

# 면소마을 개발에서의 공간조직과 건물특성

## - 황성 우천 1995 -

장 성 준

명지대학교 건축학과 교수

### 1. 서 론

황성군 우천면 우항1리 면소마을을 대상으로 1980년대말 이후의 개발사업과 건물건설을 중심으로 물리적 실체에 한정하여 공간조직과 건물특성을 평가하고 개선방안을 제시하고자 한다. 이곳은 ①황성군 종합계획과 우천면 도시계획, ②우천 농공단지조성사업(1988-89)과 이후의 공장건물건설, ③우천지구 집단마을정비사업(1991-93)과 이후의 건물건설 등 몇개의 상황에 조건되어 있다.

### 2. 농공단지

농공단지는 이미 수년전에(1985. 5) 도시계획상 공업지역으로 지정된 곳으로서 부지조성 외에도 도로, 용수, 하부시설, 관리후생시설 등의 건설을 포함하고 총면적 53,000여평 중 공장부지가 83%, 공동용지와 경계용지가 나머지를 구성한다.

농공단지는 위치상 면마을 중심과 구릉을 사이에 두고 서로 배면함으로서 공간조직상의 연계와 격리 조건을 갖추고 있는데 근거리 임에도 불구하고 직선연결로는 없어 도시계획상 더 조직화될 여지가 있다. 단지는 접근로가 되고 있는 지방도에서 경사져 노출됨으로서 인식성과 홍보효과가 두드러지나 단지입구에서의 곡선형 도로는 안전시계확보에 부정적이다.

농공단지의 건축환경은 관리소와 입주업체 공장건물로 구성되며, 단지관리소 지역은 1개필지에 관리동, 휴게실, 주차장, 테니스장 등을 갖추고 있고 공장건물은 1-2층 RC조와 철골조로서 외관상 양호한 구조와 형태를 유지하고 있다. 그 밖에도 넉넉한 공지, 인근에 맞는 저층 소규모 스케일, 적절한 인동간격, 숲과 구릉으로 경계지어진 윤곽 등은 전원적 공장분위기를 연출하고 있다.

### 3. 집단마을 정비사업지구

우천지구 집단마을 정비사업은 우항도시계획구역(우항, 양적, 원조의 )중 면소마을이 되는 우항1리의 일부를 대상으로 한 것이다. 본 지구에는 면사무소를 비롯한 지원건물, 주택, 상점 등과 함께 농경지가 들어 있으며 기존마을정비(17,700평, 80호), 신규마을과 공원조성(23,800평, 200호), 집중농업생산시설 설치(12,000평) 등의 사업이 포함되어 있다.

이 사업을 위하여 우천면 농어촌 정주생활권개발계획서, 우천지구 집단마을 정비사업 기본계획 및 기본설계 등 2개의 계획서가 작성되었는데 비교적 상세한 부분까지 계획하고 있다.

면마을의 토지이용 도시계획상의 용도지역과 개발계획상의 전략이 상호 공조되어 있는데 기존마을 정비

는 주로 간선도로주변으로서 도시계획상 상업지역에 해당되고 신규개발은 북향경사면의 우회간선도로 아래 측, 즉 기존마을 윗측 경작지의 주거지역에 설정되었다. 그 중 면사무소와 소방서 등 중심블록은 2개의 간선 도로에서 한 블록씩 후퇴한 곳에 위치하므로써 은폐된 느낌은 있지만 안정된 중심으로서의 분위기를 갖는다.

연결조직의 관점에서는 도로의 확보, 직선화, 아스팔트포장 등 연결순환성의 강조, 획지의 정형화, 하부설비의 효율화, 자동차의 접근성 등에 크게 기여하고 있다. 기존지역에서는 농협마당, 장터 마당, 교회, 숲, 구룡소로, 주택부근 공터, 채전 등 여러가지의 의미있는 공터가 있으나 새로운 도로조직에서는 의미있는 것이 드러나지는 않고 오히려 정확히 구획된 동일쪽의 포장도로만이 지배하고 있다. 그러나 이들은 아직까지도 활용의 잠재력은 매우 큰것으로 남아 있다.

면소마을은 도시계획구역내이므로 건물의 신축과 개축은 용도지역제에 의한 규제를 받아 건물환경이 대도시의 것과 별 다른 차이를 갖지 않는다. 기존마을정비구역인 간선도로변 블록에 남아있는 기존건물들은 첫째, 주택은 대부분 시멘트블록조 단층건물이며 한식목구조는 극히 일부에 한정되고 둘째, 몇개 남아있는 공공건물도 시멘트블록조 단층건물이며 인접도로의 신설에 따라 주거건물과 유사한 형편에 있으며 셋째, 몇몇 건물과 주변은 면마을에서 경관상 랜드마크가 되고 있는 등의 특징을 보이고 있다.

정비사업 이후의 건물신축은 주로 신규조성택지에서 이루어졌고, 일부만 기존 건물 철거후에 확대신축하는 형식으로도 진행되었으며 공공건물과 단독주택이 먼저 건설된 다음 공동주택과 상업건물이 신축되고 있는데 당분간 계속 빈터로 남아 있을 블록도 몇개 된다. 중심상업지구에서는 계획서와는 달리 건물신축이 없고 연결 상업지역 블록에 다세대주택이 2개동 건설된 것 뿐이다.

#### 4. 종합 및 결론

도로와 획지 레벨의 큰 차이, 도로의 불연속성 경관, 기존건물의 부정형절단, 5~8m의 축대, 기존공지의 미활용 등에 의해 기존건물은 레벨차로 인한 프라이버시 침해, 재해위험 노출, 재건축에의 압력 등을 받게 된다. 당초부터 도시계획상 획지와 도로선 자체가 지형과 기존건물에 대한 고려없이 그어짐으로 인해 정합성은 기대하기 곤란하였다 치더라도 그후의 부지설계는 정합성을 개선하는 방향으로 진행되지 못하므로써 여러 곳에 문제를 노정하게 되었다. 기존환경과 자연이 우세한 농촌마을에 있어서, 특히 소규모 개발에 있어서는 정합성을 확보하는 노력이 매우 필요하다.

본 개발사례에서는 초기의 계획수립은 치밀하게 진행되는 듯 하였으나 몇가지 사항에서는 원만히 대응하지 못한 감이 있다. 즉 지방도 이설도로 취소와 이로써 과생된 문제에의 대체안 미흡, 공원부지의 허구성, 농가주택의 부재 등이 대표적 예이다. 단독주택과 공동주택에서 나타나는 단순거주용 성격, 공공건물에서의 실내위주 공간성격, 근린외부공간의 집중과 고정기능화 등은 융통성 부족을 반영하고 있는데 급격한 변화에 따른 예측의 어려움에 주의를 기울여야 할 것이다.

기술적 적정성은 절대기준과 상대기준으로 구분되며 궁극적 선택은 부담할수 있는 비용과 문화적 속성에 따른다. 본 사례에서는 부지조성에 적용된 도로와 필지의 기준, 설비시설의 수준은 도시 대단위택지개발에서의 것과 동일하다는 점에서 절대기준이 적용됨을 확인 할 수 있는데 시범사례로서의 전략적 필요성을 감안 하더라도 인근 농촌마을에 비해 과도하게 과잉투자되고 있어 연속성을 유지하기 어렵다는 점을 지적하지 않을 수 없다.

더 중요한 것은 이러한 과잉투자가 획지 분양가의 상승으로 이어지고, 농가 단독주택 획지 규모의 축소, 공동주택의 중층아파트 고밀도개발, 의미있는 공동공지 확보 곤란 등을 유발하며, 결국 농촌마을로서의 매력을 갖추기 어려운 지경에 도달한다는 점이다. 따라서 사업 자체내에서도 기술과 비용 적용에 우선순위를 조

정해야 할 필요가 있음이 드러나며 그 대상을 찾아 조정해야 한다. 단독주택지의 획지분할로부터 조경식재의 수종선택에 이르기까지, 도로의 포장구조로 부터 가로등의 방식에 이르기까지 도시단순주거 개발기준이 그대로 모사 적용될 수는 없으므로 기술 선택에 있어 상대기준은 더 중요성을 갖게 된다.