

최근 아파트 공동시설 계획의 특성

-제주노형지구 계획을 중심으로-

2002. 5.

최 두 호

(주)토문엔지니어링건축사사무소

최근 아파트 공동시설 계획의 특성

- 제주노형지구 계획을 중심으로 -

contents

1. 아파트 문화의 도입과 우리의 현실

2. 아파트 단지 내의 공동시설

- 2.1. 공동시설의 개념
- 2.2. 공동시설의 유형
- 2.3. 관련법규의 고찰

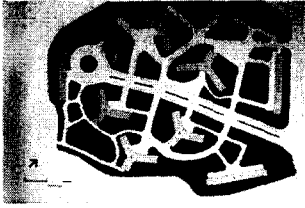
3. 아파트 단지 무엇이 문제인가

4. 계획사례지구

- 4.1. 계획전제
- 4.2. 계획과정
- 4.3. 공유공간 및 공동시설계획

5. 맺음말

1. 아파트문화의 도입과 우리의 현실



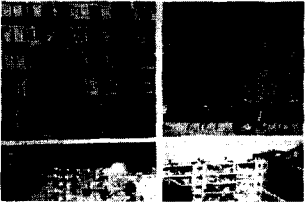
마포아파트 단지배치도

아파트라는 주거형식이 우리의 대표적인 주거문화로 정착되기까지는 불과 반세기도 안 되는 기간동안 급속한 성장세로 발전되어 왔다. 1995년도 인구주택총조사 결과에 따르면 아파트를 포함한 공동주택의 비중이 단독주택을 앞질렀으며 이후, 5년 후인 2000년 조사에서는 전체주택호수 11,493,089호 중 공동주택이 6,816,645호로 59.3%를 차지하며, 그중 아파트는 5,497,705호로 47.8%를 차지하고 있다.



마포아파트 단지전경

우리나라에 처음 근대적인 아파트로는 1920년대의 산업체에 종사하는 일종의 사원아파트와 유사한 형태의 '요(療)'라 불렀던 공동주택으로 경성전력주의 '장진료', '풍산료'등으로 볼 수 있다. 산업화와 더불어 도시의 주택난은 가속화되었고, 8.15해방과 6.25전쟁은 양적으로나 질적으로 심각한 주택난을 초래하였다. 이러한 상황이 아파트건설이 주택문제의 적극적인 해결책으로 등장하면서 1956년도 행촌동아파트(복도식 3층48호), 58년도 경사지를 활용한 중앙아파트(복도식 4층152호), 59년도의 개명아파트 등이다. 이 시기는 공동주택의 초기단계로 볼 수 있으며, 1961년 정부의 제1차 경제개발 5개년 계획의 주택사업 중 일부로서 추진된 마포아파트단지(6층 아파트 10동 642호)가 대단지 아파트의 효시라 볼 수 있다.



마포아파트 입면과 외부공간

당시 목표로 국민의 재건의욕을 고취시키고 대내 외에 건설상을 과시하며 토지이용율을 제고하는 견지에서 평면확장을 지양하고 고층화를 시도했으며 생활양식을 간소화하고 공동생활의 습성을 향상시키는 한편, 수도미화(首都美化)에 공헌함으로써 국민에게 현대문명의 혜택을 제공하는데 있다. 또한 마포아파트 단지는 당시에 주택건설의 고층화, 공동생활의 가능, 국내주택자재 생산 등에 가시적인 효과를 지니며, 아파트의 본격적인 건설이 되는 계기를 마련하였다.



여의도 시범아파트

이후 68년도에 건설된 힐탑아파트는 최초의 고층아파트며 중앙난방방식을 택하였고, 공무원아파트는 단지계획상 근린주구개념을 적용하고 보차분리수법을 시도하였으며, 쇼핑센터 우체국 동사무소 등을 계획하였다. 1960년대 아파트의 특징은 1950년대와는 다른 건축양상을 보이는 근대화 된 시기로 아파트가 새로운 주거양식으로 등장한 시기라 볼 수 있다. R.C구조형식의 도입으로 고층화가 가능해졌으며 건축자재의 규격화를 시도하였고 평면의 구성이 달라졌다.



반포아파트 단지배치

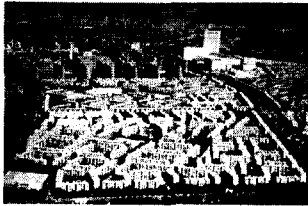


반포 노선상가



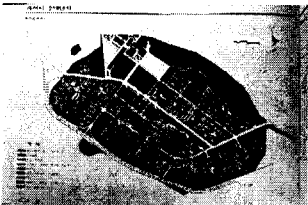
잠실아파트 단지배치도

지속적인 경제성장과 공공부문의 투자확대를 계기로 1970년대는 아파트 단지의 대형화와 민간업체에 의한 아파트건설이 활발해지는 시기이다. 1971년도에 건설된 여의도 시범 아파트단지(12층,18평~48평형,1,584호)는 현대적인 평면계획, 엘리베이터, 중앙집중난방방식 등의 적용과 공원 및 편의시설 배치 등 주택단지 조성에 새로운 시작을 예고했다.



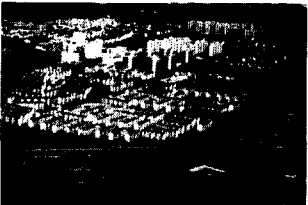
잠실아파트 단지

1972년도에 대한주택공사에 의해 건설하기 시작한 반포아파트(3,786호)의 경우 중산층을 대상으로 한 5층 중층아파트 단지로 격자형 가로시스템과 어린이공원을 중심으로 한 오픈스페이스체계와 생활편의시설인 상가시설 배치는 도시간선도로변에 주상복합건물(1층:상가, 2층~3층:아파트)인 노선상가 형태로 배치함으로써 가로변에 대한 공간의 성격을 명확히 부여함과 동시에 남향위주의 일자배치를 하였다. 이는 차후 건물배치를 함에 있어 민간건설이 시행한 여의도 삼익주택, 한양주택 등에 직간접으로 영향을 주었다 볼 수 있다.



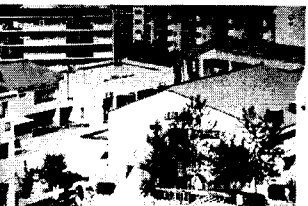
과천시도시 마스터플랜

1975년부터 건설되어진 잠실단지는 계획기법 상 새로운 개념을 도입함으로써 아파트 단지에 대한 인식의 전환을 가져왔다. 간선가로에 의해 5개의 대형가구(Supper Block)로 분할된 가구(단지)에 학교, 공원 및 생활편의시설을 중심으로 한 계획으로 근린주구의 개념을 도입하고, 군집형(Cluster형) 배치를 시도하였다. 이러한 Cluster 배치기법은 이제껏 시행되었던 일자형 배치기법에서 다른 계획개념의 단지계획을 시도해 보려는 의지로 해석할 수 있겠다.



과천시도시

이렇듯 경제가 급성장하고 이에 따른 부족한 주택을 확보하기 위해 정부에서 추진한 주택정책의 일환으로 주택공사와 지자체에서는 잠실5단지(3,930호), 잠실시영아파트단지(6,000호), 둔촌동아파트단지(5,930호) 등의 대단위 아파트 단지를 건설하였다. 공동생활에 필요한 기본적인 공동시설의 필요성을 느껴 1979년 주택건설 촉진법의 하위규정으로 주택건설 기준에 관한 규칙을 법으로 제정, 종류와 최소면적 등을 아파트 단지 규모에 따라 계획토록 하여 시행, 현재에 이르고 있다.



과천 단지내 커뮤니티 센터

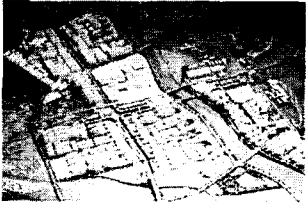
1980년에 이르러서는 사회, 경제적 여건이 지속적인 경제 성장으로 70년대 후반의 대규모 아파트 단지개발 방식을 확대 시행(고덕지구, 개포지구, 등)을 하였으며, 도시개념의 주택단지가 건설되는 시기로 1980년부터 개발이 이루어진 과천시도시개발은 수도권 인구분산, 정부청사 이전과 무주택자를 위해 대한주택공사에서 시행하였다.



과천 중앙공원과 도서관



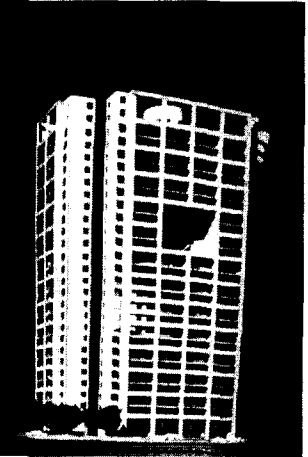
상계 마스터플랜



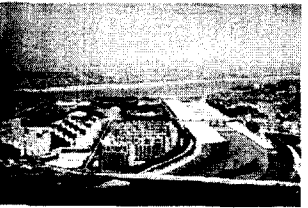
상계 개발 모형



상계 중앙공원과 학교



상계 초고층아파트



아시아 선수기자촌 단지



올림픽 선수·기자촌 단지

과천신도시는 단독, 연립, 중층, 고층아파트 등 다양한 주거형식을 도입하였으며 생활편익시설인 근린상가를 중심으로 계획된 단지이다. 또한 청계산과 관악산을 연결하는 오픈스페이스와 보행자전용도로, 자전거도로, 공원 내의 도서관 건립 등으로, 주택의 공급위주 정책에서 삶의 질에 대한 논의가 사회적으로 필요한 시기였다고 볼 수 있다.

1983년 목동신시가지 건설과 1986년 상계신도시(New Town in town)의 건설은 보다 더 적극적인 주거환경의 질에 대한 요구도가 높았다. 건물의 N.S형 진입형의 배치로 통과형 주거 등의 계획, 상대가족형 주택, 융통형 주택, 1층 세대의 전용마당 설치, 초고층(25층) 아파트, 복층형주택 등 주거의 유형이나 형식에서 다양화를 꾀하였으며 덜한 공간의 변화와 공간별 성격은 부여하여 공동체 삶의 장으로서 쾌적한 주거환경이 조성 될 수 있도록 하였다.

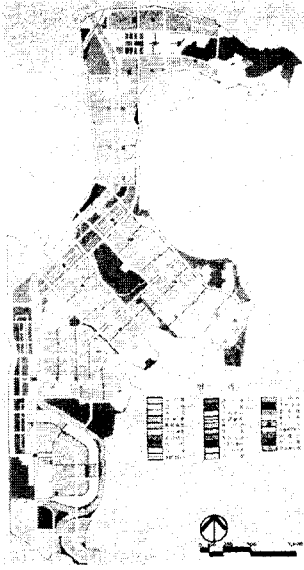
상계 주공 4단지에 건설된 초고층 아파트(25층)의 경우 1층 부분은 피로티화하여 접지성과 진입부의 개방감을 주고 공유공간을 확보하였으며, 16~18층 사이에 공중공용공간을 계획(우원건축 조성)된 초기안은

- 편복도 현관부분의 요철
- 엘리베이터와 계단의 있는 부분의 여유공간
- 16-19층에 유아놀이터 설치
- 옥상에 놀이터, 로라스케이팅장, 풀장설치
- 1층 피로티 설치로 자전거 보관소와 진입출의 설치 등을 제안하였으나 여러 여건상 실행이 되지 못하였다.

86 아시안게임을 위한 아시아 선수촌단지, 88 올림픽 게임을 위한 올림픽 선수촌 단지는 현상 설계를 통해 새로운 개념을 도입하고자한 단지이다.

이상과 같이 1980년대에는 대규모 단지 중심의 양적 위주의 건설시기로 볼수 있으며 후반기부터는 주거의 질과 환경의 질에 대한 관심과 변화가 일어났던 시기라 볼 수 있다.

주택의 양적인 성장을 이루면서도 주택 보급률은 1960년대보다 떨어졌으며 주거수준은 향상되었으나, 저소득 근로자 도시영세민의 주택문제는 상대적으로 악화되어 정부는 200만호 건설(1988~1993)추진 일환으로 수도권 5개 신도시(분당, 일산, 산본, 평촌, 중동)를 일시에 건설하였다. 자족적인 도시 건설을 목표로 하였지만 결과적으로는 수도서울의 Bed Town으로 전락한 5개 신도시는 고층 고밀화의 주거단지를 건설하는데 일조를 하였다.



분당신도시 마스터플랜



보행자 중심의 상가배치



산본신도시 전경



산본 종합계획도

라미안



더욱이 주택보급율의 확대가 지상과제로 인식되어 일반주거지의 용적율이 300%에서 400%로 완화되고 이것이 그대로 아파트건설지구에도 적용 25층의 초고층아파트가 주변의 여건과 관계없이 건설되어지는 모순을 낳게 되었다. 우리가 가지고 있는 토지자원의 한계로 수도권 주변에서의 가용택지가 적어지면서 주택시장은 1970년대 이전에 건설되어진 저층 아파트를 중심으로 한 새로운 주거공급방식이 등장하여 재건축의 열기를 가져오는 계기가 되었다.

따라서 1990년 후반에 계획대로 건설중인 아파트는 최대의 밀도(용적률)과 호수를 확보하기 위해 주거단지에서 중요시되어야 할 쾌적성, 안전성, 편리성 등에는 다소 거리가 먼 단지 건설로 비인간적인 스케일로 고층화되어 도시경관의 저해와 주변과의 부조화를 가져오면서 전문가의 자성의 목소리와 사회적으로 지방도시의 미분양과 국민소득의 \$10,000시대에 걸맞는 고품질의 주택수요가 일어나게 되었다.

이는 이제껏 추진되어온 주택의 양적공급 정책에서 질적공급 정책의 전환을 의미하여 아파트단지에 대한 거주성, 편리성, 안정성, 특색 있는 자기만의 단지 등을 추구하는 내장재의 고급화와, 자동화, 전산화 시스템을 도입한 그린아파트 환경친화아파트 단지가 개발되었다.

I.M.F의 국가적 위기가 도래하고 다소 침체되었던 주택시장은 주상복합건물의 도시형 주택단지가 개발되면서 자기들만의 독특한 영역을 갖고 그 공간 안에서 모든 것을 해결하는 주거문화를 만들고 있다. 이제는 빵에 대한 공급의 문제가 아니라 어떤 빵을 어떻게 어떤 분위기에서 먹느냐에 초점을 맞추고 있다.

쾌적한 환경은 찾아 도시근교의 전원주택, 아파트, 개성을 추구하는 동호인 주택, 래미안, e-편안세상, I-PARK, SK VIEW, 월드메드리앙 등의 차별화된 주거와 외부공간을 지향하는 단지, 노인들을 위한 실버타운 등으로 다양한 주거문화를 만들고 있다. 이제 아파트문화는 우리 주변에서 크나큰 영향력을 행사하며 자리를 잡고 있다.

한정된 토지자원에서 볼 때, 앞으로의 주거문제 역시 아파트라는 형태의 주거형식이 주도하게 되는 것은 자명한 일이라면 앞으로의 바람직한 아파트와 단지 건설의 방향은 무엇일까? 이제껏 추구해온 대량건설, 대량공급, 획일화된 주거형태와 주거형식을 떨쳐버리고 살맛나는 동네, 이웃과의 다정다감함 동네로 만드는데 주력을 해야한다.

2. 아파트 단지 내의 공동시설

2.1. 공동시설의 개념

아파트 단지는 단위주택을 집합시킴으로써 경제성과 토지이용의 효율성을 추구하는 동시에 가장 이상적인 주택인 단독주택이 지니는 장점을 유지하는 방향으로 계획되어야 한다. 즉, 단독주택이 지니는 여러 가지 중요한 공간적인 요소들을 서로 공유하게 하는 것이다. 이렇게 공간을 공유함으로써 생활의 프라이버시를 유지하기에는 부족하지만, 반대로 사회적 어울림과 인간적인 정(情)을 얻을 수 있다.

결국 아파트는 사적공간인 단위주택 외에 공적인 공유공간과 공동시설이 존재하는 주택이라 할 수 있으며, 이를 통해 거주자의 프라이버시와 공동생활이 균형을 이룰 수 있게 된다. 따라서 공유공간과 공동시설 계획이 아파트 단지계획에 있어서 가장 중요한 요소라 할 수 있다.

공동시설의 개념은 거주자 개개인의 가정생활을 유지하는 단위주택 이외에 모든 거주자들이 함께 생활하는 공간과 시설 즉, 공유공간과 공동시설을 모두 포함한다. 따라서 공간적 범위는 주동, 동네, 길 등으로 연장되며, 그 속에 담기는 이웃관계 또는 커뮤니티 등의 사회적 관계구조를 나타낸다.

공동시설은 주거단지 내 주민들의 생활복지에서 문화향상에 이르기까지 다양한 목적을 자체적으로 충족시킬 수 있는 주민 공동의 공간으로, 주민들이 상용권, 소유권, 영역권을 가지는 반공적(半公的), 반사적(半私的) 영역의 개념이다. 이는 각 세대의 단위주택 외에 별도로 제공되는 것으로, 일정수준 이상의 질적인 시설과 서비스 프로그램이 운영될 것이 전제된다. 또한 주민들이 일상생활권내에서 자유롭게 사용할 수 있는 위치에 있어야 한다는 근접성이 전제된다.

이웃 간의 교류가 활발하고 이를 수용하는 공동시설이 있는 주거단지에 거주함으로써 거주자가 얻는 이익은 단독주택에서 소유하거나 제공하기 힘든 중·대규모의 다목적실, 작업실, 운동공간, 도서실 등 여러 종류의 시설을 가질 수 있고, 거주자간의 교류와 협력이 필요한 아이돌보기와 같은 지역사회 발전을 위한 활동을 분담함으로써 시간과 노력을 절감할 수 있다. 또한 단지 내의 자연스러운 감시로 안전감을 느끼게 되어 친밀한 이웃관계를 형성하게 된다. 따라서 아파트 내의 공동시설로 인해 크게 경제적, 실제적, 사회적 이익을 얻을 수 있다. (이연숙, 밀레니엄커뮤니티센터, 공유공간의 필요성)

공동시설의 효율적 계획은 아파트 단지는 건물의 획일성을 탈피하고 풍요로운 생활환경을 창출하는 동시에 이웃과 더불어 사는 공동체 의식을 고양시킬 수 있다. 거주자들의 요구에 부합되는 공동시설 계획을 통해 건축특징은 물론 아파트 단지의 성격과 도시의 형상까지 바꿀 수 있게 된다. 즉 미시적 생활공간의 요구가 거시적 생활공간의 형성에 적지 않은 영향을 미치게 된다.

나아가 미래사회에 급격히 늘어날 복지 요구를 수용해 주고, 사회복지 서비스를 전달하며, 지역 주민 문화를 육성할 수 있는 구심점이 될 수 있다. 또한 무엇보다 폐쇄적이고 고정적인 단위평면 위주의 주거환경에 유연성을 부여하며, 공동체 의식을 회복하고 공동체 문화가 활성화될 수 있는 기회의 장이 되어 미래세대에 물려줄 수 있는 공리적(公利的) 공간이 될 수 있는 잠재성이 있다.

2.2. 공동시설의 유형

아파트 단지에서 사유공간인 단위세대는 제외하고 그 이외의 모든 곳이 공동시설이라 할 수 있다. 이러한 공동시설은 수직세대부터 수천세대까지의 주거단지에 포괄하여 적용되기 때문에 그 성격이나 위계가 하나의 종류로 보기에는 무리가 있으므로 유형적으로 나누어 정리해 볼 필요가 있다.

공공시설들은 대규모 단지의 경우 그 성격이나 이용권이 단지내의 거주자만을 대상으로 하지 않는 좀더 공공성이 높은 시설들도 포함되어야 한다. 이러한 위계에 따라 구분하면 다음과 같이 나누어 볼 수 있다. (최찬환, 밀레니엄커뮤니티센터, 공유공간 구축을 위한 법적 고찰)

- 단지내 공동시설은 현재의 부대복리 시설 중 하나의 주거단지 내 사람들에 의하여 이용되는 시설이다. 이들 시설은 설치된 후 거주자들이 공동시설로서 관리사무소를 통하여 관리하는 어린이놀이터, 노인정, 휴게소, 주차시설, 단지내도로, 운동시설 등과 수익성이 있어 일정한 사람들에게 분양되는 상가, 약국, 의원 등이 있다.
- 근린공공적 시설은 부대복리시설 또는 일부 도시계획시설로 설치된다. 이들은 거주생활에 매우 필요하나 그 규모나 설치비용 또는 설치 후의 관리 등에서 하나의 주거단지만의 거주자들이 공동으로 관리하기에 힘들거나 수익성이 쉽지 않은 시설이다. 그 공공성으로 인해 공공행정기관, 사회단체 등이 이러한 시설을 운영하게 되는 경우가 많다. 근린공공적 시설은 대체로 단일사업 규모가 큰 단지에서 시설설치가 요구되고 있다. 이에 따라 현재와 같이 사업단위 규모가 작은 주택단지들이 건설될 경우에는 설치되기 어려운 시설들이다. 교육시설(초·중학교-도시계획시설, 유치원-부대복리시설), 근린공공행정시설(동사무소·파출소·우체분국-부대복리시설), 복지시설(보육시설-부대복리시설, 노인정-부대복리시설, 공원, 녹지-도시계획시설) 등이며, 대체로 큰 규모의 대지를 요구하는 시설이다.
- 자유입지시설은 아파트 단지내의 설치시설과는 별도로 주거단지 주위에 자유로 설치되어 주민들의 생활과 깊은 관계를 맺으며 영향을 미치는 근린생활시설이다. 위의 두 시설들의 일부 또는 그 이외의 다양한 시설들이 설치되어 서비스를 제공하며, 이러한 시설들은 주로 민간에 의하여 설치되지만 필요시 공공이 설치할 수 있다.

또한 거주자들이 함께 공동으로 조성하며 그 비용도 함께 부담하는 단지내도로, 어린이공원 등과 같은 아파트 단지내 공동시설을 공간적 성격으로 나누어보면 다음과 같은 공간유형으로 정리할 수 있다. (이연숙, 밀레니엄커뮤니티센터, 공유공간의 필요성)

- 기초생활 공유를 위한 공간으로 일반적으로 단위주택 내에서 이루어지던 생활을 이웃과 함께 나누어 사용할 수 있는 소규모 작업장, 공동세탁실, 공동창고, 다목적 행사실, 손님숙소 등을 예로 들 수 있다.

- 사라져 가는 우리의 이웃공동체 의식을 복원시키기 위한 장소로 결혼식장, 장례식장, 다목적 행사실 등을 예로 들 수 있다.
- 여가행태 수용을 위한 공간으로 가족구성원들의 여러 행태 요구를 수용하는 수영장, 헬스클럽, 탁구장, 노인정 등을 들 수 있다.
- 갈수록 서비스 지향적이 되어 가는 현대사회에서 주택으로 근접하여 들어올 수 있는 주민의 생활편익을 위한 공간으로 편의점, 약국, 세탁소 등을 들 수 있다.
- 우리사회가 안고 있는 사회문제에 대응하기 위한 공간들로 노인, 청소년, 탁아, 여성문제 등을 경감시키는 탁아시설, 노인정, 부녀회복지관 등이 포함된다.

이와 같이 위계와 성격에 따라 여러 가지 유형으로 나누어 볼 수 있으나, 모든 공간들이 하나의 유형에만 속할 수 있는 것이 아니므로 한 공간이 여러 유형에 중복 분류될 수 있다. 이러한 공간의 유형들과 구체적 종류들은 계획부지의 위치, 규모 및 거주자 특성과 주변지역 상황에 부합되고 주민들의 자율적 요구에 따라 계획되어야 한다. 즉 공동시설의 어떤 유형의 개념이 더 중요하고 구체적으로 반영되는 것이 바람직한지, 그리고 공동시설이 많이 제공할 수 없는 상황일 때는 어떤 것부터 우선적으로 들어가는지 등에 관해서 각 주거단지 별로 파악하여 계획 시에 이를 반영해야 한다.

2.3. 관련법규 고찰

우리나라의 아파트 단지 개발계획에 있어 공동시설의 도입은 1970년대 중반이후 민간건설업체의 아파트 개발이 활성화되면서 일정한 수준의 거주환경을 획득하기 위해 제도적으로 강제화 되었다. 이후 1979년 주택건설촉진법의 하위 규정으로 주택건설기준등에 관한 규칙을 제정함으로써 아파트 단지에서 부대복리시설 설치가 법적으로 의무화되었고, 1989년에는 주택건설기준등에 관한 규정으로 대체되었고 여러 번의 개정을 거쳐 오늘에 이르고 있다.

주택건설촉진법 제 3조·제31조·제45조 및 제45조의 3의 규정에 의하여 제정된 주택건설기준등에 관한규정에서 아파트 단지를 건설함에 있어서 삶의 질적인 측면을 좌우하는 공동시설에 대해 규정하는 내용은 다음과 같다. (최찬환, 밀레니엄커뮤니티센터, 공유공간 구축을 위한 법제적 고찰)

- 구체적인 공동시설에 관해서는 주택건설기준등에관한 규정 제4장 부대시설 및 제5장 복리시설에서 세부적인 내용을 들고 있다. 부대시설은 주차장, 관리사무소, 담장 등의 건축시설로 규정하고 있으며, 복리시설은 어린이놀이터, 구매시설, 의료시설, 주민운동시설·일반목욕장, 입주자집회소, 기타 주거자의 생활복리를 위하여 필요한 시설 및 그 부속용도로 이용되는 시설로 규정하고 있다.

아파트를 건설하면서 이러한 주민들의 공간을 형성하는 공동시설에 있어서 법적으로 최소한의 시설만으로 규정되어 있다. 공동주택이 작은 의미의 하나의 마을을 형성하는 관점에서 단위주거 내·외 생활의 불편함을 완화시키기 위해 공유 가능한 생활들을 연결하여 주거공간 주위에 계획되어 사용한다는 의미에 있어서는 이러한 조항은 문제가 될 수 있다.

또한 저소득층 및 장애인 관련 편의시설은 따로 정하고 있는데, 동법 제7조 적용의 특례 제6항에서는 저소득근로자를 위하여 건설·공급되는 주택 또는 임대주택법에 의한 임대주택 기타 공동주택의 성격·기능으로 보아 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 이 영의 규정에도 불구하고 주택의 건설기준과 부대 및 복리시설의 설치기준을 따로 건설교통부령으로 정할 수 있다라고 정의되어 있으며, 동법 제22조 장애인 등의 편의시설에서 주택단지 안의 부대 및 복리시설에 설치하여야 하는 장애인 등의 편의시설은 장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률이 정하는 바에 의한다고 규정하고 있다.

- 여러 가구가 함께 생활하는 공유공간에는 옥외공간의 비율 및 보행환경을 조성하는 보행비율 등을 들 수 있다. 서울특별시 예로 들면, 서울특별시 건축조례 제7조에 의해 16층 이상으로서 300세대 이상인 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인 대상 공동주택 건축계획의 심의에 관하여 건축법령 및 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 적용을 하는 서울특별시건축위원회공동주택건축심의에관한규칙에서 단지내 공간으로서 공유공간을 형성할 수 있는 옥외공간 및 보행공간의 비율 등을 규정하고 있다. 구체적인 내용을 요약하면 다음과 같다.

옥외생활공간확보(제9조)는 쾌적한 주거환경의 조성과 적절한 옥외생활공간 면적을 확보하기 위하여 단지 내의 옥외 생활공간 비율을 15%이상 확보하도록 하며, 소규모단지의 녹지·휴게시설 등 주민옥외생활공간이 열악하게 되는 것을 방지하기 위해 30,000m² 미만의 대지에 고층아파트 건립계획 시는 옥외생활공간 비율은 20% 이상이어야 한다. 또한 보도비율 및 차도율(제10조)은 보행환경의 쾌적성과 안전성 도모를 위하여 보도비율은 30% 이상이어야 하며, 주차장을 지하에 배치하는 등 지상부분이 주민을 위한 휴게 및 녹지공간으로 조성될 수 있도록 차도율은 40%이하로 규정하고 있다.

이러한 공동시설에 관한 법규는 초기의 무분별한 개발과정에서 나타나는 최소한의 주거환경 수준을 확보한다는 차원에서 긍정적인 일면이 있었다. 그러나 최근에는 부대복리시설로 그 형태나 시설종류를 명시하는 획일적이고 경직된 규제로 인해 단지별 특성을 고려하는 개별적이고 독자적인 다양한 설계를 제약한다는 비판이 제기되고 있다. 이는 법규 규정 자체의 유연성 확보와 더불어 시설유형의 선택성과 차별성을 확보하는 정책방안의 필요함을 보여주는 것이라 할 수 있다. 나아가 각각의 주거단지의 주거생활, 공동시설의 특성, 근접성과 동선, 그리고 주동배치에 따른 공동생활의 차이 등에 대한 면밀한 분석이 뒤따라야 할 것이다.

[아파트 단지의 공동시설 관련법규]

시설명		기준	근거법
근린공공 시설	동사무소, 파출소, 우체국 등	3000호 이상에는 근린공공시설을 위한 대지 500m ² 이상 확보	주택건설기준등에관한 규정 제54조
관리시설	관리사무소	50호 이상에는 10m ² 에 초과 매호당 1.05m ² 가산 (단, 100m ² 를 초과할 수 없으며, 관리소의 최소면적은 66m ² 이상으로 함)	주택건설기준등에관한 규정 제28조, 주택공사기준
집회시설	주민공동시설	300호 이상에는 50m ² 에 초과 매호당 0.1m ² 가산 (단, 300m ² 를 초과할 수 없음)	주택건설기준등에관한 규정 제55조
	노인정	100호 이상에는 15m ² 에 초과 매호당 0.1m ² 가산 (단, 300m ² 를 초과할 수 없음)	주택건설기준등에관한 규정 제55조
판매시설	생활편의시설	주택단지내 생활편의시설의 면적합계는 매호당 6m ² 를 초과해서는 안됨. (단, 500m ² 미만의 경우 500m ² 로 할 수 있음)	주택건설기준등에관한 규정 제2조, 제50조
교육시설	유치원	1,000호 이상에는 부지확보 또는 건축하여 공급 (단, 300m 이내에 동일규모의 유치원이 있는 경우 제외, 부지최소면적 400m ²)	주택건설기준등에관한 규정 제52조, 학교시설설비기준령 제2조
	보육시설	500호 이상에는 상시 30인 이상의 영유아 보육시설 설치 <ul style="list-style-type: none"> • 시설 3.36m²/인 (최소 108.9m²) • 유아놀이터 2.5m²/인 (최소 75m²) • 500~750호 이상 127m² 이상 • 750~1300호 이상 156m² 이상 • 1,300호 이상 196m² 이상 	영유아보육법 제8조 및 시행규칙 별표2, 주택건설기준등에관한 규정 제55조
주민운동 시설	운동장	500호 이상에는 300m ² 에 초과 200호 마다 150m ² 를 추가, 그 안에 배드민턴장, 배구장, 농구장 또는 정구장 1개소 이상 설치	주택건설기준등에관한 규정 제53조
	정구장	1,000호 이상에는 운동장 외에 수영장이나 로울러 스케이트장 1개소 또는 정구장 (세대당 전용면적 60m ² 이하인 공동주택이 전체세대수의 1/2 이상일 경우 핸드볼장, 배구장, 농구장 또는 씨름터로 대체 가능) 2면 이상 설치	
	생활체육시설 및 청소년시설	5,000호 이상에는 문화체육장관이 정하는 바에 따라 3,000m ² 이상의 대지확보 분양 또는 연면적 6,000m ² 이상 건축하여 공급	

(대한주택공사, 단지계획기준)

3. 아파트 문화 무엇이 문제인가

살기 좋은 아파트는 어떻게 지은 것일까. 1996년부터 시행되어온 살기 좋은 아파트 선정의 심사기준을 보면

- 건축구조의 안정성
- 입주자의 반응도에 의한 실용성 측정
- 주거문화의 환경 및 여건
- 주거공간으로의 효율성
- 응모작품의 성실도와 편집도에 의해 전문 심사위원을 구성 선정하였다.

선정된 아파트 단지를 보면 건설되어 입주된 지 불과 수년 안의 새로이 건설된 단지가 주류를 이루고 있다. 이들은 신개념 주거의 평면과, 공간구성, 최고급 마감자재, 최첨단 설비, 등 생활하기에 불편함이 없는 차별화 된 주거라고 하지만, 아파트 외형의 형태는 동일하고, 똑같은 벽식(WC식)구조 고층아파트, 획일화 된 남향 배치로 우리 동네 우리집이라는 공간의 역사성, 전통성, 영역성과 독자성을 찾기는 어려운 실정이다.

이렇게 지어진 아파트 문화는 다음과 같은 문제점이 있다고 본다.

- 주거의 개념을 거주가 아닌 재산증식의 수단으로 아파트를 선호하는 경향이 있다.
- 1가구1주택의 주택정책과 빠르게 진행되는 핵가족화가 열린사회가 아닌 폐쇄지향적인 사회로 만들고 있다.
- 분양성, 사업성 위주의 개발업자의 논리에 의한 택지개발과 토지이용계획의 수립 (택지가용면적의 90%이상 고층 고밀 아파트 단지로 구성)또한 획일적인 남향배치로 우리나라 어느 곳을 가더라도 똑같은 이미지를 준다
- 계획의 한계성이다.

현재의 사회적 여건과 관련법규 내에서의 경제적, 규제적 제한으로 새롭고 다양한 건축적 시도는 설계자에게 상당한 위험부담을 안고 있다. 또한 최소한의 시설로 규정된 부대복리시설 즉 주민들의 공유공간과 공동시설 계획은 변화되는 여건 속에서 대응하기에는 어려운 실정이다.

4. 계획사례지구

바람이 잔잔한 마을 (제주노형지구 현상설계 우수작)

4.1. 계획전제

1) 계획개념

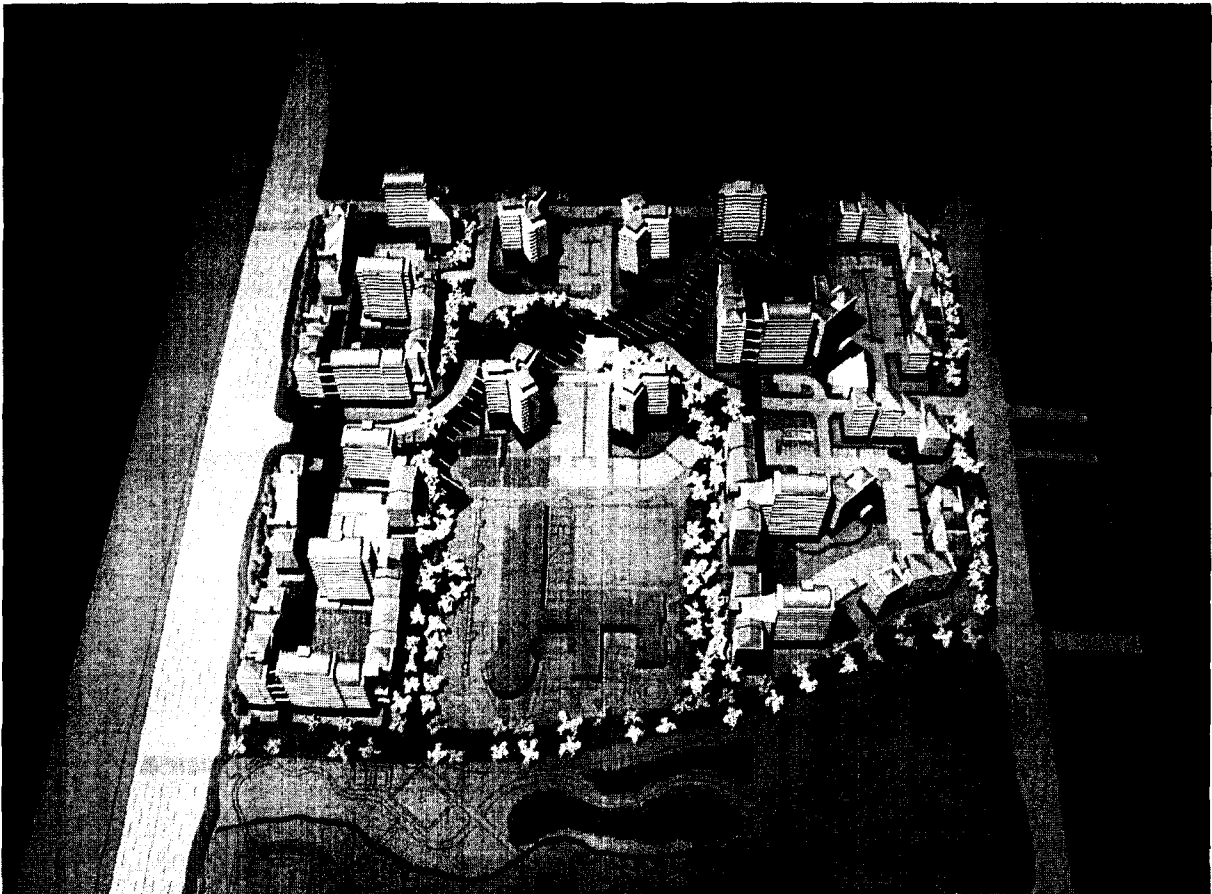
도시마을 구현

자연과 전통이 함께 살아숨쉬는 환경친화 도시마을을 구현하기 위한 시도로 지역친화(도시의 기존기능과 관계를 가지는 주거환경), 자연친화(자연과 친화하는 생태중시의 주거환경), 인간친화(공동체의 삶과 일상의 풍요로움을 담는 주거환경)의 3가지 계획개념으로 접근하였다.

지역친화	지역적가치 Region & Place
자연친화	환경적가치 Nature & Ecology
인간친화	사회적가치 Human & Community

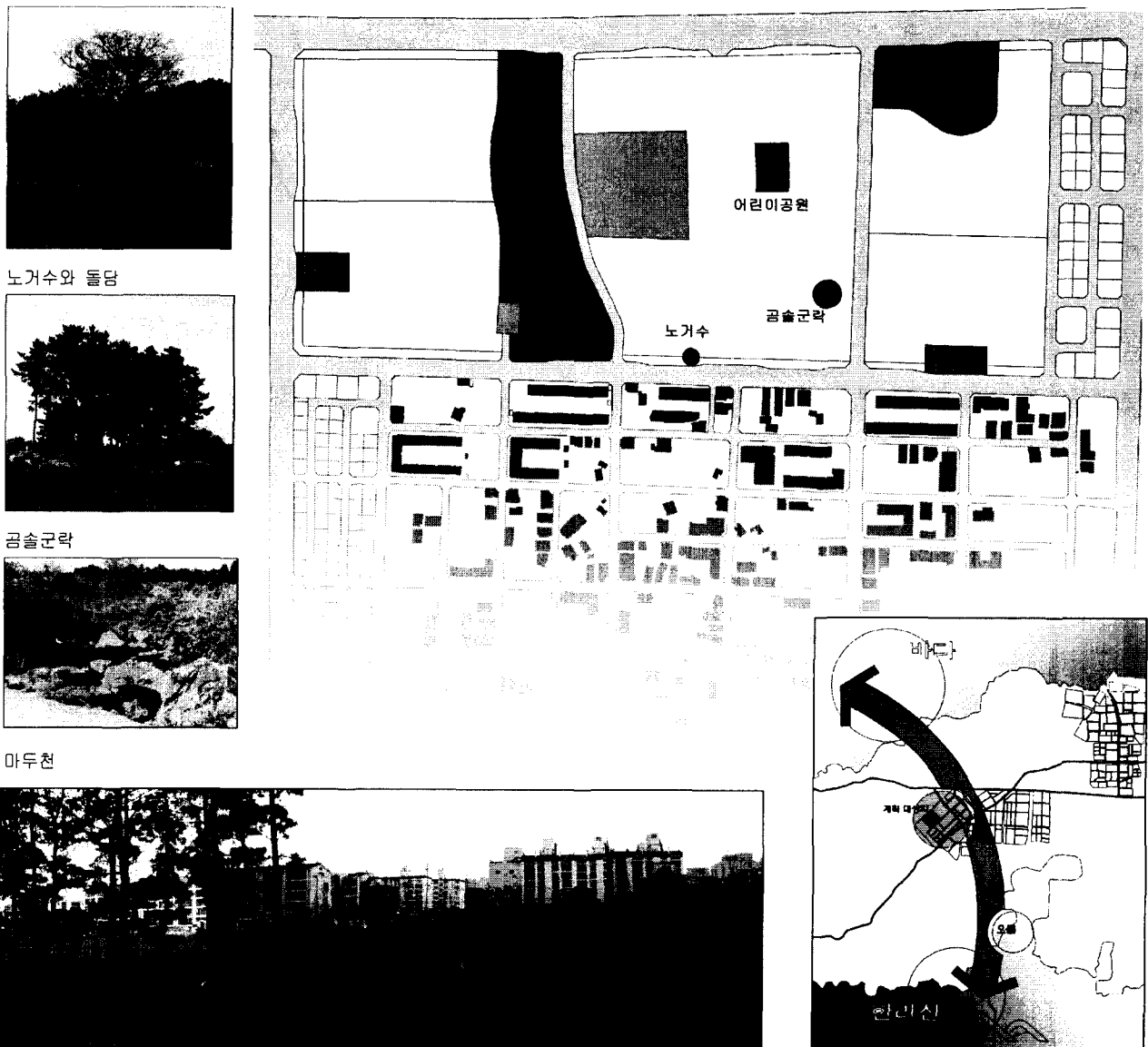


자연과 전통이 함께 살아 숨쉬는 환경친화 도시마을
JeJu Eco-Urban Village



2) 현황분석

거시적으로는 대지주변의 바다와 한라산을 잇는 수려한 경관과 풍다성인 제주의 강한 바람을 고려하였으며, 지구 내에서는 노거수, 곰솔군락, 어린이공원 등의 40년 이상된 풍부한 보존녹지 및 마두천과 습지가 있는 근린공원의 자연환경과 인접한 4~7층의 저층 주거지역의 기존 도시축과 도시맥락을 고려하여 계획하였다. 또한 옛 제주인들의 생활상을 담은 정주지로서 상부상조의 전통과 관혼상제의 활성화를 위한 마을 만들기를 시도하였다.



대지에서 바라본 기존 저층주거지

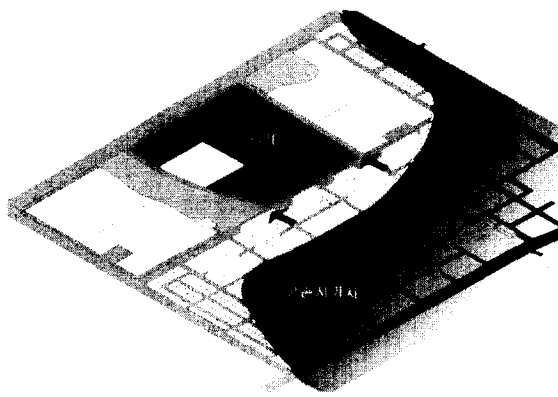
4.2. 계획과정

1) 지역친화

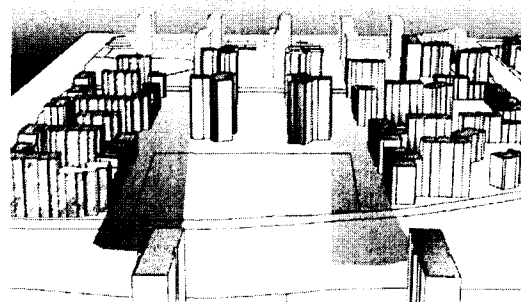
주거단지가 도시에 입지하면 도시의 기존기능과 관계를 가지게 되는데, 본 계획안에서는 근린공원과 보행로가 부족한 기존 시가지와의 연계성을 통해 도시전체의 지역적 장소감을 높이는 도시마을을 구현하기 위한 시도이다.

근린공원과 연계된 길을 주민들이 어우러지는 장소(place)로서의 만남의 길을 제안하여 주말에는 차량을 우회시켜 이벤트 가로와 어린이들의 놀이의 장으로 활용하도록 하였다. 3개 단지와 학교를 연결하는 지구전체의 보행 중심가로를 형성하고, 보행로 중심으로 가로형 주동과 마당을 연결하여 생활공간으로서의 가로(living-street)를 형성하도록 하였다.

도시 속에 자리한 마을의 경관으로서 도시경관(원경으로서의 도시 이미지), 생활경관(기존도시맥락에 순응), 보는경관(한라산과 바다로의 조망)을 고려하였다. 기존 가로의 성격을 존중하는 휴먼스케일의 가로변 주동계획과 보행자의 일상적인 시선이 닿는 저층부의 개성있는 디자인으로 가로공간의 연속성을 부여하였고 제주지역의 정서를 반영하여 입면을 계획하였다.



기존 주거지와와의 연계

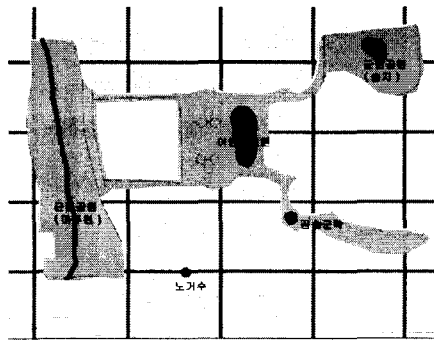


지구전체의 중심가로 형성

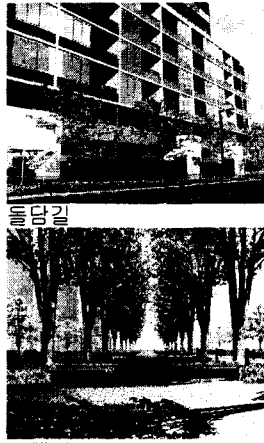
2) 자연친화

개개의 주거의 쾌적성 뿐 아니라 대지를 둘러싼 폭넓은 자연·인문환경이 공생하는 단지를 구현하는 시도로, 계획안에서는 풍요로운 자연의 단지 내 유입과 근린공원의 생태적 연결 및 복원을 목표로 계획하였다.

마두천과 습지가 있는 근린공원의 자연녹지를 생태적으로 연결(green network)하여 단지 내 산책길(promenade)을 조성하였고, 마두천과 중수를 활용한 실개천 계획(blue network)으로 친수공간을 확보하였다. 옛 마을의 기억을 담은 노거수 주변을 마을어귀마당으로 조성하였고, 공술군락과 어린이공원의 기존레벨을 유지함으로써 40년 이상 된 자연생태림을 적극적으로 보존하여 자연을 향유하는 주거환경을 창출하였다.



GREEN • BLUE NETWORK



산책길



오름마당

실개천 조성

3) 인간친화

잊혀져 가는 제주의 전통적 가치체계와 상부상조 정신을 회복하는 마을 만들기와 건축적 장치를 위한 시도이다. 본 계획안에서는 제주적인 정서를 반영한 길과 마당을 강조하는 클러스터형과 가로형 주동을 계획하였고, 전통적인 공간개념인 안거리는 각 마을의 마당을 연결하는 길로, 밖거리는 이웃단지를 연결하는 길로 조성하였다.

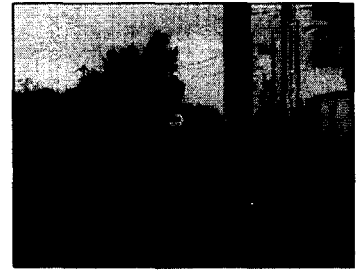
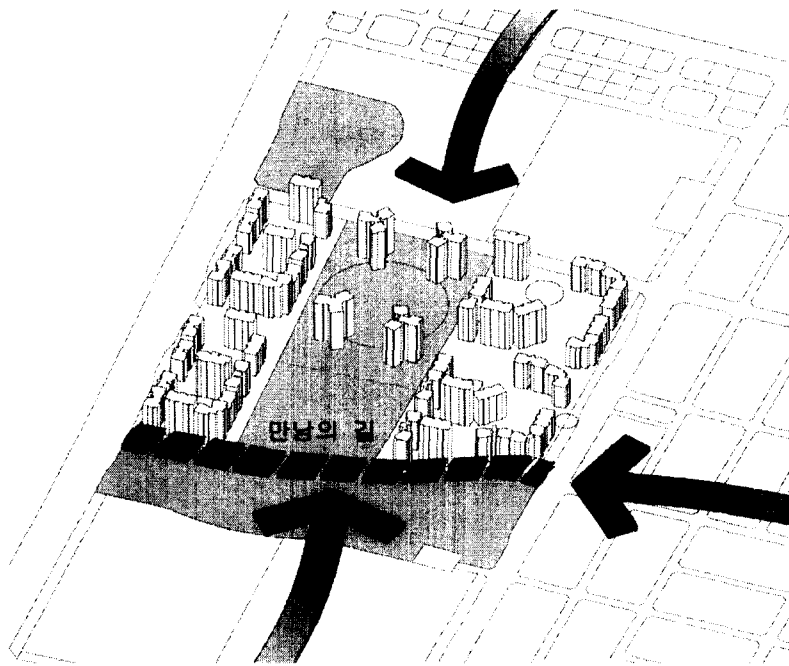
공동체의 삶과 일상의 풍요로움을 담는 주거환경을 창출하기 위해 단계적인 커뮤니티 공간을 조성하였다. 1차 커뮤니티는 각 주동별 진입 및 공유공간으로, 2차 커뮤니티는 각 마당별 공유공간으로, 3차 커뮤니티는 어린이공원과 연계된 단지전체의 커뮤니티시설로 계획하였다. 부족한 주차공간과 놀이공간을 위해 바깥마당과 안마당으로 나누어 계획하여, 주민들의 자발적 참여로 안마당은 놀이, 운동, 휴식공간을 위한 공간으로 활용할 수 있도록 하였다.

4.3. 공유공간 및 공동시설 계획

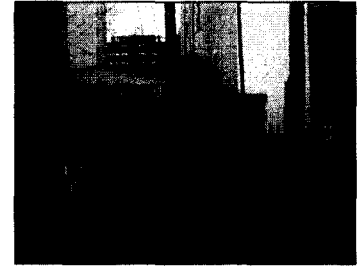
본 계획안에서 시도된 도시-단지-주택에서의 공유공간의 연계 및 공동시설의 계획기법을 정리하면 다음과 같다.

1) 만남의 길 (제안 1)

- 주민들이 어우러지는 장소
 - 근린공원과 연계된 가로(street)를 기존 • 신 주거지 주민들의 만남의 장소(place) 계획
 - 가로는 이웃 간의 활발한 교류와 접촉을 위한 선형의 커뮤니티 공간
- 이벤트의 가로 조성
 - 주말에는 차량을 우회시켜 보행자전용도로로 활용
 - 기념광장 및 가로의 환경 연출
 - 어린이들의 놀이의 장



학교가는 아이들



거리에서 뛰노는 아이들



수공간이 있는 가로



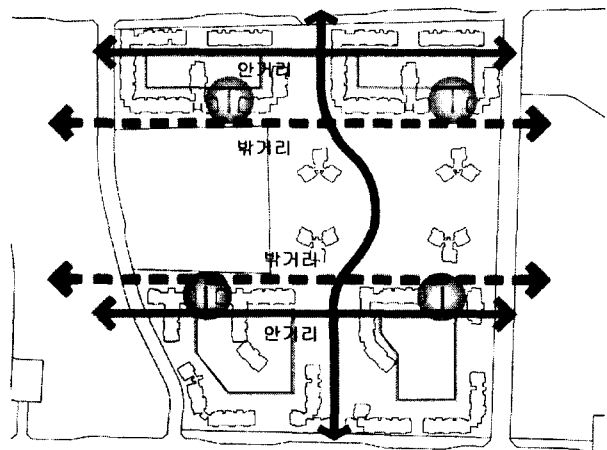
만남의 가로



이벤트의 가로

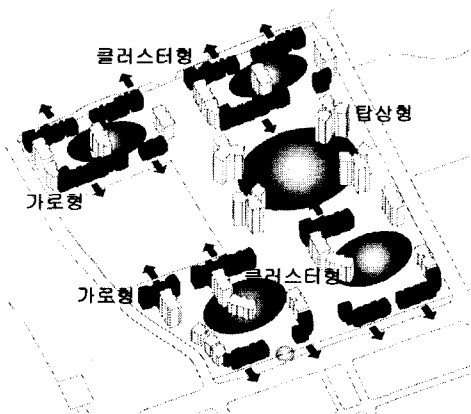
2) 길과 마당을 강조하는 단지계획

- 제주적인 정서를 반영한 길과 마당
 - 공동체 공간을 위한 클러스터형 주동계획
 - 보행로를 중심으로 가로형 주동계획
- 전통적 공간개념 : 안거리 / 밖거리
 - 안거리: 각 마을의 마당을 연결하는 길
 - 밖거리: 이웃단지를 연결하는 길



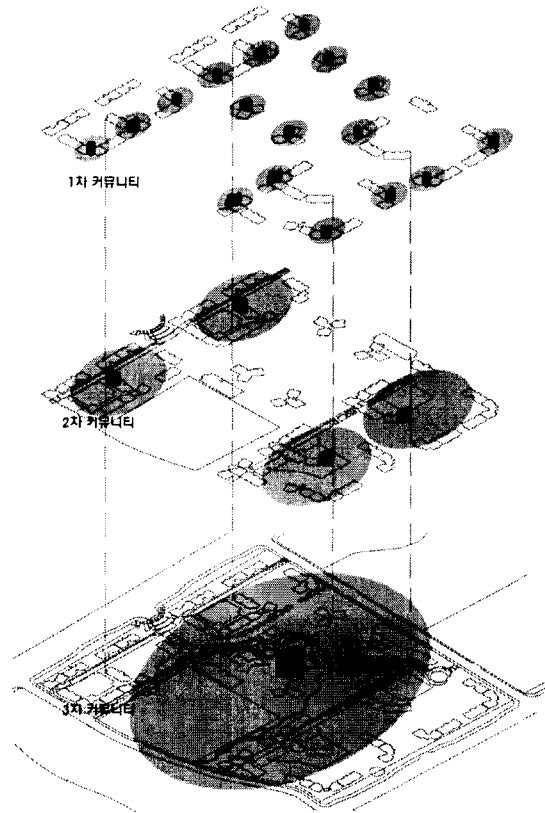
3) 공동체 삶과 일상의 풍요로움을 담는 주거환경

• 다양한 주동구성

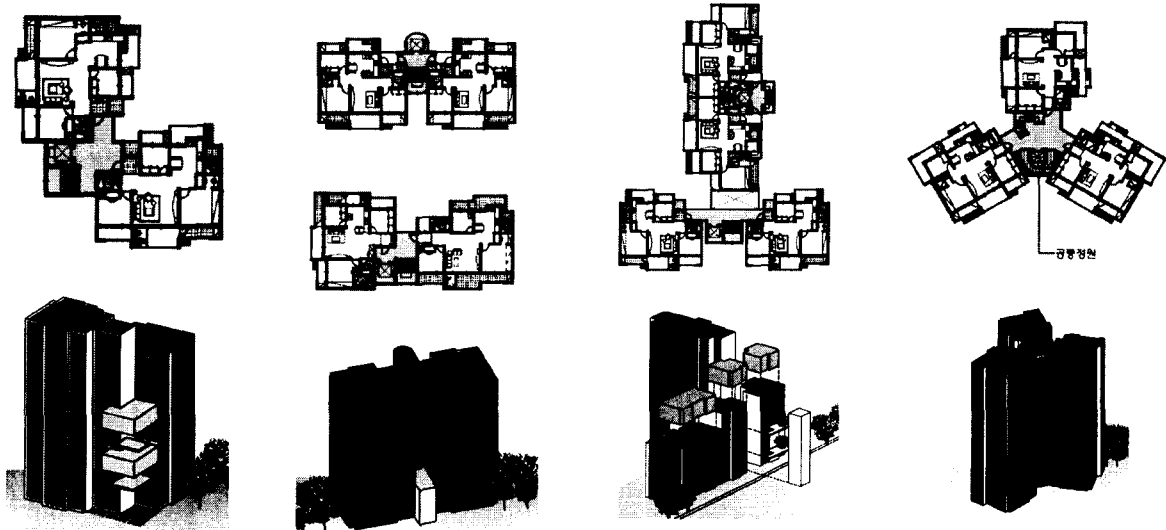


- 타워형 주동: 한라산과 바다로의 열려진 조망
- 클러스터형 주동: 만남의 장소(place)로서의 주거
- 가로형 주동: 생활공간으로서의 가로(living-street)

• 이웃과의 교류를 위한 단계적 커뮤니티 공간



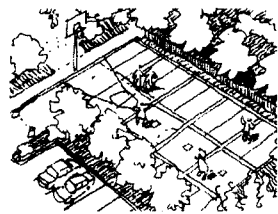
• 다양한 공유공간



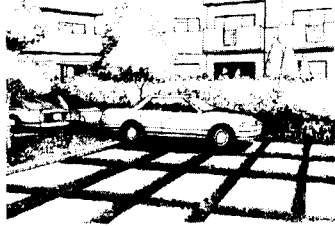
- 코너 진입형
 - 커뮤니티 공간으로 활용
 - 안거리→밖거리→마당연결
- 남측 진입형
 - 안마당으로부터 주동직접진입
 - 보행로→아트리움→현관
- 가로형
 - 저층 고층의 주동조합
 - 저층 주동에 팬트하우스계획
- 타워형
 - 3면 개방
 - 한라산과 바다 조망확보

4) 주민이 만드는 마당 (제안 2)

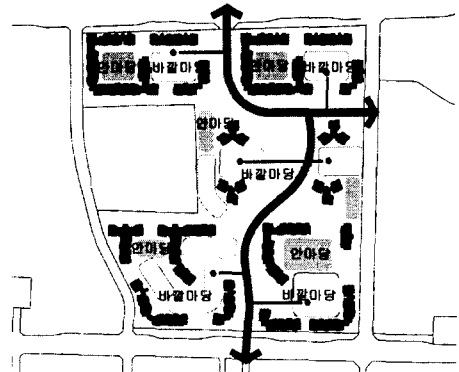
- 주차공간을 시간대별 나누어 다목적 공간으로 활용



안마당: 9시-18시
놀이, 운동, 휴식공간



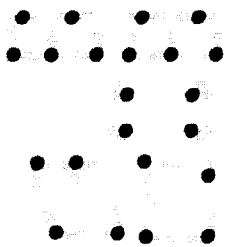
바깥마당: 18시-9시
주차공간으로 활용



5) 단계적인 커뮤니티 공간

이웃간의 교류를 위한 단계적인 커뮤니티 공간 및 시설을 계획하였다. 하나의 주동 내에 20호 정도의 주호가 이루는 1차적인 커뮤니티, 그리고 5~6개 주동이 클러스터를 형성한 확대된 2차적인 커뮤니티, 단지전체를 하나로 엮는 3차적인 커뮤니티로 단계적인 영역성을 지닌다. 이러한 접근은 주거는 도시이고 도시는 주거라는 개념으로 도시와 주택의 관계를 새롭게 해석한 것이라 할 수 있다.

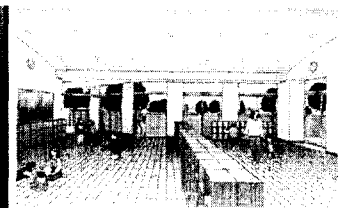
- 1차 커뮤니티 (주동)



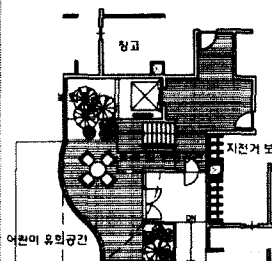
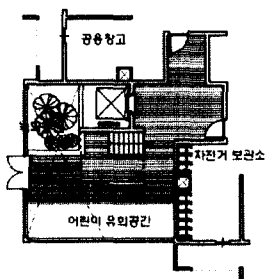
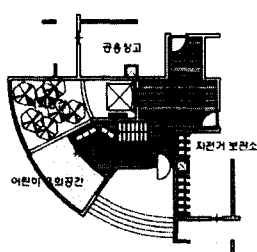
- 각 주동별 진입공간 및 공유공간
- 주동별 아이덴티티 부여
- 유·영아놀이 및 공부방, 주부취미실, 반상회실 등



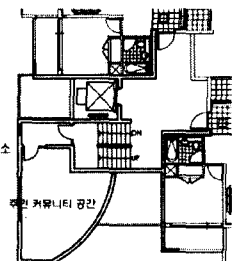
공부방 (주동 로비)



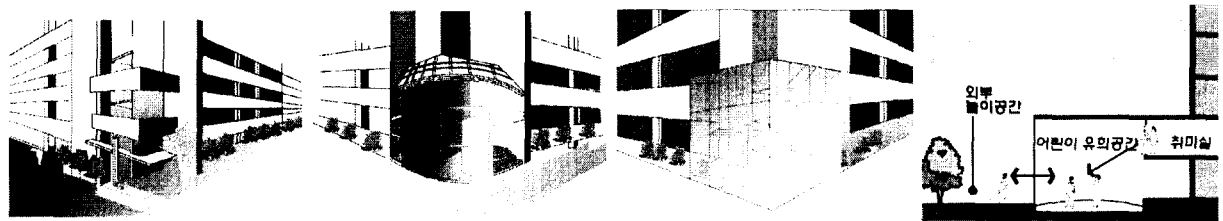
유영아놀이방 (주동 로비)



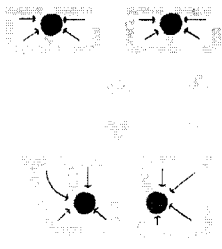
진입층



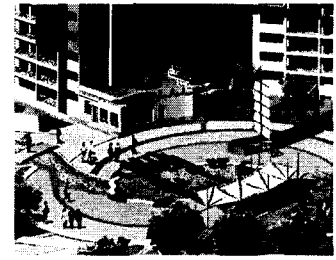
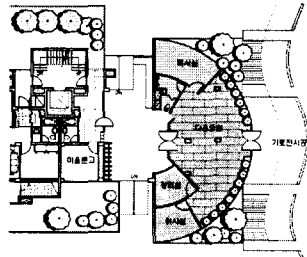
상부층



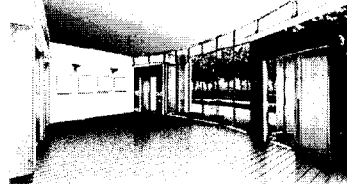
• 2차 커뮤니티 (마을)



-각 마당별 커뮤니티
시설계획
-관혼상제시,
주민대표자회의를
위한 다목적실 계획



커뮤니티시설 외부

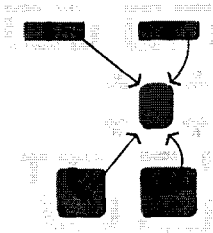


다목적실

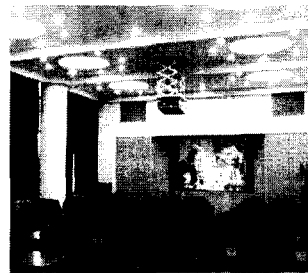
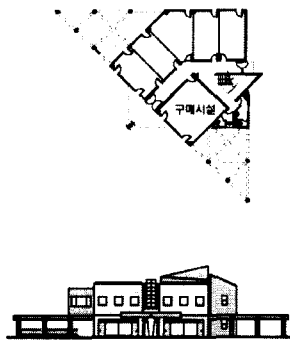
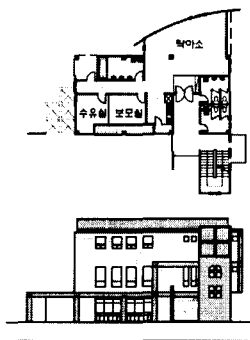
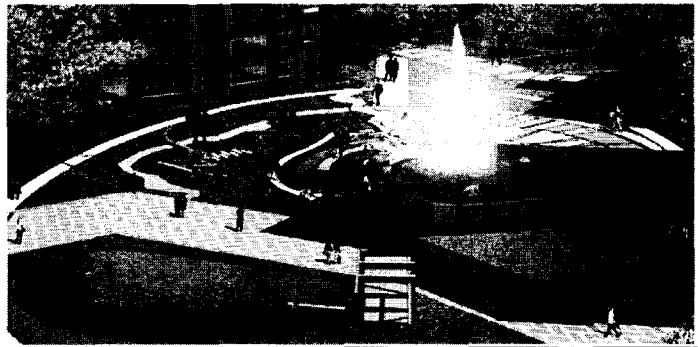


공동취사실

• 3차 커뮤니티 (단지)



-어린이공원,
중앙광장과 연계된
단지전체 커뮤니티 시설
-주민복지관, 상가,
도서관, 관리노인정 등



AV실 (주민복지관)



헬스장 (주민복지관)

4. 맺음말

아파트 단지는 생활을 담는 그릇이다. 그 그릇 속에는 풍요롭고 생활의 활력이 넘치고 독특한 문화가 형성되며 건전하고 건강한 사회를 만드는 1차적인 커뮤니티가 이루어져야 한다.

1960년대에 본격적으로 도입되기 시작한 아파트라는 주거양식이 이제는 우리주거문화 양식 중의 한 분야로서 자리매김하고 있다. 아파트의 양적인 성장에만 치중한 결과로 대량건설에 따른 획일화, 규격화된 건물과 경제논리에 의한 초고층 아파트 위주의 건물이 양산되고 있는 현실에서 이제 아파트 단지는 식침(食寢) 기능이 주가 아닌 공동체 문화를 만들어가야 한다.

여기에는 입주인 전문가 그룹, 정책결정자가 관심을 가져야하고 실행에 옮겨야 한다. 또한 단기적 사업성에 의한 급급한 개발전략이 아닌 중장기적인 프로그램을 갖고 개발하는 개발사의 의지가 분명히 있어야 한다. 이제는 아파트가 재산증식의 수단이 아닌 거주 개념으로 전환되어야 하며, 공동체 삶을 위한 공동시설 계획에 적극성을 가져야한다. 이에 따른 필요한 시설에 대한 관련법규의 개정과 신설을 요하며 여건에 따라서는 이를 운용하는 프로그램개발과 관리운영방안을 함께 모색해야 할 것으로 사료된다.

참고문헌

- 대한주택공사 30년사 - 대한주택공사
- 단지설계기준 - 대한주택공사
- 밀레니엄 커뮤니티센터 - 밀레니엄 커뮤니티센터 연구회
- 공동주거의 역사적 발달과정에 관한 연구 - 이현호
- 공동주택의 거주자 선호경향에 관한 연구 - 허병철
- 수도권 신도시 거주자 주거만족도 비교 분석 - 이춘호
- 공동주택단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간에 관한 연구 - 조성희, 강혜경