

# 여수시 단지형 사택 특성에 관한 연구

## A Study on Characteristics of the Company Housing Complex in Yeosu City

정 금 호\*

Chung, Kum-Ho

### Abstract

This paper is an analytical description of Company Housing Complexes(ChC) in Yeosu city. In this study, I divided housing planning characteristics into relations of the outside, the site planning, architectural planning and incidental facilities. I analyzed the site planning, dwelling units, incidental facilities, slopping grounds of them. I obtained data for analytic of them from literature studies and field researches.

The results of this study are as follows: First, Block plans of ChC were changed from scattered plans to simply row houses. So ChC built during from 1988 to 1991 have simply and dry exterior spaces. Second, dwelling unit plans of ChC were became to simply and none individuality plan as time go by. Third, the orient of block plans of ChC was changed from a view to simply face the south. Forth, Site plans of ChC had consideration of sloping ground such as dwelling unit's combination and functional zoning to get a view and the privacy.

키워드 : 사택, 배치, 주호, 동배치, 경사지 주택

Keywords : Company Housing, Site Plan, Dwelling unit, Block Plan, Hill Housing

### 1. 서론

공동주택단지는 부대복리시설의 집적에 따른 효율적인 토지개발로 대량의 주택을 단시간에 공급 한다. 주택이 절대 부족한 시대에 이러한 효율성과 경제성을 가진 공동주택의 대량 공급은 주택의 양적인 문제 해결의 주된 역할을 하였다.

주택의 양적공급이 주된 주택문제였던 시대의 주택단지는 효율과 경제성, 밀도, 단위 주호의 측면에서 많은 성과를 얻었다. 그러나 현재까지의 대부분의 공동주택 개발은 양호한 외부환경을 추구하기 위한 단위주호 및 부대복리시설의 집적보다는 법적 최소치를 충족하는 열악하고 건조한 외부환경을 만들어 냈다. 따라서 주거단지 외부의 차별성 보다는 단위 주호의 차별성에 치중하여 단위 평면과 유형 등은 괄목할 만한 발전이 있었다.

주거단지에 있어 이러한 주호 위주의 계획은 단위주호의 표준화와 그 규모에 의해 주택의 시장가치가 결정되었다. 주택 공급자는 전용공간과 기능성에 더욱 치중하고

옥외 공간 및 주거외부환경에 대한 배려가 미약하였다. 계획자 또한 주거단지 배치와 계획에 별다른 목표나 환경적인 요소를 고려하지 않고, 단위 주호의 크기와 기능에 치중하였다. 단위주택계획의 전용공간 중시, 빈약한 공동생활 공간, 열악한 옥외 공간, 단지내 완결성을 추구하는 법체계, 고층·고밀화 등으로 인한 많은 사회적문제가 최근 들어 국민소득 수준의 향상과 함께 나타나고 있다.

주택의 양적공급이 충족되어 주거 전용공간의 기능성과 크기, 경제적 가치에 치중하였던 관심은 여가와 건강 중심의 사회적 변화에 따라 점차 주거 외부환경으로 바뀌어 가고 있다. 공동정원에 의한 공동체 삶과 단독주택의 프라이버시, 공동주택 관리의 효율성이 반영된 타운하우스, 전원주택, 동호인 주택 등이 이러한 사회적 요구를 반영하는 주택단지의 형태로 나타나고 있다.

따라서 본 연구는 점차 단지 외부공간에 관심이 고조되는 사회적 욕구에 대응하는 단지계획을 위하여 비교적 양호한 주거환경인 여수시 단지형 사택현황을 파악하고 건축, 단지 계획적 특성을 조사 연구하는데 그 목적이 있다. 또한 경사지가 많은 해안도시에 입지한 사택의 경사지 이용 방법과 경사지 구릉 개발방법을 정리하여 재개발로 점차 사라지는 사택단지의 재평가와 경사지를 이용한 양호한 주거환경 계획의 기본 자료 축적이 목적이다.

\* 전남대학교 건축학과 조교수, 공학박사

(교신저자, E-mail : kumho@chonnam.ac.kr)

본 연구는 2003년도 여수대학교 신진교수연구과제 지원에 의한 결과의 일부임.

## 2. 연구계획

양호한 정주환경을 조성하기 위한 주거단지에 대한 논의는 크게 밀도와 복리시설에 대한 논의로 대별할 수 있다. 불필요한 사회적 갈등을 유발하지 않고, 기반시설의 혼잡을 피하며, 토지이용 간 상충을 막고, 쾌적한 환경 및 경관을 유지할 수 있는 계획(박인석, 2001)이 가능한 인 지적 관점에서 적정 밀도(강부성, 1999)에 대한 논의는 밀도에 영향을 미치는 일조권, 경관 및 조망, 층수, 사회 심리, 통풍, 소음, 프라이버시, 접지성 등에 대한 논의(민 범식, 2004)를 포함하고 있다.

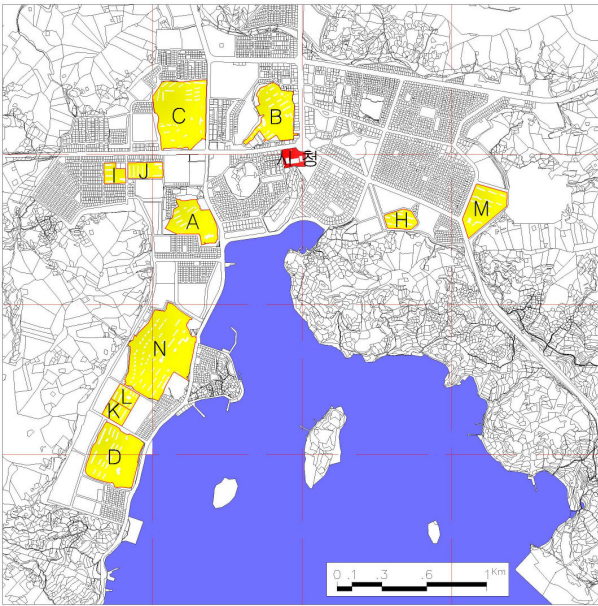


그림 1. 조사대상 사택단지 위치도

그러나 이러한 많은 요소들이 포함된 주거단지 계획은 밀도에 따라 계획기법이 다양하게 나타나야 함에도 이제까지의 주거단지는 법에서 정하는 최대한의 밀도를 추구하는 용적률에 의한 밀도제어로 고층-고밀, 저층-저밀의 공식이 적용되는 주거단지 획일성을 문제를 야기 하였다.

단지내 완결성을 추구하는 법적 최소치를 충족하는 복리시설의 종류와 규모 또한 무미건조한 외부 환경을 조성하는데 일조하였다. 따라서 개발업자에 의해 개발된 주거단지의 외부환경은 기본적인 획일성 문제를 내포하고 있어 지역, 지형 등의 주변 상황과는 무관하게 우리나라 어디에서나 비슷한 형태이다.

국토의 대부분이 구릉지인 우리나라에서 경사지를 이용한 주택과 주거단지계획은 오랫동안 제기 되어왔다. 그러나 경제적 효율, 개발 우선의 가치에 밀려 여러 선진국에 비하여 활성화 되지 못하고 있다.

여수시에 산재한 사택은 경제적 가치나, 개발의 효율성과는 무관하게 사세의 과시, 사원의 복지 제공<sup>1)</sup>의 목적으

로 주거단지를 계획하여 물리적, 복리시설, 구릉지 이용에 있어 참조할 만한 자료를 가지고 있다.

따라서 본 연구는 여수시내 사택단지를 대상으로 단지 계획, 단위주호 설계상 특징, 복리시설을 파악하고 외부 환경과의 경사지 극복을 위한 계획적 특성을 크게 단지 외부와의 관계, 단지내 토지활용, 배치 및 건축계획, 주택 계획, 지원시설로 대별하고 이를 다시 계획내용, 구성시설, 세부요소로 나누어 현장조사와 실측(2006년 6월부터 9월까지) 문헌조사를 통하여 기술하였다. 이와 더불어 계획시 고려될 수 있는 계획요소(이광노 외 1995)로서 영역성(Territory), 향(Orientation), 프라이버시(Privacy), 독자성(Identity), 편의성(Convenience), 접근성(Accessibility), 안정성(Safety) 등과의 관계를 분석하여 결론을 도출하였다. 본 연구의 목적상 정성적 판단과 조사가 필요함에 따라 통계학적 조사·분석이 아닌, 분석적 서술(analytical description)방법을 이용하였다.

표 1. 계획내용

계획범위	계획내용	구성시설	세부요소
단지와외부의 관계	입지 및 위치	도시계획시설 및 간선시설	주변토지이용
대지내 토지활용	대지 이용	주택의 배분, 시설의 배치	지형, 수목, 시설배치, 대지 활용
배치 및 건축계획	배치 및 가로망, 건물형태 및 구조	공동주택 배치 기준, 주택의 구조 및 설비기준	용적률, 밀도, 동선체계, 승강기, 복도, 경사로
주택계획	건물형태 및 구조, 주택형태	주택의 구조 및 설비기준	주택형, 실구성, 평면구성
지원시설계획	옥외공간, 서비스시설, 공급처리시설	부대복리시설, 공급처리시설	놀이터, 주차, 녹지, 관리사무소, 담장, 수도, 전기설비

\* 최일홍 외 3인 (2003)을 참조하여 재구성하였음

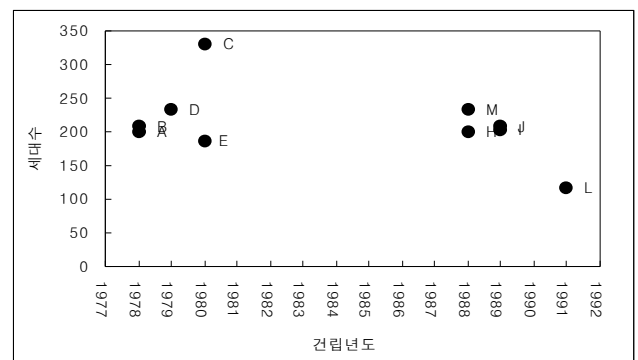


그림 2. 사택의 건립년도와 세대수

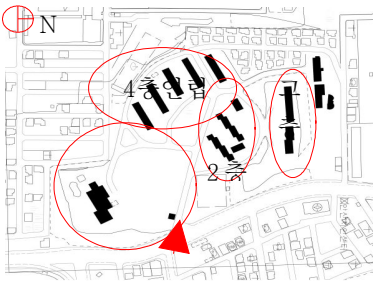
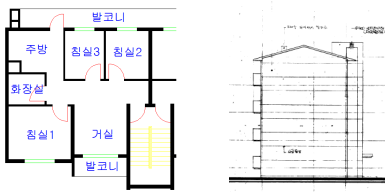
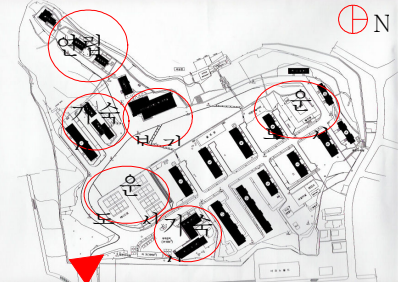
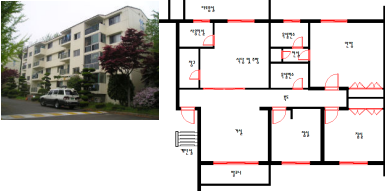
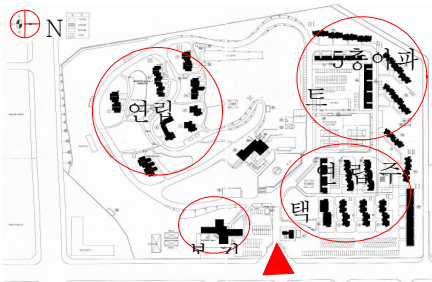

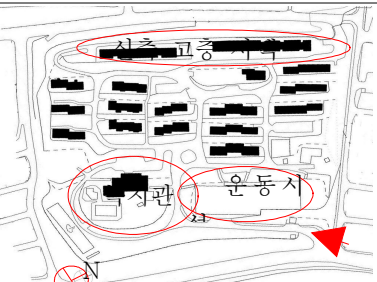

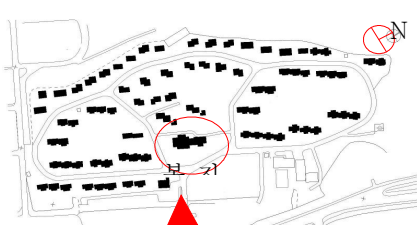

## 3. 사택의 일반적 특성

조사대상 사택단지는 1967년 정부의 '여천석유화학공업 단지계획'에 따라 형성된 여수시(구여천시)에 위치한다.

될 정도로 양호한 주거환경을 가지고 있다.

1) 편의와 후생복지 시설이 양호하여 주변 지역 주민들에게 위 함감을 조성한다고 신문지면에 기사(2001. 10. 여수투데이)하

표 2. 70년대 사택의 특성

단지명	배치도	평면도, 입면도, 사진	특징	
A			세대수(세대)	200
			건립년도(년)	1978
			대지면적(m²)	560,000
			건폐율(%)	10.9
			용적율(%)	36.1
			호수밀도(호/ha)	3.57
			층수(층)	2-4
			동수(동)	9
			난방	개별
			복지시설	복지관
B			세대수(세대)	208
			건립년도(년)	1978
			대지면적(m²)	82,644
			건폐율(%)	11.6
			용적율(%)	31.3
			호수밀도(호/ha)	25.17
			층수(층)	2-5
			동수(동)	14
			난방	중앙
			복지시설	복지관, 음식점, 수영장
C			세대수(세대)	330
			건립년도(년)	1980
			대지면적(m²)	142,588
			건폐율(%)	7.6
			용적율(%)	23.8
			호수밀도(호/ha)	23.14
			층수(층)	1-5
			동수(동)	18
			난방	중앙
			복지시설	영빈관
D			세대수(세대)	232
			건립년도(년)	1979
			대지면적(m²)	117,500
			건폐율(%)	6.2
			용적율(%)	31.9
			호수밀도(호/ha)	19.75
			층수(층)	1-12
			동수(동)	16
			난방	중앙
			복지시설	유치원, 수영장, 골프 연습장
N			세대수(세대)	185
			건립년도(년)	1980
			대지면적(m²)	228,543
			건폐율(%)	5.1
			용적율(%)	10.8
			호수밀도(호/ha)	8.10
			층수(층)	1-2
			동수(동)	50
			난방	개별
			복지시설	복지관

경남 창원시와 함께 우리나라의 최초의 계획형 도시로 공해 문제를 고려하여 여천화학공업단지로부터 약 6km 떨어진 곳에 주거지 입지를 선정하였다. 단독주택, 연립

주택, 아파트 테라스하우스 등 30여 종류의 주택형태로 계획하고, 건물의 최고 높이는 5층, 건폐율은 주거지역 60%, 상업지역 70%로 제한하였다.

1977년 도시계획이 확정된 공업단지 배후 도시 구 여천시에 외국인 감독관과 사원들의 거주를 위해 회사의 위상과 사원의 복지를 고려해 시대에 앞선 편의시설, 복지후생시설들을 갖춘 사택을 1978년부터 1991년까지 건설하였다. 사원의 애사심 고취, 사세의 과시 등 회사의 필요성이 부가된 사택들은 구여천시 도시 형성에 주된 역할을 하였다.(정금호, 2006)

조사시점 현재 19개 사택 중 철거되거나 철거중인 2개 단지와 보안상 자료수집이 불가능한 2개 단지와 구여천시 외에 소재하는 사택을 제외한 10개 단지를 조사 대상으로 하였다. 조사대상 주거단지는 순수 주거 동만을 보았을 때 최소 4개동(I단지)에서 최대 18개동(C단지)으로 이루어져 있으며 평균 197.86세대이다. 1974년 여천산단에 최초의 공장인 호남정유가 완공된 후에도 산단 배후 도시가 성립되질 않아 사원의 주거확보라는 복지 차원에서 구여천 시내에 사택이 건립되기 시작하였다. 그림 1에서 보는 바와 같이 1978년부터 1980년 사이에 건립된 70년대와 1988년부터 1991년 사이에 건립된 80년대의 두 시기<sup>2)</sup>로 나눌 수 있다. 조사 대상단지의 건폐율은 5%~23.8%, 용적율은 10.8%~106.5%로 저밀도의 저층으로 이루어진 주거단지이다. 조사 대상 단지는 모두 구 여천시청(현 여수시청) 반경 3km 이내에 위치하고 있다.

#### 4. 1970년대 사택

##### 4.1 A 단지

1978년에 건립되어 개별난방의 용적율 36.1%의 저밀단지로 동저 서고형의 지형에 18평형 4호조합의 6개동과 25평형 2호 조합 1개동 등 총 9개 주거동으로 이루어져 있다. 4층 연립 주거동은 등고선과 직각 배치하여 높이 차에 의한 각 주호의 프라이버시를 확보하고 있다.

주출입구에 근접하여 복지관(영빈관)과 수영장을 배치하여 단지내 복지시설의 중심을 이루며 단지내 도로는 전체적으로 환상형의 도로망을 형성하고 있다.

4층 연립의 평면은 계단실형으로 전면 2bay에 침실과 거실, 후면에 침실 2개와 주방으로 구성되어 있다. 평면상 독특하게 후면에 발코니가 많이 돌출되어 있고 전면엔 거실 앞에만 발코니가 있다. 이는 과거 전통가옥의 툇마루의 역할을 하고 있어 아파트가 주거환경으로 정착되는 과정의 한 단계<sup>3)</sup>라 할 수 있다.

단지내 고층은 높은 지역에 저층은 상대적으로 낮은 지역에 배치하여 스카이라인 및 경관 확보에 유리한 배치를 보이고 있다.

##### 4.2 B 단지

A 단지에 이어 여수시에 두 번째로 건립된 사택으로 동저서고형의 지형에 건폐율 11.6%의 3층 규모의 주거동과 기숙사, 복지관, 내빈숙소로 구성되어 있다.

평수가 넓은 귀빈용 주거 4동은 주거단지에 가장 안쪽에 위치하면서 복지관과 가깝게 배치하여 프라이버시와 복지시설의 이용에 편리한 위치에 있다. 기숙사 동은 진입로에 가까이 위치하여 여타 기혼자 주거동과 구분하여 불필요한 접촉을 배제 하는 조닝을 하였다. 경사를 이용한 단위 주호 평면은 없으나 등고선을 따라(경사면에 직각방향)으로 주거동을 배치하여 주변 대지 훼손을 최소화 하였다. 등고선에 따라 배치된 주거동 후면에 단지내 도로를 개설하여 차량 및 보행자의 이동의 수직이동을 최소화 하고 도로와 주택과의 접근편의를 꾀하고 있다. 운동시설은 단지 진입로와 주거동이 군집한 단지 북쪽에 두 곳에 나뉘어 설치하였다. 사택거주자와 사택에 거주하지 않은 사원들의 사택내 운동시설을 이용을 구분하여 이용의 편의 및 거주자의 프라이버시를 확보하고 있다. 단지내 도로는 전체적으로 환상형의 도로에 간부용 주거동에는 프라이버시 확보를 위한 cul-de-sac 도로체계를 가지고 있다.

VIP용 연립은 과거 인건비가 저렴한 시대 가사도우미를 위한 사용인실을 포함한 침실 2개와 부엌 거실, 화장실 2개로 이루어져 있다. 독특하게 주 침실이 북측에 위치하고 있어 일조나 조망 보다는 프라이버시에 중점을 둔 평면형으로 볼 수 있다.

##### 4.3 C 단지

C 단지는 동저서고의 경사지에 4층 아파트형의 6개동과 12개 동의 연립주택 단지로 구성되며 환상형 도로망을 가지고 있다. 주출입구 남측에 복지관을 배치하고 저층연립을 도로변에 배치하고 고층 주거동은 고지대에 배치하여 주거동의 조망과 스카이라인을 고려하였다. 그러나 단지 동남측에 위치한 삼각형 대지<sup>4)</sup>의 ㄱ자형 임대아파트(사택이 아닌 일반 임대 아파트)는 도시 가로경관을 단절시킨다. 단지 남측에 VIP용 연립이 위치하며 그 형태나 평면형이 다양한 모습을 보이고 있다. 일반 간부용 사택인 연립 주택 또한 단순한 평면의 조합이 아닌 단위 주호의 다양한 조합으로 주거동의 변화를 꾀하고 있다.

##### 4.4 D 단지

동저 서고형의 장방형 대지의 D 단지는 최근에 건립한 판상형의 10층 아파트 2개동을 제외한 14개 동은 단층연립, 2층연립 2호 혹은 3호 조합의 매우 다양한 단위주호 조합의 로하우스(low house) 형태를 띄고 있다.

2) 구 여천시가 도시화되고 민간주택이 많아지면서 1991년 이후에는 더 이상 사택을 건립하지 않고 아파트를 임대하여 사택으로 제공하고, 노후된 사택은 철거하거나 매각하고 있다.

3) 대구지역에서도 이시기에 전면에 전통주택에서의 툇마루와 같은 기능을 가진 발코니가 나타나고 있다.(정준현, 2000)

4) 구 여천 시내에 위치한 70년대 단지형 사택들은 1977년 여천시 도시계획이 확정되기 전에 계획되었다. 이러한 이유로 도시구획의 기본이 되는 도로와 획지의 경계선이 사택단지 경계선에서는 부정형의 형태를 나타내고 있다.

표 3. 80년대 사택의 특성

단지명	배치도	평면도	특징	
H			세대수(세대)	200
			건립년도(년)	1988
			대지면적(㎡)	23,108
			건폐율(%)	14.3
			용적율(%)	78.8
			호수밀도(호/ha)	86.58
			층수(층)	5-6
			동수(동)	9
			난방	중앙
			복지시설	
I			세대수(세대)	204
			건립년도(년)	1989
			대지면적(㎡)	17,232
			건폐율(%)	16.6
			용적율(%)	106.5
			호수밀도(호/ha)	118.60
			층수(층)	7-10
			동수(동)	4
			난방	중앙
			복지시설	노인정, 상가
J			세대수(세대)	208
			건립년도(년)	1989
			대지면적(㎡)	24,690
			건폐율(%)	13.5
			용적율(%)	56.5
			호수밀도(호/ha)	84.24
			층수(층)	4-5
			동수(동)	6
			난방	중앙
			복지시설	복지관, 노인정
L			세대수(세대)	116
			건립년도(년)	1991
			대지면적(㎡)	18,562
			건폐율(%)	21.4
			용적율(%)	64.3
			호수밀도(호/ha)	62.37
			층수(층)	1-6
			동수(동)	10
			난방	개별
			복지시설	복지관
M			세대수(세대)	234
			건립년도(년)	1988
			대지면적(㎡)	61,062
			건폐율(%)	11.5
			용적율(%)	45.5
			호수밀도(호/ha)	38.30
			층수(층)	2-5
			동수(동)	10
			난방	중앙
			복지시설	복지관

2호 연립의 경우 경사지 극복을 위하여 입체적인 스킵 플로워(skip floor)나 테라스하우스(terrace house)와 같은 평면구성을 하지 않고 단위주호 조합의 셋백(setback)을

이용하여 대지 경사와 조화를 꾀하고 있다.

등고선을 따라 형성된 단위주호 후면 진입에 의한 3Bay 구조이며 부엌에서 뒤뜰 및 지하 저장고 옆으로 연

결되는 외부계단을 가지고 있다. 평면상 단위주호 setback에 의한 주호조합과 주호사이의 지하실 계단은 각각의 주호가 프라이버시를 확보하는데 큰 역할을 하고 있다. 중앙난방에 따른 배관과 지하실을 연계하여 난방설비 관리에 편의를 두고 있다.

단지의 배치는 서측의 높은 지역에 모든 주호에서 바다를 바라볼 수 있게 주거단지를 배치하고 동측 낮은 지역에 복지관, 수영장, 운동시설등을 설치하여 용도별 존닝과 바다를 향하는 조망을 확보하는 배치를 하고 있다. 또한 해안도로에서 약 5m 가량 자연스런 경사녹지대를 형성하여 해안도로에서의 단지 전체의 시각적 프라이버시를 확보하고 있다.

#### 4.5 N 단지

185세대 개별난방의 연립주택단지로 1980년에 건립되었다. 단지 전체를 환상형 도로로 연결하고 도로에 인접하여 2-6호 조합의 연립의 low house 형태를 취하고 있다. 1977년 여천시 도시계획 확정 전에 형성된 70년대 구 여천시내 사택단지와 유사하게 대지 형태는 부정형이고 경사지이다.

서고남저형의 경사지에 각각의 단위주호는 skip floor 혹은 split-level(전정과 후정의 레벨차를 이용한 실 배치)로 경사를 적극적으로 이용하고 있다. 즉 전면에 거실과 현관이 위치하고 기타실들은 계단을 올라서 90cm 레벨차를 두고 위층에 위치하여 공적인 공간과 사적인 공간을 구분 하였다. 그러나 식당과 거실은 칸막이 벽을 설치하지 않아 시각적으로 개방되며, 경사지붕을 이용하여 거실의 높은 천정고를 유지하고 있다. 주방에서 뒤뜰로 바로 연결되어 전통적인 뒷마당이 형성되고, 지하공간은 경사지를 적절히 이용하여 전면부분이 개방되고 후면에 채광과 통풍을 위한 pit처리를 하였다. 지붕의 경사는 3.5:1.05와 6.8:2.38 비의 경사 박공지붕으로 현재의 우리가 사용하는 미터법에 의한 비례식은 아니고 계획도면이 외국에서 설계되었기 때문이다.

연립이 아닌 단독주택은 skip floor나 split-level 형식인데 규모가 매우 커서 침실이 5개이며 거실이 2개이다. 출입구를 주택의 뒷면에 위치하여 프라이버시와 채광, 조망을 중시한 평면을 보이고 있다.

A단지와는 달리 아파트 발전시기의 전통주택의 대청과 같은 공간이 나타나지 않고 서구식 평면에서 나타나는 각각의 독립된 공간으로 구획되는 것 또한 설계 자체를 외국에서 들여왔기 때문이다.

### 5. 1980년대 사택

#### 5.1 H 단지

1988년 200세대의 용적을 78.8%인 H 단지는 1988년

이후의 구 여천시에 건립하는 단지형 사택의 전형적인 유형을 보여준다. 일반분양아파트와 별반 차이가 없는 고층, 옹벽에 의한 경사지 극복, 법정기본시설<sup>5)</sup> 등이 있다. 도로율을 낮추기 위해 컬데삭의 도로체계에 주동은 남쪽을 향하고 있다. 북저 남고, 부정형의 단지내 최대 표고차가 14m가 나는 매우 열악한 대지이다. 평탄지에 적절한 레벨차가 없는 주거동을 배치하기 위하여 성절토를 많이 하여 단지내 높은 옹벽이 많이 있다. 더욱이 주동의 향을 남향으로 하기 위한 배치를 먼저하고 출입구를 계획하여 부출입구에서는 과도한 옹벽이 나타난다.

4호 조합 7개동, 6호 조합 2개동으로 구성되며 27평형 기준평면의 계단실형을 사용하며 주동의 배치도 남향의 단조로운 형태이다.

2차레의 증축으로 완성된 단지이나 거실 침실로 이루어진 전면 2Bay의 침실 3개 화장실이 1개인 기준평면으로 구성되어 있다. 증축 동의 단위평면은 기존 평면에서 반침을 제거하고 부부 전용 욕실, 세탁기 전용 발코니 등의 실을 추가하지만 기본형은 동일한 평면이라 볼 수 있다.

#### 5.2 I 단지

8층 규모의 일반 아파트형 4동으로 204세대의 사택단지로 남고북저형의 경사지에 위치하고 있다. 용적율은 106.5%로 조사대상 사택단지 중 제일 높다. 도시계획에 의한 정방형 대지에 남향을 주향으로 배치하여 단층의 복지관, 노인정, 유치원, 수영장 등의 부대복리시설을 가지고 있다. 주거동은 복도식 층세대에 25평형 2세대와 18평형 4세대의 조합으로 이루어진 3개동과 18평형으로만 이루어진 1개동으로 구성되어 있다.

1989년 이전 사택단지에서 나타나지 않았던 엘리베이터, 복도식 아파트 등으로 고층 고밀 주거단지계획을 하였다. 여타 조사대상 사택에 비하여 고밀의 주거지임에도 불구하고 고층 주거동을 단지 서측에 집적시키고 동측에 테니스코트, 수영장, 유치원, 복지관을 배치하여 용도별로 명확한 조닝을 하였다. 결과적으로 높은 밀도에 의한 많은 사택 공급과 사원들의 복리 증축을 한 사례라 볼 수 있다. 그러나 경사지형을 이용한 배치 및 주호계획이 아쉬운 사택 단지이다.

#### 5.3 J 단지

서고동저의 장방형 대지에 동향의 5층 아파트가 대지 고저차에 따라 계단형으로 배치되어 있다. 22평형과 17평형의 조합으로 주동을 구성하며 기숙사는 중복도형으로 구성하였다. 기숙사를 주출입구에 배치하여 다른 사택과 같이 기혼자와 미혼자를 구분하였다. 그러나 다른 사택들

5) 1972년 제정된 주택건설촉진법 및 이하 관련된 법률에 적용된 관리사무소, 노인정, 보육시설, 어린이놀이터, 유치원, 주민운동시설 등이다.

과는 달리 복리시설이나 휴게시설이 만족스럽지 못하고 4층의 동들이 반복적으로 세워져 있다.

진입로에서 상향 경사로를 통해 각각의 주거동에 접근한다. 주거동 전후면은 법면처리를 하여 경사를 극복하고 주거동 전면에 주차장을 두었다.

현관에서 침실로 혹은 침실간의 이동 홀 역할을 하는 공간분화가 명확히 되어 있지 않은 거실과, 현관 밖 계단실에서 내부를 볼 수 있는 프라이버시가 확보되지 않은 두 개의 침실을 가진 17평형의 평면이 있다.

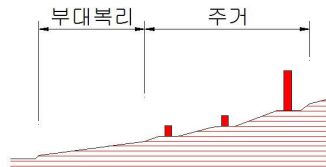


그림 3. 사택단지의 조닝 배치

#### 5.4 L 단지

정사각형에 가까운 대지에 경사 극복을 위해 남측에 16m의 옹벽을 설치 성토하여 대지를 조성한 후 4층 연립과 2층 연립으로 구성된 단순한 형태의 배치로 모두 바다를 조망하게 구성하였다.

경사지 극복을 위해 4층 연립주택은 등고선을 따라 주동을 배치하여 단위주호의 프라이버시를 확보하고 있다. 평면상의 큰 특징이 없이 화장실 2개의 전면 2Bay 평면을 하고 있다.

조사대상 단지에서는 유일하게 5층의 아파트 동을 등고선에 수직 배치하여 스카이라인과 지형에 순응하고 있다.

#### 5.5 M 단지

M단지는 1988년 건립된 234호 규모로 부정형의 대지에 도로 방향과 직각방향으로 주동을 배치 하였다. 기본 주동은 4층 6호 조합의 연립주택이다. 북측 고지대에 주동을 저지대에 복지관, 체육관등의 복리시설을 배치하여 구여천시 사택단지에서 일반적으로 나타나는 기능에 따른 조닝 배치이다(그림 3).

32평형 단위세대는 전면에 침실, 거실, 침실의 3Bay로 조사대상 아파트형 사택에서 처음으로 나타는 평면유형이다. 따라서 남측이 긴 장방형 평면 구성으로 부엌과 화장실 크기가 단위 세대 규모에 비하여 매우 크다. 주호의 출입이 후면에서 접근하여 이러한 평면을 가능하게 한다. 또한 승강기가 필요 없는 저층의 단위 평면으로 전면에 많은 실을 배치하고 있다. 대지내 경사가 완만하여 경사 극복을 고려는 하지는 않았다.

이상의 여수시 소재 사택단지의 주동배치와 주호계획에 있어 경사지 이용방법과 특성을 정리한 내용은 표5와 같다.

표 4. 여수시 사택의 시대별 계획특성

계획요소	1970	1980
단지 외부와의 관계	주거단지 개발후 주변도로 및 도시계획 확정에 따른 대지 경계의 부정형	도시계획상의 주거단지 개발
토지활용	저층 저밀의 직급에 따른 다양한 주호	고층 고밀의 획일적인 주호배치
배치 및 건축	분산형의 다양한 경관, 주호내 조망권 확보를 위한 배치 환상형 도로 체계	연립협의 단조로운 단지내 경관 남향위주의 배치 cul-de-sac
주택계획	스킵플로어, 연립, 지하층 활용 등 경사지를 적극 활용한 평면	표준 도면에 의한 획일적인 평면
지원시설 계획	다양하고 넓은 옥외 공간제공, 주거단지내 완결성 추구하는 복지관 운영	법적 최소치의 옥외공간 제공 근린개념의 주거단지로 복지관 기능 축소

표 5 경사지 이용방법

구분	방법	예시 도면	특성	단지명										
				A	B	C	D	N	H	I	J	L	N	
주동	등고선에 수직 배치		등고선에 직각 방향으로 주동을 배치, 높이차에 의한 정원 프라이버시 확보				●						●	
	등고선따라 배치		등고선을 따라 주동을 배치, 단위 주호 단면에서 다양한 변화 유도	●				●	●				●	
	복합 배치		등고선에 사선 방향으로 주동 배치, 단위주호의 프라이버시 확보, 단위주호 단면 다양한 변화 유도					●	●					
	후면 도로 접근 전면 정원		후면 도로접근 전면 개별 정원 및 경관 확보		●			●	▲			▲	●	
	스카이라인 고려		저층과 고층을 지형에 따라 배치, 스카이라인 및 경관 확보	●	▲	●	●	●	▲			▲	●	
주호	split-level		프라이버시 높은 실과 정원						▲	●				
	skip floor		다양한 공간감의 실내							●			▲	

비고 : ● 적극 이용 ▲ 부분 이용

## 6. 결 론

여수시 소재 사택을 현장조사와 문헌조사를 통하여 건립 시기를 70년대와 80년대로 구분하고 계획요소별로 분석적으로 서술한 결과는 다음과 같다.

첫째, 주동의 배치는 분산배치에서 단순 연립형으로 배치하고 저층에서 고층으로 변하여 주거단지내의 다양성이 없고 획일적인 주거단지로 변모하였다.

둘째, 다양한 평면의 단위 주호는 반복적인 아파트형의 평면으로 바뀌고 단위주호의 면적이 증가하여 실내 공간 위주의 계획을 하였다.

셋째, 경관확보를 위해 저지대나 바다를 향한 주동배치에서 단순히 남향 위주의 배치로 단지내외 경관이 단조로와 졌다.

넷째, 구릉을 이용한 자연스런 배치에서 옹벽에 의한 경사극복으로 경사지 이용의 단순성을 보이고 있다.

또한 주동의 배치와 주호계획에 있어 경사지 이용에 대한 분석 결과는 다음과 같다.

첫째, split-level 이나 skip floor와 같은 단위 주호내에서의 경사이용보다는 단위주호 조합에 의한 주동배치로 경사를 이용하고 있다.

둘째, 고지대 후면 도로 저지대 전면 정원의 단위 주호는 프라이버시 및 조망을 확보하기 위한 방법으로 많이 이용하였다.

셋째, 경사지 사택조성은 저지대에 부대복리시설, 고지대에 고밀 주거지를 배치하여 기능 분화, 조망 및 프라이버시 확보를 위한 조닝계획을 하였다.

## 참고문헌

1. 강부성, 강인호, 박광재, 박인석, 박철수, 백혜선, 이규인, 한국 공동주택계획의 역사, 세진사, p.273, 1999.
2. 김기수, 양동양, "공동주택단지 주거환경 만족도에 영향을 미치는 사용자 특성에 관한 연구", 국토계획, 35권 5호, pp.1~12, 2000.
3. 민범식, 박은관, 이왕진, 김형진, 안용진, 주거지역 개발밀도 설정방안에 관한 연구, 국토연구원, p.39, 2004.
4. 박인석, 강인호, 한국주거단지와 서양 주거단지의 밀도 및 계획기법 비교 연구, 대한건축학회 논문집(계획계), 17권 5호, pp.141~152, 2001.
5. 여천시, 여천지구출장소 10년사, 여천시, pp.130~172, 1986.
6. 여천시문화원, 여천시지, 여천시문화원, pp.69~71, 260 1998.
7. 이정희, 윤정숙, 홍현욱, 주거학개설, 문운당, pp.31~36, 2004.
8. 정금호, "여수시 사택거주자에 대한 주거평가요소의 만족도와 중요도-성취도 분석", 대한건축학회 논문집(계획계), 22권 5호, pp.49~56, 2006.
9. 정금호, 신남수, "아파트 거주자의 주거선택 중요도에 관한 연구", 대한건축학회 논문집(계획계), 18권 1호, pp.21~27, 2002.

10. 정준현, 백영흠, 손광제, 주거와 환경, 대구대학교출판부, p.111, 2000.
11. 조덕호, 배민기, "환경지표의 중요도와 성취도 평가를 통한 환경정책집행의 우선순위 설정", 국토계획, 39권 4호, pp.129~145, 2004.
12. 조영호, 이문섭, "도시 연립주택의 변천과정에 관한 연구", 대한건축학회 논문집(계획계), 19권, 1호, pp.21~32, 2003.
13. 천현수, 윤정숙, 아파트 주거문화의 진단과 대책, 국토연구원, p.4, 2001.
14. 최규학, 이재훈, "경사지 테라스 하우스에서 유형과 경사각도에 따른 밀도에 관한 연구", 대한건축학회논문집(계획계), 20권 10호, pp.43~50, 2004.
15. 최일홍, 오수호, 황경희, 정종대, 환경친화 시범단지 기본계획작성 연구, 주택도시연구원, 2003. 1.
16. 현택수, "경사지 주택에 있어서 지형유형과 주동형식의 상관성 연구", 건축학회논문집, 10권 1호, pp.73~84, 1988.
17. 현택수, "경사지 주택의 특성과 유형에 관한 연구", 건축학회논문집, 4권 4호, pp.93~103, 1988.

(접수 : 2007. 1. 31)