

초고층 주상복합아파트 커뮤니티시설의 공간실태 및 평가에 관한 연구

A Space Usage and User Evaluation of Community Facility in High rise Mixed-use Apartment

노이경*
Noh, Yi-Kyung

황연숙**
Hwang, Yeon-Sook

Abstract

The objective of this study is to analyze the space usage and user evaluation of community facility in High rise Mixed-use Apartment. This study was conducted case study and questionnaire survey. Four High rise Mixed-use Apartments built since 2000 were chosen for case study and 166 residents were collected for questionnaire survey. The frequency, percentage, mean, t-test and F-test 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. 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 satisfactory facility was sports facilities. The satisfaction of community facilities showed high in general. The satisfaction of community facilities was significant with gender and age.

Keywords : community, high rise mixed-use, apartment, evaluation

주요어 : 커뮤니티, 주상복합, 공동주택, 평가

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 정보화 사회로 인해 소득수준이 상승되고 노동시간이 감소하게 됨에 따라 사람들의 가치관과 라이프스타일이 변화되고 있다. 물질적인 충족보다는 정신적인 충족을 추구하면서 일 중심의 생활에서 가정, 여가, 건강 등 개인생활을 중시하고 있다. 더욱이 복잡한 교통난으로 인해 여가활동과 건강관리와 같은 개인생활을 자신이 속한 주거환경과 근린시설에서 해결하고자 하는 경향이 늘게 되었다. 이에 따라 개인의 아이덴티티와 프라이버시를 확보하면서 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 공동주택 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 소속감

과 애착심을 유발시키며 쾌적한 주거환경을 발전시키는 요인이 된다¹⁾. 특히, 세대 간의 단절이 심한 초고층 주상복합아파트의 경우에는 커뮤니티시설이 개인의 여가 및 문화활동은 물론 이웃세대와 교류할 수 있도록 유도하여 단지 전체를 하나의 커뮤니티로 엮어 주는 매개체 역할을 할 수 있다.

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

이에 본 연구는 최근 준공되어진 초고층 주상복합아파트 커뮤니티시설을 대상으로 거주자의 평가 및 의견을 조사 분석하여 초고층 주상복합아파트의 커뮤니티시설 계획을 위한 기초 자료를 제공하는 것을 연구목적으로 한다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구에서는 주상복합아파트가 대형화·고층화·고급화되기 시작한 2000년을 기준²⁾으로 그 이후에 완공된 초고층 주상복합아파트 중 서울 및 인근지역의 4곳을 선택하였다.

*정회원(주저자), 한양대학교 대학원 실내환경디자인학과 석사

**정회원(교신저자), 한양대학교 실내환경디자인학과 교수, 이학박사

1) 김학균·김정곤(2001), 집합주거 단지내의 커뮤니티 형성에 관한 이론적 고찰, 한국주거학회논문집 제12권 2호, p124.

설문조사를 실시하기에 앞서 관리사무소에서 소장하고 있는 도서 및 분양 목록, 해당 단지의 인터넷 홈페이지, 현장조사 등을 실시하여 커뮤니티 시설에 대한 기초적인 현황을 파악하였다. 설문지 구성은 문헌고찰과 기초적인 사례조사를 통해 수집된 자료를 토대로 설문지 문항을 추출하였으며, 선정된 사례에 6개월 이상 거주한 주민을 대상으로 설문조사를 실시하였다.

예비조사를 거쳐 완성된 설문지를 도구로 하여 2005년 4월 25일부터 5월 31일까지 설문조사를 실시하였다. 총 212부 중에서 부실한 응답을 제외한 166부를 분석 자료로 사용하였다.

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

표 1. 조사내용 및 분석방법

항목	조사내용	분석방법
조사대상지의 일반적 특성	위치, 준공년도, 층수, 세대수, 단지배치, 배치도	빈도 백분율
조사대상자의 일반적 특성	성별, 연령, 학력, 직업, 월평균 가구 소득, 평수, 주거층수	
공간실태	배치, 평면, 종류, 위치, 실내공간	
이용태도	이용정도, 의식 가장 많이 이용하는 시설 만족하는 시설과 만족이유 불만족하는 시설과 불만족이유 만족도	빈도 백분율 평균 t-test F-test χ^2
선호도	공간선호도, 위치선호도 이용결정요인	

II. 선행연구 고찰

1. 커뮤니티시설의 개념

커뮤니티시설에 대한 여러 연구자들의 개념을 살펴보면, 공동주택의 커뮤니티시설은 공동주택 단지 내에서 주민들이 적극적으로 공동체 생활을 참여·영위할 수 있도록 그 중심의 장을 제공하는 시설로서 현대사회가 요구하는 다양한 공동체 활동을 제공하는 시설³⁾이거나 지역사회 주민의 일상생활과 직접적인 연관이 있는 문화공간의 형성을 수행할 수 있는 복합적인 공간⁴⁾이다. 또한 주거단지 내 주민들의 다양한 목적을 자체적으로 충족시킬 수 있는 주민의 복지를 위한 복지차원의 공간⁵⁾이기도 하며 주

2) 주상복합아파트는 초기에 소, 중규모의 개발이 주도적으로 이루어지다가 1998년 법적규제의 완화(초지(주거비율, 일조권 폐지)로 1999년 이후의 중·대규모의 주상복합아파트가 도시의 주거형태로 인식되기 시작하였으며 2000년대를 기점으로 크게 변화하였다.
3) 주서령·박연심·박경옥·장성수(2002), 공동주택 커뮤니티 센터의 공간프로그램 개발, 한국주거학회 논문집 제13권 3호, p34.
4) 밀레니움 커뮤니티센터 연구회(2000), 밀레니움 커뮤니티센터, 연세대학교 출판부, p36.
5) 밀레니움 커뮤니티센터 연구회(2000), Op. Cit., p27.

민들을 위한 서비스 용도로 제공되는 시설로서 ‘모두가 함께 하는 공간’, 물리적으로는 ‘열려져 있는 공간’⁶⁾이기도 하다.

이상과 같은 연구자들의 개념을 분석하면 커뮤니티시설의 사용대상은 단지내 주민뿐만 아니라 지역사회 주민까지 그 범위를 확대하고 있으며 복지차원의 다목적 문화공간의 기능을 가지고 있음을 알 수 있다.

커뮤니티시설의 공간구성에 대한 선행연구를 살펴보면 거주자중심으로만 분류되거나 운영자를 포함하여 분류된다. 즉, 운동시설, 보육시설, 학습시설, IT시설, 노인시설, 여가 및 연회시설⁷⁾로 나누어지거나, 운영자를 포함하여 관리, 행정, 정보/상담, 건강/운동, 여가/문화, 보육/교육⁸⁾으로 나누어지기도 한다. 또한 커뮤니티시설을 여가시설의 유형으로 보는 관점에서는 휴식, 체육, 행사, 기타시설로 구분하기도 한다.⁹⁾ 본 연구에서는 이러한 선행연구를 바탕으로 커뮤니티시설의 종류를 <표 2>와 같이 운동시설, 보육시설, 학습시설, 정보공유시설, 여가문화시설로 구분하였다.

본 연구에서 다루고자 하는 커뮤니티시설은 운동시설, 어린이놀이방, 주민회의실 등과 같은 주민전용 복지문화시설로서 주민들의 삶을 질적으로 향상시키기 위해 개인적으로는 여가시간을 활용하게 하며 사회적으로는 주민의 참여 및 교류를 증진시키기 위한 공간을 의미한다.

또한, 커뮤니티시설은 실내 및 옥외시설을 모두 포함하나, 본 연구에서는 커뮤니티시설의 범위를 주민의 교류가 적극적으로 이루어지는 실내시설로 한정하였으며, 실내시설의 경우 외부의 지역주민의 사용이 어려운 점을 감안하여 사용대상은 거주자로 제한하였다.

표 2. 커뮤니티시설의 분류

연구자 분류	신영순 (1997)	조성희의 (2001)	주서령의 (2002)	박우평 (2005)	신화경 (2005)
운동시설	체육	여가/운동	건강·운동	운동	체육
보육시설	복지	어린이/노인	보육·교육	보육	기타
학습시설	교육	어린이/노인·복지	보육·교육	학습	행사 및 휴식
정보공유시설	회의	공동체 활동	정보·상담		행사 및 휴식
여가문화시설	공연 및 행사/전시	어린이/노인	여가·문화	노인/여가 및 연회시설/IT시설	행사 및 휴식
기타	관리 및 사무	가사/수납	관리 및 행정		

6) 박종일(1999), 자치구청사의 커뮤니티 공간 시설화 계획에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문.
7) 박우평(2005), 공동주택내 커뮤니티시설의 활성화를 위한 계획요소에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문, p13.
8) 주서령·박연심·박경옥·장성수(2002), Op. Cit., p36.
9) 신화경·김석경(2005), 미국의 공동주택단지내 여가시설의 계획현황 및 특성분석, 한국주거학회논문집 제16권 1호, p83.

2. 커뮤니티시설과 관련된 선행연구고찰

거주자들의 효율적인 커뮤니티시설 활용 및 원활한 교류와 관련이 있는 변인들에 대하여 선행연구들을 고찰한 결과, 물리적인 공간배치, 운영방법, 거주자들의 다양한 특성 등인 것으로 파악되었다.

주거동과 커뮤니티시설과의 연결동선계획, 집합주거유형에 따른 공용공간 배치방법과 같은 물리적 공간배치방법에 따라 주민들이 편리하게 시설을 이용할 수 있으며 교류가 증대될 수 있다. 예를 들어 운동시설과 취미시설의 접근방법을 각 주거동에서 직접 연결시킴으로써 주민들이 편리하게 시설을 이용할 수 있다¹⁰⁾. 또한 저층집합주거의 주거동이 공용공간을 둘러싸게 되면 주거동 상호간의 근린교류가 촉진되고 고층집합주거의 주거동이 오픈스페이스와 연계되면 주민의 교류가 활발해질 수 있다¹²⁾.

한편, 커뮤니티시설의 공간적 계획방법 이외에도 시설의 운영방법도 중요한 요소이다. 관리주체와 주민들 사이의 다양한 정보교환이 이루어질 수 있도록 하기위해 커뮤니티 프로그램을 새롭게 개발하거나, 소식지를 통해 주민간의 공동체 의식을 높일 수도 있으며¹³⁾, 임대주택의 경우 주민의 적극적 참여유도를 위해 정부의 재정지원¹⁴⁾도 하나의 방안이 될 것이다.

그 이외에 거주자의 사회인구학적 특성 및 거주지의 물리적 특성 등은 커뮤니티시설에 대한 평가와 관련이 있는 것으로 파악되었다. 즉, 소득, 가족구성, 첫 자녀 연령, 주부의 취업정도 등의 사회인구학적 가구특성과 주택규모, 주거기간, 주거유형, 복도유형 등의 주택특성에 따라 요구하는 시설의 종류가 다르게 나타났다.¹⁵⁾

커뮤니티시설은 시기에 따라서도 공간구성종류가 다르게 나타나고 있다. 90년대 초반의 주상복합건축은 공용공간을 실내로 축소시켜 공용공간이 부족하였으나, 90년대 후반에는 공용공간을 실외까지 확장시키면서 다양한 종류의 시설을 제공하고 있는 것으로 나타났다. 특히 운동시설의 종류가 다양해지고 사용자의 요구가 증가함을 알 수 있다. 그러나 커뮤니티시설의 선호도는 연구자에 따라 상이한 결과를 나타내고 있는데, 운동시설, 수영장등의 실내 체육시설이 가장 필요한 시설¹⁶⁾이면서도 선호하는 시설¹⁷⁾

이라는 결과도 있지만 노인정, 어린이놀이방, 독서실 등을 더 선호한다는 결과도 있다¹⁸⁾.

일반적으로 대부분의 선행연구들은 초고층이 아닌 아파트를 대상으로 진행되어 왔으므로, 향후 주상복합아파트를 대상으로 한 커뮤니티시설 연구가 필요하다고 판단된다.

III. 조사분석

1. 커뮤니티시설의 공간실태

1) 조사대상지의 개요

본 연구의 조사대상은 초고층 주상복합아파트 중 서울 및 인근지역의 4곳으로 2004년에 건설된 곳이 2곳, 2003년 1곳, 2002년 1곳을 선정하였다.

층수를 살펴보면 A는 66층, B는 37층, C는 32층, D는 35층 규모이다. 세대수를 살펴보면 A는 1499세대, B는 757세대, C는 624세대, D는 1829세대이다.

각 사례의 커뮤니티시설에 대한 전체적인 개요는 <표 3>과 같이 요약하였다.

2) 커뮤니티시설의 배치방법

조사대상의 주동과 공용공간의 배치방식¹⁹⁾은 클러스터 배치유형이 3곳, 평행배치유형이 1곳으로 나타났다.

커뮤니티시설의 평면배치방법은 수평적 배치와 수직적 배치로 구분되어진다. 이 중 수평적 배치²⁰⁾는 집중형과 분산형으로 구분되는데, 집중형은 커뮤니티시설을 한 곳에 집중하여 단일건물로서 개발하는 것이며 분산형은 커뮤니티시설의 소기능에 따라 분화 개발하는 것을 의미한다. 조사대상 중 A, B, C사례는 분산형이었으며, D사례는 집중형에 해당하는 것으로 나타났다.

커뮤니티시설의 수직적 배치는 저층부, 지하공간형, 공중공간형, 수직분산형, 단독건물형으로 구분되어진다. 조사대상의 모든 사례는 수직분산형인 것으로 나타났는데, 커뮤니티 시설이 어느 한 층에 집중되지 않고 층별로 분산 배치되었다.

3) 커뮤니티시설의 종류

초고층 주상복합아파트 커뮤니티시설의 종류를 보면 대부분 헬스장, 수영장, 골프연습장과 같은 운동시설의 분포 비율이 가장 높게 나타났다(표 4 참조). A, B사례의 경우는 다른 시설에 비해 학습 및 정보공유시설의 분포가 높게 나타났다. 그러나 사례 4곳 모두 다른 시설에 비해 여가문화시설이 부족하였다. 커뮤니티시설의 종류는 A시설이 가장 많았고 D시설은 세대수가 가장 많은 사례임에도 불구하고 시설의 종류가 적게 설치되어 있었다.

18) 문희정(1997), 주민전용 공동공간에 대한 소형아파트 거주자들의 의식 및 요구, 전남대학교 석사학위논문.

19) 평행배치와 클러스터배치로 나눌 수 있다.

20) 평행배치는 주거동과 주거동 사이의 공간에 출입구를 집중시켜 자연스럽게 외부공간을 공동생활공간으로 활성화하는 계획방식이며 클러스터배치는 주거동이 공용공간을 둘러싸고 배치되는 방식이다.

20) 류중석의 8명(1994), 주상복합건물의 활성화를 위한 용지계획 및 설계에 관한 연구, 한국토지개발공사.

10) 기타의 경우는 다른 연구자들의 분류를 위해 사용하였고 본 연구자의 커뮤니티시설 분류에는 포함시키지 않음.

11) 양수정(2001), 초고층 주상복합건축의 주거부분 공용공간에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문, p109.

12) 김학균·김정곤(2001), Op. Cit., pp126-130.

13) 강순주(2001), 공동주택의 생활관리 프로그램 개발, 한국주거학회논문집 제12권 2호, p62.

14) 백혜선·권혁삼(2004), 공동주택단지 복리시설이용에 관한 거주자 의견조사, 주택도시 제83호.

15) 조성희·강혜경(2001), 공동주택단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제12권 4호, p26.

16) 장경수·김경순(2003), 공동주택 평형별 주부들의 주거관에 관한 조사연구, 한국실내디자인학회논문집 38호, p122.

17) 박영순·이현정·김미경·조은숙(2003), 아파트 상품 디자인 개발을 위한 소비자 트렌드 분석, 한국실내디자인학회논문집 41호, p134.

표 3. 커뮤니티시설의 개요

항목	A 사례	B 사례	C 사례	D 사례
위치	서울시 도곡동	서울시 서초동	분당 정자동	분당 정자동
준공	2002	2004	2003	2004
배치 특성				
	클러스터형/분산형/수직분산형	평형배치형/분산형/수직분산형	클러스터형/분산형/수직분산형	클러스터형/집중형/수직분산형
평면 특성				
	- 엘리베이터홀을 중심으로 좌우에 헬스클럽과 게스트룸, 독서실이 양분화됨. 엘리베이터를 중심으로 골프연습장과 여성 사우나가 양분화되어 배치. - 3층에는 수영장과 남자사우나.	- 지하1층에 운동시설이 밀집되어 있으며 로비를 기준으로 3영역으로 구분됨. 정면은 수영장·사우나, 좌측으로 헬스장, 우측으로 골프장 위치. 클럽하우스, 연회장/강당은 조망을 위해 상층 창가쪽으로 배치.	- 각 주동별로 커뮤니티시설이 고르게 분포되어있음. 'S'자 홀을 따라 헬스장과 라커시설로 들어가도록 계획. - 골프연습장, 헬스장, 수영장에 인접하여 각각의 별도 샤워실, 사우나 공간이 마련됨.	- 3층 안내데스크를 중심으로 왼쪽 사우나, 오른쪽 헬스장, 정면 에어로빅장인 3영역구분. - 중앙광장을 중심으로 한 방사형의 커뮤니티시설. 곡선형의 편복도를 따라 독서실, 주민회의실이 배치.
실내공간 ¹⁾	 <p>엘리베이터홀을 따라 복도끝에 위치하고 있음. 창가에 러닝머신 배치하여 운동시 외부 조경을 조망할 수 있음. 영상매체 설치.</p>	 <p>로비에서 복도를 따라 당구장, 사우나를 지나 위치하고 있음. 벽쪽에 러닝머신 및 모든 기구배치. 기동에 의한 공간 분할.</p>	 <p>엘리베이터, 계단과 인접해 있어 접근성이 좋음. 창가에 러닝머신 배치하여 운동시 외부 조경을 조망할 수 있음.</p>	 <p>로비와 인접해 있어 접근성이 우수함. 창가에 러닝머신을 배치. 중앙홀에 다양한 기구배치. 집기류에 의한 공간 분할.</p>
	 <p>엘리베이터, 계단과 인접해 있어 접근성이 우수함. 18타석, 골프연습장 내 클럽하우스설치. 타석 뒤편에 휴식 위한 의자와 수납공간 마련.</p>	 <p>로비와 출입구가 인접해 있어 접근성이 우수함. 30타석, 기동에 의한 타석분할. 휴식을 위한 의자와 증놓을 수 있는 공간이 먼 곳에 위치하여 다소 불편함.</p>	 <p>곡선형 긴 복도를 따라 스포츠시설 끝부분에 위치하고 있어 접근성 미비. 8타석, 세대수에 비해 공간이 협소.</p>	 <p>골프연습장 내 엘리베이터 설치되어 있어 접근성이 좋음. 4개층을 사용하며 60타석. 타석과 타석사이 충분한 거리 확보.</p>
	 <p>주출입구와 별도의 독립된 출입구를 마련하여 각 주동에서의 접근이 용이하도록 계획하였음. 유아놀이방, 수면실, 놀이기구실, 화장실과 같은 다양한 시설.</p>	 <p>야외놀이터와 인접한 지상1층에 별도의 출입구 사용하여 접근이 용이. 유아놀이방, 화장실로 구성됨. 다양한 집기류에 비해 놀이공간이 협소함.</p>	 <p>주동의 출입구와 인접한 곳에 위치하여 접근성이 좋음. 유아놀이방으로만 공간 구성. 유아를 위한 다양한 시설 구비가 요구됨.</p>	 <p>중앙광장에 인접하여 위치하고 있어 주동에서의 연결성은 우수하나 소음과 시각적 프라이버시 노출되어 있음.</p>
	 <p>각 주동에서 연결된 접근성이 양호한 클럽하우스. 중후하고 고급스런 실내이미지.</p>	 <p>엘리베이터 홀에서 복도를 지나 위치하고 있어 접근성 좋지 못함. 넓은 창으로 인해 진광과 채광이 양호한 클럽하우스.</p>	 <p>주동의 출입구와 인접한 곳에 위치하고 있어 접근성이 좋음. 건강보조기구, 안마의자와 같은 고급스러운 집기류 구비.</p>	 <p>외곽에 위치하여 환관에서의 접근성이 좋지 않음. 방2개, 화장실로 구성. 면적은 넓으나 집기류 부족. 평형으로 가구 배치</p>
	 <p>엘리베이터홀과 인접하여 위치하고 있어 접근성이 좋음. 일자배치로 되어 있는 고급스런 분위기의 회의실.</p>	 <p>넓은 채광 창으로 밝고 환한 이미지를 가진 회의실. 이동이 용이한 가구 배치. 음향시설 우수함.</p>	 <p>주동의 출입구와 인접한 곳에 위치하고 있어 접근성이 좋음. 크자 배치가구.</p>	 <p>중앙광장에 인접하여 위치하고 있어 주동에서의 연결성이 우수함. 병렬형으로 가구 배치</p>

표 4. 커뮤니티시설의 종류 ○: 있음, -: 없음

커뮤니티시설	A	B	C	D	
운동	에어로빅장	-	○	○	○
	수영장	○	○	○	○
	헬스장	○	○	○	○
	골프연습장	○	○	○	○
	사우나	○	○	○	○
	당구장	○	○	-	-
	탁구장	-	-	-	-
	시설의 수	5	7	6	5
보육	어린이놀이방	○	○	○	-
	시설의 수	1	1	1	1
학습	독서실	○	○	○	○
	시설의 수	1	1	1	1
정보공유	주민회의실	○	○	○	○
	게스트룸	○	○	-	-
	클럽하우스	○	○	-	-
	시설의 수	3	3	1	1
여가문화	주민취미실	-	-	○	○
	실버하우스	-	-	○	○
	DVD실	○	○	-	-
	노래방	○	-	-	-
	강당/연회장	○	○	○	-
	시설의 수	3	2	3	1
종류의 합계	13	14	12	9	

4) 커뮤니티시설의 위치

커뮤니티시설 중 대부분의 운동시설은 지하층과 저층에 분산되어 있는 반면, 보육시설과 학습시설은 주로 지상층

표 5. 커뮤니티시설의 위치

커뮤니티시설	A	B	C	D	
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	-
보육시설	어린이놀이방	2F	1F	1F	-
학습시설	독서실	21,30,34F	1F	1F	1F
정보공유 시설	주민회의실	1F	B1	1F	1F
	게스트룸	21,30,34F	1F	-	-
	클럽하우스	2,3F	29F	-	-
여가문화 시설	주민취미실	-	-	1F	-
	실버하우스	-	-	1F	1F
	DVD실	2F	29F	-	-
	노래방	2F	-	-	-
	강당/연회장	21,30,34F	29F	1F	-

21) 물리적인 시설을 알 수 있도록 하기 위해 모든 사례에서 공통적으로 구성되어 있는 실들을 위주로 실내사진을 삽입. D시설의 경우는 놀이방이 없음. C, D 시설의 경우 클럽하우스가 없음.

지층(1-2층)에 위치하고 있었다(표 5 참조). 정보공유시설은 지하층, 지상층, 중간층, 상층 모든 위치에 골고루 분포되어 있었고, 여가문화시설은 주로 접지층과 상층에 위치하였다. A, B사례의 경우는 다른 주상복합아파트에 비해 커뮤니티시설이 지하 및 지상 그리고 고층으로 수직적으로 분포되어 있었다.

5) 커뮤니티시설의 실내공간

A, B, C 사례의 헬스장은 러닝머신과 같은 유산소 운동기구를 창가에 배치하여 운동시 외부조경을 조망할 수 있도록 하였다.

어린이놀이방은 놀이의 활동영역에 따라 정적인 놀이를 위한 영역과 동적인 놀이를 위한 영역으로 공간을 분할하는 것이 이상적인데, 대부분 사례에서 영역구분이 없이 계획되어져 있었다. A사례의 경우는 유아놀이방, 수면실, 놀이기구실, 화장실로 공간이 분할되어 있었고, B, C사례의 경우는 협소한 공간으로 인해 1-2가지의 집기들로만 공간이 구성되어져 있었다.

학습시설은 방음 및 조도, 환기 등을 고려해야 하는데 A사례의 경우는 학습시설과 인접한 곳에 연회장이 배치되어 있었고, D사례의 경우는 중앙광장이 위치하고 있어 소음에 노출되어 있었다. 반면, B사례의 경우는 로비와 떨어진 곳에 학습시설을 배치함으로 소음원로부터 분리되어 있었다.

정보공유시설은 커뮤니티시설 중 가장 디자인적인 요소가 많이 나타난 공간이었다. 단지만의 아이덴티티를 나타내기 위해 다양하고 고급스런 마감재, 가구, 색채를 사용하여 각 주상복합아파트의 차별적인 분위기를 조성하였다. 특히 클럽하우스의 경우가 차별화된 실내이미지를 나타내고 있었는데, A사례의 경우는 중후한 느낌이 강했으며 B사례의 경우는 유리의 사용으로 심플하면서 모던한 느낌이 강했다.

2. 커뮤니티시설에 대한 거주자의 이용태도

1) 조사대상 거주자의 일반적인 특성

조사대상자의 일반적인 특성으로 성별, 연령, 학력, 직업, 소득, 주택층수, 주택평수를 조사한 결과 <표 6>과 같이 나타났다.

성별 분포는 전체적으로 여성이 63.3%로 남성에 비해 많았고, 연령은 40대 이상이 42.2%로 가장 많았다.

학력은 대졸이 75.3%로 가장 많았는데 전체의 86.1%가 대학수준 이상으로 고학력 집단을 알 수 있었다.

직업은 주부가 36.7%로 가장 많았으며, 그 다음으로는 전문/기술직이 24.7%로 많았다.

월소득은 600만원-800만원 미만이 34.9%로 가장 많았고 그 다음으로는 400만원-600만원이 30.1%로 많았다.

주택층수로는 20-29층에 거주하는 사람이 36.7%로 가장 많았고 그 다음으로는 11-19층에 거주하는 사람이 25.3%로 많았다.

주택평수로는 50평대에 거주하는 사람이 35.5%로 가장

표 6. 거주자의 일반적인 특성

항목		A	B	C	D	계
		f (%)	f (%)	f (%)	f (%)	f (%)
성별	남성	9(5.4)	16(9.6)	14(8.4)	22(13.3)	61(36.7)
	여성	23(13.9)	14(8.4)	32(19.3)	36(21.7)	105(63.3)
	계	32(19.3)	30(18.0)	46(27.7)	58(35.0)	166(100.0)
연령	20대이하	5(3.0)	3(1.8)	12(7.2)	27(16.3)	47(28.3)
	30대	10(6.0)	13(7.8)	15(9.0)	11(6.6)	49(29.5)
	40대이상	17(10.2)	14(8.4)	19(11.4)	20(12.0)	70(42.2)
	계	32(19.3)	30(18.1)	46(27.7)	58(34.9)	166(100.0)
학력	고졸 이하	2(1.2)	1(0.6)	6(3.6)	14(8.4)	23(13.9)
	대졸	23(13.9)	24(14.5)	38(22.9)	40(24.1)	125(75.3)
	대학원졸	7(4.2)	5(3.0)	2(1.2)	4(2.4)	18(10.8)
	계	32(19.3)	30(18.1)	46(27.7)	58(34.9)	166(100.0)
직업	전문/기술	9(5.4)	10(6.0)	9(5.4)	13(7.8)	41(24.7)
	사무직	4(2.4)	2(1.2)	8(4.8)	7(4.2)	21(12.7)
	생산기능	0(0.0)	2(1.2)	0(0.0)	0(0.0)	2(1.2)
	주부	14(8.4)	12(7.2)	20(12.0)	15(9.0)	61(36.7)
	학생	4(2.4)	3(1.8)	6(3.6)	21(12.7)	34(20.5)
	기타	1(0.6)	1(0.6)	3(1.8)	2(1.2)	7(4.2)
	계	32(19.3)	30(18.1)	46(27.7)	58(34.9)	166(100.0)
소득	400만원미만	4(2.4)	5(3.0)	4(2.4)	12(7.2)	25(15.1)
	400-600만원	8(4.8)	11(6.6)	15(9.0)	16(9.6)	50(30.1)
	600-800만원	10(6.0)	8(4.8)	21(12.7)	19(11.4)	58(34.9)
	800만원이상	10(6.0)	6(3.6)	6(3.6)	11(6.6)	33(19.9)
	계	32(19.3)	30(18.1)	46(27.7)	58(34.9)	166(100.0)
주택층수	10층 이하	8(4.8)	6(3.6)	5(3.0)	14(8.4)	33(19.9)
	11-19층	6(3.6)	10(6.0)	16(9.6)	10(6.0)	42(25.3)
	20-29층	6(3.6)	6(3.6)	24(14.5)	25(15.1)	61(36.7)
	30층 이상	12(7.2)	8(4.8)	1(0.6)	9(5.4)	30(18.1)
	계	32(19.3)	30(18.1)	46(27.7)	58(34.9)	116(100.0)
주택평수	40평대이하	1(0.6)	4(2.4)	5(3.0)	18(10.8)	28(16.9)
	50평대	10(6.0)	9(5.4)	24(14.5)	16(9.6)	59(35.5)
	60평대	16(9.6)	7(4.2)	9(5.4)	10(6.0)	42(25.3)
	70평대이상	5(3.0)	10(6.0)	8(4.8)	14(8.4)	37(22.3)
	계	32(19.3)	30(18.1)	46(27.7)	58(34.9)	116(100.0)

많았고 그다음으로는 60평대가 25.3%로 많아 대부분 넓은 평수에 거주하고 있었다.

2) 커뮤니티시설의 이용정도

현재 주거에서 커뮤니티시설의 이용정도를 조사한 결과 이용하는 경우가 58.5%, 보통인 경우가 34.9%, 이용하지 않는 경우가 6.6%로서 거주자들의 커뮤니티시설의 이용도는 높은 것으로 나타났다. 한편, 이전 주거²²⁾에서 커뮤니티시설의 이용정도를 조사한 결과 이용하지 않은 경우가 42.8%였으며, 보통이라고 응답한 경우가 28.9%, 이용하는 경우가 28.3%였다.

따라서 현재 주거에서 커뮤니티시설의 이용정도와 현 주거에서의 커뮤니티시설 이용정도를 살펴 본 결과, 주상

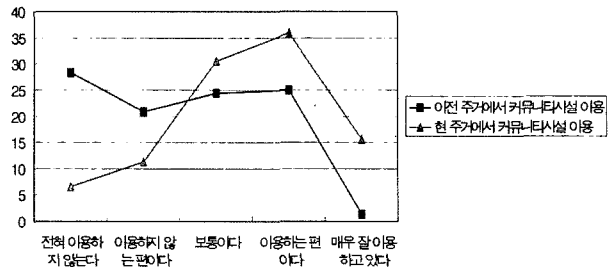


그림 1. 이전 주거와 현 주거에서의 커뮤니티시설 이용변화

복합아파트로의 이주후 커뮤니티시설 이용정도가 28.3%에서 58.5%로 증가한 것을 알 수 있다(그림 1 참조).

3) 커뮤니티시설에 대한 인식

커뮤니티시설은 거주자들에게 공동체 의식 형성, 생활정보 교환, 여가활동들과 같은 역할을 제공한다. 이에 커뮤니티시설의 사용 후 거주자들의 인식변화에 대해 개인적인 측면과 사회적인 측면으로 분류하여 분석하였다(표 7 참조).

개인적인 측면에서는 여가시간을 활용(M: 3.90)할 수 있다는 점이 가장 높게 나타났고, 사회적인 측면에서는 이웃을 사귄 수 있는 기회를 제공해준다는 점(M: 3.73)이 가장 높게 나타났다. 평균을 비교해보면 거주자들은 커뮤니티 시설을 사용함으로써 사회적 측면에서도 많은 도움을 받지만 개인적 측면으로 더 충족되고 있음을 알 수 있다.

4) 가장 많이 이용하는 커뮤니티시설²³⁾

주상복합아파트 단지 내의 커뮤니티시설 중 가장 많이 이용하는 시설로는 골프연습장이 28.3%로서 가장 높게 나타났다. 그 다음으로는 헬스장 22.3%, 사우나 18.1%, 수영장 9.6%, 내부산책로 9.0%순으로 나타나 거주자들이 운동시설을 가장 많이 이용하고 있음을 알 수 있다.

표 7. 커뮤니티시설에 대한 인식

항목	커뮤니티시설의 기능	M	합계
개인적 측면	여가시간의 활용	3.90	3.79
	새로운 취미활동 습득	3.61	
	스트레스의 해소	3.86	
사회적 측면	공동체로서의 소속감 제공	3.57	3.67
	주거에 대한 애착심 제공	3.72	
	새로운 이웃과 교제기회 제공	3.73	
	다양한 정보교류 제공	3.69	

5) 가장 만족하는 커뮤니티시설과 만족이유

주상복합아파트 단지 내의 커뮤니티시설 중 가장 만족하는 시설로는 헬스장이 25.6%로서 가장 높게 나타났다. 그 다음으로는 골프연습장 23.2%, 사우나 14.6%, 내부산책로 11.6%, 수영장 9.8%로 나타나 거주자들이 운동시설에 대해 가장 만족하는 것으로 나타났다. 만족하는 이유

22) 이전 주거형태를 보면 아파트(85.5%), 연립주택(6.6%), 주상복합아파트(4.8%), 단독주택(3.0%)으로 나타났다.

23) 4), 5), 6)의 분석내용이 기재된 이외의 경우는 그 비율이 너무 낮아 임의로 생략하였음.

로서는 위치가 이용하기에 편리하다는 응답이 40.2%로서 가장 높게 나타났고 시설이 편리해서(18.9%), 시설이 깨끗해서(11.6%), 복잡하지 않아서(9.8%)순으로 나타났다.

6) 가장 불만족하는 커뮤니티시설과 불만족이유

주상복합아파트 단지 내의 커뮤니티시설 중 가장 불만족하는 시설로는 사우나와 헬스장(각14.2%)이며 그다음으로는 골프연습장(7.8%)순으로 나타났다.

헬스장은 가장 만족하는 시설이면서도 불만족하는 시설이라고 나타났는데 그만큼 거주자들의 요구와 기대가 높은 중요한 공간이기 때문인 것으로 판단된다.

불만족이유로서는 크기가 작다는 응답이 41.1%로서 가장 높게 나타났으며 이용자가 많아서(17%), 유료로 사용해서(15.6%), 시설이 불편해서(9.9%)로 나타났다.

7) 커뮤니티시설에 대한 만족도

커뮤니티시설의 실내특성을 크기, 위치, 채광, 환기, 소음, 인테리어, 안전으로 구분하여 평균을 조사한 결과, 거주자들은 전반적으로 만족하는 경향을 보였다(표 8 참조). 특히 커뮤니티 시설의 위치(4.07)에 가장 높게 만족하는 것으로 나타났으며 인테리어(4.02), 안전(4.01), 채광(3.97), 크기(3.89), 환기(3.87), 소음(3.84)순으로 나타났다.

표 8. 성별에 따른 커뮤니티시설 만족도

항 목	남자		여자		t값
	M	S.D.	M	S.D.	
크기	3.80	.63	3.93	.65	-1.25
위치	3.93	.57	4.15	.53	-2.42*
채광	3.87	.72	4.03	.70	-1.40
환기	3.82	.62	3.90	.73	-.68
소음	3.74	.87	3.90	.72	-1.26
인테리어	3.75	.85	4.17	.70	-3.25***
안전	3.97	.86	4.03	.69	-2.20**

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

성별에 따른 커뮤니티시설 만족도를 조사한 결과, 일반적으로 여성이 남성보다 모든 측면에서 높은 만족도를 보였다. t검증결과 커뮤니티시설의 실내특성 중 인테리어, 안전, 위치에서 유의적인 것으로 나타났는데, 인테리어가 .001수준에서, 안전이 .05수준에서, 위치가 .01수준에서 유의적으로 나타났다.

표 9. 연령에 따른 커뮤니티시설 만족도

항 목	20대이하		30대		40대		F값
	M	S.D.	M	S.D.	M	S.D.	
크기	3.89	.84	3.82	.53	3.93	.57	0.44
위치	4.06	.73	4.00	.41	4.13	.51	0.77
채광	3.94	.76	3.80	.65	4.11	.70	3.06**
환기	3.64	.87	3.94	.63	3.97	.56	3.75*
소음	3.68	.94	3.71	.65	4.03	.72	3.77*
인테리어	4.04	.83	3.67	.88	4.24	.58	8.35***
안전	3.85	.88	3.86	.68	4.21	.66	4.88**

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

연령에 따른 커뮤니티시설의 만족도를 조사한 결과, 일반적으로 40대가 다른 연령에 비해 커뮤니티 시설에 대한 만족도가 더 높은 것으로 나타났다(표 9 참조). 특히 환기, 소음, 인테리어, 안전과 유의적인 것으로 조사되었는데, 인테리어가 .001수준에서, 채광과 안전이 .05수준에서, 환기 및 소음이 .01수준에서 유의적으로 나타났다.

3. 커뮤니티시설에 대한 선호도 평가

1) 커뮤니티시설의 공간선호도²⁴⁾

주상복합아파트의 커뮤니티시설계획에 꼭 필요한 공간에 대해 다중응답하게 한 결과 헬스장에 대한 선호도가 가장 높았고 사우나, 골프연습장, 수영장, 독서실, 어린이 놀이방 순으로 나타났다(표 10 참조). 전반적으로 운동시설에 대한 선호도가 다른 공간에 비해 높게 나타났다. 이는 박영순²⁵⁾의 공유공간 선호도 조사결과에서 운동시설의 선호도가 높은 것과 일치한다.

표 10. 커뮤니티시설의 공간선호도

선호 공간	f	%	선호 공간	f	%		
						에어로빅장	5
수영장	36	21.7	여가 문화 시설	게스트룸	2	1.2	
골프연습장	57	34.3		주민회의실	3	1.8	
운동시설	사우나	60		36.1	주민취미실	5	3.0
	당구장	4		2.4	DVD실	8	4.8
	탁구장	5		3.0	PC실	6	3.6
	헬스장	81		48.8	노래방	9	5.3
보육시설	어린이놀이방	25		15.1	실버하우스	22	13.3
학습시설	독서실	34	20.5	강당/연회장	7	4.2	

2) 커뮤니티시설의 위치선호도

커뮤니티시설의 위치선호도는 운동시설, 보육시설, 학습시설, 정보공유시설, 여가문화시설 모두 지상접지층(1-2층)이 가장 높게 나타났다.

거주자들의 지하층 선호도는 아주 낮게 나타났는데 실제 현황조사에서 운동시설은 지하층, 지상접지층, 중간층에 다양하게 위치되어 있어 그 결과에 차이가 있음을 알 수 있다. 보육시설의 경우 저층 선호도가 다른 시설들에 비해서 두드러지게 높게 나타났다. 학습시설과 정보공유시설은 다른 시설에 비해 중간층과 지하층의 선호도가 높게 나타났다.

성별에 따른 커뮤니티시설의 위치선호도를 살펴본 결과 보육시설, 정보공유시설의 경우는 유의성이 있는 것으로 나타났다(표 11 참조). 보육시설의 경우 여성이 남성보다 지상접지층에 위치되기를 선호하고 있었고, 여가문화시설의 경우 남성이 여성에 비해 최상층에 위치되기를 선호

24) 여성이 남성에 비해 운동, 보육학습 및 여가문화시설에 대한 선호비율이 높다. 또한 연령별로는 40대가 운동 및 보육학습시설에 대해 선호비율이 높고 30대가 정보공유, 여가문화시설에 대해 선호비율이 높다.

25) 박영순외(2003), Op. Cit., p134.

표 11. 성별에 따른 커뮤니티시설의 위치선호도

항목	지하층	지상 접지층	중간층	최상층	육외	계	
운동 시설	남	8(4.8)	21(12.7)	8(4.8)	23(13.9)	1(0.6)	61(36.7)
	여	7(4.2)	47(28.3)	19(11.4)	30(18.1)	2(1.2)	105(63.3)
	계	15(9.0)	68(41.0)	27(16.3)	53(31.9)	3(1.8)	166(100)
	χ^2	4.39					
보육 시설	남	0(0)	34(20.5)	22(13.3)	4(2.4)	1(0.6)	61(36.7)
	여	6(3.6)	81(48.8)	15(9.0)	2(1.2)	1(0.6)	105(63.3)
	계	6(3.6)	115(69.3)	37(22.3)	6(3.6)	2(1.2)	166(100)
	χ^2	16.71**					
학습 시설	남	4(2.4)	31(18.8)	17(10.3)	7(4.2)	1(0.6)	60(36.4)
	여	19(11.5)	53(32.1)	27(16.4)	5(3.0)	1(0.6)	105(63.6)
	계	23(13.9)	84(50.9)	44(26.7)	12(7.3)	2(1.2)	165(100)
	χ^2	6.35					
정보 공유 시설	남	12(7.3)	20(12.1)	11(6.7)	16(9.7)	1(0.6)	60(36.4)
	여	20(12.1)	48(29.1)	32(19.4)	4(2.4)	1(0.6)	105(63.6)
	계	32(19.4)	68(41.2)	43(26.1)	20(12.1)	2(1.2)	165(100)
	χ^2	20.22***					
여가 문화 시설	남	5(3.0)	26(15.8)	11(6.7)	10(6.1)	8(4.8)	60(36.4)
	여	11(6.7)	52(31.5)	27(16.4)	7(4.2)	8(4.8)	105(63.6)
	계	16(9.7)	78(47.3)	38(23.0)	17(10.3)	16(9.7)	165(100)
	χ^2	6.39					

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

표 12. 연령에 따른 커뮤니티시설의 위치선호도

항목	지하층	지상 접지층	중간층	최상층	육외	계	
운동 시설	20대	4(2.4)	24(14.5)	9(5.4)	8(4.8)	2(1.2)	47(28.3)
	30대	5(3.0)	13(7.8)	10(6.0)	20(12.0)	1(0.6)	49(29.5)
	40대	6(3.6)	31(18.7)	8(4.8)	25(15.1)	0(0)	70(42.2)
	계	15(9.0)	68(41.0)	27(16.3)	53(31.9)	3(1.8)	166(100)
	χ^2	13.36					
보육 시설	20대	2(1.2)	26(15.7)	15(9.0)	3(1.8)	1(0.6)	47(28.3)
	30대	1(0.6)	35(21.1)	10(6.0)	2(1.2)	1(0.6)	49(29.5)
	40대	3(1.8)	54(32.5)	12(7.2)	1(0.6)	0(0)	70(42.2)
	계	6(3.6)	115(69.3)	37(22.3)	6(3.6)	2(1.2)	166(100)
	χ^2	8.73					
학습 시설	20대	5(3.0)	16(9.7)	19(11.5)	6(3.6)	1(0.6)	47(28.5)
	30대	6(3.6)	27(16.4)	11(6.7)	4(2.4)	1(0.6)	49(29.7)
	40대	12(7.3)	41(24.8)	14(8.5)	2(1.2)	0(0)	69(41.8)
	계	23(13.9)	84(50.9)	44(26.7)	12(7.3)	2(1.2)	165(100)
	χ^2	14.81					
정보 공유 시설	20대	9(5.5)	14(8.5)	21(12.7)	2(1.2)	1(0.6)	47(28.5)
	30대	10(6.1)	15(9.1)	9(5.5)	14(8.5)	1(0.6)	49(29.7)
	40대	13(7.9)	39(23.6)	13(7.9)	4(2.4)	0(0)	69(41.8)
	계	32(19.4)	68(41.2)	43(26.1)	20(12.1)	2(1.2)	165(100)
	χ^2	32.59***					
여가 문화 시설	20대	6(3.6)	18(10.9)	12(7.3)	4(2.4)	7(4.2)	47(28.5)
	30대	2(1.2)	21(12.7)	14(8.5)	8(4.8)	4(2.4)	49(29.7)
	40대	8(4.8)	39(23.6)	12(7.3)	5(3.0)	5(3.0)	69(41.8)
	계	16(9.7)	78(47.3)	38(23.0)	17(10.3)	16(9.7)	165(100)
	χ^2	10.64					

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

하고 있었다.

연령에 따른 커뮤니티시설의 위치선호도를 살펴본 결과 정보공유시설에서만 .001수준에서 유의성이 있는 것으로 나타났다(표 12 참조). 40대는 정보공유시설이 지하 및 지상접지층에 위치되는 것을 선호하고 있었고 20대는 중간층, 30대는 최상층을 선호하는 것으로 나타났다. 따라서 연령이 낮아질수록 중간층이상을 선호하는 것으로 나타났다.

3) 커뮤니티시설의 이용결정요인

커뮤니티시설을 이용하는데 있어서 거주자들에게 가장 중요하게 작용하는 요인을 조사하였다.

커뮤니티시설의 이용결정요인으로서는 관리가 37.6%로 가장 높게 나타났고, 위치 및 안전이 17.0%, 프로그램이 12.7%, 이용요금인 6.1%, 실내디자인이 5.5%, 크기가 4.2%의 순으로 나타났다. 따라서 커뮤니티시설의 활용방안을 높일 수 있기 위해서는 깨끗하고 정기적인 관리가 중요한 요소임을 알 수 있다.

성별에 따른 커뮤니티시설의 이용결정요인을 살펴본 결과 유의성이 없는 것으로 나타났다(표 13 참조).

한편, 연령에 따른 커뮤니티시설의 이용결정요인은 .001수준에서 유의적인 차이를 보이는 것으로 나타났다(표 14 참조). 20대 사용자들은 다른 연령대에 비해 커뮤니티시설의 위치를 중요하게 생각하고 있었고 40대 사용자들은 관리, 안전, 프로그램을 중요하게 생각하고 있어 연령에 따라 이용결정 요인에 차이가 있음을 알 수 있다.

표 13. 성별에 따른 커뮤니티시설의 이용결정요인

항목	남자		여자		계	
	f	%	f	%	f	%
위 치	8	4.8	20	12.1	28	17.0
크 기	4	2.4	3	1.8	7	4.2
관 리	17	10.3	45	27.3	62	37.6
실내디자인	4	2.4	5	3.0	9	5.5
프로그램	7	4.2	14	8.5	21	12.7
이용요금	5	3.0	5	3.0	10	6.1
안 전	15	9.1	13	7.9	28	17.0
계	60	36.4	105	63.6	165	100.0
χ^2	8.91					

표 14. 연령에 따른 커뮤니티시설의 이용결정요인

항목	20대이하		30대		40대		계	
	f	%	f	%	f	%	f	%
위 치	19	11.5	5	3.0	4	2.4	28	17.0
크 기	3	1.8	1	0.6	3	1.8	7	4.2
관 리	7	4.2	21	12.7	34	20.6	62	37.6
실내디자인	3	1.8	4	2.4	2	1.2	9	5.5
프로그램	6	3.6	3	1.8	12	7.3	21	12.7
이용요금	7	4.2	2	1.2	1	0.6	10	6.1
안 전	2	1.2	12	7.3	14	8.5	28	17.0
계	47	28.5	48	29.1	70	42.4	165	100.0
χ^2	51.71***							

IV. 결 론

본 연구는 초고층 주상복합아파트 커뮤니티시설의 공간 실태 및 그에 따른 거주자의 평가를 분석하고자 하였으며, 연구결과를 바탕으로 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 초고층주상복합아파트의 커뮤니티시설은 거주자에게 여가시간의 활용성을 높이고 새로운 이웃과 교제할 수 있는 기회를 제공해 줌으로서, 개인과 사회에 바람직한 역할을 수행하는 공간으로 정착되고 있음을 알 수 있다. 본 연구에서도 주상복합아파트 거주자들의 과반수 이상이 커뮤니티시설을 사용하는 것으로 조사되었는데, 이전 주거에서 현주거의 주상복합아파트로 이주 후 커뮤니티시설의 이용률이 증가한 것을 볼 때, 이전의 주거에서 보다 커뮤니티시설을 활발히 이용하고 있음을 알 수 있다.

둘째, 주상복합아파트의 계획전략으로 향후 커뮤니티시설의 차별화 방안이 개발되어야 할 필요성이 있다. 특히 커뮤니티시설 중에서 거주자들이 가장 많이 이용하거나 가장 만족하는 시설은 골프연습장, 헬스장과 같은 운동시설인 것으로 나타났다. 이러한 건강 관련 시설들은 사회적 관심의 증가와 함께 본 연구에서도 주요 커뮤니티시설로 평가됨에 따라 향후 이러한 시설의 활용도를 증대시키는 방안이 요구되어진다.

셋째, 초고층 주상복합아파트의 커뮤니티시설은 일반 공동주택과는 달리 위치적 특성이 중요 계획요인으로 작용한다. 본 조사에서도 커뮤니티시설의 위치가 커뮤니티 시설의 이용선택에 영향을 미치는 것으로 나타나 본 시설의 위치적 편리성이 중요 결정요인으로 작용되고 있음을 알 수 있다. 그러나 커뮤니티시설의 위치현황과 거주자의 커뮤니티시설의 위치선호에 대한 요구가 다르게 나타나므로 이에 대한 면밀한 대책과 계획이 고려되어야 한다. 또한 커뮤니티시설의 위치선호도에 있어서 지상접지층(1-2층)에 대한 위치 선호도가 가장 높았고, 다음으로 중간층에 대한 선호도가 높게 나타난 바, 커뮤니티시설이 다양한 층에 분산 배치되는 것보다는 지상접지층이나 낮은 층에 배치되는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

넷째, 거주자들은 커뮤니티시설에 대해 전반적인 만족도가 높았으나, 사회인구학적 특성에 따라 커뮤니티시설의 만족도는 다소 상이하게 나타났다. 여성 사용자들은 남성 사용자들에 비하여 현 시설의 안전성 및 인테리어 등에 대해 더 긍정적으로 평가하였고, 40대 사용자들은 다른 연령대에 비해 독서실, 어린이 놀이방 등의 보육학습시설에 대한 요구가 높음을 알 수 있었다. 따라서 커뮤니티시설을 계획할 때는 거주자의 성별과 연령과 같은 다양한 특성이 구체적으로 반영되어야 할 것이다.

끝으로, 본 연구는 사례별에 따른 거주자들의 평가분석이 구체적으로 이루어지지 못하였고 조사대상 및 거주자들의 특성이 상이하므로 연구결과를 일반화하기에는 어려

움이 있으나, 향후 초고층주상복합아파트 계획을 위한 기초연구로 활용될 수 있을 것이다. 보다 나은 커뮤니티시설 연구를 위해서는 거주자의 특성을 고려한 커뮤니티시설의 배치 및 위치특성에 대한 세분화된 계획지침과 효율적인 관리지침 등에 관한 후속연구가 필요할 것이다.

참 고 문 헌

1. 강순주(2001), 공동주택의 생활관리 프로그램 개발, 한국주거학회논문집 제12권 2호.
2. 강혜경(2002), 아파트단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활 공간의 계획방향연구, 부산대학교 박사학위논문.
3. 김대옥(1997), 커뮤니티 의식 제고를 위한 공동주택단지 근린시설의 배치에 관한 연구, 계명대학교 석사학위논문.
4. 김학균·김정곤(2001), 집합주거 단지내의 커뮤니티 형성에 관한 이론적 고찰, 한국주거학회논문집 제12권 2호.
5. 노이경(2005), 초고층 주상복합아파트 커뮤니티시설의 실내공간특성과 만족도 연구, 한양대학교 석사학위논문.
6. 노이경·황연숙(2005), 초고층 주상복합아파트 커뮤니티시설의 실내공간특성에 관한 연구, 한국기초조형학연구 6권 4호.
7. 류중석의 8명(1994), 주상복합건물의 활성화를 위한 용지계획 및 설계에 관한 연구, 한국토지개발공사.
8. 문희경(1997), 주민전용 공동공간에 대한 소형아파트 거주자들의 의식 및 요구, 전남대학교 석사학위논문.
9. 밀레니엄 커뮤니티센터 연구회(2000), 밀레니엄 커뮤니티센터, 연세대학교 출판부.
10. 박우평(2005), 공동주택 내 커뮤니티시설 활성화를 위한 계획요소에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문.
11. 박영순·이현정·김미경·조은숙(2003), 아파트 상품디자인 개발을 위한 소비자 트렌드 분석, 한국실내디자인학회논문집 41호.
12. 박종일(1999), 자치구청사의 커뮤니티 공간 시설화 계획에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문.
13. 백혜선·권혁삼(2004), 공동주택단지 복리시설이용에 관한 거주자 의견조사, 주택도시 제83호.
14. 신영숙(1996), 도시인의 여가행태에 따른 선호 거주지환경 특성연구, 대한건축학회논문집.
15. 신화경·김석경(2005), 미국의 공동주택단지내 여가시설의 계획현황 및 특성분석, 한국주거학회논문집 제16권 1호.
16. 양수정(2001), 초고층 주상복합건축의 주거부분 공용공간에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문.
17. 이동성 외 18인(2000), 새천년정책연구보고서2-뉴 밀레니엄 커뮤니티센터 모델개발, 새천년준비위원회.
18. 장경수·김경순(2003), 공동주택 평형별 주부들의 주거관에 관한 조사연구, 한국실내디자인학회논문집 38호.
19. 주서령·박연심·박경옥·장성수(2002), 공동주택 커뮤니티 센터의 공간프로그램 개발, 한국주거학회 논문집 제13권 3호.
20. 조성희·강혜경(2001), 공동주택단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제12권 4호.
21. 조성희·강혜경(2002), 공동주택단지의 공동생활공간 구성을 위한 거주자 사용행태 특성에 관한 연구, 한국주거학회 논문집 제13권 3호.

(接受: 2006. 10. 27)