

## 아파트 단지내 공동생활공간의 계획방향에 관한 연구

### A study on the Planning of the Shared Community Space for the Community Design of Multi-family Housing

조성희\*  
Cho, Sung Heui

강혜경\*\*  
Kang, Hye Gyoung

#### Abstract

The purpose of this study is to actualize the planning method of the shared community space (SCS). For this, it analyzed the residents' needs for the SCS and grasped the composition system of the needs and estimated the factors considered in the planning of the SCS. This study focused on seeking out the user-oriented design criteria for the planning of the SCS. The results of this study are as follows: First, as the results subdividing the residents' needs to understand the various requirements for the SCS, the composition system was classified into the fundamental SCS and the individual SCS. The fundamental SCS's to be considered as basic facilities in the planning of the multi-family housing complex, and the individual SCS to be more suited to a particular group. Second, regarding the investigation of detail guidelines in the SCS planning, it was found that there was a difference in the considered factors and the preferred locations according to the kinds of each SCS, the types of facilities, the main users of facilities, and the contents of activities available in the facilities.

Keywords : SCS(Shared Community Space), Differentiation, User-oriented Design Criteria

주요어 : 공동생활공간, 차별화, 사용자 중심 설계준거

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경과 목적

1990년대 들어서면서 주택의 절대부족이 완화되고 주택의 질적 측면이 강조되면서, 주택시장에는 새로운 마케팅 전략수립과 주택업체의 이미지를 고양하고, 소비자들의 라이프 스타일과 다양한 요구들을 충족시키기 위한 차별화 계획요소들이 등장하기 시작하였다. 차별화의 내용을 살펴보면, 초기에는 마감재를 고급화하거나, 설비시설을 추가하는 등 사적공간인 개별 단위주택을 중심으로 이루어져 왔으나, 점차 테마 파크 등의 단지 옥외공간이나 여가문화 등을 지원하는 공동생활공간을 중심으로 보다 편리한 생활서비스를 제공하는 형태로 변화되고 있다. 특히

분양가 자율화 이후 주택공급방식이 공급자 위주에서 소비자들의 요구특성을 반영하는 수요자 위주로 전환됨에 따라, 공동생활공간 구성에서의 차별화를 통한 아파트 품질경쟁이 고급 아파트를 중심으로 더욱 가속화되고 있는 실정이다. 따라서 아파트 단지 계획에 있어 변화하는 수요자의 요구에 대응하는 다양한 공동생활공간의 구성과 활용이 중요한 과제로 설정되고 있다.

그러나, 아직까지 아파트 단지계획에 있어 공동생활공간은 개별적이고 부분적인 차별화 요소에 그치고 있을 뿐 아니라, 기존에 개발된 공간들도 공동생활을 지원하는 커뮤니티의 중심공간으로 활성화되지 못하고 있다. 이는 이미 제공된 공동생활공간의 개발방식이 최소한의 법적 기준에 준하여 실제 거주자 구들의 요구보다 공급자 위주로 이루어져 왔기 때문이라 할 수 있다. 또 최근에 일부 사용자 관점에서 공동생활공간에 대한 요구를 파악하여 적용한 사례

\*정회원, 부산대학교 아동·주거학과 교수, 공박

\*\*정회원, 부산대학교 아동·주거학과 시간강사, 이박

가 있으나, 이 경우에도 단지 전체의 고려 없이 임의적으로 차별화 전략의 일환으로 설치함으로써 그 역할을 하지 못하고 있다.

선행연구에서 공동생활공간에 대한 거주자들의 요구를 살펴보면<sup>1)</sup>, 가구특성이나 주택특성에 따라 공동생활공간에 대한 요구에 차이가 있음이 파악되었고, 공동생활공간 중에는 거주자가 비용부담의사를 갖으면서까지 요구하는 것들이 나타났으며, 사용경험이 전혀 없는 새로운 공동생활공간에 대한 요구가 파악되는 등 다양한 양상을 보이는 것으로 파악되고 있다. 그러나 이러한 공동생활공간에 대한 다양한 요구를 공동생활공간의 계획지침에 반영하기 위해서는 단지계획 측면에서 이러한 요구를 구체화하는 연구가 필요하다.

이러한 맥락에서 본 연구는 아파트단지의 공동생활공간 계획에 있어 기존의 일차적인 거주자 요구파악에 그치지 않고 거주자 특성별로 요구를 세분화하여 공동생활공간의 구성체계를 파악하고, 실제적인 계획요소를 파악함으로써 단지계획 측면에서 공동생활공간의 계획방향을 위한 기초자료를 제시하고자 하였다. 따라서 연구결과는 아파트단지를 계획함에 있어 거주자 특성을 고려한 다양한 시설유형의 공동생활공간에 대한 선택성과 차별성을 제공하는 방안으로, 실질적인 공동생활공간 계획방향을 위한 유용한 자료로 활용될 수 있을 것이다.

## II. 연구 방법

### 1. 조사 도구

연구를 위한 측정도구는 가구특성, 거주특성, 필요도 그리고 계획요소에 관한 문항으로 구성하였으며, 구체적인 내용은 다음과 같다.

첫째, 공동생활공간의 내용을 파악하기 위한 문항 구성은 기존의 부대부리시설로 제공된 공동생활공간과 선행연구(이소영; 1996, 김미희; 1997, 조성희·강혜경; 1998, 라앵; 1999)에서 파악된 새로운 공동생활공간을 토대로 재구성하였다. 주동 공동생활공간의 20개 문항과 옥외 공동생활공간의 15개 항목으로 구

성하였다<sup>2)</sup>.

둘째, 거주자들의 요구세분화를 위해 공동생활공간에 대한 필요도를 조사하였다. 주동 및 옥외 공동생활공간의 필요도 측정은 5점 척도<sup>3)</sup>로 구성하였다.

셋째, 계획요소는 공동생활공간을 어디에 위치시키고 어떤 점을 중요하게 고려할 것인가의 2개 문항으로 구성하였다.

### 2. 조사 대상

부산광역시 해운대 신시가지 내 5개 아파트단지의 거주가구를 대상으로 조사를 실시하였다. 이들 아파트단지 거주가구를 선택한 이유는, 다양한 공동생활공간에 대한 거주 경험을 가지는 거주자를 대상으로 공동생활공간의 구성방향을 파악하고자 한 본 연구의 취지에 부합하였기 때문이다. 해운대 신시가지 아파트단지는 그 개발시기가 아파트 미분양 현상이 나타나기 시작한 1994년에 신시가지 형태의 대규모로 개발됨으로써, 옥외 수경공간을 비롯한 공동생활공간을 단지 차별적 요소로 많이 제공하였기 때문이다. 또 해운대 신시가지 아파트단지의 계획이 공동생활공간을 유도하는 도시설계 시행지침<sup>4)</sup>에 의해 유도되었기 때문이다.

표 1. 조사도구의 구성

가구특성	가족생활주기, 월 평균소득, 동거가족수가장 및 주부의 연령·직업·학력
거주특성	단지규모, 주택규모, 거주기간, 주택 소유형태, 아파트 거주경험
필요도	주동 공동생활공간에 대한 필요도 옥외 공동생활공간에 대한 필요도
계획요소	1) 설치위치: 주동/옥외의 공동생활공간 2) 고려요소: 주동/옥외의 공동생활공간

2) 공동생활공간에 대한 필요도 문항구성의 신뢰도 검증은 Cronbach's  $\alpha$  계수를 통해 실시하였다. 주동 공동생활공간의 20개 항목에 대한 신뢰도 검증결과  $\alpha$  계수는 .91로 나타났으며, 옥외 공동생활공간의 15개 항목에 대한 신뢰도 검증결과  $\alpha$  계수가 .83로 나타나 둘 다 높은 내적 신뢰도를 가지는 것으로 파악되었다.

3) 필요도(5: 매우 필요하다, 4: 필요하다, 3: 보통이다, 2: 거의 필요하지 않다, 1: 전혀 필요하지 않다).

4) 도시설계지침에 의하면, 1) 공동생활공간 확보를 위한 유도방향으로 용적률 완화 등의 법규를 적용하거나, 2) 단지의 특정 지역을 공동생활공간으로 복합 구성하도록 권장하고 있다.

1) 공동생활공간의 요구분석에 관한 선행연구 결과는 강혜경(2001), 공동주택단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간에 관한 연구, pp. 26-27를 참조.

3. 조사방법과 분석

조사는 예비조사를 거쳐 수정 보완된 설문지를 아파트단지의 반장을 통해 직접 배포하는 방법으로 이루어졌다. 조사는 2001년 8월 27일부터 2001년 9월 14일까지 실시되었다. 설문지는 총 1,191부를 배포하여 769부(회수율: 64.6%)를 회수하였으며, 이중 응답이 불성실하거나 불충분한 것을 제외한 654부를 최종분석에 사용하였다.

분석은 공동생활공간에 대한 요구분석과 계획요소를 파악하기 위한 두 단계로 실시되었다. 요구분석은 거주자들의 특성에 따라 요구의 세분화가 어떻게 이루어졌는가에 초점을 맞추었다. 우선 공동생활공간에 대한 거주자들의 필요도를 조사하였으며, 이들 공동생활공간에 대한 필요도를 거주자 특성별로 세분화하여 공동생활공간의 구성체계로 파악하였다. 또한, 공동생활공간의 계획방향을 사용자 관점에서 파악하기 위하여 공동생활공간의 계획요소에 대한 거주자들의 요구를 조사하였다. 자료분석은 통계분석 프로그램(SPSS WIN 10)을 이용하여 빈도분석, 교차분석, 분산분석, 상관분석을 실시하였다.

III. 공동생활공간에 대한 요구 분석

1. 공동생활공간에 대한 필요도

거주자들이 요구하는 공동생활공간이 무엇인지를 파악하기 위하여 우선, 거주자들의 요구를 필요도로 파악하였다<표 2>. 주동 공동생활공간은 실내운동공간, 노인복지실, 공동도서/독서실, 재활용품수거실, 청소년복지실, 실내휴게/전망실 그리고 실내놀이공간에 대한 필요도가 높은 것으로 파악되었다. 한편, 옥외 공동생활공간에 대한 필요도를 살펴보면, 옥외건조공간과 음식저장시설에 대한 필요도는 아직 낮은 것으로 파악되었고, 그 외 옥외 공동생활공간에 대한 필요도는 비교적 높은 것으로 파악되었다. 특히 산책조깅공간과 자전거유모차보관소, 옥외녹지공간, 옥외운동공간, 옥외휴게공간에 대한 필요도가 매우 높은 것으로 파악되었다. 특히 높은 필요도를 보인 옥외 공동생활공간은 조사대상 단지에 이미 제공되어 있는 공동생활공간들로 주택단지 개발시 기본적으로 고려하여야 할 공동생활공간으로 파악하였다.

표 2. 공동생활공간의 필요도 평균(SD)

주동 공동생활공간		옥외 공동생활공간	
실내놀이공간	3.59(.97)	옥외놀이공간	3.61(.93)
공동탁아실	3.38(1.02)	옥외건조공간	2.84(1.07)
청소년복지실	3.66(.91)	공동세차시설	3.33(1.08)
노인복지실	3.82(.82)	옥외음식저장시설	2.58(1.11)
부녀자복지실	3.58(.86)	자전거유모차보관소	3.90(.87)
청장년복지실	3.18(.90)	옥외모임광장	3.47(.87)
공동가사작업공간	2.76(1.00)	옥외녹지공간	3.89(.84)
공동식사실	2.62(1.03)	옥외생태학습공간	3.48(.88)
공동창고	2.82(1.07)	옥외수경공간	3.67(.80)
공동세면/화장실	3.02(1.04)	산책조깅공간	4.07(.74)
실내휴게/전망실	3.59(.89)	옥외운동공간	3.92(.80)
실내운동공간	3.90(.85)	옥외휴게공간	3.94(.80)
공동도서/독서실	3.77(.86)	옥외조형물	3.39(.86)
공동작업실	3.29(.99)	옥외가족복지공간	3.33(1.03)
공동실내정원	3.31(1.02)	음식/쓰레기수거공간	3.84(.91)
공동업무공간	2.71(1.06)		
공동접객공간	2.55(1.04)		
경조사/다목적실	3.21(1.07)		
주민공동바/사교실	3.00(1.02)		
재활용수거공간	3.70(.91)		

2. 공동생활공간에 대한 요구 세분화

1) 거주자 특성별 요구 세분화

공동생활공간에 대한 거주자들의 요구를 보다 체계적으로 이해하기 위하여 거주자 특성별로 세분화하였다<sup>5)</sup>. 세분화는 거주자들의 공동생활공간에 대한 필요도를 근거로, 필요하다고 응답한 경우의 빈도(%)와 각 문항별 평균점수를 고려하여 파악하였다<표 3, 4>.

우선, 필요하다고 응답한 빈도 중에서 85% 이상의 가구가 긍정적 반응을 보인 공동생활공간의 종류를 파악하고, 이들 각 공동생활공간에 대한 필요도 평균점수를 고려하여 요구도가 높은(M=3.5 이상) 공동생활공간을 추출하였다. 이들 공간들은 대부분의 거주자들이 아파트단지에 기본적으로 갖추었으면 하는 필요도가 높은 공동생활공간들로, 이를 본 연구

5) 수요자 특성에 관한 변인은 관련변인과 참고변인으로 구분하여 분석하였다.(관련변인: 주택단지규모, 주동배치, 주택규모, 가족생활주기, 소득, 참고변인: 가장 연령, 주부직업, 주부학력, 소유형태, Apt 거주경험) ((조성희·강혜경(2001, P27))

표 3. 주동 공동생활공간에 대한 요구 세분화

N = 654

주동공동생활공간		필요도/변인	필요도 %	필요도평균 (SD)	관련변인					참고변인				
					주택단지규모	주동배치	주택규모	생활주기	소득	가장연령	주부직업	주부학력	소유형태	APT거주경험
기본적 요구	보편적 요구	청소년복지실	90	3.66( .91)										
		공동도서/독서실	92.7	3.77( .86)										
		재활용수거공간	90	3.70( .91)										
	집단적 요구	노인복지실	94	3.82( .82)							○			
		부녀자복지실	90.2	3.58( .86)										●
		실내운동공간	93.4	3.90( .85)	○								○	
실내놀이공간		84.9	3.59( .97)				●							
개별적 요구	실내휴게/전망실	88.1	3.59( .89)				●							
	공동탁아실	79.3	3.38(1.02)			○	●		●			○		
	경조사사/목적실	74	3.21(1.07)			●			●					
	공동실내정원	79.8	3.31(1.02)					○			○			

※ F-test (주택단지규모, 주택규모, 가족생활주기, 소득, 가장연령, 주부학력), ※ ● p<.001; ● p<.01; ○ p<.05  
T-test (주동배치, 주부직업, 소유형태, APT 거주경험),

에서는 기본적 요구로 규정하였다.

기본적 요구로 파악된 공동생활공간들을 보다 체계적으로 이해하기 위하여 거주자 특성을 반영해주는 거주특성과 가구특성에 따라 요구를 추가 분석하였다. 분석결과, 거주자 특성에 따라 필요도에 차이를 보이지 않는 공동생활공간과 거주자 특성에 따라 차이를 보이는 공동생활공간으로 구분되었다. 본 연구에서는 거주자특성에 따른 차이 없이 단지 전체의 모든 가구를 대상으로 우선적으로 고려되는 공동생활공간은 ‘보편적 요구’로, 전체적인 요구는 높지만 거주자특성에 따라 집단 간 차이를 보이는 공동생활공간은 ‘집단적 요구’의 공동생활공간으로 규정하였다.

한편, 전체적인 필요도는 크게 높지 않지만, 거주 특성이나 가구특성에 따라 집단 간 차이가 두드러져 특정 집단을 중심으로 높은 필요도(M=3.5)를 보이는 공동생활공간을 추출하였다. 이러한 요구를 본 연구에서는 개별적 요구로 규정하였다.

이처럼 거주자 특성별 공동생활공간에 대한 분석결과, 거주자들의 요구가 기본적으로 갖추어야 할 기본적 요구와 특정 집단의 속성에 따른 개별적 요구로 세분화되어 있음을 파악하였다.

2) 공동생활공간의 구성체계

공동생활공간에 대한 거주자 요구는 공동생활공간

의 내용에 따라 차이를 보이는 것으로 파악되었으며, 거주자 특성별 요구는 기본적 요구와 개별적 요구로 세분화되는 것으로 파악하였다. 이는 아파트단지 계획에 있어 공동생활공간의 개발방식이 거주자 특성에 따라 공동생활공간의 구성을 달리할 필요가 있음을 보여주는 것이다. 따라서 거주자들의 세분화된 요구를 바탕으로 공동생활공간의 구성체계를 파악하였다.

우선, 기본적 요구는 아파트단지 계획에서 기본사항으로 고려해 주어야 할 공동생활공간을 의미한다. 그러므로 아파트단지 계획에서 공동생활공간의 구성은 기본적 요구를 바탕으로 시작될 수 있다. 이때 구체적인 공동생활공간의 구성은 보편적 요구와 집단적 요구를 고려하여야 한다. 즉 보편적 요구에 따른 공동생활공간은 단지전체의 모든 가구를 대상으로 우선적으로 고려되는 공동생활공간으로, 집단적 요구에 따른 공동생활공간은 전반적인 요구는 높지만 거주자특성에 따른 차이를 고려하여 집단특성을 가지는 거주자를 대상으로 배분 구성하는 방안이 필요하다.

한편, 개별적 요구는 전체 아파트단지 계획에서 공통적으로 요구되는 공동생활공간이 아니라, 특정 수요자 집단에서 요구가 높게 나타나는 공동생활공간이므로 이를 고려하여 구성함이 필요한 것으로 파악되었다.

실제, 구성체계로 파악된 공동생활공간의 내용을

표 4. 옥외 공동생활공간에 대한 요구 세분화

N = 654

필요도/변인		필요도 %	필요도평균 (SD)	관련변인					참고변인			
				단지 규모	주동 배치	주택 규모	생활 주기	소득	가장 연령	주부 학력	소유 형태	
기본적 요구	보편적 요구	산책조깅공간	94.5	4.07( .74)								
		옥외운동공간	96.4	3.92( .80)								
		옥외휴게공간	96.6	3.94( .80)								
		음식/쓰레기수거공간	91.7	3.84( .91)								
		옥외모임광장	86.3	3.47(.87)								
		옥외생태학습공간	88.2	3.48(.88)								
	집단적 요구	옥외녹지공간	94.5	3.89( .84)					○			
옥외수경공간		94.3	3.67( .80)		●			○		○		
자전거유모차보관소		94.3	3.90( .87)	●								
옥외놀이공간		88.5	3.61( .93)			○	●		●			
개별적요구	옥외조형물	87.5	3.39( .86)		○			○			○	

\*F-test (주택단지규모, 주택규모, 가족생활주기, 소득, 가장연령, 주부학력), ※● p < .001; ● p < .01; ○ p < .05  
T-test (주동배치, 주부직업, 소유형태, APT거주경험)

살펴보면, 기본적 요구로 파악된 공동생활공간들은 주택건설기준에 관한 규정에서 설치기준으로 정하고 있는 공동생활공간(노인정, 놀이터, 운동공간, 독서실, 휴게공간 등)이 주를 이루는 것으로 파악되었다. 또한 아직까지 공동생활공간으로 보편화되지 못한 청소년복지실과 실내휴게/전망실, 실내놀이공간과 옥외 생태학습공간 등의 다양한 공동생활공간에 대한 요구가 파악되었다. 따라서 거주자들의 공동생활공간에 대한 기본적인 요구가 보다 다양한 공동생활공간 구성을 요구하는 것으로 파악되며, 이를 위한 공동생활공간의 범용적용에 있어 유연성 확보가 필요한 것으로 생각된다.

또한, 개별적 요구의 공동생활공간으로는 공동탁아실, 경조사/다목적실, 공동실내정원과 옥외조형물에 대한 요구가 파악되었다. 이들 공동생활공간들은 특정 사용자를 위한 공간들로 단지계획의 차별적 요소로 반영할 수 있다. 따라서 개별적 요구의 공동생활공간은 대단위가 아닌 소규모 주택단지개발로 특정한 거주자 집단을 위한 실버 홈이나 동호인 주택, 나아가 특정 공유집합주택 등의 개발에 있어 유용한 방안으로 활용 가능할 것으로 파악하였다.

3) 거주자특성별 공동생활공간

거주자 특성에 따른 공동생활공간에 대한 차이를 보다 구체적으로 파악하기 위해 집단적 요구와 개별적 요구에 대한 추가분석을 실시하였다<표5><표6>.

표 5. 거주자 특성별 주동 공동생활공간의 집단적/개별적 요구 M(SD)

주동공동 생활공간	집단적 요구				개별적 요구			
	노인 복지실	부녀자 복지실	실내 운동 공간	실내 놀이 공간	실내 휴게/전망실	공동 탁아실	경조사/다목적실	공동 실내 정원
거주자 특성	3.82 (.82)	3.58 (.86)	3.90 (.85)	3.89 (.97)	3.59 (.89)	3.38 (1.02)	3.21 (1.07)	3.31 (1.02)
생활 주기	미취 학기			3.96 (.81)	3.90 (.75)	3.86 (1.05)		
주부 직업	유	3.99 (.60)						
가장 연령	39세 이하					3.59 (.94)		
	50세 이상						3.57 (1/04)	
주부 학력	대학 원졸							4.0 (.78)
소득	301 만원 이상						3.51 (1.06)	
소유	전세		3.55 (.96)		4.08 (.71)			
거주 경험	무		3.75 (.78)					

집단적 요구를 살펴보면, 가족생활주기에서 미취학기인 거주자 집단은 실내놀이공간과 옥외놀이공간, 그리고 실내휴게/전망실에 대한 요구가 높고, 취업주부는 노인복지시설에 대한 요구가 높으며, 소득이 높

표 6. 거주자 특성별 옥외 공동생활공간의 집단적/개별적 요구 M(SD)

거주자특성		집단적 요구				개별적 요구
		옥외녹지공간	옥외수경공간	자전거유모차보관소	옥외놀이공간	
		3.89 (.84)	3.67 (.80)	3.90 (.87)	3.61 (.93)	3.39 (.86)
단지 규모	소규모			4.03 (.86)		
	중규모		3.84 (.74)	4.01 (.92)		
주동 배치	중정형					3.58 (.86)
주택 규모	50-60 m <sup>2</sup>				3.81 (.96)	
생활 주기	미취학기				3.92 (.74)	
	초등기				3.75 (.90)	
소득	301만원 이상	3.99 (.86)	3.79 (.85)			3.57 (.80)
가장 연령	30대미만				3.80 (.88)	
주부 학력	대학원졸		4.08 (1.04)			

은 거주자들은 옥외녹지공간과 옥외수경공간에 대한 요구가 높은 것으로 나타났다. 개별적 요구를 살펴보면, 공동탁아공간은 가장 연령이 39세 이하인 가구에서, 경조사/다목적실은 가장 연령이 50세 이상의 가구에서 요구가 높은 것으로 나타났다. 따라서, 실내휴게/전망실, 실내놀이공간, 그리고 옥외놀이공간은 가족생활주기에 따라, 옥외수경공간과 옥외 녹지공간은 소득에 따라, 노인복지실은 주부 취업 여부에 따라 차이를 보이는 것으로 나타났다. 이는 단지 계획에 있어 공동생활공간 구성에서 수요자특성을 보다 세부적으로 파악하여 반영하여야함을 구체적으로 보여주는 것이다.

#### IV. 공동생활공간의 계획요소

공동생활공간의 계획에 있어 우선적으로는 요구되는 공동생활공간을 파악해야 하고, 다음으로는 그러한 공간을 어디에 위치시키고 어떤 점을 중요하게

고려하는지에 대한 구체적인 계획지침을 파악할 필요가 있다. 이에 요구 세분화에 의해 파악된 보편적, 집단적, 그리고 개별적 공동생활공간에 대한 계획요소(선호하는 위치, 평가요소)를 조사하였다<표 7, 8>.

주동 공동생활공간을 살펴보면, 1) 보편적 요구의 청소년복지실은 소음, 환기, 채광 등의 쾌적성을 고려하여 주동 1층에, 공동도서/독서실도 쾌적성을 고려하여, 별도건물 또는 주동 지하나 1층에, 그리고 재활용수거공간은 주동 1층이나 지하의 이용하기 쉬운 위치와 유지관리를 고려하는 것으로 나타났다. 2) 집단적 요구의 실내놀이공간과 실내휴게/전망실은 기존 단지계획에서 나타나지 않았던 공간으로 미취학기 거주자들에 의해 새롭게 요구되는 공동생활공간으로, 실내놀이공간은 안전성을 고려하여 주동 1층에, 실내휴게/전망실은 디자인과 쾌적성을 고려하여 주동 옥상위치를 선호하는 것으로 분석되었다. 실내 노인복지실은 취업주부들에 의해 이용하기 쉬운 위치를 고려하여 주동 1층에, 부녀자복지실은 위치를 고려하여 별도건물에, 그리고 실내운동공간은 적절한 시설 수준을 갖추어 주동 지하에 설치되기를 원하는 것으로 나타났다. 3) 개별적 요구의 공동탁아실은 미취학기와 전세 거주자들에 의한 요구가 높은 공동생활공간으로 쾌적성과 안전성을 고려하여 주동 1층에, 경조사/다목적실은 가장의 연령 50세 이상의 비교적 연령이 높은 가구에서 요구도가 높은 공동생활공간으로 이용하기 쉬운 위치를 고려하여 주동 지하 공간이나 별도건물에 위치하는 것을 고려해야 할 것으로 파악되었다. 공동실내정원은 새롭게 요구되는 공동생활공간으로 주부학력이 대학원졸 이상의 고학력 집단에서 높은 개별적 요구를 가지는 공동생활공간으로 규모/형태/디자인을 고려하여 주동 1층을 선호하는 것으로 나타났다.

옥외 공동생활공간을 살펴보면, 1) 보편적 요구의 산책조깅공간과 옥외운동공간, 옥외생태학습공간은 단지외곽경계에 그리고 옥외휴게공간과 음식/쓰레기수거공간, 옥외모임광장은 주동 2-3개 동의 블록마다 배치하기를 원하는 것으로 파악되었다. 산책조깅공간은 이용의 접근성과 방법 등의 안전성을, 옥외운동공간은 시설수준을, 옥외휴게공간과 옥외모임공간은 위치와 규모/형태/디자인을, 음식/쓰레기수거공간과 옥외생태학습공간은 위치와 유지관리를 중요하

표 7. 주동 공동생활공간의 계획요소 N = 654

계획요소		집단특성	선호위치	고려요소	
주동공동 생활공간	보편적 요구	청소년 복지실	주동 1층(31.5%) 별도건물(28.1%)	쾌적성(20.3%) 디자인(17.0%)	
		공동도서/ 독서실	별도건물(26.4%) 주동지하(23.4%) 주동 1층(22.4%)	쾌적성(44.4%)	
		재활용 수거공간	주동지하(38.6%) 주동 1층(26.9%)	위치(42.5%) 유지관리(30.3%)	
	기본적 요구	실내노인 복지실	취업주부	주동 1층(41.7%) 별도건물(30.4%)	위치(35.0%) 쾌적성(23.4%)
		부녀자 복지실	아파트거주경험 (無)	별도건물(25.1%) 주동 1층(22.5%) 주동지하(21.9%)	위치(25.3%) 디자인(22.4%) 시설수준(22.4%)
		실내 운동공간	주택소유 (전세)	주동지하(39.1%) 별도건물(22.1%)	시설수준(31.2%)
		실내 놀이공간	가족생활주기 (미취학기)	주동 1층(39.3%) 주동지하(27.1%)	안전성(30.3%)
		실내휴게 전망실	가족생활주기 (미취학기)	주동옥상(41.9%)	디자인(27.6%) 쾌적성(25.3%)
		개별적 요구	공동 탁아실	생활주기(미취학기) 가장연령(39세미만) 주택소유(전세)	주동 1층(47.2%) 별도건물(23.8%)
	경조사/ 다목적실		가장연령(50세이상)	주동지하(34.4%) 별도건물(23.5%)	위치(27.0%)
	공동 실내정원		주부하력(대학원졸 소득(301만원이상))	주동 1층(40.9%)	디자인(25.9%) 유지관리(19.9%)

게 고려하였다. 2) 집단적 요구를 살펴보면, 옥외녹지공간과 옥외수경공간은 비교적 소득이 높은 거주자들에 의해 높은 요구를 갖는 공동생활공간으로 규모/형태/디자인을 중요하게 고려하는 것으로 나타났다. 선호 위치에 있어서는 옥외녹지공간은 주동마다 또는 주동 2-3개 블록마다 설치되기를 원하지만, 옥외수경공간은 단지중앙주변이나 단지 출입구에 대한 위치를 선호하는 것으로 나타났다. 자전거유모차 보관소는 위치를 고려하여 주동마다 설치, 옥외놀이공간은 미취학기 자녀를 둔 30대 미만의 작은 주택 규모에 거주자들에게 선호되는 공동생활공간으로, 안전성과 규모/형태/디자인을 고려하여 주동 2-3개블록마다 설치를 원하는 것으로 파악되었다. 3) 개별적 요구의 옥외 조형물은 비교적 소득이 높은 거주자들에 의한 요구가 높은 공동생활공간으로 규모/형태/디자인을 중요하게 고려하면서 선호 위치에 있어서는 단지 출입구 주변이나 중앙부를 선호하는 것으로 분석되었다.

이상으로 공동생활공간의 계획요소에 대한 분석결

표 8. 옥외 공동생활공간의 계획요소 N = 654

계획요소		집단특성	선호위치	고려요소		
옥외공동 생활공간	보편적 요구	산책조깅 공간	단지외곽경계 (51.6%)	안전성 (29.4%) 위치(22.4%)		
		옥외운동 공간	단지외곽경계 (32.0%)	시설수준 (23.9%) 위치(21.3%)		
		옥외휴게 공간	주동2-3개마다 (28.5%) 주동마다 (22.5%)	위치(30.4%) 디자인 (21.5%)		
		음식/쓰레기 수거공 간	주동2-3개마다 (45.5%)	위치(40.1) 유지관리 (40.1%)		
		옥외모임 광장	주동마다(23.9%) 주동 2-3동마다 (23.9%) 단지 중앙(18.4%)	디자인 (23.6%) 위치(22.5%)		
		옥외생태 학습공간	단지외곽경계 (43.6%)	유지관리 (24.8%) 위치(19.3%)		
	기본적 요구	옥외녹지 공간	소득(301만원이상)	주동마다(25.5%) 주동2-3개마다 (23.5%)	디자인 (30.2%)	
		옥외수경 공간	소득(300만원이상) 주부하력(대학원졸)	단지중앙(38.5%) 단지출입구(20.6%)	디자인 (38.7%)	
		자전거 유모차 보관소	주택단지규모 (소규모,중규모)	주동마다(64.3%)	위치(49.7%)	
		옥외 놀이 공간	주택규모 (A규모대역) 가족생활주기 (미취학기) 가장연령(30대미만)	주동2-3개마다 (41.9%) 주동마다 (22.9%)	안전성 (45.9%)디자인 (20.3%)	
		개별적 요구	옥외 조형물	주동배치(중정형) 소득(301만원이상)	단지 출입구(41.6%) 단지 중앙(24.6%)	디자인 (56.1%)

과, 공동생활공간의 종류와 그 공간 안에서 이루어지는 행위의 내용에 따라 선호하는 위치와 중요하게 고려되는 평가요소에 차이를 보이는 것으로 파악되었다. 주동 공동생활공간을 살펴보면, 전반적으로 접근성을 위한 위치와 소음, 환기, 채광 등의 쾌적성을 중요한 평가요소로 고려하면서, 주동 1층에 대한 설치요구가 높은 것으로 파악되었다. 한편, 공동도서/독서실이나 부녀자복지실 등의 일부 공동생활공간은 별도 건물로 설치되어야 한다는 뚜렷한 선호를 보이고 있어, 향후 아파트단지 계획에 있어 공동생활공간을 지원하는 커뮤니티 센터와 같은 별도건물의 개발가능성을 파악할 수 있다.

옥외 공동생활공간에 대한 계획요소를 살펴보면, 전반적으로 공동생활공간의 선호위치가 사용자 대상

가구 규모에 따라 주동, 주동 2-3개 블록 단위와 단 지규모 대역으로 범주화되므로, 이를 고려하여 공간의 종류와 평가요소를 반영하는 배치방안이 필요한 것으로 파악되었다. 이러한 사용자 집단에 대한 계획요소의 파악은 기존의 개발자 위주에서 사용자중심 설계준거를 제공하는 것이다.

## V. 결 론

본 연구는 공동주택단지에서 공동생활공간의 계획 방향을 사용자 관점에서 구체화하기 위한 연구이다. 이를 위해 공동생활공간에 대한 거주자들의 요구를 세분화하여 공동생활공간의 구성체계를 구체화하고, 그에 따른 계획요소를 파악함으로써 아파트단지 개발방식과 관련한 공동생활공간의 보다 실제적인 계획방향을 제안하고자 하였다. 구체적인 연구의 결과는 다음과 같다.

첫째, 공동생활공간에 대한 요구분석 결과, 거주자들이 보다 다양한 공동생활공간에 대한 요구를 가지고 있으며, 거주자 특성에 따라 공동생활공간에 대한 요구에 차이를 보이는 것으로 파악되었다. 이러한 결과는 단지 개발에 있어 공동생활공간의 계획방향이 수요자 특성에 대한 보다 세분화되고 구체적인 파악을 선행하여야 함을 보여준다.

둘째, 공동생활공간에 대한 거주자들의 요구를 세분화하여 공동생활공간 구성체계를 파악하였다. 거주자들의 요구는 기본적 요구와 개별적 요구로 구분되며, 이때 기본적 요구는 보편적 요구와 집단적 요구로 구성되는 것으로 체계화하였다. 그 결과, 공동생활공간의 개발방향이 1) 보편적 요구에 따른 전체적인 배치를 바탕으로, 집단적 요구에 의한 거주자 특성을 반영하는 방식과 2) 1)을 바탕으로 하되, 특정 집단을 대상으로 개별적 요구에 대응하는 특성화된 공동생활공간으로의 구성방식으로 구분되어갈 것으로 생각된다.

셋째, 공동생활공간의 계획요소의 분석결과, 공동생활공간의 종류와 그 공간 안에서 이루어지는 생활

행위의 내용에 따라 선호하는 위치와 중요하게 고려되는 평가요소가 달라지는 것으로 파악되었다. 따라서, 공동생활공간의 계획에 있어서는 공간별 특성에 따른 보다 세밀한 고려가 필요하다.

본 연구는 공동생활공간의 계획방향을 모색함에 있어 기존의 공급자나 법규 위주에서 사용자 중심의 설계준거를 찾기 위해 시도한 연구이다. 따라서 공동생활공간의 계획방향을 기존의 일차적인 사용자 요구파악에 그치지 않고, 거주자 특성에 따른 요구 세분화로 공동생활공간의 구성체계를 파악하고, 이에 대한 보다 실제적인 계획지침을 구체화하였다.

## 참 고 문 헌

1. 강혜경·조성희(1998), 아파트 공유공간에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구, 한국주거학회지 9권 3호.
2. \_\_\_\_\_ (2001), 공동주택단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간에 관한 연구, 한국주거학회지 12권 4호.
3. \_\_\_\_\_ (2002), 공동주택단지의 공동생활공간 구성을 위한 거주자 사용행태 특성에 관한 연구, 한국주거학회지 13권 3호.
4. 손세관(1998), 사회성의 관점에서 바라보는 집합주택의 과거와 현재, 집합주택의 공유공간에 대한 건축가들의 접근 방법, 건축문화, 9803.
5. 김대현(2000), 아파트 단지 차별화를 위한 세분시장별 옥외공간 이용행태 및 개선요구 내용의 분석, 대한건축학회논문집 16권 5호.
6. 신종식·임지영(2000), 아파트 분양가 자율화 이후의 차별화 계획요소에 관한 연구, 대한건축학회논문집 16권 12호.
7. 손세관·김승언(2000), 1990년대 신문광고에 나타난 우리나라 아파트의 계획적 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집 16권 11호.
8. 고윤영 외(2001), 집합주택의 공용공간 계획에 관한 연구, 대한건축학회논문집 제21권 1호.
9. 배정익 외(2003), 브랜드아파트의 차별화 계획요소에 대한 거주자의 선호도 조사연구, 대한건축학회논문집 제19권 9호.
10. 이연숙(2000), 밀레니엄 커뮤니티 센터, 연세대학교 출판부.
11. 최일홍 외(1997), 주택단지 옥외공간의 설계특성화 방안에 관한 연구, 대한주택공사.
12. 부산광역시 종합건설본부(1992), 해운대 신시가지 도시설계 시행지침, 부산광역시.
13. 김미희(1997), 소형아파트 거주자들의주민전용 공동공간 요구도에 관한 조사연구, 대한건축학회논문집 제13권 8호.
14. 이소영(1996), 거주자 요구를 기초로 한 공유공간 계획연구 -근로자 아파트를 대상으로, 석사학위논문 연세대학교.
15. 라영(1999), 소규모 집합주거 공유공간의 실내디자인에 관한 연구, 석사학위논문 홍익대학교.