

## 마을형 단독주택지의 물리적 특성과 주거만족도에 관한 연구 - 대구광역시 단독주택지를 중심으로 -

### A Study on the Physical Characteristics and Residential Satisfaction of the Small Urban Village Consist of Detached Houses

박선경\*  
Park, Sun-kyung

김묘정\*\*  
Kim Myo-jung

하재명\*\*\*  
Ha, Jae-myung

#### Abstract

The purpose of this study is to analysis the environmental characteristics in the small urban village consist of the detached houses. Three detached houses with the different urban structure and physical characteristics are selected, we survey the physical characteristics and investigate the residential satisfaction. As a result of the study, (1) A loop street pattern is more desirable for a community than a grid pattern, (2) The wall of the residential boundary makes residents get the sense of territory and community, and it facilitates no wall or tree fence of the each detached house. (3) The community spaces have an effect up on the sense of community. (4) It is desirable that the residents participate in a management of the detached housing area.

Keywords : small Urban Village consist of Detached Houses, Physical Characteristics, Residential Satisfaction

주요어 : 마을형 단독주택지, 물리적 특성, 주거만족도

## I. 서론

### 1. 연구배경 및 목적

공자는 논어의 이인(里仁)편에서 “마을에 인후(仁厚)한 풍속이 있는 것이 아름다우니, 마을을 가려서 이런 곳에 살지 않으면 그 시비(是非)의 본심을 잃어서 지혜로운 사람이 되지 못한다.” 고 하여 인간 생활에 있어 근린공동체적 요소가 얼마나 중요한가를 역설하였다. 페리(C.A., Perry, 1929)가 근린주구이론을 주창한 이래, 현대 주거지 계획에서 근린공동체 형성의 중요성이 인식되어 왔으나, 최근들어 근린주구이론이 주거지 공간의 폐쇄성 및 자족성을 지나치게 강조한다는 결점이 지적되고 있다. 이러한 근린주구이론의 폐해를 보완하기 위하여 미국의 New

Urbanism 운동이 활발하게 이루어지고 있는 현 시점에서, 주거지 공동체 형성과 그 활성화를 위한 노력은 여전히 강조되고 있음을 알 수 있다.

근린공동체는 개별가구에 직접적으로 영향을 미치는 공간적·사회적 환경일 뿐만 아니라, 비공식적인 사회통제기능을 통하여 여러 가지 사회문제를 해결하며 생활환경의 개선에 기여함으로써 주거생활의 질을 향상시키는 기능을 한다. 그러나 도시 단독주택지 대부분은 부족한 주택수요를 충족시키기 위한 양적공급위주의 택지개발과 토지구획정리사업으로 인해 정형적이며 획일적인 자동차 위주의 가로체계를 형성하게 되어, 거주자의 근린공동체 형성을 위해 필요한 공용공간 및 주민시설은 매우 부족한 실정이다. 이러한 물리적 특성은 우리나라 전통적인 마을에서 볼 수 있었던 근린공동체 의식을 붕괴시켰다.

최근, 이러한 문제점에 대한 논의가 전문가들 사이에 활발하게 진행되고 있으며, 사회단체에서도 관

\*정희원, 건축사사무소 준 대표, 공학박사  
\*\*정희원, 경북대 대학원 건축공학과, 박사과정  
\*\*\*정희원, 경북대 건축학부 교수, 공학박사

심을 보이고 있다. 특히 일본에서의 마찌즈꾸리<sup>1)</sup>와 더불어 우리나라에서도 1999년 이후 마을만들기 운동에 대한 논의가 이루어지고 있으며, 이는 지방자치의 본격화와 더불어 주민들의 의식도 변하고 있다는 것을 의미한다. 이러한 운동은 담장 허물기, 골목 가꾸기, 주민들의 공용공간 만들기, 공원 가꾸기 등 주로 생활환경을 개선하기 위하여 시작된 경우가 많으며 최근에는 지역 활성화 방안으로 행정가나 시민단체, 전문가들이 많은 관심을 가지고 있다.

그러나 이러한 마을만들기는 주거환경 및 상업환경과 같은 물리적 환경 관리에 보다 중점을 두고 있어, 실제 주거지 환경조성을 위한 계획 및 설계 측면에서의 구체적인 논의가 필요할 뿐만 아니라 도시의 마을형 단독주택지 조성시 필요한 계획 및 설계의 가이드라인 제시가 요구된다.

따라서 본 연구에서는 마을형 단독주택지<sup>2)</sup> 계획에 필요한 가이드라인을 제시하기 위한 기초연구로서, 현재 대구시 단독주택지 중 마을형 단독주택지와 개념적으로 유사한 주거지를 선정하여 일반 도시단독주택지와 비교분석하고, 이를 토대로 마을형 단독주택지 조성을 위한 주거환경요인을 물리적 특성과 근린의식과의 관계를 중심으로 모색해보고자 한다.

## 2. 연구의 방법 및 절차

대구시의 단독주택지 현황은 한옥주거지, 자연발생지, 토지구획정리사업지구, 택지개발사업지구 등으로 구분되는데, 그 중 가장 높은 비율을 차지하고 있는 것은 토지구획정리사업지구이다. 본 연구에서는 1970년대 토지구획정리사업에 의해 주거지로 개발되고, 대지 및 주택규모가 비교적 유사하지만, 서로 다른 주거지 구조 형태를 보이는 세 곳의 대상지를 선정하였다.

사례연구를 위한 조사는 2001년 5월 8일부터 6월

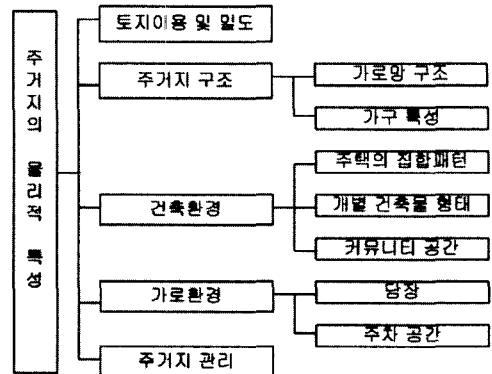


그림 1. 주거지 물리적 특성 분석틀

18일까지 총 10회에 걸친 현장조사와 인터뷰를 통하여 주거지의 물리적 특성을 조사하였고, 설문조사를 통하여 대상지 거주자의 근린의식을 파악하였다.

주거지의 물리적 특성 분석을 위한 구체적인 조사 내용으로는, 토지이용 및 밀도, 가로망 구조, 가구 특성 및 주택의 집합패턴, 개별 건축물의 형태, 커뮤니티 공간, 가로환경, 그리고 주거지 관리를 중심으로 비교분석하였다<그림 1 참조>.

또한, 거주자의 근린의식 분석을 위하여 설문조사를 통한 주거만족도를 파악하였는데, 이는 주거만족도가 주거환경의 질을 측정할 수 있는 하나의 수단이며 근린의식 형성에 따라 주거만족도의 차이가 나타나기 때문이다. 이 때, 주거만족도는 5점 리커트 척도를 이용하여, '아주 불만족한다'의 1점에서 '매우 만족한다'의 5점으로 단계적인 점수를 부여하였으며, 근린관계를 비롯하여 주거지 분위기, 담장형태, 프라이버시, 주차방식 및 갈등, 주거지 유지관리, 방범상태 등에 대한 만족도를 측정하였다. 이상과 같은 방법으로 파악된 주거지 특성을 각 대상지별로 종합분석하여 마을형 단독주택지 조성을 위한 주거환경요인을 검토하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 주거지 구조와 근린 의식

단독주택지의 주거환경은 주거지구조, 주택 형태, 주변상황, 조정, 공공시설 등의 물리적인 특성을 비롯하여 동질적인 이웃과 같은 사회적 변인들로 구성되는데, 이러한 물리적 특성들과 사회적 변인들은 주

1) 마찌즈꾸리는 일본 도시계획의 패러다임 전환의 일본적 발현으로 '주민이 지역의 거주성을 높이기 위해 지역 자원의 공동관리를 지향하는 운동' 혹은 '거주 환경을 정비하기 위하여 주민의 다양한 요구들을 받아들여 계획에 주민 참여를 도모하는 것'을 의미한다.

2) 주민들의 커뮤니티 의식을 강화시키고 보다 적극적인 근린공동체를 형성할 수 있는 물리적 환경 조건을 충족시키는 도시 단독주택지를 마을형 단독주택지로 정의한다. 또한 본 연구에서는 대상지A를 마을형 단독주택지의 대표적인 사례로 보고 있으며, 그 외 대상지B,C를 일반 도시단독주택지의 사례로 간주하였다<표 2>.

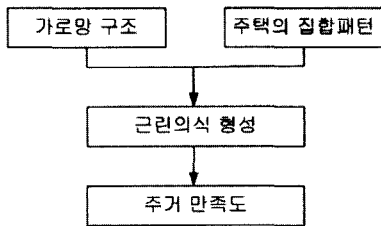


그림 2. 주거지구조와 근린의식의 관계

거만족도에 영향을 주며 주거이동의 원인이 되기도 한다. 주거환경의 물리적 특성 중 특히, 가로망 구조와 주택의 집합패턴은 주거지 공간 구조를 특징짓는 것으로 거주자들의 근린의식형성에 영향을 줄 뿐만 아니라 주거지에 대한 거주자들의 영역성과 애착심에도 영향을 준다<그림 2 참조>.

주거지내 도로망 유형에 따른 거주자의 근린의식에 관한 하재명과 안광희의 연구(1989)에서는 이웃관계의 형성 및 마을 단위의 공동활동에 참여도를 통해서 형성되는 근린의식이 사회·경제적인 변인에 의해서 영향을 받을 뿐만 아니라, 주거지내 도로망의 체계와도 많은 관련이 있음을 제시하고 있다.

## 2. 주거환경과 주거만족도

주거만족도는 현재 거주하고 있는 주택 및 환경에 대한 사회적·심리적·물리적 요소에 대하여 거주자가 느끼고 있는 만족수준으로 정의내릴 수 있다. 프라이드와 글레이(Fried & Gleicher, 1961)가 주거환경의 질을 평가하는 척도로서 주거만족도의 중요성에 대해 언급한 이래, 주거만족도는 주거에 대한 주민들의 정서적 반응을 평가하는 척도로 사용되어 오고 있다.

또한, 주거만족도는 주거환경의 다양한 측면에 대한 직접적인 평가가 가능하기 때문에 주거환경에 대한 포괄적인 만족정도를 파악할 수 있는 방법이라 할 수 있다. 로렌스(Lawrence, 1979)는 주거만족도에 관한 선행연구에서 18가지 관련변인을 추출하였는데 그 중, 주거만족도와 가장 관련이 깊은 것은 외관, 공간감, 프라이버시이며, 그 외에도 관리 및 유지도 중요한 변인임을 제시하고 있다.

## 3. 마을형 주거지

### 1) 마을의 개념

도시 이웃집단을 지칭하는 용어로는 동네와 마을

이 있으나 사전적 의미는 다르다. 동네는 각기 자기가 사는 집의 근처 혹은 여러 가호가 지역적으로 한 동아리를 이루어 모여 사는 곳을 의미하며, 마을은 시골에서 여러 집이 모여사는 곳을 의미한다. 그러나 최근 일본의 마찌즈꾸리 영향으로 시민 운동단체, 행정가, 전문가 집단에서 자주 언급되고 있는 ‘마을 만들기’를 고려해 볼 때, 사전적 의미만으로 본 연구가 목적하고 있는 주거지 단위를 동네로 지칭하기는 어렵다. 또한, 더불어 사는 마을 만들기에 대한 연구(이경희, 2000)에서 동네는 주로 여러 집이 이웃하며 살아가는 곳의 물리적인 범위만을 의미하는 반면, 마을은 물리적인 범위와 함께 마을 사람들, 마을 공동체까지를 의미한다. 즉, 마을은 물리적인 주거단지 뿐만 아니라 다양한 공동체적인 경험을 공유하고 생활환경의 개선을 모색하는 주체로서의 의미를 담는다.

### 2) 도시마을(Urban village)의 등장

도시마을 개념은 새롭게 나타난 근린주구계획에 관한 이론이라기보다 20세기 초 미국의 뉴어바니즘(New Urbanism)을 배경으로 나타난 TND(Tradition Neighborhood Development)로 재구성된 개념이다. 알도스(Aldous, 1995)의 도시마을(Urban village)의 주요 계획개념인 지속적인 사회적 교류를 통한 공동체 중심의 사회구현, 근린생활시설의 도보권내 배치, 오픈스페이스 확보 등이 페리(Perry)의 근린주구이론과 유사하다. 그러나 근린주구이론이 단일중심적 구성인데 반해, 도시마을은 다중심적 구성이라는 점에 차이가 있다. 따라서, 도시마을은 기존 근린주구이론의 결점이 보완된 개념으로 거주자간의 커뮤니티가 자연스럽게 형성되어 만족스러운 주거환경과 풍요로운 도시생활을 제공을 위한 주거지 계획원리이다<표 1 참조>.

### 3) 마을형 단독주택지의 범위

커뮤니티는 가구수 및 거주자의 수에 따라 그 규모와 성격의 차이를 보이는데, 근린주구 규모에 대한 기존 이론을 토대로 다음과 같은 다양한 커뮤니티 규모로 분류할 수 있다<sup>3)</sup>.

3) G. Bell & J. Tyrwhitt. Human Identity in the Urban Environment. Penguin Books. 1972. 본 연구의 대상지 규모는 모두 street group에 포함되는 것으로 가정하였음.

표 1. 근린주구 및 도시마을 계획조건\*

계획 요소	근린주구 (Perry,1929)	Pedestrian Pocket (Calthorpe, 1989)	TND (Krieger, 1991)	도시마을 (Aldous,1992)
인구	5,000명	2,000가구	-	3,000-5,000명
물리적 구성	근린주구 경계부에 간선 도로위치	각방향의 통과점에서 세블록	-	자급자족위해 인접토지포함
중심지	공동체 중심의 근린주구	각구역에서 근린주구 중심으로 도보가능	식별 가능한 중심지	마을의 중심광장
범위	모든가정에서 0.5마일 이내 소매점 입지	교통중심지까지 5분거리, 도보거리, 50-100 acre 범위	중심지까지 5분 도보거리	도보가능한 거리
주택	-	저층,고밀, 혼합 용도	다양한 주택 유형	소유,연령,사회 계층 혼합
복합 용도	간선도로를 따라 근린주구의 경계에 상점 위치	주거, 업무, 소매점, 보육시설, 여가 및 공원	근린주구 경계부에 상점 및 업무공간	계획에 따른 용도의 복합적 이용
초등학교	근린주구 중심	-	1마일 이내	계획범위 내
오픈스페이스	공원, 놀이터	공원, 놀이터, 노인공간	거주지와 근접한 놀이터	오픈스페이스 형태
차량 및 보행자	블록내 통과 교통 배제	분리;지역간 대중교통수단, 통과역주변지역개발	원활한 교통, 보행자 중심, 대중교통체계	원활한 교통, 보행자 중심, 대중교통체계

\* Mike Biddulph(2000). 재구성

첫째, 거리 및 가로를 중심으로 형성되는 커뮤니티(Street group)는 최소 50-80가구의 소규모로 구성되어 문화적인 동질감을 느낄 수 있는 집단이 형성된다. 사회학자들이 말하는 서로 안면이 있는 집단(face-to face group)으로 ‘그들이 반드시 친구이거나 관계를 가지고 있는 것은 아니며 만나면 인사나 나눌 정도’의 사이로 물리적으로 근접해서 살고 있는 도시인의 집단이다.

둘째, 지역내 도보생활이 가능하도록 계획된 커뮤니티 규모(Pedestrian precinct)로 매우 이상적인 형태라고 할 수 있다. 150-450가구로 구성되어 있으면서, 보행권내의 생활 이외에도 외부지역으로 연계된 생활이 가능하도록 계획된다.

셋째, 근린주구 단위의 커뮤니티(Neighbourhood unit)는 600-1,500가구로 구성되어 그 규모가 매우 크다. 특히, 자동차 소유율이 높은 도시가구의 특성상 지역내 주차문제와 같은 도시문제가 발생할 뿐만 아니라, 외곽지역으로 확장되는 특성을 보인다.

넷째, 도시적 커뮤니티(Urban community)는 10,000-20,000가구로 구성되어 사회·경제·문화적으로 유사한 집단끼리 모이려는 성향이 강하다. 각 구성원들은 다른 도시의 집단과 연계하여 결속할 수 있지만, 대도시의 성격상 아이덴티티 형성에는 어려움이 따른다.

따라서 본 연구에서 마을형 단독주택지는 도시마을의 개념적 틀을 토대로 하며, 주거지내 거주민들의 대면접촉으로 인한 사회적 관계 형성이 가능한 범위, 즉 거리 및 가로를 중심으로 형성되는 커뮤니티(Street group)를 그 범위로 본다.



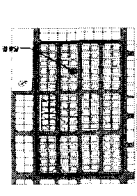
### III. 사례 연구

#### 1. 대상지 선정 및 개요

##### 1) 대상지 개요

조사 대상지는 모두 건설된 지 20년 이상 경과되어 주거지로서 비교적 안정적이며, 도시토지이용계획의 변경으로 인해 전용주거지역에서 일반주거지역으로 변경되었다. 특히, 사례대상지 A는 주택건설회사가 획지분할을 하고 단독주택을 일률적으로 건축하여 각각 분양한 경우이며, 대상지 B와 C는 토지구획정리사업으로 획지분할되어 개별적으로 주택이 신축된 경우이다<표 2 참조>.

표 2. 대상지 일반현황

대상지	A	B	C
배치도			
호수	68호	119호	129호
개발	민간부문	공공부문	공공부문

#### 2. 사례 분석

##### 1) 주거지 물리적 특성

##### (1) 토지이용 및 밀도

대상지 A는 대상지 B와 C에 비하여 총대지 면적에서 순대지가 차지하는 비율이 가장 높고 도로율이 가장 낮아 토지이용 측면에서 가장 효율적임을 알 수

표 3. 토지이용 및 밀도

대상지	A	B	C
호수밀도	32.69호/ha	25.76호/ha	34.13호/ha
총대지면적	2.08ha	4.62ha	3.78ha
순대지면적(%)	1.64ha (78.85%)	3.31ha (71.65%)	2.72ha (71.96%)
공유면적	0.10ha	0.27ha	0.02ha
도로면적(%)	0.34ha (16.4%)	1.04ha (22.5%)	1.04ha (27.5%)

있다<표 3 참조>.

(2) 주거지 구조

① 가로망 구조

대상지 A는 루프형의 가로망 구조로 형성되어 있고, 대상지 B는 루프형과 컬데삭의 가로망 구조를 동시에 형성하고 있으며, 대상지 C는 완전한 격자형의 가로망 구조를 보이고 있다<그림 3 참조>.

대상지 A는 5m 접근로를 통해서만 주거지 내부로 진입가능하며, 대상지 내부는 각 주호로의 진입로의 역할을 하는 4m 루프도로가 순환하고 있다. 대상지 B는 폭 8m 루프형도로가 블록 외곽을 형성하고 있고, 그 내부에는 각 주호로의 진입로 기능을 하는 폭 4m의 도로가 컬데삭 형태 및 루프형 형태로 구성되어 있다. 대상지 C는 도시단독주택지에서 가장 흔히 볼 수 있는 전형적인 격자형 구조로 10m의 접근로와 6m의 진입로로 구성되어 있다.

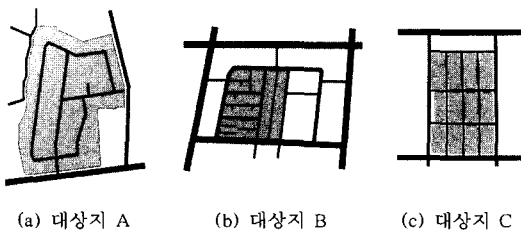


그림 3. 대상지별 가로망 구조

② 가구의 특성 및 주택의 집합패턴

대상지 A는 27~28×67~68(m), 48×60(m)의 규모의 가구들이 대지경계를 따라 1켜로 나열되고, 내부에는 주로 2켜와 3켜로 구성되어 있다. 대상지 B는 31~32×70~120(m), 32×215(m)의 규모를 가진 가구들이 2켜로 구성되어 있으며, 대상지 중에서 가

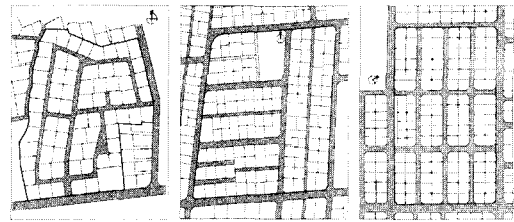


그림 4. 대상지별 가구구성 형태

장 큰 가구규모의 특성을 보이고 있다. 대상지 C는 30×74(m), 30×90(m) 크기의 2켜의 가구들로 구성되며 모든 접근로에서 각 주호로의 진입이 이루어지고 있다<그림 4 참조>.

대상지 A와 B의 주택집합패턴에서 가장 많이 보여지는 양측병렬형은 이웃간의 교류를 증진시키며 외부의 감시를 용이하게 한다. 그러나 완전한 격자형의 가로구조를 보이는 대상지 C의 경우, 진입로가 모두 통과도로로서의 역할을 하게 되어 가구패턴의 장점을 살릴 수가 없다<표 4 참조>.

표 4. 주택의 집합패턴

대상지	집합체계 패턴	도로접속 가구수	주호관계	도로폭 (m)	도로길이 (m)
A	편측병렬형	8	면대배	4	70
	양측병렬형	10-12	면대면	4-5	50-70
	막다른골목형	2		4	15
B	편측병렬형	4-6	면대배	4-8	70-120
	양측병렬형	30	면대면	4	217
	막다른골목형	2		2	15
C	양측병렬형	10-12	면대면	6	

(3) 건축환경

① 개별 건축물의 형태

대상지A의 단독주택은 주택의 규모, 지붕형태, 외부 마감재가 모두 동일하여 통일된 주거지 경관을 조성하고 있으며, 이러한 외형적 특성은 거주자들에게 강한 아이덴티티를 제공한다. 대상지 B의 단독주택은 주택의 규모는 비슷하나, 지붕형태나 외부 마감재는 모두 달라서 주거지 경관에서 통일성을 보여 주지 못하고 있다. 대상지 C의 경우, 주택의 규모가 비슷하고 동일한 형태의 주택들이 몇 채 구성되어 있지만, 전체주거지에서의 통일성은 찾아보기 힘들다.

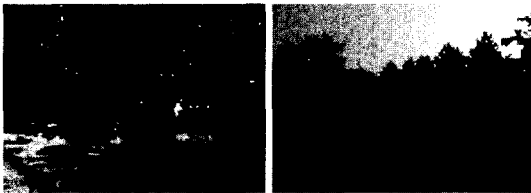
② 커뮤니티 공간

대상지 A에는 어린이 놀이터와 공원이 인접하여 있으며, 공원은 휴식공간 겸 주민들의 집회공간으로 사용된다. 매월 5일에 주민반상회가 이곳에서 열리며 낮에는 노인들의 쉼터로 이용되는 등 공간의 적극적인 사용이 이루어지고 있다. 대상지 B에는 어린이 놀이터를 포함한 공원이 1개소 있어, 현장조사기간 중 어린이 놀이터에는 가끔 어린이들이 놀고 있었지만, 공원에서 주민들의 모습은 거의 볼 수 없을 뿐만 아니라 설문지를 통해서 공원을 이용하는 주민들은 거의 없음을 알 수 있었다<그림 5 참조>. 대상지 C에는 공원이 소재하고 있지 않으나, 경로당 1개소가 있다. 이곳은 노인들의 이용률은 매우 높지만 대상지에 거주하는 노인들은 전체 이용노인 중 30%에 불과하다.

(4) 가로환경

① 담장

대상지 A는 주거지 외곽에 전체담장이 폐쇄형으로 조성되어 있으며, 개별주택의 담장은 대부분 높이 1.2m 이하의 생울타리로 조성되어 있고 10가구는 담장이 없는 경우도 있다<그림 6 참조>. 마을 외곽 담장이 주민들에게 강한 영역성과 외부에 대한 안정성을 제공하므로, 개별담장은 방어적인 기능보다 주택의 경계를 의미하거나 개인화의 수단으로 사용된다. 대상지 B와 C는 전체담장이 없고 개별주택들



(a) 대상지 A의 공원 (b) 대상지 B의 공원

그림 5. 커뮤니티 공간 (공원)

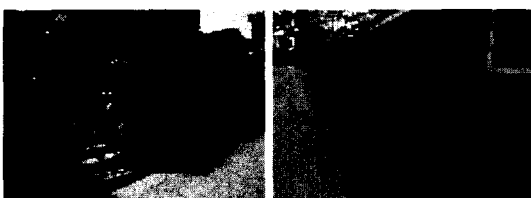


그림 6. 대상지 A의 수목형 개별담장

은 대부분 높이 1.8m 이상의 폐쇄형 담장으로 조성되어 있다.

② 주차공간

대상지 A는 각 주호당 2대의 주차공간을 확보하고 있다. 개발초기에는 각 주호당 1대의 주차공간을 확보하도록 하였으나, 점차 차량 보유수가 증가함으로써 주택 외부공간과 가로면의 일부를 주차공간으로 사용하고 있다. 그리고 대지 여건상 주차장의 확보가 어려운 주호는 5m 도로변에 지정 주차를 하고 있으며 매월 주차비로 3만원을 지불하고 있다. 이는 무질서한 노상 주차를 막기 위하여 주민회의에서 결정한 사항이며, 방문객을 위한 주차공간은 주거지 내부에는 없는 것으로 조사되었다. 대상지 B의 전체 주호의 30%와 대상지 C의 전체 주호의 10%는 주차공간을 확보하고 있었으나, 거의 사용하지 않고 집 앞이나 공원 근처의 이면도로에 주차를 하고 있었으며 별도의 공용주차 공간은 없는 것으로 나타났다<그림 7 참조>.

(5) 주거지 관리

대상지 A는 주민총회에서 정한 관리규정에 따라 관리되고 있다. 주거지 관리규정은 근린관계, 공공성의 강조, 건축물 변형 금지, 시행, 차량 운행의 통제, 동물 사육의 제한, 손해배상의무, 공익권의 유보 등 8가지 항목으로 구성되어 있으며, 새로 입주한 주민에게는 동의서를 받는다. 예를 들어, 주거지 경관의 통일성을 유지할 목적으로 건축물 변형금지 조항이 총회에서 정해졌기 때문에 개별적으로 주택 외관을 변화시우 없다. 그리고 주거지내 문제가 발생하면 매달 5일에 열리는 반상회를 통해서 해결안을 찾는다. 기록을 보면 주민들의 반상회 참석율은 90%가 넘는 데, 이러한 사항들로 미루어 주민들은 자신의 거주지에 대해 강한 애착심을 가지고 있음을 알 수 있다. 대상지 B와 C에는 주민들의 정기모임은 전혀 없



(a) 대상지 A의 개별주차공간 (b) 대상지 C의 노상주차

그림 7. 주차공간 확보

표 5. 각 대상주택지의 물리적 특성

대상지	A	B	C
도로체계	루프형	루프형+격자형	격자형
도로폭	4.5 m	4.8m	6m
도로율	16.4%	22.5%	27.5%
가구형태	환상형+격자형	준가구형	격자형
상가주택비율	0%	3.9%	13.1%
전체담장	있음	없음	없음
담장	생울타리	폐쇄형(90%) 부분투시형(10%)	폐쇄형
주차장확보율	100%	30%	10%
커뮤니티공간	공원1개소 놀이터1개	공원1개소 (내부에놀이터)	경로당1개소
반상회유무	매월1회 개최 (겨울철 제외)	없음	없음
유지관리주체	주민총회	없음	없음

며, 각각 자기 집 앞을 청소하는 정도의 개별적인 관리만이 이루어지고 있다. 즉, 주택은 개별적으로 관리되지만 주거지 전체는 주민들에게 관리대상이 되지 못하고 있어 주민들의 애착심이 강하지 않음을 알 수 있다. 이상의 조사대상 주거지의 물리적 특성을 종합하여 비교분석한 내용은 다음의 <표 5>와 같다.

2) 주거만족도 분석

(1) 일반적 특성

조사대상지 모두, 부부와 자녀로 이루어진 가족형태가 가장 많았으며 대부분 주택을 소유하고 있었다 <표 6 참조>. 특히, 대상지 A의 모든 가구에는 주호당 1가구가 거주하고 있는데 반해, 대상지 B는 한 주호에 2가구가 거주하는 비율이 다른 주거지에 비하여 높았으며, 대상지 C의 경우 도 주호당 2가구 이상 거주하는 비율이 전체 주호의 53.8%인 것으로 나타났다. 또한, 대상지 A에 거주하는 가구의 거주년수가 다른 두 대상지 거주가구보다 훨씬 오래된 것으로 나타났으며, 이러한 조사대상 주거지의 일반적 특성을 토대로 대상지 A가 대상지 B와 C보다 더욱 안정적인 주거지임을 알 수 있다.

(2) 근린관계

친하게 지내는 이웃의 수를 조사한 결과, 전혀 없는 경우가 대상지 A에서는 2.4%인 반면, 대상지 B와 C는 각각 20.5%의 분포를 보이고 있고, ‘인사만 하는 이웃수’도 대상지별로 큰 차이는 보이지 않으나 8가구 이상이라고 답한 사람이 대상지 A에서

표 6. 거주자의 일반적 특성

대상지 일반특성	A		B		C		
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	
가족형태	부부	8	19.5	9	23.1	5	12.8
	부부+자녀	20	48.8	21	53.8	19	48.7
	부모+부부+자녀	11	26.8	8	20.5	10	25.6
	부모+부부	1	2.4	1	2.6	3	7.7
	기타	1	2.4	-	-	2	5.1
계	41	100.0	39	100.0	39	100.0	
거주년수	1년미만	2	4.9	2	5.1	3	7.7
	1-5년	7	17.1	6	15.4	13	33.3
	5-10년	4	9.8	15	38.5	4	10.3
	10-15년	14	34.1	7	17.9	7	17.3
	15-20년	14	34.1	6	15.4	12	30.8
	20년 이상	-	-	3	7.7	-	-
계	41	100.0	39	100.0	39	100.0	
가구수	1가구	41	100.0	15	25.6	18	59.0
	2가구	-	-	19	48.7	8	28.2
	3가구	-	-	5	20.5	5	12.8
	4가구	-	-	-	5.1	5	-
	5가구 이상	-	-	-	-	3	-
	계	41	100.0	39	100.0	39	100.0
소유형태	자가	36	87.8	32	82.1	30	76.9
	전세	4	9.8	6	15.4	9	23.1
	월세	1	2.4	1	2.6	-	-
	계	41	100.0	39	100.0	39	100.0
가계소득	200만원 미만	7	17.1	11	28.2	15	38.5
	200-300만원	16	39.1	18	46.2	17	43.6
	300-400만원	10	24.4	7	17.9	5	12.8
	400이상	8	19.5	3	7.7	2	5.1
	계	41	100.0	39	100.0	39	100.0

가장 많다. 사회적 유대관계와 근린교제의 패턴에는 소득수준이 큰 변수로 작용하는데, A주택지 주민들의 소득수준이 가장 높음에도 불구하고 가장 친숙한 근린 관계를 보여주고 있다.

(3) 주거만족도

거주자들이 느끼는 주거지 분위기는 모두 만족할 만한 수준인 것으로 나타났으며, 특히 대상지 A는 ‘매우 좋다’ 라고 응답한 사람이 46.3%가 되어 자신이 살고 있는 곳에 강한 만족과 자부심을 가지고 있음을 알 수 있다.

담장에 대한 조사는 대상지 A에서 볼 수 있는 생울타리 담장이나 개방형 담장 등에 대한 주민들의 생각을 파악하기 위함인데, 대상지 A의 거주자들 대부분이 이러한 형태의 담장에 대한 만족하고 있었다. 대상지 B와 C 주민들은 담장 개방에 대하여 모두

표 7. 대상지별 근린관계

대상지 근린관계	A		B		C		
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	
인사만 하는 이웃	전혀없다	1	2.4	-	-	2	5.1
	1-2가구	6	14.6	10	25.6	11	28.2
	3-5가구	9	22.0	12	30.8	10	25.6
	6-7가구	5	12.2	5	12.8	4	10.3
	8가구이상	20	48.8	12	30.8	12	30.8
	계	41	100.0	39	100.0	39	100.0
친하게 지내는 이웃*	전혀없다	1	2.4	8	20.5	8	20.5
	1-2가구	17	41.5	15	38.5	16	41.0
	3-5가구	14	34.1	10	25.6	7	17.9
	6-7가구	6	14.6	3	7.7	4	10.3
	8가구이상	3	7.3	3	7.7	4	10.3
	계	41	100.0	39	100.0	39	100.0

\*서로 자주 왕래를 하며 지내는 이웃을 의미.

반대하는 경향이었는데, 외부인의 침입이 가장 큰 반대 원인이었으며 사생활 보호에 관한 문제도 지적하였다. 이러한 결과는 마을 외곽에 담장이 조성되어 있어 외부의 침입이나 주거지내 생활이 보장된다는 전제하에 개별 주택의 담장이 개방될 수 있음을 의미한다.

사생활 보장에 대한 질문에 대하여 사례대상지 거주자 모두 만족하다는 결과를 보이며, 특히 대상지 A의 경우 매우 만족한다는 비율이 높은 것으로 나타나 개방형의 담장이나 생울타리 담장임에도 불구하고 사생활이 침해된다는 느낌을 받지 않는다는 것을 알 수 있다. 이러한 결과는 일반적으로 주택에서 시각적 개방감에 비하여 프라이버시를 더 중요시하고 있으나, 프라이버시가 공간적인 위계와 사회적인 관계에 의해 보완되고 있음을 보여주고 있다.

주차방식에 대하여 대상지 A의 경우 불만족하다는 경향이 높았는데, 그 이유는 주거지 내에 방문객을 위한 주차 공간이 없기 때문이며 소득수준이 대상지 B와 C보다 높아<표 6 참조> 각 가구별 차량 보유대수와도 관련이 있기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

주거지의 청결 및 유지관리에 대한 주민의 만족도를 살펴보면, 대상지 A가 대상지 B와 C보다 그 만족도가 높음을 알 수 있다. 이는 대상지 A의 경우 거주자가 매월 관리비를 지불하고 그에 따른 서비스

표 8. 대상지별 거주자 주거만족도

대상지	분위 기	담장	프라이 버시	주차 방식	주차 갈등	유지 관리	방법 상태	동네 전반
A(n=41)	4.32	3.90	3.76	2.68	3.63	3.93	4.05	4.00
B(n=39)	3.72	3.34	3.54	3.05	3.62	3.36	3.00	3.74
C(n=39)	3.69	3.36	3.46	2.49	3.13	3.00	3.05	3.36

를 받고 있으며 주민들 스스로도 자신의 주거지 관리에 노력하고 있기 때문으로 해석할 수 있다.

주거지에 대한 전반적인 만족도를 살펴보면 <표 8>과 같이 대상지 A가 대상지 B와 C보다 거주자들의 만족도가 비교적 높음을 알 수 있다.

3. 분석의 종합

마을형 주거지의 형태를 가진 대상지 A는 토지이용이 매우 효율적일뿐만 아니라 순환형 도로체계 및 주거지 외곽의 담장으로 인해 대상지 B와 C의 단독주택지와는 다른 영역체계를 가진다<그림 8 참조>. 즉, 외부공간과 뚜렷한 영역을 형성시켜주는 주거지 외곽의 담장에서 개방형 담장이 있는 개별주택에 이르기까지 공적영역 → 반공적영역 → 반사적영역 → 사적영역의 위계가 형성되며, 내부가로는 주민들의 생활장소로서 이러한 영역성을 유지하게 되어 마을 공동체를 형성하는데 매우 유리한 기능을 하고 있다.

특히, 대상지 A의 개방형 개별담장은 이웃과 수평적인 교류의 기회를 제공하고 있어, 특별한 공용공간이 없더라도 개별정원과 내부가로가 반공적·반사적 영역공간이 되고 있다. 공원 이외에 별도의 녹지공간은 없으나 개별정원과 생울타리가 서로 연계되어 이웃과의 교류 측면에 큰 효과를 가지며, 전원주택지와 같은 자연친화적인 주거환경이 조성되고 있다.

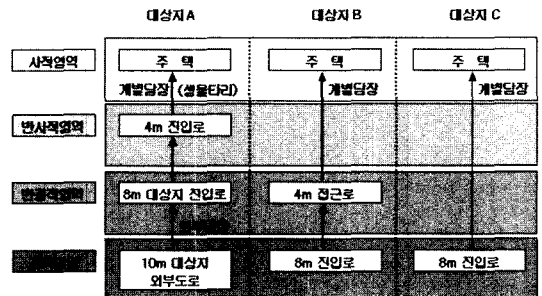


그림 8. 사례대상지 영역별 위계



#### IV. 결론 및 제언

공동체의 파괴에 대한 우려가 다양한 분야에서 논의되고 있는 현시점에서, 상실되어가고 있는 우리의 마을공동체 경험을 회복하고 도시 주거환경을 개선시킬 수 있는 마을형 주거지의 중요성은 매우 크다고 할 수 있다. 이러한 배경 아래, 본 연구는 사례 연구를 통하여 마을형 단독주택지 계획에 필요한 주거환경을 주거지의 물리적 특성과 근린의식과의 관계를 중심으로 모색해 보았다. 분석한 결과를 토대로 마을형 단독주택지 조성을 위한 기본조건으로 주거지내 순환형 가로체계, 영역위계의 형성, 근린공동체 의식형성을 위한 공용공간, 주거지 관리운영시스템 정립에 대한 계획을 다음과 같이 제시한다.

첫째, 주거지의 가장 큰 특징인 가로망구조, 가구 특성, 주택의 집합패턴에 의해 주거만족도와 근린의식의 차이가 나타나므로 마을형 주거지 계획시 격자형의 가로체계를 지양하고 순환형의 가로체계를 형성하는 것이 바람직하다.

둘째, 주거지 외곽에 물리적 경계를 두어 외부와의 영역이 뚜렷이 구분되고 주거지 내부가로와 개방형의 개별담장으로 형성되는 영역의 위계는 거주자의 사회적 접촉을 증대시켜 마을공동체의식을 높여 줄 수 있다. 그러므로 이웃과의 실제적인 교류가 발생할 수 있는 가로공간과 마당을 조성함으로써 ‘우리 마을’이라는 소속감과 영역성을 형성할 수 있도록 한다.

셋째, 주거지내 공용공간은 필수적이지만 거주자가 얼마나 잘 이용할 수 있도록 조성했는가에 따라 커뮤니티 공간으로서의 의미가 달라질 수 있다. 즉, 일정 규모와 기능을 갖춘 공용공간은 거주자들의 화합의 기회를 증대시킬 뿐만 아니라 근린의식 형성에

매우 긍정적인 효과를 제공해 줄 수 있으므로, 거주자가 적극적으로 이용할 수 있는 공용공간의 계획이 필요하다.

넷째, 정기적인 주민모임과 관리규정을 통하여 개별주택과 주거지에 대한 체계적인 관리운영시스템을 정립할 필요가 있다. 이는 개별주택 및 주거지에 대한 물리적 환경을 유지관리하기 위한 효과적인 수단이 될 뿐만 아니라, 주거지에 대한 거주자의 애착심 형성에 높은 효과를 제공할 수 있다.

본 연구는 마을형 단독주택지 조성을 위한 기초연구로서 구체적인 계획조건을 제시하지는 못했으나 근린공동체 의식 회복을 위한 가로구조개선과 같은 물리적 환경요소 분석에 국한된 기존의 연구와는 달리, 주거지 구조와 그에 따른 근린의식과의 차이를 분석함으로써 물리적·사회적 측면에서 마을형 단독주택지 조성을 위한 계획조건을 제시하였다는데 그 의미가 있다.

#### 참 고 문 헌

1. 이경희(2000). 더불어 사는 마을 만들기. 한국주거학회 추계학술발표대회논문집.
2. 정 석(1999). 마을단위 도시계획실현 기본방향(1)-주민참여형 마을 만들기 사례연구, 서울시정개발연구원.
3. 하재명·안광희(1989). 주거지내 도로망유형에 따른 거주자의 근린의식에 관한 연구. 대한건축학회논문집 5(5). pp37-46.
4. G. Bell & J. Tyrwhitt(1972). Human Identity in the Urban Environment. Penguin Books.
5. Fried & Gleicher, 1961.
6. Mike Biddulph(2000). Village Don't make a city. Journal of Urban Design. 5(1). pp65-82.
7. Roderick J. Lawrence(1987). Housing, Dwellings and Homes. John Wiley & Sons.
8. Peter. K(1993). The New Urbanism; Toward an Architecture of Community. McGraw Hill.