

목차

01. 연구 개요	2
1_ 연구 배경 및 목적	2
2_ 연구 내용 및 방법	4
02. 서울시 주거복합건물 공급동향	8
1_ 주택의 고밀화와 주거복합 공급 활성화	8
2_ 주거복합단지 공급동향	18
3_ 소결	27
03. 주거복합의 주거환경 진단	30
1_ 주거복합의 주거환경 진단 방향	30
2_ 현장조사 및 거주자 인터뷰	40
3_ 주거복합 거주자 설문조사	51
04. 해외 주거밀도 관리 사례	64
1_ 주거밀도 관리체계 검토 기준	64
2_ 런던플랜에서의 통합적 주거밀도 관리	66
3_ 마이애미의 개발밀도 관리	78
4_ 해외 주거밀도 관리 사례 시사점	84
05. 결론	86
1_ 주거복합의 거주환경 진단	86
2_ 유입인구 및 대상지 특성을 고려한 건설기준 마련 필요	87
3_ 주거복합단지의 지속가능성을 위한 고민	88

참고문헌	89
부록	91
Abstract	101
Contents	103



표 목차

[표 2-1] 아파트와 주거복합건물의 건축특성 비교	11
[표 2-2] 용도지역별 주택건설 기준 적용여부 및 내용	17
[표 2-3] 시기별 대표 주거복합건물	23
[표 3-1] 주거환경 평가요소 및 항목	32
[표 3-2] 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사의 주거환경 평가항목	33
[표 3-3] 주택건설 규제 항목별 산정지표	34
[표 3-4] 주거복합시설의 주거환경 평가항목	36
[표 3-5] 주거복합 현장조사 및 거주자 인터뷰 대상지	40
[표 3-6] 단지 내 일상생활 정도	49
[표 3-7] 거주자 설문조사 대상	52
[표 3-8] 설문응답자 기초 통계	52
[표 4-1] 런던플랜의 계획지침	67

그림 목차

[그림 1-1] 복합용도구역의 용도 및 밀도 조정방안 예시	3
[그림 1-2] 연구의 흐름 및 방법	6
[그림 2-1] 주거지역과 비주거지역의 주택호수 및 호수밀도	9
[그림 2-2] 서울시 주택유형별 재고 변화	9
[그림 2-3] 아파트 및 주상복합 공급단지 및 세대수 추이	12
[그림 2-4] 주거지역과 비주거지역의 가구수 및 1인 가구율	13
[그림 2-5] 비주거지역 호수밀도 증가지역의 신축 건물	15
[그림 2-6] 시기별 주상복합의 공급 추이	18
[그림 2-7] 도곡동 타워팰리스	19
[그림 2-8] 목동 하이퍼리온	19
[그림 2-9] 건대 스타시티	20
[그림 2-10] 신도림 디큐브시티	20
[그림 2-11] 래미안강동팰리스	21
[그림 2-12] 왕십리 센트라스	21
[그림 2-13] 용산센트럴파크 해링턴플레이스	22
[그림 2-14] 고척아이파크	22
[그림 2-15] 서교동 효성해링턴타워	22
[그림 2-16] 이랜드 PEER 신촌	22
[그림 2-17] 용도지역별 주상복합의 공급 추이	24
[그림 2-18] 연도별 주거복합 개발밀도(용적률 평균) 추이	25
[그림 2-19] 아파트 및 주상복합 평균 세대수 및 전용면적 추이	26
[그림 2-20] 아파트 및 주상복합 세대밀도 추이	26
[그림 3-1] 주거복합시설의 연도별 평균 기준층 세대수 추이	37
[그림 3-2] 주거복합시설의 연도별 평균 기준층 세대수 분포 추이	37

[그림 3-3] 주거복합단지의 연도별 평균 비주거비율 추이	39
[그림 3-4] 현장조사 및 거주민 인터뷰 대상지 개요	41
[그림 3-5] 신규 건축물 인동간격으로 인한 일조·조망 영향	42
[그림 3-6] 상업지역의 인동거리 규제 완화로 인한 일조·조망 영향	43
[그림 3-7] 주거지역과 준주거지역 인동간격 차이로 인한 일조·조망 영향	43
[그림 3-8] 대형 집객시설로 구성된 비주거용도	44
[그림 3-9] 구분소유권 형태로 구성된 비주거용도	45
[그림 3-10] 단지 내 상가시설 최소화하면서 주변 상업시설 이용	45
[그림 3-11] 단지 주변에서 건축행위 통해 거주민 수요시설 확보	46
[그림 3-12] 기준층 호수밀도 및 구조 현황	47
[그림 3-13] 설문조사 대상단지	51
[그림 3-14] 거주유형별 선호 주택	53
[그림 3-15] 연령별 선호 주택 유형	53
[그림 3-16] 연령별 주거복합 선호도	53
[그림 3-17] 연령별 주거복합 선호 이유	53
[그림 3-18] 선호하는 주택 유형에 따른 이주계획	54
[그림 3-19] 연령별 주거복합 거주 불만족 사유(이주계획 이유)	54
[그림 3-20] 미성년자녀 유무에 따른 이사계획 이유	55
[그림 3-21] 기준층 세대수별 프라이버시 침해 경험 비율	56
[그림 3-22] 기준층 세대밀도별 프라이버시 침해 경우	56
[그림 3-23] 선호 주택유형별 희망하는 주거건물의 층수	57
[그림 3-24] 선호 주거유형별 거주희망 층수	57
[그림 3-25] 한 층에 적당하다고 생각하는 세대수	57
[그림 3-26] (청년주택 vs. 주거복합) 한 층에 적당하다고 생각하는 세대수	57
[그림 3-27] 세대규모별 주민복지시설 공급 현황	58
[그림 3-28] 세대규모별 생활편의시설 공급 현황	58
[그림 3-29] 세대규모별 상가시설 이용편의성	59
[그림 3-30] 생활편의시설에 대한 선호 및 지불의사	59
[그림 3-31] 세대규모별 편의시설 도입에 따른 추가 지불의사	60
[그림 3-32] 미성년자 유무에 따른 편의시설 지불의사	60
[그림 3-33] 가구원수에 따른 편의시설 지불의사	60
[그림 3-34] 비주거비율별 생활편의시설까지 이동시간(분)	61

[그림 3-35] 비주거비율별 상가시설 이용자 구성	61
[그림 3-36] 비주거비율별 상가 공실률	61
[그림 3-37] 주상복합 및 역세권청년주택 거주자의 주거 선택 이유 비교	62
[그림 3-38] 주민복지시설 공급현황 비교	62
[그림 3-39] 주민편의시설 공급현황 비교	62
[그림 4-1] 동일 개발밀도에서의 세대밀도 차이	64
[그림 4-2] LA의 뉴 조닝 프레임워크(New Zoning Framework)	65
[그림 4-3] 런던플랜 2011의 주거밀도행렬	69
[그림 4-4] 런던 개발데이터베이스	70
[그림 4-5] LPG 중 토지의 최유효 이용지침에서의 주거밀도 검토 프로세스	72
[그림 4-6] 런던, 웨스트민스터, 패딩턴의 기반시설 매핑 어플리케이션 결과 예시	73
[그림 4-7] 80가구, PTAL 5-6 기준의 인구 추정 결과(예시)	76
[그림 4-8] 개발규모 추정 예시	77
[그림 4-9] 조닝계획도에서 필지별 개발제한 내용 표기 및 해석 예시	79
[그림 4-10] 마이애미21에서 트랜섹트의 개념	80
[그림 4-11] 마이애미시의 주거밀도 관리 단계	81
[그림 4-12] 마이애미 도심지역 고밀주거 관리지구	82
[그림 4-13] 마이애미 도심지역 고밀주거 관리 지구의 주거복합시설 형태 변화	83