

대전시 상업지역 주거복합건축물 사례 분석을 통한 관리방안 연구

류경수*

A Study on Management Plans through Case Analysis of Residential Complexes in Commercial Areas in Daejeon

Ryu, Kyungsoo*

국문요약 최근 대도시 상업지역 내 주거복합건축물의 입지로 인해 도시기능이 상업기능에서 주거기능으로 전환되고 있다. 대전광역시 상업지역 내 용도용적제를 개선하기 위해 특·광역시 제도를 비교분석하고, 사업대상지 8개소를 분석하여 문제점을 도출하였다. 첫째, 주거복합건축물의 용도 분류의 명확화, 둘째, 상업지역의 기능 상실에 대한 도시 계획적 불균형, 셋째, 개발밀도의 차이로 도시환경의 훼손이다. 이에 개선방안으로는 첫째, 주거기능과 용도복합의 비율을 최소 10% 이상 확보하고, 둘째, 다양한 용도와 기능을 융·복합화된 시설을 유도하여 도시경쟁력을 확보하고, 용도용적제 폐지를 통한 공동주택의 일괄적인 용적률을 적용하며, 셋째, 지구단위계획 수립 및 자문을 통한 개발밀도를 제시하였다.

주제어 상업지역, 용도용적제, 주거복합건축물, 용도복합, 대전광역시

Abstract: Recently, due to the location of residential complexes in commercial areas of large cities, the urban function is shifting from commercial to residential. In order to improve the use volume system in the commercial area of Daejeon Metropolitan City, the system of special and metropolitan cities was compared and analyzed, and problems were derived by analyzing 8 cases. First, use classification of mixed-residential buildings, Second, unbalance of urban planning for functional loss of commercial area, Third, damage on urban environment due to difference of development density. Accordingly, improvement measures include First, securing the ratio of residential function and mixed use at least 10%, Second, securing urban competitiveness by inducing facilities that combine various uses and functions. The overall floor area ratio of housing is applied, Third, the development density is presented through the establishment of the district unit plan and consultation.

Key Words: Commercial Area, Floor Area Ratio Regulation, Mixed-use Residential Building, Mix Use, Daejeon Metropolitan City

* 경남연구원 도시환경연구실 연구위원(주최자: fbrudtn@gni.re.kr)

1. 서론

1) 연구의 배경 및 목적

최근에 전국 대도시의 상업지역 내 주거복합 또는 주거복합건축물이 무분별하게 증가하고 있는 추세에 있다(김형준, 2022). 용도지역지구제와 관련한 제도의 변화가 있지만, 현재 에도 큰 변화가 없이 과거에 머물러 있다(안내영 외, 2017; 정우호 외, 2020).

도시의 상업지역은 도시공간구조 및 네트워크 관점에서 중심지에 해당하고, 지역의 정체성과 특성이 잠재되어 있는 곳이며, 상업·업무기능을 중심으로 다양하고 복합적인 용도와 기능을 수행하고 있다. 이러한 상업지역에서 공동주택과 일부 근린생활시설로 구성된 주거복합형태의 건축물이 곳곳에 입지하고 있다. 상업지역 내 무분별한 주거복합건축물의 입지로 인한 정주 환경의 열악해지거나, 공원·녹지, 교통 및 교육 시설과 같은 기반 시설의 부족 등 다양한 문제점이 대두되고 있다. 이에 건축물의 용도에 따라 용적률을 차등적용하는 용도용적제를 도입하게 되었다.

용도용적제는 평면적 관리에서 입체적 관리로 전환하여 건축물의 용도와 건축 연면적 비율에 따라 개발 밀도를 차등 적용하는 것으로 합리적인 토지이용을 도모하는 수단이 되고, 상대적 개발밀도가 높은 상업지역에 대도시에서 용도용적제를 정비하고 있다.

특히, 대전시에서는 2008년 최초로 도입한 용도용적제를 2015년도에 관리 운용 체계를 변경하고, 2019년도에는 주거형 오피스텔의 용도를 명확화하기 위한 내부 방침 결정을 통한 조례 운용을 변화하게 되었다.

2019년도부터 대전의 원도심 지역 등 상업지역 내 과도한 주거복합건축물 입지로 해당 용도지역이 잠식되는 결과를 초래하고 있다. 기존 숙박시설 및 버스터미널 일원의 상업지역에서 소규모 주거복합건축물 입지로 인한 도시기능이 점차 변화되고 있다. 이에 대전시의 도시공간구조를 감안하여 도시계획적으로 결정된 상업지역이 본래의 기능과 목적을 달성하지 못하고 미래의 계획 방향을 갖추지 못한 채, 시장 중심으로 도시 기능이 변화하는 것은 적절하지 않는 것으로 사료

되어 상업지역의 주거복합건축물 입지에 따른 체계적인 관리 방안을 마련하는 것이 필요하다.

이에 본 연구는 본래 상업지역의 지정목적과 취지를 고려하여 도시의 경쟁력 강화 및 효율적 도시관리의 관점에서 상업지역 내 주거복합건축물의 사례 분석을 통해 체계적인 관리 방안을 모색하고자 한다.

2) 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 대전시 5개 자치구 상업지역을 중심으로 시간적 범위는 대전시 규제 완화, 도심 내 주택공급을 위한 부동산 경기 등을 고려하여 2019년 이후로 한정한다.

내용적 범위는 상업지역 내 주거복합건축물의 신청 허가 건수 등 건축물대장 및 실증사례 분석을 통한 상업지역 내 주거복합건축물 입지에 따른 제도개선 및 관리 방안을 제시한다.

연구 방법에는 상업지역 내 주거복합건축물 입지에 대한 사항으로 용도용적제와 주거복합건축물에 대한 문헌 및 선행 연구를 고찰하고, 2019년 이후 상업지역 내 주거복합건축물 현황과 실증사례 분석을 통해 문제점을 도출하고 체계적 관리 방안을 마련하고자 한다.

이에 본 연구의 흐름은 제1장에서는 연구의 배경 및 목적, 연구의 범위와 방법을 서술하고, 제2장에서는 주거복합건축물과 용도용적제에 대한 개념 등 이론 고찰 및 선행 연구, 기존 연구와의 차별성을 제시한다.

제3장에서는 7대 특·광역시 용도용적제 운용현황 및 대전시 상업지역 내 주거복합건축물에 대해서 살펴보기로 하고, 제4장에서는 상업지역 내 주거복합건축물 입지에 따른 8개소 사례대상지 실증분석을 통해 개발밀도, 건축계획에 면밀하게 살펴본 이후 문제점 도출 및 개선방안을 제시한다. 끝으로 5장에서는 연구 결론 및 한계점을 제시하고자 한다.

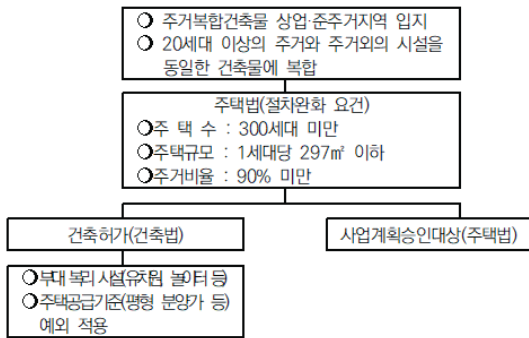
2. 이론 고찰 및 선행연구 검토

1) 이론 고찰

(1) 주거복합건축물의 개념

현행 법률에서 주거복합건축물에 대해 명확하게 용어의 정의를 내리지 못하는 모호한 실정이지만, 주택법과 건축법의 규정에 따라 복합건축물에 포함되며, 건축물의 설치기준은 일반 공동주택과 같이 관리된다(법제처, 2022).

상업지역의 도심공동화 현상을 방지하고 주거 기능을 유도하지만 상업지역에 주거기능 유입으로 인한 상업·업무 활동공간이 축소되고 용도지역의 지정목적과 취지에 부합하지 않는 허점이 발생한다. 주거복합건축물은 1981년 주택건설촉진법의 사업계획 승인에서 주택 면적 비율이 50% 미만 경우에 예외적 규정을 적용하였고, 외환위기 시점인 IMF로 침체된 건설 및 부동산 경기를 활성화하는 차원에서 주거 비율의 규제를 완화하면서 고층·고밀의 형태로 공급하는 목적도 있었다(임병호, 2021).



〈그림 1〉 주거복합건축물의 법률 비교

주거복합건축물에 대한 용어는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 이하 국토계획법』과 『건축법』, 『주택법』에서 자주 등장한다. 인터넷에서는 ‘주거복합건물’은 주거 공간과 문화·오락·편의·상업시설 등의 다른 용도가 한 건물 내에 들어서는 복합적인 용도의 건축물로서 도심공동화 현상을 막고 도심 내 직장인에서 주거 공간 및 생활·편의 시설을 함께 제공한다(네이

버, 2022)라고 설명하고 있다.

또한, 선행 연구에서 주상복합건축물은 동일 건축물에 주택과 함께 상가 등이 복합되는 건축물(김태균, 2004; 김종보, 2006)로 정의하고 있으며, 최근 주거복합건축물과 같은 의미에 해당하는 주상복합아파트, 주상복합빌딩 등 같은 용어로 사용한다(김형준, 2022).

(2) 용도용적제의 이해

토지이용과 관련하여 흔히 용도지역지구제와 용도용적제를 혼돈하여 사용할 수 있다. 용도지역지구제는 토지의 경제적·효율적 이용과 공공의 복지증진을 도모하고자 토지용을 규제 및 유도하기 위한 수단에 해당하고, 용도용적제는 상업지역에서 주거복합건축물을 건축하는 경우 주거 용도의 연면적 비율에 따라 용적률을 차등 적용하는 사항은 도시계획 조례에 근거하고 있어 차이점이 있다.

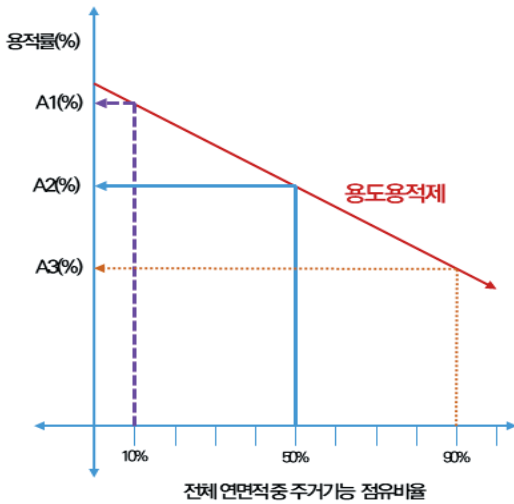
〈표 1〉 용도지역지구제와 용도용적제의 차이

구분	주요 내용 및 차이점
용도지역 지구제	토지이용 규제 중에 하나로 토지별 입지할 수 있는 용도를 결정하고 도시관리계획에서 결정
용도 용적제	상업지역 내 주거연면적 비율에 따라 용적률을 차등 적용하는 도시계획 조례에서 별도로 규정

용도용적제의 도입목적은 건축물의 용도에 따라 용적 및 연면적을 제한하거나 용도와 용적을 분리·적용하는 제도를 의미한다. 특히, 복합용도개발에 따른 도시환경의 악화를 방지하고 토지의 효율적 이용을 도모하는 것이다.

국토계획법에서는 용도용적제에 대해 명확하게 규정하고 있지 않다. 다만, 국토계획법 시행령 [별표 8]에서 건축법 시행령[별표1] 제2호 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택의 면적이 연면적 합계의 90%(도시계획조례로 90% 미만의 범위에서 별도로 정한 경우) 미만인 것은 제외한다] 규정하고 있다.

용도지역에 대한 운용 체계에 대한 변화는 없었지만 2014년 국토계획법 시행령에서 용도지역의 건축 제한



〈그림 2〉 용도용적제에서 용적률의 적용

에 대한 방식을 전환하고, 상업지역에서 다양한 용도와 기능을 복합화하는 것으로 용도지역의 이해와 인식에 대한 새로운 패러다임을 가져오게 되었다.

2017년에 서울시에에서 중심지 체계 설정 등을 고려하여 상업지역 내 주거복합건축물 입지시 용적률 400% 이하로 일괄 적용하는 것으로 용도용적제를 폐지하였다. 2019년 광주시에서도 상업지역의 지정목적과 취지, 기반 시설을 고려하여 주거복합건축물을 포함한 주거용 오피스텔, 레지던스, 생활숙박시설 등 주거용도가 입지 시 용적률 400% 이하로 일괄 적용하는 것으로 용도용적제를 폐지하였다.

대구는 2021년 상업지역 내 주거복합건축물 및 오피스텔과 같은 주거용도 입지시 공동주택 용적률 400% 이하로 하되, 상업 기능에 한해 용적률을 추가 적용하는 것으로 공동주택의 용적률은 준주거지역과 같은 400% 이하로 적용하고, 그 외의 용도에 대해서는 남은 용적률 만큼 입지할 수 있도록 제외하고 있다.

2) 선행 연구

본 연구에 앞서 주거복합건축물 및 용도용적제와 관련한 선행 연구는 서울시를 중심으로(김태균, 2004; 이원경, 2007; 송희숙 외, 2007; 유해연 외, 2010; 양재섭 외, 2014) 사업대상지 내 입지여건 및 개발밀도

의 특성 등 중심지 체계를 고려한 상업지역 내 주거복합건축물의 입지에 관한 연구가 주를 이루고 있었고, 고층 주거복합건축물의 입지로 인한 문제점을 도출하고 비교분석을 통해 개선방안을 도출하는 연구가 주를 이루고 있다. 상업지역의 주거복합건물로 인해 주거환경이 악영향이 있는 것으로 분석되는 등 주거복합건물 내 아파트보다 오피스텔의 일조와 채광에 불리하다는 연구(송희숙 외, 2007) 결과도 있다.

또한, 용도용적제 적용에 따른 주거복합건물 입지에서 주거형 오피스텔을 어떤 유형으로 볼 것인지는 지자체마다 다른 규정을 적용하고 있다. 원활한 공동주택이 공급되지 않음에 따라 부동산 가치 상승에 따라 유사한 주거형 오피스텔과 관련하여 서울시와 지방 대도시를 중심으로 정책연구가 추진되고 있었다.

최근, 상업지역 내 주거복합건축물 입지에 따른 용적률 차등 적용하는 용도용적제의 선행 연구는 오피스텔 공급 비율과 현황의 실증분석을 통해 주거성이 강화되는 도시관리의 문제점에 대한 방향과 제도적 개선 방향(안내영 외, 2020)과 도시의 상업지역 밀도관리와 주거복합건축물 입지에 따른 용적률 개선방안(권진우 외, 2021; 김형준, 2022) 등으로 상업지역 내 주거복합건축물과 용도용적제에 대한 문제점에 대해서는 많은 지적이 있었지만, 실제로 상업지역 내 주거복합건축물과 용도용적제에 대한 연구는 다른 연구와 비교하여 많지 않다는 것을 알 수 있었다.

3) 연구의 차별성

앞서 선행연구에서 기술하고 있는 것과 같이 상업지역 내 주거복합건축물 입지에 따른 일조, 교통 등에 대한 일반적인 문제점을 도출하고 기준 마련을 통해 개선방안을 제시하고 있는 연구가 주를 이루고 있다.

따라서 선행 연구와 본 연구의 가장 큰 차이점은 상업지역 내 고층·고밀의 주거복합건축물의 입지로 인한 기반 시설이 미비하다는 일반적인 문제점을 제시하고 있고, 도시계획 조례를 통한 주거 연면적 비율을 조정하는 기준 마련에 대해 언급하고 있다. 이에 실증사례 분석을 통한 문제점 도출 및 개선 방안을 제시하고

있어 기존 연구와 차별성을 갖는다.

3. 용도용적제 관련 조례 비교

대전시를 중심으로 상업지역 내 주거복합건축물 입지에 따른 개발밀도를 산정하는 용도용적제에 대해서 살펴보고자 한다. 도시계획 조례의 상위 법령인 국토계획법에서 상업지역 용적률 범위를 정하고 있고, 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 제한을 명시하고 있다(국토계획법 시행령 제71조). 또한 상업지역 내 공동주택은 원칙적으로 금지하고 있으나, 단서 조항에서 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90% 미만 경우에는 도시계획 조례를 통해 별도의 비율을 규정하는 것으로 지자체별 주거복합건축물의 주거 외용도 비율과 용적률 적용을 조례에서 규정하고 있다.

1) 대도시 도시계획 조례 비교

(1) 서울시 도시계획 조례

상업지역 내 과도한 주거용도 중심의 주거복합건축물 공급을 제어하기 위해서 2000년 7월 도시계획 조례를 통해 용도용적제를 전구 최초로 도입하였다. 상업지역 내 주거복합건축물을 건축할 경우 주거용도 비율에 따라 용적률 600~800% 이하로 차등 적용하였다.

2003년과 2005년(주거 외의 용도 비율 최소 30% 이상 확보) 및 2008년 3번의 개정에서 주택 연면적 비율을 20~90% 범위에서 사대문 내 지역, 그 외 지역 여부에 따라 420~1,000% 범위로 차등 적용하고 있으며, 2008년 7월 이후, 상업지역 내 주거복합건축물 입지로 인한 교통, 공원 등 기반 시설 부족이 발생하여 주거용도에 한정하는 것으로 용적률 400% 이하로 강화하게 되었다.

2017년도는 용도용적제를 개정한 사항으로 중심지 체계를 고려하여 비주거용도를 20% 이상(지구) 또는 30% 이상(지구 외)으로 구분하고, 공동주택 용적률은 400% 이하이며, 임대주택 공급에 따라 비주거용도 비율을 한시로 20% 이상으로 하는 등 비주거용도 비율을 조정하고, 해당 용도지역의 용적률을 최대한도로 적용하고 있다.

(2) 부산시 도시계획 조례

2000년 도시계획법 전면 개정에 따라 제정된 도시계획 조례에서 중심상업지역 1,300% 이하, 일반상업지역 1,000% 이하, 근린상업지역 800% 이하로 용적률을 규정하고 있다. 또한, 2003년 9월에 상업지역 내 비주거용도 비율은 최소 20% 이상을 확보하는 것으로 도시계획 조례를 운용하고 있었다.

부산의 용도용적제는 2008년도에 처음 기준을 마련하였으며, 당시 주거 연면적 비율은 90% 미만, 비주거용도는 10% 이상 확보하는 것으로 2003년도와 비교

〈표 2〉 서울시 용도용적제 연혁

연혁(시기)		'00.7.15	'03.7.25	'05.1.5	'08.7.30	'17.7.13	'19.3.28.이후
도시계획 조례		제56조 제1~3항 (별표2)	제55조 제1~3항 (별표2)	제55조 제1~3항 (별표3)			
용적률	기본	중심상업	1,000% 이하				
		일반상업	800% 이하				
		근린상업	600% 이하				
	주거복합 건축물	기본	420 ~ 1,000% 이하			400% 이하	
예외사항		-	균형발전지구, 재정비촉진, 시장정비구역		정비구역	임대주택, 특정 정비구역	
주거외 용도비율	기본	10 %		30 %		20 %	
	특정 지구, 지역	-		10 %	20 %	10%	

하여 주거 외용도 비율보다 10% 완화 조정하여 현재 까지 용도용적제를 운용하고 있다.

(3) 대구시 도시계획 조례

2003년도에 도시계획 조례를 제정한 이후 중심상업 지역 1,300% 이하, 일반상업지역 1,000% 이하, 근린 상업지역 800% 이하로 용적률을 적용하고 있다. 상업 지역은 동성로 일원과 동대구역을 중심으로 한 대단위 면적의 형태로 결정되어 있다.

최근, 상업지역 내 고층·고밀 주거복합 건축물 급증에 따른 상업지역의 기능 상실과 도시공간구조의 훼손 등 주거복합건축물 입지로 인한 일조, 조망, 교통 관련 대규모 민원 발생하고 있다. 이에 일반주거지역과의 개발밀도 형평성, 주택공급의 과잉 등 심각한 부작용을 해소하는 등 상업지역의 주거지화 방지를 위해 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 산정기준을 정비

하고 개정 시행 및 운용하고 있다.

용도용적제의 개정은 공동주택 입지시 용적률 400% 이하로 적용하고, 판매 및 근린생활시설과 같은 주거 외 용도는 해당 용도지역의 용적률 범위까지 허용하고 있다. 다만, 주거형 오피스텔은 주택법 제4조 제2호 규정에 따라 준주택으로 명시하고 있어 이를 주거 용도로 적용하고 있다.

(4) 인천시 도시계획 조례

2001년도 중심상업지역 1,000% 이하, 일반상업지역 800% 이하, 근린상업지역 600% 이하의 용적률을 규정하고 있었다. 2005년도에 상업지역 용적률을 상향하여 중심상업지역 1,300% 이하, 일반상업지역 1,000% 이하, 근린상업지역 700% 이하로 개정 시행하고 있다.

상업지역 내 용적률 상향 조정한 이후인 2007년을

〈표 3〉 부산시 용도용적제 연혁

연혁(시기)			'00.10.26	'03.9.18	'08.3.5 이후
도시계획 조례			제45조	제50조제1항(별표7)	제50조제1항~제2항(별표7)
용적률	기본	중심상업	1,300% 이하		
		일반상업	1,000% 이하		
		근린상업	800% 이하		
	주거복합 건축물	기본	-		540 ~ 1,300% 이하
		예외사항	-		최대 250%(최대용적률 초과 불가)
주거외 용도비율	기본		-	20% 이하	10%
	특정 지구, 지역		-	10%(정비사업)	-

〈표 4〉 대구시 용도용적제 연혁

연혁(시기)			'03.10.10	'20.12.30
도시계획 조례			제80조제1항 및 제3항(별표2)	제80조제1항 및 제4항(별표2)
용적률	기본	중심상업	1,300% 이하	
		일반상업	1,000% 이하	
		근린상업	800% 이하	
	주거복합 건축물	기본	400 ~ 1,300% 이하	400 ~ 450% 이하
		예외 사항	-	
주거외 용도 비율	기본		10% 이하	10% 이하(준주택 제외)
	특정 지구, 지역		-	

〈표 5〉 인천시 용도용적제 연혁

연혁(시기)		'01. 1. 8	'03.11.17	'05.11.17	'06. 4.17	'07. 7.30	'19. 2.20
도시계획 조례		제60조	제65조(별표2)				
용적률	기본	중심상업	1,000% 이하		13000% 이하		
		일반상업	800% 이하		1,000% 이하		
		근린상업	600% 이하		700% 이하		
	주거복합 건축물	기본	260~850%이하	400~1,300% 이하	320~1,300% 이하		
예외사항		-					
주거외 용도비율	기본	20%	30%		20%		
	특정 지구, 지역	-			10%(정비구역, 도시재생 사업지구)		10%(도시재 생 사업지구)

〈표 6〉 광주시 용도용적제 연혁

연혁(시기)		'00.10. 2	'06. 7.15	'12. 7.10	'19. 3.15	'21. 3.25
도시계획 조례		제38조, 제59조 (별표 1, 8-10)	제39조 및 제72조 (별표 7~9, 별표 24)			
용적률	기본	중심상업	900% 이하		1,300% 이하	
		일반상업	700% 이하		1,000% 이하	
		근린상업	500% 이하		700% 이하	
	주거복합 건축물	기본	340~900% 이하	500~1,300% 이하	400~1,300% 이하	400% 이하
예외사항		-				
주거외 용도비율	기본	10% 이상			15% 이상	
	특정 지구, 지역	-			10% 이상 (원도심, 인접한 상업지역)	

기준으로 주거 연면적 비율에 따라 용적률을 차등 적용하는 용도용적제를 시행하는 것으로 비주거용도는 최소 20% 이상을 필수적으로 확보하는 사항이다. 또한, 인천시는 용도용적제는 상업지역과 준주거지역을 포함하고 있고, 상업지역 외에도 주거형 오피스텔의 연면적 비율에 따라 용적률을 차등 적용하고 있는 것으로 나타나고 있다.

(5) 광주시 도시계획 조례

2000년도에는 중심상업지역 900% 이하, 일반상업지역 700% 이하, 근린상업지역 500% 이하로 용적률을 규정하였다. 2006년도에 상업지역 용적률을 일부 상향하여 중심상업지역 1,300% 이하, 일반상업지역

1,000% 이하, 근린상업지역 700% 이하로 개정 시행하고 있다.

그러나, 상업지역 내 무분별하게 고층 고밀의 주거복합건축물이 입지에 따른 교통 등 도시문제가 발생함에 따라 2019년을 3월에 용도용적제를 폐지하고 공동주택을 포함한 주거형 오피스텔 등 주거복합건축물의 용적률 400% 이하로 일괄적으로 적용하는 것으로 개정하였다. 또한, 용도용적제 폐지 시행 이후 장기 거주 및 분양이 가능한 생활숙박시설에 대해서도 주거 용도로 포함하여 상업지역 내 주거 기능 유입에 대해서 용적률을 강화(2021.02.25.)하고 있다는 것을 알 수 있다.

비주거용도에 대해서는 2019년 3월을 기준으로 기준일 이전에는 10% 이상으로 운영하고 있었고, 기준

〈표 7〉 울산시 용도용적제 연혁

연혁(시기)			'01. 3. 9	'03. 7. 1	'06. 2.16	'14.12.31	'15. 5.28	'20.10.29.
도시계획 조례			제53조	제46조(별표 24)				
용적률	기본	중심상업	1,500% 이하		1,300% 이하			
		일반상업	1,300% 이하		1,200% 이하			
		근린상업	900% 이하		700% 이하			
	주거복합 건축물	기본	350% 이하(준주거)			540~1,300% 이하		
		예외사항	-					
주거외 용도비율	기본					10% 이상		
	특정 지구, 지역					20% 이상 (정비사업을 위한 예정 구역)		

〈표 8〉 대전시 용도용적제 연혁

연혁(시기)			'00.12.15.	'06. 4.21.	'07. 6.15.	'15.10. 8.
도시계획 조례			제31조, 제48조	제38조, 제55조, 별표(7~9)	제38조, 제55조, 별표(7~9, 31)	제33조, 제50조, 별표(7~9, 30)
용적률	기본	중심상업	1,300% 이하			
		일반상업	1,100% 이하			
		근린상업	900% 이하	700% 이하		
	주거복합 건축물	기본			400~1,300%이하	580~1,300%이하
		예외사항	정비사업			
주거외 용도비율	기본		-	20% 이상	10% 이상	
	특정 지구, 지역		-	10% 이상 (원도심 지역)		

일 이후에는 15% 이상으로 강화하여 운영하고 있다. 다만, 기준일부터 원도심 상업지역과 연접한 상업지역 등에 대해서 비주거용도 10% 이상으로 완화하고 있다.

(6) 울산시 도시계획 조례

2001년도에는 중심상업지역 1,500% 이하, 일반상업지역 1,300% 이하, 근린상업지역 900% 이하로 도시계획법에서 정한 법정 한도까지 용적률을 적용하였다. 그러나, 2003년도 국토계획법 제정에 따라 도시계획 조례를 전부 개정하고, 2006년 2월 상업지역 내 용적률을 일부 하향하여 중심상업지역 1,300% 이하, 일반상업지역 1,200% 이하, 근린상업지역 700% 이하로 개정·시행하였다.

상업지역 내 용적률 하향함과 동시에 주거 연면적

비율에 따라 용적률을 차등 적용하는 용도용적제를 시행하는 것으로 비주거용도는 최소 10% 이상을 확보해야 하는 것으로 나타나고 있다. 최근에 발표된 연구보고서에 따르면(이주영, 2020) 상업지역 내 주거복합건축물 개발압력을 받지 않고 있어 현 용도용적제를 지속 운영하되, 고밀의 주거복합건축물 입지에 따른 지구단위계획 자문을 통해 개발밀도를 조정할 수 있는 등 연구의 결과를 제안하고 있어 다른 지방 대도시와 차별되고 있다.

2) 대전시 용도용적제 운용 및 변화

대전시의 경우, 2000년 12월 도시계획법 전면 개정에 따라 도시계획 조례를 제정하고, 중심상업지역

1,300% 이하, 일반상업지역 1,100% 이하, 근린상업지역 900% 이하로 용적률을 적용하였다. 최초 상업지역 내 용도용적제는 2007년도로 총 9단계로 주거 연면적 비율에 따라 용적률을 차등적용하였고, 2015년 많은 공공청사 이전으로 인해 정체기를 겪던 원도심 지역의 활성화를 위해서 5단계로 완화하는 것으로 개정하였다. 대전의 원도심 지역에 면적 단위의 상업지역으로 결정되어 있어 다양한 형태의 주상복합건축물이 다수 입지될 것으로 예상했다. 그러나 실제 2015년부터 2018년까지 상업지역 내 주거복합건축물의 인허가 건수는 단 3건으로 자료를 비교분석하는데 어려움이 있는 것으로 판단된다.

2019년부터 부동산 가격 급격한 상승기류에 낮은 주택공급 비율과 글로벌 저금리 등 다양한 요인을 반영하듯이 주택건설사업계획승인과 오피스텔의 허가가 급격히 증가하였다.

고밀의 주거복합건축물 입지로 기반 시설의 부족한 도심의 난개발로 인한 다양한 문제와 민원이 발생함에 따라 2019년 10월에 내부 방침을 통해 상업지역 내 주거복합건축물에 대해서는 최소 비율 5% 이상 비주거용도 비율 확보와 도로 및 주차장 확보 등 조례보다 강한 규제 형태로 지침을 적용하게 되었다.

3) 소결

2000년 이후, 도시계획 조례 제정을 통해 상업지역 내 용도용적제를 도입하였다는 것을 알 수 있다. 당초 7대 특·광역시에서는 용도용적제 도입으로 도시계획

조례와 비슷한 용적률을 적용하고 있었으나, 점차로 상업지역 내 주거복합건축물 입지로 인한 다양한 문제가 발생하여 용적률을 하향조정에 대한 움직임이 나타나고 있다는 것을 알 수 있다.

또한, 오피스텔의 용도는 건축법에서는 업무시설에 해당하는 상업 및 업무기능을 가지고 있고, 주택법에서는 준주택의 주거용도로 규정하고 있어 비주거용도의 범위를 재설정하는 등 7대 특·광역시에서 유사하게 나타나고 있다.

그러나, 주거복합건축물의 입지에 따른 교통, 공원 및 녹지 등 기반 시설의 부족에 대한 도시문제가 대두되는 부분에서 서울, 대구, 광주에서는 용도용적제를 폐지하고, 인천, 울산, 부산에서는 현 용도용적제를 그대로 운용하는 등 도시관리 정책방향 설정에 차별되는 특징이 있다는 것을 알 수 있다.

4. 사례 분석을 통한 문제점과 개선방안

1) 대전시 주거복합건축물 입지 현황

(1) 주거복합건축물 현황(1994~2022.8)

대전시 주거복합건축물은 최초 1994년부터 2022년 8월까지 총 205건의 인허가를 통해 25,307세대가 입지하고 있다. 대전의 상업지역 총 면적 8.9km² 중 주거복합건축물의 입지하고 있는 면적은 0.33km²로 전체 대비 3.7%에 해당한다. 세대수를 중심으로 자치구별의 입지 현황은 중구(36.60%), 유성구(29.80%), 서

〈표 9〉 상업지역 내 주거복합건축물 입지 현황

구분		계	동구	중구	서구	유성구	대덕구
총 건수		205	22	59	41	77	6
총 세대수		25,307	2,104	9,262	6,040	7,542	359
평균	건폐율(%)	67.1	72.1	65.2	70.8	64.8	62.5
	용적률(%)	539.8	492.9	527.8	761.6	500.8	415.9
	층 수	14.6	15.9	16.1	14.1	13.7	11.0
	대지면적(m ²)	1,844.8	1,610.1	2,549.6	2,666.7	1,380.6	1,017.3
	건축연면적(m ²)	16,836.8	16,909.2	23,710.4	23,903.2	9,173.2	10,488.1

구(23.86%), 동구(8.32%), 대덕구(1.42%) 순으로 나타나고 있다. 또한 전체 205건 주거복합건축물의 대지면적은 332,109.59㎡, 평균 건폐율 67.1%, 용적률 539.8%, 층수 14.6층, 대지면적 1,844.8㎡, 건축연면적 16,836.8㎡으로 분석되었다.

주거복합건축물의 입지 특성은 과거에는 주거용도보다는 근린생활시설 및 상업 및 업무시설의 비중이 더 높아 상가입지 특성을 고려하여 1층 바닥면적을 최대한 확보하기 위해 건폐율은 높고 층수는 낮게 적용하였다.

또한, 상업지역 내 주거복합건축물은 장기간이 소요되는 재개발사업, 재건축사업, 도시개발사업과 다르게 주택법에 따른 주택건설사업을 통해 법률에서 규정하고 있는 기반시설의 의무시설 확보 비율이 완화된되어 있어 다른 사업에 비해서 비교적 짧은 기간과 행정절차로 쉽게 입지할 수 있는 장점이 있다.

그러나, 상업지역 내 고층고밀의 주거기능 입지로 실제 공동주택이 입지 가능한 제2종 및 제3종일반주거지역에서 사업지역으로 나타나는 부작용이 있고, 상업지역 내 상업시설 비율이 5% 미만의 낮은 수준으로 상업지역의 기능과 취지가 상실되어 상업시설 공동화 현상 발생과 도시공간구조와 기반시설의 부족과 교통, 경관, 일조권 등 도시문제가 발생하고 있다.

(2) 최근 4년 주거복합건축물 현황

앞서 용도용적제 완화 이후, 2015년부터 2018년까지 주거복합건축물 인허가 건수가 3건으로 상업지역 내 주거복합건축물의 문제점 도출에 한계가 있어 2019년도에 상업지역의 목적과 취지를 고려하여 최근 4년 동안의 주거복합건축물 입지 현황을 분석하였다.

대전시 상업지역 내 주거복합건축물의 입지현황을 살펴보면 총 36건이고, 7,871세대로 건폐율 65.7%, 용적률 622.8%, 층수 18.2층, 대지면적 2,659.6㎡, 건축연면적 28,854.8㎡으로 분석되고 있다.

상업지역 내 주거복합건축물 전체를 기준으로 세대수의 31.10%, 대지면적의 38.20%를 차지하고 있고, 평균 건폐율 1.4% 감소하고 있지만, 용적률 83.0%, 층수 3.6층, 대지면적 814.8㎡, 건축 연면적 12,018.0㎡

로 대부분 증가하고 있는 것으로 분석되었다. 통신(전화)판매 및 TV·인터넷 쇼핑물 시장이 활성화되는 등 미분양의 상가보다는 분양성이 좋고 사업성 확보에 유리한 공동주택으로 전환되고 있다.

또한, 2022년 8월을 기준으로 주택건설사업계획승인 및 건축허가를 득하지 않았지만 도시계획위원회 심의 등 상업지역 내 주거복합건축물 계획예정인 자료에 대해서 비교 분석한 부분에서 용도용적제를 개선하거나 정비가 필요하다는 것을 알 수 있다.

대전시 상업지역 내 주거복합건축물 전체 기간을 중심으로 최근 4년과 예정된 사업계획과 비교분석한 결과, 인허가 건수의 경우 최근 4년 동안에는 17.6%, 예정된 사업계획은 14.6% 정도 나타나고 있고, 세대수의 경우 최근 4년은 31.1%이고, 예정된 사업계획은 47.2%로 나타나고 있다.

또한, 평균 층수와 연면적에 대해 살펴보면 최근 4년에 비해 3.6층과 12,000㎡ 연면적이 증가하고 있으나, 예정된 사업계획의 경우 층수는 268% 정도, 연면

〈표 10〉 주거복합건축물 예정 현황(2022년 8월 이후)

구분	총 건수	총 세대수	평균	
			층수	연면적(㎡)
계	30	11,942	39.5	98,455.0
동구	12	2,454	47.5	81,090.0
중구	5	4,877	43.5	123,103.0
서구	9	2,358	35.2	81,180.0
유성구	4	2,253	31.8	108,447.0

〈표 11〉 주거복합건축물 비교 분석

구분	전체	최근4년	예정된 사업계획
총 건수	205	36 (17.6%)	30 (14.6%)
총 세대수	25,307	7,871 (31.1%)	11,942 (47.2%)
평균	층수	14.6	18.2 (124.7%)
	연면적(㎡)	16,836.8	28,854.8 (171.4%)
			39.5 (270.5%)
			98,455.0 (584.8%)

적은 584%로 급격하게 증가하고 있는 것으로 분석되었다. 이는 상업지역 내 주거복합건축물 입지용도와 기능이 상업 및 업무기능에서 주거기능으로 변화되고 있고, 고층고밀의 건축계획을 수립하고 있다는 것을 알 수 있다.

2) 사례지의 실증분석을 통한 문제점

대전의 상업지역은 대전역을 중심으로 한 원도심 지역과 대규모 택지개발사업지구의 상업지역으로 구분할 수 있다. 과거 원도심 지역에는 대전시청과 충남도청이 있는 중구에는 행정기관이 다수 입지하고 있었으나, 현재는 시청과 도청이 각각 이전하게 되었다. 이에 원도심 지역은 건축물의 용도와 기능 등 별도의 규제를 받지 않고 사업성 위주로 입지가 가능한 반면에 대규모 택지개발사업지구의 상업지역은 지구단위계획으로 관리·유지하고 있어 입지특성에 차이가 있다.

다음은 주거복합건축물 입지 전후의 건축물 용도와 비율에 대해 분석하고자 한다. 사업부지 사업시행 이전의 건축물 대장을 기준으로 대부분 숙박시설, 근린생활시설이 주를 이루고 있고, 일부 저층 단독주택이 입지하고 있는 것으로 분석되었다. 또한 숙박시설과 근린생활시설은 10층 이하로 인접한 지역에 일조, 통행과 같은 미치는 영향은 작은 것으로 판단한다.

사업부지의 사업시행 이후에는 고층고밀의 공동주택과 주거형오피스텔, 일부 근린생활시설을 입지하는 것으로 기존의 건축물 연면적에 비해서 월등히 높은 것으로 나타나고, 당해 사업부지가 상업시설과 같은

비주거용도 위주에서 공동주택 및 주거형 오피스텔과 같은 주거용도로 전환되고 있는 것으로 판단한다.

대전시 용도용적제 시행 이후 사업대상지의 건축개요 등 실증분석을 통한 상업지역의 용도와 기능변화 등 결과들을 바탕으로 대전시 용도용적제에 대한 문제점을 도출하고자 한다. 우선, 상업지역의 본 기능인 판매 및 상업시설과 같은 비주거용도의 비율을 명확하게 제시할 필요가 있다. 법률상 오피스텔은 업무시설(건축법) 및 준주택(주택법)으로 분류하고 있고, 현행 대전시 도시계획 조례에서 상업지역 내 주거복합건축물에 포함된 오피스텔 등 준주택은 비주거용도로 적용하고 있어 다른 특·광역시 대비 상대적으로 높은 용적률을 허용으로 주거형 오피스텔과 관련한 규정의 맹점을 이용한 오피스텔 난립하고 있다.

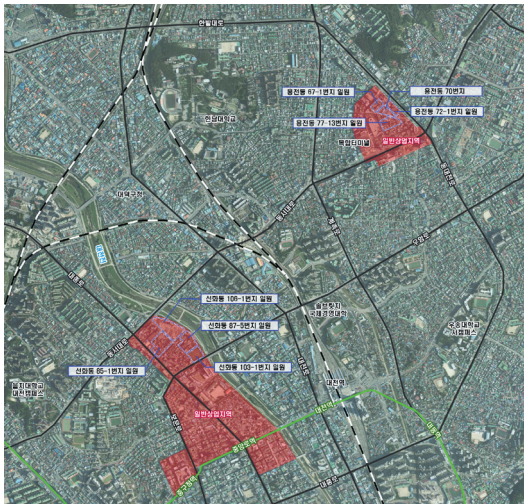
둘째, 상업지역 고밀도의 주거용도 입지에 따른 타 주거지역 내 공동화 심화 등 부작용과 상업시설 비율이 2~3% 수준이고, 기반시설은 해당 사업지의 주요 진출입 구간에 가감속차로를 조성하는 것 이외에는 의무화 규정이 없어 해당 상업지역의 본래 기능 상실이 우려되며, 도시계획적 불균형이 초래하고 있다. 셋째, 주거밀도가 주택재개발사업의 용적률은 250%인 것과 대비하여 대략적인 3배 정도 차이가 발생하고 있어 과도한 주거기능 유입에 따른 도로 등 기반 시설의 부족과 교통, 경관, 일조권 등 도시환경 훼손 및 주변의 정주 환경에 악영향을 줄 수 있다.

〈표 12〉 상업지역 내 주거복합건축물 입지 현황(2019년 ~ 2022년 8월)

구분		계	동구	중구	서구	유성구	대덕구
총 건수		36	7	17	2	8	2
총 세대수		7,871	1,597	4,941	234	1,050	49
평균	건폐율(%)	65.7	70.0	62.0	69.0	65.5	62.0
	용적률(%)	622.8	673.0	659.0	849.0	571.0	362.0
	층 수	18.2	30.0	30.0	8.5	13.0	9.5
	대지면적(m ²)	2,659.6	3,787.0	5,835.0	2,119.0	1,101.0	456.0
	건축연면적(m ²)	28,854.8	43,685.0	59,763.0	29,417.0	9,758.0	1,651.0

〈표 13〉 상업지역 주거복합건축물 대상지 및 건축계획

구분	사업 이전				사업 이후					
	건축물 용도(비율, %)				건축물 용도(비율, %)			개발밀도		
	숙박 시설	근린생활 시설	단독 주택	기타	공동 주택	오피스텔	근린생활 시설	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
중구 선화동 106-1번지	44.8	25.3	14.9	15.0	998세대 (89.8)	82실 (7.0)	3.2	21,520.0	40.97	731.66
중구 선화동 87-5번지	40.9	20.5	20.5	18.1	743세대 (89.1)	50실 (7.2)	3.7	15,039.0	49.41	749.36
중구 선화동 85-1번지	37.1	28.3	19.7	14.9	851세대 (89.1)	-	10.9	19,406.0	58.48	749.84
중구 선화동 103-1번지	기존건축물 철거로 건축물 용도 파악 불가				418세대 (89.9)	-	10.1	9,321.8	56.56	745.19
동구 용전동 77-13번지	77.7	22.3	-	-	502세대 (69.0)	171실 (25.2)	5.8	11,586.5	57.95	855.73
동구 용전동 72-1번지	92.6	-	-	7.4	280세대 (77.9)	36실 (11.5)	10.6	5,371.0	69.92	794.25
동구 용전동 67-1번지	67.1	29.3	-	3.6	304세대 (79.6)	36실 (11.3)	9.1	5,092.3	64.29	799.99
동구 용전동 70번지	-	100.0	-	-	280세대 (78.7)	42실 (10.4)	10.9	6,197.7	66.37	798.22



〈그림 3〉 사례대상지 위치도

3) 용도용적제의 관리 방안

앞서서 기술하고 있는 6대 특·광역시 제도의 비교와 사업대상지의 분석을 통해 도출된 문제점에 대한 개선

방안을 마련하고자 한다.

먼저 상업지역 내 주거복합건축물 입지에 따른 용도 용적제도 적용을 수정하는 것으로 대전시 도시계획 조례 제50조와 같은 조례 별표 30에서 규정하고 있는 부분으로 주거 용도와 비주거 용도를 보다 명확하게 정의하고, 운용하는 것이 적절할 것으로 사료된다. 주거 용도는 건축법 시행령[별표1] 제2호 공동주택 및 제15호가목 생활숙박시설, 주택법 시행령 제2조제4호 준주택 등 장기 거주가 가능한 모든 시설로 한정하고, 비주거용도 1은 제1종 및 제2종근린생활시설, 판매시설 등 상가 및 판매 용도와 문화시설, 노유자시설, 운동시설 등 주민편익용도에 해당하는 비주거용도 2로 구분하고, 주거용도와 비주거용도 1, 2를 포함한 10% 이상을 확보하는 것이다. 원활한 도심 내 주택공급을 통한 주거안정 도모 및 공동화 현상 방지하고, 빈집 및 노후화 시설을 정비하여 범죄예방 및 도시미관 향상 도모하며, 도심 내 부족한 문화와 운동시설 설치에 따른 도심의 다양한 기능을 확보할 수 있다.

상업지역 내 과도한 주거 기능의 집중을 방지하는

한편, 비주거기능의 용적을 상향 조정하는 것으로 도심 기능의 활성화를 도모하고자 상업지역에서 공동주택의 연면적 비율을 기존 90%에서 80% 또는 70%로 하향 조정하고, 비주거용도 10%이상 확보시 주거용 오피스텔 제외하는 단서 조항의 규정이 필요하다.

도시계획 조례에서 용도용적제를 폐지하는 사항이다. 상업지역 내 주거복합건축물의 사업주진은 주택건설사업을 통한 주요 진·출입구에 도로의 폭원 만을 확보하고 있다. 그러나, 정비사업의 경우 상대적으로 어린이공원, 완충녹지, 사회복지시설, 종교시설 등 다양한 기반 시설을 확보해야 한다.

해당 규정을 적용으로 주거지역과 인접한 교통·교육시설 등 추가 시설의 설치와 정온한 주거환경을 조성하고, 다양한 상업 용도와 기능을 융·복합된 시설 입지로 도시경쟁력 강화할 수 있는 장점이 있다. 그러나 상업지역 내 상주인구의 감소로 도심공동화 현상 발생 가능성과 입지규제로 인한 건설 및 주택경기의 유연한 대처에 제한되는 단점이 발생할 수 있다.

용도용적제 폐지에서도 주거형 오피스텔, 생활숙박시설 등 장기 거주가 가능한 주거용도의 용적률은 400% 이하로 적용하고, 판매 및 상업 기능을 가진 시설의 입지에 용적률을 추가 적용하는 대안과 주거복합건축물이 입지시 일괄적으로 용적률 400% 이하로 적용하고 있다.

이에 따라서 상업지역의 지정목적과 취지를 고려하여 도심공동화 현상을 줄이고 일부 주거복합건축물 입지는 필요하고, 주거지역과 유사한 정주 환경과 기반 시설의 확보를 위해 제도적 정비가 필요하다. 아울러 일정한 규모 이상의 주택건설사업계획승인 시 필히 지구단위계획을 수립하고, 도시계획위원회 자문을 통해 적정한 개발밀도를 제시하는 등 공공측면에서 상업지역을 효율적으로 관리가 필요하다.

5. 결론

전국적으로 7대 특·광역시의 상업지역에는 공동주택과 오피스텔, 근린생활시설을 복합된 주거복합건축

물이 증가하고 있고, 최근 주거복합건축물은 공동주택 89%, 오피스텔 10%, 근린생활시설 1%의 정도로 대부분 주거의 형태로 입지하고 있다.

현재 시민의 삶의 질과 연계되어 있는 도시기능을 고려하여 중심지 체계와 도시공간구조에 있어 상업지역 내 주거복합건축물의 입지는 부동산의 가치와 사업적 측면에서 상업지역이 주거 기능으로 전환되는 도시계획적 불균형을 초래하고 있다. 따라서 상업지역의 지정목적과 취지를 고려하여 상업지역 내 주거복합건축물 입지에 대한 원칙과 기준을 고려하여 용도용적제의 개선과 정비가 필요하다.

본 연구는 대전시 상업지역 내 주거복합건축물의 입지에 따른 문제점을 파악하기 위해서 서울을 비롯한 특·광역시의 용도용적제에 대해서 면밀하게 살펴보고, 사업대상지 8개소의 사업시행 전후 비교분석하였다. 이를 토대로 대전시 상업지역 내 주거복합건축물 입지로 인한 문제점을 도출하고, 개선방안을 모색하였다.

대전시 용도용적제에 대한 문제점은 첫째, 주거복합건축물에 대한 주거용도와 비주거용도의 법률상 적용의 모호함이 발생한다. 둘째, 상업지역의 본래 기능 상실에 대한 도시계획적 불균형을 초래한다. 마지막으로 다른 사업과 비교하여 개발밀도의 차이로 도시환경 훼손 및 정주 환경에 악영향을 줄 수 있다.

이에 대한 관리 방안으로 첫째, 장기 거주가 가능하고 임대 및 분양이 가능한 공동주택, 주거형 오피스텔, 생활숙박시설을 주거 용도로 적용하여 비주거용도 비율을 최소 10% 이상으로 확보하고, 도심 내 주택공급을 통한 주거안정 도모 및 공동화 현상을 방지할 수 있다.

둘째, 국토계획법에서 규정하고 있는 상업지역의 지정목적과 취지를 고려하여 다양한 상업 용도와 기능을 융·복합화한 시설 입지로 상업 기능 및 도시 경쟁력을 강화하고, 공동주택 입지를 제한하여 주거지역 내 공동주택 입지로 도시공간구조 훼손을 방지하여 균형 있는 발전을 도모할 수 있다.

마지막으로 용도용적제 폐지를 통한 주거복합건축물 입지시 공동주택의 용적률을 일괄적으로 적용하는

것으로 주거지역과 유사한 시설 설치를 지구단위계획 수립 및 도시계획위원회 자문을 통해 적절한 개발밀도를 제시할 수 있도록 하는 제도적 정비와 개선이 필요하다.

본 연구의 한계는 상업지역 내 주거복합건축물에 대한 용어의 정의, 건축물의 용도, 대지면적, 용적률 등 기재된 건축물 대상의 재정리와 사례지 실증분석을 통해 용도용적제의 도시 전반에 대한 문제점을 도출하고 이에 대한 개선방안에서 지속가능한 대전발전을 위한 다양한 방안 마련에도 한계가 있었다.

그렇지만, 본 연구에서 상업지역의 과도한 주거용도 유입에 따른 문제점을 명확하게 제시하고 있어 상업지역의 지정목적과 취지를 반영하기 위한 행정적 노력은 필요하다고 생각한다. 최근 용도용적제를 포함한 용도지역지구제에 대한 산학연에서 다양하게 논의되고 있는 부분으로 본 연구가 용도용적제에 대한 기초적인 자료로 활용될 수 있을 것으로 판단한다.

참고문헌

- 권진우·장윤배·정지이, 2021, “월도심 상업지역 밀도관리 방안-과주시 문산읍을 중심으로”, 경기연구원.
- 김중보, 2006, “주거복합건축물의 개념과 특례”, 『법학논문집』, 30(2), 91-110.
- 김태균, 2004, “공간구조상의 주거복합용도 개발 방향에 관한 연구 - 서울시 위계별 차이를 중심으로”, 한양대학교 대학원 석사학위논문.
- 김형준, 2022, “상업지역 주거복합건축물의 용적률 개선방안 연구 - 부산광역시를 대상으로”, 『한국도시계획학회』, 23(3), 19-32.
- 네이버 백과사전 홈페이지, <https://www.naver.com/naver-dictionary/>.
- 류경수·정응호, 2020, “준주거지역 내 토지이용에 따른 관리 방안 연구”, 『한국주거학회』, 31(2), 33-42.
- 맹다미·김인희·반영권·윤혜림, 2016, “중심지체계 실현성 강화를 위한 용도지역 관리 개선방안”, 서울연구원.
- 법제처 홈페이지, <https://www.law.go.kr/>.
- 송희숙·김기호, 2007, “도심부 주거관련 정책과 그에 따른 단위 주거 일조문제”, 『한국도시계획학회 추계학술발표대회』, 261-272.
- 안내영·박수진, 2020, “오피스텔 주거성 강화가 도시관리에

- 미치는 영향과 제도 개선방안: 인천시 오피스텔 사례로”, 『대한국토·도시계획학회』, 55(7), 109-125.
- 안내영·정희윤, 2016, “기성시가지 특성을 고려한 용도지역제에 관한 연구 - 서울시 상업지역에서 모둘러 조닝의 적용가능성”, 『한국도시계획학회』, 17(4), 43-62.
- 양재섭·권미리·이재수, 2014, “서울시 주거복합건축물의 개발특성과 용도용적제 효과분석 - 1990년 이후 상업지역 내 공급된 10층 이상 주거복합건물을 중심으로”, 『대한국토·도시계획학회』, 49(1), 95-109.
- 유혜연·김훈·이윤서·심우갑, 2010, “주거용 오피스텔의 실태조사에 따른 개선방안 기초연구 - 관악구의 사례를 중심으로”, 『한국주거학회』, 26(1), 13-24.
- 이주영, 2021, “울산광역시 용도용적제 운영 개선방안 연구”, 울산연구원.
- 임병호·정경석·양승희·지남석, 2021, “대전시 용도용적제 개선방안 연구”, 대전세종연구원.

계재신청 2022.12.21

심사일자 2023.03.21

계재확정 2023.03.21

주저자: 류경수, 교신저자: 류경수