

초고층아파트 주동 내 커뮤니티 공간의 거주자 위치 선호에 관한 연구

A Study on the resident preference of location type
for community spaces within super high-rise apartment building

김다해* 이연숙** 안창현***
Kim, Da Hae Lee, Yeun sook Ahn, Chang houn

Abstract

Korea is the 3rd highest country in population density of the world, furthermore, 1/5 of Korean lives in Seoul with only 0.0% tiny area size. It explains the high-rise apartment has diffused so fast. Regardless of its height, almost all apartments have been planned in a very uniform way, ignoring the possibilities of vertical community and commercial culture. Since considerable number of residents have within building, ways to improve the community and commercial culture need to be explored. One major way to do is providing community space where residents are expected to use in a natural way. The purpose of this research is to identify preferred location of community space in each apartment building. Web guesting survey was used as main methodology. 83 data were collected during mid October, 2009. As results, lobby at the first floor was most favorably selected by super high-rise apartment residents due to convenience, accessibility.

Keyword : super high-rise apartment, community spaces, preference of location type
주요어 : 초고층아파트, 커뮤니티 공간, 선호 위치

1. 서론

1. 연구 배경 및 목적

우리나라의 경우 1958년 서울에 최초 아파트 건설을 시작으로 1960년대에는 엘리베이터가 없는 5층의 저층화 아파트가 등장, 1970년대 아파트에 엘리베이터가 생기면서부터 7~12층의 중층화가 이루어졌다. 빠른 속도로 발전한 아파트는 1980년대 12~15층의 고층화 아파트의 탄생을 가져왔고, 1990년대에 들어서는 15~30층까지의 초고층화를 나타내기 시작했다. 최근 2000년대의 아파트는 30~50층 이상의 초고층 주상복합 아파트가 출현, 이제는 100층 아파트 주거생활시대에 가까워지고 있다. <그림1>에서도 나타나듯이 특히 2003년 이후 급속히 30층 이상의 아파트가 증가하고 있음을 알 수 있다. 이는 우리나라가 세계 3위의 인구밀도 국가임을 뒷받침 해주고 있으며, 특히 국토 면적 0.6%에 불과한 서울에 우리나라 인구의 약 1/5가 살고 있는 것도 초고층아파트로의 변화를 잘 설명해 주는 근거가 된다¹⁾.

* 정희원(주저자), 연세대학교 주거환경학과 석사과정
** 정희원(교신저자), 연세대학교 주거환경학과 교수
*** 정희원, 연세대학교 주거환경학과 연구교수

1) 김성홍(2009), 현암사, 도시건축의 새로운 상상력, p281
이 논문은 2009년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의

한편, 아파트 거주민을 위한 커뮤니티 공간은 개인의 기호가 다양해지고, 아파트 평면 혹은 외관 등의 차별화가 이슈화됨에 따라 그에 대한 하나의 제안으로써 커뮤니티의 다양한 활용방안이 제시되고 있다. 커뮤니티 공간은 일상생활에서 일어나는 문제들을 미연에 방지, 이웃과 원활한 관계 형성을 도모할 수 있는 주거 환경으로 조성된다는 측면에서 매우 바람직한 공간으로 볼 수 있다(이정아,1995).

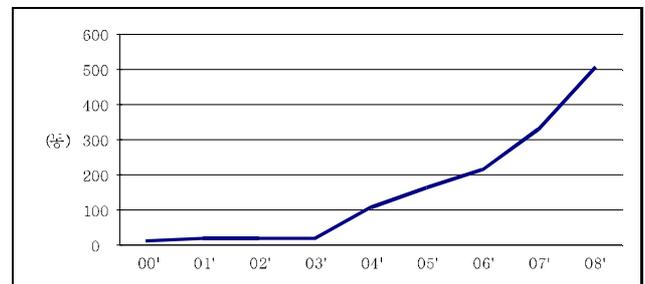


그림1. 연도별 31층 이상 아파트 증가 추이
(통계청, 지역층수별 건축물 현황)

그러나 1990년대 이후 급증한 초고층아파트는 이전의 수평적인 아파트 단지를 위한 커뮤니티 계획과 차별화 되지 않고 있으며, 여전히 주동 계획 후 단지계획이 아닌 단

지원을 받아 수행된 기초연구사업(No. 2009-0063383)

지중심 계획을 선행하고 있다. 이는 고층화되고 있는 아파트 산업의 경향과 변화하는 거주자의 요구를 반영하지 않은 결과이며, 바람직한 주거계획을 위해서는 변화하는 사회와 문화를 파악하고 이를 고려한 거주자의 주거 내·외 생활행태를 총체적으로 파악하여야 한다²⁾.

이에 본 연구는 초고층아파트 거주자를 대상으로 현재 커뮤니티 공간에 대한 만족도와 주동 내 커뮤니티 공간이 위치할 경우의 위치 선호도를 파악하는 것을 목적으로 하고 있다.

2. 연구 방법

본 연구에서는 문헌고찰을 통해 커뮤니티 공간이 아파트 주거에서 어떠한 의미를 지니는지 알아보고, 커뮤니티 공간 계획 요소에 대한 거주자 반응을 연구한 문헌들을 통해 위치와 관련된 요소에 대한 특성을 살펴본다. 이후 웹 설문조사 방법으로 거주자의 현재 커뮤니티 공간 위치와 주동 내 선호하는 위치를 조사하여 그 내용을 바탕으로 결론을 도출한다.

3. 연구 범위

본 연구에서 ‘커뮤니티 공간’은 넓게는 아파트 거주 주민들의 비영리적 목적의 공용공간을 말하며, 특히 주택건설기준 등에 관한 규정 제 2조에 명시되어 있는 ‘주민공동시설’로 그 범위를 한정한다³⁾. 또한 30층 이상의 초고층 아파트는 주상복합일 경우도 배제할 수 없으나, 본 연구에서는 비영리적 목적의 커뮤니티 공간에 관한 것이므로 순수한 주거를 목적으로 하는 초고층아파트를 대상으로 한다. 특히, 우리나라의 주거용 초고층아파트가 주상복합 초고층아파트에 비하여 그 수가 극히 적은 것을 감안하여, 15층 이상의 아파트로 그 범위를 한정하고자 한다.

II. 문헌고찰

1. 고층아파트 내 커뮤니티 공간의 필요성

이연숙(1995)은 주민공유공간이 미래 우리 거주문화의 질적 수준을 높이고 생활공유화를 촉진시킴으로써 단위주택 내에서 주로 폐쇄적으로 이루어지는 가족의 기초적 생활을 사회화시키고 이에 따라 단위주택의 규모제약으로 인한 긴장감을 완화시킬 수 있는 잠재성이 있다고 하였다. 또한 이정아(1995)는 우리나라의 아파트 주거가 지나치게 프라이버시를 강조한 주호의 집적으로 이루어져, 아파트 각 주호 사이에 있어 존재해야 할 미분화된 중간영역적

공간이 없음으로 인해 단독주택에 비해 주민들간의 커뮤니티 형성이 어려운 설정임을 지적했다. 특히 대단위 초고층아파트의 경우 주동 하나가 주호군의 의미를 가지므로 아파트 내부 오픈스페이스 개념으로의 중간영역이 더욱 필요할 것이라고 하였다. 그리고 아파트 속 공동체의 시각에서 박철수(2000)는 도시주택의 전형이 되어버린 아파트 공간은 작업의 협동을 상대적으로 필요로 하지 않는 곳으로서, 더불어 모여살기나 공동체 의식의 형성에 대한 동기 유발적 요인이 적어, 현대 도시주택에서 공동체 의식을 함양하고 모여서 함께 살아가기 위한 생활행태를 시간의 흐름과 산업화 과정에서 자연스럽게 상실되어갈 것으로 여기기보다는 다분히 의도된 기획으로 추진되어야 할 사회적인 과제라고 말하고 있다. 반면, 황지연(2007)은 현대도시의 주거단지는 개인생활이 침해되지 않는 범위 안에서 이웃 간의 접촉을 증대시켜 공동사회의를 고취할 수 있도록 계획하는 것이 바람직하다고 하였다.

2. 커뮤니티 공간 계획 요소에 대한 거주자 반응

초고층아파트를 거의 찾아볼 수 없었던 1986년 상계동 초고층동 거주층에 대한 만족도 조사 결과에 따르면, 47.8%의 거주자가 초고층아파트에 대체로 만족하고 있으며 특히, 고층부 거주자일수록 만족정도가 높게 나타났다. 한편, 불만족 내용으로는 25층 정도의 높이에서는 거주상의 문제는 별로 없으나 주동 내 휴게공간의 설치를 요구하면서, 계획되어 있는 방식에 문제가 있다고 응답했다. 상계동 초고층동의 경우 중층 가운데 3개층을 하나의 커뮤니티 공간으로 사용할 수 있게 하였으나 거주자 이용율이 저조하여 실패된 중층 배치의 사례라고 할 수 있겠다. 또한, 필로티 처리된 공간은 의도되었던 기능을 거의 발휘하지 못하고 있다고 답했다. 그 외에는 화재 위험성, 소음 문제, 낙하사고에 대한 불안감 등이 만족도에 영향을 미치는 사항들로 조사되었다.⁴⁾ 초고층아파트가 증가되고 있는 최근의 연구를 살펴보면, 신동혁, 이계혁, 제해성(2008)은 공용시설의 선호도는 규모와 쾌적성 만족도의 결과와 무관하지 않은 것으로 나타났으며, 공용시설에 대한 규모 및 쾌적성이 높은 곳 거주자들이 주민교류 시설 및 생활서비스시설 등에 대해서도 높은 선호도를 보이고 있다고 하였다. 특히 주민교류시설의 경우 종류에 대한 고려보다는 타 시설과의 연계 및 공간계획 자체에 더 많은 고려가 필요한 것으로 판단하였다. 이상의 문헌고찰 한 내용을 정리해보면, 개인의 프라이버시를 침범하지 않는 내의 커뮤니티 공간은 폐쇄적일 수 있는 초고층아파트 주거에 자연스러운 공동체의식을 형성할 수 있는 계기가 될 수 있다고 하겠다. 또한 안전 및 화재의 문제, 소음 문제 등이 초고층 아파트 거주자 만족도에 영향을 미치는 요소로 작용하는 가운데, 커뮤니티 공간 유무와 계획 자체가 만족도에 영향을 끼치는 한 부분임을 보여주고 있다.

III. 설문조사의 개요와 내용

4) 최영호(1994), 초고층아파트의 주거환경 계획에 관한 연구, 서울대학교 석사학위논문, p33

2) 이연숙(1995), 경춘사, 미래주택과 공유공간, p205

3) 주택건설기준 등에 관한 규정[시행 2009.10.19] [대통령령 제21790호, 2009.10.19, 일부개정]제2조(정의)3. "주민공동시설"이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 관리하는 시설로서 주민운동시설, 주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니하고 공동주택의 거주자를 위한 교육장소로 이용되는 시설을 말한다), 청소년수련시설, 주민휴게시설, 도서관(「도서관법」 제2조제4호 가목에 따른 작은도서관과 정보통신망을 갖추고 인터넷 등을 할 수 있는 정보문화시설을 포함한다), 독서실, 입주자집회소, 경로당, 보육시설, 그 밖에 거주자의 취미활동이나 가정의례 또는 주민봉사활동 등에 사용할 수 있는 시설을 말한다.

1. 조사개요

본 연구를 위한 조사는 웹서베이 방법을 사용하였으며, 2009년 10월 5일부터 13일까지 진행되었다. 설문응답 대상자는 서울에 있는 30층 이상의 초고층 아파트에 거주하는 20대부터 60대 이하의 남·여로 한정하였으며, 응답내용은 SPSS 12.0 통계 프로그램을 사용하여 분석하였다.

2. 조사내용

설문조사하는 커뮤니티 공간의 세부항목은 김우성(2005)의 논문에서 주택건설 기준 등에 관한 규정⁵⁾을 바탕으로 정리한 ‘일반주택단지 공용시설의 설치 기준 시설 유형’을 기초로 하고 있다. 앞의 논문에서 제시하고 있는 시설유형은 관리사무소, 노인정, 보육시설, 문고, 주민 공동시설, 주민 운동시설로 유형화 되어 있으나 본 설문조사에서는 관리의 기능을 제외하고, 문고를 교육 및 문화시설로 범위를 넓혔다. 또한 초고층아파트가 증가하면서 그 필요성이 증가되고 있는 택배보관소, 공동창고 등의 생활지원시설 유형을 더하였다. 각 유형별 세부항목은 <표 1>과 같다.

표 1. 커뮤니티 공간 세부항목 표

시설분류	세부시설	시설분류	세부시설
운동공간	체력단련실	주민공유공간	다목적행사실
	골프연습장		부녀회실
	탁구장		주민회의실
	수영장		공동화장실
보육공간	놀이방	노인공간	노인정
	실내놀이터		택배보관소
교육 및 문화공간	독서실		생활지원공간
	도서관	공용사무실	
	취미실		
	학습실		
	PC실		
	정보문화실		

1) 현재 커뮤니티 공간의 위치 만족도 조사

초고층아파트에 거주자들의 커뮤니티 공간은 실제로 어디에 위치하고 있으며, 커뮤니티 공간의 현재 위치에 만족하고 있는가를 알아보기 위해서 우선 응답자의 거주 층을 기준으로 같은 층, 주동, 주동 바로 옆 동, 단지 내, 단지 외로 커뮤니티 공간 세부 항목의 위치를 파악하였다. 그런 다음 각 공간의 만족도를 매우 만족, 만족, 보통, 불만, 매우 불만의 5점 척도로 조사하였다. 또한 커뮤니티 공간의 각 세부항목의 이용 빈도와 위치관계가 영향을 끼치고 있는지에 대해서도 조사하였다.

2) 주동 내 커뮤니티 공간의 위치 선호도 조사

만족도에서 나타난 현재 위치에 대한 불만족 이유를 바탕으로 단지계획 중심의 수평적 관점에서 벗어나, 수직적 주동 내 위치를 중심으로 커뮤니티 공간의 위치에 대한 선호도를 조사하였다. 또한 그 위치를 선호하는 이유를 간략하게 주관식으로 응답하게 하였다.

5) 주택건설기준 등에 관한 규정 28조,53조, 55조, 도서관 및 독서진흥법 시행령 별표1, 영유아보육법시행규칙 별표 3

IV. 연구결과 및 논의

1. 조사대상자의 사회·인구학적 특성

응답자는 남자가 45명, 여자가 38명으로 총 83명이었으며, 20대 28명,30대 35명, 40대 13명 50세 이상이 7명이었다. 응답자는 4인가족 구성이 35명으로 가장 많았고, 직장인, 무직, 학생, 전업주부, 파트타임직 중 직장인이 64명으로 가장 비율이 높았다.

2. 조사대상자의 주거관련 특성

응답자의 약 38%가 수면시간을 제외하고 집에서 보내는 시간은 3~6시간이었으며 6~9시간을 보내는 사람이 약 30%를 차지하였다. 68명의 응답자가 아파트를 소유하고 있었으며, 49명이 31~40평대에 거주하는 것으로 나타났다.

3. 현재 커뮤니티 공간 위치에 대한 만족도

1) 현재 거주자의 커뮤니티 공간 위치 조사

<표 1>의 커뮤니티 공간 세부항목 표를 제시하여 현재 거주자의 커뮤니티 공간 각 세부항목의 위치를 수평적 시각에서 거주층을 기준으로 단지 밖까지 범위가 커지도록 5단계로 분류하여 조사하였다. 응답된 세부항목 중, 전체 응답자의 50% 이상이 커뮤니티 공간 유무 질문에서 ‘있다’고 대답한 8가지에 대한 결과만을 분석하였다. 8가지의 커뮤니티 세부항목은 대부분 ‘주동 바로 옆 건물’ 혹은 ‘단지 내’에 위치하고 있음을 <그림 2>에서 알 수 있다.

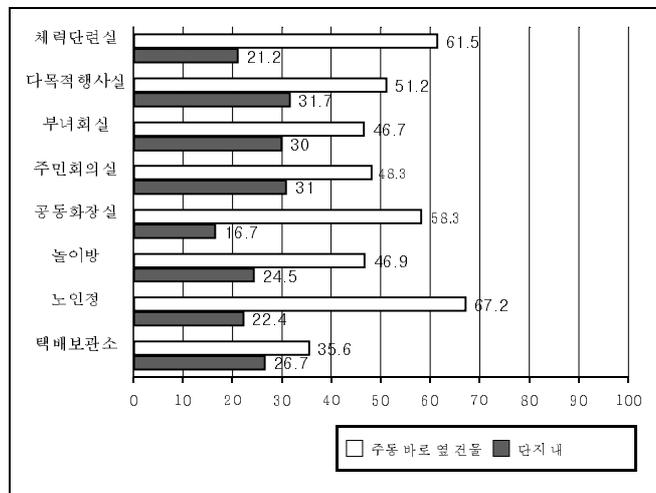


그림 2. 현재 커뮤니티 세부 공간 위치

또한, 5단계 척도를 사용하여 조사한 결과를 재구성한 <표 2>를 통해 현재 커뮤니티 공간의 위치에 대해 실제 거주자는 만족도를 공동 화장실을 제외한 대부분의 커뮤니티 공간에 대해 10%내외의 낮은 만족도를 나타내고 있음을 보여준다.

현재 각 공간별 위치에 대해 불만을 느끼고 있는 이유에 대해 조사한 결과, ‘집과 거리가 멀어 이용하기 불편하다’를 선택한 사람이 가장 많았으며, 이는 단지 중심의 수평적 계획이 문제가 되고 있음을 보여주고 있다고 하겠다.

표 2. 현재 커뮤니티 세부 공간 위치 만족도

세부 공간명	체력단련실	다목적 행사실	부녀회실	주민 회의실
'만족도(%)	11.5	4.8	6.7	6.9
세부 공간명	공동 화장실	놀이방	노인정	택배 보관소
만족도(%)	20.9	10.2	12	4.4

표 3. 현재 위치 불만족 이유의 선택사항

보기 1	집과 거리가 멀어 이용하기 불편하다
보기 2	집과 커뮤니티 공간이 가깝게 붙어 있어서 시끄럽다
보기 3	커뮤니티 공간이 지하에 위치해 답답하다
보기 4	커뮤니티 공간이 분산되어 있어 이용하기 불편하다

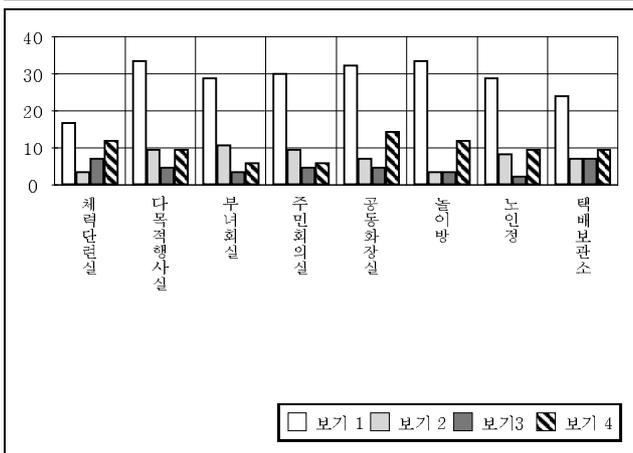


그림 3. 현재 위치 불만족 이유

2) 주동 내 커뮤니티 공간의 위치 선호도 조사

<그림 4>에서 거주자들은 초고층아파트에 자신이 직접 커뮤니티 공간의 위치를 설정한다면, 다음 5가지 경우 중 하나를 선택하는 문항에서 1층(로비층)을 가장 선호하는 것으로 조사되었다. 가장 선호한 항목에 대한 주관식 응답을 살펴보면, 들르기 편리함, 접근이 용이함, 출·퇴근시 이용이 용이함, 진입이 편리함, 로비층이 거주공간과 적절한 거리를 두면서 공용으로 이용하기에 편리함, 모두가 지나다님, 가장 찾기 쉽고 만나기 쉬운 장소로 인식됨 등의 이유가 있었다.

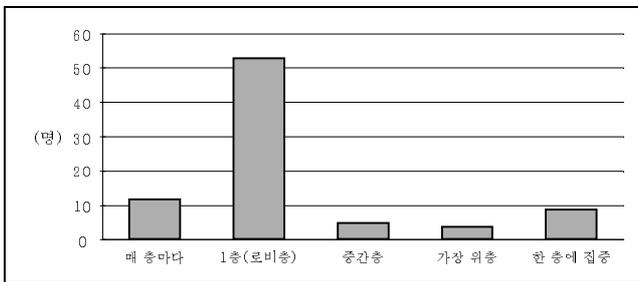


그림 4. 주동 내 커뮤니티 공간 선호 위치

또한, 커뮤니티 공간이 아파트 단지 내의 범위에 있지만 이용 빈도는 '거의 사용안함'의 응답률이 가장 높았다. 위치가 이용 빈도수에는 어느 정도 영향을 미치는가에 대한 질문에는 '상관있다·매우 상관있다'의 응답이 전체 응답자 중 63명으로 만족도와 선호도 부문에 있어 하나의 판단 요소였다고 생각되어진다.

V. 결론 및 한계점

초고층아파트가 급증함에 따라 커뮤니티 공간의 계획 중요성도 커지고 있다. 단지 내 별도의 건물을 통해 커뮤니티 공간 해결하는 방법 역시 동일 패턴의 주동이 반복되어 이루어지는 단지 계획과 같은 문제라고 할 수 있겠다. 이는 초고층아파트 증가와 함께 변화한 거주환경에 대한 인식 부족에서 오는 것이다. 아파트 거주문화가 자리를 잡으면서, 천편일률적인 주동 유닛의 반복과 수평적 계획에서 시작되는 아파트단지 계획은 이제 초고층아파트와 함께 변화해야 한다.

특히, 본 연구에서 한정하고 있는 초고층아파트를 대상으로 하는 부대복리 시설 중 커뮤니티 공간의 경우에는 거주자의 일상생활의 한 부분으로 차지하고 있기 때문에, 접지성과 접근성, 편리성을 고려하여 별도의 건물보다는 주동 자체가 하나의 단지와 같은 특징을 가질 수 있도록 설계하는 것이 가능할 것으로 생각된다. 한편, 초고층의 수직적 동선을 잘 활용한다면, 거주자의 요구에 따라 접근성을 충족시키는 또 다른 대안도 나올 수 있으리라 기대된다.

본 연구는 다음의 한계점을 가진다. 첫째, 다양한 연령의 비슷한 비율의 응답을 기대하였으나 일반적으로 컴퓨터 사용 능력이 부족한 50대 이상의 응답자가 다른 연령에 비해 상대적으로 응답 수가 적어 모든 연령의 의견이 반영되었다고 보기에는 한계가 있다. 둘째, 대상아파트가 정해지지 않은 웹서베이의 진행으로 설문이 이루어졌기 때문에 같은 물리적 조건에 있지 않는 한계를 가진다. 그러나 각 커뮤니티 공간 위치가 거주자들에게 아파트 선택 시 중요한 한가지의 요소가 될 수 있음을 알고 이용환경을 개선하기 위해 노력해야 할 것이다.

참고문헌

1. 강중구, 권순경, 제해성(2002), 아파트단지내 근린생활시설의 배치유형별 사용자평가에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 18권 11호
2. 김성홍(2009), 도시건축의 새로운 상상력, 현암사
3. 김우성, 심재현, 박승(2005), 초고층 주거복합 건축물의 사례에서 나타난 공용시설의 현황과 분석, 대한건축학회논문집, 21권 12호
4. 박철수(2000), 공유공간과 공동체, 한국도시연구소, 도시연구 제6호
5. 유창석(2002), 초고층 집합주거의 공용공간 계획에 관한 연구, 홍익대학교 석사학위논문
6. 이연숙(1995), 미래주택과 공유공간, 경춘사
7. 이용진(2006), 공동주거 지면층과 최상층의 접지적 특성의 유형과 적용에 관한 연구, 홍익대학교 석사학위논문
8. 이정아, 이은희(1995), 초고층아파트 중간영역으로서 커뮤니티공간에 관한 연구, 대한가정학회지, 33권 5호
9. 장한두, 이규인, 제해성(2003), 공동주택 최상층과 지상1층 차별화 계획의 효과 및 개선방안 연구, 대한건축학회논문집 19권 10호
10. 최영호(1994), 초고층아파트의 주거환경 계획에 관한 연구, 서울대학교 석사학위논문