

沿岸에서 複合住居團地計劃에 關한 研究

A Study on Planning of Living Complex at Coastal Areas

李 漢 錫* 金 丙 坤** 朴 健***
Lee, HanSeok Kim, ByungGon Park Gun

.....
Abstract

It is required to create 'living complex' at the coastal areas and coastal suburbs to meet the increasing demands for the living space, as well as tourism, culture and leisure activities. The purpose of this study is to plan three types of the 'living complex' at the coastal areas. This is a kind of pilot planning which provides design models of the living complex from the architectural design and site planning standpoints.

.....
Key Words: Living Complex, Site Planning, Coastal Development
.....

1. 서 론

우리나라 연안에서는 도시의 지속적 성장과 인구 유입의 가속화가 전망되며 해양환경보전 및 쾌적한 생활공간의 요구와 함께 친수성 연안공간에 대한 수요가 증가할 것으로 예상된다.

다도해 지역 등 연안에서 생활공간의 수요 증대가 예상되는 지역들의 경우 종합적인 계획없이 규제 위주로 개발을 묶고 있어 자연친화적 생활공간의 수요에 대처가 미흡하다.

따라서 연안에는 21세기 해양을 기반으로 한 생활공간 수요와 지식정보산업시대의 생산활동 및 문화, 레저활동 수요에 맞추어 쾌적한 환경을 갖춘 복합주거단지의 창출이 필요하다.

본 연구는 해양을 기반으로 한 복합주거단지의 실현을 위해 연안의 복합주거단지의 모델을 설정하고 그 계획안을 제시하고자 한다.

2. 연안의 복합주거단지 개념설정

연안에서 복합주거단지는 바다와 육지가 조화를 이룬 천혜의 자연조건을 갖춘 연안과 이미 개발된 연안을 대상으로 해양생태계를 보전하는 지속가능한 개발

을 전제로 주거, 문화, 관광, 레저, 건강휴양, 산업, 연구지원 시설을 통합 수용할 수 있는 새로운 개념의 복합적인 주거생활공간을 의미한다.

즉 연안의 복합주거단지는 미래의 복합적인 생활공간의 요구를 충족시키고 우리나라 연안의 수려한 공간 자원 및 자연자원을 친환경적으로 이용하기 위한 새로운 개념의 정주지(Habitat)이다.

연안공간은 사람들의 생활, 산업활동, 레크리에이션 활동 등에 적합한 공간일 뿐만 아니라 도시와 바다를 연결하는 독특한 장소로서 다양한 가치와 문화가 창출 교류, 집적되어 있다. 이러한 특성을 지닌 연안에 계획되는 복합주거단지는 다양한 생활양식과 문화가 복합되어 새로운 가치를 창조하는 생활공간으로서 쾌적하고 풍요로우며 다양한 욕구를 충족하게 될 해양중심의 환경친화적인 리조트형 정주지이다.

이러한 복합주거단지는 기존 육지중심의 국토공간활용에서 벗어나 연안중심의 국토공간활용을 도모하기 위해 연안지역에 관광 등 특정기능 중심의 공간활용이 아닌 주거공간을 기반으로 관광, 레저를 위한 장, 단기 체제공간, 상업 및 첨단산업의 지원공간 등 다양한 기능이 복합적으로 수행될 수 있는 공간을 조성하게 된다.

연안에서 복합주거단지의 입지조건은 다음과 같다.

- 해양경관이 수려하고 뛰어난 곳
- 해양레저, 스포츠에 유리한 곳
- 도서, 내만, 수산자원 등 좋은 환경요인을 갖춘 곳
- 해수욕장 등 해양중심의 활동이 많이 일어나는 곳
- 해양중심의 사적, 문화재 등이 풍부한 곳

* 韓國海洋大學校 海洋空間建築學部 副教授
** (株) 한가람 技術研究所長
*** GA 建築士事務所所長

- 해양산업의 발전이 클 것으로 예상되는 지역

3. 연안의 복합주거단지 모델

3.1 모델설정

연안은 지리적으로 크게 도시화가 진행된 연안(도시연안), 도시근교에 위치하고 있는 연안(도시근교연안), 어촌이 형성되어 있는 연안(어촌연안), 섬으로 육지와 이격되어 있는 연안(도서연안), 그리고 개발이 이루어지지 않은 자연상태 그대로의 연안(자연연안)으로 구분할 수 있다. <表1> 참조)

연안의 복합주거단지는 도시화가 이미 진행되어 있는 도시연안과 보존해야 할 자연연안을 제외하고 도시근교연안, 어촌연안 그리고 도서연안의 세 지역에 들어서는 것이 바람직하다.

따라서 본 연구에서 연안의 복합주거단지의 모델은 「도시근교형」, 「어촌형」, 「도서형」으로 구분되며 각각의 모델에 대한 구체적인 개념을 정리하면 <表2>와 같다.

3.2 모델별 계획사항

위에서 정한 연안의 복합주거단지 모델별 계획사항을 살펴보면 다음과 같다.

① 도시근교형 모델(상업+레저시설 중심)

- 도시근교에 산업구조의 변화 등과 더불어 유흥지가 된 항만의 재생이나 도시의 이미지 향상을 목적으로 계획하며 축제거리나 엔터테인먼트 센터를 계획한다. 도시근교에서 쾌적한 도시형 복합주거단지를 만들어 낸다.

- 도시근교에서 물이라는 자연을 만끽함과 동시에 식당이나 상점 등 다양한 활동이 연출되어 축제성을 표현함으로써 시장의 화려함, 변화함, 즐거움을 워터프런트에 접목한 복합주거단지로 계획한다.

- 하버에는 부교가 설치되고 요트가 정연하게 줄지어 있는 모습은 기능적이고 도시적인 분위기가 강조되며 요트나 하버는 그대로 한 폭의 그림이 된다. 이 때문에 사람들의 시선과 움직임을 배려한 건물 디자인과 배치가 요구되며 상가와 하버의 조합에 의해 복합주거단지에서 일상생활에 활기를 불어일으킨다.

- 이러한 도시근교형 모델에서는 대규모개발로 인한 호텔, 해변공원, 콘벤션시설과 보트하버의 조화가 중요하며 고층건축물이 들어서는 경우 지역의 심벌이

나 랜드마크가 되도록 계획한다.

② 어촌형 모델(주거+레저시설 중심)

- 이 모델의 복합주거단지는 자연환경이 뛰어난 어촌지역에 입지하고 보트하버와 주거개발을 일체적으로 계획하여 복합주거단지의 가치를 높인다. 이런 유형의 모델은 해안지방의 습지대나 황폐한 매립지를 토지개발에 의해 아름다운 자연으로 소생시켜 만들수도 있다 이때 준설한 수역을 하버로서 활용하여 비교적 자유로운 수제선 형상을 계획하고만들고 배후에 체재형 리조트 커뮤니티를 계획한다.

- 어촌형 복합주거단지에서는 각 주택에 직접 보트가 접안 가능하도록 계획하는 것이 필요하고 이 때문에 단지 내에 수로나 보트하버를 계획한다. 이 경우 보트하버는 하버로서의 매력 즉 물의 매력, 반짝이는 수면과 조용히 이는 파도, 수면에서 불어오는 시원한 바람을 가져다준다. 또한 단지내 커뮤니티를 지원하는 중심지구를 만들고 여기에 수역을 두어 방문하는 배도 자유로이 단지내로 들어 올 수 있도록 계획한다.

③ 도서형 모델(숙박+레저시설 중심)

- 섬의 자연적 지형을 이용하여 아름다운 해안경관이 있는 곳에 자연발생적으로 단지가 설치되는 유형이다. 단지내 하버의 규모는 원래의 자연조건 때문에 비교적 작고 계류되어 있는 보트의 크기도 수면을 둘러싼 건물의 규모와 같은 정도로 계획하여 휴먼스케일의 정연한 분위기를 연출하도록 한다. 특히 하버와 배후단지가 일체화되도록 계획하여 매력적인 수변경관을 계획한다.

- 이 유형에서는 단지를 구성하는 건축물의 형태나 그 소재에 대해서는 지역성에 충분히 고려하여 전통적인 것을 활용하며 아름다운 경관을 지키도록 계획한다 동시에 보트의 계류방법에 대해서도 부교나 호안을 이용할 경우 자연과의 조화가 유지될 수 있도록 계획하는 것이 중요하다.

3.3 모델별 시설기준

<表3>에서는 연안의 복합주거단지의 모델별 시설기준을 제시하였다.

- 도시근교형은 다양한 해양레크레이션 활동 및 친수공간의 창출을 목적으로 상업 및 레저시설의 정비를 중점적으로 계획하였다. 특히 배후지의 기능을 보완할 수 있는 시설을 계획하였고 상업 등을 시설은 주로 배후지에 위치하도록 계획하였다.

<表1> 지역의 지리적 여건에 따른 구분

구분	지리적 여건	특 징	비 고
도시 연안	도시외곽부에 위치 (대도시권내에위치)	도시부의 발전과 함께 개발이 왕성히 행하여지고 있음	도시행정구역 내에서 도시계획법등 각종 도시관련규제를 받음 ·도시부의 개발계획과 병행하 개발계획이 필요
도시 근교 연안	도시와 인접하여 위치 (대도시권 밖에 위치)	도시민의 휴식처로 이용되고 있는 지역으로 계획적인 계획수립이 필요	대도시권 경계로부터 시장성확보를 위해 100km 이내
어촌 연안	어촌부에 위치 (기존어촌마을을 포함한 지역)	어촌생활을 기반으로 형성된 지역으로 어촌생활을 모티브로 하는 계획수립이 필요	·어촌 생활환경을 기반으로 하는 생활관광
도서 연안	도서에 위치 (육지와 떨어진 섬)	도서의 풍부한 자원을 활용가능한 지역	지리적으로는 떨어져 있으나 육지와 연결되어 있을 것
자연 연안	미개발된 자연환경보전 지역	연안지역의 수려한 자연 환경과 경관이 보존되어 있는 지역	·지속적인 보존이 요망됨

<表2> 연안의 복합주거단지 모델개념

	위 치	특 징	활용자원	기대효과	개선사항
도시 근교형	연안에 위치한 도시권내에서 풍부한 자연자원이나 해안경관을 유지하고 다양한 도시민의 활동을 유치 지속시킬 수 있는 지역	·이용예상 인구가 많고, 도시생활과 해양공간의 특성을점용 ·도시에서 언제나처럼 갈 수 있는 해양공간	·배후도시의 기반시설을 최대한 활용 ·이용인구의 확보	·난개발 및 무계획적 연안개발을 예방	·배후도시와의 연계적 개발유도 ·도시기반시설의 확보 ·시설입지를 위한 충분한 면적 확보
어촌형	연안에 위치한 어촌으로 풍부한 자연자원이나 해안경관을 유지하고 어촌의 생활기반시설과 독특한 문화를 보존하고 있는 지역	·지역적 특성을 활용하여 도시와는 다른 체험을 할 수 있는 공간 ·기존시설의 적극활용	·주민의 일상생활을 자원화 ·풍부한 체험환경 활용 ·인력 및 지역생산물 활용	·쇠퇴해져가는 어촌의 재생	·주민에 대한 생활환경개선 ·도시기반시설의 확충 ·접근방안 다양화 (육로해로·공로 등)
도서형	도서 지역으로써 자연환경이 수려하고 육역에서의 접근이 편리하며 태풍 등의 재해로부터 안전이 확보된 지역	·자연적으로 형성된 공간의 활용 ·자연위주의 주거, 레저 및 문화 활동을 영위할 수 있는 공간	·풍부한 자연자원 활용 ·배후지역의 기능을 활용	·낙후된 국토공간(도서)의 계획적 이용	·육역과의 연육 및 교통시설 확보 ·배후지역과의 연계성 구축 ·자연재해에 대한 대책 마련

· 어촌형에는 중층저밀도의 주거시설을 중심으로 계획하고 이와 함께 배후지에 골프장을 도입하여 다른 모델과의 차별화를 두고 있다. 특히 주거시설은 기존의 어촌과 연계한 거주공간의 조성을 목표로 계획하였다.

· 도서형은 해중공원 등 도서의 수려한 해양자원을 활용할 수 있는 해양스포츠 시설을 주로 입지 시킴으로서 타모델과 차별화를 두었으며, 주거기능보다는 숙박기능(중,장기숙박과 단기숙박을 구분)의 강화를 위해 배후지의 접근성 양호한 지역에 숙박시설을 중점 계획하였다.

<表3> 연안의 복합주거단지 시설기준

내 용	면적	노시권(1/50)		어촌형(1/50)		도서형(1/50)			
		수용*	노시권(ha)	수용*	어촌형(ha)	수용*	노서권(ha)		
● 이용객 설정	총이용객수 개발형태 일최대이용객수	40만인	40만인(1/50)	8천인	20만인 4개월형(1/50) 4천인	13만인 4개월형(1/50) 2천6백인			
수역	● 레크리에이션시설								
	해수욕장(해면)	20㎡	400인	0.8	400인	0.8	200인	0.4	
	마리나(이용수역(계류시설))	3ha / 100㎡	40척	120 / 0.4	40척	120 / 0.4	-	-	
	해중공원(수역)	100ha 이상	-	-	-	-	100	-	
	바다누시터	8㎡	200인	0.16	200인	0.16	67인	0.05	
	수상스키	2ha	10척	20	10척	20	-	-	
	수상오토바이			20		20			
	모터보트(이용수역(계류수역))	8ha / 100㎡	20척	16 / 0.2	20척	16 / 0.2	10척	8 / 0.1	
	노보트타기	200㎡	50척	1		1		-	
	갯벌생물공원								
소 계			178.6		178.6		108.6		
육역	● 레크리에이션시설								
	해수욕장배후시설(안전 및 관리 등)	250㎡	400인	10	400인	10	200인	5	
	마리나배후시설(하역 및 보관 등)	100㎡	40척	0.4	40척	0.4	-	-	
	해중공원(육역)	3ha					3		
	모터보트(육역)	100㎡	20척	0.2	20척	0.2	10척	0.1	
	수련공원	10㎡	800인	0.8	400인	0.4	270인	0.3	
	수족관, 박물관 등 관람시설	10㎡	300명	0.3					
	운동공원	75㎡	300인	2.3	150인	1.1	100인	0.8	
	자연산책로	2m×2km		0.4		0.4		0.4	
	골프장(18홀)	40ha				40			
유원지	10㎡	2000인	2	1000인	1				
정양대(파크닝장 겸)	15㎡	300인	0.5	150인	0.2	100인	0.2		
소 계			17		53.7		9.8		
● 숙박 및 기단시설									
	호텔	50㎡	2000인	10	1000인	5	750인	3.5	
	야영장	100㎡	300인	3	150인	1.5	100인	1	
	캐빈	100㎡	50명	0.5	25명	0.3	17명	0.2	
	자동차캠프장	650㎡	75대	5	38대	2.4			
	요양 의료시설	30㎡	2400인	7.2	1200인	3.6	800인	2.4	
	식당가	3000㎡		0.3		0.1		0.05	
	소 계			26		12.9		7.2	
	● 교통시설								
		주차장(버스)(승용차)(1구획당 4.6인.238구획/ha)	100㎡ / 30㎡		6.2		3.1		1.9
소 계			6.2		3.1		1.9		
● 주요 시설 합계(수역+육역)			227.8		251.7		127.5		
주거기능*	5000인		6.4	1000인	1.8	200인	0.4		
업무기능	주거 10%		0.6		0.2		0.04		
상업기능	주거 8%		0.05		0.1		0.03		
● 부대 시설 합계			7.05		2.1		0.5		
● 전 체 합 계			235ha		250ha		128ha		

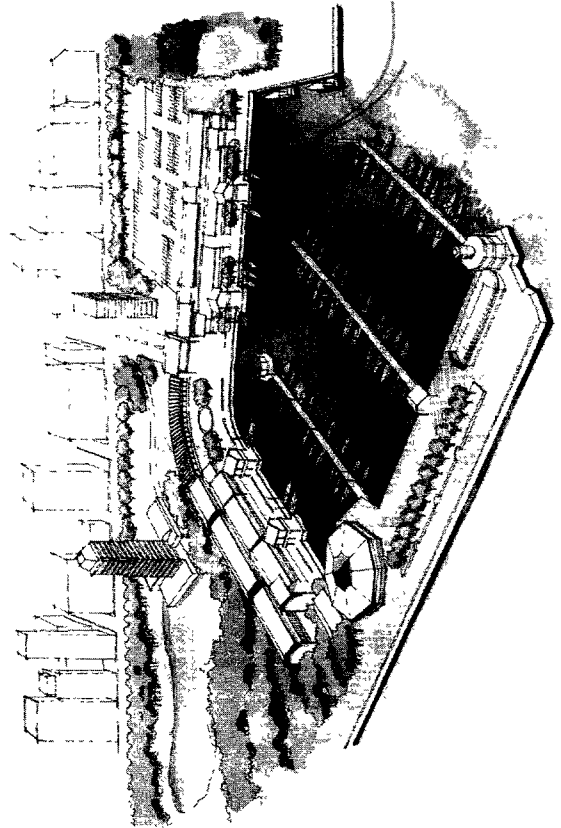
주 * 최대일 정중률(%)을 이용하여 일최대이용객수로부터 산출
주거기능의 면적은 2000년 평균가구원수(동지역-3.2인, 읍면지역-2.9인)와 지역별 행정단위(중소도시-41명 읍면농촌지역-54명)를 이용한
일본관광협회, 관광계획 수립, 1975
이 안역 임 분출 역, 해양생태 레크리에이션 시설 1999

각 모델별 전체면적을 정리하면 <表4>와 같다.

<表4> 연안의 복합주거단지 모델별 전체규모
(단위 : ha)

구분	도시근교형	어촌형	도서형
육역	49	69.7	19
수역	178.6	178.6	108.6
배후지	7.0	2.1	0.5
합계	234	250	128

주) 여기서 육역 및 수역은 연안관리법에 의한 연안역의 구분임 배후지는 연안관리법에서 말하는 연안육역 이후의 지역을 배후지라 하며 연안육역을 벗어난 지역에 배후기능이 입지하게 됨



<圖1> 도시근교형 개념도

4. 연안의 복합주거단지 계획안

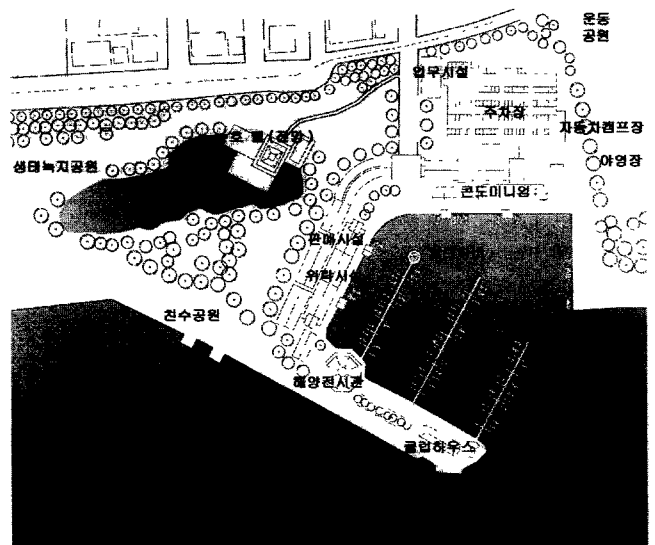
(1) 도시근교형 계획

1) 계획특성

- 도시생활과 해양공간의 특성을 접목시킬 수 있도록 계획
- 특히 보트하버를 중심으로 상업시설 및 위락시설 중심의 도시근교형으로서의 특징을 강화하도록 계획
- 호텔 등 고급숙박시설과 수변공원 및 생태공원이 어울려진 쾌적한 친환경적 생활환경으로 계획
- 도시에서 접근하기 쉬운 도시근교 연안의 친수공간을 계획
- 노인이나 장애인들을 위한 요양 및 의료시설계획

2) 시설구성

- 보트하버, 클럽하우스 및 관련 부대시설
- 상업시설(판매 및 위락시설)
- 상업기능을 강화할 수 있는 시푸드 등 식음시설
- 호텔을 등의 숙박시설
- 요양 및 의료시설
- 업무시설
- 공동주택단지(고급 고층주거시설)
- 생태녹지공원, 수변공원, 해양전시관
- 야영장, 자동차캠프장, 스포츠공원



<圖2> 도시근교형 배치도

(2) 어촌형 계획

1) 계획특성

- 어촌의 풍부한 자연자원, 문화, 해안경관을 활용할 수 있도록 계획, 어촌의 생활기반을 중심으로 도시와는 다른 체험을 할 수 있는 공간으로 계획
- 기존시설을 적극적으로 활용하도록 계획
- 어항과 보트하버를 결합한 피셔리나항을 중심으로 계획
- 보트하버와 골프장을 갖춘 해양종합 리조트단지로 계획
- 바다낚시터와 수변공원을 겸한 친수성 방파제 계획
- 중층저밀도의 주거시설과 기존 어촌마을의 조화로운 계획
- 어촌생산기반을 확보하기 위한 해양수산연구시설 계획

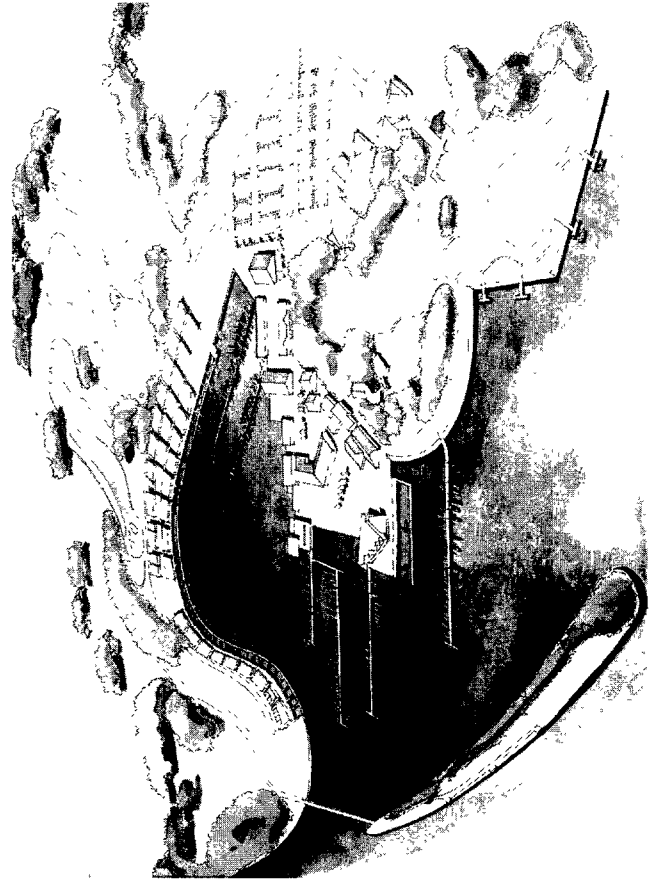
2) 시설구성

- 피셔리나항을 중심으로 하는 클럽하우스 등 부대시설
- 배후지의 골프장과 이의 부대시설
- 중층저밀도 주거시설
- 호텔, 별장 등의 숙박시설,
- 의료 및 요양시설
- 산책로, 생태녹지공원, 수변공원, 바다낚시공원
- 해수욕장
- 어항을 중심으로 물양장 등의 부대시설과 판매 및 놀이시설
- 야영장, 자동차캠핑장
- 청단수산양식 연구시설

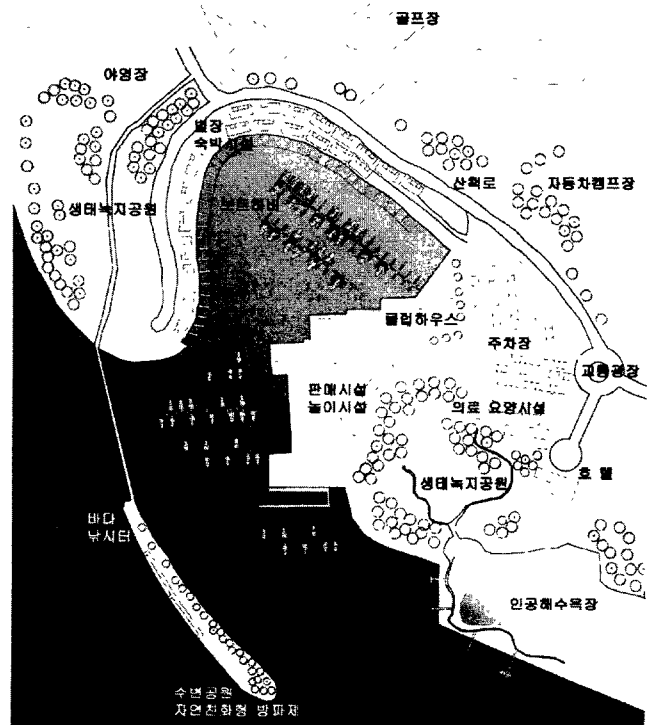
(3) 도서형 계획

1) 계획특성

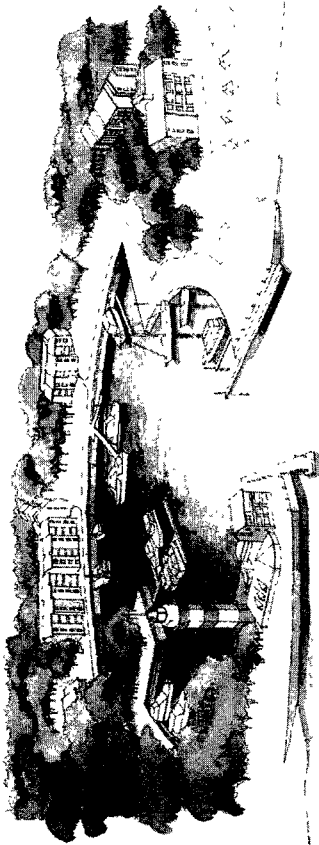
- 자연적으로 형성된 해양공간을 활용하여 자연위주의 숙박, 해양문화활동 공간으로서 계획
- 보트하버를 중심으로 한 해양스포츠 활동기지로 계획
- 자연적으로 조성된 지형적 조건을 활용한 해수욕장, 바다낚시공원, 해중공원 등을 계획
- 저층집합주택 및 숙박시설과 요양·의료시설로 구성된 주거 생활시설 계획
- 기존의 자연환경을 최대한 보존하고 적절히 이용한 단지계획



<圖3> 어촌형 개념도



<圖4> 어촌형 배치도



<圖5> 도서형 개념도

2) 시설구성

- 호텔, 별장 등의 숙박시설
- 의료 및 요양시설
- 산책로, 생태녹지공원, 수변공원, 해중공원
- 해수욕장,
- 보트하버 및 클럽하우스 등 부대시설
- 저층집합주택, 판매시설
- 야영장, 자동차캠프장, 전망탑을 겸한 등대

5. 결론

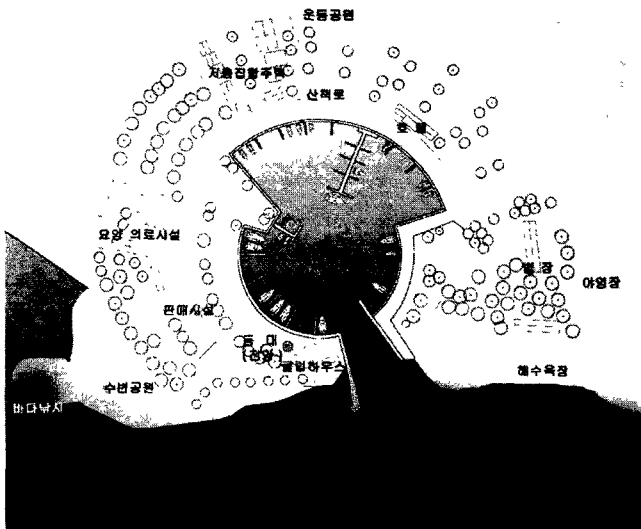
연안에서 복합주거단지는 일정규모의 연안지역에 위치하며 주거와 목적형 리조트(Destination Resort)의 성격이 복합된 환경친화적이고 가족중심의 체험형 사계절 리조트이며 동시에 일상생활이 이루어지는 거주지이다.

따라서 연안의 주거단지는 일상생활로부터 일시적으로 격리되어 비밀상성을 경험하는 것을 주목적으로 하는 관광지와는 다른 개념이다. 즉 복합주거공간은 관광지와 달리 일상생활을 위한 곳, 일정기간 체류하기 위한 곳, 해양스포츠, 오락, 문화 등 휴양을 위한 곳, 첨단 해양관련시설을 위한 곳으로 반복해서 방문하는 곳이라고 할 수 있으며 반면에 해양관광지는 잠시 거쳐가는 경유형 여행 대상지라고 할 수 있다.

본 연구를 토대로 향후 실제 대상 후보지를 선정하고 연구결과의 모델을 적용하여 설계함으로써 모델 타당성을 검증하며 구체적인 실행방안 및 사업성, 사업주체 등에 대해 연구해야 할 필요가 있다.

참고문헌

1. 어촌종합개발사업, 해양수산부 업무보고 참고자료, <http://www.momaf.go.kr/>
2. 어촌체험관광마을 조성사업 기본계획 수립 및 설계, 이승우, <http://www.kmi.re.kr/>
3. 남해안관광벨트개발계획, <http://www.mct.go.kr/>
4. 향만친수공간개발계획, 해양수산부 향만정책과 정책토론회 발표자료, <http://www.momaf.go.kr/>
5. 이한석, 도근영 공역, 워터프론트계획, 橫內憲久+워터프론트계획연구회 편저, 2000
6. 김남형, 이한석 공역, 해양성 레크레이션 시설, 과학기술 1999
7. 畔柳昭雄, Town Planning with Pleasure Harbour, Process Architecture Co, LTD, 1994



<圖6> 도서형 배치도