

아파트 공동체 실현을 위한 단지내 주민공동시설 이용현황 및 사례

백 해 선(대한주택공사 주택도시연구원 선임연구원)

1. 서 론

1.1 연구 배경 및 목적

아파트가 총 주택건설호수의 76.49%를 차지하고 있는 현 시점에서 아파트라는 주거형식은 이미 우리나라 도시주택의 일반적 유형으로 자리잡고 있는 실정이다. 그러나 이러한 상황과는 달리 급속히 진행된 탈산업사회현상에 따른 개인주의의 심화와 가족해체 현상, 독신세대의 증가 및 가구 내 세대분리 현상의 가속화로 인해서 도심 주거생활에서 이웃과 함께 하는 공동생활은 그 형식적인 면에서나 내용면에서 과거 우리의 주거생활에 비해서 점차로 빈곤해지고 있다고 볼 수 있다.

이러한 현상은 과거의 전통적 가족의식 및 지역공동체 의식의 쇠퇴에서 그 원인을 찾을 수 있으며 이에 따라 최근 시민단체를 중심으로 아파트 주민을 중심으로 한 공동체 활성화 운동의 필요성과 그 잠재적 가능성이 부각되고 있는 상황이다.

그 출발은 일부단지에서 시작된 아파트 공동체 운동은 주로 관리비를 둘러싼 부정비리 및 하자발생과 관련하여 '단지내 거주자의 권익 찾기'운동으로 시작되었으나, 최근에는 '살기 좋은 우리동네 만들기'를 주민운동으로 실천하고자 하는 움직임으로 점차 확산되고 있다. 이는 단지내 환경정비를 비롯하여 거주자들 간의 일상적인 모임을 통해 공동체 의식을 확산시키기 위한 소모임과 알뜰장터, 마을축제라는 프로그램을 통해 구체화되고 있다.

현재 이러한 단지내 주민공동활동은 주민공동시설과 같은 물리적 시설이나 광장, 운동장 등 단지 내 옥외공간을 이용하여 이루어지고 있다. 그러나, 아파트 단지내 공동체 활성화의 핵심이 되는 이러한 시설이나 장소들이 변화하는 주민수요에 효율적으로 대응하지 못함에 따라 단지마다 시설물의 용도를 변경하여 사용하거나 단지내 주차장, 보행로 등의 공간을 단지내 행사장소로 사용함으로써 거주자들 스스로 공간의 적응성을 높이고 있는 상황이다.

이는 현재 단지내 설치되고 있는 주민 공동시설들이 단지 주민들의 생활여건 변화에 융통성 있게 적용하지 못하는 표준화되고 획일적인 물리적 시설기준에 의해서 공급되고 있음을 시사하는 것으로 보여진다.

본래 아파트 단지에서 공동체 형성은 근본적으로는 주민의 자발적인 참여의지가 가장 중요한 동인이라고 할 수 있다. 그러나, 이러한 주민의 자유의지에 의한 참여는 자연스러운 이웃 간의 접촉기회의 증대에 따른 소속감과 애착심 형성에서부터 출발할 수 있다고 할 수 있으며, 이러한 시각에서 본다면 과연 현재 대부분의 아파트 단지가 물리적인 시설계획 측면에서 과연 자연스러운 이웃 간의 교류를 유도할 수 있는 공간으로 제공되고 있는지, 거주자의 수요를 우선으로 하는 시설공간계획이 이루어지고 있는가에 대한 의문을 제기할 필요가 있다.

본 기고는 2001.10월 완료한 대한주택공사 '아파트 공동체 실현을 위한 방안 연구'를 기초로 작성되었음.

따라서, 본 연구에서는 아파트 단지내 공동체형성을 지원할 수 있는 물리적 공간의 확보와 개선을 위해서 공동체 형성을 유도할 수 있는 물리적 시설 및 공간의 이용실태를 파악하고 관련사례들에 대한 조사를 통해서 단지 내 주민공동시설의 합리적인 개선방향을 제시하는데 그 목적이 있다.

1.2 연구범위 및 방법

아파트 단지내 공동체형성은 거주자들의 자발적인 참여의식과 이들을 하나의 장소로 모이게 할 수 있는 프로그램 발굴, 또한 이러한 공동체 활동을 수용할 수 있는 물리적 공간의 제공이라는 3가지 요소들의 상호작용에 의해 실현될 가능성이 있다.

여기서, 거주자의 자발적 참여의식과 공동체 활동을 위한 프로그램 발굴과는 달리, 물리적 공간은 공동체 활동을 위한 필요충분조건이라고는 할 수 없지만 단지내 공동체 지원을 위해서는 필요조건으로서 작용한다고 할 수 있다. 본 연구는 공동체 실현을 위한 방안을 마련하기 위해 물리적 공간이 공동체 활동 형성과 어떠한 관계를 가지고 있는지, 또한 공동체 활동을 지원하기 위해서 물리적 공간이 어떻게 구현되어야 하는가에 대한 것으로 논의의 범위를 제한하고자 한다.

이를 위한 연구의 방법은 다음과 같다.

- 문헌조사 및 국내외 사례조사 및 면담조사 : 공동체 관련 연구자료 및 주민의 자발적인 참여에 의한 공동체 활동이 활발하게 이루어지고 있는 국내의 단지사례 조사분석하고, 합리적인 아파트 단지내 주민공동시설 설치기준 조사를 위한 일본 도시기반공단 등 현지방문 면담조사 수행
- 단지내 주민공동시설의 이용실태 조사 : 관련자료 수집과정을 통해 현재 단지 내 공동시설이용이 활발히 이루어지고 있는 것으로 판단되는 45개 단지(분양아파트 30개 단지, 임대 아파트 15개 단지)에 대한 주민공동시설 이용현황 및 실태 조사

2. 아파트 단지의 공동체 개념 및 물리적 시설기준

2.1 아파트 단지의 공동체 형성 개념 및 물리적 공간의 개념

1) 아파트 주거환경에서의 공동체 개념 도입의 필요성

주거단지에서 공동체 개념이 등장하기 시작한 것은 19세기 이후로 합리주의와 개인주의를 표방한 근대주의이념에 따른 사회병리적 현상에 대한 해결점을 모색하려는 움직임에서부터라고 할 수 있다.

이는 도시화, 조직화, 전문화를 제일의 가치로 인식하고 있는 근대주의가 각종 범죄의 온상으로 변모해 가는 것은 전통사회가 가지고 있던 '공동체'를 매개로 한 도덕성, 안정감 등이 파괴되었기 때문이라는 의식에서 출발하였다.

이에 따라 주거공동체의 개념을 주장한 계획이론가들은 전통적인 주거지역에서는 지리적 영역을 공유하는 특정지역 주민간에 의미 있는 장소를 형성해 왔고, 그곳에서 일상생활에 필요한 요구를 성취하면서 사회적 상호작용을 강화시킴에 따라 자연감시와 소속감의 증대를 유발시킴으로서 건전한 주거환경이 유지될 수 있었다고 보고, 현대의 도식적인 주거개념에 전통적인 공동체의 개념 도입의 필요성을 강조하였다.

주거공동체는 결국 '지역성'을 전제로 하고 있으며, 동시에 지리적으로 한정된 범주 내에서 같은 가치관이나 유사한 행동특성을 공유하고 비슷한 생활목적이나 생활요구를 가지는 지역적 사회집단으로 파악할

수 있다.

이것이 최근 우리나라에서 급속히 전개되고 있는 가족의 해체현상과 개인주의의 심화현상에 대한 대안을 마련하는데 있어 과거 전통사회에서 가졌던 물리적 환경을 중심으로 한 동네와 이웃이라는 사회적 관계인 공동체에 대해 주목해야 하는 이유라고 할 수 있다.

따라서, 다수의 거주자가 공동생활을 영위하는 아파트 단지에서의 '공동체' 개념이란 '주거단지라는 물리적 장소를 공유하면서 거주자들간의 일상적인 접촉과 공동활동의 참여를 통한 심리적 공동의식과 주거단지에 대한 애착심을 가진 사회집단'이라고 할 수 있다.

2) 아파트 공동체 형성을 위한 물리적 공간개념

계획학에서 본격적으로 공동체 개념을 적용하기 시작한 것은 E. Howard의 전원도시론으로 하위드는 농촌적인 지역공동체를 토대로 인구 32,000명이 약 2,400ha의 대지규모에 자립적인 생활을 영위할 수 있는 직·주근접에 의한 공동체 사회를 제안하였다. 1929년의 C. A. Perry는 근린주구론에서 일상생활에서 자연발생적으로 생성되는 이웃 간의 교류보다는 직주분리에 의한 교육·문화에 의한 도시적 생활공동체의 의미를 강조하였으며, Le Corbusier의 마르세이유 계획안 또한, 도시적 차원의 커뮤니티 공간의 구성에 의한 새로운 도시 주거생활의 모델을 제시하고 있다.

이러한, 도시적 생활공동체의 의미는 주거단지에서 개인생활영역의 확장과 함께 주거생활에서 편리성과 문화생활의 영위를 위한 커뮤니티 시설공간의 확충으로 이어지게 되었다. 그러나 이와 같은 전체 공간에 대한 개인영역과 공유영역의 2원적인 영역구분은 개인공간과 공유영역사이의 점점공간의 약화를 초래하였으며, 이는 단지 내 이웃간의 자연스러운 교류를 통한 공동체 형성의 매개고리가 약화됨을 의미하는 것으로 해석될 수 있다.

이에 근대이후 주거단지 계획이론가들은 주거내부공간에 한정했던 개인의 생활영역을 주거외부공간으로 확장함으로써 주거단지내 공동체 회복을 제안하고 있다.

즉, 이와 같이 개인의 생활영역의 확대는 결과적으로 이웃 간의 근접성을 높이게 되고, 근접성이 높아지면 주거내-외부 사이의 시각적, 동선적 연속성도 연계되어 높아져 그 결과 그 공간에 대한 공동의 소유의식이 높아지고, 이와 같은 과정을 통해서 거주자들간에 공유된 영역에서의 거주자들간의 '접촉과 참여'를 통해 거주자들은 보다 친밀한 사회적 교류가 가능해진다고 할 수 있다.

2.2 아파트 공동체 형성을 위한 물리적 시설기준 및 관련제도

1) 국내의 물리적 시설기준 및 관련제도

우리나라의 아파트 단지내 공동체 활동의 거점이 되는 물리적 공간은 주민복지관, 사회복지관, 커뮤니티센터 등의 '시설형'과 광장, 주거동 전면 휴게공간, 놀이공간 등의 '공간형'으로 구분할 수 있다.

공간형으로 형성되는 물리적 공간은 단지계획과정에서 계획가의 이념에 따라 규모나 위치, 장소의 질이 달라질 수 있는 것으로 일반적으로 명시된 기준은 없다.

반면, 시설형은 단지 내 기본 인프라로서 법적인 시설기준에 의해 제시되는 '부대복지시설'로 설치되는 것으로서 '주택건설기준 등에 관한 규정'과 '주택건설기준 등에 관한 규칙'의 적용을 받고 있다. 이 법에 의하면 아파트 단지 내 부대복지시설은 주차장, 관리사무소 등의 부대시설과 어린이놀이터, 구매시설, 의료시설, 주민운동시설 등의 복지시설로 구분되며, 본 연구에서 다루고 있는 물리적 시설공간 관련 설치기준은 표 1, 2와 같다.

<표 1> 일반주택단지 부대복리시설 설치기준

시설유형		설치기준	근거법
복지 및 후생 시설	관리 사무소	50세대 이상 ·10m ² +(세대수-50)×0.05m ² 이상, ·100m ² 초과시는 100m ² 까지	주택건설기준등에 관한 규정 제 28조
	노인정	100세대 이상 ·15m ² +(세대수-100)×0.1m ² , 300m ² 초과시는 300m ² 로 할 수 있음 *노인의 건강증진·오락·취미활동·작업 등을 위한 시설과 부속정원·화장실 및 급수시설 설치	
	보육 시설	500세대 이상 ·상시 30인 이상의 영유아를 보육할 수 있는 시설규모를 갖춘 보육시설 (영유아 보육법)	
	문고	500세대 이상:도서관 및 독서진흥법 시행령 별표 1의 기준에 적합할 것	
	주민공동 시설	300세대 이상 ·50m ² +(세대수-300)×0.1m ² 이상, 300m ² 초과시는 300m ² 까지	
체육 및 놀이 시설	주민운동 시설	500세대 이상 ·500세대를 넘는 200세대마다 150m ² 를 더한 면적 이상의 운동장을 설치하고, 그 안에 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령 별표 1 규정에 의한 실외체육시설을 1개소 이상 설치	주택건설기준등에 관한 규정 제53조

<표 2> 영구임대주택 부대복리시설 설치기준(주택건설기준에 관한 규칙 별표 1의 5호)

시설유형	설치기준				비고	
	100세대이상 300세대 미만	300세대이상 1천세대 미만	1천세대이상 2천500세대미만	2천500세대 이상		
복지 및 후생 시설	-관리사무소 -주민공동시설 -노인정	50m ² 이상	50m ² +(세대수-50)×0.3m ² 이상			-복지후생시설은 가능한 한 동일한 건축물안에 사회복지관과 통합하여 설치하고 각 시설의 규모는 거주자의 인적구성 등에 따라 합리적으로 구분함. -사회복지관에는 상담실, 목욕장, 탁아소, 유아교육실, 공동작업장, 직업훈련소, 취업안내소, 도서실, 청소년 교양시설 등을 포함
	사회복지관	100m ² 이상	300m ² 이상 (500세대이상인 경우 500m ² 이상)	1,000m ² 이상 (1,500세대 이상인 경우 1,500m ² 이상)	2,000m ² 이상 (5,000세대 이상인 경우 3,000m ² 이상)	
체육을 위한 시설	운동장 등	200m ² 이상	영 제 53조의 규정에 의하여 설치. - 500세대이상 단지는 300m ² 에 500세대 넘는 200세대마다 150m ² 를 더한 면적 이상의 운동장 설치(실외체육시설을 1개소 이상 설치해야함) - 300세대 이상 -500세대 미만인 경우에는 250m ² 이상으로 함			체력단련실 등 실내운동시설은 복지후생을 위한 시설,생활편의시설을 위한 시설 또는 공동주택과 동일한 건축물 안에 설치할 수 있음
	체력단련실 등	1개소 이상		2개소 이상		

현재 부대복리시설기준은 주택공급방식 유형별로 설치기준이 달리 적용되고 있으며, 설치면적기준은 단순히 세대수와 연동하여 규정되어 있다.

임대아파트는 일반 아파트 단지와 달리, 입주자의 인구사회학적 특성을 고려하여 입주자들의 복지후생을 총괄적으로 담당하는 역할을 하도록 하기 위해 상담실, 목욕장, 탁아소, 공동작업장, 주민취업관련시설, 도서실 등의 주민복지시설을 포함하도록 규정하고 있다.

그러나 현재 이와 같은 시설기준은 확실적인 의무설치공간 종류 및 면적기준으로 인해 오히려 불필요한

공동시설 양산을 유발시켜, 오히려 주민자치조직에 의한 공동체 활동에 저해요인으로 작용하기도 한다.

2) 일본의 물리적 시설기준 및 관련제도

1970년 이후 부대복리시설기준에 대한 법령제정에 따라 공동체 활동에 관련된 시설을 공급하고 있는 우리나라와 달리, 일본은 물리적 시설설치와 관련하여 법적 의무규정이 마련되어 있지 않고, 주택공급주체가 지역주민의 편의성 증진과 주택분양성 제고를 고려하여 자율적으로 설치하도록 유도하는 것을 기본으로 하고 있다.

이에 주택도시기반정비공단에서는 700세대에서 1,000세대 단위를 기준으로 하나의 집회소를 설치하고, 주민의 자치활동 및 장례식 등의 목적으로 사용하도록 하였다.¹⁾ 그러나 이러한 집회소는 일본 사회전체의 노령인구 증가에 따른 공단 입주자들의 고령화에 대응하지 못할 뿐 아니라, 집회소 이용시 사용료를 지불하게 함으로써 노인들의 자유로운 이용이 어렵다는 문제가 제기됨에 따라 1988년부터 기존 임대주택단지를 중심으로 노인세대를 고려한 커뮤니티 시설인 E-lounge²⁾를 설치하도록 지침을 마련하게 되었다. 여기에는 집회소 설치를 위한 배치기준과 함께 기본적인 설비기준이 명시되어 있으며, E-Lounge에 대해서는 20㎡~40㎡라는 면적기준도 함께 규정하고 있다.

또한, 최근에는 자녀수의 감소와 세대수의 감소, 여성 사회진출의 증가 등 사회여건변화에 따라 1997년 '일상적 커뮤니티 접촉형 집합주택모델'을 제시하면서 '후레이아이(ふれあい)형 임대주택³⁾' 모델을 제안하고 있다. 이 모델에서는 단지내 커뮤니티 설치기준을 제안하면서 단지내 주민간의 자연스러운 접촉기회(ふれあい 축제 프로그램)를 증진시키기 위한 새로운 시설인 Meeting Room⁴⁾을 세대수 및 주택연면적에 따라 3~5%를 확보하도록 정하고 있다.(표 3)

<표 3> 도시기반정비공단의 커뮤니티 시설 설치기준

커뮤니티 시설	면적기준	설비기준	계획기준
집회소	700세대~1,000당 1개소	탕비실, 커튼, 창고, 가스화로, 에어컨 설치, AV시스템 설치	양실, 다다미방을 세대수에 따라 각기 설치
E-lounge	20㎡~40㎡	탕비실, 전기난로	무장애공간으로 설계
Meeting Room	주택연면적의 3~5%	-	10~30세대가 모일 수 있는 규모로 분할

통상 집회소의 경우, 단지별 내규에 의해서 각 실의 규모와 사용가능한 설비의 종류에 따라서 사용자가 시간당 사용료를 지불하고 있고, 운영방식은 분양아파트의 경우 주민자치회에서 관리하고 임대아파트의 경우 주민자치조직과 관리사무소 측에서 관리 및 운영을 담당하고 있다.

일본의 또 다른 공공주택공급업체인 주택공급공사는 설계매뉴얼을 작성하여 집회소를 설치하고 있다.

- 1) 집회소의 활용은 기본적으로 장례식 목적으로 사용하는 것이 우선이며, 평상시에는 주로 주민자치조직의 활동과 노인화, 부인회, 어린이회 등을 위한 자치활동과 스포츠 클럽, 취미모임 등 여가활동을 위한 동호회 활동, 선거시 정당 및 정치활동의 근거지, 봉사활동을 위한 장소로 활용되고 있다.
- 2) 1988년부터 주도공단에서 규정을 마련, 적용하고 있는 E-lounge는 보다 발전에 개념의 집회소 공간이라고 할 수 있다. 과거 집회소는 유료로 사용하는 것에 반해서 E-lounge는 무료로 사용하는 공간으로 주도공단의 임대주택단지를 중심으로 공급되고 있다. 관련규정은 고령자를 위한 라운지를 설치하는 것을 주요 내용으로 하고 있다.
- 3) 후레이아이(ふれあい)형 임대주택은 참가형의 주거방식에 동의하는 거주자가 일반 개별 주호용 외에 그룹용 공용공간의 운영, 관리에 관여하게 함으로써 이를 통해 주민간 유대관계가 증대되는 것을 의도하고 있다.
- 4) Meeting Room은 종래의 집회소와는 별도로 새롭게 시도된 것으로 거주자들 중에서 그룹을 결성해서 필요에 따라 몇 개월 정도의 일정기간을 연속해서 임대하는 방식으로 사용하는 일종의 半專用공간이라고 할 수 있다. 이용그룹에 따라서 자치관리가 가능하고, 그 그룹이 전용으로 사용하는 비품을 비치해 놓을 수도 있다.

설계매뉴얼에 명시되어 있는 집회소 설치규모는 지방자치단체나 주택금융공고의 건설비용 보조기준에 근거하여 책정하고 있으며, 내부시설은 양실과 8조(약 4평)이상의 다다미, 남녀화장실, 장애인용 엘리베이터 1개소, 탕비실, 창고 등을 설치하도록 정하고 있다.

<표 4> 주택건설호수에 따른 집회소 설치규모(주택금융공고의 건설비지원기준)

주택건설호수	집회소 면적(m ²)
150세대 미만	30m ² 이상~70m ² 이하
150세대 이상~300세대 미만	50m ² 이상~100m ² 이하
300세대 이상~600세대 미만	70m ² 이상~150m ² 이하
600세대 이상~1,000세대 미만	100m ² 이상~200m ² 이하
1,000세대 이상~2,000세대 미만	150m ² 이상~300m ² 이하

우리나라의 부대복리시설 설치기준이 고정적이고 표준화된 시설기준으로 일관되고 있는데 반해, 일본은 시설설치기준 규제 완화를 통해서 특정한 시설용도를 지정하지 않고 집회소라는 가변적인 시설용도를 제 공함으로써 다양한 활동을 할 수 있도록 유도하고 있다.

또한 단지내 부대복리시설의 기능이나 특성에 따라서 시설공급과 관리에 관한 역할분담을 명백하게 구분하여, 노인정, 탁아소 등 국민의 사회복지 수준향상 차원에서 해결해야하는 시설의 공급과 관리에 대해서는 지자체가 전적으로 담당하고 있고, 주택건설주체는 주민들이 단지 내에서 일상적으로 사용하는 공동의 시설과 공간으로 공급하는 것으로 역할분담을 하고 있다.

3. 아파트 공동체 실현을 위한 주민공동시설 이용실태

1) 조사대상단지의 일반현황

현재 부대복리시설 설치기준 관련법규가 공동주택의 경우 일반분양주택과 임대주택별로 그 적용기준이 분리 규정되어 있으므로, 유형별 적용현황과 이용실태를 비교하기 위해서 각각 분양아파트 30개 단지, 임대아파트 15개 단지 총 45개 단지를 대상으로 이용현황 실태조사를 실시하였다. 45개 조사대상단지 중 7개의 단지를 제외한 나머지 단지는 모두 1990년 이후에 입주한 단지이며, '주택건설기준 등에 관한 규정'에 의해 주민공동시설을 설치하도록 되어 있는 300세대 이상의 단지이다.

45개 조사대상 단지의 개발규모 및 평균주택규모는 다음 <표 5>와 같으며 조사대상단지의 세대수 규모는 임대아파트의 경우 1,000세대에서 2,000세대 이하의 규모가 가장 많으며, 이는 주택건설기준 등에 관한 규칙에 의거 사회복지관을 설치해야 하는 기본단위이다. 분양아파트는 500세대 이상 800세대 이하의 규모가 가장 많으며, 이는 부대복리시설기준상 문고, 주민공동시설, 보육시설을 설치해야 하는 단지규모이다.

<표 5> 조사대상 단지의 공급방식별 개발규모 평균값

구분	사례수	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	용적율(%)	건폐율(%)	세대수(호)	평균주택규모(m ²)
분양주택	30개	56,150.90	123,735.31	208.91	13.59	1125.60	97.67
임대주택	15개	33,630.91	75,483.95	204.14	16.18	1395.40	41.02
전체	45개	48,644.24	107,651.53	207.32	14.46	1215.53	78.78

2) 조사내용 및 이용실태분석을 위한 물리적 지표선정

현재 아파트 단지 내 물리적 시설공간과 공동체 활동의 상관관계를 도출해 내기 위해 단지일반 현황조사와 함께 부대복리시설 중 주민자치활동에 필요한 주민공동시설의 유형 및 면적, 각 시설에서 이루어지고 있는 프로그램유형과 운영실태조사를 수행하였다.

또한, 아파트 단지 내 주민공동시설과 공동체 활동 활성화 정도간의 상관관계를 도출해내기 위해 다음과 같은 물리적 지표를 사용하였다.(표 6)

<표 6> 물리적 시설공간의 이용실태 비교분석을 위한 지표

지표	지표의 의미	지표값 산정방식
주민공동시설면적	단지내 주민공동시설의 양적확보수준 파악	단지내 부대복리시설 중 비영리목적으로 설치된 시설면적 합계
세대당 주민공동시설면적	세대수 당 주민공동시설의 양적 확보수준	주민공동시설 면적/세대수
주민공동시설 면적비	개발연면적에 대한 주민공동시설 면적의 비	주민공동시설 면적/연면적
공간변용비	입주당시 주민공동시설의 개수에 대한 현재 주민공동시설 사용개수의 비	용도변경 후 주민공동시설 개수/입주당시 주민공동시설 개수
공간활용비	주민공동시설의 활용정도 및 가동율을 파악하는 지표	공동체 활동 프로그램수/용도변경후 주민공동시설 개수

3) 주민공동시설의 이용실태

실태조사결과, 조사대상단지의 입주당시 도면에 나타난 주민공동시설은 분양아파트의 경우, 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하고 있는 관리사무소, 노인정, 주민회의실, 주민공동시설, 독서실 및 문고, 보육시설 순으로 가장 많이 설치되고 있는 것으로 나타났다. 임대아파트는 관리사무소, 노인정, 보육시설, 주민복지실, 체력단련실, 목욕탕, 공동작업장 순으로 설치되고 있는 것으로 나타났다.

그러나, 이러한 시설공간은 입주 후 주민자치적인 활동이 활발하게 전개될수록 다양한 용도로 변경되어 사용되고 있는 것으로 조사되었으며, 현재 실제로 사용되고 있는 물리적 시설공간은 그림 <1, 2>와 같이 16개 시설유형으로 구분할 수 있고 이용현황은 다음과 같다.(표 7)

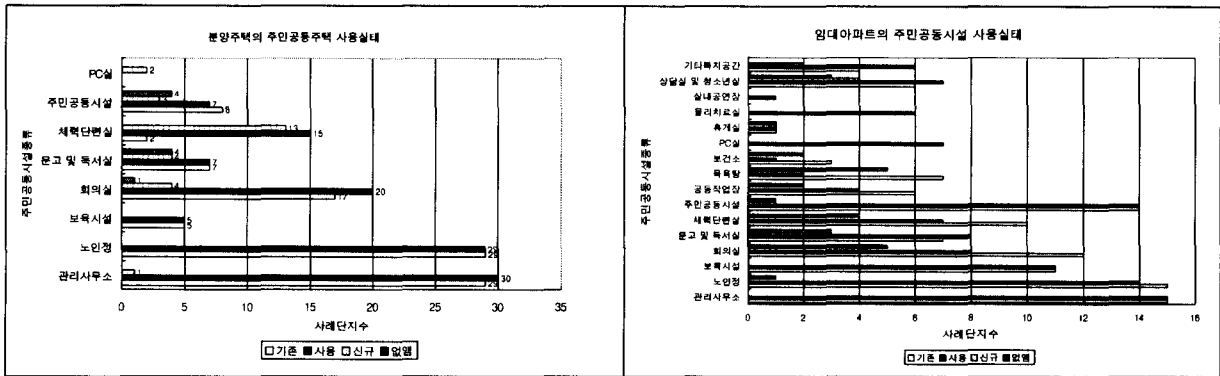
<표 7> 공급유형별 물리적 시설공간 이용현황

순위	분양아파트	임대아파트
1	주민회의실	다목적 프로그램실(복지 및 교육 등)
2	체력단련실	보육시설
3	독서실 및 문고	무료 PC실, 체력단련실
4	다목적 프로그램실	독서실 및 문고
5	보육시설	청소년 상담실 및 휴게실
6	-	물리치료실 등 복지프로그램 운영실

*. 1순위 : 가장 사용빈도 높음. 관리사무소와 노인정 제외,

이용현황 조사결과, 분양아파트나 임대아파트 모두에서 가장 많이 사용되고 있는 시설로는 주민자치활동에 따라 가변적으로 활용할 수 있는 주민회의실과 주민복지실을 변경한 다목적 공간이 가장 이용빈도가 높았으며, 분양아파트는 법적 시설유형이 아닌 체력단련실(헬스장)을 설치해서 사용하고 있는 경우가 그 다

음으로 많이 나타나고 있다. 또한, 500세대이상 단지에 설치하도록 되어 있는 문고의 경우, 실제로는 세대 수와는 무관하게 문고 운영에 따른 재정지원이 가능한 단지에서만 운영되고 있는 것으로 나타났다.



[그림 1] 주민공동시설 사용실태(분양아파트)

[그림 2] 주민공동시설 사용실태(임대아파트)

평균주택규모별로는 59㎡이하 주택의 경우 다목적공간으로 사용할 수 있는 주민공동시설, 주민회의실, 보육시설, 체력단련실, 독서실 및 문고, 무료 PC실 순으로 활용빈도가 높게 나타났으며, 59㎡~85㎡ 주택의 경우에는 다목적으로 사용할 수 있는 주민회의실, 주민공동시설, 독서실 및 문고, 체력단련실 순으로 활용빈도가 높고, 85㎡이상의 단지는 주민회의실, 체력단련실, 주민공동시설, 독서실 및 문고 순으로 나타났다.

이와 같은 조사결과는 결국, 세대수 기준과 공급방식에 따라 차별화된 부대복리시설 설치기준이 실제로 공간을 이용하는 거주자들의 수요요구에 대응하지 못할 뿐 아니라 일부 시설에 대해서는 세대수와 상관없이 외부의 경제적, 프로그램 지원여부에 따라 시설설치에 대한 요구가 달라질 수 있다는 것을 나타내며, 단지특성과 주민간의 공동체 형성의식에 따라서도 각 시설에 대한 요구정도와 실제 공간별 사용실태가 차이가 있다는 것을 보여주고 있다.

4) 물리적 시설공간의 용도변경 실태

공동체 활동을 통해 거주자가 물리적 시설공간을 어떻게 변용해 가고 있는지에 대한 조사를 통해, 법적 시설설치규정의 개선방안을 도출하고자 용도변경 실태를 조사하였다.

이는 사례단지에 대한 용도변경실태를 나타내는 공간변용비를 통해서 알 수 있다. 조사결과, 사례대상 단지 중 50%이상인 27개 단지가 1이상의 공간변용비를 보이고 있으며, 이중 8개 단지는 기존시설 종류에 비해 2배 이상의 시설을 신규로 설치하여 사용하고 있는 것으로 나타나고 있다. 공간변용비는 임대아파트가 지표값 평균 1.69로 분양아파트의 1.45에 비해 높은 것으로 나타났다. 이는 임대아파트의 경우 사회복지관의 관리, 운영을 지자체와 외부 전문기관에 위탁하여 분양아파트에 비해 지속적인 관리와 프로그램 개발이 이루어지기 때문에 신규프로그램 운영에 따른 시설공간의 요구도가 높기 때문인 것으로 판단된다.(표 8)

<표 8> 공급방식별 공간변용비

공간변용비	분양	임대	전체
최대	3.00	2.67	3.00
최소	0.5	0.5	0.5
평균	1.45	1.69	1.45
사례수	30	15	45

용도변경유형은 첫째로 기존공간을 분리하여 새로운 시설을 설치하는 「기존공간분리형」과 기존시설의 용도자체를 변경하여 사용하는 「기존용도변경형」, 셋째로는 시설간 상호 용도를 바꾸어 사용하는 「기존시설간 용도전환형」, 마지막으로 지하에 신규공간을 마련하는 「신규공간확보형」으로 구분할 수 있으며 용도 변경실태는 <표 9>와 같다.

<표 9> 주민공동시설 용도변경 현황

변경방식	용도변경대상공간	변경후 시설용도	임대	분양	전체			
기존공간 분리사용	관리사무소	회의실	-	5	9			
		마을정보방 독서실	- -	1 3				
	노인정	문화교육시설 독서실/문고 복지시설	- - 4	2 1 -	8			
		회의실	-	1				
	회의실	문화교육시설 체력단련실 독서실	- - -	2 1 2	5			
		독서실	문화교육시설	1		1		
주민공동시설· 복지시설	체력단련실 회의실 독서실	- - -	1 2 1	4				
소계			5(9.3%)	23(50%)	28(28%)			
기존용도 변경	독서실	문화교육시설 체력단련실 회의실	4 - 1	2 2 -	9			
		회의실	문화교육시설 체력단련실 복지시설 어린이집	2 2 3 -		- 3 - -	10	
			주민공동시설· 복지시설	문화교육시설 체력단련실		5 1		- 1
	청소년관련시설		문화교육시설 독서실 회의실 복지시설 노인정	3 2 - 1 1	- - 1 - -	8		
		체력단련실	문화교육시설 청소년공부방 복지시설 회의실	1 1 2 1	- - - -			
			목욕탕	문화교육시설 어린이집 복지시설	4 2 2		- - -	8
				공동작업장	문화교육시설		1	
	강당	문화교육시설	1	-	1			
	소계			40(74.1%)	9(19.6%)	49(49%)		
	기존시설간 용도전환	관리사무소	회의실	1	-			
소계			1(1.9%)	-	1(1%)			
신규공간 확보	지하주차장	문화교육시설 체력단련실	- -	1 2	3			
		주거동 지하	문화교육시설 체력단련실 독서실 휴게소	- - - -		2 4 1 1	8	
	복도·홀·발코니, 필로티		문화교육시설 회의실 독서실 복지시설 휴게실	3 - 1 3 1	- 1 1 - -	10		
			창고, 기계실 등	회의실 PC실	- -			1 1
	소계			8(14.8%)	15(32.6%)	23(23%)		
총계			54(100%)	46(100%)	100(100%)			

분양아파트는 기존용도를 변경하는 것보다는 물리적 시설공간의 양적부족에 따라 지하공간을 활용하거나 관리사무소나 노인정의 일부를 새로운 시설용도로 사용하는 경우가 많으며, 임대아파트의 경우, 목욕탕이나 공동작업장, 체력단련실에 대한 용도변경이 가장 많이 이루어지고 있다. 또한, 대형시설로 제공되는 주민복지시설, 체력단련실과 같은 시설은 소규모 다목적 프로그램공간으로 공간을 분할하여 사용하고 있는 사례가 많았다.

용도변경결과, 새롭게 요구되는 시설유형은 체력단련실과 독서실, 문고 순으로 많이 설치되고 있었고, 부녀자나 어린이를 위한 교육 및 예능프로그램을 운영하기 위한 다목적 공간도 신규로 많이 설치되고 있는 것으로 나타났다. 이와 같은 결과는 주민공동시설은 정해진 용도로 제공되는 공간보다는 단지특성과 주민들의 수요요구에 따라 다양도로 활용할 수 있는 공간에 대한 수요가 많다는 것을 의미하고 있다.

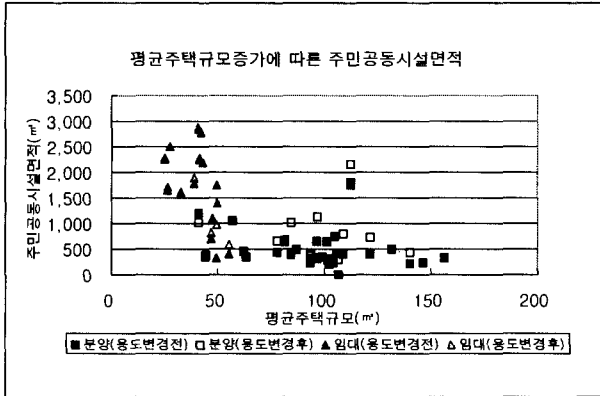
5) 주민공동시설의 양적확보수준 분석

주민공동시설의 실태조사 결과 조사대상단지 물리적 시설공간의 양적확보 수준은 다음과 같다. (표 10)

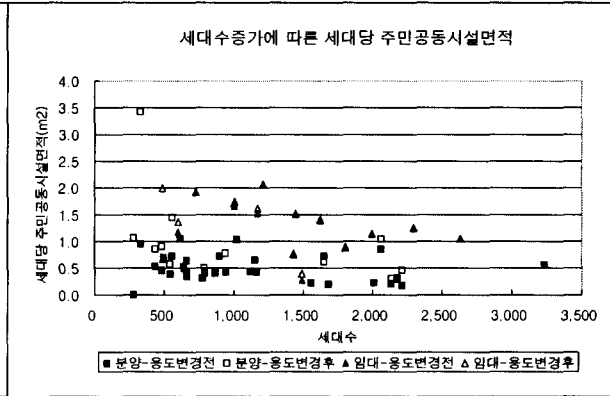
<표 10> 공급유형별 물리적 시설공간면적 평균 지표값 비교

지표값 공급방식	용도변경전			용도변경후		
	주민공동시설 면적(m ²)	세대당 주민공동시설 면적(m ²)	주민공동시설 면적비(m ²)	주민공동시설면 적(m ²)	세대당 주민공동시설면 적(m ²)	주민공동시설면 적비(m ²)
분양	533.44	0.51	0.51	645.11	0.71	0.68
임대	1,700.72	1.26	2.46	1,786.51	1.39	2.63
전체	922.54	0.76	1.16	1,025.58	0.94	1.33

이러한 물리적 시설공간면적은 평균주택규모가 증가할수록 총 시설면적이 감소하고 있는 것으로 나타나고 있으며, 임대아파트가 분양아파트에 비해 평균주택규모의 증가에 따른 면적감소율이 크게 나타나고 있다.(그림 3) 이는 평균주택규모가 작을수록 동일 용적을일지라도 세대수가 많을 수 있으며, 이로 인해 세대수기준에 근거한 부대복리시설의 공간확보량도 많아지기 때문인 것으로 파악된다.



[그림 3] 평균주택규모에 따른 시설면적



[그림 4] 세대수 증가에 따른 세대당시설면적

세대수 증가에 따른 세대당 주민공동시설면적은 부대복리시설 설치기준이 세대수에 따른 할증면적을 두고 있음에도 불구하고 세대수가 증가함에 따라 감소하는 경향을 나타내고 있으며, 임대아파트가 분양아파트에 비해 더 많은 감소폭을 보여주고 있다. 이는 세대수기준에 따른 시설면적을 확보하도록 규정하고 있으나 각 시설당 한도 면적을 제한함에 따라 단지별로 최소규모의 주민공용시설공간을 확보하고 있기 때문인 것으로 파악된다.(그림 4)

이러한 결과로 보아, 분양아파트가 임대아파트에 비해 주민공동시설의 양적부족현상이 더 가중되고 있는 실정이며, 법적 주민공동시설면적 기준이 양적으로도 주민들의 수요요구에 대응하지 못하고 있음을 알 수 있다. 또한, 세대수가 적을수록 면적증가가 많이 나타나는 것은 세대수와 상관없이 기본적으로 단지내 공동체 활동을 위한 절대공간면적이 필요한 것으로 해석 가능하다. 반면에 세대수가 증가함에 따라 주민공

용시설면적의 증가폭이 적게 나타난다는 것은 세대규모가 커도 단지내 공동체 활동에 참여하는 세대수 규모는 일정수준 이상을 넘지 않는 경향이 있으며, 따라서 이를 위한 필요면적 또한 일정수준이상을 넘어서지 않는다는 것을 말해주는 것이다.

6) 커뮤니티 시설과 공동체 활동 프로그램간의 상관성

조사대상단지의 공동체 활동 프로그램에 대한 조사결과, 분양아파트에서는 평균 4개의 공동체 활동 프로그램을 운영하고 있는 것으로 나타났고, 임대아파트는 평균 16개의 프로그램이 운영되는 것으로 조사되었다. 이와 같이 임대아파트의 프로그램이 분양아파트에 비해 많은 것은 사회복지법인에 의한 전문복지사들이 전담하여 공동체 활동 프로그램을 운영하고 있기 때문이다.

<표 11> 주택공급방식별 공간활용비

공간활용비	1이하	1	1이상-2이하	2이상	사례수
분양	7(23.3%)	5(16.7%)	14(46.7%)	4(13.3%)	30
임대	5(33.3%)	4(26.7%)	6(40%)	-	15
전체	12(26.6%)	9(20%)	20(44.4%)	4(8.9%)	45

단지 내에서 운영되고 있는 공동체 활동프로그램과 주민공동시설간의 상관성을 알아보기 위해 각 단지별 공간활용비를 분석하였다. 공간활용비는 1이상 2이하인 단지가 전체의 44.4%로 이는 단지 내에서 하나의 시설공간에서 최소 2개 이상의 프로그램을 운영하고 있는 경우가 많으며, 전체 조사대상의 53.3%가 1이상의 공간활용비를 보이고 있어 하나의 공간에서 복수의 프로그램을 운영하고 있다.(표 11) 주로 사용되는 공간은 관리사무소와 노인정, 회의실을 비롯하여 독서실과 문고, 체력단련실 등이 이용되고 있어, 이는 실제로는 다목적 프로그램을 운영할 수 있는 공간이 필요하다는 것을 의미한다고 할 수 있다. 주요 프로그램은 다음과 같다.(표 12)

<표 12> 주민공동시설유형에 따른 단지내 공동체 활동프로그램의 내용

주민공동시설 종류	주요프로그램	사례단지		
		분양	임대	전체
관리사무소	마을정보방	1(4.8%)	-	1(2.1%)
노인정	서예교실, 한문교실 등 어린이 교양학습 회의실, 공동작업장	5(23.8%)	1(4.0%)	6(13.0%)
회의실	회의실, 문고, 한자교실, 주부(노래교실, 스텐실, 영어교실 등) 및 어린이 문화센터(영어, 종이접기, 발레, 미술교실 등)	9(42.9%)	-	9(19.6%)
독서실 및 문고	도서대여, 글짓기교실, 청소년공부방, 동화구연, 선물포장 등	2(9.5%)	2(8%)	4(8.8%)
체력단련실	에어로빅, 탁구, 문화교실	2(9.5%)	2(8%)	4(8.7%)
주민공동시설· 복지시설	발레, 판소리, 유아체조, 방과후 공부방, 어린이 학습실(영어, 수학, 미술 등)	2(9.5%)	18(72%)	20(43.5%)
상담실 및 청소년 관련시설	청소년상담실, 청소년 공부방 등	-	2(8%)	2(4.3%)
사례건수		21건(100%)	25건(100%)	46건(100%)

각 시설에서 이루어지고 있는 프로그램 중 가장 많이 이루어지고 있는 것은 임대아파트의 경우, 어린이 방과후 교육프로그램이며, 분양아파트는 어린이 방과후 교육프로그램과 함께 주부들을 위한 각종 문화활동 프로그램과 체력단련을 위한 에어로빅, 헬스 등의 프로그램이 활발하게 진행되고 있는 것으로 조사되었다.

이와 같이 모든 물리적 시설공간은 하나의 용도로만 사용되는 것이 아니라 단지마다 공동체 활동 프로그램에 따라 가변적으로 사용되고 있음을 알 수 있으며, 이는 공동체 활동이 활발하게 진행되고 있는 단지에서 더욱 두드러지게 나타나는 것으로써 다양화되어 가고 있는 거주자들의 수요요구가 공동체 활동을 통해 적극적으로 반영되고 있음을 보여주는 실례이다.

4. 국내의 아파트 주민공동시설 이용사례 및 현황

4.1 국내사례

1) 광명하안 주공 5단지

경기도 광명시 하안동에 위치한 주공 5단지 아파트는 입주한지 11년 정도 경과된 18개동, 2,178세대 규모의 대규모 단지이다. 이 단지는 부녀회, 노인회, 입주자 대표위원회 등이 중심이 되어서 주민들이 관리동 건물의 1, 2층 공간을 용도변경하여 서예교실, PC실, 청소년도서관, 아동 도서관 등을 운영하고 있다. 특히 청소년 독서실은 운영비를 광명시의 재정지원을 받아서, 독서실 이용대상을 단지내외의 주변 지역에 거주하는 청소년으로 확대함으로써 단지내의 공용공간이 지역문화공간의 거점으로 활용되고 있는 사례라고 할 수 있다.

<표 13> 주민공동시설 변경사용 현황(광명하안 주공5단지)

변경전			변경후		
시설용도	위치	면적(m ²)	시설용도	위치	면적(m ²)
창고	관리동 2층	13.5m ²	PC실	관리동 2층	13.5m ²
노인정	관리동 1층	27m ²	서예교실	관리동 1층	27m ²
증축분			아동도서관	관리동 2층	36m ²

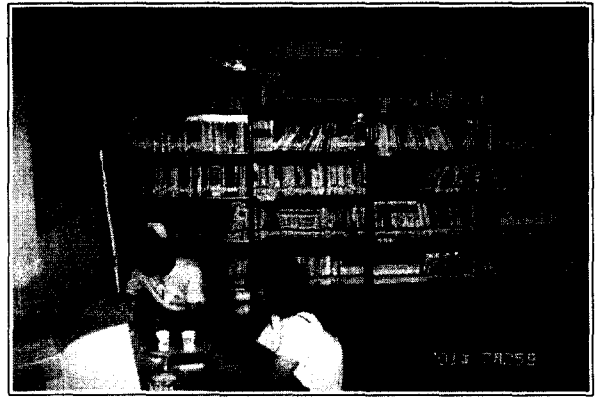
현재 관리동 건물에서 운영하고 있는 프로그램은 서예교실, 문화교실, 무료 PC방, 어린이 도서실, 청소년 독서실이다. 이 중 서예교실, 문화교실은 단지내 거주자를 대상으로 해서 10-15명 정도의 회원을 대상으로 회비를 받아서 운영하고 있고, 어린이 도서실은 자원봉사자가 관리를 맡아서 단지 내 어린이를 대상으로 운영하고 있다.

<표 14>단지내 공동체 활성화를 위해 운영되고 있는 옥내의 프로그램현황(광명하안 주공5단지)

프로그램명	장소	이용대상	이용인원	운영방식	운영주체
서예교실	노인정	단지내 어린이	10-15명	강사초빙, 회비 운영	노인회
문화교실 (도예, 수채화 등)	아동도서관	주부	10-15명	강사초빙, 회비운영	부녀회
무료PC방	관리동 2층 (창고개조)	단지주민		무료	부녀회
아동도서관	관리동2층	단지내 어린이		무료	부녀회
청소년 도서관	관리동2층	단지내외 청소년		무료	입주자대표위원회
아카시아 축제	어린이공원	단지주민		년 1회 개최	부녀회
가을 마을 축제	어린이공원	단지주민		년 1회 개최	부녀회

어린이 도서관은 광명시의 지원을 받아서 관리동 2층 부분의 void된 공간을 증축하여 사용하고 있으며, 청소년 도서관은 본래 준공당시 독서실로 계획되었던 공간을 변경하여 사용하고 있다. 이 역시 광명시의 지원을 받아 관리비, 운영비를 충당하고 있다⁵⁾.

정기적으로 개최되는 아카시아 축제(연 1회), 가을 마을 축제(연 1회)⁶⁾등 전반적으로 부녀회, 입주자 대표위원회 등을 중심으로 거주자들의 적극적인 주도에 의해서 주민 전체의 친목도모 및 복리증진을 위한 다양한 프로그램들이 운영되고 있는 상태이다.

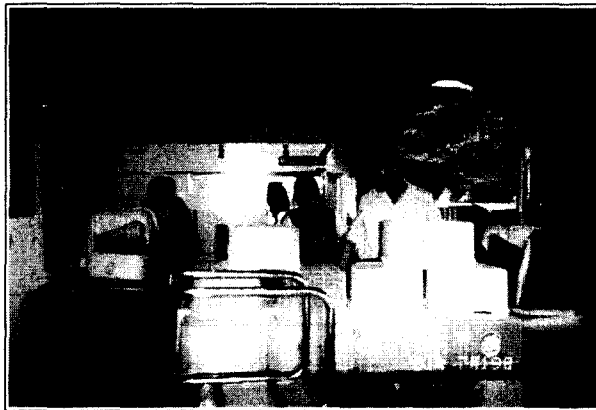


[그림 6] 증축된 공간에 조성된 어린이 문고

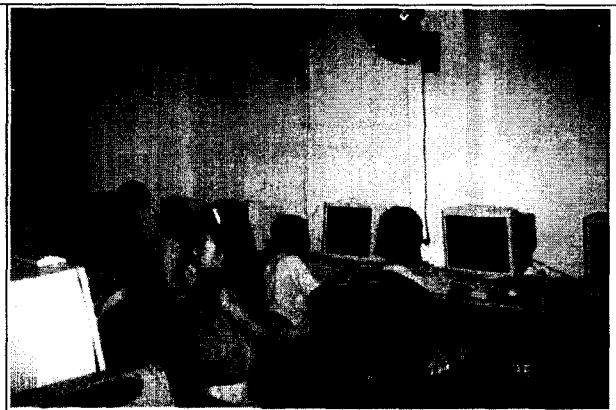
2) 수원우만 주공3단지

수원시 장안구 우만동에 위치한 수원우만 주공 3단지는 총 1,213세대 규모의 영구임대아파트로 1992년에 입주한 단지이다. 현재 영구임대 아파트는 주로 사회복지법인이 운영하고 있는 사회복지관을 중심으로 단지내 주민들을 위한 다양한 프로그램이 운용되고 있으며, 사회복지관은 초기 계획단계와 비교할 때 운영상 필요에 따라 공간의 시설용도의 변경이 활발히 이루어진 상태라고 할 수 있다.(변경전 구획된 공간 수 11개, 변경후 구획된 공간 수 34개)(표 15)

이 단지에서는 영구임대주택단지의 거주자의 특성을 감안하고 단지관리차원에서의 효율성을 고려하여 관리사무소를 1층에 배치하고 있으며, 입주자 집회소로 초기에 계획되었던 공간을 주로 노인, 장애인들을 위한 장애인 사랑방, 물리치료실로 변경해서 사용하고 있다. 또한 2층은 초기계획시 복지시설로만 구획되어 있던 공간을 세분화하여 컴퓨터 교실, 방과후 공부방 등 주로 주민, 학생들을 위한 교육장소, 학습공간으로 이용되고 있고, 목욕실이었던 공간은 현재 어린이집 식당, 조리교실 등의 공간으로 변경해서 사용하고 있는 상태이다. 3층의 경우에도 현재 주민들의 재화교육 프로그램 운영을 위한 다양한 학습공간의 장소로 구획되어 사용되고 있다.



[그림 7] 2층 테라스의 Food Bank



[그림 8] 테라스공간을 증축한 PC실

- 5) 사례조사 과정에서 단지내 독서실을 운영하고 있는 단지의 경우, 일반적으로 지자체에서 재정지원을 받고 있는 경우에는 관리인의 인건비, 독서실 운영에 소요되는 관리경비 등을 지원금에서 충당하므로 독서실의 관리상태도 양호하고 운영이 원활하게 이루어지고 있었으나, 단지 내에서 자체적으로 독서실을 이용하는 사람들을 대상으로 회비를 걷어서 운영하는 경우에는 관리인 인건비 조달 등 다소 운영에 어려움이 있는 것으로 조사되었다.
- 6) 현재 일년에 한번씩 여는 바자회는 관리사무소 전면 보행자 도로변에 천막을 치고 행사를 진행하고 있으나, 다양한 단지내 야외행사를 열 수 있는 충분한 옥외공간을 필요로 하고 있었음

사회복지관을 중심으로 운영되고 있는 프로그램들은 단지내 거주자들의 특성을 고려하여 주민을 위해 무료로 운영되는 재활프로그램의 성격으로 구성되어 있으나, 실제 운영을 위해 소요되는 재원충당을 위해 유료로 운영되는 프로그램의 경우, 수강자들의 경제적 부담감으로 인해 운영상 애로가 있는 상황이기도 하다.

<표 15> 사회복지관 공간사용현황(수원우만 주공3단지)

위치	시설용도			
	변경전		변경후	
	용도	면적(m ²)	용도	면적(m ²)
1층	관리사무소	138.44	관리사무소	138.44
	노인정	202.11	노인정	202.11
	탁아소 및 복지시설	201.65	어린이집	201.65
	입주자 집회소	148.84	장애인 사랑방	101.84
2층	복지시설	1,131.04(3층 면적포함)	물리치료실	43
			사무실	29
			컴퓨터교실	42
			방과후 공부방	109.34
			PC 정보방	48.61
			강당	184.71
	체력단련실	36	피아노실	15
	목욕장(남, 여)	188.43	청소년 공부방	48.61
			어린이집 식당	119.43
	3층	복지시설		조리교실
미용실				43
미용강습실				76
그루터기				132.79
양재교실				39.6
재활매장				40.21
상담실		8		
휴게공간 및 테라스		중식지원센터		
총면적		1,710.60		1,710.60

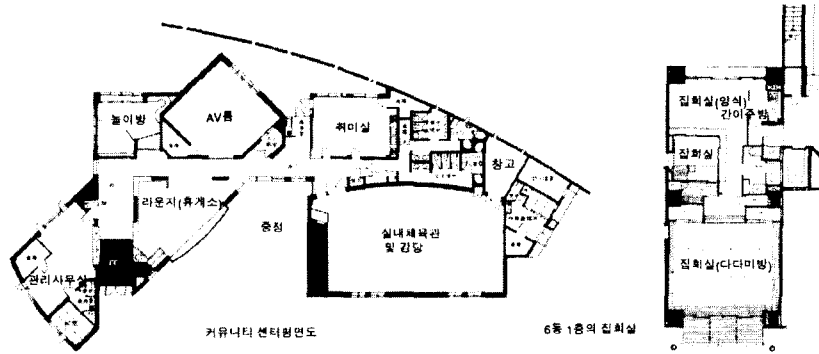
4.2 국외사례

1)일본 타마뉴타운 가쿠엔(學園) 1번가

가쿠엔 1번가는 타마 뉴타운내 21블럭을 관통하는 보행축도에 면해있는 단지로, 세 개 단지의 점점에 보행광장이 조성되어 있고, 커뮤니티센터는 이 보행광장에 인접한 단지 입구에 배치되어 있다. 가쿠엔 1번가는 도시기반공단에서 설계기획력을 통한 주택상품의 고부가가치 전략의 일환으로 내세운 커뮤니티 지향형 주거단지 조성단지이다.

커뮤니티 센터는 거주자들의 접근성을 고려하여 단지입구의 보행자 도로변에 위치한 대규모 시설과 중층 주거동(6호동) 1층에 다용도 집회실을 분산시켜 배치하고 있다.

단지입구에 건설된 커뮤니티 센터에는 실내 농구가 가능한 강당형 체육관, 화로와 주방기기가 갖추어진 취미실, 오디오-비디오 설비가 완비된 AV룸, 어린이 놀이방, 다목적으로 이용 가능한 라운지가 배치되어 있고, 별관 집회소(6호동)에는 주민들이 다도회를 가질 수 있는 대규모 和室(다다미방)이 설치되어 있다. 또한, 라운지와 면한 공간에는 일본식의 야외 중정을 조성하여 옥외활동과 연계된 커뮤니티 활동을 지원할 수 있도록 계획되었다.



[그림 9] 가쿠엔 1번가 커뮤니티 센터 배치도



[그림 10] 커뮤니티 센터 시설

가쿠엔 1번가의 집회실 사용료는 실규모나 장비사용에 따라 지불하도록 되어있는데 사용인원이 거주자일 경우 100¥~500¥/시간 정도이며, 단지외부인이 사용할 때에는 1,000¥/시간을 지불하도록 하고 있다. 또한, 시간대에 따라 어린이놀이공간과 강당은 무료로 사용할 수 있으며, 취미실이나 AV룸, 집회소, 샤워룸, 체육관 등은 정기사용자와 일회적인 임대 사용자를 구분하여 운영하고 있다. 정기사용자의 경우 취미활동을 위해 10인 이상의 조합이나 클럽활동(조합원의 50%가 단지내 주민일 것)을 원하는 단체가 사용신청을 할 수 있으나 영리를 목적으로 하는 조합활동은 사용을 금지하고 있다.

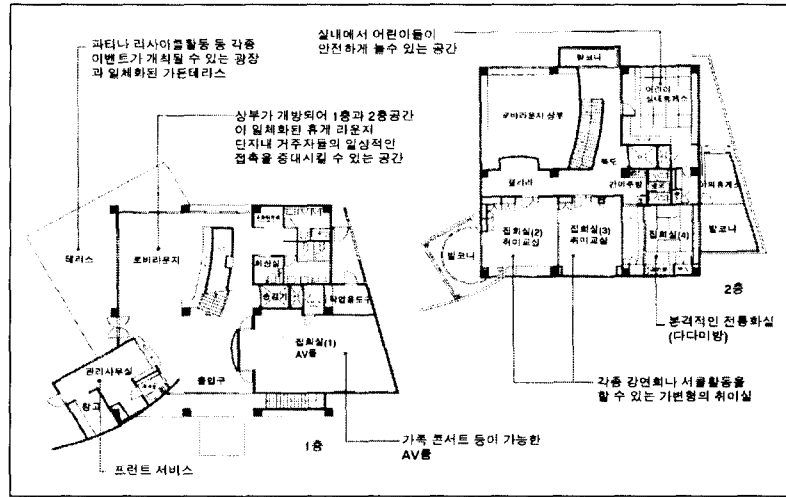
이에 탁구동호회, 가쿠엔 1번가 어린이 활동회 등 다양한 동호회 활동이 운영되고 있다. 커뮤니티 센터에는 관리사무실에서 프런트 서비스기능이 있는 관리센터가 있어 택배, 우편발송 등의 업무를 수행하고 있다.

2) 코우호쿠 뉴타운 심포닉 힐즈(港北 New Town symphonic Hills)

심포닉 힐즈는 도시기반공단과 주택공급공사가 공동개발한 단지로서, 잔디로 조성된 중앙광장의 남쪽에 직경 30m의 반원형의 외형을 갖춘 커뮤니티 센터를 배치하고 있으며, 광장에 면한 커뮤니티 센터의 1층 로비 라운지는 2층까지 보이드 형태로 구성하고 전면을 유리로 마감함으로써 광장의 경계면에 대한 스크린 역할과 함께 커뮤니티 센터 내외부공간의 일체화를 도모하고 있다. 또한, 커뮤니티 센터의 전면 테라스 공간은 단지내 축제나 파티 등 야외 이벤트활동을 개최할 수 있는 무대로서 광장과 일체화된 공간으로 연출하고 있다.

커뮤니티 센터의 1층은 택배, 우편물서비스, 사진현상 등의 프런트 서비스를 행하는 관리사무실과 단지내 주민들이 자유롭게 이용할 수 있는 라운지가 계획되어 있고, 2층에는 음악설비(피아노와 AV시스템)가 갖추어진 집회실, 대형 주방이 설치된 취미실, 대형 전기화로가 있는 공예교실, 각종 강연회와 서

클활동이 가능한 가변형의 취미교실, 의자가 설치된 휴식공간, 전통화실(다다미방) 등이 조성되어 있다. 2층의 휴식공간에는 어린이 문고가 운영되고 있고, 각기 규모와 설비시설이 다른 4개의 가변형 집회실은 거주자들의 생일잔치, 크리스마스 파티, 이웃간의 친목 파티 등의 공간으로 활용되고 있다. 또한, 집회소는 정기적인 사용이 요구되는 발레교실, 어린이 학습교실 등으로 사용되기도 한다.



[그림 11] 심포닉힐즈 커뮤니티 센터 평면도

집회실은 약 20명 정도가 동시에 활동할 수 있는 26.4m²~31.35m²정도의 규모로 구성되어 있다. 각 집회실은 에어컨, 조명, 전열기 등의 설비시스템을 갖추고 있으며, 이 또한 집회실을 이용하는데 따라 100₩~200₩/시간 정도로 유료로 사용하도록 함으로써 유지관리를 철저히 하고 있다. 각 집회실의 운영은 다른 단지와 마찬가지로 200₩~500₩정도의 사용료를 받고 있으며, 사용자가 외부 주민일 경우에는 1000₩/시간 정도의 사용료를 받고 있다. 또한, 다른 단지와는 달리 집회소 사용규칙에 의거 커뮤니티 센터를 영리목적의 상업활동이나 교육사업을 할 수 있도록 개방하고 있으며, 교육사업의 경우 단지 주민이 강사로 활동하는 경우 600₩/시간, 외부강사가 할 경우 1500₩/시간의 사용료를 부과하고 있다. 이에 따라 심포닉 힐즈의 집회실 연간 사용건수는 약 1,547건으로 한달 평균 129건의 높은 활용율을 보이고 있으며, 단지내 공동체 활동의 구심으로서 커뮤니티 센터가 기능하고 있다.



[그림 12] 커뮤니티센터 시설유형

5. 결론 및 향후 과제

본 연구는 아파트 단지내 주민공동시설의 이용활성화와 이를 통한 도심주거환경에서의 커뮤니티 달성

을 위한 개선방안을 모색하기 위해서 현재 주민들에 의해서 자발적으로 단지내 주민공동시설이 활발히 이용되고 있는 것으로 판단되는 국내의 사례에 대한 주민공동시설 이용실태 및 운영방식을 조사했다.

그 결과 전반적으로 주민공동시설의 양적부족 현상이 나타났고, 현재 세대수와 주택공급유형별로 차별적으로 규정하고 있는 법적 시설기준에도 불구하고 거주자들은 이와 무관하게 단지별 특성에 따라 거주자들이 요구하는 시설은 다양하며, 가장 일반적으로 요구하는 시설이 다목적 공간과 체력단련실, 문고 등의 기능인 것으로 조사되었다.

특히, 국내의 사례조사자료를 분석한 결과, 획일적이고 표준화된 법적 면적기준은 거주자의 생활양식의 변화에 능동적으로 대처하지 못함에 따라 주민 스스로 공동체 활동을 통해 다양한 용도로 변경해 가는 시설에의 적응성을 높이고 있는 것으로 나타났다. 따라서 현재의 주택공급방식별 기능별 일률적인 시설설치 기준은 거주자의 수요특성과 관계없는 획일적이고 표준화된 주민공동시설의 양산으로 이어지는 것으로 판단된다.

또한, 현재 운영되고 있는 주민공동 프로그램과 공간이용현황을 분석한 자료를 근거로 보면, 물리적 시설공간은 단지내 공동체 형성을 위한 필요충분한 조건은 아니지만 필수조건으로서 일정수준의 양적공간과 가변성 있는 주민공동시설공간은 단지내 공동체의식을 고취시킬 수 있는 토대를 마련해 줄 수 있는 매개체 역할을 충분히 수행할 수 있는 것으로 판단된다.

그러나 무엇보다도 아파트 단지내 거주자간의 공동체의식 형성은 이러한 물리적 공간의 확보만으로 이루어지는 것은 아니고, 주민 스스로 공동체 의식을 가지고 모든 활동에 참여하겠다는 자발적 의지, 주민공동시설 사용에 대한 체계적인 관리시스템의 정착, 사회복지 차원에서의 주민복지관련 시설 공급 및 관리에 대한 명확한 역할분담 및 재정적 지원, 도심 공동체 형성을 위한 실천적 프로그램의 개발과 함께 아파트 공동체 지도자 발굴을 위한 교육프로그램 및 재정보호에 따른 제도적 지원방안에 대한 모색이 반드시 전제되어야 한다.

<참고문헌>

1. 박광재, 백혜선, 서수정, 아파트 공동체 실현을 위한 방안 연구, 대한주택공사, 2001
2. 김찬호 역, 이런 마을에서 살고싶다. 황금가지, 1997
3. 최재순, 이재준, 살고싶은 아파트 단지 만들기를 위한 커뮤니티 증진방안 연구, 대한주택공사, 2000
4. 경실련 도시계획센터, 더불어 사는 주거만들기, 보성각, 2000
5. 小泉正太郎, 團地内施設の整備基準に關する研究, 調査研究期報, 住宅都市整備公團, 1978
6. 牛山美, ニュウタウンにおける團地集會施設とCommunityに關する研究, 調査研究期報, 住宅都市整備公團, 1995
7. 中條由規, ふれあい形集合住宅に關する研究, 調査研究期報, 住宅都市整備公團, 1997