

# 1970년대 이후 도시 단독주택의 공급 및 외관형태 특성: 1970~2010년대까지의 시기를 중심으로

## Characteristics of Supply and Exterior Shapes of Urban Detached Houses since 1970s: Looking at the literature from the 1970s to 2010s

유복희\*

울산대학교 생활과학대학 주거환경학전공 교수\*

Yoo, Bokhee\*

Department of Housing & Interior Design, Ulsan University

### Abstract

This study analyzes the shifts in the characteristics of housing supply and exterior shapes of Korea's urban detached houses from the 1970s to the 2010s. This study was conducted through a literature review that focused on a particular set of detached houses' exterior characteristics, including elevations (mass), roofs, exterior wall materials, and windows. During the time period of the 1970s to 2010s, the most common method for linkage with neighboring areas was the classification into 10-year units and the consideration of characteristics. As a result of the literature review, it was confirmed that the urban detached houses continued to exist, due to the fact that regulations were changed in line with the supply policy, therefore leading to new housing types being created or modified. This study is significant in its more focused consideration of the trends in the characteristics of urban detached houses since the 2000s, and hopes to recognize the current position of modern detached houses, thereby serving as the basis for the future direction of development.

**Keywords:** Urban detached houses, Housing supply, Exterior house characteristics

## I. 서론

### 1. 연구배경 및 목적

우리나라는 1970년대 이후 급격한 경제성장과 함께 공업화, 도시화, 핵가족화 등의 사회변동을 겪게 되었다. 이러한 사회변동 속에서 새로운 생활양식이 발생하고 변화하였으며, 이를 수용하기 위한 주거문화도 변화를 거듭하였다(서재영, 1993). 현재, 도시는 지속한 발전과 향상

을 거듭하면서 경제성장과 함께 사회적 요인뿐만 아니라 생활수준 향상 등으로 주거생활의 질적인 변화에 대한 요구가 높아지고 있다. 그동안 한국사회는 주택의 양적 공급정책과 부동산시장 활성화를 통한 내수경제 촉진이라는 경기 부양정책이 맞물려 대규모 아파트단지가 건설되었고, 이는 한국의 주거문화를 결정짓는 요인으로 작용하였다. 우리나라의 주거유형이 아파트 위주로 개편된 것은 사회적 변화를 수용한 효율적인 토지이용의 결과라고 평가받기도 하지만, 도시의 집중적이고 획일화된 아파트 위

본 논문은 2018년도 울산대학교 연구비 지원을 받아 작성된 것임.

\* Corresponding author: Yoo, BokHee

Tel: +82-52-259-2391, Fax: +82-52-259-2880

E-mail: yoobk@ulsan.ac.kr

© 2021, Korean Association of Human Ecology. All rights reserved.

주의 주거유형은 도시 경관의 개성을 없애고 도시민의 주거선택 가능성을 제한한다(정재용, 박훈, 2006a)고 지적된다.

주택의 형태는 양립될 수 있는 다양한 물리적·경제적·사회적·문화적 요인들이 복합적으로 작용한 결과로 볼 수 있다(이강훈, 이승우, 2005). 인구주택총조사 자료에 따르면, 1985년에는 단독주택이 전체 주택의 77.3%, 아파트가 13.4%로 단독주택 비율이 절대적이었다. 그러나 2000년에는 아파트가 47.7%로 단독주택(37.1%)을 추월하였으며, 2010년 아파트가 58.4%, 단독주택이 27.8%, 2018년에는 아파트 61.3%, 단독주택 22.3%로 주거공간이 아파트 중심으로 정착되었다(통계청, 주택총조사, 2020). 이중 단독주택의 경우 형태와 규모 등 다양한 변화를 거듭해 오고 있으며, 이러한 변화 속에서 현대에는 주거에 대한 인식이 소유의 개념에서 삶과 휴식의 공간으로 달라졌다. 주거공간에 대한 인식변화와 각자의 생활방식을 중요시 여기는 문화가 형성되면서, 나만의 공간을 짓기 위한 현대인들의 관심 또한 커지고 있다. 즉, 개인이 취향에 맞는 주거라는 측면에서 단독주택을 선호하는 경향이 많아지고 있다(김창성, 2016). 문화적 지속성이란 관점에서도 아무리 아파트 위주의 개발이 이루어진다고 해도 도시주거지의 대부분을 차지하는 단독주택지는 앞으로도 지속될 수밖에 없고 이는 개량 또는 신축을 통해서 우리 도시환경을 구성하는 가장 중요한 요소일 수밖에 없다(조용훈, 손병남, 2006).

현재 단독주택의 건설수(인허가수)는 2004년 이래 증가하는 추세를 꾸준히 보여준다([그림 1]). 단독주택은

비록 주택유형에서의 절대적인 비율은 줄어들었으나 아파트로 대체되지 않고 계속 존재하며 꾸준한 건설이 이루어지고 있음을 알 수 있다. 이는 단독주택에 대한 부정적 관점에서 최근에는 여러 가지 법적인 체계, 기술 및 재료의 변화로 인하여 개성있는 단독주택이 가능하게 되었다는 인식의 변화가 있음을 유추할 수 있다.

한국 단독주택에 큰 변혁기를 맞이하던 1970년대 이후의 도시단독주택에 대한 연구는 아파트에 대한 연구보다 양적으로 충분하지 못하다. 이것은 그 동안의 단독주택의 수요 감소와 그 맥을 같이한 것으로 판단된다. 특히 2000년대 이후에는 도시단독주택의 흐름과 경향을 통시적 관점에서 파악하는 연구는 극히 적고, 개별 주택의 단독주택 특성을 파악하는 연구들이 주류를 이루고 있다.

이에 본 연구는 우리나라의 1970년대부터 2010년대까지의 도시단독주택에 대한 의미있는 변화를 주택공급의 특성에 기반하여 도시 단독주택의 외관형태 특성을 시계열적으로 고찰하고자 한다. 본 연구는 특히 2000년대 이후 도시단독주택의 특성과 방향에 대한 통시적 고찰에 의미를 두고, 현대의 단독주택의 자리매김을 인식하고 발전 방향에 기초가 되기를 기대한다.

## 2. 연구 방법 및 내용

본 연구는 문헌연구를 통하여 1970~2010년대까지의 도시단독주택에 대한 시대별 공급특성에 기반하여 외관형태의 특성을 시계열적으로 고찰하고자 한다. 문헌은 학회 논문, 학위논문, 보고서 등을 검색하여 이용하였으며,



[그림 1] 단독주택, 다가구주택, 아파트의 연도별 건설현황  
(출처: 국토부 통계누리, 2020, <http://stat.molit.go.kr>에서 인출)

검색용어는 단독주택, 도시대중주택, 도시단독주택, 다가구주택으로 1차 검색된 논문을 이용하였다. 2000년대 이후에는 이와 같은 키워드로 탐색된 문헌의 수가 적어, 단독주택의 공급과 시장의 특성과 경향을 파악하고 개별 단독주택의 특성을 나타내는 신도시 단독주택, 블록형 단독주택, 타운하우스, 협소주택, 녹색건축, 패시브주택, 그린 리모델링, 리모델링, 도시재생주택 등의 키워드로 2차 검색을 실시하였다. 또한 검색된 문헌중에서 지역적으로 도시지역(주거지역, 녹지지역, 관리지역내 계획관리지역)을 대상으로 한 논문을 색출하였으며, 문헌상 지역에 대한 명확한 구분이 되지 않았던 논문이나 조사시기 등이 명확하지 않은 논문 등은 분석에서 제외하였다. 도시단독주택은 건축법상 단독주택으로 다가구주택을 포함하는 것으로 하였다.

단독주택의 외관형태 분석은 입면(매스), 지붕, 외벽재료, 창호로 한정하였다. 시기별로는 인접 분야와의 연계성을 고려한 가장 보편적인 방법으로 10년 단위로 분류하여 1970, 1980, 1990년, 2000년, 2010년대로 구분하여 그 특성을 고찰하였다. 통시적 고찰을 위해 참고했던 많은 논문들은 지역적 차이를 가지고 있다. 주택은 사회·문화적 요소라는 관점에서 지역적으로도 대도시에서 중소도시로의 전파되고 수용된다는 것을 전제로, 지역적 구분없이 공통적 경향과 특성을 추출하여 분석에 이용하였다. 단, 지자체등의 특수 상황(조례 등) 따라 지역적으로 특수하게 나타나는 건축외관 특성은 생략하였다.

## II. 단독주택의 변화와 의미

### 1. 법적인 측면에서의 단독주택의 용어 변화

「주택건설촉진법」의 제정시(1972년 12월)에 주택은 국민주택과 민영주택으로 구분하였다. 국민주택은 '한국주택은행과 지방자치단체가 조달하는 자금 등으로 건설하여 주택이 없는 국민에게 저렴한 가임 또는 가격으로 임대 또는 분양되는 주택'으로 정의됨으로써 '공영주택'의 의미를 가진다. 또한 민영주택은 '국민주택 이외의 주택으로서 대통령령으로 정하는 규모(민영주택 100호 이상, 연립주택 및 아파트는 100세대 이상)이상의 집단으로 건설하여 공급되는 주택을 말한다'라고 정의하였다. 1978년 동법에서 '민영주택'이 '주택'으로 개정되고 주택이란 '국민주택과 국민주택 이외의 주택으로서 대통령령

으로 정하는 규모(단독주택 50호, 집단주택 50세대 이상)이상의 집단으로 건설하여 공급되는 주택을 말한다'라고 하여, 단독주택도 집단으로 건설되는 형태에 근거하고 있음을 알 수 있다. 1981년 4월 개정을 통해 주택이라 함은 '주거의 용에 공하여지는 건축물(이에 附屬되는 一團의 土地를 포함한다)을 말하며 단독주택과 공동주택으로 구분한다'라고 하였다.

「주택건설촉진법」이 「주택법」으로 개정되면서 2003년 5월 「주택법」에서는 주택이라 함은 '세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다'라고 하고, 2017년 개정되면서 단독주택은 '1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택'으로 정의하였다.

또한 「건축법시행령」에서 용도별 건축물의 종류에 대한 조항을 신설하고(1978년 10월), 단독주택은 '하나의 건축물에 원칙적으로 1가구가 거주하도록 된 주택'으로 정의하고 단독주택, 공관, 학생 또는 직장인의 장기체류를 위한 하숙으로 그 범위를 정하였다. 1984년 단독주택은 단독주택과 공관으로, 1988년 단독, 다중, 공관주택으로, 1999년 단독, 다중, 다가구, 공관주택으로 됨으로써 다가구주택이 합법화된(1990년)이후에 단독주택의 범위에 포함되었다. 현재(2020년)단독주택의 종류는 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관으로 정하고 있다.

또한 인구주택총조사를 바탕으로 하는 단독주택의 용어를 살펴보면, 1970년대에는 '독립주택'이라 하여 '한 가구만이 생활하도록 건축 또는 개조된 별동 건물로서 흔히 말하는 독채 살림집'이라고 단독주택을 정의하였다. '단독주택'이라는 용어는 1980년도부터 사용하기 시작했으며 1995년 단독주택은 '원칙적으로 한가구가 생활할 수 있도록 건축된 건물'로 정의하고 있다. 2000년에는 '한가구가 생활할 수 있도록 건축된 일반단독주택과 여러 가구가 살 수 있도록 설치된 다가구 단독주택을 말한다'하여 다가구주택을 포함하고 있다. 2005년에는 단독주택을 '한 가구가 생활할 수 있도록 건축된 일반단독주택, 여러 가구가 살 수 있도록 설계된 다가구 단독주택과 주거용 부분과 영업용 부분이 함께 있는 건축물 중 주거부분이 영업용부분과 같거나 더 많은 영업겸용 단독주택'으로 정의하고 현재까지 사용되고 있다(통계청 홈페이지, 2020). 단독주택의 의미와 범위가 확장되었음을 알 수 있다.

## 2. 문헌에 나타난 단독주택의 용어 변화

1970년대 이후, 정부의 공급정책이 공영주택에서 민영주택으로 이전되는 것과 함께 대중을 위해 대량으로 공급되는 주택이라는 의미를 가진 ‘대중주택’이라는 용어가 출현하였다. 최효승(1988)은 도시대중주택을 도시지역에서 민간 주택건설업자에 의하여 판매를 목적으로 지어진 상품화 주택이라고 정의하고, 임창복(1988)은 작가가 설계하지 않은 집장수집이며 규범적 문화로서 사용자들의 일반화된 욕구가 중시되는 주택으로 정의하였다. 서재영(1993)은 이른바 작품주택을 대상에서 제외하고, 중산층 이하를 대상으로 한 주택으로 이용자의 요구와 욕구에 민감하게 영향을 받고, 건축사보다는 개발업자의 판단이나 계획이 우선적으로 반영된 주택이라고 하였다. 즉, ‘대중주택’은 민간주택건설업자(속칭 집장사)에 의하여 판매를 목적으로 지어진 도시지역에서 유행성을 띄고 대중을 위해 대량으로 공급되는 주택으로 정의되며, 대중문화라는 의미를 강조하였다. 주로 60년대 이후에서 90년대 초까지 건축된 주택을 대상으로 한 연구(서재영, 1993; 임창복, 1988; 정준현, 이종우, 1993; 최효승, 1988)에서 사용되었다.

1980년대 이후, 도시지역 또는 도심에서는 공급부족의 형태를 개선하기 위한 다가구주택이 등장하며 ‘도시대중주택’에 포함되어 논하고 있다(손병남 외, 2005; 정재용, 박훈, 2006a; 조용훈, 손병남, 2006). 인구가 지속적으로 도시로 집중되는 사회문제를 해결하기 위하여 70년대 후반부터 도시에서 자생적으로 발생한 다가구 거주형 단독주택은 1990년 합법적으로 정착하였다. 우리나라 도시 전역에 걸쳐 90년대 이후 집단적으로 건설되기 시작한 다가구주택은 단독주택이 갖는 풍부한 거주환경을 침해하고 도시주거의 질서를 깨뜨렸다는 비난을 받고 있지만 주택공급의 확대에 있어서는 큰 기여를 하였다. 아파트를 제외하면 90년대 이후 도시주택을 대표하는 주거형식이며, 이를 문화적인 관점에서 도시의 ‘대중주택’으로 편입시켰다(조용훈, 손병남, 2006).

1960년대부터 대중주택과 구분되어 ‘작가주택’ 또는 ‘고급주택’이라는 용어가 출현하고, 1970년대 이후 본격적으로 서울의 일부 특정지역(한남동, 평창동, 성북동, 방배동 등)에 큰 규모의 주택이나 잡지에 소개되는 건축가가 지은 주택을 대상으로 붙여진 용어이다. 우리나라에서 건축가가 등장한 것은 일제강점기로, 근대적 건축교육의 도입과 함께 한국인 건축가들이 본격적으로 활동이 시작

되었다. 이때부터 서구식의 고급주택이 활발히 지어지기 시작했으며, 건축가에 의해 작품으로 지어진 소위 ‘작가주택’이라는 부문이 형성되었다. 건축가는 ‘작품’으로 주택을 설계하여 일반 대중들에게 당시대의 고급 주거문화의 전달자로서의 역할을 하게 되었다(전남일, 2010).

그러나 2001년을 기점으로 신도시 중심으로 소장건축가들의 실험적인 작품주택이 단독주택 시장에서 두각을 나타내기 시작하였다. 2005년 건축물의 설계에 대한 규정(건축법 제19조)의 변화는 실제적으로 도시지역 내 대부분의 단독주택에 대해 건축사의 설계가 의무화됨으로써 ‘건축가주택’이 ‘고급주택’이라는 인식에 변화가 생기게 되었다. 기술의 발전, 제도의 변화, 재료의 다양화, 인터넷 환경의 변화로 인해 개성있는 주택이 공유되고 일반인에게도 보급되면서, 신도시의 신축된 개성있는 작가주택은 ‘신도시 단독주택’이라는 2000년대 새로운 주택유형으로 자리잡았다.

1980년대 이후, 도시지역의 단독주택을 대상으로 하는 연구들(박기범, 2011; 박연정, 2018; 서희숙, 2009; 이강훈, 이승우, 2005; 정재용, 박훈, 2006a,b) 중심으로 ‘도시단독주택’이라는 용어의 사용이 증가하였다. 이들이 연구에서는 도시적 생활을 영위하는 사람들이 사는 단독주택을 의미하고 지역적으로 확장된 대·중·소도시의 주거지역의 단독주택을 대상으로 하고 있다. 즉, ‘도시단독주택’은 도시화가 진행되면서 택지개발지역이나 신시가지 지역을 중심으로 과거의 농촌형 재래주택의 질서에서 벗어나 도시지역에 건축되고 도시적 상황에 적용된 도시형 주택으로 정의(유재우, 2004)되며, 이는 80년대 농림지역에서 급증한 ‘전원주택’과 구별되어 사용되었다.

‘전원주택’은 1980년대 후반부터 나타난 용어이지만 법률적으로나 학문적으로 정착된 개념은 아니다. 전원주택은 도시생활양식을 영위하는(또는 영위했던) 사람이 도시를 벗어나 교외 및 농촌지역에 순수 주거용으로 상시 거주하기 위하여 지은 단독주택으로 정의된다(구동희, 1999). 1990년대 중반부터 ‘전원주택’이라는 용어가 활발히 사용되는데 1994년 새로 개정된 도시계획법에 따라 준농림지역을 거주지개발용도로 이용할 수 있게 되면서 전원주택이 활성화될 수 있는 제도적 계기가 마련되었다(구동희, 1999). 1980년대부터 2000년대까지는 문헌에 나타난 ‘도시단독주택’은 ‘전원주택’과 지역적 분포특성으로 구분하여 사용되어지며, 전원주택은 본 연구의 대상에서는 제외된다.

2000년대 이후에는 기존 도심의 단독주택지외에 택지

개발지구 또는 신도시에서의 단독주택의 신축이 주를 이루게 되면서, 필지공급 특성에 맞춰진 단독주택용어가 등장한다. 개별필지와 블록형 단독주택지에 공급되는 ‘일반 단독주택’과 ‘타운하우스’이다. ‘일반단독주택’은 개별필지에 건설되는 주택으로, 마당을 중심으로 1~2층의 주택이 배치되는 형식이다. ‘타운하우스’는 2000년 이후 서울 및 경기지역에서 주로 지어지는 저층단지형 주거형태를 일컬어지던 것이(최상동, 정진수, 2008), 현재는 협의적인 개념인 연립주택의 한 유형뿐만 아니라 저층집합주택단지 및 고급형 단독주택단지의 개념을 포괄하는 광의적인 개념으로 사용되고 있다(김미정, 조명은, 2011). 타운하우스는 제도적으로 법적으로 정립된 용어가 아니며, 현행 법적인 구분으로 보면 연립주택과 단독주택의 형태가 혼용되어 사용된다. 본 연구에서는 법규에 따라 단독주택에 포함되는 유형의 타운하우스를 고찰대상으로 하였다.

2010년대 이후에는 다양한 목적을 가진 단독주택들이 지어지면서 다양한 단독주택 유형이 등장한다. 이는 주택공급 특성에 맞추어지거나 건축적 기술 또는 지역적 구분에 맞추어 불리어지는 등 다양화되었다. 신도시를 중심으로 이전의 단독주택과 구별되는 ‘듀플렉스주택’이 등장하였다. ‘듀플렉스’는 한 개의 필지에 벽이 맞붙어 있는 구조로 두 세대가 연속적으로 집을 짓는 형태로 ‘땅콩주택(땅콩집)’이라고 불린다. 국내에서는 듀플렉스주택에 대한 법률적 정의가 명확하지 않기 때문에 두 집이 벽을 공유하는 형태로부터 땅콩주택이라는 명칭이 유래되어 통용되고 있다(한연오, 2011).

2000년대 이후 정부의 에너지정책과 기술의 발전 그리고 2010년 이후의 제도의 정비(단열기준강화 등)는 패시브주택 또는 에너지절약 단독주택인 녹색주택의 출현을 가능하게 하였다. ‘패시브주택’ 또는 ‘녹색주택’은 건축물의 외피를 고기밀, 고단열 형태로 구축하여 전통적인 기계 냉·난방 설비 필요 없이 여름철과 겨울철에 쾌적한 실내환경을 제공하는 건물(조경민 외, 2011)로, 자연에너지를 적극 활용하여 열에너지의 손실을 최소화함으로써 에너지를 최대한 절약할 수 있는 건축물을 의미한다. 이와 같은 용어는 대부분 새로운 주택계획지에 또는 새롭게 신축되어지는 주택에 녹색기술의 적용을 강조하는 의미를 담고 있다.

또한 2010년대 이후, 기존의 도심에서는 단독주택의 재생이라는 측면에서 등장하는 구옥리모델링주택과 그린리모델링주택 그리고 협소주택의 용어가 출현한다. ‘구옥

리모델링주택’은 구도심지의 오래된 주택을 리모델링하는 것이고 새로운 트렌드 그리고 이전의 단독주택의 단점을 보완하기 위한 단열성능 등이 강화된 그린리모델링이 적용되는 주택을 말한다. ‘그린리모델링’은 건축물의 노후화를 억제하거나, 기능향상을 위해 대수선하거나 일부를 증축하는 할 경우, 에너지 성능향상 및 효율 개선 등을 위한 리모델링으로 정의한다. 또 하나의 유형인 ‘협소주택’은 구도심에서 좁은 대지에서 효율적인 용적률을 가진 주택을 새롭게 신축하는 것으로 경제적인 단독주택을 신축할 수 있다는 점에서 2010년 이후 새롭게 나타나고 있는 트렌드이기도 한다(박연정, 2018).

### III. 도시 단독주택의 시기별 변화 특성

#### 1. 주택공급 측면에서의 도시단독주택의 시기별 변화

주택의 건축시기는 주택지 조성방법과 밀접한 관련이 있으며(신동규, 2003), 단독주택지의 주택유형 변화가 주거지 개발규제에 직접적으로 반응하는 원인은 특정 주택 유형과 양에 집착한 주택공급정책과 주거지관리방식에 기인한다. 이에 따라 단독주택지 주택유형은 자생적이고 지속적인 변화가 아닌 주택공급정책의 영향에 의한 변화 양상을 보인다(방재성, 2011; 조용훈, 손병남, 2006). 우리나라에서는 각각의 관련법을 토대로 다양한 형태의 주택지개발사업들이 시행되고 있으며, 각 사업들의 유형별로 신규주거지의 개발사업과 기성주거지의 정비사업으로 구분되어 추진되었다.

#### 1) 1970년대 단독주택의 공급 특성

자연적으로 형성되어 온 도시내에서는 불규칙한 필지 구성이 대부분이다. 정부는 1950년대부터 일단(一團)의 주택지를 공급하여 그 안에서 규칙적인 도로망과 정형적인 형상의 필지를 구획하여 주택난을 완화하고자, 1970년대까지 다양한 규모의 택지개발사업을 단독주택지에서 진행하였다(기유미, 전병권, 2017).

단독주택의 공급방식에 따라 공영주택과 민영주택으로 구분된다(최효승, 1988). 공영주택은 정부 주도로 건설된 것을 말하며, 민영주택은 건축주가 택지를 매입하여 지은 주택과 민간 영세건설업자(일명 집장수집)가 상품으로 지

어서 판매하는 주택을 말한다. 8.15해방 초기에는 공영주택이 큰 몫을 차지하고, 1970년대에 들어오면서 민영주택이 공영주택을 압도하며 주도적인 역할을 하였다(박기범, 최찬환, 2003; 최효승, 1988).

1960년대의 개발과정을 거친 한국은 1970년대에 이르러 산업사회로 이행하기 위한 격동기를 맞이하였다. 1970년대에는 주택 250만호 공급을 목표로 하는 주택건설 10개년계획(1972~1981)이 수립되었다. 이에 대규모 택지개발에 통한 아파트 공급이 확대되었으며, 단독주택지는 저밀의 주거지를 개발하기 위한 계획이 수립되었다(박기범, 2011). 70년대 한국경제는 정부의 지속적인 공업화 추진과 수출증대 노력에 힘입어 양적 규모의 확대는 물론 산업구조의 질적 향상을 이루었다. 그러나 급속한 경제성장과 산업화는 도시의 인구 집중화 현상을 초래하였고, 도시의 주택난은 더욱 악화되었다(홍숙경, 2001). 이에 급증하는 수요를 배경으로 집장수들이 여러채의 주택을 지어 파는 수공업적인 주택산업이 주류를 이루었다. 가구원수 기준에서 보면 1975년도에 우리나라 국민의 대부분(약 90%)은 단독주택에서 거주하고 있었다(고세범, 안건혁, 2010). 즉, 1970년대 이후 민영 단독주택이 주택공급의 주류를 이루었고, 이들의 대부분은 집장수에 의한 대중주택이라고 해도 과언이 아니다(방재성, 2011; 최효승, 1988). 1970년대 후반에는 주택난이 심했던 서울을 중심으로 임대를 목적으로 계획된 단독주택이 건축되었으며(임창복, 1988), 이것이 다가구 거주 단독주택의 시작이다.

한편, 1970년대에는 서구식 건축교육을 받은 1세대 건축가들이 활동하기 시작한 시기였다. 외국에서 교육을 받은 건축가들이 서구식 외양과 내부를 갖춘 새로운 주택들을 선보였다. 1970년대에는 [현대주택], [공간] 등의 건축잡지 등장으로 건축가들이 설계한 주택이 작품으로 등장하여 이런 주택을 ‘작가주택’이라고 불렀다. 1972년에는 ‘영동지구 주택건립계획’을 발표하고 서울 강북의 중산층에게 강남으로의 이주를 유도하고, 강남개발에 적용된 각종 건축입법은 주택단지조성에 유리하게 작용했다. 이에 강남, 서초, 송파지구 건물들이 다른 구의 건축물에 비해 여유가 있고 고급주택으로 채워지면서 대표적인 고급 단독주택지로 부상하였다. 집장수가 지은 단독주택 중에는 고급주택도 있었다. 서울 강북의 평창동, 연희동 혜화동 등의 지역에서 집장수들이 지은 대규모 고급단독주택들이 모여서 새로운 부촌을 형성했고, 1970년대 이후에는 강남 등의 택지개발지구로 그 활동 영역을 옮기기 시작했

다(전남일 외, 2008). 즉, 1970년대에는 영세 건설업자에 의해 대중을 위해 대량으로 공급되던 ‘대중주택’과 건축주의 개별요구에 맞게 건축가가 짓는 큰 규모의 ‘고급주택’이 존재하였다.

## 2) 1980년대 단독주택의 공급 특성

1980년대에는 500만가구 건설계획(1981~1991)과 주택 200만호 건설계획(1988~1991)이 수립되었다. 개포지구의 개발로 시작된 택지개발사업과 주택지조성사업 등 다양한 방식의 주택지개발사업에 의해 주거지조성이 추진되었다. 주택의 대량공급과 고밀개발이라는 측면에서 아파트단지의 건립이 붐을 이루었고, 단독주택지의 경우에도 다가구거주 단독주택인 새로운 주택형태가 등장하였다.

1980년대는 우리 사회가 대내·외적으로 크게 변화한 시기였다. 86아시안, 88올림픽 게임과 함께 경제발전이 크게 이루어졌고, 주거에 대한 인식이 생활의 편리함과 사회적 성취로 변화한 변혁기였다(이선민, 허범팔, 2012). 80년대 이후부터는 도시지역, 특히 서울 및 수도권권의 주택가격 상승 및 택지의 부족으로 고층, 고밀 아파트 개발이 주를 이루었으며, 단독주택의 개발은 점점 축소되어 갔다(임창복, 1988; 장명준, 강창덕, 2011; 정재용, 박훈, 2006a). 1985년 무주택 저소득계층의 주거안정을 위하여 다세대주택에 대한 건축기준이 마련되었고, 정부는 주택공급의 확대를 통해 참여를 독려했다. 이는 그동안 2가구 이상이 거주하는 다세대 거주형 단독주택을 양성화시키게 되었으며(박기범, 2011; 정재용, 박훈, 2006a), 한가구 단독주택의 신축은 1980년대 중반까지 이어졌다(방재성, 2011; 최효승, 1988). 서울 영동지구의 대규모 단독주택지 개발 이후 한동안 단독주택은 자생적 주거지에서 주로 집장수에 의한 단독개발 위주로 진행되어 왔고, 1980년대 후반 몇몇 고급주택이 지어진 것을 제외하고 거의 다가구거주 단독주택으로 대체되어 가던 상황이었다(전남일 외, 2008).

## 3) 1990년대 단독주택의 공급 특성

1990년대 주택 285만호 건설계획(1993~1997)이 수립되고, 주택 200만호 건설계획(1988~1992)을 달성하기 위하여 수도권 5개 신도시(일산, 중동, 평촌, 분당, 산본) 개발계획(1989~1995)이 수립되었다. 주택 200만호 정책의 일환으로 기성시가지의 토지이용효율성을 극대화하

기 위하여 1990년도에 건축법상 다가구주택이라는 새로운 주택유형이 등장하였다. 다가구주택은 단독주택의 주거밀도를 상향시키기 위한 것으로(박기범, 2011), 저소득층의 전월세가구의 주거안정과 저렴 주택공급을 위한 단독주택의 한 유형으로 발생하였다(김진영, 2007). 1950년대 이래, 건설되었던 기존의 단독주택지의 주택들이 노후화되는 시점에서 단독주택이 있던 자리에 다가구주택들이 보급되는 계기가 되었다(정재용, 박훈, 2006a). 90년 이래 엄청난 양의 다가구주택이 건설되었으며, 이는 많은 건축전문가들로부터 비판받는 환경문제를 야기했음에도 불구하고 결국은 우리나라 현대 도시형 단독주택의 전형을 만들어낸 중요한 분기점이 되었다. 다가구주택 도입 이후 노후화된 한가구 단독주택은 철거 후 다가구주택으로 신축되었으며(박기범, 2011), 한가구 단독주택으로의 신축은 거의 없었다(방재성, 2011; 장명준, 강창덕, 2011; 정재용, 박훈, 2006a). 인구의 증가와 함께 생겨나는 주택공급 부족 현상은 단독가구(1인가구)의 증가로 더욱 가속화되었으며, 1993년부터 우리나라에 본격적으로 선을 보이면서 큰 인기를 얻게 된 것이 원룸형 다가구주택이다(김진영, 2007). 1990년대를 거쳐 지속적인 도심의 ‘대중주택’으로 자리잡았다.

한편, 1990년대 정부는 도시의 주택부족 문제를 해소하기 위하여 수도권 신도시개발을 추진하였는데, 공동주택지에는 초고층아파트가 주로 건설되었으며, 일산, 분당 신도시에는 단독주택지를 포함하여 분양하였다. 특히 일산신도시 단독주택지는 주거전용지역을 지정하여 다양한 단독주택을 짓게 되었다. 이때부터 도심보다 외곽 방향으로 단독주택의 입지가 확산되는 경향이 두드러지고, 신도시를 중심으로 단독주택의 신축이 이루어졌다(장명준, 강창덕, 2011). 일산신도시 단독주택지에는 다양한 주택형식의 주택전시장일 정도로 건축가들의 개성적인 주택이 지어졌으며, 갖은 공법과 디자인의 작품주택들이 들어서서 단독주택의 수준을 한 단계 올리는데 크게 기여하였다(윤정숙 외, 2011). 그 동안 건축가가 설계한 ‘작가주택’들은 도심 곳곳에서 간헐적으로 지어졌을 뿐이었는데, 신도시에서는 일시에 상당히 많이 건설되어 새로운 단독주택의 전형을 만들게 되었다(전남일 외, 2008). 즉, 기존의 일정지역에 큰 규모로 지어졌던 건축가들이 설계한 고급주택이 새로운 신도시의 대중주택 속으로 들어옴으로써 고급주택에 대한 인식의 변화를 가져오는 계기가 되었다.

도심의 경우에는 신축되는 아파트가 차지하는 비율은 점차 늘어가고 단독주택은 거의 다가구주택으로 바뀌는

중이었기 때문에 기존의 전형적인 단독주택단지는 거의 사라져 가고 있었다. 1990년대에는 과밀한 도시에서 몇몇 건축가들의 시도에 의해 큰 규모의 고급 단독주택은 계속 이어져 갔다(전남일, 2010).

#### 4) 2000년대 단독주택의 공급 특성

2000년 이후, 도심의 노후화된 단독주택 밀집지역 거주자들은 다가구주택을 지어 주택의 상업적 가치를 높히려는 건축방식을 지속적으로 시도하였고, 한가구 단독주택은 급속히 소멸되었다(장명준, 강창덕, 2011). 다가구주택이 밀집한 지역에서는 재건축예정지구로 지정받아 아파트를 건축하는 방법을 택하기도 하였다(박연정, 2018). 2000년대 층별 가구수의 증가와 가구별 면적규모 축소는 소위 원룸형 주택으로 불리는 소형 임대주택에 대한 수요와 이에 대응하는 민간주택시장의 변화를 보여준다(박기범, 2011). 이는 저층주거지를 특징짓는 유형으로, 저층주거지를 저렴주택의 공급지로 인식시키게 만들었으며 고밀화로 인한 주거환경을 열악하게 만들었다고 평가된다(박연정, 2018). 임대가 주목적인 원룸형 다가구주택은 1990년대 이후 지속적으로 독신자나 젊은 세대를 대상으로 급격히 증가하였다. 대부분의 다가구주택들은 대학가, 단독주택 밀집지역인 도심단독주택가, 업무지역 등에 생겼다(박태준, 2013).

한편, 정부는 2001년 2기 신도시개발계획을 발표하고, 김포, 검단, 동탄, 고덕, 광교, 판교, 송파(위례), 옥정, 운정 등 수도권 10곳과 아산, 도안 등 충청권 2곳 총 12개 지역을 2기 신도시로 지정했다(국토교통부, 2020). 2002년부터 개발되기 시작한 판교신도시는 개성있는 ‘신도시 단독주택’이 지어졌다. 신도시 및 택지개발지구가 계획되고 있는 단독주택지역의 경우 지구단위계획을 통하여 개발 초기부터 거주성을 체계적으로 제어 관리하고 있어, 기존 도시지역 단독주택지보다 쾌적한 정주여건을 제공하고 있다(손동욱, 김지엽, 2014). 또한 신도시 단독주택은 일정한 외관의 규제(신도시개발계획기준)로 인해 균형된 외관속에서 개성을 드러내는 특징을 가진다(손동욱, 김지엽, 2014; 조성익, 박지영, 2012). 정부는 신도시에서의 공동주택 공급비율을 줄이고 단독주택의 공급을 전체 주택의 30%까지 건설하는 등의 조치를 통한 주거밀도의 조절을 통해 주거환경을 개선하고자 하는 노력을 지속하고 있다(박연정 외, 2010; 정재용, 박훈, 2006a). 2002년 남양주 평내지구 이후 수도권 및 지방 택지개발

지구에서 적정규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급하는 블록형 단독주택지가 증가하면서 이 주택지에 중대형 건설사가 공동의 기반시설과 커뮤니티 시설을 갖춘 서구식 단독주택형 ‘타운하우스’들이 계획되었다(박연정 외 2010). 이시기에 개발된 블록형 단독주택지의 대부분 단지에서 개성있는 고급 단독주택이 쏟아져 나왔다. 평내지구 이후 블록형 단독주택지는 수도권 택지개발에서 지속적으로 공급되었으며, 지방까지 확대 적용되고 있다(박연정 외 2010). 즉, 2000년대 이후 단독주택 공급이 증가된 것은 대부분 신도시나 택지개발사업에 의한 블록형 단독주택 또는 일반단독주택이며, 점차 도시외곽으로 단독주택 공급이 확장되는 계기가 되었다(장명준, 강창덕, 2011).

#### 5) 2010년대 단독주택의 공급 특성

2010년대에는 도심의 기존 주거지를 중심으로 1층을 주차장으로 하는 4층 규모의 수익형 다가구주택이 지속적으로 건축되고 원룸형, 투룸형, 쓰리룸형 등 크기가 다양하고 혼합된 형태의 다가구주택이 존재하였으며 주로 원룸형 다가구주택이 공급되었다(박태준, 2013). 원룸형 다가구주택이 가지고 있는 일률적인 평면적 계획으로, 사회적으로 개인주의적 성향을 가중시킨다는 우려속에서 1인주거가 가지고 있는 단절성을 완화하고 각 세대간의 소통이 가능한 새로운 주거공간의 대안이 제시되고 있다(김태식, 최동혁, 2019). 기존에 독신자나 경제적인 여유가 없는 세대를 중심으로 공급되는 것과 달리 이 시기에는 비교적 큰 규모의 원룸형 다가구주택이 새롭게 등장하였다. 이는 공간을 개성있게 이용할 수 있어 자신의 감각과 취향대로 꾸미고자 하는 신세대의 성향과도 일치한다는 점에서 신주거문화의 대상으로 부상하고 있다(김진영, 2007; 박태준, 2013). 다가구주택의 수요계층은 대학가 주변의 학생층과 독신노인 또는 노부부계층 그리고 독신자거나 신혼부부 및 DINK족 등의 부부가구로 다양화되었다(박태준, 2013).

또한 도심지 노후주택에 대해서는 기존 노후주택을 철거하고 신축하는 방법과 리모델링하는 방법(전영곤, 2016)으로 단독주택이 공급되었다.

2010년 이후 새로운 주택유형의 하나로, 구 단독주택지에 과소필지를 이용하여 단독주택을 신축하는 ‘협소주택’이 등장하였다. 과소필지란 건축법의 대지분할에 관한 규정에 미달하는 필지로 사실상 효용가치가 낮은 대지를

의미한다(박연정, 2018). 이는 하나의 택지가 계획적으로 개발되지 않은 구도심을 중심으로 수요가 높으며 새로운 삶의 방식을 추구하는 30-40대를 중심으로 단독주택에 대한 높아진 관심을 표출한 것이다(전영곤, 2016).

정부는 양호한 구 단독주택지에 오랜시간 동안 형성된 커뮤니티를 유지하면서 지역단위로 유지·관리하기 위한 주거지 정비에 대한 다양한 정책을 추진하였다. 전국 710만동 건축물 중 15년 이상 된 노후건축물이 전체의 74% 차지하고 있어, 건축물의 노후화는 도시재생 지역뿐만 아니라 전국적으로 증가하고 있다(국토교통부, 2020). 2010년 정부는 도시재생에 중점을 두고 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 제정하여 노후 저층주거지를 유지 및 관리하는 위한 방안을 지속적으로 모색하였다(박연정, 2018). 도심의 노후지역의 경우, 기후변화에 대한 대응력이 부족하여 기후재난에 따른 피해가 상대적으로 크며, 건축물 및 시설의 노후화에 따른 에너지 비효율성으로 냉·난방비가 증가하여 주민들의 에너지소비에 대한 부담이 가중된다. 이에 도심의 재생은 그린리모델링과 연계되는 것이 필수적이다. 정부는 2018년 <도시재생뉴딜 연계 그린리모델링> 계획을 수립하였다(국토교통부, 2020). 도시재생뉴딜사업은 소규모 저층주거밀집지역을 대상으로 단독, 다가구 등의 소규모 주택의 외부수리, 그린리모델링 공사비, 녹색주택의 건축을 지원하고 있다. 이에 도시를 중심으로 낙후된 지역에 있는 구옥을 에너지절약적으로 리모델링(그린리모델링)하는 ‘구옥리모델링’이 새롭게 출현하였다. 이것은 구 단독주택지에 오랜시간 동안 형성된 커뮤니티성을 유지하면서 살아가기 위해 선택하여 나타나는 새로운 리모델링 유형이다.

한편, 신도시에 지워지는 일반단독주택 및 블록형 단독주택의 공급은 2010년 이후에도 지속적으로 이어졌다. 2005년 이후 정부는 수도권에 소재하는 공공기관을 지방으로 이전하고 11개 광역시·도에 10개 ‘혁신도시’를 건설하는 지역발전정책을 추진하였다. 세종시 개발 이후, 2007년부터 중요 공기업과 기관을 지역으로 내려 보내며 혁신도시가 조성되자(국토교통부, 2020), 그에 맞춰 단독주택지구가 만들어지고 다채로운 설계의 단독주택이 지방에도 확대되는 계기가 형성되었다. 이전에는 수도권의 신도시 중심으로 제한적인 경향을 보이던 것이 2010년 이후에는 전국적으로 단독주택의 신축이 확대되고 있다. 또한 2018년에 3기 신도시계획이 발표되었다. 남양주 왕숙, 하남 교산, 인천 계양, 고양 창릉, 부천 대장신도시 등 5곳이 선정되고, 2019년에는 28곳이 신도시 택지지구로

지정됨으로써(국토교통부, 2020), 신도시 중심의 단독주택 신축과 지방으로의 확산은 이후로도 지속될 것이다. 또한 신도시의 단독주택의 경우 대부분 2~3가구의 다가구주택이 허용되는 가운데 새로운 형태의 다가구주택이 신축되고 있다. 2010년 초, 단독주택용지에 주택건설비용을 낮추기 위하여 하나의 필지에 한 벽을 공유하여 단독주택 두 채를 건설하는 합벽식 단독주택 듀플렉스(duplex)형이 시도되어 대중적인 화제가 되었다. 수도권 을 중심으로 시작하여 전국적으로 유행하게 된 ‘땅콩집’이 등장하였다(한연오, 2011).

한편, 전 세계적으로 기후변화 대응을 위한 유엔 기후 변화협약에 따라 많은 국가들이 온실가스배출량 절감에 총력을 기울이고 있다. 에너지문제가 현실화되면서 정부는 ‘저탄소 녹색성장’이라는 목표 하에 건축물 유형별 연간 에너지소비량 기준을 단계적으로 강화할 것을 발표하

였다. 2010년을 기준으로 2012년에는 주거용건물의 연간에너지 소비량을 30% 감축, 2017년에는 패시브주택 수준인 60%로 감축하고 2025년에는 제로에너지주택으로 의무화하는 것을 국가 로드맵으로 수립하였다(조경민 외, 2011). 이러한 정부의 저탄소 녹색성장, 온실가스 감축 등을 기조로 한 에너지정책은 건축물 분야에서는 단열 기준에 영향을 미쳤다. 1980년 처음 생긴 단열기준은 2000년대 말 한층 강화되기 시작하였고, 2013년에 창 및 문, 2016년에는 외벽에 ‘공동주택의’ 기준이 신설되고(건축물의 에너지절약설계기준), 2017년부터는 주택이라면 모두 내진설계 및 시공을 의무화하는 기준(건축법시행령)이 생기면서 단독주택에서의 단열 및 시공의 강화가 이루어졌다. 이는 그 동안의 단독주택의 큰 단점으로 지적되어온 단열, 난방비 등의 단점을 해결하고 단독주택의 기술적 혁신이 구현되는 계기가 되어 단독주택의 패시브주

〈표 1〉 1970~2010년대의 주택공급특성에 의한 도시단독주택의 주택유형

년도	공급관련 제도 및 정책	도시단독주택	
		공급특성	주택유형
1970~	-주택건설10개년계획(1972~1981) : 주택250만호공급목표	-민영 단독주택(집장사집)이 공급 주류 -저밀의 주거지 개발	대중주택
	-영동지구주택건설계획(1972)	-강남, 서초, 송파지구 고급단독주택 부흥	고급주택 (작가주택)
1980~	-500만가구 건설계획(1981~1991) -주택 200만호 건설계획(1988~1991)	-다가구거주 단독주택 확대 -단독주택 건립 축소	도시대중주택
	1990~	-주택285만가구 건설계획(1993~1997) -다가구주택 유형 등장(1990)	-다가구주택으로 신축 확대 -원룸형 다가구주택 출현(1993~) -한가구 단독주택 급감
-수도권 5개신도시개발계획(1989~1995)		-신도시 단독주택 신축	신도시 단독주택 (작가주택)
2000~	-건축물의설계에 대한 규정(2005)	-한가구 단독주택 거의 소멸 -원룸형 다가구주택 확산	도시대중주택
	-2기 신도시개발계획(2001~2023) -혁신도시계획(2005)	-일반단독주택과 타운하우스	신도시 단독주택
2010~	-도시재생활성화및지원에관한특별법 -도시재생뉴딜연계그린리모델링	-수익형 다가구주택 지속(원룸형) -협소주택등장 -구옥리모델링과 그린리모델링	도시대중주택 그린리모델링주택
	-혁신도시 추진 -3기 신도시개발계획(2018)	-신도시 단독주택 지방으로 확대 -신도시 다가구주택 출현 -듀플렉스주택(땅콩집)	신도시 단독주택
	-건축물 에너지절감정책 : 단열기준강화(2016) : 내진설계 및 시공의무화(2017)	-에너지절약 기술 강화 단독주택 등장 (패시브형 주택)	녹색주택

택, 에너지절약 주택(녹색주택) 등으로 불리는 건축기술이 강조되는 단독주택 유형이 등장하였다.

## 2. 도시단독주택의 외관형태의 시기별 변화

인간이 본다는 것은 보려고 하는 대상의 모든 부분을 자세하게 관찰하고 그것들을 종합하여 알게되는 것이 아니라, 사물이 가지고 있는 몇 가지의 특징과 관심있는 부분들을 봄으로써 지각하게 된다(박화수, 2000). 형태는 점과 선에서 얻어지는 마지막 한 형이며, 시각적으로 대상이 되는 물체의 윤곽이나 3차원의 매스(mass), 볼륨(volume)을 뜻하며 철학적 개념으로 물체의 실체적 본질에 대한 외형적인 양식을 의미한다(한성훈, 2004).

단독주택의 외관형태 분석을 위한 구성요소는 각 연구자마다 차이를 보인다. 정준현, 이종우(1993)는 형태인식의 비중에 따라 지붕, 처마, 벽체, 현관, 창문으로, 박화수(2000)는 매스, 입면, 지붕, 창문, 출입, 표면형상, 외벽 마감, 색채계열 유형별로 구분하여 외관형태 분석하였다. 김정신, 이영수(2000)는 매스, 지붕, 창, 재료, 평면유형을, 홍숙경(2001)은 지붕매스형식으로, 이강훈, 이승우(2005)는 지붕형태, 지붕재료, 층수, 연면적, 외벽재료, 물탱크로 구분하고, 박은옥, 이정호(2010)는 지붕, 개구부의 모양과 크기, 외벽재료로, 정유진(2011)은 매스와 지붕, 창, 외벽마감재, 평면유형 등으로 구분하였다.

본 연구에서는 시계열적 분석이 가능하도록 공통적인 요소인 입면(매스), 지붕, 외벽재료, 창형태를 도출하고 이를 외관형태 구성요소로 설정하였다. 입면은 건축물의 이미지를 형성하는데 있어 매우 중요한 역할을 하며, 인간의 시지각에 가장 확실히 드러나는 기본적인 형태이다(홍숙경, 2001). 또한 건물의 외형을 삼차원적 물체로 나타내는 매스(mass)는 공간이 에워싸는 매스들의 경계를 이루는 표면들에 의한 한정되는 볼륨이며, 이것은 단순한 평면적 표면이 아닌 건축 내·외부공간과의 상관성을 의미한다(김정신, 이영수, 2000). 지붕은 건물의 보호기능과 미적기능이 있어, 자연환경으로부터 건물과 거주자를 보호하며, 형태와 색상에 따라 주택의 개성을 부여하기도 하고 나아가 마을전체의 풍경을 특징짓는다(김아연, 2019). 주택의 외관형성에 가장 많은 영향을 미치는 지붕형상이다(홍숙경, 2001). 건축에서 창은 내·외부공간을 연결하는 중요한 부분이며, 창의 기능성을 위한 창의 규모나 위치를 결정하는 것 외에 형태에 변화를 주거나 분할하는 등 다양한 방법으로 외관의 미적인 감각의 발전을

갖게 한다. 또한, 입면의 구성에서 재료, 색채, 질감의 변화에 의하여 시각적 인식이 결정되고, 시각적 중량감, 비례, 치수에 의한 인식에 영향을 미침으로써 재료가 갖는 의미성은 크다(김정신, 이영수, 2000).

본 연구에서는 1970년~2010년대까지의 도시단독주택의 외관형태 즉, 입면(매스), 지붕, 외벽재료, 창호를 중심으로 시기별 특성을 고찰하고자 한다.

### 1) 1970년대 단독주택의 외관형태 특성

1960년대와 1970년대 초반에 걸쳐 도시의 단독주택은 보편적으로 1층 주택으로 지어졌다(임창복, 1988). 입면은 1960년대 후반부터 있게 된 마루 및 지하실에 1970년대 초에 차고가 설치되면서 천장고가 높아져 본체가 지면에서 120cm 정도 올라와서 폭 60cm 정도의 발코니가 생겼다. 거실밑에 반지하실을 형성(미니 2층집)하고, 세를 들어 사는 동거가구는 동일층에서 구분되거나 지하공간에서 이루어질 수 있도록 적절히 배려하였다(윤정숙 외, 2011). 공간의 활용성보다는 가구간의 프라이버시가 중요시되어 마당은 공유하지만 출입구는 분리하는 경우와 지하실을 임차공간으로 활용하는 경우가 증가하였다(김진영, 2007). 이것은 다가구주택의 원형이 되었다(임창복, 1988).

민간부문의 단독주택에서는 이미 오래전부터 자발적으로 소형주택 수요를 흡수하여 1970년대 부터는 다가구 거주형식의 단독주택들이 도시전역에 광범위하게 일반화하기 시작하였고, 정부는 이를 활용할 주거문제의 해결을 모색하게 되었다(손병남 외, 2005). 1970년대 말, 도시주택난의 약화됨에 따라 이러한 상황은 많은 용적을 담을 수 있도록 지하를 활용하거나 층수를 올리는 등의 2층 주택이 일반화되는 계기가 되었다(임창복, 1988; 홍숙경, 2001). 이 시기의 다가구 거주 주택은 외형적으로 한가구 단독주택과 큰 차이가 없으며 제도보다 거주성에 치중한 개발이라고 할 수 있다(박기범, 최찬환, 2003).

70년대 단독주택은 대부분 영세 건설업자(집장수집)에 의해 집단적으로 건설됨으로써 그 외관은 하나의 전형을 형성했다. 색색의 박공지붕, 흰색 콘크리트 난간, 벽돌 및 석재마감은 집장수집을 대표하는 의장적 요소이며, 또 하나의 서민 주거유형으로 자리잡는다(전남일, 2010). 1970년대 초 지붕형태는 측면박공, 우진각지붕, 평지붕이 지속적으로 나타난다. 그 중에서도 우진각형태의 지붕이 보편적으로 사용되었으며, 70년대 중반에 들어오면서

우진각지붕 형태나 평지붕은 극히 일부분으로 사용되고 물매가 완만한 박공지붕이 등장하였고 박공지붕의 변형 형태(전면박공형)들이 유행을 하게 되었다(서희숙, 2009). 당시는 ‘불란서 지붕’이라는 명칭이 붙기도 하며, 그 형태가 서구적인 것에 가까운 것을 은연중에 과시하는 경우도 있었다. 외벽재료는 과거주택들이 외부에 모두 붉은 벽돌을 사용한 대신 전면 마감처리에 화강석 마감을 사용하였다. 화강석 마감은 석구조의 인상을 심음으로써 과시적 결과를 나타내고자 하는 의도하에 이루어진 것이다. 1970년 중반부터 알루미늄 사시창이 일반화되고 창 면적이 넓어져 슬라브 바로 밑까지 창이 높아지고, 대부분 돌출창을 하나 이상 사용하였다(윤정숙 외, 2011).

한편, 건축가들에 의한 지위지는 큰 규모의 고급주택의 외관은 다양한 조형적 변화로 특징지어진다. 외관은 비대칭적이며 요소간의 구성은 직교 그리드를 따르고 있어 입면이 매우 다양하게 나타났다. 이 시기의 단독주택 작품들은 한 시대를 어우르는 어떤 뚜렷한 일관된 형식과 흐름이 있었다기보다는 다양한 시도들이 산발적으로 일어나고 개성있는 양식들이 범람하는 경향을 보였다(전남일, 2010). 매스는 비교적 단순한 장방형, 정방형 형상이 주를 이루고, 두 개 이상의 매스를 병렬시키거나 커다란 매스를 중심으로 작은 입체들을 소극적 병치 또는 중합의 형태로 배치되었다. 이는 완전하지는 않으나 매스의 분절이 진행되기 시작하는 것으로 해석할 수 있다. 지붕형태는 측면박공, 분절된 경사지붕(외경사지붕), 전면박공(불란서지붕), 평지붕, 모임지붕 형태가 주로 나타나 다양하게 표현되었다. 외부재료는 벽돌이외에 석재(화강석 등)를 주로 사용하였고 입면요소로서 현관이 독립되는 관계로 거실의 창문(출입가능)을 제외하면 창과 문이 분리되는 형태가 정착하였다(홍숙경, 2001).

## 2) 1980년대 단독주택의 외관형태 특성

1970년대 후반부터 등장하기 시작한 다가구거주 단독주택은 이러한 거주형식이 법제화되기 전부터 도시지역에 보급되어 하나의 주거형식으로 관심을 끌기 시작하는데, 1980년대에는 단독형 다가구주택이 주류를 이루었다(조용훈, 손병남, 2006). 이는 각 가구로의 진입이 마당 또는 옥외공간으로부터 독립적으로 이루어지고, 형태는 단독주택이지만 이용행태 면에서는 다가구거주로 변형되는 주거유형이다. 1985년부터 건축면적 산정에 있어서 단독주택의 옥외계단을 예외로 인정하게 된다. 이러한 제

도의 변화는 내부계단에서 외부계단의 설치를 가능하게 함으로써 개별 주호의 독립성을 부여하게 되었다(박기범, 최찬환, 2003). 80년대에는 일반적으로 지하 1층, 지상 2층이며 각 층별로 1가구가 거주하는 경우가 많고(조용훈, 손병남, 2006), 대부분 2층을 짓는 것이 당연한 것으로 되었으며 건축면적은 크게 증가하였다(임창복, 1988; 최효승, 1988). 즉, 1980년대 단독주택은 미니 2층주택에서 2층으로 수직 확장된 것이 특징이며 2층주택이 일반화됨으로써 콘크리트 슬라브 구조가 사용되기 시작했고 지붕틀도 목재에서 콘크리트로 바뀌게 되었다(전남일, 2010). 지붕의 형태는 모임지붕, 우진각지붕, 눈썹지붕, 평지붕이 지속적으로 나타났다. 80년대 초반 지붕은 물매를 더욱 완만히 하고 박공지붕 형태에서 탈피하여 모임지붕 형태를 하였는데(이선민, 허범팔, 2012), 콘크리트 슬라브 처마를 두드러지게 길게 뺏아내어 난간 파라넷을 강조하고 그 위에 모임지붕을 얹은 것이다. 이와 함께 1980년대 초반 이후부터는 지붕을 1, 2층에 각각 따로 배치한 우진각 지붕 형태의 주택이 유행하기 시작하였으며, 평지붕은 1980년대 지속적으로 존재하고(이강훈, 이승우, 2005), 중반부터는 눈썹지붕이 널리 활용되었다(임창복, 1988).

외벽재료는 붉은 벽돌을 사용한 경우가 가장 많으며, 석재(화강암, 자연석), 목재, 타일, 시멘트위 페인트 마감 등 다양한 재료를 복합적으로 사용하였다(정준현, 이종우, 1993). 창은 대부분 실내 쪽에는 목재, 외부 쪽에는 알루미늄 등으로 구성된 이중창이 일반적이고 형태적으로는 고정창, 미서기창, 돌출창 등이 나타났다. 주택전면에 대부분 4짝 미서기 이중창이 일반화되었다(정준현, 이종우, 1993).

한편, 고급주택(작가주택)의 외관형태는 70년대와 비교해서 두드러진 변화를 보이지 않으며 여전히 장방형의 형상이 가장 일반화된 형식으로 지속되는 경향을 보인다. 이와 함께 권총형(F형)의 일반화가 두드러지는 동시에 ㄱ자형, ㄷ자형 주택이 현저히 증가하였다. 외관은 비대칭적으로 구성되고 주택형태의 모서리에 절삭과 부가가 첨가되며 매스의 분절이 활발히 일어났다(홍경숙, 2001). 80년대 이후 지붕형태는 과거의 지붕형상을 그대로 사용한 것이 아니라 형태의 변형을 통하여 주택의 외관형상의 변화를 주고자 한 것으로, 모임지붕, 측면박공지붕, 방형지붕(네모지붕), 평지붕 등 다양하게 나타났지만 평지붕이 일반적으로 사용되거나(홍경숙 2001), 여름철의 뜨거운 태양 빛과 소나기를 막아주는 처마가 강조되는 박공형

태가 주로 나타났다(이선민, 허범팔, 2012). 외부 벽재로는 적벽돌, 전벽돌, 파벽돌 등을 사용하면서 자연미를 추구하고(이선민, 허범팔, 2012), 창호형태는 재료의 형태의 통일성이 매우 강조되고 제한된 창호의 사용으로 외부에서 볼 때에는 폐쇄적인 느낌을 주는 주택들이 많아졌다(이선민, 허범팔, 2012).

### 3) 1990년대 단독주택 외관형태 특성

1990년대 다가구주택이 제도화되어 독립적인 생활공간을 확보하는 임차가구가 등장하게 되었고, 이에 따라 공동주거로서의 기능을 고려한 단독주택이 건축되었다(김진영, 2007). 90년대 대표적인 대중주택인 다가구주택은 각 가구로의 진입방식이 각각의 마당을 통하여 독립적으로 이루어지는 가구와 공용의 계단과 복도를 이용하여 각 가구로 진입하는 방식이 복합적으로 나타나, 단독형에서 공동형으로 전이되어 가는 과정으로 볼 수 있다. 공동형은 설비부분이 코아로 이루어져 있으며 수직으로 분리된 임차가구들은 계단실을 중심으로 수평적으로 다시 분할되기도 한다(조용훈, 손병남, 2006). 90년대 다가구주택은 층수가 증가하고 옥외계단 바닥면적 예외규정이 폐지됨에 따라서 새로운 외부의 통합된 계단실을 통하여 효율성과 독립성을 부여하게 되었으며 도로면 담장과 대문은 사라지게 되었다(박기범, 최찬환, 2003; 조용훈, 손병남, 2006).

1990년 다가구주택의 합법화는 다가구주택 확산에 따른 대상지의 주거지 경관의 변화를 야기했다. 형태적, 공간적 유사성을 가진 다가구주택이 동일재료의 사용으로 주거지에 반복됨으로써 주거지 경관에 있어서 획일성을 불러 일으켰다(박기범, 최찬환, 2003). 1980~1990년대 건축된 다가구주택은 마당이 부재하고 3층 이하, 벽돌마감재, 평지붕이라는 외관적인 특징을 가지고 있다(박연정, 2018).

한편, 1990년대 작가주택은 경제적 여유에서 오는 생활의 여유로 인해 형태적, 기능적, 공간적 여유를 수반하게 됨으로써, 이전 주택의 형태구성을 단순한 면의 분할과 기둥에 의해 표현되던 것이, 90년대에는 수많은 형태로 다양한 표현을 하였다. 주택의 외관은 단순한 박스 형태뿐만 아니라, 원통형, 분절형, 대립형 등이 도입하여 다양한 외관형태를 나타내고(김정신, 이영수, 2000), 분절이 심화되어 부요소 수가 증가하고 주요소가 상대적으로 약화되었다(홍형숙, 2001). 유도벽, 전이벽, 중첩된 벽, 건물과 일체화

된 프레임 등 구조 및 기능과는 무관한 벽체를 사용함으로써 내·외부의 다양함을 가져옴과 동시에 특정한 건축적인 용도가 주어지지 않는 공간을 생성하는 특징을 나타냈다(홍형숙, 2001). 80년대 이후 프레임이나 건물로 둘러싸인 채를 통해 중정 및 매개공간을 형성하려는 노력은 90년대 있어서도 여전히 지속된다(홍형숙, 2001). 제한된 대지 환경에서 최대한 외부환경을 확보하면서 동시에 이웃과의 프라이버시를 확보할 수 있도록 건물이 마당을 둘러싸고 중정과 비슷한 폐쇄적인 마당을 구성하는 것이 하나의 경향으로 나타났다(전남일 외, 2008). 지붕형태는 평지붕, 측면박공지붕, 경사지붕, 볼트지붕, 모임지붕, 단일형이 복합형으로 쓰인 복합지붕형태가 다양하게 나타났다(이선민, 허범팔, 2012; 홍숙경, 2001). 이중 평지붕과 박공지붕이 일반적으로 나타나는데, 근대 합리주의적 표현양식이었던 평지붕이 90년대 이후에도 지속적으로 나타나며, 우리의 주거건축문화에 보편적 특성으로 자리잡은 것으로 해석할 수 있겠다(홍숙경 2001). 평평한 지붕 슬라브의 사용은 2층 공간을 테라스를 통해 외부로 확장하고, 전망을 중요시하는 생활형태 등 다양한 공간으로 활용하는 모습이 나타났다(이선민, 허범팔, 2012). 외벽재료는 기존의 주택에서 보편적으로 사용되었던 벽돌과 석재의 분포가 감소한 반면, 노출콘크리트, 스타코(특수도장), 스틸, 목재 등의 분포가 증가하였다. 보편적인 마감재의 인식성을 탈피하여 이질적인 재료들을 복합적으로 조합하거나 독창적인 재료사용을 통하여 주택디자인의 차별성을 주는 형태가 나타났다(김정신, 이영수, 2000). 창호 형태는 수직과 수평이 가중되는 속에서(창문의 수가 증가) 창문의 크기는 커졌으며 창문의 형태를 이용한 가하학적인 요소가 나타났다(이선민, 허범팔, 2012).

### 4) 2000년대 단독주택의 외관형태 특성

2000년 이후에는 1가구 1주차의 주차장법 강화와 필로티의 층수산정 제외로 인해 1층을 주차장으로 하는 4층 규모의 다가구주택이 건축되었다(김진영, 2007). 1990년대 다가구주택의 수가 증가되었음에도 불구하고 주차기준은 공동주택에 준하는 것으로 개정되지 않아 주차문제가 사회문제로 연결되었다. 주차기준의 강화와 필로티 규정의 완화로 필로티를 이용한 지상주차라는 새로운 형태의 다가구주택을 양산하게 되었다. 또한 필로티 도입은 단독주택에서 20년간 지속된 지하공간(지하실)를 사라지게 만들었고, 필로티를 통한 실질적인 주차 공간의



[그림 2] 1980년대 다가구주택  
(울산시, 1989년 건립)



[그림 3] 1990년대 다가구주택  
(울산시, 1994년 건립)

확보로 주호의 편리성이 증대되었다(박기범, 최찬환, 2003). 2000년대 이후, 1층이나 지하층을 모두 주차장으로 처리하는 필로티 형식이 도시대중주택의 중요한 형태로 자리 잡았다(조용훈, 손병남, 2006). 이 시기의 다가구주택은 하나의 건물에 거주하는 모든 가구가 공용의 공간(일반적으로 계단실, 복도)을 통하여 진입이 이루어지는 유형으로 연립주택과 가장 유사한 형태를 가지고 있다. 2000년 이후의 다가구주택의 신축은 모두 공동형으로 일반화시킬 수 있겠다. 특히 대학가 주변, 사무지역, 역세권 등에 널리 분포되어 있고, 한 개층에 여러 가구가 거주하는 방식인 원룸형 다가구주택이 보편화되었다(조용훈, 손병남, 2006). 원룸형 다가구주택은 대부분 口자형, 또는 일자형의 매스형태를 가지고 외부재료는 벽돌과 석재를 대부분 사용하였다(김진영, 2007).

한편, 2000년대에는 신도시개발과 택지개발지구계획이 활발히 일어나 단독주택의 신축은 대부분 신도시에서 일어났다. 신도시들은 개발 초기에 단독주택지역에 대한 지구단위계획이 수립되어 필지별 개발행위에 대한 규제가 일괄되게 적용되었다. 지구단위계획 시행지침에서는 1층 바닥의 마감높이는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20센티미터 이내로 하고, 평지붕은 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용할 때 허용되며 경사지붕의 경사도는 1:1~1:3의 범위로 하고, 장식적인 지붕은 규제하고 있다. 외벽재료는 본질적인 성격을 그대로 보여주는 재료, 시간에 따라 변해가는 자연재료, 사용된 물성을 유지하고 있는 공업 생산재, 첨단기술에 의해 생겨난 재료(목재, PC 콘크리트판, 내후성 강판, 벽돌 등)를 사용하도록 하고 페인트 등 도장재료는 지양한다. 이에 신도시 또는 택지개발지구내 신축되어지는 단독주택은 건물규모나 높이의

유사성이 나타나고, 시각적 연속성 등과 같은 경관적 조화에 기여하고 있다(손동욱, 김지엽 2014; 조성익, 박지영, 2012). 2000년대 신도시 단독주택은 매스형태가 단순형(1, 2층의 평면형태가 동일한 ㄱ형, ㄴ형, ㄷ형, 단층형, 요철형, H형)과 혼합형(1, 2층의 평면형태가 다른)이 대부분이다(김정운, 이명주, 2014). 대부분 평지붕과 경사지붕을 취하고 있으며, 평지붕에 비해 공사비가 증가하는 경사지붕은 증가한 공사비만큼 유의미하게 활용하기 위한 다락이 생성되었다(김아연, 2019). 외장재는 석재, 벽돌, 콘크리트, 금속재, 목재, 스타코, 합성패널 등이 다채롭게 사용되고, 일반적인 단독주택에 비해 폐쇄적인 창호계획이 이루어졌다(김정운, 이명주, 2014).

한편, 잡지 등에 소개된 작가주택의 특징은 이전에 다소 날카로운 절곡성에서 탈피하여 모서리를 부드러운 절곡선의 특성을 갖는 주택이 증가하고, 재료와 기술의 발달로 지붕의 크기와 형태를 자유롭게 할 수 있게 되어 추녀와 처마의 개념을 이탈한 기하학적 형태가 많이 나타났다. 외벽재료는 블랙스틸, 징크(티타늄아연판), 내후성 강판, 스프릿블록, 고밀도 목재패널 등 다양한 재료의 물성 표현을 통하여 기존의 벽구축 방식과 표현에서 탈피한 자유롭고 개성적인 비대칭적 개성을 강하게 표출하였다. 창호형태는 기술과 재료의 발달로 창호의 위치와 크기가 자유로워져 입면의 다양한 변화를 가져왔고, 두꺼운 벽을 없애고 전면창을 통한 경쾌한 현대적 이미지를 표현하는 경우가 많았다(이선민, 허범팔, 2012).

##### 5) 2010년대 단독주택의 외관형태 특성

2010년대에는 혁신도시개발을 통해 신도시 중심의 단독주택의 신축은 여전히 지속되고 전 지역으로 확장되고

있다. 신도시 단독주택은 ‘신도시계획지침’에 의해 통일적 외관과 그 속에서의 다양성을 동시에 가지고 있으며, 한정된 필지 및 주택규모에 의해 전원주택과 같은 다채로운 매스구성이 어려워 단순형과 혼합형의 매스구성방식이 지속되었다. 지붕은 대부분 박공지붕, 외경사지붕과 같은 경사지붕과 평지붕 형태를 취하고 있다. 평지붕은 외부공간 확보가 용이하다는 특징으로 많은 주택에서 적용하고, 경사지붕은 다락의 형성가능이 가장 큰 특징으로 보인다. 창호형태는 입면디자인에 있어 요철이 없는 평탄한 외피를 형성하기 위한 비매입형 창호가 대부분이며 외부마감재와 창호의 마감선을 일치시킴으로써 평탄한 마감면을 구성하려는 경향을 보였다(김정운, 이명주, 2014). 외벽재료의 경우 석재, 벽돌, 콘크리트, 금속재, 목재, 스타코, 합성패널 등이 다채롭게 사용되고 있고(김정운, 이명주, 2014), 여러 재료를 2~3가지 혼재해서 사용하여 개성있는 입면디자인을 구성하였다.

도심에서의 단독주택은 1층을 주차공간으로 하는 4층형 구조의 수익형 다가구주택이 지속되고 대부분 원룸형 다가구주택이 공급되었다. 이 시기에는 규모가 다양화되고, 1인가구의 증가로 이용하는 수요층도 다양화됨에 따라 개성적인 공간구성 및 외관형상을 하는 다가구주택이 등장하였다(김태식, 최동혁 2019; 박태준, 2013).

도심의 한가구 단독주택은 호화로운 대규모의 주택과 노후화된 소규모주택으로 양분화되어 왔다. 2010년대에는 도심의 재생과 관련하여 저층주거지에 방치되어 있거나 노후·불량 건축물에 해당되는 과소필지에 신축되어지

는 협소주택이 등장하였다. 이는 도로에 접하는 층에는 주차장 및 주거공간 또는 근린생활시설을 계획하였으며, 외벽마감은 대부분 흰색의 스타코 마감과 징크, 합성목재 등을 혼합하여 사용하였다. 지붕은 경사지붕, 평지붕 그리고 혼합형태가 대부분이며, 담장 없이 가로에 건축물이 면하고 있어 마당보다는 상층부에 테라스를 계획하여 외부공간에서의 활동을 가능하도록 하였다. 층수는 다가구주택과 유사하나 건물내 수직동선을 기반으로 하는 한가구의 거주공간으로 구성된 유형이다(박연정, 2018). 또한 노후한 구도심을 중심으로 구옥을 리모델링하는 리모델링주택이 출현하고, 대부분은 단열성능 등이 강화되는 그린리모델링과 연계되었다.

2010년대 단독주택 시장의 큰 변화는 설계초기단계에서부터 에너지효율화가 가능할 수 있는 단열기준(2016년), 시공 등의 기준(2017년)을 강화하였고, 정부의 신재생사업(태양광, 지열 등)과의 연계지원이 이루어지는 등, 외관에 대한 변화보다는 그동안 단점으로 지적되어왔던 성능 개선을 위한 제도의 정비가 이루어졌다. 이에 2010년 후반에 지어지는 신축주택들은 대부분 에너지절약적인 주택인 녹색건축, 패시브형 주택으로 건립되는 계기가 마련되었다. 이는 에너지절약에 효율적인 외피 구성을 전제로 하고 있으며 이것은 주택 외관에 영향을 미친다. 단순한 매스구성(박스형), 주택재료(단열재료), 창문은 크지 않게하고, 그 수를 최소로 하는 창 형태 및 크기, 단열창을 기본으로 하고 있다(김정운, 이명주, 2014).



[그림 4] 2010년대 다가구주택  
(울산시, 2011년 건립)



[그림 5] 2010년대 신도시 단독주택  
(울산시, 2017년 건립)

〈표 21〉 1970년~2010년대별 도시단독주택 외관형태 특성

구분	입면(매스)	지붕	외부재료	창호	
1970~	대중주택	-1층주택 -미니2층 -다가구거주 단독주택 -2층주택 출현	-우진각 -평지붕 -측면박공 -전면박공	-페인트 -벽돌 -화강석	-알루미늄 사시창 -면적 넓어짐 -돌출창 사용
	고급주택 (작가주택)	-다양한 외관 -비대칭적/직교그리드 -매스분절 시작 (장방형, 정방형)	-측·전면박공 -외경사지붕 -평지붕 -모임지붕	-벽돌 -석재	-현관 독립 -창과 문 분리
1980~	도시대중주택	-단독형 다가구주택 (외부계단) -2층주택 일반화	-평지붕 -모임지붕 -눈썹지붕	-붉은 벽돌 -석재 -목재 -타일 -페인트	-전면 4짝 이중창 -고정창, 미서기창, 돌 출창
	고급주택 (작가주택)	-비대칭 -매스분절 진행 -매개공간연계	-평지붕 -모임지붕 -측면박공 -네모지붕	-적벽돌 -전벽돌 -파벽돌 등	-재료/형태 통일 -창의 갯수 감소 (폐쇄적)
1990~	도시대중주택	-공동형으로 이전 -필로티 다가구주택 등장 (3층이하)	-평지붕 -눈썹지붕	-벽돌 -석재	-전면 2짝 이중창 -미서기창
	신도시 단독주택 (작가주택)	-다가구주택 등장 -가벽(유도벽 등) -기하학적 외관 -매스분절 심화 -중정, 매개공간	-평지붕 -측면박공지붕 -경사지붕 -볼트지붕 -모임지붕 -복합지붕	-석재, 벽돌, 노출콘크 리트, 스타코, 합성패 널, 내후성강판 등 -복합적 사용	-수직/수평가중 (수, 크기 증가) -기하학적 모양
2000~	도시대중주택	-4층규모 다가구주택 (필로티형) -원룸형 다가구주택 (일자형, ㄱ자형)	-평지붕 -눈썹지붕	-벽돌 -석재	-전면 2짝 이중창 -미서기창
	신도시 단독주택 (작가주택)	-다가구주택 등장 -개성적인 비대칭성 -발코니(2층) -단순형/혼합형매스	-경사지붕 (다락생성) -평지붕 -기하학적 지붕	-목재, 석재, 벽돌, 콘 크리트, 합성패널, 내 후성강판, 스타코 등	-폐쇄적인창호 -전면창 등장 -창호위치, 크기 다양화 -자유로운 배치
2010~	도시대중주택	-다가구주택 개성화 -협소주택 등장 -그린리모델링	-평지붕 -경사지붕 -혼합형 등	-석재, 벽돌, 콘크리트, 스타코, 합성패널, 내 후성강판, 징크 등 -2~3가지 혼합사용 -단열성 재료	-비매입형 창호 -창호 갯수 증가 -혼합형 창호 -기하학적 창호
	신도시 단독주택	-다가구주택 -전지역 확대 -단순형/혼합형매스			-크기와 수 제한
	녹색주택	-에너지 절약형 -단순 매스(박스형)			

#### IV. 결론

본 연구는 문헌연구를 기초로 하여 1970~2010년대까지의 도시지역 단독주택의 공급 특성에 기반하여 외관 형태 특성을 시대별로 고찰하였다.

1) 1970년대, 도시 주택난은 더욱 악화되었고, 급증하는 수요를 배경으로 영세 건설업자(집장수)가 여러 채의 주택을 지어 파는 수공업적인 주택산업이 주류를 이루었다. 또한 1970년대에는 건축잡지의 등장으로 건축가들의 설계한 '작가주택'이 등장하고, 특정 주거지에 비교적 큰 규모의 '고급주택'이 등장하였다. 이 시기는 대중을 위해 대량으로 공급하는 '대중주택'과 건축주의 개별 요구에 맞게 건축가가 설계한 큰 규모의 '고급주택' 존재하였다.

1970년대 이전부터 도시 단독주택은 보편적으로 1층 주택으로 지어졌다 1970년대 초, 미니 2층집이 등장하고 세를 들어 사는 동거가구를 수용하였다. 도시 주택난의 악화됨에 따라 2층 주택이 일반화되었다. 이것은 다가구 거주 주택으로 외형적으로 단독주택과 큰 차이가 없었다. 70년대 단독주택은 대부분 영세건설업자(집장수집)에 의해 집단적으로 건설됨으로써 색색의 박공지붕, 흰색 콘크리트 난간, 벽돌 및 석재마감으로 하나의 외관 전형을 형성했다. 1970년대에는 측면박공, 전면박공(불란서지붕), 우진각지붕, 평지붕이 지속적으로 나타난다. 외부 벽재료는 전면 마감처리에 화강석 마감을 사용하였고, 알루미늄 사시창이 일반화되고 대부분 돌출창이 사용됐다.

한편 고급주택은 외관은 비대칭적이며 요소간의 구성은 직교 그리드를 따르고 있어 입면이 다양하게 나타났다. 매스는 비교적 단순한 장방형, 정방형 형상이 주를 이루고, 완전하지는 않으나 매스의 분절이 진행되기 시작하였다. 지붕형태는 측면박공, 분절된 경사지붕, 전면박공(불란서지붕), 평지붕, 모입지붕 형태가 주로 나타나 다양하게 표현되었다.

2) 1980년대에는 다가구가 거주하는 단독주택이 양산되었으며, 한가구 단독주택의 신축은 1980년대 중반까지 이어졌다. 도심의 단독주택지는 1980년대 후반 몇몇 고급주택이 지어지는 것 외에, 거의 다가구주택으로 대체되었다. 1980년대 단독주택은 미니 2층주택에서 2층 주택으로 수직 확장되었으며, 지붕의 형태는 모입지붕, 우진각지붕, 눈썹지붕, 평지붕이 지속적으로 나타났다. 벽면재료는 붉은 벽돌, 석재(화강암, 자연석), 목재, 타일, 시멘트 페인트 마감 등 다양한 재료를 복합적으로 사용하였다. 창은 실내 쪽에는 목재, 외부 쪽에는 알루미늄 등으로

구성된 이중창이 일반적이고 고정창, 미서기창, 돌출창 등이 나타났다. 주택전면에는 대부분 4짝 미서기 이중창이 일반적이다.

한편, 작가주택(고급주택)은 장방형의 매스가 가장 일반화된 형식으로 지속되었다. 지붕형태는 모입지붕, 측면박공, 방형지붕(네모지붕), 평지붕 등이 나타나고 주로 평지붕과 박공지붕이 사용되었다. 외벽재료는 적벽돌, 전벽돌, 파벽돌 등을 주로 사용하고, 창호는 재료 및 형태의 통일성이 강조되고, 제한된 창호의 사용으로 외부에서 볼 때에는 폐쇄적인 느낌을 주는 주택들이 많았다.

3) 다가구주택은 1990년대 도심 단독주택지의 변화를 주도하는 유형으로 정착하였다. 노후화된 단독주택은 철거된 후 다가구주택으로 신축되었으며, 한가구 단독주택의 신축은 거의 없었다. 1990년대 대표적인 대중주택인 다가구주택은 단독형에서 공동형으로 전이되어 가는 과정에 있었다. 주차기준의 강화와 필로티 규정의 완화로, 1층이나 지하층을 모두 주차장으로 처리하는 필로티 형식의 다가구주택이 도시 대중주택의 중요한 형태로 자리잡았다. 다가구주택 확산은 주거지 경관의 획일성을 가져왔으며 마당이 부재하고 3층 이하이며, 벽돌마감, 평지붕이라는 외관적인 특징을 가져왔다.

도시의 주택부족 문제를 해소하기 위하여 수도권 신도시개발을 추진되었으며, 신도시에는 개성있는 단독주택의 신축이 이루어졌다. 고급주택은 도심에서 간헐적으로 지어지는데 비해, 신도시에서는 일시에 상당히 많이 건설되어 '신도시 단독주택'의 전형을 만들었다. 기존의 일정지역에 큰 규모로 지어졌던 '작가주택'이 신도시의 일반 단독주택지로 들어옴으로써 고급주택에 대한 인식의 변화를 가져오는 계기가 되었다. 신도시를 중심으로 지어진 단독주택은 다양한 외관형태를 나타내는 것이 특징이다. 다양한 벽체의 사용으로 외관형상의 개성화를 추구하고, 프레임이나 건물로 둘러싸인 채를 통해 중정 및 매개공간을 형성하였다. 지붕의 형태는 평지붕, 측면박공지붕, 경사지붕, 볼트지붕, 모입지붕, 복합지붕형태가 나타나고 평지붕과 박공지붕이 일반적으로 사용되었다. 외벽재료는 이질적인 재료들을 복합적으로 조합하거나 독창적인 재료사용을 통하여 주택의 차별성을 주었다. 창호 형태는 수직과 수평이 창호가 자유스럽게 증가하고 창문의 크기는 커졌다.

4) 2000년대 이후 기성주거지에는 원룸형 다가구주택이 주류를 차지하고, 하나의 건물에 거주하는 모든 가구가 공용의 공간(일반적으로 계단실, 복도)을 통하여 진입

이 이루어지고 대부분의 주차장을 필로티방식으로 존재했다.

2000년대 이후 신축 건설공급이 증가한 단독주택은 대부분 신도시나 택지개발사업에 의한 블록형 단독주택지에 ‘타운하우스’와 ‘일반단독주택’이며, 신도시계획기준에 의한 통일된 외관 규제속에서 다양성이 추구되었다. 신축된 ‘신도시단독주택’은 매스형태가 대부분 단순형과 혼합형이며 지붕형태는 평지붕, 경사지붕이 일반적이었다. 외장재는 석재, 벽돌, 콘크리트, 금속재, 목재, 드라이비트, 합성패널 등이 다채롭게 사용되었고, 일반적인 단독주택에 비해 폐쇄적인 창호계획이 이루어졌다.

한편, 2000년대에 작가주택의 특징은 모서리를 굴곡지게 처리함으로써 나타나는 다소 부드러운 절곡선의 특성을 갖는 작품들이 증가하고, 지붕 형태는 기술과 재료의 발달로 추녀와 처마의 개념을 이탈한 기하학적 지붕형태가 많이 나타났다. 외벽재료는 기존의 벽구축 방식과 표현에서 탈피를 한 자유롭고 개성적이며 비대칭적인 개성이 표현되었다. 창호형태는 창호의 위치와 크기가 자유로와 입면의 변화를 가져왔고, 두꺼운 벽을 없애고 전면창을 통한 경쾌한 현대적 이미지를 표현하였다.

5) 2010년대, 기성주거지에는 4층 규모의 수익형인 원룸형 다가구주택이 지속되었다. 특히 신도시에도 2~3가구의 다가구주택이 허용되는 가운데 새로운 유형의 다가구주택이 신축되었다. 또한 혁신도시개발을 통한 신도시 중심의 단독주택의 신축은 여전히 전지역으로 확장되었다. 외관형태는 단순형과 혼합형 매스구성방식에 지속되고, 지붕은 대부분 박공지붕, 외경사지붕과 같은 경사지붕과 평지붕 형태를 보였다. 창호는 대부분 비매입형으로 평탄한 마감면을 구성하려는 경향을 보이고, 외벽재료는 여러 재료를 2~3가지 혼재해서 사용하였다.

2010년대 단독주택 시장은 설계초기단계에서부터 에너지효율화가 가능할 수 있는 단열기준(2016년), 시공 등의 기준(2017년)을 강화하였고, 정부의 신재생사업(태양광, 지열 등)의 연계지원이 이루어져 외관에 대한 변화보다는 그동안 단점으로 지적되어왔던 성능개선을 위한 제도의 준비가 이루어졌다. 2010년대에는 에너지절약, 신재생사업, 도시재생사업들과 맞물려 협소주택, 구옥리모델링, 패시브주택, 녹색주택 등이 새로운 유형으로 등장하였다.

이상의 시기별 주택공급 특성에 대한 도시단독주택의 외관형태 등의 변화를 고찰한 결과, 시기적으로 공급정책과 맞물려 제법규들의 변화가 일어나고 이에 새로운 주거

유형을 만들어지거나 변형되어 도시단독주택은 지속되고 있음을 확인하였다. 이러한 과정속에서 그동안 사회문화적 규범으로 가지고 있던 주택의 개념도 변화하였다. 1970~1980년대의 도시단독주택은 대중의 문화적 속성을 강하게 가지고 있으며, 대량의 주택을 공급하는 대중주택으로서의 의미가 강조되었다. 1990~2000년대에는 정책과 제도의 변화에 의해 지역적 공급특성이 강조되어, 신도시 단독주택이 새로운 전형으로 부각되었다. 2010년대 이후 에너지절약의 기조와 이를 실현하기 위한 정책과 제도는 기술주택의 구현에 집중되는 경향을 보이며, 사회가치에 준하여 주택유형도 다양하게 나타난다. 현시점은 제도 및 기술, 재료의 발전 등으로 단독주택 시장의 중요한 전환기이며, 수도권뿐만이 아닌 전 지역에서 도심과 근거지에 위치한 지역에 단독주택지가 많이 공급되고 있는 것이 현실이다. 이는 주거의 가치가 부동산의 가치에서 삶의 가치로 변화하는 문화가 바탕에 깔려 있으며, 미래의 주거가 지향하는 방향일 것이다.

도시단독주택의 역사는 길고 그 자료 역시 방대하다. 그러나 대부분의 시계열적 연구는 1970년, 80년, 90년대의 주택연구에 그치고 있다. 2000년대 이후의 도시단독주택은 수적으로 매우 미비하고 대부분 독자적 주제로 구현되고 있다. 이에 본 연구는 1970년대 이후와의 연계성을 가지며 2000년대 이후의 도시단독주택에 대한 공급특성과 건축형태 특성에 대한 통시적 고찰에 의미를 두고, 현대 단독주택의 자리매김을 인식하고 단독주택 연구에 기초가 되기를 기대한다. 추후의 연구에서는 현대의 도시단독주택의 맥락속에서 새롭게 출현하는 주택유형들에 대한 연구, 주거지 특성, 외관형태, 평면특성 등과 같은 미시적 연구가 진행되기를 희망한다.

주제어: 도시 단독주택, 주택공급, 외관형태

## REFERENCES

- 고세범, 안건혁(2010). 우리나라 주택유형 비율의 변화 특성에 관한 연구. *대한건축 학회논문집*, 26(8), 45-54.
- 구동희(1999). 전원주택의 출현과 입지적 특성. *대한지리 학회지*, 34(2), 193-208.

- 국가법령정보센터(2020). 「건축물의 에너지절약설계기준」 (2017. 12. 28., 일부개정), <https://www.law.go.kr>에서 인출.
- 국가법령정보센터(2020). 「건축법시행령」 (2020. 12. 01., 타법개정), <https://www.law.go.kr>에서 인출.
- 국가법령정보센터(2020). 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 (2020. 12. 22., 일부개정), <https://www.law.go.kr>에서 인출.
- 국가법령정보센터(2020). 「주택건설촉진법」 (2002. 12. 30., 타법개정), <https://www.law.go.kr>에서 인출.
- 국가법령정보센터(2020). 「주택법」 (2019. 12. 10., 일부개정), <https://www.law.go.kr>에서 인출.
- 국토교통부 통계누리(2020), <http://www.stat.molit.go.kr>에서 인출.
- 기유미, 전병권(2017). 수유동 단독주택지의 변화특성연구. *대한건축학회 추계학술 발표대회 논문집* (p.102-123), 서울, 한국.
- 김미정, 조명은(2011). 타운하우스 거주자들의 거주 만족도에 관한 연구-경기도 파주에 위치한 'H 타운하우스'의 거주자를 중심으로. *한국실내디자인학회 논문집*, 20(1), 117-127.
- 김이연(2019). 단독주택의 다락에 관한 현황 및 관련규제 연구. 서울과학기술대학교 석사학위논문.
- 김정신, 이영수(2000). 1990년 이후 한국 단독주택 입면 디자인 표현유형에 관한 연구. *한국실내디자인학회 논문집*, 23, 41-49.
- 김정은, 이명주(2014). 단독주택 에너지절약형 입면디자인 보급화 방안 연구-관교단독주택 지구단위계획 지침을 중심으로. *대한건축학회논문집*, 30(9), 157-166.
- 김진영(2007). 원룸형 다가구주택 계획의 문제점과 개선방안에 관한 연구. 연세대학교 석사학위논문.
- 김태식, 최동혁(2019). 사회적 소통을 위한 원룸형 다가구주택의 건축계획에 관한 연구-배움과 마중의 개념을 적용한 다가구주택 계획안-. *예술인문사회융합멀티미디어논문지*, 9(10), 913-922.
- 박기범, 최찬환(2003). 건축법규 변화에 따른 다가구주택의 특성에 관한 연구. *대한건축학회논문집*, 19(4), 75-82.
- 박기범(2011). 강남 단독 주거지 도시조직 연구. *대한건축학회논문집*, 27(4), 3-12.
- 박연정, 유해연, 심우갑(2010). 블록형 단독주택지 외부공간 개선방향 연구-용인동백지구 단독주택형 타운하우스를 중심으로-. *대한건축학회논문집*, 26(2), 139-148.
- 박연정(2018). '전원속에 내집'에 소개된 서울시 단독주택 계획특성 연구-2014년 이후의 과소필지 단독주택을 중심으로-. *대한건축학회연합논문집*, 20(5), 85-95.
- 박은옥, 이정호(2010). 대구시 전원주택의 건축적 특성에 관한 연구. *대한건축학회논문집*, 26(6), 41-48.
- 김창성(2016). 김해 장유지구 단독주택 건축 경향과 특성에 관한 연구. 창원대학교 석사학위논문.
- 박태준(2013). 다가구주택의 평면유형에 따른 주거 만족도 분석-울산광역시 도심지, 대학가, 공단밀집지역을 중심으로-. 울산대학교 석사학위논문.
- 박화수(2000). 국내 현대단독주택의 외관형태 유형과 이미지 특성에 관한 연구, 조선대학교 석사학위논문.
- 방재성(2011). 단독주택지 주택유형 변화에 미친 개발관련 법제의 영향. *대한건축학회논문집*, 27(12), 285-295.
- 서재영(1993). 도시대중주택의 옥외공간 특성에 관한 연구-청주지역을 중심으로-. 제주대학교 석사학위논문.
- 서희숙(2009). 1970년대 이후 대구지역 단독주택 대문의 구성요소별 디자인 선호도 조사. *대한건축학회논문집*, 25(4), 127-134.
- 손동욱, 김지엽(2014). 택지개발지구 내 단독주택에 대한 지구단위계획 지침의 효과와 문제점에 관한 연구-관교신도시 단독주택의 저층부 건축형태를 중심으로-. *대한건축학회논문집*, 30(5), 211-219.
- 손병남, 김준경, 조용훈(2005). 서울 강남의 다세대·다가구주택 배치특성에 관한 연구-1983년 이후 허가된 논현동 158, 149, 역삼동 657번지의 주택을 중심으로-. *대한건축학회논문집*, 21(7), 29-38.
- 신동규(2003). 진입과 전이공간 특성에 따른 단독주택 평면유형 변화 연구-충주시, 제천시, 원주시 사례를 중심으로-. *한국주거학회논문집*, 14(4), 39-48.
- 유재우(2004). 광복전후 우리나라 단독주택의 변화특성 연구-1920년대~1960년대, 개선주택안·주택현상 공모안·공영주택을 중심으로, *대한건축학회논문집*, 20(10), 59-66.
- 이강훈, 이승우(2005). 도시단독주택의 외관 및 평면유형변천에 관한 연구-1981년~2000년 창원시 단독주

- 택을 중심으로-. *대한건축학회논문집*, 7(1), 27-38.
- 이선민, 허범팔(2012). 1980년대 이후 한국 단독주택 공간형태 변화 연구. *한국실내디자인학회논문집*, 21(5), 254-263.
- 이유미(2006). 우리나라 단독주택의 건물배치와 외부공간계획 특성에 관한 연구. *한국주거학회논문집*, 17(2), 55-62.
- 임창복(1988). 한국 도시단독주택의 변천에 관한 연구 -1964-85 서울지방 일반단독주택을 중심으로-. *대한건축학회논문집*, 4(2), 67-74.
- 윤정숙, 유옥순, 박선희, 김선중, 박경옥(2011). *한국 주거와 삶*. 과주: (주) 교문사.
- 장용성, 홍성희, 박효순, 서승직(2004). 단독주택의 에너지효율 등급설정 및 인증기준(안) 연구. *대한건축학회논문집*, 20(12), 203-210.
- 장명준, 강창덕(2011). 서울시 단독주택 공간분포 연구 (1970~2009). *서울도시연구*, 12(2), 19-40.
- 전남일(2010). 한국 근·현대 주택작품에서 나타나는 전통성 해석의 시대적 경향. *한국실내디자인학회논문집*, 10(1), 169-179.
- 전남일(2010). *한국 주거의 공간사*. 서울: 돌베개.
- 전남일, 손세관, 양세화, 홍형욱(2008). *한국 주거의 사회사*. 서울: 돌베개.
- 전영권(2016). 노후주택 리모델링의 공간재생에 관한 연구. *조선대학교 석사학위논문*.
- 정유진(2011). 우리나라 전원주택의 입면디자인 유형에 관한 연구-구조형식에 따른 유형을 중심으로. 고려대학교 석사학위논문.
- 정준현, 이중우(1993). 도시 대중주택 외관형태의 의장적 특성 및 의미에 관한 연구. *대한건축학회논문집*, 9(9), 67-79.
- 정재용, 박훈(2006)a. 서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구-도심 단독주택 사례 중심으로-. *대한건축학회논문집*, 22(2), 163-174.
- 정재용, 박훈(2006)b. 도심형 단독주택지 블록 및 필지의 개발 실태와 개선방안 연구-도시조직 특성과 환경성과의 관계를 중심으로-. *한국도시설계학회지*, 7(4), 19-32.
- 조경민, 이태구, 김주수(2011). 기존 농촌주택과 패시브형 주택이 에너지 요구량 비교분석-PHPP분석을 통한 주택의 기밀성 및 창호성능 분석을 중심으로. *한국생태환경건축학회논문집*, 11(4), 55-61.
- 조성익, 박지영(2012). 단독주택지 지구단위계획지침에 대한 거주자 만족도 연구-성남 판교신도시 택지개발지구를 중심으로-. *대한건축학회논문집*, 28(5), 115-123.
- 조용훈, 손병남(2006). 한국 도시대중주택의 변화 및 도시·건축적 과제-1983년 이후 서울 강남지역 다세대·다가구 평면을 중심으로-. *대한건축학회논문집*, 22(11), 69-80.
- 최효승(1988). 도시대중주택에 나타난 유전적 건축공간 용어-청주지역을 중심으로-. *대한국토계획학회논문집*, 23(1), 91-108.
- 최상동, 정진수(2008). 국내 저층 집합주택단지의 계획특성에 관한 현황조사 연구-국내 '타운하우스'의 연립주택을 중심으로-. *대한건축학회논문집*, 24(8), 33-40.
- 한연오(2011). 듀플렉스 하우스 선호요인이 거주만족에 미치는 영향 분석. *광운대학교 석사학위논문*.
- 한성훈(2004). 건축 외장재료의 변화에 따른 건축색채의 디자인 경향에 관한 연구-근린생활시설을 중심으로-. *부경대학교 석사학위논문*.
- 홍숙경(2001). 우리나라 주택에서 표출된 외관형상의 다양성에 관한 연구-1980년대 이후 건축가가 설계한 주택을 중심으로-. *중앙대학교 석사학위논문*.
- 통계청 주택총조사(2020), <http://www.sensus.go.kr> 에서 인출.

Received 15 November 2020;

1st Revised 10 December 2020;

Accepted 29 December 2020