한국주거학회 학술발표 논문집
제 14권 2003년 11월 8일

필지합병에 의한 소규모 협동주택의 계획방향에 관한 연구

- 순천시 도심주택지에 있어서 케이스스터디 -

A Study on Planning Instruction of Small Collective Housing by Annexing Parcels

- Case Study on the Residence Inner Area, Sunchon City -

김영석* · 이민규**

Kim, Young-Seok · Lee, Min-Gyu

Abstract

This study intends to make a counterproposal for re-building existing high-rise/high-dense buildings and for planlessly re-constructing multi-dwellings. Also, it proposes the plan instruction for reconstruction by small collective housings through annexing parcels in the residence Inner area. This study can be summarized as below:

① Remained site generated by site boundaries can be utilized by annexing two or more parcels. ② Vacant lots between buildings can be utilized as building space or common space by small-sized annexation. ③ Bad effect of residential environment caused by simultaneous development of total blocks can be minimized. ④ Formation of site size and plane, which are advantageous to reconstruction, is available. ⑤ Accessibility to neighboring roads can increase. ⑥ Residents' participation in development can increase in economical and planning aspect. In order to utilize these planning instruction, residents' participation and improved public ownership system for parcel annexation are required.

키워드 : 필지합병, 협동주택, 도시주택지, 거주환경

Keyword : Annexing Parcel, Collective Housing, Residence Inner Area, Residential Environment

1. 서 론

1.1. 연구의 배경 및 목적

현재 우리나라의 각 도시는 택지개발을 위한 토지 확보가 어려워짐에 따라 기성 시가지내의 노후화된 주택지의 효율적인 토지이용의 필요성이 점점 증대되어 가고 있다. 지금까지는 기존 시가지의 일정구역을 전면 철거하고 고층고밀의 공동주택을 건립하는 전면재개발이나 다가구주택, 다세대주택에 의한 필지별 재건축 등 한정된 개발방식만이 적용되어 왔다.

이러한 개발방식이 토지와 주택의 양적인 부족문제에 대처하는데 어느 정도 기여가 있었던 것은 사실이지만 그 부정적인 영향 또한 적지 않았다. 대단위 재개발의 경우 고밀개발에 의한 주거환경의 악화, 도시기반시설에 대한 과부하, 경관훼손, 교통문제 등의 문제점을 야기 시켰고, 주택의 고층화로 안정성, 거주성, 쾌적성 등 그 자체로서 주거환경 확보를 더욱 어렵게 하였다.

* 정회원, 순천대 건축학부 부교수, 공학박사
** 순천대대학원 건축학부 석사과정

다세대·다가구주택의 재건축과 노후화된 도심 주택지에서의 주택공급 및 주거환경개선은 긍정적 평가에도 불구하고 최근 들어서 많은 문제점이 제기되고 있다. 지역이나 인접 부지를 고려한 계획된 재건축이 아니라 소유주의 개인 사정에 의해 개별적으로 재건축됨으로써 난개발이 이루어지고, 도시기반시설의 확충 없이 가구수만을 증가시키는 결과를 초래하여 주차장, 도로, 놀이터, 상하수도 등 도시기반시설의 부족현상을 가중시키게 되었다. 또한 소규모 부지에 과밀화된 재건축을 함으로서 소음증대, 이웃간 사생활 침해 등 주변 주택의 주거환경 악화가 문제점으로 지적되고 있다. 결국 다세대·다가구주택의 재건축은 주택공급과 주거환경개선에 일부 기여하였으나 도시계획적인 측면에서 보완장치가 요구되고 있다. 앞으로도 이러한 개발이 지속된다면, 그나마 유지되고 있는 도심주택지의 거주환경의 파괴가 급속도로 확산될 것이다. 이를 방지하기 위해서는 기존 주택지에 대한 어느 정도의 고밀화를 지향하되, 주거환경 수준을 향상시킬 수 있는 대안 마련이 필요하다.

본 연구는 지금까지 제시 되어왔던 대규모 고층·고밀의 재개발이나 무분별한 다세대, 다가구 주택의 재건축에 대한 대안으로서 기존 주택지의 필지합병을 통한 소규모 협동주택의 가능성을 검토하여 계획방향 제시를 목적으로 한다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 먼저 순천시의 노후화된 도심주택지에서 진행되고 있는 주거환경개선사업과 개별적으로 이루어지는 필지별 재건축의 문제점과 원인을 고찰한다. 또한 기존 연구자료의 고찰을 통해서 기존시가지내의 주택지 현황을 이해하고 문제점을 파악한다. 이 고찰 결과를 바탕으로 필지합병에 의한 소규모 협동주택의 계획적 개발의 대안을 적용시킬 수 있는 곳을 연구대상지로 선정한다.

케이스스터디는 단독주택, 다가구/다세대주택, 연립주택 등의 난립지역, 개별 필지단위로 영세한 난개발이 이루어진 지역, 주거지역으로 개발이 아직 미비하여 주거환경이 열악하며 아직 필지의 정리가 되지 않은 지역을 연구범위로 한다. 본 연구는 개별필지의 재건축보다 다수필지의 합병에 의한 주택공급 및 주거환경개선이 이루어지는 것이 바람직하다는 전제 하에 진행한다.

2. 도심주택지의 문제점과 과제

2.1. 주거환경의 문제점

현재 도심에 위치한 대부분의 단독주택지는 도심주택의 특성상 한정되어 있는 부지에 고밀도로 배치되어 있어 용적률 상승, 일조조건 악화, 통풍의 문제, 피난로 부족, 프라이버시 침해 등의 문제점들이 있다. 또한 계획되어진 개발이 아닌 개별적인 개발로 인한 주변 건물과의 부조화, 주민들의 휴식과 커뮤니티 장소인 공공장소의 부족, 지속적으로 늘어나는 자동차의 수로 인한 주차공간의 부족 등 주거환경의 질적인 측면에서 많은 문제점들이 나타나고 있다. 따라서 도심주택지의 문제점을 최소화하고 지역특성을 살릴 수 있는 주거환경개선방향의 모색이 필요하다.

2.2. 재개발·재건축의 문제점

현재 진행되고 있는 도심주택지의 재개발 및 재건축은 80년대 중반이후 급격하게 확대된 무분별한 다세대/다가구주택, 대규모 고층아파트 등으로 진행되고 있어 주거환경정비는 역효과가 나타나고 있는 상황이다. 특히 아파트로의 재개발은 형태적 획일성으로 일관되거나 단순하면서 폐쇄적인 공간이 확산되고 있어 지역특성에 맞지 않은 무분별한 주택지 정비 및 개발이 확산되고 있는 실정이다. 이러한 전면적 재개발은 수요와 지역 특성상 한계에 다다르고 있으므로 소규모 재건축 방식의 도입이 요구되고 있다.

2.3. 주거환경개선사업의 문제점

주거환경개선시책으로 도시저소득주민을 위한 주거환경개선사업[1]이 시행되어지고 있지만 자

1) 주거환경개선사업은 1989년 4월 공포되어 동년 7월「임시조치법」에 의거하여 도시저소득주민의 밀집주거지역에 대한 주거환경개선사업을 위하여

치단체의 재원부족 및 사업시행의 장기화로 인하여 제대로 이루어지지 않고 있는 게 현실이다. 한편 전면 재개발방식에 의한 대규모 계획이 주를 이루고 있어 사유지의 보상 및 분양에 따른 민원의 발생, 사업비 과다, 거주자의 경제적 부담 증가 등이 문제점으로 나타나고 있다. 최근 지방도시에서는 현지개량방식이 적용되기도 하지만 가로개설, 주차장 확보 등 공공시설 중심으로 이루어지고 있기 때문에 실질적 주거환경정비를 위해서는 블록내부의 재건축 방식의 대안이 필요하다.

2002년까지 한시적으로 운영되어오던 주거환경개선사업은 기간을 연장하고 내용을 보완하여 금년도까지는 대상지역을 선정하여 다시 시행될 예정이므로 이에 따른 블록 내부의 재건축을 위한 계획방향 모색이 시급하게 필요하다.

2.4. 개별적인 재건축의 문제점

필지별 소규모 재건축은 주변 건물과의 관계가 제대로 정립되지 못할 뿐만 아니라 주변환경, 더 나아가서 지역환경을 고려하지 않고 진행되고 있어 역으로 주거환경이 악화되는 경우가 발생하게 된다. 개별필지로 개발함으로 건축물의 평면이 단순화되기 쉬우며 부지의 넓이와 형태의 한계로 인하여 보다 다양한 평면을 구성하기 어렵고 인접필지와의 경계에 공지를 두고 건축함으로써 쓸모없는 자투리땅이 발생하게 되어 토지이용의 효율을 저하시키고 있다.

소규모 필지에서는 주차공간 확보의 한계가 있으므로 골목길이 주차장화 되어 교통사고 유발, 교통체증의 증가의 원인이 되기도 한다. 이러한 개별적 재건축은 인접 주택 간의 프라이버시 침해가 우려되며 일조권 확보가 어렵다. 상하수도 등 도시기반시설의 확충에 있어서도 더 많은 비용과 관리의 어려움이 뒤따른다. 이러한 문제점을 해결하기 위한 하나의 방법으로 합필에 의한 재건축 방식이 검토될 수 있다.

필요한 사항을 정함으로써 저소득주민의 복지증진과 도시환경 개선에 이바지함을 그 목적으로 한다.

3. 도심주택지의 개선방향

3.1. 주거환경의 점진적 개선

현지개량방식에 의한 주거환경개선사업은 단독주택처럼 수요자의 입장에서 자기 집의 개성표현과 점진적인 개발이 가능하며 이러한 개발은 저소득층의 경제적 부담을 덜어주고 소규모 자투리땅을 활용할 수 있으며 필지→필지합병→블록→지구의 순으로 단계적인 정비가 가능하다.

다시 말해서 저층집합주택, 저소득층을 위한 주거규모, 주택지의 개성 확보 등이 가능한 점진적 개발은 일정규모의 필지단위 합병에 의한 재건축을 통하여 주거환경개선에 기여할 수 있을 것이다.

3.2. 필지합병에 의한 개선

필지의 유형을 단순하게 분류하면 정비되어 있는 필지와 아직 정비되지 않은 필지로 나눌 수 있다. 정비된 필지는 보통 정형화 되어 있으며 소로가 계획되어 있다. 이에 반하여 정비가 이루어지지 않은 필지는 마을이 형성될 때의 필지 형태를 유지하고 있기에 필지의 형태가 부정형인 경우가 많으며 필지 사이로 좁은 골목길이 연결되어 있다. 정비되지 않은 필지를 대상으로 주민의 합의 하에 필지를 합병하여 활용하면 주거환경개선의 효과를 기대할 수 있다.

3.3. 필지합병에 따른 가로구조개선

필지합병이 이루어지면 기존의 접근동선은 매우 많은 변화를 일으키게 된다. 기존 필지에서 주택으로의 진입은 한 가구의 가로에서 골목길을 통하여 바로 이루어지고 있다. 이러한 방식은 한 가구에 대해 진입부가 차지하고 있는 부지의 면적이 늘어나게 되어 같은 부지의 넓이인 경우 비효율적으로 활용되는 경우도 있다. 기존의 진입부인 골목길은 폭이 매우 비좁아서 웬만한 가구조차 이동하기 매우 힘든 실정이다. 그렇지만 필지의 합병이 이루어져 협동주택이 건설되어지면 몇 가구의 진

입부가 하나로 묶어지게 되므로 같은 부지 내에서 보다 넓은 진입부를 확보할 수 있으며 진입부가 차지하고 있는 부지내 면적비율도 줄일 수가 있게 되므로 같은 효율적으로 공간을 활용할 수 있게 된다.

a) 좁은 폭의 골목길 b) 경사진 골목길

사진 1. 대상지의 골목길 사진

3.4. 협동주택의 필요성

협동주택은 둘 이상의 필지 소유자들이 모여 합의에 의해 공동으로 투자하여 개발하는 주택을 말한다. 협동주택의 소유권은 개발전의 지분에 따라 구분 소유하게 된다. 결국 협동주택은 필지의 합병에 의한 소규모 개발방식으로 이를 기초로 블록의 한 부분에서 시작하여 점진적으로 개발되어 최종적으로는 블록 전체의 주거환경을 개선해 나갈 수 있다.

4. 소규모 협동주택의 계획방향

4.1. 연구대상지의 현황분석

1) 개별주택의 이격거리

연구대상지의 주택들은 개별적으로 건설되어 왔으며 쾌적한 주거환경과도 거리가 멀다고 해도 과언이 아니다. 주택들은 사진2와 같이 매우 조밀하게 구성되어 있으며 단층의 주택들 사이에 2층의 주택들이 있어 단층에 거주하는 주민들의 프라이버시 침해가 심각한 상태이며 2층의 주택들 사이에서도 건물간의 이격거리가 매우 가까워 심각한 상태이다[2].

2) 김영석, "도시단독주택지에 있어서 환경과 행동과의 상호침투관계 고찰" 대한건축학회논문집, 17권 10호(통권156호) p.139

a) 단층가구 현황사진 b) 2층주택 현황사진

사진 2. 조밀하게 붙어있는 주택

2) 가로구조와 주차장

연구대상지 주택들은 매우 노후화 되어 있으며 진입부는 좁은 골목길로 연결되어져 있다. 골목길 폭이 협소하여 도심주택지에서 중요도가 높아지고 있는 개별 부지에 주차공간 확보가 어려우며 좁은 골목길 또는 소방도로에 주차하고 있어 방재적인 측면에도 많은 문제점을 안고 있다.

a) 골목길 주차현황 b) 소방도로 주차현황

사진 3. 현재의 주차현황

3) 필지의 형태와 주택구성

그림1에서 보는 것과 같이 대상지의 필지는 매우 복잡한 형태를 가지고 있다. 보통의 잘 정리되어져 있는 정형화된 필지가 아니고 정리 되지 않은 상태에서 소방도로와 도시계획소로가 계획되어 있을 뿐이다. 각 필지의 형태에 끼어 맞추는 형식으로 건물이 배치되어져 있다.

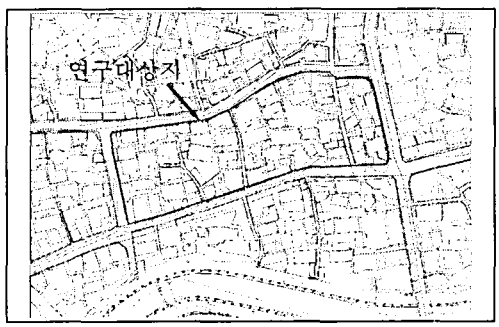

그림 1. 연구대상지 필지와 건물현황

4) 소규모 협동주택의 필요성

연구대상지는 자연발생적으로 형성되어 있으며 주거환경이 열악하여 현지개량방식의 주거환경개선사업이 진행되고 있다. 거주자의 대부분이 저소득층으로서 사업시행에 따른 경제적 부담능력이 부족하여 변화에 대한 민감한 반응을 보이고 있어 전면적인 재개발은 어려우며 소극적인 재건축이 불가피하다. 개별적인 필지단위의 재건축도 필지의 규모와 경제적인 한계가 있기 때문에 어려운 실정이다. 이러한 현지여건을 고려하여 도출할 수 있는 대안으로 협정에 의한 필지합병을 통해 활용하지 못하였던 자투리 부지를 활용하면서 이용도를 높일 수 있고 개발비용을 공동으로 부담하기에 경제적으로 부담을 줄일 수 있으며 현지 실정에 맞도록 부분적이며 점진적으로 재건축이 가능한 소규모 협동주택이 필요하다.

4.2. 협동주택의 케이스스터디

1)주거환경개선사업 현황

연구대상지는 순천시에서 주거환경개선사업을 추진하고 있으며 계획기준안[3]은 다음과 같다.

① 부지규모는 면적 30㎡이상이면 신축·증축·개축이 가능하나, 최소면적 30㎡미만인 경우 신축이 불가능하다.
② 과소필지인 경우 2세대 이상의 건물 및 토지소유자의 협의에 의해 공동개량 또는 인접 토지 매각후 개량을 유도한다.
③ 개축될 주택의 배치는 단독의 경우 기존 주택대지를 최대한 활용하되 각 주거군과의 접근성이 용이하고 자연경관의 피해를 최소화할 수 있으며 주민의 사회적 접촉을 증진시킬 수 있는 주택형태로 계획한다.
④ 건축물의 건폐율은 80%, 용적률은 350% 이하로 계획한다.

주거환경개선사업에서는 대지면적 60㎡미만의 협소 부지 및 60㎡이상으로서 주택건설에 지장을 초래하는 부정형 통지에 대하여 공동개발방식을 유도하며 국·공유지는 물론 사유지에 대해서도 거주환경 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 가급적 공동 개량하도록 유도하고 있다.

2) 필지합병의 기본조건

① 기존의 도시계획소로의 형태를 유지하면서 내부의 골목길을 활용한다.
② 규모는 작게는 2필지 이상 10필지 이내로 하며 면적은 200㎡~800㎡ 전후로 한다.
③ 형태는 가급적 정형화 될 수 있도록 한다.
④ 인접건물의 여건을 고려한다.
⑤ 가로와 골목길의 구조를 고려한다.
⑤ 점진적으로 재건축 하여 블록전체의 거주환경개선에 기여할 수 있도록 고려한다.
⑥ 합병된 필지 간에 연계될 수 있도록 한다.
⑦ 소유주의 협정에 의해 이루어지도록 한다.

표 1. 연구대상지 현황종합분석

구분	문제점
지구형성배경	· 자연발생적으로 형성된 지역으로 계획적 개발이 이루어지지 않음.
입지/건축특성	· 기존 시가지의 도심지역으로 불량 노후주택이 난립
교통/동선체계	· 지구내 도시계획도로 미개설로 차량 통행 및 주차 장애 발생
토지이용현황	· 국·공유지비율(13.8%)이 낮으며, 대부분이 도로, 구거 등으로 이용
건축물현황	· 노후불량건축물 79.6%, 1층 건물 77.8%로 저층 불량건축물 밀집지역 · 목조건물이49.4%, 블록·벽돌조 건축물이 37.5%를 차지 · 85. 6. 30 이전 건축물이 79.6%로 대부분 낡은 건축물
소득현황	· 150만원 이하 월 소득자가 전체의 78.1%, 5,000만원 이하 재산소유자가 52.0%로 대부분 소득수준이 낮음

4.3. 소규모 협동주택의 케이스스터디

케이스스터디에 있어서 주요 고려사항은 다음과 같이 정리할 수 있다.

① 기존 소로 및 골목길 형태를 유지하면서 보행자 동선과 차량 동선을 확보해 나간다.
② 합병된 필지사이에 커뮤니티장소로서 공용공간과 가로로 이어지는 통로를 계획한다.

3 순천시 영옥지구 주거환경개선계획. 2002

③ 점진적으로 개발되기 때문에 나중에 재건축되는 부지, 공용공간, 건축외벽면의 내용을 사전에 고려하거나 합의하여 계획한다.

④ 개발이 완료되었을 때 합병필지가 독립적으로 존재하는 것이 아니고 소로와 공용공간을 만들어 줌으로써 채광, 통풍, 프라이버시, 커뮤니티에 기여할 수 있도록 한다.

케이스스터디 블록에 대하여 필지합병 및 개발순서를 제시한 것이 그림2이다. 주거환경개선사업에 의해서 도시계획도로가 개설되어 작은 블록이 형성되는 것을 전제로 하며 이러한 블록이 점진적으로 개발되어 지구전체로 확산 될 것이다.

케이스스터디에서 제시한 협동주택은 건폐율을 60%전후로 하고 부분4층으로 계획하였다.

4.4. 소규모협동주택의 계획방향

① 필지합병에 의해서 재건축을 위한 적정규모의 정형화된 부지를 확보 할 수 있다.

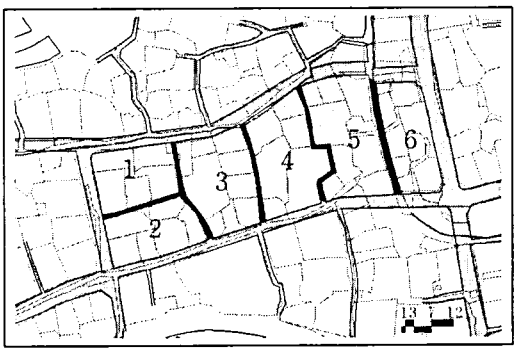

그림 2. 필지합병의 케이스스터디

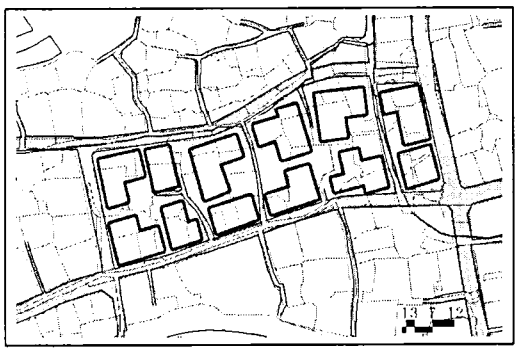

그림 3. 부지내 소로와 건물배치안

표 2. 연구대상지의 예상 부지활용 현황

합병 순서	합병된 필지 수	면적(㎡)	예상 가구수	건폐율 (%)	용적률 (%)
1	5	213.50	6(20평)	61.9	185.8
2	5	274.02	6(24평)	57.0	173.7
3	9	330.93	9(20평)	59.9	179.8
4	6	320.64	6(20평)	61.8	185.6
5	9	397.69	9(24평)	59.0	180.0
6	9	252.49	6(24평)	62.8	188.5

재건축 이전에 개별주택의 인동거리에 의해 발생된 잔여 부지를 보다 넓게 공용공간으로 확보하여 다양하게 활용할 수 있다.

② 계획적 재건축을 유도하므로, 기존의 무분별한 개별적 재건축으로 인한 단점을 보완할 수 있으며 최종적으로 한 블록을 통일감 있는 경관으로 조성하는데도 기여할 수 있다.

③ 필지합병을 통하여 인동간의 공지공간을 건축공간화 및 공용공간화 함으로써 토지이용 효율을 극대화시킬 수 있다.

④ 블록 내부를 부분적이고 점진적으로 재건축해나감으로서 전체블록을 일시에 개발하는 방식보다 비용측면, 계획측면에서 부담을 덜 수가 있어 거주자의 참여를 유도 할 수 있다.

⑤ 필지 형태 및 도로에서의 접근과 필지합병의 규모 및 구성에 대한 계획을 사전에 협의하여 효과적으로 계획할 수 있다.

⑥ 대상필지수가 소수이기 때문에 주민들과의 손쉬운 협의 과정을 거칠 수 있어 지역의 특성 및 형평성에 맞는 계획을 이끌어 낼 수 있다.

5. 맺음말

현재 순천시의 도심주택지는 필지의 정리가 제대로 이루어지지 않아서 계획적인 개발이 이루어지지 않고 있다. 이에 따라 주거환경의 악화, 주차문제, 재건축의 한계 등 여러 가지의

문제점을 가지고 있어 급속한 인구 감소와 슬럼화가 진행 되고 있다. 본 연구에서는 이러한 문제를 좀더 효과적으로 해결하기 위하여 필지합병을 통한 소규모 협동주택의 재건축 방식의 가능성을 제시하였다. 이러한 협동주택에 의한 재건축이 활성화되기 위해서는 주민협정이 잘 이루어지도록 유도장치가 필요하며, 현행의 지구단위계획은 보다 구체적이고 실질적으로 개선하여야 할 것이다.

향후 연구에서는 보다 구체적인 설계를 통하여 대안을 검토하고 평가를 통하여 정착시킬 수 있는 방안 모색이 필요하다.

참고문헌

1. 최영선, 온영태, "블록단위의 계획적 개발에 의한 도시 집합주거 발전방향에 관한 연구" 경희대학교 석사학위 논문, 1997
2. 조영호, 이문섭, "도시 저층집합주택의 계획방향에 관한 연구" 대한건축학회논문집, 2003, 4
3. 조영호, 이문섭, "도시 저층집합주택을 위한 모형개발에 관한 연구" 대한건축학회논문집, 2001, 4
4. 신현지, "합필 공동개발에 의한 도시형 집합주거 계획에 관한 연구," 서울대학교 석사학위 논문, 1998