

초고층 주상복합 건물의 입주자관리, 공유공간 만족도와 지역공동체의식의 관계

Relationship between Satisfaction Degree on Management for Residents, Common Spaces and Sense of Community in High Rise Mixed-use Residential Building

경희대학교 주거환경전공

교수 홍형옥*

강사 채혜원

Dept. of Housing and Interior Design, Kyung Hee University

Professor : Hong, Hyung-Ock

Instructor : Chae, Hye-Won

〈Abstract〉

The purpose of this study was to identify the relations among management for residents, sense of community and common space for residents which provided in high rise mixed-use residential building constructed at the end of 1990s. Research method was social survey with questionnaire from 178 subjects collected by the snow ball sampling. Statistical analysis was done by the SPSS 10 for Windows program using frequency, percentage, t-test, one-way ANOVA. Research results showed high degree of residents' management satisfaction in the area of fitness space and business service. And they also showed high degree of residents' satisfaction in common space which include swimming pool, shower and sauna facilities. Satisfaction degree of management for residents became high with the support of residents' common space, so the management of residents' common space might be important in the management of high rise mixed-use residential building. Finally, residents' management and residents' common spaces have an important role to enhance the sense of community.

▲주요어(Key Words) : 입주자관리(management for residents), 주거관리(housing management), 주민공유공간(common space for residents), 공동체의식(sense of community), 주상복합(mixed-use residential building)

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1980년대 이후 도심의 지속적인 공동화 현상과 직주분리에 따른 교통문제를 해결하기 위해 주상복합건물이 장려되었으며, 이러한 정책은 민간건설업체의 투자욕구를 불러일으켜 주거와 상업의 기능이 공존하는 다양한 주상복합건물의 건설을 유도하

였다. 1990년대 후반 분양가 자율화 이후 철골조 초고층주상복합건물은 첨단설비와 다양한 부대시설, 차별화된 입주자관리까지 집중도입하여 편리함에 고급이미지를 추가하였다. 초고층주상복합 건물에 차별화 이미지 도입과 함께 윈 스톱 생활이 가능케 하고 가족공동체 주거문화육성에 도움이 될 것으로 기대되는 공유공간의 확대와 고객지원의 차원으로 품격이 올라간 입주자관리로 특성화되는데, 이는 원래 상품성을 위한 전략의 하나였다. 그런데 잘 계획된 공유공간과 전문화된 입주자관리는 주민들의 사교생활 뿐만 아니라 상호지원이 필요한 사람들에게

* 주 저 자 : 홍형옥 (E-mail: hong1215@khu.ac.kr)

도 유용하다는 점에서 지역공동체 주거문화 만들기의 동인(動因)이 될 수 있을지 여부에 관심이 모아지고 있다.

초고층 주상복합 건물의 공유공간은 분양가 자율화를 기반으로 많이 제공되고 있다. 그러나 이러한 공유공간들이 과연 지역공동체 주거문화의 형성에 긍정적인지, 아니면 단순히 배타적 사용에 머무르는지 연구될 필요가 있다. 또한 입주자관리에 어떠한 프로그램이 개입되면 공유공간을 기반으로 한 지역공동체 주거문화 육성에 긍정적 영향을 미칠 수 있는지도 파악되어야 한다.

본 연구의 목적은 공유공간이 많이 있는 초고층 주상복합건물의 거주자를 대상으로 입주자관리와 주민공유공간에 대한 만족도를 파악하고 지역공동체의식과의 관련성을 분석하는 데 있다. 이러한 연구결과는 공유공간을 제공하는 초고층 주상복합건물 거주자의 주거만족을 증진시킬 수 있는 입주자관리와 주거관리의 구체적 자료로 활용될 수 있다. 뿐만 아니라 그동안 공동주택에서 공유공간이 부족하여 거주자의 개인주의적 성향을 유도했음을 반성하고, 도시 공동주택에서 지역공동체 주거문화 육성에 기여할 수 있는 공동주택 디자인과 입주자관리의 개발에 활용될 수 있을 것이다.

2. 연구내용 및 문제

연구내용은 공유공간이 많이 제공되는 초고층주상복합 건물 거주자의 지역공동체의식 수준과 주민공유공간과 입주자관리 서비스에 대한 만족도를 알아보는 것이다. 연구내용에 따라 설정한 연구문제는 다음과 같다.

- <연구문제1> 초고층주상복합건물 거주자의 지역공동체 의식은 어떠한가?
- <연구문제2> 초고층주상복합건물 거주자의 입주자관리 서비스에 대한 만족도는 어떠한가?
- <연구문제3> 초고층주상복합건물 거주자의 주민공유공간에 대한 만족도는 어떠한가?
- <연구문제4> 입주자관리와 지역공동체 간의 관계는 어떠한가?

II. 이론적 배경

1. 지역공동체 의식

지역사회 개념에 대한 설명 기준으로 많은 학자들 사이에서 지리적 영역(territory)과 함께 공통적으로 논의되고 있는 연대감, 공동의 결속 등의 개념은 공동체 의식의 구성요소로서 인간 존재의 규정과 지역사회 및 조직의 형성·유지·발전 등에 있어서 매우 중요한 의미를 지니고 있다고 볼 수 있다.

공동체의식의 중요성에 대한 논의는 공동체 가치(communal values)와 공동체 기능에서 설명될 수 있다. 박호강(1988)은 공

동체의식을 개인과 사회의 통합, 전인성, 구성원감정, 소속감, 지위와 역할 분담, 상징과 규범 및 주체의식 등의 덕목으로 표현하였는데, 인간본성의 가장 절실한 표현으로 공동생활에 긍정적 원리로 작용하여 사회적 맥락과 더불어 개인의 존재의미를 규정하고 있다고 하였다. 김남선(1991)은 상부상조의 기능, 사회통제의 기능, 사회통합의 기능을 제시함으로써 지역공동체가 갖고 있는 사회적 측면을 설명하고 있다. 즉 지역공동체는 개인에게는 안전감과 충족감을 높여주는 동시에 사회 발전에 긍정적인 역할을 함으로써 바람직한 지역사회를 형성하기 위한 중요한 방법이나 목적이 되고 있다는 것이다.

공동체 의식을 조각화하거나 행동수준을 파악하려는 연구는 Glynn(1981)의 연구 이후 측정도구가 개발되어 사용되기 시작했다. 그는 공동체의식을 공동체 구조의 객관적인 평가, 공동체 내의 지원적인 관계, 공동체 주민들의 유사성 및 관계 유형, 공동체에의 참여, 공동체 환경의 특성, 공동체 안전의 6개 차원으로 측정하였다(김경준, 1998). Nasar & Julian(1995)은 이를 근린공동체에 한정된 내용만으로 축소하여 공동체 내의 지원적 관계, 공동체 주민들의 유사성 및 관계 유형, 공동체에의 참여, 공동체 안전의 4개 차원으로 구성하여 공동체 의식을 측정하였다.

김경준(1998)은 McMillan & Chavis과 Nasar & Julian의 공동체 구성요소를 토대로 지역사회 공동체의식을 충족감, 연대감, 소속감 및 상호영향의식, 정서적 친밀감의 요소로 구성하였다. 즉, 지역공동체 의식은 지역사회에 소속해 있음으로써 받게 되는 충만한 느낌, 지역사회 주민들과 함께한다는 연대의식, 지역사회와의 일체감 및 지역사회와 구성원 상호간에 중요한 의미를 가지며 영향을 미치고 있다는 의식, 그리고 지역사회 및 구성원들의 친밀한 느낌을 가지는 것이라고 정의하였다. 본 연구에서는 이를 종합하여 공동체 의식의 구성요소를 소속감 및 상호영향의식, 충족감, 연대감, 정서친밀감으로 구성하였다.

2. 주상복합건물의 입주자관리와 주민공유공간

주상복합건물(mixed-use building)이란 복합용도개발(mixed-use development)에서 파생된 건축형식으로 단일기능의 건축물이 가지는 문제점을 해결하기 위해 주거기능을 중심으로 업무, 상업, 위락, 쇼핑, 문화 등의 다양한 활동이 가능하도록 복합된 건축형식을 뜻한다(하성규·전희정, 2003).

우리나라에서 주상복합건물은 직주분리로 인한 교통문제와 도심 공동화 현상을 해결하고자 정책적 차원에서 장려해왔다. 서울시는 1994년 “도심재개발기본계획”에서 주거복합 의무화 구역과 권장구역을 지정하여 재개발 사업시 주상복합을 건립하도록 유도하였으며, 건축물의 높이제한 완화, 건축설계기준 완화 및 주택분양가 자율화를 실시함으로써 민간건설업체의 투자를 이끌었다.

주상복합건물은 주거비율이 70%로서 나머지 공간이 스포츠센터, 오피스텔, 공유공간이 채워진다. 그러나 개별주호는 일반

아파트와 같이 주택으로 분류돼 집안에 욕조를 설치할 수 있고 주거용으로 사용된다. 일반아파트 건설이 주택건설촉진법의 적용을 받는데 비해, 기존 주상복합건물은 건축법에 의하였다. 최근 주택시장의 안정화 정책(2003.5.23)으로 300세대 이상의 주택을 건설하는 주상복합 아파트는 주택법상의 사업계획 승인 대상(주택법 제16조)이 되어 법에 명시된 바와 같이 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 대한 계획이 포함되며 주택법(제5장)에 의해 관리된다.

주상복합건물은 이제까지의 기존 아파트의 관리와 거주자 주거생활에 차별화를 가져오며 그 주요 내용은 다음과 같다.

첫째, 전문화된 관리조직이 입주자관리서비스를 제공한다. 입주자관리는 거주자 상호간의 이해관계의 조정을 통해 원만한 공동주택생활을 유지하고 입주자의 주거생활 만족과 공동체 의식을 높이는 것이 궁극적 목적이다. 공동주택의 입주자관리에 대하여 김종배(1999)는 입주자들의 요구와 희망사항을 파악하여 문제를 해결하고 입주자 상호간의 대화를 촉진시키며 또한 계몽을 통하여 공동생활에 참여하고 협동하는 업무라고 정의하였다. 그러나 현재 아파트의 입주자관리는 공동주택관리령과 공동주택관리규칙(현 주택법시행규칙)에서 관리주체의 업무에 근거하는데 실제로 입주자대표회의 결정사항 집행과 주차관리에 한정되기 때문에 입주자가 열악한 관리상태와 불충분한 서비스로 입주자관리에 대해 불만족하고 있음이 밝혀졌다(장소영, 2000; 김영에 외3인, 2001; 황기아·박선미, 2001). 주상복합건물의 경우, 기획사에서 자산관리 부문을 신설하여 관리하거나 주택관리 전문회사, 자산관리회사에 위탁하여 관리하는 사례를 볼 수 있다. 아파트의 관리사무소라는 명칭을 바꾸어 주상복합건물에서는 고객지원센터, 생활지원센터 등에서 나타나듯이 단지내 주민의 민원 및 편의 제공 업무를 담당한다. 주상복합건물은 첨단 시설부분에 대한 관리인원, 미화부분의 요원과 특수장비, 주차·방법·안내 조직, 스포츠시설과 주민공유공간시설을 관리하는 전문인력 등을 종합적으로 관리할 조직을 필요로 한다. 주상복합건물의 입주자관리서비스는 쾌적한 주거생활에 대한 욕구를 충족시켜주며, 주차관리·외부방문객 출입 관리·안내요원의 상주 등은 입주자의 안전과 프라이버시를 지켜주는 역할을 한다. 관리시스템과 인적서비스를 조합한 관리체계는 주택의 질을 보여주는 중요한 요소로 변모하고 있다는 점은 거주자의 주거생활 욕구에 대응하는 입주자관리 서비스로의 변화를 가져올 것으로 기대된다.

둘째, 첨단시설과 주민공유공간의 확대이다. 첨단정보시스템을 도입하면서 가전기기제어시스템, 홈코어시스템, 원격검침시스템, 자동방화/방재시스템, 재택근무/재택교육 등을 위한 정보통신망 등의 시설설비로 첨단 선진적 생활을 경험할 수 있다. 또한 주민공유공간은 거주자의 공동체의식증진과 편의를 위해 주상복합 단지내에서 각 세대의 단위주택 외에 별도로 제공되는 일정수준 이상의 질적인 시설과 서비스 프로그램이 운용되는 기능의 공간이다. 주민공유공간의 가치에 대해서는 가사 노

동의 경감을 위한 여성문화육성 차원과 노인문제 차원, 그리고 여가에 대비하는 측면에서 다뤄졌으며 근린관계 형성과 공동체 문화육성 차원에서도 논의되고 있다(이경희, 2000; 박철수, 2000; 이연숙, 1995).

우리나라의 공동주택단지 개발계획에 있어 주민공유공간은 1979년 주택건설촉진법의 하위규정으로 주택건설기준 등에 관한 규칙을 제정함으로써 공동주택단지에서 부대복리시설 설치가 법적으로 의무화되었다. 초기 주민공유공간에 대한 규제는 무분별한 개발과정에서 나타나는 최소한의 주거환경 수준을 확보한다는 차원에서 시작되었으나 최근 주민공유공간에 대한 관심이 편리성과 기능성을 요구하는 현대 도시인들의 요구와 부합하여 주상복합건물을 중심으로 다양한 공동생활 공간을 도입하는 사례가 늘고 있다. 주상복합건물 거주자는 안전 및 사생활 보호, 건강에 대해 많은 관심을 갖고 이러한 욕구를 충족시킬 관련 시설이 갖추어져 있기를 기대한다. 주상복합건물은 스포츠 시설로서 헬스장, 수영장, 실내골프장, 사우나 등을 갖추고, 주민공유공간으로서 어린이 놀이방, 휴게실, 게스트룸, 독서실, 노래방, 비디오방, 세탁실, 클럽하우스, 커뮤니티 홀 등의 시설을 갖추고 있다.

주민공유공간이 갖추어야 할 요건에 대해 주서령의 3인(2002)은 공동주택단지 내에서 현대 사회가 요구하는 관리·행정, 건강·운동, 정보·상담, 여가·문화, 보육·교육 등을 제공하고 행위할 수 있는 복합적 공간 및 시설이 되어야 한다고 주장한 바 있다. 이연숙(1995)은 현대사회에서 발생하는 요구사항을 담당하는 한편, 주민편의와 친목도모를 위한 시설이 되어야 하는데 이를 위하여 기초생활 공유를 위한 공간, 이웃공동체문화 육성을 위한 공간, 여가행태수용을 위한 공간, 생활을 위한 공간, 현대사회문제에 대응하기 위한 공간이 요구된다고 하였다.

이를 종합하여 본 연구에서는 초고층주상복합건물에서 제공되는 입주자관리업무를 공동생활관리, 여가·편의 증진, 실태 파악 및 기초질서 유지, 관리홍보, 주민화합 지원의 5영역으로 구분하였으며, 주상복합건물에 설치되어 있는 주민공유공간을 기초생활지원, 공동체 지원, 운동공간, 문화와 복지 등의 4영역으로 구분하여 검증하고자 한다.

III. 연구방법

1. 조사대상의 선정과 자료 수집

조사대상은 1990년대 말 이후 서울시 부도심에 건설된 40층 이상의 이미 거주를 시작한 3개 단지과 입주예정 1개 단지의 초고층주상복합건물 거주자를 선정하였다. 자료수집은 2003년 6월20일부터 8월20일까지 편의표집을 통해 선택된 거주자 중 조사에 응한 거주자와 조사 과정에 협조적이었던 거주자에게서 친분이 있는 다른 거주자를 소개받는 방법(snowball sampling)으로 설문조사를 실시하였으며 총178부가 통계적으로 분석되었다.

2. 조사도구 및 자료분석

설문지는 거주자의 사회인구학적 특성과 주거특성을 묻는 11개 문항, 현재 거주단지에서 주민공유공간과 입주자관리 만족도를 알아보기 위한 51개 문항으로 구성되었다. 이때 입주자관리와 주민공유공간의 영역별 세부항목에 대한 만족도는 '매우 만족:4점, 만족:3점, 불만족:2점, 매우 불만족:1점'의 4점 척도를 사용하였는데, 그 이유는 5점 척도일 경우 '보통'에 응답하는 경향을 방지하기 위한 것이다.

지역공동체의식 수준 측정은 18개 문항으로 구성되는데, 김경준(1998)과 Nasar & Julian(1995)의 측정도구를 수정·보완한 후, 전문가 3인의 검증을 받았다. 측정도구¹⁾는 거주지역에 대한 충족감에 대한 6문항, 주거지역에서의 연대감에 대한 3문항, 소속감 및 상호영향의식에 관한 5문항, 정서적 친밀감을 측정하는 4문항으로 구성되었다. 각 문항은 5점 척도를 사용하며 점수가 높을수록 지역공동체 의식 수준이 높은 것으로 간주하였다. 지역공동체의식 수준 측정 문항의 신뢰도 계수는 Cronbach Alpha .93으로 비교적 높은 신뢰도를 나타냈다.

자료분석은 SPSS /PC²⁾를 이용하여 빈도, 백분율, 평균을 산출하였으며, 만족도에 영향을 미치는 변수를 파악하기 위하여 t-검증과 분산분석을 실시하였다.

3. 조사대상의 일반적 특성

조사대상 가구의 일반적 특성을 파악하기 위하여 인구사회학적 특성과 주거특성을 살펴보았으며, 그 결과는 <표1,2>와 같다.

응답자의 성별은 남자가 20.5%, 여자가 79.5%이며, 연령은 40대미만이 54.1%로 가장 많았으며, 대부분이 대졸 이상의 학력으로 응답자의 교육수준이 매우 높은 것으로 나타났다. 월소득은 500만원 이상(84%)이 많은 비율을 차지하고 있으며 평균 월소득은 1091만원이며 자산의 규모는 평균 28억1천7백만원으로 조사되었

1. 충족감의 문항 : ①다른 지역 사람들에게 내가 살고 있는 곳에 대하여 자랑스럽게 말할 수 있다. ②우리 단지는 주민들의 욕구를 충족시켜 주고 있다. ③이 곳에 문제가 있으면 주민들은 힘을 모아 해결한다. ④우리 단지는 주민들을 위해 노력하고 있다. ⑤우리 단지에서는 사람들이 서로 의지할 수 있다. ⑥이 단지에 속해 있으므로 혜택을 받고 있다.
2. 연대감의 문항 : ①주민들이 단결하면 어떤 문제도 잘 해결할 수 있다. ②이웃이 고통을 당하면 내 마음도 아프다. ③이웃이 잘되면 나에게도 좋다.
3. 소속감 및 상호 영향의식의 문항 : ①나는 우리 단지의 일원이라는 느낌이 든다. ②우리 단지에만 있는 고유한 정신이나 질서가 있다. ③우리 단지는 나에게 중요한 영향을 미치고 있다. ④내가 노력하면 우리 단지 발전에 기여할 수 있을 것이다. ⑤주민들은 공동의 운명을 가지고 있다.
4. 정서적 친밀감의 문항 : ①우리 단지에서 나의 역할은 능동적으로 참여하는 것이다. ②내가 대화하고 싶을 때 당장 이야기 할 수 있는 사람을 단지에서 찾을 수 있다. ③나는 이곳에서 좀처럼 외로움을 느끼지 않는다. ④우리 단지에는 정말로 나를 염려해주는 가족 이상의 사람들이 있다.

다. 도시근로자 가구의 최상위 20%인 5분위 계층의 평균소득이 586만원임을 감안할 때(통계청, 2003) 응답자가 고소득 계층임을 알 수 있다. 직업은 전문·기술·경영·관리직 종사자(57.0%)가 가장 많았으며 주로 핵가족형태(74.9%)로 나타났다. 주거특성은 대부분이 자가소유자(93.5%)였으며 주택규모는 주로 60평대 이상이며 거주기간은 1년 미만(57.6%)이 과반수를 차지하였다.

조사대상 주상복합건물은 건축법에 의해 건설되었으므로 주택관리업체에 의한 의무관리 규정에 적용 받지 않았다. A단지는 생활문화지원센터, B, C, D단지는 생활지원센터(D단지는 입주예정 단지임)에서 단지내 입주민의 민원 및 편의제공 업무를 담당하였다. 주상복합건물은 첨단 시설부문에 대한 관리인원, 미화부문의 요원과 특수장비, 주차·방법·안내 조직, 스포츠시설과 주민공유공간시설을 관리하는 전문인력 등이 투입된다. B단지의 경우, 시설관리, 보안과 미화인원을 포함한 106여명이 고용되어 있었다.

주민공유공간 시설은 스포츠시설로서 헬스장, 수영장, 실내골프장, 사우나 등을 설치하고, 주민의 여가와 편익을 위하여 어린이 놀이방, 휴게실, 게스트실, 독서실, 멀티미디어실(노래방, 비디오방 등), 세탁실, 클럽하우스, 커뮤니티홀 등의 시설을 갖추었다. 조사대상 주상복합건물의 주민공유공간 시설을 예시하면 <표3>와 같다.

<표1> 응답자의 사회인구학적 특성 N=178

일반적 특성	구분	빈도(%)
성별	남	34(20.5)
	여	132(79.5)
	계	166(100.0)
연령	40대미만	93(54.1)
	50대	58(33.7)
	60대이상	21(12.2)
	계	172(100.0)
학력	고졸이하	2(1.2)
	대졸	131(78.0)
	대학원졸	35(20.8)
	계	168(100.0)
월소득	500만원미만	21(15.4)
	500-1000미만	58(42.6)
	1000만원이상	57(41.9)
	계	136(100.0)
자산	10억미만	4(3.6)
	10-20억미만	38(34.5)
	20-30억미만	26(23.6)
	30억이상	42(38.2)
	계	110(100.0)
현재직업	전문,기술,경영,관리직	94(57.0)
	사무,자유,판매직	26(15.8)
	전업주부,은퇴,무직	45(27.3)
	계	165(100.0)
가족형태	독신	5(2.9)
	부부만	31(17.7)
	핵가족(부부와 자녀)	131(74.9)
	3세대 가족	8(4.6)
계	175(100.0)	
가족생활주기 (동거만자녀연령)	학령전	4(2.3)
	초등학교기	21(11.9)
	중,고등학교기	28(15.9)
	성인자녀기	81(46.0)
	동거자녀 없음	42(23.9)
	계	176(100.0)

<표2> 응답자의 주거 특성 N=178

주거특성	구분	빈도(%)
소유형태	자가	157(93.5)
	입차	11(6.50)
	계	168(100.0)
주택규모 (분양면적)	50평미만	13(8.2)
	50평대	30(18.9)
	60평대	59(37.1)
	70평대이상	57(35.8)
	계	176(100.0)
거주기간	1년미만	98(57.6)
	1-3년미만	21(12.4)
	3-5년미만	51(30.0)
	계	170(100.0)

<표3> 조사대상 초고층주상복합 건물의 주민공유공간

시설명	A단지	B·C단지	D단지
연회·다목적실	○	○	○
스포츠센터	○	○	○
로비라운지	○	○	○
도서실	○	○	○
세탁실	○	○	-
멀티미디어실	○	○	○
유아놀이방	○	○	○
클럽하우스	○	○	-
랙크레이션실	○	-	-
게스트실	-	○	-
주민회의실	-	○	-
가족실	○	-	○
비즈니스센터	○	-	○

IV. 결과해석 및 논의

1. 지역공동체 의식

응답자들의 전체적인 지역공동체 의식수준은 <표4>에서 보는 바와 같이 66.1점(이론적 평균치 54점)으로 높게 나타났다. 응답자의 지역공동체 의식의 하위 영역별 수준도 모든 영역에서 이론적 평균치(문항별 평균 3.0점)보다 훨씬 높았다.

<표4> 지역공동체의식의 영역별 수준 N=178

영역	소속감 및 상호 영향의식	충족감	연대감	정서적 친밀감	지역 공동체의식 (전체)
거주자	3.61	3.73	3.81	3.53	66.1

특히 주거단지 내 주민들과 함께 한다는 의식인 연대감(3.81점)의 수준이 가장 높게 측정되었으며, 충족감(3.73점), 소속감

및 상호영향의식(3.61점), 정서적 친밀감(3.53)의 순으로 높게 나타났다. 응답자들은 단지에 소속해 있으므로 인해 더욱 충만한 느낌을 받으며, 주거단지 내에서 주민들과의 일체감 및 주거단지 내 거주자들과 상호간에 중요한 의미를 가지며 영향을 미친다고 생각하고 있으나, 단지내의 주민들과 정서적 친밀감은 다른 영역별 수준보다 낮은 것으로 보인다. 이러한 결과는 현재 주상복합건물 거주자들이 주상복합건물이라는 새로운 주거환경에서 지역 주민들과의 교류와 상호지원 등을 경험할 수 있으며, 단지의 시설 및 서비스에 대해 만족하고 있고, 또한 생활수준과 교육수준 측면에서 이웃들과 유사하다고 생각하고 동질성을 느끼고 단지 주민에 대해 좋은 평가를 하기 때문으로 여겨진다. 그러나 이것이 정서적인 친밀감으로 연결되는 것으로 보이지는 않으므로 주상복합건물 거주자의 지역공동체의식이 어떤 속성을 가졌는지에 대하여 후속연구가 이루어져야 할 것이다.

지역공동체 의식에 영향을 미치는 인구사회학적 변수를 파악하기 위해서 인구사회학적 변수에 따른 공동체 의식을 살펴본 결과 지역공동체의식은 학력, 소득, 가족생활주기, 주거소유형태, 분양면적, 거주기간의 변수에 영향을 받지 않는 것으로 나타났다.

2. 입주자관리 서비스에 대한 만족도

1) 입주자관리 서비스에 대한 만족도

거주자의 편익을 위해 제공되는 입주자관리서비스의 내용은 단지별로 차이가 있고, 설령 단지내에서 입주자관리서비스가 제공되고 있다하더라도 이용 경험이 없는 거주자로부터 입주자관리 서비스에 대해 어떻게 인식하고 있는가를 파악하는 것은 다소 무리가 있다. 따라서 이용경험이 없는 응답자는 분석에서 제외시켰다.

입주자관리서비스에 대한 만족도는 4점 척도로 조사하였으며, 영역별 세부항목에 대한 만족도 결과는 <표5>와 같다. 공동생활관리, 여가·편익증진, 실태파악 및 기초질서유지, 관리홍보, 주민화합지원의 영역 순으로 만족도가 높게 나타났다. ‘공동생활관리’에 대한 만족도는 세부항목에서 입주관리 및 지도와 단지홈페이지 운영, 개별공지 서비스가 가장 높았다. ‘여가·편익증진’ 영역에 대하여 팩스·복사 등의 ‘비즈니스 서비스와 성인대상의 건강·체육관련 프로그램에 대한 만족도가 높은 것으로 파악되었다. 이들은 주민공유공간을 기반으로 제공되는 관리라는 공통점을 가지고 있다. 주거단지에 주민공유공간이 있고 여기에서 실행되는 적절한 프로그램이 잘 운영되고 있을 때 거주자의 입주자관리에 대한 만족도가 높아짐을 알 수 있다.

‘실태파악 및 기초질서유지’영역에서는 주민운동공간의 관리에 매우 만족하고 있었으며, 방법활동에 대해서도 만족하였다. ‘관리홍보’의 영역 중에서 주차관리 홍보의 높은 만족도는 적극적인 홍보와 관리에 따른 결과로 볼 수 있다. 그러나 애원동물 사육방침 홍보에 대해서는 입주자관리 중에서 가장 불만족하는 항목으로 파악되어 개별가족의 서비스와 안전에 대한 관리뿐만

아니라 공동생활 질서를 위한 관리도 강화하여 거주자가 쾌적한 주거생활을 영위할 수 있게 할 필요가 있다. '주민화합지원'은 다른 영역에 비하여 만족도가 낮게 나타났는데, 특히 주민공동체육성 프로그램의 운영에 대한 만족도가 떨어지는 것으로 나타났다. 입주자관리에 대한 서비스는 세부항목에 따라 거주자의 만족도에 차이가 있으므로 개별가족의 서비스와 안전뿐만 아니라 공동체 생활을 위한 방안 및 공동생활 질서를 위한 관리가 강화될 필요가 있다.

<표5> 영역별 입주자관리에 대한 만족도

영역	세부항목	f	M	SD	Mean
공동생활관리	입주관리·지도 서비스	152	3.01	.61	2.89
	단지 홈페이지 운영	148	2.93	.69	
	개별 공지 서비스	141	2.91	.61	
	이웃간의 분쟁 조정	113	2.85	.57	
	단지행사·프로그램 지원	151	2.83	.59	
	단지소식지 제작 및 배포	71	2.82	.64	
여가·편의증진	팩스, 복사 비즈니스 서비스	89	3.09	.58	2.84
	성인건강, 체육 프로그램	87	2.93	.70	
	생활 자료 및 정보 제공	84	2.85	.63	
	아동 체육 교실	37	2.84	.76	
	컴퓨터패드 교육 서비스	71	2.83	.76	
	탁아프로그램, 놀이방	125	2.80	.66	
	청소년 체육 교실	30	2.80	.71	
	성인 취미·교양 프로그램	47	2.60	.77	
실태파악 및 기초질서유지	운동공간의 관리	168	3.14	.59	2.82
	방법활동	165	2.99	.59	
	취미공간의 관리	168	2.88	.63	
	외부방문자 확인통제	167	2.87	.75	
	주민실태파악	117	2.74	.67	
	교통정리	163	2.69	.72	
	주민여론 청취	136	2.60	.68	
관리홍보	주차관리 홍보	168	2.95	.62	2.76
	고장상황 홍보	168	2.88	.67	
	공용공간 사용 홍보	159	2.86	.59	
	쓰레기분리수거 홍보	169	2.83	.60	
	자원재활용, 환경보호 홍보	111	2.81	.68	
	공동생활방식 홍보	161	2.74	.66	
	애완동물 사육방침 홍보	135	2.25	.73	
주민화합지원	단지행사, 단지축제 개최	58	2.79	.61	2.64
	다양한 주민모임 지원	100	2.66	.65	
	사회봉사활동 운영	45	2.60	.69	
	주민공동체육성프로그램 운영	53	2.53	.61	

주 : 세부항목별 응답자의 수에 차이가 있는 것은 해당 입주자관리 서비스에 대한 이용 경험이 없거나 단지에서 제공되지 않는 경우는 제외시켰기 때문이다.

2) 입주자관리서비스에 대한 만족도와 영향 변수

입주자관리서비스는 개인과 가족의 편의·여가와 공동생활을

지원하기 위한 관리업무이기 때문에 거주자의 특성에 따라 만족 수준이 달라진다. 거주자의 성별, 연령, 월소득, 소유형태, 분양면적, 거주기간은 관리측면에서 입주자의 특성 및 요구사항을 파악하고 서비스와 프로그램을 제공하는데 중요한 변수로 판단되어 주요 변수로 채택하였다.

거주자의 특성에 따라 초고층 주상복합건물 입주자관리에 대한 만족도에 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석을 실시한 결과 <표6>과 같이 파악되었다. 성별에 따라 만족도에 차이가 없는 것으로 나타났으나, 연령, 월소득, 소유형태, 분양면적, 거주기간에 따라서는 입주자관리서비스 만족도에 통계적으로 유의미한 차이를 보였다.

<표6> 입주자관리에 대한 만족도 ANOVA 요약표

영역	입주자관리	변수						
		성별	연령	월소득	가족생활주기	주거소유형태	분양면적	거주기간
공동생활관리	입주관리·지도 서비스			○				○
	단지 홈페이지 운영			○		○		○
	개별 공지 서비스							
	이웃간의 분쟁 조정							
	단지행사·프로그램 지원		○					
	단지소식지 제작 및 배포							
여가·편의증진	팩스, 복사 비즈니스 서비스						◎	
	성인건강, 체육 프로그램					◎		○
	생활 자료 및 정보 제공							
	아동 체육 교실							
	컴퓨터패드 교육 서비스		○	○		●		
	탁아프로그램, 놀이방							
실태파악 및 기초질서유지	운동공간의 관리					◎		○
	방법활동					○		
	취미공간의 관리					○		○
	외부방문자 확인통제							
	주민실태파악					○		
	교통정리							○
관리홍보	주차관리 홍보							
	고장상황 홍보							
	공용공간 사용 홍보							
	쓰레기분리수거 홍보							
	자원재활용, 환경보호 홍보				○			
	공동생활방식 홍보							
주민화합지원	단지행사, 단지축제 개최							○
	다양한 주민모임 지원							
	사회봉사활동 운영			○				○
	주민공동체육성프로그램							

주: ○ P<.05, ◎ P<.01, ● P<.001

거주자의 연령<표7>은 단지행사·프로그램 지원, 컴퓨터패드 교육 서비스, 관리규약에 따른 입주자관리에 대한 필요도에 있어서 차이를 보였는데, 60대가 단지 행사·프로그램 지원에 대한 만족도가 높았다. 그리고 컴퓨터패드 사용 교육에 대한 서비스는 40대의 만족도가 가장 높았으며 연령대가 높아질수록 만족도가 떨어지는 경향을 보였는데, 이는 연령대에 따라서 컴퓨터에 대한 이해력과 사용비율이 다르기 때문으로 해석된다.

<표7> 연령에 따른 입주자관리에 대한 만족도

연령	항목	단지행사·프로그램지원	컴퓨터패드 교육
40대		2.70	3.04
50대		3.00	2.50
60대		3.05	2.25
F값		5.74**	5.58**

주: (1) ** P<.01
(2) 통계적으로 유의미한 차이가 있는 항목만 정리하였음.

월소득에 따른 입주자관리의 만족도<표8>은 입주자관리 및 지도, 단지홈페이지운영, 컴퓨터패드교육, 사회봉사활동 운영의 세부항목에서 500-1000만원미만인 가구가 상대적으로 비교적 높게 만족하는 것으로 나타났다. 반면, 월소득이 500만원미만의 응답자는 입주관리 및 지도, 단지홈페이지운영, 컴퓨터패드교육의 항목에서 낮은 만족도를 나타냄으로써 현재 제공되는 입주자관리서비스 보다 더 높은 기대수준을 갖고 있는 것으로 해석된다.

<표8> 월소득에 따른 입주자관리에 대한 만족도

월소득	항목	입주관리 및 지도	단지홈페이지운영	컴퓨터패드교육	자원재활용, 환경보호 홍보	사회봉사활동운영
500만미만		2.71	2.44	2.00	3.11	2.50
500-1000만원미만		3.17	3.18	2.97	3.00	2.93
1000만원이상		2.96	2.91	2.95	2.53	2.22
F값		3.64*	7.55***	4.57*	5.38**	4.85*

주: (1) * P<.05 ** P<.01 *** P<.001
(2) 통계적으로 유의미한 차이가 있는 항목만 정리하였음.

거주자의 주거특성에 따른 만족도를 보면, 소유형태, 분양면적, 거주기간에 따라 만족도의 차이를 보였다. 주거소유형태<표9>에 따라서는 자가인 경우와 비교하여 임차인 경우에 단지홈페이지 운영, 성인대상의 건강·체육관련 프로그램, 컴퓨터패드 교육, 주민운동공간관리, 방법활동, 주민취미공간관리, 주민실태 파악에 높은 만족도를 가지는 것으로 파악되었다. 이는 지역환경이나 서비스에 대한 평가는 주거소유와 관련되기보다는 서비스의 질을 어떻게 인식하느냐에 따라 달라질 수 있음을 보여주는 결과로서 단지내에서 제공되는 입주자관리서비스의 중요성을 시사한다.

<표9> 주거소유형태에 따른 입주자관리에 대한 만족도

항목	소유형태	단지홈페이지 운영	성인건강·체육 프로그램	컴퓨터패드 교육	운동공간 관리	방법활동	취미공간 관리	주민실태 파악
	자가	2.90	2.89	2.79	3.11	2.96	2.86	2.69
	임차	3.40	3.67	4.00	3.64	3.36	3.27	3.18
	t값	2.24*	2.68**	12.87***	2.99**	2.19*	2.14*	2.35*

주: (1) * P<.05 ** P<.01 *** P<.001
(2) 통계적으로 유의미한 차이가 있는 항목만 정리하였음.

분양면적<표10>에 따라 팩스, 복사 비즈니스 서비스의 만족도가 통계적으로 유의미한 차이가 나타났는데, 50평대 이하의 응답자가 60평대 이상의 응답자보다 만족도가 높았다.

<표10> 분양면적에 따른 입주자관리에 대한 만족도

항목	분양면적	팩스, 복사 비즈니스 서비스
	50평대이하	3.45
	60평대이상	3.03
	t값	2.97**

주: (1) ** P<.01
(2) 통계적으로 유의미한 차이가 있는 항목만 정리하였음.

또한 거주기간과 관련하여 거주기간 1-3년미만의 집단에서 성인대상의 건강·체육관련 프로그램, 주민운동공간의 관리, 단지내 교통정리, 단지행사·축제개최, 사회봉사활동운영, 입주자관리서비스에 대한 만족이 비교적 높은 것으로 나타났다.

거주기간<표11>에 대해서는 상대적으로 거주기간이 1년미만인 응답자는 단지홈페이지 운영을 제외하고 만족도가 낮은 것으로 파악된 것으로 볼 때, 1년미만의 거주자는 단지내 활동참여와 관련된 입주자관리 항목에 대하여 아직 익숙해지지 않았기 때문에 이러한 결과를 보이는 것으로 예측된다. 지역사회에서의 개인의 참여와 통합정도가 생활만족과 밀접하게 관련된 요인이다(홍형욱, 1997: 58). 따라서 모든 거주자가 참여할 수 있도록 대부분의 주민행사는 지역주민들이 쉽게 접근할 수 있도록 홍보가 유도되어야 할 것이다.

<표11> 거주기간에 따른 입주자관리에 대한 만족도

항목	거주기간	단지홈페이지 운영	성인건강·체육 프로그램	운동공간의 관리	취미공간의 관리	교통정리	입주관리 및 지도	단지행사·축제개최	사회봉사활동 운영
	1년미만	3.07	2.73	3.02	2.78	2.57	3.00	2.54	2.38
	1-3년미만	2.91	3.25	3.44	3.21	3.21	3.35	3.20	2.78
	3-5년미만	2.66	2.97	3.20	2.90	2.71	2.89	2.76	2.55
	F값	5.36**	3.39*	4.79**	4.06*	6.62**	3.50*	3.60*	3.54*

주: (1) * P<.05 ** P<.01
(2) 통계적으로 유의미한 차이가 있는 항목만 정리하였음.

3) 입주자관리 만족도와 지역공동체 의식

입주자관리 만족도와 지역공동체 의식간의 관련성을 파악하기 위하여 상관관계 분석을 실시한 결과는 <표12>과 같다. 입주자관리 하위영역과 지역공동체 의식 수준간에 정적인 관련성이 유의미하게 나타났다.

‘공동생활관리’, ‘입주자실태파악 및 기초질서유지’, ‘관리홍보’에 대한 만족도는 지역공동체 의식의 모든 하위영역과 정적인 상관관계를 보였으며, ‘여가·편익증진’은 소속감 및 상호영향의식, 충족감, 정서적 친밀감 측면에서, ‘주민화합지원’에 대한 만족도는 정서적 친밀감 영역에서 정적인 상관관계가 있는 것으로 파악되었다. 반면에 ‘주민화합지원’관리는 정서적 친밀감을 제외한 지역공동체 의식 영역에서 유의미한 상관관계를 보이지 않았다. 특히 주민화합지원이 공동체 의식의 상관관계가 낮은 것은 현대인들의 공동체 의식 함양이 주민화합·봉사활동 등의 기획프로그램을 통해서보다는 여가·편익 증진 서비스나 개별적으로 받게되는 서비스와 혜택을 통해서 높아진다는 것을 보여주는 결과이다.

<표12> 입주자관리 만족도와 지역공동체 의식 간의 상관관계

지역공동체 의식 입주자 관리만족도	소속감 및 상호영향 의식	충족감	연대감	정서적 친밀감
공동생활관리	.368**	.337**	.220**	.265**
여가·편익증진	.164*	.368**	.101	.174*
기초질서유지	.244**	.336**	.188*	.261**
관리홍보	.315**	.222*	.278**	.249**
주민화합지원	.157	.105	.143	.186*

주: (1) * P<.05 ** P<.01
(2) 통계적으로 유의미한 차이가 있는 항목만 정리하였음.

3. 주민공유공간에 대한 만족도

1) 주민공유공간에 대한 만족도

주민공유공간에 대한 만족도는 각 주민공유공간에 대해 얼마나 만족하는가를 질문하였으며, 4점 척도로 구성되며 측정 점수가 높을수록 만족도가 높은 것으로 간주하였다. 영역별 주민공유공간의 만족도는 기초생활지원, 공동체지원, 운동공간, 문화와 복지 영역의 공간 순으로 만족하는 것으로 나타났다(<표13 참조>).

‘기초생활지원’영역의 공간 중에서 공동창고, 세탁실, 게스트실에 대한 거주자의 만족이 높은 것으로 파악되었으며, ‘공동체지원’ 영역의 공간은 커뮤니티홀, 휴게실·가족실, 클럽하우스 순으로 만족하는 것으로 나타났다. ‘운동공간’에 대해서는 샤워장, 수영장, 사우나, 골프연습장, 헬스장에 대한 만족은 높게 나타났으나, 실외공간인 산책로, 옥외정원에 대한 만족도가 낮은 것으로 파악되었다.

<표13> 영역별 주민공유공간에 대한 만족도

영역	세부항목	f	M	SD	Mean
기초생활지원	공동창고	104	3.15	.73	3.04
	세탁실	141	3.07	.55	
	게스트실	88	2.90	.64	
공동체지원	커뮤니티홀	149	2.97	.52	2.94
	휴게실, 가족실	92	2.93	.50	
	클럽하우스	139	2.93	.56	
운동공간	샤워장	112	3.22	.69	2.92
	수영장	152	3.20	.62	
	사우나	146	3.19	.68	
	골프연습장	154	3.07	.64	
	헬스장	155	3.01	.60	
	산책로	95	2.80	.80	
문화와복지	옥외정원	113	2.73	.79	2.90
	멀티미디어실	138	3.01	.48	
	OA룸	51	2.96	.39	
	레크레이션실	114	2.94	.55	
	유아놀이방	128	2.93	.56	
청소년 독서실	139	2.66	.82		

주: 세부항목별 응답자의 수에 차이가 있는 것은 해당 주민공유공간에 대한 이용 경험이 없거나 단지에서 제공되지 않는 경우는 제외시켰기 때문임.

‘문화와 복지’영역의 주민공유공간은 멀티미디어실, OA룸, 레크레이션실, 유아놀이방의 순으로 만족도가 높게 나타났다. 그러나 청소년 독서실에 대한 만족도는 주민공유공간의 세부항목 중에서 가장 낮게 파악되었다. 이러한 결과는 모두 거주자가 사용할 수 있는 공간과 운동공간 등이 소수 특정집단이 사용하는 공간보다 만족도가 높음을 보여주는 것으로서 관리상의 비용문제와 직결하여 실제 관리시 적용할 필요가 있다고 본다.

2) 주민공유공간에 대한 만족도와 영향 변수

거주자의 사회인구학적 특성과 주거 특성에 따라 초고층 주상복합건물에 설치된 주민공유공간에 대한 만족도에 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석을 실시한 결과는 <표14>와 같다. 성별, 연령, 월소득, 가족생활주기, 주택소유형태, 분양면적, 거주기간 모두 .05수준에서 유의미한 항목이 있는 것으로 나타났다. 유의미한 항목의 갯수가 적은 것으로 나타난 연령과 분양면적을 제외한 나머지 변수와의 분석분석결과는 <표15-19>까지 제시하였다.

성별을 <표15>에 따라서 살펴보면, 여성이 남성보다 공동창고, 게스트실, 산책로, 옥외정원의 주민공유공간에 대해 상대적으로 높게 만족하는 것으로 나타남으로써, ‘기초생활지원공간’ 영역의 공간과 실외 ‘운동공간’ 영역에서 비교적 여성이 높게 만족하는 것으로 파악된다.

<표14> 주민공유공간에 대한 만족도 ANOVA 요약표

영역	공유공간	변수						
		성별	연령	월 소득	가족 생활 주기	주거 소유 형태	분양 면적	거주 기간
기초 생활 지원	공동창고	○		○				
	세탁실							
	게스트실	○	○	○	○			
공동 체	커뮤니티홀							
	휴게실 가족실							
	클럽하우스							
운동 공간	샤워장			○				
	수영장				○	○		○
	사우나					○		
	골프연습장					○		
	헬스장							○
	산책로	○						○
	옥외정원	○						○
문화 와 복지	멀티미디어실							
	OA 룸							
	레크레이션실							
	유아놀이방				○			
	청소년 독서실			○	○	○	○	○

주: ○ P<.05

<표15> 성별에 따른 주민공유공간에 대한 만족도

항목	공동창고	게스트실	산책로	옥외정원
남	2.80	2.53	2.39	2.35
여	3.23	2.97	2.89	2.83
t값	2.30*	2.11*	2.03*	2.37*

주: (1) * P<.05

(2) 통계적으로 유의미한 차이가 있는 항목만 정리하였음.

연령에 따라서 게스트실에 대한 만족도의 차이가 나타났는데, 50대 거주자(3.28점)가 40대 거주자(2.77점)에 비하여 비교적 만족하는 경향을 나타냈다(표 생략). 월소득<표16>별로 살펴보면, 500-1000만원인 집단이 공동창고, 게스트실, 샤워장에 대해 비교적 만족하는 것으로 나타났다.

<표16> 월소득에 따른 주민공유공간에 대한 만족도

항목	공동창고	게스트실	샤워장	청소년 독서실
500만원미만	3.00	3.14	3.20	3.13
500-1000만원미만	3.43	3.06	3.50	2.49
1000만원이상	2.94	2.64	2.97	2.67
F값	4.35*	3.73*	6.89**	3.72*

주: (1) * P<.05 ** P<.01

(2) 통계적으로 유의미한 차이가 있는 항목만 정리하였음.

가족생활주기에 따른 주민공유공간의 만족도는 학령전 아동이 있는 응답자가 유아놀이방에 대한 만족도가 가장 높게 나타났으며, 청소년독서실에 대하여 중·고등학교기 자녀를 둔 응답자가 만족하지 않는 것으로 나타났다<표17 참조>. 주민공유공간의 질에 따라 사용후 평가가 달라질 것이다. 예비조사시 거주자와 인터뷰한 내용에 의하면, 청소년 독서실이 설치된 B단지의 경우, 공간이 작고 좌석수가 부족하다는 문제점을 갖고 있었다. 청소년 독서실의 주이용자로 예상되는 중·고등학교기의 자녀를 둔 응답자가 이 공간에 대해 불만족하는 것은 시설규모, 설비환경이나 이용상의 관리문제에서 비롯되었을 것으로 추측된다.

<표17> 가족생활주기에 따른 주민공유공간에 대한 만족도

항목	게스트실	수영장	유아놀이방	청소년 독서실
가족 생활주기				
학령전	2.67	3.50	3.50	2.75
초등학교기	3.13	3.55	3.25	2.22
중·고등학교기	2.52	2.92	2.45	1.84
성인자녀기	3.07	3.23	2.96	2.95
F값	4.26**	4.37**	9.01***	13.63***

주: (1) ** P<.01 *** P<.001

(2) 통계적으로 유의미한 차이가 있는 항목만 정리하였음.

주거소유형태에 따라서 수영장, 사우나, 골프연습장, 청소년 독서실의 주민공유공간에 대하여 임차인 응답자가 자가소유인 응답자에 비하여 상대적으로 높게 만족하는 것으로 나타났다<표18참조>. 특히 수영장, 사우나, 골프연습장에 대하여 매우 만족하는 경향을 보였다. 주거만족도는 주거소유형태에 영향을 받지만(홍형욱, 1997), 단지내에서 개인과 가족에게 필요한 시설과 설비를 지원하고, 거주자가 이에 대한 혜택을 받을 수 있다는 것은 거주자에게 주거에 대한 매력을 증가시키고 주거만족도를 높일 수 있는 가능성이 있음을 시사한다.

<표18> 주거소유형태에 따른 주민공유공간에 대한 만족도

항목	수영장	사우나	골프연습장	청소년 독서실
소유형태				
자가	3.19	3.17	3.05	2.64
임차	3.60	3.67	3.50	3.10
t값	2.16*	2.18*	2.22*	2.36*

주: (1) * P<.05

(2) 통계적으로 유의미한 차이가 있는 항목만 정리하였음.

분양면적의 특성에 따라 청소년 독서실에 대한 만족도의 차이가 있는가를 살펴본 결과, 50평대의 거주자(3.00점)가 가장 만족하고 반면, 60평대의 거주자(2.34점)가 가장 불만족함으로써 이 두집단 간에 유의미한 차이(** P<.01)를 보였다. 거주기간별

로 살펴보면, 거주기간이 1-3년미만인 응답자가 수영장, 헬스장, 청소년독서실에 대한 만족도가 높게 나타났다<표 19>. 이상과 같이 주민공유공간의 세부항목에 따라 거주자들의 만족도가 달라지는 것으로 파악되었다.

<표 19> 거주기간에 따른 주민공유공간에 대한 만족도

항목 거주기간	수영장	헬스장	산책로	옥외정원	청소년 독서실
1년미만	3.16	2.91	2.90	2.86	2.36
1-3년미만	3.56	3.44	2.57	2.36	3.23
3-5년미만	2.16	3.00	2.29	2.46	3.15
F값	3.14*	4.87**	3.94*	3.77*	20.17***

주: (1) * P<.05 ** P<.01 *** P<.001
 (2) 통계적으로 유의미한 차이가 있는 항목만 정리하였음.

3) 주민공유공간 만족도와 지역공동체 의식

주상복합건물 거주자의 주민공유공간에 대한 만족도와 지역공동체 의식간의 관련성을 살펴본 결과<표 20>, 의미있는 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

‘기초생활지원’공간의 만족도와 ‘운동’공간에 대한 만족도는 지역공동체 의식 4개의 하위영역에서 정적 상관관계를 나타냈다. ‘공동체지원공간’에 대한 만족도가 높을 수록 연대감을 제외한 하위영역에서 지역공동체 의식이 높아지는 것을 볼 때, 공동체를 지원하기 위한 공간이 지역공동체 의식에 긍정적인 영향력을 줄 수 있지만 주거단지내 주민들과 함께 한다는 의식으로 이어지지 않는 것을 알 수 있다. 그러나 ‘운동’공간에 대한 만족이 높을수록 지역공동체 의식 수준이 높아지므로 운동공간에서의 운동이나 여가활동은 이웃 주민 혹은 거주자들과의 상호작용을 향상시킬 수 있을 기회를 제공하는 것으로 해석된다. 또한 ‘문화와 복지’ 공간을 이용함으로써 주거단지에 소속해 있으므로 해서 충분한 느낌을 받지만 주민과의 교류를 통한 정서적 친밀감을 느끼지는 않는 것으로 파악되므로 좀더 효과적인 커뮤니티 의식 고양을 위해서는 공동체 의식을 활성화시킬 수 있는 프로그램의 강화가 요구된다고 볼 수 있다.

<표 20> 주민공유공간 만족도와 지역공동체 의식 간의 상관관계

지역공동체 의식 공유공간 만족도	소속감 및 상호영향 의식	총족감	연대감	정서적 친밀감
기초생활지원	.220**	.331**	.222**	.174*
공동체지원	.209**	.257**	.097	.176*
운동공간	.249**	.355**	.174*	.267**
문화와 복지	.065	.170*	.091	.067

주: * P<.05 ** P<.01

V. 결 론

주상복합건물은 주거시설과 다른 용도들이 연계된 복합용도라는 새로운 환경을 거주자에게 제공하였는데, 특히 서울 부도심에 세워진 초고층주상복합건물은 주민공유공간 등 각종의 시설과 관리서비스, 인적서비스를 부가함으로써 개인과 가족의 주거생활에 변화를 가져왔다. 이러한 상황에서 초고층주상복합의 공유공간과 관리서비스 등을 파악하고, 이들이 지역공동체 의식에 어느 정도 기여하고 있는지에 대한 검토가 요구된다. 본 연구는 거주자의 요구에 대응하고 지역공동체 의식을 함양하기 위한 초고층주상복합건물의 입주자관리와 주민공유공간의 개발에 기초 자료로 활용하고자 조사연구를 실시하였다.

공유공간이 있는 초고층주상복합건물의 입주자관리와 지역공동체 의식에 관한 연구의 주요분석결과에 따른 결론은 다음과 같다.

첫째, 입주자관리는 공동생활관리, 여가·편익증진, 입주자실태파악 및 기초질서유지, 관리홍보, 주민화합지원의 영역순으로 만족도가 높게 나타났다. 특히 주민운동공간의 관리와 비즈니스 서비스에 대한 만족도가 높았는데, 이들은 주민공유공간을 기반으로 제공되는 서비스임을 볼 때 공간과 그에 대한 적절한 서비스가 제공될 때 만족도가 높아짐을 알 수 있다.

둘째, 입주자관리 만족도는 거주자의 사회인구학적 특성과 주거특성에 따라 차이를 보이는 것으로 나타났다. 따라서 거주자의 특성별로 만족도를 높일 수 있는 입주자관리를 제공할 필요성이 있는 것으로 파악되었다.

셋째, 입주자관리의 만족도와 지역공동체는 정적인 상관관계를 나타냄으로써, 입주자관리를 통하여 거주자의 지역공동체 의식을 향상시킬 수 있는 것으로 파악되었다. 그러나 지역공동체 의식의 함양이 주민화합·봉사활동 등의 기획프로그램을 통해서보다는 여가나 편익과 같은 개별적으로 받게 되는 서비스와 혜택을 통해서 높아지는 것으로 나타나 입주자관리 기획방향에 시사점을 제공한다.

넷째, 주민공유공간은 기초생활지원, 공동체지원, 운동, 문화와 복지의 영역 순으로 만족하는 것으로 나타났으며 수영장, 샤워장, 사우나, 공동창고 등에 대한 만족도가 가장 높게 나타났다. 청소년독서실에 대한 만족도가 가장 낮게 나타남으로써 설비환경이나 이용상의 관리문제는 공간에 대한 불만족으로 이어질 수 있다는 점을 시사한다.

다섯째, 응답자의 주민공유공간에 대한 만족도는 성별, 월소득, 가족생활주기, 주거소유형태에 따라 차이가 있는 것으로 파악되었으며, 앞으로 주사용자의 요구를 반영하여 만족도를 높일 수 있도록 주민공유공간을 관리해야 할 것으로 생각된다.

마지막으로, 주민공유공간과 지역공동체 의식 간에는 정적인 상관관계가 있는 것으로 나타난 것으로 볼 때, 다양한 주민공유공간의 제공은 거주자의 개인적 편익뿐만 아니라 지역공동체 함양에도 긍정적이라는 결론을 얻을 수 있다.

이상의 분석결과에서 입주자관리과 주민공유공간은 지역공동체 의식 함양에 중요한 역할을 하고 있으며 지역사회에 대한 개인과 가족의 통합성을 높이는 역할을 하는 것으로 밝혀졌다. 이는 초고층주상복합건물 뿐만 아니라 기존 아파트의 입주자관리와 주민공유공간 계획방향에도 시사점을 준다.

□ 접수 일 : 2004년 03월 11일

□ 심사 일 : 2004년 03월 20일

□ 심사완료일 : 2004년 06월 09일

【참 고 문 헌】

- 김경준(1998). **지역사회 주민의 공동체 의식에 관한 연구**. 서울대학교대학원 박사학위논문.
- 김남선(1992). **지역사회개발학개론**. 형설출판사.
- 김영애·강민선·이진원·김은진(2001). 공동주택 위탁관리 운영 프로그램에 대한 연구. **한국퍼실리티매니지먼트 학회지**, 퍼실리티매니지먼트, 3(1), 63-72.
- 김종배(1999). **공동주택관리 제도 개선에 관한 연구**. 성균관대학교경영대학원 석사학위논문
- 박철수(2000). 공유공간과 공동체 - 아파트공동체 실현을 위한 공동생활공간 확대방안. **도시연구**, 6, 82-97.
- 박호강(1988). **공동체가치의 현대적 실현가능성, 현대자본주의와 공동체이론**. 한길사, 228-250.
- 이경희(2000). 공동주택 개발에 있어서 서구의 협동주택의 적용 가능성에 대한 연구. **대한가정학회지**, 38(2), 185-202.
- 이연숙 (1995). 공동체 생활문화 육성을 위한 한국의 미래주택 개발 방향. 21세기 공동체 생활문화육성을 위한 다학제적 접근. **연세대학교 생활과학연구소, 학술대회집**, 63-108.
- 장소영(2000). **공동주택관리에 대한 인식 및 평가 - 광주·목포지역아파트 거주자를 대상으로**. 목포대학교 교육대학원 석사학위논문.
- 주서령·박연심·박경옥·장성수(2002). 공동주택 커뮤니티 센터의 공간 프로그램 개발. **한국주거학회지**, 13(3), 33-43.
- 하성규·전희정(2003). 수도권 주상복합건물의 입지별 특성. **주택 연구**, 11(1), 27-48.
- 홍형욱(1997). **주거학**. 한국방송대학교 출판부.
- 황기아·박선미(2001). 부산시 주부의 공동주택관리 System에 대한 관리의식과 관리만족도. **동아대학교 생활과학연구소 생활과학연구논문집**, 9, 105-128.
- Nasar, J. L. & Julian, D. A.(1995). The psychological sense of community in the neighborhood. *Journal of the American Planning Association*, 61, 178-184.