

# 단지형 도시근교주거의 실태 및 주거계획에 관한 연구

## A Study on The Housing Condition and Planning for The Suburban Housing Complexes

송빛나\* / Song, Bin-Na  
주서령\*\* / Ju, Seo-Ryeong

### Abstract

The purpose of this study is to understand the present status of life style and housing demands of residents in Yoing-in and Kwang-Ju in Kyung-Ki province, Korea. Field study methods were carried out practically using participant observation method and open-ended interview method, and the data were gotten by sketch, recording, photograph and memo. As a result, the followings were proposed. First, it was necessary to hide or reduce of the neighborhood's noise or direct view because those people thought the invasion of the privacy problem was very severe. The master planning of the complex method could be an alternative plan for this kind of problems. Second, it was needed to be the planning that could follow up the out-door friendly situations. To achieve this, the in between living space are needed that connected the outside and inside of the house. Third, the planning of the housing space should flexible for each participant's needs of the future. To achieve this, each unit in the suburban housing complexes should be fixed to the each character of the people's various needs.

키워드 : 단지형 도시근교주거, 전원주택, 주거계획, 현지연구

Keywords : Suburban Housing Complexes, Suburban Housing, Housing Planning, Field Study

### 서론

#### 1.1. 연구의 배경 및 목적

도시의 환경오염 및 과밀 주거현상, 교통문제 등은 도시민들이 전원생활에 살고 싶다는 의식을 갖게 만들었다. 최근 수도권 지역의 교통망 확대, 자동차의 보급 및 주5일 근무제 실시 등으로 인한 여가시간 증대는 도시 교외화 현상을 더욱 촉진시키고 있다. 특히 정보·통신망의 발전과 여가시간의 증가는 도시근교주거의 수요층을 40~50대 이상의 부유층 및 장년층에서 20~30대의 젊은층까지 폭넓게 증가시키고 있다.<sup>1)</sup>

그러나 현재까지 조성되어 온 도시근교주거는 검증되지 않은 서구주택유형을 그대로 받아들여 한국적 주거환경과 괴리를 나타내고 있으며, 단지형 도시근교주거인 경우도 단위주호의 개별 개발에만 치우침으로서 도시형 단독주택과 별반 다를 바 없는 주거환경이 조성되고 있는 것이 현실이다.

최근 진행되는 도시근교주거의 연구에서는 실태조사를 통해

도시근교주거 개발과 관련된 제반 문제점을 파악하고 있지만 대부분의 연구들이 공급자 입장에서 도시근교주거단지 개발에 초점을 맞추고 있기 때문에 수요자들의 입장은 반영되지 못하고 있다. 거주자 입장에서 연구된 도시근교주거의 거주 후 평가에 관한 연구 또한 설문지에 의존한 정량적인 연구이기 때문에 도시근교주거 거주자들의 생활 특성을 면밀히 파악하는 데 어려움이 있다.

이런 배경 하에 본 연구는 단지형 도시근교주거를 대상으로, 단지와 단위주호에서 일어나는 주생활 실태 특히 주거조절행위 및 주요구를 면밀히 파악하여 현 단지 및 단위주호 계획의 문제점을 파악하고, 계획의 개선 방향을 제시하고자 한다. 이러한 연구결과는 향후 보다 한국적 주거실태에 적합하고 거주인의 주요구를 최대한 수용할 수 있는 단지형 도시근교주거환경 계획 시 지침으로 활용될 수 있으리라 기대한다.

#### 1.2. 연구의 내용 및 방법

주요 연구내용은 단지형 도시근교주거의 주생활 실태와 주

\* 정희원, 경희대학교 대학원 주거환경전공 석사

\*\* 이사, 경희대학교 생활과학대학 주거환경전공 교수

1) 최규성, 전원주택단지의 설계방향에 관한 연구, 영남대학교 석사학위논문, 2002, p.1.

거계획의 특성을 분석하는 것으로, 단지 및 단위주호 특성 분석, 단위주호의 내·외부 공간별 생활분석 그리고 거주자의 생활양식 분석을 포함하고 있다.

본 연구는 질적연구로서 현지연구(field study)<sup>2)</sup>방법을 채택하고 있는데, 참여관찰과 개방적 질문 형식의 인터뷰를 주요 방법으로 사용하였다. 즉 조사대상 단지 및 단위주호에 수차례 방문<sup>3)</sup>하면서 거주자를 인터뷰하고, 그들의 생활 패턴을 관찰하면서 주거공간과 가구, 생활용품 등을 실측, 스케치하고, 동시에 사진 촬영을 실시하였다. 이 내용을 바탕으로 하여 가구 및 생활용품까지 상세히 표기된 도면을 작성하였다.<표 5>

조사대상은 도시근교주거지로 가장 선호되는 경기 남부지역인 용인과 광주 지역<sup>4)</sup>에 위치하는 단지형 도시근교주거 7가구(3개단지)<sup>5)</sup>를 대상으로 하였으며, 2004년 8월 1일부터 11월 28일에 걸쳐 조사를 실시하였다.

### 1.3. 용어의 정의

#### (1) 전원주택

농경지나 녹지 따위가 있어서 시골의 정취를 느낄 수 있도록 교외에 지은 주택으로서 일반적으로 도시에 생활기반을 둔 사람이 순수주거용으로 상시 거주하는 주택을 의미하나 용어학적으로 주택의 입지적 특성만을 강조하고 있기 때문에 제도적, 학술적 정의로서 혼란의 여지를 가지고 있다.

#### (2) 도시근교주거

전원주택의 모호한 정의를 명확히 하기 위하여, 도시에 생활

2) 현지연구(field study)는 문화인류학에 근원을 둔 '문화기술학(Ethnography)'으로 현지인의 관점에서 그들의 문화를 이해하기 위한 목적을 지닌다. 참여관찰(participant observation)과 개방적 질문의 인터뷰(open-ended interview)가 주로 사용되는 이 방법은 가설을 세워 입증해 나가는 과학적 방법과는 다르다. 과학적 방법은 수집한 설문 통계적 처리 방법을 주로 사용하기 때문에 광범위한 대상을 다루는 장점이 있는 반면, 질적 연구인 이 방법은 소수의 현장을 택하여 심도 있게 대상을 파악하는 장점이 있다. 즉, 집을 물건으로서가 아니라 생활과 공간과의 대응관계로 좁고 깊게 본다는 점에서 많은 수를 연구하는 과학적 방법과 차이가 있다. 임미정, 거주자 생활 중심으로 본 경기 전 통민가 연구-고양시의 폐쇄형 T-자집 중심으로-, 중앙대학교 석사학위논문, 2002, p.6.

3) 한 사례에 대하여 최소한 2회 이상, 최대 4회까지 방문하였고, 또한 필요에 따라 사전, 사후에 전화 면접법도 병행하였다.

4) 신석원(2001)의 연구결과에 의하면 수도권 지역의 단지형 도시근교주거단지의 분포는 서울 동북권의 양평(24.9%)과 남양주(11.0%), 서울 동남권의 용인(29.7%)과 광주(9.1%)으로 나타났다. 양평, 남양주는 한강을 중심으로 자연경관의 이점을 최대한 이용하여 개발되었고, 용인이나 광주는 고속도로를 중심으로 강남지역의 도시근교주거 수요 충족 및 교통여건 상대적 우위를 이용하여 개발되었다. 본 연구에서 도시근교주거는 도시에 생활기반을 두면서 출퇴근이 가능한 도시 근교의 자연환경이 양호한 지역에 순수주거용으로 상시 거주하는 주택을 지칭하기 때문에 동북권의 양평이나 남양주보다 동남권의 용인과 광주가 더 근접하다.

5) 원래 9가구(4개단지)를 대상으로 조사하였으나, 거주기간이 3년이 안되는 경우는 제외하고, 분석 내용이 충분하지 않은 사례를 제외하였다. 거주기간을 제한한 이유는 최소한 3년은 거주하여야 도시근교주거 생활에 적응할 수 있다고 판단되기 때문이다. 또한 본 연구는 조사 대상 수는 적지만 심층적으로 연구한 질적 연구임을 밝힌다.

기반을 둔 사람이 출퇴근이 가능한 도시 근교의 자연환경이 양호한 지역에 순수주거용으로 상시 거주하는 주택을 도시근교주거라고 정의한다.

#### (3) 단지형 도시근교주거

단지형 도시근교주거란 도시에 생활기반을 둔 거주자가 자연환경이 양호한 지역에 순수주거용으로 상시 거주하는 주택을 5세대 이상 모아, 단지 내 기반시설 및 부대시설들을 공유하도록 계획하여 조성된 주택단지를 의미한다.

## 2. 단지형 도시근교주거의 현황

주5일 근무제가 본격화 되면서 평균 노동시간의 단축과 소득수준의 증가로 사회 구성원들의 가치관이 '일' 중심에서 '여가' 중심으로 바뀌고 있다. 사회 구성원들의 삶의 질을 추구하고는 욕구가 늘면서 주택선택의 기준 또한 풍부한 녹지, 맑은 공기, 물 등 주거환경을 중요하게 고려하게 되었다. 주택산업연구원에서 실시한 도시근교주거에 대한 선호조사<sup>6)</sup>에 의하면 전체 응답자의 73.3%가 도시근교주거로의 이주의향이 있다고 대답한 것으로 보아 도시근교주거에 대한 수요가 더욱 증가 될 것으로 보인다.

초기의 도시근교주거는 단독형 개발이 주를 이루었지만, 단독형 도시근교주거의 문제점으로 높은 토지비용, 취약한 안전성, 비효율적 관리체계 등이 대두되면서 수도권 지역의 단지형 도시근교주거가 68.76%를 차지할 정도로 많이 건축되고 있다. 이들 단지들은 영세 개발업체에 의하여 대지 2,500m<sup>2</sup>-5,000m<sup>2</sup>의 부지에 5-10세대의 소규모로 개발되었고, 이에 따라 단지 내 부대시설이나 복리시설은 갖추어지지 않은 채, 단지 단위주호만을 배열시키는 특성을 나타내고 있다.<sup>7)</sup> 하지만 단지형 도시근교주거는 공동체 생활로 인한 고립감 탈피, 단지화로 인한 체계적인 관리와 비용절감, 공동시설 확보 등의 장점을 갖기 때문에 단지계획을 체계적으로 한다면 공동단지생활의 만족도도 증대될 수 있다.

이를 위해서는 일정규모 이상의 개발이 필수적인데, 개발을 위한 부지확보의 어려움, 불투명한 수익성 때문에 대부분의 개발업체들이 대규모 단지의 개발을 꺼리고 있으며, 결국 소규모 난개발은 지속되고 있는 실정이다.<sup>8)</sup> 이는 단지형태의 체계적인 계획 개발에 대한 필요성을 시사하는 연구결과라 할 수 있다.

6) 강남진, 도시근교 주거단지개발의 법적 고찰 및 시장분석, 한·카나다 「도시근교 주거단지 개발」 공동세미나, 주택산업연구원·카나다 주택금융공사, 1999, p.83.

7) 류현아, 상계서, 2001, p.15; 최규성, 전원주택단지의 설계방향에 관한 연구, 영남대학교 석사학위논문, 2002, pp.1-2.

8) 류현아, 상계서, 2001, pp.30-31.

### 3. 조사결과




#### 3.1. 조사대상의 일반적 특성

##### (1) 단지특성

조사대상 단지는 3개단지이고 단지 개요는 <표 1>과 같다.

조사대상 단지는 용인시 2개단지, 광주시 1개단지이다. 단지 1은 목조주택단지로서 건축가들이 중심이 되어 개발된 동호인 단지이고, 단지2와 단지3은 택지분양방식으로 개발된 전형적인 도시근교주거단지이다. 단지의 면적은 단지1은 8,000㎡(11필지), 단지2는 9,987㎡(19필지), 단지3은 14,876㎡(23필지)로 조사된 것으로 보아 한 필지 당 면적은 단지1이 가장 넓은 것을 알 수 있다. 조성연도는 1991년(단지1), 1996년(단지2), 1997년(단지3)으로 최소한 7년 이상 된 단지를 대상으로 하였다. 조사대상은 공통적으로 서울과 인접한 곳으로 교통망이 편리하다. 골프장 및 놀이공원, 승마장이나 민속촌과 같은 인근시설이 인접해 있음을 알 수 있다. 또한 분당 신도시와 인접하기 때문에 도시의 7반시설을 이용하는 데에도 불편함이 없는 특징을 지닌다.

<표 1> 단지 개요

단지명	위치	단지규모 (세대수)	개발방식 (조성연도)	인근시설 및 특징
단지1 : 화산리 목조주택단지 	용인시 이동면	8,000㎡ (6세대/ 11필지)	동호인 주도형 (1991)	골프장, 놀이공원, 저수지, 고속도인접, 성장관리권
단지2 : 화인힐 	용인시 양지면	9,987㎡ (19세대)	택지분양 방식 (1996)	골프장, 승마장, 민속촌, 도자기마을, 고속도인접 자연보존권
단지3 : 계림마을 	광주시 오포읍	14,876㎡ (23세대)	택지분양 방식 (1997)	골프장, 놀이공원, 신도시근접, 교통연계성 좋음, 수도권상수원특별대책지역

##### (2) 단위주호 특성







조사대상 단위주호는 총 7사례이고, 단지1에는 사례1과 사례2가, 단지2에는 사례3이, 단지3에는 사례4, 사례5, 사례6, 사례7이 포함된다. 각 단위주호의 개요 및 거주자 특성은 <표 2>와 같다.

단위주호의 대지면적은 310.0㎡에서 630.0㎡까지 다양하게 나타났으며, 건축면적 또한 86.43㎡에서 180.23㎡로 나타났다. 모든 사례의 건폐율이 30%를 넘지 않는 것을 알 수 있었다. 규모는 지상2층(사례1, 2, 4, 6)이 일반적이며, 지하1층을 차고(사례3)나 창고(사례5), 작업실(사례7)로 사용하는 경우도 조사되었다.

거주자는 정년퇴직한 노부부 가정이 2 사례(사례1, 6), 학동기 자녀가 있으면서 도시로 출퇴근하는 가정이 3 사례(사례2, 3, 7), 자녀는 출가하여 부부만 거주하면서 도시로 출퇴근하는

가정이 2 사례(사례4, 5)로 조사되었다. 거주자 직업은 건축가나 번역가, 연구원, 교수 등과 같은 전문직이나 개인사업가, 교직원 등으로 조사되었다. 거주기간은 짧게는 3년부터 최대 14년까지 나타났다.

<표 2> 단위주호 개요 및 거주자 특성

조사대상	단위주호 개요	거주자 특성							
		대지면적 건축면적 면적	규모	가족 사항	나이	직업	거주 기간		
단지1	사례1 	455.0㎡	지상2층	남편	81	정년퇴직	14년		
		91.35㎡		아내	76	전업주부			
		127.91㎡							
단지2	사례2 	310.0㎡	지상2층	남편	45	건축사	13년		
		86.43㎡		아내	43	번역가			
		99.03㎡		자녀	중3	중학생(남)			
단지2	사례3 	400.0㎡	지하1층	남편	47	연구원	9년		
		99.51㎡		아내	45	전업주부			
		231.14㎡	지상2층	자녀	고2	고등학교생(남)			
				자녀	초5	중학생(남)			
단지3	사례4 	529.0㎡	지상2층	남편	53	교수	7년		
		113.70㎡		아내	50	교수			
		164.15㎡		자녀	25	직장인(여)			
	사례5 	404.0㎡	지하1층	남편	62	개인사업가	6년		
				118.14㎡	지상2층	아내		59	전업주부
				192.63㎡					
사례6 	599.0㎡	지상2층	남편	69	정년퇴직	3년			
			174.38㎡	아내	60		전업주부		
			233.24㎡						
사례7 	630.0㎡	지하1층	남편	54	교직원	6년			
			180.23㎡	지상2층	아내		51	강사	
					356.60㎡		자녀	26	대학생(남)
			자녀	24	대학생(여)				

#### 3.2. 단지계획 및 생활 실태

단지의 계획 및 생활 실태는 단지계획 실태와 단지의 생활 실태로 나누어 조사하였고 조사결과는 다음과 같다.<표 3>

##### (1) 단지계획 실태

단지1은 U자형 산으로 둘러싸인 완만한 경사지에 위치하는데 경사진 지형을 따라 중앙에 곡선으로 주 도로가 계획되어 있고, 단위주호는 도로를 중심으로 좌우에 계단식으로 배치되어 있다. 단지 내 유일한 공유시설로는 텃밭이 있고, 단지 방법을 목적으로 인터폰을 설치하여 사용하고 있다. 단지 내 단위주호는 정원을 주택 전면에 두는 배치를 하고 있다.

단지2는 급격한 경사지에 위치하고 있으며 단지 내 도로는 지형에 따라 Y자형으로 계획되어 있다. 단지 내 일부 주택은 도로에 인접하며 후정을 갖는 배치방식을 갖고 일부는 앞뒤로 정원을 갖도록 배치되어 있다. 단지 내 공유시설로는 텃밭과 단지 입구의 차량 차단기, CCTV가 있다. 다른 단지에 비하여 방법시설을 중요하게 생각하는 것을 알 수 있다.

단지3은 양지바르고 완만한 경사지에 위치하며 주변으로 낮은 언덕으로 둘러싸고 있다. 지형을 따라 필지가 불규칙하게 분할되어 있고, 도로도 지형에 맞게 계획되어 있다. 단지 내 공유공간으로는 쓰레기 분리수거장, 염화칼슘을 보관하는 마을 창고 등이 있다. 사방으로 난 도로를 중심으로 단위주호가 배치되기 때문에 정원이 전면에 위치하는 사례부터 후면, 측면에

위치하는 사례까지 다양하게 나타나고 있다. 각 단위주호별로 낮은 담장이 있다.

(2) 단지의 생활 실태

① 공동체 생활

거주자 인터뷰에 의하면 단지 내 주민간의 공동체 생활은 순조롭지 않은 것을 알 수 있다(사례1, 2, 3, 4).<sup>9)</sup> 이는 공동체 생활에 익숙하지 못한 도시인들이 20세대도 안되는 소규모 집단생활을 적응하지 못하기 때문으로 보인다. 단지 내 주민들은 마음이 맞는 몇몇과 어울리고 있으며 특히 옆집과는 사이가 좋지 않은 이유는 공간사용, 프라이버시 문제 등 이해관계가 직접적으로 발생되기 때문이라고 생각된다. 공동체 생활을 유지하면서 동시에 사생활이 보장될 수 있는 주거계획이 필요하다.

② 프라이버시

도시근교주거는 도시 주거보다 건폐율이 낮기 때문에 이웃간의 소음이나 시선을 통제하는 장치를 소홀히 하는 경향이 있다. 하지만 도시에 비해 조용한 교외지역에서는 작은 소음도 이웃으로 전달될 수 있을 뿐만 아니라 밤에는 불빛이 거의 없기 때문에 실내에서의 모습이 더욱 잘 보일 수 있다. 조사결과 이웃의 소음과 시선을 차단하기 위하여 키 큰 나무를 이용하기도 하고(사례1), 이웃의 시선을 차단하기 위하여 테라스 난간에 나무판을 세우는 경우(사례5), 쉼스를 설치하는 경우(사례3)도 발생하고 있다.

따라서 도시근교주거 단지에서의 각 단위 주택 사이의 소음과 시선차단에 대한 충분한 고려가 요구된다 하겠다.



<그림 1> 나무를 이용하여 소음과 시야를 차단(사례1)



<그림 2> 이웃의 시선을 차단하기 위한 2층 테라스의 가리개(사례5)

③ 단지관리

3개단지 모두 단지 관리는 주민들이 반상회를 통하여 자치관리하고 있다. 관리비용으로 단지1은 2만원, 단지2는 5만원, 단지3은 1만원을 납부하고 있는데, 관리비용은 단지내 정화조나 물탱크 청소, 가로등 교체, 염화칼슘 및 모래 구입, 폭설시 제설차 비용 등에 사용하고 있다. 단지2의 경우 관리비가 월 5만원으로 비교적 비싼 것으로 조사되었는데, 이는 차량차단기나 CCTV의 설치 때문에 유지비용이 많이 드는 것이다.

단지의 관리방식에 대한 인터뷰 결과를 살펴보면, 거주자들은 전문 업체에 위탁하기보다 주민 스스로 관리하기를 원하는

9)“...참 재미있는 것이요... 사람들은 이렇게 모여살면 되게 친하다고 생각하겠지만 단지 안에서도 몇몇집 끼리만 친하게 지내는 경향이 있어요. 대체적으로 옆집하고는 별로 사이가 좋지 않아요. 한집 걸러서 친한 것이 보통이지요...”(사례4)

것을 알 수 있다. 이는 조사대상단지가 30세대 이하의 소규모 단지이기 때문에 스스로 관리함으로써 비용절감 효과를 기대하기 때문으로 해석할 수 있다. 주민 스스로 단지를 관리할 수 있도록 고려하여야 하겠다.

<표 3> 단지의 계획 및 생활 실태

구분	단지1	단지2	단지3
단지경사	완만	가파름	완만
단지 내 도로	중심의 주 도로 좌우로 단위주호배치.	Y자형 도로의 좌우로 주호 배치.	불규칙하게 사방으로 뻗은 도로.
정원배치	전면	후면/전·후면	불규칙하고 다양.
공유시설	지하수(2002년 수도개설로 현재 사용하지 않음), 텃밭, 인터넷	텃밭, 차량차단기, CCTV, 가로등	텃밭(비어있는 필지 이용), 쓰레기장, 가로등, 공동창고(염화칼슘보관)
이웃과의 관계	나쁨	보통	보통(서로 무관심)
프라이버시침해	○	○	○
관리	비용	2만원	5만원
	방식	자치관리	자치관리

3.3. 단위주호의 계획 및 생활 실태

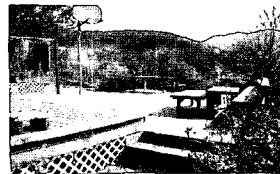
단위주호의 계획 및 생활 실태는 외부공간과 내부공간의 생활분석, 생활양식의 특성으로 나누어 조사하였다. 조사결과는 다음과 같다.<표 4>

(1) 외부공간의 생활 분석

① 데크

도시근교주거의 생활은 텃밭 가꾸기와 같은 실외활동이 적극적으로 이루어진다. 거주자들은 데크에서 손수 텃밭에서 가꾼 채소를 손질하거나 김장을 하기도 하는데, 이 때 충분한 면적이 확보되지 않아 데크를 증축하는 현상이 나타났다(사례1, 2, 3, 4, 5, 7).<sup>10)</sup> 또한 현관의 데크에서 눈비를 피할 수 없어 지붕을 추가로 설치하는 개조 사례(사례1, 4, 5)<sup>11)</sup>도 나타났다.

이처럼 도시근교주거에서는 야외 작업들이 원활하도록 공간적 배려가 요구되지만 대부분 고려되지 않았고, 결과적으로 데크의 증개축이 빈번하게 나타난 것으로 조사되었다.



<그림 3> 데크의 증축(사례2)



<그림 4> 데크의 지붕 증축(사례4)

② 차고

조사 결과 차고를 미처 설치하지 않고 입주하여 후회하는 사례가 조사되었다(사례1, 2, 4, 5).<sup>12)</sup> 사례3과



<그림 5> 외부에 노출된 자가용(사례2)

10)“...빨래를 널거나 채소를 다듬거나, 고추를 말리거나 할 때 넓어서 더 편하고요. 넓어서 손님들이 와서 식사하기도 좋아요.”(사례2)

11)“...현관 위의 지붕은 나중에 만들었어요... 지붕이 있으니까 비나 눈을 가려줘서 좋아요...”(사례4)

12)“...특히 우리집은 도로 쪽으로 땅이 좁잖아요... 단지 내 도로가 좁고 자갈로 되어 있어서 지나가는 차량에 차가 많이 상하거든요... 차고를 만들고 싶은데...”(사례2)

사례7은 창고를 겸할 수 있도록 차고(garage)를 사용하고 있었고, 사례6은 외부에 지붕만 있는 차고를 사용하고 있었다.

도시근교주거에서의 생활은 기온차가 심하고, 자가용이 절대적인 이동수단인 만큼 언제나 이를 편리하게 이용할 수 있도록 차고를 계획하여야 한다.

### ③ 작업공간

도시근교주거의 거주자들은 텃밭 가꾸기, 가구나 소품 만들기 등 취미활동을 적극적으로 하고 있었다. 하지만 개인 취미에 맞는 작업공간이 부족한 것으로 나타났다(사례1, 2, 4, 5, 6).<sup>13)</sup> 반면 사례3은 지하 1층의 차고(garage)를 가구 만들기과 같은 취미생활에 이용하고 있었고, 사례7은 지하에 갤러리와 작업실을 만들어서 미술을 전공한 부인이 사용하고 있었다.

도시근교주거에서의 생활은 실내와 실외 생활이 명확하게 구분되지 않는 경우가 많다. 따라서 실내와 실외의 중간 공간이 필요하다.<sup>14)</sup> 또한 개인의 취미활동이 다양함을 고려하여 개인에 맞는 맞춤공간을 계획 할 필요가 있다.

### ④ 보일러실

보일러실의 위치에 대한 의견은 연령이나 취향에 따라 매우 다르게 나타났다. 사례1<sup>15)</sup>의 경우 몸이 불편하기 때문에 보일러실이 실내에 위치하기를 선호하는 반면, 사례6<sup>16)</sup>은 소리에 예민하기 때문에 실외에 위치하는 것을 선호하였다. 사례2, 3, 4, 5, 7은 실제 보일러실은 실내와 실외에 다양하게 위치하고 있지만 겨울에 접근하기 쉽도록 실내에서 접근하는 것을 선호하고 있었다. 보일러실은 소음의 민감도와 접근의 용이성에 따라 위치를 선택하여야 할 것이다.

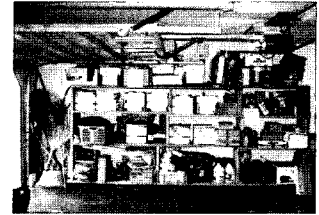
### ⑤ 창고

도시근교주거에서의 생활은 도시보다 더 많은 수납공간을 필요로 하다. 모든 사례에서 정원 가꾸기나 텃밭 가꾸기에 필요한 정원용품과 농기구, 집수리에 필요한 각종 공구, 벽난로용 뿔감 등을 보관하기 위하여 외부의 창고가 필요한 것으로 조사되었다.<sup>17)</sup>

창고에 보관할 물건은 그 종류별로 다른 특징을 갖는다. 정원용품의 경우 정원으로 접근이 가능한 곳에 보관하여야 하고, 벽난로용 뿔감과 같은 것들은 통풍이 잘 되는 곳에 보관하여야 한다. 공구는 습기가 차지 않는 곳에 보관하여야 하기 때문에 이를 구분하여 계획할 필요가 있다.



<그림 6> 창고의 부족으로 외부에 노출된 벽난로용 장작과 손수레



<그림 7> 차고 겸 창고의 모습(사례3)

## (2) 내부공간의 생활분석

### ① 다용도실 및 세탁실

모든 사례에서 다용도실이 좁고 길게 계획되어 있었는데 이는 도시의 아파트 다용도실과 유사하다고 할 수 있다. 조사 대상자들은 이처럼 협소한 다용도실에서 빨래를 하고, 쌀이나 김치냉장고와 같은 물건을 보관하고 있었다.<sup>18)</sup>

또한 도시의 아파트 생활에 익숙한 거주자들은 빨래를 실내에서 건조시키고 있었는데, 실내에 빨래 건조 공간이 고려되지 않아서 1층의 세탁실에서 빨래를 한 후 2층 거실에서 건조하는 사례(사례1, 3), 실내 세탁실 문에 걸어서 건조하는 사례(사례4)까지 나타나고 있다.<sup>19)</sup> 빨래를 마당에서 건조하는 경우에도 공간이 따로 마련되어 있지 않아서 철봉에 옷걸이를 걸어서 건조하는 사례(사례 2), 테크 기둥에 임시로 빨래 줄을 묶어서 건조하는 사례(사례 5, 6, 7)가 조사되었다.

따라서 아파트보다 공간계획이 자유로운 도시근교주거에서는 아파트의 다용도실 형태를 벗어나, 가사활동에 적합한 다용도실을 적극적으로 계획하는 것이 요구된다.



<그림 8> 협소한 다용도실(사례1)



<그림 9> 사례3의 2층 거실에 놓인 빨래건조대

### ② 욕실

도시근교주거의 대부분은 집안의 욕실을 3개 이상 갖추고 있었는데 층마다, 방마다 곳곳에 욕실이 배치되어 있었다. 가구구

13) "...화초 가꾸기를 하다보니까 온실이 하나 있으면 좋겠더라고..."(사례1)  
 14) "...거실보다 좀 더 지저분해도 되면서, 비바람을 피할 수 있는 공간이 있었으면 좋겠어요. 작업실처럼 사용할 수 있잖아요..."(사례2)  
 15) "...겨울에는 자주 들어가 봐야하는데 (보일러실이) 밖에 있으니까 소리가 안 들리니까 돌아가는지, 고장 났는지 알 수가 없더라고... 집 안에 있으면 더 좋겠어..."(사례1)  
 16) "...우리집 아저씨가 굉장히 예민하거든요. 그리고 여기는 특히 더 조용하잖아요 조그만 소리도 얼마나 잘 들리는데요. 밤에 누우면 (실내)보일러 돌아가는 소리가 들려서 너무 신경쓰인다고... 그래서 밖으로 뺐어요..."(사례6)  
 17) "...우리집에는 지하실도 없고 창고도 없어서... 바로 창고를 지었는데 너무 작게 지었나 봐요... 벽난로용 장작이나 긴 나무자재는 그냥 뒤쪽(복쪽) 담 아래에 쌓아두었어요. 비나 눈이 오면 젖고 썩어서 안 좋아요...용도에 맞는 창고가 있었으면 좋겠어요. 장작 같은 건 지붕만 있어서 통풍이 잘 되는 창고에 보관하면 좋을 것 같고요. 음식물은 통풍은 잘 되지만 도둑 고양이나 쥐가 드나들지 못하는 창고에 넣으면 좋겠어요..."(사례2)

18) "...다용도실이 없었어요. 주방 뒤편으로 다용도실을 만들고 추워서 벽을 들렀어요... 아파트 베란다랑 비슷하게 만들었는데 너무 좁고 불편해요. 좀더 넓게 지으면 더 좋았을 것 같아요..."(사례5)  
 19) "...세탁실이 좀더 넓으면 좋겠어요... 빨래를 널 공간이 없어서 마당에 널거나 2층 거실에 널거든요. 세탁실에서 가까운 곳에 빨래를 널만한 공간이 있으면 좋겠어요..."(사례3)

<표 4> 단위주호의 계획 및 생활 실태

구분		사례1	사례2	사례3	사례4	사례5	사례6	사례7	
외부공간의 생활분석	데크	○	○	○	○	○	×	○	
	지붕설치	○	×	×	○	○	×	×	
	차고	×	×	○ (garage)	×	×	○ (캐노피)	○ (garage)	
	작업공간	×	×	○ (차고를 이용)	×	×	×	○ (황토방, 스파, 갤러리)	
	보일러실	위치	실외	실외	실내	실외	실내	실외	실내
	창고	면적	부족	부족	부족	부족	부족	부족	부족
내부공간의 생활분석	다용도실 및 세탁실	면적	부족	부족	부족	부족	부족	부족	부족
		세탁물건조	데크(빨래줄) 2층 계단난간	마당(철봉) 거실(빨래대)	2층 거실	건조기사용/ 세탁실 문고리	데크(빨래줄)	데크(빨래줄)	데크(빨래줄)
	욕실의 개수(유형)	지하	×	×	×	×	×	×	1개 (c형)
		1층	1개 (a형)	1개 (b형)	1개 (b형)	2개 (a, b형)	1개 (b형)	2개 (a, d형)	2개 (a, a+스파 형)
		2층	1개 (b형)	×	1개 (d형)	1개 (b형)	1개 (b형)	1개 (c형)	1개 (b형)
	수납공간	면적	부족	부족	부족	부족	부족	부족	부족
2층의 활용	사용빈도	낮음	높음	높음	낮음	낮음	낮음	높음	
	용도	손님접대	거주자 이용	거주자 이용	자녀 분가	손님접대	자녀 분가	거주자 이용	
생활양식의 특성	프라이버시	정원배치	전면	전면	전면+후면	전면+측면	전면	후면	후면
		보호방법	나무	나무	웬스	×	×	×	×
	자연환경고려	문제발생	○	×	○	○	×	○	×

\* a형 : 세면대, 변기      b형 : 세면대, 변기, 욕조      c형 : 세면대, 변기, 샤워부스      d형 : 세면대, 변기, 욕조, 샤워부스

성원이 2인에서 4인을 넘지 않음에도 불구하고 많은 욕실을 갖추고 있었으며 사례1, 4, 5, 6와 같이 부부만 거주하는 경우에는 2층의 욕실은 거의 사용되지 않고 있었다.

한편 사례120의 경우에는 1층에 샤워시설이 계획되지 않았기 때문에 실외 활동 후 더러워진 몸을 씻기 위해 실외 창고공간이 샤워시설을 만들어 사용하고 있었다. 반면 사례6은 1층 침실의 욕실에 실외로 연결되는 문이 있어서 외부에서 접근이 가능하다.

따라서 욕실 계획 또한 가족 구성원의 주생활공간을 배려하여 배치하고, 적극적인 옥외활동을 고려하여 실내외에서 함께 사용할 수 있는 욕실도 바람직한 대안이 될 수 있다.

### ③ 수납공간

인근에 상점이 위치하지 않는 경우가 많기 때문에 장보기를 한꺼번에 하는 경향이 있기 때문에 실내에는 식품이나 욕실용품 등과 같은 것을 보관할 수 있는 충분한 수납공간을 필요로 한다.

### ④ 2층의 활용

현지조사 결과에 의하면 거주자의 수가 적은 주택에서는 2층의 사용빈도가 급격히 떨어지는 것을 알 수 있다. 특히 노인들의 경우에는 가끔 방문하는 손님들을 위해서 2층까지 관리하여야 하는 불편함이 있었다<사례1, 6>.

대부분의 도시근교주거는 손님을 위하여 2층에 침실과 욕실, 심지어는 간이주방까지 계획되어 있는데, 이는 주택 관리에 부담을 주는 요인으로 작용하고 있다. 따라서 손님을 위한 주거가 아닌 거주자에게 적합한 주거를 계획할 필요가 있다.

20)“...여름에 발일하고 나면 땀도 많이 나고 먼지도 많이 묻는데 우리 집에 샤워실이 2층밖에 없어. 지저분한데 2층으로 올라가기도 좀 그렇고... 그래서 창고에서 씻기도 하지...”(사례1)

### (3) 생활양식의 특성

#### ① 기후에 대한 고려

조사결과에 의하면 심한 기온차이에 의해서 주택의 외부 유리가 깨지는 사례(사례7)가 조사되었다. 이는 도시보다 기온차가 심한 교외지역의 기후 특성을 고려하지 못한 결과로 볼 수 있겠다.



<그림 10> 기온차로 깨진 주택 외부유리(사례6)



<그림 11> 잡아 내려서 사용하는 현관 방충망(사례4)

한편 쥐나 고양이, 곤충들이 집안으로 들어오는 경우도 빈번하게 이루어지고 있었다. 이를 막기 위해서 방충망 시설을 하는 경우도 조사되었다<사례3, 4>.

따라서 도시근교주거 계획에서는 기후변화나 동물들로부터의 피해를 막을 수 있도록 고려해야 할 것이다.

## 3.4. 단지형 도시근교주거의 주거계획 개선방안

### (1) 공동체 생활을 고려한 주거계획

#### ① 공동체 의식 유도

조사결과에 의하면 단지 내 주민간의 갈등이 나타나는 것을 알 수 있다. 보다 만족스러운 단지생활을 위해서는 단지형 도시근교주거에서의 거주하는 사람들은 공동체 생활에 대한 이해가 바탕이 되어야 할 것이고, 단지 개발 과정에서도 이에 대한 준비가 필요하겠다. 단지계획 시 공동 목표를 설정하고 시설물을 함께 공유하도록 함으로서 이웃간에 좋은 관계를 맺도록 유도

도할 수 있다. 단지의 규모가 크지 않아서 공유 시설을 계획하기 힘들다면 이웃간의 교류의 기회를 증진할 수 있는 의도된 배치계획이 필요할 것이다.

### ② 프라이버시가 보장되는 주거계획

단지생활에 있어서 공동체 의식만큼 프라이버시 보장 또한 매우 중요한 문제이다. 위의 조사결과에 의하면 거주자들은 이웃간의 소음이나 시선에 대하여 민감하게 반응하는 것을 알 수 있다. 우리나라의 단지형 도시근교주거의 대부분은 택지만 분양받아 건축은 개인이 실시하기 때문에, 건물의 배치 시 이웃집과의 시선이나 소음관계에 대해선 섬세하게 고려하지 않고 있는 실정이다. 따라서 건축 후 프라이버시 침해의 문제를 야기하게 되는데 이를 막기 위해서 단지 계획과정에서 공동설계 방식을 적용할 필요가 있다.

### ③ 단지관리를 위한 지침 마련

조사결과에 의하면 단지 주민 간의 갈등, 단지 관리 지식의 부족 등으로 단지의 운영에 어려움이 있는 것을 알 수 있다. 30세대 이하의 소규모 단지에서 전문 업체에 단지관리를 맡기는 것은 비용 측면에서 무리가 따른다. 소규모 단지에서는 단지를 주민 스스로 관리함으로써 비용절감 효과를 기대하는 것이 현실적인 대안이라고 할 수 있다. 따라서 단지형 도시근교주거 계획에서는 주민들 스스로 손쉽게 단지를 관리할 수 있도록 단위주호나 단지시설뿐만 아니라 단지관리 지침이 개발되어야 할 것이다.

## 2) 주거 활동 특성을 반영한 주거 계획

### ① 안과 밖의 중간 공간 필요

도시근교주거에서의 생활은 실내와 실외 생활이 명확하게 구분되지 않는 경우가 많다. 대부분의 거주자들은 야외활동을 선호하는 경향을 보이고 있고, 이에 따라서 작업용 공간을 필요로 한다. 야채를 다듬는 행위나 김장, 말린 고추 닦기 등은 실내에서 수행하기에는 지저분하고, 기후의 영향으로 실외에서 수행하기에도 어려움이 있다. 하지만 조사결과에 따르면 작업 및 취미공간을 계획하지 않아서 테크를 증축하는 현상이 나타나고 있다. 따라서 단위주호에는 실내와 실외의 기능을 함께 갖는 그 중간정도의 공간이 필요하다. 따라서 작업공간은 기능적으로는 아파트의 베란다와 비슷한 기능을 하며, 형태적으로는 온실의 형태로 디자인 할 수 있겠다.

### ② 실외활동을 고려한 공간 계획

도시근교주거는 실외활동이 주를 이루고 있음을 감안한다면 이를 위한 주거계획도 배려되어야 할 것이다. 조사결과에 의하면 대부분의 주거가 실외활동에 대한 활동을 적용하지 못하고 일반 아파트와 같은 평면을 제시하고 있다. 따라서 실외 활동 후 먼지 묻은 신발이나 작업복을 보관할 수 있는 공간이 배려되어야 할 것이다. 일부 사례에서는 실외의 간이샤워시설을 원하는 것으로 조사되었지만, 이는 단지 계획과정에서 공동설계

방식을 적용된 경우가 아니라면 이웃과의 시선처리 문제 때문에 어려울 것이다. 또한 계절마다 기온차가 심한 우리나라에서는 실외의 샤워시설은 관리상의 문제가 발생할 수 있을 것이다. 따라서 주택 내부에 있는 욕실로 실내와 실외 양쪽에서 동시에 접근 할 수 있도록 계획하는 방법을 고려할 수 있겠다.

### ③ 부속건축물에 대한 인센티브 적용

조사결과에서 가장 높은 요구가 나타나는 공간이 차고와 실외 창고임에도 불구하고 대부분의 도시근교주거에서는 실외 창고나 차고를 건설하지 않고 있다. 이는 차고나 창고와 부속건물이 건축허가면적에 포함되기 때문으로 보인다. 따라서 대부분의 건축주들은 주택만 건설하여 허가를 받은 이후에 불법적으로 부속건축물을 건설하고 있는 실정이다. 이 경우 추가 건축비의 부담을 줄이기 위하여 가건물 형태로 창고나 차고를 짓게 되는데, 그 형태가 매우 조악하여 환경과 조화되지 않는다. 도시근교주거생활에서 필수적으로 요구되는 주차장, 실외창고의 경우에는 부속건축물에 대한 예외인정규정을 두고 이를 합법적으로 인정하는 제도적 변화가 필요하다.

### ④ 차고와 창고의 일체형 계획

도시근교주거에서의 자가용은 심한 기온차와 눈비의 피해에 노출되어 있기 때문에 차고 계획은 필수적이라 할 수 있다. 도시근교주거에서의 창고 또한 필수적인 공간이라고 할 수 있는데, 정원용품이나 농기구, 공구, 벽난로용 장작 등 부피가 큰 물건을 보관할 수 있어야 하기 때문에 큰 면적을 필요로 한다.



<그림 12> 사례7의 미국식 차고(garage)

따라서 차고와 창고를 겸할 수 있는 형태의 차고를 고려할 수 있는데, 사례3과 사례7에서 볼 수 있는 미국식 차고(garage)를 계획할 수 있다. 이러한 차고는 차를 세울 수 있고 차고를 이루는

벽으로 충분한 수납공간이 확보된다. 차고 안쪽으로는 주거의 내부로 통할 수 있어서 겨울이나 눈비가 올 때에 비를 맞지 않고 집으로 접근하는 장점도 지닌다. 필요에 따라서는 보일러실이나 작업공간으로 사용될 수도 있다.

### (3) 거주자에 따른 주거계획의 차별화

설계자는 주거계획 과정에서 거주자의 생활양식을 면밀히 파악하여 설계에 수렴할 필요가 있다. 조사결과에 의하면 2층으로 계획된 도시근교주거에 거주하는 사례2의 노부부는 2층을 사용하지 않았고 오히려 관리에 부담을 느끼는 반면, 사례3에서는 아이들이 자라면서 더 넓은 공간을 원하는 것으로 조사되었다. 또한 스파나 황토방으로 실내를 적극적으로 활용하는 사례(사례7)가 있는가 하면, 실외 공간인 마당을 테크로 덮어 활용도를 높인 사례(사례2)도 조사되었다. 이처럼 거주자는 생활양식에 따라 주요구가 전혀 다른 방향으로 나타나는 것을 알

수 있다. 한편 도시근교주거의 생활을 희망하는 대부분의 사람들은 도시근교생활을 경험해보지 못하였기 때문에 그 생활을 예측하여 주거를 계획하여야 하는 위험부담이 따른다. 따라서 주거계획 과정에서 거주자의 생활양식을 면밀히 파악할 수 있어야 하며, 거주자의 도시근교주거 생활에 대한 이해를 도울 수 있는 안내치침이 필요하다. 또한 거주 후에도 주거의 증축이나 확장을 통해 단계적으로 주거적응을 할 수 있도록 융통성 있는 주거계획이 필요할 것이다.

#### 4. 결론

본 연구는 단지형 도시근교주거 거주자의 주생활 실태 및 주요구를 파악하고자, 현지연구를 실시하였고 그 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

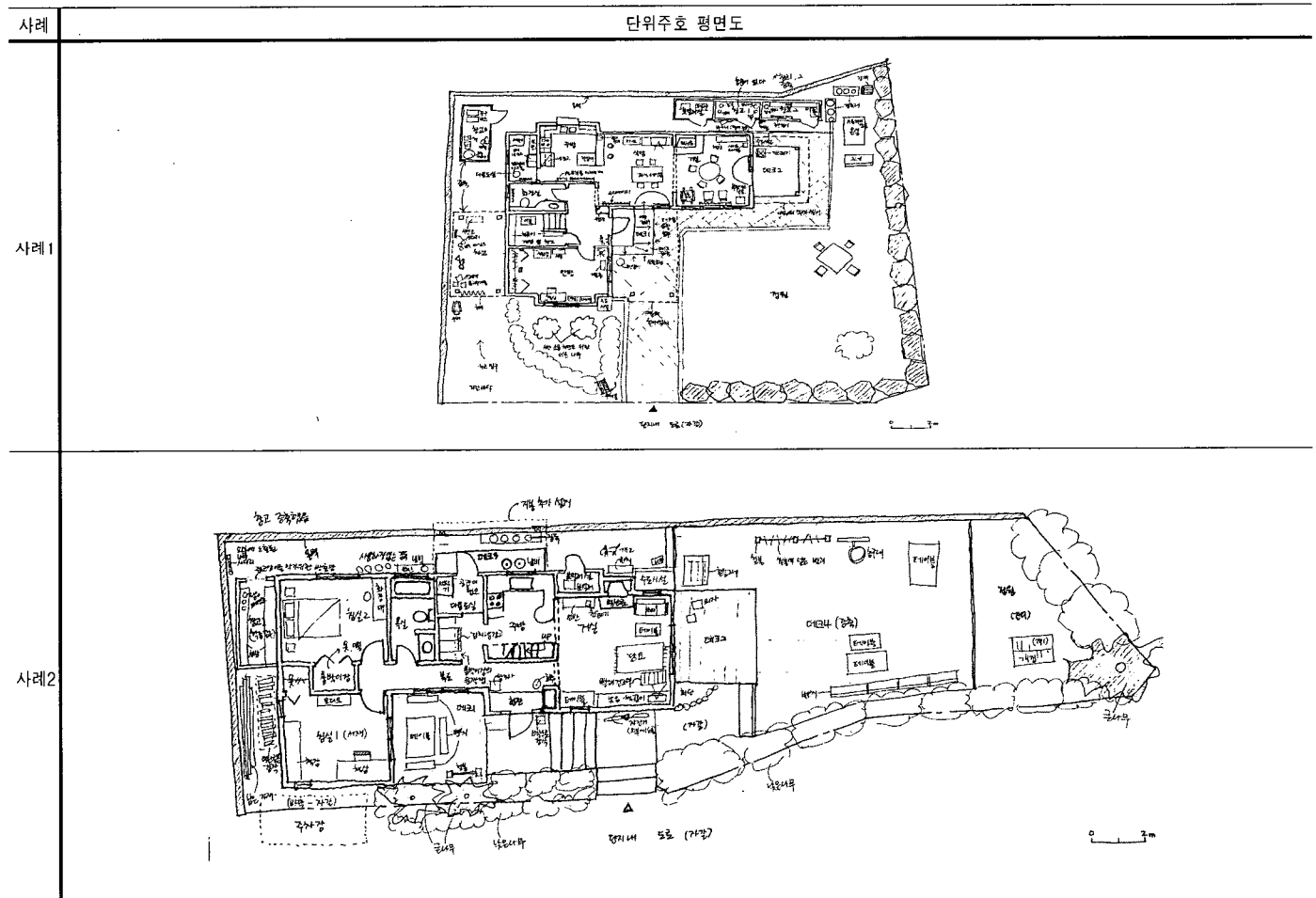
현재의 단지형 도시근교주택들은 도시근교라는 지역환경적 여건을 고려하지 않은 채 일반도시주택과 차이가 없이 건축되어, 도시근교의 주택생활에서 일어나는 여러 가지 생활적 행위를 담아주기에 불충한 것으로 파악되었다. 또한 단지형으로 택

지가 개발되었음에도 불구하고, 공동시설과 개별 주호의 프라이버시를 고려하는 단지계획 수법들이 미비하였다. 또한 면밀한 거주자의 특성을 반영한 주거계획으로 인하여 조사대상의 거의 모든 주택에서 증축, 용도변경 등이 발생하였다.

그러므로 단지형 도시근교주거를 계획할 시에는 단지의 공동생활과 프라이버시를 동시에 고려할 수 있도록 단지에 들어서는 개별 주호에 배치계획에 있어서는 단지 전체의 디자인 가이드라인을 적용하는 것이 하는 것이 바람직하며, 차고나 창고 또는 옥외 작업공간 등 부속건축물에 대한 인센티브 제도 등을 고려하여 기능적이고 미관미도 있는 부속건축물을 장려하도록 하는 것이 필요하다. 또한 거주자의 생활주기, 생활양식 등을 사전에 충분히 검토하여 주거계획을 차별화하고 향후 발생할 수 있는 주거변화에도 대응할 수 있도록 융통성을 확보하는 것도 중요하다.

본 연구의 결과는 그 사례수가 광범위하지 않기 때문에 우리나라 단지형 도시근교주거의 주거생활의 특성에 대하여 일반화시키기에 무리가 있겠으나, 단지형 도시근교주거에서의 주거생활을 면밀히 고찰한 기회를 갖고 거주자의 주요구를 파악하였다는 면에서 그 의의가 있다고 하겠다. 이러한 연구결과는

<표 5> 조사대상 사례별 1층 평면도

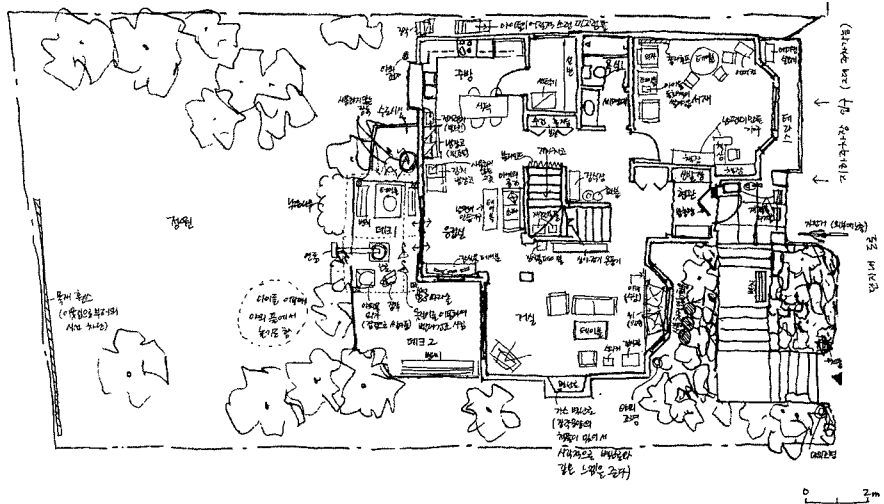




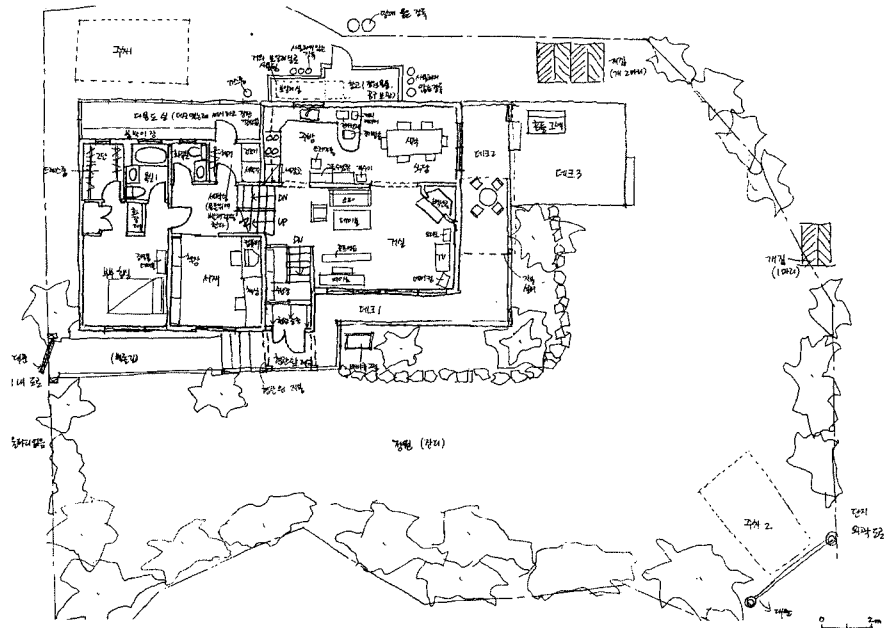
사례

단위주호 평면도

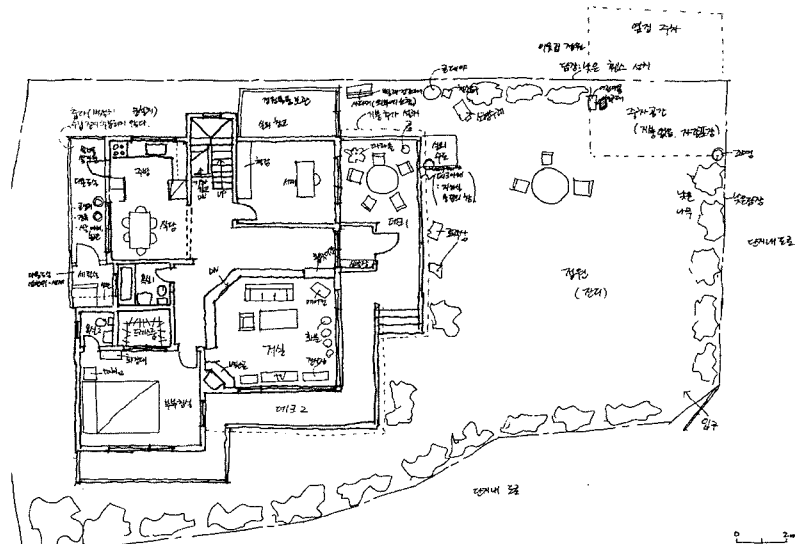
사례3



사례4

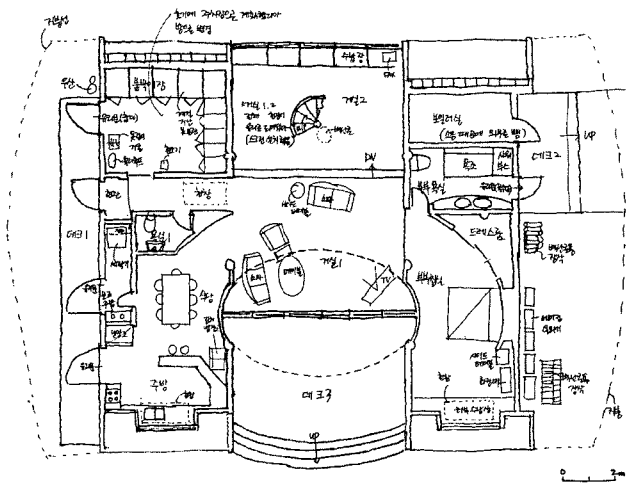


사례5

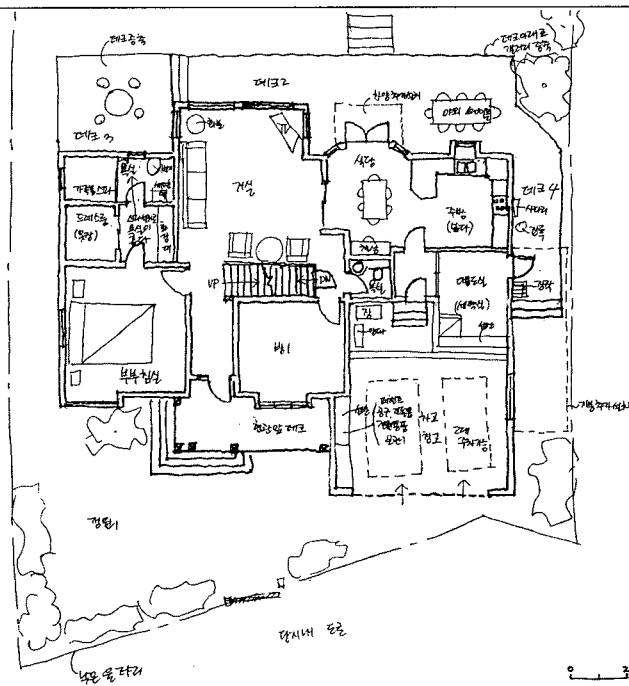


사례 단위주호 평면도

사례6



사례7



\* 각 사례별로 1층 평면도만 수록

향후 보다 한국적 주거실태에 적합하고 거주인의 주요구를 최대한 수용하는 단지형 도시근교주거환경을 조성하는 데 기여할 것으로 기대한다.

참고문헌

1. Spradley James, *Participant Observation*, 이희봉 역, 참여관찰 방법, 대한교과서, 1988.
2. 미야와키 마유미, 주택설계 아이디어, 플러스문화사, 1993.
3. 강남진, 도시근교 주거단지개발의 법적 고찰 및 시장분석, 한·캐나다 「도시근교 주거단지 개발」 공동세미나, 주택산업연구원·캐나다 주택금융공사, 1999.
4. 류현아, 교외형 주거단지 개발방향에 관한 연구 -수도권지역 단지형 전원주택을 중심으로-, 고려대학교 석사학위논문, 2001.
5. 박현숙, 주5일 근무제가 전원주택 선호에 미치는 영향에 관한 연구, 단국대학교 석사학위논문, 2003.
6. 임미정, 거주자 생활 중심으로본 경기 전통민가 연구-고양시의 폐쇄

- 형기나자집 중심으로-, 중앙대학교 석사학위논문, 2002.
7. 신식원, 단지형 전원주택의 개발에 관한 연구-강원도 지역 개발사례를 중심으로-, 동국대학교 석사학위논문, 2001.
8. 최규성, 전원주택단지의 설계방향에 관한 연구, 영남대학교 석사학위논문, 2002.

<접수 : 2005. 6. 30>