



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

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

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



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

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

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩士學位論文

타운하우스 수요자 선호도
특성에 관한 연구

- 죽전 택지개발지구 중심으로 -



2010年

HANSUNG
UNIVERSITY

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

李 容 碩

碩士學位論文
指導教授 閔太郁

타운하우스 수요자 선호도
특성에 관한 연구
- 죽전 택지개발지구 중심으로 -

A Study on Characteristics of Preference in Town House
Users
-Centering on Jukjeon Land Development District-

2009年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

李 容 碩

碩 士 學 位 論 文

指導教授 閔太郁

타운하우스 수요자 선호도

특성에 관한 연구

- 죽전 택지개발지구 중심으로 -

A Study on Characteristics of Preference in Town House
Users

-Centering on Jukjeon Land Development District-

위 論文을 不動產學 碩士學位 論文으로 提出함

2009年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

李 容 碩

李容碩의 不動産學 碩士學位論文을 認准함

2009年 12月 日



審査委員長 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

감사의 글

이렇게 논문을 끝내고 2년간의 대학원 생활을 떠 올려보니 지난 기억들이 주마등처럼 지나갑니다.

훌륭한 교수님들과 함께 지낸 2년이라는 시간은 참으로 고맙고, 소중한 시간들이었습니다.

특히 물심양면으로 보살펴주신 신창득 교수님, 항상 변치 않는 모습으로 묵묵히 지켜봐주신 이용만 교수님, 논문은 어떻게 되어가냐며 늘 걱정해주시던 민태욱 교수님께 다시 한번 고개숙여 감사의 말씀 드립니다.

논문을 쓰면서 집에 일찍 가지 못해 매일 전화로 “아빠 언제와? 밥 먹구 해야해.”라고 말해주던 세상에서 가장 사랑하는 아들 병욱이, 아직 말을 잘하지 못하지만 어리숙한 목소리로 “아빠 사랑해요”라고 말해주던 세상에서 가장 사랑하는 딸 혜인이, 퇴근 후에 애들을 혼자 보느라 애쓴 집사람에게도 늘 고맙고 미안하다는 말을 전합니다.

또한, 금번 논문을 위해 같이 밤을 새가며 검토하고 의견을 내주신 동대학원 21기 김보현 선배님, 항상 웃어주며 옆을 지켜주신 오규상이사님께도 더불어 감사의 말씀을 드리며, 또한 설문을 위해 함께 애써준 다인개발 김혜경 과장님, 백민정 대리님에게도 진심으로 감사를 드립니다.

마지막으로 어려운 사업환경에서 고군분투하시는 신창득 교수님의 성공적인 사업을 기원하며 함께해주신 모든분들께 감사드립니다.

2009년 12월 어느날 저녁

이 용 석 배상

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	2
제 2 절 연구의 방법 및 범위	4
1. 연구의 방법	4
2. 연구의 범위	5
제 2 장 주택시장과 주거수준의 변화	7
제 1 절 주택시장의 변화	7
1. 주택수요의 증감	7
2. 아파트 분양시장의 변화	8
3. 민간의 자율성 확대	9
제 2 절 주거수준의 변화	10
1. 주거유형	10
2. 주택규모	10
3. 소유형태	11
4. 주택의 질	12
제 3 절 주거 환경의 변화	13
1. 사회적 변화	13
2. 경제적 변화	14
3. 시장성의 변화	15
4. 주택시장의 차별화	16
5. 라이프 스타일의 변화	16
6. 소비자 트렌드의 변화	17

제 3 장	타운하우스에 대한 이론적 고찰	19
제 1 절	개념의 정리	19
1.	타운하우스의 개념	19
2.	타운하우스의 유형	20
제 2 절	타운하우스의 특성 및 필요성	31
1.	타운하우스의 특성	31
2.	타운하우스의 필요성	34
제 3 절	타운하우스 수요 특성에 관한 고찰	39
1.	타운하우스에 대한 인지도	39
2.	타운하우스의 입지조건	41
3.	타운하우스에 대한 입주의향 및 조건	43
4.	타운하우스 구입시 영향을 미치는 요인	47
제 4 절	국내 타운하우스 조성 사례	49
1.	남양주 평내지구 내 블록형 단독주택지	49
2.	용인 죽전 택지개발지구 내 블록형 단독주택지	52
3.	용인 동백 택지개발지구 내 블록형 단독주택지	53
4.	화성 동탄 택지개발지구 내 블록형 단독주택지	56
제 4 장	타운하우스 수요자에 대한 실증연구	59
제 1 절	실증연구의 개요	59
1.	조사목적, 내용	59
2.	조사 응답자의 특성	60
제 2 절	실증연구의 분석	62
1.	전체 수요자 대상 분석	62
2.	연령대별 분석	65
3.	주거 종류에 대한 분석	69
4.	거주지 거리별 분석	74
5.	거주지 평형별 구성	77
6.	거주지 가격대별 분석	81

7. 관심형태의 분석	85
8. 구입의사에 따른 분석	89
제 3 절 분석결과의 종합	95
1. 전체 수요자 특성	95
2. 연령대 특성	95
3. 주거 종류에 따른 특성	96
4. 주거지와외 거리 특성	97
5. 거주지 가격대 특성	98
6. 거주지 평형대 특성	99
7. 관심형태 특성	100
8. 구입의사의 특성	101
 제 5 장 결론	 103
제 1 절 연구결과의 요약	103
제 2 절 연구의 결과	105
제 3 절 연구의 한계점 및 향후 연구과제	106
 【참고문헌】	 107
 ABSTRACT	 110

【 표 목 차 】

[표 2-1] 우리나라 인구 및 가구수 변화와 전망	7
[표 2-2] 소비자의 아파트 분양방식 선호도	8
[표 2-3] 연도별 주택유형 변화	10
[표 2-4] 주택규모의 변화	11
[표 2-5] 주거 점유형태의 변화	11
[표 2-6] 주거시설 수준의 변화	12
[표 3-1] 나라별 공동주택의 기준	20
[표 3-2] 학자별 타운하우스의 정의	20
[표 3-3] 각 주거유형별 장·단점 비교	32
[표 3-4] 고층주택과 저층주택의 특성비교	33
[표 3-5] 타운하우스에 대한 인지의 정도	39
[표 3-6] 타운하우스 및 고급연립주택에 대한 관심도	40
[표 3-7] 타운하우스 위치	42
[표 3-8] 도시근교 타운하우스의 적당한 거리	43
[표 3-9] 입지요인이 도시 근교일 때 발생하는 문제점	43
[표 3-10] 타운하우스 입주 이유	44
[표 3-11] 타운하우스에 입주하고 싶지 않은 이유	44
[표 3-12] 타운하우스에 대한 인식	45
[표 3-13] 타운하우스의 적정 입주비용	46
[표 3-14] 유명 건설업체에 대한 신뢰	47
[표 3-15] 타운하우스 구매시 미래자산 가치 고려 여부	47
[표 3-16] 타운하우스 구매시 교육환경 고려 여부	48
[표 3-17] 남양주 평내 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 현황	49
[표 3-18] PF 대상 블록형 단독주택지 현황	56
[표 4-1] 소비자 조사 흐름도	60
[표 4-2] 조사 응답자의 특성 1	60
[표 4-3] 조사 응답자의 특성 2	61

[표 4-4] 전체 연령대별 구성	62
[표 4-5] 현거주지와 거리	62
[표 4-6] 형태별 선호도	63
[표 4-7] 현 거주지의 평형대별 구성	63
[표 4-8] 현 거주지의 가격대별 구성	64
[표 4-9] 현 거주지의 형태별 구성	64
[표 4-10] 거주지와 거리별 변화 (연령대)	65
[표 4-11] 관심 형태의 변화 (연령대)	66
[표 4-12] 거주지 평형별 구성의 변화 (연령대)	66
[표 4-13] 거주지 가격별 구성의 변화 (연령대)	67
[표 4-14] 거주지 형태의 변화 (연령대)	67
[표 4-15] 구입의사의 변화 (연령대)	68
[표 4-16] 연령 형태의 변화 (아파트, 주상복합)	69
[표 4-17] 관심 형태의 변화 (아파트, 주상복합)	70
[표 4-18] 거리별 형태의 변화 (아파트, 주상복합)	71
[표 4-19] 거주지 평형별 구성의 변화 (아파트, 주상복합)	71
[표 4-20] 거주지 가격별 구성의 변화 (아파트, 주상복합)	72
[표 4-21] 구입의사의 변화 (아파트, 주상복합)	73
[표 4-22] 연령대별 구성 (10km 이내 거주자)	74
[표 4-23] 관심형태의 변화 (10km 이내 거주자)	74
[표 4-24] 거주지 평형별 구성의 변화 (10km 이내 거주자)	75
[표 4-25] 거주지 가격별 구성의 변화 (10km 이내 거주자)	76
[표 4-26] 거주지 종류별 구성의 변화 (10km 이내 거주자)	76
[표 4-27] 구입의사의 변화 (10km 이내 거주자)	77
[표 4-28] 연령대의 변화 (4~70평대 거주자)	78
[표 4-29] 관심형태의 변화 (4~70평대 거주자)	79
[표 4-30] 거주지 가격별 구성의 변화 (4~70평대 거주자)	79
[표 4-31] 거주지 종류별 구성의 변화(4~70평대 거주자)	80
[표 4-32] 구입 의사의 변화(4~70평대 거주자)	80

[표 4-33] 연령대별 구성 (현거주지 5~15억 미만)	82
[표 4-34] 관심형태의 변화 (현거주지 5~15억 미만)	82
[표 4-35] 거주지 평형별 구성의 변화 (현거주지 5~15억 미만)	83
[표 4-36] 거주지 종류별 구성의 변화 (현거주지 5~15억 미만)	83
[표 4-37] 구입 의사의 변화 (현거주지 5~15억 미만)	84
[표 4-38] 연령대별 구성 (플랫, 듀플렉스)	86
[표 4-39] 거주지 평형별 구성의 변화 (플랫, 듀플렉스)	86
[표 4-40] 거주지 가격별 구성의 변화 (플랫, 듀플렉스)	87
[표 4-41] 거주지 종류별 구성의 변화 (플랫, 듀플렉스)	88
[표 4-42] 구입 의사의 변화 (플랫, 듀플렉스)	88
[표 4-43] 연령대별 구성 (구입의사)	90
[표 4-44] 관심형태의 변화 (구입의사)	91
[표 4-45] 거주지 평형별 구성의 변화 (구입의사)	92
[표 4-46] 거주지 가격별 구성의 변화 (구입의사)	92
[표 4-47] 거주지 종류별 구성의 변화 (구입의사)	93
[표 4-48] 연령대 특성	96
[표 4-49] 주거종류에 따른 특성	97
[표 4-50] 주거지와와의 거리 특성	98
[표 4-51] 거주지 가격대 특성	99
[표 4-52] 거주지 평형대 특성	100
[표 4-53] 관심형태 특성	101
[표 4-54] 구입의사의 특성	102

【 그림 목 차 】

[그림 1-1] 연구 흐름도	9
[그림 3-1] 빼삭의 프르제 주거단지	26
[그림 3-2] 키후크 주거단지	27
[그림 3-3] 뉴캐슬 비커윌주거단지	27
[그림 3-4] 라우흐슈트라세 주거단지	28
[그림 3-5] 뤼초프플라츠 주거단지	29
[그림 3-6] 튜빙겐 슈트르가르트 사프웰 주거단지	29
[그림 3-7] 상도동 영단주택	31
[그림 3-8] 대방동 영단주택	31
[그림 3-9] 청량리동 연립주택	32
[그림 3-10] 미아리 경사지 연립주택	32
[그림 3-11] 청담동 효성빌라	33
[그림 3-12] 향동 그린빌라	34
[그림 3-13] 분당 주택 전시회 배치도	34
[그림 3-14] 남양주 평내지구 위치도 및 블록형 단독주택지 위치도	53
[그림 3-15] 표준모델주택의 건립 및 단지전경	55
[그림 3-16] 남양주 평내지구 내 블록형 단독주택지 배치도	55
[그림 3-17] 죽전 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 배치도	56
[그림 3-18] 동백 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 배치도	58
[그림 3-19] PF 사업방식 블록형 단독주택지 사업구도	59
[그림 3-20] 화성 동탄 택지개발지구 위치도	61
[그림 3-21] 화성 동탄 택지개발지구 블록형 단독주택지 위치도	62

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

주거는 우리의 삶과 가장 직결되며 보편적인 기능과 물량이기 때문에 건축이외에 사회, 경제, 문화, 산업 등의 변화에 따라 많은 변천과정을 거쳐 오면서 사람이 살아가는데 있어서 없어서는 안 될 구성요소의 하나로 경제성장 과정과 국민적 욕구로 인해 급격히 증대되었다.

우리나라의 주거현황은 1970년대 말까지만해도 단독주택을 중심으로 주택이 공급되어왔고, 아파트와 연립주택 등은 단독주택을 보완하는 수준이었으나, 경제가 성장하고 도시화가 가속화되면서 도시지역의 인구급증에 따른 주택수요 증가로 인해 좁은 면적에 많은 인구가 살 수 있는 주택 유형인 아파트가 신규 공급 주택의 주류를 형성하게 되면서 도시지역의 결국 아파트가 전국 총 가구수의 50%를 넘어서게 되었다.¹⁾

아파트가 공급된 지역이 도로망, 기반시설, 생활편익시설 등에서 단독주택지보다 우월한 환경을 보유하고, 반면에 단독주택지에는 사회적 관심과 제도적 접근에서 아파트 지역보다 저하되면서 주거환경의 악화를 가져왔다.

도시지역의 인구급증에 따른 주택수요 증가를 해결하기 위해서 공급주체는 높은 용적율을 감안하여 아파트 개발에 치중하였고, 결국 현재 우리나라는 획일화 되어 있는 아파트의 거주 비율을 높은게 현실이다.

1) 통계청의 2008년의 주택 현황을 보면 전국의 주택 수는 5년전에 비해 11.8%(1,500천호) 늘어난 14,169천호이고 이 가운데 아파트는 7,777천호로 전체의 54.8%에 달했다. 1980년대에 7%에 불과했던 아파트 비중은 1985년 13.4%, 1990년 22.6%, 1995년 37.5%, 2000년 47.7%, 2005년 52.3% 등으로 가파른 상승세를 보이고 있다.

이는 결국 소비자의 주택유형 선호도가 단독주택은 급감하고 아파트는 환금성, 안전성, 편리성 등의 장점을 드러 아파트의 선호도가 높아지면서 그 수요도 함께 증가하여 전체 주택공급이 2002년을 기점으로 주택보급율 100%를 달성하게 되었다. 하지만 주택보급율 100% 달성이 국민들의 주택에 대한 수요과 욕구를 모두 충족시켜준 것으로 보기는 어렵다. 그동안 주택의 양적 부족문제를 해결하는데 중점을 두어 2008년 현재 신 주택보급율은 109.9%²⁾에 이르고 있어, 앞으로의 주택정책방향은 양적 공급보다는 질 높은 주택을 공급하고 기존 주택에 대해서도 질을 개선하는 방향으로 전환되어야 할 것이다.

생활 수준의 향상과 주택의 안정적인 공급을 위한 사회적 변화로 이루어지면서 거주자는 주거환경의 질적 향상을 도모할 수 있는 주거 유형으로의 관심이 높아지고 있다. 이러한 변화를 직면하면서 거주자의 욕구변화를 충족시키고 다양한 주거유형의 도입을 통한 균형있는 개발을 위해 여러 대안들이 이루어지고 있다.

단독주택의 높은 독립성과 개성 반영의 자유로움에 더하여 공동주택의 토지이용률을 적정선으로 유지하면서도 주거환경개선 및 대량공급이 가능하고 개별필지로 구분하지 아니하며 적정규모의 블록형태를 하나의 개발단위로 공급할 수 있는 타운하우스와 같은 유형들의 개발 보급이 요구되어졌다.³⁾

2. 연구의 목적

한국토지주택공사는 2002년부터의 택지개발시 블록형단독주택지를 포함시켜 개발하고 있으며 남양주평내, 화성동탄, 용인동백, 죽전택지개발 지구

2) 통계청의 연도별 신 주택보급율에 따르면 2002년 100.6%(수도권 91.6%, 서울 82.4%), 2005년 105.9%(수도권 96.8%, 서울 89.7%), 2008년 109.9%(수도권 98.3%, 서울 93.8%)으로 향상되고 있으나 서울 및 수도권의 경우 아직 100%를 달성하지 못하고 있다.

3) 김종찬(1999), 「주거환경을 고려한 저층 집합주거단지 계획방향에 관한 연구」, 충남대학교. p.45.

에 최초로 적용하였다.

타운하우스는 단독주택의 장점과 공동주택(아파트)의 장점을 수용하고 단점을 해결한 주거유형으로 유지관리가 편리하고 독립성을 보장받으며 아파트와 같은 환금성을 가지고 있어 거주자들에게 만족감을 줄수 있는 주거형태이다.

또한 고층 아파트용 택지로써의 적지가 줄어들고 주택수요자들도 주거 환경의 질적 향상을 바라는 경향으로 주택 선택의 눈을 돌리고 있어 현재 국내에서 수도권과 지방 대도시를 중심으로 택지개발지구와 자연녹지를 활용하여 타운하우스가 점차 개발되어 가면서 국내에서도 대중화의 기반이 조성되고 있다.

그러나 블록형단독주택지의 특성인 가구수의 제한으로 인하여 수요를 감안하지 않은채 대형 평형으로의 개발을 진행하였고 그 결과 용인죽전, 용인동백, 화성동탄지역에 대규모 미달사태를 가져왔다. 이러한 대규모 미달사태를 극복하기 위한 방법으로 가격할인이라는 대안을 제시하고 있으나 이 역시 역부족인 상황이다.

공동주택(아파트)의 경우 그동안 많은 시행착오를 통해 다양한 수요를 예측모델을 활용할수 있어, 미분양에 대한 많은 대안을 가지고 있다고 할 수 있겠으나, 타운하우스의 경우 새로운 시장으로 수요자에 대한 특성을 파악하지 못하고 있어, 현재의 상황을 극복하지 못하는 결과를 가져왔다.

국내 타운하우스 사업은 도입기 수준으로 수요자의 선호도에 맞는 적절한 상품을 구성하는데 많은 시간과 비용이 소요된다고 할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 타운하우스를 원하는 소비계층을 대상으로 선호도를 파악하여 이를 분석해 향후 소비자의 질적 주거향상을 위한 방안을 모색하고 시행, 건설사의 성공적인 상품개발 전략에 도움이 되고자 하는데 있다.

제 2 절 연구의 방법 및 범위

1. 연구의 방법

본 연구는 타운하우스 수요자 선호도 특성을 파악하기 위한 방법으로 첫째, 문헌적 고찰 및 사례조사를 진행하여 타운하우스의 개념과 조성사례를 정리한다.

사례조사는 도입기에 있는 국내 타운하우스 시장 현황을 파악하기 위해 블록형단독주택지의 조성 사례를 살펴본다.

둘째, 타 연구사례 분석과 문헌적 고찰을 통해 타운하우스 수요자의 선호요인에 대해 파악, 분석하여 실증연구자료와의 연관성을 파악하고 정리한다.

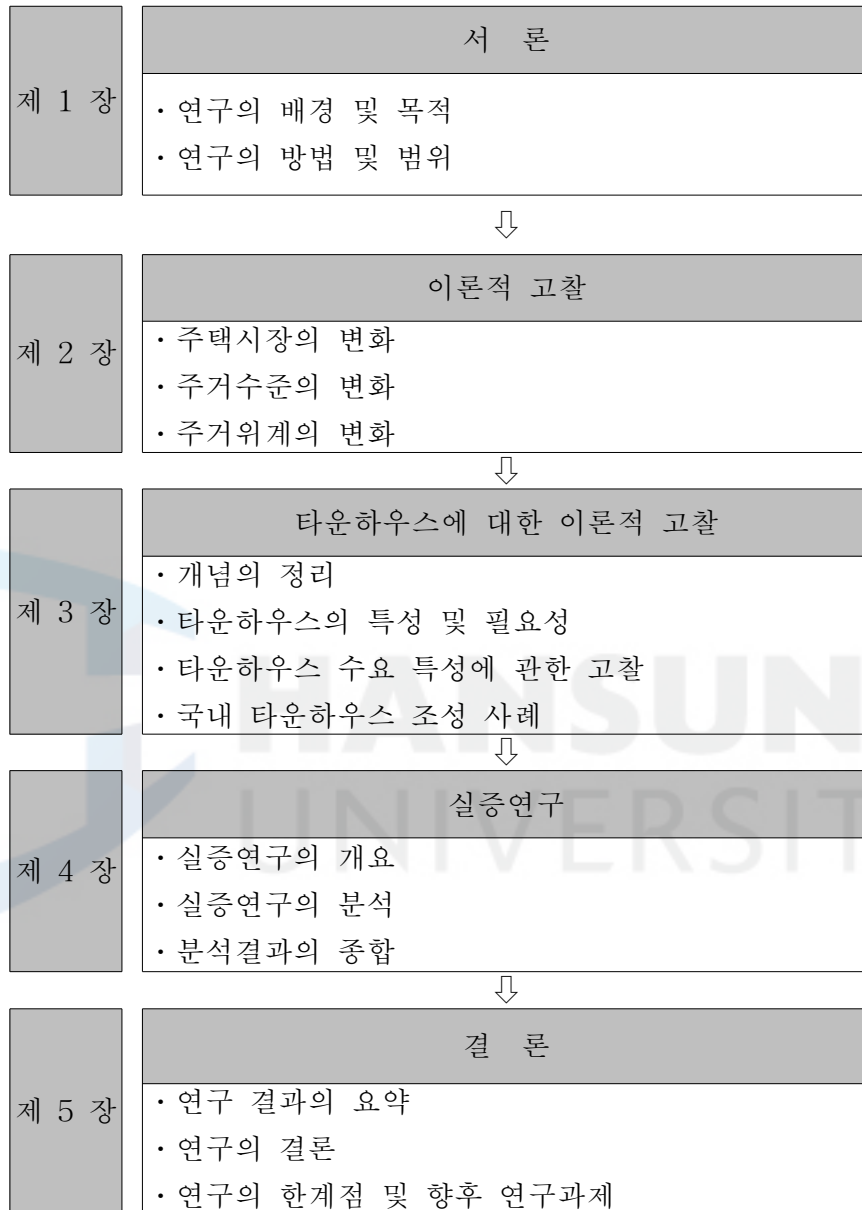
셋째, 죽전택지개발지구내 타운하우스 실수요자를 대상으로 한 실증연구를 통해 수요자의 특성을 파악하고 정리한다.

수요자 조사는 수요자를 유형별, 지역별로 구분하고 선호하는 형태, 평형의 구성을 파악하였다.

넷째, 실증연구의 결과를 토대로 타운하우스 상품개발 계획수립에 있어 염두해야 할 사항을 정리한다.

본 연구의 구성은 [그림 1-1] 연구흐름도와 같다.

[그림 1-1] 연구 흐름도



2. 연구의 범위

1) 공간적 범위

공간적으로는 국내에 공급된 블록형단독주택지를 사례로 분석하고 주택지개발지구내 townhouse 수요자를 대상으로 선호도 조사를 진행하고 이를 분석하고자 한다.

2) 시간적 범위

새로운 주거환경으로 인식되고 대중화되기 시작한 시작한 산업혁명 이후를 중심으로 변화과정을 살펴보고자 한다.

3) 수요자 선호도 파악

현재 국내 townhouse의 개발이 가장 활발한 지역중 하나인 용인 죽전 택지개발지구를 대상으로 하여 수요자의 선호도를 파악하고자 한다.

본 연구에서는 강남권, 성남, 용인의 수요층이 어떠한 특성을 가지고 있으며 어떠한 선호도를 가지고 있는지 파악하여 townhouse 지속적인 공급을 위한 문제점은 없는지 살펴보고자 한다.

제 2 장 주택시장과 주거수준의 변화

제 1 절 주택시장의 변화

부동산 시장을 둘러싼 환경변화는 부동산 개발 사업의 구조를 변화시키는 중요한 요인이다. 최근 부동산 시장의 환경변화를 살펴보면 다음과 같다.

1. 주택수요의 증감

우리나라 인구증가율을 2000년의 0.77%에서 2020년에는 0.13%로 감소할 전망이며, 총인구는 4천7백만에서 5천2백만으로 증가할 것으로 예상되고 있다.

한편 같은 기간 동안에 가구는 2.45%에서 0.925%로 감소할 전망이며, 총가구수는 1,462만가구에서 1,904만가구로 약 442만 가구가 증가할 것으로 예상된다.

[표 2-1] 우리나라 인구 및 가구수 변화와 전망

구 분		1995	2000	2005	2010	2020
인구	인구수(만명)	4,504	4,728	4,912	5,061	5,236
	연평균증가율(%)		0.77	0.60	0.42	0.13
가구	일반가구수(만가구)	1,295	1,463	1,616	1,736	1,903
	연평균증가율(%)		2.45	2.01	1.45	0.925

자료 : 통계청, 인구동태신고결과 및 장래인구추계, 1998

그러나 2000~2005년에는 연간 30만가구, 2006~2010년에는 연간 4만가구, 2011~2020년에는 연간 16만가구가 증가하여 해를 거듭할수록 총가구수의 증가율은 점차 감소할 것으로 보여 이에 따라 우리나라 주택수요

증가율도 점차 감소할 것으로 전망하고 있다.⁴⁾

2. 아파트 분양시장의 변화

최근 아파트 시장은 수요감소와 공급과다로 소비자의 선택의 폭이 넓어짐에 따라 소비자들은 점차 과거의 선분양 방식보다는 후분양 방식에 의한 아파트 구입을 선호하고 있다. 한편 소비자들의 경우는 64.3%가 후분양을 원하고 있으나, 아파트 개발 업체의 경우는 8.2%만 후분양을 원하고 있어 상반된 견해를 보이고 있다.⁵⁾

그러나 현재는 아파트 시장에서 후분양을 원하는 업체가 소수이지만, 점차 아파트 수요가 감소하고 아파트 품질에 대한 소비자의 욕구가 높아져감에 따라 아파트 시장도 점차 소비자 주도의 시장으로 변화해 갈 것으로 예상된다.

따라서 아파트도 지금과는 달리 완공한 후 판매하는 후분양 방식이 신규 아파트 분양시장에서 점차 확산할 것으로 전망된다.

[표 2-2] 소비자의 아파트 분양방식 선호도

구 분	구성비(%)
계	100
후분양이 좋다	64.3
선분양이 좋다	14.1
업체가 선택해야 한다	1.8
잘 모르겠다	19.8

자료 : 대한주택보증(주), 주택시장변화에 따른 영향과 대한주택보증의 역할, 2000

4) 통계청(1998), 『인구동태신고결과 및 장래인구추계』, p.20.

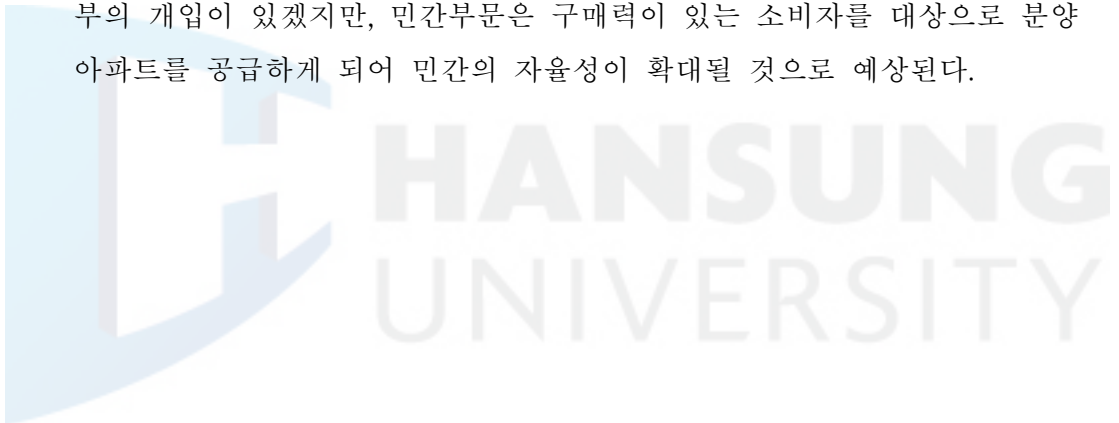
5) 대한주택보증(주), 『주택시장변화에 따른 영향과 대한주택보증(주)의 역할』, p.33.

3. 민간의 자율성 확대

아파트 시장에서 정부의 역할이 점차 축소될 것으로 보인다. 즉 아파트 시장에서 정부개입의 축소와 민간부문의 자유경쟁체제로 전환되는 패러다임의 변화가 예상된다.

이에 따라 향후 아파트 시장은 정부의 공적개입이 없는 민간 부문의 자율경쟁을 통하여 아파트의 쾌적성 향상과 품질을 제고시키는 방향으로 변화될 것이다.

즉, 향후 아파트 시장은 공공부문은 저소득층의 주거안정대책을 위한 정부의 개입이 있겠지만, 민간부문은 구매력이 있는 소비자를 대상으로 분양 아파트를 공급하게 되어 민간의 자율성이 확대될 것으로 예상된다.



제 2 절 주거수준의 변화

우리나라의 주거 수준은 지난 20여년간 통계적으로 보아 크게 상승한 것으로 나타나고 있다. 물론 소득계층별, 지역별 등에 따라 상당히 차이가 있으나 전반적으로 볼 때, 주거수준은 양적으로 증가했을 뿐아니라 질적에서도 많은 변화를 가져왔다.

주거수준의 변화추이를 주거구조, 주택공간, 점유형태 및 주택의 질 측면에서 변화를 살펴보면 다음과 같다.

1. 주거유형

우리나라의 주택구조의 변화추이를 보면 [표 3-1]에서 보는 바와 같이 1975년에 단독가구의 비중이 대부분 단독주택이 차지하고 있었으나, 2005년에는 단독주택의 비중이 하락하였고 아파트의 비중은 증가하였다.

[표 2-3] 연도별 주택유형 변화

(단위:천가구, 천호)

구 분	1975	1985	1995	2000	2005
단독주택	92.6	77.3	47.1	37.1	32.2
아파트	1.9	13.5	37.5	47.4	52.7
연립주택	3.4	5.7	8.0	7.4	4.2
다세대 ⁶⁾	2.1	3.5	7.4	8.1	11

자료 : 통계청 이구주택 총조사, 각년도

전체적으로 주택구조가 도시지역을 중심으로 아파트 중심으로 공동주택 주거형태로 변화된 것을 볼 수 있다.

2. 주택규모

6) 다세대는 비거주용 건물내 주택을 포함

주거공간의 변화는 주택규모가 이렇게 변화되어 왔는가를 통해 단적으로 평가 할 수 있다. 물론 도시의 주택규모가 농촌에 비하여 상대적으로 높게 나타나며, 서울의 주택규모가 도시평균 주택규모에 비해 높게 나타나고 있으나, 주택규모는 [표 2-3]와 같이 도시와 농촌 및 대도시 서울등에 상관없이 전국적으로 꾸준히 향상된 것으로 나타났다.

[표 2-4] 주택규모의 변화

(단위 : 천호)

구분	7평 미만	7~ 9평	9~ 14평	14~ 19평	19~ 29평	29~ 39평	39~ 49평	49~ 69평	70평 이상
1975	5.4	5.6	20.5	23.3	29.3	8.0	4.4	2.6	0.9
1985	2.4	4.0	19.5	27.6	27.6	9.1	4.1	3.0	1.2
1995	0.5	2.4	13.0	26.1	26.1	10.1	5.2	4.1	2.3
2000	0.3	1.9	11.0	29.2	29.2	10.2	5.0	3.7	2.4

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

3. 소유형태

주거점유형태는 가구의 주거안정을 목적으로 하는 정책의 성과를 평가하는 중요한 기준이 될수 있다. 주택소유에 대한 욕구가 강한 우리나라의 경우, 자가 점유 가구의 증대는 주택시장의 안정에 큰 영향을 미친다고 볼수 있다. 1975년 이후 20년 동안 전반적으로 자가가구 비율이 하락하고 있다가 2000년에 들어와서 비로소 조금 높아지고 있는 것으로 나타났다.

[표 2-5] 주거 점유형태의 변화

구분	1975	1985	1995	2000	2005
자가	63.5	53.6	53.3	54.2	55.6
임차	36.5	46.4	46.7	45.8	44.4

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

4. 주택의 질

주택의 질은 부엌, 화장실, 목욕시설의 개선효과를 통하여 살펴 볼수 있다. 1995년부터 주택의 질 수준은 전반적으로 1975년과 1985년에 비하여 크게 개선되고 있는 것으로 나타났다.

특히 1985년 이후 급격한 개선을 보이고 있다. 그러나 아직 재래식 화장실과 목욕시설이 없는 주택이 높게 나타나고 있으며, 농촌의 경우는 도시에 비하여 여전히 열악한 주거시설 수준을 가지고 있는 주택의 비중이 높다.

[표 2-6] 주거시설 수준의 변화

<단위 : 천가구>

구 분	부엌시설		화장실		목욕시설		
	입식	재래식	수세식	재래식	온수	비온수	없음
1975	18.2	81.8	18.7	81.3	10.0	12.1	77.9
1985	34.6	65.4	33.1	66.9	20.0	14.0	66.0
1995	84.7	15.3	75.5	24.5	74.8	3.1	22.0
2000	93.9	6.1	86.9	13.0	87.4	1.7	10.9

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

제 3 절 주거 환경의 변화

1. 사회적 변화

1) 인구증가율 감소

우리나라는 1960년대 전후 급격한 산업화를 통해 경제성장에 몰두한 결과 양적으로 선진국 대열에 들어서고 있지만 질적인 면에서는 많은 문제점을 드러내고 있다.⁷⁾

최근 가구 증가율이 다소 둔화되는 추세에 있으나 가구의 수는 꾸준히 증가하고 있으며, 도시가구의 경우 핵가족화에 따른 가구분화의 경향이 강하게 나타나고 있으며, 자녀수의 감소로 인해 자녀공간이 확대되며, 취미·여가·부대공간이 필요로 하게 되고, 3세대 동거 가족형태가 감소하면서 부부 또는 부부와 자녀들만의 가족형태가 증가되면서 가족의 구조가 점차 다양해지고 축소되고 있다.

소득 및 소비수준의 향상과 3차산업의 소프트화, 서비스화에 따라 전문적인 직업, 기술직 종사자가 크게 늘어나는 직업의 다양화와 노동시간의 변화로 인한 여가시간의 증대는 최근에 건설업체에서 분양한 스튜디오형 공동주택과 호텔형 공동주택, 새로운 생활공간의 공동주택 등 다양한 수요계층의 변화에 대응방안으로 공급자 시장에서 수요자 시장으로 급격히 변화되고 있다.

2) 삶의 질 향상

주5일 근무제의 도입으로 여가시간의 급증과 여가활동의 고급화, 다양화, 대중화가 빠르게 진전되고 있다.

7) 임찬희(2002), 「1960~80년대 산업화에 따른 주거공간내의 제품의 의미변화와 그 역할에 대한 연구」, 『실내디자인학회 논문집 32호』, p.56.

주5일 근무는 피로와 스트레스를 경감시켜 삶의 질을 향상시킨다. 또한 시간활용 및 관리가 양 중심에서 질적인 차원으로 바뀌고, 제2의 인생을 발전, 추구하는 사람들의 증가로 발전되고 있다.

3) 인구의 고령화

우리나라의 인구 고령화 정도는 선진국들과 비교할 때 상대적으로는 양호한 편이나 2007년 현재 65세이상 고령인구가 전체 인구에서 차지하는 비중은 7.6%로 선진국의 평균 고령인구 비율(14.4%)보다 낮은 편이나 세계에서 우리가 없을 정도로 매우 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있다.

우리나라의 고령인구 비율은 2019년에는 65세이상 인구가 전체인구의 14.4%에 달할 것으로 예상되며 불과 19년 만에 고령화 사회에서 고령사회로 이행된다고 할 수 있다. 또한 2026년에는 65세이상 인구비율이 20%로 초고령 사회에 진입할 전망이다.

2. 경제적 변화

1960~70년대는 정부주도, 대외지향적 공업화라는 박정희식 모델을 통해 50년대의 빈곤을 극복하였다.

1980년대는 억눌렸던 민주화와 형평에 대한 욕구가 분출되었고, 2차 오일쇼크와 정치불안 등이 이어졌다. 이 때는 정치,사회적 혼란으로 경제활동이 위축되었고 농산물 흉작이 겹쳐지면서 마이너스 성장을 거듭하였다.

정부시책이 시장의 경제원리를 강화하는데 초점을 맞추고, 대외적으로는 관세정책의 개혁을 통한 개방정책을 추진하였다.

1983년에는 다음연도 예산을 동결할 정도로 경제정책의 최우선 순위를 물가안정에 두면서 고질적인 인플레이션에서 탈피하였다.

1997년 외환위기로 민주화와 개방화에 제대로 적응하지 못했고, 이후 민간 주도형인 집합주거의 적극적 투자를 실질수요 대상인 중산층과 부유층에 대한 대응으로 기존 공동주택 평면의 획일화에서 탈피하고, 다양화하는 방안을 여러 각도에서 모색함에 따라 여러 유형의 공동주택 형태가 나오게 되었다. 요즈음의 공동주택의 차별화 경향은 품질과 서비스 및 상품의 차별화가 나타나고 있어 ‘소득별 차별화’로 이어지는 양극화 현상이 두드러지게 나타나고 있다.

1998년 중반이후 과도한 긴축정책이 시정되고 구조조정이 의욕적으로 추진되어 경제가 빠르게 회복되었다.

산업구조의 변화와 더불어 현대사회는 빠르게 변화가 나타나고 있다. 특히 외환위기 상황을 겪은후에 국내 소비를 둘러싼 환경 변화가 다양하게 나타나고 있다. 소득계층간의 자산 격차가 더욱 심화되므로써 소비의 양극화가 두드러져 고급소비시장이 빠르게 증가하고 있다. 더욱이 질적 풍요를 추구하는 가치관이 확산됨으로써 고급 소비시장에 편승하여 ‘삶의 질’에 대한 추구는 공동주택에 있어 환경문제에 큰 반향을 불러왔고 특히 평면형식에 있어서 정면창에 면하는 실의 개수가 늘어나는 형식을 취하는 공동주택들이 늘어나게 되었다.

3. 시장성의 변화

주택정책의 근간은 고밀도의 아파트 위주에서 주거환경이 양호한 단독주택이나 전원형 주거단지로 전환되고 있다.

우리 경제는 1998년 10월을 경기시점으로 1999년과 2000년에는 각각 10.9%, 8.8%의 고성장세를 지속하고, 건설경기도 뚜렷이 회복되었다.

전세가격에 이어 매매가격도 외환위기 이전 수준을 회복하였다. 그러나 건설경기 부양조치는 2000년 주택부문을 넘어서 지방건설, SOC등으로 더욱 확대되었다.

2002년 9월 4일 조치 후 주택 세제개편 등을 둘러싸고 정책혼선이 비쳐졌다. 주택가격 급증으로 그동안 심화되어 온 소득계층 간에 양극화가 더욱 확대되고 노사갈등으로 비화되었다. 외환위기 이후 급속히 확대된 계층 간 소득양극화는 아직 크게 해소되지 않고 있는 실정이다. 상위 10%의 소득을 하위 10%의 소득으로 나눈 배율은 1997년 7배에서 2001년 8.8배로 크게 증가하였다.

4. 주택시장의 차별화

그 동안 국내 주택업체들은 고객 배려보다는 시장의 수요변화와 주택정책, 제도등 외부 환경요인에만 초점을 맞추어 기업경영을 해왔다. 그러나 주택보급을 상승으로 만성적인 주택 공급부족 상태가 어느 정도 해소되고 이로 인해 소비자들의 품질요구가 크게 높아지면서 주택업체간 경쟁이 심해졌다.

2000년대에 들어서면서 공동주택의 차별화 전략이 가속화됨과 더불어 자연과 건강, 환경에 관심을 반영한 신개념의 공동주택 경쟁이 치열해지고 있고, 이제까지 중요시되었던 교통여건, 조망권등이 아파트 가치형성에 큰 영향을 미치고 있으며, 분양 후 관리에 중점을 두는 등 소비자의 주권을 보호하려는 시도가 업체간에 일어나고 있는 것도 새로운 변화이다.

최근 공동주택 건축의 이슈를 키워드화 하면 ‘환경친화’, ‘첨단정보화’, ‘개성화·다양화’로 들수 있다.

5. 라이프 스타일의 변화

경제발전에 의한 소득의 향상, 과시적 소비성향, 여가시간의 증가, 젊은 층의 영향력 증가, 여성의 지위향상과 활동영역의 확대, 대중전달매체의 발달, 유통구조의 다양화, 현대화등의 영향은 거주자들의 의식과 가치관의 변화를 수반하면서 새로운 라이프 스타일이 발생되고 있다.

우리 사회는 정치·경제·사회등에 있어 커다란 변화에 못지않게 가족과

주거생활에 많은 변화가 있고, 거주자들은 주관적인 개성과 경험, 주거요구라는 나름대로의 생활상을 구체화시키는 주거요구를 가지게 된다.

한 개인의 라이프 스타일은 자신의 활동, 관심, 의견등으로 표현되는 것으로 특정개인이나 특정계층 또는 집단의 문화, 가치관, 생활양식, 행동양식의 조화로써 특정 상품이나 서비스 구매 및 소비행위를 통하여 라이프 스타일을 반영시키고 있는 것이다.

6. 소비자 트렌드의 변화

1) 국내 소비를 둘러싼 환경변화

산업구조의 변화와 더불어 현대사회는 빠르게 변화하고 있다. 특히 외환 위기상황을 겪은 후에 국내 소비를 둘러싼 환경변화가 다양하게 나타나고 있다. 소득계층간의 자산격차가 더욱 확대됨으로써 소비의 양극화가 두드러져, 고급 소비시장이 빠르게 증가하고 있다.

질적 풍요를 추구하는 가치관이 확산됨에 따라 고급 소비시장에 편승하여 ‘삶의 질’에 대한 추구경향이 뚜렷해진다. 이러한 ‘삶의 질’에 대한 추구는 공동주택에 있어 환경문제에 큰 반향을 불러왔고 특히 평면형식에 있어 정면 창에 면하는 실의 개수가 늘어나는 형식을 취하는 공동주택들이 늘어나고 있다.

2) 친환경에 대한 관심 증가

GNP의 증가와 함께 일반인들의 환경에 대한 관심도가 높아짐에 따라 주거 환경에서 요구되는 소비자들의 요구가 다양해지고 있다.

삶의 질적인 문제가 대두되면서 각각의 지각환경의 질에 대한 사항들에 대하여 관심을 가지게 되었다. 이러한 소비자의 심리요건 증대는 주거건축에 있어 여러 가지 고려사항들이 많이 늘어나기 시작하였고, 이에 따른 주거 평면의 변화 또한 다양하게 일어나고 있다.

3) 주거의식 및 요구의 변화

사회구조가 다원화되고 소득계층간의 격차가 더욱 확대됨으로써, 소비자의 생활양식이 변화되고 다양한 개성을 추구하게 되었다. 기술의 발전과 정보화에 따라 재택근무의 확산과 주5일 근무의 확산에 따라 여가시간이 증대되고 생활양식이 다양화됨에 따라 주택유형에 많은 다양화를 가져오고 있다. 이는 주거의식에도 영향을 끼쳐 소비자의 주거가치관과 욕구가 다양화 되었다.

기존에는 주택을 단순히 소유의 개념만으로 여겼으나 양적인 주택문제가 해결되면서 삶의 질을 높이기 위한 거주의 개념으로 주거의식이 변화되고 있다.

소비자의 생활양식과 주거에 대한 의식과 욕구가 변화함에 따라 소비자의 계층이 다양해졌으며, 이러한 변화에 알맞은 주거공간의 개발이 요구되고 있다.

제 3 장 타운하우스에 대한 이론적 고찰

제 1 절 개념의 정리

1. 타운하우스의 개념

Hubert Hoffmann은 타운하우스를 2호이상의 단위주거가 벽체를 공유하는 형식으로 개개의 단위주거 출입을 아파트와 같이 공공의 홀을 이용하지 않고 지면에 연결된 사유의 정원이나 오픈스페이스에서 직접 연결될 수 있고, 개개의 단위주거가 층별 세대를 달리하지 않고 지면과 밀접한 관계를 가지면서 밀도를 높일 수 있는 주택으로 정의하고 있다.⁸⁾

다른 학자들 역시 벽체를 공유하고 접지 또는 준접지 지형이며 개별정원을 가지고 층수에 제한을 두는 방식으로 타운하우스를 정의한다.

국내의 경우 타운하우스에 관한 명확한 정의가 없어 이와 같은 개념인 주택의 정의를 살펴보고, 외국의 경우를 통해 정의를 살펴보고자 한다.

건축법에서 분류하는 건축물의 용도에 따른 종류를 보면 단순히 층수와 연면적으로만 정의되고 있으며, 연립주택을 4층이하의 공동주택으로 규정함으로써 단순히 고층아파트와의 높이 차이 정도만으로 한정하고 있어 타운하우스 원래의 특성이 현실적으로 실현되지 못하고 있다.

그러므로 국내의 건축법도 다양한 주거유형이 개발될 수 있도록 단지규모나 층수에만 한정된 것이 아닌 더욱 세분화되어 국내 주거유형의 다양화와 개성화를 추구할 수 있는 방안을 마련해야 한다.

외국의 경우 공동주택을 분류함에 있어 저층과 고층의 구분 및 적정 주거밀도 수준의 설정을 통해 그 기준과 분류를 상세히 하고있다.

8) Hubert Hoffmann, 『One Family Housing, London』, 1967, p.8.

[표 3-1] 나라별 공동주택의 기준

나 라	저층(Low-Rise)	중층(Midum-Rise)	고층(High-Rise)
일 본	1~3층	4~6층	7층 이상
미 국	6층 미만	6~9층	10층 이상
독 일	고층 : 지표로부터 22m 이상에 위치한 최소 1개 거실 바닥 높이가 위치한 건물		
벨기에	고층 : 진입 차도로부터 25m 이상일 경우		

자료 : 김진경, 「저층저밀집합주거단지 계획에 관한 연구」, 홍익대학교, 2001, p.20

타운하우스의 해석을 보다 체계적으로 접근한 학자들의 이론은 층수, 평면유형 및 외부공간과 각 주호의 연결방법에 의해 결정하고 있다.

[표 3-2] 학자별 타운하우스의 정의

학 자	정 의
NA.H.B. (National America Home Builder)	1) 3층 이하 2) Party Wall을 가진 것 3) 소독에 무관 4) 계벽이 없는 단독주택으로서는 개방 정원을 가진 중정 주택을 포함
恩賀宗一郎	1) 3층 이하 2) 집합 주택(1동 2호 이상) 3) 접지 또는 준 접지형 (옥상 정원, 인공 대지 등)
Hubert Hoffmann	1) 접지형 2) 2호 이상의 단위주거가 벽체를 공유 3) 각 주호가 사적인 오픈스페이스와 직접적으로 연결되는 고밀 주거

자료 : 이덕용, 「저층집합주거계획에 관한 연구」, 서울대학교, 1984, p17~19

2. 타운하우스의 유형

1) 공동주택 지향의 배경

20세기 초 르꼬르뷔제를 중심으로 한 CIAM⁹⁾의 회원은 '아테네 헌장'을

9) CIAM은 '근대건축구제회의' 기구로써 유럽각지의 건축가들이 근대건축 및 도시계획의 이념을 제시하고 그 실현을 도모함을 목적으로 1928년 발족 된 기구이다.

발표하여 도시에 태양과 녹지와 공간을 회복하기 위하여 충분한 인동거리를 확보한 고층아파트를 새로운 도시주택으로 확보하였다. 즉, 충분한 일조 율창한 수림과 넓은 공지를 확보하기 위해 고층화와 컴팩트한 주거단위로 구성된 도시를 제안하였다.

이들의 제안은 전 세계로 확산되었으며, 구라파에서는 그들의 의도와는 달리 교외의 뉴타운 건설에 많이 채택되었다. 그러나 고층주택에는 그 내외부 양면에 문제가 있는 것으로 밝혀졌다.

내적인 문제로는 고층화가 주택의 물리적인 특색을 바꾸어 놓았으며 고층주택의 내부공간이 이러한 변화에 대응 할 수 없었다. 고층화로 인하여 건축은 도시척도를 갖게 되었지만, 재래주택에 있었던 가로 공간 대신 발생된 것은 복도와 승강기 뿐이었다. 주택이 가져야하는 환경이 없어진 고층화는 인간의 생활 장소로써 심각한 문제를 안겨주었다.

외적인 문제로는 고층화는 주변 환경과의 조화란 점에서 문제가 되어 일조권, 풍해 척도면 등에도 지장이 있으며, 각 주택 자체의 존재가치도 애매모호하기 때문에 사람들의 연계의식을 향상 시키는데도 어려운 점이 많은 것으로 밝혀졌다.

2) 공동주택의 변천과정

공동주택은 우리나라에서 발생한 주거유형이 아니라 서구에서 발생되고 발전한 것¹⁰⁾임을 감안하여 변천과정의 이해가 필요할 것이다.

(1) 외국의 공동주택의 변천과정

공동주택은 유럽을 중심으로 1,2차 세계대전으로 파괴된 도시주거의 회

10) 이문섭(2003), 「도시 저층집합주택의 계획방향에 대한 연구」, 『대한건축학회논문집 계획계 19권4호』, p.31.

복수단으로 등장하여 전후의 사회적·경제적 발전에 따른 문화적 욕구에 맞추어 발전되어 왔다.

2차 세계대전 이전 빼삭의 프르제 주거단지(1924~1927)는 르 꼬르뷔제가 설계한 집 없는 사람들을 위한 150세대에서 200세대의 빌라를 수용하는 큰 규모의 이상적인 전원도시 건설을 목표로 여러유형의 주거가 모여 주거단지가 형성되었으나, 상가의 부재와 도로 배수에 대한 연구를 간과했기 때문에 낡고 쇠퇴해 버린 주거지로 전락하였다.



[그림 3-1] 빼삭의 프르제 주거단지

또한 오우드가 설계한 키후크 주거단지(1928~1930) 역시 기능적 공동주거의 창출이라는 목표 아래 디스틸 운동의 영향으로 건설되었다.

이후 1957~1962년 사이에 스위스의 Zug 경사지에 건립된 테라스하우스는 육중한 콘크리트 블록에 의해 각 단위주거마다 테라스로 된 블록을 이루고 있다.



[그림 3-2] 키후크 주거단지

그 후에 쾌적한 주거환경을 부여하고 녹지와 놀이터등 공동시설이 충분히 확보된 주거환경을 조성 할 수 있어 선진국에서 그 가치가 높이 평가되고 있는 타운하우스가 있다. 타운하우스는 연속주거 건축물의 형태로 상하 타 주거 단위가 겹쳐 쌓이지 않는 좌우로 연결되어 있는 공동주택의 형태를 말하는 것으로 계획되고 있다.

에르스킨이 영국의 뉴캐슬 비커윌주거단지(1982)를 설계하여 기존 지역의 사회적 성격, 공간 사용의 패턴, 거주자들의 새로운 주거에 대한 요구 등을 파악하여 선형아파트와 중정을 중심으로 하는 공동주택을 계획하였다.



[그림 3-3] 뉴캐슬 비커윌주거단지

이 공동주택에는 개방적 평면, 벽면에 대한 밝고 변화있는 색채구성, 다양한 커뮤니티 공간, 친근한 느낌을 주는 건축재료 등 사용자들의 요구가 그대로 반영되었다.

로브크리어가 계획을 주도하고 홀라인 등 여러 건축가들이 참여하여 완성한 라우흐슈트라세(1987)는 도시형 빌라가 주요 건축유형으로 사용되었다.

빌라를 연상시키는 여섯 채의 상자형 집합주택이 중정을 중심으로 자리하고 양 끝에 선형의 집합주택이 자리함으로써 개방적이면서 동시에 폐쇄적인 블록을 구성하고 있다.



[그림 3-4] 라우흐슈트라세 주거단지

웅커스가 설계한 뤼초프플라츠 주거단지(1987)는 도시기능의 혼합과 주거지의 개발 지향 즉, 도시 갱신과 함께 블록단위의 재개발, 도시의 역사와 문화, 도시의 설계 개념을 새로운 형태의 문맥으로 전환을 시도하였고 전체 84세대 중 63세대는 4실 복층형으로 계획하여 간선도로변의 일자형 주동과 내측의 2호 연립 상층부의 주거는 테라스, 1층 세대는 전용정원 주동 안쪽에 직접 연결되며, 외관의 하부는 벽돌, 상부는 흰색의 벽면으로 벽면의 새로운 변화시도를 보여주었다.



[그림 3-5] 뤼초프플라츠 주거단지

최근의 경향으로 가장 두드러지게 나타나고 있는 현상은 친환경주거단지 사례로써 독일의 튜빙겐 슈트르가르트 사프웰 주거단지(1980~1985)가 대표적이다.

독일의 환경 친화적인 주거단지의 대표적인 사례 중의 하나로 자연스런 경관의 조성과 생태적인 건축재료의 이용, 에너지 절약 시스템의 도입, 다

양한 경관을 창출하는 녹지의 조성, 재활용 가능한 쓰레기 처리 시스템의 도입과 에너지 절약을 위한 건축평면의 도입등 친환경적 요소로 계획하여 거주자들의 높은 만족도와 자연스런 접촉을 통하여 높은 공동체 의식을 보여주는 주거단지로 평가되고 있다. 11)



[그림 3-6] 튜빙겐 슈트르가르트 사프웰 주거단지

(2) 국내의 공동주택의 변천과정

국내의 공동주택은 일제하에 일본에 의해서 소개되었다. 국내에서 공동주택의 역사는 한일합방이후 일본인들이 국내에 거주하기 시작되었으며, 그 목적은 철도 건설의 노무자 합숙소와 2차 세계대전 당시 군수공장과 무기고를 건축하면서 주민들을 다른 곳으로 이주, 집단 수용하기 위한 목적과 기타 일본산업체에 종사하는 직원들의 주거를 위한 형식이다.

1941년에 조선주택영단설립으로 인한 1950년 전후 재해 복구로써의 재건주택, 1957년 신당동 부흥주택, 1957년 청량리 부흥주택, 1961년 답십리 재건주택 등 최소한 주거공간의 확보를 위한 단순 유니트의 조합형이었다.

조선주택영단은 설립과 동시에 주택건설 4개년 계획을 세웠으며, 1941~1945년까지 모두 20,000호 년간 5,000호의 주택건설계획을 수립하여 당시 주택문제가 가장 심각했던 경성에 설립원년에는 2,700호의 주택을 공급하

11)이문섭(2003), 「도시 저층집합주택의 계획방향에 대한 연구」, 『대한건축학회논문집 계획계 19권 4호』, p.185.

기로 하였으며 경성시까지 계획지구내 주택단지를 조성하기로 하였다.

조선주택영단은 4차에 걸친 주택건설 계획에 따라 표준 설계도를 작성 보급하여 이에 맞게 계획하도록 하였다.

1941년에 조선주택영단에 의해 도림동, 대방동, 상도동의 3개 단지에 10평, 8평, 6평의 4~6호 연립이 건설되었고 1943년부터는 2차 세계대전이 막바지에 다다르면서 공장 노동자 주택을 공급하였는데 이들 모두는 전시형 소형 주택들로 4호 연립 또는 6호 연립으로 영등포와 답십리에 6평이하의 공원 합숙소 및 연립주택이 건설되었다.



[그림 3-7] 상도동 영단주택

이러한 초기의 공동주택들은 대부분 단층으로 이루어졌으며, 지붕의 형태는 목조평가기와지붕이었고, 일본식에 한국식을 가미한 형태로 대량생산에 맞게 시멘트 기와였다.



[그림 3-8] 대방동 영단주택

1944년부터는 주로 병,정,무형의 소형 연립주택들이 건설되기 시작하였으며 이른바 소형 연립주택들은 모두 임대였기 때문에 해방전까지 조선주택영단 직원들의 철저한 관리로 비교적 깨끗하게 유지 될 수 있었으나 해방 후 조선주택영단의 관리가 미치지 못하자 대부분 불량주택으로 전락되었다.

해방 후 1948년에는 대한주택영단이 설립되고, 본격적인 주택건설사업은 1950년 이후 재해 복구로써의 제건주택을 건설하면서부터 시작되었다.

최초로 연립주택 형태를 갖춘 것은 1954년 서울시에서 청량리 2동에 건설한 2층 4호 연립주택 단지이다.



[그림 3-9] 청량리동 연립주택

1962년 대한주택공사가 설립되면서 주택의 대량공급이 본격적으로 시작되었다. 1963년에는 수유동에 16평형 공동주택으로 26호, 도화동에는 소형 아파트를 건설했다.

처음으로 연립주택을 경사지에 이용하여 성북구 미아리에 건설하였는데 평지붕의 2층 주택이 경사지를 따라서 연립되어 있는 형태이다. 이러한 공동주택의 개발은 1977년대 화곡 구릉지 순수일자형과 체인형을 혼합한 대규모 단지, 과천 주공 공동주택단지, 논현동 현대빌라 등 1980년대 초까지 공동주택의 전개시기로 개발을 완성하였다.



[그림 3-10] 미아리 경사지 연립주택

1980년대 초까지의 공동주택은 극히 일부를 제외하고는 대다수가 외관과 배치방법이 단조로우며 오픈스페이스를 확보하지 못했고, 인동간격이 협소하여 일조 조건이 나쁘고, 소음과 프라이버시의 결여 등 주거환경의 질을 저하시키고 저층 공동주택 유형 전체에 대한 인식을 흐리게 하였다.

1980년대 초반이후 두드러진 변화는 공동주택이 서민용 주거형식이라는 인식에서 탈피한 "빌라", "맨션"등의 다양한 이름을 가진 공동주택으로 도시내부에 소규모 단지로 조성되기 시작했다.

서울 반포동에 위치한 강남원빌라, 청담동의 효성빌라 등 초기의 빌라형 공동주택은 저층형이면서 집지형으로 단독주택과 유사한 독자성도 가질 수 있었다.



[그림 3-11] 청담동 효성빌라

공동주거의 장점인 편의성, 안정성을 도모하면서 독자성이 확보 될 수 있는 이러한 주거형태가 지속적으로 공급되어 여러 가지 주거유형을 혼합

한 소규모 접지형 공동주택단지는 획일적이지 않고 주변과도 조화로운 가운데 단지의 개성을 나타내고 지하에 주차장을 확보하고 놀이터 등의 단지시설도 조성하였다.

구로구 향동에 위치한 그린빌라의 경우 이러한 유형의 집합주거로써 독특한 건물의 재료를 사용하고 구릉지를 활용한 다양한 배치와 조경기법을 사용하였다.



[그림 3-12] 향동 그린빌라

이러한 빌라형 공동주택은 계속적으로 보급되다 80년대 후반부터 주택의 수요가 급증하고 지가의 상승과 공동주택의 건설이 양적으로 늘어나가 됨에 따라 초기의 빌라형 공동주택에서 볼 수 있었던 유형적 다양성에서 벗어나 점차 경제적 위주의 단순한 공동주택이 건축되게 되었다. 그러면서 부유층을 상대로 건설된 빌라형 공동주택과 서민 대상의 영세적인 것의 양극화 현상이 두드러지게 되면서 현재까지 이러한 현상이 지속되고 있는 것으로 보인다.¹²⁾

1990년대에 새로운 공동주택을 위한 건축가들의 모색으로 분당 주택 전시회는 필지에 소규모 저층 공동주택으로 계획함으로써 건축가들의 공동주택 설계시 접근 개념을 볼 수 있다.

분당 주택 전시회는 살기좋은 주거 환경을 제공함은 물론 우리 주거문화 수준을 한 차원 높여줄 수 있는 계기가 되었다.

12) 이문섭(2002), 「도시 저층집합주택의 계획방향에 대한 연구」, 인하대학교, p.117.



[그림 3-13] 분당 주택 전시회 배치도

이후 1990년대 후반에 일산을 비롯한 신도시에 대규모 저층 공동주택단지들이 형성되기 시작하였고 다양한 단지유형을 통해 커뮤니티가 형성되고 있다.

이후 친환경 건축의 도입이 주거단지에서도 나타나 2001년에는 상동 신도시에 환경 친화형이라는 요소의 도입으로 저층 공동주택을 개발하여 삶의 질적인 향상을 고려하면서 저층 공동주택단지 개발에 다양한 유형의 도입이 나타나고 있다.

현대에 이르기까지 보다 나은 쾌적한 주거환경, 즉 공동체적 삶의 질 추구하고 외부환경, 커뮤니티의 형성 등이 나타나는 측면에서 다양한 형태의 공동주택이 발전되어 왔다. 그러나 공동주택은 현재 다세대·다가구 주택의 건설에 따른 국내 주거환경에 열악한 문제를 안겨주면서 그 한계를 들어내고 있다.

국내에 보다 질 높은 주거환경 개선을 위해 공동주택의 다양한 유형들이 국내에서 개발되고 시도되어 고층 아파트에 집중되고 있는 현 세대에서 저층으로의 회귀를 도모해야 할 것이다.

제 2 절 타운하우스의 특성 및 필요성

1. 타운하우스의 특성

타운하우스의 장점¹³⁾으로

첫째, 주거환경 수준의 향상을 가져올 수 있다.

주택공급의 정책상 주거의 양적인 증가 뿐만 아니라 질적인 면도 고려해야 하며 단위세대와 동시에 외부공간도 함께 고려하여 주거환경의 향상을 도모하는 것이 필요하다.

둘째, 토지를 유용하게 이용할 수 있다.

소규모 택지 및 불량지에도 적용가능하며 대지조건에 적용이 용이하다. 또한 개성있는 단지 및 자연환경 조성이 가능하며 적극적인 커뮤니티의 형성이 가능하다.

셋째, 원가절감의 가능성이 있다.

타운하우스의 계획을 할 경우 토지의 유효적절한 이용과 더불어 자연지형의 적극적 이용으로 조성비를 절감 할 수 있을 뿐만 아니라 공정의 연속화로 인한 건설경비의 절감을 가져올 수 있다.

타운하우스는 사유의 부지에 독립된 개인정원을 가질 수 있어 자연과의 밀착감을 느낄 수 있으며 계획방법에 따라 단독주택과 비등한 프라이버시와 변화있는 외관을 얻을 수 있고 단독주택이 갖는 대지경계선과 건물의 법규상 거리를 없앴으로써 공공의 오픈스페이스를 확보 할 수 있다.

또한 지형에 따라 다양한 배치를 가지며, 풍부한 시각변화를 얻을 수 있고, 토지의 이용율을 높이며, 저층이 갖는 사회적 친교와 활동기회를 원활하게 하는 등 단독주택과 아파트의 장점을 수용하고 단점을 보완하는 특성을 가진다.

13) 강수립(1982), 「저층집합주택연구」, 『주택 43호』, 대한주택공사, p.263.

[표 3-3] 각 주거유형별 장·단점 비교

구 분	장 점	단 점
단독주택	• 프라이버시 확보 • 사유의 정원 가짐 • 소유 욕구를 만족시키고 개성을 확립	• 도시공간의 확대 우려 • 적은 대지에 연속적 배치될 경우 지루하고 공공녹지 조성 어려움
저층집합주택	• 저층이 갖는 사회적 친교와 활동의 기회원활 • 토지 이용률을 높임 • 지형 조건에 따라 다양한 배치 형태 가지며 풍부한 시각 변화 가능 • 건물의 연립으로 공기 및 공사비 절감 • 사유 부지를 갖고 독립된 개인 정원 갖음 • 계획방법에 따라 독립주택과 비등한 프라이버시와 변화 있는 외관을 얻음 • 경사지 이용이 용이 • 단독주택이 갖는 대지경계선과 건물과의 법규상 의 거리를 없앴으로써 공공공간의 확보 가능 • 공동설비 집약의 이점	• 벽체의 공유로 인한 일조, 채광, 통풍에 불리 해지며, 계획의 묘를 살리는 노력 필요 • 계획이 불성실할 때는 단조롭고 창고와 같은 느낌을 주고 프라이버시의 유지에 불리
아파트	• 주거 고밀화 • 공공녹지를 가지며 항구적인 커뮤니티 갖음 • 공동설비를 하기 때문에 적은 비용으로 적정 난방가능	• 주거의 고층화에 따른 이웃 간의 사회적 접촉 결여 • 발육기의 아동과 노인 및 주부들의 운동부족과 사회적 친교의 단절은 결과적으로 비인간화, 비개성적 인성의 발달 초래 • 수직 동선의 연장으로 외부활동이 적어지고 TV 시청시간 증대 • 단조롭고 동일한 외관에 대한 심리적 반발 • 영구적 주거라기보다 임시적 주거라는 거주자의 인식이 있음 • 사유의 부지와 정원을 가질 수 없으며 서비스 야드가 협소함

자료 : 문정원, 「저층집합주택의 단위 평면에 관한 연구」, 홍익대학교, 1994, p.15

밀도, 건설의 경제성, 시설공유의 효율성 등의 측면에 있어서는 아파트의 장점을 수용하며, 다양성, 세대별 프라이버시, 전용정원, 거주자의 주택에 대한 요구반영 등의 입장에서 단독주택의 장점을 가지고 있다.

이렇게 단독주택과 아파트의 단점을 보완하는 타운하우스의 특성은 다음과 같은 사항들로 정리할 수 있다.

- ① 접지성 : 사유의 대지에 독립된 개인 정원을 가질 수 있어 자연과의 접촉을 보다 쉽게하며, 거주자에게 심리적 안정감을 준다
- ② 독립성 : 아파트에서는 느낄수 없는 개인의 소유욕을 충족시켜 주며, 심리적인 면에서 프라이버시를 확보하는 잇점이 있다.

[표 3-4] 고층주택과 저층주택의 특성비교

고층주택	커뮤니티 형성 시 고려사항	저층주택
• 외부 공간 형성이 고가 • 명확한 경계불명 • 사용자 많음 • 이웃의 인식도 낮음	동네 의식	• 공공의 활동장소 형성 가능 • 시각적인 인식, 식별 가능 • 반사회적인 옥외 공간 사용자 수 한정 • 이웃 간의 접촉 조장
• 시각적 · 청각적 접촉 없음 • 어린이놀이터와 거리 멀 • 분화되지 않은 옥외 공간 • 어린이 감시 어려움	어린이 보호	• 시각 · 청각적인 접촉 유지됨 • 놀이터와 거리 가까움 • 사적인 옥외 공간 형성됨 • 놀이터의 규모, 위치조정 가능
• 이웃의 인식도 낮음 • 위험한 EV, 복도, 마당 • 시선이 미치지 않는 공간 많음 • 거주자가 각종 활동에서 고립됨	안전성	• 이웃의 인식 조장 • 공적 · 사적 공간 분명 • 시선이 미치지 않는 장소 적음 • 공동의 옥외 공간 활성화
• EV, 복도, 현관의 유지, 영역, 책임소재가 불명 • 어린이들이 유통공간에서 놀 • 설비의 내구도 낮음	유지 · 관리	• 불명료한 옥외 공간 많음 • 다양한 형태의 옥외 공간 형성가능 • 직접적인 출입 가능
• 개인적인 옥외 공간 없음 • 개인적인 수납공간 없음 • 접촉 장소에서 고립됨 • 일조 · 환기조건이 나쁨	거주성	• 개인적인 옥외 공간 있음 • 유모차, 자동차 등 옥외수납공간 가능 • 각 주거에 일조 · 환기조건 양호
• 옥외공간에 음영 많이 생김 • 전망 가로막음 • 지나치게 규모 큼 • 사용자 요구 만족시키지 못함	전체 환경과의 조화	• 기존 환경 스케일, 색, 질감의 조화 • 공적 · 사적 옥외 공간 분명 • 시각적 조화 가능 • 사용자의 여러 요구 종합
• 단일한 생활양식 강제 • 내부이용이 고정됨 • 대지 이용의 융통성 결여	융통성	• 다양한 생활양식에 대응가능 • 옥외 공간 여러 용도로 사용 가능 • 대지의 규모에 따라 적용성 높음

자료 : 이문섭, 「저층집합주택의 변천과정 분석과 계획방향에 관한 연구」, 인하대학교, 2002, p.52

- ③ 융통성 : 대지의 형태나 지형 및 입주자의 선호에 따라 다양하게 계획하여 풍부한 시각적 변화를 얻으며 이로인해 주거

환경에도 다양성이 부여된다.

④ 공공성 : 단독주택이 갖는 대지경계선과 건물과의 법규상 이격거리를 없앴으로 공공의 오픈스페이스를 확보 사회적 친교와 활동의 기회를 증대시킬 수 있다.

⑤ 주변 환경과의 조화 : 아파트와는 달리 주변환경과의 조화, 일조, 풍해, 프라이버시 등의 문제를 해결하기에 적합한 유형이다.

2. 타운하우스의 필요성

1) 현황 및 문제점

우리나라는 소위 아파트 또는 타운하우스라는 주거를 경험한지 약 반세기를 조금 지나고 있다. 본격적인 아파트 건축의 도입시기를 1960년대 마포아파트라고 볼 때, 급속한 경제성장과 도시의 확장기에 들어서서 70~80년대의 대단위 아파트 건설, 90년대의 신도시 건설로 이어지는 짧은 역사에도 불구하고 대표적인 주거형식으로 자리잡고 있다.

또한 퍼블릭 하우스링이라고 할 수 있는 다세대, 다가구주택 그리고 중소규모의 연립주택들이 아파트와 단독주택 사이를 비집고 도시 내 주거형식으로 한부분을 차지하고 있다. 이렇듯이 "소품종 대량생산"의 방식이 공동주택의 개략적인 역사이자 우리의 현실이라 할 수 있다.

우리나라에 정착한 주거단지 계획은 1930년대에 유럽의 건축가들에 의해 전개되는 일자선형의 형태를 취하는 개방형주택단지에서 그 계보를 이어간다고 할 수 있다. 이러한 주거단지는 경제성장기를 지탱하고 도시의 인구집중에 따른 해결책으로써 어떤 의미에서는 새로운 주거방식을 도입하는 주택으로써 의식주의 주(住)의 근대화의 대명사가 되었다.

이러한 대규모 단지식 아파트의 보급은 그 개발주체에 관계없이 설계수

법의 표준화의 확립과 함께, 주동의 배치계획서상에서의 4시간 일조 확보를 목적으로 한 평형배치에 의한 인자선형의 정착으로, 모든 주거의 방위, 일조, 통풍, 조망이라는 주거성의 획일화가 만들어지게 되었으며, 이것은 근대건축의 충실한 수행이라고 할 수 있다.

평등과 공평은 결과적으로 건물 주위에 만들어지는 오픈스페이스를 '어떤 누구라도 속하면서 동시에 어떤 누구라도 속하지 않는다'라는 역설을 남기게 되었으며, 그리고 이러한 개방성은 '어디에나 자유롭게 갈 수가 있지만, 어디든 똑 같다'라는 도시경관과 공간의 위계적 구성을 통해 얻을 수 있는 장소성과 정체성의 상실감을 주게 되었다.

또한 대규모 단지식으로 주거형식의 특성은 가로와의 단절로 인해 도시 환경과의 연계성이 미비하여 가로의 활성화를 통한 도시의 활력을 잃어가고 있으며 무엇보다도 가로와의 적극적인 관계를 고려한 도시맥락에 순응하지 못하고 있다는 문제점이 지적되고 있다.

말하자면 대규모 단지형 아파트는 단지의 규모와 거주 인구에 비해 1~2개의 출입구를 통하여 출입하도록 구성되는데, 이는 단지로 출입하기 위한 통로로서의 역할만 하게되고, 단지는 주거지로서의 역할만 하게되는 것이다.

이것은 도시와 건축을 기능적으로 분리시키는 것으로 "도시"라는 물리적 구조와 '도시민의 삶'이란 문화적 구조를 단절시키는 결과를 낳게된다. 마찬가지로 하나의 단지로 구성된 아파트에 거주하는 주민들은 주로 폐쇄적인 단지 안에서 생활을 하게되는데, 이러한 자족적 단지가 생활에 편리함을 주는 것이 사실인 반면 기존의 지역 커뮤니티와의 단절¹⁴⁾을 야기하는

14) 일란 쿨콰는 현대도시가 당면한 문제로는 기존 도시 조직과의 건축적인 연속성이 무시되어지고 있는 상황이라고 비판하면서 그 주요 원인은 대규모 단지의 등장이라고 하였다. 또한 개별주거와 단지와의 단절 그리고 도시에 표현되는 형태의 요소로서 단지와 도시맥락과의 부조화를 구체적인 문제점으로 제시하고 있다.

박전자(1990), 『주거단지계획의 원리 및 방법론』, 세진사, pp.45~47참조.

문제를 내포하고 있는 것이다. 그것은 '도시에 산다'라기 보다는 '아파트에 산다'라는 속성을 보여주는 단적인 증거가 되는 것이다.

한편 일반주거지내에 양산되고 있는 다세대·다가구 주택 역시 비록 기존의 필지 분할 상황을 변경시키지 않으면서 기존 대지안에서 일어나는 점진적인 변화라는 점에서 대규모 단지식 개발에 비해 주변 환경에 미치는 영향이 크지는 않다고 하나, 다세대·다가구 주택은 특유의 규모와 높이 그리고 형태등으로 인해 기존의 단독주택이 형성해온 도시주거지 구조를 급속히 파괴하고 있다는 점은 부인 할 수 없다.¹⁵⁾

무분별한 도시주거 개발의 부작용은 첫째, 도시맥락의 부조화, 둘째, 무분별한 개발과 개별건축으로 인한 도시경관의 부조화, 셋째, 토지 이용의 비효율성, 넷째, 오픈스페이스와 가로의 상실로 정리 할 수 있다.

이러한 부작용은 그동안 우리나라 도시주거의 개발은 그 주거유형이나 개발방식에 상관없이 기존 도시조직이 과거부터 형성되어온 과정과 현재의 상황을 무시한 채 개발이 진행되고 있다는데 그 원인이 있으며, 도시속에 존재하는 공동주택이지만 철저히 도시적 속성을 담아내지 못하고 있다는 데에서 그 문제의 심각성이 있다 할 것이다.

2) 개발여건의 변화

최근의 상황은 새로운 도시주거 유형의 개발이 시급해 졌음을 알 수 있게 한다. 새로운 정책의 입안과 관련법규의 정비 그리고 사회적 여건의 변화로 인해 과거와는 상당히 차별화 되는 주거형식을 요구하고 있으며 지금까지 공동주택의 개발 여건과는 매우 다른 양상이 전개되고 있다. 이러한 양상은 크게 세가지 측면으로 구분하여 볼 수 있다.

(1) 주거지 개발 관련 기준의 변화

15) 서울시정개발연구원(1994), 『일반주택지 정비모델에 관한 연구』, p.84.

2002년 12월 기존 재개발·재건축 관련법을 통합하여 도시 및 주거환경 정비법이 새롭게 제정되면서 기존 공공의 주거지 정비사업이었던 주택재개발 사업과 주거환경개선사업 뿐만 아니라 민영주택사업인 주택재건축사업도 그 대상에 포함되었으며, 그 동안 주택 재개발 사업만을 대상으로 작성하던 주택재개발 기본계획을 전체 정비사업 대상지역에 대하여 도시 및 주거환경정비계획을 작성하도록 정하고 있다. 이에 앞으로 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 지역 외에는 재개발 뿐만 아니라 재건축이 불가능하도록 제한하고 있다.

일반주거지역 세분화계획¹⁶⁾에 의하면 현재 1종 일반주거지역에서는 용적율 150%로 층수는 4층이하로 제한하여 아파트 건축이 사실상 불가능하도록 제한하고 있다.

이러한 밀도와 층수의 규제는 2003년 7월 이전까지 일반주거지역 안에서는 구릉지, 주택가, 역세권 등의 입지특성에 관계없이 일률적으로 층수 제한 없이 용적율 400%이하, 건폐율 60% 이하로 건축이 가능하였다. 그 결과 자연환경이 보호되어야 할 구릉지 주변의 대규모 개발이나 주변 여건이나 환경이 부조화 된 돌출형 개발, 주택공급 위주의 개발로 인한 많은 도시 문제가 발생하게 되었다.

(2) 가용 토지자원의 고갈

우리나라에서 대규모 공동주택 개발은 주택개량재개발사업에 의한 재개발아파트가 주도해 왔다고 할 수 있다. 그동안 사업이 완료된 재개발 구역의 면적분포를 보면 평균 시행면적이 50,000m² 내외의 규모로 재개발이

16) 일반주거지역세분화는 일반주거지역안의 돌출형개발(나홀로아파트), 무분별한 고층 개발과 이로 인한 도시 및 자연경관의 훼손 등 도시 난개발 방지를 위해 지난 2000년 7월 도시계획법령 개정 당시 일반주거지역을 그 특성에 따라 저층 중심의 1종, 중층중심의 2종, 중고층 중심의 3종으로 세분화하여 관리하도록 의무화함에 따라 추진되어온 법정도시계획이라 할 수 있다.

시행되었으며, 100,000m² 이상 대규모 지역도 상당수 차지하였으나 2000년을 기점으로 평균시행 면적이 감소하고 있다.¹⁷⁾ 이러한 현상은 대규모로 개발될 수 있는 토지가 고갈되고 있기 때문으로 해석된다.

(3) 건설시장의 구조 변화

2002년 국내의 한 경제연구소¹⁸⁾에서 발표한 10대 히트상품에 주상복합아파트가 4위에 진입하였다. 이는 마침내 아파트나 건축물이 소비자들에게 상품으로 인식되고 있다는 증거이다.

이런 경향은 최근의 사회적 구조의 변화양상과 더불어 진행되고 있는데, 최근 우리나라의 인구 증가율은 감소하고 가구수의 증가는 지속되고 있다. 또한 정보화 시대에 따른 산업구조의 변화 맞벌이 가구의 증가 등으로 다양한 라이프스타일을 추구하는 경향이 늘어나는 추세이다.

이러한 시장의 변화는 앞으로 다양한 주거형식을 창출할 수 있는 매우 유리한 조건으로 작용할 수 있으며, 다양한 평면, 주동의 형태를 통해 타운하우스의 수요에 적극적인 대처가 가능하다고 할 수 있다.

17) 서울시정개발연구원(2003), 『bid』, pp.11~12참조.

18) 주상복합아파트의 열기는 주거의 편의성과 부동산 투자가치에 기인하지만 초고층 고급형 아파트에 관심이 증대되고 전문직등 고소득층의 커뮤니티가 형성되는 잇점이 있다고 분석하고 있다.

삼성경제연구소(2002.12), 『CEO Information 379호』, pp.11~12참조

제 3 절 타운하우스 수요 특성에 관한 고찰

1. 타운하우스에 대한 인지도

타운하우스에 대한 인지의 정도에 대한 연구결과¹⁹⁾를 살펴보면 [표 5-1]에서 보듯이 인지하고 있는 비율과 인지하지 못하거나 관심이 없는 비율이 동일한 50%이다.

[표 3-5] 타운하우스에 대한 인지의 정도²⁰⁾

		알고 있다	모른다	관심 없다	전체	$\chi^2(p)$
학력	고졸이하	5	12	0	17	17.729** (.007)
		29.4%	70.6%	.0%	100.0%	
	전문대졸	8	13	1	22	
		36.4%	59.1%	4.5%	100.0%	
	대졸	45	36	9	90	
		50.0%	40.0%	10.0%	100.0%	
	대학원이상	17	4	0	21	
		81.0%	19.0%	.0%	100.0%	
주거 평형	20평형대	19	26	1	46	12.989* (.011)
		41.3%	56.5%	2.2%	100.0%	
	30평형대	30	29	3	62	
		48.4%	46.8%	4.8%	100.0%	
	40-100평형대	26	10	6	42	
		61.9%	23.8%	14.3%	100.0%	
월 평균 소득	100-200만원	21	13	1	35	4.214 (.378)
		60.0%	37.1%	2.9%	100.0%	
	200-400만원	26	32	5	63	
		41.3%	50.8%	7.9%	100.0%	
	400-700만원	28	20	4	52	
		53.8%	38.5%	7.7%	100.0%	
전체		75	65	10	150	
		50.0%	43.3%	6.7%	100.0%	

19) 이현근(2008), 「수도권 거주자의 타운하우스 선호요인 분석 : 서울, 용인 거주자를 중심으로」, 단국대학교, p.70.

학력별로 보면 학력이 높을수록 인지 비율이 높고, 학력이 낮을수록 인지 비율이 낮다.

월평균 소득으로 보면 100~200만원이 인지 비율이 가장 높았으며, 다음으로 400~700만원의 인지 비율이 높다.

[표 3-6] 타운하우스 및 고급연립주택에 대한 관심도²¹⁾

		전혀 관심 없다	별로 없다	조금 있다	많다	매우 많다	전 체	$\chi^2(p)$
학력	고졸이하	1	12	3	1	0	17	38.016*** (.000)
		5.9%	70.6%	17.6%	5.9%	.0%	100.0%	
	전문대졸	2	11	7	2	0	22	
		9.1%	50.0%	31.8%	9.1%	.0%	100.0%	
	대졸	4	29	42	7	8	90	
		4.4%	32.2%	46.7%	7.8%	8.9%	100.0%	
	대학원이상	0	1	8	6	6	21	
		.0%	4.8%	38.1%	28.6%	28.6%	100.0%	
주거 평형	20평형대	3	20	15	6	2	46	19.186* (.014)
		6.5%	43.5%	32.6%	13.0%	4.3%	100.0%	
	30평형대	2	24	29	5	2	62	
		3.2%	38.7%	46.8%	8.1%	3.2%	100.0%	
	40-100평형대	2	9	16	5	10	42	
		4.8%	21.4%	38.1%	11.9%	23.8%	100.0%	
월평균 소득	100-200만원	1	11	14	7	2	35	18.985* (.015)
		2.9%	31.4%	40.0%	20.0%	5.7%	100.0%	
	200-400만원	2	30	24	5	2	63	
		3.2%	47.6%	38.1%	7.9%	3.2%	100.0%	
	400-700만원	4	12	22	4	10	52	
		7.7%	23.1%	42.3%	7.7%	19.2%	100.0%	
전 체		7	53	60	16	14	150	
		4.7%	35.3%	40.0%	10.7%	9.3%	100.0%	

한편 타운하우스나 고급 연립주택에 대한 관심도를 살펴보면 [표 3-6]에 나타난 바와 같이 어느 정도 관심이 있는 비율이 그렇지 않은 비율보다

21) 이현근(2008) 앞의 논문, p.72.

월등히 높았다.

학력별로 살펴보면 대졸이 가장 높은 관심도를 나타내었고 다음으로는 대학원이상, 전문대졸, 고졸이하의 순으로 나타났다.

주거 평형별로는 40~100평대의 집단에서 관심도가 높은 것으로 나타났다. 또한 월 평균소득별로 살펴보면 100~200만원, 400~700만원이 관심도가 높으며 200~400만원의 경우 관심도가 낮은 비율을 나타냈다.

2. 타운하우스의 입지조건

1) 타운하우스의 위치

타운하우스 입지 조건에 대해서는 서울 근교지역의 비율이 가장 높다. 지방의 경우 비율은 12.7%로 가장 낮은 비율을 나타내었다.

또한 주거 평형별로 살펴보면 서울과 서울근교라는 비율이 평형이 클수록 낮은 비율을 나타내었고, 지방의 비율은 평형이 클수록 높은 비율을 나타내고 있다.

월 평균 소득별로 보면 서울 및 도심의 경우 200~400만원이 많았으며, 400~700만원의 경우 가장 낮은 비율을 나타내고 있다.

[표 3-7] 타운하우스 위치²²⁾

		서울 도심	서울 근교	지방	전체	$\chi^2(p)$
학력	고졸이하	2	9	6	17	12.086 (.060)
		11.8%	52.9%	35.3%	100.0%	
	전문대졸	5	15	2	22	
		22.7%	68.2%	9.1%	100.0%	
	대졸	14	65	11	90	
		15.6%	72.2%	12.2%	100.0%	
	대학원 이상	3	18	0	21	
		14.3%	85.7%	.0%	100.0%	
주거 평형	20평형대	9	34	3	46	3.605 (.462)
		19.6%	73.9%	6.5%	100.0%	
	30평형대	10	44	8	62	
		16.1%	71.0%	12.9%	100.0%	
	40-100평형대	5	29	8	42	
		11.9%	69.0%	19.0%	100.0%	
월평균 소득	100-200만원	6	25	4	35	2.459 (.652)
		17.1%	71.4%	11.4%	100.0%	
	200-400만원	12	45	6	63	
		19.0%	71.4%	9.5%	100.0%	
	400-700만원	6	37	9	52	
		11.5%	71.2%	17.3%	100.0%	
전 체		24	107	19	150	
		16.0%	71.3%	12.7%	100.0%	

2) 도시근교 타운하우스의 적당한 거리

타운하우스가 도시 근교에 입지할 경우 어느 정도가 적당한가라는 설문
에 대해서 1시간 이내의 비율이 가장 높은 비율을 나타내고 있다.

22) 이현근(2008) 앞의 논문, p.75.

[표 3-8] 도시근교 타운하우스의 적당한 거리²³⁾

	1시간 이내	2시간 이내	상관없다	기타	전체
전체	99	37	13	1	150
	66.0%	24.7%	8.7%	.7%	100.0%

3) 입지가 도시 근교일 때 발생하는 문제점

생활하고 싶은 타운하우스의 입지적 요인이 도시 근교일 때 발생하는 문제점을 보면 도시내의 편의시설 이용의 불편함과 시설의 고립감의 비율이 높게 나타났다.

[표 3-9] 입지요인이 도시 근교일 때 발생하는 문제점

	도시 내의 편의시설 이용이 다소 불편	시설의 고립감	자녀 및 친지와의 교류가 불편	의료서비스 이용 불편	전체
전체	97	36	6	11	150
	64.7%	24.0%	4.0%	7.3%	100.0%

3. 타운하우스에 대한 입주의향 및 조건

1) 타운하우스 입주 이유

타운하우스에 입주하는 이유에 대해 살펴보면 쾌적한 환경조건이 가장 높은 비율을 나타냈다.

23) 이현근(2008) 앞의 논문, p.78.

[표 3-10] 타운하우스 입주 이유²⁴⁾

	생활의 편리성 때문	쾌적한 환경 조건	고층아파트에 대한 싫증	주거공간에 대한 주민들의 동질감 형성	전체
전체	8	99	26	17	150
	5.3%	66.0%	17.3%	11.3%	100.0%

2) 타운하우스에 입주하고 싶지 않은 이유

타운하우스에 입주 의사가 없는 이유를 살펴보면 입주비와 관리비가 비싸다는 비율이 높게 나타났다.

[표 3-11] 타운하우스에 입주하고 싶지 않은 이유

	입주비가 비싸다	관리비가 비싸다	시설 내 서비스 시설이 미약하다	공동체 문화 형성이 싫다	전체
전체	60	54	32	4	150
	40.0%	36.0%	21.3%	2.7%	100.0%

3) 타운하우스에 대한 인식

타운하우스에 대한 인식을 살펴보면 문화, 휴양시설, 공원이 복합된 주거시설이라는 답변과 중상층이상 부유한 사람들을 위한 주거시설이라는 비율이 높게 나타났다.

학력별로 살펴보면 중상층이상 부유한 사람들을 위한 주거시설이라고 응답한 경우 학력(대졸, 대학원이상)이 높을수록 높은 비율을 나타냈고, 주거 평형별로 살펴보면 평형(40~100평)이 클수록 높은 비율을 나타냈으며, 월평균 소득(200~400, 400~700)의 경우 소득이 높을수록 높은 비율을 나타냈다.

24) 이현근(2008) 앞의 논문, p.79.

[표 3-12] 타운하우스에 대한 인식²⁵⁾

		중산층 이상 부유한 사람들을 위한 주거시설	문화, 휴양시설, 공원이 복합된 주거시설	아외에 형성되어 있는 고급 연립주택	전체	$\chi^2(p)$
학력	고졸이하	3	9	5	17	13.78* (.033)
		17.6%	52.9%	29.4%	100.0%	
	전문대졸	6	13	3	22	
		27.3%	59.1%	13.6%	100.0%	
	대졸	33	33	24	90	
		36.7%	36.7%	26.7%	100.0%	
	대학원이상	13	7	1	21	
		61.9%	33.3%	4.8%	100.0%	
주거 평형	20평형대	0	23	13	46	11.881* (.018)
		21.7%	50.0%	28.3%	100.0%	
	30평형대	23	29	10	62	
		37.1%	46.8%	16.1%	100.0%	
	40-100평형대	22	10	10	42	
		52.4%	23.8%	23.8%	100.0%	
월평균 소득	100-200만원	6	16	13	35	16.915* (.002)
		17.1%	45.7%	37.1%	100.0%	
	200-400만원	24	32	7	63	
		38.1%	50.8%	11.1%	100.0%	
	400-700만원	25	14	13	52	
		48.1%	26.9%	25.0%	100.0%	
전체		55	62	33	150	
		36.7%	41.3%	22.0%	100.0%	

4) 타운하우스의 적정 입주 비용

타운하우스의 적정 입주비용을 살펴보면 3~5억과 5~10억의 비율이 높게 나타났으며, 10~15억, 15억이상의 비율은 낮게 나타났다.

학력별로 살펴보면 3~5억의 경우 학력(대학원이상)이 높으면 낮은 응답을 보였으며, 5~10억의 경우 학력(대졸, 대학원이상)이 높을수록 높은 응답을

25) 이현근(2008) 앞의 논문, p.82.

보였다.

[표 3-13] 타운하우스의 적정 입주비용²⁶⁾

		1억-3억	3억-5억	5억-10억	10억-15억	15억 이상	전체	$\chi^2(p)$
학력	고졸이하	4	9	4	0	0	17	23.776* (.022)
		23.5%	52.9%	23.5%	.0%	.0%	100.0%	
	전문대졸	5	11	6	0	0	22	
		22.7%	50.0%	27.3%	.0%	.0%	100.0%	
	대졸	15	42	30	3	0	90	
		16.7%	46.7%	33.3%	3.3%	.0%	100.0%	
대학원 이상	1	4	12	3	1	21		
	4.8%	19.0%	57.1%	14.3%	4.8%	100.0%		
주거 평형	20평형대	11	26	9	0	0	46	26.899*** (.001)
		23.9%	56.5%	19.6%	.0%	.0%	100.0%	
	30평형대	10	31	19	2	0	62	
		16.1%	50.0%	30.6%	3.2%	.0%	100.0%	
	40-100평형대	4	9	24	4	1	42	
		9.5%	21.4%	57.1%	9.5%	2.4%	100.0%	
월 평균 소득	100-200만원	6	22	7	0	0	35	23.129** (.003)
		17.1%	62.9%	20.0%	.0%	.0%	100.0%	
	200-400만원	12	32	17	2	0	63	
		19.0%	50.8%	27.0%	3.2%	.0%	100.0%	
	400-700만원	7	12	28	4	1	52	
		13.5%	23.1%	53.8%	7.7%	1.9%	100.0%	
전 체		25	66	52	6	1	150	
		16.7%	44.0%	34.7%	4.0%	.7%	100.0%	

주거평형을 살펴보면 3~5억의 경우 평형(30, 40~100평)이 클수록 낮은 응답을 보였으며, 5~10억의 경우 평형(40~100평)이 클수록 높은 응답을 보였다.

월평균 소득을 살펴보면 3~5억이 적당하다는 응답은 월평균 소득(200~

26) 이현근(2008) 앞의 논문, p.84.

400만원)이 높을수록 낮은 응답을 보였으며, 5~10억이 적당하다는 응답은 월평균 소득(400~700만원)이 높을수록 높은 응답을 하였다.

4. 타운하우스 구입시 영향을 미치는 요인

1) 유명 건설업체에 대한 신뢰

타운하우스 구입시 영향을 미치는 요인에 대해 유명업체일수록 품질 또는 서비스가 좋을 것이라는 비율이 높았다.

[표 3-14] 유명 건설업체에 대한 신뢰²⁷⁾

	그렇지 않다	보통	그렇다	매우 그렇다	전체
전체	21	35	59	35	150
	14.0%	23.3%	39.3%	23.3%	100.0%

2) 타운하우스 구매시 미래자산 가치 고려 여부

	그렇지 않다	보통	그렇다	매우 그렇다	전체
전체	11	44	62	33	150
	7.3%	29.3%	41.3%	22.0%	100.0%

[표 3-15] 타운하우스 구매시 미래자산 가치 고려 여부

타운하우스 구매시 미래자산 가치를 고려하는지에 대한 응답은 ‘그렇다’ 혹은 ‘매우 그렇다’라는 응답의 비율이 높았다.

3) 타운하우스 구매시 교육환경 고려 여부

27) 이현근(2008) 앞의 논문, p.86.

타운하우스 구입시 교육환경의 고려는 ‘그렇다’와 ‘매우그렇다’의 비율이 53.3%로 높게 나타났다.

[표 3-16] 타운하우스 구매시 교육환경 고려 여부²⁸⁾

	그렇지 않다	보통	그렇다	매우 그렇다	전체
전체	17	53	60	20	150
	11.3%	35.3%	40.0%	13.3%	100.0%



28) 이현근(2008) 앞의 논문 , p.88.

제 4 절 국내 타운하우스 조성 사례

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 산재한 부적격한 도시시설과 공장 등 도시환경 저해요소를 정비하고 광역 및 내부 교통체계를 구축하여 남양주시 중심지로의 도시개발을 목적으로 하였다.

[표 3-17] 남양주 평내 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 현황

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

남양주 평내지구 내 블록형 단독주택지로는 1998년 12월 22일부터 2003년 12월 31동간의 사업기간을 거쳐 경기도 남양주시 평내 택지개발지구 내 30-33BL에 위치하며, 54,377㎡의 면적과 총 95세대로 필지면적은 300~400㎡ 규모이다.²⁹⁾

29) 김보현(2007), 「블록형 단독주택지 제도 개선 방안에 관한 연구」, 한성대학교 부동산대학원, pp.33~48참조.

[그림 3-14] 남양주 평내지구 위치도 및 블록형 단독주택지 위치도



자료 : 한국토지공사 <http://www.iklc.co.kr>

2) 조성내용

이 단지에서는 택지조성 시 원형지 공급에 따른 대지의 급경사를 극복하기 위해 지형을 활용한 단지설계가 실시되었다.

계단식 택지의 조성으로 각 세대간 조망권의 충돌이 최소화되었고 세대별로 지하차고의 설치가 가능하여 지형의 활용도를 높였다.

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

이 방식은 단독주택 위주의 주거형태가 많은 1990년대 초반 미국 오리곤주 포틀랜드에서 민간업체에 의해 처음으로 시도된 주택 이벤트의 형식이었다.

이 형식은 이벤트를 주관하는 주최측에 의해 이벤트 대상이 될만한 단

지가 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.³⁰⁾

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

[그림 3-15] 표준모델주택의 건립 및 단지전경

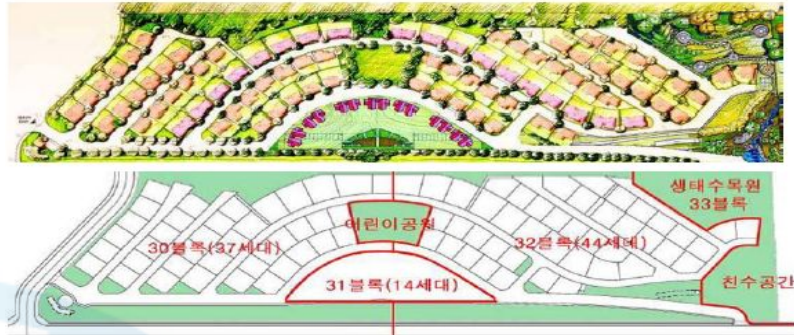


자료 : 드림사이트코리아(주) <http://www.dreamsitekorea.com>

30) 이광훈, 「선진국의 단독주택단지 개발환경과 한국적 운용 방안」, 『토지개발기술 제13권 제1호』, 2000, p1384.

당초 실시계획상에서는 3개의 블록으로 97세대를 수용하고자 하였으나 단독형 집합주택 블록을 추가하여 4개의 블록으로 계획하였고, 최종 2차 수정안에서는 세대수를 줄이고 도입하여 녹지공간을 확충하였다.

[그림 3-16] 남양주 평내지구 내 블록형 단독주택지 배치도



2. 용인 죽전 택지개발지구 내 블록형 단독주택지

1) 개요

경기도 용인시 수지구 죽전동, 기흥구 보정동 일원에 위치한 죽전 택지 개발지구는 1999년 12월 1일부터 2006년 12월 31일의 사업기간에 면적 3,506,000㎡, 총 18,384세대, 수용인구 56,994명으로 조성되었다.

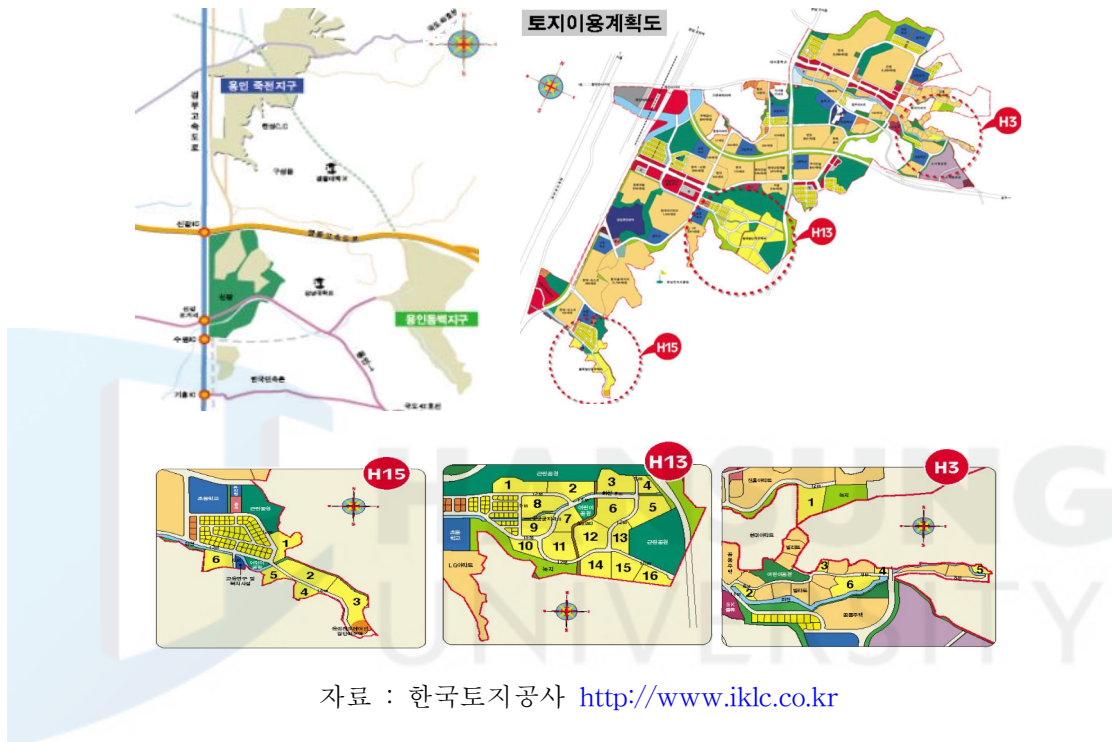
서울, 수원, 북측으로 분당신도시가 연접하여 있으며 수도권지역의 주택난 해소와 계획적 개발관리에 의한 난개발을 방지하고, 무절제한 주택건설로 인한 부족한 공공시설과 기반시설의 확충 등의 개발 효과를 기대하고 있다.

용인죽전지구의 블록형 단독주택지는 쾌적한 자연환경을 배후로 하며 남향으로 입지하고 분당에 인접한 입지특성을 살려 주변녹지 등 자연지형

을 최대한 활용하여 환경친화적인 단지로 조성 할 계획이다.

이 용지는 순수 주거전용택지로서 단독주택, 단독형집합주택 또는 3층 이하의 공동주택을 건축하도록 하였다.

[그림 3-17] 죽전 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 배치도



자료 : 한국토지공사 <http://www.iklc.co.kr>

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.

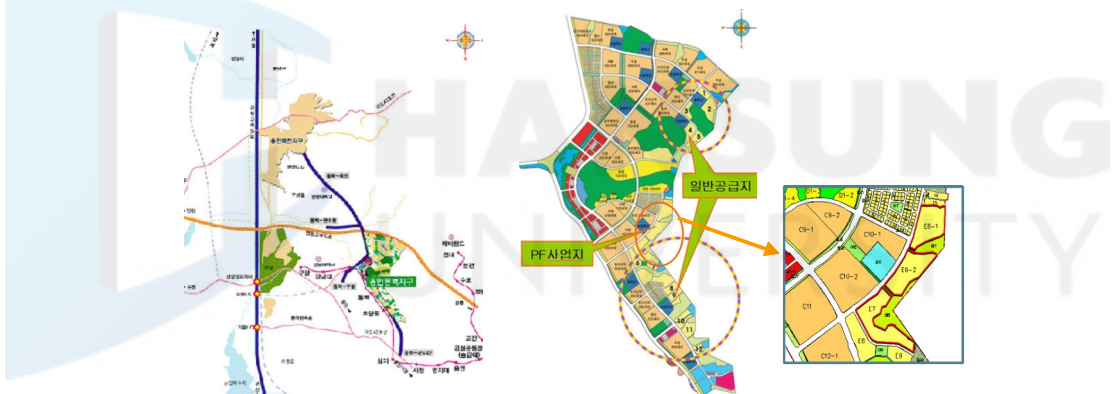
3. 용인 동백 택지개발지구 내 블록형 단독주택지

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) 방식³¹⁾의 개발사업이 이루어지고 있다.

[그림 3-18] 동백 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 배치도



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

2) 조성내용

용인 동백 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 중 일부는 공공-민간합동형 프로젝트 파이낸싱으로 추진되고 있으며 공공-민간합동형 프로젝트 파이낸싱의 사업구도는 공공기관이 금융부채비율을 비롯한 재무적 부담을 최소화하면서 대규모 개발사업들을 수행할 수 있는 방안으로 공공기관이

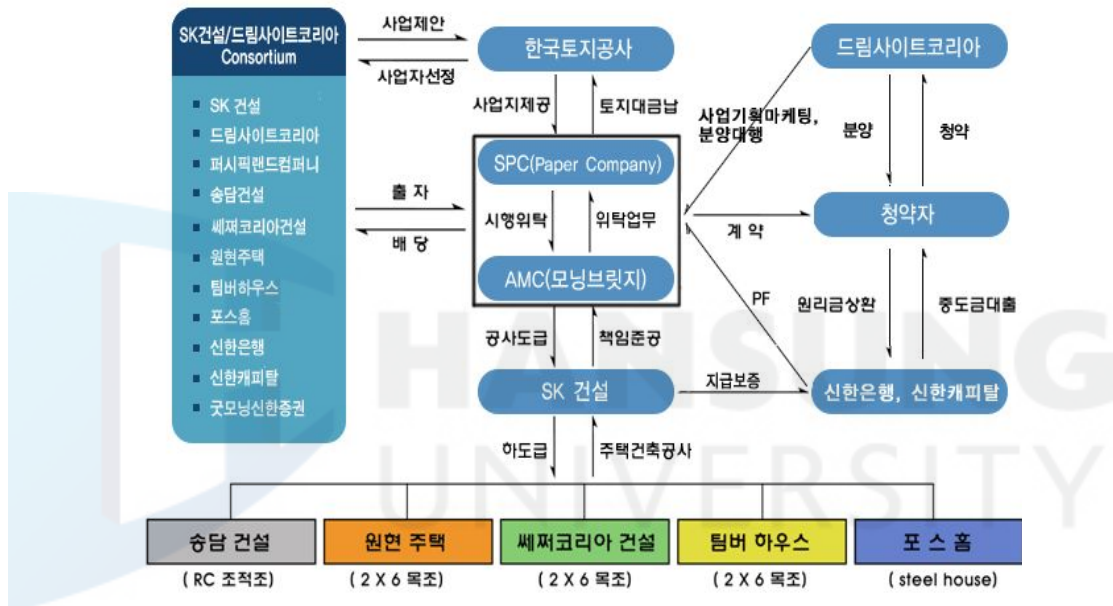
31) 우두진(2006. 2), 「블록형 단독주택용지 조성을 위한 제도개선 방안」, 충북대산업대학원, p.32.

건설교통부(2004. 12), 「신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구」, p.20.

수령할 토지계약금과 민간의 출자에 의해 특수목적회사(SPC)가 설립 되고 그 프로젝트 회사의 책임으로 자금을 조달하여 개발사업을 수행하는 합동 개발형태의 사업방식이다.

또한, 새로운 형태의 주택개발 방식으로 공공부문의 단지조성방식과 민간 부문의 건설기술력의 결합으로 볼 수 있다.

[그림 3-19] PF 사업방식 블록형 단독주택지 사업구도



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

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 3-18] 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>

4. 화성 동탄 택지개발지구 내 블록형 단독주택지

1) 개요

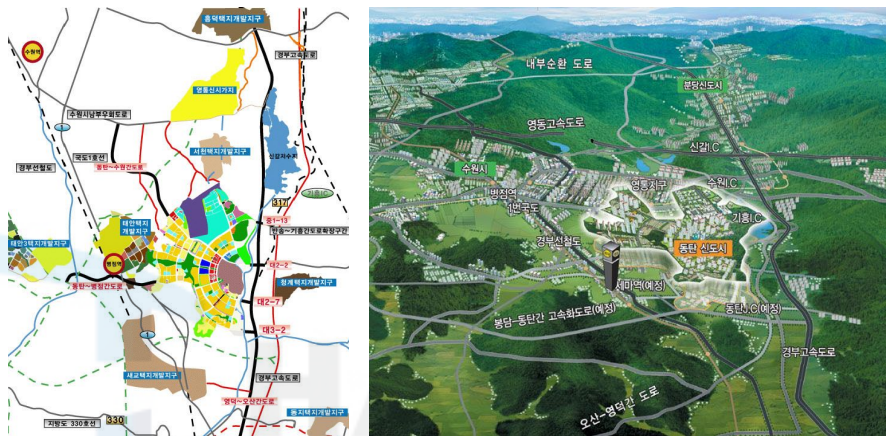
동탄 택지개발지구는 경기도 화성시 태안읍 반월리, 능리, 병점리, 기산리 및 동탄면 석우리, 반송리, 금곡리, 영천리, 청계리, 오산리 일원에 위치하며 서울로부터 약 40km에 위치한다. 경기도의 서남해안을 끼고, 북쪽으로 수원, 안산, 시흥과 접하고 동쪽으로는 용인시, 서쪽으로는 안산시, 남쪽으로는 오산시, 평택시와 접하며, 대상지의 평균 표고는 평균 60m내외, 고도 30~70m 위치에 전체면적의 87%가 위치한다.

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.

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.

동탄지구 주변에 수원영통, 용인흥덕, 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.

[그림 3-20] 화성 동탄 택지개발지구 위치도



자료 : 한국토지공사 <http://www.iklc.co.kr>

2) 조성내용

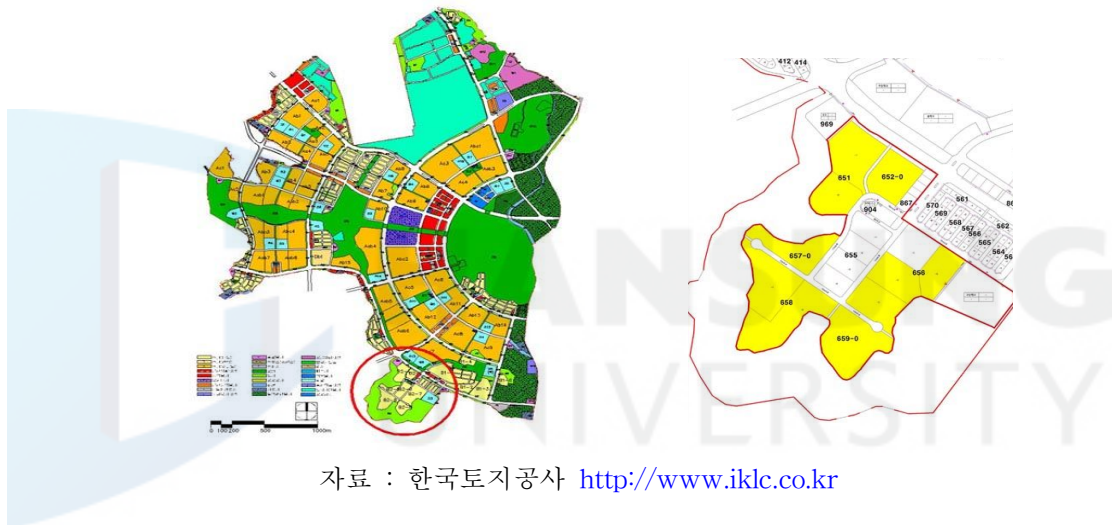
동탄 택지개발지구 내 블록형 단독주택용지는 총 24필지, 총면적 226,508㎡로 단독주택(다중주택 제외), 단독형 집합주택, 공동주택(아파트, 기숙사 제외)만 허용되며, 건폐율 50%, 용적율 80~100% 이하, 층수는 2~3층 이하로 제한된다.

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 녹지와
의 연접부에 대한 환경친화적 공간계획을 수립하여 전원적 계획도시 이미
지와 부합하도록 주변지역과 체계적인 밀도관리가 이루어지고 있다. 또한
주변 공원 및 녹지의 연접부와 연계되는 환경 친화적인 공간 계획을 수립
하도록 하였다.³²⁾

[그림 3-21] 화성 동탄 택지개발지구 블록형 단독주택지 위치도



32) 한국토지공사(2006. 5), 『화성 동탄 지구 택지개발사업 제1종 지구단위계획 시행지침』, p.45.

제 4 장 타운하우스 수요자에 대한 실증연구 (죽전택지개발지구)

제 1 절 실증연구의 개요

제2장에서는 국내 타운하우스 시장에서 전개되고 있는 사업추진 및 분량의 현황을 살펴보았으며, 제3장에서는 주택수요에 따른 타운하우스 수요특성에 따른 분석을 고찰하였다.

본 장에서는 타운하우스 구매의사 고객을 대상으로 하는 실증연구를 통해 타운하우스 시장에서 나타나고 있는 수요자 특성을 파악해보고 이를 통해 타운하우스의 적절한 상품규모 및 분양가, 기타 개발 전략에 대한 연구를 진행하도록 하겠다.

1. 조사목적, 내용

본 조사는 타운하우스 상품에 관심을 갖고 분양현장을 찾은 소비자를 대상으로 상품에 대한 소비자의 관심 정도와 수요 특성을 분석해 향후 추진 될 타운하우스 사업의 상품개발전략에 그 기초자료로 활용되는 데 그 목적이 있다.

기존 수요조사의 경우 실 구매의사와는 상관없이 일정 Target지역을 대상으로 자산 및 소득, 사회경제수준을 감안하여 구매의사를 조사하는 방식을 취하였기 때문에 단순 관심도 조사에 불과하였으나, 본 조사의 경우 용인죽전지역의 타운하우스 현장에 방문한 실질적 소비자를 대상으로 한 특성을 분석한 것으로 실질적인 타운하우스의 소비자 특성을 파악한 것으로 사업추진 초기의 상품개발 방향을 설정하는 자료로 활용될 수 있을 것이다.

[표 4-1] 소비자 조사 흐름도

조사방법	1:1 면접조사
조사대상	죽전택지개발지구내 타운하우스 신축현장 방문자
표본크기	150명
표본구성	남 : 62 , 여 : 88 3~40대 : 76 , 50대이상 : 74
실시기간	2009년 9월 15일 ~ 11월 8일

2. 조사 응답자의 특성

조사 응답자의 특성은 [표 4-2], [표 4-3]과 같다

[표 4-2] 조사 응답자의 특성 1

구 분		사 례 수	%
전 체		150	100
성 별	남 자	62	41.3
	여 자	88	58.7
연 령	30대	20	13.3
	40대	56	37.3
	50대	52	34.7
	60대이상	22	14.7
거주지와 조사대상 지역과의 거리	10Km 이내	112	74.7
	10~20Km 이내	32	21.3
	20Km 이상	6	4
관심형태	플랫 타입	104	69.3
	듀플렉스 타입	46	30.7

[표 4-3] 조사 응답자의 특성 2

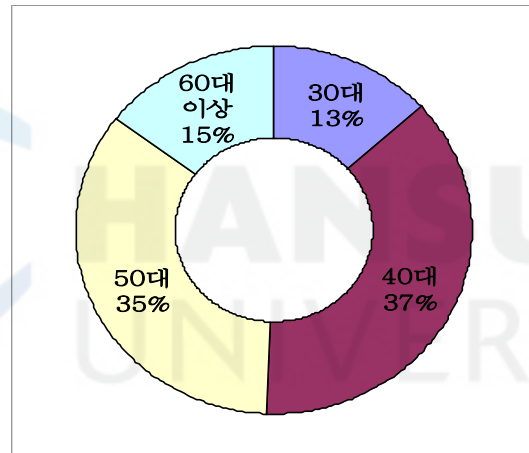
구 분		사 례 수	%
전 체		150	100
현거주 주택형태	아파트	88	58.7
	주상복합	37	24.7
	기타(단독,빌라)	25	16.7
현거주지 평형대별 구성	50평이하	52	34.7
	50평이상 70평이하	49	32.7
	70평이상	22	14.7
현거주지 가격대별 구성	기타	27	18
	10억미만	62	41.3
	10억이상 15억미만	49	32.7
	15억이상	15	10
	기타	24	16

제 2 절 실증연구의 분석

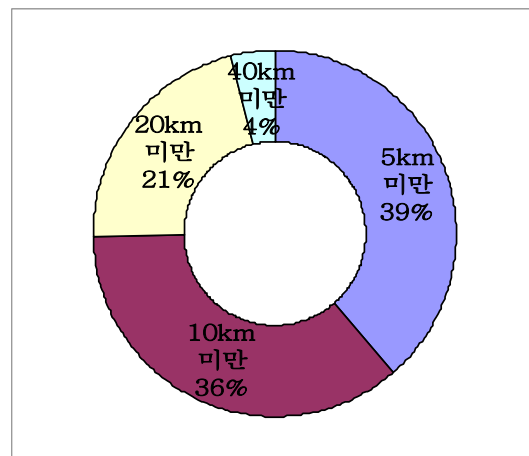
1. 전체 수요자 대상 분석

죽전택지개발지구 내 타운하우스 수요자의 특성을 살펴보면, 관심 연령대의 경우 4~50대가 72%를 차지하고 있으며, 거주지와 현장과의 거리의 경우 10km이내가 74.7%를 차지하고 있다.

[표 4-4] 전체 연령대별 구성



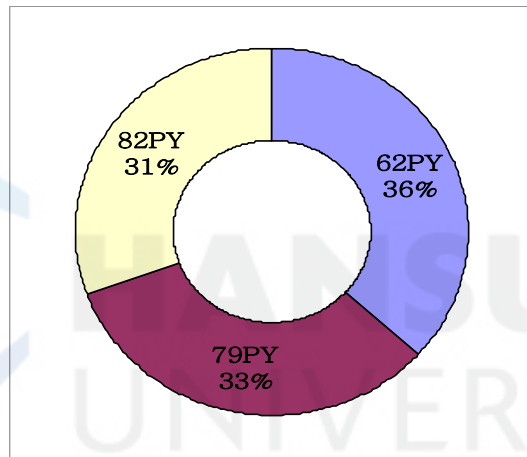
[표 4-5] 현거주지와의 거리



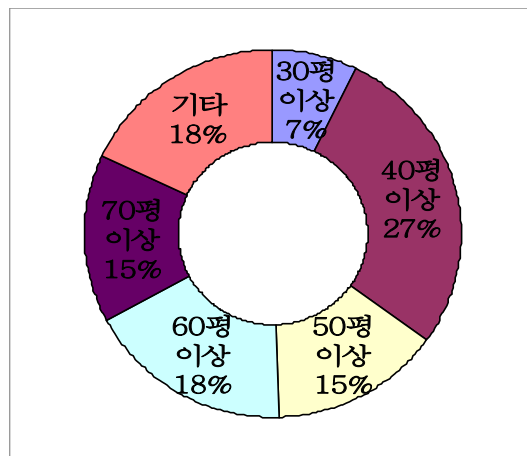
관심평형의 경우 듀플렉스(복층형)타입의 선호도는 30.7%, 플랫(단층형) 타입의 선호도는 69.3%로 플랫타입을 선호하고 있음을 알수 있다.

조사대상시 수요자의 반응을 조사한 지역의 경우 평형별 구성은 62, 79 평형은 플랫(단층형)타입으로 구성되어 있고, 82평형의 듀플렉스(복층형)타입으로 구성되어 있다.

[표 4-6] 형태별 선호도

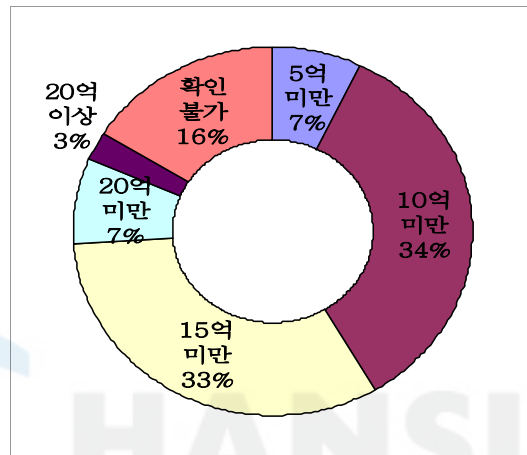


[표 4-7] 현 거주지의 평형대별 구성

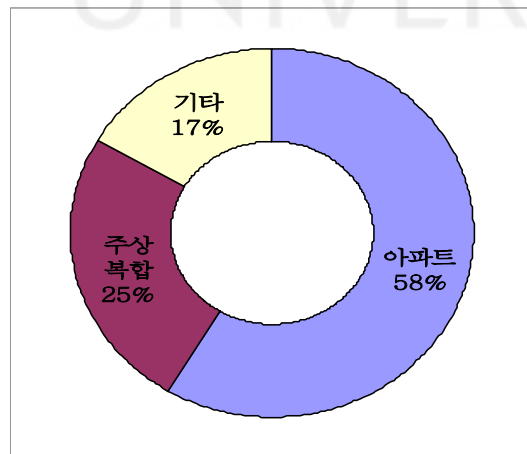


수요자의 거주지 구성을 살펴보면 60평이하의 거주비율이 49.3%이며, 60평이상의 거주비율은 50.7%를 차지하고 있으며, 가격대별 구성의 경우 15억미만이 74%이며 15억이상이 26%를 차지하고 있다.

[표 4-8] 현 거주지의 가격대별 구성



[표 4-9] 현 거주지의 형태별 구성



수요자의 아파트 거주 비율은 58.7%이며, 주상복합의 거주비율은 24.7%, 기타(빌라, 단독등)의 거주 비율은 16.7%를 차지하고 있다.

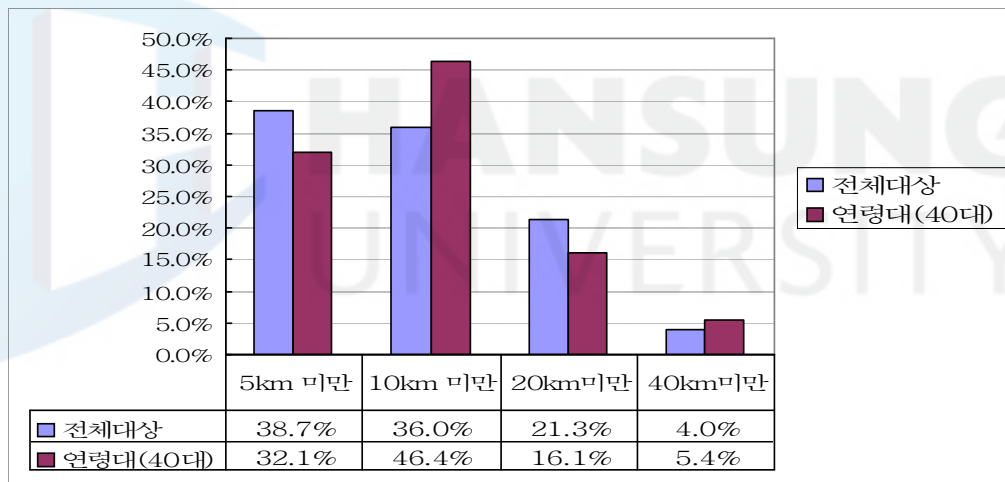
2. 연령대별 분석

조사 대상자 중 가장 많은 비중을 차지하고 있는 40대를 대상으로 거리 및 관심형태, 거주지 구성, 구입의사의 변화를 살펴보고자 한다.

1) 거리 및 관심형태의 변화

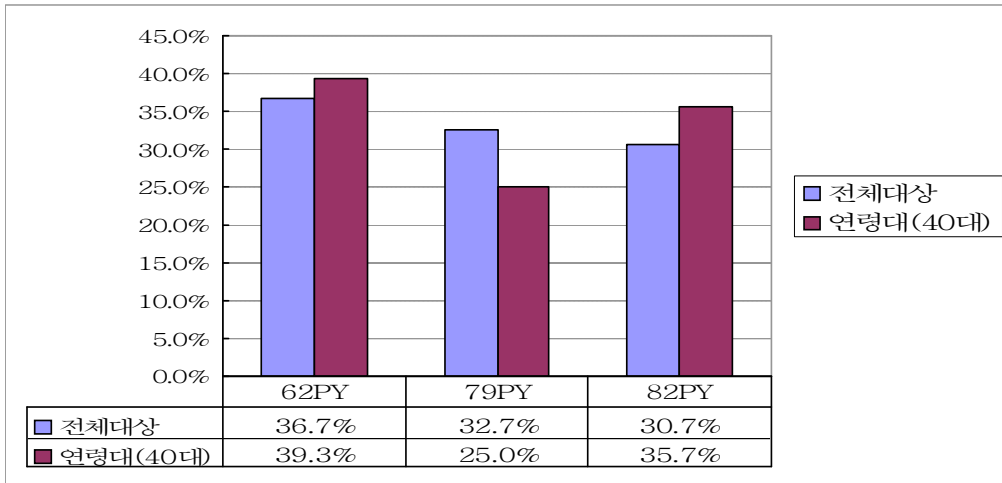
40대 연령을 분석하여보면 10km미만, 40km미만의 거주 비율이 3.9%, 1.4% 증가하고, 5km미만, 20km미만의 경우 6.6%, 5.2% 감소하였다.

[표 4-10] 거주지와의 거리별 변화 (연령대)



관심형태의 경우 62평형(플랫타입), 82평형(듀플렉스타입)의 선호도가 2.6%, 5% 증가하였고, 79평형(플랫타입)의 경우 7.7% 감소하였다.

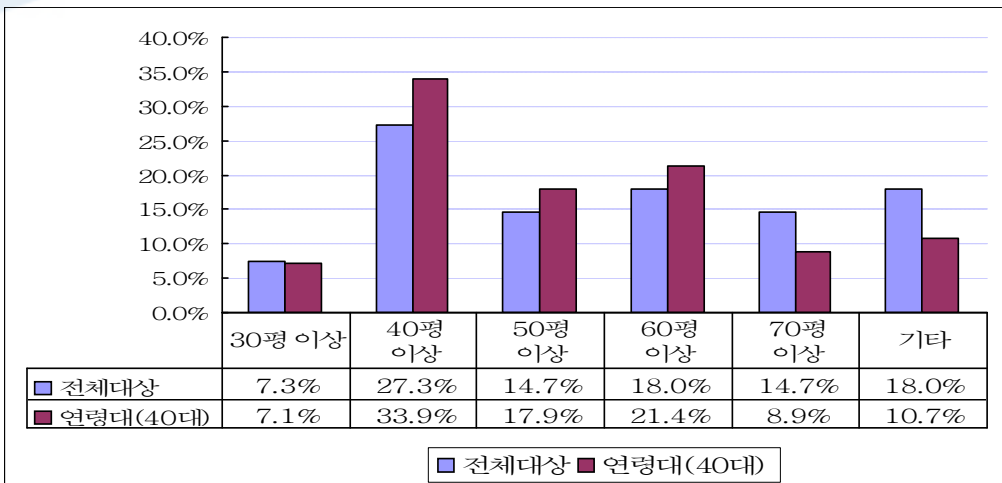
[표 4-11] 관심 형태의 변화 (연령대)



2) 거주지 구성의 변화

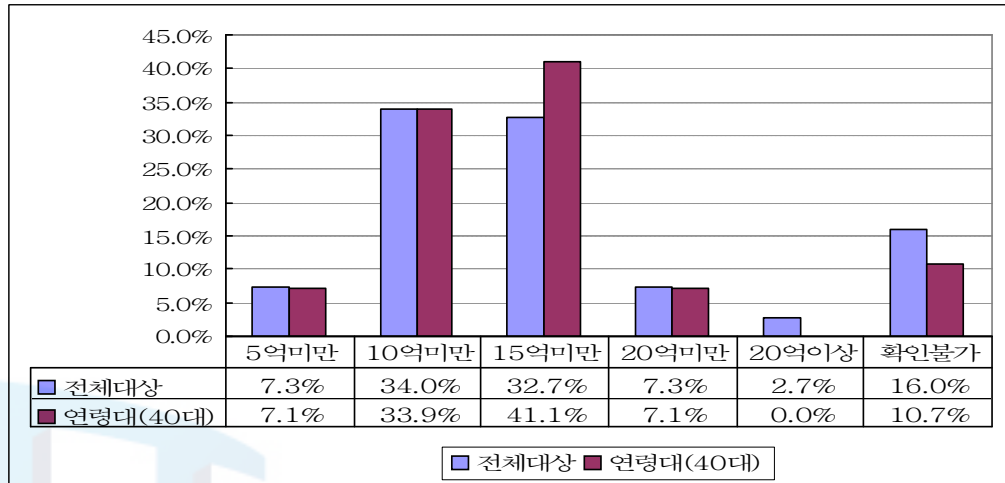
거주지의 평형별 구성을 보면 40평이상, 50평이상, 60평이상의 거주 비율이 6.6%, 3.2%, 3.4% 상승하였고, 30평이상, 70평이상의 거주 비율은 0.7%, 5.8% 감소하였다.

[표 4-12] 거주지 평형별 구성의 변화 (연령대)



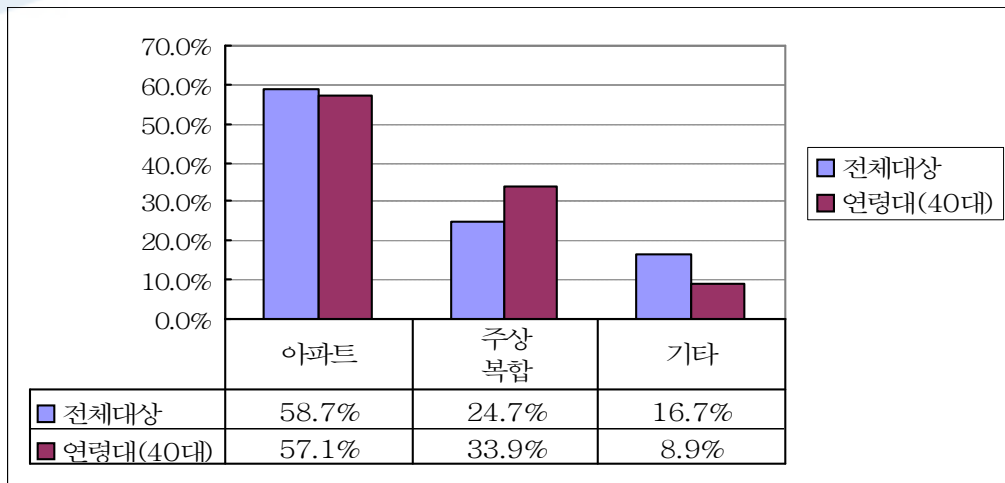
거주지 가격대의 비율은 전체의 경우 15억미만의 비율이 8.2%상승하였고, 5억미만, 20억미만, 20억이상의 경우 0.7%, 0.7%, 2.7% 감소하였다.

[표 4-13] 거주지 가격별 구성의 변화 (연령대)



주거 종류의 경우 아파트, 기타(단독, 연립)의 비율이 1.6%, 7.8% 감소하였고, 주상복합의 비율이 9.3%상승하였다.

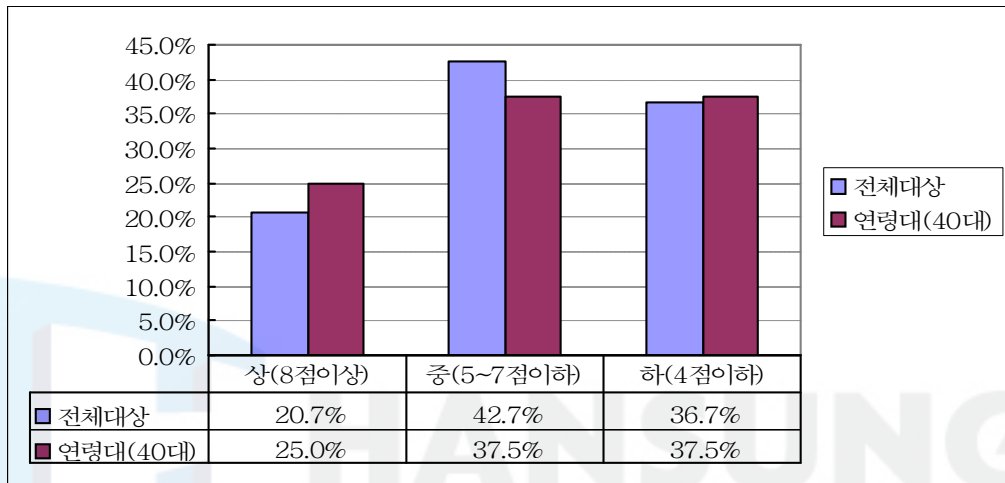
[표 4-14] 거주지 형태의 변화 (연령대)



3) 구입의사의 변화

구입의사의 경우 구입의사 “상”(8점이상)의 경우 4.3% 상승하였고, “중”(5~7점미만)의 경우 5.2% 감소하였다.

[표 4-15] 구입의사의 변화 (연령대)



4) 소결

수요자 중 가장 많은 비중을 차지하는 40대를 분석하여 보면, 주거지와 의 거리별 변화에 있어 10km미만의 비율은 증가하였으나, 5km미만, 20km미만의 비율은 감소한 것으로 나타났다.

관심형태의 경우 플랫타입(62평형), 듀플렉스타입(82평형)의 관심도는 증가하였으나, 플랫타입(79평형)의 관심도는 감소한것으로 나타났다.

거주지 평형별 구성의 변화를 보면 40평대, 50평대, 60평대 거주자의 관심도는 증가하였으나, 70평대 거주자의 경우 관심도는 감소한것으로 나타났다.

거주지 가격대별 구성의 변화를 보면 15억미만 거주자의 관심도가 증가하였다.

거주지 형태의 변화를 보면 주상복합 거주자의 관심도는 증가하였고, 아

파트와 기타(단독,연립) 거주자의 관심도는 감소한 것으로 나타났다.

구입의사의 경우 구입의산 '상'(8점이상)의 비율은 증가하였으나 '중'(5~7점)의 비율은 감소한 것으로 나타났다.

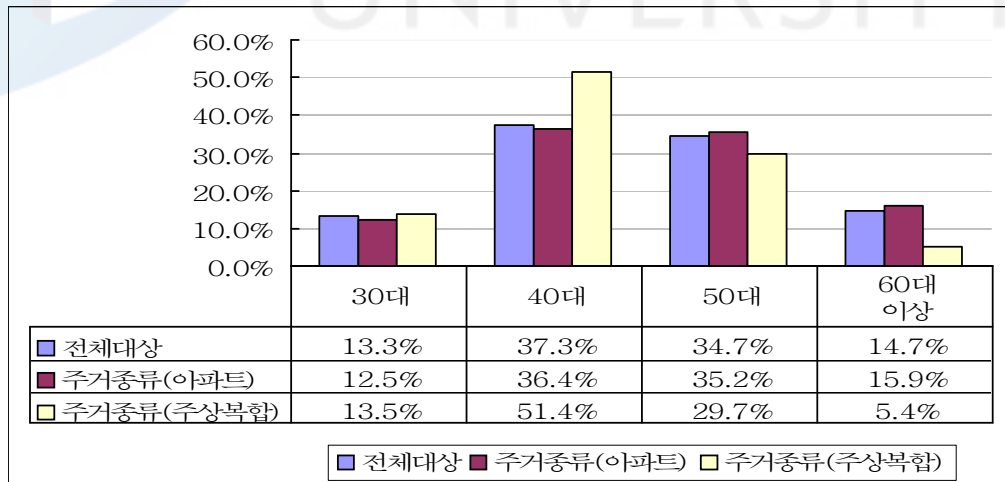
2. 주거 종류에 따른 분석

조사 대상자 중 아파트와 주상복합 거주자의 비율이 83.3%에 이르고 있어 이들을 대상으로 거주지와의 거리 및 관심형태, 거주지 구성, 구입의사의 변화를 살펴보고자 한다.

1) 연령 및 관심 형태의 변화

연령대별 특징을 보면 아파트 거주자의 경우 평균치와 큰차이를 보이고 있지 않으나 40대 주상복합 거주자의 경우 거주비율이 14.1% 상승하였다. 또한 60대의 경우 주상복합의 거주비율이 9.3% 감소하였다.

[표 4-16] 연령 형태의 변화 (아파트, 주상복합)

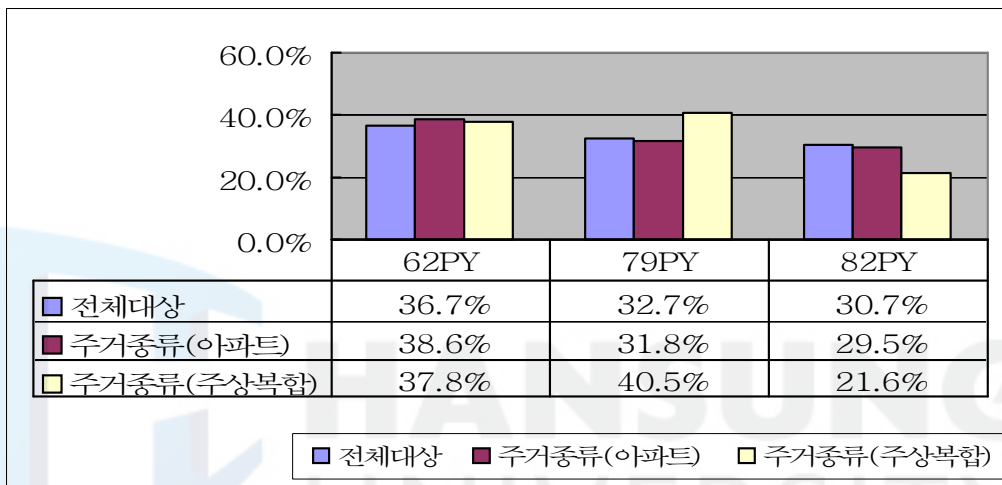


관심 형태를 살펴보면 아파트 거주자의 경우 62평형(플랫타입)의 선호도는 1.9%상승하였고, 79평형(단층형, 플랫타입), 82평형(복층형 듀플렉스타

입)의 선호도는 0.9%, 1.2% 감소하였다.

주상복합 거주자의 경우 62평형(플랫타입), 79평형(플랫타입)의 선호도가 1.1%, 7.8% 상승하였고, 82평형(듀플렉스타입)의 선호도는 9.1% 감소하였다.

[표 4-17] 관심 형태의 변화 (아파트,주상복합)

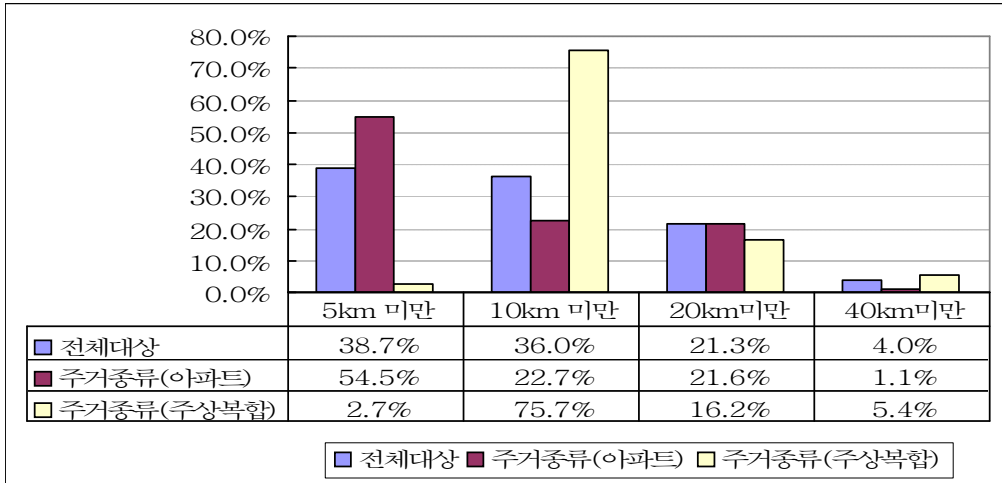


2) 현 거주지 거리별 형태의 변화

아파트 거주자의 경우 5km, 20km 미만이 15.8%, 0.3% 증가하였고, 10km, 40km 미만 거주자가 13.3%, 2.9% 감소하였다.

주상복합 거주자의 경우 10km미만, 40km미만 거주자가 39.7%, 1.4% 증가하였고, 5km미만, 20km미만 거주자는 36%, 5.1% 감소하였다.

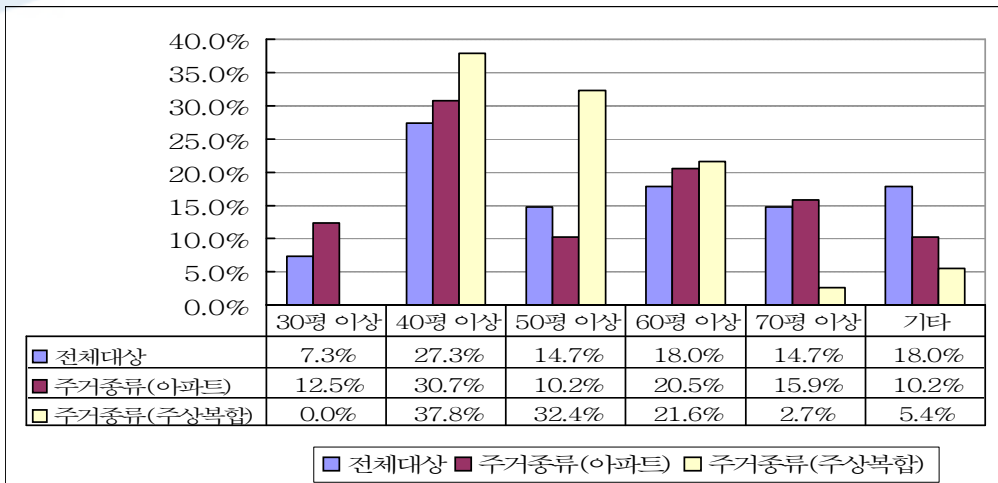
[표 4-18] 거리별 형태의 변화 (아파트,주상복합)



3) 거주지 구성의 변화

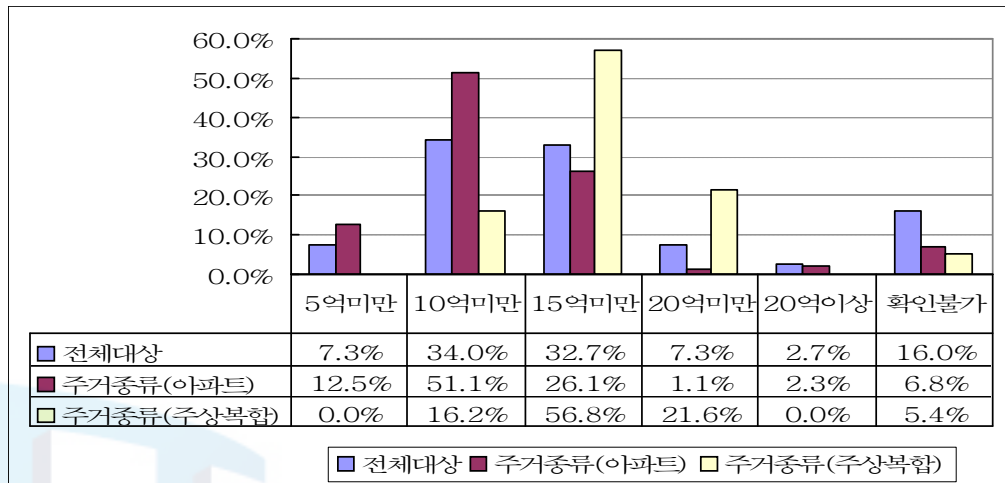
수요자 거주지의 변화를 보면 40평형이상의 거주자가 92.7%이며, 지역의 특성상 아파트의 경우 40평대(30.7%), 60평대(20.5%), 70평대(15.9%), 30평대(12.5%), 50평대(10.2%)의 순으로 수요자가 많았다.

[표 4-19] 거주지 평형별 구성의 변화 (아파트, 주상복합)



주상복합의 경우 40평대(37.8%), 50평대(32.4%), 60평대(21.6%), 70평대(2.7%)의 순으로 수요자가 많았다.

[표 4-20] 거주지 가격별 구성의 변화 (아파트, 주상복합)



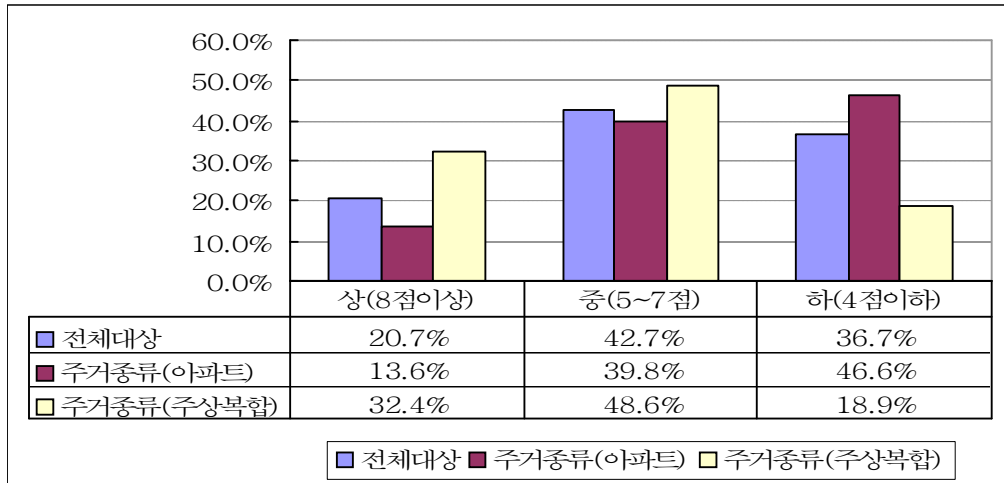
거주지의 가격별 특성을 살펴보면 5억~15억미만의 수요자가 66.7%를 차지하였으며 아파트의 경우 77.2%, 주상복합의 경우 73%를 차지하고 있다.

4) 구입의사의 변화

구입의사를 상(8점이상)으로 표기한 수요자의 경우 주상복합 거주자의 수요자가 평균치 보다 11.4% 많았으며, 구입의사를 중(5~7점)으로 표기한 수요자의 경우 5.9% 높은 48.6%이다.

구입의사가 중 또는 상으로 표기한 수요자는 평균치(62.7%) 혹은 아파트(53.4%)보다 주상복합 거주자의 비율이 81%로 훨씬 높은 비율을 차지하고 있다.

[표 4-21] 구입의사의 변화 (아파트, 주상복합)



5) 소결

주상복합 거주자의 경우 관심형태는 플랫폼타입이 증가하였으며 구입의사 “상”(8점이상)의 경우가 많이 증가하였다.

아파트 거주자의 경우 연령대와 관심형태에서는 평균치와 별다른 차이는 없었으나 5km이내의 거주자들이 관심도가 증가하였다.

이들의 거주 평형대는 4~60평형대였으며 거주지의 가격은 15억 미만, 특히 10억미만의 가격대가 많은 비중을 차지하였다.

그러나 아파트 거주자의 경우 구입의사는 “상”(8점이상), “중”(5~7점)의 비율이 평균치 보다 낮게 나타났다.

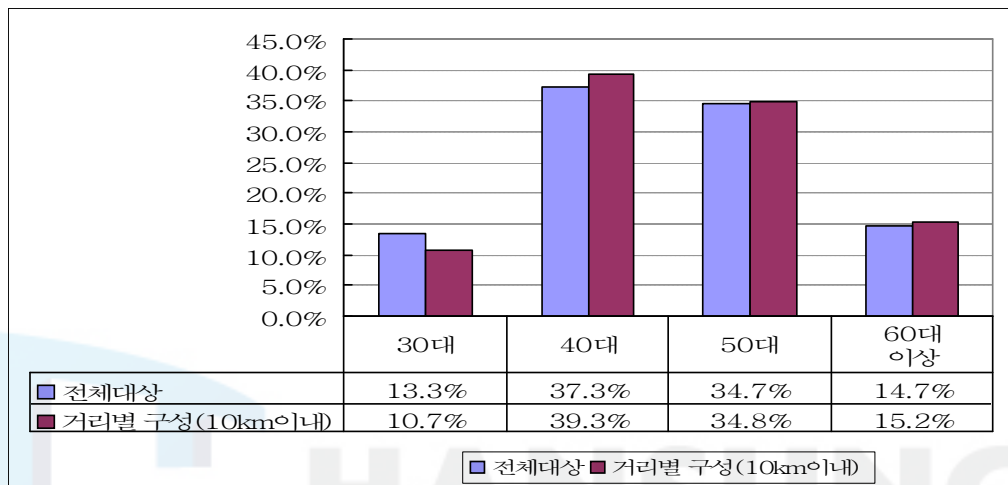
3. 주거지와 거리별 분석

조사 대상자 중 죽전택지개발지구와의 현거주지의 거리가 10km이내인 경우가 50%에 이르고 있어 이들을 대상으로 연령 및 관심형태, 거주지 구성, 구입의사의 변화를 살펴보고자 한다.

1) 연령 및 관심 형태의 변화

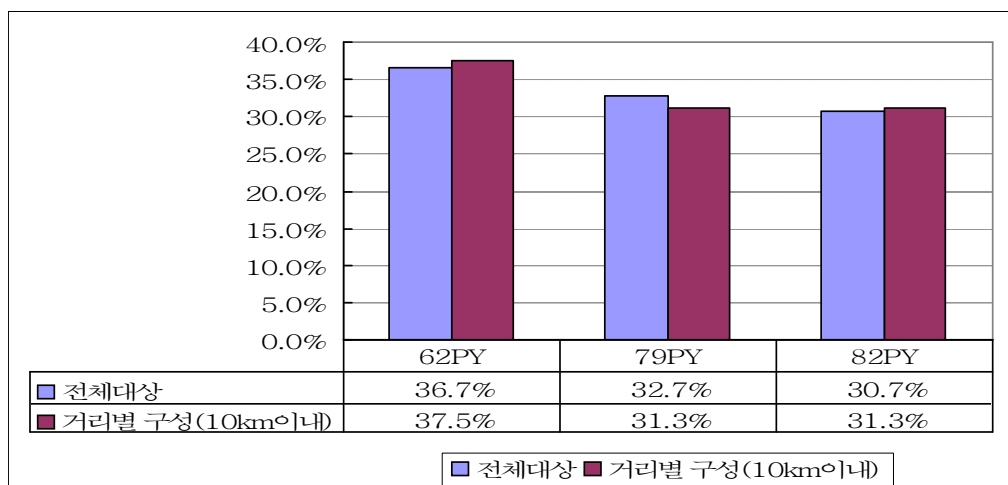
죽전택지개발지구와 10km 이내 거주자의 연령분포를 보면 30대의 경우 평균치보다 2.6% 적은 10.7%이며, 40대의 경우 2% 높은 39.3%를 차지하고 있다. 그러나 5~60대의 경우 평균치와 별다른 차이는 없다.

[표 4-22] 연령대별 구성 (10km 이내 거주자)



관심 형태의 경우 플랫 타입과 듀플렉스 타입 모두 평균치와 큰 차이는 없으나 플랫 타입의 선호자가 약간 증가(0.6%)하였다.

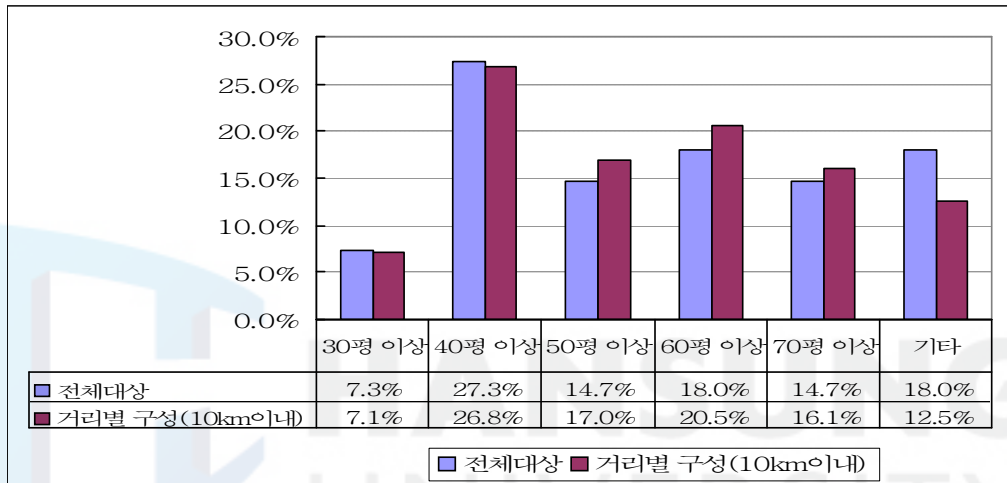
[표 4-23] 관심형태의 변화 (10km 이내 거주자)



2) 거주지 구성의 변화

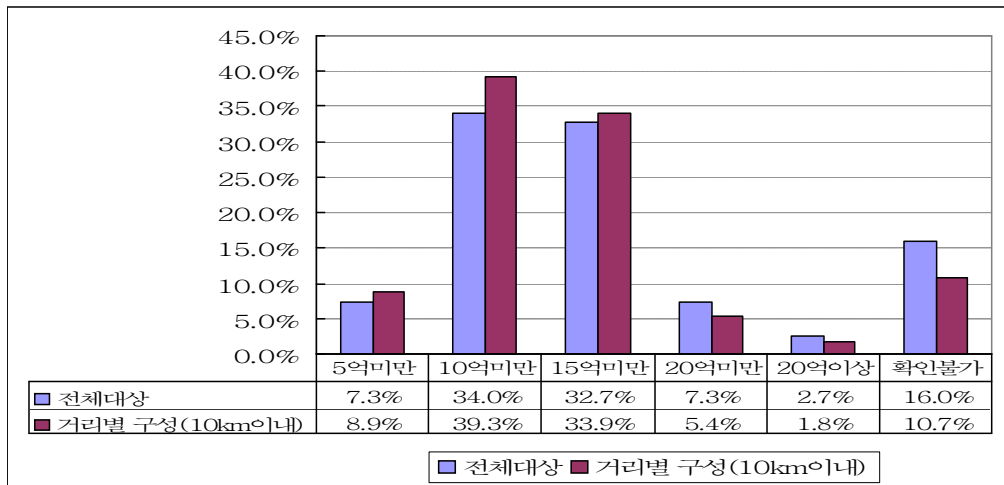
거주지의 평형별 구성은 50평대, 60평대, 70평대 거주비율이 2.3%, 2.5%, 1.4%상승하였으며, 30평대, 40평대 거주비율은 0.2%, 0.5% 감소하였다.

[표 4-24] 거주지 평형별 구성의 변화 (10km 이내 거주자)



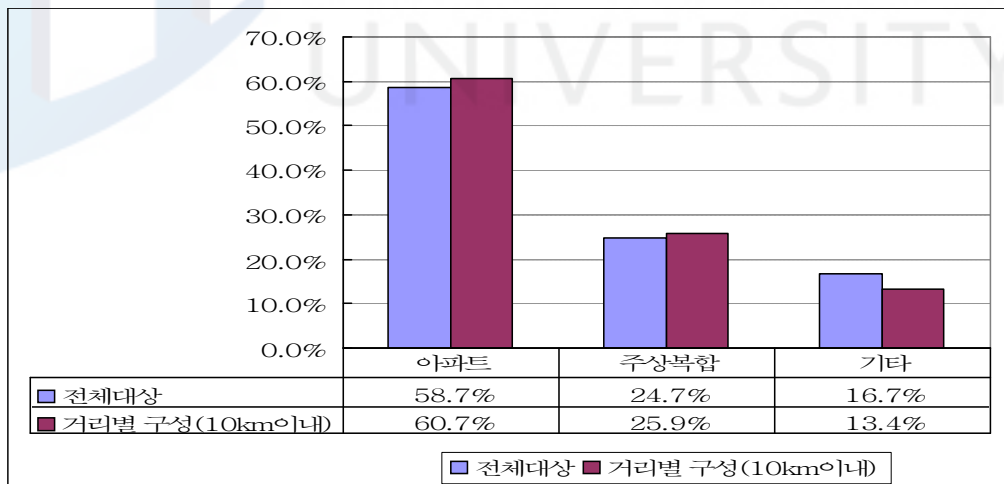
거주지 가격대의 경우 5억미만, 10억미만, 15억미만의 거주비율이 1.1%, 5.3%, 1.2%상승하였으며, 20억미만, 20억이상 거주비율은 1.9%, 0.9% 감소하였다.

[표 4-25] 거주지 가격별 구성의 변화 (10km 이내 거주자)



거주지 종류별 구성의 경우 아파트, 주상복합 거주자의 비율이 2%, 1.2% 증가하였고, 기타(단독, 빌라) 거주자의 경우 3.3% 감소하였다.

[표 4-26] 거주지 종류별 구성의 변화 (10km 이내 거주자)

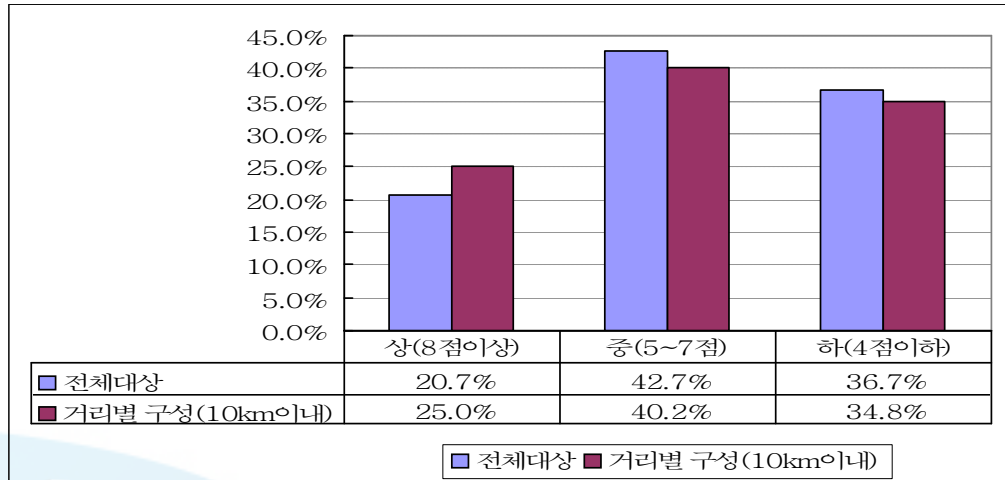


3) 구입의사의 변화

구입의사의 변화를 보면 구입의사 “상”의 경우 4.3% 증가하였으며, “중”

의 경우 오히려 2.5% 감소하였다.

[표 4-27] 구입의사의 변화 (10km 이내 거주자)



4) 소결

현 주거지의 평형 구성이 4~70평까지인 거주자의 특성을 살펴보면 4~50평대 거주자는 3~40대의 선호도가 증가하였고, 6~70평대의 거주자는 5~60대의 선호도가 증가하였다.

4~50평대 거주자는 플랫타입(단층형, 62평형)의 선호도가 증가했고, 6~70평대 거주자는 듀플렉스타입(복층형, 82평형)의 선호도가 증가하였다.

이들의 거주지는 5~15억미만의 가격대이며, 6~70평대는 아파트, 4~50평대는 주상복합의 거주 비율이 증가하였다.

구입의사의 경우 “상”(8점이상)의 경우 증가하였으나 “중”(5~7점)의 경우 오히려 감소하였다

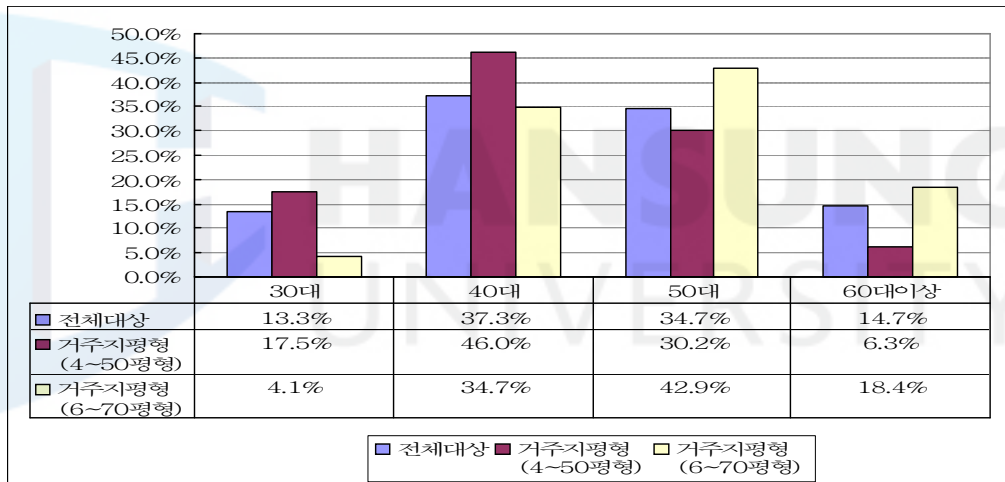
4. 주거지의 평형별 분석

조사 대상자 중 현 거주지의 비율이 가장 높은 4~70평대 거주자를 대상으로 하여 연령 및 관심형태, 거주지 구성, 구입의사의 변화를 살펴보고자 한다.

1) 연령 및 관심 형태의 변화

4~50평대 거주자의 연령대를 살펴보면 3~40대 연령의 비율이 12.8% 증가하였으며, 6~70평대 거주자의 경우 5~60대 연령의 비율이 11.9% 증가하였다.

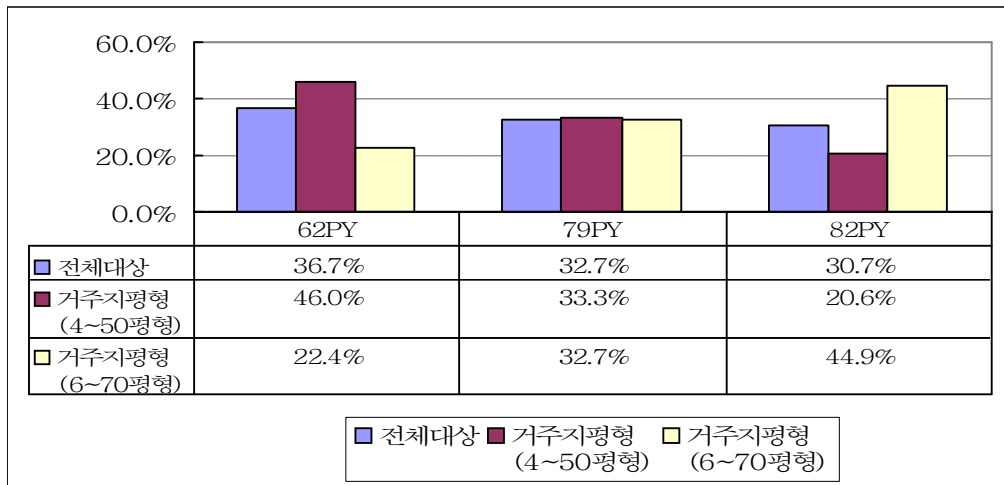
[표 4-28] 연령대의 변화 (4~70평대 거주자)



4~50평대 거주자의 경우 플랫타입(62평형)의 선호도가 9.3% 상승하였으나, 듀플렉스 타입의 선호도는 10.1% 감소하였다.

6~70평대 거주자의 경우 듀플렉스타입(82평형)의 선호도가 14.2% 상승하였으나 플랫타입의 선호도는 14.5% 감소하였다.

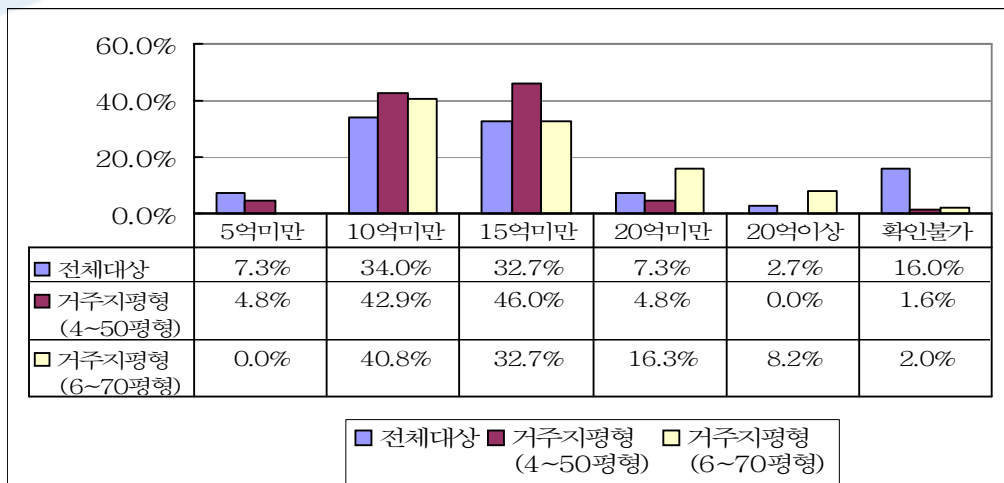
[표 4-29] 관심형태의 변화 (4~70평대 거주자)



2) 거주지 구성의 변화

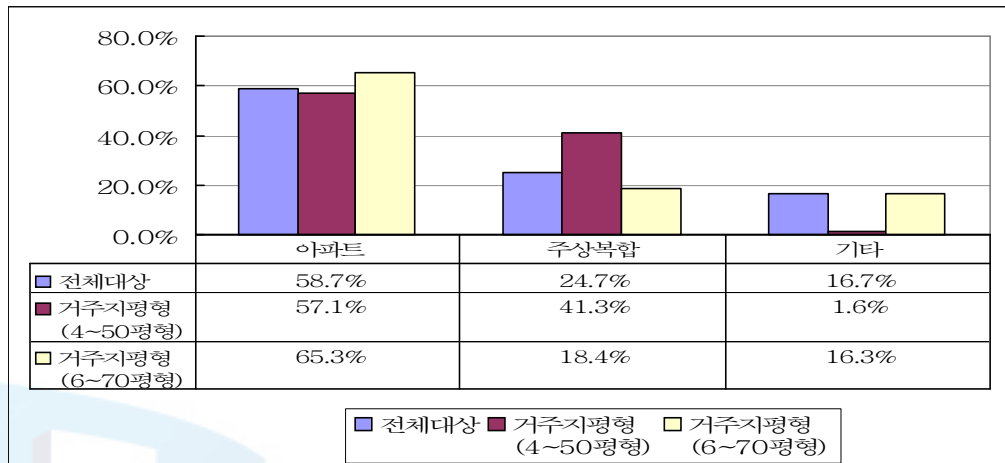
4~50평형 거주자 가격별 구성의 경우 5억이상 15억미만의 비율이 22.2% 상승하였으며, 6~70평형 거주자의 경우 15억~20억이상의 비율이 14.5% 증가하였다.

[표 4-30] 거주지 가격별 구성의 변화 (4~70평대 거주자)



주거 종류별 구성의 경우 4~50평대 주상복합 거주 비율이 16.6% 상승하였으며, 6~70평형 아파트 거주 비율이 6.6% 상승하였다.

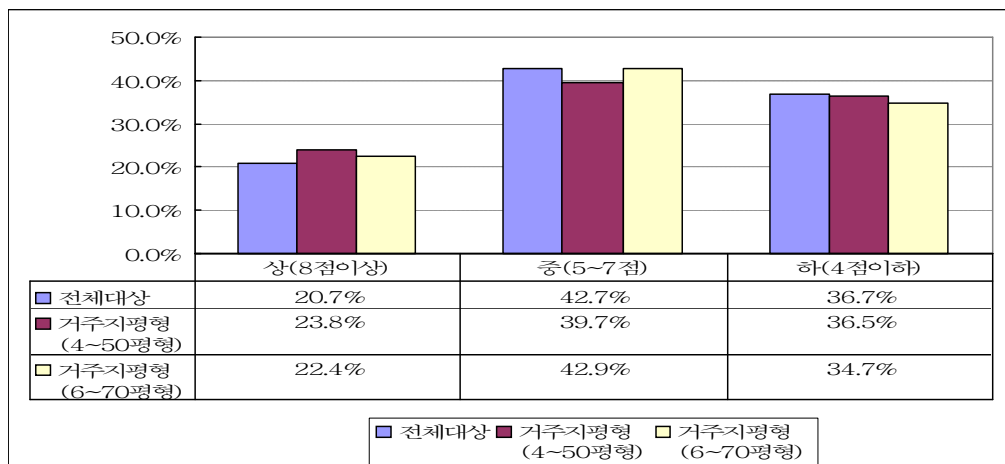
[표 4-31] 거주지 종류별 구성의 변화(4~70평대 거주자)



3) 구입의사의 변화

구입의사의 경우 4~50평대 거주자 및 6~70평대 거주자 모두 비율이 소폭 상승(3.1%, 1.7%)하였다.

[표 4-32] 구입 의사의 변화(4~70평대 거주자)



4) 소결

현 주거지의 평형 구성이 4~70평까지인 거주자의 특성을 살펴보면 4~50평대 거주자는 3~40대의 선호도가 증가하였고, 6~70평대의 거주자는 5~60대의 선호도가 증가하였다.

4~50평대 거주자는 플랫타입(62평형)의 선호도가 증가하였고, 6~70평대 거주자는 듀플렉스타입(82평형)의 선호도가 증가하였다.

이들의 거주지는 5억~15억미만의 경우로 파악되며, 6~70평대는 아파트, 4~50평대는 주상복합 거주 비율이 증가하였다.

구입의사의 경우 “상”(8점이상)의 비율이 증가하고 “중”(5~7점)의 비율을 소폭 감소하였다.

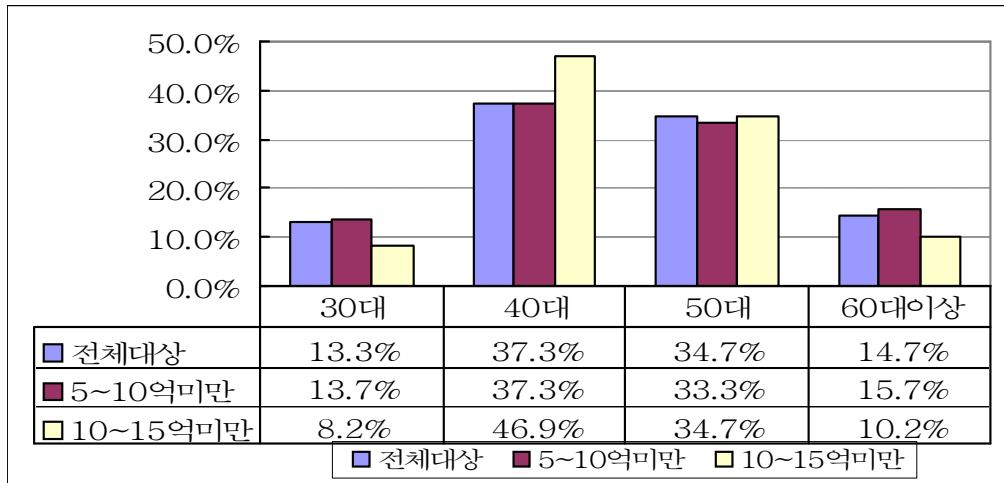
5. 거주지 가격대별 분석

조사 대상자 중 현 거주지의 가격 비율이 가장 높은 5~15억미만 거주자를 대상으로 하여 연령 및 관심형태, 거주지 구성, 구입의사의 변화를 살펴보고자 한다.

1) 연령 및 관심 형태의 변화

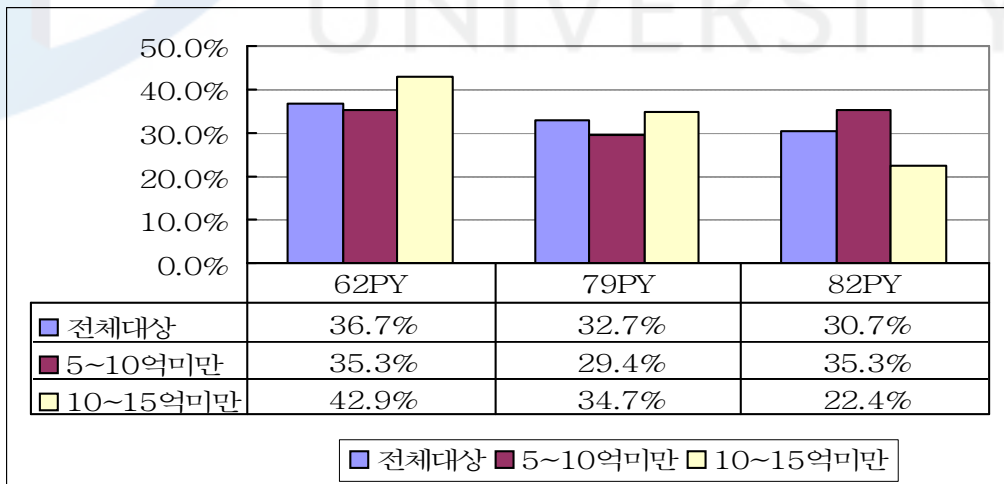
10~15억미만 거주자의 40대 연령 비율이 9.6% 증가하였으며, 이외의 경우는 평균치와 큰차이가 없었다.

[표 4-33] 연령대별 구성 (현거주지 5~15억 미만)



10~15억미만 거주자의 경우 플랫타입(62평형)의 선호도가 6.2% 상승하였으며, 5~10억미만 거주자의 경우 듀플렉스타입(82평형)의 선호도가 4.6%상승하였으나, 10~15억 미만 거주자의 선호도는 8.3% 감소하였다.

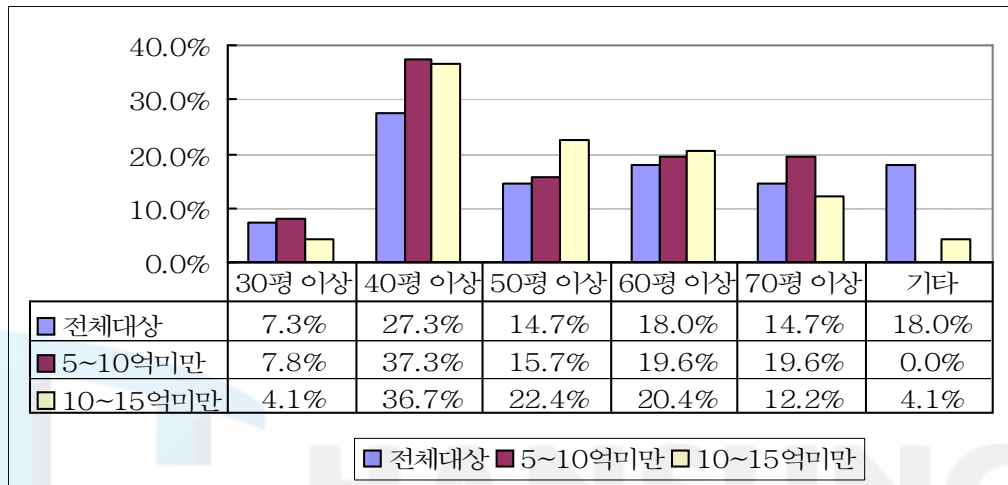
[표 4-34] 관심형태의 변화 (현거주지 5~15억 미만)



2) 거주지 구성의 변화

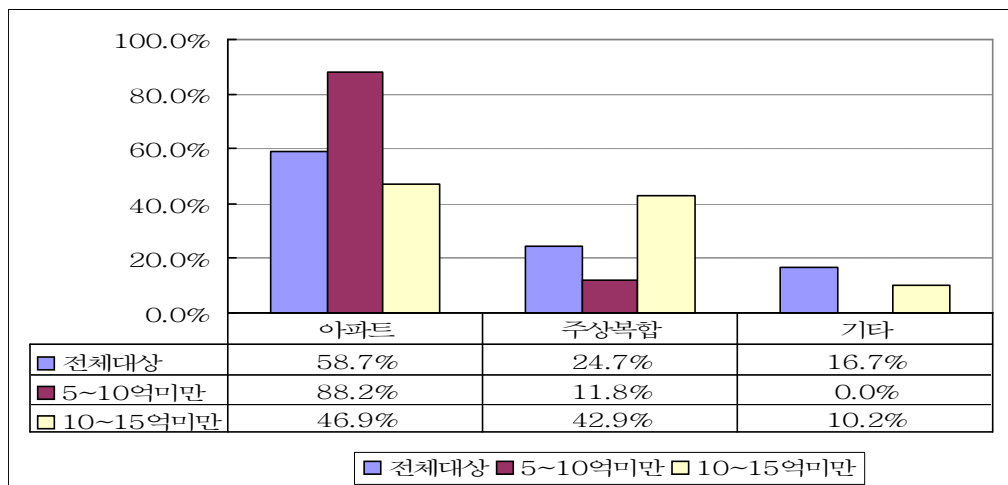
평형별 구성을 보면 5~10억 미만 거주자의 경우 40평대 거주자가 10% 상승하였고, 5~60평대 거주자는 평균치와 별다른 차이가 없었으나 70평 이상 거주자의 경우 4.9% 상승하였다.

[표 4-35] 거주지 평형별 구성의 변화 (현거주지 5~15억 미만)



10~15억미만 거주자의 경우 40평대 거주자가 9.4% 상승하였고, 50평대 거주자가 7.7% 상승하였다.

[표 4-36] 거주지 종류별 구성의 변화 (현거주지 5~15억 미만)



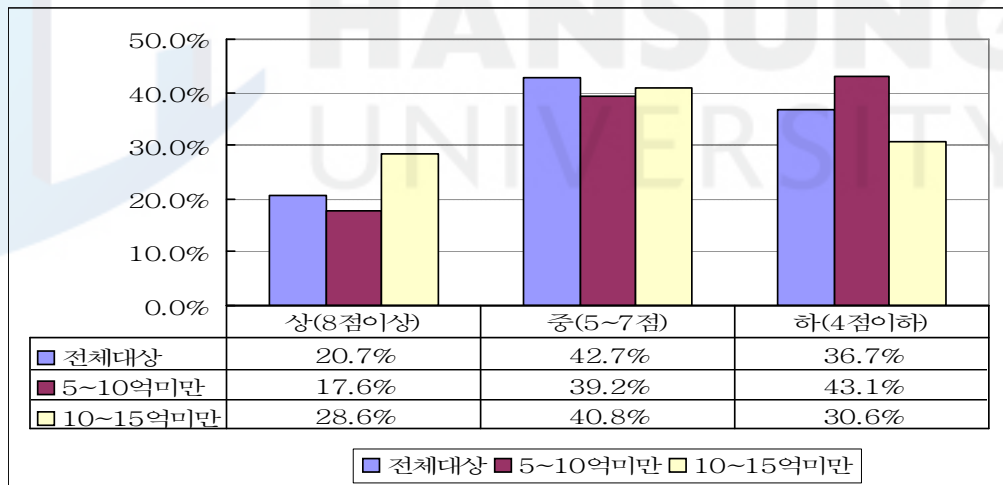
거주지 종류별 구성을 보면 5~10억 미만 아파트 거주자가 29.5% 증가하였으나 주상복합의 비율은 12.9% 감소하였다.

10~15억 미만의 경우 아파트 거주자는 11.8% 감소하였으나, 주상복합 거주자는 18.2% 증가하였다.

3) 구입의사의 변화

구입의사 “상”(8점이상)의 경우 10억미만 거주자의 경우 3.1% 감소하였으나 15억미만 거주자의 경우 7.9% 상승하였다. 또한 구입의사 “중”(5점이상 7점이하)의 경우 10억미만 거주자의 경우 3.5%, 15억미만 거주자의 경우 1.9% 각각 감소하였다.

[표 4-37] 구입 의사의 변화 (현거주지 5~15억 미만)



4) 소결

조사 대상자의 거주지 가격대를 기준으로 분석하여 보면 연령대별 변화는 10~15억미만 거주자의 40대 연령 비율이 증가하였으나 이외의 경우는 변화가 없었다.

형태별 변화를 보면 듀플렉스 타입(82평형)의 경우 5~10억미만 거주자, 플랫타입(62평형)의 경우 10~15억미만 거주자의 선호도가 증가하였다.

현 거주지의 평형별 구성은 5~10억 미만 거주자의 경우 40평대, 70평이상의 거주자가 비율이 상승하였고, 10~15억미만 거주자의 경우 40평대, 50평대의 거주자 비율이 상승하였다.

거주지의 종류별 구성을 보면 5~10억 미만 거주자의 경우 아파트 거주자 비율은 증가 하였으나 주상복합 거주자의 비율은 감소하였다. 10~15억 미만 거주자의 경우 아파트 거주자 비율은 감소하였고 주상복합 거주자의 비율은 증가하였다.

6. 관심형태의 분석

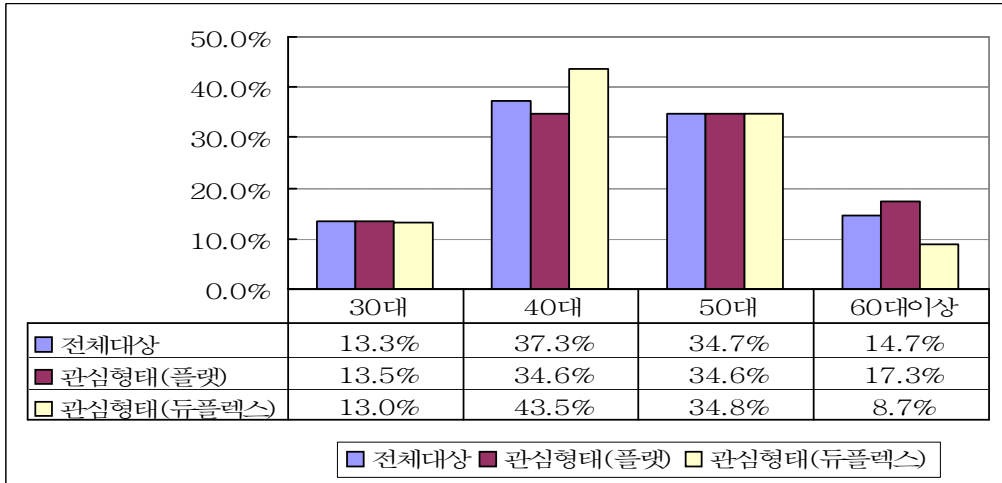
조사 대상자를 플랫타입과 듀플렉스타입 선호자로 나누고 이들을 대상으로 하여 연령대, 거주지 구성, 구입의사의 변화를 살펴보고자 한다.

1) 연령대의 변화

40대 연령층의 경우 듀플렉스 타입 선호도는 6.2% 높았으며, 플랫 타입 선호도는 2.7% 낮은 비율을 보였다.

60대 연령층의 경우 듀플렉스 타입의 선호도는 6% 낮았으며, 플랫 타입의 선호도는 2.6% 높은 비율을 보였다.

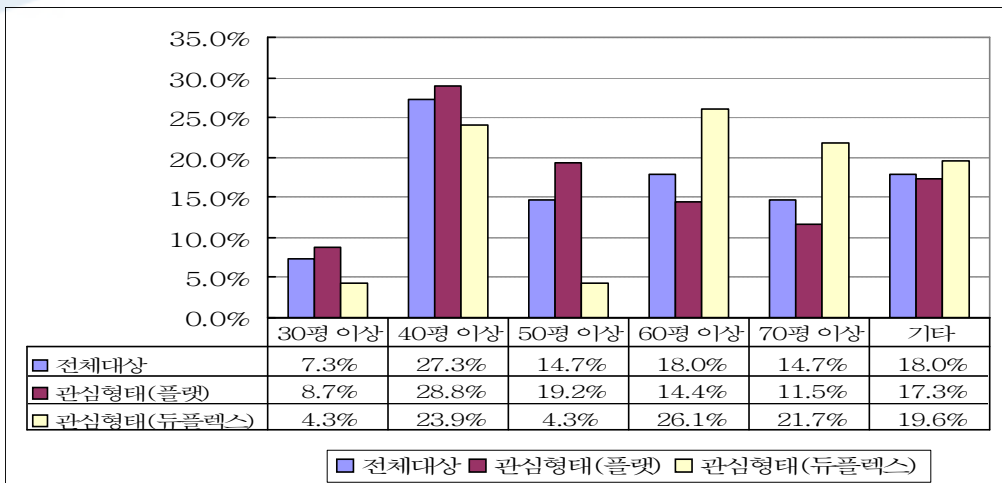
[표 4-38] 연령대별 구성 (플랫, 듀플렉스)



2) 거주지 구성의 변화

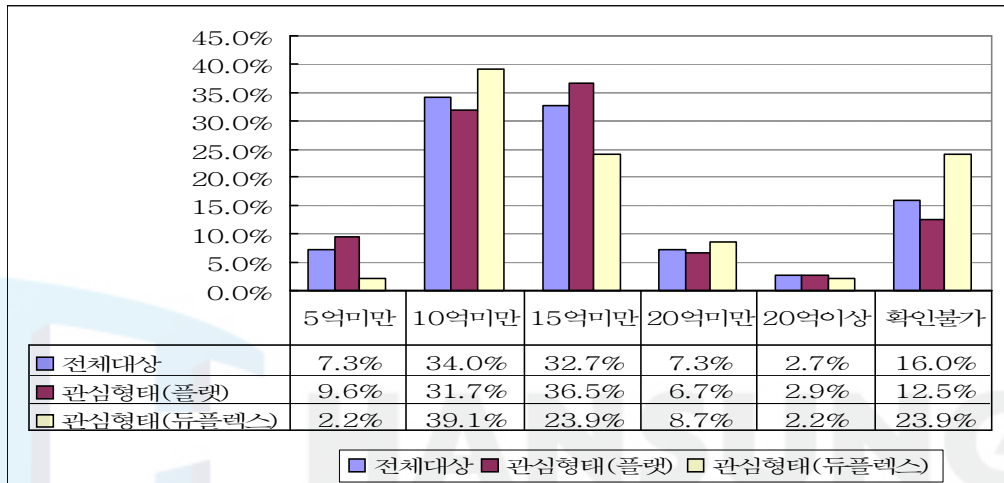
평형별 구성의 특성을 보면 3~50평대 거주자의 경우 플랫타입을 선호하는 비율이 평균치보다 높았으며(1.4%~4.5%), 60평 이상 거주자의 경우 듀플렉스 타입을 선호하는 비율이 높았다.(7%~8.1%)

[표 4-39] 거주지 평형별 구성의 변화 (플랫, 듀플렉스)



거주지의 가격대를 살펴보면 10억미만, 15억미만 거주자의 변동폭이 발견되었다. 10억 미만 거주 비율은 플랫타입 2.3% 감소, 듀플렉스 타입 5.1% 증가하였다. 15억 미만 거주 비율은 플랫타입 3.8% 증가, 듀플렉스 타입 8.8% 감소하였다.

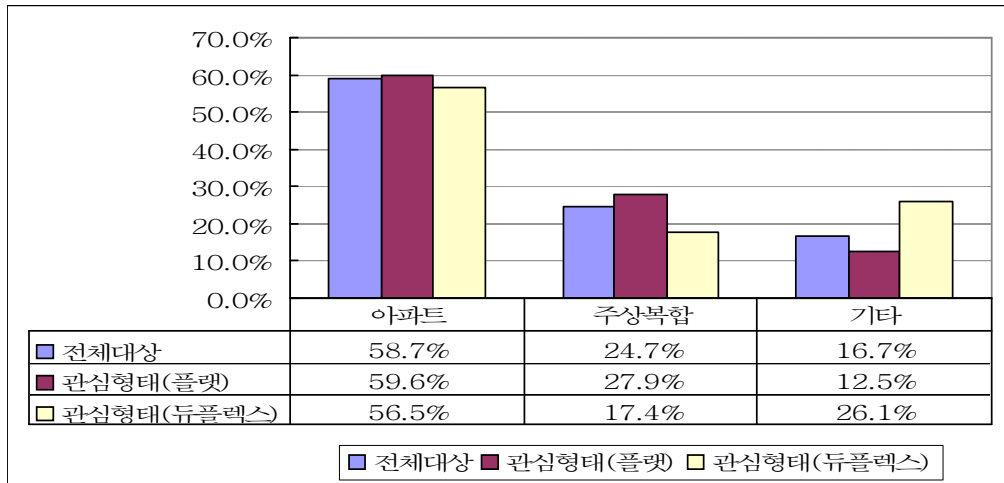
[표 4-40] 거주지 가격별 구성의 변화 (플랫, 듀플렉스)



거주지 종류별 구성을 보면 아파트 거주자의 경우 플랫타입과 듀플렉스 타입의 선호도의 큰 차이는 없었으나, 주상복합 거주자의 경우 플랫 타입의 선호도는 3.2% 증가하나 듀플렉스 타입의 선호도는 7.3% 감소하였다.

또한 기타로 구분 된 단독, 빌라 거주자의 경우 플랫 타입의 선호도는 4.2% 감소하나, 듀플렉스 타입의 선호자는 9.4% 증가하였다.

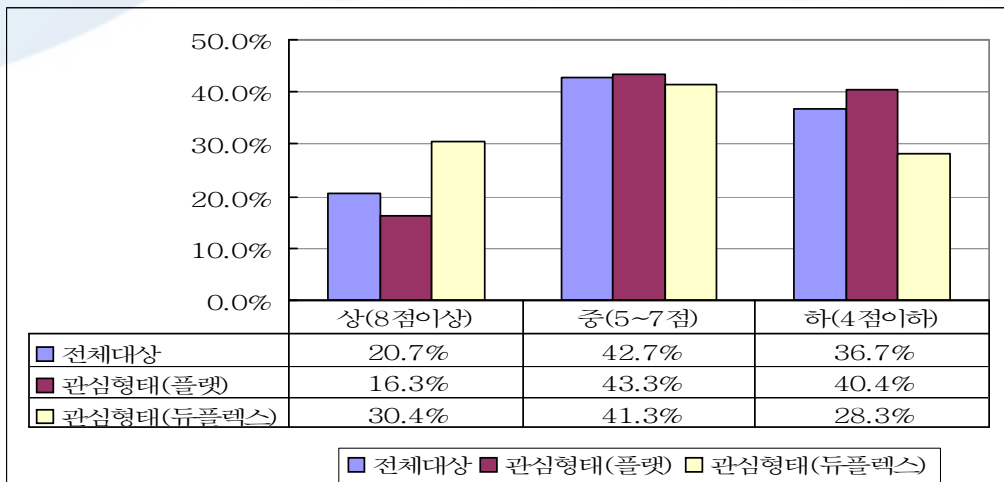
[표 4-41] 거주지 종류별 구성의 변화 (플랫, 듀플렉스)



3) 구입의사의 변화

구입의사 “상”(8점이상)의 비율은 플랫 타입의 경우 4.4% 감소하였으나, 듀플렉스 타입의 경우 9.7% 증가한 것을 알수 있다.

[표 4-42] 구입 의사의 변화 (플랫, 듀플렉스)



구입의사 “중”(5점이상 7점이하)의 비율은 평균치와 큰 차이를 보이지 않

았으나 구입의사 “하”(4점이하)를 살펴보면 플랫 타입의 경우 3.7% 증가하였고, 듀플렉스 타입의 경우 8.4% 감소하였다.

4) 소결

40대 연령층의 경우 듀플렉스 타입의 선호도가 평균치보다 높은 반면 플랫타입의 선호도는 낮게 나타났다. 반면 60대의 경우 듀플렉스 타입의 선호도는 평균치보다 낮았으며 플랫타입의 경우 높은 비율을 나타냈다.

거주지의 평형별 구성은 3~50평대 거주자의 경우 플랫타입을 선호하는 비율이 평균치보다 높았으며, 60평 이상 거주자의 경우 듀플렉스 타입을 선호하는 비율이 높았다.

거주지의 가격대의 경우 10억 미만 거주자는 플랫타입의 선호도가 감소하고 듀플렉스 타입의 선호도가 증가하였다. 반면 15억 미만의 거주자는 플랫타입의 선호도가 증가하고 듀플렉스 타입의 선호도가 감소하였다.

거주지 종류별 구성을 보면 아파트 거주자는 선호타입의 변화가 미미하였으나 주상복합 거주자의 경우 플랫타입의 선호도는 증가 듀플렉스 타입의 선호도는 감소하였다. 또한 단독,빌라 거주자의 경우 플랫 타입의 선호는 감소 듀플렉스 타입의 선호도는 증가하였다.

이들의 구입의사를 살펴보면 “상”(8점이상)의 경우 듀플렉스 타입의 선호자의 비율은 증가하였고, “하”(4점이하)의 비율은 감소하였다.

또한 구입의사 “상”(8점이상)의 경우 플랫 타입의 선호자 비율은 감소하였고, “하”(4점이하)의 비율은 증가하였다.

7. 구입의사에 따른 분석

조사 대상자 중 구입의사가 있는 “중~상”(5~8점이상)을 대상으로 하

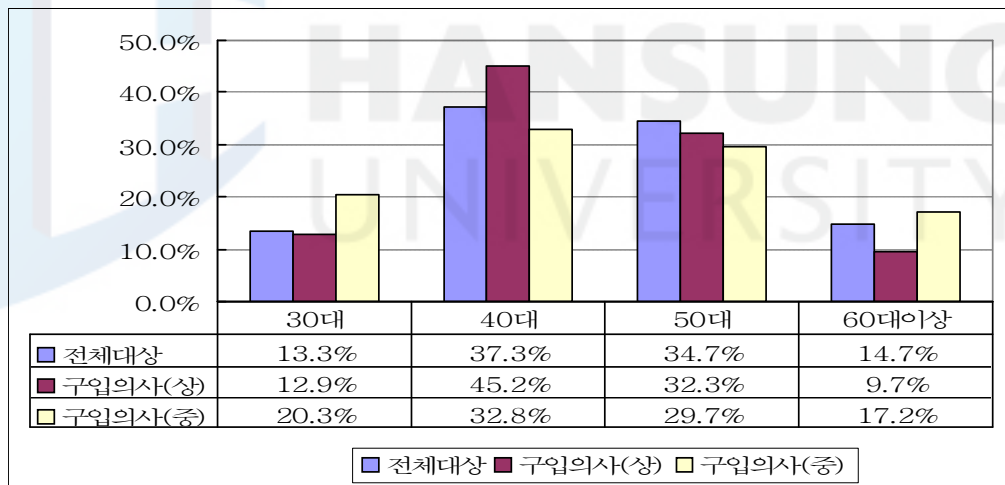
여, 연령 및 관심형태, 거주지 구성 변화를 살펴보고자 한다.,

1) 연령 및 관심 형태의 변화

30대의 경우 구입의사 “상”(8점이상)의 비율은 0.4% 감소, “중”(5~7점 이하)의 비율이 7% 증가하였으며, 40대의 경우 구입의사 “상”(8점이상)의 비율이 7.9% 증가, “중”(5~7점이하)의 비율이 4.5% 감소하였다.

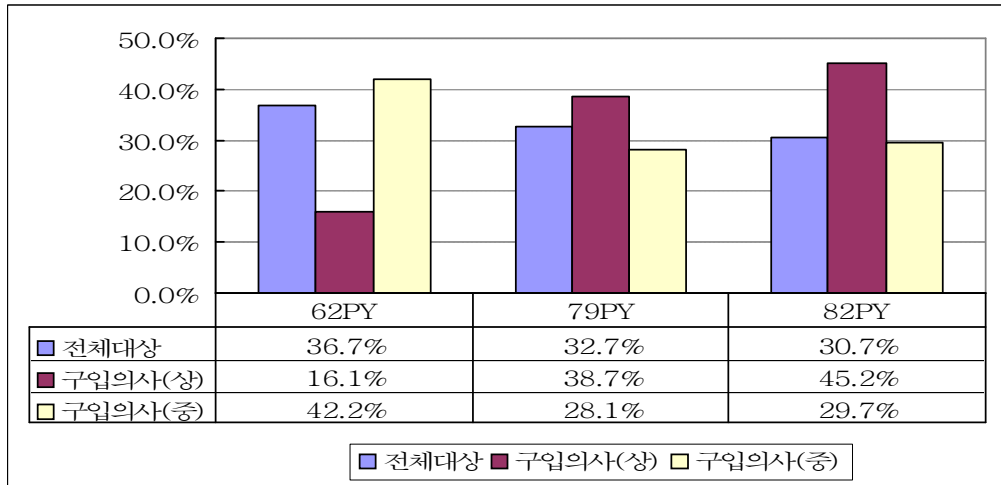
50대의 경우 구입의사 “상”(8점이상)의 비율은 2.4% 감소, “중”(5~7점 이하)의 비율이 5% 감소하였으며, 60대의 경우 구입의사 “상”(8점이상)의 비율이 5% 감소, “중”(5~7점이하)의 비율이 2.5% 증가하였다.

[표 4-43] 연령대별 구성 (구입의사)



62평형(플랫타입)의 구입의사 “상”(8점이상)의 비율은 20.6% 감소, “중”(5~7점이하)의 비율이 5.5% 증가하였으며, 79평형(플랫타입)의 경우 구입의사 “상”(8점이상)의 비율이 6% 증가, “중”(5~7점이하)의 비율이 4.6% 감소하였다.

[표 4-44] 관심형태의 변화 (구입의사)



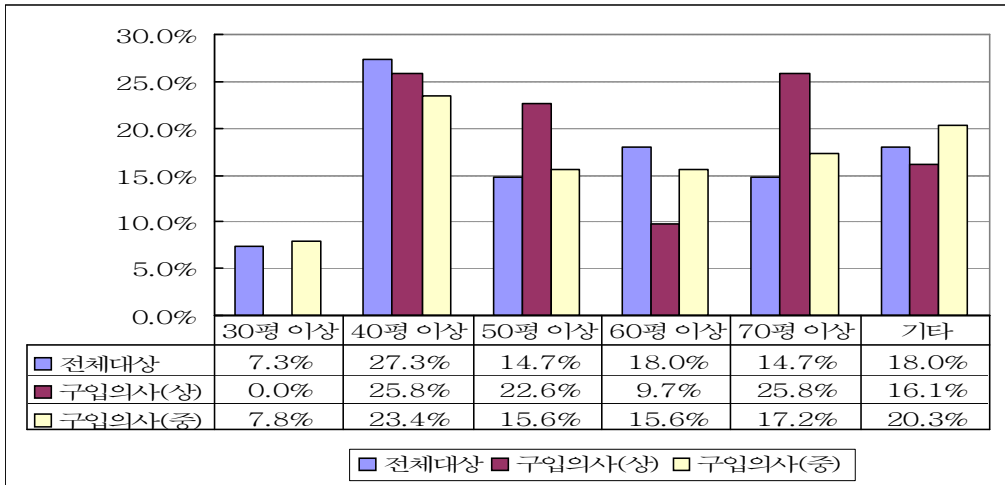
82평형(듀플렉스타입)의 구입의사 “상”(8점이상)의 비율은 14.5% 증가, “중”(5~7점이하)의 비율이 1% 감소하였다.

2) 거주지 구성의 변화

거주지 평형별 구성의 변화를 보면 구입의사 “상”(8점이상)의 경우 50평대 및 70평대 거주자의 비율이 7.9%, 11.1% 증가하였으나, 40평대 및 60평대 거주자의 비율은 1.5%, 8.3% 감소하였다.

또한 구입의사 “중”(5~7점이하)을 살펴보면 50평대 및 70평대 거주자의 비율은 0.9%, 2.5% 소폭 상승하였으나, 40평대 및 60평대 거주자의 비율은 3.9%, 2.4% 감소하였다.

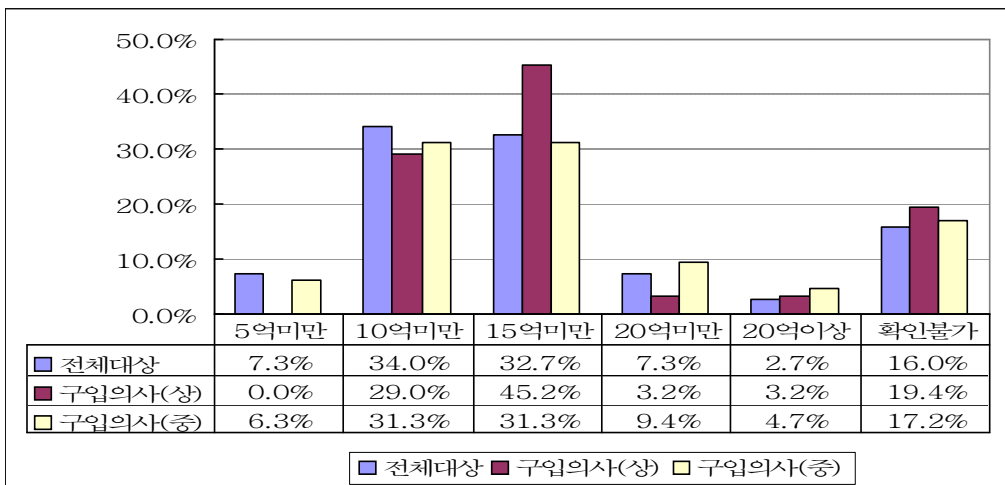
[표 4-45] 거주지 평형별 구성의 변화 (구입의사)



거주지 가격별 구성의 변화를 보면 구입의사 “상”(8점이상)의 경우 현거주지 15억미만, 20억이상 거주자의 비율이 7.5%, 0.5% 증가하였으나, 현거주지 10억미만, 20억미만 거주자의 비율은 5%, 4.1% 감소하였다.

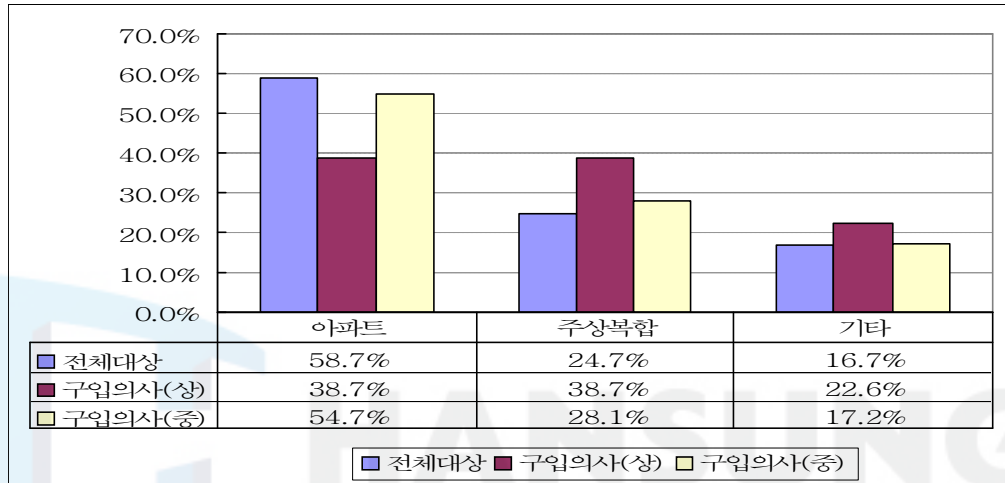
또한 구입의사 “중”(5~7점이하)을 살펴보면 현거주지 20억미만, 20억이상 거주자의 비율이 2.1%, 2% 소폭 증가하였으며, 10억미만, 15억미만 거주자의 비율은 2.7%, 1.4% 감소하였다.

[표 4-46] 거주지 가격별 구성의 변화 (구입의사)



거주지 종류별 구성의 변화를 보면 구입의사 “상”(8점이상)의 경우 주상복합, 기타(단독, 빌라) 거주자의 비율이 14%, 5.9% 증가하였으나, 아파트 거주자의 비율은 20% 감소하였다.

[표 4-47] 거주지 종류별 구성의 변화 (구입의사)



또한 구입의사 “중”(5~7점이하)을 살펴보면 주상복합, 기타(단독, 빌라) 거주자의 비율이 3.4%, 0.5% 소폭 증가하였으며, 아파트, 주상복합 거주자의 비율은 4% 감소하였다.

3) 소결

30대 연령층의 경우 구입의사 “상”(8점이상)의 비율은 감소, “중”(5~7점 이하)의 비율은 증가 하였고, 40대 연령층의 경우 구입의사 “상”(8점이상)의 비율은 증가, “중”(5~7점이하)의 비율은 감소하였다.

50대 연령층의 경우 구입의사 “상”(8점이상), “중”(5~7점이하) 모두의 비율이 감소하였고, 60대 연령층의 경우 구입의사 “상”(8점이상)의 비율은 감소, “중”(5~7점이하)의 비율은 증가하였다.

62평형(플랫타입)의 구입의사 “상”(8점이상)의 비율은 감소, “중”(5~7점

이하)의 비율은 증가하였으나 79평형(플랫타입)과 82평형(듀플렉스타입)의 경우는 구입의사 “상”(8점이상)의 비율이 증가, “중”(5~7점이하)의 비율이 감소하였다.

거주지 평형별 구성의 변화는 구입의사 “상”(8점이상)과 “중”(5~7점이하)의 경우 50, 70평대 거주자의 비율은 증가, 40, 60평대 거주자의 비율은 감소하였다.

거주지 가격별 구성의 변화를 보면 구입의사 “상”(8점이상)의 경우 현거주지 15억미만, 20억이상 거주자의 비율이 증가하였으나, 현거주지 10억미만, 20억미만 거주자의 비율은 감소하였다. 또한 구입의사 “중”(5~7점이하)의 경우 현거주지 20억미만, 20억이상 거주자의 비율이 소폭 증가하였고, 10억미만, 15억미만 거주자의 비율은 감소하였다.

거주지 종류별 구성의 변화를 보면 구입의사 “상”(8점이상)의 경우 주상복합 및 기타(단독, 빌라)거주자의 비율은 증가하고, 아파트 거주자의 비율은 감소하였다. 또한 구입의사 “중”(5~7점이하)의 경우 주상복합, 기타(단독, 빌라) 거주자의 비율이 소폭 증가하고 아파트, 주상복합 거주자의 비율이 감소하였다.

제 3 절 분석결과의 종합

1. 전체 수요자 특성

전체 수요자의 특성을 보면 주요 수요층은 4~50대의 연령대로, 5~15억 미만의 공동주택(아파트, 주상복합)에 4~60평에 거주하고 있다. 이들은 현 거주지와 10km를 벗어나지 않는 범위에서 타운하우스를 찾고 있으며, 수요 유형은 새로운 주거유형보다는 기존의 주거형태와 비슷한 플랫폼타입(단층형)을 선호하는 것으로 나타났다.

2. 연령대 특성

전체 수요자 중 가장 많은 비율을 차지하는 40대의 경우 거주형태는 주상복합, 거주 평형대는 4~60평대, 현 거주지의 가격대는 10~15억의 비율이 가장 높게 나타나며, 복층형(듀플렉스) 타입에 관심도가 많으며 구입의사의 표현 또한 강하게 나타나는 특성이 있다.

이를 종합하며 보면 편리함을 추구하여 주상복합에 거주하게 되었으나 환경적인 요소등에 불편함을 느껴 새로운 주거형태를 찾게되었으며 대안으로 복층형 주거형태를 지향하고 있다는 결론에 이르게 된다.

[표 4-48] 연령대 특성

구분	30대	40대	50대	60대이상
전체대상	20	56	52	22
	13.3%	37.3%	34.7%	14.7%
거리별 구성(10km이내)	12	44	39	17
	10.7%	39.3%	34.8%	15.2%
구입의사(상)	4	14	10	3
	12.9%	45.2%	32.3%	9.7%
구입의사(중)	13	21	19	11
	20.3%	32.8%	29.7%	17.2%
관심평형(플랫)	14	36	36	18
	13.5%	34.6%	34.6%	17.3%
관심평형(듀플렉스)	6	20	16	4
	13.0%	43.5%	34.8%	8.7%
거주지평형(4~50평형)	11	29	19	4
	17.5%	46.0%	30.2%	6.3%
거주지평형(6~70평형)	2	17	21	9
	4.1%	34.7%	42.9%	18.4%
거주지(10억미만)	7	19	17	8
	13.7%	37.3%	33.3%	15.7%
거주지(15억미만)	4	23	17	5
	8.2%	46.9%	34.7%	10.2%
주거종류(아파트)	11	32	31	14
	12.5%	36.4%	35.2%	15.9%
주거종류(주상복합)	5	19	11	2
	13.5%	51.4%	29.7%	5.4%

3. 주거 종류에 따른 특성

주상복합 거주자들을 분석하여 보면 40대의 주상복합 거주자들의 전체적인 관심도가 높았으며, 10~15억미만의 4~50평대대 거주비율이 높게 나타났다.

또한 이들의 적극적 구입의사 표현은 아파트 거주자에 비해 월등히 높게 나타내고 있다.

아파트 거주자들을 분석하여 보면 주거지와 거리에 있어 5km미만의 이주수요가 많고, 6~70평이상에 거주하며, 현주거지의 가격대는 5~10억

만의 비율이 높은 것으로 나타났다.

그러나 이들의 적극적 구입의사 표현은 주상복합 거주자 보다 훨씬 낮은 것으로 나타났다.

[표 4-49] 주거종류에 따른 특성

구분	아파트	주상복합	기타
전체대상	88	37	25
	58.7%	24.7%	16.7%
연령대(40대)	32	19	5
	57.1%	33.9%	8.9%
연령대(50대)	31	11	10
	59.6%	21.2%	19.2%
거리별 구성(10km이내)	68	29	15
	60.7%	25.9%	13.4%
구입의사(상)	12	12	7
	38.7%	38.7%	22.6%
구입의사(중)	35	18	11
	54.7%	28.1%	17.2%
관심평형(플랫)	62	29	13
	59.6%	27.9%	12.5%
관심평형(듀플렉스)	26	8	12
	56.5%	17.4%	26.1%
거주지평형(4~50평형)	36	26	1
	57.1%	41.3%	1.6%
거주지평형(6~70평형)	32	9	8
	65.3%	18.4%	16.3%
거주지(10억미만)	45	6	0
	88.2%	11.8%	0.0%
거주지(15억미만)	23	21	5
	46.9%	42.9%	10.2%

4. 주거지와 의 거리 특성

수요자는 대상 현장을 기준으로 5km이내, 5~10km에 가장 큰 관심을 보이며 10~20km 거주자부터 관심도가 하락하여 20km 가 넘을 경우 관심도는 급격하게 하락한다.

타운하우스에 관심 수요자는 현 거주지역과의 거리를 감안하여 구입의사

를 표현한다 할수 있다.

[표 4-50] 주거지와 거리 특성

구 분	5km	10km	20km	40km
전체대상	58	54	32	6
	38.7%	36.0%	21.3%	4.0%
연령대(40대)	18	26	9	3
	32.1%	46.4%	16.1%	5.4%
연령대(50대)	22	17	11	2
	42.3%	32.7%	21.2%	3.8%
구입의사(상)	11	17	2	1
	35.5%	54.8%	6.5%	3.2%
구입의사(중)	24	21	16	3
	37.5%	32.8%	25.0%	4.7%
관심평형(플랫)	38	39	23	4
	36.5%	37.5%	22.1%	3.8%
관심평형(듀플렉스)	20	15	9	2
	43.5%	32.6%	19.6%	4.3%
거주지평형(4~50평형)	21	28	13	1
	33.3%	44.4%	20.6%	1.6%
거주지평형(6~70평형)	25	16	5	3
	51.0%	32.7%	10.2%	6.1%
거주지(10억미만)	36	8	6	1
	70.6%	15.7%	11.8%	2.0%
거주지(15억미만)	9	29	11	0
	18.4%	59.2%	22.4%	0.0%
주거종류(아파트)	48	20	19	1
	54.5%	22.7%	21.6%	1.1%
주거종류(주상복합)	1	28	6	2
	2.7%	75.7%	16.2%	5.4%

5. 거주지 가격대 특성

수요자의 대부분은 15억 미만의 주택에 거주하고 있으며, 5억이하 15억 이상의 수요자는 낮은 비율을 차지한다.

타운하우스 수요자는 현재의 주택보다 가격은 낮으며, 넓은 평형으로의 이주를 원하고 있다. 이는 죽전지역의 타운하우스 개발계획시 10억이상 15

억 미만의 분양을 적극 검토하여야 한다는 것을 의미하며, 15억이상의 분양가는 수요자를 찾기 힘들다는 것을 나타내고 있다.

[표 4-51] 거주지 가격대 특성

구 분	5억 미만	10억 미만	15억 미만	20억 미만	20억 이상	확인 불가
전체대상	11	51	49	11	4	24
	7.3%	<u>34.0%</u>	<u>32.7%</u>	7.3%	2.7%	16.0%
연령대(40대)	4	19	23	4	0	6
	7.1%	33.9%	<u>41.1%</u>	7.1%	0.0%	10.7%
연령대(50대)	4	17	17	5	3	6
	7.7%	32.7%	32.7%	9.6%	5.8%	11.5%
거리별 구성(10km이내)	10	44	38	6	2	12
	8.9%	39.3%	33.9%	5.4%	1.8%	10.7%
구입의사(상)	0	9	14	1	1	6
	0.0%	<u>29.0%</u>	<u>45.2%</u>	3.2%	3.2%	19.4%
구입의사(중)	4	20	20	6	3	11
	6.3%	31.3%	31.3%	9.4%	4.7%	17.2%
관심평형(플랫)	10	33	38	7	3	13
	9.6%	31.7%	36.5%	6.7%	2.9%	12.5%
관심평형(듀플렉스)	1	18	11	4	1	11
	2.2%	<u>39.1%</u>	23.9%	8.7%	2.2%	23.9%
거주지평형(4~50평형)	3	27	29	3	0	1
	4.8%	<u>42.9%</u>	<u>46.0%</u>	4.8%	0.0%	1.6%
거주지평형(6~70평형)	0	20	16	8	4	1
	0.0%	40.8%	32.7%	16.3%	8.2%	2.0%
주거종류(아파트)	11	45	23	1	2	6
	12.5%	<u>51.1%</u>	26.1%	1.1%	2.3%	6.8%
주거종류(주상복합)	0	6	21	8	0	2
	0.0%	16.2%	<u>56.8%</u>	21.6%	0.0%	5.4%

6. 거주지 평형대 특성

거주지의 평형은 4~60평형 거주자가 많은 비율을 차지하고 있다. 주택의 신규구입자는 현 거주지의 평형대에서 좀더 큰 평형대를 원하게 되므로,

수요자의 주거 이전수요는 60평이상으로 파악된다.

[표 4-52] 거주지 평형대 특성

구 분	30평 이상	40평 이상	50평 이상	60평 이상	70평 이상	기타
전체대상	11	41	22	27	22	27
	7.3%	27.3%	14.7%	18.0%	14.7%	18.0%
연령대(40대)	4	19	10	12	5	6
	7.1%	33.9%	17.9%	21.4%	8.9%	10.7%
연령대(50대)	4	15	4	12	9	8
	7.7%	28.8%	7.7%	23.1%	17.3%	15.4%
거리별 구성(10km이내)	8	30	19	23	18	14
	7.1%	26.8%	17.0%	20.5%	16.1%	12.5%
구입의사(상)	0	8	7	3	8	5
	0.0%	25.8%	22.6%	9.7%	25.8%	16.1%
구입의사(중)	5	15	10	10	11	13
	7.8%	23.4%	15.6%	15.6%	17.2%	20.3%
관심평형(플랫)	9	30	20	15	12	18
	8.7%	28.8%	19.2%	14.4%	11.5%	17.3%
관심평형(듀플렉스)	2	11	2	12	10	9
	4.3%	23.9%	4.3%	26.1%	21.7%	19.6%
거주지(10억미만)	4	19	8	10	10	0
	7.8%	37.3%	15.7%	19.6%	19.6%	0.0%
거주지(15억미만)	2	18	11	10	6	2
	4.1%	36.7%	22.4%	20.4%	12.2%	4.1%
주거종류(아파트)	11	27	9	18	14	9
	12.5%	30.7%	10.2%	20.5%	15.9%	10.2%
주거종류(주상복합)	0	14	12	8	1	2
	0.0%	37.8%	32.4%	21.6%	2.7%	5.4%

7. 관심형태 특성

일반 수요자는 기존 아파트의 평면에 적응되어 복층형(듀플렉스)보다는 단층형(플랫)을 선호하는 비율이 높게 나타난다.

복층형(듀플렉스)형태의 수요는 한계성이 있으며, 신규 타운하우스 개발 시 이점을 참고하여야 할 것이다.

[표 4-53] 관심형태 특성

구 분	62PY	79PY	82PY
전체대상	55	49	46
	36.7%	32.7%	30.7%
연령대(40대)	22	14	20
	39.3%	25.0%	35.7%
연령대(50대)	17	19	16
	32.7%	36.5%	30.8%
거리별구성(10km이내)	42	35	35
	37.5%	31.3%	31.3%
구입의사(상)	5	12	14
	16.1%	38.7%	45.2%
구입의사(중)	27	18	19
	42.2%	28.1%	29.7%
거주지평형(4~50평형)	29	21	13
	46.0%	33.3%	20.6%
거주지평형(6~70평형)	11	16	22
	22.4%	32.7%	44.9%
거주지(10억미만)	18	15	18
	35.3%	29.4%	35.3%
거주지(15억미만)	21	17	11
	42.9%	34.7%	22.4%
주거종류(아파트)	34	28	26
	38.6%	31.8%	29.5%
주거종류(주상복합)	14	15	8
	37.8%	40.5%	21.6%

※ 62PY(플랫타입), 79PY(플랫타입), 82PY(듀플렉스타입)

8. 구입의사의 특성

구입의사는 자녀가 성장하고 경제적인 여유가 있는 4~50대이상이 비율이 높으나, 60대이상의 경우 복층형(듀플렉스)은 실내계단의 불편함으로 인해 수요자는 단층형(플랫)에 구입의사를 표현 비율이 높다.

[표 4-54] 구입의사의 특성

구 분	상(8점이상)	중(5~7점)	하(4점이하)
전체대상	31	64	55
	20.7%	42.7%	36.7%
연령대(40대)	14	21	21
	25.0%	37.5%	37.5%
연령대(50대)	10	19	23
	19.2%	36.5%	44.2%
거리별 구성(10km이내)	28	45	39
	25.0%	40.2%	34.8%
관심평형(플랫)	17	45	42
	16.3%	43.3%	40.4%
관심평형(듀플렉스)	14	19	13
	30.4%	41.3%	28.3%
거주지평형(4~50평형)	15	25	23
	23.8%	39.7%	36.5%
거주지평형(6~70평형)	11	21	17
	22.4%	42.9%	34.7%
거주지(10억미만)	9	20	22
	17.6%	39.2%	43.1%
거주지(15억미만)	14	20	15
	28.6%	40.8%	30.6%
주거종류(아파트)	12	35	41
	13.6%	39.8%	46.6%
주거종류(주상복합)	12	18	7
	32.4%	48.6%	18.9%

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 문제도 간과되어서는 아니 될 것이다.

향후 양질의 주거서비스를 위한 타운하우스 공급은 지속 될것이며, 이에 수요자의 선호도 조사에 대한 연구자료를 아래와 같이 요약하여 볼 수 있다.

1. 상품의 구성

상품의 구성은 플랫타입(단층)을 평형의 구성은 60평미만으로 구성하여야 한다. 만약 듀플렉스타입(복층형)과 60평형 이상으로의 구성이 필요할 경우 듀플렉스타입의 비율은 전체 가구수의 30%를 넘지 않아야 할 것이며, 60평이상의 비율은 전체 가구수의 50%를 넘지 않아야 한다.

2. 가격대의 구성

수요자의 현 거주지 가격의 특성이 15억미만이 주류를 이루고 있으므로 가격의 최대치는 15억을 넘지 않아야 한다.

적정 가격대는 60평미만의 경우 10억미만, 70평대는 12~13억, 80평이상은 15억미만이 적정선인 것으로 파악된다.

3. 타겟의 설정

타운하우스의 주요 수요자 연령대는 4~50대이며, 거주지 평수는 주상복합 거주자는 4~50평, 아파트 거주자는 50~70평이상에 거주하고 있다. 또한 거주지와 거리는 주상복합거주자는 10km이내 , 아파트 거주자는 5km이내에 파악된다.

따라서 용인 죽전택지개발지구를 기준으로 분당지역의 주상복합 거주자 중 4~50평대 거주자, 용인지역 아파트 거주자 중 50~70평이상 거주자를 주요 타겟으로 설정하여야 할 것이다.

4. 기타

타운하우스의 수요자는 크게 아파트와 주상복합에 거주하고 있으며, 아파트 거주자의 경우 아파트 거주자의 경우 대상은 많으나 주거지 이전수요는 상대적으로 적다고 할 수 있으며, 주상복합 거주자의 경우 대상은 많지 않으나 이전수요는 상대적으로 많다고 할 수 있다.

제 2 절 연구의 결과

현재 우리나라의 주거유형은 아파트와 단독주택을 중심으로 다세대, 다가구 주택과 연립주택들이 난개발이 되고 있는 상황이다. 이들은 국내 주거환경의 악화를 초래하였고 삶의 질이 향상되어 가면서 거주자들은 주거환경의 질적 향상을 요구하고 있다.

이에 대안으로 타운하우스의 개념이 도입되었으나 현재의 경제상황과 공급자의 일방적인 대형평형 위주의 공급에 따른 고분양가 등으로 인하여 수요자에게 외면을 받고 있는데 현실이다.

이러한 현실이 지속 될 경우 타운하우스의 공급은 제한적일 수 밖에 없고 단독주택이나 연립주택으로의 공급이 이루어질 수 밖에 없다.

본 연구에서 진행한 타운하우스의 수요자 선호도에 대한 연구를 통해 수요자의 특성을 파악하여 수요자가 찾고 있는 타운하우스의 공급이 이루어져야하며, 그에 대한 결과를 다음과 같이 정리 할수 있다.

첫째, 아파트 문화에 익숙한 수요자들은 복층형 듀플렉스 타입보다는 단층형 플랫 타입을 선호하고 있다.

둘째, 듀플렉스 타입의 수요자는 수요층은 좁은편이나 강한 구입의사를 보이거나, 플랫타입의 선호자는 넓은 수용층으로 파악되나 많은 대체 주택이 존재함으로 약한 구입의사를 보인다.

셋째, 타운하우스의 가격의 특성상 고가주택에 해당되므로 기존 주거지와 비슷한 가격대를 원하고 있다.

다섯째, 수요자는 현 주거지와 새로운 주거지의 거리가 20km 범위를 벗어나는 것에 대한 두려움이 있어 구매의 확률이 낮아진다.

이러한 결과를 바탕으로 타운하우스는 국내에서 사회적, 경제적인 요인의 뒷받침이 지속된다면 타운하우스의 공급은 늘어날 것이라고 판단된다.

제 3 절 연구의 한계점 및 향후 연구과제

초기 단계의 타운하우스 수요자에 대한 연구와 사례들이 아직은 많지 않은 상황에서 이번 연구를 통해 작게나마 수요자의 특성을 제시함으로써 앞선 연구에 이어 향후 타운하우스 관련 개발과 연구에 본 연구가 보탬이 되었으면 한다.

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

이를 위하여 향후 연구되어야 할 과제들이 수없이 많을 것이다.

본 연구는 수요자 특성에 주안점을 두고 연구되었으나 공급자, 개발자의 입장의 연구내용으로 쾌적한 주거서비스를 추구하는 수요자 입장에서의 연구 측면으로는 많은 아쉬움으로 남는다.

또한 본 연구는 죽전택지개발 지구내 블록형단독주택지를 방문한 수요자를 대상으로 설문조사를 실시하고 이를 분석하였으나, 이들의 주택구입의 결과는 측정치 못하였다.

향후 본 연구의 결과와 해당주택의 구매자와의 상관관계의 연구가 이루어져야 할 것이다.

【참고문헌】

1. 학위논문

- 김보현, 「블록형 단독주택지 제도 개선 방안에 관한 연구」, 한성대학교
부동산대학원, 2007
- 김종찬, 「주거환경을 고려한 저층 집합주거단지 계획방향에 관한 연구」,
충남대학교, 1999
- 김진경, 「저층밀집집합주거단지 계획에 관한 연구」, 홍익대학교, 2001
- 문정원, 「저층집합주택의 단위 평면에 관한 연구」, 홍익대학교, 1994
- 손지혜, 「국내 아파트 실내공간 변화 연구 : 최근 아파트 평면을 중심으로」,
국민대학교 디자인대학원, 2008
- 우두진, 「블록형 단독주택용지 조성을 위한 제도개선 방안」, 충북대산업
대학원, 2006
- 이덕용, 「저층집합주거계획 관한 연구」, 서울대학교, 1984
- 이동은, 「타운하우스의 국내 활성화 방안에 관한 연구」, 홍익대학교,
2007
- 이문섭, 「도시 저층집합주택의 계획방향에 대한 연구」, 인하대학교, 2002
- 이현근, 「수도권 거주자의 타운하우스 선호요인 분석 : 서울, 용인 거주
자를 중심으로」, 단국대학교, 2008

2. 학술논문

- 강수림, 「저층집합주택연구」, 『주택 43호』, 대한주택공사, 1982
- 이광훈, 「선진국의 단독주택단지 개발환경과 한국적 운용 방안」, 『토지

- 개발기술 제13권 제1호』, 2000
- 이문섭 「도시 저층집합주택의 계획방향에 대한 연구」, 『대한건축학회논문집 계획계 19권 4호』, 2003
- 임찬희, 「1960~80년대 산업화에 따른 주거공간내의 제품의 의미변화와 그 역할에 대한 연구」, 『실내디자인학회 논문집 32호』, 2002

3. 국내문헌

- 건설교통부, 『신도시 블록형 단독주택지 활성화방안 연구』, 2004
- 대한주택보증(주), 『주택시장변화에 따른 영향과 대한주택보증의 역할』, 2000
- 박전자, 『주거단지계획의 원리 및 방법론』, 세진사, 1990
- 삼성경제연구소, 『CEO Information, 379호』, 2002
- 서울시정개발연구원, 『bid』, 2003
- 서울시정개발연구원, 『일반주택지 정비모델에 관한 연구』, 1994
- 한국토지공사, 『화성 동탄 지구 택지개발사업 제1종 지구단위계획 시행지침』, 2006
- 통계청, 『인구동태신고결과 및 장래인구추계』, 1998

4. 해외문헌

- Hubert Hoffmann, 『One Family Housing, London』, 1967, p8

5. 웹사이트

건설교통부, www.moct.go.kr

대한주택공사, www.jugong.co.kr

드림사이트코리아, www.dreamsitekorea.com

한국토지공사, www.iklc.co.kr



ABSTRACT

A Study on Characteristics of Preference in Town House Users

-Centering on Jukjeon Land Development District-

Lee Yong Seok

Major in Real Estate Development
and Management

Graduate School of Real Estate

Hansung University

As town house is a housing type that accepted merit of independent house and merit of multi-housing unit(apartment), and solved demerits, it is convenient for maintenance, is secured independence, and has realization like apartment, thereby being the housing type available for giving a sense of satisfaction to dwellers.

Also, a proper site as land for a high-rise apartment building gets decreasing. Even the housing users are paying attention of selecting house to the trend with a desire for qualitative enhancement in housing environment. Thus, the town house proceeds with being gradually developed by utilizing the land development district and the natural green with the center on Metropolitan Area and regionally large cities now at home. So, the foundation of popularization is being formed even domestically.

However, in case of the block-type independent house site within

the land development district, the development into large Pyeong type was developed without considering demand, due to limitation of household number by plot. As a result, the large-scale deficient situation was brought to Jukjeon in Yongin, Dongbaek in Yongin, and Dongtan region in Hwaseong. As a method for overcoming this large-scale insufficient situation, the alternative called price discount was proposed. However, this is also a situation of being beyond ability.

As the domestically town-house project is in the level of the introductory period, lots of time and costs can be said to be required for forming proper commodities for users' preference. Accordingly, this study grasps preference targeting consumption brackets who want town house, analyzes this, and seeks for a plan for the qualitative housing enhancement in consumers after this. Thus, the aim is to be conducive to a successfully product-development strategy in management company and construction company.