creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

[UCI]I804:24011-200000267429

2019년 8월

석사학위논문

노후주거지 재생을 위한 소규모 블록 단위 건축 계획 연구

- 광주광역시 동구 동명동 일원을 중심으로 -

조선대학교 대학원

건 축 공 학 과

한 정 현

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

노후주거지 재생을 위한 소규모 블록 단위 건축 계획 연구

- 광주광역시 동구 동명동 일원을 중심으로 -

A Study on the Block-Unit Development Plan in Deteriorated Residential Area

2019년 8월 23일

조선대학교 대학원

건 축 공 학 과

한 정 현

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

노후주거지 재생을 위한 소규모 블록 단위 건축 계획 연구

- 광주광역시 동구 동명동 일원을 중심으로 -

지도교수 김 경 원

이 논문을 공학 석사학위신청 논문으로 제출함

2019년 4월

조선대학교 대학원

건 축 공 학 과

한 정 현

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

한정현의 석사학위논문을 인준함

위원장 조선대학교 교 수 염 대 봉 (인)

위 원 조선대학교 교 수 김 경 원 (인)

위 원 조선대학교 교 수 신 웅 주 (인)

2019년 5월

조 선 대 학 교 대 학 원

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

목차

ABSTRACT

1. 서론 1
1.1 연구의 배경 및 목적 1
1.2 연구의 범위 및 방법 2
1.3 선행연구 고찰 5

2. 이론 고찰 8
2.1 노후주거지 관련 법·제도 고찰 8
2.1.1 주거지 개발의 동향 8
2.1.2 주거지 재생 사업 11
2.1.3 노후주거지의 개발 장애요소 18
2.2 블록단위 주거지개발 23
2.2.1 블록단위 주거지개발의 개념과 필요성 23
2.2.2 블록단위 주거지개발의 주요내용 25
2.2.3 블록단위 주거지개발의 국내외사례 29
2.3 건축협정을 통한 주거지개발 32
2.3.1 건축협정의 개념 및 절차 32
2.3.2 건축협정의 주요내용 34
2.3.3 건축협정의 사례분석 38

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

3. 대상지 현황 및 법규 검토 ····· 49
3.1 대상지 현황 분석 ····· 49
3.1.1 대상지의 형성과 변천 ····· 49
3.1.2 대상지의 물리적 현황 ····· 50
3.2 대상지 필지단위 건축 계획 검토 ····· 53
3.2.1 법규검토 ····· 53
3.2.2 필지단위 건축계획 검토 ····· 54

4. 소규모 블록단위 건축 계획의 대안 제시 ····· 57
4.1 계획방향 및 평가항목 설정 ····· 57
4.1.1 계획방향 ····· 57
4.1.2 물리적 평가 항목 ····· 58
4.2 소규모 블록단위 건축 계획 대안 제시 ····· 59
4.2.1 통합형 블록단위 건축 계획 대안 ····· 59
4.2.2 부분통합형 블록단위 건축 계획 대안 ····· 63
4.2.3 건축협정형 블록단위 건축 계획 대안 ····· 67
4.3 대안 평가 ····· 73

5. 결론 ····· 76

참고문헌

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

표 목차

< 표 1 > 연구의 흐름도 ····· 4
< 표 2 > 선행연구 검토 ····· 7
< 표 3 > 주택 관련 정책/제도/사업의 흐름 ····· 10
< 표 4 > 주거지재생 사업 개념도와 유형 및 내용 ····· 12
< 표 6 > 가로주택정비사업 절차 및 개념 ····· 14
< 표 6 > 자율주택정비사업 절차 ····· 16
< 표 7 > 주거지재생사업의 유형 ····· 17
< 표 8 > 용도별 건축물 종류 ····· 18
< 표 9 > 노후·불량건축물의 기준 ····· 19
< 표 10 > 전국 주택노후현황(2017년 기준) ····· 20
< 표 11 > 전국 대지면적별 단독주택 현황 ····· 20
< 표 12 > 현행 법규 상 주거지역 내 자율적인 필지단위의 개발 장애요소 ····· 21
< 표 13 > 대지분할 면적제한 관련 법규 ····· 22
< 표 14 > 기존 주거지 개발 유형과 소규모 블록단위 주거지개발의 특성 ····· 24
< 표 15 > 환경 친화적인 블록형 단독주택용지의 가이드라인 ····· 25
< 표 16 > 맞벽건축의 개념 ····· 27
< 표 17 > 맞벽건축 관련 규정 ····· 28
< 표 18 > 은평 뉴타운 개요 ····· 29
< 표 19 > 호타쿠보 단지의 개요 ····· 30
< 표 20 > 마쿠하리 베이타운 7번가 ····· 31
< 표 21 > 건축협정의 개념 ····· 32
< 표 22 > 건축협정 절차 ····· 33
< 표 23 > 건축협정의 주요내용 ····· 35
< 표 24 > 필지의 정형화와 건축협정을 통한 맞벽건축 개념 ····· 36

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 25 > 건축협정을 통한 맞벽건축의 전제조건 ····· 37
< 표 26 > 서울시 금천구 시흥동 B 건축협정 개요 ····· 39
< 표 27 > 과천시 부림동 B 건축협정 개요 ····· 40
< 표 28 > 부천시 소사분동 A 건축협정 개요 ····· 41
< 표 29 > 부천시 소사분동 B 건축협정 개요 ····· 42
< 표 30 > 서울시 금천구 시흥동 A 건축협정 개요 ····· 43
< 표 31 > 서울시 성북구 장위동 건축협정 개요 ····· 44
< 표 32 > 서울시 성북구 정릉동 건축협정 개요 ····· 45
< 표 33 > 영주시 영주동 건축협정 개요 ····· 46
< 표 34 > 의왕시 내손동 건축협정 개요 ····· 47
< 표 35 > 건축협정 인가현황 종합 ····· 48
< 표 36 > 건축협정의 장·단점 ····· 48
< 표 37 > 대상지 물리적 현황 ····· 51
< 표 38 > 대상지 상세 현황 ····· 52
< 표 39 > 건축 법규 검토 항목 ····· 53
< 표 40 > 대상지의 필지단위 건축 최대한도 검토 ····· 56
< 표 41 > 대안의 물리적 평가 항목 ····· 58
< 표 42 > 대상 블록 내 필지의 통합 ····· 59
< 표 43 > 통합형 블록단위 건축 계획 개요 ····· 62
< 표 44 > 대상 블록 내 필지의 정형화 과정 ····· 63
< 표 45 > 부분통합형 블록단위 건축 계획 개요 ····· 66
< 표 46 > 필지개선 이후 최종면적 변화 ····· 68
< 표 47 > 대상 블록 내 필지의 정형화 과정 ····· 69
< 표 48 > 건축협정형 블록단위 건축 계획 개요 ····· 72
< 표 49 > 소규모 블록단위 건축 계획 대안 특징 ····· 73
< 표 50 > 대안의 물리적 평가 ····· 75
< 표 51 > 옥외공간면적 ····· 75

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

그림 목차

< 그림 1 > 주거지재생 사업 개념도 ····· 12
< 그림 2 > 주거지재생 사업 추진단계 ····· 13
< 그림 3 > 가로정비사업 개념 ····· 14
< 그림 4 > 가로주택정비사업 건축계획(안) 예시 ····· 15
< 그림 5 > 대지안의 공지, 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한의 개념도 ····· 22
< 그림 6 > 일반환지방식 및 입체환지방식의 개념 ····· 26
< 그림 7 > 동명동 일대 ····· 49
< 그림 8 > 연구 대상지 위치 ····· 50
< 그림 9 > 대상지의 필지현황 및 입면 현황 ····· 51
< 그림 10 > 대상지의 필지단위 건축 최대한도 검토 ····· 54
< 그림 11 > 대상지의 필지단위 건축 최대한도 검토 시뮬레이션 ····· 55
< 그림 12 > 통합형 블록단위 건축 계획 1층 배치도 ····· 60
< 그림 13 > 통합형 블록단위 건축 계획 지하 1층 평면도 ····· 60
< 그림 14 > 통합형 블록단위 건축 계획 2층 평면도 ····· 61
< 그림 15 > 통합형 블록단위 건축 계획 시뮬레이션 ····· 61
< 그림 16 > 부분통합형 블록단위 건축 계획 1층 평면도 ····· 64
< 그림 17 > 부분통합형 블록단위 건축 계획 지하 1층 평면도 ····· 64
< 그림 18 > 부분통합형 블록단위 건축 계획 2층 평면도 ····· 65
< 그림 19 > 부분통합형 블록단위 건축 계획 시뮬레이션 ····· 65
< 그림 20 > 건축협정형 블록단위 건축 계획 1층 배치도 ····· 70
< 그림 21 > 건축협정형 블록단위 건축 계획 지하 1층 평면도 ····· 70
< 그림 22 > 건축협정형 블록단위 건축 계획 2층 평면도 ····· 71
< 그림 23 > 건축협정형 블록단위 건축 계획 시뮬레이션 ····· 71

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

ABSTRACT

A Study on the Block-Unit Development Plan in Deteriorated Residential Area

Han Jeonghyun
Advisor : Prof. KIM Kyong Won
Department of Architectural Engineering
Graduate School of Chosun University

As South Korea has experienced rapid urbanization and industrialization since the 1960s, the housing shortage has intensified with cities at the center. The new concept of multi-family housing in 1984 and multi-family housing in 1990 was adopted to solve the housing shortage through the high density of housing sites. However, it has developed into a policy and a social one, focusing only on the quantitative supply of housing. Rapid development without taking into account the characteristics of residents and regions has caused many problems with the residential environment. Quantitative developments in a uniform form, excluding local characteristics and living conditions suitable for residents' lives, revealed weaknesses such as the occurrence of gentrification and the dissolution of communities. In addition, high-rise apartments and multi-generation and multi-family houses were spread in single-family housing complexes, resulting in lack of parking space, lack of green space and invasion of privacy as single-family housing complexes were developed that were not considered along with qualitative factors and land use.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

Although the national housing supply rate has exceeded 100% since 2010, measures have been needed due to aging as the ratio of elderly housing units over 20 years has exceeded 57%. Especially, as social conditions have changed greatly, such as changes in values, income improvement, and technological development, the need for various housing readjustment has begun to emerge.

As a result, in 2017, the government announced a bottom-up New Deal policy. The New Deal project aims to overcome the limitations of existing urban renewal techniques and improve living conditions for local people, not large-scale redevelopment.

In this study, we intend to overcome the limitations of the existing reconstruction and redevelopment with the small block unit master plan through the introduction of the building agreement, raise the need for a gradual and sustainable small block unit master plan for residents, and explore ways. In addition, the purpose of this study is to review the blockage unit development obstacle elements in the study site, to propose the alternative of small block unit master plan, and to propose new possibilities for small block development through objective evaluation and verification.

Therefore, the chapter of this study consists of:

Chapter 1 first describes the background and purpose, scope, method, composition and flow of this study. Second, based on the pre-survey review, it is derived from the need for research on the status of aged and defective dwellings and the need for practical measures to improve the environment in small block units.

Chapter 2 investigates laws and systems related to old residential areas as a theoretical consideration to identify trends in residential development and to understand current understanding of obstacles to housing regeneration projects and

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

autonomous building activities in self-development or readjustment in old residential areas. Second, taking into account the theory of block-by-block housing development, the concept and necessity of block-by-block housing development to improve old residential areas and restore communities. Third, as a theoretical consideration of the architectural convention that can overcome the obstacles of autonomous development and maintenance of old residential areas, the necessity and possibility of building agreement are derived and the limitations and complementary points through case analysis are reviewed.

Chapter 3 analyzes the status of the target site, and reviews the regulations of written units to derive the need for the development of block units.

Chapter 4 sets out assessment items to objectively evaluate the direction of planning and alternatives of housing plans for each block based on the need for housing development by block as derived in Chapter 3. In addition, three types of block-unit master plan alternatives are proposed and three kinds of alternatives are evaluated according to the existing status and assessment items.

Chapter 5 draws a comprehensive conclusion from this study.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1960년대 이후 급격한 도시화와 산업화를 겪어오면서 도시를 중심으로 주택부족현상이 심화되었다. 1984년 다세대주택, 1990년 다가구주택이라는 새로운 개념의 주거형식을 도입하여 택지의 고밀화를 통해 주택부족난을 해결하려고 하였으나, 주택의 양적공급에만 중점을 두어 정책적·사회적으로 전개되어왔다. 거주민과 지역의 특성을 고려하지 않은 급격한 개발로 거주환경에 대한 많은 문제점을 야기하였다. 지역적 특성과 거주자의 생활에 맞는 거주환경을 배제한 획일적인 형태의 양적 개발은 젠트리피케이션(Gentrification)의 발생과 공동체 해체라는 취약점이 드러나게 되었으며, 질적 요소, 토지이용의 혼재 등을 고려하지 못한 단독주택용지에서의 개발로 인해 고층의 아파트단지와 다세대·다가구주택이 단독주택용지 내로 확산되는 결과를 초래하여 주거 밀도 상승으로 인한 주차공간부족, 녹지공간부족, 프라이버시 침해 등 다양한 문제가 발생되었다.

2010년 이후에는 전국주택보급률이 100%를 넘어섰지만, 20년 이상의 전국노후주택 비율은 57%를 넘어서면서 노후화에 따른 대책이 필요해졌으며, 특히 최근 가치관의 변화와 소득향상, 기술발달 등 사회적 여건이 크게 변화함에 따라, 기존의 주거지 개발 방식을 탈피한 다양한 주거지 정비의 필요성이 대두되기 시작하였다.

이에 따라 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 제정되었으나 여전히 도시 재개발 사업은 대규모 철거방식은 원주민들에게 체감할 수 있는 성과와 지원이 미흡했으며 부동산 가격의 급등, 철거 이후의 후유증 등 부작용을 초래하게 되었다.

그리하여 2017년 9월 정부는 기존의 탑다운 방식에서 바텀업 방식의 개발 방식인 「도시재생 뉴딜사업」을 발표하였고 현재 주거지 관련 사업(우리동네살리기, 주거지지원형)으로는 총 77구역을 선정하였다.[1] 도시재생뉴딜사업은 대규모 철거 및 신축위주의 도시개발 방식이 아닌, 기존의 도시재생 기법의 한계를 극복하고 원주민들의 체감도를 향상시키는 것에 목적을 두고 있다. 즉, 중앙이 아닌 지역의 주도의 사업위주로

1) 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr), '보도자료'(2017.12. 14), '도시재생 뉴딜 추진 방안' 재정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

추진하겠다는 취지이다.

이에 따라 본 연구에서는 건축협정의 도입을 통한 소규모 블록단위 건축 계획으로 기존의 재건축·재개발의 한계점을 극복하고 주민주도형의 점진적이고 지속가능한 소규모 블록단위 건축 계획 대안의 필요성을 제기하고 방안을 모색하고자 한다. 또한 연구 대상지에서의 필지단위 개발 장애요소를 검토하고 소규모 블록단위 건축 계획 대안을 제시하며 객관적 평가와 검증을 통해 소규모 블록개발의 새로운 가능성과 그에 따른 대안을 제안하는 것이 본 연구의 목적이다.

1.2 연구의 범위 및 방법

연구의 공간적 범위는 2018년 광주광역시 도시재생 뉴딜 시범 사업의 일환으로 진행된 광주광역시 동구 동명동 일원(66-2 외 41필지)이다. 연구 대상지는 현재 토지구획정리사업이 진행되지 않은 제 2종 일반주거지역으로 대표적인 저층 노후주거지의 모습을 나타내고 있으며, 제1종 지구단위계획 구역으로 1~2층의 노후주택이 밀집된 주거환경이 매우 열악한 상황이다. 문헌조사 및 현장답사를 통하여 주거 밀도와 노후도 등의 물리적·환경적 특성을 파악하고, 도시의 주거지가 지속가능한 환경을 가질 수 있는 개발 방향을 제안하고자 한다. 이를 위한 연구의 범위 및 방법은 다음과 같다.

첫째, 선행연구 고찰을 통한 연구의 필요성을 도출한다.
둘째, 노후주거지 관련 이론을 고찰하고 한계점을 도출한다.
셋째, 대상지의 현황 분석 및 블록단위 건축 계획의 가능성을 검토하고 대안 평가를 위한 지표를 설정한다.
넷째, 대상지에 블록단위 건축협정을 적용한 배치 계획 대안을 통해 지속가능한 블록단위의 점진적 개발 가능성을 도출한다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

이에 따라 본 연구는 다음과 같이 구성된다.

제 1장 서론에서는 첫째, 본 연구의 배경 및 목적, 범위 및 방법, 구성 및 흐름을 서술한다. 둘째, 선행연구 고찰에 대한 내용을 바탕으로 노후·불량주거지의 실태와 환경개선에 대한 소규모 블록단위의 노후주거지 재생 개념과 실질적인 방안에 대한 연구의 필요성을 도출한다.

제 2장에서는 이론 고찰로서 첫째, 노후주거지 관련 법·제도 고찰로 주거지개발의 동향을 파악하고 현재 진행 중인 주거지 재생 사업에 대한 이해와 노후주거지에서 민간/주민 자율적인 개발·정비 시 자율적인 건축행위에 대한 장애요소를 파악한다. 둘째, 블록단위 주거지개발 이론을 고찰하면서 노후화된 주거지 개선과 공동체 회복을 위한 블록단위 주거지개발의 개념과 필요성을 파악한다. 셋째, 노후주거지에서 자율적인 개발·정비의 장애요소를 극복 할 수 있는 건축협정의 이론 고찰로서, 건축협정의 필요성과 가능성을 도출하고 사례분석을 통해 한계 및 보완점을 고찰한다.

제 3장에서는 대상지 현황을 분석하고 필지단위의 법규 검토를 통해 블록단위 주거지 개발의 필요성을 도출한다.

제 4장에서는 제 3장에서 도출한 블록단위 주거지개발의 필요성을 전제로 블록단위 건축 계획방향 및 대안의 객관적 평가를 위해 평가 항목을 설정한다. 그리고 3가지 유형의 소규모 블록단위 건축 계획 대안을 제시하고 평가항목을 토대로 기존의 현황과 함께 3가지 유형의 대안을 평가한다.

제 5장에서는 본 연구의 종합적 결론을 도출한다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 1 > 연구의 흐름도

1. 서론	연구의 배경 및 목적	
	연구의 범위 및 방법	
	선행연구고찰	
↓		
2. 이론 고찰	노후주거지 이론 고찰	
	주거지 개발 패러다임의 변화	자율 정비 장애요소
	블록단위 주거지개발	
	개념 및 필요성	주요내용
	건축협정의 이론 고찰	
	개념 및 절차	주요내용
↓		
3. 대상지 현황 및 법규검토	대상지의 현황 분석	
	대상지 형성과 변천	대상지의 물리적 현황
	대상지의 필지단위 건축계획 검토	
	법규검토	필지단위 건축계획 검토
↓		
4. 소규모 블록단위 건축 계획의 대안 제시	계획방향 및 평가항목 설정	
	계획 방향 설정	물리적 평가항목
	소규모 블록단위 건축 계획의 대안 제시	
	· 통합형 블록단위 건축계획 대안	
	· 부분통합형 블록단위 건축계획 대안	
	· 건축협정형 블록단위 건축계획 대안	
	대안 평가	
↓		
5. 결론	연구의 종합 결론 도출	

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

1.3 선행연구 고찰

본 연구에 대한 선행연구는 노후주거지의 점진적인 소규모 블록단위 건축 계획을 연구하기 위함을 목적으로, 소규모 블록단위의 노후주거지 관련 연구를 토대로 먼저 블록단위 개발 방식에 대한 연구는 획일화 되어있고 단지 혹은 필지 형으로 양극화 된 주거지 개발방식에 따른 문제점에 대한 보완 · 발전시키기 위한 연구들이 진행 되었다. 그리고 도시의 양적 수요에 대응하는 물리적 환경조성에 집중된 기존 방식에서의 한계점을 보완하기 위한 연구로 최근 진행 중인 주거지 정비 제도 및 정책 관련 연구와 필지단위 주택정비 관련 연구를 고찰하였다.

먼저 소규모 블록단위의 노후 주거지 관련 연구에서 유해연(2011)은 「저층주거지 재생을 위한 개선방안 연구」에서 전용주거지역에서 보이는 순수단독주택과 임대형 주택으로 다가구용 단독주택, 블록형 단독주택 등 사회·경제적 변화에 따라 규모와 형태가 달라지고 있는 상황에서의 저층주거지는 획일화된 도시경관에 다양성을 부여하고 도시변화에 빠르게 대응할 수 있는 대안공간으로서의 가치를 가질 수 있다고 하였다. 반면, 고층 주거단지는 골목길이나 다양한 생활공간과 같은 기존주거지의 고유성·장소성의 상실시키며 '공동체 해체'를 유발하고 이는 실질적인 커뮤니티의 단절로 오늘날 다양한 고독사, 개인주의 등 사회문제를 초래하게 된 원인으로 분석하였다. 따라서 도심공동화 현상을 경험하고 있는 지역은 구체적인 지역특성을 고려하고 '고층화 개발'은 업무기능을 수용하지 않을 경우 불필요하고 경제적 타당성도 없기 때문에 '저층고밀'의 개발방식의 필요성을 근거로 거점확산형 주거환경 개선사업, 해피하우스 시범단지와 같은 사례들을 바탕으로 제도와 주거지의 한계를 재생관련 지원유형을 고찰하고 지역 및 장소 기반의 소규모 수복형 재개발로 지역커뮤니티를 붕괴하지 않는 "지역자력형 도시재생"으로 기존 저층 주거지 재생의 한계 극복을 위한 소규모 블록단위의 주거지 재생의 방법을 모색하였다. 김민혜(2009)는 「단독주택용지에서 다세대 다가구 주택의 블록단위 개발방식에 관한연구」에서 우리나라 단독주택용지관련법·제도를 고찰하고 단독주택의 개념과 문제점을 파악하여 다가구주택과 법·제도적 측면, 주거문화측면에서의 대안을 제시하였다. 이준수, 김형우(2003)는 「기존 주택지 보전을 위한 주거건축 설계 연구」에서개별필지가 아닌 입체환지방식 개념을 적용한 블록단위의 개발로 토지 이용효율, 오픈스페이스 및 공공시설의 확보로 난개발로 발생된 문제점 해결 방법을 모색하였다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

주거지 정비 제도 및 정책 관련 연구에서 정우신(2019)는 「도시재생 뉴딜의 거점사업인 가로주택사업 활성화 방안 연구」에서 최근 도시재생 사업 중 주거재생 사업의 개념을 고찰하고 추진목적과 절차, 실질적인 사업성에 끼치는 영향과 개선점을 고찰하였다. 이종혁(2017)은 「도시재생을 위한 소규모 주택정비 활성화 방안 연구」로 소규모 주택정비 관련 제도와 사업을 고찰하면서 건축협정의 체결 가능지역 및 가능조건을 토대로 건축협정에 의한 주거지 정비 가능성을 확인하였다.

필지단위 주택정비 관련 연구에서 서수정, 서은영(2011)은 「필지단위 주택정비 활성화 방안 연구」에서 일본의 필지단위 주택정비 활성화 지원 관련 제도 및 사례와 건축협정을 통한 필지단위 주택정비 사례를 고찰하고 필지단위 주택정비의 필요성과 주택정비의 조건을 모색하였다. 또한 「건축법에 의한 필지단위 주택정비 방안」에서 건축법에 의한 필지여건 개선과 영세필지의 건축행위, 맞벽건축 활성화로 주거지 환경 개선 방법을 모색하였다. 김장래(2016)는 「건축협정에 의한 필지구획 별 설계 대안 비교평가」로 건축협정제도의 이론과 맞벽건축의 필요성 고찰을 하였고 기존의 필지에서 할 수 있는 최대한의 건축(건폐율, 용적률 등)과 건축협정제도의 적용을 통한 최대한의 건축(건폐율, 용적률 등)을 비교하면서 건축협정을 통한 주거지 개선 방법을 제안하였다. 김종호(2019)는 「주거지재생 활성화를 위한 건축협정 제도 개선방안 연구」를 통해 주거지재생의 개념과 변화하는 패러다임 속에서 국내외 건축협정 사례를 통해 현재 우리나라 건축협정의 한계점을 도출하면서 개선방안을 모색하였다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 2 > 선행연구 검토

연구자	연구제목	내용
소규모 블록단위의 노후주거지 관련 연구		
김민혜 (2009) (석논)	단독주택용지에서 다세대 다가구 주택의 블록단위 개발 방식에 관한 연구	블록단위의 개발을 통한 필지별 개발방식으로 단독주택용지에서 발생하는 문제점 해결방안 제시
강경호 (2005) (박논)	블록형 집합주택의 발전과정과 우리나라에서의 정착화 방안연구	시간적 연속성과 지역성을 유지하며 지역커뮤니티를 보존할 수 있는 하나의 가능성으로 중정형 블록단위 주거단지의 가능성
이준수 김형우 (2003) (학술)	기존 주택지 보전을 위한 주거건축 설계 연구	난개발로 발생된 문제점 해결을 위한 개별필지가 아닌 블록단위의 개발로 토지이용효율, 오픈스페이스 및 공공시설의 확보
유해연 (2011) (학술)	저층주거지 재생을 위한 개선방안 연구	지역 및 장소 기반의 소규모 수복형 재개발을 통해 지역 커뮤니티를 붕괴하지 않는 “지역자력형 도시재생”으로 저층 주거지 재생의 한계 극복을 위한 소블록 단위의 주거지 재생 방향의 제안
최시화 (2013) (석논)	전통주거문화의 현대적 재해석을 통한 도심형 저층 공동주택에 관한 연구	도시 구조를 유지하는 중정 및 저층 공동주택의 대안 제시와 평가 및 결론 도출
주거지 정비 제도 및 정책 관련 연구		
정우신 (2019) (석논)	도시재생뉴딜의 거점사업인 가로주택정비사업 활성화 방안 연구	도시재생 사업 중 주거재생사업의 개념, 추진목적과 추진절차의 고찰, 실질적인 사업성에 끼치는 영향과 개선점 고찰
이종혁 (2017) (박논)	도시재생을 위한 소규모 주택정비 활성화 방안 연구	소규모 주택정비관련 제도와 사업, 건축협정 체결 가능지역 및 조건, 결합건축
건축협정제도와 필지단위 주택정비 관련 연구		
서수정 성은영 (2011) (학술)	필지단위 주택정비 활성화 방안 연구	필지단위 주택정비의 필요성과 주택정비의 조건, 일본의 필지단위 주택정비 활성화 지원 관련 제도 및 사례와 건축협정을 통한 필지단위 주택정비 사례
서수정 성은영 (2011) (학술)	건축법에 의한 필지단위 주택정비방안	필지여건 개선과 영세필지 건축행위, 맞벽건축 활성화 방안
김장래 (2016) (박논)	건축협정에 의한 필지 구획별 설계 대안 비교 평가	건축협정제도의 이론과 맞벽건축의 필요성 고찰, 건축협정제도의 적용을 통한 대안 비교 평가
김종호 (2019) (박논)	주거지재생 활성화를 위한 건축협정 제도 개선방안 연구	주거지재생의 개념과 패러다임의 변화, 국내외 건축협정 사례

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2. 이론 고찰

2.1 노후주거지 관련 법·제도 고찰

2.1.1 주거지 개발의 동향

우리나라는 1960년대 이후 도시의 인구집중현상 심화로 주택공급의 필요성이 대두되면서 1973년 공동주택 건설을 촉진하는 주택의 양적공급 위주 정책인 「주택건설촉진법」을 시작으로 1980년 「주택지 조성사업」, 1984년 「임대주택법」 등을 개정하여 도시지역의 시급한 주택난을 해소하고 주거안정과 복지향상을 도모하고자 하였다. 하지만 2000년대에 들어서면서 구도심은 물리적으로 쇠퇴하였고, 더불어 인구 및 고용 감소, 서비스 투자 감소, 주차공간 부족, 녹지공간 부족, 획일화 등 도시문제와 사회문제가 중첩되어 나타나기 시작했다. 이에 따라 구도심의 재활성화를 도시개발의 중요한 화두로 삼고 재생방안을 마련해왔다.[2)]

도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항들을 규정하기 위해 「도시 및 주거환경 정비 법」을 개정하면서 공공이 원하는 민간사업으로 적정규모의 생활권역을 대상으로 충분한 도시기반시설을 확충하는 종합적 도시계획인 「뉴타운 사업」을 서울에서 시범적으로 2002년부터 시행하였고, 2008년까지 약 50여개의 뉴타운지구가 지정되어 도시 내 주택재정비 사업의 주요사업방식으로 각광받게 된다.[3)] 또한 2003년 노후불량건축물이 밀집되어 있고 대지가 협소하여 주거 밀도가 높으며 공공시설의 정비가 극히 불량하여 재개발 사업으로 개발이 곤란한 지역에 공공시설, 주택개량을 실시하여 현재 살고 있는 주민이 그 자리에 살 수 있도록 주거환경을 개선하는 「주거환경개선사업」을 시행하게 된다. 2000년대의 정책/제도는 기존 주택재개발방식을 통한 정비사업의 한계를 극복할 수 있는 사업방식으로 기대를 받았다. 하지만 단기간 내에 대규모 전면철거방식의 재건축·재개발사업은 지역적 특성과 거주자의 생활에 맞는 주

2) 유해연, 저층주거지 재생을 위한 개선방안 연구, 2011, p1 부분
3) 한국민족문화대백과, http://encykorea.aks.ac.kr/, 뉴타운사업의 의의와 평가

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

거환경을 배제한 획일적인 형태의 양적개발이 되었고 기존의 문제점들은 여전히 해결되지 않은 상태에서 젠트리피케이션(Gentrification)의 발생과 더불어 공동체 해체라는 취약점이 드러나게 되었고, 그 결과 2009년 용산사태로 인한 대규모 전면철거방식의 한계가 드러나게 되었다.

2000년대 후반부터 패러다임의 변화로 물리적 개선과 함께 다양한 측면에서 종합적인 도시재생 사업이 본격적으로 이루어지고 있다. 하지만 아직까지 종합적이며 지속가능한 도시재생 정책 여부의 판단은 이르다. 그러나 주거환경을 개선하기 위한 관련 정책과 사업들은 꾸준히 변화하고 있으며, 지역 고유의 커뮤니티를 파괴하지 않고 지역공동체를 중심으로 활성화를 모색한다는 개념의 "자립적 개발방식을 유도하는 도시재생"이 새로운 대안으로 부각되고 있다.

그 결과, 2010년대에 들어서면서 자립적 개발방식을 유도하는 소규모 방식의 도시재생사업에 대한 필요성이 대두되기 시작하였고, 2012년 「도시 및 주거 환경 정비 법」이 개정되면서 가로주택정비사업이 새롭게 도입되었다. 2013년, 물리적 환경 개선에 치중해 온 그동안의 재개발·재건축의 한계를 극복하고 자립적이며 지속가능한 도시재생 유도 및 지원의 목적으로 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 개정하였다. 2014년에는 소규모 필지간의 협의를 통한 자율적 개발방식을 유도하기 위한 「건축협정」을 개정하였고, 2017년 문재인 정부로 들어서면서 기존의 탑-다운 방식의 정부주도 방식에서 바텀-업 방식으로 다양하며 주민들이 체감할 수 있는 동네단위의 소규모 사업인 「도시재생 뉴딜 사업」을 추진하게 된다. 또한 2018년 방치된 빈집의 효율적 정비와 소규모 주택의 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이기 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 개정하였고 일환으로 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위해 「가로주택정비사업」을 연계하여 시행하였다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 3 > 주택 관련 정책/제도/사업의 흐름

연도	정책	내용	비고
1973년	「주택건설촉진법」	1960년대 이후 농촌지역 인구증가로 인한 도시의 인구집중현상 심화로 주택공급의 필요성 대두로 인한 공동주택 건설을 촉진하는 주택공급 위주의 정책	공동주택위주 주택대량공급사업
1980년	「주택지 조성사업」	도시지역의 시급한 주택난을 해소함으로써 국민주거생활의 안정과 복지향상을 도모	
1984년	「임대주택법」	다양한 임대수요에 대응하고 무주택자 임차가구의 주거안정 도모	
2002년	「도시 및 주거환경 정비 법」	도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정	대규모 전면철거방식의 재건축·재개발사업
	「뉴타운 사업」	공공이 원하는 민간사업으로 적정규모의 생활권역을 대상으로 충분한 도시기반시설을 확충하는 종합적 도시계획	
2003년	「주택법제정」	무주택자·저소득층 등 사회적 약자를 위한 주거복지 정책, 주거수준 향상 및 재고주택의 효율적인 유지·관리 등 주거복지향상의 필요성에 의해 「주택건설촉진법」을「주택법」으로 개정	
2003년	「주거환경개선사업」	노후불량건축물이 밀집되어 있고 대지가 협소하여 주거 밀도가 높으며 공공시설의 정비가 극히 불량하여 재개발 사업으로 개발이 곤란한 지역에 공공시설, 주택개량을 실시하여 현재 살고 있는 주민이 그 자리에 살 수 있도록 주거환경을 개선하는 사업	
2012년	「가로주택정비사업」	노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법」 일환으로 시행	
2013년	「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」	그동안의 물리적 환경 개선에 치중해 온 재개발·재건축의 한계를 극복하고 자립적인 도시재생의 지원을 목적	자율적 개발방식을 유도하는 도시재생사업
2014년	「건축협정」	대지안의 조경, 대지와 도로와의 관계, 지하층 설치 기준 및 부설주차장 설치 등에 관한 사항을 완화하여 적용할 수 있는 내용으로 2014년 1월에 건축법 개정	
2017년	「도시재생 뉴딜 사업」	기존 탑-다운 방식의 정부주도 방식에서 바텀-업 방식으로 다양하며 주민들이 체감할 수 있는 동네단위의 소규모 사업[4]	
2018년	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」	방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적	

출처 : 국가기록원(www.archives.go.kr/next/viewMain.do), 요약정리

4) 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr), '보도자료'(2017.12. 14), '도시재생 뉴딜 추진 방안'

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.1.2 주거지재생사업

(1) 도시재생 뉴딜사업 추진 배경

우리나라의 도시재생 정책 방향은 물리적 정비에서 사회·경제적 정비를 수반한 소프트웨어를 담은 재생으로 변화해 왔다. 무분별한 선진국형 도시재생의 표방에서 그치는 것이 아니라 나아가 한국형 도시재생을 실현하여 기존 대규모 도시재생 사업의 한계를 극복하고, 지역 주도의 지속가능한 도시 경쟁력 회복을 위한 사업의 필요성이 대두되었다. 2017년을 기준으로 전국 2,300곳의 읍면동(전체의2/3)의 쇠퇴와 뉴타운 등 기존의 도시 재개발 사업은 대규모 철거방식으로 주민들이 체감 할 수 있는 성과와 지원 수준은 미약하였고 결국 부동산 가격 급등, 철거 후유증 등 부작용을 초래하였다. 이러한 국가적 문제의 "도시 쇠퇴"에 대응하여 정부 지원의 대폭 확대 및 주민체감형 도시재생사업으로 국토교통부는 2017년 9월 '도시재생뉴딜'이라는 사업을 발표하였다.[5)]

(2) 도시재생 뉴딜사업의 유형과 주거지재생 개념

도시재생 뉴딜사업은 자립적 도시재생과 함께 자율적 주거재생을 유도하기 위해 기존의 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 진행하였던 거점 중심의 3가지 사업에 소규모 주거정비 2가지 유형을 포함하여 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형, 우리동네살리기, 주거지지원형으로 구분하여 진행 중이다.

주거지재생사업은 우리동네살리기, 주거지지원형으로 기존 재생사업과 달리 주민들이 체감 할 수 있는 주택정비, 개량 및 보수, 공공시설 확충에 중점을 두고 있다. 결과적으로 아파트 수준의 생활편의시설을 제공하여 원주민의 이탈을 막으면서 공동체 회복을 통해 살고 싶은 동네로 만들겠다는 것이 도시재생 뉴딜 사업의 목적이다. 주거지재생사업의 절차는 거점개발 및 공적 임대주택을 공급하여 주거지 젠트리피케이션을 방지하고 사후 관리단계에서는 주민 주도 협동조합 등 자생적 조직 육성을 통해 공공시설 유지관리, 공동체 유지활동 등 마을단위의 운영, 관리를 실시한다. <표 5>

5) 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr), '보도자료'(2017.12. 14)

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 그림 1 > 주거지재생 사업 개념도

< 표 4 > 주거지재생 사업 개념도와 유형 및 내용

사업유형	사업의 내용			
우리동네 살리기	생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화로 활력을 상실한 지역에 대해 소규모주택 정비사업 및 기초생활인프라 공급 등으로 마을공동체 회복			
	대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	대상지역	5만 이하
주거지 지원형	원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모주택 정비사업 및 기초생활인프라 공급 등으로 주거지 전반의 여건 개선			
	대상지역	주거지 지원형	면적(㎡)	5~10만 내외
일반 근린형	주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 주민공동체 활성화와 골목상권 활력 증진을 목표로 주민 공동체 거점 조성, 마을가게 운영, 보행환경 개선 등 지원			
	대상지역	일반근린형	면적(㎡)	10~15만 내외
중심 시가지형	원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공기능 회복과 역사·문화·관광과의 연계를 통한 상권의 활력 증진 등 지원			
	대상지역	중심시가지형	면적(㎡)	20만 내외
경제 기반형	국가·도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 복합앵커시설 구축 등 新경제거점을 형성하고 일자리 창출			
	대상지역	경제기반형	면적(㎡)	50만 내외

출처 : 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr), '도시재생 뉴딜 사업 신청 가이드라인'(2017.09, 2018.04), 재정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 그림 2 > 주거지재생 사업 추진단계

① 거점개발, 공공임대주택 확보 | ② 기반/공동이용시설 확충

③ 민간자율, 주민자력 주거재생 | ④ 프로그램, 마을관리 운영

출처 : 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr), 「도시재생 뉴딜 사업 가이드라인」, 2017.9, p33

Collection @ chosun

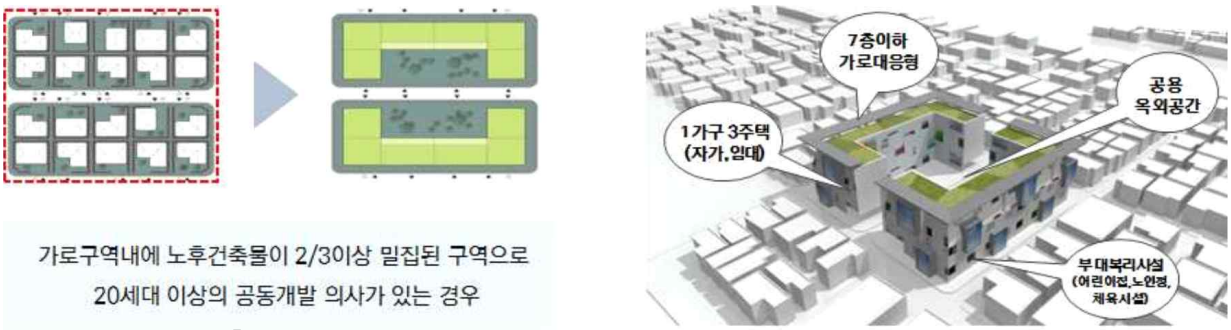
조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.1.2.1 가로주택정비사업

(1) 등장배경과 개념 및 추진절차

가로주택정비사업은 2012년 「도시및주거환경정비법」이 개정되면서 새롭게 도입된 정비 사업으로 대규모 정비 사업에 의한 지역 커뮤니티 붕괴, 사업의 지연에 따른 갈등 발생 등 다양한 문제에 대한 새로운 대안으로 지역 정비를 위해 등장하게 되었다.[6]

< 그림 3 > 가로정비사업 개념



출처 : 국토교통부, 「뉴타운·재개발 정비사업 대안모델 개발 및 시범사업 계획」, 가로주택정비사업 길라잡이

가로주택정비사업의 인가 시 주택도시기금에서 총사업비의 일부를 지원하게 되고 신축건물 저층부에 어린이집, 마을도서관 등 공동이용시설을 건설하거나, 지하공간을 활용한 공용주차장을 건설하면, 해당부분에 대한 건설비용을 도시재생뉴딜사업비에서 지원하게 된다. 또한 정비 계획 수립 및 구역지정, 추진위원회 구성없이 바로 정비 사업이 실행될 수 있다.[7] 다만 추진위원회 없이 주민동의서, 징구, 경관작성, 사업계획서 작성 등의 업무는 사실상 불가능하기 때문에 주민 대표회 등 사업 추진을 위한 최소한의 조직의 구성이나 주민리더는 필요하고, 주민 대표회에서는 우선적으로 사업 추진을 위해 주민동의서를 징구하고, 조합 설립인가를 받기위한 준비업무를 추진해야 한다. 가로주택정비사업의 절차는 <표 6>과 같다.

< 표 6 > 가로주택정비사업 절차 및 개념

조합설립	▶	사업시행 계획서작성	▶	주민공람/ 의견수렴/ 건축심의	▶	관리처분 계획수립	▶	사업 시행 인가	▶	이주/착공/ 입주

6) 국토교통부, 「뉴타운·재개발 정비사업 대안모델 개발 및 시범사업 계획」, 가로주택정비사업 길라잡이, p1
7) 서울도시재생포털, 「가로주택정비사업 길라잡이 요약정리」, 2016

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

(2) 주요내용

노후·불량건축물이 밀집한 1만㎡ 이내 가로구역에서 종전 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 정비하는 사업이다. 도시계획도로에 둘러싸여 있는 일단의 구역이여야 하며, 구역 내 20년 이상 경과한 노후주택이 2/3이상이고, 집주인의 80%이상의 사업에 대한 찬성이 필요하다. 가로주택정비사업 추진 시 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제 49조 제1항에 따라 건축 연면적의 20%이상을 준공공 또는 공공임대주택으로 건설하면 용적률을 법정상한까지 완화가 가능하다. 또한 지방건축위원회 심의를 거쳐 대지 조경, 건폐율 산정기준, 대지안의 공지, 건축물 높이제한 등을 완화하는 건축특례가 적용되며 1가구당 최대 3주택까지 공급이 가능하도록 규정하고 있어, 거주이외에 임대목적으로 추가 주택의 공급이 가능하다.

가로주택정비사업은 토지 및 건축물 등 소유자의 80%이상의 동의가 필요하지만, 소수의 이해관계자로 신속한 의사결정 및 주민의견 수렴 등의 사업 추진이 가능하다. 또한 사업 절차의 기존구성단계의 생략, 조합설립인가 단계부터의 시작으로 간소화 되어 사업기간 단축 및 사업비 절감의 기대효과가 있다.

< 그림 4 > 가로주택정비사업 건축계획(안) 예시

출처 : 국토교통부, 「뉴타운·재개발 정비사업 대안모델 개발 및 시범사업 계획」, 가로주택정비사업 길라잡이

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.1.2.2 자율주택정비사업

(1) 등장배경과 개념

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 근거로 2018년 2월에 시행된 사업이다. 기존의 정비 사업은 정비기본계획을 수립하고 구역을 지정해서 조합추진위를 구성 후 준공 및 입주까지 평균 8년 6개월이라는 시간이 걸리게 된다. 하지만 자율주택정비사업의 경우 가로주택 정비사업의 절차와 마찬가지로 사업 절차의 기존구성단계의 생략, 조합설립인가 단계부터의 시작으로 간소화로 바로 정비 사업이 실행될 수 있다. 가로주택 정비사업의 경우 가로구역에서 종전의 가로구역을 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선한다면, 자율주택 정비사업의 경우 노후화된 단독주택 또는 다세대 밀집지역의 주민들이 주민합의체를 구성하여 스스로 개량 또는 건설하게 환경을 조성·유도하는 것을 목적에 두고 있어 상대적으로 더 소규모 사업에 속한다.

(2) 주요내용

자율주택정비사업은 가로주택정비사업과 마찬가지로 정비기본계획 수립 및 구역지정, 추진위원회 구성 과정을 생략한다. 자율주택정비사업을 할 수 있는 사업시행지역은 법 또는 조례로 지정되며, 노후·불량건축물의 수가 전체건축물 수의 2/3이상이고 단독주택 10호 또는 다세대주택 20세대 또는 단독, 다세대 20세대 미만의 주민들이 주민합의체를 구성하여 자율주택정비사업을 시행할 수 있다. 또한 자율주택사업은 건축협정형, 자율형, 합필형과 같이 여건에 따라 여러 방식으로 사업이 가능하다.

< 표 6 > 자율주택정비사업 절차

주민 합의체 구성	▶	주민 합의체 신고	▶	건축심의 건축협정 설립신고 및 인가신청 가능	▶	사업시행계획인가	▶	이주/착공/입주

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.1.2.3 주거지재생사업의 비교

<표 9>과 같이 가로주택정비사업과 자율주택정비사업의 차이점은 사업대상지역의 면적과 주택의 종류, 규모면에서 나타난다. 가로주택정비사업의 경우 단독주택 10호 이상, 공동주택 20세대 이상, 또는 단독+공동주택의 경우 20채 이상인 경우에 해당되며 20명 미만의 주민합의체와 20명 이상의 조합이 필요하다. 자율주택정비사업의 경우 단독주택 10호 미만, 다세대주택 20세대 미만 혹은 단독+다세대 20채 미만인 경우에 해당하며 조합설립은 필요 없고, 전원 합의의 주민합의체를 구성해야 한다.

< 표 7 > 주거지재생사업의 유형

사업	정의	사업대상	시행
가로주택정비사업	종전의 가로구역을 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선	단독주택 10호 이상 공동주택 20세대 이상 단독+공동 20채 이상	주민합의체(20명미만) 조합(20명 이상)
자율주택정비사업	단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설	단독주택 10호 미만 다세대주택 20세대 미만 단독+다세대 20채 미만	주민합의체
공통 특례			

※ 건축규제의 완화 등에 관한 특례
- 조경기준, 대지안의 공지기준, 건축물 높이제한(가로구역, 일조) 등 (50%완화)
- 부지 인근에 노외주차장 확보시 주차장 설치기준 완화 (30% 완화)
- 주택법 공동 이용시설, 주민공동시설 용적률 완화
- 임대주택건설에 따른 특례

※ 용적률 법적상한 적용, 주차장기준 완화(세대당 0.6대, 30㎡ 미만은 0.5대)
- 의무임대기간 8년, 임대로 인상률 제한 및 주택기금지원을 받는 임대주택 및 공공임대주택

출처 : 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr), 「자율주택정비사업 가이드라인」, 재정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.1.3 노후주거지 개발의 장애요소

2.1.3.1 주택의 노후화

노후하고 열악한 물리적 환경의 개선을 통하여 도심지역이 매력적인 장소로 탈바꿈하도록 해야 하며 도심 및 주변지역에 적정 수준의 상주인구가 유지되어야 한다. 또한 주택은 거주자의 의사결정에 의해 건축되기 때문에 가로에서는 다양한 주거환경을 연출 할 수 있다. 적정 상주인구를 유치하기 위해서는 도심형 주택개발이 중요한 의미를 가지게 되는데, 먼저 도심주택으로서 쾌적성을 가지며 4인 이상의 가구뿐만 아니라 늘어나는 1~2인 가구, 고령자, 학생 등의 생활양식에 부합되는 다양한 종류의 타당한 지역성과 정체성을 확보한 주택유형이 개발되어야 한다.[8] 현행 법규상 단독주택의 용도별 건축물의 종류는 다음 <표 10>과 같다.

< 표 8 > 용도별 건축물 종류

1. 단독주택	가. 단독주택	-
	나. 다중주택	- 다수가 장기간 거주 - 독립된 주거형태 불가 (실별 욕실설치가능, 취사시설 불가) - 연면적 330㎡ 이하, 3층 이하
	다. 다가구주택	- 지하층 제외 3개 층 이하 - 19세대 이하 - 1개동 바닥면적 합 660㎡ 이하 (지하주차장 면적은 제외)
	라. 공관	-
2. 공동주택 ※ 1층 전부를 필로티구조, 주차장으로 사용 시 필로티 부분 층수제외	가. 아파트	- 주택층수 5개 층 이상
	나. 연립주택	- 1개동 바닥면적 합 660㎡초과 (지하주차장 면적 제외) - 4개 층 이하
	다. 다세대주택	- 1개동 바닥면적 합 660㎡이하 - 4개 층 이하인 주택
	라. 기숙사	

①단독주택형태 가정보육/공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설
②도시형 생활주택 중 원룸형 주택·기숙사형 주택 포함

출처 : 「건축법시행령」 제3조의4[별표1]

8) 강병주 외3인, 「도심공동화의 원인과 활성화 대책」, 2000, p8

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

주택의 노후화는 물리적 측면과 비 물리적 측면에서 고려 될 수 있는데, 물리측면은 사용시간이나 시간의 경과에 따른 마모 및 부식, 비정삭적인 파손 및 파괴 등의 물리적인 요인에 의한 결과를 의미한다. 비 물리적 측면에서의 노후화란, 주변 환경의 변화에 따라 건물을 사용하는 사용자의 욕구가 충족되지 못함에 의한 사회적 노후화, 기술적, 기능적 측면에서 유용성을 발휘하지 못하게 되는 기능적 노후화, 건물의 위치, 형태 등이 더 이상 그 지역의 경제적 양상과 균형을 이루지 못하여 발생하는 경제적 노후화를 의미한다.[9] 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 노후·불량건축물은 다음에 해당하는 건축물을 말한다.

< 표 9 > 노후·불량건축물의 기준

1. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
2. 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재하고, 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 다음의 건축물 가. 대지(垈地)분할 제한면적에 미달되거나 도시계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물 나. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물로서 시·도 조례가 정하는 건축물 다. 당해 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
3. 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 시·도 조례에 의한 세부기준에 해당하는 건축물 가. 준공된 후 20년 이상 30년 이하(시·도 조례에 따름) 건축물 나. 도시기본계획상의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물 다. 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물

출처 : 「도시 및 주거환경정비법」제2조 3항, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제2조 재정리

2017년에 시행된 주택 총 조사에서 전국 주택노후현황 <표 11>을 보면 20년 이상의 전국노후주택이 52%로 나타났고, 단독주택(76%), 아파트(46%), 연립주택(71%), 다세대주택(38%)로 나타났으며 노후주택에 대한 재정비 방안이 필요한 것으로 나타났다.

9) 임상돈, 「아파트 노후화 평가모형 제27권 4호 통권 66호」, 1992

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 10 > 전국 주택노후현황(2017년 기준)

구분	합계	10년 이하	10~20년	20~30년	30~40년	50년 이상
전국노후 주택현황	17,122,573	3,443,597 (20%)	4,628,514 (27%)	5,492,947 (32%)	1,956,847 (11%)	1,600,668 (9%)
단독주택	3,963,072	442,482 (11%)	502,959 (13%)	923,706 (23%)	675,128 (17%)	1,418,797 (36%)
아파트	10,375,363	2,215,352 (21%)	3,392,111 (33%)	3,744,567 (36%)	911,160 (9%)	112,173 (1%)
연립주택	502,514	82,293 (16%)	65,225 (13%)	163,146 (32%)	168,363 (34%)	23,487 (5%)
다세대주택	2,072,905	675,307 (33%)	629,227 (30%)	591,471 (29%)	156,660 (8%)	20,240 (1%)

출처 : 통계청 국가통계포털, 「주택 총 조사」, 2017, 재정리

한편, 기성주거지의 단독주택 필지는 비교적 규모가 작은 260㎡ 이하의 면적은 떨어지는 수익성으로 인해 홀로 정비가 어려운 소규모 필지로서 자율적 개발의 장애요인으로 분석[10]하고 있으며, 전국 대지면적별 단독주택에서는 50.45%가 261㎡이하 대지면적으로 홀로정비가 어려운 소규모 필지로 나타났다. <표 13>

< 표 11 > 전국 대지면적별 단독주택 현황

구분	합계	129이하	129~261	261~660	660 이상
단독주택	3,963,072	648,841 (16.37%)	1,350,783 (34.08%)	1,487,506 (37.53%)	475,942 (12.01%)
일반 단독주택_계	2,683,979	343,517 (12.80%)	659,137 (24.56%)	1,248,549 (46.42%)	432,776 (16.12%)
다가구 단독주택_계	839,644	223,428 (26.61%)	463,988 (55.26%)	133,554 (15.91%)	18,674 (2.22%)
영업겸용 단독주택_계	439,449	81,896 (18.64%)	227,658 (51.81%)	105,403 (23.99%)	24,492 (5.57%)

출처 : 통계청 국가통계포털, 「주택 총 조사」, 2017, 재정리

10) 이종혁, 「도시재생을 위한 소규모 주택정비 활성화 방안연구」, 2017, p50

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.1.3.2 노후주거지 개발의 장애요소

도시화가 진행되면서 인구의 급증으로 인한 도시에서의 주택부족은 고층의 아파트단지와 다세대·다가구주택이 단독주택용지 내로 확산되는 결과를 초래하였다. 토지이용의 혼재 등을 고려하지 못한 무분별한 개발은 기존의 도시 공간구조를 파괴하고 주거밀도의 상승으로 주차공간부족, 녹지공간부족, 프라이버시 침해 등 다양한 문제가 악순환되고 있다. 현재 이를 개선·보완하기 위해 기존의 도시공간구조를 크게 건들지 않고 정부주도의 거점개발과 공공임대주택, 기반/공동이용시설을 확충해주면서 원주민의 이탈을 막고 더불어 민간자율, 주민자력의 주거재생을 유도하여 활성화시키기 위해 진행되는 복합적인 주거지재생사업이 진행 중이다.

한편, 홀로 자율적인 주거지 개발에서 필지의 조건은 접도조건으로 인한 건축행위 제한, 발생되는 수익성 등 중요한 요소로 작용된다. 이로 인해 필지 개선은 필요에 따라 이루어지게 되는데, 실질적으로 필지개선 시 각종 장애요인들이 발생하여 진행에 차질이 생기게 된다. 국가적 차원에서의 정부주도 재생사업 관련 비용은 증가하고 있으나, 자율적 개념의 민간·주민 주도의 주거 재생은 상대적으로 이루어지기 힘들어 실질적으로 주민들에게 체감이 되지 않는 근본적인 이유라고 할 수 있다.

< 표 12 > 현행 법규 상 주거지역 내 자율적인 필지단위의 개발 장애요소

구분	내용	근거조항
필지 조건	· 건축물의 대지는 2m이상 접도	건축법 제44조
	· 용도지역에 따른 대지분할 면적제한	건축법 제57조
대지안의 공지	· 건축선 및 인접대지경계선으로부터 6m 이내의 범위로 정한 조례	건축법 제58조
	· 특별한 관습이 없으면 인접대지경계선으로부터 0.5m이상 이격	민법 제242조
높이제한	· 일조 등의 목적으로 전용·일반주거지역 안에서 건축물의 높이 제한	건축법 제61조

첫째, 무분별한 합필과 분할로 인한 기존 도시의 공간구조를 파괴와 영세필지의 난립을 방지 하고자 주거지역의 경우 60㎡ 이상, 도로에 2m이상 접해하도록 규정하고 있으며 그렇지 아니한 대지는 맹지로서 건축행위가 불가능하다. 하지만 대부분의 노후주거지는 부정형으로 조성된 주거지와 자연발생적으로 형성된 주거지역이 대부분이며 필지단위의 건축행위들이 제한 될 수밖에 없는 상황이기 때문에 인접대지와 필지의 조정은 건축행위에 유리한 조건을 만들 수 있다. 하지만 대지분할 면적제한 관련 조항으로 주거지역은 60㎡ 이상으로 규정하고 있어 영세필지 간 조정에는 한계가 있다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

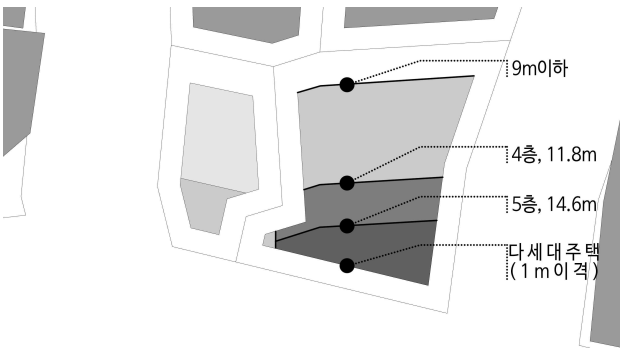
< 표 13 > 대지분할 면적제한 관련 법규

근거조항	내용
「건축법 시행령」 제80조	· 법 제57조제1항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상을 말한다. 1. 주거지역: 60㎡ 2. 상업지역: 150㎡ 3. 공업지역: 150㎡ 4. 녹지지역: 200㎡ 5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역 : 60㎡

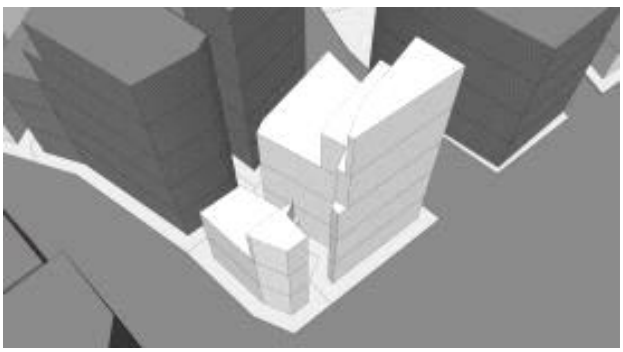
둘째, 대지안의 공지는 건축선과 인접대지경계선을 6m이내의 범위에서 조례로 정하거나 민법에 따라 특별한 관습이 없으면 0.5m를 이격하게 되는데, 이로 인해 영세필지에서 대지안의 공지 적용은 건축가능면적이 더욱 더 협소해져 밀도조건을 충족시킬 수 없어 건축행위가 불가능한 필지가 발생하게 된다.

셋째, 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한은 주거지역에서 건축물을 건축할 경우 남측에 공지를 두는 경우가 많으므로 북측 부지에 대한 일조권을 보장해 주기 위한 규정이다. 높이 4m 이하인 부분은 인접대지 경계선으로부터 1m 이상 이격하고, 높이 9m이하인 부분은 인접대지 경계선으로부터 2m, 그이상의 높이는 해당 건축물 각 부분 높이의 1/2 이상 이격하도록 정하고 있다. 하지만 부지규모가 작은 영세필지의 경우 2층 이상을 지을 경우 거실면적이 협소해져 2층 이하로 건축할 수 없으며 4층의 다가구, 다세대주택의 경우 3층에서부터 계단식의 형태가 발생하게 된다.

< 그림 5 > 대지안의 공지, 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한의 개념도



< 평면도 >



< 조감도 >

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.2 블록단위 주거지개발

2.2.1 블록단위 주거지개발의 개념 및 필요성

블록단위 주거지의 일반적 정의는 계획적 또는 자연발생적으로 생긴 도시 내 가로에 의해 구획된 블록 내에 단독 또는 여러 채의 주동이 집합된 형태로서, 보통 가로를 따라 연속되며 일정한 높이의 건물로 둘러싸인 블록 내부의 중정을 포함한다. 즉, 가로-건물-중정의 구성을 갖는 하나의 블록 전체 또는 블록 일부에 적용 가능한 도시집합주택을 일컫는다. 20세기 초 유럽등지에서 일자형 선형 아파트가 일반화되기 이전에 성행한 주거단지유형으로 1960년 이후 일자형 선형 아파트에 대한 반성과 그 대안으로 평가받고 있다. 중정형 주거단지는 도시공간조직을 유지하면서 토지이용률을 높이고 도시생활의 어메니티를 보장해주는 주거배치방식으로 평가받고 있으며, 이로 인해 시간적 연속성과 지역성을 유지하고 지역커뮤니티를 보존할 수 있는 하나의 가능성이 될 수 있다.[11)]

주거지 개발 유형은 대규모 단지식 개발과 소규모 필지단위 개발로 구분 할 수 있다. 대규모 단지식 개발은 고층개발을 통한 옥외공간 확보, 공동개발을 통한 공용시설 확보로 거주환경의 질을 향상 시킬 수 있지만 지나친 경제성 확보를 위해 고층·고밀의 극대화로 기존 도시조직의 파괴와 주변과의 부조화, 지나친 획일화를 초래하였다.

소규모 필지단위의 개발은 대규모 단지식 개발에 비해 기존 도시조직을 유지할 수 있으며, 저층개발로 인해 주변과의 조화로운 경관을 확보할 수 있다. 또한 상대적으로 점진적인 개발이 가능해 공동체 해체에 대응할 수 있는 개발방식이라 할 수 있으며, 민간자본에 의한 개발에 용이하다. 하지만 노후주거지 개발의 장애요소들로 인해 경제성 확보가 되지 않는 지역의 경우 개발조차 이루어 질 수 없는 실정이다.

한편, 블록단위 주거지개발은 기존 도시구조와 공동체를 유지함과 동시에 부정형 필지, 접도조건, 좁은 면적 등은 노후주거지 개발의 장애요소로 건축행위가 제한되는 문제점을 극복하여 자발적인 주거지의 환경개선을 유도할 수 있을 것으로 기대된다. 하지만 연립주택 개념의 '타운하우스', '테라스하우스' 등 고급형주택 위주의 한정적인 개발뿐만 아니라 다세대·다가구주택 등 다양한 블록단위 주거지개발 유형이 필요하다.

---

11) 강경호, 「블록형 집합주택의 발전과정과 우리나라에서의 정착화 방안연구」, 2004, p35, 중앙대

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 14 > 기존 주거지 개발 유형과 소규모 블록단위 주거지개발의 특성

구분		내용
대규모 단지식 주거지개발	장점	· 고층개발을 통한 옥외 공간 확보 · 공동개발을 통한 공용시설 확보
	단점	· 기존 도시조직의 파괴 및 주변과의 부조화 · 도시의 빠른 변화의 대응에 불리 · 경제성 우선으로 인한 획일화된 개발
소규모 필지단위 주거지개발	장점	· 기존 도시조직을 유지 및 주변과의 조화 · 점진적 개발로 도시의 다양성 확보 및 공동체 해체에 대응
	단점	· 필지의 형상에 따른 토지이용률 저조 · 일조·통풍·프라이버시 등 불리한 거주환경 · 공용시설 확보 미흡
소규모 블록단위 주거지개발		· 획일화된 도시경관에 다양성을 부여하고 도시 변화에 빠르게 대응 · 다양한 사회계층의 혼합 · 지역 정체성 보존과 공동체 해체에 대비한 점진적인 개발 · 공동개발 및 결합건축을 활용한 토지이용률 증가

Collection @ chosun

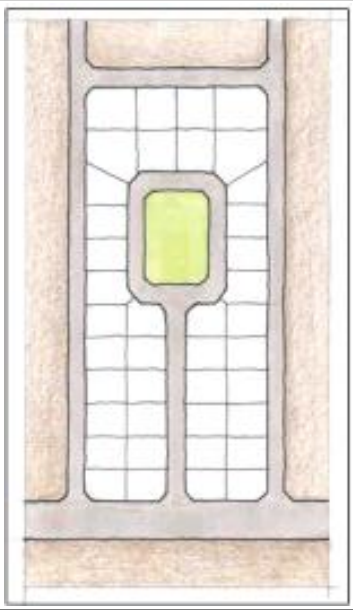
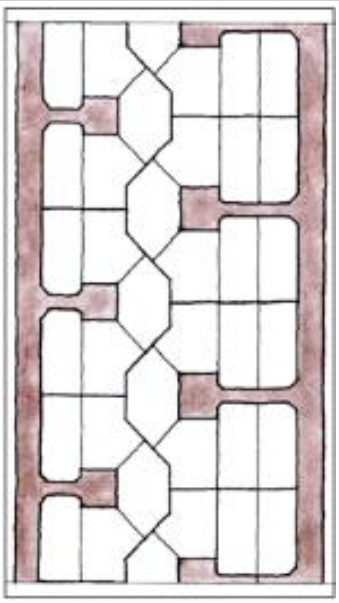
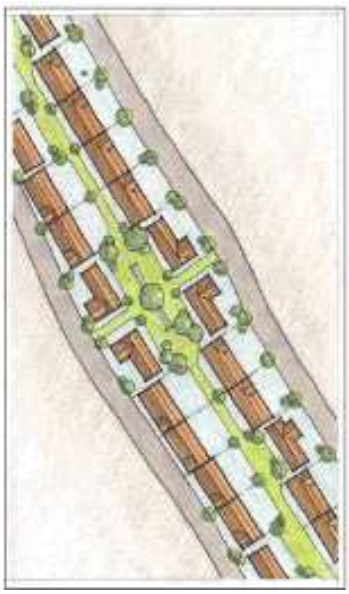
조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.2.2 블록단위 주거지개발의 주요내용

2.2.2.1 블록단위 주거지개발의 관련법규 검토

기존 주거지 내 다세대·다가구 주택의 문제점을 해소하기 위해 「택지개발업무처리지침」 제16조에서 블록형 단독주택용지 계획을 규정하고 있다. 규정 내용은 블록형 단독주택용지는 개별필지로 구분하지 않고 적정규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 부지조성 및 주택 건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획하며 블록을 개별필지로 분할하는 경우 필지 면적은 140㎡ 이상 660㎡ 미만으로 제한된다.[12] 블록형 단독주택용지에 가이드라인은 다음 <표 16>과 같은 유형으로 제시하고 있다.

< 표 15 > 환경 친화적인 블록형 단독주택용지의 가이드라인

구분	위요형	쿨데삭형	선 형
개념도			
배치 형태	단지 외곽을 각각의 필지가 감싸는 형태	단지 외곽도로에서 각각의 쿨데삭을 통하여 각 주호로 접근이 이루어지는 형태	동일규모의 필지가 선형으로 나열되어 있는 형태
특징	가운데 공간을 공원으로 활용	블록 내 보행도로 및 녹지체계 도입	소규모필지(230㎡ 내외) 에서도 전용정원 확보 가능

출처 : 택지개발업무편람, 국토교통부, 2010.11, p235-238

12) 「택지개발업무처리지침」 제16조

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

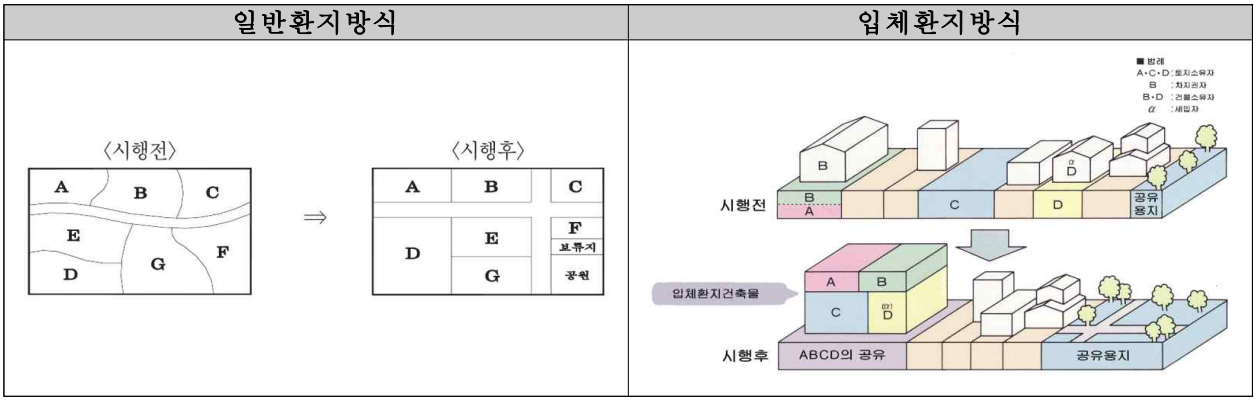
2.2.2.2 블록단위 주거지개발 요소

①환지방식의 블록단위 개발

환지방식의 블록개발은 기존의 무질서한 시가화 지역 또는 미개발지역으로서 도시정비나 새로운 대지조성을 통하여 공공시설의 설치, 변경 또는 토지의 교환, 분합, 구획변경, 형질변경 등을 가하는 도시개발사업이다. 사업시행 전에 존재하던 권리관계에 변동을 가하지 않으며 각 토지의 위치, 지적, 토지이용상황 및 환경 등을 고려해 사업시행 후 새롭게 조성되는 대지에 권리를 이전하는 행위를 수반한다. 토지소유자가 환지를 받는 경우 사업시행에 따른 소요비용의 충당과 도로, 공원 등 공공시설의 설치를 위한 용지를 부담하여야 하므로 종전의 토지면적에 비하여 환지받는 면적은 감소하게 되며 다만, 토지소유자가 원하면 환지 없이 금전으로 보상이 가능한 개발 방식이다.[13)]

환지방식은 일반환지방식과 입체환지방식으로 구분할 수 있다. 일반환지방식은 제자리 환지를 원칙으로 하며 공공시설의 설치 등의 이유로 제자리 환지가 불가능 할 경우 가까운 위치로 환지를 지정하여야 한다. 또한 1인 소유의 토지로서 종전의 토지가 넓은 토지에 대하여는 수개의 필지로 환지하고, 면적이 작은 수개의 토지는 1개의 필지로 합하여 환지하되 가능한 면적이 넓은 토지의 위치로 환지계획을 하는 것이다. 입체환지방식은 건축물 일부를 본래 환지의 목적인 토지를 대신하여 공유지분을 갖도록 하는 것이다. [14)]

< 그림 6 > 일반환지방식 및 입체환지방식의 개념



출처 : 전영배, 「도시개발사업에서 입체환지방식 적용의 저해요인에 관한 연구」, 2017, p18, p19

13) 이원식, 이주하, 「도시개발사업 실무 개론」, 2004, p212
14) 김성기, 「도시개발사업의 입체환지방식 활성화에 관한 연구」, p23, 2007, 가천대학교

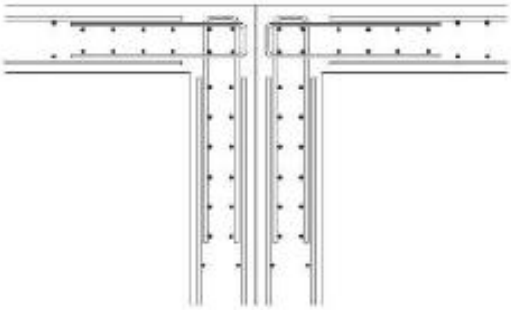
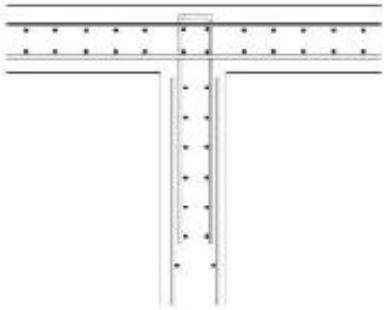
Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

② 맞벽건축의 개념과 기대효과

주거지역 내 한정적인 필지에서 맞벽건축과 합벽건축은 토지의 이용률 향상에 기여한다. 인접 건축물과 벽을 공유하는 합벽건축과는 달리 맞벽건축은 서로 다른 필지의 소유자가 독립된 벽체를 맞대어 건축하는 경우를 말하는 것으로 이웃하는 건축물의 벽체가 별도로 시공되어 각자의 소유권이 인정되며, 독립적인 시공·철거가 가능한 방식이다. 단, 개별 시공·철거 시 발생되는 소음, 비산먼지 등으로 인해 당사자 간의 협의가 충분히 이루어져야 한다. 맞벽건축의 맞벽은 방화벽으로 규정하고 있으며, 화재 시 인접 건축물에 대한 피해에 대비하도록 정하고 있다.[15]

< 표 16 > 맞벽건축의 개념

구분	맞벽건축	합벽건축
개념도	 각 건물의 외벽(방화벽)이 맞닿음	 각 건물이 외벽(방화벽)을 공유
정의	건축법 제59조의 제1항에 의한 건축으로 인접한 건축물의 개발시기가 다를 경우 연속된 가로경관 조성을 위하여 인접필지의 건축물의 외벽을 맞대어 건축하는 것	제1동 지구단위계획수립지침(건교부) 제12절 규정에 따라 연속된 가로 벽 조성 등을 위하여 서로 인접한 건축물의 외벽을 붙여 하나의 외벽으로 건축하는 것
건축 제한	각 건축물 맞벽마다 방화구조	건축시점이 같아야 합벽 설치 가능 (합벽 시 구조 관련조항 없음)

출처 : 김준우·윤중경, 「지구단위계획에서의 맞벽건축 적용에 관한 연구」, 2008, 한국도시설계학회 추계학술발표대회 논문집

15) 서수정 외 1, 「필지단위 주택정비 활성화 방안 연구」, 2011, p126, 재정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

맞벽건축 관련 규정은 건축법 제59조에 규정된 사항으로 상업지역과 건축물 및 토지의 소유자 간 맞벽건축을 합의한 주거지역, 허가권자[16]가 도시미관 등을 위하여 건축조례로 정하는 구역, 건축협정구역에서 적용될 수 있다. 맞벽건축으로 건축할 경우 민법 제242조에 의한 0.5m 이상의 이격 규정과 건축법 제58조 대지안의 공지, 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한을 적용하지 않는다. 이에 따라 동일 대지 내에서 건축 시 개발밀도에 대한 계획이 상대적으로 유연해질 수 있으며, 전면공지 확보가 용이하여 주차장이나 외부공간으로 사용가능한 여유 공지를 확보할 수 있다.

< 표 17 > 맞벽건축 관련 규정

구분	내용	근거조항
개념	· 도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 건축하는 경우 (대지경계선으로부터 0.5m 이내)	건축법 제59조
적용 가능 지역	· 상업지역 · 주거지역 (건축물 및 토지의 소유자 간 맞벽건축을 합의한 경우) · 허가권자가 도시미관 또는 한옥 보전·진흥을 위하여 건축조례로 정함 · 건축협정구역	건축법 시행령 제81조
적용 배제 사항	· 대지경계선으로부터 0.5m 이상 이격	민법 제242조
	· 대지안의 공지	건축법 제58조
	· 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	건축법 제61조
구조	· 방화벽	건축법 시행령 제81조
각종 기준	· 맞벽건축 시 건축물의 용도, 층수, 맞벽 건축물의 수 등은 조례로 정함	건축법 시행령 제81조

16) 시장·군수·구청장

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

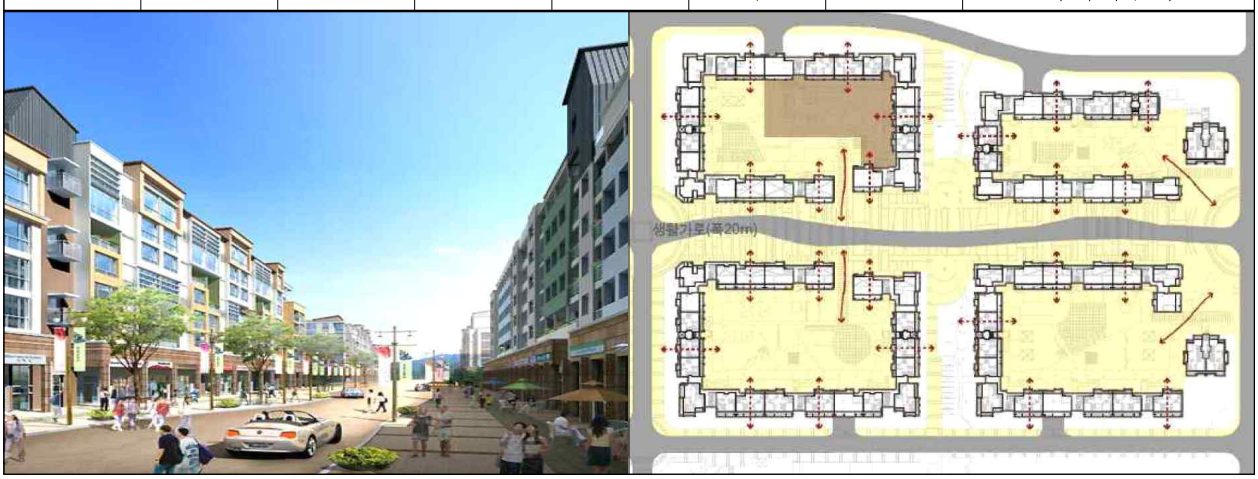
2.2.3 블록단위 주거지개발의 국내외사례

① 은평 뉴타운(국내)

기존에 30년간 개발제한구역 지정되어 도시기반시설이 절대적으로 부족하여 주거환경이 열악했던 지역을 주거, 사업, 문화, 공공시설이 골고루 갖춰진 균형 잡힌 신도시 개발을 위해 계획된 은평 뉴타운은 쾌적한 자연환경의 특성을 최대한 살려 도심 속 휴양지 같은 생태도시 조성을 목표로 전체 지역이 유기적으로 자연환경과 연결되는 녹색과 푸른색 네트워크로 구성되었다. 구간마다 다양한 분위기를 통해 흥미로운 가로경관을 만들어내고 있으며 중정은 100*60m이며, 완벽한 'ㅁ'자형보다는 부분적으로 필로티와 함께 분절된 매스로 구성하여 개방적인 계획을 하였다. 이를 통해 전통적인 공간의 바깥마당, 안마당, 입구마당이라 불리는 공간의 위계와 연속성을 부여하였고 이를 통해 거주공간의 안정감을 확보하였다. 또한 생활가로를 중심으로 휴식, 걷기, 놀이 등 다양한 공공시설이 마련되고, 커뮤니티 안팎에는 다양한 공공시설이 조성되어 있다.[17]

< 표 18 > 은평 뉴타운 개요

대지면적	건축면적	건폐율	연면적	용적률	세대수	층수	용도
3,495,248㎡	㎡	%	5,195,250㎡	%	16,172가구	5-7층	단지형 다세대주택



출처 : 전통주거문화의 현대적 재해석을 통한 도심형 저층공동주택 계획에관한 연구-광주 양림동 주거지역을 대상으로, 최시화, 2013.8, 조선대학교 대학원

17) 최시화, 전통주거문화의 현대적 재해석을 통한 도심형 저층공동주택 계획에 관한 연구, 2013, 조선대학교

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

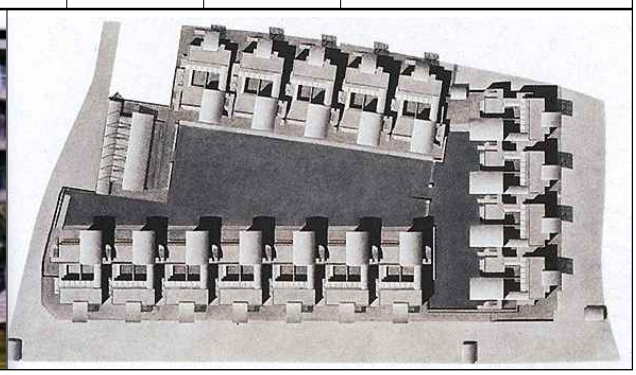
② 호타쿠보 단지(일본)

일본의 호타쿠보 단지는 일본 구마모토현의 K.A.P 사업의 일환으로 건설된 일본의 대표적 집합주택이다. 이 단지는 1956년-1958년 사이에 걸쳐 건설 되었던 66호를 재건축한 것으로 3개의 주거동과 주민회의실이 중정을 'ㅁ'자형으로 감싸며 배치되고 있고, 단위세대 면적 51-67㎡, 총세대수 110호의 소형아파트이다.

1956년부터 1958년 사이에 건설되었던 남향의 병렬 배치형 주택 호와 주변 66지역의 용지일부를 매입하고 전용면적 51-67 108㎡의 일반 가족형 주택 호와 장애자 주택 2호등 총 110호의 중정형 집합 주거로 개건축한 공영 택지개발사업으로 1991년 12월에 준공되었다. 또한 반 외부공간을 주호에 도입한 독특한 주거양식을 나타내고 있으며 당시에 남향을 위주로 하는 단지형의 배치를 탈피한 중정형 배치의 공동체주택으로 각 세대가 중정을 바라보는 형식의 실험적인 공동주택사례이다.[18]

< 표 19 > 호타쿠보 단지의 개요

대지면적	건축면적	건폐율	연면적	용적률	세대수	층수	용도
11,184㎡	3,562㎡	31.9%	8,757㎡	78.3%	98세대/ha	5층	단지형 다세대주택



18) 김대헌, 도시 단독주거지 내 블록단위 개발 계획에 관한 연구, 2008, 홍익대학교, 재정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

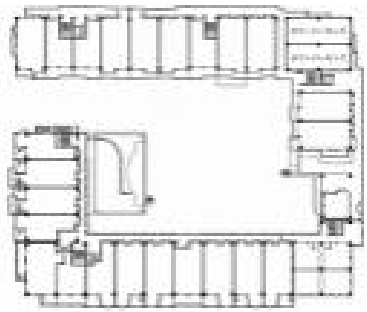
③ 마쿠하리 베이 타운(일본)

마쿠하리 베이타운은 21세기에 걸맞은 집합주택계획을 목표로 획일적인 계획에서 벗어나 다양한 생활요건에 대처하기 위한 시설이나 공간 확보, 부익부 창출 등을 고려하여 계획하였다. 상업·공공시설의 경우 개방성과 변화가 있는 도시의 거리에 의한 장소성과 건축물에 의해 형성하는 블록건축으로 계획하였다. 가이드라인에서는 벽선의 위치높이 벽 레이어 구성이 지정되어 주차방식으로 이어진다.

마쿠하리 베이타운의 특징은 주거지의 랜드마크 역할을 위한 코너부의 독특한 디자인과 저층부 필로티를 통한 도시가로와의 연계성확보, 다양한 입면구성으로의 가로경관 향상을 도모하여 도시적 관점에서의 계획을 하였다. 또한 저층부 및 거주환경으로서 입지가 불리한 공간에는 주민 집회소 등의 공용공간을 배치하여 주민 커뮤니티 형성을 유도하였으며 브릿지를 설치하여 수평적 이동을 용이하게 계획하는 등 단지 내 부대시설을 설치하여 효율적인 공간배치 계획을 하였다. 중정 내 주차건물은 기계식 주차방식을 도입하여 독립적으로 배치시키면서 옥상층은 데크로 사용하였다.[19]

< 표 20 > 마쿠하리 베이타운 7번가

대지면적	건축면적	건폐율	연면적	용적률	세대수	층수	용도
5,575㎡		66%	13,015㎡	230%	215세대/ha/1,800㎡	6층	단지형 다세대주택



출처 : http://www.ichiura.co.jp/en/project/planning/01/01/000948.html

19) 이주형, 블록 순응형 공동주택 모델 개발에 관한 연구, 2004, 중앙대학교

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

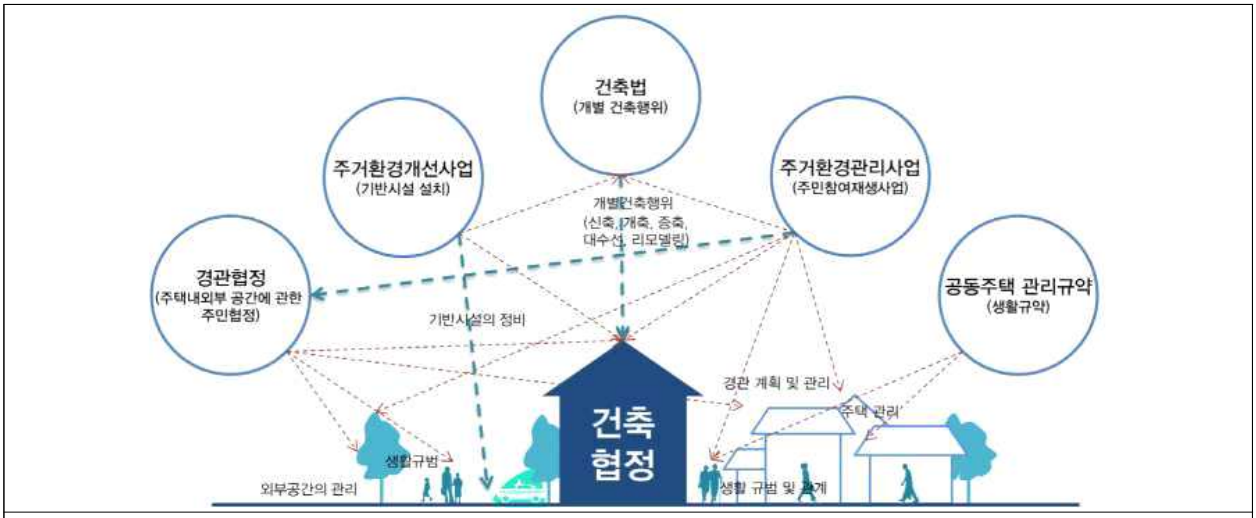
2.3 건축협정

2.3.1 건축협정의 개념 및 절차

2.3.1.1 건축협정의 개념

노후주거지는 대부분 자생적으로 형성되어 협소한 도로와 개별주차장의 확보가 어려우며 건축물을 신축 혹은 정비 또한 각종 장애요소로 인해 현실적으로 불가능하다. 이에 따른 기존 주거지 정비에 대한 필요성으로 소규모 주택정비사업 개념으로 2개 이상의 대지에서 토지 및 건축물 소유자 간에 체결할 수 있는 건축협정으로 합리적이고 주민의 자율적인 건축을 도모하고자 2014년 1월에 개정되었다. 건축협정제도는 생활규약으로서 주민의 협의체이자 필지단위의 건축행위를 기반으로 한 주거지의 정비 및 관리 수단으로 활용 가능하다.[20] 또한 협정을 체결하면, 대지안의 조경, 대지와 도로와의 관계, 지하층 설치 기준 및 부설주차장 설치 등에 관한 사항을 완화하는 등 협정구역을 하나의 대지로 간주하여 정비를 진행할 수 있다.

< 표 21 > 건축협정의 개념



마을단위 생활환경(주거지, 주택, 생활)에 대한 종합계획적 정비 및 관리 수단				
정비사업(기반시설)	+	건축행위(주택)	+	생활규약(주민)

출처 : 성은영, 「건축협정 제도의 활용 방안」, 2013, 건축도시공간연구소

20) 김장래, 건축협정에 의한 필지 구획 별 설계 대안 비교 평가, 2016, 충북대학교

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.3.1.1 건축협정의 절차

건축협정사업에 참여하고자 하는 주민이 결정되면 '건축협정 준비 위원회'를 설립하여 '건축협정서'를 작성하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축협정인가권자[21]의 인가를 받아야 한다. 체결자들이 구체적인 협정 내용을 쓰기 어렵거나 맞벽건축, 일조사선제한, 건폐율, 용적률 완화 및 조경, 주차공간 등 공유공간 조성과 같은 특례를 적용하고자 하는 경우에는 건축사에게 기획 및 기본설계를 의뢰하고 건축협정 지원센터를 통해 전문적인 컨설팅을 받아 '건축협정서'를 작성 후 제출한다.

건축 심의위원회에서 심의 통과 후에는 해당 지자체 공보에 공고가 되며, 건축협정의 유효기간 만료일까지 해당 특별자치시 또는 시·군·구에 비치되어 그 내용을 열람할 수 있다. 추가적으로 건축위원회에서 반려 시 건축 협정서를 다시 작성해야 하며, 건축협정인가권자는 건축협정을 인가하거나 변경인가를 하였을 때에는 건축협정 관리대장을 작성하여 관리하여야 한다.

또한 건축협정 체결 구역 내에서는 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링을 하거나 그 밖의 대통령령으로 정하는 행위를 하려는 소유자 등은 인가·변경 인가된 건축협정에 따라야 하며 토지나 건축물 등에 관환 권리를 협정체결자인 소유자로부터 이전받거나 설정 받은 자는 협정 체결자로서의 지위를 승계 받게 된다.[22]

< 표 22 > 건축협정 절차

주민 협의회 구성	▶	건축 협정서 작성 및 인가신청 / 건축협정지원센터	▶	건축협정 심의 / 인가 및 공고	▶	건축협정 발효	▶	개별 건축 설계 의뢰 및 건축 허가

21) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장
22) 「건축법」 제77조의5, 제77조의6, 제77조의7, 제77조의8, 제77조의9 정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.3.2 건축협정의 주요내용

2.3.2.1 건축협정의 주요내용

건축협정은 연속한 2필지 이상 토지소유주 또는 건축물소유주가 건축협정을 체결하여 기존 노후주거지 개발의 장애요소를 개선하여 필지단위의 자율적인 건축행위가 이루어지도록 유도하는 정비 및 관리 수단이 될 수 있다.

연속된 필지를 통합하여 법규를 적용할 수 있어 인접필지가 도로에 접해있을 경우 맹지에도 건축이 가능하며, 토지이용률 향상을 위해 둘이상의 건축물 벽을 맞벽이나 합벽으로 건축 시 공동으로 건축허가를 신청할 수 있다. 이 경우 건축허가 등의 수수료, 착공신고, 건축물의 사용승인 및 건축물의 공사감리 등에 관한 사항을 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부에 대하여 통합하여 적용할 수 있다.

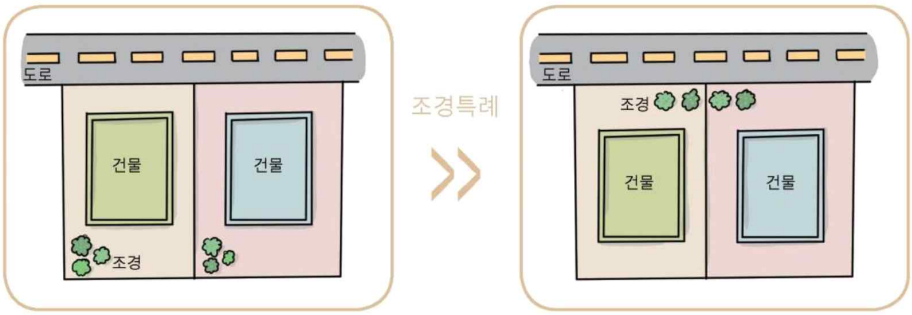
건축기준의 완화는 협정 체결 시 60㎡ 미만의 대지분할 가능해 작은 면적의 필지 혹은 부정형 필지에서 필지의 교환 혹은 합필을 통한 자율적인 필지 개선을 유도할 수 있어 기존 노후주거지 정비의 장애요소였던 필지 여건 개선이 가능하다.

협정 구역 내 건축물들은 상호간에 일조 등의 확보를 위한 높이제한을 받지 않으며 너비 6미터 이상의 도로에 접한 경우 20% 범위 내에서 완화가 가능하다. 건폐율, 용적률을 각각 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조의 규정에 의한 최대한도를 초과하지 않는 20% 범위 안에서 건축위원회의 심의와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의한 지방도시계획위원회 심의를 통하여 완화여부를 결정하여야 한다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 23 > 건축협정의 주요내용

구분	주요내용
협정체결지역	지구단위계획구역, 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위해 지정·고시된 정비구역, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 존치지역, 도시재생활성화지역, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역[23]
협정체결주체	연속한 2필지 이상 토지소유주 또는 건축물소유주
조경면적	 대지의 조경을 도로면에 변하여 통합적으로 조정하는 경우 20% 범위에서 완화
건폐율 용적률	 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 77, 78조에 따른 최대한도 내에서 20%범위에서 완화 (용적률 완화는 건축위원회, 지방도시계획위원회의 심의)
높이	 너비 6m 이상의 도로에 접하는 경우 가로구역 높이 기준을 20%범위에서 완화
기타	· 맞벽건축 및 합벽건축 가능 · 합벽건축시 계단실을 대지경계에 통합 설치 가능 · 하수처리시설, 부설주차장, 지하층 등 공용시설 통합 설치 가능 · 인접대지가 도로에 접해있을시 맹지에도 건축 가능 · 60㎡ 미만의 대지분할 가능 · 상호 일조권 적용을 받지 않을 수 있음

출처 : 국토교통부, 「자율주택정비사업 가이드라인」, 2018.03, 재정리

23) 「건축법」 제77조의4

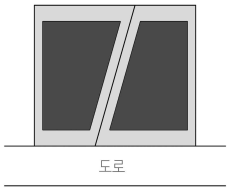
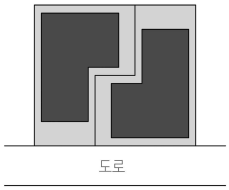
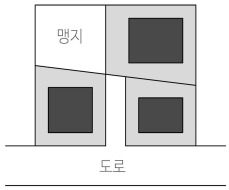
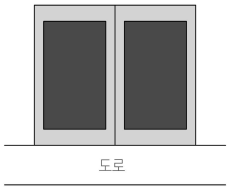
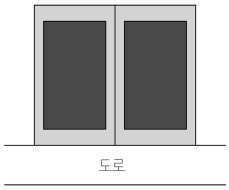
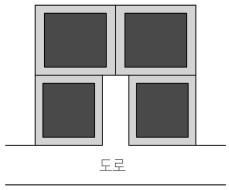
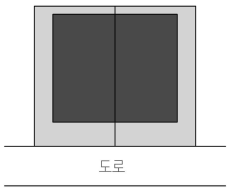
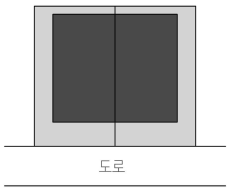
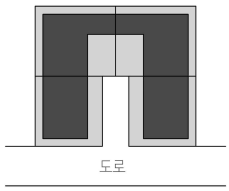
Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.3.2.2 건축협정의 맞벽건축

건축협정을 통한 맞벽건축의 적용은 기존 노후주거지에서 볼 수 있는 부정형 필지에서의 건축행위를 보다 개선된 밀도와 공간 효율을 얻어낼 수 있어 기존 노후주거지의 물리적 특성에서 나타나는 문제점들을 개선 할 수 있다. 또한 기존의 주거지 개발 사업과 달리 건축물의 소유관계를 유지하면서 공동개발의 효과를 얻을 수 있으며 개인의 여력에 따라 시차를 두고 점진적인 건축과 증·개축의 가능으로 점진적이며 자율적인 건축행위를 유도할 수 있으며 연속된 가로 벽 형성으로 가로경관의 창출이 기대된다.

< 표 24 > 필지의 정형화와 건축협정을 통한 맞벽건축 개념

구분	사선필지	꺾인필지	복합필지(맹지포함)
부정형 필지			
필지의 정형화			
맞벽건축			

<표19>와 같이 건축협정을 통한 맞벽건축은 단순히 필지의 정형화를 통한 건축행위보다 외부공간의 효율을 높일 수 있으며, 특히 3필지 이상의 복합필지에서 건축협정을 통한 맞벽건축은 토지의 효율을 극대화 시킬 수 있다. 따라서 건축협정을 통한 맞벽건축은 소규모 필지가 밀집해 있는 지역의 건축행위를 유도하는데 유용한 수단이 될 것으로 보인다. 단, 건축협정을 통한 맞벽건축 적용에 앞서, 필지여건에 따라 주거환경 전반에 걸친 피해를 해소하기 위해 몇 가지 전제조건이 필요할 것으로 보인다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

첫째, 노후주거지의 자율적 개발 장애요소인 필지의 형상은 맞벽건축에서도 적용된다. 맞벽건축을 효율적으로 적용되기 위해서는 필지의 교환이나 거래를 통한 정형화가 우선적으로 이루어져야 한다.

둘째, 맞벽건축 이후 필지의 여건에 따라 차량의 진출입과 관련하여 발생되는 공공통로와 관련된 지침이 필요하다. 노후주거지 대부분은 영세필지로 차량 진출입도 어려운 면적도 다수 존재한다. 건축협정을 통한 맞벽건축은 이를 개선 할 수 있는 대안이 될 수 있으나, 오히려 주차 공간, 공공통로 확보와 관련된 별다른 지침 없이 자율에 맡기게 되면 역효과를 불러올 수 있다.

셋째, 가로경관과 토지의 효율적인 활용을 위한 대안으로써 맞벽건축을 적용하는 것이므로 이에 따른 지침이 필요할 것이다. 예컨대 가로에서 연속된 필지들이 맞벽건축을 적용하게 되면 과도한 장벽이 생기게 될 것이며, 불규칙한 건축물의 벽면은 가로경관 적 측면에서 역효과를 불러올 수 있다.

넷째, 필지의 여건에 따른 일조권 확보를 위한 필지조합 및 높이제한 기준이 필요하다. 건축협정을 통한 맞벽건축의 적용은 「건축법」 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한을 상호간에 적용을 받지 않지만, 협정체결 이외의 인접필지에 대한 일조권 등의 피해가 발생할 수 있어 이에 따라 건축협정 시 합리적인 필지의 조합과 높이의 기준이 필요하다.

마지막으로 맞벽건축은 인접 필지 간 합의가 형성되었다 하더라도 향후 한쪽건물의 신축이나 증·개축, 철거되거나 보수 공사가 진행될 때의 발생되는 방음, 방진은 이웃간 분쟁의 원인이 될 수 있어 이에 따른 공유 측벽 구조 및 시공기준 등의 기준이 별도로 마련되어야 한다.

< 표 25 > 건축협정을 통한 맞벽건축의 전제조건

구분	내용
필지의 정형화	· 부정형 필지의 정형화를 통해 맞벽건축의 효율성을 증대
차량의 진출입	· 맞벽건축 적용에 따른 주차 공간, 공공통로 확보와 관련한 지침
가로 경관과 토지의 효율	· 맞벽건축에 의해 과도한 가로 벽이 형성되지 않도록 가로 벽 길이의 제한
	· 일정한 규칙을 갖는 건축물의 벽면이나 건축선의 위치
일조권 확보를 위한 필지조합 및 높이제한	· 도로와 필지의 관계가 규칙적으로 관리될 수 있도록 허용범위 관련 지침
	· 주거지 환경에 따른 정교한 시뮬레이션을 통한 높이제한
이후 분쟁요소	· 향후 신축이나 증·개축 시 한쪽 건축물이 먼저 철거되거나 보수 공사가 진행될 때 방음, 방진, 공유 측벽 구조 및 시공기준 등의 기준 별도 마련

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.3.3 건축협정의 사례분석

2.3.3.1 건축협정을 통한 맞벽건축 적용 사례

건축협정제도는 기존 노후주거지에서의 개별 필지 간 자율적인 개발행위를 촉진시킬 수 있는 대안이 될 수 있다. 일본은 우리나라보다 60년 이상 앞선 1950년도에 「건축기준법」을 제정하면서 건축협정에 관한 내용을 포함하였다. 1977년 1인 협정을 체결하기 전까지는 건축협정이 거의 이루어지지 않았으나, 현재는 시정촌의 자율적인 건축협정조례를 바탕으로 자치단체별로 마을 만들기 형태로 운영되거나 신규 주택단지를 중심으로 1인 협정을 체결하여 운영하는 방식으로 정착되어 협정 지구가 2800건 이상에 이르렀다.[24]

본 연구에서는 2018년 2월 기준으로 건축협정지원센터의 공식 인가현황 19건을 토대로 「건축법」 제77조의 6 및 「건축법 시행규칙」 제38조의 9 규정에 따라 공시된 각 관할 홈페이지 공고문을 참고하여 토지의 효율을 극대화를 목적으로 합벽건축을 적용한 2건의 사례와 맞벽건축을 적용한 6건의 사례, 맹지 문제 해결을 위한 1건의 사례까지 총 9건을 조사하였다.

24) 김종호 외 2인, 「한일 양국의 건축협정 사례 비교 연구」, 2017, p74

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

① 과천시 부림동 A 건축협정 사례

과천시 부림동 A 건축협정의 개요는 <표 18>과 같다. 해당 지역의 용도지역은 제1종 주거지역이고 지구단위 계획구역으로서 건축협정을 통한 해당대지의 효율적 이용과 함께 조경 및 주차장 등의 공동설치를 통한 거주민의 근린주거환경 및 가로환경 개선과 편의를 위해 인허가 되었다.

협정내용으로는 합벽건축으로 00-6번지에 공동 진출입로, 대지안의 조경, 건축설비를 통합적으로 설치하였으며 계단실을 공유한다. 1층을 필로티 주차장으로 나머지 2~5층을 다세대주택으로 계획되었으며, 건축협정사업을 위해 00-7번지의 토지 일부(21.1㎡)를 분할하고, 건축협정구역 내 공유하는 모든 시설물의 유지관리는 협정구역 내 체결자 모두가 공동 관리의 책임을 갖게 되며, 지분 정리는 각 해당 필지별로 하되, 협정기간 내에는 "협정 후 대지면적"으로 세대 면적 비에 따라 정리하며 단, 유효기간 종료 시 분할된 토지(21.1㎡)는 00-7번지로 다시 반환(회복)하는 것으로 협정내용에 포함되어 "협정 전 대지면적"으로 세대 면적비에 따라 다시 산정하게 된다.

< 표 26 > 서울시 금천구 시흥동 B 건축협정 개요

위치	기존 면적 (㎡)	협정 면적 (㎡)	용도지역 및 관련법 근거	용도	협정내용
00-6	240.7	261.8	제1종 일반주거지역 지구단위계획구역	단지형 다세대주택	합벽건축, 주차장 통합, 조경 협정, 진출입도로 공유
00-7	241.9	220.8			

출처 : 과천시 홈페이지(http://www.gccity.go.kr), 공시공보, 개요정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

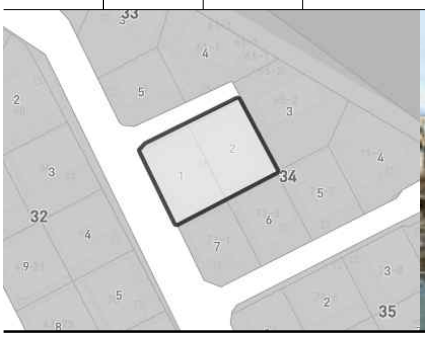
② 과천시 부림동 B 건축협정 사례

과천시 부림동 B 건축협정의 개요는 다음 <표 19>와 같다. 해당 지역의 용도지역은 제1종 일반주거지역으로 지구단위계획 구역으로서 건축협정을 통한 주차장, 계단실 공동설치로 주거환경 개선을 위해 인허가 되었다.

협정내용으로는 단지형 다세대주택으로서 합벽건축을 적용하였다. 00-1번지에 공동 진출입로를 조성하고 계단실, 조경, 건폐율 및 용적률을 통합적으로 적용하였다. 조경의 경우 00-1번지에 1.51m², 00-2번지에 27.56m²로 공유한다. 또한 건축협정사업을 위해 00-1번지의 토지일부(15m²)를 분할한 후 이를 34-2번지의 토지와 합하여 토지 및 건축물 등기관련 사항을 정리하고 유효기간 종료 시 분할된 토지는 다시 00-1번지에 반환(회복)하는 것으로 협정내용에 포함되었다. 사업비는 해당번지의 면적에 대한 비율로 각자 부담하며 서로간의 합의하에 이익배분을 하게 된다.

< 표 27 > 과천시 부림동 B 건축협정 개요

위치	기존 면적 (㎡)	협정 면적 (㎡)	용도지역 및 관련법 근거	용도	협정내용
00-1	243.6	228.6	제1종 일반주거지역 지구단위계획구역	다세대주택	주차장 통합, 조경 협정, 진출입도로 공유
00-2	231.8	246.8			



출처 : 과천시 홈페이지(http://www.gccity.go.kr), 공시공보, 개요정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

③ 부천시 소사분동 A 건축협정 사례

부천시 소사분동 A 건축협정의 개요는 <표 21>과 같다. 해당지역의 용도지역은 제2종 일반주거지역으로서 건축협정을 통한 주민편의 부대시설 및 공동 주차장 계획 등의 생활환경개선 및 토지의 효율적인 이용을 위해 인허가 되었다.

협정내용으로는 다세대주택으로 맞벽건축을 적용하였다. 000-35번지의 토지일부 8.90㎡을 분할, 000-36번지의 토지일부 7.60㎡을 분할하여 000-34번지, 000-37번지 필지로 합필하였다. 공동 진출입로를 조성하고 대지안의 조경, 건폐율을 통합 적용하였다. 용도는 1층 주차장 및 계단실, 2~5층 다세대주택, 옥탑 계단실로 협정이 체결되었다. 또한 건축협정구역 내 공유하고 있는 부설주차장, 조경시설 및 하수처리시설과 같은 공용부분의 유지 및 관리는 협정 체결자간 공동으로 부담한다.

< 표 28 > 부천시 소사분동 A 건축협정 개요

위치	기존 면적 (㎡)	협정 면적 (㎡)	용도지역 및 관련법 근거	용도	협정내용
000-34	123.3	132.2	제2종 일반주거지역	다세대주택	주차장 통합, 조경 협정, 진출입도로 공유, 주민편의 부대시설 설치
000-35	121.8	121.8			
000-36	123.6	116.0			
000-37	112.8	120.4			

출처 : 부천시 홈페이지(https://www.bucheon.go.kr/), 공시공보, 개요정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

④ 부천시 소사분동 B 건축협정 사례

부천시 소사분동 B 건축협정의 개요는 <표 22>과 같다. 해당지역의 용도지역은 제2종 일반주거지역으로서 건축협정을 통한 주민편의 부대시설 및 공동 주차장 계획 등의 생활환경개선 및 토지의 효율적인 이용을 위해 인허가 되었다.

협정내용으로는 다세대주택으로 맞벽건축을 적용하였다. 000-54번지의 토지일부 3.90㎡을 분할, 000-55번지의 토지일부 0.60㎡을 분할하여 000-57번지, 000-62번지 필지로 합필하였다. 공동 진출입로를 조성하고 건폐율을 통합 적용하였다. 또한 000-54번지, 000-55번지 필지에 10.91㎡, 000-57번지, 000-62번지 필지에 16.71㎡의 조경협정을 하였다. 용도는 1층 주차장 및 계단실, 2~5층 다세대주택, 옥탑 계단실로 협정이 체결되었다. 또한 건축협정구역 내 공유하고 있는 부설주차장, 조경시설 및 하수처리시설과 같은 공용부분의 유지 및 관리는 체결자들이 공동으로 부담한다.

< 표 29 > 부천시 소사분동 B 건축협정 개요

위치	기존 면적 (㎡)	협정 면적 (㎡)	용도지역 및 관련법 근거	용도	협정내용
000-54	111.2	107.3	제2종 일반주거지역	다세대주택	주차장 통합, 조경 협정, 진출입도로 공유, 주민편의 부대시설 설치
000-55	96.9	96.3			
000-57	135.9	136.5			
000-62	115.8	119.7			

출처 : 부천시 홈페이지(https://www.bucheon.go.kr/), 공시공보, 개요정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

⑤ 서울 금천구 시흥동 A 건축협정 사례

서울 금천구 시흥동 A 건축협정 사례는 <표 23>와 같다. 해당 지역의 용도지역은 준주거지역으로 지구단위계획구역으로서 건축협정체결 가능지역인 법정지역이다. 본 사례는 주차장 확보 및 차량 회전반경 확보가 어려운 막다른 골목에 위치 3개의 필지가 길게 늘어져 있는 형태로 건축협정으로 근린생활시설과 도시형생활주택을 위해 인허가 되었다.

협정내용으로는 도시형생활주택 및 근린생활시설로서 협정인가 후 30년의 유효기간 동안 진출입로 공유와 조경 및 주차장 통합설치, 건폐율 및 용적률 통합 적용한다. 구도심권 주거지역 120㎡내외의 필지로 구성된 3개의 소규모 필지간의 건축협정으로서 맞벽건축, 주차장·조경 통합적용으로 공간 효율성을 최대한 확보하였다. 000-33번지에 공용 진출입로를 설치하였으며, 구도심권 주거지역의 전형적인 특징인 협소 필지와 부정형필지, 접도면 부족 필지 등이 혼재된 상황을 건축협정을 통해 해결한 사례이다.

< 표 30 > 서울시 금천구 시흥동 A 건축협정 개요

위치	협정면적(㎡)	용도지역 및 관련법 근거	용도	협정내용
000-33 000-38	244.75	준주거지역 지구단위계획구역	근생, 도시형 생활주택	맞벽건축, 조경 및 주차장 통합, 진출입도로 공유, 건폐율 및 용적률 통합 적용 등
000-40	113.7			

출처 : 금천구 홈페이지(http://www.geumcheon.go.kr), 공시공보, 개요정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

⑥ 서울시 성북구 장위동 건축협정 사례

서울 성북구 장위동의 건축협정 개요는 <표 25>와 같다. 협소필지, 부정형필지, 접도조건이 열악한 맹지가 많은 노후저층주거지 내 주민들이 자율적, 효율적으로 정비할 수 있도록 서울시가 우선적으로 공공매입임대주택사업과 건축협정시범사업으로 추진하고자 진행된 사례이다.[25] 해당 지역의 용도지역은상 제2종 일반주거지역 및 도시지역으로 과밀억제권역으로서 도시형생활주택을 위한 사례이다.

협정내용으로는 도시형생활주택으로서 맞벽건축을 적용하였으며 조경 및 주차장 통합설치, 건폐율 및 용적률 통합 설치하여 공간 효율성을 높였다. 000-218번지의 진입로가 지적도면에서 보는 바와 같이 뒤쪽 협소한 도로에 접해 있어 단독으로 정비가 어려운 필지를 000-132 필지와 진입로 공유 협정을 통해 진출입로를 해결하였다.

< 표 31 > 서울시 성북구 장위동 건축협정 개요

위치	면적(㎡)	용도지역 및 관련법 근거	용도	협정내용
000-218	277	제2종 일반주거지역	도시형생활 주택 (다세대형)	도로와의 관계 적용배제, 차량진출입 협정, 대지내 조경협정, 부설주차장 위치, 하수처리시설 등 12개 항목
000-132	354			

출처 : 성북구 홈페이지(http://www.sb.go.kr/), 공시공보, 개요정리

25) 이혜진, 심경미, 건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비방안 연구, 2016, 건축도시공간연구소

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

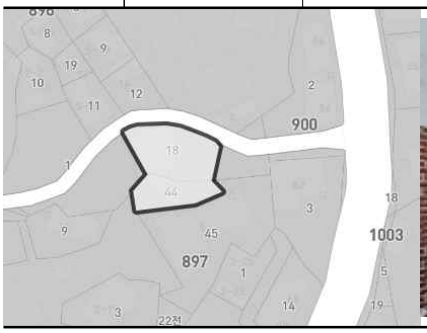
⑦ 서울시 성북구 정릉동 건축협정 사례

서울시 성북구 정릉동 건축협정 개요는 <표 26>와 같다. 해당 지역의 용도는 제1종 일반주거지역 및 도시지역 그리고 자연경관지구이다. 주택재개발 정비예정구역 해제 지역으로 맹지이고 소규모인 대지에 건축협정을 통하여 소규모 건축을 진행함으로써 도시환경을 개량하고 토지를 효율적으로 이용하고자 인허가 되었다.

협정내용으로는 다중주택으로서 맞벽건축을 적용하였다. 건축물은 두 대지의 경계에 배치되어 일체형 구조로 시공된다. 담장 및 대문 설치 및 공동 우편함, 주방설치 그리고 쓰레기 분리함 공동사용에 대한 부대시설 사항을 포함된다.

< 표 32 > 서울시 성북구 정릉동 건축협정 개요

위치	면적(㎡)	용도지역 및 관련법 근거	용도	협정내용
000-18	153.43	제1종 일반주거지역	다중주택	맞벽건축, 부대시설 공동설치
000-44	90			



출처 : 성북구 홈페이지(http://www.sb.go.kr/), 공시공보, 개요정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

⑧ 영주시 영주동 건축협정 사례

영주시 영주동 건축협정 개요는 <표 28>와 같다. 영세필지, 부정형 필지, 맹지가 많은 노후주거지의 재생을 목적으로 영주시에서 매입한 대지와 기존 주민이 소유하고 있는 대지에서 건축협정사업을 추진하여 자율적인 정비를 유도하기 위해 진행되었다. 해당 지역의 용도는 제1종 일반주거지역 및 문화재보호영향 검토대상구역으로서 건축협정을 통한 노후건축물의 자율갱신, 맹지 등이 밀집한 노후저층주거지 환경개선을 통한 도시재생 효과를 높이고자 시범사업 차 인허가 되었다.

협정내용으로는 공공임대주택과 민간의 단독주택 간에 건축선, 주차장, 보행자 진출입 통행, 건축물 높이에 관한 협정을 체결하였다. 규모 지상 2~3층 규모의 다가구주택은 건축한계선 지정에 의한 보행자 진출입통행 협정을 통해 해당대지 배면에 위치한 다수의 맹지로의 보행접근로를 확보하였다.

< 표 33 > 영주시 영주동 건축협정 개요

위치	면적(㎡)	용도지역 및 관련법 근거	용도	협정내용
000-3	308	제1종 일반주거지역	단독주택 다가구주택 (공공임대)	건축선, 주차장, 보행자 진출입 통행, 건축물 높이
000-9	93			

출처 : 영주시 홈페이지(http://www.yeongju.go.kr/), 공시공보, 개요정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

⑨ 의왕시 내손동 건축협정 사례

의왕시 내손동 건축협정 개요는 <표 29>와 같다. 정비구역 해제지역으로 노후주거지에서 필지단위 건축행위 여건 개선을 위해 추진된 사례이다. 해당 지역의 용도는 제1종 일반주거지역 및 제1종 지구단위계획구역으로서 노후저층주거지에서 내 접도필지와 맹지 간의 협정으로 필지단위 건축행위 여건 개선으로 단독주택 재건축사업을 추진하고자 인허가 되었다.

협정내용으로는 대지분할 제한 적용 배제에 따라서 대지분할 및 교환으로 합필을 하여 필지의 정형화작업을 하였으며, 대지와 도로와의 관계 적용 배제로 접도필지와 맹지의 협정, 부설주차장 통합설치 및 진출입로 공유, 계단 및 엘리베이터 통합조성 및 공유, 조경 통합설치, 건축물 용도 협정을 체결하였다. 000-15번지의 차량 진출입 공공통로는 원활한 차량 진출입을 위해 장애물을 둘 수 없으며, 공용부분의 유지 및 관리는 협정구역 내 체결자들이 공동으로 부담하도록 하였다.

< 표 34 > 의왕시 내손동 건축협정 개요

위치	기존 면적 (㎡)	협정 면적 (㎡)	용도지역 및 관련법 근거	용도	협정내용
000-1	185.3	208.9	제1종일반주거지역 지구단위계획구역	다세대주택	맹지의 협정, 부설주차장 통합설치 및 진출입로 공유, 계단 및 엘리베이터 통합조성 및 공유, 조경 통합설치, 건축물 용도
000-2	231.9	208.3			
000-14	232.2	208.6			
000-15	185.1	208.7			

출처 : 의왕시 홈페이지(http://www.uiwang.go.kr/), 공시공보, 개요정리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2.3.3.2 건축협정 사례 종합

9건의 건축협정은 공통적으로 토지의 효율성을 위해 대지안의 조경, 주차장, 진출입로를 통합 적용하였으며, 합벽개발의 경우 계단실을 통합 적용하였다. 반면, 마을 만들기 형태로 운영되는 일본과 달리 2필지~4필지 내외의 개별 필지간의 건축협정으로 범위가 다소 한정적으로 진행되었고 협정체결범위는 물리적인 특례에만 초점이 맞춰져 있으며 1~2개의 용도만 규정되고 있다.

< 표 35 > 건축협정 인가현황 종합

NO	주소	협정 필지	합벽개발 맞벽개발	계단실 통합적용	건폐율/ 용적률	조경 / 주차장	용도
1	부림동 A	2	합벽	○	○	○	도시형생활주택
2	부림동 B	2	합벽	○		○	도시형생활주택
3	소사분동 A	4	맞벽		○	○	다세대주택
4	소사분동 B	4	맞벽			○	다세대주택
5	금천구 시흥동	3	맞벽			○	도시형생활주택
6	성북구 장위동	2	맞벽		○	○	도시형생활주택
7	성북구 정릉동	2	맞벽		○	○	다중주택
8	영주동	2	맹지 문제 해결				단독, 다가구주택
9	내손동	4	맞벽			○	다세대주택

또한 협정 당사자 간 개별적 시공 시 공사시기의 조정, 도로 분할로 인한 도로지정 발생, 소유권 및 재산권에 대한 문제, 협정 만료 후 재 협정과정, 건축협정의 효력 및 승계에 따른 이후의 건축행위 등의 다양한 분쟁요소들이 발생될 것으로 예상된다. 건축협정의 개념 및 사례종합을 통한 건축협정의 장·단점은 다음 <표 34>와 같다.

< 표 36 > 건축협정의 장·단점

구분	장점	단점
도로와 필지의 관계	- 접도 및 막다른 도로에 대한 해결 - 맹지 내 건축 가능	- 지속적인 도로 관련 협정 필요 - 도로분할로 인한 도로지정 발생 가능
필지와 필지의 관계	- 협정 내 인접대지경계선 관련사항 완화 - 토지소유권 유지	- 협정 외 인접대지경계선 관련사항 고려 - 추후 분쟁소지가 내재
필지와 건물의 관계	- 맞벽·합벽개발을 통한 효율적인 토지이용 - 공동 시공시 공사비 절감	- 분쟁 발생시 소유권 관련 문제 - 개별 시공시 공사시기 조정 필요 - 협정 만료 후 재협정 필요

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

3. 대상지 현황 및 법규검토

3.1 대상지 현황 분석

3.1.1 대상지의 형성과 변천

광주광역시 동구에 위치한 동명동은 구도심의 흐름을 담고 있는 공간이다. 광주 읍성의 동문 밖에 있어 '동밖에', 동계천변으로 '동계'라고 불렸다. 도심 인근에 위치하였으며 일제강점기 시기부터 부호들이 살았다. 동명동은 1930년대 도청 설립 및 50년대 법원 이주를 기점으로 고위직 공무원에 의한 부촌 형성으로 발전하기 시작하였다. 인근 학교 및 부촌 형성으로 인해 생겨난 사설학원거리가 형성되고 도청과 법원을 잇는 도로를 따라 아이들 교육에 바쁜 엄마들을 위한 카페가 하나둘 생기기면서 카페거리가 형성되기 시작하였으나 신도심의 형성과 전남도청의 이전으로 인해 도심의 기능을 상실하였고 동명동의 상가는 큰 타격을 받게 되었으며 또한 인구 감소에 따른 지속적인 학원가의 유출, 시간의 흐름에 따른 노후화로 인해 활력을 잃어갔다.

하지만 2015년 아시아문화전당 개관 이후 다시 활력을 되찾으면서 다양한 스타일로 이루어진 카페와 음식점들이 들어서면서 지금의 동명동의 모습을 이루게 되었다.

< 그림 7 > 동명동 일대

< 광주 국립아시아 문화전당 > < 동명동 카페거리 > < 푸른길 사업 >

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

3.1.2 대상지의 물리적 현황

연구 대상지는 2018년 광주광역시 도시재생 뉴딜 시범 사업지로 선정된 광주광역시 동구 동명동 일원(66-2 외 41필지)이다. 총 42개의 필지와 37채의 건축물로 구성되어 있으며, 현장 답사 및 GIS를 기반으로 대상 블록의 물리적 현황을 분류하여 조사 및 분석을 하였다.

< 그림 8 > 연구 대상지 위치

동명동은 국립아시아문화전당에서부터 도보로 최단거리로 2분이 채 걸리지 않는 구도심과 밀접한 노후 주거지이다. 대상 블록은 제2종 일반주거지역, 제1종 지구단위계획 구역으로 광주광역시 조례에 따라 제2종 일반주거지역에서는 건폐율 60% 이하, 용적률 220% 이하의 건축이 가능하다. 현재 대상지는 토지구획정리사업이 진행되지 않은 건폐율 43%, 용적률 76%이며 노후건축물 3/4이상인 대표적인 저층노후주거지이다.

개별 필지 단위의 자율적인 건축행위가 다소 어려운 129㎡미만의 면적은 15필지(35.71%), 129㎡ 이상 261㎡ 미만의 면적은 22필지(55.38%)로 나타나 개별적인 건축행위가 불리한 필지는 총 37필지(88.10%)로 나타났다.

4m 미만의 도로에 접해있어 추후 도로확보선이 필요한 필지는 11개(26.19%), 도로에 접하지 않은 필지(맹지)는 9개(24.43%)로 나타났으나, 지적도상 4m미만의 도로에 접해있지만 기존건축물로 인해 접도가 불량인 필지는 6개(14.29%)로 나타났다. 결과적으로 필지면적과 접도조건으로 20필지(54.05%)는 건축행위가 불리한 것으로 분석되었다.

현재 20년 이상의 노후건축물은 15채(40.54%)로 나타났지만 건축물 연령이 누락된 14채의 경우에는 최소 20년 이상 된 건축물일 것으로 추측 가능한 대상지로서 누락된

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

건축물까지 포함한 29채(78%)로 나타났다. 반면 20년 이하의 건축물은 8채(21.62%)에 불과한 것으로 나타났다.

건축물의 용도는 단독주택 22채(59.46%), 근린생활시설 14채(37.84%), 교육연구시설 1채(2.70%)로 구성되어 있다. 건축물의 층수는 1층 건물이 21채(56%), 2층 건물이 9채(24%)로 전체비율의 80%를 차지하고 있다.

< 그림 9 > 대상지의 필지현황 및 입면 현황

< 표 37 > 대상지 물리적 현황

건폐율	용적률	건축물 기준(37)					필지기준(42)					
		연령		층수			도로 조건			면적		
		20년 이상	20년 미만	1층	2층	3~4층	맹지	접도 불량	확보선	129 이하	129 ~261	261 이상
43%	76%	78% (29)	22% (8)	56% (21)	24% (9)	19% (7)	24% (9)	14% (6)	26% (11)	35% (15)	55% (22)	12% (5)

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 38 > 대상지 상세 현황

제2종 일반주거지역 : 건폐율 60% 이하, 용적률 220% 이하													
구분	지번	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	용도	층수		건축물연령	접도				비고
						지상	지하		4m 미만	4m	6m	8m	
1	66-2	201	131	163	근린	2		11				O	
2	66-6	227	95	164	단독	2	1	32				O	
3	66-18	70	38	69	단독	2		누락				O	
4	66-8	175	120	162	단독	2	1	39					맹지
5	66-9	45			공지								맹지
6	60	539	291	1064	교육	4		15				O	
7	64-2	125	68	144	근린	2		32				O	
8	63	125	72	137	근린	2		38				O	
9	66-7	160	62	132	단독	2		44			O		
10	66-10	225	82	175	근린	2		49					맹지
11	59	149	105	105	단독	1		누락	O				
12	59-1	91	45	45	단독	1		누락					맹지
13	62	155	78	187	근린	3		6	O				
14	61	162	107	174	근린	3		14				O	
15	56	288	122	81	단독	1	1	45			O		
16	56-4	142	63	63	단독	1		누락			O		
17	55	159	90	54	단독	1		51					맹지
18	55-1	158	56	42	단독	1		누락	O				
19	54	55	35	35	근린	1		누락	O			O	
20	51-2	176			공지						O		
21	52	244	104	104	단독	1		68	O				접도불량
22	21-1	132	78	78	단독	1		68	O				
23	53	111	92	92	근린	1		-	O			O	
24	50-3	141	68	67	단독	1		-			O		
25	49-1	74	46	45	단독	1		-	O				접도불량
26	49-2	200	82	82	근린	1		62	O				접도불량
27	49-3	117	61	61	단독	1		49					
28	48-1	290	147	58	근린	4		9	O			O	
29	50-5	124	44	43	단독	1		누락					
30	50-10	38	27	27	근린	1		누락	O				접도불량
31	50-4	121									O		
32	50-6	163	66	66	단독	1		누락					
33	46	129	60	60	단독	1		61	O				접도불량
34	47	59	53	89	근린	2		35				O	
35	45	136	59	59	단독	1		누락	O				접도불량
36	44	161	70	190	근린	3		2	O			O	
37	41	520	319	659	단독	4		11			O		
38	42-1	145	116	116	단독	1		누락	O				
39	43	220	131	373	근린	4		8	O			O	
40	35-6	595									O	O	
41	42-2	146	78	78	단독	1		54					
42	35-1	104			주차장							O	

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

3.2 대상지 필지단위 건축 계획 검토

3.2.1 법규검토

노후주거지 개발의 장애요소를 대상지에 적용하여 확인하고 필지단위의 개별정비의 가능성을 검토하기 위한 사전 작업으로 법규검토를 하였다. 법규검토는 GIS 기반을 토대로 건축 법규검토항목을 적용하였다.

현행 법규를 적용하기에 앞서 블록단위 건축 계획의 평가 기준의 설정을 위해 용도를 다세대주택으로 설정하고 건축법상의 대지 및 도로규정, 형태제한을 따른다.

< 표 39 > 건축 법규 검토 항목

구분		내용
건축 법규	용도제한	· 다세대주택
	대지 및 도로규정	· 제42조 대지의 조경 · 제43조 공개 공지 등의 확보 · 제44조 대지와 도로의 관계 · 제46조 건축선의 지정 · 제47조 건축선에 따른 건축제한
	형태제한	· 제55조 건축물의 건폐율 · 제56조 건축물의 용적률 · 제57조 대지의 분할 제한 · 제58조 대지안의 공지 · 제60조 건축물의 높이제한 · 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 · 제84조 면적·높이 및 층수의 산정

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

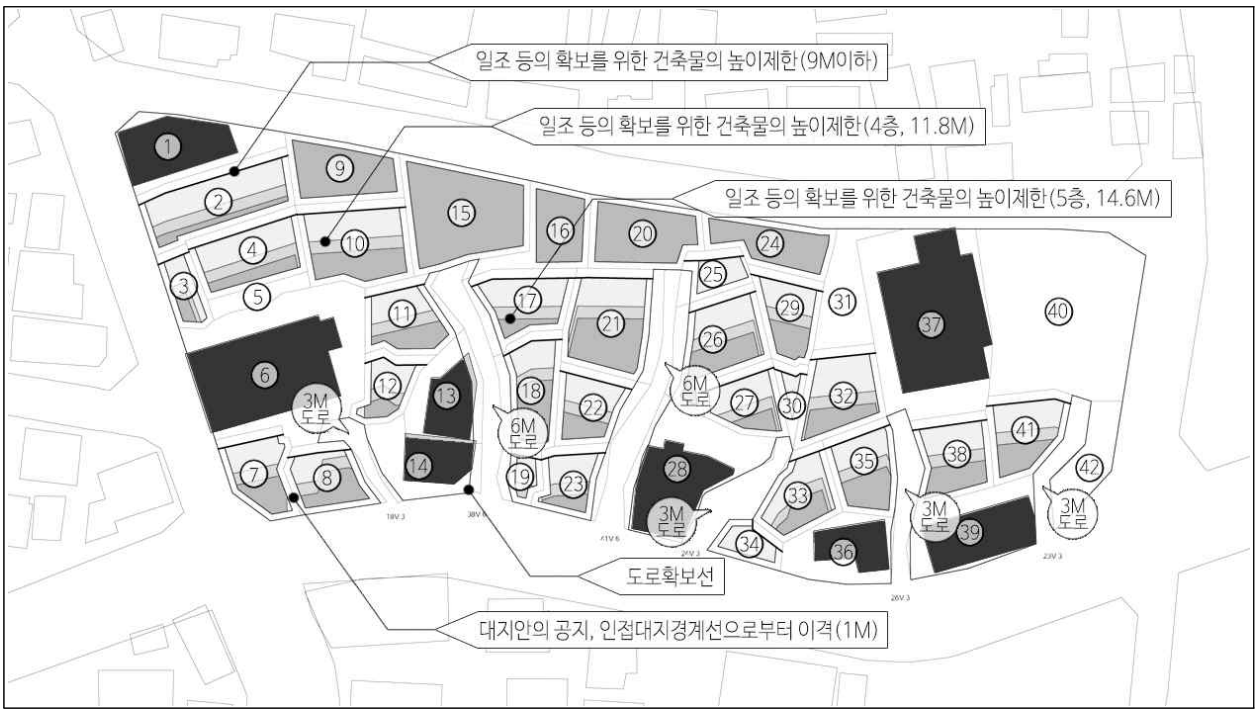
3.2.2 대상지의 필지단위 건축계획 검토

대상지에 현행 법규 검토 항목을 적용한 결과는 다음 < 그림 5 >와 같다. 막다른 도로의 경우 도로의 길이에 따라 필요한 폭을 확보해야하며 도로확보선으로 인접 필지의 변형(축소)이 발생되었다.

다세대주택은 대지안의 공지로 인하여 도로, 인접대지경계선으로부터 1m를 이격하여야 한다. 다만 1층을 필로티(주차장)로 계획 시에 해당 층을 층수에 산입하지 않기 때문에 5층까지 건축이 가능하다.

단, 높이의 경우 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한이 적용된다. 층고 2.8m를 전제로 3층(9m)은 정북방향으로부터 2m를 이격하였으며 4층(11.8m)은 정북방향으로부터 5.9m이격, 5층(14.6m)은 정북방향으로부터 7.3m를 이격하였다.

< 그림 10 > 대상지의 필지단위 건축 최대한도 검토



Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

대상지의 필지단위 건축최대한도 검토 결과는 < 그림 6 >과 같다. 도로 확보선으로 인한 필지의 변형은 42개의 필지 중 19개의 필지(45%)에서 이루어졌으며 이외의 필지는 20년 미만의 건축물을 제외한 총 30개의 필지에서 검토를 하였다.

일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한으로 인하여 5건의 필지(17%)는 정북방향의 도로로 인하여 높이제한을 받지 않았으나 이를 제외하고는 계단식 매스의 필지는 25건(83%)이었다. 19건의 필지(63%)는 4층 이상 건축이 불가능하였으며 이 중 14건의 필지(47%)는 5층이 불가하였다.

블록단위 건축 계획의 평가의 기준설정을 위한 통합 건폐율은 51%, 용적률은 184%로 집계되었으나 개별필지단위의 법규검토로 건폐율과 용적률은 고려되지 않았으며, 필지의 형상과 면적으로 인한 개발 가능성 및 효율성을 고려하면 더 낮아질 것으로 보이며 이에 따라 개별 건축행위에 대한 한계를 예상 할 수 있다.

< 그림 11 > 대상지의 필지단위 건축 최대한도 검토 시뮬레이션

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 40 > 대상지의 필지단위 건축 최대한도 검토

구분	지번	대지 면적 (㎡)	건축 면적 (㎡)	연면적 (㎡)	각 층 바닥면적(㎡)			건폐율	용적률	비고	
					3층 이하 (9m이하)	4층 (11.8m이하)	5층 (14.6m이하)			기존	추가사항
1	66-2	201	131	261	131	-	-	65	130	20년 미만	
2	66-6	227	154	543	154	60	21	68	239		5층불가
3	66-18	70	36	133	36	16	8	52	191		4층불가
4	66-8	175	117	430	117	53	25	67	246	맹지	5층불가
5	66-9	45	-	-	-	-	-			맹지	협소
6	60	539	290	1163	291	291	-	54	216	20년 미만	
7	64-2	126	76	293	76	40	27	60	234		5층불가
8	63	126	76	320	76	53	38	61	254		5층불가
9	66-7	160	110	552	110	110	110	69	345		
10	66-10	225	152	604	152	87	60	68	268	맹지	
11	59	149	89	350	89	52	32	60	236		5층불가
12	59-1	91	50	181	50	21	12	54	198	맹지	4층불가
13	62	155	78	233	78	-	-	50	150	20년 미만	
14	61	161	107	321	107	-	-	66	200	20년 미만	
15	56	288	222	1112	223	223	223	77	386		
16	56-4	142	79	393	79	79	79	55	276		
17	55	159	88	310	88	33	14	55	195	맹지	5층불가
18	55-1	158	87	368	87	59	48	55	232		
19	54	56	18	56	18	4	-	31	101		2층불가
20	51-2	176	124	621	124	124	124	71	353		
21	52	244	150	631	150	102	79	61	258	접도불량	
22	21-1	133	72	275	72	36	22	54	207		5층불가
23	53	111	56	205	56	25	13	50	184		4층불가
24	50-3	141	88	441	88	88	88	63	313		
25	49-1	74	31	124	31	31	-	42	167	접도불량	5층불가
26	49-2	200	112	456	112	70	50	56	228	접도불량	
27	49-3	117	74	265	74	30	14	63	226		5층불가
28	48-1	290	147	589	147	147	-	51	203	20년 미만	
29	50-5	124	76	297	76	41	28	61	239		5층불가
30	50-10	38	11	33	11	1	-	27	85	접도불량	4층불가
31	50-4	122	-	-	-	-	-			주차장	
32	50-6	163	110	419	110	56	33	68	257		5층불가
33	46	129	84	325	84	44	28	65	252	접도불량	5층불가
34	47	59	30	91	30	-	-	51	154		4층불가
35	45	136	89	359	89	53	38	66	265	접도불량	5층불가
36	44	161	70	282	70	70	-	44	175	20년 미만	
37	41	520	319	1277	319	319	-	61	246	20년 미만	
38	42-1	145	94	372	94	53	36	64	256		5층불가
39	43	221	131	522	130	130	-	59	236	20년 미만	
40	35-6	595	-	-	-	-	-			주차장	
41	42-2	146	95	366	95	49	31	65	251		
42	35-1	104	-	-	-	-	-			공공공지	

도로확보선	계단식매스	4층 이상 불가	5층이상 불가
45%(19)	83%(25)	63%(19)	47%(14)

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

4. 소규모 블록단위 건축 계획의 대안 제시

4.1 계획방향 및 평가항목 설정

4.1.1 계획방향

노후주거지 재생을 위한 소규모 블록단위의 건축계획의 대안을 제안함으로서 점진적 개발을 통해 기존의 도시 구조를 파괴하지 않고 다양성을 부여하며 물리적 환경 개선을 도모하기 위해 대안의 계획방향은 다음과 같다.

첫째, 대안의 평가를 위한 항목과 기준을 설정한다.

둘째, 필지단위의 개별 건축행위가 아닌 블록단위 계획으로서 일조, 오픈스페이스, 주차, 동선 등 주거공간을 제외한 공용 계획이 가능하며 주변의 노후주거지와의 조화를 위해 5층 이하의 단지형 다세대주택을 전제로 계획한다.

셋째, 공동개발을 위하여 블록 내 필지를 통합, 부분통합, 필지개선을 하여 3가지 대안을 제시한다. 또한 토지의 효율성 확보를 위한 대안 평가의 기준을 위해 건폐율의 오차를 최소화 한다.(±5%)

넷째, 배치계획 단계에서는 토지이용의 효율성을 위해 맞벽건축·합벽건축을 활용하여 일조, 오픈스페이스, 주차, 동선 등을 고려하며 적절한 분절을 통해 가로에서의 이질감을 완화하는 방향으로 계획한다.

다섯째, 평가항목을 기준으로 대안의 평가를 통해 결론을 도출한다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

4.1.2 물리적 평가 항목

노후주거환경 개선을 위하여 계획 방향을 설정하여 대안을 제시하더라도 추상적인 개념으로 객관성에 있어서 한계가 존재한다. 따라서 소규모 블록단위 건축계획의 대안을 평가하기 위한 지표로서 본 연구에서는 평가기준을 다음과 같이 설정한다.

< 표 41 > 대안의 물리적 평가 항목

구분	내용	산정식
대지면적	· 블록단위 면적으로 통합 산정 · 도로의 변경으로 인한 면적 변화	-
건축면적	· 블록단위 면적으로 통합 산정	-
연면적	· 블록단위 면적으로 통합 산정 · 용적률 산정면적으로 지하층과 1층 필로티 주차장을 제외	-
건폐율	· 블록단위 면적으로 통합 산정 · 건축물의 밀도를 나타내는 일반적인 기준	건축면적/대지면적 *100
용적률		연면적/대지면적 *100
주거전용 면적	· 블록단위 면적으로 통합 산정	-
세대당 전용면적	-	주거전용면적 /세대수
호수밀도	· 주택지에서 어느 구역 내의 주택호수를 그 구역 내의 토지면적으로 나눈 값으로 주택지의 토지이용도를 나타내는 지표가 되며, · 높을수록 삶의 질 수준 저하	(연면적+옥외공간면적)/세대수
주차비율	· 지상 및 지하를 활용하여 세대당 1대의 주차 공간의 확보	주차대수/세대수
옥외공간률	· 주택규모와 관계없이 옥외공간의 수준을 나태날 수 있는 지표	옥외공간면적 /연면적*100
세대당 옥외공간 면적	· 주택규모에 따른 옥외공간의 질을 나타낼 수 있는 지표	옥외면적/세대수

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

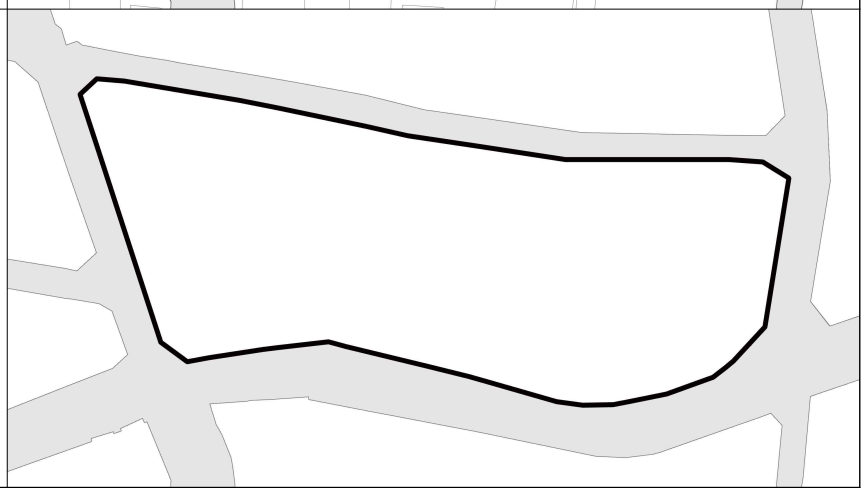
4.2 소규모 블록단위 건축 계획 대안 제시

4.2.1 통합형 블록단위 건축 계획 대안

4.2.1.1 블록단위의 필지 통합

블록단위 계획은 부정형 필지, 협소 필지 등 필지단위의 개별 건축행위의 한계를 극복하기 위한 개발 방식이다. 일조, 오픈스페이스, 주차 등 공용 계획이 가능한 공동개발을 위하여 블록 내 필지를 통합하여 계획하며 입체환지방식으로 소유권을 유지한다.

< 표 42 > 대상 블록 내 필지의 통합

단계	내용
① 기존필지	
② 블록 내 필지의 통합	

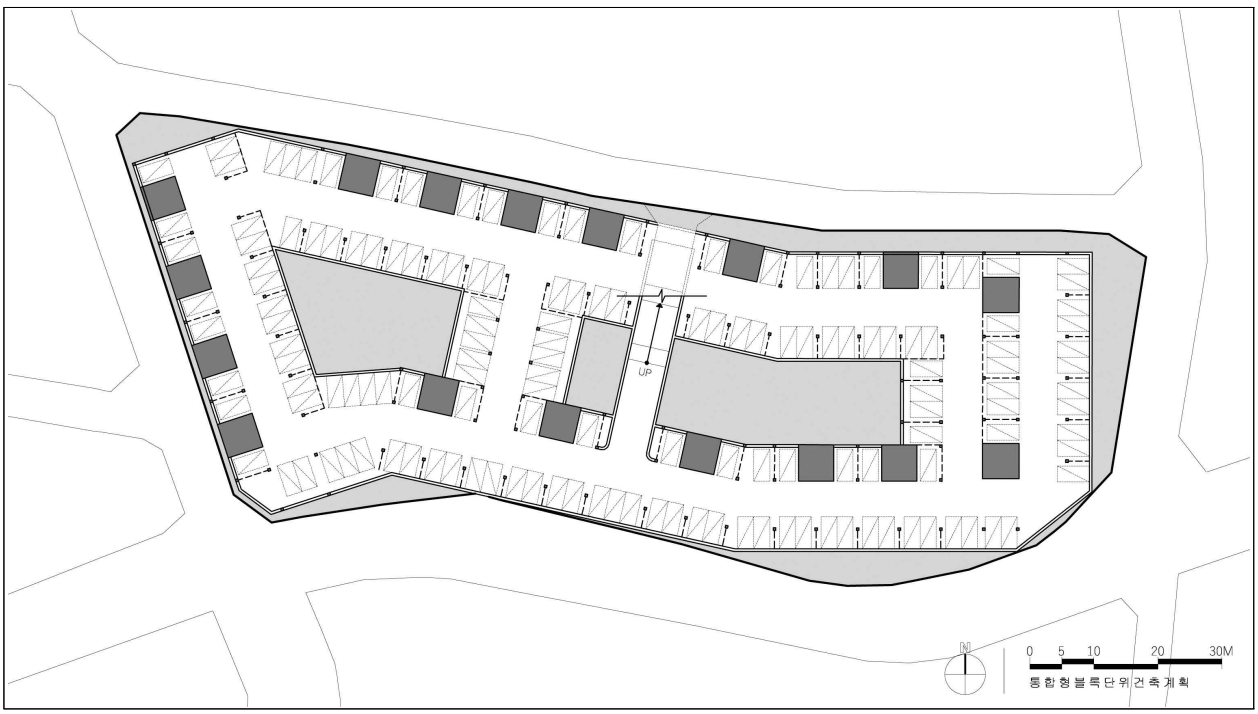
Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

4.2.1.2 통합형 블록단위 건축 계획(대안A)

< 그림 12 > 통합형 블록단위 건축 계획 1층 배치도

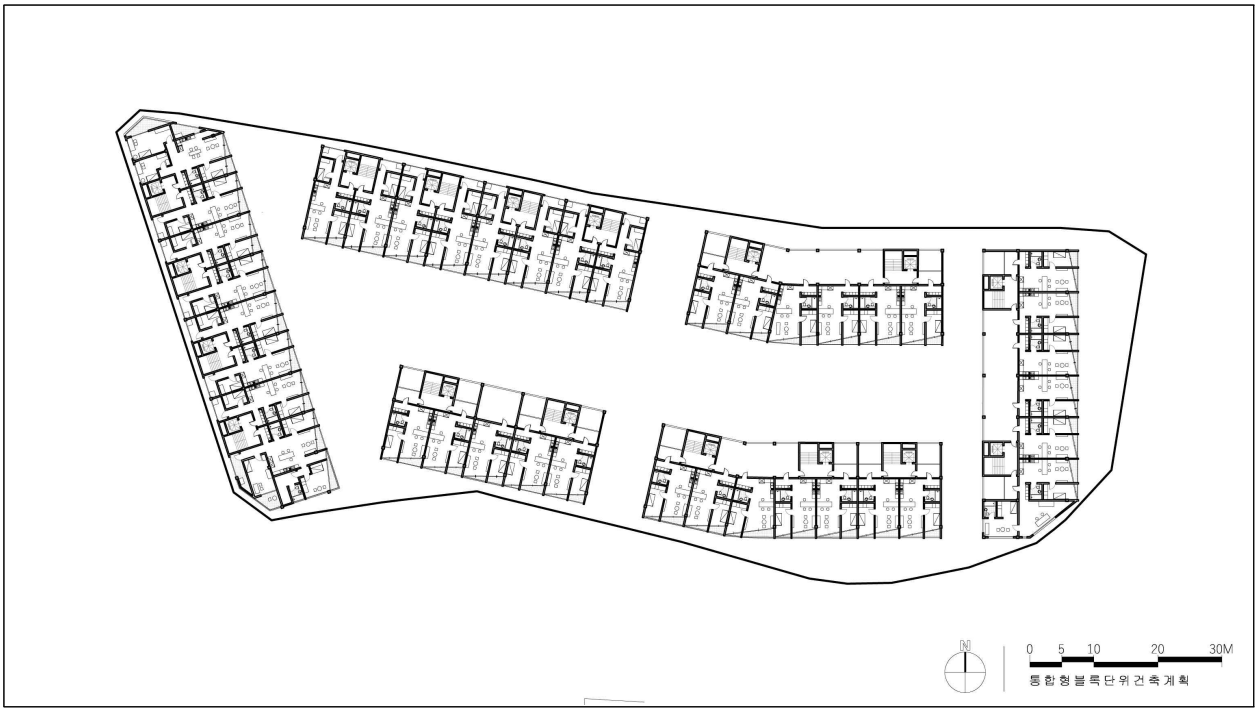
< 그림 13 > 통합형 블록단위 건축 계획 지하 1층 평면도



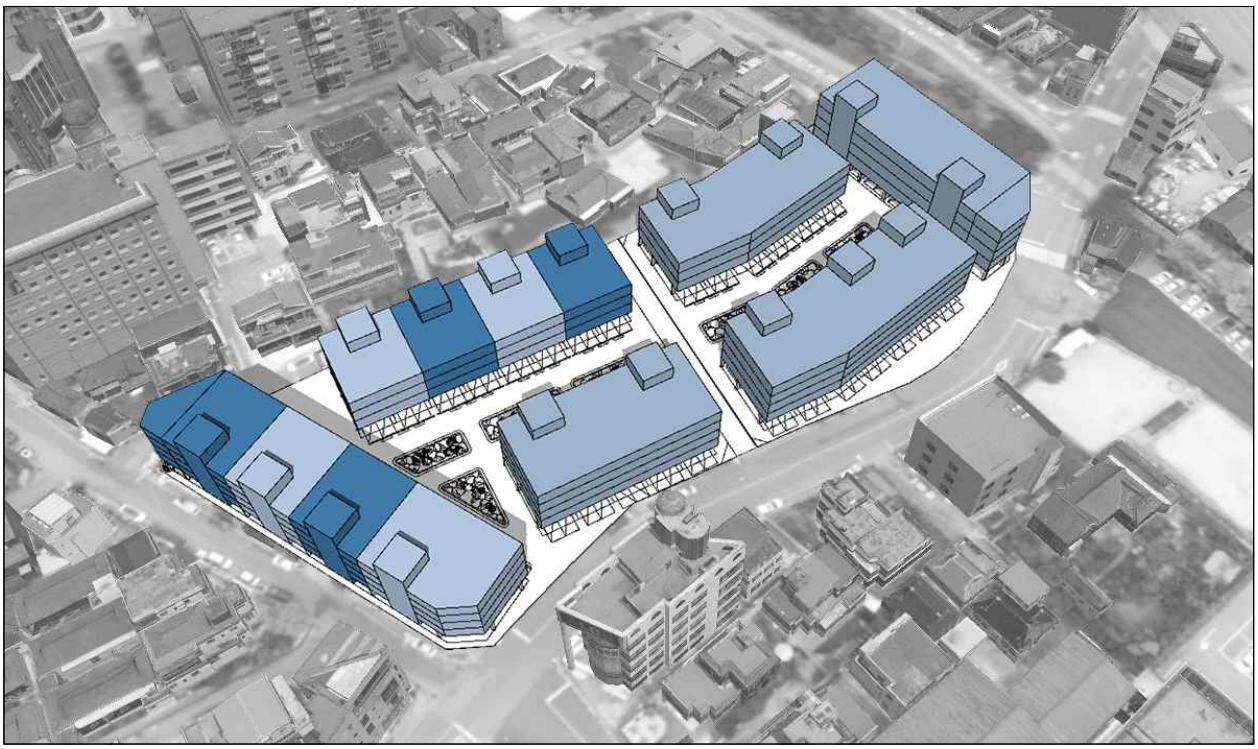
Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 그림 14 > 통합형 블록단위 건축 계획 2층 평면도



< 그림 15 > 통합형 블록단위 건축 계획 시뮬레이션



Collection @ chosun

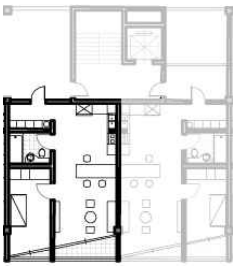
조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 43 > 통합형 블록단위 건축 계획 개요

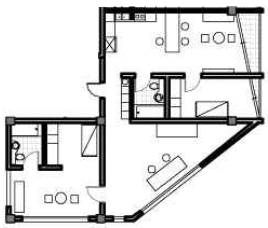
대지면적	건축면적	연면적	건폐율	용적률	주거전용면적	세대수	주차대수
7,716㎡	4,106㎡	15,717㎡	53%	204%	11,051㎡	146	146

통합 중정 및 자투리 공간 활용을 통한 쌈지공원

유닛A-1



유닛A-2



유닛B

Collection @ chosun

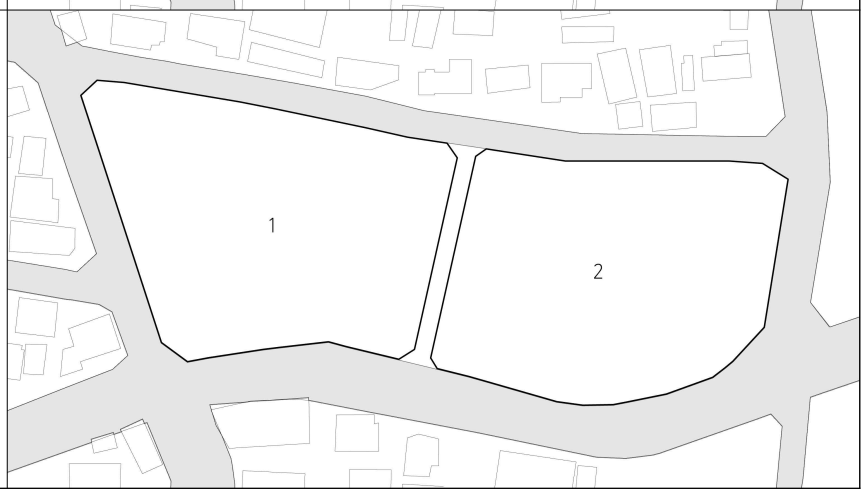
조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

4.2.2 부분통합형 블록단위 건축 계획 대안

4.2.2.2 블록단위의 필지 통합

블록단위 계획은 부정형 필지, 협소 필지 등 필지단위의 개별 건축행위의 한계를 극복하기 위한 개발 방식이다. 일조, 오픈스페이스, 주차 등 공용 계획이 가능한 공동개발을 위하여 블록 내 필지를 부분 통합하여 계획하며 입체환지방식으로 소유권을 유지한다.

< 표 44 > 대상 블록 내 필지의 정형화 과정

단계	내용
① 기존필지	
② 블록 내 필지의 부분통합	

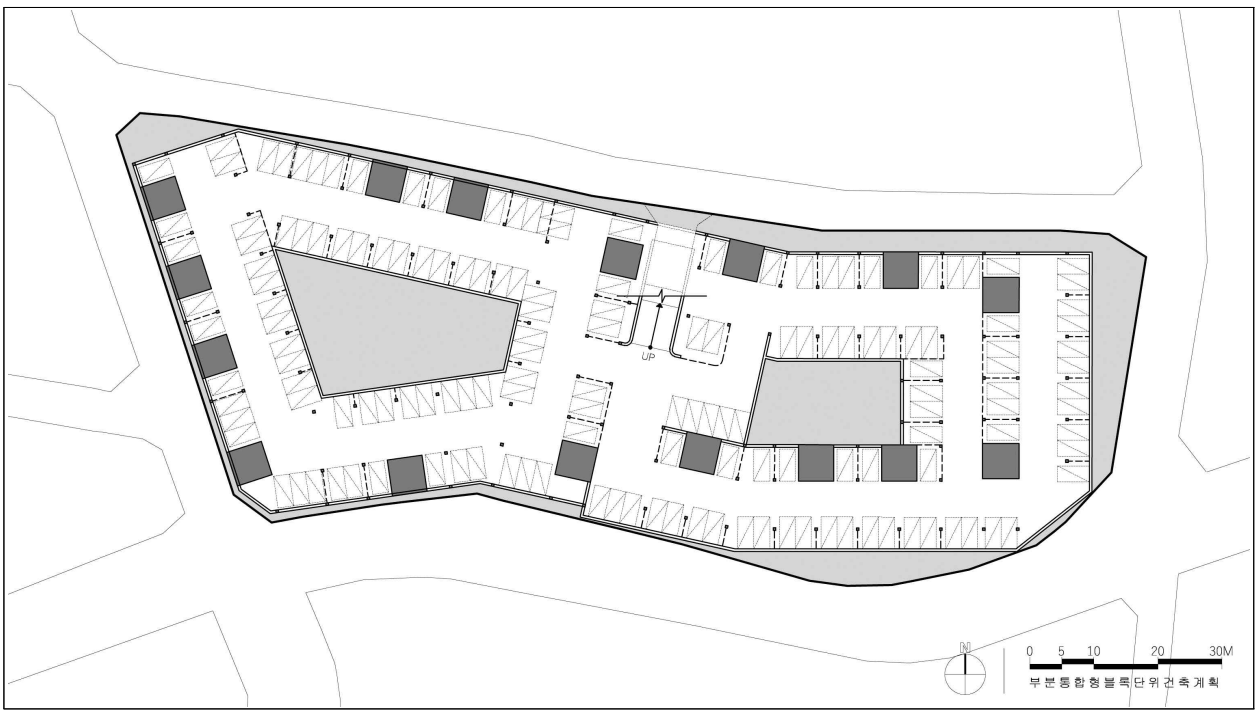
Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

4.2.2.2 부분통합형 블록단위 건축 계획(대안B)

< 그림 16 > 부분통합형 블록단위 건축 계획 1층 평면도

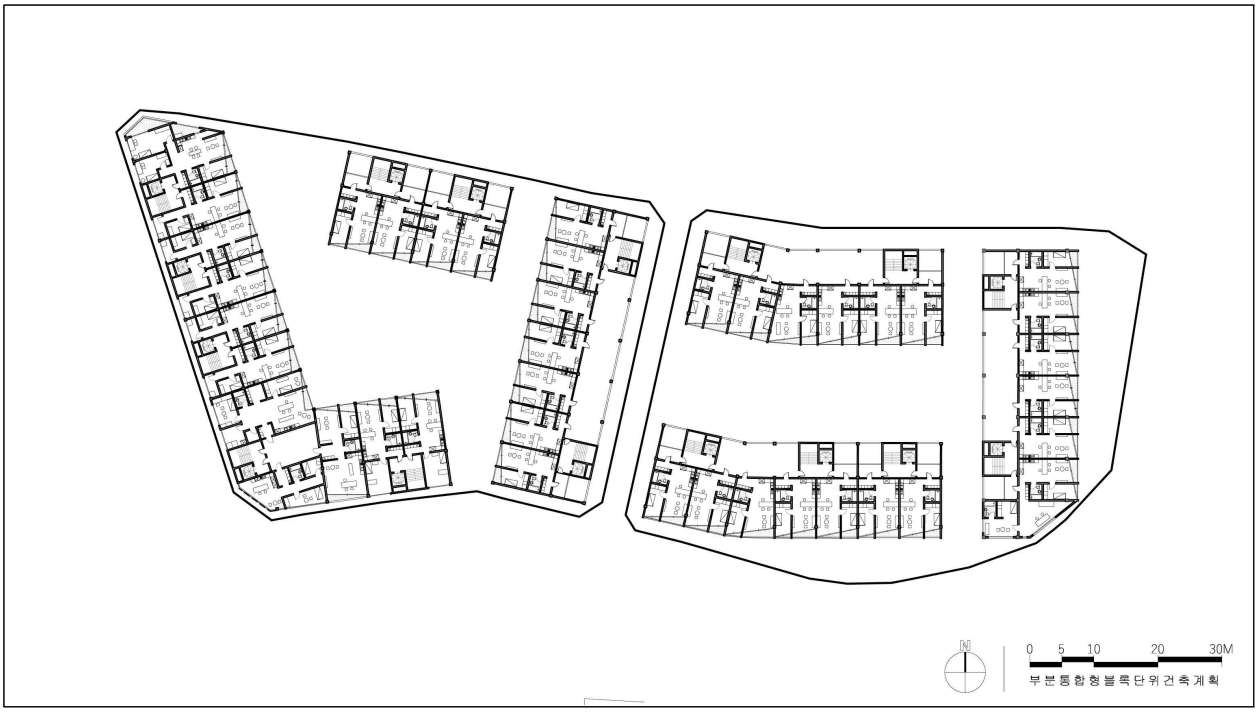
< 그림 17 > 부분통합형 블록단위 건축 계획 지하 1층 평면도



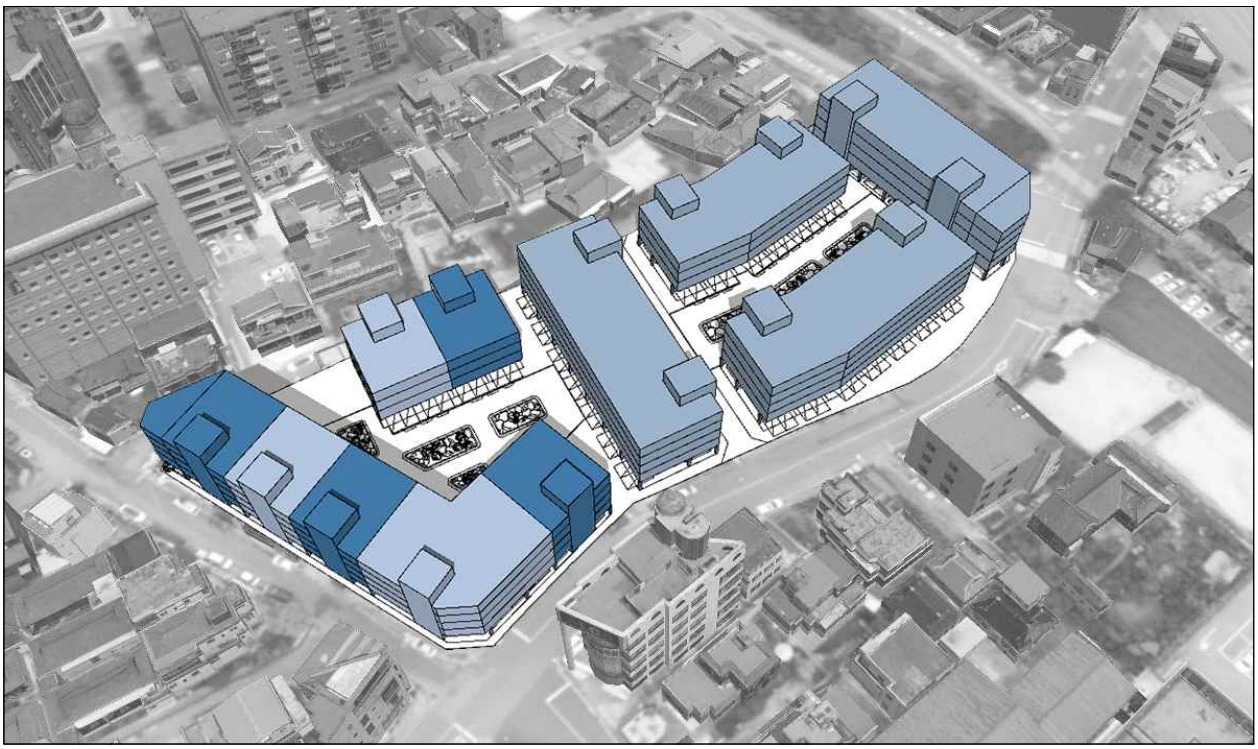
Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 그림 18 > 부분통합형 블록단위 건축 계획 2층 평면도



< 그림 19 > 부분통합형 블록단위 건축 계획 시뮬레이션



Collection @ chosun

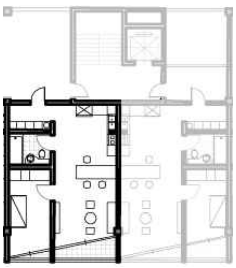
조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 45 > 부분통합형 블록단위 건축 계획 개요

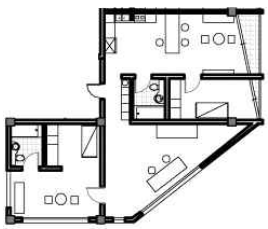
대지면적	건축면적	연면적	건폐율	용적률	주거전용면적	세대수	주차대수
7,716㎡	4,263㎡	16,579㎡	52%	215%	11,850㎡	154	154

부분통합 중정 및 자투리 공간 활용을 통한 쌈지공원

유닛A-1



유닛A-2



유닛B

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

4.2.3 건축협정형 블록단위 건축 계획 대안

건축협정은 노후주거지 개발 장애요소를 극복함과 동시에 점진적 개발이 가능하다는 점에서 블록단위 건축 계획의 대안이 될 것이다. 우선적으로 기존 필지·건축물의 소유권을 최대한 보장하며 민간·주민의 자율적인 건축행위를 유도할 수 있다. 건축협정형 블록단위 건축 계획의 과정은 다음과 같다.

첫째, 블록단위의 건축협정구역 및 소단위 건축협정구역을 지정한다. 이는 마을만들기 개념의 건축협정 장치로서 블록단위의 건축협정구역의 지정과 각 필지간의 협정을 통한 소단위 건축협정구역의 지정을 말한다.

둘째, 등가교환 및 합·분필을 통한 필지의 정형화를 실시한다. 단, 합·분필의 경우 환지개념을 적용하여 토지·건축물의 소유권을 보장한다.

셋째, 소단위 협정구역 내 필지의 조정을 실시한다.

넷째, 블록단위의 협정구역 내 일조, 오픈스페이스, 주차, 동선을 고려한 종합계획을 수립하고 소단위 건축협정구역의 배치계획을 한다.

이에 따라 본 연구의 3.2.3 건축협정형 블록단위 건축계획 대안에서는 블록단위 건축협정구역 및 소단위 건축협정의 지정을 전제로 필지의 정형화와 협정구역 내 종합계획 및 배치계획의 대안을 제시하고자 한다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

4.2.3.1 대상 블록 내 필지 정비

소단위 건축협정이전에 개발의 효율성을 위해서는 필지의 정형화 작업이 필요하다. 모퉁이에 있는 필지, 부정형필지, 도로 변경으로 인한 필지변경, 협소면적의 등 등가교환 및 합·분필을 통한 필지의 정형화를 실시하며 합·분필의 경우 환지개념을 적용하여 토지·건축물의 소유권을 보장해야 한다.

'필지조정단계'에서 부정형필지는 등가교환을 통해 기존 건물을 침범하지 않는 방식으로 정형화작업을 실시하였으며, '최종단계'에서 주요 도로를 유지 및 개선하고 불필요한 도로를 주변 필지에 합필하는 작업을 실시하였다.

< 표 46 > 필지개선 이후 최종면적 변화

구분	대지면적(㎡)	변경후(㎡)	증감(㎡)	비고
1	201	410	209	
4	175	332	157	
6	539	488	-51	
7	126	126	0	
8	126	206	80	
10	225	392	166	
11	149	170	21	
13	155	196	41	
14	161	117	-44	
15	288	301	13	
16	142	139	-3	
17	159	285	126	
18	158	211	53	
20	176	214	38	
23	111	171	59	
24	141	225	83	
25	74	249	175	
26	200	208	9	
28-1	290	273	분할	
28-2		201		
31	122	121	-1	
32	163	145	-18	
35	136	184	49	
36	161	219	58	
37	520	512	-8	
38	145	265	120	
39	221	207	-14	
40-1	636	332	분할	
40-2		304		
42	104	205	101	

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 47 > 대상 블록 내 필지의 정형화 과정

단계	내용
① 기존필지	
② 필지조정단계	
	등가교환 및 환지방식의 합·분필을 통한 필지의 조정
③ 최종단계	
	소단위 협정구역 내 필지의 조정

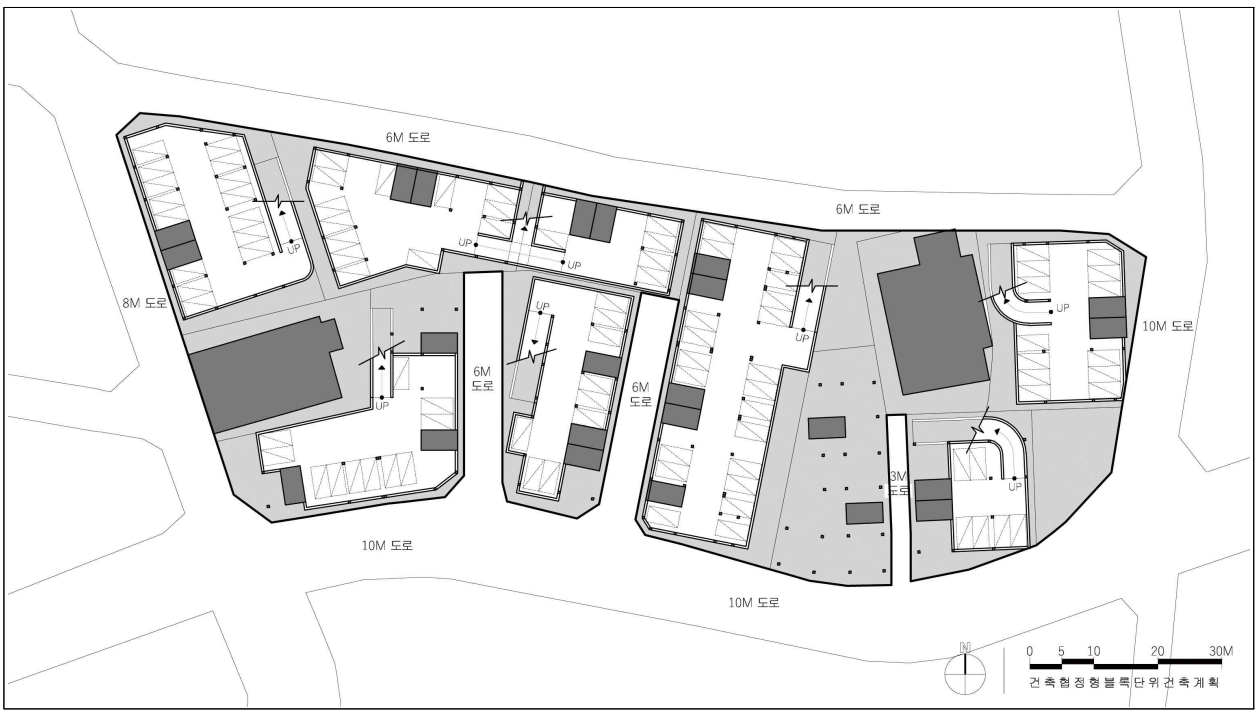
Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

4.2.3.1 건축협정형 블록단위 건축 계획(대안C)

< 그림 20 > 건축협정형 블록단위 건축 계획 1층 배치도

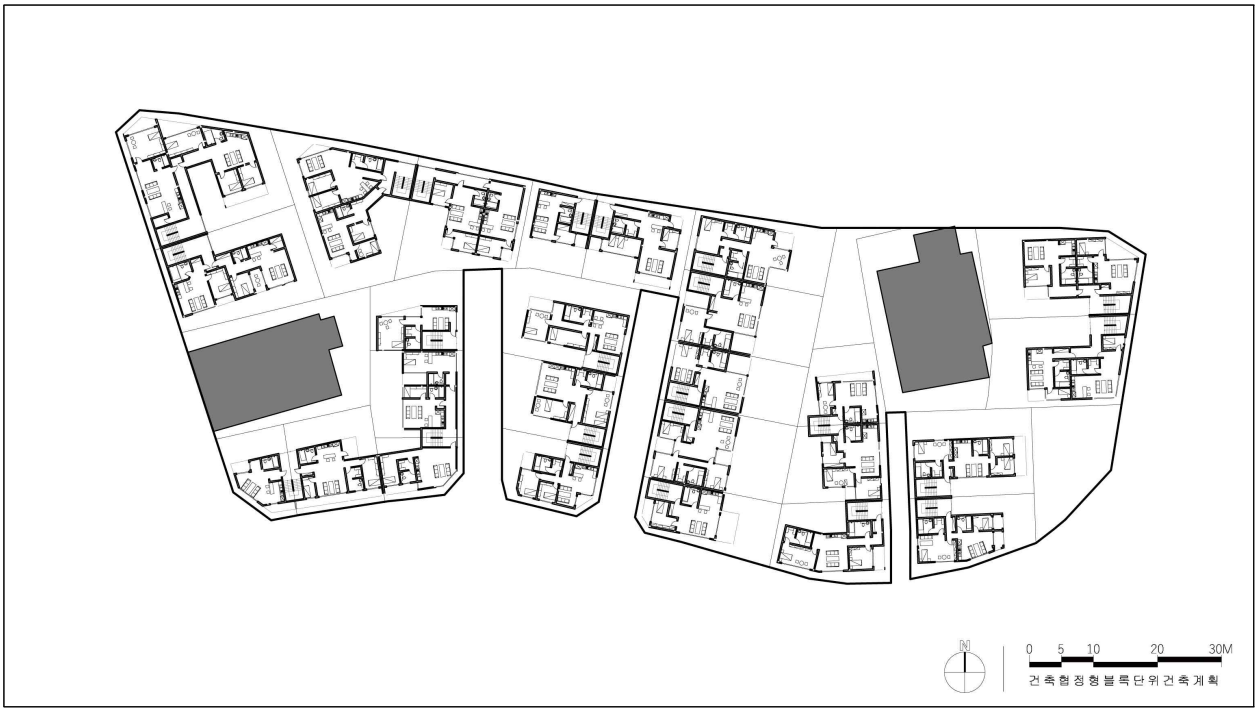
< 그림 21 > 건축협정형 블록단위 건축 계획 지하 1층 평면도



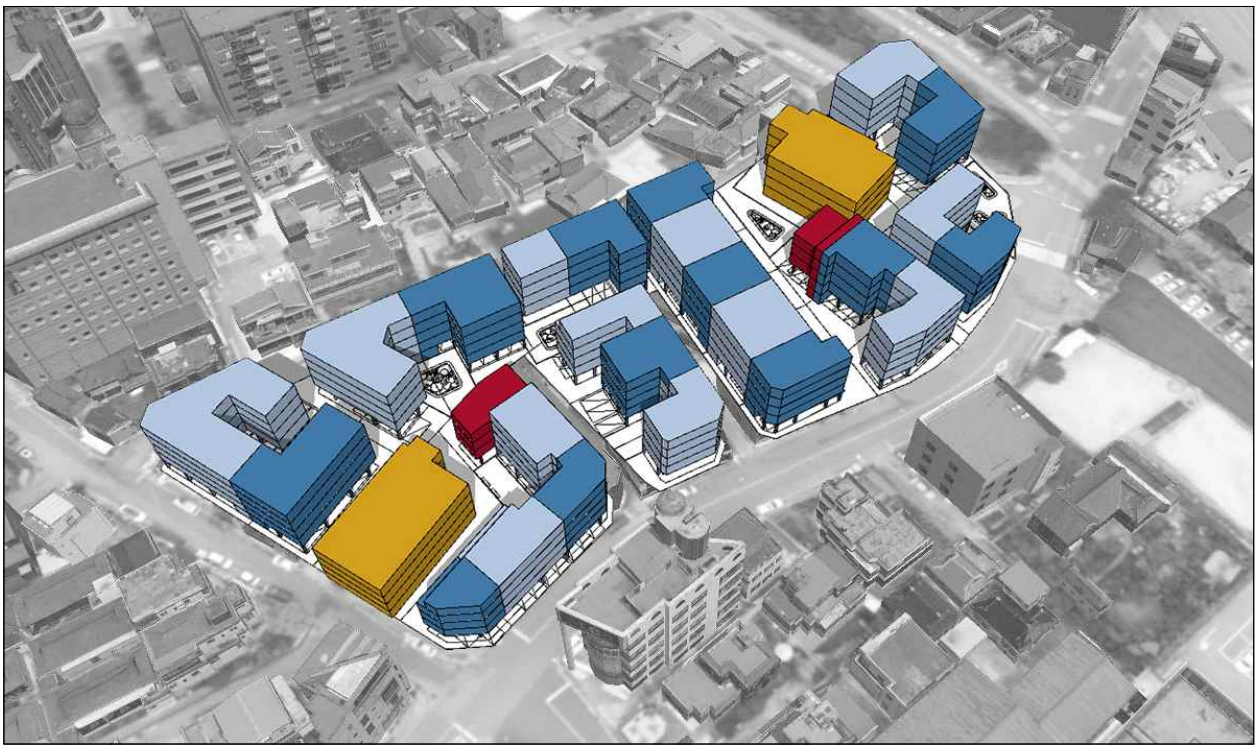
Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 그림 22 > 건축협정형 블록단위 건축 계획 2층 평면도



< 그림 23 > 건축협정형 블록단위 건축 계획 시뮬레이션



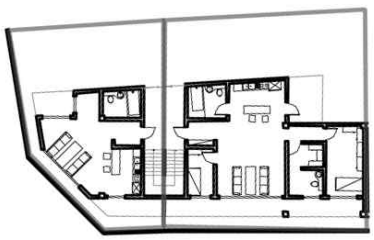
Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 48 > 건축협정형 블록단위 건축 계획 개요

대지면적	건축면적	연면적	건폐율	용적률	주거전용면적	세대수	주차대수
7,716㎡	3,907㎡	15,544㎡	51%	201%	11,174㎡	123	123

통합 중정 및 자투리 공간 활용을 통한 쌈지공원 계획



합벽방식

맞벽방식

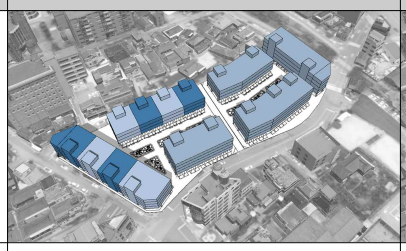
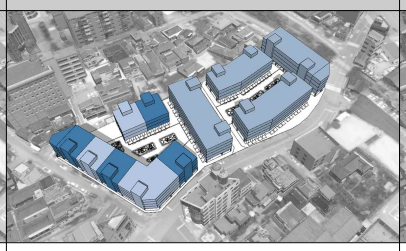
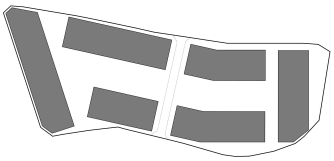
Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

4.3 대안 평가

대안은 공통적으로 블록단위 주거지개발로 토지이용의 효율성을 극대화하기 위하여 물리적 환경을 통합하여 개선하고자 하였다. 대안A는 블록 내 필지를 통합하여 공동개발 형식의 대규모 중정을 구성하였으며 매스의 분절을 통한 심리적 압박감을 완화시키면서 보차분리를 이루고자 하였다. 대안B는 블록 내 필지를 부분 통합하여 공동개발 형식의 중규모 중정을 구성하였고 마찬가지로 매스의 분절을 통한 심리적 압박감을 완화시키면서 보차분리를 이루고자 하였다. 대안C는 소단위 협정구역의 중정을 분산 구성하였다. 블록 내 필지를 개선하고 소유권을 최대한 보장하며 또한 공사가 동시에 이루어지지 않아도 되기 때문에 점진적인 개발이 가능하다.

< 표 49 > 소규모 블록단위 건축 계획 대안 특징

구분	대안A	대안B	대안C
형태			
배치 유형			
필지 유형	통합형	부분통합형	소단위 정비형
계획 방향	· 블록단위 주거지 개발 · 토지이용의 효율성을 극대화 하여 물리적 환경개선		
특징	· 대규모 중정 구성 및 매스의 분절을 통한 보차분리, 심리적 압박감 완화	· 중규모 중정 구성 및 매스의 분절을 통한 보차분리유도, 심리적 압박감 완화	· 소단위 협정구역의 소규모 중정 구성 및 점진적 개발 가능

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

< 표 52 >와 같이 계획 대상지의 기존현황과 제시된 3개의 대안을 물리적으로 비교를 하기에 앞서 기존 건폐율은 43%로 나타났으며, 건축협정을 통한 블록단위의 건축계획의 가능성을 검토하기 위하여 대안 A, B, C의 건폐율의 차이를 최소화 하였고 그 결과, 블록 내 필지의 통합을 전제로 계획한 대안A의 경우 53%, 블록 내 필지의 부분통합을 전제로 계획한 대안B의 경우 55%, 블록 내 건축협정을 통한 필지개선을 전제로 계획한 대안 C의 경우 51%로 근소한 차이를 나타냈다.

기존 대상지 건축물에 대한 연면적과 용적률은 5,878㎡로 76%의 수준을 유지하고 있으며 대안A의 경우 15,717㎡로 204%, 대안B의 경우 16,579㎡로 215%, 대안C의 경우 15,544㎡로 201%의 수준으로 대안B가 가장 높은 수준으로 나타났으며 이는 기존 용적률에 비해 2.5~2.7배 수준으로 상승한 것을 볼 수 있다.

한편, 앞서 물리적 평가 항목으로 설정한 세대 당 전용면적과 옥외공간률, 세대당 옥외 공간 면적은 대안C가 가장 높게 나타났다. 높을수록 삶의 질 수준이 저하되는 호수밀도의 경우 대안 C가 가장 낮은 수치로 나타났다.

토지이용률에 관해서는 건폐율과 용적률, 세대수, 옥외공간률이 상호간에 밀접하게 연관이 되어있다. 앞서 평가 기준을 설정할 때 건폐율을 ±5%범위의 전제로 대안 A, B, C를 계획하였으며 정량적 평가로만 보면 대안 C가 보다 긍정적인 수치가 나타났다. 또한 상대적으로 대안 C는 < 표 53 >와 같이 기존의 도시의 구조를 최대한 유지함과 동시에 점진적인 개발 가능성을 볼 수 있었다.

반면 대안 A, B만큼의 옥외공간통합은 대안 C에서는 이루어질 수 없었는데, 이는 부정형 필지 위주의 블록 내에서 최대한 개인의 소유권을 인정하며 일조와 동선을 계획하는 과정에서의 불가피한 결과였다. 또한 주차장의 경우 기계식 주차장을 배제하고 지하주차장을 우선으로 계획하였고 지하주차장으로 충족시키지 못할 경우 지상주차장까지 확보를 하였다. 그 결과, 대안 A, B에서는 공동으로 지하주차장 통합을 통해 주차대수를 충족시키기에 용이했으며 지하2층까지의 개발도 가능하다. 반면 대안 C의 경우 소단위의 개발로 인한 면적의 제한으로 인해 지하주차장 계획에서의 한계가 나타났으며, 지하 2층까지의 개발은 불가능했고 심지어 지하개발조차 불가능한 구역도 발생하였다. 결과적으로 지하개발만으로는 필요 주차대수를 충족시킬 수 없어 지상주차와

Collection @ chosun

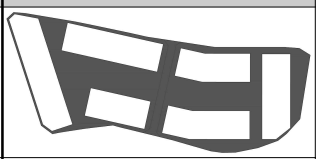
조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

병행하였다. 이에 따라 대안C의 경우 노후주거지 재생을 위한 블록단위 계획인 만큼 국가차원에서의 블록 내 자투리 공간뿐만 소단위의 구역간 사이필지를 공공공지 개념으로 일부 매입을 통한 블록단위의 옥외기반시설의(공원, 주차장 등) 조성이 필요할 것이다.

< 표 50 > 대안의 물리적 평가

구분	대상지		대안A	대안B	대안C
	기존현황	법규검토			
대지면적	7,716㎡	7,716㎡	7,716㎡	7,716㎡	7,716㎡
건축면적	3,365㎡	3,925㎡	4,106㎡	4,263㎡	3,907㎡
연면적	5,875㎡	14,165㎡	15,717㎡	16,579㎡	15,544㎡
건폐율	43%	51%	53%	55%	52%
용적률	76%	184%	204%	215%	201%
세대수	48	-	146	154	123
주거전용면적	-	-	11,501㎡	11,850㎡	11,174㎡
세대당 전용면적	-	-	76㎡	77㎡	91㎡
호수밀도	-	-	189	200	159
주차대수	53대	-	146대	154대	123대
주차비율			1.0	1.0	1.0
옥외공간률	-	-	23%	21%	25%
세대당 옥외공간면적	-	-	25	22	31

< 표 51 > 옥외공간면적

기존	대안A	대안B	대안C
			
4027㎡	3610㎡	3453㎡	3809㎡

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

5. 결론

인구유출, 주거지 노후화로 활력을 상실한 지역에 대해 동네 단위의 주민생활 밀착형 공공시설 공급, 원활한 주택 정비의 기반 마련을 위한 골목길 정비, 소규모주택 정비 사업 등으로 마을 공동체 회복에 목적을 두고 도시재생뉴딜사업이 이루어지고 있다. 이를 기반으로 하고 있는 주거지 재생사업은 기존 도시개발의 틀에서 벗어나 획일화된 도시경관에 다양성을 부여하고 공동체회복을 위해 자율적인 필지단위의 개발을 촉진시켜 재정착률을 높이면서 주민주도의 점진적이며 지속가능한 도시재생을 목적으로 정부주도의 재생사업과 함께 주민주도의 자율정비사업이 진행되고 있다.

노후주거지의 블록단위 개발은 필지단위의 개발 장애요소를 극복하기 위한 수단으로서 필지의 통합과 필요시 환지방식을 통해 소유권을 유지하게 된다. 하지만 이러한 방식은 공동개발방식으로 노후건축물이 2/3이상 밀집된 구역으로 토지 등 소유자 80% 이상이 공동개발 의사가 있는 경우에 가능해 부작용을 초래할 가능성이 있다. 또한 공동개발로 공사가 동시에 이루어지기 때문에 공사시기에 대한 주민들의 조정 합의가 이루어져야하기 때문에 공사시기가 늦춰지는 경우가 발생하게 된다. 이에따라 실질적으로 이루어질 수 있는 연구가 필요하다고 판단하였다.

한편, 그동안 노후주거지 내 필지단위의 개발 장애요소들을 개선함과 동시에 자율적인 개발을 유도하기 위해 2014년 건축협정이 개정됨에 따라 자율주택정비가 활성화 될 수 있는 기반을 마련하였다. 2018년 2월 기준[26]으로 20여건의 건축협정이 체결되었으며 2인 이상뿐만 아니라 다수의 필지를 소유하고 있는 1인에게도 가능하다. 건축협정 시 고려해야할 사항은 다음과 같다. 첫째, 주거지 전체의 계획적 관리가 부재한 사항에서 특례조항을 적용할 경우 인접필지에 대한 일조권 및 프라이버시 침해, 주차장 부족 등으로 주거환경에 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 둘째, 협정 이후의 분쟁요소 즉, 개별 시공 시 공사시기의 조정, 도로 분할로 인한 도로지정 발생, 소유권 및 재산권에 대한 문제, 협정 만료 후 재 협정과정, 건축협정의 효력 및 승계에 따른 이후의 건축행위 등에서 발생하는 다양한 분쟁요소들을 아우르는 체계적이며 지속가능한 협정내용을 고려되어야 할 것이다.

26) 건축협정지원센터(blog.naver.com/buildingagreement), 건축협정인가현황, 2018년 2월

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

본 연구에서는 이러한 한계점을 극복하고 지속가능한 자율적인 주택정비를 유도하기 위한 방법으로 노후주거지에서 마을 만들기의 방향성을 주민들이 함께 제시하고 만들어가는 소규모 블록단위 건축 계획의 연구 결과 및 기대효과는 다음과 같다.

첫째, 마을 만들기 개념의 블록단위 건축협정을 통한 공동체 회복의 가능성이다. 건축협정은 '자율적인 주택의 정비를 주민약속의 제도화를 통해 생활규약과 경관협정, 지구단위계획에서 건축지침에 해당하는 주민 간 공간 활용 및 행위규정에 대한 강력한 약속으로 작동이 가능하다.'[27] 주민들의 적극적인 참여로 재정착률을 높이면서 필지에 대한 집단관리수단으로의 주거환경 개선을 하며, 점진적이고 지속가능한 주거지 재생을 도모하기 위한 대안이 될 수 있다.

둘째, 건축협정을 통한 자율적인 개발은 국가와 개인, 개인과 개인의 사회적·경제적 상생효과를 가져온다. 자율적이며 점진적이고 지속가능한 주거지개발은 국가와 지역, 지역과 주민, 주민과 주민의 상호 협력으로 사회적·경제적 상생효과를 기대할 수 있다. 단, 건축협정은 자체만으로도 필지단위의 개발 장애요소를 극복할 수 있는 대안이 될 수 있으나 입체환지를 통한 공동개발, 필지의 교환, 부정형필지의 정형화 등 복합적인 필지여건의 개선이 함께 시행되어야 할 것이다.

셋째, 건축협정형 블록단위 건축 계획(대안C)은 블록단위 건축 계획에서 합필형(대안A), 부분합필형(대안B)과의 대안 평가 결과 수치적으로는 근소한 차이가 나타났다. 또한 블록단위의 건축협정구역 지정과 함께 구역 내 소단위의 건축협정으로 기존 도시구조를 유지하면서 점진적인 지속가능한 개발이 가능하며 도시의 필지에 순응하는 형태로서 기존의 블록단위 건축계획에서 하나의 대안이 될 것으로 기대된다.

그럼에도 불구하고 본 연구에서는 노후주거지 재생을 위한 소규모 블록단위 건축 계획에 대한 전제조건으로 블록단위 건축 계획이 합의된 전제하에 계획안을 제시하고 물리적인 평가 지표로서만 연구가 진행 되었다. 또한 연구대상지인 광주광역시 동명동 일원은 단순히 대안의 평가를 위한 대상지로만 머물고 있어 지역고유의 특성을 고려한 보다 구체화된 세부계획이 이루어져야 할 것이다. 따라서 향후 연구들은 다양하며 구체적인 주거 유형에 관한 보다 도시 재생 측면 및 주거 유형 측면에서의 좀 더 체계적이며 다양하게 이루어지길 기대한다.

---

27) 김장래, 「건축협정에 의한 필지 구획 별 설계 대안 비교 평가」, 2016, p8

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

참고문헌

[학술논문]

강병주·김혜천 외 2인, 도심공동화의 원인과 활성화 대책, 대한국토도시계획학회, 2000

김종호·동재욱·이문규, 한일 양국의 건축협정 사례 비교 연구, 대한부동산학회지, 2017

김준우·윤중경, 지구단위계획에서의 맞벽건축 적용에 관한 연구, 한국도시설계학회 추계학술발표대회 논문집, 2008

서수정·성은영, 건축법에 의한 필지단위 주택정비방안, 한국도시설계학회, 2011

유해연, 저층주거지 재생을 위한 개선방향 연구, 대한건축학회논문집, 2011

이준수, 김형우, 기존 주택지 보전을 위한 주거건축 설계 연구, 대한건축학회논문집 2003

[학위논문]

강경호, 블록형 집합주택의 발전과정과 우리나라에서의 정착화 방안연구, 중앙대학교, 2004

고영목, 건축적 환경 요소에 의한 가로활성화 개선방안, 충북대학교, 2015

김대헌, 도시 단독주거지 내 블록단위 개발 계획에 관한 연구, 홍익대학교, 2008

김민혜, 단독주택용지에서 다세대 다가구 주택의 블록단위 개발 방식에 관한 연구, 전북대학교, 2009

김성기, 도시개발사업의 입체환지방식 활성화에 관한 연구, 가천대학교, 2008

김장래, 건축협정에 의한 필지 구획 별 설계 대안 비교 평가, 충북대학교, 2016

김종호, 주거지재생 활성화를 위한 건축협정 제도 개선방안 연구, 공주대학교, 2019

이종혁, 도시재생을 위한 소규모 주택정비 활성화 방안연구, 목원대학교, 2017

이주형, 블록 순응형 공동주택 모델 개발에 관한 연구, 중앙대학교, 2004

정우신, 도시재생 뉴딜의 거점사업인 가로주택정비사업 활성화 방안 연구, 아주대학교, 2019

최시화, 전통주거문화의 현대적 재해석을 통한 도심형 저층 공동주택에 관한 연구, 조선대학교, 2013

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

[보고서]

서수정·성은영, 필지단위 주택정비 활성화 방안 연구, 건축도시공간연구소, 2011

성은영, 건축협정 제도의 활용 방안, 건축도시공간연구소, 2013

[기타]

국토교통부, 7가지 키워드로 알아보는 건축협정, 2015

국토교통부, 뉴타운·재개발 정비사업 대안모델 개발 및 시범사업 계획

국토교통부, 도시재생 뉴딜 사업 가이드라인, 2017

국토교통부, 도시재생 뉴딜 추진 방안, 2017

국토교통부, 자율주택정비사업 가이드라인, 2018

서울도시재생포털, 가로주택정비사업 길라잡이 요약정리, 2016

통계청, 주택 총 조사, 2017

[웹사이트]

국토교통부, http://www.molit.go.kr/

국가공간정보포털, http://www.nsdi.go.kr/

통계청, http://kostat.go.kr/

과천시청, http://www.gccity.go.kr/, 공시공보

금천구청, http://www.geumcheon.go.kr/, 공시공보

성북구청, http://www.sb.go.kr, 공시공보

한국민족문화대백과, http://encykorea.aks.ac.kr/

건축협정지원센터, http://blog.naver.com/buildingagreement/, 건축협정인가현황

카카오맵, http://map.kakao.com/

Collection @ chosun