



저작자표시 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.
- 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#) 

工學碩士 學位論文

임대아파트 단지 내 노인·아동시설의
건축 계획적 특성에 관한 연구

- 부산 및 경남지역을 중심으로 -



2008 年 2 月

釜慶大學校 産業大學院

建築工學科

鄭 鎮 一

工學碩士 學位論文

임대아파트 단지 내 노인·아동시설의
건축 계획적 특성에 관한 연구

- 부산 및 경남지역을 중심으로 -

지도교수 류종우

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함

2008 年 2 月

釜慶大學校 産業大學院

建築工學科

鄭 鎮 一

鄭鎮一の 工學碩士 學位論文을 認准함

2007年 12月 21日

主 審
委 員
委 員

趙 英 行

愼 鏞 在

柳 種 又



목 차

제 1 장 서 론	1
1.1 연구의 배경 및 목적	1
1.1.1 연구의 배경	1
1.1.2 연구의 목적	2
1.2 연구의 범위 및 방법	2
제 2 장 임대아파트의 현황 및 특성	5
2.1 임대아파트의 개요	5
2.1.1 임대아파트의 정의 및 공급현황	5
2.1.2 임대아파트의 공급현황	9
2.2 임대아파트의 특성	14
2.2.1 주동 내 특성 및 세대수	14
2.2.2 거주자 특성	16
2.3 부대·복리시설의 개념	21
2.3.1 부대·복리시설의 정의	21
2.3.2 부대·복리시설의 역할	23
2.4 노인·아동의 특성 및 복리시설의 이론적 고찰	26
2.4.1 노인·아동의 정의	28
2.4.2 노인·아동의 인구증감	27
2.4.3 노인·아동시설의 분류	27
2.4.4 노인·아동 복리시설 설치기준	29

제 3 장 임대아파트 단지 내 노인·아동시설 사례분석	32
3.1. 사례단지의 선정	32
3.1.1 조사대상 단지의 건축개요	32
3.2. 임대아파트 사례단지 내 노인 및 아동시설 배치현황	35
3.2.1 노인/아동시설 배치현황	35
3.3. 노인정 시설 이용현황	37
3.3.1 노인정 이용자 특성	37
3.3.2 노인정 이용실태	38
3.3.3 노인정 설치유형 및 이용시간	40
3.3.4 노인정 이용자 불편사항	41
3.3.5 노인정 이용자 선호경향	43
3.4. 아동시설 이용현황	43
3.4.1 아동시설 이용자 특성	43
3.4.2 아동시설 이용실태	46
3.4.3 아동시설 이용자 선호경향	49
3.5. 소 결	50
3.5.1 노인시설 이용자	51
3.5.2 아동시설 이용자	52
3.6. 임대아파트 단지 내 노인·아동시설의 개선방향	54
3.6.1 노인시설 개선방향	54
3.6.2 아동시설 개선방향	60
제 4 장 결 론	65
참고문헌	67

표 목 차

표 2-1. 임대주택의 개념상 구분	5
표 2-2. 건교부 주택업무편람(2002)	7
표 2-3. 임대아파트 거주자들의 직업과 학력에 관한 통계	18
표 2-4. 영구임대아파트와 공공임대아파트 거주자의 인구 및 소득 분포도	20
표 2-5. 공동주택 단지 내 복리시설과 부대시설의 법적 분류	23
표 2-6. 통계청 인구 추계 (2002)	27
표 2-7. 노인복지시설의 분류	28
표 2-8. 아동복지시설의 분류	29
표 2-9. 복리시설의 기준 1	30
표 2-10. 복지시설의 기준 2	30
표 3-1. 사례대상 단지의 개요	33
표 3-2. 사례대상 단지의 조사내용	33
표 3-3. 사례대상 단지의 배치현황	34
표 3-4. 노인/아동시설 배치현황 및 특징	36
표 3-5. 노인정 이용자 특성	38
표 3-6. 노인정 이용횟수	38
표 3-7. 노인정에서의 주된 여가활동	39
표 3-8. 노인정 설치유형 및 이용시간	40
표 3-9. 노인정 이용 불편사항	42

그림 목 차

<그림 2-1> 연구의 흐름도	4
<그림 3-1> 노인정 이용 불편 유·무	40
<그림 3-2> 아동시설 이용자 연령분포	42
<그림 3-3> 사설학원 등록 여부	42
<그림 3-4> 즐겨 찾는 놀이장소 분포	43
<그림 3-5> 가장 즐겨하는 놀이 분포	43
<그림 3-6> 어린이 놀이터 이용 빈도 분포	44
<그림 3-7> 어린이 놀이터에서 보내는 시간 분포	45
<그림 3-8> 어린이 놀이터 안전도 분포	45
<그림 3-9> 어린이 놀이터에서 다친 경험 분포	46
<그림 3-10> 어린이 놀이터에서 다치게 된 원인 분포	46
<그림 3-11> 아동시설 추가 희망 시설 분포	47
<그림 3-12> 어린이 놀이터	51
<그림 3-13> 노인정 취침실 개선방향	54
<그림 3-14> 노인정 거실	55
<그림 3-15> 노인정 방문 1	57
<그림 3-16> 노인정 방문 2	57
<그림 3-17> 어린이 놀이터 충격흡수 바닥재	58
<그림 3-18> 어린이 도서관	60
<그림 3-19> 인터넷 실	60
<그림 3-20> 어린이 놀이터 안전수칙 표지판	61

제 1 장 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

1.1.1 연구의 배경

우리나라는 저소득계층의 주택문제 해결을 위해 임대주택 건설정책을 추진하였는데, 그 중의 하나가 1989년부터 1992년까지 최저 소득층을 대상으로 한 영구 임대아파트 공급정책¹⁾이다. 임대아파트는 주호의 형태 및 규모, 부대·복리시설의 규모 및 종류 등에 있어 일반단지와는 일부 다른 계획기준을 적용하였으나, 물량 위주의 정책이 우선시 되는 당시 상황에서 임대아파트라는 건축 환경의 특수성과 입주대상자의 특성을 충분히 파악하지 못한 채 급조된 시설기준을 적용하게 되었다. 외부공간의 질적 측면보다는 용적률을 극대화하는 경제성과 편의성 위주의 건물 배치²⁾에 의해 복리시설에 대한 배려는 배치 계획 시 중요하게 다루어지고 있지 않고 있는 것이 현실이다.

아파트의 외부공간은 도시미관형성의 주요 요소일 뿐만 아니라, 거주자들의 유대관계 및 생활의 가치를 더해주는 커뮤니티형성을 위한 공동생활의 장으로써 파악되어야 하나 지금까지의 아파트단지 계획의 흐름이 주호나 주동 자체에 치중하여 주거의 외부공간에 대해서는 미흡한 것이 사실이어서 우리의 전통적인 유대관계나 이웃에 대한 무관심 등의 각종 사회병리학적 현상을 낳고 있다고 할 수 있다.

1) 영구임대아파트의 옥외 부대·복리시설 적용적 재사용 방안에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2002

2) 공동주택의 외부 공간 연결체계가 아동의 외부놀이 형태에 미치는 영향에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2001

임대아파트의 경우에는 일반아파트와 달리 소유자와 관리주체가 동일하고 개인이 아닌 공적기관에서의 영구적인 임대와 관리를 전제로 탄생한 공동주택 유형이라는 점에서 옥외 부대·복리시설에 대한 고찰 및 현황을 파악하여 현대 변화된 거주자의 여건에 맞는 건축 환경 및 개선 요구사항을 반영할 수 있는 시설상호간의 합리적 조정 및 변경 방안이 필요한 실정이다.

1.1.2 연구의 목적

본 연구는 임대아파트의 현황과 그 특성을 파악하고, 부대·복리시설의 기본적 이해와 문제점을 인식함은 물론, 임대아파트 단지 내 부대·복리시설에 대한 다양한 기능과 역할을 살펴보고, 특히 노인·아동시설의 개선방향을 고찰하는데 연구의 목적을 두고, 보다 합리적이고 변화된 거주자의 여건에 맞는 주거단지 계획을 위한 기초자료를 제공함으로써, 단조롭고 획일적 모습에서 벗어나 보다 나은 주거환경의 질적 향상을 이루는데 도움을 주고자 하는데 그 목적이 있다.

1.2 연구의 범위 및 방법

연구대상으로는 임대아파트단지 내 부대시설과 복리시설에 한정하고 연구대상 시설은 생활편익시설, 노인정, 유치원 및 보육시설, 관리사무소, 주민 공동시설로 한정하였다. 그 중에서도 임대아파트에서 가장 절실히 요구되는 노인정과 아동시설에 관하여 보다 세밀한 연구를 하였다.

이에 본 연구의 대상으로는 부산·경남지역의 임대아파트 중에서 4개단지를 선정하여 단지 내 복리시설 중 노인과 아동을 위한 시설로 범위를 정하였다. 연구의 진행 방법을 다음과 같다.

첫째, 관련 문헌과 자료의 분석을 통하여 부대 · 복리시설의 정의, 시설설치기준과 노인·아동시설에 대한 각종 문헌자료를 고찰한다.

둘째, 노인·아동의 전반적인 특성 및 실태조사를 바탕으로 현 노인·아동시설의 현황과 문제점을 조사·분석한다.

셋째, 임대아파트 단지 내 노인·아동시설의 사례조사와 설문조사분석을 토대로 임대아파트 단지 내 노인·아동시설의 계획적 발전방향을 모색한다.



<그림 2-1> 연구의 흐름도



제 2 장 임대아파트의 현황 및 특성

2.1 임대아파트의 개요

2.1.1 임대아파트의 정의 및 공급현황

(1) 임대아파트의 정의

임대주택이란 “주택의 소유자가 일정한 경제적 급부를 전제로 자기가 소유한 주택의 일부 또는 전부를 임차인에게 제공하는 주택”을 말한다. 이는 우리나라의 모든 형태의 셋집을 뜻하는 광의의 임대주택 개념이다. 반면에 협의의 개념은 “임대를 목적으로 일정한 제도적 틀(rule)속에서 공급되어 유통되는 주택”을 말한다.³⁾ 또한, 임대주택법 제2조에 보면 “임대를 목적으로 제공되는 건설 임대주택 및 매입 임대주택을 말한다”라고 규정되었다.

표 2-1. 임대주택의 개념상 구분

구분	광 의	협 의	최 협의
개 념	사실상 임차인의 주거를 위해 제공된 모든 주택	임대를 위해 일정한 제도 속에서 공급되고 유통되는 주택	주택의 수명이 존재하는 한 임대로만 공급되는 주택
특 징	제도권 및 비 제도권의 모든 주택	임대주택법에 의해 공급되는 주택	장기간의 임대주택
범 위	모든 형태의 임대주택	장기임대주택 영구임대주택 사원임대주택 매입임대주택	영구임대주택 사원임대주택

* 자료 : 국토개발원, 민간임대주택산업 육성방안, 1992, p.4

3) “부동산 복지의 이론”, 이창석, 형설출판사, 1998, p.243

민법에서 규정하고 있는 임대주택이라 함은 소유자의 형편에 따라 시장원리에 의하여 임대료 등이 결정되는 것으로 개인 자원에 맡겨져 있는 임대주택을 의미하는 것이다. 그리고 임대주택은 직접 임대주택에 대한 공적인 각종 지원의 대상이 되느냐의 여부에 따라 크게 두 가지로 대별할 수 있으며 이를 광의의 임대주택과 협의의 임대주택으로 나눌 수 있다.⁴⁾

임대주택을 분류하면 제도화된 임대로서는 건설임대주택과 매입임대주택으로 나눌 수 있다. 건설임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대한 주택으로서 정부지원여부에 따라 공공과 민간건설임대주택으로 구분된다. 공공건설임대주택은 국가 또는 지자체의 재정으로 건설하거나 국민주택기금을 지원 받아 건설한 임대주택이고, 민간건설임대주택은 그 외의 건설 임대주택을 말한다.⁵⁾

공공임대는 영구임대, 공공임대, 국민임대, 사원임대, 재개발임대, 주거환경개선사업임대로 그 사업방식이 나뉘고, 민간임대는 공공자금을 지원받는 건설임대, 중형임대, 그리고 공공자금지원이 없는 순수민간임대로 나뉜다.⁶⁾

이렇게 나뉘어진 임대 중 민간건설 공공임대의 경우 85㎡이하의 주택으로서 국민주택기금의 지원을 받지 않고 건설이 되고, 지원을 받는 민간 임대주택의 경우 규모의 제한도 없고, 임대료의 규제도 받는 것이 없다.

(1)영구임대아파트

영구임대아파트는 주택 200만호 건설계획의 하나로 건설되었으며 당초 계획은 25만호였으나 19만호가 건설되고 종료되었다. 정부가 호당 85%의 사업비를 제공하고 나머지는 입주자가 부담했다. 입주대상은 생활보호대상자 중 거

4) 임대주택 제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구, 2003, p.4

5) 임대주택법 시행령 제2조

6) 임대아파트 공적공간의 계획방향에 관한 연구, 2004, p.15

택보호자와 자활보호자, 의료부조자, 저소득 보훈대상자, 저소득 모자가정 등이다.

표 2-2. 건교부 주택업무편람, 2002

구분	사업주체	비용부담	임대기간	대상(임차인)						
공공 건설	영구 및 50년 임대	-국가·지자체 재정 (85%이상) ※ 입주자부담 15%	영구	-생활보호대상자 -국가유공자 등 -기타 청약저축가입자 ※주택공급에 관한 규칙 제31조						
		- '92~'93 사업분 · 재정 50% · 기금 20% · 입주자 30% - '94년 이후 · 규모별로 기금지원	50년	-청약저축가입자 -기타 특별공급대상자 · 국가유공자, 철거민, 장애인등 ※주택공급에 관한 규칙 제19조						
	국민임대	-주택공사 -지자체 -지방공사	유형	규모(평)	제정지원	기금	입주자	시행자	30%	-50㎡ 미만 ; 무주택 세대주로 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구의 월 평균소득의 50%이하인자 -50㎡ 이상 ; 무주택 세대주로 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구의 월평균소득의 70%이하인 자
			I	14-15	30%	40%	20%	10%		
			II	16-18	20%	40%	30%	10%		
공공임대	-주택공사 -지방공사 -민간업체	-규모별로 기금지원 · 소형 : 호당 2,500만원 · 중형 : 3,000~5,000만원 · 재개발 : 2,500만원						5년 50년	-주택공급에 관한 규칙 1-2순위 해당자 ※청약저축가입자	
		사원임대	-주택공사 -지방공사 -민간업체 -고용자	-규모별로 기금지원 · 소형 : 호당 2,500만원 · 중형 : 호당 3,000만원						5년
민간 건설	-민간업체			-자체자금 및 임대보증금						5년
		매입 임대	-민간업체	-자체자금 및 임대보증금						3년

영구임대아파트는 소득계층상 영세민을 대상으로 공급되었으나 영세민의 생계특성을 고려하지 못한 입지선정 등으로 신청자 미달사태가 발생하였고, 1992년 6월 입주대상은 저소득층 모자가정 및 전용 40㎡ 이하 청약저축가입자로서 전년도 도시근로자 가구 월평균 소득의 85%이하인 경우까지 확대하였다.

(2)국민임대아파트

10년형 국민임대아파트의 임차인 자격은 무주택 세대주로서 당해 전년도 도시근로자 가구의 월 평균 소득의 70%이하이면서 5년 공공임대 아파트와 마찬가지로 청약저축 가입이 조건이 된다. 경쟁 시는 공공임대아파트에 적용되는 순위별 기준이 적용된다.

20년형 국민임대아파트의 임차인 자격은 무주택 세대주로 당해 전년도 도시근로자 가구의 월평균 소득의 50%이하인 자에게 공급하되 청약저축가입 조건은 없다. 경쟁시에는 다음 순위에 따라 입주자를 선정하도록 되어 있다.

1순위는 당해 주택건설지역 거주자, 2순위는 사업주체가 정하는 인접 주택지역에 거주하는 자, 3순위는 1순위 및 2순위에 해당되지 아니하는 자로 되어 있다. 순위간에 경쟁시에는 세대주, 나이, 부양가족수, 당해지역의 거주기간, 65세이상 직계존속 1년이상 부양, 장애인 가족유무, 청약저축 납입횟수 등에 따라 차별적으로 적용되는 점수의 합산에 따른 순위를 배분하도록 되어 있다.

(3)공공임대아파트

5년형 공공임대아파트의 입주가격은 주택건설촉진법의 하위 법령인 「주택공급에 관한규칙」 7)에 규정 되어 있다.

동 규칙에 의하면 공공임대아파트의 입주자격은 무주택 세대주가 가입 할 수 있는 청약저축에 가입하고 매월 약정 납입일에 월 납입금을 24회 이상 납입해야 1순위가 된다. 1순위로 공공임대 주택의 임대가 이루어지지 않을 때에 한해서도 임대가 이루어지지 않을 때 1순위와 2순위를 제외한 자인 제 3순위에게 자격이 생긴다. 순위 간에 경쟁이 생길 때를 대비해서 40㎡를 기준으로 40㎡ 초과와 이하로 구분하여 순차를 주고 있다.

(4)사원임대아파트

도입당시에는 임대 의무기간이 10년이었으나 98년 5년으로 단축되었다. 사원임대아파트의 입주가격은 도입초기에는 제조업체 근로자로 제한하였으나, 운송업, 위생서비스업, 전기·가스 및 중기업, 운수창고 및 통신업, 위생 및 유사 서비스업으로 확대되었고, 95년 8월에는 수도권 외의 지역에서 업종제한을 폐지하였으며, 99년 1월에는 수도권에서도 업종제한이 폐지됨으로써 5인 이상 고용사업자의 무주택 세대주인 피고용자이다.

2.1.2 임대아파트의 공급현황

우리나라는 1980년대 이전의 임대주택 공급은 상대적으로 미흡했다. 200만호 건설계획을 통해서 1982년부터 1992년까지 영구임대주택을 190,077호를 건설하였다. 이후 1990년대 신경제 5개년 계획에서 영구임대주택은 더 이상 건립하지 않고 공공임대주택 10만호를 건설 계획하기로 하였으나, 재정문제

7) 동 규칙은 20호 이상이 건설되는 주택(민간자금이 의해 건설되는 민영주택, 국민주택기금이 용자되거나 국가, 지방자치단체, 대한주택공사 또는 지방 공기업법 제49조의 규정에 의하여 주택 사업을 목적으로 설립된 지방공사가 건설하는 주택 중 85㎡이하의 주택을 의미하는 국민주택) 및 복리시설의 공급조건·방법 및 절차 등에 관한 사항을 규정함을 목적으로 하는 건설교통부령이다.

로 공공임대주택 정책은 중단되었다. 1993년에 임대주택법의 개정으로 중산층 수요의 임대주택건설을 유도하기 위해서 지원책을 부여하고, 1998년에 정부재정이 30% 지원되는 국민임대주택을 시행하여 오늘날 대표적인 임대주택 유형으로 건설 공급되고 있다.⁸⁾

2001년말 통계를 보면 919,721세대(전체 재고주택의 7.7%)를 재고 임대주택으로 확보하고 있지만, 5년형 분양 전환하는 5년형 공공임대주택을 제외한 임대주택은 전체 주택의 3.4%에 불과한 약 39만호에 불과하여 저소득층의 주거안정은 물론 서민들의 전월세주택의 안정 기능을 못하고 있는 실정이다.⁹⁾

이후 2001년 8월 대통령 경축사에서 국민임대주택을 3년 동안 20만호를 건설하겠다고 발표된 국책 사업 및 공공임대주택 확대 공급에 따라 공공임대주택 공급 사업은 저소득층 주거안정에 기여할 수 있도록 하였다.

공급상의 문제점을 살펴보면, 첫째, 절대적인 재고량의 부족이다. 우리나라 공공임대아파트의 비율이 낮은 이유는 심각한 주택부족을 해결하는 수단으로 중산층을 입주 대상으로 하는 분양아파트의 공급확대를 정책의 기본방향으로 삼았기 때문이다. 이를 권장하는 방법으로 주택공급자를 위해서는 건설인허가 절차를 간소화 해 주었으며 수요자를 위해서는 분양되는 아파트의 가격통제에 따른 프리미엄을 향유할 수 있도록 하는 제도까지 도입되었다. 신규 주택 공급이 늘어나면 중산층이 거주하던 중고주택의 가격이 떨어져서 저소득층의 주거안정이 확보될 것이라는 주택순환과정에 입각했던 것이다.

그러나 이러한 주택공급 체제로는 저소득층의 주거불안을 해소하기에는 역부족이라는 점에서 공공임대아파트의 공급이 이루어지기 시작한 것이다. 하지만 한정된 재원으로 많은 주택을 공급하기 위해서는 자금 회수가 묶이는 영구적인 임대아파트보다는 입주자가 어느 정도 자립기반을 갖추는데 필요한 5년이 경과한 뒤 분양하여 그 재원을 다시 임대아파트 건설에 사용하는 재생

8) 주택정책론, 하성규, 박영사

9) 공공임대주택의 공급제도 및 관리 운영 개선방안에 관한 연구, 전오식, 2003. p.1

산 개념이 가미된 공공임대아파트가 임대아파트의 주된 유형으로 자리잡게 된 것이다.

둘째, 임대아파트의 임대 의무기간이 복잡하여 공공임대아파트의 유형을 이해하기가 쉽지 않다는데 있다. 「임대 주택법 시행령」상의 임대 의무기간은 첫째, 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택 또는 국민 주택 기금에 의한 자금을 지원 받아 영구적인 임대로 건설한 주택은 당해 임대주택의 임대 개시일로부터 50년. 둘째, 국가 또는 지방자치단체의 재정인 국민 주택기금에 의한 자금을 지원받아 건설되는 임대주택은 임대 개시일로부터 30년의 범위에서 임대주택의 규모와 입주 대상자의 구분에 따라 건설교통부령이 정하는 기간. 셋째, 1호 및 2호 외에는 임대개시일로부터 5년으로 되어 있다.¹⁰⁾

이중 두 번째 항목은 98년 11월 13일 개정되어 추가된 사항으로 현재 국민의 정부하에서 공급되는 국민임대아파트를 공급하기위해 만든 조항이다. 현재 10년형과 20년형이 있는데 전용면적 50㎡미만인 경우는 20년이며, 50㎡이상인 경우는 10년이 임대 의무기간이다. 이 항목은 99년 1월 28일 시행규칙 개정으로 만들어졌다. 대통령 후보시절 김대중대통령이 약속했던 임대아파트 공급확대방침을 실현하는 과정에서 중진 정권에서 공급되던 임대아파트와는 차별화 되는 임대아파트를 공급하려고 한 것이 임대기간, 임차인 자격을 새롭게 한 국민임대아파트로 나타난 것이다.

셋째, 정치적 목적에 의한 공급사태이다. 정치적 목적 때문에 공공임대주택이 건설되었던 사례는 영구임대아파트와 사원임대아파트의 예에서 알 수 있다. 영구임대아파트는 당시 노태우 대통령이 중간평가를 회피하기 위한 차원에서 공급하게 된 것(이영환, 1995)으로 대통령령이 영구임대아파트의 공급을 발표한 후 이를 위한 건설 자원 및 택지 확보 때문에 청와대에 특별팀이 만

10) 임대주택법 시행령 제9조, 시행규칙 제2조의 2)

들어 졌을 정도이다. 사원임대아파트 역시 관련 규정이 없이 1987년 6.29선언 이후 급속한 민주화 과정에서 노동조합이 활성화되는 과정에서 공급이 도모된 점에서 법적근거가 없기는 마찬가지이다. 다만 영구임대아파트는 더 이상 공급되지 않는 반면 사원임대아파트는 공급호수는 미미하지만 현재도 공급되고 있고 정부의 공급을 위한 지원이나 입주자의 자격에 대해서는 매년도 건교부가 수립하는 주택건설 종합계획에 반영되어 있다. 이처럼 공공임대아파트가 정치적 목적하에서 공급되다가 중단, 다시 새로운 아파트가 공급되는 것은 공공임대아파트 입주를 희망하거나 기대하는 사람들을 혼란스럽게 하는 것이며, 입주자간의 형평성, 또한 입주자와 입주하지 못한 무주택 저소득층간의 형평성 면에서 문제를 제기하는 것으로 생각된다.

넷째, 법률에 정부의 재정지원에 대한 기준이 명확하게 제시되어 있지 않다는 것이다. 현재 임대주택법에 규정되어 있는 내용은 법5조(임대주택의 건설재원) 시행령 제4조(임대주택 건설 재원의 조달)에 관련된 규정이다. 법 제6조에 내용은 건설교통부장관은 임대주택의 원활한 건설을 촉진하기 위하여 주택건설 촉진법 제10조의 규정에 의한 국민주택기금 중 대통령령이 정하는 재원을 임대주택의 건설에 우선 사용할 수 있다는 것, 임대주택건설에 사용되는 국민주택기금은 대통령령이 정하는 바에 따라 장기저리로 융자한다는 것, 정부는 매년 예산의 범위 내에 임대주택의 건설에 소요되는 자금을 세출 예산에 계상하여야 한다는 것이다. 시행령 4조의 내용은 “국민주택기금 중 대통령령이 정하는 재원”이라 함은 정부의 출연금, 국민주택 채권의 발행으로 조성된 자금, 주택복권의 발행으로 조성된 자금이라는 것이다. 이상의 내용에서 알 수 있듯이 융자금으로서 국민주택기금에 대한 언급은 있지만 국가 또는 지방자치 단체의 재정으로 지원되는 주택의 “재정에서 지원”에 대한 언급이 명확하지 않다.

다섯 번째, 현재 건설되고 있는 공공임대아파트의 경우 기존 중산층 아파트의 대단위 주거개발과 고층위주의 주거단지 개발로 행해짐에 따라 저 소득층

주민들의 행태 특성을 반영하여 설계되지 못하고 중산층 아파트를 축소할 경우에 지나지 않아, 사회적 접촉의 단절, 고립감의 증가에 따른 공동체의 파괴와 면적의 협소에 따른 공용공간의 침해 등 많은 문제점들이 나타나고 있다. 특히 영구임대아파트단지의 대부분은 현거주자와 무관한 새로운 주거지에서 건설되어 고용접근성이 중요한 저소득 주민들에게는 주거지로서 부적합한 측면이 없지 않다. 뿐만 아니라 가족수가 몇 명인지 가족 중 장애자는 없는지 등이 배려되지 않은 채 획일적인 주택배분이 되고 있는 것도 불만의 원인이 되고 있다.

여섯 번째, 비합리적인 배분방식에 있다. 현재 우리나라의 공공임대아파트의 입주가격은 청약저축 가입을 전제로 한 유형과 입주계층의 조건에 따른 2가지 유형으로 구분된다.

첫 번째 유형은 5년 공공임대아파트와 국민임대아파트 10년형으로 청약저축 가입자에게 공급하는 유형이다.

두 번째 유형은 최하위 소득 계층인 국민 기초생활보장법이 수혜자에게 공급되는 영구임대아파트와 철거세입자에게 공급되는 50년형 공공임대아파트, 도시근로자 가구 소득의 50%이하인 가구에 공급되는 국민임대 아파트 20년형 등 입주자의 특수한 조건에 따라 공급하는 유형이다.

그런데, 공공임대아파트의 연간 공급호수를 살펴볼 때 첫 번째 유형의 아파트 위주로 공급되는 점에서 열악한 주거환경에 거주하면서도 저축의 여력이 없는 저소득층은 공공임대아파트에 입주할 수 있는 기회를 가지기가 매우 어려운 것이 현실이다.

따라서 현거주 주택의 부적합성, 가족수, 소득, 연령 등을 고려한 공공임대 아파트의 공급 및 배분이 강구될 필요가 있다.

2.2 임대아파트 특성

2.2.1 주동 내 특성 및 세대수

(1) 주동특성

공공임대아파트의 주동형태는 ‘一’자형으로 한정되고 있다. 단순한 ‘一’자형의 형태와 코어를 중심으로 약간씩 변형된 형태로 한정되고 있다. 또한 형태로는 주로 15층의 판상형 모습을 갖고 있다. 복도의 형식에 있어서도 편복도 형식만이 사용되고 있는 것으로 조사되었다. 편복도 형식은 많은 주호를 연립시킬 수 있다는 측면에서는 긍정적이지만 소음 발생의 측면에서는 거주민들의 주거환경을 나쁘게 만들 수 있는 요소이다. 복도공유세대수는 5~18세대로 공공분양 아파트(2-10세대)와 비교해 볼 때 많은 주호가 연립되어 있는 것으로 조사되었다. 많은 세대의 공유는 주민들에게 과밀을 경험하게 함으로써 주민들, 특히 청소년들의 정신건강과 발달에 있어서 매우 바람직하지 못한 것으로 적정한 단위의 계획이 필요하다.

(2) 주동의 층수

공공건설 임대주택단지의 물리적 개발양상은 주동의 층수분포를 통해서 보다 분명하게 파악될 수 있다. 우선 대상단지의 전체적인 평균 층수는 13.4층이며, 최소 3,4층의 연립주택에서부터 최고 23층의 초고층 형태 주동까지 다양한 유형의 층수가 분포한다. 층수 분포를 저층(1-5층), 중층(6-10층), 고층(11-15층), 초고층(16이상)으로 구분하여 살펴볼 경우 공공건설 임대주택단지는 저층, 중층 보다는 고층(61.2%), 초고층(20.9%)으로 개발된 경우가 많아서

대체로 고층화된 특징을 나타낸다. 임대주택을 공급하는 기업 측면에서는 사업성을 확보하기 위하여 주동의 층수를 고층화하고자 시도하지만, 지나치게 고층화된 주동의 배치는 주택 단지 내 거주환경을 악화시킬 수도 있으므로 주의해야 할 사항이다.

(3)단지당 세대수

임대주택 단지당 공급된 세대수는 평균 761.6세대이며, 단지당 최소 38세대에서부터 최고 3,277세대까지 분포하고 있다. 구간별로는 400~500세대미만이 16개 사례로 가장 많으며, 1,200~1,400세대 미만인 사례도 8개로 많은 분포를 나타내고 있다. 연도별로 살펴보면 1990년과 1994년의 단지 당 세대수는 평균 800세대 이상으로 타연도보다 많이 공급되었는데, 개발사례가 많은 연도일수록 개발 규모가 대형화되는 특징을 나타냈다.¹¹⁾

(4)평균 전용면적

현재 임대아파트 건설물량의 상당부분을 공급하고 있는 공사의 경우 임대아파트 계획관련 별도의 자체 설계 기준을 규정하고 있지는 않다. 주로 소형규모를 가진 임대주택 계획과정에서 생기는 문제점을 해결하는데 초점을 맞추고 있다. 각각의 임대주택별 공급 평형은 다음과 같다. 국민임대의 경우는 평형과 임대기간에 있어서 2003년부터 공급되는 국민임대주택의 경우 전용면적을 60㎡이하로 하고 임대기간을 30년으로 조정하여 공급¹²⁾하기로 하였다.

11) 공공건설 임대주택단지 개발과정 및 실태 분석에 관한 연구, 양정필·양동양, 대한건축학회논문집, 1997.4 p.251~254

12) 공공임대주택 공급 및 입주자 선정 기준에 관한 연구, 정창완, 서울시립대, 2003, p70

2.2.2 거주자의 특성

(1) 사회적 특성

공공 임대주택에 입주하는 저소득층은 소득 계층 구조상으로 볼 때 하위에 속하는 계층으로 실제적으로는 영세민, 빈곤층, 빈민층 등으로 불리기도 한다.¹³⁾

보통 불량주거지역이나 공공임대아파트 거주자들의 구성을 보면, 국민기초생활보장법에 의한 수급자 등으로 지정되거나 IMF 이후에 실직으로 인해 생활능력이 없는 가구에게 지정된 한시적 보호 대상 가구의 비율이 높다. 또한 이들은 월 21만원 정도의 정부 보조금에 의지해서 살아가면 대부분이 연령이 높은 혼자 사는 노인이거나 노인 내외의 경우가 많아 다른 수입을 기대하기 어려운 실정이다. 영구임대주택에 입주하는 사람들은 수급자 등으로 국한됨에 따라 단지의 주민구성에서 특정계층의 비분이 높게 나타날 가능성이 많다. 생활보호를 받는 가구는 가구주의 연령이 많고, 단독가구 및 편부모 가구의 비율이 높으며 노점이나 행상, 막노동 등 고용상태나 소득이 불안정한 경우가 많다. 또한 고령인구의 비중이 높고 장애인 가구가 집중되어 있고 소년소녀 가장 가구, 보호대상 모자가구 등의 거주비율이 일반 아파트보다 많다.¹⁴⁾

그것은 입주자 선정에서부터 그 대상이 영세민이나 빈곤층을 포함한 저소득층을 대상으로 하기 때문이다. 그 중에서도 임대아파트 분류별 공급대상을 보면 영구임대가 가장 영세민을 대상으로 하고 있는 것을 알 수 있다. 공공임대나 국민임대의 경우 좀 더 전반적인 저소득층을 대상으로

13) 공공임대주택 공급 및 입주자 선정기준에 관한 연구, 정창완, 서울시립대, 2003, p.70

14) Ibid, 정창완, 서울시립대, 2003, p.71

하고 있는 것을 알 수 있다.

또한 그 동안의 연구들을 통해서 임대 아파트 거주자들의 사회적 특성을 종합해 볼 수 있는데, 저소득층 가구는 가구주에 있어서 대부분 남성 가구주가 우위를 차지하고 있기는 하지만 다른 계층에 비해 여성가구주의 비율이 높다. 이러한 가구주의 연령은 평균적으로 50대가 가장 많은 것으로 나타났으며, 노인 단독 가구이거나 노인부부 가구, 편부모가구가 많았다. 또한 거주자들의 직업은 단순 노무직에 주로 종사하고 학력수준도 낮다¹⁵⁾고 할 수 있다.

임대아파트 거주자들의 사회적 특성에 있어서 크지는 않지만 영구임대아파트와 공공임대아파트사이에 차이가 있다. 영구임대아파트가 공공임대아파트보다 좀 더 영세민을 위해 제공되고 있는 아파트인 만큼 거주자들의 특성도 조금 다르게 나타난다. 영구임대아파트의 경우 도시개발공사의 2001년 통계자료에 의하면 거주자들의 직업이 일용직이나 무직의 비율이 44.1%로 가장 높은 비율을 나타내고 있고, 학력의 경우는 최종 학력이 초등학교 졸업인 자가 가장 많은 비율을 나타내고 있는 것으로 나타난다. 중학교 졸업인 자와 고등학교 졸업인자도 29.5%와 24.7%의 비율을 나타내고 있다.

15) Ibid, 정창완, 서울시립대, 2003, p.72

표 2-3. 임대아파트 거주자들의 직업과 학력에 관한 통계

연구자	주택/가구유형	직업(%)	학력(%)	
정소영(1995)	공공임대	일일고용(26.4%), 서비스직(24.3%)	-	
주공(1996)	영구임대	무직(35.6), 일반작업(31.7)	초등졸(39.0), 중졸(36.0)	
	50년제 공공	일반작업(27.0), 기능직(26.0)	고졸(60.0), 중졸(19.6)	
	장기임대	사무기술(27.5), 자영업(23.5)	고졸(56.9), 중졸(19.6)	
정의철(1997)	최저기준 미달	-	초등졸(24.3)	
김지연(1997)	서울 노원 중계3동	무직(55.4), 단순노동(25.3)	초졸(46.9), 중졸(27.7)	
김경혜 외(1998)	'97 조사	거택보호	취업률(8.2), 판매서비스(57.1)	중졸(91.5)
		자활보호	취업률(36.4), 판매서비스(36.4)	중졸(79.7)
		저소득	취업률(75.2), 생산직(31.6)	고졸(43.3)
		일반	취업률(90.2), 자영업(40.1)	고졸(46.8)
	'98 조사	생보가구	취업률(53.9), 취로(73)	초등졸((31.3)
		생보희망가구	취업률(53.6), 단순노동(27.9)	고졸(37.6)
	일반가구	취업률(80.9), 화이트칼라(17.7)	고졸(51.8)	
시립대(1999)	재개발임대	일반작업(19.5), 사무,기술(17.7)	고졸(52.6)	
조승식(2000)	대전광역단지	무직(46.1), 단순노동직(12)	고졸(43.2), 중졸(25.36)	
서울시(2001)	영구임대, 공공임대	-	-	

* 자료 : 서울특별시, 전·월세 가격 변화 예측모델 개발 구축 및 임대주택 임대료 산정, 2000, p.390
 영구임대주택 가구의 문제점과 복지욕구연구, 한양대, 2004, p.50

공공임대아파트의 경우는 직업의 경우 영구임대아파트 거주자들과는 다르게 회사원의 비율이 46.4%로 가장 많았다. 또한 학력에 있어서도 최종 학력이 고등학교 졸업인 자가 가장 많은 비율인 34.2%로 나타났다. 초등학교 졸업인 자와 중학교 졸업인자는 12.6%와 18.4%로 나타났다.

(2)경제적 특성

임대아파트에 거주하고 있는 저소득층 가구들의 가구주는 보통 남성들이 많은 비율을 나타내지만 다른 계층에 비해서 여성가구주의 비율이 높다. 또한

가구주들의 연령도 보통 일반 가구주 연령보다 높은 편이다. 이러한 가구들은 노인 단독 가구나 노인부부 가구, 편부모 가구가 많다. 편부모 가구도 전체 거주가구의 10%정도를 보여 다른 계층에 비해 높은 비율을 나타내고 있다.¹⁶⁾

가구원 수의 경우 평균적으로 3.5인 정도가 살고 있는 것으로 나타났다. 소득의 경우 도시근로자 가구 소득 1, 2, 3분위에 속한 정도로 매우 낮았다.

인구나 경제적 특성에 있어서도 영구임대아파트와 공공임대 아파트의 거주자들은 약간의 차이를 나타내고 있었다. 영구임대아파트의 거주자들을 보면 2001년 7월 기준으로 주택 공사 영구임대주택의 경우, 생활 보호대상자가 47.5%, 일반입주자가 52.5%를 차지하는 것으로 나타났으며 생활 보호대상자 중에는 의료보조자가 가장 많다. 또한 60세 이상 노인세대가 단지에 따라 5~15%를 차지하고 있다¹⁷⁾는 것을 알 수 있다. 또한 거주자들의 소득을 보면 96만원 미만이 40.9%로 가장 많았고 96이상~200만원이 34.5%의 비율을 나타내고 있었다. 가구주의 나이는 40세이상~60세미만이 가장 많은 비율을 보이고 있다. 한 가구당 가족수는 1인~4인까지 고루 분포하고 있는 것을 볼 수 있다.

공공임대아파트의 거주자의 소득은 200만원이상~300만원 미만이 37.6%로 가장 높은 비율을 보였다. 연령의 경우 40세이상~50세미만이 31.5%로 가장 높고 40세 미만도 26.9%로 두 번째로 많았다. 한 가구당 거주하는 가구 구성원의 수는 4인이 33.6%로 가장 많았다.

16) 공공임대주택제도의 개선방향에 관한 연구, 김만권, 서울시립대, 1991

17) 영구임대주택 가구의 문제점과 복지욕구 연구, 정은실, 한양대, 2004, p.14

표 2-4. 영구임대아파트와 공공임대아파트 거주자의 인구 및 소득 분포도

구분	종류	빈도	비율(%)	
영구임대	소득	소득없음	3,899	19.8
		96만원 미만	8,070	40.9
		96만원 이상 - 200만원 미만	6,802	34.5
		200만원 이상 - 300만원 미만	746	3.8
		300만원 이상	196	1.0
	연령	40세 미만	4,197	21.3
		40세 이상 - 50세 미만	6,131	31.1
		50세 이상 - 60세 미만	5,721	29.0
		60세 이상	3,664	18.6
		소계	19,713	100.0
	가족수	1인 - 2인	5,466	27.7
		3인	5,437	27.6
		4인	5,397	27.4
		5인 이상	3,413	17.3
		소계	19,713	100.0
	공공임대	소득	소득없음	1,972
96만원 미만			3,778	28.4
96만원 이상 - 200만원 미만			5,003	37.6
200만원 이상 - 300만원 미만			1,711	12.8
300만원 이상			407	3.1
기타			443	3.3
연령		소계	13,314	100.0
		40세 미만	3,588	26.9
		40세 이상 - 50세 미만	4,195	31.5
		50세 이상 - 60세 미만	3,009	22.6
		60세 이상	2,522	19.0
가족수		소계	13,314	100.0
		1인 - 2인	3,409	25.6
		3인	2,852	21.4
		4인	4,472	33.6
		5인 이상	2,581	19.4
소계	13,314	100.0		

* 자료 : 서울특별시 도시개발공사(2001), 내부통계자료

2.3 부대 · 복리시설의 개념

2.3.1 부대 · 복리시설의 정의

(1)부대시설¹⁸⁾의 정의

“부대시설”이라 함은 주차장, 관리사무소, 담장, 건축법 제2조 제3항의 규정에 의한 건축설비¹⁹⁾, 및 기타 이에 준하는 것으로 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비를 말한다.

“기타 이에 준하는 것으로 정하는 시설 또는 설비”라 함은 다음 각호의 시설 또는 설비를 말한다.

1. 보안등, 대문, 경비실
2. 조경시설, 옹벽, 축대, 주택단지 안의 도로
3. 안내표시판, 공중전화, 공중변소
4. 저수시설, 지하양수시설, 대피시설
5. 쓰레기수거 및 처리시설, 오수정화시설, 정화조
6. 소방시설, 냉난방공급시설(지역난방공급시설을 제외한다), 공동저탄장
7. 기타 제1호 내지 제6호에 준하는 것으로서 건설부령이 정하는 시설 또는 설비

(2)복리시설²⁰⁾의 정의

18) 주택건설촉진법 제3조, 주택건설기준 등에 관한 규정 제4조

19) 건축설비라 함은 토지에 정착하는 전기, 가스, 급수, 배수, 환기, 난방, 소화, 배연 및 오물처리 시설과 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기계양대, 공동시청안테나, 유선방송시설, 우편물 수취함 기타 건설부령이 정하는 설비를 말한다. (건축법 제2조 3항)

20) 주택건설촉진법 제3조, 주택건설기준 등에 관한 규정 제4조

“복지시설”이라 함은 어린이놀이터, 의료시설, 주민운동시설, 일반목욕장, 입주자회의소, 기타 거주자의 생활복리를 위하여 필요한 공동 시설로서 대통령령이 정하는 것을 말한다.

“기타 거주자의 생활복리를 위하여 필요한 공동 시설로서 대통령령이 정하는 것”이라 함은 다음 각호의 시설 및 그 부속용도로 이용하는 시설을 말한다.

1. 구매시설, 생활시설
2. 유치원, 새마을유아원, 보육시설
3. 노인정
4. 주민운동시설, 청소년 수련시설 (생활권청소년시설에 한한다)
5. 근린공공시설
6. 공동작업장, 아파트형 공장, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)
7. 도서실 기타 거주자의 취미활동, 종교생활, 가정의례 또는 부녀회 등의 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설
8. 기타 제1호 내지 제7호에 준하는 것으로서 건설부령이 정하는 시설 또는 설비

표 2-5. 공동주택 단지 내 복리시설과 부대시설의 법적분류

	주택건설촉진법	주택건설기준등에 관한 규정
부대시설	주차장 관리사무소 담장 건축법 제2조 제3호의 규정에 의한 건축 설비 기타 이에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비	주차장 관리사무소 조경시설(녹지, 휴게시설) 기타부대시설 (보안등·대문·경비실·자전거보관소, 조경시설·옹벽·축대·주택단지 안의 도로 안내표지판·공중전화·공중화장실, 저수시설·지하양수시설·대피시설, 쓰레기수거 및 처리시설·오수처리시설·단독정화조, 소방시설·냉난방공급시설(지역난방공급시설을 제외한다)·공동저탄장)
복리시설	어린이 놀이터 구매시설 의료시설 주민운동시설 일반목욕장 입주자집회소 기타 거주자의 생활복리를 위하여 필요한 공동시설로서 대통령령이 정하는 것	주민공동시설 의료시설 주민운동시설 어린이놀이터 보육시설 노인정 기타복리시설 (근린생활시설, 종교집회장, 소매시장, 상점 교육연구 및 복지시설, 금융업소, 공동작업장·아파트형 공장·사회복지관(종합사회복지관을 포함한다. 이하 같다), 주민공동시설, 도시계획 시설인 시장)

자료 : 주택건설촉진법 일부개정 2000. 1. 28 법률 제6250호 건설교통부
주택건설기준등에 관한 규정 일부개정 2001. 04. 30 대통령령제17 219호

2.3.2 부대·복리시설의 역할²¹⁾

(1)커뮤니티의 형성

커뮤니티란 “공동체 의식”이라 명명할 수 있는데, 이는 주민각자가 지역사회

21) 공동주거단지 내 부대복리시설의 계획특성에 관한 연구, 김순화, 충남대 석사논문, 2000

의 구성원이라는 것을 직접 느낄 수 있는 것을 말하며, 이웃을 알고 보행 중 쉽게 친구들과 교류함으로써 비로소 자신이 지역사회 한 구성원이라는 사실을 인식하는 것을 의미한다.²²⁾ 커뮤니티를 형성하는 것은 이상적인 아파트 단지 계획을 위한 중요한 계획 중 하나이다.

아파트 단지 내 거주자들의 다양한 사회적 활동과 교류는 주로 상가, 관리사무소, 주민공동시설, 공공시설물 그리고 주동 현관이나, 그 앞 길 어귀에서 많이 이루어지는데 이러한 시설을 통해 거주자들의 교류가 활발히 이루어지며 서로 이웃임을 인식하게 된다고 할 수 있다.

부대 · 복리시설은 이러한 다양한 시설을 수용하면서 거주자들의 사회적 활동이 일어나는 하나의 장소를 제공하며, 거주자들 서로 간에 ‘우리 동네 사람’이라는 소속감과 커뮤니티감을 형성할 수 있는 중요한 시설인 것이다.

(2)편의성 제공

주거단지내의 편의성의 정도는 해당 주거지의 삶의 질적 수준을 가늠할 수 있는 척도가 되는 것으로 주거지내에서 주민들의 편의를 담당하게 되는 것이 생활편익시설인데, 주로 주거활동에 필요한 일상용품과 식품의 구입, 취미에 따른 여가선용, 종교활동 등 일상권내에서 일어나는 주된 활동을 담당하게 되는 것이다. 특히 생활의 편리도는 똑같은 시설투자를 하면서도 생활권적 계획사고의 정도에 따라 큰 차이가 나는 것을 많은 개발시행과정을 통해 보아왔는데 가정을 중심으로 한 일상생활권이라는 견지에서 볼 때 계획적 입지 시설보다는 오히려 시장경쟁에 의하여 존재하게 되는 자연발생적 시설들이 일상생활 편리도에 큰 영향을 주고 있다.²³⁾

22) 주거환경계획, 이영석, 대우출판사, 1989, p19

23) 대도시의 자연발생적 생활편익시설의 분포특성에 관한 연구, 강병기, 대한국토계획학회지 「국토계획」, 제17권 제1호, 1982, 7. p.5

(3) 다양한 문화, 예술 활동의 제공

소득수준의 상승과 경제적 풍요는 이제 사람들의 관심을 노동에서 여가로, 생산에서 소비로 옮겨 놓았다. 사람의 의미가 '문화생활'에서 찾아지는 시대가 되었다고 할 수 있다.²⁴⁾

상가는 그 자체가 사회적으로 경제적으로 도시에 있어 매우 중요하며 다양한 시설들을 통해 문화적 기회, 다양한 풍경, 그리고 거주자나 다른 이용자들을 위한 다양함을 포함한 많은 종류의 다양함을 누릴 수 있는 것이다.

(4) 외부상업 완화지대의 형성

도시 내 일반적인 주거단지는 기존의 지역지구제에 의해 구분된 이후 주거지의 외곽부와 주거지내 도로변에 상업시설들이 배치되는 토지이용의 혼합현상이 발생하고 있으며,²⁵⁾ 이러한 건축물들이 밀집되게 배치되어 하나의 지대를 형성하고 있다. 즉 이것은 토지이용계획에서 접이지역이라 구분되는 것으로 토지이용의 혼합 형태로 이해할 수 있는 것으로 이 지대는 다양한 특성을 가진 여러 기능들이 밀집되고 불안정하게 혼합된 토지이용이 특색이라 할 수 있다.²⁶⁾

이것은 외부의 상업시설과 주거 밀집지역에서 필요한 상업 활동들을 상충시키고 있다고 볼 수 있는데, 주거지외곽의 도로변에 전문적인 상업시설들이 배치되고 주거지 내부와 인접할수록 주거기능이 우세하게 되어 내부의 주거지를 보호하는 역할을 하게 되며 외부의 상업시설을 완화시키는 역할을 하는 것이다.

24) 현대사회의 이해, 한상진 외 13인, 민음사, 1996, p5

25) 주거지역내 용도변화에 관한 연구, 이희철, 서울대 석사논문, 1991, p.63-64

26) 대한국토, 토지계획학회 편저, 토지이용계획론, 서울 : 보성각, 1997, p.227

2.4 노인·아동의 특성 및 복리시설의 이론적 고찰

2.4.1 노인·아동의 정의

노인은 65세 이상의 연령층을 노인으로 규정(노인복지법)을 하고 있다. 「UN에 고령화 사회라 정의하는 것은 전체인구대비 65세 이상인 모든 인구의 비율」이라 하며, 이에 노인이란 65세 이상의 연령 모든 사람이라 정의한다.

아동이라 함은 「성인 연령에 달하지 아니하는 18세 미만의 모든 사람으로(보건복지법) 정의를 내리고 있으며, 교육법에서는 만 6세~12세까지를 ‘아동 후기’, 12세~14세까지를 ‘아동기 이후 청소년 전기」라 한다.

(1) 노인·아동 여가활동 실태

일반적으로 노인여가란 크게 두 가지로 구분할 수 있다. 하나는 노령기에 있어서 일정한 사회적, 가정적 역할에 있어 그 역할을 추구하는 도중에 갖게 되는 여유 시간을 말하고, 또 하나는 자신에게 부과된 일정한 역할이 없이 막연하게 보내는 긴 시간²⁷⁾을 말한다.

노인의 여생전체가 곧 여가라는데 그 특성이 있으므로 노인에게 필요한 환경적 요건과 프로그램의 다양화 등을 충분히 고려하여 노인의 신체적 특성에 맞추어 여가활동의 기회를 부여해 주어야 하는 것이다.

아동기에서 일반적으로 여가라 함은 활동적 놀이였으나 최근의 아동의 여가활동은 대부분이 학원과 숙제에 의존하고 있으며, 심신단련 활동이 부족한 실태이다.²⁸⁾

27) 공동주택단지 경로당의 이용실태 및 계획방향, 양우현 · 김부영, 한국노인복지학회, 2001

28) 전북청소년연구소 어린이 여가활동과 의식 설문조사, 전북중앙뉴스, 2003.5.3

2.4.2 노인 · 아동의 인구증감

노인과 아동의 인구 증감은 2003년 전체인구 대비 노인인구는 8.3%를 차지한다. 이후 노인인구 추계를 보면 빠른 속도로 증가하여 2020년에는 15.1%도 달하여, 노인시설 면적기준의 확대가 요구된다.²⁹⁾

그러나 아동 인구증감의 추계는 2003년 현재 전체인구대비 20.1%를 차지하던 비율이 2020년에는 13.9%의 노인인구와 반비례 특성이 나타남에 따라 시설 면적 기준의 변화 또는 시설의 변화가 요구된다.

표 2-6. 통계청 인구 추계 (2002)

구 분	1990년	2000년	2003년	2010년	2020년	2030년
전체 인구 증감율(%)	0.99	0.71	0.57	0.38	0.04	-0.24
65세 이상 인구증감율(%)	5.1	7.2	8.3	10.7	15.1	23.1
65세 이상 인구수(천명)	2,175	3,394	3,969	5,303	7,667	11,603
14세 이하 인구 증감율(%)	25.6	21.1	20.1	17.2	13.9	12.4
14세 이하 인구수(천명)	10,973	9,911	9,718	8,551	7,147	6,217

2.4.3 노인 · 아동시설의 분류

(1) 노인시설의 분류

29) UN에서는 전체인구 중 노인인구가 차지하는 비율이 7~14% 사회를 고령화사회(Ageing Society), 14%이상인 사회를 고령사회(Aged Society)라 하며 2003년 고령화사회(Ageing Society)에 접어들은 실정이다.

노인시설이란 최소 2인 이상의 노인들이 입주하여 생활하면서 필요한 기본적인 편의서비스나 의료서비스 그리고 여가서비스를 제공받을 수 있는 시설로서, 우리나라 노인복지법에서는 노인시설³⁰⁾을 4가지인 노인주거시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설로 규정하고 있다.

표 2-7. 노인복지시설의 분류

구분	유형	개요
노인주거복지시설	양로시설	무료 또는 저렴한 요금으로 편의제공
	실비양로시설	저렴한 요금으로 편의제공
	유료양로시설	소요되는 일체의 비용 자가 부담
	실비노인복지주택	일정소득이하의 노인에게 저렴한 비용으로 주거의 편의제공
노인의료복지시설	유료노인복지주택	무료 또는 저렴한 요금으로 급식 또는 요양
	노인요양시설	무료 또는 저렴한 요금으로 급식 또는 요양
	실비노인요양시설	저렴한 요금으로 급식 또는 요양
	유료노인요양시설	급식 또는 요양에 소요되는 일체의 비용 자가부담
	노인전문요양시설	치매, 중풍 등 중병질환 노인을 무료 또는 저렴한 요금으로 급식 및 요양
	유료노인전문요양시설	치매, 중풍 등 중병질환 노인을 입소시켜 소요되는 일체의 비용 자기 부담
노인여가복지시설	노인전문병원	주로 노인을 대상으로 의료를 행하는 시설
	노인복지회관	무료 또는 저렴한 요금으로 건강증진 교양, 오락 등 노인 복지 증진
	경로당	지역 노인들의 자율적인 모임을 할 수 있는 장소 제공
	노인교실	일상생활과 관련된 학습 프로그램 제공
재가노인복지시설	노인휴양소	위생시설, 여가시설 기타 편의시설을 단기간 제공
	가중봉사원파견시설	신체적, 정신적 장애가 있는 가정에 가정봉사원 파견
	주간보호시설	심신 허약노인과 장애노인을 낮동안 입소시켜 각종 편의제공
	단기보호시설	노인과 장애노인을 시설에 단기간 입소시켜 보호

(2) 아동시설의 분류³¹⁾

아동복지법에서 아동시설의 종류는 보호·양육·지원시설로써 다음과 같다.

30) 특집 고령화 사회의 노인시설 「수요 및 공급측면에서 본 유료노인복지시설의 접근방향, 상형종, 9802 건축, p.63

31) 아동복지법 제16조 아동시설의 종류

표 2-8. 아동복지시설의 분류

유 형	개 요
아동양육시설	보호를 필요로 하는 아동을 입소시켜, 보호, 양육하는 목적의 시설
아동일시보호시설	보호를 필요로 하는 아동을 일시보호하고 아동에 대한 향후의 양육대책수립 및 보호조치를 행하는 목적의 시설
아동보호치료시설	불량행위를 하거나 불량행위를 할 우려가 있는 아동으로서 보호자가 없거나 친권자나 후견인이 입소를 신청한 아동 또는 가정법원, 지방법원소년부지원에서 보호 위탁된 아동을 입소시켜 그들을 선도하여 건전한 사회인으로 육성하는 목적의 시설
아동직업훈련시설	아동복지시설에 입소되어 있는 만 15세 이상의 아동과 생활이 어려운 가정의 아동에 대하여 자활에 필요한 지식과 기능을 습득시키는 목적의 시설
자립지원시설	아동복지시설에서 퇴소한 자에게 취업준비기간 또는 취업후 일정기간 보호함으로써 자립을 지원하는 목적의 시설
아동단기보호시설	일반가정에 아동을 보호하기 곤란한 일시적 사정이 있는 경우 아동을 단기간 보호하며 가정의 복지에 필요한 지원조치를 하는 목적의 시설
아동상담소	아동과 그 가족의 문제에 관한 상담, 치료, 예방 및 연구 목적의 시설
아동전용시설	어린이공원, 어린이 놀이터, 아동회관, 체육, 연극, 영화, 과학실험전시시설, 아동 휴게숙박시설, 야영장 등 아동에게 건전한 놀이 · 오락 기타 각종편의를 제공하여 심신의 건강유지와 복지증진에 필요한 서비스를 제공하는 목적의 시설
아동복지관	지역사회 아동의 건전 육성을 위하여 심신의 건강유지와 복지증진에 필요한 서비스를 제공하는 목적의 시설

2.4.4 복리시설의 설치기준

“복리시설”이라 함은 주택단지 안의 입주자 등의 생활복리를 위한 어린이놀이터 · 구매시설 · 의료시설 · 주민운동시설 · 일반목욕탕 · 입주자집회소 기타

대통령령이 정하는 공동시설³²⁾을 말하며 공동주택 단지내 복리시설에서 노인을 위한 시설은 경로당(노인정), 아동을 위한 시설은 어린이놀이터라고 한다.

복리시설의 기준은³³⁾은 다음과 같다.

주택건설기준 등에 관한규정 경로당 면적산출 기준은 제정 당시 100세대 이상 $[15\text{m}^2 + (100\text{세대를 넘는 때} \times \text{세대당 } 0.1\text{m}^2)] = \text{면적}$ 에서 $[20\text{m}^2 + (150\text{세대를 넘는 때 세대당} \times 0.1\text{m}^2)] = \text{의 면적(거실 또는 휴게실)}$ 으로 강화되었다. 아동 시설 중 어린이 놀이터의 면적규모의 변화는 없었다. 표5-4, 5-5.에서와 같이 복리시설의 설치 시설기준은 세대수별로 구분할 수 있다.

표 2-9. 복리시설의 기준 1

세대규모	설치시설	면적 제한 범위
50세대 이상	어린이놀이터	50세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지 - 100세대 미만 : $[\text{각 세대당} \times 3\text{m}^2(\text{시} \cdot \text{군} 2\text{m}^2)] = \text{X의 면적 산정}$ - 100세대 이상 : $\{300\text{m}^2(\text{시} \cdot \text{군 } 200\text{m}^2) + [100\text{세대를 넘는 때 세대마다} \times 1\text{m}^2(\text{시} \cdot \text{군} 0.7\text{m}^2)]\} = \text{X의 면적 산정}$ ※ 그 1개소의 면적은 $300\text{m}^2(\text{시} \cdot \text{군} 0.7\text{m}^2)$ 이상이어야 한다.(제정 1991.1.15)
100세대 이상	경로당	100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지 - 100세대 이상 : $[20\text{m}^2 + (150\text{세대를 넘는 때 세대마다} \times 1\text{m}^2)] = \text{X의 면적(거실 또는 휴게실 면적) 산정}$ ※ 단 300m^2 초과시 300m^2 로 한다. (제정 1991.1.15.) (개정 2003.4.22)

※ 주택건설기준등에 관한 규정(2003.4.22)

32) 주택건설촉진법 제 3조 용어의 정의(주택법으로 개정 2003.5.29 제2조 용어의 정의 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당)

33) 주택건설기준 등에 관한규정

표 2-10. 복리시설의 기준 2

세대규모	설치시설	면적제한범위
300세대 이상	주민공동시설	300세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지 - 300세대 이상 : [50㎡ + (300세대를 넘는 매 세대마다 × 0.1㎡)] = X의 면적 산정 ※ 단 300㎡초과시 300㎡로 한다. (제정 1991.1.15) (개정 1992.7.25)
500세대 이상	주민운동시설	500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지 - 500세대 이상 : [300㎡ + 150㎡(500세대를 넘는 200세대마다)] = X이상의 운동장 설치 ※ 그 안에 체육시설의 설치·운영에 관한 법률 시행령의 규정에 의한 체육시설 중 실외체육시설을 1개소 이상 설치하여야 한다. (제정 1991.1.15) (개정 1999.9.29)
	문고	500세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지 - 『도서관 및 독서진흥법 시행령』의 기준에 적합한 문고를 설치하여야 한다. (신설 1993.9.27)
	30명이상 영·유아보육시설	500세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지 - 상시 30인 이상의 영·유아를 보육할 수 있는 시설규모를 갖춘 영유아 보육법에 의한 보육시설을 당해 주택의 사용검사까지 설치하여야 한다. (신설 1993.9.27)
2,000세대 이상	유치원	2,000세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지 - 유치원을 설치할 수 있는 대지를 확보하여 그 시설 설치 희망자에게 분양하여 건축하게 하거나 유치원을 건축하여 이를 운영하고자 하는 자에게 공급하여야 한다.(제정 1991.1.15) (개정 1993.9.27) (개정 1996.8.27)

※ 주택건설기준등에 관한 규정(2003.4.22)

제 3 장 임대아파트 단지 내 노인 · 아동시설 사례분석

3.1 사례단지의 선정

3.1.1 조사대상 단지의 건축개요

본 연구의 대상지역은 부산광역시의 임대아파트 중 1995년 이전에 건축한 2개단지(동삼, 반송지구)와 경남지역의 2004년 이후에 건축한 2개단지(자은, 삼호지구)를 대상으로 조사하였으며, 이는 1995년 이전에 건축한 단지와 2004년 이후에 건축한 단지를 비교하기 위하여 선정하였다.

조사방법은 사례단지 내 노인정 및 어린이 놀이터 이용자를 대상으로 설문서와 인터뷰를 통하여 이루어졌으며 노인시설의 경우는 설문서와 인터뷰를 같이 조사하였는데 노인정에 직접 방문하여 설문서 설명과 함께 인터뷰를 하였으며 조사대상 인원은 92명 이었다. 아동시설의 경우는 설문서를 400부를 배부하였으며, 답변에 응해주신 분은 273분으로 68%의 응답율을 보였다.

조사대상 단지의 건축개요 및 사례대상지 조사내용은 표 3-1, 3-1와 같이 정리하였다.

표 3-1. 사례대상 단지의 개요

구 분	동삼지구	반송지구	자은지구	삼호지구	
대지면적(m ²)	12,110.2	22,448.4	28,463.8	33,563.2	
세대 수	1,400	1,050	726	908	
동 수	12	7	13	13	
준공년월	1993	1994	2006	2004	
복리시설	어린이놀이터(m ²)	5개소 1,645 (1,590)	4개소 1,310 (1,250)	2개소 1,010 (926)	3개소 1,165 (1,109)
	노인정(m ²)	1개소 158.5 (145)	1개소 121 (110)	1개소 82.3 (77.6)	1개소 101.4 (95.8)

표 3-2. 사례대상 단지의 조사내용

구 분	영 역	조 사 내 용
노인정	이용자 특성	이용자의 성별
		이용자의 이동거리
	이용실태	이용횟수
		주된 여가활동 등
선호경향	시설의 추가 및 개선사항	
아동시설	이용자 특성	이용자의 이동거리
	이용실태	이용횟수
		이용시간
		보육시설 이용실태
		설치 위치에 대한 의견
선호경향	시설의 추가 및 개선사항	

표 3-3. 사례대상 단지 배치현황

구분	대지면적(m ²)	세대수	동수	준공년도	배치현황
동삼지구	12,110.2	1,400	12	1993	
반송지구	22,448.4	1,050	7	1994	
자은지구	28,463.8	726	13	2006	
삼호지구	33,563.2	908	13	2004	

3.2 임대아파트 사례단지 내 노인 및 아동시설 배치현황

3.2.1 노인/아동시설 배치현황

노인정의 배치위치를 보면 중심부에 가까운 곳에 위치한 지구는 1개 지구(반송지구)에 불과하였으며, 차량동선과 보행자동선이 분리된 지구는 나타나지 않았다. 차량동선, 보행자 동선에서 직접 노인정 현관 진입사례가 대부분이며, 보행자동선에서 경로당 현관 사이의 완충공간에 대한 고려는 1개 지구(자은지구)로 나타났다. 노인정 외부공간에서 어린이 놀이터가 근접해서 배치한 경우(삼호지구)는 벤치 및 파고라가 어린이 놀이터와 연계하여 나타나고 있었지만, 노인정만 설치된 사례에서는 야외 휴게시설 등이 나타나지 않았다.

어린이 놀이터의 배치 위치는 대부분 모서리에 배치되고 있었다. 그 원인으로 전용공간 중시에 따른 것으로 옥외환경은 차량중심의 공간계획으로 대부분 도로와 주차장으로 계획되어 있기 때문으로 분석된다. 이런 영향으로 어린이 놀이터는 모서리 또는 외곽지역으로 배치되는 경우가 많은 것으로 사료된다.

노인/아동시설의 배치 및 특징을 아래 표 3-4와 같이 정리하였다.

표 3-4. 노인/아동시설 배치현황 및 특징

구분	배치현황	특징	
		노인시설	아동시설
동삼지구		<p>단지 중심에서 벗어난 곳에 위치하고 있으며, 차량동선과 인접한 곳에 위치하고 있음. 야외 휴게공간 등이 나타나지 않고 있음.</p>	<p>단지 중심부에서 벗어난 모서리에 대부분 위치하고 있으며, 놀이터3의 경우는 차량동선과 인접배치로 위험한 것으로 나타남.</p>
반송지구		<p>단지 중심부에 가까운 곳에 위치하고 있으며, 야외 휴게공간은 계획되지 않았음.</p>	<p>단지 중심부에서 벗어난 모서리에 대부분 위치하고 있으며, 놀이터2의 경우는 아파트 동 배치 및 녹지공간으로 구획되어 시각적으로 고립되어 있음.</p>
자은지구		<p>단지 부출입구에 인접하여 위치하고 있으며, 차량통행이 많지 않음. 야외 휴게공간은 계획되어 있지 않음.</p>	<p>단지 중심부에서 벗어난 모서리에 대부분 위치하고 있음.</p>
삼호지구		<p>주출입구에 가까운 곳에 위치하고 있으며, 차량통행 많음. 야외 휴게공간은 어린이 놀이터와 연계된 벤치 및 파고라 있음.</p>	<p>단지 중심부에서 벗어난 모서리에 대부분 위치하고 있으며, 놀이터3의 경우는 체육시설 및 아파트 동이 배치되어 있어 시각적으로 고립되어 있는 특징이 있음.</p>

● : 노인정 ■ : 어린이 놀이터

3.3 임대아파트 사례단지 내 노인정 시설 이용현황

3.3.1 사례단지 노인정 이용자 특성

노인정 이용자를 대상으로 조사한 결과 전체 조사 응답자 92명 중 남성이 34명으로 전체의 약 28%를 차지하였고, 여성은 95명으로 전체 약 72%를 차지하였다. 전체 회원의 구성에 있어서도 남성과 여성의 비율이 31%:69%로 전체적으로 여성의 이용율이 높게 나타나고 있었다.

이러한 결과는 남성의 경우 여성에 비해 고령에도 불구하고 사회생활을 지속하는 경우가 많은 것으로 판단된다.

연령별로 살펴보면 70세 이하가 12%, 71세~80세가 65%로 절반이상을 차지하고 있었으며, 81세 이상의 노인도 23%를 차지하였다. 70세 이하의 경우 중 65세 이하의 비교적 젊은 노인층은 1.5%정도만 노인정을 이용하는 것으로 나타났다. 이는 성별의 경우와 마찬가지로 임대아파트 거주자의 특성상 경제적으로 여유가 없는 경우가 많아 사회생활을 지속하고자 하는 노인이 많기 때문이라 판단된다.

노인정 이용 노인의 67%가 현재 위치가 적당하지 않다고 답변하였으며, 이 이유로는 거주하고 있는 곳과 거리가 멀어서인 경우가 44%로 가장 높게 나타났다으며, 다음으로 차량통행이 많아서가 37%로 나타났다. 노인정이 2층에 위치하고 있는 삼호지역의 경우에는 1층에 설치하기를 원하는 노인이 87%로 현재 위치가 이용에 다소 불편한 것으로 나타났다. 이는 신체적 정신적으로 노화되어 시설을 이용하는데 있어 이동거리가 짧고, 조용하고 안전한 곳을 선호하는 것임을 보여준다고 사료된다.

표 3-5. 노인정 이용자 특성

구분	응답자 수(명)	비율(%)
성별	남	34
	여	58
연령	65세 이하	2
	66~70세	9
	71~75세	22
	76~80세	38
	81세 이상	21
위치의 적당성	적당	30
	부적당	62
부적당 이유	거리	27
	차량통행	23
	기타(위치 층)	12

3.3.2 노인정 이용실태

노인정을 이용하는 빈도를 조사한 결과, 전체 응답자의 63%가 거의 매일 이용하고 있는 것으로 나타났으며, 일주일에 3~4번 이용하는 노인들이 23%, 1~2번 이용하는 노인들은 13%로 조사되어 전체적으로 노인정 이용율이 높은 것으로 나타났다. 그 외 한달에 1~2번 이용하는 노인들도 1%로 나타났으며 이는 사회생활을 하는 노인들인 것으로 나타났다.

표 3-6. 노인정 이용횟수

이용횟수	응답자 수(명)	비율(%)
거의 매일	58	63
일주일에 3~4번	21	23
일주일에 1~2번	12	13
한달에 1~2번	1	1

조사대상 아파트 단지 주변 내에는 노인을 위한 시설이나 공간이 따로 마련되어 있지 않아 아파트 단지 내 노인정의 이용횟수가 높게 나타나는 것으로 사료된다.

노인정을 이용하는 이용자의 주된 여가활동에 대하여 조사한 결과 여성의 경우는 화투나 TV시청 등을 주로 하는 것으로 나타났으며, 남성의 경우는 바둑, 장기가 가장 많은 것으로 조사되었다. 또한, 여성의 경우는 노인정에서 보내는 시간이 5시간 이상이 87%로 나타났으며, 이는 노인정에서 취사와 잠을 자는 시간이 많아 노인정에서 보내는 시간이 많은 것으로 사료된다.

표 3-7. 노인정에서의 주된 여가활동

구 분	응답자 수(남/여, 명)	비율(%)
바둑 · 장기	18 / 0	53 / 0
화 투	5 / 26	15 / 45
TV시청	8 / 18	24 / 31
친구와 답소	2 / 10	6 / 17
기 타	1 / 4	3 / 7

이러한 결과로 볼 때 이용자들의 대부분이 단순히 시간을 보내는 정적인 여가활동을 주로 하고 있는 것으로 보여 진다.

이는 노인들을 위한 공간만 제공되어 있고 노인들을 위한 여가활동의 프로그램이 미비하여 동적인 여가활동보다는 정적인 여가활동을 하고 있는 것으로 사료된다.

사례단지 내 노인정의 경우 노인들을 위한 프로그램을 자체적으로 운영하고 있는 경우는 없는 것으로 나타났으며, 이러한 프로그램의 미비가 노인들의 활동을 단순화 시키는 결정적인 요인으로 지적된다.

또한, 노인정은 회원들의 회비와 지원금에 의해서 운영되고 있어 운영경비

의 문제가 여가활동 종류의 제한을 주는 것으로 보여진다.

따라서, 노인들의 여가활동의 질을 높이기 위해서는 노인정 내에 보다 다양한 활동을 할 수 있는 프로그램의 마련이 시급할 것으로 사료된다.

3.3.3 노인정 설치유형 및 이용시간

노인정의 설치유형은 다른 시설과의 병행여부에 따라 별동형과 타 시설 병행형으로 구분할 수 있다. 조사결과 별동의 건물로 운영되고 있는 경우가 3개소, 관리사무실 등과 병행하여 설치·운영되고 있는 경우가 3개소로 나타나고 있었다.

표 3-8. 노인정 설치형태 및 이용시간

설치유형	층수	사례수	이용시간	특 성
별 동 형	1층	1개소	자 유	별동의 건물로 계획됨으로써 노인정 이용자만을 위한 시설을 갖출 수 있어 전용율 및 이용만족도가 높다.
타 시설 병행	2층	2개소	08:00~22:00	화장실 및 일부 시설이 외부 공용시설로 되어 있고 주변 통행인원이 많아 시설의 식별 및 사용에 불편함이 있으며, 이용시간에 제한이 따른다.
	1층	1개소		

별동으로 운영되고 있는 경우는 단지 외각부에 위치하여 조용하고 쾌적한 환경과 접하고 있었으며, 노인들의 신체적 특성 등을 고려하여 1층으로 계획되어 있었다.

반면 타 시설과 병행하여 운영되는 경우는 화장실 등이 공용시설로 되어있어 노인들이 이용하기에 여러 가지 불편한 점이 보였다. 또한 2층에 위치하고 있는 경우는 고령자 및 장애인의 이용에 제약이 있는 것으로 나타났다.

결과적으로 타 시설과 병행하여 운영되거나 2층 이상에 위치하는 경우는 노인들의 신체적 특성 등을 감안하여 볼 때 현재의 노인정의 운영은 여러 가지 활용 등에서 문제점을 야기하고 있는 것으로 보여진다.

이용시간에 있어서도 별도로 운영되는 경우에는 이용회원들이 편한 시간에 자유로이 이용하는 것으로 나타났으나, 타 시설과 병행하여 운영되는 경우는 타 시설의 운영시간에 맞추어 운영되어지고 있어 이용시간에 제한이 있는 것으로 조사되었다.

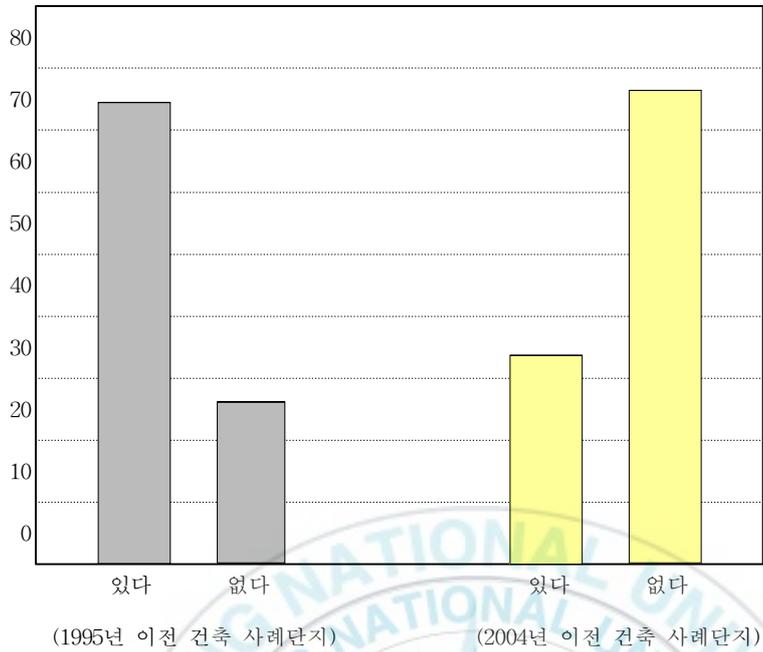
노인정의 면적에 대한 조사결과 법적기준을 모두 만족(표 3-1)하는 것으로 조사되었으나, 95년 이전에 건축한 단지의 경우는 실이 하나로 통합되어 있어 활동을 하기에 불편한 것으로 나타났다.

3.3.4 노인정 이용자 불편사항

노인정 이용시 불편함을 느낀다는 응답은 95년 이전에 건축한 사례단지의 노인들의 경우는 53명중 39명(73.6%)이 불편함을 느끼고 있었다. 반면 2004년 이후에 건축한 사례단지의 노인들의 경우는 39명중 13명(33%)으로 비교적 만족하고 있었는데 이는 시설의 노후화의 차이가 원인인 것으로 보여진다.

1995년 이전에 건축한 사례단지의 노인정 노인들의 불편한 사항으로는 화장실 이용이 가장 많은 것으로 조사되었으며, 실내가 답답하다는 불편사항도 있었다.

<그림 3-1>. 노인정 이용 불편 유·무



노인정 이용에 불편한 사항을 정리하면 아래 표 3-8과 같다.

표 3-9. 노인정 이용 불편사항

사 례 단 지		불 편 사 항	빈 도(복수응답)
1995년 이전 건축 사례단지	동삼지구	실내 흡연을 할 수 없어서 불편하다	1 / 12
		실내가 답답하다	6 / 11
		화장실 이용이 불편하다	7 / 9
	반송지구	식사공간이 부족하다	1 / 7
		실내가 답답하다	2 / 9
		화장실 사용이 불편하다	9 / 14
2004년 이후 건축 사례단지	자은지구	흡연공간이 없어 불편하다	1 / 4
		2층까지 오르내리기가 불편하다	8 / 18
		식사를 할 공간이 없다	2 / 9
	삼호지구	잠자는 공간이 없어 불편하다	9 / 16
		야외 휴게공간이 없어 불편하다	2 / 7
		계단 오르내리기가 불편하다	9 / 19

3.3.5 노인정 이용자 선호경향

사례단지 조사결과 4개 사례 중 2개 사례만이 남·여 실이 구분되어 있었는데 개정된 주택건설기준 등에 관한 규정에서는 남·여의 공간을 구분할 것으로 명시하고 있다. 남·여 공간의 분리에 대한 조사에서 응답자의 70%이상이 당연히 분리되어 있어야 한다고 응답하고 있어 프라이버시에 대한 요구가 큰 것으로 나타났다.

화장실의 설치 위치는 내부에 설치하기를 원하는 노인들이 전체의 80%로 나타났다. 사례단지의 경우 화장실이 외부에 설치되어 있는 경우가 많았고, 화장실 내부에는 청소도구 등 기타 물건들이 놓여있는 경우가 많아 사용하기에 불편한 것으로 나타났다.

실내 흡연실 설치에 대한 의견은 ‘필요하지 않다’라는 의견이 68%로서 ‘필요하다’라는 의견이 32%로 나타나 ‘필요하지 않다’라는 의견이 많았지만 부분적 적용의 32%에 대한 고려가 필요할 것으로 사료된다.

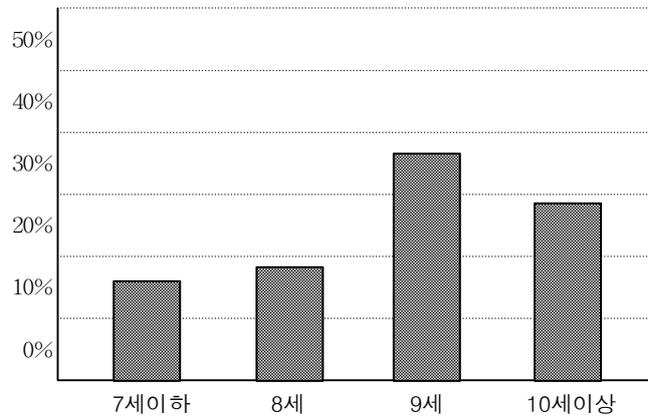
노인정 내 ‘잠을 잘 수 있는 공간이 필요한가?’에 대한 의견은 필요하다는 의견이 78%로 ‘필요하지 않다’라는 의견의 22%보다 많은 것으로 나타나 남·녀 모두 ‘잠을 잘 수 있는 공간’이 필요한 것으로 나타났다.

3.4 임대아파트 사례단지 내 아동시설 이용현황

3.4.1 아동시설 이용자 특성

아동시설 이용자의 특성을 조사한 결과 설문인원은 ‘7세 이하’ 41명(15%), ‘8세’ 52명(19%), ‘9세’ 101명(37%), ‘10세 이상’ 79명(29%)로 나타났다.

<그림 3-2>. 아동시설 이용자 연령분포

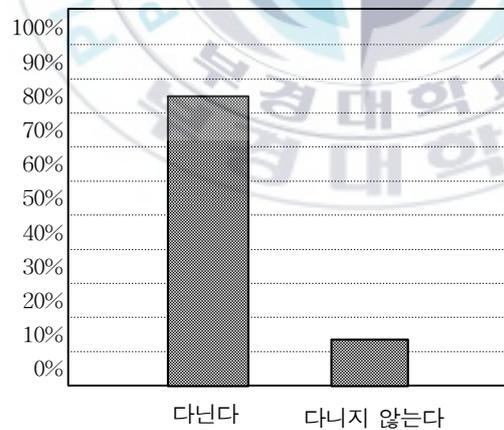


각 설문 대상자의 방과 후 ‘사설학원을 다니고 있는지?’에 대한 설문은 아동 시설 이용실태에 영향을 주는 요소임을 예상하여 현황을 알아보았다.

설문에 응한 아동은 각각 방과 후 사설학원을 다니고 있는 비율이 86%(235명)로 대부분의 아동들은 방과 후 사설학원을 다니고 있는 것으로 나타났다.

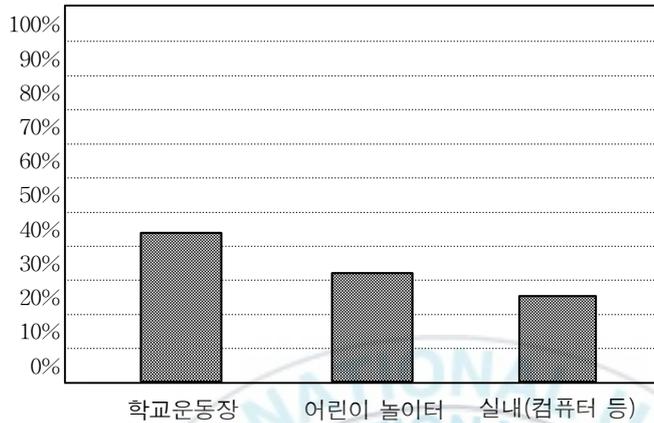
사설학원 수강으로 귀가 시간이 늦어져 아동시설 이용빈도가 낮아짐을 알 수 있었다.

<그림 3-3>. 사설학원 등록 여부



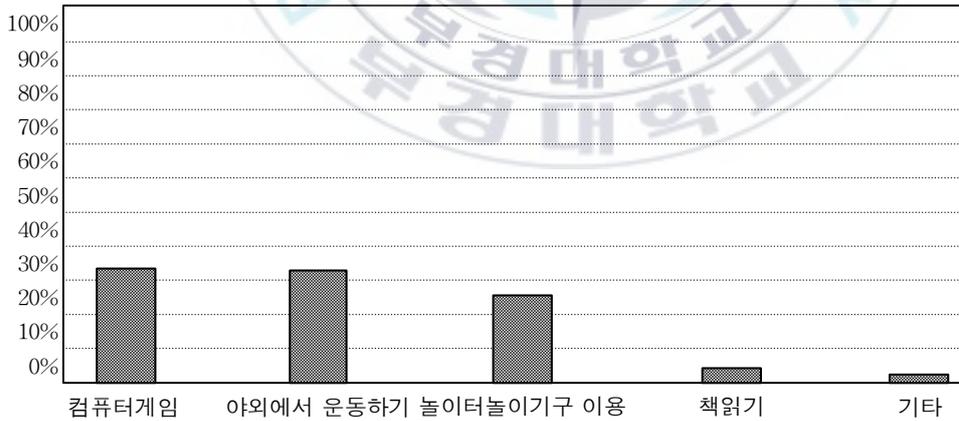
가장 즐겨찾는 놀이장소로는 ‘학교운동장’ 43%(118명), ‘어린이 놀이터’ 31%(85명), ‘실내(컴퓨터 등)’이 26%(70명)로 나타났다. 활동적인 놀이장소를 선호하는 것을 볼 수 있다.

<그림 3-4>. 즐겨찾는 놀이장소 분포



가장 즐겨하는 놀이에 대해서는 ‘컴퓨터 게임’ 35%(96명), ‘야외에서 운동하기’ 32%(88명), ‘놀이터 놀이기구 이용’ 27%(74명), ‘책읽기’ 4%(11명), ‘기타’ 2%(4명) 등으로 나타났다

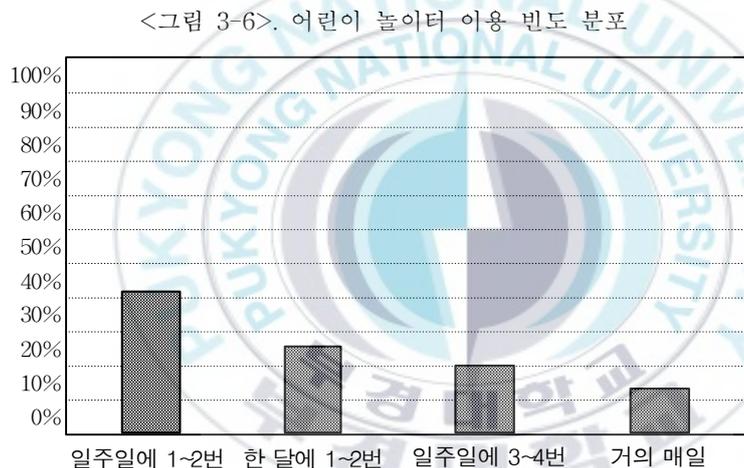
<그림 3-5>. 가장 즐겨하는 놀이 분포



즐거하는 놀이는 컴퓨터 게임이 40% 가까이 높게 나타난 원인은 인터넷 문화의 발달과 사교육 이후에 늦은 시간에 귀가하는 원인으로 집에서 혼자 할 수 있는 컴퓨터 게임을 즐겨하는 것을 알 수 있다.

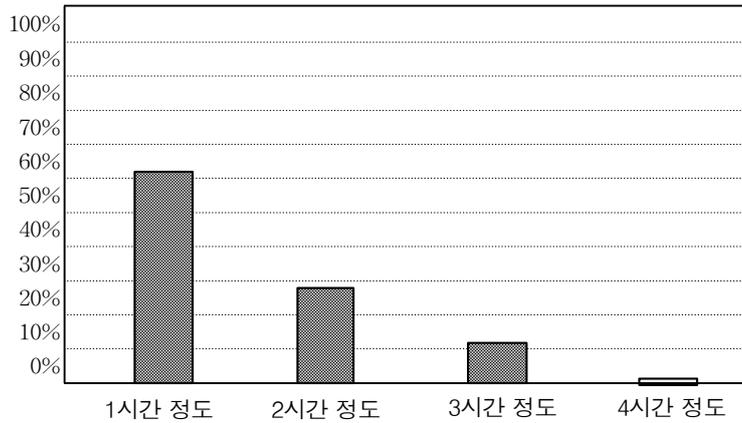
3.4.2 아동시설 이용실태

어린이 놀이터의 실질적인 이용에 대한 조사를 한 결과 ‘일주일에 1~2번’ 41%(112명), ‘한 달에 1~2번’ 26%(71명), ‘일주일에 3~4번’ 20%(55명), ‘거의 매일’이 13%(35명)로 ‘일주일에 한 번’이하가 전체의 67%로 이용빈도가 낮게 나타났다. 어린이 놀이터의 활성화를 위한 대안이 필요할 것으로 사료된다.



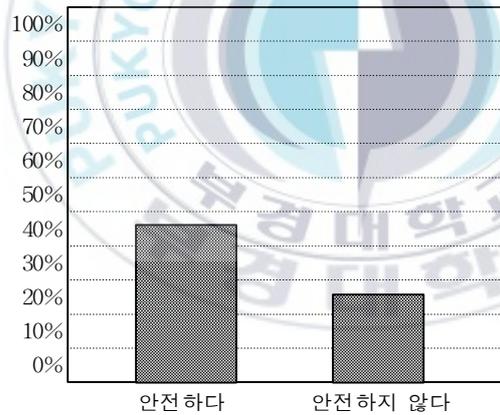
어린이 놀이터에서 하루에 보내는 시간 조사에서는 ‘1시간 정도’가 61%(166명)로 가장 많은 것으로 나타났으며, ‘2시간 정도’ 28%(76명), ‘3시간 정도’ 11%(31명), ‘4시간 정도’를 어린이 놀이터에서 보내는 아동은 없는 것으로 나타났다. 방과 후 사설학원을 다니는 것과 관련하여 어린이 놀이터에서 보내는 시간이 ‘1시간 정도’가 실질적인 이용시간임을 분석할 수 있다.

<그림 3-7>. 어린이 놀이터에서 보내는 시간 분포



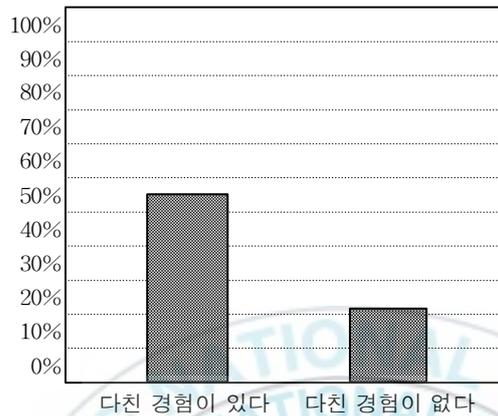
어린이 놀이터가 안전한가에 대한 조사는 ‘안전하지 않다’고 대답한 아동이 전체의 64%(175명)로 아동들의 인식에는 어린이 놀이터가 비교적 안전한 장소로 인식하고 있는 것으로 보인다.

<그림 3-8>. 어린이 놀이터 안전도 분포



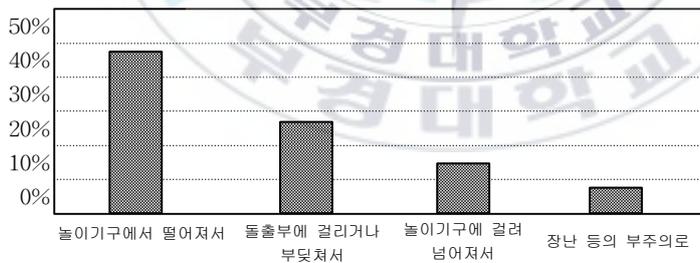
아동들의 안전도 인식과의 연관성을 알아보기 위하여 놀이터에서 다친 경험이 있는지에 대하여 알아본 결과 ‘다친 경험이 있다’고 답한 아동이 전체의 71(194명)%로 나타났으며, 모두 유사한 안전사고를 경험한 것을 볼 수 있다. 아동들은 어린이 놀이터가 비교적 안전한 장소로 인식하고는 있으나 안전사고에 대한 의식은 부족한 것으로 사료된다.

<그림 3-9>. 어린이 놀이터에서 다친 경험 분포



아동들의 다친 원인은 ‘놀이기구에서 떨어져서’ 48%(93명), ‘돌출부에 걸리거나 부딪혀서’ 28%(54명), ‘놀이기구에 걸려 넘어져서’ 15%(29명), ‘장난 등의 부주의로’가 9%(18명)로 나타났다. 놀이터 안전시설과 모래의 소실 등의 원인이 안전시설의 고려가 필요한 것으로 보여진다.

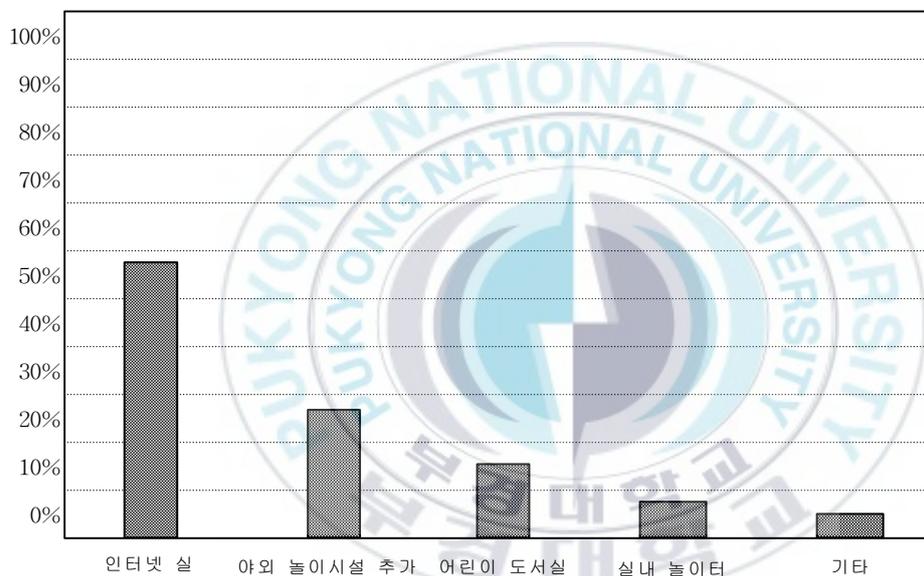
<그림 3-10>. 어린이 놀이터에서 다치게 된 원인 분포



3.4.3 아동시설 이용자 선호경향

아동시설에 어떤 시설들이 더 만들어 졌으면 좋겠는가에 대한 조사결과 인터넷 실(게임)이 56%(153명)로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 야외 놀이시설 추가 25%(68명), 어린이 도서실 12%(33명), 실내 놀이터 5%(14명), 기타 2%(5명) 순으로 나타났다. 조사결과로 보아 실내 놀이시설 추가 요구가 전체의 73%로 나타나 아동들은 과거의 야외에서의 활동적인 놀이문화에서 실내에서의 정적인 놀이문화로 변화됨을 알 수 있다.

<그림 3-11>. 아동시설 추가 희망 시설 분포



3.5 소 결

본 연구는 임대아파트 단지 내 복리시설의 계획적 개선을 위한 연구로써, 노인·아동 시설의 사례조사 분석자료를 기초로 하여 실제 복리시설 이용자 인 노인과 아동의 일반적 사항, 이용실태, 선호경향 등을 파악하는데 그 목적이 있다. 조사결과는 다음과 같이 정리하였다.

3.5.1 노인시설 이용자

(1) 노인정 이용자 특성

노인정 이용자의 연령은 65세 이하가 2%(2명), 66~70세 9명(10%), 71~75세 22명(24%), 76~80세 38명(41%), 81세 이상 21명(23%)로 71~80세의 고령자가 주 이용자로 파악 되었으며, 남자 노인 34명(28%), 여자 노인 95명(72%)로 여자 노인의 이용자가 남자노인 이용자보다 높다는 것을 파악할 수 있다.

(2) 노인정 이용실태

노인정 이용은 ‘거의 매일’이 58명(63%), ‘일주일에 3~4번’ 21명(23%), ‘일주일에 1~2번’ 12명(13%), ‘한달에 1~2번’이 1명으로 나타났으며, 노인정에서 주로 하는 여가활동은 남자 노인들의 경우는 바둑이나 장기가 53%로 가장 높게 나타났으며, TV시청 24%, 화투 15%, 친구와 담소 6%, 기타 3%로 나타나는 반면 여자 노인들의 경우는 화투가 45%로 가장 높게 나타났고 TV시청 31%, 친구와 담소 17%, 기타 7%로 나타났으며, 여자 노인들이 이용빈도가 높고 장시간을 보내는 이유로 화투 등을 즐기고 있는 것으로 분석되었다.

(3) 노인정 이용자 불편사항

노인정 이용시 불편함을 느낀다는 응답은 95년 이전에 건축한 사례단지의 노인들의 경우는 53명중 39명(73.6%)이 불편함을 느끼고 있었다. 반면 2004년 이후에 건축한 사례단지의 노인들의 경우는 39명중 13명(33%)으로 비교적 만족하고 있었는데 이는 시설의 노후화와 관련이 있다는 것을 예상할 수 있다.

불편사항으로는 ‘화장실 이용’, ‘계단이용’, ‘실내가 답답하다’, ‘흡연공간이 없다’ 등으로 나타났다.

(4) 노인정 이용자 선호경향

남·여 공간의 분리에 대한 조사에서 응답자의 70%이상이 당연히 분리되어 있어야 한다고 응답하고 있어 프라이버시에 대한 요구가 큰 것으로 나타났다.

화장실의 설치 위치는 내부에 설치하기를 원하는 노인들이 전체의 80%로 나타났다. 사례단지의 경우 화장실이 외부에 설치되어 있는 경우가 많았고, 화장실 내부에는 청소도구 등 기타 물건들이 놓여있는 경우가 많아 사용하기에 불편한 것으로 나타났다.

실내 흡연실 설치에 대한 의견은 ‘필요하지 않다’라는 의견이 68%로서 ‘필요하다’라는 의견이 32%로 나타나 ‘필요하지 않다’라는 의견이 많았지만 부분적 적용의 32%에 대한 고려가 필요할 것으로 사료된다.

노인정 내 ‘잠을 잘 수 있는 공간이 필요한가?’에 대한 의견은 필요하다는 의견이 78%로 ‘필요하지 않다’라는 의견의 22%보다 많은 것으로 나타나 남·녀 모두 ‘잠을 잘 수 있는 공간’이 필요한 것으로 나타났다.

3.5.2 아동시설 이용자

(1) 아동시설 이용자 특성

아동시설 이용자로서 ‘7세 이하’ 41명(15%), ‘8세’ 52명(19%), ‘9세’ 101명(37%), ‘10세 이상’ 79명(29%)로 나타났다.

방과 후 사설학원을 다니고 있는 비율이 86%(235명)로 대부분의 아동들은 방과 후 사설학원을 다니고 있는 것으로 나타났다.

사설학원 수강으로 귀가 시간이 늦어져 여가시간 활용에 제한을 받는 것으로 분석되었다. 가장 즐겨찾는 놀이장소로는 ‘학교운동장’ 43%(118명), ‘어린이 놀이터’ 31%(85명), ‘실내(컴퓨터 등)’이 26%(70명)로 나타났다. 활동적인 놀이장소를 선호하는 것을 볼 수 있다.

가장 즐겨하는 놀이에 대해서는 ‘컴퓨터 게임’ 35%(96명), ‘야외에서 운동하기’ 32%(88명), ‘놀이터 놀이기구 이용’ 27%(74명), ‘책읽기’ 4%(11명), ‘기타’ 2%(4명) 등으로 나타났다.

즐거하는 놀이는 컴퓨터 게임이 40% 가까이 높게 나타난 원인은 인터넷 문화의 발달과 사교육 이후에 늦은 시간에 귀가하는 원인으로 집에서 혼자 할 수 있는 컴퓨터 게임을 즐겨하는 것을 알 수 있다.

(2) 아동시설 이용실태

어린이 놀이터의 실질적인 이용에 대한 조사를 한 결과 ‘일주일에 1~2번’ 41%(112명), ‘한 달에 1~2번’ 26%(71명), ‘일주일에 3~4번’ 20%(55명), ‘거의 매일’이 13%(35명)로 ‘일주일에 한 번’이하가 전체의 67%로 이용빈도가 낮게

나타났다.

어린이 놀이터에서 하루에 보내는 시간 조사에서는 '1시간 정도'가 61%(166명)로 가장 많은 것으로 나타났으며, '2시간 정도' 28%(76명), '3시간 정도' 11%(31명), '4시간 정도'를 어린이 놀이터에서 보내는 아동은 없는 것으로 나타났다. 방과 후 사설학원을 다니는 것과 관련하여 어린이 놀이터에서 보내는 시간이 '1시간 정도'가 실질적인 이용시간임을 분석할 수 있다.

어린이 놀이터가 안전한가에 대한 조사는 '안전하지 않다'고 대답한 아동이 전체의 64%(175명)로 아동들의 인식에는 어린이 놀이터가 비교적 안전한 장소로 인식하고 있는 것으로 보인다.

아동들의 안전도 인식과의 연관성을 알아보기 위하여 놀이터에서 다친 경험이 있는지에 대하여 알아본 결과 '다친 경험이 있다'고 답한 아동이 전체의 71(194명)%로 나타났으며, 모두 유사한 안전사고를 경험한 것을 볼 수 있다.

아동들의 다친 원인은 '놀이기구에서 떨어져서' 48%(93명), '돌출부에 걸리거나 부딪혀서' 28%(54명), '놀이구구에 걸려 넘어져서' 15%(29명), '장난 등의 부주의로'가 9%(18명)로 나타났다. 놀이터 안전시설과 모래의 소실 등의 원인이 안전시설의 고려가 필요한 것으로 보여진다.

<그림 3-12>. 어린이 놀이터



(3) 아동시설 선호경향

아동시설에 어떤 시설들이 더 만들어 졌으면 좋겠는가에 대한 조사결과 인터넷 실(게임)이 56%(153명)로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 야외 놀이시설 추가 25%(68명), 어린이 도서실 12%(33명), 실내 놀이터 5%(14명), 기타 2%(5명) 순으로 나타났다. 조사결과로 보아 실내 놀이시설 추가 요구가 전체의 73%로 나타나 아동들은 과거의 야외에서의 활동적인 놀이문화에서 실내에서의 정적인 놀이문화로 변화됨을 알 수 있다.

3.6 임대아파트 단지 내 노인·아동시설의 개선방향

3.6.1 노인시설 개선방향

(1) 노인정의 설치유형 및 이용시간 개선방향

사례단지의 노인정 중 관리사무실과 연계된 3개 지구는 주민의 편리성과 관리상 때문에 병행하여 설치되어 있는 경우는, 사례에서 나타나고 있듯이 진입에 있어서 보행자 동선 외의 완충공간이 확보되어 있지 않았으며 기타 야외활동을 위한 공간이 계획되어 있지 않았다. 별동형으로 1층에 설치된 경우는 남향 중심에 거실을 배치하며, 관리사무실 등과 병행하여 설치되는 경우에는 노인정이 타 시설과 쉽게 식별할 수 있는 디자인이나 색채계획이 이루

어져야 할 것으로 보이고, 다른 시설과 동선을 구분하여 이용 시 혼잡을 피할 수 있도록 계획되어야 할 것으로 보인다. 공용접근에 대한 전면부에 여유공간(완충공간)을 배치하여 동선분리 및 휴식공간을 만들어 주는 계획이 마련되어야 할 것으로 보인다.

또한, 타 시설과 병행하여 설치되는 경우에는 노인들의 신체적 특성 및 장애인 이용자에게 편의를 제공하기 위하여 1층에 설치할 수 있는 계획이 필요할 것으로 사료된다.

이용시간에 있어서도 별도형으로 설치되는 경우에는 노인정 이용자 회원들이 시간의 제약을 받지 않고 자유롭게 이용할 수 있는 반면, 관리사무소 등과 병행하여 설치되는 경우에는 관리사무소의 운영시간에 따라 노인정의 이용시간이 정해지므로 노인정의 이용에 많은 불편함이 있는 것으로 보인다.

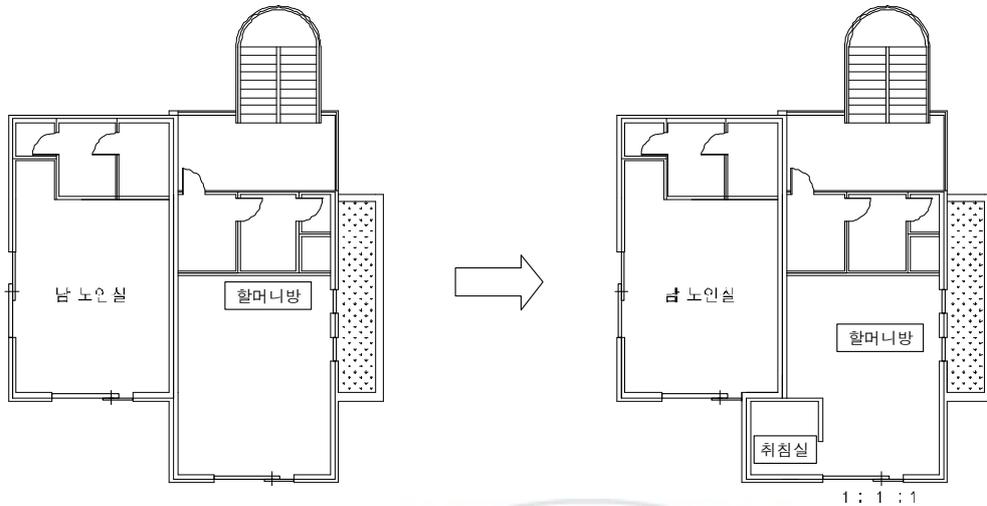
노인정 회원들이 시간의 제약을 받지 않고 자유롭게 이용할 수 있도록 운영적 측면에서 별도의 제도적 개선이 필요할 것으로 보여진다.

(2) 노인정 각 실의 개선방향

노인정의 이용실태 조사결과 남자 노인보다 여자 노인의 경우가 이용빈도가 높고 장시간을 거주하는 것을 알 수 있으며, 이에 따라 남·여 노인실의 이용 비례를 고려한 계획이 이루어져야 할 것으로 보인다.

여자 노인정 이용자 노인들의 경우는 노인정 이용 빈도가 많으며 장시간 거주하면서 취침과 여가활동을 하는 것을 볼 수 있었다. 사례단지의 경우는 취침실이 별도로 마련되어 있지 않아 불편한 것으로 조사되어 여자 노인들의 취침을 위한 공간 계획이 필요할 것으로 보인다.

<그림 3-13>. 노인정 취침실 개선방향



거실에서는 별다른 기능이 없었고 단지 부엌공간의 확장이 아니면 방으로 통하는 복도와 같은 개념으로 쓰여 지고 있었고, 방에서 여가활동을 하는 경우가 많았다. 몇몇의 노인들이 방에서 여가활동을 하는 경우는 거실에 나와 의자나 소파 등에서 휴식을 취하거나, 운동을 할 수 있는 경우가 있으므로 이를 위해 휴게공간이나 간단한 운동기구 등을 갖추 수 있는 공간계획이 마련되어야 할 것으로 보인다. 사례단지 내 노인정 이용 노인들의 경우에서도 재활을 할 수 있는 운동기구나 시설들이 필요한 것으로 조사되었다.

거실은 외기공간이나 도로 쪽이 아닌 조용한 곳과 접하게 계획하여 외부 휴게공간과 연계되어 활용할 수 있는 계획 요소라 사료된다.

주방은 거실의 한 공간을 구획하여 마련되어 있었으나 식당 공간은 갖추어 있는 않았으며, 주방은 음식을 만드는 공간으로 사용하고 있는데 식사를 위한 공간 계획이 필요할 것으로 보여진다. 또한 주방이 거실과 함께 있어 음식을 요리하는 등의 경우에는 거실의 환경이 나빠지는 경우가 있으므로 주방

공간의 구획과 설비적인 시설 설치가 계획되어야 할 것으로 보인다.

화장실은 노인들이 생활하는데 가장 중요한 곳이다. 이곳은 노인들의 신체적 능력의 저하 등을 고려하고 안전하고 및 비상시의 대비가 있어야 하는 곳이라 사료된다. 사례단지의 타 시설과 병행하여 설치되는 경우에는 외부에 화장실이 설치되어 있어 이용에 불편한 점이 많았다. 화장실은 내부에 설치하여 이용에 편리하도록 계획되어야 할 것이고, 화장실 내부에는 양변기 옆에 손잡이를 설치하여 안전사고를 예방할 수 있는 계획이 필요할 것이고, 바닥재 또한 미끄럼 방지 바닥재 설치를 고려해야 할 것으로 보인다. 남·여의 프라이버시가 가장 강조되므로 다른 실보다 각별한 주의와 계획이 있어야 할 것으로 사료된다.

실내 흡연실은 필요하지 않다는 의견이 많았으나 부분적으로 고려되어야 할 사항이라 사료된다.

<그림 3-14>. 노인정 거실



(3) 기타 운영 등에 대한 개선방향

첫째, 정부나 지자체의 지원이 필요할 것으로 보여진다.

노인정의 경우 운영비를 주로 정부보조금 및 회원회비에 의존하고 있고, 노인정 프로그램의 활성화를 위해서는 정부지원의 현실화가 불가피한 실정이다. 노인정이 기존의 쉼터에서 지역사회복지시설로 바꾸기 위해서는 정부나 지자체의 지원금을 현실화시키고, 기존의 시설규모에 따라 지원하고 있는 노인정 운영비를 노인정의 규모뿐만이 아니라 이용 노인 수, 노인여가 프로그램의 운영정도 등에 근거하여 차등 지원하는 방안을 모색하여야 할 것으로 보인다.

둘째, 지역사회와 연계된 지원이 필요할 것으로 보여진다.

지역사회 문제를 사회 내에서 스스로 풀어나가기 위해 각 지역사회에서는 사회복지기관, 인근학교, 부녀회, 종교단체 등과 자매결연을 통해 관계를 보다 친밀하게 다져 나가야 할 것이다. 지역주민이 노인정에 기여할 수 있는 방안으로는 노인정 내부를 청결유지, 중식 제공이나 생활필수품 제공, 거동 불편 노인을 위한 도움, 위문 방문이나, 자원봉사활동에의 참여유도와 노인정 후원회나 운영위원회에 참여하여 행정·재정적 지원 등을 할 수 있는 방안들이 모색되어야 하겠다.

셋째, 노인여가 프로그램 개발과 활성화 방안에 대한 모색이 필요할 것이다.

노인들을 대상으로 하는 여가프로그램을 개발함에 있어서는 해당노인의 연령, 성별, 생활수준, 교육정도, 건강상태, 취미의 성향에 따라 각기 여가욕구가 다르다는 점을 유의하여 가급적 다양한 프로그램을 제공하는 노력이 있어야 할 것으로 보인다.

정부나 사회도 노인들이 당면한 역할상실, 무료함 등이 노후생활에 미치는

영향이 심각하다는 것, 그리고 이러한 문제의 해결을 위해서는 정부나 사회의 개입이 불가피하다는 인식이 선행되어야 하며, 노인들을 위한 프로그램의 개발과 보급을 위하여 사회자본을 투입하는 방안을 모색하여야 할 것이다.

<그림 3-15>. 노인정 방문 1



<그림 3-16>. 노인정 방문 2



3.6.2 임대아파트 단지 내 아동시설 개선방향

(1) 안전시설의 개선방향

단지 내 어린이 놀이터의 놀이시설에 대한 주의사항 등의 안전에 대한 기본 정보들이 표시되어 있지 않아서 어린이 놀이터 이용시 안전사고가 발생하고 있는 실정이다. 이에 안전사고를 예방할 수 있는 안전시설에 대한 세심한 계획과 배려가 필요할 것으로 보이며, 놀이시설 이용에 대한 이용 시 주의사항들에 대한 정보제공이 계획되어야 할 것으로 보인다.

어린이 놀이터에서의 안전사고가 대부분 놀이기구에서 떨어지거나, 걸려 넘어져서 생기는 것이므로 충격을 흡수할 수 있는 바닥재를 설치하는 것은 어린이 놀이터 계획에서 필수적이라 할 수 있을 것이다.

<그림 3-17>. 어린이 놀이터 충격흡수 바닥재



(2) 어린이 놀이터 놀이기구의 개선방향

임대아파트 단지 내 어린이 놀이터는 2~3개로 분사되어 설치되어 있는 경우가 많은데 상호간의 연계가 매우 부족한 것이 현실이다. 사례단지의 경우도 마찬가지로 어린이 놀이터가 분산되어 있어 상호간의 연계가 부족한 것으로 조사 되었다. 또한 무미건조한 놀이기구가 무계획적으로 나열되어 있고 어린이 놀이터 마다 같은 놀이기구 들이 있어 아동들로 하여금 다양한 놀이기구를 경험할 수 있는 기회를 부여하지 못하고 있었다. 각 어린이 놀이터마다 서로 다른 주제와 형태의 놀이기구를 설치하여 연계성을 부여한다면 아동들에게 새로운 놀이 공간의 제공이라는 어린이 놀이터의 기본적인 역할에 충실하면서도 학습과 체험의 장으로써의 역할도 할 수 있을 것이라 보여진다.

임대아파트 단지 내 어린이 놀이터에는 놀이기구에 대한 놀이만 계획되어 있는 경우가 많아 활동적인 놀이 문화에 제한을 받고 있는 것이 현실이다. 놀이문화의 변화에 맞추어 인라인 스케이트 등의 새로운 놀이를 위한 공간이 계획되어야 할 것으로 보인다. 단지 내 주차장이나 공원 등지에서 어루어지는 것을 단지 내 계획으로 이루어져야 할 것이라 사료된다.

(3) 놀이문화의 변화에 따른 실내 놀이공간의 추구

설문을 결과를 통해서 알 수 있듯이 어린이 놀이터 이용자들의 대부분은 방과 후 사설학원 등을 다니는 경우가 많았다. 이로 인해 귀가하는 시간이 늦어져 야외에서의 활동적인 놀이문화가 정적인 실내 놀이문화로 변화되어 가고 있다. 이런 시점에서 야외 중심의 놀이공간 계획에서 기후나 계절의 변화에도 영향을 받지 않고 항상 사용이 가능한 실내 놀이공간 계획이 필요할 것으로 보인다. 사례단지의 경우에서도 실내 놀이공간으로써 어린이 도서관,, 인터넷 실 등의 실내 놀이공간이 필요한 것으로 조사되었다.

<그림 3-18>. 어린이 도서관



<그림 3-19>. 인터넷 실



(4) 기타 관리 및 제도적 개선방향

어린이 놀이터의 설치는 의무화 되어있지만 시간의 경과에 따른 유지관리는 미비한 것이 사실이며 안전사고가 많은 사유가 여기에 기인한다고 할 수 있다. 아동의 연령, 신체크기, 능력 등의 발달수준을 고려하여 설치하여야 한다는 의식이 부족하고 기존의 시설에 대한 유지관리가 철저하지 못하기 때문이라고 할 수 있을 것이다.

또한 놀이시설 및 설비에 의한 것 뿐 만이 아니라 이용하는 아동은 놀이기구 원래의 목적과 다른 의도로 이용하는 경우가 많기 때문에 안전사고의 원인이 되고 있으므로 안전사고의 원인을 파악하고 사고요인을 사전에 제거하기 위한 지속적인 점검과 관리 등이 필요할 것이라 사료되며, 안전사고에 대하여 적절하게 대처 예방 할 수 있는 능력을 갖출 수 있도록 철저한 관리교육이 이루어져야 할 것으로 보여진다.

<그림 3-20>. 어린이 놀이터 안전수칙 표지판



놀이문화의 변화에 따라 어린이 놀이터의 외부공간을 부분적으로 내부공간으로의 계획에 관한 제도적 보완이 필요할 것으로 보인다. 아동시설인 어린이 놀이터에서는 기후나 계절의 변화에 영향을 받아 이용도가 낮고, 놀이문화의 변화 등으로 어린이 놀이터는 일시적인 공간으로 변하고 있는 것이 현실이다. 아동의 놀이문화의 사회적 변화속도에 맞는 복리시설의 기능을 갖추기 위해서는 제도적으로 일정규모 이상의 실내 어린이 놀이공간(실내 어린이 놀이터, 아동도서관, 인터넷 실 등)의 면적 비율을 산정하는 등의 제도적 측면에서 지속적인 연구가 진행되어야 할 것으로 보인다.



제 4 장 결 론

임대아파트 제도는 저소득층의 주거마련을 위한 제도로서, 주거환경의 향상을 위해서 저소득층에게 임대아파트를 제공하는 것이다. 이제까지 임대아파트의 공급은 양적인 측면만이 강조되어서 이루어졌었다. 임대아파트는 저소득층이 모여 살고 있는데다가 환경적인 지원이 되고 있지 않고 있었기 때문에 주거생활의 질이 떨어지고 있었다. 따라서 본 연구는 임대아파트의 부대·복리시설 중 노인·아동시설을 중심으로 이용자들을 대상으로 사례조사를 통해 분석 하였다. 노인시설은 여가활동 목적(친목도모, 취미활동 등)을 위한 시설임을 재인식하며, 현재의 형식적인 공간제공에서 탈피하고자 먼저 내부공간의 개선방향 연구와 외부공간의 활용으로 여가활동의 활성화를 목적으로 하고, 아동시설에 있어서는 놀이문화의 변화를 인식하여 외부 놀이공간을 부분적으로 실내 놀이공간으로의 전환을 통해 시대 흐름에 맞는 복리시설의 개선방향을 모색하기 위한 연구로 진행하였다.

본 연구를 통해 도출된 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 노인정 시설에 대한 불편사항이 많은 것으로 나타났다.

1995년 이전에 준공한 임대아파트 단지의 경우에는 노인정을 이용하는 노인들의 73.6%가 노인정 이용에 대해 불편함을 느끼고 있는 것으로 나타났다. 이는 시설이 노후되고 화장실 등이 외부에 설치되어 있어 노인들이 이용하기에 불편한 것으로 나타났다. 또한 2층에 노인정이 설치되어 있는 경우에는 계단실을 이용하는데 애로사항이 있는 것으로 나타났고, 타 시설과 병행하여 설치되어 있는 경우에는 이용시간 등의 제약에 불편함이 있는 것으로 나타났다.

둘째, 노인정 내부의 남·여 개실의 분리와 취침실의 계획이 필요한 것으로

나타났다.

남·여 공간의 분리에 대한 조사에서도 볼 수 있듯이 응답자의 70% 이상이 남·여의 공간이 당연히 분리되어야 한다고 응답하고 있었다.

셋째, 어린이 놀이터에서의 안전사고가 많은 것으로 나타났다.

어린이 놀이터에서 다친 경험이 있는 아동이 설문대상자 전체의 71%로 나타나고 있다. 다친 경험이 있는 아동들이 모두 유사한 사유로 인해 다친 것을 알 수 있다. 어린이 놀이터의 설치와 함께 안전사고 예방에 대한 제도적 관리와 시설의 유지관리가 필요할 것으로 보여진다.

넷째, 어린이 놀이터의 외부공간의 부분적인 실내 공간으로 수용이 필요할 것으로 보여진다.

방과 후 사설학원을 다니는 아동들이 설문대상자 전체의 86%로 나타났다. 이로 인해 귀가 시간이 늦어져 여가시간 활용에 제한을 받는 것으로 분석되었다. 추가로 설치되기를 희망하는 아동시설에 대한 설문조사 결과 인터넷 실 56%, 어린이 도서실 12%, 실내 놀이터 5%로 나타났다. 조사결과에서도 알 수 있듯이 실내 놀이공간 설치 요구가 전체의 73%로 나타나, 아동들은 과거의 야외에서 활동적인 놀이문화에서 실내 놀이문화로 변화됨을 알 수 있다.

지금까지 본 논문에서는 임대아파트 단지 내 복리시설 중 노인과 아동시설을 중심으로 사례를 통해 문제점을 고찰, 분석, 이용자 설문을 통하여 노인과 아동시설의 관점에서 연구하였다.

그러나, 임대아파트 단지 내 노인 및 아동시설을 포함한 부대·복리시설의 전체적인 연계 및 개선 방향들에 대해서 보다 구체적이고 실증적인 연구 분석을 통하여 부대·복리시설의 모델개발이 보완되어야 할 것으로 보인다.

참고문헌

1. 김혜정 외, 공동주택의 외부 공간 연결체계가 아동의 외부놀이 형태에 미치는 영향에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제17권 제10호, 2001
2. 이창석, 부동산 복지의 이론, 형설출판사, 1998
3. 전오식, 공공임대주택의 공급제도 및 관리 운영 개선방안에 관한 연구, 2003
4. 정은실, 영구임대주택 가구의 문제점과 복지욕구 연구, 한양대학교 석사학위논문, 2004
5. 보건복지부, 2001년 보건복지 백서, 2001
6. 통계청, 고령자통계, 2005
7. 안승순, 아파트 단지 내의 노인정 이용실태 분석, 연세대학교 석사논문, 2002
8. 현두일, 노인과 사회, 대한노인회, 1992
9. 김혜근, 임대아파트 공적공간의 계획방향에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문, 2004
10. 이재진, 임대주택 제도의 문제점과 개선방향에 관한 연구, 2003
11. 심우갑 외, 영구임대아파트의 옥외 부대·복리시설 적응적 재사용 방안에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제18권 제10호, 2002
12. 홍경구 외, 서울시 재개발 임대주택 입주자의 주택서비스규모와 편익분석 연구, 대한국토·도시계획학회지 '국토계획', 제38권 제1호, 2003
13. 양정필 외, 공공건설 임대주택단지 개발과정 및 실태 분석에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 1997
14. 이해원, 노인복지론, 유풍출판사, 2004
15. 정창완, 공공임대주택 공급 및 입주자 선정 기준에 관한 연구, 서울시립

- 대, 2003
16. 조성남 외, 고령화 사회와 중년층 노인의 사회활동, 집문당, 1998
 17. 하상란, 노인과 여가선용, 고령자 교과서, 한국노인문제연구소, 1977
 18. 이재용 외, 충주시 경로당의 이용실태와 개선방안에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표대회논문집, 제25권 제1호, 2005
 19. 박미라, 한국 경로당의 활성화 방안에 관한 연구, 2003
 20. 이영세, 주거공간 기능측면에서 본 경로당 이용노인의 인식도 및 만족도 연구, 2003
 21. 변재관, 경로당 실태분석 및 활성화 방안, 2002
 22. 김창국, 평면구성과 입면형태에 의한 경로당의 유형화에 관한 연구, 한국노년학회 제13권 제2호
 23. 하성규, 주택정치론, 박영사, 1999
 24. 윤지웅 외, 아파트 단지 내 경로당 이용실태에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표대회논문집, 제21권 제2호, 2001
 25. 김상태, 노인행태와 주거설계기법 적용에 관한 연구, 홍익대 석사논문
 26. C.M.Deasy, 한필원 역, 인간행태와 건축디자인, 기문당
 27. 김혜정, 고령화 사회의 은퇴주거단지 디자인, 경춘사
 28. 김덕선 외, 행태로 접근한 실버타운 주거계획에 관한 연구, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집, 제3권 제3호, 2001
 29. 이정석 외, 거주자특성을 고려한 영구임대주택 단지 내 지원시설 및 외부공간 계획에 관한 연구, 한국도시설계학회 추계학술발표대회논문집, 2003
 30. 이해욱 외, 도시단독주택단지 경로당 시설유형 및 노인복지서비스 이용현황에 관한 비교 연구, 한국주거학회논문집, 제16권 제1호, 2005
 31. 부산도시공사, <http://www.bmc.busan.kr/>

A study on the Characteristic of the Aged and Child Facilities in Rental Apartment Estate

- focused on Pusan city and Kyungnam province-

Jung, jin-ill

Dept. of Architectural Engineering

The Graduate School of Industry

Pukyong National University

Abstract

The policy of Rental Apartment is for having the poor have a residence, which provides Rental Apartment to them for improving resident environment.

Rental Apartment has been supplied, focusing on its quantitative side until now. Because there have been only the poor and environmental welfare has not been implemented in Rental Apartment, The quality of residence has been decreased So The study analyzes the cases from its users, focusing on facilities constructed for the aged and children among subsidiary and welfare facilities.

The study includes that facilities for the aged is recognized as a purpose of spare time activity, it has aims to activate spare time

activity by applying the research of improvement for its internal space and external one in order to avoiding recent formal space and its improvement is sought through converting external playing field to internal one according to its conversion in case of facilities for children.

In accordance with the output and improving methods deducted by this study, 3 places in connection with a control office among halls for the aged don't have enough space except a footpath and the space for field activities isn't planned, shown in the cases.

In case that it is placed on 1st floor separately, it had better design livingroom south-direction, placed together with a control office, its design and color should be planned to discriminate easily and it should be planned to provide enough footpath to avoid some crowdedness. In addition, it is considered that separated footpath and rest place should be planned, placing spare space on public approach.

Besides, the plan that it is placed on 1st floor are required in order to providing convenience to the aged and the handicapped in case that it is placed with other facility.

While the hall user can use freely under no condition in case of placing the hall for the aged separately, it seems that they are inconvenient to use it because of fixed use time limited by a control office. It is considered that there needs additional improving policy in order that its user can use enough without time-limited condition. According to this research of used cases about the hall, it unveils that

female users use more often and longer than male users, which shows that it should be planned in consideration of gender proportion. Female users not only use more often and longer but also sleep and do spare time activities, staying in long period. Because sleeping place is not planned additionally in these cases, the place should be planned.

A livingroom is used as a extra place for kitchen or a corridor to the room ,which has no its function. So most of them do their spare time activities in a room. But because few may do exercise or take a rest on a chair or sofa in a livingroom, some place equipped with sport outfits or apparatuses for a rest room should be planned. In this cases, it unveils that these are required.

It is considered that a livingroom is the factor planning that it is connected with external rest places by letting it place in quiet side, not in road side.

Though there is a kitchen in some part of a livingroom, there is not a dining place. So a kitchen in which some food can not only be prepared but also be had is required. Besides, because a livingroom may be polluted if some food is cooked in case that a kitchen are connected with a livingroom, its proper placement and equipment against pollution should be planned.

a toilet is the most important for the aged. It is considered that this should be designed in accordance with their physical capacity, safety and emergency. In case of placing with other facility, since it is placed outside ,it is inconvenient. it should be planned that it is placed inside,

grips are equipped beside a pot and a nonskid floor material are used for convenience and safety respectively. In addition, it needs more careful plan to protect gender privacy.

Most of them don't agree to setting a smoking room inside but it should be considered partially.

operating expense of a hall for the aged is dependant on mainly government subsidies and membership fees. To activate program of the hall, supports by government must be realistic.

In order that the hall for the aged transfers from existing role to welfare one, supports by government must be realistic. Also, discriminating supports based on various factors like the number of its user, operation of programs and the like as well as size of a hall should be found.

Each local community should be good relation with welfare associations, school, religion to solve the problem by itself through the establishment of sisterhood relationship. helping by local resident is to keep the hall clean, provide some food, assist the disabled, visit for cheers, participate as volunteer, support them economically and executively by joining an aid association, which should be considered.

In facilities for children, there's no sign to warn about playground in a complex, including basic safety rule, which causes many accidents there. the plan and care about safety equipment to prevent accidents is required and information about its caution should be provided when using it.

Because of accidents mainly caused by falling from apparatus or tumbling down, it must be necessary to set floor material absorbing a shock there.

Playgrounds are almost dispersed into 2-3 in leased apartment complex, which shows lacks of each interrelation. In these case, it also follows the above. Besides, since meaningless playing apparatuses are placed randomly and same ones are in each playground, it can't give a opportunity to experience diverse plays to children. If playgrounds are connected one another by setting different theme and apparatus in each one, it meets not only basic role as new playing field but additional role as teaching place of experience and education.

Because only playing equipments are almost considered in playground in leased apartment, active playing culture is limited. New playing field for new play like inline-skate should be planned according to its trend. It is considered that the plan which had been performed only in a parking area or a park should be expanded in a housing complex.

As shown in the result of questionnaires, most of them attend in academies after school, which makes their homecoming be late. So they have no time to play outside and naturally play inside. Therefore internal play field in which they can always use, not influenced by weather or climate should be planned. In these cases, it shows that playing fields such as internal playground, junior library and the internet are needed.

Though a playground must be set obligatorily, its management

scarcely is performed, which causes accidents. For considering recognition about development level such as child's age, physical condition and capacity is insufficient and management of existing facilities is inappropriate.

Also, since improper use by children themselves as well as drawback itself of a facility cause accidents, periodical check and management for preventing accidental factors by knowing its reason in advance and thorough instruction for proper precautions are required.

According to changing playing culture, systemic revision about converting external playing field to internal one partially is needed. It is low used because of being sensitive to weather or climate. and it becomes temporary place owing to changing playing culture. To set appropriate welfare coming up with social change about playing culture, continual researches approaching into systemic side such as assessment of playing field(internal playground, junior library and the internet), which meets some criterions, should be performed.

This study is focused on facilities for the aged and children among subsidiary and welfare facilities in Rental Apartment and is researched through analyzing, considering and making up question about the problem.

But it is required that subsidiary and welfare facilities are improved through the research performed more concretely and practically about its whole connection and improvement of them in Rental Apartment.

감사의 글

멀리있다고 생각한 시간이 어느덧 오늘에 이르게 되었습니다. 미흡하나마 이러한 결실을 맺기까지에는 많은 분들의 도움이 없이는 할 수 없었을 것이라 생각합니다.

우선 부족한 저를 끊임없이 지도해주시고 가르쳐 주신 류종우 지도교수님께 고개숙여 감사의 말씀을 드립니다. 학문에 대한 열정과 제자에 대한 사랑으로 항상 보살펴 주시고, 부모님과 같은 마음으로 배려를 아끼지 않으신 점 가슴깊이 새기도록 하겠습니다.

아울러 바쁘신 중에도 저의 논문을 검토해 주시고 조언을 아끼지 않으신 조영행 교수님과 신용재 교수님께도 심심한 감사의 말씀을 올립니다.

그리고 논문이 완성되기까지 많은 조언을 주신 조홍정 교수님, 김기환 교수님, 오장환 교수님, 홍성민 교수님, 노지화 교수님께도 감사의 말씀을 올립니다.

연구실 후배라는 이유하나만으로 나를 물신양면으로 도와준 김석범에게도 고마운 마음을 전합니다. 그리고 때로는 선배처럼, 때로는 친구처럼 여러모로 많은 도움을 아끼지 않은 전여진에게도 감사의 말을 전합니다.

무엇보다 힘들고 주저앉고 싶은 마음이 들 때 늘 옆에서 도와주고 용기를 심어준 조인영에게도 고마운 마음을 전하며, 선배라는 이유로 불평없이 도와준 권순재, 이은경에게도 감사하는 마음을 전합니다.

끝으로 이 못난 아들을 끝까지 지켜봐 주시고 믿어주신 어머니와 아버지 역할 까지 하시느라 늘 마음고생하시는 큰형님, 그리고 가족이라는 것만으로도 마음 든든한 작은형, 누나, 막내형에게도 감사하다는 말씀을 드리며, 미흡하나마 결실을 맺게 된 이 논문을 바칩니다.

2008년 2월

정진일