

1960년 ~ 2007년 수도권 아파트단지의 공동생활공간 변화 과정

A study on the Changing Trend of Community Space of the Apartment complex
in the National Capital from 1960s to 2007s

이남식*

Lee, Nam-Sik

서귀숙**

Suh, Kuee-Sook

Abstract

The purpose of this study is to find out the direction for a process of change of the Community Space of Apartment Complex in national capital. Before looking at the change of Community Space of Apartment Complex, the study has been made of the chronological change in the policy of the house and the kind of Community Space since the 1960's. The method of this study is analyzing the existing study and the case study that is systematized present situation of each Community Space. The following are found out from this study, the policy of house in Korea has been developed to suitable direction, Community Space of the Apartment has been varied for the living environment in quality.

키워드 : 공동생활공간의 변화, 아파트단지, 시대별 특성

Keywords : Changing of Community Space, Apartment, Character of Chronology

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

아파트단지는 우리나라의 대표적인 주거유형으로서 단 순히 주택의 집합체가 아니라, 서로 다른 특성을 가진 개 체들이 모여 사회생활을 하고 공동생활을 하는 생활의 집 합체이다. 또한 현대의 아파트는 이미 모여 사는 삶이 일 반화되어, 개별 주호 단위의 독립된 생활이 보장되는 동시 에 원만한 공동생활을 지원하는 아파트단지의 계획을 요 구하고 있다. 따라서 이를 충족하기 위하여 아파트단지 공 동생활공간은 거주자 생활환경의 질적 개선과 서로간의 커뮤니티가 가능한 연결 공간으로서의 중요성이 강조되고 있는 실정이다. 이런 공동생활공간은 시대별 사회환경과 주거문화, 주거환경 수준의 향상을 통하여 끊임없이 변화 하고 있으며, 거주민의 생활여건과 요구에 따라 다양한 수 요를 수용하기 위하여 공동생활공간 계획에 대한 다양한 연구가 진행되고 있다. 공동생활공간과 관련된 기존의 선 행연구는 거주민의 공동생활공간의 요구도 파악¹⁾, 공동생 활공간의 이용실태 분석²⁾, 주거동과 공동생활공간의 관계

성에 관한 분석³⁾이 주로 이루어지고 있으며 기능적, 산술 적인 분석 자료를 토대로 공동생활공간의 합리적인 개선 방향을 제시하는데 목적을 두고 있다.

본 연구는 기존의 선행연구와는 달리 시대별 아파트단 지의 공동생활공간을 대상으로 주거정책에 따른 변화요인 을 살펴보았으며, 시설현황분석을 통하여 시대별 변천과정 을 체계적으로 정리하였다. 이는 시대별 아파트단지 공동 생활공간의 경향을 이해하는 것이며, 동시에 앞으로 개발 계획의 방향성을 설정하는데 중요한 지표가 될 것으로 예 상된다.

2. 연구방법 및 내용

본 연구에서는 시대별 아파트단지 공동생활공간의 변화 과정을 연구하기 위하여 문헌연구와 사례연구를 병행하였 다. 문헌연구는 우리나라 주거정책에 따른 공동생활공간의 변화요인을 고찰하는 것이며, 사례연구는 시대별 아파트단 지 공동생활공간의 비율과 현황을 분석하는 것이다.

사례연구대상은 <그림1>과 같이 시대별 이미지를 대표 하고 주요 주거정책의 영향을 받은 25개 수도권 아파트단 지를 선정하였다. 단지의 규모는 1개 관리사무소가 관리하 는 아파트단지로 한정하였으며, 현황조사는 각 대상지를 직접 방문하여, 관리사무소 직원과의 면담과 공동생활공간 의 답사를 통하여 이루어졌다. 현황분석방법은 연구대상 아파트단지 공동생활공간의 시설종류를 파악하여 시대별 공동생활공간의 비율로 분석하였으며, 시설 현황을 토대로 시대별 공동생활공간을 유형화하였다.

* 정희원, 숭실대학교 대학원 석사과정

** 정희원, 숭실대학교 건축학부 실내건축전공 부교수, Ph. D
본 연구는 건설교통부가 주관하고 한국건설교통기술평가원이 시 행하는 07첨단도시개발사업(과제번호 : 07도시재생 B02)에 의해 수행되었습니다.

1) 거주민의 공동생활공간의 요구도 파악 연구 : 강혜경 외 (2002), 김미희 외(1997), 서수정 외(2004), 신연섭 외(2006), 조성희 외(2001), 지석원 외(2005)

2) 공동생활공간의 이용실태 분석 : 강승수 외(1998), 강순주 (2001), 백혜선(2002), 원신희(2000), 최혜숙 외(1999)

3) 주거동과 공동생활공간의 관계성에 관한 분석 : 김학균 외 (2001), 손세관(1996)

년 도	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005
	01. 마포아파트(64)	03. 한강맨션(71)	06. 잠실주공5단지(77)		10. 목동1단지(85)		15. 수서1단지(92)	20. 타워팰리스1차 주상복합(02)		
		02. 한강공무원아파트(69)	07. 압구정동 구원대아파트(79)		11. 아시아선수촌아파트(86)			19. 신도림 동아1차 아파트(99)		
		04. 여의도시범아파트(71)	08. 대치 은마아파트(79)		13. 올림픽 선수기자촌아파트(88)			21. 목동 현대하이패리온1차(03)		
1960년대 : 2개		05. 반포본동아파트(74)	09. 둔촌 주공아파트(80)		12. 상계동 주공4단지(88)		18. 마포 삼성아파트(97)	24. 용산시티파크 1,2단지(07)		
1970년대 : 6개					14. 분당시범현대아파트(91)		22. 신도림 대림4차아파트(03)			
1980년대 : 5개					16. 일산 백마마을 삼성아파트(93)		23. 용산파크자이 주상복합(05)			
1990년대 : 6개					17. 일산 문촌마을 삼익아파트(94)		25. 잠실3단지 III-Zum(07)			
2000년대 : 6개										

<그림1> 연구조사 아파트단지 대상지

3. 용어정의

본 연구에서 사용하는 공동생활공간이란 용어는 다양한 관점④에서 해석이 가능하지만 근린생활 관점에서 공동생활공간을 정의하고자 한다. 또한 공동생활공간은 기존의 이웃간의 교류확대를 의도하여 계획된 내, 외부의 부대시설과 복리시설을 포함하는 개념으로서 공동생활의 행위를 담지 않는 경비실과 설비시설, 영리목적의 생활편의시설은 포함하지 않았다. 따라서 본 연구에서는 공동생활공간의 구성요소를 다음 <표1>과 같이 재구성하였다.

<표1>은 공동생활과 관련한 법규⑤에 명시된 부대복리시설의 종류를 참고하였으며, 거주자 생활행위 내용의 특성에 따라 조경시설, 매개시설, 관리시설, 사회복지시설, 여가활동시설, 접객시설로 분류 하였다.

<표1> 공동생활공간의 구성요소

분류기준	구성 요소	
부대시설	조경시설	공원, 광장, 수경시설, 조형시설, 산책로, 옥상정원, 실외정원, 휴게실, 실내정원
	매개시설	지하주차장, 지상주차장, 로비
	관리시설	관리사무소(생활지원센터, 입주자지원센터), 우편물보관실, 택배보관실, 중앙감시실, 공동창고
복리시설	공공시설	동사무소(주민자치센터), 파출소(치안센터), 소방서(119안전센터), 열병합 발전소
	사회복지시설	초등학교, 중학교, 고등학교, 어린이놀이터, 사회복지관, 유치원, 노인정, 공동식당, 공동세탁실, 탁아소, 입주자대표회의실, 부녀회의실, 탁아소, 어린이집, 유아놀이방
	여가활동시설	야외 공연장, 테니스장, 소운동장(농구장, 축구장, 골프장, 게이트볼, 배드민턴장), 야외수영장, 휘트니스센터(헬스장), 주민취미실, 종교시설, 갤러리, 실내수영장, 실내체육관, 실내골프장, 독서실(청소년 공부방), 도서관(마을문고), 문화센터, 연회장, 귀빈실, 촬영장, 실내공연장, 당구장, 문화회관
	접객시설	다목적실, 공동화실, 게스트룸(방문객숙소)

4) 박광재 외 1명(1999), 한국 집합주택계획에 있어서 주거동 배치방식에 의한 공동생활공간 계획개념의 전개과정, 대한건축학회 계획계 15권 12호, p.182

공동생활공간의 정의 - 1. 근린생활의 관점 : 주민이 공동의식을 가지고 이용하는 공간 및 시설, 2. 유지관리의 관점 : 어떤 지역 집단이 자주적으로 정비하는 공간, 시설, 경관, 3. 사회자본의 관점 : 사유물과 공유물의 성격이 복합된 공간 시설체, 4. 주호환경의 관점 : 공동으로 만든 것에 의해 각호가 자연 환경의 은혜를 보다 쉽게 얻는 것이 가능한 공간 장치

5) 1991.1.15에 제정된 주택건설기준등에 관한 규정 제2조에서는 부대복리시설의 용어와 종류를 정의하고 있다.

II. 아파트단지 공동생활공간 변화과정

1. 주거정책의 변천과 공동생활공간의 변화

1) 산업화와 아파트단지 개발

1960년대는 정부의 제1차 경제개발5개년 계획(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 공동거주에 필수적인 주차시설과 조경시설을 위주로 개발하였으며, 주민의 생활과 연계된 복리시설의 개발은 미흡하였던 것으로 볼 수 있다.

2) 대규모아파트단지 개발에 따른 생활권 형성

1970년대는 세계경제 호황과 정부의 중화학공업 육성정책에 의하여 서울을 중심으로 도시개발이 활발히 진행되었으며, 이에 따라 도심의 인구집중현상은 심화되었다. 정부는 도심의 주택부족 문제를 해결하기 위하여 250만호의 주택을 건설하기로 하였으며, 주택의 양적인 확보를 위하여 대규모 아파트단지를 개발하고 민간건설업체를 지원하였다. 1970년대 아파트단지는 규모가 대형화 되어감에 따라 주민들의 편리한 주거생활과 여가생활을 위하여 공공시설, 사회복지시설, 여가활동시설이 단지 중심에 위치하게 되었으며, 이로 인하여 단지 전체는 하나의 생활권 형성이 가능해졌다.

3) 현상실계를 통한 새로운 실험

1980년대는 과거의 효율과 경제성을 우선적인 계획원리로 생각하는 관행이 반복적으로 진행되면서 아파트단지개발에 대한 문제점이 지적되기 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 몇몇 아파트단지 개발

6) 강부성의 6명(1999), 한국공동주택의 역사, 세진사, p.56

사업에서는 기존의 획일적인 주거배치를 피하고, 주거환경의 질적 개선을 위하여 현상설계를 시행하였다. 특히 86년 서울아시안게임, 88년 서울올림픽 유치에 따라 선수촌아파트 단지에 이웃과 커뮤니티가 가능한 새로운 부대시설을 개발하였으며, 종래의 아파트단지들과는 확연히 구별되는 개발계획과 조형성을 구현함으로써 아파트단지 개발의 발전에 분기점을 제공하게 되었다.

4) 주택시장의 확대와 주거환경의 질적 개선

1990년대는 수도권 5개 지역 신도시 개발과 함께 아파트단지 건설량이 급증하고, 민간부문의 주택건설능력이 성장함으로써, 주택시장의 규모는 확대되고 양적인 부족은 해소되어가는 시기⁷⁾로 볼 수 있다. 이에 따라 주거정책의 목표는 주택의 공급 측면에서 질적 개선으로 전환되고 있는 추세이다.

1990년대 아파트단지는 주거환경의 질적 개선을 위하여 획일적인 배치 평면에서 벗어나 다양한 형태의 평면이 등장하였으며, 주민들의 주거서비스를 위한 복리시설의 다양화가 이루어졌다.

5) 주거수준의 향상과 교육, 문화시설의 발달

2000년대는 주택보급률이 확대와 경제여건의 향상으로 인하여 기존 아파트단지의 효율적 유지 및 관리에 중점을 두기 시작⁸⁾하였다. 이에 따라 신규 주택의 확대보다는 재고주택의 수준 향상을 위하여 리모델링에 대한 기준이 마련되었으며, 최저주거기준⁹⁾이 법제화 되었다.

또한 2000년 이후에 개발된 아파트단지는 주민의 생활 향상을 위하여 주민취미실, 갤러리, 연회장, 실내공영장, 다목적실, 공동화실 등이 등장하였으며, 사회생활과 관련된 교육, 문화 서비스를 통하여 주민의 공동생활 활성화에 기여하고 있다.

2. 시대별 공동생활공간의 시설변화

1) 시대별 공동생활공간의 구성 비율

현황조사결과와 시대별 공동생활공간의 부대시설과 복리시설의 구성 비율¹⁰⁾은 <표2>와 같다. 1960년대에 개발된 아파트단지 공동생활공간은 부대시설과 복리시설이 45.44%, 54.55%로서 유사한 비율을 보이고 있으며, <그림 2>와 같이 사회복지시설은 36.36%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 1970년대는 여가활동시설의 등장과 함께 복리시설의 구성 비율이 71.6%로 급격히 증가하고 있으

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

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

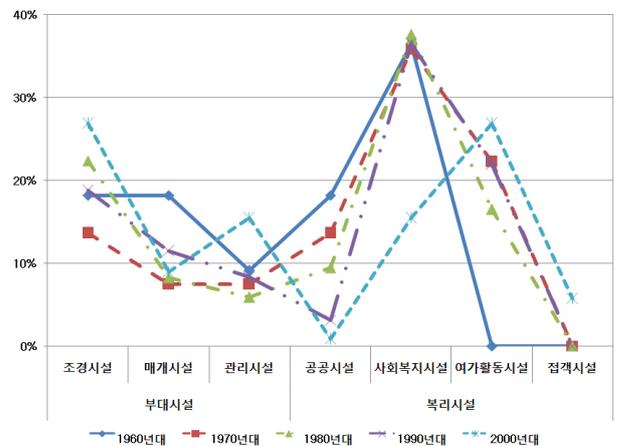
9) 이성재(2007), 최저주거기준미달가구 요인의 특성 연구에 따르면, 최저주거기준은 2003년 11월 주택법 개정과 함께 법제화되었으며, 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 가구구성별 최소주거면적, 필수적인 설비의 기준, 주택의 구조·성능 및 환경기준 등으로 구분하였다.

10) 본 연구에서 공동생활공간의 비율은 조사대상 아파트단지의 공동생활시설의 시설종류를 토대로 분석되어진 자료이다.

<표2> 시대별 부대시설과 복리시설의 구성비율

구분	시대별 현황					비율
	1960년대	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대	
부대시설(%)	45.45	28.4	36.47	38.54	51.22	40.02
복리시설(%)	54.55	71.6	63.53	61.46	48.78	59.98

며, 상대적으로 부대시설 종류의 개수는 변화¹¹⁾가 적다. 그러나 1980년 이후는 조경시설의 발달로 인하여 부대시설의 구성 비율이 꾸준히 높아지기 시작하였으며, 2000년대는 접객시설의 등장과 관리시설의 다양화와 함께 공동생활공간을 구성하는 부대시설과 복리시설의 비율이 51.22%, 48.78%로 나타나고 있다. 이를 통하여 시대별 아파트단지 공동생활공간의 시설 종류는 계속적으로 증가¹²⁾하고 있다는 것을 알 수 있으며, 시설유형도 다양화되어 가고 있음을 추정할 수 있다.



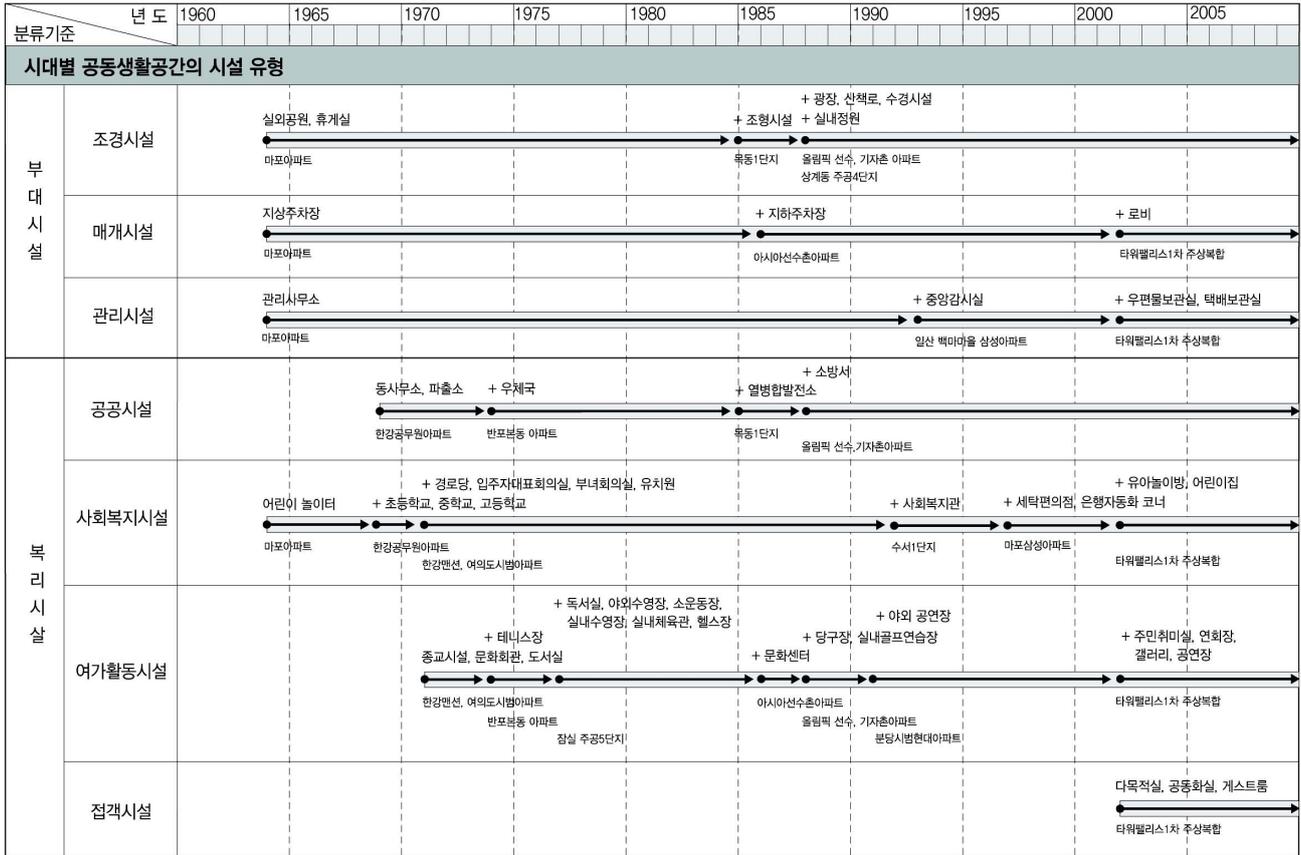
<그림2> 시대별 공동생활공간의 구성비율

2) 시대별 공동생활공간의 시설 유형

시대별 공동생활공간의 시설 종류는 <그림3>과 같이 총 53개이다. 1960년대 초창기 아파트단지 공동생활시설은 실외공원과 지상주차장, 관리사무소, 어린이놀이터가 주를 이루고 있었으며, 1969년 근린주구론을 도입한 한강공무원 아파트가 개발되면서 아파트단지 내에 동사무소, 파출소, 학교시설이 본격적으로 등장하기 시작하였다. 1970년대는 여가시간의 활용과 취미생활을 위하여 종교시설, 문화시설, 스포츠시설이 등장 하였으며, 1980년대는 지하주차장의 개발과 함께 지상의 옥외공간은 조형시설, 광장, 산책로, 수경시설로 변화하였다. 또한 상계동 주공4단지 아파트는 최초로 주동 내에 실내정원을 계획하여 유아놀이터와 휴게공간으로 사용하였다. 1990년대는 거주민의 편의를 고려하여 아파트단지 내에 종합사회복지관을 건설하여 사회생활과 관련한 교육, 보건 등의 복지 서비스를 제공하였으며, 주민들의 편의를 위하여 은행자동화코너와 세탁편의

11) 현황조사결과 1960년대에 개발된 1개 아파트단지 공동생활공간의 부대시설 종류는 2.5개, 1970년대의 부대시설 종류는 3.5개이다.

12) 현황조사결과 1960년대에 개발된 1개 아파트단지 공동생활공간의 시설 수는 5.2개이며, 2000년대는 20.5개이다.



<그림3> 시대별 공동생활공간의 시설 유형

실이 마련되었다. 2000년대는 주상복합아파트를 중심으로 다목적실, 게스트룸, 공동화실과 같은 방문객들을 위한 접객시설이 등장하기 시작하였으며, 우편물보관실과 택배보관실과 같은 관리시설이 추가적으로 개발되었다.

III. 결론 및 제언

이상의 연구목적과 방법을 통하여 연구를 진행한 결과 본 연구의 결론은 다음과 같다. 첫째, 우리나라의 아파트 단지 공동생활공간은 주택문제를 해결하기 위하여 등장한 마포 아파트단지를 시점으로 발달하였다. 둘째, 복리시설의 발달은 1970년대 대규모 아파트단지 개발과 함께 진행되었으며, 사회복지시설과 여가활동시설의 다양화는 개인 생활영역을 확장시키고 거주민의 편리한 주거생활과 문화생활을 영위할 수 있도록 하였다. 셋째, 현상설계를 통한 아파트단지 개발은 획일적인 아파트단지 개발에서 벗어나 다양한 형태의 공동생활공간을 탄생시켰으며, 부대시설간의 상호 유기적 연결을 통하여 이웃간의 교류를 유도하였다. 넷째, 수도권 아파트단지 주택보급률의 확대와 경제여건의 향상은 주거환경의 질적 개선을 가져왔으며, 관리시설, 사회복지시설, 접객시설의 다양화는 거주민의 주거복지실현을 가능하게 하였다.

이와 같이 우리나라의 주거정책은 사회적 요구와 시대적 상황에 적합한 방향으로 발전하였으며, 공동생활공간의

종류와 시설 수는 주거환경의 질적 향상을 위하여 다양화 되어가고 있는 실정이다.

본 연구는 시대적 상황에서 발생하는 공동생활공간의 다양한 특성에 대하여 심도 있는 분석이 이루어지지 못하였으며, 또한 사례선정에 있어 정확하고 구체적인 자료수집이 어려웠던 관계로 보편적이고 포괄적인 연구가 이루어지지 못하였다. 그러나 시대별 아파트단지를 대상으로 한 연구는 다양한 유형의 공동생활공간을 분석할 수 있다는 장점이 있으며, 이를 바탕으로 향후 아파트단지 공동생활공간의 연구를 위한 근간을 마련할 수 있을 것이라 예상되어진다.

참고문헌

1. 강부성의 6명(1999), 한국공동주택의 역사, 세진사
2. 주거학연구회(2005), 넓게 보는 주거학, 교문사
3. 박광재 외 1명(1999), 한국 집합주택계획에 있어서 주거동 배치방식에 의한 공동생활공간 계획개념의 전개과정, 대한건축학회 계획계 15권 12호
4. 서수정 외 1명(2004), 공동주택단지내 부대복리시설의 공간변용에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계 제18권 10호
5. 손세관 외 1명(1996), 우리나라 공영 아파트단지의 배치기법 및 외부환경 계획의 변천과정에 관한 연구, 건설과학연구, 중앙대학교 건설환경연구소
6. 조성희 외 1명(2001), 공동주택단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제12권 4호