

# 도심주거지의 주상복합주택 계획지침에 관한 연구

- 익산시 구도심을 사례로 -

## A Study on Planning Guideline of Complex Housing in the Residence Inner Area

- Case Study of Inner Area in Iksan City -

김영석\* · 박병열\*\*

Kim, Young-Seok · Park, Pyung-Youl

### Abstract

This study analyzes the problems, which the residential inner area has, and proposes systematic and gradual progressing improvement plan for the residential environment in the inner area. Also, planning instruction is proposed through the case study of parcel-jointed complex housing. This study can be concluded as below:

① Improvement plans sub-divided into promoting districts and inducing districts of the residential inner area are proposed. ② Necessity for construction of streets is proposed in order to compensate existing problems in sites. ③ Necessity of complex housings is proposed for roadsides of household unit or small-sized annexation of parcel. ④ Collecting design examples and existing literatures, the planning guideline for jointed parcel complex housing is proposed based on the established relation with a whole surface of streets, formation and distribution of purposes and increased role of exterior space.

키워드 : 도심주거지, 주거환경, 주상복합주택, 계획지침

Keywords : Residence Inner Area, Residential Environment, Complex Housing, Planning Guideline

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

현재 우리나라의 주거문화는 고층고밀의 아파트 중심으로 급속하게 진행됨에 따라 도시의 특성과 함께 명맥을 유지해 온 도심의 주거지는 접근성의 몰락, 부지규모의 협소, 주택의 노후화, 생활여건의 변화, 지가의 상승, 소유주의 노령화 등에 의해 방치됨으로서 열악한 주거환경의 악순환이 되풀이 되고 있는 실정이다.

한편, 긴 시간의 흐름 속에서 전래적인 생활환경과 함께 양호한 커뮤니티를 유지 해오던 도시주택지는 공간구조가 파괴되거나 상실되어 가는 추세에 있다. 최근에는 다세대주택, 다가구주택, 연립주택의 형식으로 재건축되는 사례도 일부 있으나, 이는 기존의 상업여건이나 생활방식과는 이질화 된 구조이며, 개별적 혹은 집단적으로 개발되어 이웃과의 주거환경 및 생활구조에 대한 또 다른 문제점을 야기하고 있어 도심 거주환경 악화와 공동화의 직접적인 원인이 되고 있다.

이러한 상황의 인식에 따라 구도심 활성화를

\* 정회원, 순천대 건축학부 부교수, 공학박사

\*\* 순천대 대학원 석사과정

위한 많은 방안제시가 이루어지고 있으나 도심 거주인구의 증가를 위해서는 주거환경개선이 우선되어야 한다.

따라서 본 연구에서는 도심주거지의 문제점을 분석하고 단계적이고 점진적인 도심주거환경의 개선방안에 대하여 합필 주상복합주택의 사례검토를 기초로 계획지침을 제시한다.

## 1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 도심지의 공동화 현상이 두드러지고 있는 지방 중소도시로서 전북 익산시 도심주거지의 주거지역으로 한정한다.

우선, 도시주택지의 재건축 현황을 파악하고, 자연발생적으로 형성된 골목길과 비정형부지가 조합된 지구를 연구대상지로 검토한다. 연구대상지의 재건축 규모, 주택유형, 개발의향 등에 대한 설문조사와 설계에 적용되어야 할 내용에 대한 의견조사를 실시한다. 마지막으로 실제부지에 사례설계를 통하여 적용 가능성과 효과를 검증한다.

## 1.3. 기존연구의 고찰

도심지의 주택형식이나 재건축의 방식과 제도에 대한 기존연구가 진행되었다. 본 연구와 관련되어진 주상복합주택 관련 논문은 유형분류에 의한 개념정립<sup>1)</sup>을 시작으로 근린형 주상복합주택의 유형제시<sup>2)</sup>, 도시주거지내 근린 생활시설의 계획지침<sup>3)</sup>, 블록형의 소규모 주상복합주택의 개념제시<sup>4)</sup> 등이 있다. 이 외에 복합건축물과 관련되어진 다수의 논문에서 계획방향을 제시하고 있다. 도시주택지에 있어서 중·저층 주상복합 혹은 고밀주택을 제안한 기존연구에서는 실제적 부지에 적용이 아닌 개념적인 모델제시에

- 1) 오덕성, 김정태(1992), 주상복합주택의 유형과 계획방향에 관한 연구, 대한건축학회학술발표논문집
- 2) 심우갑, 정기철(1997), '근린형' 복합용도개발의 방향에 관한 연구, 대한건축학회논문집
- 3) 박종호, 양우현(1998), 도시주거지내 근린생활시설의 배치 및 건축적 특성과 계획지침에 관한 연구, 대한건축학회논문집
- 4) 장성희, 이영수(2002), 도시기능의 복합화에 따른 BLOCK형 소규모 주상복합에 관한 연구, 대한건축학회학술발표논문집

그치고 있어 현장에 적용하는데 한계가 있다. 따라서 본 연구는 도심주거지의 문제점 파악을 통한 주상복합주택의 필요성 제시를 위한 기초적 연구이며 기존연구 결과를 바탕으로 계획지침을 제시한다.

## 2. 도심주거지의 현황분석

### 2.1. 연구대상지의 현황분석

#### 1) 연구대상지의 일반현황

연구대상지는 인구 약 33만인 익산시의 구도심 지역 중에서 상업지역 사이에 위치한 제 2종 주거전용지역이다. 상업지역에 인접한 이러한 도심 주거지는 지방중소도시의 일반적 현상으로 같은 문제점을 안고 있다. 이 지역도 약 10년간 지속적으로 인구가 감소하고 있으며 노령화 지수도 60%에 육박하고 있다.

#### 2) 가로 및 필지현황

대상지의 도로율은 19.6%로 상업지역의 29.4%보다 낮게 나타나고 있어 빈약한 도로사정을 알 수 있다. 전체 도로 중 소방차 진입이 불가능한 3m미만 도로는 6.9%에 지나지 않지만, 도로 연장길이 비율은 전체의 24.3%를 차지하고 있다. 폭4m 미만의도로는 35.9%가 막다른 골목길 구조를 형성하고 있으며 형태는 자연발생적으로 매우 불규칙하다. 대상지에는 도시계획소로가 전혀 계획되어 있지 않아서 맹지 및 소규모 필지의 재건축시 제한이 뒤따라서 문제가 되고 있다.

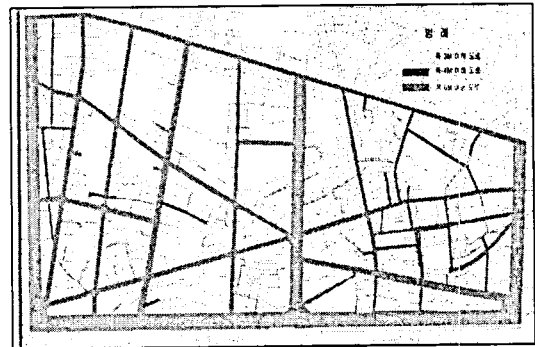


그림 1. 도로현황도

표 1. 도로율 및 폭원구성

구 분	지역면적 (m <sup>2</sup> )	도로율 (%)	총연장길이(m)		
			전체 (m)	폭4m 이상(%)	폭4m 미만(%)
주거지역	165,015	19.6	4,984	3,515 (70.5)	1,469 (29.5)
상업지역	155,400	29.4	6,487	5,150 (79.4)	1,337 (20.6)

3) 필지 및 맹지현황

필지면적의 평균은 173.3m<sup>2</sup>로 넓게 보이지만 실제로는 대형 필지를 제외하면 120m<sup>2</sup> 전후로 나타나고 있으며 가로변의 필지는 더욱 작다. 대지분할이 불가능한 최소 필지규모 60m<sup>2</sup>이하의 비율은 2.5%로 낮은 편이다.

대상지내 맹지비율은 4.0%이며 소방차 통행이 불가능한 3m 미만 도로에 면한 맹지는 10.8%이다. 한편, 가로망 체계의 미비와 도심기능의 악화로 대상지내 공지비율은 10.3%로 현저하게 높다.

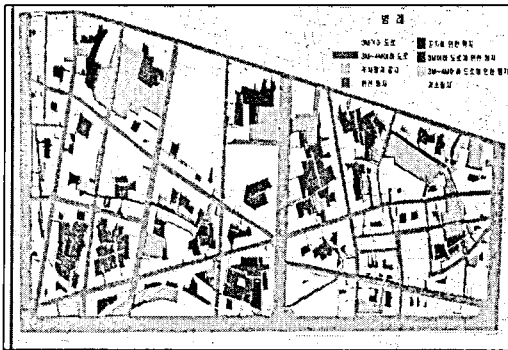


그림 2. 공지, 맹지, 과소필지의 종합분석도

표 2. 맹지율과 공지율

구분	맹지율(%)			공지	
	완전 맹지	3m미만 도로 맹지	3-4m미만 도로 맹지	면적 (m <sup>2</sup> )	비율 (%)
주거지역	4.0	10.8	1.2	16,945	10.3
상업지역	2.6	5.8	1.1	10,613	6.8

4) 건축물의 구조 및 용도현황

건축물의 구조는 일반적으로 건물 수명이 짧은 목조 및 연와조 건축물의 분포 비율이 높고 신규 재건축 건축물은 거의 없으며 전체적으로

노후화 되어 있다.

주거와 상업용도 비율은 41.6 : 40.4로 상업 및 업무 용도의 비율이 매우 높은 편이며 가로 변에는 대부분 상업시설이 분포되어 있다. 가로 변의 상업 용도는 선매품 판매, 근린생활상점, 도소매업 등이 주로 분포되어 있다. 현재는 문을 닫은 점포가 산재되어 있는 실정이다.



그림 3. 건축물 용도현황도

2.2. 주거환경 설문분석

1) 주거환경의 만족도

도심주거지 거주자들의 주거환경 만족도는 응답자의 51.2%가 불만족, 24.4%만이 만족을 표시하였다. 생활환경 만족도는 이웃과의 교류 및 친분, 상업시설 이용, 교육환경 등에서 높게 나타났다. 이웃과의 교류 및 친분에 대한 만족도는 도심 거주자들의 거주기간과도 관련되는 사항으로 장기거주에 의해 주민상호간에 돈독한 이웃관계를 형성하고 있기 때문이다. 상업시설 이용에 대한 만족도가 높게 나타나는 것은 다양한 형태의 상업시설에 손쉽게 접근이 가능한 도심의 위치적 특성 때문으로 판단된다.

2) 주거환경 개선요구

도심주거지의 주거환경을 개선하기 위해서는 도로확장 및 골목길 정비, 주택개량을 위한 공공지원책 마련, 공원 및 놀이터의 확충과 주차문제의 해결 등을 시급한 과제로 응답하였다. 따라서 도심거주의 촉진을 위해서는 도로, 공원, 주차장 등의 도시기반시설의 우선 정비가 필요하다.

### 3) 이주 및 거주 의사

도심 거주자들은 도심부의 주거환경에 대해 매우 큰 불만족을 나타내면서도 지속적인 도심 거주 의사를 보이고 있다. 이주 혹은 지속적인 거주 여부에 대한 질문에서 응답자의 42.2%가 이사할 계획이 없음을, 24.4%는 계속 거주를 표명하였다. 따라서 도심주거를 촉진·유도하기 위해서는 이들에게 보다 양호한 주거환경을 조성해 주는 전략이 필요하다.

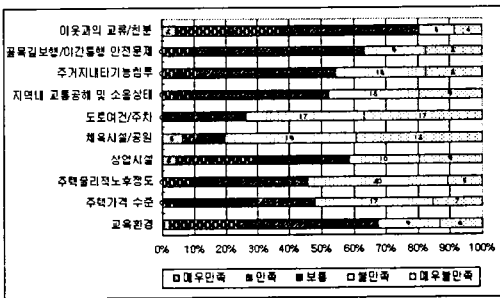


그림 4. 주거환경의 요소별 만족도

## 3. 도심주거지 정비과제와 방안

### 3.1. 정비과제

#### 1) 도심외곽지역의 고밀도 택지개발 지양

지가가 저렴하고 기반시설 정비 여건이 양호한 외곽지역의 대규모, 고밀도 택지개발이 지속되는 한 도심부의 공동화는 불가피하다. 행정은 필요 이상으로 확대된 도시공간의 관리에 많은 비용 지불과 공공시설의 중복투자 및 이용효율 저하 등에 따른 손실을 감수해야 한다. 따라서 외곽지역의 고밀도 택지개발을 지양하고 일정한 도심 주택지 관리에 주력해야 할 것이다.

#### 2) 적정 개발유형의 선택과 필지조건의 개선

지역 여건에 따라 철거재개발 방식, 수복형 정비방식, 혼합방식 등의 선택이 필요하다. 영세한 필지, 맹지, 공지 등 다양한 형태의 필지가 적극적으로 활용되도록 조건을 개선시켜야 한다.

#### 3) 다양한 유형의 주택형식 개발

영세필지, 맹지 등의 필지조건과 점도조건을

충족시킬 법적 기준 내에서 주택형식이 개발되어야 한다. 고령자주택, 독신자주택, 저소득 주민을 위한 복지주택, 주상복합주택, 가로형주택 등 도심 조건에 적합한 기능의 주택을 공급하여 도심주거를 촉진 유도할 필요가 있다.

### 4) 공공시설의 확충

자동차 통행이 불가능한 필지 및 맹지의 조건 개선을 위한 도로 폭의 확장 및 막다른 골목의 해소를 적극적으로 검토하고 주차장, 공원, 기타 공공시설과 일체적으로 주거환경을 정비해야 한다. 또한 노령화에 대비한 여가, 복지시설을 확충함으로써 지속적 거주를 지원해야 하며 기능적 측면에서 이전이나 용도전환이 불가피한 공공시설에 대해서는 대체 기능을 모색하여 활용도를 높여야 한다.

## 3.2. 정비방안

### 1)지구별 정비방안의 세분화

#### ① 도심주거 촉진지구

도심주거의 촉진을 위한 도로, 공원, 문화복지시설 등 공공기반시설의 체계적 보완, 지원으로 저층고밀의 도시형주택의 재건축을 촉진한다. 가로변에서의 건물을 신축할 때에는 일정비율을 주택용도로 의무화하거나 이를 수용하는 경우에 인센티브를 제공하여 주상복합건물을 유도하며 저이용 혹은 나대지 상태에 있는 공장용지 등을 활용하여 도시형 저층주택을 공급하는 방안도 있을 것이다. 그럼으로써 도시계획도로 개설로 막다른 골목길 및 맹지의 해소로 자체적 개발여건 부여 할 수 가 있다.

#### ② 도심주거 유도지구

도심주거의 경쟁력확보를 위해 독신자 및 도심 근로자를 위한 주거환경개선과 노인들의 신체적 특성을 고려한 고령자주택의 재건축이 필요하다. 또한 필지의 세분화 방지 및 합병 유도로 소규모 재건축에 의한 도시형 저층고밀주택을 조성하여야 하며 대규모 전면철거방식에 의한 도시구조의 혁신적 개조를 지양하고 개별적이며 소규모 단위로 노후한 주거환경을 점진적으로 개선해 나아가야 할 것이다.

### ③ 주거환경 개선지구

주거환경 개선지구에서의 개발은 대규모 철거 재개발방식에 의한 도시구조의 혁신적 개조를 지양하고 개별적·소규모 단위로 노후한 물리적 환경을 점진적으로 개선해 나아가야 한다. 일정 이상의 규모와 접도조건을 갖춘 건축물은 개별적 개발 유도해야 하며 주택개보수의 의향이 있음에도 불구하고 부지가 작거나 법적으로 불가능하여 개별적 개발유도가 불가능한 필지는 인접필지와 공동개발을 유도하고 건축자금 융자, 세제감면 등의 인센티브 제공해야 할 것이다.

#### 2)가로개설에 따른 개발유도

맹지의 비율이 높아 현 상태로는 개별적인 재건축 및 재개발이 어려운 실정이므로 기본적인 도시계획소로를 계획해 나가야 한다. 신규 가로개설이 필요한 부분은 대상지의 필지특성을 파악하여 가로개설에 따른 과소 토지나 부정형 필지발생의 최소화를 도모 하고, 원칙적으로 과소필지이자 맹지에 대해서는 가로의 개설보다는 합필을 유도하여 가로개설 비용 절감과 과소필지 문제를 해결해야 한다. 가로의 개설에 앞서 가구단위 토지주와의 합의에 의해 최소의 가로개설로 최대의 토지이용 촉진이 유발되도록 하는 방향이 바람직하다.

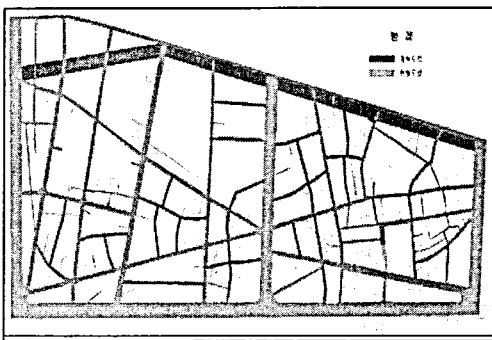


그림 5. 도로개설 전후의 비교

## 4. 합필 주상복합주택의 계획지침

### 4.1. 합필주상복합주택의 설계예시

#### 1) 합필 주상복합주택의 유도

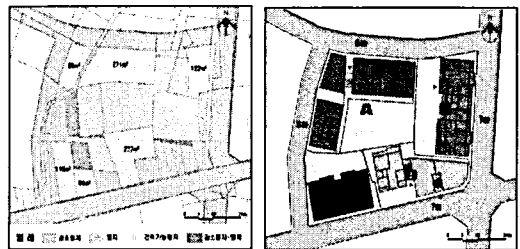
가구내부의 과소토지에 대해서는 합필 및 공동개발을 통하여 합리적인 토지이용을 도모함으로써 도로개설 비용을 절감하고 도로개설에 따라 과소 필지가 더욱 과소화 되는 문제를 예방할 수가 있다. 일정규모 이상의 도로변 필지중 과소필지는 합필을 유도하여 주상복합주택 혹은 가로형 상가주택의 신축을 유도하는 것이 바람직하다.

#### 2)합필 주상복합주택의 조건

합필 주상복합주택의 필요가 있는 부지로서는 맹지 및 4m이상의 도로에 2m이상 접해야하는 건축법상의 접도조건을 충족시키기 어려운 필지, 경제적 측면에서 개별 건축이 어려우며 대지분할이 불가능한 60㎡ 미만의 필지, 토지 특성상 차량접근이 불가능한 필지, 60㎡이상이나 토지소유주가 합필에 의해 합리적 토지이용을 도모하고자 하는 필지 등이 있다.

#### 3)합필 주상복합주택의 예시

대상지는 인화동 8-13번지 일대로서 주거지역 내 40필지, 2,493.96㎡의 규모를 계획하였다. 이 지역의 주택은 대부분이 노후화 되어 있어 재건축이 필요하나 접근로가 미비하고 필지규모가 협소한 상황이었다. 가구 내 40필지 중 29필지가 과소필지이고 비교적 규모가 큰 필지는 맹지에 해당하여 전체적으로 건축 가능한 필지는 6필지에 불과하였다. 따라서 가구 주변에 도시계획소로가 개설 된 상태를 전제로 하여 합필 주상복합주택을 계획하였다.



a. 개별건축 가능필지      b. 배치평면 예시

그림 6. 합필 주상복합주택의 설계예시

표 3. 합필 주상복합주택의 개요

구분	합필 수	부지 면적	건축 면적	건폐율	연면적	용적률	규모	용도
A	12	958.5m <sup>2</sup>	550.2m <sup>2</sup>	57%	1,917m <sup>2</sup>	200%	4층	주택:21평 20호 점포:23평 3호
B	7	615.0m <sup>2</sup>	326.6m <sup>2</sup>	53%	1,230m <sup>2</sup>	200%	4층	주택:32평 3호 17평 6호 점포:32평 2호 17평 1호
C	12	448.9m <sup>2</sup>	220.0m <sup>2</sup>	50%	898m <sup>2</sup>	200%	4층	주택:32평 8호
D	9	471.5m <sup>2</sup>	286.6m <sup>2</sup>	60%	943m <sup>2</sup>	200%	4층	주택:34평 4호 점포:26평 6호

#### 4.2. 주상복합주택의 필요성

주거와 상업의 복합용도 수용으로 도시내 상업용도만의 급격한 증가로 인한 도심공동화 현상을 배제할 수 있다. 도심에 주거를 공급하게 되면 직주근접을 필요로 하는 수요자의 욕구에 대응하고 상주인구의 감소와 야간 공동화 현상을 방지할 수 있다. 또한 직주근접을 이용한 교통효율의 도모에 의해 통근교통의 집중을 개선시킬 수 있으며 또한 주차공간의 확보에 있어 용도별 피크타임이 분산되므로 주차장 이용효율을 높일 수 있다.

간선가로 주변은 소규모 개별적 재건축 보다 가구내 토지주의 합의 혹은 일괄 확보에 의해 가구단위의 재건축도 바람직하다. 가구단위의 재건축은 토지이용을 극대화 시킬 수 있으며 적정규모의 건축이 가능하고 주거와 상업의 기능과 역할 분담이 유기적으로 조화를 이룰 수 있다.

따라서 본 연구에서는 합필 혹은 소규모 가구단위의 주상복합주택의 유기적인 계획이 필요함을 시사하고자 한다.

#### 4.3. 합필 주상복합주택의 계획지침

합필 주상복합주택의 계획지침은 설계에서와 기존 문헌 등의 고찰을 종합하여 전면 가로와의 관계 정립, 용도의 구성과 배분, 외부공간의 역할 제고 등으로 나누어 제시한다.

##### 1) 전면가로와의 관계

###### ① 접근동선

전면가로와 측면가로 혹은 통로를 통해서 접근이 가능하도록 하며 기본적으로 주거와 상업

의 동선을 분리하여 2원화하는 것을 원칙으로 한다.

##### ② 건물 표층부

건물 표층부는 가로의 연속적 경관을 존중하고 주거공간의 아이덴티티를 살릴 수 있도록 2단 구성이 되도록 한다. 주거부에 있어서는 발코니, 테라스, 상부 셋백 등의 표층처리 설계기법을 활용하여 개성표현이 가능하도록 한다.

##### 2) 용도의 구성과 배분

###### ① 단일건물 복합용도

단일 건물 내의 저층부와 상층부로 용도를 구분하되 각각의 기능이 상충되지 않도록 한다. 이를 위해서 수평통로, 공중통로, 노출계단, 중간영역, 내부계단 등의 공간구성을 고려한다.

###### ② 인접건물 용도구분

합필부와 전면부에는 상업용도를 후면부 혹은 측면부에는 주거용도를 구분하여 이원화 한다. 부지의 안 깊이가 깊고 일정 규모 이상일 경우 효율적이며 마당 기능의 중정과 같은 공용공간을 돕으로서 다양한 효과를 기대할 수 있다.

##### 3) 외부공간의 역할제고

###### ① 채광과 통풍 / 프라이버시

주상복합주택은 용도가 복합되고 고밀화가 전제되기 때문에 채광과 통풍의 확보와 프라이버시 침해를 최소화하기 위한 배려가 우선되어야 한다. 부지여건에 따라 건물의 분동, 건물 사잇공간, 광정 혹은 중정, 건물 상하부의 셋백, 지붕의 형태, 가로와 연결되는 1층 통로, 천창 등과 같은 계획요소의 적극적인 검토가 필요하다.

###### ② 녹지 및 공용공간

중정, 테라스, 옥상, 공중통로, 계단, 복도 등의 공간구성요소를 활용하여 쾌적한 주거기능이 확보될 수 있도록 식재공간과 공용공간을 고려한다. 인접부지와 공용공간을 연계 확보하는 디자인 여하에 따라서 공간별로 다양한 기능 부여가 가능하도록 한다.

### ③ 주차장

주차장은 건물 후면을 이용하거나 지하 주차장이 고려될 수 있다. 가로 전면 1층에 주차장을 설치하는 것은 가로기능을 저하시키고 효율적 영업 가용면적이 감소되므로 피하도록 한다. 도심 주택지에서는 인근거리에 공동주차장의 이용이 제도적으로 뒷받침 되는 것이 바람직하다.

### ④ 부지경계

인접 부지경계는 주민상호간의 협정에 의하여 일정거리를 유지하거나 맞벽을 활용할 수 있다. 부지여건에 따라서는 부지경계부의 잔여공간을 공동의 통로나 증정으로 활용될 수 있도록 한다.

## 5. 맺음말

지방 중소도시의 도심공동화 현상을 방지하고 도심거주를 촉진, 유도할 수 있는 단계적 정비 방안을 제시하였으며 구체적 실현을 위해서 합필에 의한 주상복합주택의 계획지침을 연구결과로서 제시하였다.

본 연구는 주상복합주택의 실천을 위한 기초적 자료이며 추후 연구에서는 다양한 사례의 분석과 보다 구체적인 설계를 통하여 건축의 평면, 단면, 입면의 공간구성과 도심주거지의 근린환경을 유지하고 가로경관 향상에 기여할 수 있는 계획지침의 검증과 평가가 필요할 것으로 사료된다.