원삼면 전원주택단지 기본계획

김 성 희* · 김 신 원**

The Plan of Rural Housing Development in Wonsam-myun

Kim, Sung-Hee* · Kim, Shin-Won**

Abstract

The purpose of this study is to present a new orientation for the residential culture that can meet the shifting demands of modern people as their attitudes toward life change. One of the rural regions that has lately attracted considerable attention, Wonsam-myun, Yongin city, is selected as the residence zone to develop a housing complex. In this study, a new housing complex is designed to supplement the defects of existing housing complexes by making the utmost use of the merits that Wonsam-myun as a residential environment can offer. The major findings of this study can be summarized as follows:

1. To present a new Korean model, yellow soil houses and traditional trees were used to utilize Korea's traditional landscape beauty in the construction and landscape aspect, instead of imitating indiscreetly foreign styles in which most newly developed housing complexes were built.
2. To provide convenience to prospective residents, a package sales scheme covering from lot purchase to building permit was adopted .
3. As for the planting plan, existing plants was preserved as much as possible to keep harmony with new plants. In selecting plant types, a traditional method that emphasizes on the visual effects of aesthetic plants and shade trees with the change of seasons and plants various kinds of plants according to directions was adopted.
4. Each household was given the opportunity to design its own garden according to the family's preference and taste.
5. The advantages of a rural area that city does not offer were fully utilized to provide the residents with convenience and pleasure of living.

* 경희대학교 대학원 조경학과
** 경희대학교 예술·디자인학부 조경학전공 교수

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 목적

우리의 주거환경은 산업사회의 발달에 따라 도시의 인구는 급격히 증가되었고 주택 및 교통난과 함께 환경오염을 수반하게 되었다. 오늘날 소득수준의 향상에 따른 주거환경의 질적인 변화욕구와 주5일 근무제 도입, 재택근무 등 근무환경의 변화는 기존의 아파트, 빌라, 연립, 다세대 등에서 벗어나 새로운 주거형태를 요구하고 있다. 이에 따라 쾌적하고 아름다운 자연속에서의 삶을 지향하는 사람들이 늘어나게 되었다. 이것은 전원주택이 과거의 별장이나 여가생활을 겸한 "제2주택(second house)"에서 벗어나 가정생활의 본거지인 "제1주택(first house)"으로 자리바꿈하고 있다는 것을 말한다. 또한 교통체증으로 인해 출퇴근 시차제 및 주5일 근무제를 실시하는 기업이 늘어나고, 도시지역의 아파트 가격으로 대지 100~200평의 전원주택을 살 수 있다는 경제적 요인들이 적용되고 있기 때문이다. 이에 따라 서울에서 자동차로 1시간 내외의 거리에 있는 경기도 양평을 비롯하여 광주, 용인, 여주, 남양주, 파주, 고양 등 수도권 지역을 중심으로 단지형 전원주택이 조성되고 있다. 그 중에서도 용인은 분당신도시가 인접해 있어 쾌적한 주거환경과 자연경관을 갖추고 있고 서울에서 출퇴근이 가능하며 명당자리가 많기로 유명한 수도권 제 1의 전원주택지로 꼽힌다.

본 계획은 시대의 흐름에 맞추어 새로운 형태의 주거환경을 원하는 수요자의 욕구에 부응하고자 수행된 프로젝트이다. 전원주택이 입지하기 적합한 용인 지역 가운데 용인시 원삼면 사암리에 기존 전원주택단지들과는 차별화된 새로운 전원주택의 방향을 제시해 줄 한국형 전원주택의 모델을 모색해보고자 한다.

2. 연구의 범위

본 연구의 공간적 범위는 경기도 용인시 원삼면 사암리 472~475 번지로 면적 9,895㎡(약 3100평)에 해당된다. 내용적 범위로는 개발여건분석과 사례분석을 토대로 기본구상, 토지이용계획, 기반시설계획, 건축계획, 조경식재계획을 포함한 기본계획의 수립이다.

3. 연구의 내용

각종 신문이나 잡지 및 TV방송 등의 매체를 통해서 우리는 이제 어렵지 않게 전원주택에 대한 지식이나 정보를 얻을 수 있게 되었고 따라서 부동산에 관심이 없는 사람들도 전원주택이 무엇인가 하는 기본적인 상식 정도는 갖추게 되었다.

전원주택은 풍수지리학적 여건과 연계하여 자연풍경을 중요시하는 것이 근본적인 원칙이다. 또한 부수적으로는 도로 여건과 해당 토지가 안고 있는 방향 등을 면밀히 살펴보는 것도 기본이다. 대부분의 실수요자들은 서울에서 찌든 산업 공해와 오염을 탈피하여 공기 맑은 초원의 자연과 벗삼아 신비로운 생활 터전을 마련하고자 하는 것과 주말이면 쌓여있던 스트레스를 풀기 위하여 주말주택들을 원한다. 그렇다면 어느 지역 어느 곳에 자리잡는 것이 합리적이냐 하는 것이다. 서울을 기점으로 반경 100km이내 고속도로 인근 즉 I.C부근 2km이내가 가장 좋다. 이는 다른 곳과 비교해 이동시간이 단축될 뿐아니라 지가 상승 요인도 많기 때문이다. 아울러 시야가 트여 있는 곳에 남향이면 사람들의 선호도는 더욱 높아진다.

수도권이라 해도 고속도로가 연계돼 있지 않은 지역은 고속도로만을 이용하고 있는 원거리 지역보다 시간 소비가 많다. 최근 인기지역으로 부상하고 있는 지역으로는 용인 I.C 주변 (서울서 30분), 양지 I.C 주변 (40분), 덕평 I.C 주변 (45분), 원주 문막 횡성 I.C 주변 (1시간)이다. 바야흐로 전국이 일일생활권이다 보니 고속도로 구축망은 거미줄처럼 늘어나 시간이 점점 단축되어 간다. 따라서 전원주택을 개발함에 있어서 대상지의 위치는 다른 어떠한 조건보다 중요하다.

4. 개발특성에 따른 국내사례

우리나라에서는 90년대에 들어 경제적 수준이 향상되면서 부유층과 중산층을 중심으로 대도시 교외지역으로 주거를 옮기는 경향이 나타났으며, 94년 준농

림지역의 농지 및 임야에 대한 전용 허가가 완화되면서2-3년 사이에 새로운 주거문화를 형성하였다. 최근의 전원주택 개발은 1차 거주지로서 선택되고 있으면 단독주택이 아니라 단지형으로 개발된다는 점에서 이전의 별장형 주택들과 구별된다고 할 수 있다. 우리나라는 법규제한으로 인해 소규모개발이 일반화되었으면서도 개인주택들을 분산배치하여 단지를 구성함으로써 이렇다할 고용부지율을 획득하지 못하고 있다. 공용시설은 특히 주위환경을 이용한 특화된 예가 부족했는데 이는 이미 상업적으로 개발된 수도권 지경에 전원주택단지가 밀집해 있는 그 입지적 특성에서 원인을 찾을 수 있다. 우리의 주거문화에 맞게 변형된 단지계획 요소로는 공용시설로서의 텃밭, 모임장소로서의 정자 정도가 있어 우리의 독자적인 전원주택상은 아직 정립되어 있지 못하다고 할 수 있다. 지형에 적응하는 도로체계나 주차형식 역시 아직까지는 그 디자인 방법의 다양성이 많이 결여되어 있었다.

본 계획에서는 전통주거단지에서 보여졌던 개념의 공용시설, 예를들어 빨래터나 마을정자 등의 모습을 그대로 재현해 내자는 것은 아니다. 다만 지금까지의 해외사례들을 그대로 모방해내는 단지계획은 탈피해보고자 노력하였다.

〈표 1〉 국내사례

대상단지	위치	세대수	세대당 택지	도로체계		공동시설
				도로	주차	
갑을 빌리지	경기도 양평	32	115	순환형 선형	노상	놀이터, 산책로, 경비실, 상가
다래 전원마을	경기도 양평	16	660	선형	정원	
다우 양지마을	경기도 용인	19	530-665	순환형	노상	공원, 텃밭, 놀이터, 경비실
벽산가든	경기도 용인	19	405-635	순환형	노상	경비실
향린동산	경기도 용인		단지 모임	순환형 선형		수영장, 공용주차장
현대 전원마을	경기도 일죽	40	635-800	순환형 선형	주호 내부	쉼터, 마을놓장, 수영장, 테니스장
행인 드림홈97	경기도 이천	40	502-850	선형	정원	테니스장, 골프연습장, 경비실
솔모루 마을	경기도 이천	46	500-2020	순환형 선형	노상	텃밭, 쉼터, 스쿼시장
밸리 하우스	경기도 양지	13	530-650	순환형 선형	정원	등산로, 산책로, 텃밭, 골프연습장
금호 별빛마을	경기도 남양주	32	365-890	순환형 선형	노상	공원, 텃밭, 수영장, 경비실
금당마을	강원도 용평	48	495-725	순환형	정원 노상	연못, 산책로, 눈썰매장

Ⅱ. 개발여건의 분석

1. 자연환경

1) 기후

내륙성기후의 영향과 지형의 영향으로 기온차가 심하다. 평균기온은 11.0°c이고, 연평균 최고기온은 18.2°c, 연평균 최저기온은 5.2°c를 나타낸다. 강수량이 연평균 1,561.6mm가 내리고 있으며 주로 여름장마기간에 집중한다.

2) 지형

표고 120m 이하의 낮은 구릉지의 경우 경사도 15°이하의 완경사를 이루고 있다. 용담저수지 북측과 서측으로 형제봉(兄弟峰)과 독조봉(獨朝峰)으로 형성된 산악이 위요하고 있는 형태로 배산임수(背山臨水)의 전통적으로 선호되는 입지여건을 지니고 있다.

2. 인문환경

1) 인구

10년간의 추이를 살펴보면 세대수가 세 배 가까이 늘었으나 세대 당 인구는 줄어드는 형태이다. 남녀 성비는 그다지 차이가 있지 않다. 평균적으로 가장 많은 연령대는 25~29세이다. 주로 20대에서 30대층이 가장 많은 구성비를 갖고 있다.

2) 토지이용현황

주로 임야, 답, 전, 도로 등의 순으로 분포되어 있으며, 전원주택을 짓기 위해 대지로 변경되어 있는 땅들도 많이 있다. 최근 5년 사이에 주택보급률이 거의 두 배 가까이 증가했다. 따라서 토지이용에 있어 기존의 임야나 답 등이 대지로 형질 변경된 곳이 많다.

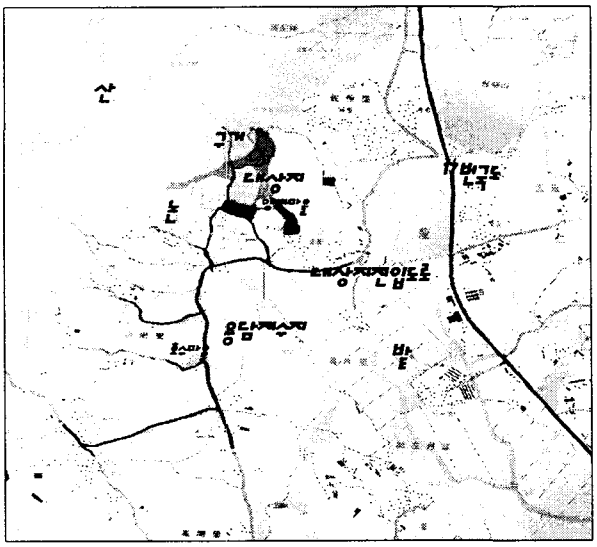
3) 경관

사진 1은 대상지 서측으로 흐르는 구거로 대상지 뒷편의 산에서부터 용담저수지로 흘러들어가며 계곡을 이룬다. 맑은물이 지속적으로 흐르는 구거는 기능적으

(사진 1) 대상지 서측에 위치한 구거

로는 자연적인 배수로의 역할을 하면서 미관상으로도 좋은 경관이다. 사진 2는 대상지에서 바라다보이는 용담저수지의 모습이다. 구거와 함께 좋은 경관을 이루고 있다.

(사진 2) 대상지 남측으로 보이는 용담저수지



(그림 1) 주변현황도

3. 법적 여건

자연보전권역지정에 따른 개발제한요소가 있고 지목상 농림지라 개발가용지로 다소 문제가 있기는 하나 현 주변지역과 인근지역의 전원주택지 개발과 함께 농지전용허가나 건축인허가의 문제는 발생하지 않는다. 또한 지역사회의 개발요구가 강한 용인지역이고, 그 주변에 경관이 우수해 관광적 매력성도 높아 전원주택지로 개발하는 것에 적합한 지역이라 할 수 있다.

〈표 2〉 법적 여건 검토

구 분	대상지
국토이용관리법	• 농림지, 준농림지
국토이용 및 도시계획에 관한 법률 (안)	• 보전지역, 관리지역
수도권정비계획법	• 자연보전권역
관광진흥법	• 법상의 관광지 지정 검토
도시계획법	• 도시계획구역에서 제외
농지법	• 농업보호구역
기 타	• 전원주택지

4. 주변여건분석

1) 용인시

용인시 전체의 면적은 서울시와 비슷한 592km²이며 1999년 12월 기준으로 인구는 359,406명이다. 인구증가율은 5.8%로 한해에 대략 18,000여명 정도가 꾸준하게 증가하고 있다. 용인시 관내를 통과하는 고속도로의 길이만 41.9km에 달할 정도로 수도권 교통의 요충지이다. 96년 시로 승격되어 98년 에코폴리스(ECOPOLIS : 환경시범도시)를 목표로 내건 도시계획을 추진중에 있다. 67개의 연구 · 연수 시설이 있고 전자, 반도체 등 1,200여개가 넘는 기업체가 자리잡고

있다. 양지·지산 스키장과 태영CC, 지산CC, 아시아나CC, 백암CC 등 24개의 골프장과 각종 레저시설이 산재되어 있다.

2) 원삼면

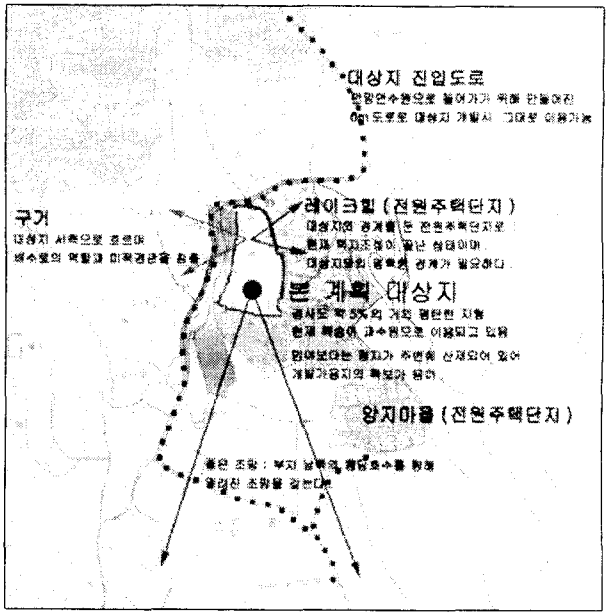
대상지 주변의 저평지는 97년부터 전원주택촌이 곳곳에 형성되고 다우건설이 시공한 양지마을 써니힐 전원주택단지가 97년 입주한 것을 비롯하여 인근에 한터개발, 가야하우징, 밴쿠버빌리지 등의 건설업체가 7개의 단지 200여가구를 조성하고 있다. 준농림지는 평당 15만~25만원에 거래되며 단지형 전원주택지는 40만~50만원 정도로 다른 지역에 비해 분양가가 낮은 가격에 거래되고 있다. 양지 IC에서 10분 안팎이 소요되고 17번 도로와 인접하고 있으며 경부고속도로와 영동고속도로를 통해 양재동까지 약 40분 안팎이 소요된다. 대상지역 일대는 "21세기를 여는 용인시 발전모델"(1998, 용인시), "용인시 도시기본계획"(2000, 용인시)에 의하면 저수지와 산을 이용한 수변스포츠 전문단지 조성을 계획하고 있다.

5. 종합분석

대상지는 주변이 산으로 둘러싸여 있고 앞으로는 용담저수지가 위치하고 있는 전형적인 배산임수 지형이며 수려한 자연경관을 확보하고 있다. 저수지 주변 저평지에는 전원주거단지가 입지해 있고 계속적인 개발단계에 있으며 기존 취락들이 많이 산재되어 있어 주거단지로서의 성격을 강하게 나타낸다. 또한 대상지 옆을 흐르는 구거는 자연배수로의 역할과 함께 좋은 경관을 이룬다.

계획대상지로의 접근성은 17번 국도와 57번 국도가 지나고 이를 연결하는 329번 도로가 인접해 있어 교통체계가 좋은 편이다. 기존 식생으로는 잣나무와 밤나무가 대표적이며 풍부한 녹지를 확보하고 있다. 대상지는 남향으로 5% 이하의 경사를 이루고 있으며 용담저수지로의 조망이 유리하다. 그러나 연수원 건물에 의해 부지의 조망이 절반 정도 차단되어 있다. 대상지가 위치한 곳이 경사지이기는 하나 그 지역 전체가 약간의 분지형태를 이루고 있어 미기후의 영향을 많이 받는다.

대상지는 농림지로 구분되어 농업보호구역에 속한다. 따라서 농지전용허가 신청을 해서 형질변경을 해서 개발을 했다. 또한 대상지를 포함하여 주변 지역들이 지가가 낮아 계속적인 주변개발계획이 진행된다는 잠재력이 있다. 따라서 전원주택단지가 입지하기에 충분한 잠재력이 있다.



(그림 2) 종합분석도

Ⅲ. 기본구상

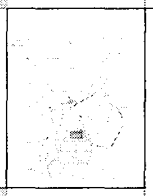
1. 개발방향

본 대상지는 용인시 개발계획에 의해 전원주거단지로서 개발이 추진중에 있다. 대상지 주변여건과 잠재력을 고려할 때 본 대상지는 친인간적이며 친환경적인 전원주거단지로서 개발되어야 한다.

전원주택단지를 찾는 사람들은 주로 도시의 삶에 지쳐있거나 노후만이라도 자연과 함께 더불어 살고자 하는 희망으로 도시를 벗어나 조금 더 자연수려운 곳, 조금 더 공기 좋은 곳을 찾게 된다. 이러한 관점에서 볼 때 현 대상지는 최적지라고 할 수 있으므로 그런 취지에 맞추어 가장 우리의 삶에 적합한

전원환경을 갖추도록 계획방향을 잡는다. 따라서 본 계획에서는 대상지의 자연조건을 그대로 활용하고 인근단지와의 커뮤니티를 활성화시킬 수 있는 전원 주거단지로 개발한다.

2. 계획지표의 설정

구 분	대안 1	대안 2	대안 3
			
필지수	11필지	10필지	10필지
토지이용	일자형 직선도로 중심의 공간분할	좌측으로 뚫어진 도로형	필지를 순환하는 도로형
동 선	주동선에서 각각의 필지로 진출입	분기 3~4개의 필지로 진출입	주동선에서 각각의 필지로 진출입
단지조성	단차를 두어 경관을 확보	단지안에 또하나의 단지 특성을 부여	각각의 커뮤니티를 특성화시킴
선 택	○		
선 정	지형 .지세를 고려 경제적으로 토지효율성이 극대화		

(그림 3) 대안별 비교

〈표 3〉 대안비교

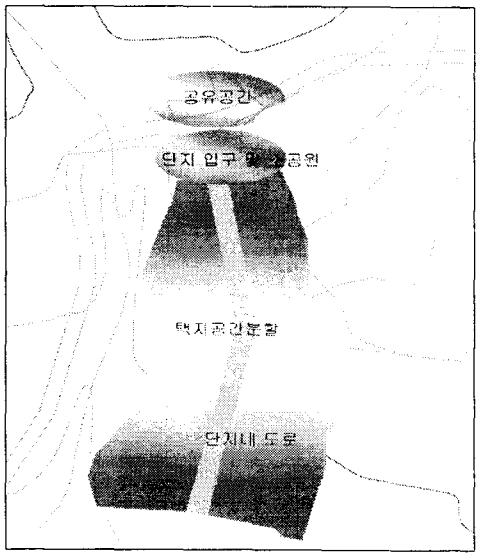
구분	대안 I	대안 II	대안 III
필지수	11필지	10필지	10필지
토지 이용	일자형 직선도로로 막힌 도로형	좌측으로 뚫어진 분기형 도로형	필지를 순환하는 도로형
동선	주동선에서 각각의 필지로 진출입	주동선에서 분기 3~ 4개의 필지로 진출입	주동선에서 각각의 필지로 진출입
단지 조성	경사도가 심하지 않으나 단차를 두어 경관을 확보함	단지안에 또 하나의 단지특성을 부여함	각각의 커뮤니티를 특성화 시킴
선정	지형 및 지세를 고려하고 경제적으로나 토지효율성이 극대화되는 대안 I을 선택함		
선택	○		

토지이용에 있어 자연을 거스르지 않는 범위 내에서 각 필지마다의 경관과 지형 지세를 고려하여 경제적으로 가장 토지효율성이 극대화되는 방향의 대안을 최종안으로 결정하였다. 각 필지의 평균면적은 230평(730.23㎡)으로 하고 분양가는 평당 50만원으로 결정하였다.

Ⅳ. 기본계획

1. 토지이용계획

단지의 특성을 최대한 살릴 수 있도록 한다. 개인이 사는 곳이 아니라 단지 전체가 조화를 갖도록 계획한다. 따라서 대지의 면적에 격차를 두지 않는다.



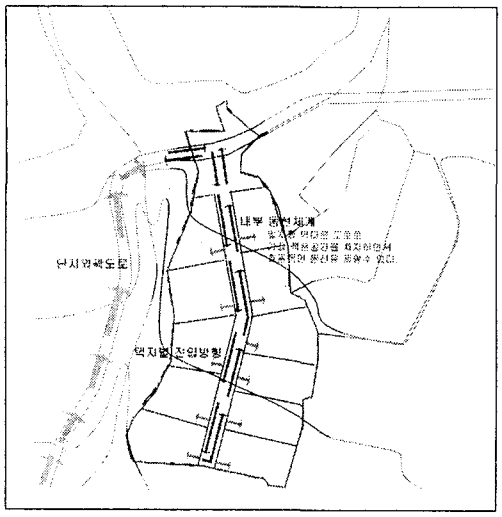
(그림 4) 토지이용계획도

2. 동선계획

단지 내 도로는 가장 단순하면서도 가장 편리하고 이용률이 극대화될 수 있도록 직선도로를 쓰되 막다른 통과도로이므로 그 폭원은 8m를 기본으로 한다.

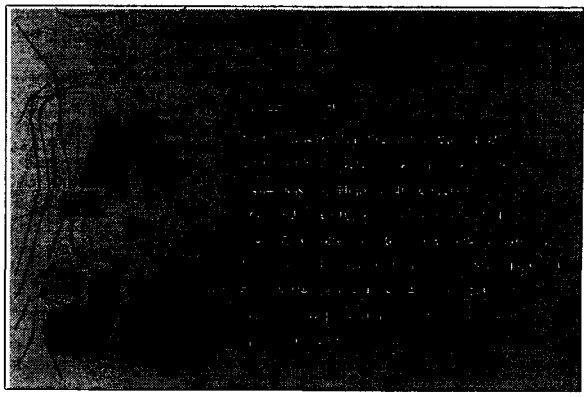
3. 건축계획

가장 우리의 고유한 모습을 적절하게 표현하고자 황토 흙집으로 단지를 구성하였다. 그러나 완전한 전통

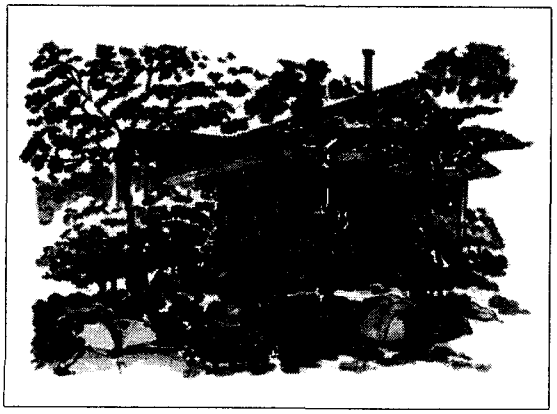


(그림 5) 동선계획도

을 추구하는 것이 아닌 현대에 투영된 전통의 모습을 재현한다. 그 방법으로황토벽돌을 사용하여 시공하기 편하면서도 우리의 모습을 갖추도록 하였다.



(그림 6) 건축계획도



(그림 8) B형 주택

4. 식재계획

한국형 전원주택단지는 기존의 주거단지들과는 달리 우리나라 고유의 환경적·풍토적 특성을 배경으로 함은 물론, 새로운 환경패러다임의 수용이자 전래의 '마을' 개념의 공동체와 생태주의적 전통을 계승한. 이른바 '환경친화성'과 '지속가능성'을 갖춘 주거단지로 그 지향태를 설정한 단지를 말한다. 따라서 기본적으로는 개인적인 취향에 맞추어 정원을 계획할 수 있도록 가장 기본적인 테마만을 설정하고 전통적인 수종을 선택해서 개인공간과 공유공간을 계획한다. 각각의 방향에 따라 식재하는 방법이 달랐던 전통식재를 도입한다.

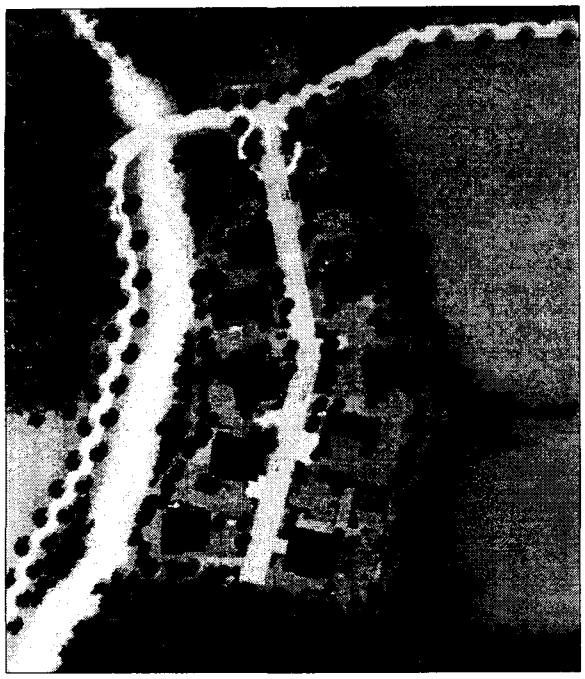
〈표 4 〉 식재계획

공간 / 방향	공용공간	개인정원
서쪽	소나무, 느티나무	대추나무, 회화나무, 밤나무 등
동쪽	향나무, 측백나무	단풍나무, 은행나무, 감나무 등
진입구	벚꽃나무	반송

(그림 9) 공용공간(쉼터)

(그림 10) 공용공간(정원)

5. 기본계획도



(그림 11) 단지 배치도

단지배치에 있어서 각 필지마다의 경관을 중요시 하여 건축물을 교차배치 하였다. 각 필지의 경계를 담으로 하지 않고 수목으로만 경계를 주어서 도시에서 할 수 없었던 이웃간의 교류를 할 수 있도록 했다.

(그림 12) 조감도

V. 결론 및 요약

본 전원주택단지 계획에서는 현대인이 추구하는 삶에 대한 자세가 변화됨에 따라 그 요구에 충족될 수 있는 주거문화의 방향을 제시하고자 하였다. 현재 주목받고 있는 지역의 하나인 용인시 원삼면 지역에 전원주택단지를 계획함으로써 그 지역이 갖고 있는 주거환경으로서의 매력을 활용하여 현 전원주택단지들의 문제점을 보완한 새로운 단지계획을 모색하고자 하였다. 그 결과를 요약하면 다음과 같다.

1. 현재 조성되고 있는 전원주택단지들이 보여주고 있는 외국양식의 무분별한 모방이 아닌 한국형의 모델을 제시하고자 건축과 조경적 측면에서 황토주택과 전통조경 수법에 입각한 식재수목을 선정하였다.
2. 분양자들에게 편의를 제공하기 위해 토지매입부터 건축의 인허가까지 일괄분양방식을 채택하였다.
3. 식재계획에 있어서는 기존 식생을 최대한 보존하고, 기존 식생과의 조화를 이루도록 하였다. 또한 계절의 변화에 따른 경관의 시각성을 강조한 경관수와 녹음수 위주의 식재 및 각각의 방향에 따라 수종을 달리 선정하는 전통적 방법을 채택하였다.
4. 입주자에게 정원은 각자의 취향과 개성에 맞추어 자신이 직접 만들 수 있는 기회를 제공하고자 하였다.
5. 도시가 가지지 못한 전원의 장점을 살려서 전원주택단지를 조성하여 이웃 주민들과의 공동체 의식을 발현하는 단지의 활성화를 도모하였다. 또한 그 단지에 입주하는 사람들에게 편의를 제공할 수 있으며 또 가장 살고 싶은 단지를 만들도록 하였다.

參 考 文 獻

1. 이병희(1995) 전원주택의 입지선호 특성에 관한 연구 -수도권지역 단지형 전원주택을 중심으로. 건국대학교 대학원 부동산학과.

2. 박선규(1997) 수도권 지역 단지형 전원주택 개발 실태 분석 및 개선방향에 관한 연구. 서울대학교 환경대학원 환경조경학과.
3. 변정녀(2000) 전원주택 건축계획과정과 거주자의 주거형태. 충북대학교 주거전공.
4. 김진균 외(1999) 국내외 전원주택단지의 특성 연구-주거문화특성을 반영한 국내 적응성을 중심으로- 대한건축학회 통권130호
5. 박인석 외(1999) 전원주택단지의 개발동향 및 개선 쟁점 도출 연구 대한건축학회 통권124호
4. 주택문화사(2001.4-10) 월간 전원속의 내집.
5. 전원문화사(2001.5-8) 월간 전원주택 라이프.