

# I. 택지개발지구내 주변 환경에 따른 단독주택지 경계부 건축물 용도변화에 관한 연구 - 대구광역시를 중심으로 -

## Changes of Building Use at the Borders of a Detached Housing Area According to Location in the Housing Site Development District

이숙준\*  
Lee, Sook-Joon

박해주\*\*  
Park, Hae-Joo

이진욱\*\*\*  
Lee, Jin-Wook

하재명\*\*\*\*  
Ha, Jae-Myung

### Abstract

The purpose of this study is to investigate tendencies on land use in the housing site development district by grasping the characteristics of changes of building 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, there were stationery and flour-based meal stores in adjacent borders near educational facilities, suitable for students' interest and motion patterns, and it is required to consider about frequent children's action in the street. Second, there are many facilities for park users and residents, such as educational institutes and restaurants in adjacent to borders near parks. In borders neighboring buffer green belt areas, warehouses and vacant sites were mainly distributed. And the revitalization of streets was lower than others, because a road was used as a parking space. Third, there were realty dealers, food stores, and laundries which provide the dwellers with service in adjacent borders near multi-family housing.

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

주요어 : 단독주택지 경계부, 인접용도, 용도변화

## I. 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 충족시켜 주고, 그 장소에 거주하는 거주민들의 현실적 필요를 충족시켜주는 역할을 담당한다. 또한, 단독주택지 가로를 활성화시켜 도시를 보다 활력있게 만들어 준다고 할 수 있다<sup>1)</sup>.

그러나 현재 대부분의 도시 단독주택지에서 나타나고 있는 상업시설로의 과도한 용도변화<sup>2)</sup>는 단독주택지의 거

주환경의 질을 떨어뜨리고 있으며, 주차와 방법 등 여러 가지 도시 문제를 야기시키고 있다. 그래서 최근 이런 도시 문제를 해결하고 양호한 거주환경을 조성하기 위한 하나의 방법으로서 단독주택지 내 상업용도 입지 자체를 제한하려는 움직임이 나타나고 있다. 그러나 도시 거주민들의 현실적인 수요를 만족시키고 활력있는 도시 가로환경의 형성과 양호한 주거환경을 조성하기 위해서는 단독주택지 내 상업시설의 입지를 제한하는 획일적인 지침보다는, 현재의 단독주택지에 상업용도 분포 특성 분석을 통한 거주민들의 현실적인 수요가 반영된 입지별 단독주택지 상업용도의 제안 방향이 모색되어야 할 것이다.

따라서, 본 연구는 현재 대구시의 택지개발지구내 단독주택지가 입지한 환경에 따른 건축물 용도의 분포 특성을 조사하고 단독주택지가 입지한 환경 특성에 따라

\*정회원(주저자), 경북대학교 대학원 건축공학과 석사과정

\*\*정회원, 경북대학교 대학원 건축공학과 박사수료

\*\*\*정회원, 경북대학교 연구원, 공학박사

\*\*\*\*정회원, 경북대학교 공과대학 건축학부 교수, 공학박사

이 논문은 2006년도 두뇌한국21사업에 의하여 지원되었음

1) 이석환(2001), 신도시 간선가로변 연립주택지의 용도변화에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제36권 2호, 재구성  
2) 본 연구에서는 단독주택의 일부층이 상업시설로 변화된 것을 용도의 변화로 정의한다. 이는 사례대상지가 1종일반주거지역이므로 건축물 전체가 상업용도로 변화되는 것이 불가능하기 때문이다.

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 일반주거지역<sup>3)</sup> 단독주택지 경계부<sup>4)</sup>로 한정하였다.

본 연구는 다음과 같은 방법으로 진행되었다.

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

II. 이론적 고찰

1. 택지개발지구내 단독주택지

택지개발이라는 것은 주택건설을 위해 일단의 지역을 개발하여 '주택'을 건설할 수 있는 대지와 이에 부수되는 공공시설 및 근린시설을 공급하는 행위를 의미한다. 택지개발지구는 주택건설용지를 비롯한 <표 1>과 같은 다양한 용도의 개발이 이루어진다<sup>5)</sup>.

주택건설용지는 유형별로 단독주택지, 연립, 저·중·고층 아파트 단지로 구분되고, 주거지역은 크게 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역으로 다시 나뉘어진다. 이 중에서, 저층의 양호한 환경의 단독주택지의 목적으로 건

표 1. 택지개발지구 택지의 분류

주택건설용지	공공시설용지
- 공동주택건설용지 (아파트, 연립주택건설용지)	도시계획시설용지
- 단독주택용지	주거편익시설용지
- 근린생활시설용지	상업업무시설용지
	중소기업형 도시형 공장용지
	기타시설용지

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. 또한, 단독주택지의 경계부로 사례대상지의 공간을 한정하는 이유는 인접용도와 관계를 형성하고 있는 부분이 단독주택지의 경계부이므로 이부분만 조사를 하였다.

5) 건설교통부 외(2000), 환경친화적 택지개발편람

설되는 택지는 일반주거지역 중 1종일반주거지역으로 분류된다<sup>6)</sup>.

단독주택지의 입지 선정은 개발지의 주변 기존 단독주택지 인접한 부분에 설정하여 기존 주택지의 일조권, 프라이버시 등에 침해가 되지 않도록 하며, 자투리 땅에 입지시키거나, 중심지와 간선도로에서 접근 거리가 먼 장소나, 절토구간 등 지반조건이 좋고 배수가 양호한 장소 또는 경관이 좋으며 주요 상징물, 역사적 유물 주변에 높은 건물로 인하여 개발시 시각적 차단이 우려되는 곳을 선택하며, 소음 등 환경피해가 예상되는 지역에 저밀도로 개발을 유도하기 위한 지역에 입지 하도록 하고 있다<sup>7)</sup>.

2. 건축물 용도변화

도시의 토지 이용을 변화시키는 요인은 매우 다양하며 이러한 토지 이용의 변화에 대한 접근 방식에는 도시생태학이론, 사회지역형성이론, 도시경제학이론 등 다양한 이론이 존재한다<sup>8)</sup>. 이들 중 도시생태학적 관점에서 보면, 주거지역은 인접지역의 영향과 주거지 거주민들의 수요에 의해 주거지내 상업기능의 침입과 계승에 따른 다양한 용도의 변화가 나타나게 되는데<sup>9)</sup>, 이러한 용도변화는 그것을 유발하는 요인들에 의해 주거지가 주변환경에 적합하도록 적응하는 과정에서 나타나는 것으로 볼 수 있다.

이처럼 적응을 위한 변화과정에서 해당지역 및 주변지역의 용도 수요에 대응하면서, 보다 안정된 상태의 용도들이 상대적 지속성을 유지하게 되고<sup>10)</sup>, 이로 인해 각 주거지역은 주거지가 입지한 환경마다 특색있는 용도의 변화 특성을 가지게 된다.

일반주거지역 건축물의 상업용도 변경시 허용되는 용도는 법적으로 제한되어 있다<sup>11)</sup>. 따라서 각 단독주택지의 상업적 용도변경의 특성을 분류하기 위해 1종일반주거지역 내에 입지할 수 있는 업종의 종류를 분류해보면 다음 <표 2>와 같다.

III. 단독주택지 경계부 상업용도 입지 특성분석

1. 조사 대상지 선정 및 개요

조사대상지 선정을 위해 택지개발지구 계획시 고려되는 계획용도를 분류한 후<sup>12)</sup>, 대구광역시 전체 택지개발지구 단독주택지 주변에 실제로 입지하고 있는 인접용도를 조사하고 앞에서 분류한 계획용도들과 비교하여, 택지개발지구 단독주택지 주변에 인접할 수 있는 대표적

6) 도시계획법시행령(2000), 제29조

7) 건설교통부 외(2000), 앞의 책

8) 대한민국도·도시계획학회(2004), 토지이용계획론, 보성각

9) 최철(2006), 대한민국도·도시계획학회지 「국토계획」 제41권 2호

10) 이석환(2001), ibid

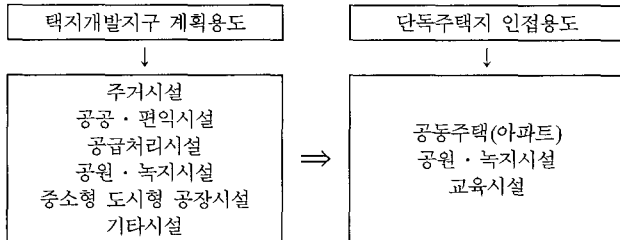
11) 국토의계획및이용에관한법률시행령(2006), 제71조제1항제3호관련

12) 건설교통부 외(2000), 앞의 책

표 2. 1종일반주거지역내 허용용도<sup>13)</sup>

대분류	중분류	소분류
판매계	근린생활소매업	수퍼,서점,정육점,문구점 등
	일반소매업1	의류,잡화,전기제품,꽃집 등
	일반소매업2 <sup>14)</sup>	가구,식탁,철물,인테리어 등
	전문소매업	약기,건강식품,커피속 등
서비스계	숙박업	여인숙,여관
	음식판매업	한/양식당,분식,중국집 등
	주점업	호프,치킨,간이주점,카페 등
	다과점업	채과,다방,비알콜판매점 등
	근린생활서비스업	미용소,세탁소,부동산중개 등
	오락서비스업	당구장,기원,노래방,pc방 등
	종교의료 복지계	종교시설
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
	공시중대지	공시중인 건물
	공실	비어있는 상점
	허용용도 외 <sup>15)</sup>	불허용도

표 3. 단독주택지 인접용도



인접시설 3가지 패턴을 선정하였다<sup>16)</sup>.

단독주택지의 경계부는 단독주택지 건물의 방향과 출

13) 최영은(2003), 경북대학교 박사학위논문 재구성  
 14) 일반소매업1은 비교적 취급이 쉬운 물품을 다루는 업종이고, 일반소매업2는 취급물품이 비교적 부피가 크거나 일상생활에 있어 설비적인 성격이 강한 품목을 다루는 업종이다.  
 15) 대구광역시의 택지개발지구의 대다수가 2003년 6월 개정된 도시계획법시행령에 의한 중세분화가 이루어지기 전에 이루어졌기 때문에 1종일반 주거지역내에 자동차 정비소와 같은 불허용도들이 입지하고 있다.  
 16) 단독주택지 주변부에 계획된 요소들을 중 인접용도로서 단독주택지는 사례대상에서 제외하였는데, 이는 단독주택지가 인접 단독주택지에 영향을 미쳐 어떠한 상업용도로의 변화 양상이 나타났다고 규정하기 곤란하기 때문이며, 1종일반주거지역에 입지할 수 있는 용도 역시 1,2종 근린생활시설이므로 근린생활용지 또한 계획요소에서 제외하였다. 또한 상업용도가 인접한 경우가 5군데 있었으나 현장조사를 하여 본 결과 미개발지이거나 본 연구의 경계부 정의에 포함되지 않고 있어 인접용도를 분류할 때 상업지역은 제외하였다. 그리고 기타 다른 도시계획시설들이 단독주택지 주변에 입지하고 있었으나 대부분 완충녹지를 경계로 하여 인접하여 있으므로 <표 3>과 같은 단독주택지에 인접한 대표용도의 선정이 가능하다 할 수 있다.

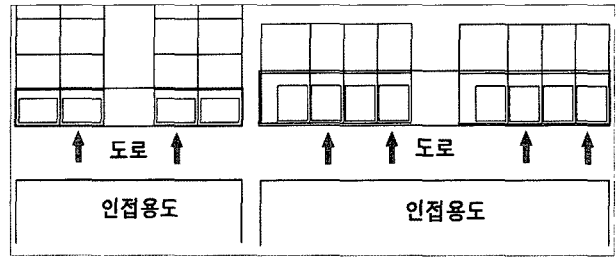


그림 1. 단독주택지 경계부

입구가 인접 용도의 출입구 방향으로 서로 마주보고 있는 가장 외곽의 1켜로 한정하였다<sup>17)</sup>.

이를 바탕으로 하여 대구광역시 소재 택지개발지구 전체 32개 지구 중에서, 2006년 6월 조사 시점 당시 완공된 26개 지구를 1차 조사대상지로 선정하고, 지도분석을 통하여 1종일반주거지역의 단독주택지가 공동주택, 공원 및 녹지, 교육시설 용도와 인접하여 있는 단독주택지가 존재하는 18개 택지개발지구를 우선 선정하고, 2006년 6월1일에서 9일까지 18개 지구를 예비조사 하여, 단독주택지 경계부가 인접시설과 마주보고 있는 13개 택지개발지구내 단독주택지를 최종 사례대상지로 선정하였다.

그리고 연구의 자료의 구축을 위해 선정된 사례대상지를 인접용도별로 분류한 후, 각 단독주택지 경계부 필지의 지하층을 포함한 전층을 조사원이 현장조사하는 방식을 이용하여 자료를 구축하였다.

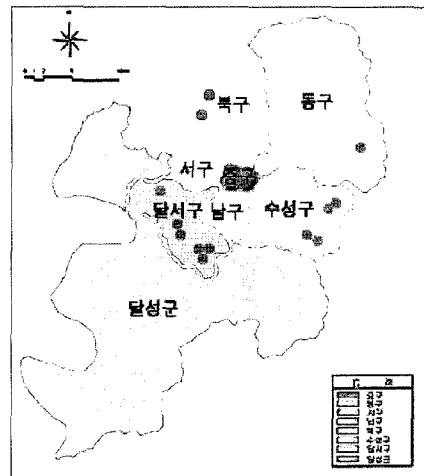


그림 2. 대상지 위치도

본 연구 사례 대상지는 지산범물지구, 시지지구, 상인지구, 범물지구, 대곡지구, 동호지구, 칠곡1지구, 칠곡3지구, 장기지구, 월배지구, 노변지구, 용호지구, 성서지구, 총 13개 지구이며, 구별은 동구 1개 지구, 북구 2개 지구, 수성구 4개 지구, 남구 6개 지구가 나타났다.

13개 택지개발지구의 유형별 인접용도를 가진 단독주

17) 인접 용도와 출입구의 방향이 마주하고 있지 않아 조사대상지에서 제외하였다.

표 4. 택지개발지구내 단독주택지 위치 예시

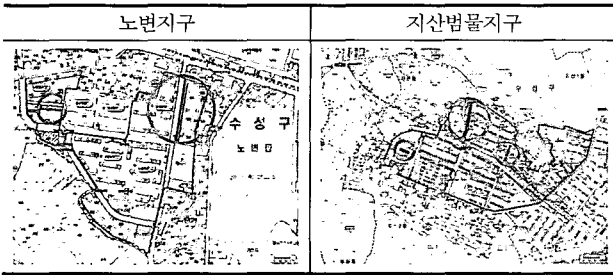
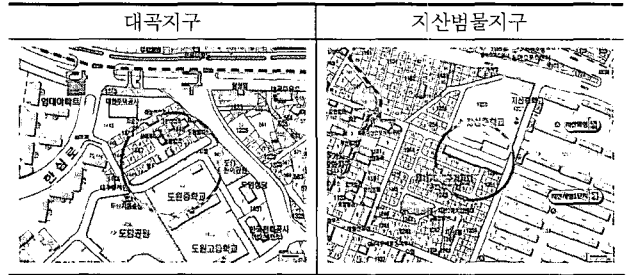


표 6. 교육시설 인접 단독주택지 경계부 사례 예시



택지 경계부는 총 33군데이며, 단독주택지에 인접하고 있는 용도를 유형별로 구분하여 보면 다음과 같다.

표 5. 인접용도별 단독주택지 경계부의 수

용도	교육시설 인접	공동주택 인접	공원·녹지 인접
지구	지산범물지구: 1개소 시지지구: 1개소 상인지구: 1개소 범물지구: 1개소 대곡지구: 1개소 동호지구: 1개소 성서지구: 3개소	칠곡1지구: 3개소 칠곡3지구: 1개소 지산범물지구: 2개소 장기지구: 1개소 시지지구: 2개소 상인지구: 1개소 월배지구: 1개소 노변지구: 2개소 용호지구: 1개소	칠곡1지구: 1개소 칠곡3지구: 2개소 용산지구: 1개소 시지지구: 4개소 장기지구: 1개소 동호지구: 1개소
합계	9	14	10

2. 입지별 단독주택지 경계부 특성 및 분석

1) 교육시설에 인접한 단독주택지 경계부<sup>18)</sup>

현장조사를 통해 조사한 자료를 보면, 교육시설에 인접한 단독주택지 경계부는 총 9개소, 96개의 획지가 조사되었다. 사례대상지의 건물은 대부분이 3층으로 이루어져 있고 지하층을 사용되는 건물은 거의 없었다. 교육시설 별로 경계부의 수를 분류해 보면 초등학교와 인접한 단독주택지 경계부가 5개소, 중학교와 인접한 단독주택지 경계부가 7개소, 고등학교와 인접한 단독주택지 경계부가 1개소로 나타났다.

교육시설 인접 단독주택지 경계부 건축물의 수직적 이용 패턴을 보면, 주로 1층은 몇 개의 상업 용도로 분할되어 이용되며, 2, 3층은 거의 주거로 이용되고 있었다. 그리고 입지한 329개 용도 중에서 주거가 163개로 가장 많은 분포를 나타냈고, 다음으로 판매계 59개, 교육문화계 42개, 서비스계 48개 등의 순서로 나타났으며, 분류의 용도가 10개 나타났다.

주거를 제외한 상업용도를 분석하여 보면, 단독주택지 경계부의 166개 비주거용 용도시설<sup>19)</sup> 중에서 일반교육시설이 42개로 가장 많은 분포를 차지하는 것으로 나타났

18) 교육시설에 인접하고 있는 단독주택지 경계부의 범위는 학교 교문과 마주보고 있는 단독주택지 경계부로 한정하였다. 이는 교육시설을 이용하는 학생들의 활동이 가장 빈번히 이루어지는 장소가 교문 주변이기 때문이며, 출입문이 없는 경계면의 경우 변화 영향이 거의 없기 때문이다.

19) 본 연구는 상업용도의 분포특성을 분석하기 위함이므로, 하나의 층에 몇 개의 상가가 분할되어 입지하였다더라도 분할된 업종 모두를 상업용도로 인정하였다.

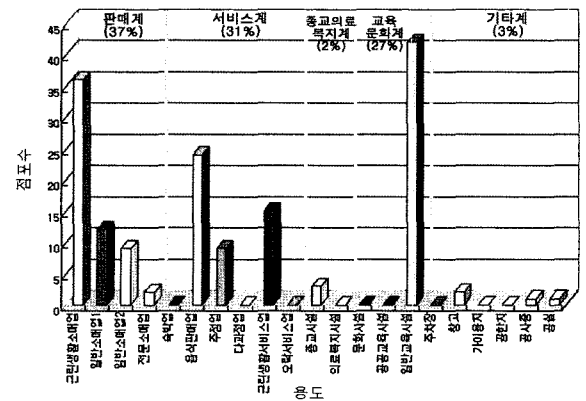


그림 3. 교육시설과 인접한 단독주택지 경계부 상업용도

고, 근린생활소매업이 36개, 음식판매점업이 24개 등의 순서를 나타냈다.

교육문화계 용도는 총 42개로 일반교육시설이 가장 높은 입지 현황을 나타내고 있으며, 세부적으로 학원이 42개가 입지 하였다. 근린생활소매업에서는 문구점이 21개로 가장 많은 점포수를 나타냈는데, 학교 교문 맞은편을 중심으로 반드시 1개 이상 점포가 입지하고 있었다. 서비스계 중 음식판매점은 분식점 13개, 일반음식점 11개 등의 순으로 나타났고, 근린생활서비스업에서는 이/미용실 5개 등의 순서가 나타났다.

표 7. 교육시설 인접 단독주택지 업종 분포<sup>20)</sup>

업종	점포수(개)	용도분포비율(%)
학원	42	25%
문구점	21	13%
분식점	13	8%
일반음식점	11	7%
컴퓨터	9	5%
치킨/피자	8	5%
사무실	6	4%
장식용품판매	6	4%
이미용실	5	3%
마트	4	2%
공부방	3	2%
기타 업종	38	22%

20) 용도분포비율은 '입지한 상업점포의 수/전체 상업점포의 수'로 계산하였고, 기타 업종은 상위 11개 업종을 제외한 나머지 업종들이다.

교육시설에 인접한 단독주택지 경계부의 상업용도 입지 특성은 단독주택지에 거주하는 거주민들이 필요로 하는 시설과 함께 학교를 이용하는 학생들의 생활과 구매 패턴에 부응하는 용도들의 분포 특성이 나타났다. 또한 문구점과 분식점 같은 시설들은 수업시간 이외 시간에 학생들이 구매와 놀이 활동을 일으키는 매개 장소로서 활용되고 있었고, 특히 초등학교 문구점 앞에서는 아동들의 호기심을 발생시킬 수 있는 오락기나 게임시설 등이 위치하고 있어, 아동들의 놀이와 구매 활동이 빈번하게 이루어지고 있었다.

표 8. 문구점 앞 학생들의 활동

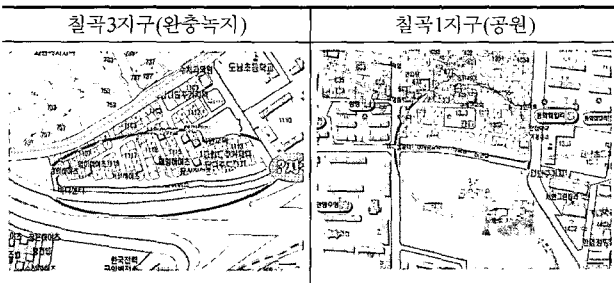


하지만 이러한 아동들의 활동이 이루어지는 가로공간에 대한 안전성의 고려가 부족하여 각종 사고의 위험이 예상되었으며, 일부 점포 중 자동차 정비소와 같은 업종이 입지하고 있어 보행하는 학생이나 놀이를 하는 아동들을 위협할 수 있는 부정적 요소로 작용하고 있다.

2) 공원·녹지시설에 인접한 단독주택지 경계부<sup>21)</sup>

공원·녹지시설과 인접한 단독주택지 경계부는 총 10개소, 144개의 획지가 조사되었다. 사례대상지의 건축물 특성을 살펴보면, 대부분의 건물은 3층으로 이루어져 있고 지하층을 만들어 사용하는 건물은 2개가 있었다. 공원·녹지시설과 인접한 단독주택지 경계부의 구성을 살펴보면 공원과 인접하고 있는 경계부분이 5개소, 완충녹지와 인접하고 있는 경계부분이 5개소로 나타났다.

표 8. 공원·녹지시설 인접 단독주택지 경계부 사례 예시



21) 녹지시설은 크게 공원녹지, 완충녹지, 어린이 공원 등으로 나누어져 있으나 대부분의 어린이공원이 규모가 작고, 단독주택지내 내부에 포함되어 있는 사례가 많아 사례대상지 선정시 포함시키지 않았다. 그리고 공원과 인접여부 판단은 단독주택지 경계부에서 공원으로 직접적으로 출입이 가능한 부분이 있을 경우 인접용도로 인정하였다.

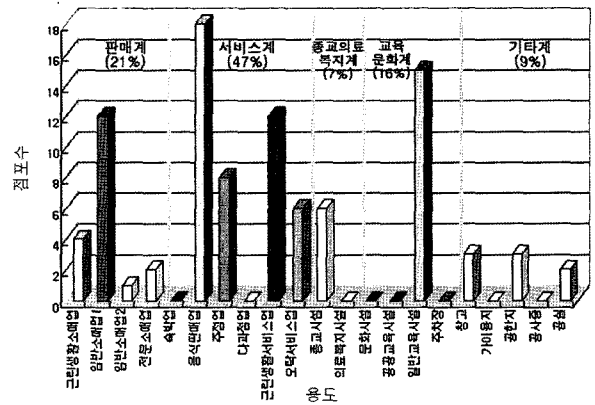


그림 4. 공원녹지와 인접한 단독주택지 경계부 상업용도

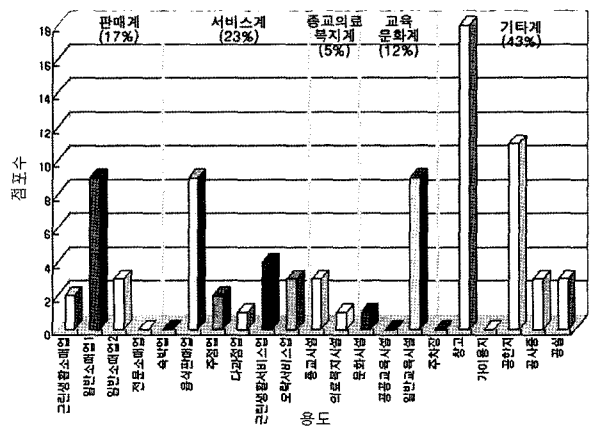


그림 5. 완충녹지와 인접한 단독주택지 경계부 상업용도

공원·녹지시설과 인접한 단독주택지 경계부에 입지한 429개의 시설 중에서 주거가 247개로 가장 많은 분포를 나타냈으며, 서비스계가 63개, 기타계가 40개, 판매계가 33개 등의 순서로 나타났다.

용도면에서 공원과 완충녹지에 인접한 단독주택지 경계부는 서로 다른 용도 패턴을 나타내고 있다.

주거를 제외한 완충녹지에 인접한 경계부의 용도를 분석하여 보면, 단독주택지 경계부의 87개 점포 중에서 최고용도가 18개로 가장 많은 분포를 차지하는 것으로 나타났다, 공한지가 11개, 음식점매업이 9개 등의 순서로

표 10. 공원, 완충녹지와 인접한 단독주택지 경계부 용도 비교

완충녹지		공원녹지	
용도	용도분포비율	용도	용도분포비율
창고	21%	음식판매업	19%
공한지	13%	일반교육시설	16%
음식판매업	10%	근린생활서비스	13%
일반소매업1	10%	일반소매업1	13%
일반교육시설	10%	주점업	8%
근린생활서비스	5%	종교시설	6%
기타 용도 <sup>22)</sup>	31%	기타 용도	25%

22) 기타 용도는 중분류에서 상위 6개 항목을 제외한 용도들이다.

나타났다.

주거를 제외한 공원에 인접한 경계부의 용도를 분석하여 보면, 단독주택지 경계부의 95개 점포 중에서 음식판매업이 18개로 가장 많은 분포를 차지하는 것으로 나타났고, 일반교육시설이 15개, 근린생활서비스업이 12개 등의 순서로 나타났다.

이를 세분류 해보면, 공원 인접 경계부에서는 음식판매업계의 일반음식점이 16개, 일반교육시설계의 학원이 12개, 근린생활서비스업계의 이/미용소가 4개 등으로 분포가 나타났고, 완충녹지 인접 경계부에는 기타계의 창고와 나대지가 18개, 11개로 가장 많은 분포를 나타냈으며, 음식판매업계의 일반음식점이 7개 등으로 분포가 나타났다.

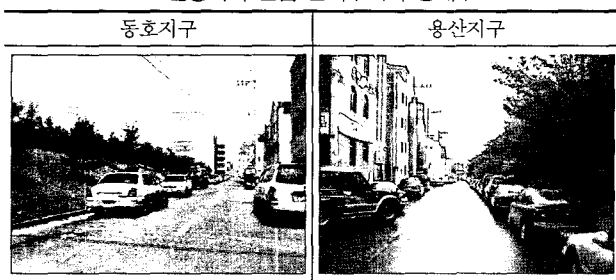
표 9. 공원·녹지인접 단독주택지 업종 분포

공원녹지			완충녹지		
업종	점포수 (개)	용도분포 비율(%)	업종	점포수 (개)	용도분포 비율(%)
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	30	32%	기타 업종	22	25%

공원녹지에 인접한 단독주택지 경계부에는 주로 학원, 음식점과 이/미용실, 의류판매점, 마트 등의 서비스 업종에 관련된 상업용도들이 주로 입지하여 있다. 하지만, 완충녹지 주변으로는 기타계의 용도가 가장 많은 분포를 이루는데 대다수의 시설이 창고용도의 시설로 이용되고 있으며, 상당부분 획지가 아직 건물이 지어지지 않은 채 나대지의 형태로 남겨져 있는 경우가 많았다.

또한, 완충녹지와 단독주택지 경계부 사이의 가로는 주야간 시간대에 관계없이 대부분 주차장의 형태로 이용되고 있고, 가로에 보행자가 적어 동일 단독주택지 다른면에 경계부와 비교할 때 활기없는 가로 환경이 나타나고 있었다.

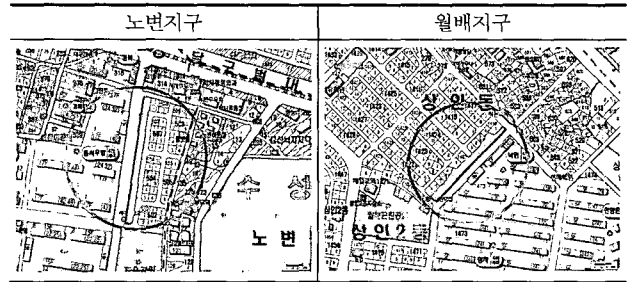
표 11. 완충녹지 인접 단독주택지 경계부 도로



3) 공동주택에 인접한 단독주택지 경계부<sup>23)</sup>

공동주택과 인접한 단독주택지 경계부는 총 14개소, 221개의 획지가 조사되었으며, 사례대상지의 건축물 특성을 살펴보면, 대부분의 건물은 3층으로 이루어져 있고 지하층을 사용하는 건물이 28개가 있었다.

표 12. 공동주택 인접 단독주택지 경계부 사례 예시



공동주택 인접 단독주택지 경계부 건축물의 수직적 이용 패턴을 보면 3층으로 지어진 건물의 1층은 완전히 상업용도로 이용되었고, 2층은 상업용도와 주거용도가 혼재되어 있었으며, 3층은 거의 대부분이 주거용도로 이용되었다. 또한 다른 인접용도를 가지는 단독주택지 경계부와는 다르게 지하층이 이용되는 건물의 경우가 많았다.

그리고 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 104개로 가장 많은 분포를 차지하고 있고, 다음으로 일반교육시설이 103개, 음식판매업이 84개, 근린생활소매업

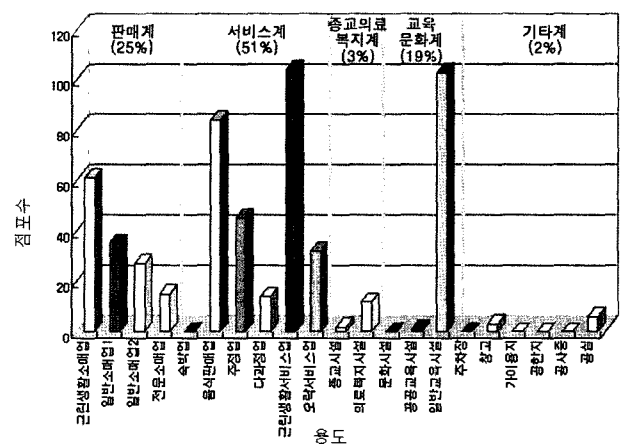


그림 6. 공동주택과 인접한 단독주택지 경계부 상업용도

23) 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.

이 35개 등의 순서로 입지 분포가 나타나고 있다.

교육문화계 용도 중에서는 일반교육시설이 가장 높은 입지 경향을 나타내며, 세부적으로 총 103개 시설 중 학원이 101개 시설로 가장 많은 분포를 나타냈다. 서비스계 용도 중에서는 근린생활서비스업, 음식점업의 순서로 높은 입지 경향이 나타났으며, 세부적으로는 근린생활서비스업에서는 부동산중개소가 35개로 가장 많은 입지 경향을 보였으며, 음식점업에서는 일반음식점이 70개로 가장 많은 분포를 나타냈다.

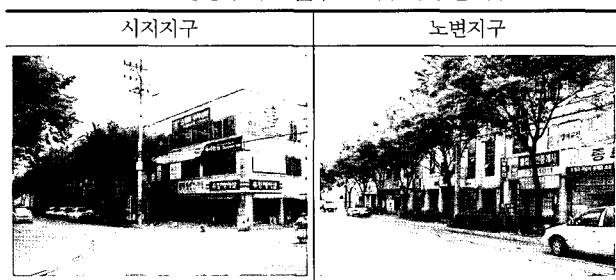
표 13. 공동주택 인접 단독주택지 우세업종 분포

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%

공동주택에 인접한 단독주택지 경계부의 상업용도 입지특성을 살펴보면, 주로 아파트에 거주하는 사람들에게 서비스를 제공하는 인테리어점, 의류/구두판매점, 부동산중개업이나, 일반음식점, 이/미용실 등과 같은 업종이 많이 분포되어 있었고, 아파트 거주민의 삶에 필요한 기본적인 생활물품을 판매하는 마트나 식료품 판매점과 같은 업종들이 많은 입지 분포를 나타내고 있었다.

특히 다른 인접 용도와 비교 하였을 때, 공원녹지에 인접한 단독주택지 경계부 용도는 총 37가지, 교육시설에 인접한 단독주택지 경계부 용도는 36가지인 반면, 공동주택 인접 단독주택지 경계부는 총 51가지의 업종이 분포하여 가장 다양한 업종이 입지함을 보여주었다.

표 14. 공동주택 인접부 단독주택지 경계부



4) 입지별 단독주택지 경계부 용도 비교  
공동주택, 공원·녹지, 교육시설에 인접한 단독주택지

의 경계부 용도를 비교해 보면, 공원·녹지인접 경계부에서는 기타계가 가장 높은 비율을 나타내고, 교육시설인접 경계부는 교육문화계와 판매계, 공동주택 인접 경계부에서는 서비스계가 가장 높은 비율을 나타내고 있었다.

인접용도별로 공통적으로 많은 분포를 나타내는 용도와 입지별 특색있는 용도를 분류하면 <표 15>와 같이 나타난다.

표 15. 입지별 경계부 용도 비교

	공동주택 인접	공원·녹지 인접	교육시설인접
공통용도	이/미용실, 학원, 음식점, 일반사무실, 피자/치킨 마트, 어린이집, 공부방, 컴퓨터판매/수리 등		
차별용도	부동산중개 식육점 세탁소 인테리어점 책/미디어대여점 노래방 식료품판매 제과/음료점 의료시설 등	창고 나대지 전자제품 수리 종교시설 의류수선점 기원 철학원 간판제작소 등	문구점 분식점 급식체인점 복사점 장식용품점 자동차수리점 등

입지별로 공통적으로 나타나는 용도를 제외하고 특색있는 용도의 분포를 살펴보면, 공원·녹지지역과 인접한 경계부에서는 창고, 나대지 등이 가장 많은 분포를 나타내고 있었으며, 교육시설과 인접한 경계부에서는 문구점, 분식점 등의 용도, 공동주택 인접 경계부에서는 부동산중개소, 식육점, 세탁소, 피부관리실, 인테리어점 등의 용도들이 나타나고 있었다.

모든 입지에서 공통적으로 나타나는 용도로는 학원과 음식점, 이/미용실 등의 용도들이 가장 많은 분포 특성을 나타냈는데, 이와 같은 용도들은 주변 입지와 상관없이 분포하는 특성을 가진 업종이라고 볼 수 있다.

#### 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.

택지개발지구내 단독주택지를 인접용도에 따라 교육시설, 공원·녹지시설, 공동주택으로 분류하고 현장 조사 후, 각 입지별로 나타난 특성을 종합하여 보면 다음과 같다.

첫째, 교육시설에 인접한 단독주택지 경계부의 건축물 용도변화 특성은 단독주택지에 거주하는 거주민이 필요로 하는 음식점, 학원과 같은 시설과 함께 문구점, 분식점과 같이 교육시설을 이용하는 학생들의 생활과 구매패턴에 부응하는 종류의 업종들이 주로 분포하고 있었다. 특히 초등학교 문구점 주변에는 아동들의 관심을 유발시키는 오락기와 놀이시설들이 배치되어 있어 아동들의 활

동이 빈번히 발생하고 있었지만, 대다수 안전을 위한 고려가 학교쪽 보행로에만 치우쳐져 있으므로, 아동들의 활동이 빈번히 발생하는 교문을 중심으로 한 단독주택지 쪽 도로변에 대한 도로폭의 조절과 인도폭의 조절같은 고려가 요구되어진다.

둘째, 공원·녹지시설과 인접한 단독주택지 경계부의 건축물 용도변화 특성은 상업적 용도로의 변경보다는 주로 창고시설로의 이용이 가장 많은 분포를 나타냈다. 그리고 다른 인접시설을 가진 단독주택지보다 아직 건축물이 지어지지 않은 나대지 상태가 많았다. 공원과 녹지에 인접한 경계부는 이용의 경향이 다르게 나타났는데, 공원에 인접한 단독주택지 경계부의 경우 공원을 이용하는 사람들과 단독주택지에 거주하는 사람들 모두가 이용할 수 있는 음식점, 이/미용실, 마트 등이 입지하고 있었고, 완충녹지 주변은 많은 건축물이 창고나 나대지 상태로 남아 있었다. 특히 완충녹지와 인접한 단독주택지 경계부 사이의 도로는 주차간에 관계없이 대부분 주차장처럼 사용되고 있었고, 보행자 수도 적어 동일 단독주택지의 다른 경계면보다 활성화의 정도가 떨어지므로 안전한 보행 환경과 활력있는 가로 환경 형성을 위해 가로변 주차장 공간의 확보나 완충녹지 공간을 효율적으로 이용할 수 있도록 하는 체육시설, 놀이공간 등이 대한 제안도 필요할 것으로 사료된다.

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, 인테리어점, 의류점과 같은 업종들이 분포하고 있었다.

넷째, 단독주택지 경계부에 입지한 용도와는 상관없이 어느 장소에든지 입지하는 이/미용실, 학원, 음식점 등의 시설이 있었는데, 이런 시설은 단독주택지 거주민들의 필요와 인접용도를 이용하는 이용객이나 거주민들의 수요 모두를 반영해 주는 것이라 할 수 있으며, 장래 단독주택지 계획시 이러한 용도들이 입지 할 것을 고려하여 획지의 크기 조절, 이용자들의 연령이나 행태 특성을 고려한 보행로의 계획 등이 고려되어야 할 것으로 사료된다.

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 자료조사 시점의 건축물 용도 분포만을 파악하였으나, 향후 시간에 흐름에 따른 건축물의 용도 변화 양상을 조사하는 시계열적 연구 또한 고려되어야 할 것이다. 그리고 본 연구에서는 건축물의 용도조사시 마주보는 건축물의 경계부만 조사를 하였으나, 앞으로는 인접용도들이 전체 단독주택지에 미치는 영향에 대한 분석을 위해 단독주택지 전체의 용도특성 분석도 필요할 것이다. 그리고 인접용도 이외에도 도로, 단독주택지의 규모 등 건축물 용도변화를 시키는 다양한 요인에 대한 고려도 필요할 것으로 사료된다.

## 참 고 문 헌

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

(接受: 2006. 8. 25)