

아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 이용실태 및 적정규모에 관한 연구

A Study on the Current Situation of Using Community Facilities and Its Proper Size in Apartment

손세관*
Sohn, Sei-Kwan

김원경**
Kim, Won-Kyung

Abstract

The purpose of this study is to examine the awareness of apartment residents on their using tendency of community facilities established in apartment complex in order to verify a role that such facilities play in making contributions to lives of apartment dwellers and to analyze their using tendency of the facilities and subsequent problems. The study produced the important findings as follows. First, the level of exchange among residents and their satisfaction were raised high in the apartment complex that offered substantial community facilities. Second, in regard to physical aspect, community activities among dwellers were brisk in the apartment complex where community facilities were organically connected. Third, fitness center, shower room and golf course were excessive in terms of space provided while the space allotted for GX room, a place used exclusively for class, was insufficient. Fourth, the analysis of using tendency and preference level showed that fitness center, shower room and GX room were the required facilities. The rooms for using PCs and watching DVDs and the singing room were found to be unnecessary because such facilities were low in the effectiveness when the operating cost was considered.

Keywords : Apartment Management, Community Facilities, Proper Size, Optimal Dimension

주요어 : 아파트, 커뮤니티시설, 적정규모, 공간규모

1. 서론

1. 연구배경 및 목적

1990년대 후반 아파트 브랜드의 도입과 분양가 자율화 이후 각 건설사에서는 마케팅 전략의 일환으로 다방면에서의 '차별화'를 추구하였고, 차별화의 요소로서 주상복합 건축을 중심으로 공급되던 커뮤니티 시설들을 일반 아파트에까지 도입하기 시작하였다. 그로 인해 커뮤니티 시설은 아파트의 가치와 주민들의 단지생활에 커다란 영향을 주게 되었다.

이렇게 아파트 단지 내 커뮤니티 시설에 대한 패러다임이 큰 변화를 보이고 있음에도 불구하고 커뮤니티 시설의 계획과 공급에 있어서 시공사의 분양목적이나 설계사의 계획 의도만이 반영된 채 일괄적으로 시행되는 경우가 많다. 또한 아파트 단지 계획수준과 주택에 대한 구매자들의 기대수준이 상당히 향상된 현실에도 초기 커뮤니티 시설 프로그램의 체제가 큰 변화 없이 유지되고 있다는 점에 대해서도 문제가 제기되고 있다.

이러한 배경아래 본 연구의 목적은 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 제공현황에 따른 주민 의식 및 이용실태를 파악함으로써 커뮤니티 시설이 주민에게 기여하는 역할을 검증하고, 그 이용실태 및 문제점을 분석함으로써, 합리적이고 효율적인 커뮤니티 시설 계획의 기초자료를 마련하는 것이다. 또한 더 나아가 커뮤니티공간의 이용효율을 높여 커뮤니티의 활성화를 도모하는 근거자료를 파악하는데 그 목적이 있다. 이 연구의 구체적인 목적은 다음과 같다.

첫째, 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 제공정도에 따른 주민의 의식을 파악하여 교류도, 이용빈도, 만족도의 상관관계를 분석함으로써, 아파트 단지 내 커뮤니티 시설이 주민들의 커뮤니티 형성에 기여하는 역할을 검증한다. 현재 제공되어지는 커뮤니티 시설이 실제로 주민들의 커뮤니티 형성에 기여하는지를 파악하고, 시설의 사회적 효율성을 판단한다.

둘째, 커뮤니티 시설의 물리적 특성에 따른 문제점, 이용현황, 요구시설을 점검하고 그 이용실태를 파악함으로써, 커뮤니티 시설의 전반적인 계획방향을 제안한다. 이를 위해서, 커뮤니티 시설 중 필요시설과 선택시설, 불필요시설을 각각 구분하고, 그 시설들을 제공하고 계획할 때 고려해야할 요소를 살펴본다.

셋째, 단지의 외부공간과 커뮤니티 시설의 물리적 상관관계를 점검하여 단지배치에 있어서 커뮤니티 시설의 효

*정희원(주저자, 교신저자), 중앙대학교 건축공학부 교수, 공학박사
**정희원, 중앙대학교 대학원 건축공학과, 석사수료

이 연구는 2007년 중앙대학교 연구교수연구비 지원에 의하여 연구된 것임.

울적 배치방안을 모색한다. 단지 내 커뮤니티 시설의 배치와 배치방법에 따른 이용현황을 분석함으로써 주민들이 커뮤니티 시설을 좀 더 효율적이고 합리적으로 사용할 수 있는 방안을 검토한다.

이 연구의 결과는 향후 건설사와 설계사가 커뮤니티 시설을 계획할 때 참고할 수 있는 기초자료로 활용될 것이며, 건설사가 커뮤니티 시설을 과잉으로 공급함으로써 생기는 폐해를 극복하고 목적에 따른 다목적 공간을 제시하여 공간의 효율화를 높이는데 기여하리라고 생각된다.

2. 연구의 방법

이 연구의 진행은 두 단계로 진행되었고 각 단계별로 상이한 연구방법을 사용하였다.

첫째 단계는 커뮤니티 시설의 충실도가 주민의 커뮤니티 형성과 관계가 있는가의 여부를 살펴보기 위한 목적으로 시행되었고, 다음의 방법을 사용하였다. 우선 주변 환경으로 인한 분석 내용의 영향을 줄이기 위해 상권의 분포와 교통조건이 유사한 수도권에 동일 지역에 위치한 아파트 단지를 선정하여 커뮤니티 형성정도를 비교, 분석하였다. 대상 단지는 2000년 이후 건설되어 2006년 이전에 입주 완료된 단지들을 선정하였으며, 커뮤니티 시설의 공급정도가 다양한 8개의 단지를 조사대상으로 선정하였다.¹⁾ 이 단지들을 대상으로 주민에 대하여 2008년 9월 18일부터 동년 9월 29일까지 각 단지마다 50부씩 총 400부의 설문조사를 실시하였다. 설문항목은 2008년 6월 15일부터 동년 8월 20일까지 2번의 예비설문조사를 실시한 이후, 응답자가 설문 내용을 쉽게 인지하도록 설문 내용을 수정하여 확정하였다. 설문조사의 결과는 시설의 제공정도에 따른 교류도, 이용빈도, 만족도를 파악하여 각 항목별 상관관계를 분석하였다.²⁾ 설문항목만으로는 불충분한 자료를 보강하기 위해 2008년 10월 1일부터 동년 10월 8일까지 면담조사를 병행하여 실시하였다.

둘째 단계는 커뮤니티 시설의 배치현황과 배치방법에 따른 커뮤니티 시설의 이용현황을 조사하기 위하여 실시하였고, 다음 방법을 사용하였다. 앞서 조사한 8개의 단지

중에서 설문조사 결과와 면담조사 결과를 분석하여 커뮤니티 시설이 활발하게 사용되어지는 상위 4개 단지를 선정하여 설문조사와 관찰조사, 현황조사를 심층적으로 시행하였다. 선정된 사례단지는 대규모단지 두 곳, 중규모단지 두 곳으로 선정하였으며, 사례단지의 세부적인 도면을 통하여 물리적 환경의 분석을 실시하였다. 설문조사는 2008년 11월 4일부터 2008년 11월 9일까지 각 단지마다 50부씩 총 200부의 설문조사를 실시하였으며, 회수된 196부의 설문결과를 통해 시설의 이용현황, 이용효율성과 상관관계를 분석하였다. 관찰조사는 평일과 주말을 구분하여 단지마다 각각 2일씩 오전 7시 30분부터 오후 10시까지 30분 간격으로 시간대별 이용자수, 이용행태를 관찰하여 시설별, 시간별, 연령별, 이용현황 및 이용자들의 행태를 구체적으로 파악하였다. 이용자 면담조사는 2008년 11월 15일부터 11월 22일 까지 시설의 관리자와 주민을 대상으로 제공된 커뮤니티 시설의 문제점과 새로운 요구시설, 불편사항 및 개선사항을 파악하였다.

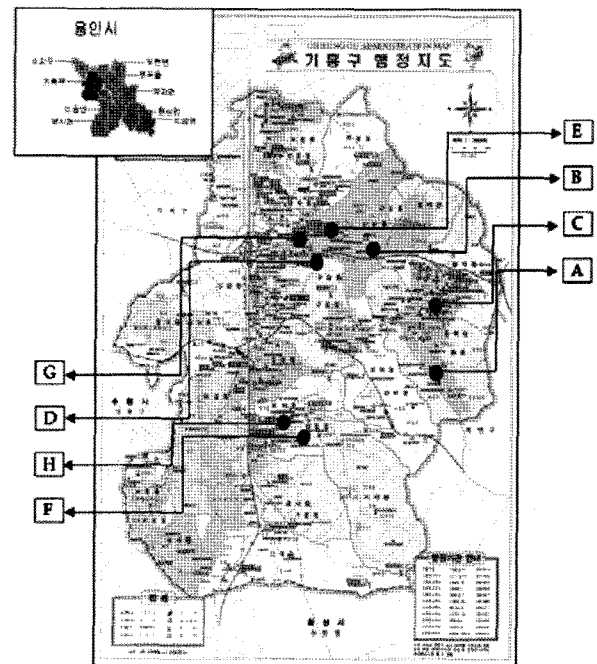


그림 1. 사례선정 지역

1) 수도권 지역인 용인시 기흥구에 위치한 단지 중에서 다음과 같은 8개 단지를 선출 하였다.

• 사례단지

- 대규모: 하마비마을 동일하이빌1차, 민속마을 3단지 현대 모닝사이드, 장미마을 삼성래미안2차, 민속마을 1단지 쌍용
- 중규모: 어은목마을 벽산 코아루C-11, 구성지구 신일해피트리, 백현마을 동일하이빌, 초원마을 성원상떼빌)

2) 설문조사는 조사원이 직접 설문문항을 설명해주는 방식을 사용하였다. 설문지는 각 단지마다 50부씩 배포하여 총 400부를 회수 하였으나, 이중 부실하게 기재 된 것을 제외하고 총 398부가 최종분석에 사용되었다.

- 통계자료의 신뢰도를 검증한 방법은 모집단 비율 P의 추정량을 통한 추정오차계산법을 통해 신뢰도를 구하였으며 계산 공식은 다음과 같다(추정신뢰도를 95%라 가정 시 P=0.442).

$$\text{모집단 비율 } P \text{의 추정분산} = [P(1-P)/(n-1)] \times [(N-n)/N]$$

$$\text{추정오차의 한계} = 2 \times [\text{추정분산}^{1/2}]$$

- 설문조사 신뢰도: 95%, 추정오차: ±0.003%

II. 커뮤니티 시설의 충실도와 커뮤니티 형성의 상관성

본 연구의 첫 번째 연구목적은 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 충실도가 주민이 커뮤니티 형성 및 활용도에 기여하는 역할을 검증하는 것이며, 보다 구체적으로는 커뮤니티 시설이라는 물리적 환경이 시설 이용자들의 의식 및 행위에 미치는 영향을 파악하는 것이다. 따라서 연구는 다음과 같은 내용으로 진행되었다.

첫째, 커뮤니티 시설의 충실도(규모, 프로그램 제공정도)에 차이가 있는 단지들을 비교함으로써, 이웃 간의 교류 및 커뮤니티 형성 정도를 파악하여, 시설의 충실도가 커

뮤니티 형성에 기여하는지의 상관관계를 분석한다.

둘째, 각 사례 단지별로 커뮤니티 시설의 전반적인 이용빈도를 조사함으로써, 시설의 충실도와 이용빈도 간에 어떤 상관관계가 있는지 분석한다.

셋째, 커뮤니티 시설의 충실도에 대한 주민의 만족도를 조사하여, 만족도에 영향을 미치는 요인을 구체적으로 파악하고, 시설의 제공정도와 만족도와의 상관관계에 대하여 분석한다.

표 1. 사례단지별 커뮤니티 시설 제공현황

구분	시설명	중규모				대규모			
		A	B	C	D	E	F	G	H
건강/헬스시설	헬스시설	-	●	●	●	●	-	●	●
	골프시설	-	-	●	●	●	-	●	-
	수영시설	-	-	-	●	●	-	-	-
	사우나/샤워	-	-	●	●	●	-	●	-
	찜질방	-	-	●	-	●	-	●	-
	GX룸	-	-	●	●	●	-	●	-
	스쿼시	-	-	-	-	●	-	-	-
	당구/탁구	-	-	-	-	●	●	-	-
보육시설	어린이집	●	●	●	●	●	●	●	
학습시설	문고시설	-	-	●	-	●	●	●	
	독서실시설	-	-	●	-	-	-	-	
여가시설	컴퓨터시설	-	-	●	-	-	-	-	
	DVD/영화시설	-	-	●	-	-	-	-	
	노래방시설	-	-	●	-	-	-	-	
노인시설	경로당시설	●	●	●	●	●	●	●	
주민공동시설	주민회의실	●	●	●	●	●	-	●	
	다목적실	-	-	●	-	●	●	-	
기타	게스트룸	-	-	●	-	-	-	-	
	영어학습실	-	-	-	-	-	-	-	
	취미실	-	-	-	-	-	-	-	

운영처리 시설: 법적 설치 시설

1. 커뮤니티 시설의 충실도와 커뮤니티 형성 정도

분석결과 다음과 같은 사항이 발견되었다. 8개 단지 중 커뮤니티 시설을 충실하게 제공해준 4개 단지의 경우 그렇지 않은 4개 단지에 비해 주민들이 커뮤니티 시설에서 보내는 시간적 비율이 높게 나타났다. 따라서 커뮤니티 시설의 충실도와 연관시켜 살펴보면 각 단지마다 여가시간을 수용할 수 있는 시설의 제공정도에 따라 주민의 생활특성이 달라질 수 있으며, 내용이 충실한 커뮤니티 시설은 주민들의 여가시간을 보내는 장소로서 일정부분의 기여를 하고 있음을 알 수 있었다. 또한 각 사례의 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 프로그램의 유무 및 시설의 제공 정도에 따라 주민들의 교류도가 달라질 수 있으며, 커뮤니티 시설 및 프로그램을 충실하게 제공할 경우 아파트 단지 내 커뮤니티 형성의 가능성을 더 높일 수 있음을 보여주는 결과라고 할 수 있다. 이는 커뮤니티 시설의 제공에 따라 단지 내 주민들의 커뮤니티 형성에 긍정적인 영향을 미치고 있음을 나타내는 것이다.

설문조사의 결과는 다음과 같이 나타났다. '귀하는 여가시간을 어디에서 보내십니까?'라는 설문결과 사례 단지에 따라 살펴보면<그림 2> 커뮤니티 시설의 충실도가 상대적으로 높은 C(중규모), D(중규모), E(대규모), G(대규모)에서는 여가시간을 단지 내 커뮤니티시설에서 이용하는 비율이 충실도가 낮은 비례 높게 나타났다. 반면 상대적으로 충실도가 낮은 A(중규모), B(중규모), F(대규모), H(대규모)는 과반수에 가깝거나 그 이상의 사람이 집안에서 보내거나 단지외부에서 여가시간을 보내는 것³⁾으로 조사되었다.

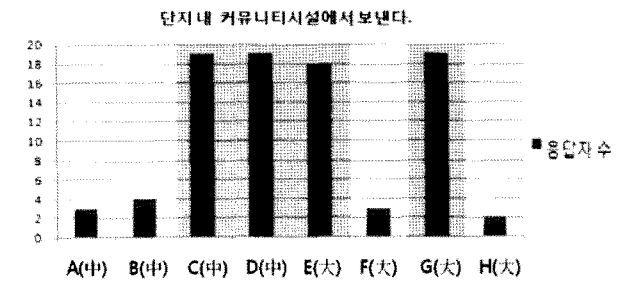


그림 2. 커뮤니티 시설에서 여가시설을 보낸다고 응답한 응답자 수

'귀하는, 거주하는 단지 내 커뮤니티 시설에서 이웃과의 교류가 잘 이루어진다고 생각하십니까?'라는 설문조사의 결과는 다음과 같이 나타났다. 사례 단지에 따라 살펴보면<그림 3>, 커뮤니티 시설의 충실도가 높은 C(중규모), D(중규모), E(대규모), G(대규모)에서는 별로 이루어지지 않거나 전혀 이루어지지 않는 비율⁴⁾이 충실도가 낮은 단지에 비해 낮은 뿐 아니라 '매우 잘 이루어지거나', '잘 이루어진다'는 비율⁵⁾이 충실도가 낮은 단지보다 높게 나타났다. 반면 커뮤니티 시설의 충실도가 낮은 A(중규모), B(중규모), F(대규모), H(대규모)는 과반수에 가깝거나 그 이상의 사람이 이웃 간에 교류가 '별로 이루어지지 않거나', '전혀 이루어지지 않는'것⁶⁾으로 나타났다.

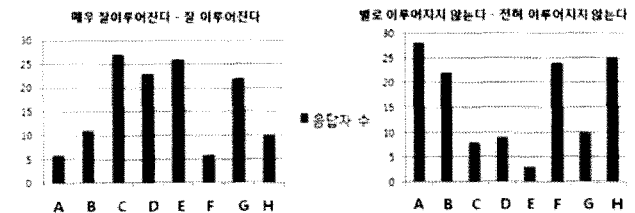


그림 3. 단지 내 커뮤니티 시설의 교류정도에 응답한 응답자 수

- 3) 집 안에서 보낸다./A(중규모)-54%, B(중규모)-46%, F(대규모)-40%, H(대규모)-48%
- 4) 별로 이루어지지 않는다. 전혀 이루어지지 않는다./C(중규모)-16%, D(중규모)-18%, E(대규모)-6%, G(대규모)-20%
- 5) 매우 잘 이루어진다. 잘 이루어진다./C(중규모)-54%, D(중규모)-46%, E(대규모)-54%, G(대규모)-44%
- 6) 별로 이루어지지 않는다. 전혀 이루어지지 않는다./A(중규모)-56%, B(중규모)-44%, F(대규모)-48%, H(대규모)-50%

2. 커뮤니티 시설의 충실도와 활용도

분석결과 다음과 같은 사항이 발견되었다. 각 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 충실도에 따라 커뮤니티 시설에 대한 주민들의 이용 빈도가 달라진다는 것을 알 수 있었다. 따라서 커뮤니티 시설의 이용빈도가 높음으로써 이웃과 만남의 빈도를 보다 많이 할 수 있고, 그에 따른 결과로서 커뮤니티시설이 주민들의 커뮤니티 형성에 기여할 수 있을 것으로 판단된다. 특이한 점은 설문조사 결과 시설의 제공정도가 가장 높은 단지인 C(中규모)보다 상대적으로 제공정도가 낮은 단지인 D(中규모)의 이용 빈도가 가장 높은 것을 볼 수 있다. <표 1>을 통해 보면 8개 단지 중 C단지의 시설의 제공정도(15개소)가 가장 높은 것을 판단할 수 있으며, <그림 4>의 첫 번째 차트를 통해 상대적으로 시설의 제공 낮은 D단지(8개소)의 이용 빈도가 높은 것을 통해 볼 때 시설의 개수뿐만 아니라 주민의 요구에 부합하는 시설의 제공과 시설이용의 편리성, 시설의 질이 높은 시설이 많을수록 이용 빈도 또한 높아지는 것을 알 수 있었다.

설문조사의 결과는 다음과 같이 나타났다. ‘귀하는 커뮤니티 시설을 얼마나 이용하십니까?’ 라는 설문결과 사례 단지에 따라 살펴보면<그림 4> 커뮤니티 시설의 충실도가 상대적으로 높은 D(中규모), C(中규모), E(大규모), G(大규모)에서는 ‘거의 매일 이용’하거나, ‘1주일에 1-2회 이용’하는 비율⁷⁾이 다른 단지에 비해 높을 뿐만 아니라 ‘1년에 1-2회’를 이용하거나 ‘이용하지 않는’ 비율⁸⁾이 충실도가 낮은 단지⁹⁾에 비해 낮게 나타났다. 반면 A(中규모), B(中규모), F(大규모), H(大규모)는 과반수이상의 사람이 ‘1년에 1-2회’를 이용하거나, ‘이용하지 않는’¹⁰⁾으로 나타났다.

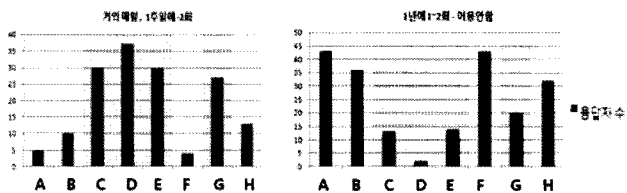


그림 4. 단지 내 커뮤니티 시설의 전반적 이용 빈도에 응답한 응답자 수

면담조사 결과를 통해 커뮤니티 시설의 충실도가 커뮤니티 시설의 이용도를 높임으로써 이웃과 만남의 빈도를 보다 많이 제공하게 되고, 그에 따른 결과로서 커뮤니티 시설이 주민들의 커뮤니티형성에 기여할 수 있을 것으로 판단된다.

7) 거의 매일, 일주일에 1-2회/C(中규모)-60%, D(中규모)-74%, E(大규모)-63%, G(大규모)-54%
 8) 1년에 1-2회, 이용안함 /C(中규모)-26%, D(中규모)-4%, E(大규모)-29%, G(大규모)-40%
 9) 거의 매일, 일주일에 1-2회/A(中규모)-10%, B(中규모)-20%, F(大규모)-8%, H(大규모)-26%
 10) 1년에 1-2회, 이용안함/A(中규모)-86%, B(中규모)-72%, F(大규모)-88%, H(大규모)-64%

3. 커뮤니티 시설의 충실도와 만족도

분석결과 다음과 같은 사항이 발견되었다. 다양한 시설 및 프로그램을 제공한 네 곳의 단지에서는 응답자의 과반 수 이상이 ‘매우 만족’하거나, ‘만족한다’고 답한 반면, 법적시설만 제공된 네 곳의 단지는 대다수의 응답자들이 ‘매우 불만족’하거나, ‘불만족’하는 것으로 나타났다. 또한 커뮤니티 시설의 만족요인과 불만족 요인을 살펴보면 결과 커뮤니티 시설의 만족 요인으로는 전반적으로 시설의 편리성과 다양성을 중요한 요인으로 나타났으며, 불만족 요인으로는 ‘적은 수의 시설종류’, ‘운영방식’, ‘좁은 시설면적’ 등으로 나타나 이용 할 수 있는 시설이 적음으로 인해서 시설을 이용할 수 있는 선택의 폭이 좁은 것에 가장 많은 불만을 가지고 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과를 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 충실도와 연관시켜 살펴보면 법적시설만 제공된 아파트단지의 경우 불만족의 이유로 적은 수의 시설종류에 대한 비율이 상대적으로 높게 나타났으며, 커뮤니티 시설이 다양하게 제공된 아파트 단지의 불만족 이유로는 ‘좁은 시설면적’이라고 응답한 비율이 높게 나타났다.

설문조사의 결과는 다음과 같이 나타났다. ‘귀하는 커뮤니티 시설에 얼마나 만족하십니까?’라는 설문결과 사례 단지에 따라 살펴보면<그림 5> 커뮤니티 시설의 충실도가 상대적으로 낮은 A(中규모), B(中규모), F(大규모), H(大규모)는 과반수에 가깝거나 그 이상의 사람이 ‘매우 불만족’하거나, ‘불만족’하는 것¹¹⁾으로 조사된 반면, 충실도가 높은 C(中규모), D(中규모), E(大규모), G(大규모)에서는 ‘매우 불만족’하거나, ‘불만족’하는 비율¹²⁾이 충실하지 않은 단지보다 낮을 뿐만 아니라 ‘매우 만족’하거나, ‘만족’한다는 비율¹³⁾이 과반 수 이상 높게 나타났다.

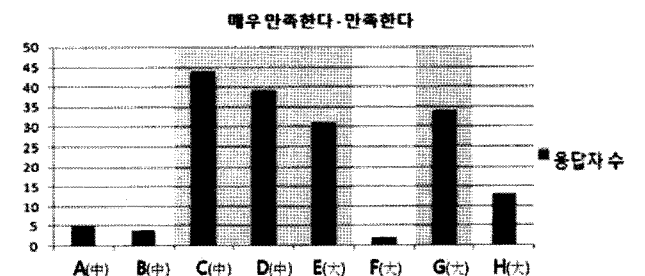


그림 5. 단지 내 커뮤니티 시설의 만족도에 만족한다고 응답한 응답자 수

커뮤니티 시설의 만족요인과 불만족 요인을 살펴보면 <그림 6> 커뮤니티 시설의 만족 요인으로는 ‘시설의 편리성’ 71%, ‘시설의 다양성’ 18%, ‘시설의 질’ 7%, ‘운

11) 매우 불만족 한다. 불만족 한다./A(中규모)-48%, B(中규모)-44%, F(大규모)-52%, H(大규모)-39%
 12) 매우 불만족 한다. 불만족 한다./C(中규모)-4%, D(中규모)-4%, E(大규모)-6%, G(大규모)-2%
 13) 매우 만족한다. 만족 한다./C(中규모)-88%, D(中규모)-78%, E(大규모)-65%, G(大규모)-68%

영방식' 7%로 나타났으며, 전반적으로 '시설의 편리성>시설의 다양성>시설의 질>운영방식'순으로 만족요인이 나타났다. 이러한 결과는 커뮤니티 시설의 장점으로 편리성, 즉 이용에 있어서 편리하게 계획되는 것이 만족이유 중 가장 좋은 이유로 나타났으며, 또한 다양한 종류 시설 역시 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 불만족 요인으로는 '적은 수의 시설종류' 51%, '운영방식' 21%, '좁은 시설면적' 17%, '높은 이용요금' 7% 비율로 나타났다. 종합적으로 보면, 아파트단지 내 커뮤니티 시설의 종류가 미비한 경우는 커뮤니티 시설 및 프로그램의 다양성 확보되어야 하며, 다양한 커뮤니티 시설이 제공된 경우는 그 단지의 특성에 맞는 시설의 규모 및 운영체계가 등이 제시되어야 한다고 판단된다.

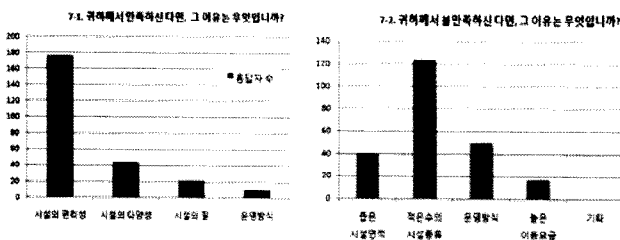


그림 6. 단지 내 커뮤니티 시설의 만족도 요인과 불만족 요인

III. 커뮤니티 시설의 물리적 특성과 이용빈도의 상관성

본 연구의 두 번째 연구목적은 커뮤니티 시설의 배치 현황과 배치방법에 따른 커뮤니티 시설의 이용현황을 조사하기위한 것이며, 보다 구체적으로는 커뮤니티시설의 물리적 특성에 따른 문제점, 이용현황, 요구시설을 점검하고 그 이용실태와 적정 제공면적을 파악하는 것이다. 따라서 연구는 다음과 같은 내용으로 진행되었다.

첫째, 앞서 선정된 8개의 사례 단지 중 교류도, 활용도, 만족도가 높은 상위 4개 단지를 선정하여 커뮤니티시설의 구체적인 물리적 환경과 배치의 특징을 분석한다.

둘째, 단지에 제공된 커뮤니티 시설 중 이용 빈도가 높은 시설을 파악하여 입주민들이 선호하는 시설을 파악한다. 또한 각 사례단지 별로 주민들이 선호하는 시설 중 제공된 시설의 면적과 실제 이용면적을 비교하여 분석함으로써, 각 시설별 면적의 적정성을 평가 한다. 이러한 결과는 시설의 과잉공급으로 인해 생기는 폐해에서 벗어나 주민들이 필요로 하는 시설을 파악하고 적정면적을 제공하기 위함이다.

셋째, 이용도가 떨어지는 시설과 공간이 변동되어 사용되는 시설을 파악하여 관찰조사를 실시하였다. 관찰조사 결과를 통해 문제점을 파악하고 시설이 보다 효율적으로 활용될 수 있도록 물리적인 특성(시설의 성격 및 배치)과 연계하여 다목적으로 사용될 수 있는 방안을 모색한다.

1. 사례단지의 물리적 특징

커뮤니티 시설의 물리적 특징(배치현황 및 배치방법)을 구체적으로 파악하기 위해서 앞서 선정된 8개 단지 중 설문조사를 통해 시설이 활발히 사용되고 있는 4개 단지를 선정하여 심층적인 이용 실태를 분석하였다. 선정된 단지는 대규모 단지 두 곳(C, D단지), 중규모 단지 두 곳(E, G단지)으로 선정되었다.¹⁴⁾ <표 2>

분석결과 다음과 같은 사항이 발견되었다. 커뮤니티 시설의 물리적 특징과 이용현황과의 상관관계를 분석해본 결과 커뮤니티 시설의 물리적 특성에 따라 이용현황에 차이가 있는 것으로 나타났다. 관찰 결과 중앙광장과 연계된 커뮤니티시설의 이용현황이 높으며, 외부공간과 유기적으로 연계하여 배치된 커뮤니티 시설의 이용현황이 활발하였다. 또한 기능에 따라 시설이 합리적으로 배치되고 진입동선이 명확한 곳이 이용률이 높았으며 수직/수평 동선이 적절히 구분되어지는 공간구성을 선호하는 것으로 나타났다.

표 2. 커뮤니티 시설의 교류도, 활용도, 만족도

단지 규모	중규모				대규모				
	A	B	C	D	E	F	G	H	
사례단지									
세대수	533	591	743	860	999	1,112	1,219	1,596	
교류도	매우 잘 이루어짐(5)	5	5	40	15	40	5	30	0
	잘 이루어짐(4)	20	40	76	80	72	16	64	40
	그저 그림(3)	48	51	45	54	57	60	54	45
	별로 잘 이루어지지 않음(2)	30	30	14	16	6	28	16	40
	전혀 잘 이루어지지 않음(1)	13	7	1	1	0	10	2	5
	계	116	133	176	166	175	119	166	130
활용도	거의 매일(5)	20	25	90	100	120	5	60	15
	1주일 1-2회(4)	4	20	48	68	24	12	60	40
	1달에 1-2회(3)	6	12	21	33	12	6	9	15
	1년에 1-2회(2)	2	0	6	2	10	0	6	2
	사용안함(1)	42	36	10	1	9	43	17	31
	계	74	93	175	204	175	66	152	103
만족도	매우 만족(5)	0	0	80	55	40	0	25	5
	만족(4)	20	16	112	112	92	8	116	48
	보통(3)	63	72	12	27	42	66	45	60
	불만족(2)	36	30	4	4	6	34	2	28
	매우 불만족(1)	6	7	0	0	0	8	0	3
	계	125	125	208	198	180	116	188	144

1) 중앙광장과 연계된 커뮤니티 시설

중앙광장과 연계하여 커뮤니티시설을 배치한 C, E, G 단지는 중앙광장과 연계성이 떨어지는 D 단지보다 이

14) 교류도, 활용도, 만족도는 5점 척도를 사용하여 가산점을 부여하여 점수를 환산하였다. 배치현황 및 배치방법은 여러 유형이 있을 수 있으나, 본 연구에서 커뮤니티 시설의 물리적 특성에 대한 항목은 사례단지의 커뮤니티 시설의 이용도를 높일 수 있는 유형을 대표유형으로 설정하여 이용도에 영향을 미치는 유형들을 위주로 물리적 특성을 분석하였다.

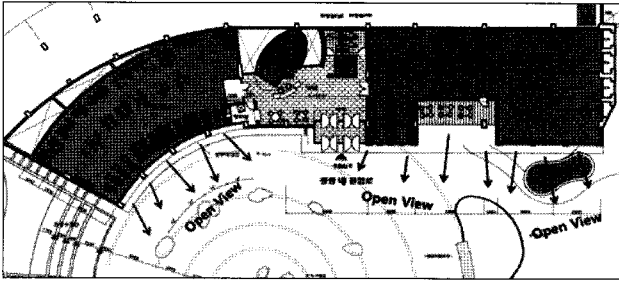


그림 7. 중앙광장과 연계된 커뮤니티 시설(C 단지)

용현황이 높게 나타났다. 보다 구체적으로, 선큰형으로 만들어진 C 단지와 G 단지의 경우 중앙광장과 직접적으로 연결되어 단지의 진입동선 및 보행동선과의 연계가 용이하며 단지내부에 있어서 명확한 중심성을 가지고 있었다. 또한 대부분의 실이 개방감을 확보하여 시각적으로 답답함을 느끼지 않도록 계획되었다. 반대로 지하에 배치된 D 단지의 경우는 중앙광장 연계된 형태에 비해 실의 개방감이 떨어져 주민들이 답답함을 호소하는 경우가 많았다. 이는 실제로 주민들의 인터뷰를 통해서도 파악한 사실로써, 커뮤니티 시설에 있어서 중심성과 개방감이 얼마나 중요한지를 보여주는 사례이다.

2) 외부공간과 유기적으로 연계하여 배치된 커뮤니티 시설

커뮤니티 시설의 이용자들은 커뮤니티 시설을 이용하는 데 있어서 내부시설과 외부시설을 복합적으로 사용하는 것으로 관찰되었다. 이러한 결과는 커뮤니티 시설을 외부공간과 유기적으로 연결시켜야 하는 필요성을 나타내는 것으로, D 단지와 G 단지의 경우 커뮤니티 시설의 배치에 있어서 외부운동시설 및 휴게시설, 주차공간과 긴밀하게 연결시켜 계획하였다. 이러한 배치방법은 이용자들이 내부시설을 사용한 후 외부시설로 행동패턴을 연결시키는 결과로, 단지 내에서 주민들이 더욱 자연스럽게 어울릴 수 있는 공간을 제공해 주는 역할을 하는 것으로 관찰조사를 통해 파악할 수 있었다. 또한 커뮤니티 시설의 이용 시 주차공간과 연결되는 동선을 확보한 G 단지의 배치방법은 주민들이 시설 이용의 편의성을 판단하는데 있어서 긍정적으로 생각하는 것으로 나타났다.

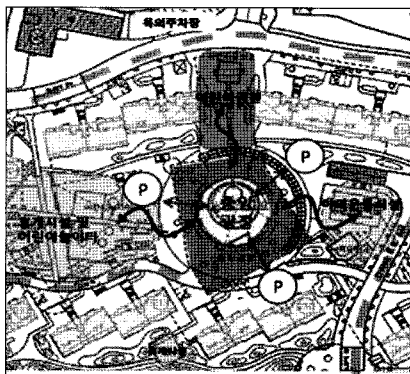


그림 8. 외부공간과 유기적으로 연계하여 배치된 커뮤니티 시설(G 단지)

3) 기능에 따른 시설의 배치

커뮤니티 시설의 실의 배치에 있어서 기능에 따른 시설의 배치에 따라 이용현황이 다른 것으로 관찰되었다. 이러한 결과는 D 단지와 C 단지, G 단지를 비교해보면 알 수 있다. C 단지와 G 단지의 경우는 주민운동시설과 보육시설을 긴밀하게 배치하였고, 이를 통해 주민이 운동시설을 이용할 때 아이들을 보육시설에 맡기고 편하게 운동할 수 있는 것으로 관찰되었다. 반대로 D 단지의 경우는 보육시설이 운동시설과 별개의 건물에 배치되어 있어 이용률이 떨어지는 것으로 관찰되었다. 구체적으로는 주민들이 운동시설을 이용할 때 보육시설에 맡기지 않는 것으로 나타났으며, 어른들이 운동을 하는 시간에 아이들이 놀이 모이 티비를 보는 것으로 관찰되었다. 이러한 결과는 주민들이 시설을 이용할 때 자녀들을 안전하게 맡길 수 있는 보육시설에 위탁하는 것을 원하며, 이용시설과 인접해 위치한 형태를 선호하는 것으로 판단할 수 있다.

4) 커뮤니티 시설의 수평적인 배치

커뮤니티시설의 배치에 있어서 수평적으로 넓게 배치되는 것이 이용현황에 있어서 유리한 것으로 관찰되었다. 이러한 결과는 D 단지와 C 단지, G 단지를 비교해보면 알 수 있다. C 단지나 G 단지의 경우 대부분의 기능을 1개 층 또는 2개 층에 수평적으로 배치하였고, 이를 통해 주민들이 시설을 이용할 때 다양한 공간에 직접적으로 접촉하는 기회를 늘려줌으로써 커뮤니티 시설의 이용을 효율적이게 하는 것으로 관찰되었다. 이외는 대조적으로 G 단지의 경우 시설을 수직적으로 배치하여 다른 주민들을 만날 수 있는 공간이 진입공간과 엘리베이터 공간으로 제한이 되어있었다. 따라서 다른 시설을 이용하는 입주민들끼리 쉽게 교류할 수 있는 공간이 없어 이용현황에 비해 입주민들의 커뮤니티에 있어서 소극적인 형태를 띠는 것으로 관찰되었다.

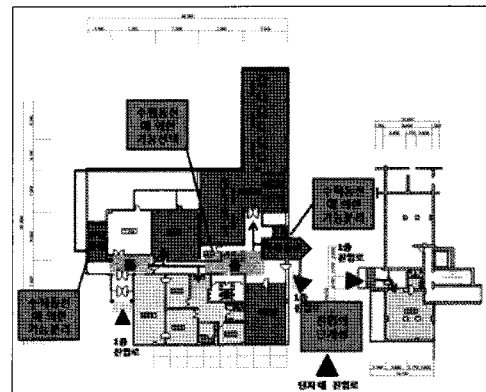


그림 9. 기능에 따른 시설의 배치(E 단지)

2. 커뮤니티 시설의 적정규모

앞서 선정된 사례단지의 커뮤니티 시설 중 제공정도의 적정규모를 산출하기 위해 사례단지 주민을 대상으로 한 설문조사를 통해 모든 사례단지에 공통적으로 제공된 시

설 중 이용도가 가장 높은 상위 네 가지 시설을 선정하였다.¹⁵⁾ 관찰조사를 통해 시설별로 매 30분마다 선정된 시설의 이용빈도를 관찰하여, 커뮤니티 시설의 적정규모를 산출하기 위한 데이터를 수집하였다. 선정된 커뮤니티 시설은 다음과 같다<그림 10>.

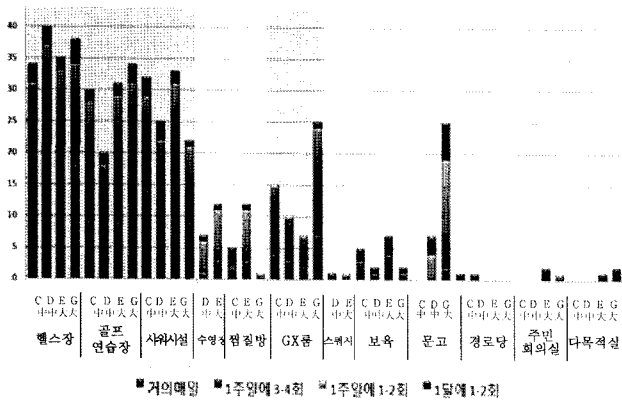


그림 10. 단지별 시설 이용도 조사결과

또한 커뮤니티시설의 적정규모는 다음과 같은 범위를 적정규모로 판정하였다. 적정규모는 시설활용이 원활하며 적절한 인원이 대기하는 상태로서 적정규모의 임계수치는 다음과 같은 산출 방법을 통해 계산하였다. 각 시설의 판정등급은 다섯 단계로 하였으며, 각 등급은 임계수치에 따라 적정규모에서 20%의 인원을 가감한 것으로 하였다.¹⁶⁾

$$\text{적정규모}(S) = \text{총 수용인원}(Nt) + \text{적정 대기 인원수}(No)^{17)}$$

- 총 수용인원(Nt): 사례단지별 시설의 최대 수용인원
- 적정 대기 인원수(No): 총 수용인원의 20%

분석결과 다음과 같은 사항이 발견되었다. 4개 단지의 커뮤니티시설의 이용현황을 살펴본 결과 주로 이용되는 시설은 헬스장, 골프연습장, 사우나, GX룸으로 건강/헬스 시설을 선호하는 것으로 파악되었다. 이러한 결과는 건강에 대한 관심이 높아진 사회적 현상과 더불어 시설의 특성상 모든 연령 계층이 이용할 수 있는 점이 상당부분 작용한 것으로 판단된다.

15) 이용 빈도가 낮은 단지의 커뮤니티 시설의 경우 이용자가 많을 때와 적을 때의 편차 기복이 매우 심해 데이터의 내용을 신뢰하기 힘들기 때문에 이용 빈도가 낮은 단지는 논외로함.

16) 판정등급은 다음과 같은 기준으로 함

- ● 매우과잉: 총 인원의 40% 미만의 이용부족
- ○ 과잉: 총 인원의 20% 미만의 이용부족
- ● 적정: 총 인원의 20% 대기자
- □ 부족: 총 인원의 40% 대기자
- ■ 매우부족: 총 인원의 60% 대기자

17) 본 연구에서 적정대기 인원수는 피크타임에 대기자수를 기준으로 하며 사용자가 불편함 없이 대기할 수 있는 대기 인원을 총 수용인원의 20%로 임의로 책정하여 적용함.

- 총 수용인원(Nt): 사례단지별 시설의 최대 수용인원
- 적정 대기 인원수(No): 총 수용인원의 20%

1) 헬스장의 적정규모

중규모 단지 헬스장의 경우 C 단지의 경우 44명의 제공면적은 피크타임 이용인원이 27명으로 17명의 인원에 대한 면적이 과잉 제공된 것으로 관찰되었다. D 단지의 경우 55명의 제공면적은 피크타임 이용인원이 26명으로 29명의 인원에 대한 면적이 과잉 제공된 것으로 관찰되었다. 따라서 이용 빈도가 피크타임 때 26~27명의 이용도를 보이는 것으로 미루어 기존의 44~55명에 대한 제공규모는 과잉 제공된 것으로 분석되었다. 임계수치를 고려한 제공 규모는 22명의 인원을 수용할 수 있는 규모가 적정한 제공 규모로, 제공 규모가 22명의 인원을 수용할 수 있는 면적인 경우 피크타임 시 대기자가 없거나 5명으로 20% 미만의 대기자를 가지면서 원활한 이용이 가능한 규모로 나타났다.

대규모 단지 헬스장의 경우 E 단지의 경우 47명의 제공면적은 피크타임 이용인원이 20명으로 27명의 인원에 대한 면적이 과잉 제공된 것으로 관찰되었다. G 단지의 경우 54명의 제공면적은 피크타임 이용인원이 29명으로 25명의 인원에 대한 면적이 과잉 제공된 것으로 관찰되었다. 따라서 이용 빈도가 피크타임 때 20~29명의 이용

표 3. 헬스장의 시간대별 이용자 수

구분	운동영역	시설면적	장비수	평가내용	이용인원	대기인원	평가	
중규모	C 단지 (743세대)	유산소 운동영역	117,379 m ²	17개	1.평일 피크타임	14명	-	○
					2.주말 피크타임	9명	-	●
					3.평일 일반시간	6.4명	-	●
					4.주말 일반시간	4.1명	-	●
	근력운동영역	75,884 m ²	19개	1.평일 피크타임	6명	-	●	
				2.주말 피크타임	4명	-	●	
				3.평일 일반시간	2.5명	-	●	
				4.주말 일반시간	1.4명	-	●	
	스트레칭영역	27,676 m ²	8개	1.평일 피크타임	14명	6명	■	
				2.주말 피크타임	8명	-	●	
				3.평일 일반시간	2.7명	-	●	
				4.주말 일반시간	2.3명	-	●	
총계	229.94 m ²	44명	프로그램 운영시	27명	-	●		
			프로그램 미운영시	9.7명	-	●		
D 단지 (860세대)	유산소 운동영역	140,221 m ²	22개	1.평일 피크타임	19명	-	○	
				2.주말 피크타임	11명	-	●	
				3.평일 일반시간	5.9명	-	●	
				4.주말 일반시간	3.6명	-	●	
	근력운동영역	176,718 m ²	25개	1.평일 피크타임	5명	-	●	
				2.주말 피크타임	3.6명	-	●	
				3.평일 일반시간	1.6명	-	●	
				4.주말 일반시간	1.1명	-	●	
	스트레칭영역	67,541 m ²	8개	1.평일 피크타임	6명	-	●	
				2.주말 피크타임	4명	-	●	
3.평일 일반시간				1.6명	-	●		
4.주말 일반시간				1.2명	-	●		
총계	348.48 m ²	55명	프로그램 운영시	26명	-	●		
			프로그램 미운영시	7.3명	-	●		

표 3. 계속

구분	운동영역	시설면적	장비수	평가내용	이용인원	대기인원	평가	
대규모	E 단지 (999세대)	유산소 운동영역	76.266 m ²	19개	1.평일 피크타임	13명	-	●
					2.주말 피크타임	9.2명	-	●
					3.평일 일반시간	6명	-	●
					4.주말 일반시간	4.7명	-	●
	근력 운동영역	125.481 m ²	23개	1.평일 피크타임	7명	-	●	
				2.주말 피크타임	4.5명	-	●	
				3.평일 일반시간	2.9명	-	●	
				4.주말 일반시간	1.6명	-	●	
	스트레칭 영역	28.080 m ²	5개	1.평일 피크타임	5명	-	●	
				2.주말 피크타임	3명	-	●	
				3.평일 일반시간	2.35명	-	●	
				4.주말 일반시간	1.56명	-	●	
총계	229.827 m ²	47명	프로그램 운영시	20명	-	●		
			프로그램 미운영시	11.5명	-	●		
대규모	G 단지 (1,219세대)	유산소 운동영역	105.011 m ²	32개	1.평일 피크타임	17명	-	●
					2.주말 피크타임	13명	-	●
					3.평일 일반시간	5.92명	-	●
					4.주말 일반시간	4.8명	-	●
	근력 운동영역	94.187 m ²	19개	1.평일 피크타임	10명	-	●	
				2.주말 피크타임	6명	-	●	
				3.평일 일반시간	3.5명	-	●	
				4.주말 일반시간	1.67명	-	●	
	스트레칭 영역	20.991 m ²	3개	1.평일 피크타임	8명	5명	■	
				2.주말 피크타임	3.5명	-	●	
				3.평일 일반시간	1.87명	-	●	
				4.주말 일반시간	0.77명	-	●	
총계	220.189 m ²	54명	프로그램 운영시	29명	-	●		
			프로그램 미운영시	5.8명	-	●		

※ 평가척도는 공급정도에 따라 ●: 매우과잉, ○: 과잉, ◎: 적정, □: 부족, ■: 매우부족

도를 보이는 것으로 미루어 기존의 47~54명에 대한 제공 규모는 과잉 제공된 것으로 분석되었다. 임계수치를 고려한 제공 규모는 28명의 인원을 수용할 수 있는 규모가 적절한 제공 규모로, 제공 규모가 28명의 인원을 수용할 수 있는 면적인 경우 피크타임 시 대기자가 없거나 6명으로 20% 미만의 대기자를 가지면서 원활한 이용이 가능한 규모로 나타났다. 시간대별 이용자수의 관찰결과는 <표 3>과 같았다.

시설 관찰결과 계획 시 참고할 사항으로는 이용자의 선호에 시설을 필요 이상으로 공급해서는 안되며, 세대수 및 이용현황에 비례하는 시설 공급 필요한 것을 제공해야한다는 점이다. 또한 이용자의 접근성을 높이고 개방감을 주는 배치가 이용률을 높이는데 도움을 준다는 것을 알 수 있었다.

2) 골프연습장의 적정규모

중규모 단지 골프연습장은 C 단지의 경우 10타석의 제공면적은 피크타임 이용인원이 9명으로 1명의 인원에 대한 면적이 과잉 제공된 것으로 관찰되었다. D 단지의 경

우 10타석의 제공면적은 피크타임 이용인원이 7명으로 3명의 인원에 대한 면적이 과잉 제공된 것으로 관찰되었다. 따라서 이용 빈도가 피크타임 때 7~9명의 이용도를 보이는 것으로 미루어 기존의 10개 타석은 과잉 제공된 것으로 분석되었다. 임계수치를 고려한 제공 규모는 7타석이 적절한 제공 규모로, 제공 타석이 7타석인 경우 피크타임 시 대기자가 없거나 2명으로 20% 미만의 대기자를 가지면서 원활한 이용이 가능한 규모로 나타났다.

대규모 단지 골프연습장은 E 단지의 경우 10타석의 제공면적은 피크타임 이용인원이 11명으로 임계수치를 고려해볼 때 비교적 적정규모로 제공된 것으로 관찰되었다. G 단지의 경우 7타석의 제공면적은 피크타임 이용인원이 11명으로 4명의 인원에 대한 면적이 부족하게 제공된 것으로 관찰되었다. 따라서 이용 빈도가 피크타임 때 11명의 이용도를 보이는 것으로 미루어 기존의 10개 타석은 비교적 적정규모로 제공된 것으로 분석되었다. 임계수치를 고려한 제공 규모는 9타석이 적절한 제공 규모로, 제공 타석이 9타석인 경우 피크타임 시 대기자가 없거나 또는 2명으로 22% 미만의 대기자를 가지면서 원활한 이용이 가능한 규모로 나타났다. 시간대별 이용자수의 관찰결과 는 <표 4>과 같았다.

표 4. 골프연습장의 시간대별 이용자 수

구분	운동영역	시설면적	타석 수	1일평균 이용자	평가내용	이용인원	대기인원	평가	
중규모	C 단지 (743세대)	타석당 면적	17.216 m ²	10개	-	1.평일 피크타임	9명	-	○
						2.주말 피크타임	9명	-	○
						3.평일 일반시간	3.6명	-	●
						4.주말 일반시간	4.4명	-	●
	총면적	281.063 m ²	10개	3.66명	프로그램 운영시	8명	-	○	
					프로그램 미운영시	3명	-	●	
중규모	D 단지 (860세대)	타석당 면적	13.390 m ²	10개	-	1.평일 피크타임	7명	-	●
						2.주말 피크타임	8명	-	○
						3.평일 일반시간	3.5명	-	●
						4.주말 일반시간	3.7명	-	●
	총면적	253.243 m ²	10개	3.53명	프로그램 운영시	6명	-	●	
					프로그램 미운영시	2.9명	-	●	
대규모	E 단지 (999세대)	타석당 면적	13.758 m ²	10개	-	1.평일 피크타임	11명	1명	◎
						2.주말 피크타임	11명	1명	◎
						3.평일 일반시간	7.4명	-	●
						4.주말 일반시간	5.8명	-	●
	총면적	266.970 m ²	10개	7.4명	프로그램 운영시	10명	-	◎	
					프로그램 미운영시	6.6명	-	●	
대규모	G 단지 (1,219세대)	타석당 면적	11.530 m ²	7개	-	1.평일 피크타임	11명	4명	■
						2.주말 피크타임	11명	4명	■
						3.평일 일반시간	4.3명	-	●
						4.주말 일반시간	4.5명	-	●
	총면적	189.435 m ²	7개	4.33명	프로그램 운영시	9.7명	2.7명	■	
					프로그램 미운영시	4명	-	●	

※ 평가척도는 공급정도에 따라 ●: 매우과잉, ○: 과잉, ◎: 적정, □: 부족, ■: 매우부족

3) GX룸의 적정규모

중규모 단지 GX룸은 C 단지의 경우 79.242 m²(총 수용인원: 17명)의 제공면적은 평균 이용인원이 27명으로 10명의 인원에 대한 면적이 부족한 것으로 관찰되었다. D 단지의 경우 102.18 m²(총 수용인원: 23명)의 제공면적은 평균 이용인원이 18명으로 5명의 인원에 대한 면적이 과잉 제공된 것으로 관찰되었다. 하지만 강습 프로그램의 운영시간과 수용인원과의 관계를 분석한 결과 제공의 규모를 늘리는 방법보다는 강습 횟수를 조정하여 이용자 부하를 분산하는 것이 효율적인 방법으로 나타났다. 따라서 임계수치를 고려하여 분석한 결과 제공 규모는 약 15명의 인원을 수용하는 면적으로 나타났다.

대규모 단지 GX룸은 E 단지의 경우 67.765 m²(총 수용인원: 13명)의 제공면적은 평균 이용인원이 27명으로 14명의 인원에 대한 면적이 부족한 것으로 관찰 되었다. G의 경우 79.065 m²(총 수용인원: 17명)의 제공면적은 평균 이용인원이 45명으로 28명의 인원에 대한 면적이 부족한 것으로 관찰되었다. 중규모 단지와 마찬가지로 강습 프로그램의 운영시간과 수용인원과의 관계를 분석한 결과 제공의 규모를 늘리는 방법보다는 강습 횟수를 조정하여 이용자 부하를 분산하는 것이 효율적인 방법으로 나타났다. 따라서 임계수치를 고려하여 분석한 결과 제공 규모

는 약 20명의 인원을 수용하는 면적으로 나타났다. 시간대별 이용자수의 관찰결과와는 <표 5>와 같았다.

시설 관찰결과 계획 시 참고할 사항으로는 강습위주의 시설 활용으로 보아 프로그램 운영시간이 시설 이용 빈도와 직결됨을 알 수 있었다. 또한 이용자 설문을 통해 다양하고 적절한 프로그램 선택이 필요하며, 피크타임 때 공간 부족 시 강좌의 운영 횟수를 늘려 이용자 부하를 분산하는 운영 방식이 필요하다.

3. 필요/선택시설과 불필요시설 파악

커뮤니티 시설의 이용현황 및 의식에 관한 입주민 설문조사를 실시하였다. 또한 시설을 대상으로 관찰조사와 면담조사를 실시하여 필요시설, 불필요시설을 선정하였으며, 단지 규모와 선호도 조사를 통해 선택하여 제공해야 할 선택시설을 선정하였다.

분석결과 다음과 같은 사항이 발견되었다. 건강/헬스시설과 GX룸, 부수적으로 필요한 사우나/샤워시설이 필요 시설로 파악되었으며, 전반적으로 입주민을 위한 여가시설(PC 및 DVD관련시설, 노래방)이 오히려 입주민들에게는 불필요하고 이용도가 낮은 시설로 인식하고 있었다.

1) 필요시설

필요시설로는 헬스장, 사우나/샤워시설, GX룸이 선정되었다. 선정 근거로는 제공된 커뮤니티시설 중 건강/헬스시설의 이용 빈도¹⁸⁾가 높게 집계되었으며, 건강/헬스시설의 이용 비율이 높게 나타난 이유는 최근 건강에 관련하여 높아진 관심과 더불어 모든 연령층이 함께 이용할 수 있다는 점이 작용한 것으로 판단된다. 면담 조사결과 헬스장은 세대수 규모와는 상관없이 모든 단지에서 필요한 시설로 설치되어야 하고 더불어 사우나/샤워시설이 연계되도록 제공되어야한다고 답변하였다. 사우나/샤워시설의 경우 입주민들이 실내 운동에서 꼭 필요한 시설로 인식하고 있었으며, 그중 일부분의 사람들은 피로를 덜어주는 휴식공간이나 이웃 주민들과 친분관계를 형성하는 장소로써 사용하는 것으로 나타났다. GX룸은 시간에 따라 공

표 5. GX룸의 시간대별 이용자 수

구분	운동 영역	시설 면적	총수용 인원	1일평균 이용자	평가내용	이용 인원	대기 인원	평가
중규모	C 단지 (743세대)	1인당 활동 면적	4.095	-	1.평일 피크타임	27명	10명	■
					2.주말 피크타임	-	-	-
					3.평일 일반시간	16.7명	-	○
					4.주말 일반시간	-	-	-
	총면적	79.242	17명	16.66명	프로그램 운영시	16.7명	-	○
					프로그램 미운영시	-	-	-
중규모	D 단지 (860세대)	1인당 활동 면적	4.095	-	1.평일 피크타임	18명	-	●
					2.주말 피크타임	-	-	-
					3.평일 일반시간	13.7명	-	●
					4.주말 일반시간	-	-	-
	총면적	102.18	23명	13.66명	프로그램 운영시	13.7명	-	●
					프로그램 미운영시	-	-	-
대규모	E 단지 (999세대)	1인당 활동 면적	4.095	-	1.평일 피크타임	27명	14명	■
					2.주말 피크타임	-	-	-
					3.평일 일반시간	21명	8명	■
					4.주말 일반시간	-	-	-
	총면적	67.765	13명	21명	프로그램 운영시	21명	8명	■
					프로그램 미운영시	-	-	-
대규모	G 단지 (1,219세대)	1인당 활동 면적	4.095	-	1.평일 피크타임	45명	28명	■
					2.주말 피크타임	-	-	-
					3.평일 일반시간	26.7명	9.7명	□
					4.주말 일반시간	-	-	-
	총면적	79.065	17명	26.7명	프로그램 운영시	26.7명	9.7명	□
					프로그램 미운영시	-	-	-

* 평가척도는 공급정도에 따라 ●: 매우과잉, ○: 과잉, ◎: 적정, □: 부족, ■: 매우부족

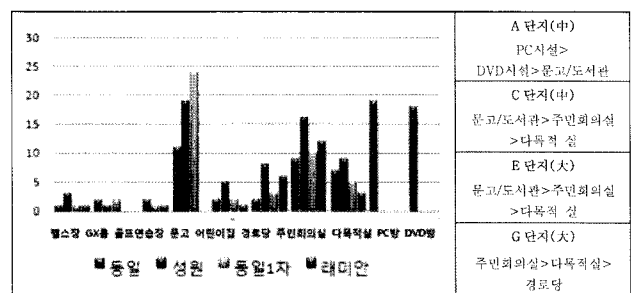


그림 11. 단지별 선호시설과 저이용 시설

18) 건강/헬스시설(헬스장, 골프연습장, 사우나/샤워, 수영장, 찜질방, GX룸, 탁구장) 82% / 학습시설(도서관, 문고, 독서실) 6%, 보육시설(어린이 집) 3% / 노인시설(경로당) 1%미만, 주민공동시설(주민회의실, 다목적실) 1%미만 / 여가시설(DVD상영실, 컴퓨터실, 노래방) 0%, 기타(게스트 룸, 음악 감상실, 취미실 등) 0%

간이 지속적으로 이용이 되지 않았지만 단지 내 입주민의 요구에 맞게 프로그램이 설정된다면 적은 규모를 제공하면서도 입주민들에게 다양한 종류의 운동/취미생활을 제공할 수 있어 만족도를 높일 수 있을 것으로 조사되었다.

2) 선택시설

선택시설로는 골프연습장, 수영장이 선정되었다. 선정 근거로 실내 골프연습장과 수영장의 경우 입주민들이 선호하는 시설로 파악되었으나 다른 시설에 비해 많은 규모를 차지하면서도 수용할 수 있는 인원은 가장 적기 때문이며, 시설의 성격상 특정시간을 제외한 나머지 시간은 활발히 이용되지 않아 공간이 효율적으로 활용되지 않는 것으로 관찰되었다. 단지 내 수영장의 경우는 이용인원에 비해 제공에 필요한 면적이 많이 소모되는 시설로, 계획할 때에는 단지의 상황과 입지 등을 충분히 고려¹⁹⁾하여 대규모 아파트 단지에서 선택적으로 설치되어야 한다는 것을 알 수 있었다.

3) 불필요시설

불필요시설은 PC룸, DVD룸, 노래방으로 선정되었다. PC 및 DVD관련된 시설은 이미 대부분의 세대에서 시설을 갖추고 있어 시설에 대해 필요성을 느끼지 못하는 것으로 조사되었으며, 노래방의 경우 시설 운영을 위한 비용²⁰⁾과 공간에 비해서 잘 쓰이지 않는 것으로 파악되어 여가시설의 당위성에 대한 검토가 필요하다고 답변하였다. 이러한 결과 향후 단지 내 제공될 시설을 계획 시, 단순히 유행하는 시설이나 사회현상으로 바뀔 수 있는 시설보다는 지속적으로 관심이 유지되는 시설이나 모든 연령층이 함께 공유할 수 있는 시설을 고려해서 제공해야 하는 것으로 나타났다. 단지별 불필요 시설에 대한 조사는 다음과 같다<그림 12>.

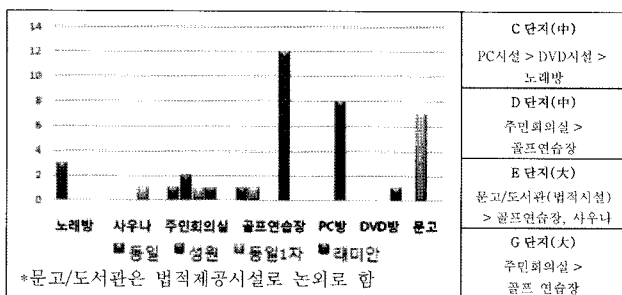


그림 12. 단지별 불필요시설

IV. 결 론

본 연구는 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 제공현황에 따른 주민의식 및 이용실태를 파악함으로써 커뮤니티 시설이 주민에게 기여하는 역할을 검증하고, 그 이용실태

및 문제점을 분석함으로써, 합리적이고 효율적인 커뮤니티 시설 계획의 기초자료를 마련하는데 연구의 목적이 있다. 이를 위해 사례단지를 대상으로 커뮤니티 시설에 대한 주민들의 의견을 설문조사를 통해 조사하였고, 보다 구체적인 이용현황과 그에 따른 문제점을 파악하기위해 관찰조사와 면담조사를 병행하여 실시하였다. 조사결과를 토대로 커뮤니티 시설의 적정 규모와 배치방법을 파악한 결과는 다음과 같았다.

첫째, 커뮤니티 시설을 이용함으로써 이웃 간 교류의 기회를 가질 수 있었고, 더 나아가 소속감이나 결속력을 강화시키는 것으로 나타났다. 보다 구체적으로는 충실한 시설을 제공한 단지에서 주민의 교류도와 만족도가 더욱 높아진다는 결과를 파악할 수 있었다. 이러한 결과는 단지 내 커뮤니티 시설의 제공정도와 활용정도에 따라 비례적으로 나타났다. 이는 커뮤니티 시설이 주민들의 커뮤니티 형성에 얼마나 중요한 역할을 하는지 보여주는 단적인 예라 할 수 있다.

둘째, 커뮤니티 시설의 물리적 특성에 있어서 중앙광장과 유기적으로 연계되어 커뮤니티시설을 제공한 경우와 다양한 시설들을 기능적으로 연계하여 제공한 곳에서 주민들의 커뮤니티가 활발하게 발생하였다. 보다 구체적으로는 커뮤니티 시설의 접근이 쉽고, 시설의 배치에 있어서 보육의 기능과 연계되는 시설들을 집약적으로 모아준 단지에서 입주민들의 이용 빈도가 높았다. 또한 시설의 배치에 있어서 주민들이 개방감을 느끼도록 외부공간과 연계하여 수평적으로 배치한 시설의 이용률이 높았으며 주민들이 보다 긴 시간 동안 사용하는 것으로 나타났다.

셋째, 커뮤니티 시설의 제공규모에 따른 이용현황을 관찰조사를 통해 살펴 본 결과 헬스장과 샤워시설, 골프연습장의 경우는 과잉 제공된 것으로 나타났다. GX룸의 경우는 강습시간에만 이용되는 시설로 부족하게 제공된 것으로 나타났다. 보다 구체적으로는 헬스장의 경우 중규모 단지는 26명의 인원을 수용할 수 있는 규모, 대규모 단지는 28명의 인원을 수용할 수 있는 규모가 적정규모로 나타났다. 골프연습장의 경우 중규모 단지는 7타석을 수용할 수 있는 규모, 대규모 단지는 9타석을 수용할 수 있는 규모가 적정규모로 나타났다. 면적이 부족하게 제공된 GX룸의 경우 중규모 단지는 15명을 수용할 수 있는 규모, 대규모 단지는 20명의 인원을 수용할 수 있는 규모가 적정규모로 나타났다. 또한 GX룸의 경우 강습시간에 따라 이용자의 분배가 가능한 시설로서 소프트웨어적인 측면에서 정원을 고려한 강습시간의 분배를 통해 원활한 시설 운영을 할 수 있는 것으로 나타났다.

넷째, 커뮤니티 시설의 이용실태와 선호도를 분석한 결과 주민들의 이용률이 높고 꼭 필요하다고 판단되는 시설들과 주민들의 요구에 따라 선택적으로 제공해야 하는 시설들이 발견되어 필요/선택시설을 파악하였다. 또한 실효성이 떨어져 제공여부를 고려해야 하는 불필요시설이 파악되었다. 보다 구체적으로 보육시설과 헬스장, 샤워시설,

19) 세대수 규모, 단지의 주변 환경 등
20) 노래방 기기의 경우 주기적으로 업그레이드(신곡)시켜야하고 시설의 이용률을 높이기 위해서는 자정을 넘긴 시간까지 운영해야한다. 따라서 기기유지비, 인건비등 시설 관리를 위한 비용이 발생한다.

GX룸의 경우 필요시설로 조사되었으며, 골프연습장과 수영장의 경우 제공면적에 비해 이용인원이 적어 주민들의 요구에 따라 선택적으로 제공해야하는 선택시설로 조사되었다. PC와 DVD시설, 노래방의 경우 대부분의 가정에서 기기를 보유하고 있는 시설로 운영비용과 관련하여 판단하였을 때 실효성이 떨어지는 불필요 시설로 조사되었다.

본 연구는 계속되는 건설사의 커뮤니티 시설 서비스 경쟁에서 벗어나, 충실한 커뮤니티 시설을 제공하며 주민들의 요구를 반영하기 위한 적정규모를 분석하였다는 점에서 의의를 가진다. 하지만 제한된 지역의 사례단지를 대상으로 관찰한 결과를 중심으로 분석한 점에서 한계를 가지고 있다. 따라서 보다 많은 단지를 사례로 하며, 모든 주민들을 대상으로 실행하는 연구가 필요하다. 이러한 결과는 향후 건설사에서 제공하는 커뮤니티 시설의 적정규모와 계획방향에 대한 중요한 자료가 될 것으로 기대된다.

참 고 문 헌

1. 김철수(1994), 단지계획, 기문당.
2. 김경섭(2002), 고층아파트 문화와 사회환경, 건설기술연구원.
3. 박철수(2006), 아파트의 문화사, 살림출판사.
4. 이상영(2002), 아파트의 경제학, 박영물출판사.
5. 이연숙(1998), 삶의 질과 환경디자인, 연세대학교 출판부.
6. 이연숙(1995), 미래주택과 공유공간, 경춘사.
7. 이영석(1989), 주거환경계획, 서울: 대우출판사.
8. 윤혁경(2007), 주택법·도시 및 주거 환경정비법 해설, 기문당.
9. 조성기(1996), 도시주거학, 동명사.
10. 최찬환(2000), 밀레니엄 커뮤니티센터, 연세대학교 출판부.
11. 오세규(1995), 공동 주거단지 내 거주자의 이용성향을 고려한 편의시설 배치 계획에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 11(9), 65-76.
12. 김홍규 외(1995), 공동주택단지 내 부대복리시설이 설치위치에 관한 입주자의식의 서술 연구, 대한건축학회 논문집, 11(11), 151-161.
13. 강중구 외(2002), 아파트 단지 내 근린생활시설의 배치 유형별 사용자 평가에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 18(11), 209-216.
14. 서수정, 백해선(2004), 공동주택단지 내 부대복리시설이 공간변용에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 20(11), 219-230.
15. 주서령, 박연심, 박경옥, 장성수(2002), 공동주택 커뮤니티 센터의 공간프로그램 개발, 한국주거학회 논문집, 13(3), 33-43.
16. 박현정(2006), 공동주택 공용공간 이용행태 및 만족도 조사연구, 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 2006년 10월호, 281-284.
17. 조영연(2006), 휘트니스센터 계획시 시설별 규모산정에 관한 연구, 한국실내디자인학회 논문집, 15(5), 281-288.
18. 최상호(2002), 아파트 옥외공유공간의 이용실태에 관한 조사연구, 한국주거학회 논문집, 13(3), 93-100.
19. 조성희, 강혜경(2001), 공동주택단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간에 관한 연구, 한국주거학회 논문집, 12(4), 19-31.

접수일(2009. 10. 26)
수정일(1차: 2009. 12. 2)
게재확정일자(2009. 12. 7)