

쇠퇴한 구도심 주거지의 개발여건별 재활성화 방법 제안

- 광주광역시 구도심을 사례로

The proposal of urban regeneration methods for deteriorated downtown residential area, considering the development condition of urban blocks

- A case study of Kwangju City

윤용석*

Yoon, Yong Suk

양우현**

Yang, Woo-Hyun

김리원***

Kim, Lee Won

Abstract

The purpose of this study was to suggest urban regeneration methods for deteriorated downtown residential area, considering the development condition of urban blocks. Through the research that are based on literature, field survey, urban planning map and local experts consulting, it found out suitable sites for development such as a deteriorated residential zone or a unused site and it was deduced eight development types from analyzing the characters of developable sites. And then it is suggested various housing forms which were applied to eight development types of developable sites. The consequences of this research are summarized as follows.

There are various housing forms by eight development types: block housing, low rise-high density court housing, medium-low rise-high density housing, urban housing for low-income groups belong to T1-development of urban strategic position; block housing, housing on hilly site, semi-detached house, lodging house, urban housing for low-income groups, elderly housing belong to T2-development for living benefit; block housing, low rise-high density court housing, housing on hilly site, low rise housing, lodging housing, urban housing for low-income groups, elderly housing belong to T3-development of a small-scale rental housing; block housing, low rise-high density court housing, medium-low rise-high density housing, terrace-house, housing on hilly site, low rise housing, block-typed detached house, semi-detached house, cluster-typed low rise housing, town house, urban housing for low-income groups belong to T4-residential environment renewal development; terrace-house, housing on hilly site, low rise housing, block housing, semi-detached house belong to T5-development of a small-scale housing; terrace-house, housing on hilly site, low rise housing, cluster-typed low rise housing belong to T6-development to adapt natural environment; block housing, low rise-high density court housing, low rise housing, block-typed detached house, town house belong to T7-development for community; block housing, low rise-high density court housing block housing, medium-low rise-high density housing, terrace-house, housing on hilly site, low rise housing, elderly housing belong to T8-development of environment-friendly

Keywords: urban regeneration, deteriorated residential area, development condition, urban block, developable site, housing forms
주요어: 도심 재생, 노후 주거지, 개발 여건, 도시 블록, 개발적지, 주택형식

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

최근 20여 년 동안 우리나라 대부분 도시들은 도시의 외연적인 확산과 신시가지 조성으로 인하여, 구도심의 업무, 주거기능들이 동반 이탈하면서 구도심의 쇠퇴되는 결과를 가져왔다. 이런 현상은 시민들의 인식의 중심인 구도심의 기능 쇠퇴로 상권이 위축되고 활동인구가 축소되어, 경제적 문제와 토지이용의 불균형 문제를 초래하였

다.

광주광역시는 이런 구도심 쇠퇴의 전형적인 사례로 도시 확장과 외곽의 주거지 확보와 도시 활성화를 위한 도심재생 노력이 동시에 진행되고 있는 상황이다. 도시의 활성화를 위한 주거지의 조성은 도심재생의 기본 원칙이고, 문화도시를 지향하는 광주광역시의 목표에도 부합하는 중요한 도시발전의 방향이다.

이에 본 연구는 광주광역시 구도심 주거지의 개발여건을 분석하여 실질적인 활성화 방법과 적용 가능한 주택형식을 제안함으로써 원거주자의 도심 정착과 기능 회복을 도모하고자 한다. 이를 위해 구도심의 주거지의 시가지 여건과 기능, 개발밀도 등을 면밀하게 분석하여 주거지 특성을 구분하고, 각 주거지에 적합한 주택형식을 제

* 정희원(주저자), 중앙대학교 대학원 건축학과 박사과정

** 정희원(교신저자), 중앙대학교 건축학부 교수, 공학박사

*** 정희원, 중앙대학교 대학원 건축공학과 석사과정

안하고자 한다.

더불어 본 연구의 결과가 광주광역시 특수사례에 한정되어서 도출되었지만, 다른 도시의 구도심 쇠퇴 문제 해결에 적용 가능한 모범 대안이 되고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구의 장소적 범위는 광주광역시 구도심(제1 순환도로 내부)의 주거지로 한정하며, 지형·자연조건·도시조직·주변시설 등의 물리적 계획을 연구의 대상으로 하였다. 다만, 물리적 계획과 연관된 최소한의 사회·경제적 요인도 분석에 포함하였다.

연구의 방법은 관련 문헌 고찰, 현장답사와 현황자료 수집, 광주광역시 항공사진과 지도(도시관리계획도, 지적도)³⁾를 활용하여 분석하였다. 또한 항공사진⁴⁾·지도의 제작시기(2007)와 현재 도시 상황의 차이점을 보완하고 특성을 파악하기 위하여 관련 지역 전문가와의 면담조사와 자문을 실시하였다.

II. 광주광역시 현황과 도시 개발의 패러다임 변화

1. 광주광역시 현황

광주광역시는 동구·서구·남구·북구·광산구 등 5개의 자치구로 구성되어있으며, 행정구역은 7차에 걸친 확대개편으로 전라남도 장성·담양·화순군·나주시의 일부지역이 편입되어 종전의 도시계획구역 면적은 744.2km²였으나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행(2003.1.1)과 함께 인접한 전라남도 시·군 지역을 제외한 501.2km²(현재)로 조정되었다. 광주광역시의 주거지역은 73.4km², 공업지역은 21.91km², 상업지역은 8.84km²로 지정되어 있으며, 특히 도시계획구역 중 249.2km²(49.73%)가 개발제한구역으로 묶여 광주시의 용지난을 심화시키는 요인이 되고 있다.⁵⁾

2011년 광주도시기본계획에서는 광주광역시 도시공간 구조를 도심, 부도심, 지구중심으로 나누고 이에 대한 각각의 기능을 부여하고 있다. 기존 도심인 충장로, 금난로 일원을 제1도심으로 하여 광주생활권의 중심지로 개발하고, 상무·송정·첨단 3개의 부도심에 중추관리업무, 산업, 유통, 첨단산업과 연구기능을 부여하여 지역별 자족성 향상을 기대하고 있다.

하지만 이러한 도시공간구조 계획은 기능의 다핵화에 초점을 맞추고 있어 기존의 구도심에 대한 대안적 기능의 고려 없이, 상무신시가지를 비롯한 각 지구들이 구도심의 기능을 분배하는 결과를 초래하였다.

교통축은 이러한 다핵화의 차원에서 설정되었고 이를 통해 개발축이 순환축과 방사축으로 형성되어있다. 순환축으로는 제1순환도로(광주도심), 제2순환도로(광주도심, 상무신시가지)가 개발되었으며, 제3순환도로(지역중심간 연결)는 개발예정 단계에 있다. 방사축으로는 5개 축(장

성-대전, 담양-대구, 나주-완도, 함평-목포, 화순-보성)으로 구성되어 있다.⁶⁾



그림 1. 도시기능의 다핵화

2. 도시 개발의 패러다임 변화

국내의 성장위주의 정책과 단기적 성과에 치우친 도시 개발은 도시의 외연적 확산을 부추기는 신도시 개발, 주민생활을 고려하지 않은 철거형 재개발과 획일적인 아파트 위주의 대량 주택공급을 지속시켰다. 이로 인해 전체 도시의 경관은 훼손되었고, 도시의 장소성을 파괴되었을 뿐만 아니라 기존 도심의 기능 상실과 인구 유출을 부추겨 시가지 노후화와 주거지의 생활환경을 더욱 악화시켰다. 또한 전 세계는 지구의 온난화⁷⁾로 인한 기후변화와 해수면 상승, 생태계 파괴 등의 전 지구적 환경위기에 직면하게 되었다. 결국 국내 도시개발의 문제점과 전 지구적 환경위기는 교토의정서와 ESSD⁸⁾ 등 지속가능한 개발 패러다임의 등장과 함께 국내의 소비 지향적 도시개발을 관리·정비 지향적 도시개발로 전환시켜 주었다.

즉, 무분별한 도시 확장과 신개발이 아닌 기존 도심의 재활성화와 도시 구조의 회복과 친환경 도시개발이 국내 도시개발 패러다임으로 등장하게 되었다.

III. 광주광역시 도시 여건 분석과 도심주거 개발목표

1. 광주광역시 여건 분석

광주광역시는 한반도의 남서부를 차지하고 있는 호남 지역의 중심부에 위치하여 전남지역 전체와 전북의 남원, 순창, 정읍, 고창 등을 포함하나 넓은 지역의 중심도시기능을 담당하고 있다.

광주광역시의 지형·지세는 내장산-추월산-무등산-월출산으로 연결되면서 광주권 전체를 동쪽에서 감싸고 있다. 광주의 동부는 산지이고 서부는 평야지대로 구성되어 있으며, 동측의 무등산, 서측의 용진산, 남측의 정광산, 북측의 불태산으로 둘러싸인 분지형 구릉지로 형성되어 있다.

3) www.geopis.co.kr

4) www.geopis.co.kr과 http://map.naver.com

5) '2020 주택종합계획-7개 세부학술과제 연구진 회의 자료', 광주발전연구원, 2009. 6

6) '광주광역시 도심활성화 방안 연구', 광주광역시-국토연구원, 2003

7) UN IPCC 지구온난화 보고서(2007) : 2100년까지 1.8~4° 상승(공통별망시 5° 상승 추정), 해수면 28~43cm 상승(전세계 육지 침수)

8) ESSD : Environmentally Sustainable Sound Development

또한 광주광역시의 중앙을 남북으로 관통하는 영산강과 서쪽의 황룡강, 기존 시가지의 중심을 통과하는 광주천이 풍부한 수공간과 비옥한 토지를 제공하고 있다.⁹⁾



그림 2. 광주광역시 도시영역

광주광역시 도시영역은 구도심(제1순환도로 내부)과 신도시(제2순환도로 내부)로 구분가능 하며, 구도심의 도시구조는 남동에서 북서로 흐르는 광주천에 의해 양분되고 천의 북동측 천변을 따라 거대한 상업지역이 형성되어 있다. 또한 구도심의 중심부와 광주천변을 중심으로 불규칙한 도시조직을 형성하고 있는 반면, 그 외의 지역은 대부분은 격자형 체계로 도시구조를 형성하고 있다. 또한 광주광역시의 북서측과 남서측을 제외한 대부분의 경계부는 개발제한구역으로 지정되어 있어 도시구조가 북서측과 남서측을 중심으로 활발히 확장되어가고 있다.

2. 광주광역시 주택현황과 수요

1960~1970년대에 1차 순환도로 주변에 토지구획정리 사업을 통한 기반시설을 갖춘 단독주택과 일부 연립주택을 중심으로 시가지 개발이 시작되었으며, 1980~1990년대에 부동산 시장의 활기로 도시 외곽지역에 본격적인 중·고층 아파트 단지가 들어서게 되었다.¹⁰⁾ 하지만 지속적인 외곽지역의 택지개발, 송정 고속철도 역사(광주시 서측) 건설과 광주광역시청 등이 공공청사 이전은 기존 도심의 기능을 쇠퇴시켰을 뿐만 아니라 지속적인 인구 유출로 인하여 도심재개발사업의 경제성과 타당성마저 약화시키게 되었다.

광주광역시의 주택보급률은 최근 10년간 택지개발사업에 따른 효과로 1990년 55.9%에서 2000년 100%를 초과하였고, 이후 2008년 101.5%로 지속적인 주택공급의 양적인 안정세를 이뤘다. 하지만 2005년부터 2008년까지 6배에 가까운 심각한 주택미분양 사태가 발생하였으며, 최근 수완지구에 공급된 아파트 역시 미분양 사태가 발생하였다.¹¹⁾

그럼에도 불구하고 광주광역시민의 도심거주의사는 일반시민의 경우 약 51%, 도시 전문가의 경우 약 46%가

“평생 살고 싶거나 가능하다면 계속 살고 싶다”라고 답변함으로써 도심정주 의사가 높은 것으로 조사되었다.

표 2. 광주광역시의 주택보급률(%)

자치구	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008
광주시	55.9	68.8	79.4	95.9	106.3	108.1	101.5
동구	49.0	60.2	69.1	84.3	96.1	98.4	79.5
서구	54.7	69.3	84.4	86.9	103.5	101.3	95.0
북구	54.7	64.5	75.0	90.8	101.8	107.2	111.6
남구	54.1	69.9	77.6	98.1	107.7	113.1	109.9
광산구	76.0	79.4	86.8	110.7	113.7	111.7	99.2

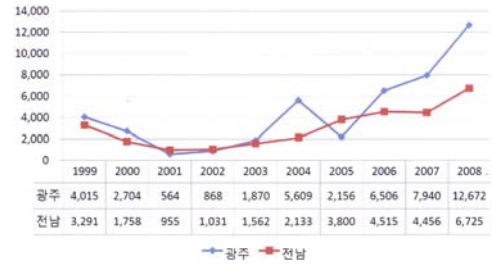


그림 3. 광주광역시의 주택미분양 현황

하지만 주거환경만족도 조사에서는 일반인과 전문가의 10%정도만 만족하고 있고 일반인 39%, 전문가 29%가 불만족하는 것으로 나타났다. 특히 교육환경과 녹지시설에 대해 절반이상이 불만족하고 있는 것으로 나타났다.¹²⁾

즉, 높은 정주의사에도 불구하고 주택미분양 사태의 원인과 주거환경에 대한 낮은 만족도는 주택수요를 예측하지 못한 주택공급, 주택수요자의 선호도 간과, 주거지내 자연환경 부족 등에 기인하고 있다고 할 수 있다.

3. 구도심 여건과 주거지 개발목표

구도심에 대한 높은 정주의사에도 불구하고 주거환경의 노후화, 열악한 도로체계, 신도시의 일방적 주택공급과 상대적으로 비싼 토지가격은 지속적 인구 유출과 상업기능의 쇠퇴를 동반함으로써 구도심 주거환경을 더욱 쇠퇴시켰다.

구도심의 주거용 건물(동 수 기준)의 유형별 구성을 살펴보면 단독주택용 건물 30,206동(98.8%), 연립주택·공동주택용 건물은 362동(1.2%)으로 전반적으로 저층 주거지를 형성하고 있으며, 주거용 건물의 평균 건폐율과 용적률은 각각 56.3%, 106.2%로 광주 전체 46.1%, 86.4%보다 높은 건축밀도를 보여주고 있다. 또한 구도심 주거용 건물의 2/3 정도가 20년 이상 전에 건축되어 노후화 되어 있다.¹³⁾ 즉, 구도심의 주거지는 저층·고밀의 노후화 주거지로 주거환경개선이 필요한 지역이다.

9) '2020 광주광역시 도시기본계획', 광주광역시, 2004

10) '광주 주거환경의 과거, 현재, 미래', 이영석, 광주대학교 교수

11) 광주광역시 통계연보, 인구주택총조사(통계청)

12) 광주도심 거주 의사는 일반시민 900명, 도시분야 전문가 100명을 설문조사한 결과임(출처 : '2010 광주광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획', 광주광역시, 2006)

13) '광주광역시 도심활성화 방안 연구', 광주광역시-국토연구원, 2003

앞서 살펴보았듯이 구도심의 주거환경 개선이 시급한 상황이 있지만, 기존 개발의 단순한 답습은 구도심의 미래 주거지 형성에 더욱더 큰 걸림돌이 될 것이다. 그러므로 기존의 개발 방식 지양, 도시개발 패러다임의 변화 수용, 광주광역시 전체 도시와 구도심의 여건 고려, 주택 수요자의 선호도와 만족도 등을 종합적으로 고려한 구도심의 주거지 개발목표는 ①개발적지의 주변 도시조직 회복과 지형 고려, ②개발적지의 주변 시설과 생활권 고려, ③친환경 개발, ④개발적지의 특성에 적합한 다양한 주택형식의 적용으로 설정하였다.

IV. 구도심 개발적지선정과 주택유형 제한

1. 구도심 개발적지 선정

광주시 전체 도시계획권역 중에서 구도심의 노후 주거지와 신개발 예상지를 개발적지의 선정 기준으로 ①도시계획에 의한 개발·보존·정비 예정구역(2007년 기준), ②지적도와 항공사진을 통해 주변 도시조직과의 이질성이 높으면서 노후한 지역, ③유휴지 또는 공공용지 등으로 구분하여 1차 개발적지를 조사하였다. 하지만 구도심 안에는 유휴지 또는 공공용지가 존재하지 않았으며, 주변 도시조직과 이질성이 높으면서 노후한 지역은 이미 도시계획에 의해 개발·보존·정비 예정구역으로 지정되어 있었다. 그래서 1차 개발적지로 도시계획에 의한 개발·보존·정비 예정구역을 선정하였으며, 선정된 1차 개발적지 중에서 관련 지역 전문가의 자문을 통해 2009년 현재 개발되지 않은 총 44곳을 최종 개발적지로 선정하였다. 그리고 선정된 개발적지를 편의상 도시계획구역으로 구분하여 ‘가-주택재개발구역’(17곳), ‘나-재건축예정구역’(1곳), ‘다-주거환경정비예정구역’(26곳) 정리하였다.[표 3]

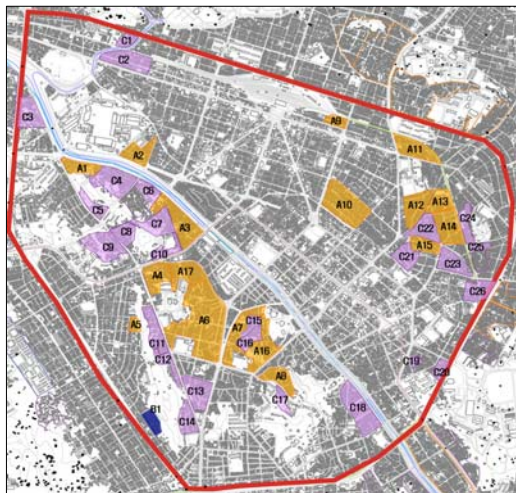


그림 4. 구도심의 주거 개발적지

선정된 개발적지별 개발방향은 앞서 언급했던 구도심 주거지 개발방향(기존 도시조직 회복과 지형 고려, 주변 시설과 생활권 고려, 친환경 개발, 다양한 주택형식 적용)에 의거 개발적지의 특성을 기존 용도지구(일반주거지,

준주거, 상업용지 등), 경사도, 주변시설(학교, 공장 등), 도로체계와 접근성(도로 위계, 교차로, 지하철역 등), 자연환경(녹지, 수변, 공원 산지 등)으로 구분하여 분석·제안하였다. 각각의 개발적지 특성과 개발방향은 [표 3]과 같다.

표 3. 개발적지별 개발방향 제안

구분	#	개발적지 특성					개발 방향
		용도 지역	경사 (%)	주변 시설·지역	도로 체계	자연 환경	
가	1	2종	0~1	학교·(주)	V3'	하천	복합용도·거점개발
	2	1·2종·준	0~1	공장·(주)	V3	하천	독거세대
	3	1·2종·준	0~1	역·(주)	V1	하천	복합용도·거점개발
	4	2종	0~1	역·(주)	V2	-	복합용도·거점개발
	5	1종	0~1	(주)	V3	녹지	소규모주택
	6	1종·준	0~1	학교·(주)	V2'	-	고밀주택·근린환경보장
	7	2종·준	0~1	학교·(주)	V2'	공원	도로정비·소규모주택
	8	1·2종	0~5	(대)·(A)·(주)	V3	공원	MINI-HOME·상가보강
	9	2종	0~1	철도·(주)	V3	-	복합용도·고밀주택
	10	준·상업	0~1	(I)	V2'	-	복합용도·거점개발
	11	1·2종·상업	0~1	(I)	V2'	녹지	복합용도·고밀주택
	12	1·2종	0~1	(A)·학교	V3	-	도로정비·생활환경조성
	13	1·2종	7~11	(A)·(주)	V3	녹지	도로정비·생활환경조성
	14	2종	2~5	(주)	V2'	녹지	도로정비·생활환경조성
	15	2종	0~1	(상)·(주)	V3	-	소규모주택·생활환경보장
	16	1·2종·준	0~1	학교·(주)	V2	공원	소규모주택·생활환경보장
	17	2종	6~8	(주)	V2	-	생활환경정비·도로정비
나	1	3종	0~1	(주)	V3	공원	주변 환경조화
다	1	1종	0~1	(A)·(주)	V1	하천	주변
	2	2종·준	0~1	철로·(상)	V2	하천	소규모개발·수변
	3	2종	0~1	(상)·(주)	V1	하천	소규모개발·수변
	4	2종	0~1	학교·(주)	V3	하천·공원	소규모개발·수변
	5	2종	0~1	학교·(주)	V2	공원	가로정비
	6	2종·준	0~1	(A)·(주)	V1	하천	소규모개발·수변
	7	1·3종	2~5	학교·(주)	V3	공원	자연환경 연계
	8	2종·준	0~1	(주)	V1	공원	가로정비
	9	1·2종·준	0~3	관광서·(주)	V1	-	소규모개발·가로정비
	10	1·2종·준	0~1	학교·역·(주)	V2	공원	가로정비
	11	2종	9~14	(주)	V2	녹지	지형순용
	12	2종	8~14	(주)	V2	공원	지형순용
	13	2종	6~9	(주)	V2	-	지형순용·소규모개발
	14	1·2종	9~13	학교·(주)	V3	공원	지형순용
	15	2종	0~1	(주)	V3	-	소규모개발·가로정비
	16	2종	0~1	(주)	V3	-	소규모 단지개발
	17	1종	0~5	(A)·(주)	V3	-	가로정비
	18	1·2종	0~1	(주)	V3	-	소규모개발·수변
	19	2종	0~1	(주)	V3	-	가로정비
	20	2종	0~1	병원·(주)	V1	-	가로정비
	21	1종	2~5	(상)·(주)	V3	-	소규모개발·가로정비
	22	2종	0~2	(상)·(주)	V2	-	소규모개발·가로정비
	23	2종	0~1	(I)	V2	-	소규모개발·가로정비
	24	2종	5~8	학교	V3	공원	지형순용
	25	2종	0~1	(A)·(주)	V3	-	가로정비
	26	2·3종·준·상업	0~1	(주)	V3	공원	소규모개발·녹지연계

* 구분 : 가-주택재개발예정지구, 나-재건축예정지구, 다-주거환경정비예정구역
 * 자연환경 : ㉔-녹지, ㉕-수변, ㉖-공원, ㉗-산지
 * 도로 체계 : V1-간선도로, V2-지선도로, V3-주거지 도로 (*V1', V2', V3'는 교차로에 면함)
 * 주변시설, 지역 : 철로-KTX, 역-지하철역, (상)-상업지역, (주)-주거, (A)-아파트, (I)-도로로 둘러싸인 지역, (대)-대학교

또한 이를 토대로 분류된 3개 도시계획구역들은 각각의 일반적 특징을 보여주고 있는데, ‘가’는 도시의 주요 거점과 시설 등이 있는 곳에 위치하며, ‘나’는 구도심의 외곽지역으로 제1순환도로와 공원사이에 위치하며, ‘다’는 안정된 거주지로서 친환경 요소와 연계된 경사진 곳에 위치하는 특징을 보여주고 있다. 이러한 일반적 특징들과 개발방향을 기준으로 개발적지별 개발방법은 ‘가-도시거점 복합기능 개발, 생활편익 강조 개발, 소규모 임대형 생활주택 개발, 주거환경정비 / 나-소규모 단지 개발 / 다-

자연환경 순유형, 커뮤니티 개발, 친환경 주거단지'로서 총 8개 세부 유형으로 구분하였으며, 각각의 분류 근거는 [표 4]와 같다.

표 4. 개발적지의 개발방법 유형과 분류 근거

구분	분류 근거		개발방법 유형	
	개발적지 특징	개발방향	Type	내용
주택개발 예정지구	역세권, 순환도로변 주요 교차로	고밀도의 주택개발, 복합용도개발, 거점개발	T1	도시거점 복합기능 개발
	대학근처, 공장 주변 지역	동거세대, Mini-Home	T2	생활편의 강조 개발
	소규모 필지, 주거지역	다주호 동거형, 다주호 조합형, 소규모 주택	T3	소규모 임대형 생활주택
재건축예정 지구	영세한 필지 군집주거, 대규모 필지	근린환경 보강개발 (도로정비, 상가 보강, 생활환경 조성)	T4	주거환경정비
	주변 환경의 낮은 밀도 지역, 주요 경관보호	시가지와 주변 조화	T5	소규모 단지개발
주거환경정비 예정구역	지체(경사지), 공원, 녹지 주변지구	지형 순유형 단지, 자연환경 연계	T6	자연환경 순유형
	대규모 구역, 혼잡한 가로, 비정형 필지	소규모 개발, 가로 정비	T7	커뮤니티 개발
	수변지역, 생태보존지역	수변, 녹지, 생태환경 등을 보존, 활용한 단지	T8	친환경 주거단지

2. 주택형식 조사와 특성분석

다양한 주택수요자들의 요구를 충족시키면서 도심 주택으로서 역할을 수행할 수 있는 주택형식 역시 앞에서

정한 구도심 주거지 개발목표(기존 도시조직의 회복과 지형, 주변시설과 생활권, 친환경 개발, 다양한 주택형식)에 의거하여 '기존 도시조직 회복, 주거환경정비, 친환경, 다양한 주택수요'로 구분하여 총 13개의 주택형식을 선별 조사하였다. 조사방법은 문헌자료, 신문, 전문가 자문을 통해 실시되었으며, 정리된 주택형식과 특징은 [표 5]와 같다.

'A-기존 도시조직 회복'은 기존 도시조직을 회복하면서 가로와 연속적 결합과 관계성을 향상시키고, 도심속 주거환경 확보와 고도의 토지이용이 가능한 주택형식으로 '블록형 집합주택, 중정형 저층 고밀도 집합주택, 중·저층 고밀형 집합주택'이 여기에 속한다.

'B-주거환경정비'는 기존의 열악한 단독주택지 주거환경을 정비하면서 적정 밀도와 개발이익을 함께 고려한 주택형식으로 '블록형 단독주택, 합벽건축, 클러스터형 저층 집합주택, 타운하우스'가 여기에 속한다.

'C-친환경'은 택지훼손의 최소화와 주변의 자연환경과 기존 지형을 최대한 활용하여 거주성과 접지성이 높은 주택형식으로 '테라스하우스, 구릉지형 집합주택, 저층 집합주택'에 여기에 속한다.

'D-다양한 주택수요'는 기존의 공급위주의 획일적인 주택형식이 아닌 다양한 주택수요에 대응한 주택형식으로 '하숙집, 도심형 생활주택, 고령자 주택'이 여기에 속한다.

표 5. 주택형식별 특성

구분	#	주택형식	특성	적용 가능 용도 지역	지형	가로와의 관계성
A	1	블록형 집합주택	- 도시적 맥락 달성 / 고도의 토지이용 - 프라이버시와 커뮤니티 추구 / 기능의 복합화 가능	2·3종	평지	가로의 연속적인 결합과 위계적인 연결 / 간접 접근
	2	중정형 저층·고밀도 집합주택	- 도시적 맥락 달성 / 고도의 토지이용 - 도심형 집합주택으로 중정에 의해 프라이버시 확보 가능 - 기능의 복합화가능 / 도시의 연속적 가로 경관 유지	2·3종	평지	가로와 연결성과 관계성이 높음 / 간접 접근
	3	저·중층의 고밀도 집합주택	- 엘리베이터 없이 사용가능한 층수(6층 미만) - 하나의 광필지로 공급하여 신축적인 단지계획, 체계적인 관리 가능 - 소규모 블록에 의한 기존 도시조직 회복 / 적당한 밀도 획득 가능	2·3종	평지, 완만한 경사지	가로와의 연속적 결합 가능 / 간접 접근
B	1	블록형 단독주택	- 기존 단독주택지의 제반 문제점을 개선 - 하나의 광필지로 공급하여 신축적인 단지계획, 체계적인 관리 가능	1종	평지, 완만한 경사지	위계가 낮은 가로에서 바로 접근
	2	합벽건축	- 양호한 주거환경을 유지하면서, 건물 간 사이 공간의 낭비 최소화 - 가로경관에 우수	1·2종	평지, 완만한 경사지	가로와의 연속적 결합 / 바로 접근
	3	클러스터형 저층 집합주택	- 적정밀도와 개발이익의 수용 / 거주성, 쾌적성 확보 - 주차공간 확보와 커뮤니티 형성 용이	2·3종	평지, 완만한 경사지	가로와의 연속적 결합 가능 / 간접 접근
	4	타운하우스	- 저층·고밀도 공동주택 / 그룹핑된 접지형 공동주택 - 개인 정원과 공동 커뮤니티 공간 확보 가능	1종	평지	위계가 낮은 가로에서 바로 접근
C	1	테라스하우스	- 택지의 훼손 최소화한 계단식 개발 - 한 세대의 지붕이 윗세대의 테라스로 전용되는 형식 - 공동주택으로서 단독주택의 쾌적성을 갖춘 - 중층에 가까운 밀도유지와 저층 수준의 접지성과 주거성	1·2종	경사지	위계가 낮은 가로에서 바로 접근
	2	구릉지형 집합주택	- 산림, 수계와 같은 풍부한 자연환경 보유 - 구릉지형에서 토지이용의 높은 효율성 확보 가능 - 다양한 건축형태를 조성할 수 있는 지형적 변화 가능	2·3종	완만한 경사지	가로와의 관계성이 낮음 / 간접 접근
	3	저층 집합주택	- 고지대나 경사지의 지형적 특성에 적합하며, 다양하고 효율적인 주거패턴이 도입 가능 - 2층 이상의 단위주거가 벽체를 공유하는 형식 - 가로 경관 향상에 기여	1·2종	평지, 완만한 경사지	가로와의 연속적 결합 가능 / 직접 접근
D	1	하숙집	- 방 하나를 원룸형으로 임대할 수 있도록 설계된 임대수익 - 입차 수요가 높은 기존 주택에서 적용 가능	1·2·3종	모든 지형	간접 접근
	2	도심형 생활주택	- 입차 수요가 높은 지역에 개발 가능 - 1~2인 가구에 맞는 도시형 생활주택 - 20세대 이상 150세대 미만으로 설정 / 주차장 확보 기준 완화	2·3종	평지, 완만한 경사지	가로와의 관계성 높음 / 직접 접근
	3	고령자 주택	- 65세 이상 고령자 전용 임대주택 - 분양주택에 비해 저렴, 고령자 특화설계가 적용된 단지	1·2종	평지, 완만한 경사지	가로와의 관계성 높음 / 간접 접근

* 구분 : A-기존 도시조직 회복, B-주거환경정비, C-친환경, D-다양한 주택수요

3. 개발적지별 주택유형 제안

분류된 개발적지의 세부 유형들과 선별·조사된 주택형식들 적용가능성을 판단하기 위해 적합도를 작성하였다. 적합도의 판단기준은 개발적지 세부유형의 분류근거와 주택형식의 특징에 의거하여 적용되었다. 개발적지별 개발방법 유형과 주택형식의 적합도는 [표 6]과 같으며, 이를 근거로 개발적지별 개발유형에 적용한 가능한 주택형식은 다음과 같다.

표 6. 개발적지별 개발방법 유형과 주택형식의 적합도

개발방법 유형 주택형식	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
블록형 집합주택	●	○	●	●	△	×	○	○
중정형 저층· 고밀도집합주택	○	△	○	○	△	×	●	△
중·저층 고밀도 집합주택	○	△	●	○	△	×	△	○
테라스 하우스	×	×	×	○	○	●	△	●
구릉지형 집합주택	×	○	○	●	●	●	△	○
저층 집합주택	×	△	○	●	●	○	○	●
블록형 단독주택	×	×	×	○	○	△	●	△
합벽건축	×	○	△	●	○	○	○	△
클러스터형 저층집합주택	×	△	△	●	○	○	●	△
타운하우스	×	×	×	○	△	△	●	△
하숙집	△	●	○	△	△	×	×	×
도시형 생활주택	○	●	●	○	×	×	×	△
고령자 주택	△	○	△	△	○	△	△	○

* 적합도 : 매우 적합 ● > 적합 ○ > 보통(적용 가능) △ > 적용 불가 ×
* 개발방법 유형 T1~T8은 [표 5]의 개발방법 유형의 내용 참조

‘T1-도시거점 복합기능 개발’에 적용 가능한 주택형식은 블록형 집합주택, 중정형 저층, 고밀형 집합주택, 중·저층 고밀형 집합주택, 도시형 생활주택이 적합하였다.

‘T2-생활편의 강조개발’에 적용 가능한 주택형식은 블록형 집합주택, 구릉지형 집합주택, 합벽건축, 하숙집, 도시형 생활주택, 고령자 주택이 적합하였다.

‘T3-소규모 임대형 생활주택’에 적용 가능한 주택형식은 블록형 집합주택, 중정형 저층·고밀형 집합주택, 구릉지형 집합주택, 저층 집합주택, 하숙집, 도시형 생활주택, 고령자 주택이 적합하였다.

‘T4-주거환경정비’에 적용 가능한 주택형식은 하숙집, 고령자 주택을 제외한 모든 주택형식이 여기에 속했다.

‘T5-경사지 대응 개발’에 적용 가능한 주택형식은 테라스하우스, 구릉지형 집합주택, 저층 집합주택, 블록형 단독주택, 합벽건축이 적합하였다.

‘T6-자연환경 순응형’에 적용 가능한 주택형식은 테라스하우스, 구릉지형 집합주택, 저층 집합주택, 클러스터형 저층집합주택이 적합하였다.

‘T7-커뮤니티 개발’에 적용 가능한 주택형식은 블록형 집합주택, 중정형 저층·고밀도 집합주택, 저층 집합주택, 블록형 단독주택, 합벽건축, 클러스터형 저층 집합주택,

타운하우스가 적합하였다.

‘T8-친환경 주거단지’에 적용 가능한 주택형식은 블록형 집합주택, 중·저층 고밀형 집합주택, 테라스하우스, 구릉지형 집합주택, 저층 집합주택, 고령자 주택이 적합하였다.

V. 결 론

본 연구는 신도시개발로 인한 도시의 외연적 확장에 의해 쇠퇴된 구도심을 재생하기 위한 방법으로 주거지 개발적지를 단순한 방법으로 개발하는 것이 아닌 개발적지의 특성에 맞는 주택형식을 다양하게 적용함으로써 보다 쾌적한 도시 주거환경을 조성하고, 이를 통해 유출된 인구를 재유입함으로써 쇠퇴된 도심을 재생 할 수 있을 거라는 가설에 의해 진행되었다.

이에 본 연구는 광주광역시 구도심 사례를 중심으로 개발적지를 선정하고 그 특성을 분석하였다. 또한 다양한 주택형식을 조사·분석하여 개발적지별 특성에 적합한 주택형식을 제안해보았다.

본 연구의 한계는 계획적 측면에서 진행되었기 때문에 적용될 주택형식의 경제성, 사업가능성을 고려하지 못했다. 하지만 증가하는 주택미분양, 주택수요자의 만족도, 광주광역시만의 도시여건, 지속가능한 도시개발의 패러다임 등 다양한 조건들을 고려해 본다면 현재의 단순한 개발방법을 대체·보완해 줄 수 있는 하나의 방법이라는 것에 본 연구의 의의가 있다고 생각한다.

참고문헌

1. 광주발전연구원(2009), 2020주택종합계획-7개 세부 학술과제 연구진 회의 자료
2. 광주광역시·국토연구원(2003), 광주광역시 도심 활성화 방안 연구
3. 광주광역시(2004), 2020 광주광역시 도시기본계획
4. 광주광역시(2005), 2010 광주광역시 도시관리계획 재정비
5. 광주광역시(2006), 2010 광주광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획
6. 이영석(2007), 광주 주거환경의 과거, 현재, 미래
7. 오승준(2003), 광주시 도시의 쇠퇴원인과 활성화 방안에 관한 고찰, 광주시도심활성화추진단
8. 박준필(2008), 도심지 전면재개발 개선방안, 광주발전연구원
9. 송태갑(2005), 광주시 정주환경에 대한 만족도 분석, 광주전남발전연구원
10. 안영은(2009), 도시 주거기능의 재생을 위한 주거환경개선사업의 추진방안 연구 광주광역시 중심으로, 광주대학교
11. 최필성(2007), 주거만족에 대한 결정요인과 제공방안에 관한 연구-광주시 주거환경개선사업지구를 사례, 전남대학교
12. 김명호(2003), 도심 주거환경 특성에 관한 연구-주상복합을 중심으로, 조선대학교
13. 설성현(1999), 생태도시를 위한 토지이용방안에 관한 연구-광주광역시 사례를 중심으로, 전남대학교
14. 광주광역시 도시관리계획도(2007)
15. 통계청, 광주광역시 통계연보, 인구주택총조사
16. www.geopis.co.kr과 http://map.naver.com