

# 공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구 - 선행연구를 중심으로 -

## A Study of the Evaluating Factors of the Community for the Planning of a Sustainable Housing Complex

조인숙\*  
Jo, In-Sook

신화경\*\*  
Shin, Hwa-Kyoung

### Abstract

In the development of housing estates, 'Sustainable development' is indispensable to achieving quality in our living environments, and to minimize any environmental problems which may threaten our way of life. Developed from the 1970's, sustainable development has become the global paradigm. Determining and improving the community elements of a sustainable housing complex is important in order to improve the quality of life within the housing complex. The purpose of this study is to suggest evaluation factors of sustainability and community for the planning of a housing complex. For this purpose, this study firstly deduce the elements of sustainability and community. In the study, literature research methods are used for data collection. The results of this study are as follows: First, the elements of sustainability are comprised of social, economic and environmental aspects. Second, the elements of community are comprised of hardware, software, and human aspects.

Keywords : Planning of housing complex, Sustainability, Community

주요어 : 공동주택계획, 지속가능성, 커뮤니티

### 1. 서론

#### 1. 연구 배경 및 목적

우리나라는 1960년대 이후 산업화와 도시화로 도시 집 중현상은 도시 내 주택수의 부족, 교통 및 환경의 문제, 기반시설 부족 등의 심각한 주거환경문제를 야기하였다. 주택의 양적 문제를 해결하기 위해 공급자 중심의 대량 생산품인 공동주택을 제공하는 하향식 주택 재개발 사업을 실시하였다. 이로 인해 주택의 물리적 개량과 주택의 양적 공급에는 효과를 거뒀으나, 장소성과 역사성의 상실, 원주민의 생활터전 상실, 주택에 의한 계층 간의 분리, 주민참여의 부재로 인한 주민갈등과 불신 등의 사회적 문제가 나타났다. 이런 단위주호 중심의 공동주택 개발로 주거환경은 단조롭고 획일적인 형태로 되었으며, 주민 커뮤니티 형성의 장인 옥외공간과 공유공간의 부족으로 인해 점차 주민들의 교류가 단절되어 주민들의 커뮤니티 의식이 붕괴되어왔다(하성규 외 4, 2007; 김찬호 외 3, 2007; 홍이식 외 1, 2004).

또한 지금까지의 주택 개발은 단지형 개발 방식과 신

도시 개발을 통한 부족한 주택 수의 공급을 중심으로 한 성장 중심 개발로 무질서한 시가지 확산, 인간성 소멸, 지역 커뮤니티 파괴, 지역 정체성 상실 등 많은 역효과가 대두되면서 이러한 문제를 해결할 수 있는 계획이론으로 콤팩트 시티(Compact city) 모델과 신전통주의 계획이론(Neo-Traditionalism)이 등장하게 되었다(임희지; 2001, 서수정, 2007; 황소윤 외 1; 2007). 콤팩트 시티 모델은 과거 도시계획의 방향인 확산형 도시모델에서 대중교통과 보행을 활성화할 수 있도록 도시를 집약화 시키는 모델로 변화하였으며, 도시 집약화를 통해 자동차의 이산화탄소 배출을 절감하는 효과를 가지고 있어 지속가능한(Sustainable) 도시의 공간형태로 평가받고 있다(임희지; 2001, 마쓰나가 야스미쓰, 2006). 신전통주의 계획이론인 뉴어바니즘(New-Urbanism)과 어번 빌리지(Urban -Village) 또한 교외지역으로의 확산, 중심시가지의 공동화 문제, 커뮤니티의 분리 등의 문제를 해결하기 위한 계획이론으로 자동차 사용 절감과 커뮤니티의 재활성화를 통해 지속가능한 계획으로 평가받고 있다(마쓰나가 야스미쓰, 2006; 황소윤 외 1; 2007).

이와 같이 새로이 등장하고 있는 계획이론은 지속가능성과 커뮤니티 활성화를 중심에 두고 있으며 이러한 주택 및 도시의 패러다임의 변화로 인해 지속가능한 커뮤니티가 중요시 되고 있는 실정이다. 하지만 지속가능성 평가는 현재 도시 및 지역차원의 연구가 대부분이며 공

\*정회원(주저자), 상명대학교 소비자주거학과 강사  
\*\*정회원(교신저자), 상명대학교 소비자주거학과 교수

이 논문은 2009년도 한국주거학회 추계학술발표대회에 발표한 논문을 수정·보완한 연구임.

동주택 단위의 연구는 아직 부족한 실정이다. 또한 공동주택의 커뮤니티 관련 연구들은 커뮤니티 의식(천현숙, 2001; 김대욱 외 2, 2005), 커뮤니티 센터의 현황(조성희 외 1, 2000; 천현숙, 2001; 권외정 외 2, 2001; 정승진 외 2, 2003; 남용훈 외 1, 2005; 한민정 외 1, 2005; 김정현 외 2, 2007), 커뮤니티 센터의 프로그램 현황(조성희 외 1, 2000; 천현숙, 2000; 권외정 외 3, 2001; 정승진 외 2, 2003) 등의 연구로 현장조사 및 거주자 조사를 통한 사례조사가 대부분으로 공동주택에 지속가능한 커뮤니티 평가항목에 대한 보다 구체적인 조사를 위한 연구는 부족한 실정이다.

따라서 본 연구는 주택 및 도시 계획의 변화하는 패러다임 속에서의 지속가능성과 커뮤니티의 중요성을 파악한 후, 문헌에서 제시하고 있는 지속가능성의 평가항목과 커뮤니티 평가항목을 도출한다. 이를 통해 우리나라의 대표적인 주거형태인 공동주택이 지속가능한 공동주택이 되기 위한 커뮤니티 평가요소를 도출하여 지속가능한 공동주택 계획 및 커뮤니티 활성화에 필요한 기초자료를 제시하고자 한다. 세부 목적은 다음과 같다.

첫째, 주택 및 도시계획관련 패러다임의 변화를 분석하여 지속가능성과 커뮤니티의 중요성을 파악한다. 둘째, 지속가능성의 개념을 정리하고 지속가능한 평가요소를 도출한다. 셋째, 커뮤니티의 개념을 정리하고 커뮤니티 평가요소를 도출한다. 넷째, 지속가능평가요소에 따른 커뮤니티 평가요소별 세부평가항목을 도출한다.

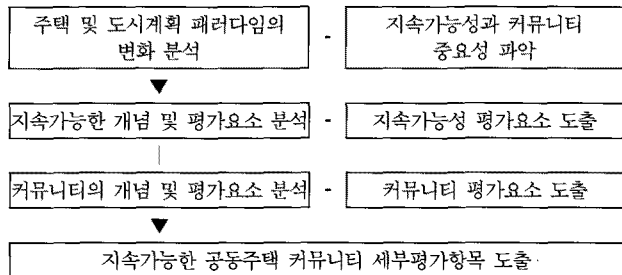


그림 1. 연구흐름 및 목적

2. 연구방법

본 논문에서는 지속가능한 공동주택 계획을 위한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구로, 지속가능성과 커뮤니티 관련 문헌에 대해 내용을 분석하였다. 공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소를 추출하기 위해 평가요소의 분석틀은 <표 1>과 같이 정의하고 이에 대한 내용타당도<sup>1)</sup>는 전문가 1인의 검토를 받았다. 구체적인 자료수집 방법 및 연구방법은 다음과 같다.

첫째, 지속가능성의 평가요소를 도출하기 위해, ‘지속가

1) 내용타당성이란, 측정도구가 측정하고자 하는 속성이나 개념을 대표하는 정도를 의미하는 것으로 안면타당도라고도 하며 이에 대한 평가는 연구자나 전문가의 주관적인 판단에 의해 이루어지므로(윤정숙 외 2, 1996. p. 44) 본 연구에서는 전문가에 의해 내용타당도를 검토 받았음.

능’을 주제로 한 선행연구의 내용을 분석하여 지속가능성의 평가요소를 ‘사회적 지속성’, ‘경제적 지속성’, ‘환경적 지속성’으로 구분하여 분석한다.

둘째, 커뮤니티의 평가요소를 도출하기 위해, 커뮤니티 관련 ‘공동주택 계획’, ‘커뮤니티’, ‘부대복리’, ‘공동체’, ‘공유공간’, ‘공용공간’을 주제로 한 선행연구의 내용을 분석하여 커뮤니티 평가요소를 ‘물리적 요소’, ‘비물리적 요소’, ‘인적요소’로 구분하여 분석한다.

표 1. 연구 분석틀

구분	개념	
지속 가능한 평가 요소	사회적 지속성	사회적 통합을 통한 열린 공동체 형성의 유지와 지역주민의 교류를 통한 커뮤니티 의식이 확대될 수 있는 요소
	경제적 지속성	각종 고용창출을 위한 경제활동 시설 및 산업의 유치 및 주거생활의 안전성을 확보, 지역의 자족성 등을 의미하는 것으로 도시의 경제적 자족성을 높일 수 있는 요소
	환경적 지속성	보행자 중심의 단지계획 및 대중교통의 접근성 확대, 친환경 에너지 사용 등 환경오염의 방지 및 생태적 가치를 증진할 수 있는 요소
커뮤니티 평가 요소	물리적 요소	커뮤니티 시설 및 공간을 의미하는 것으로 여러 시설을 배치하고 공공공간이 확보됨에 따라 거주자들의 문화 활동의 기회를 제공하여 주민 간 결속감을 고양시켜 커뮤니티 형성에 기여하는 요소
	비물리적 요소	커뮤니티 활동 및 프로그램을 의미하는 것으로 주민들의 만남의 계기를 만들어주고, 지역주민의 복지와 편의를 증진하기 위한 서비스를 제공하여 커뮤니티 형성에 기여하는 요소
	인적 요소	커뮤니티 구성원의 의식을 의미하는 것으로 주관적 공속감과 사회적 합의를 증시하여 구성원들의 상호 작용을 통해 소속감과 유대감을 증진시켜 커뮤니티 형성에 기여하는 요소

셋째, 도출된 지속가능한 평가요소와 커뮤니티 평가요소의 세부평가항목을 도출하기 위해 본 연구의 주제와 부합하는 ‘공동주택계획’, ‘커뮤니티’, ‘부대복리’, ‘공동체’, ‘공유공간’, ‘공용공간’의 키워드를 중심으로 논문을 검색하여 그 결과 총 5,358개의 논문이 검색되었다. 이 중 공동주택<sup>2)</sup>을 연구대상으로 하고 2000년 이후<sup>3)</sup> 게재된 논문을 중심으로 본 연구의 주제와 적합한 조성희 외 1 논문의 30개의 논문을 추출하여 분석한다.

2) 도시 내 커뮤니티 활성화를 위한 국제 심포지엄(2006)에서 제시한 커뮤니티 단위를 보면, 커뮤니티는 기초, 지역, 도시로 구분되며 이중 기초생활권은 단지, 근린, 지구로 구분하고 있다. 본 연구에서는 커뮤니티의 단위를 협의의 커뮤니티로 기초생활권 중 단지로 한정하여 공동주택을 조사대상으로 하였다.

3) 2000년부터 시행되는 ‘제4차 국토종합계획’으로 우리나라의 주택정책의 기본방향이 주택부족문제를 해결에서 쾌적한 생활공간을 확보하기 위한 살기 좋은 주거 공동체 만들기로 전환된 시점으로 제4차 국토종합계획에서는 주거 공동체의 중요성과 환경의 중요성 등이 부각된 것으로 사료되며, 주거에서 지속가능성, 커뮤니티의 중요성을 언급한 시점으로 판단하여 2000년 이후 연구된 논문은 중심으로 분석하였다.

## II. 주택 및 도시계획의 패러다임 변화에서의 지속가능성과 커뮤니티의 중요성

20세기 근대도시 이론에서 탄생한 많은 주거단지 중 미국의 프루트이고, 영국의 맨체스터 홈 지구, 네덜란드의 벨마미아 단지 등을 살펴보면, 단지의 교외화와 고층아파트 단지로 획일적인 형태, 보행자와 자동차 동선의 분리와 도로 확폭, 상업시설의 분산배치, 사람들이 함께 교류할 수 있는 공간의 부족 등으로 범죄의 증가, 슬럼화, 교통 체증 및 에너지와 환경 문제, 커뮤니티의 붕괴 및 단절 등의 문제를 발생시켰다(마쓰나가 야스미쓰, 2006).

이로 인해 근대도시이론은 결과적으로 실패하였으며 이런 문제를 해결하기 위해 21세기 주택 및 도시계획에서의 패러다임으로 새로운 개념이 등장하기 시작하였다. 그것이 콤팩트 시티(Compact City) 모델과, 뉴어바니즘(New Urbanism), 어번 빌리지(Urban Village)를 포함하고 있는 신전통주의(Neo-Traditionalism) 계획이론이다.

컴팩트 시티(Compact City) 모델은 근대도시이론에 대한 반성에서 출발하여 도시를 중세시대의 도시처럼 콤팩트하고 활기 넘치게 가꾸자는 비전을 실현하고자 탄생된 용어이다<sup>4)</sup>. 컴팩트 시티의 장점은 낮은 자동차 이용도와 오염물질 배출, 에너지 이용절감, 대중교통의 발달과 접근성의 향상, 기존 도심의 재활성화, 삶의 질 향상, 그리고 녹지공간의 확산을 들고 있다<sup>5)</sup>. Elkin등(1991)은 환경적으로 지속가능한 도시형태가 되려면 사회적 상호작용을 촉진시킬 수 있을 정도의 밀집성을 갖는 형태가 되어야 한다고 주장하여 컴팩트 시티와 같은 밀집성을 갖는 도시 형태는 사회적 상호작용 즉 커뮤니티를 촉진시킬 수 있다고 보고 있다.

신전통주의(Neo-Traditionalism) 계획 이론 중 첫째, 뉴어바니즘은 미국의 교외화에 대한 문제에서 출발한 계획원리로 기존 시가지의 확산을 지양하고 고밀도로 생활요소들을 집중시키고, 주거와 직장 그리고 커뮤니티 시설을 근접시킴으로써 시민들의 경제적 만족과 더불어 안정적 주거환경 제공과 동시에 커뮤니티의 활동을 증진시켜 사람들의 커뮤니티 의식을 고취하는 커뮤니티 계획이념이다. 이런 원칙으로 자동차의 통행량을 감소시킴으로써 자동차 의존도와 자원의 소비를 줄이고 지역 주민들의 커뮤니티 의식을 활성화하는 것이다(이규인, 2004; 김홍순, 2007).

둘째, 어번 빌리지는 쾌적하고 인간적인 스케일의 도시환경 계획을 목표로 영국에서 시작되었으며, 찰스 황태자가 영국 건축비평서에서 '지속가능한 도시건축을 위해서 관련 전문가들의 반성과 변화 그리고 실천이 필요하다'라는 발언에 공감하여 출발하였다. 어번 빌리지의 계획원리는 교외화 확산을 방지하여 장거리 이동으로 인한 에너

지 및 자원 낭비를 줄이고, 보행자 우선계획과 복합용도 개발로 인해 도심 내 활성화와 커뮤니티 증진을 추구하고 있다(대한주택공사, 2001; 이규인, 2004).

이와 같이 새로운 주택 및 도시계획의 패러다임인 콤팩트 시티 모델과 신전통주의 계획이론은 모두 무분별한 도시의 확산을 방지하고 자동차의 사용을 줄여 에너지의 절약을 지향하는 지속가능성과, 도보권의 생활을 중시하여 도심의 재활성화와 모든 삶의 활동이 지역 커뮤니티 내에서 이루어져 사회적 상호작용의 향상을 통한 커뮤니티 의식 증진 등으로 커뮤니티의 중요성을 기술하고 있다.

표 2. 주택 및 도시계획의 패러다임

구분	특징
컴팩트 시티	-근대 도시 이론에 대한 반성에서 출발하여 도시를 중세 시대의 도시처럼 콤팩트하고 활기 넘치게 가꾸자는 비전을 실현하고자 탄생 -낮은 자동차 이용도와 오염물질 배출, 에너지 이용 절감 등과 같이 환경적으로 지속가능한 도시형태 -사회적 상호작용을 촉진시킬 수 있을 정도의 밀집성을 가짐으로써 사회적 상호작용 즉 커뮤니티를 촉진시킬 수 있음
뉴어바니즘	-미국의 교외화에 대한 문제에서 출발한 계획 원리 -모든 커뮤니티는 주택이외에도 상점, 직장, 학교, 공원, 공공 시설 등의 복합적인 기능을 지녀야 하며, 대부분의 시설은 도보권 내에 위치하여 커뮤니티 의식 활성화에 힘써야 함 -다양한 사회계층, 연령층의 주민이 공존해야 하며, 에너지 소비를 억제하고 자연환경 보존에 힘써야 함
어번 빌리지	-쾌적하고 인간적인 스케일의 도시환경 계획을 목표로 영국에서 시작 -휴먼스케일을 고려하여 개발해야 하며, 고품의 디자인, 복합 개발, 치밀하게 계획된 기반시설을 갖추어야 하고 효과적인 유지관리가 이루어져야 함 -교외화 확산을 방지하여 장거리 이동으로 인한 에너지 및 자원 낭비를 줄이고 보행자 우선계획과 복합용도 개발로 인해 도심 내 활성화와 커뮤니티 증진을 추구

## III. 지속가능성의 개념과 평가요소

환경보존 시각에서 시작한 지속가능한 개발은 1996년 6월 터키 이스탄불에서 개최된 제2차 유엔정주회의를 거치면서 지속가능한 정주지 개발의 개념이 수립되었다. Habitat II 주제는 두 가지였으며, 그 중 하나는 '모든 사람에게 적절한 주거'와 또 하나는 '도시화되는 세계에서 지속가능한 인간정주지 개발'이었다<sup>6)</sup>. 지속가능한 개발은 1986년 세계 환경 및 개발위원회의 브룬트란트 보고서(Our Common Future)에서 지속가능한 개발은 '미래세대가 그들 스스로의 필요를 충족시킬 수 있도록 하는 능력을 저해하지 않으면서 현재 세대의 필요를 충족시키는 개발, 자원의 이용, 투자의 방향, 기술의 발전 그리고 제도의 변화가 서로 조화를 이루며 현재와 미래의 모든 세대의 필요와 욕구를 증진시키는 변화의 과정'으로 정의하고 있다<sup>7)</sup>. 유엔환경프로그램은 지속가능한 개발을 '지구의 환경 용량 내에서 삶의 질을 향상시키는 개발'이라고 정의

4) 마쓰나가 야스미쓰(2006). 도시계획의 신조류. 34

5) 김찬호 외 2(2007). 지속가능한 신도시 개발을 위한 한국형 압축 도시모형 정립에 관한 연구. 대한국토도시계획학회지 국토계획 42(2), 52

6) UN(1996). Habitat Agenda, Habitat II

7) 하성규 외 3(2007). 지속가능한 도시론. 보성각. 60-61

되었으며, 국제지방환경자치협회(ICLEI)는 ‘자연과 사회체계의 생명력에 위협을 주지 않으면서 기초적인 환경, 사회, 경제적인 서비스를 모든 공동체 주민에게 제공하는 것’으로 정의하고 있다<sup>8)</sup>. 이규인(2004)은 지속가능한 정주지 개발은 환경 보전을 원칙으로 사회적 통합, 빈곤 근절, 역사적 문화적 유산의 보존과 복원, 지속가능한 토지 이용 및 교통체계 등을 총체적으로 고려한 개발이며, 성장 중심의 개발로 인한 커뮤니티 붕괴, 장소성과 역사성 상실, 계층간의 분리 등의 문제를 해결할 수 있는 개발방식으로 정의하고 있다. 이와 같이 지속가능성은 현재와 미래세대 모두에게 일정한 삶의 질을 위한 접근으로 환경적, 사회적, 경제적 문제를 극복하고 궁극적으로 삶의 질을 개선코자 하는 종합적인 접근방법이라 할 수 있다.

지속가능성 평가요소의 개념 및 특성을 분석하기 위해 지속가능성 관련 선행연구를 살펴보면, <표 3>과 같다. 김영환(2001)은 지속가능성을 사회적 지속성, 경제적 지속성, 환경적 지속성, 문화적 지속성으로 설명하고 있다. 사회적 지속성은 주민 참여, 협력적 도시개발 체계 등 주민의 참여를 강조하고 있으며, 경제적 지속성은 주거안정성, 자족적 지역경제체계 구축 등 자족성과 정주성을 강조하고 있다. 환경적 지속성은 환경 및 에너지, 토지 및 교통 관련 항목 등 친환경성을 강조하고 있으며, 문화적 지속성은 지역문화시설 확충 및 이용 활성화와 지역 역사문화 발굴 등 지역의 시설과 문화를 강조하고 있다. 이강희 외 1(2002)은 지속가능성을 사회적 지속성, 경제적 지속성, 환경적 지속성으로 설명하고 있다. 사회적 지속성은 범죄예방을 위한 설계여부, 공용 공간 활용을 통한 거주자의 상호 교류 등 공용시설 및 공간을 통한 거주자간 커뮤니티 의식을 강조하고 있으며, 경제적 지속성은 유지관리가 쉬운 재료 사용, 건축물 유지관리 매뉴얼 작성 등 공동주택의 유지관리를 통한 경제성 확보를 강조하고 있고, 환경적 지속성은 태양열 에너지 활용, 옥상 녹화, 쓰레기 및 재활용 처리 등 친환경성을 강조하고 있다. 아사미야스시(2003)은 지속가능성을 사회적 지속성, 경제적 지속성, 환경적 지속성으로 설명하고 있다. 사회적 지속성은 도시 활동의 밸런스, 도심지역성 확보 등 도시의 공동체 활성화와 도시의 특색 만들기 등을 강조하고 있으며, 경제적 지속성은 지역산업의 밸런스, 지역의 매력 만들기 등의 지역의 지속가능한 발전을 강조하고 있고, 환경적 지속성은 환경오염방지, 에너지절약, 지구온난화방지 등 친환경에너지 사용 및 오염방지를 강조하고 있다. 이규인 외 1(2008)은 지속가능성을 사회적 지속성, 경제적 지속성, 환경적 지속성으로 설명하고 있다. 사회적 지속성은 사회문화, 사회통합 등 사회통합을 강조하고 있으며, 경제적 지속성은 자족성과 안전 및 재해예방 등 자족성 생활을 강조하고 있고, 환경적 지속성은 생태환경, 토지이용,

에너지 이용 등 친환경성을 강조하고 있다. 임연수 외 1(2009)은 지속가능성을 사회적 지속성, 경제적 지속성, 환경적 지속성으로 설명하고 있다. 사회적 지속성은 도시중심 및 지역중심과 단지 중심 간의 거리, 단지 내 일정수준 이상의 커뮤니티 시설 및 공간 조성 여부 등 커뮤니티 관련 시설과 거리를 강조하고 있으며, 경제적 지속성은 토지이용에 있어 체계적 상위계획 수립 등 경제적 토지이용을 강조하고 있고, 환경적 지속성은 일조권, 단지 내 보행자 전용도로 조성, 보행자 네크워크, 녹지 공간을 등 보행자와 녹지 환경을 강조하고 있다.

이와 같이 대부분의 선행 연구에서는 지속가능성 평가요소로 사회적 지속성, 경제적 지속성, 환경적 지속성으로 구분하고 있었으며, 사회적 지속가능성은 사회적 통합을 통한 열린 공동체 형성을 유지하고 지역주민의 교류를 통한 커뮤니티 의식이 확대됨을 의미하고 있다. 경제적 지속성은 각종 고용창출을 위한 경제활동 시설 및 산업의 유치 및 주거생활의 안정성을 확보, 지역의 자족성, 공동주택의 효율적인 유지관리 등을 의미하는 것으로 도시 및 주택의 경제적 가치를 높이는 것을 의미하고 있다. 그리고 환경적 지속성은 보행자 중심의 단지 계획 및 대중교통으로의 접근성 확대, 친환경 에너지 사용 등 환경오염의 방지 및 생태적 가치의 증진을 의미 하고 있다.

따라서 본 연구에서는 지속가능성을 사회적 지속성, 경제적 지속성, 환경적 지속성으로 구성하여 지속가능한 공동주택 커뮤니티 평가요소의 지속가능성을 위한 평가요소로 추출하도록 한다.

표 3. 지속가능성 평가 요소

연구자 (년도)	평가 요소	평가지표
김영환 (2001)	사회적 지속성	주민참여의 확대, 협력적 도시개발체계 구축, 개발과정의 체계화 등 3개 지표
	경제적 지속성	주거안정성의 확보, 개발영향의 최소화, 자족적 지역경제체계 구축 등 3개 지표
	환경적 지속성	환경 및 에너지(에너지 저감 및 자원 절약, 환경오염의 최소화 및 폐자원 활용, 자연자원의 확충 및 체계화 등 3개 지표), 토지이용 및 교통(기성시가지 재생촉진 및 활성화, 고밀도복합용도 개발, 녹색교통체계의 수립 등 3개 지표) 관련 총 6개 지표
	문화적 지속성	지역문화시설의 확충 및 이용활성화, 역사·문화 자원의 발굴 및 보존, 지역 특성화 및 기존 맥락의 반영 등 3개 지표
이강희 외 1 (2002)	사회적 지속성	범죄예방을 위한 설계여부, 방당 거주인수, 주변의 지역성과의 조화된 설계, 공용 공간 활용을 통한 거주자의 상호교류 유도 등 8개 지표
	경제적 지속성	유지관리가 쉬운 재료와 구법 혹은 부분적으로 교체가 쉬운 구법 적용, 가구당 난방비용 계획수립, 건축물 유지관리 매뉴얼 작성 등 5개 지표
	환경적 지속성	태양열 및 미이용 에너지의 활용, 옥상 녹화 및 벽면 녹화의 면적 비율, 이산화탄소 배출량 계획수립, 우수 저장시설 설치, 실내소음설계 수준 설정, 음식물쓰레기 등 기타 쓰레기의 감량화 또는 재활용을 위한 조치 등 20개 지표

8) 하성규 외 3(2007). 지속가능한 도시론. 보성각. 61

표 3. 계속

연구자 (년도)	평가 요소	평가지표
아사미 야스시 (2003)	사회적 지속성	도시 활동의 밸런스(적정한 인구 밸런스, 주택수급의 밸런스, 다양한 유형의 주택구조 등 3개 지표), 도심가의 매력 유지(도심의 품위브랜드의 유지, 특색 있는 역사문화연계성의 계승, 건물의 지역성 등 3개 지표), 주택지의 개선변신의 용이성(관리관계조정 가능성, 건립의 적정밸런스 등 2개 지표), 사회적 안전성(양호한 커뮤니티 유지, sustainable community 등 2개 지표) 관련 총 10개 지표
	경제적 지속성	지역의 지속가능한 발전(지역산업의 밸런스, 주택수급의 밸런스, 시대의 유연한 대응가능성, 지구의 비교우위성, 지역의 매력 만들기) 관련 5개 지표
	환경적 지속성	환경오염방지(대기오염, 수질오염, 토양오염 등 3개 지표), 폐기물삭감자원의 재이용장기내용성(예기불분리, 폐기물 삭감재이용사이클이 가능한 자재의 개발, 물순환, 빗물이용, 건축구조의 장기 내용성, 메인터너스 등 5개 지표), 에너지소비삭감과 유효이용(건물과 에너지소비, 패시브시스템, 일조의 계획적인 작성, 통풍 성능을 배려한 주거동 배치, 컬렉션 시스템, 저가에너지 주택, 교통과 에너지 소비, 효율적 도시구조, 주행 보행권내의 활동량을 의식한 컴팩트한 지구의 계획, 자전거 등 비동력계 교통기관 이용의 촉진 및 그것을 주로 한 컴팩트한 도시 구조 등 10개 지표), 생태계 보전(비오토프(다양한 생물의 안정된 생식환경의 1개 지표), 도시기후의 완화(히트아일랜드 문제, 도시케노피층, 알베도, 옥상녹화, 표상보전 등 5개 지표), 지구온난화방지(이산화탄소배출량, 라이프사이클어세스먼트 등 2개 지표) 관련 총 26개 지표
이규인 외 1 (2008)	사회적 지속성	사회문화(주민자치 및 참여공간 비율, 지역 역사 문화 보존 여부, 노약자/장애자를 고려한 설계, 문화시설 설치 비율 등 4개 지표), 사회통합(평형 혼합 및 다양성 비율, 기변형, 주문형 평면 적용, 임대주택비율 등 3개 지표) 관련 등 총 7개 지표
	경제적 지속성	지속성(지속시설 비율의 1개 지표), 안전 및 재해예방(화재경보장치설치, 내풍설계시스템 적용, 안전경보 시스템 설치, 피난 경로 및 대피공간 설계, 방범 시스템 설치 등 5개 지표) 관련 총 6개 지표
	환경적 지속성	토지이용(건폐율, 용적률, 공개공지비율 등 3개 지표), 교통 및 통신(주차장규모, 자전거주차장규모, 대중교통 수단까지의 거리, 보행자 전용도로로 조성여부, 초고속 정보통신 환경구축 여부 등 6개 지표), 생태환경(조경면적 비율, 자연소재를 이용한 정화계획 수립, 수생 비오토프 비율, 육생 비오토프 비율 등 4개 지표), 실내환경(자연환기, 환기습도 조절장치 설치유무, 각 실 자동 온도조절 장치, 방음계획여부, 발코니 녹지공간 계획 유무, 천연재로 사용비율 등 6개 지표), 에너지 이용(CO <sub>2</sub> 배출량, 외피기밀성 제품 사용여부, 에너지 절전형 냉난방 시스템 계획여부, passive solar energy 활용 계획, active solar energy 활용 계획, 신재생 에너지 활용 비율 등 7개 지표), 자원 활용 및 재활용(우수 활용비율, 중수활용비율, 투수성 포장 유무, 표토 재활용 여부, 수순환 시스템 구축 여부, 재활용된 자재 사용 여부, 재활용 생활폐기물 보관시설, 음식물 쓰레기 처리장치 등 8개 지표) 관련 총 34개 지표
임연수 외 1 (2009)	사회적 지속성	도시중심 및 지역중심과 단지 중심 간의 거리, 단지 내 일정수준 이상의 커뮤니티 시설이나 커뮤니티 공간의 조성 여부 등 2개 지표
	경제적 지속성	토지이용에 있어 체계적 상위계획 수립 여부 등 1개 지표
	환경적 지속성	기획용적률 평가, 일조권, 단지 내 보행자 전용도로 조성, 외부 보행자 전용도로 네트워크와의 연계성, 대중교통의 근접성, 녹지공간률, 수생·육생 비오토프 조성 등 20개 지표

#### IV. 커뮤니티의 개념과 평가요소

커뮤니티는 공동체·지역사회 등을 나타내는 말로 공간적·지역적 단위 또는 심리학적인 결합성 또는 소속감<sup>9)</sup>으로 이에 대한 개념은 매우 다양하게 논의되고 있다.

선행연구에서 커뮤니티 개념을 살펴보면, Hillery(1955)는 물리적 공간을 의미하는 지리적 영역, 사회 조직을 의미하는 공동의 연대를 가지는 사람들의 집합체로 정의하였다. 최병두(2000)는 구성원들 사이의 심정적, 정신적 일체감 또는 이해관계의 동질성에 근거하여 자발적으로 조직된 소집단으로, 안일근(2003)은 사회조직체로서 공간적·지역적 단위와 관련되는 심리학적인 결합성 또는 소속감이라 하였다. 홍이식 외 1(2004)은 하나의 도시보다는 적지만 근린지역보다는 넓은 지역에서 보다 강한 지역적 정체성과 집단적 유대감을 형성하며 폭넓은 사회적 상호작용이 이루어지는 것을 의미하고 있다. 성희자 외 1(2006)은 공동의 유대감을 가지고 상호작용 할 수 있는 지역사회를 기준으로 정의하고 있다. 이원훈 외 1(2007)은 동일한 지역에 생활하고 있는 사람들이 연대의식을 통하여 공동의 가치와 이익을 참여하고, 상호관계 속에서 함께 살아가는 사회적 집단으로 정의하였다.

기존 연구들의 커뮤니티에 대한 개념과 정의를 종합해 보면 일정한 물리적 공간(지역성)을 공유하며 그 안에서 공동의 연대의식과 유대(공동체성)를 바탕으로 공동의 가치를 추구하고 이익을 상호 공유하여 독자적인 실체로 존속하는 집단(유기체성)으로 커뮤니티를 정의할 수 있다.

커뮤니티 평가 요소에 대해 선행연구를 고찰해보면, 조성희 외 1(2000)은 공동체 활동과 단지계획을 위한 물리적 측면을 분석하여 물리적 요소와 비물리적 요소를 커뮤니티 평가요소로 볼 수 있으며, 천현숙(2001)은 커뮤니티 구성요소를 지역성, 공동체성, 유기체성으로 분석하여 물리적 요소, 비물리적 요소, 인적요소를 커뮤니티 평가요소로 볼 수 있다. 권오정 외 3(2001)은 현장조사를 통한 커뮤니티 센터의 종류 및 커뮤니티 센터의 프로그램 현황을 분석하여 물리적 요소와 비물리적 요소를 커뮤니티 평가요소로 볼 수 있으며, 정승진 외 2(2003)은 아파트 단지의 커뮤니티공간의 배치 현황 및 단지의 물리적 특성 파악과 커뮤니티 프로그램 활동 현황, 커뮤니티 공간 이용도 및 요구도 파악, 커뮤니티 공간과 프로그램에 대한 만족도를 분석하여 물리적 요소와 비물리적 요소를 커뮤니티 평가요소로 볼 수 있다. 남용훈 외 1(2005)는 사례 대상 아파트의 커뮤니티를 고려한 계획 요소를 분석하여 물리적 요소를 커뮤니티 평가요소로 볼 수 있으며, 김대욱 외 2(2005)는 공동주택 단지 내 근린시설의 배치 유형별 이용실태 및 만족도와 커뮤니티 의식 형성 정도를 분석하여 물리적 요소와 인적요소를 커뮤니티 평가

9) 두산 백과사전, 2009

요소로 볼 수 있다. 한민정 외 1(2005)는 커뮤니티 계획 기법 및 커뮤니티 공간을 분석하여 물리적 요소를 커뮤니티 평가요소로 볼 수 있으며, 조유정 외 2(2006)는 아파트 단지 내 커뮤니티 시설 현황 및 만족도와 커뮤니티 시설의 문제점을 파악하여 물리적 요소를 커뮤니티 평가요소로 볼 수 있다. 김정현 외 2(2007)는 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 현황과 커뮤니티 시설에 대한 이용실태와 만족도를 파악하여 물리적 요소를 커뮤니티 평가요소로 볼 수 있다.

표 4. 커뮤니티 평가요소

연구자 (년도)	평가내용	평가요소
조성희 외 1 (2000)	-공동체 활동을 주거 공동체적 관점에서 해석 -단지 계획을 위한 물리적 측면에 초점을 맞춰 분석	물리적 요소 비물리적 요소
천현숙 (2001)	-커뮤니티 구성요소(지역성, 공동체성, 유지체성) 도출	물리적요소 비물리적 요소 인적요소
권오정 외 3 (2001)	-현장조사를 통한 커뮤니티 센터의 종류 -커뮤니티 센터에서의 프로그램	물리적 요소 비물리적 요소
정승진 외 2 (2003)	-아파트 단지의 커뮤니티 공간 배치 현황 및 단지의 물리적 특성을 파악 -커뮤니티 프로그램의 활동 현황을 파악 -커뮤니티 공간의 이용도 및 요구도 파악 -커뮤니티 공간과 프로그램에 대한 만족도	물리적 요소 비물리적 요소
남용훈 외 1 (2005)	사례 대상 아파트의 커뮤니티를 고려한 계획분석	물리적 요소
김대옥 외 2 (2005)	-공동주택 단지 내 근린시설의 배치 유형별 이용실태 및 만족도 -커뮤니티 의식 형성 정도 분석	물리적 요소 인적요소
한민정 외 1 (2005)	-커뮤니티 계획 기법 및 커뮤니티 공간 분석	물리적 요소
조유정 외 2 (2006)	-아파트 단지 내 커뮤니티 시설 현황 및 만족도 파악 -커뮤니티 시설의 문제점 파악	물리적 요소
김정현 외 2 (2007)	-아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 현황 파악 -커뮤니티 시설에 대한 이용실태와 만족도 조사	물리적 요소

<표 4>의 선행 연구를 정리해 보면, 첫째, 커뮤니티 시설은 거주자들의 보행권내에 복합적으로 여러 시설을 배치하고 공공공간이 확보됨에 따라 거주자들의 문화 활동의 기회를 제공함과 동시에 주민들 간의 결속감을 고양시켜 단지 내 커뮤니티 형성에 중요한 역할을 하게 되어, 물리적 요소가 커뮤니티 형성에 기여하고 있음을 보여주고 있다(조성희 외 1, 2000; 천현숙, 2001; 권오정 외 2, 2001; 정승진 외 2, 2003; 남용훈 외 1, 2005; 김대옥 외 2, 2005; 한민정 외 1, 2005; 조유정 외 2, 2006; 김정현 외 2, 2007). 둘째, 커뮤니티 활동 프로그램은 주민들의 만남의 계기를 만들어주고, 지역주민의 복지와 편의를 증진하기 위한 서비스를 제공하는 등의 비물리적 요소가 커뮤니티 형성에 기여한다고 보고 있다(조성희 외 1, 2000; 천현숙, 2000; 권오정 외 3, 2001; 정승진 외 2,

2003). 셋째, 커뮤니티는 구성원의 의식 속에 존재하는 주관적 공속감과 사회적 합의를 중시하여 구성원들의 상호작용을 통해 소속감과 유대감을 증진시켜 커뮤니티를 형성 하도록 기여하고 있다(천현숙, 2001; 김대옥 외 2, 2005). 이와 같이 커뮤니티를 형성하기 위해서는 공간 및 시설을 제공하는 물리적인 요소, 프로그램 및 활동으로 주민의 만남의 기회를 제공하는 비물리적 요소, 거주민간의 상호작용을 통한 소속감과 유대감을 형성하는 인적요소가 필요하다.

따라서 본 연구에서는 커뮤니티 평가요소로 커뮤니티 형성 요소인 물리적 요소(시설 및 공간 등), 비물리적 요소(프로그램 및 관리 등), 인적 요소(소속감 및 애착심 등)를 도출하였다.

### V. 지속가능한 공동주택 계획을 위한 커뮤니티 평가요소 분석

지속가능한 공동주택 계획을 위한 커뮤니티 평가요소를 파악하기 위해 문헌에서 제시한 항목을 지속가능한 평가요소와 커뮤니티 평가요소로 분석하였다<표 5>.

선행연구에서 지속가능성 평가요소로 적용 가능한 평가항목을 언급한 횟수는 총 237개였으며, 커뮤니티 평가요소로 언급한 항목은 총 323개였다. 이중 선행연구에서 지속가능성 평가항목과 커뮤니티 평가항목에 대해 유사하거나 같은 항목을 재정리하여 총 33개의 항목이 추출되었다.

선행연구에서 지속가능성 평가요소 중 사회적 지속성 평가항목으로 언급한 항목은 170개로 가장 많았으며, 다음으로는 환경적 지속성 평가항목으로 언급한 항목은 48개, 경제적 지속성 평가항목으로 언급한 항목은 19개 순으로 나타났다. 지속가능성은 환경을 기반으로 하는 평가항목이나 본 연구는 커뮤니티를 중심으로 분석대상을 추출하였기 때문에 사회적 지속성 평가항목이 많이 나타났다. 이는 백혜선 외 1(2004)에서 물리적 시설 공간이 사람과 사람간의 약화된 공동체 의식을 하나로 연결시키는 거점의 역할을 한다고 한 것과 같이 커뮤니티 관련시설들을 지역주민들이 함께 생활하고 사회적 통합 및 교류의 장으로 평가하였기 때문으로 사료된다. 선행연구에서

표 5. 선행연구에서의 지속가능한 공동주택 계획을 위한 커뮤니티 평가요소 언급 수 (단위: 개)

		선행연구에서 커뮤니티 평가요소 언급한 수		
		물리적 평가요소 (203)	비물리적 평가요소 (59)	인적 평가요소 (61)
선행연구에서 지속가능성 평가요소 언급 수	사회적지속성 (170)	188*	48*	52*
	경제적지속성 (19개)	13*	8*	0*
	환경적지속성 (48개)	30*	12*	3*

\*하나의 평가항목이 중복의미를 가지고 있어 중복 카운팅 함.

커뮤니티 관련 평가요소 중 물리적 평가항목으로 언급한 항목은 203개로 가장 많았으며, 다음으로는 인적 평가항목으로 언급한 항목은 61개, 비물리적 평가항목으로 언급한 항목은 59개 순으로 나타났다.

지속가능한 평가요소별 커뮤니티 관련 평가요소를 분석하기 위해 <표 5>의 지속가능한 공동주택 계획을 위한 커뮤니티 평가요소 중 유사하거나 같은 항목을 재정리하여 지속가능한 평가요소별로 커뮤니티 세부 평가항목을 분석해 보면 다음과 같다.

1. 사회적 지속성

사회적 지속성 평가항목으로는 19개의 항목이 추출되었으며, 이중 물리적 요소가 10개로 가장 많았으며, 다음으로는 인적요소 9개, 비물리적 요소 8개 순으로 나타났다 <표 6>.

표 6. 사회적 지속성에 대한 커뮤니티 평가요소

평가항목	커뮤니티 평가요소		
	물리적 요소	비물리적 요소	인적 요소
커뮤니티 형성을 위한 단지 및 주동계획	●		
주민교류를 위한 동선 계획	●		
경관 및 생활환경 계획	●		
커뮤니티 시설 및 공간의 종류	●		
커뮤니티 시설 및 공간의 이용도	●	●	
커뮤니티 활성화를 위한 시설 배치	●		
단위 주호와 커뮤니티 시설 간 연계성 및 배치	●		
가로 공간 배치	●		
단지 내 도로 계획(보차분리, 보차 통합)	●		
옥외 공간 배치 및 종류(녹지 공간, 광장 등)	●		
이웃 간 인사 및 교류 정도			●
단지의 소속감 및 애착심 정도			●
동네 인식범위 및 동네 역사 인지도		●	●
주민의 공동체 활동		●	●
단지 내 조경관리 및 청소활동		●	●
봉사활동		●	●
단지의 관리 의식 및 관리 참여 정도		●	●
음악회, 체육행사 등 마을 축제 종류 및 참여도		●	●
커뮤니티 시설에서 제공하는 프로그램 종류 및 프로그램 참여도		●	●
19개	10개	8개	9개

물리적 평가항목에는 커뮤니티 활성화를 위한 커뮤니티 시설의 배치, 커뮤니티 시설의 종류, 단위 주호와 커뮤니티 시설간의 연계성 및 배치와 도로계획(보차 분리, 보차 통합 등), 옥외 공간 배치 및 종류(녹지 공간 및 광장 등), 가로공간의 배치 등에 대한 항목을 평가항목으로 제시하고 있는 것으로 나타났다. 인적 평가항목으로는 이웃 간의 인사 및 교류정도, 단지에 대한 소속감, 애착심 정도, 동네 인식 범위 및 동네 역사에 대한 인지도 등을 제시하고 있는 것으로 나타났다. 비물리적 평가항목으로는 단

지의 관리 의식 및 관리 참여 정도, 공동주택에서 주최하는 바자회, 음악회 등의 마을 축제의 종류 및 참여, 커뮤니티 시설에서 제공하고 있는 프로그램 종류 및 참여 등을 평가항목으로 도출할 수 있다. 이와 같이 사회적 지속성 평가항목은 비물리적 요소와 인적요소의 평가 항목은 중복된 평가항목이 많은 것으로 나타났다.

커뮤니티 시설과 같은 물리적 환경을 이용함으로써 이웃 간 교류의 기회를 가질 수 있고 소속감이나 결속력을 강화시킬 수 있다고 한 손세관(2009) 연구 결과와 같이 물리적 환경은 사회적 환경과 밀접하다. 즉, 물리적 환경은 주민의 활동 및 이용자의 행태에 영향을 주고 지역주민이 함께 교류할 수 있는 기회와 장이 되어야 하기 때문에 물리적 평가항목이 사회적 지속성 평가항목에서 많이 추출된 것으로 사료된다.

2. 경제적 지속성

경제적 지속성 평가항목으로는 9개의 항목이 추출되었으며, 이중 물리적 요소가 7개로 가장 많았으며, 다음으로는 비물리적 요소와 인적요소가 각각 4개 순으로 나타났다 <표 7>.

표 7. 경제적 지속성에 대한 커뮤니티 평가요소

평가항목	커뮤니티 평가요소		
	물리적 요소	비물리적 요소	인적 요소
경제적 측면에서의 기반시설 만족도	●		
텃밭 및 경작지 관리	●		●
판매시설 등 상업 공간 제공	●		
직장과 주택과의 위치	●		
재택 근무자를 위한 작업공간 제공	●		
농수산 직거래 및 알뜰 시장 운영	●	●	●
녹색가게 운영	●	●	●
쓰레기 분리수거 및 아나바다 운동 운영		●	●
텃밭 및 경작지를 통한 식량 자급 현황		●	
9개	7개	4개	4개

물리적 평가항목에서는 판매시설 등의 상업공간의 제공, 직장의 위치, 경제적 측면에서의 기반시설의 만족도, 텃밭 경작을 통한 식량 자급현황, 재택근무자를 위한 작업 공간 제공, 농수산물직거래, 녹색가게와 같은 단지 내 알뜰 시장 장소 제공, 쓰레기 분리 및 아나바다 운동 등을 제시하고 있었다. 비물리적 평가항목에서는 공동텃밭 관리 및 경작, 녹색가게 등의 운영 등을 평가항목으로 도출할 수 있다. 인적 평가항목에서는 텃밭 및 경작지 관리, 농수산물직거래 및 알뜰 시장 운영, 쓰레기 분리 및 아나바다 운동 등을 평가항목으로 도출할 수 있다. 이와 같이 경제적 지속성 평가항목은 인적요소와 물리적 요소, 인적요소와 비물리적 요소가 중복되는 것으로 나타났다.

이와 같이 경제적 지속성에서도 상업공간의 제공, 텃밭 경작, 재택근무자 시설 등의 물리적 평가항목을 가장 많

이 제시하고 있으나 경제적 지속성을 위해서는 거주자들을 대상으로 한 기술교육 및 취업교육 등의 소프트웨어 프로그램의 마련도 필요할 것으로 판단된다. 또한 도심의 공동주택에서는 현재 제시하고 있는 물리적 평가항목에서 텃밭 경작 등의 평가항목과 함께 새로운 근무형태인 재택근무자 또는 맞벌이근무자 등 다양한 거주자 특성에 대응되는 시설 및 프로그램에 대한 평가항목이 필요할 것으로 보인다.

3. 환경적 지속성

환경적 지속성 평가항목으로는 7개의 항목이 추출되었으며, 이중 물리적 요소가 11개로 가장 많았으며, 다음으로는 비물리적 요소와 인적요소가 각각 6개 순으로 나타났다<표 8>.

물리적 평가항목으로는 녹지 공간(산책도, 우수시스템 및 실개천 등), 경관계획, 비물리적 평가항목으로는 단지 내 청소 및 정화활동, 단지 내 조경관리, 쓰레기 분리수거, 녹색가게 운영, 공동채소밭 가꾸기, 환경학교 운영 등을 평가항목으로 도출할 수 있으며, 인적 평가항목으로는 옥외공간과 공용공간에 대한 주민들의 소유의식과 자발적인 관리로 환경의 질을 높임 등을 평가항목으로 도출할 수 있다. 이와 같이 환경적 지속성 평가항목은 비물리적 요소와 인적요소의 평가 항목은 중복된 평가항목이 많은 것으로 나타났다.

환경적 지속성에 대한 커뮤니티 평가요소는 다른 지속가능성 요소보다 커뮤니티 평가요소가 비슷한 배분을 보이고 있다. 이는 환경적 지속성을 높이기 위한 커뮤니티 평가항목은 시설뿐 아니라 참여하고 운영할 수 있는 프로그램의 제공, 거주자들의 참여의식이 함께 이루어져야 하기 때문으로 보인다.

표 8. 환경적 지속성에 대한 커뮤니티 평가요소

평가항목	커뮤니티 평가요소		
	물리적 요소	비물리적 요소	인적 요소
녹지 공간 및 산책로 현황	●		
실개천 등 자연 정화시스템	●		
우수관련 시스템	●		
친환경 에너지 이용현황	●	●	
텃밭 및 경작지 현황	●		●
단지 내 조경관리 및 청소활동		●	●
쓰레기 분리 및 하나바다 운동 운영		●	●
녹색가게 운영	●	●	●
경관계획	●		
환경학교 운영		●	●
옥외 공간 및 녹지공간에 대한 주민 소유의식 및 자발적 관리		●	●
11개	7개	6개	6개

VI. 결 론

본 연구는 공동주택계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구로서 우리가 살고 있는 현재 주택 및 도시계획 패러다임에서 지속가능성과 커뮤니티의 중요성을 제시하였으며, 공동주택계획을 위한 지속가능성과 커뮤니티 평가요소를 도출하였다. 또한 지속가능성별 구체적인 커뮤니티 평가항목을 도출하였다. 이를 토대로 결론을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 21세기가 들어오면서 지금까지의 성장위주의 개발에서 벗어나 환경과 인간이 함께 공생하고 향후 미래의 세대까지 고려하여 현재 세대의 욕구를 증진시키는 지속가능한 개발의 중요성과 지역주민과 더불어 공동의 의식을 공유하여 소속감 및 애착심을 고양하여 삶의 만족도를 높일 수 있는 커뮤니티의 중요성을 강조한 주택 및 도시 계획에서 콤팩트시티, 뉴어바니즘, 어번빌리지와 같은 새로운 패러다임의 변화를 확인하였다.

둘째, 지속가능성의 평가요소는 사회적 통합을 통한 열린 공동체 형성을 유지할 수 있는 사회적 지속성, 각종 고용창출 및 경제활동 시설 등을 제시한 경제적 지속성, 환경오염을 막고 생태적 가치를 증진하는 환경적 지속성을 도출하였으며, 커뮤니티의 평가요소는 커뮤니티 시설 및 공간을 통해 커뮤니티 형성할 수 있는 요소인 물리적 요소, 주민의 만남의 기회를 제공해주는 커뮤니티 센터의 프로그램 운영과 단지 관리 등으로 소속감 및 애착심을 높일 수 있는 비물리적 요소, 이웃 간의 교류 및 인사정도, 동네 인식 및 역사에 대한 인지도를 통해 커뮤니티 의식을 고취시킬 수 있는 인적 요소를 도출하였다.

셋째, 지속가능성 평가요소를 중 사회적 지속성이, 커뮤니티 평가요소 중 물리적 평가요소가 선행연구에서 많은 평가항목을 차지하고 있었다. 또한 사회적 지속성, 경제적 지속성, 환경적 지속성별 커뮤니티 평가요소는 모든 평가요소에서 물리적 요소가 많이 도출되었으며, 다음으로 사회적 지속성에서는 인적 평가항목, 경제적 지속성에서는 비물리적 평가항목, 환경적 지속성에서는 비물리적 평가항목, 인적 평가항목 순으로 도출되었다. 이중 물리적 평가항목 및 비물리적 평가항목과 인적 평가항목의 중복이 많은 것으로 나타났다. 이는 커뮤니티 시설 및 공간의 물리적 요소와 프로그램 및 관리의 비물리적 요소가 거주자들의 커뮤니티 의식 형성에 기여하기 때문으로 사료되며 또한 3가지 평가요소는 서로 간 상호작용을 통해 지속가능한 공동주택 커뮤니티 형성에 시너지 효과를 낼 수 있을 것으로 판단된다.

본 연구는 선행연구에서 제시하고 있는 평가항목을 재정리한 연구로, 새로운 수요에 맞는 평가항목의 개발을 위해서는 거주자 측면의 지속가능한 공동주택계획을 위한 커뮤니티에 대한 의식조사와 지속가능한 공동주택 계획을



위한 커뮤니티 평가요소에 대한 전문가 의견 조사를 통해 평가항목의 구체화 및 다양화에 대한 향후 연구가 필요하다. 도출된 평가항목을 토대로 공동주택의 커뮤니티를 평가하여 현재의 공동주택의 커뮤니티 현황 및 문제점을 파악하여 향후 바람직한 지속가능한 커뮤니티 계획 및 형성에 기여할 수 있을 것이다.

### 참 고 문 헌

1. 건설교통부(2006). 도시 내 커뮤니티 활성화를 위한 국제 심포지엄.
2. 남용훈·신중진(2005). 커뮤니티 개념을 고려한 아파트 계획 기법에 관한 연구. 한국도시계획학회지, 5-18.
3. 권오정·곽인숙·이경희·최재순(2001). 새천년의 주민복지를 위한 커뮤니티 센터의 활동프로그램 제안. 대한가정학회지 39(8), 19-35.
4. 김영환(2001). 영국의 지속가능한 주거지 재생계획의 특성. 국토계획 36(1), 151-167.
5. 김정현·윤아람·하미경(2007). 아파트 단지 내 고령 친화적 커뮤니티 시설 만족도에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표대회논문집 27(1), 631-634.
6. 김홍순(2007). 뉴어바니즘의 국내적용가능성 분석: 수도권 주민에 대한 설문조사를 중심으로. 국토연구 55, 155-178.
7. 대한주택공사(2001). 커뮤니티활성화를 위한 신주거지 계획. 대한주택공사.
8. 마쓰나가야스미쓰(2006). 도시계획의 신조류. 한울.
9. 백해선·서수정(2004). 공동주택단지내 부대복리시설의 공간 변용에 관한 연구. 대한건축학회논문집 20(11), 219-230.
10. 서수정(2007). 지속가능한 개발과 뉴어바니즘 이론의 적용에 의한 영국 버밍햄시 도시재생의 특성. 대한국토도시계획학회지 국토계획 42(7), 125-143.
11. 성희자·전보경(2006). 농촌 지역 주민의 공동체 의식에 관한 연구. 사회복지정책 27, 149-170.
12. 손세관·김원경(2009). 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 이용실태 및 적정 규모에 관한 연구. 한국주거학회논문집 20(4), 145-156.
13. 안일근(2003). 주민자치센터의 생활방법안에 관한 연구. 연세대학교. 석사학위 논문.
14. 야사미야스시(2003). 주거환경 평가방법과 이론. 시공문화사.
15. 윤정숙·김선중·박경옥(1996). 주거학 조사분석방법. 문운당.
16. 이강희·황은경(2002). 건물의 지속가능성 평가항목 선정 방법에 관한 연구. 대한건축학회논문집 18(4), 55-62.
17. 이규인(2004). 지속가능한 커뮤니티 개발을 위한 계획이론 및 개념 모델 연구. 한국과학재단.
18. 이규인 외 1(2008). 초고층 주거복합건축물의 지속가능성 평가지표의 가중치 설정 및 모의 평가 연구. 대한건축학회 논문집 24(3), 23-32
19. 이원훈·이창수(2007). 미래지향적인 커뮤니티 시설유형 설정에 관한 연구. 대한국토계획학회지 국토계획 42(4), 95-113
20. 임연수·김진균(2009). 공동주택 옥외공간의 지속가능성 평가를 위한 세부기준 도출. 대한건축학회논문집 25(3), 59-66
21. 임희지(2001). 지속가능한 도시조성을 위한 신·전통주의계획이론 분석 연구. 국토연구 32, 95-111
22. 정승진·이원영·강승주(2003). 아파트 거주자의 커뮤니티 공간과 프로그램 이용 및 요구도. 한국주거학회논문집. 14(1), 41-50
23. 조유정·이경희·하미경(2006). 아파트 단지 내 커뮤니티 시설에 대한 거주 후 평가 연구. 대한건축학회 학술발표대회논문집 26(1), 33-36
24. 조성희·강혜경(2000). 공동주택단지에서의 주거공동체에 관한 연구. 한국주거학회학술발표대회논문집 11, 109-114
25. 천현숙(2001). 커뮤니티 활성화를 위한 거주자 특성과 커뮤니티 특성간 상관관계에 관한 연구. 주택연구 9(1), 143-172
26. 최병두(2000). 삶의 질로서 공간의 유형화와 공동체. 대한지리학회지 35(2), 321-340
27. 한민정·이상호(2005). 코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 관한 연구. 한국주거학회논문집 16(6), 93-100
28. 황소윤·김광배(2007). 지속가능한 도시건축이론, New Urbanism의 공간구조 특성을 적용한 주거·휴양복합시설 계획안. 대한건축학회 학술발표대회논문집 27(1), 489-493
29. 홍이식·정재용(2004). 집합주거단지에서 지역성을 통한 커뮤니티 형성에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표대회논문집 24(2), 27-30
30. Elkin, t., McLaren, D. and Hillman, M. (1991). Reviving The City: Towards Sustainable Urban Development. London: Friends of the earth.
31. G.H. Hillery (1955). Definitions of Community; Areas of Agreement.

접수일(2009. 12. 25)  
수정일(1차: 2010. 2. 8)  
게재확정일자(2. 23)