

## 분양자율화 이후 민영아파트 주동 공용공간의 디자인 특징

- 대구광역시 고층·초고층아파트를 중심으로 -

### A Study on the Design Characteristic about Public Space of Privately-built Apartment Housing after the Enforcement of Price Deregulation

- Focused on the high rise apartment in Deagu -

서희숙\*

Seo, Hee-Sook

이상홍\*\*

Lee, Sang-Hong

#### Abstract

The purpose of this study is to examine the design characteristic about the public space of privately-built apartment housing after the enforcement of price deregulation in Daegu. The public space of the multi-family housing is monotonous and closed according to the position of an elevator and a stair hall by the 1990's. However, the housing has been gentrified since 2000 because of demands of residents and purpose for selling in lots. Thus, the recognition of the apartments has changed and this change has led to extend the living territory and magnify the role of the public space where help interact with neighbors. This study is based on the survey of thirty nine apartment complex. Also, by using an analysis derived from a precedent study, design elements in approach and interior space of apartment residents are comprehended. The characteristic of the porch is researched and divided according to a roof of porch, form as the door, material of roof, wall, the ceiling and floor. Interior space is analyzed by several elements; forms of core, forms, materials and lights of ceiling, materials of walls and floors, existence and nonexistence of windows, and extra interior components etc. As a result of the study, After the enforcement of price deregulation, the public space of apartments has had improved quality in materials and design and the community center for residents such as waiting rooms and spots facilities has appeared. However, the traffic line of interior space has been very intricate. Also, sports facilities and waiting areas are limited to some apartments.

Keywords : Privately-built Apartment housing, High Rise Apartment, Public Space, Design, Enforcement of Price Deregulation

주요어 : 민영아파트, 고층아파트, 공용공간, 디자인, 분양자율화

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

아파트의 주동은 삶의 원천이 되는 생활 영역의 중심이다. 그러므로 주동뿐만 아니라 주동 외부와 내부를 연결하는 주출입구 및 주동의 내부공용공간의 중요성도 커지고 있다.

1998년 분양자율화 이후 양적인 측면뿐만 아니라 거주자들의 질적 측면에 대한 요구로 커뮤니티센터 등에 관심이 높아지면서 아파트의 고급화가 이루어지고 있다. 과거에는 주동 내부공용공간이 승강기나 계단실의 위치에 따라 병렬형과 일렬형 코어로 친편일률적이며 폐쇄적이었으나, 2000년대 준공된 아파트 주출입구와 주동 내부공용공간의 규모는 커지고 있으며, 그에 대한 인식도 많이 달

라져서 생활 영역의 확대 및 이웃과의 교류형성을 유도할 수 있는 주동 내의 출입구 및 주동 공용공간에 대한 역할도 부각되고 있다.

본 연구에서는 공동주택 주동 공용공간에 관한 이론적 고찰과 더불어 실제 현장조사를 통하여 대구시에 현존하고 있는 분양자율화 이후 아파트 주동 외·내부공용공간의 구성요소에 대한 특징을 조사함으로써 분양자율화 이후 대구지역의 아파트 공용공간 디자인의 특징 및 변화 정도를 파악하는데 목적을 두고 있다.

### 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 시간적 범위는 2000년대 공동주택으로 한정하였으며, 공간적 범위는 대구시청 통계자료실의 2008년 주택통계연감의 행정구역별 “공동주택 단지 현황” 중 고층·초고층아파트 보급률이 가장 높은 수성구<sup>1)</sup>를 선정하였다. 2000년대 완공된 111개 단지 중 고층·초고층 아파트 71개를 1차 선정하였다<표 1>. 71개아파트 중에서 1998년 분양자율화 이후 공사기간 3년이 경과되어 준공

\*정회원(주저자, 교신저자), 영남대학교 가족주거학과 외래교수, 공학박사

\*\*정회원, 경북대학교 건축·토목공학부 부교수

된 아파트<sup>2)</sup>중에서 주동수가 1개동(21개), 주상복합아파트(2개), 자료 협조가 이루어지지 않은 곳을 제외한 준공연도가 2003년부터인 39개 단지를 최종 조사대상으로 선정하였으며, 조사대상의 일반적 현황은 <표 2>와 같다.

연구방법은 다음과 같다.

첫째, 대구시청 통계자료실의 2008년 주택통계연감의 내용 중 공동주택의 일반현황 및 보급현황을 조사하여 최종 조사대상을 선정한다<표 1, 2>.

둘째, 아파트 및 주동공용공간에 대한 선행연구 고찰 및 2000년대 공용공간의 디자인 특징을 파악하기 위하여 2000년대 이전의 공용공간의 특징을 고찰하고 분석항목을 도출한다<표 7, 9>.

셋째, 조사대상 아파트 외·내부공용공간<sup>3)</sup>의 특징을 분석하기 위한 자료는 2009년 5월과 8월에 조사원 3명에

의하여 현황조사가 실시되었다. 현황사진과 도면을 정리한 후 분석항목을 토대로 조사대상지의 분양자율화 이후 2000년대 고층·초고층민영아파트<sup>4)</sup>의 주동 공용공간의 구성요소의 적용현황 및 디자인의 특징을 파악한다.

아파트의 주동 공용공간의 평면형태는 평형별 차이가 있으므로 제공된 도면을 중심으로 평형대<sup>5)</sup>별로 분석하였으며<표 6>, 외부공용공간은 평형에 따른 디자인의 차이가 미비하여 각 아파트 당 표본수를 1개로 정하였다. 내부공용공간은 30평형대(26개동)와 40평형대 이상(21개동)으로 분류하였다. 이와 같이 분류한 공용공간에 대한 분석항목을 토대로 분포정도는 백분율을 적용하였다. 이러한 방법을 토대로 2000년대 대구지역의 고층·초고층아파트 주동공용공간에 대한 구성요소의 적용정도를 파악하여 디자인의 특징을 알아본다.

표 1. 2000년대 대구시 아파트 현황 (단위: 단지수)

구분	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
공공	도시공사	1	2	0	0	2	2	-
	주택공사	0	2	0	1	8	0	8
민영	저층	2	12	4	4	8	2	9
	중층	16	66	44	10	24	38	65
	고층	2	26	3	5	31	41	23
	초고층	6	6	-	3	19	30	19
	보급률	30	35.2	5.9	36.4	56.7	78.8	60.3
	계	26	110	51	22	82	111	116
행정구역별 전체 아파트 수	74	285	115	86	252	285	309	73

\*보급률: 아파트의 수에 대한 고층·초고층의 비율(단위: %)

표 2. 조사대상의 일반 현황

구분	현황
건축년도	2003(7), 2004(7), 2005(2), 2006(15), 2007(8),
위치	범어1동(4), 범어3동(2), 만촌1동(5), 만촌2동(1), 만촌3동(2), 수성1가(3), 수성4가(2), 황금1동(2), 상동(1), 파동(2), 신매동(5), 노변동(1), 옥수동(2), 사월동(3), 지산동(1), 매호동(2), 시지동(1)
동수	2(8), 3(5), 4(7), 5(5), 6(2), 7(3), 8(5), 9(3), 62(1)
층수	고층(20), 초고층(19)
건설업체	태왕(11), 롯데(5), 화성(6), 우방(2), 대림(2), 유림(1), 효성(2), 한일(1), 대우(1), 한화(1), 한라(1), 삼환(1), 월드건설(1), 동일하이빌(1), 유성(1), 대성산업(1), 동양메이저(1)
주동형태	판상형(35), 타워형(1), 판상형+타워형(3)
주호위치	1층 이상(16), 2층 이상(21), 1+2층 혼합형(2)

1) 수성구는 대구 제일의 도로, 교통, 공원 등이 조화를 이룬 쾌적한 주거지역이며, 문화·관광·스포츠의 메카로 도약하고자 하는 행정구역이며, 시의 중추기능이 밀집된 행정, 금융, 교육의 중심지이다. 그러므로 학군에 의한 인구유입이 많은 행정구역으로 대구시의 타 행정구역보다 아파트의 시세가 높은 지역이다(달성군은 보급률은 높으나 표본수가 미비하여 제외함).

2) 아파트의 일반적인 공사기간인 3년을 적용하여 준공연도가 2002년부터 정하였다. 그러나 2002년 준공된 아파트는 1개 곳으로 이곳은 1990년대 중반 건설되기 시작하였으나 건설업체의 부도로 공사기간이 길어짐에 따라 제외함(도면은 23개 아파트에서 제공됨. 표 7).

## II. 아파트 공용공간의 이론적 고찰

### 1. 아파트의 개념 및 특성

주택법 제2조 제1,2항에 공동주택을 대지 및 건물의 벽, 복도, 계단, 기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택을 말하고 있다. 아파트는 일반적으로 임대와 부분적 분양이 주가 되는 공공아파트와 분양이 주가 되는 민영아파트로 구분되며, 민영아파트는 민간주택산업의 육성, 주택관련 행정비대화 관료화 예방, 민간임대주택산업의 육성, 경쟁원리의 존중이라는 장점을 가지고 있으나 이로 인한 주택소요계층에 대한 공공의 역할 미흡, 불량주거지 형성의 우려, 사회계층간 주거지 분리심화, 소득계층간 주거수준의 격차가 심화되는 단점이 있다<표 3>.<sup>6)</sup> 1998년 분양가 자율화정책에 따라 건설회사는 아파트 차별화 전략으로 기업의 독자적인 제품브랜드를 이용한 브랜드아파트가 도입되었고 주택수요자는 기호에 맞는 주택을 선택하려는 경향이 두드러졌다. 이런 주택건설산업의 차별화는 2000년대 이후 전기·설비 부분의 첨단정보화, 옥외나 실내의 환경친화적 재료와 시스템의 적용, 외관, 평면, 마감재, 층의 개성화, 초고층화 및 단지의 대규모화, 장애인을 위한 무장애 공간 등의 특징을 보이고 있다.<sup>7)</sup>

3) 본 연구에서는 주동 주출입문을 중심으로 주동현관 즉 진입부(주출입구)를 외부 공용공간이라 하며, 출입문 내부 주동 공용공간을 내부공용공간이라 함.

4) 윤정숙 외(2007), 한국주거와 삶, 교문사, p. 165., 주택시행령 제2조1항에서는 아파트를 5개층 이상인 주택으로서 건물의 층수에 따라 저층아파트(5~6층), 중층아파트(12층 이하), 고층아파트(13~20층), 초고층아파트(21층 이상)로 구분하고 있다.

5) 최근 아파트의 면적을 m<sup>2</sup>로 사용하나 제공된 자료의 대부분이 평형대로 사용됨에 따라 본 연구에서도 평형대로 사용함.

6) 하성규(2006), 주택정책론, 전영사, p. 59, p. 61., 표의 내용을 인용하여 재구성함.

7) 윤정숙 외(2007), 한국주거와 삶, 교문사, 212-214.

표 3. 공공과 민간부문 아파트의 특징

구분	공공부문	민간부문	
공급	목표	소득 재분배, 사회복지, 주택자원의 배분적형평성	경제적효율성, 이윤추구, 소비자 선호
	과정	주택소요에 우선	주택수요, 경쟁원리 존중
	대상	저소득층, 무주택자, 도시영세민	모든 소득계층(중고소득층에 치중)
	주택점유 형태	임대우선, 부분적 분양	분양과 임대
지향적 접근	장점	주택소요계층에게 직접적 주택제공 -불량주거지 형성예방 -사회계층간 혼합 -공공서비스 제공의 경제성 확보	-민간주택산업의 육성 주택관련 행정비대화 관료화 예방 -민간임대주택산업의 육성 경쟁원리의 존중
	단점	-민간주택산업의 위축 주택관련행정의 비대화와 관료주의화 -공공주택 수혜대상의 선정의 공평성, 기준설정지의 어려움 -노동시장의 영향 -민간임대주택의 위축	-주택소요계층에 대한 공공의 역할 미흡 -불량주거지 형성의 우려 -사회계층간 주거지 분리 심화 -소득계층간 주거수준 격차 심화

2. 공용공간의 개념 및 역할

아파트의 공간요소는 전용공간, 공용공간, 서비스공간으로 분류하며 전용공간은 주호 내의 안방, 침실, 거실, 주방, 식당, 현관 및 전실이 포함되며, 공용공간은 1층의 주동 현관, 계단, 복도, 지하층, 관리사무실을 포함하며, 서비스 공간은 발코니, 다용도실로 구분된다.<sup>8)</sup>

공용공간의 1층 주동 현관 즉 주동 출입구는 외부와 주출입구 사이의 공간이 공적공간에서 반 공적공간으로 전이되거나 반 공적공간에서 반 사적공간으로의 전이가 이루어지게 되는 완충지 역할 및 상층부로 연결하는 공용 서비스공간이 되며, 불특정 다수의 유입을 조절할 수 있는 인자로서 외부에서 건물로의 접근을 유도하고 외부에서 내부로의 실질적 경계점 및 통로와 공간과의 절절점 역할로 건물전반의 공간구성과 보행자들의 행태에 시시각각적인 영향을 미치는 중요한 건축요소이다.<sup>9)</sup>

주동 내부공용공간의 역할은 상층부 주민들에게는 수직동선으로 연결된 내·외부공간의 경계지역으로서 내부와 외부의 완충공간과 각 주호로 향하는 전이적 역할, 주민들 사이의 접촉이 가장 활발하고 사회적인 교류가 기대되는 공간으로 사회적 접촉공간이다. 또한, 주동 출입구의 외부형태는 사람들이 걸을 때 시선이 닿는 부분으로 주동의 이미지를 설정하며, 외부인에게는 장소성을 인식시키는 역할과 동시에 공간적인 변화나 형태적 변화로 환경이미지 형성을 이루는 아이덴티티 부여의 역할을 한다.<sup>10)</sup>

8) 이성재(2008), 아파트내부공간의 변화 및 특성 연구, 대한건축학회지, 10(3), 92.  
9) 김찬주·박영기(2004), 복합용도건물의 출입부에 관한 연구, 대한건축학회지, 20(9), 84.  
10) 김경희(1995), 아파트 1층부 활용방법에 관한 연구, 건국대학교 석사학위논문, 26.

3. 2000년대 이전 공용공간의 고찰<sup>11)</sup>

1970~80년대 대구시 공동주택은 20~30평형의 혼합형이 대부분을 차지하였으며, 70년대에서 90년대는 30평형대에 서부터 60평형대 아파트를 중심으로 계단형과 복도형 코어가 주가 되는 것으로 조사되었다. 80년대 전반의 30~40평형대 주동 공용공간의 평면적 특징은 출입구, 계단, 엘리베이터로 배치되는 일렬형 코어구성이 등장하였으며, 후반에는 주동출입구, 경비실, 엘리베이터, 계단으로 이어지는 병렬형 코어구성이 등장하였다<표 4>. 주출입구의 형태는 함입형과 돌출형으로 분류하고 있는데 함입형은 70년대 37.5%였으나 90년대에는 형태가 사라졌으며, 돌출형태는 70년대 이후부터 증가하는 것으로 조사되었다. 80년대부터는 관리실이 출입구에 배치되어 관리실의 위치와 문의 위치에 따라 내부공용공간의 형태에 영향을 주는 것으로 조사되었다. 주출입구의 재료에서는 70년대는 도장, 벽돌+도장, 석재, 80년대는 벽돌, 도장, 벽돌+도장, 90년대에는 벽돌, 도장, 타일이 사용되고 있는 것으로 조사되었다. 주출입구의 지붕 형태는 물매지붕과 평지붕으로 구분되며, 70년대에는 모임지붕, 80년대에는 외쪽지붕만 적용되다가 90년대에 이르러 외쪽지붕, 박공지붕, 반박공지붕, 모임지붕의 다양한 물매지붕이 적용된 것으로 조사되었다. 평지붕은 연대별 적용정도의 차이는 있으나 지속적으로 적용되고 있는 것으로 조사되었다.

표 4. 2000년대 이전 대구민영공동주택의 현황

구분	1970년대	1980년대		1990년대	
		전	후	전	후
외부					
내부					
평면적 특징					
주동내부 관리실 배치		80년대 전반에는 일렬형코어가 주를 이루며 80년대 후반에 병렬형 코어가 등장함.		의·내부경사로설치 90년대 병렬형 코어가 주를 이룸.	

11) 서희숙·이상홍(2006), 대구광역시 민영공동주택 출입구의 변화특성에 관한 연구, 한국주거학회지, 17(1), 61-65.

출입구 내부공용공간의 구성요소는 천장, 벽, 바닥과 그 외 여러 요소로 구분되어 조사하고 있는데 천장의 경우 70년대 100%였던 평천장은 이후 단차를 적용하여 천장면의 디자인에 변화를 주고 있는 것으로 조사되었다.

천장의 재료에 있어서도 텍스가 주를 이루던 70년대와는 달리 1980년대는 도장+목재, 90년대는 목재, 도장, 금속재, 텍스 등 다양한 재료가 이용되었으며, 특히 도장과 목재 혼합형이 가장 많은 것으로 조사되었다.

벽의 재료는 70년대 도장과 목재를 혼합하여 적용한 사례가 25%를 차지하고 있으나 이후 도장이 주가 되는 것으로 조사되었다. 특히 70~80년대 보이지 않던 내부 공용

공간의 창문설치는 90년대에 이르러 40%가 적용되어 자연채광에 대한 중요성을 보여주고 있는 것으로 조사되었다.

바닥의 재료는 80년대까지 인조석이 100%였으나 90년대에 이르러 석재 및 석재와 인조석의 혼합형을 마감재로 사용하여 공용공간이 보다 고급화되었고 이로 인하여 주거계획의 폭이 확장되고 있음을 보여주고 있다. 그 외 기타 구성요소는 80년대 이후 자전거 보관실이나 분리수거함, CCTV 등이 설치되어 생활의 편리함과 안전이 고려되어졌고, 90년대 들어서 우편함이 아닌 우편실이 등장하였다<표 4, 5>.

### III. 2000년대 주동 공용공간의 디자인 특징 분석

본 3장에서는 2장 3절의 선행연구에서 도출된 분석항목 <표 5>와 현황조사 시 파악되었던 항목을 추가하여 다음의 <표 7>과 <표 9>의 분석항목을 도출하였으며, 그 항목을 토대로 주동 공용공간의 평면적 특징과 공간의 구성요소에 의한 디자인 특징을 분석한다.

#### 1. 평면형태의 특징

조사대상의 주동 매스의 형태는 분양자유화 이전에 보이지 않던 타워형이 등장하였으며 판상형이 90%정도 주를 이루고 있다. 그 외의 조사대상에서는 판상형과 타워형의 혼합형(10.3%)이 적용되고 있다.

아파트 주호 배치가 1층이었던 2000년대 이전과는 달리 1층에 주호가 있는 조사대상은 41%(16개)이며, 1층과 2층이 혼합되어 있는 곳은 5.1%(2개)로 이를 제외한 53.8%의 주호가 2층에서 시작되는 것으로 조사되었다. 이는 공동주택계획 시 지하층에 대피공간을 필수적으로 확보해야 했던 법규가 1990년대 후반에 삭제되면서 지면과 닿은 1층 부분의 프라이버시 확보를 위하여 생겨난 형태이다.

표 6-a(2003)의 조사대상에서는 30평형대에 로비형 공용공간이 등장하며 관리실의 고급화를 보이고 있다. 특히 주동 출입구와 병행하여 배치되었던 경비실<표 4>의 형태는 2003년 조사대상 1개 곳을 제외하고는 그 형태가 사라졌다. 또한 일부 조사대상은 고급화에 따라 관리공간을 실로서 분리하지 않고 호텔로비의 안내데스크와 같이 심리 도덕적 구획<sup>12)</sup>으로 구분하고 있다.

표 6-c(2006)는 1층부 전체 층에 주차시설을 두면서 2층에서 주호를 배치하는 형태를 보이고 있다.

표 6-d, e(2006), 표 6-f(2005)의 조사대상의 주동 배치는 “1”자형으로 입면과 입면이 만나는 모서리부분에 주 출입구를 배치하고 있으며 이러한 형태는 2000년대 이전에는 복도형에만 적용되었다. 표 6-f(2007)는 양면진입에 의한 출입문 현관부의 면적이 넓은 것으로 조사되었다.

표 5. 2000년대 이전 주동 공용공간의 특징

		구분	70년대	80년대	90년대
외부구성	출입구 형태	합입형	37.5%	7.15%	1.2%
		돌출형	4.2%	10.3%	18.3%
	재료	벽돌	-	17.6%	29.7%
		도장	50.0%	76.5%	65.9%
		벽돌+도장	25.0%	5.9%	-
		타일	-	-	4.9%
		석재	25.0%	-	-
	지붕형태	물매지붕	25.0%	9.0%	39.0%
		평지붕	75.0%	91.0%	61.0%
	천장	형태	평천장	75.0%	47.1%
단차있는천장			25.0%	52.9%	34.1%
재료		도장	50.0%	82.4%	30.6%
		목재	50.0%	11.8%	53.7%
		금속	-	5.9%	9.8%
내부구성	천장 형태	평천장	100%	76.5%	55.0%
		경사천장	-	-	5.0%
		단차 천장	-	11.8%	22.5%
		구조노출천장	-	11.8%	17.5%
	재료	목재	-	-	2.5%
		도장	12.5%	44.1%	26.3%
		도장+목재	-	11.8%	32.5%
		도장+금속	-	-	7.5%
		텍스	7.1%	-	2.5%
		창문	-	-	40.0%
벽 재료	도장	37.5%	26.5%	42.5%	
	목재+도장	25.0%	-	-	
	인조석	100%	100%	9.0%	
바닥 재료	석재	-	-	2.5%	
	인조석+석재	-	-	7.5%	
	내부경사로	-	-	10.0%	
	관리실	100%	42.8%	70.0%	
기타	우편	합	100%	92.9%	97.5%
		실	-	-	5.0%
	간이의자	25.0%	21.4%	40.0%	
	CCTV	-	14.3%	17.5%	
	자동문	-	-	7.5%	
	대기실	-	-	-	
	스포츠시설	-	-	-	

12) 오인옥(2004), 실내계획, 기문당, p. 24., 심리도덕적 구획은 완전히 공간을 분할하는 것이 아니라 가구, 기동 식물, 물, 조각 등과 같은 실내구성요소로 또는 바닥면이나 천장면의 변화에 의한 건축적인 방법으로 공간을 구획하는 것.

2003년 준공된 아파트(표 6-a, ab, ac)의 경우 전체 평형대에서 1층부를 로비형으로 계획하여 주호를 두지 않고 1층 전체 층을 관리실, 우편시설, 휴게 및 접객시설, 수납시설, 화장실, 스포츠시설, 자전거 보관시설을 두었다. 특히 이 조사대상은 전체 조사대상 아파트에서는 처음으로 내부공용공간에서 지하주차시설로 이동이 가능하도록 계획되었다. 또한 2003년 이전의 조사대상의 계단형에서는 하나의 주동출입구에 각 층마다 2개의 주호가 있고 하나의 주동에서는 최소 2개의 출입구가 있으나 이곳에서는 하나의 주동출입구로 각 층마다 6개 이상의 주호로 이동하는 것으로 조사되었다.

표 6-g, h는 40평형대 아파트로 1층부를 공용공간으로 계획하여 구획한 것이 아니라 1층의 주호공간을 주호로 사용하지 않고 외부 공간화하여 헬스기구 및 분리 수거대, 자전거 보관 등의 용도로 이용하여 주동전체 주민이 이용할 수 있는 공간으로 활용하고 있다.

표 6-j는 2003년에 준공한 아파트로 특이할 점은 3개의 주동에서 하나의 공용공간을 공유하여 복도형과 로비형이 혼합된 형태를 보이고 있었다. 특히 이 곳의 아파트는 전체 5개동이 필로티에 의하여 모두 연결되어 외기에 노출되지 않고 타 주동과의 이동이 용이한 것으로 조사되었다.

표 6-i, k, m은 주출입구, 내부경사로, 승강기가 일렬로

표 6. 주동 공용공간의 평면형태의 특징

구분	내 용			
	2003년	2004년	2005년	2006년
30평형대				
	2006년		2007년	
	2003년		2004년	
40평형대	2003년		2006년	
	2004년		2007년	
50평형대 이상	2003년		2006년	
	2004년		2007년	
평형 혼합형	2005년		2006년	
	30+40		30+40	
	40+50		40+50+70	
	60+80			

배치된 일렬형 코어이며, 표6-b는 승강기와 계단이 병행되어 있는 병렬형 코어로 1980년대에 등장하여 현재에도 이용되고 있다. 그러나 병렬형 코어의 적용빈도는 2000년대 이전보다는 매우 낮아진 것으로 조사되었다.

2000년대 이전의 아파트 주동공용공간의 평면형태가 일렬형이나 병렬형 코어의 유사한 형태<표 4>에만 국한되었던 것이 분양자유화 이후 조사대상의 주동 공용공간은 다양한 평면형태를 보여주고 있어 유형분류가 용이했던 이전과는 차이를 보이고 있다<표 6>.

2. 주동 외부공용공간의 디자인 특징

주동 외부공용공간인 주출입구의 전체 형태를 합몰형,

표 7. 2000년대 외부공용공간의 디자인별 분포도

구분		분포율(%)	
형태	주출입구의 전체적인 형태	합몰형(필로티)	28.2(15.4)
		돌출형(캐노피)	71.8(12.8)
		일체형	41.0
		분리형 <sup>13)</sup>	46.2
		프레임장식형	7.7
		높이강조형	18.0
재료	지붕부	석재	41.0
		금속	20.5
		도장	30.8
		금속+도장	5.1
		금속+석재	2.6
	벽면부	도장	46.2
		석재	43.6
		석재+도장	10.2
		물매지붕(박공지붕)	15.4
		평지붕	59.0
지붕의 형태	지붕없음	25.6	
	주출입문형태	미닫이	25.5
		여닫이	17.9
미닫이+여닫이		53.9	
이중문		2.6	
천장	형태	평천장	69.2
		단차있는 천장	28.2
		구조노출천장	2.6
	재료	도장	7.7
		목재	5.1
		금속	48.7
		열경화수지천장재	38.5
		조명	매입등
	적부등		64.1
	팬던트		2.6
바닥	재료	인조석	2.6
		석재	94.8
		블록	2.6

























13) 일체형과 분리형은 지붕부와 기둥부분의 연결형태를 기준하여 정하였기에 기둥이 없는 캐노피형(5개)은 제외함.

돌출형으로 구분하였고, 기둥과 지붕이 일체화된 것을 일체형, 분리된 형태를 분리형이라 한다. 주출입구의 지붕부를 프레임으로 장식하여 강조한 것을 프레임장식형이라 하며, 주출입구의 크기나 면적을 넓혀 크기에 의한 시각적 강조를 높이강조형으로 분류하였다. 그 외 세부적인 분석 항목과 분포도는 <표 7>과 같고, 유형별 현황은 <표 8>과 같다.

1) 주출입구의 형태

합몰형은 70년대 이후 적용빈도가 줄었으나 이와 반대로 돌출형의 적용빈도는 점차 늘어남에 따라 현재 조사 대상 아파트의 71.8%가 돌출형이 적용되고 있다. 기둥과

표 8. 주동 외부공용공간의 유형별 현황

합몰형		돌출형	
일반형	필로티형	일반형	캐노피형
		합몰형 및 돌출(캐노피)형을 제외한 모든 형태	
2006년	2007년		2007년
일체형		분리형	
일반형	필로티형	일반형	필로티형
			
2005년	2004년	2003년	2003년
			
2006년	2007년	2006년	2006년
			
2006년	2007년	2006년	
			
2007년		2006년	
프레임장식형		높이강조형	
			
2003년	2004년	2006년	2006년
			
2006년	2006년	2006년	2007년

지붕의 연결 방식에 따른 일체형과 분리형의 적용빈도는 크게 차이가 나지 않는 것으로 조사되었다. 주출입구의 지붕부에 금속재 프레임으로 장식성을 강조한 조사대상은 3개 곳으로 조사되었으나 높이강조형은 2004년에 등장하여 이후 지속적으로 적용되고 있는 것(18.0%)으로 조사되었다.

2) 주출입구의 재료

1990년대까지 50~80%<표 5>까지 사용되었던 도장은 이후<sup>14)</sup> 38.5%로 적용빈도가 낮아졌으며 조사대상 아파트에서는 벽돌이나 타일의 마감재가 적용되지 않은 것으로 조사되었다. 이전에는 주출입구 지붕 마감재로 사용되지 않았던 금속재가 28.2% 적용되었고, 지붕부와 벽면부 모두 석재의 적용빈도가 높아졌다. 또한 단일 재료를 주로 사용했던 이전과는 달리 지붕부에는 금속+도장, 금속+석재, 벽면부에는 석재+도장의 마감재를 혼합하여 사용하는 경향을 보이고 있다.

3) 주출입구의 지붕 및 출입문의 형태

1980년대 많이 적용된 평지붕은 1990년대에 이르러 물매지붕의 적용이 높아짐에 다소 적용빈도가 줄었다가 이후 조사대상아파트의 평지붕 적용율은 59.0%로 증가하였다. 또한 다양한 형태의 물매지붕을 적용했던 이전과는 달리 박공지붕만 적용되고 있다. 1층에 배치되었던 주호가 2층으로 배치됨에 따라 지붕이 없는 함몰형이나 필로티로 된 일체형<표 8>이 25.6% 적용된 것으로 조사되었다. 주출입문은 전체 조사대상에서 자동문을 적용하였고 미닫이자동문과 여닫이자동문의 혼합형이 53.9%로 가장 많이 사용되었다. 다음으로 미닫이자동문이 25.5%로 사용되었으며, 주출입구에 이중문을 적용한 아파트도 조사되었다.

4) 주출입구의 천장과 바닥의 재료

주출입구 천장면의 마감재는 이전에 사용되지 않던 열경화수지천장재(38.5%)와 80년대부터 적용된 금속재(48.7%)의 이용이 두드러지는 것으로 조사되었다. 천장의 형태는 평천장이 주가 되고 있다(69.2%). 특히 주목할 점은 백열등, 형광등의 일반적인 조명기구를 사용했던 이전과는 달리 조명기구로 다양한 디자인을 선보이고 있다. 조명기구를 부착하는 대신 자연 채광을 적용한 형태<그림 1-a>, 선형의 매입등을 적용한 형태<그림 1-b>, 돔형 천장에 장식성이 강한 조명기구를 적용한 형태<그림 2-c>, 열경화수지천장재의 크기를 고려한 매입등<그림 2-d>의 적용에 따라 마감재와 함께 디자인의 고급화를 보이고 있다. 또한 바닥 마감재에서도 94.8%의 석재를 적용하고 있어 각 조사대상별 주출입구에서는 이전에 비하여 형태, 재료 등의 다양성과 차별성을 보이고 있다.

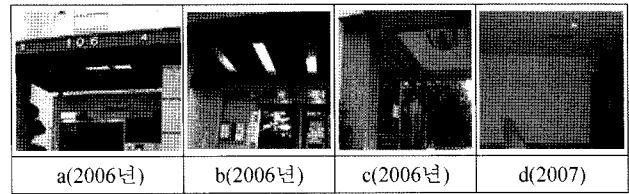


그림 1. 주출입구 천장의 조형

3. 주동 내부 공용공간의 디자인 특징

주동 내부공용공간은 코어, 천장, 벽, 바닥과 내부공간을 구성하는 기타요소로 분석항목을 분류하였으며, 세부적인 분석항목과 분포도는 <표 9>와 같고, 내부 공용공간의 평형별 현황은 <표 10>과 같다.

1) 코어

내부 공용공간의 면적이 확대되고, 다양한 평면형태<표 6>가 적용되고 있다. 평면형태에 가장 영향을 주는 코어의 형태를 로비형과 계단형으로 구분하여 조사한 결과, 2003년 2개 조사대상, 2004년, 2005년 각 1개 조사대상에서 로비형 공용공간을 적용하고 있다. 특히 표 10-로비형b는 30평형대부터 전 평형대에 로비형 공용공간을 적용하고 있다. 로비형의 경우는 로비부분에 대한 공간을 한눈에 파악할 수 있는 장점을 가지고 있으나, 표 10-로비형c는 승강기의 위치를 파악하기가 용이하지 않은 것으로 조사되었다. 표 10-로비형a와 b는 전체 주동의 거주민이 이용하는 로비와 각 주호로 연계되는 부분에 출입문을 두어 프라이버시 및 안전을 추구하고 있다. 그러나 표 10-계단형g, h, I, j, p, t는 주출입문에서 승강기에 이르는 동선이 길어지거나 우회되어 공간 읽기가 쉽지 않은 것으로 조사되었다. 1980년대 전반에서부터 적용되었던 일렬형의 코어가 표 10-계단형a, c, e, k, s, u, v에 적용되었고, 1980년대 후반부터 적용되었던 병렬형 코어는 표 10-계단형f, r에 적용되었다. 이전과는 달리 로비형이 조사되었으나 이는 일부조사대상에 국한되었고, 분양자율화 이후 조사대상에서도 여전히 일렬형 코어의 적용이 높은 것으로 조사되었다. 표 10-계단형d, q는 승강기가 있는 공간에 개구부를 두어 공간을 구획하고 있다.

2) 천장

우물천장 등의 디자인으로 단 차이를 둔 천장<표 10-로비형b, d>은 40평형대 이상 주동에서 42.9%적용되어 30평형대보다 1.9배정도 적용빈도가 높은 것으로 조사되었다. 재료의 경우 열경화수지천장재를 30평형대 15.4%, 40평형대이상에서는 23.8%사용되었고, 도장의 적용빈도는 이전보다 높아졌다. 조명에 있어서도 직부등이 주를 이루던 이전과는 달리 우물천장 등의 디자인 적용으로 매입등의 사용이 높아졌고, 직부등의 형태도 변화<표 10-로비형b, d>되고 있으나 일부 조사대상에 국한된 것으로 조사되었다.

3) 벽과 바닥

표 10-계단형i, m, q, s, t는 벽면의 재료를 고급화하였

14) 본 연구에서는 분양자율화 이전(1990년대까지)을 “이전”이라고 하고 분양자율화 이후(2003년 이후)를 “이후”라 함.

으며 외부 공용공간의 재료와 같이 내부 공용공간에서도 재료를 혼합하는 경향<표 9-벽>이 보이고 있다. 특히 벽면부는 승강기문을 장식적 요소로 이용하여 석재나 목재의 마감재로 승강기문선을 강조하고 있다<그림 2>. 그림 2-a는 승강기가 있는 벽면부를 목재로 마감했으며, 그 외 승강기는 석재를 이용하였다. 그림 2-b, d는 벽과 천장부의 문선을 강조하였고, 그림 2-c는 승강기의 벽, 천장, 바닥 모두 동일한 재료로 승강기를 강조하고 있다. 그림 2-c는 승강기 벽면 위를 석재와 목재로 디자인하고 있는데 이는 승강기문선과 천장의 목재를 이용한 패턴의 상관관

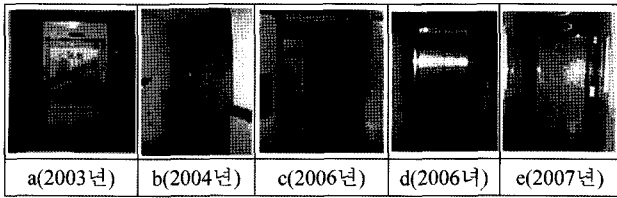


그림 2. 승강기의 문선디자인 유형

표 9. 2000년대 내부공용공간의 구성요소별 분포도

구분		분포율(%)				
		30평형	40평형	평균		
코어	형태	로비형	15.4	28.6	22.0	
	계단형	84.6	71.4	78.0		
천장	형태	평천장	46.2	47.6	46.9	
		단차가 있는 천장	23.1	42.9	33.0	
		구조가 노출된 천장	30.7	9.5	20.1	
	재료	열경화수지천장재	15.4	23.8	19.6	
		도장	69.2	71.4	70.3	
		도장+열경화수지천장재	3.8	-	1.9	
		텍스	11.5	4.8	8.2	
조명	매입등	30.8	47.6	39.2		
	직부등	69.2	52.4	60.8		
벽	재료	도장	73.1	47.6	60.4	
		도장+목재	15.4	19.0	17.2	
		도장+석재	3.8	4.8	4.3	
		도장+타일	3.8	9.5	6.6	
		타일+석재	-	4.8	2.4	
		타일	7.7	14.3	11.0	
	승강기디자인강조	30.8	47.6	39.2		
창	23.1	62.0	42.6			
바닥	재료	인조석	11.5	4.8	8.2	
	석재	80.8	95.2	88.0		
내부경사로		23.1	4.8	14.0		
구성요소	관리공간	개방형	15.4	28.5	22.0	
		폐쇄형	3.8	4.8	4.3	
	우편시설	함	돌출형	61.5	61.9	61.7
			매입형	38.5	14.3	26.4
	실		-	23.8	11.9	
	대기공간(간이의자)		(3.8)	9.5	6.7	
스포츠시설		15.4	33.3	24.4		

계를 고려한 것으로 보인다. 내부공용공간에 창문을 두어 외부로의 조망 및 채광에 보다 관심을 둔 것으로 조사되었다. 승강기의 문선이나 창의 적용은 30평형대보다 40평형대 이상의 주동에 많이 적용된 것으로 조사되었다. 창의 설치는 30평형대보다 40평형대 이상에서 2.7배 높은 것으로 조사되었다. 바닥의 재료에서도 인조석이 주가 되었던 이전과는 달리 석재가 88.0% 사용되고 있었다.

4) 구성요소

분양자율화 이후 관리공간과 우편시설에 많은 변화가 생겼으며, 대기공간과 스포츠시설이 주동에 설치되었다.

표 10. 주동 내부공용공간 평형별 현황

구분	내용			
	30평형대	40평형대~		
2003년				
	로비형a	로비형b	계단형a	로비형a
2004년	30평형대			40평형대~
	계단형b	계단형c	계단형d	로비형c
2005년	30평형대			40평형대~
	계단형e	계단형f	로비형d	
2006년	30평형대			40평형대~
	계단형g	계단형h	계단형i	계단형j
2007년				
	계단형k	계단형l	계단형m	계단형n
2007년	30평형대			40평형대~
	계단형o	계단형p	계단형q	계단형r
2007년				
	계단형s	계단형t	계단형u	계단형v



돌출형 우편함이 주를 이루던 이전과는 달리 40평형대 이상 주동의 23.8%는 우편함이 아닌 우편공간을 실로 구획하고 있다. 표 11-우편시설c는 유리벽과 문을 설치하여 공간을 구획하고 있으나 시각적 개방성은 띄고 있고, 표 11-우편시설d는 개구부를 두어 개방성을 띄고 있다. 우편함도 벽면에 매입되어 있는 형태로 벽면과 평평한 형태를 보이고 있다. 표 11-우편시설a는 우편함의 테두리에 석재를 이용하여 장식하였으며, 표 11-우편시설a, b와 같이 다양한 디자인의 우편함이 사용되고 있었다.

관리공간은 이전의 주출입구의 측면부나 주출입구와 연결되어 배치된 것<표 4-평면적 특징>과는 달리 로비형 조사대상에서는 공용공간 내 개방형으로 호텔의 안내 데스크형<표 11-관리공간a, b>, 부스형<표 11-관리공간c>, 혹은 이전의 적용된 형태, 실로 구획한 형태<표 11-관리공간d>로 구분되었다.

표 11-대기공간a와 같이 대기공간을 처음부터 계획하여 건축적 가구를 적용하거나, 표 11-대기공간b, c와 같이 공간에 가구를 배치하여 대기공간을 두기도 하며, 표 11-대기공간d는 대기공간을 실로서 분리하여 계획하고 있다.

스포츠시설은 주동 내부공용공간에 설치되어 이용이 용이하게 한 경우<표 11-스포츠시설a>, 표 11-스포츠시설c는 상업적인 시설의 규모가 적용되고 있다, 표 11-스포츠

시설b는 스포츠 시설에 대한 특별한 계획 없이 주호를 비워 스포츠 시설을 두고 있다. 주동 1층에 위치하여 접근성은 좋으나 외기에 노출되어 계절에 따른 이용의 제한을 받을 수 있는 것으로 조사되었다. 조사대상 39개 아파트 중 스포츠시설이 설치된 곳은 24.4%이며 40평형대 이상에서는 33.3%가 설치된 것으로 조사되었다. 일부 조사대상에서는 기사대기실, 유아실, 노래방, 독서실 등과 같은 다양한 공간이 계획되어 분양자율화 이후 아파트 공용공간의 변화를 볼 수 있다<표 11-기타공간>.

#### IV. 결 론


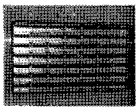
















본 연구는 분양자율화 이후 2000년대 대구광역시 민영아파트 주동공용공간의 디자인 특징을 분석하였으며 그 내용은 다음과 같다.

첫째, 평면형태는 1980년대 등장한 주출입구, 내부경사로, 승강기의 배치가 나열된 일렬형 코어와 승강기와 계단이 병행되어 있는 병렬형 코어<표 4>가 현재에도 적용되고 있으나<표 6-h, 2007, 표 6-b, 2005>, 로비형<표 6-a, ab, ac, j>의 적용빈도가 22.0%에 이른다. 표 6-a(2003)의 조사대상에는 로비형 공용공간이 30평형대에 등장하였고, 고급화에 따른 호텔로비의 안내데스크와 같이 심리도덕적 공간으로 구획되어 있다. 분양자율화 이후 2000년대 대구지역의 조사대상에서는 이전 공용공간의 유사한 평면적 형태<표 4>와는 달리 53.8%의 조사대상에서 주호가 2층에 배치됨에 따라 공용공간의 형태도 다양해졌다<표 6>. 그러나 다양한 형태는 내부공용공간의 동선을 복잡하게 하는 요인이 되고 있는 것으로 조사되었다.

둘째, 외부공용공간은 함몰형, 돌출형, 기둥과 지붕이의 구성에 따른 일체형과 분리형으로 분류되며, 주출입구 지붕부의 금속프레임의 장식과 주출입구 부분의 크기나 면적을 넓혀 크기에 의한 시각적으로 강조한 형태가 2004년에 처음 등장하여 전체 18.0% 적용되고 있다. 주출입구의 지붕부나 벽면부의 재료에서도 90년대에 사용되었던 벽돌이나 타일의 이용이 사라졌으며, 지붕형태는 이전 지붕에 이용되었던 다양한 물매지붕은 박공지붕에만 국한되었고 1층에 배치되었던 주호가 2층으로 배치됨에 따라 지붕이 없는 형태<표 8, 함몰형과 일체형의 필로티형>가 25.6%로 적용되었다. 주출입문은 모든 조사대상에서 자동문이 설치되었으며 그 형태는 미닫이자동문과 여닫이수동문의 혼합형이 53.9%로 가장 많이 사용되었으며 다음으로 미닫이자동문이 25.5%로 사용되었다. 주출입구 지붕면의 천장재료는 열경화수지천장재(38.5%)의 이용이 두드러졌으며, 조명기구의 다양함<그림 1>과 석재를 이용한 바닥마감은 주출입구의 고급화에 기여하고 있다.

셋째, 내부공용공간의 천장은 단 차이를 둔 천장(우물천장 등)이 40평형대 이상 주동에서 30평형대보다 1.9배 정도 높았고, 천장재료는 이전에 사용되지 않던 열경화수지천장재가 사용되었으며, 도장의 적용이 이전보다 높아

표 11. 내부공용공간의 구성요소에 대한 현황

구분	내 용			
	함(매입형)		실	
우 편 시설				
	a	b	c	d
관 리 공 간 (로 비 형)	개방형		폐쇄형	
				
	a	b	c	d
대 기 공 간				
	a	b	c	d
스 포 츠 시 설				-
	a	b	c	
기 타 공 간	유아실	독서·대기실	노래방	-
				

졌다. 조명기구도 천장디자인의 다양성으로 인하여 매입 등과 다양한 직부등이 설치되었다<표 10-로비형b, d>. 벽은 재료의 혼합으로 벽면에 디자인되었고, 승강기문선의 강조<그림 2> 및 창의 설치가 두드러지는 것으로 조사되었다. 바닥은 석재가 88.0%사용되었으며, 주동 내 관리실도 다양한 형태를 보이고 있다<표 11-관리공간>. 우편시설은 우편함이 벽면에 매입되고 석재를 테두리로 장식하거나 다양한 디자인의 우편함이 설치되었다. 대기공간은 가구배치 혹은 건축적가구 및 실로서 분리하여 계획되고 있다<표 11-대기공간>. 스포츠시설은 30평형대(15.4%)보다 40평형대이상(33.3%)의 주동의 배치하는 사례가 높게 조사되었으나 이러한 시설은 전체 24.4%에 그치고 있다. 기타공간으로는 기사대기실, 유아실, 노래방, 독서실 등과 같은 다양한 공간이 계획되고 있다.

분양자율화 이후 아파트 공용공간은 재료, 디자인 면에서 고급화되었으나 내부보다 외부공용공간의 치중이 높고, 주호평면의 다양성에 따라 공용공간도 다양하게 변화되어 아파트 분양경쟁력의 차별성을 가져왔으나, 주민의 커뮤니티센터는 일부 조사대상에 국한되어 있거나 주민이 이용하지 않은 형식적인 공간이 되기도 한 것으로 조사되었다.

본 연구는 아파트 공용공간의 계획 시 참고자료가 될 길 바라며, 위의 내용을 토대로 공용공간에 새로운 제시가 될 수 있는 후속 연구를 기하고자 한다.

#### 참 고 문 헌

1. 김경희(1995), 아파트 1층부 활용방법에 관한 연구, 건국대학교 석사학위 논문, 26.
2. 김찬주 · 박영기(2004), 복합용도건물의 출입부에 관한 연구, 대한건축학회지, 20(9), 84.
3. 서희숙 · 이상홍(2006), 대구광역시 민영공동주택 출입구의 변화특성에 관한 연구, 한국주거학회지, 17(1), 61-65.
4. 오인옥(2004), 실내계획, 기문당, 24.
5. 윤정숙 · 유옥순 · 박선희 · 김선중 · 박경옥(2007), 한국주거와 삶, 교문사, 212-214.
6. 이성재(2008), 아파트내부공간의 변화 및 특성 연구, 대한건축학회지, 10(3), 92.
7. 하성규(2006), 주택정책론, 전영사, 59, 61.
8. 대구시청 통계자료실 [www.daegu.go.kr](http://www.daegu.go.kr)

접수일(2009. 12. 16)  
수정일(1차: 2010. 2. 5)  
게재확정일자(2. 18)