

중소도시 택지개발지구내 근린형 복합용도건물의
건축적 특성에 관한 연구
- 김천시 부곡택지지구를 중심으로 -
Architectural Characteristics of the Neighborhood Mixed-use
Buildings in the Housing Development District of Small Cities.
- Focused on Bugok Housing District in Gimcheon -

이근택*
Keun-Taek Lee*

<Abstract>

This study does try to proceed on the assumption that complex buildings can vitalize urban life of modern society from contemporary complexity and cases of past failure, and intend to propose future planning guidelines and directions of the neighborhood mixed-use buildings in the housing development district of small cities. For this purpose, thirty buildings which had been built on Bugok housing district in Gimcheon from 1999 until 2007 were chosen and investigated in urban and architectural dimension. The scope of this investigation is that site size is below 400 square meter and the number of stories on the ground below 5 floor, and the method of that is through field investigation, field photographs, and recordings and drawings on those. Investigative contents could be divided and analyzed into physical and functional elements in urban and architectural dimension. On the basis of these results, the future planning approach of complex buildings in medium and small cities will be considered as planning principles.

Keywords : *Housing development district, The neighborhood mixed-use buildings, Architectural characteristics*

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

근대도시의 발전과정에서 제기된 기능과 용도의 분리에 따른 도시공간구조의 위상은 도시내 토지의 평면적 이용을 확장시켜 기능적 특성을 부여하고 기능간의 상충성을 미리 막고자 하였다. 이러한 과정에서 마련된 지역지구제(Zoning)¹⁾는 20세기 초에 건축·교통·통신수단

등 토지에 대한 입체적 이용기술의 발달로 도시지역의 평면적 면적개념은 크게 변화하여 상충성을 없애고, 서로 보완적인 기능을 설계·배치하였다. 또한 시민생활을 원활히 수행할 수 있도록 지역이나 블록 단위별로 그 세부기능을 부여하여 토지의 경제적·효율적 이용과 공공의 복지증진을 위해 제시되었으나 토지이용의 경직성과 단절성 등을 초래하였다. 결국 19세기

* 교신저자, 정회원, 경북대학교 건축공학부 교수, 工博
E-mail : gtleee@knu.ac.kr,

* Corresponding Author, Prof. Faculty of Architectural Engineering, Kyungpook National University, Ph. D.

에서 20세기 전반부의 산업시대를 대표하는 분리의 논리는 20세기 후반부의 전자·정보시대를 대표하는 복합화의 논리로 변화하였다.

전술한 바와 같이 근대도시 공간구조는 여러 가지 근대 문제점²⁾들을 야기 시킴으로써 20세기 후반부터 새로운 대안들이 제안되었는데 그 해결 대안 중 하나가 도심내 토지이용의 복합화³⁾였다. 복합화를 주장하는 주창자들의 공통된 내용은 ‘거주기능의 존속을 전제로 도시기능의 복합화와 다양성이 도시의 생명력을 활기차게 할 수 있다’는 내용이었다. 건축에 있어서 복합화란 이러한 시너지 효과를 지녀 저하된 지역의 재생을 통하여 사회성이 높은 복합목적의 달성을 것을 의미한다. 또한 도시맥락에서 다용도 복합건물은 도시조직의 일부분으로서 적어도 2가지의 기본적인 기능, 즉 주거, 업무, 휴식 등의 기능을 지니고 상호 밀접한 관계를 유지하면서 도시 움직임의 발생원과 연계되어 존재할 수 있는 도시지역의 건물로 규정할 수 있다.

우리나라의 경우, 1920년대 이후 도심을 중심으로 활발히 건립된 건물이 상가병용주택이라는 점과 ‘6.25 동란이후 파괴된 도시모습을 소규모 주상복합건물로 건립할 것을 권장한 정부정책⁴⁾’을 감안할 때, 지속적인 전통성을 유지하고 도시내 거주성 향상과 다양성 제고란 점에서, 근린형 복합용도개발의 새로운 접근방법은 현 시점에서 절실히 요구되고 있다.

한편, 우리나라의 지역지구제는 일제강점기 시기인 1934년 6월 제정된 조선시가지계획령에 뿌리를 두고 있다. 1962년 1월 20일 도시계획법이 제정된 이후, 오늘날 까지 지속·발전되어 온 각 도시들은 정책적으로 광범위한 토지구획정리사업을 확대시켜가면서 새로운 택지를 조성·공급하여 왔다. 우리나라 중소도시의 경우, 택지개발사업은 주택건설에 필요한 택지공급을 개발예정지역으로 지정하여 공급을 원활히 추

진하여 오고 있으나, 택지의 입지적 기초 이해가 결여된 상태에서 개개인의 기호나 그 도시의 빈약한 경제적 측면을 반영하는 주거환경으로 조성되고 있다. 특히 이러한 용지 내에서의 건축행위는 단지 법적 규제를 피해 주택과 상업시설의 무분별한 혼용으로 이루어져 도시 주거지로서의 입지가 양호하지 못한 상황을 이루고 있다. 결국, 경제적 이해관계, 도시공간에서의 역할, 건축적 특성 및 법적 규제를 피해 나타난 복합용도건물은 현재 중소도시 택지개발지구를 통해 꾸준히 건립되고 있으며 입지적 특성과 건축규모 및 외관상의 특성으로 인해 그 지역의 미관을 새로이 정립시키고 있다.

본 연구는 중소도시의 전형적인 모델인 경북 김천시⁵⁾ 택지개발지구내의 근린형 복합용도건물에 대한 타당한 건축행위의 준거틀을 마련하고자 진행하였다. 따라서 본고에서는 택지개발제도의 발전과정을 통해 조사대상지의 타당성을 제시하고, 택지개발지구내 각 필지에 건립된 복합용도건물의 건축적·도시적 특성을 파악하기 위하여 대상지의 각 필지와 주변 환경여건의 상관성을 토대로 정량적이고 정성적인 내용을 분석하여 단일필지형 근린형 복합용도건물의 개발방향을 주거기능 위주의 근린성을 중심으로 제시하고자 한다.

1.2 연구범위 및 방법

본 연구는 도심부 주변의 신주거지로 부각되고 있는 김천시 부곡택지지구내의 복합용도건물 30채를 대상으로 조사·분석하였다. 조사대상의 규모범위는 400㎡ 이하의 대지면적과 지상층수 5층 이하 건물로 한정하였다. 이것은 택지개발촉진법의 단독주택건설용지 중 일반형⁶⁾(165-330㎡)에 근접하고 Wiegand의 용도복합개발에 관한 분류 중 대지면적이 400㎡이하이고 한 건물내 용도의 층별 중첩인 A유형에 속하는

1) 지역지구제란 토지의 평면적 이용에 따른 기능간의 상충을 막고, 용도를 구분해 이용목적에 맞지 않는 건축행위는 규제하고 바람직한 토지이용을 하도록 하는 법적, 행정적 유도장치이다.
2) 이러한 문제로는 주간과 야간이용 시간대에 따른 도심공동화 현상, 도심공동화에 따른 슬럼화현상, 도심생활권으로의 이동 소요시간, 도심의 다양성과 활기찬 생명력의 상실 등을 들 수 있다.
3) 이러한 경우는 “미국의 Jane Jacobs와 독일의 Mitscherlich에 의해서 지역지구제가 근본적으로 비판되기 시작한 사례들에서 찾을 수 있다. :심우갑·정기철(1997), “근린형 복합용도개발의 방향에 관한 연구”, 대한건축학회논문집, 13권8호, p.41.
4) 주중원, 주상복합건축물 무엇이 문제인가?, 건축가지(9408), 1994.8, p.10.
5) 도시인구가 10만에서 20만 사이에 있는 시지역으로 경북권에서 혁신도시로 선정되어 2010년대에 완공될 예정이다.
6) 한국토지개발공사의 이주자 택지의 공급에 관한 예규 제11조에는 주택건설용지를 아파트용지는 10,000㎡이상, 연립주택용지는 5,000㎡이상, 단독주택용지의 일반형은 165-330㎡로 구분하고, 단독주택용지에 포함된 이주자 택지를 균별로 세분화하고 있다.

것으로 상업, 서비스업 및 3차 산업 등의 기능과 주거기능이 건축적 수단에 의해 연결된 것을 대상으로 한 것이다. 조사대상지의 시기적 범위는 부곡지구가 1998년12월 택지개발사업이 완료된 시점을 감안하여, 1999년부터 2007년 12월까지 완공된 복합용도건물을 대상으로 하였다.

범위설정에 따른 조사방법은 현장조사와 문헌조사를 병행하여 조사·분석하였다. 특히 조사대상물에 관한 상세분석은 먼저, 2008년 3월에 김천시청 관련부서에 배치된 토지대장과 건축물 관리대장 등의 실제도면을 통하여 대상지의 일반적 사항과 토지이용에 관한 정량적 내용이 조사되었고, 현장조사와 사진촬영 등을 통하여 택지개발지구내 건물의 입지분포상의 특성과 정성적 내용이 조사되었다.

2. 택지개발제도의 변천과정

2.1 택지와 택지개발의 개념정립

택지는 일반적으로 주택생산의 기본요소로, 주택을 건립할 수 있는 일정한 설비와 하부구조를 정비한 토지를 의미하고 있으나, 행정적이고 법률적 측면, 사회적이고 경제적 측면, 물리적이고 기술적인 측면 등의 복합개념을 지니고 있어, 연구하는 분야에 따라 다양하게 정의될 수 있다. 택지개발⁷⁾이란 “일본에서는 토지이용계획의 실현 수단으로 토지 소유권과 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 제작업⁸⁾”으로 규정하고 있다. 따라서 택지개발이란 미개발상태의 토지를 주택건설에 적합하도록 일정 규모의 필지로 계획·조정하여 물리적이고 경제적인 속성을 갖춘 택지

로 전환하는 과정을 총칭하는 것으로 그 목표가 주택건설에 있지만 일단의 지역을 개발하여 주택을 건설할 수 있는 대지와 이에 부수되는 공공시설 및 근린생활시설들을 공급하는 광의의 개념을 지니고 있다.

또한 택지개발촉진법 제2조, 동법시행령 제7조, 동법시행규칙 제5조와 관련하여 택지는 크게 주택건설용지와 공공시설용지로 구분되고 있다. 주택건설용지에는 순수단독주택 건설용지와 근린생활시설을 40%까지 허용하는 단독주택건설용지가 있으며 공동주택건설용지와 근린생활시설용지가 있다. 공공시설용지는 ‘도시계획법 제2조 제1항 나목의 도시계획시설과 대통령령이 정하는 시설물을 설치하기 위한 토지’로 명시하고 있다. (Table. 1)

Table 1. 택지개발촉진법내의 택지구분

분류	내용
택지	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택건설용지 - 순수단독주택 건설용지 - 단독주택(건축물 연면적의 60%이상) + 근린생활 시설용지
	• 공동주택건설용지 ⁹⁾
	• 근린생활시설용지
공공시설용지	• 도시계획법 제 2조 제 1항 나목의 도시계획시설과 대통령령이 정하는 시설을 설치하기 위한 토지

2.2 택지개발제도의 변천과정

우리나라 택지개발방식으로서의 최초의 제도는 1928년 서울에 지정되었던 토지구획정리사업¹⁰⁾이 그 효시라 할 수 있으며 “1934년 일제총독부에 의한 조선시가지계획령을 그 기점¹¹⁾으로 한다. 이 시기부터 자체적인 도시계획법(1962)이 제정되기까지는 조선시가지계획령에 의한 토지구획정리사업으로 단독주택건설을 전제로 택지개발이 이루어졌다.

1962년 도시계획법, 건축법, 토지수용법의 제정 등 택지개발 관련제도들이 정비되면서 이를

7) 현행법상 개발에 대한 개념 규정은 분명치 않으나, 일반적으로 개발은 지상, 지표, 지하에서의 건축공사·토목공사·기타 작업의 수행 등 유형적 행위만을 의미하는 협의의 개념과 건축·토목공사 등 물리적 작업(Physical operation)의 수행 뿐 아니라 본질적인 용도의 변경을 포함하는 광의 의미로 사용되고 있다.(David Cadman and Leslie Austin-Crowe, Property Development, 2nd ed.,(London:E & F.N.SPON Ltd., 1983, p.113.)

8) 배득호, 광주시 택지개발지구의 주거환경에 관한 연구, 광주대학교, 경상대학원, 1999.8, p.4.

9) 택지개발 및 공급에 관한 지침과 관련하여 공동주택건설용지 대 단독주택건설용지의 비율은 서울, 부산권은 공동주택건설용지가 90%이상, 대구, 광주, 대전은 70%이상, 지방중심도시는 40%이상으로 계획하고 있다

10) 서구의 근대적 의미의 토지구획정리사업은 1902년 독일에서 Adickes법에 의해 실시되었고 우리나라는 1966년 토지구획정리사업법이 공포되면서 실시되었다. ; 정삼석, 도시계획, 기문당, 1998년, p.224.

11) 박인석 외 5인, 주택개발제도의 변천과정과 주거단지계획에의 영향, 대한건축학회논문집, 제13권 제4호, 1997. 4, p.237.

근거로 토지구획정리사업과 일단의 주택지조성 사업으로 대단위 택지개발이 시행될 수 있게 되었다. 1966년에는 도시계획법을 적용할 수 없는 지역의 체계적인 개발을 위해 토지구획정리사업법이 도시계획법에서 분리·제정되면서 사업절차의 간소화와 활성화 취지에서 택지개발 방식의 주류로 나타났다.

민주택건설에 관련된 계획체계, 주택건설 및 대지조성사업에 대한 세부사항을 제도화하였다. 1980년에는 기존 개발방식의 근본적인 전환의 필요성에서 공공부문 개발을 극대화시키는 택지개발촉진법이 제정·공포되어 도시계획구역 및 그 주변을 택지개발예정지구로 지정하고 공공기관이 토지를 전매·개발한 후 저렴한 가격으로 공급하는 공영개발방식을 도입하였고 200만호 주택건설계획을 수립하여 본격적인 택지개발을 통한 주택공급을 추진하였다. 복합단지개발사업(1994)은 복합적 용도의 개발을 지역균형발전을 도모하는 차원에서 시행토록 제정하였고 도시개발법(2000) 역시 복합용도의 도시개발을 위해 마련한 것이지만 과거 공공부문 위주의 택지개발체계에서 민간부문도 개발 사업에 참여할 수 있도록 장치를 마련하였다. 그러나 복합단지개발과 도시개발법의 개발대상지역, 개발주체, 개발방식간의 차이점이 모호하여 상당 부분 중복된 기능을 지니고 있는 것이 현실이다.(Table. 2)

Table 2. 택지개발관련법의 제정배경, 목적 및 내용

구분	배경	목적	택지개발관련내용
도시계획법(1962)	•전후 도시의 복구 및 도시로의 귀속을 도모하기 위한 체계적인 개발을 도모하기 위함	•도시의 건설·정비·재개발을 위한 도시계획의 입안·결정·집행절차에 관한 사항을 규정함	•도시개발예정구역의 지정 •도시형질변경사업 및 일단의 주택지시기조성사업
토지구획정리사업법(1966)	•도시계획법 및 농지개발사업법 등에서 오는 문제를 방지하기 위하여 도시지역의 수요 충족 및 도시개발 도모	•토지구획정리사업의 촉진 •도시의 건전한 발전도모 및 공공복리의 증진	•토지구획정리사업의 분리
주택건설촉진법(1972)	•심화되는 주택난 해소를 위한 공급 10개년 계획의 보조	•무주택국민의 주거생활안정도모와 모든 국민의 주거수준향상	•아파트지구개발사업 •대지조성사업
도시개발법(1976)	•도시발전에 따른 재개발사업의 활성화를 위해 도시계획법에서 분리	•재개발사업 촉진 •도시의 건전한 발전도모, 공공복리증진	•도심재개발사업 •주택개발재개발사업
택지개발촉진법(1980)	•주택난이 사회적으로 문제로 대두됨에 따라 보다 저렴한 택지를 공급할 필요성 증대 •택지개발과정 및 절차의 간소화	•도시지역의 시급한 주택난을 해소할 수 있도록 국민주거생활의 안정과 복지향상	•택지개발예정지구의 지정에 의한 택지개발사업 •도시계획구역의 지역개발
산업입지 및 개발에 관한 법률(1990)	•산업용지의 확보 •균형 있는 국토개발과 지속적인 산업발전 도모	•산업입지의 원활한 공급 •산업의 합리적인 배치	•산업단지의 기능제고를 위해 주거시설, 문화시설, 의료복지시설 등의 용지조성사업(배후주거지조성)
지역균형개발 및 중소기업 육성에 관한 법률(1994)	•기존의 개발법에 한한 택지개발, 공업단지개발, 관광단지개발 등 단위개발사업을 종합적으로 개발 •지역개발사업의 효율성 제고	•지방의 발전 잠재력 개발 및 민간부문의 자율적 참여유도를 통한 지역개발 사업의 활성화 •지방중소기업 육성을 통한 지역경제 활성화	•복합단지개발사업
도시개발법(2000)	•주거·상업·공업 등의 종합적인 도시개발을 위한	•도시를 계획적이고 체계적으로 개발하여 쾌적한 도시환경 조성 및 공공복리 증진	•도시개발예정구역 지정 •도시조성사업지구 지정

참조 : 국토개발연구원, 택지개발사업의 평가와 개선방안(1997)

1970년대에 접어들면서 지속적인 산업화와 도시화에 따른 인구증가로 주택 및 택지의 수요가 급증하게 되었고 특히 무주택 서민에 대한 주택공급을 보다 적극적으로 추진하고자 공영주택법을 폐지하고 민간주택건설 지원을 골자로 하는 주택건설촉진법(1972)을 제정하여 국

결국 우리나라의 택지개발관련법은 상기 8개의 근거법에 의해 시행되어 왔고, 그 당시의 주택상황과 관련된 정부의 주택공급정책, 정책수단 등으로 만들어지는 택지개발제도와 주택건설공급제도 등의 외적 요인에 의해 영향을 받고 있으며 기존 법제도의 한계와 복잡함을 극복하기 위해 새로운 택지개발관련 제도가 도입되는 단계로 변천되어 왔다.

3. 김천시 택지개발지구의 사례조사

3.1 김천시 도시공간구조의 특성¹²⁾

산업화 과정이 늦게 진행된 우리나라 대부분의 중소도시는 근대화 이전의 생산지를 대체로 집단취락을 이루면서 성장·발전하여 현재의 모습을 지니게 되었다. 김천과 같은 도농복합형태의 중소도시의 경우, 동지역은 점진적인 증가를 보이나 읍·면지역은 감소현상을 보이는 것이 일반적인 추세이고 연평균 인구 증가율도 생활편익시설 부족과 소득기반시설의 미비로 읍·면지역에서는 감소 추세를 보이고 있다. 이러한 도농복합형태의 도시는 “근대시기 산업도시의 혼란과 인구과잉을 해소할 목적으로 도시와

12) 이근택·박경환, 중소도시 택지개발지구내 복합건축물의 건축적 특성에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 제17권 제5호, 2006. 10, pp.130-131.

농촌의 장점만을 결합시켜 새로운 도시상의 도시·농촌 복합형태로 1898년 <Tomorrow>, 1902년 '미래의 전원도시'에서 Ebenezer Howard에 의해 제시¹³⁾되었다.

결국, 김천시 도시공간의 위상은 경상북도 서남단에 위치하여 15면 13동의 도·농복합형태를 이루고 있으며 도시공간구조의 변천은 "4단계의 발전과정"¹⁴⁾을 걸쳐 단핵도시에서 1도심 2부도심 3지역거점의 다핵 도시공간구조로 변화되고 있다.

3.2 사례조사

1) 조사대상의 선정 및 현황

조사대상지로 선정된 김천시 부곡택지지구는 구도심과 인접해 있으며 신읍택지지구의 준공 시점에 조성된 김천시 부곡동 일원으로 1994년 11월 19일부터 택지조성사업이 시행되어 1998년 12월 31일에 최종 준공·완료되었다. 소요사업비는 374억원, 사업면적은 252.302㎡, 총 207필지로 이루어져 있다. 대상지의 지리적 위상은

지블록으로 구분되어 있고 그에 따른 초등학교, 관공소, 공용용지 등으로 세분화되어 사업초기부터 용도지정을 명확하게 구분지었다. 또한 이 지구는 인근 아파트 단지과 김천고등학교, 구시가지의 인접으로 인해 인구유동성이 높고 구도심에서 수평·확장되어 신시가지로서의 활용성이 높게 평가되고 있는 지역이다.

조사대상물은 부곡택지지구내 가로로 중심으로 단층과 나대지를 제외하고, 각 지구블록의 코너필지에 건립된 둘 이상의 상이한 용도로 결합된 복합용도건물 30채를 대상으로 하였다.(Fig. 1) 블록 코너형 대지를 선정한 이유는 지역생활의 활력과 다양성이 소규모 전문상가나 근린형 복합용도건물을 통해 이루어지고 입지특성상 도시가로의 교차로 지역에서 다양한 지역적 매력을 유발시킬 수 있기 때문이다. 이 지역에서 1999년에서 2007년 기간 동안 허가를 인준해 준 용도별 전체건물동수를 보면, 근린생활시설 중 상업용과 소규모 주상복합용도건물이 155건으로 전체 74.9%를 차지해 대부

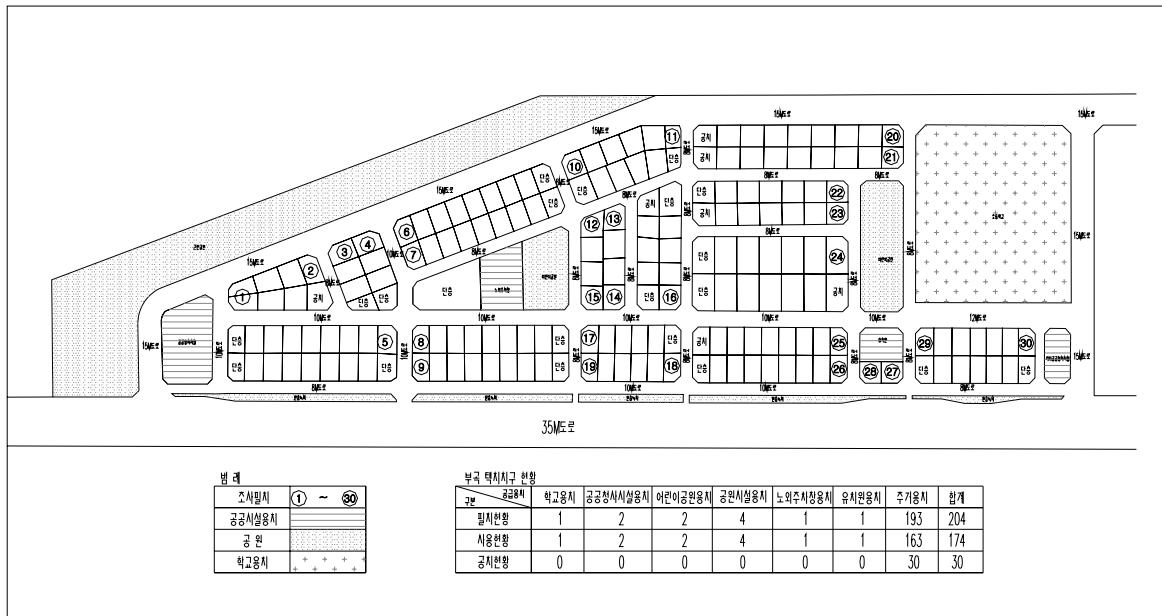


Fig. 1. 부곡택지지구 사례대상에 관한 위치도.

구시가지 도로와 경부선 철도가 인접해 있는 곳을 이루고 있다. 이러한 유형에 대한 다각적 분석은 차후 택지개발지구내의 개발행위에

13) 정삼석, op. cit, p.57.

14) 전체 도시계획에 대해 토지구획정리지구로 지정한 것과 도시전체에 대해 가로망 계획을 세운 1939년 도시계획, 새로이 확장된 가로망 체계 새로운 용도지역 및 지구를 지정한 1967년 도시계획, 시가지 개발의 방향에 따른 도시개발촉진법, 비아, 남아 등으로 형성하고, 시가지 중심부에 편재된 단핵적인 도시기능을 중심기능과 지역거점 등이 가미된 다핵적인 도시공간구조로 나타난 1984년 김천 최초의 도시기본계획, 그리고 1997년에 수립된 <2016 김천도시기본계획> 등으로 발전되어 왔다. ; 이근택·박경환, op. cit., p.131. 참조.

유용한 지표로 활용될 수 있을 것이다.

2) 조사대상분석

조사대상물에 대한 분석은 주거용도와 근린형의 용도가 결합된 소규모 복합용도건물 30채를 대상으로 조사·분석하였다. 조사·분석내용은 대지인접도로의 크기, 대지면적, 대지와 인접도로의 관계, 구조, 코어유형, 외부마감재료, 주용도, 층수, 연면적, 건폐율, 용적률, 주차공간, 옥외공간 등에 관한 정량적인 내용과 대지에 따른 건물배치형상, 외관형태, 층평균전용면적비율, 1층과 기타층의 연결방식에 관한 출입여부, 개구부 및 지붕형상 등에 관한 정성적인 내용으로 분류하여 진행하였다.

(가) 정량적 분석

조사대상지는 도시계획상 일반주거지역내 2종 일반주거용지와 준주거용지에 분포되어 있고 건폐율과 용적률의 제한은 각각 2종일반주거용지는 60%, 200%이하, 준주거용지는 70%, 500%이하이다. 분석된 사례대지의 경우, 2종일반주거용지가 29채, 준주거용지가 1채로 15m, 10m, 6-8m의 가로변에 위치해 있어 이 지역 도시미관을 형성하는 중요한 입지로서의 역할을 하고 있다. 특히 주거지역의 경우는 일조 등의 확보를 위한 건물의 높이제한이 적용되는 바, 각 필지에 적용될 수 있는 대지내 건물위치와 규모를 예측할 수 있다. 사례대상지에 관한 각 필지의 분할 면적은 주거용지로서 1번(321.90㎡)과 24번(333.10㎡, 준주거지역)을 제외하고는 168.60-225.20㎡ 사이에 있고, 대지형상은 부정형인 1번을 제외하고는 대부분이 정형에 가까운 형상이며 블록주변의 도로패턴은 격자형을 이루고 있다. 대지배치특성은 필지가 블록코너형¹⁵⁾인 관계로 건물의 배치, 이용계획 및 접근성이 양호하여 블록내부형보다 근린생활시설중 상업용 복합용도건물과 주상복합용도건물로서의 입지적 장점을 충분히 지니고 있다.

조사된 건물의 구조방식은 순수 철근콘크리트(R.C)조가 조사대상건물 30채중 15채(50.00%), 철골조가 8채(26.67%), 상부에 조적조가 혼합된 철근콘크리트구조가 7채(23.33%) 등으로 나타

났다. 특히 후자의 경우는 최상부에 주거가 있을 경우로서, 조적조와 철근콘크리트조의 구조적 차이에서 오는 공간분할의 용이성과 경제성을 고려한 구조·기술적인 처리로 판단된다. 조사된 건물의 코어방식은 중앙코어 3채(2번, 13번, 25번)를 제외하고는 대부분이 편심코어를 이루고 있어 재해시 피난거리 확보와 층별공간분할시 근접성에 유리한 형식을 취하고 있다. 외부마감 재료의 경우는 화강석마감의 경우가 15채(50.00%)로 절반으로 나타났고, 그 다음으로 드라이비트마감의 경우가 9채(30%), 타일마감이 4채(13.33%) 등의 순으로 나타났다.

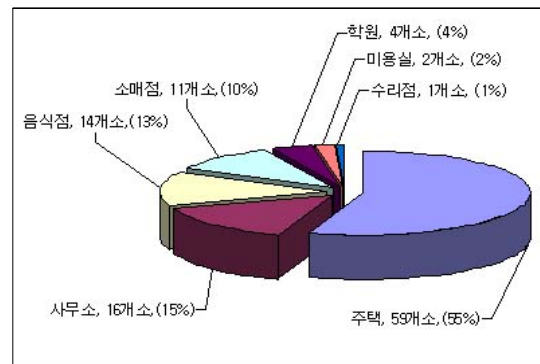


Fig. 2. 부곡택지구 사례건물들에 관한 용도별 이용분포.

조사대상건물의 용도배분에 관한 업종분포는 주거시설과 6종의 근린생활시설이 복합된 경우로 나타났다. 그 중에서 주택, 사무소, 음식점, 소매점, 학원 등이 각각 55.14%, 14.95%, 13.08%, 10.28%, 3.74% 순으로 나타나 주택의 경우가 절반이상을 차지하고 있었다.(Fig. 2)

건폐율의 경우, 일반주거지역내에서는 1번(46.93%)과 13번(43.96%)을 제외하고 대부분이 57%이상(57.27-59.84%)으로 나타나 이 지역의 법규적 한계치인 60%에 근접해서 건립되었다. 용적율의 경우는 67.49-240.09%로 나타났고 층수는 미개발된 나대지와 1층을 제외한 관계로 2-4층 사이로 나타났다. 상기의 건폐율, 용적률 및 층수 등은 이 지역 경제규모와 지역특성을 반영한 것으로 현재 이 지역의 개발이 진행 중에 있는 것임을 나타내고 있었다. 주차대수의 적용을 받는 대지인 경우는 시조례상 주택연면적이 165㎡이상과 근린생활시설의 연면적이 200㎡를 초과하는 경우로서, 미설치 대상 4채와

15) 택지개발지구내 대지는 블록코너형과 블록내부형으로 나눌 수 있다.

Table 3. 부곡택지지구 사례건물에 관한 정량적 특성

구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
건물명	N씨 근생 및 주택	K씨 근생 및 주택	P씨 근생 및 주택	K씨 근생 및 주택	P씨 근생 및 주택	K씨 근생 및 주택	C씨 근생 및 주택	L씨 근생 및 주택	K씨 근생 및 주택	G씨 근생 및 주택
건물사진										
건물배치										
지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역
전면도로폭	15/10M	15/8M	15/8M	15/10M	15/10M	15/10M	10/8M	10/10M	10/8M	15/8M
대지면적(㎡)	321.90	196.90	220.50	219.80	215.90	199.20	199.00	197.50	197.60	208.60
대지배치유형	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너
구조	철골조 조적조	RC조 경량철골	철골조 경량철골	RC조 경량철골	RC조	RC조 조적조	RC조	RC조	RC조	RC조
코어방식	편심코어	중앙코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어
외부마감	조립식판넬	드라이비트	타일	드라이비트	드라이비트	타일	화강석	화강석	드라이비트	드라이비트
주용도	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택
층수	2층	2층	2층	2층	4층	2층	3층	4층	2층	2층
연면적(㎡)	276.22	132.89	215.74	207.12	505.44	221.53	334.26	455.80	232.00	222.35
건폐율(%)	46.93	57.27	59.07	59.10	58.33	59.11	58.08	58.14	58.70	58.72
용적율(%)	85.81	67.49	97.84	94.23	234.12	111.21	167.97	230.78	117.41	106.59
주차공간	미설치	미설치	측면주차	미설치	측면주차	측면주차	측면주차	측면주차	측면주차	전면주차
육외공간	주차,조경	부속동	주차,조경	조경	주차,조경	주차	주차	주차	주차	주차,조경
구분	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
건물명	P씨 근생 및 주택	J씨 근생 및 주택	J씨 근생 및 주택	M씨 근생 및 주택	J씨 근생 및 주택	L씨 근생 및 주택	J씨 근생 및 주택	K씨 근생 및 주택	P씨 근생 및 주택	C씨 근생 및 주택
건물사진										
건물배치										
지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역
전면도로폭	20/8M	8/8M	8/8M	10/8M	10/8M	10/8M	10/8M	8/8M	8/8M	20/8M
대지면적(㎡)	168.60	216.20	225.20	223.30	210.30	215.00	186.60	186.00	186.50	192.00
대지배치유형	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너
구조	철골조	RC조	철골조	철골조	RC조 조적조	RC조 조적조	RC조 조적조	RC조 조적조	RC조	철골조
코어방식	편심코어	편심코어	중앙코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어
외부마감	드라이비트	인조사암	조립식판넬	화강석	화강석	타일	화강석	타일	화강석	드라이비트
주용도	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택
층수	2층	2층	2층	2층	4층	3층	3층	3층	4층	4층
연면적(㎡)	189.50	210.27	183.36	240.39	368.44	310.67	327.90	312.81	378.97	341.05
건폐율(%)	59.32	59.67	43.96	59.84	59.13	58.01	59.94	54.60	59.03	59.63
용적율(%)	112.40	97.26	81.42	107.65	175.19	143.96	175.72	168.71	203.20	177.63
주차공간	측면주차	측면주차	미설치	측면설치	측면주차	측면주차	측면주차	측면주차	측면주차	측면주차
육외공간	주차	주차,조경	마당	주차,조경	주차,조경	주차,조경	주차	주차	주차	주차
구분	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
건물명	L씨 근생 및 주택	P씨 근생 및 주택	Y씨 근생 및 주택	K씨 근생 및 주택	P씨 근생 및 주택	L씨 근생 및 주택	Y씨 근생 및 주택	W씨 근생 및 주택	S씨 근생 및 주택	K씨 근생 및 주택
건물사진										
건물배치										
지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	준주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역
전면도로폭	8/8M	8/8M	8/8M	8/8M	10/8M	8/8M	8/8M	8/8M	10/8M	15/6M
대지면적(㎡)	192.90	193.40	193.60	333.10	192.80	192.70	187.70	187.70	207.70	186.80
대지배치유형	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너
구조	RC조	RC조	RC조	RC조	RC조조적조 경량철골	RC조	RC조조적조	RC조	RC조	RC조
코어방식	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	중앙코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어	편심코어
외부마감	화강석	화강석	화강석	드라이비트	타일	화강석	화강석, 지장벽돌	화강석, 드라이비트	화강석	화강석
주용도	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택	근생,주택
층수	3층	4층	3층	4층	3층	3층	4층	4층	3층	4층
연면적(㎡)	327.12	351.82	337.76	799.73	258.31	295.54	371.67	376.93	366.78	325.05
건폐율(%)	59.20	59.13	59.46	69.71	59.43	58.74	58.77	58.71	59.73	59.83
용적율(%)	169.58	181.91	174.46	240.09	133.98	153.37	198.01	200.81	179.18	156.72
주차공간	측면주차	측면주차	측면주차	측면주차	측면주차	전면주차	측면주차	측면주차	측면주차	육내주차
육외공간	주차	주차	주차	주차,조경	주차	주차	주차	주차	주차,조경	마당

옥내주차 1채를 제외한 25채가 측면주차로 이루어져, 건물의 정면성과 코너부의 입체성을 최대로 보장하여 건물에 대한 체험자 인식위주의 상징성을 부각시키고 있는 것으로 평가되었다. 옥외공간의 활용은 조경과 주차공간이 대부분을 차지하였으며 다른 용도로의 공간 변용은 거의 일어나지 않은 것으로 관측되었다.(Table. 3)

(나) 정성적 분석

건물의 배치유형은 대지점유 영역별로 볼 때, 크게 대지전면배치, 대지후면배치, 대지중앙배치, 대지측면배치 그리고 전면배치와 측면배치의 결합형인 대지혼합배치 등으로 나눌 수 있다. 본고에서 분석된 사례들의 대지는 대지자체가 블록코너형인 관계로, 대부분이 도로와 블록코너대지의 연결을 그대로 활용하여 대지의 코너공간 양측에서 건물이 인식될 수 있는 입체성 부여와 도로와의 연속성을 최대로 반영하려는 계획이 대부분을 이루고 있었다. 따라서 대지혼합배치가 24채(80.00%)로 나타났고, 대지중앙배치, 대지측면배치, 대지후면배치가 각각 3채, 2채, 1채 씩으로 나타났다.

블록코너도로변에 면한 건물의 정면폭은 1층부의 수용용도 선호도에 큰 영향을 미치는데 코너도로중 넓은 도로에는 건물의 정면성을 최대한 부여하고 좁은 도로에는 주차진입이나 여유공지를 확보한 것으로 나타났다. 배치형상은 2채의 건물을 별도로 계획한 후 결합한 1번(다각형)과 2번(부정형) 대지를 제외하고는 대지형상에 따라 대부분 정방형이나 장방형에 가까운 형상으로 구성시켜 복합건물이 갖는 용도의 가변성과 보편성을 공간적으로 표현하고 있다. 또한 건물의 외관형태는 대지형상과 도시블록상의 입지적 위상을 최대한 고려한 형상으로 나타났는데 상자형과 다각형이 결합된 1번과 상자와 반원통형이 결합한 2번 사례(유사상자부가형)를 제외하고는 대부분이 상자형과 상자부가형에 가까운 단조로운 형태를 취하고 있었다. 그 중 장식기둥에 의한 구성과 2층 이상에서 원기둥을 완전히 노출시킨 사례(5번 사례), 대지블록 코너공간을 둥글게 구성시킨 사례(7, 15, 16, 19, 22, 26, 29, 30번 사례), 대지코너공간을 원형이나 상자형을 돌출시킨 사례(19, 21, 22번 사례), 측면에서 상자형과 반원통형을 돌출시킨 사례(27번 사례) 등은 이 지역의 단조로

움에 대해 미묘한 변화를 부여하여 외관적으로 개성있는 독특한 이미지를 창출하고자한 의도로 보여지고 있다.

전체면적에 대한 실사용 공간면적비율인 공간점유율은 대부분이 80.05%(22번 사례)~98.28% (13번 사례)로 높게 나타나 임대공간의 경제적 수익성에 중점을 두고 있는 것으로 평가되었다. 이 중에서 2층 규모의 경우에는 2채 건물이 결합된 1번 사례(85.00%)와 12번 사례(85.69%)를 제외하고는 89.66%~98.28%로 나타났고 4층 규모의 경우는 80.05%~88.94%로 나타나 계단실과 건물내 공용화장실 등의 공간부분이 상당히 배려된 것임을 알 수 있다.

조사대상건물 대부분은 1층과 기타층 진입이 입체적으로 분리되는 수직분리형의 연결방식을 취하고 있다. 그러나 대상건물중 2층 규모의 경우, 대부분이 1층과 2층 출입이 층별로 각각 분리되지만 2번 사례는 1층 주거에서 내부계단을 통해 2층 주거로 출입하고, 4번 사례는 1층 사무소와 2층 주거가 출입구를 공유하고 있으며, 12번 사례는 1층 계단실 홀에서 원룸주거와 일반음식점 및 2층 주거공간의 출입구를 공유하고 있고 13번 사례는 1층 음식점과 2층 주거가 주거내부계단을 통해 연결되고 있어 1층과 기타층 출입이 공동으로 사용되는 사례이다. 또한 3, 4층의 경우는 1층 근린생활시설로의 진입과 2층 이상의 주거진입이 외부도로에서 건물내부로의 출입구와 건물내부 계단실 등의 매개공간을 통해 별도로 이루어져 건물내 용도중첩에서 나타날 수 있는 기능성 악화의 문제를 부드럽게 해결해 줌으로써 2층 이상의 주거에서 비교적 안정된 거주성을 확보해 줄 수 있는 구성으로 되어있다. 한편 1층 부분에 근린생활시설과 간이주거이상의 주거공간이 함께 있는 경우는 15채로 절반이상으로 나타났다. 이런 경우는 각각의 공간이 평면적으로 인접하여 연결되어 있고 1층 각 영역으로의 진입방식이 별도의 출입구를 통해 이루어지는 수평분리형으로 되어, 도로전면의 상가와 후면 주거가 완전히 분리되는 형식을 취하는 경우로서, 교통소음과 환경소음 등을 감안하여 주거중심의 근린시설 복합화를 수평분리형으로 구성시킨 사례로 볼 수 있다.

외관구성에 있어 개구부의 구성은 대부분이 수평형 또는 수평형에 점, 면, 수직요소 등을 부가시켜 전면도로에서의 단순성과 보편성 및 주

변가로의 이동패턴을 반영한 수평의 긴 개구부
로 나타났다. 지붕형상에 있어서는 대부분이 평
지붕(25채, 83%)으로 나타났는데 14번과 30번
사례는 옥상공간의 적극적 이용과 장래증축을
통한 용도의 가변성을 대비한 경우로 판단되며,
드물게 나타난 박공지붕(1, 5, 10번 사례)과 맨
사드 지붕(12, 13번 사례)은 주변의 주거지역과
관계하여 고전적 의장요소인 주거기능의 원초적

형태사용으로 단조로운 중소도시의 경관에 다양
성과 활력을 주는 요소로 평가된다.(Table. 4)

4. 결론

본고는 토지구획정리사업이 마무리된 택지개
발지구내 블록코너부의 단일필지를 중심으로
주거위주의 복합용도건물을 조사·분석하였다.

Table 4. 부곡택지지구 사례건물에 관한 정성적 특성

건물명	입지 조건	배치형상			외관형태	공간 점유율	연결방식 (출입여부)	개구부구성	지붕형상	운영 관리	리노베 이션
평가 기준	B(소로), M(중로), G(대로)	건물배치 유형	정면폭 (M)	기본 형상	상자형 및 기타형	층평균공간 점유율(%)	1층/ 기타층	창호입면에 따른 형태	평지붕과 특수형	건축주/ 관리자	용도 변경
1	M/M	대지후면배치	15.9	다가형 (6단 분절)	상자부가형 (상자+다가형)	85	개별/개별	수평간조	박공지붕	건축주	가능
2	M/B	대지중앙배치	8.5	부정형 (3단 분절)	유사상자부가형 (상자+반원통형)	90.60	개별/공동	점+면간조	평지붕	건축주	가능
3	M/B	대지혼합배치	14.5	각진장방형 (1면돌출)	각진상자부가형	95.44	개별/개별	점+면간조	평지붕	건축주	가능
4	M/B	대지혼합배치	12.4	각진장방형	각진상자형	92.19	개별/공동	점+면간조	평지붕	건축주	가능
5	M/M	대지후면배치	11.4	정방형	상자형	87.18	개별/공동	수평+면간조	박공지붕	건축주	가능
6	M/M	대지혼합배치	9.3	각진장방형	각진상자형	94.24	개별/개별	점+면간조	평지붕	건축주	가능
7	M/B	대지혼합배치	10.3	동근각진장방형	동근각진상자형	84.63	개별/공동	수평+면간조	평지붕	건축주	가능
8	M/M	대지혼합배치	8.7	동근각진장방형	각진상자형	86.73	개별/공동	수평+면간조	평지붕	건축주	가능
9	M/B	대지중앙배치	10.7	장방형	상자형	89.66	개별/개별	수평+면간조	평지붕	건축주	가능
10	M/B	대지혼합배치	8.0	각진장방형	각진상자형	94.06	개별/개별	수평+면간조	박공지붕	건축주	가능
11	G/B	대지혼합배치	9.8	각진장방형	각진상자형	97	개별/개별	면간조	평지붕	건축주	가능
12	B/B	대지측면배치	12.1	장방형	반원통부가상자형	85.69	개별/공동	수평+면간조	유사맨사드 지붕	건축주	가능
13	B/B	대지측면배치	10.3	장방형 (1면돌출)	상자부가형	98.28	개별/개별	면간조	맨사드지붕	건축주	가능
14	M/B	대지혼합배치	10.2	각진장방형	각진상자형	95.96	개별/개별	수평+면간조	평지붕	건축주	가능
15	M/B	대지혼합배치	11.2	동근각진장방형	동근각진 상자부가형	85.64	개별/공동	수평+면간조	평지붕	건축주	가능
16	M/B	대지혼합배치	10.8	동근각진장방형	동근각진상자형	85.69	개별/공동	점간조	평지붕	건축주	가능
17	M/B	대지혼합배치	7.0	각진장방형	각진상자형	90.14	개별/공동	수평+면간조	평지붕	건축주	가능
18	B/B	대지혼합배치	7.4	각진장방형	각진상자형	85.48	개별/공동	점+면간조	평지붕	건축주	가능
19	B/B	대지혼합배치	12.0	동근각진장방형	동근각진 상자형	84.46	개별/공동	수평+점간조	평지붕	건축주	가능
20	G/B	대지혼합배치	11.2	각진장방형 (1면돌출)	각진상자부가형	86.37	개별/공동	수평+수직간조	평지붕	건축주	가능
21	B/B	대지혼합배치	11.3	각진장방형	각진상자형	87.12	개별/공동	수직+면간조	평지붕	건축주	가능
22	B/B	대지혼합배치	11.1	장방형 (원형3단접기)	동근각진상자형	80.05	개별/공동	점+수직, 수평면간조	평지붕	건축주	가능
23	B/B	대지혼합배치	11.5	각진장방형	각진상자형	88.92	개별/공동	점+수직, 수평면간조	평지붕	건축주	가능
24	B/B	대지혼합배치	12.3	장방형 (3단접기)	상자부가형	88.94	개별/공동	점+면간조	평지붕	건축주	가능
25	M/B	대지혼합배치	10.7	각진장방형	각진상자형	84.39	개별/공동	수직+점간조	평지붕	건축주	가능
26	B/B	대지중앙배치	9.9	동근각진장방형	동근각진상자형	90.72	개별/공동	수평면간조	평지붕	건축주	가능
27	B/B	대지혼합배치	11.2	각진장방형 (1면+반원형돌출)	각진상자부가형 (상자+반원통형)	87.71	개별/공동	수직+면간조	평지붕	건축주	가능
28	B/B	대지혼합배치	10.6	각진장방형 (1단돌출)	각진상자부가형	86.29	개별/공동	수평+면간조	평지붕	건축주	가능
29	M/B	대지혼합배치	8.2	동근각진장방형	동근각진상자형	86.18	개별/공동	수평+면간조	평지붕	건축주	가능
30	M/B	대지혼합배치	9.3	동근각진장방형	동근각진상자형	83.76	개별/공동	수평+수직간조	평지붕	건축주	가능

연구의 결과 얻어진 내용은 다음과 같다.

- (1) 이 지역은 토지구획정리사업으로 정돈된 관계로 대지면적은 대부분(24번 제외) 주택건설 용지중 단독주택용지의 일반형(165-330㎡)에 속하는 용지이고 대지형상은 대부분(1번 사례)이 정형에 가까운 형상으로 격자형의 도로 패턴을 이루고 있었다. 또한 조사대상 필지가 블록코너형인 관계로 블록내부형보다 상업시설과의 상관성이 높은 것으로 나타났고, 대지유형과 건물배치형태와의 관계에서 대지형태와 위상이 배치형태 결정에 중요하게 작용하는 것으로 나타났다. 따라서 블록코너형 대지에 소규모 복합용도건물의 배치유형은 보행자와 차량의 이동성과 건물의 입체적 상징성이 반영될 수 있으므로 대지특성에 적합한 물리적 대안들이 제시되어야 할 것이다.
- (2) 주거지역의 경우, 건물의 높이에 대한 규모는 전면 도로폭과 밀접한 상관성이 있으나, 본 조사에서는 도로폭과 무관하게 2, 3, 4층의 규모가 각각 11채, 9채, 10채로 나타나 크게 연관이 없는 것으로 나타났다. 이것은 이 지역의 경제규모를 예측할 수 있는 준거들이 된다. 또한 본고에서 조사된 건폐율, 용적률 및 층수 등은 지역의 경제규모와 지역특성과의 관계에서 개별적인 내용들이 내포되는 것이 지역성을 살리는데 바람직하나, 대부분이 건축주의 경제능력에 따라 규모의 차이가 있을 뿐 특이한 상황은 나타나지 않았다.
- (3) 대지배치유형, 구조, 코어방식, 외부마감 등의 분석결과는 대부분이 블록코너부에 건물이 위치한 관계로 대지코너 전면배치인 혼합배치로 나타나 경제성과 보행자 인식위주의 상징성을 반영한 것으로 나타났다. 획일적인 코어구성, 유사 구조방식과 단순한 외부마감재 등의 사용은 교차로를 통한 접근성과 초기 건설비용의 절감을 반영한 것이나 유지관리상에는 다소 많은 문제점들이 발생할 수 있으므로 실 사용자의 제반조건들과 준공 후, 유지·관리적인 면이 계획단계에서부터 충분히 검토되어 경제성과 편의성이 공히 고려되어야 할 것이다.
- (4) 가로변에 접한 대지길이와 근린형 상업시설과의 관계는 건물 1층부 전면 폭과 직접적인 영향이 있는 것으로 나타났는데 조사대상건물 30채중, 음식점 14개소, 소매점 11개소 등이

- 대부분을 이루고 있었다. 이것은 1층부의 수익성과 밀접한 상관관계가 있어 대지길이가 길수록 상업시설로서의 입지적 장점을 지니고 있는 것을 실증하는 내용이다. 1층 이외 상부층의 경우는 주택과 사무소가 대부분을 이루고 있어 프라이버시 위주의 시설이 거주하기에 유리한 면을 지니는 것으로 평가된다. 따라서 근린형 복합용도건물의 계획시, 토지이용효율을 높이고 이에 따른 복합용도의 업종을 설정하여 거주자의 프라이버시 우선의 안정성과 건축주의 경제적 수익성을 높일 수 있는 방안이 기획요소로 우선 고려되어야 할 것이다.
- (5) 주차형식과 옥외공간 구성의 분석결과, 옥외공간 활용의 경우 주차공간 이외는 최소의 조경공간으로 구성되어 많은 개선점을 내포하고 있었는데 계획수법에 있어 조경뿐만 아니라 휴게공간 등의 적극적인 외부공간 활용이 구상되어 주변환경을 개선시키는 요소로도 작용하도록 고려되어야 할 것이다. 또한 가로와 옥외공간과의 관계에서, 보행자 도로의 체계화와 전술한 외부공간의 체계적인 계획수법을 통하여 거주성이 강한 근린지역으로 계획되어져야 할 것이다.
 - (6) 대지와 가로에 따른 배치형상, 외관형태개구부 및 지붕형상 등의 분석결과, 대부분이 임대소득을 올릴 수 있도록 용도의 보편성과 가변성을 고려한 단순한 정방형이나 장방형에 가까운 상자형 건물을 취해 특징없는 가로경관을 지니는 것으로 나타났다. 이런 경우, 일부 대상건물에서 나타났듯이, 장식기둥이나 원기둥의 노출과 둥근 모서리 구성을 통하여 건축의 본질을 추구하려는 노력이 선행되어야 한다. 따라서 그 지역 도시맥락에 적합한 토지활용을 토대로 건물높이 및 형태제한 등을 부여하고 지형, 스카이라인, 가로와 주변 건물 등을 총체적으로 고려하는 방향으로 전환되어야 할 것이다.
 - (7) 공간점유율과 1층과 기타층의 연결방식의 분석결과, 주거와 근린생활시설 기능간의 상호진입동선의 중첩은 동선 혼란과 프라이버시 문제를 초래하게 된다. 이 경우는 거주자의 관점에서 주택의 프라이버시 보호를 우선적으로 고려하고 진입부와 계단실 등의 동선처리를 체계적으로 분리·통합해야 할 것이다. 특히 택지개발지구에서의 주거복합건물은 사용

자의 실생활과 밀접한 관계가 있으므로, 건물 층수가 높을수록 근린생활시설과의 용도복합으로 인해 주거 본연의 거주성을 침해받기 쉬우므로 주거 위주의 상업시설을 경제성이 허용하는 한 적절하게 배치하고 주거 사용자의 프라이버시 문제를 우선적으로 해결해야 할 것이다.

사 사

이 논문은 2008년도 경북대학교 학술연구지원 금에 의해 연구되었음.

참 고 문 헌

- 1) David Cadman and Leslie Austin-Crowe, Property Development, 2nd ed., London:E & F.N.SPON Ltd., (1983)
 - 2) Broadbent Geoffrey, Emerging Concept in Urban Space Design, VNR(International), (1990)
 - 3) 박영노, 2016년 김천도시기본계획, 김천시, (1997)
 - 4) 정삼석, 도시계획, 기문당, (1998)
 - 5) 박인석외 5인, 대한건축학회논문집, **13**, 4, (1997)
 - 6) 배득호, 광주시 택지개발지구의 주거환경에 관한 연구, 광주대학교, 경상대학원, (1999)
 - 7) 박종호, 양우현, 대한건축학회논문집, **14**, 9, (1998)
 - 8) 이동욱, 이재국, 이문보, 대한건축학회 학술 발표논문집, **19**, 2, (1999)
 - 9) 박동한, 박몽섭, 하재명, 대한건축학회 학술 발표논문집, **21**, 1, (2001)
 - 10) 이근택, 정용호, 한국주거학회논문집 **15**, 2, (2004).
 - 11) 이근택, 박경환, 한국주거학회논문집, **17**, 5, (2006)
-
- (2008년 8월 25일 접수, 2008년 11월 21일 채택)