

## 공동주택 커뮤니티 센터의 공간프로그램 개발

### Space Programming of Community Center in Multi-Family Housing

주서령\* 박연심\*\* 박경옥\*\*\* 장성수\*\*\*\*  
Ju, Seo-Ryeung Park, Youn-Shim Park, Kyoung-Ok Zchang, Sung-Soo

#### Abstract

The purpose of this paper is to develop a space program of the new community center in multi-family housing. The community center defined in this study is a communal facility which integrate cultural and welfare facilities and activity programs into a complex. Through the analysis of the community programs and spaces for multi-family housing community, a new community center program is proposed. And basic area guidelines are proposed through the making of the space modelling of the important area of the center. According to the guidelines, more spaces compared to the present standards and conditions are needed for a new community center. However, the adjustment of area regulation is essential, considering the fast changing trend of resident's social needs. A new regulation system that controls the total area of function spaces of a community center, rather than controlling each function and area, is required. This kind of system makes it possible to decide programs freely within the limit of total floor area regulation by neighborhood's characteristics and residents' preference.

Keyword : Community Center, Space Program, Multi-Family Housing

#### I. 서 론

##### 1. 연구배경 및 목적

경제적 수준의 향상과 빠른 사회적 변화에 따라 국민들의 복지욕구는 다양화되어 문화적, 의료적, 정신적, 정보 차원으로까지 확대된 종합적인 서비스에 대한 욕구로 변화하고 있으며, 현재 각종의 커뮤니티 관련 시설들에서 주민들의 복지와 문화생활의 영위를 위하여 다양한 프로그램들을 제공하고 있다. 하지만 통합적인 시스템 연계의 부족으로 프로그램의 구성이 차별화 되지 못하고 그 운영이 영세하여 프로그램의 전문성이 제대로 확보되지 못하고, 시설이 지역적으로 편중됨으로써 평등한 혜택을 받지 못하고 있는 형편이다.

한편 공동주택 내에서 커뮤니티 관련 시설인 부대복리시설은 주택건설촉진법의 주택건설기준 제3조에 의거하여 단지 세대수를 기준으로 하여 그 구성과 면적이 규정되어있다. 하지만 최근 주민자치의 활동이 다양화되고 그 활동의 요구가 증대하고 있는 시점에서 현 부

대복리시설 기준의 개정이 요구된다. 실제 한 조사결과에서 단지 내 부대복리시설의 이용실태를 조사한 결과, 분양아파트의 주민복지관이나 관리동, 주민공동시설이나 임대아파트의 사회복지관 가운데 80%이상이 주민자치활동을 위해 입주 당시 설치되었던 시설의 용도를 변경하거나 지하의 보일러실, 창고 등을 다른 목적으로 개조한 것으로 나타났으며, 법적 기준에 따라 설치된 현재의 시설공간은 주민자치활동을 하기에 부족한 것으로 나타났다.<sup>1)</sup>

본 연구는 통합적이고 평등한 복지서비스 체계의 확립 그리고 현실적인 부대복리시설의 적용이라는 목표 하에 지역의 문화·복지서비스 체계의 최소단위가 될 수 있는 공동주택 단지 내 부대복리시설의 일부를 커뮤니티센터의 개념으로 전환하여 행정, 건강, 여가, 문화, 교육에 관련된 다양한 기초적인 서비스를 단지 내에서 제공받게 함으로써 '찾아가는 복지서비스' 개념에서 '찾아오는 복지서비스' 개념의 'one-stop service'체계로 전환한 새로운 커뮤니티센터를 제시하고자 한다.<sup>2)</sup> 이는 커뮤니티 관련 시설간 유사한 기능의 중복투자에 의한 공공재원의 낭비를 막고, 공동주택의 공동체 생활을 활

\*정회원, 경희대학교 생활과학부 주거환경전공 부교수

\*\*정회원, 장원건축 소장

\*\*\*정회원, 충북대 생활과학대학 가정관리학과, 교수

\*\*\*\*정회원, 주택산업연구원 연구위원

본 연구는 새천년준비위원회의 <뉴밀레니엄 커뮤니티센터 모델개발, 2000> 연구용역결과의 일부임

1) 대한주택공사, 주택도시연구, 2002.2. 기사

2) 이는 새천년준비위원회의 뉴 밀레니엄 커뮤니티센터 모델개발 용역(2000)의 연구지침이었음.

성화할 것으로 기대한다.

이에 본 연구에서는 공동주택 단지 내 이러한 통합적인 커뮤니티센터를 구축하기 위해서는 그 담당할 기능과 공간프로그램 그리고 면적기준은 어떠해야 하는지를 검토하여 공동주택 내 통합적 커뮤니티센터의 바람직한 모델을 제시하고자 한다.

## 2. 연구내용 및 연구방법

본 연구는 기존의 커뮤니티 관련시설의 현황과 평가를 통해 커뮤니티센터의 건축계획지침을 제안하기 위하여 그 구체적인 연구내용과 방법을 다음과 같이 설정하였다.

첫째, 문헌연구를 통하여 커뮤니티 관련시설의 현황과 문제점을 파악한다.

둘째, 기존 커뮤니티 관련 시설들의 공간프로그램의 분석을 통하여 본 연구 대상인 커뮤니티센터가 담당해야 할 기능과 공간프로그램을 설정한다.

셋째, 공간모형 제작방법을 통해 공간기능별 적정면적을 산출하고 이를 근거로 하여 커뮤니티센터의 면적기준을 산출한다. 산출된 면적기준을 토대로 하여 제안된 커뮤니티센터의 공간프로그램을 검증한다.

## II. 커뮤니티 관련시설의 현황

1. 공동주택 내 커뮤니티 관련시설들의 현황과 문제점  
공동주택단지 내 커뮤니티 관련 시설은 일반적으로 "주택건설촉진법 제3조" 및 "주택건설기준 등에 관한 규정"에 의해 크게 단지 내 "부대시설"과 "복리시설"로 구분할 수 있다. 문헌고찰에서 공통적으로 나타나는 커뮤니티센터로서의 기능을 담당하는 현 부대복리시설의 문제점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 현재 공동주택단지는 사업성 위주로 공급됨으로서 최소면적기준을 제공하는데 급급한 실정이며, 현재의 면적기준으로는 주민활동을 지원하기에는 그 규모가 부족하다.

둘째, 시대의 변화에 따라 요구되는 거주자들의 다양한 공동체 생활을 수용하기에는 현 부대복리시설의 의해 공급되는 커뮤니티 관련시설의 공간과 기준이 매우 낙후한 실정이다.

셋째, 현 부대복리시설은 단지별 특성을 수용하고 있지 못하고 규칙적으로 규제함으로써 획일적인 커뮤니티 공간을 제공하는 결과를 갖게 하고 활용도 저하를 야기 하므로 단지별 특성을 반영할 수 있도록 융통성있는 기준의 마련이 요구된다.

넷째, 물리적 시설 기준과 더불어 프로그램 개발 및 운영의 묘를 개발하여 공동체 활성화를 촉진할 수 있는

소프트웨어의 개발이 필요하다.

다섯째, 면적기준이 만족된 경우에도 건축설계가 사용자의 세부적인 활동을 반영하지 못하여 공간활용측면에서 비효율적인 경우가 많은데, 면적기준과 더불어 커뮤니티 활동을 활성화할 수 있는 세부적인 커뮤니티센터 계획의 지침이 필요하다.

## 2. 커뮤니티센터 정의와 갖추어야 할 요건

기존에 제시된 연구들에서 논의된 커뮤니티센터란 "다양한 유형의 공유공간들이 모여 있는 하나의 전물형태 혹은 집합적 형태를 지칭"<sup>3)</sup>하거나, "커뮤니티 시설이라 함은, 지역사회 주민의 일상생활과 직접적인 연관이 있는 것으로서 문화생활의 중심이 되는 시설로 지역간의 격차가 없는 충분한 시설이 확보되어야만 한다. 이 커뮤니티 시설은 각 시나 군 단위의 구민회관, 공공문화센터, 복지회관, 청소년회관 및 기타 문화행사 등을 행할 수 있는 문화시설로 분류되어질 수 있으며, 각 공동주택 내에 있는 복리시설도 포함이 된다. 이러한 공유공간은 문화공간의 형성 및 커뮤니티의 장소로서의 기능을 수행할 수 있는 복합적인 기능 수용이 가능하여야 한다"<sup>4)</sup>

이상과 같은 정의로 볼 때 커뮤니티센터는 지역사회 주민의 일상생활과 직접적인 연관이 있는 것으로서 문화생활의 중심이 될 수 있고, 공동체 활동 장소로서의 기능을 수행할 수 있는 복합적 기능에 대한 수용이 가능한 시설이라고 할 수 있다.

본 연구에서 정의하는 공동주택의 커뮤니티센터는 공동주택 단지 내에서 단지 주민들이 적극적으로 공동체 생활을 참여·영위할 수 있도록 그 중심의 장을 제공하는 시설로서 현대사회가 요구하는 다양한 공동체 활동 즉 관리·행정, 건강·운동, 정보·상담, 여가·문화, 보육·교육 등을 제공하고 행위 할 수 있는 복합적 공간 및 시설을 의미한다.

그러므로 이러한 커뮤니티센터를 공동주택 단지에 적용하기 위해서는 현 공동주택 부대복리시설의 기준에 의해서 공급되는 단지 내 시설 중 균형생활시설과 의료시설 등 상업적 용도를 제외하고 실내활동을 중심으로 한, 주민들의 여가, 문화, 공동체 생활을 영위할 수 있는 공동시설들의 내용을 조정 개편하는 것이 바람직하다고 할 수 있다. 즉 부대시설 중 관리사무소의 기능과 복리시설 중 유치원, 보육시설, 노인정, 주민공동시설, 문고 등의 시설을 유지·포함하며, 실내주민운동시설,

3) 이연숙, 공유공간의 필요성, 밀레니엄 커뮤니티연구회(2000), 밀레니엄 커뮤니티 센터, p23

4) 최찬환, 공유공간 구축을 위한 법제적 고찰, 밀레니엄 커뮤니티 센터 연구회(2000), 밀레니엄 커뮤니티 센터, p36

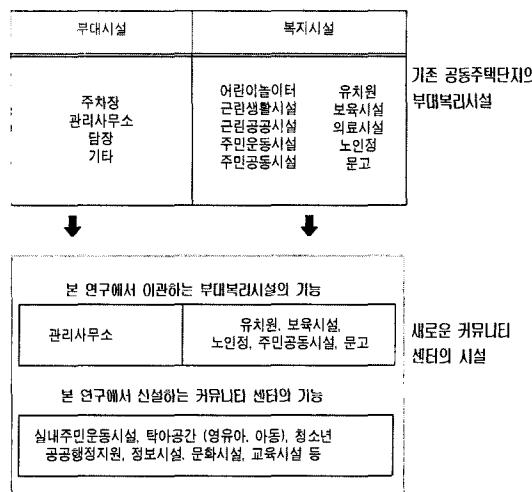


그림 1. 커뮤니티센터의 기능 정의

영유아 탁아공간, 아동과 청소년의 문화 및 교육공간, 주민공동의 정보, 문화, 교육시설을 추가 신설하는 것이 요구된다.

그 내용을 정리하면 그림 1과 같다.

본 연구의 공동주택의 커뮤니티센터와 기존 공동주택 단지 내 복리시설 그리고 유사 사회복지기관이나 사회문화센터와의 차별성은 공공행정서비스를 지원한다는 것이다. 즉 공공행정서비스 중, 사용 빈도가 높은 인감 및 등초본 발급, 각종 신고업무의 대민행정업무와 예방 주사 접종, 건강검진 등의 보건소의 순회진료 업무, 우체국의 우체 업무 중 일부를 이관하여 주민들의 편의를 증진시키고자 한다.<sup>5)</sup>

### 3. 커뮤니티 관련 시설의 현행 법규 검토

앞절에서 정의한 커뮤니티센터의 기능 정의에 따라 공동주택단지 내 부대복리시설 중 새로운 커뮤니티센터로 이관되는 기능들의 최소면적 기준을 살펴보기 위하여 단지규모별로 이를 설치기준에 의거하여 면적기준을 산정한 결과는 표 1과 같다.

### 4. 커뮤니티 관련시설의 사용대상별 공간프로그램의 고찰

문현조사<sup>6)</sup>를 통하여 기존의 노인, 아동, 청소년, 성인

5) 이는 새천년준비위원회의 뉴 밀레니엄 커뮤니티센터 모델개발 용역(2000)의 연구지침이었음.

6) 서울시정개발연구원, 잠재적 지역 문화시설 확성화연구, 1997 한국여성건축가협회, 초경량철골조를 적용한 어린이집·유치원 설계표준화에 관한 연구, (주)포항종합제철 연구용역보고서, 2000 밀레니엄 커뮤니티연구회, 밀레니엄 커뮤니티센터, 연세대 출판부, 2000 등을 대상으로 한 문현고찰을 통하여 커뮤니티 관련 시설의 사용대상별 공간프로그램을 정리하였다.

표 1. 공동주택 부대복리시설의 면적기준 (단위는 ㎡)  
(면적은 주택건설촉진법규정에 의거하여 재산정하였음.)

시설명	주택건설촉진법에 의거한 설치기준		
	500세대	1000세대	2000세대
관리사무소	32.5	57.5	100
노인정	55	105	205
유치원	•	4학급 440 또는 72명 261	8학급 800 183명 664
보육시설	32명 128	72명 261	183명 664
주민공동시설	70	120	220
문고	33	33	33
합	315.5	576.5(755.5)	2022

표 2. 기능공간별 세부실의 구성

공간 기능	관리·행정	건강·운동	정보·상담	여가·문화	보육·교육
영유아	원장실 사무실 교사실 고재실 식당 조리실	양호실 놀이공간		유희실 낮잠실 청결실 자료실	보육실 교실
아동		놀이터	강당 컴퓨터실	열람실 심리실	공부방 파이노실 프로그램실
청소년	휴게실 사무실	수영장 체육관	상담실 강당 회의실	극장 전시실 취미교실 생활관 독서실	프로그램실 강의실 직업훈련장
성인	휴게실 사무실 교사실 관장실 자원봉사자실	간이체육 시설 간이 진료시설	상담실 PC실 OA실 정보자료실 우편업무 공간	도서실	프로그램실 직업훈련실 교육실
노인		체력훈련실 기능회복실 물리치료실 간이 체육시설	강당 도서실	장기바둑실 서예실 취미교실 공예실 활동실 음악실 도예실 여가선용실	교육실 강의실

등이 사용하는 시설 들, 종합복지관, 노인종합사회복지관, 어린이집, 유치원, 아동복지관, 청소년 수련시설, 문화의 집의 공간구성실을 조사한 결과를 사용대상별로 구분하면 다음 표 2와 같다.

### III. 커뮤니티센터의 건축계획 지침

#### 1. 건축계획 지침의 전제

##### 1) 단지규모 및 사용 예상정원의 기준

현재 우리나라 공동주택의 부대복지시설의 기준이 되는 주택건설촉진법의 주택 건설기준 등에 관한 규칙을 살펴보면 단지규모 별 적정 생활 여건시설 종류를 각 분야 별로 구분하여 약 40종의 시설에 대한 기준이 설정되어 있다. 이 기준에서는 단지규모를 20, 50, 100, 300, 500, 800, 1,000, 2,000, 3,500, 5,000세대로 분류하고 있으며, 이 때 500세대 이상을 기준으로 하여 보육시설, 주민운동시설, 노인정, 주민공동시설, 문고 등 기본적인 부대시설을 갖추도록 하고 있으며, 1,000세대 이상에서는 이에 추가하여 유치원과 강화된 주민운동시설이 마련되도록 규정되어 있다.

이러한 기준들을 감안하여 본 연구에서는 커뮤니티센터의 구성 모델로서 각각 500세대, 1,000세대, 2,000세대를 대상으로 하는 세 가지 모델을 제시하고자 한다.

한편 각 단지규모 당 커뮤니티센터의 사용 예상 정원은 인구주택총조사보고서(1995)의 서울시 세대 당 거주인수와 연령별 인구분포 통계를 근거로 산출하였다.

(표 3)

##### 2) 커뮤니티센터의 핵심 기능과 공간위계

본 연구의 대상이 되는 커뮤니티센터가 담당하는 핵심기능을 종합·정리하면 다음과 같은 5가지이다. ; 관리·행정(Public Service), 정보·상담(Communication),

표 3. 커뮤니티센터의 적용 단지규모 및 예상 정원

단지 세대수		500세대	1000세대	2000세대
단지 총 거주인수*		1,685명	3,370명	6,740명
연령별 거주인 수와 전체 인구당 백분율	영유아 (만0세~만6세)	9.59%	161.6명	323.2명
	아동 (만7세~만13세)	9.77%	164.6명	329.2명
	청소년 (만14세~만19세)	10.67%	179.7명	359.4명
	노인 (만65세이상)	4.22%	71.1명	142.2명
				284.4명

\* 서울시 세대당 거주인수 3,369(95년 통계기준)을 적용한 결과

7) 새천년준비위원회(2000), <뉴 밀레니엄 커뮤니티센터 모델 개발>의 제 3장. 커뮤니티 관련시설 현황조사에서 행정서비스 시설인 동사무소, 지역복지시설인 종합사회복지관, 공공서비스 시설인 보건소·우체국·파출소, 주민공동시설인 노인정·유치원 및 보육시설·어린이놀이터·독서실·관리사무소 등을 대상으로 하여 운영에 관한 운영자 면담, 이용자에 대한 이용도 조사를 실시한 결과 커뮤니티센터가 담당해야 하는 핵심기능은 관리·행정, 정보·상담, 건강·운동, 여가·문화, 보육·교육으로 분류 정리되었다.

건강·운동(Health), 여가·문화(Amenity), 보육·교육(Education).<sup>7)</sup>

본 연구의 공동주택 커뮤니티센터의 공간구성은 단지 규모와 단지 여건에 불문하고 기초적으로 요구되는 요소로서 구성되는 기초영역과 단지 여건과 특수한 입지적 조건으로 요구되는 요소들로 구성되는 부가영역으로 나누어 설명된다.

기초영역은 커뮤니티센터에 요구되는 핵심기능 5가지의 조건(Public Service, Communication, Health, Amenity, Education)의 기본적인 요건을 갖춘 복합적이고 단일건물구성이며, 커뮤니티센터의 가장 기초 단위이다. 기초영역은 모든 단지 규모에 적용가능하고, 단지 그 기능별 공간의 면적만 다르게 적용된다. 즉 주택 단지의 적극적인 공동체 의식을 형성하기 위해서 필수적인 기능들을 모아서 구성된 복합적인 단위이다.

부가영역은 단지의 여건에 따라 기초영역으로부터 떨어져 나가 독립할 수 있는 부가적인 시설로서 예를 들면 관리사무소, 강당, 어린이집, 유치원, 노인정, 노인주간보호소, 독서실, 실내체육관 등이다. 이러한 부가영역은 기존의 공동주택 단지에서 대부분 독립되어 있는 시설인데, 기초영역으로 묶이게 되면 다른 서비스 기능에 해당되는 실들을 공유함으로써 더욱 양질의 시설 환경이 조성된다는 장점이 있으며, 독립건물로서 독립되었을 경우에는 단독 기능의 프라이버시를 가질 수 있으나 면적에 여유가 있을 때 가능한 유형이다.

커뮤니티의 기능 중 정보·상담(Communication)의 집회와 보육·교육(Education)의 교육, 여가·문화(Amenity)의 문화공간은 그 담당하는 기능은 다르지만 공간적으로는 한 공간을 공유할 수 있다.

##### 3) 커뮤니티센터의 사용시간과 공간활용에 대한 원칙

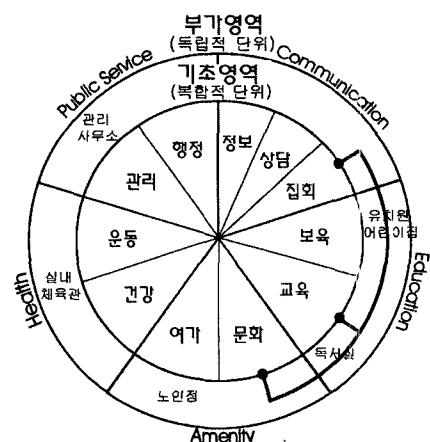


그림 2. 커뮤니티센터의 핵심 기능과 공간위계

상기한 커뮤니티센터의 5가지 구성 조건을 한 단지 내에서 충실히 수용하기 위해서 상당한 면적이 요구되는데, 현실적으로 이와 같은 공간적 여유를 갖기는 매우 어려운 일이다. 그러므로 공간의 부족을 메울 수 있는 운영의 묘가 요구된다. 이러한 운영의 묘로서 사용 시간과 공간활용에 대해 본 연구에서 가정한 원칙은 다음과 같다.

#### 첫째, 사용시간의 분배

한 공간이라도 시간에 따라 달리 사용하거나 사용 대상을 달리할 수 있다. 예를 들면 같은 공간을 새벽, 오전, 오후, 저녁 시간으로 예상 사용 대상을 설정하여 다양한 프로그램을 운영한다.

#### 둘째, 다용도 공간활용

여가·문화(Amenity)의 문화, 보육·교육(Education)의 교육, 정보·상담(Communication)의 접회 기능은 서로 호환 사용 가능하도록 가변적으로 계획한다. 예를 들어 프로그램실인 경우 특별한 설비가 요구되는 실을 제외한 일반 강의실 형태의 프로그램실은 동아리실, 여가선용실, 접회실 등으로 다용도로 활용하고 그 규모도 활용 내용에 따라 가변적으로 계획한다.

## 2. 커뮤니티센터의 공간프로그램

### 1) 주민대상별 요구되는 커뮤니티센터의 공간프로그램

커뮤니티센터의 공간프로그램은 센터를 이용하는 주민 구성에 따라 차별화 되는데, 주민 대상별 요구되는 공간프로그램을 정리하면 다음과 같다.

커뮤니티센터를 계획하는데 공통적으로 요구되는 서비스공간으로 홀, 창고, 화장실, 휴게실, 탕비실, 식당 등의 시설이 있으며, 대민행정공간, 관리사무를 담당하는 공간으로 사무실, 방재실 등이 있고 주민들이 공통으로 사용하는 공간으로 정보·상담의 상담실, 강당, 회의실, 시청각실, 건강·운동 영역으로 양호실, 실내체육실이나 실내체육관, 여가·문화의 영역으로 취미실, 독서실, 보육·교육의 영역으로 교육실이 있다.

노인공간은 기존의 노인정에서 가장 기본적인 실인 여가선용실, 공간여유가 있을 경우에는 별도의 낮잠실이나 물리치료실, 접식식사를 제공할 수 있는 탕비실과 식당 그리고 전용화장실로 구성된다.

영유아에게는 시간제 택아공간을 구성하는데 요구되는 기본적인 실들(보육실, 낮잠실, 전용화장실, 청결실 등)과 어린이집, 유치원과 같은 독립 보육기관을 구성하기 위한 필요실들(보육실, 교실, 낮잠실, 유희실, 화장실, 청결실, 교사실 등)이 요구된다.

아동에게는 기본적으로는 방과 후 교실을 운영할 수 있는 공간과 여가, 문화, 교육 프로그램을 운영할 수 교육실, 취미실, 강당, 그리고 아동들이 언제든 사용할

수 있는 PC실, 정보자료실 등이 요구된다.

입시경쟁으로 시달리는 청소년들에게는 그들만의 모임을 가질 수 있는 동아리실을 배려하고 공부방이나 독서실을 제공하여 그들의 안전한 교육환경을 조성해 준다. 이외에 부가적으로 상담실, 교사실, 그리고 청소년들이 자유롭게 사용할 수 있는 PC실과 정보자료실을 제공한다. 성인들에게는 네 사랑방처럼 자유롭게 사용할 수 있는 여가선용실, 간단한 다과를 할 수 있도록 탕비실과 식당 또는 휴게실, 정보교류를 돋는 PC실, OA실, 정보자료실 등을 제공한다.

마지막으로 커뮤니티센터를 운영하는데 참여하는 직원이나 운영에 도움을 주는 자원봉사자나 교사들을 위한 공간으로서는 사무실, 휴게실 등이 요구된다.(표 4.)

### 2) 커뮤니티센터의 공간다이아그램

커뮤니티센터는 5가지의 핵심 영역으로 구분되며 각 영역은 공통의 현관과 홀을 통하여 출입할 수 있다. 각 영역에서 기본적으로 요구되는 홀, 화장실이나, 창고, 탕비실, 휴게실 등은 홀 근처에 배치하여 공유할 수 있도록 유도한다. 단 어린이와 노인이 사용하는 공간에는 전용출입구나 전용화장실을 배려하는 것이 바람직하다.

여가·문화(Amenity)의 문화, 보육·교육(Education)의 교육, 정보·상담(Communication)의 접회 기능은 되도록 근접시키고 실을 통합·전용사용 가능하도록 가변성있게 계획하는 것이 좋다. 또한 물리치료실은 주로 노인이 사용하므로 노인의 여가공간에 근접시킨다.

한편 단일건물로서 커뮤니티센터를 계획하기 용이하지 않을 경우에는 부가영역에 해당되는 관리사무소, 대규모 실내체육관, 강당, 노인정, 어린이집, 유치원, 독서실 등은 별동의 건물로 독립시키는 것이 바람직하다. (그림 3.)

### 3) 단지규모별 요구되는 공간프로그램

연구의 전제에서 정의한 적용단지 규모인 500, 1,000, 2,000세대 별로 요구되는 공간프로그램을 차별화하여 정리한 결과는 다음 표 6과 같다.

이 표에서 특기할 사항은 500세대인 경우 대민공공행정공간과 관리사무공간을 복합사무공간으로 통합하였으며, 이 규모에서는 별도의 식당 공간을 할애하기 용이하지 않으므로 휴게실의 공간을 시간대별로 활용하거나 회의실이나 프로그램실 등을 전용하도록 한다. 정보공간에서도 PC실과 OA실을 통합하여 제공하고, 실내체육실은 제공하는 것이 바람직하되, 주동의 지하를 활용하거나 또는 센터의 지하공간을 활용하여 센터의 규모에 큰 영향을 주지 않도록 배려한다. 또한 회의실, 취미실, 프로그램실 등은 별도로 계획되기 어려우므로 실의 가변적 계획으로 그 공간 크기를 조절하고 시간대별로 공유하도록 한다.

표 4. 커뮤니티센터의 기능과 공간프로그램

기능별 영역		기능		기초영역	부가 영역	대상						
						공통	노인	영유아	아동	청소년	성인	센터 직원
Public Service 관리 · 행정	공공 행정 공간	동사무소 지소	각종 서류발행 및 신고 업무	안내 데스크 공공행정공간 행정대기공간		대민 행정 공간 안내 데스크						
		우체업무 공간	단지내 우편물 총체적 관리 우체국 근접으로 편의증진									
		보건진료 공간	간단한 건강검진 방문 예방접종									
	관리 사무 공간	기존의 단순관리 업무를 탈피하여 입주민에 대한 능동적인 공동체 형성관리 업무, 각종 관리서비스 및 정보전달 업무	사무공간 소장실 방재실 창고	관리 사무소	관리사무 공간 사무실 방재실 교사실	원장실 교사실 교재실					사무실	
Communi cation 정보 · 상담	정보	고가 컴퓨터의 공유로 정보 접촉의 기회 공유 재택근무자를 위한 사무자동화지원시설	PC실 OA실 정보자료실		PC실 OA실 정보 자료실							
	상담	어린이와 노인; 아동, 청소년 등 상담을 원하는 주민들을 위한 상호 교류의 장	상담실		상담실							
	집회	주민들이 원하는 각종 집회 및 행사를 위한 공간	강당 회의실	강당	강당 회의실 시청각실							
Health 건강 · 운동	건강	노인이나 장애인들을 위한 간이 물리치료실의 운영 및 무료 검진 등 혜택 우선	물리 치료실		양호실	물리 치료실						
	운동	체력증진을 위해 사계절 운영 · 가능한 실내체육실	실내 체육실	실내체육관	실내 체육실 실내 체육관		유희실					
Amenity 여가 · 문화	여가	유휴 시간을 건전하게 사용하고 주민들 간의 친분활동을 위해 모이는 장소를 제공	노인용 여가선용실	노인정 노인 주간 보호소		노인용 여가 선용실 (남/여) 낮잠실	낮잠실				성인용 여가 선용실 (남/여)	
	문화	여가선용을 위한 활동을 위해 서예, 공예, 요리, 독서 등 취미교실을 자치 운영할 수 있는	취미실	독서실	취미실 독서실				동아리실 독서실			
Education 보육 · 교육	보육	단지 내 영유아를 대상으로 자치적 시간제 탁아공간을 마련함으로서 주부들의 여가선용을 배려함.	시간제 탁아공간	어린이집 유치원		시간제 탁아 공간						
	교육	방학 중 청소년 아동들을 위한 특별교실이나 방과 후 교실, 성인들이 원하는 다양한 프로그램을 운영할 수 있는 주민자치 교육 공간	공부방 프로그램실		교육실			방과후 교실	공부방			

\* 공통은 커뮤니티 센터의 사용대상별 공간프로그램에서 공통으로 요구되는 실들을 의미한다.

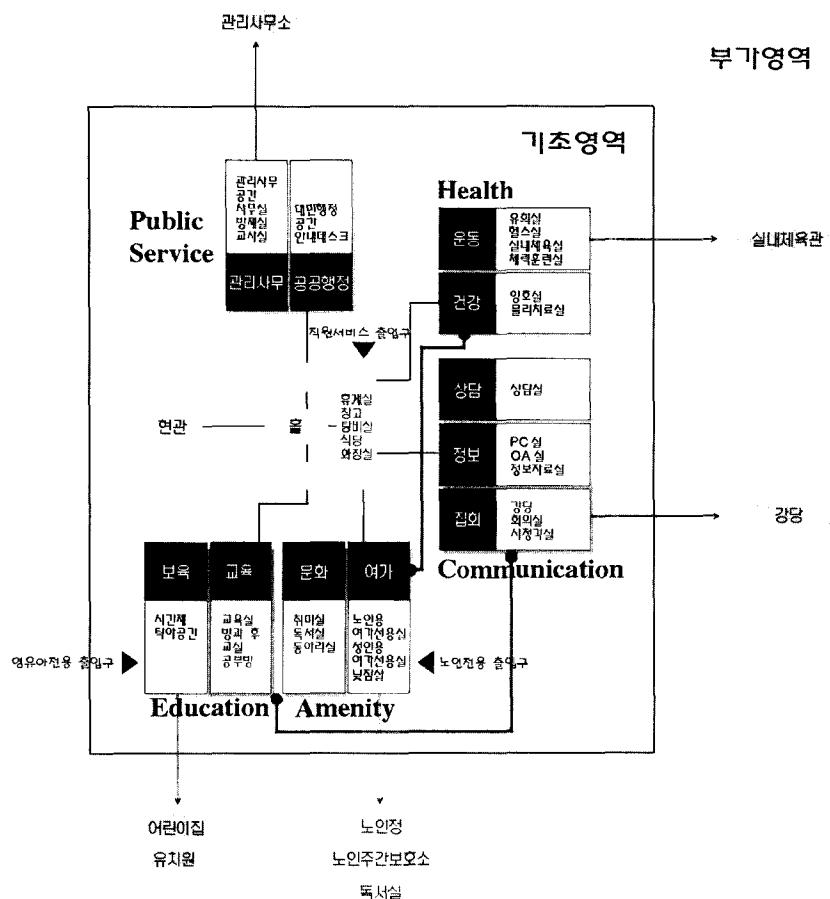


그림 3. 커뮤니티센터의 공간다이아그램

1,000세대의 경우, 관리사무공간과 대민행정공간은 별도로 계획될 수 있으나, one-stop service 차원으로 한 영역에 집중되도록 하는 것이 바람직하다. 서비스공간에는 전용식당은 어렵더라도 여유 있는 휴게실을 배려하여 그 곳에서 다과나 간이식사가 가능하도록 배려한다. 독립된 PC실, OA실, 정보자료실이 가능하며 상담실이나 교사실 등을 배려한다. 비교적 대규모 행사나 집회가 가능하도록 실내체육실을 전용 가능하도록 계획한다. 영유아 시설로 계획되는 어린이집 또는 유치원은 센터와 별도의 건물로 계획하거나 센터와 연결된 형태로 계획하여 독립성을 확보한다.

2,000세대의 경우, 관리사무소는 별 동의 건물로 분리 독립할 수 있으며, 대민행정공간은 센터의 안내 기능과 더불어 계획된다. 강당, 실내체육관, 어린이집, 유치원, 노인주간보호소, 독서실 등 각 기능이 전문화되어 분리 될 수 있으며, 또는 커뮤니티센터로 각각 기능들이 연계되어 집중될 수 있다.

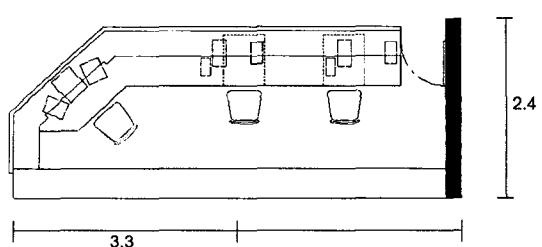


그림 4. 대민행정공간의 대안(소규모)

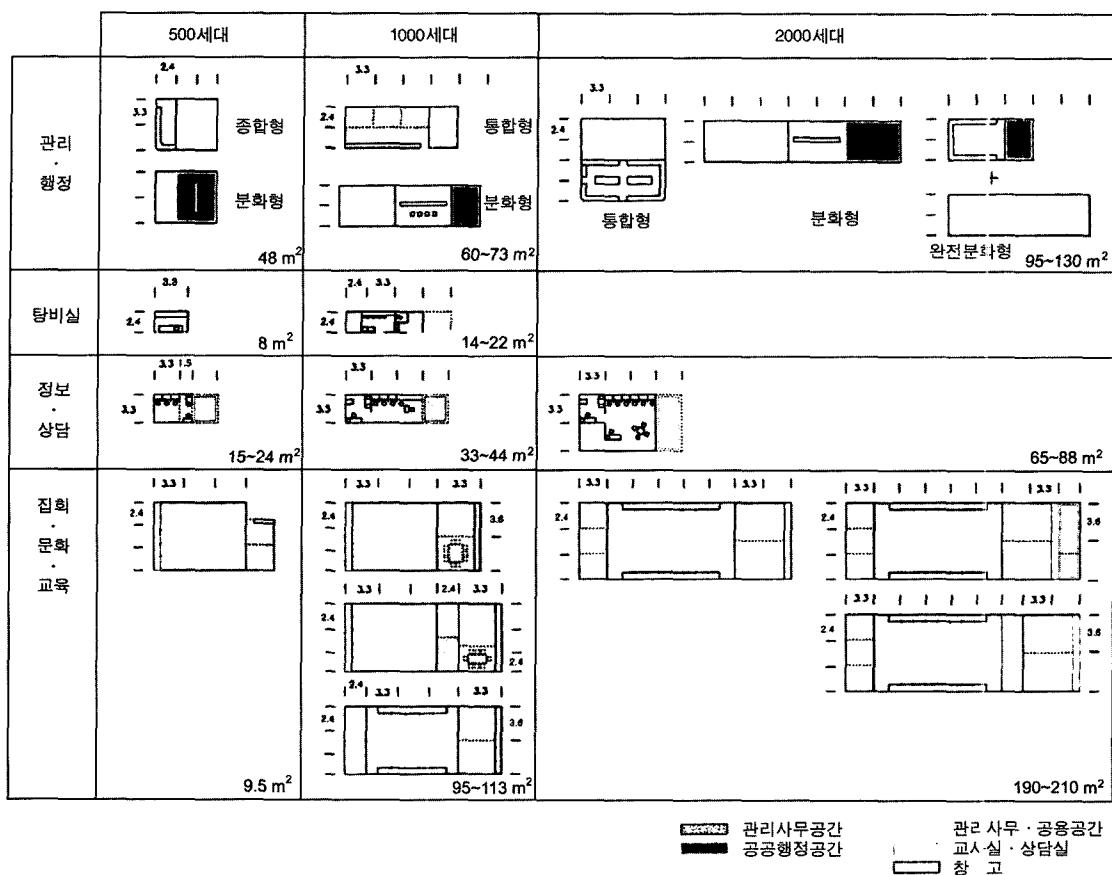
### 3. 커뮤니티센터의 면적 산정

#### 1) 공간기능별 설계지침과 공간모형

국내외 커뮤니티 관련시설의 사례 연구<sup>8)</sup>를 통하여 본 연구에서 제시하는 커뮤니티센터의 공간기능에 적합한

8) 새천년준비위원회(2000), 뉴 밀레니엄 커뮤니티 센터 모델개발, III. 커뮤니티 관련시설 현황조사, IV. 외국의 커뮤니티 센터 요구

표 5. 공간기능별 공간모형과 면적



사례들을 검토하였으며, 이 결과 커뮤니티센터의 주요 공간에 대한 설계 시 고려해야 할 기본적인 설계지침과 이를 반영한 각 공간기능별 최소단위 공간모형을 제안하였다.<sup>9)</sup>

## ① 관리행정공간

관리·행정 공간은 크게 대민행정업무가 이루어지는 공공행정 공간과 공동체의 유지관리 업무와 더불어 방재 센터의 역할을 수행하는 관리사무공간으로 나뉘어진다.

공공행정공간의 업무는 전산화로 인하여 소요되는 업무공간을 축소할 수 있으므로 업무를 지원할 수 있는 안내데스크, 카운터, PC 및 통신설비 등의 공용시설이 효과적으로 배치되어야 한다. 행정대기공간은 기능의 복합화와 동선의 적절한 연결을 통하여 주민의 이용도를 높일 수 있으며, 나아가서는 단지의 사랑방 역할을 하

9) 설계모형에서 기본적으로 2.4\*3.3의 모듈을 채택하고 있는데, 이들 수치는 각 기능을 수행할 수 있는 가구의 배치와 동선을 고려한 최소의 거리를 산출한 결과이며, 표준화의 원칙에 따라 3M의 배수로서 채택한 건축계획 시 매우 일반적 치수이다.

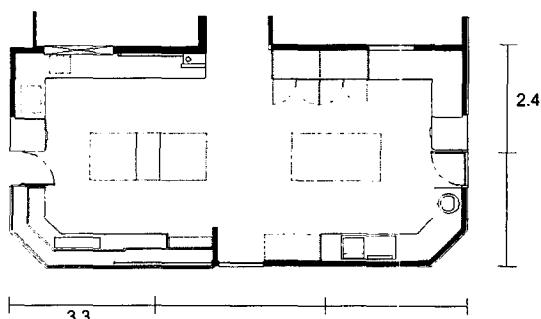


그림 5. 대민행정공간의 대안(중·대규모)

여 공공시설에 대한 이미지를 제고시킬 수 있다. 그러므로 행정대기공간은 관리사무공간 홀과 공유하는 것이 바람직하며, 센터의 휴게실과도 연계하여 지역주민들의 공동 휴게공간으로 개발하는 것이 바람직하다.

공공행정공간과 관리사무공간의 관계는 단지 규모과 기능에 따라 통합형과 분화형으로 계획할 수 있으며

표 6. 단지 규모별 커뮤니티센터의 공간프로그램과 면적기준

공간기능			단지세대수 규모별 세부설의 구성					
			500세대	면적(m <sup>2</sup> )	1000세대	면적(m <sup>2</sup> )	2000세대	면적(m <sup>2</sup> )
기본 영역	Public Service	공공 행정공간	복합사무공간 (대민공공행정 + 관리사무공간)	48	안내데스크 대민행정공간 행정대기공간	60~73	안내데스크 대민행정공간 행정대기공간	48
		관리 사무공간	사무공간 방재실 창고		사무공간 방재실 창고		-	-
		서비스	홀 탕비실 휴게실 화장실	35	홀, 탕비실, 교사실, 휴게실, 식당, 화장실	66~74	홀, 탕비실, 교사실, 휴게실, 식당, 화장실	100
	Communication	정보	PC실+OA실	15~24	PC실 OA실 정보자료실	33	PC실 OA실 정보자료실	65
		상담			상담실	10	상담실	20
		집회	회의실	*	회의실	*	강당 회의실	*
	Health	건강			물리치료실	20	물리치료실	50
		운동			실내체육실		실내체육실	
부가 영역	Amenity	여가	노인용여가 선용실	70	노인용여가 선용실	168	노인용여가 선용실	200
		문화	취미실	*	취미실 독서실	*	취미실	*
	Education	보육	시간제 턱아공간	15	시간제 턱아공간	30	시간제 턱아공간	60
		교육	프로그램실	*95	공부방 프로그램실	*95~114	공부방 프로그램실	*190~210
	관리 · 행정						관리사무소	100 (관리사무소)
	정보 · 상담						강당	
	건강 · 운동		(실내체육실)	(162)		162	실내체육관	300 (실내체육관)
	여가 · 문화						노인주간 보호소 독서실	100(독서실) 100(노인주간 보호소)
	보육 · 교육			128	어린이집 또는 유치원	261 또는 440	어린이집 유치원	664+800
합				406~415		936~1124		2797~2817
현 균형시설 기준				315.5		576.5 또는 755.5		2022
이상적 제안				400~500		1000~1200		2500~3000

\* 표시한 실 즉 집회 · 문화 · 교육공간은 공용하는 것을 기준으로 하여 통합된 면적기준

500세대 이하에서는 통합형이 바람직하다. 즉 두 기능의 대민기능은 카운터 형태의 안내데스크를 공유하며 안내데스크와 분화된 사무실도 공유한다.

분화형인 경우 공공행정공간과 관리사무공간은 별도의 사무공간을 가지되 그 사이에 대민기능을 공유하는 방식이다. 2,000세대 이상인 단지에서는 관리사무기능

을 별동으로 분화하는 것도 바람직하다.

## ② 정보 · 상담 공간

정보·상담공간은 PC실과 정보자료실 및 OA실로 운영되는 정보공간과 아동에서 노인에 이르기까지 단지 내 주민을 대상으로 다양한 교육, 문화, 건강프로그램에 따라 활용될 수 있는 상담공간으로 구성된다.

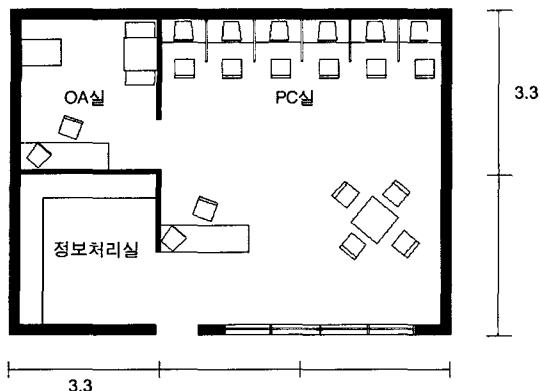


그림 6. PC실, OA실, 정보자료실의 대안

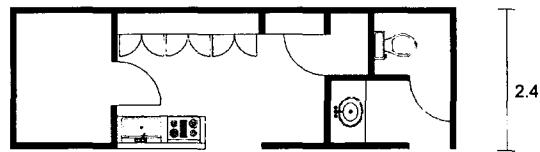


그림 7. 서비스공간 통비실의 대안

정보공간은 최근 공동주택 단지 내 설치되는 초고속 인터넷 설비에 의해 활성화된 인터넷 네트워크 망을 구심점으로 하고, 오프라인 상에서도 단지의 공동체감을 불러일으킬 수 있도록 교류의 장으로 활성화될 수 있다. OA실에 설치되는 고가의 컴퓨터 서버와 재택근무자를 위한 사무자동화 지원시설은 특히 공공행정업무의 지원에 효과적이며 PC실과 정보자료실은 주민대기공간과 연계하여 손쉽게 이용할 수 있도록 한다. 정보공간은 단지의 규모에 따라 PC실과 OA실의 통합형과 분화형으로 나누어 계획할 수 있다.

#### ③ 탕비실

탕비실은 모든 기능별 공간을 서비스하는 공간이다. 대부분의 주민활동들은 간단한 다과를 필요로 하기 때문에 이를 준비하는 텡비실이 필수적이다. 또한 센터에 상주하는 관리인력과 프로그램 운영인력의 일상생활을 위해서도 요구되는 기능이다. 이러한 공간은 최소한의 공간의 할애로도 가능하며, 단지규모에 따라 최소한의 주방기능에 창고, 화장실 등의 기능을 포함하도록 계획할 수 있다.

#### ④ 집회 · 문화 · 교육

단지 주민들의 여가, 문화, 교육, 행정집회 등의 다용도를 수용해야 할 수 있는 다목적실로서 계획되어야 하며, 여건에 따라 교사실, 상담실, 창고 등의 부속실들을

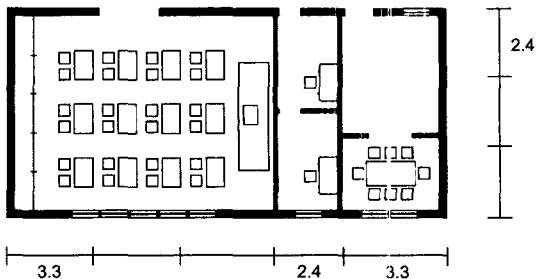


그림 8. 집회, 문화, 교육공간의 대안

추가하여 공동체 활동을 보강 · 지원할 수 있도록 한다. 또한 다목적실은 이동성 간막이로 구성하여 활동 내용에 따라 소규모 회의실 및 교육실이 가능하도록 배려하는 것이 중요하고 다목적의 활용성을 높이기 위해서는 교육용 의자 또는 교육도구 등을 수납공간의 마련이 중요하다.

#### 2) 공간기능별 면적 산정

앞에서 제시한 계획의 기본 단위공간이 될 수 있는 관리 · 행정공간과 탕비실, 정보 · 상담공간, 한 공간에서 다용도로 활용될 수 있는 집회 · 문화 · 교육공간에 요구되는 최소 기능들을 고려하고 적용할 단지 규모에 따라 그 적정규모를 산정하여 단지규모별 적용가능한 공간모형 개념도를 제작하였으며 이러한 모형을 기준으로 하여 주요 기능별 공간에 대하여 저안된 면적은 다음 표 6과 같다.

#### 3) 단지규모별 커뮤니티센터의 면적 프로그램

앞에서 제시한 커뮤니티센터의 건축계획지침으로 제시한 주요 기능별 공간에 대한 면적과 단지규모별 주택 건설기준에서 정하는 부대복리시설의 법규적 면적 현황을 토대로 하여 제안한 커뮤니티센터의 면적 프로그램은 표 6과 같다.

500세대 단지인 경우, 현 근린시설에서 제안한 시설만 포함한 법규적 제안 면적은  $315.5\text{ m}^2$ 인데 반하여 본 연구에서 제안 면적은  $368\text{ m}^2$ 이다. 이 면적은 기본영역에 부가영역으로는 실내체육실이 제외된 면적이고 어린이집 정원 32명 시설을 영유아 보육법에 근거로 한 면적( $128\text{ m}^2$ )을 합산한 결과이다.

1,000세대 규모 단지에서는 유치원 또는 어린이집 시설 중 하나 만을 있다고 전제로 하였고, 어린이집은 79명 정원 규모( $261\text{ m}^2$ ), 유치원은 4반 120명 기준으로 한  $440\text{ m}^2$ <sup>10)</sup>을 적용하였다. 부가시설로는 실내체육실  $162\text{ m}^2$ 를 합산하였다.

10) 여성건축가협회(2000), 교육부 제시 유치원 건축면적 근거, p98.

표 7. 단지 규모별 커뮤니티센터의 권장면적

세대수	최소면적	500세대	1000세대	2000세대
면적(m <sup>2</sup> )	400	400~500	1000~1200	2500~3500

이 결과 법규적 제안 면적 현황은 576.5 m<sup>2</sup>(755.5 m<sup>2</sup>)인데 반하여 본 연구 제시 면적은 911 m<sup>2</sup>(1090 m<sup>2</sup>)로 산출되었다.

2,000세대인 규모 단지에서는 단지 내에 정원 183명 어린이집(664 m<sup>2</sup>)과 8학급 240명 정원 유치원(800 m<sup>2</sup>)이 있다고 전제로 하였고, 부가기능으로 관리사무기능(100 m<sup>2</sup>), 실내체육관(300 m<sup>2</sup>), 독서실(100 m<sup>2</sup>), 노인주간보호시설(100 m<sup>2</sup>) 등을 포함하였다. 이 결과 현 근린 시설의 기준은 2022 m<sup>2</sup>인데 반하여 2754 m<sup>2</sup>로 산출되었다.

그 결과를 간략히 정리하면 표 7과 같다.

#### IV. 결 론

본 연구에서 제안한 커뮤니티센터는 공공행정서비스, 정보기능의 도입 등 현대사회에서 요구되는 새로운 기능들을 수용함으로서 주민들의 공동체 생활을 활성화할 수 있고 소외될 수 있는 주민들에 대한 공동체 참여를 도모하는 계기가 될 수 있다.

또한 본 연구에서는 주택건설기준에서 의무화된 부대복지시설 즉 관리사무소, 유치원, 보육시설, 노인정, 주민공동시설, 문고 등에 대한 기능을 재검토함으로써, 주민들의 문화·복지서비스에 대한 기대와의 괴리를 발견하였고, 이러한 괴리를 해결하고 커뮤니티센터의 활용도를 높이기 위해서는 현 주택건설기준에서 제시되는 용도별 공간의 세부기능과 면적기준을 완화하여, 제 기능을 포괄하는 커뮤니티센터의 면적 총량 기준을 제시하고 그 세부기능은 지역적 특성을 감안하여 입주자 자 치적으로 운영할 수 있도록 개정하는 것을 제안한다. 예를 들어 문고와 같이 현실적으로 그 운용이 어려운 시설 대신에 정보실로 대체한다면 주변에 적극적인 노인 또는 청소년 사회복지시설이 있는 경우에는 단지 내 종복시설은 다른 용도로 활용할 수 있게 된다.

연구결과로서 제안된 커뮤니티 센터의 면적기준은 현 부대복지시설의 기준을 상회하여 제안되었으나, 현 복지수준의 향상에 비추어 본다면 수용가능한 면적 기준이라고 생각되며, 기능별 면적에 대한 독립된 기준보다

는 커뮤니티 센터의 전체적인 면적에 대한 기준과 계획 지침이 요구된다.

본 연구는 면적기준에 대한 철저한 분석보다는 공간 프로그램을 제시하고 그 프로그램에 대한 타당성을 검토하기 위하여 공간모형 제작을 통한 면적을 산출하였는데 좀 더 철저한 사용인원수에 대한 예측을 통한 면적기준의 제시가 요구된다고 하겠다.

또한 본 연구에서 제안하는 커뮤니티센터가 활성화되기 위해서 가장 중요한 것은 시설의 관리측면이다. 공공행정서비스가 단지 내로 유치된다면 이 운영에 필요한 인력과 예산의 지원 근거가 정립되어야 하는 것이 선결조건이지만, 재원을 떠나서 운영의 효율성을 위해서는 가족상담사, 사회복지 전문요원 또는 일본에서 운영하고 있는 생활지원전문인력(Life Support Advisor: LSA)의 활용 방법 등 커뮤니티 활성화를 위한 방법론도 요구된다고 하겠다. 이러한 소프트웨어의 개발은 후속 연구과제이다.

#### 참 고 문 헌

1. 국토개발연구원(1996), 공동주택단지의 균형시설기준에 관한 연구
2. 국토개발연구원(1997), 삶의 질 향상을 위한 주거 단지 계획 지침 연구
3. 서울시정개발연구원(1999), 공공문화복지시설의 복합화 방안 연구
4. 서울시정개발연구원(1997), 잠재적 지역 문화시설 활성화 방안연구 : 동사무소, 학교, 사회복지관 을 중심으로
5. 새천년준비위원회(2000), 뉴 밀레니엄 커뮤니티 센터 모델 개발, 새천년정책연구보고서
6. 연세대학교 생활과학연구소(1995), 21세기 공동체 생활문화 육성을 위한 다학제적 접근 : 미래주택 단지개발의 방향, 진술전자출판
7. 밀레니엄 커뮤니티연구회(2000), 밀레니엄 커뮤니티 센터, 연세대학교 출판부
8. 이연숙(1995), 미래주택과 공유공간, 경춘사
9. 주택산업연구원(1996), 공동주택단지의 질적인 향상을 위한 선호조사
10. 한국보건사회연구원(1996), 사회복지 이용시설 서비스 종합화 방안
11. 한국여성건축가협회(2000), 초경량 철골조를 적용한 어린이 집·유치원, 설계 표준화에 관한 연구, 포항종합제철(주) 연구용역보고서
12. 박병주(1990), 도시계획, 형성출판사
13. 대한주택공사(2002.2) 주택도시연구 기사
14. 최재순, 이재준(2000), 살고 싶은 아파트 단지 만들기를 위한 커뮤니티 증진 방안 연구, 대한주택공사