

구획정리사업 부지내의 제척지 주거환경 실태 - 대구시를 중심으로 -

The Living Environments of Leave-out lands in the Land Readjustment Project Area - Focused on Daegu City -

김한수*
Kim, Han-Su

Abstract

This study is designed to suggest future development guidelines for leave-out lands in the land readjustment project area. For this purpose, physical conditions which affect living conditions were surveyed. The findings are follows. First, the living conditions in the lands are low with shortage of parking space and green area, narrow and low-performance road conditions, disordered fence and roof. Furthermore, illegal waste disposal made the condition even worse. Second, it is desirable to make separated plan for the leave-out lands because they have quite different living conditions from those of the land readjustment project area. Third, it is suggested that urban planning and architectural laws should pay attention to the leave-out lands to improve living conditions. It is also recommended that planning obligations for the leave out land should be imposed on land developers.

Keywords : Daegu City, leave-out lands, living environments, land readjustment project

주 요 어 : 대구시, 제척지, 주거환경, 구획정리사업

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적¹⁾

도시의 물리적인 성장을 도시의 면적 성장과 입체적인 성장으로 구분할 수 있다. 전자는 경제성장의 초기 단계로써 농촌인구의 도시유입으로 인하여 도시가 기성시가지에서 점차적으로 외연화되어 가는 도시성장 패턴이다. 그리고 후자의 경우는 일정이상의 도시성장이 마무리되고 자연환경보호와 기성시가지의 슬럼화 등을 재정비할 시기로 기성시가지내부의 건축물을 재정비하는 도시성장 패턴이다. 본 연구에서 지적하려고 하는 대상지의 경우는 양측모두에 해당될 수 있지만 여기에서는 전자의 도시성장 혹은 개발 시에 나타난 제척지를 대상으로 하고 있다. 즉 기존 시가지 혹은 촌락을 중심으로 그 일대(주변)를 개발 대상지로 설정하고 토지구획정리나 지구단위 계획을 실시하는 경우가 많다. 이때 개발 대상지에서 제외되는 경우는 여러 가지 이유가 있지만, 기존의 생활터전 유지, 신개발로 인한 토지가 상승효과의 기대, 신 개발지를 대상으로 한 상행위 등과 같은 원 주민층에서 비롯되는 원인과 기성시가지의 경우 주변지역과의 토지 가

격면에서의 현저한 차이, 기 개발지역이 신개발에 큰 영향을 주지 않기 때문에 제외시키는 사업 시행자 측에서 제척시키는 경우로 분류된다.

이와 같은 이유에서 새로운 개발에서 제외 될 경우 도시 환경적인 측면에서는 많은 문제점을 내포하고 있다. 예컨대, 내부도로망의 미정비로 일반 차량의 진입은 물론 긴급시의 차량 진입이 불가능하고, 주변환경과의 부조화, 토지이용의 불균형으로 인한 도시미관 저해와 난개발 지역으로의 변모, 도시기반시설의 미정비로 인한 생활의 편리성 저하, 영세토지와 주변지역과 차별성에서 발생할 수 있는 도시범죄 및 재해 등이 여기에 해당한다.

따라서 본 연구에서는 제척지²⁾ 내부의 물리적인 환경인 도로, 주차 등과 같은 공공시설의 실태와 개인의 주

1) 연구자는 참고 문헌 1에서 제척지에 대한 일반적인 내용을 구체적으로 밝힌바 있다. 따라서 본 연구도 여기에 입각하여 연구의 방향을 제시하고 있다.

2) 제척지(除斥地)는 여러 종류의 단지개발이나 주거지개발 등 일정지역을 개발 대상지역으로 선정하고 개발을 할 때 행정상, 주민의 의사, 개발업자의 사정 등으로 인하여 개발에서 제외된 지역을 말함. 여기에는 기존의 주택지, 농지, 자연녹지, 기타 시설물 등이 포함될 수 있다. 본 연구에서는 기존의 주택지가 입지 해있는 지역에 새로운 주거지를 개발함에도 불구하고 원주민들의 반대 등으로 개발에서 제외된 주거지 임.

택 혹은 건물의 노후화 등을 분석·검토한다. 이는 구획정리사업에서 제외된 지역에서 발생하는 각종 주거(도시)환경의 실태를 파악하여 주거환경개선에 필요한 자료를 제공하는데 목적을 두기 위함이다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 구획정리사업에서 제외된 지역을 대상으로 주거지역내의 물리적인 주거환경 즉 공간의 형성 조건의 실태를 중심으로 연구를 진행한다. 연구방법은 지도와 행정자료를 바탕으로 자료정리하고, 현지답사를 통하여 주택의 구조, 층수, 골목공간의 형성 및 이용실태를 조사·분석하는 방법을 택하였다. 한편 연구에 필요한 자료는 2004년 10월을 기준으로 조사·수집하였다.

II. 대상지의 일반적 고찰

1. 대상지 위치 및 주변환경

연구 대상지는 대구시 교통의 주축을 이루고 있는 달구벌대로(폭원 50m)와 대구시의 서측단을 형성하면서 흐르고 있는 금호강이 연결되는 지역이며, 구마고속도로, 경부고속도로와의 근거리에 있기 때문에 교통의 접근성이 매우 좋은 위치이다. 또한, 북측으로는 와룡산의 자연공원이 입지하고 있으며, 서측의 K대학교, 남측은 성서공단이 자리잡고 있기 때문에 주거환경은 물론 주거지의 중심지역이다. 이러한 자연과 인문환경으로 인하여 고층아파트단지와 구획정리사업으로 형성된 단독주택단지가 형성되어있다.

한편, 주거의 기반시설이라고 할 수 있는 상업시설과 시장 그리고 근린공원 등이 정비되어있고, 대학이 인접하여있기 때문에 젊은 층을 주고객으로 하는 상업시설과 주거동이 형성되어 있는 캠퍼스타운의 성격을 가진 장소이기도 하다.

2. 대상지 내의 일반적인 사항

전술한바와 같이 주변지역의 경우 계획적이고 주거에



그림 1. 연구 대상지의 위치

쾌적성을 줄 수 있는 환경으로 조성되어 있다고 평가할 수 있지만, 연구 대상지의 경우는 개발당시 개발에서 제외된 지역이기 때문에 주변환경과는 상당한 차이를 가진 주거환경을 가지고 있다. 상하수도, 도로 등과 같은 도시기반시설의 미정비와 주차공간, 휴식공간과 건축물의 노후화로 인하여 주변지역에 비해 주거환경이 매우 열악한 지역이다. 즉, 녹지공간과 공공공지가 전무한 상태이므로 주민들의 휴식공간이 없을 뿐만아니라 주차공간이 없기 때문에 통행에 불편은 물론 보행자에게 교통사고의 위험을 주고 있다.

특히, 근년에 들어 기존마을을 형성해온 목조건축물 몇 개동을 합필하여 원룸형태의 주거동이 형성하고 있는 실정이기 때문에 주택상호간의 미관은 물론 도시기반시설의 미정비(부족현상)에서 비롯되는 악취, 소음, 무질서 등이 발생하고, 무계획적인 토지이용으로 인하여 일조, 경관 등과 같은 주거환경 문제가 심각한 실정이다.

대상지의 면적은 <표 1>에서 나타낸바와 같이 46,519 m²이며 주택 수는 298호, 도로율은 9.5%로 나타났다.

표 1. 대상지 현황

항 목	현 황
부지면적	46,510 m ²
주택수	298호
도로율	9.5%
내부환경	<ul style="list-style-type: none"> · 토지의 미 정비로 불규칙한 흙지 형성 · 기반시설의 미정비로 악취유발 · 골목길 미정비로 내부동선 복잡 · 주차장 미설치로 주차혼잡 · 녹지부족으로 삭막한 공간 형성

III. 대상지 내부의 실태

1. 건축물 현황

1) 건축물의 층수

물리적인 주거환경을 분석하기 위하여 먼저 건축물의 층수를 조사 분석하였다. 이는 주거지역의 토지이용실태를 파악하는데 가장 기본적인 것이며, 도시의 경관에도 상당한 영향을 미치는 항목이기도 하다. 건축물의 실태를 보면 단층이 전체의 69.5%인 207개동으로 매우 높게 나타났으며, 2층이 16.4% 등과 같이 상층으로 가면서 그 비율이 낮아지고 있는 것에서 도시내부의 토지 이용율로서는 매우 낮게 형성되어 있다는 것을 짐작할 수 있다.

여기에서 3층 이상으로 나타나고 있는 주택은 원룸형태의 건물로 이는 생활공간의 밀도와 주차의 밀도를 높혀 주고있는 원인이 되고 있기 때문에 또 다른 주거환경에 대한 문제점을 내포하고 있는 것 같다.

2) 건축물의 건립연도

주택의 노후화를 가장 잘 나타내줄 수 있는 요인이 건축물의 연도이다. 이러한 측면에서 본다면 본 연구 대상

지의 건축물(주택)의 경우 20년 이상이 전체건축물의 70.1%를 차지하는 209동으로 나타났고, 이중 30년 이상 된 주택도 40.2%로 나타나 대상지의 건축물의 노후화가 어느 정도인지 상상할 수 있고, 이는 주변지역에 비해 상대적으로 낙후된 지역이라는 것을 단적으로 나타내주고 있다. 여기에서 10년 미만의 건축물은 노후 된 건축을 허물고 신축된 주택으로 이러한 경향이 점차로 증가할 것으로 사료되어진다.

그러나 이러한 경향은 처음부터 계획적으로 형성시키는 계획된 주택단지와는 달리 주변환경과는 무관하게 건축주 스스로 자신의 주택만을 신축을 하고 있기 때문에 계획적인 도시환경을 형성하기에는 역부족이 될 것으로 생각되어진다.

3) 건축물의 구조

일반적으로 목조는 단층이 많고 벽돌 혹은 블록조는 3층 이하의 건물이 많다. 이와 같이 건축물의 구조는 주택밀도를 결정할 수 있는 잣대가 되기도 한다. 조사·분석결과 과거부터 형성해온 목조와 벽돌조(블록조 포함)의 주택이 대부분을 차지하고 있다. 이러한 건축구조는 주변지역에 형성되어있는 새로이 개발·건립된 고층아파트나 단독주택과는 대조를 이루고 있는 것에서 현재의 주거환경이 어느 정도로 열악한가를 간접적으로 보여주고 있다.

특히, 간선도로 변의 상가건축물이나 주택지내부에 새롭게 현상되고 있는 RC조의 원룸형태의 주거동을 제외하면 빠른 시일내에 새 건축되어야 할 건축물로 사료되어진다. 구체적으로 살펴보면 단층의 목조 주택이 123개동으로 전체의 41.3%로 나타났고, 벽돌조는 34.9%로 나타나, 이를 두 구조가 전체의 76.2%로 매우 높게 나타났다. 반면 RC조는 22.8%로 신 주택단지내의 건축구조별 비율에 비하면 낮게 나타났다. 또한 가건물 3개동이 있었는데 이는 도시 미관은 물론 도시재해와 범죄에도 영향을 줄 수 있는 것으로 사료되어진다.

이상에서 살펴본 건축물의 현황에서 볼 때 본 연구 대상지의 경우 노후 된 주택이 밀집되어있기 때문에 주변환경과의 부조화를 나타내고 있을 뿐만 아니라 주택지내부에서의 주거환경에도 많은 문제점을 안고 있다는 것을 알 수 있다. 즉 새로운 주택단지가 형성될 때 제외된 지역 특히, 도시의 면적팽창인 외연화 현상에서 개발되는

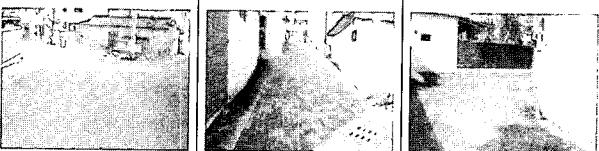
지역에서는 제척지에 대한 특별한 조치의 계획이 없이는 주거지로서의 기능을 할 수 있는 장소로 이해하기는 어렵다.

2. 골목공간의 현황

1) 골목의 평면적 실태

주거지내부 골목의 바닥은 일률적인 포장상태로 형성된 것이 아니라 주택의 신축에 따른 포장, 노후 된 바닥포장 등으로 인하여 상당히 무질서하게 포장되어있다. 이러한 포장상태로 인하여 차량의 통행은 물론 사람들의 통행에도 많은 지장을 주기도 하고 도시경관적인 차원에서도 부정적인 영향을 주고 있는 것으로 사료되어진다.

콘크리트 포장으로 마감되어 있는 경우에는 포장의 일부분이 노후되어 마모되고 파손되어 차량과 보행에 지장을 주고 있으며 특히, 상하수도가 지나는 경우는 콘크리트로 된 구거와 주변의 인도블록의 포장과 이질감을 주고 있으며, 포장 시기가 장소에 따라서 서로 다르기 때문에 재료와 파손의 정도도 다르게 나타나고 있다.



(아스팔트포장)	(인도블록포장)	(콘크리트포장)
<ul style="list-style-type: none"> · 차량통행 유리 · 미끄러지기 미비로 통행에 위험 내포 · 타 재료포장과의 이질감 내포 	<ul style="list-style-type: none"> · 포장 재질감 높임 · 담장의 색상과 이질감 줌 · 타 재료포장과의 이질감 내포 	<ul style="list-style-type: none"> · 포장 노후로 포장이 파손되고 통행에 위험 선 내포 · 타 재료포장과의 이질감 내포

사진 1. 골목공간 포장 유형

또한 자연발생적, 무계획적인 주거지형성으로 공간의 폭원이 매우 불규칙하게 형성되어 있다. 과거의 자연발생적인 주택 앞 골목은 차량이 가까스로 통행할 수 있는가 하며, 새로이 신축된 주택 앞부분에는 주차를 할 수 있도록 건축선을 후퇴하였기 때문에 상당히 넓게 포장되어 있는 경우도 있다. 이러한 현상으로 인하여 주거지 내부의 방향성, 시각성 등에도 많은 영향을 주고 있는 것 같다.

2) 골목의 입체적 실태

골목의 입체 공간 형성은 좌우 건축의 높이에 따라 인간이 느끼는 정도는 상당히 달라지고, 토지 이용면에서도 많은 영향을 준다. 이러한 측면에서 연구 대상지의 골목의 폭과 건축물의 높이의 관계를 분석한 결과가 <사진 2>이다. <사진 2>에서 볼 수 있듯이 도시 설계적인 측면 혹은 지구단위계획에서 주장하는 것과 같이 계획적으로 공간이 형성되어 있다기 보다는 토지소유자나 개발자의 의지로 인하여 형성되었기 때문에 주택상호간의 연계성을 주지못하고 있다.

표 2. 건축물의 실태

구 분	건물수 (동, %)	구 분	건물수 (동, %)		
건물 총수	1층	207(69.5)	건립 연도	20-30년	89(29.9)
	2층	49(16.4)		30년이상	120(40.2)
	3층	36(12.1)	건물 구조	목조	123(41.3)
	4층이상	6(2.0)		벽돌조	104(34.9)
건립 연도	10년미만	11(3.7)		RC조	68(22.8)
	10-20년	78(26.2)		가건물	3(1.0)

유형	설예	특징
중층 - 중층		<ul style="list-style-type: none"> 양쪽의 H/D가 2-3정도로 압박감을 줌 일조권에 영향 줌 토지이용 효율적임
단층 - 중층		<ul style="list-style-type: none"> 편측이 높음 편측 일조건은 좋음 시각적 불균등 토지이용 효율 중간
단층 - 단층		<ul style="list-style-type: none"> 안정감 있음 일조권 확보 유리 토지이용 효율 낮음

사진 2. 골목공간의 입체적 유형

입체적 실태를 골목을 중심으로 양쪽 3-4층의 형태(본 연구에서는 중층-중층으로 표현), 한쪽은 낮고 한쪽은 중층인 형태(단층-중층), 양쪽 모두 낮은 형태(단층-단층)와 같이 3가지 유형으로 구분 분석한다³⁾.

먼저, H/D가 2-3의 경우 토지 이용면에서는 타 유형 보다 높게 나타나지만 골목의 폭과 건물의 높이 사이에 압박감을 줄뿐 아니라 일조나 통풍에 영향을 줄 수 있다. 이와는 대조적으로 저층-저층의 경우는 일조나 통풍 그리고 개방감을 가져올 수는 있지만 토지이용면에서 불리한 측면을 가지고 있다.

이러한 유형은 주거지 외부의 간선도로변에는 중층으로 형성되는 경우가 많고 주택지 내부에는 단층으로 형성되어 있는 경우가 많다. 따라서 주 생활환경적인 측면에서 본다면 현재 개발되고 있는 개발방식과 같이 토지 이용 형태를 개발자 혹은 개인에게 전적으로 부여하기보다는 주변이 신개발지라는 것을 염두하고 여기에 맞는 개발방법을 제시하거나 지도방법을 제도화하여 공간개발의 방향을 설정하는 것이 바람직하다.

3) 골목 형태의 유형

대상지 내부의 골목공간은 형태나 바닥마감 그리고 입체적인 형태의 변화에 따라 공간의 느낌이 다르다는 것을 명확히 하였다. 이러한 골목공간을 종합적으로 여기에서는 골목의 형태를 유형화시켜 공간실태에 대하여 논해본다.

골목공간의 유형은 <그림 2>에서 나타낸바와 같이 크게 6가지로 구분할 수 있었다. 유형에 따라서 주변부에 나타나는 공간형성과 토지이용은 상호 차이가 있겠지만, 대체적으로 골목의 주변부에는 도시적인 차원에서 본다면 무질서하게 개발되어 있었다. 이러한 현상은 장래에 공간이 개발되더라고 토지의 권한 등으로 인하여 무질서한 형태를 유지하면서 밀도를 높일 수밖에 없기 때문에 계획적인 공간으로서의 개발은 기대하기가 힘들다. 특히, 막다른 골목이나 Y형과 같은 복잡한 골목의 경우는 개

3) 참고문헌 1의 pp.88-89 내용을 참고 및 인용하였다.

유형	실태	특징
S형		<ul style="list-style-type: none"> S형의 형태를 가짐 진입부의 폭보다 내부가 좁은 경우가 있음 주변부에 공터가 임지
T형		<ul style="list-style-type: none"> T형의 형태를 가짐 골목의 폭은 2.1 m 정도 주변에 원룸주택이 임지
Y형		<ul style="list-style-type: none"> Y형의 형태를 가짐 대표적인 자연발생적임 공간인식이 어려움
L형		<ul style="list-style-type: none"> L형의 형태를 가짐 진입의 호기심 유발 주변에 원룸주택이 임지
통과형		<ul style="list-style-type: none"> 직선에 가깝게 통과함 전방의 시선이 양호 함 주변부에 공터가 임지
막힌형		<ul style="list-style-type: none"> 막다른 골목 공간의 인식이 어려움 공간의 압박감 높임

그림 2. 골목공간의 유형

발은 물론 시각적인 면, 도시방재적인 측면, 차량의 통행 등에 상대적으로 상당한 문제점을 가지고 있다고 할 수 있다.

한편, S형 골목의 주변에 입지하고 있는 공지를 활용한다면 무질서 속에서의 질서를 가진 주생활 공간을 형성할 수 있는 여지가 있다고 생각되어 진다. 이러한 일련의 개발은 기성시가지 개발을 체계적인 수법 예컨대, 주민상호간이나 지역내부에서의 건축협정 등을 통하여 개발의 방향을 유지하는 것이 바람직하다.

IV. 주택의 외관현황

1. 지붕의 실태

주택의 지붕은 바다과 벽과 더불어 건축의 3요소 중의 하나로 주택에서 주요한 역할을 할 뿐만 아니라 마감재로 등으로 인하여 도시미관상에도 많은 영향을 준다.

대상지의 지붕을 살펴보면 대부분 노후되어 기능은 물론 주거환경에도 영향을 주고 있다. <사진 3>에서 나타내고 있는 것과 같이 4개의 유형으로 분류하여 설명해 본다. 먼저 대상지내에서 가장 많은 단층 기와지붕의 경우 주거지역의 개발 전부터 형성해온 지붕형태로 지금은 지붕의 기능을 한다기보다는 슬럼화되어 있다는 표현이

(기와지붕)	(콘크리트지붕)
<ul style="list-style-type: none"> 과거부터 형성한 한옥형태 전통적인 한옥과는 거리가 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 양호한 주택(양옥) 평지붕으로 주변 기와 지붕과는 부조화
(슬레트지붕)	(가건물지붕)
<ul style="list-style-type: none"> 슬럼화 된 주택 안정성과 미관상 문제 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 내부의 불법건축물 지붕은 슬레트로 형성

사진 3. 지붕의 실태

맞을 것 같다. 왜냐하면 지붕의 노후로 빗물의 누수를 방지하기 위하여 비닐 장판과 같은 각종 불 투수성 재료를 기와와 함께 지붕에 덮는 경우가 많은 것을 현장 조사에서 볼 수 있었다. 특히, 지붕전체를 시멘트 모르타르로 덧씌운 주택도 있었다. 이는 내구성이거나 미관상에도 많은 영향을 줄뿐만 아니라 주거의 안전에도 위협을 주고 있다.

2. 대문 및 담장의 실태

대문과 담장은 부지내의 재산을 보호하는 방어적인 목적, 경계를 구획지어주는 역할 그리고 의장적인 역할을 하고 있다. 여기에서는 의장적인 역할 즉 도시환경적인 측면에서 대문과 담장에 대하여 분석한다.

먼저 대상지내 주택의 대문유형을 나타낸 것이 <사진 4>이다. 그림에서 나타난 것과 같이 기와지붕으로 되어 있는 과거의 주택은 나무로 된 대문이 아니라 대부분 외쪽 혹은 두짝 철재대문이 설치되어 있다. 그리고 콘크리트 슬라브지붕(평지붕)이나 새로 신축한 단독주택의 경우는 스텐대문으로 되어있었으나 나무나 기타재료로 된 주택도 있었다. 이와 같이 기와지붕과 나무대문과 같은 전통적인 아름다움이나 주택의 재료와 일치시켜 대문을 설치하는 경우는 거의 없었고 단지 경계나 방어적인 역할만 할 수 있는 기능적인 대문이 대부분으로 나타났다.

또한, 담장의 경우도 대문과 마찬가지로 여러 가지 재료로 설치되어 있었지만 내부의 주택과의 조화, 주변 도로 혹은 환경과의 조화를 고려하여 설치하였다고는 볼 수 없다. 특히, 경량철재로 형성된 담장이나 허물어져 가는 블록담장의 경우는 미관은 물론 통행인에게 줄 수 있는 위험성을 내포하고 있었다.

이상과 같은 재료의 대문과 담장의 경우 주변지역에서

(외짝 철재대문)	(두짝 철재대문)	(두짝 스텐대문)
<ul style="list-style-type: none"> 대문이라기 보다는 출입구 역할 	<ul style="list-style-type: none"> 블록 담장과 상호 이질감 	<ul style="list-style-type: none"> 주변과 부조화
(기타대문)	(블록 담장)	(벽돌 담장)
<ul style="list-style-type: none"> 주변과 부조화 	<ul style="list-style-type: none"> 블록 위 페인트 구조체 역할 겸함 	<ul style="list-style-type: none"> 벽돌마감이나 주택과의 이질감
(경량 담장)	(양철 담장)	(타일 담장)
<ul style="list-style-type: none"> 담장 느낌보다는 경계역할 중시 	<ul style="list-style-type: none"> 미관상 좋지 않고 주변과 이질감 	<ul style="list-style-type: none"> 타일마감으로 주택과 이질감

사진 4. 대문 및 담장의 실태

계획적이고 통일된 모습을 보여주고 있는 거리환경과는 거리가 있다. 따라서, 장래는 도시미관을 고려한 지구단위계획 등의 수법을 도입할 수 있는 제도적인 장치가 필요할 것 같다.

3. 녹지 및 주차의 실태

녹지는 주택지의 휴식과 생활의 여유를 제공하는 매우 중요한 요소이다. 이에 신 주택단지의 경우는 균린공원을 중심으로 주택지내부의 어린이 놀이터 그리고 주동주변의 공간을 이용하여 녹지를 조성하는 경우가 많고 녹지율도 점차로 높혀가고 있는 실정이다. 대상지 내의 녹지의 경우 과거 농촌 마을에서 출발한 지역이기 때문에 체계적인 녹지공간이 형성되어 있지 않다. 이는 과거의 경우 농지나 마을 주변에 공공의 공간과 녹지가 형성되어 있었기 때문에 마을 내부에 별도의 녹지공간을 두지 않아도 여유롭고 쾌적한 주거생활을 영위 할 수 있었던 것이다.

그러나 이러한 녹지공간이 새로운 주택단지로 변모한 현재의 경우는 주택지 내부의 녹지공간이 없을 경우에는 생활의 쾌적성에 지장을 초래할 수 있다고 생각되어 진다. 따라서 주택지내의 녹지공간을 조사·분석한 결과 <사진 5>에서 나타난 것처럼 녹지공간은 매우 열악한 상태였다. 즉, 녹지공간이라기 보다는 주택내부의 정원, 담장과 도로사이의 좁은 빈 공간, 대문 상부를 이용한 녹지공간 형성이 녹지의 전부라고 할 수 있을 정도로 녹지를 관찰하기 힘들었다.



사진 5. 녹지의 실태



사진 7. 방치물의 실태

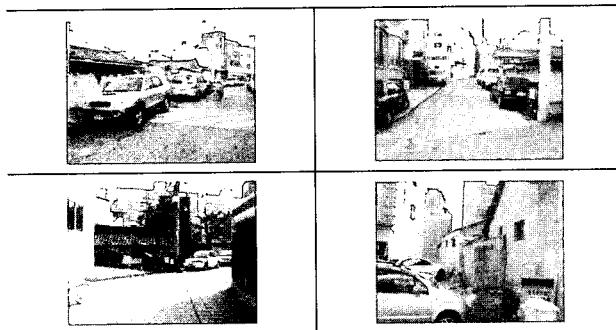


사진 6. 골목 주차의 실태

한편, 대상지역의 경우 최근에 신축되고 있는 원룸 등은 자체적으로 1층 피로티를 이용하여 몇 대분의 주차면을 두고는 있지만 수요에 비해 부족하며, 특히 주차선으로 구획되어 있는 피로티를 참고나 물품적재장소로 이용하는 경우가 대부분이기 때문에 주차장으로서의 기능을 다하지 못하고 있다.

또한 기존의 주택은 주택 부설주차장이나 공공주차장을 설치하지 않았기 때문에 주민이나 방문자의 차량 대부분이 좁은 골목에 노상주차 되어있다. 이로 인해 통행과 미관은 물론 긴급자동차 통행에 많은 지장을 초래할 것으로 예상된다.

4. 방치물의 실태

방치물은 위생적인 측면과 시각적인 측면 등의 주생활에 많은 영향을 초래 할 수 있다. 대상지 내의 방치물에 대한 조사에서 나타난 결과를 <사진 7>에서 나타내고 있다. <사진 7>에서 보는 바와 같이 주민들의 생활쓰레기, 음식물쓰레기, 의자와 같은 가구 심지어는 쓰레기를 집하해둔 장소도 발견할 수 있었다. 이것으로 인하여 악취와 미관뿐만 아니라 인차의 통행에 지장을 초래하는 경우가 있었다.

V. 결 론

본 연구는 구획정리사업으로 형성된 택지 개발에서 제작된 주거지(제척지)를 대상으로 주생활 환경에 미치는 물리적인 환경을 중심으로 제척지에 대한 재인식을 할 수 있는 자료를 제공한다는 목적으로 조사·분석하였다. 그 결과 다음과 같은 결론을 도출 할 수 있었다.

1) 주거지 내부를 분석한 결과 불규칙한 도로, 부족한 주차공간, 생활의 쾌적성을 부여하지 못한 녹지, 주변환경과 조화를 이루지 못한 담장이나 지붕 그리고 불법으로 버려진 쓰레기 등은 열악한 주거환경을 더욱 열악한 환경으로 만들고 있었다.

물리적인 환경에 대하여 구체적으로 보면, 첫째, 골목 공간의 경우 불규칙하고 자연발생적인 형태를 이루고 있기 때문에 지구단위 계획 등과 같은 규제를 적용하여 개발이 가능 할 것 같고 둘째, 노후 된 지붕과 대문 등과 같은 건축물에 대해서는 재정비 등의 수법을 통하여 개량하는 것이 바람직하며 셋째, 주거지 내 녹지환경 조성은 주거지 재개발이나 재정비시 공공공지 개념을 도입하여 생활의 쾌적성을 줄 수 있는 녹지공간을 확보하도록 유도하는 수법이 필요하다.

2) 제척지의 경우 주변지역과는 너무나 다른 주거환경을 가지고 있기 때문에 동일지역 내에서 생활하는 사람들의 이질감은 매우 크다고 생각되어 진다.

또한, 제척지가 주변주거단지에 주는 영향도 많은 것을 알 수 있었다. 즉, 제척지내의 교통혼잡과 토지이용의 난개발로 인하여 주거의 미관적인 측면과 교통의 연결성에 상당한 문제를 야기시키고 있으며, 무계획적인 상업시설 개발로 인하여 악취와 소음 그리고 치안에도 악영향을 주고 있는 것으로 사료되어 진다.

따라서, 기존의 주거지 내부개발 시에는 주민상호간의 건축협정 등을 체결 할 수 있도록 행정의 협조가 필요

하고, 신개발로 인하여 제외되는 지역은 장래 변화되어 가는 도시환경에 적응이 가능하도록 신 개발지 계획과 동시에 예측가능 한 계획을 세워주어야 한다.

3) 이러한 예측가능 한 주거환경 계획을 위해서는 도시계획법 및 건축법 등에서 제척지에 대한 좀더 구체적인 제도를 마련하여야 하고, 주변지역 개발 시에는 의무적으로 제척지에 대한 장래 계획도 함께 수립하도록 제도적인 장치가 필요하다. 즉, 제척지는 문자와 같이 개발 계획에서 제외시킬 것이 아니라 단지내에 입지 한 하나의 단지(구역)로 생각하고 언젠가는 신 개발지와 하나의 단지로 개발되어야 한다는 발상이 우선되어야 한다.

이상에서 물리적인 주거환경을 분석한 결과 제척지의 주생활 환경은 매우 열악한 상태를 유지하고 있다는 것을 알 수 있었지만, 보다 명확한 주거환경 개선에 필요한 자료를 얻기 위해서는 주민들은 대상으로 한 설문조사 및 관찰조사 그리고 오랜 기간을 두고 주거지가 변화되어 가는 변화상 등을 통한 자료 구축도 필요하다는 것을 지적하고 여기에 대한 연구는 차후의 과제로 남겨 두기로 한다.

참 고 문 헌

1. 김한수(2002), 주거지 내부공간 활용 실태에 관한 연구, 계명대학교 산업기술연구소 논문집 제25권 제2호, pp.85-95.
2. 김한수(2001), 일본의 공동주택 외부공간 형성에 관한 연구, 한국 주거학회지 제12권 제4호, pp.173-183.
3. 김한수(2000), 주거환경을 생각한 주택단지조성기법의 실태, 한국 주거학회지 제11권 제1호.
4. 김한수(2000), 주택단지의 공간활용과 주거환경, 대한국토 도시계획학회지, 제35권 제4호.
5. 김한수(1994), 주택단지내부의 상업시설 입지와 주거환경에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제10권 제8호, pp.17-27.
6. 최영은·홍원화·하재명(1999), 단독주택지 유형별 내부 도로 주차실태에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제15권 제9호, pp.81-89.
7. 정준현 외2인(2000), 아파트 외부환경에 대한 심리적 특성 연구, 대한건축학회논문집, 제16권 제12호.
8. 김낙춘·조중근(1999), 청주시 개신동 단독 주택지의 주거환경 개선에 관한 연구, 한국주거학회지, 제10권 제1호, pp.1-9.

(接受: 2005. 3. 30)