

주거환경 향상을 위한 타운하우스의 특성 분석에 관한 연구

A Study on the methods for analysing character of townhouse for improvement of residential environment in korea

이동은*

Lee, Dong-Eun

정재용**

Chung, Jae-Yong

Abstract

Townhouse takes both private housings' and apartments' strengths as its own and forms a new style of house planning. It is highly convenient in maintenance and complement, also satisfying the residents with its independence and refundability. Currently, metropolitan area in Korea being the ignition of the townhouse planning, the gradual housing site development in metropolitan area is laying a foundation for further developments throughout Korea. Through amendment of legislation and qualitative upgrade of habitat, standard about new residence should be readied for activating of townhouse in korea. Therefore This research examines several residence types to secure diversification of residence type and good quality of residence place, introduce the townhouse that developed fast in internal recently and make a planed option for activating in korea.

Keywords : residential environment, housing types, townhouse

주요어 : 주거환경, 주거유형, 타운하우스

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라의 주거유형은 1970년대 말까지 단독주택을 중심으로 주택이 공급되었고 아파트와 연립주택 등은 단독주택을 보완하는 수준이었다. 그러나 경제가 성장하고 도시화가 가속화되면서 도시지역의 인구급증에 따른 주택수요 증가로 인해, 신규 공급 주택의 주류를 아파트가 형성하게 되었다. 아파트 공급의 증가는 2005년에 전국 총 가구 수의 50%이상을 아파트가 차지하는 결과를 가져왔다.¹⁾ 결국 아파트가 보편적인 주거유형으로 일상화되면서 우리의 주거환경을 획일화시키는 문제점을 가져와 주거환경의 질적 악화를 더했다고 볼 수 있다.

그러나 생활수준의 향상과 주택의 안정적인 공급을 위한 사회적 변화가 이어지면서 거주자는 주거환경의 질적 향상을 도모할 수 있는 주거유형으로 눈길을 돌리고 있다. 이러한 변화에 직면하여 거주자의 욕구변화를 충족시

키고, 다양한 주거유형의 도입을 통한 아파트에 치중되어 있는 주거유형의 획일화에서 벗어나 균형 있는 개발이 필요한 시점에 직면하였다.

다양한 주거유형의 개발을 통한 주거환경의 향상을 위해 제안하는 하나의 유형으로서 타운하우스는 단독주택에서의 유지관리의 불편함과 공동주택에서 갖지 못하는 독립성을 해결하고 공동주택에서 나타난 주거환경의 질적 문제점을 단독주택의 요소에서 차용한 개발방식을 통해 주거환경의 질을 높일 수 있는 대안이 될 수 있다.

현재 국내에서 수도권지역을 중심으로 택지개발지구 내 타운하우스가 점차 개발되어 가면서 활성화되어 갈 기반을 마련하고 있는 상황에서 새로운 주거에 대한 기준이 정립되어 타운하우스가 국내에서 활성화될 수 있도록 계획방안을 마련할 필요가 있다.

따라서 타운하우스의 특성을 통해 국내 활성화 방안을 모색하여 주거환경의 질적 향상을 도모하여 거주자들에게 보다 나은 주거환경을 제공하기위해 타운하우스를 제안하는 것이 본 연구의 목적이다.

* 정희원, 홍익대 대학원 건축학과 석사과정

** 정희원, 홍익대 건축대학 건축학과 조교수

1) 통계청의 2005년 인구주택 총 조사에 따르면, 전국의 주택 수는 5년 전에 비해 14.9%(163만3000호) 늘어난 1259만2000호이고 이 가운데 아파트는 661만6000호로 전체의 52.5%에 달했다. 1980년 7.0%에 불과했던 아파트 비중은 1985년 13.4%, △1990년 22.6%, △1995년 37.5%, △2000년 47.7% 등으로 가파른 오름세를 보였다. 아파트에 연립 및 다세대 주택을 합친 '공동주택' 비중은 66.1%로 5년 전(60.0%)에 비해 6%포인트 이상 높아졌다.

2. 연구의 범위 및 방법

타운하우스는 영국에서 처음으로 개발되어 기본 주거유형으로 현재까지 자리 잡고 있다. 따라서 영국을 중심으로, 유럽과 미국, 일본의 타운하우스 사례를 통해서 그 특성을 정리하고 기준을 만들어 국내 사례를 분석하는 분석틀을 만들 수 있도록 한다. 선진화된 외국 사례들을 기초로 국내에 적용하여 타운하우스를 규정한 외국사례들과 어떻게 다른가에 대한 분석을 통해 국내 실정에 맞는 계획 범위를 설정할 수

있는데 활용할 수 있는 토대를 만든다.

본 연구는 국내 주거유형에서 단독주택과 아파트를 중심으로 이들이 국내 주거환경에 끼친 문제점을 분석하고, 그 대안으로 새로운 주거유형의 도입을 통한 주거환경 향상을 위해서 타운하우스를 그 대안으로 제시한다. 그리고 타운하우스의 외국 사례를 통해 타운하우스의 계획특성을 알아보고 국내 사례에 적용하여 국내에서 타운하우스가 어떻게 적용, 변용되어지고 있는지 알아봄으로서 주거환경을 향상시키기 위해서 타운하우스가 필요함을 알리고, 앞으로 활성화 시킬 방안을 검토해 본다.

II. 국내 주거환경의 문제점

1. 단독주택과 아파트의 문제점

1962년 마포아파트가 우리나라 최초의 아파트단지로서 건설된 이래 40여년이 지난 지금 아파트가 우리나라 주택공급량의 80% 수준을 차지할 정도로 주택의 중심 형태로 자리 잡고 있다. 아파트는 지난 10여 년간 매년 300천호 수준으로 공급이 이루어지면서 우리나라의 주택난을 해결하는 데 주도적인 역할을 해왔다. 또한 전체 공급 주택에 대한 단독주택의 공급 점유율은 크게 감소하여 2000년대 들어와서는 전체 주택 공급 물량의 20%미만으로 낮아져 그 역할이 크게 약화되었다.

표 1. 건축 년도 별 각 주택유형의 공급현황 (단위 : 천호, %)

연도	통계	주택유형									
		단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용 건물 내 주택	
		구	비	구	비	구	비	구	비	구	비
2005	236 (100.0)	45	19.0	176	75.0	3	1.0	9	4.0	3	1.0
2004	445 (100.0)	63	14.0	335	75.0	7	2.0	35	8.0	5	1.0
2003	521 (100.0)	72	14.0	327	63.0	16	3.0	99	19.0	7	1.0
2002	611 (100.0)	84	14.0	327	53.0	18	3.0	175	29.0	7	1.0
2001	468 (100.0)	68	15.0	293	62.0	12	3.0	90	19.0	5	1.0
2000	475 (100.0)	103	22.0	312	66.0	11	2.0	42	9.0	7	1.0
1999-1990	5,709 (100.0)	1,187	20.0	3,687	66.0	204	3.0	553	10.0	78	1.0
1989-1980	2,445 (100.0)	991	42.0	1,030	43.0	213	8.0	157	5.0	54	2.0
1979-1970	872 (100.0)	674	77.0	135	15.5	37	4.0	5	0.5	21	2.0

자료 : 통계청 각 년도

우리나라의 대표적인 주택유형으로 전체 주택의 대부분을 차지하였던 단독주택은 프라이버시의 보장, 넓은 뜰을 제공할 수 있다는 장점에도 불구하고 소단위 중심의 공용공간이나 녹지에 대한 배려가 미흡하고 건축도 개별적으로 필지별로 따로 이루어져 블록을 하나의 공동체로

인식하지 못하여 공동주택단지에 비해 효율이 떨어졌다.

이러한 문제점은 단독주택의 감소로 이어졌고, 반면 다른 주거유형에 비해 동일한 면적에 많은 가구를 수용할 수 있는 아파트는 방음·정서적 부조화 등 불편한 점이 있기는 하지만, 기존 주택들에 비해 생활에 필요한 난방·관리 및 보안 등 기본적인 기능들을 공동으로 공급 처리할 수 있는 장점을 가지면서 대량공급이 용이하다는 측면에서 우리나라 주택의 주류로 자리 잡게 되었다.

그러나 국내 공동주택은 1970년대 이후, 물량위주의 대단위 고층·고밀 주거단지의 개발로 인해 지역특성을 고려하지 못한 난개발 및 무분별한 재개발·재건축으로 인한 도시 및 지역경관의 파괴, 획일적인 주동 및 단지배치로 인한 단조로운 경관, 커뮤니티 시설의 획일화 등의 문제점이 발생하였다.

표 2. 희망하는 주택유형과 이상적 주택유형 (단위 : %)

구분	주택유형					
	단독주택	저층아파트	고층아파트	연립주택	전원주택	기타*
희망주택유형	8.5	11.2	67.7	2.2	3.6	6.7
이상적주택유형	24.0	8.6	17.5	6.4	36.8	6.8

자료 : 천현숙외, 「아파트 주거문화의 진단과 대책」 국토연구원, 2001, p162

* 기타는 다세대, 상가주택, 주상복합아파트 등

소비자들은 희망하는 주택유형이 고층아파트가 60%를 넘는 반면에 이상적 주택유형은 단독주택과 전원주택이 높게 나타나고 있다. 이상적으로는 단독주택이나 전원주택을 희망하지만 편리성이나 방범안전과 유지관리문제 등을 종합해 볼 때 아파트를 소비자들이 선호하면서 단지화된 단독주택이나 전원주택 등의 개발을 통해 거주자들의 욕구를 충족시켜줘야 할 것으로 보인다.

아파트의 공급규모가 단지중심으로 대규모화되면서 공동공간에 대한 사적 공간의 필요와 단독주택이 갖지 못하는 유지관리의 측면이 서로 맞물리는 주거유형을 통해 보다 나은 주거환경을 제공할 수 있어야 한다.

2. 국내 주거유형의 새로운 방향 모색

최근까지의 대규모 주거 개발에 힘입어 주택보급률이 100%를 달성하면서 주택의 양적부분은 상당부분 해소되었으나 사회여건의 변화, 가치관의 변화, 경제여건 및 기술 수준의 발전으로 새로운 요구사항들이 다양하게 대두되면서 주거의 내용적인 변화와 질적인 향상에 대한 관심이 증가하고 있다.

이에 따른 국내의 주거환경이 지향해야 할 점은 더 나은 주거환경의 목표를 수용하는 새로운 공동주택의 도입을 통해 단독주택의 장점과 공동주택의 장점을 동시에 받아들일 수 있도록 다양성, 쾌적성, 효율성을 추구하는 방향으로 나아가야 한다.

따라서 기존의 필지체계와 물리적인 상황을 고려하여 도시적 맥락에 순응하면서 적정 밀도 및 개발 이익이 보

장되고, 주차공간의 확보, 거주환경의 편의성 및 쾌적성, 진입공간의 프라이버시의 보장, 외부 공간 및 커뮤니티공간의 확보, 디자인 및 공간의 다양성이 추구되는 계획이 이루어지는 새로운 주거유형의 도입을 통해 국내 주거환경의 질적 향상을 추구하여야 한다.

III. 새로운 주거유형으로서의 타운하우스

인구의 도시집중, 핵가족화에 의한 가구의 분화현상 등 사회적 요인에 의해 도시인구의 과밀화현상으로 주택수요는 점점 증가하고 있다. 이에 따라 파생된 무계획한 주택건설로 인한 도시 주거 환경의 질적 하락과 결합은 우리나라 대도시가 안고 있는 큰 문제점으로 지적되고 있다. 이러한 문제점을 개선하여 쾌적한 주거환경을 부여하고 녹지와 놀이터 등 공공시설이 충분히 확보된 오픈스페이스를 가진 주거환경을 조성할 수 있어 선진국에서 그 가치가 높이 평가되고 있는 타운하우스는²⁾ 현재 국내에서도 그 개발에 속도가 붙고 있는 실정이다.

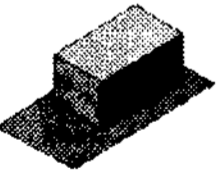
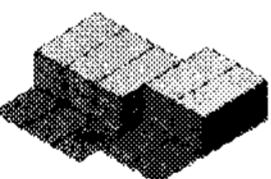


국내에서 한쪽으로만 치우쳐져 있는 주거유형에 타운하우스의 도입을 통해 다양한 주거유형을 개발하고 이를 통해 국내 주거환경의 향상을 꾀하여 거주자들에게 양적으로는 물론 질적으로도 우수한 주거환경을 제공하고자 한다.

1. 타운하우스의 특성 고찰

1) 기본개념

주거유형은 토지와 접지정도에 따라 접지형, 준접지형, 비접지형으로 분류되는데 접지형은 단독주택, 연립주택, 타운하우스, 중정형 주택 등과 같이 땅에 접근하여 전용정원이 있는 주택형식이고, 준접지형은 테라스하우스와 같이 외부의 계단을 통해 접근하며, 옥상테라스를 전용정원으로 이용하는 주택형식이다. 반면에 비접지형은 아파트처럼 토지와 완전히 분리되어 있으며 공동정원을 이용하는 고층공동주택이 이에 해당한다.³⁾

표 3. 토지접지정도에 따른 유형

			
접지형-독립주택	접지형-연속주택	준접지형	비접지형

여기서 접지형 주택은 전용정원이 있음으로서 거주자들이 요구하는 주거환경의 질적 향상을 추구할 수 있는 주거유형이 될 수 있고, 접지형 주택에 해당하는 하나의

2) 오윤철, 「Town House 건축개념 도입을 위한 Approach」, 대한주택공사, 1977, p.39

3) 이영석, 「주거환경계획」, 대우출판사, 1987, p.143~144

유형인 타운하우스는 단독주택이 가지고 있지 못한 토지의 효율적인 이용, 건설비의 절약, 유지관리비의 절감 등의 특징을 가지고 있으며, 단독주택보다 높은 밀도를 유지할 수 있고 공동시설도 적절히 배치할 수 있다.

타운하우스는 영국을 중심으로 발전하여 도시형 연립주택의 시작이며 근대적인 도시주택의 원형이라고 할 수 있다. 전면 가로에 면하여 광장 등 공유공간이 형성되고 후면에 전용 정원을 가지는 주거형식인데, 단독주택으로서의 장점과 집합주택의 이점을 동시에 가지고 있었다.

이들의 건축을 통해서 종래의 직주점용의 주거형식이 완전히 사라졌고, 또한 건물이 격자형의 도시조직 위에 질서 있게 자리함으로서 교통망 및 하부시설 등의 측면에서도 효율적일 수 있었다.

이러한 타운하우스의 발전과정과 다른 주거유형과의 비교를 통한 특성을 바탕으로 타운하우스의 기본개념을 정의하면, 연속주거 건축물의 형태로 상하 타 주거 단위와 겹쳐 쌓이지 않고 좌우로 연속되어 있는 공동주택의 형태로서, 합벽 개발을 통한 좌우연속호수는

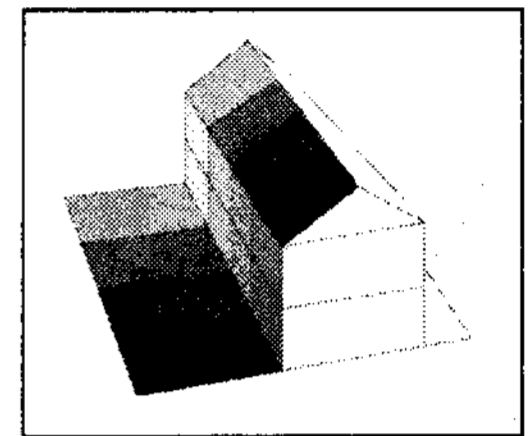


그림 1. 타운하우스 형태

4~8호가 일반적이거나 단지의 규모에 따라 변화할 수 있다. 또한 각 주호마다 개별정원을 가지고 토지에서 직접 각 주호로 진입할 수 있어야 한다.

2) 특성

국내에서는 타운하우스가 도심 내 전원주택이라는 의미로 사용되기도 하고, 아파트를 대신 할 향후 대안주택으로 부각되기도 한다.⁴⁾ 보다 친환경적인 주거양식을 취하고자 하는 거주자들의 욕구로 인해, 고층아파트에 반하여 도입된 타운하우스는 주거환경의 질을 높이기 위해 개발되면서 거주자들의 주목을 받고 있다.

타운하우스는 외관 및 구조 내부에서는 여러 가구가 살고 있지만 외관상으로는 단독주택과 같은 한 개의 유닛이며 수직적으로는 복층형식, 수평적으로는 가구와 가구가 벽으로 구분되는 합벽식 구조를 취하는 것이 타운하우스의 전형이다. 또한 몇 호에서 수십 호의 주호가 하나의 커뮤니티를 형성하여 공용공간이라는 공용의 뜻을 둘러싸고 그룹핑 된 접지형 공동주택의 집합체로서 단독주택의 장점과 집합화에 의한 장점을 함께 가진 형태이다.⁵⁾

거주자들은 단독주택이 이상적 주택유형이라고 생각하면서도 단독주택이 인접대지 이격거리 조건 등에 의해 전용부지면적이 충분치 않은 경우에는 가용 외부 공간 확보에 불리한 주거유형의 특성 때문에 다른 주거유형을 통한 주거환경의 질적 향상을 요구하고 있다.

타운하우스는 단독주택지에 비해 상대적으로 높은 밀도의 주거지 개발이 가능한 주거유형이지만, 기존의 단독주택과 마찬가지로 단위주택 모두가 전용마당을 소유할

4) 정중철, 「부동산 연애기」, 거름, 2004

5) 谷口汎邦 외 4인, 集合住宅地, 도서출판 국제, 1992, p.72

수 있다는 점, 그리고 호수밀도를 단독주택지와 유사한 수준으로 유지할 경우 부지의 집약적 활용에 의해 훨씬 많은 양의 공용 부지를 확보할 수 있다는 점에서 유리하다.6)

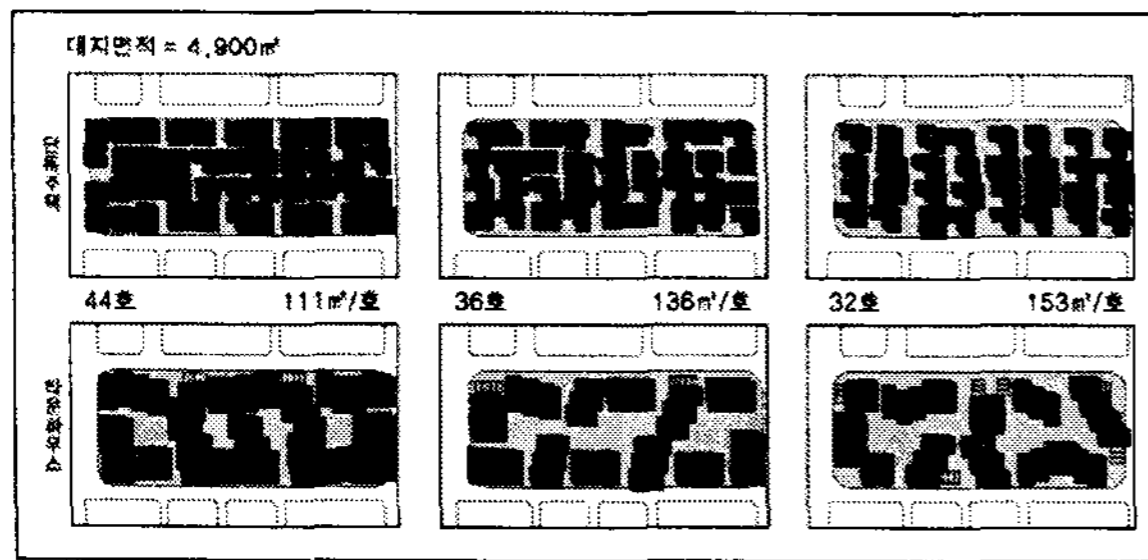


그림 2. 단독주택과 townhouse의 밀도 비교 모델

ha 당 50호 정도로 (적정 밀도 15~35/ha) 단독주택의 밀도에 비하여 2~3배의 밀도가 확보되고 축벽의 절약, 집중공사가 가능, 밀도계획에 의한 오픈 스페이스의 대량 확보, 공동시설의 소유 가능 등으로 주거환경의 질과 경제성 면에서도 단독주택보다 우수하다.

townhouse는 단독주택의 형태를 공유벽으로 연결시켜 두 개의 면에는 창이 없고, 각 세대가 개별 정원을 가진다. 이것은 거주자들에게 정원과 주택의 소유의식, 상·하 소음 등에 의한 프라이버시가 완전히 보장된다는 장점으로 만족감을 준다. 또한 townhouse의 토지이용이 풍부한 오픈 스페이스를 가질 수 있도록 계획하여 놀이터, 수영장, 골프장 등 공공시설을 확보할 수 있고 이러한 공공시설물은 거주자의 재산 가치를 높일 수 있는 계기가 될 수 있다.

townhouse의 소유관계는 단독소유로 되어 있는 것은 각 주호의 유닛(unit)과 주택 자체의 부지8)이며 그 외의 공공시설과 설비시설은 일정액의 관리비에 의해 단지가 관리된다. 관리비에 의한 집중 운영으로 아파트 등의 공동주택에서의 장점을 가질 수 있으며 유지관리에 필요한 비용이 단독주택보다 저렴하여 경제적인 부담도 적고 훨씬 간편하다.

이러한 townhouse의 특성을 바탕으로 변화 있는 배치, 건물 디자인의 변화, 거실과 지붕형태의 변화, 외벽 색상 및 단위세대의 개성부여, 단위세대 출입구의 프라이버시 부여 등 계획상의 배려를 통해서 보다 질 높은 주거환경을 마련할 수 있는 개발이 이루어져야 할 것이다.

2. townhouse의 국외 사례

- 6) 단독주택유형을 townhouse로 변경하는 경우 동일한 호수밀도를 유지하면서도 공용부지면적비율이 현행의 10~37%에서 27~62%로 증가하고 있다. 이는 유럽 일반 단독주택단지의 공용 부지율(30~70%, 중간값 53.4%)에 비해서도 크게 뒤지지 않는 수준이다.
- 7) SBS TV 2006.03.23 파주 헤르만하우스 입주민의 인터뷰에 따르면 "기존 아파트에 살면서 가장 스트레스 받은 것이 위·아래층 주변 소음이다. 아이 키우면서 노이로제 질릴 정도였다. 여기선 뛰어 다녀도 될 만큼 개인생활이 보장 되는 것이 가장 좋다"고 만족감을 나타내고 있다.
- 8) 개별정원이 포함되는 경우도 있고, 공동 관리인 경우도 있다.

우리나라에는 아직 townhouse의 개발이 활발히 진행되지 못하고 있어, 국내 실정에 맞는 townhouse를 계획하기 위해서는 다양한 조건에서 계획된 외국의 townhouse 단지들의 실례를 조사하여 townhouse 계획에 적용 가능한 기준을 검토하여야 한다.

국외사례에서 나타나는 특성을 통해서 국내 실정에 맞도록 계획방법을 활용할 수 있는 토대를 만들어 선진화된 국외사례들을 기초로 국내에 townhouse를 적용, 변용되어 건설되어지는 형태를 통해서 townhouse가 어떻게 활용되어 정착되어 가고 있는가를 보여줄 수 있도록 한다.

표4. 국외사례의 townhouse 특징

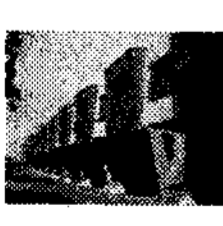




단지명	위치	층수	세대수	배치 특성	주차	외부 공간	입지 특성
타마 뉴타운 townhouse 수와	일본	지상 2~3층	58세대	단지 내 차량진입 금지	공동 주차 (지상)	개별 정원	도심형
라이브타운沼袋	일본	지하 1층 지상 3층	17세대	공용공간을 중심으로 주위에 주택배치	공동 주차 (지하)	개별 정원 및 중정	도심형
국립 Town Home	일본	지상 2층	6세대	공용공간을 둘러싼 형태	개별 주차	개별정원	도심형
townhouse 北大路高野 단지	일본	지상 2층	120세대	클러스터 단위를 15~25호로 하고 공용공간 둘러싸	없음	개별 정원 및 공용 공간	도심형
東所宅 townhouse	일본	지상 2층	39세대	거실이 공용공간에 면할 수 있도록 배치	개별 주차	개별 정원 및 평장형 공용 공간	도심형
sunrise apartments	미국	지상 1~3층	270세대	데크설치를 통해 프라이버시 보호	공동 주차 (지상)	중양에 공용 공간	전원형
baywood	미국	지상 2층	320세대	대지의 3면이 공원으로 둘러싸임	공동 주차 (지상)	레크레이션 공간	전원형
tidesfall	미국	지하 1층 지상 2층	11세대	가로배치형태를 강조	개별 주차	중정과 내부 통로	전원형
rosston	미국	지상 3층	6세대	각 주거의 테라스 및 정원에 프라이버시 강조	개별 주차	개별 정원	도심형
lake merced hill	미국	지상 1~3층	112세대 (총 200세대)	클러스터형 배치	개별 주차	공용 시설	전원형

thamesmead phase1	영국	지상 3층	75세대	1층 필로티	-	개별 정원	전원형
the ryde	영국	지상 1층	28세대	가로형 배치	개별 주차	개별 정원 으로써 중정	도심형
diagoon-houses	네덜란드	2/3층	8세대	복층형	개별 주차	개별 정원 및 옥상 정원	도심형
grand union walk	영국	2층	11세대	강독 따라 가로형 배치	개별 주차	세대당 발코니	도심형
egebjerg bygade	덴마크	지상 2~3층	28세대	정원을 둘러싼 가로형 배치	공동 주차	온실	도심형
merzenacker	스위스	지하 1층 지상 2~3층	42세대	34개의 연립과 8개의 메조넷주거	개별 주차 (지하)	공용 공간 없음	도심형
stuttgart	호주	2층	17세대	계단 통해 주호로 진입	공동 주차 (지하)	개별 정원	전원형
nieuw vennep	네덜란드	3층	42세대	초승달형 배치	-	공용 공간	도심형
condominium trnovski pristan	슬로베니아	지하 1층 지상 3층	15세대	기본 평수, 용적 일정치 없음	-	공용의 출입구 로비, 발코니	도심형
hagen island housing	네덜란드	지상 3층	119세대	다양한 연립형태가 교체됨	없음	전·후 개별 정원	전원형

유럽과 미국, 일본의 사례를 통해 타운하우스의 계획특성을 살펴보면, 입지특성이 도심형과 전원형으로 크게 나누어 볼 수 있으며 공용공간을 가지고 건물이 집합된 단지형 타운하우스를 이루고 있다. 세대수는 적게는 6호에서 많게는 300세대 이상이 가구를 이루고 있으며, 외부공간에 각 주호마다 개별정원을 가진 것이 대다수이고 주차형식이 공동주차인 경우와 개별주차로 이루어지는 형식을 취하고 있다.

이들 외국사례의 특성과 건축학적 계획개념을 통해서 타운하우스의 기본 개념을 정리해보면 표5와 같다.

표 5. 타운하우스의 기본 개념

				
합벽	한세대의 전 층사용	개별정원	개별주차	공용 공간

3. 타운하우스의 성립조건

타운하우스 설계 계획은 토지의 집약적 이용을 가능케 하면서 주택지 전체에 양호한 주거환경을 제공하며 또한 풍부한 외부 공간을 가져 주택 내의 공간을 양호하게 하며 지역의 환경 보호에도 매우 유효하게 작용될 수 있도록 한다.

단독주택과 비슷한 수준의 주거환경을 얻을 수 있으면서 아파트에서 얻을 수 있는 환금성과 유지관리의 간편성과 주거환경의 보호의 측면에서 물리적 요소뿐만 아니라 사회 커뮤니티로서도 매우 안정된 주거유형의 하나로 특징을 가지고 있다. 이러한 특징을 성립시키기 위한 조건은 다음과 같다.⁹⁾

- (1) 각 세대는 대지에 직접 접한 연속 건축의 형태이고 상하 다른 세대와 겹치지 않는다.
- (2) 각 unit은 단독주택과 같이 '우리 집'으로서의 애착심을 가질 수 있도록 개성적이고 친근감 있는 표현을 통한 계획이 뒤따라야 한다.
- (3) 각 unit은 개별 정원 외에 공용의 오픈 스페이스를 가지며 그것에 의해 각 unit의 내부 공간이 더욱 다양한 의미를 가질 수 있도록 해야 한다.
- (4) 각 unit의 주거환경보다 단지전체의 주거환경을 중시하여 충분한 오픈 스페이스와 커뮤니티시설 등의 공동 이용 시설물을 가질 수 있도록 하며 이러한 여건을 조성하기 위해 저밀도로 개발될 필요가 있다.
- (5) 공동의 토지 이외 전용의 토지 혹은 건물을 갖는다.
- (6) 건물의 유지관리가 간단한 관리 시스템을 갖는다.

4. 국내 타운하우스 계획방향

1) 국내 타운하우스 계획 특성

국내에서 개발되고 있는 타운하우스는 명칭만 타운하우스라고 하면서 실질적으로 타운하우스의 기본 개념을 따르고 있는 대상은 미흡하다. 현재 국내에서 건축되고 있는 몇 개의 사례를 들어 이들 대상의 타운하우스 개념을 분석하여 국내에서 앞으로 개발될 타운하우스의 기본 계획방향을 살펴보도록 한다.

표 6. 국내 연구 대상지

연번	대상단지	위 치 (완공년도)	단지 규모	커뮤니티 시설	비 고
1	그린 빌라	서울시 구로구 항동 (1983)	137 가구	○	도심형
2	헤르만 하우스	경기도 파주시 파주출판문화단지 내 (2005)	137 가구	○	전원형
3	웰리드	용인 죽전지구 (2006년 완공예정)	75가구	○	택지개발지구

분석요소는 앞서 고찰한 타운하우스의 특성과 외국사

9) 오윤철, 「타운하우스 건축개념 도입을 위한 Approach」, 대한주택공사 주택35, 1977, p.44~45, 일부 수정

례를 바탕으로 정립된 기본개념에 대해 분석한다.

표 7. 국내 연구 대상지 타운하우스 개념 분석

단지명	합벽	상하중첩	개별정원	개별주차	공용 공간
그린 빌라	○	X	X	지상 공동주차	○
헤르만 하우스	○	X	○	○	○
웰리드	X	○	X	지하 공동주차	○

○ : 있음 X : 없음

미국·유럽 등 서구에서 보편화된 주택 단지인 타운하우스가 국내에서도 선보이기 시작하면서 많은 관심을 끌고 있는 현 상황에서 아파트의 보안·편의성과 단독주택의 프라이버시를 고루 갖춘 타운하우스는 국내에서 그린 빌라를 효시로 헤르만하우스가 단지형 타운하우스로 확실히 자리를 잡으면서 곧 완공될 웰리드, 현재 조성단계에 있는 택지개발지구 내 곳곳의 타운하우스들이 4~5년 후 아파트 공급이 한계에 달하면 가치가 새롭게 부각되면서 국내에서도 활발해져 주요 주거유형으로 자리 잡을 것으로 보인다.

이들 단지의 타운하우스 특성을 보면, 헤르만하우스의 경우 가장 기본이 되는 타운하우스의 개념을 모두 수용하여 단지를 계획한 예이다. 그린 빌라의 경우 국내에서 타운하우스의 효시라고 할 수 있으며 계획 개념을 잘 따르고 있다. 반면, 웰리드의 경우는 타운하우스라고 소개는 하지만 합벽개발을 통한 상하중첩이 되지 않고 한 세대가 전 층을 사용할 수 있는 토지와의 접지성을 갖추기 보다는 외부공간의 공유에 따른 개념을 타운하우스의 요소로 보았다.

국내에서는 타운하우스를 표방한 단지들이 개발되고 있으나 아직 그 개념이나 특성을 제대로 반영한 단지는 한계가 있어 타운하우스라고 하기에 모호한 면이 있다.

그러므로 앞으로 법규의 개정에서부터 다양한 검토가 이루어져야 하며, 사례들을 통한 적절한 계획지표가 정립되어야 할 것이다.

국내에서 앞으로 타운하우스를 도입하는데 있어 이러한 조건을 만족시키면서 개발하기 위해서 다음과 같은 사항들을 검토하여 타운하우스의 개념이 잘 반영된 개발이 필요하다.

첫째로, 밀도계획이다. 밀도계획은 적절한 입지 선택을 전제로 하여 지가를 포함하는 입지조건에 대하여 밀도와 주거환경을 분석 평가하여야 하며 토지의 집약, 담장과 보행자, 주차 공간 등 인공구조물의 도입 등의 입체적인 이용 방안이 검토되어야 한다. 특히 국내에서의 여건에 맞게 개발되기 위해서는 전 층을 한 세대가 사용하는 것에 대한 검토를 통해 상하중첩이 가능한 타운하우스의 필요성을 국내에서는 제기하여야 한다. 이 경우 결국 각

주호 당 개별정원을 갖는 것은 무리가 따르므로 타운하우스의 개념을 국내에서 적용, 변용될 범위를 설정하는 것은 이 유형이 타운하우스 이냐 아니냐를 가름하는 중요한 요소가 될 것이다.

둘째로, 상기밀도를 수용할 수 국내의 여건에 맞는 창조적인 배치수법 개발이 필요하다.

셋째로, 전용공간과 공유공간의 구분 및 공유의 범위, 경계 문제의 처리방안과 커뮤니티 운영의 규칙을 주택지 형태에 맞게 정비하여야 한다.

IV. 결론

본 연구는 국내에서 한쪽으로 치우쳐 있는 주거유형에 다양성을 부여하기 위하여 단독주택과 아파트의 장점을 모두 수용할 수 있는 하나의 주거유형으로 타운하우스를 대안으로 제시하였다.

현재 타운하우스를 표방한 단지들이 등장하고 있지만 사실상 구조나 개념 면에서 이에 부합하는 곳은 아직 부족한 실정이므로 국내의 타운하우스가 초보적인 단계인 만큼 활성화될 수 있도록 새로운 지침 마련이 필요하다.

국내 주거환경의 향상을 위해 타운하우스는 단독주택과 아파트가 가지는 양면의 문제점과 장점을 모두 수용할 수 있는 주거유형이므로 타운하우스가 활성화 될 경우 국내 주거환경에 질적인 향상이 가능할 것으로 보인다.

보다 다양한 국내의 타운하우스형에 대한 분석을 통해서 이를 통해 국내에 적용 가능한 타운하우스의 계획범위를 설정하여 활성화될 수 있는 기반을 마련할 수 있는 방안에 대한 연구가 계속되어야 할 것이다.

참고문헌

1. 건축자료 연구회, 1, 저층 집합주택, 도서출판 보원, 1982
2. 김종찬, 주거환경을 고려한 저층 집합주거단지 계획방향에 관한 연구, 충남대 석론, 2000
3. 국토개발연구원, 천현숙·윤정숙, 아파트 주거문화의 진단과 대책, 2001
4. 손세판, 도시주거 형성의 역사, 열화당, 2004
5. 양동양, 주거단지계획, 기문당, 2004
6. 오세종 역, 집합주택·공간·환경·계획 Town Houses in the U.S.A, 창국사, 1984
7. 오윤철, 타운하우스 건축개념 도입을 위한 Approach, 대한주택공사 주택35, 1977
8. 이건영 외, 주택문제의 해법, 삼성경제연구소, 2005
9. 이영석, 주거환경계획, 대우출판사, 1987
10. 인기환, 유럽 접지형 연립주택 단위세대 평면의 특성 연구, 건국대 석론, 2004
11. 정중철, 부동산 연애기, 거름, 2004
12. Grundrißatlas, Floor Plan Manual ; Housing, Birkhäuser, 2004
13. Javier Mozes 외 1인, New Collective Housing, density, a+d, 2004
14. WAWA, Spacetime, 2006