부산시 도시주거지의 변천과정 및 개발방향 제안

권 영 민
경남정보대학 건축과

1. 서 론

1.1 연구의 목적

우리 나라 근대사에 있어서 가장 먼저 근대화로의 개항을 한 부산의 경우에 있어서는, 도시화에 따른 주거지의 변화를 개항과 더불어 근대도시로 발전하게 되면서 이때 나타난 외국인거류지로부터 근대 도시주거지가 형성되기 시작하였으며, 또한 해방·동란기를 거치면서 타 도시에서 찾아 볼 수 없는 이형적 도시변화의 형태가 지속되어 온 도시이다.

부산의 도시주거지에는 이러한 역사적 시간들의 구체적인 기억의 편린들이 채워져 있다. 하지만 부산의 도시주거지들속에 담겨있는 과거의 흔적들이 도시주거지 개발과정속에서 미처 우리들에게 그 의미를 다 전해주지도 못한 채 새로운 형태의 주거형식과 획일화된 주거지형태로 지워져가고 있다.

그리고 또 한편으로 우리나라는 비교적 짧은 기간내에 도시로의 인구집중에 따른 급격한 도시성장이 이루어졌는데, 서울을 비롯한 대구, 광주, 대전 등 대부분의 도시들은 상대적으로 넓고 평탄한 지형위에 도시가 입지함에 따라 인구성장에 따른 계획적인 시가지 확산이 용이하였다.

이에 비해 부산은 지형조건이 기존시가지의 확산에 상당히 불리함에도 불구하고 시가확장의 전제조건인 교통망 등 기반시설의 확충 없이, 8·15해방과 6·25동란에 따른 인구의 폭등으로 도심이 무질서한 평면적인 포화상태에 도달한 채 반세기 가까이 경과함에 따라 체계적인 도심의 정비나 확산이 불가능하였다. 또한 산지가 많은 지형조건과 그에 따른 과도한 개발제한구역의 설정으로 주택용지의 확보가 어려워 부산도 시역의 확장·해안매립·산지개발 등 극단적인 방법을 통한 택지확보에 급급하게 됨으로써 부산의 질적인 주택문제는 더욱 악화되었던 것이다.

더욱이 최근까지 도시주거지들의 그 개발방식에 있어서 도시전체의 기능이나 지역적 특성을 무시한 채, 타 도시들과 동일한 방식으로 경제적 논리에 의한 획일화된 단지식 주거지 개발방식이 적용되고 있다는 것이다. 이러한 경직된 개발방식에 의해 조성되고 있는 최근의 고밀·고층아파트단지들은 주거지의 각종 상황변화에 대한 적응력과 도시 컨텍스트(Context)와의 부조화, 즉 도시경관과의 부조화, 교통순환체계의 혼란, 도시공간의 안정성 파괴, 주거환경의 열악함 등에 대한 문제점을 보이고 있는 것이다.

따라서 현 시점에서 도시의 성장과 함께 새로운 형태로 변동·발전되어 왔던 부산의 도시주거지 변천과정을 고찰하는 것은 지역적 도시공간구조 연구에 있어서 매우 중요한 의미를 가진다고 보았다. 그리하여 본 연구에서는 부산의 자연지형적 특성과 함께 한국 근대도시형성사에 있어 다양하고 독특한 시대적 배경을 안고 있는 부산이, 도시화 과정에 따라 도시주거지의 초기 개발형태에 있어서 다른 도시들과 비교될 수 있는 독특한 특성들을 지니고 발전했음을 가정하고 그 특성을 살펴보고자 하였다.

그리하여 지금까지 도시주거지의 재개발 및 개발에 있어 중·대규모 아파트에 의한 단지식의 일시적 개발에만 의존하여 진행되어오고 있는 부산의 도시주거환경이 이러한 독특한 지역적 도시환경을 지니

고 있는 부산에 있어서 많은 문제점이 있음을 분석하고, 향후 기존의 도시주거지가 가지고 있는 특성들과 주변의 도시환경과의 맥락적 특성들을 고려하는 다양한 주거지개발방식에 의해 부산의 도시주거지 구조를 재구성하여 보는 것이 필요하다고 보았다.

이에 본 연구는, 우리의 전통적인 주거문화에 있어 직접적인 변화가 초래하기 시작한 開港(1876년)을 기점으로 하여 현재까지 이르고 있는 부산의 도시주거지를 대상으로, 부산의 역사적 사회변화 및 도시주택개발의 정책변화를 토대로 부산의 도시주거지 형성과정을 구분하여 그 과정별 주거지특성을 분석함으로써 주거지개발에 따른 변천특성 요소를 추출하고자 하였다.

그리고 부산시 도시주거지를 도시맥락적 관점에서 그 개발특성을 살펴보기 위해 주거지의 입지유형을 자연적 지형과 개발여건에 따라 분류하고, 이들 주거지유형 중 현재 부산시의 개발 및 재개발 대상이 되고 있는 주거지들을 중심으로 주거지개발에 따른 주거환경 특성 및 도시주거지개발의 문제점을 분석하고자 한다. 그리하여 앞에서 도출된 주거지들의 특성요소를 이용하여 부산의 지역적 맥락특성을 감안한 도시주거지들의 개발방향을 모색함으로써 향후 부산시 주택개발정책에 기초가 되는 자료를 마련코자 하는데 그 목적 및 의의를 두고자 하였다.

1.2 연구의 분석방법 및 범위

한 지역에 있어서 통시적(通時的)인 역사적 변천과정속에서 형성된 도시주거지들의 특성들 속에는 그 지역의 고유한 특성, 즉 지역성이 오랜기간을 통해 반영되어 있음을 알 수 있기 때문에, 이러한 지역성을 토대로 하여 현 시점에 있어서 도시주거지들의 공시적(空時的)인 공간특성을 살펴봄으로써 향후 주거지개발의 가장 적절한 방법을 모색할 수 있을 것이다. 또한 이러한 통시적인 시간적 흐름속에서 반영되어 있는 지역적 특성요소를 토대로 현재 형성되어 있는 도시주거지들의 공시적인 특성들을 분석하여, 현대의 입체적인 도시맥락구조에 가장 최적의 지역적 도시주거지 개발방향을 모색하기 위해서는 도시주거지공간구조의 시각적 맥락 및 기능적 맥락과의 조화기법의 도입이 필요할 것이다.

한 지역의 주거지공간내에 있는 주거지의 형태는 특정시간과 특정공간내에로 단절되는 것이 아니고 '통시적'으로 시대흐름에 따라 전후관계가 고려되어지고 '공시적'으로 그 시기에 적합한 주거지형태로 변모되는 것으로, 시간흐름에 의한 역사적 지속성을 가지고 있으므로 지역정서에 부합되는 동질적인 지역의 주거지형태를 유지하고 있다고 볼 수 있다.

따라서 특정지역의 주거지공간은 그 단위공간만이 가지고 있는 아이덴티티가 있으며 그것은 통시적으로 내려오는 주거지형태의 유형이 어느 정도 동질성을 가지고 있다고 볼 수 있는 것이다. 즉 시·공간적으로 그 장소가 가지고 있는 입지적·물리적·인문적 환경요소에 의해 주거지의 형태가 성립하게 되는 것이다.

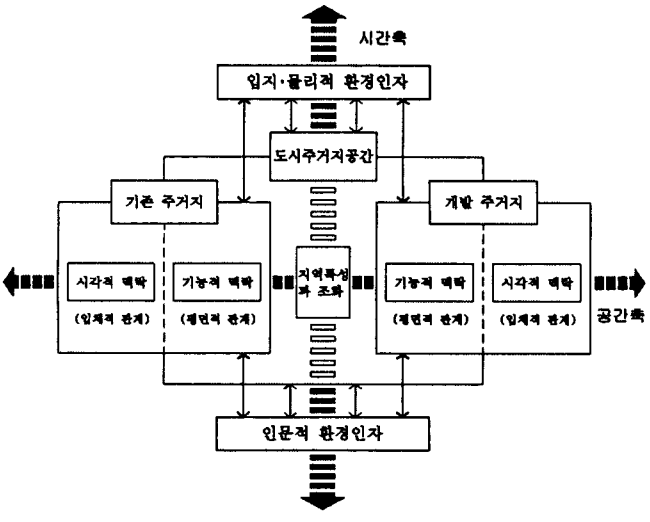


그림1. 도시맥락적 관점에서의 도시주거지 개발방향을 위한 분석 틀

그러므로 앞서 언급한 통시적 개념으로서의 시간축과 공시적 개념으로서의 공간축에서 형성되는 도시주거지공간의 틀을 설정할 수 있으며, 이러한 분석구조는 시·공간적 차원에서 어느 특정한 지역의 도시주거지공간 속에서 기존 주거지와 개발주거지가 상호조화되어 그 지역이 가지는 고유한 도시주거지환경을 구축할 수 있다는 전제를 하고 있는 것이다. <그림1>참조.

본 연구대상의 시간적 범위는 분석내용에 따라 다른데, 본 연구의 주된 흐름이 되는 부산시 도시주거지 변천특성의 통시적 분석에서는, 부산이 본격적인 근대적 도시로의 형태를 띠기 시작한 개항기(1876년)로부터 현재까지 이르는 시기로 설정하였다.

그리고 향후 부산의 도시주거지의 개발방향을 모색하기 위해 부산의 자연지형과 개발여건에 따른 주거지의 입지유형별 특성의 공시적 분석에서는, 현 시점(2000년)을 기준으로 하여 부산의 개발 및 재개발대상 도시주거지들을 중심으로 개발여건에 따른 주거지특성 및 주거지개발의 문제점을 분석[1]하였다.

2. 부산시 도시주거지의 형성과정별 변천특성

2.1 부산시 도시성장과정에 따른 도시주거지 유형 분류

부산시 도시주거지의 시대적 형성과정, 즉 개항기 전후로부터 현재까지 이르는 부산시의 역사적 사회변화 및 주요 도시주택개발정책(특히 도심지 불량주택 개량정책)의 변화를 토대로 부산의 도시주거지를 5단계의 유형, 즉 초기시가지형성지구(개항이전), 외국인 전관거류지구(1876년 개항~1945년), 해방후 6·25동란기의 피난촌지구(1946~1954년), 정책이주개발지구(1955~1981년), 일반 아파트밀집지구(1982년이후)로 분류하였다.

그리고 분류된 도시주거지의 유형별로 대표적인 사례지구들(2~4개지구)을 선정하여 그 형성과정에 있어서의 입지적·물리적 변천특성을 통시적(通時的) 관점에서 분석함으로써, 현재 도시주거지개발시 주거지의 개발형태에 적용 가능한 부산시 도시주거지의 지역적 특성요소를 도출하고자 하였으며, 주거지유형별 주요 특성과 주거지 형성배경 및 시기 그리고 그 대상사례지역 및 분포도를 살펴보면 그림 2. 및 표1.과 같다.

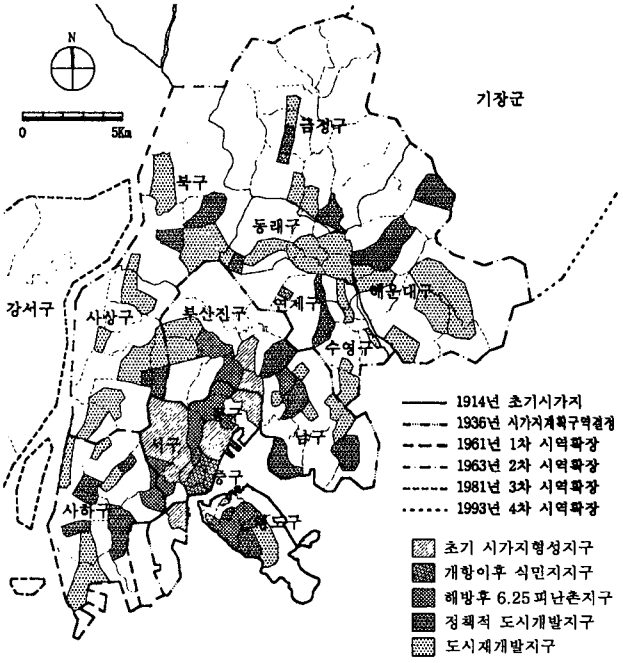


그림2. 부산시 도시성장에 따른 주거지의 유형별 공간분포도

1) 1999년 4월에 부산시 도시주거지 변천과정의 전반적인 주거지특성을 현지답사를 통해 기존 문헌 및 조사자료와 비교·조사하여 고찰하였고, 2000년 3월에는 각 주거지유형별로 대표적인 특성을 띠고 있는 2~4개 지구를 대상으로, 현재 주거지상황의 비교·조사를 통해 주거지들의 지역적 특성요소들을 추출하고자 하였다. 아울러 이들 지구 중 향후 부산시의 개발(재개발) 대상이 되고 있는 지역들의 개발방향모색을 위한 주거지의 입지유형별 특성을 조사하였다.

표1. 부산시 도시성장과정에 따른 도시주거지의 유형분류

유형분류	형성배경 및 시기	특 성	대상지역
초기시가지 형성지구	1876년 개항직전까지 이미 주거지가 형성되어 왔던 지역. (~ 개항직전)	- 기존 한국인 집락지와 함께 일본전관거류지의 일부를 포함. - 현재까지 안정된 인구밀도의 변화 및 주거지의 모습을 유지.	대신동,부전동,부민동,부용동,범일동(구.조방부근)
외국인 전관거류지구	부산의 근대도시로서의 발판이 된 지역으로서 부산시 도시계획 및 주거지계획의 모태가 된 지역. 이들 지역은 공통적으로 외국인, 특히 일본인들에 의해 계획되고 공급된 주거지가 대부분으로서 부산시의 도시주거지 및 도시주거 유형의 모태가 되었다고 할 수 있는 지역. (1876년 개항 ~ 1945년 해방)	- 완만한 구릉지이거나 평지에 가까운 지대가 대부분으로 해방이전에 이미 고밀주거지로 형성되었던 곳. - 초기에는 도심과의 인접에 의해 과밀주거지로 형성되어 있다가 도심기능으로의 토지이용 변화가 발생함으로써 상주인구밀도가 감소되고 있음. - 지역적 입지 특성상 주거지로서의 신규 개발 가능성이 비교적 낮은 지역으로 추후 중심상업 등의 복합용도 또는 항만시설 등으로의 재개발이 요구되는 지역. - 이들 주거지 및 주거유형들은 부산시가 가지고 있는 독특한 도시주거지 요소로서 개발보존의 여지를 남기고 있음.	동광동,광복동,신창동,창선동,남포동,초량1동,영주1동 일부,연산동 1262일대
해방후 6·25동란기의 피난촌지구	8.15해방과 6.25동란이후 해외귀환동포와 전국의 피난민들의 무허가 판자집이 난립하여 지금까지 계속되어 오고 있는 현재 도심 부근 고지대의 불량주거지구 및 주거환경개선지구에 해당하는 지역. (1946년 ~ 1954년)	- 1989년이후 이 지역들을 대상으로 주거환경개선을 위한 불량주택철거 및 개량사업이 행하여져 왔으나 여전히 600명/㏊이상의 과밀상태를 보이고 있음. - 이들 지역은 도시경관적 관점에서 인지도가 가장 높은 지역내에 위치하고 있음으로 인해 부산시 도시발전계획상의 도시개발에 있어서 가장 초미의 관심이 되고 있으므로, 그 주거지 재개발에 있어 다양하고 신중한 방안이 요구되는 지역.	범천3동,범일4동,좌천동,당감동,문현1동,우암동,영주동,수정동,초량동,남부민동,아미동,감천동,충무동,보수동,초장동,영선동,신선동,청학동
정책이주개발지구 Ⅰ型	6.25사변으로 인한 피난민촌과 구 역전 화재민, 그리고 기타 수재민들을 위한 강제철거 이주지역. (1955년 ~ 1964년)	- 자생적 집단주거지로서의 특성이 강하며 도심과 인접하고 있는 주거지 입지 특성에 따라 현재 개별적인 다양한 개발방법으로 주거개발이 상당히 진척되고 있는 지역.	괴정동,감만동,청학동,동삼동,연산동,대연동,구평동,전포동
정책이주개발지구 Ⅱ型	부산시에서 불량주택의 재개발과 아울러 부족한 주거지를 확보하기 위해 토지구획정리사업이 1960년대 후반부터 본격적으로 시행된 집단이주 개발지역. (1965년 ~ 1972년)	- 정책이주개발지구 Ⅰ 형보다 다소 외곽에 위치 - 획일적인 토지구획에 의한 도로와 협소하게 제한된 단위필지에 의해 조성된 대규모의 정책 집단이주지. - 부산의 도시형 저소득층주거로서의 특징을 가장 많이 가지고 있는 주거지역.	신평동,장림동,당리동,연산동,서동,반송동,대연동,망미동
정책이주개발지구 Ⅲ型	1973년부터 시행된 고지대 및 불량주택철거사업에 의한 철거민 수용을 목적으로 개발된 정책이주지역. (1973년 ~ 1981년)	개별개발방식과 달리 본격적인 공동주택형식, 즉 연립주택과 중·고층아파트형식을 도입한 도시재개발방식에 의한 개량사업지역.	연립주택 공급지: 반여동,용호동,개금동,주례동,만덕동 시영, 주공임대 아파트 공급지: 개금동,구서동,사직동,덕천동,전포동,재송동,영주동,봉래동
일반 아파트 밀집지구	택지수요에 대처하며 또한 주거단지의 공간질서를 체계화하고 필요한 공공시설용지를 확보함으로써, 바람직한 생활환경을 유도함과 동시에 저렴한 주택지의 대량공급을 위해 국가,지방자치단체,대한주택공사,한국토지개발공사 등을 중심으로 택지개발에 의한 주택지조성과 주거환경개선사업 그리고 기타 대규모 민간아파트 공급에 의해 급성장한 주거지역. (1982년 ~ 현재)	- 1960년대에 다소 높은 인구밀도를 보이다가 80년대 이후 대규모의 고층 아파트단지들이 들어서면서 큰 폭의 인구증가율을 나타내는 급성장형 지구. - 시역 내 1960년 이전에 이미 상당히 시가화 되었던 곳으로서 기존 시가지의 흡인력에 의하여 성장한 지역. - 명륜동, 복천동처럼 동래의 중심지로서 부도심의 기능을 하면서 성장한 지역을 포함.	온천동,복천동,장전동,명륜동,안락동,구서동,광안동,남천동,망미동,양정동,개금동,연지동,당감동,덕포동,화명동,만덕동,모라동,주례동,하단동,다대동,장림동,대교동

2.2 초기시가지형성지구(개항이전)

기존의 한국인 집락지와 함께 일본전관거류지의 일부를 포함하고 있는 지역으로서, 현재까지 안정된 인구밀도의 변화 및 주거지의 모습을 유지하고 있는 대신동·부민동·부용동·부전동·범일동(구. 조방부근) 등이 여기에 해당한다. 이 당시 행정구역상 부산포가 한국정부의 동래부 관할하에 있었지만, 모든 세력과 재력이 일본거류지에 집중하고 있었으므로 한국인이 거주하였던 부산진이나 동래는 도리어 부속된 촌락[2]과 다름이 없었다고 한다.

그림3. 개항기 조선인마을과 일본거류지 모습

사진1. 현재의 대신동·부민동 모습

2) 이들 한국인 부락은 높이가 5, 6척(1.5m, 1.8m)으로 흙과 돌로써 벽을 쌓고 초가지붕으로 방 한 개의 넓이는 2평 정도이다. 조금 큰집은 방이 3, 4실이 있고 적은 집은 하나에 가구, 식기까지 그 안에 쌓여 있다.

이 주거지유형에서는 현재 안정된 인구밀도와 주거지형태를 보이고 있으나, 이들 지역들이 대부분 부산시 도심시가지를 형성하는 주요 지구에 해당하여 주간선도로 및 간선도로변 주변지역은 대부분이 상업 및 업무시설로 전용되거나 개발되어 가고 있다. 그 주거유형에 있어서는 대부분이 개량형 슬라브 단독주택(단층·2층)이나 3~4층의 다가구/다세대주택들로 이루어져 있다.

2.3 외국인 전관거류지구(1876년 개항~1945년)

한국의 개항장 일대 이미 구획정리된 외국인 거류지구들은 1890년대에 이르러 많은 점포병용주택 군들이 세워지면서 시가지의 모습을 띠기 시작하였으며, 이들은 대부분 평지에 당시 서구의 새로운 사회체재에 따른 새로운 기능을 담고 있는 공공건물, 병원, 은행, 학교 등도 세워지면서 단지적 성격을 나타내고 있었다.

한편 부산에 있어서는 외국인 전관거류지가 일본과 청국거류지로 대표될 수 있는데, 청국거류지는 일본거류지에 비해 미약하여 청일전쟁 후 폐쇄되어(1913년) 곧 일본인 등에 의해 전용(轉用)되거나 상업용도의 건물로 바뀌었다. 이에 반해 일본거류지들은 부산이 근대적 도시로 체계를 잡아가는 시점에서 초기 도심시가지의 중심적인 역할을 담당하여 그 주거지체계나 주거유형들이 이후 부산의 도시체계 및 주거지체계에 주형(鑄型)이 되었다고 할 수 있다.

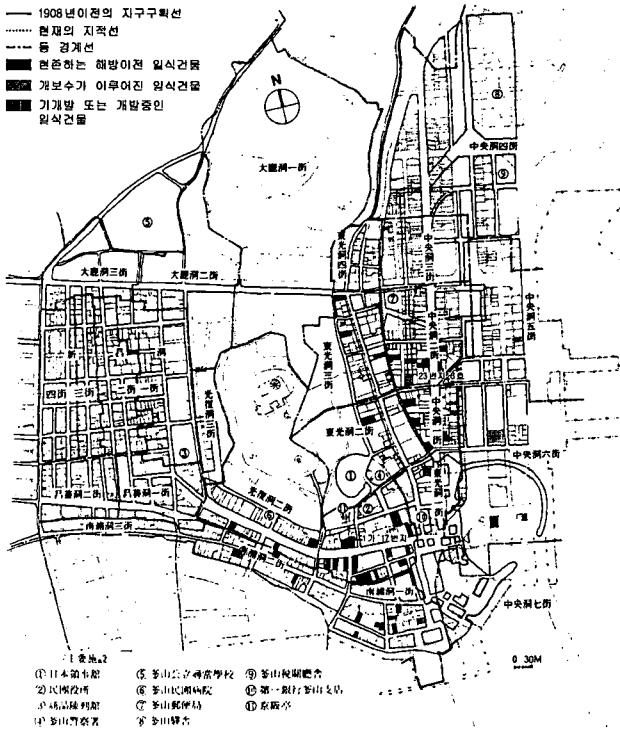


그림4. 일본전관거류지의 개항기와 현재의 지적비교도

1) 일본 전관거류지구

일본의 전관거류지는 1678년이후 199년간 재형성되어 왔던 초량왜관(약 11만평)이 개항이후 그대로 일본 전관거류지로 개방되었으며, 한일합방이후 개항당시보다 약 50배의 토지를 수용하면서 현재 부산의 중심시가지에 해당하는 시가지들이 일본인에 의해 구획되어 지금까지 당시의 지구패턴을 그대로 유지하면서 형성되어 왔다.

당시 일본거류지에는 용두산어귀의 일본영사관(현 동광동2가)주위로 북빈항(현 대교동) 일대에 관청 및 근대적 문명시설이 세워졌으며, 용두산을 끼고서 동·남쪽(동광동·광복동 일대)으로는 일본인 관사이외에 일본식 점포병용주택 2층 목조가옥[3]이 도로에 連해 즐비하게 늘어섰으며 남빈항(현 남포동)에는 그들의 유랑 및 기타 유흥시설이 분포되고 있었다.

이러한 일본전관거류지는 현재 중·고층건

3) 이들 가옥은 家屋建築假規則(1880. 7)에 따라 위치·구조 및 위생시설의 제한을 갖고 있었고, 규모에 있어서도 당시의 가옥 신·증축 허가서류에 규정되었던 목조2층 기와로 일관되었다.
- 相澤二助, 釜山港勢一斑, 日韓昌文社, 1905, pp.254~256.

물이 빽빽하게 들어선 부산의 중심가를 이루고 있지만 광복로와 중앙로 상점가의 전면가벽 이면에는 개항기 부산항의 사진에 나타난 가옥유형을 아직도 찾아 볼 수가 있다.

개항초기 이러한 일본전관거류지의 지구분할은 블럭크기 30×120m를 기본으로 도로폭은 최소 4m이상으로 일반 가구로는 6m도로가 일반적이었으며, 또한 필지분할은 접도거리×대지안길이가 1: 2(기본 6×15m)이상의 필지형태를 보여주고 있는데, 이러한 지구 및 필지 분할형태는 부산을 포함한 우리나라에서 도시 및 단지계획의 시초로서 그 의의를 찾을 수 있으며 이후 도시주거단지계획에 적용되고 있음을 볼 수 있다.

사진2. 주거지가로군의 컨텍스트 요소가 된 일식주거의 의장 요소(보수동)

사진3. 일본식주거의 의장적 요소를 적용한 일본전관거류지내 건물들(보수동)

2) 청국 전관거류지구

일본전관거류지 북방, 즉 초량(초량1동 일대와 영주1동 일부)에 위치한 청국거류지는 청·일 및 러·일전쟁으로 빈번한 인구의 이동을 보였으나 초창기의 거류지를 그대로 유지한 채 1913년 11월 철폐되었다. 부산청국거류지는 당시 「仁川 口華商地界章程」에 기초로 하여 설치되었는데, 그 규모는 현재 초량 화교학교를 중심으로 동·서축으로 각 314m, 북측 303m, 남측 275m의 장방형이다. 면적은 5,689,412㎡, 地所는 해안에 근접하는 순으로 壹·貳·參 등지로 구획시켰으며, 거류지내 건물은 청국영사관(당시 淸國理事府) 주위의 일등지에만 밀집시켰다[4].

현재 이 지역은 외국인 상가와 부산의 유명한 중국음식점들로 변화되고 있지만, 아직 舊 청국영사관 주변에 중국인 300여명이 집단 거주하고 있으며 화교 소·중·고등학교가 설치되어 있다. 이들 고유의 건축요소들(발코니·궁형아아치·아케이드·분합문 등)과 대칭적 평면구성에 의한 진입방식과 외관구성요소들은 주변의 주택건물 및 상가건물들에 영향을 미치고 있음을 볼 수 있다.

사진4. 청국거류지내 현존하는 청국식+일식주거(초량동)

사진5. 청국거류지 건축요소에 영향을 받고있는 가로건물군(초량동)

4) 許萬亨, 韓國釜山の都市形成過程と都市建設に關する硏究, 日本 東京大 博士學位論文, 1993.3, pp.151~153.

3) 일제강점기하의 철도관사지구

개항기에 있어서 부산은 타 개항장과 달리 외국인 전관거류지가 청국과 일본전관거류지만이 설정되었는데, 이들 거류지들이 도심을 중심으로 대부분 상가(점포)와 주거병용주택의 형식을 띠는데 반해, 일제강점기 때 일본인 철도공무원을 위해 지은 연립형 관사는 순수 주거건축의 형식을 띠고 있다.

이들 연립관사 중 연산동 1262번지 일대의 관사 단지는 1930년대 말기(1937~40년) 대동아 전쟁중 일본인에 의해 지어진 철도원 관사로써, 대지 120평에 건평 40평의 건물이 2호연립으로 각각 20평씩 건립된 집단주거지로 오늘날의 주변 가로망계획에 비하여 특이한 4방도로를 끼고 있어 높은 도로율을 보여주고 있다.

반세기라는 세월의 흐름에도 불구하고 기존의 모습이 많이 남아 있는 연산동 일대 일제시대(철도관사)집단주거지는 외견상 높은 도로율과 독특한 가로망, 건물배치기법 등에서 그 특성을 찾을 수 있다.

또한 사방도로라는 조건은 다양한 출입을 가능하게 해 줌으로서 주거형태들이 매우 다양한 모습으로 변모하고 있음을 알 수 있는데, 특히 도로조건과 주거형태와는 직접적인 연관성을 보여주고 있다. 즉 북쪽방향으로 큰 도로를 접하고 있는 집은 신축되거나 증축된 경우가 많이 나타나고 있으며, 신축된 건물일수록 도로와는 폐쇄적 관계를 형성하고 있어 근대적 도시화의 특성을 보여주고 있는 사례라 할 수 있다.

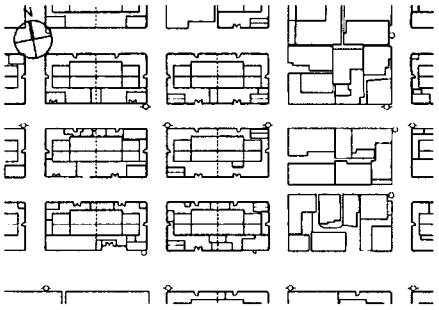


그림5. 연립형관사 부분배치도

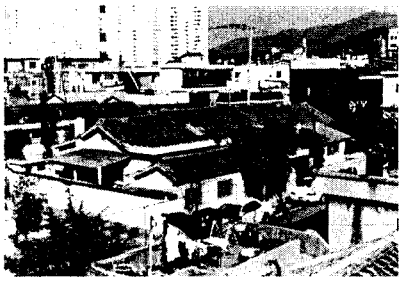


사진6. 연립형관사의 단위가구유형

2.4 해방후 6·25동란기의 피난촌지구(1946~1954년)

1) 귀환동포 임시수용지구

해방후 부산으로 몰려든 80만의 해외동포들이 전국의 연고지로 분산되었겠지만 그 중 많은 수가 무연고 귀환동포로서 시내 곳곳의 日人이 쓰던 시설물에 분산 수용되거나 도심근처 고지대에 무허가 판자집을 형성하여 왔는데, 이 지역들 중 문현동·우암동·범천동 지구에 그 흔적들이 아직도 잔재하고 있다.

현재 가장 많이 잔재하고 있는 지역인 문현1동 지역은 표고 30~110m, 20~30%의 급경사지로 도심에서 직접적으로 주거지가 보이지 않는다는 입지적 특성 때문에 가장 개발이 늦어지고 있는데, 당시 판자집의 원형이 거의 그대로 남아 있으며 극히 일부에서 시멘트 블록이나 콘크리트 재료로 개량한 주거가 보일 뿐으로 부산시 불량주거지 중 가장 주거환경이 열악한 상태라 할 수 있다.

사진7. 현존하는 임시수용지구
판자촌 전경(문현1동)

2) 고지대 불량주택지구

이 지역들은 6·25동란에 의한 난민의 집중으로 인구가 급증함에 따라 1950년에서 1956년사이에 도심부와 항만시설에서 가까운 고지대를 중심으로 밀집주거지를 형성한 지구로서, 여기에 해당하는 지역들은 부산시의 대표적 산복도로인 망양로를 끼고 있는 도심의 고지대와 도심주변의 해안을 끼고 있는 고지대 등이 여기에 속한다.

이들 지역은 부산시의 도시경관적인 관점에서 인지도가 가장 높은 지역내에 위치하고 있는 고지대(평균표고100m)·급경사(25~40%)지역들로서 대부분이 자연발생적인 주거지의 특성, 즉 무질서한 배치와 불규칙한 도로의 형태·폭 및 단위평면 등이 공통적으로 나타나고 있으며, 또한 고지대·경사지라는 지형적 특성과 부산의 주요한 도시경관을 이루는 중심적 주거지라는 입지적 특성 때문에 그 개발에 있어 신중한 주거지개발방안이 요구되는 지역이라 할 수 있다.

그러나 현재 이 지역들은 도시기반시설을 갖추지 못한채 현지개량방식에 의해 대부분 다가구/다세대 주택으로 난개발되거나 18층이상의 초고층아파트로 재건축되고 있어, 입지적 특성에 의한 도시경관과 주거환경의 질적 개선에 또 다른 문제를 낳고 있다.

사진8. 등고선에 따라 배열된 피난촌 주거지경관(감천2동)

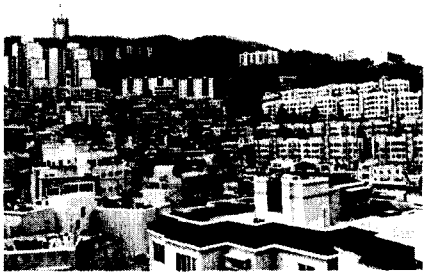


사진9. 난개발되고 있는 산복도로변 주거지전경 (영주2동)

2.5 정책이주개발지구(1955~1981년)

이 지구는 부산시가 도심지 불량주택지구의 재개발 목적으로 도심부근이나 외곽지에 정책적 이주지를 조성하여 개별 또는 집단으로 주거지를 형성시킨 부산시 주택개발정책의 대표적인 특성을 띠고 있는 주거지구이다.

1) 강제철거이주지구(1955~1964년)

동란이후 시내 전역의 판자집 일부에 대하여 강제철거를 단행하고 철거민들과 구 역전 화재민·수재민들의 구호주택의 공급을 위해 공공주택을 건설하여 이들을 도심외곽으로 이주시켰다.

하지만 재정난 등에 의해 시설의 낙후와 소규모로 인해 부산시의 주거지형성과정에 있어 큰 성과를 이루지 못하고 현재 대부분 현지개량이 이루어 졌으나, 비교적 정연한 이들 주거지의 틀이 이후 오늘날의 일반 단독주택가를 형성하게 되면서 많은 민간주택 건립을 유도케 하는 동시에 시영주택사업에 대한 시민의 신뢰도를 높이는 계기가 되었다.

이 중 구포·낙동강변내의 판자집 및 사상 등의 하천부지 주민들이 매년 겪던 침수를 면하게 하기 위해 이주시킨 지역중 가장 규모가 큰 괘법지구(110동)는 타 지역과 같이 개량이 많이 이루어지고 있지

만 철로변 주위의 주거들은 아직 그 원형이 많이 남아 있다.

이 지구의 주거지내 골목은 폭1.2m~2.4m로 규칙적체계와 불규칙적 체계가 혼합되어 있고 주거지내로의 차량 진입이 불가능하며 규칙적인 고밀의 좁은 골목체계가 오히려 불규칙적인 골목에서 보여지고 있는 외부공간의 다양한 커뮤니티기능이 이루어지지 않고 있음을 볼 수 있다.

사진10. 미개발상태의 수해복구주택지(괘법동)

이외에 괴정지구나 전포지구는 개발이 많이 이루어지고 있는데 경사지에 대한 해결방법으로써 3,4층 규모의 빌라형식이나 다세대형식을 건립하고 있으며, 1층부의 적극적인 필로티 주차활용은 최근 주거개선사업지구의 공통적인 주차장 확보 방법으로 나타나고 있다.

2) 집단이주개발지구(1965~1972년)

이 지구는 토지구획정리사업에 의한 대규모 정책적 주택공급지구로서, 반송지구는 부산시의 정책이주지 중 규모면에서 가장 크며 가장 많은 철거민들(6,809세대)을 수용한 지역으로서 이 지구유형의 대표적 특성을 지니고 있는데, 대지의 조건이 전반적으로 경사가 완만하여 자연조건에 의한 단위주거의 편차를 무시할 수 있는 이점을 가지고 있다는 것이다.

사진11. 개량전 정책이주지전경
(반송3동,1991년)

사진12. 개량후 정책이주지전경
(반송3동,현재)

또한 이 지역들은 자생적 주거지와 달리 가로망의 체계가 확정된 후에 주거가 자리잡았기 때문에, 매우 정형적인 모습으로 가로체계가 형성된 이른바 격자형 가로망 체계(4m·6m도로)로 구성되어 주거지의 체계가 대부분의 지구에서 그 원형을 유지하고 있다.

현재 이 지구들은 개선사업지구의 개발시 건축법완화에 의해 공통적으로 나타나는 3, 4층 규모의 다세대주택들이 이격거리 없이 정형화된 가로체계의 획일적 배열속에서 각각의 입면형태와 다양한 외장재료로 개축되고 있는 독특한 주거지형태를 보여주고 있다. 이 지구들은 대체적으로 도시기반시설들이 주거지내와 주변에 설치되어 있어 비교적 주거환경이 양호해 졌지만, 아직도 주차장 확보(현재 6m도로 일부 주차장, 소규모 공용주차장, 4m도로변 불법주차 이용)가 문제되고 있다.

3) 도시재개발방식에 의한 개량사업지구(1973~1981년)

• 연립주택공급지구(73~75년)

이들 지구의 주거유형은 4호연립과 2호연립주택이 있다. 4호연립주택은 11평으로 된 2층 연립주택이고, 2호연립주택은 세대당 13평으로 동일하게 구성되어 있다.

이들 연립주거단지들은 주로 경사 5~15%내외의 비교적 완경사지의 능선부에 형성되어 있는데, 시설

의 노후화로 주택개량이 시급해 보이지만 다양한 중정 또는 안마당이 형성되고 있어 주거지내 커뮤니티공간으로서의 역할이 다양하게 나타나고 있다. 또한 도로에 면한 세대들에서는 실의 증축과 함께 외장재의 변화가 이루어지고 있음을 볼 수 있다. 이들 지역은 만덕1지구(18~23층 아파트개발중)외에 대부분이 반여지구와 같이 다세대주택형식의 주거개선계획이 이루어지고 있는 실정이다.

이 중 개금지구는 1,600세대 모두가 4호연립으로 공급된 지구로 가야로를 중심으로 저지대 부분은 대부분 개축이 이루어 졌고, 고지대 부분은 세대에 따른 부분적인 증축이나 부분적 개축세대가 보이지만 원형의 모습이 아직까지 많이 남아 있다. 특이한 점은 반여지구와 같이 연립주택의 長軸이 경사에 직각으로 배치된 棟들이 많이 보이고 있는데, 이는 반여지구의 경우는 비교적 완경사지라 남향의 확보를 위한 배치구성을 위주로 한 것으로 보이나, 개금지구의 경우는 북향경사지라는 대지의 제약으로 동서향으로의 일조확보를 위한 일안으로 보여진다.

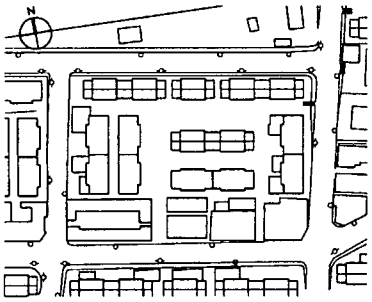


그림6. 개금연립단지 부분배치도

사진13. 개금연립(2,4호)단지 주거지전경
(양호한 도시주거지경관 형성)

• 시영 · 주공임대아파트 공급지구(76~81년)

1967년 건립한 영주아파트(37동, 4층)로 시작된 부산시 시영아파트사업이 75년부터 본격적인 공공분양아파트로서 건립되기 시작하였다. 이들 시영아파트들은 현재 대부분 20년이상의 건물년수로 인해 시설의 노후화와 급경사지에 따른 과도한 기단부 조성으로 주차난 등이 문제시되고 있지만, 대부분이 5층 이하의 주거동들로 외부공간이 상대적으로 넓어 조망확보 및 여유있는 보행공간, 쾌적한 녹지공간이 조성되어 있다.

이후 1983년부터는 부산시의 시영주택사업이 공기업으로 전환케되어 공익성과 아울러 사업의 영리성 내지는 채산성을 추구함으로써, 새로운 차원에서 계획에서부터 건립 · 운영에 이르기까지 아파트의 주거성이나 시공성을 높여 민간아파트와의 질적 격차를 줄이는 계기가 되었다.

한편 부산시 아파트단지의 주거지형식을 주도해 왔던 대한주택공사는 1974년의 해운대구 중동의 AID차관 아파트(43동, 2,060세대, 5층)와 부산시 최초의 임대아파트인 안락동 임대아파트(10동, 453세대, 5층)를 건립하면서 대규모 건설체계로 들어갔다.

이리하여 1975년 개금 · 중동 · 안락, 1976년부터 79년까지 사직 · 개금 · 구서 등지에 계속적인 건립을 보게되었고, 1980년에 들어 화명동에 당시에 사업개시 이래 최대규모의 아파트단지(103동, 4,100세대, 5층)를 건립하게 되었다. 이 시기의

사진14. 다대주공 · 시영단지
(쾌적한 외부공간 확보)

주공아파트는 시영아파트의 경우와 같은 문제점을 안고 있지만, 시영아파트에 비해 다소 완경사지에 입지함으로써 비교적 다양한 외부공간과 여유있는 보행공간 및 쾌적한 녹지공간이 조성되고 있다.

특히 84년 망미주공아파트 단지(2,038세대, 15층)에서는 이전까지 5층이하의 아파트형식에서 건물의 고층화 경향을 유도하는 계기가 됨과 동시에, 자연지형의 보존과 순응 및 경관보존을 고려한 개발로 다양한 공동주택형식과 아파트형식에 있어서의 거주환경에 대한 모범을 보여주기도 하였다.

2.6 일반 아파트밀집지구(1982년이후)

삼익주택이 동대신동 구 교도소 부지에 건립한 삼익아파트(30동, 1,090세대)에 의한 대규모 민간아파트단지를 효시로 하여, 택지개발방식에 의해 조성된 시 곳곳의 택지지구를 중심으로 민간아파트단지가 조성됨으로써 이후 민영아파트문화를 선도해 왔다.

1985년이후 부산시 주거개발사업의 대부분을 차지하고 있는 아파트단지 대부분이 토지이용도의 효율성과 주거환경개선의 利點下에 15층이상의 고층화와 획일적인 판상형 배치가 주를 이루어 왔으며, 1996년이후 최근에는 22~25층의 초고층 경향이 가세하면서 외부주거환경이 더욱 비인간적 스케일로 삭막함을 주고 있다.

사진15. 다양한 매스형태에 의한 스카이라인 구성(당감2주공)

하지만 한편으로는 초고층 고밀에 따른 환경의 개선을 위해 보행자공간과 차량공간의 입체적인 분리와 주변과의 조화를 꾀하려고 Sky-line의 변화양상이 두드러지고 있어, 1999년 당감2주공분에서는 탑상형을 이용하여 다양한 스카이라인의 고려와 함께 84년 망미주공아파트에서 선보였던 테라스하우스의 형식도 나타나면서 공동주택단지의 질적 변화가 최근에 나타나고 있음을 볼 수 있다.

3. 부산시 도시주거지의 입지유형별 도시맥락적 특성 분석

3.1 부산시의 도시개발에 따른 주거지 입지유형 분류

본 장에서는 2장에서 부산의 도시주거지를 시간적 차원에서 통시적(通時的) 전개에 따른 변천과정 특성분석으로 도출된 결과를 토대로 하여, 현재 도시주거지개발 시 개발주거지형태에 적용가능한 개발방법론적 요소를 찾고자 하였다. 그리하여 앞서 2장에서 살펴보았듯이, 도시개발과정에서 형성된 부산의 도시주거지들은 그 형성시기나 방법 그리고 개발배경 등의 요인에 의해 서로 독특한 주거지특성들을 지니고 변천하여 왔음을 알 수 있는데, 특히 이러한 각 주거지들의 개발형태에 큰 영향을 주었던 요소들 중에 하나가 부산의 지형적 특성에 따른 '입지(立地)요소'라 할 수 있을 것이다.

따라서 이러한 부산의 자연지형적 특성과 일제강점기 이후 역사적·정책적 배경에 의해 지금까지 부산시 도시공간구조의 주요 골격을 형성하여 왔던 주거지들 중 현재 개발 및 재개발의 대상이 되고 있는 주거지들을 중심으로, 이들 주거지들을 세부입지유형별로 재분류하여 도시맥락적 관점에서 도시주거지들의 입지적·물리적·인문적 환경특성 및 개발에 따른 문제점들을 분석하였다.

<그림7>,<표2> 참조

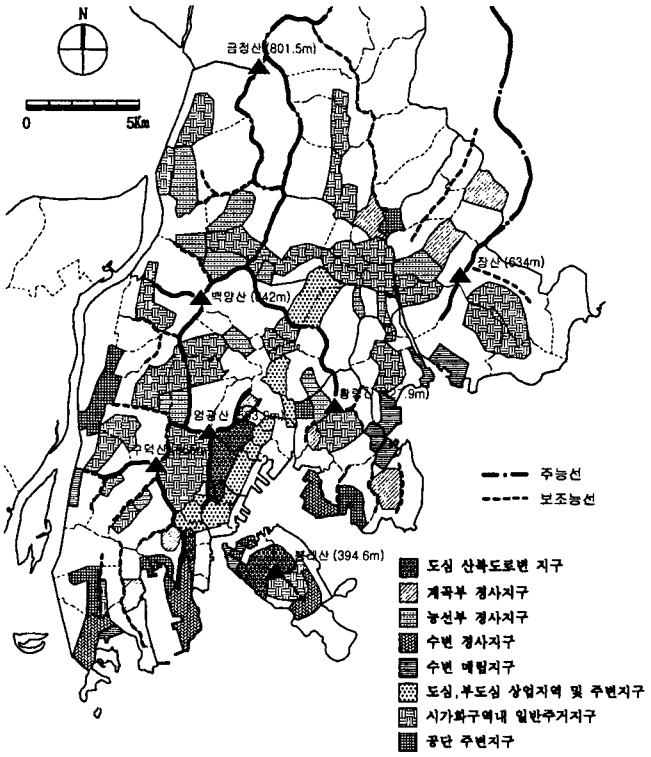


그림7. 부산시 지형 · 지세에 따른 주거지입지유형별 공간분포도

3.2 부산시 도시주거지의 입지유형별 입지환경적 특성 분석

입지환경요소 중 지세(向)와 표고범위에 있어서는 경사형 주거지 중 도심산복도로 · 계곡부(귀환동포임시수용지구, 강제철거이주구) · 능선부형의 표고범위가 65~240m로 가장 고지대까지 입지하고 있으며, 그 중 강제철거이주지구에서 가장 고지대에 분포하고 있다. 계곡부형 중 집단이주개발지구에서는 10~80m로 비교적 중 · 저지대에 입지하고 있으며, 지세(向)도 망양로 주변지구에서 가장 양호한 환경조건(북서高 남동低)을 보이고 있다.

평균경사도가 가장 급한 유형은 수변경사지 중 해변에 접한부분(35~50%)으로 나타나고, 일반 경사형 주거지 중에서는 계곡부형의 강제철거이주지구에서 경사가 가장 급하게 나타나고 있다.

한편 토지구획정리에 의한 집단이주개발지구에서 가장 완만한 경사도(평균 5~10%)를 보이고 있으며, 이러한 이유로 지금까지 부산시의 불량주택개량사업시 이 지구들을 중심으로 우선적으로 시행되고 있음을 볼 수 있다.

부산시의 대표적 지형특성인 경사형 주거지의 경우 대부분 조망이 양호한 편이지만 특히 망양로 주변은 도심의 주요 항구 및 중심시가지로의 조망이 아주 우수한 편이며, 해안매립지의 경우, 평지로 인해서 조망에 대한 고려여하에 따라 주거지의 조망권이 크게 차이가 날 수 있어 신중한 주거지배치가 요구되어 진다.

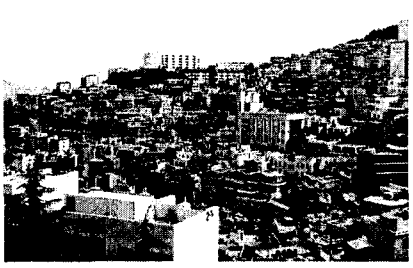
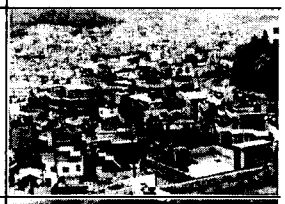
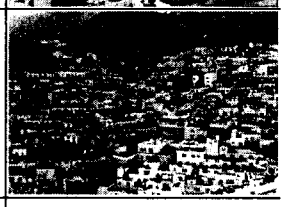
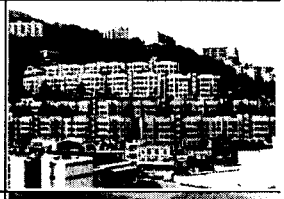
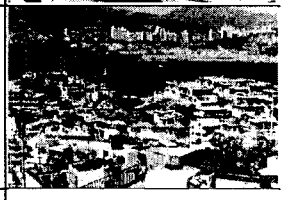
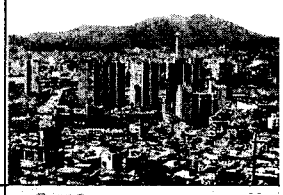
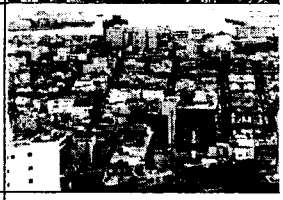
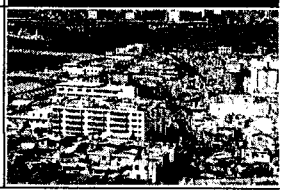


사진16. 망양로변 주거지입지형태(영주동)

표2. 부산시 도시개발에 따른 주거지 입지유형 분류

입지유형 분류		주요 사례지역	도시개발에 따른 주거지 입지특성	사례지역 주거지전경
경사 주거지	도심 산복 도로변	좌천4동,초량동,수정(1,3,4,5)동,영주2동,보수동 1가,동대신동2가,아미동,초장동,신선동,청학1동,봉래3·4동 일대	-8.15해방과 6.25동란이후 해외귀환동포와 전국의 피난민들의 무허가 판자집이 난립하여 지금까지 난개발상태로 지속되어 오고 있는 현재 도심 부근 고지대의 불량주거지구 및 주거환경개선지구에 해당하는 지역. -부산시 도시경관적 관점에서 인지도가 가장 높은 지역내에 위치하고 있어 부산시 도시개발에 있어서 가장 초미의 관심이 되고 있으므로, 그 주거지 재개발에 있어 다양하고 신중한 방안이 요구되는 지역.	
	계곡부	연산3·7동,감천2동,부암1동,범일4동,안창마을(범천3동,범일6동),문현1동,서1동,반송1·3동,반여동,용호동,구평동 등	-6.25사변으로 인한 피난민촌과 구 역전 화재민, 그리고 기타 수재민들을 위한 강제철거 이주지역. -부산시에서 불량주택의 재개발과 아울러 부족한 주거지를 확보를 위해 1960년대 후반부터 토지구획정리사업이 본격적으로 시행된 집단이주 개발지역으로 대부분 무단점유 불량주택들이 분포. -산복도로변보다 블록·판자·슬레이트 등을 이용한 가건물들이 다수 분포하고 있음.	
	능선부	개금동,주례동,덕천동,만덕동,재송동,영주동,수정4동,화명동,사직동,전포동 등	-부산시가 본격적인 공동주택형식 즉 연립주택과 중층아파트형식을 도입한 도시재개발방식에 의한 개량사업지역. -건물노후 및 기반시설 부족으로 인한 재개발 대상이 많은 지역. -산복도로변유형과 동일한 이점인 조망권이 양호한 편이며, 경사지의 다른 입지유형과 달리 외부주거환경이 비교적 다양하게 조성되어 있음.	
수변 주거지	수변 경사지	다대동,감천1동,남부민동,우암2동,감만1동,암남동,영선2동,동삼1·2동,중동(달맞이고개) 등	-도심을 끼고있는 이들 수변 경사지는 주로 피난민정착지가 일반 주거화된 지역이 대부분으로 일반 경사지형과 동일한 환경요소를 갖추고 있음. -부산의 대표적인 자연환경요소인 수변을 끼고 있지만 주거지개발시 그 입지특성을 살리지 못하고 일반주거지와 동일한 획일적인 다세대주택 등으로 난개발됨으로써 오히려 수변경관을 저해하고 있음.	
	매립지 (평지)	다대동,대교동,대평동1·2가,남항동3가,좌천3동,범일5동,남천2동,용호1동(LG메트로시티),우1동(수영만),민락동	-항구주변 매립지는 항만 및 부두시설과 주거의 혼재에 따른 주거환경 불량지역. -해안 매립지들도 수변환경 특성, 즉 양호한 조망여건 등을 거의 살리지 못하고 대부분이 일반 택지개발지구와 동일한 획일적 고층 아파트형태를 이루고 있어 수변경관을 저해하고 있음.	
도심·부도심 상업지역 및 주변지		-도심:보수동,동광동,부평동,대청동,신창동,창선동,남포동,중앙동 등 -초량1·2동,좌천1동,범일2동,수정2동 -부도심:범천1동,부전동,전포1·2동,연산2·4·5동,거제1동 주변지역	-부산의 근대도시로서의 발판이 된 지역으로서 특히 도심지역은 일본인들에 의해 계획되고 공급된 주거지가 대부분으로서 부산시 도시계획 및 주거지계획의 모태가 된 지역. -지역적 입지 특성상 주거지로서의 신규 개발 가능성이 비교적 낮은 지역으로서 추후 중심상업 등의 복합용도 또는 항만시설 등으로의 재개발이 요구되는 지역. -이들 지역들은 도시화 초기에 개발되어 도로협소에 따른 교통혼잡 및 개발가용지가 부족한 지역.	
시가화 구역내 일반주거지		망미1동,사직1·2동,온천동,명륜동,수안동,명장1동,구서동,장전동,안락동,양정동,연지동,연산7동,거제3동,덕천1·3동,만덕2·3동,모라동,화명동,개금동,당감동,좌동,우동 등	-주거단지의 공간질서를 체계화하고 공공시설용지를 확보함과 동시에 저렴한 주택지의 대량공급을 위해 지자체·공사 등을 중심으로 택지개발에 의한 주택지조성과 주거환경개선사업 그리고 기타 대규모 민간아파트 공급에 의해 급성장한 주거지역. -시역 내 1960년 이전에 이미 상당히 시가화 되었던 곳으로서 기존 시가지의 흡인력에 의하여 성장한 지역으로서 현재 택지개발예정지나 재건축 및 재개발 예정지가 많이 분포된 상태.	
공단 주변지		덕포2동,감전1동,학장동,장림동,구평동,전포1동,용당동,금사동,남항동2가,봉래1동 등	-주거와 상충되는 중소 경세공업 지역으로 도시내 슬럼지구를 형성하고 있는 주공혼합지역. -최근에는 공장이전적지에 아파트단지나 대형복합건물이 개발되고 있는 지역.	

부산 도심의 주요 Sky-line을 형성하고 있는 도심산복도로변과 수변 경사주거지의 경우 무질서한 건물형태, 즉 노후 판자집·개보수주택·난개발된 다세대주택·주위와 조화되지 않는 고층아파트들의 난립과 건물색채·재료들의 혼재로 도시경관을 흩트리고 있다.

현재 산복도로변과 수변 주거지의 개발에 따른 주거지개발에서도 기존의 Sky-line이나 주변과의 조화 그리고 조망권 확보 등이 이루어지지 않고 있어 점점 더 특색없고 획일적인 도시경관을 형성하고 있다.

그러나 능선부 및 완경사지를 중심으로 조성된 연립주택군들이나 중층이하의 공동주택군들에 의한 주거지들은 유니트화된 연립주호군들과 주변Sky-line과 조화되고 있는 중층집합주택들로 비교적 양호한 도시주거지경관을 보여주고 있다.

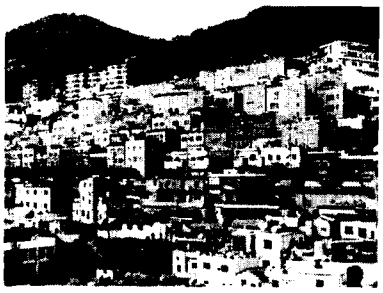


사진17. 산복도로변의 난개발 현황(보수동)

사진18. 유니트화에 의한 연립단지경관(개금)

주거지내 공공서비스 및 생활편의시설은 도심 및 부도심주변의 주거지나 일반주거지, 그리고 최근에 건설되는 중·대규모 아파트단지를 제외하고는 대부분 마련되어 있지 않거나 부족한데, 이들 중에서도 경사형 주거지들의 주거지개발에 있어서 가장 문제가 되고 있다. 그러나 계곡부 집단이주개발지구의 경우는 비교적 공공·편의시설이 잘 갖추어져 있음을 볼 수 있다.

표3. 부산시 도시주거지의 입지유형별 입지환경적(시각적 맥락) 특성 분석

입지유형 / 분석항목	경사주거지			수변주거지		도심·부도심 상업지역 및 주변지	시가화 구역내 일반주거지	공단 주변지
	도심 산복도로변	계곡부	능선부	수변 경사지	매립지(평지)			
지세	-망양로변: 북서高·남동低 -영도산복도로변: 남동高·북서低	-강제·귀환: 북서高·남동低 -집단이주: 북동高·남서低,남동高·북서低 등	북高·남低, 남高·북低, 동高·서低 등	수변을 따라 다양한 지세와 향을 보임.	평지	평지	평지,완경사지 (남·서향)	평지
표고 및 표고차	-표고범위: 50~130m(100m) -평균표고차: 30~50m	-강제·귀환: 50~220m (표고차: 70~80m) -집단이주: 10~80m (표고차: 50~60m)	-표고범위: 75~175m -평균표고차: 40~70m	-표고범위: 30~80m -평균표고차: 30~50m	평지	평지	평지,완경사지 (남·서향)	평지
평균경사도	25~30% (급경사)	-강제·귀환: 28~33% -집단이주: 5~10%	10~20% (완경사)	20~30% (해변 접부: 35~50%)	평지	평지	평지,완경사지 (남·서향)	평지
주거지내 조망권	시가지 및 해안조망 우수	시가지 조망 양호	시가지 및 해안조망 양호	해안조망 우수	해안조망 양호	평지에 의한 조망 불량	고층아파트내 시가지조망 양호	건물 노후로 인해 조망 불량
주거지 경관	-부산의 주요 도심 경관 형성. -무질서한 건물형태와 색채·재료들의 혼재로 주거지 경관불량. -sky-line과의 부조화 (단독:고층의 극단적 대비)	-강제철거이주지구는 노후건물들에 의해 경관 불량. -집단이주지구는 3·4층 다가구/다세대주택에 의한 획일적 경관형성.	-유니트화 된 연립주택군들에 의한 통일감·변화감 있는 경관 형성. -중층이하의 아파트군들에 의해 주변 sky-line과 조화.	-노후주택군들에 의한 경관 불량. -기개발지와 미 개발지와의 극단적 대비현상. -고급빌라촌의 경우도 주위와 조화되지 않고 독자적 경관 연출.	-노후 주택들과 무질서한 부두/공장시설과의 혼재로 경관 불량. -획일적 고층개발로 차폐경관 형성.	-타 지구와 달리 일식 목조주거 및 청국식 외관의 영향에 의해 특색있는 가로경관 연출.	-중·고·초고층 아파트와 일반주택들과 부조화된 경관형성. -획일적인 높이와 형태로 인한 콘크리트 장막벽 형성.	-무질서하고 지저분한 가로경관 형성.
공공·편의시설	매우 불편	매우 불편	불편	매우 불편	불편	편리	편리	매우 불편

3.3 부산시 도시주거지의 입지유형별 물리적 환경특성 분석

도심산복도로변을 중심으로 차량접근이 가능한 대지들의 개발에 있어서는 중규모이상의 고층아파트단지가 개발되거나 3~5층규모의 다세대/빌라형 주택들이 개발되고, 차량접근이 불가능한 대지들의 경우는 부분적 개수에 의한 노후 불량단독주택들과 단독개량에 의한 다가구주택들이 불규칙한 도로를 끼고 혼재하고 있다.

계곡부 주변지구의 경우, 강제철거 및 피난민 임시수용지구들에서는 부분적 개수에 의한 노후단독주택(블럭조·판자집)들이 대부분을 차지하고 있으며, 일부 2~3층규모의 다가구주택으로 현지개량되고 있으나 타 지구들에 비해 개량 및 개발진행이 늦은 편이다.

토지구획정리에 의한 집단개발이주지구에서는 주거환경개선사업에 따라 현지개량방식에 의한 획일적인 다세대주택(2~4층)형식으로 개발되어 각 단위주거들의 내부시설은 대부분이 개선되고 있으나, 밀집된 주거개발로 각 居室(침실, 거실 등)들의 환경, 즉 채광 및 통풍·환기 그리고 프라이버시 등의 문제가 발생되고 있다.

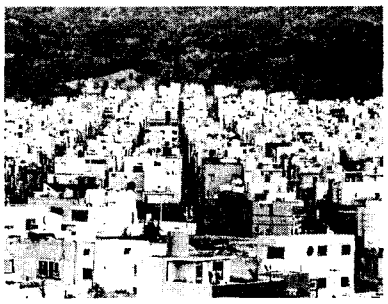


사진19. 토지구획정리지구의 획일적 다세대주택지 개별 개발(반송1동)

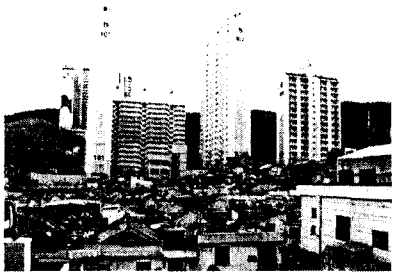


사진20. 주위와 조화되지 않는 초고층 재개발아파트(용호 연립단지)

능선부 주거지구의 연립주택지나 시영아파트단지들이 시설의 노후화(공동화장실,설비 등)로 현재 주로 중·대규모의 고층·초고층 아파트단지들이 건설되고 있지만, 이들은 도시 Sky-line과의 부조화와 입주계층의 차이에 따른 입주민들의 비호응성향 문제 등을 유발시키고 있다.

수변경사지에서는 수변경관의 우수성으로 고밀·초고층아파트단지들이 건설되고 있으나 사업성위주의 개발로 치우쳐, 수변도시경관과의 부조화나 공공공간이나 자연과 연계되는 외부공간의 형성이 미흡하여 부산의 주요 수변환경을 살리지 못하고 있다.

시가화구역내 일반주거지들에 있어서는 80년대 중반이후부터 건설된 15층이상의 고층아파트단지들과 90년대 중반이후부터 나타난 20층이상의 고밀 초고층아파트단지들이 들어섬으로써 점점 더 건축외부환경의 비인간적 스케일의 공간과 획일적 형태의 주거외부환경이 조성되어 왔다. 또 시가화 초기과정에서 조성된 공업단지를 중심으로 형성된 주거지들은 매우 열악하며 신축된 3~4층 규모의 주공복합형건물들도 저층공장·상층주거라는 혼합형태에 머물러 주거환경으로서의 건물조성이 이루어지지 않고 있다.

주요 주거외부환경요소인 녹지·외부휴식공간에 있어서는 대부분의 유형들에서 확보되지 못하고 있는데, 일반적으로 보여지고 있는 획일화된 녹지·외부공간과 달리 70년대초 건설된 시영연립 및 아파트단지들에서는 오히려 쾌적한 외부녹지공간의 조성과 다양한 행태를 수용할 수 있는 외부공간의 형태들이 보여지고 있으며, 최근에 건설되고 있는 대규모 아파트단지들에서는 지하주차를 적극적으로 활용하여 지상을 보행자전용 휴식공간으로 조성하는 사례가 나타나고 있다.

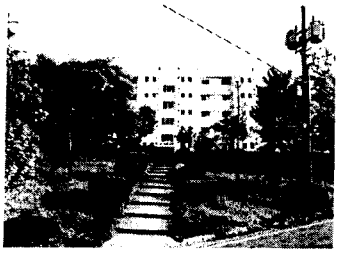


사진21. 쾌적한 아파트 진입부
녹지공간(만덕1주공)

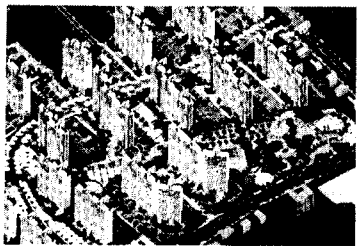


사진22. 보차분리 및 다양한 보행자
전용공간조성(부산 아시아선수촌)

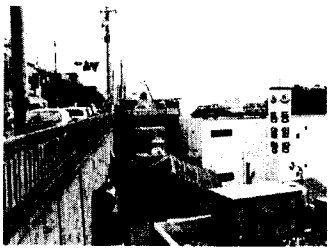


사진23. 도심산복도로변 옥상주차
확보 사례(보수동)

자생적으로 형성된 주거지들, 즉 급경사지의 고지대피난촌지구나 계곡부 강제철거이주지구 등에서는 기존의 산길을 접근도로로 확장 사용하거나 산복도로를 개설함으로써 불규칙적인 도로체계와 협소한 폭의 주호 진입로가 보여지고 있으며, 토지구획정리에 의한 초기 시가지구내 주거지 및 일반주거지와 정책이주지(집단이주개발지, 연립주택단지) 그리고 택지개발에 의한 공동주택 개발지구 등에서는 규칙적인 도로체계가 보여진다. 주차공간의 확보는 경사지형 주거지내에서 가장 심각한 문제로 대두되고 있는데, 도심 산복도로 주변지에서는 최근 주택개량과 함께 옥상(deck)주차장이나 1층 필로티주차를 활용하는 추세이며, 계곡부나 수변 경사지에서는 고지대까지 차량진입로가 설치되지 못하고 있어 주거지내 저지대 주차공간 확보방법을 이용하고 있다.

도심·부도심 주변과 일반주거지에 있어서도 최근 건립되고 있는 중·대규모의 아파트단지를 제외하고는 10년이상된 아파트단지 및 연립주택단지들과 단독주택지들 그리고 공단주변지의 경우 주차공간의 부족으로 주택로나 간선로 등에 불법주차가 늘어나 도시 교통순환체계에 문제가 되고 있는 실정이다.

표4. 부산시 도시주거지의 입지유형별 물리적 환경(기능적 맥락) 특성 분석

입지유형 / 분석항목	경사주거지			수변주거지		도심·부도심 상업지역 및 주변지	시가화 구역내 일반주거지	공단 주변지
	도심 산복도로변	계곡부	능선부	수변 경사지	매립지(평지)			
주거지 형성 특성	고지대 불량지구	강제철거·귀환동포 임시수용·집단이주 개발지구	공동주택 방식 개발지구	피난촌지구	시가확장에 따른 해안매립지구	초기시가지구·외국인거류지구	급성장 주거지구	주공혼합지구
대표 주거유형	고밀 단독주택 다세대주택	고밀 단독주택 다세대주택	연립주택 중층아파트	노후 단독주택 다가구주택,빌라	주공혼합형주택 고층아파트	주상병용주택 노후 단독주택	대규모아파트 (고층·초고층)	주공병용주택
건축물 현황	-산복도로변:현지개량에 의한 주상병용주택과 다세대주택이 대부분. -그외:부분적 개수에 의한 노후 단독주택,개량다가구주택등이 혼재	-부분적 개수에 의한 노후단독주택들이 대부분 블록조,판자집. -집단이주지구는 현지개량에 의한 획일적 다세대주택(3·4층) 개발.	-단층·2층연립·중층아파트(4·5층)가 대부분으로 25년이상의 연한으로 인해 시설이 열악(공동화장실, 설비 등).	-부분적 개수에 의한 노후단독주택(블럭조,판자집)군. -현지개량에 의한 다가구주택(2~3층)군. -고급빌라촌.	-항만에 접한 수변매립지에는 부두시설 및 공장과 노후주택들이 혼재. -그외 수변매립지에는 획일적 고층아파트 군.	-건축연한이 60~70년 이상된 일본식 목조주택(단층·2층)들이 부분적 개수와 상업용도와 혼용.	-비교적 주거환경이 안정된 단독주택지. -중층 연립 및 아파트들은 시설이 노후화됨. -최근 고층아파트단지 형성.	-주·공병용(2~4층)건물로 주거의 노후화 및 환경불량.
녹지 및 외부공간	-녹지는 거의 확보되지 못함. -골목 또는 계단 활용.	-녹지는 거의 확보되지 못함. -골목 또는 계단 활용.	-녹지 및 다양한 외부공간 조성.	-녹지는 거의 확보되지 못함. -골목 또는 계단 활용.	-녹지 및 외부공간 조성 안됨. -수변공간 거의 활용 못함.	-녹지 및 공지는 거의 확보되지 못함. -골목 활용.	-획일화된 녹지·외부공간. -최근 적극적인 외부공간의 활용 추세.	-녹지는 거의 확보 되지 못함. -공장군들과의 혼재로 외부주거환경이 열악함.
주차공간	미확보 (일부 옥상 주차활용)	미확보 (저지대 주차)	연립 및 아파트단지내 소량 확보	미확보	아파트단지외 가로주차	주택로(6m이상) 주차확보 또는 불법가로주차	주차장 확보	주택로(6m이상) 주차확보 또는 불법가로주차
도로체계	불규칙형	-강제·귀환: 불규칙형 -집단이주: 규칙형	-연립주택: 규칙형 -중층아파트: 혼합형	불규칙형	규칙형	혼합형	규칙형	규칙형

• 다가구주택: 연면적 660㎡이하 3층이하(임대) • 다세대주택: 연면적 660㎡이하 4층이하(분양) • 연립주택: 연면적 660㎡이상 4층이하
• 중층아파트: 4~6층 아파트 • 고층아파트: 10~15층 아파트 • 초고층아파트: 18층이상 아파트

3.4 주거지의 입지유형별 인문환경 및 개발의식 분석

주거지 순인구밀도가 가장 높게 나타나는 유형은 계곡부형 경사주거지(귀환동포 임시수용지구 및 강제철거이주지구: 788.3人/ha, 집단이주개발지구: 964.2人/ha)로 나타나고 있는데, 이 중 집단이주개발지구에서 가장 높은 순인구밀도가 보여지고 있다.

이것은 타 주거지유형에 비해 이들 집단이주개발지구들에서는 1991년도부터 현지개량이 시행되어 현재 대부분이 고밀(건폐율 및 용적률 완화에 따른) 다가구/다세대주택으로 개량되어 주거지 순밀도가 높게 나타나고 있다.

최근의 수변 매립개발지구들에서는 고밀·초고층개발이 이루어짐에 따라 순인구밀도가 높아지고 있다. 부산의 개발가용지의 부족으로 향후 매립지의 이러한 고밀개발현상은 계속적으로 나타날 것으로 보여진다.

표5. 도시주거지 입지유형별 인문환경특성 분석

입지유형 / 분석항목	경사주거지			수변주거지		도심·부도심 상업지역 및 주변지	일반주거지	공단주변지
	산복도로	계곡부	능선부	수변경사지	매립지			
주거지 순인구밀도	674.2인/ha	-강제·귀환: 788.3인/ha -집단이주: 964.2인/ha	646.2인/ha	703.5인/ha	306.6인/ha	-도심: 315.8인/ha -부도심: 168.8인/ha	492.2인/ha	554.3인/ha
세대당 인구수	3.58인/세대	-강제·귀환: 3.82인/세대 -집단이주: 3.72인/세대	3.81인/세대	3.49인/세대	3.12인/세대	-도심: 2.83인/세대 -부도심: 3.02인/세대	3.25인/세대	3.69인/세대

부산시의 대표적 주거지유형이자 다양한 형성배경을 지니고 있으며 또한 지형·지세 등의 자연환경요소에 따라 그 개발방법이 다양하게 나타날 수 있는 경사형 주거지들을 대상으로 현 거주민들의 거주환경 및 개발에 대한 의식조사결과[5]를 정리해 보면 다음과 같다.

현 주거지에 대한 불만족 이유로서 우선 도심산복도로변 지구 및 계곡부형 그리고 능선부형 모두에서 가장 많은 불만의 이유로 도로의 협소로 인한 생활환경의 불편(평균 29.3%)을 들고 있다.

주거환경개선사업시 개선이 필요한 공공기반시설로는 경사지유형 모두에서 지구내 도로(21.3%) 및 주차장확보(20.7%)가 가장 많은 비중을 차지하고 있다.

또한 어린이놀이터(18.9%)의 설치요구도 비중이 높게 나타나 주생활공간으로서의 외부공간조성에 대한 필요성이 높게 나타남을 볼 수 있으며, 기타 부대시설(경로당·탁아소·유치원·독서실·방범초소 등)의 필요성이(35.6 %) 비교적 높게 분포되고 있음을 보여준다.

주거개선사업시 주택개량방식에 대한 질문에는 도심산복도로변 및 계곡부형에서는 60%이상이 단독주택이나 다가구주택 등에 의한 단독개량을 선호하는 것으로 나타나고 있다. 능선부형에서는 82.6%가 공동주택(아파트)형식을 선호하고 있는데 이는 능선부형에서는 공동지분필지가 대부분이라 단독개량은 불가하므로 합동개량에 의한 다세대/연립주택이나 공동주택방식을 취할 수밖에 없기 때문이며, 특히 공동주택방식이 대부분 선호되고 있는 것은 기존의 주거형식들인 연립이나 중층아파트에 오랜 기간동안 생활해 옴으로써 공동주택생활방식에 나름대로 적응력이 높아진 것으로 사료된다.

한편 계곡부형에서는 다세대 및 연립주택으로의 합동개량방식을 원하는 비중이 높게 나타나고 있는데(53.35%), 이는 협소한 단위필지로 구성되고 있는 철거이주 및 귀환동포임시수용지구들에서 합벽·합필에 의한 합동개량방식으로 주거의 질적인 개선을 원하고 있기 때문으로 보여진다.

---

5) 본 설문조사내용 및 결과는 1999년 현재까지 부산시 전역(130개 지구)에 걸쳐 지정된 주거환경개선지구들의 주거환경개선사업보고서들(1991년~1999년)에 조사수록된 결과들을 발췌하여 본 연구목적에 필요한 자료를 유형별 대상지구들을 중심으로 재정리 한 것으로 대부분이 본 연구에서 분류한 '경사형 주거지'에 해당하고 있음.
- 부산광역시, 주택과, 2000.5.

4. 부산시 도시주거지의 입지유형별 개발방안

4.1 부산시 도시주거지개발의 기본방향 설정

입지유형별 개발방안을 제안함에 앞서 이를 뒷받침하기 위해 우선적으로 고려되어야 할 도시주거지 개발의 기본방향을 설정하면 다음과 같다.

• 다양한 주택개발방식을 포괄하는 관련 법제 개정

관련 법제도의 운영에 있어 그 권한을 지자체로 대폭 이양함으로써 부산의 입지특성이나 지역주민의 다양한 요구 그리고 개발여건의 차이 등을 고려한 다양한 주거유형의 도입에 의한 융통성 있는 택지 및 주택개발사업이 촉진될 수 있도록 이를 뒷받침하는 관련 법제의 개정이 요구된다.

• 입지특성에 따른 주거개발밀도 조정

지역여건에 따른 적정개발밀도수준을 유지하기 위한 개발밀도 차등화 방안, 즉 시가지전체의 개발총량을 설정한 상태에서 고밀개발이 필요한 지구는 고밀화를 유도함으로써 나머지 지구의 개발압력을 낮추도록 하는 방안을 강력히 추진하여 교통시설투자의 경제성을 높이고 접근성을 향상시키며 또한 효율적인 토지이용을 가능하게 할 수 있을 것이다.

• 불량·노후주거지의 다양한 재개발 방법 모색

다양한 시대적 배경을 가지며 부산의 도시주거 및 도시주거지의 독특한 한 형태로 자리잡고 있는 부산지역의 불량·노후주거지들을 전면 재개발 방식 등으로만 일관하지 말고, 그 주거지의 배경과 독특한 특성들을 분석하여 주거지 개발에 적용가능한 요소들을 추출·적용함으로써 그 지역특성에 적합한 재개발 방법을 다각도로 모색할 필요가 있다.

• 부산의 독특한 도시공간구조와 주변 맥락을 감안한 주거유형의 개발

독특한 도시주거지를 형성하고 있는 부산의 지역적 특징, 즉 지형·지세 등의 자연환경, 기존 주거지내의 특성, 주변의 토지이용상황, 밀도, 소득별 계층, 특수계층, 사업화측면 등을 감안한 다양한 주거유형의 개발을 도모한다.

그리고 시가지내에서의 도시경관과 스카이라인을 고려하여 입지여건에 따라 경관밀도를 조정하며 특히 경사지에 있어서는 인접대지에 영향을 주지 않는 범위내에서 다양한 주거유형의 개발을 유도한다.

4.2 도시주거지의 입지유형별 개발방안 제안

1) 도심산복도로변 주거지구 개발방안

이 지구의 높은 주거지 순인구밀도(674.2인/ha)에 의해 현재의 영세필지별 단독개량이 아니라, 필지교환분합방식을 도입하여 고밀개발 및 주거외부환경과 지형·조망·주거지경관을 위해 외벽공유형식의 테라스형 주거지나 Hill House형 주거유형을 도입함으로써 주거내·외부환경개선과 도시경관과의 조화를 이룰 수가 있을 것으로 기대된다.

그리고 주거지경관과 대지의 효율적 개발이 적극적으로 요구되는 망양로 주변대지의 경우, 고밀개발을 기하는 동시에 도시주거지경관과의 조화를 위해 테라스하우스와 중층연립주택을 조합한 개발형식을 고려함이 좋을 것으로 사료된다. 기존의 주거진입로나 급경사 계단을 개발단지의 형태에 따라 다양한 보행로+주민교류장소+어린이놀이공간으로 활용할 수 있을 것이다. <표 6>참조.

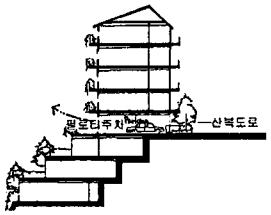


그림8. 산복도로변 하부대지
복합주거(테라스+연립)개발

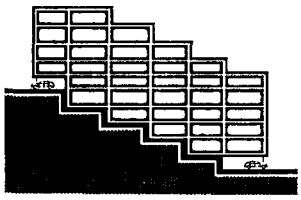


그림9. 동서향 경사지의 단차형
중층아파트개발사례

사진24. 급경사형 외벽공유
테라스하우스(초장동)

표6. 도심산복도로변 주거지 입지유형의 개발방안

항 목	개발현황	개발방안
주거지 유형	-자생적 고밀 불량단독주택지 -현지개량에 의한 다세대주택 밀집 -재건축·재개발에 의한 획일적 고층아파트단지	-외벽공유형 테라스 주거단지 -Hill House단지 -고밀 중층연립주택지
주거 유형	-고밀 단독주택 -다가구/다세대주택 -중·고층아파트	-외벽공유형 테라스 하우스 -중층연립주택+테라스형 복합개발 -필로티·복층형·스킵형·단차형 단면구성
주거지진입로 및 외부공간	-기존 산길을 이용한 불규칙한 급경사 계단에 의해 진입	-개발 주거단지 형태에 따라 다양한 유형의 진입계단을 보행로 또는 주민교류의 장소, 어린이 놀이공간으로써 활용
주차 공간	-급경사에 따른 주차장 확보 불가 -산복도로변 일부 옥상주차 활용	-적극적인 건물옥상 및 필로티 주차 활용 -각종 공공편의시설+소공원+주차deck의 복합건축물 설치

2) 계곡부형 경사주거지구 개발방안

이 유형 중 강제철거이주지 및 귀환동포임시수용지구에서는 산복도로변과 비슷한 입지특성을 가지고 있으나, 도심의 다소 외곽에 가장 고지대에까지 입지하며 가장 급경사를 이루고 있고, 또한 높은 순인구밀도와 세대당 인구수로 주거환경이 가장 열악하다고 볼 수 있다.

따라서 이 지역의 이러한 입지특성을 고려하여 주거지개발사업에 선행하여 도시계획(산복)도로를 설치하고, '국·공유지 매각', '개발권이양방식', '개발영향부담금제도' 등을 적극적으로 도입한 도시기반시설의 유치 계획 및 시행해야 할 것이다. 주거지 및 주거유형의 개발방안에 있어서는 도심산복도로변 지구와 거의 동일하지만, 열악한 입지조건으로 인해 주거지 내·외부간의 도시기능적 맥락이 단절되고 있어, 이에 대한 적극적 고려와 주로 자연환경(산지)과의 시각적 맥락을 고려하는 개발방향의 모색이 필요할 것으로 사료된다. 이 지구의 심한 급경사를 이용한 외부공간, 주차공간 등의 확보방법을 적극적으로 모색, 즉 수직/수평외벽공유·스킵·필로티·덱크형 단면구성을 주거계획과 함께 적극적으로 도입하여 인공적 외부공간과 필로티·덱크 주차를 활용하여야 할 것이다.

한편 계곡부형 중 집단이주개발지구의 경우, 기 개발지구나 이와 유사한 지구들내 다세대주택 또는 연립단지 개발시 단독필지에 의한 개량을 피하고 2~3필지 상호간의 협조개발로 주차공간(필로티 처리)의 확보 및 외부생활공간으로서의 open space를 확보할 수 있는 연합개발에 의한 고밀 다세대주택이나 고밀 중·저층 연립단지로의 개발이 적절할 것으로 보인다. <그림10>,<표7>참조.

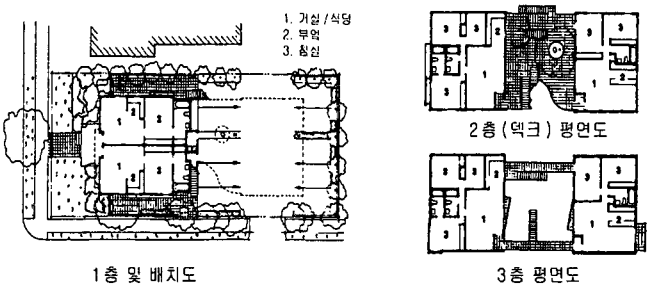


그림10. 소규모 외부커뮤니티공간을 확보한 연합개발에 의한 다세대주택
개발사례 배치도 및 평면도(L.A. 미국)

표7. 계곡부형 경사주거지 입지유형의 개발방안

항 목		개발현황	개발방안
주거지 유형	철거/ 귀환	-자생적 고밀불량단독주택지 -재건축·재개발에 의한 획일적 고층아파트	-외벽공유형 테라스 주거단지 -고밀 저층연립주택지
	집단 이주	-구획정리에 의한 획일적 고밀다세대주택지 -서민형 빌라 주택지	-연합개발에 의한 고밀다세대주택지 -고밀 중·저층연립주택지 -중·저층연립+고층아파트 복합단지
주거 유형	철거/ 귀환	-고밀불량단독주택 -다가구주택 -고층아파트	-외벽공유형 테라스하우스 -저층연립주택+테라스형 복합개발 -필로티·복층형·스킵형 단면구성
	집단 이주	-고밀 다세대주택(3~4층) -서민형 빌라(4~5층)	-연합개발에 의한 고밀 다세대주택 -고밀 중·저층연립주택 -중·저층연립+고층아파트
주거지 진입로 및 외부공간	철거/ 귀환	-기존 산길을 이용 불규칙적 급경사계단에 의해 진입 -급경사 의한 주호앞 골목공간이용	-개발 주거단지 형태에 따라 다양한 유형의 진입계단을 보행로 또는 주민교류의 장소, 어린이 놀이공간으로써 활용
	집단 이주	-구획정리에 의한 규칙적인 도로체계(2,4,6,8m) -주호앞 골목(2,4m),주차+생활공간화	-연합개발에 의한 입체적 외부공간확보 -저층연립+고층아파트복합에 의한 외부공간 확보
주차 공간	철거/ 귀환	-급경사로 주차장 확보 불가 -일부 옥상주차 활용	-건물옥상 및 필로티 주차 적극활용 -공공편의시설+소공원+주차deck설치
	집단 이주	-6,8m도로 평행주차, 4m도로 불법 주차 -고밀도로 주차공간의 부족	-연합개발에 의한 필로티 주차 확보 -저층연립+고층아파트복합에 의한 지상 및 지하주차장 확보

3) 능선부형 경사주거지구 개발방안

최근 고밀 초고층아파트단지로 개발중인 이 지구의 재건축/재개발사업은 도시시각적 맥락에서 기존의 중·저층 연립 및 아파트와 부조화로 인한 위압적 경관과 아울러 대규모의 판상형 아파트로 주변 산지경관을 잠식하고 있어, 기존의 안정된 주거환경과 부산시의 독특한 주거지경관 중의 하나인 이들 지구주변의 양호한 주거지경관을 흩트리는 결과를 낳고 있다. 그러므로 이들 주거지개발시 현재의 외부생활공간에 의해 형성되어 있는 근린의식이 더욱 활성화 될 수 있도록 하는 한편, 다양한 레벨에 의한 클러스터(cluster)형을 적극 도입한 고밀 중·저층 연립주택군들이나 중·저층연립+일부 고층아파트의 복합단지로 개발함으로써 기존의 주거지주변과 스카이라인과의 조화를 이룰 수 있을 것이다.

한편 노후 중층(4·5층, 중복도식)아파트단지의 경우는 높은 순인구밀도를 수용하기 위한 고층아파트위주의 개발을 피할 수가 없으나 지금까지와 같은 일률적인 고층 판상형아파트 배치를 지양하고, 고지대 불량주거지구내 고밀·고층 개발억제책인 개발권 이양방식을 도입하여 획일적인 고밀·고층개발을 지양함으로써 주거지내에서의 조망과 동시에 주거지경관을 고려한 중·저층연립과 일부 고층아파트의 복합단지개발을 유도함이 좋을 것으로 사료된다. <표8>참조.

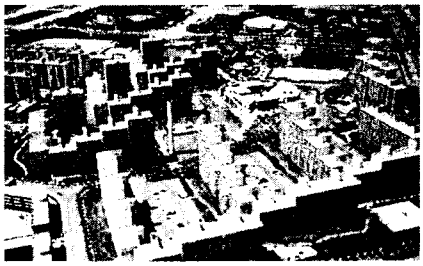


사진25. 중·저층 클러스터형 아파트배치
(서울 아시아촌)

표8. 능선부형 경사주거지 입지유형의 개발방안

항 목	개발현황	개발방안
주거지유형	-고밀 연립주택단지 -시영·주공 중층아파트단지	-완경사를 이용한 고밀 연립주택단지 -다양한 레벨의 외부공간을 가진 클러스터형 배치의 중층아파트단지
주거유형	-2호·4호 연립주택(단층·2층) -4~5층 규모의 중층아파트 (중복도·계단실형)	-중·저층의 혼합형 연립주택 →완경사를 이용한 스킵형 -지그자그형+계단실분리형 아파트로 주거지경관에 변화를 주거나 다양한 조망권 확보
주거지진입로 및 외부공간	-계단·골목·중정·deck 등을 이용한 다양한 진입로 -자연요소를 적극 활용하여 도입한 외부공간	-다양한 레벨을 이용한 보행및 주민 교류의 장소로서의 진입로 형성 -중층아파트조성시 급경사일 경우, 배면 중간층 등에도 진입공간 설치 -차량진입도로는 통과형식보다 cul-de-sac방식 채용
주차공간	-골목·포켓마당을 이용 -중층아파트단지내 소규모 주차	-경사를 활용한 매립형 주차 공간 활용 -중층아파트단지 조성시 보행녹지공간+주차deck를 설치하여 보차분리

4) 수변형 주거지구 개발방안

이 지구의 주거지개발시 부산의 자연적 요소를 적극적으로 살리는 방안이 고려되어야 할 것으로, 즉 도심주변 순인구밀도가 비교적 높고 경사가 급한 수변 경사지에는 시각적 도시맥락(도시스카이라인+자연환경)과 연계하여 고밀 테라스형 연립주택단지나 조망형 저층연립+중층아파트의 복합단지를 개발하고, 또한 관광지주변이나 시외곽지의 수변 경사지에는 새로운 개념의 정주공간으로서 다양한 수요계층에 따르는 휴양형 전원주택지 또는 실버주택지 그리고 고급 테마 빌라촌 등으로 개발한다.

또한 시가확장에 따른 매립지의 경우는 초기매립당시 건립된 노후주택들이 항만부두시설 등과 혼합되어 있어, 시각적 조화와 녹지 및 수변과 연계된 외부공간 조성이 전혀 이루어지지 않아 기능적 조화도 이루어지지 않고 있으며, 최근 개발된 지구들도 역시 획일적 판상형의 고밀 초고층아파트단지로 개발되어 차폐경관을 형성함으로써 수변지의 입지특성을 전혀 살리지 못하고 있다.

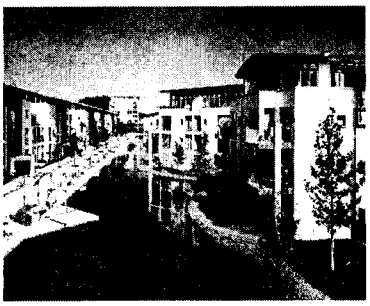


사진26. 물을 테마로 한 주거단지개발(독일)

이 유형지구 중 도심해안 또는 강변매립지의 경우 휴양형 주상복합단지나 중층테라스형 아파트+탑상형 고층아파트의 혼합단지로 조성하여 부산이 가지고 있는 워터 프론트(water-front)로서의 입지를 적극적으로 살려야 할 것으로 사료된다. <표9>참조.

표9. 수변형 주거지 입지유형의 개발방안

항 목		개발현황	개발방안
주거지 유형	수변 경사지	-고밀 블럭단독주택지 -고밀 다세대/다가구 주택지	-테라스형 연립주택단지 -휴양형 전원주택지 -고급 해양형 빌라촌
	매립 평지	-주거와 항만시설의 혼재 -획일적 고층아파트단지	-휴양형 주상복합단지(주거+쇼핑+해양레져) -중·고층아파트+테라스형 중층아파트 혼합 단지
주거유형	수변 경사지	-노후 단독주택 -고밀 다세대주택	-테라스형 연립주택 -휴양형 실버주택 -고급 빌라형 주택
	매립 평지	-주·공혼합형 주택 -획일적 고층아파트	-테라스형 중층아파트(5~10층)+탑상형 고층아파트 혼합 -휴양형 주상복합건물

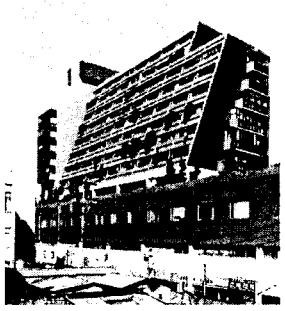


사진27. 전망을 고려한 고층 복합 테라스하우스(부전동)

5) 도심 및 부도심 상업지역 주변주거지 개발방안

상업지구에 인접한 주거들은 인접상업지구들과의 도시기능적 맥락이 상충되고 있음을 볼 수 있는데, 그것은 용도상의 상충을 해소하기 위한 완충적 공간이 확보되지 않고 있기 때문이다. 입지상 주거와 상업 또는 업무시설과 병용내지 전용되어 가고 있거나 주상복합빌딩으로의 개발추세에 있으므로, 차후 역세권 주변의 경우는 주상복합단지, 상업·업무지역에는 비즈니스형 주택이나 인텔리젼트 아파트, 독신자 원룸아파트 등의 형식을 도입해야 할 것으로 사료된다.

또한 이들 건물들의 개발 시에 도심공원이나 쌈지공원(pocket-park) 등을 설치하여 도시의 시각적·기능적 맥락을 살려 시민들 및 주민들의 근린장소로 활용토록 함이 바람직할 것이다. <표10>참조.

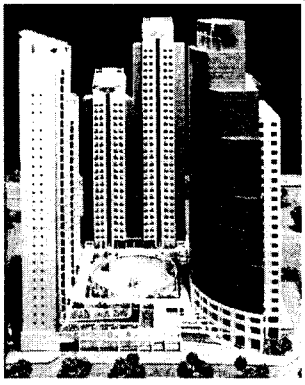


사진28. 주상복합단지 계획안(서울)

표10. 도심 및 부도심주변 주거지 입지유형의 개발방안

항 목	개발현황	개발방안
주거지유형	-주거와 상업·업무 혼재 -노후 단독주택단지 -규칙형 2호연립주택단지	-역세권 주변 주상복합단지 -비지니스형 주거단지
주거유형	-목조 주상병용주택 -2호연립 주택(목조) -노후 단독주택	-비지니스형 주택 -주상복합빌딩 -인텔리젼트 아파트 -독신자 원룸아파트
주거지진입로 및 외부공간	-간선·보조간선도로에서 직접 진입 -가로공간의 도심주거지 근린공간의 미확보	-중·소규모 건물개발시 도심 소공원 및 쌈지공원 (pocket-park)을 설치하여 시민들 및 주민교류의 장소로서 형성 -이면도로를 활용 주거지 골목공간 조성

6) 시가화구역내 일반주거지구 개발방안

이들 지역 대부분에서는 현재 이러한 고층아파트의 양적 공급확대에 따라 획일적인 경관 및 배타적이고 폐쇄적인 단지계획에 의한 외부공간의 조성으로 인해 부산시의 시각적·기능적 맥락과 단절되어 도시 스카이라인을 저해하는 동시에 도시가로공간과 단절된 배타적 주거단지가 되어 왔다. 그러나 향후에는 도시주거지의 세부입지특성에 따라 주변경관과 조화되는 중·고·초고층 복합아파트단지와 저층 연립주택단지가 다양한 그루핑(grouping)방법을 고려하여 도시가로공간과 도시주거지 경관의 시퀀스를 연속시킴으로써 도시의 지역적 이미지를 연출할 수 있을 것이다

이러한 외부공간의 질적 개선방안과 함께 지금의 획일적 고층건물의 형태에서 벗어나 클러스터형 배치에 의하거나 건물의 스케일분절(수직·수평) 등을 이용한 다양한 주거지경관을 형성하고, 아파트단지 개발시 지하주차장의 의무화로 보차분리 및 지상보행전용로 및 근린공간화로의 적극적 활용에 의해 도시주거지공간의 쾌적성을 찾아야 할 것으로 판단된다.

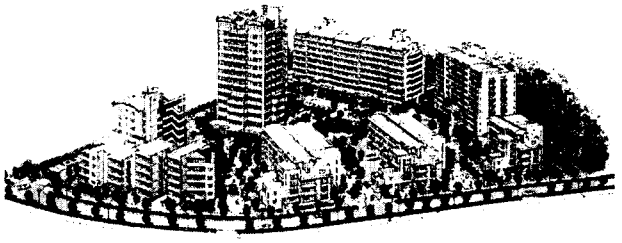


그림11. 중·고·초고층의 주택군들의 조합을 통해 외부공간 및 주거지경관의 시퀀스를 고려하고 있는 복합단지개발사례(일본)

표11. 시가화구역내 일반주거지 입지유형의 개발방안

항 목	개발현황	개발방안
주거지유형	-노후 단독·연립주택단지 -획일적 판상형 아파트단지	-저·중·고층 복합주거단지 -단독 또는 연립주택의 grouping
주거유형	-단독 및 연립주택 -일자형 고층아파트	-Cluster형 고층아파트 도입 및 수요계층별 다양한 평면형식 개발 -스케일 분절(수직·수평)형 고·초고층아파트로 다양한 도시Sky-line 구성 -도시형 연립주택 -임대 및 주상복합주택
주거지진입로 및 외부공간 · 주차공간	-단독 및 연립주택지나 노후 아파트 단지 주변의 경우, 가로 및 골목의 주차장 및 외부공간으로 활용	-주거지 골목공간의 주민교류 장소화 -연립주택지의 경우 세대들의 grouping을 통해 다양한 근린공간 조성 -아파트단지 개발시 지하주차장의 의무화로 지상공간의 보행전용로 및 근린공간으로 적극 활용

7) 공단 주변주거지구 개발방안

공단 주변지형의 경우도 도시기능적 맥락의 상충현상이 심하게 나타나고 있어 주거지와 공장들과의 매우 이질적인 용도간의 완충적 공간이 필요하다. 따라서 소공원 및 녹지대의 설치와 아울러 주거와 도시형 공업시설이 복합된 새로운 주거형태로서의 주공복합단지를 개발함으로써 이러한 이질적 용도간

의 완충역할과 동시에 기능적 맥락이 연계될 수 있을 것이다.

이를 위해 우선 도시의 환경오염이나 유해공해를 유발하는 공장들을 시외곽으로 이전시키며, 무공해의 도시형 공업기능을 수용하여 배후공단지역과 연계된 주거와 공장 복합단지와 근로자 공공(임대)아파트 등의 개발에 따른 주거환경개선과 함께, 지역산업전시관+소규모 녹지공원을 설치하여 주민들과 근로자들간의 휴식 및 근린공간의 장소로 제공함으로써, 슬럼화 되어 가는 도시 공단 주변주거지에 자생적인 환경개선 여건을 확보시킴으로써 새로운 복합주거단지로서 회생시킬 수가 있을 것으로 판단된다.

표12. 공단주변 주거지 입지유형의 개발방안

항 목	개발현황	개발방안
주거지 유형	-주거 · 공장 혼합으로 슬럼화 -고층 · 고밀아파트단지	-배후공단지역과 연계된 주공복합단지 -근로자 공공(임대)아파트단지
주거유형	-주공병용주택 -고층아파트 -대형 주상복합건물	-주공복합아파트 -근로자주택 -근로자 공공(임대)아파트
주거지 진입로 및 외부공간	-가로공간의 주차 및 주거지 외부공간으로 활용 →주거환경 열악	-공단지역과 연계된 주 · 공복합단지 개발에 따른 외부주거환경 개선 -산업전시관+녹지공원의 설치로 주민 · 근로자들간의 근린공간 제공

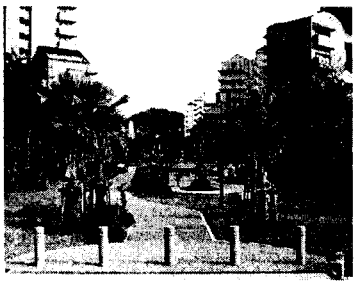


사진29. 근로자공공아파트설치시 적극적인 공원화(일본)

5. 결 론

본 연구에서는 도시화 · 근대화과정 속에서 도시형성과정의 지역적 · 역사적 배경이 타 도시와 다른 부산시 도시주거지를 대상으로, 부산의 역사적 사회변화 및 도시성장과정 속의 주요 도시개발정책의 전환시기에 따라 5단계의 주거지유형(Residential Type), 즉 초기시가지형성지구(개항이전), 외국인 전관거류지구(1876년 개항~1945년), 해방후 6.25동란기의 피난촌지구(1946~1954년), 정책이주개발지구(1955~1981년), 일반 아파트밀집지구(1982년이후)로 나누어 통시적 전개에 따라 그 변천과정 특성을 분석한 결과, 각 지구유형별로의 입지적 · 물리적 변천특성에 따라 주거지의 체계와 형태 그리고 외부주거환경 등에서 독특한 특성을 지니고 있음이 나타났다.

즉, 부산의 초기 개발주거지 유형들에서 나타나고 있는 도시주거지의 여러 구성방식, 즉 자생적인 고지대 불량주거지들과 토지구획정리에 의한 정책적 이주지 등, 각 주거지 개발유형에 따른 주거지의 입지적 · 물리적 특성들에 있어 타 도시들에서 살펴보기 힘든 독특한 특성들이 나타나고 있음을 볼 수 있다. 이러한 주거지특성을 분석한 결과를 토대로 향후 부산시 주택개발정책에 적용될 수 있는 주거지의 특성요소들을 추출하면 다음과 같다.

우선 개항기 이후 형성된 '외국인거류지'를 중심으로 행해졌던 지구 및 필지분할은 부산의 도시 및 단지계획의 시초로서 그 의의를 찾을 수 있는데, 이러한 분할형태(4m · 6m도로체계와 1: 2의 필지형태)는 이후 부산시의 정책이주주거단지계획 등에 적용되고 있는 요소이며, 이외에도 주거지내 가로망(필지별 사방도로)과 건물배치기법, 주거의장형태에 따른 독특한 주거지특성이 보여지고 있다.

현재 부산시 재개발계획의 가장 큰 비중을 차지하고 있는 '도심부 고지대불량주거지'들은 고지대 · 경사지라는 지형적 특성과 훌륭한 조망(도심 및 부산항 풍경) 그리고 도심지 주요 도시경관을 이루는 입지적 특성이 가장 크게 나타나며, 즉 현재 주된 개발형태인 필지별 다가구/다세대의 획일적 개량방법의 특성(고밀경사지에 따른 필로티 주차)과 합필에 의해 두 필지이상의 개발시 건물간의 소규모 입체적 외

부덱크공간의 설치방법 등 이 주거지의 독특한 복합적 요소들을 고려한 다양한 주거개발방안이 요구된다. 한편 이와 대조적으로 부산의 독특한 고밀 도시형 저소득층주거지로서 현지개량이 이루어지고 있는 '집단정책이주지'의 격자형 가로체계(4m · 6m) 및 街區형태(폭 20~25m)들은 부산의 도시저소득층 주거지계획의 방향을 제시할 기준이 될 사례로 보여진다.

즉 고밀다세대주택들로 인한 독특한 주거지형태와 함께 비교적 주거환경(균등한 단위주거조건과 도시기반시설 확보 등)이 양호하므로, 이들의 문제점인 주차 및 외부공간의 확보를 위해 신규개발지의 주차장 및 외부공간으로의 개발 등을 모색하는 등의 방법이 필요할 것으로 사료된다.

공공기관에 의해 설계와 시공이 이루어진 '연립주택 공급지' 중 4호연립(2층)단지와 같은 경우는 평슬라브와 다양한 색상의 경사지붕으로 구성된 주거지형태의 독특한 경관, 주거집합구성의 다양한 배치에 의한 외부공간의 쾌적한 주거환경을 이루고 있는 건축요소들이 보여지고 있어, 향후 전면철거에 의한 획일적인 고층화 방식의 재개발이 아닌 기존의 건축적 요소를 적용한 현지개량방식과의 복합적 개발방안(다세대주택+중 · 고층아파트)을 적극적으로 찾아야 할 것으로 사료된다.

고지대 불량주택개발사업에 따른 '시영아파트단지'들과 같은 시기에 건립된 '주택공사아파트단지'들은 시설노후 및 주차난, 관리부실 등으로 인해 점차 슬럼화되어 가고 있어 현재 재개발의 대상이 되고 있지만, 집합주거단지에 있어서 쾌적한 외부 거주환경조성과 도시경관에의 조화를 위한 주거단지 배치구성법과 주거형태들은 최근의 중 · 대규모아파트단지 계획에서 적극적으로 도입되고 있는 집합주거환경의 질적 요소라 사료된다.

하지만 현재 이러한 다양한 특성들을 지니고 있는 도시주거지 유형들의 개발에 있어서 각 주거지 유형별 입지적 · 물리적 · 인문적 환경을 고려하지 않고 획일적인 주거단지개발이 이루어지고 있어, 하나의 단위주거단지가 주변의 인접단지 및 도시가로공간, 그리고 자연환경 등과 배타적이거나 폐쇄적인 태도를 취하고 있으며 또한 도시공간구조의 연속성이나 도시가로공간의 생활공간화가 이루어지지 않고 있다. 더욱이 이러한 평면적인 기능적 맥락이 단절됨으로써 도시의 시각적 맥락의 단절과 함께 각 도시의 지역적 맥락에 부합되는 도시공간의 특성을 살리지 못하고 있었다.

그러므로 독특한 도시형성배경과 도시환경을 지니고 있는 부산에 있어서는 우리나라 대부분의 도시들에서 시행되고 있는 택지개발 등에 의한 고효율적 개발, 즉 단지식의 획일적 개발은 많은 문제점이 있음을 분석하고, 부산의 경우 도시의 여러 가지 지역적 맥락특성들을 활용하여 입지유형별 다양한 주거지개발방식에 의해 부산의 도시주거지 구조의 틀을 새롭게 마련해 보는 것이 필요함을 알 수 있었다.

이 결과들을 토대로 부산은 타 도시에서와 같은 개발방식이 아닌 부산의 지역적 맥락특성과 조화될 수 있는 새로운 관점에서의 도시주거지 개발방향 모색에 대한 필요성을 다시 한번 인식할 수가 있다.

결론적으로 도시형성에 있어서 타 도시들과 지형적 · 역사적 배경을 달리하고 있는 부산은, 본 연구에서의 결과와 같이 다양하고 독특한 도시주거 및 주거지유형을 가지고 있다. 따라서 이러한 특성들 중 현재 부산의 도시공간구조의 입지환경과 개발여건에 맞추어 취사선택하여 적용함으로써, 향후 도시주거지(재)개발에 있어 부산이 가지고 있는 정체성을 적극 도입한 도시주거문화 및 환경창출의 가능성을 기대할 수 있을 것으로 사료되며, 본 연구에 따른 결과들을 바탕으로 타 도시와의 비교연구와 아울러, 각 지역이 가지고 있는 세부적인 입지환경과 인문사회적 요소들을 고려한 체계적이고 다양한 주거지단위 및 주거유형의 개발기법들이 지속적인 추후연구를 통해 이루어져야 할 것으로 요망된다.

참 고 문 헌

1. 손태민, 부산의 도시성장과정과 공간구조에 관한 연구, 부산대 박사학위논문, 1987.
2. 許萬亨, 韓國釜山の都市形成過程と都市施設に關する研究, 日本 博士學位論文, 1993.3.
3. 강대욱,서의택, 부산시 아파트지역의 형성과정에 관한 연구」,대한건축학회논문집, 13권 10호, 1997.10
4. 권영민,조성기, 부산시 도시성장과정에서 본 주거지 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제16권 제10호, 통권144호, 2000.10.
5. 권영민,조성기, 부산시 도시주거지의 입지특성에 따른 유형별 개발방안에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제16권 제11호, 통권145호, 2000.11.
6. 이용구, 불량주택지구 개조계획에 관한 연구(제2보 개조계획지구 기초자료편), 부산대학교 공과대학 조사보고서, 1964.7,
7. 조성기, 부산의 시가지성장에 관한 연구, 부산대학교 공과대학 연구보고집, 28집, 1984.12.
8. 정양부, 부산시 정책이주단지 입주자의식에 관한 조사 연구(1),(2), 동의공업전문대학 논문집, 2집, 1976.
9. 김의환, 釜山 近代都市形成史 研究, 연문출판사, 1973.
10. 김의환, 韓國近代史研究論集 -제14편- 釜山市 形成의 歷史的 背景과 그 性格, 東洋書院, 1972.3
11. 박원균, 釜山變遷記, 태화출판사, 1970
12. 손정목, 日帝强點期都市計劃研究, 一志社, 1990
13. 손정목, 韓國開港期 都市變化過程研究, 一志社, 1982
14. 이현종, 韓國開港場研究, 一朝閣, 1975
15. 김홍구, 부산 빵빠레 -우리의 부산 어디로 갈 것인가-, 부산일보사, 1994
16. 최창환, 부산의 도시개발 변천에 관한 연구, 港都釜山, 11호, 1994.
17. , 港都釜山, 2,3,4,5,11호, 부산직할시시사편찬위원회, 1963, 1964, 1966. 1994.
18. 부산시사편찬위원회, 釜山市史(1,3권), 1991.
19. 부산시, 부산도시기본계획, 1985.1992,1996.
20. 부산직할시, 부산도시재정비계획, 1986.
21. 부산광역시, 부산주택정책 기본계획 및 자료집, 1996.2.
22. 부산광역시, 부산광역시 도시재개발기본계획(안), 1999.
23. 부산광역시, 부산광역시 도시경관 보전계획, 1998.8.
24. 한국토지개발공사, 구릉지 주거단지 개발-이론과 기법을 중심으로-, 1988.12.
25. 대한주택공사 · 선경건설주식회사, 지역특성을 고려한 공동주택 개발연구, 1996.12.
26. B.J. Simpson외, Housing on Sloping Sites, Construction Press, London, 1984.
27. D. Abbott · K. Pollit, Hill Housing: A Comparative Study, Copyright C, 1980.
28. 新建築學大系編輯委員會, 新建築學大系20-住宅地計劃-, 1987.