세종특별자치시 공동주택 단지 세대구성의 계획적 진화과정

Planned Evolution of Household Composition in Residential Complexes of Sejong Special Self-Governing City

박동민* 유해연**
Park, Dong-Min Yoo, Hae-Yeon

ABSTRACT

This study analyzes the spatial characteristics and planning changes of Sejong City's apartment complexes over the past 10 years since the construction of the administrative city. While previous studies have focused mainly on initial planning strategies, administrative facilities, or single housing complexes, this study analyzes a broader aspect by selecting eight housing complexes developed after 2015. Eight cases that are spatially and temporally balanced were selected based on the award-winning works, and five representative units of each complex were analyzed. As a result, the average area of 122.93 ㎡ and the arrangement of balconies were found to be characteristic. This can be interpreted as a direction in which the characteristics of a planned city and the needs of actual residents are intertwined, and a residential style that allows for diverse spatial configurations is accepted. By providing a comparative framework for various cases, this study provides meaningful implications for establishing large-scale housing development plans in planned cities in the future.

Keywords : Sejong City Residential Complexes, Household Composition, Spatial Characteristics
주 요 어 : 세종시 공동주택, 세대구성, 공간 특성

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

세종특별자치시는 2012년 행정중심복합도시로 출범한 이후 계획도시로서의 특성을 바탕으로 다양한 유형의 공동주택 단지가 조성되어 왔다. 초기 계획 단계에서부터 적용된 도시계획적 지침과 단지계획 수법은 향후 유사 도시개발 사례에 대한 모델로서 주목받고 있음에도 불구하고, 실제 입주와 시간이 경과한 이후 공동주택 단지가 어떻게 변화·발전해 왔는지에 대한 실증적 분석은 상대적으로 부족한 실정이다.

특히 최근 10년간 세종시 내 공동주택 단지는 외부 공간 활용, 커뮤니티 프로그램, 입면 디자인 등 여러 측면에서 점진적인 변화를 보여왔으며, 이는 도시계획 및 건축 설계의 관점에서 그 특징과 흐름을 분석할 필요성이 존재한다. 이에 본 연구는 2015년 이후 조성된 공동주택 단지를 중심으로 주요 수상작 및 선도적 사례들을 선정하여, 단위 세대에서의 계획적 특성을 종합적으로 분석하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 2015년 이후 조성된 세종시 내 공동주택 단지를 대상으로 하며, 특히 도시계획 및 건축계획상 선도적 특성을 보이거나 건축공모를 통해 선정된 수상작들을 중심으로 한다.

연구 방법은 다음과 같다. 첫째, 세종시 관련 선행연구와 공동주택단지의 세대별 분석 문헌조사를 통해 연구 배경과 분석 틀을 설정한다. 둘째, 세종시청 및 건축도시정책정보센터, 민간 건축사사무소의 설계 공개자료를 정량·정성적으로 조사하여 분석 대상의 선정하며, 현장조사 및 사진기록을 통해 단지의 물리적 특성을 직접 검토한다. 마지막으로, 수집된 데이터를 바탕으로 단위세대의 대표유형을 정리하고 세종시 공동주택의 계획적 진화 과정을 분석하고자 한다.

* 정회원(주저자), 숭실대학교 건축학과 석사과정생
** 정회원(교신저자), 숭실대학교 건축학부 부교수, 공학박사
(Corresponding author : School of Architecture, Soongsil University, zenism@ssu.ac.kr)

이 연구는 2025년도 GH 공간복지 청년 공모전(스튜디오 연계부문)에 선정되어, 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호: 202541151027

II. 이론적 배경

세종특별자치시는 2007년 행정중심복합도시 기본계획 수립 이후 철저히 통제된 도시계획 지침을 기반으로 개발된 대표적인 계획도시로, 초기 공동주택 단지 역시 표준화된 블록 구성, 차량 동선의 분리, 근린 중심의 보행네트워크 등의 원칙을 충실히 반영해 조성되었다. 계획도시로써 도시의 기능적 효율성과 주민의 삶의 질 향상을 동시에 추구하는 데 목적이 있었다. 특히, 공동주택 단지에서는 보행자 중심의 외부 공간 구성과 커뮤니티 활성화를 위한 공용 공간의 배치가 강조되었다. 공무원 중심으로 세종시로의 이주가 본격적으로 진행된 2011년, 이주 공무원 전수조사결과에 따르면 87%가 주거지를 이전으로 응답하였음에도 가족 전체이주 응답은 31.7%에 불과했다. 단독이주를 원하는 응답자의 수가 40.6%였으며, 1~2인 가구수에 따라 85㎡ 이하의 주거를 선호하는 것으로 나타났다.

표 1. 선행연구 정리표

논문명	주요내용	저자	년도. 월	학회
세종시 주택시장의 현황과 향후 과제	기반시설 구축과 시민의 우려 해소 등 세종시 출범시기에 자족도시로 성장하기 위한 과제 탐구	남영우	2012.10	토지주택 연구원
세종시 첫마을 공동주택 공용공간의 무장애 계획개념 적용실태 및 개선	무장애 계획 개념별 적용실태 조사 결과 단지계획과 주동계획 모두 식별성에서 낮은 적용률을 보임	송애희, 김미경	2013.08	대한건축학회
[특집] 행정중심복합도시 공동주택 디자인 관리정책의 경험과 발전방향	건축구성에 대한 입체적 마스터플랜과 이에 기반한 지구단위계획의 필요성 제시	강인호	2015.03	대한건축학회
주거실태조사 자료를 활용한 세종시 주거실태 분석	일반가구와 특성가구, 동과 읍/면지역의 주거 실태를 비교분석하여 주거실태 특성을 도출하고, 주거복지 정책마련의 방향성 제시	지남석, 이다은	2023.12	한국도시재생학회

III. 세종시 공동주택단지 사례 분석

세종시 공동주택 단지의 공간적 특성을 분석하기 위해, 먼저 대표성을 갖춘 사례 선정을 위한 기초 조사를 수행하였다. 이를 위해 건축도시정책정보센터를 통해 주거 분야에서 수상 경력이 있는 프로젝트를 검토하고, 국내 주요 민간 건축설계사무소 11곳의 홈페이지를 탐색하여 세종시 내 공동주택 및 관련 마스터플랜 사례들을 추가적으로 조사하였다. 이러한 과정을 통해 선정된 8개의 공동주택 단지는 설계사무소의 접근 방식과 도시적 맥락에서 주목할 만한 사례로, 수상 여부뿐 아니라 설계 시점과 공간적 분포에서도 균형 있는 구성을 갖추고 있다.

선정된 단지는 각각의 위치, 사용 승인 연도, 설계사, 세대수 등의 기준에서 시기적·공간적 다양성을 확보하고 있으며, 이후 본 연구에서는 각 단지별로 가장 대표적인 단위세대 5개를 추출하여 단위세대의 평면적 특성을 비교·분석하였다. 이러한 분석은 각 사례의 공간구성과 주거 프로그램이 어떻게 계획되었는지를 파악하고, 유사한 규모의 세대 구성 속에서도 평면 구성의 변화를 조망할 수 있도록 한다. 이를 통해 세종시 공동주택 단지의 진화 양상과 그 설계적 전략을 유추할 수 있는 기초 자료를 확보하였다.

표 2. 민간설계사무소 홈페이지 조사

사무실	전체 조사 결과		수상작 사례
	주거	마스터플랜	
A	13	1	3
B	3	1	1
C	1	-	1
D	10	1	1
E	0	1	1
F	-	-	-
G	2(계획안)	-	-
H	-	-	-
I	6	-	1
J	5	-	-
K	3	-	-
합계	43	4	8

표 3. 사례 개요

표기	단지명	위치	사용승인 연도(년)	전체 동수 (동)	전체 세대수 (세대)	용적률 (%)	건폐율 (%)
A	첫마을 1단계 1,2,3단지 공동주택 (첫마을1단지퍼스트프라임)	세종시 한솔동	2011	11	895	163	28
B	세종시 더샵 레이크파크 (한뜰마을3단지세종더샵레이크파크)	세종시 어진동	2013	19	511	133	31
C	세종힐스테이트 (도램1 5단지힐스테이트)	세종시 도담동	2014	9	876	167	12
D	새뜸마을 7단지 투머로우시티 (새뜸7단지투머로우시티)	세종시 새롬동	2017	27	1164	159	24
E	세종 중흥 S-클래스 센텀시티 2-1생활권 M2, L2블록 (가온5단지중흥S-클래스센텀시티)	세종시 다정동	2018	11	370	138	22
F	세종 트리쉐이드 리젠시 (나릿재4단지트리쉐이드리젠시)	세종시 나성동	2021	5	528	272	43
G	나랫재마을 5단지, 6단지 한신더휴리저브아파트 (나릿재5단지한신더휴리저브)	세종시 나성동	2021	12	661	300	36
H	세종 중흥S-클래스 센텀뷰 (한뜰6단지세종중흥S-클래스센텀뷰)	세종시 어진동	2021	4	576	397	65

표 4. 사례별 세대조사

사례번호	세대유형 / 세대수	세대별 이미지
A 전체세대수 895 세대별유형 타입 수 27	116A2-2㎡ / 124 116B1㎡ / 108 116A1-2㎡ / 98 164A㎡ / 84 140A㎡ / 72	
B 전체세대수511 유형종류5	110A㎡ / 189 109C㎡ / 129 110B㎡ / 87 142㎡ / 53 161T㎡ / 36	
C 전체세대수876 유형종류5	113C㎡ / 318 113D㎡ / 179 112A㎡ / 173 112E㎡ / 140 112B㎡ / 66	
D 전체세대수1164 유형종류24	102A㎡ / 235 82A2㎡ / 173 115D3㎡ / 141 116E㎡ / 106 116I㎡ / 77	
E 전체세대수370 유형종류10	113A㎡ / 168 113B㎡ / 71 144C㎡ / 66 148E㎡ / 21 149F㎡ / 21	

F 전체세대수528 유형종류18	129C㎡ / 76 115A1㎡ / 63 129B㎡ / 56 129A1㎡ / 54 114D㎡ / 52	
G 전체세대수661 유형종류12	140A㎡ / 282 119A㎡ / 138 119B㎡ / 133 117E㎡ / 34 138E㎡ / 20	
H 전체세대수576 유형종류33	110A㎡ / 159 180B㎡ / 94 180A㎡ / 80 110E㎡ / 49 111C㎡ / 34	

IV. 분석 결과

본 연구는 세종시 내 8개 공동주택 단지에서 대표적인 단위 평면 40개를 분석하였으며, 이들의 평균 면적은 약 122.93㎡로 나타났다. 37개의 단위 평면은 방 3개를 중심으로 구성되어 있었으며, 이는 3인 가족형 주거를 기본으로 하되, 취미방이나 손님방 등으로의 가변적 활용이 가능하도록 계획된 공간 구성으로 해석된다. 특히, 각 방이 LDK(거실·식당·주방)와 직접 연결되어 있어 가족 단위의 소통을 염두에 둔 구조임을 알 수 있다. 또한 일부 사례에서는 3면 발코니 또는 다수의 분절된 발코니를 통해 공간 확장을 유도하는 설계 전략이 발견되었으며, 이는 사용자 필요에 따라 실내외 공간을 유연하게 조절할 수 있도록 배려한 결과로 판단된다.

V. 결 론

세종시 공동주택 단지는 계획도시로서의 특성과 실거주자 중심의 요구가 맞물리며 점차 다양한 공간 구성과 거주방식을 수용하는 방향으로 진화하고 있다. 유사한 면적과 구조를 공유하면서도 개별 세대의 유연한 활용을 고려한 공간 배치, 넓고 다양한 형식의 발코니 구성 등은 단위 세대 차원에서의 차별성과 실용성을 동시에 추구한 결과로 해석할 수 있다. 이러한 흐름은 획일화된 평면 유형에서 벗어나 가족 구조나 생활 방식의 변화에 유연하게 대응하려는 설계적 시도이며, 향후 계획도시 내 공동주택 개발에 있어 거주자 중심의 공간 전략이 더욱 중요해질 것임을 시사한다.

참 고 문 헌

1. 남영우 (2012.10). 세종시 주택시장의 현황과 향후 과제. 토지주택연구원, LHI Archives v10
2. 송애희 · 김미경 (2013.08). 세종시 첫마을 공동주택 공용공간의 무장애 계획개념 적용실태 및 개선. 대한건축학회논문집, 29(8), 51-60
3. 강인호 (2015.03). 행정중심복합도시 공동주택 디자인 관리정책의 경험과 발전방향, 대한건축학회지, 59(3), 37-42
4. 지남석 · 이다은 (2023.12). 주거실태조사 자료를 활용한 세종시 주거실태 분석. 한국도시재생학회, 9(3), 64-85