

석사학위 청구논문

경주시 역사문화도시의
주거환경개선방안에 관한 연구

-경주시를 중심으로-

The research regarding the house environment improvement
program of the Gyeongju history culture city

-Focused on the city of Gyeongju-

경주대학교대학원

도 시 공 학 과

김 용 준

지도교수 김 경 대

2004년 2월

경주시 역사문화도시의
주거환경개선방안에 관한 연구

경주대학교대학원

도 시 공 학 과

김 용 준

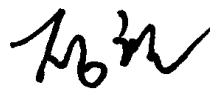
이 논문을 석사학위 논문으로 제출함

지도교수 김 경 대

2003년 12월

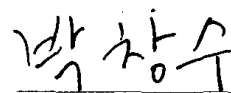
김용준의 석사학위논문을 인준함

심 사 위 원 장





심 사 위 원





심 사 위 원





경주대학교대학원

2003년 12월

경주시 역사문화도시의 주거환경 개선방안에 관한 연구

《 목 차 》

목 차 Contents

표 목 차 Tables

도면목차 Drawings

국문요지 Abstract

제 I 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적	7
제 2 절 연구의 범위 및 내용	8
제 3 절 연구의 방법 및 과정	10

제 II 장 역사도시에 있어서 주거환경계획의 의미

제 1 절 주거환경의 규제 및 제도	15
제 2 절 주거환경의 보존과 활용	18
제 3 절 주거환경의 국내외 사례	19

제 III 장 경주시 주거환경의 실태조사

제 1 절 역사도시가 주거환경에 미치는 영향	35
제 2 절 주거유형에 따른 경주시 실태 및 문제점	42
제 3 절 문제점 및 제도적 개선방안	49

제Ⅳ장 주거환경 개선방안에 관한 연구

제 1 절 신라왕경 주거지 원형회복 69

제 2 절 제도개선방안 72

제 3 절 층고규제방안 75

제 4 절 가로망 계획 방안 87

제 5 절 새로운 주거환경계획 제안 90

제Ⅴ장 결 론

참고문헌 Bibliography 109

■ 표 목 차 (Tables)

<표 1-1>	연구과정	12
<표 3-1>	경주시 주거유형 (단독주택)	44
<표 3-2>	경주시 주거유형 (아파트)	47
<표 3-3>	경주시 주거유형 (연립주택 · 다세대 주택)	49
<표 3-4>	지형에 따른 주거지 차별화 방안	55
<표 3-5>	제도적 개선안	65
<표 3-6>	설계요소의 설정	66
<표 4-1>	도심 활성화 계획	71
<표 4-2>	획지의 앞너비, 깊이에 따른 적정규모	91
<표 4-3>	세대수를 감안한 획지분할면적	94
<표 4-4>	공동주택 배치시 고려할 사항	94
<표 4-5>	측정시각	98
<표 4-6>	소음측정지점 거리	99
<표 4-7>	생활소음 허용기준	100

■ 도면목차 (Drawings)

<그림 1-1>	경주시가지	8
<그림 1-2>	양동마을	9
<그림 2-1>	신라 왕경 구조	16
<그림 2-2>	장안성 도성구조	17
<그림 2-3>	18세기 양좌동 주변	28
<그림 2-4>	양동마을의 주거군	30
<그림 3-1>	경주 시가지 전경	37
<그림 4-1>	공동주택의 일조확보	96
<그림 4-2>	적정획지 및 가구분할 예시도	102

■ 국문요지 Abstract

경주시 역사문화도시의 주거환경 개선방안에 관한 연구

우리나라의 도시들은 개발위주의 정책으로 각종 환경문제와 도시문제를 띄고 있다. 특히 도시고유의 역사와 문화에 대한 특성을 고려하지 않은 도시개발로 인한 Identity를 상실한 도시로 보여지고 있다. 이와 같은 도시 주거환경을 보존하기 위해서는 역사적 환경의 보존에 대한 연구를 바탕으로, 이를 도시계획에 활용할 수 있는 방안이 요구되고 있다. 도시를 구성하는 많은 환경 요소들 중에서 주거환경에 다양성을 부여하고, 주거환경의 정체성을 형성하는 작업은 도시를 보다 의미 있고 쾌적한 공간으로 만들기 위한 노력의 일환이라 할 수 있다.

현재 경주시의 가장 큰 문제는 개발이나 보존이나 하는 것이다. 이에 따라 파생되는 문제점은 다음과 같다.

- 첫째, 지역 특수성 고려하지 않은 지구의 지정과 역사적 환경의 저해
- 둘째, 차량의 증가와 거주 밀도의 증가에 따른 보행 통로의 침해
- 셋째, 도로 확장에 따른 가로변의 무질서한 건축행위
- 넷째, 가구의 성격을 고려하지 않은 도시계획도로의 확장으로 인한 기존 도시구조 파괴
- 다섯째, 거주 밀도의 증가로 인한 주차장과 기반시설의 부족

위와 같은 문제점 해결을 해결하기 위한 개발 방향은 다음과 같다.

Abstract

- 첫째, 보존 가치가 있는 건물과 한옥의 공용화 및 형태 보존 원칙화
- 둘째, 용적률 통제 방식에서 층수제한 등 물리적 통제방식으로 전환
- 셋째, 공동 개발을 원칙으로 개발단위 전환
- 넷째, 소블록에 의한 지구 상세계획으로 개발계획 수립
- 다섯째, 주민 스스로의 역사 환경 보존에 적극 동참 유도
- 여섯째, 전통적 주거환경 유지를 위한 설계요소 도입

제 I 장

서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

제 2 절 연구의 범위 및 내용

제 3 절 연구의 방법 및 과정

빈

면

제 I 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

경주는 관광지이기 이전에 하나의 '도시'이다. 신라의 수도로서 천년의 역사를 가진 계획도시란 측면에서 경주가 갖는 도시사적 의미는 크다. 실제로 바둑판 모양으로 질서정연하게 구획되었던 신라수도의 흔적은 오늘날의 경주도시에서 확인할 수 있다. 뿐만 아니라 도시사적 관점에서의 경주에 대한 연구는, 신라인의 공간생활에 더 가까이 접근할 수 있는 계기를 마련해 줄 것이다.

경주시의 시가지는 신라시대 주거지중 하나로 보존과 규제라는 정체된 주거문화로 불이익을 당하고 있다. 이것은 현실적으로 이미 이 지역에 세워졌거나 세워지고 있는 다세대 및 다가구 주택, 그리고 일반 업무, 문화, 상업시설들로 인하여 경주시에서 가장 역사적인 주거지가 갖는 전통적 주거환경의 미래상이 비관적으로 예시되어 진다.

또한 인공경관(NOOS)의 역사문화, 시가지경관과 자연경관(BIOS, GEOS)의 환경녹지경관으로 분류하여 자연경관의 대전제 속에 인공경관 활성화를 고려한 경주시의 주거경관을 조성하고 역사문화도시에 적합한 주거환경개선 방안을 제시하여 쾌적한 주거환경을 조성하는 것을 목적으로 한다.

① 보전과 규제로 인한 주거 환경상실

② 도시의 정체성확립

제 2 절 연구의 범위 및 내용

1. 공간적 범위

1) 대상지 선정

연구의 범위는 경주시 전 지역을 대상으로 하되 역사도시에서의 경주시의 주거원형 소실과 발굴을 중심으로 한 역사도시 주거지원형과 현대적 주거지구를 각각 선정한다.

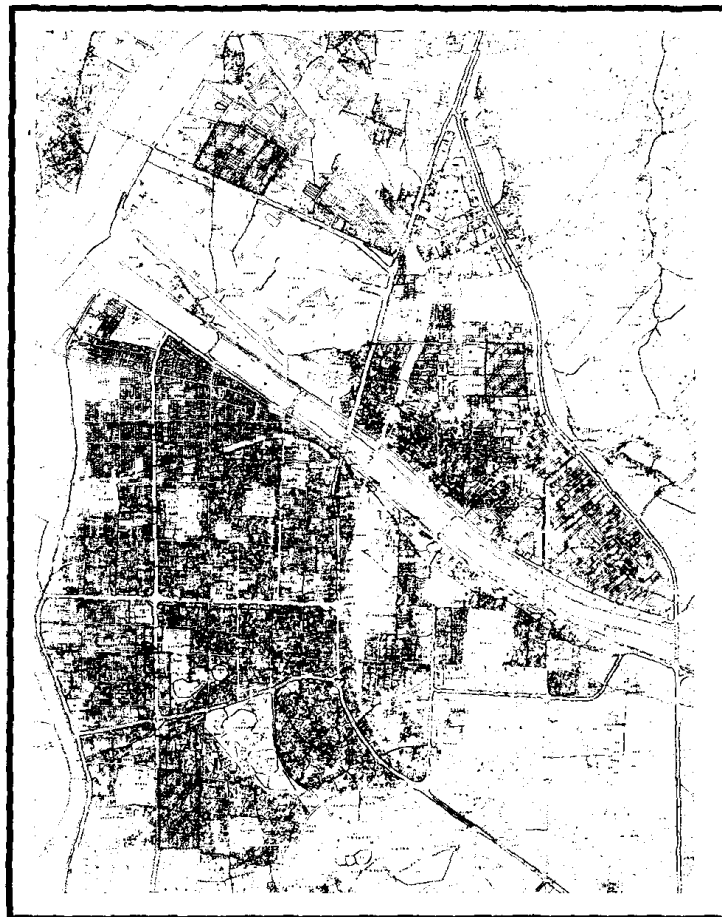


그림 1-1 경주시가지

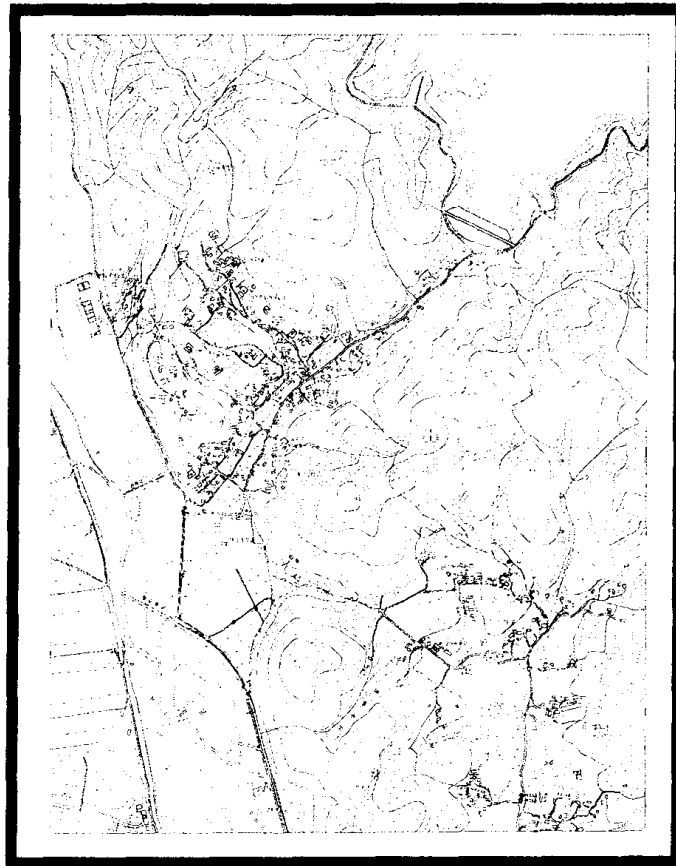


그림 1-2 양동마을

2. 내용적 범위

1) 경주시 주거원형의 보존과 실태

역사도시 경주의 도시공간구조를 이해하기 위해서는 도시의 변화과정을 조사하고 도시가구의 특성을 파악, 대상지의 시대적 역사의 고찰을 함께 제시한다.

2) 대상지 분석

대상지 분석은 신라의 제도와 공간구조 원리가 될 도로망, 방제의 형상과 구조, 도성 조성방식, 공간구조의 특성과 현대적 기본현황분석을 구성 요소로 조사한다.

3) 기본계획

전 구역에 대한 총체적인 공간분석과 기본계획을 바탕으로 전략적으로 중요한 지역을 선정하여 설계한다.

제 3 절 연구의 방법 및 과정

주거환경 개선방안에 관한 연구는 경주시의 역사를 통해 신라왕경부터 현재까지 주거환경의 형태 변화과정을 살펴봄에 경주시 주거환경의 문제점을 도출하여 개선방안을 제시한다.

1. 대상지의 선정방법

도심공간의 입지적·공간적 특성을 확인하기 위해 기존도심지역의 공간기능을 조사·분석한다. 대상지는 경주시 도심내 역사문화환경과 관련된 지역(황남동, 양동마을)과 현대적 주거지구(동천동, 황성동)를 각각 선정하여 각 구역별로 현황을 비교한다.

대상지 분류는 다음과 같다.

- 보존가치가 있는 지구 (양동마을)
- 입지상 개발의 압력을 받고 있어 개발과 보존을 갈등을 안고 있는 지구 (황남동)
- 잠재력이 큰 지구 (동천동)
- 대단위 아파트 단지가 조성된 지구 (황성동)

각 구역을 조사하고 비교·분석하여 각 지구에 적합한 주거형태를 이끌어 낸다.

2. 대상지의 개발방법

경주시 주거유형을 조사·분석하여 주거유형의 문제점을 인식하고 대상지의 주거유형에 적합한 새로운 주거환경계획안을 제시함을 목적으로 한다.

3. 연구의 과정

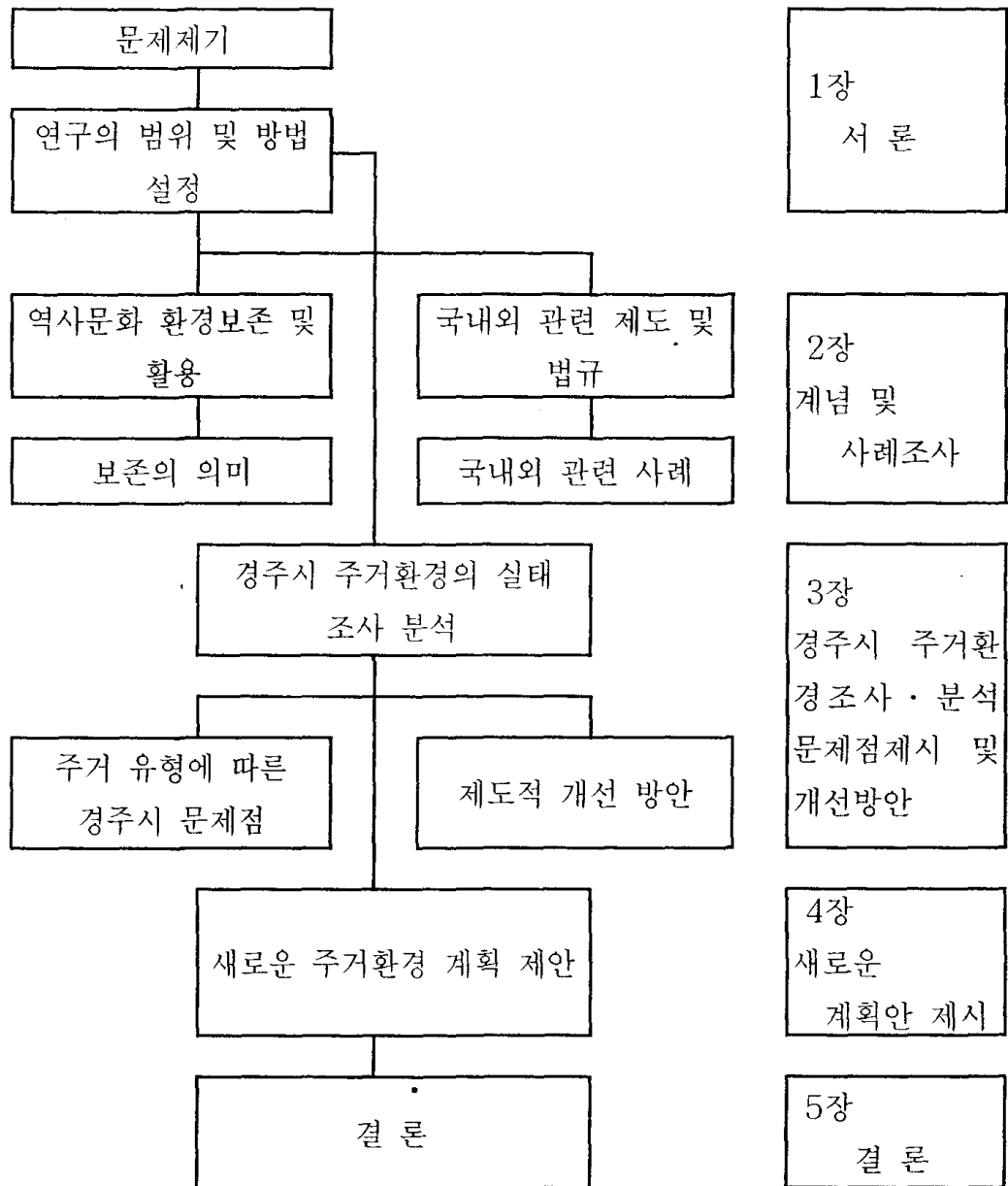


표 1-1 연구 과정

제 II 장

역사도시에 있어서 주거환경계획의 의미

제 1 절 주거환경의 규제 및 제도

제 2 절 주거환경의 보전과 활용

제 3 절 주거환경 국내외 사례

빈

면

제Ⅱ장 역사도시에 있어서 주거환경계획의 의미

경주는 산으로 둘러싸인 분지에 가까운 지형이다. 그다지 넓어 보이지 않는 이 곳이 수준 높은 문화가 꽃피고 수많은 전설이 만들어졌던 역사의 중심지였다.

경주시 역사의 가장 찬란했던 신라시대는 혈통의 높고 낮음에 따라 관직 진출, 혼인, 의복, 가옥 등 사회생활 전반에 걸쳐 규제를 한 신분제도로 세습성이 강하고 신분간의 배타성이 심한 것이 특징이었다. 그 중 골품제는 신라인의 많은 부분을 제약하였는데 이는 신라 왕정에 늘어선 집들에 대해서도 적용되었다.

주거와 관련된 '골품제'의 규정 일부분을 인용하면 다음과 같다.

“진골의 방 길이와 넓이는 24척을 넘지 못한다. 당나라식 기와를 사용하지 못하며, 망새기와를 올리지 못하고, 처마 끝에 물고기 모양의 장식품을 달 수 없다. 3층 층계를 놓지 못 하고, 담장 위에 들보를 올리지 못한다. 6두품의 방 길이와 넓이는 21척을 넘지 못한다. 당나라식 기와를 사용하지 못하며 처마 끝에 물고기 모양의 장식품을 달 수 없다. 2층 층계를 놓지 못한다. 마굿간은 말 다섯 필을 둘 만하게 만든다.....”

골품제에 따라 지방인과 왕경인 사이에 신분적인 차별이 유지되는 상황에서는 왕경 출신이며 왕경에 거주하는 것 자체가 하나의 특권이였다. 귀족들의 화려한 저택인 금입택이 40채에 달하고, 4계절에 각기 빼어난 풍치를 자랑하던 사절유택이 있었던 곳도 왕경이었다.

제 1 절 주거환경 규제 및 제도

신라 왕도의 모습은 동서남북 각 십리의 장안에 궁성, 관아, 민가가 있었고 궁성은 월성을 중심으로 한 임해전지 일대이며, 이 궁성을 중심으로 북으로 관아가 있었던 듯하니 지금 첨성대 부근도 그 안에 포함될 것이다. 문천의 두 기슭, 낭산 기슭, 북천 북쪽 기슭, 서천 대안 일대는 저택지로서 발전하였을 것이다. 시가는 마치 바둑판 모양으로 정연하게 도로를 내었고 이것을 다시 좌경, 우경으로 구분하여 불렀던 것으로 전해진다. 현 시가지에서 분황사를 거쳐 낭산 북쪽 기슭에 이르는 지대는 민가가 가장 많이 밀집하였던 곳인 듯하며, 사기에 보이는 동시, 서시도 이곳에 있었을 것으로 추정된다.

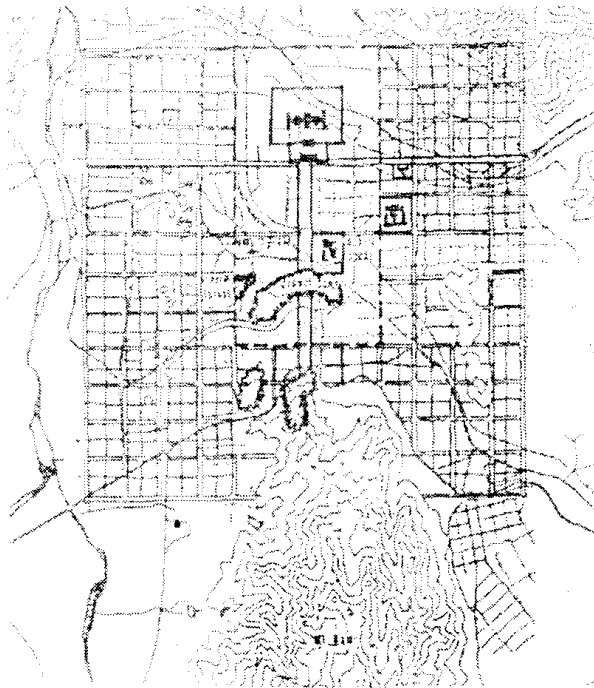


그림 2-1 신라 왕경 구조

그러나 이런 도성의 모습이 일시에 된 것이 아닐 것이다.

5세기 이전의 경주는 궁궐이 있는 월성 북쪽의 일정한 지역에 관청이 들어서고 그다지 많지 않은 일반 주민의 주거지가 형성되어 있었을 것으로 추정된다. 당시의 시가지는 왕족과 귀족의 무덤구역과 공존하고 있었다. 그러나 신라 사회의 발전과 함께 왕경의 인구가 늘어나고 시가지도 팽창하게 되었다. 469년에 이르러 왕경의 방리제¹⁾가 정비되었다.

이는 중국의 도성제도를 모방한 것이었으나 도시전체가 네모반듯하게 조성되지는 않았다. 또 통일 신라 695년(효소왕 4년) 황룡사를 중심으로 도시를 확장한 이후 수차례 걸쳐 확장하여 전제왕권을 바탕으로 경주를 장대하게 꾸미는 작업을 추진했다. 도성이 확대되고, 궁궐이 신축되었다. 이때 초기에는 방리제를 적용하였지만 후기에는 자연지형에 따라 가로망을 확장했다. 인공미와 자연미가 조화를 이뤄 방리제를 적용했지만, 앞서 언급했듯 중국의 기하학적이고 정형적인 도시형태와는 달랐다고 봐야 한다.

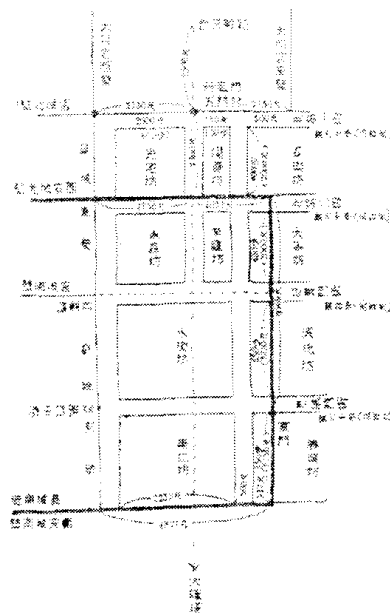


그림 2-2 장안성 도성구조

1) 왕경의 시가지를 정연하게 구획하여 방과 리로 나눈 것을 말한다. 각 주거 구역 사이에는 크고 작은 도로도 만들어지게 된다.

제 2 절 주거환경의 보존과 활용

서울의 가회동은 우리나라에서 현존하는 가장 오래된 주거지 중의 하나로 조선시대의 양반들이 모여 살던 북촌의 대표적 모습이 남아있는 곳으로 1983년 서울시가 가회동을 비롯한 이 일대 20여만평을 한옥보존지구로 지정하여 보존하고자 하였으나 이러한 무조건적인 보존이라는 강압적 규제는 정채된 주거 문화만을 낳았으며, 상대적으로 불이익을 당하고 있는 지역주민의 집단적 이해에 의해 거부되었다.

이에 서울시는 1991년 6월 '한옥보존에서 지구 환경보존으로 목표를 확대 설정하고 일정한 건축기준과 주민의 마을관리 아래 북촌을 우수 주거지로 되살아나도록 유도하기 위하여 기존의 한옥보존지구 및 건축기준 고시를 철폐하고, 전통건조물 보존지구 지정계획을 철회하였다. 또한 보존 희망가구에 대하여 개수시 보조금 지급 및 재산세 감면 등의 방법으로 지원한다는 주요 내용의 "한옥보존지구 대책안"을 발표하게 된다.

결국 이것은 현실적으로 이미 이 지역에 세워졌거나 세워지고 있는 다세대 및 다가구 주택, 그리고 일반 업무, 문화, 상업시설들로 인하여 서울에서 가장 역사적인 주거지가 갖는 전통적 주거환경의 미래상이 비관적으로 예시되어 진다.

이와 같은 배경으로 개발(경제적 측면)과 보존(전통적 측면)의 대립되는 개념을 절충한 중간적 입장에서 프로그램을 작성하여 경주시 주거환경 설계안을 계획하여야 한다.

제 3 절 주거환경 국내외 사례

1. 역사도시 주거환경 국외 사례

1) 파리시 역사성 보전의 중요한 요소

(1) 도시의 역사성이 중첩된 가로와 건축구조

파리시의 도로망을 이루는 요소를 스케일이라는 관점에서 보면, 오스만 시대에 만들어진 대로로부터 중세 때 만들어진 지구내 좁고 꼬불꼬불한 중세의 골목길, 근대에 만들어진 유리지붕으로 덮은 전면부를 가진 인간척도의 가로까지 직물과 같이 서로 유기적인 관계를 가지며 중첩되어 있다. 파리시의 가로를 구성하는 주요한 요소로서 “ilot”²⁾를 들 수 있는데 이것은 가구내에 입지한 공개공지를 가리킨다.

파리를 로마풍의 바로크 도시로 지향했던 오스만은 당시 옛 파리의 도로 위에 별 모양의 디자인을 겹치는 형식으로 가로망을 계획하였으며 “ilot”의 모양은 삼각형이 대부분을 차지하고 있다. 1970년까지만 해도 “ilot”는 파리 도시구조의 중요한 부분을 차지했는데 1950년 이후 1970년 중반에 걸쳐 모더니즘의 도시계획을 지향하여 전면재개발을 전제로 한 고층주택이 건설됨에 따라 전통적인 “ilot” 공간과 도로패턴이 완전히 파괴되었고 대규모 프로젝트에 대한 비판이 확대되면서 건축가들은 근대건축과 “ilot”의 소생 즉, 옛 것과 새것의 장점을 모색하게 되었다.

2) 중세초기에는 부엌정원으로 주로 녹지공간의 성격을 갖고 있었다. 이것은 도로의 좁은 공간과는 무관하게 꽤 개방된 장소였다. 오스만시대에 접어들면서 주택이 고층화되고 집단적으로 블록화됨에 따라 “ilot”의 공간은 내부로부터 자취를 감춰 버려 작은 공장의 작업장, 점포, 차고, 학교 등으로 바뀌었다.

(2) 도시성장에 지대한 영향을 미친 시벽

파리의 시벽은 도시의 성장과정에서 도시의 공간적인 영역구분과 방어를 목적으로 구축되었다. 내측은 거주하는데 편리하면 흥미있는 곳이었던 반면에 시벽의 외측은 밀도가 희박하고 단편적인 기능으로 종합성이 결여되어 있는 곳으로 시벽을 중심으로 내측은 교회, 시청, 시장, 광장 등으로 긍정적인(positive)공간으로, 외측은 묘지, 감옥, 와인창고, 불법점검지구, 공장지대, 오수 및 쓰레기 종말처리장 등으로 부정적인(negative)공간으로 활용되고 도시의 확장은 시벽을 넘어서 소위 부정적인 공간을 긍정적인 치환하여 가는 형태로 이루어졌다.

이 같은 확장은 파리특유의 지형지세를 따라 이루어졌으며, 이것은 현재 파리의 도시구조를 형성하는 중요한 요소가 되고 파리는 도시의 성장과 더불어 동심원상으로 5차례에 걸쳐 시벽이 확장 시벽으로 형성된 파리의 동심원 구조는 현재 지하철 및 버스의 운임체계를 설정하는 기준으로 사용되고 있다. 도시의 성장과정에서 도시의 슬럼화와 스프롤화에 대한 방어벽의 역할도 겸하게 되었다.

(3) 도시의 역사성을 대표하는 광장과 랜드마크

광장은 서구 도시문명의 산물이다. 파리에는 17~18세기에 걸쳐 반돔광장, 콩코드광장 등 주요 광장들이 건립되었는데 이 광장들의 특징은 기하학적이며 대칭성을 갖는 바로크의 미학을 대표하는 것들이다. 광장은 중세부터 형성된 고밀시가지지를 피하여 주변부에 발전성이 요망되는 장소에 건설 결과적으로 이것은 도시계획상 각 지구의 발전에 핵이 되었다. 또한 광장은 도시의 랜드마크를 형성하고 광장을 중심으로 방사상의 도로가 뻗어가는 기본적인 형태를 보이고 있다. 이는 광장이 가로를 한곳에 집중시키는 점이 되고 있어

도시계획상 중요한 요소로서 인식되고 있다.

2) 파리의 도시 역사성에 대한 평가

(1) 오스만의 파리개조와 평가

① 도시전체의 순환시스템을 구축하고 이것은 앞으로 다가올 철도와 자동차시대에 대비한 교통네트워크의 구축점을 이루었다.

② 가로조성은 중상류 계층이상에게 새롭고 즐거운 쇼핑과 여유있는 산책, 옥외카페와 레스토랑등의 사교무대를 제공하는 역할을 하게 되었다.

③ 계획의 기본방향은 도시의 역사적인 구조(옛 시벽자리와 광장, 기념건조물)를 가급적 존중하여 그 구조를 강화하고 연장하여 중첩시켰다.

④ 가로 조성시 녹지공간과 휴식공간의 개념을 도입하여 일반 시민들에게 즐거움과 쾌적함을 제공하는 공간으로 형성하였다.

⑤ 새것과 옛것을 상징하는 주요 건조물들을 시각적으로나 기능적으로 중심이 되도록 설정하여 그것을 핵으로 주요 가로망과 광장이 중첩되도록 하였다.

⑥ 당시 시가지의 과밀문제를 해결하기 위하여 공원의 확보에 노력하여 도시환경의 개선 및 휴식장소의 확보에 효과적이었다.

⑦ 도시시설의 근간이 되는 상·하수도망의 공급계획이 장기적인 안목에서 당시 고도의 기술로 견실하게 건설되어 현재까지 유용하게 사용되고 있다.

(2) 오스만의 개조계획의 배경과 평가

오스만의 계획은 중·상류계층이 지향하는 경제적 자유주의와 권력계층이

지향하는 정치적 보수주의가 결탁된 형태로 수립된 종합계획 오스만의 계획이 실현될수 있었던 요인으로는 다음과 같다.

① 오스만의 계획대상은 대로와 그것에 면한 전면부에 한정 계획된 대로와 자연발생적으로 형성된 뒷골목이 혼재된 형태, 즉 큰 스케일로 통일된 형태와 그물망과 같이 복잡한 형태가 혼재된 형태로 서로 유기적인 관계를 갖고 있다.

② 파리의 중·상류계층은 영국과 유럽의 타 국가에서 전원생활을 목표하였던 것과는 달리 도시생활을 지향하고 있었기 때문에 오스만의 계획이 실현 가능 하였다.

3) 일본의 역사 환경 보존·재생

일본의 역사환경 보존재생과 관련된 주요 법률로는 「문화재 보호법³⁾」, 「고도의 역사적 풍토 보존에 관한 특별조치법 (통칭 고도보존법)」 「도시계획법⁴⁾」과 「건축기준법」로 구분되며 일본의 경우에는 1950년 담장의 벽화로 유명한 법륜사 금당의 화재를 계기로 제정 되었다. 1960년대 일본 전역에서 대규모 개발이 펼쳐지면서 역사적 환경이 소멸 위기에 처해지자 이를 우려한 시민 학자들을 중심으로 보존운동이 전개되고 보존의 중요성을 인식하게 되어 1966년 「고도의 역사적 풍토보존」을 위한 고도보존법이 제정되었다.

3) 문화재의 보호를 위하여 필요한 사항을 규정한 법률(전문개정 1982. 12. 31, 법률 제3644호)

4) 도시계획의 수립 및 집행에 관하여 필요한 사항을 규정한 법률(전문개정 2000. 1. 28, 법률 제6243호)

(1) 문화재 보호법에 의한 역사경관 보존 재생

문화재 보호법에 의한 역사적 건축물 보존은 사원 및 신사, 민가, 서양식 건축, 근대화 유산 등의 유형 문화재 및 무형 민속 문화재와 관련된 민가 등의 유형민속 문화재 지정과 근대화 유산의 경우는 문화재 보호법에 의한 유형 문화재 중 건조물에 속하는데 90년대에 들어서면서 문화재의 개념이 건축물이나 공예품중심에서 탈피하여 공장, 교량, 제방 등과 같은 산업문화재나 토목관련 문화재로 서서히 확대됨에 따라, 문화재로서의 위상이 정립되었다.

1991년의 「문화재 추진위원회」는 근대화 유산 보존 필요성에 대한 제언으로 근대화유산이 재평가되는 계기가 되었다.

(2) 고도보존법에 의한 역사적 풍토의 보존

고도보존법은 나라 평성궁적 보존운동(1962)과 가마쿠라 츠루가오카 하치만궁의 뒷산 보존운동(1964)을 계기로 지정되어 있는데 역사적 풍토보존구역은 “역사상 의미가 있는 건조물, 유적 등이 주위의 자연 경관 일체를 이루어, 고도의 전통과 문화를 구현 형성하고 있는 토지구역을 뜻하며, 구역 내에서 건축물 등을 신축, 개축, 증축하거나, 택지조성, 토지개간, 토지형질변경, 목재, 벌채, 토석류 채취 등을 하고자 하는 자는 부현 지사에게 신고하여야 하였다.

(3) 도시계획법 등에 의한 역사적 경관 보존 재생

도시계획법에 의한 역사적 환경 보존재생을 위한 대표적 제도적 장치로서 미관지구를 들 수 있다.

일본의 미관지구⁵⁾는 주로 기존경관을 보존하기 위해 쓰이는데 교토는 역사

5) 건설교통부장관이 도시계획구역 안에서 도시의 미관을 유지하기 위하여 필요한

경관 보전을 위해 미관지구를 유효 적절하게 활용하고 있는 대표적인 도시이다.

높은 지가와 개발압력으로 인하여 어려운 도쿄와 같은 대도시에서는 특정가구제도⁶⁾, 총합 설계제도⁷⁾ 등을 활용하여 보존에 대하여 용적률 완화 등의 인센티브를 제공하는 방법이 많이 사용되어진다.

역사적 건조물등 활용적 재개발사업은 역사적 건조물의 기능 개선을 꾀하면서 가구를 일체적으로 정비하기 위한 재개발사업으로서 1989년에 창설됨 보존비용 부담을 경감하고 적극적인 활용을 유도하기 위해 사업비가 보조로 확충하였는데, 시정촌이 건설대신의 승인을 받아서 사업계획을 책정하면 국가로부터 보조를 받을 수 있다.

일본의 경우에는 역사환경 보존재생제도를 1960년대에 역사적 풍토의 가치가 인정되는 보존이 법제화 되었고 1970년대에는 전통적 건조물군 보존지구 제도로 대표되는 “점의 보존”에서 “면의 보존”으로의 전환이 이루어진 시기이다. 또한 1980년대는 전통건조물 보존지구 제도가 정착화되고 동시에 근대 건축물 등의 가치가 인정되기 시작하였다.

4) 코우베시의 역사적 주거환경의 보존 사례

코우베시는 개항 이전까지는 지방도시에 불과 하였지만 개항과 함께 하코다테, 요코하마와 같은 일본을 대표하는 항구도시로 발전하게 되었다. 기타

때에 도시계획법에 의해 도시계획구역 내에 지정하는 지구(도시계획법 18조 1항 2호).

- 6) 특정가구제도는 사업내용이 시가지 정비나 개선에 기여할 때, 용적률, 최고 높이, 벽면위치 등을 별도로 정하는 도시계획제도 인데, 건설성의 「특정가구 지정기준」에 의하여 공지 제공 및 역사적 건조물을 보존, 수복하는 경우에 용적률이 완화되었다.
- 7) 총합설계제도는 건축기준법 제 59조 2에 근거를 두고 있음, 공지 확보 등으로 시가지 환경개선에 기여하였을 때 용적률 및 사선제한을 완화함. 보존의 필요성이 있는 건축물 등 이 공익성이 있는 경우 용적률이 완화되었다.

노·야마모토 지구를 중심으로 이진칸으로 불리는 외국인 거주지가 형성되었는데 이는 근대적 건축물이 본격적으로 도입되면서 도시의 주거 주거환경을 결정하게 된다.

코우베시는 도시의 역사적 환경과 근대서양풍 건축물의 조화를 이루어 도시의 경관 형성하기 위해서

- ① 건축물의 외벽 후퇴
- ② 유효공지의 확보
- ③ 건축면적, 용적율, 높이제한
- ④ 보도의 정비, 전선의 지하 케이블화

등의 다양한 시책을 시도한다.

5) 이탈리아 역사환경 보존·복원

이탈리아의 경우 1880년에서 1890년까지 10년간은 벨트라미의 역사적 복원과 보이토의 근대적 복원에 관한 이론이 전개된 시기이다.

복원에 대한 개념 및 보존 수리 방법은 1933년 아테네 헌장⁸⁾의 기본적 근원이 된다. 사실 이것은 근대적 복원의 개념을 제시한 것이며 그 새로운 중요 기본사항들은 국가적 공통사항에 대한 지침으로 제시하고 있다.

복원 및 보존에 대한 기본 규칙 중 1932년에 제정된 이태리 복원헌장의 경

8) 이 헌장에는 주거·노동·보양의 3가지 기능으로 도시를 분리하여 제4의 기능인 교통에 의해 이들을 결합시킨다는 기능적 도시의 이상적인 상태가 제안되었다. 1930년대의 도시의 불건전하고 불합리한 기능적 상황을 비판하고 전인적인 인간상의 측면에서 새롭게 도시와 인간의 관계를 본질적으로 포착함과 동시에 그것을 실현하기 위한 제안이 그 내용이다. 그러나 1954년 도시를 더욱 다이내믹하게 포착하고자 하는 젊은 층들이 이 이상도시적인 합리주의를 비판하였다.

우 건축물이 어떠한 시대에 속해 있던 간에 취해진 모든 요인들인 예술과 역사적 기록의 성향은 보존되어야 하며 양식적 통합과 최초의 형태로 복구하여야 할 필요가 없는 구조물들 즉 효과 없이 외관을 흉하게 하는 창호, 중앙현관, 두 기둥 사이의 간벽 등의 벽돌 쌓기등 중요성과 의미가 없는 부분은 제거하도록 정하고 있다.

고 건축물의 복구, 현대화, 개축, 복원 등이 현재의 일반적인 사용 방안이며 이러한 사용방법은 추후 더욱 다양한 모습으로 발전하게 될 것이다.

이러한 방법들이 이탈리아에서 활발히 진행된 시기는 1960년대 말에 들어와 활발히 진행되었는데 과거의 건축물에 대한 재생 보존의 방안은 다양하게 모색되어 왔는데 그 기본 관점을 정리하면 다음과 같다.

① 경제적인 측면을 고려한 실질적 건축의 유형, 즉 건축물에 대한 보존 및 복구는 건축물의 재생을 위하여 숙고되는 가운데 진행되어야 한다.

② 건물의 특성과 역사를 엄밀히 고찰하여 보존을 위한 복원이 필요한지 단지 과거의 건축물에 대한 기능적 변화로 재사용의 가치가 충분한지 등에 대한 결정하여야 하며 후자의 경우 실질적 요구로서 건축물의 용도를 바꿀 것인지 아니면 과거대로 기능을 갖게 할 것인지에 대한 기능적인 요구이다.

③ 복원과 고 건축물에 대한 기능적 재생은 서로 독립된 상태에서 이루어질 수 없다. 왜냐하면 재사용을 위하여는 부분적인 복원이나 보수·보존이 필요 불가결하기 때문이다.

④ 훌륭한 건축의 평가여부에 대한 구별의 합법성을 두어야 한다.

⑤ 새로운 기능으로 변화되어 보존할 가치가 있는 건축물은 가능한 그 건축물이 갖고 있는 본래의 형태 및 구조를 변경치 않고 내부의 수정만으로 쉽게 부여된 새로운 기능들을 충족시킬수 있도록 가능한 작은 규모의 변형처리가 되도록 하여 우리 시대의 문화안에서 통용되는 모든 건축허위 내에서 표현되

고 해석되어야 할 것이다.

⑥ 건축물의 본래 기능과 현재의 기능의 차이점을 파악하고 숙고하여야 하며, 도시의 이정표로만 남아 있는 종교 건축은 본래의 공간적 기능을 상실할 우려가 있는 것이다.

⑦ 건축물과 잘 짜여진 도시와의 관계를 고려한 도시환경으로서의 적합성이다. 즉 건물의 고유성과 이미지는 도시의 규모와 차원을 확정하고 도시의 성격을 이루어야 한다.

2. 역사도시 주거환경 국내 사례

1) 양동마을의 역사

양동마을은 기록된 것은 없으나 양동 안 심수정 뒤에 있는 성주산 뒤의 비탈면에 기원전 4세기 경에 만들어 진 것 같은 적석묘가 약 100여기 도굴된 상태로 있는 것으로 보아 청동기 시대부터 사람들이 살며 부락을 형성 한 것 같다. 또 삼국사기에 박혁거세 6년에 음집벌국 정복 병합하였다고 기록된바 그 시대에 양동마을도 함께 신라에 부속된 것으로 짐작이 간다. 성주산 뒤의 비탈에는 지금도 신라토기가 가끔 도굴되고 있고 도굴된 토기 조각들이 많이 있는 것으로 보아 신라시대에는 서라벌의 변두리 한촌을 이루고 있었던 것으로 짐작이 간다. 또한 양동마을에서 3Km안쪽 마을인 사골에는 미륵불이 있는데 99년 11월경 위덕대학교에서 안계사라는 명문이 있는 기와를 발굴하였는데 신라시대에는 안계사라는 사찰이 있었던 것으로 짐작이 되며 안계라는 지명도 안계사라는 사찰 이름에서 연유된 것으로 추측이 된다. 마을은 신라 시대에는 비화현에 속하였고 고려 아래는 경주부의 속현인 안경현에 속하였다. 이마을의 원래 명칭은 양좌골 이였으나 일제시대에 경주군 강동면 양자동으로 바뀌었고 지금은 행정 구역상 경주시 강동면 양동리로 되어 있다.



그림 2-3 18세기 양좌동 주변

2) 손씨와 이씨 두 문중의 갈등·협조 그리고

대립으로 인한 주거형태의 변화

우제 손중돈(회재 이언적의 외삼촌)과 회재 이언적의 절출한 인물을 배출한 것은 마을 최고의 영광이기는 하지만 이로 인하여 양동마을의 양씨족의 정착사는 복잡하게 된다.

두 씨족간의 경쟁은 두 가문 서로의 발전 및 마을 전체의 발전에도 상당히 기여한 것으로 드러난다. 특히 양동에 건축되어진 건물들을 보면 두 가문의 경쟁이 얼마나 치열하였는지 단적으로 드러난다. 건물 자체의 방향과 구조 개성이 뚜렷이 구별되며 30년 주기로 경쟁적으로 건축을 하였다. 그 결과 아직도 이 마을에는 200년이 넘는 고가들이 30여 호 남아 있으며 다른 마을에 있는 일반 주택보다 규모가 크게 지워진 것들이다. 6.25 전쟁 전 이 마을이 한창 번성하였을 때는 약4~5백호가 살았다고 한다. 대가족제도인 당시를 유추하면 그 규모가 가히 놀라우며 포항, 안강전투의 격전지 중심에 이 마을이 위치하여 많은 건물들이 파손되었고, 또 시대의 변천에 따라 과거의 쓰라린 위치에 있던 하층민들이 마을을 떠나면서 많은 주택들이 허물어 졌고, 또 민속 마을이 지정되기 전에 이 마을에 있는 몇 가구의 큰 주택이 팔려 뜯겨 나가기도 하였다. 그런대도 이 마을에는 아직 150여호의 고 주택을 보유하고 있는 것은 놀라운 일이다.

3) 조선말 18세기후 주거지 확산과 마을규모

양씨의 세력이 유사했던 17세기까지는 북촌을 중심으로 균등하게 확산되었으나 18세기 이후 여강 이씨의 세력 확대에 의해 주산과 안산이 변경되는 큰 약점에도 불구하고 남촌이 주거지로 사용되기 시작된다. 또한 조선말 18세기 이후에는 수평이동을 통한 공간 확산보다는 기존 종가를 중심으로 근접한 주

변으로 확산되는 현상이 나타난다.

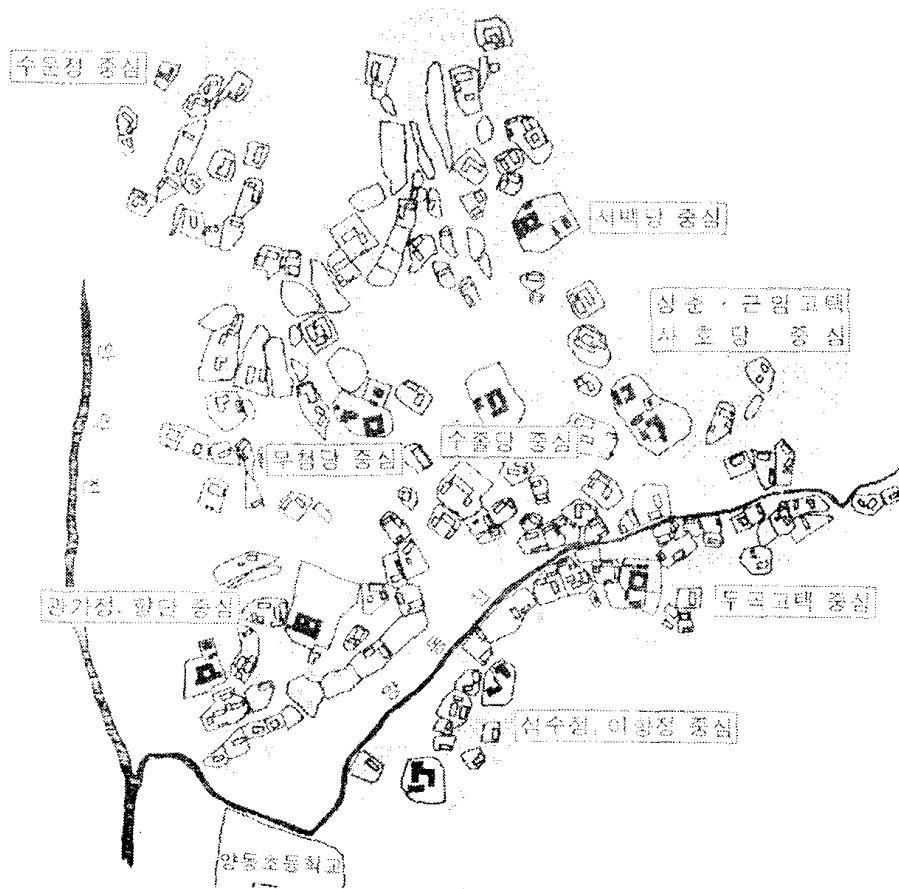


그림 2-4 양동마을의 주거군

이러한 주거지 확산 규모는 가랍집의 양을 통해서 확인할 수 있으며, 구전으로 해방 당시에 남아있었다고 전해오는 100~150여 호의 가랍집의 존재 유무는 노비가구수는 1호이고 노비수는 157인으로 조사되어 있는 1819년의 초안 등의 기록을 통해 다음과 같이 추론이 가능하다.

첫째, 가구 수를 1호로 분류하고 있는 것으로 보아 초안에 나타난 157명의 노비(호가 없음)는 솔거노비로 추정되고, 농경지를 경작할 외거노비들은 누락되었을 것으로 보인다.

둘째, 157명은 외거노비이고 솔거노비는 재산 개념으로 누락되었을 가능성이 존재한다.

셋째, 당시의 사회상을 고려해 볼 때, 대다수 외거노비는 도망을 가고 약 100여호의 가람집들은 비어있는 상태에서 농사는 소거노비(157명)에 의해 경작되었을 가능성이 존재한다. 어느 하나의 추론만으로 모든 내용을 설명할 수는 없으나, 100여 호 이상의 가람집의 존재는 이레시대의 자료를 통해 확인된다. 1831년에는 249호, 1934년에는 273호로 조사되어 있고, 1931년 조선총독부 자료에는 지주 30호⁹⁾, 자작 35호, 자작겸 소작 37호, 소작 106호로 조사되어 있다. 즉, 최소한 106호의 소작인이 거주했던 공간은 가람집이었을 것이고, 같은 자료에 타성이 124가구라고 나와있는 것도 100여 호의 가람집의 존재 사실을 입증해 주는 것이다.¹⁰⁾

9) 지주에 해당하는 30호는 약간의 차이는 있겠지만 현재에 약 30여호 남아있는 와가들의 수와 일치하는 것으로 보아 자료의 신뢰도를 알수 있다.

10) 타성으로 분류되는 가구는 본 연구자의 생각으로는 과거의 외거노비가 계속 거주하거나 타지역에서 전입해 온 가구들로서 과거의 외거노비, 즉 가람집에 머물렀을 것으로 생각된다.

빈

면

제 III 장

경주시 주거환경의 실태 조사

제 1 절 역사도시가 주거환경에 미치는 영향

제 2 절 주거유형에 따른 경주시 실태 및 문제점

제 3 절 문제점 및 제도적 개선방안

빈

면

제Ⅲ장 경주 주거환경 실태 조사

제 1 절 역사도시(경주시)가 주거환경에 미치는 영향

1. 경주시 역사와 주거변화

경주는 도시전체가 박물관이라 해도 손색이 없을 만한 역사도시라 할 수 있다. 고구려와 백제가 여러 차례 수도를 옮기며 발전한데 비해, 신라는 그 출발에서부터 멸망에 이르는 약1천년에 달하는 오랜 기간 동안 줄곧 경주를 왕경으로 삼고 있었기 때문이다. 따라서, 경주는 신라 역사 1천년의 시간이 고스란히 누적된 유적들이 산재하고 탁월한 예술품을 구석구석 감상할 수 있는 도시와 비교할 수 없는 역사 학습의 장으로서의 가치를 인정받고 있다. 그러한 이유로 하여 수학여행을 통하여 누구나 한 번쯤은 다녀왔던 기억을 갖고 있는 경주는 우리에게 아주 익숙한 곳이기도 하다. 이런 우리들에게 경주는 어떤 의미를 가졌을까. 이름난 몇몇 유적들을 돌아본 뒤엔 그나마도 얼마간의 시간이 흐른 뒤엔 관광지로서의 인상정도만 남아 있기가 다반사일 것이다.

그러나 경주는 유적지나 관광지이기 이전에 하나의 '도시'이다. 신라의 수도로서 천년의 역사를 가진 계획도시란 측면에서 경주가 갖는 도시사적 의미는 크다. 실제로 고층아파트와 유흥시설이 많이 들어섰음에도 불구하고, 바둑판 모양으로 질서정연하게 구획되었던 신라수도의 흔적은 오늘날의 경주 도시에서도 확인된다. 뿐만 아니라 도시사적 관점에서의 경주에 대한 연구는 신라인의 공간생활에 한 뼘 더 가까이 접근할 수 있는 계기를 마련해 줄 것이다.

여기서는 신라의 수도로서 경주의 산천, 성곽 등 전반적 도시 구조를 분석해 봄에 따라 도시 경주의 역사적 의미를 발견하고자 한다.

신라의 서울은 경주다. 사기에 전하기를 신라의 건국은 전한 선제 오봉 왕년 갑자라 하니, 서기 전 57년에 해당한다. 삼국 통일 후 신문왕 9년에 대구로 천도하려던 일이 있었지만, 서기 935년 신라가 망할 때까지 992년간 한결같이 서울이었던 곳이 경주다.

경주를 경주라 부르게 된 것은 신라 때부터의 일이 아니다. 신라 건국 초에는 서라벌, 서나벌, 사라, 사로, 신라, 시라 등의 명칭으로 불렸으니 모두 "서울"이란 뜻이고, 이는 곧 오늘날 수도를 서울이라고 부르게 된 기원이기도 하다. 경주라는 이름의 기원은 신라의 마지막 왕인 경순왕이 고려 태조 왕건에게 항복했던 때로 거슬러 올라간다. 935년에 대세가 이미 기울었음을 깨달은 경순왕은 신하들과 의논하여 고려에 항복했다. 왕건은 경순왕의 항복을 반기면서 마지막 남은 신라의 땅을 경주로 고치고 경순왕 김부를 경주 사심으로 삼았다. 경주라는 이름은 이 때 생긴 것이다.

경주는 산으로 둘러싸인 분지에 가까운 지형이다. 한 나라의 도읍을 정하려면 먼저 산천을 보아 산세가 좋아야 하고 들이 기름지고 물이 맑아야 했다. 우리 나라의 옛 도읍지인 평양, 부여, 개성이 모두 산이 묘하고 물이 맑다. 경주도 높은 곳에서 올라가 보면 사방에는 아름다운 산이 병풍같이 둘러서 있어 동서 20리, 남북 25리의 장안을 품에 안은 듯하고, 넓고 기름진 들 사이로 맑은 냇가 흐르고 있다. 산을 보면, 동에는 명활산, 서에는 선도산, 남에는 금오산, 북에는 금강산 등이 있다. 그 사이사이에는 형제산, 망성산, 벽도산, 소금강산, 송화산, 단석산 등이 있어 자연의 성벽을 이루었고, 경주는 이 산들에 둘러싸인 분지에 자리잡고 있다. 이 분지 중앙에는 낭산이 있어서 경주의 진산을 이루고 있다. 이 산들은 당시 국교인 불교 수도의 성(성스러운)장도 되고, 때로는 젊은 화랑들의 정신과 무예를 닦는 도장도 되고, 때로는 외적이 침입하였을 때 견고한 보루도 되었다. 이상과 같은 산에 둘러싸인 경주 평야

에는 두 줄기 내가 흐르고 있어 산을 골격이라고 한다면 내는 혈맥의 구실을 하고 있다. 서천과 남천, 북천이 그것이다. 남천에는 월정교, 일정교가 있어 임금의 행차가 끊이지 않았고, 물결이 완류임에 비해 북천은 물결이 거세다. 남천, 서천은 지금 물이 적어졌고 북천은 물이 거의 없으나, 당시에는 상당한 수량이 있었던 것으로 전해진다.

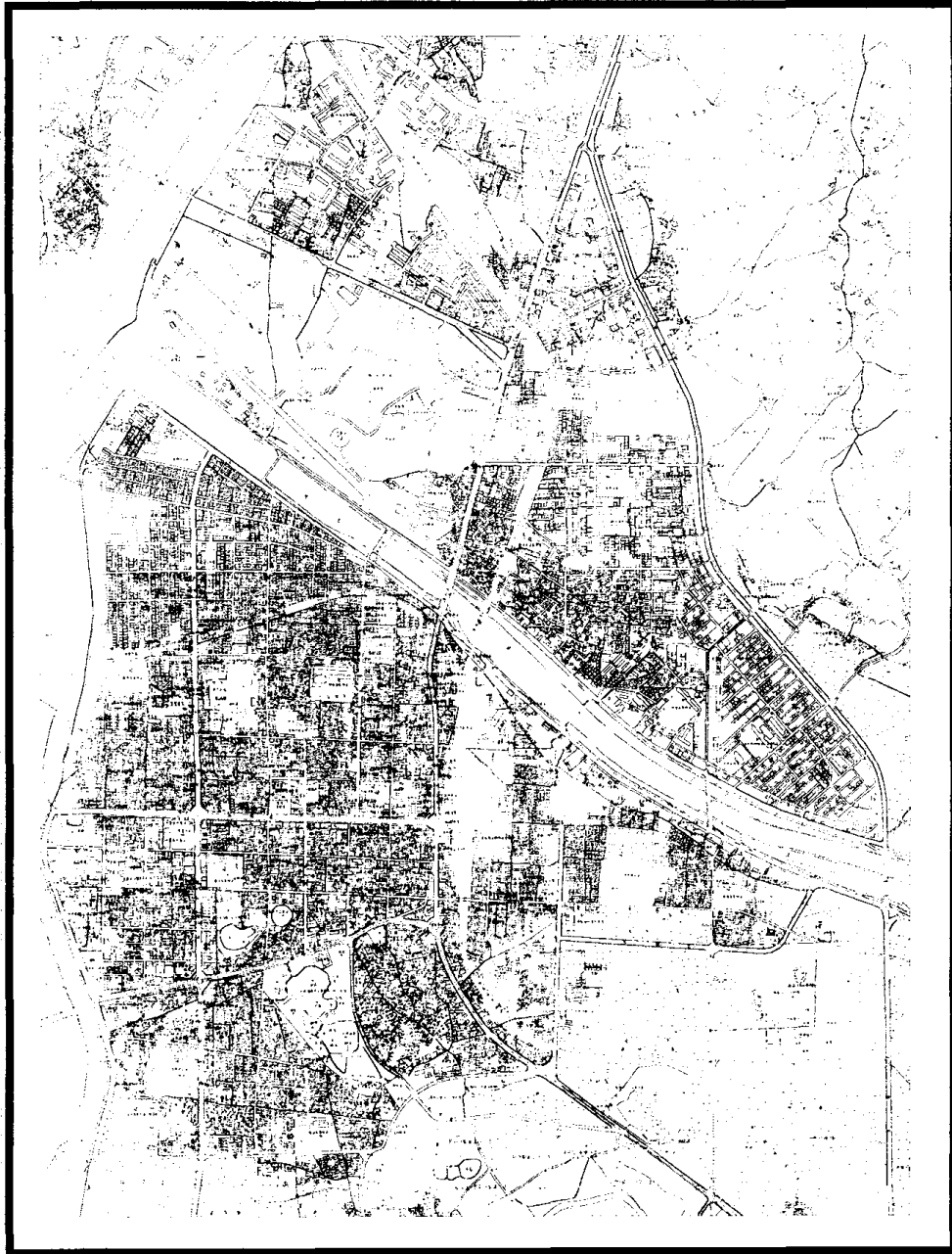


그림 3-1 경주 시가지 전경

왕경으로서의 경주 고구려와 백제는 여러 차례 수도를 옮기며 발전하였다. 그러나 신라는 그 출발에서부터 멸망에 이르는 약 1천년 동안 줄곧 경주를 왕경으로 삼고 있었다. 경주 일대는 신라의 모태가 된 사로국의 영역 그 자체였다. 그러다가 사로국이 주변의 소국들을 통합하여 넓은 영토를 지닌 중앙집권국가로 발전하자 옛 사로국의 영역은 신라의 왕경이 되었고, 주변의 소국들은 신라의 지방이 되었다. 따라서 신라 왕경은 궁궐과 시가지나 관청 건물들을 미리 지어놓고 지배층과 주민을 이주시켜 이룩된 계획도시가 아니었다. 경주는 신라의 국가적 발전과 짝하여 영토가 확대되고 통치기구가 정비되면서, 또 사회가 발전하고 인구가 늘어남에 따라 여러차례의 정비과정을 거치면서 신라의 왕경으로 화려한 모습을 갖추어갔던 것이다.

사기에 의하면, 건국 초의 경주가 길이 3075보, 넓이 3018보이고 35리 6부라 하였는데 이는 지금의 경주 분지를 가리키던 것으로 생각된다. 이같이 작은 곳에서 일어난 신라가 그 후 점차 강성하여 삼국의 통일하면서부터는 모든 면에서 한국 문화의 전성 시대를 이루었던 것이다. 현강왕 대에는 기와집이 즐비하고 노래소리가 끊이지 않았으며 밥은 솥으로 지었다는 얘기가 전해진다. 이것은 신라의 전성기에 왕경에서 살고 있던 지배층의 생활 모습을 말해주는 것이라 할 수 있다. 신라시대의 경주는 지방의 온갖 물자가 모여드는 거대한 소비도시였다.

469년의 방리제 정비를 계기로 신라 왕경은 이전처럼 자연적으로 확장되는 추세를 벗어나서 계획도시로서의 면모를 갖추기 시작했다. 얼마 가지 않아 487년에는 왕경을 중심으로 사방으로 통하는 도로망이 정비되고 우역이 설치되었다. 도로망은 중앙집권국가의 혈관과 같아서 군대를 이동시키고 조세를 수송하는데 빠질 수 없는 것이며, 우역은 중앙정부의 명령을 지방에 전달하고 지방 촌락의 사정을 중앙정부에 보고하는 신경조직과 같은 것이었다. 그리고 3년 뒤에는 왕경에 시장이 설치됨으로써, 신라 왕경은 지방 각지에서 모여든 물자가 집산, 교환되는 고대도시로 성장해 갔다.

삼국사기에 따르면, 596년에 영흥사에 불이 났을 때 인접한 350채의 집들이 함께 불에 탔다고 한다. 처음 방리제가 정비된 이후 100년 정도가 지났을 무렵, 시가지가 더욱 팽창하여 일반 백성들이 빼곡히 들어서서 많은 인구를 포용하고 있었음을 알려주는 기록이다. 이러한 추세를 반영하듯, 6세기 이후 신라의 왕릉은 경주 중심가를 벗어나서 외곽으로 흩어져 축조되기 시작하였다.

문무왕은 당나라 군대를 몰아낸 이후인 681년에 신라 왕경의 모습을 일신코자 한 적이 있었다. 그는 660년에 의자왕의 항복을 받기 위하여 왕자의 몸으로 사비성을 찾은 적이 있었고, 이 때의 매우 화려한 백제 왕궁과 부소산성, 그리고 그 앞의 시가지를 둘러싼 나성을 보았을 것이다. 문무왕이 신라의 왕경을 일신코자 했던 배경에는 이러한 사정이 있었는지도 모른다. 그러나 이 계획에 대해 의상이 반대하고 나섰다. "비록 들판에 풀집을 짓고 살더라도 정도를 행하면 왕실의 복업이 장구할 것이고, 그렇지 못하면 여러 사람을 수고롭게 하여 훌륭한 성을 쌓아도 아무 이익이 없을 것이다." 라는 충고였다. 이 말은 들은 문무왕은 계획을 그만두었다고 한다.

이렇게 나성이 없는 상태에서 삼국통일 이후 신라 왕경의 시가지는 북천과 남천을 넘어서까지 확장되었고, 귀족들의 거주지도 경주를 벗어난 북쪽 지역으로 서서히 흩어지기 시작하였다. 785년 선덕왕이 죽었을 때, 북천 너머에 살고 있던 김주원이 홍수로 물이 불어 건너오지 못하고 있는 틈을 타서 상대등 김경신이 화백회의의 추대를 받아 왕이 되었다는 이야기는 이러한 추세를 짐작케한다.

그러나 시가지가 확장되면서도 신라 왕경은 바둑판처럼 정연하게 구획된 모습을 유지하였다. 통일 이전 도시계획의 기본 선을 지켜나갔기 때문이다.

2. 신라시대 경주시 도성계획

신라시대 도성계획은 건국 이래로 천년동안 그 수도가 경주에 위치하였으며, 한번도 천도하지 아니하였음은 고구려 및 백제와 다른 점이다. 이와 같이 시종일관 같은 지역에 수도가 있었다는 것은 이 땅이 나라의 발원지였고, 또 주위의 산악이 자연의 성곽을 형성하여서 방어에 유리하였던 까닭이라고 생각된다. 신라 경주의 도성은 익지로 형성되어서 동쪽에는 명활산이 있으며, 동남쪽 평야의 중간에는 남산이 놓여 있고, 북쪽에는 송강산, 서쪽에는 옥녀봉, 선도봉이 있으며, 남쪽에는 남산이 놓여 있다.. 주위의 산에서 흘러내리는 하천은 북쪽에 관천(북천), 남쪽에 고천(남천), 서쪽에 서천 이 되어, 우회하여 흘러서 북쪽에 모여 영일만에 이르게 된다. 신라가 처음으로 도읍을 만든 정확한 위치는 자세히 알 수 없으나, 『삼국유사』에 의하면 고과촌의 혁거세를 왕으로 추대하고, 궁실을 남산 서려에 만들었다고 한다. 『삼국사기』 박혁거세 이십일년(BC.37)조에는 서울에 성을 쌓고 이름을 김성이라 하였다. 라고 기록되어 있으며, 동 이십륙년조에는 봄 정월에 궁실을 금성에 만들었다. 라고 기록되어 있다. 『삼국사기』 지리지 에는 신라의 시조 보거세는 전한오봉원년 갑자에 나라를 세웠는데 왕도의 길이는 3,075보(1보는 1.2m)이요, 넓이는 3,018보이며 35리 6부로 되어 있다.

남과을 중심으로 해서 봉황대로부터 미도왕록에 이르는 고관군과 의칭 성터로 불리는 성터 일부가 남아 있는 부분을 연결하는 지구가 김성으로 추정되고, 이곳이 제일 처음으로 시가지화한 곳이라 생각된다. 김성은 평지에 만든 토읍의 도성으로 추측되며, 기록에 의하면 동서남북의 4문이 있었다. 그 후 파파왕 22년에 월성을 만들고, 왕이 이 곳에 이거한 다음부터는 도시가 월성과 김성 사이로 발전되었던 것으로 추측되며, 남과과 교리를 연속하는 부분이 중심지가 되었을 것으로 생각된다. 월성은 남천 북쪽에 있는 작은 묘육 위에 있다. 이 성은 크기 30cm 내외의 돌과 흙을 혼용하여서 쌓은 성진으로서, 그 기본 형상이 백제의 풍납리토성과 같은 것으로 추측되고, 그 평면형이

반달형이므로 반월성이라고 부르게 되었다. 그 크기는 동서 길이 860m이고, 폭이 220m 정도이며, 성건의 높이는 6m~12m로서, 성내의 지반높이는 성 외보다 높게 되어 있고, 남천에 면한 단최로 된 부분은 성벽을 만들지 않았다. 이 월성은주로 왕궁과 관청이 있었던 것으로 생각된다.

『삼국사기』에 의하면 해비 마립천 12년(469)에는 정경도공리명이라 기록되어 있어서, 도시가 점차적으로 발전 확장됨에 따라 시가를 정비하고 공리명을정하였음을 알 수 있고, 마립천 9년(487)에는 월성이라 하였으므로, 월성 성벽 위에 기와를 이은 것을 알 수 있으며, 동 12년에는 초개경사시이통사방지화라 하였고, 지증 마립천 10년(509)에는 치경도동시라 하였으므로, 경중에 양시가 설치되어 상업 중심지가 생기고, 도시 기능을 제대로 갖추게 되었다. 법흥왕 15년(528)부터는 불교를 국교로 받아들이게 됨으로써 흥륜사, 황룡사등 불사가 속속 건립되게 되어서, 도시의 건염미가 한층 더 훌륭하게 되었을 것으로 생각된다. 경주 왕도 주위에 있는 산악에는 남산성, 명활산성, 선도산성 등의 여러 산성을 만들게 되었으며, 『동경잡기』에 의하면 명활산성은 554년에, 남산성은 591년에 처음으로 엮조된 것으로 기록되어 있으나, 실상은 그보다 훨씬 먼저 만들어진 것으로 추측된다. 이 산성은 모두 화관암으로 된 산골이 나타나 있는 산정부분에 포용되어 있는 산지를 활용하여서 견고하고 높은 석엽으로 성벽을 둘러쌓은 것으로, 성 안에는 평지와 몇 개의 계곡이 포함되어 있어 여수를 얻을 수 있도록 되어 있다. 석엽은 다듬은 돌을 높이 6m 정도로 쌓았던 것이나, 대부분이 붕괴되어서 돌더미로 화하여 있다.

.

중국의 제도를 번안한 방리제라는 제도에 의해 체계적이며 정연된 도시 계획을 하나, 융통성을 발휘해 인공과 자연이 조화된 도시의 모습을 갖추었으며, 분지형으로 둘러싼 산의 성곽들은 도시 한가운데 위치한 거대한 고분들과 함께 신라의 수도로서의 경주만의 독특한 도시 경관을 형성한다. 그와 함께, 고층아파트 및 유흥시설이 들어섰음에도 불구하고, 삼국시대의 도시계획

의 특성이 일부 전해지고 있음은 도시 '경주'의 또 다른 평가라고 할 수 있다.

천년 찬란한 신라문화의 터로 존재한 도시, 경주는 여러 차례의 정비과정을 거친 가운데 계획도시로서의 면모를 갖춘 신라의 왕경으로, 번영과 전성에 걸맞는 화려한 모습이었음을 알 수 있다.

제 2 절 주거유형에 따른 경주시 실태 및 문제점

1. 단독 주택의 개념 및 문제점

1) 단독주택 개념

단독주택이란 한 세대주가 개인의 소유로 등기를 한, 한 세대의 주거용 주택과 그 부속토지를 말한다. 이는 한 가족 또는 한 가구를 위한 주택이다. “집합주택 또는 공동주택이 증가하는 경향임에도 불구하고 이웃의 간섭을 받지 않고 독자적인 주생활을 즐길수 있어, 오늘날에도 가장 바람직한 주택형으로 꼽을 수 있다.”¹¹⁾주택은 3개의 기능공간으로 나뉘어진다. 즉, 수면공간, 생활공간, 그리고 서비스공간이.그것이다. 수면공간이란 침실, 벽장, 탈의실, 목욕탕 등을 말하고, 생활공간이란 거실, 식당 등을 말한다. 서비스공간이란 부엌, 세탁실, 저장실, 작업실, 재봉실 등 생활에 필요한 물품을 저장하고 준비하는 공간을 말한다.

11) " "(P78-79, 주택문화사출판부 『실용주택백과』 1997.5)

(1) 장 점

- ① 개인적인 취향에 따라 집을 단장할 수 있다.
- ② 정원, 주차장 등의 공간배분이 자유롭게 할 수 있다.
- ③ 새로이 주택을 지을 수 있다.
- ④ 출입문이 독립되어 있어 독립성이 보장된다.
- ⑤ 다른 주택과 벽이나 지붕을 공유하지 않는다.

(2) 단 점

- ① 도시지역의 경우, 주택 가격이 높아서 매매가 어렵다.
- ② 가장 환금성이 낮다.
- ③ 수리비가 많이 들고 난방상태의 열효율이 낮다.
- ④ 안정성이 확보되지 않고, 주택의 관리가 어렵다.
- ⑤ 아파트보다 생활조건이 불편하다.
- ⑥ 설비나 문화시설 면에서 개별적으로 설치, 유지, 관리해야 한다.

2) 경주시 단독주택의 문제점

경주시의 단독주택은 대부분 경주시가지에 밀집되어 있으며 또한 노후화된 한옥이 일부분을 차지하고 있다.

보존과 규제라는 주거문화 속에 불이익을 당하고 있으며 <표 3-1> 에서 보는 것과 같이 경주시의 50%이상을 차지하고 있는 것이 단독주택이다. 단

독주택의 실태 파악은 황남동을 중심으로 이루어 졌으며, 이 지역은 주로 노후화 된 한옥 주택 구조를 가지고 있다.

한옥의 공간구조는 현대생활에 적합하지 않아 일반주택지와 비교하여 방의 크기가 작고 각층고의 높이가 낮으며, 생활에 많은 불편을 가지고 있다. 이 같은 문제는 역사성 보전정책이 옛 것을 당시의 모습 그대로 재현하는 복원의 개념이 지배적이었기 때문이다. 해당 지구내 거주자가 생활하는데 불편을 최소화할 수 있는 개량형 한옥에 대한 연구는 이루어지지 않고 있는점이 문제이다. <표3-1 참고>

구별	세대수	주택수	주택보급 율(%)	종류별 주택수				
				단독주택	아파트	연립주택	다세대주 택	비주거용 건물내
1997	86,748	81,638	94.1	50,366	27,715	1,946	1,611	-
1998	86,716	81,782	94.3	50,803	26,875	1,754	2,310	-
1999	88,593	84,052	94.8	49,571	30,740	1,981	1,760	-
2000	88,843	84,225	94.8	49,174	31,092	2,000	1,959	-
2001	98,386	91,244	92.7	54,267	31,267	2,138	2,996	-

표 3-1 경주시 주거유형 (단독주택)

2. 아파트의 개념과 문제점

1) 아파트의 개념

아파트란 연면적이 660㎡를 초과하는 5층 이상의 공동주택으로서 도시지역의 보편적인 주택유형이라고 할 수 있다. 각 건설업체에서는 그 지역의 특성을 살리거나 건강, 환경 등을 주제로 삼아 차별화된 단지 조성을 계획하고 있다. 이러한 새로운 시도는 입주민의 주거만족도를 높이고 획일적인 아파트

에 변화를 줄 수 있으므로 긍정적으로 생각할 수 있다. 그리고 같은 평형이라도 서로 다른 유형을 선보이고 있어 구입자 선택의 폭을 넓혔다. 아파트의 또 다른 특징은 수납시설이 일반주택에 비해 넓게 확보되어 있다는 것이다. 그리고 아파트 단지 가까이 상가나 학교, 각종 사회시설이 밀집되어 여러모로 편리하며 놀이터나 경로당, 공부방 등의 시설은 잘 되어있어 입주민의 편의를 돕고 있다. “건설업체에서 주로 분양하는 평형은 25평형, 33평형, 39평형, 43평형 등이 30-40평대의 아파트의 선호도가 가장 높다.”¹²⁾ 하나 또는 그 이상의 방으로 이루어지는 1세대용 독립된 주호가 한 건물안에 입구계단, 또는 복도 등을 공유하고 여럿이 모여있을 때, 그 하나 하나의 주거를 아파트 먼트라 하고, 그 건물을 아파트먼트 하우스라고 한다. 아파트는 건물의 형태에 따라서, 다음과 같이 5가지로 분류할 수 있다.

- ① 고층아파트
- ② 저층아파트
- ③ 전원아파트
- ④ 타운주택아파트
- ⑤ 결합아파트

로 나누어 질수 있다. 저층아파트란 5층 이하의 엘리베이터가 없는 아파트를, 고층아파트는 6층 이상의 엘리베이터가 있는 아파트를 의미한다. 전원아파트란 주로 교외지역에 위치하는 저밀도의 저층아파트이다. 전원아파트는 넓은 부지에 수영장, 테니스장, 각종 레크리에이션 시설, 그리고 충분한 주차공간을 갖추고 있으며, 주로 경관이 좋은 곳에 위치한다.

12) " "(P91-93, 주택문화사출판부 『실용주택백과』 1997.5)

(1) 장 점

- ① 실용적이고 편리하다.
- ② 재산증식 측면에서 유리하다.
- ③ 환경 및 주택문제 해결에 큰 공헌을 했다.
- ④ 건축비, 관리비가 일반주택에 비해 경제적이다.
- ⑤ 단독주택을 고층화함으로써, 기타 공공시설의 절약을 꾀할 수 있다

(2) 단 점

- ① 아파트 등 공동주택단지는 도시 경관과 조화를 이루지 못한다.
- ② 내부경관이 폐쇄적이고, 획일적이며, 녹지도 부족하다.
- ③ 단지 내 주민들의 주거생활을 고려하지 못한 획일적 아파트 단지는 지역간의 커뮤니티형성을 저해할 수 있다.
- ④ 주택 내부의 변경을 임의로 할 수 없다.
- ⑤ 인접 주택으로부터의 독립성이 침해되기 쉽다.

2) 경주시 아파트 문제점

1997년만 해도 경주시의 주택보급율은 94.1%로 우리나라 도시의 평균에 비해 매우 높은 실정이었다. 경주시 아파트가 기하급수적으로 늘어난 것은 1999년부터이다. 아파트의 증가는 상대적으로 단독주택의 감소를 가지고 왔

다. 경주시는 역사문화 도시로서 많은 제약을 가지고 있는데 그중 고도 제한은 아파트의 층수를 결정하는 중요요소 있다. 황성동과 동천동의 경우를 주요대상으로 조사분석 하였다.

오랜 역사 동안 도시와 주거는 서로 긴밀한 순응관계를 맺으며 독특한 도시조직을 구축하여 왔다. 최근에 들어서 역사적인 도시의 조직은 돌연변이성 주거의 의해서 파괴되어 가는 것이 우리의 현실이다. 해체된 전통한옥 보존 지역에 불쑥불쑥 튀어나오는 다세대 주택들, 나지막한 단독주택 지역에 커다란 구멍을 내고 하늘 끝까지 솟아오르는 고층 아파트들로 인하여 도시조직은 끊어지고 구멍났으며 돌연변이성 요소들로 가득 차게 되었다. 얼마 전까지만 해도 잦은 왕래가 있었던 이웃관계는 새로 들어선 아파트 단지에 의해 깨어지고 말았다. <표 3-2 참고>

구별	세대수	주택수	주택보급율(%)	종류별 주택수				
				단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내
1997	86,748	81,638	94.1	50,366	27,715	1,946	1,611	-
1998	86,716	81,782	94.3	50,803	26,875	1,754	2,310	-
1999	88,593	84,052	94.8	49,571	30,740	1,981	1,760	-
2000	88,843	84,225	94.8	49,174	31,092	2,000	1,959	-
2001	98,386	91,244	92.7	54,267	31,267	2,138	2,996	-

표 3-2 경주시 주거유형 (아파트)

3. 연립주택의 개념 및 문제점

1) 연립주택의 개념

“연립주택이란 보통 20가구 미만의 소규모 공동주택 단지를 가리키는 말로

서 연면적 660㎡를 초과하는 4층 이하의 주택으로 한 건물내에 여러세대가 독립적으로 주거생활을 영위할 수 있도록 한 공동주택의 일종이다. 연립, 빌라, 맨션 등의 이름으로 불리기도 한다. 아파트와 거의 같은 실내구조로 인해 주거환경이 쾌적하고 아파트나 단독주택에 비해 주택가격이 상대적으로 싸다. 연립주택을 구입할 때는 건축물 관리대장이나 등기부등본을 열람하여 전용 면적을 확인해야 하며, 하자보수와 관련된 사항도 꼼꼼히 살핀다. 특히 소규모이거나 면허가 없는 건축업자가 지은 연립주택일 경우에는 불량자재를 사용하거나 감리가 제대로 되지 않아서 방음과 방수가 완벽하지 않다는 등의 문제가 발생하고 있다.”¹³⁾ 이렇듯 연립주택은 간단히 말하면, 각 호마다 구획된 뜰을 가진 복수의 주호를 수평으로 연속하여 한 동을 이루는 4층 이하의 공동주택을 말한다. 연립주택의 종류로는 단층으로 된 플랫과 2세대만이 붙어 있는 더블 하우스가 있다. 장점은 건축비의 절감 등 경제성이 좋으며, 좁은 토지에 많은 가구들이 입주할수 있다는 것이다. 단점은 각 개개인의 취향에 맞추기 어려우며, 사적인생활보호가 어렵고, 영세업자들의 부실공사가 자주 발생하는 것이다.

2) 경주시 연립주택의 문제점

98년, 01년에 연립주택과 다세대 주택의 증격한 증가를 볼 수 있다.부적절한 개발규모와 난개발로 인해 기존 도시주거 개발의 문제점으로 적용되어 진다. 연립주택과 다세대주택은 동천동과 황성동을 중심으로 조사하였다. 2001년 주택수의 6%를 차지하고 있는 실정이다.

연립주택은 단독주택이나 아파트와 달리 건축물의 경과 연수가 짧다.(10-15년) 또한 면적이 소규모 개발이 대부분을 차지하고 있어 공공시설의 의무를 기피하는 경향이 있다. 또한 사업 기간이 짧다는 점을 들 수 있는

13) ” (P91-93, 주택문화사출판부 『실용주택백과』 1997.5)

데 이는 부실공사의 원인이 될 수 있다.<표 3-3 참고>

구별	세대수	주택수	주택보급 율(%)	종류별 주택수				
				단독주택	아파트	연립주택	다세대주 택	비주거용 건물내
1997	86,748	81,638	94.1	50,366	27,715	1,946	1,611	-
1998	86,716	81,782	94.3	50,803	26,875	1,754	2,310	-
1999	88,593	84,052	94.8	49,571	30,740	1,981	1,760	-
2000	88,843	84,225	94.8	49,174	31,092	2,000	1,959	-
2001	98,386	91,244	92.7	54,267	31,267	2,138	2,996	-

표 3-3 경주시 주거유형 (연립주택 · 다세대 주택)

제 3 절 문제점 및 제도적 개선방안

1. 우리나라의 역사성 보존문제

1) 도시 역사성 보전과 관련한 일반적인 문제

(1) 도시의 역사성에 대한 소극적 대응

우리나라에서는 도시의 역사성 범위에 대하여 소극적으로 그 대상을 한정하여 대응하는 경향이 대부분이다.

건물의 형태가 단아하지 못하더라도 삶의 애환이 서려있는 건물, 구조물, 도로, 구역 표지판 등 역사의 맥락을 이을 수 있는 것이라면 모두 보전의 대상이 된다는 광의의 해석이 필요하다. 외국의 경우처럼 또한 도시의 골격을 이루는 지형, 산세, 하천 등의 자연 환경적 요소와 랜드 마크적 요소까지 포함할

수 있을 것이다. 그러나 우리나라의 경우 역사적 건물의 보전가치가 있는 소위 한옥보존의 지구지정과 옛 모습 찾기의 일환으로 지정된 남산고도지구지정 등으로 매우 대상범위가 한정되어 소극적인 대응을 하고 있다.

(2) 건축물의 재생 측면에서의 문제점

역사성 보전 지구내의 건축물은 역사성을 존치시키면서 내부를 수리하거나 일부 개조하는 재생(Rehavilitation)사업을 지속적으로 시행하여야만 역사성 있는 건축물을 오래 보전시킬 수 있다.

국가는 건축물의 재생에 대한 적절한 보상이 없는 것이 문제점으로 지적되고 있는데 보전지구내 건물의 지속적인 수선을 위해서는 건자재의 지원, 기술력의 지원도 같이 병행이 되어야 할 것이다.

(3) 역사보전지구내의 한옥보전의 문제점

한옥이란 건축양식이 저층의 건물을 고수하여야 하므로 특히 도시내에 입지한 한옥보존지구의 경우 주민입장에서는 고층개발이 어려워 재산상 불이익을 감수하여야 한다.

한옥의 내부공간구조 역시 현대 생활에 적합하도록 개량된 것이 아니므로 일반주택지내와 비교하여 방의 크기가 협소하고 각층고의 높이가 낮다.

이 같은 문제의 발단은 이제까지의 역사성 보전정책이 옛 것을 당시의 모습 그대로 재현하는 복원의 개념이 지배적이었기 때문에 해당 지구내 거주자가 생활하는데 불편을 최소화할 수 있는 개량형 한옥에 대한 연구는 거의 시도하지 않는 점이 문제이다.

(4) 지형과 연계된 역사성 보전에 대한 망각

기성 시가지내에서 도로 및 주차장, 공공시설의 확보가 곤란해짐에 따라 역사성이 깃든 주요하천 등을 무분별하게 복개하거나 일부를 활용되고 있는 실정이다.

대부분 도시에서 해당도시의 정기를 이루는 산자락마저 도로건설 및 고층아파트 건립하기 위해 무분별하게 성토 및 절토하는 경우가 많다. 이는 도시가 갖는 고유의 자연환경과 지형에 맞추어 계획되어야 할 것이다.

(5) 지구내 생활자를 위한 제도적 장치 미흡

도시지역의 한 부분을 역사성 보전이라는 명목으로 묶어 둔다면 그 지역의 토지 소유자와 건물 소유자는 개발이 가능한 다른 지역에 비하여 개발을 행하지 못함으로써 상대적으로 경제적 이익을 박탈당한다고 할 수 있는데 공공성 확보라는 측면에서 도시의 역사성 보전은 다수의 시민으로부터 공감받을 수 있지만 실제 보전 지구내 및 해당도시의 거주자 입장에서 보면 생활상의 불편은 물론 재산상의 불이익, 지역발전의 낙후를 감수하여야 할 것이다. 박탈감을 해소시킬 수 있는 적절한 제도가 마련되지 않았음이 문제점이다.

(6) 국지적인 보전정책의 한계와 문제점

역사성 보전지구는 일반주거지역과는 달리 강한 건축규제를 받게 되므로 연접지역 주민들과 지가 격차발생 등으로 재산상의 불이익에 대한 불만이 많고 개발의 압력이 큰 서울시에서의 역사적인 환경을 보호하기 위하여 문화재 주변지역에 대해서는 일정 범위에 대하여 높이규제 등을 실시하고 있지만 고층화의 경향에 비추어 적용 대상범위가 지나치게 협소하여 그 실효성을 그다지 거두지 못하고 있다.

도시차원 및 지역차원에서 도시 역사성의 보전을 위한 경관축 구축 또는 조망권 확보를 위한 종합적이고 체계적인 계획 마련과 이에 대한 계획적 관리되어야 하겠다.

(7) 보전지구에 대한 특별관리정책의 미흡

역사성 보전정책은 역사적인 건물의 보전에는 관심을 가지고 있지만 역사성을 간직하고 있는 단서가 되는 골목길 등은 소홀히 다루어 지고 있다.

그 결과 역사보전지구로 지정되어 있음에도 불구하고 일반주거지역에 적용하는 도로요건 및 최저 건축규모를 동일하게 적용해 온 것은 기존의 역사적인 공간과 조직을 파괴시키는 요인이 되었으며, 이러한 지구에 대해서는 일반건축법의 적용과는 별도로 역사성이 깃든 공간 및 조직을 일체적으로 보전할 수 있는 특별법 마련이 시급하다.

2) 미관지구에 의한 역사지구보존의 문제

미관지구지정에 의한 역사지구보전에서는 제도적인 측면, 제도운용의 측면, 타 계획과의 연계의 측면 등에서 문제가 발생된다.

(1) 미관지구에서는 지구보전을 위한 종합적인 계획수립이 불가능

미관지구의 개축·개별 건축의 규제만 존재하며 경관회손을 제거 개선방안 장치 없으며 「건축조례준칙」(건설부훈령 제757호, 1988. 7. 9 전문개정) 제19조에 의거한 「건축양식 등의 제한구역 지정고시」(1984)를 통해 한옥보존지구내 건축물을 주거용과 상업용으로 구분하여 건축규제 내용을 세분화하고 건축양식이나 지붕처리, 처마길이, 대문 및 창호 모양, 담장처리, 굴뚝, 정

화조 등의 위생설비에 대한 심의 기준제시를 하였으나 “한국고유의 건축양식”의 추상적 틀과 표현에서 벗어나지 못하고 있다.

또한 한옥보존지구라는 명칭도 이 심의 기준에서 유래된 것으로, 서울시 한옥보존지구 해제는 사실상 기준의 폐지 및 그에 따른 새로운 건축기준의 제시를 의미하며 제4종 미관지구지정이 해제된 것은 아니다.

(2) 미관심의에 의한 보전의 유효성 문제

건축물의 전통적 분위기와 조화에 대한 판단기준은 주관적 영역에 속하지만 도심의 건축물의 입지의 경우 한옥보존지구 보전에 있어서 미관심의를 과연 제 기능을 할 수 있는 것인가의 문제가 발생된다. 역사성을 표현할 수 있는 건축의 특성 건축유형학적 연구의 충분한 축적이 요구된다.

(3) 미관지구지정으로 역사지구보전을 피하는 경우

지구의 분위기를 해치는 도시계획도로 등의 노선을 조정의 불능 종합적인 지구보전계획을 수립할 수 없는 문제와 관련되어진다.

2. 제도적 개선방안

1) 역사적 환경분석을 통한 도시주거 환경 개선방안

(1) 건물계획

① 개발의 전제

주거환경의 지역적 통일성 유지를 위한 방안으로 대상지가 지정되어 있는

일반주거지역의 지역지구 세분화가 이루어져야 한다.

- ㉠ 일반 주거지역을 1,2,3 종으로 세분화한다.
- ㉡ 기존의 용적률 통제방식에서 층수제한 등 물리적 통제방식으로 전환한다.
- ㉢ 일반 주거지역 중에서 해발 100M이상의 주거지역은 원칙적으로 저층 중심의 1종 주거지역으로 지정한다.
- ㉣ 대상지내 최하지점에서 높이 10M이상의 주거지역은 지역여건을 고려하여 제1종 내지 제2종 주거지역으로 지정한다.
- ㉤ 대상지내 최하지점에서 높이 10M이하의 평지지역에 있는 단독주택 중심의 일반 주거지역은 제2종 주거지역으로 지정한다.
- ㉥ 지역지구제의 용적률 통제방식에서 물리적 형태제한으로 전환한다.

a. 현행 주거지역의 물리적 형태는 주로 용적율에 의해서 200%, 300%, 400%로 통제되나, 200%의 용적율 안에서도 대지의 규모, 접도상황등에 따라서는 아파트도 가능하여 실제적으로 물리적 형태를 규제하는 데는 한계가 있다.

b. 일반주거지역이 물리적 형태의 지역적 통일성을 유지하기 위해서는 세분화된 주거지역에 따라서 보다 구체적인 형태규제가 필요하며, 이를 위해서 용적율과 층수제한을 동시에 규제하는 방안을 고려할 수 있다.

구분	기존안	제안	층수제한	적용대상지
전용주거	단독주택 중심의 양호한 주거환경	단독주택, 다가구·다세대 주택(3세대이하)	2층(100%)	산지형 구릉지
일반주거지역	저층중심	단독, 다가구, 다세대	3층(200%)	구릉지
	연립/저층중심	연립주택	5층(250%)	평지
	고층아파트	고층아파트	고층아파트	

표 3-4 지형에 따른 주거지 차별화 방안

제1종 주거지역은 저층 중심 주거지역으로 단독, 다가구주택이 가능하며 3층이하(200%)이하, 2종 주거지역은 연립 및 저층아파트 가능지역으로 5층이하 (250%), 3종 주거지역은 고층아파트 지역을 10층 이상(300%이하)으로 하고, 최고 용적율을 400%까지 허용한다.

② 일반현안에 대한 계획

㉠ 토지이용계획

대상지에서 해제 후 두드러지게 나타나고 있는 토지이용의 변화는 상업시설의 주거 침투현상과 한옥주거의 공동주택화 현상이다. 이러한 변화에 의해 주거밀도의 과밀로 인한 도시기반시설의 부족, 용도간의 마찰, 전통도시경관의 소멸 등으로 대상지의 주거환경은 파괴되고 있다. 주거환경악화의 문제해결을 위해서는 보다 체계적이고 세분화된 토지이용체계의 재정비가 필요하며, 도시계획의 용도지역과 상호보완적이고 구체적인 개발방향을 갖는 토지이용이 되도록 하여야 한다.

이를 위해 위계에 따라 토지이용을 다르게 함으로서 개발을 유도하거나 억제할 수 있게 한다. 위계의 설정에 있어서는 대상지가 면하고 있는 도로의

규모, 접근성, 기존 물리적 환경의 특성들을 고려하도록 한다.

또한 주거지역내에서 주거환경을 보호하고, 주거용의 상업용으로 전환을 방지하기 위해, 설정된 용도에 대해 변경이 일어나지 않도록 하는 구체적인 방안이 필요하다.

③ 역사적 보전의 계획 수법

㉠ 역사적 장소들의 국가등록(the national register of historic places)

a. 미국 정부는 최초로 역사적인 건축에 대한 현대적 노력이 1933년부터 시작되었다.

b. 역사적인 미국 건물의 조사 (historic american building survey)는 이름 그대로 1935년의 사적지법(historic preservation act)에 의해 시행되었으며, 역사적 지역, 건물, 대상물들의 공공적인 사용을 위한 보전이라는 국가 정책으로 선언 됨. ⇒ 역사적 장소의 국가등록부가 만들어진다.

c. 등록부에 올리려면 그 소유자는 국립공원관리소(national park services : NPS)에서 발급된 역사적 장소의 국가 등록추천약식을 작성하여 내무부의 승인을 받아야 한다.

④ 세제혜택

㉠ 역사적 건축물에 대한 자본 투자를 고무시키고 역사적 마을을 복구시키기 위해 몇가지 세제혜택을 주는 제도가 마련되어야 한다.

㉔ 세제혜택을 받는 경우

- a. 축물이 공인된 역사적 구조물로서 인정되어야 한다.
- b. 구작업이 공인된 수복 재개발로서 인정되어야 한다.

㉕ 이러한 혜택들은 역사적 건물들의 보존, 복구, 그리고 증축에 있어 활기를 불어넣는 데 도움이 되어왔다. ⇒ 역사적 건물의 수명을 연장시키는 효과를 가져오며, 그로 인해 유산을 보존하는데 크게 이바지하였다.

⑤ 개발권 이양

- a. 개발권 이양에서는 소유자가 지방지역지구제에 따른 개발을 하였을 때 가질 수 있는 최대의 규모와 밀도, 그 건물의 기존 규모와 밀도 사이의 차이만큼 개발할 수 있는 권리를 매각할 수 있도록 한다.
- b. 권리는 보통 근처에서 새로 지어지고 있는 건물에 양도된다.
- c. 역사적인 건물의 소유자는 충분한 보상과 낮은 세금으로 해서 이득을 볼 수 있다.

㉖ 지역내에서 개발권 이양

- a. 상업지역이나 오피스 지역에서는 역사성 보존을 위하여 행사하지 못하므로 발생한 것에 대하여 개발할 수 있는 상한선의 용적률과 보존하는 건물의 용적률의 차이를 개발권으로 인정하여 이양할 수 있을 것이다.
- b. 주거지역에서 용적률보다는 건물의 높이로 제한되는 경우에는 건물의 높이의 차만큼의 해당 건물의 용적률을 개발권의 이양으로 부여한다.

- c. 토지이용 혼합 지역에서 사용되지 않고 있는 건물은 상업용 건물로 변경하였을 때 개발권을 이양할 수 있게 된다. 이 권한은 개발권을 보유한 자가 행사할 수도 있고 타인에게 양도할 수도 있다.
- d. 인정된 개발권은 같은 용도 또는 같은 밀도로 동일 지역에서 이행되어야 할 것이다.
- e. 나대지를 개발하지 않을 경우는 그 지역에서 허용하는 용적률 또는 높이만큼의 개발권을 이동할 수 있도록 하며 나대지에 주변의 역사적 건물과 조화되게 개발하였을 때에도 개발 후에 남은 개발권을 같은 지역의 다른 건물군으로 이동할 수 있도록 권한을 부여한다.

㉠ 지역간의 개발권 이양

- a. 한 역사적 보전지구에서 발생한 개발권은 같은 용도의 다른 지역에만 부여하도록 하고 다른 지역의 다른 용도로 개발권을 이전하려면 두 용도간의 용적률의 차이를 고려하여 인정할 수 있다.
- b. 도심의 한옥 주택군은 개발권의 이양을 부여할 수 있게 하고, 도심의 주택으로 20년이 경과하였으면서도 구조적으로 안전한 주택은 개발권의 이양을 부여하되 이들 주택군의 상당부분 이상이 서민주택의 경우에 한하도록 할 수 있다.
- c. 도시의 상업지구, 오피스지구, 복합지구에 위치하는 랜드마크가 되는 건축물, 구조물, 수목 등을 소유한 소유자에게는 이를 보전함으로써 발생하는 불이익을 다른 지역에 개발권을 이양할 수 있도록 하고, 이때 랜드마크 역할여부는 위원회를 별도로 구성하여 판별하도록 하면 바람직할 것이다.
- d. 역사적 보전 지구내의 나대지를 개발할 때 역사적 건물과 조화되도록 개발하거나 나대지를 개발하지 않고 공지로 활용하는 경우 모두 다른 지역에

개발권을 이양하도록 할 수 있다. 이는 어느 시점을 통하여 일제히 시행하여 소유주가 개발하든지 개발을 포기하든지 결정하도록 하면 바람직할 것이다.

⑥ 적응적 재이용(adaptive use)

비교적 다른 보존수법에 비해 엄격하지 않은 보존행위로 건물이 처음 지어졌던 목적에서 실용성이나 필요성이 없어졌을 때 원래의 형태와 분위기를 살리면서 새로운 용도에 맞게사용할 수 있도록 하는 수법이다.

⑦ 파사디즘(Facadism)

도시에서 역사성 보존을 위해 오래된 건물의 전면(Facade)을 보존하려는 수법이다. 변화가의 보존에 중점을 두고 있으며, 건물 내부와 외부의 상이한 처리가 극적이며 내부는 현재의 활동을 수용하고 외부 전면은 기존 도시의 물리적 조직이나 경관의 특성을 보존하는 방식임이다.

⑧ 맥락주의

㉠ 역사적 건물에 인접하여 새로이 건축되는 건축물에 대해서 기존의 건축물과 조화를 이루도록 디자인하는 수법이다.

㉡ 신축되는 건물은 장소적 단절감을 보완하기 위해 지역이 갖는 도시 환경적 특성을 강조할 수 있는 요소를 찾아내고 이를 보충하는 것이다.

㉢ 일종의 보안적 재구성 방법이다.

㉣ 보안의 대상이 될 수 있는 요소들이다.

- a. 기존 건축물의 전면폭
- b. 지붕형태를 포함한 건축물의 3차원적 외관구성(높이, 용적, 건축선 후퇴, 전체의 면적, 재료, 창, 색, 양식 등)
- c. 입면의 비례 및 파사드 구성
- d. 기타 도시경관을 구성해 나가는 특징적 요소의 보안
- e. 주요한 건축물을 중심으로 한 광장의 복원 등

⑨ 보너스제도

역사성 보존 구역내에서 역사적 요소를 훼손하지 않고 건물을 수리하거나 보수하였을 때 또는 역사적 건물과 유사하도록 나대지에 건물을 신축하였을 경우 바닥면적이 보너스제도를 채택할 수 있다. 다음과 같은 경우에는 우선적으로 바닥면적의 보너스 제도를 구축하여 시민의 애환이 서려있는 곳이나 보행자의 보행환경을 격상시킨 역사적 요소를 보전시킬 수 있을 것이다.

- ㉠ 쇼핑 아트리움을 설치하고 상업과 공공공간의 목적으로 사용하고 도로와 연결하도록 계획할 때
- ㉡ 상업시설이 복도를 형성하며 배치되어 있고 복도 폭이 최소 6m 정도를 넘고 최대 9m정도 이하인 경우
- ㉢ 자투리 땅을 작은 공원으로 조성하여 그 규모가 어느 정도 이상이 되는 경우와 가로변에 90cm 정도 이내로 작은 공원을 조성한 경우
- ㉣ 주거지 내에 공공이 이용하는 작은 공원을 조성하여 그 크기가 일정 크기 이상인 경우

- ㉔ 건물의 신축시 부지내에 공공의 사용을 목적으로 가로공원을 설치한 경우
- ㉕ 옥상에 정원을 조성하여 거리에서 접근 가능하게 하여 도시의 모양을 격상시키는 경우
- ㉖ 옥상에 정원을 조성하여 건물 내부를 통하여 접근 가능케 하여 도시의 모양을 격상시키는 경우
- ㉗ 보행로로부터 3층 이상에 연결 통로를 설치하여 보행자의 편리를 제공한 폭이 3m 정도 이상인 경우
- ㉘ 수변과 건물 사이에 일정 크기 이상의 공개공간을 조성하여 보행자의 편리를 제공한 경우
- ㉙ 도심의 중앙부분에 일정 크기 이상의 도심광장을 설치하여 보행자에게 쾌적함을 더한 경우
- ㉚ 상업지역에서 공공 아트리움을 설치하여 이곳에서 약간의 레크레이션 활동이나 전시회 등을 통하여 공공이 모일 수 있는 장소로 계획하는 경우
- ㉛ 상업지역에서 비나 눈을 맞지 않고 보행할 수 있도록 지붕에 비막이 지붕을 설치하거나 아케이드를 설치하는 경우

⑩ 색채 계획

㉑ 개요

색채계획은 대상지역의 이미지를 시각적으로 나타낼 수 있도록 색채를 통일 또는 조화시킴으로써, 해당 지역의 특성을 표현하는 지구별 테마계획 실현의 일환으로 수립하며, 전반적인 도시 특성을 고려하여 그 방향설정을 하여야 하며, 공동주택 등 계획의 대상이 되는 건축물 및 단지 시설물의 입지

조건에 적합하도록 하여 자연경관 및 인접지와 조화되도록 한다.

a. 적용대상

- 건축적요소 : 지구내 공동주택 등 주요 건축물 전후 측면의 외벽, 지붕, 옥탑, 입구, 계단실외벽 등
- 시설물적요소 : 상징물, Kiosk, 주요도로변 교량, 담장, 단지출입구, 보도 포장, 안내판 등

b. 색채계획의 수립

- 색채계획의 수립은 해당 지자체와 협의를 거쳐 지구단위계획 수립단계에서 사업시행자가 주관 수립한다.

㉠ 색채유형

a. 색채의 유형

- 주조색

건축물의 어느 한 면의 외벽면적 중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 70% 이상을 차지하는 색깔을 말하며, 주조색은 밝은 색으로 하되 3차색 이상의 혼합색을 사용하고, 순도 높은 색의 사용은 금지한다.

- 보조색

건축물의 어느 한 면의 외벽면적중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 10% 이상 30% 미만을 차지하는 색깔을 말하며, 보조색은 2가지 이내로 하되 2차색 이상의 혼합색으로 주조색과 같은 계통의 색을 사용한다.

- 강조색

건축물의 의장효과를 위하여 사용되는 색깔로서 건축물의 외벽 면적중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 10%미만을 차지하는 색깔을 말하며, 강조색은 선택에는 제한이 없으나 강조색이 여러가지로 사용되더라도 그 면적의 합이 당해 벽면적의 10%를 넘지 않도록한다.

b. 건축물 외벽의 색채계획

건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색 3가지로 유형화하여 조정하되, 단지별 Identity를 지나치게 강조할 경우 무질서하고 혼란스러운 도시경관이 조성될 우려가 있고, 통일성을 강조하는 공공의 개입이 지나칠 경우 무의미하고 단조로운 도시경관이 형성될 위험에 있으므로 각 단지별로 개성을 유지하면서, 도시 전체가 조화로운 이미지를 가질 수 있도록 색채 유형별로 조정 계획한다.

㉔ 색채계획 수립

지구단위계획 수립지침 제8절을 참조하여 수립한다.

⑪ 블록형 단독주택지 계획

㉑ 개념

a. 블록형 단독주택용지는 개별.필지로 구분하지 아니하고 적정 규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 신축적인 부지조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획된 주택건설용지를 말한다.

b. 택지개발계획이 정하는 주택건설계획에 따라 단독주택, 단독형 집합주택 또는 3층 이하의 공동주택 등을 (이에 부수되는 입주자 전용의 공동이용시설을 포함한다) 실수요자의 선호도와 자연지형 등, 입지여건에 따라 선택하여

건축할 수 있도록 한다.

㉠ 계획적용

a. 택지개발계획 등 원지형을 활용한 단독주택등의 배치가 용이한 곳에 적용하며, 적용기법 등 세부적인 사항은 「택지개발업무처리지침 중 환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령」 참조

2) 제도적 개선안

건축적 측면에서는 기존의 도시구조와 현행의 건축법상의 차이가 크다. 따라서 역사적 환경 위해 건축법에서 많은 완화규정들을 적용해야 한다. 그 구체적인 내용은 <표 3-5>와 같다.

구 분	형행건축법규의 내용					제 안
대지내 공지 (법 제 502조)	건축선으로부터 뛰어야 할 거리 (구조제40조)		개발용도를 다세대 또는 연립주택으로 가정할 경우 해당 없음			건축법시행령 제 81조 4호 “시장 등의 도시미관을 따라 합벽개발을 인정하는 경우에는 규정이 적용치 아니한다.”를 적용하여 다음과 같이 설정하도록 한다. -개발단위 대지경계선:1m -개발단위 건축선:0.5~1m
	인접대지 경계선으로부터 뛰어 야 할 거리 (구조 제 41조)	다 세 대 주 택	2층 이하	외벽 1.0m	치마끝 1.0m 이상	
		연 립 주택	3층 이상	2.0m	1.0m 이상	
					3.0m	
지역지구 (도시계획법 제 17조 시행령15조)	일반주거지역		1종:단독주택중심 2종:연립주택 및 저층아파트 중심 3종:고층아파트 중심			본 조사대상지는 지역여건상 일반주거지역에 해당한다.
대지면적 최소한도 (구조제39조)	전용주거		200㎡			대지면적 최소한도 미달대지와대지의 형태상 공동개발이 불가피한 대지를 묶어 공동개발 필지로 저장한다. 대형필지는 기준에 위배되지 않는 범위에서 단독개발을 유도한다.
	일반주거		90㎡			
	준주거		90㎡			
지역안의 건폐율 (시조제27조)	전용주거		50/100			지구안의 전체적인 건물밀도에 따라서 비교적 여유로운 저밀도개발을 위해 45/100로 하향조정한다.
	일반주거		60/100			
지역안의 용적율 (시조제28조)	전용주거		100%			층수제한(지상3층규모이하)로 규제한다.
	일반주거	1종:200%				
		2종:300%				
		3종:400%				
주차시설						

표 3-5 제도적 개선안

2) 전통한옥의 설계요소의 설정

구분	대상지구 내전통적요소		설계요소의 도입개념
지붕	지붕형태 지붕재료 포 굴뚝 흙통	맞배, 우진각, 팔작 등 전통기와 전통포양식	· 맞배지붕적용 · 포는생략(경제성 고려) · 굴뚝 생략(gas이용) · 가로부분:자연낙수 - 내부:흙통 (동판접기)설치
외벽	기둥 벽체 기단/기초	각형,원형 대부분 담장과 외벽을 겸함 회벽,타일,심벽 등 화강석기단/돌박돌	· 가구식구조의 외형image를 목재 질감의 재료(프라스틱보드)사용 · 회벽image:dryvit - 벽돌벽:붉은, 검은벽돌 - 심벽:화강석 · 외벽마감을 gradation을 유도하여 전통적이미지 표현
대문	형태 재료	평대문,숫을대문 목조대문	· 두가지 모두 선택 가능
담장	재료	돌담, 토담, 벽돌담	· 벽돌담과 돌담을 적용
창호	형태	교살, 아자, 완자, 정자, 띠살 등의 문양으로 짠 형태	· 2층 창(AL프로로폰+wood) 격자문양, 알미늄의 한계고려
구조	목/비 목조	· 목조	· 철근콘크리트조(wall 구조,PC)
규모		1층	· 지하1층 지상2층
경관	가로 지붕	세가로에 의한 경관 기와지붕군의 경관	· 보존(서비스 지정 가로만 확장) · 보존(전통기와 이미지와 동일재료 사용)

표 3-6 설계요소의 설정

제Ⅳ장

주거환경 개선방안에 관한 연구

제 1 절 신라왕경 주거지 원형회복

제 2 절 제도개선방안

제 3 절 층고규제방안

제 4 절 가로망계획 및 개선방안

제 5 절 새로운 주거환경계획제안

빈

면

제Ⅳ장 주거환경 개선방안에 관한 연구

제 1 절 신라왕경 주거지 원형회복

1. 신라왕경에 관한 선행 연구¹⁴⁾

왕경제에 대한 논의는 일본인 학자에 의해 주로 논의되어 왔으며, 최초의 견해는 1929년 등전에 의해 큰 방이 80간, 작은 방이 40간으로 구획되어 있다는 것을 밝혔다.

이는 일본 평성경의 공간구획이 40간을 기준으로 하여 신라도 이와 동등한 격자구획으로 되어 있다고 의견을 밝힌 것이다. 그 뒤 일본의 후지시마가 이러한 견해를 중심으로 신라의 사원, 사지 등을 실측조사하여 왕경의 한 구획이 동위척 400척으로 방격을 이루고 있다고 하여 1930년에 ‘신라왕경복원도’를 제작하였는데 좌경은 서천에서, 우경은 명활산에서 각각 4리씩 되어 있고, 이들이 만나는 곳을 남북대로의 위치로 비정했다.

그 뒤 제등충에 의해 경주 성동동 전랑지의 발굴결과 이 유적을 신라의 별궁으로 보고 왕경구역의 동서를 83,789간, 남북 77,947간으로 계산하여 공간범역을 이야기 하고 있다. 이 후 1972년에 윤무병씨가 왕경의 기본구성도를 36방으로 비정하고 전랑지를 북궁으로 보아 이와 월성을 남북으로 잇는 남북대로를 주작대로로 보고, 삼국사기와 유사의 문헌조사에서 방의 구획이 각각 36방과 1360방으로 기록되어 있는 것을 오기로 보아 36방으로 비정하였다. 이는 중국의 장안성이 동서 108방, 일본의 평성경이 72방으로 되어 있어 360방과 1360방은 지나치게 커서 그 기록을 오기로 보았으며, 삼국사기의 지

14) 한·중·일 고대도성계획과 신라왕경과의 관련성, 김경대, 대한국토학회학회지

리지에 35리로 표기된 것에 주목하여 방명대신 리명으로 사용되었음을 근거로 36방으로 비정한 것이다. 또한 1979년에 장순용이 황측도에 의해 능경지구획을 중심으로 방리의 복원에 대한 시도를 한 적이 있으며, 그 결과 왕경구획의 격자선이 북으로는 동천동 백률사 부근까지 남으로는 배리, 서측은 서천경계부와 동으로는 낭산까지 나타나 있다고 했으며, 1980년에 전중준명이 방의 구획을 남고루를 중심으로 동쪽은 동서로 16구획, 남북으로 15구획, 서쪽은 동서, 남북 모두 8-9구획정도로 보았다. 전중은 방의 구획이 2기에 걸쳐 나누어 시행되었다고 보며, 서쪽이 동쪽보다 늦게 형성되었다고 했으며, 신라왕궁의 위치를 읍성이 있던 곳으로 간주하고 있다.

한편, 민덕식은 왕경의 규모를 삼국사기와 유사의 기록을 근거로 장 3,075보, 광 3,018보의 내용을 당척 29.4cm를 1보 6척으로 환산한 18,450척과 18,108척의 규모로 보고 이를 환산하면 남북 5,424m와 동서 5,323m로 되어 있으며 왕경의 면적을 3,132ha로 환산했다. 또한 왕경내의 방수는 1,360방으로 구성되며, 남북으로 40방의 동위척 400척을 기준으로 하고, 동서로는 동위척 470척을 기준으로 하여 34방이 되므로 도합 1,360방으로 비정했다. 따라서 유사의 염불조에 있는 기록 360방을 오기라 했다.

최근에 월성을 왕경의 중앙에 두고, 동서남북각각 12방씩의 144방을 제안한 김한배의 복원가설은 다음과 같다.

그외 국내의 학자 이성학, 김병모, 이홍식, 김재봉에 의해 신라왕경의 실체에 관해 부분적으로 논의되었고, 국외는 일본학자 좌등여치 등의 논의가 있다. 상기한 연구 중 왕경전체의 윤곽과 공간적 범역에 대한 연구는 등도와 윤무병 등에 의해서, 방의 공간적 확인과 구조에 관해서는 민덕식과 장순용에 의해 연구 되었고, 기타 궁궐과 이궁의 위치, 고대 도성제에 관한 사료고찰이 주로 행해졌다.

그러나 방의 구성단위와 조직, 방제의 사회적 성격, 토지이용과 교통망에 관해서는 아직까지 구체적으로 언급된 사실이 없다. 따라서 본 논고에서는 방

제의 공간구성과 형식에 관해 동시대 동북아시아 수도계획의 형식을 고찰하여 그 특징을 요약하고 구조를 비교하고자 한다.

2. 왕정에 관한 주거지 원형확보

현재 도심지역은 일반 상업 지역, 일반 주거지역으로 구분지정 되었으며, 고도지구, 미관지구, 방화지구, 주차장 정비지구, 사적지구등으로 지정되어 있으며 규제 중 중복 적용으로 인해 도심의 기능이 약화되고 있다.

또한 경주시는 신라시대의 왕정 구조에 고려한 조선의 도시구조 위에 현대 도시의 공간구조가 이중적으로 누적된 도시 구조를 띄고 있다.

이러한 도심구조를 가지고 있는 경주시 도심의 활성화계획으로는 역사문화자원의 재정비, 한옥보존지구정비, 도심이 전적지 개발, 도심관광기능 강화, 쾌적한 보행축 구축 등이 있다. <표 4-1참고>

도심활성화 방안	계 획
역사문화자원의 재정비	· 도심사적공원화:월성대공원, 쪽샘지구, 노동노서 고분군,인왕리고분군,남고루,읍성성곽,성동동 전랑지 · 읍성남문복원, 동경관복원, 구박물관 주변 정비
한옥보존지구 정비	· 한옥보조지구 지정, 주거환경개선사업 시행, 한옥체험관 조성
도심이전적지 개발	· 경주노동청사부지:관광정보센터 조성, 주차장으로 활용 · 경주여중 이전적지:실버파크 조성(노인병원 유치) · 경주역 부지: 시민센터 조성
도심관광기능 강화	· 시가지 면세구역설정(Tax Free Zone),쇼핑몰 조성, 신라의 거리 조성 · 성동 시장 등 현대화
쾌적한 보행축 구축	· 동서보행축 조성(김유신장군묘-서천-읍성-경주역-성동동전랑지)

표 4-1 도심 활성화 계획

제 2 절 제도개선방안

1. 제도적 개선방안

1) 보전목적을 다양화하기 위하여 개념

현행 관련 제도 내에서 역사경관으로의 조망 확보와 역사경관 주변의 배경 보전을 실현하기 위하여 적용할 수 있는 가장 손쉬운 방법은 도시계획상에서 고도지구를 지정하는 것이다. 최고고도지구는 단지 최고높이만을 제한하며 도시계획에 의하여 결정되므로 지구별로 다양한 높이제한이 가능하다. 그러나 이러한 지구 내의 최고높이규제 보다는 양각선 이하로 개별 건축물을 규제할 때 민원을 최소화할 수 있는 보다 정밀한 시행이 가능하다.

다양한 규제방법으로 이러한 한계점을 극복할 수 있는 수단이 새로이 신설된 경관지구이다. 그러나 현재 지방자치단체가 도시계획조례에 의하여 경관지구를 세분화할 수 있음에도 불구하고, 신설이 필요하다고 예상되는 지역에서 조망권경관지구는 자연경관으로의 조망확보를 목적으로 하고 있으며, 역사경관 주변의 배경 보전을 위한 경관지구는 아직까지 고려의 대상이 아니다. 따라서 보다 적극적인 자세로 경관지구를 활용할 수 있도록 개념의 정립과 더불어 제도적인 보완이 이루어져야 한다.

2) 보전목적에 따라 관련 조례에서 시행방법

역사경관의 왜소화 방지, 역사경관의 스카이라인 형태 보전, 역사경관 주변의 배경 보전을 목적으로 하는 경우 문화재보호법에 의한 문화재보호구역,

문화재보호법시행령 및 시행규칙에 의한 문화재보호구역 외곽경계로부터 500m이내 지역 그리고, 도시계획법에 의한 용도지구(경관지구, 미관지구(역사문화)와 고도지구(최고)의 범위와 역할을 명확하게 정의하고, 관련조례를 개정하여 이들을 통합·운영할 수 있는 방안이 필요하다.

3) 보전목적에 적합한 규제방법

(1) 규제방법을 다양하게 검토·규제의 기준을 객관화

역사경관의 왜소화 방지를 목적으로 제도를 시행할 시에는 최고높이를 기준으로 건축물 높이를 규제하여 일정한 스카이라인이 형성되도록 유도하되 역사경관이 독립적인 경우와 서로 구분한다. 역사경관이 독립적으로 위치하는 경우는 역사경관 측면과 후면의 건축물들이 이루는 스카이라인과 함께 역사경관을 바라보는 시축상의 좌우에 위치하는 건축물들이 이루는 스카이라인을 구분하여 검토하여야 한다.

역사경관의 스카이라인 형태 보전과 주변지역으로부터 보전대상 역사경관으로의 조망 확보를 목적으로 제도를 시행하려 할 때 규제방법은 양각선 이하로 건축물 높이를 규제하거나 양각을 기준으로 몇 단계로 최고높이를 설정하는 방법을 사용하도록 하고 특히 조망확보의 경우 시점이 역사경관보다 높은 경우는 부각에 의하여 규제하도록 한다. 규제범위의 형태는 켜기형태의 시각회랑이 바람직하며, 시점과 역사경관, 그리고 규제 건축물들의 표고상의 위치에 따라 최고높이로 규제할 수도 있다.

역사경관 주변의 배경 보전은 역사경관의 경계부 형태에 따라 인접한 건축물들은 개별건축물 규제가 바람직하고, 원경의 건축물들은 거리에 따라 몇 단계의 최고높이제한 기준을 갖도록 한다. 특히 주변 건축물들의 고층화로 인한 보전대상 역사경관의 왜소화 방지(시각적 조화)를 목적으로 할 때, 규

제기준은 미적인 측면에서 고려되어야 하며, 가능한 시민들의 미적인 가치 판단에 근거할 수 있도록 한다.

(2) 보전목적별로 시점에 대한 면밀한 검토가 선행

국외 사례 연구에서 볼 수 있듯이 역사경관의 스카이라인 형태 보전, 역사경관으로의 조망 확보, 그리고 역사경관 주변의 배경 보전을 위한 경우는 목적에 따라 시점이 명확하게 설정되어 있으며, 시점이 중요한 이유는 시점에 따라 규제범위가 결정되기 때문이다.

역사경관의 왜소화 방지를 목적으로 하는 사례들은 국내·외를 막론하고 보전대상을 바라보면서 도로변을 따라 전후로 시점이 이동하는 경우가 대부분이나 모든 시점을 고려하는 것이 현실적으로 불가능하기 때문에 주요 고정 시점에 대한 면밀한 검토가 필요하다.

역사경관의 스카이라인 형태 보전의 경우는 사례에 따라 보전대상과 시점과의 거리가 중국의 서안과 프랑스의 파리에서처럼 근거리인 경우가 보전대상의 스카이라인을 정확히 지각할 수 있기 때문에 더욱 바람직하다. 문제는 근거리에서의 시점 설정 기준으로 보전대상의 높이, 보전대상 주변의 여건 등을 고려하여 시점을 설정할 수 있다.

역사경관으로의 조망 확보를 위한 경우는 지역적 특성(공간의 배치나 설계의도)을 고려하여 시점을 선정하여야 한다.

(3) 건축물 높이규제를 위한 심의기준

역사경관의 스카이라인 형태 보전과 역사경관 주변의 배경 보전을 목적으로 시행하려 할때 우선적으로 고려해야 하는 방법은 문화재보호법시행령과 시행규칙에 의한 문화보호구역외곽경계로부터 500m 이내 지역에 대한 건축

물 높이규제이다. 이 제도를 효율적으로 시행하려면 먼저 서울시나 수원시의 경우처럼 명확한 사전심의기준을 설정하고, 이를 바탕으로 심의제도를 운영하는 것이 바람직하다.

4) 보전대상의 확대와 미래의 역사경관보전 확립

규제로 인한 민원을 감안한다면 보전대상의 범위를 확대하자는 의견이 현실성이 없을지도 모르지만, 역사경관보전의 의의를 되돌아볼 때 앞으로 후손에게 물려줄 도시경관을 미래지향적 입장에서 고려하여 비록 지금은 연륜이 짧지만 역사적으로 가치 있는 경관들을 보전대상에 포함시키는 것이 바람직하다.

제 3 절 층고규제방안

1. 역사경관보전을 위한 건축물 높이규제

1) 역사경관보전을 위한 건축물 높이규제의 개념

역사경관보전은 과거로부터 현재로 이어지는 연속성을 유지하기 위하여 주어진 환경 하에서 일어날 수 있는 부정적인 또는 유해한 변화로부터 이전의 귀중한 문화유적과 역사를 보호하려는 인간의 노력이라고 규정할 수 있다. 이러한 노력은 보전행위를 통하여 실현되고, 보전행위는 일반적으로 보존, 보전, 복원, 개수, 복제/모사, 이전 등으로 구분한다. 역사경관을 원형대로 유지하기 위한 보존, 복원, 또는 이전 등의 행위, 원형의 형태를 재현하기 위한

복제/모사, 그리고 원형의 특성만을 나타낼 수 있도록 하는 보존 또는 개수 등의 행위는 역사경관을 대항으로 하는 협의의 보존개념이다. 그러나, 역사경관이 본래의 모습을 갖추 수 있도록 주변 건축물들을 철거하거나 이전하도록 하는 복원의 수법과 역사경관이 주변 건축물들과 조화나 대비를 이루도록 주변 건축물들을 모사나 개수하는 방법은 광의의 보존개념이다. 예를 들어 경복궁 본래 모습을 가리지 않도록 국립중앙박물관을 철거한 것은 복원의 대표적인 예이고, 제4종 미관지구(구 한옥보존지구)내에서의 건축규제는 조화적 통합을 위한 개수의 대표적인 예라고 할 수 있다. 본 연구에서 역사경관 보존을 위한 건축물높이규제는 역사경관과 주변지역을 총체적으로 보존하기 위한 보다 적극적인 행위로서 광의의 보존개념이라 할 수 있다.

2) 역사경관보전을 위한 건축물 높이규제의 유형

역사경관보전을 위한 건축물 높이규제는 ‘주변 건축물들의 고층화로 인한 보존대상 역사경관의 왜소화 방지(시각적 조화)’, ‘보존대상 역사경관의 스카이라인 형태 보존’, ‘주변지역으로부터 보존대상 역사경관으로의 조망 확보’, 그리고 ‘역사경관 주변의 배경 보존’ 등 4가지 목적으로 유형화 할 수 있다.

(1) 주변 건축물들의 고층화로 인한 보존대상 역사경관의 왜소화 방지

경관을 형성하는 요소들은 개별적으로 존재할 때보다 집합경관은 단순 개별요소의 집합이 아닌 통일된 전체로서 존재할 때 의미가 있다. 이러한 관점에서 역사경관과 주변 건축물들도 통합된 집합경관으로서 의미를 갖기 위하여 상호간에 조화를 이루어야 하고, 역사경관과 주변 건축물이 이루는 스카이라인이 연속되어 하나의 집합경관을 형성하여야 한다. 주변 건축물들의 고층화로 인한 보존대상 역사경관의 왜소화 방지는 주변 지역에 위치하는 건축

물들이 고층화되어 보전대상 역사경관이 왜소하게 보이는 것을 방지하기 위하여 역사경관 주변의 건축물들이 형성하는 스카이라인을 ‘통일된’, 혹은 ‘완만하게 변화하는’ 형태로 유지하는 것을 목적으로 한다

보전대상인 역사경관이 독립하여 존재하거나, 또는 각각의 대상들이 인접하여 군을 형성하는 경우에 적용할 수 있는 개념이다.

(2) 보전대상 역사경관의 스카이라인 형태보전

경관의 문제를 관찰자와 대상사이의 관계로 파악하여 시각적 관계에 초점을 맞출 때 중요한 요소는 대상과 대상 주변과의 관계로 나타나는 시각적 형태의 속성이다. 이와 같은 대상과 대상 주변의 관계는 게슈탈트 심리학에서 이야기하고 있는 도형(figure)과 배경(ground)의 관계로 볼 수 있다. 이와 같은 도형과 배경의 관계는 역사경관보전에도 적용할 수 있으며, 역사경관을 도형이라 한다면 역사경관 주변 건축물들은 배경이 된다. 도형이 되는 역사경관이 의식이 중심이 되고, 개성적인 영역을 구축할 수 있으려면 배경과 구분되어야 하며, 이러한 측면에서 역사경관과 주변 건축물들 사이의 경계가 되는 역사경관의 스카이라인 형태는 보전되어야 한다.

‘보전대상 역사경관의 스카이라인 형태 보전’은 보전대상인 역사경관의 배경에 고층의 건축물들이 입지 하여, 역사경관의 형태가 갖는 고유한 스카이라인의 윤곽을 명확하게 지각하지 못하는 것을 방지할 목적으로 보전하고자 하는 역사경관 스카이라인 형태의 배경에 건축물이 보이지 않도록 하는 것이다.

주로 독립적으로 위치하는 역사경관이 대상이 되며, 특히 역사경관이 도시 내에서 랜드마크적인 역할을 하고, 형태로 인한 윤곽선이 보전할 가치가 있는 경우에 적용할 수 있다.

(3) 주변지역으로부터 보전대상 역사경관으로의 조망 확보

도시경관이 시각적으로 정체성을 지니고, 명료한 구조를 갖는다면, 그 도시는 강한 이미지를 가질 수 있다. 이러한 도시를 만들기 위하여 조작할 수 있는 여러 가지 요소 가운데 하나가 랜드마크이다. 도시 속의 역사경관은 랜드마크적 특성을 갖고 있으며, 이러한 랜드마크로서 역사경관이 강한 이미지를 갖으려면 먼저 여러 장소에서 잘 보이도록 조망을 확보하여야 한다.

‘주변지역으로부터 보전대상 역사경관으로의 조망 확보’는 도시 내, 또는 도시외곽에 위치하는 역사경관을 도시 내 공공성 및 역사성이 높은 장소에서 조망하기 위하여, 조망시점과 역사경관 사이에 위치하는 건축물 높이의 전체, 혹은 일부를 규제하는 것이다.

보전대상이 그 형태나 규모로 인하여 인지도가 높은 역사경관이고, 그것을 조망하는 시점이 의미가 있는 장소일 때 조망 확보의 필요성은 높아진다.

(4) 역사경관 주변의 배경 보전

동양과 서양은 건축물의 설계에 있어서 경관을 고려할 때 차이가 있음을 알 수 있다. 서양은 건축물 안팎이 두꺼운 돌벽으로 구획되어내·외부의 구분이 명확하고, 별개의 독립된 공간을 이루어 내부에서 외부를 바라보는 것은 불가능하였던 반면, 건축물 외관은 정면성이 있고, 모뉴멘탈 하여 외부에서 바라보기에 충분한 가치를 갖고 있다. 이에 반하여 동양은 상대적으로 건축물의 외관은 정면성과 모뉴멘탈한 측면이 없으나, 공간질서에서 우위에 있던 내부공간이 일체화되어 있고, 기둥과 기둥사이를 통하여 내부에서 외부를 바라보도록 설계되어 있다.

우리 나라 역시 이와 같은 동양의 설계전통을 기초로 하고 있으며, 건축물의 내부에서 외부를 바라보는 경관은 매우 중요하게 인식되어왔다. 따라서 내부의 공간적 질서가 중요한 면적인 특성을 지니는 경우, 역사경관의 경계

를 중심으로 내부에서 외부를 바라볼 때, 역사경관의 배경에 위치하는 고층의 건축물들이 지각됨으로써, 역사경관의 분위기가 훼손되는 것을 방지하기의 함이다.

높이규제의 목적 상 역사경관 경계부의 스카이라인 윤곽을 보전하고자 함이 아니고, 스카이라인 위로 보이는 현대식 건축물을 규제하여 역사적인 분위기의 보전을 목적으로 한다는 점에서 '보전대상 역사경관의 스카이라인 형태보전'과는 다른 개념이다.

2. 역사경관보전을 위한 건축물 높이규제 내용

1) 보전대상

문화재보호법(문화재보호법시행령/시행규칙)과 도시계획법(도시계획조례)에 의하여 보전되는 역사경관은 국가지정 및 시도지정문화재를 주요 보전대상으로 하고 있다.

2) 시점과 규제범위

경주시의 경우 역사경관의 왜소화 방지와 스카이라인의 형태 보전을 목적으로 문화재보호구역 외곽경계로부터 500m(기존 100m) 이내 지역의 건축물 높이제한을 시행하면서 유일하게 시점(보전대상 문화재의 높이(H)를 기준으로 두 배 거리(2H)에 시점이 위치)이 설정된 사례이며, 현재는 시행이 불투명하지만 법개정전 수원시는 유사한 형태로 제도를 시행하였으나 시점의 설정은 없었다.

미관지구(현재의 역사문화 미관지구, 기존의 제3종 미관지구)와 고도지구의 경우 일반적으로 도로상의 동선을 따라 시점이 설정되어 있다.

규제의 범위는 문화재보호법에서는 문화재보호구역 내, 도시계획법에서는 용도지구 내, 그리고 문화재보호법시행령에서는 문화재보호구역의 외곽경계로부터 500m 이내가 된다.

3) 규제방법

도시계획법에서는 용도지구 내에서의 최고 높이를 규제하고, 그 외 법에서는 심의를 통하여 건축물 높이를 규제한다.

3. 국내 역사경관보전을 위한 건축물 높이규제 관련 제도 및 사례

역사경관 보전을 위한 건축물 높이규제목적은 ‘주변 건축물들의 고층화로 인한 보전대상 역사경관의 왜소화 방지¹⁵⁾(이하 왜소화 방지), ‘보전대상 역사경관의 스카이라인 형태 보전¹⁶⁾(이하 스카이라인 형태 보전), ‘주변지역으로

15) 주변 건축물들의 고층화로 인한 보전대상 역사경관의 왜소화 방지(시각적 조화)는 주변지역에 위치하는 건축물들이 고층화로 인하여 보전대상 역사경관이 왜소하게 보이는 것을 방지하기 위하여 역사경관 주변의 건축물들이 형성하는 스카이라인을 “통일된”, 혹은 ‘완만하게 변화하는’ 형태로 유지하는 것을 목적으로 한다. 보전대상인 역사경관이 독립하여 존재하거나, 또는 각각의 대상들이 인접하여 군을 형성하는 경우에 적용할 수 있는 개념이다.

16) ‘보전대상 역사경관의 스카이라인 형태 보전’은 보전대상인 역사경관의 배경에 고층의 건축물들이 입지하여, 역사경관의 형태가 갖는 고유한 스카이라인의 윤곽을 명확하게 지각하지 못하는 것을 방지하기 위함이고, 보전하고자 하는 역사경관 스카이라인 형태(윤곽)의 배경에 건축물이 보이지 않도록 하는 것이다.

주로 독립적으로 위치하는 역사경관이 대상이 되며, 특히 역사경관이 도시 내에서 랜드마크적인 역할을 하고, 형태로 인한 윤곽선이 보전할 가치가 있는 경우에 적용할 수 있다.

부터 보전대상 역사경관으로의 조망확보¹⁷⁾(이하 조망확보), 그리고 ‘역사경관 주변의 배경보전¹⁸⁾(이하 배경보전) 등으로 구분할 수 있다.

국내 제도는 현재 4가지 높이규제목적의 유형에서 ‘왜소화 방지’와 ‘스카이라인 형태 보전’의 목적 아래 제도를 시행하고 있다. 역사경관보전 목적과 유형별로 국내 시행사례를 살펴보면 다음과 같다.

1) 문화재 및 문화재 주변 보전(문화재보호법)

(1) 문화재보호구역

문화재보호구역내에서 신축하거나 개축, 혹은 증축하는 건축물은 문화재위원회의 현상변경을 위한 사전심의를 받고, 대상은 국가 및 지방(시·도·지정) 지정문화재의 보호구역내 건축하는 모든 건축물이 해당된다.

1984년부터 1996년까지의 중앙문화재 심의 위원회의 심의내용(제1분과와 제3분과)을 토대로 분석한 결과, 문화재보호구역을 포함한 건축물 현상변경에 대한 심의 중 경관과 관련된 내용은 280건이고, 그 중에서 건축물 높이와 관련된 내용은 26%인 74건으로((표 1)참조)보전대상이 되는 문화재의 왜소화 방지 혹은 시각적인 조화 측면에서 건축물 높이를 심의하였다.

17) ‘주변지역으로부터 보전대상 역사경관으로의 조망 확보’는 도시 내, 또는 도시외곽에 위치하는 역사경관을 도시 내 공공성 및 역사성이 높은 장소에서 조망하기 위하여, 조망시점과 역사경관 사이에 위치하는 건축물 높이의 전체, 혹은 일부를 규제하는 것이다.

18) 우리나라는 동양의 설계전통을 기초로 하고 있으며, 건축물의 내부에서 외부를 바라보는 경관은 매우 중요하게 인식되어 왔다. 따라서 내부의 공간적 질서가 중요한 면적인 역사경관에서는 외부의 배경이 되는 경관에서 고층의 현대식 건축물들이 보이지 않도록 내부에서 외부를 보는 경관을 보전할 필요가 있다. ‘역사경관 주변의 배경 보전’은 보전대상인 역사경관이 면적인 특성을 지니는 경우, 역사경관의 경계를 중심으로 내부에서 외부를 바라볼 때, 역사경관의 배경에 위치하는 고층의 건축물들이 지각됨으로써, 역사경관의 분위기가 훼손되는 것을 방지하기 위함이다.

(2) 문화재보호구역경계로부터 500m 이내 지역

문화재보호법시행령 제 43조의2에 의거 국가 지정문화재의 보호구역 외곽 경계로부터 일정지역내에서 시행하는 건설공사가 문화재 보존에 영향을 미칠 우려가 있는지 여부를 판단하는 경우는 문화재청장 또는 시·도지사가 위촉한 관계전문가 2인 이상이 검토 하여 문화재청장의 허가를 받아야 하는 행위인지 여부를 판단하며, 필요한 조치를 하여야 하는 경우 문화재청에 현상변경 허가신청을 한다. 이 때, 검토대상 지역범위는 문화재 보존에 영향을 미칠 우려가 있는지의 여부를 검토하여야 하는 행위가 건설공사일 경우에 시행령 제 43조의 2에 의거조례로 정하는 지역범위에 따르나, 조례가 아직 제정되지 않은 경우에는 보호구역 외곽경계로부터 500m 이내의 지역으로 한다.

법개정 이전 서울시는 ‘문화재 주변 건축물사전승인 업무처리 지침’이라 하여 심의지침을 구체적으로 문서화하고 있었고, 수원시도 자체적으로 심의지침을 운영하였으나, 법개정으로 건축법시행령의 조항이 문화재보호법시행령으로 위임된 후, 현재는 서울시만이 지침(문화재보호구역내 현상변경허가 및 문화재주변 심의 신청서 업무지침(2001/1)의 형태로 운영하고 있다.

2) 다수의 문화재 및 문화적 가치가 큰 지역의 보전(도시계획법)

도시계획법에 의하여 지정하는 문화자원보존지구,(집단)역사문화미관지구, 최고고도지구의 지정과 지구단위계획의 수립을 통하여 다수의 문화재 및 문화적 가치가 큰 지역의 보전을 목적으로 건축물 높이를 제한할 수 있다.

(1) 문화자원보존지구

문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존을 위하여 지정하는 문화자원보존지구는 도시계획법 제 33조와 동법시행령 제 30조에 의거하여 지정한다. 지구안에서는 문화재보호법의 적용을 받는 문화재를 직접 관리·보호하기 위한 건축물과 기타의 시설 이외에는 원칙적으로 건축 또는 설치할 수 없다. 다만, 시장 또는 구청장이 그 문화재의 보존상 지장이 없다고 인정하여 문화재청장의 승인을 얻은 때에는 그러하지 아니하며, 건축제한은 도시계획법시행령 제 56조 제 1호의 규정에 의하여 지구의 지정 목적 달성에 필요한 범위 안에서 도시계획조례로 정할 수 있다.

문화자원보존지구는 대구, 광주와 같은 광역시 및 경주, 청주, 울산 등의 시에서 지정의 사례를 찾아볼 수 있으며, 틈이나 정자와 같은 점적인 대상으로부터 산성과 같은 면적인 대상에 이르기까지 보전의 대상과 지구 지정의 규모에 있어서 매우 다양하다. 수원시 문화자원보존지구는 화성의 팔달문 동측의 성벽을 보호하기 위하여 지정되었으며, 이는 화성의 팔달문과 장안문을 연결하는 동측 성벽의 주변이 문화재보호구역과 공원으로 지정되어 있으나, 현재 지구로 지정되어 있는 부분만 공원에서 제외되었기 때문에 문화자원보존지구로 지정하고 있다

(2) (집단)역사문화미관지구

(집단)역사문화미관지구는 비록 문화재로 지정될 만큼의 가치는 없지만 한국고유의 전통양식을 지닌 건축물들로 인하여 역사적 특성을 갖는 지역을 보전하기 위하여 도시계획법 제 33조와 동법시행령 제 30조에 의거하여 지정한다.

건축물 높이는 지구의 위치·환경 기타 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위에서 도시계획조례로 정하게 되어 있다.

종전의 규정에 의한 제 4종 미관지구를 대신하며, 한옥의 보전을 목적으로 서울과 경주에 (집단)역사문화미관지구를 지정하고 있다. 경주시의 (집단)역사문화지구는 황남동의 한옥밀집지역을 보전하기 위하여 지정하였으며, 도시계획조례에서의 건축제한은 건축물 높이를 2층 이하로 제한하고, 고도지구를 중복 지정하고 있다

(3) 최고고도지구

최고고도지구는 도시계획법 제 33조와 동법시행령 제 30조에 의거하여 지정하며, 도시계획법시행령 제 34조에 의거하여 건축행위를 제한한다. 경주의 고분과 같은 점적인 문화재로부터 서울의 경복궁이나 진주의 진주성과 같은 면적인 문화재에 이르기까지 문화재 주변 건축물의 초고고도를 규제하여 자연스러운 스카이라인을 형성함으로써 문화재의 왜소화를 방지하고자 한다.

서울시 경복궁 주변 최고고도지구 지정 사례는 경복궁 주위로 표고 15m에서 20m 이하까지의 최고고도지구를 지정하여 경복궁 주변 건축물 높이를 제한함으로써 경복궁의 왜소화를 방지하고자 한다. 진주시에서는 시가지와 진주성 사이에 12m, 21m 최고고도지구를 지정하여 진주성과 시가지를 연결하는 자연스러운 스카이라인을 형성하도록 하고 있다.

(4) 지구단위계획

도시계획법 제 42조 제 1항에 의거하여 지구 단위계획구역을 지정하며, 동법 제 43조 제 1항 제 4호 및 제 6호의 규정에 의하여 건축물 높이를 제한한다. 주요 문화재나 한옥 등 전통적 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물들이 밀집해 있어 보존이 요구되는 역사환경지역에서 각 지역별로 건축물 스카이라인에 대한 바람직한 방향을 제시하도록 한다.

역사경관보전을 목적으로 지구단위계획구역을 지정한 사례는 서울시의 돈화문로, 우정국로, 율곡로 주변의 돈화문로구역과 전주시의 풍남동·교동 일대의 전통문화구역은 과거 제 4종 미관지구 해제 이후 급격히 훼손되고 있는 도시 한옥군을 보호하기 위하여 지구단위계획을 수립하여 시행하고 있다. 전주시 전통문화구역 지구단위계획에서는 4개 지구별로 건축물 높이규제안을 마련하였다.

3) 도로변 스카이라인 형성(도시계획법)

도시계획법에 의하여 지정하는 (노선)역사문화미관지구의 지정을 통하여 도로변 스카이라인 형성을 목적으로 건축물 높이를 제한할 수 있다.

(노선)역사문화미관지구는 사적지로 이르는 도로변 난개발 억제와 도로변 경관관리를 목적으로 도시계획법 제 33조와 동법시행령 제 30조에 의거하여 지정하며, 건축물 높이는 지구의 위치 환경 및 기타 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위에서 도시계획조례로 정하게 되어 있다.

종전의 규정에 의한 제 3종 미관지구(관광지의 미관을 보호하기 위하여 지정한 경우를 제외한다)를 대신한다. 수원시의 화성 내·외부(노선)역사문화미관지구는 문화재보호구역 밖으로 공원이 조성되어 있는 팔달산 지역만을 제외하고 화성 주변으로 지정되어 있으며, 도시계획조례에서의 건축제한은 건축물 높이를 2층 이하로 규정하고 있다.

4. 역사경관보전을 위한 건축물 높이규제에 관한 문제점

1) 보전목적이 제한적

현재는 역사경관의 왜소화 방지와 역사경관의 스카이라인 형태 보전을 목적으로 제도를 시행하고 있으나, 서울시와 수원시의 사례에서 볼 수 있듯이 스카이라인 형태 보전의 개념을 보다 명확히 하고, 운영방법을 구체적으로 검토할 필요가 있다. 또한 관련 법개정을 기점으로 역사경관으로의 조망확보 및 역사경관 부전의 배경 보전에 대한 시행을 신중히 고려하여야 할 시점이라 생각한다.

2) 독자적인 개별법에 의하여 체계적인 운영의 미흡

역사경관보전을 위한 건축물 높이규제와 관련된 제도는 도시계획법과 문화재보호법이 근간을 이루고 있으며, 이들 법제간의 통합·운영이 필요하다. 대부분의 사례에서 문화재보호법 및 관련 법제(문화재보호법시행령과 시행규칙)에 의한 문화재보호구역 및 구역경계로부터 500m 내 지역과 도시계획법에 의한 용도지구는 중복 내지 인접하므로 통합·운영이 안될 경우는 서로간에 상충을 초래될 수 있다.

3) 규제와 기준과 시점이 모호

역사경관의 왜소화 방지를 위하여 기존의 건축법시행령에 의한 문화재보호구역 경계로부터 100m(현재 500m) 이내의 지역의 건축물은 지방자치단체 별로 심의를 통하여 건축물의 높이를 규제하였으나, 심의기준이 아예 없거나

서울시의 기준을 참고하는 정도이고, 미관지구나 고도지구 내의 건축물 높이 기준도 모호한 경우가 많다. 이러한 결과는 역사경관과 주변 건축물들이 형성하는 스카이라인을 바라보는 시점에 대한 고려가 미비했기 때문이다.

제 4 절 가로망계획 및 개선방안

1. 가로망계획 및 개선방안

1) 동선계획

블럭내 차량통행 및 보행을 원활히 하기 위해 지구진입도로, 주진입도로, 서비스도로, 보행전용도로 등 도로체계를 확립한다.

지구진입도로는 설계블럭을 둘러싸고 있는 도로이며, 주진입도로는 지구진입도로로 연결되는 통과도로로서 소블럭간 도로이고, 서비스도로는 4m로 확폭하는 도로로 소블럭내 서비스기능을 수행하며, 보행전용도로는 보존세가로 개발단위 부진입구와 연결시킨다.

2) 주차계획

주차장은 세대 당 1대로 계획하며 단계적으로 확보하도록 한다.

또한 통행에 지장이 없는 도로변을 정해 노상 평행가로 주차구획을 한다.

3) 가구내 도로에 관한 개선방안

(1) 가구내 도로의 설치기준

대상지내 도로는 오랜 시간 지속되어진 물리적 환경으로, 기본적으로 차량을 고려하지 않은 보행자 가로이다. 그러나 최근 차량의 급증과 단독주택지역내의 공동주택의 건설로 인한 주거 밀도의 상승에 의해 기존의 도로만으로는 동선의 처리가 어려우며, 주차차량이 증가하고 있어 도로의 위계별로 문제성과 한계를 보완할 수 있도록 기준을 설정하는 작업이 필요하다. 기준설정과정에서 고려되어야 하는 점은 대상지내 가로가 도시의 역사적 환경을 결정짓는 대표적인 물리적 환경이라는 것이다. 따라서 근본적으로 대상지내 세가로 체계는 유지를 하면서, 대상지 주거환경개선을 위해 필요한 최소한의 서비스가로망을 확보하도록 한다.

또한 대상지내 가로는 단일기능만이 아니라 정보교환의 장, 일상생활용품 등의 보관, 작은 규모의 작업, 청소, 관리, 재배 등 다양한 공간으로 활용되고 있다. 이와 같이 주거지역에서의 가로는 단일기능만이 아니라 종합적인 기능을 갖도록 하는 것을 지향해 한옥주거지역내의 풍요로운 생활환경을 창조해야 한다.

이상과 같은 사항에 의하여 아래와 같은 가로환경개선안이 필요하다.

① 대상지 내의 가로는 주행속도를 제한하며, 보행자의 안전과 가로공간의 사유화를 위해서 부분적인 차량의 통제가 필요하다. 또한 대상지내 기존가로에서 보행자에게 흥미로움과 경관적 변화를 제공하고 있는 완만한 곡선형의 가로를 유지해야 한다.

② 주택진입부와 전면에 완충공간으로서 진입부 공간을 갖도록 하여 주민의 사회적 교류와 놀이공간으로서 역할을 수행할 수 있도록 한다.

③ 주보행도로, 기타 보행전용도로, 보차혼용도로 등의 가로의 성격 및 활

동의 특성에 따라 가로별로 포장을 구분하여 설치한다.

④ 보행자 전용 세가로는 노면 포장을 우리 고유의 전통 문양을 이용하여 전통적 가로분위기를 조성하여 영역의 구분을 주고, 보행의 안전을 해치는 돌출물, 홈 등을 제거한다.

⑤ 보행전용도로는 폭 4m를 원칙으로 하며 비상차량은 진입할 수 있도록 회전반경이 확보되어야 한다. 평상시 일반차량의 진입은 제한한다.

⑥ 현재의 한옥주거지내 세가로 변에서처럼 담장을 따라 설치된 화분이나, 작은 화단등을 유지하고, 주변환경에 부합하는 수종을 선정하여 식재하도록 유도한다. 또한 꽃의 개화기, 향기, 신록, 열매, 색채 등의 미적요소를 고려한 수종을 혼합 배식하여 계절적인 변화감을 연출하도록 한다.

⑦ 대상지내 일부 존재하는 계단형 가로는 그 경사가 급하며 한단의 높이가 높아 노약자나 어린이가 이용하기에 위험하므로, 적절히 디자인 된 난간과 단 높이의 조절이 요구된다.

⑧ 가로장치물(가로등, 보행등, 시설조명등, 휴지통, 우체통, 공중전화, 화분, 화단)등은 지역의 전통적 분위기에 맞도록 일괄 설계하여 개성을 부여하고 장치물간의 조화를 도모한다.

⑧ 상호 관계있는 가로 장치물은 통합 설계하여 여러 가지 기능을 동시에 수행하도록 유도한다.

4) 가로망 계획

블록내 차량통행 및 보행을 원활히 하기 위해 지구진입도로, 주진입도로, 서비스도로, 보행전용도로 등 도로체계를 확립한다.

지구진입도로는 계획대상블록을 두러싸고 있는 도로이며, 주진입도로는 지

구진입도로로 연결되는 통과도로로서 소블록간 도로이고, 서비스도로는 4m로 확폭된 도로로 소블록 내 서비스기능을 수행하며, 보행전용도로는 보존세가로 개발단위 부진입구와 연결시킨다.

① 대상지 가로는 보존할 가치가 있는 세가로는 경관정비구역으로 지정하여 전통적 가로경관보존한다.

② 소블럭 구획도로는 비상시와 서비스가로의 역할을 수행할 수 있도록 부분적인 가로폭의 확장이 필요하다.

③가구내 서비스동선을 위하여 부분적인 가로의 신설이 불가피하다.

④ 보존세가는 도시계획에 의하여 형성된 주거지가 아닌 지역에서 쉽게 볼수 있듯이 아이들이안전하게 놀 수 있는 놀이장소가 될 수 있는 보행전용가로를 말하며 그러한 개념의 도입을 전제로 하여 대상지내에서 기존의 놀이골목 이미지를 유지하고자 한다.

제 5 절 새로운 주거환경계획제안

1. 단독주택용지 획지 및 가구 획지분할

일반적으로 단독주택지의 획지분할은 가구가 주어진 후에 평균대지규모가 충족되도록 검토하나, 가로의 위치, 방위 등의 조건에 큰 제약을 받게 되므로 가로를 결정하는 단계에서 개략적인 획지분할을 할 필요가 있다. 획지분할에 있어서는 각 대지의 거주환경 조건을 고려하는 것이 중요하며 특히 평균 대지규모가 작을 경우에는 주택의 형태 등이 제약되기 때문에 주의하여야 하며, 다가구주택이나 다세대주택용지를 별도로 지정하는 경우는 수용세대수,

세대당 평형규모 등을 고려하여 순수 단독주택용지 보다 획지규모가 크게 구획한다.

첫째 획지 및 가구규모, 형상과의 관계는 획지 및 가구의 적정규모와 형상은 사용목적 및 세장비 (깊이/ 앞너비)에 의해 결정되며, 또한 주택을 건축하고 거주하기에 적합하도록 그 규모와 형상이 결정되어져야 하는데, 규모는 경제적 측면에서 형상은 주거환경적인 측면에서 적합성을 고려해야 한다.

둘째 적정배치기준은 일반인들이 선호하는 향(남,동향)을 감안할 경우, 블록축이 정 남북방향인 경우에는 대지깊이가 작을수록, 블록축이 정 남북 방향이 아닌 경우에는 대지깊이가 클수록 남동방향으로 공간을 많이 확보할 수 있으므로 선호한다.

획지의 앞너비, 깊이에 따른 적정규모는 아래표과 같다.

구분		최소(m)	최대(m)	적정규모		적정세장비
				블록축이 정남북향이 아닌 경우(m)	블록축이 정남북향인 경우(m)	
60평	앞너비	12	16	13	15.5	0.8 ~ 1.4
	깊이	12.5	17	15.5	13	
70평	앞너비	12.5	17	13	17	0.8 ~ 1.5
	깊이	13.5	18.5	18	14	
80평	앞너비	13.5	18	14	18	0.8 ~ 1.5
	깊이	14.5	20	20	15	
100평	앞너비	15	20.5	15.5	21	0.8 ~ 1.5
	깊이	16	22	21.5	16	
120평	앞너비	16.5	22.5	17	22	0.8 ~ 1.5
	깊이	17.5	24	24	18	

표 4-2 획지의 앞너비, 깊이에 따른 적정규모

세장비 : 획지의 깊이 / 앞너비

1) 획지분할 규모기준

- ① 분할원칙 : 165~660m²
- ② 협의양도인택지 : 165~230m²
- ③ 이주자택지 : 원칙적으로 165~231m²

2. 공동주택용지 획지 및 가구 분할

1) 공동주택용지 획지규모 및 형상

(1) 연립주택용지

획지의 규모는 연립주택의 유형과 주호당 평형규모를 고려하여 결정하며, 연립주택건설용지의 획지분할규모는 5,000m²이상으로 하되 택지수요, 지형 조건 등을 감안하여 필요한 경우에는 예외로 한다.

획지형상은 연립주택의 배치가 용이하도록 가능한한 정방형 또는 장방형으로 획지를 분할하며, 개별 주거동의 남향배치가 용이하도록 가능한한 동서장방형 획지가 되도록 한다.

차량 및 보행동선, 판매시설, 부대복리시설의 배치 등을 종합적으로 고려하여 각종 시설의 이용이 편리하도록 획지를 분할한다.

① 가구의 구성

연립주택용지의 가구구성은 2 ~ 3개의 소가구가 모여 하나의 대가구를 구성하도록 한다.

근린공원, 학교, 공용의 청사 등을 위한 공공시설용지를 대가구내에 확보하고 가급적 모든 소가구가 이러한 공공시설들을 연결하는 보행자전용도로와

접하도록 계획한다.

② 가구의 규모

근린편익시설과 공급처리시설의 이용편의, 경제성, 교통량의 분산 등을 종합적으로 고려하여 적절한 규모가 되도록 계획한다.

(2) 아파트용지

도시의 특성, 주변여건, 자연환경, 도로, 어린이공원 및 놀이터, 가구내 상가 배치 필요성 등을 감안하여 결정하고 택지개발사업에서 공동주택건설용지는 지역별로 배분기준에 적합하도록 하여야 한다.

아파트건설용지의 최소 획지규모는 10,000m² 이상을 원칙으로 하고, 적정 획지규모는 지역별, 평형별, 세대수 등을 고려하여 분할하여야 하며 지역별 특성을 고려하여 나눈다 많이 선호하는 획지는 500세대 이상이 입지할 수 있는 규모이다

500세대 이상은 입주민이 판매시설, 부대복리시설, 아파트매매 등을 고려한 가장 선호하는 세대수로 볼 수 있으며, 주택건설업체(1군)도 공사비, 건설단가, 분양성 등을 고려해서 선호하는 세대수로 볼 수 있다. 기타 도시권에서 아파트건설용지 적정규모는 수요예측, 지방주택건설업체 등 지역특성을 감안해 최소 300세대 이상이 적정하다고 할 수 있다.

아파트건설용지 적정규모는 주택의 유형, 규모, 용적률 등에 따라 달라질 수 있으며 고층의 경우 일반적으로 300세대 이상으로 분할하고 아파트단지의 효율적인 운영·관리 측면에서 가급적 500~1,000세대가 바람직하다.

세대수	규모별 배분기준	평균평형 (평)	용적률 (%)	획지분할면적 (㎡)
300	60㎡ 이하	24	200	13,000 내외
	60㎡ ~ 85㎡ 이하	32	200	17,500 내외
	85㎡ 초과	40	200	22,000 내외
500	60㎡ 이하	24	200	21,000 내외
	60㎡ ~ 85㎡ 이하	32	200	27,500 내외
	85㎡ 초과	40	200	36,000 내외
1,000	60㎡ 이하	24	200	40,000 내외
	60㎡ ~ 85㎡ 이하	32	200	53,000 내외
	85㎡ 초과	40	200	66,000내외

표 4-3 세대수를 감안한 획지분할면적

(3) 공동주택 배치시 고려할 사항

① 공동주택단지 진입도로 확보는 공동주택을 건설하는 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는 진입도로가 있어야 한다.
(주택건설기준등에관한규정 제25조)

주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭	폭 4m 이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 폭의 합계
300세대 미만	6m 이상	-
300 ~ 500세대 미만	8m 이상	12m 이상
500 ~ 1,000세대 미만	12m 이상	16m 이상
1,000 ~ 2,000세대 미만	15m 이상	20m 이상
2,000세대 이상	20m 이상	25m 이상

표 4-4 공동주택 배치시 고려할 사항

② 인접 대지경계선에 의한 높이제한

㉠ 목적(건축법 제53조)

일조, 채광, 방화등을 건물과 이웃건물간의 일정한 거리를 확보하려는 의도에서 건물높이를 대지경계선까지의 거리에 따라 규제하는 것을 말한다.

㉡ 인접대지경계선(건축법시행령 제86조)

대지와 대지사이에서 공원, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있을 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다. 다만, 공동주택의 경우에는 그 중심선을 인접대지경계선으로 본다.

㉢ 정남방향(건축법시행령 제86조)

- a. 인접대지경계선에서 정남향으로 띄우는 거리
- b. 대상구역 : 시장등이 주거환경개선을 위하여 필요하다고 지정·공고한 지역 (택지개발사업지구에 해당)
- c. 기준 : 띄우는 거리는 정북방향과 동일하나 공원, 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지등 건축이 금지된 공지(이하 "공원등" 이라 한다)가 대지 반대편에 있는 경우 인접대지경계선을 다음과 같이 적용
- d. 공원등의 너비가 20m 이상 : 대지경계로부터 20m 떨어진 각 지점을 연결한 선
- e. 공원등의 너비가 20m 미만 : 공원등의 중심선을 연결한 선

㉔ 공동주택의 일조확보(건축법시행령 제86조)

$H \leq 4D$ 범위안에서 건축조례가 정하는 높이 이하로 한다.

H = 건축물의 각 부분의 높이

D = 인접대지경계선(도로의 경우는 중심선)까지의 거리(채광을 위한 개구부 방향)로 계단, 노대 포함

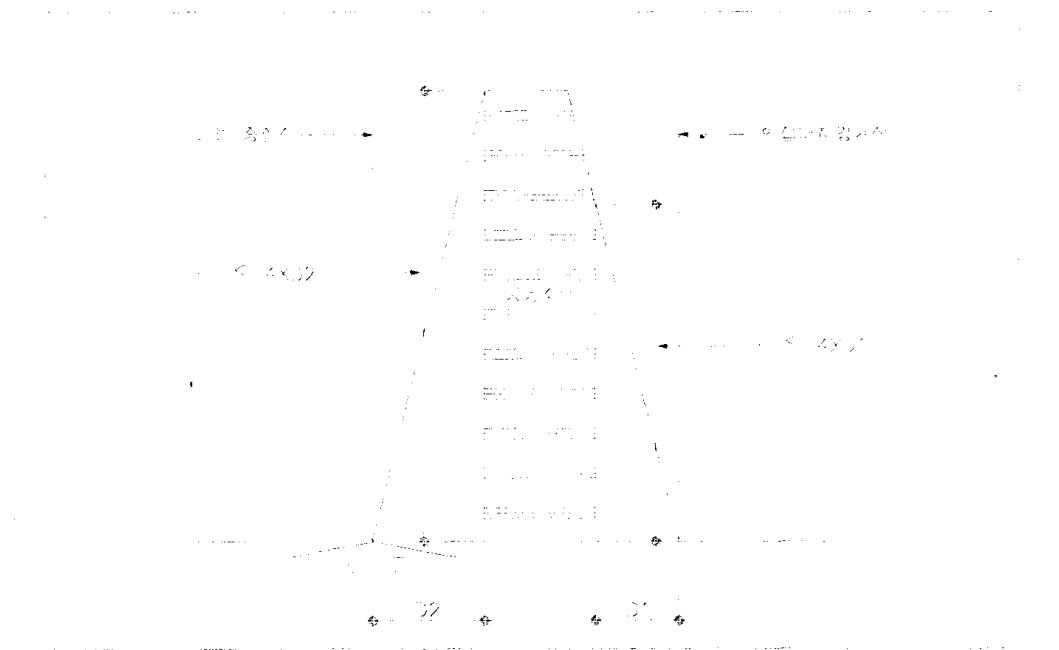


그림 4-1 공동주택의 일조확보

③ 인동간격에 의한 높이제한

하나의 대지안에서 2동 이상의 건축물이 건축될 경우 건축높이의 거리관계를 규정한 것으로 공동주택에 한하여 적용한다.

건축조례가 정하는 거리 또는 동지일을 기준으로 9시 ~ 12시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 이상을 뜻한다.

㉕ 정남방향에 있는 건축물 각 부분높이의 0.8배 이상

㉠ 채광창(창넓이 0.5㎡ 이상의 창을 말한다. 이하 같다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8M 이상

㉡ 측벽과 측벽이 마주보는 경우에는 4m 이상

④ 건축물의 높이산정(건축법시행령 제119조)

건축물의 높이 : 지표면으로부터 당해 건축물의 상단까지의 높이로 한다.

⑤ 소음등으로부터 이격(주택건설기준 등에 관한 규정 제9조)

공동주택을 건설하는 지점에서의 소음측정 기준에 의하여 65dB 이상인 경우에는 공동주택을 철도, 고속도로, 자동차 전용도로, 일반도로(폭 20m이상의 도로), 기타 소음 발생원이 되는 시설물(확정된 시설계획 부지 포함)의 경계로부터 50m 이격시켜 배치하거나 방음벽, 수림대등의 방음시설을 설치하여 공동주택을 건설하는 지점에서의 소음도가 65dB 미만이 되도록 하여야 한다.

㉢ 소음측정기준

a. 관련근거 : 건설부고시 463호('86.10.15)

b. 적용범위 : 주택건설 기준등에 관한 규정 제9조 제3항에 의한 공동주택 단지의 소음측정기준에 대하여 규정. 단, 공동주택 단지내 도로 등에 대하여는 적용하지 않을 수 있다.

㉣ 측정방법

a. 측정기준

- 지상 1.2m ~ 1.5m 높이에서 측정하는 것을 원칙으로 한다.
- 소음계는 소음원 방향으로 하여야 한다
- 바람이 없을 때를 원칙으로 하며, 바람이 있을 때는 반드시 방풍망을 부착하여야 한다.
- 장애물 또는 구조물이 있는 경우 반사물의 영향을 감소시키기 위하여 구조물로부터 소음원 방향으로 1m이상 떨어진 위치에서 측정

b. 측정지점

- 공동주택의 전면 대향부에서 측정하는 것을 원칙으로 한다.
- 1개동 길이에 따른 측정지점

일단의 공동주택단지가 2이상의 소음원에 면하여 있을 때에는 각각의 소음원에 따른 소음도를 측정하여 측정 소음도로 한다.

c. 측정시각

구 분	시 각	소음 측정
낮 시간대	06:00 ~ 22:00	2시간 이상 간격으로 1회에 5분이상 4회 이상 측정하여 산술 평균
밤 시간대	22:00 ~ 06:00	2시간 이상 간격으로 2회이상 측정하여 산술 평균

표 4-5 측정시각

㉔ 소음 저감 방법

- 도로등의 소음원에 대하여 주거등을 직각으로 배치하며 배치형식에 따른 소음거리 감소량은 다음과 같다.

d :소음원 중심으로부터 예측 측정지점까지의 거리

do:소음원 중심으로부터 d까지 사이에서

a. 소음측정지점 거리

구 분	시 각
평행배치	$-10 \log d/do$
직각배치	$-17 \log d/do$

표 4-6 소음측정지점 거리

- 소음원과 주거동 사이에 소음에 의하여 그 기능에 지장이 없는 시설 설치 (부대복리시설, 단지내도로, 녹지 등)

- 방음벽, 방음제, 수림대등 설치

- 방음벽 : 10 ~ 45dB 저감
- 방음제 : 9 ~ 10dB 저감
- 수림대 : 2 ~ 3dB 저감

b. 이중창 설치(20dB가량 저감)

- 생활소음 허용기준(소음·진동규제법 시행규칙 제57조)

c. 생활소음 허용기준

대상지역	시간별 대상소음		조식 (5:00~8:00) (18:00~22:00)	주간 (8:00~18:00)	심야 (5:00~08:00)
- 주거지역 - 녹지지역 - 취락지역 중 주거 지구 - 관광휴양지역 - 자연환경보전지역 - 학교·병원의 부 지 - 경계선으로부터 500m이내 지역	확성기에 의한 소음(dB)	옥외설치	70 이하	80 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 방사되는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공장 및 사업장의 소음(dB)		50 이하	55 이하	45 이하
	공장의 소음(dB)		65 이하	70 이하	55 이하
- 상업지역 - 준공업지역 - 일반공업지역 - 취락지역 중 주거지역 제외	확성기에 의한 소음(dB)	옥외설치	70 이하	80 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 방사되는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공장 및 사업장의 소음(dB)		60 이하	65 이하	55 이하
	공장의 소음(dB)		70 이하	75 이하	55 이하

표 4-7 생활소음 허용기준

⑥ 기타 이격

㉑ 위험물등으로부터 이격(주택건설기준 등에 관한 규정 제9조제2항)

공동주택, 어린이놀이터, 의료시설(약국을 제외한다). 유치원, 보육시설 및 노인정(이하 이조에서 "공동주택 등"이라 한다)은 다음 각호와 시설로부터 수평거리 50m 이상 떨어진 곳에 이를 배치하여야 한다. 다만, 제1호의 경우로서 당해 공해공장(대기환경보전법, 수질환경보전법, 소음·진동 규제법의 규정에 의하여 배출시설의 설치허가 또는 신고를 요하는 공장을 말한다. 이하 같다)의 업종이 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 도시형 공장으로서 산업자원부장관이 통상산업부장관 및 환경부장관과 협의하여 고시한 업종의 공장인 경우에는 당해 공장으로부터 30미터 이상 떨어진 곳에 공동주

택 등을 배치할 수 있으며, 제2호의 위험물 저장 및 처리시설중 주유소의 경우에는 당해 주유소로부터 25m 이상 떨어진 곳에 공동주택 등(어린이놀이터, 유치원 및 보육시설을 제외한다)을 배치할 수 있다.

a. 공해공장 (다음 각목의 공해공장을 제외한다.)

- 공업배치 및 공장설립에 관한 법률에 의하여 이전이 확정되어 인근에 공동주택등을 건설하여도 지장이 없다고 사업계획승인권자가 인정하여 고시한 공해 공장

- 도시계획법에 의한 주거지역 또는 국토이용관리법령에 의한 취락 지구 안에 위치하는 공해공장으로서 사업계획승인권자가 주거환경에 특히 위해하다고 인정하여 고시한 공해공장 외의 공해공장

b. 위험물 저장 및 처리시설

c. 기타 사업계획승인권자가 주거환경에 특히 위해하다고 인정하는 시설 (설치계획이 확정된 시설을 포함한다.)

위 규정에 의하여 공동주택 등을 배치하는 경우 공동주택등과 각호의 시설 사이의 주택단지 부분에는 수림대를 설치하여야 한다.

다만, 다른 시설물이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

(4) 획지분할시 유의사항

① 탄력적 획지규모의 설정

단독주택의 규모는 주거의 쾌적성을 보장하는 동시에 택지구입 가능 소득 계층별 구매자의 욕구를 충족시킬 수 있도록 다양한 규모로 설정되어야 하는바, 획지분할 규모의 최소 및 최대기준 보다는 지구특성에 따라 적정 획지규모를 탄력적으로 운용한다.

② 용도의 다양화

단독주택지 용도배분계획 수립시 입지적 조건, 지역적 특성 및 주변지역 현황 등을 면밀히 분석하여 단독주택용도를 당해 토지가 갖고 있는 기능과 적성에 맞는 다양한 용도의 획지를 계획한다.

③ 획지규모의 다양화

획지분할규모 설정시 당해 지역주민의 거주 실태나 택지수요실태 조사를 통하여 입주민의 연령구조, 소득수준, 가족구성 등을 철저히 조사분석하여 사회경제적 택지수요에 부응할 수 있도록 규모를 다양화 한다.

획지계획 수립시 당해지역의 주택부족률, 지가수준, 택지개발가능지 및 토지에 대한 가치관 등의 조사 분석을 통해 인구, 주택 및 도시계획여건과 연계된 도시별 획지규모를 산정하여 차별화된 획지계획을 수립한다.

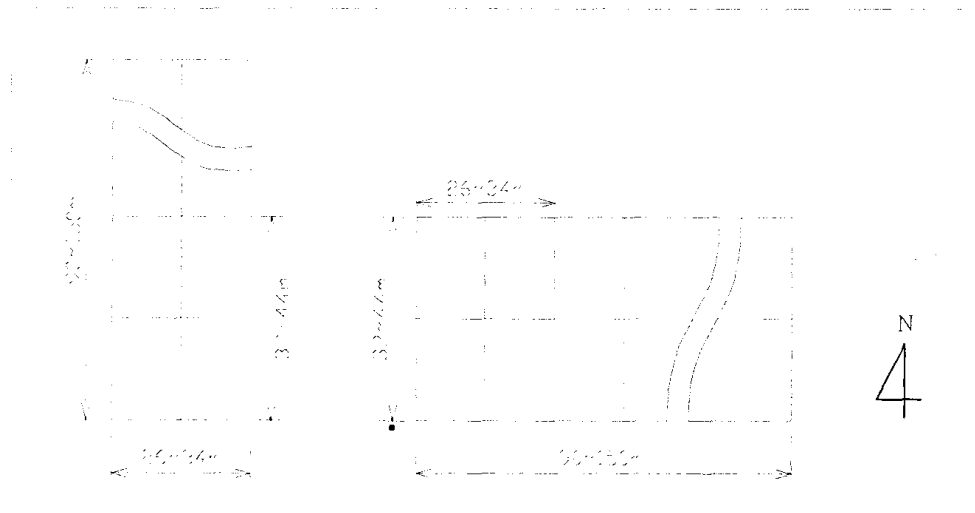


그림 4-2 적정획지 및 가구분할 예시도

(5) 가구의 구성

① 소가구 구성의 일반원칙

㉠ 도로변의 완충녹지와 접하거나 전면도로에서 직접적인 차량진입을 허용하지 아니하고 이면도로에서 진입해야 하는 가구는 가능한한 1열 가구로, 내부가구는 2열 가구로 구성한다.

㉡ 가구의 방향은 주택의 남향배치가 용이하도록 가능한 남북장방형으로 배치한다.

㉢ 가구의 단변길이는 남북, 동서간의 가구구성에 따라 영향을 받게 되는데 일반적으로 남북간은 좁게 동서간은 길게 형성하는 것이 적합하다

a. 남북방향의 가구 단변의 길이 : 26 ~ 34m

b. 동서방향의 가구 단변의 길이 : 32 ~ 44m

㉣ 가구의 장변은 도로율 감소와 지루하지 않은 보행거리를 고려할 때 90 ~ 150m 범위가 적당하다.

② 대가구 구성의 일반원칙

㉠ 대가구 단위의 적정규모를 결정해 주는 것은 근린생활시설인 어린이놀이터의 이용반경과 주거가구를 인지할 수 있는 소가구의 적절한 조합방식으로 볼 수 있다.

㉡ 큰길을 건너지 않고 어린이 놀이터 하나를 유치하는 거리는 반경 100 ~ 150m이고 소가구들의 조합에 의한 대가구의 구성시에는 국지도로 4 ~ 5개가 평행으로 배치되는 것이 적절하다.

㉔ 주택지 전반에 걸쳐서 다양한 계층의 수요에 맞는 다양한 규모의 획지를 배치토록 하되 하나의 대가구 안에는 서로 유사한 규모의 획지를 군집시키고 골목단위로는 같은 규모의 획지를 군집시켜 계층간 큰 차이가 없도록 하며 대가구 외곽에는 규모가 큰 획지, 내부에는 작은 획지 위주로 배치한다.

제 VI 장

결 론

참고문헌

빈

면

제VI장 결 론

우리나라의 도시들은 개발위주의 정책으로 각종 환경문제와 도시문제를 나타내고 있으며, 특히 도시 고유의 역사와 문화에 대한 특성을 고려하지 않은 도시개발로 인한 Identity를 상실한 도시로 보여지고 있다. 이와 같은 도시주거환경을 보존하기 위해서는 역사적 환경의 보존에 대한 연구를 바탕으로 이를 도시계획에 활용할 수 있는 방안이 요구되고 있다. 도시를 구성하는 많은 환경 요소들 중에서 주거환경에 다양성을 부여하고, 주거환경의 정체성을 형성하는 작업은 도시를 보다 의미있고 쾌적한 공간으로 만들기 위한 노력의 일환이라 할 수 있다.

이와 같이 주거환경의 보존·재생의 의의를 근거로 현재 세계의 많은 나라에서는 이 분야에 대한 활발한 연구와 시책들이 제안 중이다.

따라서 이번 연구의 목적은 다음과 같다.

첫째, 이 지역을 구성하는 본질적이고 전통적인 요소의 분석

둘째, 역사적 경관유지를 기초로 하여 주거환경개선을 위한 특성을 파악

셋째, 새로운 건축 양식이 첨가되면서 나타나는 제반 문제점을 파악

이를 위하여 역사적 건축물 밀집지역의 개발 사례를 조사하고 주거환경의 실태를 조사하여 비교적 과거의 도시구조를 유지하면서 새로운 건축행위에 의해 주거 환경 파괴가 된 대상지를 선정하여 대상지의 물리적 특성과 개발에 따른 문제점을 인식한다. 그리고 연구와 사례조사의 결과를 바탕으로 하여 역사적 환경이해와 역사적 도시에 대한 이해를 전제로 한 개발이 이루어질 수 있도록 하였다.

현재 경주시의 가장 큰 문제는 개발이나 보존이나 하는 것이다. 이에 따라

파생되는 문제점과 해결하기 위한 방법은 다음과 같다.

문 제 점	개 발 방 향
- 지역 특수성 고려하지 않은 지구의 지정과 역사적 환경의 저해 - 차량의 증가와 거주 밀도의 증가에 따른 보행 통로의 침해 - 도로 확장에 따른 가로변의 무질서한 건축행위 - 가구의 성격을 고려하지 않은 도시 계획도로의 확장으로 인한 기존 도시 구조 파괴 - 거주 밀도의 증가로 인한 주차장과 기반시설의 부족	- 보존 가치가 있는 건물과 한옥의 공용화 및 형태 보존 원칙화 - 용적률 통제 방식에서 층수제한 등 물리적 통제방식으로 전환 - 공동 개발을 원칙으로 개발단위 전환 - 소블록에 의한 지구 상세계획으로 개발계획 수립 - 공동 지하 주차장의 설치 - 저밀도 개발 - 주민 스스로의 역사 환경 보존에 적극 동참 유도 - 전통적 주거환경 유지를 위한 설계 요소 도입

도심 속에서 전통이 살아 있는 지역의 발전을 위해서 개발만이 최선의 방법은 아닐 것이다. 명확한 기준을 세우고 그러한 방법에 의해서 이루어지는 보존과 개발을 통해서 우리의 전통은 유지 될 수 있다.

전통 가옥에서 생활하는 것이 요즘 현실에서는 어쩌면 불편할 수도 있을 것이다. 하지만 전통을 지키고 유지하려고 하려는 의식이 있다면 또 어느 정도의 보상과 지원이 있다면 그리 어렵지만은 않을 것이라고 생각한다. 무조건적인 보존 보다는 개발과 병행된 보존이 이루어 질 때 더욱 더 그 가치는 향상되어 질 것이다.

참고문헌

1. 윤정현, "도심내 한옥 밀집 지역의 역사 경관 보존 계획에 관한 연구", 서울대, 석사, 1991.
2. 김미진, "도시내 한옥보존지구 지정을 위한 기준에 관한 연구", 서울대, 석사, 1989.
3. 김정훈, "도심내 전통 건조물 지구의 역사, 문화 환경 보전 계획", 서울대, 석사, 1989.
4. 이승엽, "도심지 전통 한옥 주거지 개발 방향 모색에 관한 연구", 계명대, 석사, 1997.
5. 정석, "마을단위 도시계획 실현 기본방향(Ⅱ) - 북촌 가꾸기 사례연구, 서울 시정 개발 연구원, 2000.
6. 김경대, "한·중·일 고대도성계획 신라왕경과의 관련성", 대한국토학회지 제 38 권, 2003.
7. 강동진, "경주 양동마을의 해석과 보전 방법론 연구", 서울대, 석사, 1996.
8. 장성화, 채병선, "도시한옥의 보전과 주거환경 확보를 위한 건축물의 규제 완화 방안에 관한 연구", 국토계획(통권 129호), 2003.
9. 노윤석 임양빈, "주거환경개선사업의 계획요소에 관한 연구" -대전광역시 동구 주거환경개선사업지구를 중심으로- 대한국토도시계획학회 추계학술대회 논문집, 2001.
10. 최형석, "역사경관보전을 위한 건축물 높이규제에 관한 연구", 국토계획(통권 37호), 2002.

Abstract

The research regarding the house environment improvement program of the Gyeongju history culture city

With policy of development putting first various environmental matter and city problem ttuy there are our country cities. Specially, it is coming to seem in the city which loses the identity which is caused by with the urban development which does not consider the quality against a city specific history and a culture. With this the hazard which preserves a same urban habitat the research against the preservation of the history environment which stands the plan it will be able to apply in the city planning which will reach with a character is demanded. It composes the city from many environment element wild middle in house environment to give a variety, the work which forms the true identity characteristic of house environment there is meaning which sees the city and it makes in the space where it is comfortable and the link of the effort for is a possibility of doing.

Currently Gyeongju right time is the most big problem development, is preservation.

The problem point which it follows hereupon with afterwords is same.

- Area peculiarity hindrance of the globe designation which it does not consider and history environment
- Infringement of the walking passage which it follows in increase of the vehicle and increase of dwelling density
- The construction act which the roadside where it follows back in expansion is disordered
- The existing city structure destruction which is caused by extension furnace with the town plan map which does not consider the character of the furniture
- The parking lot which is caused by with increase of dwelling density and base facility insufficiency

With above the development direction for a same problem point solution with afterwords is same

- Crew-serve anger and form preservation principle anger of the building which is preservation value and the Korean-style house
- From capacity rate control method in number of layers restricted back physical control method conversion
- Codevelopment with principle development unit conversion
- In the endurance detailed plan due to the smallness block development total sliced raw fish establishment
- Establishment of joint underground garage .
- It will slice development
- In resident oneself history environment preservation positive participation induction
- The plan element introduction for a traditional house environment maintenance

감사의 글

이 논문을 마무리하면서 그 동안 보살펴주신 모든 분들께 고마움을 전하고자 합니다.

가장 힘든 때 거두어 주시고, 학문하는 자세를 일깨워주신 김 경대 교수님께 감사드립니다. 지금까지 세심한 관심으로 부족한 논문을 이끌어 주시고 격려해 주신 덕분에 이 논문을 작성 할 수 있어 다시 한번 고개 숙여 감사드립니다.

석사 과정을 하면서 따뜻한 말솜으로 돌봐주신 정 현 교수님, 박 창수 교수님께도 감사드립니다.

이 논문이 완성되기까지는 사랑하는 후배들의 도움이 컸습니다.

연구소에서 만나 많은 기쁨을 함께 했던 신배, 춘람, 경민, 은미, 진영, 대한, 근강, 혜견, 옥평, 현정, 희은, 형수, 진규, 현우, 재한, 훈호, 승현, 승일, 홍녀에게 고마움을 전합니다. 특히, 밤을 지새우며 부족한 선배를 지켜준 민경에게는 아마 평생 잊지 못 할 겁니다.

이제 학부생활을 마치고 대학원에 새롭게 시작하는 우리 후배들 종환, 필재, 신배, 만준, 창섭 모두에게 열심히 공부하라고 격려해 주고 싶습니다.

대학에서부터 지금까지 우정을 함께 나눈 영권, 상근, 도형, 재근에게도 고마움을 전하고 싶습니다. 2년 동안 같이 공부하는 우리 동기 재근, 병태, 편덕 모두들에게도 감사합니다.

부족한 아들일 사랑과 희생으로 보살펴 주신 부모님에게 깊이 감사드립니다. 그리고 두 동생 현정, 다정에게도 감사드립니다.

마지막으로 저를 알고 있는 모든 분에게 이 논문을 바치며 항상 건강하고 행복한 시간이 되었으면 합니다.