

청주시 다가구주택의 유형

The Types of the Multi-Family Housing in Cheong-Ju City

윤 혜 정* · 한 조 동** · 이 강 훈***
Yoon, Hye-Jung · Han, Jo-Dong · Rhee, Kang-Hoon

Abstract

The types of the multi-family housing are classified into the independent type, the mixed type and the public type by the approaching method. The characteristics of the independent type are the rear layout type(41.66%), the “ㄱ” type(56.14%), and the 2-room type(54.54%). In the mixed one, they are the front layout type(36.84%), the “ㄴ” type(42.10%), and the 1-room type(49.60%) and in the public one they are the front layout type(51.61%), the “—” type(41.99%), and the 1-room type(84.11%).

It is found that the housing types are gradually turned into the multi-family housing such as the independent house in the urban area due to changing the major independent type(82.60%) in the early of the 1990s to the public type(74.19%) in the end of the 1990s.

키워드 : 다가구주택, 주거유형, 진입방식

Keywords : Multi-family housing, housing type, approach method

I. 서 론

1960년대 이후 산업화, 도시화로 인한 도시의 인구집중은 심각한 주택난을 야기 시켰으며, 도심지에는 단독주택 안에 여러 가구가 모여 공동주택화 하는 경향을 보이고 있다.

그후 주택난을 해결하기 위해 1985년 다세대주택¹⁾이 출현하게 되었고, 1990년대에는 주택200만호 건설계획²⁾에 의한 건축규제의 완화로 다가

구주택³⁾이 공동주택과는 구별되는 단독주택으로 자리를 잡게 되었다.

본 연구의 목적은 단독주택인 다가구주택을 사회적, 경제적 논리에 의해 형성된 도시형 주택의 대표적 유형으로 인식하여 첫째, 각 가구로의 진입방식을 기준으로 다가구주택의 유형을 단독형, 혼합형, 공동형으로 분류하고 둘째, 배치형식, 건물형태, 가구구성방식으로써 유형별 특성을 분석하여 연도별 변화 추이를 파악하는데 있다.

연구의 대상 및 범위는 1990년부터 2000년까지

* 정회원, 충북대 대학원 석사과정.

** 정회원, 충북대 대학원 박사수료.

*** 정회원, 충북대 건축공학과 교수, 공학박사.

1) 1985. 9. 다세대주택 건축기준 마련 (건축법 시행령 개정)

2) 1988년부터 시행된 사업으로 사회적 문제(부동산 가격의 폭등과 투기, 주택부족등)를 해결하려는 정책적 의도

3) 단독주택에 속하는 것으로 주택으로 쓰이는 층수가 3개층 이하이고, 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

지 청주시에 준공된 다가구주택을 대상으로 총 74개의 표본을 추출하여 위에서 정의한 유형에 따라 배치형식, 건물형태, 가구구성방식을 분석해 보고 연도별 변화의 특성을 고찰해 보고자한다.

II. 다가구주택의 유형

다가구주택의 유형⁴⁾을 분류한 기존의 연구들은 다음 [표 1]과 같다.

표 1. 다가구주택 유형설정 비교표

구분	유형설정기준	유형분류
박기범	-법적 기준 -주택의 형태	-다가구거주 단독주택 -단독형 다가구주택 -연립형 다가구주택 -전층형 다가구주택
김영택	-법적 기준 -주거 진화력	-단독형 다세대주택 -연립형 다세대주택 -변화형 다세대주택

본 연구에서는 다가구주택 유형의 분류기준으로 각 가구로의 진입방식에 따라 진입이 독립적으로 이루어지는 단독형, 일부 독립과 일부 공용으로 이루어지는 혼합형, 그리고, 공용의 복도와 계단을 통하여 이루어지는 공동형으로 분류하였다.

청주에서 상기 기간동안에 준공된 다가구주택에 대한 표본자료를 유형에 따라 연도별로 정리한 결과는 아래의 [표 2]와 같은 분포를 하고 있다.

표 2. 유형별로 본 청주시 다가구주택 표본 분포

구분	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	합계
단독형	5	5	5	4	4	-	1	-	-	-	-	24
혼합형		1	-	2	2	3	3	3	2	1	2	19
공동형			-	1	-	4	3	7	5	6	5	31
합계	5	6	5	7	6	7	7	10	7	7	7	74

4) 박기범, "건축기준에 따른 다가구주택의 건축적 특성에 관한 연구", 서울시립대학교 석사학위논문, 1999
김영택, "다세대주택의 건축특성에 관한 연구-망원동 지역의 사례조사를 중심으로", 서울대학교 석사학위논문, 1995

위의 표를 보면 단독형 다가구주택은 '90년부터 '96년 사이에 분포하고 있고, 반면 공동형 다가구주택은 '93년부터 서서히 증가하기 시작하여 '97년부터 현재까지 높은 비중을 차지하고 있다. 또한 혼합형 다가구주택은 공동형 다가구주택과 함께 '93년부터 꾸준히 나타나고 있다.

1. 단독형 다가구주택

단독형 다가구주택은 '90년 다가구주택이 시행되면서 나타나는 초기의 주거유형으로 전체의 32.43%의 비율을 나타내고 있지만, '97년 이후에는 거의 나타나지 않는 유형이다. [그림 1]은 가구의 진입방식을 나타낸 것이다.

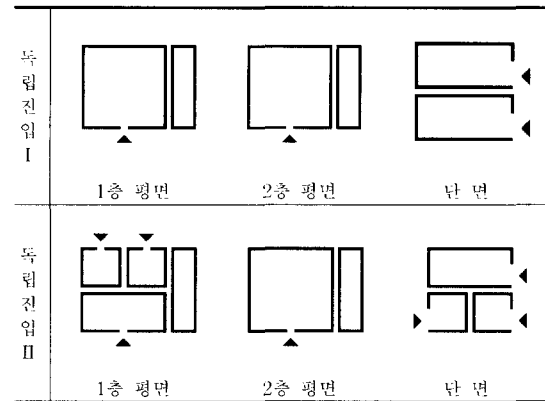


그림 1. 단독형 가구진입방식

독립진입방식 I 은 가구가 수직으로만 분할하는 방식으로 1층은 마당을 통해 진입이 이루어지고, 2층은 옥외계단을 통해 각각 독립적으로 진입이 이루어진다. 독립진입방식 II는 가구분할이 수평분할과 수직분할이 동시에 나타나는 방식으로 1층은 각각의 마당을 통해 각 가구로의 독립적인 진입이 이루어지고 2층은 외부계단에 의해 독립적인 진입이 이루어지는 방식이다. 단독형 다가구주택은 단독주택의 장점을 수용하여 다가구주택으로 발전하기에 적절한 조건을 지닌 유형이나 현재는 사라졌다.

2. 혼합형 다가구주택

혼합형 다가구주택은 전체적으로 25.67%의 분포를 보이고 있으며 '94년부터 '96년사이에는 연도별로 30%이상을 차지하고 있다. 가구로의 진입방식이 독립적으로 이루어지는 경우와 공용의 공간을 이용하면서 이루어지는 경우가 복합적으로 나타나는 것으로 단독형 다가구주택에서 공동형 다가구주택으로 변형되는 주거유형으로 볼 수 있다.

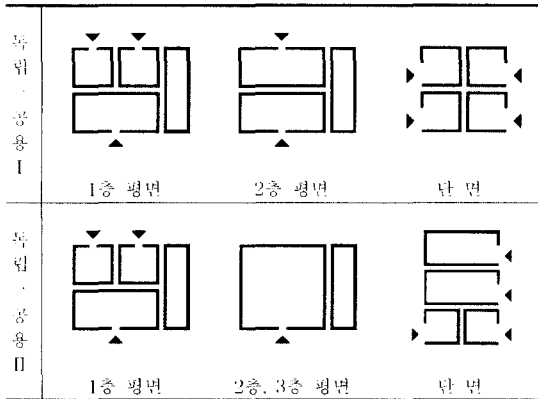


그림 2. 혼합형 가구진입방식

[그림 2]에서 보여지는 것처럼 독립·공용진입방식 I의 1층 진입은 마당을 통하여 독립적으로 진입을 할 수 있고, 2층은 옥외계단과 1층의 처마를 공용으로 이용하여 각 가구로의 진입을 하는 방식이고, 독립·공용진입방식 II의 1층 진입은 I과 같이 독립적으로 이루어지고 있지만, 2층과 3층의 단독주택은 공용의 계단을 통해 각 가구로의 진입이 이루어진다.

3. 공동형 다가구주택

공동형 다가구주택은 전체적으로 41.89%로 나타나고 '97년부터 급속히 증가하는 경향을 보이며, 최근 4년 동안에 70%이상을 차지하고 있다. 각 가구로의 진입은 공용의 계단과 복도를 이용하여 이루어지며, 수평분할과 수직분할이 동시에 일어나고 있다. 공동형 다가구주택은 가구로의

진입방식을 [그림 3]과 같이 편복도형, 중복도형, 계단실형으로 분류⁵⁾할 수 있다.

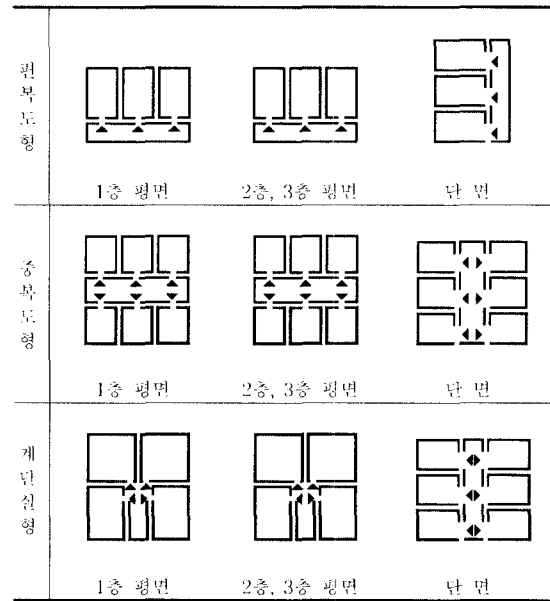


그림 3. 공동형 가구진입방식

편복도형은 복도가 개방형이므로 통풍 및 채광상 양호하다. 프라이버시 침해가 쉬우나 이웃간에 친교할 수 있는 기회가 주어진다. 중복도형은 대지에 대하여 건물의 이용도가 높은 반면에 채광, 통풍조건이 양호하지 못하고, 프라이버시 확보가 좋지 않으며 시끄럽다. 계단실형은 계단실로부터 직접 각 단위가구로 들어가는 형식으로 주로 작은 대지에서 많이 나타나며, 건물의 이용도가 높지만 중복도형과같은 단점을 가지고 있다.

Ⅲ. 유형별 건축적 특성

1. 배치방식

배치의 형태는 대지에 접하는 도로의 경계선을 기준으로 건물의 위치에 따라 전면배치, 후면배치, 측면배치, 중앙배치, 전·측면배치, 후·측면

5) 이광로의 4인 공저, 『건축계획』, 문운당, 1990, pp.66~70

배치로 분류할 수 있다. 유형에 따른 배치형식은 연도별로 정리하면 [표 3]과 같다.

표 3. 유형별 배치형식

구분	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	합계
단독형	전면	-	2	3	-	-	-	-	-	-	-	5
	후면	3	2	1	2	2	-	-	-	-	-	10
	측면	1	-	-	2	-	-	-	-	-	-	3
	중앙	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	2
	전측	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	후측	1	1	-	-	1	-	1	-	-	-	4
소계	5	5	5	4	4	0	1	0	0	0	0	24
혼합형	전면	-	1	-	-	-	2	2	1	-	2	8
	후면	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	2
	측면	-	-	-	1	2	-	-	-	-	1	4
	중앙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	전측	-	-	-	1	-	-	2	1	1	-	5
	후측	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
소계	0	1	0	2	2	3	3	2	1	2	19	
공동형	전면	-	-	-	-	2	2	3	2	5	3	17
	후면	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	2
	측면	-	-	-	-	1	-	-	1	-	1	3
	중앙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
	전측	-	-	-	-	-	-	3	-	1	-	4
	후측	-	-	-	-	1	1	-	2	-	-	4
소계	0	0	0	1	0	4	3	7	5	6	5	31
합계	5	6	5	7	6	7	7	10	7	7	7	74

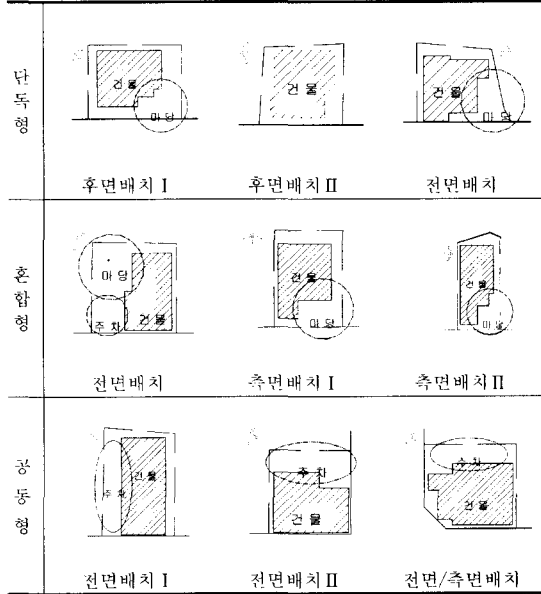


그림 4. 유형별 배치형식

단독형 다가구주택에서는 후면배치방식이 41.66%로 가장 많이 나타나고 있으며 전면배치

(20.83%), 후·측면배치(16.66%)의 순으로 나타나고 있다. 후면배치는 전면의 옥외공간을 도로와 건물사이의 전이적인 성격의 공간으로 활용할 수 있으며 단독주택에서 많이 나타나는 형식이다.

[그림 4 참조]

혼합형 다가구주택은 전면배치가 42.10%의 분포를 보이고 전·측면배치와 측면배치가 각각 26.31%와 21.05%로 나타나고 있다. 옥외공간은 마당과 주차의 공간으로 활용되고 있다.

공동형 다가구주택은 전면배치를 하는 경우가 54.83%로 가장 많으며, 전·측면배치와 후·측면배치가 12.90%를 나타내고 있다. 옥외공간은 모두 주차를 위한 공간으로 활용되고 있다.

2. 건물형태

건물의 형태는 주차장의 위치에 의해 건물의 형태가 결정되는 경우가 많으므로 1층 평면도를 기준으로 7자형, ㄱ자형, 一자형, ㄷ자형 및 기타로 분류하였다. 유형에 따른 건물 형태는 연도별로 정리하면 [표 4]와 같다.

표 4. 유형별 건물형태

구분	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	합계	
단독형	7자	1	-	1	1	1	-	-	-	-	-	4	
	ㄱ자	3	2	2	2	3	-	1	-	-	-	13	
	一자	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2	
	ㄷ자	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
	기타	-	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	4
	소계	5	5	5	4	4	0	1	0	0	0	0	24
혼합형	7자	-	-	-	-	2	1	2	1	1	1	8	
	ㄱ자	-	-	-	1	2	-	1	1	-	-	5	
	一자	-	-	-	-	-	1	1	-	1	-	3	
	ㄷ자	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	
	기타	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2
	소계	0	1	0	2	2	3	3	3	2	1	2	19
공동형	7자	-	-	-	-	-	1	4	1	2	-	8	
	ㄱ자	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	2
	一자	-	-	-	-	4	1	1	4	1	2	13	
	ㄷ자	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	
	기타	-	-	-	1	-	1	1	-	2	2	7	
	소계	0	0	0	1	0	4	3	7	5	6	5	31
합계	5	6	5	7	6	7	7	10	7	7	7	74	

단독형 다가구주택에서 가장 많이 나타나는

건물형태는 ㄱ자형 54.16%, ㄴ자형 16.66%로 나타나고 있다. [그림 5 참조]

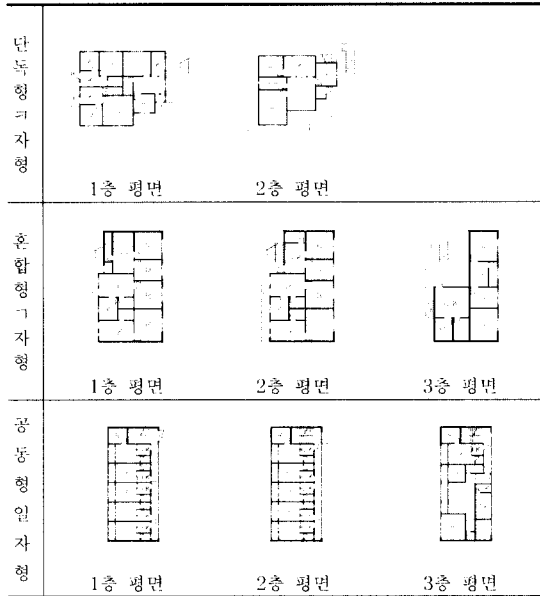


그림 5. 유형별 건물형태

혼합형 다가구주택은 ㄴ자형이 42.10%의 분포로 가장 많이 나타나며, ㄱ자형과 一자형이 각각 26.31%, 15.78%로 건물의 형태가 점점 단순해지고 있다.

공동형 다가구주택은 一자형과 ㄴ자형이 각각 41.93%, 25.80%의 분포를 하고 있으며 건물의 형태가 단순한 一자형이 많이 나타나고 있다. 이러한 결과는 시공의 용이성과 경제성에 의해 공동주택의 평면을 선호하는데서 나온 결과라고 보여진다.

3. 가구구성방식

방의 개수로 본 유형별 가구 구성방식은 다음 [표 5]와 같다.

단독형은 2 ROOM의 구성이 54.54%로 가장 많으며 3 ROOM의 구성이 31.16%를 보이고 있다. 혼합형은 1 ROOM의 구성이 49.60%, 2

ROOM의 구성이 35.43%로 단독형에 비하여 1 ROOM의 구성방식이 증가하는 추세를 보이고 있다. 공동형은 1 ROOM의 구성이 84.11%로 월등하게 우위에 있다. 이러한 현상은 가족구성의 다양화에 따른 사회적인 영향⁶⁾으로 볼 수 있다.

표 5. 유형별 가구구성방식

구분	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	합계	
단독형	1 R	1	3	4								8	
	2 R	11	5	9	10	5		2				42	
	3 R	4	5	4	4	6		1				24	
	기타	2	1									3	
	소계	18	14	17	14	11	0	3	0	0	0	77	
혼합형	1 R		3		2		20	6	3	13	4	12	63
	2 R				5	8	4	4	13			11	45
	3 R		1		2	1	3	2	3	1	1	2	16
	기타					1		1		1		3	
	소계	0	4	0	9	10	27	13	19	15	5	25	127
공동형	1 R					24	37	41	40	71	73	286	
	2 R				2		9	7	11	2	2	34	
	3 R				1		3	2	6	2	3	18	
	기타						1			1		2	
	소계	0	0	0	3	0	37	46	58	45	76	75	340
합계	18	18	17	26	21	64	62	77	60	81	100	544	

방의 개수로 본 가구구성방식은 [그림 6]과 같다.

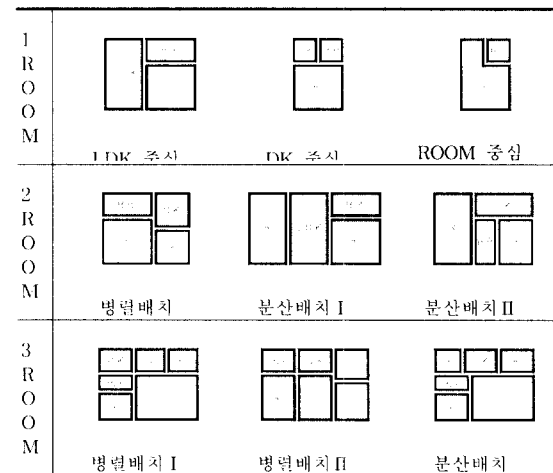


그림 6. 가구구성방식

1 ROOM의 구성은 하나의 거주공간을 구성하

6) 정보화에 따른 인텔리전트 홈의 현실화, 독신인구의 증가, 노인인구의 증가, 학교 또는 직장 등으로 인한 독립 등을 들 수 있다.

는 최소한의 규모로 D·K 또는 L·D·K를 중심으로 방과 욕실을 배치시키는 형식이다. 2 ROOM의 구성은 D·K를 중심으로 2개의 방들이 배치되는 형식으로 L·D·K 또는 D·K를 중심으로 방이 인접 배치되는 경우와 분산 배치되는 경우로 나누어 볼 수 있다. 3 ROOM 이상의 구성은 주로 거실을 중심으로 3개의 방들이 배치되는 형식으로 각각 독립배치 되어 방과 방 사이에 욕실과 D·K가 배치되는 경우와 2개의 방들이 인접되고 나머지 하나의 방은 따로 배치되는 방식이 있다. 2개의 방들이 인접 배치되는 경우는 거실을 중심으로 좌우로 배치되어 방들이 대칭으로 놓이는 경우와 하나의 방만이 거실과 같은 방향으로 배치되고 나머지 2개의 방들은 거실의 후면에 배치되는 경우가 있다.

IV. 결 론

다가구주택이 시행된 1990년부터 2000년 사이에 준공된 청주시 다가구주택의 유형은 가구로의 진입방식에 따라 단독형, 혼합형, 공동형으로 분류할 수 있으며, 유형별 특성은 다음과 같다.

첫째, 단독형 다가구주택의 배치형식은 후면배치형 41.66%, 전면배치 20.83%로 나타나고 있다. 건물형태는 ㄱ자형과 ㄴ자형이 각각 54.16%, 16.66%로 ㄴ자형이 많이 나타나고 있다. 가구구성방식에 있어서는 2 ROOM의 구성이 54.54%, 3ROOM의 구성이 31.16%로 나타나고 있다.

둘째, 혼합형 다가구주택은 전면배치형식이 36.84%를 보이고 측면배치와 전·측면배치가 21.05%로 나타나고 있다. 건물형태에 있어서는 ㄱ자형 42.10%, ㄴ자형이 26.31%로 나타나고 있다. 가구구성방식에 있어서는 1 ROOM의 분포가 49.60%로 단독형 다가구주택보다 증가추세를 보이고 있으며, 2 ROOM이 35.43%를 나타내고 있다.

셋째, 공동형 다가구주택은 주로 '95년부터 서서히 증가의 경향을 보이고 있다. 배치의 형식에

있어서는 전면배치가 54.83%로 1/2이상을 차지하고 후·측면배치형식과 전·측면배치형식이 12.90%를 보이고 있다. 건물의 형태는 一자형이 41.99%, ㄱ자형이 25.80%로 분포하고 있다. 반면 가구구성은 1 ROOM이 84.11%로 대부분을 차지하고 있다.

넷째, 다가구주택의 유형별 흐름을 연도별로 보면 '90년부터 '93년에는 단독형 다가구주택이 82.60%, '94년부터 '96년에는 혼합형과 공동형 다가구주택이 각각 40%, 35%로 비슷하게 나타나고 있으며 '97년부터 2000년에는 공동형 다가구주택이 74.19%로 나타나고 있다. 배치방식은 후면배치에서 전면배치로 나타나고, 건물형태는 ㄴ자형에서 一자형으로 단순화되어가고 있으며, 가구구성방식은 2 ROOM에서 1 ROOM으로 점차 공동주택화 되어가고 있다.

연도별 다가구주택의 유형별 장,단점을 보다 세밀히 파악하여 다가구주택이 도심형 단독주택 중 하나의 유형으로 완성될 수 있도록 하는 것은 앞으로의 과제이다.

참 고 문 헌

1. 김태연, "학생거주용 다가구주택의 특성과 건축계획에 관한 연구 - 홍익대학교 조치원캠퍼스 주변 대학촌을 중심으로", 홍익대학교 석사학위논문, 1999
2. 석종구, "도시대중주택의 다가구화에 따른 개선 방향에 관한 연구", 청주대학교 석사학위논문, 1988
3. 이동수, "다가구주택의 건축계획 특성에 관한 연구", 명지대학교 석사학위논문, 2000
4. 임창복, "한국 도시 단독주택의 유형적 지속성과 변용에 관한 연구", 서울대학교 박사학위논문, 1989