

아파트공화국의 미래를 생각한다

202111

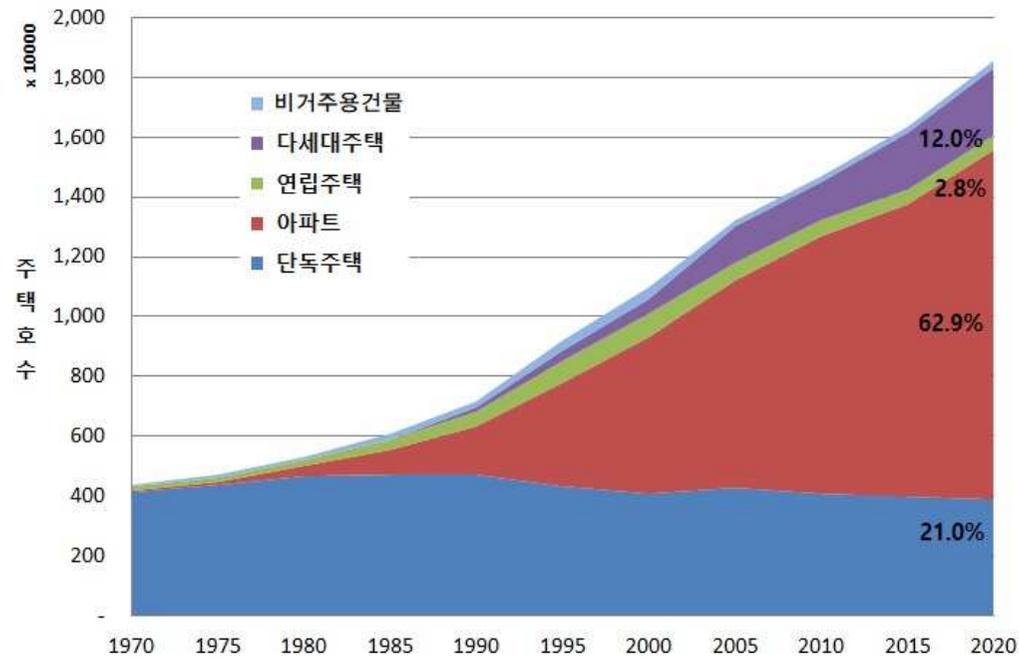


아파트공화국! 비판 혹은 욕망 - 무엇이 문제인가 / 무엇을 문제로 보아야 하는가



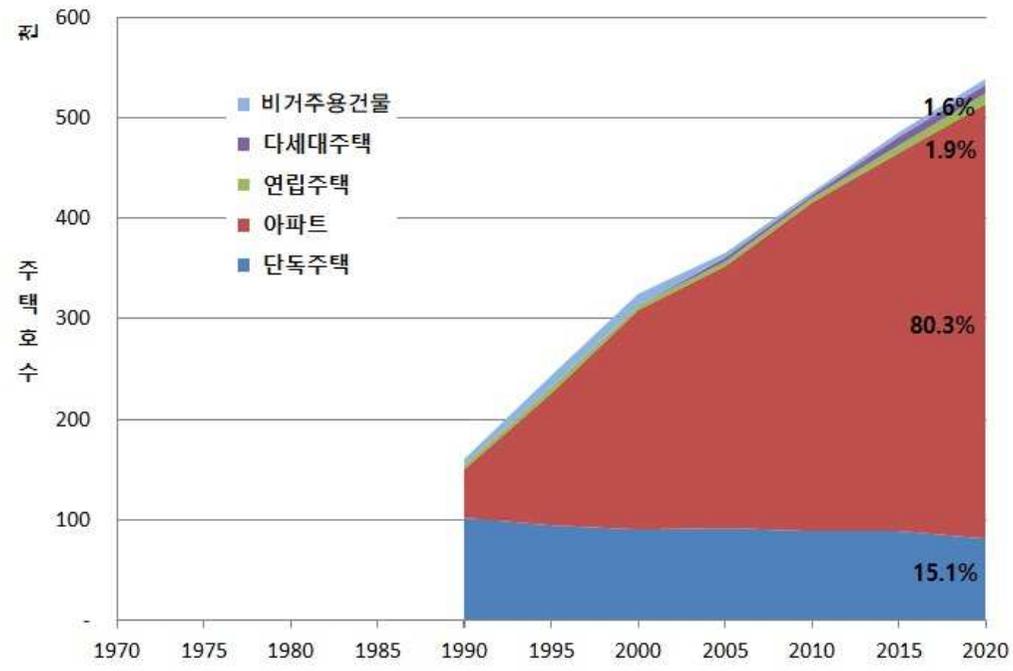
아파트공화국! 비판 혹은 욕망 - 무엇이 문제인가 / 무엇을 문제로 보아야 하는가

주택유형별 주택 수(전국)

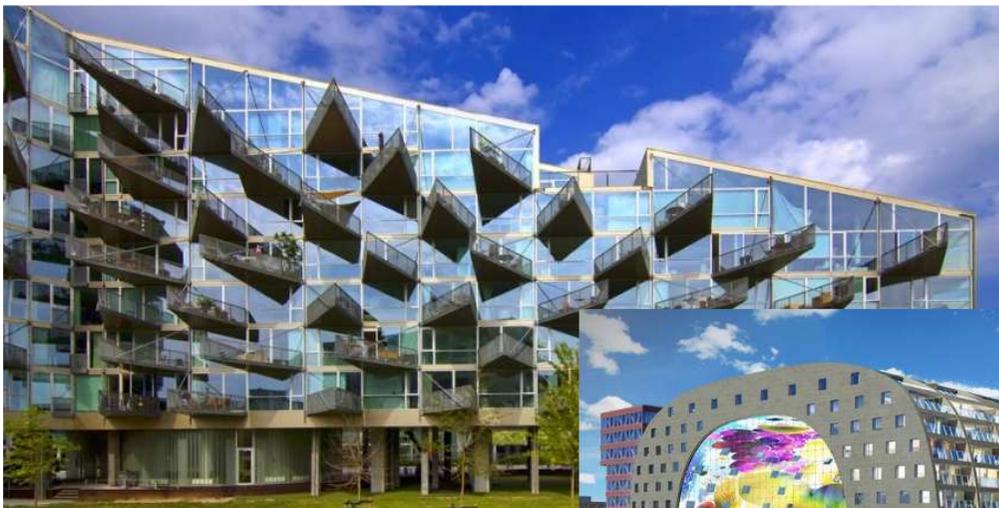


아파트공화국! 비판 혹은 욕망 - 무엇이 문제인가 / 무엇을 문제로 보아야 하는가

주택유형별 주택 수(광주광역시)



난무하는 '새로운 주거공간, 새로운 설계들' - 무엇을 보아야 하는가



난무하는 '새로운 주거공간, 새로운 설계들' - 무엇을 보아야 하는가



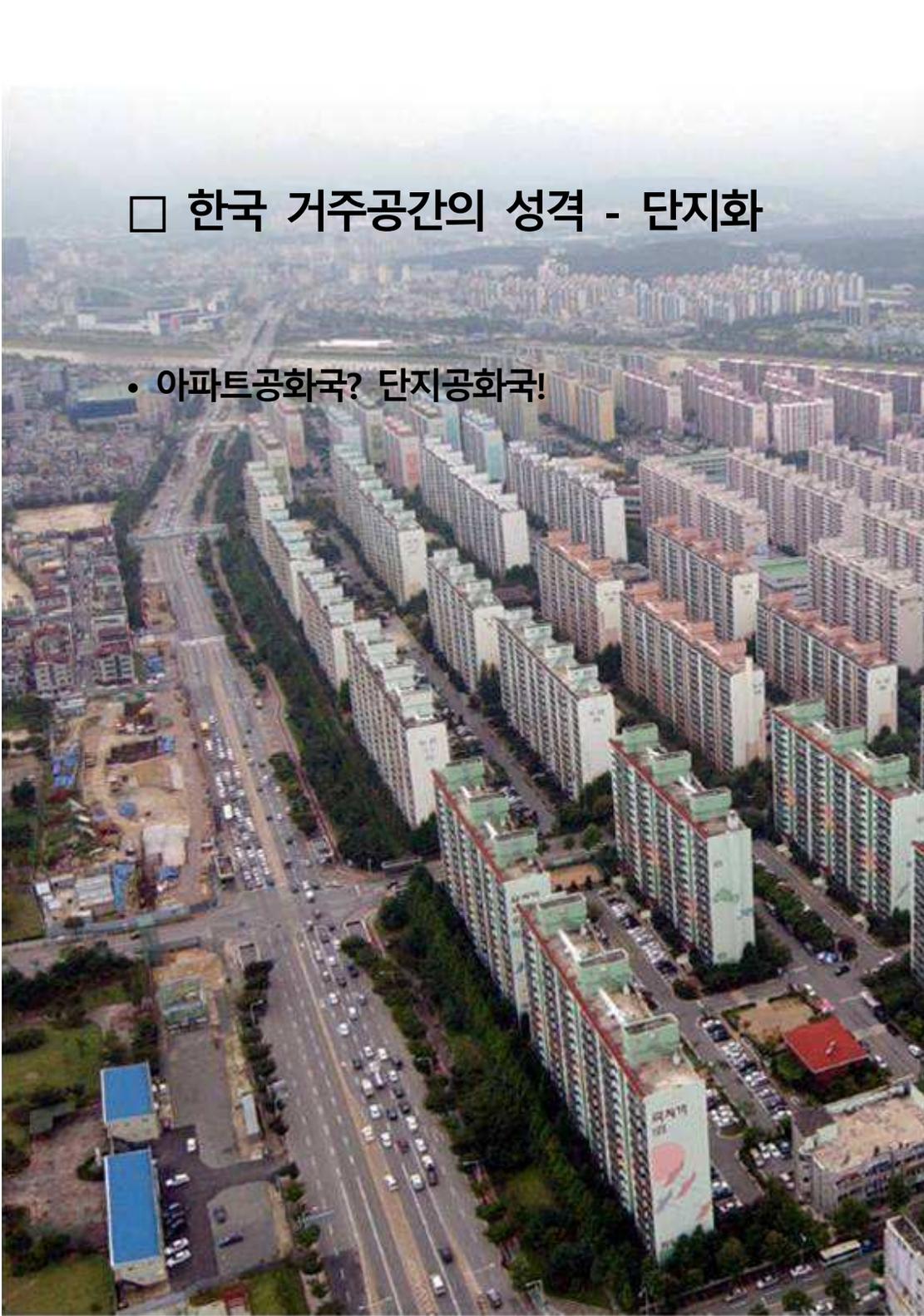
□ 한국 거주공간의 성격 - 단지화

- 아파트공화국? 단지공화국!



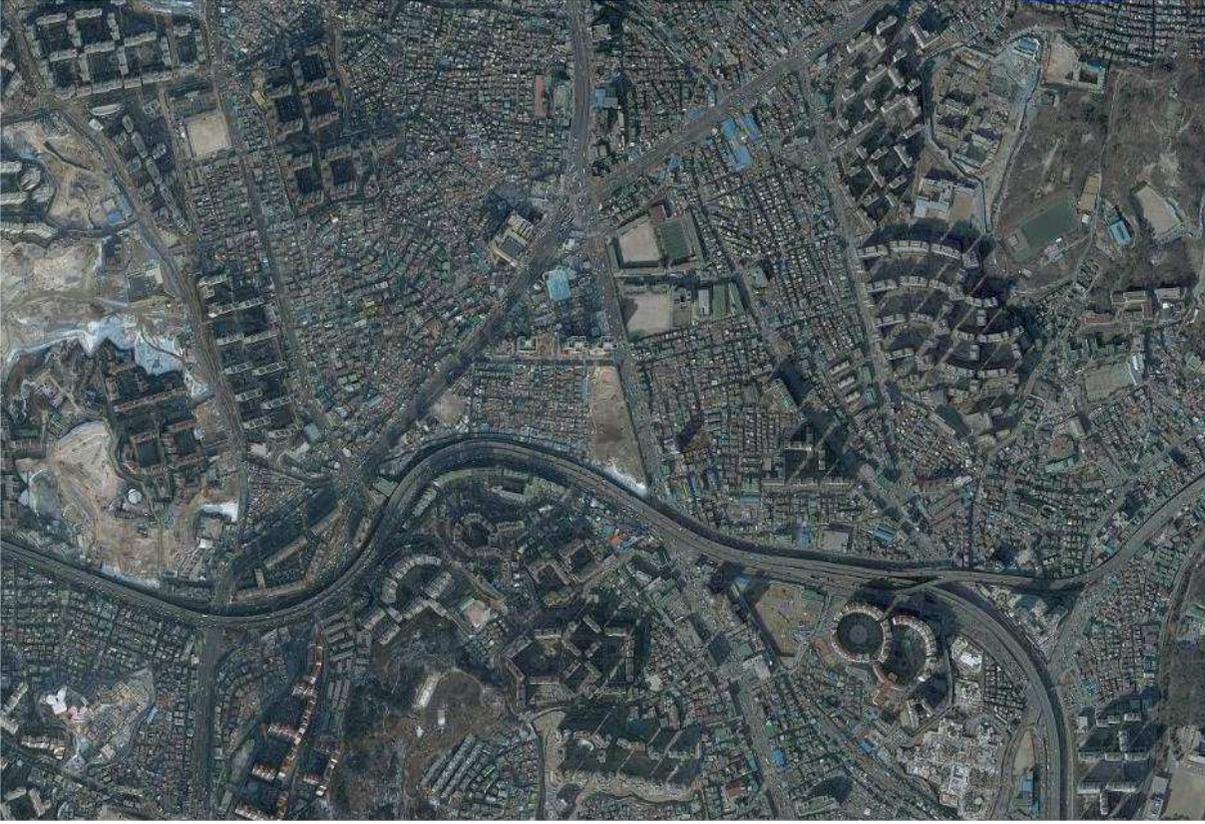
□ 한국 거주공간의 성격 - 단지화

• 아파트공화국? 단지공화국!



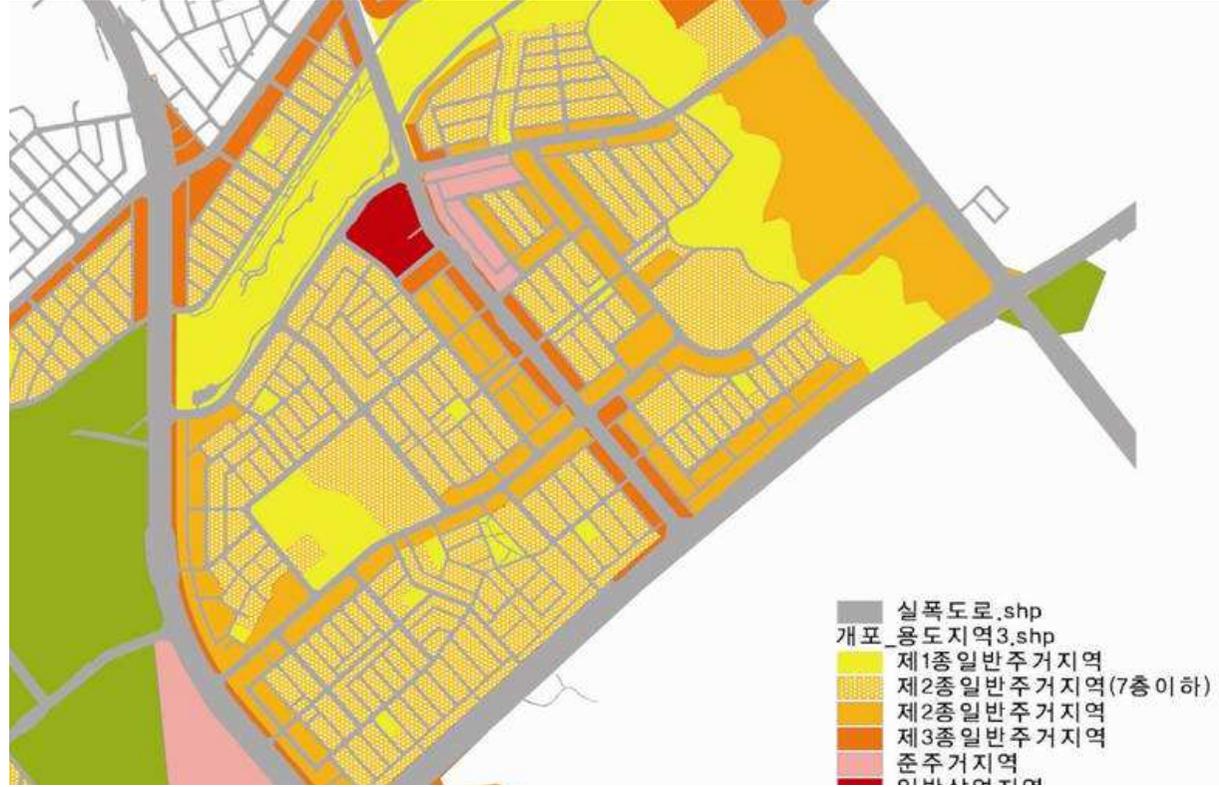
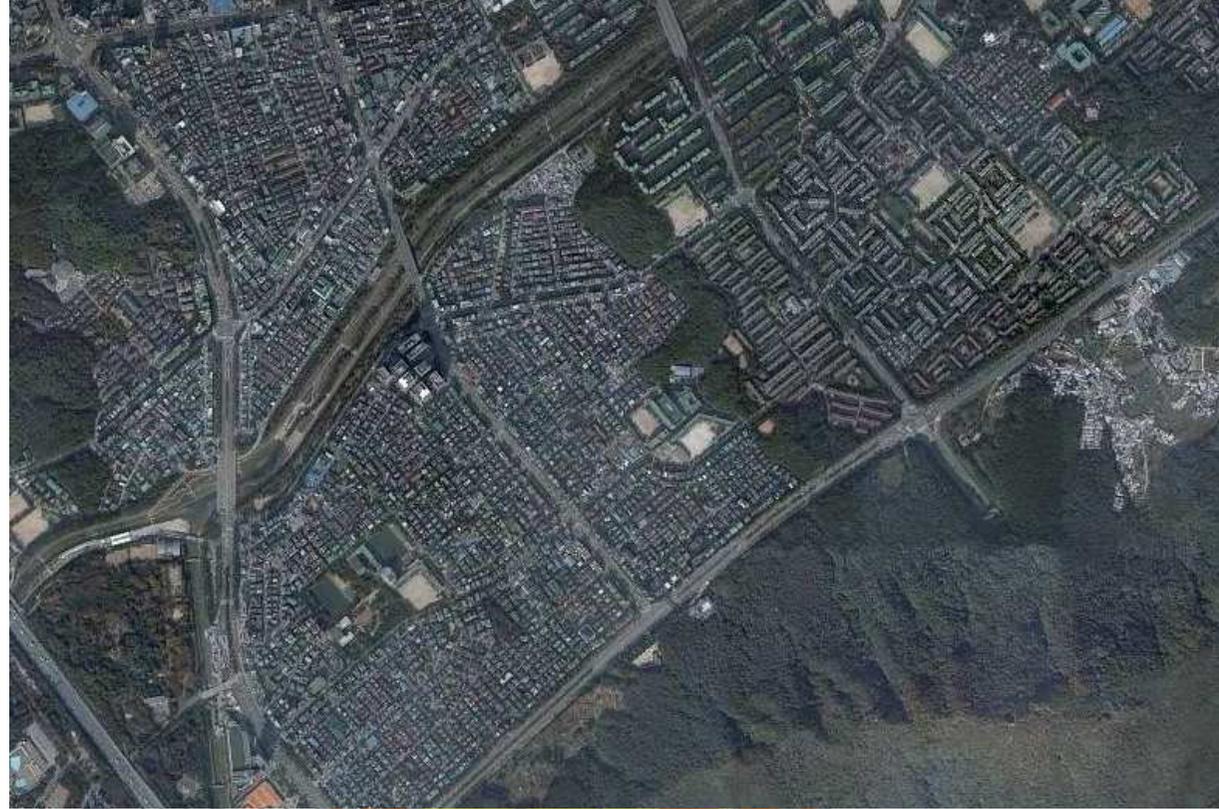
□ 한국 거주공간의 성격 - 단지화

- 아파트공화국? 단지공화국!
- 단지화전략 - 아파트 불패, 신화가 아니라 전략이다
: 한국사회 압축적 자본축적의 조절양식



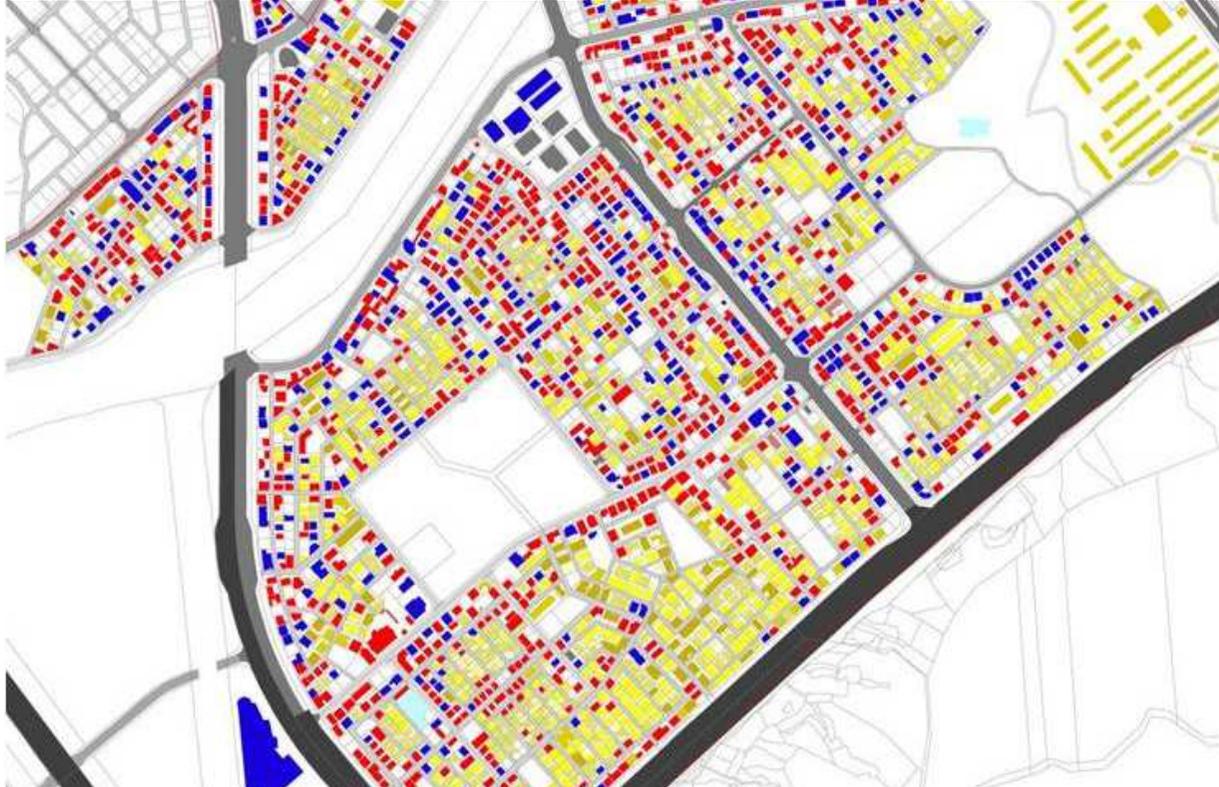
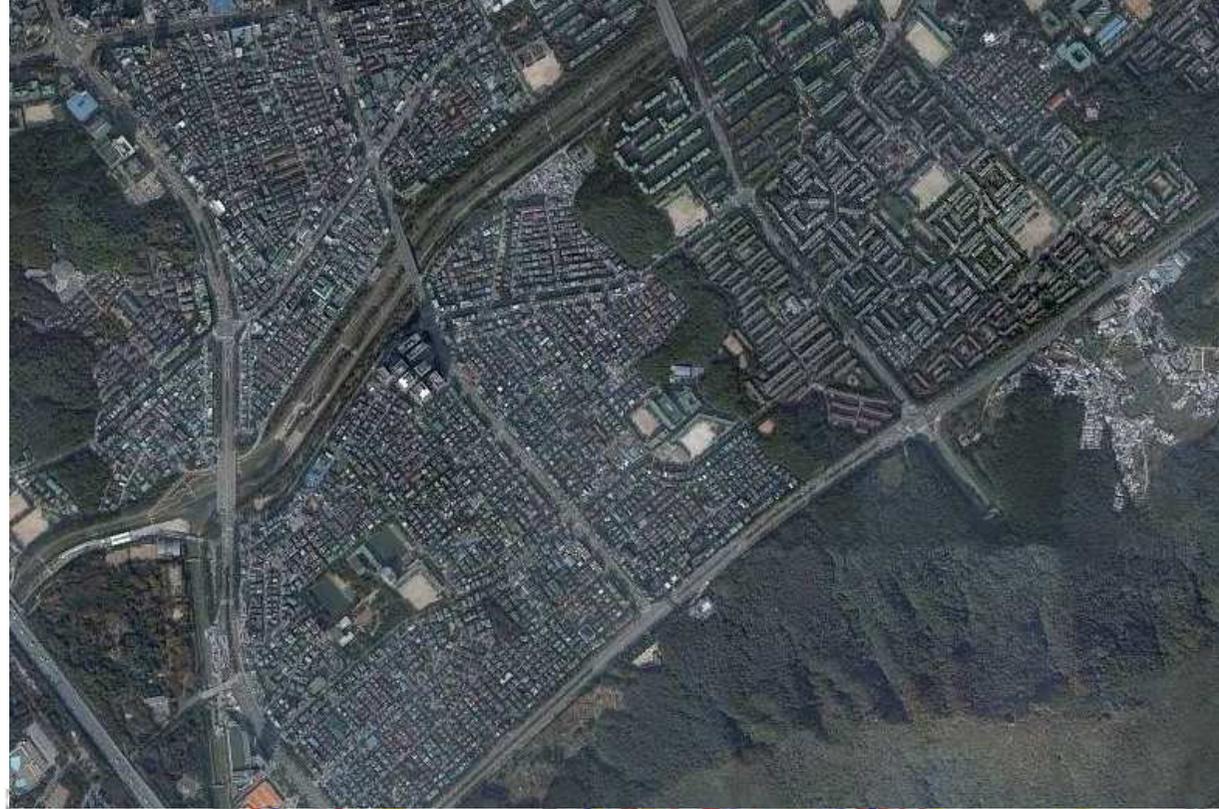
□ 한국 거주공간의 성격 - 단지화

- 아파트공화국? 단지공화국!
- 단지화전략 - 아파트 불패, 신화가 아니라 전략이다
: 한국사회 압축적 자본축적의 조절양식
- 단지화전략이 낳은 문제적 현상들
- 도시기능/ 주택시장/ 산업구조



□ 한국 거주공간의 성격 - 단지화

- 아파트공화국? 단지공화국!
- 단지화전략 - 아파트 불패, 신화가 아니라 전략이다
: 한국사회 압축적 자본축적의 조절양식
- 단지화전략이 낳은 문제적 현상들
- 도시기능/ 주택시장/ 산업구조

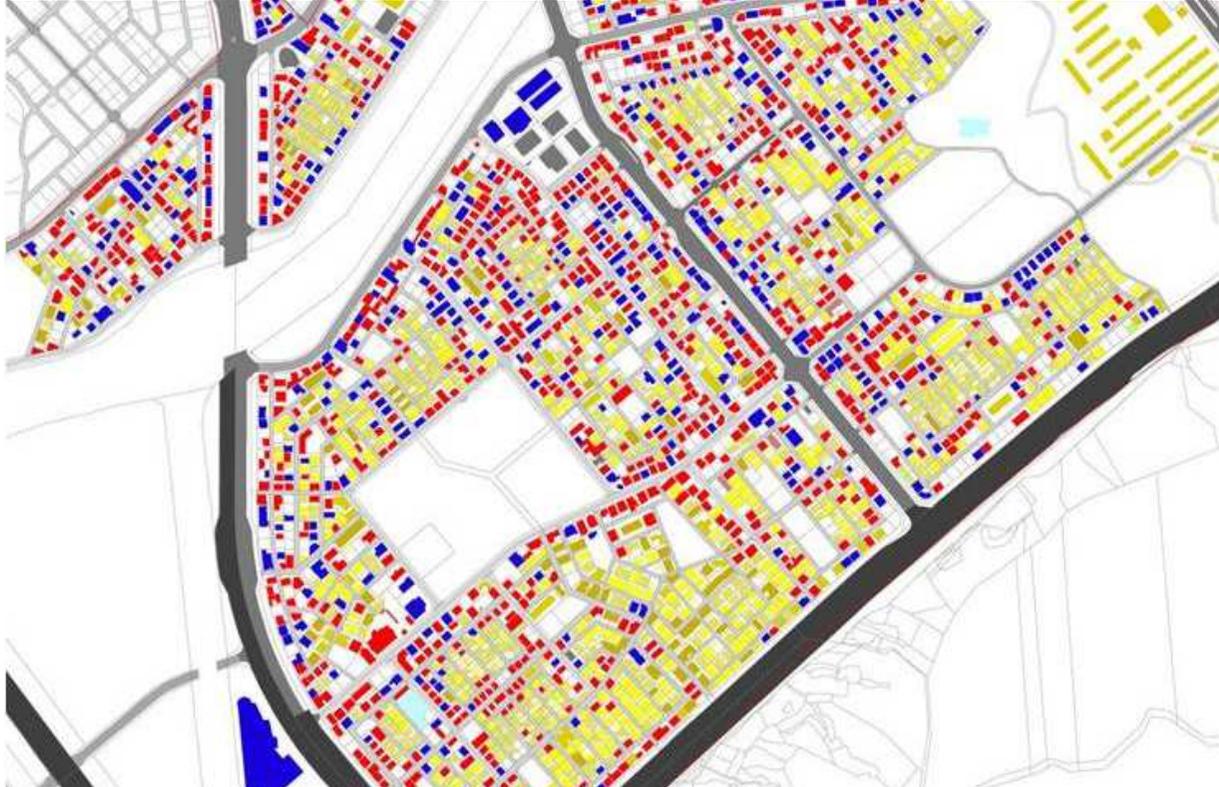
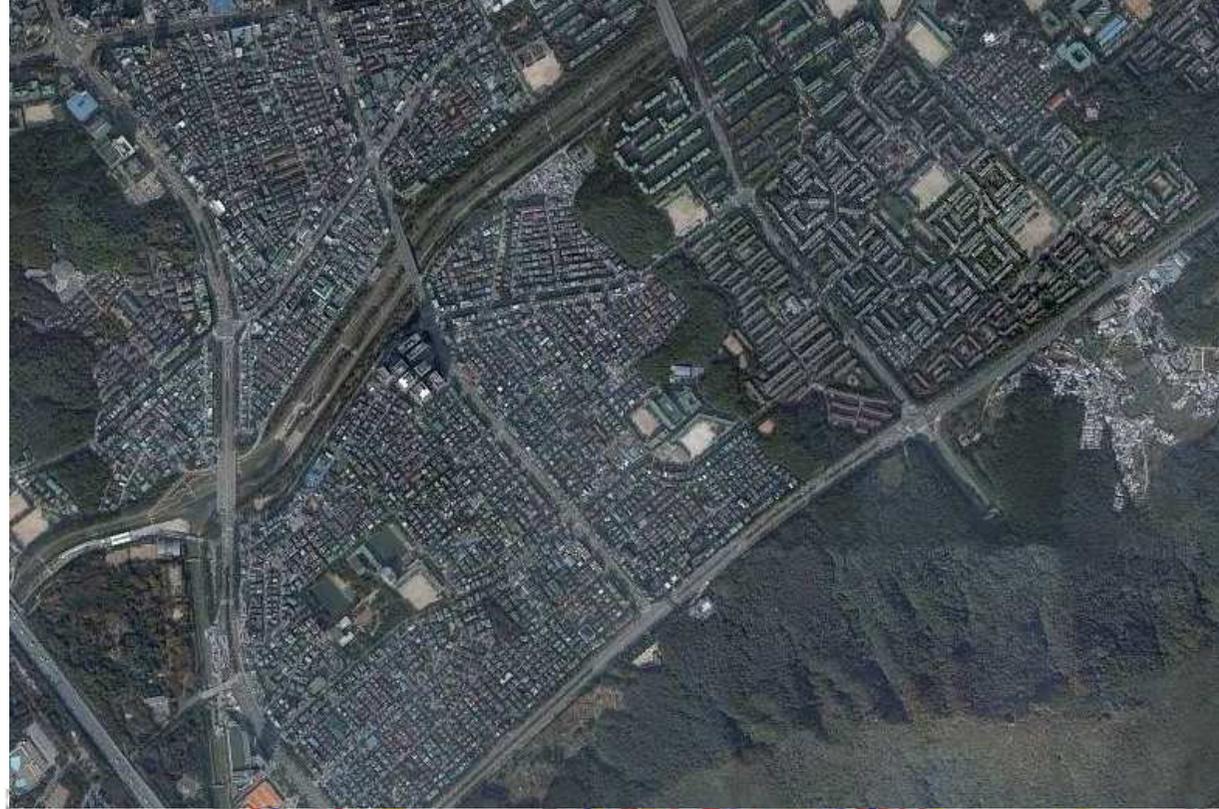


□ 한국 거주공간의 성격 - 단지화

- 아파트공화국? 단지공화국!
- 단지화전략 - 아파트 불패, 신화가 아니라 전략이다
: 한국사회 압축적 자본축적의 조절양식
- 단지화전략이 낳은 문제적 현상들
- 도시기능/ 주택시장/ 산업구조

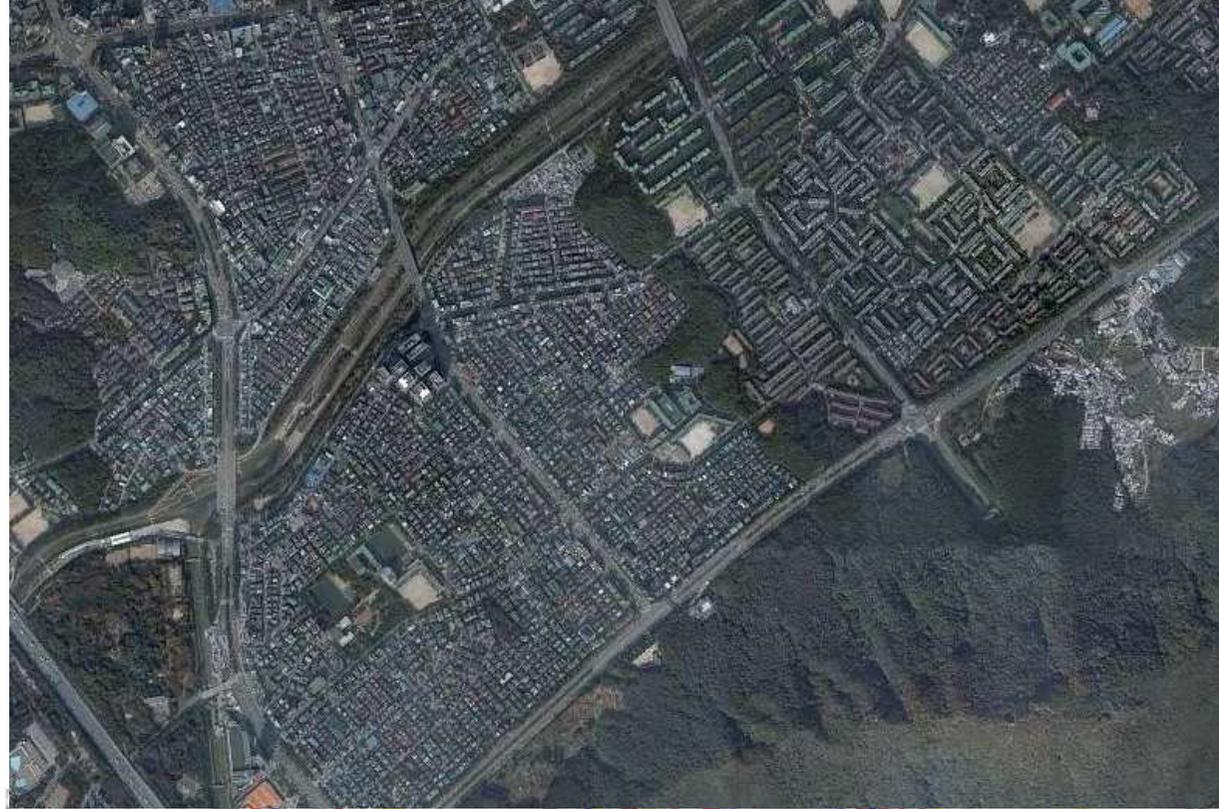
아파트 비율(%) (2020)

	주택	아파트	%
전국	18,525,844	11,661,851	62.95%
서울시	3,015,371	1,772,670	58.79%
하남시	84,875	75,066	88.44%
노원구	189,213	163,502	86.41%
세종시	136,887	117,312	85.70%
광주광역시	538,275	432,295	80.31%
동구	40,108	25,080	62.53%
서구	106,173	88,118	82.99%
남구	80,737	61,467	76.13%
북구	162,768	132,331	81.30%
광산구	148,489	125,299	84.38%



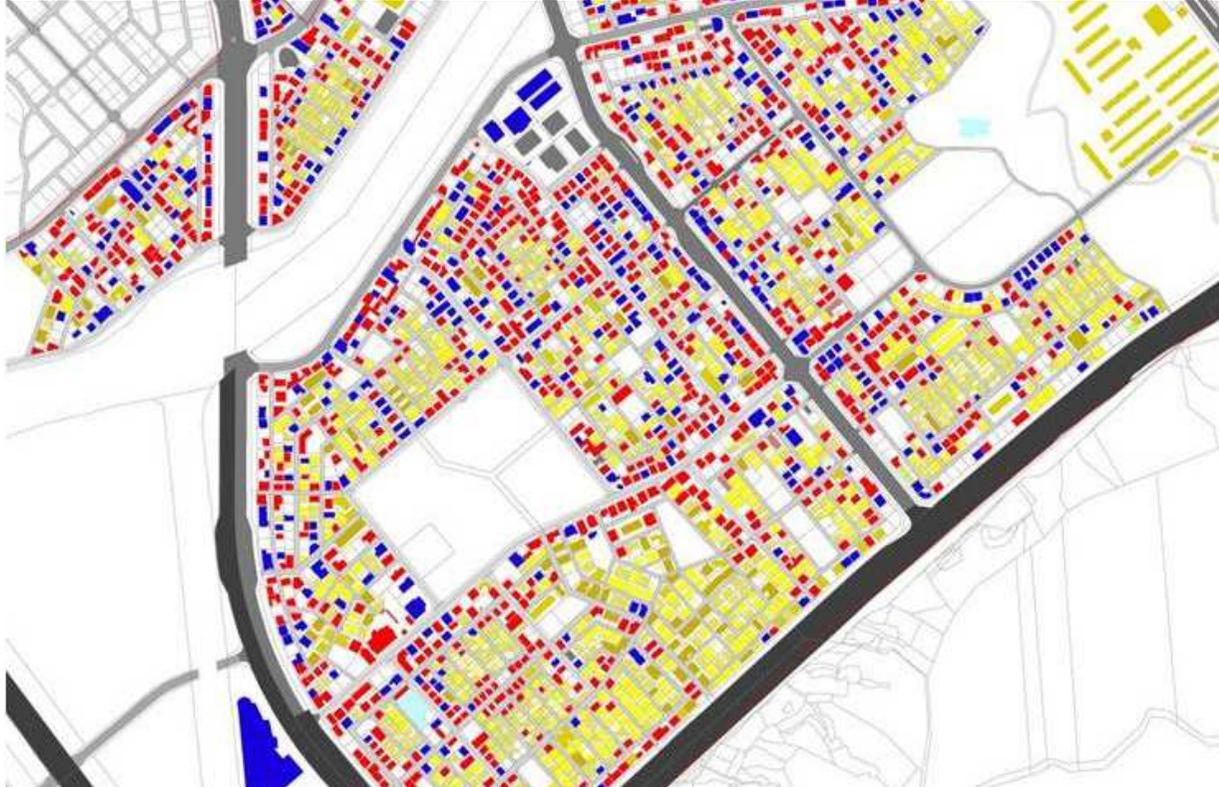
□ 한국 거주공간의 성격 - 단지화

- 아파트공화국? 단지공화국!
- 단지화전략 - 아파트 불패, 신화가 아니라 전략이다
: 한국사회 압축적 자본축적의 조절양식
- 단지화전략이 낳은 문제적 현상들
- 도시기능/ 주택시장/ 산업구조



인구 천명당 사업체수(2019)
(전국 229개 시군구)

		순위
서울 중구	476.6	1
부산 중구	348.8	2
대구 중구	278.8	3
서울 종로구	262.3	4
광주 동구	150.7	6
광주 서구	92.0	69
광주 북구	79.3	146
광주 광산구	79.1	148
광주 남구	67.5	195
하남시	60.9	208
세종특별자치시	53.0	223
노원구	49.9	229

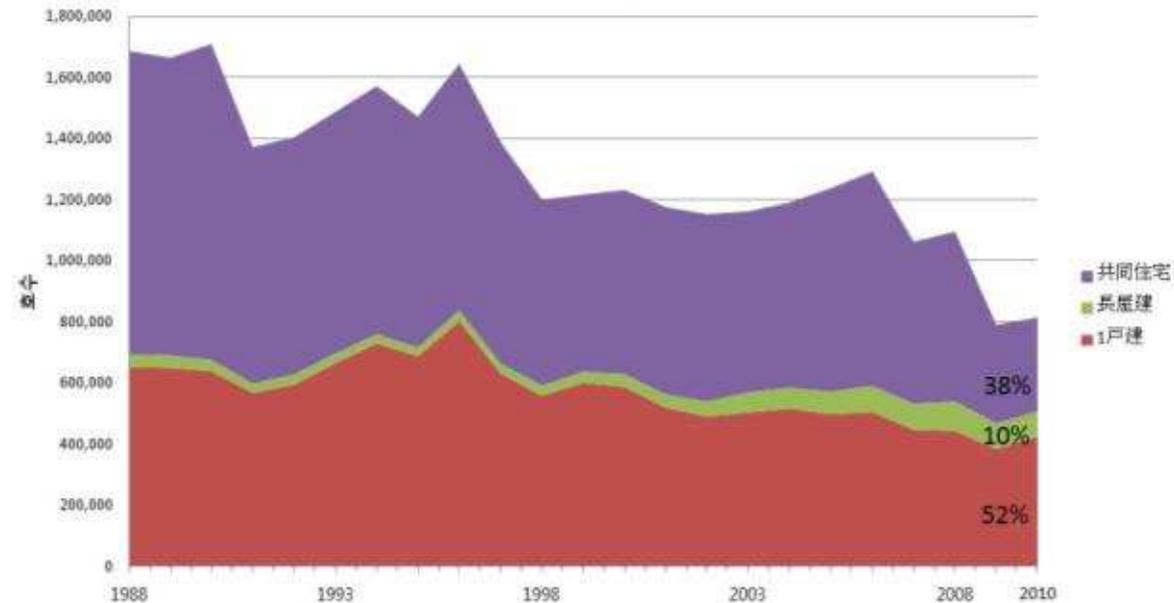


□ 한국 거주공간의 성격 - 단지화

- 아파트공화국? 단지공화국!
- 단지화전략 - 아파트 불패, 신화가 아니라 전략이다
: 한국사회 압축적 자본축적의 조절양식
- 단지화전략이 낳은 문제적 현상들
- 도시기능/ 주택시장/ 산업구조

10 vs. 7,800

일본 - 주택유형별 착공호수



		자가	임대	계
중고층아파트		-	-	16%
맨션		-	-	14%
저층주택	대형 주택메이커	9%	10%	19%
	지역주택회사	8%	3%	11%
	목수/공무점	20%	14%	34%
	기타	3%	3%	6%

□ 단지화가 낳은 생활세계

소집단화

나무구조 vs. 그물망구조

표출부재

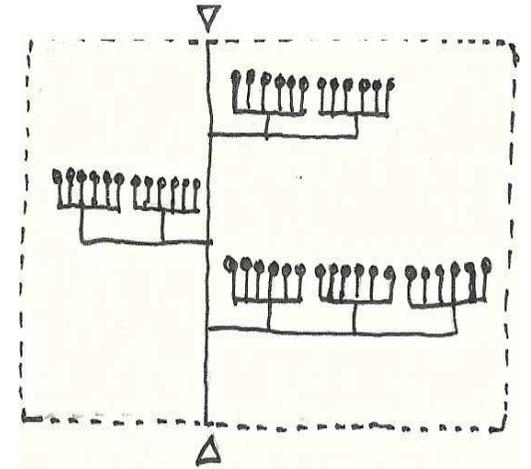
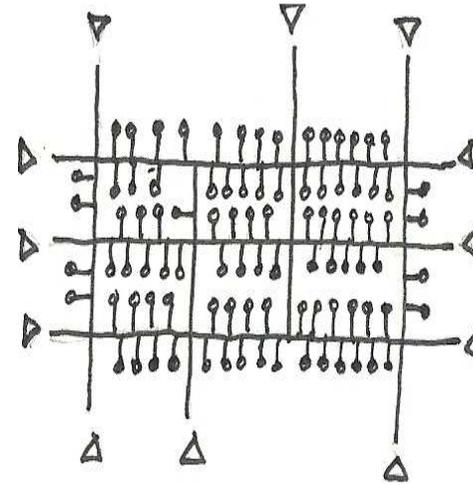
〈개인-개인〉/〈공공-개인〉 접촉기회 최소화
시설/서비스 사적 부담(주택/단지별)을 전제한 공간형식



□ 단지화가 낳은 생활세계

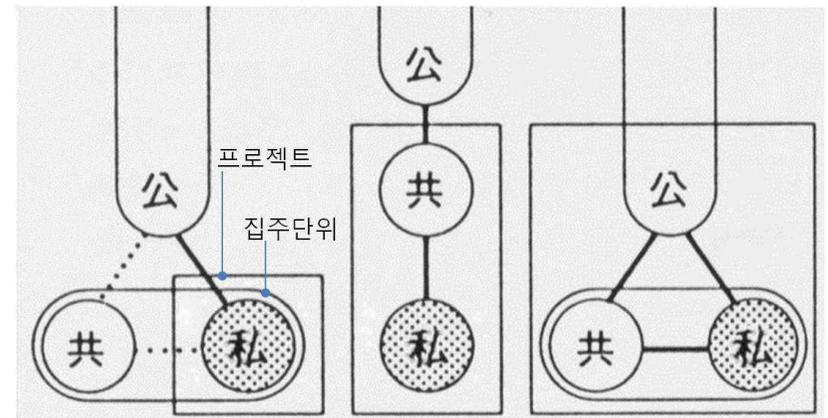
소집단화
 나무구조
 표출부재

vs. 그물망구조



〈개인-개인〉/〈공공-개인〉 접속기회 최소화

시설/서비스 사적 부담(주택/단지별)을 전제한 공간형식



단독주택

집합주택

집주질서의 재편

□ 단지화가 낳은 생활세계

소집단화

나무구조 vs. 그물망구조

표출부재

〈개인-개인〉/〈공공-개인〉 접촉기회 최소화
시설/서비스 사적 부담(주택/단지별)을 전제한 공간형식



□ 단지화가 낳은 생활세계

소집단화

나무구조 vs. 그물망구조

표출부재

〈개인-개인〉/〈공공-개인〉 접촉기회 최소화
시설/서비스 사적 부담(주택/단지별)을 전제한 공간형식



□ 단지화가 낳은 생활세계

소집단화

나무구조 vs. 그물망구조

표출부재

〈개인-개인〉/〈공공-개인〉 접촉기회 최소화
시설/서비스 사적 부담(주택/단지별)을 전제한 공간형식

골목동네의 삶 vs. 단지의 삶

개인의 욕망이 시민사회 공통욕구로 결집하는 공간
vs.

개인의 욕망이 개인의 문제로 환원·분열하는 공간

공론장 약화 - 시민사회 약화

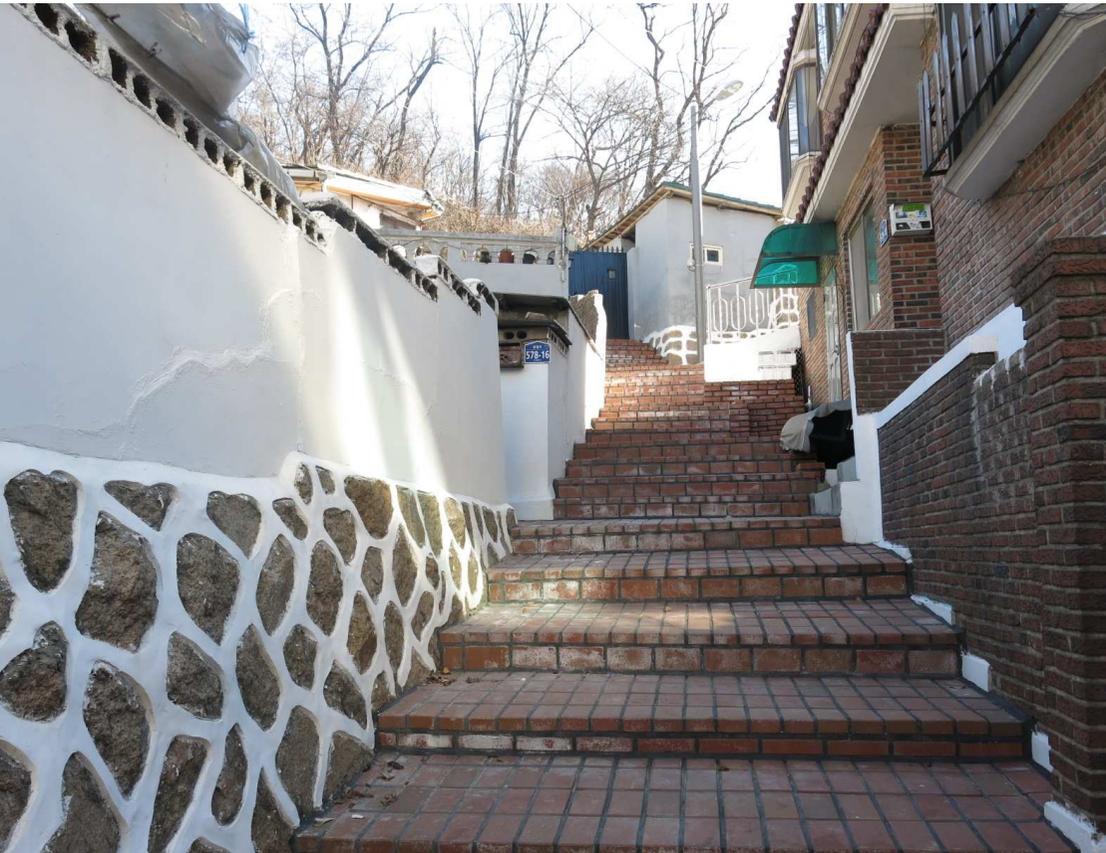
□ 상황 변화와 미래 전망

- 대단위 개발 감소 - 기성시가지 관리/정비 수요 증가 - 재생의 시대
- 1인가구 증가/고령화 - 주거소비행태 변화 - 임대주거 수요 증가
- 소비문화/욕망의 다원화 - 주거환경 소비도 다원화? - 단독주택 시대 도
- 한국이 '단지공화국'이 된 이유



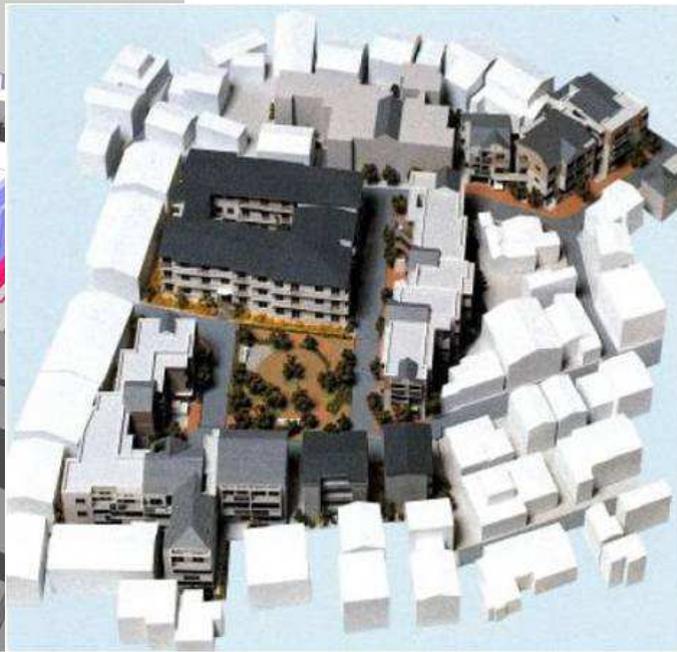
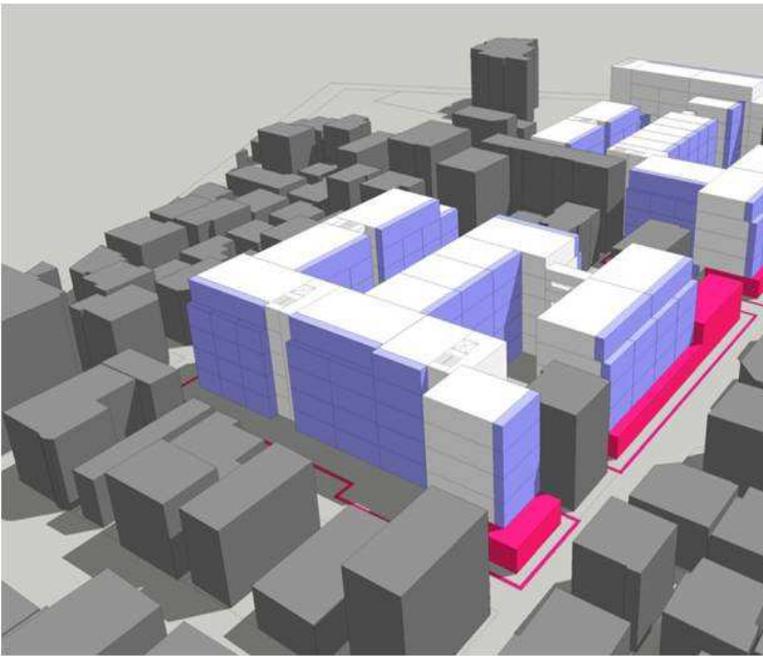
□ 상황 변화와 미래 전망

- 대단위 개발 감소 - 기성시가지 관리/정비 수요 증가 -
- 1인가구 증가/고령화 - 주거소비행태 변화 - 임대주거 수
- 소비문화/욕망의 다원화 - 주거환경 소비도 다원화? - 단
- 한국이 '단지공화국'이 된 이유



□ 상황 변화와 미래 전망

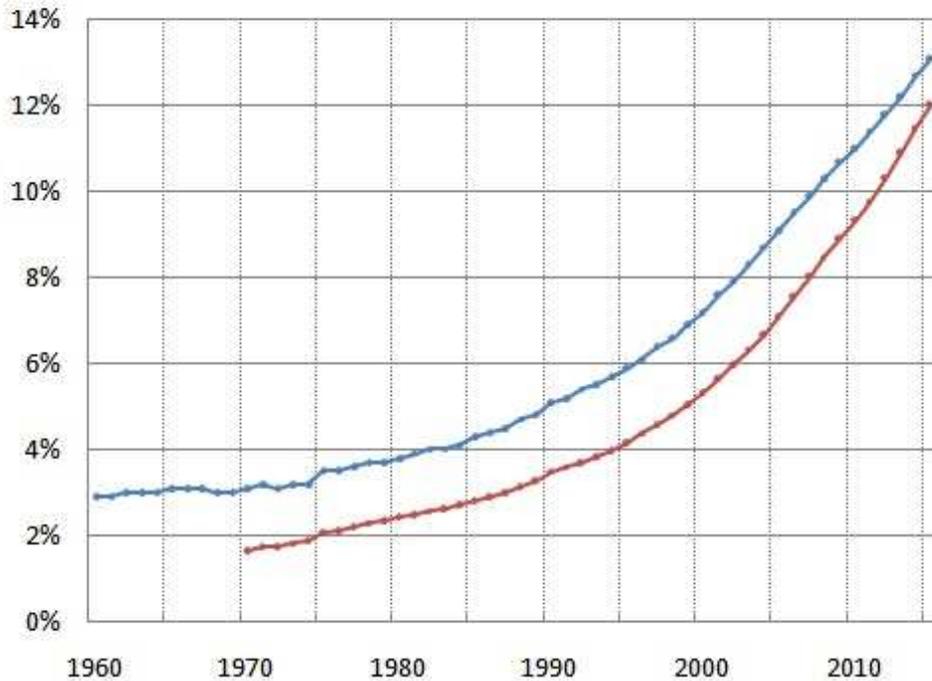
- 대단위 개발 감소 - 기성시가지 관리/정비 수요 증가 - 재생의 시대
- 1인가구 증가/고령화 - 주거소비행태 변화 - 임대주거 수요 증가
- 소비문화/욕망의 다원화 - 주거환경 소비도 다원화? - 단독주택 시대 도래?
- 한국이 '단지공화국'이 된 이유



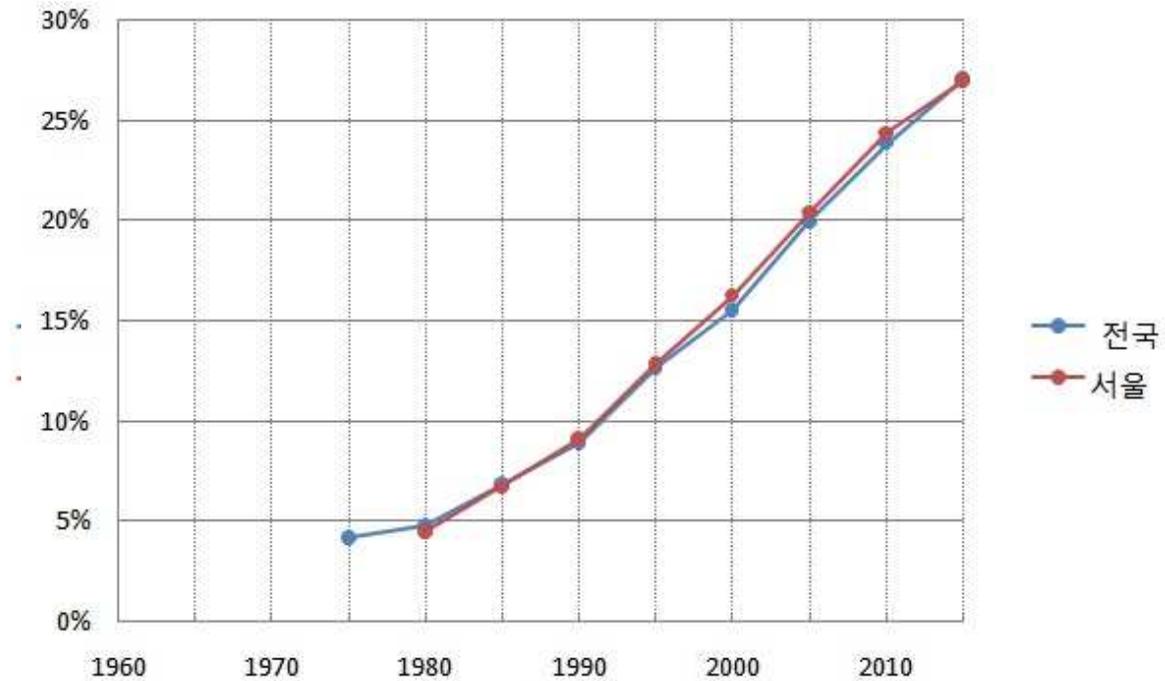
□ 상황 변화와 미래 전망

- 대단위 개발 감소 - 기성시가지 관리/정비 수요 증가 - 재생의 시대
- 1인가구 증가/고령화 - 주거소비행태 변화 - 임대주거 수요 증가
- 소비문화/욕망의 다원화 - 주거환경 소비도 다원화? - 단독주택 시대 도래?
- 한국이 '단지공화국'이 된 이유

65세 이상 인구비율



1인가구 비율



□ 상황 변화와 미래 전망

- 대단위 개발 감소 - 기성시가지 관리/정비 수요 증가 - 재생의 시대
- 1인가구 증가/고령화 - 주거소비행태 변화 - 임대주거 수요 증가
- 소비문화/욕망의 다원화 - 주거환경 소비도 다원화? - 단독주택 시대 도래?
- 한국이 '단지공화국'이 된 이유

용인 땅콩집



파주 도시농부



양지 발트하우스



□ 상황 변화와 미래 전망

- 대단위 개발 감소 - 기성시까지 관리/정비 수요 증가 - 재생의 시대
- 1인가구 증가/고령화 - 주거소비행태 변화 - 임대주거 수요 증가
- 소비문화/욕망의 다원화 - 주거환경 소비도 다원화? - 단독주택 시대 도래?
- 한국이 '단지공화국'이 된 이유

동백 아펠바움



가회동 소안재



□ 상황 변화와 미래 전망

- 대단위 개발 감소 - 기성시까지 관리/정비 수요 증가 - 재생의 시대
- 1인가구 증가/고령화 - 주거소비행태 변화 - 임대주거 수요 증가
- 소비문화/욕망의 다원화 - 주거환경 소비도 다원화? - 단독주택 시대 도래?
- 한국이 '단지공화국'이 된 이유

불광동 구름정원



성산동 소행주1호



□ 상황 변화와 미래 전망

- 대단위 개발 감소 - 기성시까지 관리/정비 수요 증가 - 재생의 시대
- 1인가구 증가/고령화 - 주거소비행태 변화 - 임대주거 수요 증가
- 소비문화/욕망의 다원화 - 주거환경 소비도 다원화? - 단독주택 시대 도래?
- 한국이 '단지공화국'이 된 이유

□ 우울한 시나리오

- 동네 인프라 투자 소극 정책기조 지속
- 단지화전략 지속 - 도시형생활주택
- 소필지지역 저열 상태 지속 - 단지의 시장경쟁력 지속
- 차별화 - 고급 단지상품 득세 - 아파트단지/ 단독주택단지/ 타운하우스



□ 우울한 시나리오

- 동네 인프라 투자 소극 정책기조 지속
- 단지화전략 지속 - 도시형생활주택
- 소필지지역 저열 상태 지속 - 단지의 시장경쟁력 지속 * 가로주택정비사업이 활성화 안
- 차별화 - 고급 단지상품 득세 - 아파트단지/ 단독주택단지/ 타운하우스단지



계룡 대림(2007)

대구 범어동 쌍용(2009)



대구 범어동 두산(2009)



□ 우울한 시나리오

- 동네 인프라 투자 소극 정책기조 지속
- 단지화전략 지속 - 도시형생활주택
- 소필지지역 저열 상태 지속 - 단지의 시장경쟁력 지속
- 차별화 - 고급 단지상품 득세 - 아파트단지/ 단독주택



전주 태평동 SK(2009)

반포 자이(2009)



동탄 롯데(2008)



□ 우울한 시나리오

- 동네 인프라 투자 소극 정책기조 지속
- 단지화전략 지속 - 도시형생활주택
- 소필지지역 저열 상태 지속 - 단지의 시장경쟁력 지속 * 가로주
- 차별화 - 고급 단지상품 득세 - 아파트단지/ 단독주택단지/ 타



□ 우울한 시나리오

- 동네 인프라 투자 소극 정책기조 지속
- 단지화전략 지속 - 도시형생활주택
- 소필지지역 저열 상태 지속 - 단지의 시장경쟁력 지속
- 차별화 - 고급 단지상품 득세 - 아파트단지/ 단독주택



□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

- 대안적 주거공간의 요건 - '단지별 삶'의 극복 - 질 높은 공공공간환경
- 동네환경 공공투자 확대 - 10분동네
- 동네재생과 연결된 공공건축정책 - 동네에 보석 심기
- <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>로

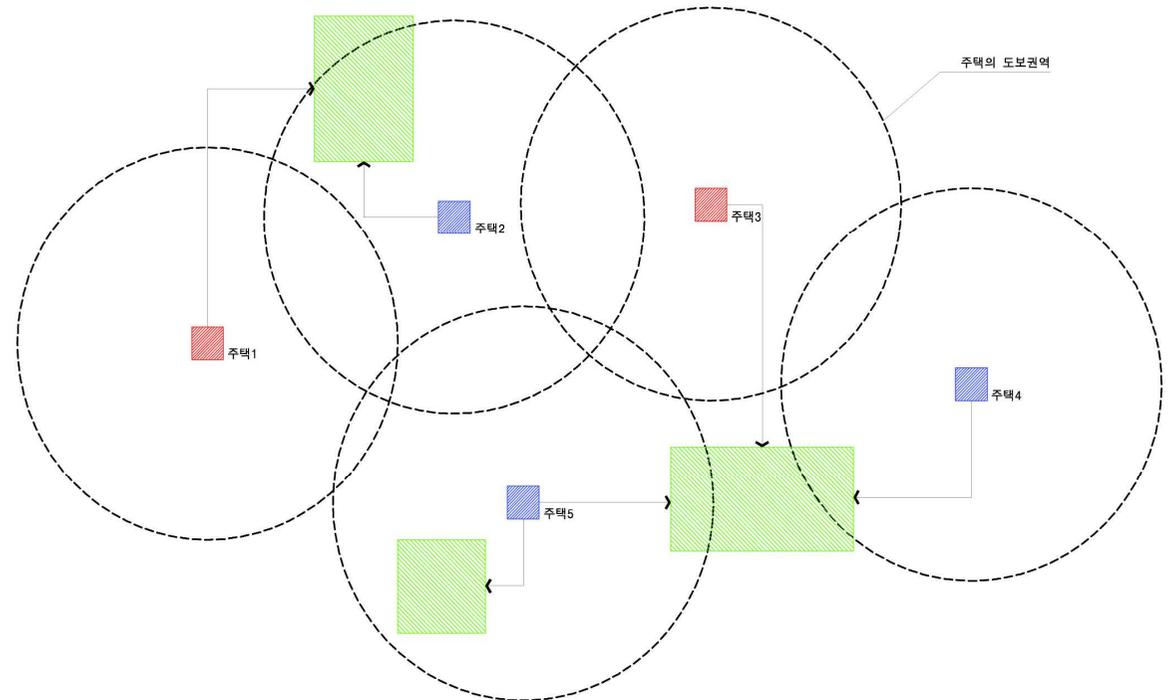
※ 생활 SOC 확대 정책

□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

- 대안적 주거공간의 요건 - '단지별 삶'의 극복 - 질 높은 공공공간환경 ※ 생활 SOC 확대 정책
- 동네환경 공공투자 확대 - 10분동네
- 동네재생과 연결된 공공건축정책 - 동네에 보석 심기
- <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>로

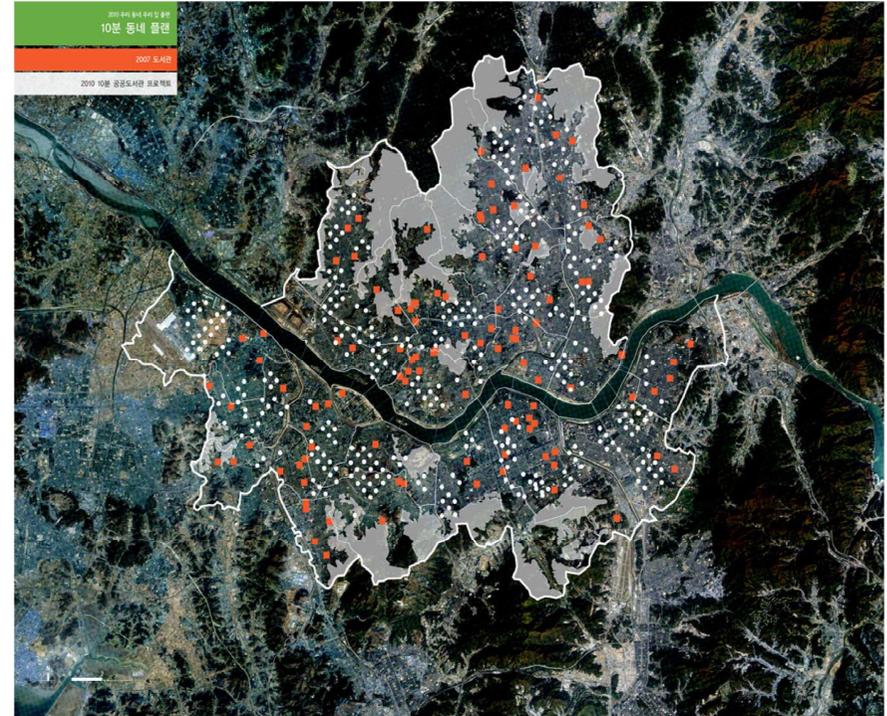
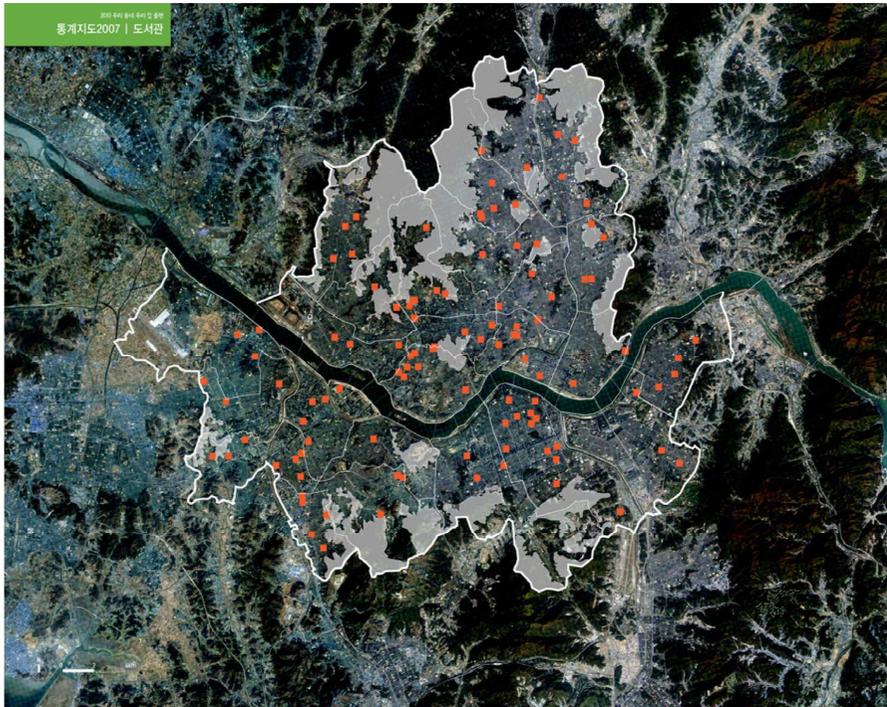
10분동네

모든 주택이 각종 공공서비스시설을
기준거리 안에서 향유할 수 있도록
공공서비스시설 및 생활공간환경이
정비된 동네



□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

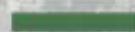
- 대안적 주거공간의 요건 - '단지별 삶'의 극복 - 질 높은 공공공간환경 ※ 생활 SOC 확대 정책
- 동네환경 공공투자 확대 - 10분동네
- 동네재생과 연결된 공공건축정책 - 동네에 보석 심기
- <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>로



공원_시설분포

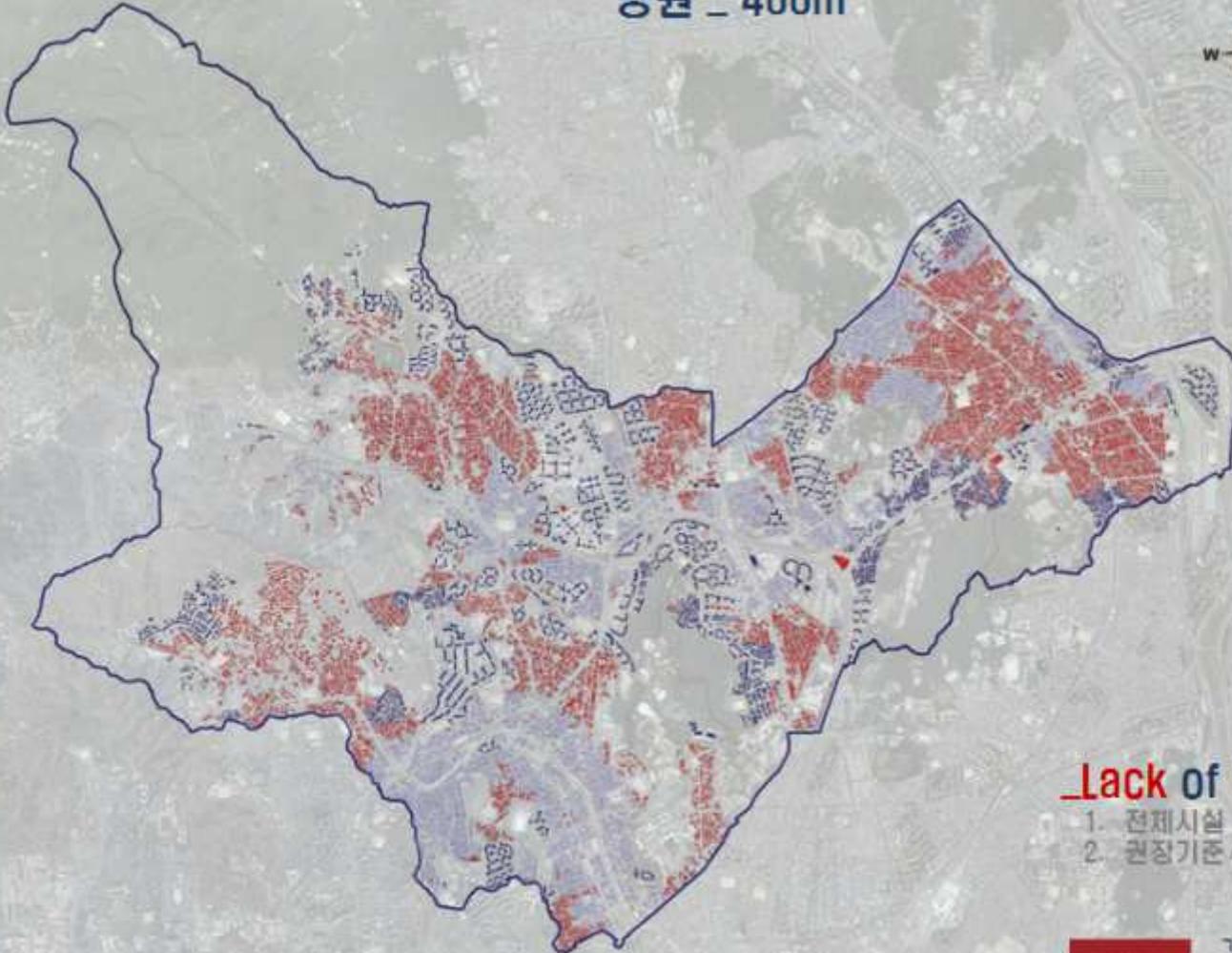


Park_66

-  전체시설
-  주택



공원 _ 400m



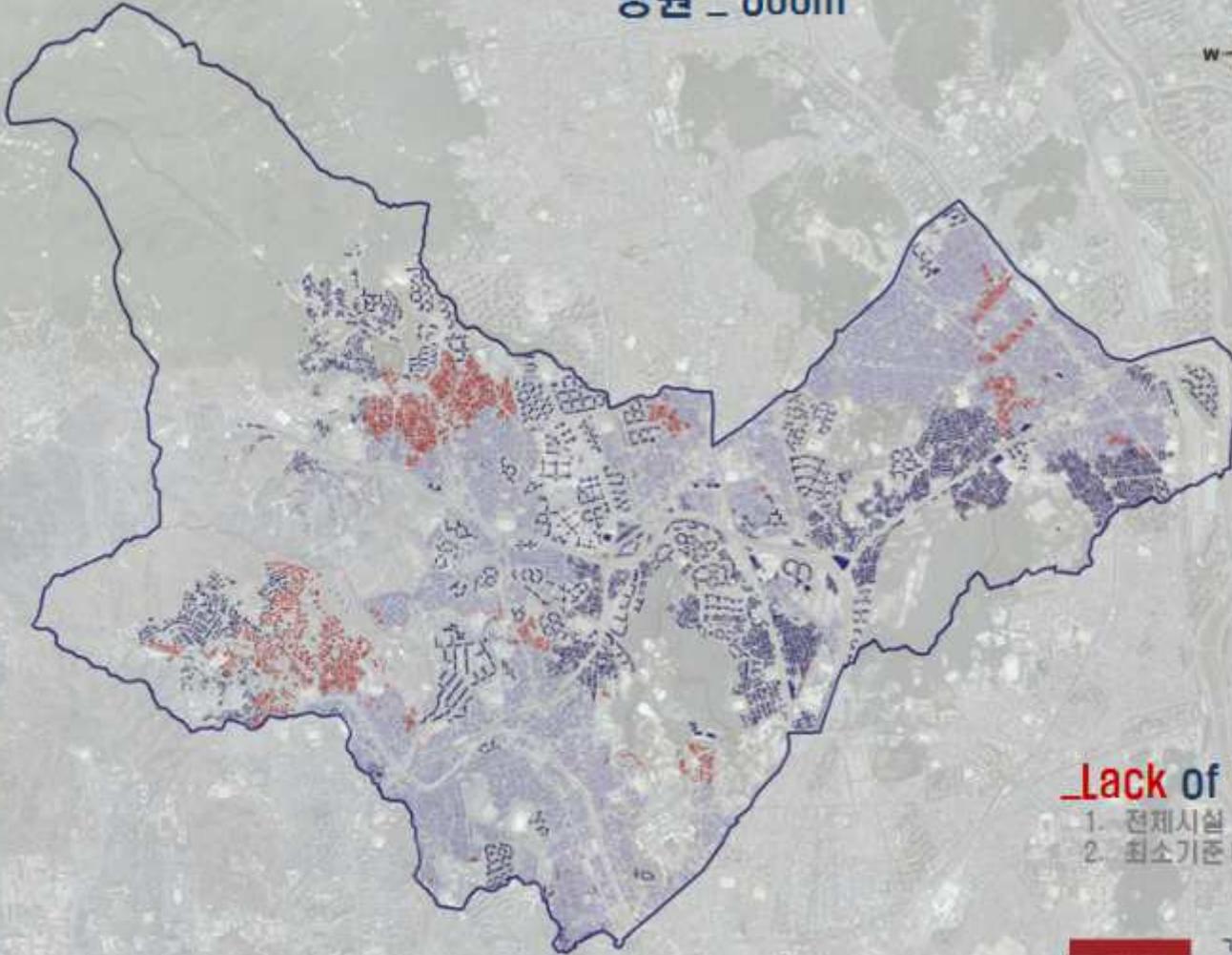
Lack of Park;

1. 전체시설
2. 권장기준 400m

	기준거리미충족주택	48695 (31.0%)
	기준면적미충족주택	31958 (20.3%)
	충족주택(16㎡/호)	76614 (48.7%)

0 0.5 1 1.5 2 2.5 3km

공원 - 800m



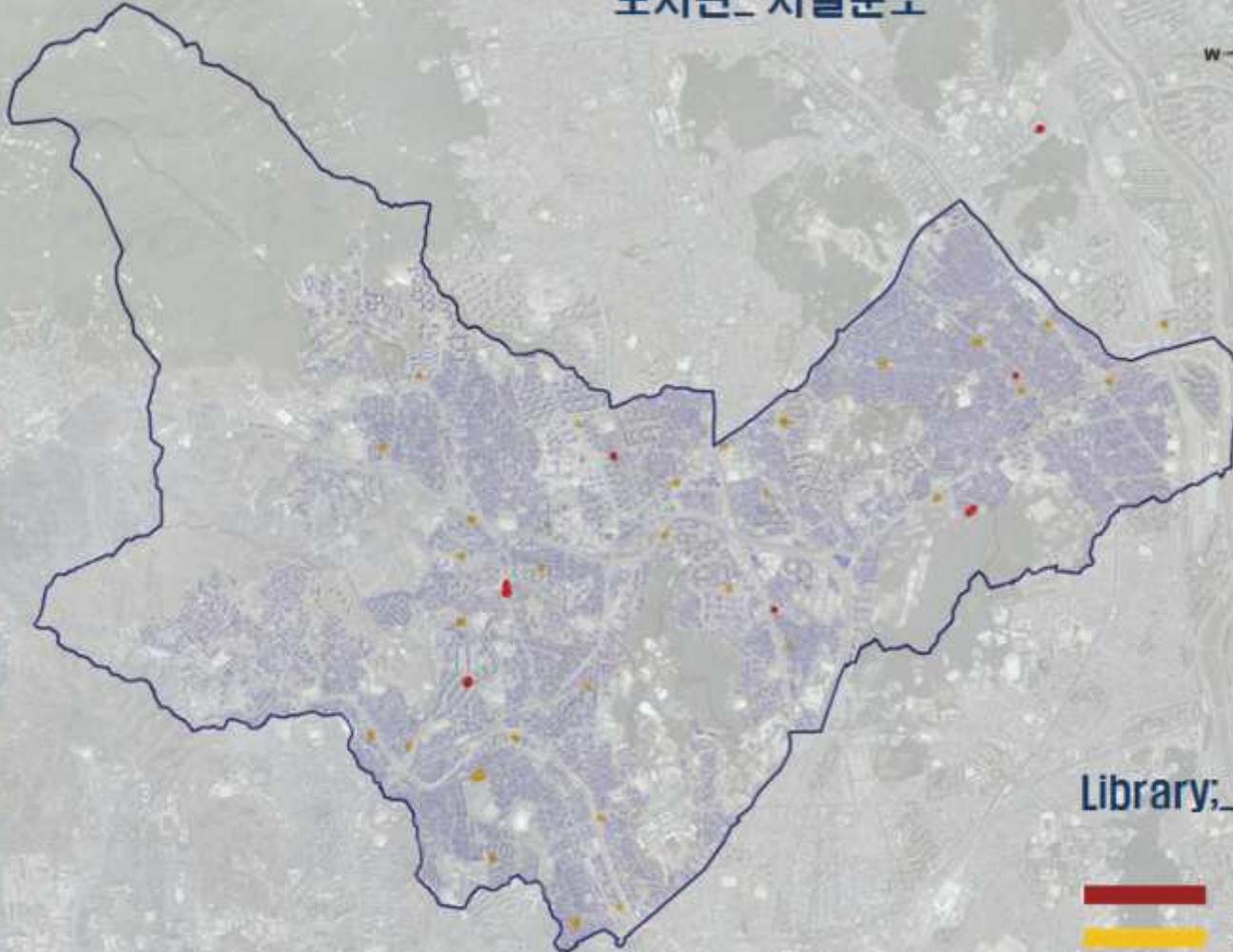
Lack of Park;

1. 전체시설
2. 최소기준 800m

	기준거리미중족주택	9969 (6.3%)
	기준면적미중족주택	57568 (36.6%)
	중족주택(16㎡/호)	89730 (57.1%)

0 0.5 1 1.5 2 2.5 3km

도서관_시설분포

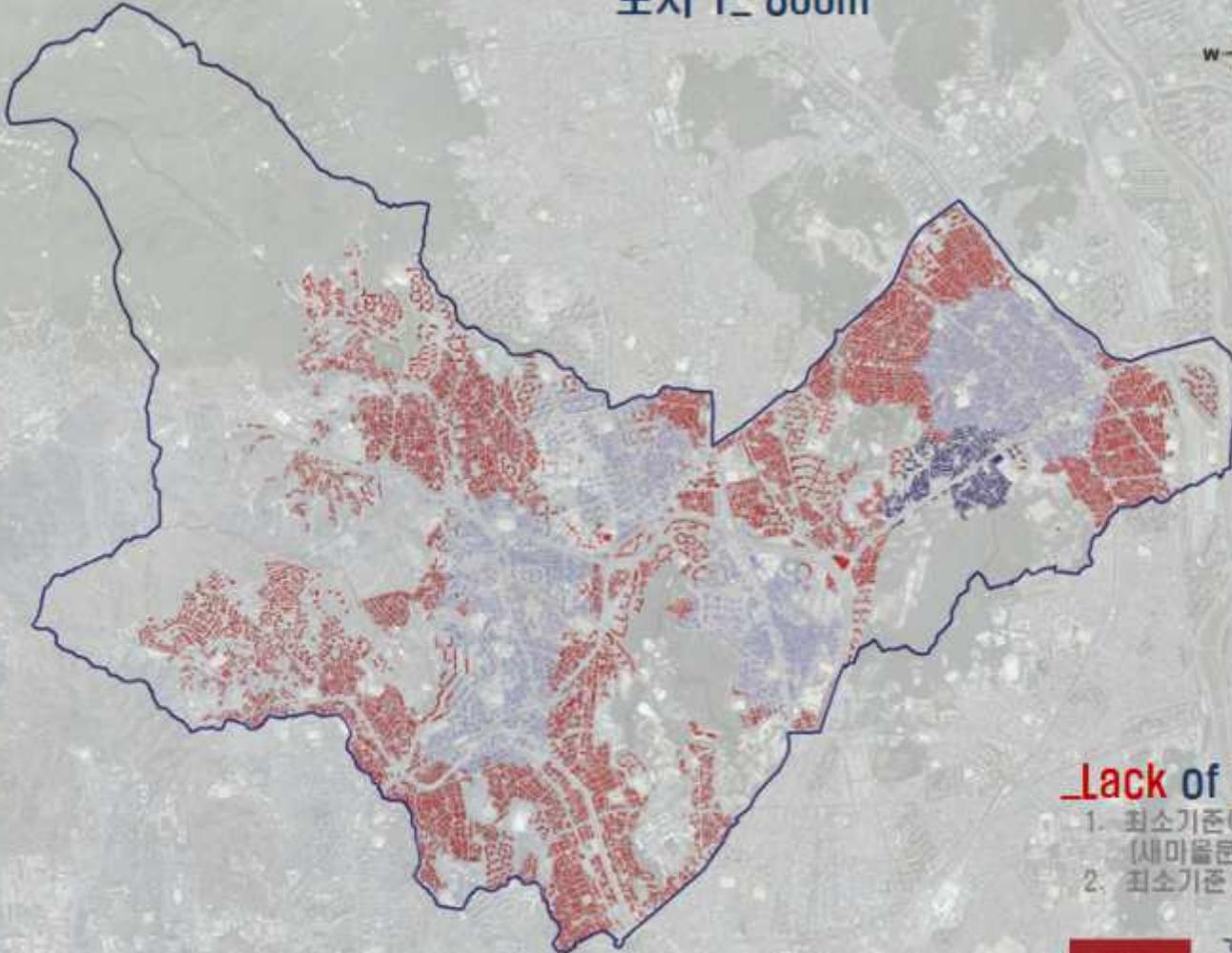


Library;_37

- 85 m² 이상 시설 (Red line)
- 33 m² 이상 시설 (Yellow line)
- 주택 (Blue line)

0 0.5 1 1.5 2 2.5 3km

도서 1_ 800m



Lack of Library;

- 1. 최소기준이상시설 - 33㎡ 이상 (새마을문고제외)
- 2. 최소기준 800m

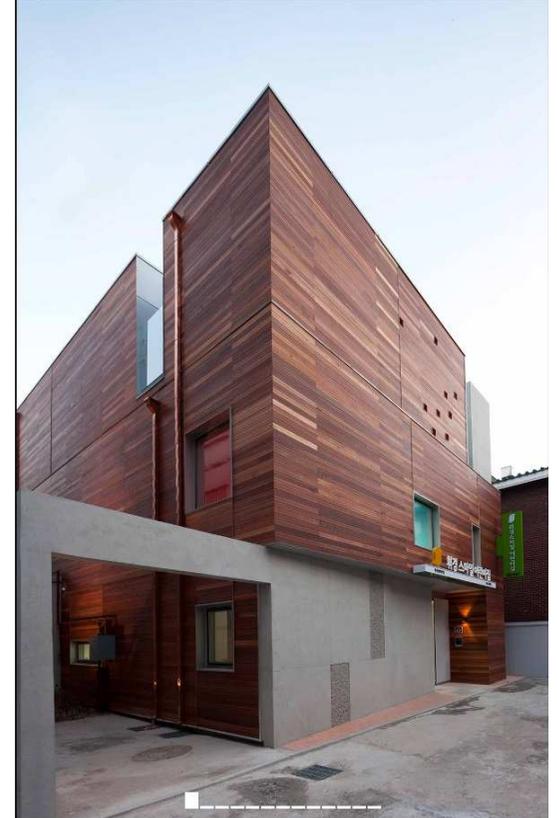
	기준거리미중족주택	100058 (63.6%)
	기준면적미중족주택	52632 (33.5%)
	중족주택(0.4㎡/호)	4577 (2.9%)

0 0.5 1 1.5 2 2.5 3km

□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

- 대안적 주거공간의 요건 - '단지별 삶'의 극복 - 질 높은 공공공간환경
- 동네환경 공공투자 확대 - 10분동네
- **동네재생과 연결된 공공건축정책 - 동네에 보석 심기**
- <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>로

※ 생활 SOC 확대 정책



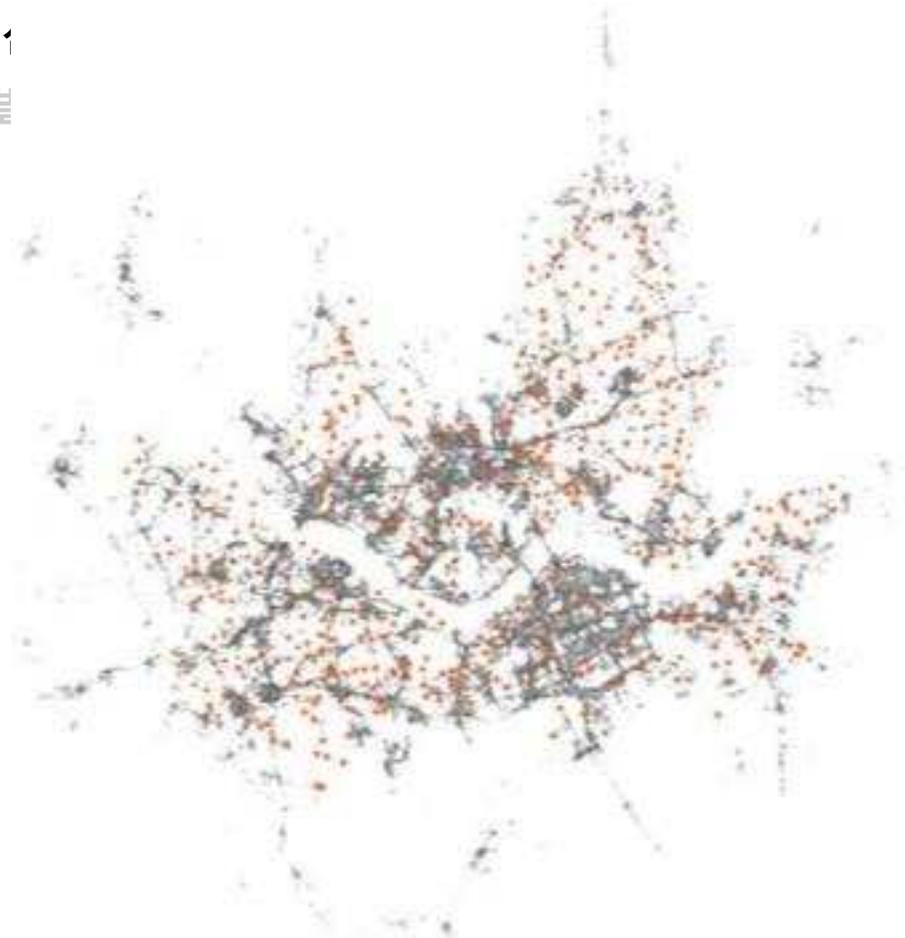
□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

- 대안적 주거공간의 요건 - '단지별 삶'의 극복 - 질 높은 공공공간
- 동네환경 공공투자 확대 - 10분동네
- **동네재생과 연결된 공공건축정책 - 동네에 보석 심기**
- <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>로



□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

- 대안적 주거공간의 요건 - '단지별 삶'의 극복 - 질 높은 공공공간환경 ※ 생활 SOC 확대 정책
- 동네환경 공공투자 확대 - 10분동네
- **동네재생과 연결된 공공건축정책 - 동네에 보석**
- <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>



서울시



도담어린이집(김선현)



배봉산 숲속도서관(이소진)



휘경동 어린이도서관 리모델링(김소라)



천장산 어린이도서관 리모델링(김창균)





오류동 버들마을 주민공동이용시설(인은경)



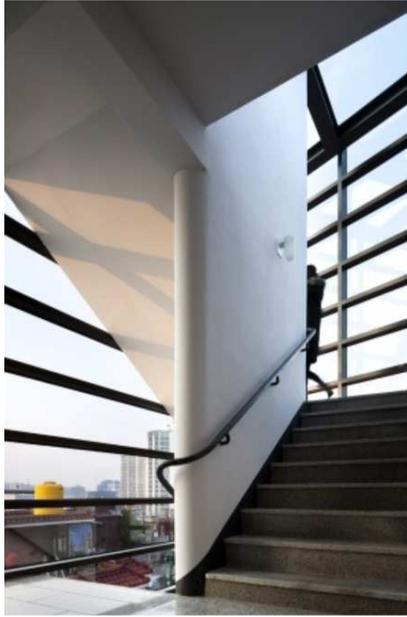
삼청 공원 화장실(이소진)



휘경동 어린이집(윤승현)



구로119안전센터(황두진)



남구로역 새벽인력시장 편의시설(박유진)



청년일자리 지원허브(유현준)



영등포 컨테이너하우스(위진복)



문정동 보금자리주택(신승수)



가양동 협동조합주택(이은경)



만리동 예술인협동조합주택(이은경)



연남동 공공원룸(김기중)

경북 영주시

영주보건소(윤승현)



풍기읍사무소(디자인그룹오즈)



영주 청소년문화활동공간(이소진)

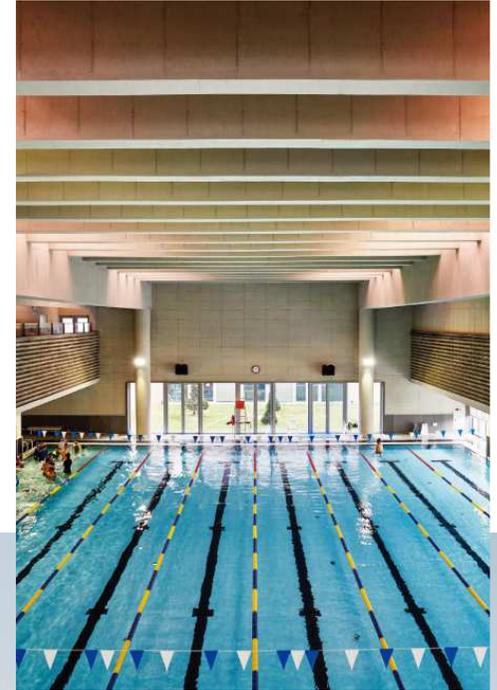


영주 노인복지관(보이드건축)





영주선비도서관(스페이스)

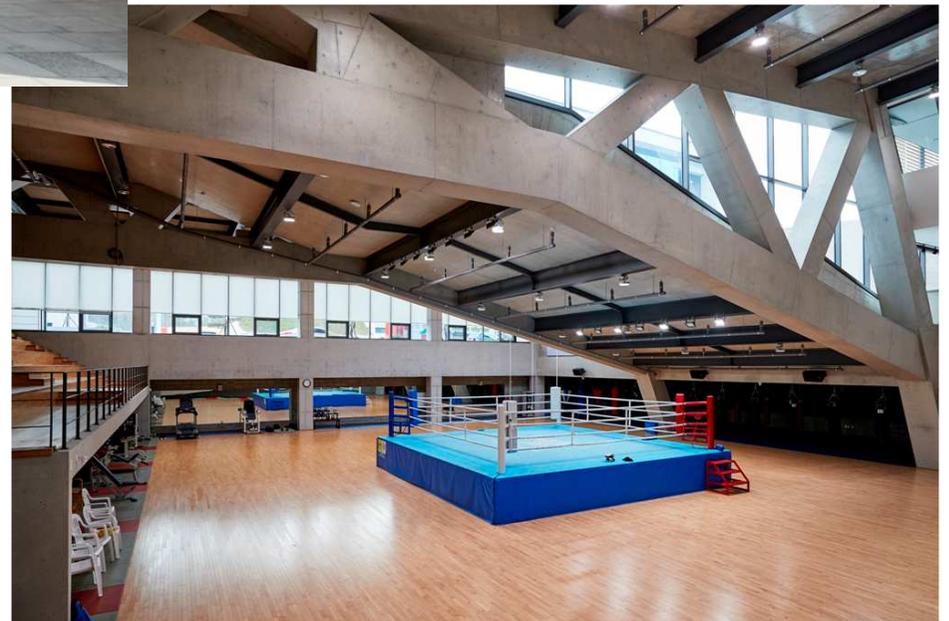


영주 실내수정장(김수영)





영주 대한복싱 훈련장(김준성)



□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

- 대안적 주거공간의 요건 - '단지별 삶'의 극복 - 질 높은 공공공간환경 ※ 생활 SOC 확대 정책
- 동네환경 공공투자 확대 - 10분동네
- 동네재생과 연결된 공공건축정책 - 동네에 보석 심기
- <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>로

□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

• <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>로

공급자 중심에서
수요자 중심으로

: 계층-지역-장소 특성별 대응력 높은 개발-공급방식
중소규모 블록 중심 공간환경 / 다수 풀뿌리 공급주체 참여형 사업단위

소유에서 공유로

: 시설/서비스의 사적 부담(주택별/단지별)을 전제로 한 공간형식
: 도시적 공유(urban share): 시설/서비스의 공적 부조를 재촉하는 공간형식
: 공공공간 중심 공간환경 / 자가-임대주택-생활SOC 혼합



□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

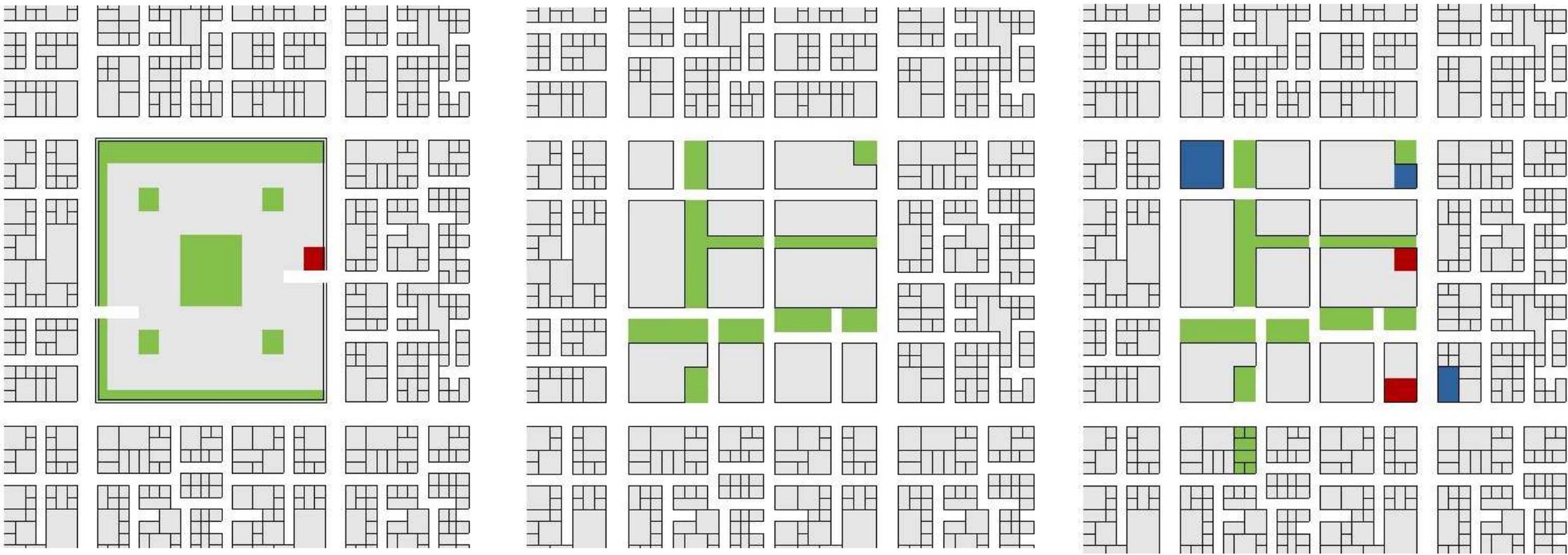
• <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>로

공급자 중심에서
수요자 중심으로

: 계층-지역-장소 특성별 대응력 높은 개발-공급방식
중소규모 블록 중심 공간환경 / 다수 풀뿌리 공급주체 참여형 사업단위

소유에서 공유로

: 시설/서비스의 사적 부담(주택별/단지별)을 전제로 한 공간형식
: 도시적 공유(urban share): 시설/서비스의 공적 부조를 재촉하는 공간형식
: 공공공간 중심 공간환경 / 자가-임대주택-생활SOC 혼합



□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

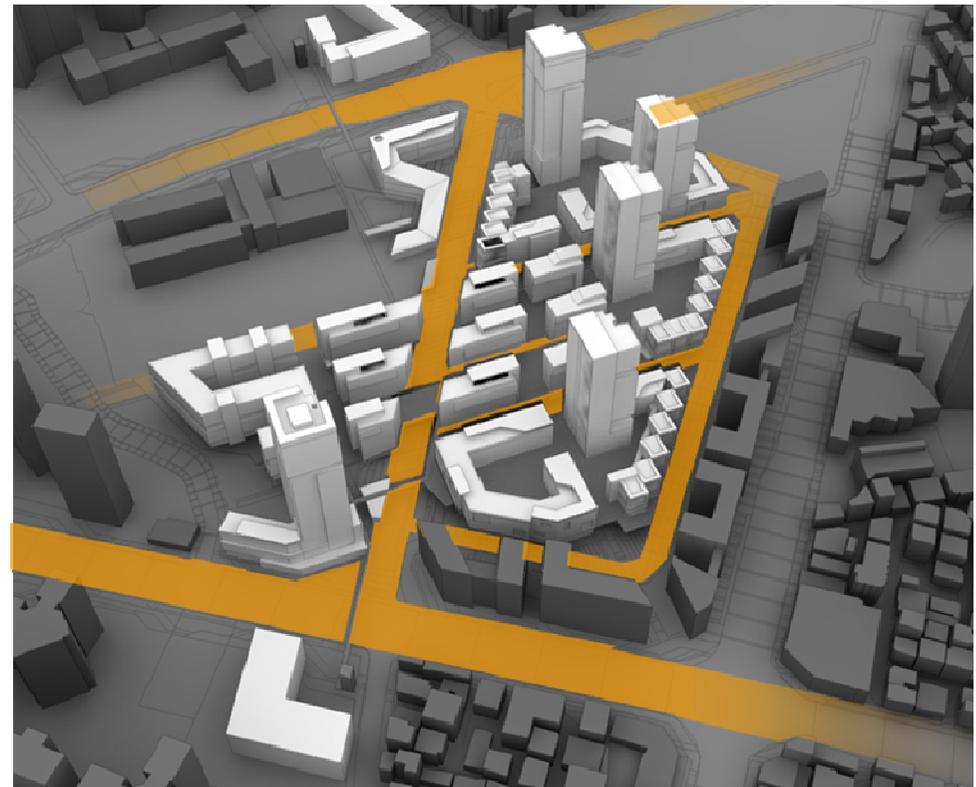
- <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>로

공급자 중심에서
수요자 중심으로

: 계층-지역-장소 특성별 대응력 높은 개발-공급방식
중소규모 블록 중심 공간환경 / 다수 풀뿌리 공급주체 참여형 사업단위

소유에서 공유로

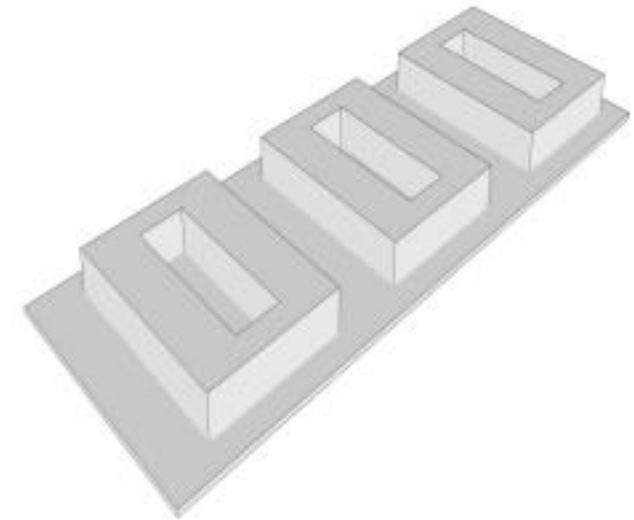
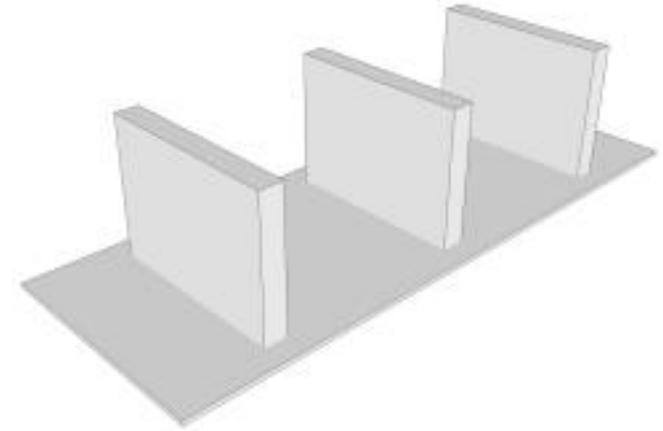
: 시설/서비스의 사적 부담(주택별/단지별)을 전제로 한 공간형식
: 도시적 공유(urban share): 시설/서비스의 공적 부조를 재촉하는 공간형식
: 공공공간 중심 공간환경 / 자가-임대주택-생활SOC 혼합



□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

• <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>로

- 사이비담론 비판 - **고층고밀 아파트 운명론**

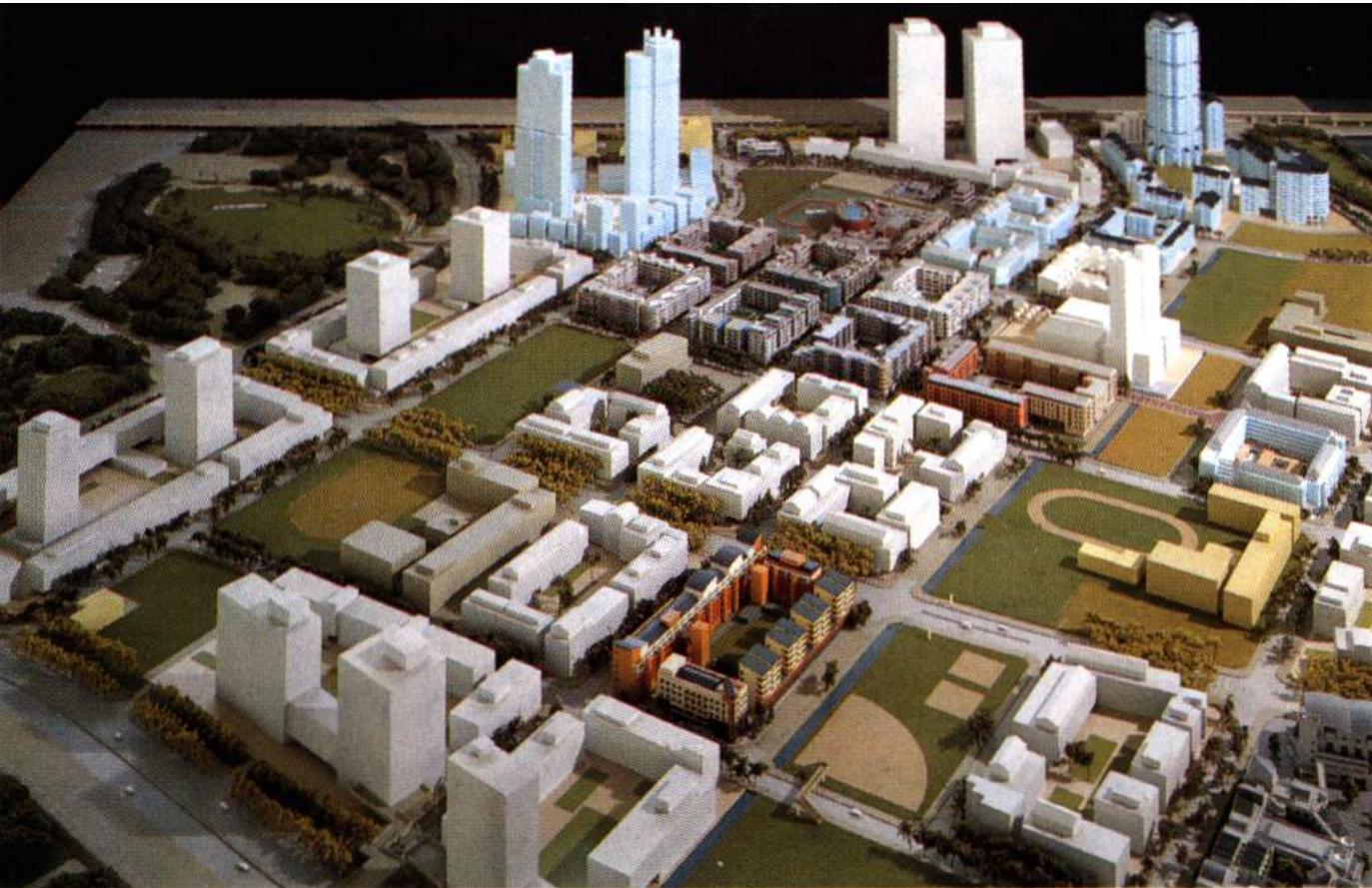


마쿠하리 베이타운 (千葉縣, 1991~)

84ha, 8,900호

총밀도 106호/ha
순밀도 229호/ha

- ※ 분당 1,964ha, 97,580호 (총밀도 50호/ha, 순밀도 154호/ha)
- ※ 동백 331ha, 17,381호 (총밀도 53호/ha, 순밀도 114호/ha)



마쿠하리 베이타운 (千葉縣, 1991~)

84ha, 8,900호

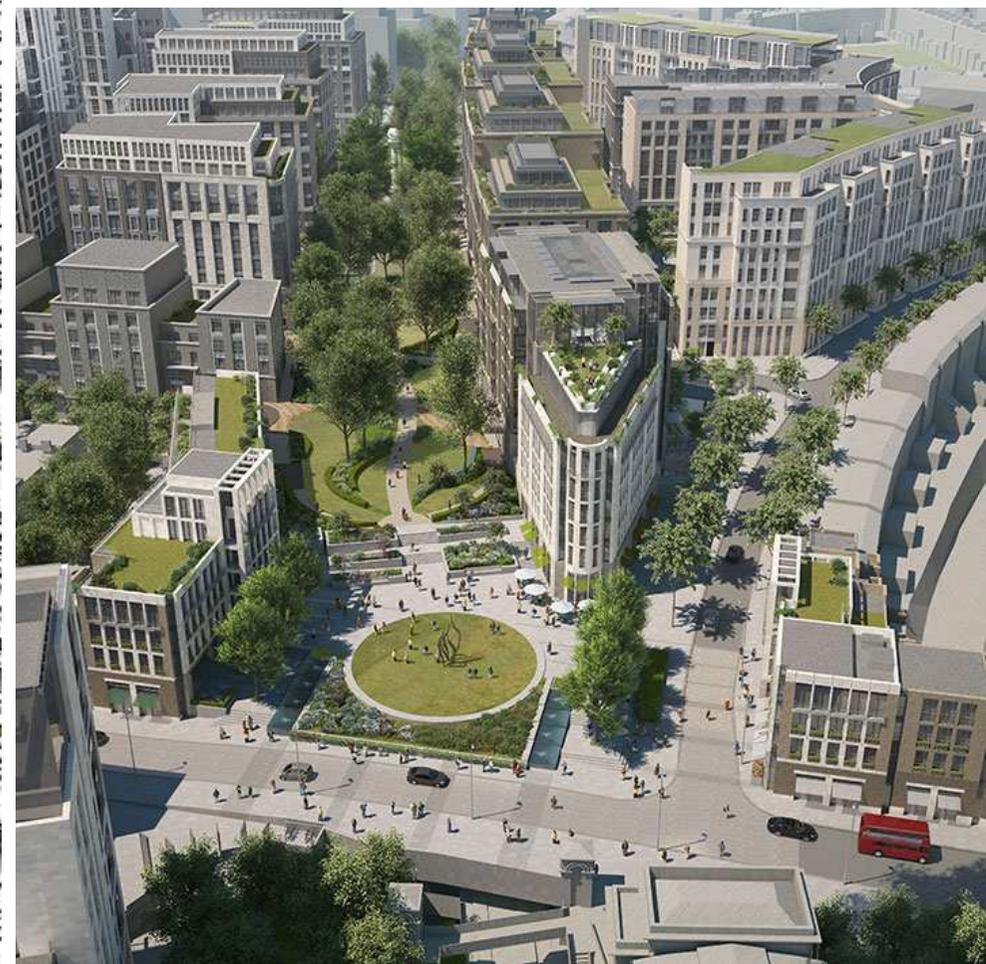
총밀도 106호/ha
순밀도 229호/ha



Earls Court (London, 2010~)

Site area : 32.22 ha
6,775 residential units

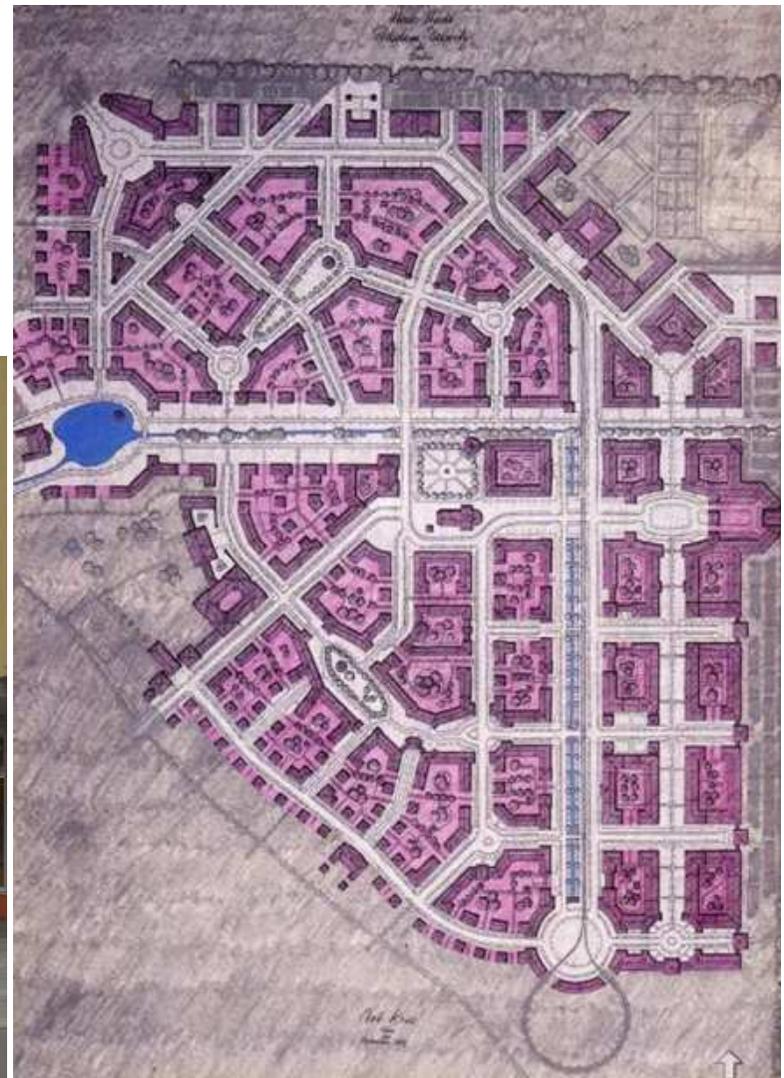
총밀도 210호/ha



Kirchsteigfeld (Potsdam, 1993~)

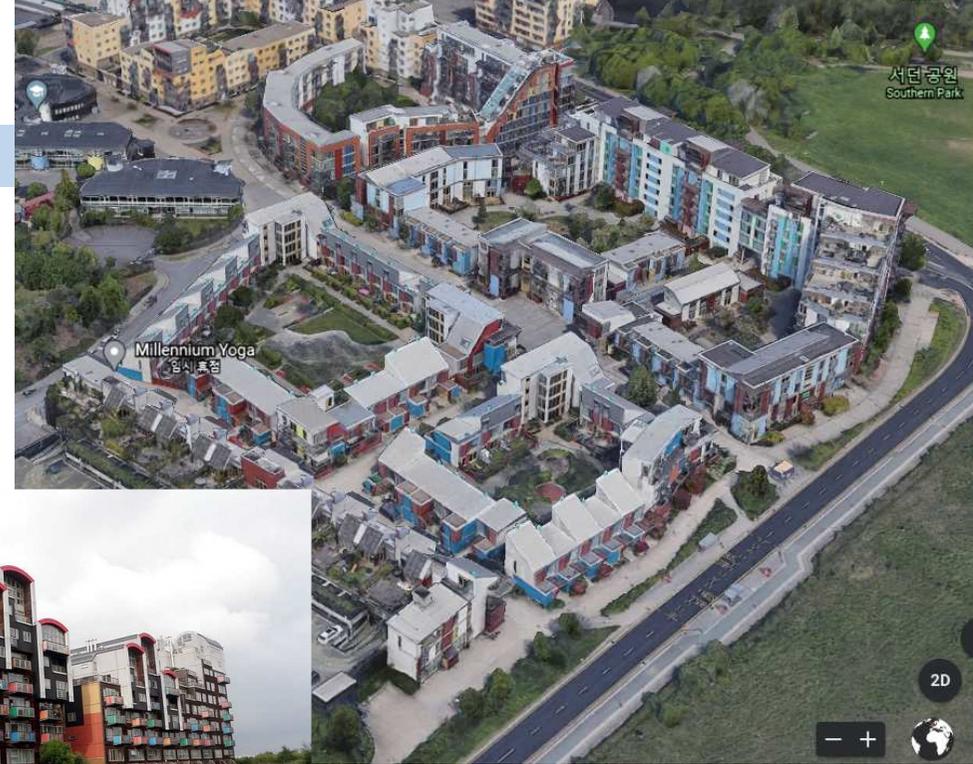
Residential area 198,100m²
주택호수 2,800

총밀도 48호/ha,
순밀도 141호/ha



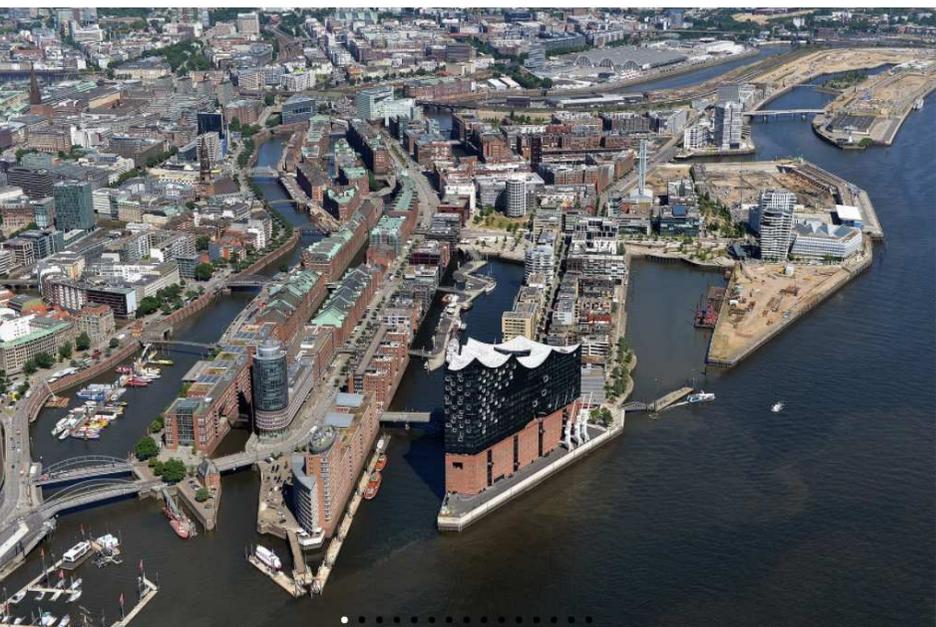
Greenwich Millenium Village (London)

352%



Hafencity (Hamburg)

281%



KNSM island (Amsterdam)

417%



Lyon Confluence (Lyon)

360%



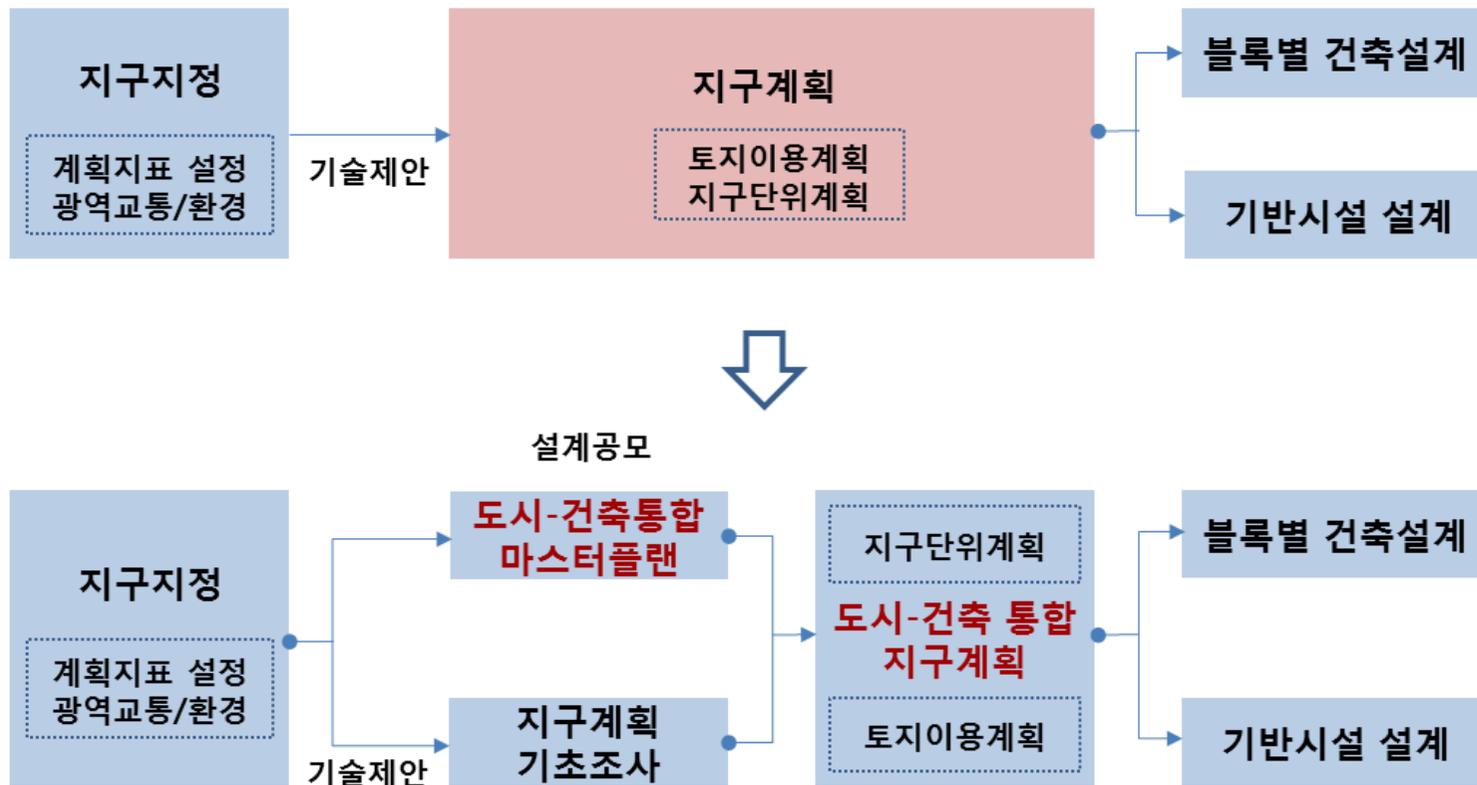
Southeast False Creek (Vancouver)

350%



□ 3기 신도시 및 공공주택지구

- 개발계획 절차 개편 : 도시-건축 통합 마스터플랜 선행
 - 도시공간 활성화 : 가로공간-건축물 직접 소통관계 회복
 - 대규모 단지개발 지양, 소규모 블록 공급방식으로 전환



□ 3기 신도시 및 공공주택지구



과천지구



□ 3기 신도시 및 공공주택지구



□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

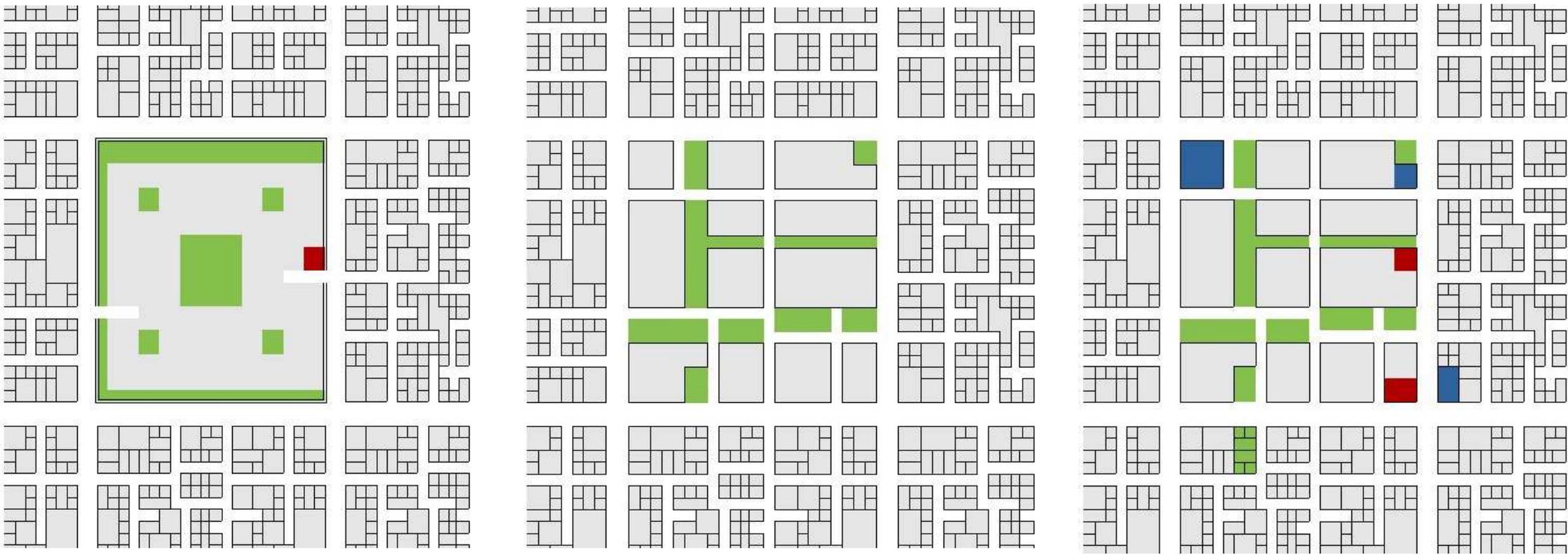
• <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>로

공급자 중심에서
수요자 중심으로

: 계층-지역-장소 특성별 대응력 높은 개발-공급방식
중소규모 블록 중심 공간환경 / 다수 풀뿌리 공급주체 참여형 사업단위

소유에서 공유로

: 시설/서비스의 사적 부담(주택별/단지별)을 전제로 한 공간형식
: 도시적 공유(urban share): 시설/서비스의 공적 부조를 재촉하는 공간형식
: 공공공간 중심 공간환경 / 자가-임대주택-생활SOC 혼합



□ 요청되는 실천들 - 미래는 실천으로 오는 것이다

• <단지개발>에서 <지역 융합-공유형 주거/도시 개발>로

공급자 중심에서
수요자 중심으로

: 계층-지역-장소 특성별 대응력 높은 개발-공급방식
중소규모 블록 중심 공간환경 / 다수 풀뿌리 공급주체 참여형 사업단위

소유에서 공유로

: 시설/서비스의 사적 부담(주택별/단지별)을 전제로 한 공간형식
: 도시적 공유(urban share): 시설/서비스의 공적 부조를 재촉하는 공간형식
: 공공공간 중심 공간환경 / 자가-임대주택-생활SOC 혼합

