

共同住宅地の都市的特性에 관한 調査研究 -蔚山地域 아파트 團地를 中心으로-

김선범
건축학과

<요 약>

본 연구는 울산지역 공동주택지의 도시적 특성을 파악하고 개선방안을 모색하기 위한 기초조사연구로서, 70년대 이후 준공된 울산지역 320개 공동주택 단지 전부를 대상으로 단지의 分布,竣工,規模,近隣性 등에 관한 7가지 항목을 조사·분석한 결과는 다음과 같다.

- (1) 空間分布는 고른 편이나 기존의 도심지역과 연계된 南區지역이 다수를 점하고 있어 可用土地의 需給과 인구증가를 고려한 立地가 필요하다.
- (2) 과반수가 90년대에 준공되었는데 특히 蔚州區지역은 80년대 후반부터 울산의 衛星都市的 성격의 주거단지가 출현하게 되었다.
- (3) 100세대 미만의 단지가 전체의 45.6%, 200세대 미만의 단지가 69.4%로 소규모 단지가 많고, 世帶규모도 21~25坪型 규모가 전체의 31.2%로 가장 높고 東區지역이 상대적으로 소규모 세대가 많다. 고층(11~15층)이 전체의 44.0%, 5층 이하가 36.3%였는데 외곽지역인 蔚州區를 중심으로 점차 고층화해 가고 있다.
- (4) 初等學校까지의 평균거리는 3개 區(中,南,東區)의 경우 약 650m, 蔚州區는 약 800m로서, 1km 이내가 80.9%를 점하고 있어 近隣住區 단위시설로서의 초등학교와 주거지와의 관계 立地는 양호한 편이다.

앞으로 공동주택지 개발에서는 통합 도시계획 구역에 대한 적절한 용도지정으로 亂開發을 막고 도시의 계획적·단계적 개발을 유도하며 도시기능·미관·환경을 효율적으로 유지·관리할 장치가 필요하며, 도로·교통·用水·근린시설 등 도시기반시설의 수요에 대한 종합적인 연구가 필요하다.

A Survey on the Urban Characteristics of Apartment Housing Sites in Ulsan Area

Kim, Sun-Beom
Dept. of Architecture

<Abstract>

This is a basic survey on the urban characteristics of apartment housing sites in Ulsan to improve residential quality. The items of survey are site distribution, construction, sizes(sites, housing units) and height, neighborhood, on 320 sites constructed since 70s in Ulsan area.

The results of survey indicate that the sites are uniformly distributed and mainly completed in beginning of 90s, but in particular, in Ulchu-ku, the satellite residential sites appeared. The high-rise sites are 44% of all, low-rise sites 36.3%, especially in Dong-ku area, the sizes of site are small. The average distance from elementary school is about 650m in 3-ku(Chung,Nam,Dong-ku) and 800m in Ulchu-ku.

The site relations between housing and elementary school as a unit facilities of neighborhood are good.

In conclusion, it is necessary to prevent the confused and disordered development in urban fringe and to induce the planned and phased development for management and maintenance of urban function,beauty,environment

1. 序 論

지방화시대를 맞이하여 지역의 건축과 도시에 관련한 문제들은 이제 지역 스스로 문제를 파악하고 해결해야 할 시점이 되었다. 특히 울산은 1995년 1월 1일부로 울산시와 울산군이 도농통합형의 도시로 확대·개편됨에 따라 도시계획구역의 확대조정을 비롯하여 도시계획 용도지역의 신규지정 등 계획환경의 획기적인 변화가 예상되고 있다.

울산으로서는 이 시기를 적절히 활용한다면 도시공간구조의 발전적인 재편성을 위한 절호의 기회가 될 수도 있으나 잘못 활용할 경우 도시공간의 뒤튼린 질서를 바로 잡지 못하고 잘못된 도시계획적 유산을 후대에 남겨 놓을 수도 있다.

이제 지방화시대의 도시문제는 양과 질로서 문제의 실체를 파악하고 그 해결책을 모색해야 한다. 따라서 본 연구는 울산지역의 여러가지 도시 및 건축문제 중에서 아파트단지의 도시적 특성에 관한 몇 가지 현황조사를 통하여 그 문제점을 파악하고 적절한 개선방안을 모색해 보기 위한 기초연구이다.

조사의 내용과 범위는 다음과 같다.

• 調査 對象

5층 이상의 아파트단지로서, 20세대 미만을 제외한 총 320개 단지

① 울산시(3개 區)지역에 건설된 공동주택 (1993년 5월 현재) 총 257개 단지 (南

區:117, 中區:77, 東區:63)

② 蔚州區 14개 邑·面지역에 건설된 공동주택 (1994년 5월 현재) 총 63개 단지

• 調査 内容

- ① 기본사항 : 준공년도, 위치
- ② 단지규모 : 면적 (연면적, 건축면적, 대지면적) 규모 (층수별 동수, 평형별 세대수)
- ③ 근린사항 : 초등학교까지의 거리, 主道路까지의 거리

2. 共同住宅의 形態와 特性

‘共同住宅’은 ‘대지 및 건물의 벽,복도,계단 기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택’을 말하는데¹⁾ 공동주택의 종류는 ①아파트, ②聯立주택, ③多世帶 주택으로 나누어 지는데 본 연구는 이 중 아파트로 국한한다.

‘住宅建設促進法’²⁾에 의한 공동주택의 정의는 다음과 같다.

- 아 파 트 : ‘5층 이상의 주택’으로서 5층까지는 저층아파트로 엘리베이터가 불필요하며, 6층 이상의 아파트는 엘리베이터를 필요로 하는 고층아파트라 칭한다.
- 聯立 住宅 : 2가구 이상이 하나의 棟으로 건축되어 단독주택에 버금가는 주거성을 살리면서 토지이용도를 제고시킬 수 있는 주거형태로 ‘棟當 建築 延面積이 660m² 를 초과하는 4층 이하의 주택’
- 多世帶住宅 : ‘棟當 建築 延面積이 660m² 이하인 4층 이하의 주택’

우리나라에서도 공동주택이 이제는 하나의 주거형태로 완전히 자리잡고 있을 뿐만 아니라 도시형 주택으로서 각광을 받고 있다. 공동주택은 여러가지 특징을 갖고 있는데 특히 ①構造, ②所有關係, ③生活制限, ④財貨性 등의 특징을 갖는다. 공동주택은 하나의 시설을 둘 이상의 소유 또는 점유자가 함께 사용한다는 특성이 있다.

1964년에 우리나라 최초로 서울 마포아파트가 건설된 이후 아파트가 갖고 있는 생활의 편리성 때문에 70년대부터 고층아파트가 본격적으로 공급되어 현재는 도시가구의 절반 이상이 아파트생활을 하고 있다. 그러나 80년대 후반부터 군사정권에 의해 추진되기 시작한 주택 200만호 건설정책은 주택의 양적 공급에 치중한 나머지 주택의 질적 측면이나 안전 면에서는 극도의 허점을 드러내고 있으며 앞으로 이 문제는 심각한 양상으로 전개될 전망이다.

집합형태의 공동주택은 이제 대도시 주민의 약 60%가 공동주택에서 살았던 경험이 있거나 현재 살고 있어 우리들의 한 주거형식으로 정착되어 가고 있다. 선호하는 주거유형도 88년에는 단독주택(66.2%)이 아파트(31.6%)보다 높았으나 94년에는 아파트(61.3%)가

1) 住宅建設促進法 제3조 제3호.

2) 住宅建設促進法 施行令 제2조 제1, 2, 3호.

단독주택(31.6%)보다 높았고 소득수준이 높을수록, 대도시 주민일수록 아파트를 선호하는 경향으로 나타나고 있다.

3. 團地의 都市的 特性

(1) 分 布

아파트 단지의 몇가지 특성을 파악하기 위한 조사대상은 울산시 4개 區에 건설된 모든 아파트를 포함한다. 울산지역 4개 구별 조사 단지수는 <표 1>에 보이는 바와 같은데 中區 77개 단지, 南區 117개 단지, 東區 63개 단지, 蔚州區 63개 단지로 총 320개 단지이다. 특히 인구증가추세가 상대적으로 뚜렷한 울주구 지역의 아파트단지에 주목할 필요가 있다.³⁾

<표 1> 調查對象 아파트 團地 數

지역 \ 구분	단지수 (개)	비율 (%)
중 구	77	24.10
남 구	117	36.60
동 구	63	19.65
울 주 구	63	19.65
계	320	100.00

1962년 시로 승격한 이후 공업도시로서 급격한 인구성장을 하여 온 울산의 1993년 현재 인구는 919,912인이며 가구당 인구수는 3.4인, 인구밀도는 874.1인/km²으로 나타났고, 전년 대비 인구증가율은 2.4%로 中·南·東區의 舊 蔚山市 지역이 0.3%, 舊 蔚山郡(現 蔚州區)은 12.9%로 蔚州區 지역의 인구증가 추세가 두드러지게 높게 나타나고 있다.⁴⁾ <표 2>

3) 조사대상에서 일부가 제외되었다. 이것은 區廳의 건축부서에 비치된 建築許可臺帳상의 내용을 보완하기 위하여 현장조사가 필수적인 바 현지의 아파트관리책임자가 조사에 불응하는 사례가 있었으며 특히 蔚州區의 경우 입주까지 완료되었으나 사업자의 부도로 준공검사를 받지 못한 경우도 있었다. 또한 허가 대상상의 내용과 현지의 건축내용이 상이하여 정확한 근거를 찾지 못한 몇몇 경우는 제외하였으나 그 수는 전체에 비하면 극히 일부에 지나지 않으므로 무시해도 전체적인 현황파악에 큰 영향을 미치지 않는 것으로 판단된다. 또 본 연구에서 통계처리상의 문제점으로는 구 울산시 3개 區(中,南,東區)지역의 현황은 1993년 5월 기준 조사자료이며, 舊 蔚山郡(現 蔚州區)지역의 현황은 1994년 5월 기준 조사자료라는 점이다. 그러나 이 문제는 320개소나 되는 전체 아파트단지에 대한 방대한 조사를 한정된 시간과 한정된 인원으로 수행해야 했던 과정상의 한계 때문으로 추후 연구를 통하여 보완하여야 할 부분이다.

4) 蔚州區의 인구밀도 189인/km²는 可用면적 대비 밀도가 아닌 전체면적 대비 밀도로서 실제 이용이 거의 불가능한 蔚州區 관내의 開發制限區域(green belt)을 제외한다면 純밀도는 이에 훨씬 못미치는 수치로 보아야 한다.

<표 2> 統合 蔚山市의 人口 및 家口現況

구 분	가 구 (호)	인 구 (인)			가구당 인구 (인)	인구밀도 (인/km ²)	전년대비 증가율 (%)
		계	남	여			
중 구	82,074	271,245	140,493	130,752	3.3	3,472.6	-0.5
남 구	85,000	292,767	150,130	142,637	3.4	4,116.5	0.9
동 구	54,255	191,383	99,403	91,980	3.5	5,906.9	0.6
울주구	48,926	164,517	83,970	80,547	3.4	189.0	12.9
계	270,255	919,912	473,996	445,916	3.4	874.1	2.4

- (資料): 蔚山經濟現況, 1994, 울산상공회의소
 울산통계연보, 1994, 울산시
 통계연보, 1994, 울산군

한편 조사대상 아파트단지를 세대 규모별로 구분하여 보면 100세대 미만의 소규모 단지가 전체 단지의 45.6%를 차지하고 있으며 200세대 미만의 단지가 69.4%에 이르고 있어 200세대 미만의 단지가 대부분을 차지하고 있다.<표 3>

<표 3> 世帶規模別 아파트 團地 數 (단위: 세대, 단지)

세대규모 지역	50 미만	51 -99	100 -199	200 -299	300 -399	400 -499	500 -599	600 -699	700 -799	800 -899	900 -999	1,000 이상	계
남 구	32	25	33	9	3	6	2	3	-	1	1	2	117
중 구	23	15	14	13	5	3	1	-	-	1	1	1	77
동 구	15	13	14	10	1	1	2	1	1	-	1	4	63
울주구	13	10	15	7	7	5	1	3	1	-	-	1	63
계 (%)	83 (25.9)	63 (19.7)	76 (23.8)	39 (12.2)	16 (5.0)	15 (4.7)	6 (1.9)	7 (2.2)	2 (0.6)	2 (0.6)	3 (0.9)	8 (2.5)	320 (100.0)

특히 울산시 도시계획구역이 아닌 蔚州區의 국토이용관리법의 적용을 받는 지역에서의 택지개발은 울산의 郊外化와 도시 連擔化를 촉발하였고 도시주거기능의 분산이라는 긍정적인 효과도 발생하였으나 교통정체, 지하수 고갈, 생활기반시설의 미비 등 주거환경적으로 부정적인 여건이 노출되면서 주거입지에 대한 효과적이고 종합적인 대책이 절실한 지역이 되어가고 있다.

(2) 竣工年度

울산지역의 아파트는 과반수가 90년대 들어 건설되기 시작했으며 특히 울주구 지역에서 이러한 현상은 두드러진다. <표 4>

80년대 후반부터 울주구 지역에 아파트가 들어서기 시작하여 90년대부터는 울산의 위성

도시적 성격의 주거단지가 활발하게 출현되기 시작하였다. 특히 80년대 중반부터 공공차원에서 추진되기 시작한 주택 200만호 건설정책의 영향으로 울산지역에서도 도심부 지역은 물론 도시의 외곽지역, 특히 蔚州區의 農所邑과 凡西面 지역에 대규모 아파트단지가 들어서면서 지역의 건설경기를 주도하게 된다. <표 5>

<표 4> 竣工年度別 아파트 團地 數

지역 \ 년도	75-79년	80-84년	85-89년	90-93년	기 타	계
중 구	14	15	14	34	-	77
남 구	8	18	45	46	-	117
동 구	-	2	15	44	2	63
울주구	2	-	4	47	10	63
계	24	35	78	171	12	320
(%)	(7.5)	(10.9)	(24.4)	(53.4)	(3.8)	(100.0)

(註) (1) 蔚州區는 94년 준공분 포함.

(2) 「기타」항목은 미준공 상태이거나 확인이 불가능한 단지이며 蔚州區의 경우는 사업자의 부도로 준공검사가 완료되지 않은 경우를 포함한다.

<표 5> 88年 以後의 아파트 團地 竣工推移

지역 \ 년도	1988년	1989년	1990년	1991년	1992년	1993년
울 주 구	-	1	3	7	13	22
기 타	12	25	39	36	42	8
계	12	26	42	43	55	30

(3) 規模別 世帶數

울산지역을 통틀어서는 21평에서 25평 규모의 아파트가 전체의 31.2%로 국민주택규모 이하가 1/3이 된다. 중구지역은 비교적 고른 분포를 보이고 있으나 남구지역은 21~25평형이 압도적으로 많으며 울주구지역은 신생주거단지로서는 비교적 규모가 큰 편이다. 특히 東區지역이 소규모 평수의 세대수가 많은데 이것은 東區의 지역적 특수성 때문으로 보인다.

평형별 세대수의 지역별 분포를 표로 보이면 다음과 같다. <표 6>

<표 6> 坪型別 世帶數

규모 \ 지역	중 구	남 구	동 구	울주구	계 (%)
10~15 평형	2,208	2,077	2,612	532	7,429 (11.6)
16~20 평형	2,634	2,199	6,235	1,033	12,101 (18.9)
21~25 평형	2,160	5,504	5,879	6,394	19,937 (31.2)
26~30 평형	2,612	2,678	2,094	3,009	10,393 (16.3)
31~35 평형	2,626	5,349	906	2,489	11,370 (17.8)
36~40 평형	10	1,476	-	-	1,486 (2.3)
41 평형 이상	498	578	27	66	1,169 (1.8)
계 (%)	12,748 (20.0)	19,861 (31.1)	17,753 (27.8)	13,523 (21.1)	63,885 (100.0)

(4) 家口當 面積

울산시의 아파트 家口當 평균면적은 24.36坪으로 4개 區 중에서 南區가 26.5坪으로 가장 넓으며 다음으로는 蔚州區의 25.14坪이다.

蔚州區 지역의 아파트의 가구당 면적은 18평형에서 28평형 수준이 가장 많으며 東海에 면한 江東, 西生面이 각각 28.28평, 27.14坪으로 비교적 규모가 큰 편이며 溫山面을 제외한 모든 지역이 유사한 규모를 나타내고 있다.

<표 7> 家口當 平均 面積

구분 \ 지역	중 구	남 구	동 구	울주구	전 체 평균
가 구 당 평 균 면 적	24.54 평	26.53 평	21.24 평	25.14 평	24.36 평

(5) 層 數

울산지역 아파트의 층수에 따른 분포를 보면 11~15층의 고층 아파트가 전체 단지의 44.0%로서 가장 많은 비중을 차지하였고, 다음으로는 5층 이하의 단지가 36.3%로 나타나고 있다. 울산의 외곽지역인 蔚州區를 중심으로 점차 고층화해 가는 것을 알 수 있다.<표 8>

특히 蔚州區 지역의 경우 16층 이상의 초고층 아파트는 農所邑과 凡西面에 집중되어 있어 이 지역에 대한 종합적인 도시·건축적 대책이 절실하다.5)

5) 이것은 단순히 단위 세대수가 아닌 단지의 수로 본 비율이므로 住居物量的 측면에서는 '團地數'라는 개념이 무의미할 수 있으나, 울산지역의 경우 대부분의 아파트단지 규모가 영세하여 200세대 미만의 단지가 전체 단지의 약 70%를 차지하고 있으므로, 住居環境的 측면에서는 하나의 단지가 이루는 커뮤니티적 성격의 여러 여건들은 도시·건축적으로 의미가 있다고 볼 수 있으며 하나의 추세로 인정할 수는 있다.

<표 8> 層數 規模別 地域 分布

지역 \ 층 수	5층 이하	6~10층	11~15층	16층 이상	계
중 구	38	10	29	-	77
남 구	48	14	52	3	117
동 구	17	14	31	1	63
울주구	13	14	29	7	63
계 (%)	116 (36.3)	52 (16.3)	141 (44.0)	11 (3.4)	320 (100.0)

(註) 한 단지내에 여러 層型이 혼합되어 있는 경우는 높은 층수를 기준으로 산정함.

(6) 初等學校까지의 距離

일반적으로 주거지계획에서 近隣住區 單位(neighborhood unit) 개념상의 초등학교와 주거와의 거리는 도보거리로 약 1km를 기준으로 하고 있으며 적정한 도보통학거리는 400m 내외로 보고 있다.

울산시 3개 區의 경우 초등학교까지의 평균거리는 652m로 조사되었으며 1km 이상도 20.8%에 이른다. 한편 蔚州區 지역의 경우는 평균 800m로 나타나고 있는데 초등학교까지의 거리가 500m 미만의 단지가 반수를 넘고 있고 1km 이내에 위치한 경우가 전체의 80.9%를 점하고 있어 근린주구 단위시설로서의 초등학교와 주거단지간의 입지는 양호한 편이라고 할 수 있다. <표 9>

특히 蔚州區의 경우 초등학교까지의 거리는 600m 거리가 가장 많은 비율을 차지하고 있으며 農所邑의 경우 신규 주거지로 주거단지 건설이 활발하나 초등학교의 신설이 제한된 상태에서 주거단지가 입지함에 따라 1km 이상인 경우가 2/3를 점하고 있어 농소도시 계획구역 안의 도시계획시설로서의 초등학교의 신설이 절실한 지역으로 지적되고 있다.

<표 9> 初等學校까지의 거리에 따른 團地 數

거리 지역	0.2km 이하	0.3- 0.4km	0.5- 0.6km	0.7- 0.8km	0.9- 1.0km	1.1- 1.2km	1.3- 1.4km	1.5- 1.6km	1.7- 1.8km	1.9- 2.0km	2.1km 이상	計
중 구	9	18	10	9	11	5	6	6	3	-	-	77
남 구	31	27	16	12	16	1	4	3	2	4	1	117
동 구	22	31	5	2	3	-	-	-	-	-	-	63
울주구	5	3	8	12	9	3	4	11	1	5	2	63
計 (%)	67 (20.9)	79 (24.7)	39 (12.2)	35 (10.9)	39 (12.2)	9 (2.8)	14 (4.4)	20 (6.3)	6 (1.9)	9 (2.8)	3 (0.9)	320 (100.0)

(7) 主道路까지의 距離

한편 도시계획 간선도로로서의 主道路까지의 거리로 볼 때 대부분의 단지가 200m 이내에 입지함으로써 아파트 단지와 초등학교까지의 거리와 비교할 때 교통거리는 상대적으로

단축되고 있어 도시환경적 요소는 양호한 편이다. 이는 대부분의 아파트 단지가 구획정리 지구나 도시계획으로 가로가 구획된 지역에 건설되는 까닭이기도 하다.<표 10>

<표 10> 主道路까지의 거리에 따른 團地 數

거리 지역	0.2km 이하	0.3- 0.4km	0.5- 0.6km	0.7- 0.8km	0.9- 1.0km	1.1- 1.2km	1.3- 1.4km	1.5km 이상	計
중 구	53	19	4	1	-	-	-	-	77
남 구	57	25	22	3	7	-	1	2	117
동 구	28	18	13	4	-	-	-	-	63
計 (%)	138 (53.7)	62 (24.1)	39 (15.2)	8 (3.1)	7 (2.7)	- (0.0)	1 (0.4)	2 (0.8)	257 (100.0)

(註) 蔚州區 지역 제외

4. 結論 및 提言

이상에서 울산지역 공동주택(아파트)에 대한 7가지 항목의 조사를 토대로 아파트 단지의 도시적 특성을 단편적으로 살펴 보았다. 이를 간추리면서 몇가지 제언을 하고자 한다.

(1) 分 布 : 기존의 도심지역과 연계된 南區지역이 분포상 다수를 점하고 있으나 가용토지의 수급과 인구증가율을 고려할 때 주거지의 신규개발에서는 蔚州區 지역, 특히 90년대 들어 활발한 주거지개발이 이루어지고 있는 農所와 凡西지역에 역점을 두어야 한다.

(2) 竣 工 : 과반수가 90년대 들어 건설되기 시작했으며 특히 蔚州區 지역은 80년대 후반부터 아파트가 들어서기 시작하여 90년대 부터는 울산의 衛星都市的 성격의 주거단지가 활발하게 출현하기 시작하였다.

(3) 規 模 : 단지규모로는 100세대 미만의 단지가 전체의 45.6%를, 200세대 미만의 단지가 69.4%에 이르고 있다. 면적규모로는 21坪에서 25坪 규모가 전체의 31.2%로 가장 많은데 中區는 비교적 고른 분포를 보이고 있으나 南區는 21~25坪형이 압도적으로 많으며 蔚州區지역은 신생주거단지로서는 비교적 규모가 큰 편이다. 특히 東區는 지역산업의 특성으로 인하여 소규모 평수의 세대수가 상대적으로 많다. 層高로 보면 11~15층의 고층 아파트가 전체 단지의 44.0%로서 가장 많은 비중을 차지하였고, 다음으로는 5층 이하의 단지가 36.3%로 나타나고 있는데 울산의 외곽지역인 蔚州區를 중심으로 점차 고층화되어 가고 있다.

(4) 近隣性 : 초등학교까지의 평균거리로 볼 때 울산시 3개 區의 경우 약 650m이며 1km 이상도 20.8%에 이른다. 蔚州區 지역 아파트 단지는 약 800m로서 1km 이내가 80.9%를 점하고 있어 근린주구 단위시설로서의 초등학교와 주거지와 관계입지는 양호한 편이다. 도시계획 간선도로까지의 거리로 보면 대부분 200m 이내로 도시환경적 요소도 양호한 편이다.

이상을 종합해 볼 때 앞으로 울산의 공동택지개발에 있어서 통합울산시의 도시계획과

건축계획에서 반영되어야 할 사항에 대하여 몇가지 제언을 하고자 한다.

(1) 蔚州區 지역의 기존의 도시계획 구역인 農所와 彦陽 등 지역에 대해서는 충분한 연구검토를 거쳐 적절한 용도지구(아파트지구, 도시설계지구, 고도지구, 보존지구 등)의 지정을 검토해야 하며 기존의 도시계획구역이 아니면서 통합 울산시의 도시계획구역으로 편입되는 지역은 '區域'(시가화조정구역, 상세계획구역, 광역계획구역, 도시개발예정구역 등)의 지정을 적극적으로 검토하여 도시의 계획적·단계적 개발을 유도하고 합리적인 토지이용과 함께 도시기능·미관·환경을 효율적으로 유지·관리할 필요가 있다.

한편 기존의 울산시 도시계획구역 이외의 신규 도시계획구역으로의 편입이 예상되는 지역에 대해서는 용도지역의 신중한 선택과 함께 계량적인 연구가 필요하다.

특히 울산시 도시계획구역이 아닌 울주구의 국토이용관리법의 적용을 받는 지역에서의 택지개발은 울산의 주거기능의 분산에 긍정적인 역할을 하고는 있으나 극심한 교통정체, 생활용수의 부족, 생활기반시설의 미비 등 주거환경적으로 부정적인 여건이 노출되면서 주거입지에 대한 효과적이고 종합적인 대책이 절실하다.

(2) 기존의 도심부에서는 아파트의 체계적인 개발에 한계가 있으나 경사지 활용 등 신규개발 지역에 대한 체계적인 연구가 시급하다. 특히 울주구의 경우 16층 이상의 초고층 아파트는 農所邑과 凡西面에 집중되어 있어 이 지역에 대한 종합적인 도시·건축적 대책이 절실하다. 급증하는 주거인구를 수용할 수 있는 도로·교통·用水·근린시설 등 도시 기반시설에 대한 감당할 수 없는 수요때문에 신규 주거지개발에 큰 장애요소가 되고 있는 것이 울산의 실정임을 감안할 때, 통합울산시의 신규택지개발에서 현재와 같은 亂開發을 막을 수 있는 계획적·제도적 장치가 마련되어야 한다. 이를 위해서 '아파트 地區'의 지정, 駐車場 확보의무의 강화, '都市設計地區' 및 '詳細計劃區域'의 조정, 도시의 스카이라인을 고려한 '高度地區'의 지정 등을 적극적으로 검토할 필요가 있다.

아울러 아파트 주거환경의 더 이상의 악화를 방지하기 위해서는 '住宅建設促進法'의 개정도 검토되어야 한다.

참 고 문 헌

1. 김우식, 강동기, 共同住宅管理論, 세진사, 1989
2. 이영석, 住居環境計劃, 신학사, 1985
3. 장동찬, 建築諸法規, 기문당, 1995
4. 윤장섭, 住居學, 교문사, 1984
5. 아진건설, 蔚山地域 共同住宅에 관한 調查研究, 1995
6. 울산대 건축학과, 蔚山市 共同住宅의 現況·調查研究, 都市스튜디오, 1993
7. 울산시, 울산통계연보, 1994
8. 울산군, 통계연보, 1994
9. 울산상공회의소, 蔚山經濟現況, 1994