

# 아파트 주민의 공동체 의식과 커뮤니티 시설 이용 현황에 관한 사례조사 연구

신 화 경(상명대학교 소비자주거학과 교수)

김 영 주(중앙대학교 주거환경학과 부교수)

이 수 진(연세대학교 밀레니엄환경디자인 연구소 연구교수)

조 인 숙(상명대학교 소비자주거학과 강사)

## I. 서 론

### 1. 연구의 필요성 및 목적

1960년대 아파트가 국내에 도입된 이후, 아파트는 현재 우리나라의 전체 주택유형 중 53.0%(통계청, 2005)를 차지하고 있어 가장 일반적인 주택유형으로 자리매김하였다.

오늘날 아파트는 함께 모여 살고 있음에도 불구하고 개인의 익명성과 프라이버시를 중시하는 거주자들의 태도로 인한 거주자의 공동체의식의 부재, 단위주호 중심의 개발로 인한 단지내 공유공간의 부족, 폐쇄적인 단지 개발로 인한 주변 지역과의 괴리 등의 문제를 보여왔다(천현숙, 2002; 최정민, 2006; 공동주택연구회, 2007).

또한 제4차 국토종합계획에 따르면, 정부의 주택정책이 주택의 양적공급 중심인 내집 마련 정책에서 주택의 질적인 면을 중시하는 살기 좋은 주거 공동체 만들기로 전환되고, 거주자들의 삶의 질에 대한 관심으로 혼자 사는 삶이 아닌 함께 모여서 상부상조할 수 있는 삶에 대한 관심이 증가되면서 아파트의 주거공동체에 대한 관심이 높아지고 있다(국토해양부, 2007; 이지연 외 2, 2010). 이런 정부 정책 변화와 거주자들의 의식변화로 인해 건설사들은 주민들이 함께 모여 사용할 수 있는 커뮤니티 시설에 대해 높은 관심을 보이면서, 타사와의 차별화 전략의 일환으로 다양한 커뮤니티 시설을 공급하고 있다(조인숙 외 1, 2010). 이와 같이 수요자, 공급자, 정책자 등 다양한 주체들이 아파트 공동체 형성에 많은 관심을 보이고 있다.

아파트 공동체 형성을 위해서는 첫째, 주민이 함께 사용하고 교류할 수 있는 단지 내 다양한 커뮤니티 시설 제공 및 커뮤니티 시설의 배치 계획 등, 물리적 요소가 필요하며, 둘째, 이런 커뮤니티 시설의 사용을 높여주고 주민의 만남의 기회를 높여줄 수 있는 주민축제, 문화행사, 여가 및 운동프로그램의 운영 등의 비물리적 요소가 동시에 필요하다. 마지막으로 아파트 거주자들의 공속감과, 거주자들의 상호작용을 통한 소속감과 유대감, 주민의 참여의식 등 인적요소가 필요하다(조인숙 외 1, 2010; 정승진 외 2, 2003; 조성희 외 1, 2000; 천현숙, 2001; 권오정 외 2, 2001).

즉, 주민이 함께 공유하고 교류 및 여가를 즐길 수 있는 시설 및 공간과 주민이 함께 즐길 수 있는

프로그램을 제공하여 주거에착심 및 소속감을 증대시킴으로써, 아파트 주민의 공동체 의식을 고취시킬 수 있을 것이다.

따라서 본 연구에서는 현재 아파트 주민의 공동체 의식 정도와 커뮤니티 시설의 이용 현황을 파악하여 바람직한 아파트 공동체 형성에 기여하고 향후 주민의 공동체 의식을 고취시킬 수 있는 커뮤니티 시설 계획의 기초자료를 제시하고자 한다.

본 연구의 구체적인 연구 목적은 다음과 같다.

<연구목적 1> 아파트 주민의 공동체 의식을 파악하고자 한다.

<연구목적 2> 아파트 커뮤니티 시설의 이용 현황 및 특성을 파악하고자 한다.

## 2. 연구방법

본 연구는 아파트 주민의 공동체 의식정도과 커뮤니티 시설의 현황 및 특성을 파악하는 연구로, 5개 아파트 단지의 사례조사와 그곳에 거주하는 주민 인터뷰를 실시하였다. 아파트 단지의 특성은 <표 1>과 같다.

<표 1> 조사대상으로 선정된 아파트 단지

단지명(위치)	세대수	준공년도
A단지 (서울 영등포구)	1,391세대	2003년
B단지 (경기도 화성시)	727세대	2007년
C단지 (인천시 연수구)	1,337세대	2009년
D단지 (서울시 중구)	1,870세대 (분양 1534세대 + 임대 336세대)	2008년
E단지 (서울시 서초구)	2,444세대 (분양 2,178세대 + 장기전세266세대)	2009년

사례 아파트는 법적 기준<sup>1)</sup>인 아파트 부대 및 복리시설이 다양하게 제공되고 있다고 판단되는 500세대

### 1) 아파트 커뮤니티 시설의 법적기준

구분		50	100	300	500	1000	2000	
부대시설	관리사무소	●	●	●	●	●	●	
	휴게소			●	●	●	●	
커뮤니티 시설	경로당		●	●	●	●	●	
	놀이터	●	●	●	●	●	●	
	보육시설			●	●	●	●	
	복리시설	유치원						●
		문고			●	●	●	●
	주민공동시설			●	●	●	●	
	주민운동시설				●	●	●	

이상의 단지로 선정하였다. 또한 2000년 이후 건설경기 침체로 인한 건설사들의 차별화 전략으로 다양한 커뮤니티 시설을 이 제공되고 있는 바, 2000년 이후 준공된 아파트 단지를 선정하였다. 서울 및 수도권 소재 아파트 단지 중 분양 3단지, 분양+임대 1단지, 분양+장지전세 1단지 총 5개 조사대상 아파트 단지를 선정하여 단지조사를 하였다.

사례 아파트 단지에 거주하는 입주자 대표회장 및 부녀회장을 포함한 주민 37명을 대상으로 공동체 의식, 이용하는 커뮤니티 시설, 요구하는 커뮤니티 시설, 시설의 만족도 등의 문항을 포함하는 반구조화된 설문지를 이용하여 일대일 면접을 실시하였다.

분석방법으로는 빈도 및 백분율과 평균을 이용하였다.

## II. 이론적 배경

### 1. 커뮤니티 시설의 개념 및 법적 기준

아파트 단지 커뮤니티 시설은 법적 용어로 부대 및 복리시설로 표현되고 있다. 주택법 제2조 제8항에 따르면, 부대시설이란 주택에 딸린 시설 또는 설비로 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택 단지 안의 도로, 조경시설(휴게소) 등을 포함하고 있으며, 주택법 제2조 제9항에 따르면, 복리시설은 거주자의 생활복리 또는 편익을 위해 공동주택 단지 내 설치하는 시설을 말하고 있다(<표 2> 참조).

<표 2> 커뮤니티 시설의 개념 및 종류

구 분	개 념	종 류
부대시설 (주택법 제2호 제8항)	주택에 딸린 시설 또는 설비	주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로, 조경시설(휴게소) 등
복리시설 (주택법 제2호 제9항)	주택단지의 입주자 등의 생활 복리를 위한 공동시설	어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민공동 시설, 주민 운동시설, 경로당 등
커뮤니티시설	주민의 편익과 복지 및 여가 활동을 지원할 수 있는 시설	관리사무소, 휴게소, 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민공동시설, 주민 운동시설, 경로당 등

부대 및 복리시설의 공동시설은 관리사무소, 휴게소, 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동 시설 및 경로당과 그 밖에 입주자의 생활복리를 위한 공동시설이다. 이와 같이 부대 및 복리시설은 입주자의 편익과 복리를 위한 시설로서, ‘커뮤니티 시설’, ‘주민공용시설’, ‘공유공간’ 등의 용어로 표현되고 있으며, 이런 시설들은 주민들의 단지 내 여가생활을 증진시켜 주거 만족도를 높일 수 있는 요소로 평가받고 있다(이영석, 2009). 본 연구에서는 주민의 편익과 복지 및 여가활동을 지원할 수 있는 시설을 ‘커뮤니티 시설’로 정의한다(<표 2> 참조).

## 2. 커뮤니티 시설의 기능 및 활동

커뮤니티 시설 관련 연구에서 제시한 커뮤니티 시설의 종류를 살펴보면 다음과 같다.

이연숙(1995)은 기초생활공간을위한 공간(공동식당, 공동세탁실, 공동창고, 공동화장실, 다목적 행사실, 부녀복지관, 노인복지공간, 소규모 작업장, 실내정원, 휴게실), 아동/청소년을 위한 공유공간(놀이방, 방과후 탁아시설, 시간제 탁아시설, 실내놀이터, 종일제 탁아시설, 청소년 전용 모임공간, 학원), 관리 및 생활편의를 위한 공유공간(간이건강진료센터, 약국, 관리사무소, 경비실, 도서관, 독서실, 문구점, 방문객숙소, 서점, 우체국 분소, 은행자동화코너, 재택근무를 위한 업무공간, 정보화랑, 화원, 24시간 편의점), 사회체육을 위한 공유공간(의무실 및 관리실, 레저공간, 청소년 공간, 체육관, 체육관 부속공간, 휴식공간) 등으로 구분하고 있으며, 조성희 외 1(1998)은 육아분야(유아공동놀이방, 어린이놀이공간), 가사분야(공동세탁시설, 공동빨래건조시설, 공동저장시설, 공동세차시설), 여가분야(간이운동시설, 독서/도서/공부방, 취미/특강실, 통신/업무서비스실), 복지분야(노인복지시설, 휴게시설, 모임/행사실, 공동창고, 공동화장실, 환경보호시설)로 구분하고 있다. 윤희진(2004)은 부대시설(주차공간, 로비, 녹지공간), 커뮤니티시설(어린이놀이터, 유치원/보육시설, 노인정, 운동시설, 주민공동시설, 독서실, 게스트룸, 다목적홀), 편의시설(판매시설, 문화시설)으로 구분하고 있으며, 서수정의 1(2004)은 복지 및 후생시설(관리사무소, 노인정, 보육시설, 문고, 주민공동시설), 체육놀이시설(주민운동시설)으로 구분하고 있다. 신연섭(2006)은 관리공간(관리사무소, 회의실), 교육공간(보육시설, 독서실/문고, 다목적 교육공간), 커뮤니티 공간(공용 인터넷실, 어린이놀이터, 노인정, 중앙광장, 휴게공간), 웰빙공간(실내외 운동공간, 산책로), 기타공간(공동창고, 자전거보관실, 상가(편익시설)) 등으로 구분하고 있다. 김성준 외 1(2008)은 건강/헬스시설(헬스장, 수영장, 실내골프연습장, GX룸, 사우나), 보육시설(어린이집, 영유아보육시설 등), 학습시설(독서실, 문고), 학습시설(독서실, 문고), 여가시설(DVD상영실, 컴퓨터시설), 노인시설(경로당), 주민공동시설(주민회의실, 다목적실), 기타(게스트룸 등)으로 구분하고 있으며, 손세관의 1(2009)은 건강/헬스시설(헬스시설, 골프시설, 수영시설, 사우나/샤워, 찜질방, GX룸, 스쿼시, 당구/탁구), 보육시설(어린이집), 학습시설(문고시설, 독서실시설), 여가시설(컴퓨터실, DVD영화시설, 노래방시설), 노인시설(경로당시설), 주민공동시설(주민회의실, 다목적실), 기타(게스트룸, 영어학습실, 취미실)으로 구분하고 있다.

선행연구에서 다양하게 제시하고 있는 커뮤니티 시설의 종류는 ‘관리행정’, ‘생활편의’, ‘휴게’, ‘회의모임’, ‘여가문화’, ‘교육’, ‘정보’, ‘기타’, ‘여가문화’, ‘건강’, ‘운동’, ‘놀이’, ‘교육’, ‘보육 및 교육’ 등의 기능으로 구분할 수 있으며, 구분된 커뮤니티 시설의 기능 및 활동을 법적 시설명과 선행연구에서 제시된 커뮤니티 시설의 현황을 정리하면 다음 <표 3>과 같다.

## III. 조사결과

2000년 이후 준공된 서울 및 수도권 소재 500세대 이상 아파트의 주민 공동체 의식 및 커뮤니티 시설의 이용현황 파악하기 위해 주민 인터뷰 및 사례단지 현장조사 및 관리자 인터뷰 결과 다음과 같다.

<표 3> 커뮤니티 시설의 기능과 현황

법적 시설명	기능 및 활동	커뮤니티 시설의 현황
부대 시설	관리 사무소	관리 행정 생활지원센터, 경비실, 택배보관소 등
	기타	생활 편익 자전거보관소, 공동세차시설 등
	휴게소	휴게 휴게 옥내정원, 휴게실 등 조경시설(녹지, 수경시설), 공원, 휴게소, 산책로, 광장, 텃밭 등
주민 공동 시설	회의 모임	다목적실, 회의실, 부녀회실, 강당, 게스트룸 등
	여가 문화	취미실, 실내공연장, 멀티미디어(영화·음악감상실)실, 전시실, 청소년 모임공간, 노래방 등
	교육	상담실, 공부방 등
	정보	컴퓨터실, 비지니스룸 등
	기타	공동작업장, 공동창고, 공동세탁건조실, 공동저장시설 등
경로당	여가 문화 노인복지공간	
복지 시설	건강	스파, 명상공간, 단전호흡실, 물리치료실, 건강자가검진공간, 사우나, 찜질방 등
		운동 수영장, 탁구장, 체육관, 헬스장, 골프연습장, GX룸(에어로빅장, 요가), 스쿼시, 당구장 등 배드민턴장, 테니스장, 농구장, 인라인스케이트장, 씨름터, 축구장, 야구장, 간이운동시설 등
	주인 운동 시설	운동
어린이놀이터	놀이	놀이터(키즈룸) 등 놀이터, 가족놀이공간 등
문고	교육	독서실, 문고, 다목적교육공간, 영어학습실, 북카페 등
보육시설 및 유치원	보육 및 교육	가정보육시설, 어린이집, 공동육아시설, kids 공부방, 유치원 등

### 1. 아파트 커뮤니티 시설의 특성

조사대상 아파트 커뮤니티 시설의 특성은 <표 3>과 같다. A단지의 경우, 관리사무소, 휴게공간(정자, 공원 등), 회의실, 주민동호회실, 경로당, 게이트볼장, 배드민턴장, 탁구장, 농구장, 휘트니스 클럽, 어린이놀이터, 어린이집 등 총 12개의 커뮤니티 시설을 제공하고 있는 것으로 나타났다. B단지의 경우 관리사무소, 주민휴게공간(생태연못, 장미공원, 델포이광장, 분수, 분천 등), 회의실, DVD룸, 경로당, 샤워실, 탈의실, 헬스장, GX룸(에어로빅장, 요가장), 실내골프장, 탁구장, 풋살장(어린이축구장), 북카페, 실외놀이터, 실내놀이터 등 총 15개의 커뮤니티 시설을 제공하고 있어, 세대수 대비 다른 단지에 비해 많은 커뮤니티 시설이 설치되어 있었다. C단지의 경우에는 휴게공간(정자, 공원, 생태연못, 분수, 각동 주민휴게소), 회의실, 문화강좌실, 노래강습실, 음악연습실, 노래방, DVD룸, 클럽하우스, 독서실, 공부방, 경로당, 사우나, PC강좌실, 세탁실, 에어로빅장, 헬스장, 골프연습장, 어린이놀이터, 어린이도서관, 도서관(북센터), 어린이집 등 총 21개의 커뮤니티 시설을 제공하고 있는 것으로 나타났다. D단지의 경우에는 경로당, 어린이놀이터, 입주자대표회의실, 헬스장, 휴게소, 북카페, 정자(옥외휴게공간),

영어마을, 어린이집, 광장 등 총 9개의 커뮤니티 시설을 제공하고 있는 것으로 나타났다. E단지의 경우에는 관리사무소, 어린이놀이터, 휘트니스, 경로당, 어린이집, 북카페, 사우나, 실내골프장, 수영장, 커뮤니티룸(연회장), 독서실, GX룸, 구름카페, 미니축구장, 키즈룸 등 총 15개의 커뮤니티 시설을 제공하고 있는 것으로 나타났다.

## 2. 공동체 의식과 커뮤니티 시설의 이용현황 및 요구

커뮤니티 시설의 이용현황 및 만족도를 분석하기 위해 커뮤니티 시설의 설치 현황, 커뮤니티 시설의 이용현황, 주민이 요구하는 커뮤니티시설의 종류, 커뮤니티 시설의 만족도를 조사하였다.

### 1) 조사대상자의 일반사항

조사대상의 일반사항으로 주민자치조직내의 역할, 연령, 주택규모, 거주기간, 소유형태를 조사하였다. 주민자치조직내의 역할은 주민이 94.5%, 입주자대표와 부녀회장이 각각 2.7%로 조사되었으며, 연령은 평균 35.74세로, 30~40세가 48.6%로 가장 많았으며, 다음으로 40~50세가 27.0%, 50~60세가 13.5%, 60세 이상이 10.8% 순으로 조사되었다. 평균 주택의 규모는 41.1평으로 조사되었으며, 거주기간은 평균 2년 8개월로, 주택의 소유형태는 자가 59.5%, 전세가 35.1%, 기타가 5.4% 순으로 조사되었다.

### 2) 공동체 의식

아파트 주민의 공동체 의식을 파악하기 위해 주민이 생각하는 이웃의 범위, 현재 교류하고 있는 이웃의 수, 단지 전체 주민의 공동체 의식 정도, 주민 공동체 의식이 낮은 이유, 단지 내 이웃과 교류하는 장소, 공동체 활성화를 위한 시설 등을 조사하였다. 그 결과 다음과 같다.

현재 아파트 주민이 생각하는 이웃의 범위를 단지로 생각하는 주민이 64.9%로 가장 많았으며, 다음으로는 단지를 포함하고 있는 행정동 16.2%, 거주동 8.1%, 기타 8.1%, 거주층 2.7% 순으로 나타나, 대부분의 주민이 단지 내 주민을 자신의 이웃으로 생각하고 있는 것으로 나타났다. 또한 교류하고 있는 이웃의 수는 평균 15.5명으로 대부분이 단지내 주민으로 나타났다.

단지 전체 주민의 공동체 의식 정도는 중으로 생각하는 주민이 56.8%로 가장 많았으며, 다음으로는 상으로 생각하는 주민이 21.6%, 하로 생각하는 주민이 21.6% 순으로 나타났다. 대부분의 주민이 현재 아파트의 주민 공동체 의식을 보통이상으로 생각하는 것으로 보인다.

아파트 단지 내 주민 공동체 의식을 낮게 만드는 이유로는 주민이 모임 장소 부족, 다양한 연령대의 주민이 이용할 수 있는 프로그램 부족, 기본적인 주민교류의 의사가 없기 때문, 관심부족, 시간부족, 주민단결력 부족, 세입자와 맞벌이 부부의 거주자 비율이 높음 등 다양한 이유를 언급하고 있는 것으로 나타났다. 이를 보면, 장소의 부족과 같은 물리적 요소의 결핍, 프로그램 부족 등의 비물리적 요소의 부족, 참여의사부족, 관심부족, 시간부족 등 주민의 인적요소 등 다양한 측면에서 아파트 주민의 공동체 의식을 저하시키고 있는 이유로 나타났다.

따라서 바람직한 아파트 주민 공동체 형성을 위해서는 물리적, 비물리적, 인적인 측면에서의 지원이 필요할 것이다.

<표 4> 아파트 커뮤니티 시설의 현황

법적 시설 명	기능 및 활동	A단지 1,391세대 (2003년)	B단지 727세대 (2007년)	C단지 1,337세대 (2009년)	D단지 1,870세대 (2008년)	E단지 2,444세대 (2009년)
부대 시설	관리 사무소	관리사무소	관리사무소	생활지원센터	생활지원센터	생활지원센터
	휴게소	휴게공간 (정자, 공원 등)	주민휴게공간 (생태연못, 장미공원, 텔포이광장, 분수, 분천 등)	휴게공간 (정자, 공원, 생태연못, 분수, 각동 주민실내 휴게소)	휴게소 (정자, 옥외휴게공간, 광장 등)	
주민 공동시설	회의모임	회의실	회의실	회의실	회의실	커뮤니티룸, 구름카페
	여가문화	주민동호회실	DVD룸	문화강좌실, 노래강습실, 음악연습실, 노래방, DVD룸, 클럽하우스		
	교육			독서실, 공부방	영어마을	독서실
	정보			PC강좌실		
	기타			세탁실		
	경로당	여가문화	경로당	경로당	경로당	경로당
복지 시설	건강		샤워실, 탈의실			샤우나
	운동	게이트볼장, 배드민턴장, 탁구장, 농구장, 휘트니스 클럽	헬스장, GX룸 (에어로빅장, 요가장), 실내골프장, 탁구장, 풋살장	에어로빅장, 헬스장, 실내골프장	헬스장	휘트니스, 실내골프장, 수영장, GX룸, 미니축구장
	놀이	어린이놀이터	실외놀이터 실내놀이터	어린이놀이터	어린이놀이터	어린이놀이터 키즈룸
문고	교육		북카페	어린이도서관, 도서관(북센터)	북카페	북카페
보육시설 및 유치원	보육 및 교육	어린이집		어린이집	어린이집	어린이집

단지내 주민과 교류하는 장소로는 놀이터가 29.2%로 가장 많았으며, 다음으로는 집(12.5%), 북카페(8.3%), 구름 카페(6.3%), 키즈룸(4.2%), 경로당(4.2%), 클럽하우스(4.2%), 아파트 단지 내 공원(4.2%), 정자(2.1%), 정원 티가든(2.1%), 휘트니스센터(2.1%), 도서관(2.1%), 엘리베이터(2.1%), 입주자대표회의실(2.1%), 커뮤니티센터(2.1%) 등으로 나타나, 주민들은 단지내 다양한 내외부 커뮤니티 시설에서 이웃간의 교류를 하고 있는 것으로 나타났다.

공동체 활성화를 위한 시설로는 스포츠관련 시설(헬스, 수영, 요가, 걷기, 댄스, 골프)과 키즈룸, 경로당, 영어마을, 놀이터, 북카페, 독서실, 휴게소, 정자 등 주민이 함께 모여 여가 및 운동을 즐길 수 있는 시설을 주민은 공동체 활성화를 위한 시설로 생각하고 있는 것으로 보인다.

### 3) 커뮤니티 시설의 이용 현황과 요구

커뮤니티 시설의 이용현황과 요구를 파악하기 위해, 현재 설치된 커뮤니티 시설의 이용현황과 기준

시설이외에 추가로 설치되기를 원하는 시설, 현재 단지 내 설치된 시설이 확대 또는 보완되기를 원하는 시설의 종류를 파악하였다(<표 5> 참조).

<표 5> 커뮤니티 시설의 이용현황과 요구

단지명	주로 이용하는 시설	요구하는 커뮤니티 시설
A단지	어린이 놀이터, 휘트니스클럽	유아놀이방, 체육시설, 도서관
B단지	헬스장, 실내골프장, 북카페	교육시설(영어, 논술)
C단지	어린이도서관, 독서실, 헬스장, 실내골프장, 북센터	청소년운동시설, 유아시설, 축구장, 아동문화시설
D단지	북카페, 어린이 놀이터, 정자, 회의실, 헬스장, 경로당, 휴게소	실내휴게시설, 주민건강시설, 사우나, 다목적홀, 골프연습장, 수영장, 극장, 실내놀이터, 키즈카페, 보육시설
E단지	휘트니스, 사우나, 수영장, 키즈룸, 구름카페, 북카페, 커뮤니티룸, GX룸	탁구장, 취미교실, 유치원, 탁구장, 야외수영장/물놀이장, 야영장, 구름다리(단지간), 바비큐장

A단지의 경우, 주민이 많이 이용하고 있는 시설의 종류는 놀이터와 헬스센터로 운동과 휴식을 취할 수 있는 시설의 이용도가 높은 것으로 나타났다. 또한 이 단지 주민이 새로 요구하는 커뮤니티 시설의 종류는 유아놀이방, 체육시설, 도서관 등을 요구하고 있는 것으로 나타났다. B단지의 경우 주민이 주로 이용하고 있는 시설의 종류는 헬스장과 골프장, 북카페 등의 시설로 나타났다. 또한 주민이 새로 요구하는 커뮤니티 시설의 종류로는 교육시설(영어, 논술관련)에 대한 요구가 있는 것으로 나타났다. C단지의 경우에는 주민의 이용도가 높은 시설은 어린이 도서관, 독서실, 휘트니스(헬스, 댄스), 북센터 등의 시설로 나타났다. 또한 주민이 새로 요구하는 커뮤니티 시설의 종류로는 청소년운동시설, 유아시설, 축구장, 아동문화시설 등에 대한 요구가 있는 것으로 나타났다. D단지의 경우에는 주민이 주로 이용하는 시설의 종류로는 북카페, 놀이터, 휴게소(정자), 회의실, 헬스장, 노인정 등으로 나타났다. 또한 주민이 새로 요구하는 커뮤니티 시설의 종류로는 실내휴게시설, 주민건강시설, 사우나, 다목적홀, 골프연습실, 수영장, 극장, 실내놀이터, 키즈카페, 보육시설 등을 요구하는 것으로 나타났다. E단지의 경우에는 설치된 커뮤니티 시설 중에서 주민이 주로 이용하는 시설의 종류로는 탁구장, 취미교실, 유치원, 탁구장, 야외수영장/물놀이장, 야영장, 단지 간 구름다리, 바비큐장 등의 시설을 요구하는 것으로 나타났다.

이와 같이 대부분의 아파트에서 제공하는 커뮤니티 시설의 종류는 법적설치기준보다 많은 시설을 제공하고 있는 것으로 나타났다. 또한 B단지와 같이 다양한 커뮤니티 시설을 제공하고 있는 단지의 경우에는 요구하는 커뮤니티 시설의 종류가 적은 반면, 상대적으로 적은 커뮤니티 시설을 제공하고 있는 D단지와 E단지의 경우에는 요구하는 커뮤니티 시설의 종류가 다양한 것으로 나타났다.

#### 4) 커뮤니티 시설에 대한 만족도

단지별 커뮤니티 시설에 대한 만족도를 파악하기 위해 시설의 종류, 설비, 규모, 접근성, 안전성, 위치, 관리상태, 고급화, 이용비용, 프로그램, 운영관리 등의 문항을 3점 척도(하 1점, 중 2점, 상 3점)로



조사 분석하였으며, 그 결과는 다음 <표 6>과 같다.

전체 커뮤니티 시설의 만족도는 B단지과 D단지가 2.4점으로 가장 높았으며, 다음으로 E단지(2.3점), C단지(2.2점), A단지(1.7점) 순으로 나타났다.

이를 단지별로 보면, A단지 경우, 시설의 종류, 설비, 접근성, 관리상태, 고급화, 프로그램 측면에서의 만족도가 상대적으로 낮은 것으로 나타났다. 시설의 문제점으로는 시설 종류 및 설비가 없고, 커뮤니티 시설이 지하실에 있어 접근성이 떨어지며, 관리상태가 낮고, 시설이 낙후되었으며, 연령대별 다양한 프로그램이 없다는 이유를 들고 있는 것으로 나타났다.

B단지의 경우는, 접근성, 위치, 관리상태, 프로그램, 운영관리 측면에서의 만족도가 상대적으로 낮은 것으로 나타났다. 시설의 문제점으로는 관리 인원수에 비해 관리상태가 불량하며, 이용할 수 있는 프로그램이 다양하지 않다는 이유를 들고 있는 것으로 나타났다. B단지의 경우에는 1,000세대 이하의 단지임에도 불구하고 다양한 커뮤니티 시설을 제공하고 있기 때문에 커뮤니티 시설의 종류 및 설비에 대한 만족도가 높게 나타난 것으로 보인다. 또한 주민이 새로 요구하고 있는 시설의 종류에 대한 조사에서도 현재 많은 종류의 커뮤니티 시설이 제공되고 있기 때문에 요구하고 있는 시설의 종류가 적은 것으로 나타났다.

C단지의 경우에는 모든 측면에서 만족도가 높은 것으로 나타났다. 그러나 시설의 문제점으로는 이용비용이 유료인 점, 소음의 문제 등의 이유를 들고 있는 것으로 나타났다. 조사 단지 중 가장 많은 커뮤니티 시설을 제공하고 있는 단지로 시설에 대한 만족도 또한 가장 높게 나타났다.

D단지의 경우 시설의 종류, 규모 측면에서 상대적으로 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 시설의 문제점으로는 시설의 종류가 적어서, 각 시설의 설비가 부족해서, 시설의 규모가 적어서, 프로그램이 없어서 등의 이유를 들고 있다. 세대수 대비 시설의 종류 및 면적이 적은 D단지의 경우에는 시설의 종류와 규모에 대한 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

E단지의 경우 모든 측면에서 만족도가 높은 것으로 나타났다. 그러나 시설의 문제점으로는 청소 등 시설의 관리 상태가 불량해서, 관리자 부족, 사용시간대 편중 등의 운영관리의 문제점을 들고 있는 것으로 나타났다.

<표 6> 커뮤니티 시설에 대한 만족도

구 분	A단지	B단지	C단지	D단지	E단지
종 류	1.5	2.3	2.5	1.8	2.5
설 비	1.7	2.3	2.3	2.1	2.6
규 모	2.0	2.1	2.0	1.9	2.6
접근성	1.8	1.6	2.8	2.0	2.9
안전성	2.2	2.1	2.7	3.0	2.5
위 치	2.2	1.9	2.5	2.4	2.5
관리상태	1.8	1.6	2.5	2.8	2.3
고급화	1.8	2.0	2.3	2.1	2.6
비 용	2.0	2.4	2.2	2.9	2.5
프로그램	1.3	1.6	2.3	2.0	2.4
운영관리	1.7	1.4	2.2	2.6	2.4
전체 만족도	1.7	2.4	2.2	2.4	2.3

#### IV. 결론

본 연구는 아파트 주민의 공동체 의식정도와 커뮤니티 시설의 현황 및 특성을 파악하는 연구로, 2000년 이후 준공된 500세대 이상 아파트 단지를 대상으로 주민의 공동체 의식과 커뮤니티 시설의 이용현황 및 특성을 분석하였다. 이를 토대로 결론을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 아파트 주민이 주로 이용하는 커뮤니티 시설을 기능 및 활동 별로 살펴보면, 운동, 교육, 놀이 등으로 집중되는 것으로 나타났다. 또한 주민이 주로 교류하는 장소로는 놀이터가, 공동체 활성화에 기여하는 시설의 종류로는 운동시설, 교육시설이 가장 많이 언급되었다. 따라서 커뮤니티 시설 중 운동, 교육, 놀이의 기능을 할 수 있는 시설은 세대수에 관계없이 필수적인 기본시설로 볼 필요가 있을 것이다.

둘째, 조사대상 아파트 주민은 이웃의 범위를 단지 내로 한정하고 있었으며, 단지 주민의 공동체 의식은 보통 수준으로 평가하였다. 공동체 의식이 높지 않은 이유 중 장소의 부족문제가 언급되었다. 이를 해결하기 위해 주민교류의 장소로 많이 이용되고 있는 어린이놀이터를 보다 적극적인 주민교류장소로 활용할 수 있는 방안의 모색이 요구된다. 이와 함께 공동체 활성화를 도모할 수 있는 다양한 프로그램 개발이 병행되어야 할 것이다.

셋째, 조사대상 아파트 주민들은 기존 커뮤니티시설 이외에 유아를 위한 실내 놀이 시설에 대한 추가 요구가 높게 나타났다. 따라서 날씨변화에 상관없이 이용할 수 있는 안전한 실내놀이공간의 설치를 고려할 필요가 있다.

넷째, 보육시설과 운동시설의 경우 규모의 만족도가 낮은 반면 규모 확대에 대한 요구가 높게 나타났다. 이는 향후 세대수 대비 보육시설 및 운동시설을 포함한 각 커뮤니티 시설의 적정 규모 산정에 대한 후속 연구가 필요함을 시사한다.

## [참고문헌]

- 권오정 · 광인숙 · 이경희 · 최재순(2001). 새천년의 주민복지를 위한 커뮤니티 센터의 활동프로그램 제안. 대한가정학회지 39(8). p19~36
- 국토연구원(2007). 아름답고 인간적인 정주환경 조성. 국토연구원
- 국토해양부(2007). 공동주택 주거문화 제고방안 연구.
- 공동주택연구회(2007). 주거단지계획. 동녘
- 김성준 · 민선주(2008). 아파트 단지 내 커뮤니티 시설 이용자 의식에 관한 연구. 한국생태환경건축학회 추계학술발표대회논문집. 8(2). p277~287
- 서수정 · 백혜선(2004). 공동주택단지 내 부대복리시설의 공간변용에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 20(11). p219~230
- 손세관 · 김원경(2009). 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 이용실태 및 적정규모에 관한 연구. 한국주거학회논문집 20(6). p145~156
- 신연섭(2006). 아파트 부대복리공간에 대한 사용자의식 및 이용실태 연구. 연세대학교 대학원 박사학위 논문
- 윤희진(2004). 초고층 주상복합건물 부대복리시설의 수용기능에 관한 연구. 연세대학교 대학원 석사학위논문.
- 이연숙(1995). 미래주택과 공유공간. 도서출판 경춘사
- 이지연 · 이연숙 · 윤혜경(2010). 아파트 커뮤니티 공유공간에 대한 최근 5년간 연구경향분석. 한국주거학회 춘계 학술발표 대회 논문집. p133~142
- 정승진 · 이원경 · 강순주(2003). 아파트 거주자의 커뮤니티 공간과 프로그램 이용 및 요구도. 한국주거학회논문집. 14(1). p41~50
- 조성희 · 강혜경(1998). 아파트 공유공간에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구. 한국주거학회지 9(3). p47~57
- 조인숙 · 신화경(2010). 공동주택의 커뮤니티시설 현황 및 특성에 관한 연구. 한국주거학회 춘계 학술발표대회 논문집. p338~343
- 천현숙(2002). 아파트 주거문화 특성에 관한 사회학적 연구; 아파트 주거의 확산요인을 중심으로. 연세대학교 대학원 박사학위논문
- 최정민(2006). 주거확일화 극복방안에 대한 기초적 연구. 한국주거학회논문집 12(4). p25~36
- 통계청(2005). 인구주택총조사



## 아파트 주민의 공동체 의식과 커뮤니티 시설 이용 현황에 관한 사례조사 연구

백 혜 선(한국토지주택공사 토지주택연구원)

공동주택단지의 부대복리시설은 단지내 거주자들의 주거복지, 생활편의를 지원하기 위하여 제공되는 시설이므로, 특히 해당단지 거주자들의 수요특성을 반영하여 적절한 시설이 지원되어야하는 것이 기본 전제이다. 또한, 부대복리시설의 수요특성은 해당 거주자들의 연령, 소득, 가구구성 등의 사회인구학적 특성과 밀접한 관계가 있어, 이를 고려한 시설들의 설치와 운영 시스템이 함께 지원되어야 한다.

그러나 현재 일반 공동주택에 적용되는 부대복리시설 설치기준은 주로 단지세대수를 기준으로 의무시설을 설치하도록 규정되어 있어, 단지규모 뿐만 아니라 단지 거주자들의 수요특성을 반영하여 탄력적인 운영이 가능한 기준을 도입하는 방안이 필요하다.

본 연구는 아파트 주민의 공동체 의식정도와 커뮤니티 시설의 현황 및 특성을 파악하는 연구로, 2000년 이후 준공된 500세대 이상 아파트 단지를 대상으로 주민의 공동체 의식과 커뮤니티 시설의 이용현황 및 특성을 분석하였다.

본 연구에서는기존의 공동주택단지내의 부대시설과 복리시설 중 주민의 편익과 복지 및 여가활동을 지원할 수 있는 시설을 ‘커뮤니티 시설’로 재정의하면서 ,조사결과를 토대로 다음과 결론을 도출하고 있다. 현재 아파트 주민의 커뮤니티 활동은 운동, 교육, 놀이행위에 집중되고 있으며 , 커뮤니티 시설 중 운동, 교육, 놀이의 기능을 지원할 수 있는 시설은 세대수에 관계없이 공동주택단지에 기본적으로 설치되어야하는 시설로 제안하고 있다. 그러나 현재 주택건설기준 등에 의한 규정에 의하면 경로당은 100세대 이상인 경우에는 반드시 설치해야하는 의무설치시설로, 본 연구에서 제안하는 운동, 교육기능의 시설(주민운동시설, 문고, 보육시설 등)보다 소규모 단지의 경우에도 설치해야하는 기본적시설로 운영되고 있으므로, 기본 의무설치시설의 도출시 현재 관련 기준을 고려한 종합적인 검토 및 제안이 필요한 것으로 판단된다.

또한 실외놀이터를 보다 적극적인 공동체 의식 활성화를 위한 주민교류장소로 활용하기 위해서 놀이터 설계 개선의 필요성을 지적하면서, 다양한 프로그램의 개발을 언급하고 있으나, 보다 구체적인 놀이터 공간과 연계되어 어린아이와 동반하는 주민들간의 커뮤니티 활동이 자연스럽게 활성화 될 수 있는 실외놀이공간개발 프로그램에 대한 제안이 필요하다.

이 외에도 실내놀이터 설치, 보육시설, 주민운동시설 등 각 커뮤니티 시설의 적정규모 산정에 대한 후속연구를 제안하고 있으므로, 이를 위해 본 연구에서는 이러한 개선점들을 보완하는 부대복리시설

설치기준의 마련을 위해서 공동주택단지의 입지 및 거주자 수요 등을 고려하여 통합적, 탄력적으로  
부대복리시설 설치기준을 운영할 수 있는 구체적인 방안을 도출하는 후속 작업이 요구된다.