

碩 士 學 位 論 文

블록형 단독주택지 조성 관련 제도 개선
방안에 관한 연구

2007年

漢城大學校 不動產大學院

不動產 開發 및 管理 專攻

金 寶 鉉

碩 士 學 位 論 文

指導教授 林 秉 俊

블록형 단독주택지 조성 관련 제도 개선
방안에 관한 연구

A yduS fo ehtnecorpIsalP detaler ot eht
6 B D H G

2007年 6月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產 開發 및 管理 專攻

金 寶 鉉

碩 士 學 位 論 文
指導教授 林 秉 俊

블록형 단독주택지 조성 관련 제도 개선
방안에 관한 연구

A ydtS fo ehtnecorpIsalP detaler ot eht
6 B D H G

위 論文을 不動産學 碩士學位 論文으로 提出함

2007年 6月 日

漢城大學校 不動産大學院

不動産 開發 및 管理 專攻

金 寶 鉉

김보현의 不動産學 碩士學位 論文을 인정함

2007年 6月 日

심사위원장 (인)

심 사 위 원 (인)

심 사 위 원 (인)

- 目 次 -

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
제 2 절 연구의 내용 및 방법	3
 제 2 장 블록형 단독주택지에 관한 이론적 고찰	5
제 1 절 개념의 정리	5
1. 블록형 단독주택지 개념	5
2. 블록형 단독주택지 유형	7
3. 밀도 및 규모	18
제 2 절 블록형 단독주택지 위계	19
1. 블록형 단독주택지 특성	19
2. 블록형 단독주택지 필요성	20
제 3 절 블록형 단독주택지 개발 관련 법적 근거 고찰 ...	24
1. 블록형 단독주택용지 개발의 법적 근거	24
2. 블록형 단독주택지 조성 관련 법적 근거	28
 제 3 장 블록형 단독주택지 조성 사례분석	33
제 1 절 국내외 블록형 단독주택지 사례분석 및 목적 ...	33
제 2 절 국내 사례분석	33
1. 남양주 평내지구 내 블록형 단독주택지(포레스트 힐)	33
2. 용인 죽전 택지개발지구 내 블록형 단독주택지	39
3. 용인 동백 택지개발지구 내 블록형 단독주택지	42

4. 화성 동탄 택지개발지구 내 블록형 단독주택지	45
제 3 절 해외 사례분석	49
1. 폰더베리(Poundbury), Dorchester, 영국	49
2. 라구나 웨스트(Laguna West), 미국	53
3. Viikki 지구 타운하우스 블록, 핀란드	56
4. 야마구치 아사다 힐스, 일본	62
제 4 절 국내외 사례분석의 시사점	67
1. 국내 사례분석의 시사점	67
2. 해외 사례분석의 시사점	68
 제 4 장 블록형 단독주택지 조성 관련 개선 방안 ·	70
제 1 절 개발방식의 개선방안	70
제 2 절 조성 관련 제도 개선방안	71
1. 주차장 면적 기준	71
2. 조경면적비율 산정 기준	72
3. 공급방법	74
4. 동별 사용검사 승인 여부	75
5. 단독주택의 관리조항 부재(증개축 등) 기준	76
6. 택지개발지구 내 단독주택 지역난방 도입	77
제 3 절 블록형 단독주택지 조성요령 개선방안	77
1. 개요	77
2. 입지선정기준	79
3. 밀도 및 규모	80
4. 택지개발계획 수립 시 유의사항	82
5. 지구단위계획 수립 시 유의사항	83
 제 5 장 결 론	85

제 1 절 연구결과의 요약	85
제 2 절 연구의 결론	93
제 3 절 연구의 한계점 및 향후 연구 과제	94
참고문헌	95
ABSTRACT	99

- 표 목 차 -

<표2-1> 블록형 단독주택용지 평균 필지규모에 의한 유형	8
<표2-2> 주택배치에 따른 유형	15
<표2-3> 판매방식에 따른 유형	16
<표2-4> 유형별 방식에 따른 평가	17
<표2-5> 기존 단독주택지 대비 블록형 단독주택지의 특성 비교 ..	19
<표2-6> 기존 주택지 대비 블록형 단독주택지의 특성 비교	23
<표2-7> 블록형 단독주택용지 개발의 법적 근거	24
<표2-8> 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조(주차장)	28
<표2-9> 용인시 부설주차장 설치대상 시설물 및 설치기준	29
<표2-10> 조경면적 비율산정 기준	30
<표2-11> 주택공급에 관한 규칙 제7조 별표2	30
<표3-1> 남양주 평내 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 현황 ..	34
<표3-2> PF 대상 블록형 단독주택지 현황	44
<표4-1> 주택건설기준 등에 관한 규정 주차장 설치 기준	71
<표4-2> 용인시 주차장설치 및 관리조례 별표2	72
<표5-1> 블록형 단독주택지 조성 관련 제도 개선방안	87
<표5-2> 블록형 단독주택용지 조성요령 개선방안	91

- 도 목 차 -

[그림1-1] 연구의 흐름도	4
[그림2-1] 위요형 개념도	10
[그림2-2] 위요형 변형-1	10

[그림2-3] 위요형 변형-2	10
[그림2-4] 위요형 변형-3	10
[그림2-5] 쿨데삭형의 개념도	11
[그림2-6] 쿨데삭형의 변형-1	12
[그림2-7] 쿨데삭형의 변형-2	12
[그림2-8] 선형의 개념도	13
[그림2-9] 산재형의 개념도	14
[그림2-10] 주택사업승인 절차과정	26
[그림2-11] 개발 인허가 절차과정	28
[그림3-1] 남양주 평내지구 위치도 및 블록형 단독주택지 위치도 ·	34
[그림3-2] 목구조 공법을 이용한 법면의 시공	35
[그림3-3] 목구조 공법을 이용한 법면	35
[그림3-4] 표준모델주택의 건립 및 단지전경	36
[그림3-5] 남양주 평내지구 블록형 단독주택지 배치도	37
[그림3-6] 죽전 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 배치도	40
[그림3-7] 죽전 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 일부 현황	41
[그림3-8] 동백 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 배치도	42
[그림3-9] PF 사업방식 블록형 단독주택지 사업구도	43
[그림3-10] 화성 동탄 택지개발지구 위치도	46
[그림3-11] 화성 동탄 택지개발지구 블록형 단독주택지 위치도	47
[그림3-12] Poundbury 지구도	49
[그림3-13] Poundbury 마스터플랜	50
[그림3-14] 라구나 웨스트 지구이용계획(좌), 부분 구획도(우)	54
[그림3-15] Viikki 마스터플랜	58
[그림3-16] 그린 핑거 계획	59
[그림3-17] Viikki 지구 내 이집트 가든	59
[그림3-18] Viikki 지구 내 보존습지(좌) 및 실개천(우)	60
[그림3-19] 주거지 내로 유입된 녹지 및 에너지 절약형 주택	61

[그림3-20] 아사다 힐스 배치도	64
[그림3-21] 공간구성 방식	64
[그림3-22] 주택 단지도	64
[그림3-23] 환경학습관(좌) 및 태양열 집열판(우)	64

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

한강의 기적이라 불렸을 만큼 우리나라는 불과 40년만에 고속성장을 해왔다. 하지만 그 한강과 우리나라의 기적을 상징하는 것은 이제 아파트라는 주택유형이 차지해 버렸다. 전용면적 60㎡, 85㎡, 114㎡ 같은 틀에 따라 전국에 모두 획일적이고 똑같은 양식의 아파트가 휩쓸고 간 현실처럼 눈 한가운데도, 외딴 산속에, 바닷가 섬에도 아파트가 서있다. 1970년대 초반 해도 전체 세대의 4%에 불과했고 사람들의 관심을 끌지 못했던 아파트 공급은 계속 늘어났다. 아파트 공급 이면(異面) 가운데 중화학공업 성장을 뒷받침하는 아파트의 숨겨진 역할이 있었기 때문이다.

지금은 에너지 과잉적인 것으로 보이지만 중화학공업 육성 체제 당시 내수경제에서 든든하게 버팀이 되어 줄 수 있는 아파트가 정책적으로 필요했던 것이다.

또한, 국가의 경제성장 목표에 맞추고자 했던 도시계획과 1980년대 말 이후 서울을 중심으로 한 대도시의 꾸준한 인구증가로 주택난을 해소하고자 건설된 과격한 속도의 신도시 개발을 포함한 급속한 도시화와 경제발전 속에서 아파트는 주택부족 문제를 해결할 수 있는 가장 효율적인 수단일 수도 있었다.

하지만 주택보급률의 지속적인 증가로 주택의 양적 문제가 해결되어 가는 이 시점에 주택은 그저 한낱 투자의 대상보다 점점 자기가 살고 싶은 대상이 될 것이다. 현재 전체주택의 55%가 아파트이며 전 국민의 절반 이상이 아파트에 살고 있음에도 불구하고 접지성과 프라이버시 확보를 강점으로 하는 양호한 단독주택지의 멸실로 매년 공급되는 주택의 90%가 아파트로 공급되고 있다.

이와 더불어 다세대주택과 연립주택 등도 서민들 주택수요에 대응한다는 점에서 우리 주택시장의 중요한 부분임에는 틀림없으나, 여전히 부족한 주택난을 해소하기 위해 단독주택지의 멸실과 함께 조성되어지고 있는 실정이다.

이런 과정 속에서 비가역성을 가진 부동산의 특성과 맞물려 도심 단

독주택지의 주거환경은 과밀문제, 치안문제, 주차문제, 일조문제, 도로 등 기반시설 부족으로 많은 문제점이 혼재되어 가고 있다. 이러한 우리나라 단독주택지 주거환경 형편은 공적으로 제공되는 도시기반시설 부족, 골목 주차전쟁, 쾌적한 공원으로 보행 접근 불리 등의 환경변화에 시달리게 되었다.

이렇듯 기반시설이 부족하고 단독주택 형식이 갖는 고유한 강점조차 살리지 못하게 된 단독주택을 주택수요자들이 과연 선호할 수 있었겠는가? 반면 사람들은 아파트에 사는 것이 편하다고 하면서 진정으로 마음속에 그리는 집은 왜 전원속의 단독주택이라고 설명하는가?¹⁾

결국 이 혼란스러운 의문 속에서 환경친화적 주택의 수요증가와 소득의 증가, 승용차 보급의 증가, 재택근무, 주5일 근무제 등의 확산으로 과감한 탈도시화를 실행하는 현상이 도시근교전원주택이라는 주거양식으로 먼저 나타났다.

그러나 사업주체의 영세성과 주택사업계획승인 대상 20호 미만의 소규모 개발, 연접개발 불가, 소유권이전 문제, 개별관리로 인한 관리상의 미흡, 외부공간을 포함한 주변 생활편익시설 및 기반시설의 미비, 주민 커뮤니티시설 부재 등 필지단위 단독주택지 개발에 따른 문제점 발생으로 실제 쾌적한 전원주거생활을 영위하는데 많은 어려움이 있다고 할 수 있다.

이러한 원인들에 의해 다시 새로운 주거환경에 대한 막연한 기대와 후원의 눈길을 보내는 가운데 공동주택의 획일적인 주거공간구획과 필지단위 단독주택지 개발의 문제점을 보완하고 자연환경을 향유할 수 있으면서 공공기반시설과 생활편익시설이 보다 계획적으로 완비된 블록형 단독주택지 공급 및 개발에 관심이 고조되어 가고 있다.

하지만 초기단계에 있는 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 역시 개발 및 조성과정에서 특성 창출이 어려운 문제점들이 제기 되고 있다.

이러한 문제점은 현재 운용되는 조성지침이 주택수요자의 요구와 개발의 이점을 반영하지 못한 기본적인 기준만을 제시하고 있으므로 지침에 따른 개발과 조성에 한계를 보이고 있음을 시사하는 것이다.

이에 본 연구는 국내 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 조성현황

1) KBS 방송문화 연구원, '아파트 주거문화' 여론조사조사기관, 2007.

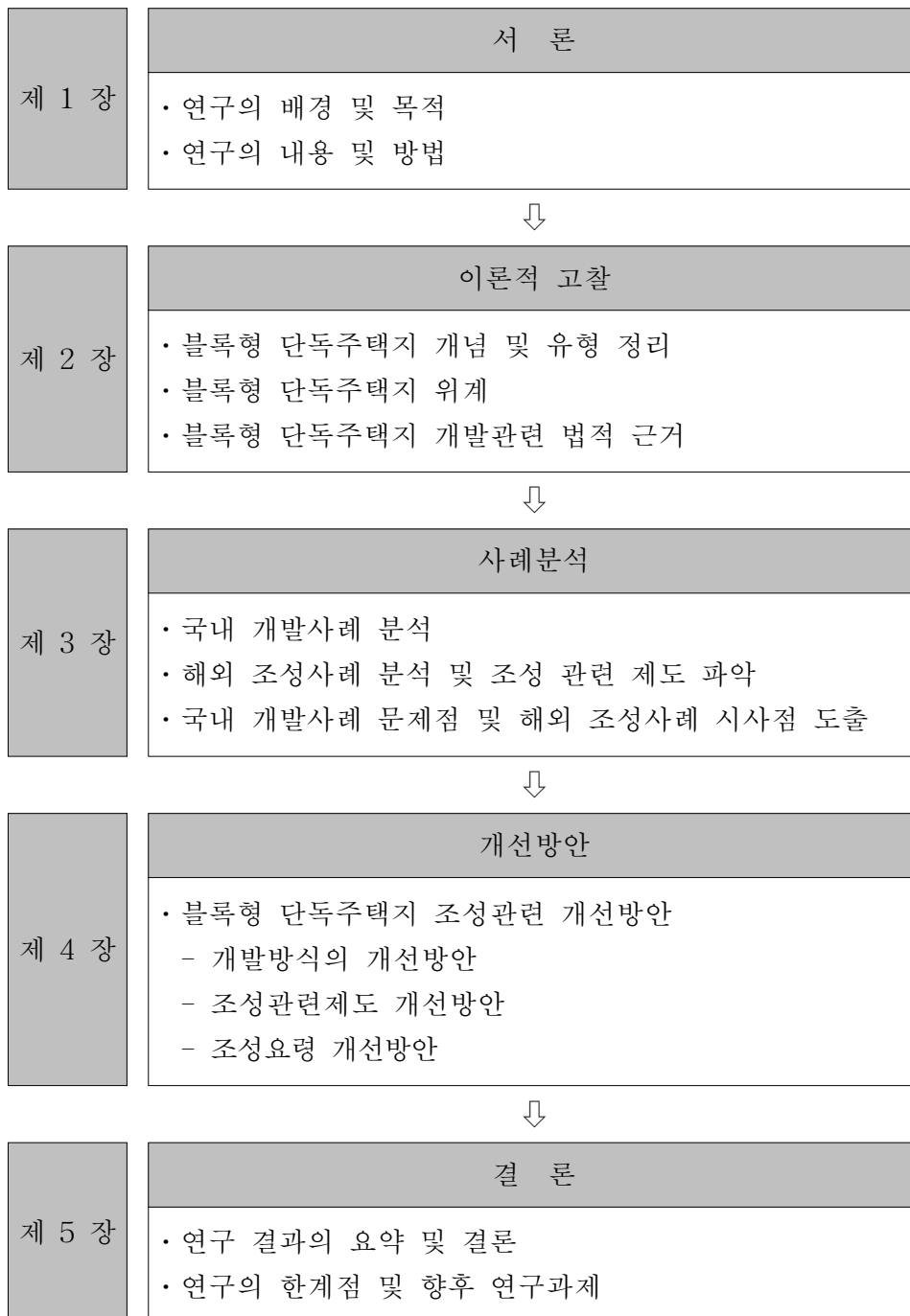
조사대상 : 수도권 아파트 거주자 1,000명, 30대 이상.

조사방법 : 전화조사, 조사기간 2007. 02. 22~02. 28, 표본오차 : 95% 신뢰도 수준에서 $\pm 3.1p$.

및 지침에 나타나는 문제점 분석 및 개선방안을 모색하고, 해외 우수사례를 통한 시사점을 파악하여 향후 명확한 계획기준 및 제도가 정립될 수 있도록 하며, 이를 통해 환경친화적인 블록형 단독주택지 공간을 조성할 수 있는 방안을 제안하는 것을 목적으로 한다.

제 2 절 연구의 내용 및 방법

본 연구는 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 조성 관련 제도 개선 방안 제시를 위한 연구의 방법으로 첫째, 이론적 고찰로서 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 공급 및 조성과 관련된 기존 연구보고서 및 관련 지침을 고찰·분석하여 블록형 단독주택지의 개념과 개발법적기준을 정리한다. 둘째, 기존 택지개발지구 내 블록형 단독주택지의 개발 사례를 조사하되 문헌조사, 현장방문, 전문가 인터뷰를 통해 개발과정상의 문제점을 파악하고 이와 함께 해외 우수사례를 통한 시사점을 파악한다. 셋째, 이를 통해 현재 운용되고 있는 블록형 단독주택지 조성 지침 및 관련제도를 검토한 후, 현황에서 나타난 문제점과 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 공급과정을 개선·보완하기 위한 방안을 도출한다. 본 연구의 구성은 [그림 1-1] 연구흐름도와 같다.



[그림 1-1] 연구 흐름도

제 2 장 블록형 단독주택지에 관한 이론적 고찰

제 1 절 개념의 정리

1. 블록형 단독주택지 개념

우리나라의 단독주택지는 개별 분할된 전용 필지 위에 각각의 단독주택을 건축하는 방식으로 개발 되어 온 주거지이다. 이는 모든 주택이 각자 건축주의 책임 하에 건축주가 직접 짓던 과거의 전통적인 주택생산방식으로부터 연유한 것이다. 또한, ‘단독주택지는 전용 필지를 모아 놓은 것’이라는 관념과 연결되는 것으로 전용 필지만 배열하여 공용기반시설은 최소한도로 할 수 밖에 없는 개발방식과 계획기법으로 추정될 수 있으며 이런 주택생산방식은 결과적으로 공용부지율²⁾을 낮추게 된 생산의 결과물이 되어 왔다.

이와는 상대적으로 여유로워 보이는 농촌의 산지·구릉지에 마을단위의 주택환경은 사적으로 점유되거나 폐쇄되지 않은 공공의 녹지 등이 위치하고 있기 때문일 것이다. 이와 같이 단독주택지의 양호한 주거환경을 만드는 방법 중에는 원형지(구릉지)를 가능한 훼손하지 않고, 풍부한 공용공간과 녹지공간 등을 배치하는 것이 유효한 방법일 수 있다. 이처럼 블록형 단독주택지의 개념은 개별 필지로 구분하지 아니하고 원형지(구릉지)와 면해 있는 지역을 적정규모의 블록 형태를 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 신축적인 부지조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획된 주택건설용지를 말한다.³⁾ 이는 일종의 계획단위개발 PUD(Planned Unit Development)⁴⁾나 토지절약 개

2) 박인석, 교외형 단독주택지 개발현황과 방향, 토지개발기술 제13권 제1호, 2000, p1348

공공부지 및 공용부지면적을 주거지 전체면적에 대한 비율로 나타낸 것.

3) 건설교통부, 택지개발업무처리지침 [별표5] 환경친화적인 블록형 단독주택지 조성요령 2-1 개념. 2007. 1. 26.

4) 배순석, PUD란 무엇인가?, 국토개발연구원, 1989, p1.

PUD는 미국에서 주로 주거단지에 채택 되는 개발규제방식의 일종으로 1960년대 들면서 2차대전 이후 보편화된 단일용도지역지정 및 대형 필지 분할방식에 기초한 교외지역의 단독주택지 개발방식에 대한 비판이 고조되면서 보다 환경보전적인 개발방식에 대한 모색이 이루어졌다. 이러한 배경으로 PUD가 출현되었으며, 1962년 샌프란시스코 조례제정 후 시행된 제도로 PUD 개발에 관한 일

발기법 ZLL(Zero-Lot-Line)⁵⁾의 개념 도입으로 토지의 절약적 개발방식에 의해 적절한 전용부지의 규모를 추구하며 동시에 자연환경의 보전, 공용공간의 확보를 위한 용지를 공급하는 목적이 있다.

블록형 단독주택지는 택지개발지구에서 세 필지 분할방식에 의해 공급된 기존의 단독주택지(필지별 단독주택지)의 제반 문제점을 개선하기 위하여 세 필지 분할 없이 중·대규모의 단지 전체를 하나의 광 필지로 공급함으로써 도로, 상하수도 등 기반시설 건설비를 상당히 절감시키고, 원형지 공급기법으로 인해 토공비를 절감하며, 법면 등을 택지로 이용할 수 있고 또한, 도로 등 기반시설 설치면적이 축소되어 가처분 면적을 증가시킬 수 있는 신축적인 필지계획 및 체계적인 관리가 가능하도록 조성된 전용주택지를 의미한다.

블록형 단독주택지는 기존의 시가지 내 단독주택이 가진 단점을 보완하고 전원주택 및 공동주택이 가진 장점을 취합하는 새로운 개념의 단독주택지라 할 수 있다.⁶⁾ 또한, 블록형 단독주택용지는 택지개발계획이 정하는 주택건설계획에 따라 단독주택, 단독형 집합주택⁷⁾ 또는 3층 이하의 공동주택 등을(이에 부수되는 입주자 전용의 공동이용시설을 포함한다) 실수요자의 선호도와 자연지형 등 입지여건에 따라 건축할 수 있으며 각각의 블록 단위로 공급하는 것을 원칙으로 하되 필요시 연결한 수개의 블록형 단독주택용지 전체를 하나의 단위로 공급할 수 있다.⁸⁾

반지침에 따라 개발업자가 전(全)사업지역을 하나의 단위(Unit)로 보아 융통성 있는 토지이용계획과 단지계획을 자체적으로 마련하여 정부로부터 심사를 받고 협상을 통하여 보완하여 인가를 받은 후 개발하는 방식을 말한다. PUD로 개발되는 지역은 일반용도지역제 혹은 획지분할규제 등의 제한규정을 완화하여 많은 융통성을 가지고 적용받기 때문에 건물용도, 형태, 높이, 최소대지면적, 설계에 있어 개발주체가 재량권을 가질 수 있으며, 창의성을 발휘할 수 있다.

5) 신만석, 전원주택지의 개발특성 및 계획방향에 관한 연구, 명지대 대학원, 1998, p50.

Zero-Lot-Line 방식은 단독주택을 인접 필지와 이격거리 없이 대지경계선상에 배치해 개발하는 방법을 말한다.

6) 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12, p5.

7) 건설교통부, 택지개발업무처리지침 [별표5] 환경친화적인 블록형 단독주택지 조성요령 2-1 개념. 2-2 용어의 정리, 2007. 1. 26.

8) 건설교통부, 택지개발업무처리지침 [별표5] 환경친화적인 블록형 단독주택지 조성요령 2-1 개념, 2007. 1. 26.

2. 블록형 단독주택지 유형

1) 규모에 따른 유형

대지규모와 예상수요계층에 의한 유형별 분류로 보급형, 일반형, 전원형으로 구분할 수 있다. 이는 수요자의 특성에 따라 적정 필요 대지 규모를 예상하고 수요계층의 특성에 따라 경제성 확보를 위한 밀도 관리차원의 다양한 기법을 적용할 수 있도록 한 구분 방안으로 보급형은 기본적으로 현재 공동주택에 거주하고 있는 중산층 중 단독주택으로 이주를 통해 주거환경의 질적 변화를 꾀하고자 하는 중산층을 대상으로 한 유형이다.

보급형은 상대적으로 교통이 편리한 곳에 입지하고 경제성의 확보를 위해 가구의 규모를 일정수준 이상으로 하여 즉, 지하철 및 버스 등 대중교통수단과의 접근성이 좋은 지역에 배치하고, 가급적 주택을 집단화하여 외부공간을 적극적으로 활용토록하며 적정 주거전용부지 대비 공용부지율을 높이기 위하여 합벽개발 등의 건축계획을 통해 건축비를 최소화하는 것이 바람직하다. 또한, 3층 이하의 공동주택 건축을 권장하여 단부(edge)를 형성하고 연속적 가로경관을 조성하며, 공동주택의 경우 동일층이 4호 이내로 연립되도록 하여 시각적인 지루함을 피하도록 한다. 이는 일반형과 전원형에 비해 합리적인 적정 밀도의 수준 유지와 경제성을 가지기 위한 것으로 단지의 전체적인 건축 계획적 통일성을 권장하여 번잡스러움을 피하기 위한 일환이기도 하다.

일반형은 보급형과 전원형의 상호보완적인 특성을 가지는 유형을 말하며 자연경관이 수려한 곳에 배치하여 동호인 등 수요자의 주거환경 욕구를 충족시킬 수 있는 적정한 규모를 확보하고, 공동체의식 강화에 필요한 공동이용시설 설치계획을 적극 반영할 수 있도록 한다. 또한, 각 필지별로 어느 정도의 대지 내 공지 확보가 가능하기 때문에 변화 있는 경관의 형성이 가능하므로 각 블록별로 특색 있는 경관창출을 위하여 블록 출입구에 상징적인 식재나 조형물을 설치하는 것이 권장된다.

전원형은 기본적으로 중대형 아파트에 거주할 능력이 있는 고소득층

과 3세대 동거형 세대를 대상으로 한다. 따라서 최대한 전원적이고 단독주택의 여유로움을 나타낼 수 있도록 원형지 개발을 시도하는 것이 바람직하며, 공유공간이 지나치게 확대되지 않도록 단독형 집합주택 또는 동일층이 4호 이내로 연결되는 공동주택을 권장한다. 각 주택단위로 다양성을 부여하되 집약적으로 활용할 수 있는 넓은 오픈 스페이스를 확보함으로써 녹음이 풍부한 경관형성이 가능하도록 한다.

<표 2-1> 블록형 단독주택용지 평균 필지규모에 의한 유형

구 분	입지특성	대지규모	주요수요계층	개발기법
보급형	교통중시	165-265㎡	중산층	합벽개발
일반형	환경중시	265-400㎡	동호인	주문형개발
전원형	환경중시	400-660㎡	고소득층	원형지개발

자료 : 택지개발업무처리지침 [별표5] 환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령, 2007. 1. 26.

2) 주택배치형태에 따른 유형

블록 내 주택의 배치에 따라 위요형, 쿨데삭형, 선형, 산재형 등 다음과 같이 4가지 유형으로 분류할 수 있다.

(1) 위요형

단지 외곽을 각 필지가 감싸는 형태로 중심부분을 공용공간으로 활용하고 물리적 형태상 하나의 단지의 출입구를 통해 개별 필지로의 접근이 가능하도록 구성된 유형을 말한다. 위요형 블록 내의 모든 가구는 하나의 출입구를 통해 접근하게 되므로 상대적으로 다른 유형에 비해서 근린의식을 강화 시킬 수 있다. 위요 블록 내의 모든 가구는 커뮤니티를 중시하는 배치 유형이기 때문에 각 주호로 둘러싸인 중심부분 공용공간을 통해 공원 또는 녹지, 주민 커뮤니티를 위한 시설과 공간으로 활용이 가능하여 거주자들의 공동체 의식 강화도 가능하다. 또한, 단지

의 입구를 단일화하여 방법 등 단지관리에 있어서 다른 유형에 비해 유리하다.

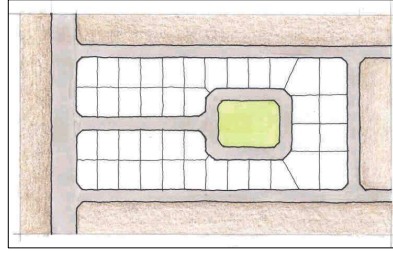
위요형은 기본적으로 직선형의 도로에서 좌우로 진입하는 형태가 기본이며, 하나의 도로를 사이에 두고 양쪽으로 블록이 배치되는 경우와 두개의 도로에서 각각 진입이 이루어지도록 배치되는 경우 등의 변형이 있다. 각 필지로의 접근은 루프(loop) 형태의 접근로를 통해 가능하도록 설계하며, 블록 내부의 도로율을 낮추기 위해서 내부도로 폭을 줄이는 대신에 일방통행으로 설계하는 것도 가능하다. 블록 외부에 대해서는 매우 폐쇄적인 형태를 이루고 있으나 블록 내의 가구들은 매우 강한 근린의식을 가지게 되므로 소득수준이 비슷한 동호인 그룹을 위한 주거단지와 적용대상 평균 필지규모의 유형으로는 보급형이나 일반형 등 공유공간의 적극적 활용이 필요한 중, 소형 필지를 위주로 한 블록에 적합하다.

위요형의 경우 가장 이상적인 지형은 경사의 높은 방향이 북쪽으로 향하고 진입부분이 남쪽에 위치하는 지형이다. 위요형에서 경사지로 인하여 발생하는 차량 통행의 문제점을 해결하기 위해 국지도로는 고도가 낮은 쪽에 배치하는 것이 바람직하다. 불록한 경사지에 위요형을 적용할 경우 정북 방향으로의 필지 공급이 어렵다. 그러므로 경사가 완만할 경우 불록한 정상부근의 부지를 다듬어 공급하면 필지의 방향을 자유롭게 설계할 수 있다. 사방이 오목한 경사지의 경우는 주변이 너무 높지 않을 때는 일조에 영향을 받지 않지만, 그렇지 않을 경우에는 중심에서 멀리 단지를 배치함으로써 일조권을 해결할 수 있도록 한다. 이때 도로의 경우 아래쪽으로 배치하여 향이 잘 드는 쪽에 필지를 배치하도록 권장한다. 양쪽만 오목한 경우 남북방향이 트인 경사일 때 필지의 방향이 대부분 남향을 향할 수 있어 일조조건에 유리하다. 이때에도 도로와 시설은 아래쪽에 배치하도록 유도한다. 그리고 하단부에 우수처리장을 설치하여 수해에 대비할 수 있도록 하여야 한다.⁹⁾

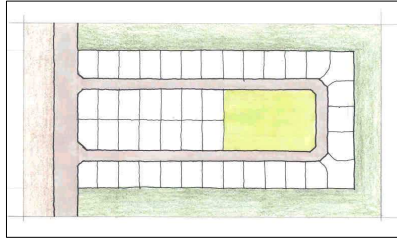
9) 류중석, 단독주택지의 계획 및 개발방향, 한국토지공사 토지개발기술 제13권 제1호, 2002, p27.



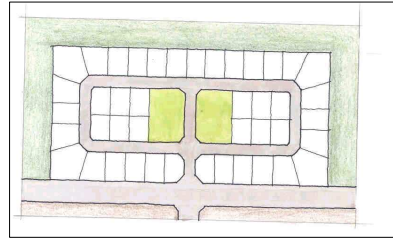
[그림 2-1] 위요형 개념도



[그림 2-2] 위요형 변형-1



[그림 2-3] 위요형 변형-2



[그림 2-4] 위요형 변형-3

자료 : 택지개발업무처리지침 [별표5] 환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령, 2007. 1. 26.

[그림2-2] 위요형 변형-1은 필지의 배치가 두 켜로 되어 있어 외곽 필지의 접근을 위해 외곽이 도로로 둘러싸인 형태를 유지해야 하며 하나의 접근로에서 주호로의 접근이 가능해야 한다.

[그림2-3] 위요형 변형-2는 각 필지로의 접근은 루프(loop)형태의 접근로를 통해 가능토록 하며 일방통행으로의 조성이 바람직하다.

[그림2-4] 위요형 변형-3은 루프(loop)형태의 하나의 접근로를 통해 각 필지로 접근이 가능하며 단지 내부가 두 부분으로 나누어지므로 비슷한 취미나 직업을 지닌 동호인 등 소수의 주호가 함께 생활하기에 적합하다

(2) 쿨데삭형

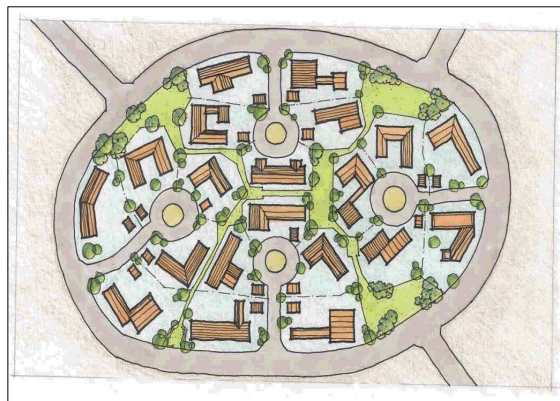
쿨데삭(cul-de-sac, 막다른 골목)형은 쿨데삭은 일반적으로 평지에 가장 적용하기 용이한 유형이며 블록의 외곽도로에서 여러개의 쿨데삭

을 통하여 각 주호로의 접근이 이루어지는 형태이다. 하나의 쿨데삭은 5~6호의 주호에 대한 접근로 역할을 하기 때문에 블록의 가운데 부분이 비게 되어 이 곳에 보행도로 및 녹지 체계 도입이 가능하다. 이러한 보행도로나 녹지를 도입할 경우 공유면적이 다른 유형에 비해서 상대적으로 크기 때문에 단위 필지의 규모가 비교적 큰 경우에 적합하다.

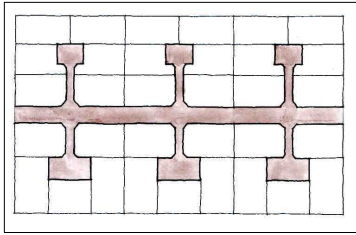
쿨데삭형은 지형이나 주변 여건에 따라서 아래 [그림2-5] 쿨데삭형의 개념도와 같이 원형으로 조성하거나 사각형으로 조성하는 것이 가능하다. 경우에 따라서는 하나의 도로를 따라서 쿨데삭이 가지처럼 뻗어나가는 형태도 가능하다.

그러나 어느 경우에도 하나의 쿨데삭은 10호 미만의 주호에 대한 접근로 역할을 하기 때문에 소규모 공동체 형성에 유리하다. 일반적으로 쿨데삭형의 각 주호는 외곽도로에서 접근하지 않고 내부의 쿨데삭에서 접근이 이루어지게 되어 접근로 주변의 소음이 거의 없고 보차분리가 엄격하게 이루어지므로 보행 환경의 안전성과 쾌적성을 높일 수 있다.

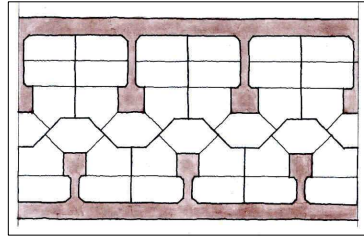
따라서 비교적 독립된 생활의 영위가 가능하며, 평균 필지규모의 유형으로는 일반형이나 전원형 등 필지규모가 큰 유형에 적합하다.



[그림 2-5] 쿨데삭형의 개념도



[그림 2-6]
쿨데삭의 변형-1



[그림 2-7]
쿨데삭의 변형-2

자료 : 택지개발업무처리지침 [별표5] 환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령, 2007. 1. 26.

[그림 2-6] 쿨데삭의 변형-1은 단위블록이 국지도로 또는 단지 내 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 형태로 단지 외곽의 통과도로에서 직접 접근하지 않고 내부도로에서 접근하게 되어 접근로 주변의 소음이 낮으며 다른 변형에 비해서 이웃간의 교류를 증진시키는데 유리하다.

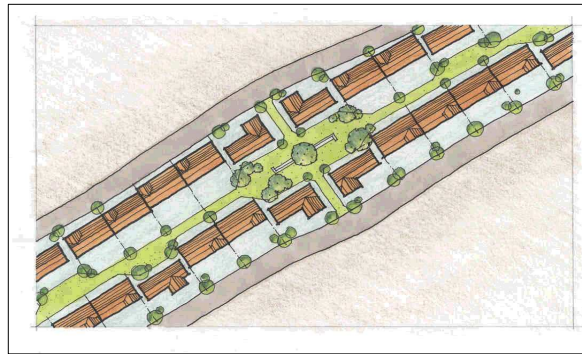
[그림 2-7] 쿨데삭의 변형-2는 단지 외곽의 통과도로에서 쿨데삭을 통하여 각 필지로 접근하는 형태로 단위블록을 지그재그(zig-zag)로 조합하여 공간의 낭비를 최대한으로 줄일 수 있다.

(3) 선형(보행가로 활성화형)

선형은 주택을 선형으로 나열한 유형으로 단독형집합주택이나 공동주택 등 합벽을 통하여 외부공간의 효율성을 높이는 형태로 개발하며, 지형적 여건에 의해 세장(細長)형 블록이 불가피한 경우에 적합한 주택배치 유형이다. 또한, 선형은 동일규모의 필지가 길게 나열되어 있으나 커를 나누어 자동차 도로와 보행자 도로가 교대로 나타나는 유형이다.

다른 유형에 비해서 각 필지의 자동차 접근성이 양호하므로 보행자 도로를 보행자 전용 또는 자전거 도로로 활용할 수 있다. 동일한 필지 규모의 나열로 2호, 4호, 8호 등 여러 채의 주호를 연결하여 듀플렉스(duplex)나 타운하우스(town house)를 도입할 수 있다. 타운하우스의 경우 자동차나 도로와 면하는 건물의 전면에 소규모 공지를 두고, 보행자 도로와 면하는 건물의 후면에 전용정원을 배치하여 소규모의 필지

에서도 전용정원을 가질 수 있는 장점이 있다. 특히, 인접 가구와 함께 공용정원을 조성하는 경우 프라이버시 측면에서는 다소 불리하나 2호 내지는 4호 단위로 넓은 정원을 활용할 수 있다는 장점이 있다. 평균 필지규모의 유형으로는 보급형이나 일반형 유형에 적합하다. 또한, 선형은 대부분의 지형에 적용이 가능하다. 선형의 단지를 조성할 경우 긴 선형(12호 이상)보다는 짧은 선형(4~8호)이 유리하다. 경사지 활용 시 특히 계단식 주택배치가 가능하며, 이러한 배치방법은 단지의 경관을 형성하는데 용이하다.

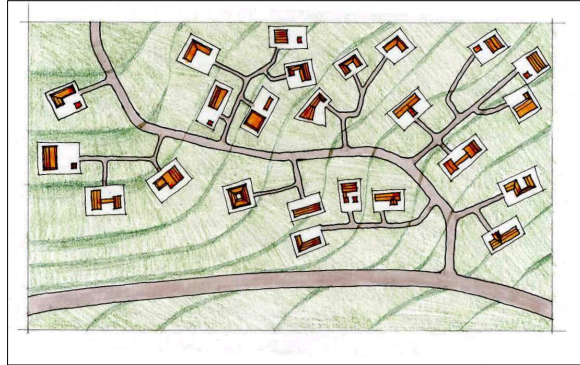


[그림 2-8] 선형의 개념도

(4) 산재형

산재형은 위요형, 쿨데삭형, 선형의 3가지 유형에 속하지 않으면서 모든 경사지에 적용이 용이한 유형이다. 특별한 형태를 가지고 있지 않기 때문에 2~5호 내외의 주호가 지형에 따라서 산재되어 있는 형태이다. 지형상 특별한 유형의 형태를 적용하는 것이 어려운 곳에 적합하고 지형의 굴곡이 심하거나 일부 급경사지에 과도한 절·성토를 피하며 지형적 조건 고려와 자연지형에 순응하는 주택배치가 필요하거나 자연보존이 필요한 부지에 적합하여 다양한 공간의 연출이 가능하다. 보통 나뭇가지 형태로 분산되어 있어 방법이나 보안에 취약한 것이 단점이다. 장점으로는 자연환경과 어울리는 단위 주호를 배치할 수 있고, 배치상 일조권을 충분히 확보할 수 있는 여력이 있으며 경사지를 활용한

주택으로 설계하여 성토 및 절토를 최소화하므로 원형지 활용이 가능하다. 평균 필지규모의 유형으로는 일반형이나 전원형 등 필지규모가 큰 유형에 적합하다.



[그림 2-9] 산재형의 개념도

<표 2-2> 주택배치에 따른 유형

구분	배치형태	적용 대상	특기사항	계획기준
위 요 형	단지 외곽을 각 주택이 감싸는 형태	보급형 일반형	가운데 공 간을 잔디 마당으로 활용	- 하나의 단지 출입구를 가지기 때문에 거주자들의 공동체 의식 강화 기능 - 중앙공간에 커뮤니티센터나 잔디 마 당 등 공용이용시설 설치 - 공유공간의 활용이 필요한 중소형 필 지를 위주로 한 블록에 적용
쿨 데 삭 형	단지 외곽도 로에서 쿨데 삭을 통하여 각 주택으로 접근이 이루 어지는 형태	일반형 전원형	비교적 독 립된 생활 의 영위가 가능	- 단지 외곽도로에서 각각의 쿨데삭 을 통하여 접근이 이루어지므로 비 교적 독립된 생활의 영위 가능 - 필지규모가 큰 유형에 적합
선 형	주택의 배치 가 선형으로 나열 되어있 는 형태	보급형 일반형	단독형집합 주택 또는 공동주택 적용가능	- 단독형집합주택이나 공동주택 등 합 벽을 통하여 외부공간의 효용성을 높 이는 형태로 개발 - 지형여건에 의해 세장형 블록이 불 가피한 경우에 적합한 주택배치 유형
산 재 형	지형을 따라 서 주택이 산재된 형태	일반형 전원형	지형을 살 린 원형지 개발 가능	- 지형상 굴곡이 심하거나 일부 급경사 지에 과다한 절·성토를 피하고 자연 지형에 순응하는 주택배치가 필요하 거나 자연보존이 필요한 부지 - 일반형이나 전원형 등 필지규모가 큰 유형에 적용함이 바람직

자료 : 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12.

3) 판매방식에 따른 유형

(1) 유형별 판매방식

단독주택지의 판매방식 유형은 용지의 분양과 주택의 매각방식으로

나눌 수 있으며, 용지분양은 기존의 개별획지 분양방식과 블록형 분양방식이 있고, 주택의 매각 및 건축방식은 개별 건축주에 의한 건축, 획지별 주문주택방식과 선분양, 후착공 방식으로 나눌 수 있다.¹⁰⁾

<표 2-3> 판매방식에 따른 유형

구분	개별건축주	개별주문주택생산	선분양·후착공
개별 획지형	<유형 I> 기존의 방식으로 계획적 고려가 부족하여 획일적이고 단조로우며, 공공편익시설의 설치가 어려운 단점이 있으나, 분양성은 높아서 개인 등 소규모 업체의 참여에 융통성 있다		
블록형	<유형 II> 블록형으로 용지를 공급하되, 주택건설은 개별건축주에게 맡기는 방법이다. 용지를 공급받은 업체는 단지 내 기반시설과 공공시설을 설치한 다음, 개별획지를 개별건축주에게 재분양하는 방법으로서 단지 내 환경 수준은 다소 향상 된다	<유형 III> 블록형으로 용지를 공급받은 업체가 획지를 분양받은 개인건축주의 주문에 따라 주택을 건설·공급하는 방식이다. 단지전체의 조화 있는 환경을 조성할 수 있으나, 업체의 자금부담이 커지므로 분양가가 올라가고, 소규모업체의 참여가 어렵다	<유형 IV> 기존의 공동주택사업처럼 선분양 후착공하는 방법으로서, 단지 내 환경수준도 높이고 업체의 자금부담도 경감시킬 수 있으나, 규모가 작고 자금력이 적은 업체의 경우 말썽의 소지가 생길 가능성이 있으므로 선분양 업체에 대한 자격기준을 강화하고, 부도가 발생하였을 때 완공을 대행할 수 있도록 제도적 장치가 필요

10) 김현수, 블록형 단독주택단지 공급 활성화를 위한 제도개선에 관한 연구, 대한 국토·도 시계획학회지 「국토계획」, 2000. 12, p123.

(2) 유형별 방식에 대한 평가

단지 내 환경수준, 중소기업의 자금부담, 대기업의 생산성, 소비자 선택의 다양성, 그리고 주택관리 측면에서 평가해 볼 때 가장 바람직한 방법은 블록형으로 개발하되 선분양 후착공 방식으로 분양하는 것이며, 그 다음으로는 블록형으로 분양하되 개별건축주 매각방식이며, 블록형으로 분양하되 개별주문주택생산 매각방식 순으로 <표 2-4> 유형별 방식에 따른 평가와 같다.

<표 2-4> 유형별 방식에 따른 평가

구 분		매각 방식	유형	평 가	총 합
1 순 위	블 록 형	선분양 후착공	유형 Ⅳ	가장 바람직한 방법은 블록형으로 개발하되 선분양, 후착공 방식으로 분양하며 이와 더불어 표준화주택을 도입하는 것이다.	소규모 단독주택처럼 저렴한 비용으로 대규모단지를 조성할 필요가 있는 보급형 단지에 적용하는 것이 바람직 함
2 순 위		개별 건축주	유형 Ⅱ	블록형으로 개발하되, 주택건설은 개인에게도 허용하는 방법이다. 두 차례의 대지조성사업을 거치게 되는 문제점이 있으나, 유형Ⅳ의 방식으로 추진하다가 사업이 여의치 못할 경우의 대안으로 검토될 만 하다.	블록형 단지로 용지를 분양받은 업체가 사업 여건의 변화에 따라 임의로 개별 획지 방식으로 개발할 우려가 있으므로 적용에 신중할 필요가 있다.
3 순 위		개별 주문 주택 생산	유형 Ⅲ	블록형으로 분양하되, 개별주문주택생산방식으로 건축할 경우 중소기업의 경우에는 자금부담이 크고, 대기업은 참여할 만한 규모의 경제를 달성하기 어렵다.	소비자의 다양한 개성을 존중해야 할 대규모전원형 단지에서 적합할 것이다.

자료 : 김현수, 블록형 단독주택단지 공급 활성화를 위한 제도개선에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 2000.

3. 밀도 및 규모¹¹⁾

(1) 밀도

① 수용세대수

단위 블록의 수용세대수는 거주자의 공동체의식 형성, 주택건설의 사업성 확보와 단지관리의 효율성 등을 감안하여 50세대 미만으로 한다.

또한, 택지개발계획으로 정하는 단위 블록의 수용세대수는 당해 블록을 일정면적의 개별 필지로 구획하여 산정하며, 이때 개별 필지는 1세대를 수용하는 것을 기준으로 한다. 그리고 매수자는 자연지형 등 입지여건에 따라 개발계획으로 정한 수용세대수를 10% 범위 내에서 증 또는 감할 수 있으며, 단 이 경우에는 단위 블록당 수용세대수는 50세대 미만으로 한다.

② 용적율, 건폐율 및 층고

용적율은 100% 이하, 건폐율 50% 이하, 층고는 3층 이하로 한다.

(2) 규모

단위 블록면적은 도로·지형 등 입지조건과 수용세대수를 감안하여 정하되, 블록을 개별 필지로 분할하는 경우 필지면적은 660m²를 초과하지 않도록 한다.

11) 건설교통부, 택지개발업무처리지침 [별표5] 환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령, 2007. 1. 26.

제 2 절 블록형 단독주택지 위계

1. 블록형 단독주택지 특성

블록형 단독주택지는 기존의 시가지 내 단독주택과 전원주택이 가진 단점을 보완하고 전원주택과 공동주택이 가진 장점을 취합하는 새로운 개념의 단독주택단지라 할 수 있다. 그러므로 블록형 단독주택지는 기존의 단독주택지와 전원주택에 비해 <표2-5>와 같이 상이한 특성을 나타내게 된다.

<표 2-5> 기존 단독주택지 대비 블록형 단독주택지의 특성 비교

구 분	입 지	공공편익시설이 공급	단지차원의 계획적 고려 ¹²⁾	주택관리와 보안	개발방식
기성 시가지내 단독주택 단지 ¹³⁾	시가지 내	계획적 고려보다 사업 이후 자연 발생적인 용도전 환에 의하여 공 급됨	사업계획지침 수준 의 계획적 고려 용 도혼재, 고밀도 다가 구 주택으로 전용이 진행 중	개별관리	지구단위 대지조성 (공공) 획지단위 건축(개인)
전원주택 단지	대도시 중심으 로부터 1시간권	20~30세대 규모 이므로 시설물 공 급 전무한 실정	소규모 단위에서 사 업성 위주의 개발로 계획적 고려가 전무 주변 환경과의 부조 화	단지차원의 관리가 이 루어 지거나 소규모 단위 라 고비용, 저효율	단지단위 대지조성 (민간) 획지단위 건축(개인)
신도시내 주택단지 ¹⁴⁾	신도시 내	전용주거지역의 경우 신도시 내 다른 시설 이용	저밀도 환경을 유지 하나 동선 체계나 시설배치에 있어 계 획적 고려가 미흡	개별관리	단지단위 대지조성 (공공) 획지단위 건축(개인)
블록형 단독주택 단지	신도시 내	지구 내 계획적 으로 공급	지구 및 단지차원의 계획적 고려에 따라 동선 및 시설 배치 에 따른 환경 질 우수	대규모 단지 차원의 공동 관리로 효율 성 유지	지구단위 대지조성 (공공) 획지단위 건축(민간)

자료 : 김현수, 블록형 단독주택단지 공급 활성화를 위한 제도개선에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 2000.

12) 단지계획적 고려란 단지의 경계와 동선체계 및 공공시설물의 적정한 정비와 공급을 말 함.

13) 기성시가지 단독주택지 중에서도 토지구획정리사업 등에 의하여 계획적으로 조성된 단 독주택지를 말함.

14) 신도시내의 전용주거지역을 말함.

2. 블록형 단독주택지 필요성

블록형 단독주택지의 필요성은 우선 기존 단독주택지의 불합리적인 구성으로 인한 단독주택 소비자의 주거서비스 품질의 한계와 전원주택지의 소단위 개발의 모순과 관련하여 살펴 볼 수 있다.

기존 단독주택지는 다가구주택과 상가복합 주택지역으로 둘러싸여 주차장화 된 도로, 이웃간의 소음, 상호 프라이버시 침해, 필지별 건축허가에 따른 산발적인 건물외관 형성, 오픈스페이스 부족 등의 주거서비스 문제들로 이미 단독주택지라고 하기조차 곤란한 상황이 연출되고 있다.

전원주택지는 사업주체의 영세성, 법적 주택단지 개발의 최소규모(20세대 미만)와 규모의 경제 모순, 대지조성공사 완료 후 소유권 이전의 문제 등 개별 필지 단위의 공급으로 전반적인 관리가 미흡하여 주거환경의 수준이 떨어져 공급자의 입장에서 규모를 달성하기 어려운 전원주택지 및 쾌적성과 개인 프라이버시 확보라는 당초 취지와는 달리 기존 단독주택지가 가진 문제점을 개선하여 새로운 주거유형을 제시함으로써 단독주택에 대한 선호도를 충족하는 방안으로 블록형 단독주택지의 필요성을 설명할 수 있다.

자연지형을 활용하여 원형지를 공급하는 블록형 단독주택지는 민간의 창의적인 주거의 개발이 이루어질 수 있으며 이를 통해 환경친화적인 주거단지의 개발이 용이하다. 블록단위의 규제와 관리를 통하여 주거지 경관 향상에 기여하고, 블록 단위의 공동관리방식의 효율성을 제고하여 생활편의성과 안전성을 고려한 주거 단지의 창출이 가능하다.

또한, 주택수요자의 관점에서 주택수요의 장기적인 관점의 변화와 관련된 설문조사¹⁵⁾를 통하여 감지할 수 있는 쾌적성 및 자연친화성 증진, 소득의 증가로 인한 교외 이동 수요 증가, 개인 프라이버시 확보를 장점으로 하는 저밀도 단독주택지 선호에 따라 그 필요성은 더욱 증대되고 있다. 이는 주택의 양적인 공급의 증가로 주택부족 현상이 점진적으로 해소될 것임에 따라 이웃간의 커뮤니티와 주거서비스를 통한 삶의 질 향상을 더욱 중요시 하는 변화의 맥락으로 표현될 수 있기에 블

15) KBS 방송문화 연구원, '아파트 주거문화' 여론조사조사기관, 2007.

조사대상 : 수도권 아파트 거주자 1,000명, 30대 이상.

조사방법 : 전화조사, 조사기간 2007. 02. 22~02. 28, 표본오차 : 95% 신뢰도 수준에서 $\pm 3.1p$.

블록형 단독주택지의 필요성은 더욱 증대되어 가고 있다. 이와 같이 블록형 단독주택단지 개발의 필요성은 크게 3가지 측면에서 검토될 수 있다.

1) 택지개발사업 측면

블록형 단독주택지는 택지개발원가를 감소시킬 수 있어 단독주택지의 사업성을 증대시켜 준다. 블록형 단독주택지는 획지형과 달리 광 필지로 공급함으로서 도로, 상하수도 등 기반시설 건설비를 상당히 절감시키고, 원형지 공급기법으로 인해 토공비를 절감시키며, 법면 등을 택지로 이용할 수 있고 또한, 도로 등 기반시설 설치면적이 축소되어 가처분 면적을 증가시킨다.

2) 주택수요자 측면

단독주택이 갖는 여러 가지 이점으로 인해 단독주택을 선호하는 잠재수요자들이 적지 않다. 그러나 이들은 기존 단독주택이 갖는 여러 문제점으로 인해 유효수요화 하지 못하고 있다. 이 같은 여건에서 전원주택 및 기존 단독주택지의 문제점을 상당부분 해결할 수 있는 블록형 단독주택지는 단독주택 수요에 대한 선호도를 증가시킬 수 있다. 블록형 개발방식은 기존 획지형 방식에 비해 다양한 가구배치 및 획지분할이 가능하기 때문에 단지 디자인 수준을 한 차원 높일 수 있다. 뿐만 아니라 블록형 단독주택지는 공동주택처럼 단지의 공동관리 및 공동보안이 가능하기 때문에 안전하고 효율적인 관리가 가능하다. 블록형 단독주택지의 이러한 디자인 경쟁력 및 관리적 효율성은 바로 환금성 제고와 직결된다.

3) 주택사업자 측면

주택사업자 관점에서 보면 기존 단독주택지는 사업성이 매우 낮다. 단독주택사업은 공동주택사업에 비해 행정적, 재정적 지원이 거의 없으며 용지매수, 기반시설 설치 및 분양절차 등에 있어 여러 가지로 규제가 많고, 특히 소단위 개발로 대기업의 참여 인센티브가 별로 없다. 그러

나 블록형 단독주택지 형태로 어느 정도 규모 있는 사업을 추진하고, 단독주택사업자에게 법적 지위를 부여하여 행정적, 재정적 지원체계를 확립할 경우 단독주택사업도 충분히 사업성을 확보할 수 있고 단독주택시장을 활성화 시킬 수 있다.

<표 2-6> 기존 주택지 대비 블록형 단독주택지의 특성 비교

구 분	전원주택지의 문제점	기존주택지의 문제점	블록형 단독주택지의 장점
제조 원가	높은 토지 및 건축 비용	높은 토지 및 건축 비용	공동건설 및 새로운 개발기법 으로 비용절감
보안	안전성 매우 취약	안전성 취약	공동경비 및 공동안전망 구축 으로 안정성 확보
관리	비효율적 관리와 높 은 관리비	비효율적 관리와 높 은 관리비	단지화로 체계적인 공동관리 및 관리비 절감
주거 환경	주거전용 지역으로서의 쾌적한 주거환경 확보	상업기능 혼재로 주 거환경 악화	주거전용 지역으로서의 쾌적 한 주거환경 확보
옥외 공간	필지 규모 별 옥외 공 간 확보	옥외공간의 부족	합벽개발 등을 통해서 일정 수준의 옥외 공간 확보
주차 공간	일정한 주차 공간 확보	주차공간의 부족	공동주차장 등 충분한 주차 공간 확보
공동 시설	필지별 계획으로 공동 시설 설치 어려움	공동시설이 설치 불 가능	일정수준의 공동시설 확보 기 능(어린이 놀이터 등)
개발 형태	개인 취향 위주의 개발 로 통일성 부족	정형화된 획일적 개 발	원형지 개발 등 다양한 개발 기법과 민간의 창의적인 아이 디어 적극 활용
환금성	낮은 환금성	낮은 환금성	단독주택에 대한 고정관념의 변화로 환금성 제고
사업 참여도	중·대형 주택업체 참여 어려움	중·대형 주택업체 참여 불가	수퍼블록 등을 통해서 중형 건설업체들의 참여 가능
커뮤 니티	소규모 개발에 따른 주 민공동시설 미확보로 공동체의식 형성 어려움	주민공동체 의식결여	집합단위별 영역성 확보로 주민공동체 의식 강화
도로	주 도로 접근 어려움	주거지내 통행불편 및 비상차량(소방, 응급)의 접근이 어 려움	불필요한 도로수요를 감소시 켜 적절 한 수준의 도로 유지 가능
친환경 성	획지별 건축허가에 따른 산발적 건축으 로 기존 시설물 훼손	획지별 건축허가에 따른 산발적 건축으 로 기존 시설물 훼손	블록별 건축허가로 기존 시설 물 훼손 최소화

자료 : 김현수, 블록형 단독주택단지 공급 활성화를 위한 제도개선에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 2000. p121, 일부참조.

제 3 절 블록형 단독주택지 개발 관련 법적 근거 고찰

1. 블록형 단독주택용지 개발의 법적 근거

현행 법령상 블록형 단독주택용지는 주택법에 의한 주택사업승인, 대지조성사업승인, 국토의계획및이용에관한법률에 의한 개발행위허가, 택지개발촉진법에 의한 실시계획변경승인 등을 통해 개발이 가능하다.

<표 2-7> 블록형 단독주택용지 개발의 법적 근거¹⁶⁾

구 분	적용대상	관련규정
주택사업승인	· 세대수 20호 이상 · 주택분양을 목적으로 할 경우	주택법 제16조
대지조성사업승인	· 면적 1만㎡ 이상 · 대지조성 후 택지로만 분양, 계약자 개별 건축 시	주택법 제16조
개발행위허가	· 20호 이하, 1만㎡ 미만 규모 블록	국토의계획및이용에관한법률 시행령 제55조제3항제1호
실시계획변경승인	· 면적, 세대수 제한 없음	택지개발촉진법 제9조

자료 : 한국토지공사 내부자료 2005.

1) 주택사업승인에 의한 방식

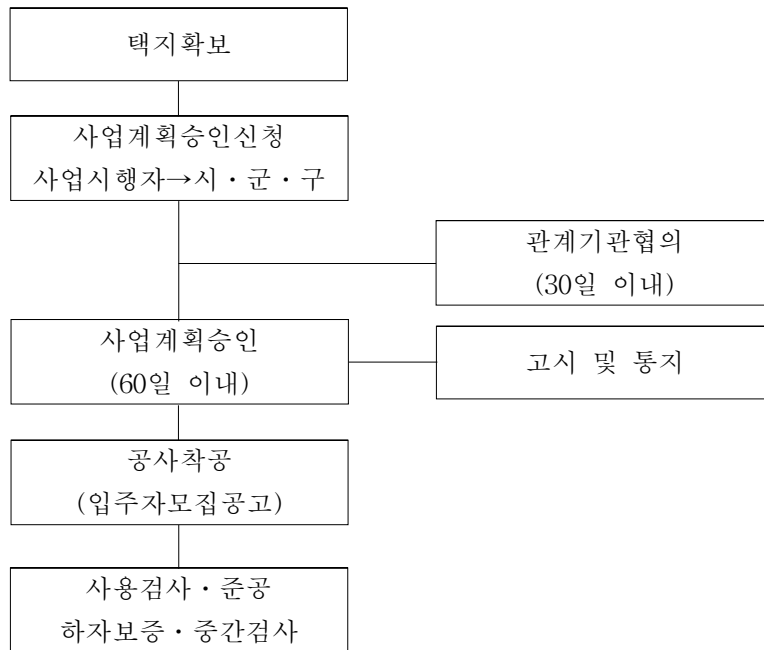
주택법 제16조 및 동법시행령 제15조에 의해 대통령령이 정하는 단독주택 20호, 공동주택의 경우 20세대 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자 또는 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 부대시설 및 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사설계도서 등 대통령이 정하는 서류를 첨부하여 시·도지사(국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 시행하는 경우와 대통

16) 우두진, 블록형 단독주택용지 조성을 위한 제도개선 방안, 충북대산업대학원, 2006, p17.

령령이 정하는 경우에는 건설교통부장관을 말한다)에게 제출하고 그 사업계획승인을 얻어야 한다.

단독형 집합주택의 경우 건축법상 단독주택은 대지에 건축할 수 있고, 대지는 지적법에 의해 각 필지로 구획된 토지로 규정하며, 토지의 공유에 따른 사유재산권 행사의 제한이 되고 있다. 이는 주택건설 사업 계획에 의한 단독주택 필지분할 가능 여부로 주택건설기준 등에 관한 규정 제8조(다른 법령과의 관계), 지적법 제20조(합병신청), 환경 친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령 8-1(일반원칙), 각 지자체별 택지 개발사업 지구단위계획 시행지침 중 필지의 분할 및 합병 등이 관련 법령이며 이는 건교부의 유권해석이나 관련 법률 및 규정의 보완으로 명확한 근거를 제시해줘야 주택사업승인 가능 여부를 알 수 있는 사항이다.

또한, 건축법상 단독주택, 주택법상 공동주택으로 분류되어 주택에 대한 소유권만을 인정받고, 공동주택으로 승인을 받기 때문에 증·개축 및 개보수시에 제한이 따르게 된다. 이는 주택법 42조(공동주택의 관리 등)와 관련하여 각 세대별로 증개축 및 대수선 또는 리모델링이 불가능한 단독주택에 대하여 공동주택 단지를 기준으로 적용할 경우, 각 세대별 주택관리가 불가능하여 단독주택 고유의 독립성을 유지, 보장할 수 없는 문제점이 발생되고 있다. 그리고 동시건축, 준공도 이루어져야 하므로 이에 따라 자금부담과 분양전략상 위험부담, 보존등기 비용이 부담된다. 동호인 주택의 경우 공개분양절차에 의해서만 분양이 가능하고, 동호인 입주보장 특례 인정을 불가하며, 개발상의 절차가 복잡하므로 인허가 절차의 간소화가 필요하다.



[그림 2-10] 주택사업승인 절차과정

2) 대지조성사업승인에 의한 방식

대지조성사업승인 방식은 주택법에 16조 및 동법시행령 15조에 의거하여 1만㎡ 이상 블록을 조성할 시 대지조성사업자가 대지조성승인을 받아야 하는데, 주택건축에 대한 부담 없이 택지로만 분양이 가능하므로, 주택의 건설은 필지를 분양받는 개별 건축주가 시행한다. 이는 인허가 기간이 단축되는 장점이 있으나, 동호인 주택의 경우 공개분양절차에 의해 분양할 수 있으며, 동호인의 입주보장 특례가 불가함에 따라 주택 건축 및 택지 소유권 이전절차가 복잡해져 택지 분양 후 분양자 명의로 개별 건축허가를 내고, 토지에 대한 보존등기는 사업자 명의로 한 다음 개별 등기 이전을 하는 등의 복잡함과 불편함이 나타나고 있다.

3) 개발행위(형질변경)허가에 의한 방식

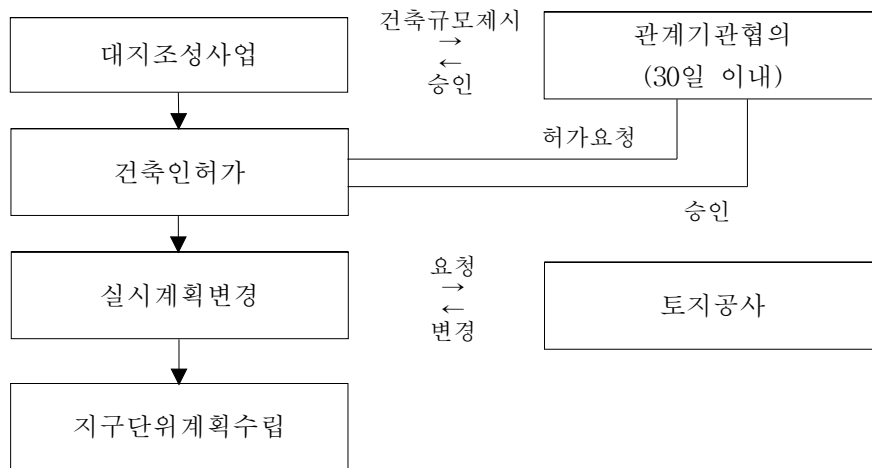
국토의계획및이용에관한법률 제56조 및 동법시행령 제55조 3항 1호에 의해 지구단위계획에서 정한 가구 및 획지 범위 안에서 이루어지는 형질변경(경작을 위한 토지형질변경 제외)은 도시계획사업에 의하는 경우를 제외하고 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 허가를 받아 주택 건축에 대한 부담 없이 택지 조성만으로 분양 가능하고 인허가 절차가 최소화되는 등의 대지조성사업승인법과 같은 이점이 있다.

예외조항으로 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위 안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우에는 개발행위 규모 관련 도시지역 중 주거지역 1만㎡ 미만의 면적제한에 따르지 않는다.

4) 실시계획변경승인에 의한 방식

사업시행자가 택지개발촉진법 제9조(택지개발사업 실시계획의 승인 등)에 의해 1만㎡ 미만 규모의 블록을 택지로 조성하는 경우, 블록면적이 1만㎡ 미만 20세대 이상의 규모의 블록을 조성하면서 주택사업승인 방식을 선택하지 않을 경우 대통령령이 정하는 바에 따라 택지개발사업실시계획(이하 ‘실시계획’이라 한다)을 작성하여 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 실시계획에는 국토의계획및이용에관한법률 제52조의 규정에 따라 작성된 제1종 지구단위계획이 포함되어야 하며, 승인된 실시계획을 변경하고자 할 때에도 또한 같다. 이는 각 블록별 사업계획을 수립하고 토지공사를 경유하여 일괄변경 승인하는 경우로 인허가에 따른 각종 도면제출의 번거로움이 없으며, 토지공사가 모든 업무를 대행해주는 이점이 있으나 인허가 기간이 최소 6개월 이상이라는 장기화와 실시계획변경 협의과정에서 지구 전체 개발계획과 연계하여 개발의 큰 틀 안에 조화를 유도할 수 있으나, 사업계획의 수정 가능성이 무시되는 등의 문제점이 발생하며, 개인의 취향을 중요시 하는 단독주택지의 계획에서는 많은 문제점이 따르고 있다.¹⁷⁾

17) 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12, p27.



자료 : 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12.

[그림 2-11] 개발 인허가 절차 과정

2. 블록형 단독주택지 조성 관련 법적 근거

1) 주차장 면적 기준

주차장 면적 기준은 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 제1항에 의거하여 ‘주택단지’에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 <표 2-8> 주택의 규모별 주차장 설치기준에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수(소숫점 이하의 끝수는 이를 1대로 본다) 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60㎡ 이하인 경우에는 0.7대) 이상이 되도록 하여야 한다.

<표 2-8> 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조(주차장)

주택의 규모별 (전용면적:㎡)	주차장 설치기준(대/㎡)			
	특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	기타지역
85㎡ 이하	1/75㎡	1/85㎡	1/95㎡	1/110㎡
85㎡ 초과	1/65㎡	1/70㎡	1/75㎡	1/85㎡

이는 지자체 주차장 설치 및 관리 조례의 단독주택 주차장 설치기준과 비교하여 검토해 볼 대상으로 <표 2-9> 용인시 부설주차장 설치대상 시설물 및 부설주차장 설치기준과 검토 시 주택건설기준 등에 관한 규정에서는 단지 ‘주택단지’라 되어 있어 공동주택과 단독주택을 포함하는지에 대한 이견이 있을 수 있다.

<표 2-9> 용인시 부설주차장 설치대상 시설물 및 설치기준

시 설 물	설 치 기 준
4. 단독주택 (다가구주택을 제외한다)	· 시설면적 50㎡ 초과 150㎡이하 : 1대 · 시설면적 150㎡ 초과 : 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수 [$1 + \langle (\text{시설면적} - 150\text{㎡}) / 100\text{㎡} \rangle$]
5. 다가구주택·공동주택 (기숙사를 제외한다) 업무시설 중 오피스텔	주택건설기준 등에 관한 규정 제27조제1항의 규정에 의해 산정된 주차대수. 이 경우 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다.

자료 : 용인시 주차장 설치 및 관리 조례 [별표 2]

2) 조경면적비율 산정 기준

조경면적비율 산정 기준 관련 법령은 먼저 주택건설기준 등에 관한 규정 제29조(조경시설 등)로 ‘공동주택’을 건설하는 주택단지에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적(공동주택의 1층에 주민의 공동시설로 사용하는 피로티를 설치하는 경우에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적에서 그 단지면적의 1백분의 5를 초과하지 아니하는 범위 안에서 피로티 면적의 2분의 1에 해당하는 면적을 공제한 면적)의 녹지를 확보하여 공해방지 또는 조경을 위한 식재 기타 필요한 조치를 하여야 한다.

또한, 건축법 제32조(대지 안의 조경)에 의해 면적 200㎡ 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모 또는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 기준에 따라 대지 안에 조경 기타 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니 할 수 있으며, 옥상조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 의한다.

그리고 용인시 건축조례 13조(대지 안의 조경)에 연면적 2천㎡ 이상인

건축물은 대지면적의 15% 이상으로 되어 있고, 용인 동백지구 택지개발사업 지구단위계획 시행지침 제36조(단지 내 조경)에 전용면적 85㎡ 이하 공동주택은 30%, 전용면적 85㎡ 초과 공동주택은 35% 이상으로 조경면적에 대한 상이한 기준이 적용되어 논란의 소지가 있다.

<표 2-10> 조경면적 비율산정 기준

주택건설기준등에 관한 규정에 의한 공동주택단지의 조경면적비율	30%
건축법 및 지자체 조례에 따른 건축물의 조경면적비율	15%
용인 동백지구 지구단위계획 공동주택단지의 조경면적비율	30~35% 이상

3) 공급방법에 대한 검토 기준

주택공급에 관한 규칙 제7조와 관련하여 아파트처럼 획일화된 평면과 구도로 건축할 수 없고 수요자의 취향을 반영한 주문주택 형식이 불가피한 단독주택의 특성상 각 세대별 준공 및 입주가 현실적으로 곤란함이 있다. 용인시 죽전택지개발지구의 경우 20세대 이상의 블록형 단독택지를 동호인 주택으로 분양받은 경우 주택사업승인을 통하여 일반분양을 하게 되면 주택을 마련하기 위하여 기 매입한 동호인들이 배제될 가능성이 있는 문제점이 발생하여 논란의 여지가 있다.

<표 2-11> 주택공급에 관한 규칙 제7조 별표2

구분	건축공정(입주자 모집할 수 있는 건축공정)		
	아파트		연립주택·다세대주택 및 단독주택
	제7조 제1항 단서의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	
분양주택	전체 층수의 1/2이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	조적공사가 완료된 때

4) 동별 사용검사 승인 여부 기준

주택법 제29조(사용검사 등)와 관련하여 사업주체는 동법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장(국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 사업주체인 경우와 대통령령이 정하는 경우에는 건설교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 사업계획승인조건의 미이행 등 특별한 사유가 있어 사업을 완료하지 못하고 있는 경우에는 완공된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 있다.

이에 관련하여 아파트처럼 획일화된 평면과 구조로 건축할 수 없고 수요자의 취향을 반영한 주문주택 형식의 건축이 불가피한 단독주택의 특성상 각 세대별 준공 및 입주가 가능해야 하나 단독주택의 각 세대별 검사 승인 가능여부에 대한 규정이 없어 논란의 여지가 있다.

5) 단독주택의 관리 조항 부재(증개축 등)

주택법 제42조(공동주택의 관리 등) 제2항과 관련하여 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도외의 용도에 사용하는 행위, 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링하는 행위를 하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 기준(허가 또는 신고와 관련한 입주자 등의 동의비율을 포함한다)·절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다. 이는 각 세대별로 증개축 및 대수선 또는 리모델링이 불가피한 단독주택에 대하여 공동주택단지를 기준으로 적용할 경우, 각 세대별 주택관리가 불가능하여 단독주택 고유의 독립성을 유지, 보장할 수 없는 등의 논란의 여지가 있다.

6) 택지개발지구 내 지역난방 도입 기준

집단에너지사업법 제6조 제1항 및 동법시행령 제8조와 관련하여 법 제6조 제1항 본문 규정에 의한 신설·개설·증설의 허가를 받아야 하

는 열생산시설은 지역냉난방사업이 시행 되는 공급대상 지역 안에 주택법 제2조 제2호의 규정에 의한 공동주택(다세대주택을 제외한다)에서 사용되는 보일러로 공동주택(다세대주택을 제외한다)만 규정하고, 특히 난방비가 많이 지출되는 단독주택은 배제되어 있어 이에 대한 배려가 고려되어야 할 것이다.

제 3 장 블록형 단독주택지 조성 사례분석

제 1 절 국내외 블록형 단독주택지 사례분석 및 목적

제4차 국토종합계획에 의거하여 향후 환경친화적인 주거문화 창출과 산지, 구릉지의 지형을 활용하고 우수한 환경조건을 수용하는 중·저밀도 주택공급을 점증적으로 확대하여 주거서비스의 질적 향상과 주민 커뮤니티 활성화¹⁸⁾를 계획하고 있으며 다양한 주택수요에 부응하는 주거유형의 다양화에 따라 주거서비스와 공공서비스가 확충된 국내 택지개발지구 내 블록형 단독주택지의 공급도 증가할 것으로 예상된다. 현재 국내 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 사례인 남양주 평내지구, 용인 죽전지구, 용인 동백지구, 화성 동탄지구의 사례를 중심으로 초기 단계인 국내 조성 사례를 통하여 그 구성과 조성 시 문제점들을 조사 및 분석하고, 나타나 문제점들이 무엇인지를 파악하며, 이를 통해 차후 제도적 개선방안에 적용하고자 한다. 또한, 해외 우수 사례조사를 통해 블록형 단독주택지의 선진사례로 조성된 공급방식과 계획방식, 계획의도, 계획특성, 세부계획내용 등을 조사하고 그 시사점과 제도적 배경을 파악하여 국내 블록형 단독주택지 조성 및 발전에 적용 할 수 있는 방안을 제시하고자 한다.

제 2 절 국내 사례분석

1. 남양주 평내지구 내 블록형 단독주택지(포레스트 힐)

1) 개요

남양주 평내지구는 서울과 인접하여 유기적, 기능적인 공간체계를 형성하고 서울의 인구를 분산시키는 개발효과를 기대하여, 생활권 내 산

18) 대한민국정부, 제4차 국토종합계획 제5장 선진생활공간의 확립 3. 추진계획 2) 주택의 안정적 공급, 1999, p182.

채한 부적격한 도시시설과 공장 등 도시환경 저해요소를 정비하고 광역 및 내부 교통체계를 구축하여 남양주시 중심지로의 도시개발을 목적으로 하였다. 남양주 평내지구 내 블록형 단독주택지로는 1998년 12월 22일부터 2003년 12월 31동안의 사업기간을 거쳐 경기도 남양주시 평내 택지개발지구 내 30-33BL에 위치하며, 54,377㎡의 면적과 총 95세대로 필지면적은 300~400㎡ 규모이다.

<표 3-1> 남양주 평내 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 현황

구 분	면 적	블록	세대수	평균㎡	용적율	분양현황	시행자
남양주 평내	54,377 ㎡	30-33B L	95세대	370	100%	분양완료	한국토지공사 드림사이트 코리아(주)

남양주 평내지구 블록형 단독주택지는 토지공사가 기반시설이 정비된 계획도시 내 국내최초로 시도한 것이어서 주목할 만하며, 이 지구 내 조성된 블록형 단독주택지인 포레스트 힐은 택지개발 지구 내 최초로 조성된 블록형 단독주택 전원형 주택단지로 개발한 사례이다.

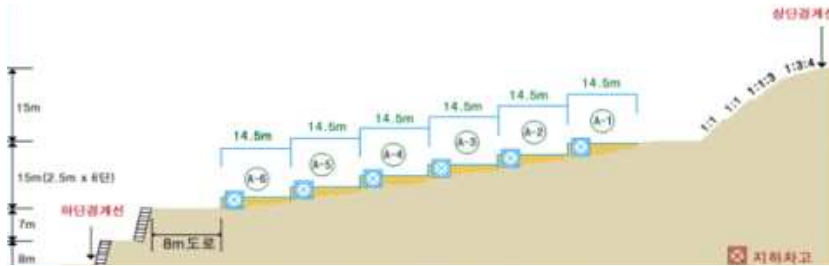


자료 : 한국토지공사 <http://www.iklc.co.kr>

[그림 3-1] 남양주 평내지구 위치도 및 블록형 단독주택지 위치도

2) 조성내용

이 단지에서는 택지조성 시 원형지 공급에 따른 대지의 급경사를 극복하기 위해 지형을 활용한 단지설계가 실시되었다. 상하 단부단의 고저차가 45m인 급경사의 지형조건에서 도로경사를 16%로 유지하여야 했으므로 계단식 택지설계로 경사를 극복하였고, 이 경사지의 토압 지탱을 위한 구조물의 보강을 병행하였다.



자료 : 드림사이트코리아(주) <http://www.dreamsitekorea.com>

[그림 3-2] 목구조 공법을 이용한 법면의 시공

계단식 택지의 조성으로 각 세대간 조망권의 충돌이 최소화되었고 세대별로 지하차고의 설치가 가능하여 지형의 활용도를 높였다. 또한, 환경친화적인 단지를 조성하기 위해 뉴질랜드 현지가공 특수 방부목을 사용한 목구조 공법을 도입하여 단지 전후면의 법면을 시공하였는데 이 국내에서 최초로 시도된 구조옹벽의 예이다. 법면의 내부는 1m~1.6m의 자갈층을 조성한 특수시스템을 사용하여 토압을 최대한 완화하였다.¹⁹⁾



[전면옹벽]



[필지옹벽]

자료 : 드림사이트코리아(주) <http://www.dreamsitekorea.com>

[그림 3-3] 목구조 공법을 이용한 법면

19) 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12, p16.

이 단지는 아파트식 모텔하우스의 건립이 불가능한 단독주택 시장의 특성을 감안하여 현장에 미리 모텔홈을 시범단지로 조성한 후 수요자가 지정한 모델에 따라 건축하는 단계적인 개발방식을 채택하였다.

이 방식은 단독주택 위주의 주거형태가 많은 1990년대 초반 미국 오레곤주 포틀랜드에서 민간업체에 의해 처음으로 시도된 주택 이벤트의 형식이었다. 이 형식은 이벤트를 주관하는 주최측에 의해 이벤트 대상이 될만한 단지가 먼저 선정이 되면 그 단지 안에 1개의 Lot을 분당시범단지와 비슷한 성격의 드림사이트(Dreamsite, 꿈의 단지)로 정한 후, 이 드림사이트 안에 여러 건설업체들이 각각의 기량을 최대한으로 발휘한 작품주택을 각각 건립하고 철저한 작품심사를 거친다. 따라서 건설업체들은 그 분야에서 동원할 수 있는 최고 수준의 기술자를 동원하여 공동작품을 개발해 출품한다. 이렇게 해서 ‘Street of Dreams’(SOD, 꿈의 거리)이 완성되면 대대적인 언론 캠페인과 함께 약 한 달간 일반에 유료로 공개된다. ‘Street of Dreams’에 참가하는 업체들은 당연히 단지 내 다른 Lot을 한 두 개씩 가지고 있어서 ‘Street of Dreams’을 통해 향상된 이미지를 그대로 연결시켜 주택분양을 하는 방법이다.

이는 우리나라 분당신도시를 개발할 때 도입했던 ‘시범단지 개발방식’과 현재 서울시내 아파트 ‘동시분양제도’의 장점을 결합한 것이라고 보면 된다.²⁰⁾

분양 시에는 공개청약제도를 도입하고 표준건축비를 적용하여 주택과 택지를 함께 공급함에 따라 초기 개발비용은 최소화하고 주택수요자의 위험부담을 감소하였다.



자료 : 드림사이트코리아(주) <http://www.dreamsitekorea.com>

[그림 3-4] 표준모델주택의 건립 및 단지전경

20) 이광훈, 선진국의 단독주택단지 개발환경과 한국적 운용 방안, 토지개발기술 제13권 제 1호, 2000, p1384.

또한, 이 단지는 3차에 걸쳐 개발 계획안을 수정·변경하였다. 당초 실시계획상에서는 3개의 블록으로 97세대를 수용하고자 하였으나 단독형 집합주택 블록을 추가하여 4개의 블록으로 계획하였고, 최종 2차 수정안에서는 세대수를 줄이고 도입하여 녹지공간을 확충하였다.



[그림 3-5] 남양주 평내지구 내 블록형 단독주택지 배치도

3) 개발 및 조성 관련 제도 문제점

남양주 평내지구 내 블록형 단독주택지는 원형지(구릉지)와 면해있는 지역을 블록단위로 공급함으로써 민간의 창의적인 주거지 개발과 원형지 훼손을 줄이는 일종의 PUD(Planned Unit Development) 개념으로 최초로 택지개발지구 내에 원형지(구릉지) 방식 및 전원주택의 단점과 공동주택의 장점을 결합코자 공급한 사례이며 1990년대 초반 미국 오레곤주 포틀랜드에서 민간업체에 의해 처음으로 시도된 단독주택이벤트의 형식인 ‘시범단지 개발방식’ 도입 결과, 블록형 단독주택의 공급 시 분양방안으로 자리 잡는 충분한 기여를 하였다고 볼 수 있다.

하지만 이는 택지개발지구 내 토지이용계획 시 토지의 획지를 구분하는 형평성을 중요시 하는 개념으로 계획되었고, 건축적인 면은 민간의 창의적이고 자율적인 개념의 공간 개발을 기대하며 블록 단위로 공급하였으나, 공동주택이 아닌 단독주택의 특성을 반영할 수 있는 전체적인 개념까지 정립되지 않은 상태로 진행이 되어 제도에 예견되는 문제점을 보완처리 없이 진행하게 되었다.

도로법상 도로의 설치를 위한 최소 구매와 실제 택지의 구매간의 차이가 발생되었다.(현재 남양주 평내 지구 블록형 단독주택지의 구매는

30도가 넘으나 도로법상 도로를 설치하기 위한 구배는 16도)

또한, 개별 세대별 필지 분할근거가 없어 부분 또는 건축시점을 달리 하는 건축허가 불가인 상태로 세대전체를 동시 착공하여야 하고 일괄 준공 해야 하며, 완공 후 각각의 분할등기 절차가 남아 있어 취득관련 조세의 이중 부담 문제도 발생하였다.

이는 단독주택을 고려한 인허가 절차의 간소화와 제도적 보완이 절실히 요구되는 사항이었다.

당초 블록형 단독주택지는 1블록, 54,377㎡²¹⁾으로 공급되려 했으나, 이는 환경친화적인 블록형 단독주택지 조성요령 중 블록 내 50세대 미만이라는 세대수 제한과 관련하여 상충됨이 발생하기도 하였다. 산술적으로 계산해도 획지별 1,110㎡ 정도 되어야 지침을 만족시킬 수 있는 상황이 도래하기도 하였다. 그러나 이 또한, 개별 필지 분할 규제 면적인 660㎡을 초과하므로 지침과 상충 되었다. 이 후 다양한 주거단지 창출을 위한 목적과 부합하여 3차례 실시계획 변경을 통하여 수정, 변경 되었다.

반면, 남양주 평내지구 내 블록형 단독주택 조성 시 많은 행정력의 조달과 공급자의 인허가 기간이 장기화 된 원인 중 블록당 세대수 제한 사항인 단위 블록당 수용세대수 50세대 미만의 규정은 경제성의 문제로 현재 기준인 50세대 정도의 개발 규모로는 경제적 손익 분기점이 될 수 있는 근거가 부족하여 1군 건설업체의 개발 참여 유도가 불가능 하였다.²²⁾ 또한, 커뮤니티 활성화를 위한 주거공용공간의 공동시설의 설치가 어려워 당초 입주민 커뮤니티 활성화 취지와 부합하지 못하였다.

이는 뚜렷한 근거 없이 블록 내 세대수를 50세대 미만으로 규정함으로써 파생되는 당연한 결과일 수 있으므로 현재 조속히 개선, 보완 되어야 할 사항이다.

21) 당초 남양주 블록형 단독주택지는 1블록으로 구획되었으나, 조성요령과 상충되어 실시계획 3차 변경을 통해 수 개의 블록으로 변경되었다. 하지만 민간의 창의적인 계획 반영과 규모에 따른 입주민 공용시설의 확충 등을 위하여 지구단위계획의 규정 범위 내에서 당초와 같이 전체를 1블록으로 구획하는 것에 대한 재검증과 이에 따른 블록의 적정 규모에 대하여 본 연구에서는 논외로 하되, 블록 내 50세대 미만 규제와 연계하여 이 사안은 향후에 반드시 다시 한 번 검토되어야 할 사항 일 것이다.

22) 블록형 단독주택지 관련 전문가 드림사이트코리아(주) 이광훈 대표 인터뷰. 2007. 5. 12.

블록형 단독주택지 공급시기와 관련하여 발생된 문제점으로는 택지개발지구 내 대규모 아파트 입주시기에 맞물려 기반시설이 조성되는 바, 택지개발지구 내 전체 주택의 입주시기를 고려하여 블록형 단독주택지 공급이 고려되어야 하나 블록형 단독주택지 조성 공사가 먼저 진행됨에 따라 입주민의 입주시기에 기반시설이 거의 갖추어지지 않았다.

즉, 기반시설의 완성시기와 블록형 단독주택지 공급 및 입주시기 고려 문제로 입주 전 별도의 지하수 인입 공사와 하수 종말 처리 공동정화조를 따로 설치하게 되어 이에 따른 비용의 증가와 선입주자의 민원이 다수 제기 되었다.

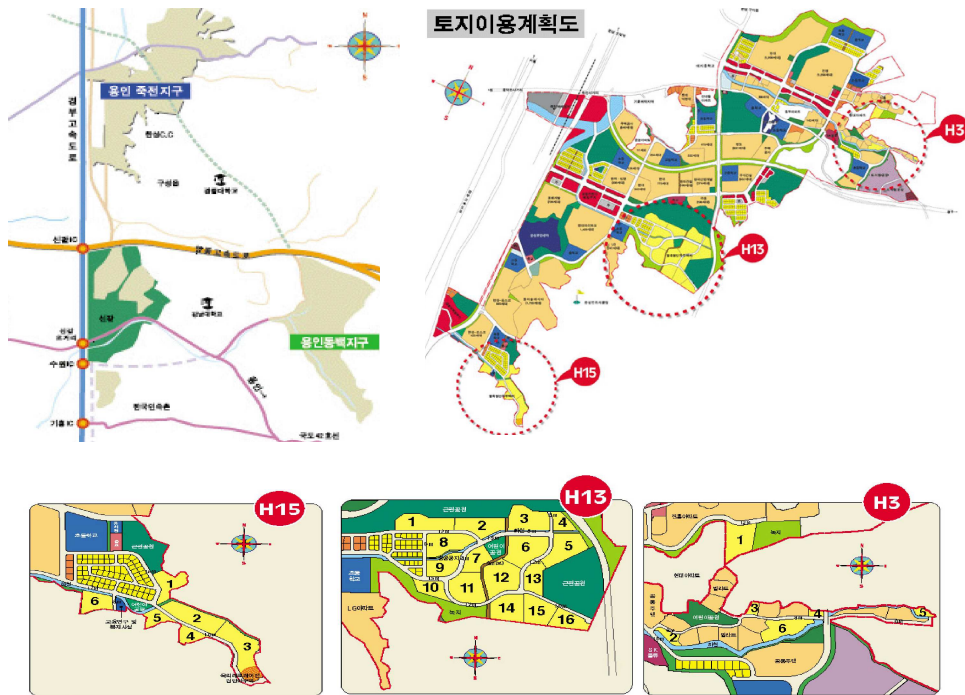
2 용인 죽전 택지개발지구 내 블록형 단독주택지

1) 개요

경기도 용인시 수지구 죽전동, 기흥구 보정동 일원에 위치한 죽전 택지개발지구는 1999년 12월 1일부터 2006년 12월 31일의 사업기간에 면적 3,506,000㎡, 총 18,384세대, 수용인구 56,994명으로 조성 될 계획이다. 서울, 수원, 북측으로 분당신도시가 연접하여 있으며 수도권지역의 주택난 해소와 계획적 개발관리에 의한 난개발을 방지하고, 무절제한 주택건설로 인한 부족한 공공시설과 기반시설의 확충 등의 개발 효과를 기대하고 있다. 용인죽전지구의 블록형 단독주택지는 쾌적한 자연환경을 배후로 하며 남향으로 입지하고 분당에 인접한 입지특성을 살려 주변녹지 등 자연지형을 최대한 활용하여 환경친화적인 단지로 조성할 계획이다. 이 용지는 순수 주거전용택지로서 단독주택, 단독형집합주택 또는 3층 이하의 공동주택을 건축하도록 하였다.

2) 조성내용

용인 죽전택지개발지구 내 블록형 단독주택지는 총 172,966㎡로 28개 블록으로 구획하였고 면적은 547 ~ 11,042㎡로 평균 6,175㎡에 25세대 단위로 블록을 세분화하며, 세대당 대지면적인 약 231㎡ 내외이고, 건폐율 50%, 용적율 100%로 대부분 단독형 집합주택이나 3층 이하의 공동주택 등 지분 소유형태로 건축이 예상되고 있다.



자료 : 한국토지공사 <http://www.iklc.co.kr>

[그림 3-6] 죽전 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 배치도

3) 개발 및 조성 관련 제도 문제점

세분화된 블록형 단독주택지 내 각 세대 당 대지면적인 약 231㎡ 내외로 이렇게 세분화된 블록은 최소한의 단지 내 생활 기반시설을 설치할 수 있는 경제단위뿐만 아니라 고급주택단지에서 요구되는 단지 내 주민공동시설 등의 편의시설을 설치하기 위한 단위에도 미달되는 수용 규모이다. 또한, 블록형 단독주택지 중 H3 블록 -3(782㎡), -4(547㎡), -5(781㎡)의 블록 단위 규모를 너무 세분화하여 초소형 블록으로 공급함으로써 단지 토지 차익만을 노린 투기적 수요 가세로 분양에는 성공하였으나, 투기세력이 대부분으로 1차 계약금만 납부하고 대부분 시장에 매물로 나오는 난개발을 초래하였다.

이는 분양 지분 전매가 거둬지면서 호가만 상승하여 개발의지를 가진 기업 등 대규모 투자자들이 참여를 포기하는 상황에 이르기도 했다.

이처럼 토지 전매에만 급급하고, 주택단지 개발에는 의지가 없는 투

기세력들의 난립과 개발에 대한 구체적 대안이 없어 당초 취지와 달리 환경친화적 주택단지로 정착은 어려운 실정이다.

또한, H13 블록 중 [그림 3-7]처럼 죽전 택지개발지구 내 일부 사례로 블록 원형지(구릉지) 개발과 관련하여 획지의 형평성을 위주로 사전 건축계획과 연계된 전체적인 조화 없이 블록의 획지가 구성됨에 따라 소규모 단독주택지는 번잡스러운 주차로 인한 복잡스러움과 통일성 없는 형태의 개별 단독주택 건설이 이루어지고 있으며, 이는 다가구주택 등 원룸의 용도로 이용되고 있는 실태이다.

택지개발지구 내에서 획지별 구획 시 블록형 단독주택단지로의 진입로와 인접하는 입지에 소규모 단독주택지가 위치함에 따라 과거 신도시 단독주택지에서 발생된 소규모 단독주택지 주차용 피로티 등 외관상의 부자연스러움과 또 다시 도로를 침범한 주차의 혼재로 주택의 위계 배치 상 어울리지 않는 부조화를 연출하고 있는 실정이다.

블록 일부 진입로 주위 단독주택지와 블록형 단독주택지의 토지 고저차에 의하여 블록형 단독주택지 건축설계 상 불가피하게 8~9m에 달하는 옹벽이 설치되므로 블록형 단독주택 단지 앞 주변 개별 단독주택지의 3~4층 높이 만큼이나 상당한 위화감 조성 및 이질적인 건축형태를 띄게 되는 경우가 발생한다.



[그림 3-7] 죽전 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 일부 현황

이는 당초 토지이용계획 시 그제 다양한 수요층을 위한 토지 및 주택 공급정책의 명분을 지키는 배려밖에 될 수 없으며, 형평성이라는 이름 아래 주택 수요층의 위계를 고려하지 않는 배치에도 해당 될 것이다.

향후 토지의 공급과 연계된 사전 건축계획의 검토와 더불어 원형지(구릉지)의 활용을 활성화하는 방안을 좀더 세심히 적용해야 할 문제점으로 남는다.

3. 용인 동백 택지개발지구 내 블록형 단독주택지

1) 개요

경기도 용인시 기흥구 동백동, 중동 일원에 위치한 용인 동백지구는 사업기간은 1999. 12. 31부터 2006. 12. 31까지이며, 면적 3,305,000㎡, 수용인구 51,681, 16,672세대 규모로 사업지구면적의 약 25%에 이르는 풍부한 녹지공간을 확보하였다. 용인동백지구 내 블록형 단독주택지는 총 17블록으로 블록 당 면적규모는 다양하며 이 중 E6-1, -2, E7 필지는 공공-민간합동형 프로젝트파이낸싱(Project Financing) 방식²³⁾의 개발사업이 이루어지고 있다.



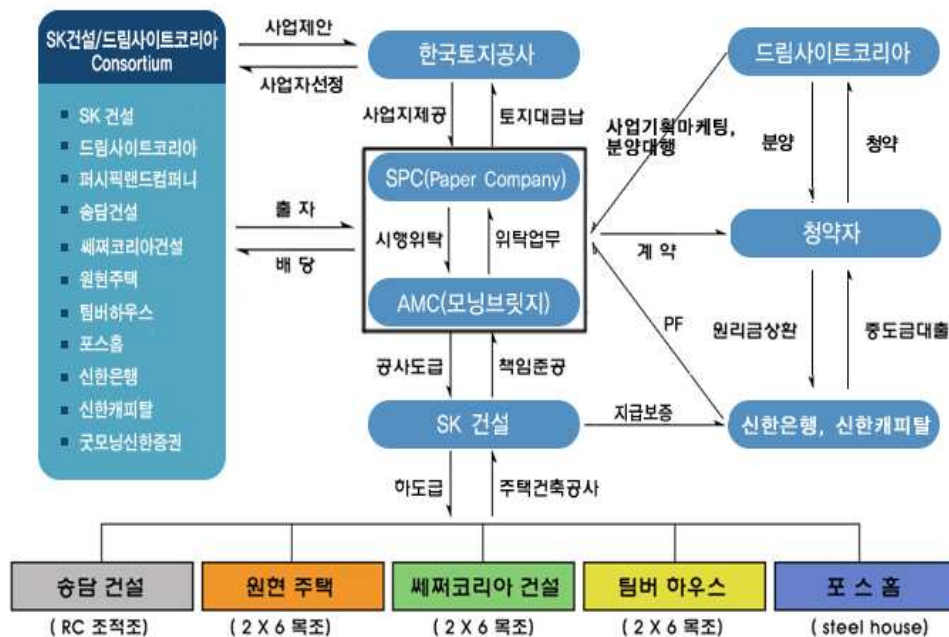
23) 우두진, 블록형 단독주택용지 조성을 위한 제도개선 방안, 충북대산업대학원, 2006. 2, p32 참조. 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12, p20 참조.

자료 : 드림사이트코리아(주) <http://www.dreamsitekorea.com>

[그림 3-8] 동백 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 배치도

2) 조성내용

용인 동백 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 중 일부는 공공-민간 합동형 프로젝트 파이낸싱으로 추진되고 있으며 공공-민간합동형 프로젝트파이낸싱의 사업구도는 공공기관이 금융부채비율을 비롯한 재무적 부담을 최소화하면서 대규모 개발사업들을 수행할 수 있는 방안으로 공공기관이 수령할 토지계약금과 민간의 출자에 의해 특수목적회사(SPC)가 설립 되고 그 프로젝트 회사의 책임으로 자금을 조달하여 개발사업을 수행하는 합동개발형태의 사업방식이다. 또한, 새로운 형태의 주택개발 방식으로 공공부문의 단지조성방식과 민간부문의 건설기술력의 결합으로 볼 수 있다.



자료 : 드림사이트코리아(주) <http://www.dreamsitekorea.com>

[그림 3-9] PF 사업방식 블록형 단독주택지 사업구도

이는 공공기관과 지자체가 전체의 균형적 발전을 고려하고 단지를 조성하면서 민간사업자가 신주거 문화를 소개하여 주거 수요를 충족시킬 수 있는 모형을 제시함으로써 주거의 수준을 향상시키고 블록형 단독주택지 조성활성화를 도모할 수 있는 공급방식이다.

<표 3-2> PF 대상 블록형 단독주택지 현황

구 분	블록명	면적 (㎡)	세대수	현황	건폐율/ 용적율(%)	층수	유형
PF 대상지	E6-1	20,223	42	원형지	50/100	3층	단독주택
	E6-2	18,973	38	원형지			
	E7	23,678	44	평지			

자료 : 드림사이트코리아(주) <http://www.dreamsitekorea.com>

3) 개발 및 관련 제도 문제점

현재 프로젝트 파이낸싱 대상 블록형 단독주택지는 연접개발 가능으로 규모의 경제성이 어느 정도 확보되어 대기업 등의 참여와 연접 블록 전체를 한 단지처럼 개발 시 조화로운 개발과 주거공용공간이 확충되어 입주민 커뮤니티 활성화 취지에 부합 될 것으로 예상되나, 그럼에도 불구하고 실질적으로는 각 블록에 연접한 공원, 산책로 등으로 단지 내 접근로용 보도 등의 시설을 피치 못하게 설치하게 되어 전체적인 단지가 결국 하나의 단지처럼 연계되지 못하고 있다.

이렇게 전체적인 단지계획이 조화롭게 유지되도록 함을 간과하게 되는 원천적인 원인은 뚜렷한 근거 없는 단위 블록당 수용세대수 규제에 따른 블록의 획지별 크기에 대한 구획 기준이 모호한 상태에서 분할되었기 때문일 것으로 조속히 검토 및 개선되어야 할 사항이다.

또한, 용인 동백지구 블록형 단독주택지 공공-민간합동형 프로젝트 파이낸싱 사업에만 관련된 사항은 아니나, 프로젝트 파이낸싱 사업 추진 시 특수목적회사(Special Purpose Company) 구조로 진행되는 바, 사업을 추진하는 특수목적회사 법인에 법인세법상 법인세 감면을 위해 페이퍼 컴퍼니(Paper Company) 형태로 상근직원이 없어야 되나, 20세대 이상의 주택공급은 주택사업승인대상이고 주택건설사업자 등록기준 중 건축분야 기술자 보유 요건과 상충되는 사항이 발생하기도 하였다.

이에 따른 보완책으로 자산관리회사(Asset Management Company)가 주택건설사업자 면허를 보유할 시 특수목적회사(SPC)가 동 면허를 보유한 것으로 간주하여 시행자 자격을 유지할 수 있도록 할 수 있는 관계 법령이 조속히 정립되어야 할 것이다.

4. 화성 동탄 택지개발지구 내 블록형 단독주택지

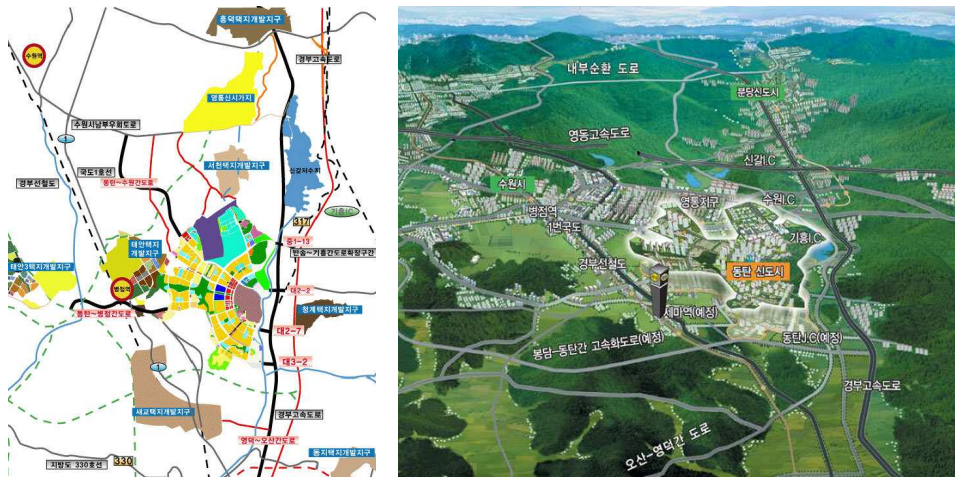
1) 개요

동탄 택지개발지구는 경기도 화성시 태안읍 반월리, 능리, 병점리, 기산리 및 동탄면 석우리, 반송리, 금곡리, 영천리, 청계리, 오산리 일원에 위치하며 서울로부터 약 40km에 위치한다. 경기도의 서남해안을 끼고, 북쪽으로 수원, 안산, 시흥과 접하고 동쪽으로는 용인시, 서쪽으로는 안산시, 남쪽으로는 오산시, 평택시와 접하며, 대상지의 평균 표고는 평균 60m내외, 고도 30~70m 위치에 전체면적의 87%가 위치한다. 또한, 전체의 92%가 70m 이내에 위치한다. 대상지 내에서 표고 100m 이상의 산지는 오산천변의 반석산과 큰재봉, 구봉산 등이 있으며, 이들 모두 표고 130m이하로서 비교적 낮은 표고를 갖고 있고, 전체 대상지의 50%이상이 경사도 5% 내의 평탄지로서, 다양한 목적으로 개발하기에 양호한 지역이기도 하다.

최초의 U-City시범 서비스지역으로 수도권 배후에 자족형 첨단 신도시를 건설함으로써 수도권에 집중된 경제, 사회, 문화, 행정, 인구 등 모든 분야를 지방 향토자원에 맞게 분산시켜 다핵형 국토균형발전을 선도하고, 선계획·후개발 시스템으로 체육공원, 테마공원, 생태공원 등 다양한 커뮤니티가 상생하는 생태 도시 건설을 목표로 하고 있다. 면적 9,036,525㎡ 규모, 수용인구 120,730인(인구밀도 134명/ha)으로 단독주택 5,458세대, 공동주택 32,793세대, 복합단지 1,574세대로 구성되고, 전체 수용호수 39,825호의 규모로 2001. 12. 14부터 2007. 12. 31까지의 사업기간에 걸쳐 총 사업비 2조 8,602억원이 투입, 조성되는 신도시이다.

도로망으로는 지구서측에 국도 1호선(1.5km)과 경부선철도가 남북으로 통과, 동측에 경부고속도로, 북측에 기흥 IC(3km)에서 출발하는 지방도338호선(4차선)이 통과하고, 양재~영덕~동탄간 고속화도로, 수원~오산간 서부우회도로(12.7km, 6차선) 등 광역도로 3개 노선, 수원

남부우회도로, 서천~영통간 연계도로 등 9개 노선이 개설될 예정이며, 국철 1호선(수원선) 연장, 동탄 신도시 인근지역에 병점역과 세마역(수원-천안간 경부선 2복선 전철), 영통역(오리-신갈-수원간 분당 연장선) 신설로 서울과의 접근성이 용이해질 전망이다. 동탄지구 주변에 수원영통, 용인홍덕, 용인보라, 오산운암 등 택지개발사업지구, 수원~태안~오산 축의 중심인 태안 도시계획구역과 연결하여 태안택지개발사업지구가, 북측에 삼성전자, 무공해 첨단 벤처단지 및 연구단지 등이 위치하여 베드타운이 아닌 자급자족 기반을 갖출 수 있는 신도시이다.



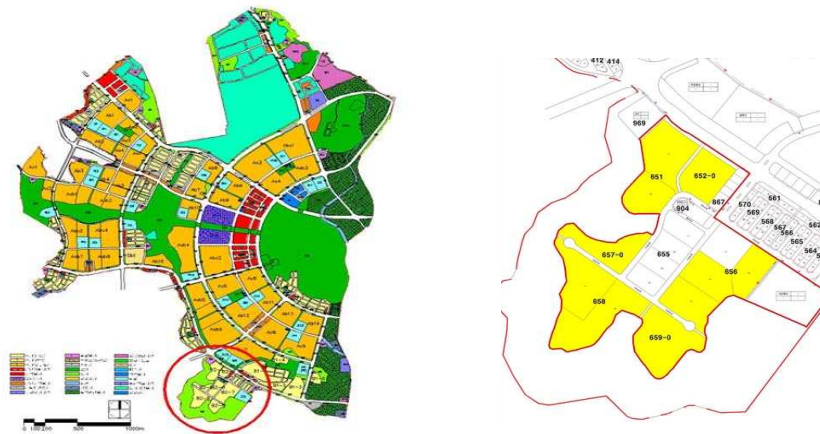
자료 : 한국토지공사 <http://www.iklc.co.kr>
 [그림 3-10] 화성 동탄 택지개발지구 위치도

2) 조성내용

동탄 택지개발지구 내 블록형 단독주택용지는 총 24필지, 총면적 226,508㎡로 단독주택(다중주택 제외), 단독형 집합주택, 공동주택(아파트, 기숙사 제외)만 허용되며, 건폐율 50%, 용적율 80~100% 이하, 층수는 2~3층 이하로 제한된다.

원형지(구릉지) 형태의 공급을 통한 친환경적 블록형 주택단지를 조성하기 위하여 지나친 옹벽발생 및 과도한 토공사 발생을 억제시키는 차원에서 원형지 형태의 공급을 통한 건축배치를 유도하기 위해 주변 자연환경 활용, 다단식 레벨계획, 입체적 건축계획 등을 도모하고, 도시 진입부에 위치한 블록의 경우 입지적 특성을 살려 전원적 계획도시의

이미지를 형성하며 주변 농촌지역과의 밀도 격차에 따른 위화감을 최소화할 수 있도록 계획하였다. 반석산과 필봉주변에 위치한 블록의 경우 대상지 주변의 공원 및 녹지와와의 연결부에 대한 환경친화적 공간계획을 수립하여 전원적 계획도시 이미지와 부합하도록 주변지역과 체계적인 밀도관리가 이루어지고 있다. 또한 주변 공원 및 녹지의 연결부와 연계되는 환경 친화적인 공간 계획을 수립하도록 하였다.²⁴⁾



자료 : 한국토지공사 <http://www.iklc.co.kr>

[그림 3-11] 화성 동탄 택지개발지구 블록형 단독주택지 위치도

3) 개발 및 관련 제도 문제점

화성 동탄지구 내 블록형 단독주택지 공급공고²⁵⁾와 관련하여 입주민의 주거서비스 확충을 고려한 적정규모의 공급 또는 연접개발 가능 등으로 주민 커뮤니티 시설을 갖추고 지속가능한 조화로운 블록 내 단독주택지가 조성이 되도록 하여야 함에도 불구하고, 지자체가 투기과열이란 우려와 앞서 조성된 타 택지개발지구 내 블록형 단독주택지의 문제점이 보완되지 않은 상태로 블록의 공급기준이 확립되지 않은 채 공급공고가 이루어지고 있다.

24) 한국토지공사, 화성 동탄 지구 택지개발사업 제1종 지구단위계획 시행지침, 2006. 5.

25) 한국토지공사 화성지사, 화성동탄 주변도로 등 이주주택지, 협의양도인택지 및 블록형 단독주택지 공고, 2007. 04. 20, 4. 신청접수 및 공급대상자 결정방법, 다. 블록형 단독 주택지 참조.

공급공고의 내용 중 블록형 단독주택지의 공급대상자와 관련하여 ‘필지를 지정하여 1사 1필지만 신청가능하며’²⁶⁾로 규제하고 있다. 이는 블록 내 세대수 제한 규정인 50세대 미만으로 블록이 공급되는 현실에 따라 규모의 경제성 면에서 문제가 되고 있음에도 불구하고, 조성요령 중 연접개발 불가 사유이며 실제로 향후 입주하게 될 수요자 주거 서비스의 질적인 면을 간과하는 요인이 될 수 있는 문제점이 있다.

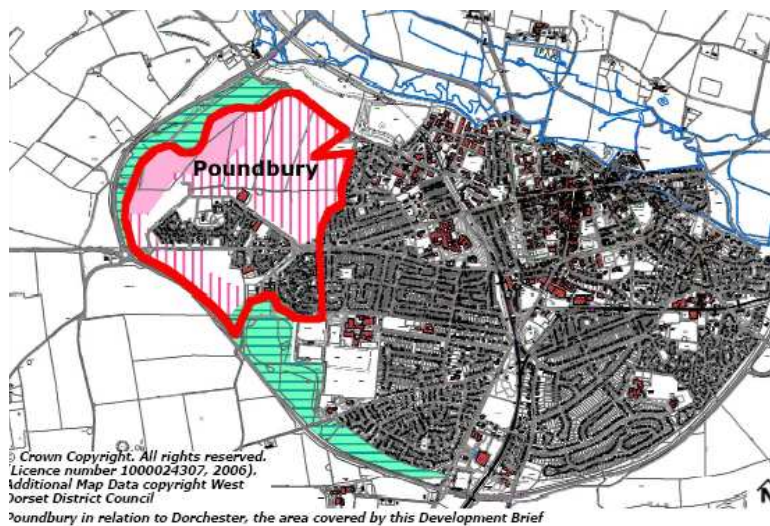
26) 본 연구 사례에 포함되진 않았으나 한국토지공사, 파주교하 블록형 단독주택지 공급공고, 2007. 04. 16, 경기도 파주 교하지구의 경우 공급대상자 1순위 자격은 ‘공고된 3블록을 동시에 매입하는 자’로 되어있다.

제 3 절 해외 사례 분석

1. 폰더베리(Poundbury), Dorchester, 영국

1) 개요

- 위치 : 영국 남쪽 위치한 중소도시 Dorchester 서남부 신시가지
- 면적 : 1,618,720m²
- 주택호수 : 214호(15호/ha)
- 공급방식 및 계획방식
개발주체가 기반시설과 서비스시설 제공, 주택 건설업자와 개인에게 필지별 매각
- 개발시기
1989년 Leon Krier 마스터플랜 작성, 1993년부터 2014년까지 사업기간 소요
- 공공시설 : 학교, 도서관, 시청, 유치원, 공원, 놀이터 등
- 필지면적 : 평균 150~200m² 내외, 주택면적 94~114m², 3층 이내



자료 : <http://www.dorsetforyou.com>, Poundbury Development Brief, 2006.

[그림 3-12] Poundbury 지구도



자료 : <http://www.duchyofcornwall.org>

[그림 3-13] Poundbury 마스터플랜

2) 계획의도

Dorchester 중심부 확산에 따라 시 중심으로부터 서쪽 농경지에 복합 도시인 Poundbury를 개발하였다. 이는 뉴어바니즘(New Urbanism)²⁷⁾의 이념에 의해 여가, 쇼핑, 문화, 주택, 업무, 생산기능이 복합된 신주거지를 조성하여 친환경적인 도시조성 이념 실현의 의도로 계획되었다.

3) 계획특성

마스터플랜은 영국의 전통적인 소도시 경관을 부활시키려는 목적으로 기존의 교외지역에서 개발되던 보수적 형태에서 탈피하여 교통에 대한 요구보다 혁신적인 건물형태, 도시공간의 질을 우선시 하였고, 전체 주거지는 자동차 의존력에서 벗어나 일상생활과 일터 속에서 사람들이 커뮤니티를 형성하도록 계획되었으며 이에 업무, 상업, 경공업용도와 민간주택 및 저소득층을 위한 사회주택이 혼합된 주거지가 조성

27) 뉴어바니즘 운동은 도시의 무분별한 확산에 의한 도시문제(생태계 파괴, 공동체 의식 약화, 지역성의 약화, 보행환경 악화, 인종과 소득계층별 격리현상 등)을 극복하기 위한 대안으로 1980년대 미국에서 시작되었다. 뉴어바니즘이 추구하는 목표는 교외화 현상이 시작되기 이전의 인간적인 척도를 지닌 근린주구가 중심인 도시로 회귀하자는 것이다.

되었다.

4) 주택계획

주택은 굴뚝이 있는 붉은색 박공지붕형태를 적용하여 전통적인 주거지의 이미지를 살리고 있고, 가로에서 직접 각 주택으로 진입하는 가로형 주택과 후정을 갖는 타운하우스 형식의 주택을 계획, 각 필지단위마다 정원면적을 증대시켰으며 단독주택을 중심으로 타운하우스, 2호 연립주택 등 다양한 형태의 주택이 혼합된 계획을 실현시켰다.

5) 세부계획내용

전통적인 마감재료 통일과 창문 디테일의 디자인코드를 각 주택계획에 적용한 통일된 주택디자인을 사용하여 중세풍의 가로경관을 형성하였고, 에너지 보존을 위한 쓰레기 재활용, 이중창, 에너지절감용 보일러 등을 적용하였다. 또한, 각 가구마다 공공공간과 각 필지단위의 주택외 부공간은 public space, 각 필지별 정원 semi-public space, 개인정원 영역인 semi-private space의 단계별 공간을 영역화 하였다. 주차확보 대수는 자치단체의 요구기준인 가구당 2.26대 보다 적은 1.2대이나, 가구보행중심의 주거지 조성으로 거주자들의 만족도를 높이면서 차량으로 인한 소음과 매연을 감소시켜 환경적으로 우수한 주거지를 유지시켰다. 그리고 저소득층을 위한 사회주택은 주거지 내에 점산적으로 분포하며 디자인의 질적 차이를 두지 않고 통일적으로 계획됨으로 균형적인 사회적 통합을 실현하였다.²⁸⁾

6) 조성관련 제도 및 시사점

(1) 계획 지속가능성의 제도화

개발 주체가 코디네이터가 되어 필지 매각 후에도 개발업체와 개별 필지 디자인을 협의한 후 시가 이를 승인해주는 시스템으로 필지단위 계획하고 이를 통해 통일된 도시경관을 형성하였다. 이는 우리나라의

28) 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화 방안 연구, 2004. 12, p29.

경우 준공 후 이루어지는 개별적인 증개축 및 개인 취향을 우선한 외관의 변형으로 통일된 단지의 경관을 유지하기 어려운 실태로 보아 매우 중요한 시사점이다.

(2) 세부 주거계획 제도

영국 단독주택지 개발에 있어 일조, 프라이버시, 블록 및 주거지 계획, 주차, 이격거리 등 주거환경의 질을 향상하고 유지하기 위하여 PPS(Planning Policy Statement)로 구분하여 건축 및 도시계획에 관한 법규 등을 구체적으로 언급하고 있다. PPS 3은 주거(Housing)²⁹⁾에 관련한 사항으로 주거지역에 관한 제도적 규제 관련 내용이 세부적으로 정리되어 있으며, 각 지자체에서는 PPS 3 지침으로 주거 개발업자들에게 수준 높은 주거지 조성을 요구하고 있다.

이 PPS 3 제도를 배경으로 한 사례 중 Poundbury³⁰⁾의 경우 블록의 크기, 주차공간구획방법, 안마당(Courtyard)과 도로 폭 및 거리계획과 ha 당 가구제한 및 가구 수 제한, 밀도규정, 가구의 면적, 정원의 면적, 주차 면적, 가구당 접지면, 개인정원들의 비율, 공용 접근 보행로(extent of public access) 등을 규정하고 있다.³¹⁾

이러한 영국 정부의 세부적인 주거 관련 제도 PPS 3(Housing) 및 Poundbury의 세부적 구획제도 지침과 영국 중앙 정부의 정책으로 구체화된 영국 어번빌리지 운동(Urban Village Movement in the UK)³²⁾,

29) <http://www.communities.gov.uk/index.asp?id=1504592>,

30)

http://www.communities.gov.uk/pub/76/CasestudyPoundburyDorchester_id1505076.pdf

31) <http://www.communities.gov.uk/index.asp?id=150506>,

Better Places to Live by Design : A Companion Guide to PPG 3

32) 김경배, 서구의 지속가능한 도시건축 이념과 실천사례, 대한건축학회지, 서울시정개발연구원 도시계획설계연구부, 2003. 12, p36. 무질서한 도시 확산을 지양하고 인간적인 스케일의 고품격 도시 환경창출을 목표로 하며, 복합용도 개발, 대중교통수단 연계 개발, 커뮤니티 계획을 통해 1) 에너지 및 물질순환 시스템의 자족성 향상, 2) 주택유형, 교통수단, 편의시설, 녹지의 다양성 향상, 4) 자연친화적인 건축 및 도시설계 추구, 5) 안전하고 쾌적한 보행 및 녹지공간의 체계 구축, 6) 주변지역/도시와의 연계성/접근성 향상을 추구 하였다. 지속가능한 개발을 추진함에 있어서 체계적인 지속가능성 평가 시스템을 구축하고 모니터링을 통한 전략적 발전을 추구하고 있었다.

국제 현상설계에 의한 마스터플랜 작성, 신고전적 도시설계 지침의 활용, 마스터 플래너(Leon Krier) 주도의 계획 및 설계 등과 결합하여 새로운 주거개발을 목표로 지속가능한(sustainable)³³⁾ 주거지 구성에 많은 영향을 주고 있음을 알 수 있다.

반면 우리나라의 블록형 단독주택지 조성 시 구성에 관한 관계법령과 각 지자체 조례 등의 상충 및 양호한 블록형 단독주택지 구성을 위한 세부적인 지침보다 정립되지 않은 최소한의 제도 규정들로 조성하고, 조성 시 발생하는 문제를 해결하려는 정도에 그치고 있으며 그 내용들도 지역과 지형특성을 반영한 기준들이 마련되어 있지 않아 조성 시 한계점을 드러내고 있다.

특히 Poundbury 사례를 통한 지속가능한 주거지 조성제도와 관련하여 우리나라의 제도는 조성 후 보전에 취약한 구조를 가지고 있어 보전 분야에 관련한 조속한 제도 설립도 필요하다.

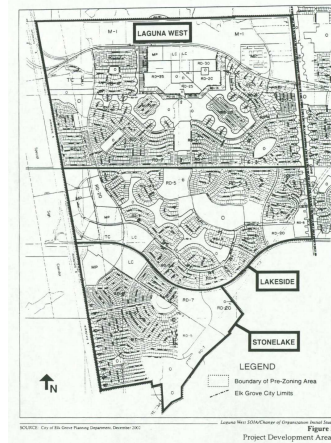
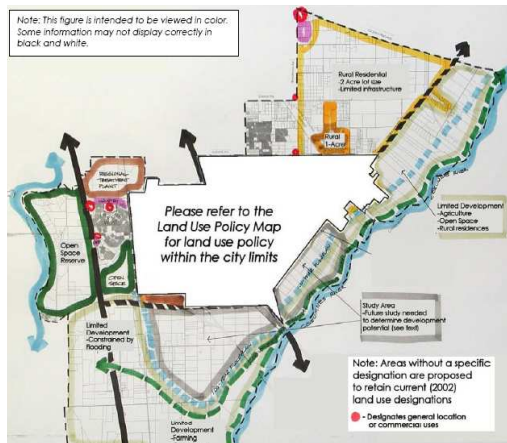
2. 라구나 웨스트(Laguna West), 미국

1) 개요³⁴⁾

- 위치 : 캘리포니아주 Sacramento의 남측 11마일, Elk Grove.
- 면 적 : 전체 1,045acres(타운센터 100acres, 오픈스페이스 205acres, 호수 65acres)
- 주택호수
총 3,400세대(단독주택 1,800세대, 타운하우스 및 아파트 1,500세대, 타운센터 복합개발에 의한 주택 100세대)
- 공급방식 및 계획방식
개발주체가 기반시설과 서비스시설을 제공하고 주택건설업자에게 블록별 매각하고 주택건설업체가 주택건설 후 필지별 판매
- 개발시기 : 1990년 Calthorpe Associates 마스터플랜 작성
- 공공시설 : 학교, 도서관, 시청, 유치원, 공원, 호수, 휴양시설 등

33) 김영환, 영국의 지속가능한 주거지 재생계획의 특성, 대한국토·도시계획학회지 국토계획 제36권 1호 20, p152.

34) 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화 방안 연구, 2004. 12, p43.



자료 : <http://www.egplanning.org>, City of Elk Grove Planning
[그림 3-14] 라구나 웨스트 지구이용계획(좌), 부분 구획도(우)

2) 계획의도

도시의 무분별한 확산 스프롤(sprawl)과 난개발에 대항하여 나타난 도시설계개혁운동(Urban Design Reform Movement)의 일환으로 현대적 생활요소들(주택, 직장, 쇼핑, 여가공간 등)을 재편성하여 보행과 대중교통 이용개념의 뉴어바니즘(New Urbanism)³⁵⁾ 이념에 따라 보행 생활권안에서 모든 일상생활이 이루어 질 수 있도록 계획되었고, 도시형 경전철 연계 개발 TOD(Transit Oriented Development)로 직주이동을 가능하게 하였고 단지 내에서는 자동차 도로폭을 감소시켜 도보이용을 장려하였다.

3) 계획특성

신고전주의 양식에 따라 지구 중심부에 타운센터를 형성하고 호수를 둘러싸고 단독주택지를 조성하였고 어느 곳이든 도보로 이동할 수 있는 녹지 보도와 자전거 도로의 설계가 특징적이다. 토지이용으로는 주거, 상업, 사무, 공공지역 등의 혼합 토지이용과 소규모 커뮤니티 시설을 곳곳에 배치하였고 보행자 네트워크를 실현시켰으며 다양한 계층을

35) 김영희, 미국의 뉴어바니즘 특성에 관한 연구, 서울시립대학원, 2005. 02, p19.

위한 다양한 건물 유형을 계획하였다.

4) 주거계획 및 커뮤니티 시설

전체 개발지구의 주택유형은 단독주택과 타운하우스, 2호 연립주택, 임대형 아파트로 구성되어 있으며 80% 정도가 단독주택으로 계획되었다. 필지단위의 주택외부공간은 중정인 public-space, 각 필지별 정원인 semi-public-space, 개인정원 semi-private-space의 단계별 공간을 영역화 하였으며 필지규모가 작은 주거블록은 각 필지단위 옥외공간 활용을 높이기 위해 ZLL(Zero-Lot-Line)의 기준으로 주택지를 조성하였다.³⁶⁾

Laguna West 전지역의 커뮤니티 시설은 학교(초, 중, 고) 모두 17개, 레크레이션 센터와 공원은 58개로 근린주구 내 모임을 한달에 2번 정기적으로 갖고, 마을에 대한 의견사항을 교환하여 주민자치에 의해 마을을 운영한다.

5) 조성관련 제도 및 시사점

일반적인 Laguna West 관련 Sacramento County 및 Elk Grove City 주택 제도는 인구조사 등을 통해서 인구별, 인종별, 고용별, 업종별, 소득별 등으로 구분하여 주거지 성격을 정하고 있으며 또한, 가구 구성 인원 수 등에 따른 주거형태와 면적, 이격거리, 높이, 주차, 오픈스페이스(open space) 등을 세부적인 단위별로 구분하여 규정하고 있으므로 주거지 개발(residential development) 계획 수립 시 단위별 형태로 적용이 가능하여 매우 효율적으로 접근이 가능하다.³⁷⁾

이러한 제도가 바탕이 되어 단독주택지의 조성도 수요자의 다양한 형태에 맞춰 대부분 체계화 되어 있고, 착공 전 상당한 기간이 소요되는 설계 등의 과정은 여러 종류의 모델로 상용화 되어 주택의 생산공

36) 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12, p43.

37)

[http://www.planning.saccounty.net/housing-information/sacramento-county-housing-](http://www.planning.saccounty.net/housing-information/sacramento-county-housing-element/)

[element/](http://www.planning.saccounty.net/housing-information/sacramento-county-housing-element/) <chapter 7 : housing constraints analysis.>

http://www.egplanning.org/gp_zoning/general_plan/, housing elements

정 또한 전문적으로 표준화, 분업화 되어 있다.

그리고 미국 뉴어버니즘 운동(New Urbanism Movement in USA) 이념에 따라 계획적이고 단계적으로 설계 되어진 이 지구는 시범사업을 통한 노하우를 최대한 활용하기 위해 단계적인 개발방식 제도를 채택하고 있으며, 이 이념과 제도를 바탕으로 단순한 물리적 주거환경 개선이 아니라 복지시설 확충 및 사회적, 경제적, 문화적 지속가능성 확보를 위한 종합적인 노력을 기울이고 있다.

이러한 점은 현재 우리나라 블록형 단독주택지 조성과 관련하여 상충되는 제도 및 불합리한 제도의 개선도 조속히 처리해야 할 문제지만 블록의 구획 요령, 블록 형태별 적용 가능한 단독주택 유니트(unit)의 다양한 모듈화, 모듈화에 따른 세부적인 기준 확립 등에 지속적인 관심과 연구가 필요하다. 또한, 단지규정 등을 통해 준공 후에도 당초 계획한 마스터플랜을 유지시키는 지속가능성(sustainable)에 관한 제도와 그 평가제도 시스템 도입의 필요성에 대하여 시사하는 바가 크다 할 것이다.

3. Viikki 지구 타운하우스 블록, 핀란드

1) 개요

- 위 치 : 핀란드 헬싱키 도심에서 서쪽으로 8km 위치
- 면 적 : 60,050m²
- 세 대 수 : 400호
- 공급방식
블록을 5개의 영역으로 구분하고 개발업자에게 매각, 개발업자가 2~3층의 타운하우스를 건설하여 임대 및 분양하였다.
- 준공시기 : 2000~2004년

2) 계획의도

Viikki지구는 헬싱키 주변의 그린벨트지구에 인접한 지구로서 첨단 과학도시의 직주근접 실현을 위해 개발지구는 주거지역과 과학공원, 상업지역으로 구성되어 있으며 공동주택의 81%가 시나 정부가 소유하는

50~100년 임대주택으로 건설되었다. 특히, Viikki지구는 헬싱키 환경 Agenda 21 프로그램에 의거하여 환경친화적인 주거복합도시를 실현하기 위해 생태과학과 농업, 생태기술 등을 활성화 시킬 수 있는 국제연구센터와 함께 자연보존을 모토로 주거복합도시를 구현한 사례이다. 또한, 사회적으로는 다양한 계층을 주거단지에 혼합시키는 계획을 추구함으로써 주거지 내 범죄율 감소를 유도하고 있다.

Viikki 지구의 개발완료시기는 2010년으로 기능적으로는 개발지역의 중앙에 위치한 과학공원 내에 자연과학대학과 대학의 실험용지를 배분하고 연구소와 대학가를 중심으로 도시의 활성화를 유도하고 있으며, 고속도로에 면한 북측 부지는 상업, 업무용지를 배치하여 광로에서 발생하는 소음으로부터 스크린 역할을 하도록 하여 개발지역 동측의 주거지역을 보호하고 있다

부지 남측에는 기존의 토지용도였던 경작지의 일부분을 보존하여 파노라마적인 경관을 형성하고 있으며, 보존 농지는 거주자들이 직접 체험할 수 있는 친환경적인 농경작 학습장으로 활용하도록 계획하고 있다.

교통체계는 환경친화적 주거단지 조성을 위해 차량교통을 최대한 억제하며 지구 내에서는 자전거나 도보로 이동할 수 있도록 계획하고, 각 블록의 중앙 정원은 보도와 자전거와 보행로로 활용하도록 하며 주차장은 주거 블록의 진입부나 외각에 배치하고 블록 내로는 차량진입을 금하고 있다.

이를 위해 모든 주차는 지표면에 처리하도록 하며 주차공간도 최소한으로 계획하고 있다(거주자를 위한 주차대수는 95m²~190m²당 1대, 방문객 주차공간은 1,000m²당 1대)



자료 : http://www.hel.fi/static/ksv/julkaisut/eco-viikki_en.pdf

[그림 3-15] Viikki 마스터플랜

3) 계획특성

녹지 및 오픈스페이스 계획으로 환경친화적인 주거복합도시를 실현하기 위해 Viikki 지구는 개발지구 내 협곡이나 바위, 숲, 수로 등을 보존하여 쾌적한 생활환경을 조성하고 있으며, 녹지계획은 개발지구 서측과 남단에 있는 녹지를 주거지 사이로 유입하는 Green Finger(그린핑거, 녹지축) 체계를 조성하여 생활녹지로 활용함으로써 광역녹지체계를 구성하고 있고, 광역녹지체계와 함께 주거지 내에는 블록단위로 중정의 정원이 개인정원과 연결되도록 하고 있으며, 연립주택과 타운하우스 지역의 개인정원 또한, 전체 녹지체계와 연결되도록 하여 지구 내 녹지띠가 단절되지 않도록 하고 있다.

이러한 녹지체계를 통해 Viikki 지역은 거주자와 생태계가 공유할 수 있는 다양한 규모의 정원을 보유하는 결과를 낳았다.



자료 : http://www.hel.fi/static/ksv/julkaisut/eco-viikki_en.pdf

[그림 3-16] 그린 핑거 계획

광역녹지체계 이외에 Viikki 지구내에는 세 개의 상징적인 가든을 조성(이집트가든, 일본식 가든, 로만식 가든)하고 정원 안에는 그린하우스 (Green house)의 온실을 두어 체험학습과 교육관으로 사용하고 있다.



자료 : http://www.hel.fi/static/ksv/julkaisut/eco-viikki_en.pdf

[그림 3-17] Viikki 지구 내 이집트 가든

또한, 주거지역을 관통하는 Viikkinoja 실개천의 경로를 주거 블록 외각으로 변경하고 이 수로를 경작지에서 이용할 수 있도록 계획하고 있으며 수로의 경계부에는 대규모 공원을 조성하고 공원으로 접근하기 위한 개성적으로 디자인된 몇 개의 육교를 설치하여 주거지역과 연결하고 있다. 이러한 공간은 생태교육의 장으로 활용되고 있다.



[그림 3-18] Viikki 지구 내 보존습지(좌) 및 실개천(우)

4) 주택계획

주거지 조성특성으로는 Viikki 지역의 주거지는 1996년에 현상설계로 계획되었으며 에너지 절약, 친환경적 요소(소음, 건강, 미세기후 반영 등)를 적용한 실험주택 건설을 위한 다양한 시도를 하고 있다.

태양열을 사용하기 위한 태양열 집열판도 태양의 고도와 각도에 따라 경사면을 달리하고 있으며, 투명유리재질을 사용한 이중벽의 외장을 통해 복사열을 최대한 받아들이면서 공기층을 확보하도록 하는 주거동과 검정색 함석판을 마감재재료로 활용하는 등 실험적 요소들을 주택에 적용하고 있다.

또한, 환경친화적 요소를 평가하는 핀란드 환경지표인 PIMWAG³⁸⁾(CO₂ 보유량, 수질관리, 쓰레기 처리장치, 자연자원보존 등)를 적용하여 열에너지 보존측면에서 우수한 질을 확보할 수 있도록 계획하였으며, 이는 궁극적으로 거주자들의 관리비 절감 효과로 나타나고 있다.

5) 세부계획내용

가급적 건축물의 배치는 일조조건에 유리하도록 남향, 남서향으로 배치하고 겨울철 에너지 활용을 위해 passive solar system(외부 태양열 시스템)을 적용하여 저녁에도 약간의 태양을 주택 내부로 받아들일 수 있도록 디자인 하였다. 주거지는 생태적으로 수순환 시스템과 쓰레기 재활용을 위한 절차를 도입하고 있으며, 일부 주거지역에는 지붕 위 자연환기 시스템 적용과 에너지 절감을 위한 태양열 집열판을 지붕에 설

38) PIMWAG(The initials of the members of the workgroup) Criteria, 운영진 이름 첫글자 조합, http://www.hel.fi/static/ksv/julkaisut/eco-viikki_en.pdf

치하고 이를 위해 인동간격을 최대한 확보하고 있다. 이와 함께 커뮤니티형성을 위한 최적의 밀도로 주거지를 계획하고 이웃간의 커뮤니티형성과 함께 각 주호의 프라이버시 보호를 위해서 생활타리를 조성하여 자연친화적인 계획의 연속성을 확보하고 있다.³⁹⁾



자료 : http://www.hel.fi/static/ksv/julkaisut/eco-viikki_en.pdf

[그림 3-19] 주거지 내로 유입된 녹지 및 에너지 절약형 주택

6) 조성관련 제도 및 시사점

Viikki 지구는 핀란드에서 건설의 질과 특성을 향상시키기 위해 건설 부분과 환경기술의 결합(Environmental Technology in Construction)⁴⁰⁾으로 5개년 계획을 실시하였고, 주목할 만한 제도로는 지구 계획 시 가구의 구성이나, 계층, 인종별로 구분하는 방법 등보다 환경적인 자체규제를 우선으로 조성하여 지속가능한 유지가 되도록 하였다.

또한, PIMWAG Criteria⁴¹⁾ 규정과 Eco Point⁴²⁾ 제도를 도입하고 지

39) 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12, p41.

40) Takes, National Technology Agency, <http://www.tekes.fi/eng/>

41) PIMWAG(The initials of the members of the workgroup) Criteria, 운영진 이름 첫글자 조합, 환경규정, http://www.hel.fi/static/ksv/julkaisut/eco-viikki_en.pdf
오염(pollution), 천연자원(natural resources), 건강(health), 생물다양성(bio diversity), 영양(nutrition)에 대하여 각각 최소단계부터 2단계로 구분하여 각

속가능성에 대해 평가하여 건물들의 등급이 매겨진다. 이의 결과로 전통적인 건물과 비교하여 난방에너지의 1/2, 수자원의 1/3이 절약되고 있으며 향후 지속적인 노력으로 이산화탄소, 폐기물의 절반 감량을 목표로 하고 있다. 이는 우리나라의 친환경적인 주거단지 조성 및 지속가능성에 대한 제도 규정 시 그 시사하는 바가 크다 하겠다.

4. 야마구치 아사다 힐스, 일본⁴³⁾

1) 개요

- 위 치 : 야마구치시 오오지 아사다지오카노구치 1980-12
- 면 적 : 73,000m²
- 세 대 수 : 76호
- 공급방식
야마구치현 주택공급공사가 주택건설 후 필지별 매각, 필지를 매각 후 주택 건설
- 관리조직 : 관리조합
- 관리규약 : 있음
- 건축협정 : 건축협정, 지구계획
- 공 유 지 : 집회소 부지
- 공유시설 : 집회소
- 준공시기 : 1996년 5월

2) 계획의도

아사다 힐스(朝田 Hills)는 야마구치(山口縣)현이 국토교통성의 지원 아래 환경공생주택 시가지 모델사업의 일환으로 추진한 사례이다. 개발 대상지는 미니골프장이 있던 완만한 남사면의 구릉지로서 주변은 풍요

공해물질 배출정도, 쓰레기 배출량, 에너지 관리, 기후, 습도, 우수사용에 대한 제한으로 지속가능한 지구가 유지 되도록 제도 규정 됨.

42) http://www.hel.fi/static/ksv/julkaisut/eco-viikki_en.pdf, p13.

장현덕, 생태주거단지 조성기법의 적용사례에 관한 연구, 세명대 대학원, 2006. p77.

43) 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12, p50.

로운 녹지로 작은산이나 연못이 지구 내에 입지해 있는 자연환경요소가 우수한 지역이다. 이러한 입지특성을 살려 지구환경을 보전한다는 관점에서 에너지, 자원, 폐기물 등의 충분한 배려, 주변자연환경과 친밀하고 아름다운 조화를 통해 건강하고 쾌적한 생활이 추구될 수 있는 환경 만들기를 주요 개발목표로 설정하고 있다.

전체 토지이용계획은 진수(鎭守)의 숲을 보전하고 이에 따라 경사지의 자연지형을 이용할 수 있도록 하며 개발대상지 내 연못이나 수림대 등 기존의 자연을 보전, 활용하였다. 직주근접형 주거단지인 아사다 힐스 단독주택존이 가장 많으며, 단지 진입부 오른쪽에는 공동주택부지가 입지하고 있고 단지 진입부는 업무용지로 배분하고 있다.

3) 계획특성 및 주택계획

단독주택 존은 커뮤니티의 기본단위인 10~15호를 기준으로 5개의 가구단위로 구분하였으며 보차공존 도로인 커뮤니티 도로를 공용공간으로 활용할 수 있도록 기본계획을 수립하였다. 아사다 힐스의 도로계획은 기존지형이 활용된 단지를 완만한 커브로 관통하는 간선도로(10~13m)와 진수(鎭守)의 숲을 둘러싸는 집산도로인 부간선도로, 이 도로에서 각 주택지로 접근하는 커뮤니티 도로와 보행자전용도로의 4단계로 구성되어 있다.

또한, 각 세대 당 2대분의 주차공간을 설치하여 편리성을 도모하고 있으며 2대 중 1대의 주차공간을 커뮤니티 도로 측에 개방시켜 도로의 질감이나 디자인을 일체화시켜 중간영역으로서 기능을할 수 있도록 유도하였다.

부지주변의 실개천이나 산에는 소동물이 서식할 수 있도록 표피이식 및 수종이식 작업에 의해 기존 생태계를 최대한 유지하도록 노력하였다. 또한, 주택지에서 주변녹지로 쉽게 접근할 수 있도록 동선체계를 보존녹지로 연결시키고 있으며 이를 위해 건축협정에서도 콘크리트 블록에 의한 담을 설치하지 않도록 규정하고 있다.



[그림 3-20] 아사다 힐스 배치도



[그림 3-21] 공간구성 방식



[그림 3-22] 주택단지도

공공시설설치계획으로 부지 중심에는 「진수의 숲」과 연못을 인접시킨 환경학습관을 설치하여 주민 커뮤니티 활동을 지원하고 있으며 이 환경학습관은 태양열 발전을 사용하고 수순환(水循環)시스템을 갖추어서 자연생태계 관찰 뿐 아니라 자연학습 및 견학장으로 활용할 수 있도록 계획되었다.



자료 : houzine.jugong.co.kr

[그림 3-23] 환경학습관(좌) 및 태양열 집열판(우)

주택유형 및 접근방식으로는 단독주택은 지구계획과 건축협정, 주택 금융공고에서 정한 에너지 절약형 주택설계기준을 기본적으로 준수해야 하며 건축기준법 또한, 준수하도록 유도하고 있다.

5) 조성관련 제도 및 시사점

일본의 일반 택지개발지구에서는 통일된 주거환경정비를 위해 지구 계획제도를 적용하고 있으며, 구획정리사업에 의해 공급된 블록형 필지나 일반 주거지역에는 건축협정과 녹화협정을 적용하여 규정하고 있다. 계획기준에 따라 지구단위 계획과 건축협정의 내용이 중복 적용되는 경우도 있지만 지구계획이 도시계획적인 강제규정으로 적용될 수 있는 내용위주로 작성되었다면, 향후 건축행위의 자유도를 보장해 주고 융통성 있는 계획을 수립할 수 있도록 건축물에 직접 영향을 미치는 조향에 대하여 건축협정이나 녹화협정 등 주민의 자발적 참여에 의한 계획을 유도하는 방안을 병행하고 있다.⁴⁴⁾

(1) 지구계획제도

1980년도 지역특성을 살린 계획적인 도시조성과 지구별 세부적인 건축행위유도에 의한 도시경관향상을 위해 지구계획제도가 도입되었다.

지구계획제도는 도시계획과 구분되는 ‘지구단위계획’으로 지구환경정비와 보전을 필요로 하는 지구에 대해 그 지역거주자를 위한 공원 등의 시설정비, 건축물의 용도, 형태제한 등 필요한 사항을 규정하는 종합적인 계획관리수법으로 적용되어 왔다.

(2) 건축협정

건축협정은 법적구속력은 약하지만 주민 스스로가 자발적인 도시환경관리에 참여함으로써 계획에서 개발 후 환경관리까지 주민이 주체가 되어 도시를 만들어 간다는 장점을 가지고 있는 제도이다. 건축협정은 해당 개발지역 내 토지소유자들이 조화로운 환경을 유지하고 지역특성

44) 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 지구계획 및 건축협정 참조, 2004. 12, p88.

을 고려한 물리적 환경을 조성하기 위해 개발계획이전에 건축물에 관한 기준⁴⁵⁾을 정하는 제도이며, 법적 효력은 없지만 주민간의 협정에 의해 운용되는 것으로서 일부지역에서는 법적 규제 장치보다 영향력을 발휘하는 경우가 많다.

(3) 녹화협정

녹화협정은 1973년 도시녹지보전법에 의해 제정된 것으로 양호한 시가지 및 주거환경을 확보하기 위해 녹화의무에 관한 사항을 주민간의 상호협정을 통해 규정하는 방식으로, 건축협정에 규정된 녹화기준을 좀더 구체화된 실천수법으로 명시한 것⁴⁶⁾으로 이중적 규제로 인해 주민의 불만요인이 되고 있으나 단독주택지에 통일된 가로경관을 만들고 있으며, 풍부한 녹지로 둘러싸인 보행환경을 조성하는 제도적 배경이 되고 있다.

이러한 일본의 제도는 지구계획으로 건축물의 용도제한과 외관의 형태 등에 대하여 1차적으로 법적인 제한을 하고 있으며, 법적인 제한은 없으나 주민간의 협정을 통하여 세부적인 건축제한이나 녹지협정을 규약으로 단지의 통일된 경관을 유지할 수 있다. 이는 단독주택지의 당초 계획과 관련된 마스터플랜의 지속가능성(sustainable) 유지를 통해 양호한 단독주택지를 조성할 수 있게 함을 시사하는 바이다.

45) 건축물 층수, 최고높이, 건폐율, 용적율, 층수, 녹지보존, 녹화의무, 구조물제한, 증개축 제한 등의 내용 포함 가능.

46) 건축선의 후퇴에 따른 식재장소, 택지와 도로 접도부 녹화, 수목종류 및 크기, 녹화 관련 전반사항 등 체결 가능.

제 4 절 국내외 사례분석의 시사점

1. 국내 사례분석의 시사점

현재 조성 및 공급된 사례로 남양주 평내지구, 용인 죽전지구, 용인 동백지구, 화성 동탄지구 내 블록형 단독주택지의 현황과 그 조성실태, 개발 및 관련 제도 문제점을 조사해 본 결과, 개별적인 택지개발지구 내 블록형 단독주택지의 조성시기별, 입지별, 조성형태에 따라 각기 다른 특성을 나타내고 있었으며 공통적인 문제점들을 살펴보면, 첫째, 공급방식 및 절차상의 한계로 개발 후 공공용지에 대한 소유권 분할의 문제, 수익성 위주의 획일적 빌라단지 조성 가능 등과 같은 문제가 발생 되었고, 중소규모 단지 개발에 따른 분양 또는 시공보증 등의 안전 시스템 부재와 같은 공급과정상의 투명성 미비도 발생되었다.

둘째, 계획내용의 획일성으로 민간의 창의적인 주택건설을 추구하는 목적이지만 건설교통부의 수립기준에서 제시하고 있는 블록형 단독주택지의 조성요령은 밀도, 층수, 세대수 기준 용도의 물리적 지표를 제시하는 수준이고, 일반적인 계획기준은 환경친화적인 블록형단독주택지 조성요령에 준하는 것만으로 되어있어 지역특성이 고려된 적합하고 체계적인 경관형성이나 건축물 형태의 통일성, 원형지 토지이용구획의 구체적인 계획 등을 위한 기준의 미흡으로 각 택지개발지구 내 블록형 단독주택의 형태가 블록마다 연계성과 지역성을 고려하지 않은 채 개별적 취향 위주로만 공급되어 전체적인 지구 경관 형성에 지장을 주고 있음을 알 수 있다.

셋째, 개발 인허가 등 사업시행 과정상의 허가관련 문제 등으로 단독주택의 특성을 고려한 부분 또는 건축의 시점을 달리하는 건축허가의 불가와 주택의 인허가로 건축허가를 득한 경우에, 세대 전체를 동시착공, 일괄준공 후 각각의 분할 등기절차를 거쳐 취득 관련 조세의 이중 부담의 문제를 야기하였다.

넷째, 일정규모 이상 시 건축법상 단독주택, 주택법상 공동주택으로 분류되어 주택에 대한 소유권만을 인정받으며 공동주택으로 승인을 받기 때문에 증개축 및 개보수시에 제한이 따르고, 단독주택의 특성을 배려하지 못한 동시건축, 준공이 이루어져야 한다.

다섯째, 관계법령 및 지자체 조례 등과 상충되는 부분이 발생되어 주

차, 조경, 공급방법, 동별 사용검사 문제 등의 여러 가지 혼란이 생기게 되었다.

여섯째, 현재 가장 시급하고 중요한 개선사항으로 여겨지는 블록의 규모에 대한 근거 없는 제한과 이에 따른 블록 당 세대수 제한으로 규모의 경제 달성 여부와 주거서비스의 질적인 향상을 위한 공용시설의 확충에 대한 전면적인 재검토가 요구되었다.

이처럼 공통적인 문제점의 시사점은 단독주택의 유형임에도 불구하고 공동주택의 잣대를 적용하여 단독주택지만의 특성을 고려하지 못하는 관계법령 및 조성지침 등의 미비로 인해 단독주택지 건립의 어려움과 전체적인 경관, 건축물 형태의 통일성 등 토지이용계획 시 종합적인 관리차원에서 세밀한 제도적 고려가 필요한 점을 보여주고 있으며 조속히 관계법령의 제도적 개선이 이루어져야 할 것이다.

2. 해외 사례분석의 시사점

연구된 해외사례를 통해 몇 가지 공통점과 장점을 가지고 시사점을 도출해 본다면, 첫째, 초기 계획단계에서 개발주체가 코디네이터가 되어 필지를 매각한 후에도 개발주체와 개별 필지 디자인을 협의하여 필지단위를 계획하고 이를 시에서 최종적으로 승인해 주는 시스템 등으로 마스터플랜의 지속가능성을 유지하는데 노력을 기울였다.

둘째, 주민의 자발적인 참여에 의한 여러 협정 제도를 도입하여 단독주택지 조성에서 완공 후까지 관리하는 의무를 거주자에게 부과하는 방침을 적용하고 개발주체와 행정주체, 거주자 주민이 상호 협력하여 지속적인 관리가 가능하도록 유도하였다. 즉, 완공 후에도 단지규정 및 건축협정, 녹화협정 등 다양한 제도를 통해 전체 단지가 통일된 도시경관을 유지하도록 하였다.

셋째, 지역의 특성을 표현한 마감재료의 공통적 도입과 단지 및 입면 계획 수립, 주거지 경관을 고려한 친환경적인 디자인 적용, 보행자 전용도로, 식재계획, 경관계획 등을 중요시하며 경관의 통일성을 유지하였다.

넷째, 다양한 주민공동공간인 공용시설의 설치 시 주택 외부공간과 공유지를 연계하여 광장, 공원 등을 공유하고 기존 자연환경을 보존하며 활용한 커뮤니티 시설, 체육시설, 부대시설, 고령자 배려 시설 등으

로 주민과 세대 간 교류를 촉진시키기 위해 다양한 공동시설을 도입하였다.

다섯째, 에너지 절약형 주택 등을 구현하기 위하여 자연 에너지를 활용하는 방법을 사용하였고 단지계획에서 도로 등의 기반시설과 주택의 경계부까지 환경친화적으로 고려되었으며 에너지소비, 공해물질 및 쓰레기 배출량 규제 등의 단지규정을 통하여 자연환경의 보존과 활용을 통한 친환경적 개발 및 주거지 환경 개선을 유도하였다.

앞선 국내외 사례를 비교해 볼 때, 아직 우리나라는 단독주택지 특성을 고려한 제도적인 정비 및 확립이 미흡하고, 준공 후 단지 전체의 조화를 위한 지속가능성 유지 및 보존에 매우 취약한 구조를 보이고 있다.

이러한 원인은 계속하여 주민의 자발적 참여에 의한 사적 및 공적공간이 망라된 모든 주변 환경의 정비와 주민 공동공간으로 활용 가능한 커뮤니티 시설의 부족이라는 결과도 초래하고 있다.

따라서 우선적으로는 공급관련제도 정비도 조속히 이루어져야 하겠고, 개발 초기 단계에서부터 완공 이후에 이르기까지 상호 보완적인 유기적 주체가 되어 환경친화적인 주택단지를 건립하기 위한 마스터플랜의 지속성이 유지되도록 공동관리제도를 발전시켜야 할 것이며, 주민의 자발적인 참여에 의한 친환경 주택단지 유지와 커뮤니티 향상, 주민 간 교류를 촉진시키기 위해 다양한 공동시설 및 단지협정제도 등을 도입하여야 할 것이다.

또한, 앞으로 친환경 자연에너지 활용 면에서도 보다 적극적으로 검토 되어야 할 사항이다.

제 4 장 블록형 단독주택지 조성 관련 개선 방안

제 1 절 개발방식의 개선방안

개발방식으로는 주택사업승인 방식, 대지조성사업승인 방식, 개발행위허가 방식, 실시계획변경승인방식에 따라 구분되어지고 있다.

주택사업승인 방식의 경우 일정규모 이상 주택 분양을 목적으로 하며 대지조성 및 주택건설사업자가 동일할 경우 적용되므로 완공 시 거주자의 최소 공동이용시설을 갖춰 주거서비스를 확보하기 용이하다.

그러나 대지조성사업 또는 개발행위허가 방식의 경우 이를 강제 할 수 있는 규정이 없기 때문에 공동이용시설의 설치에 관하여 환경친화적인 블록형 단독주택지 조성 취지의 달성에 많은 애로사항을 초래 할 근본적인 원인이 될 수 있다.

이는 개발 초기 마스터플랜에 의한 개발의 취지가 지속하지 못함을 의미하며, 환경친화적 블록형 단독주택지 조성요령 중 공동이용시설 설치계획처럼 민간의 창의적이고 자율적인 계획으로 설치될 수 있도록 규제를 최소화하는 취지도 바람직하나, 이 또한 지속적인 관리 부재 시 초기 개발 취지를 달성하지 못하는 마찬가지로 원인이 될 수 있다.

따라서 선진 해외사례에서도 살펴보았듯이 개발주체가 코디네이터가 되어 주택건설사업자와 개인이 협의한 사항을 행정기관이 지속적으로 마스터플랜이 유지 되도록 할 수 있는 주택건설기준과 주택공급에 관한 제도 등의 개선에 관한 세부적인 사항을 마련하여야 할 것이다.

실시계획변경승인 방식은 택지개발사업 시행자가 형평성과 합리성을 갖춘 토지이용계획을 수립하고 하위 세부적인 계획들을 실현하고자 하는 취지와 민간사업자가 창의적인 개발주체로서의 개발계획을 수립하는 취지가 상이할 경우 실시계획의 확립과 시기 또는 기간과 방법에서 상호 많은 에너지를 소모하는 현상이 일어나고 있다.

따라서 실시계획변경을 통한 블록형 단독주택용지 개발은 실시계획의 사업주체 및 블록형 택지 개발사업자가 동일할 경우에 적용하도록 하고, 택지개발사업 시행 초기 실시계획 수립 시 다양한 각도의 검토와 의견수렴 등을 통해 보다 초기에 완성된 토지이용계획을 수립하여야 할 것이다.⁴⁷⁾

제 2 절 조성 관련 제도 개선방안

1. 주차장 면적 기준

주차장 면적 기준 관련 법령은 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 제1항과 현재 블록형 단독주택 분양으로 공급이 이루어지고 있는 지자체 중 용인시 주차장설치 및 관리조례 별표2와 관련하여 문제점과 제도 개선방안을 도출해 본다면, 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 제1항에서 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 주차장 설치기준에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수(소숫점 이하의 끝수는 이를 1대로 본다)이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60㎡ 이하인 경우에는 0.7대) 이상 이 되도록 하고 있다. 이 가운데 광역시 및 수도권내의 시지역 중 85㎡ 초과에 해당될 경우 1대/70㎡로 되어있음을 알 수 있다.

<표4-1> 주택건설기준 등에 관한 규정 주차장 설치 기준

주택의 규모별 (전용면적:㎡)	주차장 설치 기준(대/㎡)			
	특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	기타지역
85㎡ 이하	1/75㎡	1/85㎡	1/95㎡	1/110㎡
85㎡ 초과	1/65㎡	1/70㎡	1/75㎡	1/85㎡

그러나 용인시 주차장설치 및 관리조례 별표2 부설주차장 설치대상 시설물 및 부설주차장 설치기준에 따라 지자체 조례에 의거 건축허가에 의할 경우 단독주택은 150㎡당 1대의 주차공간을 확보하되, 100㎡ 초과 시 1대씩 추가하도록 되어 있다.

47) 우두진, 블록형 단독주택용지 조성을 위한 제도개선 방안, 충북대산업대학원, 2006. 2, p39 참조.

<표4-2> 용인시 주차장설치 및 관리조례 별표2

시 설 물	설 치 기 준
4. 단독주택 (다가구주택을 제외한다)	· 시설면적 50㎡ 초과 150㎡이하 : 1대 · 시설면적 150㎡ 초과 : 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수 [$1 + \langle (\text{시설면적} - 150\text{㎡}) / 100\text{㎡} \rangle$]
5. 다가구주택·공동주택 (기숙사를 제외한다) 업무시설 중 오피스텔	주택건설기준 등에 관한 규정 제27조제1항의 규정에 의하여 산정된 주차대수. 이 경우 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다.

이는 주차장 설치와 관련하여 주택건설기준 등에 관한 규정에서는 단지 ‘주택단지’라 되어 있어 공동주택과 단독주택을 포함하는지에 대한 이견이 있고, 용인시 주차장설치 및 관리 조례에서 단독주택의 주차장 면적기준을 규정하고 있음을 알 수 있다. 여기서 ‘주택단지’라 함은 주택법 제2조(정의)와 관련하여 단독주택이든 공동주택이든 주택건설사업승인 또는 대지조성사업승인대상 토지면 주택단지로 이해되지만, 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조(주차장)와 동 규정 제29조(조경시설 등)에서는 상이한 설명 구조를 갖고 있다. 즉, 동 규정 제29조 제1항에서는 ‘공동주택을 건설하는 주택단지에는’으로 되어 있어 공동주택만 명시하는 것이나, 동 규정 제27조 제1항에는 ‘주택단지에는’으로 되어 있어 공동주택만을 지칭하는 것인지, 아니면 단독주택과 공동주택 모두를 지칭하는 것인지에 따라 다소 모호한 체계를 갖고 있다.

이에 대하여 지자체에서는 주차장 면적과 조경면적 비율 산정에 있어서 공동주택 또는 단독주택의 건축형태를 기준으로 판단하는 것이 타당하다고 동감하고 있으나 이에 대한 명시적인 근거가 없으므로 판단을 유보하고 있는 실정이다.

따라서 필지분할을 전제로 개발되는 블록형 주택단지의 경우 주택사업 준공 후 분할되는 주택을 기준으로 주차장 관련 법규를 적용함이 바람직할 것이다.

2. 조경면적비율 산정 기준

조경면적비율 산정 관련 법령으로 주택건설기준 등에 관한 규정 제29조(조경시설 등) 및 건축법 제32조(대지 안의 조경), 용인시 건축 조례 제

13조(대지 안의 조경), 용인 동백지구 택지개발사업 지구단위계획 시행지침 제36조(단지 내 조경)와 관련하여 문제점과 제도 개선방안을 도출해 본다.

주택건설기준 등에 관한 규정 제29조(조경시설 등) ‘공동주택’을 건설하는 주택단지에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적(공동주택의 1층에 주민의 공동시설로 사용하는 피로티를 설치하는 경우에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적에서 그 단지면적의 1백분의 5를 초과하지 아니하는 범위 안에서 피로티 면적의 2분의 1에 해당하는 면적을 공제한 면적)의 녹지를 확보하여 공해방지 또는 조경을 위한 식재 기타 필요한 조치를 하여야 한다.

건축법 제32조(대지 안의 조경)는 면적 200제곱미터이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의규모에 따라 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 기준에 따라 대지 안에 조경 기타 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 의한다.

용인시 건축 조례 제13조(대지 안의 조경) 법 제32조 제1항의 규정에 의하여 면적 200제곱미터 이상인 대지에는 다음 각 호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. 연면적(동일 대지 안에 2동이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다. 이하 이조에서 같다)이 2천제곱미터 이상인 건축물은 대지면적의 15퍼센트 이상으로 한다.

용인 동백지구 택지개발사업 지구단위계획 시행지침 제36조(단지 내 조경) 각 공동주택단지의 녹지면적은 다음 각 호에서 정한 주택유형별 대지면적에 대한 녹지면적 비율 이상으로 녹지를 확보하여 조경을 위한 식수 등의 조치를 하도록 한다. 전용면적 85㎡ 이하 공동주택은 30% 이상이며, 전용면적 85㎡ 초과 공동주택은 35% 이상으로 한다.

이와 관련하여 택지개발지구 내 블록형 단독주택의 경우 조경면적에 대한 상이한 기준 적용으로 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 공동주택단지의 조경면적비율 적용 시 30%를 적용, 건축법 및 지자체 조례에 따른 건축물의 조경면적비율 15% 적용, 용인 동백 지구 지구단위계획 공동주택단지의 조경면적비율은 30~35% 이상 적용으로 상호 논란이 생기고 있는데, 단독주택은 공유부분의 녹지가 있고 각 세대별 전용대지에 조경면

적이 별도로 있는 바, 지자체에서는 주차장 면적과 조경면적 비율 산정에 있어서 공동주택 또는 단독주택의 건축형태를 기준으로 판단하는 것이 타당하다고 동감하고 있으나 이에 대한 명시적인 근거가 없으므로 판단을 유보하고 있는 상태이다.

따라서 주택건설기준 등에 관한 규정에서는 공동주택을 명시하였으나, 단독주택의 경우를 명시하지 않아 건축법(제32조) 및 지자체 조례에 의거 조경면적비율을 적용하여야 할 것이며, 필지분할을 전제로 개발되는 블록형 주택단지의 경우, 주택사업 준공 후 분할되는 필지에 따라 단독주택과 공동주택에 대해서는 각 기준을 적용함이 타당할 것이다.

또한, 주택단지의 쾌적성을 위하여 강화된 내용에 따르는 것은 무방하나, 해석의 논란이나 민원을 예방하는 측면에서 필지분할을 전제로 개발하는 블록형 주택단지의 경우 분할된 이후의 각 필지가 관련법령 기준에 적합하여야 할 것인 바, 주택건설기준 등에 관한 규정 제29조(조경시설 등)에 ‘④ 단독주택을 건설하는 주택단지는 건축법 및 지자체의 조례에 따라 그 조경면적을 설치하여야 한다.’라는 신설 조항에 관한 검토가 있어야 할 것이다.

3. 공급방법⁴⁸⁾

블록형 단독주택의 공급과 관련하여 주택공급에 관한 규칙 제7조 별표2의 관령법령에 따라, 분양주택 중 단독주택의 경우 조적공사가 완료된 때 입주자 모집을 할 수 있으나 이를 ‘조적공사가 완료된 때(공모에 의한 경우 건본주택의 조적공사가 완료된 때)’로 개정하고 아파트처럼 획일화된 평면과 구조로 건축할 수 없고 수요자의 취향을 반영한 주문주택 형식의 건축이 불가피한 단독주택의 특성상 각 세대별 준공 및 입주가 현실적으로 곤란하기에 통상 20세대 이상 블록으로서 사업자에게 공급된 블록형 단독주택용지는 주택사업승인 절차를 받도록 하되, 시범적으로 일정 규모의 건본주택(실제 샘플하우스)을 통한 단계적인 주문 건축이 가능하도록 공모에 의한 방법으로 입주자를 선정할 수 있도록 하여야 한다.

다만, 건본 주택에 의한 공모 방식의 난립을 예방하기 위하여 단위 블록

48) 블록당 세대수 제한 완화와 관련한 사항. 세대수 완화방안이 채택되지 않을 경우에는 공모에 의한 공급방법의 적용기준을 20세대 이상으로 변경하는 방안을 재검토 할 수 있을 것이다.

당 50세대 이상의 블록 또는 토지면적 20,000㎡ 이상을 확보한 사업자에 공급하는 경우에 한하고 조성요령 8-3. 공동이용시설 설치계획 및 일정규모(세대수 10호당 1호의 주택수)의 건본주택 건축 및 입주자모집공고 방법에 대하여 주택사업승인을 받은 경우에는 공모에 의한 방법으로 입주자를 선정하여 공급할 수 있도록 제한적으로 도입하는 것이 바람직 할 것이다.

따라서 사업자에게 공급하는 블록에 대하여는 사업승인 시 최초 건축허가와 최종 준공시기를 정하여 공동이용시설과 샘플하우스에 대한 부분적 준공 후 입주가 가능하도록 하는 제도적 완화가 필요하다

4. 동별 사용검사 승인 여부⁴⁹⁾

사용검사와 관련 법령으로 주택법 제29조(사용검사 등)로 사업주체는 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장(국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 사업주체인 경우와 대통령령이 정하는 경우에는 건설교통부 장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 사업계획승인조건의 미이행 등 특별한 사유가 있어 사업을 완료하지 못하고 있는 경우에는 완공된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 있는 것으로 되어있다.

다만, 아파트처럼 획일화된 평면과 구조로 건축할 수 없고 수요자의 취향을 반영한 주문주택 형식의 건축이 불가피한 단독주택의 특성상 각 세대별 준공 및 입주가 가능해야 하나 단독주택의 각 세대별 검사 승인 가능여부에 대한 규정이 없기에, 개별 입주가 불가피한 단독주택의 특성은 이해하나 주택사업승인의 경우 공급승인에 의한 공급일정에 따라 일괄 입주가 이루어지는 것이 당연하므로 동별 사용검사 승인을 인정하지 못하고 있는 것이 지 자체 입장이다.

따라서 통상 20세대 이상 블록으로서 사업자에게 공급된 블록형 단독주택용지는 주택사업승인 절차를 받도록 하되, ‘환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령’ 8-3 공동이용시설 설치계획을 이행하는 경우에 한하여,

49) 블록당 세대수 제한 완화와 관련한 사항. 세대수 완화방안이 채택되지 않을 경우에는 동별 사용검사의 적용기준을 20세대 이상으로 변경하는 방안을 재검토 할 수 있을 것이다.

시범적으로 일정 규모의 건본 주택(실제 샘플하우스)을 통해 단계적인 주문 건축이 가능한 공모에 의한 방법으로 주택사업승인을 받은 경우에만 동별 사용검사를 허용토록 하고, 사업자에게 공급하는 블록에 대하여는 사업승인 시 최초 건축허가와 최종 준공시기를 정하여 공동이용시설과 샘플 하우스에 대한 부분적 준공 후 입주가 가능하도록 하는 제도적 완화 방안 검토가 필요하다.

또한, 주택법 제29조(사용검사 등)에 사업계획승인조건의 미이행 등 ‘특별한 사유’와 관련하여 주택법시행령 제34조(사용검사 등)에 조항을 신설하여 법 제29조 제1항 단서조항의 특별한 사유의 범위에 환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령에 의한 블록형 주택단지를 조성하는 경우를 포함시켜야 할 것이다.

5. 단독주택의 관리조항 부재(증개축 등) 기준

현재 블록형 단독주택지 조성과 관련하여 20세대 이상 건축할 경우 주택사업승인 방식에 의해 공동주택으로 승인을 받는다. 관리조항 관련 법령으로는 주택법 제42조(공동주택의 관리 등)이고 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도외의 용도에 사용하는 행위를 하거나, 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링하는 행위를 하는 경우에 대통령령이 정하는 기준(허가 또는 신고와 관련한 입주자 등의 동의비율을 포함한다)·절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.

그러나 각 세대별로 증개축 및 대수선 또는 리모델링이 불가피한 단독주택에 대하여 공동주택단지를 기준으로 적용할 경우, 각 세대별 주택관리가 불가능하여 단독주택 고유의 독립성을 유지, 보장할 수 없는 문제점이 발생한다.

이는 단독주택을 공동주택과 같은 기준으로 증개축 등을 규제하는 것은 제도적 미비사항으로 관련 법 개정을 통해 보완해야 할 사항이다.

따라서 필지분할을 전제로 개발되는 블록형 주택단지의 경우, 주택사업 준공 후 분할되는 주택을 기준으로 증개축 등의 단독주택의 관리업무는 건축법 및 지자체의 조례 등에 따라 적용하여야 할 것이다.

6. 택지개발지구 내 단독주택 지역난방 도입

현재 택지개발지구 내 단독주택의 난방방식이 주택법 제2조 제2호의 규정에 의한 공동주택(다세대주택 제외)만 규정하고, 단독주택은 배제되어 있다. 단독주택의 경우 난방비가 많이 지출(80만원/264㎡)되는 점을 고려하여 지역난방이 유입되는 택지개발지구 내 단독주택에도 공동주택과 마찬가지로 지역난방을 제공함으로써 경제적 효율을 기할 수 있을 것이다.

이와 관련된 법령으로 집단에너지사업법 제6조(열생산시설의 신설 등의 허가 등)와 집단에너지사업법 시행령 제8조(신설 등의 허가를 받아야 하는 열생산시설)로 법 제6조 제1항 본문의 규정에 의한 신설·개설·증설의 허가를 받아야 하는 열생산시설이 지역난방사업이 시행되는 공급대상지역안의 주택법 제2조 제2호의 규정에 의한 공동주택(다세대주택을 제외한다)에서 사용되는 보일러에 해당하는 열생산시설이므로, 단독주택의 지역난방 도입을 위해 집단에너지사업법 시행령 제8조 조항에 공익사업에 의한 택지개발사업지구 중 사업면적이 3,300,000㎡ 이상인 경우로서 공동주택(다세대주택을 제외한다) 이외의 단독주택에서 사용되는 보일러에 대한 조항 신설 검토가 되어야 할 것이다.

제 3 절 블록형 단독주택용지 조성요령 개선방안

1. 개요

1) 블록형 단독주택용지

현재 조성요령 중 2-1 개념과 관련하여 기존 지침에 ‘블록형 단독주택용지는 개별 필지로 구분하지 아니하고 적정 규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 신축적인 부지조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획된 주택 건설용지를 말하며’로 규정되어 있어 인허가 시 원문의 해석에 의해 원형지를 개별 필지로 구획하여 개발하는 것이 원형지의 본래 취지에 반하는 것으로 인식하여 인허가 협의 과정에서 담당 공무원들과 사업자간 어려움을 겪고 있다.

따라서 블록형 단독주택지의 개념을 ‘적정 규모의 택지에 원형지를

보존하는 하나의 개발 단위로 민간이 창의적인 필지 구획 및 부지 조성
과 거주자의 주거서비스를 확충 할 수 있는 환경친화적인 주택 건축
을 건립 할 수 있도록 계획된 주택건설 용지를 말한다.’의 개념으로 변
경하여 규정하는 것이 향후 인허가 협의과정에서 개별 필지 구분에 관
한 소모적인 분쟁의 소지를 없앨 수 있을 것이다.⁵⁰⁾

2) 블록

블록의 정의를 블록형 단독주택용지의 공급 단위로 정의하고 있어
연접한 수개의 블록을 하나의 단위로 공급할 때 제약이 발생할 수 있
으므로, 블록의 개념을 공급단위가 아니고 개발의 단위로 정의하는 것
이 바람직 할 것이다.⁵¹⁾

3) 블록별 주택 형태 배치

‘조성요령’에 의하면 블록형 택지에는 단독주택, 단독형집합주택, 공동주
택(3층 이하, 4호 이내 연립)으로 실수요자의 선호도와 자연지형 등 입지
여건에 따라 선택하여 건축할 수 있도록 하고, 세대수 범위 내로 혼재하여
건축이 가능하도록 되어 있다.⁵²⁾ 이는 단독주택(단독형집합주택 포함, 이
하 ‘단독주택 등’이라 함)과 공동주택을 혼재하여 건축할 경우 공동주택은
3층까지 건축 가능하여 블록 내 또는 인접한 단독주택 등(2층 이내)과 부
조화 내지 위화감 조성 우려가 생긴다.

실 사례로 용인죽전지구 블록형 단독주택지 내 공동주택의 경우 3층까
지 건축하면서 원형지(구릉지)에 의한 피치 못할 계획 요건에 따라 약 9미
터의 옹벽을 단독주택 필지와 대면하여 설치하게 됨에 따라 타 블록의 조
망권 침해와 환경친화적 개발취지에 어긋나는 사례가 발생하기도 한다.

따라서 지구단위계획을 통하여 블록형 주택단지 내 건립 가능한 주택형
태를 단독주택과 단독형 집합주택은 혼재 가능하도록 하고, 공동주택을 건

50) 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12, p95 참조.

우두진, 블록형 단독주택용지 조성을 위한 제도개선 방안, 충북대산업대학원,
2006. 2, p42 참조.

51) 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12, p97 참조.

52) 건설교통부, 유권해석 공공주택팀-979, 2005. 11. 23.

축할 경우에는 별도의 블록에 건축할 수 있도록 하는 것이 바람직 할 것이다. 즉, 단독주택등과 공동주택을 분리하여 별도의 위치에 집단화하는 것이 택지개발지구 내 통일성 내지 쾌적성을 제공할 것이다.

4) 단독형 집합주택

기존 지침에 블록형단독주택용지로 공급되는 단위 블록 내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유 하되 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써, 진입로·주차장 등 기반시설, 상하수도·전기·가스 등 공급처리시설, 관리시설, 어린이놀이터 등 공동이용시설의 설치·이용 및 관리상의 효율성을 제고할 수 있도록 블록단위로 주택을 집합화한 주거형태로 규정하고 있는데 택지공급가격이 일반 전원주택지에 비해 상대적으로 고가일 뿐만 아니라 인접 공동주택에 비해서도 대지지분이 커서 가격적인 위계 상 우위적 위치에 있는 택지개발지구 내 블록형 단독주택의 토지 이용 관련 경제성 및 관리의 효율성을 위하여 단독형 집합주택 단지의 개발이 바람직하나, 현 규정은 단독주택에 대해서만 집합개발을 허용하고 있어 기존 지형을 보존하는 개발방식(site responsive development)을 전제로 하면서 ZLL(Zero-Lot-Line) 방식에 의해 합벽을 전제로 한 주택개발방식을 적용한 주택의 배치형태에 따른 듀플렉스 개발방식(duplex development), 로우하우스(row house), 군집형 개발방식(clustered development)에 대한 고려가 부재하여 택지비 부담경감에 대한 고려가 필요하다.

따라서 단독형 집합주택은 블록형 단독주택용지로 공급되는 단위 블록 내에서 2세대 이상의 단독주택을 독립 또는 합벽으로 건축하여 주택은 단독 소유하되 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써, 진입로 주차장 등 기반시설의 설치 이용 및 관리상의 효율성을 제고할 수 있도록 블록단위로 주택을 집합화한 주거형태가 되도록 하여야 할 것이다.

2. 입지선정기준

입지 선정 시 구체적으로 토지이용계획 시 고려하여야 할 사항보다 조

성요령에 일반적인 기준만을 제시함으로써 좀 더 세부적인 조성 지침이 수립되어야 할 것이다.

우선 블록형 단독주택용지의 입지선정에 있어 주변 인접지역과의 조화를 도모할 필요가 있다. 특히 원형지(구릉지)의 보존과 관련하여 필지구획 단독주택지와 블록형 단독주택지의 입지선정 시 혼재하여 배치하게 되면 주택의 형태와 배치에 따른 통일성 부족과 주택 수요층의 선호를 배려하지 못하게 되는 결과를 초래할 수 있다.

또한, 연접한 주택용지의 층수를 제한하여 고층의 주택용지와 바로 연접하여서는 아니 될 것이다.

3. 밀도 및 규모

1) 수용세대수

블록당 세대수 제한 완화 여부로 조성요령에서 단위 블록당 세대수를 50세대 미만으로 제한하고 있어 소규모 개발로는 단지 전체의 보안 및 효율적 관리시설의 도입 및 운영상 채산성이 떨어지므로 100세대 이상의 블록형 주택단지도 조성할 수 있도록 하여 우수한 1군 건설업체의 참여 유도 필요성이 제기 된다.

따라서 단지의 관리효율을 기하고, 충분한 기반시설 등을 확충하기 위해서는 현재 조성요령에서 블록당 50세대 미만으로 정하고 있는 블록당 세대수 제한을 두지 말고 세대당 면적을 토대로 지구단위계획에서 블록의 규모에 따라 정할 수 있도록 조성요령 4-1의 내용을 ‘단위 블록의 수용세대수는 거주자의 공동체의식 형성, 주택건설의 사업성 확보와 단지관리 효율성 등을 감안하여 50세대 미만으로 한다. 다만, 단지 전체의 보안 및 효율적 관리시설의 도입을 위하여 필요한 경우에는 지구단위계획으로 100세대 이상으로 구획할 수 있다.’로 변경하여 규정하는 것이 바람직할 것이다. 만일 블록당 100세대 이상으로 곤란하다면, 100세대 이하로 적용하는 방안도 검토 가능할 것이다.

조성요령 4-1-2와 관련하여 원형지에 건축 가능한 주택유형을 단독형 집합주택, 3층 이하의 공동주택으로 확대해 놓고 1필지 1세대 수용을 기준으로 하는 것은 상호 모순이 될 것이다. 따라서 물리적으로 1필지 1세대 수용이 불가능한 단독형 집합주택 및 3층 이하의 공동주택은 건폐율, 용적

율에 따라 세대수를 늘려주고 공급가격의 차별화를 적용해야 할 것이다.

2) 세대수 감소 10% 범위 내 제한 완화

기존 조성요령 4-1-3 관련 ‘매수자는 자연지형 등 입지여건에 따라 개발계획으로 정한 수용세대수를 10% 범위내에서 증 또는 감할 수 있으며, 단 이 경우에는 단위 블록당 수용세대수는 50세대 미만으로 한다.’ 규정은 죽전택지개발지구의 경우, 1세대당 231~264㎡ 기준으로 필지규모와 세대수가 계획되어 있는데 감보 후 면적이 165~181㎡에 불과하여 연립주택 외에는 대안이 없는 실정이다. 이는 당초 환경친화형 전원주택 건축이라는 블록형 주택단지 도입의 취지에 맞지 않은 것으로, 세대수의 증가는 종전대로 제한하되, 감소에 대하여는 세대당 660㎡를 초과하지 않는 범위 내에서 조정가능토록 하여 좀 더 쾌적한 주거환경 조성이 가능하도록 하여야 할 것이다. 즉, 세대수가 감소하는 경우에 10%를 초과하더라도 세대당 660㎡를 초과하지 않는 범위 내에서 조정 가능하도록 하여야 할 것이다.

3) 용적율, 건폐율의 산정기준

환경친화적인 블록형 단독주택지 조성요령 4-1. 밀도와 관련하여 주택건설기준 등에 관한 규정 제8조(다른 법령과의 관계) 제1항, 건축법시행령 제3조 제1항, 용인 동백지구 택지개발사업 지구단위계획 시행지침 제66조의 관련 법령과 대비하여 검토 시 현실적으로 각 필지별 전용면적에 따라 산정하는 것이 타당하다고 보아지나, 주택건설기준 등에 관한 규정상 ‘주택단지는 하나의 대지’로 보기 때문에 도시계획시설로 결정된 도로, 광장, 공원용지 면적을 제외한 전체 부지를 대상으로 건폐율 및 용적율을 산정해야 하므로 문제점이 있음을 알 수 있다.

이는 필지를 분할하지 않는 주택단지의 경우에는 대지면적 전체에 대하여 도시계획 및 공급승인 시 제시된 용적율·건폐율 범위 내에서 건축하도록 하고, 필지를 분할하는 주택단지의 경우 단지 내 도로가 도시계획시설로 결정된 도로가 아니라 하더라도 필지분할에 따른 각 필지별 용적율·건폐율이 관련법상 범위 내 건축하면 될 것인 바, 이에 대한 명확한 유권해석이 필요하다.

4. 택지개발계획 수립 시 유의사항

1) 일반원칙

현재 블록형 단독주택지의 용도지역은 전용주거지역 또는 일반주거지역으로 결정하게 되어 있으나, 전용주거지역에서는 개별세대별로 필지가 구분되지 않으면 건축허가가 불가능하고 대지의 공유를 전제로 한 단독형 집합주택 또는 공동주택은 일반주거지역에서만 가능하다. 이에 따라 주택유형별로 용도지역을 세분화 할 필요가 있다.

따라서 블록 내 건축허용용도를 단독주택, 단독형집합주택, 3층 이하의 공동주택 중 블록별로 용도를 한정하여 공급하고 블록형 단독주택지의 용도지역은 단독주택의 경우 전용주거지역, 단독형 집합주택 및 3층 이하 공동주택의 경우 일반주거지역으로 결정한다.⁵³⁾

2) 사용검사 관련 사항 신설⁵⁴⁾

아파트처럼 획일화된 평면과 구조로 건축할 수 없고 수요자의 취향을 반영한 주문주택 형식의 건축이 불가피한 단독주택의 특성 상 각 세대별 준공 및 입주 가능해야 하나 주택사업승인의 경우 공급승인에 의한 공급일정에 따라 일괄 입주가 이루어지는 것 또한 당연하므로 동별 사용검사 승인은 인정 불가 되고 있어 이에 대한 지침을 신설하는 것이 바람직할 것이다.

따라서 주택법 시행령 제34조(사용검사 등)에 주택법 제29조제1항 단서 조항의 ‘특별한 사유’의 범위에는 환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령에 의한 블록형 주택단지를 조성하는 경우를 포함하는 것으로 신설하고 또한, 7-3. 사용검사 지침을 ‘세대수 50호 이상의 블록 또는 토지면적 20,000㎡ 이상을 확보한 사업자에 공급하는 경우로서 주택사업계획 공모에 의한 공급조건으로 승인 받은 경우에는 주택법 제29조 및 동법시행령 제34조에 의거 동별 사용검사를 받을 수 있다. 다만,

53) 건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12, p103

우두진, 블록형 단독주택용지 조성을 위한 제도개선 방안, 충북대산업대학원, 2006. 2, p48.

54) 블록당 세대수 제한 완화와 관련한 사항.

8-3. 공동이용시설 설치계획을 반영하여 승인 받은 경우에 한한다.’로 신설하되, 이는 블록당 세대수 제한 완화와 관련한 사항으로 세대수 제한 완화 방안이 채택되지 않을 경우에는 동별 사용검사의 적용기준을 20세대 이상으로 변경하는 방안을 재검토 할 수 있을 것이다.

3) 공모에 의한 공급 사항 신설⁵⁵⁾

주택공급에관한규칙 제7조 별표2의 입주자 모집 관련 사항을 ‘조적공사가 완료된 때(공모에 의한 경우 건본주택의 조적공사가 완료된 때)’로 개정하고 통상 20세대 이상 블록으로서 사업자에게 공급된 블록형 단독주택 용지는 주택사업승인 절차를 받도록 하되, 시범적으로 일정 규모의 건본주택(실제 샘플하우스)을 통한 단계적인 주문 건축이 가능하도록 공모에 의한 방법으로 입주자를 선정할 수 있도록 하여야 한다.

다만, 건본 주택에 의한 공모 방식의 난립을 예방하기 위하여 단위 블록당 50세대 이상의 블록 또는 토지면적 20,000㎡ 이상을 확보한 사업자에 공급하는 경우에 한하고 조성요령 8-3. 공동이용시설 설치계획 및 일정규모(세대수 10호당 1호의 주택수)의 건본주택 건축 및 입주자모집공고 방법에 대하여 주택사업승인을 받은 경우에는 공모에 의한 방법으로 입주자를 선정하여 공급할 수 있도록 제한적으로 도입하는 것이 바람직 할 것이다.

따라서 7-4. 공모에 의한 공급 신설로 ‘세대수 50호 이상 또는 면적 20,000㎡ 이상을 확보한 사업자에 공급하는 경우로서 8-3. 공동이용시설 설치계획 및 일정 규모의 건본주택 건축 및 입주자모집공고 방법에 대하여 주택사업승인을 받은 경우에는 공모에 의한 방법으로 입주자를 선정하여 공급할 수 있다. 다만, 일정 규모라 함은 10호당 1호의 건본주택수를 말한다.’로 신설하여 규정하는 것이 바람직 할 것이다.

5 지구단위계획 수립 시 유의사항

1) 규제요소별 계획기준

용인죽전지구 블록형 단독주택지 내 연립주택의 경우 3층까지 건축하면서 약 9미터의 용벽을 설치함에 따라 타 블록의 조망권 침해, 환경친화적

55) 블록당 세대수 제한 완화와 관련한 사항.

개발취지에 어긋나는 사례가 발생함에 따라 블록 내 또는 인접한 단독주택 등(2층 이내)과 부조화 내지 위화감 조성 등의 우려가 발생하게 되는바, ‘공동주택으로 건축하고자 할 경우에는 자연지형적으로 분리되어 있어 경관을 해치지 않을 경우에 제한적으로 동일 블록 내 단독주택과 단독형 집합주택을 혼재하여 건축할 수 있다.’ 및 ‘사면경사를 이용한 주택배치가 권장되는 블록에서는 공동주택의 배치를 가급적 하지 않도록 한다.’ 처럼 공동주택의 건축제한 지침 8-2-1의 추가 조항을 신설함이 바람직 할 것이다.

제 5 장 결 론

제 1 절 연구결과의 요약

현재 우리나라의 주택공급 실정과 관련하여 주택보급률이 지속적으로 증가함에 따라 양적인 문제가 해결되어 가는 이 시점에 앞으로 양질의 주거서비스, 이웃과의 커뮤니티 교류 등의 주택의 질적인 문제공간과 되어서는 아니 될 것이다. 그러나 지금도 획일적인 공간구성을 가진 아파트의 형태와 주택의 공급문제 중 차선택으로 거론되어온 다세대 및 연립주택 형태의 공급방식은 환경친화적인 주택수요의 요구에 여전히 부합하지 못하고 양호한 단독주택지의 멸실과 함께 계속하여 공급되어 오고 있다.

이는 개별 필지단위의 단독주택지 수요와 공급으로 이어졌으나 사업주체의 영세성, 개별관리로 인한 관리상의 미흡, 생활편익기반시설의 미비, 주민 커뮤니티시설의 부재란 문제점 발생으로 실제 쾌적한 전원형 주거생활을 영위하는데 많은 어려움이 있다고 할 수 있다.

따라서 본 연구 대상인 공동주택의 장점과 전원형 단독주택지의 단점을 보완한 택지개발지구 내 블록형 단독주택지의 주택 수요와 공급이 지속적으로 증가할 것으로 예상되나, 현재 블록형 단독주택지의 조성에 관련한 제도는 국내 조성된 실태와 현황에서와 같이 토지이용계획상의 구획 및 입지, 조성요령의 불합리성, 블록 공급에 대한 원칙 및 경제성 고려 검토, 주택 수요자의 주거서비스 확충 방안 사전 고려 관련 문제처럼 단독주택지 공급 시 단독주택의 특성을 고려하지 못한 공동주택 잣대의 공급기준 등으로 문제점들이 드러나고 있다.

결국 이러한 문제점의 근본적인 원인은 환경친화적인 주택 수요에 부응하기 위하여 블록형 단독주택지의 공급이 고려되었으나, 공급 전 단독주택지의 유형을 충분히 고려한 관계법령의 사전 정비 없이 공급이 진행되었고 세부적인 계획기준의 정립도 미비하였기 때문이다. 또한, 그러한 관계 법령 및 조성요령의 문제점이 드러남에도 불구하고 조속히 개선되지 못하는 속도에도 문제가 있기 때문이다.

이에 본 연구는 이러한 택지개발지구 내 블록형 단독주택지의 조성시 문제점을 해결하기 위해 조성 관련 법령과 조성요령의 제도를 파악

하고 국내 사례를 통한 조성실태를 조사 및 검토하여 조성 시 제도상의 문제점 도출과 개선방안을 제시하였으며, 해외 우수 사례를 통해 우수한 계획기준과 제도 등의 시사점을 파악하여 개선할 수 있는 방안을 제시하였다.

이에 따라 블록형 단독주택지 조성 관련 개선 방안을 개발방식의 개선방안, 조성 관련 제도 및 조성요령의 개선방안으로 구분하고 아래의 내용 및 <표5-1>, <표5-2>로 요약하여 제시하고자 한다.

첫째, 개발방식의 개선방안의 문제점은 양질의 주거서비스의 확보 차원에서 볼 때 커뮤니티 시설의 부재가 나타날 수 있는 바, 합리적이고 지속가능한 세부적인 규정을 조성요령에 보완하고 관계법령 등을 정비하여 준용토록 하여야 할 것이다.⁵⁶⁾

둘째, 블록형 단독주택용지 조성 관련 제도의 정비와 관련하여 쟁점 사항 및 종전 사항에 대한 개선방안을 제시하면 <표5-1>과 같다.

56) 우두진, 블록형 단독주택용지 조성을 위한 제도개선 방안. 충북대산업대학원, 2006. 2, p 52.

<표5-1> 블록형 단독주택지 조성 관련 제도 개선방안

구 분	쟁점사항 / 종전	개선안(案)
주차장면적기준	주택건설기준 등에 관한규정 제 27조 제1항에 ‘주택단지’로 명시되어있고, 지자체 주차장 설치 및 관리 조례는 단독주택 기준이 명시되어 있어 상호 상충	필지분할 전제로 개발되는 블록형 단독주택지 경우 주택사업 준공 후 분할되는 주택 기준으로 주차장 관련법규 적용
조경면적기준	주택건설기준 등에 관한 규정 제 29조 (조경시설 등) ① 공동주택을 건설하는 주택단지에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적 (공동주택의 1층에 주민의 공동시설로 사용하는 피로티를 설치하는 경우에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적에서 그 단지면적의 1백분의 5를 초과하지 아니하는 범위 안에서 피로티 면적의 2분의 1에 해당하는 면적을 공제한 면적)의 녹지를 확보하여 공해방지 또는 조경을 위한 식재 기타 필요한 조치를 하여야 한다. ② (생략) ③ (생략)	주택건설기준 등에 관한 규정 제29조 (조경시설 등) ① 공동주택을 건설하는 주택단지에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적(공동주택의 1층에 주민의 공동시설로 사용하는 피로티를 설치하는 경우에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적에서 그 단지면적의 1백분의 5를 초과하지 아니하는 범위 안에서 피로티 면적의 2분의 1에 해당하는 면적을 공제한 면적)의 녹지를 확보하여 공해방지 또는 조경을 위한 식재 기타 필요한 조치를 하여야 한다. ② (생략) ③ (생략) ④ 단독주택을 건설하는 주택단지는 건축법 및 지자체의 조례에 따라 그 조경면적을 설치하여야 한다. (신설)

<뒷면계속>

<계속>

구 분	쟁점사항 / 종전	개선안(案)																																																			
공급 방법 57)	7. 택지개발계획 수립 시 유의사항 7-1. 일반원칙 (생략) 7-2. 공공시설 설치계획 (생략) 7-3. (신설)	7. 택지개발계획 수립 시 유의사항 7-1. (생략), 7-2. (생략) 7-3. 공모에 의한 공급(신설) 세대수 50호 이상 또는 면적 20,000㎡ 이상을 확보한 사업자에 공급하는 경우로서 8-3. 공동이용시설 설치계획 및 일정규모의 건본주택 건축 및 입주자모집 공고 방법에 대하여 주택사업승인을 받은 경우에는 공모에 의한 방법으로 입주자를 선정하여 공급할 수 있다. 다만, 일정규모라 함은 10호당 1호의 건본주택수를 말한다.																																																			
	주택공급에관한규칙 제7조 ②사업주체가 다음 각호의 요건을 갖춘 경우에는 건축공정이 별표2의 규정에 의한 공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다. 1.(생략) 2.(생략) [별표 2]입주자 모집을 할 수 있는 건축공정(제7조 관련)	주택공급에관한규칙 제7조 ② (생략) 1. (생략) 2. (생략) [별표 2] (생략)																																																			
	<table><tr><th rowspan="3">구분</th><th colspan="4">건축공정</th><th rowspan="3">연립주택 다세대주 택 및 단독 주택</th></tr><tr><th colspan="4">아파트</th></tr><tr><th>제7조 제1항 단서의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우</th><th>제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우</th><th>제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우</th><th>제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우</th></tr><tr><td>분양주택</td><td>전체 층수의 1/2이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때</td><td>전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때</td><td>전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때</td><td>전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때</td><td>조적공사가 완료된 때 (공모에 의한 경우 건본주택의 조적공사가 완료된 때)</td></tr><tr><td>임대주택</td><td>상동</td><td>상동</td><td>상동</td><td>상동</td><td>미장공사가 완료된 때</td></tr></table>	구분	건축공정				연립주택 다세대주 택 및 단독 주택	아파트				제7조 제1항 단서의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	분양주택	전체 층수의 1/2이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	조적공사가 완료된 때 (공모에 의한 경우 건본주택의 조적공사가 완료된 때)	임대주택	상동	상동	상동	상동	미장공사가 완료된 때	<table><tr><th rowspan="3">구분</th><th colspan="4">건축공정</th><th rowspan="3">연립주택 다세대주 택 및 단독 주택</th></tr><tr><th colspan="4">아파트</th></tr><tr><th>제7조 제1항 단서의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우</th><th>제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우</th><th>제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우</th><th>제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우</th></tr><tr><td>분양주택</td><td>전체 층수의 1/2이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때</td><td>전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때</td><td>전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때</td><td>전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때</td><td>조적공사가 완료된 때 (공모에 의한 경우 건본주택의 조적공사가 완료된 때)</td></tr><tr><td>임대주택</td><td>상동</td><td>상동</td><td>상동</td><td>상동</td><td>미장공사가 완료된 때</td></tr></table>	구분	건축공정				연립주택 다세대주 택 및 단독 주택	아파트				제7조 제1항 단서의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	분양주택	전체 층수의 1/2이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	조적공사가 완료된 때 (공모에 의한 경우 건본주택의 조적공사가 완료된 때)	임대주택	상동	상동	상동	상동
구분	건축공정				연립주택 다세대주 택 및 단독 주택																																																
	아파트																																																				
	제7조 제1항 단서의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우																																																	
분양주택	전체 층수의 1/2이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	조적공사가 완료된 때 (공모에 의한 경우 건본주택의 조적공사가 완료된 때)																																																
임대주택	상동	상동	상동	상동	미장공사가 완료된 때																																																
구분	건축공정				연립주택 다세대주 택 및 단독 주택																																																
	아파트																																																				
	제7조 제1항 단서의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조 제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우																																																	
분양주택	전체 층수의 1/2이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 골조공사가 완성된 때	조적공사가 완료된 때 (공모에 의한 경우 건본주택의 조적공사가 완료된 때)																																																
임대주택	상동	상동	상동	상동	미장공사가 완료된 때																																																

<뒷면계속>

57) 블록당 세대수 제한 완화와 관련한 사항. 세대수 완화방안이 채택되지 않을 경우 공모에 의한 공급방법의 적용기준을 20세대 이상으로 변경하는 방안을 재검토할 수 있을 것이다.

<계속>

구 분	쟁점사항 / 종전	개선안(案)
동별 사용 검사 58)	주택법 제29조(사용검사 등) ① 사업주체는 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장(국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 사업주체인 경우와 대통령령이 정하는 경우에는 건설교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 사업계획승인조건의 미이행 등 특별한 사유가 있어 사업을 완료하지 못하고 있는 경우에는 완공된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 있다. 주택법시행령 제34조 (사용검사 등) ① 법 제29조제1항 본문에서 ‘대통령령이 정하는 경우’라 함은 제15조제4항 각호에 해당하여 건설교통부장관으로부터 사업계획의 승인을 얻은 경우를 말한다.(이하 생략) ⑤(신설)	주택법시행령 제34조 (사용검사 등) (생략) ⑤ 법 제29조제1항 단서조항의 ‘특별한 사유’의 범위에는 환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령에 의한 블록형 단독주택용지를 조성하는 경우를 포함한다.(신설)
	[환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령] 7. 택지개발계획 수립 시 유의사항 7-1. 일반원칙 (생략) 7-2. 공공시설 설치계획 (생략) 7-3. (신설) 7-4. (신설)	7. 택지개발계획 수립 시 유의사항 7-1. (생략), 7-2. (생략) 7-3. (신설) 7-4. 사용검사(신설) 다음의 경우에는 주택법 제29조 및 동법시행령 제34조에 의거 동별 사용검사를 받을 수 있다. 다만, 8-3. 공동이용시설 설치계획을 반영하여 승인 받은 경우에 한한다. - 세대수 50호 이상의 블록 또는 토지면적 20,000㎡ 이상을 확보한 사업자에 공급하는 경우로서 주택사업계획으로 공모에 의한 공급조건으로 승인 받은 경우

<뒷면계속>

58) 블록당 세대수 제한 완화와 관련한 사항. 세대수 완화방안이 채택되지 않을 경우에는 동별 사용검사의 적용기준을 20세대 이상으로 변경하는 방안을 재검토 할 수 있을 것 이다.

<계속>

구 분	쟁점사항 / 종전	개선안(案)
단독주택 관리조항 부재 (증개축등) ⁵⁹⁾	각 세대별로 증개축 및 대수선 또는 리모델링이 불가피한 단독주택에 대하여 공동주택단지를 기준으로 적용할 경우, 각 세대별 주택관리가 불가능하여 단독주택 고유의 독립성을 유지, 보장할 수 없는 문제점 발생	필지분할을 전제로 개발되는 블록형 주택단지의 경우, 주택사업 준공 후 분할되는 주택을 기준으로 증개축 등 단독주택의 관리업무는 건축법 및 지자체 조례 등에 따라 적용하면 될 것임
택지지구내 단독주택에 지역난방 도입 검토	집단에너지사업법 제6조 (열생산시설의 신설 등의 허가 등) ① 공급대상지역 안에서 대통령령이 정하는 기준이상의 보일러 등 열생산시설을 신설·개설 또는 증설하고자 하는 자는 산업자원부장관의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 할 때에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다. 집단에너지사업법 시행령 제8조(신설 등의 허가를 받아야 하는 열생산시설) 법 제6조제1항 본문의 규정에 의한 신설·개설·증설의 허가를 받아야 하는 열생산시설은 다음 각호와 같다. 1. 지역냉난방사업이 시행되는 공급대상지역안의 다음 각목의 1에 해당하는 열생산시설 가. 주택법 제2조제2호의 규정에 의한 공동주택(다세대주택을 제외한다)에서 사용되는 보일러	집단에너지사업법 제6조 (열생산시설의 신설 등의 허가 등) ① (생략) 집단에너지사업법 시행령 제8조(신설 등의 허가를 받아야 하는 열생산시설) (생략) 1. (생략) 가. 주택법 제2조제2호의 규정에 의한 공동주택(다세대주택을 제외한다)에서 사용되는 보일러 나~라 (생략) 마. 공익사업에 의한 택지개발사업지구 중 사업면적이 3,300,000㎡ 이상인 경우로서 가. 이외의 단독주택에서 사용되는 보일러 (신설)

<표5-1 끝>

59) 단독주택을 공동주택과 같은 기준으로 증개축 등을 규제하는 것은 제도적 미비사항으로 관련법 개정으로 보완하여야 할 사항이다. 주택법 제42조(공동주택의 관리 등) 관련

셋째, 블록형 단독주택지 조성요령과 관련하여 종전 사항에 대한 개선방안을 제시하면 <표5-2>와 같다.

<표5-2> 블록형 단독주택용지 조성요령 개선방안⁶⁰⁾

구 분		쟁점사항 / 종전	개선안(案)
4.밀도 및 규모	4-1-1 수용 세대수	단위 블록의 수용세대수는 거주자의 공동체의식 형성, 주택건설의 사업성 확보와 단지관리의 효율성 등을 감안하여 50세대 미만으로 한다.	단위 블록의 수용세대수는 거주자의 공동체의식 형성, 주택건설의 사업성 확보와 단지관리의 효율성 등을 감안하여 50세대 미만으로 한다. 다만, 단지 전체의 보안 및 효율적 관리시설의 도입을 위하여 필요한 경우에는 지구단위계획으로 100세대 이상으로 구획할 수 있다 ⁶¹⁾ .
	4-1-3 수용 세대수	매수자는 자연지형 등 입지여건에 따라 개발계획으로 정한 수용세대수를 10% 범위내에서 증 또는 감할 수 있으며, 단 이 경우에는 단위 블록당 수용세대수는 50세대 미만으로 한다.	매수자는 자연지형 등 입지여건에 따라 개발계획으로 정한 수용세대수를 10% 범위내에서 증가할 수 있으며, 감소하고자 할 경우에는 세대당 660㎡을 초과하지 않는 범위 내에서 조정할 수 있다.
7.택지 개발 계획 수립 시 유의 사항	7-3 7-4 (신설)		7-3 공모에 의한 공급(신설) 7-4. 사용검사(신설) ⁶²⁾

60) <표5-2> 본 연구 블록형 단독주택용지 조성요령 개선방안 이외의 개선 방안 내용은 하기의 단행본 및 논문 참조.

건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004. 12, p95.

우두진, 블록형 단독주택용지 조성을 위한 제도개선 방안, 충북대산업대학원, 2006. 2, p52.

61) 만일 블록당 100세대 이상으로 곤란하다면, 100세대 이하로 적용하는 방안이 검토 되 어야 할 것이다.

구 분		쟁점사항 / 종전	개선안(案)
8.지구 단위 계획 수립 시 유의 사항	8-2 규제 요소별 계획 기준	8-2-1 공동주택의 건축제한 공동주택으로 건축하고자 할 경우에는 동일층이 4호 이내로 연립되도록 한다.	8-2-1 공동주택의 건축제한 - 공동주택으로 건축하고자 할 경우에는 동일층이 4호 이내로 연립 되도록 한다. - 공동주택으로 건축하고자 할 경우에는 자연지형적으로 분리되어 있어 경관을 해치지 않을 경우에 제한적으로 동일 블록 내 단독주택과 단독형 집합주택을 혼재하여 건축할 수 있다.(신설) - 사면경사를 이용한 주택배치가 권장되는 블록에서는 공동주택의 배치를 가급적 하지 않도록 한다.(신설)

62) 본 연구 제5장 결론 제1절 연구결과의 요약, p89, <표5-1> 블록형 단독주택지 조성 관련 제도 개선방안 공통사항.

제 2 절 연구의 결론

블록형 단독주택지 조성과 관련하여 초기 단계에 있는 국내 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 조성사례를 파악하여 문제점을 도출해 본 결과 첫째, 택지개발지구 지구단위계획과 관련하여 초기 토지이용계획의 수립과정에서 원형지(구릉지)의 물리적 환경을 충분히 고려한 계획 수립과 형평성을 고려하되 다양한 주택수요의 주거서비스 확충을 위하여 주택 위계상 배치를 간과하지 않도록 보다 세부적인 계획기준 확립이 요구되었다.

둘째, 블록형 단독주택지 조성 관련 법령 등도 일정 규모 이상의 블록형 단독주택지 공급 시 단독주택의 특성을 고려하지 못하고 공동주택 관련 법령을 적용하게 되어 상호 상충되는 면이 발생하고 있어 단독주택지를 고려한 현행 관계 법령의 개정 및 신설이 조속히 이루어져야 할 것이다.

셋째, 환경친화적인 블록형 단독주택지 조성요령 지침의 목적은 크게 전체적인 조성 취지에 부합하나 이에 따른 세부적인 지침이 매우 미비한 상태이다. 이런 원인으로 발생하는 여러 가지 문제점들은 반드시 개선되어야 할 사항이며 특히, 이 가운데 많은 문제점의 원인으로 파악된 근거 없이 모호한 블록 내 세대수 제한의 문제점은 가장 시급한 사안으로 조속히 검토 및 개선되어야 할 것이다.

왜냐하면 현재 이러한 문제점들은 결과적으로 주택 수요자 측면에서 주거서비스 관련 시설의 확충 미비와 비용증가의 원인이 되고 있을뿐더러, 공급자 측면에서도 제도상의 미비로 인한 피할 수 없는 인허가의 어려움으로 나타나고 있기 때문이다.

그리고, 해외 우수 사례에서 보았듯이 초기 단계 마스터플랜의 지속가능성을 위한 제도의 정립과 특히, 조성 후 여러 가지 형태의 단지규정 등을 통하여 주민 스스로 통일된 경관 등을 유지할 수 있도록 제도화한 점에 대하여 많은 시사점을 보여주는 바, 향후 우리나라도 민간의 자율적인 참여를 유도할 수 있는 지속가능성 관련 규정을 제도화하는 것이 바람직 할 것이다.

제 3 절 연구의 한계점 및 향후 연구 과제

초기 단계의 블록형 단독주택지에 대한 연구와 사례들이 아직은 많지 않은 상황에서 이번 연구를 통해 작게나마 개선방안을 제시함으로써 앞선 연구에 이어 향후 블록형 단독주택용지 관련 제도 개선에 조금이라도 본 연구가 보탬이 되었으면 한다.

그리고 본 연구는 조성 관련 제도 개선을 주안점으로 하여 연구되었기에 블록형 단독주택의 제도와 사례연구 및 공급자 입장의 연구 내용에 가까울 수도 있다. 그러기에 쾌적한 주거서비스를 추구하는 수요자 입장에서의 연구 측면으로는 많은 아쉬움으로 남는다.

앞으로 환경에 대한 문제의 심각성 대두와 쾌적한 자연환경 범주 내에 거주를 희망하는 주택시장의 환경변화가 예상됨에 따라 환경친화적인 블록형 단독주택 수요의 점진적 증가와 그 증가에 따른 공급도 발맞춰 늘어날 것으로 예견된다.

따라서 블록형 단독주택지 조성 시 관련제도 개선 외에도 조성 제도의 체계화, 조성의 활성화, 선택 가능한 다양한 모듈화 및 조성 후 지속가능성 등을 위하여 향후 연구되어야 할 과제들이 수없이 많을 것이다. 이에 추가적 연구과제를 몇 가지 기술하면 첫째, 제도 정비 및 체계화를 바탕으로 공급주체의 활성화 방안에 대한 연구가 필요할 것이다.

둘째, 수요계층의 다양화이다. 사회적 특수계층의 주택수요만을 고려하지 않도록 블록형 단독주택의 다양한 수요자 측면에서 방안이 연구되어야 할 것이다. 단, 단독주택의 대지지분 과다로 가격에 많은 영향을 받는다면, 일반적으로 밀도를 높이고 가격을 낮추어 수요계층을 다양화 할 수 있는 방법도 있을 것이다. 하지만 단독주택이란 주택 유형의 특성을 고려하여 밀도를 높이는 방법보다는 우리나라 실정에 맞는 수요자 금융제도측면의 연구 및 이에 따른 다각도의 연구가 되어야 할 것이다.

셋째, 마지막으로 지역의 특성과 관련한 경관의 통일성, 친환경적 요소 적용과 관련한 세밀한 제도화, 조성 후 지속가능성 등에 많은 무게를 두어야 할 것이며, 공적 또는 사적공간을 아울러 쾌적한 주거서비스

를 향유할 수 있도록 보다 많은 연구가 이루어져야 할 것이다.

참고문헌

1. 학위논문

- 강경호, “블록형 집합주택의 발전과정과 우리나라에서의 정착화 방안 연구”, 중앙대학교 대학원, 박사학위논문, 2004.
- 강선준, “택지개발지구 단독주택용지 지구단위계획의 개선방안에 관한 연구”, 서울시립대 도시과학대학원, 2005.
- 김상희, “전원주택단지 개선 방안에 관한 연구”, 건국대 부동산대학원, 2004.
- 김수연, “생태공원 조성이 인근 아파트 가격에 미치는 영향”, 건국대학 원, 2006.
- 김영희, “미국의 뉴어바니즘 특성에 관한 연구”, 서울시립대 대학원, 2005.
- 김학도, “도시근교주택단지 개발방안에 관한 연구”, 건국대 부동산대학 원, 2005.
- 신만석, “전원주택지의 개발특성 및 계획방향에 관한 연구”, 명지대 대 학원, 1999.
- 오병현, “단독주택 주거단지의 주거환경 개선에 관한 연구”, 호남대 행 정대학원, 2002.
- 우두진, “블록형 단독주택용지 조성을 위한 제도개선 방안”, 충북대 산 업대학원, 2006.
- 이경민, “집합주거 내에서의 커뮤니티 활성화에 관한 연구”, 건국대 건 축전문대학원, 2006.
- 장현덕, “생태주거단지 조성기법의 적용사례에 관한 연구”, 세명대 대 학원, 2006.

2. 학술논문

- 김경배, “서구의 지속가능한 도시건축 이념과 실천사례”, 대한건축학회 지 제47권 제12호, 2003.
- 김백수, “택지지구 내 단독주택단지 공간특성 변화에 관한 연구”, 대한 건축학회지 제26권 제1호, 2006.
- 김영환, “영국의 지속가능한 주거지 재생계획의 특성”, 대한국토·도시 계획학회지 「국토계획」 제35권 1호, 2001.
- 김윤수, “일반주택지 가구구획 개선에 관한 기초 연구”, 한국토지공사 토지개발기술 제13권 제1호, 2000.
- 김정호, “주택시장: 수요변화와 전망, 그리고 대책”, 한국토지공사 토지 개발기술 제13권 제1호, 2000.
- 김현수, “블록형 단독주택단지 공급 활성화를 위한 제도개선에 관한 연구”, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제35권 6호 2000.
- 김행중, “도시토지의 개발수요와 산지·구릉지개발 제도개선”, 한국토 지공사 토지연구 15권 1호, 2004.
- 류중석, “단독주택지의 계획 및 개발방향”, 한국토지공사 토지개발기술 제13권 제1호, 2000.
- 박인석, “교외형 단독주택지 개발 현황과 방향”, 한국토지공사 토지개 발기술 제13권 제1호, 2000.
- 배순석, “PUD란 무엇인가?”, 국토개발연구원, 1989.
- 송영달, “자연지형을 활용한 산지·구릉지의 단지조성기법”, 한국토지 공사 토지개발기술 제11권 제4호, 2002.
- 이광훈, “선진국의 단독주택단지 개발환경과 한국적 운용방안”, 한국토 지공사 토지개발기술 제13권 제1호, 2000.
- 이동은, “저층집합주거의 국내 활성화방안 검토에 관한 연구”, 한국도 시설계학회 춘계학술발표대회 제4분과 주택/단지계획, 2006.
- 이정형, “블록형 단독주택지의 활성화를 위한 조성지침개선에 관한 연 구”, 한국도시설계학회 추계학술발표대회 제4분과 공동주택/단 지계획, 2005.
- 정재용, “단독주택지 블록 및 필지 패턴의 개발실태와 개선방안 연구”, 한국도시설계학회 제7권 제4호 통권 제25호, 2004.

3. 단행본

건설교통부, 신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구, 2004.
 대한민국정부, 제4차 국토종합계획(2000~2020), 1999.
 발레리 줄레조 지음·길혜연 옮김, 아파트 공화국, 후마니타스, 2007.
 주택산업연구원, 캐나다 주택금융공사, 환경친화적 도시근교 주거단지
 개발기법, 2000.
 주택산업연구원, 도시공동화 방지 및 직주근접을 위한 신주거형 주택모
 델 개발 연구보고서, 2005.
 한국토지공사, 신수요에 부응한 전용단독주택지 조성방안에 관한 연구,
 2000.
 한국토지공사, 환경친화적 산지·구릉지 개발기법 연구, 2000.

4. 기타자료

건설교통부, 택지개발업무처리지침, 별표5 환경친화적인 블록형 단독주
 택용지 조성요령(부록), 2007. 1. 26
 한국토지공사, 화성 동탄지구 택지개발사업 제 1 종 지구단위계획 시행
 지침, 2006.

5. 해외자료

<http://www.communities.gov.uk>

Chapter 1: The need for better housing design
 Chapter 2: Understanding the context
 Chapter 3 (1): Creating a movement framework
 Chapter 3 (2): Managing the traffic
 Chapter 4: Housing mix and neighbourhood
 Chapter 5 (1): Housing layout and urban form
 Chapter 5 (2): Block Dimensions
 Chapter 5 (3): Setbacks
 Chapter 5 (4): Accommodating parking

Chapter 6: Space in and around the home

Chapter 7: Thoroughness in design

Case study: Poundbury, Dorchester, Published September 2001.

<http://www.dorsetforyou.com>

West Dorset District Council, Poundbury Development Brief, 2006.

<http://www.planning.saccounty.net/housing-information/sacramento-county-housing-element/>

Sacramento County Housing Element, 2005.

<http://www.egplanning.org>

Elk Grove General Plan Housing Element 2007.

<http://www.hel.fi/static/ksv/julkaisut/eco-viikki>

City of Helsinki Ministry of the Environment, Eco-viikki Aims, Implementation and Results, 2005.

6. 웹사이트

건설교통부, www.moct.go.kr

대한주택공사, www.jugong.co.kr

드림사이트코리아, www.dreamsitekorea.com

미국, Sacramento County,

www.planning.saccounty.net/housing-information/sacramento-county

미국, Elk Grove City, www.egplanning.org/gp_zoning/general_plan/,

법 제처, www.moleg.go.kr

영국지역정부, www.communities.gov.uk,

영국 Dorset, www.dorsetforyou.com

핀란드, 헬싱키, www.hel.fi

핀란드, Tekes, National Technology Agency, www.tekes.fi/eng

한국토지공사, www.iklc.co.kr

KBS, www.kbs.co.kr

ABSTRACT

A Study of the Improvement Plans related to the
Constructions of Block-typed Detached Housing Complex

nyHbK
etataM
tuplE
etataG
ytisregul

Most of common type of housing provided in Korea is still an apartment although more than half of Korean people already live in apartment. Row Housing and Multi-Family Housing are also important parts of Korean housing market in that they meet the needs of housings for Korean common people, but it is existing status that they are provided with the disappearance of fine Block-typed Detached Housing site because of confusional provisions fluctuating regulation restriction and mitigation. Throughout the process above, the residential environment of urban center gets worse revealing the problems of overpopulation, security, parking, sunshine, and lack of infrastructure such as roads, in the connection with “irreversibility”, the characteristics of real estate. The residential of environment of detached housing complex in Korea suffer from the problems of the lack of city infrastructure, parking war in the side street, and the lack of adjacent park district

However, the most people in Korea say that the apartment is the most comfortable type of housing, but the detached housing is the most desirable type of housing.

Therefore, in the end, housing will be “an object to live” rather than “an object to invest” by the time that the quantitative problem of housing are solved because of continuous increase of the diffusion rate of housing. Suburban-style housing came out as a result of Post-urbanization due to the increase of the needs for eco-friendly housing, the increase of annual income, the increase of cars in use, the increase of home workers, and the execution of 5-day work week.

However, it has much difficulty to lead the pleasant rural life, which is an original ideal goal of suburban-style housing because of the problems followed by the lot-based developments of detached housing site, including a small-scale enterprise as a land developer, a small-scale land development, the issue related to ownership transference, the insufficient management due to individual management, the lack of social infrastructure and convenient facilities, and the absence of residential community.

Hence, with the vague expectations and sponsors on the new residential environment caused by the reasons above, the interests in provision and development of Block-typed Detached Housing site within Land Development District, where the social infrastructure and convenient facilities are well-planned and constructed as well as natural residential environment are embedded by the complements of the problems of lot-based developments of detached housing site and monolithic planning of residence district, have been greatly increased.

However, in the early stages of its development and construction, Block-typed Detached Housing site within Land Development

District also has been revealing several issues in that it is difficult to invent its peculiarity. It implicates that the current guidelines on construction of Block-typed Detached Housing site show its limitations by indicating the minimal guidelines that are not reflected the needs for actual user of housing and the advantage of the developments.

Therefore, the study in this thesis will diagnose the problems and issues revealing in the current guidelines on construction of Block-typed Detached Housing site. Throughout the diagnosis, this study will grope the improvement plans in the planning Block-typed Detached Housing site for the purpose of suggesting clearer guidelines and systems, which alternately aims to lead the construction of eco-friendly Block-typed Detached Housing site.

