

아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 운영 및 이용실태 비교연구 -살기좋은 아파트 수상단지 사례를 중심으로-

A Study on The Actual Conditions of Management and use of The Community for
Facilities in Apartment Complex
(focusing on complex rewarded for the best place to live)

김혜미 * 강순주 * *
Kim, Hye-mi Kang, Soon-Joo

Abstract

Nowadays, apartment is become a representative residential pattern. With these tendency, the concern about the apartment community in order to recover the dreary relationship with neighbors which is one of the problem of the modern society and supplement of insufficient space of the community. However, this kind of community facilities programs aren't individualized and it's operation is so paltry that it's actual situation is no more than a simple supply. Therefore, this study selected two cases of the apartments which are similar in size of number of families and construction year among winners of an excellent apartment award. I would like to focus on actual conditions of operation and use of the community facilities in management sides' view attempted a comparative analysis.

Keywords : community , community facilities, satisfaction

주요어 : 커뮤니티, 커뮤니티 시설, 만족도

I. 서론

주택에는 아파트, 단독주택, 연립주택, 다세대주택 등 여러가지가 있지만 이중에서도 아파트는 오늘날 한국의 대표적인 주거유형으로 자리잡고 있다. 과거 아파트는 주택난 해결에 우선적으로 관심이 기울어져 질보다는 공급 위주의 물량 확보에 급급하였고 주거의 질적인 면과 사용자에 대한 관심은 다소 소홀히 취급되었다. 하지만 주택보급률의 상승과 거주자들의 생활수준이 향상되어 주거의 질적인 면과 거주성에 대해 많은 관심을 가지게 되었다 (류근의, 2003). 또 사회전체적으로는 IMF 이후 국내 건설업체들이 아파트에 브랜드를 도입하여 단지 외 부환경과 질적인 부분을 마케팅 전략의 중요한 부분으로 사용하기 시작했다.

또 웰빙 붐이 일어나게 되어 여가 생활, 친환경, 삶의 질에 대한 관심이 증가하여 아파트 단지 내 기본적인 주호 공간뿐 아니라 아파트 커뮤니티 공간에 대한 관심도 증가하게 되었다. 이런 커뮤니티 공간은 거주자들이 함께 모여 사는 아파트 단지에서 큰 의미를 지닌다. 단지 내

커뮤니티 공간은 거주자들 사이의 사회 교류의 장으로서 현대 사회의 문제점인 이웃 관계를 회복하고 지역사회의 부족한 커뮤니티 공간을 보조하는 지역사회와의 융합의 장과 다양한 프로그램을 통한 거주자들의 삶의 만족도 및 질 향상에 도움을 주는 공간이다. 따라서 현대 사회에서 커뮤니티 공간의 역할 및 중요성은 점점 강조되고 있다.

이러한 요구에 맞추어 국내 건설사들도 앞 다투어 최근 몇 년 사이에 주민 공동 시설의 규모 및 시설 확충에 많은 노력을 하고 있으며 이러한 아파트들의 수준향상에 따라 이러한 아파트들을 평가하는 살기좋은아파트상, 주거서비스 대상 등 상이 가져올 브랜드 가치 향상과 입주민들의 자산가치 향상을 기대할 수 있다는 점이 맞물려 각 건설사들간의 경쟁이 해가 갈수록 치열해지고 있다. 경제적 수준과 빠른 사회의 변화에 따라 국민들의 복지 및 수준은 많이 올라가 있는데, 이런 커뮤니티 시설의 프로그램 또한 프로그램의 구성이 차별화 되지 못하고 그 운영이 영세하여 프로그램의 전문성이 제대로 확보되

* 준회원(주저자), 건국대학교 주거환경학과 학사과정

* 정회원(교신저자), 건국대학교 주거환경학과 교수

지 못하며 주민들의 요구나 그곳의 특성에 맞춘 프로그램이라기 보다는 단순히 공급에 가까운 실정이다(장성수 외, 2002). 어느 지역의 특성이나 차별 점에 대한 고려가 안 된 상태에서 차별화나 맞춤형 전략을 세우지 않고 어느 지역과 장소에나 획일적인 커뮤니티 공간을 계획하기 때문이다.(이현일, 2008). 이에 본 연구는 최근 살기 좋은 아파트상을 받은 아파트 중 두곳을 선정하여 비교연구하고자 한다.

본 연구는 비교적 최근의 사례를 찾기위해 2007년 이후 살기좋은 아파트상을 수상한 규모, 면적, 세대수가 유사한 두곳의 아파트 단지 커뮤니티 시설에 대해 거주자 설문조사를 통해 실제이용자의 이용실태와 만족도, 요구도 및 관리자 면담을 통한 실제적인 시설의 운영관리 실태를 파악하고 커뮤니티시설 위치 및 공간계획에 따른 차이를 분석하여 커뮤니티 시설의 활성화를 위한 기초 자료를 제시하고자 한다.

II. 이론적 배경

1. 커뮤니티

커뮤니티라는 용어는 포괄적이며 광의의 개념을 가지고 있는데 우리말로 풀이하자면 공동체, 지역사회로 풀이되며, 생활이나 행동 또는 목적 따위를 같이 하는 집단으로 해석되고 있다.

Community의 어원을 살펴보자면 공동을 의미하는 'Common'과 공동지자체를 의미하는 'Communal'과 같은 어원을 가지고 있으며 '공동 소유'의 의미를 내포하고 있다. 커뮤니티라는 용어는 사회학에는 크게 두 가지 측면으로 해석된다.

첫째, 하위조직체로서 공간적, 지역적 단위를 가리키며, 둘째 이러한 단위와 관련되는 심리학적인 결합성 또는 소속감을 지칭한다.

전자의 경우 사회적 사회집단의 특성을 많이 갖고 있지만 훨씬 규모가 작고 그들의 공통적 관심이 비교적 밀착되어 있는 하위의 집단을 말한다.

이 커뮤니티의 개념에는 영적인 영역, 상당한 정도의 개인적인 친숙감과 접촉, 그리고 이것을 인근 집단과 구별시켜 주는 특별한 종합의 기반 등이 함축되어 있다. 커뮤니티의 자족능력은 사회에 비해 훨씬 제한되어 있지만, 그 한계에서 보다 밀접한 관계와 깊은 상호이해를 갖고 있으며, 이 특수한 통합의 접착제로는 인종,국적,종교등이 있다.

후자의 경우는 개인을 연결시켜주는 감정과 태도의 총체를 의미한다

2. 커뮤니티 시설

이 연구에서는 커뮤니티시설의 측면을 단지 내로 끌어들이어서 거주자들의 공동체의식을 향상 시키고 그로인해 단지의 자긍심, 애착심, 정주성을 높이는 등 거주자들의 삶의 질을 향상 시킬 수 있는 시설을 의미한다. 공동주택 단지에서 도시적 생활공동체의 의미는 개인 생활영역의

확장과 함께 주거생활에서 편리성과 문화생활의 영위를 위한 공동생활시설의 확충문제와 연계된다.

부대복리시설은 법률용어로 크게 부대시설로 복리시설로 나뉘는데, 부대시설은 공동거주를 기술적, 기능적으로 가능케 하는 필수 시설이고 복리시설은 주민들간의 커뮤니티와 관련 있는 문화적, 사회적 생활시설이다.최근에 부대복리시설은 입주민 전용시설로 자리하면서, 상업기능과 연계하여 입주민의 편의성을 증진시켜주고 있는데, 단지 내 원스톱 라이프를 실현시켜주는 밀바탕이 되어줌과 동시에 주택과 그를 둘러싼 도시를 연결해주는 하나의 완충역할을 해주면서 입주민의 커뮤니티를 촉진시키는 매개체가 되고 있으며 공동주택단지에서 부대복리시설이란 거주민들의 최소한의 생활편의를 도모하고 더 나아가 삶의 질을 풍부히 하기 위한 부속시설이라고 정의하고 있다.

커뮤니티 시설의 배치는 전체 집중형과 분산형으로 분류되고, 각 유형별 세부적 분류가 되어진다. 집중형은 단지중앙형, 랜드마크형, 측동형으로 나뉘고 분산형은 긴선형, 짧은 선형, 산재형으로 분류된다.

III. 연구방법

1. 조사대상 표집

조사대상은 경기도 내 900세대 이상의 아파트로 2007년 이후에 입주한 아파트 가운데 살기좋은 아파트상(최우수상~대통령상)을 받은 아파트 가운데 실질적으로 커뮤니티센터가 운영되고 있는 2개 아파트를 선정, 예비조사와 본조사로 나누어 설문조사를 시행하였다.

예비조사는 2009년 7월 12부터 15일까지 아파트 거주자 20명을 대상으로 실시하였으며, 예비조사 결과를 토대로 수정·보완하여 본조사 설문지 문항을 작성하였다. 본 조사는 2009년 7월 27일부터 8월 6일까지 조사대상 아파트의 거주자를 대상으로 자기기입식으로 답하는 구조화된 설문지 가운데 100부를 회수하여 표집하였다.

2. 조사방법

이 연구의 조사방법은 아파트 커뮤니티 시설의 운영 및 이용실태를 파악하기 위해 자기기입식 설문지와 직접적인 인터뷰조사로 이루어졌다. 설문지와 커뮤니티 시설 관리소장과의 직접적인 인터뷰를 사용하였으며, 설문지에서는 조사 대상자의 배경 특성 변인(6문항), 주택 특성 변인에 대한 문항(2문항) 과 커뮤니티 시설이용 및 만족도에 대한 문항 (시설이용 11개항목, 만족도 10개 항목 5점 리커트척도)활성화요구도 (11문항) 등으로 구성하였다.

3. 자료분석방법

이 연구의 결과 분석은 SPSS/PC 프로그램을 사용한 통계분석방법을 실시하여 조사 대상자의 배경 특성에 대한 분석은 빈도, 백분율, 평균 등을 이용하였고, 아파트 거주

자의 커뮤니티 시설 이용현황과 만족도의 일반적 경향을 알아보기 위하여 평균, 표준편차를 산출하고 카이스퀘어 검증을 실시하였다.

IV. 연구 결과 및 분석

1. 현장 및 면접조사 결과

1) 조사 대상 단지 개요

조사 대상 아파트 단지의 전반적인 물리적 특성은 <표 1>과 같다.

두 곳의 아파트는 2007년에 경기지역에 지어졌으며 L단지가 조금 더 단지의 면적이 크지만 규모가 비슷하고 세대수 또한 비슷하다. 또한 각각 2007,2008년 살기좋은 아파트 최우수상과 대통령상을 받은 단지이다.

각 단지의 커뮤니티 시설은 L단지의 경우 아파트 주출입구로 들어갔을때 왼쪽 측면에 두 곳의 건물로 자리잡고 있으며 두 건물중 하나인 아파트 관리소 건물 1층과 2층에 시설이 위치해있다. W단지의 경우 언덕길로 이루어진 출입구로 들어갔을때 8개의 주동 건너편오른쪽에 위치한다. 커뮤니티 시설을 감싸고 있는 세 개의 주동에서는 계단으로 내려가서 이용할수 있고 맞은편 주동거주자들은 대지레벨이 같은 데크형태이다.

조사대상 단지의 커뮤니티 공간의 종류는 <표 2>와 같다.

W단지가 L단지보다 커뮤니티 공간이 더 많았는데비교적 운동시설과 비운동시설로 시설의 성격에 맞게 계획되어있는 편이다. 커뮤니티 시설의 관리방식은 자치관리,위탁관리이며 그 중에서 보육시설과 휘트니스 센터(요가룸, 골프연습장 포함)은 외부 업체에게 위탁을 맡겨 운영하고 있었

표1. 조사대상 단지의 물리적 특성 개요

내용	L단지	W단지
위치	경기 성남시 금광동	경기 화성시 능동
입주시기	07.01.01	07.12.31
연면적	172,127,938m ²	138,639.70m ²
건폐율	7,528.25m ²	6,461,15m ²
세대수	1098세대	915세대
수상내역	2007 살기좋은 아파트 최우수상	2008 살기좋은 아파트 대통령상

표 2. 조사대상 단지내 커뮤니티 공간의 종류

구분	시설명	L단지	W단지
운동 시설	헬스장	●	●
	골프연습장		●
단체 활동	탁구장		●
	당구장		●
	요가실	●	●
	휘트니스센터	●	●

비 운 동 시 설	보 육/ 교 육	어린이집		●
		독서실	●	●
		도서관	●	●
		어린이놀이방	●	●
		KIDS 공부방		●



그림1. L,W단지 배치도

다. 이 곳을 제외한 나머지 시설은 모두 관리사무소에서 운영하며 관리인원은 총 8명이다. 커뮤니티 시설의 이용요금은 위탁업체가 운영하고 있는 곳에선 그 업체에서 직접 이용료를 받으며 나머지 시설은 이용료가 없다.

이용하기 위해선 관리사무소에서 이용일지에 이용시간과 동호수를 적은후 사용가능하다.

DVD소극장의 경우 주말만 이용가능하고 도서관은 부녀회에서 일주일에 두 번 운영관리하여 문을 연다. 독서실의 경우 평상시에는 청소외에 특별한 관리를 하지않으며 시험기간에는 관리자 한명이 통제관으로 관리한다. 예전 있었던 정보실은 주 이용자 10대가 본래 목적과는 다르게 사용하여 폐쇄하였다. 원래 빈곳이었던 장소는 현재 탁구장으로 사용하고있다.

한 곳에 모두 모여있는 원형식의 선큰이며 각실마다 배기시설이 되어있어 관리상의 문제는 없다.

L아파트단지의 관리방식 또한 자치관리와 위탁관리가 같이 이루어지고 있으며 자원봉사자들로 운영되는 도서관을 제외한 나머지 시설을 관리한다. 관리인원은 총 9명이며 원래 남자,여자 독서실로 나뉘져있던 공간을 여자 독서실이 있던 자리를 도서관으로 만들었다.

또한 노인정에 할머니, 할아버지 방으로 크게 나뉘져 있던 곳을 할머니방의 반을 공사하여 현재 웰빙룸으로 사용중이다. 커뮤니티 시설이 분산되어있는 편이지만 커뮤니티

니티 시설이 많지 않은편이기 때문에 관리에는 특별한 어려움이 대답이 없는 것으로 나타났다.

2. 설문조사 결과

조사대상자의 주거특성 및 개인특성은 <표 3>과 같다.

표3. 조사대상자의 특성 (N=100)

변인	구분	f(%)	
		L단지	W단지
성별	남	15(30)	17(34)
	여	35(70)	33(66)
거주기간	6개월이하	2(4)	1(2)
	6개월~1년	4(8)	11(22)
	1~2년	14(28)	38(76)
	2~3년	30(60)	0(0)
본인연령	19세이하	8(16)	9(18)
	20~29세	8(16)	2(4)
	30~39세	18(36)	21(42)
	40~49세	7(14)	12(24)
	50~59세	3(6)	3(6)
	60세이상	6(12)	3(6)
본인직업	판매서비스	3(6)	3(6)
	전문기술직	3(6)	1(2)
	일반사무직	6(12)	9(18)
	주부	18(36)	24(48)
	학생	15(30)	11(22)
	기타	5(10)	2(4)
	가족구성	부부만	11(22)
부부+자녀	39(78)	46(92)	
	노부부+부부+자녀	0(0)	1(2)

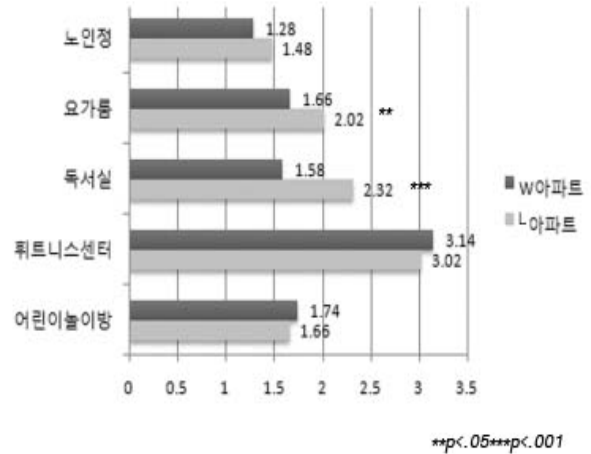
3. 커뮤니티 공간의 이용도 및 요구도

1) 커뮤니티 공간의 이용도

아파트 거주자의 커뮤니티 이용도를 알아보기 위해 각 항목별로 1~5점까지의 점수를 산정하여 평균점수를 산출하고 카이스퀘어로 검증하여 살펴보았다. 양 측의 아파트의 커뮤니티 시설의 종류와 개수가 같지 않고 다르기 때문에 두 단지에 공통되게 있는 커뮤니티 시설의 이용도에 한해 산출하였다. 이용하지 않음은 1점, 1년에 한두번 이용은 2점, 한달에 한두번이용은 3점, 1주일에 한두번이용은 4점, 거의매일은 5점으로 그림2를 보면 L단지의 경우 휘트니스센터가 제일 높았고,다음으로 '독서실', '요가룸'. '어린이놀이방', '노인정'순으로 빈도가 높았으며 W단지의 경우 마찬가지로 휘트니스센터가 제일 높은 빈도를 보였고 '어린이 놀이방', '요가룸', '독서실','노인정'의 순으로 나타났다. 양 단지에서 제일 이용빈도가 높은 시설로는 휘트니스 센터였지만 그 다음으로는 이용시설이 달라져 단지별로 이용하는 이용시설의 차이가 있어 유의한 차이가 있음을 볼 수 있었다.

특히 독서실이 .001수준에서 요가룸이 .05수준에서 유의한 것으로 나타났다.

그림2. 커뮤니티 시설의 이용도

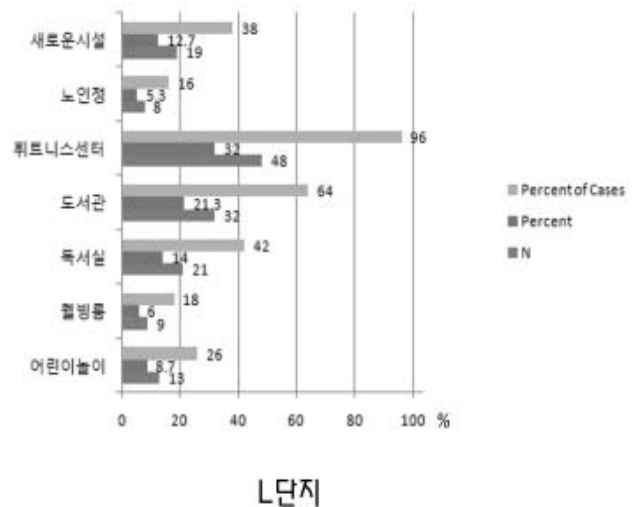


2) 커뮤니티 공간의 활성화 요구도

커뮤니티 시설중 공간활성화를 위해 리모델링을 요구하는 공간이 무엇인지 중복응답에 대한 빈도분석의 결과는 그림3, 4와 같다. L단지의 경우 휘트니스 센터를 활성화시켜야 한다는 응답이 가장 많았으며 다음으로는 '도서관', '독서실', '새로운시설', '어린이놀이방', '웰빙룸', '노인정'의 순서로 나타났다.

W단지는 도서관을 활성화시켜야 한다는 응답이 제일 많았고, 다음으로는 '독서실', 'KIDS 놀이방.KIDS그라운드', 'DVD소극장', '새로운시설'휘트니스센터', '어린이보육시설', '요가룸', '경로당', '탁구장'.당구장'의 순으로 나타났다. 골프연습장은 50건의 응답중 한건도 나오지 않아 현재 시설에 만족하는 것으로 보인다.

그림3. L단지의 커뮤니티 활성화 요구도 (복수응답)



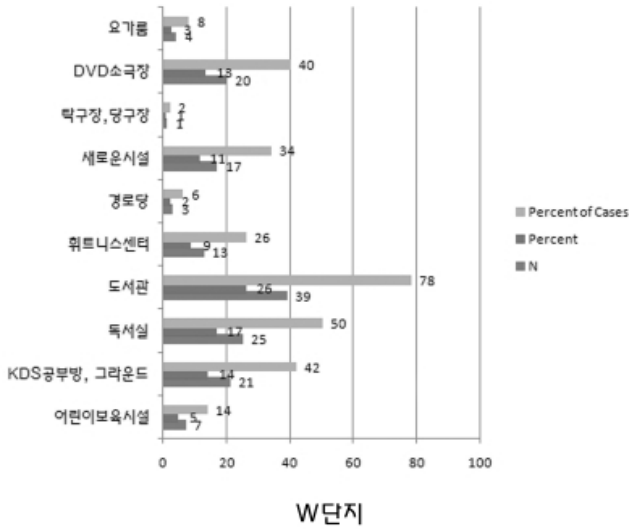


그림3. W단지의커뮤니티 활성화 요구도 (복수응답)

3) 커뮤니티 공간의 만족도

커뮤니티 시설에 이용에 있어서 느끼는 만족도는 두단지 모두 거리가 가까워서가 제일 높게 나타났다.

그림4를 보면 L아파트에서는 ‘거리가 가까워서’, ‘내자신에게 도움이 돼서’, ‘이용비용이 저렴해서’, ‘시설이 활발하게 운영되어서’, ‘여가 및 취미활동을 위한 공간이 있어서’, ‘이웃과 어울릴 수 있어서’, ‘시설이 깨끗하고 쾌적해서’, ‘인테리어가 잘 되어 있어서’, ‘시설이 다른곳보다 잘 갖추어져 있어서’, ‘원하는 프로그램이 많아서’ 순이었고 W아파트 역시 거리가 가까워서가 제일 높은 만족도를 보였으며 다음으로 ‘이용 비용이 저렴해서’, ‘여가 및 취미활동을 위한 공간이 있어서’, ‘시설이 다른곳보다 우수해서’, ‘깨끗하고 쾌적해서’, ‘이웃과 어울릴 수 있어서’, ‘내자신에게 도움이 되어서’, ‘시설이 활발하게 운영되어서’ ‘인테리어가 잘 되어 있어서’, ‘원하는 프로그램이 많아서’ 순으로 나타났으며 유의한 차이는 보이지 않았다.

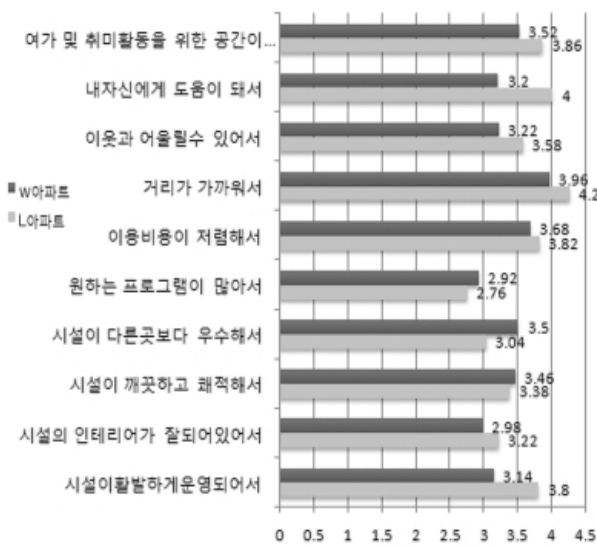


그림4. 커뮤니티 시설 만족도

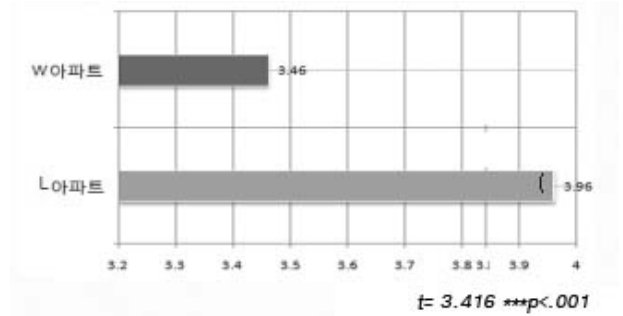


그림5. 커뮤니티 시설의 위치만족도

커뮤니티 시설의 위치만족도 조사결과 그림5에서 L아파트의 평균값 3.96, W아파트의 평균값 3.46으로 L아파트의 위치만족도가 더 높게 조사되었으며 L아파트의 만족도와 W아파트의 만족도를 차이 검증한 결과 유의한 차이를 보였다. 이는 L아파트단지의 커뮤니티 시설이 주출입구와 부출입구쪽에 위치하고 있어 접근성이 편리하기 때문이 것으로 생각된다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 비교적 최근의 사례를 찾기위해 2007년 이후 살기좋은 아파트상을 수상한 규모, 면적, 세대수가 유사한 두곳의 아파트 단지 커뮤니티 시설에 대해 거주자 설문 조사를 통해 실제이용자의 이용실태와 만족도, 요구도 및 관리자 면담을 통한 실제적인 시설의 운영관리 실태를 파악하고 커뮤니티시설 위치 및 공간계획에 따른 차이를 분석하여 커뮤니티 시설의 활성화를 위한 기초 자료를 제시하고자하였다. 조사결과 얻은 결론은 다음과 같다.

첫째, 커뮤니티 시설은 숫자보다는 주민들이 원하는 시설을 제공하는 것이 중요하다. L단지의 경우 커뮤니티 시설의 종류는 6개로 11개인 W단지보다는 작으나 만족도는 상대적으로 더 높게 나타나 시설의 종류 개수와 만족도와는 상관이 없음을 알 수 있다.

둘째, 커뮤니티 시설의 위치 만족도 조사결과 L단지가 상대적으로 만족도가 높게 나타났다. 이는 L단지의 경우 시설이 편향된 곳에 위치해있긴 하지만 주출입구와 부출입구, 양쪽 출입구에서 가까운 곳에 위치해있어 접근성이 편리한 반면 W단지는 경사가 있는 단지 위쪽에 한쪽에 위치하고 있어 접근성이 고르지 않기 때문에 나타난 결과로 생각된다. 따라서 주민이 함께 사용하는 커뮤니티시설은 단지의 중앙에 위치하거나 주출입구의 근처에 위치하게 하여 거주자의 접근성을 고려한 배치계획이 필요하다.

셋째, 커뮤니티 활성화 요구도를 보면 L단지는 자원봉사자들로 운영되는 도서관에 대한 만족도는 높았으나 자치적으로 관리하는 휘트니스센터의 활성화가 더 필요하다는 요구도가 가장 높게 나타나 운영관리가 다소 미흡함을 알 수 있다. 반면 외부업체에 휘트니스센터와 어린이 집을 따로 위탁을 주어 관리를 맡기고 그 외 시설은 자

치적으로 관리하고 있는 W단지의 경우는 위탁업체의 관리시설에는 만족하는 편이나 오히려 도서관의 활성화 필요 요구도가 높게 나타나는 상반된 결과는 주목할 필요가 있다 따라서 보다 커뮤니티 시설들이 활성화되기 위해서는 주민의 자치관리와 위탁업체 관리와의 공존이 필요할 것으로 판단된다.

참고문헌

1. 류근의(2003) ,아파트단지 커뮤니티 활성화를 위한 외부공간 구성기법에 관한 연구
2. 이현일(2008) ,공동주택 부대복리시설 활성화를 위한 실내공간 계획 : 커뮤니티와 장소 만들기 (Place Making) 개념을 중심으로
3. 장성수, 박경옥(2002), 공동주택 커뮤니티 센터의 공간 프로그램 개발
4. 정지웅, 이성우, 정득진, 박대식 편저, Communities, 경문사
5. 송기택(2006) ,지속가능한 주거단지의 커뮤니티 계획기법에 관한 연구
6. 이연숙(2000), 공유공간의 필요성.
7. 최진환(2000) ,공유공간 구축을 위한 법제적 고찰.
8. 님용훈, 신중진(2005) . 커뮤니티 개념을 고려한 아파트 계획기법에 관한 연구
9. 강순주, 이원영, 정승진(2003), 아파트 거주자의 커뮤니티 공간과 프로그램 이용 및 요구도
10. 장성수, 박경옥(2002), 공동주택 커뮤니티 센터의 공간프로그램 개발