

도시형 townhouse의 현황과 미래

도시형 townhouse의
개념과 계획방향

오 세 규
(전남대학교 건축학부 교수)

1. townhouse의 발생배경과 개념변화

townhouse(town house)는 영국에서 시작된 주거유형이다. 17세기 영국은 산업화에 따른 급격한 도시화로 농촌 귀족들이 도시로 유입한다. 농촌에서의 넓은 저택에 거주한 경험에 익숙한 귀족들은 도시로 이주하여 단독형 고급주택을 찾게 된다. 하지만 도시의 토지비용의 급등으로 어려워지자 이에 대한 대안으로 공동주택형 고급주택으로 주거욕구를 충족시켰다. 이 주거유형이 townhouse의 발생의 시초였다. 이후 영국의 런던은 급격하게 확대 팽창하여 도시중심에 공장이 들어서게 된다. 도시는 슬럼화 되고 중산층들은 좋은 환경을 찾아서 교외로 이동한다. 이에 열악한 환경을 개선하고자 건축법이 제정되고 이를 토대로 서민용 townhouse가 일반화되어 영국의 대부분의 도시와 미국 여러 도시에서 흔히 볼 수 있는 주거유형이 되었다. 런던에 위치한 로얄 크레센트(Royal Crescent)와 같은 병렬식 주택(row house)가 그 예이며 이후 중정형 단지로 발전하게 된다. 1750년부터 1800년 사이에 급격히 대중화되어 조지안 townhouse(Georgian house)의 일반적인 형태인 적벽돌과 신고전주의적인 석재, 흰색 페인트로 마감된 디테일은 미국 townhouse에 영향을 준다. 여러 채의 주택이 후면부의 벽을 공유하는 주거형태인 백투백(back to back) 주택의 형태로 19세기 초반까지 중산계층의 도시주택으로 성행한다.

미국의 townhouse는 19C 후반과 20C 초에 중부를 제외한 동서부에서 성행한 주거유형이다. townhouse는 설비기술의 발달과 상, 하층간의 명확한 공간구분, 정원의 활용, 접지성 측면이 적극적으로 반영된 주거유형이다. 1960~70년대에 들어 도시로의 인구집중으로 주택수가 부족하였고 지가의 폭등으로 1세대 1주택의 공급이 어렵게 되었다. 특히 가족구성원의 변화, 공급인식의 변화, 여가시간의 증가에 따른 취미와 레크레이션 변화 등이 townhouse 주거유형을 증가시키는 원인이 되었다. 이에 따라 townhouse는 입지와 개발주체에 따라 교외형, 도심형, 민간개발 사업자 중심의 베드타운, 콘도미니엄 형식의 도시형, 저소득층을 위한 시가지 재개발 등에서 적용되는 주거유형으로 발전된다. 일본의 townhouse는 동경시의 주거난과 시가지 지역의 급격한 지가상승에 대응하기 위해 도입된 주거유형이다. 고층주거에 대한 반성과 주거환경에 대한 고려를 하면서 발전되어 왔다. 타마 뉴타운에서 시도된 townhouse는 주택도시정비공단이 시도한 최초의 townhouse로 도시형 저층집합주택의 원형을 제시하였다. 1980년대 후반 대도시 지가가 상승하자 중산층 근로자들의 수요가 증, 고층 맨션으로 향한다. 상류층 수요자들은 도시의 비싼 townhouse 대신 교외 단독주택을 선호하였다. 그 이후 대도시 지역에서 저층집합주택 붐은 사라지게 되었고 고밀도 중층집합주택 형태로 변화하였다. 특히 일본의

도시형 타운하우스의 현황과 미래

타운하우스는 소규모로 개발하면서 대부분 중정형 또는 가로 대응형으로 가로변에 주호의 주출입구가 면하게 계획된 점이 특징이다.

국내의 타운하우스는 2000년대 중반이후 수도권과 교외에서 블록형 단독주거지 및 연립주택지에 고급화된 주거유형으로 발전되어 왔다. 입지, 제도, 단지계획, 주호조합 등에 따라 계획내용이 차이를 나타내지만 대부분 합벽식 로우하우스(row house)보다는 단독형으로 개발되어 왔다. 실제 계획된 사례들은 옥외 공간 및 공용시설 측면에서 커뮤니티 시설 등 기반시설을 포함하고 있는 경우가 드물며 주차역시 가구별 개별주차가 되고 있다. 도심에 계획되는 경우 높은 지가로 인해 고층으로 계획되어 기존의 공동주택과 큰 차이를 보이지 못한 주거유형이 되었다.

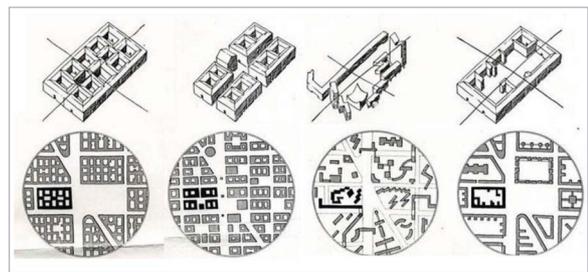


▲ [그림 1] 도시 조직과 주거지

II. 타운하우스의 도시형 주거대안으로의 발전가능성

타운하우스는 '공유벽(party wall)을 갖는 2호 이상의 주호가 수평으로 연속되는 저층·고밀의 단지형 주거유형으로 커뮤니티, 보안, 기반시설, 주차 등은 공동 기반시설을 갖는다'고 정의한다. 타운하우스는 사생활 침해나 가구(街區)간 소음문제가 없고 개별정원과 주차공간의 확충, 접지성 확보, 개성 있는 내·외부 계획을 할 수 있는 단독주택의 특징을 지닌다. 또한 방범, 방재, 보안 등 공동관리 효율성, 출입문 분리를 통한 연속벽 건축, 중앙광장, 공원 등 공용공간 계획 등의 공동주택 측면의 장점도 갖추고 있어서 도시형 주거유형으로 발전가능성을 지닌다. 특히 단독주택보다 높은 밀도를 유지할 수 있고, 공용공간 중심의 계획으로 거주자로 하여금 심리적, 상징적 측면에서 정체

성을 확보하여 커뮤니티 의식을 강화시킬 수 있다는 점은 도시형 주거유형으로써 가능성을 엿볼 수 있다. 또한 기존의 아파트 단지가 가로와 장소적 측면에서 폐쇄적인 생활권으로 인해 초래한 문제점을 개선할 수 있는 대안으로 주목된다. 타운하우스가 도시형 주거유형으로 발전될 수 있는 세부특징으로 입지와 주거지형태, 가로와의 관계, 단지내 대지와와의 관계성, 입면구성과 층수 등을 들 수 있다. 도시에 입지하는 형태로 가로에 면하는 연도형과 단지형으로 계획이 가능하며, 가로에 면한 대지는 공유벽으로 결합된 2호이상의 주호가 수평으로 연속된 집합주택을 계획할 수 있다. 단지형은 하나의 단지로 형성되는 도시주거형태로 커뮤니티, 보안, 기반시설 및 주차를 공동으로 관리하며 대지와와의 관계성 측면에서 로우 하우스(row house)형태로 전면과 후면에 작은 마당이 있고 전면의 현관 계단이나 포치를 포함한 진입공간을 만들 수 있다. 도시내 입지형태, 즉 가로변 입지나 단지형입지 여하에 따라서 2~3층 저층이나 4~7층의 중층주택을 계획할 수 있다. 더불어 적정밀도를 유지하면서 연속된 가로변의 변화감 있는 입면과 저층고밀도의 주거지를 만들어낼 수 있다.



▲ [그림 2] 도시조직과 도시블록구성

III. 도시형 타운하우스의 개념설정과 적용

국내에서 이루어진 타운하우스는 '단독주택을 2세대이상 합벽식으로 건축한 형태' '단독주택과 공동주택의 장점을 겸한 것으로 1~2층의 단독주택이 10~100가구씩 모여 정원과 담을 공유하는 단독주택군', '블록형 단독주택이나 4층 이하 연립주택' '출입문이 분리된 여러개의 가구를 한개 건물로 이어 짓는 방식 등으로 이루어져 왔다. 그러나 실제 타운하우스 계획과정은 단편적으로 건축형태

도시형 타운하우스의 현황과 미래

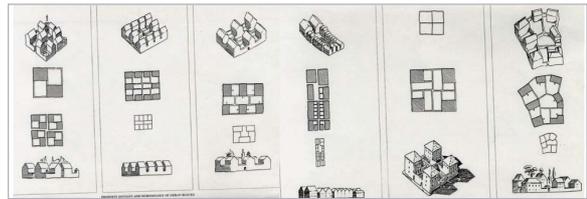
를 기준으로 정의되는 것이 아니라 주택과 도로, 단지출입구와 관계, 커뮤니티 형성 및 도시적 상황, 경제적 측면의 밀도 등을 종합적으로 고려하여 계획되어야 한다.

현재까지 국내에서는 타운하우스에 대한 법적기준이나 계획적 기준이 정립되어 있지 않다.

현재의 건축법 테두리 안에서 단독주택, 3층 이하의 공동주택, 세대규모, 연 면적 합계 등을 기준으로 이에 맞는 법을 적용하여 사업이 이루어진다. 타운하우스 범주를 저층 집합주택으로 보는 견해가 일반적이지만 이에 따른 정확한 구분이 없는 것으로 판단된다. 국내에서 이루어진 타운하우스는 수도권 택지개발지역, 전원주택지 등 교외지역을 중심으로 입지하고 있으며, 고가격, 큰 규모의 공급으로 도심에 그대로 적용하기에는 무리가 따른다. 따라서 도시형 타운하우스가 도심의 노후화된 소규모 주거지 개발에 적용가능 하도록 가이드라인이 필요하다.

도시형 타운하우스는 '새로운 주거형으로 블록형 주택' 개념이다. '시가화된 주거지에서 이미 형성된 가로(街路)와 가구(街區)를 유지·활용하면서, 즉 블록단위로 주거지를 정비하는 방식이다. 도시적 측면에서 주거지의 가로체계와 커뮤니티 활동을 활성화하고 가로 활성화를 위한 가로 연속성을 확보할 수 있다. 도시형 타운하우스는 이러한 특징을 가진 연도형 주택 또는 중정형 주택을 의미하며 기성시가지에 적합한 중소 규모의 공동주택으로 가로에 면

하여 건축물의 주동이 형성되고 중정을 가지는 4층 이하의 저·중밀의 연립주택이나 5~7층의 중층 공동주택으로 정의가 가능하다.



▲ [그림 3] 주거블록 구성과 주거지 성격

IV. 도시형 타운하우스가 실현해야 할 가치

도시형 타운하우스 계획에서 맥락주의적 접근으로 기존의 물리적 환경, 사회문화적인 요인이나 도시조직 등의 보존과 조정을 고려하는 것을 말한다. 이러한 접근법은 기존의 도시경관이나 가로의 경관적 특성을 고려하여 기존 가로구성의 문제점을 해결하면서 동시에 가로의 특성과 장점을 보강하고 내재되어 있는 이미지를 찾아내어 의미 있고 가치 있는 것으로 되살리고 보호하는 것을 의미한다. 가로와의 적극적인 관계를 고려하는 것은 또 다른 의미에서 입면의 구성과 벽면의 연속성을 추구하는 것으로서 도시 가로경관을 창출하는데 매우 중요한 요소로 작용한다.

도시형 타운하우스 대상주거지의 개발밀도에 따라 주거유형이 달라진다. 단독주택, 연립, 중층, 고층아파트 주거유형 등이 밀도수준에 대응하여 계획된다. 일단의 대상

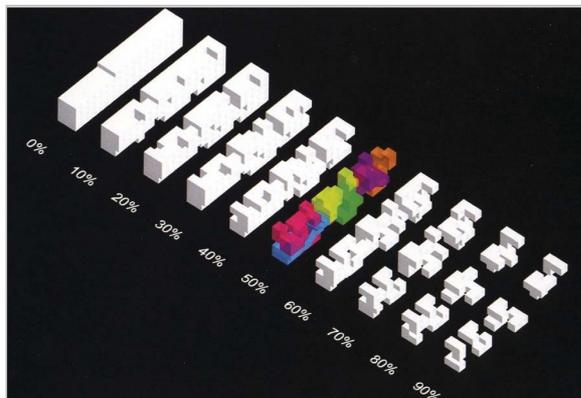


▲ [그림 4] 도시형 타운하우스의 다양한 주호실형

도시형 타운하우스의 현황과 미래

주거지 경관형성은 층수와 주동의 길이, 그리고 주동의 구성과 단지배치 기법에 따라 달라진다. 고밀이 고층을 낳는다는 단순한 계획과정에서 벗어나야 되며, 일단의 주거지 계획에서 밀도지표의 유연한 적용 및 다양한 도시경관의 형성기법의 탐구가 필요하다. 또한 다양한 주거유형의 대안이 탐색되고 주거환경을 향상시키며 양호한 도시경관을 만들기 위한 주거지 계획과정의 밀도계획 이슈와 대안을 모색해야 한다.

미래의 도시타운하우스 거주자들은 개인이 원하는 기능을 담은 개성 있는 주거형태를 추구하게 된다. 아울러 지속적으로 지구환경 문제에 관심을 갖게 되면서 인류공통의 가치인 자연과 환경, 공동체, 문화를 중요시하는 내용이 주거기능에 반영될 것이다. 또한 과학기술의 발달로 최첨단, 정보화기능의 도입이 주거기능에서 보편적으로 도입될 것이다. 특히 프로그램을 담은 주거기능, 융통성이 부여된 가변형 주거, 수요 계층에 맞춰지는 다품종 소량생산의 다양한 주거공간의 공급이 가능해야 한다.



▲ [그림 5] 도시타운하우스의 밀도개념

V. 도시형타운하우스 세부 계획방향

(1) 입지

블록형 단독주택지 입지는 주택건설이 용이한 대지, 생활편의시설의 이용 및 기반시설의 설치가 용이한 대지, 블록공급이 필요한 대지로 선정한다. 그러나 주변지역과의 경관적 조화를 도모할 수 있는 내용이 구체적으로 없어 이에 대한 구체적인 입지선정 기준이 마련되어야 한다.

(2) 밀도

주거지계획에 영향을 미치는 계획요소 즉, 일조, 프라이버시, 개방감 등을 추구하는 동시에 고밀개발 등 개발경제성을 달성할 수 있는 도시타운하우스 밀도지표의 실행 틀이 필요하다. 고밀화 주거지 계획의 대안으로 경제성 있는 저층 고밀도 주거지 계획이 필요하며 도시경관을 고려한 밀도 조절방안이 마련되어야 한다.

(4) 주거유형

블록형 단독주택지는 수요계층을 감안하여 보급형, 일반형, 전원형으로 구분할 수 있도록 하고 있다. 수요계층에 따른 구분이 모호하므로 주택유형을 구체적으로 유형화하여 필지구모를 차별화함과 동시에 도시조직과 장소에 대응하는 다양한 주거유형의 개발이 필요하다. 이를 위해 적정규모의 개발밀도와 건폐율, 용적율, 옥외공간율, 공용공간내 조경율과 도로율 등의 구체적 지표가 요구된다.

(5) 도시경관

주거지의 통일감을 부여하는 동시에 가로 경관을 고려하여 이미 형성된 가로(街路)와 가구(街區)를 유지하는 블록형을 지향한다. 이를 위해 주동의 분절, 주동 모서리를 특화할 수 있으며 블록별로 다양성을 찾기 위해 동별, 입면별로 별도의 디자인을 도입하는 것이 필요하다. 또한 상가, 커뮤니티시설을 주거동과 다자인을 도입하여 변화를 줄 수 있게 계획하며 주거와 별동으로 계획하거나 아케이드를 조성하거나 저층부를 돌출시켜 가로와 접촉을 확대한다.

(6) 도시형 타운하우스 실현을 위한 택지개발 및 지구단위계획수립

블록형 단독주택지의 밀도 및 블록별 면적은 택지개발 계획으로 정하고, 단지조성 및 주택건설에 필요한 세부사항은 지구단위계획으로 정하고 있다. 따라서 인접한 블록간의 조화된 가로경관 유지를 위해 블록 내 건축허용 용도를 단독주택, 단독형집합주택, 3층 이하의 공동주택 중 블록별로 용도를 한정하여 공급하고 블록형 단독주택의 용

도시형 타운하우스의 현황과 미래



▲ [그림 6] 도시 타운하우스를 통한 새로운 도시경관 형성 사례

도지역은 단독주택의 경우 전용주거지역으로, 단독형 집합주택 및 3층 이하 공동주택의 경우 일반주거지역으로

결정하여 시행하는 것이 바람직하다. 또한 블록형 단독주택지를 지구단위계획상 특별설계구역으로 지정하여 운용할 수 있도록 규정하고 있어 실시계획과 특별설계를 구분·적용하여 절차상의 간소화가 필요하다. 실시설계에 블록별로 용도지역, 주택유형, 세대수, 건폐율, 용적율을 지정하도록 하여 필지구획 및 주택의 배치 등은 지구단위계획상 특별설계에 반영토록 한다.