

중소도시 택지개발지구내 복합건축물의 건축적 특성에 관한 연구

- 김천시 신음택지구를 중심으로 -

A Study on the Architectural Characteristics of the Mixed-use Buildings in the Residential Land Development District in country-side cities

- Focused on Shin-Eum Housing district in Gimcheon -

이근택*

Lee, Keun-Taek

박경환**

Park, Kyoung-Hwan

Abstract

The intent of this study is to propose future planning guidelines and directions of the mixed-use buildings in the residential land development district in country-side cities, based on the concept that the neighborhood facilities are to be strategically laid out in a convenient location and planned in a proper manner for a healthy, safe, friendly and new neighborhood environment. For this purpose, seventeen mixed-use buildings which had been built in Shin-Eum housing development district in Gimcheon from 1995 until 2004 were chosen and investigated in terms of architectural characteristics in that process with surveying and analyzing those. The scope of investigation on case studies was that site size would be below 400 square meters, total area below 1500 square meters, and the number of stories below five stories high on the ground. Method of investigation on those was through field investigation, field photographs, recordings and drawings on those. Investigative contents have been divided and analyzed into the quantitative and qualitative factors in urban and architectural dimension. From results of quantitative investigations, five planning guidelines or directions could be obtained. From results of qualitative investigations, five planning guidelines or directions could be obtained. The criteria will be applied to new architectural developments of the neighborhood facilities linked with the small shops.

Keywords : country-side cities, residential land development district, mixed-use buildings, architectural characteristics

주요어 : 중소도시, 택지개발지구, 복합건축물, 건축적 특성

I. 서론

1. 연구배경

건축과 도시의 발전과정에서 20세기 전반부는 18·19세기부터 진행되어 온 산업화와 도시화를 토대로 근대도시를 정립코자 여러 가지 용도들의 분리 개념을 담은 기계적 기능주의 논리를 수용하였다. 이러한 논리로 건립된 근대도시 공간구조는 20세기 후반에 이르러, 주간과 야간 사용 시간대에 따른 도심 공동화 현상, 도심 공동화에 따른 슬럼화, 도심생활권으로의 이동시간, 도시의 다양성과 활력의 상실 등의 문제를 야기시켜 그 해결대안으로 도심내 토지이용의 복합화가 주장되었다. 이러한 경우는 “미국의 Jane Jacobs와 독일의 Mitscherlich에 의해서 지역지구제(Zoning)가 근본적으로 비판되기 시작”¹⁾된 사례들에서 찾을 수 있다. 이들의 주장은 ‘도시가 갖는

활기찬 생명력은 도시기능의 복합화와 다양성에 있으며 여기에 거주기능의 존속이 전제되어야 한다’는 내용이었다.

우리나라의 경우는 1960년대 이후부터 경제개발 5개년 사업과 더불어 근대화화 도시화 작업이 이루어졌다. 초기에는 대도시 중심의 도시정책으로 도시와 비도시간의 불균형 발전을 유발시켜 대도시 일변도의 발전양상으로 나타났다. 1960년대 이후 각 도시들은 광범위한 토지구획정리사업을 통해 택지조성이 이루어졌다. 이러한 택지 조성은 “초기의 양호한 단독 주택지 조성이라는 계획목표와는 달리, 계속되는 인구 유입으로 현재의 주거지역은 단독주택의 공동주택화와 상업용도에 의한 잠식으로 주거환경이 악화”²⁾되었다. 주택건설촉진법(1972)과 같은 1970년대 정부의 지속적인 주택공급정책과 1980년대 도

*정회원(주저자), 상주대학교 건축공학부 부교수, 공학박사

**정회원, 상주대학교 산업대학원 건설공학과, 공학석사

1) 심우갑·정기철(1997), “근린형 복합용도개발의 방향에 관한 연구”, 대한건축학회논문집, 13권8호, p.41.

2) 이동욱·이재국·이문보(1999), “주거지역내 근린생활시설의 분포 특성에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표논문집 제19권 제2호, p.709.

시지역의 시급한 주택난을 해소하기 위해 제정된 택지개발촉진법(1980년)에 의한 택지개발사업은 보다 많은 사람들에게 적합한 대지를 저렴하게 공급해 주므로써 주택난 해소와 주거생활의 안정에 기여하였다. 그러나 인구의 도시집중화 현상은 가속화되었고 도시지역의 주택 수요증가와 지가상승은 계속해서 야기되었다. 1990년대 이후 이러한 문제는 새로운 택지조성사업³⁾에 의해 새로운 택지를 공급하므로써 해결하려는 노력이 각 지역 중소도시에서도 일어나고 있다.

우리나라 중소도시중 김천시의 경우, 시·군 통합⁴⁾ 전·후의 택지개발사업은 주택건설에 필요한 택지를 지정하여 주택공급의 원활화를 이루면서 정부정책에 부응하여 왔다. 그러나 1998년 외환위기 이후 택지지구내 단독주택건설용지는 용도지정으로 계획·개발된 대지임에도 불구하고, 입지적 특징과 도시공간에서의 역할을 인식하지 못한 채, 중소도시가 지닌 빈약한 경제적 측면을 반영하는 주거환경으로 조성되고 있다. 특히 이러한 용지내에서의 건축행위는 단지 법적 규제를 피해 주택과 상업시설의 무분별한 혼용으로 이루어져 도시주거지로서의 입지가 양호하지 못한 상황을 이루고 있다. 이 과정에서 건립된 복합건축물은 현재 김천지역 택지개발지구를 통해 꾸준히 건립되고 있고 건축물 규모와 외관상의 특성으로 인해 이 지역의 미관을 결정적으로 이루고 있다.

2. 연구목적

본 연구는 중소도시의 주거생활과 밀접한 관련이 있는 택지지구내의 소규모 복합용도개발에 대한 올바른 건축행위를 모색하려는 취지에서 진행되었다. 따라서 본고에서는 택지지구내 각 필지에 건립된 복합건축물의 건축적 특성과 문제점을 파악하기 위하여 첫째, 대상지의 각 필지와 주변 환경여건과의 관계를 토대로 조사대상물의 정량적인 특성과 정성적인 특성을 분석하였고 둘째, 미국의 Jane Jacobs의 이론적 내용과 조사·분석된 내용을 토대로 단일필지형 근린성 복합건축물의 계획방향을 제안하고자 하였다. 본고의 결과로서 도출된 내용은 차후 중소도시내 복합건축물의 무질서한 확산을 억제하고 집약적·효율적인 토지이용계획의 수립과 사회여건의 변동에 따른 대처 방안을 모색할 수 있는 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

3. 연구범위 및 방법

1) 연구범위

본 연구는 택지개발사업이 완료되어 신도심부 주변의 신주거지로 부각되고 있는 김천시 신음택지지구내의 복

3) 복합용도개발을 지역의 균형발전을 도모하는 차원에서 시행토록 제정된 복합단지개발사업(1994)과 역시 복합용도의 도시개발을 위해 마련한 것이지만 과거 공공부문 위주의 택지개발체계에서 민간 부문도 개발 사업에 참여할 수 있는 장치를 마련하여 제정된 도시개발법(2000) 등을 들 수 있다.

4) 김천시 시정백서(1996-2000)연혁, pp.57-58 ; 1995년 1월 1일 김천시와 금릉군의 통합으로 김천시에 15면 13동이 설치되었다.

합건축물을 대상으로 하였다. 조사대상물의 규모범위는 대지면적이 400 m² 이하이고, 지상층수가 5층 이하인 건축물로 한정하였다. 이것은 택지개발촉진법(2조)의 단독주택건설용지중 일반형(표 1)에 근접하고 Wiegand의 용도복합개발에 관한 분류중 대지면적이 400 m² 이하이고 건물내 용도중첩인 A유형(표 2)에 속하는 범위이다. 시기적 범위는 신음지구가 1994년 12월 31일 택지개발사업이 완료된 시점을 감안하여 1995년부터 2004년까지 완공된 복합건축물을 대상으로 하였다.

2) 연구방법

범위설정에 따른 조사방법은 문헌조사와 사례연구를 병행하는 방법으로 진행하였다. 특히 조사대상물에 관한 상세분석은 2005년 1월에 김천시청 관련부서에 배치된 토지대장과 건축물 관리대장 등의 실체도면을 통하여 대상지의 일반사항과 토지이용에 관한 정량적 내용이 조사되었고, 현장조사와 사진촬영 등을 통하여 택지지구내 건축물의 입지분포 특성과 정성적 내용이 조사되었다.

II. 택지 및 복합건축물에 관한 문헌적 고찰

1. 택지의 개념 및 분류와 분할

1) 택지의 개념

택지는 “첫째, 소유권 또는 기타 권리나 매개로 인한 물적 변동을 갖게 되는 것을 의미하는 행정적 또는 법률적 측면, 둘째, 택지의 경제적 가치, 가격의 형성요인, 수요공급의 경향, 경기순환, 주택시장의 추세, 입지선택, 지적의 적정성, 부동산의 인문적 특성 등이 포함되는 사회적 또는 경제적 측면, 셋째, 일반적인 토목공학적인 개념으로 택지개발을 위한 설계, 시공, 토목기계, 지반의 견고성, 지세, 풍광 등 토지의 자연적이고 기술적인 특성을 의미하는 물리적 또는 기술적 측⁵⁾”등의 복합개념을 지니고 있듯이 연구하는 분야에 따라 다양하게 정의될 수 있다. 일례로 택지개발촉진법(제2조 1항)에서는 택지를 ‘주택건설용지 및 이와 관련된 공공시설용지로 개발·공급되는 토지’로 규정하고 있지만 지적법상(지적법시행령 제6조)에는 지목중의 하나인 “塙”에 대한 규정에서 공공용지를 포함하지 않고 있다.

또한 택지개발의 개념은 “일본에서는 토지이용계획의 실현수단으로 토지소유권과 토지이용형태를 사업과정에서 변환하여 최종 수요자에게 인도하는 사업으로 정의하였고, 영국에서는 개발의 개념을, 지상에서, 토지 위에서, 토지 밑에서 건물을 짓거나, 공작을 하거나 파내거나, 이에 부응하는 업무를 진행하는 일, 또는 어떤 건축물이나 토지를 사용하려는 물질적인 변화를 일으키는 제작업⁶⁾”으로 규정하고 있다.

결국 택지는 주택생산의 기본요소로, 주택을 건축할 수

5) 배득호(1999), 광주시 택지개발지구의 주거환경에 관한 연구, 광주대학교, 경상대학원, pp.4-5.

6) Ibid

있는 일정한 설비와 하부구조를 정비한 토지를 의미하고 택지개발이란 미개발상태의 토지를 주택건설에 적합하도록 일정 규모의 필지로 계획·조정하여 물리적이고 경제적인 속성을 갖춘 택지로 전환하는 과정을 총칭한다.

2) 택지분류와 분할

택지는 크게 주택건설용지와 공공시설용지로 구분된다. 주택건설용지에는 순수단독주택 건설용지와 40%까지 근린생활시설을 허용하는 단독주택건설용지가 있으며 그 외 공동주택건설용지와 근린생활시설용지가 있다.

주택건설을 위한 각 대지의 필지별 분할규모⁷⁾는 주택건설용지중 아파트용지는 10,000 m² 이상, 연립주택용지는 5,000 m² 이상, 단독주택용지는 165-330 m²(가급적 165-230 m²)로 구분하고, 단독주택용지에 포함된 이주자 택지를 군별로 세분화하고 있다⁸⁾(표 1) 또한 단독주택지의 가구(block) 규모는 단변이 20-50 m, 장변이 90-130 m로 규정하고 있어 단변의 주택지 분할은 2필지를, 장변의 주택지 분할은 10필지 정도를 기본으로 배치·가능하도록 하고 있다.

결국 단독주택건설용지의 필지분할 규모는 165-230 m²를 표준으로 하고 최대 330 m²를 기준으로 정하고 있는 것을 알 수 있다.

2. 복합건축물의 개념 및 이론

1) 복합건축물의 개념

복합이란 “서로 다른 분자로 구성된 두개 이상의 물질이 결합되어 새로운 구조를 가진 물질을 구성함을 말한다. 이때 새로이 만들어진 물질이가지는 새롭고 독특한 기능은 그 물질을 구성하고 있는 개개의 것들이 가지고 있던 기능보다 훨씬 강력한 시너지 효과⁹⁾를 나타낸다.

복합용도에 관한 개념은 적용 범위에 따라 다소 차이를 지닌다. 1976년 미국의 도시토지협회(Urban Land

Institute)에서는 다용도(multi-use) 개발을 규정하면서 “첫째, 물리적·기능적 통합이지만 단지 2가지 용도를 내포하는 고밀도 개발 둘째, 복합용도개발(mixed-use development) 셋째, 대규모, 저밀도 혹은 통합된 계획의 결핍 때문에 물리적·기능적 통합이 부족한 2가지 이상의 용도 개발”¹⁰⁾ 등의 범주를 포함하는 포괄적인 의미로 제시하였다. 독일의 도시학자 J. Wiegand는 용도복합을 주거와 타기능과의 복합형태에 따라 “협의의 용도복합”과 “광의의 용도복합”으로 대별하였다. 전자는 상업, 서비스업 및 3차 산업 등과 같은 기타기능들과 주거와의 연결관계가 건축적 연결로 이루어진 것으로 건물내 용도중첩인 A유형, 건축물들의 복합인 B유형, 근린성 복합인 C유형으로 세분할 수 있고, 후자는 도로나 공공용지 등에 의해 주거와 기타기능들이 공간적으로 분리되어 있지만 도시기능의 연계면에서 기능간의 긴밀한 연관관계를 맺는 형태로, 지구내 복합인 D유형, 지역내 복합인 E형으로 세분할 수 있다¹¹⁾(표 2)

따라서 본고에서 다루고자 하는 복합건축물은 복합용도개발의 일종으로 J. Wiegand의 개념중 “협의의 용도개발”인 둘 이상의 상이한 용도 즉, 근린생활에 필요한 주거, 상업, 업무 및 기타 기능들이 한 건물내에 공존하는 건물내 용도중첩인 A유형으로 한정하고자 한다.

2) 복합건축물에 관한 이론적 전제

복합용도개발은 “한편으로는 전통적인 도시성을 살리자는 독일의 지구상세계획으로부터 또 한편으로는 미국의 모더니즘 비평가들에 의해 출발”¹²⁾하였고 건립배경이 되는 직주근접의 장점은 소규모 복합건축물에서 구체적으로 나타난다.

도심내 소규모 근린형 복합용도개발은 미국의 Jane Jacobs의 <The Death and Life of Great American Cities, 1961>의 내용에서 찾을 수 있다. 그녀는 사회구조

표 1. 주택건설용지 분할규모

주택건설용지	분할 규모			
아파트용지	10,000 m ² 이상			
연립주택용지	5,000 m ² 이상			
단독주택용지	① 일반 : 165-330 m ² (가급적 165-230 m ²)			
	② 협의 양도인 택지 : 165-230 m ²			
	③ 이주자 택지 : 165-231 m ²			
	군별	1조	2조	3조
	중전규모	165 m ² 초과	132 m ² 초과 165 m ² 이하	132 m ² 이하
공급규모	231 m ² 기준	198 m ² 기준	165 m ² 기준	

참조: 한국토지개발공사, 택지개발계획 실무계획, 1992.

표 2. 용도복합의 개념

구분	유형	주거와 기타기능의 연관관계	규모(m ²)	
협의의 용도복합	A	건물내 용도중첩	한 건물내 용도의 총병중첩	400
	B	건축물 군복합	주거와 기타 기능이 평면내에서 직접 연결됨	2,500
	C	근린성 복합	주거와 기타기능이 직접 연결되지 않지만 상호연계성을 갖고 배치 (기능별 분리)	10,000
광의의 용도복합	D	지구내 복합	1.5 ha 면적의 근린지구내에 기능간의 연계성을 추구	20,000
	E	지역내 복합	주거군만으로 구성되나 300 m 이내에 기타 기능이 입지되어 주거와 연관관계를 이루고 있음	90,000

참조 : J. Wiegand, Gemischte Nutzung, Diss. Uni. Muenchen의 분류

7) 한국토지개발공사 용지규정시행세칙 제75조, 한국토지개발공사 협의 양도인 택지의 공급에 관한 예규 제6조 등에 명시되어 있다.

8) 한국토지개발공사의 이주자 택지의 공급에 관한 예규 제11조에 명시되어 있다.

9) 이성창·신종진·서기영(1999), 일본 복합건축에 나타난 주변과의 공간적 연계에 관한 연구, 대한건축학회 추계학술발표지, 제9권 2호, p. 260.

10) Dean Schwanke(1987), Mixed-Use Development Hand book, Urban Land Institute, p.18.

11) 오덕성·김정태(1992), 주상복합주택의 유형과 계획방향에 관한 연구, 대한건축학회논문집 8권 10호(통권48호), p74 참조.

12) 심우갑·정기철(1997), op. cit, p44.

의 변화를 기반으로 황량하고 획일적인 근대도시를 새롭게 부흥하고자 도시생활에서 소규모 전문상점을 중심으로 거주생활의 가능성을 제시하고 ‘도시성과 근린성의 조화’를 주장하였다. 특히 “그녀가 강조한 것은 가로와 기능적 부활과 용도의 복합화였으며 도시생활의 본질이 다양성에 있다”¹³⁾고 주장하였다. 이러한 다양성을 도시가로와 도시지구로 창출하기 위해 4가지 조건을 주장하였는데 그 내용은 다음과 같다.

첫째, 근린생활을 강화시키는 용도구성에 관한 내용으로 “전체적으로 도시지구는 주거, 노동, 쇼핑, 식사 등 적어도 2가지의 주요기능을 제공해야 한다. 이러한 기능들은 매우 다양하여 서로 다른 일정으로 작업하는 다양한 사람들이 다른 시간대에 왕래하고 다양한 목적으로 동일한 가로변의 장소를 찾게 된다.”¹⁴⁾ 이러한 복합용도의 주장은 분리의 논리를 담고 있는 산업시대에서 정교한 복합화의 논리를 담은 전자시대로 사회구조가 변화한 것을 반영하는 것이다.

둘째, 도시구획의 규모와 도시가로와의 관련성에 관한 내용으로 “도시가로를 따라 형성된 소규모 도시블록은 일정길이를 초과하지 않아야 하는데 뉴욕 맨하탄의 남북가로와 동서가로의 분석에서 도시블록의 길이를 900피트 정도로 규정하였다. 여기서 2개의 남북 가로는 여러 개의 짧은 동서 가로를 교차시켜 동서가로 사이를 더욱 쉽게 도달하게 되었고 이러한 과정에서 코너 전문상점으로 사용될 수 있는 블록코너대지가 상당히 주어지게 된다.”¹⁵⁾ 결국 소규모 전문상점을 근거로 한 도시블록은 활기차고 다양한 도시적 매력이 발생할 수 있는 원동력이 된다는 것이다.

셋째, 도시의 역사성과 소규모 전문상점의 강조에 관한 내용으로 여러 시기의 건물들이 공존할 것을 주장하였다. “도시구획 내에서의 경제적 중요성때문에 오래된 건물들이 상당부분 존재해야 한다. 이것은 값싼 임대료가 보장되는 오래된 건축물의 공존을 강조한 것으로 도시생활의 다양성이 소규모 전문상점들과 전적으로 관련되어 있다”¹⁶⁾는 것이다. 특히 전문상점의 중요성은 최대 이윤을 내기보다는 특성상 그 전문성으로 인해 재고품을 흥미있게 여기며 고객과 토론하고 함께 건전한 소비문화를 향유할 수 있어 문화지향적이므로 여기서 도시의 다양성과 활기가 부여된다는 것이다.

넷째, 인구밀도에 관한 내용으로, “도시구획내에서 살고 일하며 소유자로서 행동하는 핵심의 고정인구와 일반사람들이 붐벼야 한다.”¹⁷⁾ 그녀는 이것을 설명하면서 과밀과 밀도를 구분하였다. 어떤 지역에서 적당한 종류의

건물이 건립되어 있다면 과밀하다고 느끼지 않고서 상당한 밀도를 지닐 수 있다. 그녀는 “도시의 활력이 에이크당 100호가 되었을 때 시작되며 이 밀도에서는 매우 다양한 주거형식인 단독주택, 연립주택, 아파트, 초고층 아파트 등이 가능하여 진다”¹⁸⁾고 주장하였다. 가로와 가로사이의 대지중 60-70% 정도가 건물로서 채워지며 나머지는 소규모 중정과 정원으로 개방된다. 이러한 토지이용률은 높지만 ‘사람들을 주거 밖의 가로로 유도하여 중정과 후정을 사적 공간으로 인식하게 한다’고 주장하였다. 그러나 상기의 밀도는 주거들을 매우 근접해서 배치시켜야 하고 특히 주거사이에 넓은 공간이 있다면 일정한 획일성이 스며들게 된다. 그녀는 ‘건축형식의 획일성이 사회적 획일성을 초래한다’고 주장하였다.

결국 그녀의 논리는 ‘다양한 소규모 전문상점들의 집합으로 형성되는 생활로서의 문화에 대한 확신과 도시생활의 다양성이나 소규모의 활기찬 근린성에 대한 신념을 토대로 복합용도가 근린성을 강화시켜줄 수 있다’는 주장이다.

III. 중소도시¹⁹⁾ 택지개발지구의 사례조사

1. 중소도시의 특성

1) 중소도시 도시공간구조상의 특성

우리나라 대부분의 중소도시는 생산지를 매체로 집단취락을 이루면서 성장·발전하여 현재의 중소도시 모습을 지니게 된 것으로 볼 수 있다.

1960년대 이후, 중소도시들은 ‘근대화’라는 미명하에 도시규모 확대와 밀도증가의 차원에서 계속해서 개발되어 축적된 대도시 모습을 지니게 되었다. “1993년 국토이용관리법 개정, 1994년 준농림지역에 대한 개발규제의 완화정책 이후, ‘대도시 따라하기’²⁰⁾식의 무분별한 개발정책이 펼쳐지고 천편일률적인 토지이용계획의 도시계획이 수립되므로써 차별화와 특성화가 부족한 중소도시 이미지가 지니게 되었다.”

그러나 1991년 지방의회 구성, 1993년 문민정부 출범, 1995년 6월 27일 기초 및 광역자치체의 지방의회 의원 및 단체장 선거실시로 본격적인 지방자치시대가 열리게 되었다. 이 시기를 기점으로 지방 중소도시들은 도시내부의 토지이용과 이동의 연결망인 철도와 도로체계의 변천에 따라 성장·발전하므로써 각 도시 고유의 여건과 특성에 맞는 도시구조를 형성하고 있다. 특히 각각의 중소

17) G. Broadbent(1990), op. cit, p.141.

18) G. Broadbent(1990), op. cit, p.142-143.

19) 본고에서 논의되는 중소도시는 우리나라 행정구역상 직할시 규모 미만과 인구 규모상 10만 명에서 20만 명 정도의 시지역을 의미한다.

20) 일례로 지방자치시대의 개막과 더불어 시군별 자치단체 조례에서 중앙정부의 시조례를 답습하여 현실성이 부족한 중심상업지역의 설정과 인구 10만 규모에서 용적률 1500%를 설정한 내용에서 찾을 수 있다. 본고의 사례조사로 선정한 김천시의 경우도 근린생활 시설용지중 상업용지의 경우도 용적률 1300%로 설정하고 있다.

21) 김대익·이정수·이재훈·조용훈·양우현(1992), 중소도시의 도시·건축, 대한건축학회 건축지, pp.16-43.

13) 손세관(1994), 도시주거유형으로서의 주상복합건물, 대한건축학회 건축지, p.12.

14) Geoffrey Broadbent(1990), Emerging Concept in Urban Space Design, VNR(International), p.141.

15) G. Broadbent(1990), op. cit, p.142.

16) Ibid.

도시가 지닌 고유특성과 새로운 시대의 지역문화상을 창조할 수 있는 기반의 인식과 더불어, 중소도시의 신도심이나 신택지개발지구내에 건립되는 복합건축물은 지역발전과정에서 그 도시의 모습을 좌우하는 결정적인 역할을 하고 있으며 현시대적 삶과 긴밀하게 연관되어 있는 상황이다.

2) 김천시 도시공간구조의 특성

경상북도 서남단에 위치하여 15면 13동의 도·농복합 형태를 이루고 있는 김천시의 도시공간구조는 4단계의 발전과정을 걸쳐 이루어졌다.

먼저, 1939년과 1967년의 시가지계획을 비교해 보면, 1939년 계획이 기존시가지를 제외한 전체 도시계획에 대해 토지구획정리지구로 지정한 것과 도시전체에 대해 가로망 계획을 세운 것이 주된 내용인데 비해, 1967년 계획에서는 1939년에 계획된 가로망 체계를 골격으로 하되 계획구역이 새로 확장됨에 따라 가로망 계획을 새로 세우고 용도지역 및 지구를 새로 지정하였다. 한편 1967년의 가로망 계획에서 반영된 제1차 순환도로의 건설은 20년이 지난 1986년 5월에 완공되었다.

도시공간구조의 변화 중에서 가장 구체적으로 논의된 시기는 1981년 3월 31일 공포된 도시계획법의 개정에 따라 1984년 김천 최초로 도입된 도시기본계획의 시점이였다. 이 계획에서는 시가지개발의 방향에 따른 도시개발 축을 송하, 비아, 남아 등으로 형성하였고, 시가지 중심부에 편재된 단핵적인 도시기능의 분산을 위해 업무중심 기능을 분할하여 지역 중심적 부심기능을 다핵적으로 조성하였으며 이에 따른 편의시설의 확충으로 도시전역에 걸쳐 균형적인 발전을 유도하는 계획을 세웠다.

또한 김천시가 1997년에 수립한 <2016 김천도시기본계획>에서는 “95년 1월 김천시와 금릉군의 통합과 지방자치체의 실시로 지역개발에 대한 수요증가에 적극적으로 대처하고 도농통합의 효율적인 도시 정주공간체계의 형성을 위한 합리적인 계획의 필요성에서 시·군 통합의 행정구역 조정에 따른 효율적 도시공간구조체계와 도시와 농촌을 유기적으로 연결, 개발할 수 있는 도농복합형²²⁾ 도시구축 등을 위한 계획”²³⁾을 수립하여 지방화, 정보화시대에 부응할 수 있는 개방적 도시공간구조를 계획하였다. 결국 김천시의 도시공간구조는 단핵도시에서 1도심 2부도심, 3지역거점의 다핵 도시공간구조로 변화되고 있다.

2. 사례조사

1) 조사대상물의 선정 및 현황

조사대상지로 선정된 김천시 신음택지구는 김천시청 이전과 동일시점에 조성된 김천시 신음동일원으로 1991년

1월 12일부터 택지조성사업이 시행되어 1994년 12월 31일 최종 준공·완료되었다. 소요사업비는 118억원, 사업면적은 15,211.4m²으로 총 89필지로 이루어져 있다. 대상지의 위상은 김천시와 주변지역을 연결하는 3번 국도에서 북서측으로 220M 정도 들어오면 시청대지와 면한 보조간선도로를 만나게 되고 시청대지에서 남측과 북측에 있는 지구블록으로, 시청·의회청사·시보건소 이전이 완료된 후, 근린가로변 상가지구와 신주거지로 부각되고 있는 지역이다. 조사대상물은 신음택지지구내 시청1로에서 부터 시청6로 까지를 중심으로 단층과 나대지를 제외하고 각 지구블록의 코너필지에 건립된 둘 이상의 상이한 용도로 이루어진 복합건축물 17채를 대상으로 하였다.(그림 1)

이 지역에서 1995년에서 2004년 기간 동안 허가를 인준해 준 용도별 전체건물동수를 보면 근린생활시설중 상업용과 소규모 주상복합건축물이 대부분을 차지하고 있어(그림 2) 이러한 유형에 관한 분석은 차후 택지지구의 개발행위에 유용한 지표로 작용할 것이다. 특히 블록코너형 대지를 선정한 이유는 J. Jacobs가 ‘도시생활의 다양성과 근린성’을 강조하면서 소규모 전문상가로 이루어진 도시블록의 입지로서 블록코너대지를 강조한 내용에서 그 근거를 찾을 수 있고²⁴⁾ 아직 이 지역이 계속해서 건축행위가 이루어지고 있고 도시구획중 교차로 구획을 통해 다양한 도시적 매력을 발생시킬 수 있으며 복합용도의 입지로서 블록내부형보다는 중요한 입지적 특성을 지니고 있기 때문이다.

2) 조사대상분석

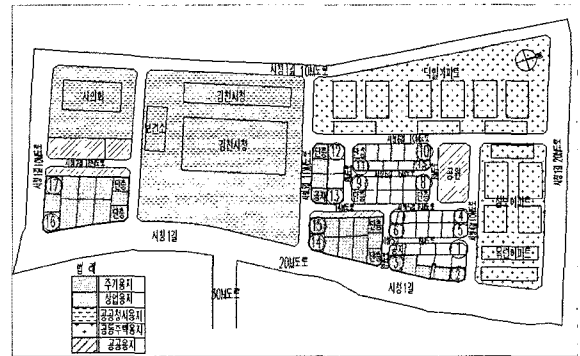


그림 1. 신음지구 사례대상에 관한 위치도

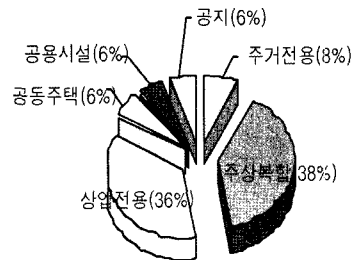


그림 2. 김천 신음지구 전체허가 건축물동수

22) 도농복합형은 근대시기 산업도시의 혼란과 인구과잉을 해소할 목적으로 도시와 농촌의 장점만을 결합시킨 새로운 도시상의 농촌·도시복합 형태로 Ebenezer Howard에 의해 1902년 [미래의 전원도시]에서 제시되었다 ; 정삼석(1998), 도시계획, 기문당, p.57.

23) 2016년 김천도시기본계획, 김천시, 1997.12, p.3.

24) G. Broadbent(1990), op. cit, pp.142-143.

분석내용은 17채의 주거 및 상업용 복합건축물에 대해 지역, 대지인접도로의 크기, 대지면적, 대지와 인접도로의 관계, 구조, 코어유형, 외부마감재료, 주용도, 층수, 연면적, 건폐율, 용적률, 주차 공간, 옥외공간 등에 관한 정량적인 내용과 대지에 따른 건물배치형상, 외관형태, 층평균 전용면적 비율, 1층과 기타층의 연결방식에 관한 출입여부, 개구부 및 지붕 형상 등에 관한 정성적인 내용으로 분류하여 분석하였다.

(1) 정량적 특성

분석된 사례들은 도시계획상 일반주거지역(2종)내 주거용지와 상업용지에 분포되어 있고 건폐율과 용적률의 제한은 각각 주거용지는 60%, 250%이하, 상업용지는 80%, 1300%이하이다. 분석된 사례용지는 주거용지 11채와 상업용지 6채로 20 M, 10 M, 6-8 M의 시청1길에서 6길까지의 도로변에 위치해 도시지구미관을 형성하는 결정적인 입지를 지니고 있다. 사례대상에 관한 각 필지의 분할 면적은 주거용지가 154.10-248.60 m², 상업용지가 219.40-338.70 m²이고 대부분이 정형의 대지형상이며 블록주변의 도로폐턴은 격자형이다. 대지배치특성은 블록코너형으로 건축물의 배치, 이용계획 및 접근성이 양호하여 블록내부형보다 근린생활시설중 주상복합건축물과 상업용 복합건축물로서의 이점을 충분히 지니고 있다. 구조방식은 철근콘크리트(R.C.)구조(64.71%,11채)와 상부에 조적조가 혼합된 철근콘크리트구조(35.29%,6채)로 나타났는데 특히 후자의 경우는 최상층부에 주거가 있을 경우, 구조차이에서 오는 공간분할의 용이성을 고려한 처리로 판단된다. 코어방식은 대부분의 대지면적이 소규모인 관계로 피난거리와 관련하여 편심코어를 취하고 있다. 외부마감 재료는 타일마감의 경우가 70.59%(12채)로 절반 이상으로 나타났고, 석재와 유리가 혼합된 경우가 23.53%(4채), 드라이비트의 경우가 5.88%(1채)로 나타났다. 각 건물의 용도배분에 대한 업종 분포는 주거시설과 10종의 근린생활시설로 나타났다. 그 중에서 주택, 사무소, 학원, 소매점, 음식점, 미용실 등이 각각 39.06%, 14.06%, 12.50%, 10.94%, 10.94%, 4.69% 순으로 대부분을 차지하고 있고(표 3) 특히 공공기관의 남측에 있는 상업용지에서는 사무실, 학원, 소매점, 음식점, 미용실, 기타(3종) 등이 36.84%, 15.78%, 10.53%, 10.53%, 10.53%, 15.79%순으로 나타났다. 이것은 주거지와 인접 공공청사와의 관계에서 도보 10분내의 편의시설 및 지원시설 이용을 전제로 구성된 것으로 판단된다.

층수분포는 주거용지가 2-3층, 상업용지가 3-5층으로 나타났다. 건폐율 분포는 주거용지인 경우 58.35-59.90%로 한계치인 60%에 근접해서 나타났고, 상업용지인 경

우 56.80-69.82%로 최대 70%에 근접해서 나타났다. 용적률 분포는 단층을 제외한 관계로 주거용지인 경우 111.84- 176.06%로 나타났고, 상업용지인 경우 178.30-272.84%로 나타났다. 상기의 건폐율, 용적률 및 층수는 김천지역 경제규모와 중소도시라는 지역 특성을 어느 정도 반영한 것으로 평가된다. 주차대수의 적용을 받는 대지인 경우²⁵⁾, 주차공간은 대부분 대지코너부의 측면주차 를 사용하여 도로와 건축물과의 관계에서 정면성과 입체성을 최대로 보장하는 것을 우선적으로 반영하고 있다. 옥외공간의 구성은 조경²⁶⁾과 주차공간이 대부분을 차지하였는데 5번 사례(물품창고)를 제외하고는 다른 용도로의 공간변용은 일어나지 않았는 것으로 관측되었다. 이것은 단독정화조의 지하매설로 인해 점검구가 돌출되어 대부분 방치상태로 있기 때문이다.(표 4)

(2) 정성적 특성

분석된 사례들의 건축물 배치유형은 대지자체가 블록 코너형인 관계로 대부분 블록코너변을 이용한 측면배치형으로 나타나, 대지의 코너공간 양측에서 건축물이 인식될 수 있는 입체성 부여와 도로와의 연속성을 최대로 반영한 계획으로 나타났다. 전면도로변에 면한 건축물의 정면폭은 1층부의 수용 용도에 큰 영향을 미친다. 조사된 내용은 주차대수가 우선적으로 고려된 15번과 17번 사례를 제외하고는 코너도로중 넓은 도로에는 건축물의 정면성을 최대한 활용하고 좁은 도로에서는 주차진입이나 여유공지를 측면에 확보한 것으로 나타났다. 배치형상은 둔각 도로변인 3번 사례(오각형)를 제외하고는 대지형상에 따라 대부분 정사각형이나 직사각형에 가까운 형상으로 나타나 복합건축물이 갖는 용도의 가변성과 보편성에 역점을 둔 것으로 나타났다. 건축물 외관형태는 대지형상을 따라 구성된 3번 사례(7면체)를 제외하고 대부분 상자형에 가까운 단조로운 형태를 취하고 있으나 일부 장식기둥에 의한 구성(6번, 13번 사례)과 2층 이상에서 원기둥을 완전히 노출시켜 단조로움에 대한 미묘한 변화를 부여한 사례(9번 사례)도 나타났다. 총면적에 대한 실사용 공간면적 비율인 공간점유율은 4번(73%)과 8번(79%) 사례를 제외하고 대부분 83-94%로 상당히 높게 나타나 임대공간의 수익성에 중점을 둔 것으로 판단된다.

또한 조사대상 건축물 모두는 1층과 기타층 진입이 입체적으로 분리되는 수직분리형의 연결방식을 취하고 있다. 그중 11채의 주거용지전부와 2채의 상업용지(2번과 3번 사례)에서는 1층 근린생활시설의 진입과 2층 이상의 주거진입이 외부도로에서 건물내부로의 출입구와 건물내부 계단실에서 별도로 이루어져 건물내 용도중첩

표 3. 신음택지지구 사례건축물에 관한 용도별 이용분포 (단위: 개소)

용도	주택	사무소	학원	소매점	음식점	미용실	인쇄소	다용도실	당구장	노래방	체육도장
개소	25	9	8	7	7	3	1	1	1	1	1

25) 대지내 주차장 미설치의 경우는 주택연면적 165 m² 미만과 근린생활시설 연면적 200 m² 이하를 제외 대상으로 하여 주차대수를 산정한 결과이다.

26) 대지안의 조경은 김천시조례에서 따로 정하고 있는데, 주거용지는 대지면적 200 m² 이상, 상업용지는 대지면적 500 m² 이상인 경우 설치하도록 되어 있다.

표 4. 신음택지구 사례건축물에 관한 정량적 특성

구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9
건물명	L씨 근생 및 주택	P씨 근생 및 주택	C씨 근생 및 주택	K씨 근생 및 주택	P씨 근생 및 주택	K씨 근생 및 주택	K씨 근생 및 주택	K씨 근생 및 주택	J씨 근생 및 주택
건물사진									
건물배치									
지역	일반주거지역 (주거용지)	일반주거지역 (상업용지)	일반주거지역 (상업용지)	일반주거지역 (주거용지)	일반주거지역 (주거용지)	일반주거지역 (주거용지)	일반주거지역 (주거용지)	일반주거지역 (주거용지)	일반주거지역 (주거용지)
전면도로 폭	10/6M	20/10M	20/8M	10/8M	10/6M	8/6M	8/8M	8/6	8/6M
대지면적	177.90 m ²	219.40 m ²	224.50 m ²	154.00 m ²	199.00 m ²	191.20 m ²	154.10 m ²	177.00 m ²	177.00 m ²
대지배치유형	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너
구조	RC조&조적조	RC조&조적조	RC조	RC조	RC조&조적조	RC조&조적조	RC조	RC조	RC조&조적조
코어방식	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어
외부마감	타일마감	타일마감	타일마감	타일마감	타일마감	화강석	타일마감	타일마감	타일마감
주용도	근생, 주택	근생, 주택	근생, 주택	근생, 주택	근생, 주택	근생, 주택	근생, 주택	근생, 주택	근생, 주택
층수	2층	3층	3층	3층	2층	2층	2층	2층	3층
연면적	231.12 m ²	448.29 m ²	467.5 m ²	271.14 m ²	229.68 m ²	213.84 m ²	182.82 m ²	206.56 m ²	327.82 m ²
건폐율	59.46	68.11	69.71	58.99	59.90	59.51	59.32	58.35	59.07
용적율	118.92	204.33	208.24	176.06	115.42	111.84	118.64	116.70	165.00
주차공간	측면주차	측면주차	측면주차	미설치	미설치	미설치	미설치	미설치	측면주차
옥외공간	주차	주차,조경	주차,조경	미사용	부속동	미사용	미사용	미사용	주차
구분	10	11	12	13	14	15	16	17	
건물명	K씨 근생 및 주택	S씨 근생 및 주택	K씨 근생 및 주택	J씨 근생 및 주택	J씨 근생	H,K씨 근생	K,Y씨 근생	K씨 근생	
건물사진									
건물배치									
지역	일반주거지역 (주거용지)	일반주거지역 (주거용지)	일반주거지역 (주거용지)	일반주거지역 (주거용지)	일반주거지역 (상업용지)	일반주거지역 (상업용지)	일반주거지역 (상업용지)	일반주거지역 (상업용지)	
전면도로 폭	10/8M	8/6M	10/8M	14/8M	20/10M	15/10M	20/10M,	18/10M	
대지배치유형	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	
대지면적	223.60 m ²	161.80 m ²	248.60 m ²	246.80 m ²	258.00 m ²	238.80 m ²	338.70 m ²	311.40 m ²	
구조	RC조&조적조	RC조	RC조	RC조	RC조	RC조	RC조	RC조	
코어방식	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	
외부마감	드라이비트	타일마감	타일마감	타일마감	인조사암	타일마감	화강석+복층 유리	화강석+복층 유리	
주용도	근생, 주택	근생, 주택	근생, 주택	근생, 주택	근생	금융업소, 근생	근생	근생	
층수	3층	2층	3층	3층	3층	4층	4층	5층	
연면적	367.84 m ²	193.45 m ²	335.74 m ²	429.78 m ²	460.02 m ²	661.86 m ²	1,167.54 m ²	1,006.86 m ²	
건폐율	59.30	59.78	59.48	59.75	59.67	59.15	69.82	56.80	
용적율	164.50	119.56	135.05	174.14	178.30	219.19	272.84	265.36	
주차공간	측면주차	미설치	미설치	미설치	측면주차	측면주차	지하,측면주차	주차(기계식)	
옥외공간	주차,조경	미사용	미사용	조경	주차,조경	주차,조경	주차	미사용	

표 5. 신음택지지구 사례건축물에 관한 정성적 특성

건물명	입지조건	배치형상			외관형태	공간 점유율	연결방식 (1층/기타층)	개구부 구성	지붕 형상	운영 관리	리노베이션
평가 기준	B(소로) M(중로),G(대로)	건물배치 유형	정면폭 (M)	기본형상	상자형 및 기타형	층평균공간 점유율(%)	출입 여부	창호입면에 따른 형태	평지붕과 특수형	건축주/관리자	용도 변경
1	B/B	측면(블록코너)	11/10	각진 직사각형	각진상자형	94	개별	점+면강조	평지붕	건축주	가능
2	M/B	측면(블록코너)	14.8/10.7	각진 직사각형	각진상자형	92	개별/공동	수평형+수직강조	평지붕	건축주	가능
3	M/B	측면(블록코너)	14.2/13.7	둔각 오각형	기타형	86	개별/공동	수평형+면강조	평지붕	건축주	가능
4	B/B	측면(블록코너)	10/9.6	직사각형 (1단분절)	상자부가형 (상자+상자)	73	개별/공동	수평형+수직강조	평지붕	건축주	가능
5	B/B	측면(블록코너)	13.6/9.9	각진 직사각형	각진상자형	89	개별	수평형강조	평지붕	건축주	가능
6	B/B	측면(블록코너)	13.7/8.7	각진 직사각형	각진상자부가형 (상자+장식기둥)	92	개별	수평형강조	박공지붕	건축주	가능
7	B/B	측면(블록코너)	11.3/6.6	각진 직사각형	각진상자형	90	개별	수평형강조	평지붕	건축주	가능
8	B/B	측면(블록코너)	13.2/10.9	각진 직사각형 부가형	각진상자부가형 (각진상자+상자)	86	개별	점+면강조	평지붕	건축주	가능
9	B/B	측면(블록코너)	12.8/8.5	각진 직사각형	각진상자형	79	개별/공동	수평형강조	평지붕	건축주	가능
10	B/B	측면(블록코너)	11.7/11.7	각진 직사각형	각진상자형	83	개별/공동	수평형+면강조	평지붕	건축주	가능
11	B/B	측면(블록코너)	12.1/8.5	각진 직사각형	각진상자형	87	개별	수평형+면강조	평지붕	건축주	가능
12	B/B	측면(블록코너)	14.7/10.8	직사각형 (1단분절)	상자부가형 (상자+상자)	90	개별/공동	수평형+점강조	평지붕	건축주	가능
13	M/B	측면(블록코너)	14.9/10.4	각진 직사각형	각진상자부가형 (상자+장식기둥)	86	개별/공동	수평형강조	평지붕	건축주	가능
14	M/B	측면(블록코너)	14.3/10.9	직사각형 (2단분절)	상자부가형 (상자+상자+상자)	91	개별/공동	수평형+수직강조	평지붕	건축주	가능
15	M/B	측면(블록코너)	15.7/9.2	직사각형 (1단분절)	상자부가형 (상자+상자)	90	개별/공동	수평형+수직강조	평지붕	건축주	가능
16	M/B	측면(블록코너)	15.7/14.8	1면 돌출 직사각형	상자부가형 (상자+아케이드)	92	개별/공동	피막면+수직강조	평지붕	건축주	가능
17	M/B	측면(블록코너)	17.7/10.2	직사각형	상자형	86	개별/공동	수평형강조	평지붕	건축주	가능

에 따른 거주성의 문제를 해결하여 2층 이상의 주거공간에서 비교적 안정된 거주성을 확보하고 있다. 한편 1층 부분에 근린생활시설과 간이주거가 함께 있는 경우(1번, 4번, 6번, 8번, 9번, 13번 사례)는 각각의 공간이 평면적으로 인접하게 연결되어 1층 각 영역으로의 진입방식이 별도의 출입구를 가지는 수평분리형으로 되어 도로 전면의 상가와 후면의 주거를 완전히 분리시키고 있다. 개구부구성에 있어서는 82%(14채)가 수평형 또는 수평형에 점, 면, 수직 요소 등을 부가시켜 전면 도로의 이동패턴을 반영한 수평의 긴 개구부 구성으로 나타났다. 특히 커튼월 방식에 의한 전면과 측면의 유리면 구성(3번, 9번, 13번, 15번, 17번 사례)과 피막면 구성(16번 사례)의 경우는 자동차와 보행자의 시선을 끄는데 노력한 흔적으로 판단된다. 지붕형상에 있어서는 대부분이 평지붕(94%, 16채)으로 나타나 옥상공간의 적극적 이용과 장래 증축(3번과 17번 사례)을 대비한 흔적으로 판단되며 드물게 나타난 박공지붕(6번 사례)은 고전수법인 주거기능의 원초적 형태사용으로 단조로운 중소도시 도로면 경관에 활력을 주는 요소로 인식되고 있다.(표 5)

3. 중소도시 택지지구내 복합건축물의 계획방향

본 절에서는 2장 2절에서 J. Jacobs이 도시생활의 다양성과 근린성 강화를 위해 주장한 4가지 조건과 3장 2절

에서 단일필지형을 중심으로 분석한 결과를 토대로 중소도시 택지지구내 복합건축물의 계획방향을 제시하고자 한다.

1) 정량적 계획방향

택지개발사업으로 이루어진 대부분의 택지지구내 블록과 각각의 택지는 계획적으로 구획·정리되었기 때문에 대지면적과 대지형태는 일정한 범위내에서 정형을 이루고 있다.

첫째, J. Jacobs이 도시생활의 다양성을 부여하기 위해 제시한 두번째 조건으로, 교차로 부가에 따른 소규모 전 문상가로 이루어진 도시블록을 제시하였듯이 대지가 도로에 접한 입지적 특성과 복합건축물의 수용기능간의 상관관계를 설정할 수 있다. 도로와 대지의 연결유형과 대지배치유형의 분석결과, 도로면에 접한 각 건물의 1층 사용업종별 분포²⁷⁾는 소매점, 음식점, 학원, 미용실 등이 대부분을 차지하는 것과 마찬가지로, 도로면에서 접근성이 강하고 보행자, 구매자, 판매자가 서로 유기적 관계를 이룰 수 있는 업종을 계획시 우선 고려하여 계획에 반영해야 할 것이다.

둘째, 용도구성에 대한 분석에서 주거용지와 주거지와 인접한 일부 상업용지의 경우, 1층부가 소매점, 음식점,

27) 1층 공간만의 사용업종별 분포는 소매점, 음식점, 학원, 미용실, 사무실, 인쇄소 등이 각각 26.92%, 26.92%, 23.08%, 11.54%, 7.69%, 3.85%로 나타났다.

학원 등의 근린생활시설과 2,3층의 주거시설로 결합된 주거위주의 복합형식으로 나타난 점과 공공기관의 남측에 있는 상업용지의 경우, 사무실, 학원, 소매점, 음식점 등의 공공기관 지원시설의 복합형식으로 나타난 점을 고려할 때, 주거지와 주변시설 분포에 따른 근린성의 용도복합을 예측하여 계획에 반영해야 할 것이다. 이것은 J. Jacobs이 제시한 첫 번째 조건인 2가지 이상의 복합용도구성을 나타내는 것으로 주거시설과 결합되는 주상복합건축물과 주거이외의 용도와 결합하는 복합건축물의 경우로 나누어 계획방향을 설정할 수 있다. 따라서 주상복합물의 경우는 소매점, 학원, 미용실 등의 주거중심의 지원시설을, 일반 복합건축물의 경우는 주변의 주요시설 분포에 따른 지원시설의 복합화를 계획시 우선 고려해야 할 것이다.

셋째, 건물내 연결공간인 코어공간의 분석결과, 저층부를 구성하고 있는 복합용도시설은 대부분 근린형의 성격을 지니므로 거주기능과의 마찰 대신 활성화로 유도되고 있다. 이것은 층별 복합용도사이의 기능별 연계와 분리를 유도하는 건축적 장치로 이루어졌다. 따라서 각 기능별 공간으로 출입하는 수단인 계단이나 복도, 홀 등의 매개공간은 주상복합건축물에서는 타기능과의 결합에서 나타날 수 있는 거주성악화의 문제를, 일반 복합건축물에서는 용도간의 분리와 결합의 문제를 부드럽게 해결해주는 역할을 하게 된다.

넷째, 코어방식, 구조 및 외부마감재료 등의 분석결과, 획일적이고 유사한 방식으로 나타나 도로에서의 접근성과 초기 건설비용의 절감을 반영한 내용과 층수에 대한 분석결과, 주거용지는 3층 이하의 주상복합건축물이, 상업용지는 3층에서 5층까지의 주상복합 및 일반복합건축물이 대부분으로 나타난 내용은 중소도시 택지구내 단일필지에 대한 근린성 복합용도개발의 규모를 추정해주는 주요 단서로 작용할 수 있다. 이것은 J. Jacobs이 제시한 세번째 조건으로 건전한 소비문화를 향유할 수 있는 소규모 전문상점으로 이루어진 도시블록을 경제적 측면에서 강조하고, 재개발을 통한 대규모화된 건축물도 도시생활의 다양성 상실로 규정한 내용에서 중소도시내 소규모 복합건축물의 정당성을 부여받을 수 있다.

다섯째, J. Jacobs은 4번째 조건으로 적당한 인구밀도에 따른 주거밀도를 제시하면서 60-70%의 건축바닥면적과 증정과 정원의 개방에 대해 주장하였다. 본고에서 조사된 사례들은 주거용지의 경우 60%에 근접한 건폐율과 상업용지의 경우 최대 70%에 가까운 건폐율을 이루고 있어 그녀의 대지에 대한 건물규모에 대한 제안은 중소도시 택지구내에서 적용될 수 있는 범위로 볼 수 있다. 이러한 건축바닥면적을 토대로 형성되는 대지의 외부공간은 주로 대지측면과 도로의 반대편에 형성되고 있어 각 필지가 확보하고 있는 외부공간을 인접한 몇 개의 필지 또는 블록별로 합쳐서 여러 필지간의 측면이나 블록중앙을 활용하는 경우가 개별필지마다 잔여공간으로 활용하는 것보다 활용도를 높일 수 있는 방안이며 또한

외부공간 활용에 대한 분석·결과에서 나타났듯이, 건축물의 완공 후 1층 공간을 업종에 따라 조경이나 주차공간을 개조하여 타기능의 장소로 변용될 가능성을 줄일 수 있는 방안으로 볼 수 있다.

2) 정성적 계획방향

도로와 대지의 연결방식이 2면의 모서리연결인 관계로 각 필지내 모든 건축물의 배치형태는 블록코너형을 그대로 활용하는 측면배치형을 이루고 있어 외부공간의 위치와 형태, 주차 및 출입패턴을 결정짓는 주요요인이 되고 있다.

첫째, 층별 출입여부와 연결방식의 분석결과, 주거용지와 일부 상업용지의 경우, 1층부의 근린형 상업부와 상부의 주거부의 연결방식이 주거위주의 수직분리형으로 나타나 기능간의 용도중첩에 따른 문제를 해결하고 2층 이상의 주거공간에서도 비교적 안정된 주거성을 확보할 수 있었다. 1층부에 근린형 상업부와 간이주거가 같이 있을 경우는 각 영역으로의 진입방식이 별도로 출입되는 수평분리형으로 나타났다. 본고에서와 같이 대지가 주거지내 블록코너에 위치한 경우, 주거와 상업부의 출입구를 분리하여 주거부분에서는 뒷마당을 사용하여 마당의 활용도를 높이고 주거공간의 프라이버시를 확보할 수 있도록, 전면에 상가, 후면에 주거가 분리되는 유형으로 유도할 수 있다. 특히 후면이 외부공간인 경우 분리진입에 상당히 유리한 점을 지니게 된다.

둘째, 건물배치유형과 건물진입방식의 분석결과에서, 동선처리의 방안을 제시할 수 있다. 외부도로에서 건물로의 진입은 포치나 건물 출입구를 통해 이루어졌고 상부층으로 진입은 건물내 계단실과 홀 등을 통해 이루어졌다. 특히 외부공간에서 건물로 들어오는 보행로와 건물의 수직연결부에 소규모 광장이나 홀 등과 같은 공간을 만들고 여기에 식재나 조각물 등을 부가하면 보행 흐름을 더욱 부드럽게 연결할 수 있다. 따라서 이러한 매개공간의 사용은 용도별 공간의 위계를 분할하고 연결하는 결절점으로 사용될 수 있을 것이다.

셋째, 공간점유율과 출입여부에 따른 주거공간의 사용에 대한 분석결과에서, 상부 개별주거 영역이 사적으로 보장될 수 있는 거주성 강화방안들을 유도할 수 있다. 이것은 주상복합인 경우 주거 입구의 공유를 제한하는 경우, 개별적으로만 사용할 수 있는 테라스, 베란다, 발코니 등과 같은 서비스 공간을 마련하는 경우, 주거부분을 전면에 내세우지 않고 테라스, 베란다, 발코니 등을 도로 전면에 내세워 도로에서 발생하는 교통소음과 환경공해를 차단하여 채광과 통풍 및 서비스 공간의 협소라는 문제를 해결하는 경우, 상부거주인이 지면의 마당이용이 불가능하므로 테라스, 베란다, 발코니 등이 설치된 경우를 제외하고는 세탁물 처리 등의 서비스 구역이 사용되는 경우가 부족하므로 평지붕을 활용하여 옥상마당사용이 가능하도록 하는 경우 등에서 거주성을 강화시킬 수 있다.

넷째, 개구부 구성의 분석결과, 저층부와 고층부를 다르게 디자인하는 경우가 나타났는데 이 경우는 저층부가

상층부의 기능과 구분되기 때문에 나타나는 현상이다. 비수익성 기능인 주거부와 수익성 기능인 상업부는 내부기능상 실내환경 조절에 기본적인 차이가 있으므로 개구부를 비롯한 외부디자인이 달라지게 되지만 주거기능의 침해, 영업환경의 저하 등의 문제를 해결하면서 서로 조화되도록 유도되어야 한다. 상업용지에서 주로 나타난 커튼 월방식의 전면창이나 연속수평창의 사용은 차량과 보행자의 시선을 끄는 도시환경적 의미를 지니는 처리방안으로 판단된다.

다섯째, 건물배치형상, 외관형태 및 지붕형상 등의 분석결과, 대부분이 높은 임대소득을 올릴 수 있도록 용도의 보편성 및 가변성을 고려한 단순한 정방형 또는 장방형에 가까운 상자형 건물로 나타나 단조로운 도로경관을 이루는 것으로 관측되었다. 이러한 양상의 보완책으로 본고의 일부 건축물에서 나타났듯이, 지붕매스의 변화, 장식적 요소의 부가 등을 통해 도시가로 공간의 시지각적인 결절점 역할을 하도록 유도해야 할 것이다.

V. 결 론

본 연구는 도시공간구조의 확장이 일어나고 있는 중소도시 택지지구내 소규모 복합건축물의 조사·분석을 통해 근린성과 주거성을 강화시킬 수 있는 계획방향을 모색하고자 하였다. 연구결과는 다음과 같다.

1. 정량적인 분석의 결과, 첫째 도로와 대지의 연결유형과 대지배치유형에 따른 수용업종의 관계로서 도로면에서의 접근성과 보행자·구매자·판매자가 서로 유기적 관계를 이룰 수 있는 업종의 우선 고려, 둘째 주거지와 주변시설 분포에 따른 근린성 용도복합의 구성, 셋째 층별 복합용도사이의 기능별 연계와 분리를 유도하는 건축적 장치로서 계단, 복도, 홀 등의 매개공간의 활용, 넷째 중소도시 택지지구내 단일필지에 대한 근린성 복합용도개발의 입지별 규모설정, 다섯째, 복합용도개발의 건축바닥면적의 범위와 이것을 토대로 대지측면과 도로의 반대편에 형성되는 외부공간의 필지그룹별 또는 블록별 활용 방안 등을 제시할 수 있다.

2. 정성적인 분석의 결과, 첫째 층별 출입여부와 연결방식에서 층별 용도중첩의 경우는 수직분리형용, 1층부에서 상이한 용도구성인 경우는 수평분리형의 사용으로 수직 및 수평 기능간의 용도중첩에 따른 문제해결과 비교적 안정된 주거성 확보를 유도하고, 둘째 건물의 진입방식에서 동선처리의 방안으로 1층부의 포치나 건물 출입구, 상부층의 건물내 계단실과 홀 등의 매개공간을 용도별 공간 분할의 위계 및 보행공간의 결절점으로 유도하고, 셋째 상부 개별주거 영역의 거주성 강화방안으로, 주거 입구의 공유제한, 개별적으로만 사용할 수 있는 테라스, 베란다, 발코니 등과 같은 서비스 공간의 마련, 테라스, 베란다, 발코니 등을 도로전면에 내세워 도로에서 발생하는 교통소음과 환경공해의 차단, 상부거주인의 경우 세탁물 처리

등의 서비스 공간의 부족을 평지붕을 활용하여 옥상마당 사용이 가능하도록 유도하며, 넷째, 건물배치형상, 외관형태, 개구부구성 및 지붕형상을 도시가로 공간의 시지각적인 결절점 역할을 하도록 유도하는 방향으로 제시할 수 있다.

여기서 분석된 내용은 타지역과의 비교·분석을 통해 지역 고유성을 찾을 수 있는 근거로서의 역할과 향후 중소도시 택지지구내 도시공간구조를 이루는 복합건축물의 계획지표로 활용될 수 있을 것이다. 앞으로의 연구과제는 소규모 근린형 복합건축물 개발의 계획기법을 체계적으로 정리하는 일이며 이 과제는 여러 번의 심도 있는 연구과정을 통해 보다 다양한 사례분석과 검증으로 세부적인 내용들이 도출됨으로써 진행될 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

- Schwanke, Dean(1987), Mixed-Use Development Handbook, Urban Land Institute.
- Broadbent Geoffrey(1990), Emerging Concept in Urban Space Design, VNR(International).
- 박영노(1997.12), 2016년 김천도시기본계획, 김천시.
- 정삼석(1998), 도시계획, 기문당.
- 박인석외 5인(1997.4), 주택개발제도의 변천과정과 주거단지계획에의 영향, 대한건축학회논문집, 제13권 제4호.
- 심우갑·정기철(1997.8), “근린형 복합용도개발의 방향에 관한 연구”, 대한건축학회논문집, 제13권 제8호.
- 박종호·양우현(1998.9), 도시주거지내 근린생활시설의 배치 및 건축적 특성과 계획지침에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제14권 제9호.
- 정지석·김성하·최무혁(1998.10), 단독주택에서 근린생활시설의 용도변경에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제14권 제10호.
- 김대익·이정수·이재훈·조용훈·양우현(1992.2), 중소도시의 도시·건축, 대한건축학회지, 제43권 제2호.
- 배득호(1999.8), 광주시 택지개발지구의 주거환경에 관한 연구, 광주대학교, 경상대학교원 석사학위논문. 이성창, 신중진, 서기영(1999), 일본 복합건축에 나타난 주변과의 공간적 연계에 관한 연구, 대한건축학회 추계학술발표지, 제9권 제2호.
- 이동욱·이재국·이문보(1999.10), 주거지역내 근린생활시설의 분포 특성에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 제19권 제2호.
- 이재기·권소현·최무혁(2001.8), 복합주택의 외부공간 형성요인과 활용방안에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 제12권 제3호.
- 박동한·박몽섭·하재명(2001.10), 택지개발지구내 단독주택지의 물리적 특성에 관한 연구, 대한건축학회 추계학술발표논문집, 제21권 제1호.
- 이근택·정용호(2004.2), 상주시 신도심의 복합건축물 실태조사를 통한 계획방향에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 제15권 제2호.
- 곽재혁·최영은·하재명(2004.4), 택지개발지구내 상업시설의 입지경향 및 활성화요인에 관한 연구, 대한건축학회 춘계학술발표논문집, 제22권 제1호.

(接受: 2006. 5. 25)