

주상복합아파트의 커뮤니티시설 현황에 관한 연구

A Study on the Present Conditions of Community Facility in Mixed-use Apartment

노이경

한양대학교 실내환경디자인학과 석사과정

Noh, Yi-Kyung

Dept. of Interior Design, HYU

황연숙

한양대학교 실내환경디자인학과 부교수

Hwang, Yeon-Sook

Dept. of Interior Design, HYU

• Key words: Mixed-use Apartment, Housing, Community Facility

1. 서론

1-1. 연구의 배경 및 목적

1990년대 이후 우리나라는 도시의 지속적인 인구증가로 인한 직주분리에 따른 교통문제 해결과 택지 부족으로 인한 토지 이용의 효율성을 높이기 위한 대안으로 주상복합아파트를 대량으로 공급하였다. 이러한 주상복합아파트는 토지 이용의 극대화를 목표로 양적인 공급에만 치우쳐 있었다. 그러나 최근 소득 및 생활수준의 향상·노동시간의 감소, 그리고 이에 따른 여가시간의 증대는 사람들의 가치관과 라이프스타일(Life Style)의 변화를 가져왔으며, 이러한 변화로 인하여 사람들은 보다 쾌적하면서 자신들의 삶을 질적으로 향상시켜 줄 수 있는 주거환경을 요구하게 되었다. 이러한 요구의 대처방안으로 거주자들 삶의 질적 향상을 위한 취미·문화·여가생활에 대한 지원을 해 줄 수 있고 이웃과의 상호접촉을 통해 공동체 의식을 활성화 할 수 있는 공간이 필요로 하게 되었고, 이 결과 주상복합아파트 내 커뮤니티시설의 관심이 증대되기 시작하였다. 이처럼 주상복합아파트 내의 커뮤니티시설이 쾌적한 주거환경을 제공하는 요소로 대두되고 있음에도 불구하고 커뮤니티시설에 대한 연구가 미비한 실정이다.

이에 본 연구는 주상복합아파트 커뮤니티시설의 공간구성·위치를 분석하고, 이용현황을 살펴봄으로써, 보다 나은 커뮤니티시설 계획을 위한 기초 자료를 제공하는데 그 목적이 있다.

1-2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 지역적 범위는 주상복합아파트의 계획이 가장 활발히 진행되고 있는 지역인 서울과 경기도 지역을 대상으로 하였다. 그리고 조사대상의 주상복합아파트는 25층 이상의 초고층으로 한정하였다. 연구방법은 사례조사와 설문조사를 실시하였고, 설문조사는 Spss통계프로그램을 사용하여 분석하였다.

2. 주상복합아파트에서의 커뮤니티시설

2-1. 주상복합아파트

주상복합아파트는 복합용도개발(mixed use development)의 한 형태로, 도시 개발에 따른 역기능인 직주분리에 의한 교통체증과 주차장 수요의 증가, 도심 지역의 확장 때 다른 상업, 서비스 업종의 주거기능 침식으로 인한 주거환경의 악화 등의 문제점과 도시 주거의 절대적 부족 및 신규 택지개발의 한계, 도시 주거지역의 저밀 개발, 비효율적인 도심부 토지이용 상

황등을 극복하기 위한 방안이다. 즉 고밀·복합된 토지 이용과 건물내 주거기능을 포함한 고도화된 기능복합을 통해 도시형 주거를 마련하고 도심부에 상주인구를 유입함으로써 도시의 활성화를 유도하고자 하는 개발과정의 한 형태이다.¹⁾

주상복합아파트는 일반적으로 도심 한복판에 위치하여 호텔과 같은 편리성, 쾌적성을 갖춘 건물 또는 건물군으로 입주자의 '원스톱 리빙 라이프(One-stop living life)'가 가능하도록 건물 내부에 주거와 상업, 업무, 문화, 위락, 전시실 등 다양한 제반시설을 구비하고 있다.²⁾

주거기능 위주의 고층 단일건물 형태로 개발되면서 주상복합 건물, 주상복합아파트라는 용어가 혼용되어 사용되고 있는데, 본 연구에서는 주상복합아파트라는 용어를 사용하며 주상복합 아파트, 주상복합 주거용 오피스텔등을 모두 포함한다.

2-2. 커뮤니티시설

사회적 측면에서 커뮤니티시설은 지역사회의 공동시설을 뜻하며, 행정적 측면에서는 지역사회의 중심시설로서 지역사회 구성원의 생활에 능률과 활력을 주기 위한 복지시설을 의미한다.

주상복합아파트 주민들의 생활에 활력을 주기 위해서 설치되어지는 시설을 커뮤니티 시설이라고 할 수 있으며 건축적 의미의 시설 제공이라는 의미외에도 보다 진보적인 커뮤니티 생활의 제공이라는 의미에서 복지증진과 사회생활 전반의 책임감있는 주민의 참여를 위한 서비스 제공을 목표로 한다. 커뮤니티 시설이 모여서 형성하는 활동의 결속력은 단지내 생활의 중심이 되어 주민간의 시각성, 기능상의 활력은 집합주거 전체에 개성을 부여하고, 공동체로서의 이미지를 높이는데 큰 역할을 한다.³⁾

커뮤니티시설의 분류에 있어, 신영순(1997)은 커뮤니티시설을 공연 및 행사시설, 전시시설, 회의시설, 교육시설, 복지시설, 체육시설로 나누었고 박우평(2005)은 운동시설, 보육시설, 학습시설, IT시설, 노인시설, 여가시설, 연회시설로 나누었다.

본 연구에서는 사례조사와 여러 문헌들을 통해 운동시설, 보육시설, 학습시설, 정보공유시설, 여가/문화시설로 분류하였다.

1) 박경완, 도시형 고층 주상복합건물의 설계 개선방안에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문, 1992

2) 황세옥, 초고층 주상복합아파트의 주거환경 만족도에 관한 연구, 국민대학교 석사학위논문, 2001

3) 조재관, 집합주거단지내 커뮤니티시설 계획에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문, 1986

[표1] 주상복합아파트의 커뮤니티시설 분류

구분	항목	세부시설
커뮤니티 시설	운동시설	수영장, 골프장, 에어로빅장, 헬스장, 당구장, 산책로/조깅트레일, 사우나/목욕탕
	보육시설	어린이놀이방, 키즈랜드
	학습시설	독서실, 문고, 놀이터
	정보공유시설	주민회의실, 클럽하우스, 게스트룸
	여가/문화시설	주민취미실, 노인정/실버하우스, 강당/연회장, PC실, DVD실, 전시설

3. 연구결과 및 분석

서울, 경기도 지역의 2000-2005년 사이에 완공된 주상복합 아파트 10곳을 대상으로 사례조사를 실시하였다.

3-1. 주상복합아파트의 커뮤니티시설 공간구성

[표2] 주상복합아파트의 커뮤니티시설 공간구성

커뮤니티시설	주상복합아파트 이름											
	A1	TP	R	TW	S1	H	S2	A2	GP	P		
수영장	■											
골프연습장		■										
헬스장	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
에어로빅장					■				■			■
산책로/조깅트레일								■				
사우나/목욕탕		■		■				■	■	■		■
당구장								■				
어린이놀이방		■							■	■	■	
독서실	■	■	■	■				■	■	■	■	■
놀이터			■	■	■	■			■			
주민회의실	■						■	■				
클럽하우스	■								■	■		
게스트룸		■	■				■		■			
주민취미실	■	■										■
노인정/실버하우스	■	■		■								■
강당/연회장		■				■	■	■	■	■	■	■
기타				■								

조사대상 주상복합아파트의 커뮤니티시설 공간구성을 파악한 결과, 시설 중 가장 많이 계획된 것은 헬스장(100%), 수영장·골프연습장·독서실(80%), 강당/연회장(70%), 사우나/목욕탕·놀이터(50%), 어린이놀이방·노인정/실버하우스·게스트룸(40%)등의 순으로 나타났다. 헬스장은 100%로 모든 주상복합아파트에 구비되어 있었다.

3-2. 주상복합아파트의 커뮤니티시설 위치

[표3] 주상복합아파트의 커뮤니티시설 위치

	커뮤니티시설 위치				
	운동시설	보육시설	학습시설	정보공유시설	여가/문화시설
A1	B2	·	B1	B1	B2
TP	25,30,34F	2F	2F	25,30,34F	2,25,30,34F
R	8F	·	8F	8F	·
TW	5F	·	5F	5F	5F
S1	B1	·	1F	·	B1
H	8F	·	9F	9F	9F
S2	3F	·	3F	3F	3F
A2	B1	B1	B1	B1	30F
GP	B1	2F	2F	2F	2F
P	1F	1F	1F	·	1F

조사대상 주상복합아파트의 전체적인 커뮤니티시설 위치를 살펴보면, 커뮤니티시설이 지상에 위치한 경우 60%, 지상+지하

위치한 경우 30%, 지하에 위치한 경우 10%로 많은 수의 커뮤니티시설이 지상에 위치함을 알 수 있었다.

다음으로 운동시설, 보육시설, 학습시설, 정보공유시설, 여가/문화시설의 커뮤니티시설 위치는 지하, 저층(1층~7층), 중층(8층~14층), 상층(15층~21층), 고층(22층이상)으로 분류하여 분석하였다. 운동시설의 위치는 지하 40%, 저층 30%, 중층 20%, 고층 10%로 나타났다. 보육시설의 위치는 지하 25%, 저층 75%로 나타났으며 학습시설의 위치는 지하 20%, 저층 60%, 중층 20%로 나타났다. 정보공유시설의 위치는 지하 25%, 저층 37.5%, 중층 25%, 고층 12.5%로 나타났으며 여가/문화시설의 위치는 지하 22%, 저층 45%, 중층 11%, 고층 22%로 나타났다.

3-3. 주상복합아파트의 커뮤니티시설 이용현황

주상복합아파트의 커뮤니티시설 이용현황을 조사한 결과, 사우나/목욕탕이 30%로 가장 많이 이용하는 시설로 나타났으며 그 다음으로 헬스장·골프연습장 17%, 산책로/조깅트레일 13% 순으로 나타났다.

4. 결 론

주상복합아파트의 커뮤니티시설을 살펴본 결과 다음과 같은 결론을 요약할 수 있다.

첫째, 사회적으로 건강에 대한 관심이 증가하면서 주상복합아파트의 커뮤니티시설 공간구성에 있어 운동시설이 아주 많은 부분을 차지하고 있었다. 그리고 다른 시설들에 비해 보육시설이 부족하다는 것을 알 수 있었다.

둘째, 커뮤니티시설의 위치에 있어서 운동시설은 지하에 가장 많이 위치하며, 그 외 다른 시설들은 저층에 많이 위치하는 것으로 분석되었다.

셋째, 커뮤니티시설의 이용현황을 살펴본 결과, 사우나/목욕탕을 가장 많이 이용하는 것으로 나타났다. 그러나 커뮤니티시설 공간구성에 있어서 조사대상의 절반에만 사우나/목욕탕이 구비되어 있는 것으로 나타나 이용현황에 비해 공간이 부족함을 알 수 있었다.

본 연구를 통해 주상복합아파트의 커뮤니티시설에 대해 기초적이고 전반적인 현황만을 살펴보았다. 앞으로 주상복합아파트의 커뮤니티시설에 관한 구체적인 후속연구가 필요하다.

참고문헌

- 신영순, 집합주거환경에 있어서 공유영역의 이해와 디자인에 관한 연구, 이화여자대학교 석사논문, 1997
- 윤희진, 초고층주상복합건물 부대복리시설의 수용기능에 관한 연구, 연세대학교 석사논문, 2004
- 박우평, 공동주택 내 커뮤니티시설 활성화를 위한 계획요소에 관한 연구, 한양대학교 석사논문, 2005