

소도시에서 고층 아파트의 경관적 특성에 관한 연구

- 전라남도 소도시를 중심으로 -

A Study on Characteristics of Landscape in the High-rised Apartment in Small town

- Centering of Small town in Jeollanam-do -

김윤학* 정진환** 유창균*** 조용준***
Kim, Yun-Hag Jung, Jin-Hwan Yoo, Chang-Geun Cho, Yong-Joon

Abstract

This study examined and analyzed locational conditions of apartment houses in regional small cities to provide basic materials to set direction and index of view management of apartment house and thus the results of the study are as follows.

1. The number of story of apartment houses "below five story" was 48% and area of apartment house was "over 500m² and below 1000m²" in 31% of the whole regions.

2. As a result of analyzing correlations with changes of floor of apartment house by construction year, apartment houses below 10 story were mainly built between 1991 and 1995 and high-storied apartment houses over 11 story were mainly built since 1995 and apartment houses over 21 story were built since 2000 and these high-storied apartment houses were main cause of hindering view of small cities.

Accordingly, establishment of guideline of building high-storied apartment house which can be a primary obstacle of urban view and regulations of height are needed.

키워드 : 고층아파트, 경관관리, 소도시

Keyword : High-rised Apartment, Landscape management, Small town

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

우리나라는 1960년대 이후 산업사회의 도래와 함께 농촌인구가 대도시로 이동하면서 농촌 중심의 사회에서 대도시중심의 사회로 급격하게 변모하게 되었다. 그리고 이는 대도시 삶의 행태가 곧바로 농촌 지역의 소도시에까지 영향을 미치게 되면서 소도시 역시 대도시의 축소판이 되었다. 특히 산업적 합리성과 경제적 합리성이 지배하면서 농촌지역에 입지하고 있는 소도시에도 대도시와 같은 대규모 건축이 출현하게 되었는데, 이를 주도한 것이 아파트였다.

더구나 최근 소도시¹⁾는 출생인구의 감소 등으로 인해 거주인구가 감소되어 토지문제나 주택부족 문

제에 대한 압박이 그리 심각하지 않았음에도 불구하고 소위 나홀로 아파트라는 고층아파트가 곳곳에 입지하여 소도시경관에 영향을 주는 주요 요인이 되고 있다.

그러나 지금과 같이 건축이 도시경쟁의 중요요소가 되는 시대에는 이러한 아파트는 도시매력을 저해하는 중요한 요소가 된다는 점에서 이에 대한 대응책이 필요하다.

이에 본 연구는 소도시경관의 1차적 저해요소인 고층아파트의 건축적 특성을 조사 분석함으로써 소도시에서 고층 아파트를 중심으로 한 대규모건축물의 경관관리 방향과 지표를 설정할 수 있는 기초자료를 제공하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법



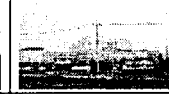





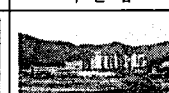



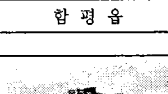
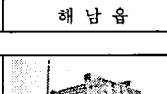
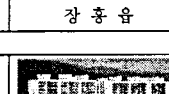
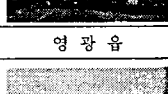
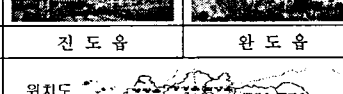
본 연구는 지방소도시 아파트의 조사·분석을 통하여 소도시의 경관관리에 필요한 기초자료를 제공

*정회원, 조선대학교 대학원 건축공학과, 박사과정
**정회원, 조선대학교 산업대학원 건축공학과, 석사과정
***정회원, 목포대학교 건설공학부 전임강사, 공학박사
****정회원, 조선대학교 건축학부 교수, 공학박사

1) 여기에서는 군청이 입지하고 있는 주변지역을 말한다.

하고자 하는 것으로 본 연구에 적합하다고 판단된 군청이 입지하고 있는 전라남도의 16개 읍 단위의 소도시(신안군 제외)를 중심으로 아파트의 특성을 조사하였다. 그 후 조사된 자료는 통계프로그램인 SPSS를 이용하여 아파트의 규모와 세대수, 층수와 높이 및 주동형태 등의 현황을 분석함과 동시에 이에 대한 관리방안을 제시하고자 한다.

표 1. 조사대상 지역별 아파트 현황

		
강진읍	고흥읍	곡성읍
		
구례읍	보성읍	화순읍
		
담양읍	장성읍	영암읍
		
함평읍	해남읍	장흥읍
		
영광읍	진도읍	완도읍
		
무안읍		

II. 소도시 아파트의 경관적 현황

1. 조사대상지역의 일반적 현황

본 연구의 조사대상지역인 신안군을 제외한 16개 읍 단위 행정구역의 전체 인구수는 270,078명(2002년 기준)으로 읍 당 평균 인구수는 16,880명인데, 규모별로는 시 승격을 목표로 하고 있는 광주인접 지역인 화순읍이 45,445명으로 가장 많고 그 다음으로는 해남읍(27,003명), 영광읍(22,433명), 완도읍(21,732명), 장흥읍(16,970명)순으로 조사되고 있다. 그러나 인구가 전체 평균치 이하인 소도시도 전체의 63%나 되고 있는데 그 중 작은 읍의 순위는 곡성(10,137명), 함평(10,275명), 영암(10,326명), 보성(11,140명), 진도

(11,420명)순으로 조사되었다.(그림1 참조)

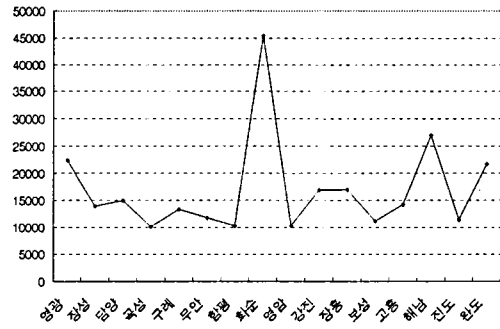


그림 1. 조사대상지역의 인구 현황

면적별로는 화순읍이 69.7km²로 가장 넓고 그 다음으로는 장성읍(69.6km²), 해남읍(62.3km²), 영암읍(59.6km²), 장흥읍(55.9km²)으로 조사되고 있는데 이들 읍 단위 행정구역의 인구밀도를 보면 평균 341명/km²이고 이중 가장 높은 밀도를 보이는 지역은 화순읍으로 652명/km²이고 그 다음으로는 담양(508명/km²), 영광(485명/km²), 해남(433명/km²), 고흥(405명/km²)순으로 조사되었으나 영암읍(173명/km²), 곡성읍(193명/km²), 장성읍(200명/km²)의 경우는 전체 평균보다 훨씬 더 낮은 것으로 나타났다. 그러나 행정구역상의 읍 단위는 농촌지역의 리 단위를 포함하고 있는데 이를 제외한 군청이 입지하고 있는 도시적 성격을 갖고 있는 지역의 경우는 행정구역 전체 인구의 30%²⁾ 정도인 평균 5,064명 정도인 것으로 나타나고 있다.(표2 참조)

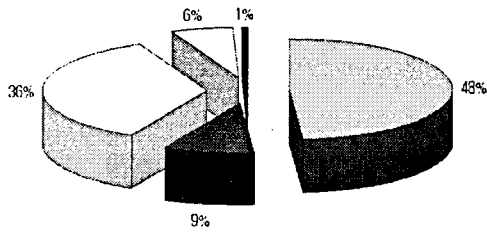
표 2. 조사대상지역의 인구밀도

지역명	인구밀도 (명/km ²)	면적 (km ²)	지역명	인구밀도 (명/km ²)	면적 (km ²)
영광읍	486	46.1	영암읍	173	59.6
장성읍	200	69.6	강진읍	332	50.9
담양읍	508	29.5	장흥읍	303	55.9
곡성읍	193	52.3	보성읍	227	49.1
구례읍	291	45.8	고흥읍	405	35.0
무안읍	330	35.7	해남읍	433	62.3
함평읍	255	40.3	진도읍	259	44.1
화순읍	652	69.7	완도읍	402	54.0
합 계			5,449 796.3		

2) 영암읍의 도시지역은 동무리, 서남리, 춘양리코세 인구는 약 3,097명이고 영광읍의 도시지역은 무령리, 백학리, 도동리, 남천리, 신하리가 있고 인구는 약 6,730명이며 고흥읍은 옥하리, 서문리, 남계리가 도시지역이고 인구는 약 4,974명으로 도시지역의 추정인구는 읍 단위 전체 인구의 약 30%정도이다.

2. 조사대상 지역 아파트의 층수

도시스카이라인은 건물 높이의 연속성에 의해 구성되는 것이며, 그것에 의해 도시이미지가 좌우된다. 조사에 의하면 읍 전체 층수의 평균은 8층이며 그 중 “5층 이하”가 전체의 48%로 가장 많이 나타나고 있으나 “11층 이상”의 고층 아파트도 전체의 36%로 많이 나타나 이는 소도시의 일반적인 건축물의 층수(2~3층)에 비하면 매우 높다고 할 수 있다.(그림2, 표3. 참조)



□5층 이하 ■6~10층 □11~15 □16~20 ■21층 이상

그림 2. 조사대상 전 지역 아파트의 층수

표 3. 원경으로 본 일반 건축물과 아파트의 높이

강진읍	영암읍
구례읍	화순읍

소도시별로는 “5층 이하”의 아파트의 경우 장성이 83%로 가장 많았고 그 다음으로는 담양(80%), 곡성(61%)순으로 나타났으며 “11층 이상”의 고층아파트는 영암에서 75%로 가장 많았고 그 다음으로는 강진(63%), 화순(62%)순으로 조사되어 소도시에는 11층 이상의 고층 아파트가 인구밀도나 규모에 관계없이 건설되고 있으나 지자체별로 뚜렷하게 차이를 보이고 있는데 이 이면에는 인구유입이라는 맹목적인 도시정책이 자리 잡고 있는 것으로 판단된다.(표4. 참조)

표 4. 조사대상 아파트의 지역별 층수

구 분	강진	고흥	곡성	구례	담양	무안	보성	영광
5층 이하	3	3	8	5	17	7	9	20
6~10층	1	2	2	-	2	4	1	-
11~15층	7	6	3	4	1	10	8	9
16~20층	-	-	-	-	1	4	-	6
21층 이상	-	-	-	-	-	2	-	-
합 계	11	11	13	9	21	27	18	35

구 분	영암	완도	장성	장흥	진도	함평	해남	화순
5층 이하	3	3	26	4	5	-	34	5
6~10층	1	2	-	2	2	1	8	-
11~15층	12	5	5	5	3	1	15	18
16~20층	-	-	-	2	-	-	3	3
21층 이상	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	16	10	31	13	10	2	60	26

3. 조사대상 아파트의 바닥면적 및 동수

아파트 1동 당 바닥면적은 “500㎡초과 1000㎡이하”가 31%로 가장 높게 나타나고 있고 그 다음으로는 “100㎡초과 500㎡이하”(27%), “1,000㎡초과 1,500㎡이하”(19%) 순으로 조사되어 1동당 바닥면적은 매우 작은 것으로 나타나고 있다.(그림3 참조)

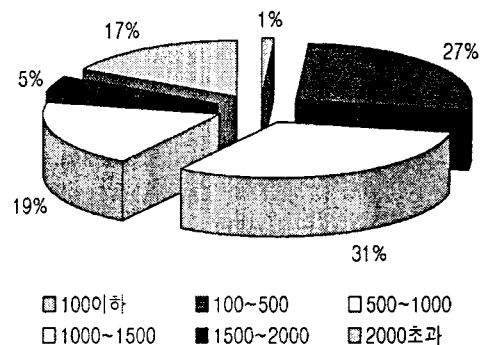


그림 3. 조사대상 전 지역 아파트의 바닥면적

또한 지역별로는 2,000㎡를 초과하는 대규모 아파트는 광주주변지역인 화순이 29%로 가장 높게 나타나고 있다.(표5 참조)

표 5. 조사대상 아파트의 지역별 바닥면적

구분	강진	고흥	곡성	구례	담양	무안	보성	영광
100㎡미만	-	-	-	-	-	-	-	-
100㎡~500㎡	1	-	4	1	1	1	2	3
500㎡~1000㎡	5	7	4	4	4	1	8	12
1000㎡~1500㎡	3	2	4	3	3	-	4	14
1500㎡~2000㎡	1	1	-	-	-	-	1	2
2000㎡초과	1	1	1	1	1	8	2	4
합계	11	11	13	9	9	10	17	35
구분	영암	완도	장성	장흥	진도	함평	해남	화순
100㎡이하	-	-	2	-	-	-	1	-
100㎡~500㎡	-	2	18	5	5	1	32	-
500㎡~1000㎡	6	4	6	2	4	-	14	6
1000㎡~1500㎡	1	1	2	5	1	-	8	3
1500㎡~2000㎡	2	1	-	-	-	1	1	3
2000㎡초과	7	2	2	1	-	-	3	14
합계	16	10	30	13	10	2	59	26

아파트 동수는 “1개동”이 59%로 가장 많았고 다음으로는 “2개동”(20%), “3개동”(7%)순으로 나타나 전체적으로는 1동인 나홀로 아파트가 많은 것으로 조사되었다.(그림4 참조)

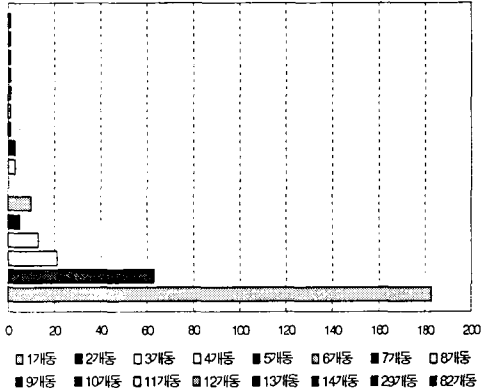


그림 4. 조사대상 지역의 아파트 동수

지역별로는 단지규모가 크다고 할 수 있는 “8개동 이상”의 아파트는 무안이 29%로 가장 높게 나타났고 그다음으로는 영암(19%), 곡성(8%)순으로 나타났으며 또한 10개동 이상인 대규모아파트 단지가 영광, 무안, 영암, 해남에서 건설되어진 것으로 조사되어 소도시는 고층화뿐만 아니라 대규모 군집화 경향도 보이고 있다.(그림5. 참조)

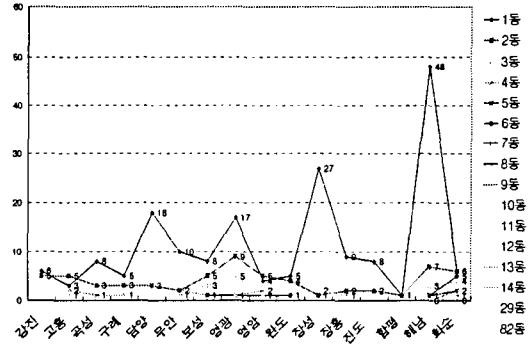


그림 5. 조사대상 지역의 지역별 동수

4. 조사대상 지역 아파트의 시대적 입지현황

아파트의 건축 년도는 조사대상 지역 전체에서 “1991년~1995년”(37%)에 가장 많이 건설된 것으로 나타났고 그 다음으로는 “1996년~2000년”(20%), “1986년~1990년”(18%)에 건설된 것으로 조사되었다.(그림6 참조)

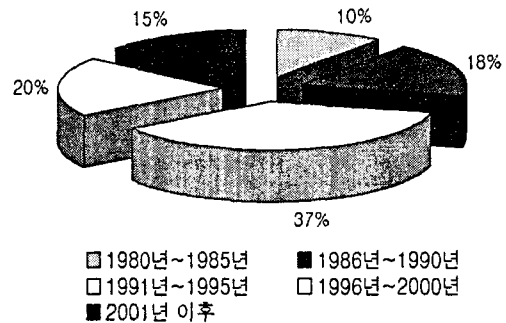


그림 6. 조사대상 전 지역 아파트의 건축년도

지역별로 “1991년~1995년”에 건설된 아파트는 화순이 57.7%로 가장 높게 나타났고 그 다음으로는 장성(44.3%), 해남(33.8%)순으로 나타났으며 “2001년 이후”에는 무안이 41% 가장 높게 나타났고 그 다음으로는 영암(25%), 장성(23%)순으로 조사되었다.(표 6 참조)

표 6. 조사대상 아파트의 지역별 건축년도

구 분	강진	고흥	곡성	구례	담양	무안	보성	영광
1980년~1985년	0	0	2	2	5	0	4	8
1986년~1990년	1	4	2	4	3	1	7	9
1991년~1995년	5	6	7	2	7	10	3	11
1996년~2000년	4	0	1	1	2	5	4	4
2001년 이후	1	1	1	0	4	11	0	3
합 계	11	11	13	9	21	27	18	35

구 분	영암	완도	장성	강흥	진도	함평	해남	화순
1980년~1985년	0	1	4	0	0	0	5	2
1986년~1990년	0	3	3	3	3	1	9	4
1991년~1995년	3	4	13	5	4	1	22	15
1996년~2000년	9	0	3	3	2	0	19	5
2001년 이후	4	1	7	2	1	0	10	0
합 계	16	9	30	13	10	2	65	26

건축년도에 따른 아파트의 층수는 “5층 이하”의 아파트는 “1991년~1995년”에 16.6%로 가장 많이 건설됐고 그 다음으로는 “1986년~1990년”, “1980년~1985년”순으로 나타났으며 “11층 이상”의 고층 아파트는 “1991년~1995년”에 18%로 가장 많이 건설됐고 그 다음으로는 “1996년~2000년”, “2001년 이후”순으로 나타났다.

또한 “21층 이상”의 고층 아파트는 “2001년 이후”에 건설된 것으로 조사되므로써 5층 이하의 아파트는 1995년 이전에 많이 건설됐고 11층 이상의 고층 아파트는 대부분이 1995년 이후 건설이 많으며 2000년 이후부터는 21층 이상의 초고층 아파트가 건설되어 점차 소도시의 경관을 저해하는 주요 원인이 되고 있다.(그림7 참조)

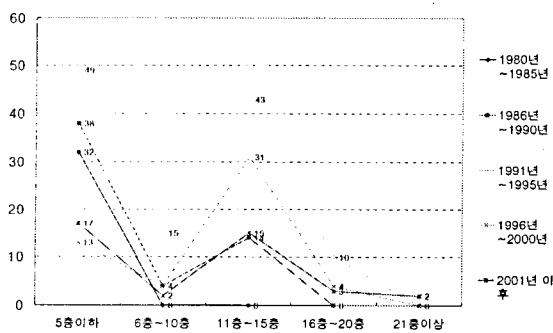


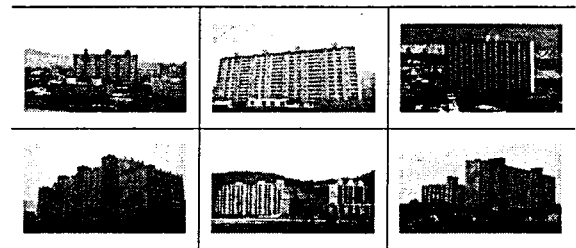
그림 7. 조사대상 지역의 건축년도 별 층수

4. 조사대상 지역 아파트의 주동 형태

대규모의 고층아파트는 소도시전체의 이미지에 영향을 주기 때문에 설계를 하는 데에는 집단형성이나 주동표정에 관하여 특별한 배려가 필요하다. 일반적으로

로 고층 아파트는 주호의 그룹핑·스케일의 브레이크 다운, 다른 요소의 복합, 통로부분의 시각화 등을 통해서 무표정한 표정이 되지 않도록 하는 경관적 배려가 필요하다. 그러나 조사대상 아파트의 경우는 모두가 판상형이어서 주동형태의 길이와 높이에 대한 디자인이 획일적으로 주변과 조화롭지 못하고 있을 뿐만 아니라 지나치게 긴 주동의 길이와 높이는 우리나라 소도시의 특성인 2면 또는 3면이 산차락으로 둘러싸인 입지적 조건에 조화되지 못하고 특히 차폐감에 대한 소홀로 인해 아파트가 소도시를 병풍처럼 둘러싸고 있다. (표7 참조)

표 7. 조사대상 아파트의 주동 형태



III. 결 론

본 연구는 소도시에서 고층아파트의 건축적 특성을 조사 분석함으로써 소도시에서 고층 아파트의 콘트롤을 통한 경관관리 방향과 지표를 설정할 수 있는 기초자료를 제공하고자 하는 것으로 그 결과는 다음과 같다.

1. 읍 단위에 입지하고 있는 아파트의 평균 층수는 8층이며 그 중 “5층 이하”의 층이 전체의 48%로 가장 많게 나타나고 있으나 “11층 이상”의 고층 아파트도 전체의 36%로 많게 나타나 아파트가 소도시 경관을 좌우하는 주요 요소가 되고 있다.

2. 아파트의 동수는 “1개동”이 59%로 가장 많았고 다음으로는 “2개동”(20%), “3개동”(7%)순으로 나타나 전체적으로는 도시 곳곳에 불규칙적으로 입지하는 나홀로 아파트가 많은 것으로 조사되었다.

3. 건축년도에 따른 아파트의 층수는 10층 이하의 아파트가 1991년에서 1995년 사이에서 많이 건설되었고 11층 이상의 고층 아파트는 1995년 이후로 많이 건설되었으며 2000년 이후부터는 21층 이상의 초고층 아파트가 건설되어 점차 고층화되는 경향을 보이고 있고 디자인도 소도시에 대한 배려가 부족한 것으로 나타나고 있다.

이처럼 소도시에서 아파트는 도시의 규모나 스카이라인과 상관없이 무질서하게 건설되어 도시경관을 혼란스럽게 저해하는 주요요소가 되고 있으므로 앞

으로는 기초단체별로 고층아파트를 중심으로 한 대규모 건축물에 대한 가이드라인의 설정을 통한 경관적 규제가 필요할 것으로 사료된다.

참고문헌

1. 조용준 외 共譯, 도시건축의 경관창조, 기문당, 1998
2. 조용준 외 共譯, 집주체의 설계, 광문각, 2002
3. 조용준 외 共譯, 도시디자인수법, 발언, 1997
4. 조용준 외, 광주 도시환경 디자인 연구, 광주광역시, 2003
5. 조용준 외, 전남경관기본계획, 광주전남발전연구원, 2005
6. Brent Brolin(1980), Architecture in Context, Rainhold