

커뮤니티공간 활성화를 위한 임대아파트의 외부 커뮤니티시설 계획 특성에 관한 연구

Evaluation of Outdoor Community Facility in Rental Apartment For Community Space Activation

황 연 숙* 이 송 현** 어 성 신***
Hwang, Yeon Sook Lee, Song Hyun Eo, Sung-sin

Abstract

The purpose of this study is to provide basic data needed for planning and designing apartment community facilities in order to vitalize rental apartments. Outdoors community facilities of six rental apartments in Seoul were examined. The results are as follows. Firstly, the conditions of planning characteristics showed that the convenience is ranked as the highest priority of planning, compared to safety, friendliness and finally comfortableness. Community facilities are connected with the apartments and sidewalk providing convenient access for all apartment residents, there was little regard given to the features of comfortableness. Secondly, comfortableness of community facilities were shown to the lowest, compared to any characteristics. It is not easy to control noise and privacy in facility, and there are lack of near community facilities, for washing hands, drinking water and shielding from snow or rain, respectively. Thirdly, green facilities were shown to the highest applied friendliness more than other facilities. They were well outfitted with water space and gardening spaces, and robustly applied environment friendly materials and colors. Fourthly, resting facilities were shown to the lowest applied safety more than other facilities. Structure and material of facility are favorable but there is an absence of nonskid material and night-lightening system.

키워드 : 커뮤니티시설, 활성화, 임대아파트, 외부공간

Keywords : Community Facility, Activation, Rental Apartment, Outdoor Space

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

한국의 보편적인 주거로 자리잡은 공동주택은 계획초기 양적보급 위주의 정책으로 인해 획일적인 공급과 고밀도 개발을 가져와 공동주택이 가져야할 가치인 커뮤니티의 형성, 공동체 의식 함양에 단절을 일으켰다. 그러나 소비자의 소득 수준의 향상, 노동시간의 감소, 여성의 사회진출확대 등은 사람들의 가치관과 라이프스타일의 변화를 가져와 주거의 가치가 경제적인 관점에 치우쳤던 과거에 비해 주거공간의 쾌적성이나 편의시설, 문화시설, 자연환경에 대한 거주자들의 관심이 높아지고 있는 실정이다(최일홍 외 1998). 주거공간은 단순히 거주 공간에서 탈피하여 거주자들의 삶의 질을 향상시킬 수 있는 취미, 문

화, 여가생활에 대한 공간을 제공하여 자연스럽게 이웃과의 상호접촉을 유도하고 지역 공동체 의식을 활성화 할 수 있는 공간이 필요하게 되었다. 주거환경의 질적 향상 측면에서 볼 때 소형평형을 중심으로 계획되는 저소득층 임대아파트의 경우 주호 면적이 넓어지면 주거비용이 상승하므로 개별 주호의 면적을 증가시키는 것보다 단지 내의 시설이나 환경의 질을 확보해 주는 것이 주거의 질적 향상을 위해 중요하다(박광재, 1998).

그러나 임대아파트의 경우 거주자의 일반적인 특성과 사회경제적인 특성을 고려하지 않은 채 입지선정 및 고밀화, 고층화의 형태로 개발되고 있으며 공동주택단지의 커뮤니티 활성화를 위한 커뮤니티 시설도 대부분 건축법의 주택건설기준에 명시된 최소한의 기준으로 계획되고 있는 실정이다(이원영·강순주, 2008). 분양아파트에 비해 임대아파트의 경우 단지 내 공동체 활동을 위한 시설과 공간이 열악하여 이웃간의 교류증대를 통한 공동체 의식을 증진시킬 수 있는 커뮤니티시설이 제대로 제공되지 못하고 있기 때문에 주민자치 활동이 저조한 것으로 나타나고 있다(대한주택공사, 2006). 공동주택의 외부공간은 거주자 모두가 함께 사용하는 공적공간으로 거주자를 위한 공동의 삶의 터전이 되어야 하고 다양한 커뮤니티 활동을

* 교신저자, 한양대학교 생활과학대학 실내환경디자인학과 교수 (ysh@hangyang.ac.kr)

** 한양대학교 생활과학대학 실내환경디자인학과 박사과정 (qmfnsong@hanmail.net)

*** 한양대학교 생활과학대학 실내환경디자인학과 박사과정 (eoss6@hotmail.com)

본 연구는 2008년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(KRF-2008-314-C00430)

지원해 주어야 한다.

이에 본 연구는 임대아파트의 커뮤니티시설 활성화를 위해 비교적 최근에 입주한 임대아파트를 대상으로 실외 커뮤니티시설의 계획특성을 분석함으로써 각 시설별로 계획 경향을 도출하여 향후 공동주택 커뮤니티시설 계획을 위한 기초자료를 제시하는데 그 목적이 있다.

1.2 연구내용 및 방법

본 연구의 조사대상은 서울지역에 위치한 2007년부터 2008년까지 최근에 입주한 임대아파트 6단지¹⁾이다.

본 연구의 조사대상 아파트 단지 내 커뮤니티시설의 공간적 조사범위는 아파트 단지 외부공간인 실외 커뮤니티 시설로서 선행연구²⁾를 바탕으로 놀이시설, 운동시설, 휴게 시설, 녹지시설 등 4가지로 재분류하여 조사하였다.

조사방법은 선행연구를 통한 문헌조사와 현장사례조사 방법으로 진행되었고, 조사시기는 2008년 11월부터 2009년 6월까지 현장방문을 통하여 현황조사 하였다.

현장 조사방법에서는 연구진 3인이 2008년 11월부터 2009년 6월까지 발산마곡 수명산 파크와 송파 장지 파인 타운을 단지별로 3회씩 방문하여 조사하였다. 현장 조사시 아파트 단지 외부 커뮤니티공간을 각 시설별로 촬영하고 SH공사와 관리사무소를 통해 단지에 관한 정보를 습득하였다. 1차 현장조사에서는 작성된 체크리스트를 통해 연구원들이 외부커뮤니티 공간을 시설별로 평가하였다. 2차 현장조사에서는 1차 현장조사에서 평가한 내용들을 바탕으로 적용, 부분적용, 미적용의 분석기준을 토의하였고 이를 바탕으로 체크리스트를 재평가 하였다. 3차 현장조사에서는 2차 현장조사시 작성된 체크리스트를 확인하는 작업을 거쳐 분석 자료로 확정시키고 이견이 있는 경우 토의를 통해 최종 분석자료로 선정하였다.

2. 이론적 배경

2.1 커뮤니티시설의 개념

커뮤니티(Community)는 일반적으로 제한된 지역에 거주하면서 공동의식을 가지고 조직된 관계를 통하여 공동의 이익을 추구하며 여러 가지 활동을 분담 수행하는 집단이다(정지웅, 2000). 주거단지에 커뮤니티가 형성되는 것은 공동의 가치관과 이념을 갖는 유대의식이 형성되는 것으로 이는 사회적 결속을 통해 소속감과 애착심을 유도할 수 있다. 이러한 소속감은 주거단지 전반에 걸쳐 거주성을 향상시키며 안전하고 쾌적한 주거환경으로 발전하는 요인이 된다(김학균 외, 2001). 주거단지에서 커뮤니티시설은

공적공간으로 거주자의 휴식, 교류, 친교, 오락, 놀이 등을 통해 사회적 접촉을 하고 공동생활의 욕구를 담은 사회적 영역으로 거주민들의 다양한 여가활동을 지원해주는 공간이다. 또한 공동체 의식과 연대감을 부여하고 자연의 접촉을 가능하게 하는 장소로서 현대사회의 고립되고 소외받는 생활을 극복 할 수 있는 매우 중요한 사회적 공간이다(김철수, 1999). 이는 내부공간이 인간의 기본적인 욕구를 만족하기 위한 공간이라면 외부 커뮤니티시설은 단위주택 내부에서 해결하지 못한 놀이, 운동, 휴양, 타인과의 접촉 등을 통해 주민들 간의 접촉을 왕성하게 하여 지역적으로나 사회적으로 공동체 의식과 커뮤니티를 형성할 수 있는 공간이 되어야 한다.

커뮤니티를 형성할 수 있는 계획방안으로 단지중심공간 광장, 클러스터형 주동배치에 의한 중정, 주동의 평행배치에 의한 주동사이 공간을 활용할 수 있다(이유미 외, 2000). 공동주택 단지 내에서 커뮤니티 활성화를 위해서는 외부공간과 공용시설의 활동을 통해 이웃과의 만남이나 교류를 유도할 수 있는 단순한 시설물의 제공에서 벗어나 다양한 옥외활동의 체험을 통해 거주자의 다양한 삶을 유도할 수 있는 시설로 계획되어야 한다.

2.2 커뮤니티시설의 분류

커뮤니티시설과 관련하여 유사한 용어로는 부대복리시설, 주민공동시설, 공유시설, 공용시설 등이 있다. 커뮤니티시설의 분류에 있어서 기존 관련 선행연구의 커뮤니티시설을 살펴본 결과 연구자에 따라 조금씩 다르게 분류하고 있는데 본 연구에서는 선행연구를 재분류하여 실외 커뮤니티시설을 놀이시설, 운동시설, 휴게시설, 녹지시설로 분류하여 조사하였다(표1참조).

표 1. 커뮤니티시설의 분류

분류		시설종류
실외 시설	놀이시설	어린이놀이터, 어린이공원
	운동시설	운동기구, 농구장, 배드민턴장/테니스장
	휴게시설	광장, 정자/파고라, 벤치/평상
	녹지시설	정원/텃밭, 산책로/조깅트랙/지압로, 연못/분수/실개천

2.3 커뮤니티시설의 현행 설치기준

임대주택 내에서 커뮤니티시설은 주택건설촉진법의 주택건설기준 제3조에 의거한 공동주택 부대복리시설의 설치기준을 따르고 있다. 현행 공동주택 단지 내 부대복리시설의 용어정의 및 시설기준에 대해서는 ‘주택법’ 및 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 그 하위법령인 ‘주택건설기준 등에 관한 규칙’에서 규정하고 있다.

‘주택건설기준 등에 관한 규정’에서는 크게 부대시설과 복리시설로 분류하여 정리하고 있다. 부대시설은 공동거주를 기술적, 기능적으로 가능케 하는 필수시설로서 진입도로, 주택단지안의 도로, 주차장, 관리사무소, 조경시설, 안내표지판, 통신시설, 비상급수시설, 전기시설, 보안시설 등을 포함하고 있으며 복리시설은 주민들 간의 커뮤니티와 관련이 있는 문화 및 사회적 생활시설로서 유치원, 보육시

1) 본 연구는 2007년 이후 서울지역에 건립된 대표적 임대아파트 단지인 ‘발산 마곡 수명산 파크’와 ‘송파 장지 파인타운’을 우선적으로 선정한 후, 각 단지별로 3곳씩 모두 6곳으로 편의적 표집을 하였다.
2) 윤희진(2001), 초고층 주상복합건물 부대복리시설의 수용기능에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문.
이진희(2001), 아파트 단지 옥외공간 차별화에 대한 연구, 연세대학교 석사학위논문.
정승진 외(2003), 아파트 거주자의 커뮤니티공간과 프로그램 이용 및 요구도, 한국주거학회 논문집 제14권 제1호.

설, 어린이놀이터, 근린생활시설, 주민운동시설, 경로당, 주민공동시설 등으로 구성되어 있다.

‘주택건설기준 등에 관한 규정’을 통하여 아파트 단지 내 커뮤니티시설에 대한 현행 주택건설기준을 세대수별로 정리하면 아래와 같다(표2참조).

놀이시설의 경우 50세대 이상부터 법적 설치 기준이 제시되고 녹지시설의 경우 세대규모에 따라 단지면적의 일정 규모이상의 녹지를 확보하고 300세대이상 공동주택단지안의 녹지에는 휴게시설을 설치하도록 되어있다. 운동시설의 경우 500세대 이상부터 법적으로 설치 기준을 제시하였는데 그 안에 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 의거 설외체육시설(배드민턴장 등)을 1개소 이상 설치하도록 되어있다. 휴게시설의 경우 각 휴게소에 파고라나 분수·연못 기타 이와 유사한 시설과 25명 이상이 휴식할 수 있는 의자를 설치하고, 주변에는 나무를 심을 것을 제시하고 있다.

표 2. 세대수에 따른 커뮤니티시설의 설치기준

시설명	세대수							
	50	100	300	500	1,000	2,000	3,000	5,000
어린이놀이터	●	●	●	●	●	●	●	●
운동시설	운동장			●	●	●	●	●
	축구장, 야구장					●	●	●
	생활체육시설							●
휴게시설			●	●	●	●	●	●
녹지시설	●	●	●	●	●	●	●	●

3. 연구방법

3.1 조사대상

본 연구의 조사대상은 서울지역에 위치한 임대아파트로 2007년부터 2008년까지 비교적 최근에 입주한 단지이다. 조사대상 아파트의 세대수는 500세대 미만이 2곳, 500세대 이상 1000세대 미만이 3곳, 1,000세대 이상이 1곳이다. 세대수가 적은 C, D아파트는 6개동으로 구성되었고 세대수가 가장 많은 A아파트의 경우 16개의 주거동으로 구성되었다.

주거동 형태는 조사대상단지 모두 관상형과 타워형이 혼합된 형태로 계획되었다. 조경율은 대부분 30%전후로서 D아파트의 경우 36.24%로 가장 높게 나타났다(표3참조).

표 3. 조사대상아파트의 개요(N=6)

구분	A	B	C
단지명	발산 마곡 수명산 파크 1단지	발산 마곡 수명산 파크 3단지	발산 마곡 수명산 파크 6단지
준공년도	2007	2007	2007
위치	서울시 강서구 내발산동	서울시 강서구 내발산동	서울시 강서구 내발산동
세대수	1,421세대	518세대	399세대
주거동수	총 16개동	총 8개동	총 6개동
건폐율(%)	20.33	22.47	23.15
용적율(%)	223.59	228.88	196.91
조경율(%)	26.42	34.87	34.00

구분	D	E	F
단지명	송파 장지 파인타운 5단지	송파 장지 파인타운 9단지	송파 장지 파인타운 10단지
준공년도	2008	2007	2007
위치	서울시 송파구 장지동	서울시 송파구 장지동	서울시 송파구 장지동
세대수	455세대	796세대	545세대
주거동수	총 6개동	총 7개동	총 9개동
건폐율(%)	16.09	20.54	19.01
용적율(%)	239.71	234.00	197.86
조경율(%)	36.24	29.35	30.31

3.2 조사도구

본 연구의 조사도구는 주거단지 계획특성 및 평가와 관련된 선행연구들을 분석하여 통해 커뮤니티시설의 계획목표를 추출하였다(표4참조).

본 연구에서는 사례조사를 통해 시각적으로 분석가능한 계획목표를 중심으로 선행연구에서 다수 언급된 쾌적성, 안전성, 편리성, 친화성의 4가지를 선정하여 조사하였다.

표 4. 선행연구 고찰을 통한 커뮤니티시설 계획목표 및 유형

연구자	연구제목	계획목표 및 유형
이재준(1998)	공동주택 주거환경의 어메니티 평가와 계획적 함의에 관한 연구	안전성, 편리성, 사회·경제성, 문화성, 자연친화성, 위생·보건성
강부성 외(2003)	주거 환경 평가 방법과 이론	쾌적성, 안전성, 편리성, 보건성, 지속가능성
이윤정(2003)	거주자에 의한 아파트 외부공간의 감성평가 연구	안전성, 정서성, 장식성, 친근성, 기능성
이시영 외(2007)	노인주거시설의 외부 공간 유형에 관한 연구	쾌적성, 안전성, 사회성, 접근성, 지원성, 융통성, 효율성
대한주택공사(2007)	복지시설 설계의 기본 원칙	쾌적성, 기능성, 조화성, 다목적성, 건강성, 적응성
이효창 외(2007)	아파트단지 외부 공간의 조명디자인에 관한 연구	안전성, 편의성, 인지성, 지원성, 위계성, 심미성, 경제성, 보수용이성
최윤아 외(2008)	주거환경 요소의 중요도 분석에 관한 연구	쾌적성, 건강성, 편의성, 침단성, 경제성
김성용 외(2008)	공동주택단지 사례분석을 통한 외부보행로 평가 연구	안전성, 편리성, 연계성, 친환경성, 공간활용
박성신 외(2009)	가족친화환경 조성을 위한 생활가로 연구	안전성, 접근성, 편리성, 쾌적성

외부공간의 커뮤니티 증진을 위한 계획요소 및 고려사항들을 추출하기 위해 기존문헌³⁾ 고찰을 통해 이를 분류

3) 김성용·박정은·이효원(2008), 공동주택단지 사례분석을 통한 외부보행로 평가 연구, 한국생태환경건축학회논문집, Vol.8, No.1. 남용훈·신중진(2005), 커뮤니티 개념을 고려한 아파트 계획기법에 관한 연구, 한국 도시설계학회지, 제 6권 3호. 박광재(2001), 아파트 공동체 실현을 위한 방안연구, 대한주택공사 주택도시연구원. 이유미·서수정·정종대·조성학(2000), 공동주택단지의 디자인 매뉴얼, 대한주택공사 주택도시연구원. 최종인·이낙운(2006), 집단주거지의 커뮤니티 활성화에 관한 기초적 연구, 조형예술연구논문집, 제 7호. 한상삼(2001), 공동주택단지 내 커뮤니티 활성화 방안, 국토연구원, 통권 242호.

하여 정리하였다. 분류된 조사항목은 앞서 정리한 커뮤니티시설의 계획목표를 바탕으로 정리하여 조사도구를 작성하였다. 쾌적성 4항목, 안전성 6항목, 편리성 6항목, 친화성 6항목으로 총 22항목을 바탕으로 커뮤니티 활성화를 위한 외부시설 특성을 살펴보았다.

4. 조사결과

4.1 놀이시설

조사대상의 놀이시설은 어린이놀이터나 그 외 어린이공원의 형태로 되어 있었다(표5참조). 모든 사례에서 어린이놀이터의 경우는 단지 중앙이나 외곽에 계획되어 있었고 어린이공원의 경우는 주로 단지 외곽에 위치하여 다른 단의 사용자와 같이 사용할 수 있도록 하였다.

전반적으로 놀이시설의 계획유형별 적용현황을 살펴보면 다음과 같다(표6참조).

놀이시설의 쾌적성 특성을 살펴보면 조사대상 단지가 비교적 최근에 입주하였기 때문에 놀이시설의 유지나 관리부분이 대부분 잘 되어 있는 반면에 비나 눈 등 자연조건을 조절할 수 있는 차양시설이나 놀이시설 사용자가 시설 사용 후 손을 씻거나 음료를 마실 수 있는 음수대 등이 계획되어 있지 않았다. 놀이시설은 주로 단지 중앙이나 외곽에 사람들이 모이는 공간에 위치되어 소음발생이 많음에도 불구하고 주변에 소음을 차단할 수 있는 시설이 계획되지 않은 사례들이 많았다. B, D사례의 경우 어린이놀이터 주변에 완충녹지대를 형성하여 주변으로부터 소음 차단 및 시각적 프라이버시를 유지할 수 있게 계획되었다.

안전성의 경우 놀이기구의 구조나 마감재, 바닥재, 활동공간 등이 사용자의 안전을 고려하여 계획되었다. 놀이기구의 구조나 모서리처리 등이 사용자의 안전을 고려하여 계획되었고 놀이시설과 연계된 보행로의 단차가 없어 안전하게 접근할 수 있도록 계획되었다. 영역 표시를 위해 바닥에 해, 달, 꽃 등의 패턴을 사용한 사례가 많았으며 A 사례의 경우 단지특성을 고려하여 한국전통적인 패턴을 사용하기도 하였다. 놀이시설은 야간에도 이용할 수 있도록 조명이 설치되어야 하는데 놀이시설만을 위해 별도로 설치되기 보다는 보행로 주변에 가로등의 형태로 설치되어 야간의 놀이시설 이용에 무리가 있는 것으로 조사되었다. 안내판의 경우는 모든 사례에 설치되어 있었는데 B 사례는 안내판의 위치나 글씨를 크게 하여 가시성이 좋은 반면 D, E, F 사례는 검정색 글씨로 작게 표기되어 가시성이 부족하고 안내판의 위치가 주 이용대상인 아동의 눈높이 보다 높게 계획되어 있었다.

편리성의 경우 놀이시설이 보행동선을 따라 단지 중앙, 주거동 주변에 배치되어 시설 이용이 용이하였고 놀이기구 등이 사용자의 특성에 맞게 휴먼 스케일을 고려하여 디자인 된 것으로 조사되었다. 그러나 E 사례의 경우 단지 중앙에 놀이시설이 2곳 배치되어 접근성은 좋으나 놀이시설의 동선과 주거동이 연결되지 못하였다.

친화성의 경우 놀이시설 주변에 수공간이나 계절감을 느낄 수 있는 식재를 계획하여 자연친화적 환경으로 조성

되고 있었다, A, D, F 사례의 경우 단지 중앙이나 외곽에 놀이시설이 휴게시설, 수공간과 연계되어 다양한 연령층의 교류가 활발하게 이루어지도록 대규모 놀이공간으로 조성되었다. 그러나 다양한 연령대를 위한 놀이기구나 단지의 특색을 살린 놀이시설의 환경 조성은 미흡한 것으로 조사되었다. 놀이시설은 단지의 특색을 살리기 보다는 기성의 제품 위주로 시설물이 배치되고 있었고 단지 색채나 주변 이미지와 조화롭게 계획되지 못하였다.

표 5. 놀이시설의 계획유형별 사례

구분	쾌적성	안전성	편리성	친화성
적용 사례				
미적용 사례				

표 6. 놀이시설의 계획유형별 특성

(●: 적용, ◎: 부분적용, X: 미적용)

유형	평가지표	A	B	C	D	E	F
쾌적성	시설의 유지 및 관리	●	●	●	●	●	●
	주변에 수전이나 음수대	X	X	X	X	X	X
	자연조건을 가능한 차양시설	X	X	X	X	X	X
	소음 및 프라이버시 조절	X	●	X	●	X	X
안전성	시설의 구조, 마감재	●	●	●	●	●	●
	미끄럽지 않은 바닥재	●	●	●	●	●	●
	안내판의 인지성 고려 (문자크기, 색채, 위치)	●	●	●	X	◎	X
	야간이용을 위한 조명시설	◎	●	X	X	◎	●
편리성	시설 이용 시 서로 부딪히지 않도록 주변공간 확보	●	●	●	●	●	●
	마감재의 재질, 패턴, 컬러로 동선이나 공간 구분	●	●	●	●	●	●
	접근이 용이하도록 계획	●	●	◎	●	◎	●
	보행로와 연계되어 배치	●	●	●	●	●	●
친화성	커뮤니티 활동을 지원하는 부대설치물 마련	●	●	●	●	●	●
	주거동과 커뮤니티시설의 연계성	●	●	●	●	X	●
	이용에 효율적으로 배치	●	●	◎	●	●	X
휴먼스케일을 고려한 디자인	●	●	●	●	●	●	

친화성	만남, 이벤트, 휴식 등이 자연스럽게 계획	●	X	X	●	◎	●
	지역 특성을 활용한 시설	◎	●	●	X	X	X
	주변의 시설물과 조화를 이룰 수 있는 디자인	●	●	X	●	X	X
	친수공간 및 주변에 계절감 있는 조경	●	●	●	●	●	●
	자연친화적 재료 및 색채	●	●	X	●	X	X
다양한 연령층 사용	X	X	X	X	◎	X	

4.2 운동시설

조사대상의 운동시설은 체력단련기구, 농구장, 배드민턴장의 형태로 되어 있었다(표7참조). 모든 아파트에 체력단련기구가 있었고, 배드민턴장은 A, B, E, F사례에 1개소씩, 농구장은 1,000세대 이상인 A사례에만 1개소 계획되었다.

전반적으로 운동시설의 계획유형별 적용현황을 살펴보면 다음과 같다(표8참조).

운동시설의 쾌적성을 살펴보면 유지관리가 잘되고 있는 경우도 있었지만 B, E아파트처럼 배드민턴장의 네트가 없어 이용되지 않고 있다. A, B, C사례의 경우 운동시설이 어린이놀이터와 연계되게 설치되어 있어 편리한 반면 너무 노출된 곳에 위치하여 프라이버시가 부족한 것으로 조사되었다.

안전성의 경우 운동시설의 바닥재가 주로 탄성고무바닥재나 모래를 사용하여 안전하게 계획되었고 주변의 경계부와 컬러를 다르게 하여 공간을 구분하였다. 그러나 E사례의 경우 체력단련기구가 보행자 도로의 벽돌블록 위에 잘못 설치되어 있기도 하였다. 야간 사용자를 위한 조명시설은 A, B, D, F사례에 계획되었는데 주로 운동시설에 필요한 조명기구가 설치되거나 주변 보행로의 가로등이 운동시설과 인접하게 계획되었다. 그러나 운동기구의 개수가 많거나 시설 면적이 넓은 경우 야간의 조도 확보에 문제가 있는 것으로 조사되었다.

편리성의 경우 운동시설의 위치가 보행동선을 따라 주로 단지 외곽의 오픈된 공간에 벤치 및 파고라, 산책로와 연계되어 접근이 용이하도록 계획되었다. 운동시설과 연계된 벤치 등의 휴게시설은 운동시설 이용시 짐을 놓고 시설을 이용하거나 휴식이나 교류의 공간으로 활용될 수 있는 것으로 조사되었다. B사례를 제외하고 운동시설은 주보행동선에 위치하기 보다는 단지 외곽의 보조 보행동선을 따라 배치되어 시설을 사용하는데 있어 편리성은 부족한 것으로 조사되었다.

친화성의 경우 운동시설 주변에 녹지공간을 두어 자연친화적인 환경으로 조성되고 있었다. B, D, F사례의 경우 놀이시설이나 휴게공간 등과 연계되어 한 공간에서 다양한 시설을 이용할 수 있고 만남이나 휴식 등이 자유롭게 이루어질 수 있도록 계획되었다. 운동기구들은 성인 사이즈에 맞도록 되어 있어 다양한 연령대의 사용자가 사용하기에는 부적합하였다.

표 7. 운동시설의 계획유형별 사례

구분	쾌적성	안전성	편리성	친화성
적용 사례				
	시설유지 및 관리가 잘 된 배드민턴장(F)	운동기구 바닥에 다양한 색을 사용하여 공간 구분(D)	주거동과 인접하여 사용하기 용이한 체력 단련장(A)	주변의 녹지시설이 계획된 체력단련장(F)
미적용 사례				
	네트가 설치되지 않은 배드민턴장(B)	보행로와 마감재가 분리되지 않는 체력단련장(E)	단지외곽의 접근이 용이하지 않는 배드민턴장(E)	획일화된 사이즈의 운동기구(A)

표 8. 운동시설의 계획유형별 특성

(●: 적용, ◎: 부분적용, X: 미적용)

유형	평가지표	A	B	C	D	E	F
쾌적성	시설의 유지 및 관리	●	X	●	●	◎	●
	주변에 수전이나 음수대	X	X	X	X	X	X
	자연조건을 가능한 차양시설	X	X	X	X	X	X
	소음이나 프라이버시 조절	X	●	X	X	X	X
안전성	시설의 구조, 마감재	●	●	●	●	●	●
	미끄럽지 않은 바닥재	●	●	X	●	●	●
	안내판의 인지성 고려 (문자크기, 색채, 위치)	X	X	X	●	X	X
	야간이용을 위한 조명시설	◎	●	X	◎	◎	●
	시설 이용 시 서로 부딪히지 않도록 주변공간 확보	●	●	●	●	◎	◎
편리성	마감재의 재질, 패턴, 컬러로 동선이나 공간 구분	●	●	●	●	X	●
	접근이 용이하도록 계획	◎	●	●	●	◎	●
	보행로와 연계되어 배치	●	●	●	●	●	●
	커뮤니티 활동을 지원하는 부대설치물 마련	●	●	●	●	●	●
	주거동과 커뮤니티시설의 연계성	●	●	●	●	●	●
친화성	이용에 효율적으로 배치	◎	●	X	X	X	◎
	휴먼스케일을 고려한 디자인	●	●	●	●	●	●
	만남, 이벤트, 휴식 등이 자연스럽게 계획	◎	●	X	●	X	◎
	지역 특성을 활용한 시설	X	X	X	X	X	X
	주변의 시설물과 조화를 이룰 수 있는 디자인	●	X	X	X	◎	X
친화성	친수공간 및 주변에 계절감 있는 조경	●	●	X	●	●	●
	자연친화적 재료 및 색채	X	X	X	X	X	X
	다양한 연령층 사용	X	X	X	X	X	X
	다양한 연령층 사용	X	X	X	X	X	X

4.3 휴게시설

조사대상의 휴게시설은 광장, 정자, 벤치 및 평상 등의 형태로 계획되어 있었다(표9참조). 모든 아파트에는 벤치 및 평상이 계획되어 있었고 광장의 경우 세대수가 가장 적은 C사례를 제외하고 모든 아파트에 계획되었다. 정자의 경우 500세대 미만인 C, D사례를 제외하고 모든 아파트에 계획되었다.

전반적으로 휴게시설의 계획유형별 적용현황을 살펴보면 다음과 같다(표10참조).

휴게시설의 쾌적성의 경우 모든 단지에서 벤치, 평상, 광장 등의 시설에 관한 유지 관리가 잘되고 있었다. 정자나 파고라의 경우 지붕이 있어 비나 눈을 피할 수 있고 그늘을 제공하여 쾌적하게 시설물을 이용할 수 있게 계획되었다. 주로 놀이시설, 운동시설, 녹지시설 등과 연계된 독립적인 휴게공간의 경우는 차양시설이 계획되었으나 보행로나 산책로에 소규모의 벤치가 계획된 사례에는 차양 시설이 설치되어 있지 않았다. C, F사례의 파고라에는 주변에 프라이버시 조절을 위한 시설물이 설치되어 쾌적하게 이용할 수 있도록 되어 있었다.

안전성의 경우 휴게시설의 구조나 마감재 처리가 시설 이용에 있어 안전하게 설계되었고 시설들 간의 충분한 공간이 확보되어 사용자들이 안전하게 시설을 이용할 수 있도록 계획되었다. 그러나 D, F사례를 제외하고 휴게시설의 벤치나 정자에 별도의 조명시설을 계획하지 않아 야간 이용시 무리가 있는 것으로 조사되었다. 안전판의 경우 모든 아파트의 휴게시설 이용에 대한 안내문구가 표기되지 않는 것으로 조사되었다.

편리성의 경우 휴게시설이 보행동선을 따라 단지 중앙이나 주거동 주변, 단지 외곽에 배치되어 시설을 이용하도록 계획되었고 벤치나 평상 등은 휴먼 스케일에 맞게 디자인 된 것으로 조사되었다. 평상의 경우 주거동 필로티 하부에 배치되어 주민이 편리하게 이용할 수 있도록 배치되었다. 그러나 휴게시설 주변에 자전거 보관소나 테이블 등이 설치되어 있지 않아 벤치 주변에 자전거를 방치하거나 벤치 위에 물건을 올려두어 통행이나 사용에 있어 불편함을 가져올 수 있었다.

친화성의 경우 휴게시설 주변에 녹지공간 및 수공간을 계획하여 자연친화적인 환경을 조성하였고 C사례를 제외하고 놀이시설이나 운동시설등과 연계되어 만남이나 휴식 등이 자유롭게 이루어지도록 계획되었다. A사례의 경우는 주변의 놀이시설과 지붕의 형태를 같이하여 통일감을 주었고 C사례의 경우 휴게공간 주변에 한국의 담을 모티브로 한 컨셉화 된 시설물이 계획되었다.

표 9. 휴게시설의 계획유형별 사례

구분	쾌적성	안전성	편리성	친화성
적용 사례	 시설 유지 및 관리가 잘 된 파고라(A)	 주변공간이 충분히 확보된 휴게시설(B)	 수공간 및 조경시설과 연계된 휴게시설(D)	 평상(휴게시설) 측면에 한국의 담을 소재로 공간 조성(C)
미적용 사례	 주거동 주변에 가리개 없이 계획된 벤치(D)	 주변에 조명시설이 계획되지 않은 휴게시설(B)	 주변에 자전거 보관소 및 이블이 마련되지 않는 벤치(B)	 단순한 형태의 파고라가 인접 배치(E)

표 10. 휴게시설의 계획유형별 특성

(●: 적용, ○: 부분적용, X: 미적용)

유형	평가지표	A	B	C	D	E	F
쾌적성	시설의 유지 및 관리	●	●	●	●	●	●
	주변에 수전이나 음수대	X	X	X	X	X	X
	자연조건을 가능한 차양시설	○	○	●	○	○	●
	소음이나 프라이버시 조절	X	X	●	X	X	○
안전성	시설의 구조, 마감재	●	●	●	●	●	●
	미끄럽지 않은 바닥재	X	X	X	○	X	X
	안내판의 인지성 고려 (문자크기, 색채, 위치)	X	X	X	X	X	X
	야간이용을 위한 조명시설	X	X	X	○	X	○
편리성	시설 이용 시 서로 부딪히지 않도록 주변공간 확보	●	●	●	●	●	●
	마감재의 질, 패턴, 컬러로 동선이나 공간 구분	●	●	X	○	●	○
	접근이 용이하도록 계획	●	●	X	●	●	●
	보행로와 연계되어 배치	●	●	●	●	●	●
	커뮤니티 활동을 지원하는 부대설치물 마련	X	X	X	X	X	○
	주거동과 커뮤니티시설의 연계성	●	●	●	●	●	●
친화성	이용에 효율적으로 배치	●	●	X	●	●	●
	휴먼스케일을 고려한 디자인	●	●	●	●	●	●
	만남, 이벤트, 휴식 등이 자연스럽게 계획	●	●	X	●	●	●
	지역 특성을 활용한 시설	○	●	X	○	X	X
	주변의 시설물과 조화를 이룰 수 있는 디자인	●	●	●	○	●	●
	친수공간 및 주변에 계절감 있는 조경	●	●	●	○	●	●
자연친화적 재료 및 색채	●	●	●	●	●	●	
다양한 연령층 사용	X	X	X	X	X	X	

4.4 녹지시설

조사대상의 녹지시설은 정원 및 텃밭, 산책로, 연못 및 분수 등의 형태로 계획되고 있었다(표11참조). 산책로와 분수의 경우는 대부분의 아파트에 계획되어 있는 반면에 텃밭의 경우는 F사례에만 계획되었다.

전반적으로 녹지시설의 계획유형별 적용현황을 살펴보면 다음과 같다(표12참조).

녹지시설의 쾌적성을 살펴보면 B, F사례를 제외하고 대부분의 단지에서 유지관리가 잘 관리되고 있었다. B, F사례의 경우 대규모 수공간이 조성되었으나 이를 사용하지 않고 그대로 방치한 것으로 조사되었다. 녹지시설은 오픈된 공간에 시설물들이 배치되어 프라이버시를 조절할 수 있는 시설물이 별도로 계획되지 않았다. 녹지시설 사용에 있어 비나 눈, 그늘을 제공해 사계절 이용가능하게 하는 차양시설은 모든 사례에 계획되지 않았고 시설주변에 손을 씻거나 음료를 마실 수 있는 수전이나 식수대는 계획되지 않은 것으로 조사되었다.

안전성의 경우 산책로나 수경시설 등의 구조나 마감재가 사용자의 안전을 위해 계획되고 시설별로 바닥재의 재질이나 컬러를 다르게 하여 공간을 구분한 것으로 조사되었다. 그러나 산책로의 바닥재가 고무매트로 포장되어 바닥의 충격을 흡수하고 미끄럼 방지 기능이 있는 C사례를 제외하고 대부분 벽돌블록으로 포장되어 산책을 하는데 있어서 안전성이 떨어진 것으로 조사되었다. 또한 수공간, 텃밭, 산책로에 안내판이 설치되지 않았다. 특히 수공간의 경우 기계적인 힘으로 분수 등이 작동됨에도 불구하고 시설사용에 대한 안전판이 설치되지 않아 안전성이 부족한 것으로 조사되었다.

편리성의 경우 C사례를 제외하고 녹지시설이 보행동선을 따라 단지 중앙이나 단지 외곽에 배치되어 시설의 이용에 효율적으로 계획되었다. 휴게시설의 벤치나 평상 등이 연계되어 산책을 하다가 잠시 쉴 수 있게 계획되었다. D사례의 경우 수공간, 휴게공간 놀이시설, 운동시설이 연계되어 배치되었는데 수공간 주변에 석재로 된 벤치를 여러개 배치하여 수공간을 가까이 체험할 수 있도록 계획되었다. 또한 수공간 배치동선에 따라 지압보드를 설치해 운동을 하면서 수공간을 즐길 수 있도록 계획되었다.

친화성의 경우 녹지시설 주변에 친수공간이나 계절감을 느낄 수 있는 나무 등과 석재를 사용하여 자연친화적인 환경을 조성하였다. 또한 단지 곳곳에 녹지시설의 종류와 스케일을 다양하게 배치하여 다양한 연령층이 사용할 수 있도록 계획되었다. 세대수가 가장 적은 C사례를 제외하고 녹지공간이 단독으로 조성되기 보다는 놀이시설, 운동시설, 휴게시설과 연계되어 만남이나 휴식 등이 자유롭게 이루어지도록 계획되었다. F사례의 녹지시설이 대규모로 조성되었으나 단지 외곽에 위치하여 이용이나 주민의 교류가 저조한 것으로 조사되었다.

표 11. 녹지시설의 계획유형별 사례

구분	쾌적성	안전성	편리성	친화성
적용 사례				
	관리 및 유지가 잘 된 수공간 및 녹지(D)	산책로의 고무블록 포장과 바닥조명(E)	보행로와 연계된 중앙광장(A)	자연친화적인 재료를 사용한 수공간(D)
미적용 사례				
	단지외곽에 위치하고 운영되지 않는 대규모 수공간(F)	단지외곽의 야간 조명이 제공되지 않은 산책로 및 녹지(B)	단지외곽의 폭이 좁고 접근성이 용이하지 못한 산책로(D)	단지 외곽에 위치하여 휴식 및 이벤트가 부적합한 광장(F)

표 12. 녹지시설의 계획유형별 특성

(●: 적용, ◎: 부분적용, X: 미적용)

유형	평가지표	A	B	C	D	E	F
쾌적성	시설의 유지 및 관리	●	X	●	●	●	X
	주변에 수전이나 음수대	X	X	X	X	X	X
	자연조건을 가능한 차양시설	X	X	X	X	X	X
	소음이나 프라이버시 조절	X	X	X	X	X	X
안전성	시설의 구조, 마감재	●	●	●	●	●	●
	미끄럽지 않은 바닥재	◎	◎	●	◎	X	X
	안내판의 인지성 고려 (문자크기, 색채, 위치)	X	X	X	X	X	X
	야간이용을 위한 조명시설	X	X	●	◎	◎	●
	시설 이용시 서로 부딪히지 않도록 주변공간 확보	●	●	●	●	●	●
	마감재의 재질, 패턴, 컬러로 동선이나 공간 구분	●	●	●	●	●	●
편리성	접근이 용이하도록 계획	◎	●	X	●	●	●
	보행로와 연계되어 배치	●	●	●	●	●	●
	커뮤니티 활동을 지원하는 부대설치물 마련	●	●	●	●	◎	◎
	주거동과 커뮤니티시설의 연계성	●	●	◎	●	●	●
	이용에 효율적으로 배치	◎	●	X	●	X	X
친화성	휴먼스케일을 고려한 디자인	●	●	●	●	●	●
	만남, 이벤트, 휴식 등이 자연스럽게 계획	●	●	X	●	◎	X
	지역 특성을 활용한 시설	●	●	X	◎	●	●
	주변의 시설물과 조화를 이룰 수 있는 디자인	●	●	X	●	●	●
	친수공간 및 주변에 계절감 있는 조경	●	●	●	●	●	●
다양한 연령층 사용	자연친화적 재료 및 색채	●	●	●	●	●	●
	다양한 연령층 사용	●	●	●	●	●	●

5. 결론

본 연구는 임대아파트 커뮤니티시설 활성화를 위해 서울지역에 위치한 임대아파트를 대상으로 실외 커뮤니티시설의 특성을 분석하였다. 분석된 결과를 요약하고 결론을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 임대아파트 외부커뮤니티시설의 계획특성별 적용 현황을 살펴보면, 대부분의 사례 단지에서 편리성의 적용이 가장 양호한 것으로 나타났다. 따라서, 외부커뮤니티시설이 보행로나 주거동과 연계되어 있어서 사용자가 접근하기 편리하게 계획되어 있음을 알 수 있다. 특히 놀이시설과 운동시설의 경우 다른 시설들에 비해 편리성의 적용이 더 높게 나타났는데, ‘보행로와 연결배치’, ‘커뮤니티활동을 지원하는 부대설치물’, ‘휴먼스케일을 고려한 디자인’ 등의 항목들은 모든 사례단지에서 적용되고 있었다.

둘째, 외부커뮤니티시설의 쾌적성은 다른 특성들보다 가장 미흡하게 적용되어 있는 것으로 나타났다. 즉, 시설 내 소음이나 프라이버시 조절이 용이하지 않고, 커뮤니티 시설 주변에 손을 씻거나 음료를 마실 수 있는 수전이나 음수대, 비나 눈을 피할 수 있는 차양시설의 설치는 부족한 것으로 나타났다. 이러한 세부시설들의 미비는 사용자의 실질적인 쾌적성을 저해하고 있으며, 다른 요소들에 비해 적은 비용만으로도 문제점 해결이 가능하므로 개선을 우선적으로 고려하여야 할 부분이라고 여겨진다.

셋째, 녹지시설은 다른 시설들에 비해 친화성의 적용이 높게 나타났는데, 친수공간 및 조경시설이 갖추어져 있고 자연친화적 재료 및 색채의 적용이 높게 나타났다. 또한, 다양한 연령층이 사용하고 있어 주민간의 자연스러운 교류 및 만남 장소로서의 역할을 하고 있어 외부 커뮤니티 시설의 활성화에 기여하고 있었다. 반면, 시설의 종류나 규모, 설치위치가 특화되어 있지 않은 운동시설의 경우 친화성의 적용 빈도가 낮게 나타났다. 이는 운동시설이 범규상의 기준에 따라 단순히 기구나 공간만 설치되어 있을 뿐 이를 이용하는 실제 사용자 측면의 특성을 반영하고 있지 않기 때문이다. 따라서 커뮤니티시설의 활성화를 위해서는 다양한 연령층의 사람들이 사용할 수 있도록 사용자의 연령별 특성이나 요구사항을 반영하여 체계적인 운동시설을 확보하여야 할 것이다.

넷째, 휴게시설은 다른 시설들에 비해 안전성이 낮게 평가되었는데, 시설의 구조나 마감재는 양호한 반면 바닥재의 미끄럼방지나 야간조명시설이 설치되어 있지 않아 이에 대한 개선이 마련되어야 할 것이다. 조사결과 시설별로 계획유형의 적용이 편차가 있게 적용되었는데 이는 임대아파트 외부 커뮤니티시설들이 기능에 따라 단편적으로 조성된 결과라 판단된다. 따라서 커뮤니티 활성화를 위해서는 각 시설별로 단순한 시설물의 설치보다는 시설물 계획 시 다양한 관점에서 고려해야 할 것이다.

앞으로 커뮤니티시설의 질적인 활성화를 위해서는 사용자의 요구나 선호도에 관한 연구, 그리고 면접을 통한 그들의 요구사항을 반영할 수 있는 연구들이 필요할 것으로 사료된다.

참고문헌

1. 김성용·박정은·이효원(2008), 공동주택단지 사례분석을 통한 외부보행로 평가 연구, 한국생태환경건축학회논문집, Vol.8, No.1.
2. 김수미(2005), 공동임대 아파트의 옥외부대복리시설 기준 연구, 서울대학교 대학원 박사학위논문.
3. 김철수(1999), 단지계획-주거환경계획의 이론과 기법, 기문당; 대한주택공사(1994), 주거단지 공동체 시설 활성화를 위한 배치계획 연구, 대한주택공사 주택도시연구원.
4. 김학균·김정곤(2001), 집합주거 단지내의 커뮤니티 형성에 관한 이론적 고찰, 한국주거학회지, 제 12권 2호.
5. 김해근(2004), 임대아파트 공적공간의 계획방향에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문.
6. 남용훈·신중진(2005), 커뮤니티 개념을 고려한 아파트 계획기법에 관한 연구, 한국 도시설계학회지, 제 6권 3호.
7. 대한주택공사(2006), 국민임대주택단지 자족기능 확보방안에 관한 연구.
8. 박광재·백혜선·서수정(2001), 아파트 공동체 실현을 위한 방안 연구, 대한주택공사 주택도시연구원.
9. 박신영·진미윤(2001), 공공임대주택의 사회통합적 계획방안 연구, 대한주택공사 주택도시연구원.
10. 백혜선·권혁삼·정경인(2005), 국민임대주택 부대복리시설 설치기준 설정연구 대한주택공사 주택도시연구원.
11. 신연섭(2006), 아파트 부대복리공간에 대한 사용자 의식 및 이용실태 연구, 연세대학교 박사학위논문.
12. 윤희진(2001), 초고층 주상복합건물 부대복리시설의 수용기능에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문.
13. 이원영·강순주(2008), 국민임대아파트단지의 거주실태 및 커뮤니티 의식 비교 연구, 한국주거학회논문집, 19권 2호.
14. 이유미·서수정·정종대·조성학(2000), 공동주택단지의 디자인매뉴얼, 대한주택공사 주택도시연구원.
15. 이진희(2001), 아파트 단지 옥외공간 차별화에 대한 연구, 연세대학교 석사학위논문.
16. 정승진·이원영·강순주(2003), 아파트 거주자의 커뮤니티 공간과 프로그램 이용 및 요구도, 한국주거학회지, 13권 3호.
17. 정지용(2000), 지역사회학, 서울대학교출판부.
18. 조성희·강혜경(2001), 공동주택단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간에 관한 연구, 한국주거학회지, 12권 4호.
19. 최종인·이낙운(2006), 집단주거지의 커뮤니티 활성화에 관한 기초적 연구, 조형예술연구논문집, 제 7호.
20. 한상삼(2001), 공동주택단지 내 커뮤니티 활성화 방안, 국토연구원, 통권 242호.

투고(접수)일자: 2009년 9월 9일

심사일자: 2009년 9월 10일

게재확정일자: 2009년 10월 23일