

공동주택 내 커뮤니티 시설의 배치 형태에 관한 사례 연구

Case Study of the Community Facility Positioning Patterns in Community Housings

조수연* 오정아** 이현수***
Jo, Su-Yeon Oh, Jung-Ah Lee, Hyun-Soo

Abstract

The purpose of this study is to figure out the trends of the community facilities patterns in the designated apartments through the method of analyzing a case of a community housing yet to be open to its tenants. The thesis is based on document research and analysis of apartments categorized into five different groupings all in a status of being a prospective dwelling. The conclusion of the case study results as follows. Firstly, the distribution of a plan is either centrifugal or widespread. Secondly, the elevation plan contains its facilities in the basements or low-rise floors. Thirdly, sports facilities such as an indoor driving range, a fitness club and a GX-room and an open square on the outer space were unifiably common to all five groupings.

In conclusion, in light of the facility patterns shown in the five extracted groupings of apartments, it seems that it will be difficult for all residents to benefit from the public facilities because the facilities are perceived as being limited to only a specific tower which hampers the improvement of the quality of life of the rest of the tenants and dampens an active social gatherings.

Therefore, the public facilities must be planned and constructed to meet the satisfaction of the residents in whole, in place of being a commercially lucrative space.

키워드 : 커뮤니티 공간, 구성 방식, 공간 배치, 유형

Keywords : Community Facility, Organization, Arrangement, Positioning Pattern

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

인구의 도시집중을 해결하기 위하여 60년대 이후 등장했던 고밀도 공동주택은 이제 우리나라의 대표적 주거공간이 되었다. 급속한 도시화는 가족 해체와 개인주의, 익명성이라는 부작용을 낳았고, 이러한 현대 사회 속에서 공동주택의 궁극적인 목표는 거주민들이 커뮤니티를 형성하고 함께 살아가기 위한 것이 되어야 한다는 의식이 강해지고 있다. 또한 2000년대 주거의 질적 확보를 목표로 주거정책이 바뀌면서 커뮤니티 중심의 주거문화가 형성됨과 더불어 소득수준이 향상되고 웰빙(Well-Being) 개념이 등장하면서 여가시간이 늘어남에 따라 소비자들은 이제 개별 주호 내에서 만족하는 것이 아니라 다양한 프로그램을 제공받고 거주자들 간의 공동체 의식을 촉진할 수 있는 커뮤니티 공간의 차별화를 원하고 있다. 최근 아파트가 과거의 친편일률적인 주동의 배치 형태에서 벗어나 다양한 배치 형태로 소비자들의 요구를 만족시키고 있는 것처럼, 공동주택 내에서의 커뮤니티 공간 역시 그

배치와 구성이 점차 다양해지고 있다.

이에 본 연구에서는 현재 입주예정인 공동주택 단지 커뮤니티 시설의 배치 유형에 대해 살펴보고, 배치 유형의 경향에 대해 알아보려고 한다.

1.2 연구방법 및 범위

1) 조사대상

본 연구의 조사대상은 2008년 건설사 도급순위 10위 건 내1)의 대형 건설 업체 중 5개 업체(SK건설, 현대건설, 삼성물산, 대림산업, GS건설)의 2010년부터 2011년 사이에 입주예정인 서울 및 수도권 공동주택2) 5개 단지로 한다. 조사대상을 입주 예정지로 제한한 이유는 앞으로 공급될 공동주택 커뮤니티 시설의 가장 최근 현황을 파악하기 위함이다. 각 단지는 공동 주택단지 부대복리시설의 설치기준3)을 바탕으로 '주민공동시설의 경우 300세대 이상' 일 때 설치가 필수인 점을 감안하여 300세대 이상의

1) 2008년 건설사 도급순위 : 1위 대우건설, 2위 삼성물산, 3위 현대건설, 4위 GS건설, 5위 대림산업, 6위 포스코건설, 7위 현대산업개발, 8위 롯데건설, 9위 SK건설, 10위 타이세이건설. 출처 www.station114.co.kr

2) 주상복합 APT는 일반 APT와는 다른 기준을 제시해야 한다고 판단, 본 연구에서의 공동주택은 일반 APT로 제한한다.

3) 대한주택공사, 대한주택공사 30년, 1992

* 정희원(주저자), 연세대학교 주거환경학과 석사과정

** 정희원, 연세대학교 주거환경학과 박사과정

*** 정희원, 연세대학교 주거환경학과 정교수

단지를 조사하였다.

2) 조사방법 및 분석내용

본 연구의 목적은 공동주택 내 커뮤니티 공간의 배치 유형에 대해 파악하는 것이다. 이를 위해서 첫째, 기존의 연구 자료를 분석하여 공동주택에서 커뮤니티 시설이 어떤 의미를 지니고 있는지 알아보았다. 둘째, 공동주택 내 커뮤니티 시설이 발달한 2000년대를 전후로 하여 공동주택 내 커뮤니티 시설의 배치가 어떻게 변화되었는지 변화 양상을 기존의 자료를 통해 분석하였다. 기존의 연구 자료를 바탕으로 커뮤니티 시설의 배치 유형을 분석하고, 그것을 재구성하여 본 연구 대상의 배치 형태를 분석하기 위한 유형을 만들었다. 셋째, 현재 분양중인 공동주택의 분양 카다로그를 참고하여 앞으로 공급될 공동주택 커뮤니티 시설⁴⁾의 평면과 입면 배치 형태에 대해 파악하였다.

2. 문헌고찰

2.1 공동주택에서 커뮤니티 시설의 의미 및 필요성

커뮤니티(Community)란, 생물학적·사회학적 용어로서 지역사회를 공유하는 사람들의 정체성과 응집력에 영향을 주는 상호 작용의 그룹으로, ‘함께’라는 뜻의 라틴어 접두사 com과 ‘봉사하는’이라는 뜻의 munis의 합성어이다.⁵⁾ 오늘날의 커뮤니티에 대한 개념은 자급자족적 단위만이 아닌 전체적 조직 내에서의 구성단위로서 지역간의 의존관계와 상호 포함 관계에 의한 커뮤니티를 연구하려는 경향이 있다. 단지 모여 산다는 정도로 만족하지 않고, 보다 적극적으로 공동사회에의 연대의식이 우려날 수 있는 필연성을 갖추고 있는 집단을 의미 한다.⁶⁾ 공동주택에서 커뮤니티 시설은 복리 차원에서 아파트 단지 내 커뮤니티 형성 및 유지·발전을 지원하는 공간으로서 거주자들이 단순히 공유하면서 사용하는 공간을 넘어서 공간 사용을 통해 유대감과 소속감을 형성하고 유지하면서 더불어 살아갈 수 있는 기회를 제공하는 공간이다.⁷⁾ 커뮤니티 공간의 역할은 주민들의 생활에 활력을 주기 위해서 설치되어지는 공간으로서 진보적인 커뮤니티 생활의 제공이라는 의미에서 복지의 증진과 사회생활 전반의 책임감 있는 주민의 참여를 위한 일련의 서비스 제공을 목표로 한다.⁸⁾

최근 공동주택 거주인들의 삶의 질 향상과 친환경에 대한 관심이 높아지고 있음에도 불구하고, 이러한 의식 변화

에 비해 공동체 의식을 함양할 수 있는 커뮤니티 시설에 대한 요구를 효과적으로 수용하지 못하고 있는 실정이다. 이에 따라 획일적인 공동주택의 단지에서 벗어나 거주인의 복지를 위한 주거환경, 생활의 편리를 위해 지원된 시스템, 여가생활과 주거 내 커뮤니티 형성을 유도 할 수 있는 주거의 개선방향이 필요하다.⁹⁾

2.2 커뮤니티 시설에 대한 선행연구 고찰

1) 커뮤니티 공간의 변화 양상

김홍규(1995)의 연구를 살펴보면, 1986~1990년 사이의 공동주택 단지 커뮤니티 시설은 어린이놀이터, 노인정, 운동장, 휴게시설로 구성되어 있다. 1980년대 아파트 단지는 단지 중심이 접근성이 가장 높았기 때문에 접근성과 인지도가 가장 높은 단지 중심부에 집중되어 배치된 것으로 보인다.¹⁰⁾ 단지 내에서 접근성과 가시성이 좋은 공간에 녹지공간이 이루어지고 이를 따라 보행 녹도 등이 계획되었다.

공은미(2008)의 연구를 살펴보면, 1990년대 아파트에서 광장이 나타나고 있는 것을 볼 수 있다. 광장은 가장 통합도가 높은 공간, 즉 접근성 및 가시성이 가장 높은 곳에 배치하며 주출입구와 연계되고, 그 광장의 주변으로 주민공동시설이 배치되었다. 놀이터나 운동시설은 다소 통합도가 낮은 곳에 배치되어 단지 전체 공간구조에서는 다소 접근성이 떨어지는 곳에 위치하고 있다. 특히 운동시설과 같은 소음이 발생하는 시설은 접근성이 낮은 단지 외곽으로 배치시켰다.

김성준(2008)의 연구를 살펴보면, 2000년 이후부터 2007년까지 입주한 26개의 단지에서 헬스장이 가장 높은 설치율을 나타내고 있다. 이것은 ‘건강’등 웰빙에 대한 관심이 증대되고 있는 사회적 현상과 단지 내 거주자들의 요구가 증가한 것에 대한 결과로, 건설업체들의 차별화전략으로 보여진다.

홍동진(2007)은 2002년부터 2007년까지 입주한 총 11개의 단지에서 커뮤니티 시설의 배치 유형을 평면배치와 입면배치로 나누어 연구했다. 평면배치의 경우 단지 주변이나 입구에 집중시키는 집중평형이 6단지로 가장 많았고, 입면 배치의 경우 주민회의실, 다목적행사실과 같은 집회시설의 경우 단지들 전체의 39개 시설 중 15개가 단지를 활용한 지상층 배치로 가장 많았고, 헬스장, 수영장과 같은 여가시설의 경우 전체 13개 시설 중 5개가 단지를 활용한 지하층배치로 가장 많았다. 특히 여가시설은 타 시설에 비하여 높은 이용율을 보이고 있었다.

2) 커뮤니티 공간의 배치유형 분류

커뮤니티 배치 유형을 분류하고 있는 기존의 연구를 정리하고, 정리된 연구들을 바탕으로 하여 배치유형을 평면배치 방식과 입면배치 방식으로 구분하였다.

4) 커뮤니티 시설 배치 형태 조사는 실내의 물리적 공간을 중심으로 이루어졌다. 공동주택단지 부대복리시설의 설치기준을 기준으로 본 연구의 조사 대상인 300세대 이상의 공동주택에서는 필수로 있어야 하는 관리 사무소, 노인정은 제외하였다.
5) 백과사전 위키피디아, <http://en.wikipedia.org>
6) 원호성(2005), 시대별 국민소득에 따른 공동주택 단지 내 커뮤니티 변천과정에 대한 연구, 대한건축학회 창립60주년기념 학술발표대회논문집 제25권 제1호
7) 홍천기(2007), 고령친화적인 아파트 커뮤니티 공간 계획에 관한 연구, 연세대학교 대학원 석사학위논문
8) 원호성(2005), Ibid

9) 박지훈(2006), 공동주택 거주성 지원을 위한 커뮤니티 공간디자인 연구, 이화여자대학교 석사논문
10) 공은미(2008), 도시사회학적 변화가 아파트단지 외부공간의 공간구조에 미치는 영향에 관한 연구, 세종대학교 대학원, 석사학위논문, p.46

표 1. 선행 연구의 커뮤니티 시설 배치 유형 분류

연구자	배치 유형		
이원근 외 (1992)	단지입구		
	단지내 분산 (출입구 + 내부)		
	단지내 분산(출입구 + 내부 多)		
김홍규 외 (1995)	단지입구 집중 배치		
	단지 중심부 집중 배치		
	단지 외곽 도로에 따른 배치		
강중구 외 (2002)	출입구	집중형 분산형	
	내부	집중형 분산형	
	외부	집중형 분산형	
	혼합형		
곽지훈 (2006)	평면 배치 방식	집중형	핵화형 편중형
		분산형	균재형 편재형
		노선형	
		집중형 + 분산형	
	입면 배치 방식	지하 배치형	
		지상 배치형	건물 일체형 단독형
		공중 공간형	중층 배치형 최상층 배치형
		수직 분산형	
	동선체계에 따른 배치 방식	격자형	
		방사형 수목형 (격자 + 방사)	

표 2. 커뮤니티 시설의 평면배치 유형 분류¹¹⁾

배치 방식 및 유형	형태	위치	특성
집중형		출입구	- 출입시에 이용이 가능 - 편리하고 이용도가 높음
		내부	- 단지의 중심에 위치하여 공평하고 접근성이 양호 - 중심성이 강하고 외적조건의 영향을 덜 받음
		외부	- 접근성과 환경적 측면에서는 불리
분산형	균재형	출입구	- 출입구가 여러 개 있을 경우 기능을 균일하게 배분하여 분포
		내부	- 단지 내에 고르게 분포시킴
		외부	- 단지 외부에 분포
	편재형	출입구	- 접근성 측면에서 형평성 확보가 힘들
		내부	- 세부기능을 분화하여 각 출입구에 분포 - 세부기능을 분화하여 단지 내 공지를 활용하여 분포
		외부	- 단지 외부에 분화된 형태로 분포
노선형		내부	- 보행자의 동선에 따라 커뮤니티센터를 분산하여 배치 - 시설의 위치를 명료하게 인식가능
		외부	- 외부로 따라서 사용자 동선에 따라 분리하여 배치
		혼합	- 내부와 외부를 연결하여 분리, 배치
집중형 + 분산형			- 기능에 따라 분류하거나 사용자의 특성에 따라 구분된 경우

11) 표1의 선행연구들을 종합하여 연구자 재구성

표 3. 커뮤니티 시설의 입면배치 유형 분류¹²⁾

유형	형태	특성	
주동 내 저층배치		- 보행로와 연계되어 접근성이 높음	
		- 단지 내 공공공간의 편리성을 높일 수 있음	
주동 내 중층배치		- 주동 내에서 접근성이 우수	
		- 단위공간으로 인한 세대 수 축소	
주동 내 상층배치		- 조망 조건은 좋으나 접근성이 낮음	
		- 접지성이 부족하여 동 차원의 커뮤니티 공간으로 전락되기 쉬움	
주동 내 지하층배치		- 지하에 배치 가능한 공간을 활용하여 배치	
		- 대지의 활용성을 높일 수 있음	
단독 배치		단독 지상배치	- 보행로와 연계된 접근성 있는 장소에 배치하면 고층APT의 위압감 줄이고 활기부여 가능
		단독 지하배치	- 접지성이 우수하고, 아이덴티티 강화 가능

3. 조사결과

연구대상을 배치유형 분석표로 분석한 결과, 각 단지 커뮤니티 시설의 평면, 그리고 입면 배치 형태에 대한 조사결과는 다음과 같다.

No.1 성북자이 1차			
	위치	경기도 용인시 성북동	
	입주 예정일	2010년05월	
	세대수	719세대	
	평형	114m ² ~214m ²	
	층수	12개 동 14층~20층	
	형태	배치유형	위치
		집중형	외부
	형태	배치유형	
		단독 지하 배치	
	주동에 포함되지 않고 단독적으로 배치되어 있으면서 지하층에 위치함		
	데크와 분수로 구성된 수변공간이 있고, 단지 주변을 따라서 산책로가 조성. 각 단지 앞에는 어린이 놀이터가 배치. 단지의 외곽에 단독적으로 배치되어 있는 커뮤니티센터는 출입구와 떨어져 있어서 센터에서 가까운 동을 제외하고는 접근성이 크지 않을 것으로 보임		

12) 곽지훈, 공동주택 거주성 지원을 위한 커뮤니티 공간디자인 연구, 이화여자대학교 석사논문(2005)을 참고하여 연구자 재구성

No.2 북한산 래미안 1단지, 2단지

	위치	서울시 은평구 불광동		
	입주 예정일	2010년 8월		
	세대수	782세대		
	평형	79.74㎡~150.28㎡		
	층수	10개 동 12층~15층		
	평면 배치	형태	배치유형	위치
		집중형	내부	
입면 배치	형태	배치유형		
		단독 지상 배치		
단지의 커뮤니티 공간 종합적 특징	공원형 단지로 수변공간과 휴게공간, 놀이시설, 산책로가 연계된 공간으로 구성. 커뮤니티 시설로는 운동시설뿐만 아니라 보육시설과 독서실도 갖추어져 있어서 편리함을 더함. 두 개의 단지에 고르게 배치되어 형평성에 어긋나지 않음			

No.4 용산 신계 e-편한 세상

	위치	서울시 용산구 신계동		
	입주 예정일	2011년 2월		
	세대수	699세대		
	평형	81㎡~186㎡		
	층수	13개동 14층~25층		
	평면 배치	형태	배치유형	위치
		편재형	내부	
입면 배치	형태	배치유형		
		주동 내 저층배치		
단지의 커뮤니티 공간 종합적 특징	단지외곽으로 산책로가 있고, 휴게공간과 녹지공간을 보행동선과 연계하여 계획함. 중심에는 중앙광장이 존재. 13개의 동 중에 단지의 한쪽에 치우쳐져 있는 두동에만 커뮤니티 시설이 배치되어 다른 쪽 동에서의 접근성이 떨어짐			

No.3 종암 2차 SK VIEW

	위치	서울시 성북구 종암동		
	입주 예정일	2010년 10월		
	세대수	393세대		
	평형	81.16㎡~108.16㎡		
	층수	6동 지상 20층		
	평면 배치	형태	배치유형	위치
		편재형	내부	
입면 배치	형태	배치유형		
		주동 내 지하층배치		
단지의 커뮤니티 공간 종합적 특징	단지 중심부를 옥외 문화공간으로 조성하여 수변공간과 녹지를 조성. 커뮤니티 시설이 평면적으로는 단지 중심부에 위치하지만 특정 동의 지하에 커뮤니티 시설을 배치하여 다른 동에서의 접근성이 떨어짐. 야외 운동시설의 경우에도 단지의 외곽에 위치하여 접근성이 떨어짐.			

No.5 북한산 힐스테이트 7차

	위치	서울시 은평구 불광동		
	입주 예정일	2011년 10월		
	세대수	1070세대		
	평형	80.26㎡~168.50㎡		
	층수	지상 19층		
	평면 배치	형태	배치유형	위치
		집중형	내부	
입면 배치	형태	배치유형		
		주동 내 지하층배치		
단지의 커뮤니티 공간 종합적 특징	4개의 아트리움식 정원이 있고 단지 중심공간에 테라스와 캐스케이드가 어우러진 플라자가 존재. 도로변 지하 3층에 편의시설 배치. 단지의 중심부가 아닌, 단지의 끝쪽에 위치한 특정 동에 배치되어 접근의 형평성에 맞지 않다			

4. 결론

이상 다섯 개 단지의 커뮤니티 시설 배치 형태의 사례를 정리하면 다음과 같다.

표 4. 커뮤니티 시설의 평면 및 입면 배치 유형 사례 정리

	내부 집중형	외부 집중형	내부 편재형
주동 내 저층			(No. 4)
주동 내 지하층	(No. 5)		(No. 3)
단독 지상	(No. 2)		
단독 지하		(No. 1)	

첫째, 평면 배치 형태는 집중형과 편재형으로 나타났다. 위치는 한 단지는 외부에 위치하고 있고 나머지 네 단지는 모두 내부에 위치하고 있었다.

둘째, 입면 배치 형태는 지하층 혹은 저층부에 위치하는 것으로 나타났다.

셋째, 골프연습장, 휘트니스, GX Room 등의 운동시설과 단지 외부의 광장시설은 다섯 개 단지 모두의 공동된 커뮤니티 프로그램이었다.

이상의 결과를 종합하면, 2010년부터 2011년까지 입주 예정인 5개의 아파트 단지 커뮤니티 시설 배치 형태는 한곳에 집약적으로 집중시키는 집중형과 기능을 분리하여 배치하는 편재형으로 나타났다. 이는 동일한 기능을 가진 시설을 단지 곳곳에 분리하여 배치하는 분산형이나 동선에 따라서 배치시키는 노선형에 비해 경제적이기 때문으로 파악된다. 배치의 위치도 두 단지(No.2, No.3)는 단지의 중심부에 위치했으나, 세 단지(No.1, No.4, No.5)는 단지의 한쪽 끝에 위치하고 있는 특정 동의 내부, 혹은 가깝게 집중 배치되어 있었다. 이는 대평형대 주동에서 접근성이 용이하도록 위치한 것이어서 공동주택 거주인들 모두의 삶의 질을 향상시키고 서로간의 커뮤니티를 활성화시키기 위한 커뮤니티공간이기 보다는 특정동의 시설로 인식되어져 단지 전체 입주민이 균등한 입지적 혜택을 받는데 어려움이 있을 것으로 사료된다.

본 연구에서는 다섯 개 동의 사례를 통해서 최근의 커뮤니티 시설의 경향을 파악하고자 하였다. 프로그램 측면에서 상가와 야외운동시설 및 어린이 놀이터가 단지 내 커뮤니티 시설의 전부였던 1990년대 이전 공동주택단지 와 비교하였을 때, 그 구성이 더욱 다양해졌고, 특히나 ‘웰빙’을 중요시 하는 가치의 변화와 함께 헬스장이나 GX Room과 같은 실내운동공간이 커뮤니티 프로그램의 중심이 되고 있는 것을 볼 수 있었다. 하지만 고령화, 여성의

사회진출, 다양한 세대의 등장 등 시대의 변화에 따른 거주민들의 주생활 변화의 수용 측면에서는 아직도 부족할 것으로 보인다. 커뮤니티 프로그램의 보완과 더불어 고층아파트가 가질 수 있는 이점을 최대한 활용하여 건설회사의 경제논리를 위한 것이 아닌, 입주민 모두의 복지를 위한 커뮤니티 시설의 배치가 이루어져야 할 것이다. 본 연구는 사례수가 많지 않아 유형을 일반화시키기에는 무리가 있지만, 앞으로 입주할 공동주택의 사례를 살펴봄으로서 추후 연구의 기초자료로 사용 될 수 있을 것으로 기대된다.

참고문헌

1. 대한주택공사, 대한주택공사 30년, 1992
2. 박지훈, 공동주택 거주성 지원을 위한 커뮤니티 공간디자인 연구, 이화여자대학교 석사논문, 2005, p.41-44
3. 밀레니엄커뮤니티센터연구회, 밀레니엄커뮤니티센터, 연세대학교출판부, 2000
4. 남용훈·신중진, 커뮤니티 개념을 고려한 아파트 계획기법에 관한 연구, 한국도시설계학회지, 제6권 제3호
5. 김홍규·박철수·노정실, 공동주택단지내 부다복리시설의 설치위치에 관한 입주자 의식의 서술 연구, 대한건축학회논문집, 11권, 11호, 1995
6. 공동주택 단지내 상업시설의 배치계획특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 15권, 5호, 1999
7. 아파트단지의 근린상가시설 배치유형에 따른 만족도 연구, 대한건축학회 논문집 20권, 6호, 2004
8. 고성진·임영환, 집합주거의 공유공간 구성효과에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 제 28권 제1호, 2008
9. 원호성·유현준, 시대별 국민소득에 따른 공동주택 단지 내 커뮤니티 변천과정에 대한 연구, 대한건축학회 창립60주년기념 학술발표대회논문집 제25권 제1호
10. 이송현·황연숙, 공동주택 커뮤니티 공간의 지속가능한 디자인 특성에 관한 연구, 한국생태환경건축학회논문집 Vol.8, No.6, 2008
11. 홍동진·이효창·김나연·김정현·하미경, 아파트 단지 부대복리 시설 이용과 배치유형에 관한 연구, 한국생태환경건축학회논문집 Vol.7, No.6, 2007
12. 남용훈·신중진, 커뮤니티 개념을 고려한 아파트 계획기법에 관한 연구, 한국도시설계학회지 Vol.6, No.3, 2005
13. 주택산업연구원, 『공동주택단지의 질적인 향상을 위한 선조사』, 주택산업연구원, 1996