

# auribrief.

37

● 아우리 브리프는 건축·도시·조경 분야의 시사성 있는 이슈를 간략하게 정리한 학술자료입니다.

## ‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구

1. 서론
2. 도시형 생활주택의 의의와 한계
3. 도시형생활주택 계획방향 설정을 위한 시뮬레이션
4. 도시형생활주택 설계기준 제안
5. 결론 및 정책제언

● 부연구위원 김진욱

jkim@auri.re.kr

● 연구원 김영현

● 연구원 이민우

www.auri.re.kr

## 1 서론

도시형 생활주택은 2009년 2월 3일 개정된 주택법에 의해 정의되는 20세대 이상 150세대 미만의 공동주택으로, 1-2인 가구의 주거수요에 대응하고, 민간 투자의 소규모 주택의 공급을 확대하고자 건축기준을 완화한 새로운 주거유형이다. 도시형 생활주택은 대규모 주거단지 위주의 현 주택 공급 규모를 다양화하고, 소규모 주택 밀집지역의 주거환경을 개선할 수 있는 제도적 기회를 마련하였다는 데 의의가 있다.

특히, 도시형생활주택의 3가지 유형 중 '단지형 다세대주택'은 기존 다가구, 다세대주택의 거주환경 문제를 해결하는 동시에 아파트의 대체주거로서 가능성이 크기 때문에, 도시형 생활주택의 근본취지인 주거유형 다양화와 소규모주택 공급 확대의 대안으로 기대되는 주거유형이다.

그러나 현 도시형 생활주택 관련 제도는 '단지형 다세대주택'이 균집되었을 때 조성되는 외부환

경보다는 개별 건축물에 초점이 맞춰져 있으며, 공급확대를 위한 건설기준 완화에 중점을 두고 있어, 현재 규정에 따라 '단지형 다세대주택'이 대량 공급된다면 과거 다가구주택 및 다세대주택 대량 공급이 야기한 도시문제가 반복될 우려가 있다. 따라서 저층 주거지의 단지형 다세대주택 계획에 있어서, 외부환경을 고려한 새로운 주거 유형의 상(像)을 제시하고 그 공급을 활성화할 수 있는 정책대안이 필요한 상황이다.

본 연구에서는 우선 주거유형의 상(像)을 제시하기 위하여 도시주거로서 도시형 생활주택의 의미를 살펴보고, 도시주거에 대한 선진국의 사례를 조사·분석하였으며, 이를 토대로 도시형생활주택 제도의 근본 취지에 맞는 바람직한 도시주거의 계획방향과 그 공급의 활성화를 위한 정책대안을 제시하는데 목적이 있다.

## 2 도시형 생활주택의 의의와 한계

### 1. 시대요구에 따른 주택정책 변화의 산물

1990년대까지 주택공급정책은 주택부족을 해소하기 위한 물량 측면에 치중하여, 신도시 및 택지개발지역을 중심으로 대규모 아파트단지 위주의 공급이 이루어졌으며, 1984년 다세대주택의 법제화되면서 노후화된 단독주택지를 중심으로 다세대 주택 공급이 확산됨으로써, 우리나라 주거유형을 아파트와 다세대주택으로 양분하는 결과를 초래하였다.

특히 다세대주택 공급 활성화를 위하여 실시한 건

폐율, 주차기준의 완화는 단독주택지 주거환경의 질 저하 현상을 유발함에 따라 다시 규제를 강화하게 되었고, 이에 따라 다세대주택 공급 급감으로 인한 소형주택 부족현상이 심화되었다. 이러한 현상은 민간건설업체의 사업성 추구에 따른 아파트 단위세대의 대규모화와 맞물려 주거의 유형 및 규모의 불균형을 빚어내게 되었다.

도시형 생활주택은 중·소규모 주택단지 공급으로 단지규모의 다양화를 유도하고, 그동안 공급감소 양상을 보인 소규모 주택의 공급을 활성화하기 위

해 법제적으로 제시한 주거유형으로, 저층주택 밀집지역 주거환경의 질적 향상을 목표로 하고 있다.

## 2. '도시주거'로서의 도시형생활주택의 한계

산업혁명 이후 도시의 인구 집중에 따른 문제를 해결하기 위해 제시된 도시주거는 주변 컨텍스트를 배제한 채 조성되어 거주성이 저하되는 결과를 낳게 되었다. 이에 따라 도시주거에 있어 가로와 건축물의 관계를 주목하기 시작하였으며, 이는 도시와 주거단지의 관계를 단계적으로 구성하여 연속성을 유지하면서 사적공간과 공적공간의 위계를 확립함으로써 거주성을 확보하고자 한 것이다. 또한, 도시주거는 기본적으로 도시에서 요구하는 밀도를 충분히 만족하면서 도시조직과 유기적 연계성을 갖고 거주성을 확보할 수 있는 주거유형이어야 한다. 이에 따라 선진국에서는 이미 블록단위의 저층 고밀 도시주거로 전환하는 경향이 나타났다. 본 연구에서는 도시주거의 고밀화 요구를 충족하

고, 블록 단위로 가로와 도시의 적절한 관계를 형성하는 주거유형으로 '컴팩트형 도시주거 클러스터'를 제안한다. 이는 도시주거를 단순히 하나의 건축물과 필지 단위로 인식하는 것이 아니라 도시구조의 일부로서 도시조직 속에 일체화되고 융화되어 도시구조의 연속성을 유지할 수 있다는 것을 의미한다. 따라서 컴팩트형 도시주거 클러스터로서 도시형 생활주택은 주거환경과 도시조직의 유기적 구성을 도모하고, 도시 환경의 개선을 촉진시킬 수 있을 것으로 기대된다.

현재 도시형 생활주택은 주택법, 주택건설기준 등에 관한 규정 등에 의해 건축기준이 규정되며, 주거동 개수와 용도 복합 여부에 의해 그 유형이 구분되고, 주거동의 형태 또한 예측 가능하다. 하지만 개별 건축물 위주의 규제에 집중되어 있어, 컴팩트형 도시주거 클러스터로서 외부 공간 및 거주환경 조성에 대한 제도적 근거는 미흡한 것으로 분석되었다.

## 도시형생활주택 계획방향 설정을 위한 시뮬레이션 3

도시형 생활주택 시뮬레이션 작업<sup>1)</sup>을 진행하여 계획방향을 검토하였다. '단지형 다세대주택'에 적용되는 법률을 기준으로 세대수, 대지의 종류,

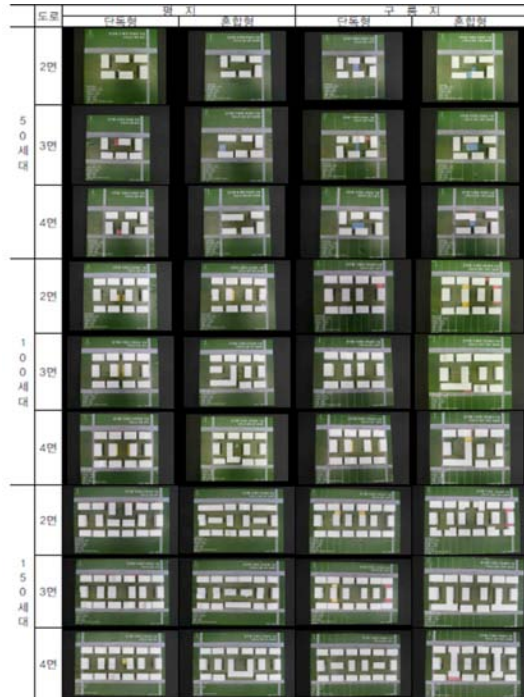
적용 유형, 가로와 접한 상황에 따라 가상대지에 36가지 시뮬레이션 작업<sup>2)</sup>을 하였고, 이 결과를 바탕으로 서울 시내 3곳의 대상지에 주택 유형을

1. ①시뮬레이션 기준 설정 : '단지형 다세대주택'에 적용되는 법률을 기준으로 세대수, 대지의 종류, 적용 유형, 가로와 접한 상황에 따라 가상대지에 36가지 시뮬레이션 작업을 하였고, 작업 결과를 바탕으로 도시형 생활주택의 계획방향을 검토하였다.

②시뮬레이션을 위한 계획방향 전제 : 도시형 생활주택이 컴팩트형 도시주거 클러스터로서 도시주거의 개념을 반영하기 위해서는 주변 환경과 조화롭고 거주성이 확보되는 외부공간이 확보되어야 한다. 또한 각 주거동의 환경이 최적의 일조, 환풍, 조망 등이 확보되어야 한다. 따라서 시뮬레이션 작업에서는 도시형 생활주택 조성에 적용되는 법제도의 틀을 적용하는 범위 내에서 중정 및 부대시설을 확보하고 가로와 대응하는 배치를 하고자 하였다.

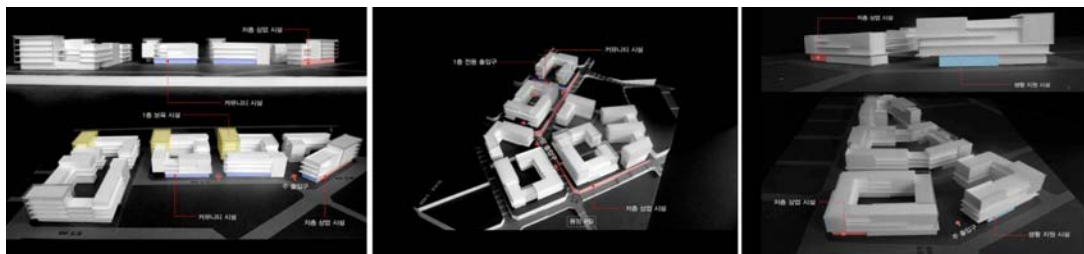
2. 도시형 생활주택이 갖는 의미를 파악하기 위해 대지의 조건, 접해있는 도로의 수, 세대수, 도시형 생활주택 유형의 기준으로 조성가능한 도시형 생활주택 유형을 분류하였다.

그림1 36개 유형의 도시형생활주택 시뮬레이션



적용하였다. 시뮬레이션 결과 도시형 생활주택은 '단지화'를 통한 개발방식으로 인하여 사유 환경은 향상되는 반면 공공공간 환경은 취약해지고, 소규모필지의 도시조직이 감소되어 토지이용 적용력이 약화되며, 정육면체에 가까운 빌라형 형태로 가로와 연계한 개발에 적절치 않다는 문제점이 있다. 또한 건설기준 완화에 의해 주거환경 악화 우려가 있음을 알 수 있었다. 따라서 저층부 상업시설의 복합구성, 연도형 배치 등 건축물과 도시공간이 연계된 주거환경의 조성이 가능하도록 계획을 유도하고, 공공편의시설을 확충하는 등의 정책 병행이 필요하며, 건설기준 완화의 경우 주거환경의 개선을 위한 보완 대책 마련이 시급하며, 신규개발지에 도시형 생활주택이 건축되는 경우 도시형 생활주택에 대응한 택지개발계획 및 지구단위계획 방안이 필요할 것이다.

그림2 사례단지 시뮬레이션-서초동/화곡동1/화곡동2



## 도시형 생활주택 설계기준 제안 **4**

시뮬레이션 분석 결과를 바탕으로, 도시형 생활주택이 도시 조건에 대응하여 콤팩트형 도시주거클러스터로서 역할을 하기 위한 설계기준은 다음과 같다.

① 도시 가로 공간 위계에 따른 가로 특성 부여 주거단지에 접한 가로의 위계를 분석하고 도시구조에서 가로의 역할을 규명하고 성격을 부여한다.

② 가로 특성에 따른 시설 프로그램 배치 가로 성격에 부합하는 시설을 주거동 저층부에 배치하여 가로활성화를 위한 프로그램이 도입될 수 있도록 한다.

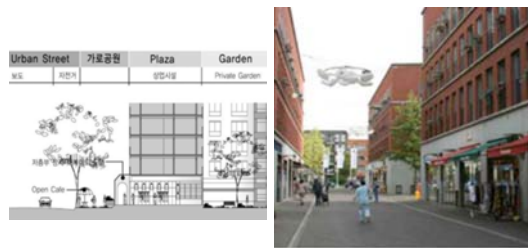
③ 클러스터 형성을 위한 주동배치계획 주거단지의 거주성을 확보하기 위해 연도형 주거단지 조성으로 가로에 연속적으로 배치하며 클러스터를 형성할 수 있도록 유도한다.

④ 공공공간과 사적공간의 단계적 공간구성 공공공간, 사적공간이 전이공간을 통해 단계적으로 구성되어 거주성과 공공성을 확보하도록 한다. 즉 수직적 공간 위계 설정 및 반사적, 반공적 공간의 조성을 통해 전이공간을 조성한다.

Kop van Zuid 주변 간선도로 **그림3**



Ypenburg 생활가로변 상업시설 **그림4**



Ypenburg 클러스터 계획 사례 **그림5**



마쿠하리 단지의 데크를 활용한 공간 영역 분리 사례 **그림6**

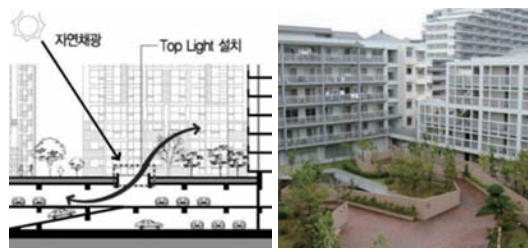


그림7 Kop van Zuid 생활가로 보차혼용 사례



그림8 Kop van Zuid 생활가로 보차혼용 사례



그림9 Kop van zuid와 Java island 커뮤니티가로에 도서관 및 보육시설 배치



그림10 Malmö지구의 외부공간 통합디자인



⑤ 가로 성격에 대응한 주거동 시스템 대지의 형태와 클러스터 내부공간의 성격, 가로공간의 성격에 대응할 수 있도록 주거동의 시스템을 설정하고, 데크 저층부에 시설 프로그램 또는 주차장이 위치하여 가로의 성격을 반영할 수 있도록 유도한다.

⑥ 보행동선과 차량동선 계획 가로 성격에 따라 보행중심, 차량중심, 보차혼용 등 동선 성격을 계획하되, 도시 공간구조 분석을 바탕으로 위계가 높은 가로를 중심으로 차량 동선을 배치하고 보행자를 통해 활성화되는 생활가로의 경우 보행동선과 차량동선을 구분한다.

⑦ 보행중심의 생활가로변 형성을 위한 건축선 후퇴 : 건축선 후퇴를 통하여 보행공간을 확장하고 가로의 연속성을 유지하도록 하여, 후퇴공간과 가로공간에 대한 통합적인 Street Park 조성을 통하여 가로환경을 개선한다.

⑧ 지역커뮤니티 활성화를 위한 가로변 커뮤니티 시설 배치 지역주민의 커뮤니티 활성화를 위하여 오픈스페이스 등에 지역 주민들과 공유할 수 있는 커뮤니티 시설을 배치하고 단지 내 순환가로에 부대복리시설을 배치하도록 한다.

⑨ 외부공간과 연계된 가로변 통합공간 구성 도시 공간적 분석을 바탕으로 가로의 위계 파악을 통해, 녹지축과 생활가로, 지역순환로 등에 접한 곳에 오픈스페이스를 배치하여 커뮤니티 시설 등의 배치를 유도한다.

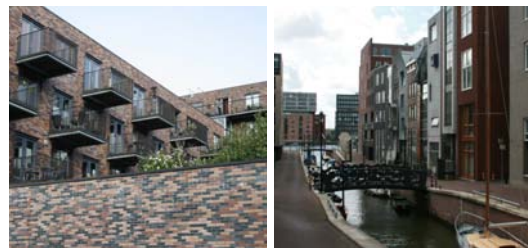
⑩ 단지주변환경에 어울리는 가로경관 주변 경관과 조화되고, 단지의 특성이 나타나는 주거동의 유형과 단지 디자인을 유도하여 주변 경관과 조화로운 주거동 높이와 형태가 결정되도록 한다.

⑪ 휴먼스케일에 입각한 입면 계획 수립 가로상의 보행자의 시각을 기준으로 위압감을 주지 않도록 주동 저층부의 분절을 통한 가로변 건축물의 휴먼스케일 입면 계획을 구성하도록 하고, 주변 컨텍스트와의 조화를 고려하여 다양한 재료의 사용으로 리듬감과 생동감을 부여한다.

Orestad와 Kop van zuid의 가로경관 형성을 위한 주동디자인 그림11



Orestad와 Kop van zuid의 가로경관 형성을 위한 주동디자인 그림12



## 결론 및 정책제언 5

### 1. 결론

도시형생활주택을 기성 주거지의 환경 수준 향상을 위한 주거유형으로 정착시키기 위해서는 도시형생활주택의 개발 및 건축에 있어 적절한 유형을 설정하여, 입지유형별 설계기준을 제시함으로써 바람직한 설계방향을 유도해야 할 것이다.

본 연구에서는 콤팩트형 도시주거 클러스터 개념에 기초하여 기성 소필지 조직을 존중하면서 주변도로에 연도형으로 대응하고 내부 중정을 조성하여 주거환경을 확보하는 유형을 하나의 대안으로 제시하였다. 이러한 주거유형을 활성화하기 위해서는 결국 사업성 확보가 관건이 되므로, 이를 위해 도시형생활주택 적정 유형에 대해 인센티브를 부여하는 등의 방안이 제시되어야 하며, 도시형생활주택 개발이 기존 필지조직을 손상시키지 않

도록 하기 위한 대처방안이 필요하다.

또한 현 패러다임에서 도시형 생활주택이 활성화되지 못하는 이유는, 도시형 생활주택 공급을 위한 주택정책이 개별적인 제도개선을 통한 단기적인 유도방안에 한정되어 있으며, 특히 현재 대도시권에서는 20세대이상 150세대미만의 단지를 개발할 수 있는 단일필지가 거의 존재하지 않아 대부분의 사업이 합필을 전제로 진행되어야 하고, 소규모 주택 밀집지역의 공간 환경을 개선하기 위해서는 주거환경 개선 부담비용이 발생하게 되어, '단지형 다세대주택'의 경우 사업성을 충분히 확보할 수 없는 상황이기 때문이다. 따라서, 이의 개선을 위해서는 주거환경 개선 부담비용을 완화해 지주들의 적극적인 참여를 유도해야 할 것이다.

개발 방식에 있어서도 새로운 주거유형으로 도시

형 생활주택이 바람직한 방향으로 나아가기 위해서는 거주자와 개발자, 공공기관의 협력이 무엇보다 중요하며, 기존 주민의 적극적인 참여로 순환적인 주택개발을 유도해야 한다. 이를 위하여 주택개발과 이주에 따른 다양한 문제들에 대한 해결책이 정책적으로 필요하다.

## 2. 정책제언

컴팩트형 도시주거 클러스터 조성을 위한 제도 개선  
현재 제2종 일반주거지역의 경우, 단지형 다세대 주택이 층수제한(5층)에 제약을 받아 7층 이하의 제2종 일반주거지역에서 활성화되기 어렵다. 또한 층수제한에 의하여 용적률 인센티브를 부여하는 경우에도 정책적 실효성을 갖기 힘들다. 따라서 설계기준을 통해 용적률을 완화할 경우, 제2종 일반주거지역의 경우 사업성 확보를 위해 층수제한을 단지별 층수제한 방식으로 7층까지 허용해야 한다. 단, 층수제한 완화는 설계기준과 디자인 가이드라인이 선행되었을 때 가능하다.  
또한, 기존 도로 폐도 금지 원칙을 준수하여야 하며, 합리적인 인동간격 기준을 마련하여 주거환

경을 보호하는 범위에서 규제를 완화하여야 할 것이다.

마지막으로 뉴타운 지구 등의 제1종 일반주거지역에 도시형 생활주택이 공급되기 위한 택지개발 계획 및 지구단위계획을 수립하고, 해당 지역의 시범사업을 통해 새로운 도시주거 유형이 공급될 수 있도록 선도적인 역할을 해야 할 것으로 판단된다.

### 도시형 생활주택 공급 활성화를 위한

#### 행정 프로세스 수립

본 연구에서는 도시형 생활주택 공급의 활성화 방안으로 고시를 활용한 행정 프로세스를 제안한다. 중앙정부의 설계기준과 디자인 가이드라인 제시를 통해 주거유형에 대한 '상(像)'을 제시하고 주거환경 개선의 방향을 정립한다. 설계기준과 디자인 가이드라인을 기준으로 도시형 생활주택의 공급을 활성화 할 수 있는 지원(인센티브 부여) 및 규제완화 정책을 제시하여 공급을 활성화 하여야 한다. 인센티브 방안으로는 용도지역별 용적률 인센티브 부여나 단지별 층수제한 제시 방안이 있을 수 있다.

수록된 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 공식적인 결과물이 아님을 밝힙니다.  
지난 호는 홈페이지 [www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr)에서 볼 수 있습니다.

국토연구원 부설 건축도시공간연구소 아우리 브리프 2010년 12월 13일 제37호 | 발행처 : 건축도시공간연구소 | 발행인 : 손세관  
주소 : 경기도 안양시 동안구 관양동 1591 아크로타워 B동 301호, 701호 | 전화 : 031-478-9600 | 팩스 : 031-478-9609