

사례분석을 통한 임대아파트 실내 커뮤니티공간의 배치 및 이용실태

A Case Study of layout plan and Use of Indoor Community Spaces in Rental Apartment complexes

황연숙* 변혜령** 이송현*** 어성신***

Hwang, Yeon-Sook Byun, Hea-Ryung Lee Song-Hyun Eo, Sung-Sin

Abstract

The purpose of this study is to provide basic data needed for planning apartment community spaces in order to vitalize rental apartments. Indoors community spaces of six rental apartments in Seoul and Gyung-gi were examined. The results are as follows. First, layout types of community spaces in rental apartment complexes were researched and it was found that there are singular types and block types. Depending on the layout type, the space could function as an element to closely associate residents with each other.

Second, child care spaces were planned to conveniently utilize the space with space plans, and furniture and appliance plans adjusted for children's characteristics. On the contrary, elderly spaces lacked exercise equipment and subsidiary facilities, and educational spaces caused inconvenience as they did not take into consideration the user characteristics.

Third, although indoor community spaces of rental apartment complexes were planned to hold child care spaces, elderly spaces, educational spaces, and neighborhood spaces according to the legal standards of installation, the operation of these facilities were problematic.

Keywords : Community, Rental Apartment complex, Indoor space

주요어 : 커뮤니티, 임대아파트, 실내공간

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

한국의 대표적인 주거생활공간인 아파트는 주택보급율의 향상과 분양시장의 경쟁관계 등으로 인해 양적 성장에서 벗어나 거주자의 요구에 맞추어 다양한 형태로 변화되고 있는 실정이다. 그러나 저소득층의 주거안정과 경제적 편익을 도모하기 위해 건설계획된 임대아파트의 경우 실입주자인 서민층 및 사회적 소외계층에 대한 일반적 특성 및 사회경제적 특성 등을 충분히 고려하지 않고 커뮤니티공간도 대부분 건축법의 주택건설기준에 명시된 최소한의 기준으로 계획되고 있다.

아파트단지의 커뮤니티공간은 주거단지 전체에 개성을 부여하고 공동체로서의 이미지를 높이는 데 큰 역할을 하며 물리적 환경을 통해 거주자들의 커뮤니티생활을 유도하고 활성화시키는 역할을 한다.¹⁾ 최근 사회 전반적으로 주거복지 및 주거환경개선에 대한 요구가 높아짐에 따라 주민의 생활편익은 물론 단지별 특성에 따른 거주자의 공동체 의식을 높이고 주거복지환경을 개선하기 위한 방안이 요구되고 있는 실정이다.²⁾

그러나 임대아파트의 경우 단위세대 내부의 협소함으로

인해 단위세대 내부에서 해결하지 못한 문제를 단지 차원에서 제공해주는 커뮤니티공간에 대한 필요성이 크다.

이에 본 연구는 주거로서의 질적향상을 위한 커뮤니티공간의 적절한 제공이 필요함에 따라 임대아파트의 커뮤니티공간 중 실내 커뮤니티공간의 문제점을 분석하여 커뮤니티공간을 위한 기초적 자료로 사용하고자 한다.

2. 연구 범위 및 방법

본 연구의 조사대상은 서울 및 경기지역에 위치한 2006년부터 2007년까지 최근에 입주한 국민임대아파트 중 500세대이상 1000세대 미만의 6곳을 사례단지로 선정하였다.

본 연구의 조사범위는 아파트 단지 내의 커뮤니티공간 중 실내 커뮤니티공간으로서 선행연구를 바탕으로 보육공간, 노인공간, 학습공간, 주민공동공간으로 분류하여 조사하였다.

본 연구는 국민임대아파트 실내 커뮤니티공간의 현황을 조사하기 위하여 대한주택공사, SH공사, 관리사무소를 통해 단지에 대한 정보를 습득하였다. 현장사례조사는 2008년 11월부터 2009년 6월까지 현장방문을 통해 이루어졌으며 임대아파트 내 커뮤니티공간의 배치 및 이용실태를 조사 하였다.

1) 노이경, 황연숙, 초고층 주상복합아파트 커뮤니티시설의 공간실태 및 평가에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제18권 2호, p.39.

2) 김혜근, 임대아파트 공적공간의 계획방향에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문, 2004, p.2.

* 정희원(주저자), 한양대학교 생활과학대학 실내환경디자인학과 교수

** 정희원(교신저자), 농어촌생활환경디자인연구소 이사

*** 정희원, 한양대학교 생활과학대학 실내환경디자인학과 박사과정

II. 이론적 고찰

1. 커뮤니티공간의 개념 및 설치기준

1) 커뮤니티공간의 개념

아파트의 커뮤니티공간은 단지 내에서 주민들이 적극적으로 공동체 생활을 참여·영위 할 수 있는 시설로서 건강, 여가, 문화, 보육, 교육 등의 행위를 할 수 있는 공간³⁾을 의미한다. 또한 주민들의 공동체 활동의 중심이 되는 공간으로 단지별로 특성을 부여할 수 있고, 주민들간의 커뮤니티 형성을 통해 주민들의 생활 편의 및 복리를 증진할 수 있는 공간⁴⁾이기도 하다.

이와 같이 공동주택단지의 커뮤니티 공간은 단위 주거 내외의 생활의 불편함을 완화시키기 위해 공유 가능한 생활공간을 단지 내에 계획하여 거주자들이 함께 사용할 수 있는 공간으로 조성하고 이를 통해 주민상호간의 접촉 및 교류기회를 증진시키는 공간을 의미한다.

2) 커뮤니티공간의 설치기준

현재 공동주택의 단지 내 커뮤니티공간 관련 기준은 주택공급 유형별에 따라 설치기준을 다르게 하고 있는데 일반 주택단지, 근로자주택, 영구임대주택단지로 기본설치 시설의 종류를 다르게 규정하고 있다. 국민임대주택은 일반 주택단지와 동일한 기준을 적용하여 주택건설촉진법의 주택건설기준 제3조에 의거한 주거단지의 세대수 규모에 따라 설치시설 및 면적을 규정하고 있다.

‘주택건설기준 등에 관한 규정’을 통하여 아파트 단지 내 커뮤니티공간에 대한 현행 주택 설치기준을 세대수별로 저하고 있다. 세대별 설치 기준을 살펴보면 노인정의 경우 100세대 이상부터 설치, 주민공동시설과 주민회의실의 경우 300세대 이상부터 설치, 보육시설 및 문고의 경우 500세대 이상부터 법적설치기준이 제시되고 있다.

2. 실내 커뮤니티공간의 배치유형 및 공간구성

1) 실내커뮤니티공간의 배치유형

실내커뮤니티공간의 배치유형을 살펴보면 4가지로 구분하여 살펴볼 수 있다(표1참조).

표1. 실내커뮤니티공간의 배치특성⁵⁾

유형	형태	특성
단일형		하나의 단독건물에 집중배치
분산형		몇 개의 단독건물에 분산배치
주동형		각 주거동의 1층에 분산배치
복합형		단독건물과 아파트건물 1층에 분산하여 배치

■ 커뮤니티시설단독건물 ■ 커뮤니티시설이 배치된 주거동
□ 주거동

3) 주서령·박연심·박경옥·장성수, 아파트커뮤니티 센터의 공간프로그램 개발, 한국주거학회 논문집 Vol. 13, No.3 2002.

4) 이광영·조진만, 공동체문화 활성화를 위한 APT단지 부대복리시설 계획에 관한 연구, 한국주거학회 논문집 Vol.12, No.2, 2008.

5) 황연숙 외 3명, 단지특성에 따른 국민임대주택 커뮤니티시설의 거주자 이용실태에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문집, 2009.

2) 실내 커뮤니티공간의 공간구성

임대아파트 실내 커뮤니티공간을 보육공간, 노인공간, 학습공간, 주민공동공간으로 분류하여 각 공간의 주 이용대상과 세부공간구성을 살펴보면 다음과 같다(표2참조).

표2. 실내 커뮤니티공간의 공간구성

구분	이용대상	세부구성
보육공간	· 유아	· 학습실/놀이실/교사실 · 아동용 화장실 · 주방 및 복도
노인공간	· 노인	· 거실 겸 주방 · 할아버지방/할머니방 /취미실
학습공간	· 어린이/초등학생 · 청소년	· 열람공간 · 서가 · 관리자공간
주민공동공간	· 성인	· 회의공간 · 휴식공간

III. 조사분석

1. 조사대상지의 개요

본 연구의 조사대상은 서울 및 경기지역에 위치하고 2006년부터 2007년까지 입주한 국민임대아파트 6곳으로 선정하였다. 조사대상 아파트의 세대수는 518세대부터 898세대까지 분포되어 있었다(표3참조).

표3. 조사대상 아파트의 개요

구분	A	B	C
아파트명	발산 수명산 파크 3단지	송파 장지지구 9단지	송파 장지지구 10단지
위치	서울시 강서도 내발산동	서울시 송파구 장지동	서울시 송파구 장지동
준공년도	2007	2007	2007
세대수	518세대	796세대	545세대
규모	8개동	6개동	9개동
주거동 유형	관상형+탑상형	관상형+탑상형	관상형+탑상형
구분	D	E	F
아파트명	용인 동백지구 주공 5단지	용인 동백지구 주공 6단지	일산 하늘마을 3단지
위치	경기도 용인시 구성읍 동백동	경기도 용인시 구성읍 동백동	경기도 고양시 일산구
준공년도	2006	2006	2007
세대수	898세대	816세대	583세대
규모	10개동	9개동	6개동
주거동 유형	관상형+탑상형	관상형+탑상형	관상형+탑상형

2. 실내 커뮤니티공간의 설치유무 현황

조사대상 실내 커뮤니티공간의 종류를 살펴보면(표4참조), 사례대상 아파트 6곳 모두 법적설치기준을 만족하는 범위 내에서 실내 커뮤니티공간이 계획되었다.

표4. 조사대상 실내 커뮤니티공간의 설치유무

구분	A	B	C	D	E	F	계
보육공간	■	■	■	■	■	■	6
노인공간	■	■	■	■	■	■	6
학습공간	■	□	■	■	■	■	5
주민공동공간	■	■	■	X	X	■	4

(■: 있음, □: 사용하지 않음, X: 없음)

3. 실내 커뮤니티공간의 배치현황

조사대상 실내 커뮤니티공간의 배치현황을 살펴보면 다음과 같다(표5 참조).

표5. 조사대상 실내 커뮤니티공간의 배치현황

사례	배치도	유형	특성
A		주동형	단지 입구 및 중앙에 위치한 주거동 1층에 분산 배치되어 있음.
B		주동형	단지 내 각 주거동 1층에 분산 배치되어 있음.
C		단일형	단지 외곽에 단독건물 형태로 배치되어 있음.
D		단일형	단지 중앙광장과 인접한 곳에 단독건물 형태로 배치되어 있음.
E		단일형	부출입구와 인접한 곳에 단독건물의 형태로 배치되어 있음.
F		단일형	실내 커뮤니티공간이 단지 중앙광장에 단독건물 형태로 배치되어 있음.

조사대상의 배치유형을 살펴본 결과 하나의 단독건물에 커뮤니티공간이 집중 배치되어 있는 단일형과 아파트 주동 1층에 분산 배치되어 있는 주동형으로 조사되었다. 반면 몇 개의 단독건물에 분산배치되는 분산형과 단독건물과 아파트건물 1층에 분산하여 배치되는 복합형은 조사되지 않았다. 조사결과 단독건물에 집중배치된 단일형이 4곳으로 조사되었고 그 다음으로는 주동형이 2곳으로 조사되었다.

단독건물에 커뮤니티공간을 배치한 C, D, E, F사례의 경우 주거동 출입동선과 커뮤니티공간 이용동선의 동선이 분리되는 장점을 가지고 있으며 각 커뮤니티공간이 한건물에 배치되어 각 커뮤니티공간간의 연계성이 우수한 것

으로 조사되었다. 주동의 필로티 1층에 위치한 A, B사례의 경우 각 커뮤니티공간들이 분산된 형태로 배치되어 각 공간간의 연계성은 떨어졌으나 단독건물을 사용함으로써 생기는 소음이나 혼잡 등의 문제를 줄일 수 있는 것으로 조사되었다. 그러나 주거생활공간과 커뮤니티공간 이용동선간의 교차로 인해 불편함이 있었으며 각 시설이 독립된 형태로 계획되어 다양한 연령대의 사용자가 자연스럽게 접촉하고 교류할 수 있는 기회가 적은 것으로 조사되었다.

4. 실내 커뮤니티공간의 이용실태 현황

1)보육공간

보육공간은 아동의 정서발달을 위해 편안하고 안락한 공간과 안전하고 쾌적한 환경조성을 통해 자연스럽게 놀이 활동에 참여 할 수 있도록 고려되어야 한다. 또한 각 개인별 발달정도와 수준에 맞는 환경조성이 필요하다.

조사대상의 보육공간은 어린이집의 형태로 6곳의 사례에 모두 계획되었다. 보육공간은 배치방식에 따라 단일형인 C, D, E, F사례의 경우 주 사용대상인 아동의 안전한 사용을 위해 1층에 계획되었는데 노인공간과 인접하게 배치되었다. 주동형인 A, B사례의 경우 단지 보행동선을 따라 주동 1층에 배치되었으나 타 커뮤니티공간과 출입구가 달라 타 시설과의 연계성이 낮은 것으로 조사되었다. 또한 대부분의 보육공간 근처에 놀이시설이 계획되었는데 F사례의 경우는 유아를 위한 놀이기구가 마련된 별도의 공간이 계획되었다.

보육공간의 실내공간구성은 아동의 사용 연령대에 따라 학습실(3곳), 교사실, 주방, 아동용 화장실로 공간이 구획되었는데 학습실의 경우 연령대에 따라 실을 분리하였고, 각 실에서는 학습공간과 놀이공간이 병행되어 운영되고 있었다.

보육공간의 가구 및 집기는 주사용자인 아동의 신체사이즈를 고려하여 책상, 의자, 책장, 수납용가구, 칸막이 등이 설치되었는데 특히 수납용가구와 칸막이는 이동식으로서 사용목적에 따라 다양하게 재배치가 가능하도록 하여 좁은 공간을 효율성 있게 사용되도록 하였다.



a) 주거동 1층 필로티에 위치한 주동형 보육공간'A'
b) 어린이집 입구에 위치한 유아용 놀이기구'F'
c) 이동식 칸막이를 사용하여 학습공간/놀이공간 구분'C'

그림1. 조사대상 보육공간의 이용실태 현황

2)노인공간

노인공간은 노인들의 친목도모, 취미활동, 건강활동 등을 할 수 있는 장소를 제공할 수 있는 목적으로 하는 공간으로 노인들간의 상호교류 공간으로 활용될 수 있는 환경조성이 필요하다.

조사대상의 노인공간은 노인정의 형태로 6곳의 사례에 모두 계획되었다. 노인정은 배치방식에 따라 단일형인 C, D, E, F사례의 경우 거동이 불편한 노인을 위해 1층에 계획되어있는데 보육공간과 인접하게 배치되었다. 주동형인 A, B사례의 경우 주거동 1층에 보행자 도로와 연계되어 접근이 용이하게 배치되었으나 타 커뮤니티공간과 출입구가 달라 타 시설과의 연계성이 낮은 것으로 조사되었다.

노인정의 실내공간구성은 할아버지방, 할머니방, 거실 겸 주방, 화장실 등으로 공간이 구획되었는데 E사례의 경우 노인정 바로 옆에 별도의 실인 사랑방을 두어 노인들이 취미공간으로 사용하도록 계획되었다. 사랑방에는 실내운동기구 및 노래방 기계가 설치되어 노인의 취미를 위한 공간으로 활용되고 있었다.

노인정의 가구 및 집기는 TV, 쇼파, 사무용 책상 및 의자, 냉장고 및 주방가구 등으로 계획되었는데 모든 사례의 노인정에서 점심식사를 제공하여 거실은 식사의 공간으로 주로 사용되고 있었다.



a) 쇼파와 간이 의자가 계획된 할머니방 'A'
b) 노인정 내 협소한 규모의 거실 겸 주방 'D'
c) 사랑방 내 구비된 실내운동기구 'E'

그림2. 조사대상 노인공간의 이용실태 현황

3) 학습공간

학습공간은 독서 및 교육 환경 등을 위한 문화공간을 제공하는 시설로서 다양한 연령대의 이용자를 배려한 효율적인 공간구성과 학습분위기를 연출할 수 있는 환경조성이 필요하다.

조사대상의 학습공간은 문고와 공부방의 형태로 6곳의 사례에 모두 설치되었지만 B사례의 경우 공간 및 시설물이 설치되었지만 관리자가 없어 운영되지 않고 있었다. 학습공간은 배치방식에 따라 단일형인 C, D, E, F사례의 경우 다른 커뮤니티공간과 함께 주로 복지관의 2층에 배치되었고, 주동형인 A, B사례의 경우 주거동 1층에 배치되었다.

학습공간은 주로 하나의 실로 공간을 형성되어 연령층의 구분 없이 사용하도록 계획되었다. 반면 D, E사례의 경우 복지관 2층에 문고와 공부방을 따로 계획하였고, 주 이용대상을 아동과 청소년으로 구분하여 다양한 프로그램을 가지고 운영되고 있었다. A, D, E, F사례의 경우 학습공간에 관리자용 테이블이 마련되어 서가공간과 관리자공간이 분리되어 운영되고 있었지만 B, C사례의 경우 서가공간만 제공되었다.

학습공간의 가구 및 집기는 책장, 테이블, 의자, 수납장이 주로 계획되었는데 D, E사례의 경우 문고 내에 간단한 조리가 가능한 주방가구가 추가로 계획되었다. 학습공간의 주요 가구인 테이블, 의자, 책장은 연령대를 고려한 가구

계획보다는 성인사이즈에 맞는 일반적인 가구를 사용하여 학습공간 이용자의 다양한 연령대를 고려하지 못하고 있었다.



a) 그룹테이블이 구비된 공부방 내 학습공간 'D'
b) 서가테이블과 관리자용 테이블 따로 구획 'F'
c) 사용자의 다양한 행태를 지원하지 못하는 수납공간 'E'

그림3. 조사대상 학습공간의 이용실태 현황

4) 주민공동공간

주민공동공간은 주민이 함께 이용하고 교류를 할 수 있는 공간으로 집단적인 취미활동 행위나 모임 등이 이루어질 수 있는 다목적 공간의 조성이 필요하다.

조사대상의 주민공동공간은 주민대표회의실의 형태로 4곳의 사례에서 계획되었다. 주민공동공간은 배치방식에 따라 단일형인 E, F사례의 경우 다른 커뮤니티공간과 함께 주로 복지관의 2층에 배치되었고, 주동형인 A, B사례의 경우 관리사무소와 인접하게 위치하여 주거동 1층에 배치되어 있었으며 동대표 회의실로서 매달 1회 사용되고 있었다. 평소에는 개방되어 있지 않으며 주민대표에 의해 직접 사용 및 관리되고 있었다.

주민공동공간의 가구는 세대규모에 따라 8-10인 정도의 인원이 사용할 수 있도록 좌석과 회의테이블이 구비되어 있었는데 사례단지 모두 회의테이블이 4-6인정도 사용할 수 있는 규모로 2개 정도가 분산되어 배치되었다. 또한 가구 및 시설물의 규모에 비해 공간이 넓게 계획되거나 협소한 공간에 가구 및 집기를 배치하여 공간활용이 미흡한 것으로 조사되었다.



a) 협소한 공간에 계획된 주민회의실 'A'
b) 가구 및 시설 규모에 비해 넓은 공간에 계획된 주민회의실 'C'
c) 사용인원에 비해 회의테이블의 규모가 작은 회의실 'F'

그림4. 조사대상 주민공동공간의 이용실태 현황

IV. 결론

본 연구는 임대아파트의 실내 커뮤니티공간의 배치 및 이용실태를 파악하고자 하였으며 이를 통해 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다.

첫째, 임대아파트 실내 커뮤니티공간의 배치형태는 단일형과 주동형의 형태로 조사되었는데 배치형태는 주민간의

교류를 밀접하게 하는 요소로 사용될 수 있었다. 단일형의 경우 하나의 출입구를 통해 다양한 커뮤니티공간을 이용할 수 있어 다양한 세대나 주민간의 교류가 가능하였다. 반면 주동형의 경우 실내커뮤니티 공간이 타워형 주동의 1층에 배치되어 출입구 위치나 방향이 달랐고 공간별로 동선의 교차가 어려워 세대나 주민들간의 다양한 교류가 제한적인 것으로 조사되었다. 커뮤니티공간은 주민간의 다양한 교류와 취미활동을 지원하는 공간으로서 출입구의 위치나 방향을 고려하여 보다 다양한 세대간의 교류가 가능한 공간으로 계획할 수 있도록 해야 할 것이다.

둘째, 임대아파트의 실내커뮤니티공간은 공간별로 사용자를 위한 계획 특성에 차이가 있는 것으로 조사되었다. 보육공간의 경우 아동의 특성에 맞는 실 구성과 가구 및 집기 계획을 통해 아동이 편리하게 공간을 활용할 수 있도록 계획되었다. 반면, 노인공간의 경우 노인을 배려한 운동기구나 부대시설물의 설치가 부족하였고, 학습공간의 경우 다양한 연령대의 사용자를 고려하지 않은 공간구성 및 가구계획으로 인해 사용자의 불편함을 초래하였다. 따라서 사용자의 특성에 맞춰 커뮤니티공간 계획이 필요하다고 판단된다.

셋째, 임대아파트의 실내커뮤니티공간은 보육공간, 노인공간, 학습공간, 주민공동공간이 법적 설치기준에 따라 계획되어 있지만 시설의 운영에는 문제가 있는 것으로 조사되었다. 특히 학습공간과 주민공동공간의 경우 시설은 계획되어있으나 관리자의 부재로 활용되지 못하거나 한달에 1회 정도만 이용하는 공간으로 운영되고 있어 공간 활용도가 떨어지고 있었다. 따라서 공간의 활용도를 높일 수 있는 운영상의 프로그램 마련이 절실한 것으로 판단된다.

참고문헌

1. 김학균, 김정근, 집합주거 단지 내의 커뮤니티 형성에 관한 이론적 고찰, 한국주거학회지 제12권 2호, 2001.
2. 김혜근, 임대아파트 공적공간의 계획방향에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문, 2004.
3. 노이경, 황연숙, 초고층 주상복합아파트 커뮤니티 시설의 공간실태 및 평가에 관한 연구, 한국주거학회 논문집 제18권 2호, 2007.
4. 양현주, 커뮤니티를 고려한 아파트단지 내 공동생활공간 계획안, 홍익대학교 석사학위논문, 2006.
5. 윤희진, 초고층주상복합건물 부대복리시설의 수용기능에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문, 2004.
6. 이광영·조진만, 공동체문화 활성화를 위한 APT단지 부대복리시설 계획에 관한 연구, 한국주거학회 논문집 Vol.12, No.2, 2008.
7. 정승진, 이원영, 강순주, 아파트 거주자의 커뮤니티 공간과 프로그램 이용 및 요구도, 한국주거학회논문집, 2003.
8. 주서령, 박연심, 박경옥, 장성수, 공동주택 커뮤니티 센터의 공간 프로그램 개발, 한국주거학회논문집 Vol.13, 2002.
9. 황연숙, 장운정, 손여림, 장아리, 단지특성에 따른 국민임대주택 커뮤니티시설의 거주자 이용실태에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문집, 2009.