

타운하우스에 관한 고찰

글 | 이찬희 | 기술개발부 과장 | 전화 02-3433-7725 E-mail : chanheeli@ssyenc.com

최근 주요 일간지 부동산 섹션에 타운하우스 관련 분량 정보가 부쩍 늘고 있다. 디지털에 포위당한 아날로그 인간들의 회귀 본능인지 자연 친화적이고, 고품격 웰빙 라이프를 표방한 타운하우스에 눈을 돌리는 이들이 급속도로 늘고 있다. 그러나 타운하우스에 대한 명확한 정의와 개념이 없어 '커뮤니티를 형성하고, 보안과 관리를 받을 수 있는 저층형 집합주택'을 통칭하는 개념으로 혼용되고 있다. 따라서 본 원고에서는 향후 아파트를 대체할 새로운 주거형태의 가능성을 가진 타운하우스에 대해 명확하게 정의를 내리고 사례를 검토하며, 향후 발전 방향에 대해 모색해 보고자 한다.

1 타운하우스의 정의

20C초 르코르뷔제는 고층 아파트를 새로운 도시주택으로 제안하였다. 이 제안은 전 세계로 확산되어 도시의 고층화를 초래하였으나 도시 주거환경은 악화되었다. 이에 대한 반성으로 유럽과 미국, 일본 등에서 저층 집합주택에 대한 재검토 및 설계가 이루어져 왔고 다양한 저층 집합주택이 등장하였다.

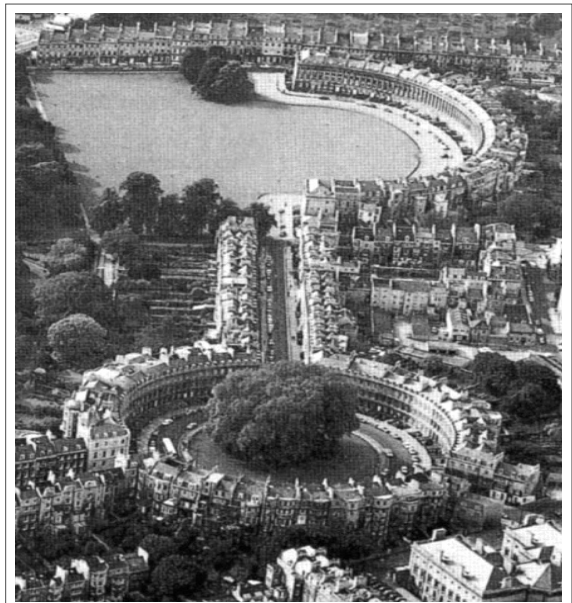
타운하우스는 이러한 역사적 맥락을 가지고 재검토되기 시작한 저층 집합주택 중의 하나로서, 그 기원과 발전과정, 개념 및 특징을 먼저 검토해 보고자 한다.

1-1. 타운하우스의 역사적 배경



[그림 1] 전형적 중산층 타운하우스 공간 구성

저층 집합주택의 유형 중 하나인 타운하우스는 영국 런던의 도시주택 공간구성인 '후면 확장형' 주택의 형식(그림 1)에 기원을 두고 있다. 17세기 영국에 자본주의가 가속화되고 귀족들이 도시로 모여들면서 상류층을 위한 주거유형이 필요하게 되었다. 그 결과 수십 호의 주택이 모여 커다란 궁전과 같은 건물을 이루고 외부공간을 공유하는 프랑스식 주거유형이 나타나게 되었다. 런던의 코벤트 가든, 배스의 킹스 서커스와 로얄 크리센트(그림 2)는 '테라스 하우스'라고 불리는 대표적 상류층 타운하우스라고 할 수 있다.



[그림 2] 배스의 '킹스 서커스'와 '로얄 크리센트'

산업혁명은 귀족 중심의 타운하우스를 노동자 중심의 타운하우스로 일반화하는 결정적인 계기였다. 공업화로 인구의 도시집중이 이루어지면서 '백투백하우스'라는 매우 과밀하고 위생문제를 안고 있는 주거형식이 등장하자 런던시는 악화된 주거환경을 개선하고자 조례에 의거 서민용 타운하우스를 제시하였다. 이것은 새롭게 개발되는 주거지역에 광범위하게 적용되었고, 오늘날까지 영국을 포함한 유럽, 미국, 일본 등의 도시주택의 기본적인 유형으로 남게 되었다.

1-2. 타운하우스의 개념

타운 하우스는 '접지형 연립주택'이 2~3층 규모의 단독주택을 수평으로 연립시킨 형태로 모든 단위 주택이 지상에 접하면서 개별 정원을 갖는 주택 유형이다.

1) 특성

타운하우스는 구조 내부에서는 여러 가구가 살고 있지만 외관상으로는 단독주택과 같은 한 개의 유닛이며 수직적으로는 복층형식, 수평적으로는 가구와 가구가 벽으로 구분되는 합벽식 구조를 취하는 것이 전형이다. 또한 몇 호에서 수십 호의 주호가 하나의 커뮤니티를 형성하여 공용공간이라는 공용의 뜻을 돌려싸고 그룹핑된 접지형 공동주택의 집합체로서 단독주택의 장점과 집합화에 의한 장점을 함께 가진 형태이다.

ha(10,000m²)당 50호 정도로 단독주택의 밀도에 비하여 2~3배의 밀도가 확보되고 축벽의 절약, 집중공사 가능, 밀도계획에 의한 오픈스페이스의 대량 확보, 공공시설의 소유 가능 등으로 주거환경의 질과 경제성면에서도 단독주택보다 우수하다.

2) 계획 방법

① 밀도와 층수

미국의 경우 타운하우스 밀도의 표준치를 5~35호/ha로 보았으나 국내의 경우 미국의 토지상황과 다르므로 층수는 2~3층의 저층형에 호수 밀도 50~100호/ha를 기본 적정수치로 산정하여 대지의 상황에 따라 조절하는 것이 타당할 것으로 보인다.

타운하우스의 경우 오픈스페이스를 통해 다른 주거유형과의 주거환경적 측면에서 질적 향상을 꾀함으로 충분한 오픈스페이스를 가지면서 거주자들이 만족할 수 있는 규모가 산정되어, 타운하우스로서 가치를 인정받을 수 있는 주거환경을 가져야만 앞으로 개발이 지속될 것이다.

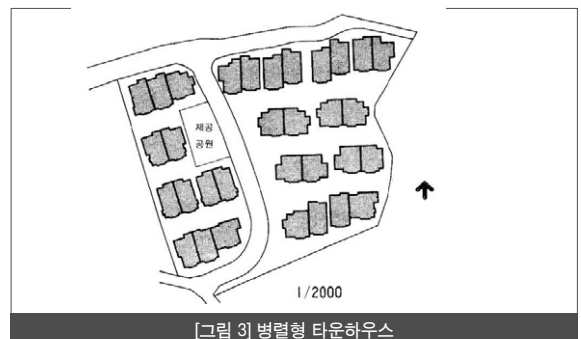
② 배치계획

타운하우스의 배치계획의 특징은 접근도로 또는 공용공간을 둘러

싼 몇 호의 주거군을 단위로 하여 주택지를 구성하는 방법으로 크게 볼 수 있다.

이러한 클러스터 배치는 몇 가지 패턴을 가지고 다양하게 배치계획을 할 수 있다. 첫째로 차도와 주차공간에 면하여 입구가 있고 반대쪽으로 오픈스페이스가 있는 계획, 둘째로 첫 번째와 유사하나 자동차용 공간에 녹지를 두어 광장형으로 구성하는 것, 셋째로 차의 접근을 클러스터 외부로 하여 주차공간을 외부에 두고 안쪽의 공용공간을 녹지, 연못, 놀이터 등으로 계획할 수 있다. 넷째로 인공지반형 주차공간을 하부에 두고 위의 레벨은 보행자용 공간이나 공용공간으로 할 수 있으며, 다섯째 사면형태의 대지에 인도 또는 자전거용 도로를 설치하고 도로주변에 건물을 배치하여 반대측의 경사지를 이용하여 양호한 전망을 갖도록 계획할 수 있다.

오픈스페이스를 구성함에 있어서 지역특성을 감안하여 지역에 알맞은 외부공간이 병렬형, 울타리형, 가로형 등의 배치계획으로 유형이 분류된다. 먼저 병렬형(그림 3)은 공유지를 세분화시키기 위해, 가구 주변에 대해 비교적 개방적인 환경을 창출할 수가 있다. 가호와 외부환경과의 관계는 균일화되어 가호에 대해 일조, 통풍의 격차를 주지 않으나 단조롭게 되기 쉽고 공유지 분산에 따른 공유의식의 제고 방안이 필요하다.



[그림 3] 병렬형 타운하우스

울타리형(그림 4)은 공유지가 집약된 공용공간을 중심으로 추너마루가 배치되므로, 가구 내부에서는 개방적이지만, 주변 가구에 대해서는 폐쇄적이 되기 쉽다.



[그림 4] 울타리형 배치

가로형(그림 5)은 병렬형, 울타리형의 양면성을 지니고 비교적 대규모 계획에 사용되어지며, 가로를 형성하는 데 많은 가능성을 내포하고 있다. 차도가 가구에 도입되기 위해, 차도-보도 - 공용 공간 - 전용 뜰 등의 관련성으로 랜드 플래닝에 대한 배려가 필요하다.

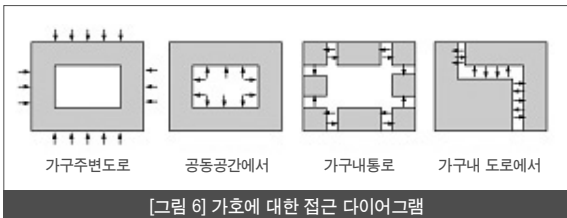


[그림 5] 가로형 배치

③ 동선계획

동선계획은 사람과 차의 동선이 대지 주변에서의 접근으로서 가호까지 단계적으로 구성되어야 한다. 특히 사람의 동선은 단순히 접근으로서의 가능성 뿐 만 아니라 커뮤니케이션 의식을 높여 통로의 활성화로 이어지기 위한 계획성도 고려되어야 한다. 도로 및 통로의 경우 가구 내 통로가 통로와 도로로 구분되어 바깥도에서 골목길까지 단계적으로 변화시켜, 각각의 기능에 따라 형태, 소재 등 변화를 주는 것이 바람직하다.

(그림 6)은 가호에 대한 각각의 접근 방식에 대한 다이어그램으로써 가구 주변 도로에서 가호로의 접근은 담장과 레벨 차에 의해, 주변도로에서의 프라이버시를 확보하고 접근 둘레에 변화를 주는 계획을 할 수 있고, 공용공간에서 가호로의 접근은 공용공간과 가로를 분리하는 것이 아니라 공용공간의 일부로 보고 접근시키는 것이 있다. 가구 내 통로에서 가호에 대한 접근은 가호 사이를 잇는 골목길에서의 접근이며, 스케일을 줄여 레벨차를 주고, 입구와 둘레 등을 풍요롭게 계획할 수 있다.



[그림 6] 가호에 대한 접근 다이어그램

④ 주차

주차율 100%는 주거환경을 고려하면서 계획 조건의 하나로 정착되어 있다. 따라서 주차방식에 따라 주거환경의 질적 향상을 꾀할 수 있다. 타운하우스의 주차방식은 개별주차, 집중주차, 가구 내 도로를 이용한 개별 혹은 집중 주차하는 방식이 있다. 각 호당 주차하

는 개별주차의 경우 거주자의 일상생활에 대한 편리함은 높지만, 동선 계획상 보차 공존을 전제로 하면서는 안전성, 환경배려 등의 부분을 고려해야 한다.

집중주차의 경우 차를 공용공간에서 분리시켜, 거주자의 외부공간에서의 생활의 안전성과 보다 인간적인 공간구성이 가능한 장점이 있다. 가구 내 도로를 이용할 경우 개별주차와 집중주차의 특성을 활용하여, 비교적 대규모 계획의 택지 내 도로에 주차할 수 있다.

⑤ 외부 공간계획

외부공간은 공유공간과 골목길 등의 공유지와 전용 뜰, 현관 등의 전용사용 용지로 구분된다. 타운하우스의 외부 공간을 계획함에 있어 이러한 공적 사적 공간의 성격을 명확히 하고 타운하우스가 계획되는 지역특성, 거주자의 생활상 등을 파악하여 계획하는 것이 중요하고, 도시형 또는 전원형 타운하우스가 차지하는 위치는 외부 구성계획에 반영되어야 한다.

공유공간(Common space)은 병렬형, 울타리형, 가로형 등으로 그 형태는 다르지만 거주자에게 커뮤니티의 활성화를 이루게 하는 중요한 요소이다.

공유 뜰은 동적, 정적 공간으로 구분되어 경관, 프라이버시, 어린이 놀이터의 확보와 함께 가호계획에 있어서의 일조 통풍 등 주거환경의 질적 향상에 중요한 역할을 하고 있다.



[그림 7] '헤르만하우스'의 Common Space

⑥ 개별 정원

타운하우스에서 개별 정원은 가호와 공유지 사이에 위치하는 중간영역이다. 이것은 세탁물 건조, 수납 서비스 야드로 사용되는 공간과 생활을 즐기는 정원으로 구분할 수 있으며, 그 규모의 설정은 계획 밀도 조건에 따라서 규정할 수 있다.

개별 정원의 계획에 의해서 규모, 형태는 다르지만 가호와 공유지 중간영역에 프라이버시를 확보하고, 가구 전체의 환경에 기여하는 역할도 크다. 개인 정원으로 생각할 수 있는 최저의 면적은 최소 15m²는 필요하다. 세탁물 건조, 쓰레기통 등 서비스 전용의 개별 정원으로 고려되는 것이 좋다.



[그림 8] '헤르만하우스'의 개별 정원

⑦ 주동계획

지붕의 표현 방법과 형태에 따라 지역성을 반영하거나 추녀마루로서의 표현 기법을 통해 주동계획에 다양성을 부여할 수 있다. 특히 계획상 단조로운 외관으로 계획될 경우 주거환경 및 시각효과에 곤란성을 부여할 수 있으므로 입면의 단조로움을 피할 수 있는 계획을 해야 한다.

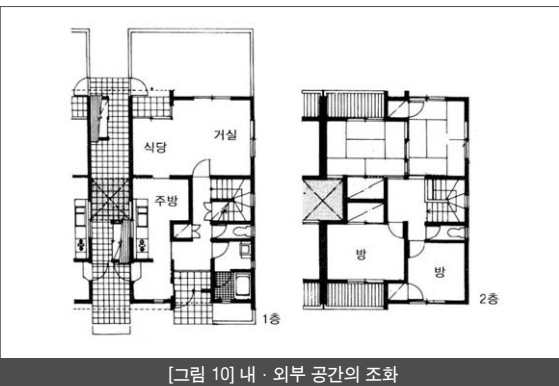
일례로 추녀마루를 통해 배치계획에 의해 구성된 외부공간과 조화시키고, 추녀마루로 집합화시키거나 가로로 경관을 고려할 수 있다. [그림 9]는 가로에 추녀마루가 박공쪽으로 면하는 예로서, 박공 가호에 창문 등으로 변화를 주어 거리에 변화를 주고 있다.



[그림 9] 박공가로에 의한 거리의 변화

⑧ 주호계획

타운하우스는 가호의 연속에 의해 구성된다. 따라서 일반벽 주택에서 볼 수 있는 모든 외벽이 외기에 접할 수 없다. 1층에 거실, 식당, 부엌 등의 생활공간이 위치하고 2층에 침실, 서재 등 휴식 및 수면



[그림 10] 내·외부 공간의 조화

공간이 위치하는 기본 계획을 바탕으로, 생활공간의 합리성과 생활에 대한 배려를 평면뿐만 아니라 입체적으로도 고려하여야 한다. 우선 빛의 연출에 있어서 타운하우스의 동선은 자연채광을 취할 수 없는 가호의 중앙으로 위치하기 쉽다. 이러한 공간에는 탐라이트를 통해 단일공간뿐만 아니라 다른 공간으로도 빛을 유도할 수 있다. 내·외부의 공간의 조화에 있어 타운하우스는 합벽개발로 인한 개구부의 제약을 해결하기 위하여 1층 외벽 사이를 외부화하거나, 중정을 두어 주호의 3면이 외기에 접하는 방안을 고려할 수 있다.

1-3. 타운하우스의 집합 형식

1) 입지특성에 따른 유형 구분

타운하우스는 영국을 중심으로 유럽과 미국에서 발전되어 오면서, 도심에서 단지를 이루고 발전된 도심형과, 도시를 벗어나 교외지역에서 신도시 내에 발전된 교외형으로 크게 구분될 수 있다.

① 도시형 주거로서 타운하우스

타운하우스는 단독주택보다 높은 밀도를 유지할 수 있으나 아파트보다는 저밀도로 개발되기 때문에 도심 내에서 새로운 택지개발로 이루어지기는 한계가 있다. 대신 기존 다세대 다가구주택이나, 단독주택지의 재개발, 재건축을 타운하우스로 개발함으로써 기존의 주거환경 문제점이라고 할 수 있는 프라이버시의 확보, 커뮤니티 형성을 위한 장소성, 영역성의 확보가 가능해진다.

② 교외형 주거로서 타운하우스

삶의 질 향상과 전원적 주거환경에 대한 욕구를 배경으로 전원주택을 도심외곽에 개발하는 사례가 증가하고 있다. 이는 아파트에 익숙한 도시민들의 새로운 주거유형 욕구에 따른 대안이나 단독주택 위주에서 일반인들에게는 경제적 부담이 크다.

따라서 개별전용 대지면적을 절약하면서 전용마당과 공용공간을 확보할 수 있고, 합벽 시공을 통해 공사비를 절감할 수 있는 타운하우스는 교외 전원생활을 추구하는 도시민들에게 좋은 대안이 될 수 있다.

2) 배치특성에 따른 유형 구분

① 연도형 배치

연도형 배치는 집합주택이 가로를 따라 주동이 연속적으로 나열됨으로써 배열을 만들어 가로에 전면성을 부여하고 다양한 거리를 형성하여 도시환경의 질을 향상시키는 주거유형이다. 이러한 가로공간의 성공과 실패의 여부는 일반적으로 그 경관의 특성과 벽면의 연속성에 달려 있다고 할 수 있다. 즉, 가로면에 위치하는 건축물은 그 지역의 특색을 나타내며, 가로경관의 질을 좌우하는 중요한 시각 환경의 요소가 된다.

② 블록형 배치

블록에 의해 건설된 건축물의 집합 또는 건축물을 포함하는 블록은 도시건축의 가장 작은 단위이다. 블록형 건축의 의미는 일반적으로 가로에 둘러싸인 땅의 주위를 빙 두르듯이 건물이 지어져 있으며, 그 건물의 가운데 중정을 가지고 있는 것을 말한다.

2

타운하우스의 사례

2-1. 국외 타운하우스의 사례

1) 유럽

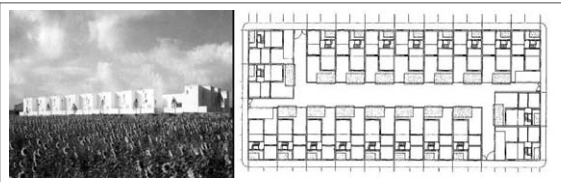
유럽 타운하우스의 가장 큰 특징으로, 다양한 시도를 통한 개성 있고 우수한 주거단지를 계획한 데 있다. 단순한 집합주택의 전형적인 형태가 아니라 주택이 주거환경에 끼칠 수 있는 영향까지 고려하여 특색 있는 디자인을 창출하고 있다. 이것은 타운하우스가 주택으로서의 다양한 디자인이 가능하며 거주자들에게 주거환경의 질적인 만족감을 주는 주거유형임을 반증한다.

유럽 타운하우스의 입지 유형은 도심형 위주로 개발되고 있으며 자연경관이 우수한 지역에 교외형으로 개발되는 주거유형으로도 자리잡고 있다.

배치유형은 블록형 위주로 개발되고 있으며, 연도형 개발도 이루어지고 있다. 도심형 입지유형을 가진 사례들은 대부분 연도형으로 배치되는 특성을 가지고 있다. 도심에 위치하고 블록형 배치를 하고 있는 타운하우스의 경우 그 밀도가 높다. 고밀도의 개발이 오픈스페이스의 부족으로 이어지고 주거환경의 질적 저하를 우려할 수 있는 상황을 유럽은 단지들의 개성 있는 연출로 저층 고밀의 타운하우스를 개발하고 있다.



[그림 11] Breevaarthoek, 네덜란드, 도심형



[그림 12] User-built Houses, 스페인, 교외형

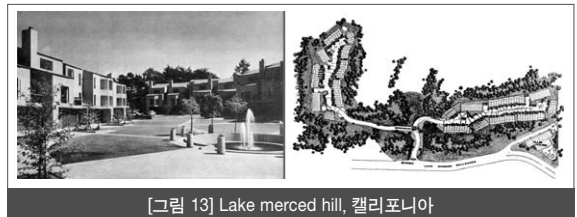
2) 미국

미국 타운하우스의 입지 유형은 도심형과 교외형이 고루 개발되고 있다. 특히 교외형 개발의 경우 골프장이나 계곡을 끼고 형성되어

경관의 우수성이 큰 장점으로 볼 수 있으며 도심에 개발된 경우도 미국 대지의 특성상 교외형과 유사한 분위기를 낼 수 있어 경관이 우수하고 도심주거환경의 질적 향상을 꾀할 수 있다.

배치 유형도 연도형 배치와 블록형 배치가 고루 개발되고 있다. 다만 유럽과 달리 교외에 연도형 개발이 이루어지고 있다는 것이 특이하다. 구릉지나 산에 위치한 대지의 지형 특성상 블록으로 개발되기 보다는 그 지형을 따라 건물을 배치시킴으로써 지형을 그대로 둔 채 길을 따라 건물을 양방향으로 배치하는 연도형 배치의 특성을 보여주고 있다.

개발 밀도 현황을 보면 교외형 입지에서 연도형 배치가 이루어지면서 고밀도의 개발이 이루어지고 있는데, 이는 타운하우스가 교외지역에서 개발될 때 높은 밀도를 이용하여 많은 거주자를 수용하면서 지역의 특성상 주위 경관으로 인해 외부공간의 활용도가 가능하다는 점을 보여준다.



[그림 13] Lake merced hill, 캘리포니아

3) 일본

일본에서는 신도시나 뉴타운개발에서 타운하우스를 하나의 주거 유형으로 채택하면서 도심형 위주로 타운하우스가 개발되는 경향을 보인다.

배치유형은 블록형 배치위주로 개발되면서 연도형 배치가 개발되었다. 블록형 배치가 많은 이유는 신도시나 뉴타운에 타운하우스가 개발되면서 특정 블록 안에서 필지를 나누어 개발되었기 때문으로 보인다.

대부분 소규모 개발로 이루어지며, 그 지역의 주변 환경과 조화를 고려하다보니 더욱 고밀로 개발되었고 전원형에 입지한 타운하우스의 경우도 고밀의 개발을 하고 있다. 그러나 일본의 타운하우스는 좁더라도 공용의 외부공간을 통해 거주자가 만족할 만한 주거 환경을 제공하고 있다.



[그림 14] 국립 Town Home, 일본

2-2. 국내 타운하우스의 사례

국내 타운하우스의 효시는 서울 구로구 향동의 '그린빌라'이다. 이후 분당의 '조이빌리지'와 '조이테라스빌', 분당동 '하나빌라', 경기 양평의 '분지울 마을' 등도 전원형 주택으로 타운하우스 개념이 적용된 단지다.

최근 파주 출판단지에 들어선 '헤르만하우스'(그림 15)의 경우 외국에서 성립된 타운하우스의 개념이 충실하게 반영된 사례이다. 합벽개발에 내부는 복층형 구조로 시공 되었으며, 세대마다 개별 정원, 개별주차, 공용공간을 갖는 접지형 타운하우스이다.

죽전의 웰리드(그림 16)는 합벽개발은 하고 있으나, 층별 세대구분, 비접지형으로 세대별 주차, 개별 정원 확보가 되어있지 않다. 저층 집합주택의 장점을 가지고 있지만 타운하우스의 기본 개념에서 벗어난 단지이다.



[그림 15] 파주 헤르만하우스



[그림 16] 죽전 웰리드



[그림 17] 아펠바움

아펠바움(그림 17)과 발트하우스는 합벽개발되지 않은 것을 제외하면 타운하우스의 기본 개념인 전층사용, 접지형, 개별 정원 등의 요소를 갖추고 있고 블록형 외부공간의 배치유형으로 분류할 수 있다.

이 외에도 최근 타운하우스라 칭하며 분양되는 사례가 많지만 외국의 사례를 통해 본 타운하우스의 성립 요소를 적용하고 있는 사례는 몇 되지 않았으며, 기존의 연립주택이나 단독주택과 크게 차이가 없었다. 특히 세대 간 상하 중첩이 이루어지지 않아야 하는 타운하우스의 계획개념과 달리 세대가 전 층을 사용하는 개발에 한계가 있었으며 이것은 전 세대가 토지에서 각 주호로 진입하는 형태가 사실상 불가능한 결과를 가져온다.

또한 외부공간의 공유에 따른 다양한 커뮤니티 시설만을 차용하여 이를 타운하우스 개념으로 반영하여 연립주택단지에 커뮤니티 공간을 만들고 이것을 타운하우스라고 정의하고 있다.

국내에서 획일화 되어있는 주거유형에 다양성을 부여하기 위해 개발이 필요한 타운하우스의 주거유형이 결국 단독주택, 연립주택, 아파트와 유사하게 개발되어 진다면 주거유형의 다양성의 의미를 퇴색시키는 것으로 볼 수 있다.

3 결론

따라서 국내 타운하우스의 활성화를 위해서는 기존 주거유형과 유사하게 개발될 수밖에 없는 문제점이 있는지 검토하고 개선안을 모색해야 할 것이다. 우선 타운하우스를 건축법 용도별 종류에 포함시켜야 할 것이며, 맞벽건축, 건축선, 용도지역 등에 대한 건축법 규가 수정 보완되어야 할 것이다.

도심 내 노후화된 주거단지는 리모델링을 통해서 도시의 주거환경을 정비할 수 있으므로 구체적인 법규제안을 통해 타운하우스가 리모델링의 대안이 될 수 있는 근거도 마련해야 할 것이다.

고령화 사회로 인한 상류층의 노후대책, 다양화되고 고급화되는 주거선호도 등의 이유로 국내 타운하우스가 활성화될 가능성은 충분히 있어 보인다. 겉으로만 요란하고 결국은 획일적인 저층 집합주택이 아니라, 기존 주거환경의 문제점을 해결하고 거주자들에게 만족할만한 주거환경을 제공할 수 있는 하나의 대안으로 자리매김하기 위해서는 업계뿐만 아니라 정부나 지자체 학계 등 건축계 전반의 노력이 필요할 것이다. S

참고문헌

1. 이동은, 2006, 타운하우스 국내 활성화 방안에 관한 연구, 홍익대학교, 43-113, 117-203
2. 김경희, 2006, 국내 타운하우스 계획 요소와 특화 요소에 관한 연구, 연세대학교, 43-72