

2024년 춘계학술발표대회 : 일반부문

도시재생 지역의 소규모주택정비사업 주거환경 개선에 관한 연구 - 강동구 가로주택정비사업을 중심으로 -

An Analysis of Small-scale housing improvement projects in urban regeneration areas
Research on Improving Housing Environment
- Focusing on the Gangdong-gu Street Housing Improvement Project -

○이 지 민* 심 현 지** 정 재 용***
Lee, Ji-Min Shim, Hyun-Ji Chung, Jae-Yong

Abstract

This study focuses on the importance of small-scale housing maintenance projects and the improvement of living conditions through urban regeneration. The study analyzed the street housing maintenance project in Gangdong-gu as a case study, and found that there are still problems such as the closeness of residential complexes and lack of connection with urban organizations. It was concluded that it is necessary to improve the residential environment through the separation of pedestrians and vehicles and the establishment of street environment guidelines. This study seeks to improve the street environment and strengthen the relationship with the urban organization through the concept of urban regeneration, and suggests the need for future research including more diverse cases.

키워드 : 소규모주택정비사업, 가로주택정비사업, 주거환경, 도시재생

keywords : Small-scale housing Improvement Project, Street Housing improvement Project, Residential environments, Urban regeneration

1. 서론

1.1 연구의 목적

우리나라는 급격한 산업화와 도시화를 겪은 이후 난개발과 다양한 도시차원의 문제가 발생하였다. 이를 해결하기 위해 대규모의 재건축, 재개발을 비롯한 정비사업이 진행되었다(Kwon et al, 2013). 그러나 이러한 정비사업은 도시 기반시설과 조직을 고려하지 않았고, 노후·불량주택의 증가로 사회적 문제를 야기했다. 또한 기존의 도시조직 해체 및 지속가능한 주거지를 조성하지 못하였다는 문제점을 가지고 있었다.

이를 해결하기 위해 2011년 「도시 및 주거환경정비법」이 개정되었고, 소규모주택정비사업이 도입되었다. 2017년 이후 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법」에 포함되었으며, 현재 소규모주택정비사업은 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모 재건축과 재개발로 이루어져 있다. 특히 가로주택정비사업은 대규모 정비방식

에서 소규모 정비방식으로, 자본중심에서 주민주도의 정비사업으로 주거지 정비정책을 전환하기 위한 수단으로 도입이 되었다. 이는 그동안 가구형 정비사업, 블록형 정비사업 등으로 제안되었던 방식으로 기존의 단독주택재건축사업 대상지였던 구획정리사업지역이나 다가구·다세대 밀집지역에 적용할 수 있는 방안이다. 가로주택정비사업은 이미 고밀화된 단독주택지에서 개발밀도를 확보하면서도 기존 도시공간조직에 대응할 수 있는 수단으로써 그 잠재력이 부각되고 있다(Seo et al, 2012).

그러나 여전히 도시 주거단지의 폐쇄성과 도시조직과의 연계성 부족 등의 문제가 존재한다. 따라서 법안 개정뿐만 아니라 소규모 주택정비사업이 도시 전체에 미치는 영향을 종합적으로 고려하고, 도시재생 개념을 바탕으로 한 접근이 필요하다.

이 연구는 도시재생 개념을 도입한 소규모 주택정비사업의 중요성을 알아보고, 이를 바탕으로 가로와 주변 환경을 분석하여 문제점을 도출하고, 원인을 파악하는 것을 목적으로 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 논문의 연구 방법은 다음과 같다.

첫째, 이론 연구를 통해 도시재생과 소규모주택정비사업에 대한 고찰을 진행하였다. 이를 통해 도시재생 개발의 개념과 구성요소를 살펴보고, 중요성을 알아보았다.

둘째, 선행연구 분석을 바탕으로 국내 소규모주택정비

* 홍익대 일반대학원 석사과정

** 홍익대 일반대학원 석사과정

*** 홍익대 건축학과 교수, 도시설계 박사

(Corresponding author : Professor, Dept. of Architecture, Hongik University, jchung@hongik.ac.kr)

이 연구는 2023년도 홍익대학교 학술연구진흥비에 의하여 지원되었음.

사업에서 도시조직과 도시 가로에 대응하는 항목이 있는지 살펴보았다. 또한 가로에 대응하는 외부공간과 계획에 대해 살펴보고, 분석의 틀을 도출하였다.

셋째, 사례분석을 위한 대상지를 서울시의 소규모주택 정비사업 완료 사례들 중 강동구의 가로주택정비사업 사례 3개를 선정하였고, 사례분석과 분석의 틀을 통해 가로에 대응하는 외부공간에 대한 한계와 시사점을 도출하였다.

2. 이론적 고찰

2.1 선행연구 분석

도시재생과 관련된 선행연구의 개념은 다음과 같다.

도시재생은 노후 지역을 물리적으로 철거하지 않고 기존 도시의 구조와 조직을 유지하면서 환경적·물리적·경제적·산업적·사회적·문화적으로 부흥하기 위한 도시정비사업을 의미한다. 토지의 이용을 고효율화하고, 건축물과 기반 시설을 정비하는 환경적·물리적 목적과 새로운 산업과 일자리 창출 등 경제활동의 활성화와 문화와 복지, 지속 가능한 커뮤니티 조성, 주민 참여 활성화 등의 목적을 가지고 있다.

소규모주택정비사업 활성화와 관련된 선행연구의 내용은 다음과 같다.

인센티브 부여, 제도적 차원의 개선을 통한 활성화 방안과 세부적인 업무지침, 가이드라인 등과 같은 법적 제도를 보완하고, 코디네이터 도입, 도시재생 및 도시정비사업 관련기금 운용 등 사업성 제고방안 모색으로 사업의 활성화를 도모하고자 하였다.

또한 저층 주거지 지역이라는 특성과 소규모 주택정비사업의 특성상 6m라는 좁은 도로와 접해 있고, 사업성을 위한 대지의 조경기준 완화와 높이 기준 완화를 통해 사업이후의 건축물의 층수가 더 늘어나고 있다. 구체적인 법규 개정내역은 표1과 같다.

표1. 가로주택정비사업 관련 법규 개정 내역

일자	항목	주요 내용
2014.05.21. (법개정)	조합설립에 필요한 동의율 완화	토지등 소유자 9-10이상 동의>8/10 이상 동의로 완화
	대지 조경기준 완화	건축규제와 완화 등에 관한 특례에서 건축법상 대지 조경기준을 완화하는 내용 신설
2012.01.28. (시행령 개정)	높이 기준 완화	2층 일반주거지역 건축물 높이 7층 이하에서 15층 이하로 상향 조정되 가로구역을 고려하면서 시,도 조례로 정함/제3종 일반주거지역은 국제법인 층수제한이 없으므로 완화
2016.07.28. (시행령 개정)	가로구역의 범위 완화	도로의 범위를 신설, 변경에 관한 고시가 된 도로 포함/광장,공원,녹지,하천,공공용지,공용주차장과 너비 6m 이상의 도로 포함
	호수 및 세대수 기준 완화	단독 및 공동주택 20호 이상>단독주택 10호 이상

2020.03.17. (시행령 개정)	시행면적 완화	정비기반시설 및 공동이용시설의 적정성여부에 대해 지방 도시 계획위원회 심의를 거친 경우 2만㎡로 완화
2023.04.18. (시행령 개정)	용적률 완화	공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 통합심의를 거쳐 법적상한 용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있음

2.2 선행연구와의 차별성

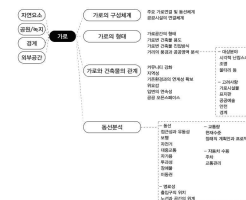
기존의 선행연구는 사업 활성화를 위해 주로 제도적인 완화와 사업성 위주의 분석 및 방안 제시가 이루어졌다. 본 논문과 선행연구와의 가장 큰 차이는 도시재생을 바탕으로 한 개발의 중요성과 가로 활성화의 가치와 목적을 통해 가로와 주변 환경에 적극적으로 대응하는 외부공간 계획과 계획 요소의 중요성을 알아보고, 분석의 틀을 도출하고 사례에 적용하여 소규모주택정비사업의 한계와 시사점을 도출하고자 한다.

3. 분석의 틀

3.1 분석의 틀 작성에 위한 문헌 고찰

분석의 틀을 작성하기 위하여 영국의 도시재생추진기구인 잉글리쉬 파트너쉽에서 출간한 도시설계개론을 살펴 보았다. 개발은 커뮤니티를 강화할 수 있어야 하며, 지역성을 확보하는 고유한 특성을 살려 디자인해야 한다고 주장하며 주변 맥락과의 관계성과 인접 지역과 지역 특성에 대한 구체적인 평가 목록을 제시하고 있다. 따라서 이와 같은 평가 목록을 바탕으로 국내 소규모 주택정비사업에 알맞게 수정하여 분석의 틀을 작성하였다.

그림1. 분석의 틀 개념



문헌 고찰한 내용을 바탕으로 가로 환경 평가에 적합한 요소와 공통되는 요소들을 도출하여 표2 분석의 틀을 작성하였다. 사업 전후로 가로의 구성 체계, 가로의 형태, 가로와 건축물의 관계, 동선 분석으로 나누고, 추가적으로 일조에 대해서도 분석하고자 한다.

표2. 분석의 틀

	내용
가로의 구성체계, 형태	주요 가로연결 및 동선체계 -거리의 풍경과 공공영역 분석 :시각적 난잡스러움, 조명, 울타리 등 -안전 : 경계, 표지판, 보차분리, 동선 등
가로와 건축물의 관계	커뮤니티 강화 지역성 기존 환경과의 연계성 확보 입면의 연속성 공공 오픈스페이스 등
일조	하지,동지/시간 별 일조분석

4. 사례분석

4.1 동도연립 가로주택정비사업

국내 첫 가로주택정비사업 완공 사례로 서울시 강동구 천호동 320번지에 위치하고 있으며 1987년에 준공되었다. 노후 불량주택으로 3개동 66세대 3층의 연립 다세대주택이었다. 사업 이후 지하 1층에서 지상 7층의 1개동 96세대로 2017년 11월 준공되었다.

단지 외부로 6m/8m 도로와 접하며 단지를 둘러싼 외부의 일부 셋백하여 인도를 조성한 유일한 사례이다. 또한 단지외와 접한 인근 아파트 단지 사이의 도로는 외장재로 구분되어 있으며 인근 공원과 바로 접해있다.

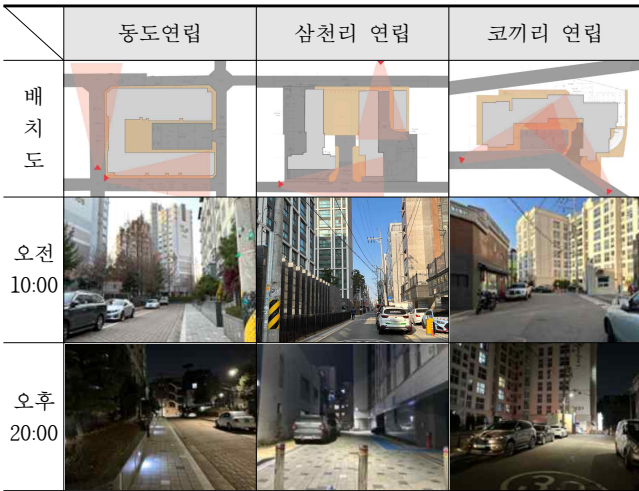
4.2 삼천리연립 가로주택정비사업

가로주택정비사업 완공 사례로 서울시 강동구 성내동 443-30번지 외 2필지에 위치하고 있으며 1984년에 준공되었다. 노후불량주택으로 3개동 45세대 지하1층 지상3층의 연립 다세대주택이었다. 89세대 중 43가구가 일반분양으로 이루어졌고, 지하 1층에서 지상 8층의 1개동과 지하 1층~지상13층 1개동, 총 2개동 89세대로 2020년 말 준공되었다.

4.3 코끼리연립 가로주택정비사업

가로주택정비사업 완공 사례로 서울시 강동구 성내동 123-6번지에 위치하고 있다. 노후불량주택으로 2개동 54세대 지하1층 지상3층의 연립 다세대주택이었다. 총 71세대 지하 1층에서 지상 7층의 1개동으로 2020년 말 준공되었다.

그림2. 사례 가로환경



4.4 소결

동도연립, 삼천리연립, 코끼리 연립 모두 주 출입구가 차량의 출입로였으며, 지상주차장으로 구성되어 있었다. 보행자 통로를 분리하기도 하였으나 동도연립을 제외하고는 인도가 따로 구성되어 있지 않았다. 특히 퇴근시간(6-9시)은 비교적 오전보다 차량의 통행량이 많고, 어두워 보행하는데 위험하다고 판단했다. 또한 단지 내부의 지상주차구역을 제외하고 차량이 보행로를 침범한 사례도 있었다.

저층주거지 지역의 특성상 인도가 따로 구성되어 있지 않고, 보행과 분리가 되어 있지 않아 동선 환경이 매우 열악하다고 할 수 있었다.

또한 외부 커뮤니티가 없거나 단지와 외부공간을 명확히 구분하여 활용도가 낮은 문제점이 있었다. 이는 기존 환경과의 연계성 확보에도 불리하며, 지역성을 저해하는 요인이라 볼 수 있다.

표3. 분석의 틀을 이용한 사례 분석

	동도연립	삼천리 연립	코끼리 연립
가로의 구성체계, 형태	6m/8m 도로와 접하며 사업전후 변화 없음 지정주차제 표시, 인도 조성, 조명 설치, 도로재 마감 구분	6m 도로와 접하며 사업전후 변화 없음 단지 내 지상 주차와 큰 담으로 단지외와 구분	6m/7-9m 도로와 접하며 사업전후 변화 없음 단지 내 지상 주차와 펜스로 단지외와 구분
가로와 건축물의 관계	인근 공원과 접하며, 보차분리와 도로 마감재 구분으로 비교적 보행용이	커뮤니티 녹지가 조성되어있으나 활용도가 낮으며, 외부와의 연계성 부족	보차분리 되어있지 않음 외부 커뮤니티 없음. 외부와의 연계성 부족

또한 일조분석 결과는 표4와 같다. 북쪽에 위치한 6m 도로 전체와 접한 저층주거지 단지에 영향을 미치는 것을 확인 할 수 있었다.

특히 삼천리연립의 경우에는 13층 규모로 조성이 되어 있어 단지 내부뿐만 아니라 주변의 7층 미만 건물의 일조에도 큰 영향을 끼치는 모습을 확인 할 수 있었다.

사업성을 높이기 위해 사업대상지의 건축물 높이는 점점 높아지고 있으나, 기존의 가로 폭을 유지한 채 점진적으로 개발이 이루어지는 가로주택정비사업의 특성상 사업대상지의 건물 높이가 높아질수록 주변 건물과 가로에 부정적인 영향을 끼칠 수 밖에 없다.

표4. 일조 분석

	동도연립	사업 전	사업 후
am 08:00 (동지)			
pm 12:00 (동지)			
am 08:00 (하지)			
pm 12:00 (하지)			

	삼천리연립	사업 전	사업 후
am 08:00 (동지)			
pm 12:00 (동지)			
am 08:00 (하지)			
pm 12:00 (하지)			
	코끼리연립	사업 전	사업 후
am 08:00 (동지)			
pm 12:00 (동지)			
am 08:00 (하지)			
pm 12:00 (하지)			

5. 결론

사례를 분석한 결과 도시 주거단지의 폐쇄성과 도시조직과의 연계성 부족 등의 문제가 여전히 존재하는 것을 확인할 수 있었다. 또한 가로와 주변 환경을 고려한 구체적인 가이드라인 없이 사업성에만 의존하여 고층으로 개발되며, 기존의 저층 주거지의 단점들이 전혀 개선이 되지 않고 있다고 할 수 있었다.

따라서 이에 대한 대안으로 먼저, 국내의 소규모 주택 정비사업에 적용할 수 있는 도시재생 개념을 재정립하고, 이를 바탕으로 구체적인 가로환경 가이드라인을 제공하는 것이 필요하다.

먼저 보행과 차량의 동선을 명료하게 분리하는 것이 필

요하다. 구체적으로는 주변 시설과 연계되는 보행 동선을 조성하고, 차량의 진입과 동선을 나눠야 한다.

또한 주변 건물과 접한 가로에 대한 일조 확보와 인도 조성을 위해 기존 가로의 폭을 유지만 하는 것이 아닌 다른 대안이 필요하다고 사료된다.

뿐만 아니라 부족한 커뮤니티 시설을 조성하고, 단지와 외부와의 연계성을 확보하는 것이 필요하다.

본 연구는 도시재생 개념을 통한 소규모주택정비사업의 주거환경 개선에 대한 중요성을 짚고, 문제점 도출과 원인을 파악하는데 의의를 두고 있다. 그러나 본 연구에서 분석한 사례가 한정되어 있고, 분석 범위에 대해 한계를 가진다. 추후 연구를 통해 다양한 방향의 종합적인 접근이 필요하다.

참고문헌

1. 권대중 외. 도시재생론, 부연사, 2013
2. 서수정, 임강륜. 가로주택 정비사업 적용을 위한 제도 방안, 건축도시공간연구소, 2012
3. 오주형, 김은희, 서수정. 도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안 연구, 건축도시공간연구소, 2011
4. Llewelyn Davies et al(2000). Urban Design Compendium 1, 19-31
5. 도시재생사업단, 상세기획연구, 한국건설교통기술평가원, 2007
6. 황애난, 장동민, 김성규. 가로주택정비사업 조합설립인가를 위한 동의율에 영향을 미치는 요인 연구 -인천광역시 가로주택정비사업을 중심으로, 한국도시설계학회지, 2022
7. 전주혜, 김지엽. 서울시 소규모 주택정비사업의 개발특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 2023
8. 김경훈, 박재훈, 이제선. 도시재생과 도시정비 연계사업 모델 및 정책제안, 한국도시부동산학회, 2021
9. 한상훈, 소규모주택정비사업 활성화 과제에 관한 연구 : 가로주택정비사업을 대상으로, 대한부동산학회, 2021