

auribrief.

No. 61

단독주택지내 생활중심시설의 공급 방안 연구

성은영 연구원 임강륜 연구원

1. 서론

본 연구는 단지형 주거지로 계획되고 건설된 공동주택 보다 상대적으로 기반시설 여건이 열악한 단독주택지내 거주자의 시설이용 여건의 제고 방안을 모색하기 위하여 기획되었다. 주거지 유형에 따른 공공시설 이용 여건 격차의 가장 주요한 요인으로서 공급기준상 한계를 들 수 있다. 공동주택의 경우 「주택법」의 세대수와 인구수에 따라 제시된 기준에 의해 편의시설 및 복지시설이 공급되지만, 행정구역 이외에는 영역 설정이 어려운 단독주택지에 세대수 기준을 적용할 근거는 미약하다. 이 때문에 단독주택지에서는 기준에 따라 일괄적으로 시설을 공급하지

않고, 필요와 수요에 따라 기존 시설을 정비하고 충진하는 공급 방식으로의 전환이 필요하다. 이를 위해 본 연구에서는 주민생활의 질 향상과 주민교류 활성화를 위한 지원시설의 다양한 개념들을 통칭하여 ‘생활중심시설’로 새롭게 정의하고, 각 거주지에서 접근이 용이한 양질의 시설이 집적된 ‘생활중심시설’의 형태는 소규모, 다기능 시설로 설정하였다. 따라서 본 연구에서는 단독주택지에 이러한 소규모 다기능의 생활중심시설을 공급하기 위하여, 관련 시설들에 대한 공급과 이용, 수요의 현황을 파악하여 바람직한 공급정책 방향을 제시하고자 한다.

그림1 고급화된 아파트 커뮤니티시설 경향. 왼쪽부터 골프장, 미니카약장, 커뮤니티 브릿지.
(출처 : 매일경제, 2011.04.22, ‘명품아파트의 새 조건, 고급커뮤니티시설이 있는가?’)



그림2 단독주택지의 주민 교류 공간. 왼쪽부터 골목길에서 이루어지는 만남, 노후한 노인정, 협소한 청소년센터



2. 생활중심시설의 개념 및 공급 고려요소

연구에서 제안하는 “생활중심시설”은 주거지 주변에서 개인과 이웃 주민들간의 생활의 중심이 될 수 있는 주민의 교육, 문화, 건강증진 등 개인 및 공동체 활동을 위한 공간 및 시설이다. 생활중심시설의 공급은, 기본적으로는 거주지에 근접한 시설을 공급하여 지역주민의 문화교류와 교육 및 체육활동을 통한 개인의 삶의 질 향상은 물론, 궁극적으로는 지역주민의 교류 활성화의 장을 열어 정주의지를 제고

하고 지역의 활성화를 도모하기 위함이다. 이를 위하여 기본적으로 필요한 생활중심시설의 기능은 학습(작은 도서관) 생활문화, 생활체육, 주민공동이다.

생활중심시설은 사회적 변화와 현대인의 수요를 반영하여 생활밀착형, 즉 도보권내에 시설이 입지하여 접근성이 좋고 주민의 다양한 수요를 수용할 수 있는 시설로서 지역의 여건에 따라 다르게 공급될 수

그림3 생활중심시설은 공동주택단지 주민들이 근린영역에서 이용하는 부대복지 및 주민공동시설에 대응하는 단독주택내 소규모, 다기능 시설이다.

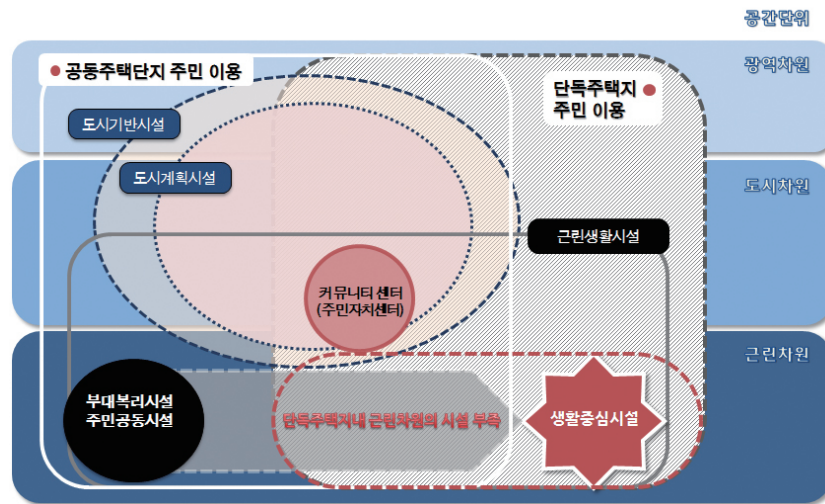
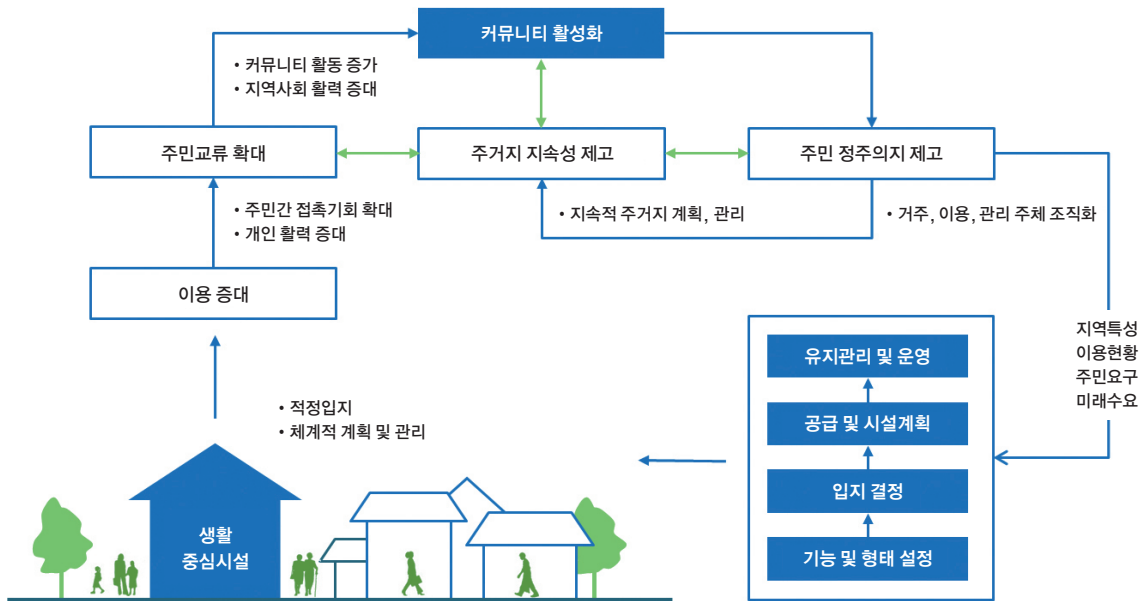


표1 건축물 시설용도 중 생활중심시설의 기능 및 시설의 범위

기능	시설 종류	
	개별 시설	다기능 시설
학습(도서관)	공공도서관	작은도서관, 평생교육센터
생활문화	노인복지시설, 아동복지시설, 사회복지시설, 근로복지시설, 청소년수련원, 청소년문화의집, 박물관, 미술관, 과학관, 기념관	주민자치센터, 시·군·구민회관, 문화회관(문화원, 문화의 집), 사회복지관, 노인복지회관, 근로자복지회관, 장애인복지관, 여성회관
생활체육	체육관, 운동장, 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장	주민체육센터, 근린공원, 어린이공원
주민공동	마을공동시설, 마을공회당, 마을공동작업소, 마을공동구판장	주민자치회관

주1. 각 기능 분류에 대하여 현행법률인 「건축법」에서 제시된 시설용도에 준하여 분류함. 2. 생활중심시설은 상기 기능별 시설에 대하여 소규모로 결합된 형태임.

그림4 도보권내 소규모 다기능 주민시설인 생활중심시설의 공급은 커뮤니티 활성화에 기여할 수 있다.



있는 융통성 있는 공간이다.

생활중심시설의 공급은 다음과 같은 면에서 기존의 주민시설 공급과는 관점의 차이를 갖는다. 첫째, 단독주택지의 전면 철거를 고려하지 않고 기존 거주지의 지속성과 거주자의 정주성을 전제한다. 둘째, 기존의 해당시설을 지역적으로 일괄 배분하는 것이 아니라 수요에 의한 공간 및 시설을 창출해 가는 과정에 초점한다. 셋째, 기존 대규모 커뮤니티 센터와 달리, 공급 단위와 시설의 규모를 최소화하고 다양

한 기능을 고려하여 주민의 활동을 지원할 수 있도록 융통성 있는 공간을 구성한다. 이러한 관점으로 생활중심시설을 공급하기 위해서는 다음과 같은 사항을 고려한다. 첫째, 시설의 공급을 위한 공간적 단위의 설정을 통한 형평성(equity), 둘째, 시설간, 이용자와 시설간 거리의 근접성(proximity), 셋째, 소규모 다기능 시설의 형태를 통한 공간의 효율성(efficiency), 넷째, 지역사회와 이용자 특성 및 변화가능성으로서의 융통성(flexibility)의 제고이다.

3. 단독주택지내 생활중심시설의 공급 여건

최근 단독주택 거주환경 개선을 위해 다양한 정책과 사업의 패러다임이 변화하고 있다. 국토해양부가 시범적으로 운영하고 있는 단독주택지 관리센터인 ‘해피하우스센터’는 커뮤니티 공간으로의 활용을 강조하고 있으며, 서울시의 단독주택지 수복정비사

업인 ‘휴먼타운’ 계획에서 주민복지시설과 생활편의시설의 확충을 통한 커뮤니티 활성화를 도모하고 있다. 최근 「주택법」에서도 주민들이 선택할 수 있는 커뮤니티시설을 공급할 수 있도록 주민공동시설 설치기준에 대한 개정논의가 이루어진 바 있으며,

주민들의 공동체 활성화를 위해 커뮤니티 공간의 확충은 물론, 커뮤니티 전문가 배치, 커뮤니티 활성화 매뉴얼 보급 등을 추진하는 '살기좋은 아파트 공동체 실현사업(서울시)' 과 같이 실질적인 공동주택 주민 교류 활성화는 더욱 강조될 전망이다. 이에 따라 단독주택지내 커뮤니티 시설의 수요 및 공급 필요성은 더욱 증가할 것이나 용지와 자원은 지극히 한정적이므로 시설 이용 여건을 제고하기 위해서는 소규모 분산입지의 생활중심시설로의 공급이 불가피하다.

단독주택지내 생활중심시설은 각 시설별 기준과 지역별 조례 등에 의해 설치·운영을 규정되어 있기 때문에 각 지역의 인구수, 재정자립도의 차이 따라 지역 간의 시설 공급 현황과 운영프로그램이 질적으로 뿐만 아니라 양적으로도 격차가 존재한다. 또한 시설을 확보함에 있어서 부지확보의 어려움으로 적정시설을 공급하지 못하거나 접근이 어려운 위치에 입지하여 주민생활의 중심으로 역할하지 못하는 경우도 있다. 주민센터의 경우에는 지역주민의 문화

적 소량의 함양과 학습의 기회 제공을 위해 거주지와 가까운 생활권역에 설치·운영되도록, 관련 기준들에는 근린 단위의 생활밀착형 시설로서 공급을 권장하고 있다. 그러나 이 역시 설치·운영 및 관리주체와 예산 확보에 대한 대부분이 조례로 위임되고 있으므로 지역마다 시설의 여건은 큰 차이를 보이고 있으며 접근성 측면에서는 더욱 한계가 있다. 최근 작은도서관의 경우 시설의 양적 확대를 위해 설치 유형의 다양화를 시도하고 있으며, 문화의 집 역시 지역의 특성을 고려하여 기존 건물 공간을 활용하고 소규모 복합문화공간으로 조성하여 다양한 프로그램을 제공하도록 하는 등 시설 공급의 합리성 및 효율성 제고를 위한 시도들도 부분적으로 이루어지고 있다.

그러나 생활중심시설 수요의 증가와 다양화 추세에 맞추어 지역적, 시설별 공급 격차를 줄일 수 있도록 소규모 다기능 생활중심시설의 질적, 양적 수준에 대한 형평성 제고 방안이 필요하다.

4. 단독주택지내 생활중심시설의 공급 및 수요 현황

단독주택지에서 생활중심시설을 이용할 수 있는 여건과 거주자들의 이용 및 수요 현황을 파악하여 단독주택 거주자들의 생활중심시설 이용 여건이 현재의 이용 특성과 미래의 수요를 얼마나 반영하고 있는지를 분석함으로써 소규모 다기능 생활중심시설의 공급 방향을 도출하기 위하여 다각도의 분석을 실시하였다. 실제의 단독주택지내 생활중심시설의 공급 현황을 기반으로 주민들이 어떠한 시설을 이용하고 그 이용 특성은 어떠한지를 파악하기 위하여 주거지 특성, 시설의 공급 현황, 거주자의 이용 특성으로 나누어 접근성(accessibility)과 근접성(proximity), 이용

빈도와 만족도, 수요 특성 등 요소에 초점하였다. 또한 각 분석은 영역설정을 따로 하지 않고, 각 주택에서의 시설간 접근성 및 근접성을 파악하였으며 이러한 공급 여건과 주거지 여건을 파악하여 대상지를 선정하였고 대상지내 단독주택 거주자의 시설 이용 및 수요 현황을 파악하였다.

먼저 단독주택지내 생활중심시설의 공급현황을 파악하기 위하여 수도권내 단독주택 유형의 분포 현황을 파악하여 단독주택이 공간적으로 연속하여 밀집하고 있는 단독주택지를 도출하였다. 단독주택 밀집지역의 필지, 주택, 시설 여건 등 주거환경 특성

표2 수도권 각 단독주택과 근린생활시설 간의 평균거리, 각 지역간 시설 이용여건의 격차가 매우 크다.

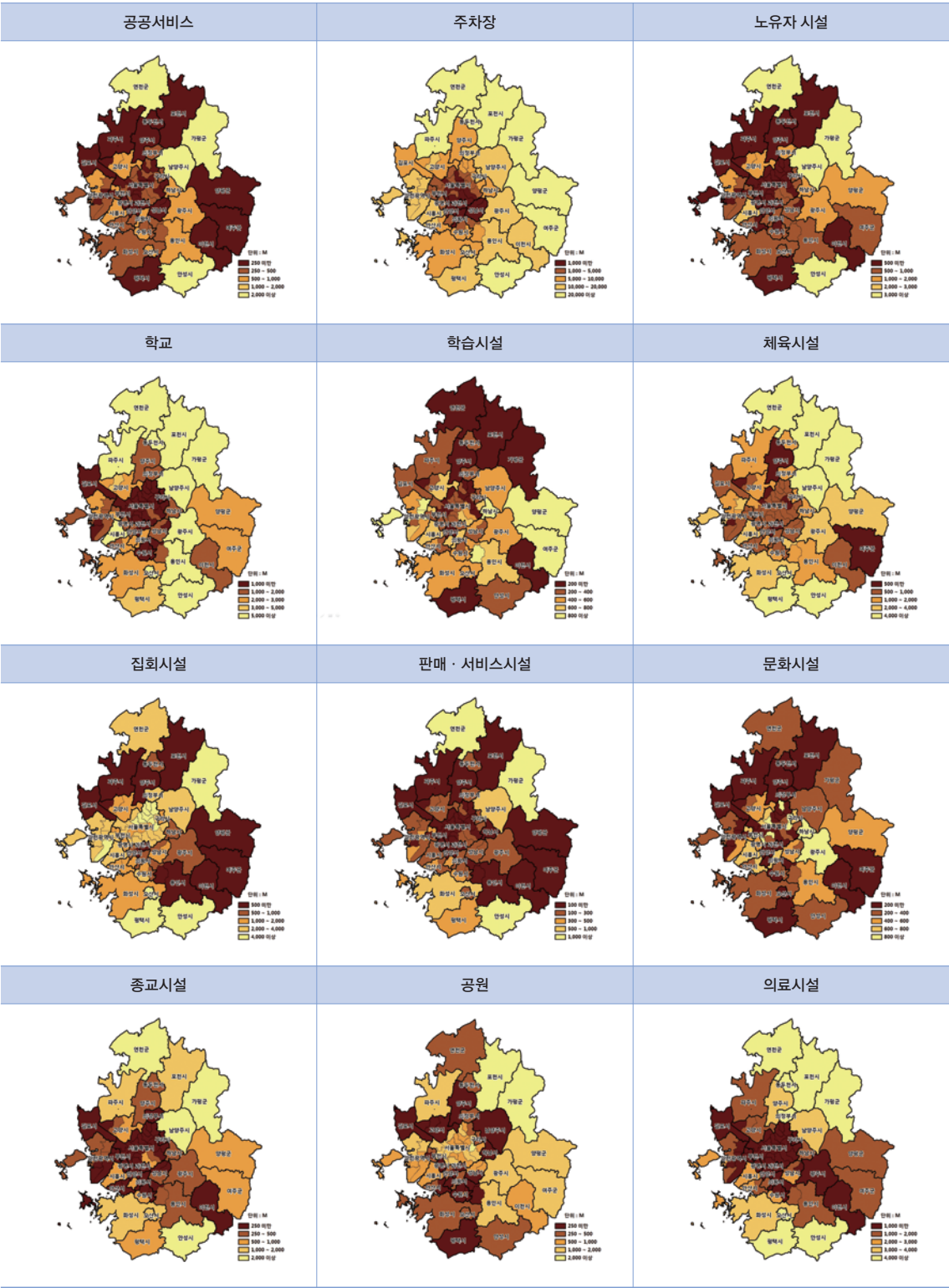


표3 수도권 각 단독주택에서 근린생활시설까지 도달 거리 (단위: m)

지역	공공 서비스	주차장	학교 시설	학습 시설	노유자 시설	문화 시설	체육 시설	의료 시설	집회 시설	판매 서비스	종교 시설	공원	평균
수도권 평균	583	8,881	2,279	476	818	374	1,887	1,928	2,530	207	639	781	1,782
서울시 평균	239	2,563	609	261	338	470	732	452	3,619	74	154	1,086	883
인천시 평균	340	13,981	1,490	919	558	229	1,704	1,151	2,928	230	251	957	2,061
경기도 평균	823	11,544	3,371	517	1,137	346	2,577	2,908	1,839	278	986	576	2,242

표4 단독주택과 아파트의 최단거리 주민센터까지 근접성 비교. 아파트 거주자는 대부분 주민센터까지 600m이내의 거리에서 이용할 수 있지만 단독주택 거주자는 80% 이상이 2km 이상을 이동해야 주민센터를 이용할 수 있다.

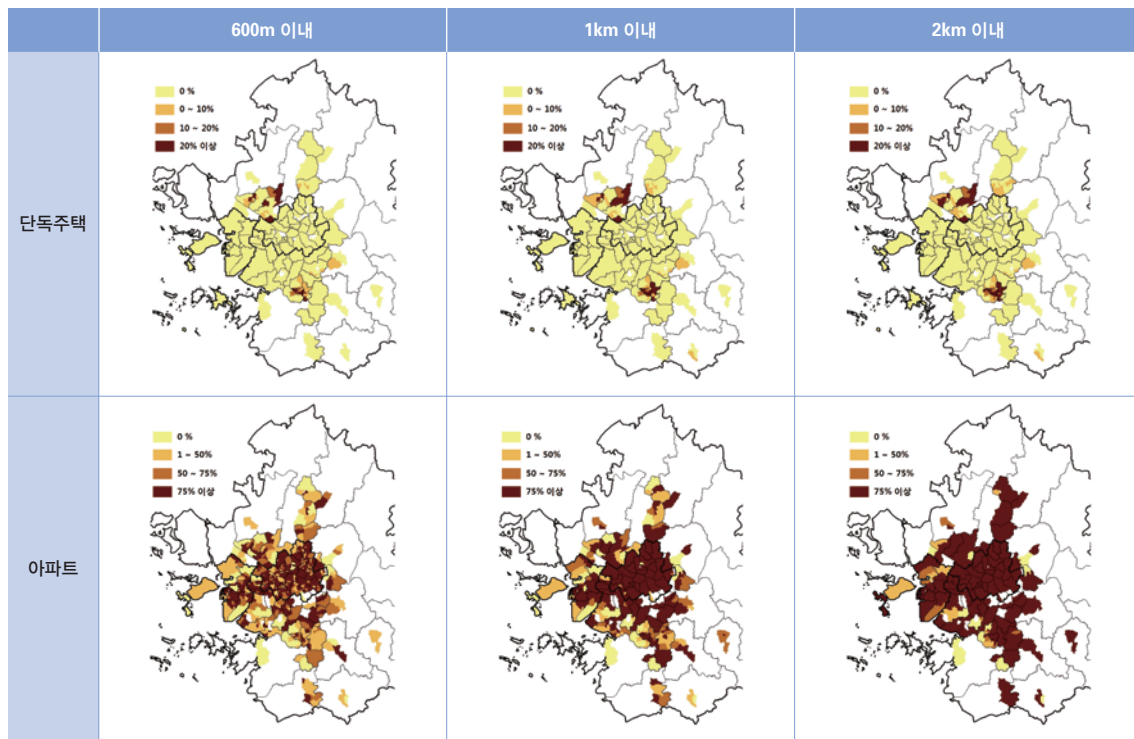
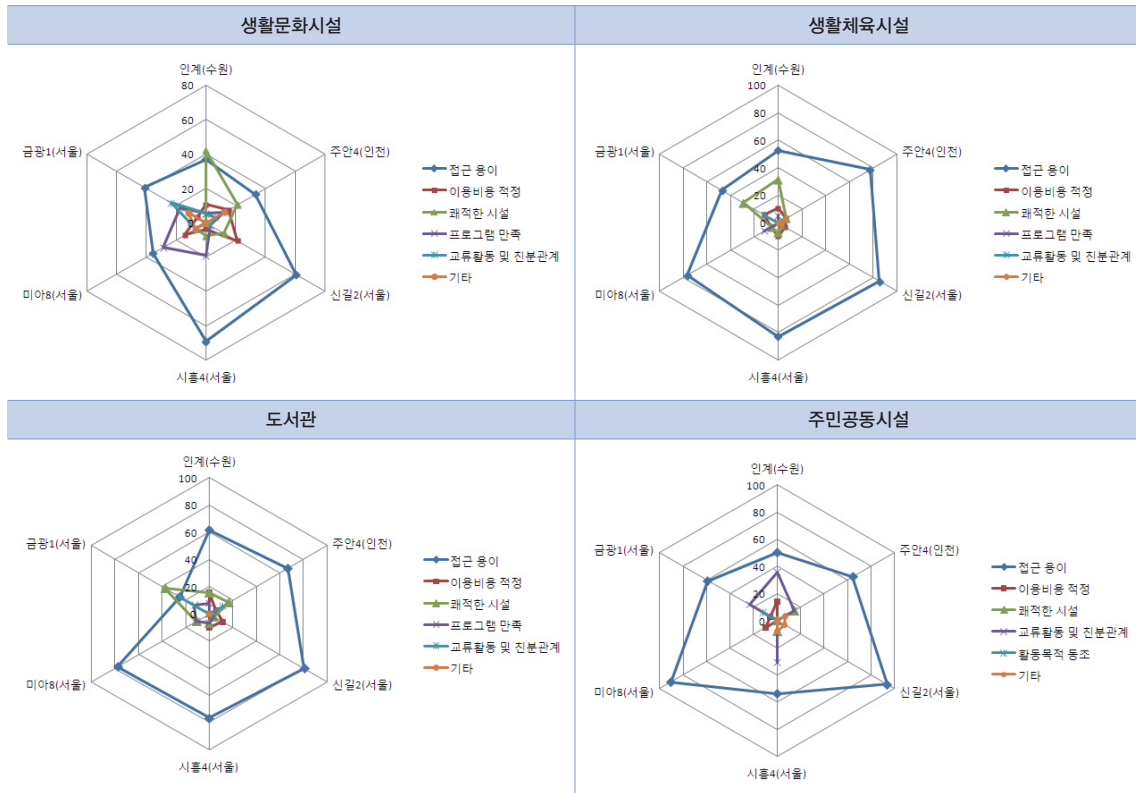


표5 생활중심시설의 이용 특성 분석 사례지역

구분	인계동(수원)	주안4동(인천)	신길2동(서울)	시흥4동(서울)	미아8동(서울)	금광1동(성남)	평균
면적(km ²)	0.08	0.13	0.07	0.11	0.08	0.11	0.10
지형	구릉지	평지	구릉지	구릉지	평지	구릉지	-
필지수	267	572	423	448	436	904	508.3
건물수	398	597	556	454	448	907	560.0
주거지 형성	자연발생	토지구획정리사업	자연발생	자연발생	자연발생	토지구획정리사업	-
단독주택 집중도	0.27	0.28	0.34	0.45	0.39	0.47	0.37

주: 1. 필지수는 지목 상 도로, 하천 등 기반시설 관련 지목을 제외한 결과임, 2. 단독주택 집중도는 새주소 도로망 자료를 이용하여 수도권 내 단독주택을 추출한 후, 커널(Kernel)함수를 이용하여 주거지의 집중도를 분석하였으며, 주거지역의 면적을 가중치로 부여하였음

표 6 시설별 이용 조건: 지역별, 시설별 이용자가 시설을 선택하는 첫 번째 이유는 접근성이다.



을 파악하여 지역적 특성을 분류하였다. 다음으로 는 단독주택 거주자들에게 공급된 시설의 접근 여건을 분석하기 위하여 각 단독주택 유형에서 생활중심 시설의 기능 상 가장 넓은 개념인 근린생활시설로의 접근성과 기존 다기능 형태의 생활중심시설인 주민 센터로의 접근성을 분석하였다. 그 결과 수도권 지역의 단독주택 거주자들은 주택에서 가장 가까운 시설을 이용하기 위하여, 학교나, 학습, 문화시설, 판매시설 등은 도보 가능 거리인 500m 이하에서 이용 가능하였지만, 체육시설, 집회시설 등은 2km 내외의 거리를 이동해야 하는 것으로 나타났다. 지역적으로는 공공시설 서비스는 서울시와 타 지역간의 격차가 크게 나타났다.

또한 다기능 생활중심시설인 주민센터까지의 접근

성은 단독주택 유형과 아파트 유형의 차이가 매우 극명하게 나타났다. 주민센터에서 주택까지 거리가 600m 이하인 단독주택은 전체 단독주택의 1.27%에 불과한 반면, 아파트의 경우 주민센터와 600m 거리 내에 입지한 아파트 동이 전체 아파트 동의 69.7%에 달했다. 즉 아파트 거주자의 70% 가량이 600m 이내의 거리에서 주민센터를 이용할 수 있지만 단독주택 거주자의 80% 이상은 2km 이상을 이동해야 주민센터를 이용할 수 있다.

그렇다면 실제 단독주택지 거주자들의 생활중심 시설 이용과 수요 현황은 어떠한가?

단독주택지내 생활중심시설의 이용 및 수요 특성을 분석하기 위하여 생활중심시설 공급 여건에 따라 근거리, 중거리, 원거리의 단독주택지 6곳을 도출

표7 생활중심시설의 이용 빈도 및 도달거리

시설	이용빈도(회/월)	도달 시간거리(분)	이용만족도(5점)
도서관	3.6	15.9	3.0
생활문화시설	5.1	13.5	3.2
생활체육시설	7.6	10.5	3.2
주민공동시설	4.1	9.2	3.3
평균	5.1	12.3	3.2

표8 생활중심시설의 시간거리 (단위: 분)

시설	도달거리	이동가능거리	적정 희망거리
작은 도서관	15.9	15.5	13.0
생활문화시설	13.5	13.7	10.4
생활체육시설	10.5	14.8	10.8
주민공동시설	9.2	13.1	11.9
평균	12.3	14.3	11.5

주 : 시간거리는 교통수단에 관계없이 이동시간을 의미함

하여 주민의 생활중심시설 이용 여건을 설문조사, 인터뷰, 시설조사들을 통해서 분석하였다.

생활중심시설을 이용하는 단독주택지내 주민들은 전반적으로 40, 50대의 이용률이 높았다. 또한 단독주택지내 생활중심시설중 가장 이용률이 높은 시설은 생활체육시설이고 생활문화시설도 수요가 높았으나 주민공동시설과 도서관의 이용은 일부 이용자들에게 편중되어 있다. 주민들이 집 근처에서 이용하고자 하는 생활중심시설을 선택할 때 가장 먼저 고려하는 이유는 접근성으로 조사되었다. 이에 따라 각 지역별로 빈번하게 이용되는 시설의 형태는 접근성에 따라 다르게 나타났다.

시설별 평균 시간거리는 약 12.3분으로서 일반적인 도보속도인 시속 4km로 환산하면 약 820m 정도이고 이용빈도는 한달에 평균 5.1회 정도로 주 1회를 상회하는 수준이다. 그러나 도서관의 경우에는 약 16분 가량의 이동을 하고 있으며 이는 도보로 약

그림5 지역별 생활중심시설의 이용 특성:

시설까지의 거리가 가까울수록 이용빈도가 높고 이용만족도도 높다.

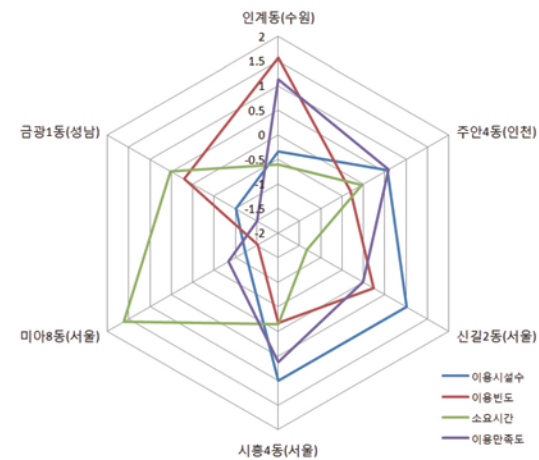
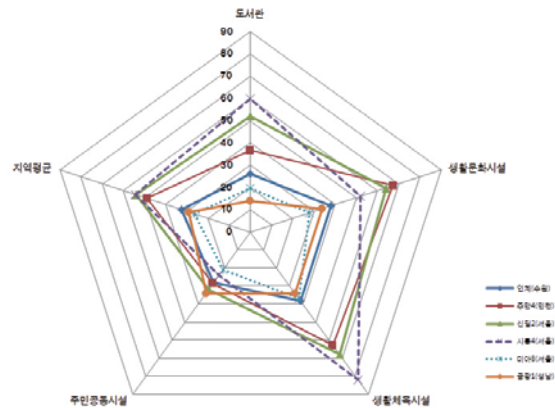


그림6 시설종류별 이용률: 비교적 기능이 복합화된 생활체육시설과 생활문화시설의 이용률이 높다.



1.06km 정도 거리이다. 이에 따라 각 시설에 대한 만족도는 보통을 약간 상회하는 수준으로 시설별 큰 차이는 없었지만 도서관에 대한 시설 만족도가 상대적으로 낮고 이용빈도도 상대적으로 낮은 것으로 나타났다.

이러한 결과를 종합할 때, 단독주택지내 생활중심 시설에 대해서 다음과 같은 이용 특성과 이용의 한계

를 도출할 수 있었다.

첫째, 생활중심시설의 이용 현황과 수요는 주거지 및 거주자 특성에 따라 큰 차이가 있다. 생활중심시설의 이용현황에 대한 분석은 단순히 제시된 물리적 거리로만 판단하기에는 시설을 이용하는 행위 주체인 이용자에 대한 변인이 크다. 예를 들어 단독주택지내 생활중심시설의 이용자 특성상 주요 이용자는 40대와 50대의 여성의 이용률이 높아서 이들의 거주 특성에 따라 시설 이용 특성 및 수요 현황이 달라진다. 둘째, 생활중심시설의 만족도에 영향을 미치는 요인은 시설기능에 따라 다르게 나타나는데 특히 생활문화시설은 이용자 연령, 소요시간, 소득 요소에 높은 상관성을 갖는다. 셋째, 생활중심시설은 공공이 공급하는 시설에의 선호도가 높다. 생활체육시설의 경우 민간체육시설의 이용보다는 주거지 주변

의 공원이나 실내의 공공체육시설 이용을 선호한다. 넷째, 주거지 주변에서 가깝고 기능이 복합된 시설의 이용을 선호한다. 이는 세 번째 특성과 종합할 때 주민센터의 이용이 타 시설에 대한 이용률이 높은 이유를 설명할 수 있다. 다섯째, 접근성은 물리적 거리 뿐만 아니라 행태적 거리를 포함해야 현실과 근접하게 도출가능하다. 여섯째, 구릉지와 평지 등 단독주택지 여건에 따른 도달 거리 및 이용권역의 차이가 발생한다. 일곱째, 단독주택지내 생활중심시설의 접근성의 한계 범위를 거리로만 한정할 수는 없지만 도보 약 10분 거리(540m~660m)의 범주를 제시할 수 있다. 여덟째, 시설 규모는 원거리의 이동을 가능하게 하지만 근접한 시설은 이용빈도를 제고할 수 있다.

5. 단독주택지내 생활중심시설의 공급 방안

단독주택지내 생활중심시설의 공급 방안을 제시하기 위하여 생활중심시설의 공급 기본 방향과 시설의 공급 유형을 설정하고 이에 따른 공급 전략을 도출하였다.

먼저 생활중심시설의 기본적인 공간구성과 기능은 모든 세대간 이용이 가능한 시설인 작은도서관을 중심으로 시설기능의 복합화를 시도하고, 지역 주민의 특성을 반영한 타 시설들과 프로그램간의 조화를 꾀해야 한다. 또한 이용 빈도와 만족도의 증가를 도모할 수 있는 생활중심시설의 공급을 위해 공간계획측면에서 고려해야할 최우선 과제는, 생활중심시설로의 접근성 제고이다. 생활중심시설로의 접근성의 한계를 극복할 하기 위해서는 새로운 공급 관점과, 단독주택지의 주거지 특성을 고려하여 시설 이

용의 접근성 확보에 대한 적극적인 방안이 필요하다.

기존의 다양한 용어의 시설들은 주거지의 시설 여건, 거주자의 특성 등에 따라 생활중심시설의 공급 형태는 달라질 수 있지만 기본적인 생활중심시설의 공급 원리는 일관되게 적용할 수 있다. 기본적으로 시설의 공급 결정에 있어서 양적으로 부족한 지역의 경우, 새로운 시설을 공급하고, 시설의 이용여건과 수요에 적합하지 않은 지역의 경우 그 기능과 시설의 개선을 고민하는 방법을 취할 수 있다. 이에 따라 생활중심시설의 공급 유형은 신규 생활중심시설을 공급하는 신조성형, 기존 시설과의 결합 및 확대 공급하는 리모델링형, 물리적인 시설 정비 보다는 기존 시설들 간 연계 및 관계의 재설정을 통해 정비하는

네트워크 정비형으로 설정하고 각 지역의 공급유형을 검토하였다.

공공의 시설 투자는 주거지와 시설, 거주자 간의 지속적인 선순환 구조를 지향해야 하므로 단독주택 지내 생활중심시설의 공급 또한 주거지와 시설의 지속성을 전제로 하여 생활중심시설의 계획적 공급을

실현해야 한다. 더불어 시설의 공급 이후에도 지속적으로 관리, 운영될 수 있도록 관리 체계도 갖추어야 하므로 체계적 공급, 공간적 확산, 계획적 관리 측면에서 다음과 같이 생활중심시설의 공급 전략을 제안하였다. 첫째, 생활중심시설의 공급 현황 파악 및 공급 유형에 따른 재정비를 위한 시설간 네트워크

표9 지역별 생활중심시설 공급 유형 검토

시설구분 \ 지역	인계동(수원)	신길2동(서울)	시흥4동(서울)	금광1동(성남)
도서관	문고 필요	문고 연계	문고 필요	문고 필요
생활문화시설	프로그램 정비	프로그램 필요	프로그램 연계	절대 부족
생활체육시설	시설 정비	신조성	프로그램 연계	절대 부족
주민공동시설	활성화	시설 정비	활성화 방안	절대 부족
유형 구분	신조성형	리모델링형	네트워크형	신조성형



구축을 통한 통합관리시스템의 운영이 필요하다. 둘째, 기존의 공급기준에 주택 수, 세대 수는 물론 각 주택에서 시설까지의 거리, 동종 시설간 거리를 포함하여 적용해야 한다. 셋째, 새롭게 정의된 생활중심시설의 개념의 확대를 위해서는 생활중심시설을 법정 개념으로서 도시계획시설 및 주택법의 시설 분

류에서 시설 용어를 확대 적용하고, 폐쇄적인 공동주택 단지의 생활중심시설 설치 기준도 진화해야 한다. 넷째, 다양한 주거지 여건에 적용가능한 소규모·다기능 생활중심시설의 평가체계 마련하고 관리 운영을 다각화해야 한다.

6. 결론

일단의 대상지 영역에 하나의 온전한 마을을 계획하는 공동주택단지와 달리, 영역설정 및 소유권한, 관리 등의 한계로 인하여 단독주택지에서 생활중심시설의 이용 만족도는 낮을 수밖에 없다. 이에 본 연구에서는 이러한 단독주택지내 생활중심시설 여건과 거주자의 이용 특성 및 한계를 드러내고, 단독주택지 거주자의 시설 이용 접근성 및 만족도를 제고하기 위하여 소규모 다기능의 생활중심시설의 공급 방안을 도출하였다. 그러나 연구에서 다룬 주거지가 모든 단

독주택지의 유형을 대표한다고 볼 수 없으므로 각 주거지의 특성을 고려하여 융통성있는 적용이 필요하다. 또한 소규모 다기능의 생활중심시설의 확산을 통해 실질적인 단독주택내 시설 이용의 환경을 제고하기 위해서는, 향후 심화 연구와 검증 과정을 거쳐 주거지 특성별, 공급 유형별 구체적인 생활중심시설의 공급 전략이 마련되어야 할 것이다. **auri**brief.

성은영 9651, eyseong@auri.re.kr

임강륜 9689, krlim@auri.re.kr