

<http://dx.doi.org/10.17703/JCCT.2023.9.4.495>

JCCT 2023-7-59

## 중·소블록 기반 집합주택 보급을 통한 도시성과 근린성 제고(提高) 방안의 고찰

### An Examination on the Improvement of Urbanity and Neighborhood through the Provision of Collective Housing based on Small and Medium-sized Blocks

임재헌\*

Lim, Jae Heon\*

**요약** 우리나라의 전통적 주거지들이 자연과 공존하며 공동체를 형성한 바탕 위에 마을의 풍경이 만들어져 왔다면 유럽의 도시들은 성채를 토대로 길과 블록이 형성되는 가운데 공동의 주거를 위한 거주지를 만들어 온 경우도 상당하다는 서로 다른 역사적 전개과정이 존재한다. 대규모의 주택공급이라는 근현대화의 과정과 함께 우리의 보편적 도시구조는 아파트 단지가 연속된 도시적 풍경이 일반화되었고 이러한 주거유형과 거주방식의 획일화라는 현상을 주거유형의 다변화라는 관점에서 유럽 등의 도시구조에 더 보편화 되어있는 중·소블록 기반 집합주택이 도시성과 근린환경의 향상에 연관되어질 수 있다는 관점을 고찰해본다. 이러한 과정을 통하여 대가구에 기반한 단지형 아파트 이외에 대체적인 방안으로서 중·소블록에 기반한 집합주택의 보급을 확대할 수 있는 가능성과 우리 삶에 매우 큰 영향을 미치고 있는 공동주택의 유형적 변화가 생활양식과의 근원적인 상호간의 관계지음을 어떠한 방식으로 변천시켜 나갈 수 있을지에 대해 의미를 부여해 보고자 한다.

**주요어** : 중·소 블록 집합주택, 도시성, 근린환경

**Abstract** If traditional Korean villages or residential districts have formed a community on the ground of coexisting with nature, there is a different historical development process in which many European cities have created residences for multi households on the basis of roads and blocks in fortresses. Along with the modernization of society together with large-scale housing supply, the urban landscape of series of large apartment complexes has become universal views of our urban structure; thus, the viewpoint that small and medium-sized block-based collective housing, which are more common urban structures in European cities can be linked to the improvement of urbanity and neighborhood is examined. Through the process, the possibility of expanding collective housing supply based on small and medium-sized blocks as an alternative method other than complex-type apartments based on superblock, I would like to make meaningful in terms of how we can change the fundamental mutual relationship with our lifestyle and the tangible change of collective housing types which has large impact on our lives.

**Key words** : small medium sized block, collective housing, urbanity, neighborhood environment

\*정회원, 경성대학교 건축학과 조교수 (단독저자)  
접수일: 2023년 5월 15일, 수정완료일: 2023년 5월 30일  
게재확정일: 2023년 7월 1일

Received: May 15, 2023 / Revised: May 30, 2023

Accepted: July 1, 2023

\*Corresponding Author: archlim@ks.ac.kr

Dept. of Architecture, KyungSung Univ, Korea

## I. 서론

블록 기반 집합주택이라 함은 도시의 가구(街區)를 단위로 조성되는 일련의 집합주택 조직을 말한다. 블록(block)의 크기나 형태에 따라 여러 가지 단위나 유형의 주택들로 구성된 조합을 연결 지을 수 있지만 중·소규모의 블록 단위로 결성된 주거 집단을 의미하기로 한다. 그런데 이러한 형식의 주거조직은 유럽의 도시들에서는 보편화된 주거형식이지만 우리나라의 주거지역에서는 흔히 볼 수가 없는 유형이기도 하다.

유럽의 도시들은 중세의 성채를 중심으로 한 성곽도시들에 의거하여 발달해온 경우가 종종 존재하며 성곽내의 도시유형은 기본적 도시조직이라 할 수 있는 길과 광장, 그리고 주택 등 소규모 건축물들의 집합체 혹은 규모가 상대적으로 더 큰 공공건축물 등이 합하여진 가구들을 바탕으로 발달하여 왔다. 각각의 도시들이 서로 다른 역사와 형성과정을 거치며 세월이 누적되어 왔지만 블록을 기반으로 하는 집합주택의 유형은 이러한 성곽도시들이 오늘날의 도시로 진화하는 과정에서 보편적 주거유형으로 등장하게 된 어느 정도의 유사점을 가지고 있다.[1]

블록 단위의 집합주택을 블록형 집합주택이라 칭하고, 다르게는 가구형 집합주택 혹은 중정형 집합주택으로 부를 수 있다. 블록이라는 영어의 표현이 한자어로 가구(街區)를 의미하기도 하고, 또 가로를 기반으로 하여 형성되는 개개의 블록들이 거리의 모습을 정의하며 주택이 형성되면 가운데 부분은 크게 혹은 작게는 공동의 마당이거나 분할된 개개의 뒷마당 등을 형성하기 때문이기도 하다. 그러나 블록을 단위로 어떻게 건축의 면적에 할애가 되고 외부의 공간이 형성되거나 혹은 진입의 과정을 거치게 되는지 등의 방법에 따라 세분화되어질 수도 있을 것이다.[2]

본 논문에서는 중·소규모 가구 기반의 집합주택이 대가구형 집합주택들의 보완 혹은 대안들 중의 하나가 될 수 있다는 전제 하에 이러한 유형을 가진 유럽의 집합주택들을 참고하여 우리의 환경에 대응될 수 있는 다양한 설계적 대안으로 발전하기 위한 배경에 대해 고찰해보기로 한다.

## II. 집합주택의 유형과 아파트의 보급

우리나라의 주된 주거형식으로는 아파트단지나 단독주택, 그리고 단독주택의 한 유형인 다가구주택과 공동주택의 한 유형인 다세대 주택 등을 들 수 있다. 다세대주택이 복수의 동으로 존재할 때는 연립주택으로 분류되고 그 외 주거용도로 분류되지는 않고 법적으로 업무시설인 오피스텔이나 이와 비슷한 유형으로 존재하지만 국민주택규모로서 30세대 미만으로 규정된 도시형 생활주택, 그리고 복합주택의 또 다른 유형인 주상복합 아파트 등을 들 수 있다.

1960년대 최초로 등장한 마포아파트 단지 이후로 개발시대를 거치면서 단기간에 우리의 지배적인 주거문화로 자리 잡은 아파트 단지는 ‘단지(團地)’라는 용어에서 의미를 알 수 있듯이 개별 필지들이 모여서 하나의 대지를 이루며 동일한 개발의 과정을 거치면서 건설사나 개발주체의 이름 등을 공통으로 사용하게 되는 공동주택집단을 말한다. 주택법상 공동주택단지는 일정한 폭 이상을 가지는 도시계획도로에 둘러싸인 단일한 공동주택의 조직집단을 의미하며 우리의 지배적인 주거문화로 자리 잡았지만, 오히려 주택법상의 정의 자체가 주변의 주거지나 혹은 여타 공동주택단지외도 단절을 야기할 수밖에 없는 상황을 불러일으키는 역설적인 면이 있다.[3]



그림 1. 마포아파트단지 항공사진  
Figure 1. Aerial View of Mapo Apartments Complex

그림 1에서 우리나라 최초의 단지형 아파트인 마포아파트 주동들의 배치를 보면 준공되던 60년대 초반 주변 일대는 소규모 필지의 단독주택들로 가득하며, 외형상으로는 시공 상태로도 열악하고 상하수도 등의 도시적 인프라도 제대로 갖추어져 있지 않은 주변의 주거시설들 한 가운데에 섬과도 다를 바 없는 존재로 등장하게

되었다. 이렇게 주거 여건이 불량한 주변과는 다르게 당시로는 최첨단의 시설과 난방 및 외부공간의 조성 등으로 사람들에게서 폭발적인 관심과 선호를 받게 되면서, 이후 우리나라의 단지형 아파트들이 우후죽순과도 같이 등장하게 되는 계기가 되었다.

과거 현저히 낮은 주택 보급률을 끌어올리기 위해 대량으로 공급된 주택들 중 민간주택이나 혹은 공공주택의 공급으로 간주될 수 있는 영단주택(대한주택공사의 전신) 등도 지금의 아파트단지와 같은 유형이 아닌 개별필지가 반복되며 소가구 형태로 존재하는 단독주택의 군집으로 공급되기 시작하였다. 그러다가 주로 5층짜리 저층형 아파트들이 단지 형태인 대가구(super block)로 공급되기 시작하였고, 그 외 표 1에서 분류되는 바에 의해 주거층이 3개층 이하이면서 단독주택으로 분류되지만 실제 몇몇의 가구(household)들이 함께 살 수 있는 다가구 주택과, 주거층 4개층 이하이면서 법적으로 개별세대가 분리된 다세대 주택이 일반주거지역이나 준주거지역 등의 골목길에서 주된 주거유형으로 보편화되어 왔다.[4]

주거유형이 아닌 대지의 활용 혹은 대지와 가로와의 관계 측면에서 보면 아파트 단지는 가로망의 분포에 의해 형성되는 기본 조직망에 해당하는 소가구를 초과하는 몇 개의 블록을 통합한 대가구(super block)를 전제로 존재하는 경우가 많다. 세가로망이 아닌 대로 혹은 도시계획도로를 전제로 도시의 맥락에서 벗어난 경우가 많은 것이다. 이는 최초의 아파트단지인 마포아파트의 탄생의 과정에서부터 주변 단독주택들과 같은 소규모

필지들을 통합하며 도로의 조직과는 별개로 등장하게 되는 단계에서부터 그러하였고, 그렇게 조성된 대지는 재건축을 거치며 시대가 흘러도 반복적으로 수퍼블록을 유지하며 주변의 도시적 상황과 유리된 해당 단지만을 위한 공간으로 존재하게 된다. 여타 다른 아파트 단지들도 이와 비슷한 상황으로 오늘날에 이르게 된 경우가 상당하다고 할 수 있다.

### III. 집합주택 유형의 다변화 필요성

중·소블록 기반 집합주택의 특징을 장단점으로 나누어 보면 우선적 장점으로 가로문화의 활성화를 들 수 있다. 중소규모의 가구를 대상으로 하기 때문에 중·저층에 적합하고 이러한 주동들이 가로와 직접적으로 면하여서 가로환경과 도시활동에 기여할 수 있기에 도시성을 증대시키고 가로의 활기를 형성할 수 있다. 또한 가로를 따라 주로 배치되는 주동들에 의해 중정이 만들어지고 이러한 배치의 속성은 커뮤니티 활성화에 직접적으로 긍정적 영향을 미친다고 할 수 있을 것이다. 이러한 반면에 가로환경과 직접적으로 대응하는 속성이 주거환경의 프라이버시를 저하시킴으로서 삶의 질에 부정적 요인이 될 수 있는 부분도 존재한다. 이는 동전의 양면과도 같은 현상이지만 주거유형은 다양한 삶의 모습을 반영하듯 다변화된 관점으로 바라보는 것이 더 바람직하지 않을까 한다. 또한 집합주택들이 가구의 형상을 따라 배치가 되면 방위를 우선시하여 배치되는데 한계가 있어 주거환경의 중요한 요인이 될 수 있는 채광

표 1. 주택법상 용어의 정의[6]  
 Table 1. Definition of Terms by Housing Act

주택법 제2조 용어의 정의, 세부 종류와 범위는 대통령령으로 정함(건축법시행령 별표1)		
단독주택	단독주택	1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·작은 도서관 등 및 노인복지시설 포함
	다중주택	독립된 주거의 형태를 갖추지 않음(각 실별로 욕실 설치 가능, 취사시설 설치하지 않음), 1개동 주택 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고 주택 3개층 이하, 19세대 이하 거주
	다가구주택	주택 3개층 이하, 1층 필로티 주차장으로 사용하는 경우 주택의 층수에서 제외, 1개동 바닥면적 합계 660㎡ 이하, 대지 내 동별 세대수 합산 19세대 이하
공동주택 ※ 1층 필로티 주차장, 주택의 층수에서 제외	다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계 660㎡ 이하, 층수 4개층 이하 (2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우 각각의 동으로 봄)
	연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 660㎡ 초과, 주택층수 4개층 이하 (2개 이상의 동 지하주차장 연결시 각각의 동으로 본다)
	아파트	주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

여건과 물리적 여건상 맞통풍 등에 있어서 불리한 경우도 발생하기 때문에 보편적인 선호를 받지 못하고 있다는 점도 간과할 수 없다. 그러함에도 어떤 경우에는 그림 2의 독일 베를린 프렌츨라우어 베르크 지구에 위치한 파라곤 아파트의 평면도에서 보듯이, 기존의 오래된 병원이던 건물을 일부는 보존하고 또 일부는 철거하여 증축부분과 이어 붙여서 블록의 북쪽은 공원과 연결되고 남서쪽 입구는 소광장을 형성하며 단지 내 공용시설 및 중정과 이어지는 등의 방법으로 새롭게 추가된 주거 건축물이 기존의 도시조직과 연결되며 흥미로운 구조를 재설정하게 되는 예도 존재한다.[5]

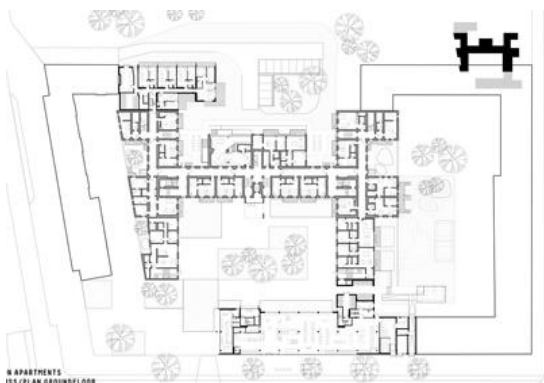


그림 2. 베를린 파라곤 아파트 지상층 평면도[8]  
Figure 2. Plan of Ground Floor of Paragon Apartments

현실적으로 불리한 부분들이 존재함에도 불구하고 이와 같이 중·소블록에 기초한 집합주택을 다시금 바라보아야 하는 이유들이 존재한다고 할 수 있다. 첫째는 단지형 아파트들이 점령하고 있는 아파트 공화국인 우리나라의 주거유형을 다변화할 필요성이 시급하다는 것이다. 단기간에 선진국의 대열에 진입한 우리나라에 있어서 그간 주택보급은 그 어떤 문제보다도 시급한 과제였고 ‘주거’라는 삶의 문제가 아닌 계량화된 관점에서 주택의 보급률이 우선시되어 왔다. 이제는 이러한 주거양상이 바뀌어야 할 때가 왔지만 우리의 주거형태에 대한 선호는 한 방향으로 더 편중되어 가고 있는 사실을 부인할 수 없다.

둘째로 단지형 아파트가 가지는 장점들을 배제하기 보다 우리의 공동주택 유형에서 아파트와 더불어 중요한 유형을 차지하는 다세대·다가구주택들에 대한 대안이 될 수 있다고 보기 때문이다. 여기서 다가구주택은 법적으로 단독주택에 해당하지만 실질적 공동주택의 역할을 수행하고 있기 때문에 다세대주택과 비슷한 시

각으로 바라볼 수 있다. 아파트단지가 아닌 주택가 골목들 중에 일반주거지역이나 준주거지역 등에 해당되는 곳들 중 도시노후화 등으로 주거환경의 낙후도가 높은 도시재생 지구나 또 한편으로 신도시 중·저층 공동주택 또는 근린주거지역 등 새로운 주거환경의 대안들을 고려할 때 우리는 더 이상 기존에 존재하던 주거유형만을 반복하기 보다는 새로운 주거방식의 대안을 고려해야 한다고 보기 때문이다. 다음으로는 주거양상의 변화가 우리의 보편적 삶의 모습에 영향을 줄 수 있기 때문인데 주택의 소유가 삶의 가치에 있어 상당히 우선시될 수밖에 없는 현재 우리나라 부동산 시장의 상황을 바꾸어 나가기 위해 소유하지 않아도 되는 양질의 다양한 선택적 주거여건을 조금씩이라도 만들어 나가야만 지금의 상황이 개선되어 나갈 수 있을 것이다.[7]

#### IV. 기존 공동주택의 대안으로서 중·소블록 기반 집합주택

수퍼블록의 존재는 르코르뷔제(Le Corbusier)가 1922년 ‘삼백만을 위한 현대도시(Contemporary city for three million people) 계획안을 통해 고층형 공동주거등을 포함하는 도시의 비전을 선보이면서 본격화 되었고, 이후 그의 도시계획안은 보아잔플랜(Plan Voison)과 ‘빛나는 도시(Ville Radieuse)등을 거치며 더 세밀해진 계획으로 제시된 바 있다. 이러한 시각은 우리나라의 모더니즘 도시에 관한 프로토타입(prototype)으로 그 역할을 하면서 수퍼블록을 기반으로 효율화가 극대화된 공동주거의 모티프가 되어 적어도 단지 내의 거주민들에게는 쾌적한 오픈스페이스 환경을 제공할 수 있는 근거가 되어 왔고, 현재도 그러한 방식은 보편적 주거문화가 되어 있다.[9]

중·소블록 기반 집합주택은 우리나라의 주거유형으로는 일반적으로 존재하지 않는다고 할 수 있다. 우리나라의 많은 주거건축물들이 일제강점기와 한국전쟁을 거치며 개발시대 이후 등장한 근대화의 산물인 가운데, 가구의 형상을 따라 벽면을 맞댄 집합주택은 유럽의 도시들에서 보편화된 주거 유형일 뿐 우리에게서는 이질적으로 와 닿기도 한다. 이 부분에 있어 건축법규의 영향도 상당한데, 이를테면 다가구주택이나 다세대주택이 일정한 연면적으로 제한되어 있어서 그 규모를 확장하는데 제약이 있고, 또 복수의 동으로 확장되면서 연립

주택으로 존재할 수 있으나 지방자치단체 조례 등에 따라 일정한 길이 이상으로 주거동이 확장하는 것에도 제약이 있다. 무엇보다도 건축법 시행령 ‘대지 안의 공지’ 규정에 의하여 우리나라의 건축물은 대지경계선이나 건축선으로부터 일정한 거리를 띄우는 것을 기본적 전제로 하고 있다. 또 한편으로 다가구 혹은 다세대 또는 연립주택을 짓고 분양하는 시장이 상대적으로 자본력이 약한 소규모 건설업자 등에 의해 다수가 차지되는 상황 등이 복합적으로 작용하지 않았을까 한다. 그리하여 일정규모 이상의 세대수를 가진 공동주택의 경우 5층 이상 아파트로 개발되며 외부공간 등 대지의 활용도를 높이고 거주민을 위한 편의시설의 설치 등을 포함하여 주거의 질을 개선하는데 효과적이었던 단지형 아파트는 그 효시인 마포아파트 이후 우리에게 가장 보편적인 주거형식으로 자리 잡게 되었다.[10]

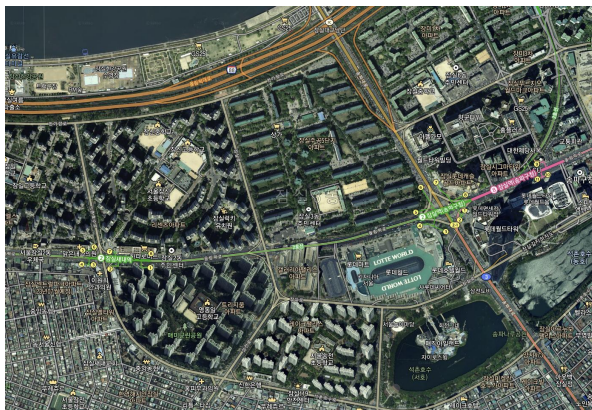


그림 3. 서울 잠실 아파트 밀집지구  
 Figure 3. Dense Apartments District in Jamsil, Seoul

오늘날 아파트 단지라는 주거형식은 지배적 거주유형으로 대도시를 점령하게 되어 도시 차원에서 볼 때에 그림 3에서처럼 수퍼블록이 연이어 이어지며 단지 넘어 단지라는 도시구조를 가지게 되었다. 이러한 상황에서 가로문화의 활성화 등으로 도시의 활력 증진 등을 기대하기는 어려운 상황이 계속 되고 있지만 사람들의 주거 유형에 대한 선호는 단지형 아파트로 편중되어 있으며, 단독주택과 다가구 그리고 다세대주택 등도 상당 부분 존재하지만 아파트 문화의 적절한 대항마라고 부르기에는 부족한 면이 적지 않다고 할 수 있다.

우리에게 이질적인 형식의 집합주택의 한 예로 네덜란드 로테르담(Rotterdam)의 란드통 주거단지(Landtong Residential Complex)를 들 수 있다. 그림 4에서처럼 블

록의 가장자리를 따라가며 다양한 종류의 단위주택들이 특징적인 경관을 연출하며 조합되어 있는데, 그림 5의 배치도를 보면 가로와 중정에 대응하는 것이 배치의 주된 개념임을 알 수 있다.[11]



그림 4. 란드통 주거단지의 역동적 주동 구성[12]  
 Figure 4. Dynamic of Building Composition of De Landtong

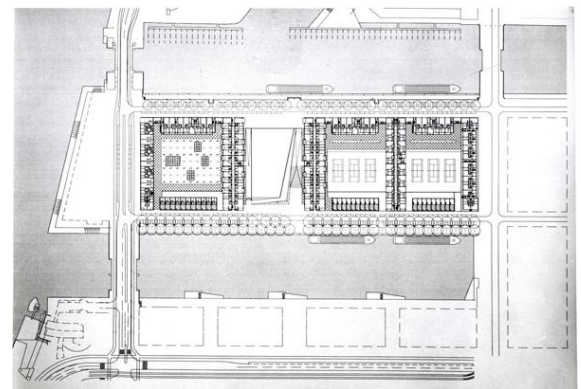


그림 5. 란드통 주거단지 배치도[12]  
 Figure 5. Site plan of De Landtong Residential Complex

유럽식 가로문화에 기본 전제를 둔 블록형 집합주택은 근원적으로 우리에게 익숙하지 않은 부분도 있고, 자연 속에 공존하는 마을 풍경을 중시하였던 우리의 전통적 주거문화를 상기할 때 예부터 주거와 상업이 보편적으로 공존하며 가로문화를 형성한 유럽의 중세도시 등과 우리의 상황은 역사적 전개 과정이 다르기도 하다. 그렇지만 대가구 기반의 단지형 공동주택들로의 편중을 완화하고 저층, 중층, 고층이 혼합되면서 중·저층의 경우 중·소가구 단위의 편리하고 아름다운 다양한 설계안이 지속적으로 제시되어 선호도 높고 보편화될 수 있는 주거형태들이 더 다양해질 필요가 있다.

## V. 중·소규모 블록 기반 집합주택 공급 확대의 방안

주거유형이 각각의 단위주거에 거주하고 있는 사람들의 삶의 양태에 상당한 영향을 미칠 수 있다는 점에서 의미를 두고 살펴볼 필요가 있다. 마당이 있는 단독주택과 지상에 필로티 주차장이 있는 다가구나 다세대주택 등과, 더 많은 세대가 지상공간을 공유하는 아파트에서의 삶은 여러 면에서 비교의 대상이 될 수 있다. 우리가 흔히 볼 수 있는 공동주택들 중에서 가로의 환경과 가장 가까이 존재하는 유형은 다가구주택이나 다세대주택들을 떠올릴 수 있는데 보통은 골목길에서 필로티 공간에 주차장이 설치되어 있거나 혹은 상가겸용주택 등에서 근린생활시설 등이 들어서 있는 경우들을 흔히 볼 수 있다. 이들의 경우 주차문제 등으로 혼잡한 골목환경과 보행환경이 확보되지 않아 어린이들에게 위험한 환경이거나 커뮤니티를 위한 공간으로 부적합한 경우들이 보통이다. 또한 아파트의 경우 대가구(大街區) 기반의 단지 단위로 조성되어 가로의 환경과 유리되거나 보안 등의 이유로 진·출입구를 제외하고는 의도적으로 주변과 단절된 상황도 흔히 볼 수 있다.[13]

또 한편으로 우리나라는 단지형 아파트라는 몇 세대(世代)를 거친 공동주택의 건설과정을 통하여 누적된 경험치가 상당하다. 편리한 지하주차장과 함께 보차가 분리된 단지 내 지상 환경으로 아이들에게 안전한 놀이 여건과 거주민의 보행환경을 제공할 수 있고 다양한 편의시설을 통하여 생활의 편리함을 누릴 수 있기에 많은 사람들이 이러한 생활환경에 만족하고 지속적으로 매력을 느끼고 있는 점은 부인할 수 없다. 새로운 라이프 스타일을 반영하는 진화된 공용공간과 각 세대의 평면 또한 지속적으로 발전하여 변화한 삶을 반영하고 있기에 보다 나은 집을 원하는 수요층이 계속하여 발생하고 있는 것이다. 그럼에도 불구하고 아무리 좋은 주거방식도 다양성을 상실하고 지나친 편중현상을 보이는 것은 바람직하지 않다. 주거형식이 삶의 양식에도 영향을 미친다는 전제에서 볼 때 아파트라는 주거문화는 우리의 삶의 방식도 편중화된 획일화에 긍정적이든 부정적이든 영향을 주고 있음이 분명하다. 우선 단지형 아파트라는 주거 집단은 단지를 매개로 한 공동체의식을 기반으로 하며 부동산의 상품적 가치와 밀접하게 연결된 단지형 공동체에 얽히게 된다. 단지 내 주민들에게는 단일화된 토지 소유를 기반으로 비슷한 삶의 방식이 공감대를 용이하게 형성하지만 이러한 점이 의도적으로 주변 여건과 유리된 단지환경을 만들어 내는 원천이 되기

도 한다.[14]

기존 도시의 경우 중·소규모의 블록들이 합쳐지며 단지형 아파트로 전환되는 경우 세월이 흐르고 또 재건축을 거치며 기존 가로환경과 유리된 채로 고착화되기도 하고, 이렇게 점점 늘어나게 된 단지형 아파트는 단지 넘어 단지가 존재하는 혼한 도시의 풍경을 만들게 된 것이다. 이렇게 획일화되어 가는 주거유형과 도시의 모습은 도시적 공동체로서의 삶의 기반을 약화시키고 수직적층형 주호배치와 결합된 익명성 등이 우리의 삶의 모습을 무미건조하게 만들어가고 있는지도 모른다.

기존의 아파트단지를 부정적으로만 바라보자는 것보다 다양한 주거양식을 만들어 가는 것이 필요하다는 관점에서 기존 중·소규모 가구에 기반한 중·저층 주거지역에서는 가구형 집합주택 등을 고려하여 단지형 아파트가 가질 수 있는 편리한 거주환경과 도시공동체 기반의 커뮤니티를 복합할 수 있는 주거유형을 만들어가려는 시도를 지속해야 한다. 일반주거지역이나 준주거지역 등에서 기존의 다가구나 다세대주택들이 밀집한 환경이 노후화되어 주거여건의 개선이 필요할 때 중·소규모 기반의 블록형 집합주택 등의 형식을 갖춘 공공주택의 공급을 확대하는 방법 등을 고려할 수 있다.

한 예로 영국 런던 캠든타운(Camden Town)에 위치한 캠든 코트야즈(Camden Courtyards)는 블록을 가로지르는 S-자 형상의 주동이 두 개의 안 뜰을 구성하면서 그림 6의 평면도에서처럼 복도 없이 계단식으로 각 세대에 진입하게 되어있고, 옥상층에서는 복층의 주택들이 정원을 공유하도록 구성되어 있다.[15]



그림 6. 캠든 코트야즈 기준층 평면도[16]  
Figure 6. Typical floor plan of Camden Courtyards

블록 기반 집합주택의 경우 남향 우위의 방위성이나 맞통풍의 기능성 우위보다는 커뮤니티 공간을 형성하는

본질적 가치를 우선시하기 때문에 부동산적 상품이라기보다 공공임대주택 등의 취지에 더 부합하는 면이 있다. 다양한 생활양식을 반영할 수 있는 다변화된 타입(type)과 면적을 가지는 평면의 개발과 우수한 설계를 바탕으로 한 창의적 공유공간의 활용 등으로 재산 가치로만 바라보는 소유 위주의 주택을 넘어서 필요할 때에 편리하게 거주할 수 있는 커뮤니티 기반의 거주공간으로서의 가치를 향유할 수 있다.

## VI. 결 론

도시화율이 높고 거주밀도가 높은 우리나라에는 공동주거가 지속될 것이며 향후에도 고밀도시(compact city)를 지향하는 도시공간을 더 고도화하고 다원화 해가야 할 것이기에 집합주택의 유형에 대한 고민을 지속해야 한다. 기존 단지형 배치에 기반한 탑상형이나 관상형, 혹은 이의 혼합형태 등 시장에서의 선호가 높은 유형의 공동주택들만 반복되어서는 획일화하고 있는 주거형태를 피하기가 어렵다. 기존의 아파트 주거유형이나 오피스텔, 도시형 생활주택 혹은 다가구, 다세대 주택 등이 만들어가는 혼한 도시의 풍경보다 다양한 삶의 모습을 반영한 주거유형이 소유의 가치를 우선시하는 주거문화에서 필요할 때에 원하는 유형의 거주를 더 용이하게 할 수 있고, 공유와 커뮤니티의 가치를 고양할 수 있는 주거의 문화를 만들어 가야 할 것이다.

3기 신도시 등의 본격적 개발을 앞두고 있는 지금의 시점에서 세대수의 확보를 위한 계획에 치중하기보다 다양한 유형의 주거형태를 위한 개념의 정립에 더 신중을 기해야 하는 부분도 간과하지 않아야 하겠다. 주택의 분류를 설정해두고 토지를 구획하는 공공부분에서는 단독주택용지나 공동주택용지 등을 구획할 때 기존의 계획방법을 답습하지 않고 다양한 주택유형을 위한 토지구획을 시도해야 하지 않을까 한다.

주거유형이 삶의 모습을 반영하여 편리하게 삶을 영위할 수 있도록 형상화되기도 하지만 그러한 유형화된 주택의 모습이 우리의 삶을 그 형식에 맞도록 유도하기도 한다. 공동주거라는 방식은 밀도에 의한 산술적 세대수의 확보를 넘어서 공동의 주거가 만들어내는 공동체 의식을 바탕으로 협력하고 보다 더 나은 인간적인 삶을 본질적 바탕으로 하는 것에 더 큰 의미가 있지 않을까 한다. 그러기 위해서 공동의 주거가 가지는 공유의

가치를 향상하고 도시라는 환경에 적극적으로 대응하며 다양한 삶의 모습을 담을 수 있는 거주방식이 될 수 있도록 집합주택의 의미를 제고할 필요가 있다. 물리적으로 어떠한 환경이 이러한 전제를 충족할 수 있는지 답하기는 쉽지 않겠지만 공간에 대한 본질적 가치와 제도적 방법론 등을 강구해 나아가야 더 나은 주거환경으로 다가가는 길이 될 것이다.

## References

- [1] Son Se Kwan, "The history of the formation of urban dwellings", Yeolwhadang 2004
- [2] Lee. Hee-Gyou, Kim. Won-Pil, "A Study on the Planning Methods of Multi-family Housing for Urban Area.-Focused on the Court. Street and Block Housing Type", Architectural Institued of Korea, Academic Conference Proceedings 24(1), 562-565. 2004
- [3] Yim, Mi-Sook, "A Study on the Definition and Types of Housing on the Regulations for Sustainable Housing Policy", JOURNAL OF THE ARCHITECTURAL INSTITUTE OF KOREA Planning & Design, 30(11),31-38, 2014
- [4] Yoon Sang Heon, Son Se Kwan, A Study On The Variation of Spatial Structure of Urban Housing in Korea, Architectural Institued of Korea, Academic Conference Proceedings, 13(2), 227-232. 1993
- [5] Lim Jae Heon, "The Deployment Process of German Collective Housing Planning and Case Studies of Contemporary Collective Housing Types", The Journal of Convergence on Culture Technology(JCCT), Vol.9, No. 3, pp.689-699 2023 <http://dx.doi.org/10.1703/JCCT.2023.9.3.689>
- [6] 주택법 제2조, 건축법시행령 별표1
- [7] Lee Hee Gyou, Jang Jin Woo, Kang Boo Seong. "A study on a trend of the study and research direction in the Block Housing as new residential style", Architectural Institued of Korea, Academic Conference Proceedings, 23(2), 43-4, 2003
- [8] <https://archello.com/es/project/paragon-apartments>
- [9] Le Corbusier, "Urbanisme", Dongnyuk, 2003
- [10] Park Bong Kyu, Kim Young Ha. "A Study on Marginal Spaces in the Site", JOURNAL OF THE ARCHITECTURAL INSTITUTE OF KOREA Planning & Design, 19(4), 91-100, 2003

- [11]Lim Jae Heon, “The Deployment of Dutch Collective Housing Types and Case Study of Contemporary Perimeter Block Housing”, The Journal of Convergence on Culture Technology (JCCT), Vol.8 No.5, pp.525-534, 2022 <http://dx.doi.org/10.1703/JCCT.202.8.5.525>
- [12]De Landtong, <https://cie.nl/de-landtong>
- [13]Park Ki-Bum, Choi Chan-Hwan, “A Study on the Multi-family Housing Published on the Architectural Magazine”, JOURNAL OF THE ARCHITECTURAL INSTITUTE OF KOREA Planning & Design, 22(3), 99-106, 2006
- [14]Bun Song Lee, EUI CHUL CHUNG, “The Impacts of Complex - specific Characteristics on Apartments' Prices in Seoul”, International Economics Research, 8(2), 21-45, 2002
- [15]Lim Jae Heon, Kim Do Nyun, “Research on the Process of British Housing Types' Development, and Case study of Contemporary Perimeter Block Collective Housing”, The Journal of Convergence on Culture Technology (JCCT), Vol.7 No.4, pp.791-800, 2021 <http://dx.doi.org/10.1703/JCCT.2021.7.4.791>
- [16]<https://www.sheppardrobson.com/architecture/view/camden-courtyards-nw1>