

서울시 도시형 생활주택 원룸형 주거의 계획특성 및 개선방안 연구

A Study on the Design Characteristic and Improvement of the Studio Type Urban Lifestyle Housing in Seoul

Author 조민정 Cho, Min-Jung / 정회원, 인하대학교 건축학과 전임강사

Abstract A studio type urban lifestyle housing was recently introduced as a new urban multi-housing typology. It was particularly created to meet the increasing housing demand of one-person households due to the population change and the shortage of housing supply. However, some concerns have been raised, because the government's policy has been focused on expanding housing supply by easing certain legal regulations in construction. Poorly planned and managed urban lifestyle housings might degrade living conditions for one-person households and ultimately harm urban environments. As such, this research is conducted to investigate the design characteristics of the studio type urban lifestyle housing from selected construction precedents in Seoul. Critical evaluations are made for the facilities and uses in site plans, unit plans, and shared public spaces. As a result, problem areas are found in the lack of design varieties, privacy protection in units, control of natural environment conditions, and the absence of community spaces. Improvement strategies can be suggested by comparing with some overseas' housing precedents: Design variations can be extended through flexible structure, facility, and furniture systems. Privacy and natural environment can be controlled through the integration of interior space configurations and exterior envelope systems. The housing policy needs to be reconsidered to improve a variety in design, residents' social interaction, security, and management. Thereby, the studio type urban lifestyle housing should be holistically approached in terms of design and policy to enrich urban living experiences by residents and communities.

Keywords 1인가구, 도시형 생활주택 원룸형
One-Person Household, Studio Type Urban Lifestyle Housing

1. 서론

1.1. 연구의 배경과 목적

가족의 유형과 형태가 분화되면서 국내 전체 가구에서 1인가구가 차지하는 비율은 23.3%로 집계되었는데¹⁾ 이는 지난 2005년 인구주택총조사 당시의 추정 예상 시점인 2030년을 20년이나 빠르게 앞당겼다는 점에서 눈길을 끈다.²⁾ 그러나 1인가구의 급속한 증가세에 반해 정부가

그동안 추진해 온 주택공급 정책은 3-4인 가구 중심의 중·대형 평형 아파트 공급 위주로 진행되어 왔다. 그 결과 1인가구의 주요 거주지였던 저층 단독, 다가구, 연립주택지가 고층 아파트 단지로 재개발되어 별실됨에 따라 소형 공동주택 공급 부족 현상이 초래되었다.³⁾ 정부는 소형 공동주택 공급 활성화의 일환으로 2009년 5월부터 도시형 생활주택 제도를 도입하여 시행하고 있다. 초기에는 홍보 부족과 각종 규제로 공급량이 저조했으나 추가적인 건설기준 완화와 주택기금지원 확대 실시 이후

1) 통계청이 지난 2010년 10-11월 실시한 인구주택총조사 잠정집계결과 1인가구는 23.3%이며 2005년의 20.0%보다 3.3% 증가한 것으로 조사되었다. 통계청, 2010 인구주택총조사 잠정집계, 2010.12
2) 통계청이 5년마다 실시하는 인구주택총조사에서 지난 2005 당시 1인가구는 2030년에 23.7%에 이를 것으로 추정되었다. 통계청, 2005 인구주택총조사 장래가구추계, 2007.7

3) 서울시 주택유형별 변화를 보면 단독, 연립, 영입용 건물 내 주택은 대폭 감소하였고 재개발, 재건축으로 아파트와 다세대 주택은 크게 증가하였다. 변미리 외 3, (2008)서울의 1인가구 증가와 도시정책 수요 연구, 서울시정개발연구원, 2008, p.16
65m² 이하 소형주택 재고비율은 53%('85)→42%('95)→40%('05)로 감소하였다. 국토해양부, 도시형 생활주택 가이드, 2010.3

2010년 11월 30일 기준 인허가 취득건수가 총 188건(7,388세대)⁴⁾에 달해 공급이 크게 증가하였다. 이 중 1인가구를 주된 수요층으로 하는 도시형 생활주택 원룸형의 경우 총 162건(6,419세대)⁵⁾으로 1인가구의 인구구조 변화에 따른 소형 공동주택⁶⁾ 증가 현상을 단적으로 대변하고 있다. 그러나 정부의 정책 방향이 기존 공동주택의 건설, 공급기준 완화를 통한 소형 공동주택의 양적 확대에 초점이 맞춰져 있어 도시형 생활주택의 무분별한 양산과 도시 주거환경의 질 저하가 우려되고 있다. 따라서 본 연구에서는 도시형 생활주택 인허가의 대다수를 차지하며 최근 소형 공동주택 시장에서 1인가구의 주거유형으로 급부상하고 있는 도시형 생활주택 원룸형 주거의 계획 실태 및 문제점을 파악하고 개선방안을 조명하고자 한다. 이를 통해 도시형 생활주택 원룸형 시공 현안들의 문제점을 인식하고 건설적 발전방안을 공유함으로써 도시 주거환경 개선을 위한 건축계획 및 제도적 정책 제고를 유도하는 것을 연구의 목적으로 한다.

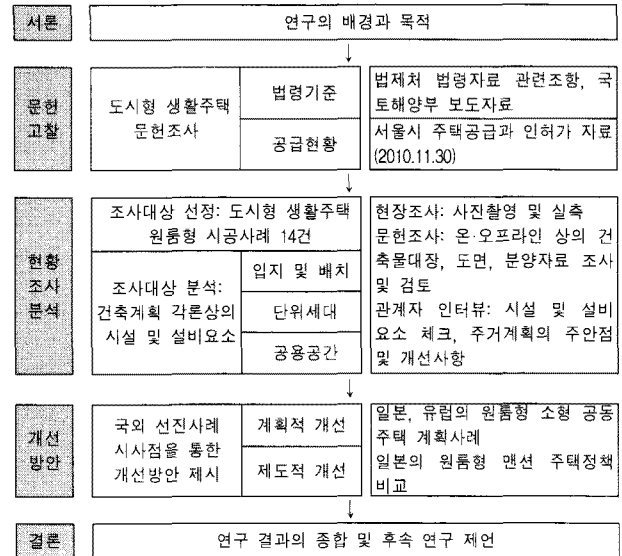
1.2. 연구 범위와 진행 방법

본 연구에서는 도시 주거수요 변화와 미래전망에 근거하여 공간범위 및 대상을 서울시 도시형 생활주택 원룸형 시공사례로 한정하여 연구를 진행하였다. 다음 2장에서는 문헌고찰을 통해 도시형 생활주택의 유형별 정의 및 건설, 공급 법령 기준을 이해하고 서울시 인허가 자료(2010. 11. 30 기준)를 기초로 공급 현황을 분석하여 도시형 생활주택 원룸형의 현황 파악에 집중하였다. 3장에서는 도시형 생활주택 원룸형 인허가 취득사례 중 도시형 생활주택 단일 용도로 계획된 시공사례 14건을 조사대상으로 선정하였다. 조사방법과 내용은 현장조사, 문헌조사, 관계자 인터뷰⁷⁾를 종합하여 건축계획 각론상의 입지 및 배치, 단위세대, 공용공간의 세부 시설 및 설비요소를 분석하고 문제점을 논하였다. 4장에서는 3장의 분석 결과를 기초로 도시형 생활주택 원룸형의 개선영역을 계획적, 제도적 영역으로 설정하고 국외 소형 공동주택 관련 주거계획 및 정책분야 선진사례⁸⁾의 시사점을

- 4) 서울특별시 주택공급과, 도시형 생활주택 인허가 현황, 2010.11.30
- 5) 서울특별시 주택공급과, 앞의 자료
- 6) 본 연구에서 논하는 소형 공동주택은 도시지역에 건설되는 50㎡ 이하 원룸형(오픈형, 스튜디오형) 공동주택으로 통칭한다.
- 7) 조사대상 주거의 건축주, 설계사, 시공사, 해당구청 인허가 담당자, 건물 관리 담당자, 지역 부동산 공인중개사 중 인터뷰에 응한 경우 면담을 실시하였다. 인터뷰 내용은 시설 및 설비 요소 조사 항목 체크 및 도시형 생활주택 계획의 주요점과 개선방안에 대한 의견을 청취하였다. 인터뷰에 응한 조사대상 관계자는 다음과 같다: 중앙주택건설, 현대아산건설, 대성서울건설, 한원건설, 아이에스이건설, LH공사, SH공사, 엘림하우스, 제이유건축, 수목건축, 중원도시건축, 아도스건축, 부동산114, 원룸클럽, 닥터부동산, 한성부동산, 부동산서비스, 파인애플부동산, 각 해당구청 인허가 담당자
- 8) 계획적 개선방안 도출을 위한 국외 선진사례는 2000년대 이후 시공된 일본, 유럽의 공동주택 단지 중 원룸형 주거유형을 포함하는

토대로 개선방안을 제시하였다. 5장에서는 연구 결과를 종합하고 후속 연구 방향을 제안하였다. 연구 진행 흐름에 따른 연구 방법의 세부사항은 <표 1>과 같다.

<표 1> 연구의 진행 흐름 및 연구 방법



2. 문헌고찰

2.1. 도시형 생활주택의 법령 기준

도시형 생활주택은 급격히 증가하는 1, 2인가구의 주거난을 해소하고 재개발, 재건축으로 멸실된 저층 소형 주거지 거주민들의 주거 안정을 위해 정부가 새롭게 도입한 도시 소형 공동주택 유형이다. '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 따른 도시지역⁹⁾에 주택건설 사업계획 승인을 받아 20세대 이상 150세대 미만의 규모¹⁰⁾로 건설하는 공동주택을 말하며 단지형 다세대, 단지형 연립

<표 2> 도시형 생활주택 법령상의 정의

	원룸형	단지형 다세대	단지형연립
법령	주택법 제2조 제4항, 시행령 제3조 등		
입지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률로 도시지역으로 지정된 곳		
규모	20세대 이상 150세대 미만		
정의	욕실 제외 하나의 공간으로 구성, 세대별 독립주거 가능(욕실, 주방 설치)	층수완화4-5층 (1층 필로티 경우 5층까지 건설가능)	
전용면적	12㎡ 이상-50㎡ 이하	85㎡ 이하 (연면적 660㎡ 이하)	85㎡ 초과 (연면적 660㎡ 초과)
용도	아파트, 연립, 다세대	다세대	연립

* 국토해양부, 도시형 생활주택 가이드 (2010.3) 발췌하여 재구성함

사례로 선정하였다. 정책적 개선방안에서 거론될 원룸형 주택정책은 일본 동경자치구들의 원룸형 맨션 디자인 지침(신주쿠 원룸조례, 2004.4)을 검토하였다.

- 9) 기반시설 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역은 건설 불가하다.
- 10) 도심 내지의 활용도를 높이고 사업 활성화를 위해 주택법 개정을 추진하여 300세대 미만으로 완화할 예정이다. 도심 내 소형주택 공급 활성화 대책, 국토해양부 보도자료, 2010.4.15

(2010. 5 신설)¹¹⁾, 원룸형으로 구분된다(주택법 개정, 2010. 6.)¹²⁾ 단지형 다세대, 단지형 연립은 가구당 주거 전용면적이 각각 85㎡(연면적 660㎡)이하, 85㎡(연면적 660㎡)초과이며 층수 완화 조항을 두어 5층까지 허용하였다.¹³⁾ 원룸형은 가구당 주거 전용면적이 12~50㎡이며 가구별 독립된 주거가 가능하도록 욕실과 부엌을 설치하고 욕실을 제외한 나머지를 오픈 공간으로 구성하는 주택이다.

도시형 생활주택은 건축법상 용도로는 일반 공동주택에 해당하나 공급 활성화를 목표로 일부 건설기준 및 공급절차를 단순화하였다. 주택건설기준 중 소음, 배치, 기준적도 항목이 제외되었고¹⁴⁾ 주차장 설치기준, 높이제

<표 3> 도시형 생활주택 법령 적용 제외·완화 항목

법	특한건축허용	상업지역, 준주거지역 일반 공동주택+원룸형	
시행령	감리	건축법 적용(건축주가 감리 지정)	
	면적제한	원룸형 30㎡에서 50㎡로 완화	
	소음보호, 배치, 기준적도	제외	
건설기준	높이제한	건축심의 거쳐 완화 가능	
	공지	일반이격	0.25H 이상(높은 건축물:0.2H이상)
		남측방향	높은 건축물:0.2H이상, 낮은 건축물:0.25H이상
	용적률 산정기준	공용취사실, 세탁실, 휴게실 제외	
	주차기준	원룸형	전용면적 60㎡당 1대 상업, 준주거 지역: 전용면적 120㎡당 1대 주차장완화지역: 전용면적 200㎡당 1대
		단지형 다세대, 연립	세대 당 1대 이상
		기계식주차장	상업, 준주거지역: 주상복합형태 원룸형 허용
부대시설	진입도로	원룸형 연면적 660㎡ 이하 4m	
	관리사무소, 조경시설, 안내표지판, 비상급수시설	제외 (조경시설은 건축법적용하여 지자체 조례 적용)	
복리시설	놀이터, 근린생활시설, 경로당	제외	
공급기준	인허가 기준	30세대 미만: 건축허가 대상 30세대 이상 150세대 미만: 사업계획승인	
	사업자 기준	30세대 미만: 주택건설사업 등록자, 개인 30세대 이상: 주택건설사업 등록자	
	분양가상한제, 입주자저축, 주택청약자격을, 해당침	제외(분양보증, 공개모집 적용) ¹⁵⁾	
	무주택자 기준	20㎡이하의 아파트 소유자도 무주택자로 간주	
기금운용	주택기금지원기준 마련	단지형다세대: 세대 당 5,000만원 원룸형: ㎡당 80만원	

*국토해양부, 도시형 생활주택 가이드 (2010.3)에서 발췌하여 재구성함

11) 면적 660㎡이하인 단지형 다세대의 실효성 보안을 위해 동당 연면적 제한이 없는 단지형 연립을 신설하였다. 2010.7.6
 12) 초기 시행 시 단지형 다세대, 기숙사, 원룸형으로 구분하였으나 기숙사형은 고시원(2중 근생) 및 기숙사(공동주택)와의 차별성 확보와 공급 부진 등의 이유로 삭제되었다. 2010.7.6
 13) 1층을 필로티 구조로 하여 1/2이상을 주차장으로 사용하고 나머지를 주택 외의 용도로 사용할 경우 해당층 층수산정에서 제외하며 1개 층이 추가되어도 건축물의 용도는 다세대 주택에 해당된다. 주택법 시행령 제3조 제1항 제1호
 14) 주택건설기준에 관한 규정 제9조 '소음으로부터의 보호'조항에 의하면 실외소음도 65dB 이상인 경우 방음벽·수림대 등 방음시설을 설치하여 65dB 미만이 되도록 한다. 제10조 '배치'조항에 의하면 도로, 주차장(지하, 필로티 제외)의 경계선으로부터 공동주택의 외벽까지 2m 이상 이격하고 조경을 설치한다. 제13조 '기준적도'조항에 의하면 주택의 평면치수는 국토부령의 각 치수 및 기준적도에 적합해야 한다.

한¹⁶⁾, 이격거리, 기계식주차장 허용, 용적률 산정기준이 완화되어 공급자의 건설부담 감소를 통한 공급 증대 효과를 도모하였다. 그러나 대지의 소음, 대지안의 공지, 주차대수 완화로 주변 소음환경에 대한 노출, 일조와 채광조건 악화, 세대당 주차대수 감소 등 주거환경의 질 저하 가능성이 지적되고 있다.¹⁷⁾ 또한 거주자의 관리비 부담을 줄이기 위해 필요성이 낮다고 판단되는 관리사무소, 조경시설, 놀이터, 경로당 등 일부 부대, 복리시설 설치의무가 면제되어 복도, 코어와 같은 최소한의 공용공간만으로도 시설 구성이 가능하다. 그러나 세대수가 많은 아파트형이라도 거주자 공동체를 위한 복리시설 설치의무가 없어 단지 규모에 따른 탄력적 적용을 검토할 필요가 있다.¹⁸⁾ 공급기준에서는 특히 무주택자 기준을 주목할 필요가 있는데 전용면적 20㎡이하를 소유할 경우 1가구 2주택이 적용되지 않아 단위세대 20㎡이하로 전용면적 공급이 편중되는 현상과도 무관하지 않다.¹⁹⁾

2.2. 도시형 생활주택의 공급 현황

2010년 11월 30일 기준 서울시 도시형 생활주택 총 공급 세대수는 7,388세대(188채)이며 이 중 원룸형 6,491세대(162채, 88%), 단지형 다세대 771세대(23채, 10%), 기타 126세대(7채, 2%)로 원룸형 공급이 압도적으로 많았다. 원룸형을 다시 세분화하면 다세대형 2,144세대(103채, 33%), 연립형 155세대(5채, 2%), 아파트형 4,192세대(56채, 65%)로 소규모 다세대형이 아파트형보다 총세대수는 적으나 약 2배가량 인허가 취득건수가 많은 것으로 나타났다. 원룸형의 경우 200~300㎡ 규모의 소규모 단일 필지에 신축, 리모델링, 용도변경을 통해 5층 이하 30세대 미만의 다세대형으로 진행되는 건이 많아 연립이나 아파트형보다는 건축비용과 사업절차에서 상대적으로 유리하기 때문이다.

지역별 현황을 보면 구로구 694세대(9채), 강서구 598세대(14채), 마포구 545세대(26채), 동대문구 527세대(9채), 강동구 550세대(11채), 성북구 475세대(9채) 등으로 도심이나 부도심보다는 지하철 역세권 주변 지역에 많이

15) 사기분양, 부도에 대비한 분양보증과 일간신문, 지자체 홈페이지 등재 등을 통한 입주자 공개모집 규정은 적용한다. 주택공급에 관한규칙 개정, 2009.4.1
 16) 아파트, 연립주택을 제외하고 건축법 제60조 '건축물의 높이제한'과 제61조 '일조에 따른 높이제한'을 건축심의를 거쳐 완화가 가능하다. 주택법 시행령 제6조 제1항, 2009.7.1
 17) 유혜연·심우갑, 도시형 생활주택의 계획특성 연구: 단지형 다세대 주택 사례를 중심으로, 대한건축학회논문집 계획계, 통권 259호, 2010.5, pp.120
 18) 정부는 300세대 미만의 세대수 제한 완화 개정안에 따라 150세대 이상의 단지에 대한 부대, 복리시설 설치 조항을 제정비할 예정이다. 국토해양부 보도자료, 2011.2
 19) 1, 2인가구용 주택도 임대사업자 요건에 포함되었고 취득등록세, 재산세, 양도세, 종부세가 완화되었다. 그러나 전용면적 20㎡초과 주택을 소유할 경우 양도세가 적용된다.

분포되어 있었다. 도심이나 부도심 중심 지역은 토지 가격 부담이 높을 뿐 아니라 150세대 미만의 소규모 단지로 공급할 경우 사업성이 낮기 때문이다. 정부는 도심내 토지의 효율적 활용과 사업성 제고를 위해 건설 세대수 제한을 150세대 미만에서 300세대 미만으로 완화하는 내용의 주택법 개정안을 입법예고 하여(2010.6. 주택법 개정) 사업성 확보 문제로 난항을 겪었던 중대형 건설사들의 시장 진출이 확대될 전망이다.²⁰⁾

세대별 전용면적 현황은 12-20㎡미만 5,169세대, 20-30㎡미만 1,342세대, 30-40㎡미만 74세대, 40-50㎡미만 208세대로 조사되어 12-20㎡미만 및 20-30㎡미만의 초소형 전용면적대로 집중되었다. 이는 도시형 생활주택 원룸형이 주로 학생, 직장인 층의 임시 거주용 임대 주거로 공급되며 주택 실거래가 임대 수익을 노리는 투자자 중심으로 진행되기 때문인 것으로 추론된다.

다음 3장에서는 공급 현황 분석을 토대로 도시형 생활주택 총공급의 대다수를 차지하며 1인가구를 주된 수요 대상으로 하는 도시형 생활주택 원룸형에 집중하여 도시형 생활주택의 주거계획 실태와 문제점을 논의하겠다.

3. 도시형 생활주택 원룸형 주거계획의 실태 및 문제점

3.1. 조사대상 및 방법

조사대상 주거는 2010년 11월 30일 기준 준공 완료 및 시공 중인 서울시 도시형 생활주택 원룸형 중 도시형 생활주택 단일용도로만 계획된 총 14건을 선정하였다. 각 사례에 대해 현장조사, 온·오프라인 상의 건축물 대장·도면·분양자료 문헌조사, 건축주·설계사·시공사·구청 인

허가 담당자·지역 부동산 공인중개사로 구성된 관계자 인터뷰 조사를 실시하여 건축계획 각본상의 입지 및 배치, 단위세대, 공용공간에 대한 세부 시설 및 설비 계획을 조사하였다. 또한 조사자료 분석과 조사대상 관계자들과의 인터뷰를 종합하여 도시형 생활주택 원룸형 계획 현황의 문제점을 도출하였다. 조사대상 주거의 기본 건축개요는 <표 4>와 같다.

3.2. 주거계획 실태 및 문제점

(1) 입지 및 배치 계획

조사대상 주거의 주변 입지특성을 살펴보면 도심이나 부도심 중심지보다는 대학가나 대중교통 접근성이 우수한 지하철 역세권 주변의 주택가 내부에 위치하여 학생, 직장인의 주거수요가 많은 것으로 조사되었다.²¹⁾ 또한 주거지 주변에 판매, 의료, 문화, 공공시설 등 다양한 근린 생활편의시설이 인접하여 입지조건이 양호하였다. 배치계획은 건물배치형태, 접근도로현황, 진입방식, 향, 조망 항목을 조사하였다. 법령의 최소 이격거리 기준²⁴⁾에 준하여 주변의 인접 건물과 2-3m 이내의 거리에 배치되었는데 4-5층 높이의 건물 규모를 고려하였을 때 사실상 거의 맞닿아 있는 수준이었다. 인접 건물과 창호가 서로 마주보도록 계획된 사례도 많아 내부 시선교차 및 채광조건이 불리하였고 북향세대도 다수 존재하여 일조 환경이 열악하였다<그림 1>. 특히 다세대형의 경우 평균 200-300㎡의 한정된 대지에 최대 용적률로 계획하기 위해서는 대지 경계선에서 최소로 후퇴하여 필지 형태와 유사한 □형(정방향)이나 —형(장방향)의 배치가 가장 효율적이다. 따라서 인접 건물과 마주보는 세대나 북향세대의 존재는 필연적인 수밖에 없다는 설계사의 설명이다. 그러나 아파트형의 경우 1자형이나 —자형과 중정형의 혼합형 배치도 조

<표 4> 조사대상 주거 건축개요

구분	행정구	주소지	지역	용도	대지면적 ㎡	건축면적㎡ (건폐율%)	연면적㎡ (용적률%)	지상/ 지하	세대	주차	구조	준공
A	동대문구	휘경동	제2종일반	다세대	228.9	137.16 (59.92)	457.35 (199.80)	5/0	24	6	철근콘크리트/ 벽식	√
B	성북구	석관동	제2종일반	다세대	244.5	146.07 (59.74)	487.92 (199.56)	5/0	20	6	철근콘크리트/ 벽식	√
C	성북구	삼선동4가	제2종일반	다세대	295.2	175.74 (59.53)	597.03 (202.25)	5/0	27	6	철근콘크리트/ 벽식	√
D	성북구	안암동5가	제2종일반	다세대	345.9	200.76 (58.03)	659.05 (190.53)	4/0	35	4	철근콘크리트/ 벽식	√
E	종로구	목동	제2종일반	다세대	257.34	154.35 (59.98)	509.86 (198.13)	5/0	24	6	철근콘크리트/ 벽식	√
F	마포구	합정동	제2종일반	다세대	174.20	104.50 (59.99)	329.20 (188.98)	5/0	15	5	철근콘크리트/ 벽식	√
G	강남구	역삼동	제1종일반	다세대	330.40	198.04 (59.94)	481.43 (145.71)	4/0	23	6	철근콘크리트/ 벽식	√
H	강남구	역삼동	제1종일반	연립	449.50	248.04 (55.18)	1112.80 (247.56)	4/1	28	11	철근콘크리트/ 벽식	√
I	종로구	명륜1가동	제2종일반	아파트	478.35	213.34 (44.60)	1004.56 (210.01)	5/1	30	15	철근콘크리트/ 벽식	√
J	동대문구	청량리동	제2종일반	아파트	1,372.10	526.76 (38.39)	4815.06 (350.93)	7/2	92	34	철근콘크리트/ 벽식	시공중
K	강서구	방화동	준주거	아파트	785.10	403.24 (51.36)	3884.19 (494.74)	15/3	75	14	철근콘크리트/ 벽식	시공중
L	관악구	신림동	준주거	아파트	389.80	319.03 (81.84)	3227.17 (827.90)	11/2	97	27	철근콘크리트/ 벽식	시공중
M	동작구	사당동	제2종일반	아파트	1178.00	576.34 (48.93)	3109.73 (263.98)	6/2	54	26	철근콘크리트/ 벽식	시공중
N	강동구	길동	제3종일반	아파트	1308.5	653.07 (49.91)	4367.78 (333.80)	6/1	139	36	철근콘크리트/ 벽식	시공중

20) 그동안 중대형 건설사들이 소형주택 브랜드를 신설하여 도시형 생활주택 사업 분야에 진출하였으나 사업성 문제로 보류하고 있는 경우도 조사되었다. 파이낸셜 뉴스, 2010.12

21) 조사대상 주거 지역의 부동산 공인중개사들과의 인터뷰에 의하면 대학생, 직장인 등 20-30대 미혼 청년층이 도시형 생활주택 원룸형 주거수요의 대부분을 차지하는 것으로 답하였다.

<표 5> 입지 및 배치계획

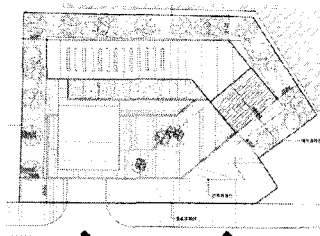
		주거계획요소														
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
입지 ²²⁾	특성	도심(중구, 종로구 중심)														
		부도심(영등포, 청량리, 영동)										●				
		역세권(지하철, 버스터미널)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	주변 시설 ²³⁾	대학가	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		판매	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		문화, 집회	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		운동	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		의료	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		교육	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		업무	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
형태	관광서	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	공원, 녹지	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	□형	●						●	●							
	—형		●		●	●					●		●			
	ㄱ형										●			●		
배치 계획	접근도 로현황	도로 접합	1면			●		●	●		●		●			
			2면	●	●		●				●	●		●	●	
			3면													
			4면													
	도로폭	8m미만	4,6	4	6	4,6	6	4	4,3	6	4,6	6		4	7,7	6,6
		8m이상-12m미만										10		9		
		12m이상-15m미만		12												
		15m이상											15			
	진입	일면			●	●	●	●		●		●	●			
		양면	●	●					●		●			●	●	
다면														●		
향	동서향					●					●					
	남북향			●	●	●						●		●		
	남동/북서향	●	●					●	●	●				●		
	북동/남서향	●	●					●	●	●			●			
조망												●	●			

●적용

사되어 대지 내 외부 공간과의 연계나 자연채광 및 통풍 조건을 개선하려는 노력이 있었다<그림 2>.²⁵⁾



<그림 1> H사례
인접 건물 이격공간



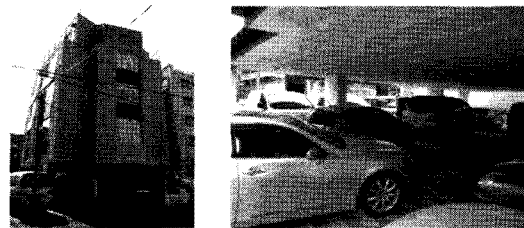
<그림 2> K사례 혼합형 배치

대부분 도로폭 6m미만의 소로에 대지가 접한 경우가

- 22) 성인기준 도보 10분이내의 거리(반경 700-750m이내)에 위치한 경우를 포함한다.
- 23) 1, 2종 근린생활시설 대상물을 용도에 따라 구분한 것을 말한다.
- 24) 공동주택의 대지안의 공지 기준(서울시 건축조례 제25조 2항)에 의해 건축선(아파트: 3m, 연립: 2m, 다세대: 1m 이상), 인접대지경계선(아파트: 3m, 연립: 1.5m, 다세대: 1m 이상, 상업지역 제외)에서 일정 거리를 이격하여야 한다. 일조 등의 확보를 위한 높이제한(서울시 건축조례 제35조)에 의해 정북방향 인접대지경계선으로부터 높이 4미터 이하: 1m 이상, 높이 8m이하: 2m 이상, 높이 8m 초과: 건축물 각 부분 높이의 1/2 이상 이격하여야 한다.
- 25) 공영에서 현상설계를 통해 당선된 시범 사업으로서 대지의 자연환경조건을 배치계획에 반영하여 디자인했다.

많아 주차와 거주자의 진입 방향도 대지와 도로의 관계에 따라 계획되었다. D와 N을 제외한 모든 사례에서 계단실 공간을 제외한 1층 전체를 필로티화하여 주차장으로 사용하였다. 이 경우 지상 1층 계단실이 건물 내부로의 주출입구 역할을 겸하고 있었는데 주차공간과 보행 진입 동선이 명확히 분리되지 않아 사용자의 안전문제에 대한 대응이 필요하였다<그림 3>. 관계자 인터뷰에 의하면 조사대상의 일부 고층 세대에서는 채광, 환기, 조망 조건이 다소 유리할 수 있으나 일조, 채광, 조망 등 환경적 조건보다는 사업성 확보를 위한 집약적 배치계획이 우선시되었다.

배치계획 시 대지의 자연적 조건과 주변 도시 맥락과의 조화, 인접 건물과의 관계, 차량 및 보행 동선에 대한



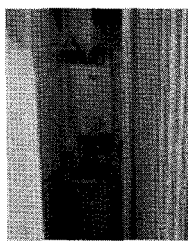
a) A사례 b) I사례 주차공간

<그림 3> 1층 주차공간과 보행 진입

세부 검토가 부족한 것으로 종합할 수 있다. 따라서 단위세대와 코어의 배치, 설비의 집약화, 건물 진입 및 출입구 위치 선정, 보차 진입 분리 방법을 효과적으로 풀어나가는 배치 계획이 필요하다.

(2) 단위세대 계획

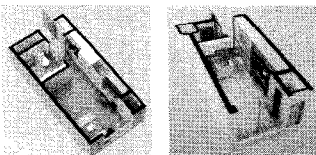
단위세대 계획은 전용면적, 기능별 구성, 평면형태, 설비, 마감재 항목을 조사하였다. 조사대상 대부분 단위세대 전용면적 20㎡이하의 초소형 평형대로 구성되어 있었으며 평면유형에 있어서도 다양성과 특수성이 부족한 것으로 조사되었다.²⁶⁾ 공급자 측면에서는 단위세대의 규모와 평면을 유사한 유형으로 통일할수록 건축비 절감 효과를 거둘 수 있다. 그러나 거주자의 행태, 연령, 기호, 경제력에 따른 라이프스타일 특성 반영은 소극적이었다. 기능별 구성을 보면 폭 800mm 내외의 좁은 현관에 인접하여 세면대, 변기, 간단한 수납장이 비치된 화장실 구획이 있고 고급형일수록 별도의 공간을 할애하여 샤워부스를 설치하였다. 주방은 화장실 맞은편에 빌트인으로 배치된 유형(EBK-Lb형)이거나 거실·침실 공간에 개방된 유형(EB-KLb형)으로 크게 분류할 수 있었다.²⁷⁾ 주방 시설은 수납장, 냉장고, 세탁기, 전자레인지 등 가구와 가전기기를 빌트인 일체식으로 비치한 경우가 많았는데 주방설비의 집약적 배치에 의한 공간의 효율성 및 작업의 편의를 도모하였다. 신발장, 옷장, 식기 수납장, 냉장고, 세탁기, 에어컨 등의 수납 및 가전설비는 거의 모든 조사대상에서 기본 옵션으로 제공되고 있었다. 책상, 침대, 의자 등 가구류 일체가 제공된 사례도 조사되었다. 그러나 이러한 생활편의 설비들은 임대료 상승의 원인이 되고 입주 시 취사선택에 제약이 따르는 경우도 있어 거주자에게는 부담이 될 수 있다. 관리 소홀에 의한 마모, 고장, 파손 등 유지관리 문제가 발생하는 경우도 조사되어 시설물 사용과 관리방법에 대한 개선이 필요하다.²⁸⁾



<그림 4> G사례
발코니 다용도실

26) 각 해당 구청 인허가 담당자에 의하면 도시형 생활주택 원룸형 인허가의 대부분이 기존의 원룸형 다가구, 다세대주택과 배치, 단위세대, 공용공간 계획에서 거의 흡사하다는 의견을 보였다.

27)



a)EBK-Lb형(L사례) b)EB-KLb형(K사례)

28) H사례의 경우 임대 초기에는 가구 및 가전 설비 일체를 제공하였으나 마모와 파손이 심해 주방설비 이외의 추가제공을 제한하고 있었다.

협소, 건축비 상승의 이유로 발코니를 두지 않은 경우도 많았고 전용면적 증대를 위해 발코니를 확장하여 공급한 사례도 있었다. 발코니는 공급 전용율에 영향을 미치지 않으면서 면적 확장을 통해 단위세대 전용율을 높일 수 있어 투자자나 거주자에게 기회요소가 될 수 있다. 그러나 외풍과 직사광선의 차단, 환기, 통풍 조절 등 실내 환경을 제어하고 내부 노출을 완화할 수 있어 프라이버시 보호 측면에서 유리하다. 또한 수납, 세탁, 설비 공간 등 다목적 활용도가 높아 발코니의 장점을 살린 계획을 고려할 수 있다. 평면조닝은 두 가지 유형으로 집약되었는데 현관에 인접하여 화장실, 주방공간을 구성하고 거실, 침실, 발코니 공간의 독립성을 향상시킨 EBK-Lb형과 현관, 화장실 구역과 주방, 침실, 거실 구역을 분리하되 화장실과 주방 설비를 집약시킨 EB-KLb형으로 분류할 수 있었다. EBK-Lb형은 한쪽 벽면에 빌트인 수납장 및 가전 기기와 주방공간을 일체식으로 구성할 수 있어 공간의 효율성이 높고 EB-KLb형은 주방의 작업공간 확보와 설비의 효율성 측면에서 장점이 있다<그림 5>. 장방형의 평면에 현관 출입방향이 단변진입형인 사례가 많아



a) EBK-Lb형(L사례) b) EB-KLb형(H사례)

<그림 5> 평면조닝 유형

채광 및 환기 면적에서 불리한 경우가 많았다. D사례의 일부 세대를 제외하면 복층형 구조가 발견되지 않았는데 복층형 구조에서는 침실공간과 거실 및 주방공간을 분리하여 사용하고 계단 하부를 수납공간화 하여 공간 확장과 활용성 측면에서 유리하였다. 그러나 도시형 생활주택 원룸형의 경우 복층형 구조가 법령상 위배된다는 해석도 있어 명확한 기준 제시가 요구되고 있다.²⁹⁾ 설비 항목에서는 초고속 인터넷망, 케이블방송 전용선 등 정보통신설비와 자동도어락, 비디오폰, 인터폰 시스템 등 안전방범 설비가 대부분의 세대에 설치되어 있었다. 환경조절 관련 설비 중 차폐시설의 경우 채광 조절과 시선 차단을 위해 필수적이었으나 입주자가 개인적으로 구비해야 되는 조건이 많았다. 자동온도조절, 자동조명제어 등 자동 환경조절 설비는 냉난방 온도 조절이나 현관 입구의 자동조명등 설치 등 제한적인 범위에서 적용되었다.³⁰⁾

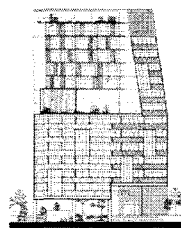
29) 구청의 인허가 담당자들은 복층형 구조가 원룸형의 오픈형 구조 법령에 저촉되는 것으로 해석하였으나 설계사 인터뷰에서는 법령 해석을 달리하여 복층형 구조의 장점을 활용한 공간계획을 시도하고 있었다.

<표 6> 단위세대 계획

주거계획요소		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
전용 면적	12㎡이상-20㎡미만	24	20	27	35	24	15	22		30	82	64	96		139	
	20㎡이상-30㎡미만							1	28		6	11	1	54		
	30㎡이상-40㎡미만															
	40㎡이상-50㎡미만															
기능	현관(E)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	화장실(B)	변기	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		세면대	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		샤워부스		●		●					●			●	●	
		욕조														
	주방(K)	거실(L)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		침실														
	발코니(b)	있음		●	◎				●	●		●	●		●	●
		확장시공				●	●				●			●		●
		실외기실	●	●○				●			●		●		●	●
	보일러실		●		○	●	●			○		●		●	●	
	다용도실(세탁실)		●													
형태 특성	조닝	EB-KLb 형	●	●	●		●	●		●		●		●	●	
		EBK-Lb 형	●	●		●		●		●		●	●		●	
	출입방향	장변	●	●	●			●		●		●	●		●	
		단변		●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
단면형태	단층	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	복층				●											
단위 세대	가구	책상/식탁			●	●	●		●	◎	●					
		의자			●	●	●		●	◎						
		침대			●	●	●		●	◎						
	빌트인 수납	현관수납	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		화장실수납	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		주방수납	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		옷,이불수납	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	빌트인 가전	TV	◎						●						●	
		싱크대	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		가스레인지	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		전자레인지				●			●							
		세탁기	●	●	●	●	●	●	●	◎	●	●		●	●	●
		냉장고	●	●	●	●	●	●	●	◎	●	●		●	●	●
		에어컨	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●
	정보 통신	식기세척기														
		초고속인터넷	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
케이블유선방송		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
환경 조절	지능형홈네트워크															
	차폐시설	●			●			●								
	자동냉난방조절	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎		◎	◎	◎	
소방	자동조명제어	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎		◎	◎	◎	
	자동식 소화기									●	●	●	●	●	●	
	스프링클러											●	●	●	●	
방범	자동화재탐지경보				●			●		●	●	●	●	●	●	
	자동도어락		●	●	●	●	●	●	●	●	●	미	●	●	●	
	비디오폰	●		●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	
마감	친환경 실내 마감재		●									●				
				●								●				

●적용, ○공용공간에 적용, ◎일부적용, ●법령상 적용의무, 미:미정

이상과 같이 단위세대 계획에서는 대지의 형태나 층높이에 따른 건축선의 후퇴로 약간의 차이가 있을 수는 있으나 기본적으로 평면, 단면의 유형과 면적대의 다양성이 부족한 것으로 조사되었다. 빌트인 수납공간과 가전 설비, 정보통신설비, 보안설비 등 각종 편의시설이 제공되었지만 거주자의 자유로운 가구 배치, 빌트인 설비 요소의 선택, 발코니 활용이 제한되어 거주자의 기호에 따른 실내공간의 변형이 거의 불가능했다. 인접 건물과의



<그림 6> K사레 입면 발코니 계획

거리나 발코니 공간의 부재를 고려하였을 때 내부 프라이버시 보호와 환경 조절 측면에서도 취약한 구조를 보였다. 그러나 공간의 활용성과 개방감 확대를 위해 수납과 주방공간을 특화하거나 발코니를 활용하여 환경 조절과 평면, 입면의 변화를 추구한 시도도 존재하였다<그림 6>.

(3) 공용공간 계획

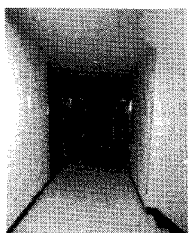
공용공간 계획은 코어 및 복도, 부대시설, 복리시설로

30) 단위세대 현관입구에 자동모션감지 현관등이 설치되거나 에어컨, 보일러의 냉, 난방온도 자동설정기능으로 제한되었다.

<표 7> 공용공간 계획

주거계획요소		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N		
코어 및 복도	유형	중심 코어형	●	●	●		●	●	●	●							
		편심 코어형				●		●				●					
		혼합형										●		●	●	●	
	기능	승용승강기	1			1					1	1	1	1	1	1	
		계단실	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	
		편복도	1.5	1.5			1.2					1.2	1.2		1.2		
		중복도			1.8	1.8	1.8	출						1.8		1.8	
		환기, 채광창	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	발코니		●									●	●	●	●		
주차 계획	세대당 주차대수(/세대)	지상	25	3	22	11	25	3	26	39	5	37	19	28	48	26	
		건물 전면				●											
		건물 측면														●	●
		필로티하부	●	●	●		●	●	●	●	●			●	●		
	지하								●	●	●	●	●	●	●		
	필로티	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
부대 시설	녹지/조경	1층	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		기타층(옥탑층포함)			●		●		●		●		●	●	●	●	
	관리사무소				●						●	●	●	●	●		
	경비실/안내데스크									●	●	●	●	●	●		
	우편물보관함	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	자전거보관대					●				●	●	●	●	●	●		
	공중화장실									●	●	●	●		●		
	창고		●	●		●				●	●	●	●	●	●		
	쓰레기수거, 처리실/용기	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●		
	소방설비	자동화재탐지경보	스프링클러								●	●	●	●	●	●	
소화기/소화전										●	●	●	●	●	●		
방범설비		출입구보안살바	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	미	●	●		
		보안등	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	CCTV	●	●	●	●	●	●	●	●	●	미	●	미	●			
	장애인 등 편의증진시설	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
복리 시설	주민 공동	운동시설										●	●	●	●		
		휴게시설								●	●		●	●	●		
		독서실															
		공동취사실															
		공동세탁실				●											
	교육, 취미활동 등 기타실																

●적용, ○공용공간에 적용, ●일부적용, ●●법령상 적용의무, 미:미정



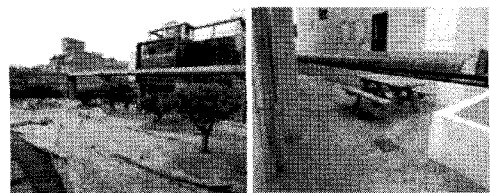
<그림 7> 사례 중복도

세분화하여 조사하였다. 코어형태는 주로 중심코어형이었는데 중심외주부에 계단실과 승용승강기의 코어 설비를 집약적으로 삽입하고 중복도형으로 단위세대를 배치하여 공용공간 면적과 내부 동선을 최소화하였다. 계단실 입면을 유리로 계획하여 코어와 복도의 자연채광 조건을 증대시킨 사례도 있었으나 중복도 양 끝에만 창호를 낸 경우에는 복도의 채광과 통풍 조건이 열악하였다<그림 7>. 주차시설은 지하층에만 주차장을 둔 J, K, L 사례를 제외하면 대부분이 1층 필로티 하부를 주차공간으로 활용하고 있었다. 세대 당 평균 0.3대 내외 수준으로 주차공간이 제공되어 기존의 유사 공동주택 기준보다 주차조건이 열악하였다<그림 8>.³¹⁾ 특히 조사대



<그림 8> B사례 주차공간

상 주거의 대부분이 주차난을 겪고 있는 저층 주택가 단지에 위치하고 있음을 고려할 때 주차문제를 보완하기 위한 제도적 개선이 반드시 필요하다. 조경시설의 경우 인접대지 경계선과 건물사이의 공지에 녹지나 낮은 경계담을 두고 형식적 수준에서 외부 공간을 처리한 경우가 많았다. 일부 사례에서는 부족한 조경공간의 보충을 위해 옥상에 조경시설을 두기도 하였으나 관리 소홀과 이 용률 저하로 실효성이 없는 계획이었다<그림 9>. 관리와



a) 사례 옥상조경 b) 사례 1층 휴게공간

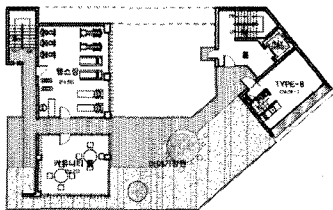
<그림 9> 옥상조경 및 외부 휴게공간

항에 따라 산정된 주차대수로 하되, 주차대수가 세대 당 1대에 미달되는 경우 세대 당 1대, 전용면적이 30㎡이하인 경우 0.5대, 60㎡이하인 경우 0.8대 이상으로 규정하고 있다. 서울시 주차장 설치 및 관리조례, 제20조 제1항

31) 일반 공동주택 주차장은 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 제1

수거의 편의를 위해 우편물보관함이나 쓰레기·폐기물 수거 용기는 1층 계단실의 외부 벽면이나 건물 외부에 노출된 경우가 많았다. 특히 쓰레기·폐기물 처리 공간은 관리가 제대로 이뤄지지 않아 도로변에 방치된 경우도 있었는데 도시미관 차원에서 시설 계획과 관리 개선이 필요하다. 방범설비는 대개 1층 건물 진입구 주변 외부 공간에 설치되었고 복도나 엘리베이터 등 실내 공용공간에 CCTV등의 보안설비를 추가로 비치한 경우는 극히 드물었다. 소방시설은 다세대형 주거의 경우 거의 설치되지 않아 무방비 상태나 다름없었다. 다세대, 연립주택은 소방법의 특정소방대상물 적용 범위에서 제외되어 소방시설 설치의무 및 주기적 점검에 대한 법적 기준과 제재수단이 전무하다.³²⁾ 다세대주택의 잦은 화재사고와 예방에 대한 논의가 지속적으로 거론되고 있음을 고려할 때 제도적 보완이 시급한 실정이다.³³⁾ 주민 휴게시설 등 복리시설 계획은 거의 전무한 것으로 조사되었지만 일부 계획된 사례마저도 1층이나 옥상 조정 자투리 공간에 외부 휴게시설을 겸용하고 있어 거주자의 이용도 저조하고 관리도 잘 되지 않는다는 설명이다.

조사대상의 공용공간 실태를 종합했을 때 공공에서 주도하는 시범사업 사례³⁴⁾를 제외하면 민간 개발에서는 거주자들을 위한 주민 복리시설을 계획하여 운영하는 사례가 전무하였다<그림 10>. 그러나 우리나라에서 홀로 사는



<그림 10> K사례 체력단련실 및 옥외 휴게공간 (현상안)

는 1인가구의 고독사, 질병사, 사고사 등 커뮤니티의 단절로 인한 사건, 사고가 잇따르고 있어 공동체 관계 증진의 필요성이 대두되고 있다. 사업성을 고려한다면 도시형 생활주택에 커뮤니티를 위한 복리

시설 설치를 현실화하는 데 무리가 따르므로 이를 보완하는 제도적 방침이 필요하다.

4. 도시형 생활주택 원룸형 주거계획의 개선방안

4.1. 계획적 개선

도시형 생활주택 원룸형 사례의 주거계획 실태를 조사 분석한 결과 특히 주거의 다양성, 대지의 환경조건과 도시 맥락에 대한 대응, 거주자의 사회적 관계망 형성 측면에 문제점이 노출되어 이에 대한 계획적 개선방안을 제안하고자 한다. 우리나라의 도시형 생활주택 원룸형 계획은 철근 콘크리트의 벽식구조를 기본으로 하여 단위세대의 분리가 고정되어 있다. 사업수지 확대에 초점이 맞춰져 다양한 평면유형과 면적대의 주거개발 시도도 부족하다. 우리보다 토지가격이 높은 일본의 경우 고밀도의 토지 이용이 불가피하나 주택에 대한 다양한 실험적 시도들을 통해 좁은 공간이지만 생활의 질을 극대화하는 방안을 고안하고 있다. 일본 공동주택의 계획 및 시공 방식은 구조와 설비를 고정요소와 가변요소로 분리하는 주택건설 시공 시스템을 적용하고 있다. 이를 통해 단위세대의 평면, 단면, 입면 구조를 유기적으로 연계할 수 있고 다양한 유형의 단위세대를 조합하여 공급하는 방식이 채택되고 있다. 단위세대 내부는 고정벽이나 기둥을 최소화하는 대신 레일링(railing)이나 힌지(hinge) 등의 가변적 벽체 시스템을 사용하여 거주자의 라이프스타일과 생애주기 변화에 따른 실내의 확장과 축소를 제어할 수도 있다<표 8, a>. 도시형 생활주택 원룸형은 대개 임대 주택용으로 공급되므로 거주자의 교체가 잦고 시설의 마모도가 높을 수 있다. 그러나 다양한 거주자의 공간사용 방식과 평면면적대의 다양성이 반영되어 있지 않고 획일적 평면유형으로 공급되어 거주자의 특성에 따른 주거 선택에 제약이 따른다. 현재 우리나라에서도 고정된 벽식구조를 지양하고 기동식의 라멘구조와 일체식 설비 시스템을 도입하여 주거공간의 다양성과 가변성을 증대시키는 연구가 다각도로 진행되고 있다. 이동형 시스템, 가구·설비·구조의 일체화 시스템 등 다양한 시공방식과 제품들이 연구, 개발되고 있어 양산화를 통해 주택건설 현장에 상용화할 필요가 있다.

대지의 환경조건에 대응하는 방식에 있어서도 도시형 생활주택 원룸형은 매우 소극적이다. 단위세대와 복도 공용공간의 일조, 향, 채광, 환기 등 환경적 측면이 제대로 고려되지 않고 있다. 일본의 사례처럼 건물의 계획 단계부터 환경조건에 철저한 검토를 통해 공간계획과 설비계획을 통합적으로 진행하는 디자인이 필요하다. 특히 외피 시스템을 도입하여 실내 환경을 조절하고 건축물의 외장성을 부각시키는 요소로 활용하여 환경조절 설비와 디자인을 연계시키는 방안을 고려할 수 있다<표 8, b>. 단위세대의 배치방향을 다양한 각도로 조절하여 공간의 다양

32) 현행 주택관련 소방법은 다세대, 다가구주택에 대한 안전규정이 없어 소방전은 물론 가구별 소화기 비치도 의무화할 수 없다. 아파트는 각 층마다 소방전을 갖춰야하며 화재경보기, 비상구, 비상구표시등, 스프링클러(16층 이상) 등을 의무적으로 설치해야한다. 소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령 제5조

33) 다세대, 다가구주택은 아파트와 달리 별도의 소방전이 없으며 협소한 주차공간으로 인해 불법 노상 주차차 차량이 많아 화재발생시 소방차 진입이 어려운 상황이다. 서울 다세대주택 화재 사각지대, 세계일보, 2003.9.23

34) K사례의 실시설계안에서는 기존의 커뮤니티룸이 삭제되고 탈의실, 샤워실, 락커룸을 구비한 체력 단련실을 확대하는 한편 관리사무소 및 외부 휴게공간을 유지하여 8층의 대부분을 공동체층으로 계획하였다. 1층 필로티 하부 외부공간에는 진입구 조정 및 휴게공간을 계획하고 실내에는 로비, 안내데스크 등의 대기공간을 두어 거주자나 방문자를 위한 편의를 도모하였다.

성을 도모하고 시선교차와 프라이버시 문제를 해결하는 계획적 수법을 적용할 수 있다<표 8, c>. 우리나라보다 저밀도의 도시환경과 주거의 시선 처리 문제에 있어 상대적으로 자유로운 유럽의 경우 다양한 건물배치 유형과 단위세대의 조합이 시도되고 있다. 또한 실내공간의 연장으로서 발코니를 계획하고 단위세대의 향과 전망을 확보하며 주거의 입면 디자인을 차별화하는 요소로 활용하고 있다. 우리나라의 경우 발코니는 주거의 전용면적을 증대시키는 수단이자 세탁, 건조, 수납 등 다용도 기능을 수행하는 단위세대 보조공간으로서의 기능이 강조되고 있다. 반면 유럽의 발코니 공간은 개인의 쾌적한 생활을 위해 고안된 사적 영역이 공동체의 소통에 기여하는 사회적 장치로도 활용되고 있어 소셜 매개 영역으로서 발코니의 활용 가능성을 시사하고 있다<표 8, d>.

4.2. 제도적 개선

제도적 측면에서는 현행 법령의 건설기준 완화 조항을 제고하고 주거의 프라이버시 증진, 관리, 안전 부분의 제도를 보완함으로써 거주환경의 질적 개선을 도모할 것을 제안한다. 또한 세대구성, 주민 복리시설 설치 부분을 재정비하여 1인가구 뿐만이 아닌 다양한 세대의 혼합을 유도하고 공동체의 사회적 관계망 형성을 도모할 필요가 있다. 이를 위해 지자체별로 지역 상황에 부합하도록 건축 조례를 정비하고 디자인 지침을 수립하여 운영함으로써 제도의 정비가 계획적 개선으로 연계될 수 있어야 한다.

법령의 건설완화 조치로 실효성이 떨어지는 조경시설과 주차시설 문제는 지자체 조례 개선을 통한 대처방안 마련이 필요하다. 조경공간은 대지 경계부근에 보여주기식의 실용성 없는 식재 위주 계획보다는 개별세대의 발코니나 실내 공용 테라스 부분, 옥상공간 등 실내 공간을 적극적으로 활용하는 방안을 강구하되 공용부분에 설치될 경우 공동체를 위한 공간으로 연계될 수 있도록 쓰임새 있는 계획이 필요하다. 주차시설의 경우 개인 차량 필요성이 적은 역세권 주변지역을 도시형 생활주택 주거지로 장려하되 지자체에서 지역의 노후 필지들을 매입하여 공용 주차공간으로 개발하는 등의 도시계획적 접근을 고려해야 한다. 또한 유사시 소방차나 대형 차량의 접근이 용이하도록 주거지 전면 도로를 확보는 법령 기준을 마련하여 시행해야 할 것이다. 거주자와 근린 이웃의 프라이버시 보호를 위해서는 단위세대의 경계벽과 창호계획에 대한 차폐와 방음설비 기준을 현행보다 강화하는 한편 근린 이웃과의 불필요한 마찰을 최소화하는 건물배치 계획을 유도해야 한다. 현재 도시형 생활주택 원룸형의 주거 관리는 주로 위탁 관리 업체에서 대행하고 있으며 유지보수, 안전 경비, 쓰레기·폐기물 관리, 관리비 징수 등의 업무를 관장하고 있다. 그러나 우리나라 공동주

<표 8> 국의 공동주택 사례의 계획적 시사점

	<p>a) 시노도에 커넬 코트 코단, 1 블록 (Riken Yamamoto + Field Shop, 2005)</p> <p>총 6블록의 복합주거단지의 1번째 블록, 전용면적 37-99㎡의 5가지의 다른 평면 유형의 Bay별 조합 적용, 내부 복도에도 테라스를 두어 실내 자연 채광과 통풍 조건 강화, 내부 복도로 개방된 실을 두어 복도 공용공간의 시각적 개방성과 안전성 증대, 복층의 보이드 공간을 외부 테라스화 하여 커뮤니티 공용공간으로 활용</p>
	<p>b) 글라스 하우스 (Waro Kish, 2009)</p> <p>전용면적 50-172㎡의 단위세대 면적에 평면이 각기 다른 28세대로 구성, 단위 평면을 L자의 3.2m, 2.5m 층고로 수직적 입체공간화하여 개방성과 채광면적 확대, 공용공간의 복도와 단위세대를 슬라이딩 유리 새시와 개폐장치가 부착된 루버 살리로 외피계획하여 환경 조절 및 시선 교차 차단</p>
	<p>c) 오쿠라야마 아파트 (SANAA, 2009)</p> <p>50㎡ 면적의 9세대 각각 내, 외부가 다양한 시각적 방향으로 열려있는 적층형 단위세대로 평면 구성, 세대마다 연속된 곡면의 평면과 입체적 단면으로 계획하되 창문과 정원이 서로 다른 방향으로 열려있어 프라이버시 보호와 외부 환경의 개방성을 동시에 추구, 거주자의 다양한 라이프스타일을 수용하여 욕실, 침실, 거실, 정원을 각기 다른 조합으로 구성하여 공간의 변화 추구</p>
	<p>d) VM 하우스 (JDS + BIG, 2005)</p> <p>총 230세대 65-120㎡ 면적의 120개 단위세대 평면유형으로 구성, 직사각형 건물의 앞동은 V, 뒷동은 M형 배치를 통해 개별 주거공간의 차별된 향을 확보, 각 세대는 돌출된 발코니로 계획하여 채광 및 이웃과의 소통공간으로 활용</p>

택 관리제도는 별다른 관리 규약 기준과 감독 기관의 지정이 없어 혼선을 빚는 경우가 많은 것으로 조사되어 주택관리 법령의 정비를 통해 위탁업체들의 관리 상황을 점검, 감독하는 기관을 설치할 필요가 있다.³⁵⁾ 주거의 안전설비 분야에 대해서는 특히 소방설비의 설치가 매우 취약한 것으로 조사되어 다가구가 모여 사는 다세대, 연립형 공동주택도 일반 저층 아파트와 동일한 기준으로 소방기준을 강화해야 할 것이다. 또한 방화설비 점검을 점검 대상에 따라 매 분기별로 나눠 관리하도록 점검 기준을 강화해야 할 것이다.³⁶⁾

도시형 생활주택 원룸형과 유사한 일본의 원룸 맨션

35) 공동주택관리 선진화를 주요 목표로 공동주택 관리자의 전문성 확보를 통한 입주민 서비스 강화, 주택관리 업무의 투명성 확보, 주택관리자격사 시험기준 강화 등을 골자로 하는 주택법 하위법령의 개정안이 통과되었다. 국토해양부 보도자료, 2010.6

36) 단독, 다세대주택의 화재 취약성이 문제시됨에 따라 관계부처는 신축, 중축, 대수선, 이전하는 모든 일반 개인주택에도 단독경보형감지기를 적용하고 기존의 건물에는 5년의 유예기간을 두도록 법령을 정비하였다. 소방방재청, 일반주택의 화재예방 종합대책, 2010.6

주택 제도³⁷⁾의 경우 지자체별 조례와 세부 디자인 지침 제정을 통해 법규의 적용 범위와 주거 관리 부분을 강화하고 공동체 관계 증진을 위한 조치들을 보완하였다. 특히 일본의 원룸 맨션 디자인 지침에서 주목할 사항은 1인가구 외에도 가족형 일반주택이나 고령자 주호를 병설하도록 지도하고 지역의 자치회 참여를 권유하는 등의 세대 통합형 커뮤니티를 지향한다는 점이다.³⁸⁾ 따라서 사회 이슈화되고 있는 공동주거 커뮤니티의 단절 극복과 여성 및 노인 1인가구의 사회 안전망 확충 차원에서 도시와 유사한 제도의 도입을 추진할 수 있을 것이다.³⁹⁾

건설기준 완화 조항의 재정비와 디자인 지침은 도시형 생활주택의 공급 활성화를 저해하는 요인으로 인식될 수 있다. 그러나 관계부처 담당자, 설계실무자, 공급자, 수요자, 연구 전문가 등 해당 관계자들의 의견 조율을 통해 다양한 계획적 시도를 장려하고 제도적 보완 사항을 개선한다면 도시 저층 주거지의 자연스런 개발을 유도하고 미래 가구구조 변화에 대응하는 도시 소형 공동주택 유형으로서 정착될 수 있을 것이다.

5. 결론 및 제언

도시형 생활주택 원룸형 주거는 1인가구 거주자의 다양한 라이프스타일과 공동체의 사회적 관계 형성, 대지의 환경과 도시 맥락의 조화에 대한 심도 있는 고찰에서 출발한 정책이라기보다는 단기간의 공급 활성화를 목표로 추진된 대안으로서 많은 문제점들이 노출되고 있다. 건설기준 완화와 복리시설 설치의무의 면제가 공급 증대에 어느 정도 기여하는 것은 사실이나 주거환경의 질적 여건을 악화시키는 원인으로 작용하여 문제시되고 있다. 사업성 위주의 개발 또한 기존의 원룸형 주거유형을 답습하는 계획수준을 요구하여 다양한 디자인 시도에 장애요인이 되고 있다. 이러한 이유로 도시형 생활주택 원룸형 주거의 향후 발전을 모색하기 위해 유사 주거유형에 대한 국외 선진 사례들의 계획적, 제도적 시사점을 예로 들어 개선안을 제시하였다. 첫째, 계획적 측면에서는 건물의 배치와 단위세대 공간구성의 다양성 확보, 인접 건물의 대응과 자연조건의 유입을 확대하는 공간계획을 제안한다. 이를 위해 공간의 가변성을 지원하는 구조·설비·실내 제품 시스템의 개발과 양산화 체제를 통한 실무적

용 확대가 필요하다. 또한 환경 조절을 위해 공간 배치와 외피 시스템 계획을 연계할 필요가 있다. 둘째, 제도적 측면에서는 주거환경의 질적 수준 제고를 위해 소음, 공기, 조경, 주차시설 등 현행 건설완화 조항을 보완하고 건물의 유지 관리 및 화재 안전 제도를 강화할 것을 제안한다. 또한 공동체 관계 증진을 위해 다양한 가구유형의 혼합을 모색하는 정책을 수립할 필요가 있다. 이를 위해 지자체가 중심이 되어 지역의 상황에 맞는 주거 정책과 디자인 지침을 운영함으로써 제도적 정비가 주택계획 실무에 연계될 수 있는 시스템 구축이 필요하다.

따라서 후속 연구에서는 국내 인구구조와 주택시장 현황 및 미래 도시환경 변화 전망에 근거하여 도시형 생활주택 제도를 보완하고 디자인 지침 수립을 위한 연구가 수행되어야 할 것이다.

참고문헌

1. BIG Architects, BIG, Archilife, NY, 2010
2. Lane, Barbara M, Housing And Dwelling: Perspectives on Modern Domestic Architecture, 1st ed., Routledge, NY, 2006
3. Norberg-Schultz, Christian, The Concept of Dwelling, 거주 개념, 구상적 건축을 향하여, 이재훈, 중판, 태림문화사, 서울, 1992
4. 국토해양부·한국주거학회, 미래주거환경 변화와 미래주택건설 방안 연구, 한국주거학회, 2008.12
5. 국토해양부, 도시형 생활주택 가이드, 국토해양부, 2010.3
6. 변미리 외 3, 서울의 1인가구 증가와 도시정책 수요 연구, 서울시정개발연구원, 2008
7. 김혜련, 1인가구를 위한 소형주택 공급유형 연구, 서울시립대 석사논문, 2010.8
8. 김진욱 외 2, 도시형 생활주택의 계획방향 및 설계기준설정에 관한 연구, 건축도서공간연구소, 2009.12
9. 신상영, 1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한연구: 서울시를 사례로, 대한국토도시계획학회지 국토계획 제45권 제4호, 2010.8
10. 유해연·심우갑, 도시형 생활주택의 계획특성 연구: 단지형 다세대주택 사례를 중심으로, 대한건축학회논문집(계획계) 통권259호, 2010.5
11. Concept, Vol.85, 월간 현대건축, CA현대건축사, 서울, 2006.5
12. Space, No.503, 공간사, 서울, 2009.10
13. El Croquis 139: Sanaa Sejima Nishizawa 2004-2008, English and Spanish ed., El Croquis, NY, 2008.4
14. 법제처, <http://www.moleg.gov.kr/>

[논문집수 : 2011. 02. 28]
 [1차 심사 : 2011. 03. 17]
 [2차 심사 : 2011. 03. 31]
 [게재확정 : 2011. 04. 08]

37) 1970년대 후반 등장한 원룸형 맨션은 동경 자치구마다 상이하나 지하층을 제외한 3층 이상 전용면적 18-49㎡ 미만 10가구 이상으로 정의할 수 있다. 국토해양부·한국주거학회, 미래주거환경 변화와 미래주택건설 방안 연구, 한국주거학회, 2008.12, pp.114-115

38) 국토해양부·한국주거학회, 앞의 자료, pp.114-115

39) 도시형 생활주택 원룸형과 50㎡를 초과하는 일반주택 1세대를 같은 건축물에 지을 수 있도록 허용하는 주택법 시행령 개정안이 통과되었으나 임대와 관리를 일원화하여 공급을 활성화하는데 초점이 맞춰져 있다. 국토해양부 보도자료, 2011.2