

# 주거지역의 근린시설 관련법규에 관한 일 연구

## A Study on the Related Laws and Regulations of the Neighborhood Facilities in the Residential Area

김 재 경\*  
Jae-Kyung Kim  
안 옥 희\*\*  
Ok-Hee An

### Abstract

The purpose of this study is to provide a basic information for the plan of neighborhood facilities as residential environment. For the purpose of this study, this paper is to investigate all criteria of neighborhood unit on the related laws and regulations. As a result, the legal criteria of neighborhood unit has come to no conclusion of terms(the neighborhood life facilities, the life benefit facilities, the neighborhood facilities, etc.) and ranges(the density of population, the number of floors, etc). Therefore a consistent neighborhood unit can be applied to the development plans of new cities as well as new residential areas for the future.

### 1. 연구의 목적 및 필요성

도시화, 산업화로 인한 도시인구의 급증에 따라 부족한 주택의 건설이 양적인 공급에만 치중되어, 도시 내에서 주거지역으로 개발이 가능한 지역은 고갈되어 가고 주거환경도 날이 갈수록 불량해지고 있다. 또한 새로운 주거지역 개발에 의하여 평면적으로 팽창하던 도시가 이제는 한도에 달하여 수직적으로 팽창해 가고 있으며, 주변의 도시로 방사선상의 도로(철도)를 따라 매년 급속도로 확대되고 있다. 도시 내의 주거지역에서도 변화가 나타나 단독주택이나 다세대·연립주택이 위주이던 마을이 도시외곽에 위치한 대규모의 고층공동주택단지로 변하고 있다.

또한 주거지역이나 주택유형이 사회·경제적 계층간의 위화감을 조성하는 원인이 되어 도시의 사회적·환경적 문제를 야기하고 있으므로 도시인의 기본적인 주생활공간과 함께 사회생활공간을 확립하는 것이 가장 근본적인 문제로 대두되었다.

인간의 주거공간을 중심으로 한 최소한의 기본적인 사회생활권인 근린생활권에 관한 연구는 E. Howard의 전원도시를 초기모델로 하여 C. A. Perry의 근린주구(neighborhood)이론 이후 알려지기 시작하였으며 오늘날에 이르기까지 지속적으로 연구되어 왔다.

주거지역에서 일상생활 단위기준 및 근린시설은 정치, 경제, 문화, 사회 등의 모든 분야를 포함하는 것으로 도시환경의 쾌적성을 높이고

\* 경성대학교 이과대학 가정관리학과 강사

\*\* 영남대학교 생활과학대학 가정관리학과 부교수

다양한 경험을 제공하는 중요한 인자이다. 그럼에도 불구하고 기존의 대다수 주거지역 개발사례들은 통일적이지 못한 제도, 무리한 입지선정, 근시안적 목표설정, 경제성 위주의 토지이용계획 등 여러 가지 측면에서 심각한 문제를 야기시키고 있다. 이러한 문제는 근린이라는 용어 자체가 1900년대 초에 외국에서 만들어진 개념으로서 일개의 지역개발에 활용되는 이론을 우리 나라에서는 아무런 의심이나 비판없이 무조건적으로 수용한 점, 우리의 실정에 맞게 이론을 수정하는 절차도 없이 신도시나 신주거지역 등의 넓은 범위로 확대한 점, 단층·저층·고층 주거의 구분없이 획일화하여 적용시킨 점 등에 가장 큰 원인이 있다고 보여진다.

주거환경의 질에 관한 문제를 해결하기 위해서는 주민들의 일상생활영역으로 도시계획의 기본단위가 되는 근린시설을 합리적으로 계획하여야 하며, 이를 위해서는 그 지역의 주거 및 인구특성 등을 고려하여 이에 맞는 기준으로 현실화시킬 필요가 있다.

따라서 본 연구는 일반적인 근린시설과 주택단지 및 공동주택단지<sup>1)</sup>의 근린시설<sup>2)</sup>에 관련된 1996년 현행법규들을 비교 검토하여 앞으로의 근린시설계획의 기초자료로 활용시키는데 그 목적이 있다.

## 2. 일반적인 근린시설에 관한 법규

일반적으로 근린시설에 관하여 제시되어 있는 현행법규로는 건축법, 건축법시행령, 도시계획법, 도시계획법시행령, 도시계획시설기준에 관한 규칙, 아파트지구개발 기본계획수립에 관한 규정 등이 있다.

도시계획법 제17조와 시행령 제15조에서는 건축물을 용도별로 적합한 위치에 입지시키려는 용도지역제, 일정한 지구의 성격에 알맞는 건축

물의 형태를 가지도록 규제하여 토지의 효율적인 이용이나 도시기능의 원활화를 기하여 생활환경을 보호하도록 12개의 지역으로 분리하였다. 그 중 주거지역만을 세분하면 ①전용주거지역:저층 중심의 양호한 주거환경보호(단독주택 및 편의시설), ②1종 일반주거지역:일반단독주택 중심의 주거환경 조성, ③2종 일반주거지역:연립주택, 저층아파트 중심의 주거환경 조성, ④3종 일반주거지역:고층아파트 중심의 주거환경 조성, ⑤준주거지역:주거기능을 주로 하되 상업적 기능 보완(주거 및 상업) 등의 5가지가 있다.

일반주거지역은 면적이 광대하고 허용되는 건물의 용도구분도 다양하며 단독주택과 공동주택 등 형태가 다른 주거용도의 건물이 혼합되므로 여러 가지 문제가 발생되기 때문에 이 주거형태를 중심으로 하여 1종, 2종, 3종 일반주거지역으로 용도를 세분화하여 건축조례로 규정하도록 하였다. 용도지역의 지정은 건축물의 용도규제 뿐만 아니라 밀도(건폐율·용적율·대지면적의 최소한도)와 형태(높이규제), 위치(대지안의 공지) 등 건축물 전반에 걸쳐 큰 영향을 미친다. 용도지역의 세분은 거시적 도시계획과 미시적 건축계획을 이어주는 지구단위의 상세계획, 도시설계 등에 직접적으로 연계될 수 있어 매우 중요한 문제이다.

도시계획법 제17조와 시행령 제15조에서 단독주택의 경우에는 층수의 고려없이 단독세대를 기준으로 결정하였고, 아파트의 경우에는 아파트지구개발 기본계획수립에 관한 규정 제2조 제5호와 제6호에서 저층아파트는 5층 이하의 아파트, 고층아파트는 6층 이상의 아파트라고 하여 기준이 되는 층수만 제시되어 있다. 이는 밀도와 밀접한 관련이 있는 규모에 대한 기준은 전혀 고려되지 않고 있을 뿐 아니라 층수의 구분에서도 이미 25층 이상인 고층아파트 건립이 일반화되었음에도 불구하고 5층 이하와 6층 이상의 구분만으로 제시된 것은 미흡하므로 현실정에 맞는 합리적이고 적합한 기준을 가능한 한 빠른 시일내에 마련하여야 할 것이다.

도시계획법시행령 제16조 제2호에서 토지이용의 재고와 주거생활의 환경보호를 위하여 아

1) 법규상으로는 공동으로 주택단지를 건설하는 경우라고 제시되어 있으나 본 연구에서는 주택단지와 관련된 연구에서 일반적인 학술 용어로 사용되는 공동주택단지로 표현하기로 함.

2) 법규상의 근린생활시설, 근린공공시설, 생활편익시설 등을 통합하여 근린시설이라고 표현하기로 함.

파트의 집단적인 건설이 필요한 때 아파트지구의 지정을 도시계획으로 결정할 수 있다고 제시되어 있다.

아파트지구개발 기본계획수립에 관한 규정 제2조 제1호내지 제2호에서 근린주구란 당해주민의 주거 또는 일상생활에 필요한 시설이 도보공간내에 설치되도록 구획된 일단의 범위이고, 주구중심이란 근린주구내에 거주하는 주민이 편리하게 이용할 수 있는 장소에 부대시설 및 복리시설 기타 생활편익시설을 집합적으로 설치하기 위하여 구획된 일단의 범위로 나와 있다. 또 지구중심이란 아파트지구내에 거주하는 주민이 편리하게 이용할 수 있는 장소에 생활편익시설을 집합적으로 설치하기 위하여 구획된 일단의 범위이고, 분구중심이란 근린주구내에 주구중심 이외에 일용품의 소매점 등을 설치할 필요가 있다고 인정되는 경우에 이를 집합적으로 설치하기 위하여 구획된 일단의 범위라고 제시되어 있다. 그러나 과학적인 척도에 의한 범위나 위치, 시설의 종류는 제시되어 있지 않아 실제계획시에는 아파트지구 개발업자의 편의대로 계획이 이루어질 수밖에 없을 것이다.

도시계획시설기준에 관한 규칙 제85조 제1항 제8호에 초등학교<sup>3)</sup>는 근린주거구역 단위로 설치하되, 가급적 주거구역의 중심시설이 되도록 결정하여야 하고, 다만 관할교육장이 필요하다고 인정하여 요청한 경우에는 근린주거구역 단위 미만인 경우에도 초등학교를 결정할 수 있으며, 제9호에서도 초등학교의 통학거리는 1000m 이내로 하되, 학생들이 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 타공공시설의 이용관계를 고려해서 결정해야 한다고 제시되어 있다. 또한 제2항에서는 이미 개발된 지역은 개발현황에 따르도록 하고 새로이 개발되는 지역에 있어서는 2500세대를 1개의 근린주거구역 결정기준으로 함을 원칙으로 한다고 제시되어 있다. 이 법규에서는 C. A. Perry의 근린주구이론과 같이 초등학교를 근린주거구역의 중심시설이 되도록 하고 계획기준으로는 세대수만을 고려하였는데

실제로 적합한 근린주거구역을 설정하기 위해서는 세대수와 함께 해당지역인구의 연령분포나 가족특성, 사회경제적 지위 등을 통계청이나 여러 관공서의 자료를 참고로 하여 결정하는 것이 바람직할 것이다.

주거지역의 세분에 따라 건축할 수 있는 건축물의 종류를 크게 8가지 시설로 나누어 나타낸 건축법시행령 제65조 제1항 제1호내지 제3호의 규정에 따라 별표의 내용을 요약한 것은 <표 1>과 같다.

<표 1>에 나타난 바와 같이 주거지역의 건축물 용도규제는 주거지역내에 건축할 수 있는 건축물을 용도만을 고려하여 나열하였을 뿐이고 각 항목으로 세분시키는 과정이 제외된 경우(기숙사, 자동차관련시설, 동물관련시설, 식물관련시설, 발전소, 군사시설 등)가 있다는 것을 알 수 있다.

건축물의 용도 분류 중에서 건축법시행령 제2조 제1항 제13호와 관련된 것으로 건축법규상의 근린시설을 요약하면 <표 2>와 같다. <표 2>에서 근린시설은 근린생활시설과 근린공공시설로 분류되어 있지만 용도구분을 한 기준이 명확하지 않고 당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 생략된 것도 제1종 근린생활시설의 경우는 2종류, 제2종 근린생활시설의 경우는 3종류, 근린공공시설의 경우에는 2종류가 있으므로 다른 시설들과의 구분기준에 대한 근거를 확인할 방법이 없다. 또한 동일한 법규인 건축법시행령 제65조(<표 1> 참고)와 제2조(<표 2> 참고)의 내용을 비교해 보면 두 법규에서 다른 시설에 중복된 분류가 나타나 있는 경우(예:종교집회장이 제2종 근린생활시설과 종교시설 두 종류의 시설에 중복 포함되어 있음)가 있어서 실제 근린시설을 계획할 때 혼란을 발생시키는 원인이 되고 있다. 지역주민들의 일상생활을 쾌적하고 편리하게 유지할 수 있도록 하는 사회생활공간으로서 근린시설의 역할을 충분히 수행할 수 있도록 하려면 주민들의 요구를 파악하여 실생활에 필요한 시설로 법규를 재정립하고 용어나 내용적인 측면에서도 통일성이 있도록 하여야 할 것이다.

3) 현행법규에서는 아직 국민학교로 되어 있으나 명칭이 변경되었으므로 본 연구에서는 초등학교라고 표현하기로 함.

〈표 1〉 주거지역의 건축물 용도규제

용도구분		주거지역구분		주거지역			
		전용	일반	준			
주거	1. 단독주택	단독주택, 다중주택, 공관		○	○	○	
	2. 공동주택	아파트		×	연립·다세대주택에 한함	○	
		연립주택		●		○	
		다세대주택		●		○	
3. 기숙사			×	○	○		
근린시설	4. 근린생활시설	제1종	수퍼마켓·일용품(500m <sup>2</sup> 미만)·이용원·의원 등	△	당해용도바닥면적합계가 1000m <sup>2</sup> 이하인 것 한함	○	
		제2종	대중음식점·다방·금융업소·당구장등	△	종교집회장에 한함	△ ● 종교집회장에 한함 ● 안마시술소 제외	
	5. 근린공공시설	동사무소, 마을공회당 등 변전소·양수장 등		○	○	○	
사회시설	6. 종교시설	종교집회장·수도장		▲	당해용도 바닥면적합계가 1000m <sup>2</sup> 이하인 것 한함	○	
	7. 노유자시설	아동·노인·사회복지		●	○	○	
	8. 의료시설	병원		×	● 격리병원 제외	●	
	32. 청소년수련시설	생활권 청소년시설		×	●	●	
		자연권 청소년시설		×	●	● 유스호스텔 제외	
		유스호스텔		×	×	●	
교육문화시설	9. 교육연구시설	학교		● ▲	초등학교	○ ● 초·중·고등학교에 한함 ● 초·중·고등학교는 제외	●
		교육원(연수원 등)		×	●	●	
		직업훈련소		×	●	●	
		학원		×	●	●	
		연구소		×	●	●	
		도서관		×	●	●	
	10. 운동시설	관람석 1000m <sup>2</sup> 미만인 체육관 및 운동장 등		×	●	●	
	11. 업무시설	공공업무시설		×	▲	너비12m미만 도로에 접한 경우는 바닥면적의 합계 3000m <sup>2</sup> 이하에 한함	●
		일반업무시설		×			●
	15. 관람집회시설	공연장·집회장·관람장		×	●	●	
16. 전시시설	전시장		▲	당해용도 바닥면적합계가 1000m <sup>2</sup> 이하인 박물관, 미술관에 한함	●	●	
	동식물원		×	●	●		

〈표 1〉 연결

상업 시설	13. 판매 시설	도매시장	×	△ 기존의 도·소매시 장을 재건축하고자 하는 경우 시장 면적이 종전의 연면 적의 2배를 넘지않 는 범위안의 건축물 에 한함.	●
		소매시장	×	△ 면적이 종전의 연면 적의 2배를 넘지않 는 범위안의 건축물 에 한함.	●
		상점	×	△ 당해용도 바닥면적 합계가 1000m <sup>2</sup> 이 하인 것에 한함	●
생산 시설	17. 공장	공해공장	×	△ 인쇄·봉제·필립현 상·자동차료처리장 비제조업·반도체 및 관련장치제조업·컴 퓨터프로그램 매체제조업 및 두부 제조업의 공장으로 배출기준 2배이하인 것과 아파트형 공장 에 한함	▲ 도시형공장과 필 립현상소로 배출 시설기준 2배이하인 공장 및 아파트형 공장 에 한함
		일반공장	×	▲ 인쇄·봉제·필립현 상·자동차료처리장 비제조업·반도체 및 관련장치제조업·컴 퓨터프로그램 매체제조업 및 두부 제조업의 공장으로 배출기준 2배이하인 것과 아파트형 공장 에 한함	▲ 도시형공장과 필 립현상소로 배출 시설기준 2배이하인 공장 및 아파트형 공장 에 한함
	18. 창고·	창고·하역장	×	●	●
특수 시설	19. 위험물 저장 및 처리시설	주유소·가스충전소	×	● 주유소, 액화석유가 스 충전소, 석유 및 가스판매소에 한함	●
		위험물제조소·저장	×	×	●
		위험물취급·판매	×	▲	●
	21. 자동차 관련시설		▲	▲ 너비12m이상인 도 로 접한 대지에 건 축하는 주차장 및 자동차 운수사업에 의한 차고에 한함	●
	22. 동물 관련시설		×	●	●
	24. 식물 관련시설		×	×	●
	25. 발전소		×	● 열병합발전소에 한함	●
28. 방송 통신시설	방송국·전신전화국· 촬영소	×	●	●	
기타 시설	26. 교정 시설	교도소·감화원	×	●	●
	27. 군사 시설		×	●	●

※건축법시행령 제65조 제1항 중 주거지역과 관련된 건축물을 연구자가 표로 작성한 것임.

※범례

○: 건축허용(제1호)

△: 선택적(제한적) 허용

×: 금지

●: 건축조례로서 허용할 수 있음(제2호)

▲: 건축조례로서 선택적(제한적)으로 허용

숫자: 건축법시행령 제65조 제1항의 각 호

※제1호 및 제2호의 규정에 의한 건축물외의 건축물은 건축할 수 없다.

※건축법시행령에서 규정한 건축허용, 선택적 허용은 건축조례로서 이를 금지할 수 없다.

건축조례로서 허용할 수 있는 건축물과 일정한 조건을 가진 경우 제한적으로 허용할 수 있는 건축물로 구분하여 지방자치단체의 건축조례로 위임하였다.

〈표 2〉 근린시설의 분류

건축법 시행령 제2조	용도구분	특성	
근린 생활 시설	제1종 근린 생활 시설	수퍼마켓·일용품(식품·잡화·완구·서적·건축자재·의약품류 등) 등의 소매점	당해용도 바닥면적합계가 1000m <sup>2</sup> 미만인 것
		휴게음식점	당해용도 바닥면적합계가 300m <sup>2</sup> 미만인 것
		이용원·미용원·일반목욕장·세탁소(공장부설된 것 제외)	
		의원·치과의원·한의원·침술원·접골원·조산소	
		탁구장·체육도장	당해용도 바닥면적합계가 500m <sup>2</sup> 미만인 것
		일반음식점·기원	
		휴게음식점	제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
		안마시설소	
		테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장 기타 이와 유사한 것	당해용도 바닥면적합계가 500m <sup>2</sup> 미만인 것
		종교집회장·공연장	당해용도 바닥면적합계가 300m <sup>2</sup> 미만인 것
	제2종 근린 생활 시설	금융업소·사무소·부동산중개업소·결혼상담소 등의 소매업소 기타 이와 유사한 것	당해용도 바닥면적합계가 500m <sup>2</sup> 미만인 것
		제조업·수리업·세탁소 기타 이와 유사한 것	당해용도 바닥면적합계가 200m <sup>2</sup> 미만인 것, 대기환경보전법, 수질환경보전법 또는 소음진동규제법에 의한 배출시설의 설치허가를 요하지 아니하는 것
		청소년 전자유기장	당해용도 바닥면적합계가 200m <sup>2</sup> 미만인 것
		사진관·표구점·학원(자동차학원·무도학원 제외)·장의사·동물병원·총포판매소 기타 이와 유사한 것	학원(당해용도 바닥면적합계가 500m <sup>2</sup> 미만인 것에 한함)
근린공공시설		노래연습실	
		단란주점	당해용도 바닥면적합계가 150m <sup>2</sup> 미만인 것
		의약품도매점자동차영업소	당해용도 바닥면적합계가 1000m <sup>2</sup> 미만인 것
	동사무소·경찰관파출소·소방서·우체국·전신전화국·방송국·보건소·공공도서관·지역의료보험조합 기타 이와 유사한 것	당해용도 바닥면적합계가 1000m <sup>2</sup> 미만인 것	
	마을공회당·마을공동작업소·마을공동구판장 기타 이와 유사한 것		
	변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실 기타 이와 유사한 것		

※건축법시행령 제2조의 내용을 요약 정리하여 연구자가 표로 작성한 것임.

### 3. 주택단지와 공동주택단지의 근린시설에 관한 법규

주택단지와 공동주택단지의 근린시설에 관련된 법규는 별도의 구분없이 주택건설촉진법, 주택건설촉진법 시행령, 주택건설기준 등에 관한 규정 등에 제시되어 있다.

주택건설시행령 제3조 및 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조에서 주택단지는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업승인을 얻어 주택과 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 설치하는 일단의 토지를 말하며, 다만 철도·고속도

로·자동차전용도로·기간도로·폭 20m이상인 일반도로 기타 이와 유사한 시설로 분리된 토지는 이를 각각 별개의 주택단지로 본다고 제시되어 있으며 주택단지에는 관계법령에 의한 지역 또는 지구에 상관없이 당해지역 또는 지구지정의 목적에 적합한 범위안에서 부대시설, 다음 각 호의 복리시설, 주택건설촉진법 제3조 제8호의 규정에 의한 기간시설과 건축법시행령 제76조의 규정에 의한 도시계획시설에 한하여 이를 건설하거나 설치(준치 또는 개량을 포함)할 수 있다고 제시되어 있으며 그 내용을 요약한 것은 〈표 3〉과 같다.

〈표 3〉 주택단지와 공동주택단지의 부대시설 및 복리시설

주택건설촉진법		주택건설기준 등에 관한 규정	
부대시설 (제3조 제6호)	주차장·관리사무소·담장·건축 제2조 제3호 규정에 의한 건축설비 기타 이에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것	기타 부대 시설 (제4조)	1. 보안등·대문·경비실
			2. 조경시설·옹벽·축대·주택단지안의 도로
복리시설 (제3조 제7호)	어린이놀이터·구매시설·의료시설·주민운동시설·일반목욕시설·입주자집회소 기타 거주자의 생활복리를 위하여 필요한 공동시설로서 대통령령이 정하는 것	기타 복리 시설 (제5조)	3. 안내표지판·공중전화·공중변소
			4. 저수시설·지하양수시설·대피시설
			5. 쓰레기 수거 및 처리시설·오수정화시설·정화조
			6. 소방시설·냉난방공급시설(지역난방공급시설 제외)·공동저탄장
			7. 기타 제1호내지 제6호에 준하는 것으로서 건설교통부령이 정하는 시설 또는 설비
			1. 생활편익시설
			2. 유치원·새마을유아원·보육시설
			3. 노인정
			4. 삭제.
			4의 2. 청소년수련시설(생활권수련시설에 한함)
			5. 근린공공시설
			6. 공동작업장·아파트형공장·사회복지관(종합사회복지관 포함)
			7. 문고 기타 거주자의 취미활동·종교생활·가정의례 또는 부녀회 등 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설
			8. 기타 제1호내지 제7호에 준하는 것으로서 건설교통부령이 정하는 공동시설

※ 주택건설촉진법 제3조와 주택건설기준 등에 관한 규정 제4조내지 제5조의 내용을 요약 정리하여 연구자가 표로 작성한 것임

〈표 4〉 생활편익시설과 주택단지안의 시설

주택건설기준 등에 관한 규정	
제2조 제2호	제 6 조
가. 식품·잡화·의류·문구·서적·운동기구 기타 이와 유사한 생활용품의 구매시설	1. 입주자 집회소
나. 이용원·미용원	2. 의료시설
다. 대중음식점·다과점·다방	3. 일반목욕장
라. 세탁소(공장이 부설된 것은 제외)·방앗간·생활용품 수리점·사진관	4. 생활편익시설
마. 학원(예능·가정·사무·독서계열·물리계열 중 어학 및 기술계열 중 컴퓨터에 한함)	5. 삭제
바. 금융·보험기관·부동산 중개업소 등 소개업소	6. 유치원·새마을유아원·보육시설·어린이놀이터·주민운동시설
사. 기타 가목내지 바목의 시설과 거주자의 생활편익을 위해 필요하다고 인정되는 시설	7. 제5조 제3호내지 제8호의 규정에 의한 복리시설 다만 제5조 제6호의 규정에 의한 복리시설은 당해 주택단지에 세대당 전용면적이 50m <sup>2</sup> 이하인 공동주택을 30세대 이상 건설하거나 당해주택단지 총 세대수의 2분의 1이상 건설하는 경우
	8. 도시계획시설인 시장과 법률 제3896호와 도소매업 진흥법 부칙 제3조의 규정에 의한 기존시장
	9. 제1호 내지 제7호에 준하는 것으로서 주택건설 촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획 승인권자의 생활복리 또는 생활편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제2호와 제6조의 내용을 연구자가 표로 작성한 것임

〈표 4〉의 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 제7호에서만 공동주택에 대한 세대당 전용면적과 연관지어 총세대수당 복리시설을 설정해 놓았으며, '제5조 제3호내지 제8호의 규정'은 〈표 3〉과 비교해 보면 기타 복리시설이 모두 포함된다는 것을 알 수 있으므로 그 내용이 수정되어야 할 것이다. 아울러 다른 시설에 관하여서도 각 시설의 특성을 고려한 적정기준을 마련하는 것이 바람직할 것이다.

공동주택이란 주택건설촉진법 제3조 제3호에 따르면 대지 및 건물의 벽·복도·계단 기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건물안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다고 되어 있으며, 시행령 제2조의 공동주택의 종류와 범위에서는 아파트(5층 이상의 주택), 연립주택(동당 연건축면적이 660m<sup>2</sup>를 초과하는 4층 이하의 주택), 다세대주택(동당 연건축면적이 660m<sup>2</sup>이하인 4층 이하의 주택)이 제시되어 있다. 이것을 앞에서 기술한 주거지역의 분류와 비교하여 보면 다세대주택의 기준이 제시되지 않았으며 공동주택 중의 아파트도 5층 이상이라고만 제시되고 저층아파트, 고층아파트를 구분하는 기준 역시 생략되어 있는 것을 알 수 있다.

공동주택을 건설하는 주택단지에 관하여 제시된 건축관련법규의 내용은 지하층의 활용, 부대시설(진입도로, 주택단지안의 도로, 관리사무소, 조경시설, 비상급수시설), 복리시설(의료시설, 노인정) 등의 기준만이 제시되어 있으며, 공동주택단지의 시설에 대한 별도의 법규가 제정되어 있는 것이 아니라 주택단지의 시설에 대한 법규내에 분산되어 나타나 있는 것을 확인할 수 있다.

특히 세대수만을 근린시설의 계획기준으로 하여 공동주택단지의 근린시설을 계획하는 경우에는 시설의 실제 이용인구수와 적절히 대응하지 못하여 과잉 혹은 과소공급이 되고 있는 사례가 많으므로 주민들의 일상생활을 담는 근린시설 고유의 기능을 다하지 못하는 경우가 대부분이다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 세대수는 물론이고 국가나 공공기관들의 자료를 바탕으로 하여 해당주거지역의 지역적 특성(도심,

부도심, 신시가지 등), 주택특성(층수, 평수 등), 주민특성(연령분포, 사회경제적 지위 등) 등을 모두 고려하여 근린시설의 계획기준을 마련하는 것이 보다 이상적인 방법이 될 것이다.

전반적인 근린시설에 관한 용어도 근린생활시설, 근린공공시설, 생활편익시설, 부대시설, 복리시설 등 다양하고 복잡하게 구분되어 있어 혼용되어 사용되거나 관련법규 내의 근린시설 분류가 중복 또는 불일치하는 경우가 발생되므로 전체적으로 통합시켜 제시할 필요가 있다.

주택단지나 공동주택단지는 도시특성이나 도시 내에서의 지역적 특성 뿐 아니라 주거특성 및 주민특성에 따라서 상당한 차이를 보일 것이므로 그 계획에서의 기준도 달라져야 하는 것이다. 따라서 이상에서 살펴 본 주택단지나 공동주택단지의 여러 가지 요인들을 종합적으로 고려한 합리적인 근린주거구역의 범위와 그 속에 포함되어야 할 근린시설의 적정기준을 설정하도록 하여 법규적인 측면에서 그 구분을 명확히 제시해 주어야 하는 문제가 절실히 요구된다.

## 4. 결론 및 제언

본 연구는 최근 대두되고 있는 주거환경의 질 향상이라는 문제해결을 위하여 우리 나라의 현행건축법규 중 건축법, 건축법시행령, 주택건설촉진법, 주택건설촉진법시행령, 주택건설기준 등에 관한 규정, 도시계획법, 도시계획법시행령, 도시계획시설 등에 관한 규칙, 아파트지구개발 기본계획수립에 관한 규정 등에 나타난 주거지역(주택단지 및 공동주택단지)에서의 근린시설에 관한 내용들을 고찰하여 보았다.

주거지역에 있어서의 근린생활권 전반에 관한 내용들은 법규내의 한 부분으로 정리되지 않고 산발적으로 분산되어 있는 실정이며, 시설에 대한 용어의 정의나 분류 및 범위의 규정도 동일한 법규에서조차 일관적이지 못하므로 근린시설에 관하여 제시된 내용을 종합하여 살펴보기가 매우 곤란하였다. 근린시설에 대한 설정기준으로는 세대수가 가장 많이 사용되고 있었고 간혹 연건축면적을 사용한 경우도 있었으나 기준을 마련한 근거가 명확하게 나타나 있지 않으며 일반적으로 수치만 제시되어 있다. 이러한 근린시설에 관한 수치적 기준들은 실제로 주거환경



이 바람직한 상태에 도달할 수 있도록 하는 적정기준이 아니라 단지 최소한도의 환경을 구비하도록 하는 최저기준만을 나타내고 있을 뿐이며 주로 수량적·외형적 기준제시에 불과하여 시설자체가 이용자에게 제공하여야 하는 주거환경의 질은 충족시키지 못하고 있는 실정이다. 따라서 근린시설기준들이 실질적인 주거환경의 질적 수준을 향상시키는데 기여할 수 있도록 하기 위해서는 사회적 변화를 감안한 것으로서 실제 이용이나 운영관리적 측면에서의 고려가 요구된다.

특히 공동주택단지는 단기간에 대규모 인구를 수용하여 형성하게 되나 주거의 가변성이 적어 거의 일정한 인구구조를 형성하게 되므로 여기에 공급되는 근린시설들은 인구특성에 따라 적절히 계획될 수 있음에도 불구하고 획일적인 현행기준에 의하여서는 그와 같은 목표를 이룰 수가 없는 것이다.

본 연구에서는 언급되지 않았으나 최근까지의 주거환경에 관한 연구들을 살펴 보아도 근린생활권 전반에 관련된 것에 대해서는 연구자 나름대로 해석하여 결정한 것일 뿐, 일관성있는 용어의 정의나 범위 등의 합리적인 계획기준을 발견할 수가 없다.

이러한 문제들의 가장 큰 원인은 법규의 제정이 법률가들에 의해서만 결정되고 주거지역역시 개발업자들에 의해서만 개발되므로 정책은 정책대로, 건설은 건설대로 실시된다는 것에 있으므로 결국 실질적인 피해를 보게 되는 것은 그 지역에서 실제적인 생활을 하여야 하는 주민들이 되고 마는 것이다.

본 연구결과로부터의 제안으로는 다음과 같은 것을 들 수 있다.

1. 현행 건축관련법규 내에 분산되어 있는 주거 전반에 관한 법규들을 모두 종합하고 체계화하여 모든 인간생활의 기본인 주거에 초점을 맞춘 주거법규로 분리 제정할 필요가 있다.
2. 주거지역을 더욱 세분시키고 구역단위의 전문적인 용어나 범위를 법률로 결정하되, 중심시설도 무조건 초등학교로 결정하기보다는 그 지역특성, 주거특성, 주민특성 등을 고려하여 결정하여야 한다.
3. 새로운 주택단지를 계획할 때에는 법률가, 개발업자, 지역거주민 등이 여러 차례의 모임

을 가져서 사전에 충분한 토론을 거친 후에 전원이 이해하고 만족할 수 있는 개발을 실시하도록 하여야 한다.

4. 소규모의 주거지역 개발시에는 주민의 근린생활권에 적합하도록 근린시설이 주택지 개발보다 우선적으로 계획되어야만 할 것이며, 효율적인 근린시설을 이용함으로써 지역주민들의 근린의식을 고양시켜 그 지역에 대한 애착감이나 소속의식을 가지도록 유도하여야 한다.
5. 대부분의 공동주택단지의 경우는 개발이 균일하게 획일적으로 이루어지기 때문에 단지의 장소적 특성이 결여되고 단조로운 형태를 가지게 되어 생활의 활력을 잃게 되기가 쉽다. 따라서 우리 나라의 실정에 맞는 다양한 주거형식의 개발이 시급히 필요하며 특히 외국의 경우처럼 그 지역의 건축환경과 조화를 이루도록 하는 것이 바람직할 것이다.

## 참 고 문 헌

1. 장동찬, 요약 해설 건축 재법규, 기문당, 1996.
2. 전경배 외, 건축법규해설, 세진사, 1996.
3. Chapin, S. f. Jr. Urban Land Use Planning, Urbana, Illinois: University of Illinois Press, 1972, pp.16-17.
4. Ibid. pp.17-19.
5. Ibid. p.19.
6. Christaller, W. Central Places in Southern Germany(Englewood Cliffs, N.J.:Printice-Hall, 1966).
7. Dechiara, J. and L. Koppelman, Manual of Housing Planning and Design Criteria(n.j.:Prentice-Hall, Inc. 1975), pp.103-104.
8. Doxiadis, C. A. Ekistics, London: Hutchinson of London, 1968.
9. Golany, G. New Town Planning (N.Y.:J. Willey and Sons, Inc. 1976), p.181.
10. Howard, E. Garden Cities of Tomorrow (London:Cambridge, Mass.:The M.I.T. Press, 1965), pp.45-57.
11. Keller, S. The Urban Neiborhood

- (N.Y.:Princeton Univ. 1968), p.87.
12. Losch, A. The Economics of Location, Yale University Press, 1967.
  13. Perry, C. A. The Neighborhood Unit Fomula, Urban Housing (N.Y.:The Free Press, 1966), p.65.
  14. Porteous, J. D. Environment and Behavior(Addison-Wesle Publishing Company Inc. 1977), pp.84-86.
  15. Soleri, P. Matter Becoming Spirit Garden City, N.y.:Anchor Press, 1973, p.41.
  16. 田畑貞壽・池田臺二, 新住宅地計劃, 1983, p.208.