DBpia

Journal of the Korea Academia-Industrial cooperation Society
Vol. 24, No. 4 pp. 98-111, 2023

https://doi.org/10.5762/KAIS.2023.24.4.98
ISSN 1975-4701 / eISSN 2288-4688

리모델링 아파트단지의 커뮤니티시설 내 리빙랩 계획방안 연구

이재영[1], 유해연[1*], 정지원[2]
[1]숭실대학교 건축학부, [2]숭실대학교 건축학과

A Study on the Planning of Community Facilities in Remodeling Apartment

Jae-Young Lee[1], Hae-Yeon Yoo[1*], Ji-Won Jeong[2]
[1]School of Architecture, Soongsil University
[2]Dept. of Architecture, Soongsil University

요 약 최근 1기 신도시 노후 아파트단지의 재개발·재건축 논의가 활발하게 진행되고 있으나 비교적 경과연도가 짧은 대단지 아파트에서는 간소한 절차와 저비용, 고효율인 리모델링에 관심이 높아지는 추세이다. 따라서 본 연구는 리모델링 아파트단지의 커뮤니티시설 내 원주민과 이주민이 함께 소통하고 의견을 수렴, 발전시키기 위한 매개공간으로서의 리빙랩 계획방안을 제안하고자 한다. 이를 위해 첫째, 도시주거의 패러다임 변화를 분석하여 리모델링의 필요성을 인지한 후 둘째, 국내 리모델링 아파트의 등장배경과 동향을 분석하고, 리모델링의 제도 및 정책 변화를 파악하였다. 셋째, 서울특별시 내 리모델링 아파트단지의 사례를 분석하여 커뮤니티 시설의 시사점 및 한계점을 도출한 후, 이를 바탕으로 총 다섯 가지의 아파트 유형별 리빙랩 계획방안을 제안하였다. 본 연구는 기존 리모델링 아파트의 보편적이었던 커뮤니티 시설 내에 아파트 구조와 특성에 적합한 리빙랩을 적용하여 원주민, 이주민 그리고 외부 주민들 사이의 새로운 지역 커뮤니티를 구축할 수 있도록 하였다. 이를 통해 다양한 주민들의 의견이 더욱 원활하게 수렴되어 활발한 주민커뮤니티를 형성하고, 나아가 아파트단지 및 지역단위의 다양한 생활사를 기록하고 만들어나가는 지역 거점이 되기를 기대한다.

Abstract Recently, discussions on the redevelopment and reconstruction of old apartments in the first new town have been actively underway, but interest in simple procedures, low cost, and high-efficiency remodeling is increasing in apartments that are only a few years old. Therefore, this study proposes plans for a "living lab" as a mediating space for natives and migrants to communicate and for gathering opinions in community facilities. After analyzing the paradigm change of urban housing and recognizing the need for remodeling, the background and trend of the emergence of remodeling apartments in South Korea were analyzed, and changes in the system and policy of remodeling were identified. We analyzed cases of remodeling apartments in Seoul to derive implications and limitations of community facilities, and five living lab plans for each type of apartment were proposed. This study applied a living lab suitable for the characteristics of apartments within community facilities that were common in remodeled apartments to establish a new local community among natives, migrants, and outside residents. Through this, it is hoped that the opinions of various residents will be more smoothly collected to form an active community. Furthermore, it will become a regional base to record and create various history at the apartments and local level.

Keywords : Remodeling, Apartment, Community Facilities, Living-Lab, Regional Base

본 논문은 2023년도 한국연구재단 중견연구 지원에 의한 결과의 일부임. 또한 2022년도 대한건축학회 추계학술발표대회에서 발표된 내용 중 일부를 수정보완하였음. (과제번호:NRF-2020R1A2C1006354)
*Corresponding Author : Hae-Yeon Yoo(Soongsil Univ.)
Received January 11, 2023 Revised February 10, 2023
Accepted April 7, 2023 Published April 30, 2023

www.dbpia.co.kr

1. 서론

1.1 연구의 배경과 목적

최근 1기 신도시 노후 아파트단지의 재개발·재건축을 위한 특별법 제정 관련 논의가 이슈로 부각되고 있다. 더불어 그동안 도시재생사업을 통해 재정비되었던 노후 저층 주거지역도 그 방향을 소규모 블록단위 공동주택 형태로 급속히 변화시키고 있다. 따라서 재개발·재건축과 함께 대안으로 제시되고 있는 리모델링 사업을 고려하지 않을 수 없다.

2022년, 1기 신도시 아파트단지들은 준공 이후 약 30년이 되었으며, 2025년을 기준으로 서울시 전체 공동주택의 91.9%가 리모델링 대상이 되었다[1]. 40년 이상 된 노후 아파트의 경우 재개발·재건축이 고려되어야 하지만, 비교적 준공 이후 경과연도가 짧은 대단지 아파트에서는 절차가 간소하고 저비용, 고효율인 리모델링에 관심이 높아지는 추세이다. 이에 경기도는 2020년 10월에 「경기도 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」를 제정하고 '경기도 공동주택 리모델링 지원센터'를 설치하여 리모델링을 통한 공동주택의 주거환경을 개선하고자 하였다. 더불어 서울특별시는 변화하는 정책 여건을 반영하고 계속해서 증가하는 노후 공동주택의 주거환경을 개선하기 위해 2021년 11월에 "2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획"을 재정비하였다. 또한, 2021년에 다수의 자치단체에서 「공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」를 제정하였다. 이에 따라 15년 이상 경과된 아파트는 리모델링을 통한 도시재생이 이뤄져야 한다.

아파트 리모델링의 취지는 원거주민이 더 쾌적한 환경에서 지속적으로 거주하게 하는 것이었으나, 현실적으로 새로운 거주민이 유입되는 비율이 높아지고 있다. 따라서 원주민과 새로운 이주민들이 함께 거주하면서 새로운 커뮤니티를 형성하게 되고, 이를 위한 새로운 공간도 필요하게 되었다.

노후 저층주거지의 경우 도시재생사업을 통해 일부 도시재생현장지원센터나 주민공동체 등을 주축으로 리빙랩을 활용하여, 지역의 이슈를 발굴하고, 이를 해결해나가는 것이 일반화(일상화)되었다. 그러나 대다수의 아파트단지는 관리사무소 및 주민대표 또는 동 대표와 같은 특정 집단을 중심으로 사안이 결정되고, 문제가 해결되는 방식이다. 이러한 방식은 다양한 주민들의 의견을 수렴하기에는 다소 무리가 있기 때문에 향후 아파트단지 내에서도 주거 공동체가 함께 소통하고 의견을 수렴, 발전시키기 위한 매개체 또는 매개공간이 필요하다. 따라서 본 연구에서는 그러한 시스템과 방향을 리빙랩의 하나로 보고, 이를 위한 커뮤니티 공간을 제안하고자 하였다.

리빙랩이 소셜네트워크(SNS)로 운영될 경우 고령자 또는 온라인 사용이 어려운 거주자들은 의견을 개진하거나 조율하기 어렵다. 이를 해결하기 위해서는 온라인·오프라인의 소통이 원활하게 이루어져야 하며, 이를 해소하기 위한 물리적인 거점 공간이 필요하다. 따라서 아파트 리모델링 시 커뮤니티시설 계획 내에 적용될 수 있는 리빙랩 계획방안을 제안하였다.

기존의 리모델링 관련 연구들은 정책 및 제도, 시공·설계 시 고려사항, 수익성 및 경제성, 성능항목 및 프로세스, 부대복리시설 등 단일적인 주제에 한하여 진행되어 왔다. 이와 다르게 본 연구는 기존의 아파트들이 리모델링 되는 과정에서 입주자가 변경되고, 그에 맞는 리모델링의 방향성을 정해야 하는 복합적인 상황을 고려하였다. 그 과정에서 보편적인 아파트 내 일방적 통보 방식이 아닌, 주민협의체와 동대표 및 주민들이 모여 리모델링의 방향성부터 입주 후 생활환경까지 함께 논의할 수 있는 공간으로서의 리빙랩을 제안한다는 차별성을 가진다. 따라서 본 연구의 목적은 국내 리모델링 아파트단지 내의 커뮤니티시설에 주민들이 삶을 기록하며, 문제점을 해결하고, 주거 커뮤니티를 활성화시키는 리빙랩 기능이 포함되도록 하는 계획방안을 제안하는 데 있다.

1.2 연구의 방법 및 절차

본 연구를 위해 서울특별시 내 리모델링 아파트단지를 중심으로 사례를 선정하여 리모델링 전, 후의 커뮤니티시설에 대한 규모, 특징 등을 비교 분석한 후 시사점을 도출하고, 향후 리모델링 아파트에서 계획되어야 할 커뮤니티시설 내 리빙랩 계획방안을 제안하였다.

연구의 절차는 다음과 같다. 첫째, 국내 도시주거 패러다임의 변화를 분석하고 둘째, 국내 아파트 리모델링의 동향과 제도 및 정책 변화에 대해 조사하였다. 셋째, 사례분석을 통해 국내 아파트 리모델링의 동향과 시사점을 도출하였으며 마지막으로 국내 아파트 커뮤니티시설을 활용한 리빙랩 계획방안을 제안하였다.

2. 국내 도시주거 패러다임의 변화

도시는 급격히 이뤄진 산업화와 도시화로 인해 부족한 주택 공급 및 도시의 인프라 부족을 해결하고자 개발중심의 정책이 이뤄졌었다. 개발중심의 도시정책은 노후주

www.dbpia.co.kr

거지의 재개발에 초점을 맞춰 진행되었고, 1976년에 「도시재개발법」을 제정하여 본격적인 재개발을 추진하였다. 단기간으로 개발이 이뤄져야 했기에 공영개발 방식을 통해 조성되었으며 이는 대규모의 획일적인 도시의 모습을 형성하게 되었다. 이후 재개발·재건축이 2000년대 중반까지 지속되어 왔으나, 건설사의 자금조달의 어려움과 원주민 강제 퇴거, 원주민 재정착 저조, 세입자의 주거불안정 등과 같은 문제점이 대두되면서 도시정책은 주민공동체를 형성하고 커뮤니티를 활성화시키는 새로운 방향으로 발전하였다.

최근에 시행되고 있는 재개발·재건축은 대단위 아파트 단지 외에도 소규모주택정비, 가로주택정비, 총괄사업관리자(도시재생 뉴딜사업) 등 여러 유형으로 구분되며 지역, 거주자 등 다양한 이해관계자들이 참여한다는 차이점을 보이고 있다. 더불어 지역주민 간 공유 및 소통이 강조되고 커뮤니티 특화 프로그램이 마련된 사회주택, 공유주택, 청년주택과 같은 개념도 등장하였다. 이는 앞에서 언급한 2000년대 중반까지 시행되던 재개발·재건축과는 다른 양상을 띠고 있었다.

그러나 모든 아파트들에서 재개발·재건축이 이뤄진다면 건설폐기물이 많이 나올 것이며, 1990년대부터 2000년대에 지어진 아파트단지들은 용적률 200%에 이르는 고층 아파트로 계획되어 있어 재개발·재건축 사업의 큰 이점이 없다. 또한, 재건축 사업기간은 리모델링에 비해 두 배 가까이 길고, 재건축 관련 규제를 완화하고 있는 추세지만 여전히 사업성을 확보하기 어려운 상황이다. 따라서 20년 이상 경과한 노후 아파트는 리모델링하는 방향으로 가야한다.

[2]에서 보는 바와 같이, 리모델링은 2001년 「건축법 시행령」제6조제1항 개정으로 리모델링 용어 및 개념이 정의되고 2002년 03월 「공동주택 관리령」제6조 별표2 개정에 따라 공동주택 리모델링 행위허가 기준을 신설하였으며, 준공 후 20년 경과시 증축을 허용하도록 하였다. 2003년 5월 「주택법」제32조, 제48조 및 「주택법 시행령」제37조, 제38조, 제47조 개정으로 주택법에도 리모델링 조합제도가 도입되었다. 또한, 동별 리모델링 및 전체 리모델링을 모두 인정하였음을 확인하였다. 2005년 09월 「주택법 시행령」제4조의2 별표3 개정으로 세대의 일부 또는 전부를 부대시설 및 복리시설 등으로 이용하기 위한 필로티 구조로 전용하는 경우 최상층 상부에 증축을 허용하였다. 2007년 03월 「주택법 시행령」제4조의2 개정으로 공동주택 증축 리모델링 허용 연한이 15년으로 단축되었다.

Table 1. Comparison of Remodeling and Reconstruction [2]

Remodeling	Sortation	Reconstruction
Housing Law	Basis	Urban and Residential Environment Improvement Law
Suppression of aging and improvement of functions	Character	Improvement of Residential Environment and Housing Supply in Dense Areas of Deteriorated Defective Structures
Vertical extension B grade or higher, Horizontal extension C grade or higher	Safety diagnosis	Minimum D grade or lower (D,E)
More than 15 years after completion	Minimum term	More than 30 years after completion
Extension after major repair or partial demolition	Construction method	New construction after demolition
Within 30% to 40% of the existing exclusive area	Scope of expansion range of extension	Within the floor area ratio range
Exceeding the legal upper limit (decided by construction deliberation)	Floor area ratio	Below the legal limit (300% Type 3 general residential area)
Building-to-Cover ratio, floor area ratio, height limit, landscaping, etc	Relaxation of building standards	Doesn't exist
Repair and Reinforce the existing structure reinforced to apply earthquake resistance design standards that meet the current standards	Structure	Designed and constructed to meet current standards
Doesn't exist	Payment of donations	Providing roads, parks, green areas, etc

3. 국내 아파트 리모델링의 동향 및 사례

3.1 등장 배경 및 현황

리모델링은 건축법 제2조 제1항 제10호, 주택법 제2조 제25호에 따라 건축물의 노후화를 억제하거나, 기능향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 뜻한다. 리모델링은 급격하게 이뤄진 도시화와 산업화로 인해 주거의 문제, 건설재료 등에 대한 문제가 대두되면서 기존의 것을 재정비하고 재사용해야 한다는 인식을 갖게 되면서 시작되었다. 이후 공동주택(아파트)도 노후됨에 따라 정비의 대상이 되었고 재건축과 달리 법적 상한 용적률 초과가 가능했기에

www.dbpia.co.kr

높은 용적률을 지닌 아파트단지 중심으로 리모델링이 재건축의 대안으로 등장하였다. 건축법에 리모델링의 정의와 건축기준 완화 등에 대한 법이 도입되었다. 이에 시범사업이 시작되면서 리모델링이 시행되었고 이후 주택조합의 개념이 등장하게 되면서 본격적인 아파트 리모델링이 시작되었다[3].

1978년에 준공된 방배 쌍용예가클래식아파트는 2006년에 국내 최초로 단지 전체 리모델링 공사를 완료하였다. 해당 아파트는 수직 증축으로 지하에 건물을 받칠 수 있는 임시 구조물을 설치해 지하공간을 만들어 지하주차장을 신설하였고 엘리베이터를 지하로 연장했다. 또한 기존 복도식 아파트에서 계단식 아파트로 리모델링되었다는 것에서 향후 진행된 리모델링 공사의 표본 역할을 했다. '22년 08월 기준 광명시 최초 리모델링이 진행중인 단지로 1992년 준공된 광명 철산 한신아파트는 수직 증축 및 신축으로 기존 지하1층~지상25층, 12개동을 지하3층~지상26층, 12개동과 지하3층~25층 1개동, 총 13개동의 단지로 리모델링하였다. 또한 단지 전체 1층을 필로티구조로 설계함으로써 지상이 넓어보이도록 하였다.

이외에도 각 건설사들은 평면의 한계를 극복하고자 복층형, 세대분리형, 알파룸, 클린룸 등이 적용된 특화평면을 개발하고 있다. 최근 아파트에서 이뤄지고 있는 리모델링은 용적률을 최대로 높이면서 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해 다양한 특화계획을 내세우고 있다.

2022년 기준 리모델링 완료단지는 기존 세대수를 유지하고 수평증축형으로 추진되었던 반면, 추진단지는 세대수 증가를 기본으로 안전진단결과에 따라 수직, 수평, 또는 별동증축 등으로 계획되어 이주민을 적극적으로 유입하는 경향을 보인다. 또한 완료단지가 단일 동 혹은 소규모 단지였다면, 추진단지는 500세대 이상의 대지면적이 큰 중대규모 단지를 포함하고 있다. 대규모 단지의 경우 세대수 증가율도 크기 때문에 주변에 큰 파급효과를 미친다[4]. 이는 해당 지역 주민들의 관계에도 큰 영향을 미칠 것이며, 리모델링 사업이 진행될 때 지역민의 특수성이 반영된 별도의 도시관리체계도 함께 마련되어야 한다.

3.2 제도 및 정책의 변화

한국리모델링협회에 따르면 '22년 05월 기준 아파트 리모델링을 추진하는 단지는 124개에 달하며 2019년 대비 3.3배나 증가했다. 향후 리모델링 사업이 증가할 것이며, 이를 위한 제도 및 정책적인 개선이 지속되고 있다. 그중 가장 주요한 제도의 변화를 정리하면 Table 2와 같다.

Table 2. Changes in Remodeling Policy [1]

Relevant laws and regulations	Key Content
Article 6 (1) of the Enforcement Decree of the Building Law (Sep. 2001)	• Defining Remodeling Terms and Concepts • Regulations on the scope of the extension
Multi-family housing management order Appended Table 7 of Article 10 (6) (Mar. 2002)	• Establishment of standards for permission for remodeling of multi-family housing • Allow expansion after 20 years of completion • Remodeling consent rate 100%
Articles 32 and 48 of the Housing Law Articles 37, 38, and 47 of the Enforcement Decree of the Housing Law (May. 2003)	• Introduction of Remodeling System to Housing Law • Introduction of Remodeling Housing Association System • Establishment of standards for permission of conduct • Remodeling consent rate is revised to 80% • Remodeling by building and overall remodeling are all recognized
Attached Table 3 of Article 4-2 of the Enforcement Decree of the Housing Law (Sep. 2005)	• The Presidential Decree allows the expansion of the residential area within three-tenths of the total residential area • Approval of Pilotty Structure and Permission of Top Floor Extension
Article 4-2 of the Enforcement Decree of the Housing Law (Mar. 2007)	• Reduce the allowed age of remodeling of apartment buildings from 20 years to 15 years
Article 4-2 of the Enforcement Decree of the Housing Law (Feb. 2010)	• When remodeling an apartment house, it stipulates the extension of the common part
Article 2 of the Housing Law, etc (Jan. 2012)	• Expansion range of less than 85m2 is expanded to 30% → 40% • Allow the number of households to increase within the scope of the expandable area by household
Housing Law, Enforcement Decree of the Housing Law, Enforcement Rules of the Housing Law (Dec. 2013)	• The increase in the number of households is expanded to within 15% of the existing number of households • Allow vertical expansion of up to 3 floors • Conducting safety diagnosis twice for vertical extension remodeling
Enforcement Rules of the Housing Law (Feb. 2014)	• Expanding the range of increase in the number of households that can be eased by 15%
Attached Table 4 of the Enforcement Decree of the Housing Law (Aug. 2016)	• Mitigate consent requirements by building to the existing 2/3→1/2
Attached Table 4 of the Enforcement Decree of the Housing Law (Feb. 2017)	• Requirements for approval of remodeling projects to be reduced to 75%

www.dbpia.co.kr

「주택법 시행령」제75조제1항 별표4의 동의비율 기준에 따르면, 리모델링 주택조합이 주택단지 전체를 리모델링 하는 경우 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50퍼센트 이상의 동의를 받아야 하며 동을 리모델링하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의를 받아야 한다. 이를 바탕으로 리모델링 계획 상에서 리빙랩의 기능이 추가될 경우, 변경되는 용적률과 주민자치적 커뮤니티 공간 운영에 대한 주민 동의비율 등과 관련하여 추가적인 법률 검토가 진행되어야 할 것이다.

또한 「주택법 시행령」제75조제1항 별표4의 허용행위 기준에 따르면, 리모델링 사업의 가장 큰 이슈 중 하나인 내력벽 철거는 공동주택의 안전성에 문제가 없는지 고려하여 관할 지자체장이 허가 여부를 판단할 수 있으나 내력벽 철거에 의해 세대를 합치는 행위가 되면 안 된다. 이는 좌우 확장을 위해 세대 간 내력벽 철거를 할 경우 세대합병이 필수적으로 이뤄지기에 내력벽 철거는 사실상 불가하다. 최근 선호되고 있는 내력벽 철거를 통한 4bay로의 구조 확장은 리모델링 활성화를 가져올 것이다.

그러나 현 시점의 제도 속 리모델링의 실질적인 규정과 계획기준, 사업절차는 세대수 증가를 동반한 수직증축형 리모델링에 편향되어 있으며 주요구조부의 수선을 통한 변경 및 증설, 세대수 증가 방식의 사업에만 국한되어 있다. 또한 리모델링의 주 목적은 기존 건축물의 노후화 억제 및 기능 향상임에도 불구하고 「주택법」으로 규정함에 따라 신축에 준하는 계획기준과 사업절차가 적용되고 있다는 한계를 가지고 있다. 이를 개선하기 위해서는 신축사업과는 확연하게 구별되는 리모델링의 특성과 여건을 고려한 사업추진 기반이 마련되어야 하며, 최근에 요구되는 공간 수요 트렌드, 아파트의 입지특성과 거주 분위기를 반영한 리모델링 사업절차를 마련할 수 있도록 규정을 완화할 필요가 있다[5]. 이는 향후 리모델링 계획 시 활성화된 주민 커뮤니티시설의 제공에 대해 적극적으로 제안할 수 있는 기회가 될 것이다.

3.3 사례 특성 분석

사례 분석을 위해 1990년~2020년대 서울에 위치한 리모델링 아파트의 전후를 살펴본 목록은 Table 3와 같다. 분석 결과, 기존 사례들은 엘리베이터 증축 및 유닛 세대 확장, 수직증축 등 공간의 가변성 및 편의성을 확대하는 방향으로의 리모델링에 초점이 맞추어져 있었다.

Table 3. Examples of Remodeling Apartments

Completion	Re-entry	Apartment
1978	2007	Bangbae Ssangyong Yega (Bangbae Palace Apartment)
1976	2008	Doosan We'v Tresium (Ichon Sujeong Apartment)
1978	2010	Dangsan Ssangyong Yega (Dangsan Pyeonghwa Apartment)
1978	2011	Dogok Dongsin Yega (Dogok Dongsin Apartment)
1989	2012	Bamsum Ssangyong Yega (Mapo Hosu Apartment)
1989	2014	Cheongdam Raemian Loi View (Cheongdam Doosan Apartment)
1989	2014	Daechi Raemian Highston (Daechi Woosung 2nd Apartment)
1991	2021	Gaepo The Sharptrie (Gaepo Woosung 9st Apartment)
1992	2024	Songpa The Platinum (Ogeum Anam Apartment)
1985	Undetermined	Pungnap Miseong Apartment
1988	Undetermined	The Sharp Elitia (Jayang Woosung 1st Apartment)
1988	Undetermined	Sanggye Mido Apartment
1992	Undetermined	Jamsil The Sharp Luben (Songpa Sungji Apartment)
2000	Undetermined	Banpo Prugio
2002	Undetermined	Sinbanpo The Sharp Riversky (Jamwon Family Apartment)

본 연구에서는 이와 다르게 새로운 주민 커뮤니티를 활성화할 수 있는 리빙랩 계획방안을 포함하는 방향에 집중하기 위하여 총 15곳의 사례들 중 2022년 08월 기준 리모델링 사업을 위해 사업 준비 단계 혹은 공사 단계인 아파트 5곳의 커뮤니티 시설에 대해 집중 분석하였다. 더불어 5곳 중 3곳(송파, 잠실, 신반포)을 선정하여 현장답사를 진행하였다.

3.3.1 반포 푸르지오

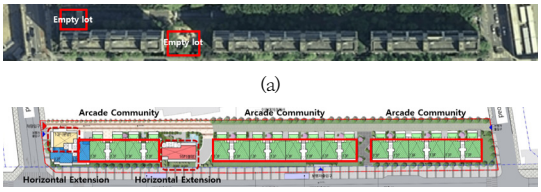
반포 푸르지오는 서울특별시 서초구 반포동 10번지에 위치해 있다. '00년에 준공되어 올해 23년차를 맞은 단지로 수평, 수직증축 리모델링이 계획돼 있으며, 현재 조합설립 인가가 승인된 상태이다. 101동, 102동, 103동의 총 3개의 동이 'l'자로 나란히 배치되어 있다. 모든 동이 1개층씩 수직증축되고, 101동의 양측에 별동이 신축될 예정이다.

www.dbpia.co.kr

(a) (b)

Fig. 1. Views of Banpo Prugio [6,7]
(a) Before Remodeling (b) After Remodeling

부지가 길고 좁기 때문에 활용할 수 있는 외부 지상공간의 면적이 작아 기존의 지상공간은 경비실, 보행로 및 어린이놀이터로만 이용되며 어린이집 등의 커뮤니티시설은 동 내부에 존재한다.



(a)

(b)

Fig. 2. Layouts of Banpo Prugio [8,7]
(a) Before remodeling (b) After Remodeling

이후 진행 될 리모델링에서는 좁은 단지의 공간 활용도를 높이기 위한 방법이 도입되었다. 모든 동의 옥상층에는 정원을 조성하여 한강 조망권 및 휴식 · 소통 공간을 제공하는 동시에 저층부 단지는 비워내 아케이드 커뮤니티를 신설하였다. 이곳에는 헬스장, 독서실, 경로당과 같은 내부 시설을 비롯하여 필로티 라운지, 휴게정원, 수공간과 같은 외부 조경시설도 마련된다. 이를 통해 외부와의 교류를 활성화할 수 있다.

Table 4. Summary before and after Remodeling

Contents	Before Remodeling	After Remodeling
Size of an architecture	237 households in 3 buildings	266 households in 3 buildings
Floors	B2F~12F	B4F~16F
Floor area Ratio (%)	283.63	426.91
Builiding-to-cover Ratio (%)	30	34.37
House type (py)	30, 28, 21, 20, 21, 21, 18, 17	37, 37, 30, 29, 29, 30, 26, 26
Community Facilities	Children's Playground, Kindergarten	Rest facility and garden, Senior citizen center, Fitness center, Reading room, etc.
Parking	B2F and 250 cars	B4F and 384 cars

3.3.2 송파 더 플래티넘 (오금 아남아파트)

송파 더 플래티넘은 서울특별시 송파구 오금동 67-7 외 2필지에 있다. '92년에 준공되어 올해 31년이 경과되었으며, 국내 최초 세대수 증가형 리모델링 아파트이다. 수평 및 별동증축 공사가 진행 중이며 '23년 12월까지 공사예정이다.

(a) (b)

Fig. 3. Views of Songpa The Platium [9,10]
(a) Before Remodeling (b) After Remodeling

기존의 지상주차장은 극히 일부만 남겨두고 지하화하여 지상 공간에 휴식 및 소통 공간을 제공하는 데 집중했다. 중앙광장 및 조경 커뮤니티시설이 추가되며 어린이놀이터 부지가 확장된다. 근린생활시설은 위치를 변경하지 않고 조경시설을 인근에 추가적으로 조성할 예정이다.

(a) (b)

Fig. 4. Layouts of Songpa The Platium [8,11]
(a) Before Remodeling (b) After Remodeling

Table 5. Summary before and after Remodeling

Contents	Before Remodeling	After Remodeling
Size of an architecture	299 households in two buildings	328 households in two buildings
Floors	B2F~15F	B3F~16F
Floor area Ratio (%)	283.34	432.47
Builiding-to-cover Ratio (%)	22.78	38.28
House type (py)	Exclusive 37, 47, 71, 84	Exclusive 52, 66, 89, 106
Community Facilities	Children's Playground, Senior citizen center	Community meeting rooms, Kindergarten, Library, etc.
Parking	B1F and 165 cars	B3F and 330 cars

www.dbpia.co.kr

현재 아파트단지 내부는 공사중으로 아파트 주변 현황을 답사한 결과, 성내천변에 위치하여 쾌적한 자연환경을 가졌으며, 이 때문에 아파트 주변에 유동 인구가 많았다. 연령대의 경우 노인 〉 중년 〉 청년 순으로 많았으며 인근에 노인 대상 문화 및 복지시설이 다수 분포하고 있다.

아파트 동 배치상 단지 내부와 성내천이 차단되어 있었으며 이는 마을에 대한 오랜 기억을 가진 외부 주민들과의 교류를 차단할 수 있다.

Fig. 5. Status of A-nam Apartment

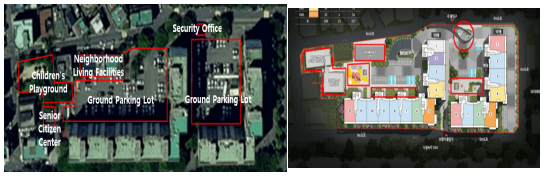
3.3.3 잠실 더샵 루벤 (송파 성지아파트)

잠실 더샵 루벤은 서울특별시 송파구 송파동 171번지에 위치해 있다. '92년 준공되어 올해로 31년 경과된 아파트로 국내 첫 수직증축 리모델링 단지이다. 현재 공사중에 있으며, '24년 10월까지 공사 완료 예정이다.

(a) (b)

Fig. 6. Views of Jamsil The Sharp Ruben [12,13]
(a) Before Remodeling (b) After Remodeling

지상주차장이 위치해 있던 일부 공간에 맘스스테이션, 조경 및 야외편의시설이 추가되며 다른 리모델링 아파트에 비해 지상주차장의 상당 부분이 지하화되지 않고 남겨진다. 이는 외부에서 일어날 수 있는 주민들간의 교류상황을 차단시킬 수 있다. 기존의 어린이놀이터, 경로당 부지에는 2층 규모의 커뮤니티센터를 신축하여 작은 도서관, 피트니스센터, 다목적실을 추가 조성하였으며, 이에 대한 평면은 Fig. 8와 같다.



(a) (b)

Fig. 7. Layouts of Jamsil The Sharp Ruben [8,14]
(a) Before Remodeling (b) After Remodeling

Table 6. Summary before and after Remodeling

Contents	Before Remodeling	After Remodeling
Size of an architecture	298 households in two buildings	327 households in two buildings
Floors	B2F~15F	B3F~18F
Floor area Ratio (%)	274.26	429.72
Builiding-to-cover Ratio (%)	23.40	39.23
House type (py)	Exclusive 21, 28	Exclusive 30, 39
Community Facilities	Children's Playground, Senior citizen center	Kindergarten, Small library, Senior citizen center, Fitness center, Multipurpose room, etc.
Parking	B2F and 201 cars	B3F and 400 cars

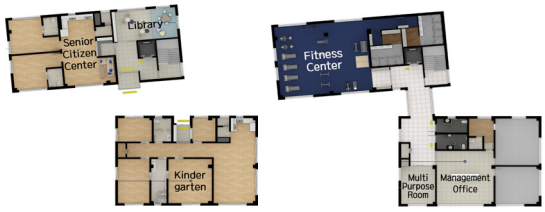


Fig. 8. Community center floor plan 1st / 2nd Floor [14]

아남아파트와 마찬가지로 현재 공사중이였으며, 주변 현황을 파악한 결과는 Fig. 9과 같다. 아남아파트보다 젊은 층이 많았고 이는 주변에 빌라 원룸이 많이 분포되어 있어 그런 것으로 사료된다. 또한 도로변에 접해 있어 차량 이동이 많았다.

Fig. 9. Status of Seong-ji Apartment

3.3.4 신반포 더샵 리버스카이 (잠원 훼미리한신)

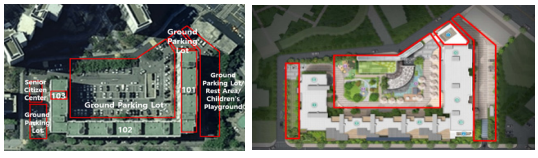
신반포 더샵 리버스카이는 서울특별시 서초구 잠원동 51에 있다. '92년 준공되어 31년 경과된 아파트이며 현재 조합설립 인가를 받고, 안전진단 및 리모델링 건축심의 통과를 받은 상태이며 수평 및 별동 증축, 스카이 커뮤니티의 수직증축이 이뤄질 예정이다.

www.dbpia.co.kr

(a) (b)

Fig. 10. Views of Sinbanpo The Sharp Riversky [15,16]
(a) Before Remodeling (b) After Remodeling

기존 아파트단지 내 커뮤니티시설로는 쉼터 및 어린이 놀이터와 경로당이 있었고, 그 외 공간은 모두 지상주차장으로 사용되었다. 이후 리모델링이 진행되면서 기존에 있던 커뮤니티시설들과 지상주차장은 보행로 및 조경시설, 어린이집 등으로 변경되었다. 또한 각 동마다 필로티를 통해 개방감을 주고 6가지의 테마를 부여한 라운지를 조성하여 주민 휴게공간을 제공함으로써 주민들의 교류가 활발하게 이뤄지도록 하였다.



(a) (b)

Fig. 11. Layouts of Sinbanpo The Sharp Riversky [8,17]
(a) Before Remodeling (b) After Remodeling

Table 7. Summary before and after Remodeling

Contents	Before Remodeling	After Remodeling
Size of an architecture	288 households in three buildings	310 households in three buildings
Floors	B2F~18F	B4F~20F
Floor area Ratio (%)	274.31	430.47
Builiding-to-cover Ratio (%)	24	25
House type (m2)	Supply 102, 101, 103, 102, 102, 101, 103	Supply 125, 125, 125, 127, 126, 126, 127
Community Facilities	Children's Playground, Senior citizen center	Gx room, Sauna, Lounges, Cafe, Gardens, etc.
Parking	B2F and 195 cars	B4F and 434 cars

더불어 최상층에는 인근 재건축 단지의 트렌드를 반영하여 스카이커뮤니티(사우나, 라운지, 카페 등)를 배치하였으며 작은도서관, 어린이집, 경로당 등은 여러 동에 분배하여 배치하였다. 이는 주민들만 이용할 수 있는 시설(스카이커뮤니티)은 최상층에 배치하고 외부인도 함께 이용할 수 있는 시설(어린이집, 작은도서관 등)은 저층부에 배치함으로써 차별성을 두고 위치선정을 했음을 알 수 있다.

아파트 대지의 3면 중 2면은 도로에 접해있으며 나머지 1면은 작은 공원(사평리공원)과 접해있었다. 공원의 경우 많은 사람들이 이용하고 있지 않았고 단순히 이동동선으로 활용되고 있었다. 연령대는 고루 분포되어 있으나 가족 단위의 청년, 중년층이 더 많은 것으로 관찰되었다.

Fig. 12. Status of Han-shin Apartment

3.3.5 더샵 엘리티아 (자양 우성1차아파트)

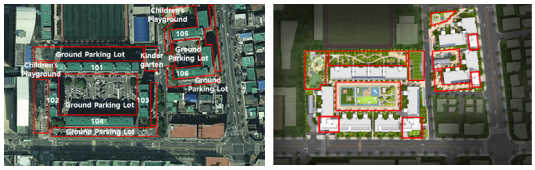
더샵 엘리티아는 서울특별시 광진구 자양동 579번지에 위치해 있다. '88년에 준공돼 올해로 35년째 접어든 노후단지이며, 재건축초과이익환수제가 적용되지 않아 재건축 사업성이 낮다는 판단 아래 리모델링 사업을 추진하였다. 현재 조합설립 인가 및 안전진단을 마치고 건축심의를 신청한 상태이며, 수평 및 별동 증축을 계획 중이다.

(a) (b)

Fig. 13. Views of The Sharp Elitia [18,19]
(a) Before Remodeling (b) After Remodeling

리모델링을 통해 지하 1층 규모의 주차장을 지하 5층까지 증축하여 가구당 0.3대로 제공하였던 주차 공간을 1.35대로 확충한다. 지상 공간은 어린이 놀이터를 제외하고 모두 지상 주차장으로 쓰였으나 주차장을 모두 지하화하고 조경 시설로 조성할 계획이다. 약 1.1km의 산책로와 2,710m^2 규모의 중앙광장을 비롯한 외부 커뮤니티시설을 제공한다. 별동 저층부를 비운 공간에는 대규모 건강 · 교육 특화 커뮤니티를 조성하며, 헬스장, 골프연습장, 사우나, 도서관 등이 포함된다.

www.dbpia.co.kr



(a) (b)

Fig. 14. Layouts of The Sharp Elitia [8,19]
(a) Before Remodeling (b) After Remodeling

Table 8. Summary before and after Remodeling

Contents	Before Remodeling	After Remodeling
Size of an architecture	656 households in six buildings	754 households in six buildings
Floors	B1F~15F	B5F~21F
Floor area (%)	225	355
Builiding-to-cover Ratio (%)	17	20
House type (py)	Exclusive 54	Exclusive 71
Community Facilities	Children's Playground, Senior citizen center, Kindergarten	Central plaza, Cafeteria, Sauna, Library, Study room, Reading room, etc.
Parking	B1F and 229 cars	B5F and 1095 cars

중정형 아파트는 구조상 아파트를 기준으로 안과 밖의 경계가 나뉘고, 커뮤니티 공간을 조성함에 있어 두 영역 간 격차가 발생할 수 있다. 해당 사례에서는 안쪽뿐만 아니라 바깥쪽에도 안쪽과 비슷한 규모의 커뮤니티 공간을 잘 조성해 단지가 바깥쪽으로 확장되어 보이는 효과를 계획하였다.

4. 국내 아파트 커뮤니티시설 계획방안

4.1 리모델링 아파트 커뮤니티시설의 시사점

2022년 08월 기준 리모델링 사업을 위해 사업 준비 단계 혹은 공사 단계인 아파트 5곳의 커뮤니티시설들을 살펴본 결과 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

첫째, 리모델링 후 추가되는 커뮤니티시설들의 경우 전체적으로 일반화 및 보편화되어있다는 점이다. 조경시설, 어린이집, 피트니스센터, 도서관 등과 같이 일반적인 시설 위주로 계획되었다.

둘째, 주민 개개인의 생활을 편리하고 윤택하게 만들어주는데 초점이 맞춰져 있는 동시에 주민들간의 교류 및 화합, 소통을 목적으로 하는 공간은 부족하다. 또한 동네에서 함께 살아가고 있는, 동네의 흔적과 역사를 함께 기억하고 있는 외부 주민들과도 교류할 수 있는 시스템이 마련되어 있지 않았다.

마지막으로 아파트단지 내부에 커뮤니티시설을 집중시키고 외부와의 접촉이 어렵도록 하였다. 잠원 훼미리 한신아파트의 경우 외부와의 접근이 쉬운 아파트단지 바깥쪽으로 위치하던 놀이터 및 쉼터를 리모델링하면서 단지 안쪽으로 계획하여, 아파트 최상부에 스카이커뮤니티를 조성하였다.

4.2 커뮤니티시설 활용을 통한 리빙랩 계획방안 제안

앞서 분석한 현황을 바탕으로 커뮤니티시설을 활용한 리빙랩 계획방안을 제안하고자 한다. 리모델링된 아파트 단지 내의 커뮤니티시설에 주민들이 자신들의 생활사를 기록하는 '리빙랩'이라는 새로운 기능을 적용하고 기존의 수평적으로 분포하던 커뮤니티와 더불어 수직적으로도 위치하는 커뮤니티로의 리빙랩을 제안하였다. 이에 앞서 Table 9과 같은 사항을 고려하여 진행하였다.

Table 9. Considerations of Living Labs

Contents	Considerations
Arrangement	• Isn't it leaning towards one side? • Is it easy to view and observe the apartment as a whole?
Circulation	• Is it easy to access through the movement of residents? • Is it easy to access from each building?
Community	• Does the exchange between the inside and the outside surrounded by the apartment wall occur well? • Is it possible to actively communicate with the outside world? • Is it possible to foster harmony among residents?
Program	• Can various types of living labs be formed?

리빙랩 배치계획을 제안함에 있어 해당 아파트의 주민과 단지 내부의 구조 및 동선에만 집중한 것이 아니라 단지 외부에 위치한 도시구성요소와 인근 거주민들의 접근성까지 주요하게 고려하였다. 도시주거가 성장하고 쇠퇴하는 과정 속에서 신도심과 잔류되어 있는 구도심 사이에는 경계 혹은 장벽이 생기며, 이는 아파트 리모델링에서도 '게이티드 커뮤니티'로 유사하게 적용된다. 준공 이후 오랜 시간이 경과한 옛 아파트의 경우 해당 아파트 주민들뿐만 아니라 인근 주민들 또한 단지 내 상가와 놀이터를 자연스럽게 이용하는 반면, 최근 리모델링 사업을 거친 아파트들은 새로운 브랜드와 함께 경제적 가치를

www.dbpia.co.kr

상승시킴과 동시에 주변 도시 구성요소들과 단절된 경향을 다수 보이고 있다.

일본이나 미국의 경우 이러한 폐쇄적 공동체 형성에 대한 의문을 제시하고 오픈 커뮤니티를 지향하고 있으며, 미국의 애슈빌 시의회는 2007년 게이티드 커뮤니티를 금지하는 조항을 통과시켰다[20]. 이처럼 지역사회의 소통을 중요시하는 흐름에 맞춰, 외부로 막힌 아파트단지의 담장을 리빙랩을 통해 열고 도시공동체가 교류하는 장을 제공한다면 각 주거단지의 특성을 보여주는 여러 거점을 마련하는 동시에 긍정적 이미지도 구축할 수 있다.

앞서 살펴본 사례 5가지의 아파트 동 배치에 따라 Fig. 15과 같이 'I'자형, 'ㄴ'자 병렬형, 'ㄷ'자형, 'ㅁ'자형으로 나눠 제안하였다. 이때 다른 색의 리빙랩은 각기 다른 기능과 테마를 지녔음을 뜻한다.

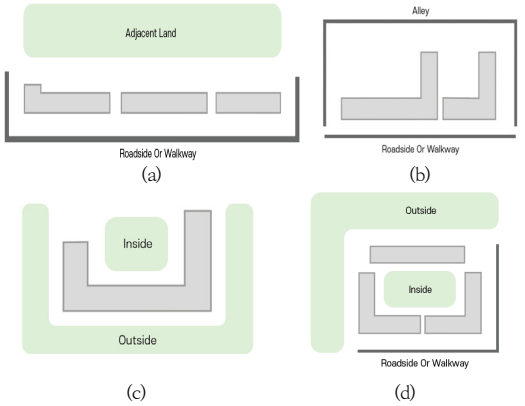


Fig. 15. Living Lab Suggestion
(a) Type 'ㅣ' Shape (b) Type 'ㄴ' Shape
(c) Type 'ㄷ' Shape (d) Type 'ㅁ' Shape

먼저 'I'유형의 경우 일자로 길게 늘어서 있어 활용할 만한 지상공간이 많지 않다는 점을 고려하여 "필로티 부분에 가로형으로 배치(Fig. 16, a), 필로티 부분에 집중하여 배치(Fig. 16, b), 옥상층에 배치(Fig. 16, c)" 3가지의 유형으로 나눠 제안하였다.

'ㅣ'형 리빙랩 제안1(Fig. 16, a)은 도로변 및 인접대지와 활발한 교류가 가능하며, 아파트 벽으로 막혀 있는 부분을 개방하여 답답함을 해소할 수 있다. 외부 주민과 잘 교류할 수 있는 대신 주민들 간의 소속감을 다지기에 힘들 수 있으나, 리빙랩을 단지 안 쪽으로 깊게 배치하고 안 쪽의 타 커뮤니티 공간과 연계하여 이를 보완할 수 있다. 가로로 분산되어 있기 때문에 모든 동에서의 접근이 쉬우나 공간 내부의 결속력은 낮을 수 있다.

'ㅣ'형 리빙랩 제안2(Fig. 16, b)은 중앙동에 집중된 리빙랩을 제공하여 주민들 간 결속력을 높일 수 있으나, 일자로 나열된 구조이기 때문에 자신의 동선이 중앙에 닿지 않는 이상 인지하지 못하거나 방문하지 않을 가능성이 크다. 도로변 및 인접대지와의 활발한 교류가 가능하나 주민들의 소속감이 약화될 우려가 있으며, 아파트 벽으로 인한 답답함을 해소할 수 있다.

'ㅣ'형 리빙랩 제안3(Fig. 16, c)은 각 동에 리빙랩을 제공하여 접근성을 높일 수 있으나 옥상층이기에 발걸음을 자연스럽게 유도하기는 힘들다. 외부와의 교류는 어려우나 주민들 간 화합감을 증진시킬 수 있으며, 더욱이 각 동 주민들의 특색에 맞는 다양한 기능과 테마의 리빙랩을 만들어나갈 수 있다. 또한 아파트 단지를 위에서 조망할 수 있어 생활사를 관찰하고 기록하기에 용이하다.

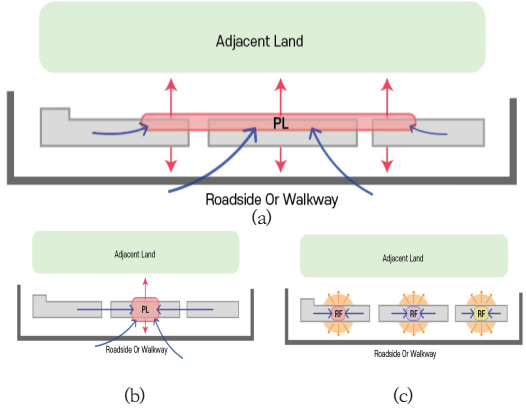


Fig. 16. 'ㅣ' Shape Living Lab Proposal Diagram
(a) Diagram 1 (b) Diagram 2 (c) Diagram 3

두 번째로 'ㄴ'자 병렬형의 경우 아파트 벽으로 막힌 부분과 그렇지 않은 반대편을 고려하여 "입구 쪽 필로티 부분에 배치(Fig. 17, a), 바깥쪽 필로티 부분에 배치(Fig. 17, b), 옥상층에 배치(Fig. 17, c)" 3가지의 유형으로 나눠 제안하였다.

'ㄴ'형 리빙랩 제안1(Fig. 17, a)은 차단되어 있는 동 사이를 연결하는 과정에서 각 동의 주민들 간 소통과 교류가 활발해질 수 있고, 입구를 거쳐 동까지 가는 동선에 포함되어 발걸음을 쉽게 유도할 수 있다. 골목 쪽의 외부 주민들과 잘 교류할 수 있으나 주민들 간 소속감은 약화될 수 있다. 또한 리빙랩 좌우 공간에 제공될 타 커뮤니티 공간과의 연계를 도모할 수 있다.

'ㄴ'형 리빙랩 제안2(Fig. 17, b)은 차단되어 있는 두 동의 저층부를 개방 및 연결해주어 양 쪽에서의 접근이 용이하고 각 동의 주민들 간 활발한 소통을 기대할 수 있

www.dbpia.co.kr

다. 입구와는 거리가 있어 발걸음을 유도하기 어려울 수 있으나 차단되어 있던 도로변 및 보행로와의 소통이 활발해지면서 물리적, 시각적으로 큰 개방감을 느낄 수 있다. 그러나 이러한 외부 요인으로 인해 주민들 간 소속감은 약화될 수 있다.

'ㄴ'형 리빙랩 제안3(Fig. 17, c)은 각 동에 리빙랩을 제공하여 접근이 용이하나 옥상층에 위치하여 발걸음을 쉽게 유도할 수 없다. 외부와의 교류는 어려우나 주민들 간 결속력을 높이기에 이상적이며 각 동 주민들의 특징에 맞는 기능과 테마를 가진 리빙랩을 조성할 수 있다. 더불어 옥상층에서 조망 가능하기에 아파트 생활사를 관찰하고 기록하기에 용이하다.

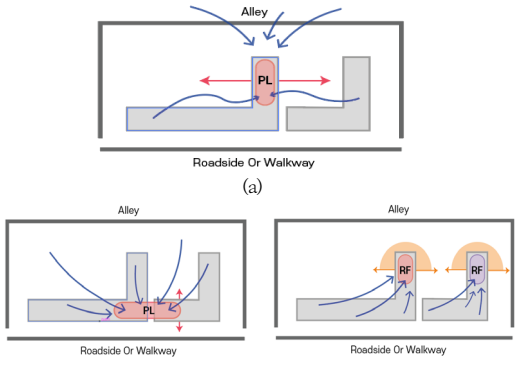


Fig. 17. 'ㄴ' Shape Living Lab Proposal Diagram
(a) Diagram 1 (b) Diagram 2 (c) Diagram 3

세 번째로 'ㄷ'자형의 경우 구조 특성상 아파트가 벽처럼 둘러쌓게 되어 안쪽과 바깥쪽으로 구분되기에 이를 고려하여 "필로티 가운데 부분에 배치(Fig. 18, a), 옥상층에 배치(Fig. 18, b)" 2가지의 유형으로 나누어 제안하였다.

'ㄷ'형 리빙랩 제안1(Fig. 18, a)은 아파트 벽으로 인해 막혀 있던 단지 내외부를 열어주어 안쪽과 바깥쪽의 활발한 소통과 교류를 가능하게 하고, 각 영역에 타 커뮤니티 공간을 조성하여 리빙랩과 연계시킬 수 있어 단지가 확장되어 보이는 느낌을 준다. 단지의 중심 역할을 해주며 동 내외부에서 모두 접근하기 쉽다. 외부 주민들과 활발한 소통을 할 수 있으나 반대로 주민들 간 소속감이 약화될 수 있다.

'ㄷ'형 리빙랩 제안2(Fig. 18, b)은 옥상층까지로의 동선을 유도하기에 쉽지 않으나 동 내부에서 접근하기에 용이하다. 외부와 단절된 느낌을 받을 수 있지만 주민들 간 결속력은 강화되며, 아파트 단지를 전체적으로 조망할 수 있어 생활사를 관찰하고 기록하기 편하다.

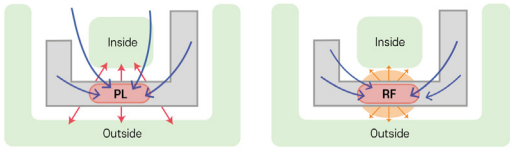


Fig. 18. 'ㄷ' Shape Living Lab Proposal Diagram
(a) Diagram 1 (b) Diagram 2

마지막으로 'ㅁ'자형은 아파트 벽이 단지의 중정과 중정 바깥쪽을 명확하게 구분하고 있음을 고려하여 "필로티 부분에 집중하여 배치(Fig. 19, a), 필로티 부분에 분산하여 배치(Fig. 19, b), 옥상층에 배치(Fig. 19, c)" 3가지 유형으로 나눠 제안하였다.

'ㅁ'형 리빙랩 제안1(Fig. 19, a)은 주민들의 발걸음을 유도하기 쉬우나 중정형 구조이기 때문에 각 동에서의 접근성이 고루 뛰어나지는 않다. 아파트 벽으로 둘러싸여 답답할 수 있는 중정을 바깥쪽과 연결해 주어 개방감을 주며, 외부 주민들과의 활발한 교류가 가능하다. 반대로 주민들 간 유대감을 증진시키기에 어려울 수 있다. 또한 중정에 타 커뮤니티 공간을 제공하여 리빙랩과의 긴밀한 연계를 도모할 수 있다.

'ㅁ'형 리빙랩 제안2(Fig. 19, b)은 중정형 구조상 한 동에만 리빙랩을 집중시키기 어려운 경우 제안할 수 있다. 동의 위치에 상관 없이 접근성이 뛰어나며, 발걸음을 이끌기에도 쉽다. 단지의 안과 밖을 다양한 필로티 공간으로 열어주어 개방감을 주고, 활발한 교류가 가능하게 한다. 더불어 공간 자체가 분산되었기 때문에 주민들 간 결속력은 약화될 수 있으나 각 동 주민들의 특색에 맞는 각기 다른 기능 및 테마의 리빙랩을 형성하고 교류할 수 있게 하여 단지 내 다양한 동선을 생성하는데 기여한다. 이러한 분산 시스템은 중정에 제공될 수 있는 타 커뮤니티 공간에 의해 총괄 및 집중될 수 있다.

'ㅁ'형 리빙랩 제안3(Fig. 19, c)은 각 동에서의 접근성이 좋으나 옥상층까지의 발걸음을 유도하기는 쉽지 않다. 외부와의 교류가 불가하나 주민 간의 결속력 및 유대감을 증진시키기에 적합하다. 동마다의 다른 기능과 테마의 리빙랩을 조성하여 동 간 교류가 잘 이루어질 수 있게 하며, 위에서 아파트단지를 조망할 수 있어 생활사를 관찰하고 기록하기에 용이하다.

www.dbpia.co.kr

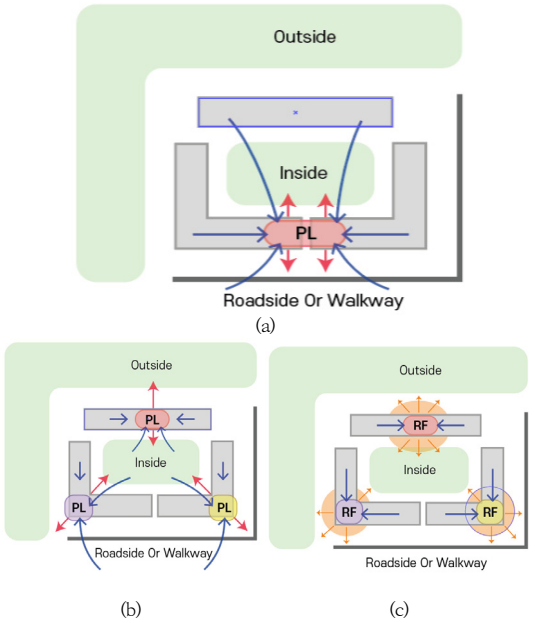


Fig. 19. 'ㅁ' Shape Living Lab Proposal Diagram
(a) Diagram 1 (b) Diagram 2 (c) Diagram 3

이같은 특징을 고려하여, 기존 아파트의 커뮤니티시설 또한 개선할 경우 리빙랩 운영이 가능한 공간을 제공할 수 있을 것이다. 또한 리빙랩은 아파트단지의 다양한 프로그램을 운영하고, 문제점을 도출 및 해결하기 위한 주민공동체 운영 공간으로 활용될 것이다.

5. 결론

노후저층주거지역을 중심으로 진행되던 기존의 도시재생사업은 시간이 흐름에 따라 물리적 정비에 대한 한계에 부딪히게 되면서 재개발, 재건축이 다시 활발히 논의되고 있다. 그러나 용적률 200%에 이르는 노후 아파트단지의 경우 재개발, 재건축의 경제적, 환경적 측면을 고려하여 리모델링 사업을 고려하고 있다.

특히 1기 신도시 아파트단지와 같은 시기에 지어진 아파트들은 준공 이후 30년 이상 경과되었고, 이에 지자체들은 공동주택 주거환경 개선을 위한 리모델링 계획을 재정비하거나 조례를 제정하고 있다. 따라서 재개발·재건축에 비해 절차가 간소하고 저비용, 고효율인 리모델링을 통한 재정비 방안은 매우 유의미하다고 볼 수 있다.

리모델링이 진행되는 아파트단지에 새로운 커뮤니티시설을 계획하게 되었을 때, 기존의 프로그램과 시설 중심의 공간 배치가 아닌 원거주민과 새로운 이주민간의 원활한 소통과 새로운 커뮤니티 형성을 위한 방향성 제안이 필요하다. 따라서 본 연구에서는 리모델링이 진행되었거나, 예정 중인 아파트단지의 커뮤니티시설 사례를 분석함으로써, 아파트단지 내의 커뮤니티시설이 주민들의 요구를 수렴하고, 문제점을 발굴, 발전시킬 수 있도록 돕는 공간계획 방향을 제안하고자 하였다. 이는 향후 아파트 거주민도 리빙랩 형태의 활동을 통해 커뮤니티시설에 새로운 기능을 부여하여 운영할 수 있도록 돕는데 목적이 있다.

리모델링 사업을 진행 중인 5곳의 사례를 분석한 결과 리모델링 후 도입되는 아파트 커뮤니티시설들은 전체적으로 일반화 및 보편화된 시설들이 들어섰으며 주민들 간의 교류 및 소통보다는 개개인의 생활을 편리하게 하는 시설 및 프로그램 위주로 구성되어 있었다. 또한 다수의 커뮤니티시설을 단지 내부 혹은 아파트 상층부에 배치하여 외부인의 접근이 어려운 형태였다.

이를 바탕으로 리모델링 아파트 커뮤니티시설을 활용한 새로운 시설을 넣고자 하였으며, 본 연구에서는 주민들이 직접 자신들의 생활사를 기록하는 '리빙랩'이라는 새로운 프로그램을 제안하였다. 사례 5가지의 아파트 동배치에 따라 'ㅣ'자형, 'ㄴ'자 병렬형, 'ㄷ'자형, 'ㅁ'자형으로 구분하였고 각각의 유형에 맞는 리빙랩의 운영방안을 제안하고 장단점을 분석하여 해당 아파트 단지의 유형과 상황에 가장 적합한 제안을 선택할 수 있도록 하였다.

본 연구는 분석된 사례 수가 한정적이기 때문에 일반화의 한계가 있으나, 리모델링 아파트 커뮤니티시설에 새로운 기능을 도입하기 위한 기초연구라는 측면에서 의의가 있다. 향후 새롭게 추진되는 아파트 공동체 리모델링 사업에서 원거주민과 새로 입주한 거주민간의 원활한 소통이 가능하게 하고 해당 아파트단지의 방향성을 인지 및 논의할 수 있는 리빙랩 운영을 위해 물리적 공간배치 방향을 제안하였고, 이를 통해 주민들의 의견이 보다 원활히 수렴되어 활발한 주민커뮤니티를 형성하기를 기대한다. 또한 단지 내에서 벗어나 지역단위의 다양한 생활사를 기록하고 만들어나가는 지역거점이 되기를 바란다.

References

[1] Seoul Metopolitan Government, 2025 Apartment Housing in Seoul Basic Remodeling Plan, Seoul Metopolitan Government, Korea, pp.9, 48.

www.dbpia.co.kr

[2] Korea Remodeling Association Website, Remodeling and Reconstruction, Korea Remodeling Association Website, c2022 [cited 2022 October 15], Available From: https://www.remodeling.or.kr/pages/remodeling_rebuild.vm (accessed Oct. 12, 2022)

[3] M. S. Shin, "Progress of the remodeling project of apartment houses and future tasks", *Journal of the Korean Society for Housing*, 11, 1, pp.7-10, 2016.

[4] D. M. Maeng and others, A Study on the Key Issues and Policy Direction of Apartment Remodeling Projects in Seoul, Policy Report, Seoul Institute of Research, Korea, pp.28, 33-34.

[5] D. W. Shin and others, "A Study on the Improvement of Laws and Systems for the Revitalization of Remodeling of Aged Apartment Houses", *Korea Construction Management Association*, 22, 6, pp.45-46, 2021.

[6] H. J. Lee, Banpo Prugio, Permission to Establish a Union… Remodeling Speed, Weekly Korean Housing economy, c2022 [cited 2022 October 15], Available From: http://www.arunews.com/news/articleView.html?idxno=27816 (accessed Oct. 12, 2022)

[7] Marco, Banpo Prugio, Permits the Establishment of Remodeling Association, Marco's Real Estate World Blog, c2022 [cited 2022 October 15], Available From: https://blog.daum.net/303124, (accessed Oct. 12, 2022)

[8] Naver Map, "Maps", Naver Map, c2022 [cited 2022 October 15], Available From: https://map.naver.com/v5/?c=14091988.3517374,3960748.8191860,15,0,0,2,dh (accessed Oct. 12, 2022)

[9] J. Y. Han, Status of Apartment Remodeling Project as of July 2022, Aju Economy, c2019 [cited 2022 October 15], Available From: https://www.ajunews.com/view/20191227105509805 (accessed Oct. 12, 2022)

[10] H. K. Lee, Ogeum-A-Nam, Remodeling's First General, Weekly Korean Housing economy, c2022 [cited 2022 October 15], Available From: http://www.arunews.com/news/articleView.html?idxno=27117 (accessed Oct. 12, 2022)

[11] Songpa-gu Office website, Status of Apartment Remodeling Project as of July 2022, Songpa-gu Office website, c2022 [cited 2022 October 15], Available From: https://www.songpa.go.kr/www/contents.do?key=4864 (accessed Oct. 12, 2022)

[12] S. T. Kang, Remodeling Complex Following Expensive Sale...It's 65 million won per pyeong, Maeil economy, c2022 [cited 2022 October 15], Available From: https://www.mk.co.kr/economy/view.php?sc=50000001&year=2022&no=229455 (accessed Oct. 12, 2022)

[13] H. J. Lim, First Vertical Expansion Remodeling 'Jamsil The Shop Ruben'…General supply to 29 households, News1, c2022 [cited 2022 October 15], Available From: https://m.news1.kr/articles/?4623391#_enliple (accessed Oct. 12, 2022)

[14] Jamsil The Sharp Reuben, A layout drawing, Jamsil The Sharp Reuben, c2022 [cited 2022 October 15], Available From: http://잠실더샵루벤.com/ (accessed Oct. 12, 2022)

[15] S. K. Park, Jamwon Family "100 Billion Remodeling" in whose arms?, Daum Real estate News, c2019 [cited 2022 October 15], Available From: https://realestate.daum.net/news/detail/all/20190327182056699 (accessed Oct. 12, 2022)

[16] Y. W. Kim, POSCO E&C's 'Jamwon Family Apartment Remodeling' is a winning move due to differentiation, Edaily News, c2019 [cited 2022 October 15], Available From: https://www.edaily.co.kr/news/read?newsId=04618246622427912&mediaCodeNo=257 (accessed Oct. 12, 2022)

[17] Bae Siljang, Jamwon Family Remodeling, Shinbanpo The Sharp Riversky, Bae's Real Estate Golden Recipe Blog, c2019 [cited 2022 October 15], Available From: https://m.blog.naver.com/PostView.naver?isHttpsRedirect=true&blogId=shuny0418&logNo=221622625784 (accessed Oct. 12, 2022)

[18] H. S. Lee, Jawang Woosung 1st, Remodeling Urban Planning Review Passed, Residential Environment Life News, c2022 [cited 2022 October 15], Available From: https://www.rcnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=30964 (accessed Oct. 12, 2022)

[19] NIED Lab, The Sharp Elitia Specialized Proposal, NIED Lab, c2022 [cited 2022 October 15], Available From: http://niedlab.com/project/?q=YToyOntzOjEyOiJrZXl3b3JkX3R5cGUiO3M6MzoiYWxsIjtzOjQ6InBhZ2UiO2k6Mzt9&bmode=view&idx=9450523&t=board (accessed Oct. 12, 2022)

[20] H. S. Kang, *The Plan Study of Public Rental Housing Community Facility for Activation of Local Community*, Ph.D dissertation, Graduate School of Hongik University, p.71.

www.dbpia.co.kr

이 재 영(Jae-Young Lee) [준회원]

- 2020년 3월 ~ 현재 : 숭실대학교 건축학부 (건축학전공 학사)

〈관심분야〉
건축계획 및 설계, 주거시설, 리모델링, 근린재생

유 해 연(Hae-Yeon Yoo) [정회원]

- 2006년 2월 : 서울대학교 일반대학원 건축학과 (공학석사)
- 2010년 2월 : 서울대학교 일반대학원 건축학과 (공학박사)
- 2010년 8월 ~ 2012년 2월 : 한국토지주택공사 도시재생사업단 선임연구원
- 2019년 3월 ~ 현재 : 숭실대학교 건축학부 부교수

〈관심분야〉
건축계획 및 설계, 도시주거, 근린재생

정 지 원(Ji-Won Jeong) [준회원]

- 2022년 2월 : 숭실대학교 건축학부 (건축학전공 학사)
- 2022년 3월 ~ 현재 : 숭실대학교 일반대학원 건축학과 (석사과정)

〈관심분야〉
건축계획 및 설계, 근린재생, 주거시설, 교육시설

www.dbpia.co.kr