

미국의 공동주택 단지 내 여가시설의 계획 현황 및 특성 분석

Current Status and Features of Leisure Facilities in American Multi-family Housing Properties

신화경*

Shin, Hwa-Kyung

김석경**

Kim, Suk-Kyoung

Abstract

To design common facilities that support residents' leisure activities is one of the contemporary issues in Korea. People became interested in the leisure facilities in near-home environments. This trend encouraged this research study. The objectives of this study are: to analyze the current status and characteristics of leisure facilities in apartment communities, to examine the correlations among leisure facilities, and to suggest design considerations for Korean multi-family housing communities. Subject communities are located in the five metropolitan areas in the United States. The 460 apartment communities were randomly selected after a thorough review of a website for apartment finders. Among them, the 126 communities were selected for the analysis. Primary findings are as follows: (1) A total of 30 facilities were identified as the creational facilities in apartment properties. (2) Some leisure facilities were correlated with the other facilities, based on the Pearson's correlation analysis. (3) In addition to the facilities, some apartment communities provide leisure programs for their residents. These results suggest that architectural interventions and maintenance services as well should be considered in order to lead diverse leisure activities for residents.

Keywords : Multi-family Housing Properties, Leisure Facilities, Correlations among Facilities

주요어 : 미국의 주거단지, 여가시설, 실외여가시설, 실내여가시설, 시설 간 연계성

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라의 공동주택 계획에 있어서 주거환경의 질적 향상에 대한 논의는 과거 양적공급에 치우쳐 오던 관행에서 벗어난 1990년대를 기점으로 더욱 활발해 지고 있다. 같은 맥락으로, 최근에는 사회변화에 따라 다양화되는 거주자의 라이프스타일에 대응하기 위한 주택 및 주거단지의 계획이 중요한 관심사로 부상하고 있다. 특히 주 5일제를 실시하는 직장이 증가하면서, 현대인들의 여가시간의 증가와 이를 수용할 수 있는 프로그램과 시설에 대한 관심이 증대되고 있다.

이때 여가행동을 수용할 수 있는 시설이 주변에 있는 경우에 접근성을 높일 수 있고 이용의 편리성을 가져올 수 있을 것으로 기대되는 바, 우리의 인접환경이라 할 수 있는 주거단지 내에 거주자의 여가를 수용할 수 있는 시설을 계획하는 것에 대한 많은 논의가 있어왔다.

이러한 배경으로 본 연구는 오래전부터 주 5일제 근무가 정착되어 있고, 저밀도의 아파트 단지를 개발함과 동시에 질 높은 단지 내 시설을 제공하고자 노력해온 미국의 아파트단지 내에 계획되어 온 여가시설의 현황 및 특성을 살펴보고, 이러한 시설이 어떠한 연계성을 가지고 계획되고 있는지 논의해 보고자 한다. 이를 통해, 차후 우리나라의 주거단지 내에 여가시설 계획 시 참고로 활용할 수 있는 자료를 제공하고자 한다.

2. 연구방법

(1) 조사대상의 선정과정

미국의 주거단지 내 여가시설의 현황을 파악하기 위해, 우선 조사대상 단지를 선정하였다. 대상 단지의 선정과정은 다음과 같다.

2003년 1월에서 12월까지 아파트전문 정보 인터넷 사이트인 'www.apartmentguide.com'에 소개되는 아파트의 정보를 수집하였다. 조사대상단지의 선정을 위해 먼저 지역을 선정하였다. 조사대상 지역은 미국 내 50여개 주를 동부, 동북부, 서부, 남부로 구분하여 인구분포와 경제상황을 비교하여, 대표적인 주를 선정하였다. 이 중 미국 내 주요 5개 도시인 뉴욕, 로스앤젤레스, 시카고, 휴스턴, 보스턴을 중심으로 주변에 공동주택 환경이 양

*정회원, 상명대학교 소비자주거학전공 부교수

**정회원, Texas A&M Univ. 건축학과 박사과정

이 논문은 2003년도 한국학술진흥재단의 지원에 의하여 연구되었음(KRF-2003-041-C20355).

호할 것으로 판단되는 도시를 선택하였다, 특히 뉴욕시의 경우 뉴욕 중심부의 아파트 단지는 오래되고 단지의 형태를 띠지 않은 경우가 많아서 뉴욕시 교외나 뉴저지주에 위치하고 있는 단지들을 살펴보았다.

공동주택 단지는 지역별로 80~100여개의 단지 정보를 수집하여, 총 460여개의 아파트 관련 정보를 살폈다. 이들 중 비교적 아파트 관련 정보가 자세히 소개된 280여개 단지에 계획된 공용시설의 리스트를 작성하였다. 이는 주거단지 내 여가시설을 분류하는데 기초자료가 되었다.

다음으로는, 공용시설의 리스트를 작성한 단지 중 세대수가 150세대인 중규모이상의 주거단지를 선정하고, 이를 다시 건축학과박사과정 학생 12명에게 단지 내 시설이 잘 계획되어 있다고 판단되는 단지를 각 지역별로 30여개 선택하게 한 후, 그 지역 부동산 전문가들에게 이메일을 보내어 이들이 추천하는 공동주택 단지를 지역별로 25-26개씩 최종적으로 선정하여 총 126개 단지를 분석대상으로 하였다. 최종적으로 선정된 126개 단지는 이메일과 전화를 통해 관리자에게 단지 내 여가시설의 존재여부를 확인하여 분석자료의 정확성을 높였다.

(2) 분석대상 단지 선정의 기준

본 연구의 분석대상 선정 시 주거단지는 세대수가 150세대 이상이며, 계획된 주거단지 내 시설을 살펴본다 상 대적으로 우월한 주거환경을 제공한다고 판단되는 단지, 전문 관리업체가 관리하는 주거단지를 선정하였다. 또한 가족을 위한 주택평면이라고 생각되는 2침실형 아파트(2 Bedroom) 이상의 단위평면을 보유한 단지를 선정하였다.

단, 미국의 공동주택 단지는 각 아파트 호수별로 개인이 소유자가 아니라 월별로 임대료를 내고 거주하는 경우가 대다수이다. 따라서 본 연구의 조사대상 아파트 단지 역시 대다수의 거주자들이 아파트의 임차인이며, 1가 구당 월별 임대가격은 2침실형 아파트를 기준으로 보았을 때, 최고와 최저의 차이가 78만원(650불) 정도로 나타났다.

(3) 분석 방법

분석은 SPSS 11.0 통계분석 패키지를 이용하여 분석하였다. 각 시설의 현황을 파악하기 위해, 각 시설이 계획된 빈도와 비율을 살펴보았으며, 교차분석을 통해 이러한 여가시설의 계획이 조사대상 아파트가 분포한 지역별로 차이가 있는지 살펴보았다. 또한, 여가시설 간 계획상의 연계성을 파악하기 위해 피어슨 적률 상관분석을 이용하였다. 단, 여기서 연계성이 있는 여가시설의 계획이라 함은 하나의 여가시설이 계획될 때 함께 계획되는 다른 시설들을 의미한다.

(4) 연구의 한계

본 연구에서는 미국 내 공동주택 단지에 계획되어 있는 여가시설에 관한 양적 논의에 초점을 두고자 한다. 가령 어떤 시설이 단지 내 몇 군데에 계획되어 있는지의 여부에 중점을 두는 양적 고찰을 위주로 하고, 그 시설의 규모라던가, 건축적 특성 또는 사용현황 등의 질적

논의는 자료수집상의 어려움으로 인하여 다루지 않았다.

3. 이론적 배경

(1) 여가활동

심리적인 관점에서 여가(leisure)는 단순히 일에 대한 보상이라기보다는 심리적인 보상감, 사회적 통합(social integration)과 자기인식(self-identity)이라고 논하여 진다(Suber, 1983)¹⁾. 이는 여가시간을 대비한 프로그램의 개발이 개인의 관점에서라기보다는 사회적 관점에서 이루어져야 하며 사회 구성원간이 상호작용이 중요함을 보여주는 측면이다. Wylson은 여가는 가정과 사회에서의 의무활동을 하고 난후 자신의 의사대로 할 수 있는 활동과 휴식, 오락, 자기표현, 정신적 안정, 지식의 향상, 기술의 개발 및 사회에 참여할 수 있는 기회로 정의하였다²⁾.

여가활동에는 작게는 부엌공간에서의 대화, 회사에서 잡담, 산책, 차안에서 음악감상, 화분에 씨를 뿌리는 것에서부터 스포츠 활동, 외부공간에서 레크리에이션 활동, 예술활동, 콘서트나 영화감상, 여행 등 특별한 공간을 필요로 하는 것까지 그 종류는 다양하다.

매년 미국의 통계청에서 발간되는 'Statistical Abstract of the United States'를 살펴보면, 여가활동(Leisure Activities)으로 서른여덟 가지 정도가 제시된다. 구체적 제시되고 있는 여가활동에는 자동차 모델 전시장 관람, 평생교육 프로그램 수강, 승마, 음악연주, 댄스교실 수강, 콘서트 관람, 새 키우기, 소풍, 컴퓨터 게임, 연날리기, 가구 수리, 영화관람, 빙고게임, 카드놀이, 비디오 게임, 동물원 가기, 산림욕, 박물관 관람, 사진촬영, 그림그리기, 친구나 친척집에 놀러가기 등이 포함된다.

한편, 이와는 별도로 레크리에이션 활동에는 소프트볼 게임, 골프, 테니스, 볼링, 극장구경, 보트타기 등이 포함되어 있어서, 우리가 흔히 말하는 여가활동은 레크리에이션과 레저활동을 모두 포함하는 개념임을 알 수 있다.

위의 여가활동을 기초로 이들을 수용할 수 있는 주거단지 내 여가시설에 관한 개념을 수립하였다.

(2) 주거단지 내 여가시설

생활공간은 주거중심의 1차공간, 업무 중심의 2차공간, 여가생활을 위한 3차공간으로 나눌 수 있는데 이중 여가생활을 위한 3차공간은 다시 평면적으로 거주지 여가공간, 근린지구 여가공간, 커뮤니티 여가공간, 도시권 여가공간, 교외 여가공간 및 농촌 지역 여가공간으로 구분할 수 있다³⁾. 여가공간에 관한 개념 중 Gold(1980)의 공간적 규정이 주거계획적 측면에서 설득력이 있는데, 그는 여가공간을 서비스의 범위, 여행시간과 거리, 접근성,

1) J. Kelly, Leisure, Englewood Cliffs, NJ:Prentice-Hall Inc. p.25의 내용 재인용, 1990

2) 김광득, 「현대여가론」, 백산출판사, p.17, 1993

3) 위의 책, p.185와 신화경, 이연숙, 현대인의 여가행태 및 공간적 요구에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 13권, 2호, p.188의 내용 재인용, 1997

수용력, 관리형태를 기준하여 가정지향형 공간(home-oriented space), 주거지역공간(home cluster or sub-neighborhood common space), 근린공간(neighborhood space), 커뮤니티 공간(community space), 도시적 공간(citywide space)으로 분류하고 있다⁴⁾.

이때 여가행동을 수용할 수 있는 시설이 주변에 있는 경우에 접근성을 높일 수 있다. 또한, 신화경, 이연숙(1997)의 연구에서 나타나듯이 현대 사회에서 시간의 희소성과 이동으로 인한 시간소모의 최소화 요구에 맞물려서 주거단지 내 여가시설은 많은 효과를 가져올 것으로 기대된다. 즉, 공동주택 단지 내 여가시설은 주거지역 또는 근린공간에서 제공하는 범주에 소속되는데, 이는 시설에 대한 접근성과 공간성을 높이게 되고 '나의 주거단지 내 시설'이라는 애착성을 높이게 되어, 여가시설은 이용률을 높일 수 있는 경제적인 효과도 초래할 수 있다고 보여진다.

한편, 주택산업연구원(1996)은 국내 주거단지 내 시설에 관한 선호도 연구를 실시하면서, 주거단지 내 여가시설에 대하여 규명하였다. 이에 따르면, 여가시설은 놀이터를 포함한 공원 및 놀이시설, 휴게소와 녹지를 포함한 조경시설, 소운동장을 포함한 주민운동시설, 집회소와 도서실을 포함한 주민공동시설, 그리고 공원 및 놀이시설 등의 6개 범주로 분류된다.

이상의 기존 연구를 기초로 본 연구에서는 여가시설을 재분류하고, 이들의 미국 공동주택 내 시설현황과 특성을 분석하였다.

II. 조사 결과

1. 조사대상 단지의 일반사항

조사대상 아파트 단지는 미국내 캘리포니아주, 일리노이주, 메사추세츠주, 뉴욕주, 텍사스 주에 계획된 총 126개 단지이다. 조사대상의 총 세대수는 최소 105세대에서 최대 1259세대까지이며, 200세대이상 300세대 미만의 아파트 단지가 26.9%, 300세대 이상 400세대 미만의 아파트 단지가 13.3%, 400세대 이상 500세대 미만의 아파트 단지가 5.5%, 그리고 500세대 이상의 아파트 단지가 12.7%로 나타났다. 이들의 평균세대수는 323세대였다. 이들 단지들은 모두 1침실형 아파트에서 3침실형 아파트의 평면유형을 포함하고 있다.

아파트 동의 층수는 2층형 아파트 단지가 39.2%였고, 126개 단지 중 80%가 5층 이하의 저층 아파트 단지였다.

아파트 단지의 관리는 전문 관리회사에서 전담하고 있었는데, 126개를 관리하는 회사는 총 53개로 파악되었다. 이중 2개 단지 이상을 관리하는 대표적인 관리회사로는 AIMCO, Avalon Bay, Lincon Property Company, Equity Residential, Peabody Properties, Archstone-Smith

Company, The Kamson Coporation 등이 포함되었다.

2. 조사대상 단지의 여가시설의 구분

본 연구에서는 기존의 문헌과 수집된 자료, 부동산 전문가의 의견을 참고로, 각각의 주거단지 내 시설이 지원하는 여가활동의 형태를 고려하여, 여가시설을 구분하였다.

먼저 조사대상 단지 126개에서 제공하는 여가시설의 종류를 파악하였다. 126개 단지 내에 계획된 여가시설로 총 30여개가 파악되었다. 이 시설들이 계획되는 장소에 따라 크게 아웃도어(outdoor) 시설과 인도어(indoor) 시설로 구분하였다. 차후에 본 원고에서는 외부공간에 계획되는 아웃도어(outdoor) 시설은 '실외시설'로, 인도어(indoor) 시설은 '실내시설'로 일관된 표현을 사용하기로 한다.

실외시설 중 가장 대표적인 것은 수영장, 농구시설, 야구시설, 배구시설 등의 운동시설이었다. 내부공간에 계획되는 실내시설 중 가장 대표적인 것은 체력단련실(Fitness 시설)로 이 역시 운동을 위한 체육시설의 일종이다. 현재 미국 내 공동주택 단지 내 여가를 위한 시설은 주로 체육시설의 성격을 강하게 띠고 있는 것으로 파악되었다.

실외시설은 계획되는 장소와 사용자에게 어떤 여가행위를 지원하는지의 특성을 고려하여, 휴식시설, 체육시설, 주거단지 내 주민을 위한 행사시설, 기타시설로 구분하여 현황을 파악하였다. 실외에 계획되는 기타시설로 별도의 외부수납공간의 유무 여부가 포함되었다. 이는 스키와 요트와 같은 대규모의 여가장비를 수납하기 위한 수납공간이 간접적인 여가시설로 간주될 수 있기 때문이다.

실내시설은 동시에 2가지의 활동을 지원하는 경우가 빈번하여 실내행사시설 및 휴식시설을 하나의 범주로 포함시켰고, 실내체육시설, 실내기타시설로 구분하였다. 이러한 기타시설에는 최근 급증하고 있는 인터넷이나 컴퓨터를 이용한 여가활동을 지원할 수 있는 시설이 다수 포함되었다. 즉, 컴퓨터 관련 게임이나 인터넷을 사용할 수 있고, 팩스사용 및 간단한 업무보조공간을 포함한 복합적인 비즈니스센터, 공용 놀이방, 업무보조 공간의 기능이 없이 컴퓨터와 인터넷만을 사용할 수 있는 공용 인터넷 공간 등이 그 예이다. 실내외에 계획된 여가시설과는 별도로, 여가를 지원하는 기타사항으로 주거단지외부에서 여가생활을 즐길 수 있도록 주거단지외부의 문화센터를 연결해 주는 대중교통이 있는지를 파악하였다. 이상의 분류는 주민의 여가활동을 고려하여 단지 내 계획된 시설이나 계획요소 등이 여가활동을 지원할 수 있는지의 여부에 따라 이루어진 것이다.

구체적인 실외시설로 휴식시설에는 수영장, 외부온천(sp), 연못이나 분수와 같은 수변공간, 수변공간을 포함하지 않는 별도의 산책로 등이 파악되었다. 체육시설에는 야구장, 농구 및 배구시설, 테니스장, 기타 체육활동공간, 어린이놀이터, 골프 연습장 등을 포함시켰다. 주민들을 위한 행사시설에는 피크닉 장소, 바비큐 파티를 할

4) 위 논문, p. 188에서 재인용

수 있는 장소 등이 포함된다.

실내시설 중 행사 및 휴식시설로는 레크리에이션 룸(recreation room), 주민들이 여가시간에 함께 취미활동을 할 수 있는 별도의 회의 및 모임장소, 영화관람 시설, 갤러리(gallery), 당구장, 도서실, 담소를 나눌 수 있는 쉼터(라운지) 등이 포함되었다. 체육시설로는 체력단련장과 라켓볼 및 농구장이 포함되었다. 또한 앞서 언급한 대로 인터넷을 활용할 수 있는 공간이 여가시설로 포함될 수 있으므로 이에 대한 현황과 아이가 있는 주부의 여가활동을 지원할 수 있는 공용 놀이방의 유무도 파악하였다.

앞서 언급한 바대로, 미국에서는 여가활동의 다양화에 따라 스키, 요트 등에 관련 장비를 수납할 수 있는 별도의 외부수납공간을 제공하는 아파트 단지가 많다. 이러한 수납공간이 다양화되고 있는 여가활동 즉, 외부의 스포츠 활동을 지향하는 현대의 여가활동을 지원하는 시설이라고 판단되어 이에 대한 현황 파악도 실시하였다.

본 연구에서 제안하는 시설들의 범주와 구체적인 해당 시설의 명칭은 다음의 <표 1>과 같다.

3. 주거단지 내 여가시설의 현황

1) 단지 내 실외 여가시설

총 조사대상 단지 126개 단지에서 주민의 여가생활을 지원하는 실외시설의 분포의 특성은 다음의 <표 2>와 같다.

각각의 실외 여가시설이 분포조사대상 단지 내 공용시설 중 여가활동을 지원하는 시설의 현황을 파악한 결과, 시설 중 가장 많이 계획된 것은 수영장(87.3%), 산책로 및 조깅 트레일 (52.4%), 야외에 설치된 주거용 스파(47.6%)의 순서였다. 그 외 수변공간 또는 공원이 계획된 비율은 36.5%, 파티오는 16.7%, 야구장은 7.1%, 체육활동공간은 34.9%, 농구장은 24.6% 이었다.

이러한 외부의 여가활동 공간이 조사대상 지역간에 차

표 1. 주거단지 내 여가시설의 종류

구분	항목	세부시설
실외 시설	휴식시설	수영장, Spa, 수변공간/공원, 산책로 및 조깅트레일, 파티오 및 외부라운지
	체육시설	야구장, 농구 및 배구장, 테니스장, 체육활동공간, 어린이 놀이터, 골프연습장
	행사시설	피크닉장소, 바베큐가든
	기타시설	별도의 외부수납공간
실내 시설	행사 및 휴식시설	클럽하우스 및 레크리에이션 룸, 회의 및 만남의 장소, 영화관람공간, 갤러리, 당구/포켓볼장, 도서실, 쉼터(라운지)
	체육시설	라켓볼장, 농구장, 체력단련실
	기타시설	비즈니스센터(공용 인터넷 사용+업무보조 기능), 공용놀이방, 공용 인터넷사용공간(업무 보조 기능없음), 개별 인터넷사용공간
기타	대중교통	주거단지 외부 여가시설과 연계

표 2. 단지 내 실외여가시설의 분포 (N=126)

구분	시설명	빈도 (%)	
실외 여가 시설	휴식시설	수영장	110(87.3)
		스파(spa)	60(47.6)
		수변공간 및 공원	46(36.5)
		산책로 및 조깅트랙	65(52.4)
		파티오 및 외부쉼터	21(16.7)
	체육시설	야구장	9(7.1)
		농구장 및 배구장	31(24.6)
		테니스장	38(30.2)
		체육활동공간	44(34.9)
		어린이 놀이터	14(11.1)
행사시설	골프연습장	2(1.6)	
	소풍장소	35(27.8)	
기타	바비큐 파티장소	30(23.8)	
	별도의외부수납공간	62(49.2)	

이가 있는지를 살펴본 결과, 기후에 영향을 받는다고 판단되는 수영장과 주거용 온천, 그리고 외부 수납공간의 비율은 텍사스와 캘리포니아 등의 날씨가 따뜻한 지역의 아파트 단지에서 계획된 비율이 높은 반면, 날씨가 상대적으로 추운 지역인 미국의 동북부지역에서는 비율이 낮게 나타났다. 이러한 차이는 유의수준 0.05에서 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나서, 여가활동을 지원하는 단지 내 시설이 기후적 요소에 따라 차별화되어 계획될 수도 있음을 시사하였다.

2) 단지 내 실내 여가시설

총 조사대상 단지 126개 단지에서 주민의 여가생활을 지원하는 실내시설의 분포의 특성을 살펴보았다<표 3 참조>.

분포조사대상 단지 내 공용시설 중 여가활동을 지원하는 실내 여가시설의 현황을 파악한 결과, 가장 많이 계획된 것은 체력단련실 (83.3%), 클럽 하우스 및 레크리에이션 룸(77.8%), 개별 인터넷 서비스(53.2%), 비즈니스 센터(41.3%) 등이었다. 비즈니스 센터와 별도로 업무 보조기능이 없이 인터넷과 컴퓨터를 공용으로 사용할 수 있는 공간이 계획된 경우는 23.0%였으며, 개별 인터넷 서비스와 공용 인터넷 사용공간이 동시에 계획된 사례도 22사례가 파악되어서, 비즈니스 센터에서도 인터넷 사용이 가능함을 고려할 때 대다수의 아파트 단지에서 컴퓨터와 인터넷 관련한 여가활동을 지원하는 것이라고 볼 수 있다. 가장 최근에 지어진 아파트 단지에는 주민을 위한 도서실과 영화관람시설이 계획되어 있는 경우도 있었다. 또한 인터넷을 사용할 수 있는 공간과 비즈니스 센터도 최근에 주거단지의 공용부분의 리모델링을 통해 계획된 경우가 많았다.

이러한 실내의 여가활동 공간의 계획여부가 조사대상 지역간에 차이가 있는지를 살펴보기 위해 교차분석을 한

표 3. 단지 내 실내여가시설의 분포 (N=126)

구분	시설명	빈도 (%)	
실내 여가 시설	행사 및 휴식시설	클럽하우스 및 레크리에이션 룸	98(77.8)
		회의 및 만남의 장소	20(15.9)
		영화관람 공간	14(11.1)
		갤러리	1(0.1)
		당구 및 포켓볼 시설	10(7.9)
		도서실(독서공간)	6(4.8)
	체육시설	셔터(라운지)	12(9.5)
		라켓볼/농구장	9(7.1)
	기타시설	체력단련실(Fitness)	105(83.3)
		비즈니스 센터	52(41.3)
		공용 놀이방	1(0.6)
		공용 인터넷 공간	29(23.0)
		개별 인터넷 서비스	67(53.2)

결과, 실외 여가시설과는 다르게 실내 여가시설의 계획 분포는 지역별로 유의적인 차이가 나타나지 않았다. 이러한 결과는 실내의 여가활동 지원 시설은 실외 여가시설보다 지역적 특성인 기후와 같은 환경적 변수에 영향을 덜 받고 있음을 반영한다.

이상의 실외여가시설과 실내여가시설의 계획여부는 <그림 1>로 요약할 수 있다. 이를 통해, 가장 많이 계획되어 있는 실외여가시설과 실내여가시설을 살펴볼 수 있다.

3) 여가활동을 위한 프로그램 제공

본 연구에서 분석한 126개 주거단지 중 3개의 주거단지는 주민의 여가활동을 위한 별도의 프로그램을 운영하고 있었다. 주민의 교류를 위해 단지 내 행사를 계획하고 운영하는 단지 (Riverview Commons 단지), 주민들을 위한 무용, 수영, 요가, 에어로빅, 킥복싱 교실을 운영하는 단지 (Village in the Park 단지), 우리나라에서보다는 미국에서 상대적으로 저렴한 운동인 골프를 가르쳐주는 프로그램을 운영하는 단지 (Pensacola Place 단지)

사례 등이 있었다. 이는 여가시설이라는 하드웨어의 제공과 더불어 거주자들의 여가활동을 위한 소프트웨어라 할 수 있는 프로그램의 제공이라는 점에서 보다 향상된 단계라고 판단된다. 또한, 이러한 프로그램은 실제로 전문 관리회사에 의해 제안되지만, 그 운영과 지속성은 실제로 프로그램에 참여하는 거주자들의 자발적인 운영이 가장 중요한 요소로 작용하고 있었다.

4) 기타사항

기타사항으로는 대중교통시설이 연계되어 있는지 살펴보았다. 이는 주거단지와 외부의 문화센터를 연결해 주는 대중교통은 거주자의 여가생활의 기회를 증대시킬 수 있을 것이라는 판단 하에 살펴본 것이다. 그 결과 126개 단지 중 48.4%의 단지가 대중교통시설을 통해 주변의 문화시설로 연계되고 있는 것으로 나타났다.

4. 미국의 공동주택내 여가시설 계획기준

본 절에서는 앞에서 파악된 여가시설의 계획에 대한 기준 및 규정을 살펴보고자 한다.

실제로 주택소유자(homeowner)를 근간으로 하는 미국의 주택법규에서, 임대자(renters)들을 위해 주택업자들이 짓는 아파트 관련 규정은 주로 상하수도 문제, 방법 및 재해에 관한 규정이 대부분이다. 즉, 공동시설 중 여가시설에 대하여 주택법에서 강제적으로 정하는 내용은 찾아보기 힘들다. 미국의 도시계획협회(Urban Land Institute)⁵⁾에 따르면, 이러한 단지 내 시설들은 거주자들의 삶의 질을 고려한 계획가의 배려인 것이다. 즉, 단지 내 어메니티의 계획을 통해, 거주자의 삶을 질을 높이는 방향으로 아파트 단지의 공용시설의 계획이 자발적으로 이루어지는 것이다.

그러나 이러한 단지 내 여가시설 중 몇 가지에 대한 권장기준은 미국의 설계자료집⁶⁾에서 찾아볼 수 있다. 앞의 2.3에서 파악한 시설 중 가장 대표적이라고 할 수 있는 수영장의 계획기준을 살펴보면 다음과 같다.

일반적으로 실외 수영장의 넓이는 이용자의 숫자를 고

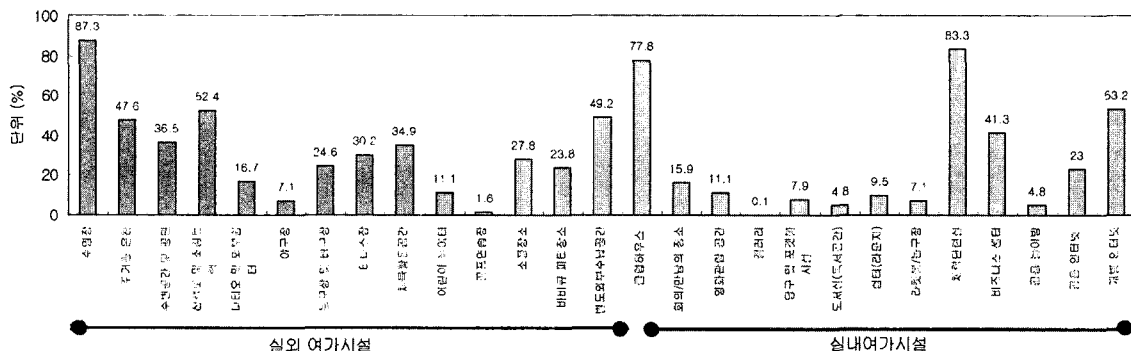


그림 1. 실내외 여가시설의 계획빈도

5) Urban Land Institute, Multifamily Housing Development Handbook. Washington DC: Urban Land Institute. p. 108, 2000
 6) J. Chiara, Time-saver Standards for Residential Development, McGraw-Hill Book Company, 1984

표 4. 공동주택 단지내 수영장의 계획기준

활동	실내 수영장	실외 수영장
수심 150 cm 이하의 얇은 부분, 1인당 1ft ²	14	15
레크리에이션을 위한 수영활동	20	25
중급자를 위한 수영강습가능	40	45
초보자를 위한 수영강습가능		
수심 150 cm 이상의 깊은 부분, 1인당 1ft ²	20	25
레크리에이션을 위한 수영활동	25	30
중·고급자를 위한 수영강습가능	175	200
다이빙 가능	6	12
수영장 주변에 걸어다니는 부분의 최소너비, ft		

출처: Chiara (1984), p. 800

려하여 결정되나, 보통 1인기준으로 25ft²의 넓이를 기준으로 삼는다. 이를 실내 수영장으로 계획할때, 권장기준은 200세대당 1개이며, 이때 깊이 90-150 cm, 너비는 가로 18 m, 세로 9m이다.

그 외에, 실내 여가시설의 일종인 체력단련실, 인터넷을 사용할 수 있는 레크리에이션 공간(예, 클럽하우스), 핸드볼이나 스쿼시를 할 수 있는 실내운동장, 미술실과 같은 취미공간에 대한 계획기준은 다음과 같다.

그 외 테니스코트, 농구장, 배구코트 등의 시설기준은 우리나라에서 아파트 단지에 적용되는 기준과 유사하다.

III. 주거단지 내 여가시설의 연계성

이와 같은 각각의 여가시설들이 개별적으로 계획될 수도 있으나, 시설간의 연계성을 고려하여 계획하면 그 효

표 5. 실내 여가시설에 대한 계획기준 예시

여가시설	설계기준	위치 및 설명
체력단련실과 사우나	200세대당 1개 성인 24명당 3개의 사우나실 설치	샤워실에 인접배치 파트타임 관리직원배치
인터넷 사용 가능한 레크리에이션 공간	최소면적 20×30 ft 수납공간 배치 다용도 공간으로 사용 가능하도록 계획	세탁실에 인접배치 벽난로, 바(bar)계획 사회적 교류가 가능한 의자 및 가구배치 파티와 영화감상이 가능한 실내 놀이공간으로 계획
핸드볼, 스쿼시 코트	200세대당 1개 면적 50×50ft 이하 높이 20ft 이하	샤워룸 근처에 계획 유도, 레슬링, 탁구 등을 위 한 공간으로도 사용가능
미술실과 같은 취미실	최소면적 20×30 ft 싱크대, 전기시설, 조명시설 계획 칠판과 작업테이블 별 도로 계획	세탁실에 인접배치 다용도 공간으로 사용가능 하도록 계획

출처: Chiara(1984), p.782

과와 이용률을 높일 수 있을 것으로 기대하여, 각 시설간의 관계성을 살펴보았다. 이는 피어슨의 적률 상관관계(Pearsons' product-moment correlation)의 상관계수를 살펴보아 여가시설간의 관계를 파악하였다.

3.1 실외 여가시설간의 연계성

실외 여가시설의 연계성을 살펴보기 위한 상관분석결과는 다음의 <표 6>과 같다.

<표 6>에서 나타나듯이, 수영장과 주거용 스파시설의 연관성이 높고, 수영장은 또한 테니스장과 같은 운동시

표 6. 실외 여가시설간의 피어슨 상관분석 결과

실외시설	수영장	SPA	수변 공간 및 공원	산책로 및 조깅 트랙	파티오 및 외부 썬터	야구장	체육 활동 공간	농구 및 배구장	테니스 장	어린이 놀이터	골프 연습장	소품 장소	바비큐 파티 장소	외부 수납 공간
수영장	1	.364**	-.057	-.056	.107	.106	-.021	.107	.199*	-.093	.048	.077	.045	-.006
SPA	.364**	1	-.228**	-.144	-.085	.106	-.032	.046	-.073	-.034	.006	.118	.213**	-.017
수변공간 및 공원	-.057	-.228**	1	.498**	.103	-.146	.032	-.012	.184*	-.163*	-.096	-.139	-.192*	.045
산책로 및 조깅트랙	-.056	-.144	.498**	1	.172*	.018	.167*	-.009	.143	.034	.122	-.120	-.065	.130
파티오 및 외부썬터	.107	-.085	.103	.172*	1	-.041	.074	-.255	.077	-.090	-.057	.008	-.050	-.014
야구장	.106	.106	-.146	.018	-.041	1	.055	.271*	.086	.294**	-.035	.103	-.083	-.026
체육활동공간	-.021	-.032	.032	.167*	.074	.055	1	.007	.280**	.377**	.040	.103	.020	.045
농구 및 배구장	.107	.046	-.012	-.009	-.255	.271*	.007	1	.227	.033	.075	.139	.157	.101
테니스장	.199*	-.073	.184*	.143	.077	.086	.280**	.227	1	.098	-.083	-.021	-.124	.010
어린이놀이터	-.093	-.034	-.163*	.034	-.090	.294**	.377**	.033	.098	1	-.045	.063	-.020	.006
골프연습장	.048	.006	-.096	.122	-.057	-.035	.040	.075	-.083	-.045	1	.205**	.227**	.002
소품장소	.077	.118	-.139	-.120	.008	.103	.103	.139	-.021	.063	.205**	1	.485**	-.043
바비큐파티장소	.045	.213**	-.192*	-.065	-.050	-.083	.020	.157	-.124	-.020	.227**	.485**	1	.083
외부수납공간	-.006	-.017	.045	.130	-.014	-.026	.045	.101	.010	.006	.002	-.043	.083	1

** p<.01, * p<.05

설과 상관관계가 높게 나타났다. 산책로 및 조깅트랙의 계획은 수변공간이나 공원이 주변에 있는 아파트 단지에서 높게 나타나는 것으로 파악되었다. 산책로 및 조깅트랙과 아울러 파티오나 외부쉼터, 기타 체육활동공간의 상관관계가 높은 것으로 나타났다.

기타 체육활동시설인 테니스장은 어린이 놀이터와 상관성이 높게 나타나서, 이들이 연계성을 가지고 계획되는 경향이 있음을 파악할 수 있다. 야구장은 농구 및 배구장, 어린이 놀이터와 유의적인 상관관계를 보였다. 그 외 높은 상관관계를 보인 시설은 소풍장소와 바비큐 파티장소 등이었다.

이상의 실외 여가시설은 본 연구에서 제안한 범주들끼리, 즉 휴식시설, 체육시설, 행사시설, 기타시설 등에 따라 상관관계가 높게 나타났다. 이는 동일한 범주에 속하는 시설별로 연계성을 가지고 계획될 필요가 있음을 시사하는 결과라고 생각된다. 가령 휴식시설의 경우 수변공간 및 공원과 연계하여 산책로 및 조깅 트랙을 계획하고 산책의 단조로움을 피할 수 있는 파티오 또는 조깅이나 산책 후 잠시 쉴 수 있는 쉼터를 계획하여 일련의 연계성을 모색하는 방안을 예로 들 수 있다.

이러한 시설간이 연계성을 고려한 사례를 다음의 단지 배치에서 볼 수 있다. 이 아파트 단지의 경우, 대지내의 습지를 생태공원으로 개발하여, 소 장소 및 낚시터로 활용하고, 이 생태공원 주변과 단지 주변을 연계하는 산책로를 계획하였다.

한편, 상관분석결과를 토대로, 실외 수영장을 계획할 때, 수영장을 단독으로 계획하는 것보다 외부의 운동시설인 테니스 코트등과 연계하여 계획하거나, 이와 연계된 시설인 주거용 스파(spa)시설의 계획을 고려하는 것도 한 대안으로 제시할 수 있다.

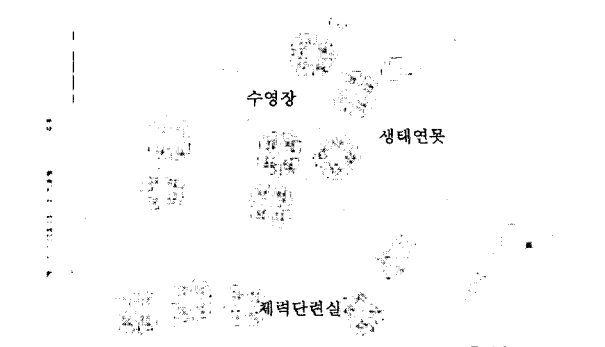


그림 2. 여가시설간의 연계성을 고려한 사례



그림 3. 위 단지내 생태공원 및 산책로

2. 실내 여가시설간의 연계성

실외 여가시설의 연계성을 살펴본 방법과 동일하게, 피어슨의 적률 상관관계(Pearsons' product-moment correlation)를 이용하여 시설간의 상관계수를 파악하였다<표 7 참조>.

실내 여가시설의 연계성은, 실외 여가시설의 연계성과 마찬가지로, 상관계수를 살펴보면, 어떠한 여가시설이 함께 계획되어 있는지 실태를 파악하는 것이다. 상관분석 결과, 비즈니스 센터(business center)와 공용 컴퓨터 공간의 연계성이 매우 높은 것으로 나타났다.

표 7. 실내 여가시설간 상관계수

실내시설	클럽하우스/레크리에이션룸	회의장소	영화관람공간	갤러리	당구 및 포켓볼 시설	쉼터(라운지)	도서실	라켓볼/농구장	체력 단련장	비즈니스센터	공용 놀이방	공용 인터넷 공간	개별 인터넷 서비스
클럽하우스등	1	.232**	.128	.048	.157*	-.022	.030	.148*	.324**	.254**	.120	.111	.034
회의장소	.232**	1	.123	-.039	.114	.081	.005	.133	.194*	.253**	-.097	.072	.234**
영화관람공간	.128	.123	1	-.032	.270**	.143	.158*	.196*	.023	.268**	-.079	.167*	.129
갤러리	.048	-.039	-.032	1	.305***	-.029	.400***	-.025	.040	-.075	-.020	-.049	-.095
포켓볼 시설	.157*	.114	.270**	.305***	1	.005	.210**	.033	.053	.112	-.066	.118	.158
쉼터(라운지)	-.022	.081	.143	-.029	.005	1	.054	.120	.145	.112	-.073	.080	.088
도서실	.030	.005	.158	.400***	.210**	.054	1	-.062	.100	.115	-.050	.143	-.014
라켓볼농구장	.148*	.133	.196*	-.025	.033	.120	-.062	1	.124	.018	-.062	.141	.075
체력단련실	.324***	.194*	.023	.040	.053	.145	.100	.124	1	.159*	.100	.093	.349***
비즈니스센터	.254**	.253**	.268**	-.075	.112	.112	.115	.018	.159*	1	-.112	.652***	.141
공용 놀이방	.120	-.097	-.079	-.020	-.066	-.073	-.050	-.062	.100	-.112	1	-.122	-.014
공용 인터넷	.111	.072	.167*	-.049	.118	.080	.143	.141	.093	.652***	-.122	1	.097
개별 인터넷	.034	.234**	.129	-.095	.158*	.088	-.014	.075	.349***	.141	-.014	.097	1

***p<.001, ** p<.01, * p<.05

두 공간은 기존의 아파트단지에서 공용공간을 리모델링 할 때 새로이 계획되는 사례도 많아서 차후도로 지속적으로 증가할 시설이라고 판단된다.

그 외 갤러리와 도서관의 연계성이 높았으며, 갤러리와 당구 및 포켓볼 공간과도 연계성이 높았다. 이는 갤러리와 다른 두 공간이 인접하거나 높은 연계성을 가지고 계획할 수 있는 가능성을 보여주는 결과이다. 가장 대표적인 실내 여가시설로 구분되었던, 체력단련실은 클럽하우스 및 레크리에이션 공간과 연계성이 높았다. 클럽하우스 및 레크리에이션 공간과 회의 및 만남의 장소(컨퍼런스 룸, conference room), 체력단련실, 당구 및 포켓볼 시설, 비즈니스 센터 등과의 연계성이 높은 것으로 나타났다.

실제로 일반적인 미국의 공동주택 단지에서 커뮤니티 센터와 같은 공용 건물을 계획할 때, 클럽 하우스 및 레크리에이션 공간과 회의실, 당구 및 포켓볼 시설, 비즈니스 센터, 체력단련실을 함께 계획하는 사례가 많이 있다. 이러한 실내 여가시설들은 주동 건물과는 분리되어 단독 건물로 계획되고 있다. 따라서 이러한 실내 여가시설의 계획상의 특성은 차후 우리나라의 공동주택 단지 내 커뮤니티 센터나 복지관 등에 도입할 수 있을 것으로 기대된다.

IV. 결론 및 제언

본 연구에서는 미국의 공동주택 단지에서 찾아볼 수 있는 여가시설에 관하여 고찰하였다. 이는 차후 우리나라에서 관심이 증가하고 있는 주거단지 내 여가시설의 계획을 위해, 우리나라보다 일찍이 주 5일 근무를 시행해 온 미국의 공동주택 단지 내에서 어떤 여가시설이 어떻게 계획되고 있는지 파악한 것이다.

지금까지의 연구들에서는 여가시설을 크게 지역별 범주로 구분하여 어떤 시설이 포함되는지 대략적으로 제시하고 있으나, 본 연구에서는 공동주택에서 계획되고 있는 여가시설의 종류를 이용특성별로 구분하여, 각각의 아파트 단지에 계획된 시설의 종류를 상세히 살펴보았다. 그 결과, 미국의 공동주택 단지에서 계획되는 여가시설은 실외 시설과 실내 시설로 구분할 수 있었고, 이를 다시 휴식시설, 체육시설, 행사시설, 기타시설로 구분하였다. 그 결과, 총 30여개의 다양한 여가시설이 주거단지에 제공되고 있음을 파악하였다.

이러한 여가시설 계획상의 가장 큰 특징은 실외 여가시설이 계획이 수영장, 산책로 및 조깅 트레일, 야외에 설치된 주거용 스파, 수변공간 또는 공원 등 비교적 넓은 규모의 토지이용이 기본이 되며, 용적률이나 호수밀도가 2-3층의 저층아파트에 저밀도로 계획되어 있다는 점이다. 따라서 차후 우리나라에 동일한 유형의 여가시설을 계획할 경우 규모나 이용자 밀도를 면밀히 검토하여 적용해야 할 것이다.

미국의 아파트 단지 내에서 가장 많이 계획되는 실내 여가시설로는 체력단련실, 클럽 하우스 및 레크리에이션 룸, 개별 인터넷 서비스, 비즈니스 센터 등이었다. 최근 인터넷 사용의 급증과 관련하여 실내 여가시설로 인터넷 서비스 공간이나 비즈니스 센터가 계획되고 있음은 우리나라와 유사한 현상이라고 판단된다.

아울러, 실내·외 여가시설은 단독적으로 계획되는 것보다 여러 개의 시설이 함께 계획될 때 거주자들로부터 다양한 여가활동을 끌어낼 수 있을 것이다. 이러한 사례로, 수변공간 근처에 산책로와 조깅트랙을 연계한다거나, 야외수영장과 주변에 체육시설을 연계하는 사례를 들 수 있는데, 우리나라에서도 현재 많은 환경친화형 주거단지에서 이러한 계획을 하고 있는 것으로 알려져 있다. 주민들의 여가활동을 위해, 이러한 여가관련 시설은 서로 연계하여 다양하게 계획되어야 할 것이다.

또한, 단지 내 거주자들을 위한 물리적인 여가시설의 계획뿐 아니라, 여가활동을 위한 프로그램의 개발도 긍정적으로 고려되어야 할 것이다. 이는 관리주체나 주민들이 자발적으로 여가활동을 위한 프로그램을 개발한다거나, 주민들이 자발적으로 단지 내 여가활동을 위한 공동체를 구성하는 방안 등으로 가능할 것이다.

마지막으로, 거주자들에게 질 좋은 여가시설을 제공하고, 여가활동을 위한 프로그램을 운영하기 위해서는 이를 이용하는 거주자 뿐 아니라, 공동주택을 관리하는 관리주체의 역할이 매우 중요하다. 따라서 차후에는 여가시설의 계획 뿐 아니라, 관리와 운영에 대한 논의가 있어야 할 것으로 사료된다.

참 고 문 헌

1. 김광득(1993), 『현대여가론-이론과 실제』, 백산출판사.
2. 신화경, 이연숙(1997), 현대인의 여가행태 및 공간적 요구에 관한 연구-조기출퇴근제 기혼남성 직장인을 중심으로-, 대한건축학회 논문집, 13권, 2호, pp. 187-196.
3. 주택산업연구원(1996), 『공동주택단지의 질적인 향상을 위한 선호조사』, 주택산업연구원.
4. J. Chiara(1984), Time-saver Standards for Residential Development, McGraw-Hill Book Company.
5. C. Edginton, D. Jordan, D. DeGraaf, & S. Edginton(1998), Leisure and Life Satisfaction: Foundational Perspectives, McGraw-Hill Book Company.
6. G. Godbey(1997), Leisure and leisure services in the 21st century. State College, PA: Venture Publishing, Inc..
7. J. Kelly(1990), Leisure, Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall Inc..
8. Urban Land Institut, Multifamily Housing Development Handbook, Washington DC: Urban Land Institute, p. 108, 2000.
9. U.S. Bureau of Statistics, Statistical Abstract of the United States.U.S. Bureau of Statistics, 2002.
10. <http://www.apartmentguide.com>

(接受: 2004. 11. 22)