

도시형 타운하우스의 현황과 미래

도시형타운하우스 활성화를 위한 정책적 · 제도적 방향



김은희
(건축도시공간연구소 부연구위원)

들어가며

연구소 입사 전 건축설계사무소에서 실무를 익힌 적이 있다. 당시 서울근교에 교통 및 자연환경 등 입지가 꽤 좋은 대지에 고급타운하우스를 계획하는 프로젝트에 참여할 기회가 있었다. 이미 배치안과 주거유형이 결정되어 있었으나 사업개발주체측은 리스크를 최소화시키기 위해 다양한 관점으로 대안을 검토하였고 이때 주지되었던 사항이 도로 및 대지조건, 건축물의 규모 및 대지크기, 주동별 세대수와 주차장, 접지성과 진입방식, 프라이버시와 조망, 커뮤니티 등이다. 다시 말해 대지 및 기반여건, 건축물, 공동이용시설라 할 수 있다. 반면 초기 건축단계에서 일반적으로 검토되는 주변건축물과 관계는 '도심외곽 자연녹지지역'이라는 입지여건과 '택지개발을 통한 도시개발사업'이라는 특성에 따라 본 프로젝트에서는 그리 중요하게 간주되지 않았다.

그러나 대상을 도심에 대응하면 문제의 관점은 달라진다. 우선 도심에서는 타운하우스 건립을 위한 대지 확보가 용이하지 않다. 타운하우스를 건립할 수 있는 2중전용주

거지역 이상의 용도지역에서는 대체로 소규모 필지의 합필을 통해 대지가 조성되는데 이 경우 필지 소유주간 자발적인 합의를 유도하기란 쉬운일이 아니다. 따라서 도시형타운하우스의 가능범주는 도시재개발사업에 포함되거나 앞의 사례처럼 고층개발이 어렵고 시설용도 및 규모에 제한을 받는 녹지지역, 특별건축제한구역 등에 한정된다 할 수 있다. 또한 시설규모에 따라 공동주택으로 분류될 경우 주택법에 기반한 건축구조, 주차장 등의 부대 시설설치기준을 적용해야하지만 대지의 물리적 여건에 따라 타운하우스의 본질적 형태를 유지하기 어려운 상황도 발생된다.

한편, 타운하우스는 건축법상 별도의 건축유형으로 구분되어 있지 않은데, 집합주거의 측면에서 단독주택의 다가구주택과 공동주택의 다세대, 연립주택을 타운하우스의 유형범위로 규정할 수 있다. 단독주택과 공동주택은 관련법에 따른 건축물의 시설규정에 직접적인 상관성이 있다. 일반적으로 19세대 이하의 다가구주택은 단독주택으로써 건축법의 적용을 받게 되고 주차장 설치기준 또한 이에 준한다. 그러나 20세대 이상, 연면적 660㎡를 넘어서면 공동

[표 1] 주거유형의 법적규정

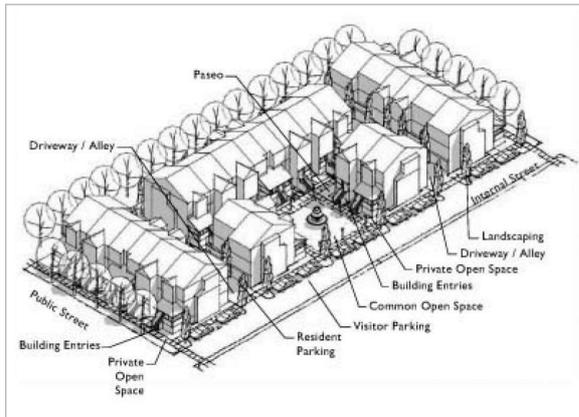
유형	규정	적용법규	주택공급방식
단독주택	다가구주택 3층이하, 1개동바닥면적 660㎡이하, 19세대이하	건축법	.
공동주택	아파트 5층이상	주택법	- 주택공급기준에 관한 규칙 적용 - 대지공유지분
	연립주택 4층이하, 1개동바닥면적 660 초과		
	다세대주택 4층이하, 1개동바닥면적 660이하		

도시형 타운하우스의 현황과 미래

주택으로 분류되어 주택법을 적용하고 주차대수 및 부대 시설의 설치기준도 다르게 적용된다. 이는 동시에 주택공급방식, 건물소유방식과 그에 따른 각종 조세 적용조건과도 관계된다. 본 고에서는 세부적인 경제적 측면보다 도시와 건축의 공간환경, 물리적 측면에서 그 가능성과, 도시 정착을 위한 정책적 제도적 방안을 고찰해 보고자한다.

도시형 타운하우스의 건축적 요건

타운하우스에 대한 많은 연구를 참고로 그 개념을 정리하면, 각 세대가 수평으로 연결·확장되는 3층 이하의 다가구 또는 공동주택으로써 단독주택처럼 가로에서 직접 개별세대로 진입이 가능하고 전정과 후정을 가지며 공동이 사용하는 커뮤니티시설을 갖춘 집합주택이라 할 수 있



▲ [그림 1] 로우하우스형태



▲ [그림 2] 청도솔리움

다. 이는 건물 전후면(남북방향)이 개방되고, 내부공간은 수직방향으로 연속된다. 일반적으로 3층으로 이루어진 단위공간은 세장하며, 벽체를 중심으로 수평방향으로 단위세대가 확장되므로 층별 실의 개수와 구조는 전후 양방향 창외 위치에 좌우된다. 이러한 측면에서 로우하우스 (low House)와 공간형식이 유사하다 할 수 있다. 그러나 타운하우스를 도시형 집합주거유형으로 정착하기 위해서는 로우하우스의 일방향 공간구성방식에서 나아가 수직 수평의 양방향 공간확장이 요구된다.¹⁾

도시형 집합주거계획의 주안점은 높은 지가에 대응하여 세대수 또는 용적율을 높일 수 있어야한다는 점이고 따라서 동일한 건폐율 적용시 수직방향의 세대확장을 간과할 수 없다. 건물 진입, 특히 대지가 접한 도로여건을 고려한 출입의 변화나 좁은 필지에 대응하는 주차 및 공용시설의 계획요건에 대한 법적 완화가 요구된다. 이러한 변화는 양호한 접지성이 특징인 타운하우스의 개념과 이질적일 수 있다. 그러나 여기서 도시형 타운하우스의 대지개념은 확장되어야한다. 다양한 대지여건을 고려하고 건축적 가로 개념을 적용함으로써 테라스하우스나 외부계단 등 제2의 접지성을 수용할 필요가 있다. 3층~4층 이하의 저층집합주택에서 수평수직의 공간구성을 통해 다양한 공간적 형태적 변용과 개별 세대의 정체성이 확보될 수있다.

세대구성방식과 더불어 주차장 계획에 있어서는 단지



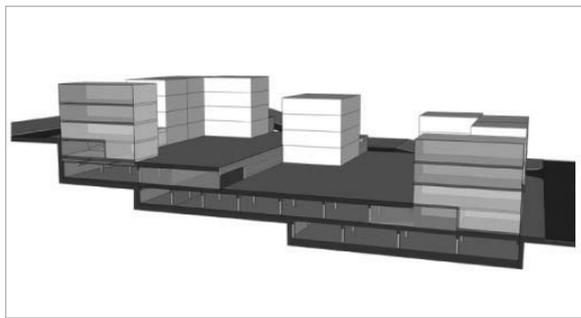
▲ [그림 3] 파주헤르만하우스 2

1) 그림1 출처 - 심우갑회, 국내타운하우스의계획방향연구, 대한건축학회논문집 2007,10 재인용
그림2,3 출처 - <http://naver.com>

도시형 타운하우스의 현황과 미래

<p>1</p>	<p>1</p>	<p>1</p>	<p>4</p>	<p>1</p>
<ul style="list-style-type: none"> 6세대구성 관상, 판상형 주형에 적용(예시-판상) 지하층은 보행자 통로, 주차통로, 기타시설로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> 6세대구성 관상, 판상형 주형에 적용(예시-판상) 지하층은 커뮤니티 시설, 서비스공간으로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> 7세대구성 관상형주형에 적용 지하층은 면적에 따라 지하층 위치 및 크기 조절 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 7세대구성 관상형주형에 적용 남측공간 확보 유리 	<ul style="list-style-type: none"> 8세대구성 관상형주형에 적용 지하층 면적에 따라 지하층 위치 및 크기 조절 가능
<p>2</p>	<p>2</p>	<p>3</p>	<p>2</p>	<p>2</p>
<ul style="list-style-type: none"> 6세대구성 관상, 판상형 주형에 적용(예시-판상) 대리선 방향의 확장적 복층 유닛 구성 	<ul style="list-style-type: none"> 7세대구성 관상형 주형에 적용, 4.5번 유닛의 조형 향상 지상 복층은 개수 및 위치조절가능 지상, 지하의 코어위치에 따라 유닛 변화 	<ul style="list-style-type: none"> 7세대구성 관상형 주형에 적용, 4.5번 유닛의 조형 향상 지상 복층은 개수 및 위치조절가능 지상, 지하의 코어위치에 따라 유닛 변화 	<ul style="list-style-type: none"> 7세대구성 관상형 주형에 적용, 4.5번 유닛의 조형 향상 지상 복층은 개수 및 위치조절가능 지상, 지하의 코어위치에 따라 유닛 변화 	<ul style="list-style-type: none"> 8세대구성 관상형 주형에 적용 지상 복층은 개수 및 위치조절가능 6,7번 복층은 내부 공간의 확장성 향유해짐

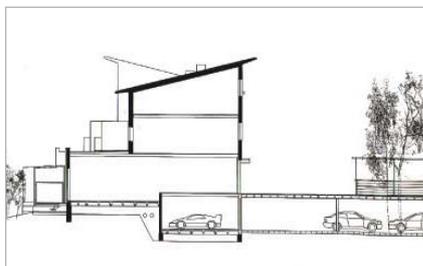
▲ [그림 4] 타운하우스의 단위세대 구성형식



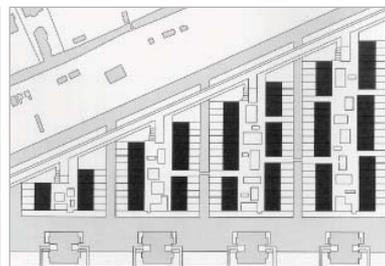
▲ [그림 5] 경사지에서 타운하우스의 지하공간활용

형아파트의 지하주차형식을 적극 도입할 필요가 있다. 최근 일반주거지역 생활가로변이 다세대·다가가구 주택의 주차필로티로 점철됨으로써 경관 및 보행환경이 악화되

고 있다. 나아가 필로티주차장에 대한 법적 완화²⁾는 세대 수 증가를 유발시키고 이는 다시 근린주거지 주차난으로 이어진다. 따라서 도시형타운하우스 건립을 위해서는 이를 우선적으로 해결해야하는데 특히 폭이 좁고 도로에 직접 연결되기 어려운 부지는 지하공용주차장의 도입이 필수적이다. 획일성이나 배타성과 같은 문제의 지적에도 불구하고 아파트가 갖는 도시 주거유형으로써 장점은 무엇보다 모듈화된 공간 시스템의 유용함과 함께 지하공간을 활용한 안전한 주차장, 그로 인해 얻어낸 넓은 외부공간 및 쾌적한 공용시설이다. 이러한 조건은 건축적 가치 뿐 아니라 임대나 매매 등 경제구조에도 빠르게 대응함으로써 보이지 않는 사업추진의 동력이 되고 있다.³⁾



▲ [그림 6] 타운하우스의 지하주차장계획



▲ [그림 7] 타운하우스 배치도



▲ [그림 8] 마곡지구 아파트단지 편의시설

2) 건축법시행령 별표1_1층바닥면적의 1/2이상을 필로티구조로하여 주차장으로 사용하고 나머지부분을 주택외의 용도로 쓰는 경우 해당층을 주택의 층수에서 제외한다.

3) 그림6,7출처 - Hilary French, New Urban Housing, Yale University Press, 2006, p.34

그림8 - 삼우건축사사무소, 마곡지구계획안보고서

도시형 타운하우스의 현황과 미래

도시형 타운하우스 도입을 위한 기반 조성

단독주택을 이상적인 주거유형으로 인지하면서도 사회·경제적 가치나 생활의 편리를 따져 결국 후자가 보증되는 아파트를 선택하는 경우가 많다. 2005년이 경과되면서 서울지역 단독주택이 전체 주거수의 약 20% 비율로 격감한 것은 거시적, 미시적 측면에서 복합적 이유가 있겠지만 주거에 대한 가치판단 기준 또한 하나의 원인으로 작용했을 것이다. 한편 20세기 이후 인구집중에 따른 도시 과밀화 현상은 2045년을 즈음하여 세계인류의 약 80% 이상이 도시에 거주하게 될 것이라는 예측⁴⁾으로 이어지며 도시화에 대한 범 지구적 대응도 지속되고 있다. 주거문제 또한 도시공간환경 인자로서 이 물음에서 비껴갈 수 없으며, 최근 부각되고 있는 주거지재생에 대한 관심도 일종의 그 대안이라 할 수 있을 것이다.

실제로 1980년대 이후 급격히 추진되었던 도시개발사업, 도시재개발사업이 속도를 늦추고 재생과 관리의 패러다임전환을 검토하며 새로운 방향이 모색되고 있다. 지자체의 거점개발사업, 사회단체나 마을단위 공동체의 마을만들기, 고치며 살기 등 과거의 보존과 현재의 개선을 위

한 다양한 주거환경개선 프로그램이 추진되고 있으며 부분적인 성과도 나타나고 있다.⁵⁾ 그러나 한편에서는 아직까지 공공의 취약한 행정구도를 감안할 때 민간의 자금이 투입되는 도시재개발사업의 추진력과 그 파급효과를 무시할 수는 없다. 기존 사업방식에서 지적되는 배타적인 사회·물리적 문제들이 보완된다면 주거지 정비방식으로써 여전히 많은 가능성을 내포한 것으로 인지된다. 즉 기존 도시공간조직에 근거하여 사업단위를 조절하고, 균형있는 공공공간과 다양한 주거유형을 도입하면 이를 기반으로 타운하우스가 도시주거유형으로 정착될 가능성은 높아진다.

결국 도시형 타운하우스의 활성화 방안은 두 가지 관점에서 정리할 수 있다. 첫째 타운하우스가 수용 가능한 물리적 사업기반을 조성하는 것과 둘째 타운하우스의 건축적 요건을 만족시키는 것이다. 정책과 제도는 이 두 관점에서 지원방안을 모색하여야 할 것이다.

정책적, 제도적 지원 방향

도시형 타운하우스의 활성화는 도심에서의 정착과 이를 통한 도시주거환경의 다양화, 기존의 저층주거지 환경

보존과 개선의 문제이며 따라서 기존 도시주거지 정비방안과 연계된 제도적 대안을 모색해야 한다. 사업의 목표에 부합하는 시설규모를 정하고 도시공간조직을 분석함으로써 장소별 시설규모와 주거유형을 선정하여야 한다. 사업 단위는 블록을 모둠로 해당지역의 공간적 특성을 고려하여 결정하며 타운하우스의 입지도 결정한다. 도시재개발사업에서 타운하우스의 건립은 필지나 필지의 합필과 관계되며 나아가 블록의 크기 및 주변 가로구조와 직접적인 상관성이 있다. 즉, 타운하우스의 규모와 블록의 크기에 따라 합필지 수

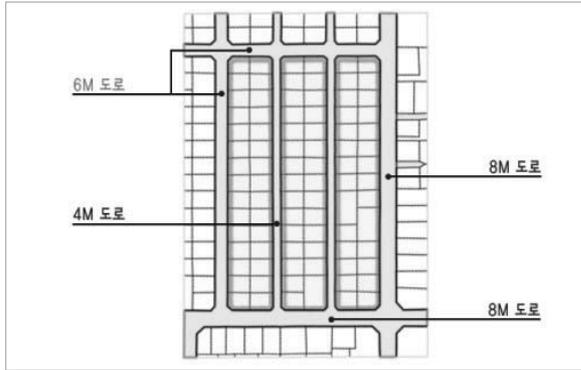


▲ [그림 9] 관사골 현황 항공사진 (영주시) ▲ [그림 10] 관사골의 거점개발구역 배치도

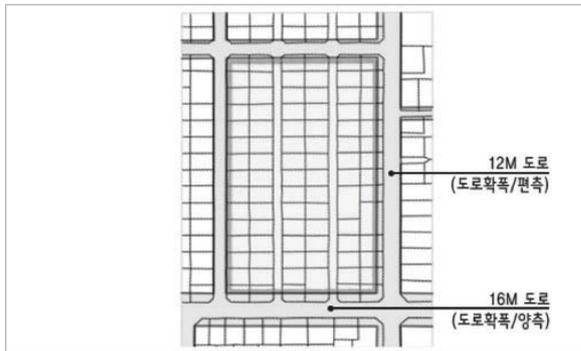
4) Wolfgang Forster, Housing Wohnen, prestel, 2006, p.154

5) 그림9,10 출처: 김찬호, 서수정, auri 지식정책총서5 주거지재생패러다임의 변화, 건축도시공간연구소, 2011 재인용

도시형 타운하우스의 현황과 미래



▲ [그림 11] 필자통합을 통한 블록단위대지조성 1



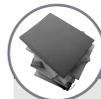
▲ [그림 12] 블록통합을 통한 대지조성 2

는 조절된다. 이때 필지는 개별소유되거나 공동화될 수 있다. 다만 개별소유시에는 합병설치기준에 대한 현행법의 완화가 필요하고 향후 건물관리 및 공동이용시설에 대한 소유주간 협정 등을 고려해야 한다.⁶⁾ 도시 정비지구와 더불어 고층 아파트의 건립이 불가한 지역, 1종일반주거지역, 전용주거지역과 같이 주거유형 및 규모에 대한 규제가 심한 지역에서는 단독주택보다 높은 용적율을 갖는 저층 타운하우스의 건립을 권장하고 관련법 완화, 인센티브 부여 등 적극적인 제도적 지원방안을 마련할 필요가 있다.

타운하우스의 도시정착을 위해서는 공공의 정책 지원과 함께 민간의 활발한 사업 참여도 중요하다. 즉 공공의 전략적 주거정책에 힘입어 수익성도 확보될 수 있어야 한다. 이를 위해 물리적 단위를 조절하여 리스크를 최소화하고 사업자의 불필요한 자금 투입을 줄여주는 공공의 적극

적인 관리 및 재정지원이 뒷받침되어야 한다. 특히 공공시설로 분류되는 도시기반시설이나 국유지, 공공건축물의 경우, 쾌적한 공간환경을 위한 거점 환경재로써 공공이 주도적으로 그 기반을 조성하여야 하고 이를 토대로 민간의 적극적인 사업 참여를 유도하여야 한다.

물리적·경제적 기반조성과 더불어 사업의 기획과 운영을 위한 전문인력의 지원방안도 필요하다. 최근 정부 및 지자체에서는 공공건축물 조성의 관리 및 운영에 민간 전문가의 참여방안을 확대해 가고 있다⁷⁾ 이는 비단 공공건축물에만 국한되는 것은 아니며 공공성을 전제한 다양한 사업에서 전체 운영과정과 행정절차를 총괄적으로 관리할 수 있는 전문 조직의 역할이 필요하다. 전체 사업을 총괄하고 필지 소유자들간 협의를 유도하며 향후 공동시설의 유지관리를 위한 커뮤니티 조성의 방향을 제시할 전문적 기획의 중요성이 부각되고 있다. 또한 LH 등 공공사업의 시행주체들의 조직적인 사업참여방안을 구상하고 타운하우스의 구성비를 사업운영규칙으로 설정하는 등 현실적인 실천 방안도 검토해야 할 것이다. 이러한 실험적 선례를 축적해 나감으로써 타운하우스의 건축적, 도시공간적 가치를 공유하고 향후 공공과 민간이 입체적으로 참여할 수 있는 사업의 토대를 마련해 나가야 할 것이다.



참고문헌

- 1) Hilary French, *New Urban Housing*, Yale University Press, 2006
- 2) Wolfgang Forster, *Housing Wohnen*, prestel, 2006, p.154
- 3) 김찬호, 서수정, *auri지식정책총서5 주거지재생패러다임의 변화*, 건축도시공간연구소, 2011
- 4) 오주형, 김은희, *도시공간조직에 대응하는 주거지정비방안*, 건축도시공간연구소, 2011
- 5) 심우갑외, *국내타운하우스의계획방향연구*, 대한건축학회는문집, 2007
- 6) 삼우건축사사무소, *마곡지구계획안*
- 7) 웹사이트 <http://naver.com>

6) 그림11,12출처 - 오주형, 김은희, 도시공간조직에 대응하는 주거지정비방안, 건축도시공간연구소, 2011

7) 국가건축정책위원회는 건축서비스산업진흥법(안)의 입법화를 추진중이며 해당 법(안)을 통해 공공건축지원센터 설립방안을 모색중이다.