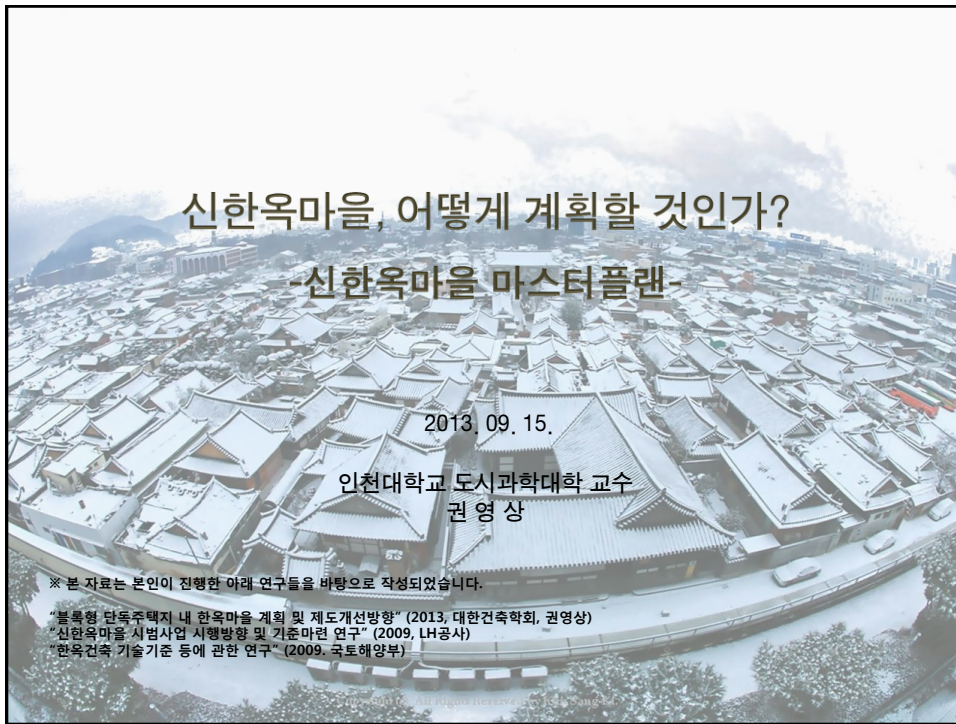






1장 서론

1. 배경

■ 전통문화의 창조적 계승 정책 추진

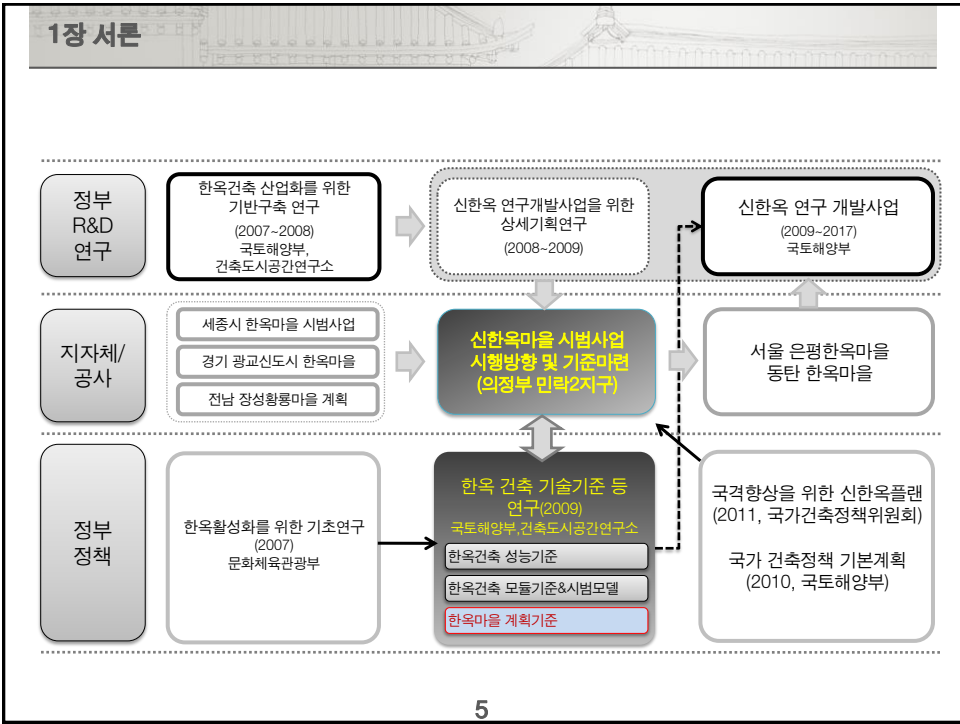
- 정부국정과제로 한옥건축 육성을 위한 제도적 기반 및 기술기반 구축 정책 추진 중
- 한스타일 육성 종합계획(06)/ 신한옥 연구개발 R&D(09) / 국격향상을 위한 신한옥플랜(11)

■ 주거 패러다임의 전환

- 한옥마을 시범사업을 통한 한옥주택 저변확대
- 양적 성장에 주력한 아파트 위주의 주택 보급정책으로 주거 정체성 고려 부족

■ 공공기관 최초의 한옥마을 사업추진

- 전통문화를 발전시킨 현대적 주거문화 콘텐츠 개발을 통한 신한옥 마을조성 추진
- 의정부 민락2지구 (택지개발지구)를 대상으로 시범사업추진 (아이디어 공모전 '09.02.)
(※ 국토부 한옥보급 정책과 연계)



2장 신한옥마을 개념 및 설계방향

1. 신한옥마을 개념

신한옥의 개념

한옥 : (건축법시행령 개정안 내용 중)

기둥 및 보가 목구조 방식이고
한식지붕틀로 된 구조로써
한식기와 등 자연재료로 마감된 건축물 중
우리나라 전통방식이 반영된
건축물 및 그 부속시설

• 문화재보호법에 의한 전통
건축물 또는 건축문화재

신한옥

• 한옥의 가치와
생명력확보
• 현대시스템의 용
용 통한 건축성
능의 향상

• 서양식 목조시스템에 의해
건축된 일반목조건축물

전통적인 한옥의 가치유지

• 두터운 목조건축
• 유기적 공간구조
• 자연친화적 건축
• 장인의 기술에 의한 건축

목조건축기술 및 시스템

• 부재의 공장생산 및 규격화
• 건축성능의 기준

신한옥마을의 개념

신한옥마을:

—한옥건축 산업화를 위한 기반구축 연구
(건축도시공간연구소, 서울학연구소, 2008)—

한옥이 새롭게 조성된 지역으로서
한옥 및 주변의 디자인에서
전통적인 경관을 유지하고 있는 지역을 말하며,
디자인에 따라
한옥과 경관적, 공간적 측면에서 조화될 수 있는
현대건축물과 복합적으로 조성될 수 있음

1. **규모:** 10~200채
2. **유형:** 새로 조성하는 신한옥마을 유형
(2중지구단위계획, 택지개발촉진법 등)
(기존의 한옥마을이 있는 곳에 증축/확장은 부분적으로 포함)
3. **구성요소:** 한옥, 한옥식 정원, 한옥마을에 어울리는 현대건축물,
커뮤니티시설, 기반시설

2장 신한옥마을 개념 및 설계방향

2. 신한옥마을 기본방향

■ 주거문화 다양화 선도

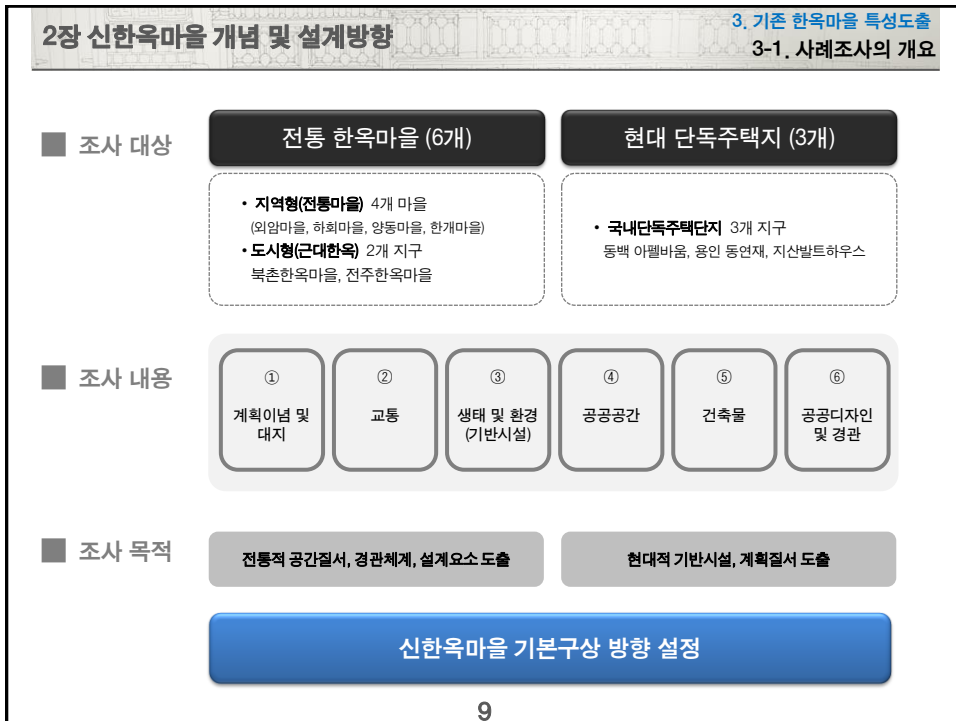
- 저탄소 녹색성장 시대에 가장 친환경적이면서 탄소발생량을 줄일 수 있는 녹색주거모형의 대안으로
한옥의 가능성을 이끌어냄으로써 한국적 건축도시문화 구현 모델을 제시함
- 최초로 공공부문이 주도하여 새롭게 조성된 한옥마을로서의 브랜드 가치를 높임
- 향후 지방자치단체, 공공부문, 민간부문의 추진 예정 중인 한옥마을 조성사업에 모범 시범케이스로 제시함

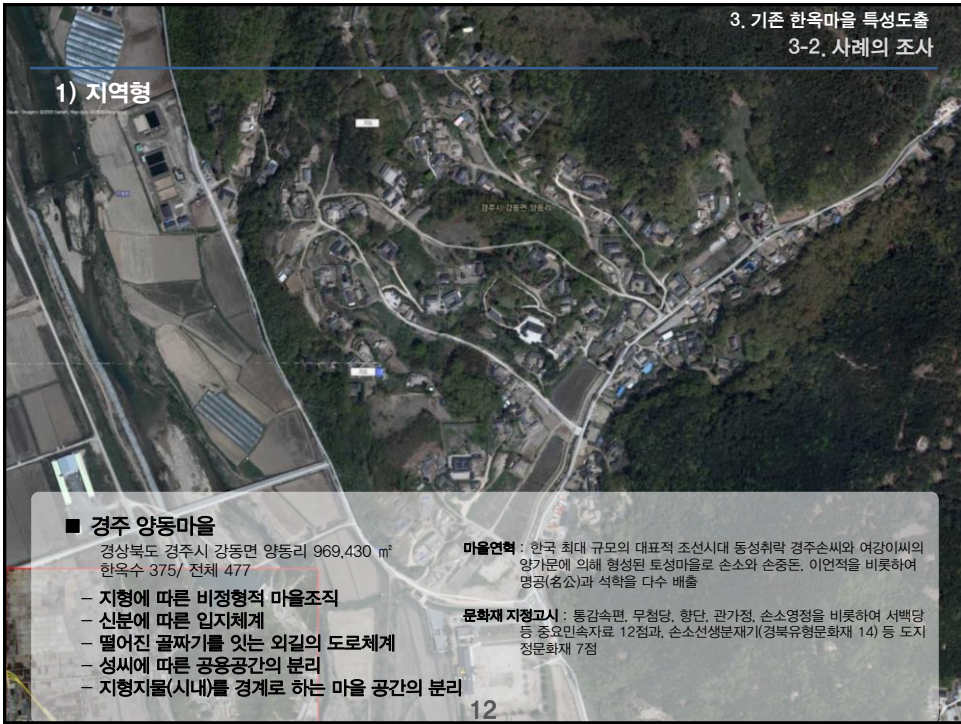
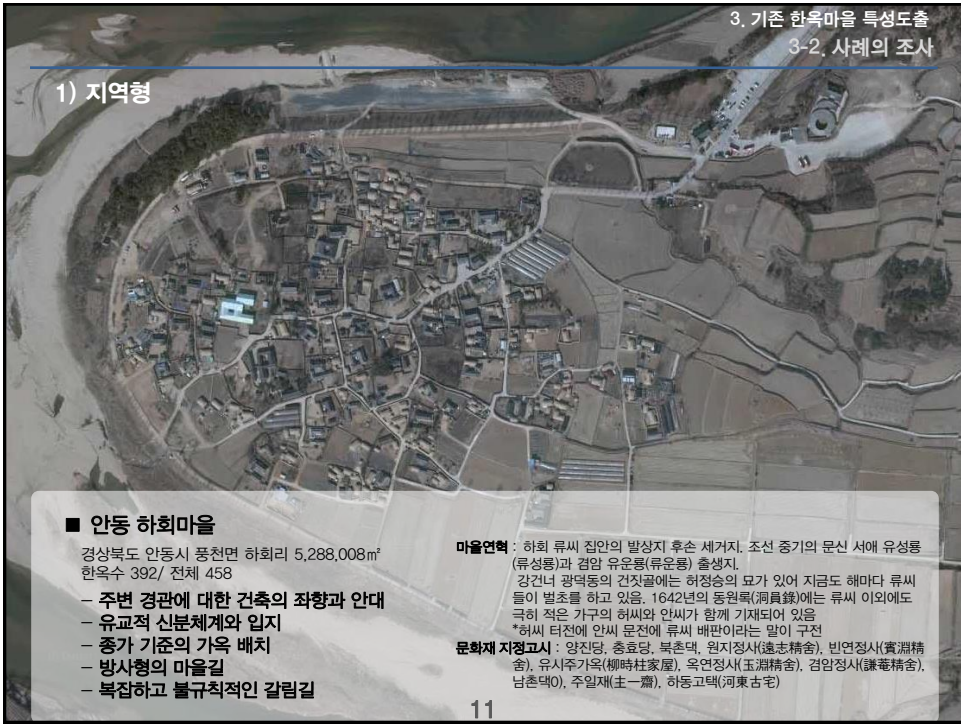
■ 지속가능한 한옥마을의 조성

- 시장조사 및 사업성검토를 통해 적정규모, 공사비, 수요계층을 파악하여
시장에서 지속성을 확보할 수 있는 모델로 개발함
- 합리적인 가격으로 한옥마을로 조성하여 주택구매자의 한옥 선택 가능성을 높임

■ 전통마을의 품격과 가치 유지

- 전통적인 한옥 및 도시공간 설계기법을 재해석하여 현대 공간환경에 적용 가능한 한옥마을 모델로 개발함
- 마을정자, 공동마당, 마을길, 마을숲 등 전통마을의 공간요소를 현대적으로 해석하여
마을공동체 복원의 기반으로 제시함







3. 기존 한옥마을 특성도출
3-2. 사례의 조사

2) 도시형

Jeonju

■ 전주한옥마을

전라북도 전주시 완산구 교동 및 풍남동3가 일대 275,511 m²
한옥수 685 100/ 전체 806

개요

전주시 한옥마을은 1910년부터 형성되어 일제 강점기에 우리나라 고유의 전통한옥을 도시조건에 맞도록 축소, 변형하여 건립하여 시간의 흐름 속에서 지속적인 변화의 과정을 거치며 그 맥을 이어올 국내에는 유일하게 면적으로 보존되어 있고, 학술적 가치와 문화정책 등의 변화로 계획적으로 보존, 관리할 필요성이 제기되어 1999년 "전통문화특구 기본 및 사업계획" 작성
전통이미지, 경관을 위한 범지구원 조성과 물레방아, 전통숙대, 자연석을 활용한 연못과 벽천, 전통담장 등을 조성

－

－

－

－

15

3. 기존 한옥마을 특성도출
3-2. 사례의 조사

1) 국내 단독주택단지

■ 동백 SK아펠바움

경기도 용인시 기흥구 중동 E6-2 블록 18,333m²
53세대

개요

용인동백지구에 아펠바움은 미국시장의 목조주택을 참고한 시행자의 의도로 목조주택단지로 추진

－

－

－

－

－

지형적 특성을 고려하여 순환하는 루프형의 동선을 만들고, 산점형, 내부형, 도로형의 세 가지 타입의 유니트를 배치

지구단위계획으로 지정된 세대별 필지구획에 융통성이 적고 공용조경을 위한 면적이 부족하여 가능한 개별주택의 마당을 통해 확보

16

8

기존 한옥마을 특성도출
3-2. 사례의 조사

1) 국내 단독주택단지



■ 용인 동백 동연재

경기도 용인시 기흥구 중동 용인동백지구 E-8블록
12,245㎡ 31세대

- 전통건축요소(비움, 채움)로 새로운 건축스타일 제시
- 일방향 도로체계(블록데식)
- 거주민 편의를 위한 다목적 홀과 카페테리아등 조성
- 타운하우스+단독주택형 계획

개요 : 기존 공동주택에 대한 비판과 대안을 제시하며 한국 전통건축에서 발견한 비움과 채움의 철학으로 새로운 스타일의 건축미학 제시

주택의 형태는 목조주택으로 지어진 단독주택과 공동주택 개념의 타운하우스로 이루어짐

자연친화적인 조경공간과 'ㄱ'자형의 중정공간

17

2장 신한옥마을 개념 및 설계방향

3. 기존 한옥마을 특성도출
3-2. 사례의 조사

1) 국내 단독주택단지



■ 지산 발트하우스

경기도 용인시 원삼면 사암리 1-2번지 40,327㎡
53세대

- 격자체계에 따라 구성
- 중앙 녹지축(BAND) 구성
- 송효상, 민현식, 조성룡 등 유명 건축가 6인의 참여

개요 : 전체 단지의 계획지침을 작성하여 공유하는 상황에서 유명건축가 6인이 참여하여 다양한 주거들이 어울리도록 계획

각 주거공간을 연결하여 주는 녹지체계를 통하여 통일된 단지로 조성

18

2장 신한옥마을 개념 및 설계방향

3. 기존 한옥마을 특성도출
3-3. 한옥마을 특성 도출

1) 계획이념 및 도시구조

□ 입지

- 자연지형 및 배산임수 고려하여 입지함
 - 주변 지역에 존재하는 큰 산, 하천 등의 경관을 고려
 - 주산, 안대의 요소로 활용
- 기존 지형을 최대한 존중하여 배치하고 자연지형의 훼손을 최소화하여 원형지를 보존함

□ 공간배치

- 공간 및 영역의 위계, 계층을 고려하여 계획함
- 주거공간 등의 사적영역과 마을입구 및 공동체 공간으로서의 공적영역이 명확하게 구분되도록 계획됨

□ 도시구조

- 도시구조는 위치에 따라서 지역형과 도시형을 구분하여 고려함
- 기본적으로 적용되는 형태 이외에도 **순환형, 방사형, 반격자형** 등을 고려할 수 있음

2장 신한옥마을 개념 및 설계방향

3. 기존 한옥마을 특성도출
3-3. 한옥마을 특성 도출

2) 교통

□ 도로 체계

- 마을 어귀에서부터 거주지에 이르는 안길 - 샛길 - 고샅길의 위계를 가지고 있음
- 마을 외곽으로는 서비스도로를 별도로 마련하고 있음

□ 주차

- 전통적인 경관, 주거환경 보존을 위해 공용주차공간을 마련하고, 단지내 외부 차량 진입을 최소화함
- 각 주거의 마당에는 1~2대의 주차공간으로 활용하고 있음

3) 기반시설

- 기존자연지형을 최대한 유지, 수체계 및 녹지체계와 연계 마을 단위의 비오톱 형성함
- 마을 내 녹지 체계 구축, 전통마을의 방풍림, 상징나무 등의 요소를 활용함
- 수공간 및 수체계 관련 요소로 연못 및 수로(실개천) 등을 활용함
- 개별주거와 전체 녹지체계의 연계되고 있음

2장 신한옥마을 개념 및 설계방향

3. 기존 한옥마을 특성도출

3-3. 한옥마을 특성 도출

4) 공공공간

- 공공공간의 주요 설계요소로 막힌 골목, 전이공간, 순환가로, 공용마당 등이 활용되고 있음
- 공공공간으로서 공원 및 녹지요소인 마을숲, 상징나무, 안길과 안길 주변공간 등을 활용되고 있음
- 공동시설의 주변지역, 가로변에 대한 고려를 통하여 공공공간으로 활용할 수 있도록 계획되어 있음

5) 건축물

- 건축물의 형태 및 규모를 가변화하여 다양한 수요에 대응 할 수 있도록 함
- 전통 한옥의 외관과 현대생활을 수용할 수 있는 공간설계가 필요함

6) 공공디자인 및 경관요소

- 전통마을의 요소를 물리적으로 적용할 수 있는 담장, 도랑 등과 추상화하여 적용 할 수 있는 방안 고려함
- 한옥건축과 현대건축이 경관적으로 공존할 수 있도록 함



3. 한옥마을 계획기준

100. 공간구조와 토지이용

기존의 전통적인 한옥마을의 공간구조를 현대적으로 적용하여 계획을 진행하며,
입지 선정 시 한옥마을의 전통적인 품격과 경관을 유지할 수 있도록 함
또한 공간구조, 용도, 밀도, 가구 및 필지 등에 대하여 계획을 수립함

23

3. 한옥마을 계획기준

100. 공간구조와 토지이용

110. 계획이념

111. 자연과의 조화
- 주변지세와 조화롭게 하고 땅의 역사적 의미와 장소성을 계획에 반영함

112. 풍수, 배산임수, 안대 등
- 풍수, 배산임수원리, 안대배치 등 전통마을의 계획원리를 계획에 반영함

24

100. 공간구조와 토지이용

3. 한옥마을 계획기준

120. 입지와 배치

121. 주산, 안대 (원경)

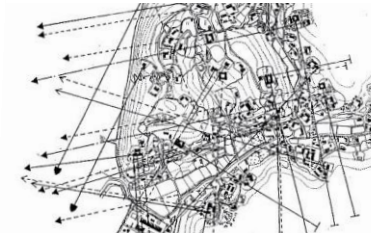
- 자연경관이 수려하여 이를 적극적으로 활용할 필요가 있는 부지에 조성
- 주변 지역에 존재하는 **큰 산, 하천, 주요 경관점 등 안대를 고려하여 배치**

122. 좌향 (근경)

- 남향으로 방향을 정하고 자연경관이 수려한 방향으로 입지선정
- 주변에 **고층아파트나 유흥시설과 거리가 멀어져있거나 방향을 틀어서 배치**

123. 기존 지형 활용

- 자연지형을 살리고, 절토를 최소화하여, 자연에 순응하도록 계획
- 절토면이 드러나지 않게 대지를 조성하고 **원래 지형을 최대한 유지**



양동 마을 안대 @전봉희(1992) 조선시대 씨족마을의 건축적 특성에 관한 연구, 서울대 박사논문



하회마을 남촌대 안대

25

100. 공간구조와 토지이용

3. 한옥마을 계획기준

130. 공간구조

131. 유기적 구조

- 한옥마을의 **전통 마을 구조와 유사한 형태로 자연지형을 활용**
- **비정형적인 필지패턴과** 마을단위 공공공간 등을 고려

132. 격자형 구조

- 현대식 마을 구조와 유사한 형태로 **격자형 도로망 체계로 계획**
- **정형의 필지패턴**으로 구성



유기적 구조



격자형 구조

26

100. 공간구조와 토지이용

3. 한옥마을 계획기준

140. 용도



141. 주거용도

- 건축법 시행령 별표 1의 단독주택 (단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관)
- 건축법 시행령 별표 1의 공동주택 중 연립주택, 다세대주택, 기숙사
- 택지개발업무처리지침 별표 5의 단독형 집합주택

142. 공공시설 및 근린생활시설 용도

- 건축법 시행령 별표 1의 제 1종근린생활시설의 용도를 허용

※ 건축법시행령 별표1, 용도별건축물의 종류

가. 수퍼마켓과 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등) 등의 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

나. 휴게음식점 또는 제과점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300 제곱미터 미만인 것

다. 이용원, 미용원, 목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것과 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」, 또는 「소음·진동규제법」에 따른 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상이 되는 것은 제외한다)

라. 의원·치과의원·한의원·침술원·점골원(接骨院) 및 조산원

마. 탁구장 및 체육도장으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험조합, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동기구관장, 그 밖에 이와 비슷한 것

아. 변전소, 압수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것

자. 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니한 것을 말한다)

27

100. 공간구조와 토지이용

3. 한옥마을 계획기준

150. 규모와 밀도

※ 환경친화적 불럭형
단독주택용지 작성요령
블록 당 50세대 미만

※ 전라남도 행복마을 지원
- 기존마을 정비형: 한옥신축10호 이상 집단화하여 건립하는 경우
- 신규단지형: 한옥신축 20호 이상 집단화하여 건립하는 경우

※ 전주 한옥마을 지구단위계획

- 전통한옥지구
건폐율 60%, 용적률 60% 이하
- 전통문화지구
건폐율 60%, 용적률 120% 이하

※ 의정부 민락2지구 한옥시범마을
(지구단위계획 변경 중)
건폐율 40%, 용적률 100% 이하

※ 장성 함평행복마을 제2종 지구단위계획
- 한옥형 주거단지
건폐율 40%, 용적률 100% 이하
- 상업및근린생활시설용지
건폐율 60%, 용적률 150% 이하

151. 규모

- 규모는 실수요자의 구매능력과 입지특성에 따라 계획
- 10세대 이상 조성되는 것을 한옥마을로 규정

152. 층수

- 주거용도로 사용되는 한옥의 경우 층수는 2층 이하로 계획
- 기타용도의 한옥 및 한옥과 어울릴 수 있는 현대건축물의 경우 층수는 집합적인 한옥경관을 고려하여 4층 이하로 계획

153. 밀도

- 재생형 한옥마을의 경우 건폐율 80%
- 조성형 한옥마을의 경우 건폐율 40%

※ 한옥마을의 경우 층수와 건폐율을 통해 밀도를 규제하고 용적률은 제시하지 않는 대안
※ 별도의 밀도기준을 제시하지 않는 대안



건폐율 20% 이하, 하회마을



40% 내외, 의정부 민락지구



60% 이상, 북촌, 전주 등

28

100. 공간구조와 토지이용

160. 가구와 필지

※환경친화적 불럭형
단독주택용지 작성요령
보급형: 165~265㎡
일반형: 265~400㎡
전원형: 400~660㎡

161. 가구

- 토지이용의 효율을 높이되 전통 한옥마을의 가구체계를 현대적으로 해석해서 계획
- 각 필지로의 접근 및 서비스가 잘 이루어지도록 계획
- 장래변화에 적응할 수 있는 방향으로 계획

162. 필지 규모

- 획일화된 필지공급을 지양하여 다양한 유형의 한옥 수용
- 보급형은 300㎡ 미만, 일반형은 300~400㎡, 전원형은 400㎡ 초과

163. 필지공급 유형

- **획지형**: 미리 획지를 조성해서 공급하는 방식
획일화 되지 않고 전통한옥마을의 경관을 유지할 수 있는 설계안 마련 필요
- **불럭형**: 미리 획지를 구획하지 않고 공급하는 방식
지형을 활용한 계획이 될 수 있도록 원형지공급등의 방식을 권장
공공지분면적을 제외한 전용면적이 162항의 필지규모가 되도록 계획

획지형



불럭형

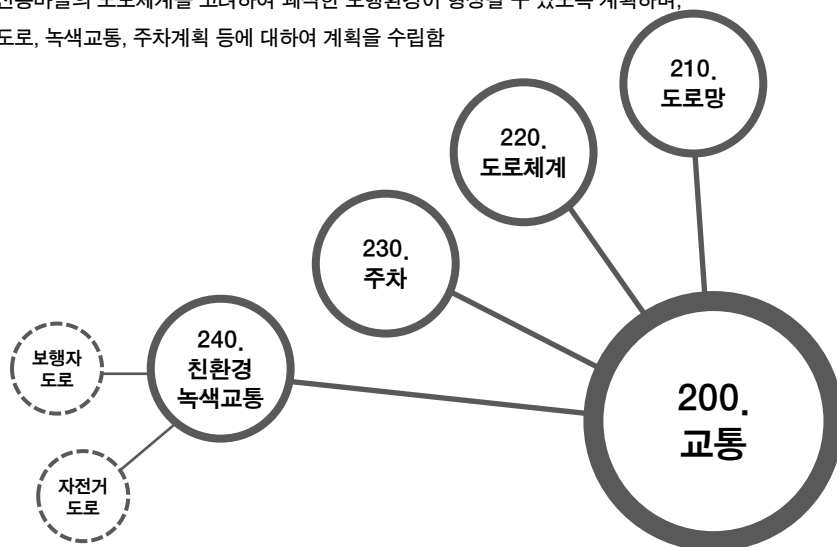


가구(Block): 가로(街路)로 둘러싸인 사가지의 범위
필지(Lot): 하나의 지면이 붙는 토지의 등록 단위

29

200. 교통

전통마을의 도로체계를 고려하여 쾌적한 보행환경이 형성될 수 있도록 계획하며,
도로, 녹색교통, 주차계획 등에 대하여 계획을 수립함



30

3. 한옥마을 계획기준

200. 교통

210. 도로망

※ 위요형, 클데삭형, 선형, 산재형
 ◎ 택지개발입무처리지침 별표5
 환경친화적 블록형 단독주택용지 조성요령



211. 도로계획

- 전통한옥마을의 가로경관 및 분위기를 고려하여 보행자 도로 위주로 계획
- 보행자 도로위주로 계획하며 쾌적하고 편리한 보행환경 제공
- 마을공동주차장이나 4~10세대별 공동주차장을 권장하여 답장의 연속성을 유지

212. 도로망

- 한옥마을의 입지에 따라 주변과 연계한 도로망 형태로 계획
- 유기적패턴 _ 전통마을형 (가지형, 순환형)
- 격자형패턴 _ 현대도시형




유기적 패턴
격자형 패턴

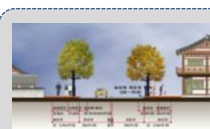
31

3. 한옥마을 계획기준

200. 교통

220. 도로체계

※ 전주한옥마을 도로 단면계획



221. 진입도로

- 용도 : 차량진입, 자전거/보행
- 차선 및 도로폭 : 15~20m, 2차선+노상주차

222. 안길

- 용도 : 차량이동, 자전거/보행
- 차선 및 도로폭 : 6~10m; 1차선+노상주차

223. 셋길

- 용도 : 비상차량, 자전거/보행
- 차선 및 도로폭 : 4m, 보차혼용

224. 고샅길 (보행자도로)

- 용도 : 자전거/보행
- 차선 및 도로폭 : 2~4m





진입도로_ 전주한옥마을
셋길_ 북촌한옥마을
고샅길_ 안동 하회마을

32

200. 교통

3. 한옥마을 계획기준

230. 주차

※ 지구단위계획 수립지침

3-2-5. 주차장법 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100%까지 완화하여 적용가능
(1) 한옥마을을 보존하고자 하는 경우
(2) 차없는 가리를 조성하고자 하는 경우
(보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우 또는 보행상권 조성을 위하여 필요한 경우 등)

231. 개별주차장

- 주차장에 대한 계획 및 설계기준은 지자체의 주차장 설치 및 관리조례에 따름
(※ 지구단위계획 수립지침 수정사항 -

신규 한옥마을의 경우도 지구단위계획으로 주차장 관리)

232. 공용주차장

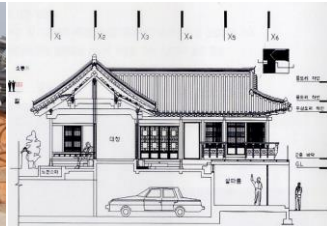
- 담장의 연속성 등 가로경관을 고려하여 **공용주차장 설치를 권장**
- 공용주차장 주변은 한옥마을의 경관이 유지되도록 담장이나 식재계획을 권장

233. 주차장마감

- 한옥마을의 주차장 바닥마감은 **전통마을의 경관을 고려한 재료로 마감 권장**



전주 한옥마을 공용주차장



복합형 단층형+지하주차장 (산림)

※ 신한옥마을 시범사업 시행방향 및 기준마련을 위한 연구 건축도시공간연구소, 대한주택공사

200. 교통

3. 한옥마을 계획기준

240.

친환경 녹색교통

241. 보행네트워크

- 한옥마을 내부 및 외부지역과 원활한 보행네트워크 형성
- **걸어서도 마을 전체를 다닐 수 있도록 계획**

242. 보행자도로

- 주민이동이 빈번한 보행자도로와 산책로의 최소폭은 2m이상이 되도록 계획
- 편의시설, 휴게시설(정자 등)과 연계 계획함으로써 보행자의 보행환경에 다양성 제공

243. 자전거도로

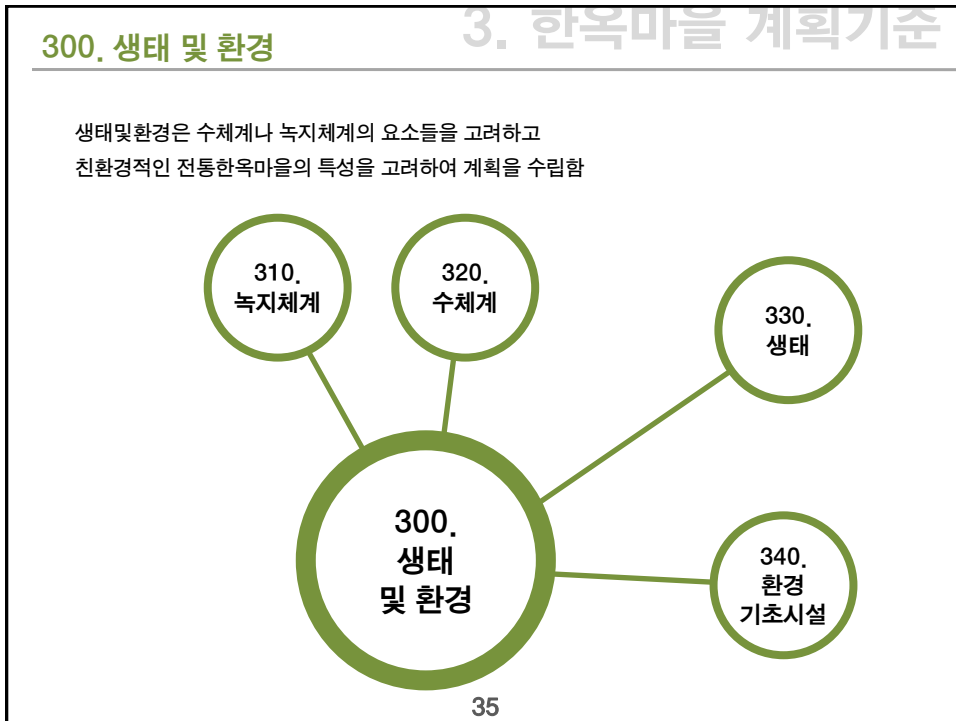
- 마을 내 자전거도로의 계획을 권장
- 자전거도로는 보행자도로와 연계하여 계획



안동 하회마을



전주 한옥마을



300. 생태 및 환경

3. 한옥마을 계획기준

310. 녹지체계

※ 수목 예시

소나무
향나무
은행나무

311. 기존자연환경 활용

- 기존자연환경을 활용해서 자연스러운 녹지환경을 조성

312. 녹지네트워크

- 한옥마을의 녹지와 외부의 녹지가 연계되도록 계획
- 개별주거의 마당 및 정원과 한옥마을 전체 녹지체계와 연계되도록 계획

313. 수종 선택

- 한국에서 자생하는 나무수종으로 계획
- 소규모 블록별로 테마를 가지고 있는 식재계획 권장(히가시무라야마)

314. 방풍림 차폐수목 등의 계획

- 지역풍이 예상되는 지역에는 방풍림을 조성
- 주변에 경관 저해 요소가 시각 차폐 요소를 활용
(차폐용 예시 : 조팝나무, 쥐똥나무, 측백나무, 화백나무, 회양목, 잣나무 등)
(방풍림용 예시 : 편백나무, 삼나무, 가시나무, 느티나무 등)

히가시무라야마 가로별, 블록별 식재 계획

36

300. 생태 및 환경

3. 한옥마을 계획기준

320. 수체계

321. 기존 수환경 활용

- 실개천 등 기존수환경을 활용해서 자연스러운 수환경을 조성

322. 수체계 네트워크

- 실개천, 연못 등을 연계하여 수체계를 연계하여 계획
- 녹지는 수체계와 연계를 통하여 마을의 생태 네트워크를 구축

323. 연못, 실개천

- 마을내 자연적인 수위 조절 기능을 하는 연못을 설치
- 한옥마을 내부에 실개천(도랑)을 조성하여 미기후 조절 효과를 고려

324. 우수관리, 불투수층 최소화

- 우수 및 하수체계를 구분하여 우수를 경관적, 환경적으로 활용
- 기반시설 및 개별건축물외부공간의 불투수층을 최소화하여 우수자원활용



안동 하회마을 자연형 우수 시스템



아산 외암마을 도랑



안동 하회마을 수위조절을 위한 연못

37

300. 생태 및 환경

3. 한옥마을 계획기준

330. 생태

331. 기존 자연생태 활용

- 주변자연환경의 자연적인 생태환경을 유지했던 전통한옥마을의 계획기법을 적용
- 기존 자연 생태를 조사하여 활용

332. 생태환경 계획

- 마을 내 수위조절을 할 수 있도록 생태연못, 하천우수시설, 유수지 등의 도입을 권장
- 녹지체계와 수체계를 연계하여 계획

333. 바람길계획

- 마을전체의 바람길을 고려
- 건축물 개구부는 자연적인 바람길 조성이 가능하도록 계획



경주 양동마을_지형활용, 양동천활용



38

300. 생태 및 환경

340. 환경기초시설

341. 자연순환형 환경시설계획

- 자연적인 순환환경을 적용한 전통한옥마을의 계획원리 적용
- 친환경 한옥마을을 구현할 수 있도록 현대적 환경기초시설을 설치

342. 공동구 및 방재시설설치

- 한옥마을 환경의 질 확보를 위해 공동구 설치 권장 (전봇대 등 지양)
- 쓰레기 수거차량의 진입을 피하도록 하며, 폐기물관로수송 도입권장
- 마을내의 방재를 위해 소화전을 설치 (방재도로의 개별설치를 보완)

343. 친환경 에너지 설비시설구축

- 환경친화적 주거단지를 조성하기 위해 태양열 · 풍력 · 지중냉열 등의 자연 에너지의 이용률을 높이는 친환경적인 에너지 설비 시설을 구축할 것을 권장



히가시무라야마 단지 _ 지중화 시스템 개념도, 태양열 시범 단독주택과 공동구로 전봇대가 없는 거리경관, 태양열 축열기

39

400. 공공공간

공공공간은 전통마을의 공공공간을 형성하는 요소들을 고려하고,
오픈스페이스나 공동이용시설에 대한 계획을 수립함

410.
한옥마을
옥외공간

420.
공공
건축물

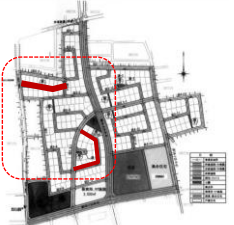
400.
공공공간

40

400. 공공공간

3. 한옥마을 계획기준

410. 한옥마을 옥외공간



▷ 커먼트레일, 커먼스페이스
히가시무라야마 공공공간 네트워크



안동 하회마을 녹지 네트워크
© 한국종합예술학교 (2007) 나주 도래전통마을 조성계획 연구

411. 공공공간 네트워크

- 전통마을에 있는 마을숲, 진입마당, 마을마당, 실개천 등을 연계계획
- 전통마을에서 사적공간과 공적공간의 관계를 현대적으로 해석하여 계획

412. 기존외부공간의 활용

- 대상에 기존에 있는 장승, 고목, 지형, 숲, 실개천이 있을 경우 활용

414. 마을숲, 상징나무

- 마을의 상징적 효과와 동시에 주민들을 위한 공원으로 마을숲을 조성
- 마을의 상징적 효과 및 장소성을 인식할 수 있는 상징나무를 조성

415. 길과 골목, 마을마당

- 전통한옥마을에서의 길과 골목의 형태와 구조에 따라서 계획
- 다양한 마을행사와 프로그램을 담을 수 있는 마을마당 조성 (마사토로 마감권장)



상징나무



경주 라궁 공용마당

41

400. 공공공간

3. 한옥마을 계획기준

420. 공공건축물

421. 한옥형 공공시설 및 근린생활시설

- 한옥마을 내 조성되는 공공시설 및 근린생활시설은 한옥으로 조성하는 것을 권장
- 한옥이 어려울 경우 한옥과 어울리는 디자인으로 조성하며 이를 위한 현상설계 권장



한옥형 마을회관



한옥형 근린생활시설

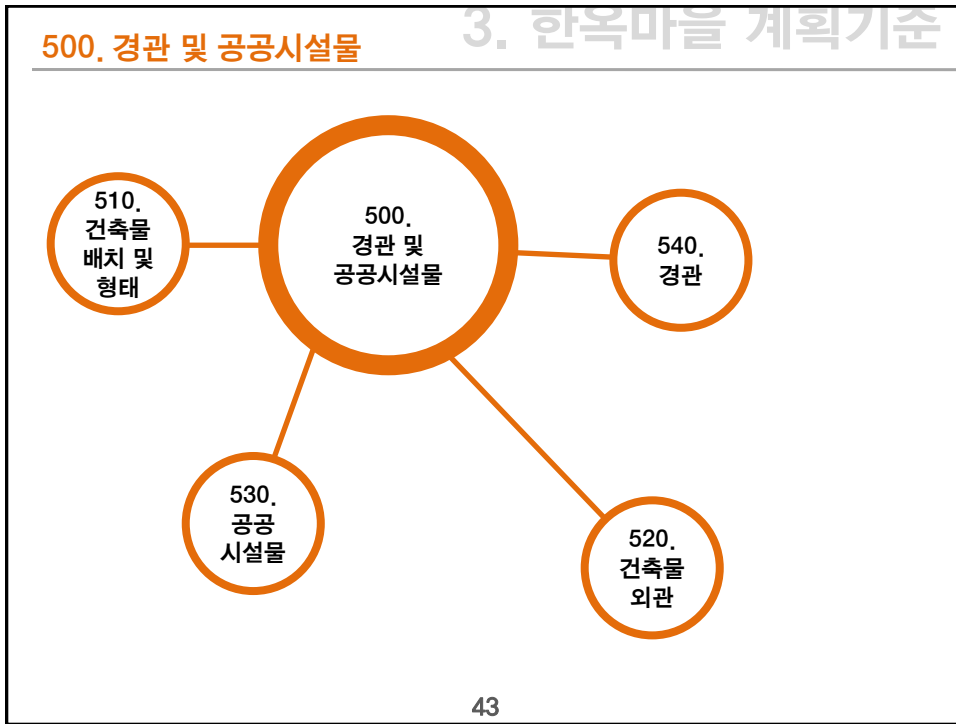


한옥 체험시설



한옥형 근린생활시설

42



3. 한옥마을 계획기준

500. 경관 및 공공시설물

510. 건축물 배치 및 형태

※ 건축물 배치 및 형태 제어방식
(전주 전통문화구역 지구단위계획)

511. 건축물 배치

- 한옥공간의 성격과 특성을 나타낼 수 있도록 칸과 채의 구성방식을 고려하여 계획

512. 건축물 형태

- 현대건축물이 조성되는 경우, 전통적인 한옥마을 경관이 유지되도록 형태를 규제 (지구단위계획으로 관리)
- 한옥건축은 형태를 다양하게 하여 다양한 수요에 대응할 것을 권장

513. 건축물 외부공간

- 건축물 마당(옥외공간)과 공공공간 및 보행자도로, 마을마당 등과 연계
- 마당은 전통한옥의 마당 재료로 마감하는 것을 원칙으로 함

안동 하회마을

용인 아펠바움

44

500. 경관 및 공공시설물

3. 한옥마을 계획기준

520. 건축물 외관

521. 재료

- 전통적인 한옥마을의 외관을 고려하여 건축물, 공공시설물 등을 자연재료로 계획

522. 색채

- 한옥 건축물의 색채를 주위와 조화시킴으로써 연속성 있는 가로경관을 조성하고 지역의 이미지와 특성을 부각시킴
- 건축물은 시각적 지루함을 피하기 위하여 각 호의 색상을 달리할 수 있으나 가급적 통일계열의 색상으로 유도

523. 담장

- 마을 내 각 주거의 경계를 구분하기 위한 담장은 설치하는 것을 원칙
- 전통식 흙담장 또는 생울타리, 목책 등 투시형 담장을 권장

524. 외벽

- 건축물 외벽은 담장, 건축물, 외부공간 등 한옥마을 전체의 경관을 고려하여 통일감을 가지도록 계획

525.바닥 마감

- 한옥마을의 도로마감은 한옥 및 한옥마을 전체 경관과 어울리게 계획하며, 보행자도로와 차도를 시각적으로 분리되도록 계획

※ 건축물 외관 계획(안)

(전주 전통문화구역 지구단위계획)



45

500. 경관 및 공공시설물

3. 한옥마을 계획기준

530. 공공시설물

531. 전통마을 상징물

- 공공시설물로 장승, 사당, 삼신당 등 전통마을에서 볼 수 있는 상징물을 설치

532. 안내판 및 옥외광고물

- 안내판은 주민이나 방문자에게 방향감을 제공, 당해 지역에 대한 통일된 이미지를 형성하는 요소이므로 상징적 요소를 개발하여 적재적소에 배치
- 옥외광고물에 대한 크기, 형태, 색채, 재질 등 설치지침을 제시하여 광고물이 외부에 지나치게 노출되거나 주변과 이질감 등이 생기지 않도록 함

533. 마을담장

- 공공용도의 마을담장은 전통식 흙담장 또는 생울타리를 권장

534. 방법

- 보안 및 유지관리를 위한 시설물도 가급적 한옥의 디자인요소를 차용하여 계획하거나 한옥마을과 어울리도록 계획
- 담이 낮으므로 범죄예방형 마을계획(CPTED)적용



46

500. 경관 및 공공시설물

3. 한옥마을 계획기준

540. 경관

541. 인공경관

- 한옥, 현대건축물, 공공공간, 공공시설물 등 각 인공요소가 형성하는 경관이 전체적으로 통일된 마을의 경관을 형성할 수 있도록 재료, 형태, 색채 계획을 수립

542. 자연경관

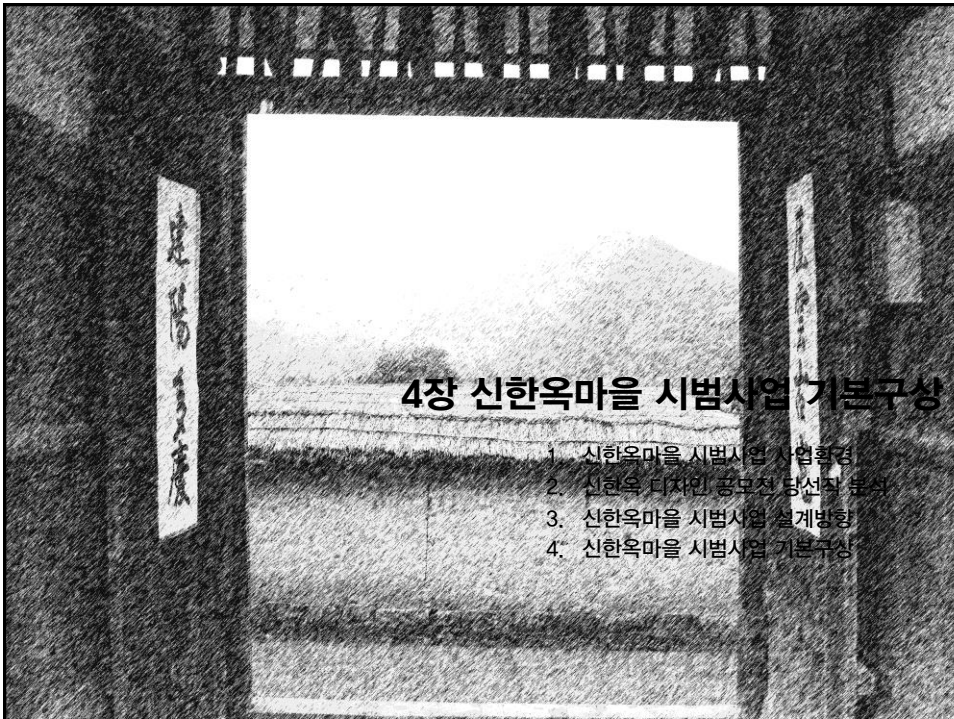
- 한옥마을과 주변의 자연환경과의 연계를 위하여 주요 공공공간과 도로 등에서 자연경관에 대한 조망점을 지정
- 각 세대에서의 자연조망을 고려하여 마을경관계획을 수립함으로써 전통마을에서의 안대 및 좌향의 개념을 도입하는 것을 권장

543. 가로경관

- 한옥마을의 주요 보행자도로에서 한옥마을의 특징을 살릴 수 있도록 가로경관계획을 수립
- 전통마을의 가로경관을 느낄 수 있도록 도로를 설계하고 담장, 식재 등을 종합적으로 포함하여 가로경관계획을 수립



47



4장 신한옥마을 시범사업 기본구상

1. 신한옥마을 시범사업 사업환경
2. 신한옥 디자인 공모전 당선작 분석
3. 신한옥마을 시범사업 설계방향
4. 신한옥마을 시범사업 기본구상

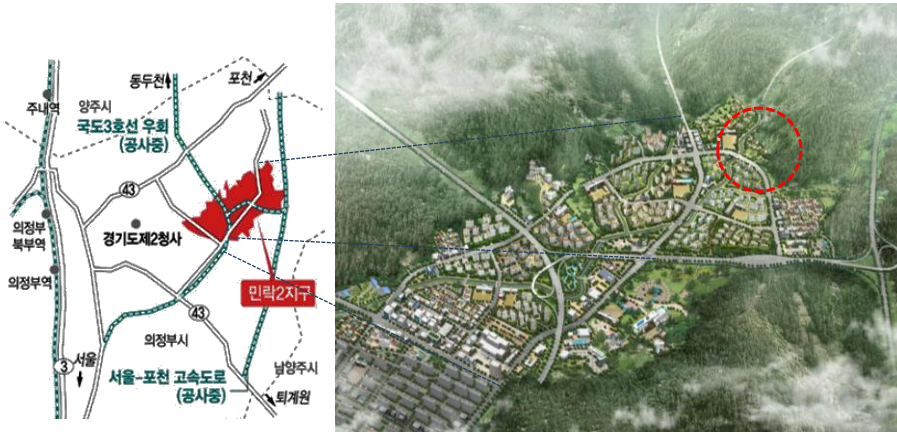
4장 신한옥마을 기본구상

1. 신한옥마을 시범사업 사업환경

1-1. 개발 환경 분석

1) 입지현황

- 위치 : 경기도 의정부시 의정부 민락2지구 단지계획 7구역
- 면적 : 20,719 m² (약 6,270평)
- 지역지구 : 제2종 전용주거지역, 블록형 단독주택용지



49

4장 신한옥마을 기본구상

1. 신한옥마을 시범사업 사업환경

1-1. 개발 환경 분석

2) 의정부 입지 현황

- 의정부시는 서울 북쪽의 관문도시이자 경기북부의 교통·산업·경제·문화·교육 중심도시
- 남쪽으로는 서울특별시 노원구·도봉구와 시계를 이루고 있으며, 북쪽으로 양주군·포천군, 서쪽으로 양주군, 동쪽으로 남양주시와 경계를 이루고 있음
- 한강의 제1지류인 중랑천은 시가지를 남북으로 관통하고 있고, 부용천, 백석천, 회룡천, 호원천이 중랑천에 합류하여 한강 북류에 유입되고 있음
- 도봉산, 수락산, 천보산이 시가지 외곽을 둘러싸고 있음

1. 권역환경

- 권역구분
 - 수도권- 경기북부- 의정부권역- 민락지구
- 인문사회환경
 - 면적 81.59km²
 - 인구 425,693명, 가구수 156,057호
 - 중랑천 관통, 수락산 및 도봉산 인접
- 경제문화환경
 - 군사도시 및 소비도시
 - 전문대2개교, 종합병원4개소, 도서관1개소
 - 회룡문화제, 통일예술제, 전국야동연극축제

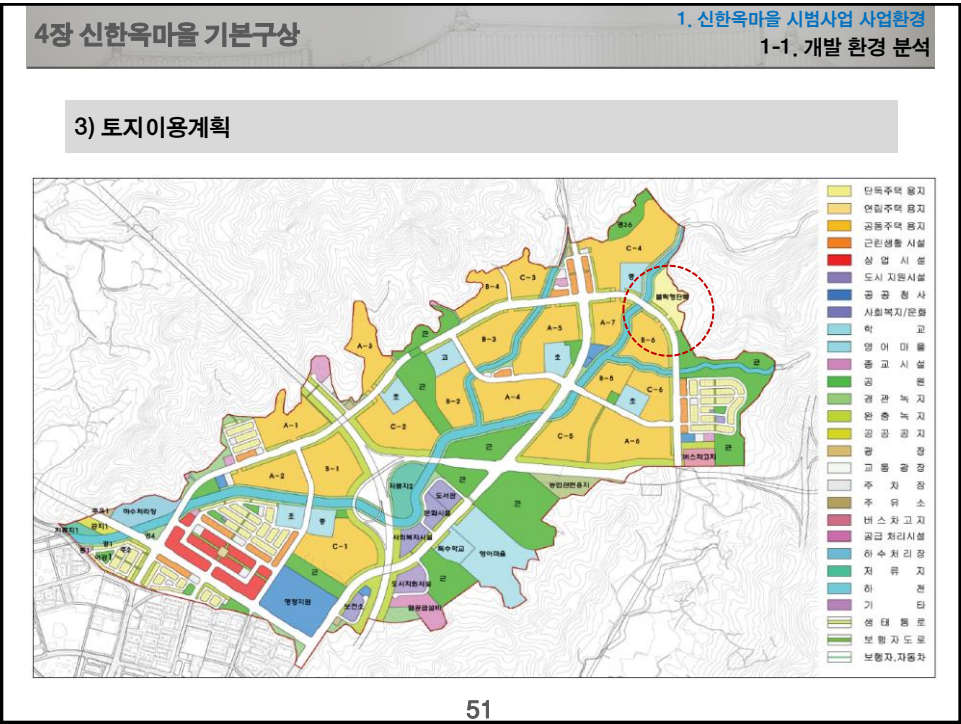
2. 지구단위 개요

- 의정부 민락2 지구
 - 경기도 의정부시 낙양동/민락동 일원
- 계획면적 2,620,707m²
- 계획인구 43,000명(2016년)
- 대지조성공사
 - 2011년 8월 완료예정
- 대지분양
 - 2012년 12월 완료예정

3. 지구특성

- 수려한 자연경관
 - 도봉산, 수락산, 용암산등
- 주변 개발여력
 - 경기도2청사
- 교통환경 우수
 - 3번, 43번 지방도로
 - 의정부 경전철 인접(2011년 8월)
 - 민락지구 내 서울-포천간 고속도로 계획
- 지구내 특성시설
 - 생태학습장, 체육공원 등

50

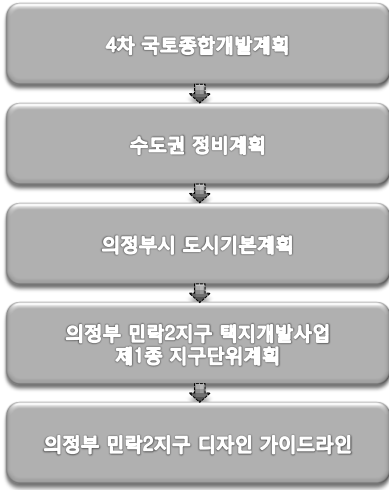


4장 신한옥마을 기본구상

1. 신한옥마을 시범사업 사업환경

1-2. 상위 계획 검토

5) 상위계획검토



제 3차 수도권 정비계획(1997-2011)구상도

4장 신한옥마을 기본구상

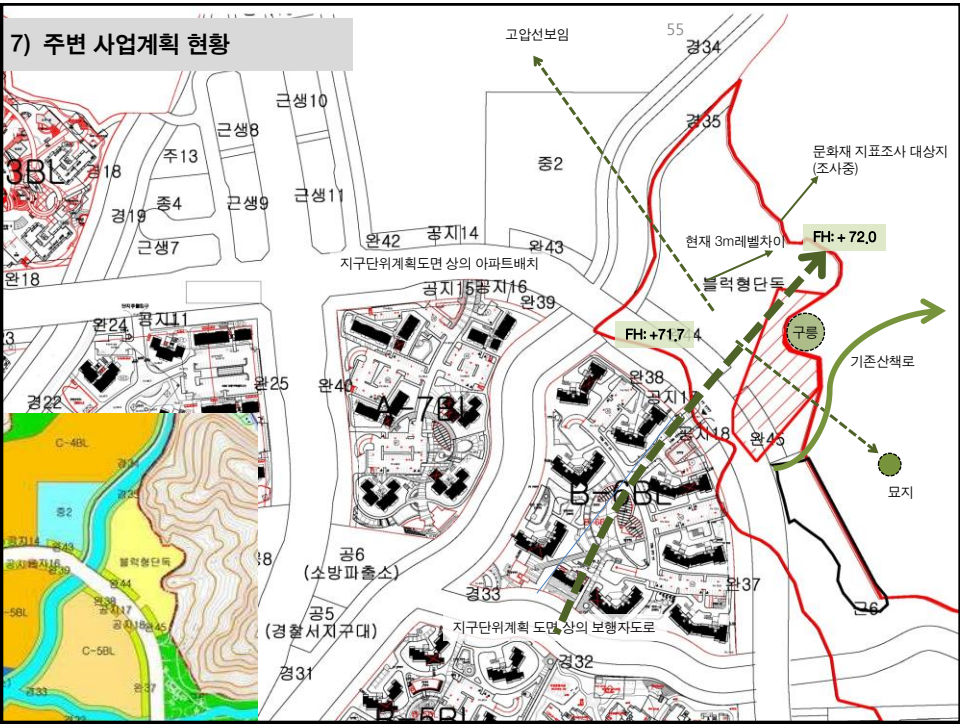
1. 신한옥마을 시범사업 사업환경

1-2. 상위 계획 검토

6) 의정부 민락2지구 제1종 지구단위계획 내용



구분	계획내용
지구단위계획 구분	단7 / R3 (블록형 단독)
대지면적	20,719㎡
용도	허용용도 - 택지개발업무처리지침 별표5의 단독형 집합주택 - 건축법시행령 별표1의 공동주택(기숙사 제외, 동일층 4호이내)
	불허용도 - 허용용도 이외의 용도 - 지하층 주거용도
규모	건폐율 50% 이하
	용적률 80% 이하
세대수 가구수	높이 3층
	가구수 123가구 이하
세대수	세대수 41세대



4장 신한옥마을 기본구상

**1. 신한옥마을 시범사업 사업환경
1-3. 관련 법규 검토**

8-1) 블록형 단독주택용지 조성 관련 사항

구 분		관 련 내 용															
환경 친화적 블록형	4. 밀도 및 규모	○ 수용세대수 - 단위 블록의 수용세대수는 거주자의 공동체의식 형성, 주택건설의 사업성 확보와 단지관리의 효율성 등을 감안하여 50세대 미만으로 한다. - 매수자는 자연지형 등 입지여건에 따라 개발계획으로 정한 수용세대수를 10% 범위내에서 증 또는 감할 수 있으며, 단 이 경우에는 단위 블록당 수용세대수는 50세대 미만으로 한다. ○ 용적률, 건폐율 및 층고 - 용적률: 100% 이하, 건폐율: 50% 이하, 층고: 3층 이하 ○ 블록면적 - 단위 블록면적은 도로, 지형 등 입지조건과 수용세대수를 감안하여 정하되, 블록을 개별필지로 분할하는 경우 필지면적은 660㎡를 초과하지 않도록 한다.															
	5. 유형구분 및 응용	○ 블록형 단독주택용지는 수요계층을 감안한 평균필지규모에 의한 유형과 주택배치형태에 따른 유형으로 구분할 수 있다. ○ 평균필지규모에 의한 유형 <table border="1"><thead><tr><th>구분</th><th>입지특성</th><th>대지규모</th><th>주요수요계층</th></tr></thead><tbody><tr><td>보급형</td><td>교통중시</td><td>165 ~ 265 ㎡</td><td>중산층</td></tr><tr><td>일반형</td><td>환경중시</td><td>265 ~ 400 ㎡</td><td>동호인</td></tr><tr><td>전원형</td><td>환경중시</td><td>400 ~ 660 ㎡</td><td>고소득층</td></tr></tbody></table> - "전원형"의 경우는 주로 고소득층을 대상으로 하며, 원형지 활용을 극대화할 수 있도록 개별 필지규모를 대형화하되, 공유공간이 지나치게 확대되지 않도록 단독형 집합주택 또는 동일층이 4호 이내로 연립되는 공동주택을 권장한다.	구분	입지특성	대지규모	주요수요계층	보급형	교통중시	165 ~ 265 ㎡	중산층	일반형	환경중시	265 ~ 400 ㎡	동호인	전원형	환경중시	400 ~ 660 ㎡
구분	입지특성	대지규모	주요수요계층														
보급형	교통중시	165 ~ 265 ㎡	중산층														
일반형	환경중시	265 ~ 400 ㎡	동호인														
전원형	환경중시	400 ~ 660 ㎡	고소득층														

4장 신한옥마을 기본구상		1. 신한옥마을 시범사업 사업환경 1-3. 관련 법규 검토
8-2) 블록형 단독주택용지 조성관련 사항		
구 분		관 련 내 용
환경 친화적 블록형 단독 주택 용지 조성 요령	6. 환경친화 단지조성	○경사도 15% 이내인 지역에서는 건축물 및 공작물의 설치를 위한 굴착행위 외에는 가급적 대지조성을 위한 성·절토를 하지 않는 것을 원칙으로 하고, 가급적 사면경사를 이용한 주택 배치를 권장한다.
	9. 사후 관리계획	○ 수용세대수 규모에 따라 자체관리기구를 설립하거나, 관리전문회사에 위탁하여 관리토록 할 수 있으며, 관리운용에 필요한 세부사항을 정하는데 있어 필요한 경우에는 주택법령을 준용할 수 있다 ○ 블록형 단독주택용지가 연결하여 배치되어 있는 경우 관리의 효율성을 제고하기 위하여 통합관리방안을 강구토록 권장한다. ○ 택지개발사업시행자는 블록형 단독주택용지의 분량이 저조하여 우기시 토사유출 등 유지관 리상 문제점이 예상되거나 주택건설을 촉진하기 위하여 필요할 경우, 개발계획에서 정한 도로, 상·하수도 등 기반시설과 학교 등 생활편익시설의 용량을 감안하여 관계법규에 의해 용도변경을 추진할 수 있다.
57		

4장 신한옥마을 기본구상

3. 신한옥마을 시범사업 기본구상

1) 마을계획 방향

공간구조

- 규모_ 건폐율 40%, 용적률 80% 2층 이하
- 세대수_ 30~70세대 범위내에서 구상함
- 용도_ 주거용도로 계획하되, 일부 상업, 교육, 문화시설 도입 가능함
- 공간구성_ 전통마을 배치 방식, 도시형 배치방식 모두 계획함

공공공간

- 전통적 마을에서의 위계별 공공공간 체계를 도입
- 녹지 공원 체계와 연계하여 친환경적인 공간으로 구성함
- 마을 단위의 특화시설, 커뮤니티 시설을 다양한 프로그램으로 제한함
- 클러스터 단위의 공공공간 도입을 위하여 단위 마당, 텃밭 등의 공간을 계획함

교통

- 도로체계_ 가지형, 순환형, 격자형 도로체계로 구성함
마을의 주요 입구는 1개로 제한, 주요 도로에서 개별 세대로 단계별 진입 도로체계 구성
- 주차
 - 주차면적 : 주거의 경우, 세대당 2대 이상의 주차 공간을 확보
 - 주차시설 : 계획자에 의도에 따라 대상지의 경사 활용 지하주차장 또는 지상 주차장으로 계획함.
(주차장 계획 시 관련 건설 비용을 고려해야 함)

기반시설

- 한옥마을의 주요 특성이 친환경적인 설계기법과 현대적인 녹색성장 기술 활용, 친환경적인 단지 조성
- 자연 에너지 사용, 재생 에너지 사용, 환경친화적 설계기법 사용 등 다양한 기법 계획
- 대상지의 입지를 최대한 활용, 용암산과 민락천과 연계한 녹지축과 수체계를 단지내로 연계
- 한옥마을의 특징상, 화재 등의 재해 예방을 위한 방재 시설 마을단위, 건축물 단위로 도입

58

4장 신한옥마을 기본구상

3. 신한옥마을 시범사업 기본구상

2) 건축계획 방향

배치 및 평면

- 전통한옥을 다양하게 해석하고 현대화 하여 다양한 아이디어를 제시할 수 있음
- 건축물에 안마당을 구성하도록 하며 마당을 중심으로 내부공간과 외부공간이 긴밀히 관계를 맺게 하며, 사랑마당을 설치 시 한옥마을의 공공공간과 연계할 수 있도록 함
- 한옥의 내부공간의 특성인 간 구성방식을 바탕으로 조직되도록 한다

규모

- 대상지의 필지 규모는 전원형, 일반형, 보급형으로 공급
(규모별 세대수 비율은 향후 설정)
- 1층, 2층 또는 복합형 등 2층 이하의 단독주택으로 계획이 가능
- 한옥의 특화를 위하여 세대별로 지하공간을 제공할 수 있음

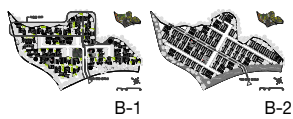
구조 및 성능

- 기존 한옥식 목구조를 계승하되, 한옥의 현대화를 위해 개선된 구조방식의 제안이 필요함
- 한옥의 성능 개선을 위해 기존의 현대화된 목구조, 부자재 기술을 도입함

기타

- 현대건축물과 혼합가능 (참가자가 제안 할 수 있음)

59

4장 신한옥마을 기본구상		4. 신한옥마을 시범사업 기본구상
		4-1. 단지계획 부분
2) 마을계획 작성방향		
형태	격자형 패턴	
	비정형 패턴	
규모	대안 A 45세대 (중밀형)	
		
	대안 B 70세대 (고밀형)	
		
	대안 C 30~40세대 (저밀형)	
		

4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상
4-1. 단지계획 부분

3) 대안 A : 45세대 (중밀형)

- 세대수 45세대
- 기존의 하나의 블록의 체계를 유지
- 격자형, 나뭇가지형, 순환형의 세가지 타입이 제안됨

* 대안 A-4는 한옥마을의 특성화를 위해 근생시설을
대상지 전면부에 위치한 완충녹지를 상업용지로 전환, 한옥마을과 연계

토지이용내역		주택건설내역			
항목	내역	유형	필지면적	건축면적	세대수
대지규모	20,719㎡	보급형	231㎡	100㎡	18
건축규모	1층	일반형	330㎡	132㎡	19
주거용지	14,428㎡ (69.6%)	전원형	500㎡	200㎡	8
기반시설용지	6,291㎡ (30.4%)				
근린생활시설	0㎡ (0%)				
건축연면적	5,908㎡				
용적률	28.5%(40.9%)				
건폐율	28.5%(40.9%)				45세대

61

4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상
4-1. 단지계획 부분

대안 A-1 (단층형)

■ 특성

- 세대수 : 45세대
- 가로형태 : 격자형
- 특징 : 도시적 격자형 도로체계를 갖고, 공용주차장과 선형의 공공공간을 조성함

62





4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상

4-1. 단지계획 부분

4) 대안 B : 70세대 (고밀형)

■ 개요

- 대안 B(70세대)는 도심형 한옥마을과 유사한 상태로 고밀의 한옥마을로 조성하기 위해 총 70여 세대로 구성하는 높은 밀도의 계획하며, 이를 위해 기존의 블록을 2개로 분할함.

토지이용내역		주택건설내역			
항목	내역	유형	필지면적	건축면적	세대수
대지규모	20,719㎡	보급형	231㎡	100㎡	25
건축규모	1층	일반형	330㎡	132㎡	29
주거용지	14,428㎡ (69.6%)	전원형	500㎡	200㎡	17
기반시설용지	6,291㎡ (30.4%)				
근린생활시설	0㎡ (0%)				
건축면적	8,271㎡				
용적률	42.0%(57.3%)				
건폐율	28.5%(40.9%)				71세대

■ 특성

- 단지 세대수 증가
 - 필지분할을 통해 1,2 단지별로 시행 가능(지구단위계획 수정 필요)
 - 대지 내 기반조성비용이 절반으로 줄어드는 만큼 원가 절감 효과가 큼
- 기반시설면적의 최소화
 - 도로 등 기반시설의 소요면적을 최소화 할 수 있음
- 특화전략적 측면
 - 고밀화된 계획으로 주거환경이 열악하며, 사업성이 나쁨
 - 임대형 사업 및 게스트하우스 등의 활용 방안이 적합

67

4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상

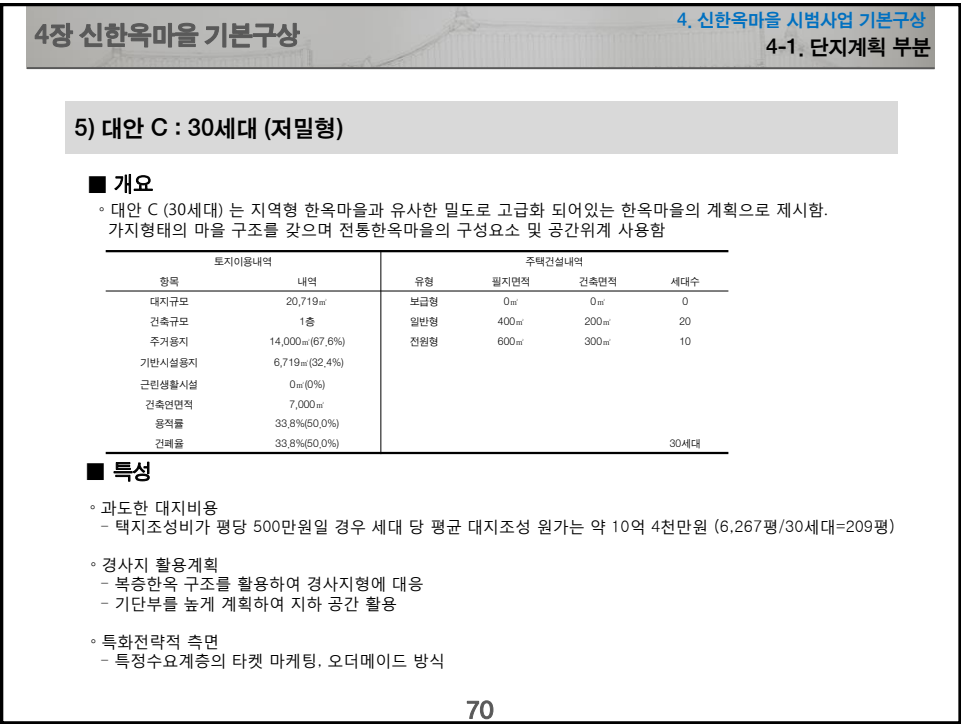
4-1. 단지계획 부분

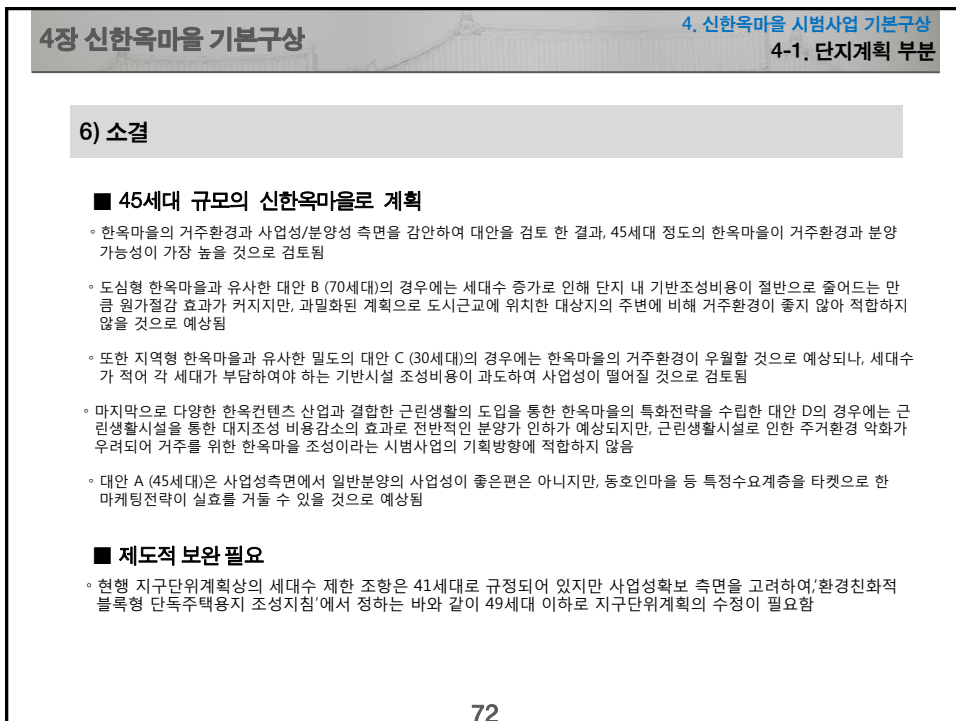


■ 특성

- 세대수 : 70세대
- 가로형태 : 격자형
- 특징 : 일부세대를 2층으로 계획함

68





4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상

4-1. 단지계획 부분

6) 소결

구분	가로형태		특 성	사업성	사업시행방식
	가로	이미지			
대안A (45세대)	A-1		• 도로면적 최소화, 블록으로 공동진입, 공유녹지, 공동주차, 평지형태배치, 고밀화된 계획방식	• 일반분양으로 사업성 중간 • 주거용으로 사업성 나쁨 • 임대형 사업 적합	• 일반분양 지양 • 동호인 마을조성 • 기업 및 기관에 블록별 분양 • 임대형 사업 • 특정수요계층의 타켓마케팅
	A-2		• 전통적 배치방식, 외통길, 골목길의 비정형적 배치를 통한 가로경관 조성, 향의 변화로 지붕형태등의 다양화		
	A-3		• 클러스터 및 클데식과 병용, 녹지 및 공원 활용성이 높다, 루프층심부에 경관녹지 형성		
	A-4		• 근린생활시설을 통한 대지조성 비용감소, 전통적 배치방식, 외통길, 골목길의 비정형적 배치를 통한 가로경관 조성, 향의 변화로 지붕형태등의 다양화	• 근린생활시설로 인한 대지조성 비용 감소로 사업성 비교적 양호	• 일반분양 지양 • 동호인 마을조성 • 기업 및 기관에 블록별 분양 • 임대형 사업 • 특정수요계층의 타켓마케팅
	A-5		• 도로면적 최소화, 블록으로 공동진입, 공유녹지, 공동주차, 평지형태배치, 고밀화된 계획방식		
대안B (70세대)	B-1		• 필지분할, 부분복층형, 도로면적최소화, 공동주차, 평지형 배치, 고밀화된 계획	• 고밀화된 계획으로 주거환경 열악, 사업성 아주 나쁨	• 일반분양 • 임대형 사업, 게스트하우스
	B-2		• 필지분할, 부분복층형, 도로면적최소화, 공동주차, 평지형 배치, 고밀화된 계획		
대안C (30세대)	C		• 비교적 양호한 주거환경, 전통적 배치방식, 외통길, 골목길의 비정형적 배치를 통한 가로경관 조성, 향의 변화로 지붕형태등의 다양화	• 고급화 전략으로 사업성 우수.	• 오피스 메이드 방식 • 고급화 전략 • 특정수요계층의 타켓 마케팅

73

4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상

4-2. 건축계획 부분

1) 건축계획 기본방향

배치 및 평면	◦ 전통한옥을 다양하게 해석하고 현대화 하여 다양한 아이디어를 제시할 수 있음 ◦ 건축물에 안마당을 구성하도록 하며 마당을 중심으로 내부공간과 외부공간이 긴밀히 관계를 맺게 하며, 사랑마당을 설치 시 한옥마을의 공공공간과 연계할 수 있도록 함 ◦ 한옥의 내부공간의 특성인 간 구성방식을 바탕으로 조직되도록 한다
규모	◦ 대상지의 필지 규모는 전원형, 일반형, 보급형으로 공급 (규모별 세대수 비율은 향후 설정) ◦ 1층, 2층 또는 복합형 등 2층 이하의 단독주택으로 계획이 가능 ◦ 한옥의 특화를 위하여 세대별로 지하공간을 제공할 수 있음
구조 및 성능	◦ 기존 한옥식 목구조를 계승하되, 한옥의 현대화를 위해 개선된 구조방식의 제안이 필요함 ◦ 한옥의 성능 개선을 위해 기존의 현대화된 목구조, 부자재 기술을 도입함
기타	◦ 현대건축물과 혼합가능 (참가자가 제안 할 수 있음)

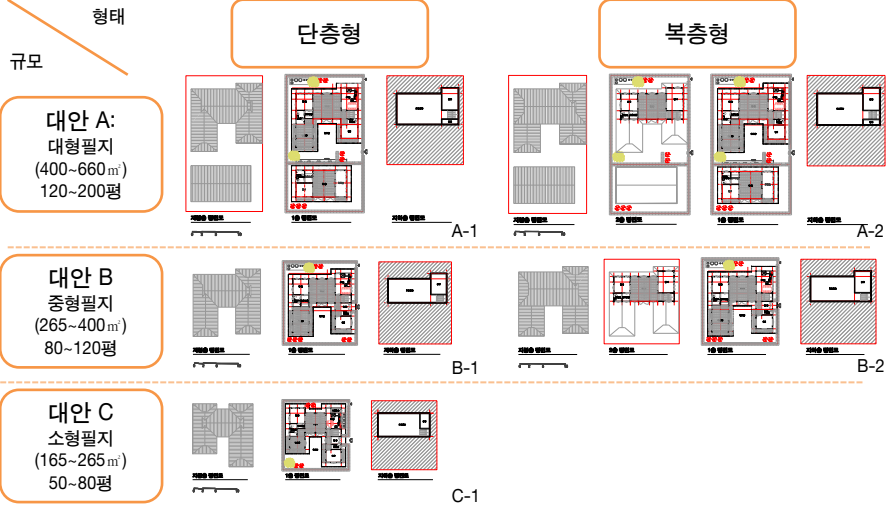
74

4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상

4-2. 건축계획 부분

2) 건축계획 작성방향



75

4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상

4-2. 건축계획 부분

3) 대안 A : 대형필지 (400~600㎡)

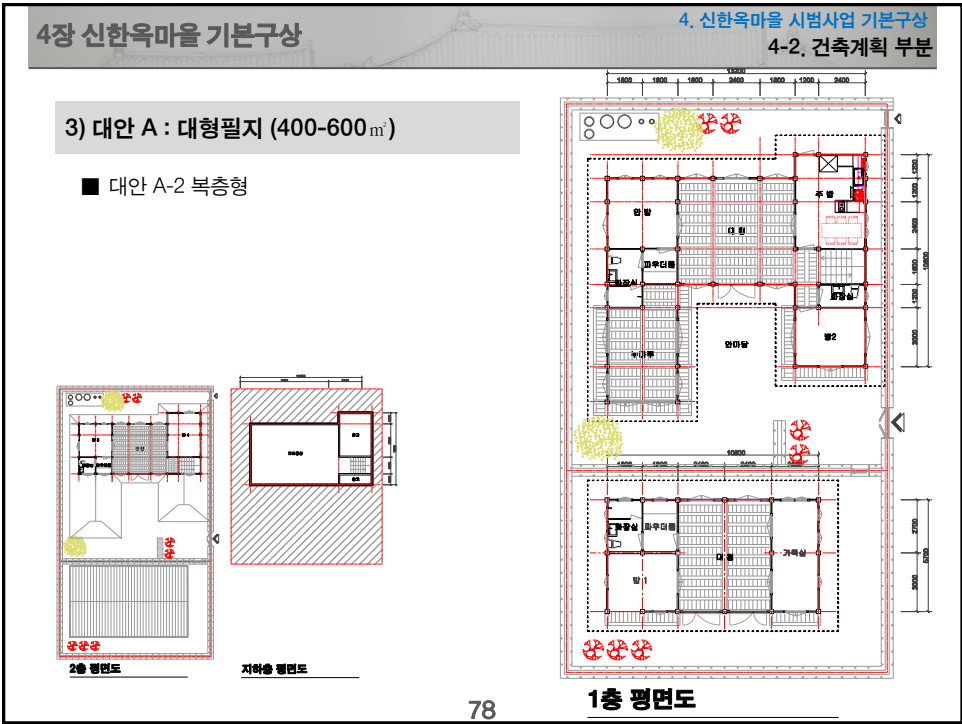
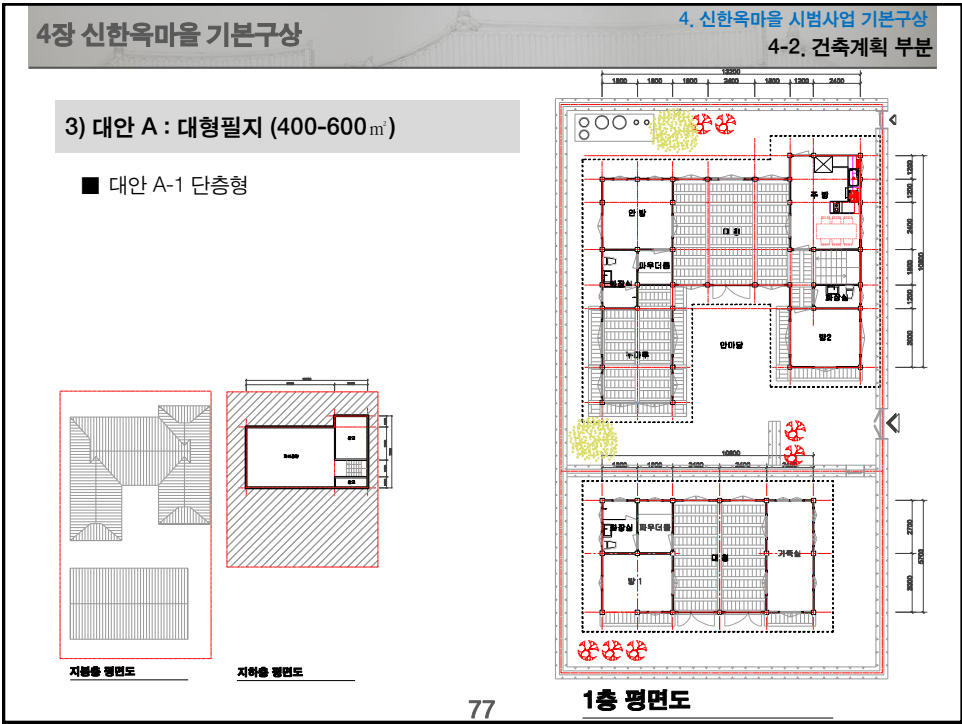
■ 대안 A-1 단층형

- 개요
 - 건축규모 : 지상1층, 지하1층
 - 대지면적 : 500㎡ 건축면적 : 1층-197㎡, 지하층-99㎡
- 특징
 - 별채를 두어 안채와는 독립적인 생활공간을 조성하고, 노인부부를 위한 공간 또는 별도의 사랑채공간으로 활용함
 - 안채에 사랑채 역할인 누마루를 두어 계절의 변화에 따른 실내·외 활동이 가능한 공간으로 건물의 내·외부를 서로 연계시켜주는 매개의 공간임
 - 동선체계의 구성은 생활동선과 가사동선으로 구분하였으며, 생활동선은 안마당을 통해 출입하여 생활공간과 연계되고 가사동선은 주부의 동선을 최소화하기 위해 뒷마당을 통한 출입으로 계획함

■ 대안 A-2 복층형

- 개요
 - 건축규모 : 지상2층, 지하1층
 - 대지면적 : 500㎡ 건축면적 : 1층-197㎡, 2층-65㎡, 지하층-99㎡
- 특징
 - 복층형의 구조로 3~5인의 가족구성이 거주하기 알맞은 규모를 갖추고 있으며, 2세대의 동거가 가능한 유형임
 - 안채의 지하공간을 활용한 AV룸, 홈바, 개인작업공간 등의 계획으로 서비스면적을 제공함
 - 동선체계의 구성은 생활동선과 가사동선으로 구분하였으며, 생활동선은 안마당을 통해 출입하여 생활공간과 연계되고 가사동선은 주부의 동선을 최소화하기 위해 뒷마당을 통한 출입으로 계획함

76



4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상

4-2. 건축계획 부분

4) 대안 B : 중형필지 (265-400㎡)

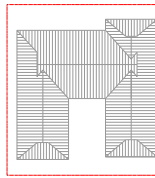
■ 대안 B-1 단층형

◦ 개요

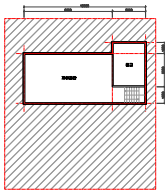
- 건축규모 : 지상1층, 지하1층
- 대지면적 : 330㎡ 건축면적 : 1층-132㎡, 지하층-81㎡

◦ 특징

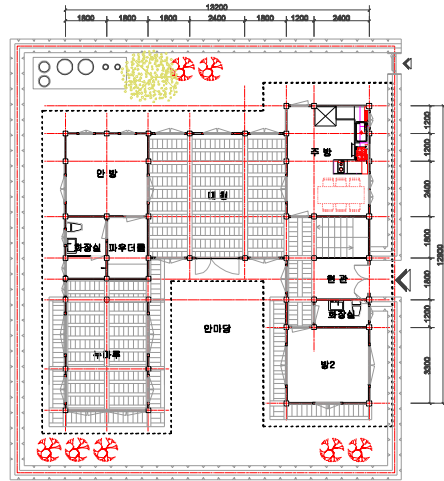
- 서양식 현관을 도입하여 동하기에 열손실을 줄이는 방안을 강구함
- 안채의 지하공간을 활용한 AV룸, 홈바, 개인작업공간 등의 계획으로 서비스면적을 제공함
- 안채에 사랑채 역할인 누마루를 두어 계절의 변화에 따른 실내·외 활동이 가능한 공간으로 건물의 내·외부를 서로 연계시켜주는 매개의 공간임



지붕층 평면도



지하층 평면도



1층 평면도

4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상

4-2. 건축계획 부분

4) 대안 B : 중형필지 (265-400㎡)

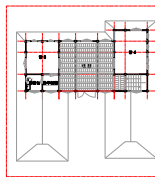
■ 대안 B-2 복층형

◦ 개요

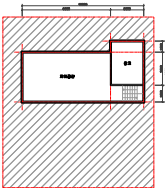
- 건축규모 : 지상2층, 지하1층
- 대지면적 : 330㎡ 건축면적 : 1층-132㎡, 2층-65㎡, 지하층-81㎡

◦ 특징

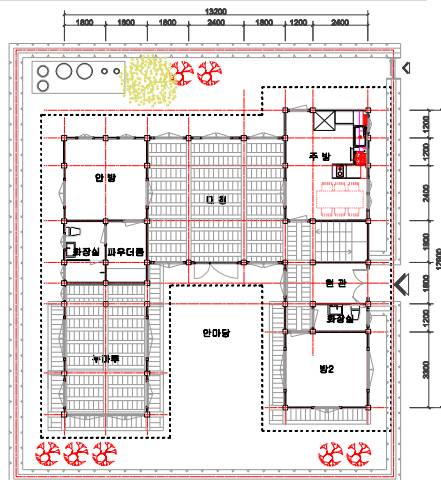
- 복층형의 구조로 3-4인의 가족구성인 거주하기 알맞은 규모를 갖추고 있으며, 2세대의 동거가 가능한 유형임
- 서양식 현관을 도입하여 동하기에 열손실을 줄이는 방안을 강구함
- 안채의 지하공간을 활용한 AV룸, 홈바, 개인작업공간 등의 계획으로 서비스면적을 제공함



2층 평면도



지하층 평면도



1층 평면도

4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상

4-2. 건축계획 부분

5) 대안C : 소형필지 (165-265 m²)

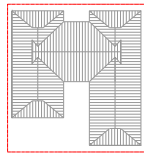
■ 대안 C-1 단층형

◦ 개요

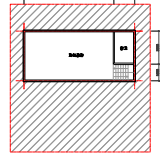
- 건축규모 : 지상1층, 지하1층
- 대지면적 : 231 m² 건축면적 : 1층-100 m², 지하층-65 m²

◦ 특징

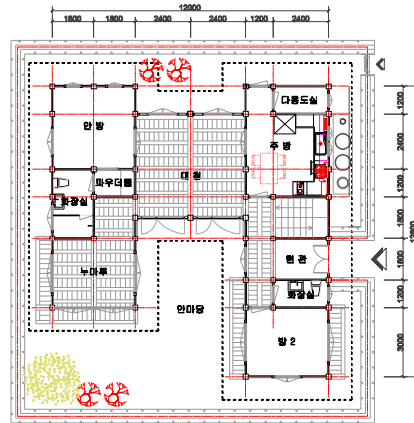
- 서양식 현관을 도입하여 동하절기에 열손실을 줄이는 방안을 강구함
- 안채의 지하공간을 활용한 AV룸, 홈바, 개인작업공간 등의 계획으로 서비스면적을 제공함
- 안채에 사랑채 역할인 누마루를 두어 계절의 변화에 따른 실내·외 활동이 가능한 공간으로 건물의 내·외부를 서로 연계시켜주는 매개의 공간임



지형상 평면도



지하상 평면도



1층 평면도

81

4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상

4-2. 건축계획 부분

6) 소 결

■ 대안별 특징

◦ A 유형안

- 전원형(지밀형) 규모에 적합한 유형임
- 대지규모/형태에 따라 별채형, 복층형, 단층형 등으로 계획 가능함
- 2세대 동거가 가능한 규모의 계획이 가능함
- 기반부를 활용한 지하공간 계획이 가능함

◦ B 유형안

- 일반형(중밀형) 규모에 적합한 유형임
- 단층형 주택이 주류를 이루며, 한옥의 현대화 방안 계획이 적극적으로 요구됨

◦ C 유형안

- 보급형(고밀형) 규모에 적합한 유형임
- 과밀화된 계획으로 주거환경이 열악해짐

■ 규모 및 현대화 방안 강구

- '환경친화적 블록형 단독주택용지 조성지침'에서 정하고 있는 필지규모에 따라 보급형, 일반형, 전원형의 세가지 규모내에서 계획함
- 한옥유형의 새로운 패러다임 구축을 위한 복층형 한옥 및 지하공간 계획등이 요구됨
- 외관은 전통한옥의 형태를 유지하면서, 현대건축물과의 결합방식 및 현대인들의 생활방식을 수용할 수 있는 공간계획이 요구됨
- 원가절감형 방안 및 친환경기술의 도입 등이 필요함
- 건폐율 고려 필요성
 - 한옥의 단층구조와 저마 길이로 인해 타운하우스 용지의 본래 취지와는 달리 배치가 과밀해지는 경향이 있음
 - 다중구조 및 지하공간 계획을 활용하여 적정 건폐율을 유지해야 함

■ 제도적 보완 필요

- 건축면적 완화규정
 - 한옥의 공간적 특성 중 내외부의 경계가 뚜렷하지 않지만 꼭 필요한 공간중 하나인 누마루, 대청마루, 정자등의 공간 모두가 바닥면적 산입에 포함되므로 일정부분의 완화규정이 필요함
- 한옥 처마를 고려한 건축지정선 및 건축한계선 지정
 - 현행 건축법에서 정하고 있는 지붕의 끝선은 벽체로부터 1m까지로 정하고 있으나, 한옥지붕의 특성상 지붕선의 미를 살리기 위해선 이 규정에 대한 완화방안이 필요함
 - 건축지정선지정: 간선도로변 대지경계선 3m

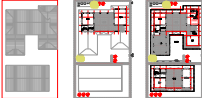
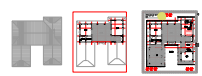
82

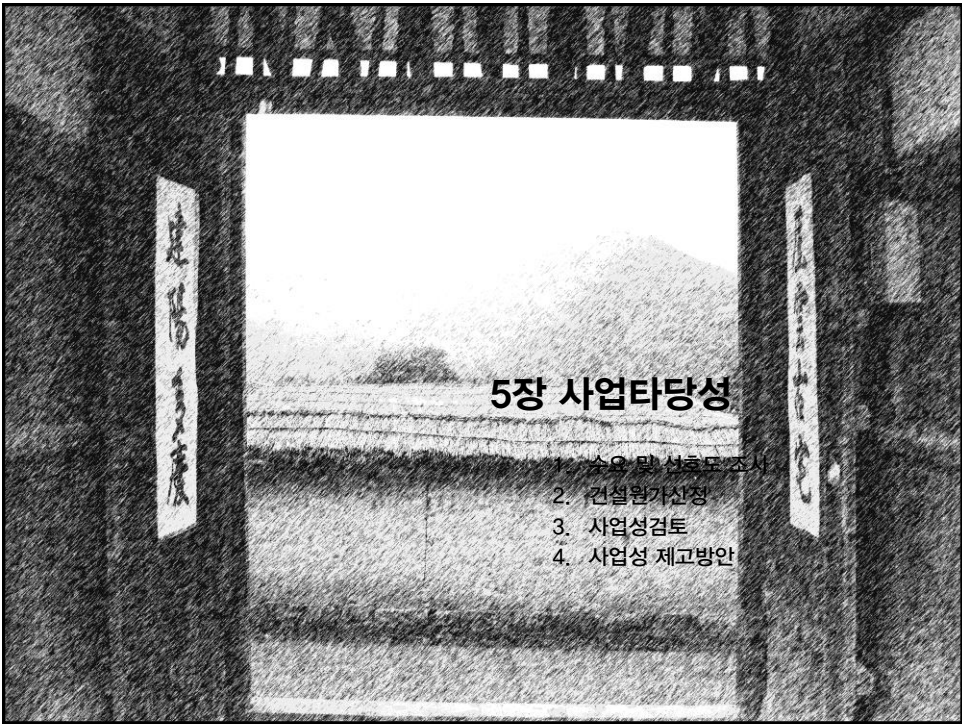
4장 신한옥마을 기본구상

4. 신한옥마을 시범사업 기본구상

4-2. 건축계획 부분

6) 소 결

구분	유형	도면	면적	특 징	비 고
A	A-1 단층형		• 대지면적 : 500㎡ • 건축면적 : 1층-197㎡ 지하-99㎡	• 별채형 배치구조 • 누마루설치 • 생활/가사동선분리 • 지하공간활용	
	A-2 복층형		• 대지면적 : 500㎡ • 건축면적 : 1층-197㎡ 2층-65㎡ 지하-99㎡	• 2층형 한옥 • 별채형 배치구조 • 누마루설치 • 생활/가사동선분리 • 지하공간활용	
B	B-1 단층형		• 대지면적 : 330㎡ • 건축면적 : 1층-132㎡ 지하-81㎡	• 실내 현관설치 • 누마루설치 • 지하공간활용	
	B-2 복층형		• 대지면적 : 330㎡ • 건축면적 : 1층-132㎡ 2층-65㎡ 지하-81㎡	• 2층형 한옥 • 실내 현관설치 • 누마루설치 • 지하공간활용	
C	C1 단층형		• 대지면적 : 231㎡ • 건축면적 : 1층-100㎡ 지하-65㎡	• 실내 현관설치 • 누마루설치 • 지하공간활용	



5장 사업타당성 검토

조사개요

조사대상

- ☞ 의정부시 민락지구 신안축마울 분양시 잠재적 고객 중 서울 및 경기권역의 잠재적 수요자층 거주 지역을 대상으로 조사
- 주점 분양시 1~3순위 자격자중 4개 시 지역 거주 가구주 및 배우자중 주택구입 의사자를 대상으로 조사 실시
 - 경기 : 민락2지구가 포함된 의정부 및 양주, 동두천지역 거주자
 - 서울 : 동북부지역인 도봉구, 노원구, 강북구, 중랑구, 동대문구 5區 및 불특정 단독주택의 수요가 있을 것으로 예상되는 강남 3구(강남구, 서초구, 송파구) 거주자

표본수

☞ 500명(유요 분석 표본 기준)

표본추출 방법

- ☞ 조사지역에 대한 임의할당 및 전화번호부름 이용한 체계적 추출법 (Systematic Random sampling)
- 전화번호DB에서 경기 및 서울의 조사지역에 대해 할당된 표본수의 30배수(15,000건) 전화번호를 무작위 추출 후, 체계적으로 건너 뛰면서 응답자 선정
 - 응답자는 Screening 문항(결혼여부/주택구입의사)에 기반하여 선정

표본오차 크기

☞ 95% 신뢰수준에서 $\pm 4.4\%$ 포인트

조사방법

☞ 구조화된 질문지를 활용한 전화조사

조사기간

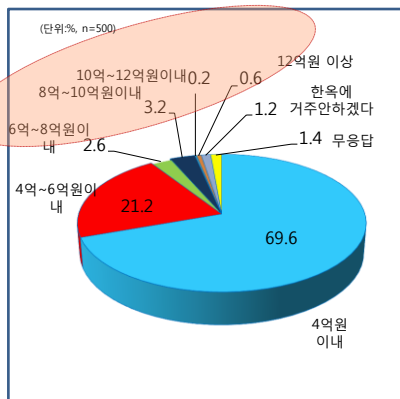
☞ 2009년 6월 5일 ~ 6월 13일(14일간)

85

5장 사업타당성 검토

한옥구입시 구입희망 비용

- 한옥 지불의사로 4억원이아가 대다수를 차지하고 있으며, 일정수준 정도의 한옥구입비용에 해당하는 6억원 이상을 구입비로 지급할 수 있다는 응답은 6.6%임
- 이것은 약 7%정도가 비용적 측면에서 잠재적인 '신한옥' 수요층으로 볼 수 있음
 - 서울 강남거주자(17.3%)에서 6억원 이상의 지불의사자 비율이 보다 더 높음



	사례수	거주지역별 특성							모름/무응답
		4억 이내	4억~6억 이내	6억~8억 이내	8억~10억 이내	10억~12억 이내	12억 이상	절대 한옥에 거주하지 않겠다	
서울	(200)	57.5	27.5	3.0	6.0	0.5	1.5	1.5	2.5
[강북권]	(125)	66.4	25.6	3.2	4.0	0.0	0.0	0.0	0.8
[강남권]	(75)	42.7	30.7	2.7	9.3	1.3	4.0	4.0	5.3
의정부	(100)	74.0	21.0	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
양주시	(100)	82.0	14.0	0.0	2.0	0.0	0.0	1.0	1.0
동두천	(100)	77.0	16.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0	1.0

86

5장 사업타당성 검토

한옥구입시 희망비용

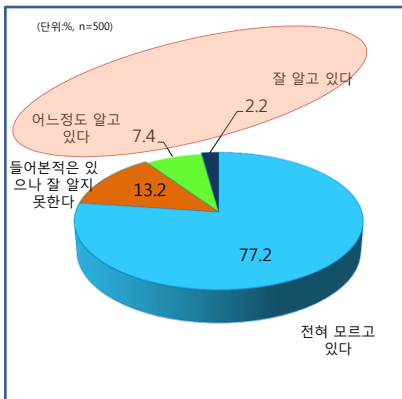
- 6억원 이상을 한옥구입 비용으로 지불할 의사가 있는 사람은 연령적으로는 50대에서 가장 높으며, 소득별로는 600만원이상의 고소득층, 직업별로는 화이트칼라 계층에서 높음
- 학력별로는 대재 이상에서 6억원 이상의 지불의사가 높게 나타남

단위: %		사례수 (n)	4억원 이내	4억~ 6억원 이내	6억~ 8억원 이내	8억~ 10억원 이내	10억~ 12억원 내	12억원 이상	절대 한옥에 거주하지 않았다	모름/ 무응답	합계
	[전체]	(500)	69.6	21.2	2.6	3.2	0.2	0.6	1.2	1.4	100.0
[성별]	남성	(200)	71.5	18.0	2.5	3.0	0.5	1.0	1.0	2.5	100.0
	여성	(300)	68.3	23.3	2.7	3.3	0.0	0.3	1.3	0.7	100.0
[연령별]	26~39세	(105)	77.1	16.2	3.8	1.9	0.0	0.0	0.0	1.0	100.0
	40~49세	(140)	62.9	27.9	0.7	5.7	0.0	0.7	1.4	0.7	100.0
	50~59세	(133)	66.2	21.8	5.3	2.3	0.0	1.5	1.5	1.5	100.0
	60세 이상	(122)	74.6	17.2	0.8	2.5	0.8	0.0	1.6	2.5	100.0
[가족수]	1~2명	(107)	76.6	15.9	1.9	1.9	0.0	0.9	0.9	1.9	100.0
	3명	(114)	73.7	23.7	0.0	0.9	0.9	0.9	0.0	0.0	100.0
	4명	(205)	67.8	21.5	3.4	3.9	0.0	0.5	1.0	2.0	100.0
	5명이상	(72)	58.3	25.0	5.6	5.6	0.0	0.0	4.2	1.4	100.0
[가구소득별]	200만원 미만	(103)	85.4	10.7	1.0	1.9	0.0	0.0	0.0	1.0	100.0
	200 ~ 400만원	(224)	75.0	19.2	1.8	1.3	0.0	0.0	1.3	1.3	100.0
	400 ~ 600만원	(105)	55.2	37.1	1.9	3.8	0.0	1.0	0.0	1.0	100.0
	600만원 이상	(40)	37.5	22.5	15.0	15.0	2.5	2.5	5.0	0.0	100.0
[가장직업별]	화이트칼라	(162)	65.4	24.1	3.7	3.7	0.0	1.2	0.6	1.2	100.0
	블루칼라	(62)	83.9	11.3	0.0	1.6	0.0	0.0	3.2	0.0	100.0
	자영업	(158)	65.2	25.9	3.8	2.5	0.0	0.6	0.6	1.3	100.0
	무직/퇴직/기타	(115)	74.8	15.7	0.9	3.5	0.9	0.0	1.7	2.6	100.0
	중졸이하	(88)	83.0	11.4	0.0	2.3	0.0	0.0	0.0	3.4	100.0
[학력별]	고졸	(197)	76.6	19.8	2.0	0.0	0.0	0.0	1.5	0.0	100.0
	대재이상	(207)	56.5	27.5	4.3	6.3	0.5	1.4	1.4	1.9	100.0

5장 사업타당성 검토

의정부 신한옥마을 조성 인지도

- 민락지구에 신한옥마을이 들어서는 것에 대해 잘 안다는 사람은 2.2%에 불과하고, 어느정도 알고 있다는 사람도 7.4%에 불과함
- 잘 안다는 사람은 서울 강북지역 거주자, 양주, 동두천 거주자에서 상대적으로 높은 비율을 차지함



거주지역별 특성							
	사례수	① 전혀 모르고 있다	② 들어본 적은 있으나 잘 알지 못한다	③ 어느 정도 알고 있다	④ 잘 알고 있다	①+② 모르고 있다	③+④ 알고 있다
서울	(200)	82.0	10.0	6.5	1.5	92.0	8.0
[강북권]	(125)	78.4	12.8	6.4	2.4	91.2	8.8
[강남권]	(75)	88.0	5.3	6.7	0.0	93.3	6.7
의정부	(100)	58.0	26.0	15.0	1.0	84.0	16.0
양주시	(100)	86.0	5.0	5.0	4.0	91.0	9.0
동두천	(100)	78.0	15.0	4.0	3.0	93.0	7.0

5장 사업타당성 검토

의정부 신한옥마을 조성 인지도

□ 잘 안다는 사람은 60대이상의 고연령층, 600만원이상의 고소득층에서 상대적으로 높게 나타남

➢ 저연령층 및 저소득층에서 상대적으로 낮은 인지도■ 보임

단위: %	사례수(n)	① 전혀 모르고 있다	② 들어본 적은 있으나 잘 알지 못한다	③ 어느정도 알고 있다	④ 잘 알고 있다	①+② 모르고 있다	③+④ 알고 있다
[전체]		(500)	77.2	13.2	7.4	2.2	90.4
[성별]	남성	(200)	74.5	14.0	9.0	2.5	88.5
	여성	(300)	79.0	12.7	6.3	2.0	91.7
[연령별]	26~39세	(105)	74.3	16.2	8.6	1.0	90.5
	40~49세	(140)	81.4	11.4	5.0	2.1	92.9
	50~59세	(133)	74.4	15.0	9.8	0.8	89.5
	60세 이상	(122)	77.9	10.7	6.6	4.9	88.5
	1~2명	(107)	84.1	8.4	4.7	2.8	92.5
[가족수]	3명	(114)	73.7	17.5	6.1	2.6	91.2
	4명	(205)	75.1	14.1	9.3	1.5	89.3
	5명이상	(72)	77.8	11.1	8.3	2.8	88.9
	200만원 미만	(103)	82.5	11.7	4.9	1.0	94.2
[가구소득별]	200~ 400만원	(224)	72.8	16.5	8.5	2.2	89.3
	400~ 600만원	(105)	78.1	10.5	8.6	2.9	88.6
	600만원 이상	(40)	77.5	10.0	7.5	5.0	87.5
	외이트리얼	(162)	79.6	12.3	6.2	1.9	92.0
[가정직업별]	블루칼라	(62)	82.3	14.5	3.2	0.0	96.8
	자영업	(158)	74.7	12.7	10.8	1.9	87.3
	무직/퇴직/기타	(115)	73.9	14.8	7.0	4.3	88.7
	중졸이하	(88)	79.5	11.4	4.5	4.5	90.9
[학력별]	고졸	(197)	76.6	13.2	8.6	1.5	89.8
	대졸이상	(207)	75.8	14.5	7.7	1.9	90.3

89

5장 사업타당성 검토

주타겟그룹 특성 정의

□ Target 그룹의 정의 : 민락지구 분양 마케팅을 위한 잠재적 소비자 집단

- 응답자중 소득이 상위 30%이상 이면서 민락지구 신한옥마을 분양의사를 가진 그룹으로 선정
- 단, 표본수를 고려하여 Target 그룹은 다음의 두 그룹으로 분류
 - 1st Target 그룹 : 소득 상위 30%이상 이면서 분양의사가 있는 그룹(반드시·알 의향있다)
 - 2nd Target 그룹 : 소득 상위 30%이상 이면서 분양의사가 보통(반반)인 그룹
 - 전체 Target 그룹 : 1st Target + 2nd Target 그룹

□ 조사지역의 실질적 Target(1st Target) 가구수는 대략 13,000여 가가로 추정됨

	조사/분석결과			전체 Target 시장 규모 추정							
				1st Target 규모 추정				전체 Target 규모 추정			
	전체 조사 표본 (a)	Target1의 사례수(%) (b)	Target의 사례수(%) (c)	전체 가구수 (d)	잠재적주택 수요가구수 ** (e=d*20%)	Target1 의 % (b/a*100) (f)	Target1 가구수 (g=e*f)	Target1 가구 분포 (h=g의 분포)	Target 의 % (c/a*100) (i)	Target 가구수 (j=e*i)	Target 가구 분포 (k)
전체	500.0	27(5.4)	61(12.2)	1,716,168	343,234	5.4	13,339	100.0	12.2	39,488	100.0
서울	200	7(25.9)	22(36.1)	1,448,889	289,778	3.5	10,142	76.0	11.0	31,876	80.7
[강북권]	125	5(18.5)	11(18.0)	822,288	164,458	4.0	6,578	49.3	8.8	14,472	36.7
[강남권]	75	2(7.4)	11(18.0)	626,601	125,320	2.7	3,342	25.1	14.7	18,380	46.5
의정부	100	6(22.2)	12(19.7)	161,573	32,315	6.0	1,939	14.5	12.0	3,878	9.8
양주시	100	7(25.9)	12(19.7)	68,979	13,796	7.0	966	7.2	12.0	1,655	4.2
동두천	100	7(25.9)	15(24.6)	36,727	7,345	7.0	514	3.9	15.0	1,102	2.8

* 안옥주택의 특성상 일반 아파트에 비해 건축비가 비교적 고가이고, 가옥특성상 높은 대지지분비율로 인해 분양가가 높다는 점에서

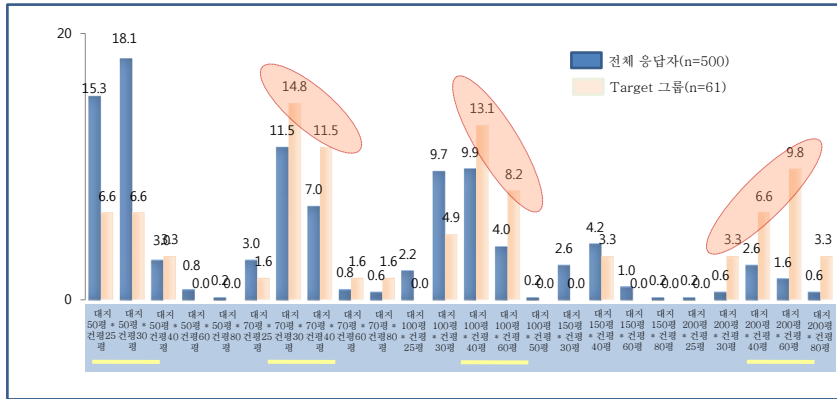
** 잠재적 주택수요 가구수 : 전체 가구의 20%정도를 주택구매의사가 있는 잠재적 주택수요가구로 추정

90

5장 사업타당성 검토

신한옥분양시 희망 대지면적 및 건축면적

- 대지와 건축규모를 고려한 한옥의 선호 상품은 주Target그룹 분석결과를 기준으로 살펴 볼 때, 대지 70평에 건물30~40평, 대지 100평에 건물40~60평, 대지 200평에 40~60평의 한옥을 선호 하는 비율이 비교적 높음
- 상품 구성시 민락지구 개발 컨셉과 신한옥마을 Target층과의 적합성을 고려하여 상품을 개발할 필요가 있음

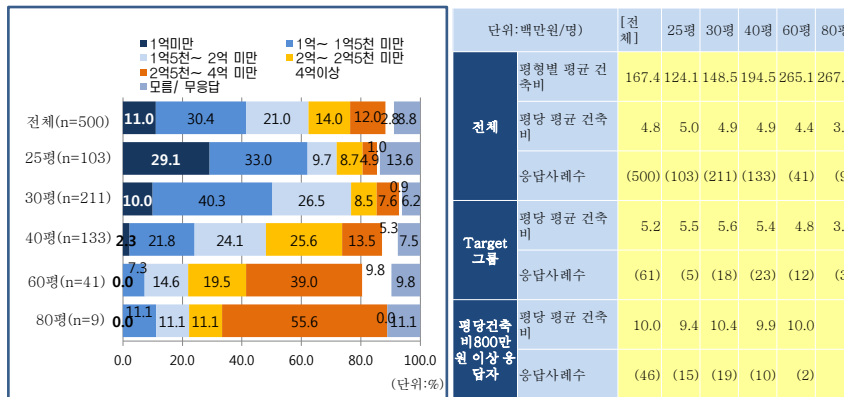


91

5장 사업타당성 검토

신한옥분양시 분양가격 수준

- 전체 응답자의 평당 건축비는 평균적으로 500만원이 안되는 수준임
- 고소득이면서, 분양의사 있는 Target그룹 역시 평균적으로 5백만원이 약간 넘는 수준임
- 한옥의 현실적인 건축비를 고려한 일정수준 이상(평당 800만원) 건축비 지불의사자의 평균 건축비는 1000만원 수준임



92

5장 사업타당성 검토

선호도 조사 소결론 1.

1

● 신한옥단지 구입에 대한 심리적 수요는 비교적 높은 편이나, 순수 수요는 3.8%정도

- ❖ 주택 유형별 구매의사에서 개량 한옥단지의 주택구입에 대해 매우(16.2%), 조금(37.8%) 등 54.0%가 구입의사를 보임
 - 그러나, 아파트 등 여타의 주택형태의 구입을 선호하지 않으면서 순수하게 향후 주택구입시 신한옥을 구입하겠다는 의사는 3.8%에 불과함
 - 이것은 아파트 13.8%에 비해 낮으나, 양옥의 타운형 하우스 1.2%에 비해 높은 편
- ❖ 또한, 민락지구 신한옥마을 Target그룹중 주Target그룹에서는 개량한옥단지만을 고집하는 사람이 전혀 없음
 - 이것은 주택구매 의사자의 상당수가 심리적으로는 한옥거주에 대해 긍정적 인식을 보이고 있으나, 실질적으로 잠재적인 한옥 구매 계층의 비율은 낮을 수 있음을 의미함

93

5장 사업타당성 검토

선호도 조사 소결론 2.

2

● 민락지구 신한옥마을 인지도 및 분양의사, 평가가 높지 않은 편임

- ❖ 민락지구 신한옥마을 추진에 대한 인지도는 매우 잘 알고 있다는 응답이 2.2%에 불과하며,
- ❖ 분양의사는 반드시 분양할 것이다 1.2%, 분양할 의향이 있다 18.6% 등 19.8%의 분양의사를 보임
 - 그러나, 주택과 같은 고관여도 상품은 분양의사를 가지고 있다고 하더라도 환경 변화에 따른 반응이 크다는 점에서 매우 잘 알고 있다는 구체적인 인지도와 적극적 구입 의사가 높지 않으므로 높은 분양의사로 볼 수 없음
- ❖ 또한, 민락지구 신한옥마을의 주거지역으로서의 적합성에 대해 단지 5.0%만이 매우 적합하다는 평가를 하고 있으며, 투자가치에 대해서도 단지 3.2%만이 매우 있다고 인식하고 있음
 - 그러나, 주Target 그룹에서 주거 적합성 및 투자가치에 대한 평가가 높다는 점에서 사업이 본격화될 경우, 잠재적 수요자의 평가가 더욱 향상될 가능성을 보임

94

5장 사업타당성 검토

선호도 조사 소결론 3.

3

● 대지 70평-건평 30평, 대지 100평-건평 40평을 가장 선호

- ❖ 전체 응답자가 가장 선호하는 대지는 50평, 건축면적은 30평임
- ❖ 그러나, Target그룹에서 선호하는 가장 선호하는 신안옥의 규모는 대지 70평-건평 30평, 대지 100평-건평 40평, 대지 200평-건평 60평등임
 - 따라서 이들 평형을 중심으로 상품을 구성할 필요가 있음
- ❖ 평형별 건축비는 Target그룹은 평균적으로 평당 5.2백만원, 최저건축비를 800만원으로 할 경우 평균 1,000만원 정도인 것으로 분석됨
- ❖ 평형별 가격 수준
 - 대지비 평당 500만원 고정시 Target그룹 평균~최저 건축비 800만원일 때의 평균 평당 건축비를 고려한 잠재상품별 가격 수준
 - 대지 70평- 건평 30평 : 5억600만원~6억5천만원
 - 대지 100평-건평 40평 : 7억800만원~9억원
 - 대지 200평-건평 60평 : 13억1천200만원~16억원

95

5장 사업타당성 검토

선호도 조사 소결론 4.

4

● 주Target층은 50대, 600만원이상 고소득층, 5명 이상의 대가족 층

- ❖ Target그룹의 인구통계적 특성은 50대, 600만원이상 고소득층, 가족 5명 이상의 대가족 등이며
- ❖ 지역적으로는 서울 강북권과 의정부임
 - 서울 강북권은 1st Target그룹의 49.3%, 의정부는 14.5%를 차지함
 - 서울 강남권은 1st Target그룹의 25.1%를 차지하지만 주거적합성, 투자가치 등에 대한 평가가 낮음
- ❖ 2nd Target그룹은 40대, 4~600만원 소득층, 화이트칼라, 자영업, 대재 이상의 고학력 층임
- ❖ 민락지구 신안옥마을 개발을 위한 가장 1차적인 개발 컨셉은 지역의 '환경쾌적성' 임
 - 그 다음은 가격적절성, 주택품질, 시공사의 브랜드 파워 등을 결합한 품질 측면의 컨셉개발 필요
 - 한옥의 특성을 살린 컨셉은 'Well Being', '편안함' 등이 포함되는 것이 적절함

96

5장 사업타당성 검토

건설원가 추정

■ 인근 표준지 공시지가를 활용한 적정대지 비용추정

- 2009년 1월 기준, 민락지구 인근의 표준지 34건의 평균 공시지가는 ㎡당 1,019,118원임 (평당 3,369,000원)
- 공시지가가 실거래가의 70%수준임을 감안한다면, 민락지구 대지의 평균시세는 ㎡당 146만원 (평당 480만원) 정도로 추산됨.
- 보수적으로 본다면 ㎡당 127만원 (평당 421만원)
- 적극적으로 본다면 ㎡당 169만원 (평당 562만원)

5장 사업타당성 검토

건설원가 추정

■ 인근 부동산매물을 이용한 적정 대지 비용 추정

- 건물가격을 반영하지 않았을 경우 토지비는 ㎡당 212만원 (평당 700만원)선이나 건물의 가격을 ㎡당 45만원 (평당 150만원)으로 가정할 경우 ㎡당 151만원 (평당 500만원) 선,
- 건물의 가격을 ㎡당 61만원 (평당 200만원)선으로 가정할 경우 ㎡당 130만원 (평당430만원) 선이 적정 매매가격임.

소재지	용도지역	지목	대지		매매가격 (매도호가기준)	비고
			㎡	평		
민락동	2종일반주거	대	225	68.1	30,000	
"	"	"	1,157	350.0	220,000	
"	"	"	363	109.8	95,000	
"	"	"	374	113.1	69,000	
				641	414,000	645.9

5장 사업타당성 검토

건설원가 추정

■ 적정 대지 비용 소결론

- 공시지가와 민락동 인근의 대지가를 종합적으로 검토해볼 때 , ㎡당 151만원 (평당 500만원)에서 181만원 (평당 600만원)까지가 적절한 것으로 판단됨.
- 그러나, 신한옥마을의 경우 주거공간으로서의 주변지역시세를 감안하고 분양성을 고려하여, **최저인 ㎡당 151만원 (평당 500만원) 수준에서 대지비용을 책정하는 것이 바람직할 것으로** 판단됨

5장 사업타당성 검토

건설원가 추정

■ 적정 공사비 추정

1. 전체 공사비 중 목공사와 지붕공사의 비율

◦ 한옥의 신규 조성, 공사 규모가 크고 한곳에 밀집되어 있는 신한옥마을 시범사업의 경우에 목공사와 지붕공사의 비율을 약 **65%**로 예상할 수 있음

구분	북촌한옥				소규모 개량한옥			대규모
	11-18	11-22	2-40	15-26	전남도A	전남도C	안동김씨	김해
목공사	1,153,000	911,000	1,098,000	1,043,000	484,000	58,268,466		1,469,000
	26.20%	49.98%	20.42%	20.49%	40%	45%	44%	51.12%
지붕공사	591,000	637,000	754,000	513,000	274,000	18,093,425		625,000
	13.42%	34.93%	14.04%	10.07%	23%	14%	10%	21.75%
합계	39.62		34.46%	30.56%	63%	59%	54%	72.87%

5장 사업타당성 검토

건설원가 추정

■ 적정 공사비 추정

1. 전체 공사비 중 [목공사와 지붕공사]의 비율

- 한옥의 신규 조성, 공사 규모가 크고 한곳에 밀집되어 있는 신한옥마을 시범사업의 경우 목공사와 지붕공사의 비율을 약 **65%**로 예상할 수 있음

2. 목공사비

- 총 80만원으로 추정
노무비를 건축면적 1㎡당 약 47만원, 자재비 30만원, 기타 목구조 성능 개선을 위한 비용 3만원

3. 지붕 공사비

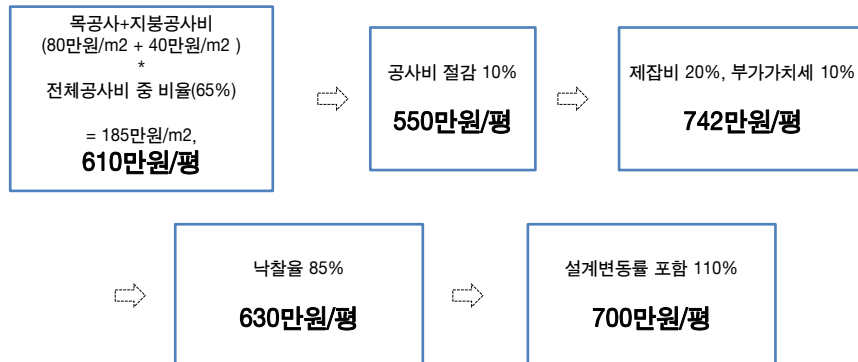
- 지붕의 가격을 1㎡당 40만원으로 추정

101

5장 사업타당성 검토

건설원가 추정

■ 적정 공사비 추정



* 낙찰율 80%로 감안하면,
공사비가 650만원/평으로 사업성이 좋아짐

102

5장 사업타당성 검토

수요 예측

■ 인근 단독주택과 비교한 신한옥마을의 가격 경쟁력

-신한옥 30평기준 2억4천만원, 40평기준 3억2천만원, 60평기준 4억8천만원 정도 일반 단독주택에 비해 가격경쟁력이 저하

- 한옥이 아닌 신축 단독주택을 기준으로 할 때, 대지는 m^2 당 151만원 (평당 500만원)에 건축비 m^2 당 91만원 (평당 300만원)이 적정가격
- 신한옥의 경우 단독주택보다 건축비가 m^2 당 최소 91만 (평당 300만원)이 더 소요되기 때문에 30평기준으로 9,000만원, 40평 기준으로 1억 2,000만원, 60평 기준으로 1억8천만원 정도로 인근 단독주택에 비해 가격경쟁력이 떨어진다고 할 수 있음.
- 더구나, 신한옥마을의 경우 대지지분에서 공용이 30%정도를 차지하기 때문에 대지지분만큼 즉, 대지 100평, 대지 132평, 대지 200평을 기준으로 할 때, 각각 1억5천만원, 2억원, 3억원 정도 토지에 대한 가격경쟁력이 저하되어 있음.

103

5장 사업타당성 검토

수요 예측

■ 인근 아파트와 비교한 경쟁력

-신한옥 30평기준 4억 8천만원, 40평기준 6억 8천만원, 60평기준 10억 5천만원 정도 아파트에 비해 가격경쟁력이 저하되어 있음.

- 신한옥마을의 대체재인 아파트의 시세는 평당 800만원선인 814만원
- 즉, 30평, 40평, 60평 아파트는 각각 2억 4천만원, 3억 2천만원, 4억 8천만원에 가격이 형성되어 있음
- 반면 신한옥 30평은 7억 2천만원, 10억원, 15억 3천만원임

■ 가격 경쟁력 소결론

- 단독주택과의 가격경쟁력은 비교적 양호하나
- 아파트와의 가격경쟁력은 비교자체가 무의미
- ➡ 단독주택과 비교하여 경쟁력있는 상품 개발이 중요

104

5장 사업타당성 검토

사업성 제고방안

■ 각 세대의 지하공간 적극 활용

- 인근 단독주택과 아파트와 비교하여 상대적으로 열악한 가격경쟁력을 보충하는 방안으로 지하 공간을 개발하여 서비스 면적으로 제공
- 각 세대당 지하에 20평 규모이상으로 지하공간을 만들어, 게스트룸, 멀티미디어룸, 휴바, 창고 등을 서비스 면적으로 제공
 - 30평형은 20평의 서비스면적 제공
 - 40평형은 25평의 서비스면적 제공
 - 60평형은 30평의 서비스면적 제공

105

5장 사업타당성 검토

사업성 제고방안

■ 근린생활시설 분양

- 신한옥마을 남동쪽 원충녹지에 근생시설을 건축하여 분양
 - 외지 인구가 출입할 수 있는 공간을 확보함으로써, 대외인지도 확보를 꾀함
 - 대외 인지도 확충은 장기적으로 신한옥마을의 분양성을 제고
- 근생은 바닥면적 200평에 5층규모 연면적 1000평 내외로 하는 방안과 2층규모 연면적 1000평 내외로 하는 방안
- 2층규모 연면적 908평일 경우 사업성은 분양성에 따라 다르나,
 - 약 20억원 (비관적 시나리오) ~ 40억원 정도 (낙관적 시나리오) 사업성을 제고시키는 것으로 분석됨

106

5장 사업타당성 검토

기타 사업성 제고방안

■ 주택용지의 일부에 대한 사전분양 실시

- 사업성을 사전에 확인하기 위해 주택용지의 일부에 대해 **개량형 한옥을 짓는 조건으로 사전분양을 실시하여 시장의 반응을 사전에 확인**하고, 향후 신한옥마을 조성후 일괄분양의 부담을 완화
- 주택용지에 대한 사전분양은 동호인이나 향후 분양성에 도움을 줄 수 있는 수분양자로 선별하여 매각하는 것이 보다 더 바람직함

■ 동호인 등을 대상으로 타겟 마케팅

- 동호인, 은퇴자, 대가족을 대상으로한 타겟 마케팅 실시

107

감사합니다

