

****주택문화관의 지역복합커뮤니티센터로서의 활용가능성에 관한 연구

A Study on the Development Activation Plan of Housing Cultural Center as Local Complex Community Center

신해철* / Shin, Hae-Chul

박경난** / Park, Kyung-Nan

김문덕*** / Kim, Moon-Duck

Abstract

As a model house has attempted a role change from a conceptual perspective as a housing cultural center starting from the 90ties, it began to direct the change into a high end building. In particular, large construction companies have recently invested on an unimagined scale, unlike in the past, in building a model house and pursued the construction of new attractions of cities as well as the upgrade of a brand image by hiring and implementing the designs of celebrity architects or designers. In addition, they have been in pursuit of a change by enhancing the satisfaction and pride of residents by offering spaces and programs for various cultural arts for apartment residents or potential customers and having them participate in those programs.

This study aims to expound on the possibility of the utilization of a housing cultural center as a local complex community center by analyzing the spatial organization and the operational program of a housing cultural center appearing since the 90ties. With this aim, the study analyzed the cases of a complex community center and the program and the operational method of a housing cultural center within the case study in order to propose the possibilities for the utilization of a local complex community center. The elevation of the cultural and economic level of citizens and a rapid social change are shown as various demands for welfare, and the subsequent social physical change has led to the expansion of a space as a complex community.

A housing cultural center is also directed to grow as a complex community center from the perspective of diverse demands and participations of consumers, and prepares a field for a broad spectrum of communications from the perspective of housing and cities.

키워드 : 주택문화관, 복합커뮤니티센터

Keywords : housing cultural center, complex community center

1. 서론

1.1. 연구의 목적 및 의의

기업의 아파트 브랜드를 광고하고자 시작된 모델하우스는 90년대 이후 간접적 광고를 통해 잠재 고객을 확보하고자 하는 목적으로 모델하우스를 지역 커뮤니티 공간으로 활용하기 시작했고, 각종 문화 교육 프로그램이 제공되는 주택문화관으로 개념적 변화를 가져오게 되었다. 또한 일정 기간 아파트 분양 이후

철거되었던 모델하우스를 지속적인 기업이미지 쇄신과 고객 확보를 위해 영구적으로 이용되어 질 수 있는 건축물로 계획함으로써 해당 지역주민의 고정적 커뮤니티 공간으로 이용하게 되었다. 그러나 이는 사기업의 이익을 목적으로 하는 것으로서 실제 공기업이 주관하는 지역 커뮤니티센터와 공간적 측면이나 프로그램적 측면에서 차이가 있을 수밖에 없다. 특히 최근 계획되어지는 국가나 시의 도시계획 사업에는 지역주민을 위한 교육, 복지, 체육, 공공행정 등의 각 커뮤니티센터를 한 대지에 집중해서 물리적 측면에서 복합적으로 계획하는 경향이 늘고 있는데, 이는 지역주민의 이용편의를 극대화 하고, 주민간의 교류와 접촉을 원활하게 함으로써 연대의식을 함양하기 위한 목적과, 이러한 복합적 계획으로 시설을 집중 배치하고, 한 건물 안에 다양하게 구성함으로써 토지를 집약적으로 이용하기 위한

* 정회원, 건국대학교 건축전문대학원 실내건축설계학과 석사과정

** 정회원, 충북대학교 생활과학연구소 특별연구원

*** 명예회장, 건국대학교 실내디자인학과 교수, 건축학박사

**** 본 연구는 건설교통부가 주관하고 한국건설교통기술평가원이 시행하는 07첨단도시개발사업(과제번호:07도시재생B02)의 지원사업으로 수행되었습니다.

목적 때문이라 할 수 있다.

한편 이러한 공기업의 추진전략과 집중적 계획도 한계를 가질 수밖에 없다. 지역의 커뮤니티센터의 이용자 대부분이 근거리의 지역주민에게만 치우친 활용이 될 수 있다는 것과 이러한 복합커뮤니티센터를 한 지역에 여러 곳을 계획 하는데 운영적 측면에서 한계를 가진다는 것이다.

이에 본 연구는 사기업이 주관하는 주택문화관이 공기업의 복합커뮤니티센터와 공간적, 운영적 측면에서 차이는 가질 수 있으나, 앞으로 공기업의 복합커뮤니티센터를 뒷받침 할 수 있는 지역의 복합커뮤니티센터로써 활용되어질 수 있는 가능성을 찾고자 하는데 있다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위 및 방법은 먼저 분석 대상과 분석의 기준이 되는 주택문화관과 복합커뮤니티시설이 어떻게 변화해 왔고, 어떤 특성을 가지고 있는지를 파악한다. 이러한 고찰을 통해 주민의 커뮤니티를 위한 각종 교육, 문화 프로그램 운영되고 있는 변화된 개념에 부합하는 주택문화관을 선정하여 공간구성 및 운영특성을 알아보고, 기존에 물리적 측면에서 복합화 되어 운영되고 있는 지역 복합커뮤니티센터와 공간구성 및 운영특성을 비교해 봄으로써 주택문화관이 지역의 물리적으로 복합화된 커뮤니티센터로서 활용될 수 있는 가능성을 찾는다.

2. 주택문화관과 복합커뮤니티센터의 이론 고찰

2.1. 주택문화관

(1) 주택문화관의 배경과 발전과정

1960년대 후반 공동주택의 국내 대두와 70년대 후반 고급화된 민영아파트의 시대를 맞이하면서 각 기업들은 자사의 주택상품을 홍보하고 미리 입주할 주거공간을 선보인다는 의도에서 모델하우스 또는 샘플하우스를 설립하게 되었다. 이는 주택 완공 후 실제 입주하게 될 주택의 구조나 규모, 자재나 설비 등의 품질을 사전에 소개함으로써 고객에게 홍보, 선택을 할 수 있도록 유도하기 위한 것으로 궁극적으로 분양을 촉진시키기 위한 목적이었다. 이러한 사회 변화를 토대로 주택문화관의 초기 형태인 모델하우스가 국내에 자리 잡게 되었다.

70~80년대 후반까지는 주택공사의 목합림과 한신 종합전시관을 시작으로 주택전시관이라는 개념으로 변화하면서 실제 아파트 단위세대의 규모보다 거대한 스케일로 지어졌고, 호화로운 디자인을 보여주고자 하였다. 그리고 90년대는 수도권지역에 신도시가 개발되고, 많은 양의 아파트가 지어지게 되면서 많은 양의 아파트가 정형화되어가는 문제점이 나타났고, 이를 인식한 기업들은 아파트의 형태 및 기능 등 다양성에 대한 연구와 함께 분양을 목적으로 많은 주택전시관을 통해 홍보하고자 하는

변화를 가져오게 되었다.

최근에는 급변하는 사회 문화적 변화로 아파트를 구매하는 소비자들의 수준이 높아지면서 주거문화에 대한 인식 변화는 기업에게 공급자에서 소비자위주의 소비구조로 변화시키는 계기를 마련하였다. 이로 인해 기업은 단순히 공급만이 아닌 다양한 주거문화를 소비자가 선택할 수 있도록 평면의 다양화와 커뮤니티의 활성화를 통한 개성 있는 주거공간의 공급을 시도, 그것을 주택전시관에서 표현하게 되었고, 이런 주택전시관이 90년대 말 주택문화관이란 개념으로 역할 바꾸기를 시도하면서 새로운 변화가 나타나기 시작하였다. 특히 최근에는 대형 건설사들이 과거와는 비교도 되지 않을 만큼 많은 예산을 주택문화관 투자하고 유명 건축가나 디자이너들을 기용, 이들의 디자인을 통해 브랜드 이미지 업그레이드와 도시의 새로운 명소 구축을 추구하고 있다. 또한 아파트 주민들이나 잠재 고객들에게 각종 문화예술 공간 및 프로그램을 제공, 참여하게 함으로써 주민으로서의 만족감과 프라이드를 높이는 것으로 변화를 추구하고 있다.¹⁾

(2) 주택문화관의 공간구성에 따른 기능과 목적

주택문화관이란 주택 건설사가 자사의 주택의 홍보 및 분양 촉진을 위해 자사 주택과 기업에 관한 자료를 소비자에게 직접 제시하는 공간으로 기술적 우수성과 공간적 편안함, 그리고 재산 증식의 효율성을 인식시키는 전시공간이다. 타 건설사의 주택전시관과 차별적인 선택을 위해 경제적 효율과 함께 기업 이미지를 호소하는 공간으로서 기업과 소비자가 서로 호응하고 교류하는 장이다.²⁾

따라서 주택문화관은 소비자와 건설사가 직접적으로 교류할 수 있는 매개체로서, 건설사는 가능한 모든 전달 매체와 서비스를 통하여 자사의 브랜드에 대한 강한 설득력을 가져야 하며, 건설사와 주택시장을 둘러싼 정보와 자료들을 일반 소비자에게 전시, 제공하여 분양성 향상을 위한 직, 간접적인 수단으로서 역할을 수행하여야 한다.

그러나 최근 변화된 개념의 주택문화관은 단순히 견본주택을 설치하여 보여주는 곳이 아니라 주택과 관련된 다양한 정보의 제공과 건설사의 기업 이념과 경영 방침을 표현하는 장이면서 동시에 새로운 주택문화 창출과 지역의 커뮤니티센터로서의 역할까지 하는 장으로 변신하고 있다.

① 전시: 주택문화관에서 전시프로그램은 주택상품의 분양을 위한 견본전시와 주택상품의 개념 및 기술적 특성을 홍보하는 상설전시로 구분되며, 이외에 외부 기관이나 학교 등에서 특정기간동안 임대하여 행해지는 특별전시 등의 프로그램들로 구성된다.

② 교육·문화 체험: 주택문화관에서 요구 및 활동이 증대되고

1)스페이스, 2007. 07, p.85 재인용.

2)오인옥, 실내계획론, 기문당, 1993, p.397

있는 프로그램인 교육·문화 프로그램은 기업과 소비자 사이의 지속적인 정보 교류 역할을 수행할 수 있도록 하는 프로그램으로써 주로 기업의 강의나 세미나 등의 교육 프로그램과 영화상영, 연주회, 파티 등과 같이 문화생활의 체험에 관한 프로그램으로 구성, 복합커뮤니티센터의 기능까지 담으려하고 있다.

③ 휴식: 휴식과 관련된 프로그램은 주택문화관의 각 기능을 연결 또는 상황에 따른 유기적인 변화에 대응하는 매개체로서의 역할을 하는 것은 물론, 주택문화관을 방문하는 이용자와 이용자 사이, 주택문화관과 주변 도시에서의 커뮤니티 장소로서의 프로그램을 수행하는 것들로 구성된다.

④ 사무: 기업의 역할로써 분양, 고객 상담, 그 이외의 업무를 수행하는 것과 업무간의 유기적인 연계, 관리 등의 프로그램을 수행하는 것으로 구성된다.

2.2. 복합커뮤니티센터

(1) 커뮤니티센터의 개념

커뮤니티센터는 '도시서비스시설 중 시민들이 시설을 이용함으로써 커뮤니티 의식을 구현할 수 있게 하는 시설'이라 해석할 수 있다. 여기서의 커뮤니티는 '동일한 지역에 생활하고 있는 사람들이 편리, 이해, 이익 등의 특정한 목적을 가지고 한정된 공간에서 자연발생적 혹은 선택적으로 접촉 및 교류의 기회를 창출하고 그것에 의해 발생된 연대의식을 통해 공통적 가치 및 역할 분담을 갖게 되는 자족적 생활 영위의 집단'이며, 도시서비스시설은 '사람들이 주거생활을 영위하기 위하여 설치되는 모든 물리적 시설'이다. 아래의 표는 기초생활권을 중심으로 커뮤니티시설을 분류한 것이다.

<표 1> 생활권에 따른 커뮤니티시설 분류표³⁾

구분	기초생활권		
	단지생활권	근린생활권	지구생활권
공공			읍, 면, 동사무소, 주민자치센터, 피출소, 우체국, 공동주차장
여가	놀이터, 어린이공원	근린공원 (근린생활권)	근린공원(도보권)
체육	단지내 체육시설	테니스장, 헬스클럽	생활체육시설, 수영장
문화			문화의집, 문고, 청소년문화의집, 마을회관, 소극장, 전시장, 공연장
복지	노인정, 경로당, 어린이집, 상담소	집회장	마을복지회관, 집회장
보건위생			의원, 한의원, 치과, 약국, 보건지소
근린생활	슈퍼마켓, 채대시장		대형할인점, 은행
종교			교회, 성당, 사찰
교육	유치원	초등학교, 모듬학원	중학교, 고등학교, 모듬학원

3) 신병훈, 커뮤니티시설의 복합화를 위한 도시설계지침 개발에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문, 2007, p.20

(2) 커뮤니티시설 복합화의 배경 및 필요성

최근 우리나라에서도 주민 소득이 높아지고 주거환경이 개선되고 경제활동의 중심이 물량위주에서 질적 향상으로 이동함에 따라 1차적인 의식주의 질이 높아졌으며, 2차적으로는 개인의 취미, 여가, 문화, 복지에 대한 참여욕구가 높게 나타나고 있다. 하지만 지가의 상승과 도심지 내 대규모 부지의 확보가 어려워짐에 따라 지역시설의 계획 시 부지 이용률을 극대화시키기 위해 시설간의 특징을 고려한 복합화 형태로의 계획에 관심이 고조되고 있으며, 집 근처나 접근성이 좋은 장소에서 적극적 문화, 여가 활동을 원하고 있다.

이러한 배경 하에 커뮤니티시설의 복합화는 투입비용 대비 복합화로 인한 시설투자 효과를 극대화하고자 하는 경제 원칙을 기반으로, 시설간의 시너지 효과를 통해 주민이용의 편의 극대화 및 토지이용의 집적화를 유도함으로써 효율적인 공공서비스를 제공하고자 하는 것이다. 즉, 커뮤니티시설 복합화는 단순히 분산되어 있는 것들을 집중 배치함으로써 발생하는 토지의 집적이익 보다는 생활서비스 자체의 고도의 편익을 도모하기 위한 것이다.

(3) 커뮤니티시설 복합화의 개념

복합이란 주로 화학에서 쓰이는 용어로서 서로 다른 분자로 구성된 두 개 이상의 물질이 결합되어 새로운 구조를 가진 물질을 구성함을 말한다. 최근에 와서는 이러한 복합의 개념이 물리적인 것뿐만 아니라 사회적인 측면에서까지도 보다 광범위하게 쓰이고 있다.

이를 바탕으로 커뮤니티 시설의 복합화는 물리적 차원의 복합화와 기능적 차원의 복합화로 나뉜다. 먼저 물리적 차원의 복합화는 동일 건물 또는 동일 부지 내에 다양한 커뮤니티시설을 함께 설치하여 지역주민이 필요로 하는 공공, 문화, 복지, 여가서비스를 가능한 한 동일 장소에서 제공하는 것을 의미한다. 이는 지역주민이 필요한 서비스를 제공받기 위해 여러 장소에 분산되어 있는 커뮤니티시설을 방문함으로써 발생하게 되는 경제적 비용과 시간적 비용을 최소화함으로써 주민 편익을 극대화하고, 공공자원인 토지의 효율적 이용을 도모하는 장점이 있다. 다음으로 기능적 차원의 복합화는 커뮤니티시설이 동일 건물 또는 동일 부지 내에 입지조건 하지 않건 간에 지역주민이 필요로 하는 공공, 문화, 복지, 여가서비스를 관련시설간의 유기적인 연계를 통하여 효과적으로 제공하는 것을 의미한다. 즉, 커뮤니티시설의 기능적 복합화는 개별 시설의 입지로 인한 공공, 문화, 복지, 여가서비스 전달과정의 단편성, 비연속성을 극복하여 포괄적인 서비스를 제공함으로써 서비스의 통합성, 연속성을 유지할 수 있게 되어 결과적으로 이에 의해 서비스의 질이 향상되는 장점이 있다.

3. 주택문화관과 복합커뮤니티센터의 공간구성 및 운영 특성

3.1. 주택문화관

본 연구의 비교 대상으로 선정한 4곳의 주택문화관은 서울에 위치한 것으로 정확한 명칭은 다소 차이가 있으나 이들 모두가 주택문화관의 개념을 가지고 운영되고 있는 곳이라 할 수 있다. 특히 공간구성에 있어서 기업 브랜드를 직접적으로 광고할 수 있는 주택 전시실은 40~50% 이하를 차지하며, 나머지 공간들은 물론 기업 이미지를 간접적으로 광고하는 곳이기도 한 방법적으로는 주민들의 커뮤니티를 위한 교육, 문화 공간으로 구성되어 있다. 이를 바탕으로 운영 프로그램들은 교육, 문화 프로그램들이 주를 이루며, 대부분의 프로그램 주최는 해당 브랜드사이나 그 외에도 외부 운영주최들의 대관을 통해 세미나, 전시 등의 교육, 문화 프로그램들이 진행 되고 있는 것을 볼 수 있다.

아래의 <표 2>, <표 3>는 선정된 4곳 주택문화관의 공간구성 및 운영프로그램을 작성한 것이다.

<표 2> 주택문화관의 공간구성

브랜드 구분	연면적	평면구성
자이 서교동	약 9,976㎡	B1 자이스페이스, 로비, 주차장 CS 사무소
		1F 자이문화클래스, 그랜드 홀 VIP지원시설, 기획전시실 운영사무실
		2F 분양관, 유아놀이방, 자이라운지
		3F 분양관, 야외테라스
자이 연산동	약 9,400㎡	필로티층 주차장, 전기실, 공조실, 관리소
		1F 그랜드홀, 클래스 룸(1, 2) 오픈키친, 갤러리, 리프레스 룸
		2F 기획전시실, 홀
		3F 분양 전시실
레미안	약 7,272㎡	1F 주택전시관, 라운지, 카페, 아트홀(1,2), U style
힐스테이트	약 9,090㎡	1F 힐스시어터, 라운지, 카페, 홀 어린이놀이터, 기획전시실
		2F H-Vision, 미래주택관, 자재전시관
		3F 분양관, 주택전시관
푸르지오	약 5,300㎡	1F 로비, 주차장
		2F 키즈존, 갤러리, UZ club, 정원
		3F 사무실, 회의실, 영상관
		4F 분양관, 사무실, 하늘정원

3.2. 복합커뮤니티센터

앞의 4곳의 주택문화관을 비교하기 위해 선정한 복합커뮤니티센터는 서울시 중구에 위치한 유락종합사회복지관으로 공공, 교육, 문화, 체육 등의 시설이 물리적 복합화를 이루고 있는 지역의 복합커뮤니티센터라 할 수 있다. 시설 및 건축개요, 공간 구성은 아래의 표와 같다. 이곳은 구청에서 설립하고, 전문적인

<표 3> 주택문화관의 운영프로그램

구분	프로그램	이용대상	이용일	이유	운영주최							
자이 서교동	교육	입주회원 25명	영양간식 만들기	08.05.28		자이 서교동						
			선물만들기	08.05.10								
			데코 플라워 아트	08.04.02								
			퓨전음식만들기	08.02.27								
			초콜릿 클래스	08.02.12								
문화	이벤트 당첨자 200명	퓨전국악 한마당	08.05.10		자이 서교동							
		사물놀이 10가족	08.05.03									
		네일아트 입주회원 25명	08.03.19									
자이 연산동	교육	입주회원 25명	DIY강좌	08.05.28		자이 연산동						
			부동산특강	08.05.20								
			음악회	08.05.09								
레미안	교육	유아 및 초등학생	마래주거 체험교실	08.01.02~31		자이 연산동						
			미술전시회	08.04.21~28								
			사진전시회	07.12.11~15								
힐스테이트	교육	입주회원 및 예정자	에코폴리스트 강좌	07.10.10~11.13 매주 화, 목		힐스테이트						
			리폼강좌	07.12.11~08.01.10								
			교육마술	08.01.12, 26								
			자기개발 세미나	08.03.08								
			결혼 예비학교	08.03.22								
			아트 플라워	08.04.21~05.09								
			부동산투자 세미나	08.04.22~30								
			문화	2007 서울 디자인 페스티벌			방문자 전원	07.12.13~17		힐스테이트		
			푸르지오	교육			강남 중계연소 담당자 및 일반인	쿠킹 아카데미			푸르지오 클럽 회원	08.02.21
								토퍼러리 동화나라			입주자 및 계약자	08.02.28
어린이 그림대회	방문한 모든 어린이	08.04.07~05.03										
부동산 투자전략	일반인	08.04.23~24										
문화	방문자 전원 (회선착순 60인)	영화상영	상공투자자 토지 노하우	08.04.29								
			펀드 포트폴리오 리밸런싱 전략	08.05.07								
			갤러리 콘서트	전시기간 내								
				08.02.22		푸르지오						
				08.02.25~29								

복지 운영단체가 운영하고 있는 곳으로 커뮤니티를 위한 교육, 문화, 복지, 체육 등의 프로그램이 원활하게 운영되고 있는 곳이다. 특히 운영 프로그램을 보면 교육, 문화 등의 구분에서도 3~4가지 정도의 큰 프로그램으로 나누어지고 여기서 또한 번 세부적인 여러 가지의 프로그램들이 진행되는 것을 볼 수 있다. 이러한 프로그램들은 대부분 운영주최가 기획하고 있으며, 외부강사들에 의해 프로그램은 수행되어 진다. 또한 외부의 운영주최들을 위해 대관사업을 실시하여 각종 프로그램을 진행하고 있다. 이러한 프로그램들은 항상 고정적이지 않으며, 프로그램 특

성이나 참여자 수 등에 의해 유동적으로 변화하면서 수행되어진다.

아래의 <표 4>, <표 5>는 유락종합복지관의 공간구성 및 운영프로그램을 작성한 것이다.

4. 복합커뮤니티센터와 주택문화관의 비교 분석

4.1. 공간구성

<표 4> 복합커뮤니티센터의 공간구성(유락종합복지관)

층수	시설명	평면구성	
		면적	비고
11F	도서관, 독서실		
10F	인터넷광장, 컴퓨터교실		
9F	사무실, 관장실, 대강당		
8F	사무실, 교육실(1, 2, 3, 4, 5), 회의실, 상담실		
7F	사무실, 저소득가정 저학년·고학년아동공부방, 장애아동사회성향상교실, 언어치료실, 놀이치료실		
6F	푸드뱅크사무실, 녹음실, 피아노교육실(1, 2), 교육실(6, 7)		
5F	노인회관		
4F	여성회관		
3F	보훈회관		
2F	장애인회관		
1F	사무실, 주민휴게실		
B1	소채육실, 경로식당, 물리치료실, 한방진료실		
B2	체육시설		

연면적 : 약 5,341㎡

<표 5> 복합커뮤니티센터의 운영프로그램(유락종합복지관)

구분	프로그램	이용대상	이용일	이용료	운영주체
교육	청소년 방과후아카데미	초등 4~6학년	월~토	유료(국민기초생활보장수급자, 저소득주민에게 무료)	사회복지법인서울가톨릭사회복지회
	장애청소년 방과후교실	발달장애청소년 10명	월~토		
	아동, 청소년 스카우트활동	초등학교생 3~6학년	매월 24째 주 수요일		
	유락어르신학교	60세 이상 어르신	월~금		
문화	도서관	지역주민	매일개방(공휴일 휴관)		
	독서실				
	인터넷광장				
	주민휴게실				
체육	헬스		월~토		
	에어로빅				
	성인요가				
	방송& 나이트댄스		월~금		
복지	푸드뱅크/푸드마켓	사회복지시설 및 관련단체와 생활이 어려운 요보호대상자			
	유락 가족상담센터	가정문제를 가진 세대	연 2~3회		
	위탁어르신 결연사업	지역무의탁노인과 2인 이상의 가족			
	다문화가정 지원사업	외국인근로자 및 결혼이민자	매주 일		

4)위의 표에 명기된 프로그램 명칭은 세부 프로그램을 통칭하는 것이다. 예를 들어 '청소년 방과 후 아카데미'에는 스카우트 활동, 댄스, 아트 프로그램 등으로 세부적으로 나누어진다.

가장 먼저 물리적 차원에서의 기능을 담은 공간의 복합화 여부를 살펴보면 주택문화관의 경우 다른 성격을 가진 특정 시설 자체가 주택문화관에 결합되어 있다고는 볼 수 없다. 그에 비해 유락종합복지관의 경우 기본적으로 노인회관, 여성회관, 보훈회관, 장애인회관 등의 공간이 복합적으로 구성되어 있는 것을 볼 수 있다. 이러한 공간적 지원으로 연령층이나 사회계층, 장애여부, 성별에 따라 혹은 주민들에 의해 요구되는 프로그램에 따라 다양한 프로그램을 수행 할 수 있는 물리적 측면에서의 복합화가 적절히 이루어져 있다고 할 수 있다.

다음으로 특정 목적을 가진 실들의 구성을 보면 주택문화관의 경우 주택전시공간을 제외하고, 유아들을 위한 놀이방이라든지, 영상관, 북카페, 미래주택관 등으로 한정되어 있으며, 대부분의 주택문화관이 넓은 대공간을 보유하여 고정적이지 않고 유동적인 프로그램에 따라 다양하게 변형하여 사용하고 있다. 그러나 유락종합복지관의 경우는 분석대상의 주택문화관에 비해 공간적 규모는 작지만 특정 목적을 가진 실들을 세부적으로 나누어 구성한 것을 볼 수 있다. 특히 교육 프로그램을 위한 공간으로 컴퓨터교실, 피아노교육실 등을 포함한 7개의 교육실을 보유하고 있으며, 문화 프로그램을 위한 공간으로는 도서관, 독서실, 인터넷광장 등을 보유하고 있다. 이외에도 체육시설이 들어서 있으며, 복지 프로그램을 위한 물리치료실이나 한방치료실 등의 여러 형태의 치료실들을 보유하고 있다. 여기서 규모적 측면은 거의 동등하거나 혹은 더 넓은 공간을 보유하고 있는 주택문화관이 유락종합복지관 같은 복합커뮤니티시설과 시설 보유수가 차이를 보이는 이유는 아파트 분양시의 상황을 제외하면 지역 커뮤니티를 위한 주택문화관의 프로그램이 교육, 문화 프로그램 처럼 성격에 따라 변하는 프로그램에 한정되어 가변적 특성을 가진 대공간들로 이루어져 있기 때문이라 할 수 있다.

4.2. 운영프로그램

운영프로그램의 경우 공간구성에서 언급한 것과 마찬가지로 주택문화관은 유락종합복지관에 비해 여러 시설이 집약되어 이용되는 물리적 복합화보다는 하나의 시설이 교육, 문화 등 운영 프로그램 자체로서만 복합화가 되어있다고 볼 수 있다. 그러나 이러한 프로그램적 복합화 경향도 교육, 문화 프로그램에만 치우쳐 있는 것을 볼 수 있다. 이는 주택문화관이 현실적으로 사기업의 이익을 목적으로 이루어지기 때문에 특정 관리나 직원, 봉사자 등이 요구되는 복지적 프로그램이나 혹은 헬스, 물리치료와 같은 특수한 기능을 가진 시설이 요구되는 체육, 복지 프로그램이 이루어지기 어려운 한계를 가지고 있기 때문이라 할 수 있다.

이용대상의 경우에 유락종합복지관은 남녀노소의 다양한 연령층들을 수용할 수 있는 프로그램이 적절히 이루어지는 반면, 주택문화관의 경우 갤러리나 미래주택관, 유아를 위한 놀이방 등의 실제 공간을 제외하면 운영되는 프로그램에서 있어서 해당

브랜드 아파트의 거주자나 입주 예정자에 한해서 프로그램에 참여할 수 있도록 제한되어 있어 그 외에 일반 주민이 참여할 수 있는 프로그램이 한정되어 있는 것을 볼 수 있다.

이용할 수 있는 일정을 살펴보면 유락종합복지관은 매주 혹은 매달 꾸준히 지속적으로 프로그램이 운영되어 주민 커뮤니티를 활성화 하는 것을 볼 수 있으나 주택문화관의 경우 프로그램이 진행되는 일정은 특정일에 그치는 경우가 많고, 갤러리와 같이 외부 주최측에 의해 프로그램이 진행되더라도 일정기간에만 진행되어 복합커뮤니티센터와 같이 지속적인 프로그램이 유지되지 못하는 것을 알 수 있다. 이는 운영적 측면에서 기업이 주최하는 프로그램은 국가에서 주관하고 특정 단체에서 꾸준히 기획하는 지역 복합커뮤니티센터의 프로그램에 비해 투자에 한계를 가지고 지속적이지 못하기 때문이라 할 수 있다. 이러한 측면은 교육, 문화 등의 프로그램을 가지지만, 커뮤니티센터로서 활용되어질 수 있는 주택문화관의 공간이 비효율적으로 운영되는 한계를 보이게 하는 이유라 할 수 있다.

마지막으로 이용료를 보면 주택문화관은 유락종합복지관에 비해 이용대상층에 제한은 있지만 그 범위 내에서 무료로 참여할 수 있는 프로그램이 주를 이루는 것을 알 수 있다. 이는 복합커뮤니티센터와 같이 지속적이지는 않지만 참여 주민들에 대한 기업 이미지의 확보를 위한 복지적 측면으로 해석될 수 있으며, 이에 비해 유락종합복지관과 같은 지역의 복합커뮤니티센터는 국가에서 지원받는 것 이외에 각종 프로그램으로 인한 수익 사업으로 인해 꾸준히 지속되기 때문이라 할 수 있다.

5. 결론

지금까지 주택문화관과 복합커뮤니티센터의 공간구성 및 운영 프로그램을 살펴보았다. 그러나 현실적으로 주택문화관이 지역주민의 경제적 비용과 시간적 비용을 최소화함으로써 주민 편익을 극대화하는 물리적 측면의 복합화가 이루어지기에는 한계를 보이며, 단순히 운영적 프로그램으로만 복합적 기능을 수행하는 것을 볼 수 있다. 이의 가장 큰 원인이라 할 수 있는 것이 사기업과 공공단체 등 운영주체로 인한 차이로서 주택문화관은 이처럼 궁극적으로 사기업의 이익창출을 위한 목적으로 계획되어졌다는 것에서 공공적 성격의 지역 복합커뮤니티센터와 차이를 가진다고 할 수 있다. 이러한 한계를 극복하는 것이 근본적 해결 방안으로 생각할 수 있다. 그러면 구체적인 공간적 측면과 운영 측면에서의 한계와 가능성은 다음과 같다.

<표 9> 종합비교분석표

항 목	구 분	주택문화관 (커뮤니티공간에 한함)					복합커뮤니티센터
		자이 서교동	자이 연산동	레미안	힐스테이트	푸르지오	
복합화	물리적 복합						○
	단순 프로그램적 복합	○	○	○	○	○	
공간구성	특정 실(개소)	4	5	3	5	5	29
	실별성	고정적					○
공간규모	가변적	○	○	○	○	○	
	연면적(㎡)	약 9,976	약 9,400	약 7,272	약 9,090	약 5,300	약 5,341
기타	규모	지상3층+지하1층	지상3층+필로티층	지상1층	지상3층+필로티층	지상4층	지상11층+지하2층
	교육	○	○	○	○	○	○
기능	문화	○	○	○	○	○	○
	복지						○
이용대상	체육						○
	공공						○
이용료	보건위생						
	제한적	○	○	○	○	○	
이용일	비제한적						○
	일시적	○	○	○	○	○	
이용료	지속적						○
	무료	○	○	○	○	○	
운영주체	유료						○
	사기업	○	○	○	○	○	
	공기업						○

먼저 공간적 측면에서 복합커뮤니티센터에서는 기능에 맞는 실들이 배치되어 있어 각각의 기능에 따라 해당 프로그램을 적절히 수행할 수 있으나 주택문화관의 공간 구성은 특정 공간을 제외하면 오픈되어 유동적 공간으로 사용되어지고 있어 운영 프로그램에 따라 유동적으로 사용되지만 특정한 기능을 수행하기에는 한계를 보인다. 그러나 현 상황에서 프로그램이 지속적으로 수행되어지는 것이 아니라 정해진 기간에 일시적으로 이루어지기 때문에 해당 공간 내에서 적절한 프로그램들을 기획한다면, 유동적 공간에서 프로그램에 맞는 기능들을 수행 할 수 있을 것으로 생각된다. 또한 프로그램이 목적에 따라 유동적 공간을 필요로 하는 교육, 문화 프로그램에 한정되어 있어 오픈된 공간을 더욱 자유롭게 기능할 수 있도록 가변적인 공간으로 디자인하는 것이 바람직하다고 생각된다. 규모적 측면에서도 다수의 인원과 기능을 수용할 수 있는 넓은 공간을 보유하고 있으므로 더욱 커뮤니티를 위한 장소로서 역할을 할 수 있을 것으로 생각된다.

운영 프로그램 측면에서 주택문화관은 자원봉사자나 프로그램을 기획할 운영자가 부족하기 때문에 지속적 커뮤니티 프로그램이 될 수 없는 한계를 가지고 있다. 이러한 일시적 프로그램은 주택문화관 자체가 비효율적인 공간이 되게 할 수 있다. 두 번째, 프로그램 이용 대상자가 해당 아파트의 주민이나 입주 예정자에 한정되어 있다. 그러나 실질적으로 기업이 추구하는 잠재고객을 위한 공간으로 계획되었다는 것을 감안한다면 좀 더 일반인을 대상으로 하는 프로그램이 이루어질 수 있을 것으로 생각된다. 세 번째, 중점 사업이 교육, 문화 프로그램에 한정되어 있어 복합커뮤니티센터로서 활용되기 위해서는 이러한 프로그램에 더하여 공공 여가 복지의 프로그램들이 추가, 기획되어야 할 것이다. 또한 복합커뮤니티센터와 마찬가지로 주택문화관도 대관사업이 이루어지고 있어 현재보다 더 지속적인 기

획이 이루어진다면 지역 복합커뮤니티센터로서의 역할을 할 수 있을 것으로 생각한다.

이러한 주택문화관의 복합커뮤니티센터로서의 활용 가능성은 초창기 모델하우스가 주택문화관으로 변화하면서 일방적 기업광고에서 잠재고객 확보를 위한 지역주민 참여의 방향으로 발전되고 있음을 볼 때, 충분한 가능성을 가지고 있다 할 수 있다.

참고문헌

1. 박일우·조금령, 주택문화관의 디자인 및 운영방식에 대한 쟁점, 한국 실내디자인학회 논문집 37호, 2003.
2. 스페이스, 2007. 07. 476호.
3. 신병훈, 커뮤니티시설의 복합화를 위한 도시설계지침 개발에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문, 2007.
4. 오인욱, 실내계획론, 기문당, 1993.
5. 이춘희·이주형, 공공시설 복합화의 적용 및 활성화 방안 연구, 국토연구 제52권, 2007.
6. <http://www.xi.co.kr>
7. <http://www.raemian.co.kr>
8. <http://www.hillstate.co.kr>
9. <http://valley.prugio.com>