

## 1960년~2007년 수도권 아파트단지의 공동생활공간 변화 과정

### A Study on the Changing Trends of Community Spaces in Apartment Complexes in the National Capital from 1960s to 2007

이남식\*  
Lee, Nam-Sik

서귀숙\*\*  
Suh, Kuee-Sook

#### Abstract

The purpose of this study is systematically to examine the changes that have taken place to the community spaces of apartment complexes in the national capital region of Korea. The methodology used in this study entails analyzing existing research and case studies carried out on this subject matter. Prior to these case studies, an existing study had been made of the chronological changes in policy, related laws and regulations in Korea since the 1960s. This case study presents the component ratio and systematized present situation of community spaces in twenty-two apartment complexes. An analysis of the researching process has revealed the following important factors related to the changes that have occurred in community spaces in apartment complexes. (1) Apartment complexes were originally developed in the 1960s to ease the housing shortage. Because the priority was to solve the housing shortage, community spaces were not widely considered or developed. (2) The standard of community spaces was established as mandatory by law in the 1970s, resulting in the emergence of various facilities that provided community spaces. (3) In the 1980s, various design competitions for apartment complexes were conducted as an attempt to improve residential environments. This process resulted in the development of new characteristic of subsidiary facilities. (4) During the period when housing problems were being addressed in the 1990s, the Community Service Center was added to the welfare facilities for residents. (5) Recently, during the 2000s, an improvement in residential environments has evolved due to the expansion of housing supply and economic growth. The quality of community spaces has therefore improved from the 1960s onward. This study revealed that policy and related laws regarding community space in Korea have been developing in a suitable direction and that the addition of various facilities to community spaces has improved the quality of living environments.

Keywords : Apartment Complexes, Changing of Community Space, Housing Policies, Laws related Community Space, Characters of Chronology

주요어 : 아파트단지, 공동생활공간의 변화, 주거정책, 공동생활과 관련 법규, 시대별 특성

## I. 서론

### 1. 연구배경 및 목적

아파트단지는 우리나라의 보편적인 주거유형으로서 단순히 주택의 집합체가 아니라, 서로 다른 특성을 가진 개체들이 모여 공동체 의식을 토대로 주거생활을 영위하는 생활의 집합체라고 말할 수 있다. 이러한 아파트단지의 공동생활공간은 주거단지의 일정한 장소를 매개로 하여 주민들의 지속적인 접촉과 공동생활을 만들어 가는 곳이다. 또한 사회 가치관의 변화와 개인생활 영역의 확장과 함께 주거생활에서 편리성과 문화생활을 영위하기 위하여 다양한 공동생활공간이 등장하는 추세이다.

과거의 아파트단지는 근대화와 산업화에 따라 대규모의 인구가 도시로 집중함으로써, 주택부족 문제를 해결하기 위하여 주거공간은 양적공급에만 많은 관심을 기울였으며, 이에 따라 아파트단지의 공동생활공간은 단조롭고 획일적인 유형으로 옥외공간의 부족과 이웃 간의 단절 등이 발생하여 공동생활공간의 본질적인 커뮤니티 기능을 상실하는 현상을 초래 하였다.

현대의 아파트단지는 과거의 물리적 주거단위의 집합문제를 해결하고 사회적 주거 단위를 위하여 개별 주호 단위의 독립된 생활이 보장됨과 동시에 원만한 공동생활을 지원하는 계획이 요구(경실련 도시계획센터, 2000) 되고 있으며, 공동생활공간은 시대별 사회 환경과 주거문화, 주민의 생활여건과 요구를 수용할 수 있는 다양한 연구의 필요성이 증대되고 있는 실정이다.

공동생활공간과 관련된 기존의 선행연구를 살펴보면 조성희(2001)는 기존의 공동주택단지에서 공동생활공간의 구성과 사용방법에 대한 전반적인 실태와 그에 대한 주민

\*정회원(주저자), 숭실대학교 대학원 실내디자인학과 석사과정  
\*\*정회원(교신저자), 숭실대학교 건축학부 실내건축전공 부교수, Ph.D  
본 연구는 건설교통부가 주관하고 한국건설교통기술평가원이 시행하는 07첨단도시개발사업(과제번호: 07도시재생 B02)에 의해 연구되었음.

년 도	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005
	01. 마포아파트(64)	03. 한강맨션(71)	06. 잠실주공5단지(77)		09. 목동1단지(85)		14. 수서1단지(92)		18. 금호동 대우아파트(01)	
		02. 한강공무원아파트(69)	07. 입구정릉 구현대아파트(79)		10. 아시아선수촌아파트(86)				19. 화곡 푸르지오(02)	
		04. 여의도시범아파트(71)			11. 올림픽 선수, 기자촌아파트(88)				20. 신도림 대림4차아파트(03)	
1960년대 : 2개		05. 반포분류아파트(74)			12. 상계동 주공4단지(88)		17. 마포 삼성아파트(97)			
1970년대 : 5개				08. 둔촌 주공아파트(80)		13. 분당시범현대아파트(91)		21. 길음 뉴타운 푸르지오 2, 3단지(05)		
1980년대 : 5개						15. 일산 백마마을 삼성아파트(93)		22. 신정 통일하이빌 1,2단지(05)		
1990년대 : 5개						16. 일산 문촌마을 삼익아파트(94)				
2000년대 : 5개										
	* 년도 기준 : 사용 검사일									

그림 1. 연구대상 대상 아파트단지

요구를 비교 분석함으로써, 현재 공동주택단지에서 공동 생활공간의 의미와 역할을 파악하였으며, 원신희(2000)는 주민들의 공동생활공간 이용도와 주거 계층의 특성을 사례별로 분석하여 주거계층에 따른 공동생활공간의 계획방향을 제시하였다. 또한 김학균(2001)은 외부 공동생활공간과 주거동 배치의 물리적 환경요소와 근린관계에 작용하는 영향인자를 비교하여 집합주거단지의 커뮤니티 시설 계획에 대한 연구를 하였다. 이외에도 공동생활공간에 관한 다양한 연구<sup>1)</sup>가 진행되었으며, 이들 선행 연구들의 공통점은 기능적, 산술적인 분석 자료를 토대로 공동생활공간의 합리적인 개선방향을 제시 하는 연구내용이 중점을 이루고 있음을 알 수 있었다.

본 연구는 아파트단지가 처음으로 도입된 1960년대부터 현재까지 시대별 공동생활공간의 변천과정을 체계적으로 정리하기 위하여, 우리나라의 주거정책과 공동생활과 관련한 법규의 변화와 공동생활공간의 변화분석을 연구의 목적으로 하였다. 이는 선행연구에서 다루어지지 못한 연구이기도 하다. 또한 본 연구는 시대별 공동생활공간의 변화와 경향을 이해하는데 도움이 될 것이며, 동시에 앞으로 아파트단지내 공동생활공간 계획의 방향성을 설정하는데 기초적 지표가 될 것으로 기대한다.

2. 연구방법 및 내용

본 연구에서는 시대별 아파트단지 공동생활공간의 변화과정을 연구하기 위하여 문헌연구와 사례연구를 병행하였다. 문헌연구에서는 시대별 주거정책과 관련법규에 따른 공동생활공간의 변화요인을 고찰하였으며, 사례연구는 시대별 아파트단지 공동생활공간의 시설변화를 분석하였다. 시설변화는 사례연구대상 아파트단지 공동생활공간의 시설종류를 토대로 연구하였으며, 이를 통하여 시대별 공동 생활공간의 구성비율과 시설 설치현황을 분석하였다.

사례연구대상은 <그림 1>과 같이 1960년대부터 2007년까지 수도권에 위치한 아파트단지의 공동생활공간으로서, 공동생활공간의 변화과정과 기능적 특성을 살펴보기 위하여 시대별 주요 주거정책을 반영하고, 사용자 중심의 공동생활공간에 대한 평가가 이루어진 사례를 중심으로 하였다. 2000년 이전은 시대별 공동생활공간의 계획개념과 주민들의 공동생활공간 활용에 대한 평가가 이루어진 공동주택연구회(1999) 연구자료<sup>2)</sup>를 토대로 17개 아파트단지를 조사하였으며, 2000년 이후는 심사단계에서 주민들의 생활향상과 공동생활공간에 대한 반응 및 실용성을 중시한 살기 좋은 아파트 선발대회<sup>3)</sup> 대상 수상작 5개를 선정하였다.

조사 기준이 되는 단지의 범위는 1개의 관리사무소가 관할하는 구역을 1개 아파트단지로 한정하였으며, 동일사업자가 동일 명칭의 아파트를 수개의 단지로 구분하여 연차 건설하였다 하더라도 관리사무소가 1개 있으면 1개의 단지로 간주하였다.<sup>4)</sup> 현황조사는 각 대상지를 직접 방문하여, 관리사무소 직원과의 면담과 공동생활공간의 답사를 통하여 이루어졌으며, 사례 아파트단지의 관리규약을 참고 하였다. 1960년대에 개발된 아파트단지는 현재 존재하지 않은 관계로 기존의 사례연구<sup>5)</sup>를 참고하였다.

문헌연구와 사례연구를 통한 본 연구내용은 다음과 같다.

- 첫째, 주거정책의 변천에 따른 시대별 공동생활공간의 특성을 살펴본다.
- 둘째, 아파트단지 공동생활공간과 관련한 법규의 변화과정을 통하여 공동생활공간의 변화요인을 고찰한다.
- 셋째, 연구대상 아파트단지의 사례조사 결과를 토대로 시대별 공동생활공간 종류의 구성을 고찰한다.
- 넷째, 문헌연구와 사례연구를 종합하여 시대별 공동 생활공간의 현황 및 특성을 분석한다.

1) 공동생활공간에 대한 선행연구는 크게 주민의 공동생활공간의 요구도 파악, 공동생활공간의 이용실태 분석, 주거동과 공동생활공간의 관계성에 대한 분석으로 이루어졌다. 서론에서 제시한 선행연구 이외의 공동생활공간에 관한 연구는 다음과 같다. -1. 주민의 공동생활공간 요구도 파악 연구: 김미희 외(1997), 서수정 외(2004), 신연섭 외(2006), 2. 공동생활공간의 이용실태 분석: 강승수 외(1998), 강순주 외(2001), 최혜숙 외(1999), 3. 주거동과 공동생활공간의 관계성에 관한 분석: 박광재 외(1999)

2) 공동주택연구회(1999), 한국 공동주택계획의 역사, 세진사, pp.291-330  
 3) 매일경제 부동산센터(1999), <http://estate.mk.co.kr>에 따르면, 살기 좋은 아파트 선발대회는 주택이 단순히 거주하는 곳이 아닌 공동생활을 영위하는 삶의 공간으로 자리 잡기 위하여 살기 좋은 아파트에 대한 표준을 제시하고자 하는데 목적이 있다.  
 4) 주택도시연구원(2006), 2006년도 아파트주거환경통계, 대한주택공사에서 조사 기준으로 사용한 아파트단지의 범위이다.  
 5) 이승욱(1993), 서울지역 공동주거 단지의 배치 및 단위평면 변천에 관한 연구, 숭실대학교 석사논문

### 3. 용어정리

본 연구에서 사용하는 공동생활공간이란 용어는 다양한 관점<sup>6)</sup>에서 해석이 이루어지고 있으나, 본 연구에서는 연구목적에 적합한 근린생활의 관점에서 주민이 공동의식을 갖고 이용하는 공간 및 시설로 정의하였다. 또한 공동생활공간은 기존의 이웃 간 교류확대를 의도하여 계획된 부대시설과 복리시설을 포함하는 개념으로서, 구성요소와 분류기준은 관련법규에 명시된 부대복리시설<sup>7)</sup>을 중심으로 구하였다. 그러나 법적 시설이 시기적 특성에 적합하지 않다는 선행연구들의 분석<sup>8)</sup>을 고려하여 선행논문에서 기술하고 있는 구성요소와 분류기준<sup>9)</sup>을 추가하였다. 그 중에서도 아파트단지에서 실질적으로 수용하고 있는 공동생활공간의 변화과정을 분석하기 위하여 관계법규와 실제 수용시설을 토대로 분석한 선행연구의 분류기준<sup>10)</sup>을 사용하였다. 또한 관련법규에 제시된 경비실과 설비시설, 영리목적의 생활편의시설은 적극적인 공동생활의 행위를 담지 않는 시설로 본 연구에서 제외 하였다. 이를 종합하고 재

6) 박광재 외(1999), 한국 집합주택계획에 있어서 주거동 배치방식에 의한 공동생활공간 계획개념의 전개과정, 대한건축학회논문집 계획계, 15(12), p.182에서 공동생활공간에 대한 정의를 네가지 관점에서 분류하고 있다. -1. 근린생활의 관점: 주민이 공동의식을 가지고 이용하는 공간 및 시설, 2. 유지관리의 관점: 어떤 지역집단이 자주적으로 정비하는 공간, 시설, 경관, 3. 사회자본의 관점: 사유물과 공유물의 성격이 복합된 공간 시설재, 4. 주호환경의 관점: 공동으로 만든 것에 의해 각호가 자연 환경의 은혜를 보다 쉽게 얻는 것이 가능한 공간 장치

7) 1991.1.15에 제정된 주택건설기준등에 관한 규정 제2조에서는 부대복리시설의 용어와 종류를 정의하고 있다. 2007.11.15 최근에 개정된 주택건설기준등에 관한 규정에서는 관련 용어와 종류에 변화가 없다.

8) 조성희 외(2001), 공동주택단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 12(4), p.30에서 부대복리시설의 대한 법규 규정은 법규 자체의 유연성 확보와 시설 유형의 선택성과 차별성을 확보해야 한다고 지적하였다.

손세관 외(1996), 우리나라 공영 아파트단지의 배치기법 및 외부환경 계획의 변천과정에 관한 연구, 건설과학연구, 중앙대학교 건설환경연구소, p.18에서 공동생활공간과 관련법규는 주의식 향상과 이에 따른 사회적 요구를 충분히 반영하지 못하고 있다고 지적하였다.

9) 기존의 선행논문에서 살펴 본 공동생활공간의 분류기준은 다음과 같다. - 1. 주민 생활 유형을 중심으로 분류: 김미희 외(1997), 김학균 외(2001), 신연섭 외(2006), 2. 공간의 위치 및 형태를 토대로 분류: 강혜경 외(2002), 김수미 외(2004), 심우갑 외(2002), 3. 관련법규와 사회적 요구를 토대로 분류: 김나연 외(2007), 윤희진(2004)

10) 윤희진(2004), 초고층주상복합건물 부대복리시설의 수용기능에 관한 연구, 연세대학교 석사논문, pp.50-63에 따르면 관련법규와 사회적 요구를 토대로 분류한 공동생활시설의 정의는 다음과 같다. -

1. 조경시설은 아파트단지의 녹지공간에 설치된 시설로서 주민들의 휴식, 놀이, 모임과 같은 외부활동이 이루어지는 공간, 2. 매개시설은 주거공간과 외부공간의 연계가 이루어지는 중간영역으로서 주민들의 출입이 이루어지는 주차장과 로비공간을 매개시설로 명명, 3. 관리시설은 주민의 편의를 위한 주거서비스를 제공하고, 아파트단지의 유지 및 보수를 담당하는 공간, 4. 사회복지시설은 거주민의 생활 향상과 사회보장을 위하여 설치된 시설로서, 사회생활과 관련된 교육, 문화, 보건등의 서비스가 제공되는 공간, 5. 여가활동시설은 주민들의 여가시간을 위하여 관람활동, 레크레이션, 집단활동, 스포츠 활동 등이 이루어지는 공간, 6. 접객시설은 주동내에 소규모의 주호 형태와 홀 형태로 계획되는 시설로서 가족행사에 따른 손님접대와 거주민의 정기적인 모임, 특별강좌나 바자회가 열리는 다목적 공간

정리한 <표 1> 공동생활공간의 구성요소는 시대별 아파트단지 공동생활공간의 사례조사를 위한 분류 기준으로 사용하였다.

표 1. 공동생활공간의 구성요소

분류기준	구성 요소		
	관련 법규 시설	추가 시설	
부대 시설	조경시설	실외공원, 휴게실, 산책로, 실외정원, 광장, 조형시설, 수경시설	실내정원
	매개시설	지상주차장, 지하주차장	로비
	관리시설	관리사무소	중앙감시실
복리 시설	공공시설	동사무소, 파출소, 우체국	소방서, 열병합발전소
	사회복지 시설	어린이놀이터, 경로당, 입주자대표회의실, 유치원, 부녀회의실, 어린이집	공동창고, 사회복지관
	여가활동 시설	도서실, 독서실, 테니스장, 소규모운동장, 실외수영장	문화센터, 종교시설, 실내수영장, 실내체육관, 휘트니스센터, 당구장, 실내골프연습장, PC방, 공연장, 영화감상실, 노래방, 사우나
	접객시설	-	다목적실, 공동화실

## II. 주거정책과 관련법규에 의한 공동생활공간의 변화

### 1. 주거정책의 변천과 공동생활공간의 변화

#### 1) 산업화와 아파트단지 개발

1960년대는 정부의 제1차 경제개발5개년계획(1962)과 함께 강력한 산업화 정책이 추진되었다. 이에 따라 도심의 인구가 급증하면서 주택공급 확충의 필요성이 증가하였으며, 정부는 주택문제를 해결하기 위하여 종전의 대한주택영단의 기능을 강화한 대한주택공사(1962)를 설립하였다. 지방자치단체와 대한주택공사는 정부로부터 지원받은 자금을 이용하여 공영주택을 건설 공급하기 시작하였으며, 최초의 단지식 형태를 갖춘 마포아파트를 개발하였다.

아파트단지 공동생활공간은 주거의 양적인 공급을 통하여 주택난을 해소하려는 정책적 목표 때문에 공동주거에 필수적인 주차시설과 조경시설을 위주로 개발하였으며, 주민의 생활과 연계된 공동생활공간의 개발은 미흡하였던 것으로 볼 수 있다.

#### 2) 대규모 아파트단지 개발에 따른 생활권 형성

1970년대는 세계경제 호황과 정부의 중화학공업 육성정책에 의하여 서울을 중심으로 도시개발이 활발히 진행되었으며, 이에 따라 도심의 인구 집중현상은 심화되었다. 정부는 도심의 주택부족 문제를 해결하기 위하여 250만 호의 주택을 건설하기로 하였으며, 주택의 양적인 확보를 위하여 대규모 아파트단지를 개발하고 민간건설업체를 지원하였다.

따라서 아파트단지는 규모가 대형화 되어가고 편리한 주거생활과 여가생활을 위하여 생활시설, 공공시설, 사회

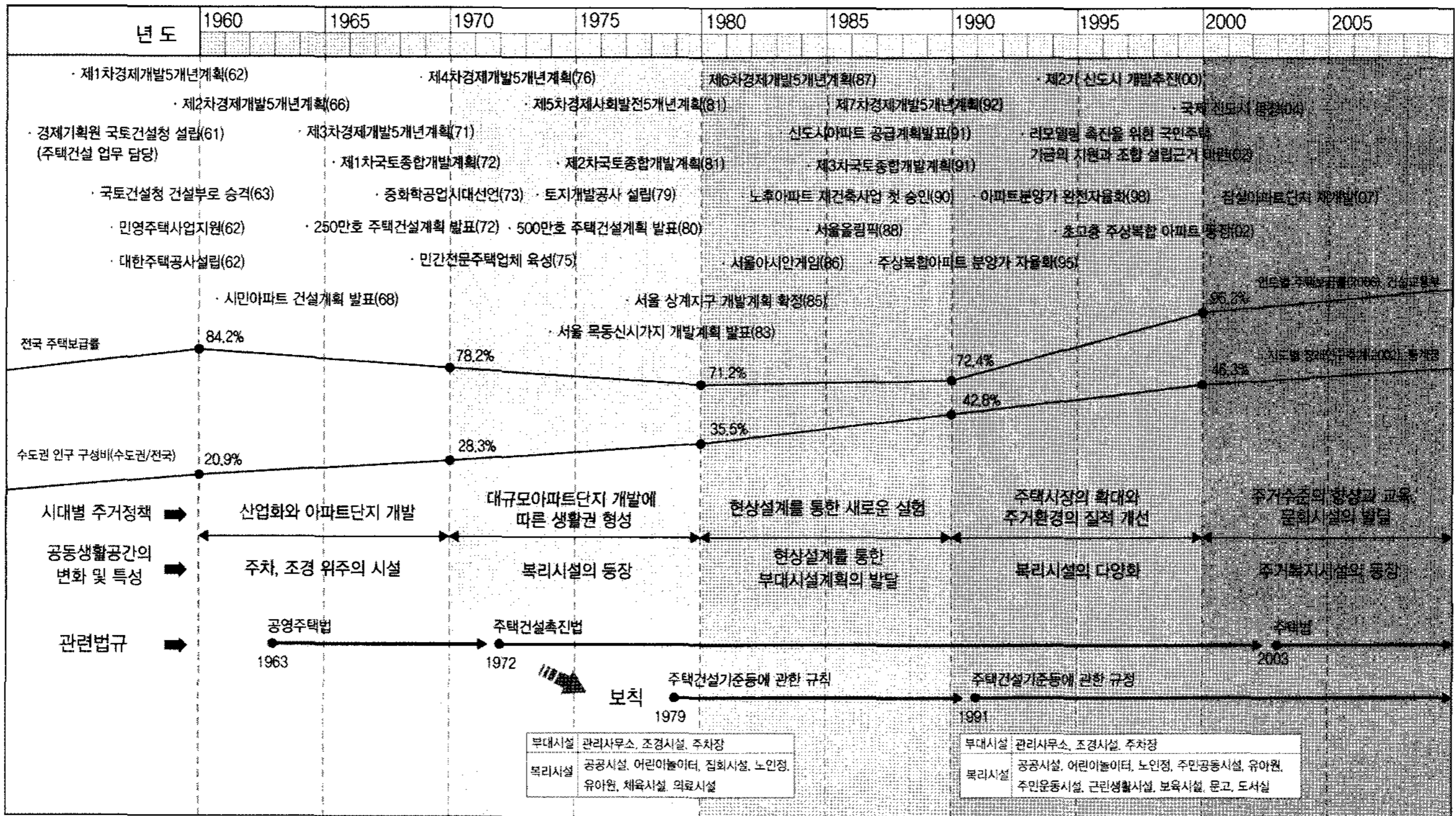


그림 2. 주거정책과 관련법규에 의한 공동생활공간의 변화

복지시설, 여가활동시설이 단지 중심에 위치하게 되었으며, 이로 인하여 단지 전체는 하나의 생활권 형성이 가능해졌다.

3) 현상설계를 통한 새로운 실험

1980년대는 과거의 효율과 경제성을 우선적인 계획원리로 생각하는 관행이 반복적으로 진행되면서 아파트단지개발에 대한 문제점이 지적<sup>11)</sup>되기 시작하였다. 전반적인 주택공급의 부진 속에서 정부의 무리한 주택건설 확충정책은 발주량의 증대와 사업원가 절감이라는 일반적인 목표에 매몰되었으며, 부동산 가치가 높은 중대형 규모의 아파트 단지 개발에 치중하게 되었다. 따라서 대부분의 아파트 단지는 일자형의 주거동 배치와 법규에 명시된 공동생활공간을 위주로 개발되었다. 그러나 목동아파트단지, 아시아선수촌아파트단지, 올림픽 기자·선수촌 아파트단지 개발 사업에서는 기존의 획일적인 주거배치를 피하고, 주거환경의 질적 개선을 위하여 현상설계를 시행하기도 하였다. 현상설계를 통하여 개발된 아파트단지는 조형시설, 광장, 수경시설과 같은 이웃과 커뮤니티가 가능한 새로운 부대시설이 개발되었으며, 종래의 아파트단지들과는 확연히 구별되는 조형성을 구현함으로써 아파트단지 개발과 발전에 분기점을 제공하게 되었다.

4) 주택시장의 확대와 주거환경의 질적 개선

1990년대는 수도권 5개 지역 신도시 개발과 함께 아파

트단지 건설량이 급증하고, 민간부문의 주택건설능력이 성장함으로써, 주택시장의 규모는 확대되고 양적인 부족은 해소되어가는 시기<sup>12)</sup>로 볼 수 있다. 이에 따라 주거정책의 목표는 주택의 공급 측면에서 질적 개선으로 전환되고 있었음을 추정할 수 있다.

아파트단지는 주거환경의 질적 개선을 위하여 획일적인 배치 평면에서 벗어나 다양한 형태의 평면이 등장하였으며, 거주민들의 주거복지서비스를 위하여 사회복지관, 어린이집, 공연장과 같은 복지시설이 등장하기 시작하였다.

5) 주거수준의 향상과 문화, 교육시설의 발달

2000년대는 주택보급률 확대와 경제여건의 향상으로 기존 아파트단지의 효율적 유지 및 관리에 중점을 두기 시작<sup>13)</sup>하였다. 이에 따라 신규 주택의 확대보다는 재고주택의 수준 향상을 위하여 리모델링에 대한 기준이 마련되었으며, 최저주거기준<sup>14)</sup>이 법제화 되었다. 또한 2000년 이후에 개발된 아파트단지는 주민의 생활향상을 위하여 주

12) 연도별 전국 주택보급률(2002), 건설교통부의 자료에 따르면 1990년의 주택보급률은 72.4%, 2000년은 96.2%로 발표되었다. 따라서 1990년대는 가장 많은 아파트단지가 개발됨에 따라 주택시장의 규모는 확대되고, 주택부족문제는 해소되어가는 시기라 추정할 수 있다.

13) 주거학연구회(2005), 넓게 보는 주거학, 교문사, p.217

14) 이성재(2007), 최저주거기준미달가구 요인의 특성 연구, 대한건축학회논문집 계획계, 23(12), p.270에 따르면, 최저주거기준은 2003년 11월 주택법 개정과 함께 법제화되었으며, 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 가구구성별 최소 주거면적, 필수적인 설비 기준, 주택의 구조·성능 및 환경기준 등으로 구분하였다.

11) 공동주택연구회(1999), 전개서, p.56

표 2. 시대별 주요 공동생활공간 설치기준(세대수에 따른 시설 개소수)

공동생활공간		1979년 이전	1980년대	1990년대	200년대	
부대시설	조경시설 ·실외공원 ·휴게실 ·산책로 ·실외정원 ·광장 ·조형시설 ·수경시설	·500세대 이상 1000세대 이하는 1개소 이상의 조경시설 ·1,000세대 초과는 초과 1,000세대당 1개소 추가				
	매개시설 ·지하주차장 ·지상주차장	·연면적 400 m <sup>2</sup> 당 1면		·세대당 전용면적 60 m <sup>2</sup> 이하는 매세대당 1면 ·세대당 전용면적 60 m <sup>2</sup> 초과는 매세대당 0.7면		
복리시설	공공시설 ·동사무소 ·파출소 ·우체국	·동사무소와 파출소는 5,000~7,000세대당 1개소 ·우체국은 10,000세대당 1개소		설치기준이 세대수에 따른 면적기준으로 변화		
	사회복지시설 ·유치원 ·어린이집 ·입주자대표회의실 ·부녀회의실	·100세대 이상은 1개소 이상		설치기준이 세대수에 따른 면적기준으로 변화		
		·1,000세대당 1개소		설치기준이 세대수에 따른 면적기준으로 변화		
		·1,000세대 이하는 테니스장 1면, 농구장 1면 ·1,000세대 이상은 테니스장 4면, 농구장 1~2면		·500세대 이상은 운동장 최소 165 m <sup>2</sup> 에 초과 300세대당 100 m <sup>2</sup> 추가하여 배드민턴장, 배구장, 농구장 또는 테니스장 1개소 설치 ·1,000세대 이상은 테니스장 2면, 배구장 또는 수영장 추가 설치		·500세대 이상은 운동장 최소 300 m <sup>2</sup> 에 초과 200세대당 150 m <sup>2</sup> 추가하여 배드민턴장, 배구장, 농구장 또는 테니스장 1개소 설치 ·1,000세대 이상은 수영장이나 롤러스케이트장 1개소 또는 테니스장 2면 추가 설치 ·2,000세대 이상은 초과하는 1,000세대당 테니스장 1면, 소년축구장, 소년야구장 1개소 추가
	여가활동시설 ·도서실 ·독서실 ·테니스장 ·소규모 운동장 ·실외수영장	·1,000세대 이상은 1개소 이상		·500세대 이상은 운동장 최소 300 m <sup>2</sup> 에 초과 200세대당 150 m <sup>2</sup> 추가하여 배드민턴장, 배구장, 농구장 또는 테니스장 1개소 설치 ·1,000세대 이상은 수영장이나 롤러스케이트장 1개소 또는 테니스장 2면 추가 설치 ·2,000세대 이상은 초과하는 1,000세대당 테니스장 1면, 소년축구장, 소년야구장 1개소 추가		·500세대 이상은 운동장 300 m <sup>2</sup> 에 초과 200세대당 150 m <sup>2</sup> 추가하여 배드민턴장, 배구장, 농구장 또는 테니스장 1개소 설치

표 3. 시대별 주요 공동생활공간 설치기준(세대수에 따른 면적기준)

공동생활공간		1979년 이전	1980년대	1990년대	200년대	
부대시설	관리시설 ·관리사무소	·100세대 미만은 20 m <sup>2</sup> 이상 ·500세대 미만은 40 m <sup>2</sup> 이상 ·1,000세대 미만은 80 m <sup>2</sup> 이상 ·1,000세대 이상은 100 m <sup>2</sup> 이상	·500세대 미만은 30 m <sup>2</sup> 이상 ·500세대 이상은 최소 30 m <sup>2</sup> 에 초과 500세대당 10 m <sup>2</sup> 추가 ※165 m <sup>2</sup> 를 초과하지 않음	·50세대 이상은 최소 10 m <sup>2</sup> 에 초과 매세대당 0.05 m <sup>2</sup> 추가 ※100 m <sup>2</sup> 를 초과하지 않음		
	공공시설 ·동사무소 ·파출소 ·우체국	·3,000세대 이상은 150 m <sup>2</sup> 이상		·3,000세대 이상은 500 m <sup>2</sup> 이상 삭제		
복리시설	사회복지시설 ·어린이놀이터 ·경로당	·100세대 이하는 세대당 3.3 m <sup>2</sup> ·100세대 초과는 최소 330 m <sup>2</sup> 에 초과 3세대당 3.3 m <sup>2</sup> 추가	·100세대 미만은 세대당 3 m <sup>2</sup> ·100세대 이상은 최소 300 m <sup>2</sup> 에 초과 매세대당 1 m <sup>2</sup> 추가			
		·100세대 미만은 8 m <sup>2</sup> 이상 ·500세대 미만은 10 m <sup>2</sup> 이상 ·1,000세대 미만은 15 m <sup>2</sup> 이상 ·1,000세대 이상은 20 m <sup>2</sup> 이상	·500세대 이상은 100세대당 10 m <sup>2</sup> 추가 ※330 m <sup>2</sup> 를 초과하지 않음 ·100세대 이상은 최소 15 m <sup>2</sup> 에 초과 매세대당 0.1 m <sup>2</sup> 추가 ·300세대 이상은 최소 50 m <sup>2</sup> 에 초과 매세대당 0.1 m <sup>2</sup> 추가 ※330 m <sup>2</sup> 를 초과하지 않음			
	유치원 ·어린이집	·500세대 이상은 매세대당 0.6 m <sup>2</sup> 이상 설치		·2,000세대 이상은 유치원 설치를 위한 대지 확보		
	여가활동시설 ·도서실 ·독서실	·1,000세대 미만은 최소 15 m <sup>2</sup> , 30세대 초과 10세대당 5 m <sup>2</sup> 추가 ·1,000세대 이상은 1,000 세대당 150 m <sup>2</sup>		·300세대 이하는 최소 50 m <sup>2</sup> ·300세대 초과는 최소 50 m <sup>2</sup> 에 초과 매세대당 0.05 m <sup>2</sup> 추가 ※300 m <sup>2</sup> 를 초과하지 않음		삭제

※ 범례: 시대별 공동생활공간 관련법규 설치기준의 제정 및 개정 시기는 다음과 같다.

- ① 1979년 이전: 1976년에 대한주택공사가 자체적으로 제작-공동주택연구회(1999), 전개서, pp.321-322
- ② 1980년대: 1979년에 제정된 주택건설기준등에 관한 규칙-대한주택공사(1978), 건축관계법령집 II, 대한주택공사
- ③ 1990년대: 1991년에 제정된 주택건설기준등에 관한 규정-로앤비, <http://www.lawnb.com>
- ④ 2000년대: 대통령령 제17816호 2002년에 개정된 주택건설기준등에 관한 규정-로앤비, <http://www.lawnb.com>

민취미실, 갤러리, 연회장, 실내공연장, 다목적실, 공동화실 등이 등장하였으며, 사회생활과 관련된 교육, 문화 서비스를 통하여 주민의 공동생활 활성화를 가능하게 하였다.

## 2. 아파트단지 공동생활공간과 관련한 법규의 변화

### 1) 아파트단지 건설을 위한 기반 조성

도시기반시설이 열악하고 주택의 대량공급이 필요하던 1960년대는 주택건설 촉진을 위한 기반 조성을 위하여 토지수용법(1962), 도시계획법(1962), 건축법(1962), 국토건설종합계획법(1963), 공영주택법(1963), 토지구획정리사업법(1966)을 제정하여 토지와 주택에 대한 각종 법령을 정비하기 시작하였다. 그러나 이 시기에는 점차 늘어나는 아파트단지 조성에 요구되는 공동생활공간과 관련한 법규는 미흡<sup>15)</sup>하였으며, 대한주택공사는 단지 규모에 따라 소규모의 공동생활공간을 계획하기 위하여 공동생활시설에 대한 설치기준<sup>16)</sup>을 연구하여 자체적으로 활용하기 시작하였다.

2) 주택건설촉진법과 주택건설기준등에 관한 규칙 제정  
신축위주의 주택공급확대에 중점을 두었던 1970년대는 주택건설촉진법을 제정(1972)하여 우리나라의 주택부족문제를 해결하는데 많은 영향을 미쳤다. 이와 함께 1970년 중반 이후는 민간건설업체의 아파트개발이 활성화되면서 주거단지내 공동생활공간에 대한 설치 요구가 증대하기 시작하였으며, 최소한의 주거환경을 유지하기 위하여 법적 조치가 필요하게 되었다. 따라서 <표 2, 표 3>과 같이 정부는 주택공사가 자체적으로 활용하던 공동생활공간 설치기준을 바탕으로 주택건설촉진법의 주택건설기준 등에 관한 규칙(1979)을 제정하였다. 법규에 명시된 공동생활공간은 주차장, 조경시설, 관리사무소, 집회시설, 노인정, 유아원, 어린이놀이터, 의료시설, 공공시설, 주민체육시설이 있으며, 세대수를 기준으로 공동생활공간의 설치기준을 면적과 시설 개소수로 의무화<sup>17)</sup>하였다.

### 3) 주택건설기준등에 관한 규정 제정

주택건설기준등에 관한 규칙은 주택시장의 상황에 따라 수차례의 개정이 이루어졌으며, 아파트단지 건설여건이 변

화하고 생활환경이 다양화 되어감에 따라 일부 불합리한 규제를 완화하고 민간의 자율성을 증대시킬 수 있는 형태로 변화하였다. 이에 따라 1991년 주택건설에 관한 규칙이 주택건설에 관한 규정으로 통폐합 되면서, 공동생활공간의 면적과 시설 개소수의 설치기준은 축소되고, 보육시설이나 탁아소, 문고와 같은 복지시설은 법적 시설로 추가되었다.<sup>18)</sup> 또한 주거환경과 삶의 수준이 높아짐에 따라 여러번의 개정을 통하여 공중목욕탕과 의료시설의 설치기준은 삭제<sup>19)</sup>되고, 생활시설, 근린공공시설의 설치기준은 근린생활시설의 설치기준으로 변화<sup>20)</sup>하였다.

### 4) 주택법의 제정

2000년대로 접어들면서 주택부족문제를 해소하는데 크게 기여한 주택건설촉진법은 주거안정을 위하여 주거복지와 관리기능을 제공하는 질적 측면을 향상시키는데 많은 한계가 있었다. 따라서 정부는 2002년 주택건설촉진법을 주택법으로 개정하였으며, 아파트단지 개발은 양적인 확대에서 친환경적이고 쾌적한 주거환경을 위한 주택공급으로 발전할 수 있는 계기가 되었다고 말할 수 있다.

## III. 시대별 공동생활공간의 시설 변화

### 1. 조사대상 아파트단지의 일반적 분석

시대별 조사대상 아파트단지의 일반적 특성은 <표 4>와 같다. 개발 및 시공은 민간건설사가 담당 한 사례가 45.44%로 가장 많으며, 공공기관이 담당 한 사례는 36.66%, 공공기관과 민간건설사가 함께 참여한 사례는 18.18%이다. 1990년 이전에는 공공기관이 아파트단지 개발에 참여한 사례가 전체 12개중 11개로서 공공중심의 아파트단지 개발이 대부분이었으며, 1990년대 이후는 민간건설사 중심의 아파트단지 개발이 전체 10개 사례 중 9개로서 민간 주도의 개발이 활발하게 이루어지고 있다는 것을 알 수 있다. 대지면적과 세대수는 100,000 m<sup>2</sup> 미만이 36.36%, 100,000~200,000 m<sup>2</sup>가 22.73%이며, 세대수는 1,000세대 미만이 31.82%, 1,000~2000세대가 27.27%로 1개 아파트 관리사무소가 관리하는 아파트단지의 규모는 소규모단지가 대부분 차지하고 있으며, 1970년부터 1989년까지는 대규모 아파트단지 개발이 이루어짐에 따라 대지면적 500,000 m<sup>2</sup> 이상, 세대수 4,000가구 이상의 아파트단지가 전체의 13.64%를 차지한다.

15) 손세관 외(1996), 전개서, p.13에 따르면 1963년 제정된 공영주택법 제6조 “복지시설”과 제7조 “부대시설의 간선시설 설치” 조항에서는 어린이놀이터, 집회소, 공동욕장의 설치에 관한 내용만 언급되었을 뿐 상세한 법적 규정은 없음을 밝히고 있다.

16) 대한주택공사 20년사(1979)에 따르면, 공동생활에 대한 설치기준은 1964년 우리나라 최초의 단지식 아파트인 마포아파트에 처음으로 적용하였다. 설정기준은 공급시설부문, 전기시설부문, 교육시설부문, 공공시설부문, 조경시설부문 등에서 필수적인 시설을 정하고, 시설물의 기준치를 1인당 또는 세대당의 기본단위로 결정하고 단지규모별, 인구 규모별로 기준치를 책정하였다.

17) 1979년에 제정된 주택건설기준등에 관한 규칙에서 공동생활공간의 설치기준을 관리사무소, 유치원, 집회시설, 경로당, 어린이놀이터, 공공시설에서는 세대수에 따른 면적기준을 규칙으로 하고 있으며, 조경시설, 주차장, 의료시설, 체육시설에서는 세대수에 따른 시설 개소수를 규칙으로 정하고 있다.

18) 서수정 외(2004), 공동주택단지내 부대복지시설의 공간변용에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계, 20(11), p.221

19) 공중목욕탕은 1994년 12월 주택건설기준등에 관한 규정 제13차 개정에서 설치기준이 삭제되었으며, 의료시설은 1998년 8월 제18차 개정에서 설치기준이 삭제되었다.

20) 구매시설, 생활시설, 근린공공시설의 설치기준이 1999년 9월 주택건설기준등에 관한 규정 제22차 개정에서 근린생활설치기준으로 통합되었다.

표 4. 조사대상 아파트단지의 일반적 특성

구분	시대별 현황					빈도		
	1960년대	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대	N	%	
개발 및 시공	공공	2	3	2	1	0	8	36.36
	민간	0	1	0	4	5	10	45.45
	공공+민간	0	1	3	0	0	4	18.18
	계	2	5	5	5	5	22	100
대지면적 (m <sup>2</sup> )	100,000 미만	2	1	1	4	0	8	36.36
	100,000~200,000	0	1	2	1	1	5	22.73
	200,000~300,000	0	0	0	0	0	0	0
	300,000~400,000	0	1	0	0	1	2	9.09
	400,000~500,000	0	0	0	0	1	1	4.55
	500,000~600,000	0	2	0	0	0	2	9.09
	600,000 이상	0	0	2	0	2	4	18.18
	계	2	5	5	5	5	22	100
세대수 (가구)	1,000미만	1	1	0	3	2	7	31.82
	1,000~2,000	1	1	2	1	1	6	27.27
	2,000~3,000	0	0	1	1	2	4	18.18
	3,000~4,000	0	2	0	0	0	2	9.09
	4,000~5,000	0	1	0	0	0	1	4.55
	5,000 이상	0	0	2	0	0	2	9.09
계	2	5	5	5	6	22	100	

2. 시대별 공동생활공간의 시설변화

1) 시대별 공동생활공간의 시설 종류 구성

현황조사결과, 시대별 공동생활공간의 구성 비율<sup>21)</sup>은 <그림 3>과 같으며, 이를 통하여 분석한 아파트단지 공동생활공간의 시대별 변화과정은 다음과 같다. 1960년대에 개발된 아파트단지 공동생활공간은 부대시설과 복리시설이 차지하는 비율이 60%, 40%이며, 조경시설, 매개시설, 관리시설, 공공시설, 사회복지시설의 구성 비율은 20%로 동일하게 나타난다. 1970년대는 복리시설이 68.85%로서, 1960년대와 비교하여 11.15% 증가하였으며, 여가활동시설은 24.59%로서 새롭게 등장하였다. 이는 주택건설기준 등에 관한 규칙에 의하여 복리시설의 설치가 의무화되고 최소한의 주거환경을 유지하기 위한 주민들의 요구가 증가함에 따라 공동생활공간의 시설 종류가 다양해지고 있음을 추정 할 수 있다. 1980년대는 부대시설 중에서 조경시설이 가장 많으며, 복리시설은 여가활동시설이 32.53%로 가장 많은 비율을 차지하고 있다. 또한 1970년대에 비하여 조경시설과 여가활동시설은 구성 비율에서 가장 많은 증가를 보이고 있다. 이를 통하여 주민들의 휴식, 놀이, 모임을 위한 외부공간과 여가시간을 위한 스포츠 활동 공간의 종류가 다양해진 것을 알 수 있으며, 주거환경의 질적 개선을 위한 현상설계와 함께 공동생활공간 계

21) 법규에 명시된 공동생활공간의 설치기준은 시설종류에 따라 면적기준과 시설 개소수로 분류됨에 따라, 사례 아파트단지 공동생활공간의 총면적과 시설 개소수를 객관적으로 제시하는데 한계가 있다. 따라서 시대별 공동생활공간의 구성 비율은 시설 현황을 살펴 볼 수 있는 시설종류를 토대로 분석하였다. 시대별 공동생활공간 구성 비율의 결과 값 산정방식은 다음과 같다. (시대별 분류시설의 종류 개수/시대별 공동생활공간의 종류 개수)×100%

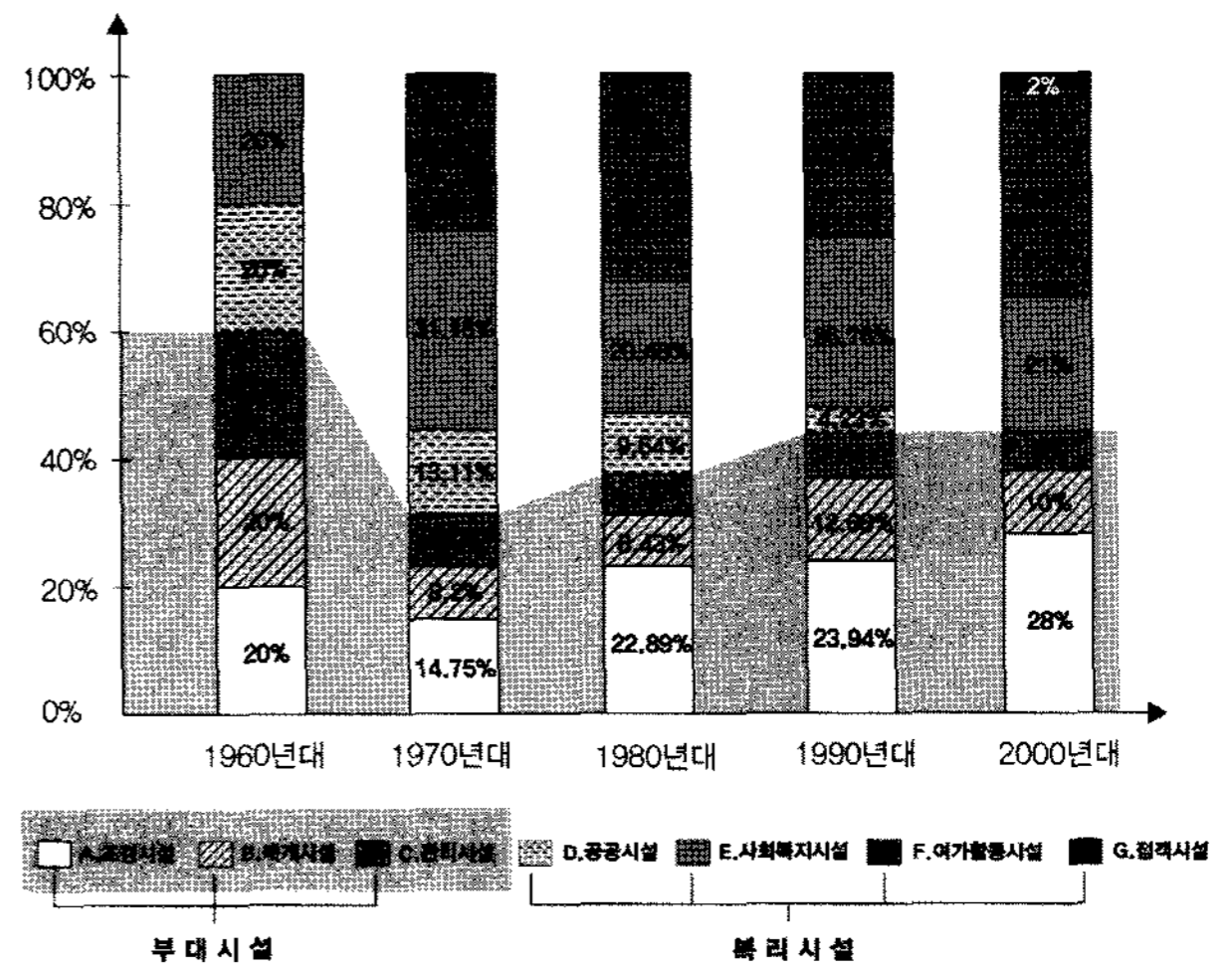


그림 3. 시대별 공동생활공간의 구성 비율

획의 다양한 시도에 의해 나타난 결과라 예측되어 진다. 1990년대는 부대시설의 구성 비율이 43.66%로서 꾸준히 높아지고 있으며, 조경시설, 사회복지시설, 여가활동시설의 편차가 줄어들기 시작하였다. 이는 기능적인 측면에서 주민들이 이용할 수 있는 다양한 시설들로 구성 되어졌다는 것을 알 수 있다. 2000년대는 여가활동시설이 33%로서, 1990년대에 비하여 7.65% 증가하였으며, 처음으로 접객시설이 등장하였다. 주민들의 주거생활향상을 위하여 관람활동, 레크레이션, 집단활동 등 여가활동시설의 수요와 다목적공간의 필요성이 증가함을 의미한다.

시대별 아파트단지 공동생활공간 구성 비율을 분석한 결과, 1980년 이전은 사회복지시설이, 1980년 이후는 여가활동시설과 조경시설이 가장 많은 비율을 차지하고 있다. 또한 복리시설은 부대시설에 비하여 종류가 다양하며, 시대별 시설종류는 계속적으로 증가하고, 공공시설을 제외한 각 시설간의 구성 비율은 편차가 줄어들고 있음을 알 수 있다.

2) 시대별 공동생활공간의 시설 설치현황 및 특성

<표 5><sup>22)</sup>는 시대별 아파트단지 공동생활공간의 시설종류와 현황을 분석한 결과로서, 시설종류는 2000년대가 30.77%로 가장 많은 공동생활시설이 설치되어 있으며, 새

22) 공동생활공간의 시설종류와 현황을 분석하기 위하여 시설분류 및 구성요소를 기호화하였다. - 조경시설(A): 실외공원(A1), 휴게실(A2), 실외정원(A3), 광장(A4), 조형시설(A5), 산책로(A6), 수경시설(A7), 실내정원(A8), 매개시설(B): 지상주차장(B1), 지하주차장(B2), 로비(B3), 관리시설(C): 관리사무소(C1), 중앙감시실(C2), 공공시설(D): 동사무소(D1), 파출소(D2), 우체국(D3), 소방서(D4), 열병합발전소(D5), 사회복지시설(E): 어린이놀이터(E1), 경로당(E2), 공동창고(E3), 입주자대표회의실(E4), 부녀회의실(E5), 유치원(E6), 사회복지관(E7), 어린이집(E8), 여가활동시설(F): 문화센터(F1), 종교시설(F2), 도서실(F3), 독서실(F4), 테니스장(F5), 소규모운동장(F6), 실외수영장(F7), 실내수영장(F8), 실내체육관(F9), 휘트니스센터(F10), 당구장(F11), 실내골프연습장(F12), 공연장(F13), 영화감상실(F14), PC방(F15), 노래방(F16), 사우나(F17), 접객시설(G): 다목적실(G1), 공동화실(G2)

표 5. 시대별 아파트단지 공동생활시설의 설치 현황

조사대상	부대시설	복지시설							총계		시설종류	새로운 시설	
		A	B	C	D	E	F	G	N	%		N	%
1960	01	1	1	1	0	1	0	0	4	1.23	A1, B1, C1, E1	4	8.89
	02	1	1	1	2	1	0	0	6	1.85	A2, B1, C1, D1, D2, E1	3	6.67
계		2	2	2	2	2	0	0	10	3.08		7	15.56
1970	03	1	1	1	0	3	2	0	8	2.46	A2, B1, C1, E1, E2, E5, F1, F3	4	8.89
	04	2	1	1	0	5	2	0	11	3.38	A1, A2, B1, C1, E1, E2, E3, E4, E6, F2, F4	5	11.11
	05	2	1	1	2	4	1	0	11	3.38	A1, A2, B1, C1, D1, D3, E1, E2, E4, E6, F5	2	4.44
	06	2	1	1	3	3	9	0	19	5.85	A1, A2, B1, C1, D1, D2, D3, E1, E2, E4, F1, F2, F3, F4, F6, F7, F8, F9, F10	5	11.11
	07	2	1	1	3	4	1	0	12	3.69	A1, A2, B1, C1, D1, D2, D3, E1, E2, E4, E6, F5	0	0
계		9	5	5	8	19	15	0	61	18.77		16	35.56
1980	08	2	1	1	2	3	9	0	18	5.54	A1, A2, B1, C1, D1, D2, E1, E2, E4, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10	0	0
	09	3	1	1	1	1	2	0	9	2.77	A1, A2, A3, B1, C1, D5, E1, E6, F5	2	4.44
	10	4	2	1	1	4	4	0	16	4.92	A1, A2, A3, A5, B1, B2, C1, D1, E1, E2, E4, E6, F1, F3, F4, F5	2	4.44
	11	7	2	1	4	4	11	0	29	8.92	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, B1, B2, C1, D1, D2, D3, D4, E1, E2, E4, E6, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F8, F9, F10, F11, F12	6	13.33
	12	3	1	1	0	4	2	0	11	3.38	A1, A2, A8, B1, C1, E1, E2, E4, E6, F5, F6	1	2.22
계		19	7	5	8	16	28	0	83	25.54		11	24.44
1990	13	5	2	1	0	5	5	0	18	5.54	A1, A2, A4, A5, A8, B1, B2, C1, E1, E2, E4, E5, E6, F2, F3, F5, F6, F13	1	2.22
	14	3	1	1	0	5	6	0	16	4.92	A1, A2, A4, B1, C1, E1, E2, E6, E7, E8, F2, F3, F4, F5, F6, F11	2	4.44
	15	3	2	1	0	3	3	0	12	3.69	A2, A4, A5, B1, B2, C1, E1, E2, E6, F2, F3, F5	0	0
	16	2	2	1	2	3	2	0	12	3.69	A2, A3, B1, B2, C1, D1, D2, E1, E2, E6, F2, F5	0	0
	17	4	2	1	1	3	2	0	13	4	A1, A2, A4, A5, B1, B2, C1, D2, E1, E2, E6, F1, F10	0	0
계		17	9	5	3	19	18	0	71	21.85		3	6.67
2000	18	4	2	1	0	6	4	0	17	5.23	A1, A2, A6, A7, B1, B2, C1, E1, E2, E4, E5, E6, E8, F2, F4, F6, F10	0	0
	19	6	2	1	0	5	5	1	20	6.15	A1, A2, A3, A5, A6, A7, B1, B2, C1, E1, E2, E4, E5, E6, F1, F3, F5, F6, F10, G1	1	2.22
	20	5	2	1	0	2	5	0	15	4.62	A1, A2, A4, A5, A7, B1, B2, C1, E1, E2, F2, F3, F6, F10, F13	0	0
	21	7	2	1	0	5	8	0	23	7.08	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, B1, B2, C1, E1, E2, E4, E5, E6, F1, F3, F4, F6, F8, F9, F10, F12	0	0
	22	6	2	2	0	3	11	1	25	7.69	A1, A2, A4, A5, A6, A7, B2, B3, C1, C2, E1, E2, E4, F2, F3, F4, F6, F9, F10, F12, F14, F15, F16, F17, G2	7	11.11
계		28	10	6	0	21	33	2	100	30.77		8	13.33
총계		75	33	23	21	77	94	2	325	100		45	100.00

※범례: 새로운 시설은 시설종류에서 굵은 글씨의 시설임

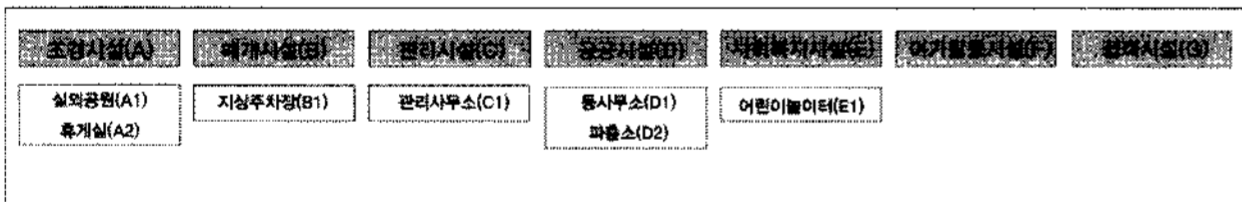


그림 4. 1960년대 아파트단지 공동생활시설의 특성

로운 시설<sup>23)</sup>은 1970년대가 35.56%로서 가장 많은 공동생활시설이 등장하였다. 각 시대별 특성을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

<그림 4>와 같이 1960년대 아파트단지 공동생활시설은 실외공원, 지상주차장, 관리사무소, 어린이놀이터가 주를 이루고 있으며, 1969년 근린주구론<sup>24)</sup>을 도입한 한강공무원아파트의 개발과 함께 아파트단지 내에 동사무소, 파출

23) 본 연구에서 새로운 시설이란 시대별 공동생활공간의 시설 설치 현황에서 해당 시기에 새롭게 등장하는 공동생활시설을 말한다.

24) 이진원(1996), 클러런스 페리의 근린주구 이론 분석, 대한건축학회논문집 계획계, 12(5), p.99에 따르면, 근린주구론이란 클러런스 페리(Clerence Perry)가 1924년에 제안한 주거단지계획 개념으로서 주민의 문화적인 일상생활과 사회적 생활을 확보할 수 있는 이상적 주택지의 단위를 말한다. 일반적으로 초등학교, 점포, 녹지 따위의 시설을 갖추고 있다.

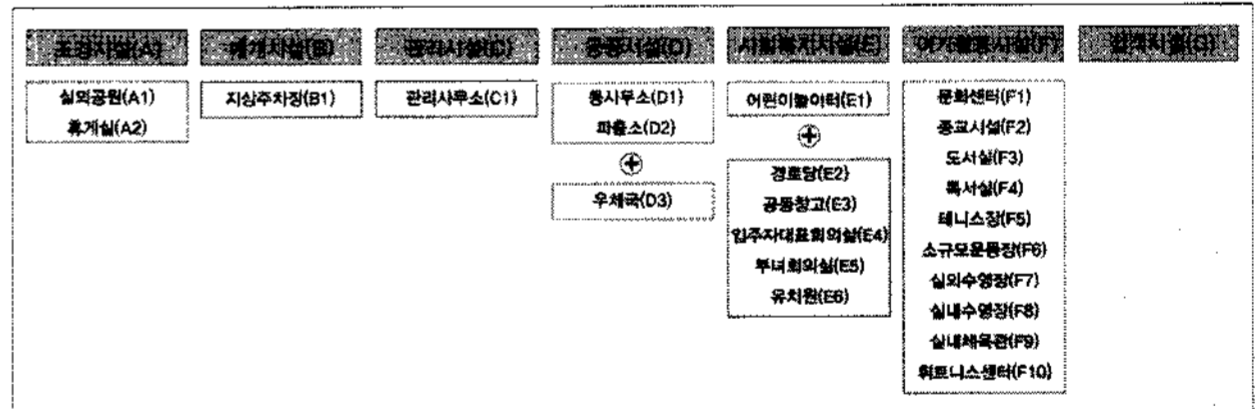


그림 5. 1970년대 아파트단지 공동생활시설의 특성<sup>25)</sup>

소가 본격적으로 등장하기 시작하였다. 이는 대한주택공사가 소규모의 공동생활공간을 계획하기 위하여 자체적으로 마련한 설치기준을 토대로 개발된 시설로서, 이웃간의 교류를 유도할 수 있는 공동주거의 필수적인 공동생활시설이다. 그러나 주택난을 해소하려는 정책적 목표에 의하여 주민생활과 연계된 공동생활공간의 개발은 미흡하였으며, 개인생활 영역을 연결하는 통로의 역할을 주로 담당하고 있었다는 것을 추정할 수 있다.

1970년대는 반포본동아파트를 시점으로 대규모 아파트 단지가 개발되기 시작한 시기로서, <그림 5>와 같이 주민들의 편리한 주거생활을 위하여 새로운 형태의 공동생



활시설이 본격적으로 등장하였다. 1971년에 개발된 한강맨션에서는 경로당, 부녀회의실과 같은 특정 계층을 위한 사회복지시설과 문화센터, 독서실과 같은 여가활동시설이 관리사무소와 함께 관리동에 배치되었으며, 같은 시기에 개발된 여의도시범아파트는 단지내에 종교시설과 유치원을 계획하였다. 또한 1976년에 개발된 잠실주공5단지에는 소규모운동장, 실외수영장, 실내수영장, 실내체육관, 휘트니스센터가 새롭게 등장하였다.

1970년대 아파트단지의 공동생활시설은 1960년대 공동주거에 필수적인 공동생활시설과는 달리 최소한의 주거환경과 주민의 여가활동을 위한 다양한 복지시설이 체계를 갖추기 시작하였으며, 1979년 주택건설기준등에 관한 규칙제정과 함께 설치기준이 법적으로 의무화 되었다. 1980년대에 개발된 아파트단지는 주택건설기준등에 관한 규칙이 적용된 사례들이다.

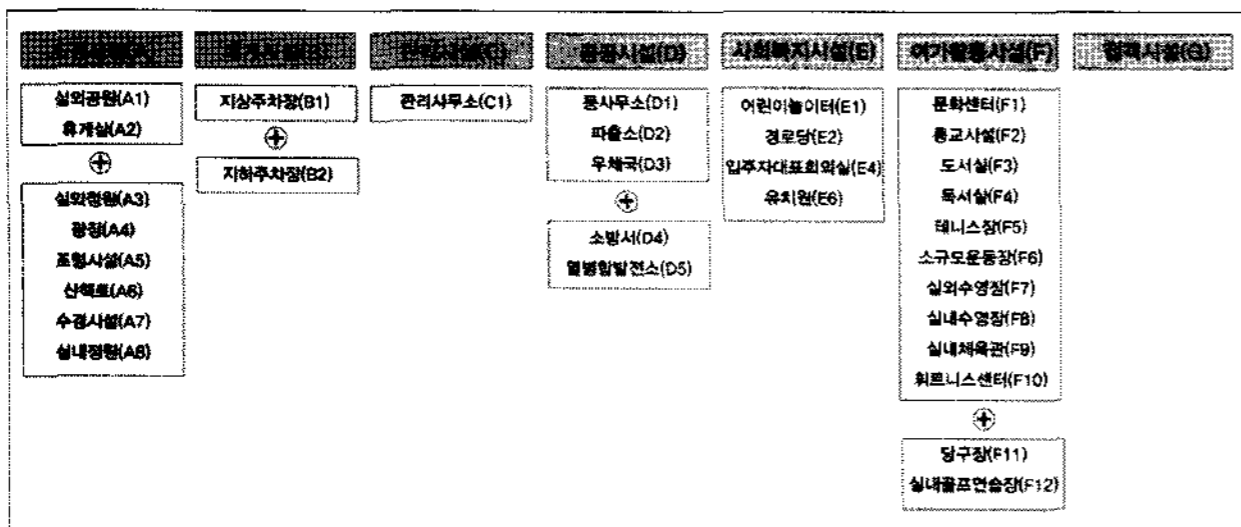


그림 6. 1980년대 아파트단지 공동생활시설의 특성

대량생산을 중시한 아파트단지 개발이 몰량주의적인 방향으로 고착해가던 1980년대는 이를 극복하기 위한 방법으로 <그림 6>과 같이 실험적이고 특징적인 부대시설 개발이 시도되었다. 대표적으로 목동신시가지와 아시아선수촌아파트, 올림픽선수·기자촌아파트는 현상설계를 통하여 개발되어진 사례로서 기존의 아파트와는 다른 실외정원과 광장, 조형시설, 산책로, 수경시설이 등장하였으며, 아파트단지의 실외공간은 실내주차장의 개발과 함께 녹지화가 가능해졌다. 또한 1988년에 개발된 상계주공4단지는 최초로 25층 아파트 16~18층 사이에 실내정원을 계획하여 유아놀이터와 휴게공간으로 사용하였다.

1980년대에 새롭게 등장한 부대시설들은 상호 유기적 연결을 통하여 이웃간의 교류를 유도하였으며, 주거동 주변 실외공간은 주민들의 일상적인 공동생활공간으로 확장할 수 있는 계기를 마련하였다. 그러나 상업적인 요소에 치중한 일부 부대시설은 공동생활공간으로서의 역할을 수행하지 못하고 있는 실정<sup>25)</sup>이며, 이러한 현상은 공동생활공간이 공간 구조적 측면이나 단지 전체의 계획개념보다는 상품적 가치를 우선시한 결과로 추정할 수 있다.

1990년대는 1980년대에 비하여 시설종류의 변화가 적

으나 <그림 7>과 같이 1970년대에 특정 계층을 위한 사회복지시설과는 다른 주민들의 편의를 위한 사회복지시설이 등장하였다. 1992년에 개발된 수서1단지는 아파트단지내에 종합사회복지관을 건설하여 사회생활과 관련한 가족복지, 교육문화, 노인특화 등의 복지 서비스를 제공하기 시작하였으며, 맞벌이 부부를 위한 어린이집이 등장하였다.

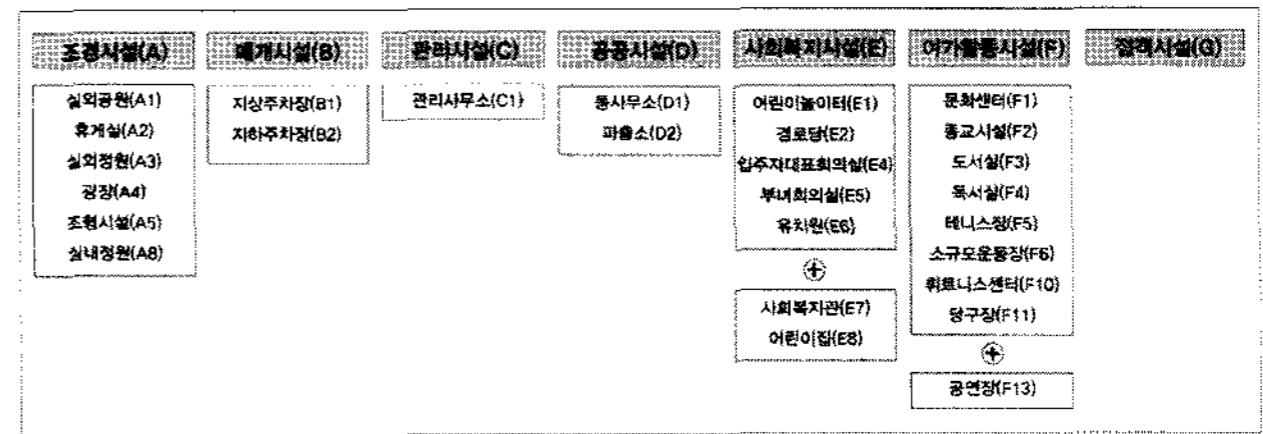


그림 7. 1990년대 아파트단지 공동생활시설의 특성

이에 따라 1990년대 아파트단지 공동생활시설은 복잡한 사회구조와 주민의 다양한 라이프스타일에 적합한 형태로 변화하였으며, 다양한 형태의 복지시설을 통하여 본격적인 주거복지서비스를 제공하는 계기가 되었다.

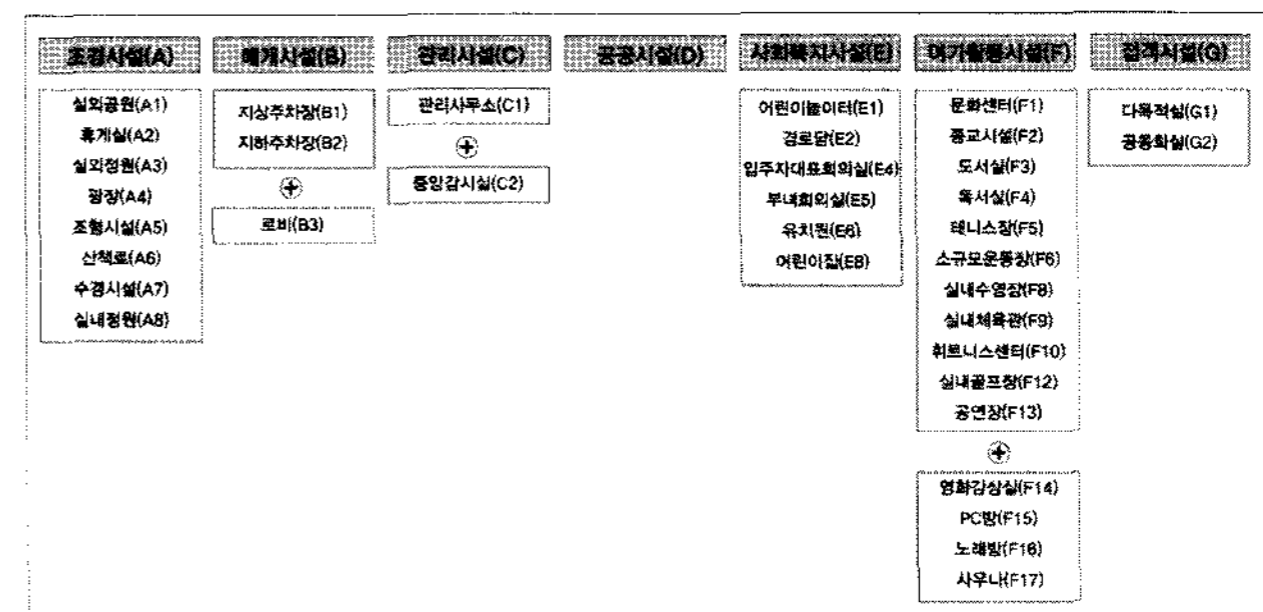


그림 8. 2000년대 아파트단지 공동생활시설의 특성

<그림 8>과 같이 2000년대는 쾌적한 주거환경을 위하여 친환경적인 조경시설과 함께 새로운 접객시설의 등장과 여가활동시설의 다양화가 이루어졌다. 다목적실, 공동화실은 가족구성원의 감소와 주거공간이 소규모화 되어감에 따라 넓은 공간이 필요한 가정행사나 주민의 친목과 오락을 위한 접객시설로서 등장하기 시작하였다. 또한 영화감상실, PC방, 노래방은 다양한 여가활동과 문화생활을 통하여 공동생활 활성화에 기여하고 있으며, 중앙감시실은 아파트단지내 보안의 중요성이 증시됨에 따라 주민들의 안전과 보호를 위하여 설치된 관리시설이다.

따라서 2000년대에 새롭게 등장한 공동생활시설은 주민들의 주거수준향상에 기여하고 있으며, 기존의 공동생활시설과는 다른 주거복지실현을 위하여 시설의 질적 개선이 이루어지고 있다고 할 수 있다.

25) <그림 5>, <그림 6>, <그림 7>, <그림 8>에서 “+” 기호의 시설과 <표 3> 시설종류의 굵은 글씨는 해당시기에 새롭게 등장한 공동생활시설이다.

26) 실외정원과 실내정원은 주민 이용률의 저하, 관리문제, 소음문제 등으로 현재에는 폐쇄되어 있는 실정이며, 광장과 산책로는 부족한 주차문제를 해결하기 위하여 주차장으로 이용되고 있다.

#### IV. 결 론

본 연구는 1960년대부터 2007년까지 수도권 아파트단지 공동생활공간의 변화 과정을 체계적으로 정리하기 위하여 시대별 주거정책, 공동생활과 관련한 법규의 변화를 고찰하였으며, 1960년대 이후에 개발된 수도권 아파트단지를 대상으로 공동생활공간의 현황분석을 실시하였다. 이상의 연구목적과 방법을 통한 본 연구의 결론은 다음과 같다.

첫째, 우리나라 주거정책의 변천에 따른 공동생활공간의 변화과정에서, 1960년대는 도시 인구유입의 급격한 증가와 함께 주거의 양적인 공급을 해소하기 위한 방법으로 아파트단지가 개발되었으며, 공동주거에 필수적인 공동생활공간이 등장하였다. 1970년대는 도심의 인구집중현상의 심화로 대규모 아파트단지가 건설되었으며, 주민들에게 편의를 제공하는 공동생활공간은 단지 중심에 위치하게 되었다. 1980년대는 주거환경의 질적 개선을 위한 현상설계가 시행되어, 다양한 부대시설을 탄생시켰다. 1990년대는 아파트단지 건설량이 급증한 시기로서, 주민들을 위한 다양한 주거복지서비스 공간이 등장하였다. 2000년대는 수도권의 주택보급률 확대와 경제여건의 향상으로 주민들은 주거생활 향상에 관심을 두기 시작하였으며, 공동생활공간은 주민들의 주거복지실현을 위하여 질적 향상이 이루어진 시기이다.

둘째, 아파트단지 공동생활공간과 관련한 법규의 변화과정에서, 1960년대는 주택의 건설촉진과 대량공급을 위하여 토지와 주택에 대한 각종 법령을 정비 하였으며, 1970년대는 주택공급의 확대와 최소한의 거주환경을 유지하기 위한 주택건설촉진법과 주택건설기준 등에 관한 규칙을 제정하였다. 1990년대는 아파트단지 건설여건이 변화하고 생활환경이 다양화 되어감에 따라 주택건설에 관한 규칙은 주택건설에 관한 규정으로 통폐합 되었고, 2000년대는 친환경적이고 쾌적한 주거환경의 주거공급을 위하여 주택건설촉진법을 주택법으로 개정하였다.

셋째, 시대별 공동생활공간의 구성에서는 조경시설과 여가활동시설이 가장 많은 구성 비율을 보였으며, 복리시설은 부대시설에 비하여 종류가 다양하게 나타났다. 또한 시대별 시설종류는 계속적으로 증가하고, 각 시설간의 구성 비율은 편차가 줄어들고 있음을 알 수 있었다.

넷째, 시대별 수도권 아파트단지 공동생활공간 시설 설치현황 및 특성에서, 1960년대는 공동주거에 필수적인 주차시설과 조경시설 위주로 개발하였으며, 주민의 생활과 연계된 공동생활공간이 미흡하였던 것으로 나타났다. 1970년대는 주민들의 편리한 주거생활과 여가생활을 위하여 가장 많은 공동생활시설이 등장한 시기로, 1979년 주택건설기준등에 관한 규칙의 제정과 함께 공동생활공간이 체계를 갖추기 시작하였다. 1980년대는 조형시설, 산책로, 수경시설, 실내정원이 이웃간의 교류를 유도하여 주민들의 일상적인 공동생활공간으로 확장될 수 있는 계기가 되었다. 1990년대는 사회복지관, 어린이집과 같은 복리시설

의 등장과 함께 주민들을 위한 주거복지서비스가 제공되었으며, 2000년대는 새로운 접객시설의 등장과 관리시설, 여가활동시설의 다양화로 주거수준이 향상되기 시작하였다.

이와 같은 분석과정을 거치면서 시대별 아파트단지 공동생활공간은 친환경적이고 쾌적한 주거환경을 위하여 공동생활공간의 시설종류와 관련법규가 개정되고 있는 현황을 알 수 있었으며, 구성비율의 변화를 통하여 조경시설과 여가활동시설은 가장 많은 개발이 진행될 것이라 추측할 수 있다. 또한 공동생활공간은 개인생활 영역을 연결하는 물리적 기능에서 벗어나 주민들의 편리한 삶을 위하여 주거복지서비스를 제공하는 기능이 부가된 공동생활공간으로 발전방향을 제시해 볼 수 있다.

본 연구는 1960년대 아파트단지 사례의 부족과 현존하는 아파트단지 공동생활공간의 기능 변화로 구체적인 자료수집에 한계를 포함하고 있다. 그러나 시대별 아파트단지를 대상으로 한 본 연구는 시대별 다양한 형태의 공동생활시설을 분석할 수 있었다는 관점을 토대로, 향후 아파트단지 공동생활공간의 유형 연구를 위한 기초자료로서 기여할 것으로 기대한다.

#### 참 고 문 헌

1. 경실련 도시계획센터(2000), 더불어 사는 주거만들기, 보성각
2. 강순주(2001), 공동주택 생활관리 프로그램 개발, 한국주거학회논문집, 12(2), 55-63.
3. 강승수 외 1명(1998), 고층아파트단지 배치계획에 따른 부대시설 이용실태에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 18(2), 33-38.
4. 김나연 외 4명(2007), 주거단지 커뮤니티 시설에 대한 유니버설 디자인 적용성에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문집, 16(6), 283-287.
5. 김미희 외 1명(1997), 주의식과 주민전용 공동공간에 대한 요구, 한국주거학회논문집, 8(3), 91-98.
6. 김수미 외 1명(2004), 호수밀도를 고려한 옥외부대복리시설 기준과 옥외공간에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획, 20(8), 107-116.
7. 김학균 외 1명(2001), 집합주거 단지내의 커뮤니티 형성에 관한 이론적 고찰, 한국주거학회논문집, 12(2), 123-132.
8. 신연섭 외 1명(2006), 아파트 부대복리공간에 대한 거주자의 의식 및 사용실태 조사연구, 한국실내디자인학회논문집, 15(10), 166-174.
9. 심우갑 외 2명(2002), 영구임대아파트의 옥외 부대·복리시설 적응적 재사용 방안에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획, 18(10), 77-87.
10. 원신희(2000), 주상복합건축물의 공용공간에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표대회논문집, 20(2), 215-218.
11. 조성희 외 1명(2001), 공동주택단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 12(4), 103-113.
12. 최혜숙 외 1명(1999), 공동주택단지 공용공간의 이용실태와 거주 후 평가에 따른 개선방향, 대한건축학회논문집 계획, 19(1), 33-38.

접수일(2008. 4. 29)

수정일(1차: 2008. 6. 2, 2차: 6. 19)

게재확정일(2008. 6. 19)