단지배치형태에 따른 아파트단위평면의 특성 연구

A Study on Apartment Unit Plan according to Site planning in recent 10 years

윤용기* / Yoon, Yong-Gi

Abstract

Apartments, having advantages of providing high density in limited area, are now booming in these days in Korea. However, most of the apartments are monotonus and all alike in the siteplan. As a result, they are in lack of humanity for the Apartment residents. The subject of this study is analysis and development of the site planning and design trends in Apartment Complexes in the official sector. In order to suggest the new planning and Design method, the study has analyzed the Apartment complexes exemplary, that have built in recent 10 years in Seoul districts. As a results a environmentally friendly planning and design in Apartment complexes estates as a new paradigm for environmentally sound sustainable development. Apartment Unit Plans have few Flexibility and Variability in the inner space.

키워드 : 단지배치, 단위평면, 가변성

1. 서론

1.1. 연구의 목적 및 의의

1990년대부터 기존의 천편일률적이었던 아파트 주거형에 변화가 일기 시작하면서 그 간의 도시주거 과제가 절대적인 주택부족에서부터 오는 양적 해결단계에서 질적인 것으로 전환되는 계기가 되었다. 즉 주거의 질은 궁극적으로 주거의 본질적 요구뿐만이 아닌 다양한 주거 내·외부공간의 요구까지도 고려되어질 때 그 목적을 달성할 수 있는 것을 의미한다.

따라서 본 연구에서는 최근 10여년간의 아파트단지를 중심으로 조사 분석하여 단지배치형태와 아파트 평면계획적 특성을 조사 분석하여 외부공간과 단위주거공간의 인과관계를 파악해 보고자 하였다.

끝으로 본 논문에서 파악된 내용은 향후 공동주택계획의 기초자료로서 사용될 수 있도록 하는 데 그 의의가 있다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 대상은 서울에 소재하고 있는 아파트단지로 시간적 범위는 80년대말부터 현재까지 지어진 S공사의 국민주택규모이하의 아파트 51개 단지를 대상으로 하였다.

이에 따라 2장에서는 51개 단지중 대표적으로 7개 단지를 중심으로 단지계획적 요소와 단위평면계획적 요소로 구분하여 10여년간 변화된 다양한 주거의 기능적 요구[1]가 어떻게 공동주택계획에 반영되었는지 파악하고자 하였다.

2. 아파트 단지 사례 조사 분석

본 연구에서는 1989년부터 현재까지 지어진 s공사아파트 단지 총 51개 단지중 상대적인 특성을 나타내고 있는 중계지구, 대치지구, 신내지구 9단지, 상계3-2단지, 거여3단지, 공릉2지구 9단지, 신정지구 3단지 등의 7개 단지를 중심으로 조사하였다.

2.1. 중계 3·4단지, 1989

(1) 단지계획적 특성

중계 3·4단지는 영구임대아파트단지로 그림 1에서 볼 수 있듯이 단지는 편복도형의 일자형 배치를 기본으로 하여 천편일률적으로 지루하게 남향배치를 하고 있다. 간간히 동향 및 서향 배치가 있다.

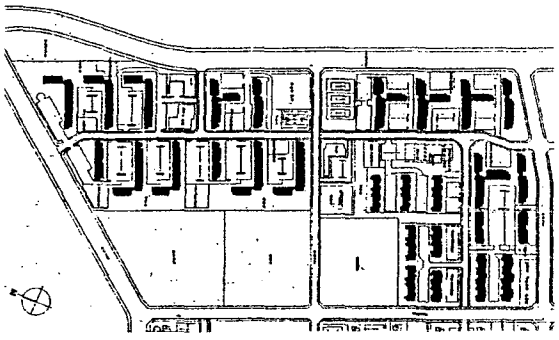
(2) 평면계획적 특성

세대수가 4,500여세대가 되는데 비하여 단위세대 평면구성은

* 정회원, 서울특별시도시개발공사 책임연구원

1)D. Schubert, Klines Glossar zur Wohnungspolitik, p. 66

4개 평형에 5가지 평면유형으로 매우 단순하다.

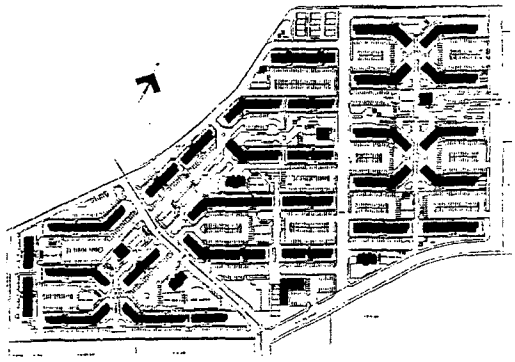


<그림 1> 중계 3·4단지 배치도

2.2. 대치 1·2·3단지, 1989~1990

(1) 단지계획적 특성

본 지구(그림 2참조)는 영구임대와 분양의 3개 단지로 구성되어 있다. 우측의 주동배치가 X자형을 띠고 있어 이채롭다. 이 X자형 주동배치는 단지경관과 조망, 일조를 향상시켜 주며, 특히 단지중앙을 관통하는 보행전용가로가 매우 돋보인다.



<그림 2> 대치지구 1·2·3단지 배치도

(2) 평면계획적 특성

3개 단지 총 4천 198세대에 5개평형에 평면유형은 5가지 밖에 되지 않을 정도로 단순하다. 주동배치가 천편일률적인 남향배치를 지양하고 변화를 주어 단지외부공간뿐만 아니라 단위주거의 조망 및 일조 등에 다양성을 기하고자하는 노력이 엿보인다.

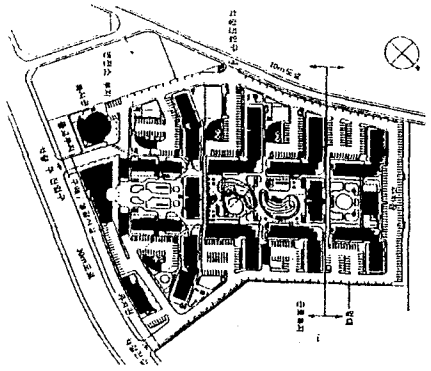
2.3. 신내 9단지, 1992

(1) 단지계획적 특성

단지배치(그림 3)는 흡사 비행기 날개와 같은 형상을 하고 있으며, 특이한 점은 삐로티를 이용하여 단지중앙을 관통하는 보행자전용가로와 중앙녹지공간이 형성되어 있다. 특히 1층 피로티(piloti)를 이용하여 시야를 확장시켜주는 동시에 외부공간의 연속성을 강화시켜주고 있다.

(2) 평면계획적 특성

단위주거가 남동향과 남서향 배치를 하고 있어 일조 및 조망권이 확보되고 있다. 또한 단지중앙의 녹지공간은 중정형을 이루고 있어 일부 저층세대의 폐쇄감을 완화시켜주고 있다.

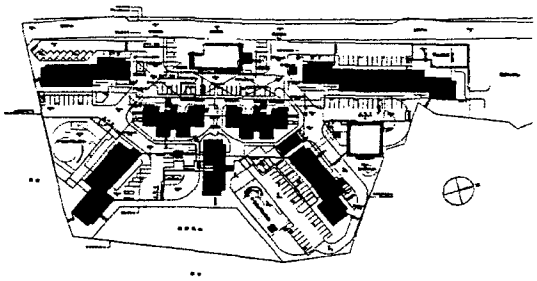


<그림 3> 신내 9단지 배치도

2.4. 상계 3지구 2단지, 1992~1993

(1) 단지계획적 특성

불암산 자락에 있는 본 단지(그림 4참조)는 뒷편에 있는 아파트단지에서 불암산을 가능한 조망권을 확보할 수 있도록 배려하여 방사선형의 주동배치를 하고 있다. 그러나 단지내 일부 세대에서는 전면발코니 조망 및 일조가 매우 불리하다.



<그림 4> 상계 3지구 2단지 배치도

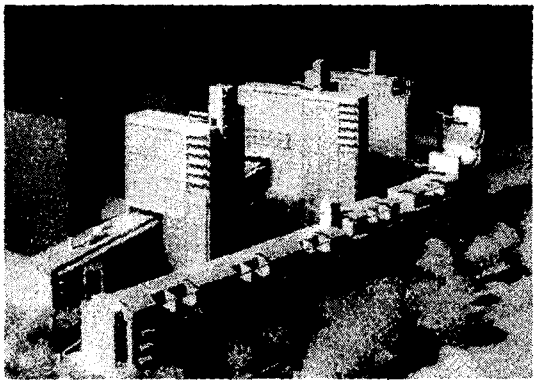
(2) 평면계획적 특성

21, 25평 2개 평형에 평면형은 모두 3개로 단조로우나 방사형 배치로 세대간 조망권과 일조권 등에 차이가 심하다.

2.5. 거여지구 3단지, 1996~1997

(1) 단지계획적 특성

본 단지(그림 5참조)는 주동배치상 조형성이 매우 우수하다. 특히 남동쪽으로 군부대가 위치하여 보안상 가능한 건물높이를 낮추고 저층부와 고층부로 이루어진 뒷 블록은 +자형으로 90도 교차하도록 설계되었다.



<그림 5> 거여지구 3단지 모형

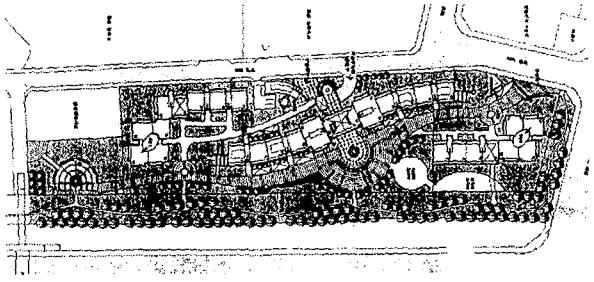
(2) 평면계획적 특성

2개 평면형(17, 25평형)[2]에 평면유형은 3가지로 주동의 조형성에 비하여 매우 단조롭고 평면형태는 기존에 늘 보던 전형적인 형태를 하고 있다.

2.6. 공릉 2지구 9단지, 1996~1997

(1) 단지계획적 특성

본 공릉2지구 9단지(그림 6참조)도 거여 3단지와 마찬가지로 조형성이 매우 우수한 아파트 외관을 띠고 있다. 단지규모는 작으나 단지외부환경은 매우 쾌적하고 아담한 느낌을 주고 있다. 계단실형으로 되어 있으면서 일부세대가 정북향으로 되어 있어 분양에 매우 불리한 결과를 가져왔다.

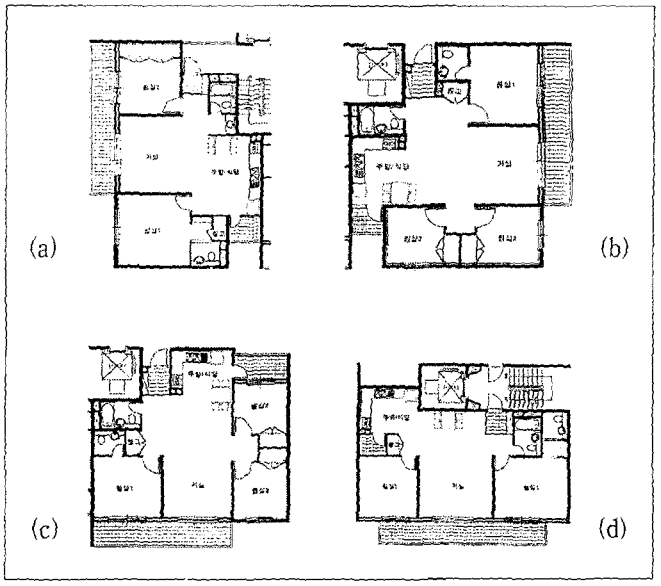


<그림 6> 공릉 2지구 9단지 배치도

(2) 평면계획적 특성

전용면적 25평형의 단일평형단지에 평면형(그림 7참조)은 7가지로 다양하여 단위세대간 실내공간구성상 확연한 차이를 보이고 있다. 조형성에 치중한 나머지 일부 통풍, 일조 및 에너지 절감에 불리한 정북세대가 발생하였다. 이러한 북향배치는 분양결과에서 증명하듯이 주거조건으로 부적합한 것으로 나타나고 있으므로 향후 단위세대 배치계획에 중요하게 다루어져야 할 것으로 판단된다.

2)분양면적 기준임



<그림 7> 공릉 2지구 9단지 단위평면유형, 전용 25평형

2.7. 신정지구 3단지, 1999

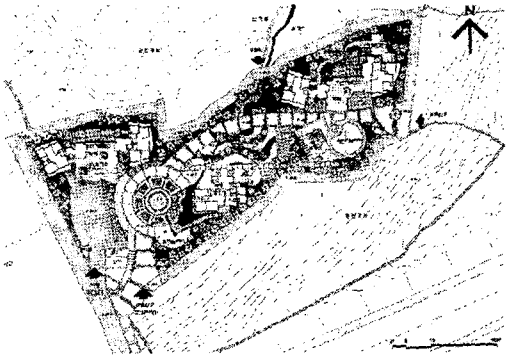
(1) 단지계획적 특성

환경인식과 주거환경의 질적 향상을 도모하기 위하여 계획부터 환경친화적 개념을 도입한 대표적 사례로 자연환경의 보전, 인간과 자연과의 건전한 공생 및 에너지의 효율적 이용을 목표로 하였다.

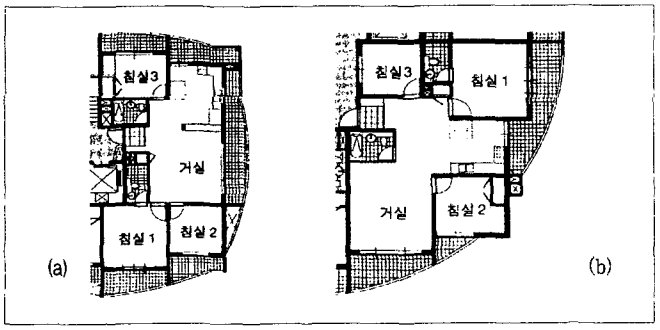
단지입구의 사거리를 중요한 랜드마크적 요소로 계획하고 원형 타워동과 보행동선 축에 7, 8층의 저층 주거군과 밀집형 고층아파트를 도로변에 배치하였다. 중앙광장에는 자연생태를 고려한 옛 정취가 있는 동산과 실개천을 계획하였다. 차량동선과 보행동선을 완전히 분리시키고, 주차장은 100% 지하화 하였다.

(2) 평면계획적 특성

보기 드물게 전용면적 25평형의 단일평형단지에 평면유형(그림 9참조)은 6가지로 다양하고 발코니가 곡선적으로 처리되었다. 실내공간 배치상태와 써비스면적 등에 심한 차이를 보인다.



<그림 8> 신정지구 3단지 배치도, 1999



<그림 9> 신정지구 3단지 평면도, 1999년

2.8. 결과 종합

(1) 단지계획적 특성 (표 1참조)

① 건폐율과 용적율

건폐율은 단지외부환경의 질을 좌우하는 매우 중요한 요소로서 15~20%내외였으나 95년부터 건폐율이 25~30%까지 높아졌다. 1995년도 이전에는 용적율이 150~200%사이였으나 이후 법적 완화로 인하여 200~280%사이로 높아졌다.

② 보행전용가로의 등장

자동차로부터 보행자를 계획에서부터 보호할 수 있도록 보차분리를 한다. 때로 지상주차를 배제하고 모두 지하화하는 경향은 비환경친화적이며 심리적 뿐만 아니라 실제로 거주의 안전성을 침해할 수도 있다는 것이다.

③ 주동배치상의 변화

기존의 천편일률적 일자형 배치에서 자유로운 곡선형 배치로 다양한 형태의 단위세대 평면형을 가능하게 하고 있다.

④ 주동형태의 조형성

공동주택은 개별적인 아덴티티를 확보하기가 쉽지 않다. 따라서 개별성을 높히기 위하여 아파트 외부 색채나 형태적 변화로 두고자 하는 노력이 엿보인다. 특히 1층의 비선호 현상과 거주세대의 폐쇄감을 극복하기 위하여 부분적으로 1층을 피로티로 처리하는 경우가 많다.

⑤ 환경친화적 개념의 도입

신정지구 아파트들은 특히 환경친화적 기법을 도입하고자 무척 애를 쓴 경우지만 실질적으로 많은 설계변경을 통하여 본래의 취지가 많이 퇴색되었다. 이것으로부터 기존의 환경친화적 기법은 대부분 외국의 지역적 토양에서 배태된 것으로 우리의 지역적 특성에 맞지 않아 무분별하게 차용하기 곤란하다는 것을 의미한다. 따라서 전통적 환경친화적 요소의 발굴과 도입이 시급한 실정이다.

(2) 평면계획적 특성

단위세대평면(표 1참조) 계획상의 변화를 보면은 매우 괄목할만하다. 초기에는 수천세대가 모두 천편일률적으로 단조로운 몇 개 유형으로 이루어졌었다면 현재는 매우 다양한 평면형을 띠고 있음을 알 수 있다. 이는 다양한 주동배치형태에서 가능한 것임을 알 수 있다.

<표 1> 아파트 내·외부공간의 주요계획요소

계획 분야	계 획 요 소	중계 3·4	대치	신내9	상계 3-2	거여 3	공릉 2-9	신정3
단지 계획	환경친화적 계획	X	X	X	X	X	X	O
	보행자 전용가로	X	O	O	X	X	O	O
	주동의 접근형식	편복도	편복도	편복도	복도 + 계단형	편복도	계단실	계단실
	주동배치	일자형	일자형 (변형)	ㄱ자형	방사형	+자형, 곡선형	계단실 (변형)	계단실 (변형)
	피로티의 도입 여부	X	X	O	O	O	X	O
	주동형태의 조형성	X	X	△	△	O	O	O
평면 계획	단위세대 향	남향, 동향	남향, 남동, 남서 동향	남향, 서향, 북향	남향, 동향, 남동, 남서	남향, 남서, 서향, 북향	남향, 동향, 서향, 북향	남향, 동향, 남동향
	평면형태의 다양성	단순	단순	단순	변화	단순	다양	다양
	단위평면의 가변성	X	X	X	X	X	X	X

3. 결론

지난 10년간의 경향을 단지계획적 측면에서 종합해보면 주동배치의 다양성, 보행자 전용가로의 도입, 보차분리 등 환경친화적 계획기법이 도입되어 확산되고 있는 경향을 알 수 있다.

주동배치형태가 매우 다양해지면서 단위세대 평면유형이 매우 다양해지고 있는 경향을 보이고 있으나 본질적인 문제는 시간과 가족구성의 변화에 대응할 수 있는 내부공간의 가변적 이용성에 대한 개념이 구체적으로 평면계획에 도입되지 못하고 있다는 것이다.

따라서 공동주택 단위세대 내부거주공간계획에 가변성이 고려되어 있지 않아 잠재적으로 기능적 노후화에 대응할 수 없는 구조적 문제점을 가지고 있어 재개발의 한 요인이 되고 있다. 그러므로 향후 단위평면계획은 필연적으로 이러한 다양한 요구에 대응할 수 있도록 가변성이 고려된 계획되어야만 한다.

결론적으로 말하면 공동주택은 단지배치에서부터 가변성있는 실내주거공간을 창출할 수 있도록 상호연계성을 고려하여 계획하여야 할 것이다.

참고문헌

1. 김수암, 공동주택의 가변형 주호에 관한 건축계획적 연구, 한양대학교 박사학위논문, 1995
2. 이규인, 우리나라의 환경친화형 주거단지 모델개발방향에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, pp.167-176, 1997
3. 이정수, 고층집합주거 군집형상 구성요소 및 경관계획 방향에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, pp.3-13, 1996
4. 조영일외 2인, 고층아파트 주동배치에 따른 외관형태구성에 관한 연구, 대한건축학회학술논문집, pp.191-196, 1997
5. D. Schubert, Kleines Glossar zur Wohnungspolitik, p.66