

주변 입지에 따른 단독주택지 경계부 용도변화 분석

-대구광역시 택지개발지구를 중심으로-

Study on Changes of Use at Borders in a Detached Housing Area with Surrounding Location

이숙준* 박해주** 이진욱*** 하재명****
Lee, Sook-Joon Park, Hae-Joo Lee, Jin-Wook Ha, Jae-Myung

Abstract

The purpose of this study is to investigate tendencies on land use by grasping the characteristics of changes of use at the borders of single-detached housing area for planning single-detached housing area in the future. It is divided the borders of detached housing areas into three types, educational facility, parks and green spaces, and apartment complex, and then analyzed the characteristics of each location after a field study. It is summarized as follows. First, warehouses and vacant sites were distributed in adjacent borders near parks and green areas. Second, there were stationery and flour-based meal stores in adjacent borders near educational facilities, suitable for students' interest and motion patterns. Third, there were realty dealers, food stores, and laundries which provide the dwellers with service in adjacent borders near multi-family housing.

키워드 : 단독주택지 경계부, 인접용도, 용도변화

Keywords : Border of Detached Housing Area, Adjacent Land Use, Change of Use

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

도시는 다양한 요소들의 복합체들로 이루어져 있으며, 각 요소들은 상호관계를 형성하여 도시 환경의 다양한 물리적 변화를 만들어낸다. 이러한 변화 양상 중에서 주거지의 상업용도로의 변화는 주거지 인접시설과 용도들이 미처 수용하지 못한 상업적, 기능적 수요를 충족시켜주고, 그 장소에 거주하는 거주민들의 현실적 필요를 충족시켜주는 역할을 담당한다.¹⁾

그러나 현재 대부분의 도시 단독주택지에서 나타나고 있는 상업시설로의 과도한 용도변화²⁾는 단독주택지의 거주환경의 질을 떨어뜨리고 있으며, 여러 가지 도시 문제를 야기시키고 있다. 그래서 최근 이런 도시 문제를 해결하고 양호한 거주환경을 조성하기 위한 많은 움직임이 나타나고 있다. 그러나 활력있는 도시 가로환경의 형성과 양호한 주거환경을 조성하기 위해서는 단독주택지 내 상업시설의 입지를 제한하는 획일적인 지침이나 계획보다는, 현재의 단독주택지에 상업용도 분포 특성 분석을 통한 거주민들의 현실적인 수요가 반영된 입지별 단독주택지 상업용도의 제안 방향이 모색되어야 할 것이다.

* 정회원, 경북대학교 대학원 건축공학과 석사과정

** 정회원, 경북대학교 대학원 건축공학과 박사수료

*** 정회원, 경북대학교 연구원, 공학박사

**** 정회원, 경북대학교 공과대학 건축학부 교수, 공학박사

1) 이석환(2001), 신도시 간선가로변 연립주택지의 용도변화에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제36권 2호, 재구성

따라서, 본 연구는 단독주택지가 입지한 환경 특성에 따라 요구되어지는 건축물 용도의 특성을 예측하여 이를 통해 장래 단독주택지 설계시 고려해야 할 입지별 건축물 용도에 대한 기초 자료를 제시하는 것을 목적으로 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 2006년 6월 현재 개발 완료된 대구광역시 전체 택지개발지구내, 주변부 입지가 서로 다른 1종 일반주거지역³⁾ 단독주택지 경계부⁴⁾로 한정하였고, 다음과 같은 방법으로 진행되었다.

첫째, 문헌연구를 통해 택지개발지구내 1종일반주거지역 단독주택지의 경계부에 인접할 수 있는 시설용도를 종류별로 유형화하여, 도면분석을 통해 택지개발지구 중 단독주택지가 존재하고 있는 지역을 조사한 후, 본 연구의 사례대상지로 적합한 단독주택지를 선정하여 입지 유형별로 분류하였다. 둘째, 선정된 사례대상지를 대상으로 단독주택지 경계부의 용도를 현장 조사하고, 각 용도별로 분석을 하여 입지별 용도 특성을 도출하였다.

2) 본 연구에서는 단독주택의 일부층이 상업시설로 변화된 것을 용도의 변화로 정의한다. 이는 사례대상지가 1종일반주거지역이므로 건축물 전체가 상업용도로 변화되는 것이 불가능하기 때문이다.

3) 대구광역시 택지개발지구 단독주택지는 대부분 1종일반주거지역이고, 1종일반주거지역은 저층의 양호한 거주환경 조성이 목적이므로 공간적 범위를 택지개발지구내 1종일반주거지역으로 한정하였다.

4) 본 연구에서 인접용도라는 것은 단독주택지와 도로를 사이에 두고 마주하고 있는 지역의 시설용도를 말한다. 또한 단독주택지 경계부는 인접용도와 단독주택지가 상호 관계를 형성하는 부분이므로, 주변환경의 변화에 따른 단독주택지의 변화 특성을 알아볼 수 있다.

II. 이론적 고찰

1. 택지개발지구내 단독주택지

택지개발지구는 주택건설용지를 비롯한 다양한 용도의 개발이 이루어진다.⁵⁾ 주택건설용지는 유형별로 단독주택지, 연립주택 등으로 구분되고, 주거지역은 크게 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역으로 다시 나뉘어진다. 이 중에서, 저층의 양호한 환경의 단독주택지의 목적으로 건설되는 택지는 일반주거지역 중 1종일반주거지역으로 분류된다.⁶⁾ 단독주택지의 입지 선정은 개발지의 주변 기존 단독주택지 인접한 부분에 설정하여 기존 주택지의 일조권, 프라이버시 등에 침해가 되지 않도록 하고 있다.⁷⁾

2. 건축물 용도변화

도시생태학적 관점에서 주거지역은 인접지역의 영향과 주거지 거주민들의 수요에 의해 주거지내 상업기능의 침입과 계승에 따른 다양한 용도의 변화가 나타나게 되는데,⁸⁾ 이러한 용도변화는 그것을 유발하는 요인들에 의해 주거지가 주변환경에 적합하도록 적용하는 과정에서 나타나는 것으로 볼 수 있다.⁹⁾

일반주거지역 건축물의 상업용도 변경시 허용되는 용도는 법적으로 제한되어 있다.¹⁰⁾ 따라서 각 단독주택지의 상업적 용도변경의 특성을 분류하기 위해 1종일반주거지역 내에 입지할 수 있는 업종의 종류를 분류해보면 다음 표 1과 같다.

표 1. 1종일반주거지역내 허용용도¹¹⁾

대분류	중분류	소분류
판매계	근린생활소매업	수퍼,서점,정육점,문구점 등
	일반소매업1	의류,잡화,전기제품,꽃집 등
	일반소매업2 ¹²⁾	가구,식탁,철물,인테리어 등
	전문소매업	약기,건강식품,귀금속 등
서비스계	숙박업	여인숙,여관
	음식판매업	한/양식당,분식,중국집 등
	주점업	호프,치킨,간이주점,카페 등
	다과점업	제과,다방,비알콜판매점 등
	근린생활서비스업	미용소,세탁소,부동산중개 등
	오락서비스업	당구장,기원,노래방,pc방 등
종교의료복지계	종교시설	교회,성당,사찰
	의료복지시설	병의원,한의원,노인정 등
교육문화계	문화시설	극장,전시장,관람시설 등
	공공교육시설	초/중/고등학교,도서관 등
	일반교육시설	어린이집,유치원,학원 등
기타계	주차장	옥내주차장,지하주차장 등
	창고	물품저장시설,하역장
	가이용지	테니스장,야구연습장
	공한지	나대지
	공사중대지	공사중인 건물
	공실	비어있는 상점
허용용도 외 ¹³⁾	불허용도	자동차 정비소,전당포 등

5) 건설교통부 외(2000), 환경친화적 택지개발편람

6) 도시계획법시행령(2000), 제29조

7) 건설교통부 외(2000), 앞의 책

8) 최열(2006), 대한민국토·도시계획학회지 「국토계획」 제41권 2호

9) 대한민국토·도시계획학회(2004), 토지이용계획론, 보성각

10) 국토의계획및이용에관한법률시행령(2006), 제71조제1항제3호관련

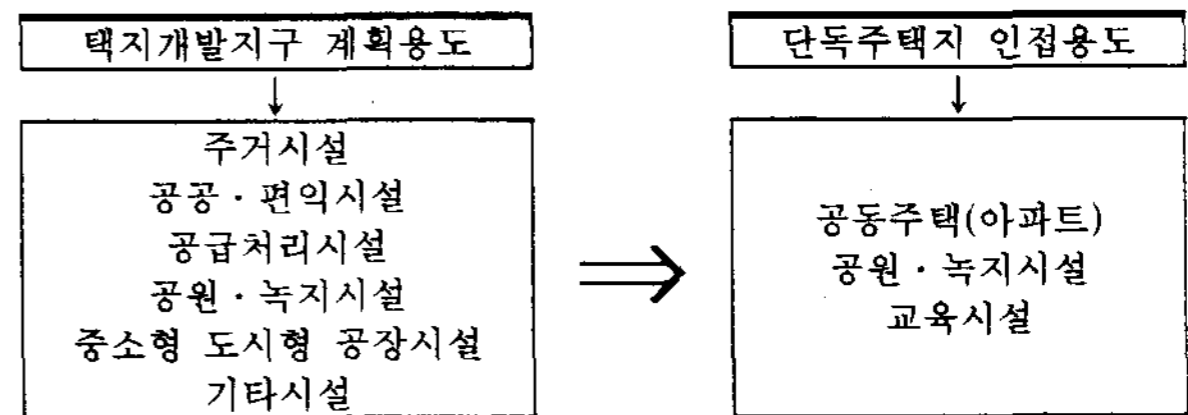
11) 최영은(2003), 경북대학교 박사학위논문 재구성

III. 단독주택지 경계부 상업용도 입지 특성분석

1. 조사 대상지 선정 및 개요

조사대상지 선정을 위해 택지개발지구 계획시 고려되는 계획용도를 분류한 후¹⁴⁾, 대구광역시 전체 택지개발지구 단독주택지 주변에 실제로 입지하고 있는 인접용도를 조사하고 앞에서 분류한 계획용도들과 비교하여, 택지개발지구 단독주택지 주변에 인접할 수 있는 대표적 인접시설 3가지 패턴을 선정하였다.

표 2. 단독주택지 인접용도



단독주택지의 경계부는 단독주택지 건물의 방향과 출입구가 인접 용도의 출입구 방향으로 서로 마주보고 있는 가장 외곽의 1켜로 한정하였다.

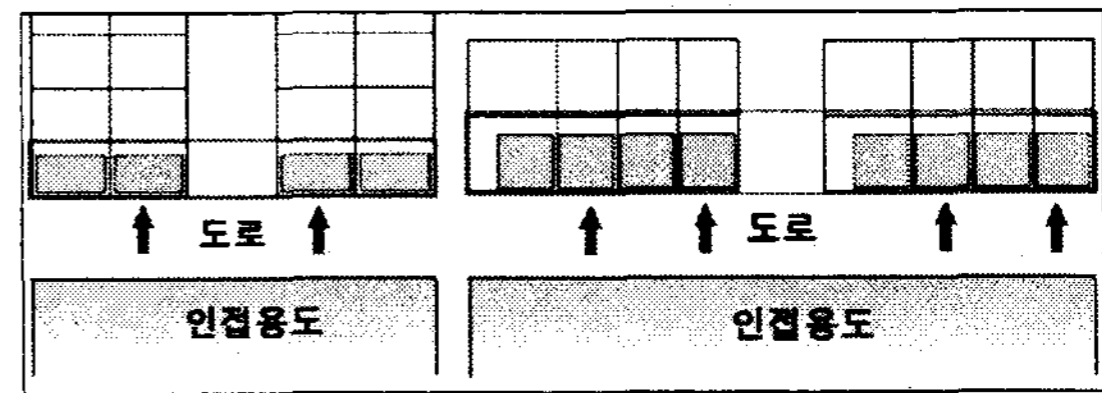


그림 1. 단독주택지 경계부

이를 바탕으로 하여 대구광역시 소재 택지개발지구 전체 32개 지구 중에서, 2006년 6월 조사 시점 당시 완공된 26개 지구를 1차 조사대상지로 선정된 후, 지도분석을 통한 인접용도를 가진 단독주택지가 존재하는지구를 우선 선정하고, 예비조사 하여 13개 택지개발지구내 단독주택지를 최종 사례대상지로 선정하였다.

2. 입지별 단독주택지 경계부 특성 및 분석

1) 교육시설에 인접한 단독주택지 경계부¹⁵⁾

교육시설에 인접한 단독주택지 경계부는 총 9개소, 96개의 획지가 조사되었다. 주거를 제외한 상업용도를 분석하여 보면, 단독주택지 경계부의 166개 비주거용 용도시설 중에서 일반교육시설이 25%로 가장 많은 비율을 차지하는

12) 일반소매업1은 비교적 취급이 손쉬운 물품을 다루는 업종이고, 일반소매업2는 취급물품이 비교적 부피가 크거나 일상생활에 있어 설비적인 성격이 강한 품목을 다루는 업종이다.

13) 대구광역시의 택지개발지구의 대다수가 2003년 6월 개정된 도시계획법시행령에 의한 중세분화가 이루어지기 전에 이루어졌기 때문에 자동차 정비소와 같은 불허용도들이 입지하고 있다.

14) 건설교통부 외(2000), 앞의 책

15) 교육시설에 인접하고 있는 단독주택지 경계부의 범위는 학교 교문과 마주보고 있는 단독주택지 경계부로 한정하였다.

것으로 나타났고, 근린생활소매업이 22%, 음식판매업이 14% 등의 순서를 나타냈다. 교육문화계 용도는 총 48개로 일반교육시설이 가장 높은 입지 현황을 나타내고 있으며, 세부적으로 학원이 42개가 입지 하였다. 근린생활소매업에서는 문구점이 21개로 가장 많은 점포수를 나타냈다.

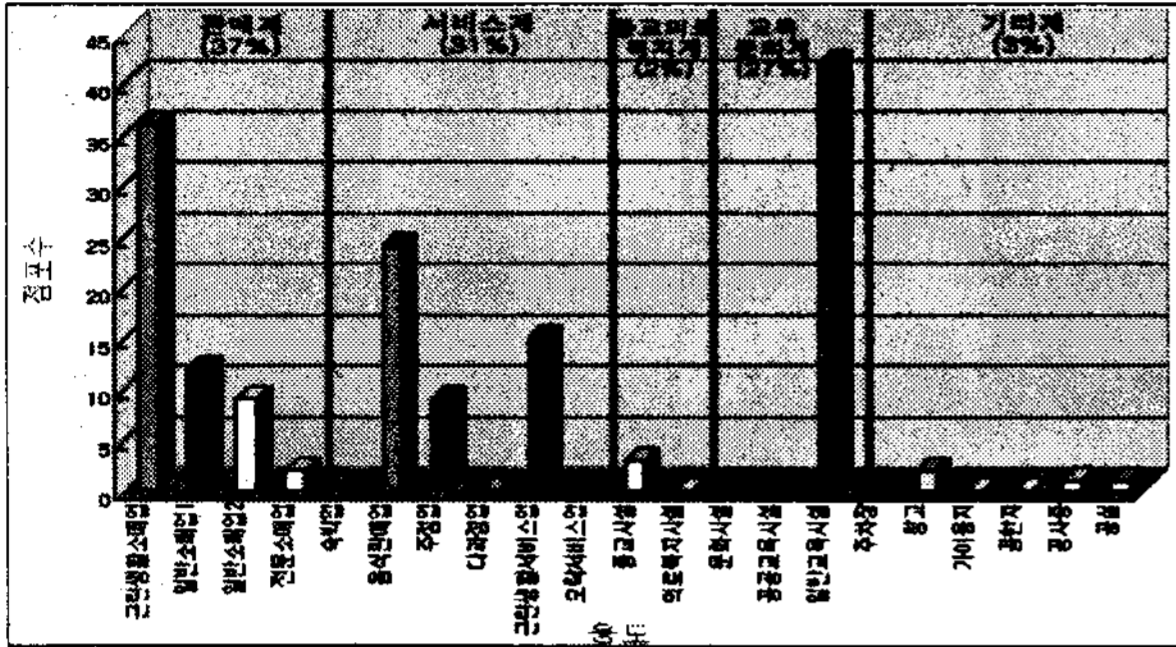


그림 2. 교육시설과 인접한 단독주택지 경계부 상업용도

2) 공원·녹지시설에 인접한 단독주택지 경계부16)

공원·녹지시설과 인접한 단독주택지 경계부는 총 10개소, 144개의 획지가 조사되었고, 입지한 429개의 시설 중에서 주거가 247개로 가장 많은 분포를 나타냈으며, 서비스계 63개, 기타계 40개, 판매계 33개 등으로 나타났다.

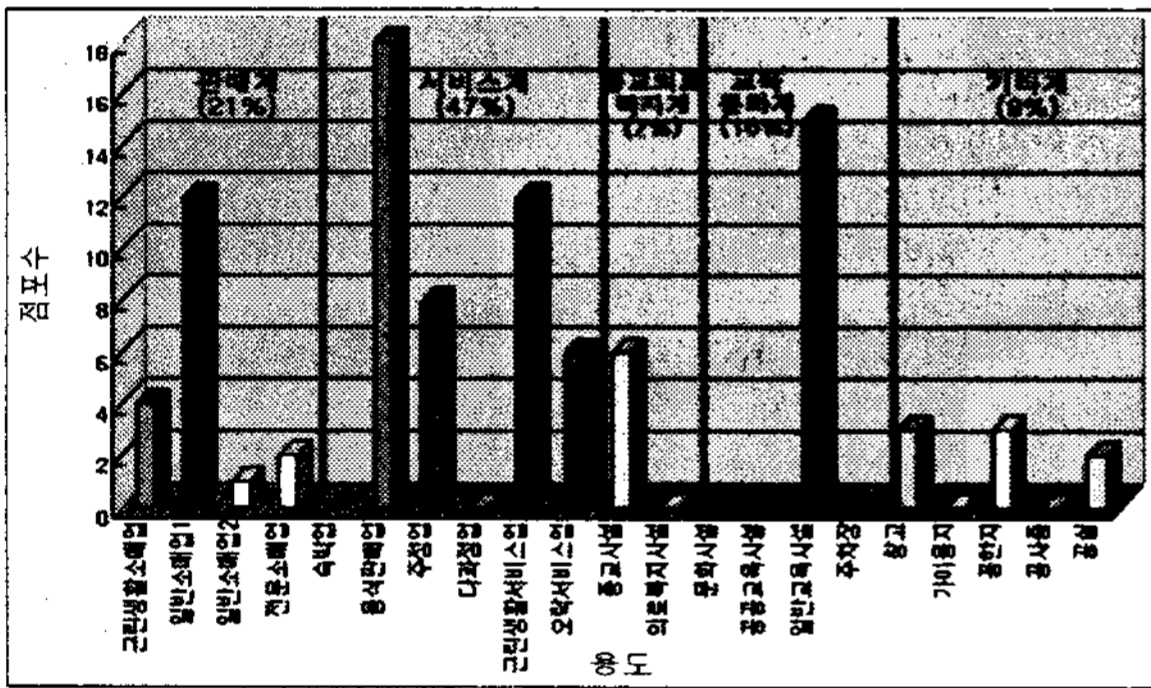


그림 3. 공원녹지와 인접한 단독주택지 경계부 상업용도

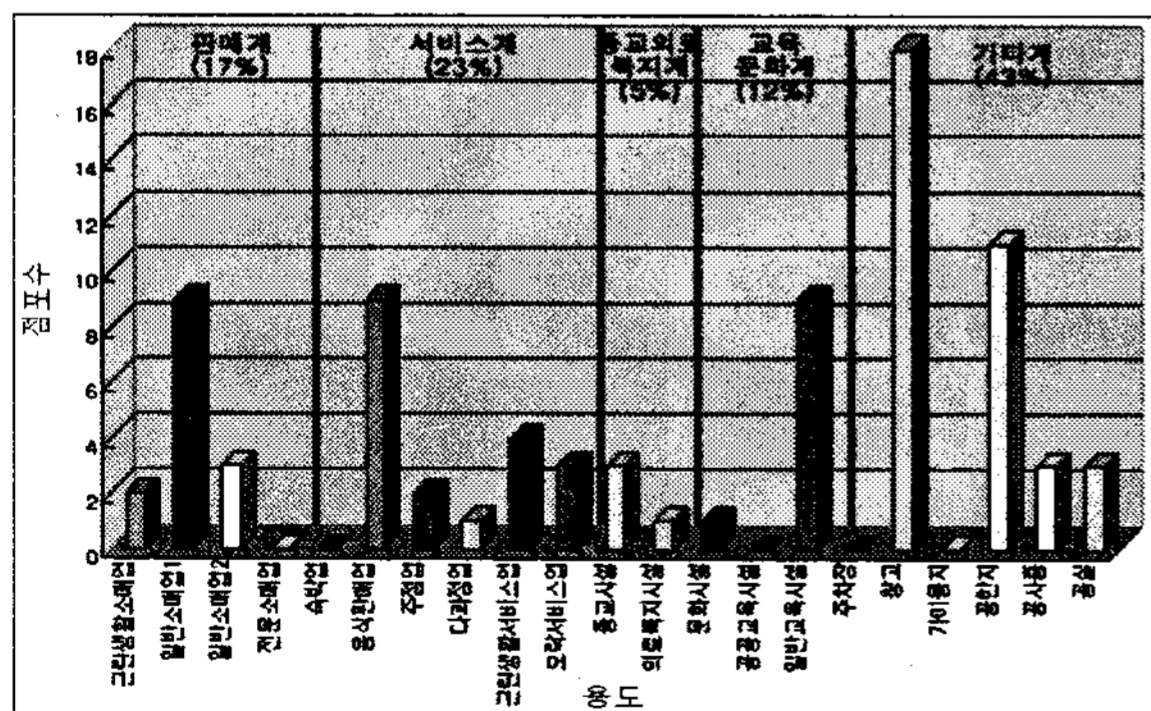


그림 4. 완충녹지와 인접한 단독주택지 경계부 상업용도

용도면에서 공원과 완충녹지에 인접한 단독주택지 경계

16) 녹지시설은 크게 공원녹지, 완충녹지, 어린이 공원 등으로 나누어져 있으나 대부분의 어린이공원이 규모가 작고, 단독주택지에 내부에 포함되어 있는 사례가 많아 사례대상지 선정시 포함시키지 않았다.

부는 서로 다른 용도 패턴을 나타내고 있었는데, 완충녹지에 인접한 경계부의 용도를 분석하여 보면, 단독주택지 경계부의 87개 점포 중에서 창고시설이 17%로 가장 많은 비율을 차지하는 것으로 나타났고, 일반교육시설이 15%, 공한지가 13% 등의 순서로 나타났고, 공원에 인접한 경계부의 용도를 분석하여 보면, 단독주택지 경계부의 95개 점포 중에서 음식판매업이 19%로 가장 많은 비율을 차지하는 것으로 나타났고, 일반교육시설이 16%, 근린생활서비스업이 13% 등의 순서로 나타났다.

세분류를 해보면, 공원 인접부에서는 음식판매업계의 일반음식점이 16개, 일반교육시설계의 학원이 12개 등으로 분포가 나타났고, 완충녹지 인접 경계부에는 기타계의 창고와 나대지가 18개, 11개로 가장 많은 분포를 나타냈다.

표 3. 공원·녹지인접 단독주택지 업종 분포

공원녹지			완충녹지		
업종	점포수 (개)	용도분포비율 (%)	업종	점포수 (개)	용도분포비율 (%)
음식점	16	16%	창고	18	21%
학원	12	13%	나대지	11	13%
의류/구두	7	7%	음식점	7	8%
종교시설	5	5%	학원	5	6%
이미용실	4	4%	의류/구두	4	5%
부동산중개	4	4%	사무실	4	5%
나대지	3	4%	종교시설	3	3%
공부방	3	4%	인테리어	3	3%
마트	3	4%	공실	3	3%
호프	3	4%	공사중	3	3%
창고	3	3%	전자제품	2	2%
치킨/피자	2	3%	잡화점	2	2%
기타 업종	29	32%	기타 업종	22	25%

3) 공동주택에 인접한 단독주택지 경계부17)

공동주택과 인접한 단독주택지 경계부는 총 14개소, 221개의 획지가 조사되었으며, 입지한 856개의 용도 중에서 주거가 303개로 가장 많은 입지 분포를 나타내었고, 다음으로 서비스계 279개, 판매계 138개, 교육문화 104개 등의 순서가 나타났고, 분류 이외의 용도가 9개 나타났다.

주거를 제외한 상업용도를 분석하여 보면, 단독주택지 경계부의 553개 상업용도 점포 중 근린생활서비스업이 19%로 가장 많은 비율을 차지하고 있고, 다음으로 일반교육시설이 19%, 음식판매업이 15%, 근린생활소매업이 11% 등의 순서로 입지 분포가 나타나고 있고, 교육문화계 용도 중에서는 일반교육시설이 가장 높은 입지 경향을 나타냈다.

세부적으로는 총 103개 시설 중 학원이 101개 시설로 가장 많은 분포를 보인다. 서비스계 용도 중에서는 근린생활서비스업, 음식판매업의 순서로 높은 입지 경향이 나타났으며, 세부적으로는 근린생활서비스업에서는 부동산중개소가

17) 공동주택의 인접하고 있는 단독주택지 경계부의 범위는 아파트 출입구가 단독주택지와 마주보고 있는 단독주택지 경계부로 한정하였다. 이는 인구의 통행량이 많이 발생하며 단독주택지에 가장 큰 영향을 미치는 장소가 아파트 입구이기 때문이며, 나머지 아파트 경계부는 주로 담장으로 둘러싸인 경우가 많아서 위와 같은 기준을 설정하였다.

35개로 가장 많은 입지 경향을 보였으며, 음식판매업에서는 일반음식점이 70개로 가장 많은 분포를 나타냈다.

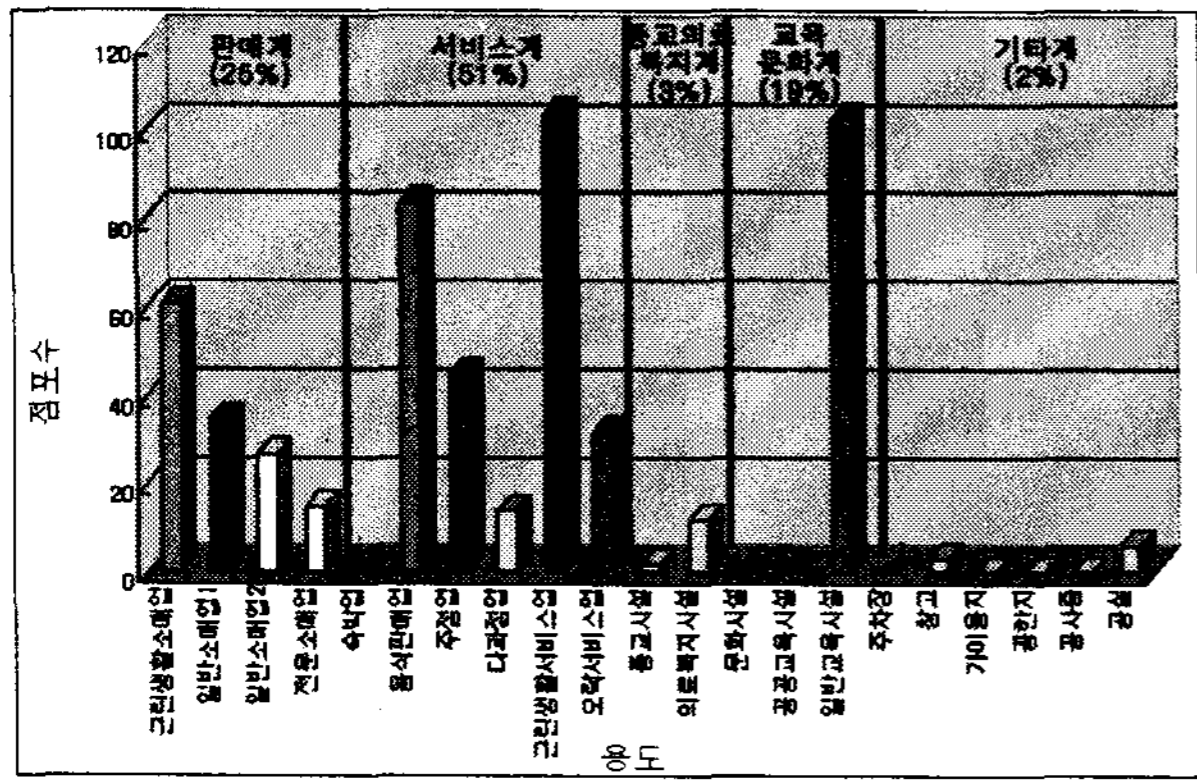


그림 5. 공동주택과 인접한 단독주택지 경계부 상업용도

표 4. 공동주택 인접 단독주택지 우세업종 분포

업종	점포수(개)	용도분포비율(%)
학원	101	18%
음식점	70	13%
부동산중개	35	6%
이/미용실	31	6%
인테리어	21	4%
의류/구두	20	4%
노래방	17	3%
호프	16	3%
치킨/피자	15	3%
제과/음료점	13	2%
마트	13	2%
식료품 판매	12	2%
기타 업종	189	34%

IV. 결 론

본 연구는 대구광역시 소재 택지개발지구내 단독주택지 경계부를 대상으로 인접 용도별 단독주택지 경계부의 건축물 용도변화 특성을 파악하여 장래 지어질 단독주택지 계획시 고려해야 할 용도 경향을 알아보고자 하였다.

각 입지별로 나타난 특성을 종합하여 보면 다음과 같다.

첫째, 교육시설에 인접한 단독주택지 경계부의 건축물 용도변화 특성은 단독주택지에 거주하는 거주민이 필요로 하는 시설과 함께 학원, 문구점, 분식점과 같이 교육시설을 이용하는 학생들의 생활과 구매패턴에 부응하는 종류의 업종들이 주로 분포하고 있었다.

둘째, 공원·녹지시설과 인접한 단독주택지 경계부의 건축물 용도변화 특성은 상업적 용도로의 변경보다는 주로 창고시설로의 이용이 가장 많은 분포를 나타냈다. 공원과 녹지에 인접한 경계부는 이용의 경향이 다르게 나타났는데, 공원에 인접한 단독주택지 경계부의 경우 공원을 이용하는 사람들과 단독주택지에 거주하는 사람들 모두가 이용할 수 있는 음식점, 마트 등이 입지하고 있었고, 완충녹지 주변은 거의 대부분이 창고와 나대지 상태로 남아 있었다.

셋째, 공동주택과 인접한 단독주택지 경계부의 건축물 용도변화 특성은 다른 용도와 인접한 단독주택지보다 상업용도의 분포가 가장 다양했으며, 주로 공동주택 거주민들의 생활에 필요한 물품을 판매하는 마트나, 식료품 판매점, 그리고 서비스를 제공하는 음식점, 의류점과 같은 업종들이 분포하고 있었다.

본 연구 결과, 단독주택지의 경계부의 용도는 인접용도에 따라 각기 다른 특성을 나타내고 있음을 확인할 수 있었다. 따라서 장래 단독주택지 계획시에는 확실적인 단독주택지 계획과 주택지내 무조건적인 상업용도의 규제보다는, 인접용도를 고려한 단독주택지 계획과 상업용도 허가가 필요할 것이다.

본 연구에서는 자료의 구축시 조사시점에 건축물 용도 분포만을 파악하였으나, 후속 연구에서는 시간에 흐름에 따른 건축물의 용도변화 양상과 특성들도 조사하여 장래 단독주택지 계획시 고려해야 할 용도들에 대한 포괄적인 연구가 진행되어야 할 것이다. 또한 본 연구에서는 건축물의 용도조사시 마주보는 건축물의 경계부만 조사를 하였으나, 앞으로는 인접용도들이 전체 단독주택지에 미치는 영향에 대한 분석을 위해 전체 단독주택지의 용도특성 분석도 이루어져야 할 것이다. 그리고 인접용도 이외에도 도로, 단독주택지의 규모 등 건축물 용도변화를 시키는 다양한 요인에 대한 고려도 필요할 것으로 사료된다.

참고문헌

- 이석환(2001), 신도시 간선가로변 연립주택지의 용도변화에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제36권 2호
- 최열(2006), 단독주택지내 상업 업종 특성 및 입지 형태 분석, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제41권 2호
- 이서경(2005), 상업화에 따른 단독주택지역의 건축형태 및 공간변화에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, v.25, n.1
- 정지석(1998), 단독주택에서 근린생활시설로의 용도 변경에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, v.14, n.10
- 최영은(2003), 대구시 가로위계에 따른 도심공간영역별 토지이용경향분석, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제38권 1호
- 이희정(2003), 서울시 일반주거지역 용도분포 특성연구, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제38권 2호
- 윤해상(2000), 택지개발지구내 단독주택의 건축적 특성 및 변용에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, v.16, n.12
- 강미선(2002), GIS를 이용한 도시 주거지 상업용도화 예측 모델링, 대한건축학회 논문집, v.18, n.11
- 최영은(2003), 경북대학교 박사학위논문
- 이태실(1999), 경북대학교 석사학위논문
- 건설교통부 외(2000), 환경친화적 택지개발편람
- 대한국토·도시계획학회(2004), 토지이용계획론, 보성각
- 황희연(2002), 도시생태학과 도시공간구조, 보성각
- 이봉섭(2002), 도시론, 도시문제 연구소