

## 21. 都市近郊 住居團地開發에 대한 國際워크숍(4)

자료제공 : 주택산업연구원

이 자료는 지난 6월 20·21일 양일간에 걸쳐 주택산업연구원이 주최하고 본협회 및 건설교통부 등이 후원한 주택산업연구원 개원 2주년 기념 「도시근교 주거단지개발에 대한 국제워크숍」의 주제발표문으로서 본지에서는 5회에 걸쳐 게재합니다.

〈편집자주〉

### 동경근교 뉴타운의 중소규모 주거단지 개발 사례

카츠미 준(주택 및 도시정비공단 전문역)

#### ◆ 요 약 ◆

##### □ 일본의 주거단지 개발방식

- 일본의 주거단지 개발방식은 토지구획정리방식과 전면매수방식이 있다. 1/3이 구획정리방식으로 개발된다. 나고야시와 오사카시가 구획정리비율이 높다

##### □ 미나미시즈 뉴타운 개발 사례 : 소규모 중저밀도 주택개발

- 도쿄 서쪽 치바현 사쿠라시 구획정리사업지구의 뉴타운 개발지역에서 70호를 개발하여 공급하는 '우드파크시즈' 주택사업이다. 전원빌라 계획개념을 채택하여 중산층 소비자를 위해 개발한 사업이다.

-이 개발은 ① 건축물과 주변 타운경관과 조화 ② 인간척도계획의 저층 건축물 ③ 풍부하고 쾌적한 조경계획을 주제로 삼았다.

-조경디자인은 유럽풍 가든 분위기에 다양한 식목·포장·도로변시설을 도입했으며 녹지가 전체단지의 30%를 차지한다. 건축디자인은 일본인이 선호하는 유럽풍 스타일로 다양한 디자인 형태를 도입한 것이 특징이다.

□ 고힌쿠 뉴타운 개발 사례 : 대규모 중고밀도 주택개발

•가나가와현 요코하마시 토지구획정리사업지구의 뉴타운 개발지역에서 819호를 개발하여 공급하는 ‘프로므나드 나카마치다이’ 주택사업이다. 중밀도 주거지에 7~14층 규모 819호 아파트 개발이며, 신세대 가정과 중노년 가구를 혼합해 건설한 것이다. 중년층은 분양, 신세대와 노인대상은 임대주택으로 계획하였다.

-특히 노인을 위한 새로운 부대시설과 생명보험회사를 이용하여 노년기간 동안 주택비 부담을 경감하도록 새로운 입주시스템을 도입하여 계획한 점이 특이하다.

## I. HUD가 시행한 뉴타운 개발의 소개

### 1. HUD의 역할

주택도시정비공단(Housing and Urban Development Corporation : 이하 ‘HUD’라 칭한다)은 일본주택공단으로서 1955년에 설립된 정부기관이다. HUD는 일본 대도시 지역 및 교외지역에 주택 및 뉴타운(New Town)을 건설해 왔다. 1955년 이후 40여년 동안 140만호의 주택을 공급하였으며, 37,000ha에 264개의 뉴타운을 개발하였다.

HUD는 다음과 같은 목적하에 양질의 주택을 생산했을 뿐만아니라, 도시의 쾌적성을 창출하는데 선구적인 역할을 해왔다.

- 적정한 가격대의 질 좋은 주택을 중산층 근로자에게 공급

- 높은 수준의 기반시설을 갖춘 택지와 부대시설을 제공하여 지역의 건전한 성장을 제고한 다기능 뉴타운 개발
- 중심 상업/업무지역을 정비하는 등 광역 도시 재개발 시행
- 개선된 생활수준 실현을 위한 기존의 임대주택 정비

## 2. HUD의 도시 및 근교 지역개발(New Town 개발사업)

1955년 이후부터 HUD는 37,000ha에 264개의 뉴타운을 개발했다. 이 중 23,000ha에 164개의 뉴타운을 도쿄 광역시 지역에 개발하였는데, 이것은 전체 일본내 HUD사업의 약 2/3에 해당한다. 이러한 뉴타운 개발은 도쿄시 및 교외지역의 불규칙한 개발로 인한 도시확장을 방지하기 위한 것이었다.

거의 모든 사업은 상가·학교·공원 등의 기본 부대시설을 포함한 주택개발이다. 새롭게 개발한 지역과 대규모 뉴타운은 다기능을 갖춘 타운으로 계획하였고, 주택과 상점 뿐만 아니라, 업무시설과 무공해 공장을 계획하였다.

## 3. HUD 뉴타운 개발의 계획개념

대부분의 HUD 뉴타운은 ‘근린단위’(neighborhood unit) 계획개념을 근간으로 한다. 일본에서는 약 10,000명의 인구에 일일생활을 위한 초등학교, 공원, 몇개의 상점들을 한 개의 근린단위로 하며, 10,000명의 인구는 2,500에서 3,000세대 정도로 추산한다.

개략적으로 100ha의 주택사업을 하여 2,500가구 정도를 분양할 수 있다. 보통 20에서 200세대 규모의 개발은 외부의 자금지원 없이는 간선시설 등을 갖추기 어렵다.

## 4. 개발방식

HUD의 개발방식은 주로 ‘토지구획정리방식’과 ‘토지매수방식’을 채용하고 있다. 이 두 가지의 개발방식중에서 토지구획정리방식은 아주 독특한 기술로서 한국을 포함한 여러나라에서 사용하고 있다.

가. 토지구획정리방식(Land Readjustment Method: 이하 LRO이라 함)

일본에서는 LR을 뉴타운 사업 및 도시 재정비 사업을 포함한 도시 및 교외지역 개발에서 아주 일반적으로 사용하고 있다. 가장 독특한 LR의 특징은 토지소유자들이 개발후에도 토지를 소유할 수 있는 점이다. LR에 의한 개발비는 토지 소유자들이 제공한 체비지 및 정부의 지원으로 충당한다. 시행주체는 토지소유자조합, 공공개발자 및 민간개발자가 될 수 있다.

일본의 토지 소유자들은 보통 토지를 개발업자들에게 파는 것을 원치 않았기 때문에 LR은 큰지진이나 폭풍 같은 재해로 인한 복구사업에 이용되었으며, 점차 일본 전 지역으로 확대되었다. 그 결과, 개략 일본 도시화 지역의 1/3이 LR로 개발되었으며, 대부분의 HUD 개발사업 LR로 시행하였다. 일본 대도시의 LR사업을 소개하면 <표1>과 같다.

<표 1> 일본 대도시의 LR사업 현황

도 시 명	도시면적 (km <sup>2</sup> )	사업건수 (건)	구획정리사업 지구 면적(ha)	총면적대비구획 정리면적비율(%)
(1) 도쿄 (구획지구 내)	2,145 (592)	778 (588)	39,402 (28,227)	18.3 (47.7)
(2) 삿포르시	1,118	77	4,980	4.5
(3) 가와자키시	142	27	2,393	16.8
(4) 요코하마시	427	144	7,886	18.5
(5) 나고야시	328	303	20,433	62.4
(6) 교토시	611	85	3,777	6.2
(7) 오사카시	211	105	8,423	39.9
(8) 고오베시	541	75	5,427	10.0
(9) 히로시마시	676	82	2,488	3.7
(10) 기타큐슈시	477	85	4,011	8.4
(11) 후쿠오카시	336	41	3,389	10.1

자료 : 일본, 건설성

## 나. 토지매수방식

토지매수방식 또한 일본에서 일반적으로 사용하는 개발방식으로서 특히, 민간개발업자의 소규모 주택 개발사업에서 이용한다. 개발비는 토지의 분양분으로 충당한다. 일반적으로 민간업자의 소규모 개발은 양질의 주택을 제공하지만, 토지 분양만으로 개발비를 충당할 수 없기 때문에 학교 및 공원 등의 부대시설을 충분히 제공할 수 없다. 그러나, 뉴타운 같은 대규모 개발사업에서는 많은 채비지를 확보할 수 있고, 따라서 다양한 기반시설을 제공할 수 있다. ‘다마시’ 뉴타운과 ‘지바시 뉴타운’은 이런 식으로 HUD가 개발한 잘 알려진 곳이다.

## 5. 뉴타운 개발자인 HUD와 주택사업자의 관계

뉴타운은 주택·상점·학교 등과 같은 빌딩이나 거주자 없이는 하나의 타운이 될 수 없다. 그러나, HUD는 도로·공원·오수구·하수구 등의 기반시설과 주택·학교·상점 등을 위한 단지를 제공해주는 시행 주체이다. 때문에 HUD는 주택·사무실·상가·공장 등을 건설할 수 있는 동반자가 필요하다.

소규모 주택개발 자체로는 도로·공원·상가 등의 충분한 부대시설들을 제공하지 못한다. 따라서, HUD는 뉴타운 내에 충분한 주택을 건설하기 위해 택지를 민간 주택사업자들과 HUD 주택국에 매각하고 특히, 민간 주택사업자들에게는 합리적인 가격대에서 적절한 기반시설을 갖춘 택지를 제공한다.

## II. 뉴타운의 두 가지 주택개발 사례 연구

다음은 두개의 HUD 뉴타운 주택개발 사례의 소개이다.

- 소규모 뉴타운 사업지역의 중-저 밀도 주택개발
- 남지류(Minami-shizu) 뉴타운의 ‘Wood Park Shizu’ 주택개발
- 대규모 뉴타운 지역의 중-고 밀도 주택개발

-고호쿠(Koh-hoku) 뉴타운의 'Promenade Nakamachi' 주택개발

이 두가지 사례의 뉴타운은 도쿄 중심으로부터 20km에서 40km사이에 위치하고 있으며, 70년대에 도시의 불규칙한 확장을 막기위한 '베드타운'으로 계획하였다. 그러나, 80년대 중반에 고호쿠 뉴타운은 단순한 베드타운에서 좀더 다기능의 타운으로 변모하였다. 다기능 타운은 주택·학교·상가지역 뿐만아니라, 사무실, 경공업 공장들이 입지하였다. 이는 고호쿠 뉴타운이 Minami-shizu 뉴타운 보다 좀더 도시화하였다는 것을 의미한다.

## 1. 소규모 뉴타운 개발 : 중-저 밀도 주택개발

(Minami-shizu 뉴타운의 'Wood Park Shizu' 주택개발)

### 가. Minami-shizu 뉴타운 사업

#### 1) 배경

Minami-shizu 뉴타운은 도쿄 시중심부의 서쪽 3.5km에 있는 '치바현' '사쿠라'시에 위치하고 있다. 60년대부터 사쿠라시 및 주변은 불규칙하게 확장 되었다. 사쿠라시의 인구는 1965년부터 1995년 사이에 4만1천명에서 30만명으로 증가했다. 1983년에 사쿠라시 정부는 불규칙한 도시확장을 방지하고 쾌적한 도시환경을 유지하기 위해 '녹색도시'를 선언하였다. 이 선언의 연장선에서 Minami-shizu 뉴타운이 계획되었으며, 1982년부터 LR로 도쿄를 위한 베드타운을 건설하였다.

#### 2) Minami-shizu 뉴타운 사업 개요

사업명 : Minami-shizu 뉴타운 사업

위치 : 도쿄 3.5km 서쪽, 치바현 사쿠라시

면적 : 66.7ha

목표인구 : 9,000명(2,170세대); 134명 /ha

개발방식 : 토지구획정리방식

개발기간 : 1982-1995

3) Minami-shizu 뉴타운의 계획 개념

Minami-shizu 뉴타운은 2개의 초등학교 및 1개의 중학교를 계획한 베드타운으로 불리는 교외 주거타운으로 계획하였으며, 두 개의 근린단위로 구성하였다.

4) 토지이용계획

토지이용계획과 주택단지개발은 아래와 같다.

5) 토지이용현황

		규모(ha)	(%)	인구	가구수
공공용지	도로	14.4	21.6	-	-
	공원	4.3	6.4	-	-
	소계	18.7	28.0	-	-
민간용지	연립	31.5	47.2	7,500	1,810
	아파트	6.6	9.9	1,400	330
	학교, 상점 등	9.9	14.9	100	30
	소계	48.0	72.0		
	총계	66.7	100.0	9,000	2,170

나. 'Wood Park Shizu' 주택사업

1) Wood Park Shizu 주택사업 개요

사업명	'Wood Park Shizu' 주택사업
사업시행	Kowa Bussan사(도쿄, 신주꾸)
위치	Minami-Shizu 뉴타운(치바현 사쿠라시)
사업면적	8,830m <sup>2</sup>
주요토지이용	저밀도 주택지(도시계획구역)
건폐율	50%, 부분적으로 60%(도시계획구역)
용적율	100%, 부분적으로 200%(도시계획구역)
가구수	70호(밀도 : 79.2호/ha)
건물수	6개 아파트(2~3층), 1개 커뮤니티 센터
평수	69.97~88.93m <sup>2</sup>
주택가격	3,070~4,440만엔
사업기간	1993~1995

## 2) 계획 개념(전원주택)

Wood Park Shizu 주택사업계획은 Minami-Shizu 뉴타운의 특징과 깊은 관련이 있다. Minami-Shizu 뉴타운은 중산층들이 사는 교외지역에 위치하며, 주거환경이 좋다. Wood Park Shizu는 조금 높은 수준의 주거환경을 제공하며 합리적인 가격으로 공급하되 중산층을 위해 계획하였다. 따라서, 전원주택(Garden Villa)은 Wood Park Shizu의 주요 계획 개념이자 주요한 주택 판매요소가 되었다.

Wood Park Shizu는 세 가지의 계획테마가 있다. 이는 Minami-Shizu 뉴타운의 계획 개념과 연계성이 있으며, 세 가지의 계획테마는 다음과 같다.

- 건축물과 주변 타운경관과 조화
- 인간척도계획(Human-scale planning)의 저층 건축물
- 풍부하고 쾌적한 조경계획

## 3) 단지계획 및 동선계획

### ◦ 조경디자인:

- 유럽풍 가든 분위기에 다양한 식목·포장·도로변 시설·녹지가 전체단지의 30%를 차지.
- 포장도로 디자인과 건축물 디자인의 조화를 도모함.

### ◦ 건축디자인

- 유럽풍 스타일 디자인. 6개의 건물동으로 분리. 2-3층의 저층.
- 다양한 건축디자인 : 차양, 경사 지붕, eye-stop, 내민창(bay window), 발코니 등으로 구성함

## 4) 건축 디자인

앞서 설명한 바와 같이 건축 디자인은 유럽풍 스타일로서 일반 일본인들이 선호하는 디자인이다. 그리고, 건축물들은 아파트 건물임에도 불구하고, 유럽의 대저택형과 같이 디자인하였다.



- 5) 조경 및 외부공간 디자인(수목·포장·도로변 시설 등)  
외부공간은 유럽풍과 다양한 수목으로 구성함.

#### 6) 주택계획

아래는 주택계획의 한 예임 ; 전형적인 일본의 중산층 주택계획임

## 2. 대규모 뉴타운 개발 : 중-고 밀도 주택개발

(Koh-hoku New Town의 ‘Promenade Nakamachi’ 주택개발)

### 가. Koh-hoku 뉴타운

#### 1) Koh-hoku 뉴타운의 계획 개념

Koh-hoku 뉴타운은 일본에서 가장 큰 LR으로 건설한 뉴타운 중의 하나이다. 이 뉴타운은 일본에서 가장 큰 도시인 ‘요코하마시’ 북부의 교외 중심을 이룬다. 이 뉴타운이 요코하마의 교외 중심이 된 이후, HUD는 6개의 철도역사를 포함한다 기능 타운으로서 Koh-hoku 뉴타운을 계획했다.

다른 한편으로 이 뉴타운은 아름다운 녹색 보행로와 공원들로 조성된 녹생망으로 계획하였으며, 비록 도시화는 되었지만 자연 그대로와 같은 환경을 유지하고 있다.

#### 2) Koh-hoku 뉴타운 개요

사업명 : Koh-hoku 뉴타운

위치 : 가나가와 현 요코하마시

NT면적 : 1317ha

계획인구 : 220,000(56,100가구) : 167명/ha

개발방식 : 토지구획정리방식

개발기간 : 1974~1997

### 3) 토지이용현황

		규모(ha)	(%)	인구	가구수
공공용지	도 로	289.2	22.0	-	-
	공원, 녹지 등	121.9	9.3	-	-
	하 천	0.5	0.0	-	-
	소 계	411.6	31.3		
민간용지	건설계획면적	184.2	14.0	51,900	13,700
	분양택지	71.8	5.5	11,500	2,700
	사 유 지	508.5	38.5	155,000	39,300
	학교, 상점 등	140.8	10.7	1,600	400
	소 계	905.3	68.7		
	총 계	1,316,9ha (부지면적)	220,000	56,100	(계획인구 / 가구수)

#### 나. 'Promenade Nakamachi-dai' 주택개발

##### 1) 'Promenade Nakamachi-dai' 주택사업 개요

이 주택사업은 대규모 뉴타운 개발지역의 고밀도 주택개발 사업이다. 주택개발 자체는 HUD 주택국이 시행하였고, 일반분양, 임대, 노인들을 위한 주택 등을 고려한 복합형태로 개발하였다.

사 업 명	'Promenade Nakamachi-dai' 주택사업
사 업 시 행	주택도시정비공단 주택국
위 치	가나가와현 요코하마시 고호쿠 뉴타운
사 업 면 적	45,860m <sup>2</sup>
주 된 토 지 용 도	중밀도 주거지(도시계획구역)
건 폐 율	60%(도시계획구역)
용 적 율	150%, 200%(도시계획구역)
가 구 수	819호(밀도 : 178.6호/ha)
건 물	8개 아파트(7-14층) 1개 아파트는 노인지원센터 2개 커뮤니티센터
평 수	54.86~106.63m <sup>2</sup> (분양) : 417호 50.54~99.52m <sup>2</sup> (임대) : 219호 37.26~57.73m <sup>2</sup> (노인임대) : 183호
가 격	3,840~6,590만엔
사 업 기 간	1991~1997

## 2) 계획 개념

-계획을 위한 부지조건

Promenade Nakamachi-dai 주택사업 단지의 특징은;

- 단지가 철도역에 근접해 있고 도시계획으로 중고밀도 주거지역으로 지정되어 있기 때문에 어느정도 도시화된 지역
- 단지 북쪽지역에 지정한 풍부한 녹지로 아주 좋은 환경
- 동쪽에서 서쪽으로 지나가는 철도역 / 상업지구와 학교 / 업무지구 사이의 보행자도로는 단지를 가로지를 수 있음
- 단지 남쪽경계에는 고가철도가 있음
- Koh-hoko 뉴타운은 위치와 환경이 좋은 곳 이어서, 중·상층 주거지역이 되고 있음

-계획개념 : 친목(communication)

Promenade Nakamachi-dai 주택사업의 계획 개념은;

- 혼합 주택개발  
혼합 공동체를 목표 : 신세대 가정(임대), 중/노년 가구의 혼합
- 노인들을 위한 새로운 입주시스템 및 부대시설  
생명보험을 이용하여 노인가족 주택의 임대료 지급, 보안시스템과 의료시설 등의 부대시설 제공 및 커뮤니티센터와 양로원 제공
- 단지내 공동체 광장과 보행자 도로가 입주민간의 원활한 교류 유도

## 3) 단지계획

## 4) 건축/외부공간 디자인(식재·포장·도로변 시설 등)

컴퓨터 그래픽으로 건축 design check

## 5) 노인을 위한 새로운 부대시설 및 입주 시스템

HUD주택국은 생명보험회사와 함께 노인을 위한 새로운 주택공급 시스템을 개발하였다. 이것은 일본의 노인층을 위한 미래형 주택공급 방법에 대한 한 제안이며, 두가지의

주요한 주제가 있다;

- 노인을 위한 양호한 부대시설 제공
- 노년기간동안의 주택비 부담 경감

이 사업에서 노인지원 부대시설은 아래와 같이 계획함

노 인 주 택 : 1,750m<sup>2</sup>, 14층×2 ; 5개 유형, 37~57m<sup>2</sup> 총 183호, 노인의 안전성을 고려한 주택임

공 회 당 : 라운지, 도서관, 회합실, 작업실

생활지원센터 : 530m<sup>2</sup>, 식당, 24시간 후론트 서비스(응급서비스) 관리서비스, 병원, 약국, 소매점, 미장원 등

양 로 원 : 7,300m<sup>2</sup>, 6층 : 간호대기 ; 127실!

사실상 노인들을 위한 주택은 임대주택이다. '생명보험'을 활용하여 임대료를 지불하게 한 주택공급시스템이다.

예로서, 70세 남성노인의 종신보험료 완납금 규모는 3,230만엔에서부터 4,970만엔이고, 이는 집을 사는 규모와 마찬가지로이다. 이 주택서비스는 후론트 서비스, 응급의료 서비스, 일반 의료서비스 등이 기본이다. 만약 양로보험이나 양로원사전예약의 추가적인 서비스를 더 원하면 6,770만엔정도 납부하면 된다.

## 한국의 도시근교 주거단지 개발의 특성

남재성(주택산업연구원, 수석연구원)

### ◆ 요 약 ◆

한국의 도시근교 주택은 '80년대초부터 '90년대에 들어서면서 부유층의 별장 개념에서 일반적인 주거개념으로 인식되기 시작했다. 특히 '94년 국토이용관리법의 개정에 따라 준농림지의 활용가능성이 높아지면서 이제까지 개별적으로 입지하던 도시 근교주택은 준농림지역의 단지개발에 따른 문제점으로는 도시기반시설의 미비, 주변 편의시설의 부족, 소규모개발로 인한 난개발 등이 지적되고 있으며, 지역개발과 연계되지 못하고 있다. 본 논문은 수도권지역을 대상으로 도시근교 주택의 수요증가배경 및 단지개발에 따른 문제점을 파악했으며 완공된 단지의 설계기법을 평가하여, 환경친화적이고 입주민이 살기에 쾌적한 주거환경이 가능한 단지개발의 방향을 모색했다.

우리나라 도시근교 주택단지가 외국의 도시근교주택과 같이 환경친화적이고 입주자가 쾌적하고 살기편한 곳이 되기 위해서는 우선 지자체가 지역적 차원에서 개발계획을 수립하여야 하겠다. 이를 위해서는 법적, 제도적인 장치가 마련되어야 하며, 지역특성에 맞는 개발계획에 따라 개발업체의 참여를 유도하여야 할 것이다. 단지 개발 차원에서는 공공스페이스와 편의시설 제공에 필요한 공간을 확보하기 위한 제도도 마련되어야 한다.

## I. 서 론

국가경제의 발전에 따른 소득수준의 향상으로 주택수요가 다양화, 고급화되어 가고 있다. 특히 최근들어 교통·통신의 발달, 거주지의 광역적 확산, 환경에 대한 관심의 확대

등으로 도시근교의 자연환경이 풍부한 지역에 전원(田園)형 주택이 건설되는 사례가 증가하고 있다. 최근에 도시근교에 지어지는 주택은 대부분 개별 사업단위별로 소규모 단지형태로 개발되고 있으나 도시 기반시설의 미비, 주변편의시설 미비, 소규모개발로 인한 난개발이라는 문제점을 야기시키고 있다. 본 연구에서는 수도권지역을 대상으로 도시근교 주택의 수요증가 배경 및 단지개발에 따른 문제점을 파악하고, 완공된 단지의 설계기법을 평가하여, 환경친화적이고 입주민이 살기에 쾌적한 주거환경이 가능한 단지개발의 방향을 모색한다.

## II. 수도권지역의 도시근교주택 수요증가

### 1. 도시근교주택의 수요증가 배경

'95년을 기점으로 1인당 국민소득 1만달러시대를 맞는 고도산업사회의 발달에 따라 도시가 안고 있는 교통문제, 환경·대기 등의 심각한 오염으로 인해 쾌적하고 아름다운 자연속의 삶을 지향하는 사람들이 늘어나고 있다. 또한 소득수준의 향상과 함께 승용차의 보급이 급증하고 도로망이 확충됨에 따라 거리에 대한 개념이 시간개념으로 변화되었다. 재택근무, 주5일근무제, 조기출근제 등의 확산으로 여유시간은 늘어났으나, 도시주택 가격의 상승 등으로 인하여 도시생활에서의 쾌적성을 확보하기는 어려운 것이 현실이다. 이에 따라 도심을 벗어나 전원지역에서 환경적인 측면에서 윤택한 삶을 추구하기를 원하는 층이 상대적으로 많아졌으며 투자가치 측면에서도 도시근교주택을 선택하는 경우가 많아졌다.

#### 가. 거주지의 광역적 확산

<표-1>에서 알 수 있듯이 1980년부터 1995년까지 15년간 서울에서 경기도로 전출한 인구가 매년 증가하고 있는 추세이다. 1980년에 서울에서 경기도로 전출초과한 인구가 6만 6천명이었으나, 1995년에는 33만 6천명에 이르고 있다. 이와 같이 서울주민들이 서울에서 경기도로 이주하는 동기는 직장이 근접해 있고, 주택가격이 저렴하며, 주거환경이

쾌적하면서 서울로의 통근교통수단이 양호해졌기 때문이다.

<표 1> 서울·경기도간 인구이동 추이

(단위 : 천명)

	1980년	1985년	1990년	1995년
서울 → 경기도(A)	297	390	473	599
경기도 → 서울(B)	231	226	282	263
순이동(A-B)	66	164	191	336

주) 순이동(A-B)는 서울에서 경기도로의 전출초과를 나타냄.

\* 자료 : 통계청, 「인구이동통계연보」, 1981, 1986, 1991, 1996년

<표 2>는 서울시 인접시군의 인구변화 추이를 나타내고 있다. 1980년에는 대부분의 서

<표 2> 서울시 인접시군의 인구변화추이

	1980년		1985년		1990년		1995년	
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	전입	전출
양주군	29,892	△29,911	13,553△	12,179	16,351△	15,092	18,139△	15,846
남양주군	27,000	△27,648	62,778△	52,229	30,189△	19,690	50,272△	41,860
여주군	9,601	△11,746	10,354	△12,835	11,644	△11,864	12,001△	11,214
화성군	33,328	△35,987	41,771△	41,193	26,398	△27,504	27,467△	22,134
파주시	20,977	△22,089	22,064	△22,265	23,030△	22,578	23,029△	22,970
고양시	26,892	△27,465	40,290△	31,745	60,387△	44,952	238,319△	114,074
광주군	17,244△	15,851	33,602△	28,273	16,974△	12,754	18,825△	14,073
가평군	6,449	△8,031	6,225	△7,075	6,574△	6,565	7,167△	6,372
양평군	9,047	△11,450	11,611△	10,884	7,522	△9,991	14,595△	10,658
이천시	12,201	△13,207	19,881△	16,860	21,697△	18,895	21,649△	20,038
용인시	19,390△	17,945	25,046△	23,847	31,986△	26,750	73,233△	40,559
김포군	13,126△	12,824	19,041△	17,486	20,893△	18,047	25,827△	15,170

주) △표시는 전입·전출 중 많은쪽을 나타냄.

\* 자료 : 경기도, 「경기통계연보」, 1981, 1986, 1991, 1996년

울인접 시군은 전출인구가 많았으나 1985년부터 계속 전입이 늘기 시작하여 1995년에는 대부분의 서울인접 시군으로 전입이 증가하고 있다. 1995년 현재 전출에 비해 전입인구가 많은 시군은 고양시, 용인시, 김포군, 남양주시, 화성군 순이다.

#### 나. 교통 및 도로망의 확충

국민소득의 증가와 함께 자동차 보급이 급증하고 있다. <표-3>은 전국에 등록된 자동차 중 자가용 승용차의 연도별 증가추이를 나타낸 것이다. 연도별로 자동차 증가추이를 살펴보면, '80년에 비해 '85년의 증가율은 2.5배, '85년에 비해 '90년은 4.2배, '90년에 비해 '95년은 3배 가까이 증가하고 있음을 알 수 있다. 또한 '80년대비 '85년의 증가비율을 보면, 15년사이에 무려 32배 가까이 증가했음을 알 수 있다.

<표 3> 전국 자가용 등록대수의 변화(자가용 승용차)

연 도	1980년(A)	1985년	1990년	1995년(B)	1980년대비 (B)/(A)
등록대수	178,513	449,062	1,902,067	5,777,957	32.4배

\*자료 : 통계청, 「한국통계연감」 1981, 1986, 1991, 1996년

서울시 인접시군의 도로연장과 포장율의 상승을 살펴보면, '85년에 도로포장이 80%이 상된 조사대상 12개 시군에서 고양시 1개 지역뿐이었으나 '95년에는 무려 6개 시군으로 증가하였으며, 12개시군의 평균 도로포장율도 80%에 달하고 있다. 더구나 도로포장은 도로연장의 지속적인 확충과 함께 이루어진 것으로 그 동안 도로망의 확충이 많이 이루어졌음을 잘 나타내 주고 있다.

## 2. 도시근교주택의 수요조사

### 가. 향후 이주시 선호하는 주택유형 및 선호특성

본 연구원이 지난 1996년 8월 서울시내 거주 8백 80명을 대상으로 실시한 주거수요설



문중 도시근교주택관련 조사결과를 살펴보면 다음과 같다.

향후 주택선택시 고려사항으로는 「주거환경(풍부한 녹지, 맑은 공기)」이 46.6%로 가장 높고, 「자녀의 교육여건」이 21.3%, 「직장과의 거리」가 20.1%, 「주변상가나 공공시설여건」이 4.5% 「투자성」이 3.8%로 나타났다. 이와같이 주택을 선호하는 사유로는 「주거환경」을 가장 중시하는 것으로 나타났으며, 「직장과의 거리」나 「자녀의 교육여건」과 같은 주택의 입지에 관한 사항도 상당히 중요한 것으로 인식하고 있다.

〈표 4〉 주택을 선택할 때 가장 중요하게 고려하는 사항

고 려 사 항	빈 도	비 율
주거환경(풍부한 녹지, 맑은 공기)	412	46.6
자녀의 교육여건	187	21.3
직장과의 거리	177	20.1
주변상가나 공공시설여건	40	4.5
투자성	33	3.8
기 타	31	3.5
합계	880	100.0

\*자료 : 장성수·서정렬(1996), “도시민의 주거패턴 조사를 통한 「주요구(主要求)분석」”, 「주택포럼」 가을호(통권 4호), 주택산업연구원, p.57.

#### 나. 도시근교주택 선호도 및 특성

은퇴후에 도시외곽에 위치한 도시근교주택으로 입주하겠느냐는 설문에는 「있다」가 82%, 「없다」가 18%로 나타나 도시근교주택에 대한 선호도가 높게 나타났다. 도시근교주택에 입주하려는 이유로는 「공기가 맑고 주변환경이 좋아서」가 62%로 가장 높으며, 「각박한 도시의 생활이 싫어서」가 24.2%, 「텃밭이라도 있어 소일거리가 되어서」가 10.9% 「투자 가치가 높아서」가 0.6% 순로 나타났다.

〈표 5〉 도시근교주택에 입주하고자 하는 이유

입주희망 이유	빈도수	비율
공기가 맑고 주변 환경이 좋아서	448	62.0
각박한 도시의 생활이 싫어서	175	24.2
텃밭이라도 있어 소일거리가 되어서	79	10.9
투자가치가 높아서	4	0.6
기 타	16	2.2
합 계	722	100.0

\*자료 : 전세서. p.64

### Ⅲ. 도시근교 주택단지 개발현황 및 문제점

#### 1. 개 요

##### 가. 도시근교 주택단지의 정의

도시근교주택은 소위 전원주택(田園住宅)이라 불리며 일반적으로 도심을 벗어나 자연 환경이 풍부한 지역에 지어지는 저밀저층의 주택을 지칭한다. 본 연구에서 도시근교 주택단지를 “서울도심에서 최소한 20km이상 떨어져 있으며 주변에 전원적인 경관을 갖고 있는 지역에 계획적인 택지개발 및 주택건설계획을 세워 저밀저층(3층 이하)의 주택이 5세대이상 동일한 계획에 의거 개발된 곳”이라 정의한다. 그리고 서울근교에 위치하고 있으나 일산신도시, 분당신도시와 같이 신도시내에 있는 주택단지는 도시근교주택에서 제외하기로 한다.

##### 나. 도시근교 주택의 분류

###### (1) 개발방식

단지형 도시근교주택 개발방식은 다음과 같이 크게 세가지로 나눌 수 있다.

- ① 택지분양방식 : 개발업체는 택지만을 조성하여 분양하고 건축은 개인이 개별적으로 하거나 개발업체에 의뢰하여 주문하여 건축함. 현재 대부분의 중소기업체는 이 방식으로 개발하고 있다.
- ② 택지조성 및 주택 일괄분양방식 : 대지, 준농림지역의 농지나 임야를 매입하여 일괄전용허가를 받아 상하수도, 전기, 도로, 토목공사 등의 기반시설을 갖추고 수요자에게 분양하는 형태. 구입비용이 다소 고가인 반면 수요자들은 쉽게 구입이 가능하며, 최근들어 자금력이 풍부한 중견건설업체가 많이 채택하는 방식이다.
- ③ 지주공동개발방식 : 토지소유자와 개발업체가 토지와 개발비용을 각각 투자하여 단지조성사업을 진행하며, 분양후 이익을 배분하는 형태.

그리고 동호인들이 조합형태를 형성하여 부지를 공동매입하여 가분할 후 개개인의 명의로 전용허가를 받아 각기 건축·토목공사를 하고, 개발과정은 주로 전문개발업체에서 대행하는 동호인 단지조성방식도 있다.

## (2) 개발입지

도시근교주택의 입지는 우선적으로 자연환경이 수려하며, 자연풍경을 조망하기 좋은 위치에 자리하는 것이 보통이다. 가장 선호하는 입지형태는 배산임수형이며, 주변 경관 요소에 따라 임수형, 임산형, 평야형으로 구분할 수 있다. 단지형 도시근교주택이 입지한 지형을 보면 대부분 구릉지나 경사지이며, 이는 수요자가 도시근교주택을 선택할 때 조망권을 중시하기 때문이다.

## 2. 도시근교주택 단지개발의 현황

도시근교주택의 개발은 최근 2~3년 동안 수도권을 중심으로 주로 중소규모의 주택업체에 의해 주도되어 왔으나 최근들어 도시근교주택을 수요증가에 힘입어 대기업이 참여하는 비중이 점차로 커지고 있는 실정이다.

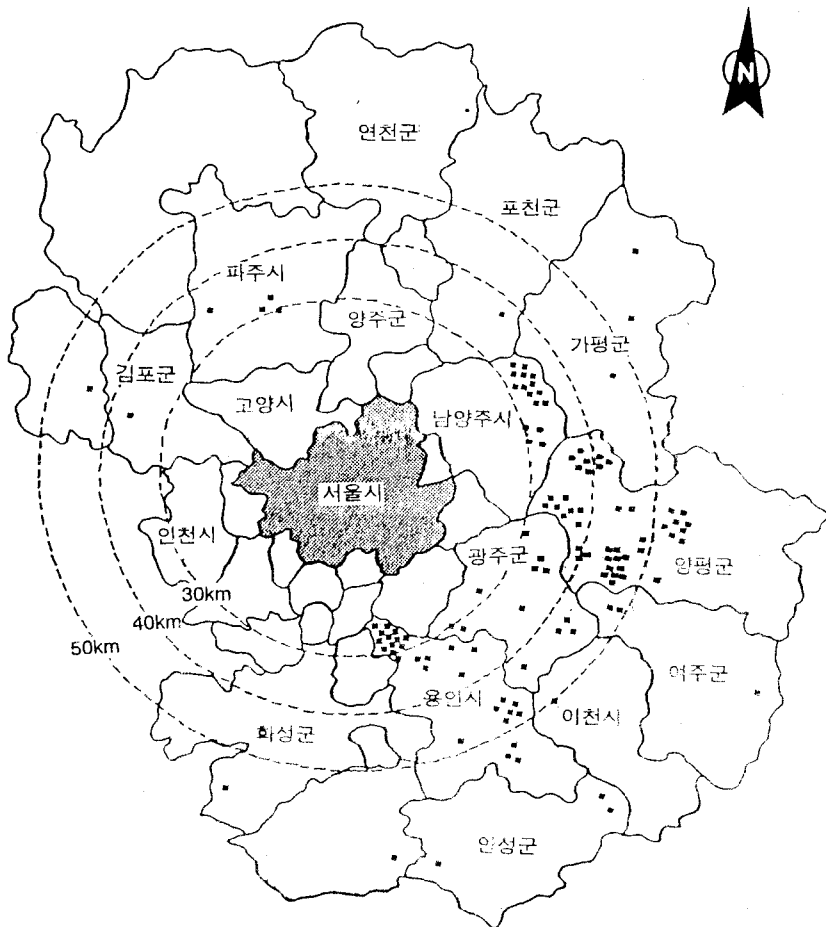
### 가. 지역적 분포

수도권 지역의 도시근교주택 단지개발 현황 파악에 자료의 한계성이 있어서 '93년도 1월부터 '97년도 5월 현재까지 주택관련 잡지, 신문 등을 검색하여 현황을 파악했다. 5세

대이상 도시근교 주택단지가 계획적으로 개발되었거나 개발계획 단계에 있는 곳을 지도에 표시하면 [그림-1]과 같다. 지도에서 알 수 있듯이 도시근교주택 단지개발이 활발한 지역은 서울을 중심으로 동쪽지역과 남동쪽지역이다. 지역적으로는 양평군이 가장 많이 분포되어 있으며, 그 다음으로 용인시, 남양주시 순으로 많이 분포되어 있다. 양평군의 경우, 강상면, 용문면, 서종면, 양서면 등지에 도시근교주택단지가 많이 있으며, 용인시의 경우는 수지읍, 내사면에 많이 분포있다. 이들지역은 수도권정비계획법에 의한 자연보전권역에 속하는 지역으로 쾌적한 주거환경을 도모할 수 있을뿐만 아니라 서울까지 도로망이 확충됨에 따라 출퇴근이 가능한 지역이다.

#### 나. 개발규모

개발가구수에 있어서는 주택건설촉진법상 일단의 주택단지개발의 최소규모라고 할 수 있는 20세대를 기준으로 20세대 미만으로 개발하고 있는 업체와 20세대 이상으로 개발하고 있는 업체로 구분하여 살펴보면 대부분이 20세대 미만으로 개발하고 있다. 개발규모가 20세대를 넘는 단지형 도시근교주택이라 하더라도 실제로는 개발필지를 20세대를 넘는 단지형 도시근교주택이라 하더라도 실제로는 개발필지를 2개 이상으로 나누어 개별필지별로 건축허가를 받아 개발하고 있는 실정이다. 도시근교주택 단지규모는 대부분 부지면적 10,000m<sup>2</sup>(약 3,030평)이하인데 이는 법규상의 제한과 개발과정의 어려움, 개발업체의 영세성에 기인한다. 특히 광주군 전역을 비롯하여 남한강과 북한강 수계에 속한 시군의 상당 부분이 수도권 수질보전 특별대책지역 1권역으로 지정되어 있는데 이들 지역에서 건축면적 800m<sup>2</sup>(약 242평)이상 건물을 지을 경우, 오수정화 처리시설을 해야 한다. 따라서 주택1동의 건축면적을 최소 30평기준으로 볼 때, 9세대가 넘는 단지형 주택은 한 번에 개발허가가 나지 않는다. 이들지역에서의 단지형 주택은 8세대 이하의 소규모로 개발되거나 별개의 사업으로 연결하여 시행하는 경우가 대부분이다. 도시근교주택 단지규모별로는 2,500m<sup>2</sup>~5,000m<sup>2</sup>이하가 161건(47.4%)으로 가장 많이 건설되고 있으며, 이것은 한 세대의 대지면적을 평균 495m<sup>2</sup>(150평)으로 보았을 때 5~10세대의 규모이다.



〈표 6〉 수도권지역 도시근교주택 개발 규모별 토지전용허가 현황

(단위 : 건)

규 모	2,000~ 2,500m <sup>2</sup>	2,500~ 5,000m <sup>2</sup>	5,000~ 7,500m <sup>2</sup>	7,500~ 10,000m <sup>2</sup>	10,000 이상	계
허가건수(비율)	49(14.4%)	161(47.4%)	68(20.0%)	61(17.9%)	1(0.3%)	340(100%)

주) 1993~1996. 9월말까지 현황임.

다. 개발추이

도시근교주택은 '80년대초부터 '90년대에 들어서면서 부유층의 별장개념에서 일반적인

주거개념으로 인식되기 시작하였다. 특히 '94년 국토이용관리법의 개정에 따라 준농림지의 활용가능성이 높아지면서 개별적으로 입지하던 도시근교주택은 준농림지역의 농지 및 임야의 전용을 통한 단지형추세를 보이고 있다. 단지형 도시근교주택 조성을 위한 허가 건수가 '93년에 단 1건에 불과하던 것이 '94년 36건, '95년 114건이 허가 되었고 '96년 9월말 현재 188건으로 격증했음을 알 수 있다. 이는 도시근교주거에 대한 수요가 누적되어 있었고 준농림지역의 토지이용에 대한 규제가 완화되면서 중소개발업체들이 도시근교주택시장에 뛰어들었기 때문이라고 볼 수 있다.

#### 라. 입지환경

단지형 도시근교주택의 입지환경을 살펴보면, 평지와 경사지에 조성되는 경우가 각각 15%이며, 구릉지가 70%로 가장 많다. 경사지를 개발하는 경우가 농지인 평지를 개발하는 경우보다 다소 택지조성비용이 많이 들지만 대부분의 수요자들이 전망좋은 입지를 원하기 때문에 경사지나 구릉성 산록부위에 위치하는 경우가 많다.

단지형 도시근교주택의 입지에 대한 인문환경은 중심도시와의 관계로 살펴볼 수 있는데, 여기서 중심도시란 최소 읍이상의 행정구역 중심지를 가리키며 이는 교육, 의료, 공공서비스를 받을 수 있는 최소의 시설이 구비된 곳이다. 중심도시와의 거리분포를 보면, 1~2km가 26%이며, 3km이상이 74%이다.

### 3. 도시근교주택 단지개발의 문제점

#### 가. 계획·개발의 문제점

##### (1) 지역적 개발계획의 미비

현재의 단지형 도시근교주택 개발은 지역적 개발계획에 따른 개발이 아니라 개발업체가 관련법규내에서 개발 입지선정을 함으로써 이루어지고 있는 실정이다. 이러한 난개발이 지적되고 있는 지역은 계획적 수단이 존재하고 있는 도시지역이 아니라 계획적 수단이 제대로 마련되지 못하고 있는 비도시지역 그 중에서도 준농림지역이 대부분이다. 양

평균의 경우, 준농림지에만 136건의 단지형 도시근교주택 개발이 허가되었음에도 불구하고 이들 개발에 대한 체계적인 계획이 전혀 수립되어 있지 않아 남한강과 북한강변을 따라 난개발이 이루어지고 있다. 이와같이 개발계획의 부재로 인한 난개발은 도시계획적 측면에서 세가지 문제를 동시에 수반한다. 첫째, 토지자원이용의 불균형 문제, 둘째, 도시교외지역에서의 무질서한 주거지 확산(sprawl)문제 그리고 셋째, 도시근교주택 단지 또는 단지를 포함하는 일단의 주거지역에서의 기반시설 미비에 따른 생활환경의 저하문제이다.

### (2) 소규모 개발로 인한 부대·복리시설 미비

현재 개발되고 있는 단지형 도시근교주택은 2,500m<sup>2</sup>~5,000m<sup>2</sup>의 부지에 5~10세대로 개발되고 있는 것이 가장 보편적인 규모인데 이러한 규모로는 주민을 위한 부대시설이나 복지시설을 도입할 수 없다. 이러한 소규모 개발은 개발업체가 영세한데서 비롯되며 이러한 규모에서는 주민간의 커뮤니티가 형성되기 어렵다.

### (3) 연접개발에 따른 문제

영세개발업체에 의한 소규모 단지주택개발은 대부분 선분양 후건축의 절차를 거친다. 따라서 미분양시 부도에 대한 불안을 불식시키기 위해 1차로 소규모의 택지조성을 하여 분양한 다음 연접한 부지에 2·3차의 개발을 시도하는 경우가 많다. 결국 이렇게 단지가 조성될 경우, 부지면적이 10,000m<sup>2</sup>을 넘거나 20세대 이상을 초과하게 된다. 연접개발은 전체 단지에 대한 개발계획이 수립되지 않기 때문에 기반시설이나 부대시설 등의 계획이 유기적이지 못한 문제가 발생한다.

## 나. 법제상의 문제점

### (1) 주택건설관련 법령의 경직성

주택법에서는 사업승인 대상에 대한 규모를 10,000m<sup>2</sup>이상의 택지를 개발하거나 20세대 이상의 주택을 건설할 경우로 한정하고 있다. 그러나 실제 소규모로 단지를 개발하는 입장에서는 부적합한 면이 많아 오히려 입주자에게 필요한 생활편의시설이 빠진다는 부작용이 발생한다.

(2) 소유권이전

단지형 도시근교주택 개발을 위한 준농림지 전용은 농지의 경우 건축물이 100%, 임야는 30%이상이 건축되어야만 지목변경 및 지적분할이 가능해져 소유권 등기이전이 이루어지게 된다. 영세업자가 개발하는 경우에는 입주자의 분양금으로 공사가 진행되기 때문에 사업도중에 업체의 부도가 발생할 경우, 선분양계약자는 보호받지 못하는 문제점이 있다.

#### IV. 도시근교주택 단지개발 사례조사

##### 1. 사례지역 선정

사례지역선정은 수도권지역에서 도시근교주택개발이 가장 활발한 양평군과 용인시를 사례지역으로 선정했다. 사례단지 선정은 개발방식에 따라서 일괄조성방식 2개단지와 택지분양방식인 1개단지를 각각 선정했으며, 조사내용은 개발배경, 개발현황, 단지설계기법 등이다.

〈표 7〉 사례단지의 단지개요

단지명 단지개요	양평갑을	용인향린	양평새한
대지면적	17,521m <sup>2</sup> (5,300평)	4,766m <sup>2</sup> (1,442평)	9,917m <sup>2</sup> (3,000평)
세대수	25세대	25세대	18세대
건축구조	목조주택(2×4공법)	철근콘크리트 벽식구조	목조, 조적조, RC조
건폐율	20~25%	41~45%	30%
용적율	30~50%	85~89%	100%
난방방식	LPG중앙공급방식	LPG중앙공급방식	석유개별공급
부대·복리시설	근린생활시설, 놀이터, 놀이공원, 체력단련장, 보안시설	종합운동장, 옥외수영장, 테니스장, 어린이놀이터, 보안시설	부대시설 및 보안시설 없음
개발방식	택지조성 및 건축일괄 분양방식	택지조성 및 건축일괄 분양방식	택지분양방식



## 2. 각 단지의 특성

### 가. 양평 갑을 빌리지

#### (1) 개발배경

양평은 수질보전지역으로 자연환경이 양호한 지역으로서 주거환경이 쾌적하다. 단지가 입지한 곳은 서울중심에서 약 45km 떨어진 거리에 있으며, 서울까지 자동차로 약 1시간 정도 소요되기 때문에 강남지역까지 출퇴근이 가능하다. 팔당대교의 개통으로 88도로-미사리-팔당대교-양평을 연결하는 직통거리와 경기도 광주와 퇴촌 또는 곤지암을 연결하는 순환도로의 개통으로 서울에서의 접근성이 더욱 용이하게 되었다. 주변지역에는 골프장 등 위락시설이 많으며, 양평중심지와 자동차로 10분거리에 위치하고 있어서 양평군 내의 생활편의시설 이용이 가능하다. 2~3년전부터 도시근교주택에 관한 일반 수요자의 관심이 고조되고, 목조주택에 관한 관심이 증대됨에 따라 단지개발을 계획했다. 수요대 상으로는 서울지역의 30평대 아파트에 거주하는 중상계층을 대상으로 했으며, 이들의 수요에 부합하는 주택으로 중저가의 서구식 목조주택을 선택했다.

#### (2) 개발현황

단지개발은 1995년 10월에 착공하여 1996년 12월에 25세대를 완공했으며, 97년 6월 현재 전체의 3분의 2 가량이 분양되었다. 총세대수는 25세대이나 연면적규제와 주축법상 20세대 이상 사업승인 등의 절차 때문에 단지개발은 1·2차로 나누어 개발했다. 1차분 18세대를 먼저 완공했으며 2차분 상가건물 1동과 6세대분은 나중에 완공했다. 당초에는 단지내에 공동주택 2동(10세대)을 건설할 계획이었으나 수요자가 단독주택을 더 선호했기 때문에 단독주택으로 변경했다.

#### (3) 단지설계

개발당시의 지형은 가파른 경사지였으나 절토와 성토로 완만한 계단식 경사지로 조성하여 조망권을 고려하여 주택을 배치하였다. 도로망은 공유면적이 최소가 되도록 고려하였으며 도로를 중심으로 양쪽으로 나란히 주택을 배치했다. 조경시설은 주택의 옥외공간

에 잔디를 식재했으며 입주자의 취향에 따라 텃밭활용 등 입주자의 요구를 수용했다. 주택은 북미산 2×4공법이며, 주택형태와 주택의 외부색채는 주택규모에 따라 4종류(분양면적 35평, 41평, 43평, 45평)를 조화있게 배치함으로써 주택형태의 획일성을 배제했다. 또한 도시근교주택생활에 따른 불편함을 해소하기 위하여 단지진입로 부근에 생활근린시설을 배치하여 편의성을 제공했다. 주차장과 우편함은 각 세대별로 설치했으며, 세대당 2대의 주차공간을 확보했다. 다른 단지와 비교하여 차별화되는 2가지 특징은 안전성과 편의성이다. 방범시스템의 경우, 단지주위 울타리에 적외선 케이블라인을 설치하여 외부침입을 방지하고, 단지외곽 및 단지내에 CCTV를 설치하여 관리실에서 중앙통제 및 감시기능을 수행하고 있다. 진입구에는 카드-키 차단기를 설치하여 단지내 보안을 유지하고 있다. 단지내 설비의 경우, 전원생활속에서 도시생활의 편리함을 유지할 수 있도록 난방방식은 중앙가스 공급방식을 채택하여 2.9톤급 대형 LPG저장탱크에서 각 세대로 가스를 공급하고 있으며, 중앙에서 5단계로 정수 처리한 지하수를 급수가압펌프를 사용하여 적절한 수압을 확보하여 각 가정에 공급되도록 설계되어 있다. 정화조의 시설용량은 30m<sup>2</sup>/일, 처리대상인원은 150인/일, 처리 방식은 접촉산화방식이다.

## 나. 용인 향린빌리지

### (1) 개발배경

분당과 수지지구의 개발로 서울과의 거리도 더욱 가까워졌으며, 특히 강남권에 직장을 두고 있는 사람들에게 편리한 위치이다. 향후 수도권 경전철이 개통되면 교통여건이 훨씬 개선될 전망이며 투자가치성도 높아 단지개발이 더욱 활발히 이루어질 소지가 있는 지역이다. 이 단지의 주요 수요층은 경제적으로 안정되고 자녀교육문제가 해결된 50대의 연령층을 대상으로 했으며, 직업은 예술가, 전문직종, 자영업을 대상으로 했다.

### (2) 개발현황

향린동산 40만평의 부지에 기존에 130~140세대가 거주하고 있으며, 이 단지는 향린동산내의 일부지역을 대우건설과 일건주택건설이 분할하여 개발하고 있다. 단지개발은 1차분 13세대는 대우건설이 건설했으며, 2차분 12세대는 일건주택이 준공을 앞두고 마무리

작업을 하고 있다. 분양가격은 평당 6백80만원으로 고가이나 중상계층을 겨냥하여 주택 규모도 60평~70평대로 비교적 크고 내외장재를 고급자재로 마감하고 있다.

### (3) 단지설계

경사지에 있는 다른 주택단지는 일반적으로 절·성토 등으로 경사지를 여러단으로 처리하여 주택을 배치하고 있으나, 이 단지의 개발특징은 경사를 자연스럽게 주택내부에 수용했다는 것이다. 건물 배치는 “ㄱ”자형으로 하여 내부공간의 활용성을 높였으며, 외부도로와 면한 부위는 3층으로 처리하여, 의도적으로 외부를 차단했다. 단지내 내부길을 각 동간에 서로 통하게 하여 커뮤니티 형성을 자연스럽게 유도했다. 또한 공동주택이지만 단독주택에 가까운 주거환경을 제공하기 위하여 접지성(接地性)을 높이고 각 동마다 텃밭을 마련했다. 주택형태는 A~E까지 5가지 타입이 있으며 입주자의 직업, 가족사항, 취향 등에 따른 선택의 폭을 크게했다. 상수원은 지하 100m 심정을 개발하여 각 세대에 공급하고 있으며, 오수정화조는 35톤급이며 처리방식은 접촉산화방식이다. 난방방식은 중앙가스 집합시설에서 각 세대로 가스를 공급하고 있으며, 쓰레기처리는 용역회사에서 3일주기로 수거하고 있다.

## 다. 양평 새한주택

### (1) 개발배경

서울까지 약 38km 떨어진 거리에 위치하며, 1시간이내에 서울로 출퇴근이 가능한 지역이며, 주위의 자연환경이 양호하고 단지앞에 있는 남한강에서 수상레저가 가능할 뿐만 아니라 도로와 근접하여 투자가치가 높다고 판단했다.

### (2) 개발현황

개발방식은 택지분양방식이며, 단지개발은 1995년 6월에 착공하여 1996년 5월에 완공하여, 현재 총 11세대가 입주했다. 부지선정시 분양성을 고려하여 주변의 지가보다 20% 정도 비싸게 매입했으며, 사전에 설문조사를 실시하여 수요자를 분석했다.

### (3) 단지설계

경사지를 계단식으로 개발하여 단지앞에 흐르는 강의 조망성을 높였으며, 주택의 외부 마감은 자연친화적인 흰색을 많이 사용했다. 주택규모는 50~60평대가 일반적이며, 쓰레기 처리방식은 소각하여 처리한다. 방법시스템은 단지차원에서 설치하지 않고, 개별식 보안시스템을 주택마다 설치했다. 주택평면은 거실을 가능한 크게 배치했으며, 침실은 1층에 배치 하고, 자녀방은 2층에 배치했다. 주택의 옥외공간에는 잔디와 소나무, 유실수로 조경했다. 관리시설은 공동관리를 배제하고 개발관리식 개념을 도입했으며, 정화조는 공동정화조이며, 용량은 80인/일이다. 상수원은 지하 150m 대수공암반을 개발하여 각 세대에 공급하고 있다.

### 3. 각 단지의 비교

각 단지의 설계기법을 비교하기 위하여 쾌적성, 편리성, 안전성, 다양성, 환경친화성 등 5가지 평가기준을 설정하였다. 쾌적성의 경우, 양평 갑을빌리지가 비교적 쾌적성의 요건을 갖추고 있으나 도로와 근접한 관계로 소음발생 문제 때문에 쾌적성이 떨어진다. 용인 향린빌리지는 향린동산내의 자연환경이 풍부하기 때문에 대체적으로 쾌적하다고 할 수 있다. 양평 새한주택은 단지차원에서 계획된 시설들이 부족하지만 단지전면부에 흐르는 남한강변의 조망이 좋을뿐만 아니라 개방감이 있어서 쾌적하다. 편리성의 경우는 양평 갑을건설이 단지내 근린시설이 갖추어져 있으며, 관리시설이 양호하여 편리성이 높다고 할 수 있다. 용인 향린빌리지는 관리측면에서는 편리하나 근린시설이용과 접근성이 좋지않다. 양평 새한주택은 단지접근성은 국도와 근접한 관계로 좋으나 단지차원의 관리시스템의 부재로 편리성이 떨어진다고 할 수 있다. 안전성의 경우, 양평 갑을빌리지와 용인 향린빌리지는 정문통제, 경비·관리시스템의 운용으로 안전성이 높은 단지라고 할 수있다. 양평 새한주택은 경비인이 배치되어 있지 않고 개별 방법시스템으로 다른 단지에 비해 안전성이 떨어진다. 다양성측면에서 단지를 비교할 경우, 양평 갑을빌리지내의 주택이 형태와 색채면에서 다양한 편이며, 용인 향린빌리지는 단지의 형태가 단조롭다고 할 수있다. 한편, 양평 새한주택의 경우, 다양한 주택형태와 다양한 재질이 혼합되어 있으나 단지차원의 통일성이 부족한 점이 아쉽다. 환경친화성의 경우, 양평 갑을빌리지와

용인 향린빌리지는 열원(熱源)을 청정연료인 LPG가스를 사용하며, 양평 새한주택은 석유를 사용하고 있다. 단지개발 기법을 살펴보면, 양평 갑을빌리지와 양평 새한주택은 절·성토로 단지를 개발하였으나 용인 향린빌리지는 경사지형을 주택내부에 자연스럽게 도입하여 환경친화적이라 할 수 있다.

〈표 3〉 각 단지의 비교

평가기준		사레지구	양평 갑을빌리지	용인 향린빌리지	양평 새한주택
쾌적성	밀도		건폐율 : 20~25% 용적율 : 30~38%	건폐율 : 41~45% 용적율 : 85~89%	건폐율 : 30% 용적율 : 100%
	오픈스페이스		없음	향린동산내 공유	없음
	거리경관		도로따라 나무식재	단지내부에 나무식재	주택차원에서 조경
	친수공간		단지내 친수공간	단지근처에 저수지	단지앞 남한강
	소음관계		도로와 근접	도로에서 격리	도로와 근접
편리성	근린시설		단지내 근린시설	자동차 20분거리에 근린시설	자동차 20분거리에 근린시설
	단지접근성		도로와 근접	도로에서 격리	도로와 근접
	단지관리		단지차원 관리	단지차원 관리	관리없음
안정성	방법, 도로	울타리설치, 정문통제, 단지내 CCTV설치, 보차 분리 안됨	정문통제, 단지앞 경비실, 단지외곽 CCTV설치, 주택개별보안, 단지내 차량진입불가	주택별 보안설비, 보차분리 안됨	
다양성	주거형태		4가지 타입의 주택규모, 형태, 색채의 목조주택	연립주택형식으로 비교적 단조로움	주문식주택으로 주택형태는 다양하나 통일성 부족
	부대시설		놀이터, 체력단련장	동산내 수영장, 테니스장, 종합운동장	없음
환경친화성	자연에너지이용		남향받이 경사	남향받이 경사	태양열주택
	환경보존		LPG가스사용, 쓰레기회수	LPG가스사용, 쓰레기회수	석유사용, 쓰레기소각
	개발기법		절·성토로 단지조성	경사지형을 주택내부에 도입	절·성토로 단지조성

## V. 결 론

이상과 같이 본 연구에서도 도시근교주택의 수요증가 배경과 단지개발 현황 및 단지개발에 따른 문제점에 대해서 알아보았다. 우리나라의 도시근교 주택은 '80년대초부터 '90년대에 들어서면서 부유층의 별장개념에서 일반적인 주거개념으로 인식되기 시작했다. 특히 '94년 국토이용관리법의 개정에 따라 준농림지의 활용가능성이 높아지면서 이제까지 개별적으로 입지하던 도시근교주택은 준농림지역의 농지 및 임야의 전용을 통한 단지형추세를 보이고 있다. 도시근교 주택개발은 지역차원의 개발계획에 입각하여 계획적으로 개발하기 보다는 개발업체가 관련법규가 허용하는 범위내에서 개별적으로 입지를 선정하여 이루어지고 있는 실정이다. 이러한 도시근교주택 단지개발에 따른 문제점으로 도시기반시설의 미비, 주변편의시설의 부족, 소규모개발로 인한 난개발 등이 지적되고 있으며, 지역개발과 연계되지 못하고 있다. 우리나라 도시근교 주택단지가 외국의 도시근교 주택과 같이 환경친화적이고 입주자가 쾌적하고 살기편한 곳이 되기 위해서는 우선 지자체가 지역적 차원에서 개발계획을 수립하여야 하겠다. 이를 위해서는 법적, 제도적인 장치가 마련되어야 하며, 지역특성에 맞는 개발계획에 따라 개발업체의 참여를 유도하여야 할 것이다. 단지개발 차원에서는 공공스페이스와 편의 시설 제공에 필요한 공간을 확보하기 위한 제도도 마련되어야 한다.

주택회보