

국립현대미술관 서울관 2003

지역적응형 가구단위 주거지
정비방안 연구

임희지 · 신중진

국립현대미술관 서울관 2003

시 정 연
2003-R-04

지역적응형 가구단위 주거지 정비방안 연구

A Study on the Block-unit Redevelopment Method adaptable to Local Condition

2003

서울시정개발연구원
Seoul Development Institute

연구진

연구책임	임 회 지	• 도시계획설계연구부 부연구위원
	신 중 진	• 성균관대학교 건축공학과 조교수
연구원	이 태 영	• 도시계획설계연구부 위촉연구원
	김 태 엽	• 성균관대학교 건축공학과 박사과정

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

1. 연구의 개요

1) 연구 배경

서울시 주거지 정비여건 변화에 대응

최근, 서울시에서는 주변지역과 무관하게 사업단위로 시행되던 재개발 방식에서 벗어나 여러개의 재개발구역을 생활권 차원에서 종합적으로 계획하여 정비하는 생활권 단위의 뉴타운사업을 지속적으로 추진할 계획으로 어느 때보다 주변지역을 감안한 재개발방식에 관심이 집중되고 있음. 또한, 재개발 대상도 양호한 일반주택지역에 둘러쌓인 비교적 정형화된 노후주택밀집지역의 비중이 점차 증가되면서 주변지역과 연계한 정비가 중요해지고 있음.

이러한 정책 및 그 대상의 변화와 함께, 일반주거지역 세분화에 따른 층수제한으로 단독주택지의 아파트 개발여건이 크게 위축될 것으로 예상되며, 현재 다세대주택의 일조기준이 다시 적용될 수 있도록 법개정이 진행중이므로, 다세대·다가구주택의 정비여건도 상당히 어려워질 것으로 예상됨에 따라 이러한 정책 및 제도변화에 대응하면서 현실적으로 노후주택지의 정비가 가능한 새로운 정비방식의 도입이 필요한 시점임.

기존 재개발방식의 문제점 개선

그동안의 재개발방식은 도시계획의 취지와 내용과는 별도로 고층·고밀의 아파트를 중심으로 공급해 왔던 것이 사실이다. 이들 재개발된 아파트단지는 구역내부의 주거환경은 개선되지만, 주변지역을 포함한 지역환경 측면에서 보면 경관적 부조화와 주변지역과의 단절 등 오히려 지역환경의 질은 저하되고 있는 것이 사실이며, 오히려 주변지역의 기반시설개선이 없이 밀도가 상승되어 주변지역 기반시설에 과도한 부담을 주게 됨에 따라 지역환경이 악화되는 문제가 노정되고 있다. 이에 따라 향후 재개발은 도시계획의 범위 내에서 주변의 자연경관 및 지역여건에 적응하면서 정비될 수 있는 새로운 정비방식의 도입이 절실함.

2) 연구 목적

이러한 배경에서, 현행 주거지 정비방식을 진단하고, 서울시의 주거지 정비정책과 정비여건을 파악하여 새로운 주거지 정비방식의 도입방향과 개선과제를 제시하고자 함.

이에 따라, 본 연구에서는 지역에 적응하면서, 주거환경의 질을 확보할 수 있는 가구단위 주거지 정비방식에 대한 서울시 적용여건을 검토하고, 일본의 가구단위 정비방법을 분석하여 가구단위 주거지 정비방식의 도입을 위한 제도개선방안을 마련하고자 함.

2. 주요연구결과

1) 현행 주거지 정비방식의 진단

기존 주거지 정비방식의 문제점

현행 주거지 정비방식은 주택재개발사업과 공동주택 재건축사업으로 추진되는 대단위 아파트단지건립방식과 주거환경개선사업으로 추진되는 필지단위 다세대·다가구건립방식, 그리고, 민영주택사업에 의한 단독주택·연립주택 재건축인 소규모 아파트건립방식으로 나누어짐.

대단위 아파트단지건립방식은 주거환경의 질은 양호하지만, 주변지역 경관과 지역여건에 부조화되고, 필지단위 다세대·다가구건립방식은 주변지역과 조화·연계되지만, 주거환경의 질이 미약함. 그리고, 소규모재건축사업은 저층주택지에 돌출개발되어 주변지역과 부조화되고, 주거환경 질도 미약함.

주변지역과 조화되면서, 주거환경의 질을 확보하는 정비방식 필요

앞으로의 주거지 정비방식은 주변지역의 경관 및 지역여건에 조화되면서, 주거환경의 질을 확보할 수 있도록 단지화의 장점을 수용하는 정비방식이 마련되어야 함.

2) 가구단위 주거지 정비방식의 정의

지역적응형 주거지 정비방식으로서 “가구단위 주거지 정비”의 필요성

가구는 도로와 함께 도시환경을 구성하는 기본요소로서, 지역여건에 적응하면서 정비해 나갈 수 있는 정비의 “최대단위”이며, 단지화의 장점을 수용할 수 있는 정비의 “최소단위”이므로, 가구단위로 주거지를 정비하는 방식의 도입이 필요함.

가구단위 주거지 정비의 방법

가구단위 주거지 정비는 주변 저층주택지의 가로와 높이에 대응될 수 있도록 가구형 주택의 도입이 검토되어야 하며, 주변 가로 및 토지이용체계를 유지하면서 가구단위의 정비가 가능하도록 신·전통주의 계획이론의 집중형 그리드방식을 도입하고, 주민들의 지속적 거주가 가능하도록 주민 중심의 점진적 정비방식으로 진행되어야 함.

가구단위 주거지 정비의 효과와 한계

가구단위 주거지 정비방식은 기존 가구 및 도로체계를 유지하면서 기반시설을 정비하고, 가구단위로 공동시설을 공급하여 주거환경의 질을 높일 수 있으며, 점진적 정비로 주민의 지속적 주거가 가능함. 하지만, 나대지 비율이 높은 지역이나 대규모 정비사업에서는 기존 지역여건의 유지보다는 새로운 커뮤니티 형성과 재편이 중요하므로 기존 주거지 정비방식을 적용함.

3) 국내 가구단위 주거지 정비사례를 통한 적용여건분석

분석방법

국내의 가구단위 정비사례를 발굴·분석하여 중층개발시 사업여건과 향·유지관리 등 분양여건을 검토하고, 기반시설 및 공동시설 확보 등 주거환경 질의 확보가능성과 지형, 가구여건 등에 대한 적응성을 파악하고자 하였음. 최근 아파트개발이 어려운 강남지역을 중심으로 공급되고 있는 가구단위의 중·저층 주택단지 사례로서, 단계적으로 개발하여 가구단위 주택단지를 형성한 청담동 D단지, 가구단위로 일체적으로 개발된 방이동 H단지, 소단위 점진적 개발을 진행한 논현동 S단지 사례를 분석하여 가구단위 정비의 가능성과 한계점을 파악하였으며, 가구단위 정비시 확보해야 하는 기반시설 및 공동시설과 중·소형평형 공급시 고려해야 할 밀도 및 일조문제에 대한 세부내용을 검토하기 위하여 관련사례를 검토하였음.

시사점

분석을 통하여, 중·저층 주거의 공급가능성을 확인할 수 있었고, 가구단위 정비를 통한 주거환경 개선의 가능성을 확인할 수 있었음. 하지만, 이들 사례는 인프라가 양호한 지역에 대형평형 위주로 공급되어, 중·소형평형 공급시 밀도 및 일조문제에 대한 건축적 해결이 필요하고, 기반시설 불량지역에 적용시 기반시설 정비방법이 선행되어야 함.

4) 일본 가구단위 주거지 정비사례를 통한 정비방법 검토

사례의 분석방법 및 대상

우리나라와 가장 유사한 제도와 주거문화를 가지고 있는 일본의 가구단위 정비사례를 분석하여 계획 및 정비방법을 알아보고, 단지계획 및 건축기준을 검토하며, 공공의 지원방안에 대하여 분석하고자 하였음. 기반시설이 불량한 지역에서 구획정리방식으로 정비후 가구단위로 개발한 아사히지구, 도로정비와 연계하여 점진적으로 정비한 네야가와지구와 아게오지구, 가구단위의 점진적 정비를 진행한 키바코엔미요시지구 등을 분석하여 가구단위 정비방법을 검토하였음.

시사점

일본의 정비사례들은 기존에 형성된 지역여건을 존중하면서 지역주민들의 삶이 지속될 수 있도록 점진적으로 정비를 추진하고 있으며, 점진적 정비시 정비계획과 지구계획 등 구역 전체에 대한 관리계획 아래 단계적으로 추진하고 있으며, 기반시설이 열악한 지역은 구획정리사업으로 기반시설을 정비한 후 가구단위로 정비를 추진하고 있음. 도로와 공원 등 기반시설은 공공이 확보하고, 주민의 지속적 거주를 위하여 임대주택을 건립하는 순환재개발방식을 적용하고 있음.

3. 정책건의

1) 서울시 주거지 정비정책의 전환

점적인 불량주거지 정비에서 지역발전을 위한 주거지 정비정책으로의 전환

그동안의 주거지 재개발은 저소득층의 무허가 불량주거지를 중심으로 주변지역과 독립적으로 개발되는 점적인 개발방식으로 진행되어 왔음. 이에 따라, 주변지역 경관과 지역여건에 부조화되고, 주변지역의 기반시설개선 없이 밀도가 상승되어 주변지역 기반시설에 부담을 줌에 따라 오히려 주변지역에 악영향을 미치게 됨.

최근, 정비대상이 무허가 불량주거지에서 상대적으로 기반시설여건이 양호한 노후주택밀집지가치의 비중이 증가되면서, 이러한 점적인 정비방식에서 주변지역을 포함하여 지역발전 차원에서 정비를 추진하는 정비정책의 전환이 요구되는 시점임. 이에 따라, 앞으로 생활권에 대한 종합적인 발전계획 아래 정비사업이 추진되고 관리될 수 있도록 보완해 나가야 함.

지역여건을 반영하는 주거지 정비방식으로서 가구단위 정비방식의 적용

현행 대단위 아파트단지 건립방식은 대규모 단지형성이 가능한 지역에서는 아직도 유효한 정비방식이나 양호한 주택지에 둘러싸여 있는 소규모 지역이나 비교적 정형의 노후주택밀집지가치에서는 경관 및 주변지역과의 연계성 측면에서 부적절하며, 필지단위 다세대·다가구 건립방식은 주거환경의 질 확보 측면에서 부적절한 정비방식임.

따라서, 기존 시가지의 생활권 형성특성을 수용하면서, 지역주민들이 지속적으로 거주할 수 있고, 주변지역의 도로 및 토지이용여건에 적응하면서 정비가 가능한 방식이 필요함. 이에, 도시를 구성하는 기본단위로서 지역에 적응하면서, 주거환경의 질을 확보할 수 있는 가구단위 주거지 정비방식의 도입이 필요함.

2) 가구단위 주거지 정비방식의 도입을 위한 관련법 조정

가구단위 주거지 정비방식의 도입 및 근거규정 마련

현행 주택법은 대단위 아파트단지 공급을 중심으로 규정하고 있으므로, 가구단위 주거지 정비방식을 도입하기 위해서는 가구단위 주거지 형성을 위한 주택단지에 대한 정의가 조정되어야 하며, 주거지 정비방식을 규정하고 있는 도시 및 주거환경정비법에서 가구단위 주거지 정비방식이 적용될 수 있도록 근거규정이 마련되어야 함.

따라서, 도시 및 주거환경정비법에 근거하여 추진되는 정비구역 중에서 주변지역과 정비구역의 도로 및 토지이용을 연계할 필요가 있거나 층수제한이 필요한 지역에 대하여 지정·

운영하도록 하되, 가구단위 주거지 방식의 효과를 배가할 수 있는 다음지역에 대하여 우선 적용할 수 있도록 관련규정의 검토가 필요함.

- 정비기반시설이 비교적 양호한 노후주택밀집지역
- 정비구역이 양호한 일반주택지로 둘러싸인 소규모 지역

최소가구규모 및 적정가구규모의 마련

가구단위 주거지 정비방식은 최소한의 주택단지형성에 필요한 어린이놀이터와 지하 주차장을 수용할 수 있는 3,000㎡ 이상의 가구규모에서부터 적용할 수 있도록 관련규정을 조정하도록 함.

그리고, 실제 정비사업 추진시 정비단위로서 가구의 구획은 지역의 가구 및 도로체계를 가능한 유지하면서, 사업가능한 개발규모를 확보할 수 있고, 지불가능한 관리비용을 확보할 수 있는 5,000㎡에서 6,000㎡의 범위 내에서 설정하되, 기존 정비구역 내외의 도로체계와 가구규모를 검토하여 정비계획 또는 지구단위계획에서 설정하도록 함.

단지계획 및 건축기준의 조정

기존 단지계획 및 건축기준은 단지 전체가 일시적으로 개발되는 대단위 아파트단지를 중심으로 관련 기준이 설정되어 있으므로, 가구단위 주택단지 조성을 위해서는 가구단위로 필요한 부대시설과 복리시설을 확보하도록 주택건설기준 등에 관한 규정의 조정을 건의하고, 저층부에 상업용도를 도입할 경우 서울시 건축조례의 일조기준을 완화할 수 있도록 건의함. 또한, 점진적으로 개발할 경우에는 가구단위로 확보해야 하는 기반시설 및 공동시설 외에도, 정비구역 전체에서 확보해야 하는 기반시설 및 공동시설을 추가적으로 확보할 수 있도록 계획차원에서의 별도의 장치가 마련되어야 함.

- 어린이놀이터의 설치기준 조정
- 경로당 및 보육시설의 설치기준 조정
- 조경의 확보기준 조정
- 일조기준 완화

가구단위 주택단지는 저층부에 주거를 확보할 경우 도로와 바로 연결하게 되므로, 주거의 프라이버시 확보를 위한 완충공간이 마련될 수 있도록 별도의 기준이 마련되어야 함. 또한, 가구단위 주택단지를 구릉지에 건축할 경우에는 가구단위 주거지 정비방식의 취지를 감안하여 자연지형을 크게 변형하지 않으면서, 주거지를 형성할 수 있도록 대지의 변형 및 배치·형태에 대한 별도의 기준을 마련하도록 건의함.

- 저층부 주거 건축시 프라이버시 확보기준 신설
- 구릉지 적용시 지역에 적응할 수 있는 대지의 조성 및 배치기준 신설

3) 가구단위 주거지 정비방식의 운영방안 마련

단계적 추진

주택법, 주택건설기준 등에 관한 규정, 건축법, 도시 및 주거환경정비법 등 관련법의 개정이 완료될 때까지는 현재의 법제도 여건 아래 도시 및 주거환경정비법과 지구단위계획을 통하여 추진할 수 있도록 건의함.

도시 및 주거환경정비법에 근거한 주택재개발사업, 주거환경개선사업, 주택재건축사업에 적용할 경우에는 도시·주거환경정비기본계획에 적용기준을 마련하고, 단지계획 및 건축기준은 정비계획 작성시 별도의 기준을 마련하여 적용할 수 있고, 주택법에 근거한 소규모 단독주택 재건축사업은 공동주택 지구단위계획에서 적용기준과 단지계획 및 건축기준을 마련하여 적용하도록 함. 또한, 대규모 정비구역에서 점진적으로 가구단위 정비방식을 적용할 경우에는 통일된 단지형성을 위하여 단계적인 정비를 효율적으로 운영·관리할 필요가 있으므로, 지구단위계획과 연계하여 추진하도록 함.

공공의 지원

가구 내부의 공동시설 외에 정비구역내에 설치되는 도로, 공원, 공동시설은 단지내 시설이 아니라 주변지역과 공유하는 지역기반시설이며, 동시에 지역공동시설이므로 공공이 설치하거나 설치를 지원하도록 건의함.

가구 및 도로여건이 불량한 지역의 기반시설 및 공동시설은 사업여건을 감안하여 공공이 설치하도록 하고, 가구 및 도로여건이 비교적 양호한 지역의 도로정비 및 공동시설 설치비용 일부를 공공이 지원하는 방식으로 추진하도록 함. 또한, 가구 및 도로여건이 비교적 양호하거나 보통인 지역에서 가구단위 주거지 정비방식을 적용할 경우에는 정비구역내 주민들의 지속적인 거주가 가능하도록 대체지에 임대주택을 건립하여 점진적으로 개발하는 순환정비방식과 연계하도록 함.

시범사업의 추진

현재, 가구단위 주거지 정비방식은 도입을 위한 관계법령의 미비, 적용을 위한 세부적인 단지계획 및 건축기준 마련, 기반시설 및 공동시설의 설치비용 부담 및 공공의 지원문제 등 적용상 많은 문제점이 노정되므로, 우선 공공이 시범사업구역을 지정하여 선도적으로 사업을 추진할 필요가 있음.

목 차

제1장 연구의 개요	1
제1절 연구배경 및 목적	1
1. 연구 배경	1
2. 연구 목적	2
제2절 연구의 내용 및 범위	3
1. 연구 내용	3
2. 연구의 범위 및 방법	4
제2장 서울시 주거지 정비여건의 변화	7
제1절 서울시 주거지 정비정책의 변화	7
1. 주변지역과 연계한 주거지 정비정책의 추진	7
2. 단독주택지역 재건축의 계획적 관리 강화	8
제2절 서울시 주거지 정비여건의 변화	9
1. 노후주택시가지의 재개발 증가	9
2. 주거지 정비관련 기준의 변화	14
제3장 현행 주거지 정비방식의 진단	17
제1절 현행 주거지 정비방식의 개요	17
1. 현행 주거지 정비제도의 변천	17
2. 현행 주거지 정비방식의 특징	19
제2절 현행 주거지 정비방식의 진단	24
1. 분석대상지 선정	24
2. 대단위 아파트단지 건립방식의 진단	25
3. 필지단위 다세대·다가구주택 건립방식의 진단	31
4. 소규모 아파트 건립방식의 진단	35
제3절 진단의 종합	38
제4장 가구단위 주거지 정비방식의 적용여건 검토	39
제1절 가구단위 주거지 정비의 정의	39
1. 가구단위 주거지 정비의 정의	39
2. 가구단위 주거지 정비의 방법	41
3. 가구단위 주거지 정비방식의 효과와 한계	47

제2절 서울시 가구단위 주거지 정비사례를 통한 적용여건 검토	49
1. 분석의 접근	49
2. 가구단위 주거지 정비사례 분석	50
3. 분석의 종합	73
제3절 일본의 가구단위 주거지 정비방법 검토	74
1. 분석의 접근	74
2. 일본의 가구단위 주거지 정비사례를 통한 정비방법 검토	75
3. 분석의 종합	94
제5장 가구단위 주거지 정비방안	95
제1절 기본방향 설정	95
1. 주거지 정비관련 법제도의 검토	95
2. 기본방향의 설정	96
제2절 가구단위 주거지 정비방안	97
1. 가구단위 주거지 정비방식의 도입	97
2. 단지계획 및 건축기준 마련	102
3. 가구단위 주거지 정비방식의 운영방안 마련	113
제6장 정책건의	121
제1절 서울시 주거지 정비정책의 전환	121
1. 점적인 불량주거지 정비에서 지역발전을 위한 주거지 정비정책으로의 전환	121
2. 지역여건을 반영하는 주거지 정비방식으로서 가구단위 정비방식의 적용	121
제2절 가구단위 주거지 정비방식의 도입을 위한 관련법 조정	122
1. 가구단위 주거지 정비방식의 도입 및 근거규정 마련	122
2. 최소가구규모 및 적정가구규모의 마련	122
3. 단지계획 및 건축기준의 조정	122
제3절 가구단위 주거지 정비방식의 운영방안 마련	124
1. 단계적 추진	124
2. 공공의 지원	124
3. 시범사업의 추진	124
참고문헌	125
부 록	127
영문요약	

표목차

<표1-1> 연구의 범위	5
<표2-1> 주변지역여건별 재개발 분포	9
<표2-2> 경사도 및 평균표고별 재개발 분포	11
<표2-3> 서울시 일반주거지역 건축기준	14
<표3-1> 분석 대상지 선정 및 현황	24
<표4-1> 지역적응형 주거지 정비방식의 개념	39
<표4-2> 기존 주거지 정비방식과 가구단위 주거지 정비방식의 비교	48
<표4-3> 방배동과 청담동의 아파트형 빌라 개발사례	51
<표4-4> 사례단지 개발현황	52
<표4-5> 단지계획 및 건축현황	53
<표4-6> 사례단지 개발현황	55
<표4-7> 단지계획 및 건축현황	56
<표4-8> 사례단지 개발현황	58
<표4-9> 단지계획 및 건축현황	59
<표4-10> 사례단지 개발현황	61
<표4-11> 단지계획 및 건축현황	62
<표4-12> 사례단지 개발현황	64
<표4-13> 단지계획 및 건축현황	65
<표4-14> 사례단지 개발현황	67
<표4-15> 단지계획 및 건축현황	68
<표4-16> 사례단지 개발현황	70
<표4-17> 단지계획 및 건축현황	71
<표4-18> 일본의 주요 주거지 정비제도의 변천 (1991~2002)	76
<표4-19> 아사히지구의 정비현황	79
<표4-20> 네야가와 지구의 사업추진 경위	82
<표4-21> 네야가와 지구 구역별 정비현황	84
<표4-22> 아게오지구의 공동재건축 추진과정	88
<표4-23> 아게오지구의 정비현황	89
<표4-24> 키바코엔미요시 단지의 현황	92
<표5-1> 주거지 정비사업 관련 제도 및 계획체계	96
<표5-2> 가구 및 도로여건에 따른 주택개량재개발사업 및 주거환경개선사업 미시행구역의 분류	100

그림목차

<그림1-1> 불량주거지와 노후주택시가지의 전경	1
<그림2-1> 주변지역 여건별 재개발 추세	9
<그림2-2> 재개발 미시행지역 및 구역지정 추진중인 지역의 주변지역여건 분포	10
<그림2-3> 경사 및 표고의 재개발 추세	11
<그림2-4> 주택개량재개발사업 시행지역 면적분포	12
<그림2-5> 재개발 미시행지역 및 구역지정 추진중인 지역의 면적분포	12
<그림2-6> 일조기준 강화에 따른 건축의 변화	15
<그림3-1> 주택개량재개발사업의 추진	19
<그림3-2> 주거환경개선사업의 추진	20
<그림3-3> 재개발사업방식별 추진	20
<그림3-4> 주택유형별 재건축 사업계획승인 현황	21
<그림3-5> 구릉지지역 재개발 및 평지지역 재개발의 경관	25
<그림3-6> 단면을 통해본 재개발지역 경관	26
<그림3-7> 옹벽으로 인한 주변지역과의 단절	26
<그림3-8> 기존현황과 재개발계획의 도로연결체계 비교	27
<그림3-9> 공동시설의 배치	28
<그림3-10> 단지내 기반시설 및 공동시설의 모습	30
<그림3-11> 구릉지와 평지의 정비지역 경관	31
<그림3-12> 단면을 통해본 지역의 경관	32
<그림3-13> 주변지역과 도로 공유	32
<그림3-14> 기존현황과 정비계획의 도로연결체계 비교	33
<그림3-15> 단지내 전경	34
<그림3-16> 동대문지역의 돌출개발 전경	35
<그림3-17> 동대문지역 소규모 이파트 재건축 사례의 분포	36
<그림3-18> 소규모 아파트 재건축 사례	37
<그림4-1> 주변경관과 조화되고, 가로에 대응하는 주거유형	42
<그림4-2> 대단지 개발방식의 Loop & Cul-de-sac 패턴과 집중형 그리드 패턴	43
<그림4-3> 방배동과 청담동의 아파트형 빌라 개발추세	50
<그림4-4> 개발단위 및 개발과정	52
<그림4-5> 배치도 및 조감도	53
<그림4-6> 주동 및 단위평면도	54
<그림4-7> 개발단위 및 개발과정	55
<그림4-8> 배치도 및 조감도	56
<그림4-9> 주동 및 단위평면도	57
<그림4-10> 개발단위 및 개발과정	58
<그림4-11> 배치도 및 조감도	59
<그림4-12> 단면도	60
<그림4-13> 주동 및 단위평면도	60

<그림4-14> 개발단위 및 개발과정	61
<그림4-15> 배치도 및 단지전경	62
<그림4-16> 주동 및 단위평면도	63
<그림4-17> 개발단위 및 개발과정	64
<그림4-18> 배치도 및 조감도	65
<그림4-19> 주동 및 단위평면도	66
<그림4-20> 개발단위 및 개발과정	67
<그림4-21> 배치도 및 단지전경	68
<그림4-22> 주동 및 단위평면도	69
<그림4-23> 개발단위 및 개발과정	70
<그림4-24> 배치도 및 조감도	71
<그림4-25> 주동 및 단위평면도	72
<그림4-26> 아사히 지구의 현황과 계획	77
<그림4-27> 토지교환분합을 통한 기반시설 정비 및 관리관계의 조정과정	78
<그림4-28> 단지 내 인동간격의 완화 적용	79
<그림4-29> 아사히 지구의 단지배치 및 전경	80
<그림4-30> 네아가와 지구 정비사업계획	81
<그림4-31> 네아가와 지구의 단계적 정비과정	83
<그림4-32> 거점개발구역의 단지배치	84
<그림4-33> 거점개발구역의 정비모습	85
<그림4-34> 아게오 지구 정비사업계획	86
<그림4-37> 키바코엔미요시 지구의 정비과정	91
<그림4-38> 키바코엔미요시 지구의 배치도 및 1층 평면도	92
<그림4-39> 키바코엔미요시 지구의 단지현황	93
<그림5-1> 도로 및 가구여건별 재개발 미시행 구역의 분류	99
<그림5-2> 재개발 미시행구역의 가구 및 도로여건에 의한 분류와 대표지역의 도시조직 현황	101
<그림5-3> 가구단위 주택단지에서의 어린이놀이터 및 조경면적 산정 검토	108
<그림5-4> 일조기준의 검토	110
<그림5-5> 저층부 주거의 프라이버시 확보를 위한 방안사례	111
<그림5-6> 구릉지에 가구단위 주택단지를 건립할 경우의 배치 및 형태검토	112
<그림5-7> 석관 1구역의 지역현황 및 정비계획안	117
<그림5-8> 홍은 8구역의 지역현황 및 정비계획안	117
<그림5-9> 정릉 1구역의 지역현황 및 정비계획안	118

제1장 연구의 개요

제1절 연구배경 및 목적

1. 연구 배경

(1) 서울시 재개발정책 및 여건변화 대응

최근 서울시에서는 그동안 주변지역과 무관하게 개별적으로 개발되는 난립개발 문제를 해소하기 위하여 지역차원에서의 계획적 관리수단을 강화하고 기반시설 확보방안을 마련하고 있다. 앞으로 재개발사업은 주변지역도 함께 고려하는 생활권 단위의 뉴타운사업으로 추진하고, 재건축사업은 도시·주거환경정비기본계획의 작성범위에 포함하여 개발을 관리하도록 정하고 있다.

이러한 정책변화와 함께, 재개발의 대상구역도 구릉지에 위치한 무허가 불량주거지에서 평지에 위치한 비교적 정형화된 노후주택밀집지역의 비중이 점차적으로 증가하는 추세이다. 불량주거지는 무허가지역에 집단적으로 형성되어 있는 노후주택밀집주거지로서 지역내 기반시설들이 상당히 열악한 지역인 반면에, 노후주택시가지는 평지나 완경사지에 형성된 기반시설이 비교적 정형화된 주택시가지로서 연속된 주택시가지에서 부분적 노후경향을 보이는 노후주택밀집지역이다.

이러한 지역에 기존 주거지 정비방식인 아파트단지로 건축할 경우에는 돌출개발 및 주변지역과의 단절이 우려되며, 다세대 주택단지로 건축할 경우에는 빈약한 기반시설로 재슬럼화가 우려된다. 따라서, 이들 노후주택시가지의 특성에 맞는 주거지 정비방식의 검토가 필요하다.



<그림1-1> 불량주거지(좌)와 노후주택시가지(우)의 전경

(2) 기존 재개발방식의 문제점 개선

그동안의 재개발 방식은 도시계획에서 정하고 있는 용도지역지구의 취지나 내용과는 별도로, 고층·고밀의 독립적인 단지로 개발해 왔던 것이 사실이다. 이에 재개발된 주거단지는 주변 자연경관과 조화되지 못하고, 상대적으로 저층개발된 주거지경관과 상충되어 도시경관을 악화시키는 주요 원인으로 대두되어 왔다. 이것은 그동안의 재개발이 주변의 자연경관 및 지역여건과 연계되어 계획되지 못하고, 독립적으로 사업을 추진함에 따른 난립개발의 결과라고 할 수 있다.

지금까지 시행된 재개발지역을 보면, 구역내부의 주거환경은 개선되었지만, 주변지역을 포함한 지역환경 측면에서는 경관적 부조화와 커뮤니티의 단절 등 오히려 지역환경의 질이 저하되고 있는 것이 사실이다. 오히려, 주변지역의 기반시설에 대한 개선 없이 밀도가 상승되어 주변지역 기반시설에 과도한 부담을 주게 됨에 따라 지역환경이 악화되는 문제까지 나타나고 있다.

이와 함께, 사업추진과정에서 지역주민들이 지속적으로 거주하지 못하게 되고, 원거주민들이 다른 지역으로 이전하게 됨에 따라 기존에 형성된 커뮤니티가 사라지고, 주변지역 주민들과 이질적인 갈등관계를 양산하고 있다.

따라서, 향후 주거지 정비는 이러한 문제를 개선할 수 있도록 도시계획의 범위 내에서 주변의 자연경관 및 지역여건에 적응하면서 정비되어야 하고, 지역주민들의 지속적 거주가 가능한 방향으로 추진될 수 있는 새로운 정비방식의 도입이 절실하다고 할 수 있다.

2. 연구 목적

이러한 배경에서 본 연구는 변화하는 서울시의 주거지 정비정책과 정비여건에 대응하면서, 기존 재개발 방식의 한계점인 주변경관 및 지역여건에 대응할 수 있는 새로운 주거지 정비방식을 제시하는 것이다.

따라서, 본 연구에서는 이러한 새로운 주거지 정비방법으로서 주변경관 및 지역여건에 적응하면서, 단지화의 장점을 살릴 수 있는 도시환경의 기본요소인 가구를 중심으로 주거지를 정비하는 방식의 도입을 제안하고, 그 방법을 살펴보고자 한다. 또한, 이에 따른 현실적인 적용여건과 정비방법을 검토하고, 관련 법제도를 검토하여 이들 방법의 적용을 위한 제도개선방안을 마련하고자 한다.

제2절 연구의 내용 및 범위

1. 연구 내용

현행 주거지 정비방식의 진단

현행 주거지 정비방식을 진단하기 위하여 기존 주거지 정비방식을 검토하여 대단지 아파트단지 건립방식, 필지단위 다세대·다가구 건립방식, 소단지 아파트 건립방식으로 분류하였고, 이들 방식별로 도시경관, 주변지역과의 연계성, 주거환경의 질, 도시변화에 대한 대응 측면에서 분석하였다.

가구단위 주거지 정비방식의 개념 및 방법 고찰

지역 적응형 주거지 정비방식으로서 가구단위 주거지 정비방식의 도입 필요성과 그 개념을 고찰하였고, 이에 대한 구체적인 방법을 살펴보았다. 그리고, 기존 주거지 정비방식과 가구단위 주거지 정비방식을 비교 검토하여 그 효과와 한계점에 대하여 파악하였다.

가구단위 주거지 정비방식의 적용여건 검토: 국내사례 발굴 및 분석

가구단위 주거지 정비방식의 도입시 필요한 새로운 주거유형과 정비기법이 서울시에서 현실적으로 적용가능한 것인가에 대하여 분석하였다. 현재 서울시에서 건축되고 있는 가구단위 정비사례를 발굴하여 사업성, 분양성, 주거환경의 질, 적응성 등에 대하여 분석하였으며, 중·소형평형 적용시의 문제점을 파악하기 위하여 중·소형평형 공급사례의 단지배치와 건축평면을 분석하였다.

가구단위 주거지 정비방법 검토: 일본의 가구단위 정비사례 분석

우리나라의 주거문화와 제도가 가장 유사한 일본의 가구단위 정비사례를 통하여 가구단위 주거지 정비방법을 검토하였다. 점진적 개발시 전체 구역의 계획적 관리방법, 기반시설이 불량한 지역의 정비방법, 가구단위 주택단지의 단지계획 및 건축기준, 공공지원방안 등을 검토하여 서울시에서 가구단위 주거지 정비방식의 적용을 위한 방법을 파악하였다.

가구단위 주거지 정비방안 검토

가구단위 주거지 정비방식의 도입을 위하여 현행 주택단지 조성 및 주거지 정비 관련 법제도를 검토하였으며, 이들 관련 법제도에 대하여 적용근거규정을 마련하고, 단지계획 및 건축기준 등에 대한 개선방안을 제시하였고, 실제 운영방안을 마련하였다.

2. 연구의 범위 및 방법

현행 주거지 정비방식의 진단 : 자료조사 및 현장방문 관찰조사

연구 대상지는 사업이 완료된 지역을 중심으로 대단위 아파트단지 건립방식과 필지단위 다세대·다가구주택 건립방식, 소규모 아파트 건립방식에 대하여 평지와 구릉지로 나누어 각각 2개소를 선정·분석하였다. 대상지는 대단위 아파트단지 건립방식에서는 남가좌 7과 충정 1-3지구, 필지단위 다세대·다가구 건립방식에서는 대림 3-2, 신당 4-1지구, 소규모 아파트 건립방식에서는 장한평역 주변지역을 선정하였다.

분석은 이들 각각의 지역에 대하여 도시경관, 주변지역과의 연계, 주거환경의 질, 도시변화에 대한 대응측면에 대하여 관련 데이터와 도면 분석, 현장조사를 중심으로 진행하였다.

가구단위 주거지 정비의 적용여건 검토 : 현장방문 관찰조사

대상지 선정을 위하여 현재 시행되고 있는 국내의 가구단위 개발사례를 발굴·유형화하고, 유형별로 대표지역을 선정하여 분석하였다. 대상지는 현재 활발하게 진행되고 있는 방배동, 청담동, 삼성동 등지의 아파트형 빌라 개발사례를 중심으로 선정하였다.

연구는 현장조사 및 분양 팜프렛과 개발자 인터뷰 조사를 통하여 개발규모, 사업추진과정, 단지계획 및 건축특성, 주거환경의 질 등을 분석하여 그 가능성과 한계점을 파악하였다.

가구단위 주거지 정비방법 검토 : 문헌조사

대상지의 선정을 위하여 일본의 가구단위 정비사례를 발굴·유형화하고, 유형별로 대표지역을 선정·분석하였다. 분석 결과, 점진적 정비사례로는 아게오지구, 네야가와지구, 키바코엔미요시지구를 선정하였으며, 일체적 정비사례로는 아사히지구를 선정하였다.

연구는 정비사업의 단계적 개발시 전체지역의 계획적 관리방법, 가구단위의 정비방법, 가구단위 정비를 위한 건축 및 단지계획기준, 공공의 지원방안 등을 검토하여 서울시에서 가구단위 주거지 정비방식을 적용할 수 있는 방법을 검토하였다.

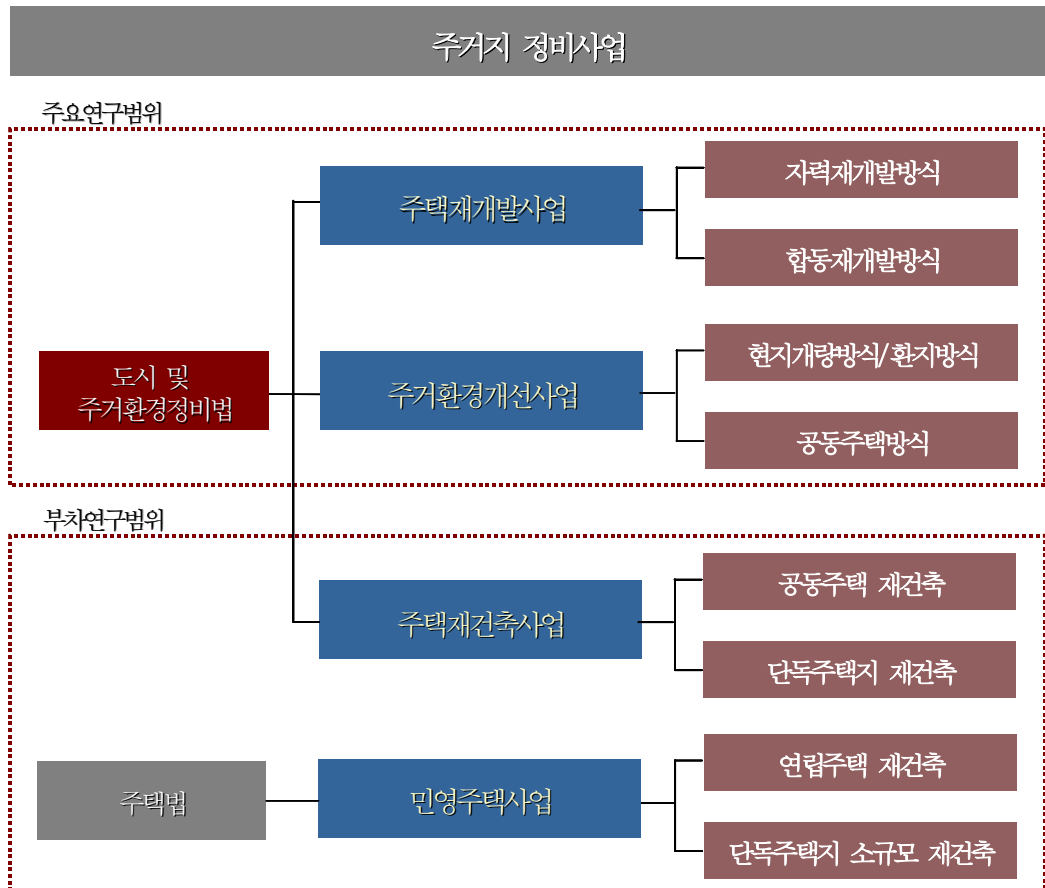
가구단위 주거지 정비방안 제시 : 관련법제도 검토 및 적용연구

연구는 가구단위 주거지 정비의 실현방안을 마련하기 위하여 우선적으로 주거지 정비 관련법을 검토하고, 가구단위 주거지 정비모델을 설정하여 건축 및 단지계획

기존의 개선방향을 제시하였다. 또한, 주택재개발사업의 미시행 지역을 대상으로 대표지역을 선정하여 가구단위 주거지 정비방식을 적용하여 정비의 시행방법 및 운영방안을 제시하였다.

연구의 범위는 주거지 정비사업을 중심으로 도시 및 주거환경정비법에서 시행되는 주택재개발사업과 주거환경개선사업을 주요 연구범위로 하고 있으며, 부차적으로 주택재건축사업 중 단독주택지 재건축사업과 주택법에 근거한 민영주택사업 중 단독주택 소규모 재건축사업을 대상으로 하였다. 주택재개발사업에서는 가장 많이 시행된 합동재개발방식을 중심으로 하였고, 주거환경개선사업에서는 현지개량방식과 환지방식을 주요 대상으로 하였다.

<표1-1> 연구의 범위



제2장 서울시 주거지 정비여건의 변화

제1절 서울시 주거지 정비정책의 변화

1. 주변지역과 연계한 주거지 정비정책의 추진

현행 재개발사업은 개별사업 단위로 추진하였기 때문에 주변지역과 연계한 통합적인 지역환경개선이 이루어지지 못했으며, 사업단위도 소규모로 분할됨에 따라, 지역차원에서 도로나 공원, 학교 등 기간시설 및 생활기반시설 등의 확보가 미진하였고, 이들 공공시설도 민간에 의존하여 확보되어 왔다.

2002년 서울시는 이러한 소규모의 분할된 재개발방식에서 탈피하여 주변지역을 포함한 "생활권 단위의 강북지역 뉴타운사업"을 추진하고, 도시기반시설은 시 예산을 투자하여 확보하는 내용의 뉴타운 개발 10개년 계획을 바탕으로 지속적으로 추진할 예정이다.¹⁾ 이것은 현행 사업단위를 중심으로 추진되던 주거지 정비정책에서 탈피하여 주변지역의 도시구조 및 생활권 형성특성을 감안한 새로운 주거지 정비방식으로 종합적인 지역환경개선 프로그램이라고 볼 수 있다.

현재, 서울시는 도심형 뉴타운으로 왕십리, 주거중심형 뉴타운으로 길음, 신시가 지형으로 진관내외동 지역에 3개의 시범 뉴타운사업을 추진하고 있으며, 특히 주거중심형 뉴타운 개발에서는 2012년까지 현행 재개발구역을 대상으로 연차적으로 사업을 추진한다는 계획이다.²⁾

이와 함께, 상대적으로 낙후된 지역은 지역의 균형발전을 위하여 권역별 계획과 생활권 계획을 수립하여 뉴타운사업을 포함한 생활권 차원에서 정비를 종합적으로 관리하는 새로운 계획모델을 도입하고 있다. 세부내용을 보면, 생활권 중심지는 지역 균형발전촉진지구를 지정하여 지역 중심지로 육성하고, 노후주택밀집지역은 주변지역을 포함한 뉴타운사업지구를 지정하여 추진하는 것이다. 현재, 동북권역에 대하여 권역정비계획을 수립하고, 미아뉴타운이 입지한 미아생활권은 미아생활권계획을 수립하여 지역 전체의 정비를 관리할 예정이다. 이러한 여건변화에 대응하여 지역여건에 적응하면서 환경을 개선할 수 있는 새로운 주거지 정비방식의 도입이 필요하다.

1) 서울시, 서울시정 4개년 계획, 2003, pp.12~13

2) 2003년 11월 현재 자치구가 신청한 17개소 지역에 대하여 검토하여 지정요건에 적합한 12개소를 2차 뉴타운지구로 지정함. 지구를 보면, 종로구 평동일대, 영등포구 영등포동일대는 도심형 뉴타운으로 지정하고, 동대문 전농동일대, 중랑구 중화동 일대, 강북구 미아동일대, 서대문구 남가좌동일대, 마포구 아현동일대, 강동구 천호동일대, 양천구 신정동일대, 강서구 방화동일대, 동작구 노량진동일대지역은 주거 중심형 뉴타운으로 선정하여 현재 계획을 작성중임.

2. 단독주택지역 재건축의 계획적 관리 강화

2002년 12월 기존 재개발 관련법을 통합하여 도시 및 주거환경정비법이 새롭게 제정되면서, 기존 공공의 주거지 정비사업이었던 주택 재개발사업과 주거환경개선사업 뿐만 아니라 민영주택사업인 주택 재건축사업도 그 대상에 포함되었으며, 그동안 주택 재개발사업만을 대상으로 작성하던 주택 재개발 기본계획을 전체 정비사업 대상지역에 대하여 도시 및 주거환경정비기본계획을 작성하도록 정하고 있다. 이에, 앞으로 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 지역 외에는 재개발뿐만 아니라 재건축이 불가능하도록 제한하고 있다.

현재, 주택 재건축사업은 공동주택 재건축사업과 단독주택지 재건축사업으로 나누어지며, 단독주택지 재건축사업은 300세대 이상, 10,000㎡ 이상으로 그 규모를 법적으로 제한하여 소규모 분할개발에 따른 기반시설 미확보문제를 사전에 방지하여 주변지역에 대한 기반시설 부담을 줄이고, 주거환경의 질을 개선하고자 하였다.³⁾

하지만, 현재 도시 및 주거환경정비법에서 제한하고 있는 단독주택지 재건축사업을 제외한 소규모 재건축사업은 주택법에 근거하여 민영주택사업으로 추진이 가능하다. 소규모 재건축사업은 연립주택 재건축사업과 단독주택지 소규모 재건축사업으로 나누어지며, 이들 사업들은 단독주택지 내에 단일동으로 고층개발되어 주거지 경관을 파괴하고 주변 기반시설에 부담을 주는 주거환경 파괴의 주요 원인으로 제기되고 있다. 그러나, 현재는 이들 단독주택지내 소규모 재건축사업을 관리할 수 있는 법적인 기준이 마련되어 있지 않은 실정이다. 최근들어 단독주택지내 소규모 재건축에 대한 폐해가 가시화되면서, 이들 지역에 대한 계획적 관리의 필요성이 제기되고 있다. 이에 주거환경정비구역에서 제외되는 소규모 민영주택사업에 대해서 공동주택 지구단위계획을 작성하여 단독주택지내 소규모 재건축을 계획적으로 관리하는 방안이 검토되고 있다.⁴⁾

따라서, 앞으로 단독주택지 재건축은 다양한 계획방법과 연계하여 단독주택지의 지역여건에 적응하면서 점진적으로 정비할 수 있는 새로운 정비방식이 마련되어야 한다.

-
- 3) 도시 및 주거환경정비법 시행령 [별표 1] 정비계획 수립대상지역(제10조 제1항 관련)에서는 단독주택을 재건축하고자 하는 경우에는 기존의 단독주택이 300호 이상 또는 그 부지면적이 10,000㎡ 이상인 지역으로서, 당해 지역 주변에 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어져 있어 인근지역에 정비기반시설을 추가로 설치할 필요가 없거나 노후·불량건축물이 당해 지역 건축물수의 3분의 2 이상, 그리고, 도로율을 20% 이상 확보할 수 있는 지역에 대하여 지정하도록 정하고 있다.
- 4) 국토계획 및 이용에 관한 법 시행령 제43조 1항 6호 규정을 보면, 재건축 사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역에 대하여 제1종 지구단위계획을 작성하도록 정하고 있다. 특히, 서울시 도시계획조례 제16조 1항 5호 규정에서는 단독주택 등 저층주택이 밀집된 지역으로서 계획적 정비가 필요한 지역에 대하여 토지소유자 등이 공동주택(아파트에 한한다)을 건축하고자 하는 경우에는 그 규모 등이 규칙에서 정하는 범위 또는 지역에 해당하는 때에는 당해 공동주택 건축예정부지를 지구단위계획구역으로 지정하도록 정하고 있다.

제2절 서울시 주거지 정비여건의 변화

1. 노후주택시가지의 재개발 증가

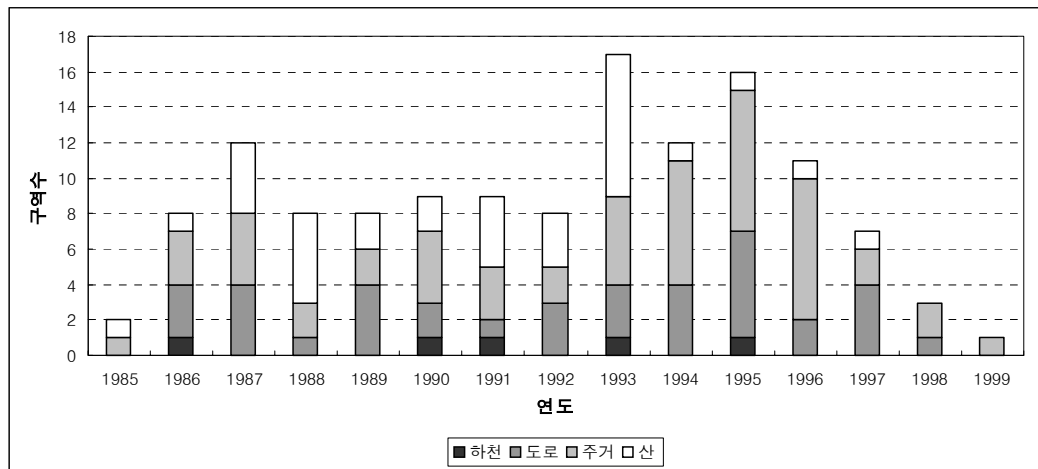
불량주거지 재개발의 감소와 노후주택시가지의 재개발 증가

1990년대 이전에 시행된 재개발사업구역을 살펴보면, 대부분 구릉지에 입지한 무허가 불량주거지를 중심으로 시행된 반면에, 1990년대 이후부터는 이미 시가화된 비교적 도로여건이 양호한 노후주택시가지내 재개발의 비중이 점차적으로 증가하는 추세이다.

1990년대 이후 시행완료된 지역을 중심으로 주변지역여건을 살펴보면, 하천변과 산에 연접하여 있는 지역의 비중은 점차적으로 줄어드는 추세이며, 간선가로에 접하거나 일반주택지역에 둘러쌓여 있는 지역의 재개발 비중이 점차적으로 늘어나고 있는 것을 볼 수 있다.

<표2-1> 주변지역여건별 재개발 분포 (시행완료일 기준)

경사도	하천		도로연접		주거지내부		산연접		계	
	구역수	시행면적	구역수	시행면적	구역수	시행면적	구역수	시행면적	구역수	시행면적
0-4	5	238,271	20	531,065	20	579,819	1	83,728	46	1,432,883
5-10	-	-	6	294,272	19	1,023,510	11	495,571	36	1,813,353
11-18	-	-	10	511,518	14	514,246	14	673,876	38	1,699,640
19이상	-	-	2	37,209	2	48,599	7	819,565	11	905,373
계	5 (3.8%)	238,271	38 (29.0%)	1,374,064	55 (42.0%)	2,166,174	33 (25.2%)	2,072,740	131 (100%)	5,851,249

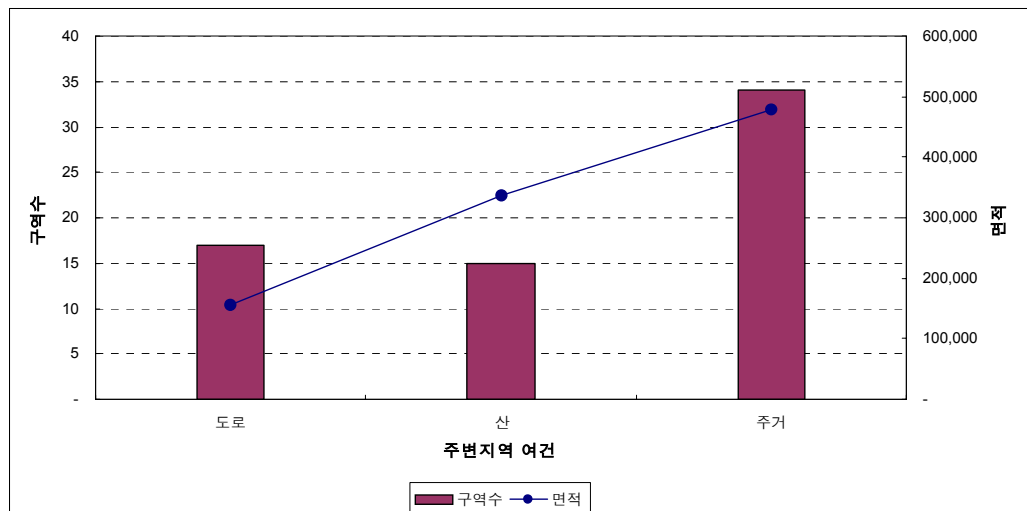


<그림2-1> 주변지역 여건별 재개발 추세 (시행완료일 기준)

앞으로 시행예정인 주택재개발 미시행구역과 구역지정이 추진중인 지역을 중심으로 시가지 형성특성을 분석해 본 결과, 이러한 노후주택시가지의 재개발사업 추진에 대한 증가추세가 지속될 것으로 추정된다.

이러한 기성시가지내 노후주택시가지는 양호한 주택시가지와 연결하고 있으며, 지역 내부도 소방도로 설치 등 기반시설 정비가 어느 정도 완료된 지역들로 기반시설의 정비를 통하여 충분히 자력적인 갱신을 유도할 수 있는 지역들이다.

특히, 이들 지역에서 기존에 형성된 생활권과 도로체계를 무시하고 현행 전면철거 재개발방식을 적용할 경우에는 주변지역과의 단절, 교통소통문제 등 주변지역에의 악영향이 매우 크므로, 이들 지역은 기존의 도시 및 생활권 구조를 감안하여 재개발을 추진할 필요가 있다.



<그림2-2> 재개발 미시행지역 및 구역지정 추진중인 지역의 주변지역여건 분포

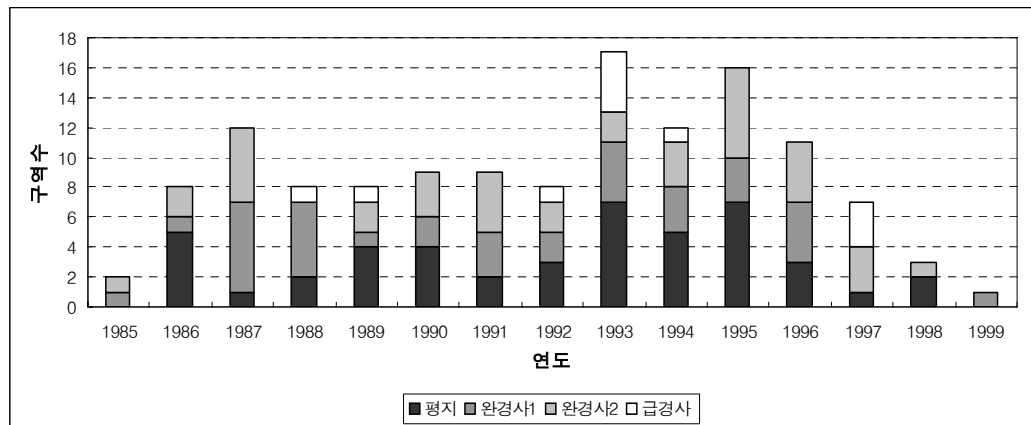
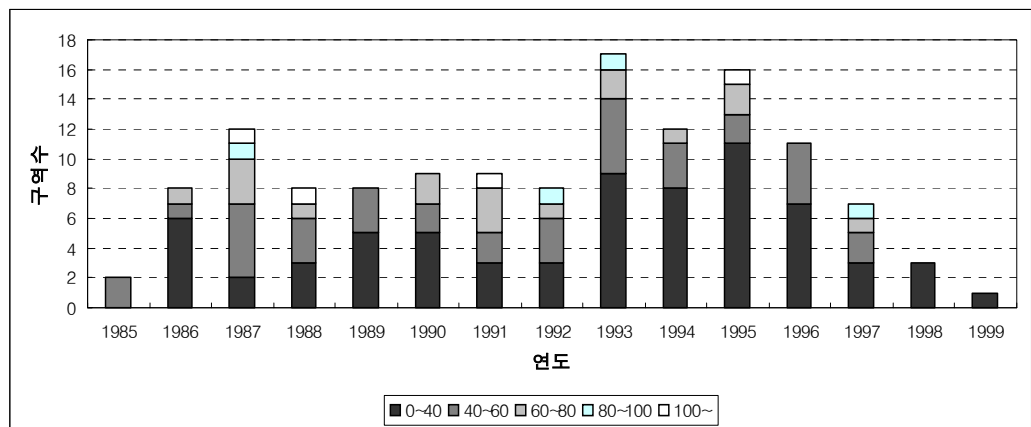
평지 및 완경사 지역의 재개발 증가추세

그동안 시행된 재개발은 경사도 11°이상, 평균표고 40m 이상 되는 구릉지에 위치한 지역의 재개발 비중이 높았으나, 최근 들어 경사도 10°이내, 평균표고 40m 이내의 평지나 완경사지역의 재개발이 점차 증가하는 추세이다.

1990년대 이후 시행완료된 지역을 중심으로 재개발지역의 경사도와 표고를 살펴 보면, 10°이내 지역과 평균표고 40m 이하 지역의 비중이 점차적으로 증가하는 것을 볼 수 있다. 이것은 대부분 불량주거지가 구릉지에 위치한 것을 감안할 때, 노후 주택시가지의 재개발 증가추세를 반영하고 있는 것으로 파악할 수 있다.

<표2-2> 경사도 및 평균표고별 재개발 분포 (시행완료일 기준)

경사도	0-40m		41m-60m		61m-80m		80m 이상		계	
	구역수	시행면적	구역수	시행면적	구역수	시행면적	구역수	시행면적	구역수	시행면적
0-4	43	1,248,742	3	184,141	-	-	-	-	46 (35.1%)	1,432,883
5-10	13	535,170	13	819,631	7	294,153	3	164,399	36 (27.5%)	1,813,353
11-18	12	412,728	16	730,252	9	472,477	1	84,183	38 (29.0%)	1,699,640
19이상	1	40,256	5	298,234	1	12,994	4	598,889	11 (8.4%)	905,373
계	69	2,236,896	37	2,032,258	17	779,624	4	802,471	131 (100%)	5,851,249



<그림2-3> 경사 및 표고의 재개발 추세

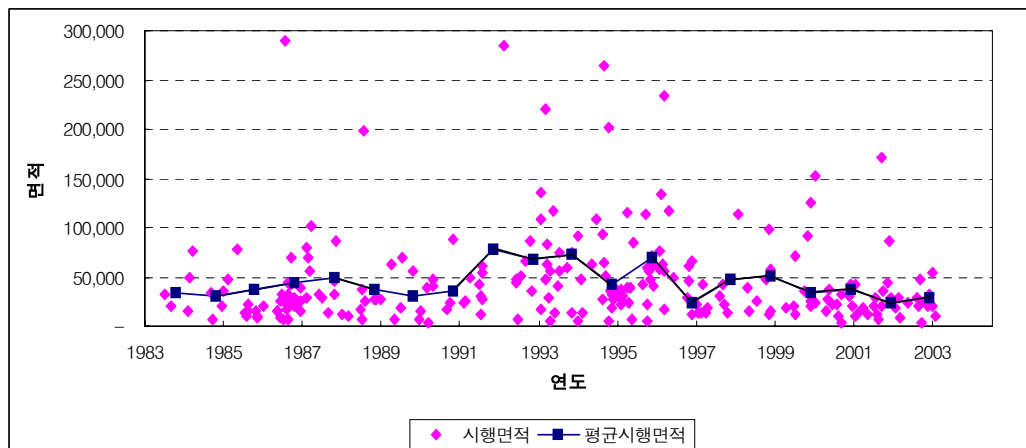
대규모 재개발지역의 감소와 소규모 재개발지역의 증가

그동안 사업이 완료된 재개발구역의 면적분포를 보면, 대부분 평균시행면적 50,000㎡ 내외의 규모로 재개발이 시행되었으며, 100,000㎡ 이상 대규모 지역도 상당수 차지하였으나, 2000년을 기점으로 평균시행면적이 감소하는 것을 볼 수 있다.

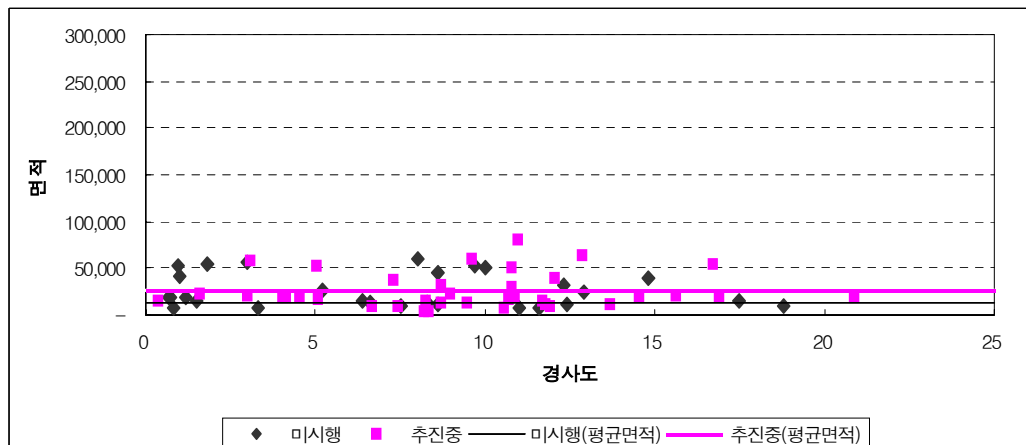
앞으로 시행될 예정인 재개발 미시행구역과 구역지정이 추진중인 지역을 중심으로 구역면적을 분석해 본 결과, 평균시행면적이 30,000㎡ 내외로 급격하게 감소되고 있는 것으로 나타나고 있으며, 구역면적이 10,000㎡ 내외 지역도 상당수 차지하고 있는 것으로 나타나고 있다.

이러한 소규모 재개발지역은 양호한 일반주택지역에 위치한 일부 노후주택밀집 지역으로서, 이들 지역의 증가는 기성주택시까지 내 노후주택밀집지역의 재개발 증가와 함께, 평지지역의 재개발 증가추세와도 연계되는 것으로 이러한 기성주택시까지 내 소규모 재개발은 앞으로도 점차적으로 증가될 것으로 예상된다.

이들 소규모 재개발구역에서는 재개발을 통하여 녹지, 도로, 학교 등 기반시설을 확보하는 것이 불가능하므로, 기존 가로 및 블록체계를 바탕으로 기존에 형성된 생활권을 유지하면서, 전면철거 재개발방식 보다는 지역여건을 감안한 점진적인 정비방식의 도입이 필요하다고 판단된다.



<그림2-4> 주택개량재개발사업 시행지역 면적분포



<그림2-5> 재개발 미시행지역 및 구역지정 추진중인 지역의 면적분포

무허가 불량주거지와 노후주택시가지의 특징

지층주거밀집지역은 무허가 불량주거지와 노후주택시가지로 나누어진다. 이들 무허가 불량주거지와 노후주택시가지의 특징을 살펴보면, 다음과 같다.

무허가 불량주거지는 1945년 해방과 6·25 동란 등 격변하는 도시화 과정 속에서 서울시 인구의 폭발적인 증가와 함께 자연발생적으로 형성된 지역이다. 이들 무허가 불량주거지는 도심 주변의 야산, 철도변, 개천변 등 국·공유지나 사유지를 무단점거하여 축조된 불법건축물들이 밀집되어 형성된 지역으로 상·하수도나 위생시설이 갖추어져 않아 보건위생이나 재해위험 등이 잠재되어 있으며, 도로폭이 좁고 단차가 많아 차량접근이 어렵고, 불법적으로 점유되어 노후되어도 스스로 건축이 어려운 지역들이다.

하지만, 노후주택시가지는 1960년대 전반 경제개발 5개년 계획 등 산업의 발달과 이촌향도 현상으로 급증하게 된 서울시 인구를 수용하기 위하여 부족한 택지를 대량으로 확보하고자 행정구역을 확장하면서 진행된 대규모 토지구획정리사업에 의한 계획 시가지역들과 일부 도로정비사업에 의하여 정비된 시가지역들이다. 이들 노후주택시가지는 도심 반경 5km에서 15km 외곽에 위치하고 있으며, 전체적인 종합계획이 없이 평면적 확산이 이루어져 필지가 작고 도로폭이 작으며, 학교와 공원 등 공동시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역들이다. 이들 지역은 서울 도심 주변에 고르게 퍼져 있으며, 서울시 외곽 일반주거지역의 대부분을 차지하고 있다.

무허가 불량주거지(상: 삼선2동)와 노후주택시가지(하: 면목3동)



2. 주거지 정비관련 기준의 변화

(1) 주거지역 층수규제 강화

용적률 하향조정

1989년부터 2000년 이전까지 일반주거지역의 용적률은 400%까지 허용되었으나, 2000년 용도지역 세분화와 함께 새롭게 서울시 도시계획조례를 제정하면서 일반주거지역 용적률을 150%에서 250%이하로 하향 조정하게 되었다.

현재, 1종 일반주거지역에서는 용적률을 150%로 제한하여 아파트 건축이 사실상 불가능하도록 제한하고 있으며, 아파트 건축이 가능한 2종 일반주거지역도 200% 이하로 제한하였고, 3종 일반주거지역은 250%로 하향 조정하면서 일반주거지역에서의 아파트 재건축사업여건이 크게 저하되었다.

일반주거지역의 높이기준 설정

2000년 7월 서울시는 도시계획 조례를 제정하면서, 저층주거밀집지역내 아파트 재건축에 따른 돌출적 경관문제를 해결하기 위하여 일반주거지역에서의 층수제한을 강화하고 있다. 1종 일반주거지역은 4층 이하로 규제하고, 2종 일반주거지역은 12층 이하로 건축하되, 5층 이하 건축물이 밀집한 지역에서는 7층 이하로 제한하여 아파트의 건축을 제한하고 있다.⁵⁾

2003년 현재, 서울시내 일반주거지역의 용도지역 세분화 작업이 추진 완료되었으며, 이들 중 순수하게 45%에 해당하는 지역이 2종 일반주거지역으로 결정 요청 중이며, 전체 주거지역 중 67%가 7층 이하 지역으로 지정될 예정이다. 이에 따라 일반주거지역에서의 아파트 재건축여건이 크게 저하될 것으로 예상된다.

<표2-3> 서울시 일반주거지역 건축기준

구분	도시계획법	도시계획법 시행령	서울시 도시계획조례		종별면적 (km ² /%)
			용적률	층수	
1종 일반주거지역	700% 이하	100~200%	150% 이하	4층 이하	63.97(22)
2종 일반주거지역	700% 이하	150~250%	200% 이하	12층 이하, 7층 이하	128.58(45)
3종 일반주거지역	700% 이하	200~300%	250% 이하	-	94.77(33)

5) 서울시 도시계획조례 제8장 제29조 1항 규정을 보면, 5층 이하 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위하여 시도시계획위원회 심의를 거쳐 시장이 지정·고시한 구역 안에서의 건축물 층수는 7층 이하로 건축하도록 정하고 있다.

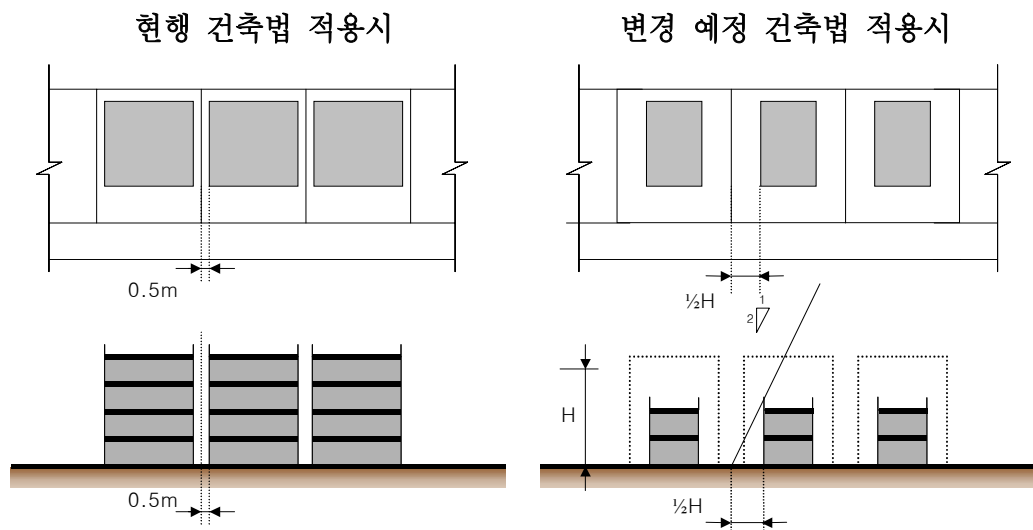
(2) 다세대주택의 건축규제 강화

일조기준 강화

현재 다세대주택은 건축법 제86조 2항의 “일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한” 규정에 따라 아파트 등 다른 공동주택과 달리 채광방향의 일조권 적용대상에서 제외됨에 따라, 민법에서 정하고 있는 규정만 적용하여 인접 건물과 불과 1m 밖에 떨어지지 않아 사생활과 일조권 침해 및 주거환경의 과밀화에 따른 주거환경 저해의 주요 원인으로 작용하고 있다.⁶⁾

이에, 건설교통부는 1999년 건축법 시행령 및 시행규칙 개정작업을 추진하면서 제외하였던, 인접대지경계선 및 건축선에서 일정거리를 이격하여 건축하도록 규정하였던 “대지내 공지”기준을 다시 부활시켜 다세대주택 건축시 인접대지경계선에서 일정거리를 이격하도록 할 예정이다. 뿐만 아니라, 다세대주택의 일조기준을 강화하여 다른 공동주택들처럼 채광창에서 최소한 건물높이의 1/4을 이격하여 건축하도록 할 예정이며, 더욱이 서울시에서는 대지경계선에서 이격거리를 1/2로 적용하고 있어 앞으로 4층 다세대주택을 지을 경우에는 2층 거리 이상을 이격해서 건축해야 한다.

따라서, 이러한 다세대주택의 건축기준 변화를 볼 때, 향후 다세대주택의 건축여건이 상당히 위축될 것으로 판단된다.



<그림2-6> 일조기준 강화에 따른 건축의 변화

6) 건축법 시행령 제86조 2항을 보면, 공동주택의 경우 건축법 53조 1항의 정북방향 인접대지경계선에서의 거리에 의한 높이제한규정 외에 인동거리 확보를 위한 높이제한규정을 동시에 적용받게 된다. 하지만, 다세대주택과 기숙사의 경우에는 채광창이 있는 벽면으로부터 인접대지경계선까지의 수평거리의 4배 이하의 범위 안에서 건축조례에서 정하는 높이 이하로 건축하는 규정에서 제외된다.

높이제한지역의 “새로운 재개발 모델” 설계경기 수행(주택국, 2002.7)

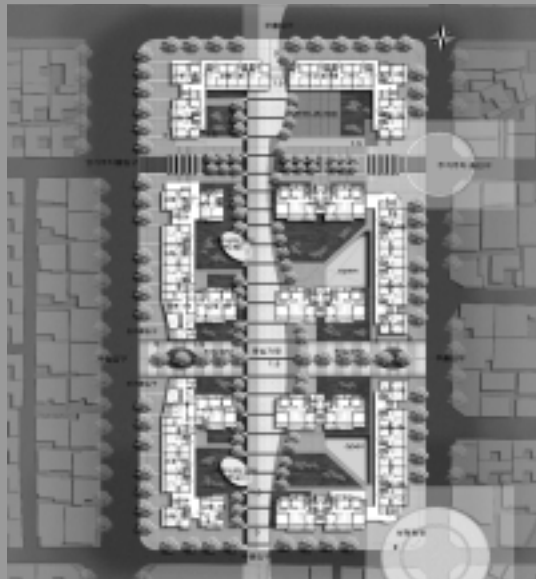
2002년 7월 서울시 주택국은 현행 고층·고밀의 아파트 중심의 재개발을 지양하고, 향후 재개발을 선도할 수 있는 중·저층의 고밀형 재개발수법을 개발하고자 높이제한지역에 대하여 “기성시까지 저층밀집지역의 새로운 재개발모델 개발”에 대한 현상공모를 실시하였다.

현상설계기준은 층수 4층, 용적률 150%에서 200%로 제한되어 있는 구릉지와 층수 7층, 용적률 150%에서 250%로 제한되어 있는 평지에 대하여 새로운 모델을 제안하도록 정하였으며, 대상지는 성북동지역(구릉지)과 제기동지역(평지)을 선정하여 시행되었다.

구릉지 모델: 성북동지역



평지 모델: 제기동지역



(출처: 서울특별시, 기성시까지 저층밀집지역의 새로운 재개발모델 개발 설계경기 응모안, 2002.7)

제3장 현행 주거지 정비방식의 진단

제1절 현행 주거지 정비방식의 개요

1. 현행 주거지 정비제도의 변천

불량주거지 정비제도의 도입과 좌절

도시정비사업의 일환으로 시작된 도심 무허가 건축물 철거와 철거민의 집단이주는 무허가 정착지의 재생산이라는 악순환을 반복하였다. 이에, 서울시는 이를 개선하기 위하여 기본시설공사를 시에서 담당하고 내부공사는 입주민이 직접 담당하는 시민아파트 건립, 무허가 건물의 주민 자력갱신에 의한 양성화사업, 공공시설 비용을 시에서 부담하는 현지개량화사업 등을 추진하였으나, 주민 인식부족과 자금조달의 어려움 등으로 실효를 거두지는 못하였다.

주택개량재개발사업의 제도화와 전개

1973년 "주택개량촉진에 관한 임시조치법"이 입법화되면서 불량주거지 정비정책에서 "재개발"이라는 새로운 정비기법이 등장하게 되었다. 시가 직접 사업시행자가 되어 기반시설을 정비하고, 주민들은 구획정리사업을 통하여 자력으로 주거지를 개량하는 "자력재개발방식"이 도입되었으나, 사업이 장기화되면서 재원확보가 어려워져 크게 실효를 거두지는 못하였다.

1976년에는 공공시설 투자와 건축비 용자를 AID 차관을 도입하여 충당하는 방식인 "차관재개발"이 시행되었다. 공공이 사업시행자가 되어 도로 등 공공시설을 정비하고 개인이 건물을 정비하는 자력재개발과 유사한 사업방식이다. 환지방식에 의한 수복형 재개발수법의 일종으로 철거를 최소화하는 존치개량방법을 이용하였으나, 차관도입에 따른 어려움으로 현황 위주의 기능유지를 기반으로 하고 있어 주거환경개선 효과는 미흡하였다.

이어 주민이 토지를 제공하고, 민간기업이 주택을 건립하는 "위탁재개발"사업이 공공이 주체가 되어 시행되었다. 이들 사업방식은 환지방식에 의한 전면철거방식으로 기존 사업방식에 비해 사업기간이 단축되나, 강제철거에 의한 민원 발생과 주민의 경제적 부담 가중으로 인하여 실효성을 거두지는 못하였다.

합동재개발방식의 도입과 활성화

1983년 도입된 합동재개발사업은 위탁재개발사업의 변형으로 주민들로 구성된

조합이 시행주체가 되어 조합은 토지를 제공하고, 사업비는 건설업체가 부담하는 방식으로 전면철거에 의한 공동주택 건설을 그 내용으로 하고 있다. 합동재개발사업의 시행은 그동안 부진했던 주택개량재개발사업을 활성화하는 계기가 되었으며, 1984년 이후 재개발사업의 대부분이 합동재개발방식으로 시행되면서 주택개량재개발사업의 가장 보편적인 개발방식이 되었다.

주거환경개선사업의 도입과 현지개량방식의 추진

1989년 지방도시 등 사업성 결여로 민간사업 참여가 어려운 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 “도시 저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법”을 한시법으로 제정하였으며, 이를 기반으로 국·공유지 무상양여, 재정지원 등을 통한 공공주도의 주거환경개선사업 제도를 도입하였다.

주거환경개선사업은 정부가 국공유지를 무상 불하하고 공공시설을 정비하며, 주민은 재정보조를 받아 직접 주택을 개량하는 현지개량방식과 전면매수에 의한 철거 후 공동주택을 건설하는 공동주택방식으로 구분하여 추진되었다.

재건축사업의 도입과 추진

기존 노후주택의 개량과 민간자본의 투자유도를 목적으로 1987년 주택건설촉진법의 개정으로 재건축사업에 대한 법적 근거가 마련되었고, 1988년 동 시행령 개정으로 사업시행이 가능해졌다. 1993년 이후 주택건설촉진법의 각종 재건축기준을 완화하여 재건축이 급속도로 확대되었다.

재건축사업은 단독주택을 대상으로 노후주택을 철거하고 주민자력으로 공동주택으로 재건축하는 현지개량방식과 준공후 일정기간이 경과한 연립주택이나 아파트를 철거한 후에 주민자력으로 공동주택을 재건축하는 공동주택방식으로 나뉘어진다. 이들 재건축사업은 민간주택건설사업으로서 단독주택, 연립주택, 아파트 등을 대상으로 하지만, 모두 아파트 공급을 전제로 하고 있다.

도시 및 주거환경정비법 제정을 통한 정비사업의 통합관리

2002년 12월 기존 재개발사업이었던 도심재개발사업과 주택개량재개발사업, 주거환경개선사업이 도시 및 주거환경정비법으로 통합되었으며, 여기에 기존 주택건설촉진법에 근거하여 시행되어 왔던 주택재건축사업이 포함되어 기존 주거지정비사업이었던 재개발 및 재건축사업이 하나의 법으로 통합되었다.

이에 따라, 서로 다른 주거지 정비사업을 통합적으로 관리하는 것이 가능하게 되었다. 즉, 1998년 기존 주택재개발사업의 난립개발을 방지하고자 도입했던 주택재개발기본계획을 전체사업에 적용함으로써 도시계획차원의 관리기능을 강화할 수 있게 되었다.

2. 현행 주거지 정비방식의 특징

(1) 현행 주거지 정비사업의 추진

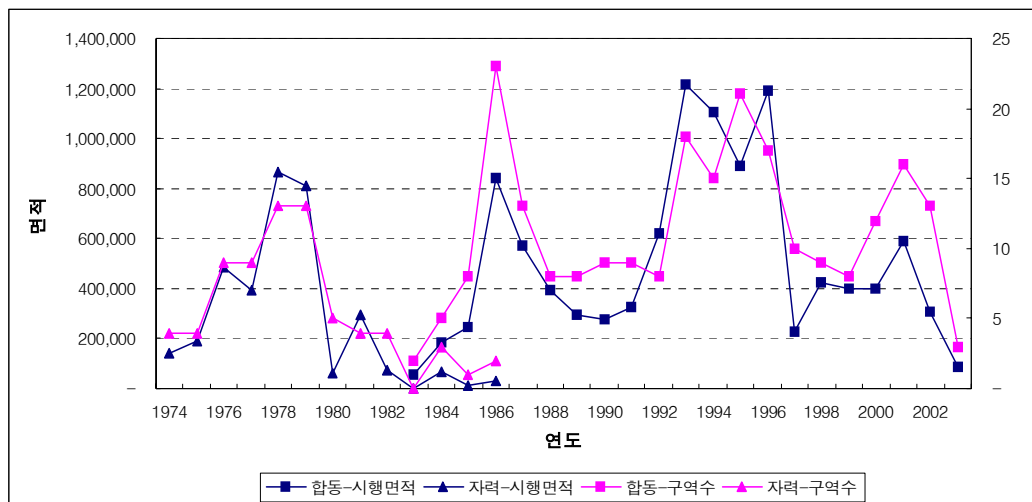
현재 시행되고 있는 주거지 정비사업은 크게 주택개량재개발사업과 주거환경개선사업, 재건축사업으로 구분할 수 있다.

주택개량재개발사업은 자력재개발방식과 합동재개발방식, 주거환경개선사업은 현지개량방식과 공동주택방식으로 구분할 수 있다. 그러나, 이들 방식은 사업추진 및 운영방식 등 제도적인 차원에서 그 차이가 있을 뿐, 정비방식 측면에서 보면 합동재개발방식과 공동주택방식, 그리고 자력재개발방식과 현지개량방식은 서로 유사한 것을 볼 수 있다.

자력재개발방식과 현지개량방식은 기반시설은 공공에서 정비하고 필지별 건축물은 주민들로 하여금 자력으로 정비하도록 유도하는 방식인데 비하여, 합동재개발방식과 공동주택방식은 기존 지역을 전면철거하고 사업자들이 선투자하여 공동주택을 건립하는 방식이다.

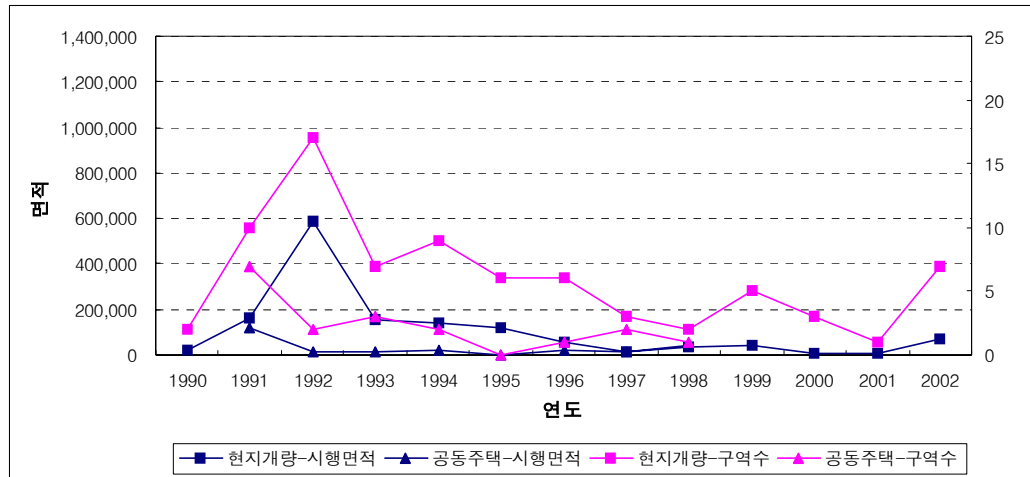
현재 자력재개발방식은 합동재개발사업의 도입 이후 시행되지 않고 있으며, 주거환경개선사업의 대부분은 현지개량방식으로 추진되고 있다. 또한, 공동주택방식은 단지 일부 사업불가능 지역을 공동주택으로 건립하는 것으로 아파트를 중심으로 재개발하는 합동재개발방식과 유사하다.

2003년 2월 현재까지의 사업결과를 보면, 주택개량재개발사업의 경우, 완료된 215개 지구 중 70%가 넘는 154개 지구와 현재 시행되고 있는 91개 지구 중 81개 지구가 합동재개발사업으로 추진되고 있다.



<그림3-1> 주택개량재개발사업의 추진 (사업시행인가일 기준)

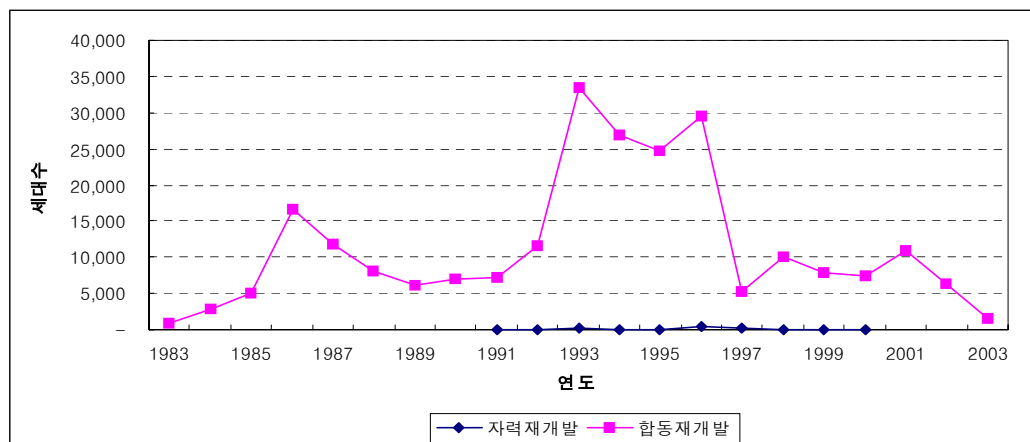
주거환경개선사업은 2003년 1월 현재 사업이 완료된 11개 지구와 시행중인 73개 지구가 있으며, 정비수법별로 살펴보면 현지개량방식이 68개 지구로 시행지구의 대부분을 차지하고 있다.



<그림3-2> 주거환경개선사업의 추진 (계획작성일 기준)

현재 시행완료된 주택개량재개발사업과 주거환경개선사업의 공급추세를 보면, 주거지 정비는 대부분 주택개량재개발사업으로 추진되어 왔으며, 주거환경개선사업의 추진은 극히 저조한 실정이다. 또한, 주택개량재개발사업은 대부분 합동재개발방식에 의하여 추진되어 왔으며, 이들 합동재개발사업은 아파트 위주로 공급하는 것을 전제로 하므로, 재개발을 통하여 공급된 주거유형은 단독주택 및 다가구주택 보다는 아파트를 중심으로 공급되어 왔음을 알 수 있다.

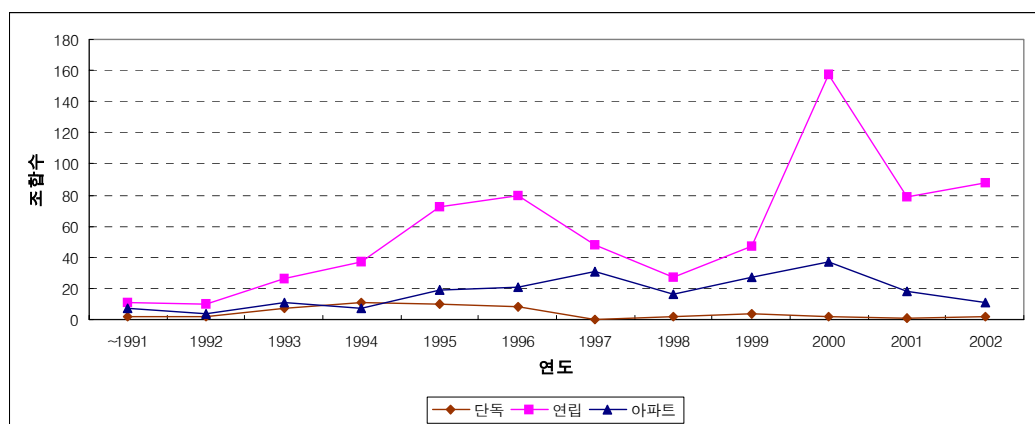
앞서 현행 재개발사업의 추진실태를 분석해 본 결과, 최근의 대표적인 재개발수법은 아파트를 위주로 공급하는 합동재개발방식과 다세대·다가구주택을 공급하는 현지개량방식이 가장 대표적인 정비수법이라고 할 수 있다.



<그림3-3> 재개발사업방식별 추진 (시행완료일 기준)

다음으로, 민간위주로 시행되는 주택재건축사업은 현지개량방식과 공동주택방식으로 구분할 수 있다. 현지개량방식은 단독주택을 대상으로 노후주택을 주민자력으로 아파트로 재건축하는 경우를 말하며, 공동주택방식은 연립주택이나 저층아파트 등 건물준공후 일정기간 이 경과된 건물안전에 위험이 있는 노후공동주택을 대상으로 주민 스스로 기존 공동주택을 철거한 후에 아파트로 재건축하는 경우를 말한다.

1993년 이후 재건축대상 등 각종 재건축기준이 완화되면서 재건축이 급속도로 확대되고 있는 추세이며, 상대적으로 면적과 건축밀도가 낮아 경제성과 사업여건이 양호한 연립주택의 재건축 비중이 높은 수치를 보이고 있으며, 다음으로 단독주택과 아파트 재건축 순으로 나타났다.



<그림3-4> 주택유형별 재건축 사업계획승인 현황

기존 노후 아파트지구와 대규모 단독주택지구 재건축은 대규모 아파트단지 건립을 전제로 하며, 연립주택 및 상기 단독주택지를 제외한 소규모 단독주택 재건축은 단일동 위주로 아파트를 공급하게 된다. 이들 소규모 아파트 건립은 사업규모가 작고 건축밀도가 낮아 활발하게 건축되고 있으며, 사업면적을 보면 대체로 3,000㎡ 내외로 이루어지고 있으며, 1,500㎡ 이하로 이루어지는 경우도 많은 것으로 나타났다.

재건축사업에서는 연립주택 및 소규모 단독주택 재건축이 가장 빈도수가 많아 재건축의 대표적인 정비수법이라고 할 수 있다. 또한, 아파트지구와 대규모 단독주택지 재건축은 아파트단지 위주로 공급되는 합동재개발방식과 추진방법이 유사하므로, 동일한 정비수법으로 분류하였다.

최근의 재개발 및 재건축사업의 사업방식별 추진현황을 고찰한 결과, 현행 주거지 정비방식은 합동재개발방식, 현지개량방식, 소규모 재건축방식으로 분류할 수 있었다.

- 7) 도시 및 주거환경정비법의 주택재건축사업에 대하여, 단독주택 재건축은 단독주택이 300호 이상 또는 그 부지면적이 10,000㎡ 이상인 지역으로 지역내 건축물의 상당수가 붕괴, 그 밖의 안전사고 우려가 있거나 재해 등으로 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역에 지정하도록 정하고 있다. 그 외 지역에서는 주변에 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖춰져 있거나 노후불량건축물수가 지역 건축물의 2/3 이상, 당해지역 안의 도로율을 20% 이상 확보하는 경우에만 지정하도록 정하고 있다.

(2) 현행 주거지 정비방식의 특징

합동재개발방식: 대단위 아파트단지 건립방식

합동재개발방식은 고층·고밀의 아파트 주거유형 공급을 전제로 추진되고 있으며, 이들 아파트는 구역경계 내에서 단지형으로 일체적으로 배치되는 대단위 아파트단지 건립방식이다.

이들 단지배치에 따른 기반시설 및 공동시설의 설치는 건축법의 높이제한과 주택법의 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 건축되어진다. 주요 건축기준을 살펴보면, 건폐율은 60% 이하, 용적률은 150~250% 이하로 제한하고 있으며, 인동간격은 건물높이의 1.0배 이상, 16층 이상 탑상형 아파트는 0.8배 이상을 확보하도록 하고 있고, 인접대지경계선과의 이격거리는 건물높이의 0.5배 이상을 확보하도록 정하고 있다. 또한, 일정규모 이상의 주택단지⁸⁾는 정해진 진입도로와 단지내 도로, 주차장, 조정시설기준에 따라야 하며, 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당 등을 세대수 및 면적에 따라 설치하여야 한다.

대상구역은 기반시설이 열악하고 건축물이 노후하여 스스로 갱신이 어려운 노후 불량주거지역을 대상으로 서울시에서는 10,000㎡ 이상 지역을 대상으로 하고 있으며, 개발제한구역 내 사업 추진은 불가능하도록 정하고 있다. 주택개량재개발사업구역의 지정기준을 보면, 대상구역내 주택의 1/2 이상이 침수, 화재 등 재해발생지역, 주택접도율이 30% 이하인 지역, 국·공유지 점유면적이 구역전체 토지면적의 1/2 이상인 지역, 영세필지·부정형필지 등 토지효율을 다할 수 없는 토지의 필지수가 전체 필지수의 1/2 이상인 지역을 대상으로 하고 있다.

사업추진을 보면, 구역 내 토지 및 건물 소유자로 구성된 조합이 사업시행자가 되어 대상건물을 전면 철거한 후 일단의 택지를 조성하고, 참여 시공사가 선투자에 의하여 공동주택을 건립하는 방식이다. 즉, 민간 시공사가 선투자 하여 시공하고, 조합원에게 우선 분양한 후에 잔여주택과 상가를 일반 분양하여 사업비를 충당하는 방법으로 시행한다.

현지개량방식: 필지단위 다세대·다가구주택 건립방식

현지개량방식은 저층·고밀의 다세대·다가구주택의 공급을 전제로 추진되고 있으며, 이들 건축물은 토지구획정리사업에 의하여 정비된 기반시설을 바탕으로 필지단위로 개별적으로 배치되는 필지단위의 다세대·다가구 주택건립방식이다.

8) 주택법의 적용을 받는 “주택단지”는 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획이 승인을 얻어 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는데 사용되는 일단의 토지를 말하며, 그 규모는 20세대 이상, 10,000㎡ 이상의 일단의 대지를 말한다.

현지개량방식은 합동재개발방식과 같이 노후불량주거지역을 대상으로 하지만, 주택개량재개발사업을 반대하거나 사업추진이 어려운 지역을 주요 대상으로 하고 있다. 세부적으로 살펴보면, 규모는 2,000㎡ 이상 지역을 대상으로 하고, 개발제한구역 내에서도 사업추진이 가능하도록 정하고 있다. 주거환경개선사업지구의 지정기준을 살펴보면, 노후불량주택의 수가 지역내 건축물 수의 1/2 이상인 지역, 당해구역 토지면적의 1/2 이상 소유자와 토지 또는 건축물 소유자의 1/2 이상이 재개발사업의 시행을 원하지 않는 지역, 철거민이 50세대 이상 수용된 지역이거나 인구밀도가 1,000㎡ 당 300인 이상인 지역을 대상으로 하고 있다.

현지개량방식은 합동재개발의 추진이 어려운 지역을 대상으로 실시하고 있으며, 주로 주민들 각자의 건축허가를 통하여 주택을 갱신하기 때문에 자력정비가 가능하도록 건폐율, 용적률, 높이제한 등 현행 건축기준을 완화하여 사업을 원활하게 추진하도록 유도하고 있다. 현재 이러한 건축규제완화를 통하여 공급되고 있는 주거유형은 저층·고밀의 다세대·다가구주택이 대부분을 차지하고 있다.

이들 방법은 시장, 군수가 결정 시행자로서 지구내 도로, 상하수도 등 필요한 기반시설을 설치하고, 주민은 각자 건축허가를 받아 주택을 개량하는 방식이며, 기반시설의 공급은 환지방식에 의한 기반시설 공급방식과 기존 도로를 중심으로 한 기반시설 개선방식이 있다. 즉, 정부는 국·공유지를 사업시행자에 무상 양여하고, 사업시행자는 처분수입으로 도시계획도로 및 공공시설을 설치한다. 그리고, 건축물 정비는 정부에서 개량자금 융자 및 국민주택기금 보조를 중심으로 건축법 완화를 통하여 주민개개인이 스스로 정비하는 방법으로 시행되고 있다.

소규모 재건축방식: 소규모 아파트 건립방식

소규모 재건축방식은 연립주택과 단독주택을 대상으로 한 동 내외의 아파트 공급을 전제로 추진되고 있으며, 아파트가 단일동으로 건축되기 때문에 단지형으로 건립되기보다는 필지단위로 개별적으로 건립되는 소규모 아파트 건립방식이다.

최근, 도시 및 주거환경정비법의 제정으로 주택재건축사업이 법정 정비사업에 포함됨에 따라, 소규모 재건축방식은 주택법에 근거한 민영주택사업에 의하여 추진되고 있으므로, 재개발방식과는 다르게 법적으로 정해진 기준은 없다.

사업방법은 기존의 저층 연립주택단지나 일부 단독주택의 소규모 필지들을 합필하여 아파트를 건립하는 방식으로 진행되고 있으며, 도시계획 및 건축법에서 허용하는 밀도와 층수기준에 따라 사업이 추진되며, 그 규모가 세대수 20세대 이상 10,000㎡은 주택법의 부대시설 및 복리시설 설치기준을 적용하여 건립된다.

제2절 현행 주거지 정비방식의 진단

1. 분석대상지 선정

현재 시행되고 있는 주거지 정비방식을 진단하기 위하여, 1990년대 이후 시행완료된 주택개량재개발사업 및 주거환경개선사업지역을 대상으로 대단위 아파트단지 건립방식과 필지단위 다세대·다가구주택 건립방식에서 각 방식을 대표할 수 있는 지역을 선정하여 분석하였으며, 소규모 아파트 건립방식은 최근에 사업이 활발하게 일어나고 있는 지역을 선정하여 분석하였다. 대단위 아파트단지 건립방식은 최근 재개발되는 용적률과 높이추세를 반영하여 용적률 300%, 높이 20층, 평균대지면적 50,000㎡ 내외에서 선정하고, 필지단위 다세대·다가구주택 건립방식은 주거환경개선사업의 현지개량방식에 의하여 시행된 지역중에서 건축완화를 통하여 시행된 층수 5층, 평균대지면적 5,000㎡ 내외의 주거환경개선사업지역을 대상으로 선정하였다. 소규모 아파트 건립방식은 연립주택 및 단독주택 밀집지역에서 필지단위로 아파트로 재건축된 사례를 선정하였다.

분석 대상지는 전형적인 저층주거밀집지역이라고 할 수 있는 강북지역을 중심으로 평지와 구릉지 특성을 대표하는 지역에서 각각 1개 구역을 선정하였고, 주거지 정비의 문제점을 명확하게 한정하기 위하여 재개발 단지와 연결하지 않은 지역을 우선적으로 선정하였다. 다만, 소규모 아파트 건립방식은 기존 단독주택지의 입지여건을 감안하여 경사도를 고려하지 않았다.

<표3-1> 분석 대상지 선정 및 현황

구분	대단위 아파트단지 건립방식		필지단위 다세대·다가구주택 건립방식		소규모 아파트 건립방식	
	남가좌7(평지)	충정1-3(구릉지)	대림3-2(평지)	신당4-1(구릉지)		
위치	남가좌동 일대	중림동 일대	대림동 일대	신당동 일대	장안동 일대	장안동 일대
시행면적	49,767㎡	42,269㎡	3,615㎡	2,932㎡	726㎡	1,035㎡
경사도	4°	16°	3°	13°	1°	1°
표고	43m	53m	12m	52m	12m	12m
주변여건	저층주거밀집지역		저층주거밀집지역		저층주거밀집지역	
현황 세대수	가옥주 599세대 세입자 628세대	가옥주 478세대 세입자 592세대	가옥주 32세대 세입자 41세대	56세대	9세대	12세대
계획 세대수	1,472세대	1,067세대	90세대	84세대	20세대	18세대
현황 동수	498동	412동	37동	36동	1동	2동
계획 동수	16동(임대2동)	11동(임대2동)	17동(1동존치)	13동(2동존치)	1동	1동
조합설립인가	1996-07-13	1996-09-24	-	-	-	-
완료일	2000-12-26	2001-07-11	2001-4-26	-	-	-

2. 대단위 아파트단지 건립방식의 진단

도시경관의 악화

아파트 주거유형의 특징은 다른 주거유형에 비하여 상대적으로 건폐율이 낮고 층수가 높으며, 건축단위규모가 크기 때문에 고층·고밀개발방식으로 개발된다.

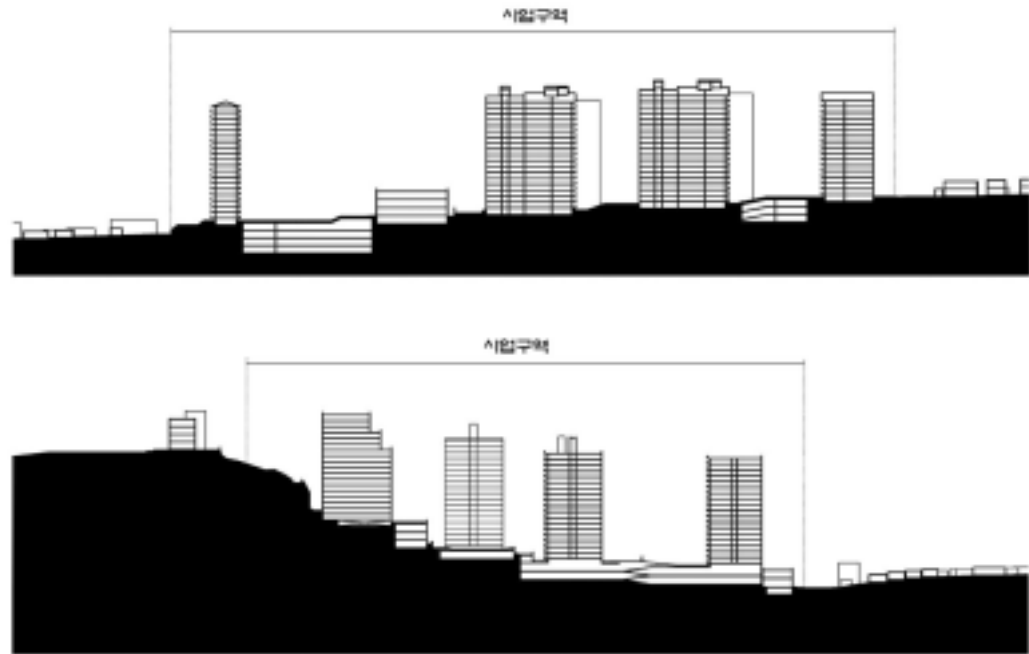
이러한 아파트 주거유형이 저층주거밀집지역에 배치될 경우에는 주변지역과 경관적 부조화가 발생되며, 특히 구릉지의 경우에는 심각한 도시경관문제를 야기하게 된다. 특히, 최근에 지어진 아파트는 높이 20층, 용적률 300% 내외로 지어졌기 때문에 시각적인 돌출성은 심각한 문제로 등장하고 있으며, 40m 이상 표고에 위치한 구릉지에서는 더욱 더 심하게 나타나고 있다.

또한, 저층주거밀집지역에 개발될 경우에는 상대적으로 규모가 작고, 저층을 유지하고 있는 주변지역과 경관적인 부조화 및 일조문제를 발생시키고 있다.

지역	대지면적	건폐율	용적률	높이	세대밀도	건축물수
남가좌7(평지)	49,767㎡	22%	290%	20층	295세대/ha	16동
충정1-3(구릉지)	42,269㎡	24%	253%	18층	252세대/ha	11동



<그림3-5> 구릉지지역 재개발 및 평지지역 재개발의 경관(상: 동소문, 충정1-3, 하: 봉천7-1, 남가좌7)



<그림3-6> 단면을 통해본 재개발지역 경관 (상: 남가좌7, 하: 충정1-3)

주변지역과의 단절

아파트 중심의 대단위 주거지 정비방식은 대부분 저층주거밀집지역과 연결하여 사업이 진행되고 있으며, 이로 인하여 주변지역과 연결된 도로가 폐도되어 동선이 단절되고 있다. 특히, 이들 도로가 주요 생활시설이 입지한 생활가로인 경우에는 토지이용의 단절로 이어져 커뮤니티의 단절문제까지 야기하게 된다.

이러한 주변지역과의 단절성은 평지보다는 구릉지의 경우에 더욱 더 심하게 나타나고 있다. 구릉지의 경우에는 경사처리를 주로 단지 연결부에서 처리하기 때문에 단지 주변부가 대부분 옹벽으로 계획되어 주변지역과의 단절성은 더욱 더 심각한 수준이다.



<그림3-7> 옹벽으로 인한 주변지역과의 단절 (상 :남가좌7, 하: 충정1-3)

남가좌 7구역의 현황과 계획



충정 1-3구역의 현황과 계획



<그림3-8> 기존현황과 재개발계획의 도로연결체계 비교

주거환경의 질 양호

대단위 아파트단지 건립방식은 아파트 건축유형의 특성상, 고층·고밀로 개발되어 기타 주거유형에 비하여 건축물의 건폐면적이 작아 지상에 기반시설과 공동시설을 확보하는 것이 용이하다. 또한, 전체 지역을 하나의 개발단위로 하여 단지형태로 개발되기 때문에 제도적으로 “주택건설기준 등에 관한 규정”을 마련하여 진입도로, 주차장, 녹지, 어린이놀이터, 상가 등 부대·복리시설을 설치하도록 정하고 있다.

이러한 이유로, 아파트단지는 다른 정비방식에 비하여 기반시설 및 공동시설을 많이 확보할 수 있어 주거환경의 질이 매우 양호하다. 주택건설기준 등에 관한 규정의 부대·복리시설 설치기준을 보면, 단지내 진입도로 폭은 최소 6m 이상 확보하도록 정하고 있으며, 단지내 도로는 최소 4m 이상을 확보하도록 정하고 있다. 또한, 단지내 조경시설은 단지면적의 30% 이상을 설치하도록 하고 있고, 어린이놀이터는 100세대 이상 단지에서 최소 300㎡ 이상을 설치하도록 규정하고 있으며, 단지내 근린생활시설은 세대당 6㎡ 이하의 범위 내에서 설치하도록 정하고 있다. 기타 경로당과 보육시설, 운동시설, 독서실 등 다양한 공동시설을 확보해야 한다.

특히, 최근에는 인공데크를 도입하여 주차장은 지하화하고, 지상공간은 조경 및 보행공간 위주로 조성하여 단지의 주거환경은 더욱 더 향상되고 있다.



<그림3-9> 공동시설의 배치(좌: 남가좌7, 우: 충정1-3)

어린이 놀이터 (좌: 남가좌7구역, 우: 충정1-3구역)



지상 및 지하주차장 진입부 (좌: 남가좌7구역, 우: 충정1-3구역)



단지내 상가 (좌: 남가좌7구역, 우: 충정1-3구역)



유치원 및 노인정 등 복리시설 (좌: 남가좌7구역, 우: 충정1-3구역)



소공원 및 휴게시설 (좌: 남가좌7구역, 우: 충정1-3구역)



운동시설 (좌: 남가좌7구역, 우: 충정1-3구역)



단지내 도로 및 보행로 (좌: 남가좌7구역, 우: 충정1-3구역)



<그림3-10> 단지내 기반시설 및 공동시설의 모습

미래의 도시변화에 대한 대응 미약

아파트 중심의 대단위 주거지 정비방식은 구역내 도로와 건축물이 일체적으로 형성되는 단지형 배치특성을 갖고 있으며, 개발 및 정비규모가 비대하여 도시변화에 대한 대응에 한계가 있다. 또한, 도로이격 규정 및 주변지역의 도로체계를 고려하지 않는 자유로운 배치 특성상, 주변 도로에 대한 대응이 약하며 주변지역의 변화에 대한 유연한 대처가 어렵다. 따라서, 건축물의 노후화와 미래의 도시변화에 대한 유연한 대응에 한계가 있다.

3. 필지단위 다세대·다가구주택 건립방식의 진단

주변지역과의 조화

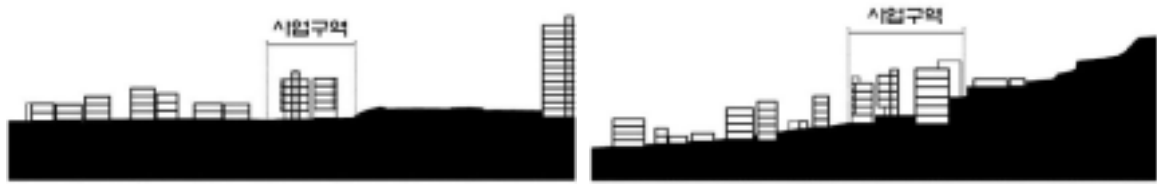
필지단위 다세대·다가구주택 건립방식은 구획정리사업을 통하여 기반시설을 정비하고, 필지단위로 다세대·다가구주택을 공급하는 정비방법이다. 다세대·다가구주택은 1동당 6세대 내외를 수용하는 소규모 공동주택으로 건축되기 때문에 저층·고밀 개발의 전형적인 형태를 보여주고 있다.

다세대·다가구주택은 저층주거밀집지역에서 건축되는 주거유형과 동일하기 때문에 층수 및 규모가 유사하여 지형여건과 관계없이 도시경관의 문제는 나타나지 않고 있으며, 오히려 주변지역과 긴밀하게 연계될 수 있는 주거지 정비기법이다.

지역	대지면적	건폐율	용적률	높이	세대밀도	건축물수
대림3-2(평지)	3,615㎡	69%	265%	5층	252세대/ha	17동
신당4-1(구릉지)	2,932㎡	67%	265%	4층	289세대/ha	13동



<그림3-11> 구릉지와 평지의 정비지역 경관 (상: 대림3-2, 하: 신당4-1)



<그림3-12> 단면을 통해본 지역의 경관 (좌: 대림3-2, 우: 신당4-1)

주변지역과의 연계

필지단위 다세대·다가구주택 건립방식은 구획정리기법에 의한 그리드방식으로 단지가 구성되기 때문에 대부분 주변지역 도로 및 토지이용체계와 연계되어 계획된다. 그것은 주변지역의 구성기법과 동일한 그리드방식으로 계획되었기 때문으로, 기존지역과의 단절문제는 거의 나타나지 않으며, 오히려 지역의 도로체계를 개선하여 주변지역과의 연결성을 개선하게 된다.

사례에서 보는 바와 같이, 이들 정비방식은 연결된 주거지와 기존 도로를 공유하여 주변지역과의 연결성이 좋아지는 것을 볼 수 있으며, 기존 도로의 확폭을 통하여 주변지역 차량통행 및 보행환경을 개선하는 효과도 나타난다. 이것은 필지단위의 정비를 통하여 새롭게 도로가 신설되거나 기존 도로가 확폭될 경우, 이들 도로는 단지내 도로가 아니라 지역시설로서 주변지역과 공유하는 도로이기 때문이다.



<그림3-13> 주변지역과 도로 공유 (상: 대림3-2, 하: 신당4-1)

대림 3-2구역의 현황과 계획



신당 4-1구역의 현황과 계획



<그림3-14> 기존현황과 정비계획의 도로연결체계 비교

주거환경의 질 미약

필지단위 다세대·다가구 건립방식은 기반시설이 불량한 지역에서 기존 필지규모와 소유관계를 감안하여 도로와 공원 등 기반시설을 대지에서 일정비율 감보하고, 정형화된 가구와 필지를 배치하고 난 다음에, 이들 필지단위로 건축을 진행하게 된다. 따라서, 단지 전체적으로 기반시설 및 공동시설을 설치하는데 한계가 있으며, 필지단위로 녹지 및 공동시설을 설치하는 것이 불가능하다. 즉, 필지단위 정비방식에서 기반시설 및 공동시설은 주거환경의 질적인 측면에서 공급하기보다는 최소한의 주거환경을 확보하기 위하여 진행되는 경우가 대부분이다.

따라서, 필지단위 정비방식은 도로와 공원 등 최소한의 공공시설만 확보하고, 상가, 운동시설, 커뮤니티 시설 등 공동시설은 거의 전무하기 때문에 주거환경이 질이 아파트단지에 비하여 상대적으로 낮은 편이다. 특히, 주거환경개선사업에서는 사업여건이 불리하기 때문에 제도적으로 도로 사선제한과 건폐율 및 용적률 등 건축기준을 완화하여 적용하고 있다.⁹⁾

이러한 법규정의 완화적용은 기반시설 및 공동시설이 빈약한 정비지역에 대하여 일반주거지역보다 고밀화된 주거지를 양산하여 과밀현상을 야기하고, 이는 주거환경의 질을 더욱더 저하시켜 정비 주거지의 재슬럼화를 유발하는 원인으로 작용하고 있다.



<그림3-15> 단지내 전경 (상: 대림3-2, 하: 신당4-1)

-
- 9) 주거환경개선사업지구에서는 대지와 도로의 관계, 건폐율, 용적률, 건축물의 높이제한 등에 대하여 건축법의 특례를 적용하고 있다.
- ① 대지와 도로의 관계 및 건축선 규정을 적용하지 아니함.
 - ② 높이제한 규정은 1 : 2.5배 이내로 완화 적용함.
 - ③ 건폐율은 80% 이내에서 완화적용하고, 용적률은 400% 이내에서 완화 적용함.
 - ④ 건축물 부설주차장 설치기준 및 도시계획시설 기준을 적용하지 아니함.

4. 소규모 아파트 건립방식의 진단

주변지역과 부조화

소규모 아파트 건립방식은 저층연립주택이나 단독주택지의 필지합병을 통하여 소규모 대지에 단일동의 아파트를 건립하는 방식이다. 이들 사업방식은 사업성 확보를 위하여 소규모 대지에 해당지역에서 건축할 수 있는 최대 용적률로 개발이 진행되기 때문에 1~2개동의 아파트를 공급하는 방식으로 진행되고 있다.

이러한 소규모 아파트 건립방식은 저층주택밀집지역 내에 단일동의 아파트를 건립함에 따라 상대적으로 저층으로 개발된 주변지역과 조화되지 못하고 돌출적으로 개발되어 주변지역 경관과의 부조화를 초래하고 있다. 이에 따라, 저층으로 형성된 일반주택지역의 통일된 경관을 형성하지 못하고, 상대적으로 고층으로 개발되어 주거지 경관을 파괴시키는 주요 원인으로 작용하고 있다.

또한, 가구내 일부필지의 합병에 의하여 개발되는 관계로 인접 주택과 바로 접하여 고층으로 건축되기 때문에 저층으로 개발된 인접주택지에 대한 프라이버시와 일조문제가 발생하여 많은 민원이 발생하고 있다.



<그림3-16> 동대문지역의 돌출개발 전경

기반시설 부담 및 주거환경의 질 저하

소규모 아파트 건립방식은 기존의 연립주택지나 소규모 필지들을 합병하여 단일동의 아파트로 재건축하게 되므로, 사업성 확보를 위하여 기존 층수나 용적률 등 밀도가 2배 이상 증가하게 되지만, 기반시설이 제대로 확충되지 않아 주변지역 도로 및 상하수도 용량에 과중한 부담을 주고 있다. 특히, 이러한 소규모 아파트 건립 방식에 의하여 재건축이 집중적으로 일어날 경우, 지역내 보행안전 및 교통소통에 상당한 문제가 발생될 것으로 예상된다.

또한, 단지규모가 작기 때문에 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 부대시설 및 복리시설 설치규정에서 제외되어 주거환경의 질도 저하되고 있다. 실제 소규모 재건축이 추진된 동대문지역의 사례를 살펴보면, 옥외공간 대부분이 주차장으로 사용하고 있으며, 녹지시설 및 주민휴게시설은 형식적으로 설치된 경우가 대부분이고, 편의시설과 복지시설은 거의 전무한 것을 볼 수 있다.

특히, 단지의 저층부 공간을 필로티로 처리하여 대부분 주차장으로 사용하고 있으며, 지하주차장 진입부도 최소한으로 확보됨에 따라 차량 진·출입시 보행자 및 거주자의 안전문제가 제기되고 있다.

구분	부지면적	현황			계획		
		층수	세대	용적률	층수	세대	용적률
장안동 A사례	1,035	3	12	125.39	7	18	229.26
장안동 B사례	726	3	9	111.98	11	20	291.69



<그림3-17> 동대문지역 소규모 이파트 재건축 사례의 분포

장안동 A사례



장안동 B사례



<그림3-18> 소규모 아파트 재건축 사례

제3절 진단의 종합

(1) 대단위 아파트단지 건립방식

대단위 아파트단지 건립방식은 아파트 공급을 전제로 하기 때문에 개발단위가 크고, 단지형태로 개발되는 고층·고밀개발의 특징을 갖게 된다. 이들 정비방식은 고층·고밀개발에 따른 경관적 부조화와 대단지 배치방식 적용에 따른 주변지역과의 단절 등 많은 문제점들을 야기하고 있다.

하지만, 이러한 문제에도 불구하고 대단위 아파트단지 건립방식은 고층화에 따른 건폐율의 감소로 조경면적의 확보가 용이하고, 단지형 배치로 기반시설 및 공동시설 확보가 가능하기 때문에 주거환경의 질이 매우 높은 장점을 가지고 있다.

(2) 필지단위 다세대·다가구 건립방식

필지단위 다세대·다가구 건립방식은 개별 필지단위로 다세대·다가구주택을 공급하기 때문에 개발단위가 작고, 주민자력에 의하여 개발되며, 저층·고밀개발되는 특징을 갖게 된다. 이들 정비방식은 필지단위의 소규모 저층개발로 기존 도로 및 가구여건에 적응할 수 있으며, 저층으로 개발된 주변지역과의 조화가 가능하다.

하지만, 정비가 필지단위로 개별적으로 진행되어 단지적 구성이 어렵기 때문에 충분한 기반시설과 공공시설의 확보가 어렵고, 저층·고밀로 개발되어 상대적으로 조경공간 및 외부공간이 부족하여 주거환경의 질이 낮다.

(3) 소규모 아파트 건립방식

소규모 아파트 건립방식은 저층연립주택이나 소규모 단독주택지의 필지합병을 통하여 소규모로 개발이 진행되기 때문에 대부분 단일동의 아파트로 건립되는 특징을 갖고 있다. 이러한 소규모 대지에 단일동의 아파트를 건립하는 방식은 주로 저층주거밀집지역에 고층으로 돌출개발되어 일반주택지역 경관악화의 주요 원인이 되고 있으며, 기반시설을 확보하지 않고 고층·고밀로 개발되어 주변지역 기반시설에 부담을 주고 있다. 또한, 소규모로 아파트를 건립하여 단지내 조경시설과 공동시설을 확보하는 것이 어렵기 때문에 주거환경의 질도 상당히 낮은 편이다.

이상과 같이 주거지 정비방식 유형별로 진단을 해 본 결과, 주변지역과 조화되면서 주거환경의 질을 확보할 수 있는 새로운 주거지 정비방식의 개발과 도입이 필요한 상황이라고 판단된다.

제4장 가구단위 주거지 정비방식의 적용여건 검토

제1절 가구단위 주거지 정비의 정의

1. 가구단위 주거지 정비의 정의

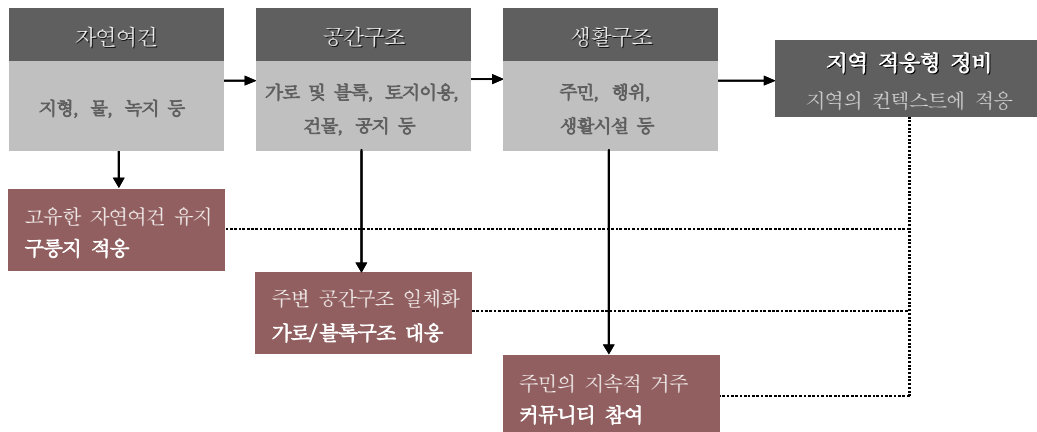
(1) “지역적응형” 주거지 정비의 정의

현행 주거지 정비방식은 지역의 자연여건과 무관하게 고층·고밀의 획일적인 아파트단지로 개발되어 경관적 부조화 문제를 유발하였으며, 주변지역의 가로 및 토지이용체계와 무관하게 독립적으로 개발되어 지역 커뮤니티와 단절문제를 야기하였다. 또한, 기존 지역의 전면철거 재개발에 따른 지역주민들의 대량교체와 이로 인한 지역 커뮤니티의 붕괴로까지 이어지게 된다.

이에 따라 대상지역의 고유한 자연여건을 유지하면서, 주변지역과 사업구역이 일체적으로 개발되고, 기존 지역주민들의 생활패턴과 삶이 지속될 수 있는 “지역적응형” 주거지 정비방식이 마련되어야 할 것이다.

지역적응형 주거지 정비는 대상지역의 지형, 녹지, 물 등 고유한 자연여건을 유지하면서, 지속적으로 보전해 나갈 수 있는 주거지 정비방식이며, 사업구역의 정비가 주변지역과 일체적으로 개발되어 공간적, 시각적, 체험적으로 지역사회와의 연속성이 확보될 수 있도록, 도로, 건물, 토지이용 등 지역의 다층적, 다면적인 특성을 감안하여 개발하는 방식이다. 더불어, 지역주민들에 의하여 형성된 생활패턴을 존중하고, 지역 내 거주 희망주민들이 지속적으로 거주하여 지역주민들의 삶이 지속될 수 있는 정비기법을 말한다.

<표4-1> 지역적응형 주거지 정비방식의 개념



(2) 지역적응형 주거지 정비방식으로서 “가구단위 주거지 정비”의 정의

이미 시가화된 주거지는 그 지역의 자연여건에 오랜 시간동안 적응하면서 나름대로의 규칙성을 가지고 가로와 가구, 건축물들이 조직된 공간구조의 특유성을 지니고 있다. 이러한 공간구조 속에서 지역사람들의 생각과 활동이 자연스럽게 적응해 나가는 흔적들이 그 지역의 커뮤니티를 형성하고 있으며, 이것은 오랜 시간동안 지속적으로 만들어지고 다듬어진 독특한 지역사회를 이루고 있다. 즉, 그 지역의 공간구조는 그 지역의 자연여건에 적응한 결과이며, 오랜 시간동안 만들어진 커뮤니티의 근간이라고 볼 수 있다.

따라서, 이미 시가화된 주거지에서 이미 형성된 가로와 가구를 유지하면서 주거지를 정비하는 방식은 지역의 자연여건과 지역 커뮤니티에 적응하는 것을 포함하는 지역적응형 주거지 정비방식의 중요한 요체이다.

도시환경을 구성하는 기본요소로서의 “가구”

가로구역(이후에는 “가로구역”을 “가구”라 지칭한다.)은 “도로로 둘러싸인 일단의 지역”으로(건축법 제51조), 도로에 의하여 하나 혹은 수 개의 획지가 일정한 패턴을 이루면서 집합된 일단의 대지를 의미한다.

필지가 도시여건변화에 따라 변화 가능하지만, 가구는 가로와 함께 지속적으로 유지되는 도시환경의 가장 기본적인 요소로서 공공에 의하여 조성된다.(서울시, 잠실지구 도시설계, p20). 즉, 도시패턴은 가로와 가로구역들의 결합으로 이루어지며, 가구의 형태와 규모는 그 지역의 토지이용형성이나 교통에 큰 영향을 주게 된다.

지역여건에 적응하면서 정비해 나갈 수 있는 정비의 “최대단위”

가로는 지역의 자연지형에 적응하면서 배치되고 차량과 보행흐름을 연결하는 지역 공간구조의 기본골격을 형성하고 있으며, 지역 커뮤니티의 중심 생활공간의 기능을 수행하고 있다. 따라서, 가로는 지역을 형성하는 중요한 요소로서 지역여건에 적응하면서 정비하기 위해서는 이들 주요 가로체계와 가로의 활동을 유지하면서 정비하는 것이 중요하므로, 이들 주요 가로에 의하여 형성된 가구를 중심으로 가구내 하나 또는 수 개의 필지가 정비단위가 되어야 한다.

단지화의 장점을 수용할 수 있는 정비의 “최소단위”

이들 가구는 최소한의 공동생활에 필요한 주차장과 녹지, 어린이놀이터 등 부대시설을 확보할 수 있는 최소규모로서 단지화의 장점을 수용할 수 있는 최소의 사업단위이면서, 디자인 및 재질의 통일성을 유지하는 것이 가능하고, 관리와 안전문제를 확보할 수 있는 최소의 관리단위이다.

2. 가구단위 주거지 정비의 방법

가구단위 주거지는 최소한의 공동생활에 필요한 주차장, 녹지공간, 상가 및 커뮤니티 시설 등 공동시설을 공유하면서, 건축물의 벽·복도·계단 등을 공동으로 사용하는 각 세대가 하나 또는 다수의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주택단지를 말한다. 따라서, 이들 가구단위 주거지는 아파트단지와 같이 전체가 일체적으로 형성되지도 않으며, 다세대·다가구주택과 같이 개별적으로 형성되지도 않는다. 즉, 가구단위 주거지가 독립적으로 형성될 수도 있으며, 이들 집합체가 모이면 하나의 주거단지를 형성하게 되므로, 이들 가구단위 주거지의 정비방법을 좀 더 구체적으로 살펴보고자 한다.

(1) 주변경관과 조화되고, 가로에 대응하는 주거유형의 도입

기존 대단위 아파트단지 건립방식은 고층화에 따라 저층부는 풍부한 녹지가 확보되지만, 주변지역이 저층주거지일 경우에는 상대적으로 경관적 부조화가 발생하게 된다. 또한, 가로와 무관하게 독립적으로 배치되기(free-standing) 때문에 가로의 활력이 저하되며, 미래의 도시여건변화에 대한 유연성이 저하된다.

따라서, 이미 시가지가 형성된 도시주거지역에서의 정비는 주변지역의 높이와 가로에 대응하여 계획·설계하는 것이 중요하다. 즉, 주변지역이 저층주거지일 경우에는 저층으로 형성된 주거지역과 조화된 경관을 형성하기 위해서 중·고층이 혼합될 수 있어야 하며, 이들 주거지는 가로체계와 그 활동에 긴밀하게 대응하여 배치되어야 한다.

서구에서는 이러한 문제를 해결하기 위하여 근대 모더니즘의 “공원 위의 나홀로 타워(Tower in the park)” 개념에서 출발한 고층의 아파트단지 건립방식에서 벗어나 주택이 가로를 따라 긴밀하게 위치하도록 건축선(Building-to-lines)을 지정하고, 가로벽(Street Wall)을 형성하여 가로가 건물로 위요되게 배치하도록 정하고 있으며, 가로의 활성화와 연속성을 확보하기 위하여 건축물은 측벽을 공유하는 주택(Party wall housing)이나 블록형 주택(Perimeter block housing)의 건축을 유도하고 있다.

이와 같이 가로에 면하여 연속되면서, 일정높이로 중정을 둘러쌓는 전통적인 가구형 주택과 함께, 최근에는 가구를 유지하면서 중정을 개방하여 가로와 중정을 자연스럽게 연계하는 각형 평면의 집합주택인 도시형 빌라도 적용되고 있다.

이러한 중층의 가로대응형 주거유형은 서구에서는 도시형 주거로 일반화되어 있지만, 서울시에 적용하기 위해서는 남향 선호와 서구에 비하여 기반시설이 부족한 시가지여건 등 좀 더 많은 부분에 대한 검토와 조정이 필요하다.

도시형 빌라



가구형 주택



순서대로,

- 베를린 남 티어가르텐지구 주변
- 베를린 남 티어가르텐지구 주변
- 베를린 남 프리드리히슈타트지구 주변

- 베를린 남 티어가르텐지구 주변
- 런던 베드포드스퀘어 주변
- 파리 몽마르뜨 및 프랭클린가 주변

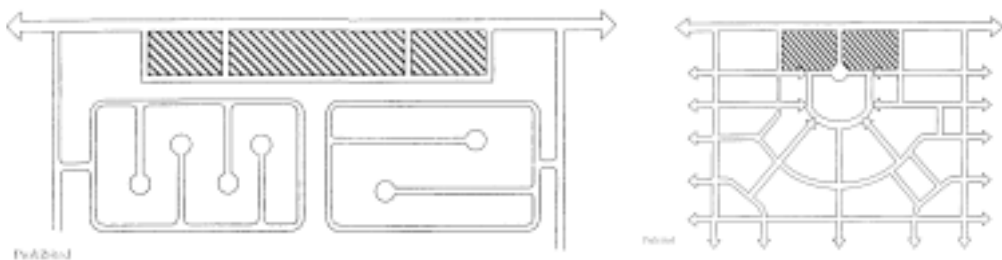
<그림4-1> 주변경관과 조화되고, 가로에 대응하는 주거유형

(2) 보행을 촉진하고, 가로를 활성화하는 집중형 그리드방식의 도입

현행 주거지 정비방식에서 나타나는 주변지역과의 단절문제는 주변지역과 독립적으로 개발되는 대단지 개발방식의 도시구성방법에서 비롯된다. 대단위 아파트단지의 구성은 간선가로로 둘러쌓인 대가구로 구성되며, 대가구 내부는 차량통행을 억제할 수 있도록, 개별 주택으로의 차량진입만 허용되는 일방향의 순환도로(Loop)와 막다른 도로(Cul-de-sac)로 연결되고, 각각의 주거 건축물들은 이들 막다른 도로를 중심으로 배치되게 된다. 이에 따라 단지는 주변지역에 대하여 폐쇄적인 형태를 띠게 되고, 주거 건축물들은 가로와 무관하게 독립적으로 배치되어 가로의 활력이 저하되는 원인이 발생하게 된다.

서구에서는 그동안 많은 도시개발 경험과 연구를 통하여, 이러한 문제들이 차량 중심으로 도시를 구성하는 근대 모더니즘의 도시구성방법인 대단지 개발방식에서 비롯되는 문제라고 인지하게 되었다. 따라서, 공동체의 유대관계를 회복하고 커뮤니티의 중심공간으로서 가로를 활성화하는 새로운 도시구성방법에 대한 연구를 지속적으로 진행해 왔다. 최근 미국과 영국에서는 이러한 근대 모더니즘의 도시구성방법에서 벗어나기 위하여 새로운 도시구성이론에 대한 연구가 범사회적으로 전개되고 있다. 이들 미국의 뉴어바니즘과 영국의 어반 빌리지운동은 근대 모더니즘이 적용되지 않은 전통 타운의 도시구성방법에서 유추하고 있으며, 이들을 신-전통주의계획이론(Neo-Traditional Planning)이라고 부르고 있다.

이들이 제시하는 도로 및 가구패턴은 도로의 위계가 없이 양쪽 끝이 다른 가로로 연결되어 이동의 선택이 다양하고 유연한 그리드체계를 기본으로 만들어지며, 이들 가로는 커뮤니티의 중심공간인 상업 중심지나 타운홀, 광장 등으로 집중되어 지므로, 전통적인 "균질적 그리드 방식"과는 다른 "집중형 그리드방식"의 형태를 띠게 된다. 또한, 블록의 크기는 70m×180m를 넘지 않도록 하여 적절한 보행거리를 유도하며, 가로는 보행활동의 성격에 따라 Parkway, Boulevard, Lane, Alley 등 보행-중심 성격의 도로로 전환된다. Cul-de-sac은 원칙적으로 사용하지 않되, 고·저가 있는 지형에만 한정적으로 적용한다.



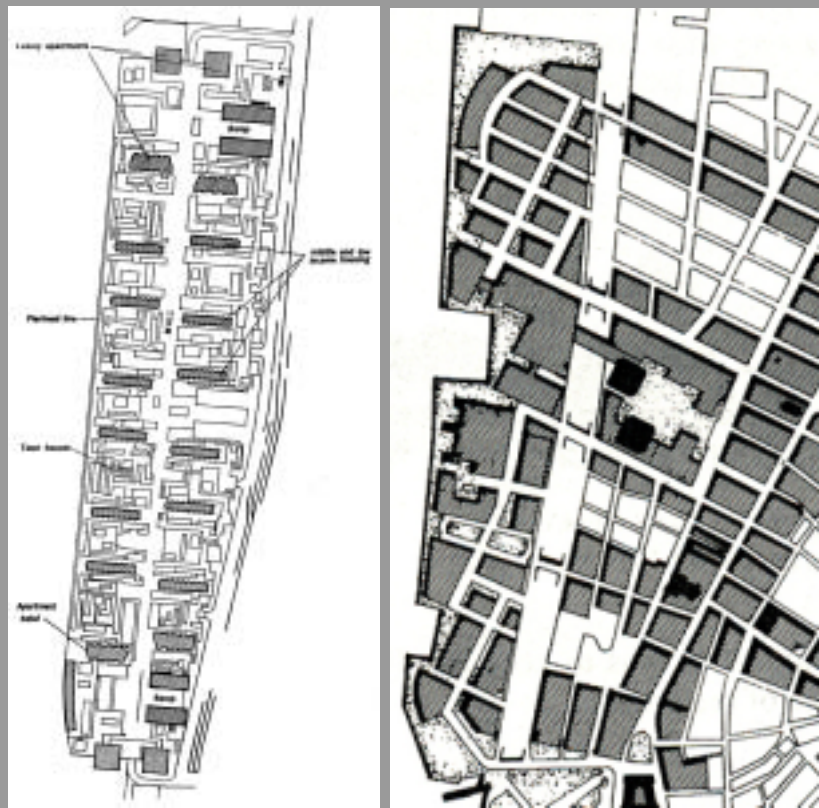
<그림4-2> 대단지 개발방식의 Loop & Cul-de-sac 패턴 (좌) 과 집중형 그리드 패턴 (우)

(자료 : Friedman, Gordon & Peers, 1992)

도시구성방식의 전환추세: “대단위 도시구성방식” 에서 “집중형 그리드방식” 으로

뉴어바니즘에서 제안된 새로운 도시구성방법인 “집중형 그리드방식”은 근대 모더니즘의 반-도시적 문제를 개선하는 동시에, 도시의 지속가능성에 대한 논의를 포괄하고 있다. 즉, 기존의 차량중심의 계획에서 대중교통, 보행중심의 커뮤니티를 조성하는 지역차원의 실천적인 해결방안을 제시하여 미국에서만 125개 이상의 프로젝트에 적용되어 좋은 평가를 받고 있다. 최근에는 도시재생 프로젝트에도 적극적으로 적용되고 있으며, 뉴욕의 Battery Park City 를 비롯하여 샌프란시스코의 Mission Bay 재개발계획 등에 적용되었고, 영국 맨체스터의 Hume지구도 1999년 종전의 고층주택단지를 철거하고 이들 새로운 기법을 적용하여 다시금 재개발을 추진하고 있다.

Battery Park City, 1966년 대단위 도시구성방식을 적용한 계획(좌)과 1979년 집중형 그리드방식을 적용한 계획(우)



Hume 지구, 1800년대 균질적 그리드방식(좌), 1960년대 대단위 도시구성방식(중), 1990년대 집중형 그리드방식(우)



(3) 커뮤니티 중심의 점진적인 정비

기존 불량주거지 정비방식이 가지고 있는 근원적인 문제점은 기존 저소득층 주민들의 독특한 생활방식이 배어있는 삶터가 사라지고, 새로운 생활방식을 강요받고 있다는 것이다. 이러한 과정에서 그 지역 주민들은 대부분 다른 지역으로 이주하게 되고, 새로운 계층의 주민들이 그 주민을 대체하게 됨에 따라 주변지역과 정비지역의 주민은 서로 다른 생활방식으로 생활할 수 밖에 없다. 따라서, 지역 간의 커뮤니티가 서로 달라 같이 융합될 수 없고, 서로를 단절시킴에 따라 지역사회의 커뮤니티가 파괴된다는 것이다.

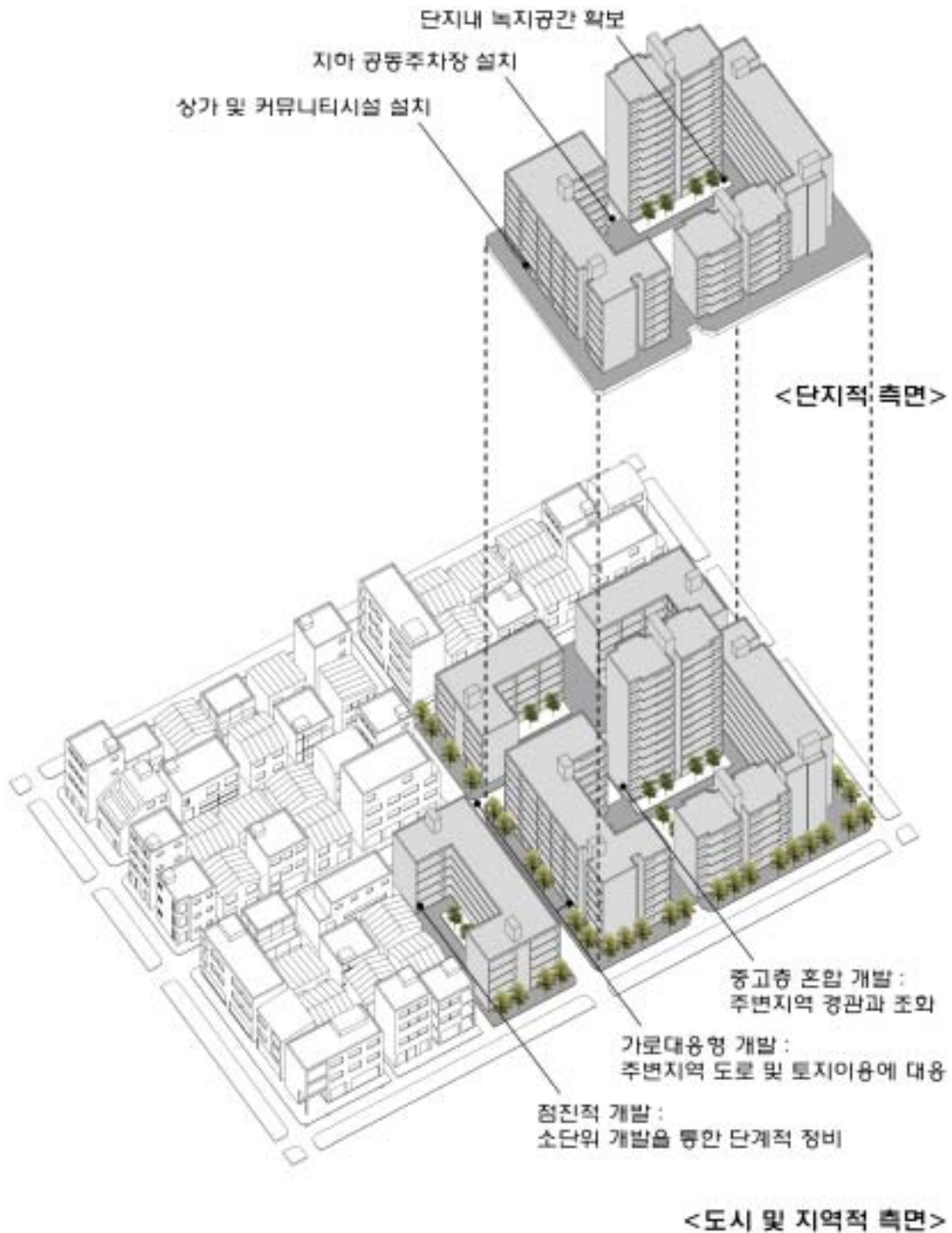
이것은 재개발사업이 지주들은 토지를 제공하고, 사업자는 건축비용을 제공하는 민간 사업자 중심의 재개발방식으로 진행됨에 따라 비롯된 문제이다. 민간 사업자 중심의 주거지 정비방식은 사업자가 모든 사업비용을 부담해야 하기 때문에 비용을 충당할 수 있도록 대부분 대규모 고층·고밀개발로 추진되며, 사업진행속도도 빠르게 전개될 수 있도록 전면철거 재개발방식으로 진행된다. 이러한 사업방법은 그 과정에서 저소득층 주민들의 삶이나 생활패턴에 대한 고려보다는 사업의 비용편익에 보다 집중될 수 밖에 없다.

서구에서는 오랫동안 대규모로 진행되어 왔던 전면철거 정비방식의 폐해와 저소득층 주민들의 삶의 안정과 재정착 문제를 개선하고자 커뮤니티 중심의 점진적인 (Incremental) 개발방식으로의 전환과 이를 위한 지속적인 정책개선을 거듭하고 있다.¹⁰⁾ 이들 계획의 특징은 그동안 사업을 주도하였던 사업자·전문가·공공은 지원자의 역할을 하게 되고, 그 지역에 살고 있는 주민들이 주체가 된다는 점이다. 따라서, 이들 계획은 커뮤니티에 기반을 둔 자발적인 참여 하에 진행되므로, 기존의 커뮤니티 구조는 그대로 유지하면서 중·소규모로 정비가 진행되고, 정부·비정부 집단 간의 상호협력에 근거하여 진행하게 된다.

이러한 점진적인 정비방식은 주민들의 자력에 의하여 이루어지게 되므로 공공의 지원이 뒤따라야 한다. 공공은 기반시설 정비와 각종 보조금 지급을 통하여 주민들의 자력적인 정비를 유도하고, 일부 지역은 사업자 참여아래 관·민 공동사업을 추진하여 정비를 촉진하며, 정비시에도 주민들이 지속적으로 거주할 수 있도록 임대주택을 건립하여 순환정비방식으로 진행하도록 한다.

10) 커뮤니티 중심의 정비방식은 미국에서 1960년대의 시민운동에 그 뿌리를 두고 있으며, “계획에서의 옹호와 복수성”에 대한 Paul Davidoff(65)의 논문과 깊은 관련이 있다. 이들 방식은 CDC(Community Development corporation)를 통하여 제도적으로 정착되었다. CDC는 저소득층을 위한 주택의 개보수, 시공과 관리 등 물리적인 개선 뿐만 아니라, 경제적 개발, 사회서비스, 직업 등 사회적인 측면을 포함하는 종합적인 커뮤니티 정비조직이다. CDC는 사회적인 지식을 근간으로 경제적인 부를 창출해 줄 수 있는 방법을 통하여 커뮤니티의 권리 및 권한을 확보해 준다.

[가구단위 주거지 정비의 개념 및 방법]



3. 가구단위 주거지 정비방식의 효과와 한계

가구단위 주거지 정비방식의 효과

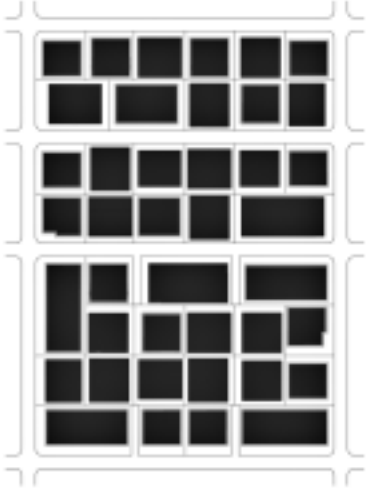
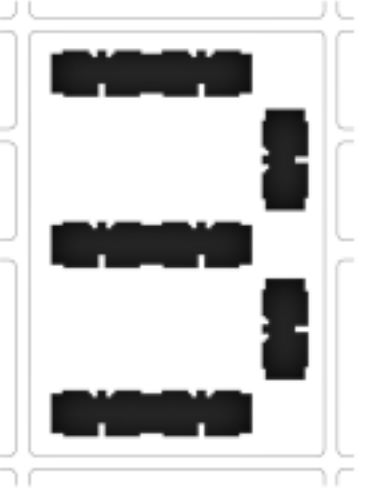
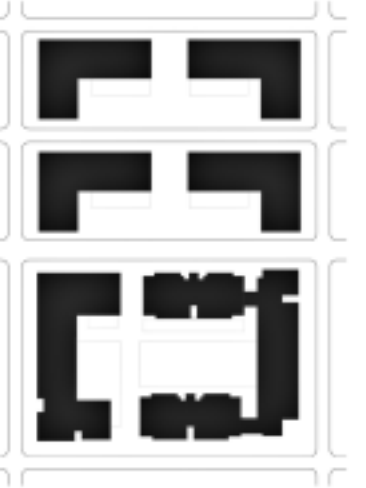
가구단위 주거지 정비방식은 이미 시가지가 형성된 지역으로 인프라가 비교적 양호한 노후주택 밀집지역이거나 인접지역이 양호한 일반주택지로 둘러싸인 지역에 적용할 경우 그 효과를 백분 활용할 수 있다. 그것은 이들 지역이 비교적 양호한 가구 및 도로여건을 바탕으로 오랜 시간동안 지역주민들의 삶의 방식과 활동에 맞도록 적응된 결과물로서, 지역전체 공간구조의 재편을 통한 새로운 커뮤니티의 형성 보다는 지역 전체 생활공간구조를 유지하면서 부분적으로 가로 및 도로여건을 보강하고 노후건축물의 갱신과 주거환경의 질을 개선하는 공동시설 확보가 도시 및 지역발전차원에서 훨씬 더 바람직하기 때문이다. 이러한 방향에서 가구단위 주거지 정비방식을 적용하였을 경우 다음과 같은 효과를 얻을 수 있다.

우선, 기존 가구 및 도로여건과 토지이용체계를 그대로 유지하면서도 가구단위로 도로신설 및 확폭을 점진적으로 수행하여 지역기반시설로서 지역의 차량소통 및 보행연결에 도움을 줄 수가 있다. 다음은, 가구단위로 공동정원과 주차장 및 어린이 놀이터 등 편익시설을 확보할 수 있으며, 보육원과 노인정, 상가 등 기초복리시설을 확보하여 주거환경의 질을 한 단계 높일 수 있다. 마지막으로, 가구단위로 정비단위가 작고 점진적인 정비가 가능하므로, 전체 마스터플랜아래 정비가 가능한 가구부터 정비를 수행할 수가 있으므로, 지역주민들의 지속적인 거주가 가능하다는 것이다.

가구단위 주거지 정비방식의 한계

가구단위 주거지 정비방식은 시가지가 대부분 형성되지 않은 나대지의 비율이 높은 지역이거나 도시내 대규모 정비사업을 진행하는 경우에 적용하는 것은 바람직하지 않다. 우선, 나대지의 비율이 높은 지역에서는 기존에 형성된 인프라도 미약하고, 주변 시가지 형성도 미미할 것이므로, 오히려 자연여건에 대응하여 새로운 양호한 커뮤니티를 형성하는 것이 타당하다. 따라서, 대단위 아파트단지의 건축이나 양호한 단독주택단지의 건축이 바람직할 수 있다. 또한, 도시내 대규모 정비사업을 진행하는 경우에는 기존에 형성된 지역공간구조나 커뮤니티 구조보다는 지역의 장기적인 발전차원에서의 조정과 재편을 통한 새로운 커뮤니티의 형성이 훨씬 더 중요할 수 있다. 전체적으로는 단지를 형성하는 것이 중요하며, 부분적으로 일반주택지역과 연결하거나 중심시가지와 연결한 지역에서는 가구단위 정비방식이 적용될 수 있다.

<표4-2> 기존 주거지 정비방식과 가구단위 주거지 정비방식의 비교

필지단위 주거지 정비방식	대단위 주거지 정비방식	가구단위 주거지 정비방식
		
저층·고밀 (3~4층)	고층·고밀 (15층 이상)	중/고층·고밀 (5~12층)
- 저층개발로 도시경관 조화 - 필지단위개발로 공동시설 미확보 - 건폐율이 높아 녹지공간 미약	- 고층개발로 경관 부조화 - 단지화로 공동시설 확보 - 건폐율이 낮아 녹지공간 풍부	- 중·고층혼합개발로 경관 양호 - 단지화로 공동시설 확보 - 건폐율이 낮아 녹지공간 풍부
		
- 주변지역 도로와 연결 - 주변 토지이용의 연속성 확보	- 주변지역 도로와 단절 - 주변 토지이용과 단절	- 주변지역 도로와 연결 - 주변 토지이용과 연결

제2절 서울시 가구단위 주거지 정비사례를 통한 적용여건 검토

1. 분석의 접근

(1) 가구단위 주거지 정비사례의 유형별 분석

가구단위 주거지 정비의 시행여건 검토는 국내에서 시행되고 있는 가구단위 주거지 정비 사례를 통하여 사업성과 분양성 등 적용가능성을 파악하고자 하였다. 가구단위 주거지 정비에서는 주변경관과 조화되고 가로대응이 가능한 중층주거유형을 중심으로 건축하게 되므로, 중층으로 개발될 경우 사업 가능한 용적률을 확보할 수 있는지, 과도한 개발에 따른 일조확보와 주차장, 공원, 녹지, 공동시설 확보 등 주거환경의 질을 재고할 수 있는지에 대하여 살펴보았다.

- 사업성 : 중층 개발시, 사업 가능한 용적률을 확보할 수 있는가?
- 분양성 : 일조확보와 공동시설확보 등 우리 주거문화에 적용가능한가?
- 주거환경의 질 : 일조확보 및 주차, 공원 등 공동시설 확보가 가능한가?

그리고, 이들 사례를 통하여 실제로 가구단위 주거지 정비가 어떠한 과정으로 개발되며, 어떠한 규모로 건축되고 있고, 단지배치 및 건축적인 특징은 무엇인지를 살펴보고자 하였으며, 이에 따른 적정성과 한계성을 파악하고자 하였다.

- 정비과정 : 기존의 필지상황에서 어떻게 가구단위로 정비되는가?
- 개발규모 : 개발규모는 어느 정도이고, 이들 규모는 적정한가?
- 단지배치 및 건축특성 : 가구단위 정비의 단지배치 및 건축특성은 무엇인가?

(2) 가구단위 주거지 정비사례의 주제별 분석

현재 추진되고 있는 가구단위 정비사례는 주로 기반시설이 양호한 지역을 중심으로 일부 가구지역에 대형평형 위주로 건축되고 있으므로, 좀 더 구체적으로 그 적용성을 파악하기 위해서는 가구단위 정비를 확보해야 할 기반시설 및 공동시설과 중·소형평형 공급시 고려해야 할 밀도 및 일조문제에 대한 세부적인 검토가 필요하다. 이에 가구단위의 규모별로 기반시설 및 공동시설의 설치내용을 검토하고, 중·소형평형 건축사례를 분석하여 가구단위 주거지 정비방식 적용시 고려사항을 파악하고자 하였다.

- 가구단위 개발시 고려해야 할 기반시설 및 공동시설의 확보
- 중·소형평형 공급사례: 과밀해소 및 일조확보

2. 가구단위 주거지 정비사례 분석

(1) 가구단위 주거지 정비사례로서 “아파트형 빌라”의 건축배경 및 전개

일반주거지역은 대부분 도로폭이 6m 내외로 전면도로폭에 의한 사선제한 규정을 적용할 경우 일부 대형필지를 제외하고는 고층·고밀의 아파트 건축이 불가능하므로, 건축물이 노후하여 갱신이 필요할 경우 대부분 다세대·다가구주택으로 정비하게 된다. 하지만, 최근 아파트 임대료와 다세대·다가구주택 임대료 차이가 근소해지면서, 주거환경이 상대적으로 양호한 아파트에 비하여 다세대·다가구주택, 연립주택 등 소형임대주택에 대한 선호도가 현격하게 낮아지는 추세로, 소형임대주택 시장이 크게 위축되고 있다.

이러한 개발여건과 주택시장 수요에 대응하여 민간에서는 아파트의 장점과 기존 다세대·다가구주택 유형인 빌라의 장점을 혼합한 아파트형 빌라들이 급속도로 공급되고 있다. 이들 아파트형 빌라는 기존 고급빌라에서 건축비 절감, 관리비 등 부대비용을 절감하여 고급 호화주택의 이미지에서 벗어나 좀 더 대중에 가까운 주거 유형으로 변화된 것이며, 특히, 지하주차장, 조경시설 등 공용공간을 확보하여 단지화의 장점을 수용할 수 있도록 가구단위로 정비를 추진하고 있는 것이 특징이다. 이들은 주택법의 20세대 이상, 10,000㎡ 이상 개발시 공급제한규정으로 20세대 이내, 10,000㎡ 이내로 분할하여 개발되고 있으나, 지하주차장과 조경시설 등 공동시설을 가구단위로 배치하여 건축하고 있다.

현재, 이들은 토지구획정리사업을 통하여 기반시설이 비교적 양호한 지역을 중심으로 개발이 활발하게 추진되고 있으며, 대표적인 지역으로는 강북의 UN빌리지, 평창동 일대와 강남의 방배동, 청담동, 삼성동 등이 있다.



<그림4-3> 방배동과 청담동의 아파트형 빌라 개발추세

<표4-3> 방배동과 청담동의 아파트형 빌라 개발사례

방배동 · 반포동	청담동	기타지역
• 브리앙뜨 (11세대, 55~90평형) • 상지리츠빌 (36세대, 73.9평형) • 퓨전 (9세대, 73.2평형) • 세인트빌 (11세대, 50.6평형) • 월튼빌 (10세대, 73.7평형) • 그랑빌 (16세대, 130평형) • 그레베빌(7세대, 130평형) • 비버리힐스(7세대 140평형) • 거봉빌라(16세대, 100평형) • 상지리츠빌(20세대, 77~82평형) • 라파에르(18세대, 120~140평형) • 방배힐2차(10세대, 100평형) • 방배힐3차(19세대, 120평형) • 월드빌리지(36세대, 115평형) • 방배빌라트(10세대, 100평형) • 방배파인빌(11세대, 102평형) • 파인빌(11세대, 102평형) • 한화엘르빌(12세대, 82평형) • 그랑썬엘 2차(19세대, 88평형) • 방배동 빌라트(19세대, 120평형) • 청광빌라(16세대, 100평형) • 청광아트빌(29세대, 120평형) • 현대빌라트(10세대, 105평형) • 레베빌9차(22세대, 130평형) • 레베빌10차(7세대, 120평형) • 레베빌11차(19세대, 116평형) • 비전21 빌라트(19세대, 85평형) • 동주클래식하우스(8세대, 110평형) • 맴피스빌(7세대, 135평형) • 동산빌라(8세대, 92평형) • 필그린빌라(25세대, 89평형) • 대우유료카운티(48세대, 74~79평) • 방배멤버스카운티1차(36, 42~55) • 방배멤버스카운티2차(18, 46~52) • 방배멤버스카운티3차(14, 67~72) • 방배멤버스카운티5차(32, 68~69) • 반포멤버스카운티(19, 42~50) • 반포멤버스카운티2차(12, 66~91)	• 연세빌라 (98평형) • 연세1차 (19세대, 92평형) • 연세3차 (20세대, 99평형) • 연세7차 (19세대, 120~124평형) • 연세9차 (18세대, 75평형) • 청담파크빌 (120평형) • 궁전빌라 (4세대, 70평형) • 현대빌라(16세대, 96평형) • 청담하이츠빌(12세대, 86평형) • 현대한강(18세대, 55평형) • 두산빌라(12세대, 95평형) • 골든빌(17세대, 128평형) • 신동아 듀크빌(17세대, 99평형) • CJ 호원빌라(12세대, 110평형) • 삼성생명 동호인(68평형) • 진흥빌라(92세대, 57~73평형) • LG빌라(11세대, 107평형) • 시티1차(35세대, 75평형) • 삼호(17세대, 100평형) • 진도빌라(30세대, 89평형) • 목화빌라(20세대, 30평형) • 현대빌라트(16세대, 83평형) • 성지강변(12세대, 70평형) • 현대한강(18세대, 55평형) • 상지리츠빌5차(104세대, 66~70) • 상지리츠빌7차(10세대, 91평형) • 상지카일룸(18세대, 105~110평형) • 대우멤버스카운티2차(17, 61~88) • 대우멤버스카운티3차(19, 70~75) • 대우멤버스카운티5차(19, 72~77) • 대우멤버스카운티6차(19, 70~90) • 대우멤버스카운티7차(19, 67~78) • 대우멤버스카운티8차(10, 51~63) • 대우멤버스카운티9차(10, 40~56) • 대우멤버스카운티10차(15, 64~72) • 대우멤버스카운티11차(19, 67~78) • 대우멤버스카운티12차(15, 58~86)	삼성동 • 멤버스카운티 (38세대, 46~71평형) 논현동 • 상지리츠빌 (32세대, 75~77평, 4층) 방이동 • 현대홈타운스위트 (77세대, 46~76평, 7층) 후암동 • 브라운스톤 (90세대, 55~57평,) 평창동 • 벽산블루밍 (79세대, 52~73평, 5층) 향동 • 현대홈타운스위트 (245세대, 33~42평, 5층) 공릉동 • 현대홈타운스위트 (134세대, 55~57평, 5층)

(2) 가구단위 주거지 정비사례의 유형별 분석

가구단위 단계적 정비사례 : 청담동 D단지

물리적 특성

사례 대상지는 청담동 111-12번지 일대 지역으로 올림픽대로, 영동대로, 도산대로로 둘러싸인 고급주택, 빌라들이 밀집되어 있는 저층의 일반주택지역이다. 이 지역은 토지구획정리사업이 시행되어 가구 및 도로가 정형을 유지하고 있으며, 도로 폭은 6m 내외, 필지형태와 규모는 비교적 중규모로 상당히 양호한 주거지역이다.

개발단위 및 개발과정

사례 대상지는 총 5단계에 걸쳐 사업이 진행되었으며, 각각의 사업은 기존의 중소규모 필지를 묶어 공동개발하는 방식으로 전체 9개 사업단위로 추진되었다. 사업 대상지 전체면적은 11,456㎡이며, 개별 사업단위는 평균 1,200~1,300㎡의 규모로 사업이 진행되었다. 이들 사업단위를 가구단위로 보면, 규모는 2,200㎡, 4,300㎡이다.

<표4-4> 사례단지 개발현황

사업과정		사업면적	개발단위	건물동수	세대수
1단계 (2002.3-2003.5)	개발단위1	1,782.5	111-12번지 외 7필지	1동	19
	개발단위2	1,902.8	111-18번지 외 9필지	1동	19
2단계 (2003.1-2004.3)	개발단위3	1,582.8	110-4번지 외 2필지	2동	19
	개발단위4	1,431.1	110-3번지 외 1필지	2동	19
3단계 (2003.2-2004.4)	개발단위5	614.5	110-7번지 외 2필지	1동	10
	개발단위6	1,024.8	110-13번지 외 4필지	1동	10
	개발단위7	1,312.7	122-15번지 외 5필지	1동	15
4단계 (2003.7-2004.9)	개발단위8	668.1	110-2번지 외 2필지	1동	18
5단계 (2003.9-2004.11)	개발단위9(예정)	1,136.9	110-11번지 외 3필지	1동	16
계		11,456.2㎡	49 필지	11개	145



<그림4-4> 개발단위 및 개발과정

개발밀도 및 분양가

개발단위별로 용적률을 살펴보면, 200% 내외로 건축되고 있으며, 평균 용적률은 약 215%, 층수는 4~6층으로 건축되어 사업여건은 양호한 편이다. 건폐율은 50%정도로 일반 아파트보다는 높지만, 단독주택 및 다세대주택보다는 낮아서 단지차원의 외부공간 조성이 가능한 것으로 판단된다. 개별사업 단위별로 평당분양가를 살펴보면, 800~1,000만원대로 계획 및 입지에 따라 가격의 차별화를 시도하였으며, 대체적으로 동일지역의 신규 분양 아파트보다 저렴한 것으로 나타났다.

<표4-5> 단지계획 및 건축현황

구분		대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건폐율 (%)	높이	주차대수 (대)	평형 (평)	분양단가 (천원)
1단계	개발단위1	1,782.5	4,435.0	178.2%	51.9	4층	38	70,75	7,699
	개발단위2	1,902.8	4,667.4	177.9%	49.9	4층	40	72,75,76,77	8,290
2단계	개발단위3	1,582.8	4,971.9	204.9%	36.5	6층	38	70,90	10,993
	개발단위4	1,431.1	4,298.5	216.5%	38.9	6층	38	67,78	10,993
3단계	개발단위5	614.5	1,770.2	211.0%	50.3	5층	15	40,45,55,56	10,792
	개발단위6	1,024.8	3,289.6	241.2%	55.0	6층	30	64,65,66,67,72	10,792
	개발단위7	1,312.7	4,267.8	244.5%	58.1	6층	39	62,69,73	10,260
4단계	개발단위8	668.1	2,019.5	222.0%	51.0	5층	17	63,56,51	12,006
5단계	개발단위9 (예정)	1,136.9	3,692.2	246.6%	58.5	6층	33	59,62,68,71,86	13,001
계		11,456.2	33,412.2	215.9	50.0	5층	288		10,536

단지배치 및 건축계획적 특징

사례단지는 기존 양호한 도로와 가구체계를 유지하면서 필지합병에 의한 공동개발을 단계적으로 추진하여 가구단위 주택단지를 조성하고 있다. 각각의 사업지구는 5단계 사업을 마지막으로 전체사업이 완료되면, 10개 동으로 구성된 단지를 형성하게 된다.



<그림4-5> 배치도 및 조감도

(자료: D건설 분양자료)

현행법상 공급제한 및 주택법 적용규정으로 19세대 이하로 계획됨에 따라, 각각의 사업단위는 1개에서 2개 동으로 구성되며, 개별 주차진입 및 주차공간을 확보하고 있으며, 조경공간도 개별적으로 확보하고 있다. 이러한 제한으로, 건축물의 연계 및 조경공간의 구성 등 전체 지역이 종합적으로 배치되지 못하는 한계를 보이고 있으나, 이러한 제한 속에서도 전체적인 배치구상 아래 단계적 개발을 추진하여 짜임새 있는 단지를 구성하고 있다. 따라서, 개별 사업지구들이 단지적으로 구성됨에 따라 개별 지하주차장을 단지내 주차장으로 활용하고, 개별적으로 확보한 조경공간을 연결하여 보다 풍부한 조경공간을 확보하고 있다.

주동은 一자형을 기본으로 구성되어 있으며, 3, 5차는 가로에 대응하는 ㄷ자형, 6차는 ㄴ자형 등 다양한 주동으로 계획하고 있다. 단위평면은 3~4-bay형의 아파트 평면구조와 유사하게 구성되어 있으며, 단위평형은 40~80평형대로 다양하게 분포하고 있다. 그러나, 평면형태를 보면, 사업 가능한 용적률을 확보하기 위하여 주동깊이가 일반 아파트보다 깊은 14m 내외로 계획되고 있다.



<그림4-6> 주동 및 단위평면도

시사점

- 기존 시가지 내에서 소단위 필지 합병을 통하여 중층·고밀 주거유형의 가구단위 주거단지를 형성하는 가능성을 보여주었으며, 더 나아가 이들 여러 개의 가구단위 주거단지가 모여 하나의 단지를 형성하는 주거지 정비과정을 보여줌.
- 또한, 이러한 중층·고밀 주거단지 형성을 통하여 지하주차공간 및 단지 조경 공간 확보 등 양호한 주거환경개선의 가능성을 보여주고 있음.

가구단위의 일체적 정비사례 : 방이동 H단지

물리적 특성

사례 대상지는 방이동 197-4번지 일대 지역으로 올림픽공원과 연결한 위례성길 이면에 위치한 저층의 일반주택지역이나, 향후 북측 자동차검사소 부지가 아파트단지로 건설될 예정이다. 이 지역은 토지구획정리사업에 의하여 조성된 지역으로 가구 및 도로여건이 비교적 정형을 유지하고 있으나, 대상지는 부정형으로 형성되어 있으며, 도로폭은 6m 내외, 필지형태와 규모는 대형으로 비교적 양호한 편이다.

개발단위 및 개발과정

사례 대상지는 양호한 주택 1동(2개 필지)을 제외한 가구내 전체 필지를 매수하여 공급제한 및 주택법 적용대상에서 제외되는 19세대 이하로 추진할 수 있도록 총 11개 필지를 5개의 사업단위로 분할하여 사업을 추진하고 있다. 하지만, 5개의 개발단위를 동시에 진행하여, 결과적으로 5개 동으로 이루어진 하나의 가구단위 주택단지를 형성하고 있다. 전체 사업면적은 약 5,400㎡이며, 1차 지역을 제외한 가구규모는 4,200㎡로 형성되어 있다.

<표4-6> 사례단지 개발현황

개발단위	사업면적	필지합병	건물동수	세대수
개발단위1 (101동)	1,249.3	197-4번지	1개동	17세대
개발단위2 (102동)	657.3	96-1, 2번지	1개동	11세대
개발단위3 (103동)	910.9	96-3,4,5,6,7,8번지	1개동	12세대
개발단위4 (104동)	1,304.2	96-9,11번지	1개동	19세대
개발단위5 (105동)	1,293.7	96-10번지	1개동	18세대
계	5,415.4㎡	197-4번지 외 11개 필지	5개동	77세대



<그림4-7> 개발단위 및 개발과정

개발밀도 및 분양가

본 사례가 7층의 중층주택으로 개발을 추진하게 된 배경은 가구형태가 기형적인 형태로 형성되어 고층·고밀의 아파트 주거유형을 배치할 경우, 실제 사업 가능한 용적률 확보가 어렵기 때문이다.

전체사업지구의 용적률은 약 230%이며, 층수는 7층으로 사업여건은 양호한 편이다. 건폐율은 45%로 일반 아파트보다는 높지만, 다세대 및 단독주택보다는 낮으므로, 단지차원의 외부공간 조성이 가능하다. 개별사업의 평당 분양가는 1,100만원으로 주변의 신규 분양 아파트보다 저렴한 편이다.

<표4-7> 단지계획 및 건축현황

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건폐율 (%)	높이	주차대수	평형(평)	분양단가 (천원)
개발단위1	5,415.4㎡	1,411.9	229.99	45	7층	150대	46,47,49,51,55,56,56 60,61,62,65,67,68,69 70,71,76평형	11,000

단지배치 및 건축계획적 특징

사례단지는 기존의 양호한 도로 및 가구형태를 유지하면서, 사업 대상지 내 전체 12개 필지를 가구단위로 일체적으로 개발하고 있다. 본 사업에서는 5개의 개발 단위별로 개별적으로 추진하되, 조경 및 지하주차공간 등을 전체적으로 계획하여 하나의 가구단위 주택단지를 형성하고 있다.

본 사례의 건축계획적 특징을 살펴보면, 주동은 一자형을 기본으로 구성되어 있으며, 부분적으로 이형의 가구형태에 적응하는 ㄴ자형이 복합적으로 구성되어 있다. 단지내 주차장은 모두 지하주차장으로 계획하여 지상의 외부공간을 대부분 녹지와 보행공간으로 구성하여 쾌적한 단지환경을 조성하고 있다.

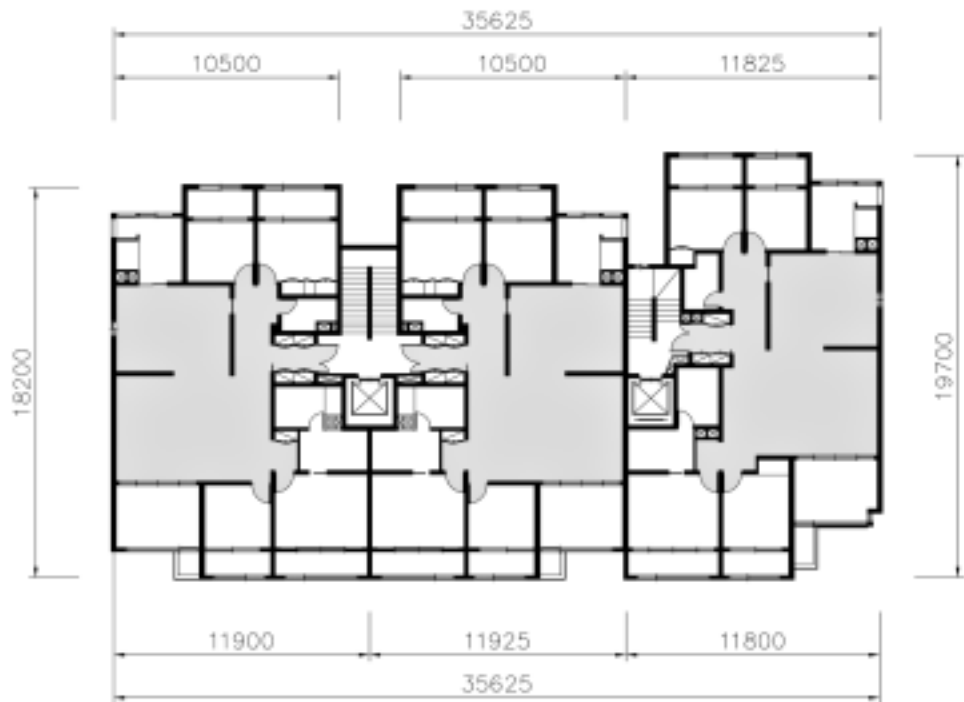


<그림4-8> 배치도 및 조감도

(자료: H건설 분양자료)

주동평면을 보면, 이형 가구형태에 적응하면서 사업 가능한 용적률을 확보하기 위하여 3세대에 2개의 계단실로 구성된 주동을 기본형으로 계획하고 있다. 또한, 단위평면도 이형의 가구조건에 적응하기 위하여 요철과 베란다 등을 활용하여 다양한 평면을 구성하고 있다.

단위평면은 주로 3-bay형의 평면으로 구성되어 있으며, 단위평형은 40~70평형대의 중·대형평형 위주로 공급되고 있다. 또한, 사업 가능한 용적률을 확보하기 위하여 주동깊이가 일반 아파트보다 깊은 15~18m 내외로 구성되어 있다.



<그림4-9> 주동 및 단위평면도

시사점

- 가구 전체를 몇 개의 개발단위로 나누어 개발하고 있으나, 건축물과 주차공간 및 조경공간을 가구 전체에서 일체적으로 배치하여 가구단위 주거지 정비방식의 주거환경개선 가능성을 보여줌.
- 이형의 가구를 중심으로 정비를 추진하여 3세대·2계단실의 주동평면과 이에 적응하는 다양한 단위평면 등을 제시하여 이형의 가구에서도 가구단위 정비추진의 가능성을 확인하였음.

점진적인 소단위 개발을 통한 가구단위 정비사례 : 논현동 S단지

물리적 특성

사례 대상지는 논현동 24-9번지 일대지역으로 선릉로, 언주로, 학동로, 봉은사로에 의하여 둘러싸인 저층의 일반주택지역에 위치하고 있으며, 간선가로변에는 업무시설이 입지하고 있고, 내부에는 단독주택과 다가구주택이 입지하고 있는 강남의 전형적인 대가구의 하나다. 대상지는 토지구획정리사업에 의하여 조성된 지역으로 가구 및 도로가 정형을 유지하고 있다. 또한, 도로폭은 6m 내외로 조성되어 있으며, 필지규모는 대형으로 상당히 양호한 기반시설여건을 가지고 있다.

개발단위 및 개발과정

사례 대상지는 초기에 가구내부의 2개 필지를 합병하여 추진하였으나, 인접 필지 소유자의 민원으로 사도를 포함한 6개 필지를 합병하여 사업을 추진하게 되었다. 사업은 공급제한 및 주택법 적용대상에서 제외되는 19세대 이하로 추진할 수 있도록, 기존 6개 필지의 합필·분할과정을 거쳐 최종적으로 2개 사업단위로 나누어서 추진하였으며, 사업면적은 총 2,959.8㎡이다. 이 지역은 필지규모가 크기 때문에 가구규모로 개발하지 않아도 주차장과 조경면적 확보가 가능한 것을 볼 수 있다.

<표4-8> 사례단지 개발현황

개발단위	사업면적	필지합병	건물동수	세대수
개발단위1	1,455.80㎡	244-9,10,12번지	1개동	16세대
개발단위2	1,504.04㎡	244-11,13,14번지	1개동	16세대
계	2,959.84㎡	6개 필지	2개동	32세대



<그림4-10> 개발단위 및 개발과정

개발밀도 및 분양가

이 지역은 1종 일반주거지역으로 지정되어 있어 용적률 200%, 층수 4층 이하로 제한되어 있다. 전체 사업지구 용적률은 평균 190%로 계획되어 있고, 건폐율은 57% 정도로 계획되어 있어 법에서 허용하는 용적률을 대부분 확보하고 있다. 또한, 데크를 이용한 녹지 및 휴게시설의 설치로 주거환경은 양호하다. 평당분양가는 740만원 정도로 주변지역 신규분양 아파트보다 저렴한 편이다.

<표4-9> 단지계획 및 건축현황

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건폐율 (%)	높이	주차대수 (대)	평형 (평)	분양단가 (천원)
개발단위1	1,455.8㎡	4,023.56㎡	193.38%	57.8	4층	34대	75.0, 76.4평형	740
개발단위2	1,504.0㎡	4,071.04㎡	186.68%	55.6	4층	34대	75.7, 77.3평형	740
계	2,959.8㎡	8,094.46㎡	190.03%	56.7	4층	68대	4개 평형	740

단지배치 및 건축계획적 특징

기존의 양호한 도로 및 가구형태를 유지하면서 필지합병·분할과정을 통하여 공급제한 및 주택법 적용대상에서 제외되는 19세대 이하로 추진할 수 있도록 2개의 개발단위로 사업을 진행하였으나, 2개 개발단위를 개별적으로 건축하지 않고 조정 및 주차공간 등을 일체적으로 단지를 계획하였다.

사례 대상지는 동·서 방향으로 1층 높이 정도의 경사를 이루고 있으며, 이를 이용하여 단지 출입부에서 직접 주차장으로 진입할 수 있도록 주차장을 계획하였으며, 경사를 이용한 주차공간의 구성으로 1층 부분은 데크공원으로 구성하여 거주민을 위한 녹지 및 휴게공간을 조성하였다.



<그림4-11> 배치도 및 조감도

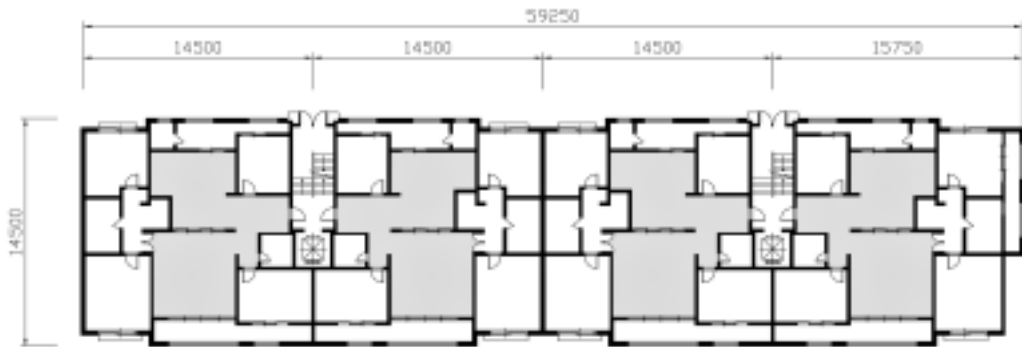
(자료: S건축 설계자료집)



<그림4-12> 단면도

주동평면을 보면, 一자형 주동을 기본형으로 하고 있으며, 각 동은 4호 조합으로 구성되어 있고, 각 동 사이공간을 조경 및 휴게 공간으로 조성하고 있다.

단위평면은 3-bay형의 일반적인 아파트 평면으로 구성되어 있으며, 평형은 75, 77평 등 대형평형 위주로 공급되고 있다. 단지의 진입부분의 주호는 측면에 발코니를 계획하여 측면채광이 가능하도록 계획하였다.



<그림4-13> 주동 및 단위평면도

시사점

- 주민들의 합의가 지연되거나 일부지역을 제외한 전체지역이 양호한 주택인 지역 등 가구 단위의 일체적인 개발이 불가능할 경우, 몇 개의 필지를 합병하여 추진하는 소 단위 개발을 점진적으로 추진하여 가구 전체가 하나의 단지를 형성할 수 있는 가능성과 방법을 제시하고 있음.
- 또한, 구릉지에 위치한 지역을 정비할 경우 지형을 활용하여 지하주차램프 면적을 절약하면서 주차공간을 확보하고, 상부에는 데크를 활용하여 조경공간을 확보하여 개발하는 방법을 제시하고 있음.

(3) 가구단위 주거지 정비사례의 주제별 분석

기반시설 및 공공시설 확보 : 수유동 H단지 (주거환경개선사업)

물리적 특성

사례 대상지는 수유1동 731번지 일대 지역으로 북한산 동쪽에 위치하고 있으며, 구릉지에 위치한 강북지역의 전형적인 저층주거밀집지역이다. 이 지역을 포함한 남측지역은 대부분 부정형의 가구 및 도로여건을 가지고 있으며, 필지여건도 마찬가지로 부정형 필지와 영세필지로 구성되어 있다. 하지만, 대상지 북측으로는 토지구획정리사업에 의하여 조성된 가구 및 도로여건이 비교적 정형화된 양호한 주거지역과 연결하고 있다.

개발단위 및 개발과정

본 사례는 기존 2층 연립주택 3동을 철거하고, 주거환경개선사업을 통하여 5층 아파트 2개 동을 건립하였다. 초기에는 대상지 북측에 있는 단독주택지역까지 사업지구에 포함되어 추진될 예정이었으나, 이들 단독주택지역의 도로가 사도인 관계로 사업추진시 도로확폭이 계획되어 면적축소로 인한 민원이 발생됨에 따라 현재의 대상지를 중심으로 사업을 추진하게 되었다. 대상지의 사업면적은 약 3,000㎡이며, 일체적으로 사업을 추진하여 2개 동의 공동주택단지로 계획되었다.

<표4-10> 사례단지 개발현황

개발단위	사업면적	필지	건물동수	세대수
개발단위1	2,996.1 m ²	수유1동 731번지	2개동	48세대
계	2,996.1 m ²	1개필지	2개동	48세대



<그림4-14> 개발단위 및 개발과정

개발밀도 및 분양가

사례 대상지는 현재 최고고도지구로 지정되어 있어, 층수 5층, 18m 이하로 건축이 제한되어 있다. 전체 사업지구의 계획밀도를 보면, 용적률은 147%로 계획되어 있으며, 건폐율은 40%로 비교적 저밀도로 건축되어 있다. 또한, 층수를 보면, 대상지 남측 주거동은 1층 필로티를 포함하여 5층으로 계획되어 있고, 북측 주거동은 4층으로 계획하고 있다. 평당 분양가는 600만원으로 주변지역 아파트 시세보다는 낮게 형성되어 있으며, 다세대·다가구주택 보다는 높게 형성되어 있다.

<표4-11> 단지계획 및 건축현황

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건폐율 (%)	높이	주차대수 (대)	평형 (평)	분양단가 (천원)
개발단위1	2,996.1	5,547.89	147.09	39.63	4, 5층	53대 (지상 14대, 지하 39대)	24,32평형	6,000,000
계	2,996.1	5,547.89	147.09	39.63	5층	53대	2개 평형	6,000,000

단지배치 및 건축계획적 특징

사례 대상지는 기존의 양호한 도로 및 가구체계는 그대로 유지하면서 향을 고려하여 아파트 2개 동을 一자형으로 배치하고, 그 내부에는 주차장과 어린이놀이터 등 공용공간을 조성하는 전형적인 단지배치 형태를 구성하고 있다.

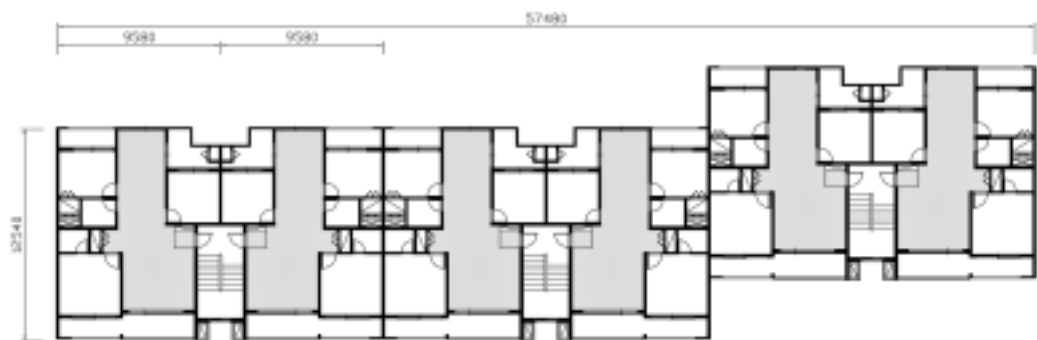
또한, 경사를 이용하여 대상지 전면부에는 지하주차장을 설치하여 도로에서의 직접진입이 가능하도록 계획하였다. 단지 내부에는 주차장과 어린이놀이터를 설치하고, 단지 진입부에는 휴식공간을 확보하여 가구단위 정비시 확보해야 하는 기본적인 공동시설과 그 배치형태를 파악할 수 있다. 하지만, 지상부에 조경 및 보행공간 대신에 주차장을 확보하여 상대적으로 단지환경의 질이 저하된 아쉬움이 있다.



<그림4-15> 배치도 및 단지전경

본 사례의 주동평면은 전형적인 6호 조합의 일반적인 아파트의 형태로 구성되어 있다. 현재 공급평형은 24평형, 32평형의 2개 평형으로 구성되어 있으며, 전체 48세대를 공급하고 있다. 이들 단위평면도 평면깊이 12m 내외, 3-bay로 아파트 단위평면의 전형적인 모습을 보여주고 있다.

즉, 가구단위 정비시 주택을 중·저층으로 건축할 경우, 기존 아파트 주거유형과 같은 평면규모 및 형태를 적용했을 경우에는 사업 가능한 용적률 확보가 어렵다는 것을 확인할 수 있다.



<그림4-16> 주동 및 단위평면도

시사점

- 본 사례는 6~8m 내외의 도로로 둘러싸인 약 3,000㎡ 규모의 전형적인 가구에 아파트 주동형태를 —자형으로 나란히 배치하고, 그 내부에 주차장, 어린이놀이터, 조경 휴식공간 등 공용공간을 배치하여 가구단위 규모에서 확보해야 하는 기반시설과 공용공간을 파악할 수 있었고, 그 배치형태를 인지할 수 있었음.
- 하지만, 지상부에 조경공간 및 보행공간 대신에 주차장을 확보하여 단지환경이 저하된 아쉬움이 있으며, 추후 가구단위 정비시 주차공간은 지하공간에 확보하고, 지상부는 조경공간 및 보행공간 위주로 조성하도록 유도할 필요가 있음.

기반시설 및 공동시설 확보 : 노원구 공릉동 H단지(택지개발사업)

물리적 특성

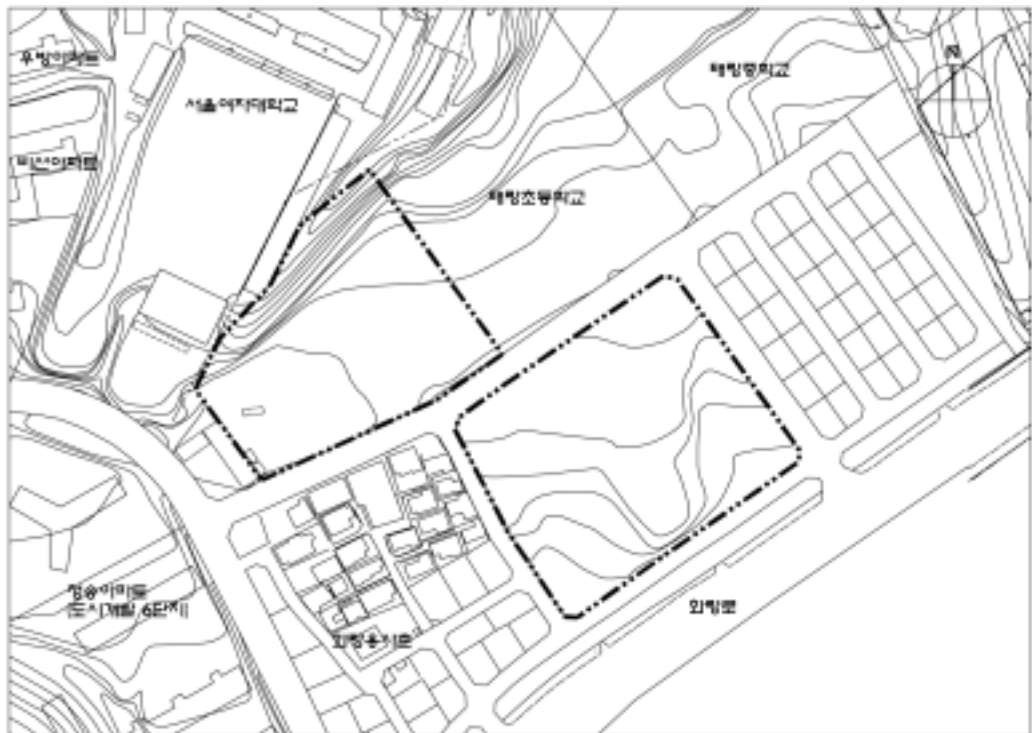
사례 대상지는 노원구 공릉동 택지개발사업지구로 북측으로는 서울여자대학교와 연결하고 있으며, 남측으로는 화랑로와 면하고 있다. 대상지 주변으로는 저층 단독 주택지역에 의하여 둘러싸여 있으며, 서측으로는 아파트단지가 형성되어 있다. 가구 및 도로여건은 택지개발사업이 시행되어 정형을 유지하고 있으며, 가구는 도로폭 12m 내외의 도로로 둘러싸여 있어 상당히 양호한 편이다.

개발단위 및 개발과정

본 사례는 택지개발사업에 의하여 조성된 나대지 지역으로 대상지 주변은 단독 주택지와 학교에 의하여 둘러싸여 있다. 개발단위는 2개의 중규모 가구로 구성되어 있으며, 이들 가구규모는 약 10,000㎡ 내외이다. 이들 가구규모는 서울시 일반주거 지역내 평균 가구규모인 3,000㎡~5,000㎡보다는 2~3배정도 큰 규모로 형성되어 있다.

<표4-12> 사례단지 개발현황

개발단위	사업면적	필지	건물동수	세대수
개발단위1	9,924㎡	1필지(공릉2택지개발지구 1블록)	4개동	60세대
개발단위2	13,226㎡	1필지(공릉2택지개발지구 2블록)	6개동	74세대
계	23,150㎡	2필지	10개동	134세대



<그림4-17> 개발단위 및 개발과정

개발밀도 및 분양가

사례 대상지는 용도지역의 제한으로 용적률 90%, 건폐율 37%, 층수 3층으로 비교적 저층·저밀로 건축되어 있다. 대상지의 평당 분양가는 925만원으로 주변의 신규 분양 아파트와 비슷하게 형성되어 있다.

<표4-13> 단지계획 및 건축현황

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건폐율 (%)	높이	주차대수 (대)	평형 (평)	분양단가 (천원)
개발단위1	9,924	15,658	87.4	34.5	3층	110대	43, 48평형	9,250,000
개발단위2	13,226	22,639	91.8	38.7	3층	141대	44, 49평형	9,250,000
계	23,150	38,297	89.6	36.6	3층	251대	4개 평형	9,250,000

단지배치 및 건축계획적 특징

사례단지는 택지개발사업에 의하여 조성된 기존 양호한 가구와 도로체계를 그대로 유지하면서 가로에 대응하여 一자형, ㄴ자형, ㄷ자형, ㄱ자형 주택을 배치하고, 그 내부에는 어린이놀이터, 조경공간, 보행광장 등 다양한 옥외공간을 확보하고 있다.

또한, 각각의 가구는 내부 중정을 중심으로 3~4개의 클러스터로 구성되어 있고, 이들 중정은 보행 및 조경공간을 중심으로 구성하고 있다. 즉, 주차장은 전부 지하화하고, 지상공간에는 보행 및 조경공간을 조성하여 주거환경의 질이 매우 높다.



<그림4-18> 배치도 및 조감도

(자료: 공릉동 H단지 분양자료)

본 사례의 주동평면은 3호 조합에서부터 6호 조합까지 다양하게 구성되어 있으며, 그 형태도 一자형에서부터 ㄴ자형, ㄷ자형, ㄱ자형까지 다양하게 구성되어 있다. 공급평형은 43평형, 44평형, 48평형, 49평형 등 40평형대로 구성되어 있으나, 비슷한 평형대에서도 주동에서의 평면위치에 따라 다양한 단위평면을 보여주고 있다.

단위평면은 기본적으로 3-bay로 이루어져 있으나, ㄴ자형, ㄷ자형, ㄱ자형 평면에서 모서리에 위치하거나 단부에 위치한 평면은 기본적으로 4-bay로 구성하여 후면부 채광이 불리한 평면구성을 보완하고 있다.



<그림 4-19> 주동 및 단위평면도

시사점

- 본 사례는 12m 내외의 도로로 둘러싸인 약 10,000㎡ 규모의 중규모 가구에 2~3개의 클러스터로 가로에 대응할 수 있도록 一자형, ㄴ자형, ㄷ자형, ㄱ자형 주동을 배치하고, 그 내부에 각 클러스터마다 어린이놀이터, 조경휴식공간, 보행광장 등 공용공간을 배치하여 중규모 가구단위 개발시 확보해야 하는 기반시설 및 공용공간을 파악할 수 있었고, 그 배치형태를 인지할 수 있었음.
- 또한, 가구단위 정비가 아파트에 비하여 건폐율이 상승함에 따라 지상부의 주거환경의 질이 낮아질 수 있으므로, 주차장은 전부 지하화하고, 지상부에는 보행 및 조경공간 위주로 배치하여 주거환경의 질을 높이고 있음.

중소형평형 공급사례: 대림동 H단지

물리적 특성

사례 대상지는 대림동 1117번지 일대지역으로 대림역 주변의 도림천로변에 위치한 저층의 노후주택밀집지역이다. 대상지는 노후주택밀집지역으로 부정형의 가구와 도로여건을 가지고 있으며, 필지여건도 부정형 필지와 영세필지들로 구성되어 있다. 하지만, 주변지역은 토지구획정리사업에 의하여 조성된 비교적 정형의 가구 및 도로여건을 가지고 있으며, 도림천 건너편으로는 아파트단지가 형성되어 있다.

개발단위 및 개발과정

본 사례는 명확하게 가구로 구성되지 않은 지역에서 도로에 면한 6개의 필지를 합필 및 분할과정을 통하여 공급제한 및 주택법 적용대상에서 제외되는 19세대 이하로 추진될 수 있도록 6개의 개발단위로 나누어 추진하였다. 하지만, 6개의 개발단위를 동시에 추진하여 6개 동으로 이루어진 하나의 주택단지를 형성하고 있다.

이들 사례의 전체 사업면적은 1,982㎡이며, 각각의 개발단위는 1개 지역을 제외하고는 대부분 350㎡내외로 구성되어 있다.

<표4-14> 사례단지 개발현황

개발단위	사업면적	필지	건물동수	세대수
개발단위1	340㎡	대림동 1117번지	1개동	17세대
개발단위2	344㎡	대림동 1117-1번지	1개동	17세대
개발단위3	345㎡	대림동 1117-2번지	1개동	17세대
개발단위4	342㎡	대림동 1117-3번지	1개동	16세대
개발단위5	345㎡	대림동 1117-4번지	1개동	16세대
개발단위6	266㎡	대림동 1117-5번지	1개동	12세대
계	1,982㎡	6개 필지	6개동	95세대



<그림4-20> 개발단위 및 개발과정

개발밀도 및 분양가

본 사례는 350㎡ 내외의 대지면적에 법에서 정하는 다세대주택 층수인 4층(주거부분)을 유지하면서, 건폐율 약 78%에 용적률 약 280%로 건축하여 저층·고밀 주거단지로 건축되어 있다. 이들 지역의 평당 분양가는 450만원으로 주변의 동일 규모의 다세대주택과 유사하고, 아파트보다는 낮게 형성되어 있다.

<표4-15> 단지계획 및 건축현황

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건폐율 (%)	높이	주차대수 (대)	평형 (평)	분양단가 (원)
개발단위1	340㎡	1,500.62㎡	288.98%	78.15%	4층	12대	20평형	4,500,000
개발단위2	344㎡	1,513.9㎡	285.44%	78.66%	4층	12대	20평형	4,500,000
개발단위3	345㎡	1,513.9㎡	284.61%	78.44%	4층	12대	20평형	4,500,000
개발단위4	342㎡	1,514.49㎡	288.7%	78.77%	4층	12대	20평형	4,500,000
개발단위5	345㎡	1,527.01㎡	287.47%	79.56%	4층	12대	20평형	4,500,000
개발단위6	266㎡	1,146.37㎡	286.91%	75.37%	4층	9대	20평형	4,500,000
계	1,982㎡	8,714.67㎡	287.02%	78.16%	4층	69대	1개 평형	4,500,000

단지배치 및 건축계획적 특징

사례 대상지는 기존 가구 및 도로체계를 유지하면서 도로에 대응하여 개별 대지에 조경공간 없이 인접건물과 1m만을 이격하고, 정방형의 주택을 최대한 밀착하여 배치하고 있다.

또한, 대상지 지형을 활용하여 지하층과 지상 1층에 주차장을 확보하고, 주차장을 제외한 지상 4개 층은 주거공간을 배치하고, 옥상에 녹지공간을 조성하고 있다. 건축물간의 충분한 이격공간 없이 건축물을 배치하고, 조경 및 보행공간이 거의 없어 주거환경의 질이 매우 열악하다.



<그림4-21> 배치도 및 단지전경

본 사례의 주동평면은 좁은 대지에서 최대한의 용적률을 확보할 수 있도록 중앙코어를 중심으로 4호 조합으로 구성되어 있으며, 중앙코어에는 채광확보를 위하여 천창을 설치하였다.

평형은 전체적으로 20평형을 중심으로 동 단위로 16세대 내외를 공급하고 있다. 이들 단위평면을 보면, 2-bay를 기본으로 구성하고 있으며, 평면깊이는 10m를 상회하고, 측면에는 건축물들과 바로 연접하여 안쪽에 위치한 실들의 채광여건이 매우 열악한 것을 알 수 있다.



<그림4-22> 주동 및 단위평면도

시사점

- 본 사례는 중·소형 평형 위주의 공급으로 세대밀도가 높아지게 되고, 이로 인하여 계단실 및 주차공간 등 부대시설면적이 증가하고 있음. 반면에 조경공간 및 인동간격은 작아질 수 있으므로, 가구단위 개발시 세대수 증가로 예상되는 주거환경의 질적 저하문제에 대한 대응이 필요함.
- 또한, 주동구성도 사업성 확보를 위하여 중앙계단실 방식으로 구성되고, 이로 인하여 내부에 위치한 실의 채광확보가 거의 이루어지지 못하고 있으므로, 단위평면 깊이와 주동구성에 대한 좀 더 많은 검토를 통한 제어가 필요함.

중소형 평형 공급사례 : 은평 대조동 D단지

물리적 특성

사례 대상지는 대조동 195-14번지 일대지역으로 연신내역 주변 연서로와 통일로로 구성된 저층주거밀집지역 내에 위치하고 있다. 이 지역은 토지구획정리사업에 의하여 조성된 지역으로 비교적 정형화된 가구 및 도로여건을 가지고 있다. 도로폭은 6m내외로 구성되어 있으며, 필지규모와 형태도 중규모의 정형화된 필지로 구성되어 있어 물리적으로 상당히 양호한 주거환경을 유지하고 있다.

개발단위 및 개발과정

사례 대상지는 기존의 가구 및 필지체계를 유지하면서, 195-14번지와 195-20번지 2개 필지를 합벽개발로 추진하였다. 따라서, 본 사례는 명확히 가구단위 정비사례에 속하지는 않지만, 중·소형평형 위주의 합벽개발이 연속적으로 일어날 경우 가구단위 정비가 나타날 수 있는 문제를 충분히 예측할 수 있으므로, 대상사례로 선정하였다.

이들 각각의 필지면적은 500㎡ 내외이며, 전체 합벽개발 면적은 약 1,000㎡로 추진되었다. 이들은 가구단위 개발시 4호로 구성된 하나의 주동 내지는 4호 이상으로 구성된 주동의 일부로 파악될 수 있다.

<표4-16> 사례단지 개발현황

개발단위	사업면적	필지	건물동수	세대수
개발단위1	531.9㎡	195-14번지	0.5개동	14세대
개발단위2	460.8㎡	195-20번지	0.5개동	14세대
계	992.7㎡	2개 필지	1개동	28세대



<그림4-23> 개발단위 및 개발과정

개발밀도 및 분양가

본 사례는 500㎡ 내외의 각각의 대지에 건폐율 약 57%에 용적률 250%, 층수 7층으로 중층의 고밀주택으로 형성되었다. 평당 분양가는 650만원으로 주변 다세대·다가구 주택들 보다는 높고, 아파트 보다는 낮게 형성되어 있다.

<표4-17> 단지계획 및 건축현황

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건폐율 (%)	높이	주차대수 (대)	평형 (평)	분양단가 (원)
개발단위1	531.9㎡	1,760.33㎡	241.66%	56.34%	7층	15대	15, 30, 33, 38, 42평형	6,450,000
개발단위2	460.8㎡	1,601.52㎡	260.52%	57.43%	7층	14대	18, 25평형	6,500,000
계	992.7㎡	3,361.85㎡	251.09%	56.89%	7층	29대	7개 평형	6,475,000

단지배치 및 건축계획적 특징

사례 대상지는 기존 가구 및 도로체계를 그대로 유지하면서 기존 개별필지 위에 연접 개발필지와 경계선을 중심으로 축벽을 공유하는 합벽개발방식으로 배치하고 있다.

본 사례는 필지단위로 개발되어 1층부에 주차장을 확보하고, 주차장 상부 일부 지역에 데크를 활용하여 조경공간을 확보하는 등 공동시설을 배치하는데 많은 제약 요소를 가지고 있으므로, 기반시설 및 공동시설 등 배치특성을 정확하게 분석하는 것은 한계가 있다. 하지만, 이러한 방식을 좀 더 확대하여 가구단위로 개발됐을 경우에는 주차장을 지하로 수용하고, 지상부에는 조경 및 휴식공간을 확보하여 좀 더 양호한 주거환경을 조성할 수 있을 것으로 판단된다.



<그림4-24> 배치도 및 조감도

본 사례의 주동평면은 채광확보가 유리한 계단실형을 기본형으로 구성되어 있으며, 4호 조합으로 구성되어 있다.

평형은 10평형대에서부터 42평형대까지 7개의 다양한 평형으로 구성되어 있으며, 각각 14세대로 총 28세대를 공급하고 있다. 단위평면을 보면, 평면깊이는 사업성 확보가 가능한 용적률을 확보할 수 있도록 15~17m로 계획되어 있으며, 이에 따라 평면구성은 2-bay로 계획되었다.



<그림4-25> 주동 및 단위평면도

시사점

- 본 사례는 일부 필지에 제한적으로 개발되어 가구단위 개발시 중·소형 평형을 공급할 경우, 단지구성 및 단지배치의 질을 객관적으로 수행할 수는 없었지만, 건폐율 57%에 용적률 250%와 층수 7층으로 개발되어 중·소형평형의 가구단위 개발 가능성과 주거환경의 질 확보 가능성을 확인할 수 있었음.
- 특히, 중·소형평형 적용시 사업 가능한 용적률 확보를 위하여 대형평형의 주동깊이와 유사하게 15m 내외로 건축되며, 이에 따라 평면구성은 2-bay 형태로 구성됨을 확인할 수 있었음.

3. 분석의 종합

(1) 가능성

가구단위 주거지 정비사례들을 살펴본 결과, 일반적으로 주택법 적용대상에서 제외되는 20세대 이하, 10,000㎡ 이내 범위에서 정비단위를 나누어 사업을 추진하고 있었으나, 계획은 가구단위로 주동과 공동시설을 일체적으로 배치하여 구성하고 있었다. 개발규모를 보면, 건폐율은 45% 내외로 건축되고, 밀도는 용적률 200% 내외, 층수 4~7층으로 개발되어 주변지역 여건에 적응하면서 사업 가능한 용적률을 확보하는 것이 가능하고, 분양가도 주변 아파트보다는 낮게 형성되어 가구단위 주거지 정비여건이 양호한 것으로 나타났다.

또한, 가구단위로 주차장을 지하화하고, 지상부는 어린이놀이터, 공원 등 조경공간과 보행공간 위주로 배치하여 주거환경의 질이 양호함을 확인할 수 있었고, 가로에 대응하여 ㄴ자형, ㄷ자형, ㄱ자형 등 다양한 주동형태와 이에 맞는 다양한 단위평면을 도입·적용하고 있어 지역적으로나 건축적으로 긍정적인 측면이 있음을 확인할 수 있었다. 그리고, 지형을 활용한 주차공간 및 데크공원 조성 등 구릉지에서의 정비, 이형가구에서의 가구단위 주거지 정비의 가능성도 확인할 수 있었다.

(2) 한계점

가구단위 주거지 정비사례들은 현행 주택법의 제한규정으로 정비단위를 19세대 이하로 나누어 사업이 추진됨에 따라 가로에 대응한 다양한 건축유형의 도입과 건축물 배치에 따른 좀 더 일체화된 주택단지 형성이 미흡하고, 규모가 작은 관계로 단지내 부대·복리시설의 경우에도 주차장과 조경공간 위주로 설치되고 있다.

따라서, 어린이놀이터, 경로당, 상가 등 가구규모에서 확보해야 하는 공동시설의 설치와 함께, 가구를 둘러싸고 있는 도로의 개선이 가능하도록 현행 법개선이 검토되어야 하며, 가구단위의 점진적 정비에 따른 지역전체 용적률 상승으로 주변 주거지역의 환경이 저하될 수 있으므로, 지역차원의 기반시설 및 부대시설 확보방안도 마련되어야 한다.

그리고, 현재 진행되고 있는 가구단위 주거지 정비사례는 가구 및 도로여건이 양호한 지역을 중심으로 대형평형 위주로 공급이 이루어지고 있으므로, 정비사업 적용을 위해서는 기반시설이 불량한 지역에서의 기반시설 정비사업과의 연계방안이 마련되어야 하고, 국민주택규모의 중·소형평형 공급시 세대수 증가에 따른 주거환경의 질적 저하문제와 주동 및 단위평면에서의 채광확보를 위한 건축적인 제한 등 다양한 단지계획 및 건축기준에 대한 검토가 필요하다.

제3절 일본의 가구단위 주거지 정비방법 검토

1. 분석의 접근

가구단위 주거지 정비방식을 서울시의 정비사업에 적용하기 위하여 우리나라와 가장 유사한 제도와 주거문화를 가지고 있는 일본의 가구단위 주거지 정비사례를 선정하여 분석하고자 하였다.

가구단위 정비는 가구 및 도로여건이 비교적 양호한 지역에서는 기존의 가구 및 도로여건을 유지하면서 가구단위로 정비를 추진하게 되지만, 가구 및 도로여건이 불량한 지역에서는 기존의 가구 및 도로체계를 재정비한 이후에 가구단위로 정비를 추진하게 될 수 밖에 없다. 따라서, 가구단위 주거지 정비는 기존의 가구 및 도로여건에 따라 서로 다르게 적용하게 되므로, 일본의 가구단위 주거지 정비사례를 점진적인 정비사례와 일체적인 정비사례로 나누어 살펴보았다.

(1) 가구단위 주거지 정비방식의 점진적 정비방법 검토

점진적인 정비사례에서는 전체 정비지역을 어떠한 방법으로 단계적으로 정비해 나가는지, 그리고, 전체 정비지역에서의 기반시설 및 공동시설은 어떻게 확보하는지를 중심으로 살펴보았다. 또한, 정비사업을 점진적으로 추진할 경우, 민간개발을 유도하기 위하여 공공의 역할과 지원내용에 대하여 분석하였다.

그리고, 이러한 정비계획을 통하여 조성된 가구단위 주택단지에는 어떠한 기반시설과 공동시설을 확보하고 있으며, 주변지역과 연계시키기 위한 단지계획 및 건축기준을 살펴보았다.

(2) 가구단위 주거지 정비방식의 일체적 정비방법 검토

일체적인 정비사례에서는 기반시설 정비가 없는 가구단위 정비를 수행하는 것이 불가능한 지역을 대상으로 하게 되므로, 기반시설 정비수단은 무엇이고, 이러한 정비수단을 통하여 확보된 기반시설과 공동시설은 무엇이며, 여기에서 공공이 역할과 지원내용은 무엇인지를 파악하였다.

그리고, 이러한 정비계획을 통하여 정비된 가구단위 주택단지의 주거환경의 질을 어떠한지, 그리고, 주변지역과 연계될 수 있도록 제시한 단지배치 및 건축기준은 무엇인지를 분석하고자 하였다.

2. 일본의 가구단위 주거지 정비사례를 통한 정비방법 검토

(1) 일본의 주거지 정비사업의 변화추세 및 특징

일본의 주거지 정비제도의 변화

일본의 대도시 지역은 1950년대 이후 급속한 인구와 산업 등의 집중으로 인하여 주거환경의 악화, 공공시설의 부족, 재해의 위험성이 가속되어 왔다. 이러한 지역을 대상으로 꾸준한 시가지 주택공급과 공공시설 정비는 계속되어 왔지만 질 높은 도시환경에 대한 요구는 갈수록 높아지고 있다. 이에 시가지의 토지고도이용 촉진, 목조임대주택 및 기존 노후주택의 개선, 도시기능의 재생 등 다양한 요구에 대응하기 위하여 기존의 민간에만 의존하던 사업방식을 포기하고, 지역주민, 지자체, 공사 및 민간이 협력하여 정비해나가는 사업방식을 도입하여 사업구역의 정비와 함께 주변 지역과 일체화된 정비효과를 도모하는 다양한 정비수법을 고안하여 적용하고 있다.

일본의 주요 주거지 정비사업의 특징

일본은 대도시 지역은 70년대 이후 성장이 정체되고 내부시가지가 쇠퇴되면서, 기존의 공급 위주의 주택정책에서 기존의 열악한 주택시가지의 주거환경을 정비하는 정비 위주의 정책으로 전환하기 시작하였다.

1974년 창설된 특정주택지구 정비촉진사업과 같은 사업을 계승한 과밀주택지구 갱신사업과 1978년도에 창설된 주환경정비모델사업 등이 그 발단이 되었으며, 1975년 중반에는 본격적인 면적 정비사업인 주택시가지총합정비촉진사업이 창설되었다. 이후, 당시의 시가지정비, 주택정비의 과제를 반영해서 다양한 사업제도가 도입되었으며, 이들 사업은 여러번 통폐합과 보조제도의 합리화과정을 거쳐, 현재의 『주택시가지정비총합지원사업』으로 통합되게 된다. 또한, 이들 사업과는 별도로 밀집주택시가지 정비에 관련된 사업계통으로서 주환경정비모델사업과 목조임대주택 통합정비사업이 집적된 현재의 『밀집주택시가지정비촉진사업』이 있다. 이들 일본의 주거지 정비사업은 시가지 재개발사업, 주택시가지 정비총합지원사업, 우량건축물 등 정비사업 등과 같은 철거형 재개발방식과 밀집주택시가지 정비촉진사업과 같이 지역여건에 적응하면서 기반시설을 정비하고 노후주택을 개선하는 점진적인 정비방식으로 나누어지며, 이들 주요사업별로 그 특징을 살펴보면 다음과 같다.

시가지 재개발사업은 도시재개발법에 근거하여 다수의 관계권리자가 공동으로 상업시설과 주택 등을 건설하고, 도로, 광장 등 공공시설을 정비하는 사업을 말한다. 시가지재개발사업은 역 주변 및 간선도로에 접하는 곳 등 지구잠재력이 높고, 토지의 고도이용 및 새로운 도시기능 도입이 요구되는 지역, 거점적인 공공시설정

비 및 시설정비가 요구되는 지역, 거점지구의 집중적인 투자효과에 의해 주변으로의 파급이 기대되어지는 지역에 적용하고 있다. 이들 사업은 법정기준에 근거하여 권리를 조정하고, 관련주체의 합의형성을 원활하게 하며, 세제특례 및 감면을 적용한다. 또한, 주택시가지 정비총합지원사업은 대도시 지역의 기성시가지에서 공장적지, 노후주택단지 등 대규모 부지를 활용하여 거점적인 주택개발을 시행할 경우에 적용한다. 이들 사업은 대규모 투자를 통하여 주변지역을 포함한 지역이미지 개선을 도모할 수 있고, 주변 밀집사업지구와 연계하여 정비를 추진할 수 있으며, 국고보조사업에 의하여 도시계획시설을 함께 정비할 수 있다. 그리고, 우량건축물 등 정비사업은 일정요건을 만족하는 민간사업자가 양호한 시가지 환경형성을 위하여 공동개발을 추진할 경우에 지원하는 사업으로, 시가지재개발사업과 같이 잠재력은 있지만, 그 규모가 비교적 작은 부지나 간선도로에 면하는 지역에 적용한다.

밀집주택시가지 정비촉진사업은 약 10ha~100ha의 넓은 지역 내에서 지역상황에 따라 적절한 사업내용을 설정하고, 지역여건에 맞추어 공공시설 정비내용과 공공시설 확보를 위한 용지취득과 정비를 시행할 수 있다. 이들 사업은 약 20ha 이상의 중점공급지역을 제외한 3대 도시권과 약 5ha 이상의 중점공급지역 및 지방권 등에 적용할 수 있다. 사업은 주민과 공공이 협동하여 사업을 추진할 수 있도록, 계획작성단계에서부터 사업실시까지 다양한 단계에서 지원할 수 있으며, 공공은 계획수립과 공공시설 정비를 담당하고, 건물개량비용의 일부를 지원한다.

<표4-18> 일본의 주요 주거지 정비제도의 변천 (1991~2002)

제도의 변천	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	2002
1979년 창설	특정주택시가지총합정비촉진사업					주택시가지 총합정비사업			주택시가지 정비총합 지원사업
1987년 창설	도시거주 갱신사업								
1989년 창설	수변거주 갱신사업			도시주택 정비사업		도심 공동주택 공급사업			
1991년 창설	대도시 우량주택공급 촉진사업								
1981년 창설	시가지 주택공급 촉진사업	시가지 주택공급 촉진사업			우량건축물 등 정비사업				
1989년 창설	대도시지역 특정공공임대주택 공급촉진사업								
1984년 창설	우량재개발건축물정비촉진사업								
1982년 창설 1989년 개정	시가지주택 밀집지구 재생사업 목조임대주택 등 밀집지구 정비사업				밀집주택시가지 정비촉진사업				
1978년 창설 1989년 개정	커뮤니티 주변경정비사업 상점가 거주지역 재생 프로젝트 (1991) 특정주택지구 활성화사업 (1993)							총합 주환경 정비사업	
1997년 창설								밀집시가지에서 방재가구의 정비촉진에 관한 법률(법정사업)	

(자료: 全國市街地再開發協會, 住宅市街地情費ハンドブック, 2002)

(2) 일본의 가구단위 주거지 정비사례 분석

일체적 가구단위 주거지 정비사례: 아사히 지구

추진배경

아사히 지구는 오사카 북동쪽으로 약 10km 떨어진 지역으로 1950년대에 형성된 공장과 주택이 밀집한 주택시가지이다. 이 지구는 1965년도에 송하전기의 임대주택지로 개발된 소규모 목조임대아파트지구로서 지방출신의 젊은이들이 모여드는 활기 있는 장소였으나, 점차적으로 주택성능이 저하되고, 도로, 공원, 하수도 등 취약한 도시기반시설 정비가 지연됨에 따라 주거환경의 질이 급격하게 저하되었다. 하지만, 회사측에서 주택에 대한 투자가치 저하로 재투자할 포기하게 되고, 재개발 추진도 가구주와 세입자의 이해관계와 토지건물의 복잡한 권리관계로 지연되게 되었다.

이에 오사카시는 아사히 지구를 목조임대주택 종합정비사업지구로 지정하여 재개발을 추진하게 되었으며, 건물주와 토지주가 조합을 결성하여 공동으로 사업을 추진하고, 도시기반정비공단이 사업주체가 되어 주거환경정비에 착수하게 되었다.

정비계획내용

아사히 지구는 고층개발이 가능한 지역임에도 불구하고, 저층·고밀로 개발이 추진되었다. 그것은 주거동을 구분하여 소유하는 것이 가능하고, 이에 따라 향후 개별적으로 재건축이 가능하도록 하여 복잡한 권리관계를 해소하기 위한 것이다.

따라서, 토지구획정리사업으로 토지교환·분합과정을 통하여 복잡하게 얽혀있는 권리관계를 재정리하고, 시의 토지매수와 토지소유자의 기부를 통하여 도로와 공원 등 기반시설을 정비하였다. 기반시설 정비후에는 재개발사업과 연계하여 공동으로 재건축을 추진하였으며, 지역주민들의 변동을 최소화하기 위하여 임대주택으로 전환하여 건축하였다.



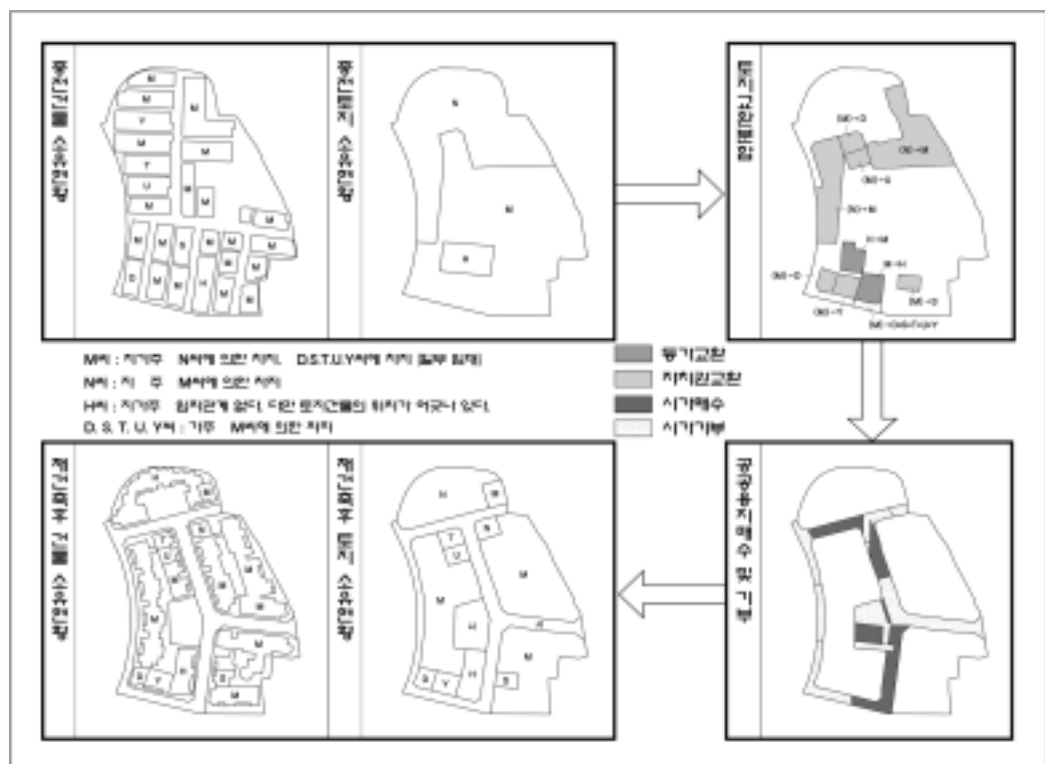
<그림4-26> 아사히 지구의 현황과 계획

(자료: まちつくる集合住宅研究會, 都市集合住宅のデザイン, 1994)

정비단위 및 정비과정

정비단위는 전체 약 5,000㎡ 규모의 대지를 1,000~1,500㎡ 내외의 규모로 가구를 구분하여 정비를 추진함. 지구의 정비는 기반시설을 정비하기 위하여 토지교환·분합과정을 통하여 권리관계를 정리하고, 시의 토지매수와 기부를 통하여 기반시설을 정비한 후에 가구단위로 주택을 건축하는 방식으로 진행되었다. 정비과정에서 복잡한 권리관계를 정리하기 위하여 다음과 같은 합의사항 아래 사업을 추진하였다.

- 구역내 토지는 전체를 동일한 가치로 봄.
- 차지권은 50%로 반분하여 교환함.
- 도로공원을 위한 시의 토지매입 및 기부율은 전원이 동일하게 함.
- 교환토지는 전부 건축기준법의 접도조건을 만족시켜야 함.
- 공동으로 임대주택 재건축을 추진함.
- 가구내 각각의 소유건축물은 연립주택식으로 재건축함.
- 건물은 가능한한 동분할 구분소유로 하고, 정비는 합필-분필-교환-기부/매각-공공공사-공동재건축-동분할 구분소유 순서로 교환분합을 진행함.



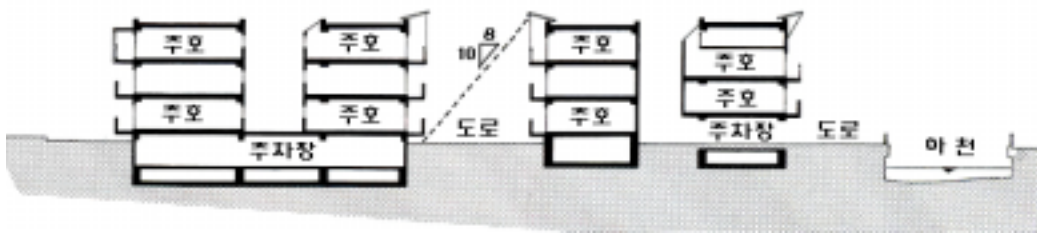
<그림4-27> 토지교환분합을 통한 기반시설 정비 및 권리관계의 조정과정

(자료: まちをつくる集合住宅研究會, 都市集合住宅のデザイン, 1994)

공공의 역할 및 공공지원

오사카시는 목조임대주택 종합정비사업제도를 적용하여 재건축 자금을 보조하였으며, 도로와 공원 등 공공시설도 토지구획정리사업을 통한 감보 외에 일부용지를 매입하여 주민들의 재건축 부담을 경감시켜주었다. 또한, 도시기반정비공단이 정비의 주체가 되어 복잡한 권리관계를 조정하고, 공공시설 정비에 대한 아이디어를 제공하여 사업을 원활하게 추진하였다.

또한, 아사히 지구에서는 저층개발에 따른 사업부담을 완화시키기 위하여 법에서 정하는 단지내 인동간격을 1.0에서 0.8로 완화 적용하였으며, 이에 따른 가로중압감은 설계를 통하여 해결하였다.



<그림4-28> 단지 내 인동간격의 완화 적용

(자료: まちをつくる集合住宅研究會, 都市集合住宅のデザイン, 1994)

단지배치 및 건축계획적 특징

단지전체는 가로로 구획된 가구단위로 구성하였으며, 개별가구가 서로 연계될 수 있도록 중앙부 공원을 중심으로 도로와 가구를 배치하고 있다. 또한, 주차장과 자전거보관소 등은 지하화하거나 필로티로 확보하여 보행 가능한 가로경관을 창조하고, 공원으로 접근하는 주요 진입로 변에는 점포를 배치하여 커뮤니티의 중심공간으로 조성하였다. 그리고, 주택은 가로에 대응하도록 배치하고, 가구 내부는 벤치와 수목이 식재된 중정을 확보하여 가구내 주민들의 열린공간으로 계획하였다.

<표4-19> 아사히지구의 정비현황

오사카부 아사히 1번지 및 2번지 (제2종 전용주거지역: 건폐율 60%, 용적률 200%)			
사업주체	조합, 공단	사업방식	재건축
부지면적	개발전: 6,230㎡ 개발후: 5,282㎡	층수	개발전: 2층 개발후: 3층
건축면적	3,076㎡	건폐율	41.5%
연면적	10,162㎡	건폐율	163%
세대수	개발전: 252호 개발후: 136호	공지면적	도로: 1,620㎡ (폭 4.7~6m) 공원: 514㎡ (녹지 180㎡)
주차대수	65대	공급방식	임대
토지소유	조합공유	준공연도	1990년 10월



<그림4-29> 아시히 지구의 단지배치 및 전경

(자료: まちをつくる集合住宅研究會, 都市集合住宅のデザイン, 1994)

시사점

- 기반시설이 불량하고, 권리관계가 복잡하여 점진적인 정비가 어려운 지역에 대하여 우선 토지구획정리사업을 추진하여 권리관계를 조정하고, 기반시설을 정비한 후에, 가구단위로 주택단지를 조성하여 가구단위의 일체적인 정비방법을 보여주고 있음.
- 도로와 공원 등 기반시설은 토지구획정리사업을 통한 감보 외에도 일부용지를 매입하고, 정비사업과 연계하여 재건축 자금을 보조하여 저층개발에 따른 주민들의 재건축 부담을 경감시켜 사업을 원활하게 추진함.
- 단지차원에서는 공원, 도로, 상가 등 기반시설과 공동시설을 확보하고, 주차장은 지하공간에 배치하여 지상부는 보행 위주의 주거환경을 조성함. 또한, 가로에 대응하도록 주택을 배치하고, 가구내부에는 중정을 확보하여 가구단위 주택단지의 전형을 보여주고 있음.

점진적 가구단위 주거지 정비사례 I : 네야가와 지구

추진배경

네야가와 지구는 오사카 도심으로부터 북동쪽으로 약 15km 떨어진 게이한네야가와역 서쪽에 위치하는 지역으로서, 인구가 점차적으로 감소하는 쇠퇴한 과밀주택시가지이다. 이 지역은 대부분 건축된지 20년이 경과된 노후목조임대주택이 밀집되어 있으며, 도로폭도 3m 내외로 좁고 부정형이며 막다른 도로로 구성되어 있어 도시 기반시설도 매우 불량하다.

따라서, 이 지역의 중요한 정비과제는 노후주택을 갱신하고, 도로, 공원, 하수도 등 부족한 기반시설을 개선하여 과밀주택시가지의 주거환경을 정비하는 것이다. 하지만, 이 지구는 복잡한 권리관계 등으로 지구개선이 지연됨에 따라 지구정비를 유도하기 위하여 공공이 선도적인 거점개발을 추진하게 되었다.

정비계획내용

네야가와 지구의 정비목표는 막다른 도로와 도로·공원·하수도 등 부족한 도시 기반시설을 정비하고, 불량한 노후목조건축물의 재건축을 유도하여 주거환경을 향상시키는 한편, 주변지역과 연계한 새로운 저층·고밀 주거유형을 제안하는 것이다.

주요 계획내용을 보면, 기존의 협소한 도로는 확폭하고 막다른 도로는 주변도로와 연결하여 지역내 교통소통을 원활히 하고, 이와 연결한 노후목조주택군은 재건축을 유도하여 정비하며, 양호한 주거환경을 조성하기 위하여 주민공원과 가로와 면하여 보행광장을 조성하고 있다. 또한, 사업내용을 보면, 중요지역에 대한 공공주도의 거점개발을 시행함으로써 연속적인 민간개발을 유도하였으며, 기존 주민들의 지속적 거주를 위하여 임대주택을 건립하였다.



<그림4-30> 네야가와 지구 정비사업계획

(자료: 寝屋川市, 東大和地區 木造賃貸住宅等密集地區の整備, 1994)

정비단위 및 정비과정

네야가와 지구는 거점지역에 대한 공공의 선도적 개발과 함께, 민간의 공동재건축사업은 4단계에 걸쳐 진행되어 전체가 5단계에 걸쳐 진행되었으며, 정비단위의 규모는 1,000㎡ 내외로 개발되었다.

공공의 거점개발은 주거환경정비사업, 시가지주택밀집지구 재생사업, 오사카 밀집시가지정비사업, 가로정비사업과 연계하여 중층적으로 시행되었고, 사업은 주택·도시정비공단과 민간건축주 1명의 공동개발사업으로 추진하였다. 또한, 민간 재건축은 4차에 걸쳐 추진되었으며, 제3차 구역을 제외한 3개 구역이 추진중이다.

<표4-20> 네야가와 지구의 사업추진 경위

1982년 8월	네야가와 지구 건물주 협의회 결성
1983년 9월	네야가와 지구 공동재건축 촉진협의회 설립
1984년 4월	과밀주택지구 정비요강 제정
1985년 2월	「네야가와 지구」 정비지구 지정 (시가지주택과밀지구 재생사업)
1986년 3월	「네야가와 지구 목조임대주택 등 밀집지구정비사업」 장관 승인
1986년 6월	「네야가와 지구」 정비에 관한 협정체결 (시, 공단)
1986년 12월	거점개발구역 공단 용지취득
1987년 9월	거점개발구역 착공
1989년 1월	거점개발구역 완성
1990년 9월	(재) 오사카부 마치즈쿠리 추진기구 설립
1991년 11월	오사카부 특임제도 제도화 (1% 용자)
1992년 10월	민간공동개발 제1차 구역 사업협정 체결
1993년 4월	민간공동개발 제2차 구역 사업협정 체결
1993년 12월	민간공동개발 제1차 구역 착공

(자료: 寝屋川市, 東大和地区 木造賃貸住宅等密集地区の整備, 1994)

공공의 역할 및 공공지원

공공은 지역의 정비유도를 위하여 공단과 주민이 협력하여 추진하도록 하고, 다양한 사업제도와 연계하여 지원하고 있다. 공공시설은 시가지주택밀집지구 재생사업으로 정비를 지원하고, 주택개량 및 임대주택의 공급은 밀집시가지정비사업을 통하여 공단과 협력하여 지원하였다.

또한, 민간 재건축사업에서는 계획작성을 지원하기 위하여 컨설턴트를 파견하고, 건축설계 및 공공시설정비비용을 지원하였으며, 민영임대용특정분양주택제도를 통하여 재건축을 지원하고, 목조임대주택 거주자는 공공주택을 우선하여 전체 15가구가 공공주택에 입주하였다. 그리고, 각 구역별로 재건축을 진행하지만, 벽면위치, 층수, 건축소재, 색채 등을 제어하여 하나의 지구로서 통일된 경관을 형성하도록 유도하였다.



〈그림4-31〉 네오키와 지구의 단계적 정비과정

단지배치 및 건축계획적 특징

이미 개발이 완료된 거점개발구역의 단지배치 및 건축특성을 살펴보면, 주변 주거지역과 조화될 수 있도록, 개방적인 형태보다는 중정을 중심으로 가로에 대응하는 ㄱ자형으로 주동을 배치하고, 높이는 3층 내외로 제어하여 주변환경과의 조화를 모색하였다. 가로경관을 고려하여 경사지붕을 유도하고, 가로입면에 표정변화를 가미함으로서 평범한 공단주택 이미지의 탈피를 모색하였다. 또한, 가로에 대응하면서, 가구 내부에 중정을 확보하고 이를 중심으로 건물을 배치하여 친밀한 공간을 만들어냄으로써 도시형 주택의 새로운 전형을 제시하였다.

<표4-21> 네야가와 지구 구역별 정비현황

구분	거점개발	제1차 구역	제2차 구역	제4차 구역
재건축	주택도시정비공단과 1명 공동개발	3명 공동개발	3명 공동개발	1명 단일개발
부지면적	1,198㎡	1,072㎡	740㎡	749㎡
주택호수	30호	26호	19호·시설1 (진료소)	14호·시설19
주택타입	2K~3LDK	2DK~3LDK	2DK~3LDK	2DK~3LDK
전용면적	50~59㎡	45~66㎡	45~58㎡	45~68㎡
건폐율	54.0%	54.7%	58.9%	59.5%
용적율	154.3%	155.8%	163.1%	142.6%
기존호수	8동 106호	6동 89호	3동 63호	6동 19호
보조	주택밀집지구재생사업 밀집시가지 정비사업 가로정비사업	오사카부 특정임대주택 건설자금 융자알선제도 밀집지구 공동재건축분	오사카부 특정임대주택 건설자금융자알선제도 밀집지구공동재건축분	주택·도시정비공단 민영임대용- 특정분양주택제도

(자료: 全都市街地再開發協會, 密集住宅市街地の まちづくり Guideline, 2003)



<그림 4-32> 거점개발구역의 단지배치



- ① 가로정비와 일체화된 주택개량 ② 주택내부의 중정 ③ 커뮤니티를 고려한 외부계단
④ 가로와 직접 연결되는 필로티 공간 ⑤ 동간에 정비된 보행로

<그림4-33> 거점개발구역의 정비모습

시사점

- 공공시설 개선 및 노후불량주택 개선 등 지구 전체에 대한 정비계획을 작성하고, 이에 따라 공공시설 개선과 불량주택지역의 개선을 연계하여 가구단위의 점진적인 정비방법을 보여줌.
- 지구내 정비 활성화를 위하여 공공이 선도적으로 거점지역에 모델정비구역을 지정하여 추진하고, 나머지 민간 재건축사업도 공공시설개선과 재건축 비용을 지원하여 정비를 적극적으로 유도함.
- 주변지역과 조화되면서 정비지구의 통일된 경관을 형성할 수 있도록, 벽면위치, 층수, 건축재료, 색채 등을 제어함. 또한, 주변지역 가로에 대응하면서, 가구 내에 주거활동의 중심공간인 중정을 배치하여 가구단위 주택단지의 전형을 보여줌.

점진적 가구단위 주거지 정비사례 Ⅱ : 아게오 지구

추진배경

아게오 지구는 동경 도심으로부터 1시간 거리인 JR선 아게오역 역에서 남동쪽으로 약 450m 떨어진 나카이센도변에 위치하고 있다. 이 지역은 필지 전면폭은 협소하고 깊이가 깊은 단책지로 구성되어 있어 미접도 주택이 많아 건축물이 노후화되고 있으며, 일조권 확보가 어렵고, 방재상의 문제가 발생되고 있다.

이러한 배경에서 본 사업지구는 1987년부터 주환경정비사업을 전개하고 있으며, 현재는 커뮤니티주환경정비사업을 거쳐 밀집주택시가지정비촉진사업을 진행하고 있다.

정비계획내용

정비목표는 주민을 주체로 한 마을만들기를 기본으로, 주민들의 지속적인 삶을 영위하도록 하는데 있다. 각각의 계획내용은 지구내 미접도부지 개선을 위한 세가로망 정비와 불량주택지역 정비를 주요 계획내용으로 설정하고 있으며, 이와 함께 어린이놀이터와 녹지를 확보하고, 세입자를 고려한 임대주택 건립을 유도하고 있다.



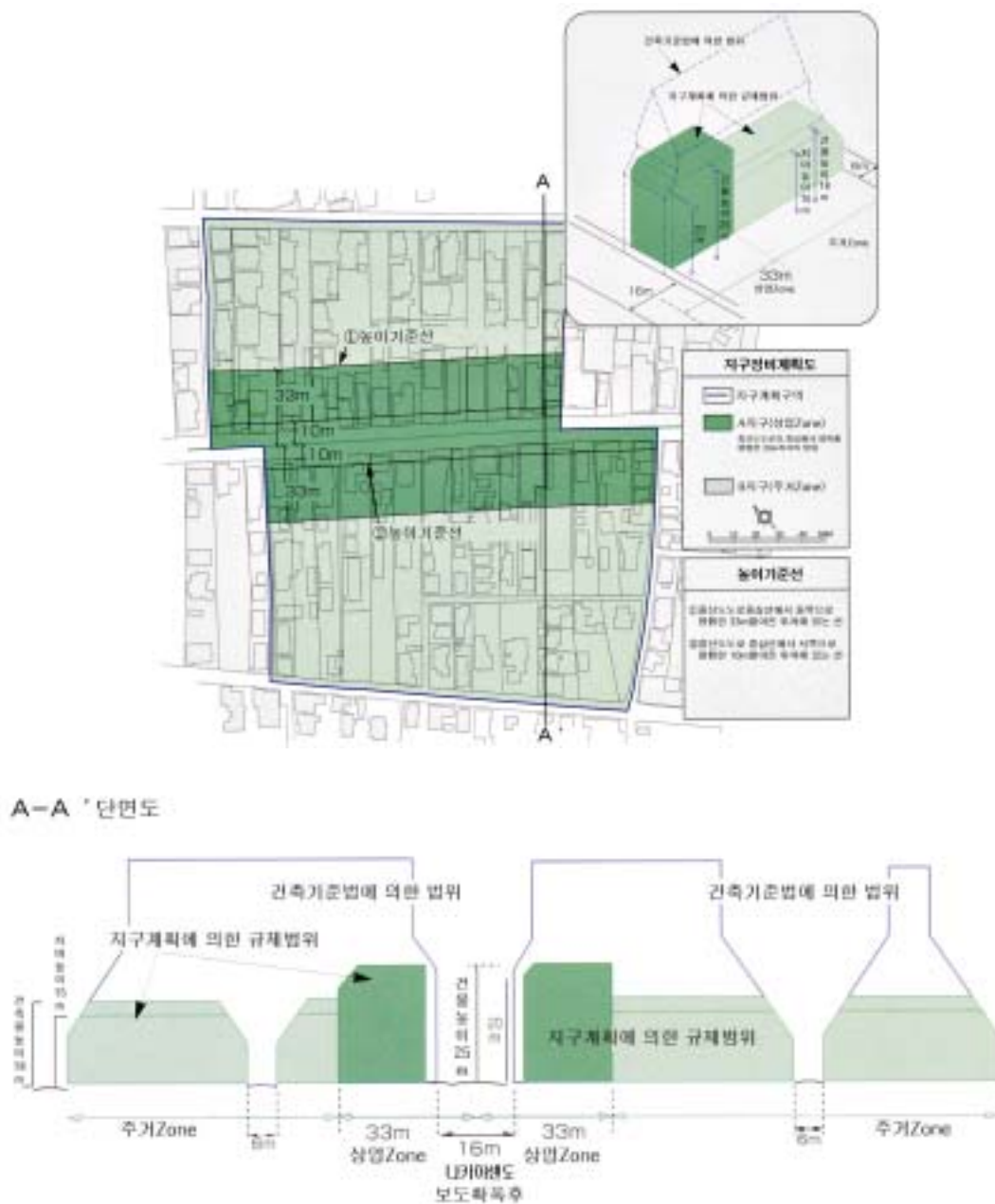
<그림4-34> 아게오 지구 정비사업계획

(자료: 上尾市, 住み続けられるまちづくり, 2001)

[아게오지구의 지구계획내용]

나카이센도 가로변의 상업지 형성을 촉진하고, 그 이면으로 양호한 주거지 조성을 위하여 지구계획을 정함. 이에, 나카이센도 연접지역은 쾌적한 상업지를 형성할 수 있도록 건축물 용도, 건축선, 높이, 형태를 제어하고, 그 이면지역은 양호한 주거환경을 형성할 수 있도록 건축물 용도, 용적률, 높이, 형태를 제어하고 있음.

우선, 나카이센도 연접지역은 건축물 높이 25m 이하, 처마선 높이 20m 이하로 제한하고, 도로 중심선에서 33m 이내지역은 도로중심선에서 10m 건축선후퇴하여 건축하도록 함. 그 이면지역은 용적률을 대지면적에 따라 200%~240% 범위 내에서 차등적용하고, 건축물 높이는 18m 이하, 처마선 높이 15m로 제한함. 그리고, 옥외광고물은 건축물 높이의 최고한도를 넘지 못하도록 제어함.



(자료: 上尾市, 住み続けられるまちづくり, 2001)

정비단위 및 정비과정

아게오 지구는 현재 4단계에 걸쳐 단절된 생활도로의 개선과 함께 노후불량주택의 개선을 점진적으로 추진하고 있다. 먼저 코프아타고 구역이 밀집주택시기정비 촉진사업과 우량건축물 등 정비사업과 병행하여 추진되었으며, 연속적으로 시가지 재개발사업과 병행하여 옥타비아힐, 웨브론힐즈, 녹린관이 개발되었다. 현재는 공공시설 정비를 추진하기 위하여 가구전체로 사업범위를 확대하여 추진중이며, 주민의 지속적 거주를 위하여 커뮤니티주택을 건립하고 있다. 이들 각 구역별 개발단위를 살펴보면, 코프아타고 구역을 제외하고는 2,000m² 내외로 건축되었다.

- 1단계 (1988.1~1989.6): 코프아타고 (960m²)
- 2단계 (1989.2~1991.3): 옥타비아힐 (2,291m²)
- 3단계 (1991.8~1993.3): 웨브론힐 (1,687m²)
- 4단계 (1995.2~1997.9): 녹린관 (2,724m²)

<표4-22> 아게오지구의 공동재건축 추진과정

정비사업내용	년도	공동재건축사업			
		● 코프아타고	● 옥타비아힐	● 웨브론힐	● 녹린관
아게오역주변 정비계획 1차 구상안	1984				
나카이센도지구 주환경정비계획 책정조사	1985				
나카이센도 나카마치아타고지구 주환경정비모델사업 승인	1986	검토개시			
도로 예정지 관련 주택 2건 매수 아게오시 재개발방침 책정조사	1987	조합설립	검토개시		
지구갱신계획 승인 옥타비아힐관련 주택 및 공공용지매수	1988	공사착공	합의서조인 협정체결		
지구계획 결정 및 건축조례 책정	1989	준공	도시계획결정 공사착공	검토개시 합의서조인	
	1990		준공	협정체결	검토개시
웨브론힐관련 주택 및 공공용지매수	1991			도시계획결정 공사착공	
커뮤니티주환경정비사업 변경승인	1992			준공	
	1993				합의서조인 협정체결
도로 및 녹지 예정지 매입	1994				도시계획결정
녹린관관련 주택 및 공공용지매수	1995				공사착공
커뮤니티주택 구입	1996				준공

(자료: 上尾市, 住み続けられるまちづくり, 2001)

공공의 역할 및 공공지원

아게오 지구는 지구내의 밀집주택시가지정비사업을 기본으로 공공시설 정비를 지원하고, 지구내 주민들의 공동재건축사업을 지원할 수 있도록 시가지 재개발사업과 우량건축물 등 정비사업과 연계하여 시행하고 있다. 또한, 주민의 지속적 거주를 위하여 임대주택을 건립하여 순환적 정비개념을 적용하고 있다.

공공은 민간의 사업주체와 협력적 파트너쉽을 토대로 조사, 계획단계에서부터 주민참여를 중시하여 마치즈쿠리 뉴스발간, 간담회 개최, 가구별 설문 등을 통하여 주민과 공공의 의견을 교류하였다. 또한, 아게오 지구에서는 지구계획과 연계하여 미래의 상황변화에 유연하게 대처하면서 정비사업을 추진할 수 있도록 관리하고 있다.

단지배치 및 건축계획적 특징

아게오 지구에서 정비 완료된 4개 구역의 단지배치 및 건축계획적 특징은 주변 주택과 어울리도록 배치하는데 주안점을 두고 있다. 건축물의 배치는 주변지역 주택과 조화될 수 있도록, 건축물의 크기는 주변 주택 스케일에 가깝게 건축하고, 배치 및 지붕방향도 기존 주택의 그것에 맞추어 건축하도록 유도하고 있다.

또한, 주변지역 사람들이 잠시 쉴 수 있는 소규모 광장과 유희도를 사람들이 자주 왕래하는 가로변을 따라 설치하고, 그 내부에는 주민들을 위한 중정을 설치하여 프라이버시를 확보하고 있다.

<표4-23> 아게오지구의 정비현황

구분	코프 아타고	옥타비아 힐	쉐브론힐즈	녹린관	
토지소유자	토지소유자7인	토지소유자 4인 임차자 7인	토지소유자 4인 임차자 2인	토지소유자 11인 임차자 21인	
지구면적	960㎡	2,291㎡	1,687㎡	2,724㎡	
건축면적	514㎡	1,251㎡	937㎡	528㎡	519㎡
건폐율	58%	70%	65%	64%	63%
용적률	183%	237%	225%	242%	221%
층수	4층	8층	6층	6층	5층
주 호	자가주택	-	8호	11호	2호
	임대주택	23호	46호	18호	10호
	분양주택	-	-	9호	2호
	기타	-	점포 3, 사무소 1	점포2	임대주택 8호, 점포1 등
부속시설	주차7대	주차18대, 집회실	주차15대, 집회실	주차 12대	주차 10대
컨설턴트	마치즈쿠리연구소	象지역설계	象지역설계	마치즈쿠리연구소	
사업시행자	埼玉縣 주택공사	埼玉縣 주택공사	埼玉縣 주택공사	埼玉縣 주택공사	
사업기간	1988.1~1989.6	1989.2~1991.3	1991.8~1993.3	1995.2~1997.9	
적용제도	주환경정비모델사업	커뮤니티주환경정비사업	커뮤니티주환경정비사업	밀집주택시가지정비촉진사업	
	우량재개발사업	시가지재개발사업	시가지재개발사업	시가지재개발사업	
	지역특별임대주택제도	지역특별임대주택제도	지역특별임대주택제도	특정우량임대주택제도	

(자료: 上尾市, 住み続けられるまちづくり, 2001)



<그림4-35> 코프아타고의 전경과 옥타비아힐의 중정

<그림4-36> 녹린관의 전경과 웨브론 힐즈의 전경

시사점

- 공공시설 개선 및 노후불량주택지역 개선 등 지구 전체에 대한 정비계획을 작성하고, 이에 따라 공공시설 개선과 불량주택지역의 개선을 연계하여 가구단위의 단계적 정비방법을 보여줌.
- 지구에 대한 전체적인 정비계획 아래, 지구계획을 통하여 미래의 상황변화에 유연하게 대처하면서, 지역별 특성에 따라 개발을 유도할 수 있도록 건축물에 대한 용도, 밀도, 층수, 배치 등 상세한 기준을 제시하여 정비를 계획적으로 관리함.
- 공공시설은 밀집주택시가지정비사업 등 공공사업을 통하여 공공이 확보하고, 민간의 공동재건축사업도 시가지 재개발사업 및 우량건축물 등 정비사업과 연계하여 갱신비용 및 세제감면 등 공공이 지원함. 또한, 임대주택사업과 연계하여 커뮤니티 주택을 건립함으로써 지역내 주민들의 지속적 거주를 가능하게 함.

점진적인 가구단위 주거지 정비사례 Ⅲ : 키바코엔미요시 지구

추진배경

키바코엔미요시 지구는 동경도가 강동지역 방재재개발사업의 일환으로 진행한 키바지구 정비계획에 따라 공장창고이전적지에 집합주택을 개발한 모델사업단지이다.

현재, 대상지의 정비는 가구 외곽부 건물들을 그대로 남겨둔 채, 가구 내부만을 우선적으로 정비하였으며, 대상지 주변은 3~4층 정도의 주거·공장 병용주택, 창고, 공장, 목조건축물이 혼재되어 분포하고 있다.

정비계획내용

대상지를 포함한 전체 재개발사업은 동경도, 강동구, 주택·도시정비공단 3개 기관을 주체로 하여 추진되었으며, 공원 만들기, 도로 만들기, 불용하천 매립을 통한 녹도 만들기, 주택건설 등을 포함하고 있고, 그 중심내용은 지진, 화재 등으로부터의 피난광장 역할을 하는 24.2ha 규모의 키바공원의 조성과 공원주변 주택지를 불연건물로 정비하는 것이다.

키바코엔미요시 단지는 키바공원으로 조성되는 용지내에 거주하던 주민들의 이주단지로써 “주택시가지정비총합지원사업”의 모델사업으로 추진되었으며, 건물의 불연화 및 방재기능을 개선하고, 주변지역과 조화되는 단지를 조성하고자 하였다.

정비단위 및 정비과정

키바코엔미요시 단지는 재개발 과정에서 전체 지구주민에 대한 협의매수가 불가능하였기 때문에 정비사업은 용지취득이 가능한 지역부터 우선적으로 진행하였으며, 이러한 가구 내부지역의 개발은 아래 그림에서 보는 바와 같이, 미래의 점진적 개발을 전제로 한 개발과정의 하나로 파악할 수 있다. 협의매수로 이루어진 약 5,000㎡의 부지에 분양주택 15호와 임대주택 75호를 계획하였다.



<그림4-37> 키바코엔미요시 지구의 정비과정

공공의 역할 및 공공지원

키바코엔미요시 단지는 특정주택시가지총합정비촉진사업의 모델사업으로 추진되었으며, 이를 근거로 지자체와 공단은 토지매입 및 아이디어를 제공하고, 분양주택은 거주자 의도를 계획에 반영할 수 있도록 그룹분양제도를 적용하여 계획의 질을 높였다.

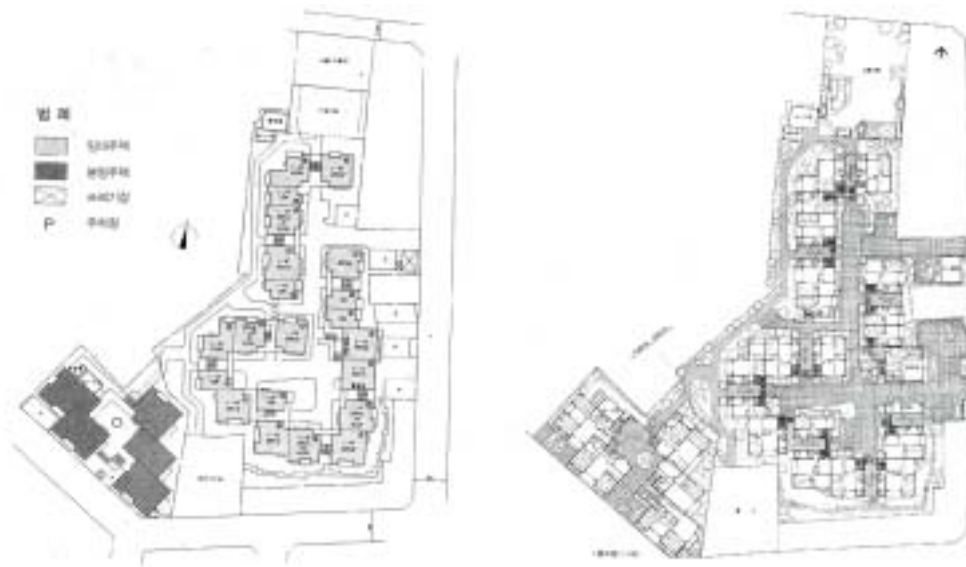
단지배치 및 건축계획적 특징

키바코엔미요시 단지는 남북으로 긴 부지조건에 대응하여 부지 북단의 아동공원과 남단의 운하를 연결하는 축을 따라 선형의 옥외공용공간을 두고, 주거동은 이를 둘러싸는 형식으로 계획하였다. 선형의 옥외공간은 4m 폭으로서 지역전체의 피난통로의 역할을 수행할 수 있도록 각 주호로 진입하는 계단실과 직접 연결하여 방재기능을 개선하고 있다.

기존 주택과 조화될 수 있도록, 지붕은 편경사지붕을 사용하고, 4층을 기본층수로 하고, 일부는 2층과 3층으로 계획하였다. 또한, 주변지역으로의 점진적 정비를 감안하여 부지 경계부 입구는 인접대지와 연속된 통로를 확보하도록 계획하였다.

<표4-24> 키바코엔미요시 단지의 현황

동경도 강동구 3정목 2번 15호지 (준공업지역, 건폐율 60%, 용적률 300%, 제3종 고도지구)			
사업주체	공단	사업방식	재개발
부지면적	5,071.76	연면적	6,128.44
건축면적	1,932 m ²	용적률	임대 115 %, 분양 141 %
건폐율	임대 34 %, 분양 53 %	층수	2~4층
세대수	90호 (임대 75호)	호수밀도	임대 185호/ha, 분양147.4호/ha
주차대수	20대	주택규모	35m ² ~ 86m ²
토지소유	사유, 공유	준공연도	1981년



<그림4-38> 키바코엔미요시 지구의 배치도 및 1층 평면도



- ① 공공시설의 정비 ② 개량주택의 전경 ③ 인접 생활공원 정비 ④ 키바공원의 정비
⑤ 골목형 생활도로 ⑥ 단지 출입구 전경 ⑦ 인동간격 완화에 의한 단지전경 ⑧ 단지내 공용공간

<그림4-39> 키바코엔미요시 지구의 단지현황

시사점

- 키바코엔미요시 단지는 키바 재개발사업구역 내에 조성되는 공원부지에 거주하던 주민들의 이주단지로서 모델사업단지로 조성되었으며, 사업은 동경도·강동구·주택도시정비공단 등 3개 기관이 공동으로 추진하였음.
- 키바코엔미요시 지구는 전체 가구내 주민들의 협의매수가 불가능한 관계로 용지취득이 가능한 지역부터 우선적으로 개발하여 단계적으로 가구정비를 유도함. 따라서, 향후 연접지역으로의 점진적인 정비를 감안하여 부지 출입구와 단지내 보행통로가 연속될 수 있도록 구성함.

3. 분석의 종합

지역여건을 고려한 가구단위의 주거지 정비추진

일본의 정비사례들은 대부분 기존에 형성된 지역여건을 존중하면서 지역주민들의 삶이 지속될 수 있도록 점진적으로 정비를 추진하고 있으며, 이들 정비는 도로정비와 연계하여 추진하되, 주변 건축물들의 층수와 배치를 고려하여 정비하고 있다.

또한, 권리관계가 복잡하여 주민들의 합의가 어려운 지역에서도 공공이 개입하여 일체적으로 기반시설을 정비하지만, 그 배치를 보면, 주변지역 도로와 가구여건을 고려하여 도로와 공원을 조성하고, 주변지역 층수와 도로에 조화될 수 있도록 단지계획 및 건축기준을 마련하여 정비를 유도하고 있다.

이들 사례의 정비단위는 기존에 형성된 도로와 가구여건을 유지하면서, 주차장과 내부 커뮤니티 공간을 중심으로 단지가 집합적으로 구성될 수 있도록, 필지단위보다는 가구단위로 추진되고 있으며, 단지는 주차장을 지하화하고 지상부는 보행 및 녹지공간 중심으로 배치하여 양호한 주거환경을 유지하고 있다.

정비의 계획적 관리

노후주택 밀집지역을 점진적으로 정비할 경우, 정비구역을 포함한 전체사업지구에 대하여 도로·공원 등 기반시설을 개선하고, 정비가 필요한 지역을 선정하여 추진하는 공공의 정비계획을 작성하여 정비를 계획적으로 관리하고 있다.

또한, 필요할 경우에는 지구에 대한 전체적인 정비계획 아래, 지구계획과 연계하여 미래의 상황변화에 유연하게 대처하면서 지역별 특성에 따라 건축물의 용도, 밀도, 층수, 배치 등 상세한 개발기준을 제시하여 정비를 계획적으로 관리하고 있다.

다양한 공공지원방안 마련

도로와 공원 등 공공시설은 다양한 정비사업과 연계하여 공공이 확보하고, 민간의 공동재건축사업도 다양한 지원제도와 연계하여 건축물 갱신비용과 세제감면 등 재정을 지원하여 사업을 원활하게 추진하고 있다. 또한, 저층개발로 사업여건이 불리한 지역은 층수 및 일조기준 등 규제완화를 통하여 정비를 유도하고 있다.

이와 함께, 권리관계가 복잡하여 정비가 지연되는 지역은 공공이 거점지역에 모델정비구역을 지정하여 선도적으로 추진하고, 이들 사업추진은 주택도시공단과 주민들이 협력하여 추진하는 방식으로 진행하고 있다. 그리고, 지역주민들의 지속적 거주가 가능하도록, 임대주택사업과의 연계하여 공공이 확보한 대체지에 임대주택을 건립하여 주민들을 수용하고 있다.

제5장 가구단위 주거지 정비방안

제1절 기본방향 설정

1. 주거지 정비관련 법제도의 검토

주거지 정비관련 제도는 기본적으로 국토계획 및 이용에 관한 법률과 건축법을 바탕으로 도시 및 주거환경정비법과 주택법이 그 근간을 이룬다. 그 내용을 살펴보면, 주거지 정비는 계획체계와 주거지 정비관련 기준으로 구성되어진다. 계획체계는 도시·주거환경정비기본계획에서 정비계획, 사업계획으로 이루어지며, 재건축의 경우 서울시 도시계획조례의 공동주택 지구단위계획과 연계되고, 정비관련 기준은 기반시설 설치기준, 공동시설 설치기준, 높이 및 일조기준, 건축기준 등으로 나누어진다.

개별 법을 중심으로 살펴보면, 도시 및 주거환경정비법은 주거지 정비사업의 정의, 정비구역의 지정, 주거환경정비기본계획의 작성, 사업절차, 정비사업별 공급기준 등 정비사업의 추진을 위한 전반적인 내용을 규정하고 있다. 반면에, 건축법과 주택법에서는 공동주택 개발을 위한 일반적인 건축 및 단지계획기준을 규정하고 있다. 건축법에서는 높이 및 주거 건축물 개발시 일조확보를 위한 높이제한 내용을 규정하고 있으며, 주택법에서는 주택단지에 대한 정의, 공동주택 개발에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치, 간선시설의 설치, 주택의 공급기준에 대한 근거를 정하고 있으며, 이에 대한 구체적인 기준은 대통령령으로 주택건설기준 등에 관한 규정과 주택공급에 관한 규칙에서 별도로 정하고 있다. 특히, 주택건설기준 등에 관한 규정에서는 주택단지의 구성에 필요한 사항을 전담하여 상세하게 규정하고 있다. 좀 더 구체적으로 살펴보면, 진입도로 및 단지내 도로의 설치, 조경면적, 어린이놀이터, 근린생활시설, 경로당, 주민운동시설 등의 설치에 관한 기준들은 모두 여기에서 정하고 있다.

그리고, 계획체계의 내용을 살펴보면, 서울시의 큰 틀을 잡아주는 도시기본계획이 있고, 이들 내용을 권역별로 나누어 지역발전과 정비구상을 제시하는 중(소)생활권계획이 2004년부터 도입될 예정이며, 그 아래에 이들 내용을 바탕으로 도시 및 주거환경정비법에 의한 도시 및 주거환경정비기본계획에서 구역별 정비방향이 작성된다. 이들 각 구역별 정비방향을 바탕으로 개별 정비구역별로 정비계획이 작성되며, 민영주택사업에 의한 단독주택 재건축사업의 경우 공동주택지구단위계획이 정비계획과 같은 역할을 수행하게 된다.

2. 기본방향의 설정

가구단위 주거지 정비방식의 도입

현재, 주택단지 및 정비방식을 규정하고 있는 주택법과 도시 및 주거환경정비법에는 가구단위 주거지 정비방식에 대한 근거규정이 없다. 따라서, 가구단위 주거지 정비방식을 도입하려면, 상기 관련조항에 그 근거가 마련되어야 한다.

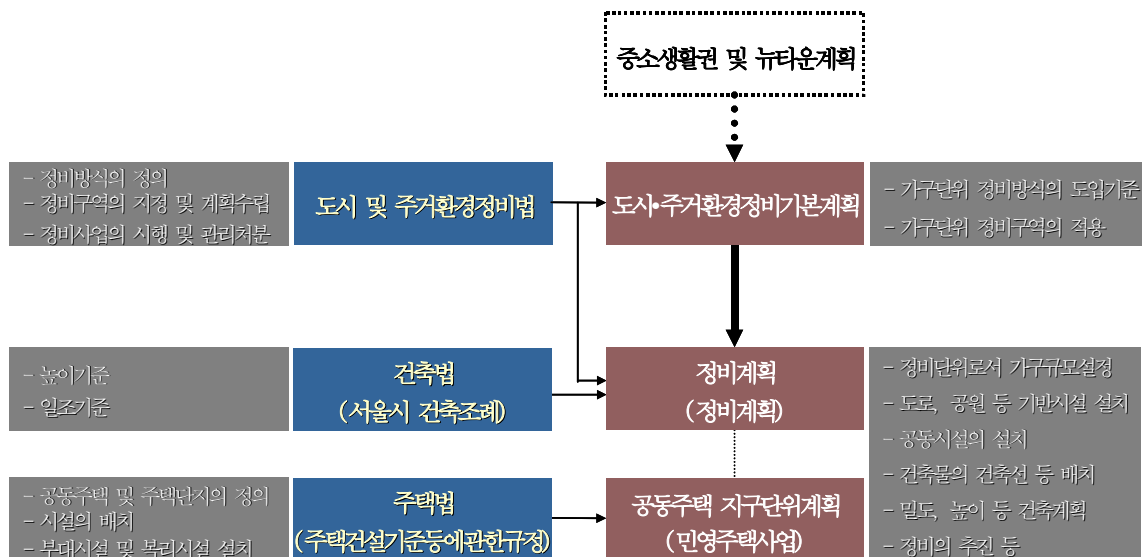
단지계획 및 건축기준 마련

단지계획 및 건축기준은 건축법과 주택법에서 규정하고 있으나, 이들은 주로 아파트단지의 건립을 전제로 작성되어 있으므로, 가구단위 주거지 정비방식을 적용할 경우에는 가구단위 주거지 정비에 적합하도록 관련기준을 조정해야 한다.

가구단위 주거지 정비방식의 운영방안 마련

가구단위 정비방식의 적용을 위해서는 도시·주거환경정비기본계획과 정비계획 및 공동주택 지구단위계획의 작성내용을 검토하여 가구단위 주거지 정비방법 및 사업추진을 위한 운영방안을 마련하여야 한다.

<표5-1> 주거지 정비사업 관련 제도 및 계획체계



제2절 가구단위 주거지 정비방안

1. 가구단위 주거지 정비방식의 도입

(1) 가구단위 주거지 정비 개념의 도입

가구단위 주택단지 개념의 도입

현행 법규에서 주택단지는 주택법 제2조에 의거, 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻어 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지로 규정되어 있으며, 주택법 제16조 (사업계획의 승인대상) 규정에 의하여 20세대 이상, 10,000㎡ 이상을 주택단지로 인정하고 있다. 이들 주택법의 관련 규정은 대단위 아파트단지 조성을 전제로 설정되어 있으므로, 가구단위로 주거지를 조성할 경우에는 이에 맞는 부대시설 및 복리시설 등 주택건설기준의 조정이 필요하다.

가구단위 정비는 대부분 기존 필지 및 가구를 바탕으로 가구전체의 필지를 합병하여 추진되거나 몇몇의 필지를 합병하여 수 개의 개발단위로 나누어 추진이 가능하므로, 이러한 분할개발도 하나의 주택단지로 인정되어야 한다. 또한, 가구단위 주택단지의 규모는 현재 대형평형으로 건축하게 되면 19세대 이하로 건축할 경우에도 주택단지의 형성이 가능하므로, 서울시의 일단의 가구형태와 규모를 감안하여 가구단위로 확보해야 하는 공동주차장과 어린이놀이터 등 최소한의 공동시설기준을 수용할 수 있는 규모 이상이 되도록 한다.

가구단위 주택단지의 정의

- “가구단위 주택단지”라 함은 도시개발법상 환지방식에 의하여 기 형성된 필지 및 가구를 바탕으로 가구 전체를 하나의 대지로 하여 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻어 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는데 사용되는 일단의 토지를 말한다. 단, 가구내 몇몇의 필지를 합병하여 수 개의 개발단위로 나누어 일시적으로 개발하거나 점진적으로 개발하는 경우도 이에 포함한다.
- 가구단위 주택단지의 대지면적은 서울시의 가구규모 및 형태를 감안하여 가구단위로 확보해야 하는 공동주차장과 어린이놀이터 등 최소한의 공동시설기준을 수용할 수 있는 3,000㎡ 이상으로 설정한다. (가구규모 산정은 동절 2항 참조)

가구단위 주거지 정비 개념의 도입

현재, 주거지 정비를 규정하는 도시 및 주거환경정비법에는 주변지역여건에 대응할 수 있는 주거지 정비방식이 존재하지 않는다. 주택재개발업무편람(2000)에 의하면, 철거재개발과 반대로 지구내 주거환경을 점진적으로 개선해나가는 유사한 “개량 재개발” 방식이 언급되었으나, 법제화 단계까지 가지 못했고, 적용된 경우도 전무하였다. 특히, 지역적응형 정비방식으로서 가구단위 주거지정비방식의 적용을 위해서는 기존의 주거지 정비방식과는 다른 별도의 “가구단위 주거지 정비”의 개념이 도입되고 법제화되어야 한다.

이에 대한 규정은 도시 및 주거환경정비법 제2조(용어의 정의)를 개정하여 가구단위 주거지 정비방식을 신설하거나, 별도의 조를 신설하여, 이에 따른 정비기준과 방법에 대한 규제가 법적으로 뒷받침되어야 한다.

가구단위 주거지 정비방식의 정의

주변지역과 정비구역내 도로 및 토지이용을 연계하거나, 총수제한이 필요한 지역에서 주변지역에 적응하면서, 공동이용에 필요한 최소한의 시설을 확보할 수 있도록 “가구단위 주택단지”를 형성하는 주거지 정비방식을 말한다.

(2) 가구단위 주거지 정비방식의 적용

가구단위 주거지 정비방식의 적용대상지 검토

가구단위 주거지 정비방식은 도시 및 주거환경정비법에서 정하는 주택재개발사업, 주거환경개선사업, 주택재건축사업에 적용가능하며, 주택법에 근거한 민영주택사업에서 단독주택지 소규모 재건축사업이 포함된다. 이들 사업지역 중에서 주변지역과 정비구역의 도로 및 토지이용을 연계하거나 총수제한이 필요한 지역에 대하여 지정·운영하도록 하되, 가구단위 주거지 정비방식의 효과를 배가할 수 있는 다음 지역에 대하여 우선적으로 적용한다.

가구단위 주거지 정비방식의 우선 적용 대상지

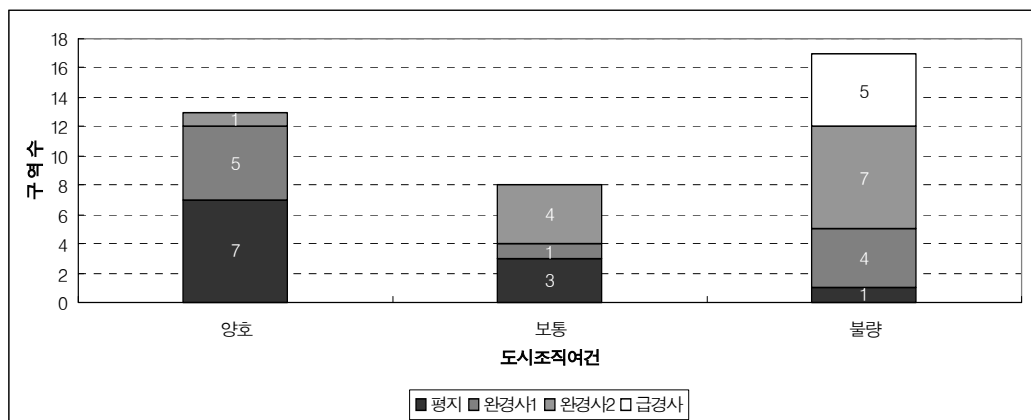
- 정비기반시설이 비교적 정형화된 노후주택밀집지역: 기존 가구 및 도로여건과 토지이용체계를 유지하면서 점진적인 정비를 통하여 개별 가구단위로 도로여건을 개선할 수 있고, 공동시설과 편의시설 등을 확보하여 주거환경의 질을 높일 수 있음.
- 정비구역이 양호한 일반주택지로 둘러싸인 소규모 지역: 주변지역의 양호한 인프라를 바탕으로 이들 기반시설을 활용·연계하여 정비가 가능함.

가구단위 주거지정비방식 적용을 위한 재개발 미시행지역의 검토

현재 미시행 되고 있는 주택재개발구역과 주거환경개선사업구역을 중심으로 가구 및 도로여건을 검토해 본 결과, 총 38개 구역에 대하여 도로 및 가구여건이 비교적 양호한 지역이 13개 구역, 보통인 지역이 8개 구역, 불량한 지역이 17개 구역으로 나타났다. 우선적으로 적용이 가능한 지역이 전체 구역 중에서 34%를 차지하고 있으며, 보통인 지역까지 포함하면 55%로 과반수가 넘는 지역이 가구단위 주거지정비방식의 적용이 가능한 지역들이다.

이들 미시행지역을 경사도와 정비구역의 규모 측면에서 좀 더 세부적으로 적용여건을 검토해 보면, 도로 및 가구여건이 비교적 양호한 지역은 평지가 7개 지역, 완경사가 6개 지역이 분포하여 적용에 큰 어려움이 없으며, 보통인 지역도 평지가 3개 지역, 완경사가 5개 지역으로 비교적 적용에 문제가 없는 것으로 나타났다. 하지만, 보통인 지역에서 일부 완경사2 지역은 경사에 대한 고려가 필요한 것으로 파악되었으며, 불량인 지역은 5개 지역을 제외하고는 12개 지역이 구릉지에 입지하여 경사에 대한 고려가 반드시 필요한 지역으로 나타났다.

또한, 우선적으로 적용이 가능한 도로 및 가구여건이 양호한 지역을 정비구역의 규모별로 살펴보면, 아래 <표5-2>에서 살펴보는 바와 같이 대지면적이 비교적 중규모인 20,000㎡ 이상 되는 지역이 5개 지역으로 38%를 차지하고 있으며, 20,000㎡ 이내 지역이 8개 지역으로 61%를 차지하여 대부분 정비구역의 면적이 소규모인 경우를 알 수 있다. 또한, 보통인 지역도 20,000㎡ 이상인 지역이 8개 지역 중에서 2개 지역으로 대부분의 지역이 20,000㎡ 이내의 소규모지역인 것을 알 수 있었다. 특히, 도로 및 가구여건이 비교적 양호한 지역에서 정비구역의 면적이 소규모인 지역은 주변지역의 인프라가 상당히 양호하여 그 적용성이 상당히 유리한 것으로 나타났다. 아래 <그림5-1>은 이들 대표지역의 도시조직 현황을 나타낸 것이다.



<그림5-1> 도로 및 가구여건별 재개발 미시행 구역의 분류

<표5-2> 가구 및 도로여건에 따른 주택개량재개발사업 및 주거환경개선사업 미시행구역의 분류

가구 및 도로 여건	경사도	구역명	위 치(동)	경사도	평균 표고	주변지역 여건	시행 면적 (㎡)	정비 건축물	사업방법
양호	평지 (0~4)	성북구 종암5	종암동 100-56	0.5	24.3	주거지역	39,465	303	주택개량재개발
		영등포구 당산1	당산동1가1-90	0.6	9.7	도로연접	6,678	141	주택개량재개발
		성북구 동소문2	동소문2가 33	1.2	37.8	주거지역	18,486	192	주택개량재개발
		동대문구 용두2	용두1동 74-1	1.5	15.9	도로연접	21,482	156	주택개량재개발
		구로구 구로7	구로동 773-1	2.2	13.6	도로연접	18,176	575	주택개량재개발
		관악구 신림4	신림동 808	1.7	42.8	도로연접	40,547	705	주택개량재개발
		성북구 석관1	석관동 339	3.9	26.4	주거지역	38,129	344	주택개량재개발
	환경사1 (4~10)	종로구 송인5	송인동 766	4.6	22.0	주거지역	14,542	143	주택개량재개발
		동대문구 전농3-2	답십리동 산1	5.3	18.6	주거지역	26,058	117	주택개량재개발
		동대문구 답십리12	답십리동 473	5.4	17.9	주거지역	7,086	94	주택개량재개발
		강북구 미아2	미아2동 791	6.6	55.5	주거지역	18,837	206	주택개량재개발
		서대문구 대현2	대현동 56	8.3	46.9	주거지역	6,628	87	주택개량재개발
	환경사2 (10~18)	영등포구 신길5	신길동 144-363	14.2	34.4	주거지역	11,592	82	주택개량재개발
보통	평지 (0~4)	성북구 월곡2	월곡동 33	1.0	25.8	도로연접	51,880	400	주택개량재개발
		관악구 봉천10-3	봉천10동860-3	1.0	32.5	주거지역	2,985	42	주거환경개선사업
		종로구 창신6	창신동 401	1.4	19.5	도로연접	15,384	74	주택개량재개발
	환경사1 (4~10)	영등포구 신길6-2	신길동2200	5.2	30.5	주거지역	5,668	66	주거환경개선사업
	환경사2 (10~18)	용산구 용문	용문동90 원효로3가1	13.0	18.7	주거지역	13,177	115	주택개량재개발
		서대문구 홍은8	홍은동 11-320	13.8	57.3	주거지역	10,032	85	주택개량재개발
		구로구 오류3	오류동 14-280	14.5	45.7	도로연접	8,735	29	주택개량재개발
		종로구 송인4	송인동 20	16.0	60.5	도로연접	24,392	214	주택개량재개발
	평지 (0~4)	종로구 삼청2	삼청동 산2-53	2.9	97.5	산연접	12,862	57	주택개량재개발
		영등포구 신길2-3	신길동190	5.0	27.0	주거지역	5,269	67	주거환경개선사업
불량	환경사1 (4~10)	구로구 고척2	고척동1	5.4	18.1	산연접	55,508	133	주택개량재개발
		영등포구 신길6-1	신길동3183	7.7	36.0	주거지역	5,589	55	주거환경개선사업
		은평구 불광2	불광동 1	9.0	59.0	주거지역	44,837	246	주택개량재개발
		마포구 신공덕5	신공덕동49-3	10.4	30.4	도로연접	14,300	116	주택개량재개발
	환경사2 (10~18)	종로구 신영1	신영동 158	11.0	-	주거지역	9,541	76	주택개량재개발
		성동구 금호1-7	금호1가동 산37	11.4	64.9	산연접	7,770	55	주택개량재개발
		성북구 월곡1	하월곡동 산 2-11	11.6	72.7	주거지역	52,204	663	주택개량재개발
		서대문구	충정로2가 65	12.2	70.9	주거지역	43,880	283	주택개량재개발
		충정로 냉천	냉천75						
		동작구 노량진1	노량진동122-37	15.7	34.3	주거지역	9,179	82	주택개량재개발
		서대문구 홍은10	홍은동 173	16.5	62.5	산연접	-	-	주택개량재개발
		성북구 정릉1	정릉1동 44	18.2	56.1	주거지역	31,633	242	주택개량재개발
		노원구 상계4-2	상계동58-1	18.9	94.5	산연접	8,593	62	주거환경개선사업
	급경사 (18~)	성북구 정릉6	정릉동252	20.8	96.2	도로연접	39,041	170	주택개량재개발
		종로구 창신3	창신동610	21.1	79.6	주거지역	2,855	28	주거환경개선사업
		동작구 상도9	상도동 산64	30.5	100.3	산연접	14,843	64	주택개량재개발

가구/도로여건 양호지역(비교적 정형화된 도시조직): 석관1, 대현2



가구/도로여건 보통지역(비교적 정형이지만, 일부 부정형): 월곡2, 홍은8



가구/도로여건 불량지역(부정형의 자연발생적 도시조직): 신공덕5, 정릉1



<그림5-2> 재개발 미시행구역의 가구 및 도로여건에 의한 분류와 대표지역의 도시조직 현황

2. 단지계획 및 건축기준 마련

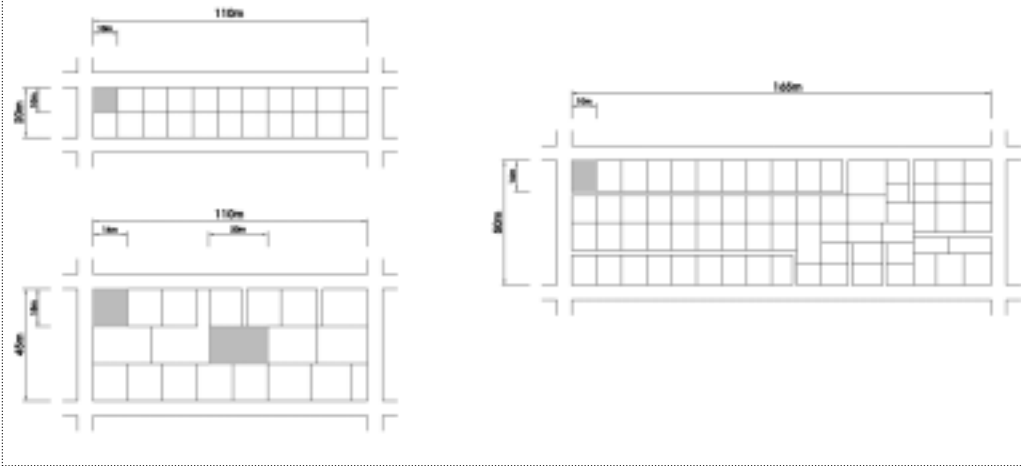
(1) 가구규모의 설정

서울시 일반주거지역의 가구규모 검토

현재 서울시 일반주거지역의 가구규모는 토지구획정리사업의 시행시기 및 지역에 따라서 큰 차이를 보이고 있다. 60~70년대 사업지구에서는 가구의 폭이 45~60m를 형성하고 있으며, 도로의 위계가 높아짐에 따라 대지의 폭이 커지는 경향을 보이고 있다. 80년대 사업지구에서는 간선도로 이면의 가구는 20~25m 폭으로, 주택지 내에는 32~36m 폭으로 가구규모가 설정되어 있다.

그동안 토지구획정리사업에 의하여 시행된 일반주거지역의 가구를 획지열에 따라 분류하고, 획지열에 따른 가구유형별 대표가구의 규모를 살펴보면, 개략적으로 가구규모는 2,000㎡ ~ 8,000㎡ 정도임을 추정할 수 있다.

- 획지 2열 가구 : $28 \times 72 = 2,016 \text{㎡}$, $20 \times 110 = 2,200 \text{㎡}$ (아래그림)
- 획지 3열 가구 : $32 \times 120 = 4,800 \text{㎡}$, $45 \times 110 = 4,950 \text{㎡}$ (아래그림)
- 획지 4열 가구 : $40 \times 125 = 5,000 \text{㎡}$, $50 \times 165 = 8,250 \text{㎡}$ (아래그림)



기초공동시설 설치기준 반영

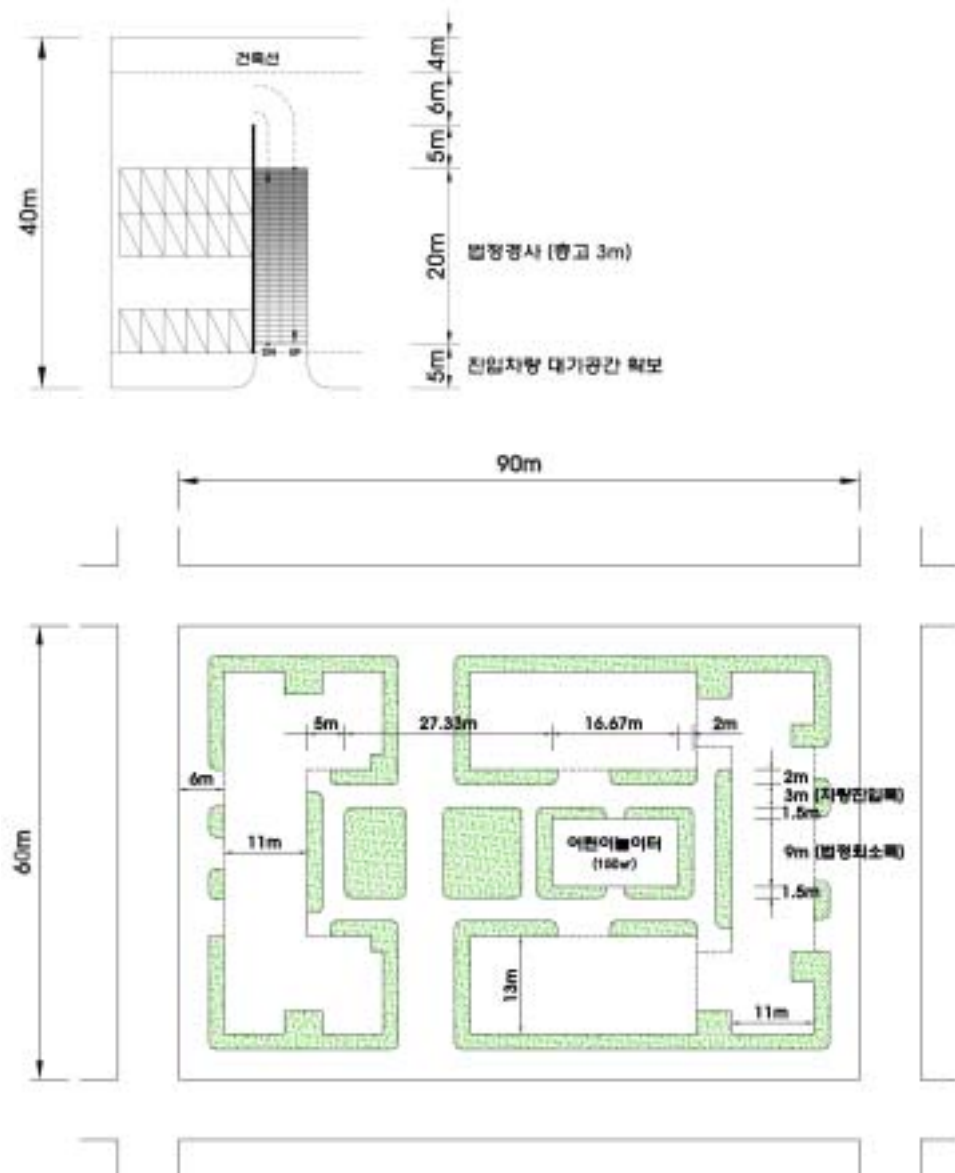
가구규모는 단지에서 설치해야 하는 최소공동시설이라고 할 수 있는 어린이놀이터와 지하주차장의 설치기준에 많은 영향을 받게 된다.

우선 어린이놀이터는 현행 주택건설기준 등에 관한 규정에 의하면, 100세대 이상의 단지에서 기본적으로 설치하도록 정하고 있으며, 최소규모는 300㎡ 이상으로 규정하고 있다. 또한, 어린이놀이터의 폭은 9m 이상을 설정하도록 정하고 있으며,

외벽으로부터 5m를 이격하여 조성하도록 하고 있다. 여기에서는 가구단위 주택단지에 맞는 조정규모인 150㎡(어린이놀이터의 규모는 공동시설항목에서 구체적으로 검토)를 적용하여 가구의 규모를 적용하여 추정해본 결과, 약 5,000㎡ 정도로 나타났다.

다음으로, 가구의 폭을 결정하는 중요한 요소인 지하주차장의 경사로 기준을 적용하여 추정해보았다. 층고 3m를 적용하였을 경우, 경사로는 차량대기공간과 지하차량회전폭을 포함하여 36m가 필요하며, 보행 및 조경을 위한 건축선을 감안할 때 가구폭은 최소 40m 이상을 확보해야 하는 것으로 나타났으며, 가구규모는 동일한 90m 적용했을 경우 3,600㎡로 나타났다.

지하주차장(상) 및 어린이놀이터(하) 설치기준에 의한 가구규모 산정



지불가능한 관리비용의 세대규모 반영

현재의 아파트단지에서 지불가능한 관리비용을 지불하는 세대수는 약 120세대 규모이며, 이들 세대규모를 아래 가구에 배치하여 대지규모를 추정하여 보면, 5,000㎡~6,000㎡ 정도로 추정할 수 있다.

가구규모를 검토해 본 결과, 가구단위 주택단지형성이 가능한 최소가구규모는 3,000㎡ 이상으로 가구단위 주택단지의 규모는 3,000㎡ 이상으로 설정함. 또한, 적정가구규모는 5,000㎡~6,000㎡로 2열획지 가구가 2개정도 합병된 규모와 형태를 가지고 있으며, 정비구역별 적정가구규모는 기존 정비구역 및 주변지역 가구규모를 검토하여 별도의 계획에서 정하도록 함.



(2) 부대시설 및 복리시설 설치기준의 설정

현재, 주택단지에서 설치해야 하는 부대시설과 복리시설에 대한 기준은 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하고 있다. “부대시설”은 진입도로, 주차장, 관리사무소, 조경시설 및 기타 설비시설 등을 말하며, “복리시설”은 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당 등을 말한다.

이들 부대시설 및 복리시설의 설치는 전체 단지가 일시적으로 건축되는 대단위 아파트단지 건립을 전제로 설정되어 있으므로, 가구단위 주택단지 형성을 위해서는 개별 가구가 독립적인 단지를 형성할 수 있도록, 관련 부대시설 및 복리시설의 기준을 조정해야 한다.

진입도로 및 단지내 도로설치기준 유지

가구단위 주택단지에서 기본적으로 차량통행 및 보행이 가능하려면 최소 6m 이상의 도로에 의하여 구획되어야 하므로, 현재 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하고 있는 기존 진입도로 및 단지내 도로설치기준은 적절한 것으로 판단된다. 특히, 층수가 5층 이상으로 건축될 경우, 일조확보를 위한 인접대지 이격거리 기준으로 기본적으로 6m 이상 확보되어야 한다.

주택건설기준 등에 관한 규정 제25조 (진입도로)

기간도로와 접하는 폭 및 진입도로의 폭은

300세대 미만 : 6m 이상

300세대 이상 500세대 미만 : 8m 이상

500세대 이상 1000세대 미만 : 12m 이상

1000세대 이상 2000세대 미만 : 15m 이상

2000세대 이상 : 20m 이상

주택건설기준 등에 관한 규정 제26조 (주택단지안의 도로)

도로를 이용하는 공동주택의 세대수가

100세대 미만 : 4m 이상

100세대 이상 300세대 미만 : 6m 이상

300세대 이상 500세대 미만 : 8m 이상

500세대 이상 1000세대 미만 : 12m 이상

1000세대 이상 : 15m 이상

어린이놀이터의 설치기준 조정

현재 주택건설기준 등에 관한 규정에서 어린이놀이터는 100세대 이상의 단지에 필수적으로 설치해야 하는 시설이며, 최소 300㎡ 이상을 설치하도록 규정하고

있다. 대단위 아파트단지의 경우 아파트단지 전체규모에서 확보된 몇 개의 어린이 놀이터를 일정세대가 공유하게 되므로 설치기준이 적절하지만, 가구단위 주택단지의 경우에는 매 가구별로 기초공동시설인 어린이놀이터를 확보해야 하므로, 가구단위 주택단지의 대지규모와 수용 세대수를 감안하여 그 기준을 조정할 필요가 있다.

가구단위 주택단지는 기존에 형성된 가구면적인 $3,000\text{m}^2 \sim 5,000\text{m}^2$ 내외의 대지규모에 이들 대지규모에서 수용 가능한 100~150세대 내외의 세대수로 조성되므로, 이들 대지규모와 세대수를 바탕으로 표준 대상지에 적용 검토한 결과, 어린이놀이터의 면적은 150m^2 가 적절한 것으로 판단된다. 하지만, 150m^2 설치에 따른 기존의 이격거리기준은 외부 주거환경의 형성여건을 감안할 때 그대로 유지하는 것이 바람직하다.

주택건설기준 등에 관한 규정 제46조 (어린이놀이터)

- ① 50세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호의 기준으로 산정한 면적 이상의 어린이놀이터를 설치하여야 한다.
 1. 100세대 미만인 경우에는 매 세대당 3m^2 의 비율로 산정한 면적
 2. 100세대 이상인 경우에는 300m^2 에 100세대를 넘는 매 세대마다 1m^2 를 더한 면적
- ② 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없도록 설치되, 그 1개소의 면적은 300m^2 이상이어야 한다. 다만, 100세대 미만의 공동주택을 건설하거나 사업계획승인권자가 단지의 이용상 부득이하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 면적이 150m^2 이상인 어린이놀이터는 건축물의 외벽 각 부분으로부터 5m (개구부가 없는 측벽은 3m) 이상, 인접대지경계선으로부터 3m 이상, 주택단지 안의 도로 또는 주차장으로부터 2m 이상의 거리를 두어야 한다.
- ④ 어린이놀이터는 그 폭을 9m (면적이 150m^2 미만인 경우에는 6m)이상으로 하여야 한다.

경로당 및 보육시설의 설치기준 조정

주택단지에 설치하는 근린생활시설은 세대당 6m^2 의 비율로 산정하되 500m^2 이상 설치하도록 하고 있다, 또한, 경로당은 150세대 이상의 단지에서 20m^2 이상을 필수적으로 설치하도록 규정하고 있으며, 보육시설은 500세대 이상의 공동주택단지에만 설치하도록 정하고 있다.

우선, 근린생활시설은 매 가구별로 확보할 필요는 없으며, 아파트단지와 같이 별도의 독립건물로 조성될 필요도 없다. 근린생활시설의 규모는 정비구역 단위로 설정하여 확보될 수 있도록 하고, 이들 시설의 위치는 도시 및 주거환경정비법상 정비계획 및 지구단위계획 등 별도의 계획에서 정하도록 한다.

다음으로, 가구단위 주택단지는 100~150세대 내외로 독립된 커뮤니티 형성이 가능하므로, 기초공동시설인 경로당 및 보육시설이 반드시 설치될 필요가 있다. 현재,

경로당은 100세대 이상에 설치하도록 정하고 있으므로 큰 문제가 없으나, 보육시설은 100세대 이상시 영유아 보육시설을 설치하도록 한다.

주택건설기준등에 관한 규정 제50조 (근린생활시설 등)

주택단지에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점을 합한 면적은 **매 세대당 6㎡의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니된다.** 다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설 등의 면적이 500㎡ 미만인 경우에는 당해 근린생활시설 등의 면적을 500㎡로 할 수 있다.

주택건설기준 등에 관한 규정 제55조 (경로당 등)

- ① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 **20㎡에 150세대를 넘는 매 세대당 0.1㎡를 더한 면적 이상의 경로당을 설치하여야 한다.** 다만, 그 면적의 합계가 300㎡를 초과하는 때에는 그 설치면적을 300㎡로 할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 의한 경로당은 일조 및 채광이 양호한 위치에 설치해야 하며, 노인의 건강증진, 오락, 취미활동, 작업을 위한 시설(일반 거주자와의 교류 또는 공동활동을 할 수 있는 시설을 포함한다)과 부속정원, 화장실 및 급수시설을 설치하여야 한다.
- ③ 300세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 50㎡에 300세대를 넘는 매 세대마다 0.1㎡를 더한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다. 다만, 그 면적의 합계가 300㎡를 초과하는 때에는 그 설치면적을 300㎡로 할 수 있다.
- ④ **500세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 상시 30인 이상의 영유아를 보육할 수 있는 시설규모를 갖춘 영유아보육법에 의한 보육시설을 당해 주택의 사용검사시까지 설치하여야 한다.** 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 당해 주택단지로부터 통행거리 300m 이내에 보육시설이 있는 경우
 2. 당해 주택단지안에 보육시설과 유사한 시설을 갖춘 사회복지관을 설치하는 경우
 3. 주택법 시행령 제30조 제1항의 규정에 의한 국민주택규모(전용면적 85㎡)를 초과하는 주택이 전체 주택의 100분의 70 이상인 경우
 4. 당해 주택단지가 노인주택단지·외국인주택단지 등으로서 보육시설의 설치가 불필요하다고 사업계획 승인권자가 인정하는 경우
- ⑤ 500세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 도서관 및 독서진흥법 시행령 별표 1의 기준에 적합한 문고를 설치하여야 한다.

조경의 확보기준 조정

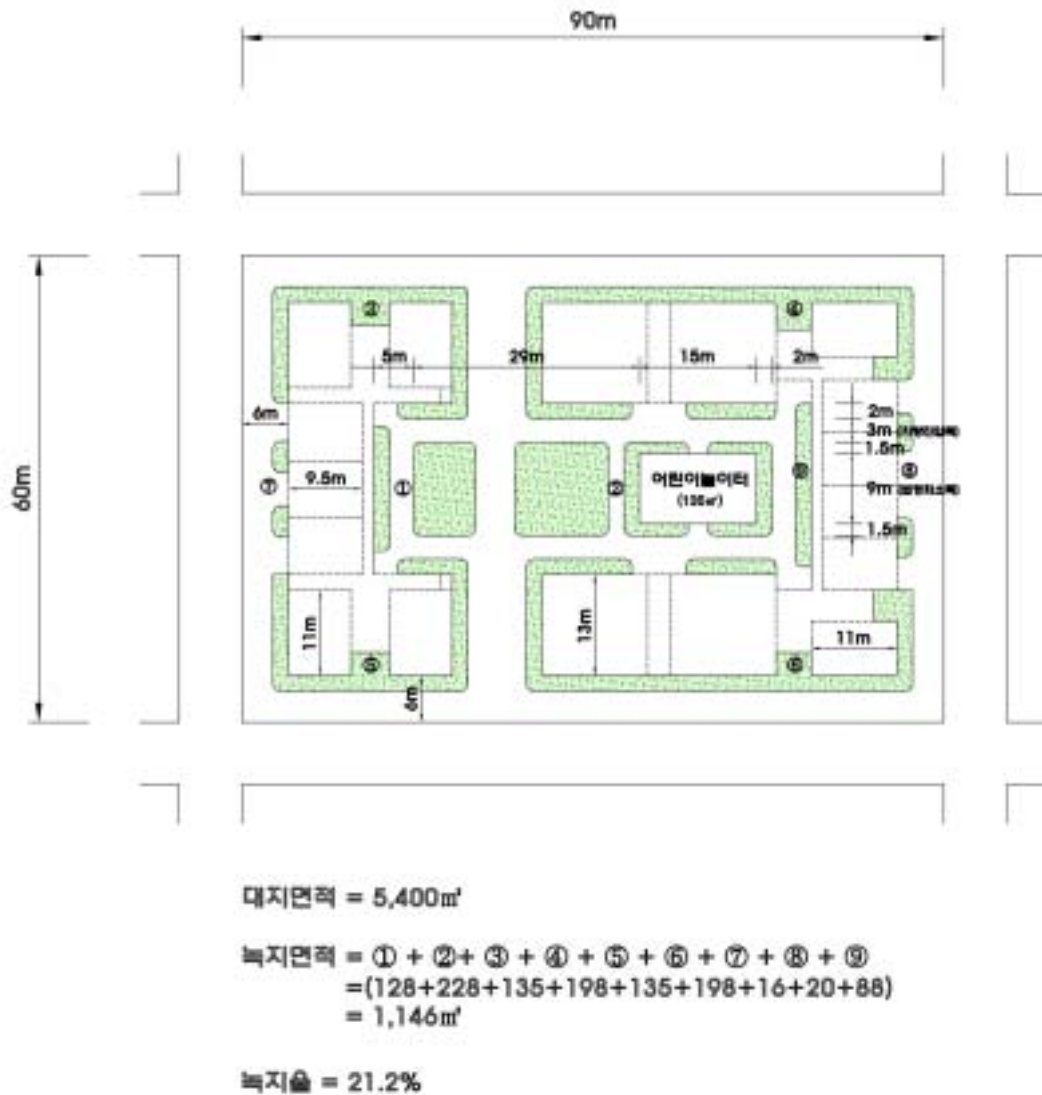
현재 주택건설기준 등에 관한 규정에서 조경면적은 전체 단지면적의 30%를 확보하도록 규정하고 있다. 아파트단지의 경우에는 건폐율이 작은 대신에 고층으로 건축되는 특징이 있으므로, 건물과 기초시설인 주차장 및 도로면적을 제외할 경우 조경면적을 30% 확보하는 것이 가능하다.

하지만, 가구단위 주택단지는 아파트에 비하여 건폐율이 높으나, 상대적으로 층수가 낮으므로, 이러한 특성을 반영하여 적절한 조경면적기준을 제시해야 한다. 아래 그림에서와 같이 표준 대상지에 시뮬레이션을 해본 결과, 조경면적은 단지면적의 20%가 적절한 것으로 판단된다. 실제 국내사례를 볼 때에도 아파트의 평균 건

폐율 25% 내외와 비교해 볼 때, 가구단위 주택단지는 보통 건폐율 35%~45% 내외로 건축되므로, 아파트에 비하여 10%에서 20%가 증가되는 것으로 나타났다. 이에, 조경은 주거환경의 질에 영향을 미치는 중요한 요소이므로, 주거환경의 질을 확보할 수 있는 충분한 면적 확보를 감안하여 20%로 설정하였다.

주택건설기준 등에 관한 규정 제29조 (조경시설 등)

공동주택을 건설하는 주택단지에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적(공동주택의 1층에 주민의 공동시설로 사용하는 피로티를 설치하는 경우에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적에서 그 단지면적의 1백분의 5를 초과하지 아니하는 범위 안에서 피로티 면적의 2분의 1에 해당하는 면적을 공제한 면적)의 녹지를 확보하여 공해방지 또는 조경을 위한 식재 기타 필요한 조치를 하여야 한다.



<그림5-3> 가구단위 주택단지에서의 어린이놀이터 및 조경면적 산정 검토

(3) 일조기준의 조정

현재, 공동주택에서 일조확보를 위한 높이제한은 건축법 시행령에서는 건축물과 건축물이 서로 마주보는 경우에는 건축물 높이의 0.8배 이상을 이격하도록 하고 있으며, 서울시 건축조례에서는 건축물 높이의 1배 이상을 이격하도록 정하고 있다. 또한, 인접대지경계선에서의 이격거리는 건축법 시행령에서는 높이의 1/4을 이격하도록 정하고 있으며, 서울시 건축조례에서는 높이의 1/2을 이격하도록 규정하고 있다.

현재, 전면도로 폭이 8m인 도로에 인접대지경계선에서의 1/2 이격거리기준을 적용할 경우, 대지경계선에서 6m를 이격해야 높이 7층(19.1m)을 건축할 수 있으므로, 아파트의 경우에 저층부 주거의 프라이버시 확보를 위하여 적절하지만, 가로에 대응하여 건축해야 하는 가구단위 주택단지의 경우에는 부적절하다고 할 수 있다. 이에, 저층부에 근린생활시설 및 공동시설이 건축될 경우에는 보행공간과 긴밀하게 건축될 수 있도록 이격거리기준을 1/3로 건축조례를 완화할 필요가 있다. 또한, 건축물과 건축물 사이의 이격거리도 저층부에 근린생활시설 및 공동시설이 건축될 경우 일조확보에 지장이 없도록 건축법 시행령에서 정하고 있는 0.8배 이상으로 완화 적용하고자 한다.

건축법 시행령 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

① 생략

② 공동주택은 제1항 규정에 적합하여야 하는 외에 다음 각호 규정에 적합하게 건축하여야 한다.

1. 건축물(다세대주택 및 기숙사를 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 4배 이하의 범위 안에서 건축조례가 정하는 높이 이하로 할 것
2. 동일한 대지 안에서 2동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(1동의 건축물의 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)의 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각목의 거리 이상으로서 건축조례가 정하는 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 당해 대지 안의 모든 세대가 동지일을 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리이상으로 할 수 있다.

가. 채광창 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상

나. 채광창(창높이 0.5㎡ 이상 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8m이상
다. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 1개의 측벽에 한하여 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3㎡ 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)]를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4m 이상

③ 생략

④ 생략

- ⑤ 제 1항 내지 제4항의 규정을 적용함에 있어서 건축물을 건축하고자 하는 대지와 다른 대지 사이에 공원·도로·철도·하천·공공공지·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지 기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선 (공동주택에 있어서는 인접대지경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심선) 을 인접대지경계선으로 한다.

서울시 건축조례 제29조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

① 생략

- ② 영 제 86조 제2항 제1호의 규정에 의하여 공동주택(다세대 및 기숙사는 제외한다)의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 높이 이하로 건축하여야 한다.

1. 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문(창넓이가 세대당 0.5㎡ 이상의 창을 말한다. 이하 “채광창”이라 한다)등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로의 인접대지 경계선까지의 수평거리의 2배 이하로 한다. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

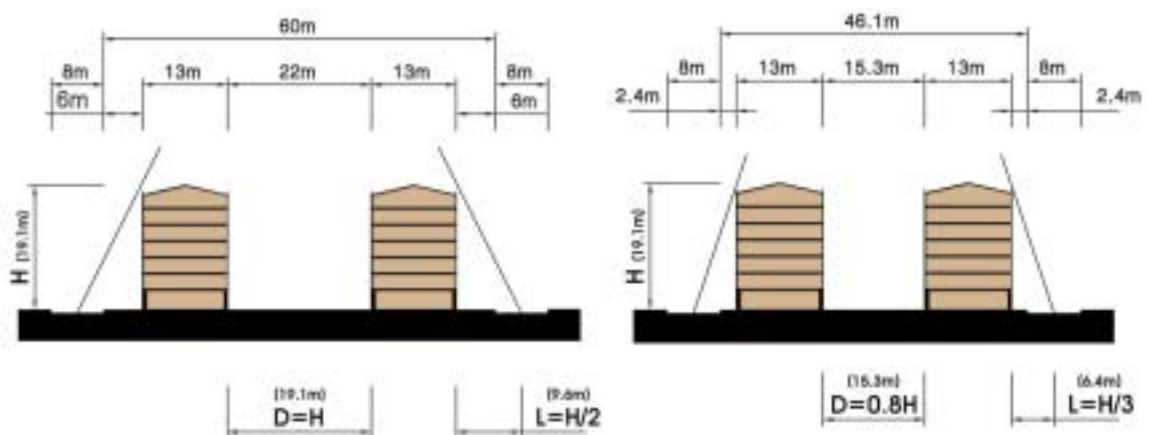
가. 건축물의 형태(꺾인 부분마다 1세대 이상이 있는 경우에 한한다. 이하 이조에서 같다)가 ㄱ자형·ㄷ자형·T자형·Y자형·+자형 기타 이와 유사한 형태로서 건축물 각 부분의 측벽인 경우

나. 하나의 건축물에서 평면상 각각 독립된 세대의 측벽이 있는 경우로서 구청장이 구위원회 심의를 거쳐 일보확보에 지장이 없다고 인정하는 측벽인 경우

2. 생략

- ③ 영 제 86조 제2항 제2호의 규정에 의하여 동일한 대지안에서 2동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(1동의 건축물의 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)의 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각호에서 정하는 거리 이상 떨어져 건축하여야 한다. 이 경우 건축물의 높이의 산정에 있어 그 대지의 지표면에 고저차가 있는 경우에는 각 동의 지표면을 건축물의 높이를 산정하기 위한 지표면으로 본다.

1. 동일한 대지 안에서 2동 이상의 건축물이 마주보고 있는 경우 채광창 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상. 다만, 다음 각 목의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 이하 생략



<그림5-4> 일조기준의 검토 (좌: 현행, 우: 개선)

(4) 건축기준의 설정

저층부 주거 건축시 프라이버시 확보기준 마련

가구단위 주택단지는 가로에 대응하여 저층부에 근린상업시설이나 공동시설을 건축할 경우에는 가로를 활성화하고, 보행을 촉진하는 효과를 얻을 수 있으나, 저층부에 주거를 건축할 경우에는 주거의 프라이버시 확보를 위한 별도의 기준이 마련되어야 한다.

우선, 저층부에 근린상업시설이나 공동시설을 설치하도록 일조기준 완화 등 인센티브를 제공하여 복합건축을 유도할 필요가 있으며, 주거가 건축될 경우에는 주거와 보행공간의 완충공간을 마련하고, 이들 완충공간에는 아래 그림과 같이 차단시설과 조경을 확보하도록 해야 한다. 하지만, 단차를 이용하여 반층을 올려 건축하는 등 이와 유사한 조치를 취할 경우에는 이들 규정의 적용에서 제외하도록 한다.

주택건설기준 등에 관한 규정 제10조 (공동주택의 배치)

- ① 삭제
- ② 도로(주택단지안의 도로를 포함한다) 및 주차장(지하 또는 피로티 기타 이와 유사한 구조에 설치하는 주차장 및 차로를 제외한다)의 경계선으로부터 공동주택의 외벽(발코니 기타 이와 유사한 것을 포함한다. 이하 같다)까지의 거리는 2m 이상 띄어야 하며, 그 띄운 부분에는 식재 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.



<그림5-5> 저층부 주거의 프라이버시 확보를 위한 방안사례 (순서대로 베를린, 파리, 뉴욕)

구릉지 적용시 지역에 적용할 수 있는 배치기준 마련

현재, 구릉지에 주택단지를 건설할 경우 그 지역의 자연여건을 반영하여 구릉지의 경사에 적응하면서 단지를 조성할 수 있도록, 대지의 조성에 대한 기준이 마련되어 있지 않다. 그것은 대단위 아파트단지가 개발단위가 크고 주동의 구성을 통한 일체적 단지로 형성되기 때문에 구릉지보다는 평지에 적합한 주거유형으로 구릉지

에 적응하면서 아파트단지를 형성하는 것은 거의 불가능하다.

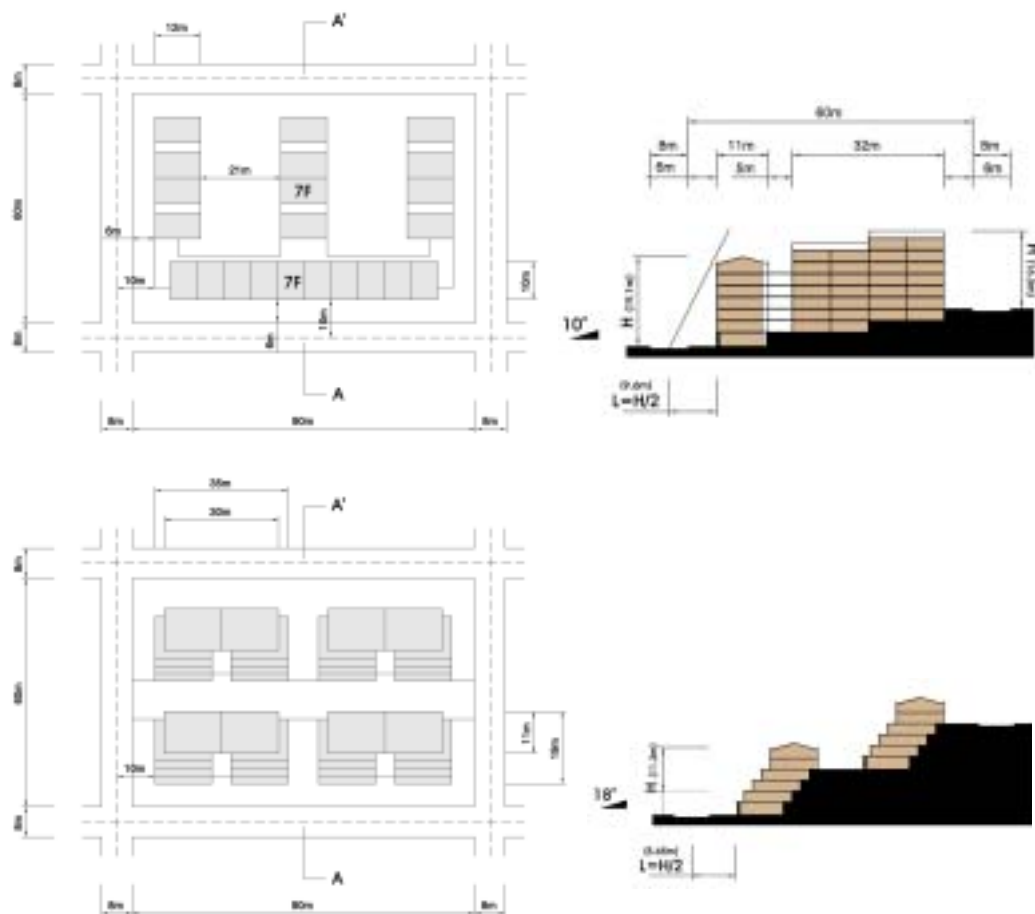
하지만, 가구단위 주택단지의 경우 개발단위가 비교적 작고, 다양한 주거유형을 도입한 건축이 가능하므로, 가구단위 주택단지를 구릉지에 건축할 경우에는 대지의 성토·절토 등에 관한 규정과 지역의 경사 및 경관을 고려하여 건축할 수 있도록 주동배치 및 형태에 대한 기준을 마련하도록 한다.

주택건설기준 등에 관한 규정 제6장 대지의 조성

제56조 (대지의 안전)

- ① 대지를 조성할 때에는 지반의 붕괴·토사의 유실 등의 방지를 위하여 필요한 조치를 취해야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의한 대지의 조성에 관하여 이 영에서 정하는 사항을 제외하고는 건축법 제30조 및 제31조 제1항의 규정을 준용한다.

제56조 (간선시설) 법 제33조의 규정에 의한 사업계획의 승인을 얻어 조성하는 일단의 대지에는 건설교통부령이 정하는 기준 이상인 진입도로(당해 대지에 접하는 기간도로를 포함한다)·상하수도시설 및 전기시설이 설치되어야 한다.



<그림5-6> 구릉지에 가구단위 주택단지를 건립할 경우의 배치 및 형태검토 (순서대로 완경사, 급경사)

3. 가구단위 주거지 정비방식의 운영방안 마련

(1) 가구단위 주거지 정비방식의 단계적 제도화 추진

단계적 추진

가구단위 주거지 정비방식은 도시 및 주거환경정비법에서 정하는 주택재개발사업과 주거환경개선사업에 모두 적용 가능하며, 주택재건축사업에서는 공동주택 재건축을 제외한 단독주택을 재건축하는 경우에 적용 가능하다. 또한, 주택법에 근거한 민영주택사업에서는 연립주택 및 단독주택지 소규모 재건축사업에 적용할 수 있다.

하지만, 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정 등 관련법의 개정이 완료될 때까지는 현재의 법제도적 여건과 상황을 고려하여 도시 및 주거환경정비법과 공동주택 지구단위계획을 통하여 운영한다. 주택재개발사업과 주거환경개선사업 및 단독주택 재건축사업에 적용할 경우에는 현재 도시·주거환경정비기본계획이 작성 중이므로, 이와 연계하여 운영하도록 하고, 민영주택사업의 소규모 단독주택 재건축사업은 앞으로 추진 예정인 공동주택 지구단위계획으로 운영하도록 한다.

우선적으로, 도시·주거환경정비기본계획과 공동주택 지구단위계획을 통하여 가구단위 주거지정비방식을 시범적으로 적용해 보고, 이에 따른 문제점을 보완하여 제도화를 점진적으로 전개하는 것이 바람직하다.

도시·주거환경정비기본계획과 지구단위계획과 연계

현재 도시·주거환경정비기본계획에는 유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 설정하고, 정비방법 등 정비방침을 정하도록 하고 있다. 이를 근거로, 앞서 살펴본 바와 같이 인프라가 비교적 양호한 노후주택밀집지역과 양호한 일반주택지로 둘러싸인 소규모 노후주택밀집지역 등 우선 적용이 가능한 정비구역 및 정비예정구역에 대하여 가구단위 주거지 정비방식을 적용하도록 한다. 그리고, 단지계획 및 건축기준은 도시·주거환경정비기본계획에서 정비기반시설과 공동이용시설의 기준을 구체적으로 정하도록 하고 있으므로, 우선 개별법령에 적합한 범위 내에서 운영하도록 한다. 또한, 단지의 밀도, 높이, 용도, 배치 등 좀 더 세부적인 기준이 필요할 경우에는 정비계획과 지구단위계획을 연계하여 운영하도록 한다.

그리고, 민영주택사업에 의한 단독주택 재건축사업은 공동주택 지구단위계획 수립지침을 작성하면서 적용 대상지역과 세부적인 단지계획 및 건축기준을 정하여 이에 따라 운영하도록 한다.

도시 및 주거환경정비법 제3조 (도시·주거환경정비기본계획의 수립)

① 특별시장·광역시장 또는 시장은 다음 각호의 사항이 포함된 도시·주거환경정비기본계획(이하“기본계획”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 소규모 시의 경우에는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

1. 정비사업의 기본방향
2. 정비사업의 계획기간
3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
4. 주거지 관리계획
5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획
6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
8. 제4조의 규정에 의하여 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위
9. 단계별 정비사업추진계획
10. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
11. 세입자에 대한 주거안정대책
12. 그밖의 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

② 생략

(2) 가구단위 주거지정비방법 적용시 정비계획의 작성**정비계획의 작성내용**

도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 주택재개발사업과 주거환경개선사업구역 및 단독주택 재건축사업의 정비예정구역은 정비구역 지정을 위하여 열악한 정비기반시설의 정비와 노후·불량 건축물의 개선 등 정비구역내 세부적인 주거환경개선내용을 포함하는 정비계획을 수립하도록 정하고 있다. 그 내용을 살펴보면, 건축물의 밀도에서부터 기반시설 및 공동시설 설치계획, 건축선계획, 시행방법 등을 포함하며, 좀 더 세부적인 작성기준 및 작성방법은 건축조례를 통하여 정하도록 하고 있다.

정비계획은 향후 정비를 추진하는데 필요한 정비의 큰 틀을 작성하는 것으로 가구단위 주거지 정비방식을 적용할 경우에도, 이러한 정비내용을 반영하여야 한다. 우선적으로 주변지역 및 구역내 도로 및 가구여건을 감안하여 정비단위인 가구의 규모를 설정하여 가구계획을 세우고, 이를 바탕으로 주변지역의 교통 및 보행체계를 감안하여 기반시설정비계획을 작성하며, 주변지역의 생활권 구조를 감안하여 공동시설의 위치와 규모를 설정해야 한다. 또한, 그밖에 평형별 공동주택의 배치와 임대주택의 위치 및 규모 등 건설계획을 포함해야 하고, 이에 따른 시행방법과 시행주체를 설정해야 한다.

민영주택사업에 의한 단독주택 소규모 재건축사업은 이들 내용을 공동주택 지구 단위계획으로 작성하도록 한다.

도시 및 주거환경정비법 제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

① 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람시키고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역 지정을 신청하여야 하며, 정비계획 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하“도시계획시설”이라 한다)의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획
6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
7. 정비사업시행 예정시기
8. 그밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령이 정하는 사항

도시 및 주거환경정비법 시행령 제13조 (정비계획의 내용)

① 법 제4조 제1항 제8호에서 “대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 정비사업의 시행방법
2. 법 제6조 제1항 제2호의 규정에 의한 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제7조의 규정에 의한 사업시행자로 예정된 자
3. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획
4. 정비기반시설의 설치계획
5. 법 제34조의 규정에 의하여 정비구역을 2 이상의 구역으로 분할하여 정비사업을 시행하는 경우 그 분할에 관한 계획
6. 건축물의 건축선에 관한 계획
7. 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수
8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과
9. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례가 정하는 사항

② 정비계획의 세부적인 작성기준 및 작성방법은 시·도조례로 이를 정할 수 있다.

도로 및 가구여건별 정비계획의 작성방법

가구단위 주거지 정비방식은 가구를 중심으로 정비가 추진되므로, 가구 및 도로 체계를 형성하는 것이 가장 중요한 작업이다. 따라서, 가구단위 주거지 정비는 기존 가구 및 도로여건에 따라 정비여건이 달라지게 되므로, 그 계획방법 및 추진도 많은 차이점들이 나타난다.

여기에서는 주택재개발사업 및 주거환경개선사업의 미시행구역을 중심으로 가구 및 도로여건이 양호한 지역, 보통인 지역, 불량한 지역에서 각각 대표지역을 1개소씩 석관1(양호한 지역), 홍은8(보통인 지역), 정릉1구역(불량한 지역)을 선정하여 실제 가구단위 주거지정비방식을 적용하여 그 계획방법을 살펴보았다.

가구 및 도로여건 양호한 지역 : 석관1(평지)

석관1구역은 가구 및 도로여건이 비교적 양호하며, 평지에 위치하여 정형화되어 있고, 근린생활시설은 간선가로변의 주요진입로를 중심으로 분포하고 있다.

이러한 지역에서는 양호한 기존 도로의 선형 및 주변 도로와의 연결체계를 유지하면서 도로 확폭 및 일부 선형을 조정하고, 공원 및 공동시설의 확보는 주변 생활권 구조와 기존에 형성된 토지이용을 감안하여 그 규모 및 위치를 설정한다. 특히, 공원은 구역의 중앙부에 위치하여 접근이 용이하도록 계획하고, 공동시설은 주변 생활권과 연계될 수 있도록, 구역의 주요 진입부분에 설치한다. 또한, 정비단위로서 가구의 구획은 양호한 기존 가구의 규모 및 형태를 최대한 유지하면서 필요할 경우 합병을 통하여 정비단위를 설정한다.

가구 및 도로여건 보통인 지역 : 홍은8(완경사2)

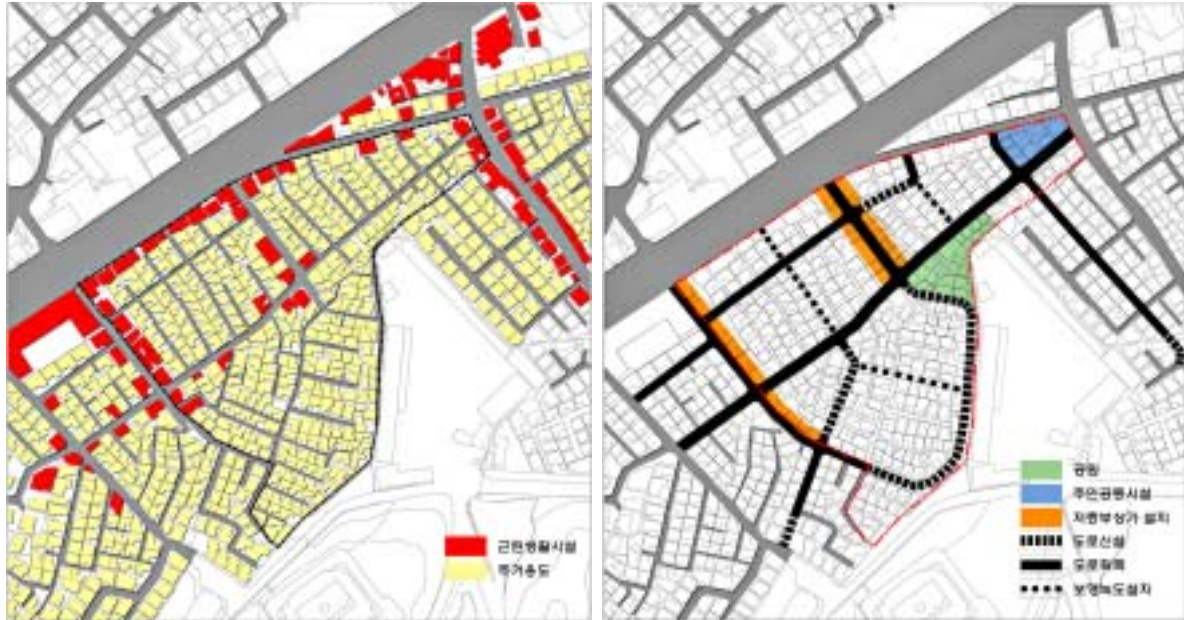
홍은 8구역은 일부지역을 제외하고는 가구 및 도로여건이 양호하며, 완경사에 위치하여 가구 및 도로의 형성이 지형을 따라 배치되어 있고, 근린생활시설은 간선가로변의 주요 진입로변에 분포하고 있다.

이러한 지역에서는 주변 도로체계를 그대로 유지하면서 일부 단절된 도로를 연결하고, 공원 및 공동시설의 확보는 주변 생활권 구조와 기존에 형성된 토지이용을 감안하여 그 규모와 위치를 설정한다. 공원은 기존 가구 및 도로여건을 감안하여 배치하고, 공동시설은 주변지역과 공유할 수 있도록 구역 진입부에 설정한다. 또한, 정비단위로서 가구의 구획은 구역의 경사 및 기존의 가구여건을 고려하여 계획하고, 가구의 정비는 주변지역 도로개설사업과 연계하여 추진한다.

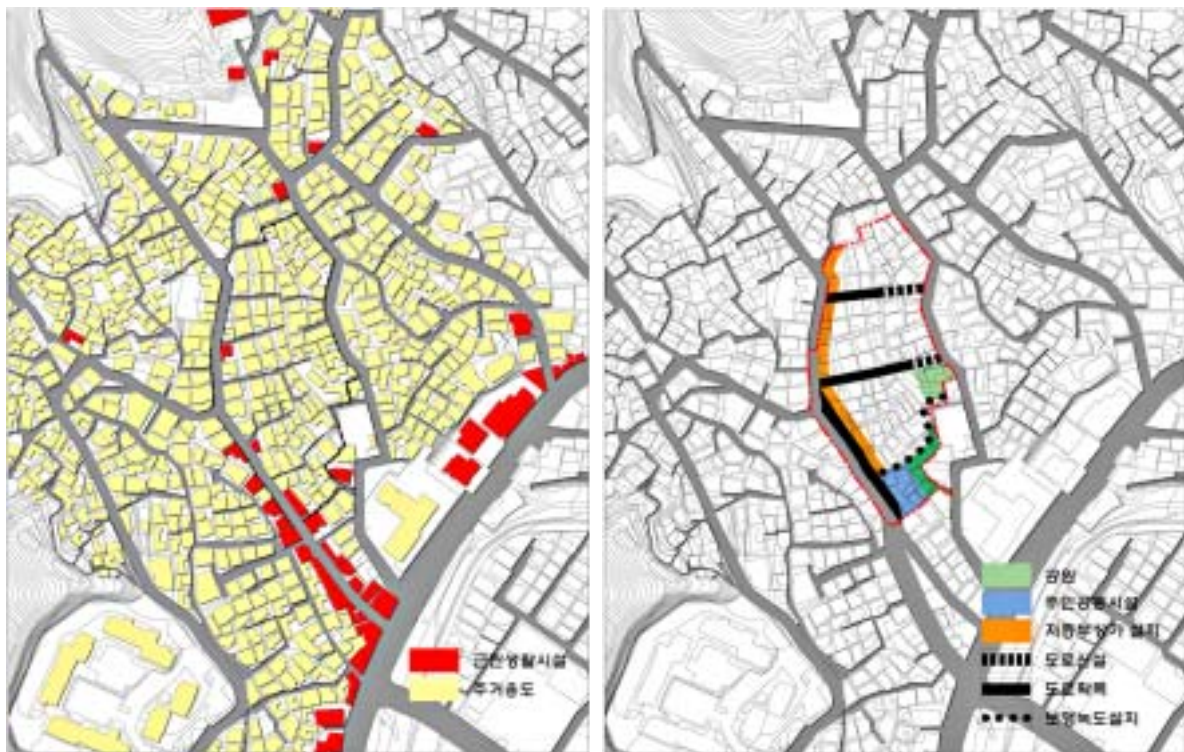
가구 및 도로여건 불량인 지역 : 정릉1(급경사)

정릉1구역은 부정형의 가구 및 도로체계를 가지고 있으며, 급경사지에 위치하여 도로가 단절되고, 차량진입이 어려운 지역이 대부분이다.

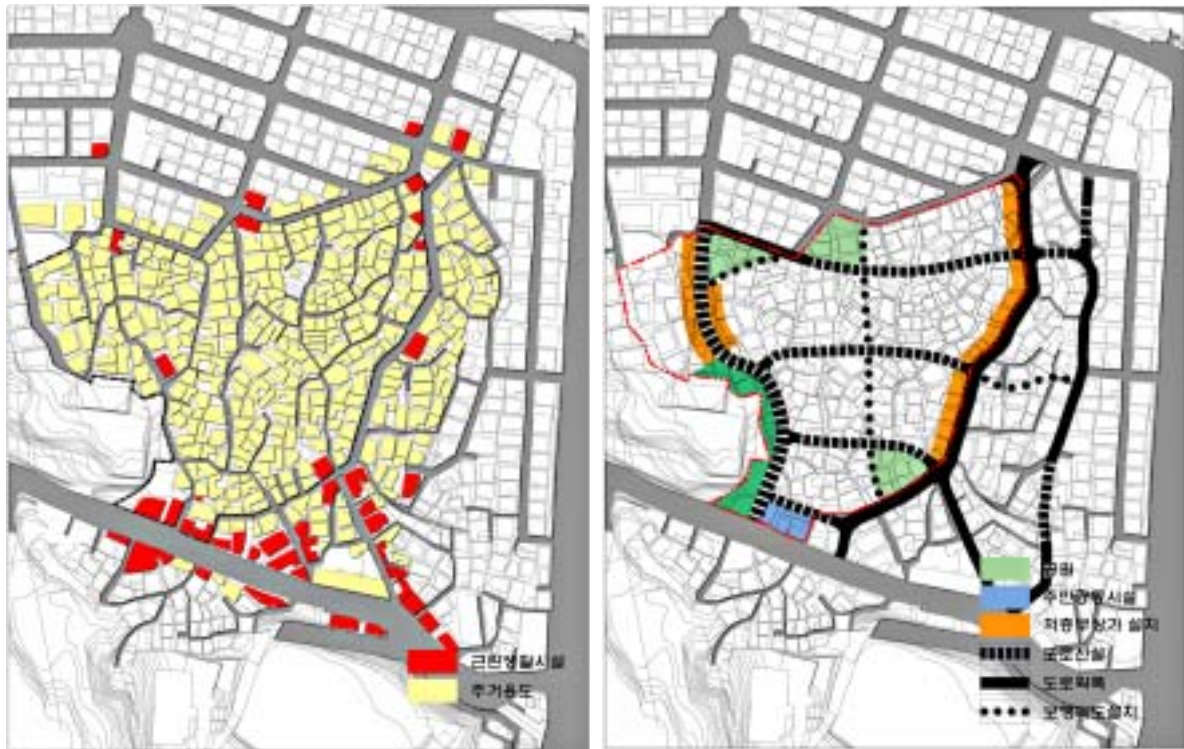
이러한 지역에서는 가구 및 도로여건이 불량하기 때문에 구역의 지형과 주변도로의 연결을 감안하여 새로운 도로체계를 설정해야 하며, 공원 및 공동시설의 확보는 주변 생활권 구조와 토지이용을 감안하여 규모 및 위치를 설정한다. 공원과 공동시설은 경사와 주변 도로체계를 감안하여 설정하되, 주변지역과 연계될 수 있도록 배치한다. 또한, 정비단위로서 가구의 구획은 구역의 지형과 주변 가구형태 및 규모를 고려하여 환지방식으로 새로운 가구체계를 설정한다.



<그림5-7> 석관 1구역의 지역현황(좌) 및 정비계획안(우)



<그림5-8> 홍은 8구역의 지역현황(좌) 및 정비계획안(우)



<그림5-9> 정릉 1구역의 지역현황(좌) 및 정비계획안(우)

(3) 가구단위 주거지 정비방식의 시행

기반시설 및 공동시설 설치시 공공의 지원

주택재개발사업 및 주거환경개선사업구역에서 가구단위 주거지 정비방식을 적용할 경우, 도로와 공원 및 공동시설은 단지내 시설이 아니라, 주변지역과 같이 공유하는 지역기반시설이며 공동시설이 된다. 즉, 가구단위가 하나의 독립된 단지가 되며, 이를 둘러싸고 있는 도로와 별도로 설치되는 공동시설은 공공의 시설로 이들 시설을 설치할 경우에는 공공이 지원해야 한다.

이러한 측면에서 볼 때, 가구 및 도로가 불량한 지역에서는 기반시설의 재편이 불가피하므로, 주택재개발사업의 자력개발방식이나 주거환경개선사업에의 현지개량방식 및 환지방식에 의하여 정비하는 기반시설은 공공이 설치하는 것이 바람직하다.

또한, 가구 및 도로여건이 보통인 지역에서는 도로의 신설이나 확폭 부분은 공공이 설치하거나 가구단위로 정비시 설치를 지원하도록 하고, 가구 및 도로여건이 양호한 지역에서는 가구단위로 민간에서 부담하도록 한다. 단독주택지 재건축사업 및 민영주택에 의한 소규모 재건축사업의 경우에도 가구 및 도로여건이 양호한 지역을 대상으로 하므로, 가구단위로 민간에서 부담하도록 한다.

임대주택의 건립 및 순환정비방식과 연계

가구 및 도로여건이 불량한 지역은 일체적 정비가 불가피하지만, 가구 및 도로여건이 양호한 지역과 보통인 지역에서는 정비계획 및 지구단위계획 등 전체 지역의 정비에 대한 큰 그림 아래에서 가구단위로 점진적인 정비의 수행이 가능하다. 그러면, 구역내 주민들의 지속적 거주가 가능해지며, 기존에 형성된 커뮤니티를 바탕으로 정비를 통하여 한 단계 발전을 도모할 수가 있다.

하지만, 점진적 정비의 추진을 위해서는 가구단위가 아닌 전체구역 차원의 기반시설 및 정비시설의 확보와 함께 순환정비를 위한 대체지와 임대주택의 건립이 전제되어야 하며, 이를 위한 재정이 마련되어야 한다. 주택재개발사업이나 주거환경개선사업은 현재 도시 및 주거환경정비법에서 규정하고 있으므로, 공공이 확보하거나, 공공의 지원으로 확보하는 것이 가능하다. 하지만, 단독주택 재건축사업에서는 점진적인 주거지 정비방식을 적용할 경우 이들 기반시설 및 공동시설의 마련을 위한 별도의 재정이 마련되어야 한다. 그리고, 정비가구내 주민들이 정비기간 동안 임시로 거주할 수 있는 대체지에 임대주택을 건립한 후에 지속적으로 사업을 진행하는 순환정비방식과 연계하여 추진하도록 한다.

도시 및 주거환경정비법 제35조 (순환정비방식의 정비사업)

① 사업시행자는 제2조 제2호 가목 내지 다목의 정비사업을 원활히 시행하기 위하여 정비구역의 내·외에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자(정비구역 안에서 실제 거주하게 하는 등의 방식으로 그 정비구역을 순차적으로 정비할 수 있다)가 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 그 정비구역을 순차적으로 정비할 수 있다.

② 생략

도시 및 주거환경정비법 제61조 (비용부담의 원칙)

① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.

② 시장·군수는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 도시계획시설 중 대통령령이 정하는 주요 정비기반시설(도로, 상·하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장)에 대하여는 그 설치에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.

도시 및 주거환경정비법 제63조 (보조 및 용자)

① 국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 주택공사 등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령이 정하는 정비기반시설의 설치에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 용자할 수 있다.

② 시장·군수는 사업시행자가 주택공사 등인 주거환경개선사업과 관련하여 제1항의 규정에 의한 정비기반시설을 설치하는 경우 설치에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 주택공사 등에게 보조하여야 한다.

③ 국가 또는 지방자치단체는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 보조 또는 용자하거나 용자를 알선할 수 있다.

제6장 정책건의

제1절 서울시 주거지 정비정책의 전환

1. 점적인 불량주거지 정비에서 지역발전을 위한 주거지 정비정책으로의 전환

그동안의 주거지 재개발은 저소득층의 무허가 불량주거지를 중심으로 주변지역과 독립적으로 개발되는 점적인 개발방식으로 진행되어 왔다. 이러한 점적인 주거지 정비방식은 주변지역의 경관과 지역여건에 부조화되고, 주변지역 기반시설의 개선 없이 밀도가 상승되어 주변지역 기반시설에 부담을 줌에 따라 오히려 주변지역에 악영향을 미치게 되었다. 최근 정비대상이 무허가 불량주거지에서 상대적으로 기반시설여건이 양호한 노후주택밀집시가지의 비중이 점차로 증가하면서, 이러한 점적인 정비방식에서 주변지역을 포함하여 지역발전 차원에서 정비를 추진하는 정비정책의 전환이 요구되는 시점이다.

이에 따라, 서울시의 주거지 정비정책은 불량주거지 정비에서 주변지역여건을 고려한 생활권단위의 종합적인 발전계획 아래 정비사업이 추진되고 관리될 수 있도록 보완해 나가야 할 것이다.

2. 지역여건을 반영하는 주거지 정비방식으로서 가구단위 정비방식의 적용

현행 대단위 아파트단지 건립방식은 대규모 단지형성이 가능한 지역에서는 아직도 유효한 정비방식이나 양호한 주택지에 둘러싸여 있는 소규모 지역이나 비교적 정형의 노후주택밀집시가지에서는 경관 및 주변지역과의 연계성 측면에서 부적절하며, 필지단위 다세대·다가구 건립방식은 주거환경의 질 확보 측면에서 부적절한 정비방식이다.

따라서, 기존 시가지의 생활권 형성특성을 수용하면서, 지역주민들이 지속적으로 거주할 수 있고, 주변지역의 도로 및 토지이용여건에 적응하면서 정비가 가능한 방식이 필요하다. 이에 도시를 구성하는 기본단위로서 지역에 적응하면서, 주거환경의 질을 확보할 수 있는 가구단위 주거지 정비방식이 필요하다고 할 수 있다.

제2절 가구단위 주거지 정비방식의 도입을 위한 관련법 조정

1. 가구단위 주거지 정비방식의 도입 및 근거규정 마련

현행 주택법은 대단위 아파트단지 공급을 중심으로 규정하고 있으므로 가구단위 주거지 정비방식을 도입하기 위해서는 가구단위 주거지 형성을 위한 주택단지에 대한 정의가 조정되어야 하며, 주거지 정비를 규정하고 있는 도시 및 주거환경정비법에서 가구단위 주거지 정비방식이 적용될 수 있도록 근거규정이 마련되어야 할 것이다.

따라서, 도시 및 주거환경정비법에 근거하여 추진되는 정비구역 중에서 주변지역과 정비구역의 도로 및 토지이용을 연계할 필요가 있거나 층수제한이 필요한 지역에 대하여 지정·운영하도록 하되, 가구단위 주거지 방식의 효과를 나타낼 수 있는 다음지역에 대하여 우선 적용할 수 있도록 관련규정의 검토가 필요할 것이다.

- 정비기반시설이 비교적 양호한 노후주택밀집지역
- 정비구역이 양호한 일반주택지로 둘러싸인 소규모 지역

2. 최소가구규모 및 적정가구규모의 마련

가구단위 주거지 정비방식은 최소한의 주택단지형성에 필요한 어린이놀이터와 지하 주차장을 수용할 수 있는 3,000㎡ 이상의 가구규모에서부터 적용할 수 있도록 관련규정을 조정하도록 한다.

그리고, 실제 정비사업 추진시 정비단위로서 가구의 구획은 지역의 가구 및 도로체계를 최대한 유지하면서, 사업가능한 개발규모를 확보할 수 있고, 지불가능한 관리비용을 확보할 수 있는 5,000㎡에서 6,000㎡의 범위 내에서 설정하되, 기존 정비구역 내외의 도로체계와 가구규모를 검토하여 정비계획 또는 지구단위계획에서 설정하도록 한다.

3. 단지계획 및 건축기준의 조정

기존 단지계획 및 건축기준은 단지 전체가 일시적으로 개발되는 대단위 아파트 단지를 중심으로 관련 기준이 설정되어 있으므로, 가구단위 주택단지 조성을 위해서는 가구단위로 필요한 부대시설과 복리시설을 확보할 수 있도록 주택건설기준 등에 관한 규정의 조정을 건의하고, 저층부에 상업용도를 도입할 경우 서울시 건축조례의 일조기준을 완화할 수 있도록 건의한다. 또한, 점진적으로 개발할 경우에는 가

구단위로 확보해야 하는 기반시설 및 공동시설 외에도, 정비구역 전체에서 확보해야 하는 기반시설 및 공동시설을 추가적으로 확보할 수 있도록 계획차원에서의 별도의 장치가 마련되어야 할 것이다.

- 어린이놀이터의 설치기준 조정
- 경로당 및 보육시설의 설치기준 조정
- 조경의 확보기준 조정
- 일조기준 조정

또한, 가구단위 주택단지는 저층부에 주거를 확보할 경우 도로와 바로 연결하게 되므로, 주거의 프라이버시 확보를 위한 완충공간이 마련될 수 있도록 별도의 기준이 마련되어야 한다. 가구단위 주택단지를 구릉지에 건축할 경우에는 가구단위 주거지 정비의 취지를 감안하여 자연지형을 크게 변형하지 않으면서, 주거지를 형성할 수 있도록 대지의 변형 및 배치·형태에 대한 별도의 기준을 마련하도록 건의한다.

- 저층부 주거 건축시 프라이버시 확보기준 신설
- 구릉지 적용시 지역에 적응할 수 있는 대지의 조성 및 배치기준 신설

제3절 가구단위 주거지 정비방식의 운영방안 마련

1. 단계적 추진

주택법, 주택건설기준 등에 관한 규정, 건축법, 도시 및 주거환경정비법 등 관련 법의 개정이 완료될 때까지는 현재의 법제도 여건 아래 도시 및 주거환경정비법과 지구단위계획을 통하여 추진할 수 있도록 건의한다.

도시 및 주거환경정비법에 근거한 주택재개발사업, 주거환경개선사업, 주택재건축사업에 적용할 경우에는 도시·주거환경정비기본계획에 적용기준을 마련하고, 단지계획 및 건축기준은 정비계획 작성시 별도의 기준을 마련하여 적용할 수 있고, 주택법에 근거한 소규모 단독주택 재건축사업은 공동주택 지구단위계획에서 적용기준과 단지계획 및 건축기준을 마련하여 적용하도록 한다. 또한, 대규모 정비구역에서 점진적으로 가구단위 정비방식을 적용할 경우에는 통일된 단지형성을 위하여 단계적인 정비를 효율적으로 운영·관리할 필요가 있으므로, 지구단위계획과 연계하여 추진하도록 한다.

2. 공공의 지원

가구 내부의 공동시설 외에 정비구역내에 설치되는 도로, 공원, 공동시설은 단지 내 시설이 아니라 주변지역과 공유하는 지역기반시설이며, 동시에 지역공동시설이므로 공공이 설치하거나 설치를 지원하도록 건의한다.

가구 및 도로여건이 불량한 지역의 기반시설 및 공동시설은 사업여건을 감안하여 공공이 설치하도록 하고, 가구 및 도로여건이 비교적 양호한 지역의 도로정비 및 공동시설 설치의 비용 일부를 공공이 지원하는 방식으로 추진하도록 한다. 또한, 가구 및 도로여건이 비교적 양호하거나 보통인 지역에서 가구단위 주거지 정비방식을 적용할 경우에는 정비구역내 주민들의 지속적인 거주가 가능하도록 대체지에 임대주택을 건립하여 점진적으로 개발하는 순환정비방식과 연계하도록 한다.

3. 시범사업의 추진

현재, 가구단위 주거지 정비방식은 도입을 위한 관계법령의 미비, 적용을 위한 세부적인 단지계획 및 건축기준 마련, 기반시설 및 공동시설의 설치비용 부담 및 공공의 지원문제 등 적용상 많은 문제점이 노정되므로, 우선 공공이 시범사업구역을 지정하여 선도적으로 사업을 추진할 필요가 있다.

참고문헌

1. 국내문헌

- 서울특별시, 서울특별시 주택재개발기본계획, 1998
- _____, 서울특별시 일반주거지역 세분화 매뉴얼 편람, 2001
- _____, 서울시정 4개년 계획, 2003
- 건설교통부·한국건설기술연구원, 고밀형 중층 공동주택의 설계기준 및 기법에 관한 연구, 2000
- 대한주택공사, 도시정비 및 저소득층을 위한 주택개량재개발기법 연구, 1989
- 대한주택공사, 도시형 아파트 유형개발 및 도시개발 적용전략연구, 1990
- 영등포구, 영등포구 대림3동 2지구 주거환경개선사업기본계획, 1997
- 중구, 중구 신당 4동 1지구 주거환경개선사업기본계획, 1997
- 공동주택연구회, 7개 키워드로 읽는 일본의 현대하우징, 시공문화사, 2002
- 권영덕, 주거환경개선사업에 대한 평가분석과 개선방안, 서울시정개발연구원, 1999
- 권영덕, 도시및주거환경정비법 적용을 위한 연구, 서울시정개발연구원, 2002
- 김광중·정석, 일반주택지역 정비모델 개발, 서울시정개발연구원, 1994
- 김광중·이인재·정상혁, 서울시 주택개량 재개발 연혁 연구, 서울시정개발연구원, 1996
- 김기호·양병이, 도시근교주거지의 지속가능한 대안적 모형개발을 위한 연구, 교보생명교육문화재단, 2001
- 박철수·박광재·서수정·정경일, 중·저층 고밀형 노후주거지 정비수법에 관한 사례조사 및 모델개발, 대한주택공사 주택도시연구원, 2002
- 배순석, 21C 대비 노후불량주택 정비제도 개선방안, 국토연구원, 2000
- 신중진, 미래형 도시주거에 관한 계획적 연구, 삼우설계, 2003
- 신중진·윤인석·김태엽, 지역문맥을 고려한 소규모 공동주택에 의한 주거환경정비에 관한 연구: 일본 사례를 중심으로, 대한건축학회 논문집, 2003
- 임지영, 소규모 수복형 노후·불량주거지정비수법에 관한 연구, 성균관대 석사논문, 2001
- 임희지, 지속가능한 도시조성을 위한 신·전통주의계획이론 분석 연구: 우리나라 도시개발법의 실태와 개선방향을 중심으로, 국토연구, 2001
- 정석, 구릉지 재개발 아파트의 대안적 형태 개발, 서울시정개발연구원, 1995

2. 국외문헌

- Roger Sherwood, Modern Housing Prototypes, Harvard, 1978
- Pere Joan Ravetllat, Block Housing, Gustavo Gili, 1992
- Ghislaine Hermanuz·Marta Gutman·Richard Plunz, Reweaving the Urban Fabric: Approaches to Infill Housing, The New York State council on the Arts, 1988

- David L. A. Gordon, Battery Park City : Politics and Planning on the New York Waterfront, Gordon and Breach Science Publishers, 1997
- Bruce Friedman, Stephen P. Gordon & John B. Peers, Effect of Neotraditional Neighborhood Design on Travel Characteristics, Transportation Research Record 1466, 1993
- Llewelyn-Davies, Sustainable Residential Quality : Exploring the Housing Potential of Large Sites, 2000
- まちつくる集合住宅研究会, 都市集合住宅のデザイン, 1994
- 上尾市, 上尾の都市計画, 1996.3
- (社) 全国市街地再開発協会, 密集住宅市街地の まちづくり Guideline
- 佐藤滋, まちづくりの 科学, 1999.7
- 遠藤 二郎 外, まち・ものづくりフォーラム:持続可能なまちづくりを考える1, 株式会社コーハン, 1996. 12
- まち・ものづくりFORUM-持続可能なまちづくりを考える1
- 上尾市都市整備部上尾驛周辺整備事務所, 中山道沿道仲町愛宕地区住環境整備の取り組み, 1997.11
- 佐藤, 滋+新まちづくり研究会, 住み続けるための新まちづくり手法, 1995.11
- 住都公園, 神容密集住宅市街地整備促進事業
- 住都公園, 公園住宅開発に伴う周辺街づくりの展開
- 建設省, 住環境整備事業と他事業との合併施行について, 市街地再開発, 1992.11, 第271号
- 住都公園, 神谷一丁目地区コミュニティ住環境整備事業, 1995
- 住都公園, 神谷密集住宅市街地整備促進事業, 1996.11
- 住都公園, 神谷密集住宅市街地整備促進事業(事例版), 1996.11
- まちつくる集合住宅研究会, 都市集合住宅のデザイン, 1994
- 岸宰敏, 寝屋川市東大利におけるインナ・シテイ・ハウジングの事例研究, 日本建築學會大會, 1989
- 都市住宅, 住宅団地環境設計のノートその10
- 寝屋川市, 東大利地区 木造賃貸住宅等密集地区の整備, 1994

3. 기타 참고자료

- <http://housing.seoul.go.kr/>
- <http://www.hyundai-apart.com/>
- <http://www.iblooming.net/>
- <http://const.isu.co.kr/>
- 대우건설, 반포·청담·방배멤버스카운티 분양자료
- 현대건설, 방이·서울수목원·태릉 현대홈타운스위트 분양자료
- 백산건설, 백산블루밍 평창힐스 분양자료
- 서울특별시 도시개발공사, 수유3 주거환경개선사업지구 희망빌리지주택 분양자료

부록1: 국내 가구단위 개발사례

방배동 D단지 (1, 2차)



계획 개요

- 위 치: 서초구 방배동 809-17번지의 10필지
- 사업면적: 2,872.79m²
- 연 면 적: 9,169.16m²
- 용 적 율: 235.03%
- 건 폐 율: 52.18%
- 층 수: 6층
- 주차대수: 81대
- 평 형: 3개평형(46,52,57평형)
- 분 양 가: 9,250,000원/평

단지배치 및 건축계획적 특징

- 11개 필지를 3개의 사업단위로 개발. 1, 2차를 연접개발하여 단지화를 이룸
- 세장형의 대지에 직선으로 주동을 배치. 경사를 이용하여 주차장을 설치하고, 상부에는 녹지공간을 조성함.
- 3호조합의 주동으로 구성. 중·대형평형 위주의 공급

배치도 및 조감도



주동평면



(57평형)



(46평형)

방배동 D단지 (5차)



계획 개요

- 위 치: 서초구 방배동 801-1외 5필지
- 사업면적: 2,842.68㎡
- 연 면 적: 8,257.06㎡
- 용 적 율: 211.09%
- 건 폐 율: 52.18%
- 층 수: 6층
- 주차대수: 78대
- 평 형: 2개평형(65,76평형)
- 분 양 가: 10,840,000원/평

단지배치 및 건축계획적 특징

- 11개 필지를 2개의 사업단위로 개발
- 경사를 이용하여 주차장을 설치하고 주동을 배치, 상부공간을 녹지공간으로 조성하여 프라이버시 확보
- 3호조합의 주동으로 구성. 대형평형(60~70평형)위주의 공급

배치도 및 조감도



주동평면



(65평형)



(76평형)

후암동 B단지



계획 개요

- 위 치: 용산구 후암동 101-62번지 외
- 사업면적: 10,219.00m²
- 연 면 적: 24,276.28m²
- 용 적 율: 169.05%
- 건 폐 율: 36.59%
- 층 수: 5층
- 주차대수: 251대
- 평 형: 3개평형(55,56,57평형)
- 분 양 가: 13,500,000원/평

단지배치 및 건축계획적 특징

- 기존의 단지를 하나의 사업단위로 개발
- 一자형 주동을 기본형으로 사용. 주차장을 지하화하고, 지상에는 녹지 및 보행공간을 조성
- 대형평형 위주의 공급. 일반적인 아파트 단위평면을 사용

배치도 및 조감도



단위평면



(55평형)



(57평형)

항동 H단지



계획 개요

- 위 치: 구로구 항동 15번지 외 14필지
- 사업면적: 19,490㎡
- 연 면 적: 26,300㎡
- 용 적 율: 144%
- 건 폐 율: 35.00%
- 층 수: 5층
- 주차대수: 350대
- 평 형: 4개평형(32,33,38,42평)
- 분 양 가: 8,250,000원/평

단지배치 및 건축계획적 특징

- 기존의 15개 필지를 1개의 독립된 단지로 개발
 - 一자형 주동을 기본형으로 사용. 중형평형 위주의 공급.
 - 단지내부의 보·차분리를 통하여 녹지공간, 휴게시설 등 보행자 위주의 외부공간을 계획
 - 주동의 깊이는 13m내외로 일반아파트와 비슷하지만, 주동의 측면부에는 16m내외의 장방형 평면을 도입
- 배치도 및 조감도**



단위평면



(38평형)



(32평형)

평창동 B단지



계획 개요

- 위 치: 종로구 평창동 45번지
- 사업면적: 11,235m²
- 연 면 적: 24,499.96m²
- 용 적 율: 137.82%
- 건 폐 율: 30.94%
- 층 수: 5층
- 주차대수: 28대
- 평 형: 8개평형(52~74평)
- 분 양 가: 16,250,000원/평

단지배치 및 건축계획적 특징

- 기존의 필지를 1개의 독립된 단지로 개발
- 경사를 이용하여 지하주차장을 계획. 주차장 상부는 녹지 및 휴게공간으로 활용
- 대형평형을 위주로 공급. 사업성 확보를 위하여 측벽세대는 계단형 및 장방형(22m)의 단위주호를 도입

배치도 및 조감도



단위평면



(72평형)



(73평형)

불광동 B단지



계획 개요

- 위 치: 은평구 불광동 391번지 일대
- 사업면적: 1,143㎡
- 연 면 적: 2,268.31㎡
- 용 적 율: 196.95%
- 건 폐 율: 51.24%
- 층 수: 4층
- 주차대수: 28대
- 평 형: 5개평형(22,25,26,28,30평)
- 분 양 가: 5,115,000원/평

단지배치 및 건축계획적 특징

- 소규모 필지를 합병한 후, 4개필지에 대하여 4개의 개발단위로 동시에 추진
- 一자형 주동을 기본형으로 사용. 2호조합의 주동으로 구성. 외부공간은 대부분 주차장으로 이용
- 소형평형 위주의 공급. 사업성 확보를 위하여 3방향의 채광창이 있는 단위평면 도입

배치도 및 단지 전경



단위평면



(26평형)



(28평형)

신길동 M단지



계획 개요

- 위 치: 영등포구 신길동 420-106번지 외
- 사업면적: 2,965.00㎡
- 연 면 적: 6,616.95㎡
- 용 적 율: 183.97%
- 건 폐 율: 52.18%
- 층 수: 4층
- 주차대수: 50대
- 평 형: 3개평형(12,15,20평형)
- 분 양 가: 4,500,000원/평

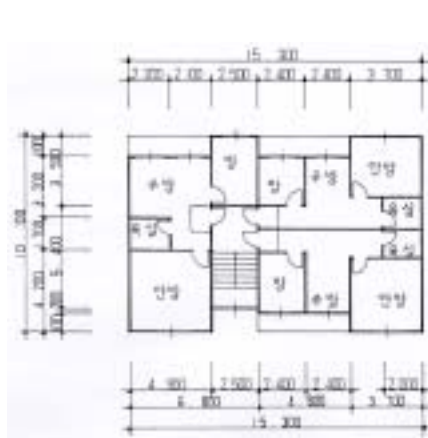
단지배치 및 건축계획적 특징

- 11개 필지를 11개의 사업단위로 개발
- 3호조합의 주동으로 구성. 소형평형(20평 이하)위주의 공급
- 제한된 대지에 사업성 확보를 위하여 소규모 블록으로 개발하다보니, 주차장 및 외부공간의 확보가 미비함.

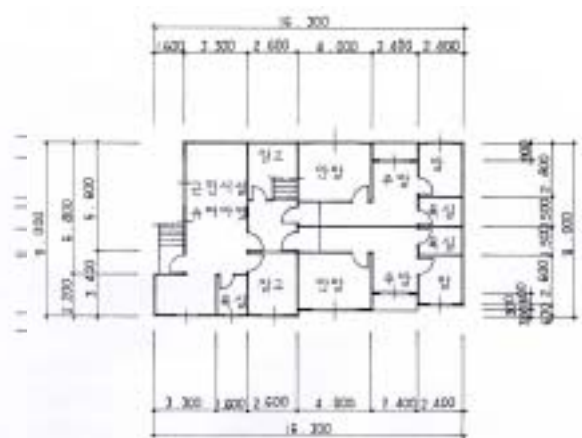
단지전경



주동평면



(20평형)



(12평형, 슈퍼 포함)

부록2: 자문회의 회의록

자문위원

- 김기호 교수 (서울대학교 환경대학원)
- 손세관 교수 (중앙대학교 건축공학과)
- 양우현 교수 (중앙대학교 건축공학과)
- 박광재 교수 (한국재활복지대학 생활환경디자인학과)
- 남 진 교수 (서울시립대학교 도시공학과)
- 배웅규 교수 (중앙대학교 도시공학과)
- 김승배 이사 (대우건설 주택사업본부)
- 김현호 소장 (DA엔지니어링 종합건축사사무소)
- 서수정 박사 (대한주택공사 주택도시연구원)
- 임계호 과장 (서울시 주거정비과)
- 정상기 팀장 (서울시 주거정비과)

착수간담회 (2003. 2)

- 연구가 시의적절 하지만, 밀도차원 보다는 커뮤니티 확보, 공공시설 확보 등 주거환경의 질 확보 측면에서 접근하길 바람. (김기호 교수)
- 전년도 연구에서 가구단위 주거에 대한 사업성 시뮬레이션 결과, 사업성이 있는 것으로 나왔고, 공급실현은 건축 관련 종사자들의 의지에 달려 있다고 봄. 먼저 도시 및 주거환경정비 기본계획을 수립하고, 개발은 가구단위로 개발하는 것이 타당할 것임. (박광재 박사)
- 용도지역 세분화(2종주거지역이 70%)로 인하여 향후에는 가구단위로 갈 수밖에 없음. (김현호 소장)
- 연구내용을 모두 다루는 것 보다는 한 부분에 초점을 맞춰서 진행하기 바람. (김기호 교수)
- 연구방향을 재개발 제도개선으로 할 것인지? 주거유형 개발로 할 것인지? 명확히 할 필요가 있음. 주거유형 개발도 만만치 않으므로, 필요하다면 주거유형을 전제로 연구에 접근하는 방법이 필요함. (양우현 교수)
- 계획기법 연구인지? 제도적 방법 연구인지? 명확히 할 필요가 있음. (김현호 소장)
- 용도지역 세분화는 또 다른 경직성과 획일성을 양산할 수 있기 때문에 높이와 밀도를 다양화 할 수 있는 방안도 함께 검토 바람. (김기호 교수)
- 평균높이개념으로 다양한 높이가 들어올 수 있는 방법을 열어줄 필요가 있음. (양우현 교수)
- 가구단위 개발이 가구를 둘러싸는 가구형 주택으로 제한되어서는 안됨. 가구에서 주거가 성립할 수 있는지에 대한 검토가 필요하며, 다양한 주거형태가 나올 수 있도록 가구규모와 형태 등 유형화에 대한 검토가 필요함. (박광재 박사)
- 가구단위를 연도형으로 오해하지 않도록 정의를 명확히 할 필요가 있으며, 초기에는 결정하지 않고, 연구를 진행할 필요가 있음. 가구단위라는 용어를 사용할 경우 운영의 틀이 한정될 수도 있음. 가구규모와 도로크기 등 가구에 대한 좀 더 정확한 정의가 필요하며, 좀 더 다양하게 적용될 수 있는 방법을 검토하기 바람. (김현호 소장)
- 수요조사는 실질적인 문제이므로, 추가적으로 검토할 필요가 있음. 과연 합필의지가 있는 것인지 중소개발업자는 참여의지가 있는 것인지 시장 시스템의 검토가 선행되어야 함. (양우현 교수)

- 현실적으로 가구단위 재개발이 일어나지 못하는 이유를 명확히 파악할 필요가 있음. (김현호 소장)
- 가구의 형상과 입지가 중요하며, 이에 따라 여러 가지 경우의 수가 생길 수 있으므로, 프로그램적인 접근방법으로 수행할 필요가 있음. (양우현 교수)
- 가구가 모여 점진적으로 단지를 형성해 나갈 때, 가구의 집합에 따라 공공시설과 단지내 시설을 공급할 수 있는 프로그램이 필요 (김현호 소장)
- 주상혼재지역에서 상업용도와 주거용도를 어떻게 매치시킬 것인지에 대한 문제도 검토가 필요 (김현호 소장)
- 현행 가구단위에서 필지의 이해관계를 고려하여 필지를 합필하는 방식 등 필지 운영방법에 대한 검토가 필요함. 일본의 일단지인정제도는 좋은 예임. (박광재 박사)
- 사업성 측면에서, 공공시설을 누가 공급할 것인가에 대한 검토가 필요함. (박광재 박사)
- 정비단위를 어느 정도로 정해야 할지 검토 바람. 현재 설정된 300세대 이상, 10000㎡ 이상은 어디에서 나왔는지? (김현호 소장)
- 지구단위계획과 재개발사업을 연계시킬 수 있는 방법 검토 필요 (김현호 소장)

자문회의 (2003. 3)

- 재개발에 대한 문제는 누구나 인식하는 것으로 실제로 적용가능한 방법을 찾을 수 있는 4장 이후 부분 연구에 치중하기 바람. (임계호 과장)
- 본 연구과제는 재개발제도 여건변화에 따라 서울시에서 실제 적용이 필요하여 수탁으로 발주하려던 연구인 만큼, 실제 적용가능하도록 저층주거밀집지역 유형별 건축 및 단지계획기준을 포함하여 연구하여 주기 바람. (정상기 팀장)
- 이미 기반시설은 잘 갖추어져 있으나 건축물이 노후 불량한 지역으로 이미 가구가 형성되어 있는 지역에서는 주변지역 분위기에 맞춰 가구단위로 재개발하는 것은 타당하지만, 새로이 가구를 형성해야 하는 지역에 적용하는 것은 사업여건이나 구릉지의 지역여건상 가구단위를 적용하는 것은 어려울 것임. 지난해 “저층주거밀집지역의 재개발모델 현상공모”에서 구릉지 유형에서 의도했었던 것은 경관상 높이를 완화해 줄 수 없는 지역이나 풍치지구 해제지역을 4층 내외의 테라스하우징의 개발형태를 의도했었음. (임계호 과장)

중간자문회의 (2003. 6)

- 정책연구인지, 설계연구인지 방향설정 필요 (손세관 교수)
- 단독주택지역의 정비모델로 타당하며, 기반시설이 불량한 지역에서 가구단위 재개발의 가능성을 보여주는 것 자체로 연구의 의미가 있음. (김현호 소장)
- 도시 및 주거환경정비기본계획과 연계하여 연구수행 필요 (정상기 팀장)
- 도시 및 주거환경정비법의 정비구역 지정시, 가구단위 재개발 적용지역에 대한 협의 필요 (남진 교수)
- 어느 지역에 적용할 수 있을 것인가에 초점을 두고 연구 (손세관 교수)
- 가구규모 설정 필요 : 도시 및 주거환경정비기본계획에서 필지합필 규모 설정 검토 (김현호 소장, 박광재 교수)
- 필지관계만 정리되면 가구단위 재개발사업도 충분히 실현 가능하다고 판단됨. (김승배 이사)
- 가구단위 재개발이 실현 가능하려면, 시장기능이 제대로 돌아갈 수 있도록 법제도 기준을 유연하게 적용해야 함. (김승배 이사)

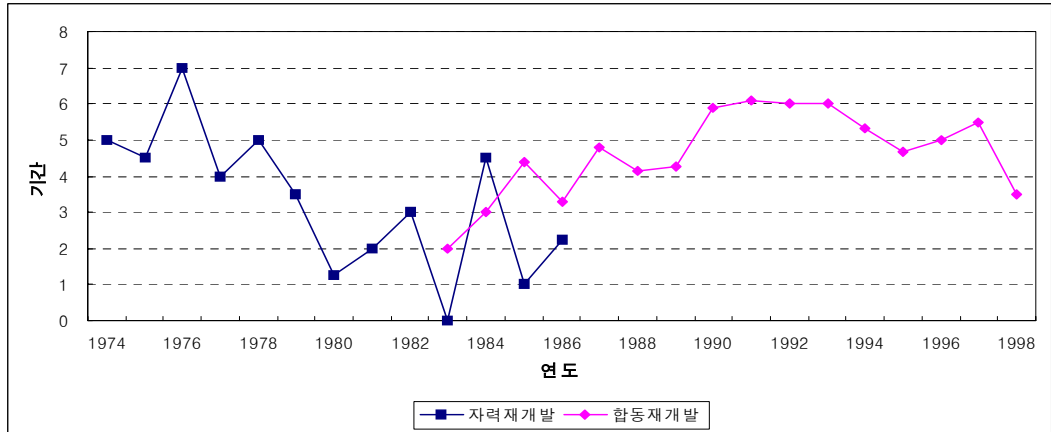
- 사업성 확보를 위해서는 평균층수, 혼합밀도개념 도입 필요 (김현호 소장)
- 주거환경개선사업에 적용될 수 있으나, 주택개량재개발사업에도 적용될 수 있도록 검토 (정상기 팀장)
- 전면재개발과 점진적인 재개발로 나누어 적용 검토 (손세관 교수)
- 점진적 개발일 경우, 학교 등 공공시설 확보방안 마련 : 개별개발을 제어하는 수단으로 지구단위계획과 연계 필요 (김현호 소장)

최종 자문회의 (2003. 11)

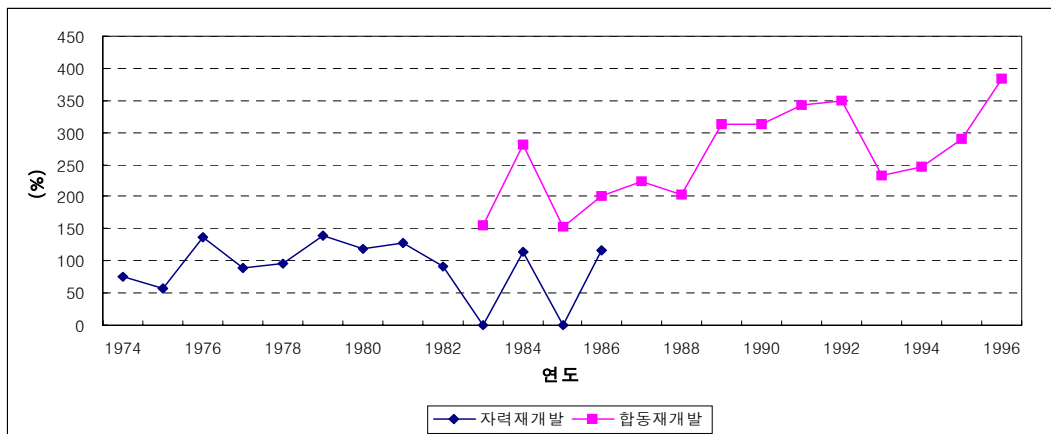
- 가구규모 및 단지계획기준에 대한 구체적인 연구성과가 이루어진 것으로 판단됨. (서수정 박사)
- 가구의 정의를 좀 더 명확히 할 필요가 있음. (양우현 교수)
- 가구단위 재개발에 대한 개념을 좀 더 알기 쉽도록, 개념화할 필요가 있음. (김기호 교수)
- 가구단위 재개발이 만병통치약이 아니라, 특수한 경우에 선택적으로 사용될 수 있도록 제한될 필요가 있음. (김기호 교수)
- 대상지가 재개발인지 일반주택지역 재건축인지 좀 더 명확히 해야함. (양우현 교수, 배웅규 교수)
- 재개발에서 가구단위 주거지 정비수법 적용시, 지구단위계획과의 연계방안 마련 필요함. (서수정 박사)
- 가구단위 재개발 추진시, 기반시설 정비에 대한 공공의 역할과 지원방안 마련이 중요함. (김기호 교수, 김현호 소장, 서수정 박사, 배웅규 교수)
- 본 연구가 모델을 제시하는 것인지, 사례지의 해결방안을 제시하는 것인지 개선방향의 논지를 좀 더 명확히 할 필요가 있음. (양우현 교수)
- 가구규모를 구체적으로 설정하기 보다는 유형화시켜서 다양함을 보여줌으로써, 지역상황에 따라 좀 더 유연하게 대처할 수 있도록 할 필요가 있음. (김현호 소장)

부록3: 주거지 정비사업 관련 도표

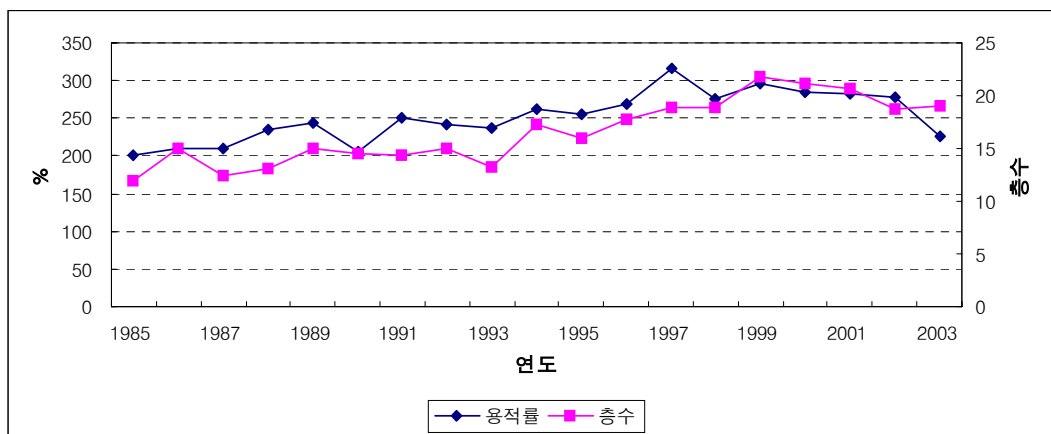
재개발방식별 평균사업기간(시행완료일 기준)



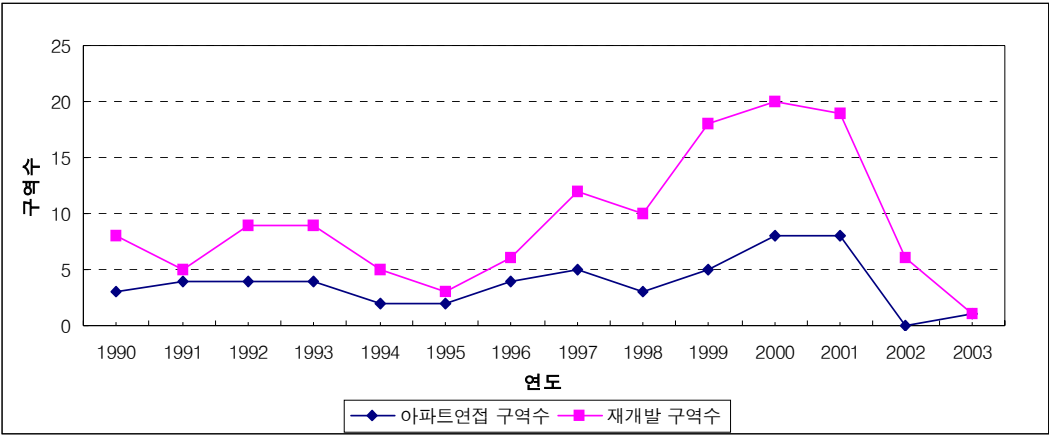
재개발방식별 세대수 증가율



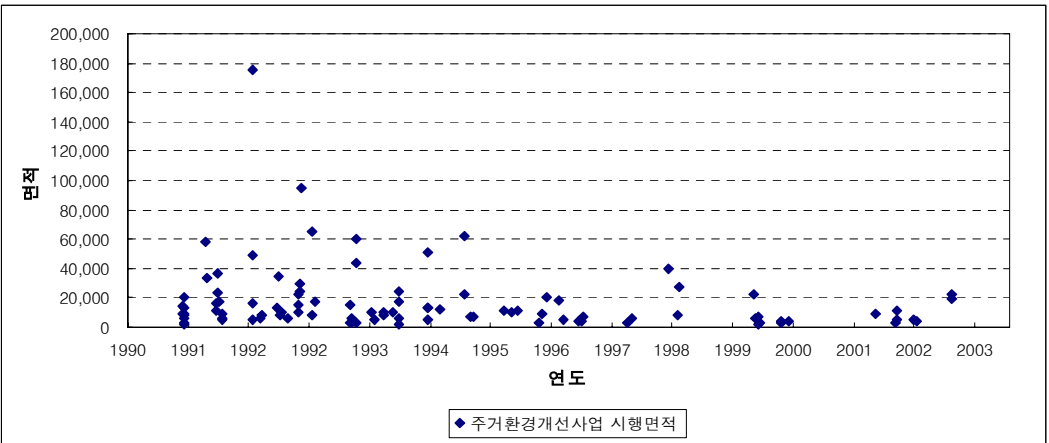
합동재개발사업의 밀도변화추세 (사업시행인가일 기준)



재개발 아파트단지와의 연접화 추세



현지개량방식의 시행기간별 분포표(사업계획승인 이전 구역)



부록4: 주거지 정비사업 현황

주택재개발사업 완료구역 현황(합동재개발)

구분	구역명	구 명	위 치(동)	시행면적 (㎡)	정비 건축물	건립가구		주변지역 여건	경사도	평균 표고
						계	임대			
1	무악1	종로구	무악동 46	64,243	882	1,514	550	-	-	-
2	창신1-1	종로구	창신동 1	25,827	220	585	-	주거지역	13	56
3	창신1-2	종로구	창신동 9	38,562	364	919	-	주거지역	10	84
4	청운2	종로구	청운동 57-8	5,804	35	60	-	-	-	-
5	신당1-2	중구	신당동 41	48,071	487	942	-	주거지역	15	57
6	신당3	중구	신당동 372	220,182	1,818	5,150	2,034	산연접	19	88
7	신당4	중구	신당동 333	85,647	912	2,282	684	산연접	12	53
8	신당5	중구	신당동 40	56,715	679	1,434	440	도로연접	12	67
9	충정1-3	중구	충림동 315	42,269	412	1,067	355	도로연접	16	53
10	도원	용산구	도원동 4	70,583	780	1,992	534	주거지역	13	51
11	산천	용산구	산천동 6	58,141	381	1,465	363	주거지역	17	30
12	한강로	용산구	한강로2가동 12	6,550	49	64	-	주거지역	0	13
13	금호1-2	성동구	응봉동 197-1	32,705	203	644	-	도로연접	9	45
14	금호1-4	성동구	응봉동 199	19,175	126	434	-	도로연접	23	60
15	금호1-5	성동구	행당동 342-12	26,453	178	636	-	도로연접	15	45
16	금호1-6	성동구	행당동 328	107,851	1,004	2,851	728	산연접	23	43
17	금호5-1	성동구	금호동 1345	56,016	593	1,267	-	산연접	17	58
18	금호6	성동구	금호동1가 1080	117,569	1,061	2,921	1,214	산연접	23	56
19	금호8	성동구	금호동4가 399	55,551	508	1,689	508	산연접	18	52
20	금호12	성동구	금호1가동 1470	24,989	199	598	-	주거지역	12	29
21	옥수5-2	성동구	옥수동 산6	41,579	137	583	171	산연접	15	73
22	옥수7-1	성동구	옥수동 2	28,838	259	566	-	산연접	13	37
23	옥수8	성동구	옥수동 110	35,538	139	774	238	도로연접	11	25
24	옥수9	성동구	옥수동 258	50,195	221	1,498	384	주거지역	10	22
25	하왕1-2	성동구	왕십리동 890	14,352	143	362	116	산연접	13	49
26	하왕1-3	성동구	왕십리동 1039	35,605	275	732	274	주거지역	20	57
27	하왕2-1	성동구	행당동 317	135,191	1,225	3,404	1,005	도로연접	13	46
28	하왕3	성동구	하왕십리동 241	44,056	428	1,322	510	도로연접	3	23
29	하왕5	성동구	하왕십리동1000	21,282	149	605	191	주거지역	14	74
30	행당1-1	성동구	응봉동 10	40,678	357	1,150	-	도로연접	18	25
31	행당2	성동구	행당1동 168	23,158	125	498	-	주거지역	1	18
32	답십리3-1	동대문구	답십리동 42	26,470	163	600	-	산연접	6	19
33	답십리6-3	동대문구	답십리동 645	9,557	86	225	-	도로연접	2	14
34	답십리6-4	동대문구	전농1동 645	13,192	130	580	220	도로연접	0	13
35	답십리7	동대문구	전농1동 86	62,579	648	1,542	432	도로연접	8	30
36	답십리8	동대문구	답십리동 9	37,762	376	1,233	492	주거지역	10	20
37	답십리9	동대문구	답십리동 40	39,514	407	1,049	310	주거지역	11	22
38	답십리10	동대문구	답십리4동 2	12,184	98	297	47	주거지역	1	13
39	답십리11	동대문구	답십리1동 112	13,446	125	427	108	도로연접	3	21
40	이문1	동대문구	이문동 55	24,241	236	789	188	도로연접	1	15
41	이문2	동대문구	이문동 177	46,907	476	1,563	245	하천	0	15
42	이문4	동대문구	이문동 83	12,319	129	372	70	주거지역	0	15
43	전농3-1	동대문구	전농동 7	85,734	555	1,234	-	산연접	8	32
44	전농4	동대문구	전농동 7	93,226	1,051	2,678	848	주거지역	9	36

구분	구역명	구 명	위 치(동)	시행면적 (㎡)	정비 건축물	건립가구		주변지역 여건	경사도	평균 표고
						계	임대			
45	전농5	동대문구	전농동 141	21,725	200	602	139	도로연접	3	28
46	청량리4	동대문구	청량리동 61	47,742	464	1,570	610	주거지역	4	46
47	청량리5	동대문구	청량리동 214	16,873	182	521	150	주거지역	6	30
48	면목3	종로구	면목동 1075-70	15,351	116	565	-	산연접	9	61
49	돈암2-1	성북구	길음동 877	31,598	217	684	-	도로연접	2	35
50	돈암2-2	성북구	돈암동 5	19,939	236	619	-	도로연접	0	33
51	돈암3-2	성북구	돈암동 19	75,412	439	2,014	736	산연접	10	57
52	돈암3-3	성북구	돈암동 80	29,019	176	769	309	산연접	8	79
53	종암	성북구	종암동 105	48,279	427	1,783	465	도로연접	1	25
54	수유1	강북구	수유동 205	69,828	618	1,454	-	주거지역	1	38
55	수유2	강북구	수유동 260	28,653	214	690	180	주거지역	1	36
56	쌍문3	도봉구	쌍문동 382	19,370	143	407	-	주거지역	7	40
57	상계3-1	노원구	상계동 107	27,687	531	1,107	434	주거지역	3	45
58	상계3-2	노원구	상계동 107	37,219	514	1,298	472	주거지역	7	59
59	상계5-2	노원구	상계동 1111	30,181	421	763	-	주거지역	2	29
60	상계7	노원구	상계동 79	30,656	241	840	206	도로연접	3	39
61	중계4-1	노원구	중계동 421	27,957	267	976	468	도로연접	1	29
62	중계4-2	노원구	중계동 440	31,988	287	983	331	도로연접	1	30
63	하계1	노원구	하계동 350	62,116	165	1,601	-	도로연접	1	17.9
64	하계2	노원구	하계동 312	88,691	367	2,340	864	하천	2	21
65	응암5	은평구	응암동 197-1	6,240	205	206	-	주거지역	0	34
66	남가좌6	서대문구	남가좌동 200	48,014	468	1,485	330	주거지역	1	20
67	남가좌7	서대문구	남가좌동 237	49,414	498	1,472	358	주거지역	6	43
68	냉천	서대문구	냉천동 72	12,994	132	313	76	주거지역	20	71
69	대현1	서대문구	대현동 61	41,667	650	855	-	주거지역	12	63
70	북가좌2	서대문구	북가좌동 100	27,836	311	883	267	주거지역	7	29
71	연희1	서대문구	연희동 산5	14,874	84	220	-	도로연접	12	55
72	영천	서대문구	영천동 163	38,265	476	895	-	산연접	15	73
73	현저4	서대문구	현저동 104	66,289	687	1,900	600	도로연접	7	64
74	홍은5-2	서대문구	홍은동 71-2000	24,998	199	390	-	산연접	10	51
75	홍은5-3	서대문구	홍은동 148	78,609	731	1,509	180	산연접	8	51
76	홍제1	서대문구	홍제3동 산1-33	48,587	128	704	150	산연접	14	60
77	홍제3	서대문구	홍제동 12	61,274	355	1,421	482	산연접	12	62
78	홍제4	서대문구	홍제동 165	54,694	215	946	246	산연접	9	66
79	홍제9-1	서대문구	홍제동 82	45,814	258	998	-	산연접	16	76
80	홍제11	서대문구	홍제동 308	32,874	240	704	-	산연접	12	43
81	홍제14	서대문구	홍제동 43	22,595	137	474	-	산연접	19	100
82	공덕1	마포구	공덕동 384	27,803	271	877	226	주거지역	12	20
83	대흥	마포구	대흥동 660	58,951	530	1,992	568	주거지역	3	15
84	도화1	마포구	도화동 1-1	55,699	663	1,021	-	도로연접	16	45
85	도화2	마포구	도화동 363	63,315	697	1,707	793	주거지역	10	43
86	도화3	마포구	도화동 363	69,996	623	1,222	-	주거지역	11	37
87	도화4	마포구	도화동 292-2	5,153	32	133	-	주거지역	17	36
88	신공덕	마포구	신공덕동 20-1	38,891	486	1,210	376	주거지역	15	34
89	신공덕2	마포구	신공덕동 2	18,034	219	561	103	도로연접	20	48
90	염리1	마포구	염리동 55-1	30,130	300	683	109	주거지역	14	27

구분	구역명	구 명	위 치(동)	시행면적 (㎡)	정비 건축물	건립가구		주변지역 여건	경사도	평균 표고
						계	임대			
91	창전	마포구	창전동 28	40,256	345	951	311	산연접	23	39
92	신정5	양천구	신정동 78-1	83,728	694	2,280	1,140	산연접	4	23
93	신정6-1	양천구	신정동 126	55,925	619	2,076	1,104	하천	2	10
94	신정6-2	양천구	신정동 131	25,137	259	926	506	하천	0	10
95	신정7	양천구	신정동 207-1	14,590	31	353	-	도로연접	1	12
96	구로3	구로구	구로동 791-1	21,611	168	686	-	하천	0	14
97	구로4	구로구	구로동 125	14,420	111	427	-	도로연접	0	12
98	구로6	구로구	구로동 765	32,182	1,204	1,727	442	주거지역	3	16
99	신도림1	구로구	신도림동 362	4,407	55	120	-	도로연접	0	9
100	오류1	구로구	오류동 14	51,684	199	1,236	304	산연접	7	60
101	오류2	구로구	오류동 14-50	13,057	79	299	-	도로연접	14	37
102	시흥2-1	금천구	시흥동 산192	284,925	499	2,336	564	산연접	19	93
103	신길2-3	영등포구	신길동 233	61,728	440	1,213	387	주거지역	5	38
104	양평1	영등포구	양평동 23-1	13,217	332	417	-	도로연접	0	8
105	본동1-2	동작구	본동 산455-13	37,037	301	765	-	산연접	9	54
106	본동2-1	동작구	노량진동 205	40,694	291	901	-	주거지역	10	39
107	본동2-2	동작구	노량진동 214	46,744	334	1,376	552	주거지역	6	65
108	본동3	동작구	본동 149	6,862	38	161	-	도로연접	7	18
109	사당2-1	동작구	사당동 산24	12,058	80	265	-	주거지역	8	68
110	사당2-2	동작구	사당동 산23	78,938	1,056	1,152	-	주거지역	5	45
111	사당4	동작구	사당동 산17	198,012	2,288	4,397	-	산연접	7	50
112	사당5	동작구	사당동 95	12,199	108	333	110	주거지역	13	45
113	사당6	동작구	사당동 117	5,841	35	90	-	주거지역	5	21
114	상도1	동작구	노량진동 229	108,712	686	2,621	925	주거지역	4	46
115	상도5	동작구	상도동 121	23,515	149	682	221	도로연접	7	102
116	봉천1	관악구	봉천동 1	102,322	539	2,134	-	도로연접	9	111
117	봉천2-2	관악구	봉천동 산94	91,044	1,034	2,090	829	도로연접	13	77
118	봉천7-1	관악구	봉천동 산81	74,837	1,196	2,314	717	산연접	15	76
119	봉천8	관악구	봉천동 899	75,725	1,172	2,561	560	주거지역	8	56
120	신림2-1	관악구	신림동 328	84,183	879	2,300	818	산연접	17	107
121	신림2-2	관악구	신림동 산79	26,187	336	630	-	산연접	22	118
122	신림3	관악구	신림동 402	69,998	753	1,634	-	주거지역	9	66
123	신림5	관악구	신림동 1635	16,107	431	592	96	도로연접	1	26
124	신림6	관악구	신림동 산114	6,059	57	132	-	산연접	14	41
125	방배1	서초구	방배동 2525	27,259	57	468	-	도로연접	2	23
126	역삼1	강남구	도곡동 875	62,315	127	1,094	-	도로연접	1	31
127	마천4	송파구	마천동 176	3,575	57	84	-	주거지역	0	35
128	오금2	송파구	오금동 20	12,936	75	438	153	주거지역	4	25
129	명일	강동구	명일동 161	16,563	244	410	-	산연접	6	46
130	천호3	강동구	천호동 410-190	7,347	35	112	-	주거지역	0	23
131	천호4	강동구	천호동 153	17,388	111	643	247	주거지역	2	19
132	천호5	강동구	천호동 425	6,877	49	191	64	주거지역	0	19
133	천호6	강동구	천호동 451	19,295	158	649	264	주거지역	1	28

(2003. 02. 28기준)

주택재개발사업 미시행구역 현황(합동재개발)

구분	구역명	구 명	위 치(동)	시행면적 (㎡)	정비 건축물	건립가구		주변지역 여건	경사도	평균 표고
						계	임대			
1	삼청2	종로구	삼청동 산2-53	12,862	57	144		산연접		
2	송인4	종로구	송인동 20	24,392	214	456		도로연접	16.0	60.5
3	송인5	종로구	송인동 766	14,542	143	295	-	주거지역	4.6	22.0
4	신영1	종로구	신영동 158	9,541	76	116	-	주거지역		
5	창신6	종로구	창신동 401	15,384	74	84		도로연접	1.4	19.5
6	용문	용산구	용문동90,원효로3가1	13,177	115	220	-	주거지역	13.0	18.7
7	금호1-7	성동구	금호1가동 산37	7,770	55	209	-	산연접	11.4	64.9
8	답십리12	동대문구	답십리동 473	7,086	94	152	-	주거지역	5.4	17.9
9	전농3-2	동대문구	답십리동 산1	26,058	117	516	70	주거지역	5.3	18.6
10	용두2	동대문구	용두1동 74-1	21,482	156	462	110	도로연접	1.5	15.9
11	동소문2	성북구	동소문2가 33	18,486	192	385	49	주거지역	1.2	37.8
12	석관1	성북구	석관동 339	38,129	344	671	80	주거지역	3.9	26.4
13	월곡1	성북구	하월곡동 산 2-11	52,204	663	695	-	주거지역	11.6	72.7
14	월곡2	성북구	월곡동 33	51,880	400	973	209	도로연접	1.0	25.8
15	정릉1	성북구	정릉1동 44	31,633	242	564		주거지역	18.0	56.1
16	정릉6	성북구	정릉동252	39,041	170	564	-	도로연접	20.8	96.2
17	종암5	성북구	종암동 100-56	39,465	303	733	40	주거지역	0.5	24.3
18	미아2	강북구	미아2동 791	18,837	206	387	84	주거지역	6.6	55.5
19	불광2	은평구	불광동 1	44,837	246	658	-	주거지역	9.0	59.0
20	충정로 냉천	서대문구	충정로2가 65,냉천75	43,880	283	690	120	주거지역	12.2	70.9
21	대현2	서대문구	대현동 56	6,628	87	274	54	주거지역	8.3	46.9
22	홍은8	서대문구	홍은동 11-320	10,032	85	194	-	주거지역	13.8	57.3
23	홍은10	서대문구	홍은동 173					산연접	16.5	62.5
24	신공덕5	마포구	신공덕동49-3	14,300	116	290	-	도로연접	10.4	30.4
25	고척2	구로구	고척동1	55,508	133	668		산연접	5.4	18.1
26	오류3	구로구	오류동 14-280	8,735	29	196	-	도로연접	14.5	45.7
27	구로7	구로구	구로동 773-1	18,176	575	522	-	도로연접	2.2	13.6
28	당산1	영등포구	당산동1가1-90	6,678	141	168	-	도로연접	0.6	9.7
29	신길5	영등포구	신길동 144-363	11,592	82	180	-	주거지역	14.2	34.4
30	노량진1	동작구	노량진동122-37	9,179	82	167	-	주거지역	15.7	34.3
31	상도9	동작구	상도동 산64	14,843	64	208		산연접	30.5	100.3
32	신림4	관악구	신림동 808	40,547	705	800		도로연접	1.7	42.8

(2003. 02. 28기준)

주택재개발기본계획('98)상 재개발 예정구역 현황

구분	구역명	구 명	위 치(동)	시행면적 (㎡)	정비 건축물	건립가구		주변지역 여건	경사도	평균 표고
						계	임대			
1	홍파1	종로구	홍파동 5	3,889	37	-	-	주거지역	8.2	52.4
2	한남	용산구	한남1동 573	18,652	149	433		주거지역	16.9	32.5
3	금호9	성동구	금호3가동	19,000	-	-	-	산연접	14.5	77.7
4	옥수10	성동구	옥수2동	19,000	-	-	-	도로연접	4.5	16.7
5	이문6	동대문구	이문2동	21,000	-	-	-	산연접	3.0	32.2
6	전농6	동대문구	전농3동	58,000	-	-	-	산연접	3.1	30.6
7	상봉1	종랑구	상봉1동	23,000	-	-	-	주거지역	1.6	25.6
8	성북4	성북구	성북1동 170	18,041	137	330	-	도로연접	10.9	58.2
9	종암4	성북구	종암1동	32,000	-	-	-	주거지역	8.7	46.2
10	성북1	성북구	성북1동 179-68	14,278	77	323	-	주거지역	8.2	48.5
11	성북2	성북구	성북2동 226-100	60,830	305	323	-	산연접	9.6	119.9
12	성북3	성북구	성북1동 168	21,310	107	311	-	산연접	15.6	88.8
13	정릉3	성북구	정릉3동 894	37,456	123	664	-	주거지역	7.3	79.9
14	정릉8	성북구	정릉3동 895	21,942	115	354	-	주거지역	9.0	82.6
15	정릉7	성북구	둔암동 534-25	30,768	172	480	-	주거지역	10.8	70.5
16	미아2	강북구	미아2동	18,000	-	-	-	주거지역	4.1	55.8
17	미아9	강북구	미아6동	50,000	-	-	-	도로연접	10.8	69.1
18	미아8	강북구	미아6,7동	52,000	-	-	-	주거지역	5.0	64.2
19	월계4	노원구	월계2동	20,000	-	-	-	산연접	4.1	24.8
20	신사2	은평구	신사1동 243	9,979	48	-	-	주거지역	6.7	35.7
21	응암7	은평구	응암2동 242	64,470	189	-	-	산연접	12.9	89.1
22	응암8	은평구	응암2동 611	40,248	173	-	-	도로연접	12.1	60.4
23	녹번1	은평구	녹번동 71	6,879	33	-	-	-	-	-
24	구산1	은평구	구산동 산61	19,318	45	-	-	산연접	20.9	73.7
25	북아현,충정	서대문구	북아현3동	80,000	-	-	-	주거지역	10.9	78.9
26	남가좌10	서대문구	남가좌2동	18,000	-	-	-	주거지역	4.0	33.2
27	남가좌9	서대문구	남가좌2동	15,000	-	-	-	도로연접	0.4	18.8
28	북가좌3	서대문구	북가좌2동	13,000	-	-	-	도로연접	8.7	46.5
29	북아현3	서대문구	북아현3동	10,000	-	-	-	산연접	11.9	84.9
30	충정로,냉천	서대문구	충정로,천연동	54,000	-	-	-	주거지역	16.7	76.7
31	현저5	서대문구	현저동	25,000	-	-	-	-	-	-
32	홍은10	서대문구	홍은3동	14,000	-	-	-	산연접	9.5	61.5
33	홍은11	서대문구	홍은2동	8,000	-	-	-	산연접	10.6	74.5
34	홍은7	서대문구	홍은2동	11,000	-	-	-	주거지역	13.7	75.8
35	홍은8	서대문구	홍은2동	12,000	-	-	-	주거지역	11.8	57.3
36	홍은9	서대문구	홍은2동	17,000	-	-	-	산연접	10.7	72.3
37	창전2	마포구	창전동	15,000	-	-	-	주거지역	11.7	34.2
38	가리봉1	구로구	가리봉1동	17,000	-	-	-	주거지역	5.1	22.3
39	신대방1	동작구	신대방2동	4,000	-	-	-	산연접	8.4	36.0
40	본동5	동작구	본동	9,000	-	-	-	주거지역	7.4	15.3

(1998. 4.기준)

주거환경개선사업 완료구역 현황(현지개량)

구분	구역명	구 명	위 치(동)	시행면적 (㎡)	정비 건축물	가구수	인구	주변지역 여건	경사도	평균 표고
1	신당4-1	중구	신당동 330	2,932	36	56	252	산연접	12.9	51.7
2	구로3-3	구로구	구로동 155	9,043	67	325	1,130	주거지역	0.3	10.9
3	구로3-4	구로구	구로동 171	2,582	16	39	130	주거지역	1.9	11.9
4	가리봉1-1	구로구	가리봉동 134	5,058	74	143	448	주거지역	4.8	23.6
5	대림2-1	영등포구	대림2동 1064	12,950	112	327	1,144	도로연접	1.3	11.7
6	대림2-2	영등포구	대림동 1064	2,815	36	51	180	도로연접	0.7	12.7
7	대림3-1	영등포구	대림동 795	6,426	56	150	542	주거지역	1.1	11.1
8	대림3-2	영등포구	대림동 603	3,615	37	73	298	주거지역	2.5	11.5
9	신림5-1	관악구	신림동 1448-30	5,734	89	116	375	주거지역	0.5	18.3
10	마천1-1	송파구	마천동 275	5,947	85	186	656	주거지역	4.5	55.0

(2002. 12. 31기준)

A Study on the Block-unit Redevelopment Method adaptable to Local Condition

<u>Project Number</u>	<u>SDI 2003-R-04</u>
<u>Research Staff</u>	<u>Hee-ji Lim & Joong-jin Shin (in Charge)</u>
	<u>Tae-young Lee</u>
	<u>Tae-yeop Kim</u>

Apartment Pod-development Method and Land Adjustment Method are the two major residential area development methods of these days. Apartment Pod-Development Method is concerned with improving the residential quality while failing to incorporate surrounding areas into development. On the other hand, Land Adjustment Method is connected with fitting into the surrounding community but fails to look into residential quality. Thus, this study focuses on improving the residential areas by Block-units, which is a basic element of urban environment that can be applied to the local condition, and incorporating the advantages of Pod-development at the same time. Furthermore, revision in housing and redevelopment policy are proposed.

By analyzing the current Block-unit redevelopment cases in Seoul, it was found that the mid-rise housing prototypes used in Block-unit Redevelopment were feasible and the improvement in residential quality was validated. However it was also found that, in order to apply Block-unit Redevelopment Method, public facilities and communal facilities within the Block-unit Housing Sites should be in place and that the infrastructures should be reestablished in the deteriorated residential areas with poor infrastructures. In Japan, under an Improvement Plan, the deteriorated residential areas had gone through Land Adjustment Redevelopment first and then redeveloped by Block-units; areas that partially lacked infrastructure were incrementally redeveloped while establishing the necessary infrastructures. Furthermore infrastructure like roads and open spaces were secured by the public and Rotation-redevelopment Method with incremental redevelopment was executed in order to secure sustained residency of the people.

Based on case analysis already mentioned, in order to introduce Block-unit

Redevelopment Method, application basis on the existing Housing & Redevelopment Act should be made and should be modified.

First, it should be applied to the deteriorated residential areas with grid pattern and then to the small districts surrounded by residential areas in relatively good condition.

Second, regulations on playground, senior house, child care, landscaping, daylight should be modified within Housing Act and new regulations should be established in order to protect privacy of the lower levels and to allow application on hills. Model Redevelopment Projects should first be implemented on a public level due to the insufficient policy.

Third, applicable regulations should be provided and executed within Residential Improvement Plan and Housing Urban Design until Housing Act and Redevelopment Act are revised.

Fourth, since the infrastructure and communal facilities within the Block-unit Housing Sites are the local infrastructures and local facilities, they should be provided and supported by the public. In order to maintain sustained residency of the people, establishing rent-housings and incorporating Rotation-redevelopment Method are proposed.

Table of Contents

Chapter I Introduction

Chapter II Change of Residential Improvement Condition in Seoul

1. Change of Residential Improvement Policy in Seoul
2. Change of Residential Improvement Condition in Seoul

Chapter III Diagnosis of Existing Residential Improvement Method

1. Existing Residential Improvement Methods Overview
2. Diagnosis of Existing Residential Improvement Methods
3. Results of Diagnosis

Chapter IV Analysis of Applicability to Block Scale Redevelopment Method

1. Definition of Block Scale Redevelopment
2. Case Study in Seoul
3. Case Study in Japan

Chapter V Policy Proposals

1. Basic Direction
2. Proposed Policy & Implementation

Chapter VI Policy Recommendations

1. Changes of Residential Improvement Policy
2. Proposed Modification of Housing & Redevelopment Act
3. Proposed Implementation

- ***References***

- ***Appendices***

시정연구 2003-R-04

지역적응형 가구단위 주거지 정비방안 연구

발 행 인 백 용 호

발 행 일 2003년 12월 31일

발 행 처 서울시정개발연구원

137-071 서울시 서초구 서초동 391

전화: (02)2149-1080 팩스: (02)2149-1060

ISBN 80-8052-325-4-93540

본 출판물의 저작권은 서울시정개발연구원에 속합니다.