

# 소가구 증가에 대응한 공동주택지 지구단위계획 개선방안\*

윤정중\*\* · 최상희\*\*\*

## A Study on the Improvement of District Unit Plan in Apartment Housing with the Increase of 1~2 person Households\*

Yoon, Jeong-Joong\*\*, Choi, Sang-Hee\*\*\*

**국문요약** 우리 사회의 인구성장이 둔화되고 가구형태도 1~2인의 소가구가 53.3%로 과반을 넘고 있어 향후 이를 주거단지에서 어떻게 계획으로 수용하여 적절한 주거공간을 만들어갈지가 중요해지고 있다. 따라서 본 논문에서는 소가구화 증가 추이에 대해 기존의 지구단위계획이 적절히 대응하고 있는지를 고찰하고, 소가구화에 대응한 향후 지구단위계획의 요소별 개선방안과 적용성 제고방안을 제시하고자 하였다. 이를 위해 최근 6개 주거단지를 대상으로 소가구와 관련한 지구단위계획의 지침과 내용을 분석하고 문헌고찰 및 전문가 자문 등을 통해 문제점과 개선방안을 도출하였다. 연구결과, 1인 가구 증가에 대응하여 다양한 주거유형의 지구단위계획상 반영이 필요한 사항들을 제안하고, 소형공동주택, 쉐어하우스, 독신자전용주거 등 1인 가구 주택특성에 맞는 가구·획지, 건축물 배치, 건축물 형태 및 외관 등과 관련한 계획요소도 제시하였다. 또한 무인택배시설, 게스트하우스 등 부대복리시설의 도입, 유치원 등 수요가 낮은 부대복리시설의 재검토 등 1인 가구 거주특성을 고려해야 함을 제안하였다. 제안된 계획요소와 방안들은 향후 공동주택의 지구단위계획수립지침과 운영기준 등을 작성하는 데 활용될 수 있을 것이다.

**주제어** 소가구, 지구단위계획, 공동주택

**Abstract** : Population growth in Korea is slowing down, and the ratio of 1-2 person households has exceeded 53.3% of the total. And in the future, it is becoming more important how to accommodate as proper planning in residential areas. In this paper, we examine whether the existing district unit plans respond appropriately to the trend of the increase in small-sized housing, and we propose improvement plans for elements of the district unit plan and measures to enhance its applicability in response to small-sized housing. To do this, we analyzed the guidelines and contents of the district unit plans related to small-sized housing in recent 6 residential sites, and derived problems

\* 이 논문은 2015년 토지주택연구원 정기연구과제로 수행된 연구내용의 일부를 수정·보완한 것임.

\*\* 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구위원(주저자·교신저자: yoon0315@gmail.com)

\*\*\* 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원(공동저자: urban@lh.or.kr)

and improvements through literature review and expert consultation. As a result of the study, we proposed the items that need to be reflected in the district unit plan related to various housing type for one person household. And planning elements related to households, housing site, building layout, and architectural shape and appearance were also proposed, which were suitable for single-person households, such as small-sized communal housing, share-house, and single-person housing. It also suggested that single-person households should be considered for housing characteristics, including introduction of auxiliary welfare facilities such as unmanned delivery box and guest houses, and exclusion of low-demand auxiliary welfare facilities such as kindergartens. The suggested content can be used to make guidelines for small-sized housing in district unit plan.

**Key Words** : Small-sized housing, District Unit Plan, Apartment house

## 1. 서론

### 1) 연구배경 및 목적

최근 우리 사회의 인구 및 주거변화가 급속히 진행되고 있다. 출산율이 떨어지고 고령화 속도는 매우 빠르며 인구성장이 둔화되고 가구형태도 1~2인 위주의 소가구화가 대세가 되고 있다. 이러한 변화는 기존의 주거공간에 대한 계획규범으로는 쫓아가기 어려운 여건이 되고 있어 향후 이를 주거단지에서 어떻게 계획으로 수용하여 주거공간을 만들어갈지가 더욱 중요해지고 있다.

우리의 주거문화는 이미 아파트로 대표되는 공동주택지가 주도하고 있다. 이는 건설분야 공기업이나 지자체가 사업시행자로서 신도시개발 또는 중소규모의 택지나 주거단지조성사업을 통해 많은 아파트들을 만들어내고 있다. 공동주택지는 일정 규모의 블록단위로 단지계획과 건축설계가 진행되며, 이를 위한 계획규범으로서 지구단위계획을 미리 수립하여 왔다. 따라서 지구단위계획에서 제시하는 계획방향과 세부기준은 후속의 단지계획과 건축설계에 큰 영향을 미치게 되므로 사회변화를 물리적 공간으로 실현하는 데 매우 중요한 역할을 하게 된다.

본 논문은 소가구화와 같이 급속한 주거문화의 변화에 대해 현재의 지구단위계획이 충분히 대응하고 있는지를 사례분석을 통해 고찰하고, 미흡한 부분에

대하여는 지구단위계획의 요소별 개선방안과 지구단위계획 수립시 고려해야 할 사항 및 운영방향을 제시하고자 하였다.

### 2) 연구내용 및 방법

본 연구는 최근에 개발된 택지개발지구 또는 보금자리사업지구 등 공공이 주도한 개발지구를 대상으로 공동주택단지의 지구단위계획 내용을 분석하였다. 공공이 시행한 지구를 사례분석 대상으로 한 것은 최근까지 대규모의 다양한 택지와 주거단지 개발을 공공이 주도해왔으며 지구단위계획제도가 도입된 초기부터 지구단위계획 수립의 경험과 계획내용의 충실성이 있다고 판단하였기 때문이다. 또한 대상지의 유형은 대규모 택지개발지구인 신도시와 중소규모의 택지개발지구, 공공주택 공급에 초점을 둔 보금자리지구로 구분하였다. 이에 따라 판교, 김포한강, 위례 등 대표적인 2기 신도시 일부와 구리갈매지구, 강남보금자리지구와 서초보금자리지구 등 총 6개 사업지구를 분석대상지로 선정하였다.

선정한 사업지구를 대상으로 소가구화와 연관성이 있는 공동주택지의 지구단위계획요소 및 내용이 있는지, 있다면 그 특성은 무엇이고 사업지구 간의 차이가 있는지 등을 중심으로 분석하였다. 또한 분석결과를 토대로 소가구화 현상에 대한 대응이 미흡한 부분에 대하여 향후 지구단위계획에서 역할을 해야 될 개

선요소와 요소별 개선방안을 제시하였다.

## 2. 이론고찰

### 1) 소가구화 추이

우리나라의 출산율은 2017년에 1.05명으로 통계청의 장래인구추계자료에 의하면 2015년 5,101만 명에서 2031년에 5,296만 명으로 증가한 후 인구감소가 시작되어 2,065년에는 1990년 수준인 4,302만 명으로 줄어들 것으로 예측되고 있다. 이는 인구성장기의 주택공급에서 저출산·안정화 시기의 주택공급으로 방향의 전환이 필요함을 의미한다. 다만 인구성장률 감소 등에 따라 주택시장의 절대적인 수요는 성장시기에 비해 감소할 것으로 전망되나, 총가구 수는 2015년 1,901만 가구로 2005년의 1,604만 가구에 비하여 가구 수가 18.5%로 크게 증가하였다. 특히 2015년 기준 평균 가구원 수는 2.5인으로서, 1990년의 3.7인, 2000년의 3.1인 및 2005년 2.88인과 비교할 때 큰 폭으로 감소하고 있어 소가구화가 진행되고 있음을 알 수 있다.

세부적으로 가족구성원의 구성비를 살펴보면, 1980년 4인(20.3%), 5인(20.0%), 7인 이상(15.2%) 순으로 4인 가구가 보편적인 가족구조였으나, 2010년에는 2인(24.3%), 1인(23.9%), 4인(22.5%), 3인(21.3%) 순으로 가족 구성비가 변화하고 있다.

위와 같이 소가족화의 영향으로 인해 5인 이상의 가구 수는 감소한 반면, 고령화와 출산율 저하, 독신, 만혼, 이혼 등으로 혼자 살거나 부부만 사는 가구가 증가함에 따라 2015년에는 1인(27.2%), 2인(26.1%), 3인(21.5%), 4인(18.8%)의 순으로 1인가구가 가장 대표적인 가구구성으로 전환되었다. 소가구로 볼 수 있는 1~2인 가구의 비중이 53.3%로서 전체 가구의 절반을 넘어서게 되었다. 이는 향후 주택 및 공동주택 단지계획에서 소가구를 중심으로 한 계획이 필요함을 의미한다고 할 수 있다.

### 2) 소가구화 관련 법령 및 계획

1인 가구의 가파른 증가 추세에 따라 정부도 소형주

택 및 임대주택 공급확대를 위한 주택정책을 추진하여 왔다. 2008년 정부는 ‘국민주거안정을 위한 도심공급활성화 및 보금자리주택건설방안’을 통해 도시형생활주택과 준주택이라는 새로운 주거유형을 도입하였다. 서울시의 경우는 임대전용주택을 신설하고 보금자리내 민간분양주택과 시프트에 소형주택공급을 확대하는 시책을 추진하여 왔다.

#### ① 국민주거안정을 위한 도심공급활성화 및 보금자리주택 건설방안(2008.9.19)

- 도시형생활주택(2009): 도시지역 내 에서 주택법 제16조에 따라 국민주택규모에 해당하는 주택을 20세대 이상 150세대 미만으로 건설하는 주택(단지형다세대, 원룸형, 기숙사형 등)
- 준주택(2010): 주택법 제2조에서 규정한 ‘주택의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등’으로서 고시원, 오피스텔, 노인복지주택을 포함

#### ② 소형주택 및 임대주택 공급 활성화

- 도심 내 직주근접형 저렴한 소형주택 공급 확대 추진
- 전월세 시장 안정을 위한 단기간 내 공급 가능한 민간 소형, 임대주택 공급 추진
- 비주택 거주가구에 대한 주거지원 강화

#### ③ 서울시

- 임대전용주택 신설
- 보금자리주택 내 민간분양주택과 시프트에 50m<sup>2</sup> 이하 소형주택 공급을 확대(2020년까지 1~2인용 소형주택 30만 호 공급계획)

### 3) 지구단위계획의 개념 및 구성요소

지구단위계획은 도시계획 수립 대상 지역 내 일부 구역을 지정하여 당해구역의 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 경관·미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 구역을 체계적·계획적으로 개발·관리하기 위하여 건축물 그 밖의 시설의 용

〈표 1〉 지구단위계획의 구성요소

구성요소	세부요소	
용도지역 지정	· 용도지역의 구획	
획지계획	· 획지의 분할 및 합병	
용도계획	· 건축물 용도	
밀도계획	· 건폐율 및 용적률	
높이계획	· 건축물의 최고 높이 제한	· 층수제한 구간
건축선의 지정	· 건축한계선	· 1층 벽면지정선
건축물 배치 및 형태계획	· 건축물의 배치 · 층별 배치구간 · 지형 및 형태에 따른 배치구간 · 건물의 길이 및 주정면 입면적 제한	· 입면의 구성 · 필로티의 설치 · 지붕 및 옥탑 형태 · 건축물의 색채 및 외관 · 담장 및 옥외 구조물
교통계획	· 차량출입구 · 차량 및 보행자 동선	· 주차시설 설치 · 자전거 보관소 설치
경관계획	· 전면공지 · 공공보행통로	· 조경 · 공개공지
특별계획 구역	· 특별계획구역의 지정대상 · 지정목적 및 지정대상에 관한 사항	· 획지의 분할 및 합병 · 개발방향에 관한 사항 · 건축물의 용도 및 건폐율, 용적률, 높이 · 건축한계선 및 건축지정선
공공부문 계획	· 도로시설에 관한 사항 · 옥외시설물에 관한 사항	· 공원 및 녹지시설, 하천에 관한 사항

도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획이다. 이는 도시관리계획의 하위계획 역할을 수행함과 동시에, 도시기본계획 등 상위계획에 나타난 정책기조를 반영하고 건축계획의 상위계획으로 개별 건축행위에 대한 규제를 수행하게 된다.

이러한 지구단위계획은 현재의 아파트 중심의 주거문화를 형성하는 데 양적, 질적으로 크게 기여하여 왔다. 1980년대 이래 신도시 및 택지개발사업 등 대규모 도시개발을 통한 주택의 대량건설 및 공급정책이 지속되면서 단지화된 형태의 공동주택이 주거문화의 중심으로 자리 잡게 되었다. 따라서 쾌적하고 편리한 주거환경과 주거공간을 만들기 위한 계획적 관심과 노력을 기울여왔으며, 공동주택단지를 조성하는 데 도

시설계 제도로서 지구단위계획이 중요한 역할을 담당해 왔다.

지구단위계획은 크게 용도지역의 조정, 획지계획, 용도계획, 밀도계획, 높이계획, 건축선의 지정, 건축물의 배치 및 형태계획, 교통계획, 경관계획, 특별계획구역, 공공부문계획 등 10여 가지 계획요소로 구성되며 용지의 특성에 따라 조금씩 그 구성요소가 다르거나 기준이 변경될 수 있다. 지구단위계획의 구성요소 및 계획 내용은 지구단위계획의 지정목적과 유형에 따라 상이하거나 차등을 둘 수 있으며, 각 지역의 지정 목적 달성을 위해 필요한 경우 항목 외의 사항에 대해 포함이 가능하다.

〈표 1〉 지구단위계획의 구성요소 중에서 우리 사회의 소가구화 현상과 관련이 있는 것들은 획지, 용도, 밀도, 건축물배치 및 형태, 특별계획구역, 공공부문계획 등 대부분이 해당한다고 볼 수 있다. 1~2인 가구에 맞게 획지구모와 소형 주거형태를 유도하고, 다양한 유형의 주거를 수용할 수 있는 밀도와 높이, 배치 등을 가능케 하며, 소가구에 특화된 주거단지 조성을 유인할 수 있는 특별계획구역을 활용하고 소가구에 필요한 복리시설과 공공시설의 설치를 유도하는 등의 역할을 할 수 있을 것이다.

#### 4) 소가구와 지구단위계획 관련 선행연구

소가구를 대표하는 1인가구와 주택에 관하여는 다수의 연구가 있다. 서울시의 1인가구의 주거실태를 분석한 연구(김옥연 외 1인, 2009)와 주택점유형태를 연령과 소득요인을 중심으로 분석한 연구(박보림 외 2인, 2013), 서울시 1인 가구의 주거환경만족 영향요인 연구(권세연 외 1인, 2014) 등은 1인가구 증가에 대응해 주거실태를 파악하려는 시도라 할 수 있다. 여성 1인가구 소형임대주택계획을 위한 주거의식과 주거요구를 분석한 연구(김진영, 2013)와 주거소비 면적 감소현상을 중심으로 청년 1인가구의 주거문제를 분석한 연구(조하은 외 1인, 2018) 등은 여성과 청년계층을 중심으로 1인가구의 주거문제를 파악하고자 하였다.

이외에도 1인 가구 주거지원을 위한 주택법제 개선

방안을 제시한 연구(배건이 외 1인, 2014)나 소규모 1인 가구를 위한 공동체 주택계획에 관한 연구(김보나 외 1인, 2013) 등 제도여건 개선과 대안적 주거형태를 제안한 연구들이 있으며, 목적과 대상에 따라 다양한 다수의 연구들이 있다.

소가구의 문제를 지구단위계획 차원에서 다룬 연구로는 윤정중 외 4인(2015)의 「인구·사회변화에 따른 공공주택단지의 지구단위계획 평가 및 개선방안 연구」가 있다. 이 논문에서는 소가구 현상을 고령화, 방재, 다양성과 쾌적성, 주민참여와 함께 공동주택지의 지구단위계획 수립시 반영해야 할 개선요소들을 제시한 바 있다. 소가구와 지구단위계획에 관련한 이외의 유사한 논문들은 없는 것으로 보인다.

따라서 본 논문은 소가구 현상에 대비한 주택계획의 방향을 제시하는 상위계획인 지구단위계획을 연구 대상으로 다룬다는 점에서 선행연구와 차별성을 갖는다.

### 3. 사례지구의 지구단위계획 분석

#### 1) 사례분석 대상지 현황과 특성

공동주택단지의 지구단위계획 사례조사를 위해서 선정할 판교, 위례 등 6개 사업지구를 대상으로 소가구화와 연관성이 있는 계획요소와 내용이 있는지 있다면 그 특성은 무엇이고 사업지구 간의 차이가 있는지 등을 중심으로 분석하였다.

대상지구들은 판교신도시 외에 모두 2000년대 후반에 사업을 착수한 후 한국토지주택공사가 지구단위계획을 수립하고 주택건설업체가 지구단위계획의 기준에 맞춰 단지 및 건축설계를 통해 공동주택을 건설

하였다. 6개 사업지구의 지구단위계획의 구성은 일반 지구단위계획과 마찬가지로 크게 공통 지침으로 이루어진 총론, 단독주택용지, 공동주택용지, 상업용지 등 각 지역의 용도에 따라 구분되어 구성되는 용지별계획, 공공부문계획, 친환경계획, 특별계획구역으로 구분하여 작성되었다. 각 사례대상지의 구성요소들은 지역과 계획의 특성에 따라 내용의 차이는 조금씩 있지만 그 구성에 있어서는 서로 비슷한 양상을 보인다. ‘총론’에 해당하는 ‘총칙’과 ‘지구단위계획운용에 관한 사항’은 6개 지구 모두 공통적으로 내용을 제시하고 있고, ‘공공부문’의 구성요소로서 도로시설, 옥외시설물, 공원 및 녹지시설, 하천 등에 관한 내용도 모두 포함하고 있다. ‘특별계획구역’과 ‘친환경계획’의 구성요소는 각 지구의 여건에 따라 선택적으로 계획요소별 내용을 담고 있다. 공동주택 건축과 가장 긴밀하게 관련된 구성요소는 ‘용지별계획’이라 볼 수 있으며, <표 3>과 같이 각 지구에 따라 세부항목별로 내용을 포함하거나 제외되어 있음을 알 수 있다.

#### 2) 사례분석 결과

분석결과 6개 지구 모두 소가구화 추세에 대한 계획적 내용은 미미한 것으로 나타났다. 제시된 내용의 대부분은 <표 4>와 같이 주거면적과 주거동의 길이제한(4~6호 연립)을 통해 간접적으로 가구 규모를 규제하는 수준에 머물고 있다.

판교에서는 구체적으로 주택 규모와 세대수에 대한 제한을 두어 작은 규모의 가구를 유도하고 있다. 김포한강은 소가구화를 위한 주거동의 길이제한을 보다 구체적으로 제시하고 있고, 위례는 소가구화와 관련된 주거동의 길이제한 규정 운영의 승인권자 완화조항을 추가하였다.

<표 2> 사례분석 대상지구 현황

사업 지구	강남 보금자리	서초 보금자리	성남판교	김포한강	위례	구리갈매
사업 유형	보금자리	보금자리	신도시(택지)	신도시(택지)	신도시(택지)	택지 개발
사업 기간	2009.6~2013.12	2009.6~2013.12	2003.12~2011.12	2006.12~2014.12	2008.8~2017.12	2009.12~2015.6
지구 면적	94천㎡	363천㎡	9,294천㎡	3,586천㎡	6,775천㎡	1,434천㎡
수용 인구	18,416명	9,033명	87,795명	153,760명	108,548명	26,346명
주택 수	6,821호	3,390호	29,265호	56,209호	43,419호	9,849호

〈표 3〉 사례대상지 '용지별계획'의 구성요소

계획요소		강남	서초	판교	갈매	한강	위례
가구 및 획지	획지의 분할 및 합병	○	○	○	○	○	○
건축물 용도		○	○	○	○	○	○
밀도	건폐율 · 용적률	○	○	○	○	○	○
주택물의 높이에 관한 사항	건축물의 최고 높이제한			○	○	○	
	층수제한 구간	○	○	○	○	○	○
	층수의 다양성			○	○		
건축선	건축 한계선	○	○	○	○	○	○
	1층벽면 지정선			○			
건축물의 배치	건축물의 배치	○	○	○	○		
	최고층 배치구간			○			
	조망 차폐율 적용구간			○		○	
	부대복리시설 배치구간				○	○	
건축물의 형태와 외관	주거동의 길이제한	○	○	○	○	○	○
	주거동의 주정면 입면적		○	○		○	○
	입면의 구성	○		○	○	○	○
	필로티의 설치	○	○	○	○	○	○
	접지층 계획						○
	융통형 구조		○	○		○	○
	지붕형태	○	○	○	○	○	○
	옥탑부	○				○	○
	담장	○	○	○	○	○	○
	건축물의 색채 및 외관	○	○	○		○	○
주택 유형 및 형태의 지정	유형의 지정			○		○	○
	형태의 지정						○
대지 내 교통 처리	차량출입구	○	○	○		○	○
	단지 내 도로	○	○	○	○	○	○
	보행자 동선	○	○	○		○	
	주차시설 설치	○	○	○	○	○	○
	단지 내 자전거 보관소			○	○	○	○
대지 내 공지	전면공지	○	○			○	
	공공보행통로		○	○			
	조경	○	○				
	차폐조경	○					
	공공조경			○		○	○
	통경구간			○		○	
	공개공지			○		○	
	단지 내 조경						○
	단지 내 도로 · 보도포장						○
부대복리시설	부대복리, 근린생활			○			
	유치원 시설			○			

〈표 4〉 소가구화 관련 지구단위계획 사례비교 (출처: 각 사업지구별 지구단위계획 수립지침)

계획요소	세부내용	지구 반영 현황					
		강남	서초	판교	위례	김포	구리
주거동의 길이 제한	(위례) 공동주택용지 내 건축물 1동의 입면적은 3,500㎡ 이하(25층 이상의 주거동일 경우에는 20% 범위 이내에서 완화할 수 있다.)가 되도록 건축하여야 한다. 단, 합리적인 사유를 제시하여 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.				○		
	(김포/구리) 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서 있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 건축물 1개층의 호수 및 길이(이하 '주거동의 길이'라 한다)를 제한하며 그 기준은 다음 각호에 따라야 한다. 이때, 주거동의 길이는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄴ, 타워형으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴것을 그 건물의 길이(〈그림 11-4-5〉 주거동의 길이제한 예시도' 참조)로 한다. 1. 10층 이하 부분: 100미터 이하 2. 11층~15층 부분: 80미터 이하 3. 16층이상 부분: 60미터를 초과할 수 없음					○ ○	
	(서초) 공동주택의 길이가 길수록 일조 및 조망의 측면에서 주거환경에 불리할 뿐만 아니라, 동선상의 문제가 발생할 우려가 있으므로 층수에 따른 주거환경의 악화를 방지하기 위해 아파트 1동의 길이를 18층 초과 경우에는 4호연립 이내(단, 전용면적 55㎡ 이하의 경우에는 주동길이 50m 이내), 18층 이하의 경우에는 6호연립 이내(전용면적 55㎡ 이하는 주동길이 70m 이내)로 권장하며, 6호연립(전용면적 40㎡ 이하는 8호연립) 초과 또는 주동길이 70m를 초과하여 건축 하고자 할 경우에는 필로티를 이용한 중간 보행통로를 설치하도록 한다.		○				
	(강남) 주거동의 길이는 기준층에 대하여 호수를 기준으로 다음 각 호의 기준이하로 하여야 한다. 다만, 연립주택은 그러하지 아니하다. · 전용면적 60㎡ 초과: 6호 이내 또는 주거동길이 60m 이하 · 전용면적 60㎡ 이하: 8호 이내 또는 주거동길이 80m 이하 · 6호(전용면적 60㎡ 이하는 8호) 초과시에는 저층부(1~2층)에 중간보행로를 설치하여야 한다.	○					
건축물용도 건폐율, 용적률, 높이	(판교) 각 아파트 단지의 주택규모는 개발계획에서 정한 〈표 11-2-2〉와 〈표 11-2-3〉에 규정된 주택규모 이내로 하되 개발계획상의 세대수를 준수하여야 하며, 택지개발사업 승인권자가 인정하는 경우에는 〈표 11-2-2〉와 〈표 11-2-3〉에 의한 주택의 규모보다 작은 평형의 규모로 계획할 수 있다. 단, 세대수조정이 불가피 할 경우 MP자문을 통해 개발계획상 세대수의 2% 범위 내에서 축소 조정할 수 있다.			○			

## 4. 소가구화에 대응한 지구단위계획 개선방안

### 1) 소가구화 관련 지구단위계획 대응방향 및 개선요수 도출

지구단위계획을 통해 소가구화에 대응하기 위해서는 1인 가구의 증가에 대응할 수 있는 새로운 공동주택 형태를 도입하고, 다양한 소형주택 공급확대를 위해 획지, 가구 등 토지이용의 유연성을 높이며, 독신,

싱글맘, 독거노인 등 수요자 특성을 고려한 맞춤형 부대복리시설 및 외부공용공간을 적정하게 계획하는 방향으로 유도하여야 한다. 이를 위해서는 구체적인 소가구화 관련 지구단위계획 개선요소를 도출할 필요가 있다. 이를 위해 지구단위계획수립지침 및 개별지구의 지구단위계획내용을 분석하고, 1인 가구와 관련한 계획적 요소가 어떠한 것이 있는지, 1인 가구에 대한 계획적 고려가 지침 및 내용에 반영되어 있는지, 있다면 어떠한 내용인지를 검토하였으며, 소가구 관련 문

〈표 5〉 소가구화 관련 지구단위계획 개선요소 도출

지구단위계획 요소		소가구화 관련 도입요소 및 방안
주거형태		· 1인 가구를 위한 다양한 주거유형 도입 촉진 - 소형 공동주택, 단지형 다세대주택 - 공유형주거(쉐어하우스), 독신자전용주거, 원룸형공동주거
가구 및 획지	획지의 분할 및 합병	· 다양한 유형과 규모의 소형주택이 공급될 수 있도록 획지규모로 분할을 유연화, 또는 세대간 통합을 위해 융합형 단지로 조성을 권장 · 소형화 및 융복합단지 조성으로 인한 인구 및 기반시설 계획지표 변경시 인허가의 '경미한 변경' 허용폭을 융통성있게 운영
건축물 용도	건축물 용도	· 주거수요에 따라 쉐어하우스, 원룸형주택, 독신자전용주택 등 다양한 유형의 공동주택 계획을 유도 및 권장
건축물 밀도	건폐율	· 다양한 주거형태 수용이 용이하도록 밀도(용적률) 위주로 운영
	용적률	
건축물의 배치	건축물의 배치	· 다양한 형태의 주거동 혼합 및 배치를 권장(소형평면 또는 공유형 공간 확대를 고려)
	최고층 배치구간	· 지구별 여건에 맞게 창의적 계획이 가능하도록 규정하는 지양(삭제)
	중층배치구간	
	저층배치구간	
	클러스터형 배치구간	
	건축물 직각배치구간	
	가로에 대응한 배치구간	
	고속도로변 배치구간	
조망 차폐물 적용구간		
건축물의 형태와 외관	주거동의 길이제한	· 호수연립 및 주거동길이의 정량적 규제보다는 소형특성에 맞는 유연한 건축을 유도 - 주택평면의 소형화를 반영하여 주거동의 층당 호수제한을 완화 - 주거동의 다양한 형태에 따라 주거동 길이를 선택적으로 제시 (주동의 형태가 다양한 경우 자율성을 확대)
	입면의 구성	· 소형화로 인한 디자인의 단조로움과 획일화를 방지하기 위하여 외관의 색채, 입면디자인, 층수, 스카이라인, 주동형태의 변화와 다양성을 도입한 계획으로 유도
	융통형 구조	· 소형화 및 주거유형 다양화를 위해 가변형 구조의 도입 및 세대통합형 설계를 유도 · 필요시 인접세대와 부분통합 또는 전체 통합 가능한 구조로 설계도 권장
	옥탑부	· 옥탑부 외부공간 활용 또는 커뮤니티시설 설치
주택의 유형 및 형태의 지정	유형의 지정	· 공유주택, 독신자 전용주택, 원룸형주택 등 다양성 부여
	형태의 지정	· 소형화 및 주거유형 다양화 반영할 수 있도록 주거유형 및 형태의 다양한 설계를 권장, 유도
대지 내 교통 처리	주차시설 설치	· 소형화에 따른 세대수 증가와 세대별 차량보유율을 고려하여 주차대수 산정기준을 개선(예, 세대기준→거주인구 또는 세대+거주 혼합 등)하여 과잉 주차공간이 되지 않도록 계획 · 카셰어링, 자전거 등 녹색교통여건개선을 통해 주차수요 발생을 저감하는 방안을 유도 · 권장
부대복리시설	부대복리시설 및 근린생활시설	· 1~2인 가구의 특성을 고려하여 부대복리시설 설치기준의 조정 필요 · 게스트하우스, 다목적홀, 운동시설, 무인택배시설 등 1인 가구의 수요를 고려한 시설 설치
	유치원 시설	· 수요를 고려하여 필요시 제외

출처: 각 사업지구별 지구단위계획 수립지침 내용 참조.

현고찰, 전문가 자문 등을 통해 공동주택단지의 지구 단위계획 및 건축계획시의 문제점 및 개선방안의 시사점을 도출하였다. 이를 토대로 〈표 5〉와 같이 소가구와 관련한 각 계획요소별로 가구 특성과 수요를 고려한 개선방향과 내용을 제시하였다.

## 2) 지구단위계획 요소별 개선방안

- (1) 1인 가구를 위한 주거형태 다양화 및 건축물 용도 도입  
독신, 독거노인, 싱글맘 등 소가구에 적합한 공동주택의 수요는 늘어날 것으로 예상되므로 공공에서도

이러한 수요에 대응한 주거형태와 단지계획이 필요하다. 주거형태는 기존 공동주택의 면적을 소형화해서 임대 및 분양의 공급량을 늘려가며 대응할 수도 있다. 한국토지주택공사가 과거 30~40m<sup>2</sup>의 소규모 임대아파트를 많이 공급하였으나 이는 도시화 초기의 주택 문제에 대응한 것으로 가구원수와 주거면적을 연계하기는 하였지만 소가구화라는 사회현상과는 거리가 먼 시기였다. 따라서 1인 가구 시대에 맞게 소형주택의 공급 증가는 불가피하다고 판단되며 다만 이들의 생활과 주거문화 여건에 맞는 다양한 주거형태와 공간 계획이 필요하다. 민간 외에 공공부문에서도 도시형 생활주택의 단지형 다세대주택(우면2지구, 세곡지구) 등을 시범사업으로 추진하는 등 변화의 움직임을 보인 바 있다.

따라서 지구단위계획에서도 1인 가구를 위한 다양한 주거형태의 도입과 계획이 촉진될 수 있도록 유도할 필요가 있다. 1인 가구의 주거형태로는 <표 6>과 같이 초소형 공동주택, 단지형 연립 및 다세대주택, 원룸형공동주거, 공유형주거(셰어하우스), 독신자 전용주거 등이 고려될 수 있다.

**(2) 건축물 배치 규제 완화**

1인 가구를 고려한 다양한 주거유형이 반영되기 위해서는 건축물배치에 관한 규제내용을 완화할 필요가 있다. 소형평형주택, 단지형 다세대주택, 셰어하우스 등은 현행 일반 공동주택과는 규모, 기능, 형태면에서 큰 차이가 있기 때문에 지구단위계획의 내용도 당연히 달라져야 한다. 특히, 향(向)이나 주동길이, 주동배치형태가 가장 큰 제약요인이 되고 있으므로 1인 가구 주택단지의 경우에는 좀 더 계획의 자율성과 유연성을 확보해줄 필요가 있다.

우면2지구 네이처힐가든의 사례를 보면 단지형 다세대주택단지의 설계당시 호수조합이 큰 문제가 되었다. 4호 이상을 할 수 없기 때문에 단조로운 형태가 나올 수밖에 없었다. 소형 다세대 주택을 여러 동을 배치하는 개념이었고 당시 제도 정비가 미비하였기 때문에 특별히 8호까지 결합할 수 있도록 심의에서 허용하여 서울시에서 허가해 주었다.

향(向)에 대한 유연한 접근도 중요하다. 향에 제한을 두면 단지 및 건물배치가 모두 비슷해진다. 물론 태양열을 제대로 활용하고 좋은 향을 갖게 하는 것은 중요하다. 하지만 현재의 라이프스타일을 보면, 1~2인 가구는 집에 있는 시간이 제한적이기 때문에 굳이 남향이나 남동향, 남서향에 국한할 필요가 없어진다. 또한 과거와 달리 단열이나 건축기술이 발달하였고, 시공기술도 좋아져 보온과 단열에도 별 문제가 없다고 할 수 있다. 전통적으로 향에 대한 집착이 있는데, 시대가 변하고 기술이 발달했기 때문에 특히 소형가구에 대한 향은 사고의 전환이 필요하다.

따라서 지구단위계획 수립지침에서 주거유형 다양화를 위한 건축물 배치 규제를 완화할 필요가 있으며, 구체적으로는 다음의 사항들이 고려될 필요가 있다.

첫째, 주거동의 호수제한은 소규모의 호당 건축면적을 감안할 때 8호연립 또는 필요시 그 이상도 가능하도록 사전에 충분히 검토 후 지침으로 결정한다.

둘째, ㄷ자, ㄱ자 일체형 배치의 금지규정은 없애거나 예외적 허용이 바람직하다.

셋째, ㄷ자, ㄱ자 클러스터형 배치시 외벽 간 거리 규정은 완화 또는 예외적 허용이 필요하다.

넷째, 최고층, 중층, 저층 등 구간별 높이규제, 직각 배치, 가로대응배치, 조망·차폐율적용구간 지정 등 획일적이고 일률적 규제는 가급적 지양하고, 경관계획을 통해 단지여건에 적합하도록 계획적 유도가 바람직하다.

다섯째, 1인 가구의 사회·문화·의식·생활양식 등을 고려한 주거형태와 단지계획이 되도록 블록 및 획지를 계획하되, 주거다양성과 커뮤니티 연계를 위해 주거동 또는 단지간의 주택규모와 유형의 복합적 배치를 고려한다.

여섯째, 건축물 배치규제의 완화가 일조, 통풍, 프라이버시 등의 문제를 야기하기 않도록 건물 간 이격거리, 주동방향, 일조, 풍향 등을 충분히 고려하여 배치계획을 수립한다.

**(3) 획지분할의 유연성**

초소형주택이나 신유형의 공동주거 건축에 적합한

〈표 6〉 1인 가구를 위한 주거유형과 사례

주택유형		개념	사례
초소형 공동주택		현행 공동주택 중 1인 가구의 주거공간소요를 고려하여 15~40㎡ 이하의 소규모로 건설하는 주택(연구자가 정의)	<p>〈평택-서정밸류스하임〉</p> 
도시형 생활주택		도시지역에 주택건설사업계획승인을 받아 국민주택규모 주택을 300세대 미만으로 건설하는 주택 (주택법에 근거)	
단지형	연립	세대당 주거전용면적 85㎡ 이하로 주거층 4층 이하(5층 가능), 연면적 660㎡ 초과	<p>〈강남보금자리〉</p> 
	다세대	세대당 주거전용면적 85㎡ 이하로 주거층 4층 이하(5층 가능), 연면적 660㎡ 이하	<p>〈SH공사-우면2 네이처힐가든〉</p> 
	원룸형	세대별 독립주거가 가능하도록 욕실과 부엌을 설치하고 하나의 공간으로 구성되며 세대당 주거전용면적이 12~50㎡	<p>〈SH공사-정릉 희망하우스〉</p> 
공유형 주거 (쉐어 하우스)		다수가 한 집에 살면서 개인 공간인 침실은 각자 사용하지만, 거실·화장실·욕실 등 공동생활공간은 공유하는 주택	<p>〈Woozoo-서교동 셰어하우스〉</p>  <p>Room A: 12.1㎡, Room B: 12.1㎡, Room C: 12.1㎡, Room D: 12.1㎡</p>
독신자 전용주거		근로자를 고용하는 자가 그 고용한 근로자중 독신생활을 영위하는 자의 거주를 위하여 건설하는 주택 또는 국가·지방자치단체 또는 공공법인이 독신생활을 영위하는 근로자의 거주를 위하여 건설하는 주택	<p>〈충주-세경독신자아파트〉</p> 

규모로 획지를 구획하고, 필요시 추가적인 획지분할 또는 합병이 가능하도록 획지계획의 유연성, 자율성을 유도할 필요가 있다.

**(4) 건폐율, 용적률 제한의 완화**

앞서 검토한 보금자리지구의 지구단위계획 사례와 같이 단지형 다세대주택단지의 경우 30~35% 이하의 낮은 건폐율과 100% 이하의 저밀도 용적률을 병행한 규제는 건축물 배치와 건축형태의 다양성을 제약할 수 있다.

따라서 단지 및 건축계획의 창의성과 유연성을 보장할 수 있도록 허용용적률만 제한하거나 총호수로 제한하는 방안이 바람직하며, 단지경관의 훼손이 우려될 경우에는 경관계획 검토를 통해 사전에 문제를 제어할 수 있을 것이다.

**(5) 건축물의 형태와 외관**

‘주거동의 길이제한’의 경우 호수연립 및 주거동 길이의 정량적 규제보다는 소형특성에 맞는 유연한 건축이 가능하도록 유도함이 바람직하다. 이를 위해 주택평면의 소형화 및 세장비 증가를 반영하여 주거동의 층당 호수제한을 완화할 필요가 있다. 또한 주거동의 다양한 형태에 따라 주거동 길이의 제한을 선택적으로 제시(주동의 형태가 다양한 경우 자율성을 확대)하도록 한다.

‘입면의 구성’은 소형화로 인한 디자인의 단조로움과 획일화를 방지하기 위하여 외관의 색채, 입면디자인, 층수, 스카이라인, 주동형태의 변화와 다양성을 도입한 계획으로 유도할 필요가 있다.

‘용통형 구조’의 경우 소형화 및 주거유형의 다양화를 반영할 수 있도록 가변형 구조의 도입 및 세대통합형 설계를 유도할 필요가 있다. 필요시 인접세대와 부분통합 또는 전체 통합 가능한 구조로의 설계도 권장할 수 있을 것이다.

**(6) 대지 내 교통처리**

주차시설의 경우 주거소형화에 따른 세대수 증가와 세대별 차량보유율을 고려하여 과잉 주차공간이 되지

않도록 계획하고, 카셰어링, 자전거 등 녹색교통여건 개선을 통해 주차수요 발생을 줄이는 방안을 고려하도록 유도할 필요가 있다.

**(7) 부대복리시설**

1~2인 가구의 특성을 고려하여 부대복리시설 설치 기준을 합리적으로 조정할 필요가 있다. 1인 가구의 주거 및 생활문화 특성을 고려할 때 게스트하우스, 다목적홀, 운동시설, 무인택배시설 등의 수요가 예상되므로 단지 및 주택설계시 이들 시설의 설치를 고려하도록 한다. 또한 유치원, 어린이놀이터 등은 수요를 고려하여 필요시 제외하도록 한다.

**4) 지구단위계획의 적용성 제고방안**

**(1) 특별계획구역의 활용 확대**

특별계획구역으로 지정된 곳은 주택법보다 융통성이 있다. 새로운 주호의 형태를 만들어내기 위해서는 융통성이 반드시 필요하다. 특별계획구역의 장점이 그러한 융통성을 인정해 준다는 것이다. 따라서 1인 가구나 노인가구 등 특정계층의 주거공간을 계획하려는 경우, 또는 이들을 하나의 단지 안에 융합되도록 계획하려는 경우에는 사업시행자 및 주택건설업체의 사업계획을 지구단위계획에 반영할 수 있도록 보장할 필요가 있다.

일례로 우면동 네이처힐(Nature Hill)의 경우 특별계획구역으로 지정되어 별도지침이 적용되었다. 이곳은 단지형 다세대주택을 시범건설하려고 곳으로 사실 우면동은 지가가 높아 소형 다세대 주택을 계획하는 것은 경제적 측면에서 부적합하다. 이 사례에서 볼 수 있듯이 저소득층을 위한 임대형 단지형 다세대를 만드는 것은 정책적인 계획이 없이는 불가능한 상황이다.

**(2) 지구단위계획 수립의 유연성 제고**

사업시행자가 공기업인 경우는 민간에 비해서 규모의 규격화 및 대량화되어 다양성을 수용하기 어렵다. 다양성 있게 계획을 시도하는 경우에도 주거동의 층,

〈표 7〉 소가구화 관련 지구단위계획에 대한 적용성 검토

지구단위계획 요소		지구단위계획 지침 운영방향		
		문제점 및 적용성	지침 적용단계	운영방향 *
주거형태		· 계획의 유연성, 다양성 제고를 위한 개선 필요	· 주택수급계획 및 지구단위계획과 연계하여 운영 필요	· 유도 · 필수
가구 및 획지	획지의 분할 및 합병	· 주거유형과 단지규모에 따른 획지와 가구에 대한 시뮬레이션 후 반영 필요	· 지구단위계획 단계	· 권장 · 유도
건축물 용도	건축물 용도	· 주거용도별 수요특성의 반영 필요	· 주택수급계획 및 지구단위계획과 연계하여 운영 필요	· 유도 · 필수
건축물 밀도	건폐율	· 밀도 중심 계획시 공지확보 등 문제발생 가능	· 지구단위계획 단계	· 유도 · 필수
	용적률	· 배치계획 시뮬레이션 후 적용 필요		
건축물의 배치	건축물의 배치	· 배치계획 시뮬레이션 후 적용 필요	· 지구단위계획 단계	· 유도 · 필수
	최고층 배치구간	· 사전에 경관, 일조, 통풍 등에 대한 다각적인 시뮬레이션 후 적용 필요	· 지구단위계획 및 경관계획과 연계하여 운영 필요	· 유도 · 필수
	중층배치구간			
	저층배치구간			
	클러스터형배치구간			
	건축물직각배치구간			
	가로 대응 배치 구간			
	고속도로변배치구간			
조망 차폐율 적용구간				
건축물의 형태와 외관	주거동 길이제한			
	입면의 구성			
	융통형 구조			
	옥탑부			
주택유형 및 형태 지정	유형의 지정	· 주거용도별 수요특성의 반영 필요	· 주택수급계획 및 지구단위계획과 연계하여 운영 필요	· 유도 · 필수
	형태의 지정			
대지 내 교통처리	주차시설 설치	· 1인 가구의 주차수요 특성 조사 후 반영	· 지구단위계획 단계	· 유도 · 권장
부대복리시설	부대복리시설 및 근린생활시설	· 1인 가구의 시설수요 특성 조사 후 반영	· 지구단위계획 단계	· 유도 · 권장
	유치원 시설	· 시설수요 특성 조사 후 반영	· 지구단위계획 단계	· 유도 · 필수

\* 운영방향에서 유도, 권장, 필수는 지침작성과 하위계획의 수용여건을 고려하여 구분함. 유도에서 필수로 갈수록 지침의 명확성과 운영의 강제성이 증대

외관, 입면 등이 다를 경우 민원 등 문제발생을 우려해 회피하는 사례가 적지 않다. 따라서 이런 다양성을 가질 수 있는 요소를 지구단위계획에 적극 적용해야 된다. 같은 평형이면 다 똑같아야 한다고 규정지으면, 다양성을 적용하기 어렵다. 수요변화를 고려한 새롭고 다양한 주거유형과 디자인, 수요계층의 생활과 사회문화적 특성을 담을 수 있는 부대시설과 옥외공간

의 계획이 용이할 수 있도록 지구단위계획 수립권자의 자율성과 계획적 유연성을 최대한 부여할 필요가 있다.

(3) 1인 가구 주택공급 기준과 부대복리시설 기준 정비  
공공부문에서 1인 가구만을 위한 주택을 공급하기는 쉽지 않다. 1인 가구만을 위해서 공급을 할 수 있

는 법적 근거도 미비하다. 만약 1인 가구만을 위한 단지가 조성된다면 법적으로 제반되는 부대복리시설 중 필요하지 않은 시설에 대한 검토가 필요하다. '1인 가구를 대상으로 한다'라는 근거가 없기 때문에 부대복리시설을 정하기 쉽지 않으므로 현재는 총량제 측면에서 접근이 필요하지만, 향후에는 1인 가구 전용단지 또는 1인 가구 비율이 높게 계획된 단지의 경우에는 가구특성과 수요를 고려하여 부대복리시설의 설치기준 개선이 필요하다. 다만, 설치기준은 거주민의 생활편의과 복리를 증진하는 방향으로 수립되어야 한다.

**(4) 기반시설 관련 인구지표 산정기준 보완**

현행 개발계획 수립시 수용인구는 계획호수에 도시기본계획상의 호당인구지표를 적용하여 산정하고 있다. 호당인구지표는 지역에 따라 다소의 차이는 있지만 2.3~2.7인 수준을 나타내고 있다. 따라서 1인 가구 단지가 증가하는 경우 호당인구지표를 적용하면 인구가 과잉 산정될 수 있기 때문에 1인 가구 전용단지를 비롯한 당해 지역의 1~2인 가구 통계자료를 활용하여 적절한 계획인구를 산정하여야 한다.

**5. 결론**

본 논문에서는 6개 사업지구의 공동주택단지를 대상으로 소가구화 증가 추이에 대해 기존의 지구단위계획이 적절히 대응하고 있는지 고찰하고, 소가구화에 대응한 향후 지구단위계획의 요소별 개선방안과 적용성 제고방안을 제시하였다.

소가구화와 관련하여, 1인 가구 증가에 대응한 다양한 주거유형의 지구단위계획상 반영 방안을 제시하였다. 소형공동주택, 쉐어하우스, 독신자전용주거 등 1인 가구 주택특성에 맞는 가구·획지, 건축물배치, 건축물 형태 및 외관 등과 관련한 계획요소도 제시하였다. 또한 무인택배시설, 게스트하우스 등 부대복리시설의 도입, 유치원 등 수요가 낮은 부대복리시설 제외 등 1인 가구 거주특성을 고려해야 함을 제안하였다.

본 논문에서 제안한 계획요소와 방안들은 향후 지구단위계획수립지침과 운영기준 등을 작성하는데 활용될 수 있을 것이며, 활용수준과 내용은 지역별 여건과 주택정책 및 수요 등에 따라 유연하게 적용될 필요가 있다. 다만 지구단위계획에서 제시하는 내용이 지나치게 엄격할 경우 창의성과 유연성을 제한하는 경직된 계획적 규제가 될 수도 있다. 따라서 가급적 권장·유도방식을 통해 계획요소가 유연하게 활용되도록 하는게 바람직할 것이다.

우리나라의 소가구화에 대한 대응방안을 모색하는데 있어 독일의 주택정책 사례는 좋은 참고가 될 수 있다. 독일은 노령화, 1인 가구 증가와 가족 수 감소 등에 대응하기 위해 가급적 다양한 목표를 동시에 충족할 수 있도록 1인 가구를 위한 주택정책보다는 다양한 계층과 주택공급과 규모, 근린생활 촉진을 위해 용도를 혼합하는 방안을 모색하고 있다. 즉 '모두를 위한 거주(Wohnen für Alle)'전략을 통해 시대에 맞는 다양한 규모의 주택공급, 자녀가 있는 가족, 싱글맘, 노인, 그리고 쉐어하우스와 같이 공동의 삶이 가능한 다양한 형태의 주택공급에 초점을 맞추고 있다. 뮌헨의 경우 주거공간촉진규정(WFB)에 따라 주택유형 및 가구특성에 따라 다양한 주거유형과 거주면적상한을 두고 있다. 1인 가구의 경우 거주면적을 40~50m<sup>2</sup> 이하로 설정하고 전체 주호수에서 33%정도의 비율이 되도록 하였다. 또한 공동주거(쉐어하우스)에 대한 수요도 증가하는데 이는 경제적 이유에서만 아니라 노인계층이 비상시에 도움을 받을 수 있고 고독함에서 벗어날 수 있는 대안이기 때문이다. 이러한 쉐어형 주거형태는 지구단위계획의 지침에서 지정가능하며 금융지원혜택을 받는다. 또한 주민커뮤니티 촉진을 위해 공용공간을 계획하며 이는 사회복지 혹은 계획담당부서와 초기에 협의하여 지구단위계획, 공모지침 또는 공람을 통해 마련되어진다.

이러한 독일의 경험은 우리에게 시사하는 바가 크다. 지속적인 증가가 예상되는 우리나라의 1인 가구 추이를 고려할 때, 향후 1인 가구의 주거특성과 수요를 반영하여 다양한 유형의 공동주택을 건설하여 공급해야 한다. 이를 위해 공동주택단지의 지구단위계

획 지침에서도 사전 수요조사 등을 통해 1인 가구의 주거형태를 무엇으로 할지, 몇 호를 건설할지, 주거동은 독립형 혹은 복합형 등 어떠한 형식으로 계획할지, 부대복리시설과 옥외공간은 어떻게 차별화할지 등을 고려한 단지조성이 가능하도록 유도 · 권장 · 지원사항을 구체적으로 명시할 필요가 있다.

소가구 증가에 대응하기 위해 제시한 지구단위계획의 지침과 내용은 공공과 민간의 공동주택단지계획 및 아파트 건축설계를 위한 기본방향이 될 것이다. 주거공간, 부대복리시설, 기반시설 등 각 계획요소들이 소가구에 적합하게 건축에 반영되도록 하는 데 지구단위계획의 역할이 크다 할 것이다. 그러나 소가구급증하고 있다 하더라도 공동주택단지의 가구구성은 아직 다양하며 고령화가 급속히 진행되고 있고, 정보통신기술의 발달에 따른 사회경제적 변화가 빨라지고 있음에 따라 소가구 현상에만 계획의 초점을 맞추는 것은 한계가 있다. 따라서 향후 소가구 외의 인구 및 사회 변화에 대응한 지구단위계획에서의 대응방안을 강구할 필요가 있으며, 다양한 변화요소들 간의 상호관계를 함께 고려하여 단지 및 건축계획의 방향을 제시하는 것이 바람직할 것이다.

### 참고문헌

- 국토교통부, 2018, 『지구단위계획 수립지침』, 2018.1.2 개정본.
- 국토교통부, 2008, 『국민주거안정을 위한 도심공급활성화 및 보금자리주택 건설방안』.
- 권세연 · 박환용, 2014, 서울시 1인 가구의 주거환경만족 영향요인 연구, 『주택연구』, 22(1), pp.77-104.
- 김보나 · 서귀숙, 2013, 소규모 1인가구를 위한 공동체 주택 계획, 『한국주거학회논문집』.
- 김진영, 2013, 여성 1인가구 소형임대주택계획을 위한 주거 의식과 주거요구: 서울특별시를 중심으로, 『한국주거학회논문집』, 24(4), pp.109-120.
- 김옥연 · 문영기, 2009, 1인가구 주거실태 분석: 서울시 1인 가구를 중심으로, 『주거환경』, 7(2), pp.37-53.
- 박보림 · 김준형 · 최막중, 2013, 1인가구의 주택점유형태: 연령 및 소득요인을 중심으로, 『국토계획』, 48(1), pp.149-163.
- 배건이 · 정극원, 2014, 1인 가구 주거지원을 위한 주택법제 개선방안에 관한 연구, 『토지공법연구』, 64, pp.157-176.
- 서울특별시, 2017, 『서울특별시 지구단위계획 수립기준』.
- 윤정중 · 최상희 · 권영태 · 이진희 · 윤서연, 2015, 『인구 · 사회변화에 따른 공공주택단지의 지구단위계획 평가 및 개선방안 연구』, 대전: 토지주택연구원.
- 조하은 · 김의준, 2018, 서울시 청년 1인 가구 주거 문제 분석—주거소비면적 감소현상을 중심으로, 『지역연구』, 34(1).
- 통계청, 인구총조사 · 장래가구추계, 국가통계포털(<http://kosis.kr>).
- 한국토지주택공사, 2007, 『성남판교지구택지개발사업지구 단위계획』.
- 한국토지주택공사, 2013, 『강남보금자리주택지구 지구단위 계획시행지침(변경)』.
- 한국토지주택공사, 2013, 『서울서초 보금자리주택지구 지구 단위계획시행지침』.
- 한국토지주택공사, 2013, 『김포한강 택지개발사업 제1종지구 단위계획 시행지침』.
- 한국토지주택공사, 2013, 『위례택지개발사업지구단위계획 시행지침』.
- 한국토지주택공사, 2014, 『구리갈매 공공주택지구 지구단위 계획』 시행지침.
- Landeshauptstadt Stadt München, 2006, 『Wohnen in München VI』, p. 61.
- 계재신청 2018.09.10.  
 심사일자 2018.09.17.  
 게재확정 2018.09.22.  
 주저자 · 교신저자: 윤정중, 공동저자: 최상희