한국주거학회 학술발표 논문집
제16권 2005년 11월 12일

공동주택의 커뮤니티 공간실태 및 평가에 관한 연구

A Space Usage and User Evaluation of Community Facility in Apartment

노이경* 황연숙**
Noh,Yi-kyung Hwang,Yeon-sook

Abstract

The objective of this study was to analyze the space usage and user evaluation of community facility in Apartment. This study was conducted case study and questionnaire survey. Four High rise Mixed-use Apartments in and near Seoul built in 2000 and later were chosen for case study and 166 residents were collected for questionnaire survey. The frequency, percentage, mean, One-way ANOVA and Duncan tests were executed through SPSS for Win 12.0 statistics package program. The types of community facilities of High rise Mixed-use Apartments were consisted of sports, child care, study, information sharing, leisure/cultural facilities. Most of the community facilities showed to be similar regardless the subject of High rise Mixed-use Apartments. The usage percentage of community facilities increased since the residents have moved to their current residence of High rise Mixed-use Apartments from their previous residence. The most satisfied facility was sports facilities. The satisfaction of community facilities showed high in general. The satisfaction of community facilities was significant with age and the size of apartment.

키워드 : 커뮤니티시설, 공동주택, 주상복합, 공간실태
Keywords : communuty, high rise- mixed use, apartment, space usage

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 정보화 사회로 변화됨에 따라 소득수준이 상승되고 노동시간이 감소하게 되어 사람들의 가치관과 라이프스타일의 변화를 가져왔다. 물질적인 충족보다는 정신적인 충족을 추구하면서 일중심의 생활에서 가정, 여가, 건강 등 개인생활을 중시하게 되었다. 더욱이 복잡한 교통난으로 인해 여가활동과 건강관리와 같은 개인생활을 자신이 속한 주거환경과 근린시설에서 해결하고자 하는 경향이 늘게 되었다. 이에 따라 개인의 아이덴티티와 프라이버시를 확보하면서 거주자들의 삶을 질적으로 향상시킬 수 있도록 문화 및 여가생활에 대한 지원을 해줄 수 있고, 또한 이웃과의 상호접촉을 유도해 지역 공동체 의식을 활성화 할 수 있는 커뮤니티 공간에 대한 관심이 증대되고 있다.

커뮤니티시설은 집합주거 전체에 개성을 부여하고, 공동체로서의 이미지를 높이는데 큰 역할을 하며, 물리적 환경의 제공뿐만 아니라, 도시거주자들의 건강한 커뮤니티 생활을 유도하고 활성화 시키는 역할을 한다. 또한 이렇게 활성화된 커뮤니티는 지역에 대한 소속감과 애착심을 유발시키며 쾌적한 주거환경을 발전시키는 요인이 된다. 특히, 세대 간, 단지와 지역 사회와의 단절이 심한 초고층 주상복합아파트의 경우 커뮤니티시설을 활용함으로써 여가 및 문화활동은 물론 이웃주민과 교류할 수 있게 되어 단지 전체를 하나의 커뮤니티로 엮어 주는 매개체 역할을 할 수 있다.

그러나 커뮤니티시설에 관한 국내의 연구들은 단독주택과 공동주택의 공유 공간, 커뮤니티시설에 대한 연구를 중심으로 논의되어 왔으며, 초고층 주상복합아파트에 있어서의 커뮤니티시설에 대한 연구는 미흡한 실정이다.

이에 본 연구는 최근 준공되어진 초고층 주상복합아파트 커뮤니티시설의 공간실태 및 거주자의 평가를 파악하여 초고층주상복합 아파트의 커뮤니티시설 계획을 위한 기초자료로 사용되고자 한다.

2 연구방법

본 연구에서는 주상복합아파트가 대형화·고층화·고급화되기 시작한 2000년을 기준[1]으로 그 이후에 완공된 초

*정회원, 한양대학교 실내환경디자인학과 석사
**정회원, 한양대학교 실내환경디자인학과 부교수, 이학박사

[1] 주상복합아파트는 초기에 소, 중규모의 개발이 주도적으로 이루어지다가 1998년 법적규제의 완화조치(주거비율, 일조권 폐지)로 1999년 이후의 중, 대규모의 주상복합아파트가 도시의 주거형태로 인식되기 시작하였으며 2000년대를 기점으로 크게 변화하였다.

고층 주상복합아파트 중 서울 및 인근지역의 4곳을 선택하였다. 또한 선정된 사례에 거주하는 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하였다.

문헌고찰과 사례조사를 통해 수집된 자료를 토대로 초고층 주상복합아파트 커뮤니티시설의 사용실태와 거주자 평가를 파악하기 위한 설문지 문항을 추출하였다. 완성된 설문지를 도구로 하여 2005년 4월 25일부터 5월 31일까지 설문조사를 실시하였다. 총 212부중에서 부실한 응답을 제외한 166부를 분석 자료로 사용하였다.

설문조사를 위해 <표 1>와 같이 조사내용을 작성하였으며, 수집된 자료를 위한 분석방법은 SPSS for Win 12.0 통계 패키지 프로그램을 이용하였다.

표 1. 조사내용 및 분석방법

항목	조 사 내 용	분석방법
조사대상지의 일반적 특성	위치, 준공년도, 층수, 세대수, 단지배치, 배치도	빈도 백분율
조상대상자의 일반적 특성	성별, 연령, 학력, 직업, 월평균 가구 소득, 평수, 주거층수, 거주기간, 세대수	
공간실태	커뮤니티시설의 배치 커뮤니티시설의 종류 커뮤니티시설의 위치	빈도 백분율 평균 F-test ANOVA
거주자 평가	커뮤니티시설의 이용정도 가장 많이 이용하는 시설 만족하는 시설과 만족이유 불만족하는 시설과 불만족이유 커뮤니티시설에 대한 의식 커뮤니티 시설의 만족도	

II. 선행연구 고찰

커뮤니티시설에 대한 여러 연구자들의 개념을 살펴보면, 최찬환[2]은 커뮤니티시설을 지역사회 주민의 일상생활과 직접적인 연관이 있는 것으로 문화생활의 중심이 되는 시설이며 문화공간의 형성 및 커뮤니티 장소로서의 기능을 수행할 수 있는 복합적인 공간이라고 하였다. 이연숙[3]은 공유공간을 주거단지 내 주민들의 생활복지에서 문화 향상에 이르기까지 다양한 목적을 자체적으로 충족시킬 수 있는 주민 공동의 공간으로, 현재의 근린생활시설들과 비교할 때 영리보다는 주민의 복지를 위한 복리차원의 공간이라고 하였다. 주서령[4]은 공동주택의 커뮤니티 시설은 공동주택 단지 내에서 주민들이 적극적으로 공동체 생활을 참여·영위할 수 있도록 그 중심의 장을 제공하는 시설로서 현대사회가 요구하는 다양한 공동체 활동을 제공하는 시설이라고 하였다. 박종일[5]은 커뮤니티시설이란 공공의 이용을 전제로 이를 필요로 하는 주민들을 위한 서비스 용도로 제공되는 시설로서 '모두가 함께 하는 공간', 물리적으로는 '열려져 있는' 공간을 의미하였다.

따라서 커뮤니티시설이란 주민의 복지 및 문화교류를 위한 주민공동의 장으로서 주민의 적극적 참여를 위한 서비스를 제공하는 시설을 뜻한다.

III. 조사결과

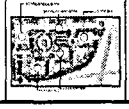
1.조사대상의 일반적 특성

1)조사대상지의 개요

초고층 주상복합아파트 중 서울 및 인근지역의 4곳을 선택하였는데 2004년에 건설된 곳이 2군데, 2003년 1군데, 2002년 1군데였다. 주동의 배치방식[6]은 건물의 배치형태에 따라 다동형이 3곳, 단지형이 1동이었다.

주동과 공용공간의 배치방식[7]은 클러스터배치유형이 3곳, 평행배치유형이 1곳으로 나타났다.

표 2.. 조사대상지의 일반적인 특성

건물명	TP	AC	RP	PV
위 치	서울시 도곡동	서울시 서초동	분당 정자동	분당 정자동
준공년도	2002	2004	2003	2004
층수	66	37	32	35
세대수	1,499	757	624	1,829
단지배치	다동형 클러스터	다동형 평행배치	다동형 클러스터	단지형 클러스터
배치도				

2)조사대상 거주자의 일반적인 특성

조사대상자의 일반적인 특성으로 성별, 연령, 학력, 직업, 소득, 평수, 주거층수, 거주기간, 세대수를 조사한 결과 다음과 같이 나타났다.

성별 분포는 여성이 63.3%, 남성이 36.7%를 이루었고, 연령은 30대가 29.5%로 가장 많았고, 20대가 28.3%, 40대가 27.1%, 50대 이상이 15.1%로 나타났다. 학력은 대졸이 75.3%로 가장 많았고, 고졸 이하가 13.9%, 대학원졸이 10.8%로 전체의 86.1%가 대학수준 이상으로 고학력 집단임을 알 수 있다. 직업은 주부가 36.7%로 가장 높았고, 다음으로 전문/기술직이 24.7%, 학생이 20.5%로 나타났다. 월소득은 600만원 이상-800만원 미만이 34.9%, 400만원 이상-600만원 미만이 30.1%, 800만원 이상이 19.9%, 400만원 미만이 15.1%로 나타났다.

---

2) 최찬환, 밀레니엄 커뮤니티센터-공유공간 구축을 위한 법제적 고찰, 연세대학교 출판부, 2000.

3) 이연숙, 밀레니엄 커뮤니티센터-공유공간의 필요성, 연세대학교 출판부, 2000.

4) 주서령·박연심· 박경옥·장성수, 공동주택 커뮤니티 센터의 공간프로그램 개발, 한국주거학회 논문집 Vol. 13, 2002.

5) 박종일, 자치구청사의 커뮤니티 공간 시설화 계획에 관한 연구, 연세대 석사학위논문, 1999.

6) 주동의 배치방식은 건물의 배치 형태에 따라 단동형, 다동형, 단지형으로 나눌 수 있다. 단동형은 하나의 대지에 1개의 동이, 다동형은 하나의 대지에 2-4개 동으로 이루어진 경우이며, 단지형은 여러 개의 대지가 모여서 여러개의 주동을 구성하는 형태이다.

7) 평행배치와 클러스터배치로 나눌 수 있다. 평행배치는 주거동과 주거동 사이의 공간에 출입구를 집중시켜 자연스럽게 외부공간을 공동생활공간으로 활성화하는 계획방식이며 클러스터배치는 주거동이 공용공간을 둘러싸고 배치되는 방식이다.

2. 커뮤니티시설의 공간실태

1)커뮤니티시설의 배치

커뮤니티시설의 배치[8]를 조사한 결과 PV의 커뮤니티시설은 집중형으로 커뮤니티시설이 중앙 광장에 인접하여 커뮤니티시설의 중심성이 강조되며, 각 주호로부터의 접근성이 우수하였다. TP, AC, RP의 커뮤니티시설은 분산형의 형태로 나타났다. RP의 경우, A동에는 독서실과 주민회의실, B동에는 취미실, 다목적실, C동에는 실버하우스(노인정)와 어린이놀이방, D동에는 운동시설이 위치함으로써 각 주동별로 커뮤니티시설이 분화하여 단지 내 고르게 분포하여 있었다. 나머지 TP, AC의 경우도 커뮤니티시설이 각 주동별로 분리되어 나타났다.

2)커뮤니티시설의 종류

초고층 주상복합아파트 커뮤니티시설의 종류에 있어 헬스장, 수영장, 골프연습장과 같은 운동시설의 분포가 가장 높게 나타났다. TP, AC의 경우 다른 시설보다 학습 및 정보공유시설의 분포가 높게 나타났다. 사례 4곳 모두 다른 시설에 비해 여가문화시설이 부족하였다.

표 3. 커뮤니티시설의 종류

커뮤니티시설 종류		TP	AC	RP	PV
운동	에어로빅장		○	○	○
	수영장	○	○	○	○
	헬스장	○	○	○	○
	골프연습장	○	○	○	○
	사우나	○	○	○	○
	당구장	○	○		
	탁구장		○	○	
보육/학습	어린이놀이방	○	○	○	
	독서실	○	○	○	○
정보공유	주민회의실	○	○	○	○
	게스트룸	○	○		
	클럽하우스	○	○		
여가문화	주민취미실			○	
	실버하우스			○	○
	DVD실	○	○		
	노래방	○			
	강당/연회장	○	○	○	
합 계		13	14	12	8

3)커뮤니티시설의 위치

운동시설들은 지하층과 저층에 대부분 분산되어 나타났고, 보육시설은 모든 시설이 지상접지층(1-2층)에 위치하고 있으며, 학습시설도 주로 지상접지층에 위치하고 있다.

정보공유시설의 경우 지하층, 지상층, 중간층, 상층 모든 위치에 골고루 분포되어 있었고, 여가문화시설의 경우 주로 접지층과 상층에 위치하고 있다. TP, AC의 경우는 다른 주상복합아파트에 비해 커뮤니티시설이 지하 및 지상 그리고 고층으로 수직적으로 분포되어 있었다.

8) 김대욱, 커뮤니티 의식 제고를 위한 공동주택단지 근린시설의 배치에 관한 연구, 계명대 석사학위논문, 1997.
커뮤니티시설을 한 곳에 집중하여 단일 건물로서 개발하는 집중형과 커뮤니티시설의 소기능에 따라 분화 개발하는 분산형이 있다.

표 4. 커뮤니티 시설의 위치

커뮤니티시설 종류		TP	AC	RP	PV
운동시설	에어로빅장		B1	2F	3F
	수영장	3F	B1	2F	3F
	헬스장	21,30,34F	B1	2F	3F
	골프연습장	21,30,34F	B1	2F	4F
	사우나	3F	B1	2F	3F
	당구장	2F	B1		
	탁구장		B1	1F	
보육/학습	어린이놀이방	2F	1F	1F	
	독서실	21,30,34F	1F	1F	1F
정보공유	주민회의실	1F	B1	1F	1F
	게스트룸	21,30,34F	1F		
	클럽하우스	2,3F	29F		
여가문화시설	주민취미실			1F	
	실버하우스			1F	1F
	DVD실	2F	29F		
	노래방	2F			
	강당/연회장	21,30,34F	29F	1F	

3. 커뮤니티시설에 대한 거주자 평가

1)이용정도

현재 주거에서 커뮤니티시설의 이용정도를 조사한 결과 이용하는 경우가 58.5%, 보통인 경우가 34.9%, 이용하지 않는 경우가 6.6%로서 거주자들은 주로 커뮤니티시설을 이용하고 있는 것으로 나타났다.

이전 주거에서 커뮤니티시설의 이용정도를 조사한 결과 이용하지 않은 경우가 42.8%였으며, 보통이라고 응답한 경우가 28.9%, 이용하는 경우가 28.3%였다.

따라서 현재 주거에서 커뮤니티 시설의 이용정도와 현 주거에서의 커뮤니티시설 이용정도를 살펴 본 결과, 주상복합아파트로의 이주 후 커뮤니티시설 이용정도가 28.3%에서 58.5%로 증가한 것을 알 수 있다.

2)커뮤니티시설 중 가장 많이 이용하는 시설

주상복합아파트 단지 내의 커뮤니티시설 중 가장 많이 이용하는 시설을 살펴보면 골프연습장으로서 28.3%였으며, 헬스장 22.3%, 사우나 18.1%, 수영장 9.6%, 산책로 9.0%순으로 나타나 거주자들은 운동시설의 이용 빈도가 아주 높게 나타났다.

3)커뮤니티시설 중 가장 만족하는 시설과 만족이유

주상복합아파트 단지 내의 커뮤니티시설 중 가장 만족하는 시설을 살펴보면 헬스장으로서 25.6%, 골프연습장 23.2%, 사우나 14.6%, 산책로 11.6%, 수영장 9.8%로 나타나 거주자들은 운동시설에 대해 가장 만족하는 것으로 나타났다. 만족하는 이유로서는 위치가 이용하기에 편리하다는 응답이 40.2%로서 가장 높게 나타났고 시설이 편리해서(18.9%), 시설이 깨끗해서(11.6%), 복잡하지 않아서(9.8%)였다.

4)커뮤니티시설중 가장 불만족하는 시설과 불만족이유

주상복합아파트 단지 내의 커뮤니티시설 중 가장 불만족하는 시설을 살펴보면 사우나와 헬스장(각 14.2%)으로 나타났다. 그 외는 다목적실(9.2%), 골프연습장(7.8%)였다. 헬스장은 가장 만족하는 시설이면서도 불만족하는 시

설이라고 나타났는데 그만큼 거주자들의 요구와 기대가 높은 중요한 공간이기 때문인 것으로 사료된다. 불만족이유로서는 크기가 작다는 응답이 41.1%로서 가장 높게 나타났으며 이용자가 많아서(17%), 유료로 사용해서(15.6%), 시설이 불편해서(9.9%)로 나타났다.

5)커뮤니티시설에 대한 의식

커뮤니티시설은 거주자들에게 공동체의식 형성, 생활정보 교환, 여가활용들과 같은 역할을 해준다. 이에 커뮤니티시설의 사용 후 주상복합아파트 거주자들의 의식에 대해 개인적인 측면과 사회적인 측면으로 분류하여 분석하였다. 개인적인 측면에서는 여가시간의 활용(M: 3.90)이 가장 높게 나타났고, 사회적인 측면에서는 이웃을 사귈 수 있는 기회 제공(M: 3.73)이 가장 높게 나타났다. 평균을 비교해보면 거주자들은 커뮤니티 시설을 사용함으로써 사회적 측면보다는 개인적 측면으로 더 충족되고 있음을 알 수 있다.

표 5. 커뮤니티시설에 대한 의식

구 분	커뮤니티시설에 대한 의식	평균
개인적 측면	여가시간의 활용	3.90
	새로운 취미활동 습득	3.61
	스트레스의 해소	3.86
사회적 측면	공동체로서의 소속감 제공	3.57
	주거에 대한 애착심 제공	3.72
	새로운 이웃과 교제기회 제공	3.73
	다양한 정보교류 제공	3.69

6)커뮤니티시설에 대한 만족도

커뮤니티시설의 실내환경특성을 크기, 위치, 채광, 환기, 소음, 인테리어, 안전으로 구분하여 조사한 결과, 커뮤니티 시설의 위치(4.07)에 가장 높게 만족하는 것으로 나타났다. 그 다음 순으로는 인테리어(4.02), 안전(4.01), 채광(3.97), 크기(3.89), 환기(3.87), 소음(3.84)으로 나타났다. 특히 TP의 경우는 채광, 소음, 인테리어, 안전에 대해 높게 만족하는 것으로 나타났으며 AC의 경우는 크기, 위치, 환기에 대해 만족하는 것으로 나타났다. 따라서 커뮤니티시설의 실내환경특성에 대한 만족도는 전반적으로 만족하는 경향을 보였다.

표 6. 커뮤니티시설에 대한 만족도

항목	TP(M)	AC(M)	RP(M)	PV(M)	합계
크기	3.72	4.10	3.83	3.91	3.89
위치	4.13	4.17	4.00	4.05	4.07
채광	4.22	3.90	3.87	3.95	3.97
환기	3.81	4.00	3.81	3.93	3.87
소음	3.97	3.83	3.80	3.79	3.84
인테리어	4.25	3.83	4.04	3.97	4.02
안전	4.34	4.07	3.78	3.97	4.01

또한 조사대상의 사회인구학적 특성에 따라 커뮤니티시설의 만족도를 조사한 결과[9] 다음과 같이 나타났다. 연령에 따라 커뮤니티 시설의 만족도를 조사한 결과 환기, 소음, 인테리어, 안전과 유의적인 것으로 조사되었다. 인테리어가 .001수준에서, 안전이 .05수준에서, 환기 및 소음이 .01수준에서 유의적으로 나타났다. 일반적으로 40대가 다른 연령에 비해 커뮤니티 시설에 대한 만족도가 더 높은 것으로 나타났다.

성별에 따른 커뮤니티시설 만족도를 조사한 결과 유의적이지 않은 것으로 나타났다.

주택평수에 따른 커뮤니티시설 만족도를 조사한 결과 소음은 .05수준에서, 인테리어는 .01수준에서 유의적인 것으로 나타났다. 60평형대 거주자들이 다른 평형대 거주자들보다 만족도가 더 높은 것으로 나타났다.

따라서 사회인구학적 특성에 따라 커뮤니티 시설의 만족도를 조사한 결과 거주자의 만족도는 소음, 환기와 같은 주거환경적인 특성의 영향과 더 많은 관련이 있음을 알 수 있다.

[9] 제한된 지면으로 표를 생략하였음.

IV. 결 론

첫째, 초고층 주상복합아파트 커뮤니티시설의 배치는 집중형보다는 분산형의 경우가 더 많은 것으로 나타났다.

둘째, 초고층 주상복합아파트 커뮤니티시설은 헬스장, 수영장, 골프연습장과 같은 운동시설의 분포가 가장 높게 나타났다. 주로 이용하는 시설도 골프연습장, 헬스장과 같은 운동시설을 더 많이 이용하는 것으로 나타났다.

셋째, 현재 주거에서 커뮤니티 시설의 이용정도와 현 주거에서의 커뮤니티시설 이용정도를 살펴 본 결과, 주상복합아파트로의 이주 후 커뮤니티시설 이용정도가 향상됨으로 나타나 거주자들은 커뮤니티시설을 이전 주거에서 보다 더 잘 활용하고 있음을 알 수 있다.

넷째, 커뮤니티시설을 활용함으로써 개인에게는 여가시간을 잘 활용할 수 있게 하며 새로운 이웃과 교제할 수 있는 기회를 제공해 주는 것으로 나타났다.

다섯째, 전반적으로 커뮤니티시설에 대한 만족도는 평균적으로 높은 것으로 나타났는데 특히 위치, 인테리어, 안전에 대해 높게 나타났다. 사회인구학적 특성에 따라 커뮤니티 시설의 만족도를 조사한 결과 거주자의 만족도는 소음, 환기와 같은 주거환경적인 특성의 영향과 더 많은 관련이 있음을 알 수 있다.

참 고 문 헌

1. 강혜경(2002), 아파트단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간의 계획방향연구, 부산대학교 박사학위논문
2. 김대욱, 커뮤니티 의식 제고를 위한 공동주택단지 근린시설의 배치에 관한 연구, 계명대 석사학위논문, 1997
3. 밀레니엄 커뮤니티센터 연구(2000), 밀레니엄 커뮤니티 센터, 연세대 출판부
4. 박우평(2005), 공동주택 내 커뮤니티시설 활성화를 위한 계획요소에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문
5. 박종일(1999), 자치구청사의 커뮤니티 공간 시설화 계획에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문
6. 이연숙(1995), 미래주택과 공유공간, 경춘사
7. 주서령 외 3인(2002), 공동주택 커뮤니티 센터의 공간프로그램 개발, 한국주거학회지, 13권 3호
8. 최찬환(2000), 밀레니엄 커뮤니티센터-공유공간 구축을 위한 법제적 고찰, 연세대학교 출판부