

아파트 옥외공유공간의 이용실태에 관한 조사연구

A Study on the Facility Utilization and the Residents' Cognition of Public Open Spaces in Apartment Housing

최상호 *
Choi, Sang-Ho

석호태 **
Seok, Ho-Tae

Abstract

The goal of this survey is to propose planning and design informations for the public open spaces in apartment housing, through the observation and analysis of the current situations. For this, the planning information of housing suppliers about public open spaces and the spatial utilization of users were compared and by analyzing facility utilization and resident's recognition. This study is also intended to guide the future directions of the research for the improvement of public open spaces. The research follows three phases; ① To understand the conditions of public open spaces in apartment housing sites through survey and analysis of catalogues and references. ② To study on facility utilization and resident's recognition by observation and analysis. ③ To propose planning guidelines for the improvement of public open space by recognition differences of facilities.

Keyword : public open space, apartment housing, facility utilization, resident's recognition

I. 서 론

1. 연구의 배경

1970년대 경제성장에 따른 주택난의 해소를 위해 본격화된 공동주택단지의 개발은 이후 '택지의 효율적 이용 및 개발효율의 극대화', '정부의 장기적인 주택시장 안정 및 주택보급율 향상'이라는 사회적·정책적 요구가 적절히 맞물려 질적·양적으로 급속한 성장을 경험하였으며, 현재는 지역적인 구분없이 생활공간을 구성하는 중요한 사회재(社會材)로서 정착·보편화된 상황에 있다.

그러나, 물량위주의 과도한 성장전략이 빚어낸 여러 부작용들로 인해 최근에는 공동주택단지의 개발이 오히려 도시미관을 파괴하고 도시활력을 저해하는 주범으로 비난의 대상이 되고 있다. 특히, 장기간에 걸친 '획일화된 생활공간의 제공'이라는 주택공급패턴의 고착화는 거주자의 주요구(住要求) 변화를 주거공간 내부로 끌어들이는데 있어 현실적인 제약요인으로 작용하였으며, 주거에 대한 거주민의 애착심과 균린의식(community)을 감소시키는 요인으로 '총체적 정주성(定住性)의 확

보'라는 주거단지개발의 본연의 기능을 약화시키는 부정적 평가를 초래하였다.

2. 연구의 목적

주거환경의 개선을 위해서는 거주자요구에 대응하는 다양한 생활환경의 제공이 무엇보다 중요하나, 지금까지 대부분의 시도들은 개별세대에 대한 주요구(住要求) 분석과 이를 반영한 주호평면 개발에 국한되어 왔다. 이는 공동체로서의 집합주택의 특성을 강조하는 순기능적인 측면보다는 '개별주호 중심의 개인화'를 심화시키는 역기능으로 작용하였으며, 공유공간의 개발에 대한 필요성이 절실히 인식되지 못한 상황에서 공급자중심의 과밀개발과 이에 따른 단순화·획일화된 환경의 일방적 수용이 강요되어 왔다.

이러한 현실인식을 근거로 본 연구는 '공동주택 단지내 커뮤니케이션 활성화를 통한 공동체 활력의 제고'를 위한 옥외공유공간(屋外共有空間)의 정비·개선방안을 제안하고자 한다. 이를 위해 공급자중심 개발환경의 일방적인 수용에 의해 발생하는 사용자의 주공간(住空間) 소외현상을 옥외공유공간 활성화의 주된 저해요인으로 정의하고, '사용자의 이용실태에 근거한 설계정보의 제공'을 통한 해결책의 제시를 목표로 연구를 진행한다.

*정희원, 연세대학교 대학원 건축공학과 박사과정수료
**정희원, 영남대학교 건축학부 조교수, 공학박사

3. 연구의 내용

1) 연구의 내용 및 방법

본 연구는 다음에 제시하는 연구방법을 중심으로 각각 4단계로 구분·진행한다.

① 1단계: 이론조사

문헌조사를 통해 공동주택 옥외공유공간의 계획상의 흐름, 옥외공유공간의 개념설정 및 유형분류 등을 통해 연구진행의 기반이 되는 이론적 배경을 설정한다.

② 2단계: 분양팜플렛 및 도면조사

연구대상지 도면(분양팜플렛, 설계도서 등)검토를 통해 단지내 시설현황을 파악한다.

③ 3단계: 이용실태조사

해당단지에 대한 관찰조사 및 면접조사를 병행 실시하며, 옥외공유공간의 시설현황 및 거주자의 이용실태에 따른 특성을 파악한다.

④ 4단계: 조사정보의 분석·종합

조사·분석된 결과를 중심으로 '사용자의 이용실태'에 근거한 옥외공유공간 계획상의 개선점을 도출하고, 후속연구의 수행을 위한 방향을 제시한다.

2) 연구대상지

본 연구의 대상지(표 1 참조)로는 옥외공유공간이 단지내 상품차별화 요소로 본격적으로 등장하기 시작한 1996년 이후에 분양된 아파트들로 입주후 1~2년이 지난 수도권 아파트 가운데 세 곳을 선정하였다. 각각의 대상단지는 상품선도력이 있는 주요 건설업체들이 시공한 아파트로, 도급 또는 재개발·재건축사업에 비해 상품개발 아이템의 적용가능성이 상대적으로 높은 자체사업 아파트만으로 한정하였으며 실무자의 면담을 통해 당해년도 전략사업으로 인지되어진 단지를 선정, 연구에 따른 대표성을 확보하였다.

표 1. 연구대상지 개요

구 분	D아파트	S아파트	SS아파트
위 치	서울시 용산구 동부이촌동	서울시 성북구 종암동	서울시 도봉구 창동
세 대 수	834세대	1,783세대	1,352세대
준공연도	1999년	1998년	1998년

II. 공동주택 옥외공유공간 계획의 흐름

1. 1970년대

1960년대 경제개발에 따른 공업화·근대화로의 급속한 진전은 공동주택의 대량공급을 위한 기반을 제공하였으며, 1970년대 정부의 '민간주택건설 및 아파트단지개발촉진'을 위한 제도적 조치와 함께 대규모 아파트단

지¹⁾의 개발이 본격화되기 시작하였다. 이 시기를 중심으로 공동주택 단지계획의 보편적인 계획관행이 형성되기 시작하였으며, 유치원, 탁아소, 국민학교, 놀이터, 주차장, 녹지대, 소운동장 등이 계획된 단지개발적 접근이 이루어지기 시작하였다.

또한, 마스터플랜 개념과 토지이용계획 개념을 본격적으로 도입, 단지내 공원과 놀이터, 테니스장 등 다양한 녹지공간을 확보하여 사용자들에게 충분한 공용공간을 제공하고자 노력하였다. 그러나, 주택공급의 지속적인 팽창에도 불구하고 단지배치의 획일성, 공용공간의 부족 등의 현상은 오히려 심화되었으며, 주변가로 공간에 대한 폐쇄적·배타적 배치패턴²⁾이 관행으로 자리잡기 시작하였다.³⁾

2. 1980년대

택지부족에 따른 지가상승으로 아파트단지의 고밀화 현상이 본격화된 시기로, 공급사이드의 효율성·경제성을 우선한 단지개발이 지속되었다. 과천신도시(1979년)의 개발과정에서 도시공원과 보행자 전용도로가 계획되면서 공공공간에 대한 주거환경의 개념이 본격화되기 시작하였으며, 목동 신시가지(1983년), 올림픽선수촌 아파트(1985년) 등 현상설계에서 당선된 실험적 개발사례를 통해 공동주택계획의 새로운 계기가 마련되는 시기이기도 하였다. 이 시기 옥외공간을의 비약적 상승은 '70년대의 일반적 유형의 단지들에 비해 주거환경 수준을 한단계 상승시킨 것으로 평가받기는 하지만, 여전히 단지외부공간에 대한 계획차원의 체계적인 접근은 미약한 실정에 있었다.

3. 1990년대

'90년대 경기호황에 따른 주택시장의 급속한 성장은 주거공간에 대한 거주자의 관심을 증대시켰으며, 이와 따른 시설요구의 다양화 추세가 보다 심화되었다. 주택수요자들의 요구변화에 대응하기 위해 주택업체들의 차별화설계에 대한 투자가 증대하기 시작하였으며, 다양한 주민 옥외시설 및 활동공간의 조성이 본격화되었다.⁴⁾ 아파트 외부공간이 단지차별화를 위한 사업주체들의 상품전략의 중심에 등장하였으며, 신개념의 놀이터, 휴게공간, 주민광장, 건강·운동시설 등이 계획되면서 생활환

1) 예의도 시범아파트(1970년), 반포아파트(1971년), 잠실 아파트단지(1975년) 등

2) 공용공간으로서 주구센터를 단지내에 집중배치하고 단지외곽을 담장으로 둘러싸는 형태의 배치를 의미함.

3) 이와 상응하여 수요자들의 주택선택 기준이 개인공간, 즉 주호에 대한 관심증대로 급격히 변화하였으며, 상대적으로 공용공간의 가치소외 현상이 심화되는 계기로 작용하였다.

4) '90년대 후반 경기침체에 따른 미분양 자고(在庫) 증가는 주택시장을 소비자 중심으로 전환하는 계기를 제공하였으며, 재화로서 주택의 상품적 특징이 보다 강조되기 시작하였다.

경이 크게 개선되었다. 다만, 이러한 새로운 시설물(공간) 계획이 ‘입주민에게 어떤 편익을 제공하는지?’ , ‘설계로 어떻게 사용되고 있는지?’ 등 그 실효성에 대한 평가는 아직도 미흡한 실정에 있으며, 현실적으로 옥외시설공간이 주민공용공간으로서 적극적으로 이용되지 못하는 문제 역시 상존하고 있다.

III. 공동주택 옥외공유공간의 개념·분류

1. 옥외공간의 개념

공동주택단지의 옥외공간은 주민의 놀이, 휴식, 운동, 이웃과의 교제 등 일상생활에 필요한 다양한 옥외활동이 일어나는 공간으로 단지(團地)라는 하나의 생활형태를 확립하는데 반드시 필요한 반(半)공공적 존재로서 인식할 수 있다(대한주택공사, 1994년). 즉, 각 세대 간의 사유영역을 확보하기 위한 완충공간으로서의 성격과 불특정 다수인의 다양한 옥외생활환경(휴식, 놀이, 상호교류, 이동, 서비스 등)을 수용하는 생활공간으로서의 성격을 동시에 갖는 존재라고 할 수 있다.

2. 옥외공간의 영역별 분류

거주민의 이용측면에서 아파트 단지내 외부공간은 다음과 같은 세 단계 영역으로 구분할 수 있다(대한주택공사, 1998년).

① 준공공영역(準公共領域)

인동구간에 면한 주동의 거주자들이 주로 이용하는 공간으로 전후면의 주차장, 소규모 녹지·공지 등을 포함한다. 단지 전체주민을 위한 공동공간과는 구별되며, 중정(中庭)으로도 불린다.

② 공공영역(公共領域): 단지 내

단지 주민전체를 위한 공공영역으로, 여기에는 각종 부대시설과 함께 법규⁵⁾에서 정하고 있는 다양한 복리시설들이 위치하고 있다.

③ 공공영역(公共領域): 단지 외

다수의 단지가 공동으로 이용하는 공공영역으로, 단지의 외부에 인접하여 위치한 국민학교·지역공원 등을 포함하는 보다 넓은 이용권을 지니는 영역이다.

3. 옥외공유공간의 조작적 정의

본 연구에서는 상기한 옥외공간의 개념과 영역별 분류를 기준으로 공동주택단지의 옥외활동의 중심이 되는 시설공간으로서 복리시설을 ‘옥외공유공간(public open space)’으로 정의하고, 이 가운데 근린생활시설을 제외

한 나머지 시설들을 연구의 대상으로 한다.⁶⁾

IV. 옥외공유공간의 현황분석

조사대상단지의 옥외공유공간 시설현황 및 이용실태의 분석을 위해 우선, 해당업체를 대상으로 분양시점에 제작·배포된 팜플렛, 설계도서를 수집·분석하였으며, 다음으로 2000년 5월 28일~6월 4일(9일간)에 걸친 조사(관찰·면접)과정을 통해 해당 시설·공간에 대한 거주자들의 이용실태를 파악하였다.

1. 공급자 설계정보의 분석

분석대상 아파트(D·S·SS 아파트)의 단지내 옥외공유공간은 차별화를 위해 비교적 다양하게 적용된 상품 아이템들과 관련법규에서 규정하고 있는 주민운동시설들을 고르게 포함(표 2 참조)하고 있으며, 크게 놀이공

표 2. 공급자 설계정보(차별화 아이템)의 분석

구 분	이 미 지	제 안 행 태
D 아파트	모임광장	
	주민 체육시설	
S 아파트	만남의 광장	
	산책로	
SS 아파트	옥외 다목적공간	
	산책로 자연학습장	

6) ‘복리시설’이란 ‘거주자의 생활복리를 위하여 필요한 공동시설로서 대통령령이 정하는 것’을 말하며, 어린이놀이터, 유치원, 주민운동시설, 노인정 등과 근린생활시설을 포함한다.

표 3. 조사대상 단지의 옥외공유공간 조성현황

구 분	D아파트	S아파트	SS아파트
놀이공간	테마놀이터	어린이놀이터	어린이놀이터 유아용놀이장
휴게공간	휴게소 낙수원	휴게소	휴게소
운동시설	농구장 배드민턴장	테니스장 배구장	테니스장
단지내광장	마을광장 모임광장	모임광장	다목적광장
단지내공원	건강지압로	어린이공원	산책로 자연학습장

간, 휴게공간, 주민운동시설, 단지내 광장, 단지내 공원 등의 5개 유형으로 구분하여 시설배치를 제안하고 있다.

놀이공간은 유아·유년을 위한 놀이터로, 휴게공간은 원두막·파고라·낙수원 등이 설치된 휴게소, 운동공간은 농구장·배드민턴장·테니스장·배구장 등의 용도로 계획되어 있다. 또한, 단지내 광장은 마을마당·모임광장·다목적광장 등의 용도로, 단지내 공원은 건강지압로, 어린이공원, 산책로, 자연학습장 등의 용도로 제안, 차별화하고 있다(표 3 참조).

2. 거주자 시설이용실태의 분석

단지내 개별시설물에 대한 이용(표 4 참조)은 어린이, 또는 유아를 동반한 주부 및 노인들의 이용이 주류를 이루는 것으로 조사되었다. 특히, 옥외공유공간이 단지 외곽에 단일시설로 위치한 경우에는 비교적 낮은 이용도를 나타내고 있으며, 반면 주거동의 중심에 대규모·복합적으로 조성된 경우와 소규모라도 주거동 가까이에 조성된 공간의 이용도가 상대적으로 높은 것으로 조사되었다.

1) 놀이공간

유아를 동반한 주부, 취학전의 아동, 초등학교 저학년 등이 주된 이용자이며, 규모⁷⁾면에서 소규모 놀이터 보다는 대규모 놀이터의 이용도⁸⁾가 상대적으로 높은 것으로 조사되었다. 위치상으로는 단지외곽에 비해 단지 입구나 단지중심의 주동선상에 위치할 경우의 이용도가 높은 것으로 조사되었다. 시소, 구름사다리, 정글짐, 회전무대, 그네, 미끄럼틀 등 기존 놀이기구에 대한 시설 보수 요구가 공통적으로 높게 나타나고 있으며, 협소한 공간과 단조로운 시설배치에 대한 불만이 높은 것으로

7) 조사대상단지내 해당시설의 면적차이에 의해 인지되는 공간 규모의 상대적 차이(大·中·小)를 기준으로 함.

8) 조사기간내에 관찰된 해당공간의 시간대별 이용빈도의 차이(多·中·少)를 기준으로 함.

조사되었다.

특히, 놀이반경이 좁고 부모를 동반해야 하는 유아들을 위해 설치된 주거동에 인접한 소형 놀이공간(SS아파트)의 이용빈도가 높은 것으로 조사되었다.

2) 휴게공간

노인, 주부, 어린이의 이용이 많으며 주로 주거단지의 중앙에 위치하여 시각 및 동선상의 초점을 이룬다. 중앙광장과 연계하여 거주자 모임·교류 등 주민공간으로서 이용도가 비교적 높은 것으로 조사되었다. 특히, 주동선에 가까이 위치하고 광장·놀이터 등 인접시설과 연계한 휴게소(S아파트)의 경우가 상대적으로 높은 이용도를 나타내는 것으로 조사되었다.

3) 운동시설

운동시설은 주로 단지의 외곽에 위치하고 있으며, 주말을 제외하고는 이용도가 그렇게 높지 않은 것으로 조사되었다. 테니스장의 경우, 회원제로 운영되는 단지(SS아파트)가 일반인이 접근이 제한되는 단점에도 불구하고 그렇지 못한 단지(S아파트)에 비해 활용도가 높게 나타나는 것으로 조사되어, 시설물의 유지·관리 수준과 시설이용도와의 상관성에 대한 시사점을 제시한다. 농구장, 배드민턴장, 배구장 등은 평상시 시설고유의 행태를 수용함과 동시에 줄넘기, 자전거타기, 축구(축구), 야구 등 다른 용도로도 사용됨은 물론 주변의 시설과 연계하여 휴게시설의 연장으로 인식되는 등 보다 다양한 용도의 공간으로 계획될 필요성이 있는 것으로 조사되었다.

4) 단지내 광장

단지내 광장은 위치와 규모에 따라 이용도 및 이용행태에 큰 차이가 존재하는 것으로 조사되었다. S아파트의 경우 입지조건(단지중앙)과 시설규모(대규모)를 동시에 만족시키며 거주자의 휴식과 교류의 장으로 활발한 이용이 이루어지는 반면, D아파트나 SS아파트의 경우에는 협소한 공간과 부적절한 입지(단지외곽) 여건으로 인해 현저히 낮은 이용도를 보이고 있다. 특히, 녹지·그늘, 벤치 등 시설부족과 기념광장의 같은 주민의 일상 활동과 동떨어진 계획의도는 사용자의 시설유인력을 떨어뜨리는 주된 요인으로 조사되었다.

5) 단지내 공원

단지외곽의 녹지를 활용한 산책로, 세벽운 등을 위한 조깅코스, 청소년·어린이들의 놀이공간, 휴게공간 등 다양한 행태를 수용하고 있는 것으로 조사되었다.

특히, 주거선택의 중요한 기준으로 단지내 조경의 상품성이 부각되면서 테마공원(SS아파트: 자연학습장, D아파트: 건강지압로 등)에 대한 요구가 높게 나타나고 있으며, 거주자들의 이용도 역시 높은 것으로 조사되었다.

표 4. 조사대상 단지의 옥외공유공간 이용실태

구 분	아파트명	위 치	규 모	이용빈도	시설특징	이용 실태
놀이 공간	D 아파트	단지 입구	大	多	• 놀이집 • 원형미끄럼틀 • 출사다리 • 그네	• 유아놀이: - 모래터의 소꿉놀이와 같은 역할놀이 등
	S 아파트	단지 외곽	小	少	• 정글짐 • 줄타기 • 회전무대 • 시소/미끄럼틀	• 초등학교 저학년생: - 시설놀이, 자전거타기, 롤러스케이터타기 등
	SS 아파트	단지 입구	中	多	• 놀이집/타이어굴 • 원형미끄럼틀 • 구름다리/정글짐 • 매달려오르기	• 초등학교 고학년생: - 축구, 야구 등의 공놀이 등
휴게 공간	D 아파트	단지 중앙	小	少	• 휴게소 • 벤치 • 그늘식재	• 휴게공간: - 그늘식재, 벤치 등의 휴게활동 등
	S 아파트	단지 중앙	小	多	• 휴게소 • 벤치 • 파고라	• 주민공간: - 주민모임, 교류활동 등
	SS 아파트	단지 중앙	小	中	• 휴게소 • 벤치 • 파고라	• 청소년, 어린이 놀이공간: - 자전거타기, 롤러스케이트타기 등
운동 시설	D 아파트	단지 외곽	小	少	• 농구장 • 배드민턴장	• 운동공간: - 농구, 배드민턴, 테니스 등
	S 아파트	단지 외곽	大	中	• 테니스장 • 배구장	• 다용도공간: - 축구/야구 등 공놀이, 줄넘기/자전거타기 등
	SS 아파트	단지 외곽	中	多	• 테니스장	• 휴게공간: - 벤치 등 주변 휴게시설과 연계한 휴게활동
단지내 광장	D 아파트	단지 외곽	小	少	• 장식포장 • 간이스탠드 • 야외무대 • 가벽	• 주민공간: - 주민모임, 교류활동 등
	S 아파트	단지 중앙	大	多	• 장식포장 • 벤치 • 휴게소	• 청소년, 어린이 놀이공간: - 줄넘기, 자전거타기, 공놀이 등
	SS 아파트	단지 외곽	小	少	• 장식포장 • 계단식스탠드 • 야외무대	• 휴게공간: - 벤치 등 주변 휴게시설과 연계한 휴게활동
단지내 공원	D 아파트	단지 외곽	小	少	• 건강지압로 • 벤치 • 놀이시설	• 산책로: 단지외곽녹지활용 산책활동
	S 아파트	단지 외곽	大	多	• 어린이공원 • 벤치	• 운동공간: 체력단련, 조깅 등
	SS 아파트	단지 외곽	大	多	• 산책로 • 벤치 • 자연학습장 • 다양한 수목	• 청소년, 어린이 놀이공간: - 줄넘기, 자전거타기, 공놀이 등 • 휴게공간: - 벤치 등 주변 휴게시설과 연계한 휴게활동

V. 옥외공유공간의 거주자의식 분석⁹⁾

1. 조사방법 및 내용

1) 조사방법

대상단지내 옥외공유공간을 실제로 이용하고 있는 거주자들에게 정해진 양식에 의거하여 질문하고 응답내용을 기록하는 면접조사 형식으로 진행되었으며, 각 단지별로 16회, 총 48명의 표본을 수집하였다. 수집된 면접자료는 전산처리를 통하여 SPSS/PC Windows R 9.0으로 분석하였다.

각각의 응답내용들은 단순빈도와 백분율의 비율계산, 평균치의 비교 등으로 분석·처리하였으며, 단지구분에

따른 교차분석을 실시하여 유의성을 검토하였다. 단지별 응답특성에 대한 유의성을 검토한 결과, 단지구분에 따른 유의성의 차이($p < 0.05$)를 보이는 항목이 존재하지 않는 것으로 분석되었으며, 따라서 본 연구에서는 조사대상단지의 구분없이 응답자 전체에 대한 응답특성으로 분석·평가하였다.

2) 조사내용

조사내용(표 5 참조)은 크게 ① 단지내 옥외공간에 대한 선택특성, ② 옥외공유공간에 대한 만족정도 및 관심정도, ③ 옥외공유공간에 대한 거주자의 개선요구에 관한 내용 등으로 구분하였으며, 각각의 내용별로 면접항목을 구성하여 조사하였다.

3) 면접조사 응답자특성

면접조사의 응답자는 여성이 58.3%로 남성(41.7%)에 비해 많았다. 면접응답자의 주된 연령층은 30대(43.8%)

9) 2000년 5월 27일~6월 4일(9일간)에 걸쳐 관찰조사와 병행하여 실시되었다.

표 5. 면접내용 및 조사항목

구 分	조 사 항 목
일반사항	· 성별, 연령
선택특성	· 옥외공유공간에 대한 중요정도 · 분양전/입주후 옥외공유공간의 일치정도
만족정도	· 옥외공유공간의 이용만족정도
관심정도	· 옥외공유공간별 관심정도 · 옥외공유공간 조성수준에 대한 인지정도 · 옥외공유공간 이용정도
개선요구	· 옥외공유공간의 미사용 이유 · 현시설공간의 개선요구정도

였으며, 20~30대의 젊은 연령층이 전체응답자의 70.9%를 차지하였다. 응답자의 연령범위는 최소 10대에서 최대 60대까지 다양하게 분포하였다.

2. 옥외공유공간의 선택특성

1) 옥외공유공간의 중요정도

'아파트 선택시 옥외공유공간에 대한 중요정도(Likert 5점척도를 이용)'는 5점 만점에 평균 4.10점으로 평가되었으며, '중요하다', '매우 중요하다'라고 대답한 응답자가 전체 응답자의 85.4%를 차지하고 있어 옥외공유공간에 대한 시설요구가 주택선택에 비교적 높은 영향요인으로 작용한다는 사실을 알 수 있다.

표 6. 옥외공유공간의 중요정도 (F: frequency, M: mean)

구 分	표본수(명)	비율(%)
F	매우 중요하지 않다	0
	중요하지 않다	0
	보통이다	7
	중요하다	29
	매우 중요하다	12
	합 계	48
M	4.10	100.0

2) 옥외공유공간의 시설일치정도

'아파트 분양전/입주후 시설일치정도'에 대한 거주자의 관심은 5점 만점에 평균 3.05점으로 평가되었으며, '보통이다'라고 대답한 응답자가 전체응답자의 53.5%를 차지하였다. 특히, '매우 일치한다'는 응답이 전혀 없는 것으로 조사되어, '선분양 후입주'라는 주택산업의 공급특성과 착공후 2~3년 후에 입주가 가능한 건설재화의 생애주기와 수요자 입장에서 초기 분양정보에 대한 기억을 장기간 유지하기 힘들다는 제약요인을 동시에 고려하더라도, 계약시 기대수준과 대비하여 전체단지시설에 대한 신뢰를 떨어뜨리는 불만요인으로 작용

표 7. 옥외공유공간의 시설일치정도
(F:frequency, M:mean)

구 分	표본수(명)	비율(%)
F	전혀 일치하지 않는다	2
	일치하지 않는다	6
	보통이다	23
	일치한다	12
	매우 일치한다	0
	합 계	43
M	3.05	100.0

할 소지가 매우 높음을 알 수 있다.

3. 옥외공유공간의 만족정도

1) 옥외공유공간의 만족정도

현재 거주하고 있는 아파트 단지내 옥외공유공간의 조성수준에 대한 거주자의 만족정도는 평균 3.44점으로 평가되었으며, '보통이다'라고 평가한 응답자가 전체 응답자의 52.1%를 차지하고 있다.

표 8. 옥외공유공간의 만족정도
(F: frequency, M: mean)

구 分	표본수(명)	비율(%)
F	매우 불만족한다	0
	불만족한다	2
	보통이다	25
	만족한다	19
	매우 만족한다	2
	합 계	48
M	3.44	100.0

2) 옥외공유공간의 관심정도

아파트 단지내 옥외공유공간에 대한 거주자의 관심정도는 5점 만점에 평균 4.17점으로 평가되었으며, 전체 응답자의 85.1%가 옥외공유공간 조성에 관심을 갖고

표 9. 옥외공유공간의 관심정도 (F: frequency, M: mean)

구 分	표본수(명)	비율(%)
F	전혀 관심이 없다	0
	관심이 없다	0
	보통이다	7
	관심이 있다	27
	매우 관심이 있다	13
	합 계	47
M	4.13	100.0

있으며, 이 중 27.7%는 높은 관심을 보이는 것으로 분석되었다.

3) 옥외공유공간의 인지정도

단지전체 옥외공유공간의 조성에 대한 거주자의 인지정도는 평균 3.55점으로 평가되어 전체적으로 보통이상의 수준으로 시설에 대해 인지하고 있는 것으로 분석되었다. 반면에, 단지전체에 대한 시설인지도에 비해 개개 시설에 대한 인지도는 전반적으로 낮은 것으로 조사되었다. 세부시설별로는 놀이터가 보통보다 높은 수준(평균 3.44)으로 비교적 양호한 인지정도를 보이고 있으며, 휴게공간(3.19), 단지내 광장(3.10), 단지내 녹지(3.08)에 대해서는 보통으로, 체육공간(2.79)과 산책로를 포함한 단지내 공원(2.79)에 대해서는 상대적으로 낮은 인지정도를 보이는 것으로 조사되었다.

표 10. 옥외공유공간의 인지정도 (M: mean)

구 분	인 지 정 도	M
단지전체	① ② ③ ▼ ④ ⑤	3.55
휴게공간	① ② ③ ▼ ④ ⑤	3.19
체육공간	① ② ▼ ③ ④ ⑤	2.79
놀이터	① ② ③ ▼ ④ ⑤	3.44
단지내광장	① ② ③ ▼ ④ ⑤	3.10
단지내공원	① ② ▼ ③ ④ ⑤	2.79
단지내녹지	① ② ▼ ④ ⑤	3.08

① 매우 부정, ② 부정, ③ 보통, ④ 동의, ⑤ 매우 동의

4) 옥외공유공간 이용정도

거주자들이 자주 이용하는 단지내 공유공간으로는 놀이터가 30.0%로 가장 높게 나타났고, 단지내 공원의 경우도 24.4%로 비교적 높은 수치를 보여주고 있다. 단지내 광장이나 주거동에서 약간 떨어진 휴게소의 이용율이 12.1% 정도로 비교적 낮은 것으로 조사되었으며, 체육시설의 이용율이 유일하게 10% 미만(4.5%)으로 아주 낮은 이용도를 나타내었다.

조사결과에 따르면, 옥외공유공간의 이용도는 단지내 중심위치에 대규모 시설을 집중시킨 단지내 광장이나 휴게소의 계획보다는 비교적 손쉽게 이용할 수 있는 주거동 근처의 놀이터나 주거동 가까운 의자 등이 선호받고 있는 것으로 조사되어, 규모나 위치면에서 주동에 인접한 소규모의 다양한 주민공간의 조성이 필요한 것으로 분석되었다.

표 11. 옥외공유공간의 이용정도 (중복응답)

구 분	표본수(명)	비율(%)
주거동 가까운 의자	11	16.7
주거동에서 떨어진 휴게소	8	12.1
운동시설	3	4.5
놀이터	20	30.3
단지내 공원	16	24.2
단지내 광장	8	12.1
합 계	66	100.0

4. 옥외공유공간의 개선요구

1) 옥외공유공간 미사용이유

단지내 거주자가 옥외공유공간을 이용하지 않는 가장 큰 이유로 희망시설의 부재(43.6%)를 들고 있다. 이는 현재 조성된 옥외공유공간이 주민들이 필요로 하는 옥외활동이나 시설공간으로 적절치 않다는 것으로 해석 가능하며, 결과적으로 설계단계에서부터 주민들의 시설 요구를 적극적으로 반영하지 못한 결과로 판단할 수 있다. 다음으로 옥외공유공간 이용도가 낮은 이유로는 이용시간의 부족(41.0%)을 높게 들고 있다. 이는 설계자들이 대상공간에 특별한 행위를 정의하여 주민들의 참여를 유도하고, 적극적인 공간이용을 제안하려는 계획 의도와는 달리 거주자들이 특별한 목적을 가지고 옥외 시설공간을 이용하는 행위가 그만큼 적다는 것으로 해석 가능하다.

표 12. 옥외공유공간의 미사용이유

구 分	표본수(명)	비율(%)
이용할 시간의 부족	16	41.0
희망시설의 부재	17	43.6
시설은 있으나 사용불편	1	2.6
시설은 있으나 시설내용 불충분	5	12.8
기타	0	0.0
합 계	39	100.0

2) 옥외공유공간 개선요구정도

옥외공유공간의 만족정도 분석에서 나타났듯이, 옥외 공간에 대한 낮은 수준의 만족정도와 높은 관심정도의 반영으로 기존시설에 대한 개선요구정도가 모든 항목에서 높게 나타나고 있는 것으로 조사되었다. 특히, 단지내 공원의 경우 높은 이용율과 함께 개선요구 역시 높게 나타나고 있어, 설계단계에서부터 체계적인 접근을 통해 사용자의 요구를 적극적으로 반영할 필요성이 있는 것으로 분석된다.

표 13. 옥외공유공간의 개선요구정도 (M: mean)

구 분	개선요구정도	M
휴게공간	① ② ③ ④ ▼ ⑤	4.13
체육공간	① ② ③ ④ ▼ ⑤	4.19
놀이터	① ② ③ ④ ▼ ⑤	4.17
단지내광장	① ② ③ ▼ ④ ⑤	3.55
단지내공원	① ② ③ ④ ▼ ⑤	4.20
단지내녹지	① ② ③ ④ ▼ ⑤	4.46

① 매우 낮음, ② 낮음, ③ 보통, ④ 높음, ⑤ 매우 높음

VI. 결 론

이상에서 살펴본 옥외공유공간의 이용실태와 거주자의 의식의 분석결과를 기초로 공동주택단지내 옥외공유공간의 정비·개선방향을 제시하면 다음과 같다.

① 대상공간에 특별한 행위를 정의하고 주민들의 참여와 적극적인 공간이용을 제안하려는 설계자의 의도(표 2 참조)와는 달리 실제 공간들이 해당목적으로 거주자들에 의해 이용되고 있지 못할 뿐만 아니라(표 4 참조), 오히려 시설개선에 대한 요구마저 높게 나타나는 것(표 13 참조)으로 분석되었다. 특히, 초기 계획단계에서 분양성의 제고를 위한 시설의 미적 이미지에 너무 치중한 나머지 실제로 시공된 후의 시설공간과는 상당한 차이를 보이는 것으로 조사되었으며(표 7 참조), 이는 시설공간의 만족도를 떨어뜨리는 직접적인 요인(표 8 참조)으로 작용하고 있는 것으로 판단된다. 시설은 거주자의 옥외활동욕구를 긍정적으로 수용할 때 충분한 가치를 발휘하며, 때문에 설계자의 일방적 제안이나 영업을 위한 미적관심에 집중하기 이전에 거주자의 옥외활동에 대한 요구를 보다 적극적으로 반영하여 입주후 거주자의 시설공간 활용도를 최대화할 수 있는 배려가 필요한 것으로 판단된다.

② 옥외공유공간의 일반적 이용실태를 고려할 때, 시설공간의 이용률을 높이고 공간을 활성화시키기 위해서는 첫째, 시설공간 규모의 차등화를 통한 공간활용도를 제고하는데 노력해야 한다. 현행의 일정규모로 단일화된 시설배치를 지양하고, 주거동에서 쉽게 접근할 수 있는 소규모 공간과 다양한 복합활동을 선택할 수 있는 대규모 집적공간의 차등화된 설계와 배치가 요구된다. 둘째, 단지 중심공간의 다용도·복합화된 시설구성이 필요한 것으로 판단된다. 이를 위해, 개별 연령층의 다양한 공간활동을 보장할 수 있는 복합화된 시설공간의 제

공이 요구되며, 계획조건에 따라 주변시설과의 연계조성을 염두에 둘 필요가 있다.셋째, 단지내 일정수준의 클러스터를 기준으로 주거동에서 쉽게 접근할 수 있는 소규모 휴게·주민공간을 조성하여 공간이용도를 높이는 설계가 요구된다. 또한, 주거동 전면 TE는 측면의 통로를 중심으로 접근성이 용이한 녹지에 보행환경이 작은 유아나 노인들을 위한 놀이공간과 휴게기능을 복합화한 소공간의 조성여부도 고려할 필요가 있다.

③ 놀이공간은 이용계층에 따라 유아·유년에 대한 배려가 동시에 필요한 것으로 판단된다. 유아를 위해서는 주거동 가까운 곳에 흙장난, 소꿉장난 등의 역할놀이가 가능한 소규모 유아놀이시설을, 유년을 위해서는 단지입구나 단지중심 등 주동선상에 다양한 시설을 갖춘 넓은 규모의 어린이 놀이터가 특화되어 계획될 필요가 있다. 휴게공간은 단지내 각 공유공간에 부속 설계되어 상호활용도를 높이는 방향으로 주변 자투리땅의 적극적인 활용을 고려할 필요가 있다. 운동시설은 계획된 기능에 부합하는 시설내용의 구성이 중요한 것으로 분석되었으며, 주변에 그늘, 벤치, 휴게소 등을 설치하여 공간의 이용성을 높이는 것이 요구된다. 단지내 광장은 단지중심에 주민의 커뮤니티 향상을 위한 대규모 시설로 계획될 필요가 있으며, 휴게, 운동, 놀이, 산책 등 다양한 옥외활동이 집적된 복합공간으로 계획될 필요가 있다.

'90년대 이후 주택건설업체를 중심으로 본격화된 차별화전략을 통한 경쟁적 상품개발은 그간 상대적으로 소외되었던 공동주택의 외부공간 개발에 새로운 활력을 불어넣었으며 단지내 생활환경의 총체적인 개선에 크게 기여한 것이 사실이다. 그러나, 이러한 긍정적 개발양상에도 불구하고 아직까지 단지내 옥외공유공간의 실효성에 대한 적정한 평가가 이루어지지 않고 있으며, 현실적으로 옥외공유공간이 주민공간으로서 기능을 제대로 수행되지 못하는 상황에 있다. 본 연구에서는 공동주택단지내 옥외공유공간의 정비·개선을 목적으로 거주자의 시설이용실태를 조사·분석함으로서 시설·공간의 기능을 진단해 보고, 문제점 및 개선방향을 도출하여 후속연구의 수행을 위한 방향 즉, ① 옥외공유공간의 설계에 따른 계획방향 및 ② 세부공간별 계획지침 수립을 위한 기본방향을 제시하였다.

참 고 문 헌

- 손승광, 집합주거 외부공간의 친밀성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 5권5호, p.59-71, 1989.10
- 안경환, 공동주택 환경설계를 위한 P.O.E.방법론 설정에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 9권8호, p.45-58, 1993.08
- 안경환, 아파트 주거환경설계의 행태심리학적 접근방법에

- 관한 연구, 대한건축학회논문집, 7권5호, p.297-305, 1991.10
- 4. 이유미, 공동주택 단지에서 옥외환경 평가방법에 관한 연구, 연세대학교 박사학위논문, 1999.03
 - 5. 이주형, 공동주택단지 옥외공간 및 녹지시설 이용실태분석을 통한 설계개선 방안에 관한 연구, 한양대 석사학위논문, 1988.03
 - 6. 임승채, 환경심리?행태론, 보성문화사, 1995.01
 - 7. 아파트 옥외공간의 이용후평가 및 개선에 관한 연구, 대한주택공사 주택연구소, 1999.01
 - 8. 한국집합주택의 전개과정에 관한 연구, 대한주택공사 주택연구소, 1998.01