

초고층 주상복합 건물 거주자와 입주예정자의 공유공간 관리에 대한 태도 비교

Attitude Differences on Common Space Management between Expecting Residents and Residents 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 testing the attitude differences on common space management between expecting residents and residents in high rise mixed-use residential buildings(MURB). Research method was social survey with questionnaire from 176 residents and 67 expecting residents by snow balling sampling. Research results were 1)residents want mostly 'convenience', but expecting residents want mostly 'amenity' from MURB environment 2)residents and expecting residents showed statistically significant attitude differences on willingly to pay, amount to pay and paying method about common spaces & facilities. 3)above two groups showed statistically significant difference on opening the common spaces & facilities to the community. 4)residents showed higher than expecting residents on impact degree of common spaces & facilities to neighborhood intimacy. 5)most of residents and expecting residents had an idea of 1-2 hour per week volunteer service at common spaces & facilities.

Conclusively, survey on expecting residents's opinion might be needed to enhance the usability of common spaces and facilities in MURB. After the residents moving in, periodical evaluation about usability of each spaces & facilities needed to remodel common spaces.

▲주요어(Key Words) : 초고층 주상복합(high rise mixed-use residential building;MURB), 공유공간(common space), 입주예정자(expecting residents)

1. 서론

1. 연구의 배경과 목적

우리나라의 공동주택에서 공유공간의 도입은 거주자에게 일상생활의 편리성과 이웃과의 교류 기회를 제공하기 위하여 1970

년대 부대복리시설을 제도화하면서 본격적으로 이루어졌다. 당시 민간건설업체 중심으로 아파트 건설이 이루어졌던 상황에서 일정한 수준의 거주환경을 확보한다는 차원에서 보면 매우 필요한 조치라고 할 수 있다. 그러나 제도적으로 시설의 유형과 규모를 정하여 최소한의 기준만을 충족시키는 공급 방식은 공유공간을 불특정 다수를 위한 공간으로 만들어 그 이용과 기능이 제대로 수행되지 못하고 있다는 문제점을 가져왔다.

한편, IMF 이후 30층 이상 초고층에 철골구조로 지어진 마

* 주저자 : 홍형옥 (E-mail : hong1215@khu.ac.kr)

천루형 주상복합건물은 거주자의 편익을 위하여 다양한 공유공간을 제공하고 있어 눈길을 끈다. 초고층주상복합에서는 분양 자율화를 기반으로 새로운 계층을 대상으로 공유공간을 설치하였다. 주상복합건물은 법적으로 주거복합건물로서 70~90% 주거공간과 나머지 공간에 상업, 스포츠, 공유공간 설치를 하도록 되어 있다. 이를 건설회사의 마케팅 전략에 따라 고급 공유공간으로, 클럽하우스, 연회장, 스포츠 센터 등을 설치하여 일상생활에 필요한 것을 단지 안에서 해결할 수 있도록 하는 “윈스톱리빙”의 생활문화를 선도하고 있다. 주상복합건물의 공유공간은 체계적으로 관리만 된다면 거주자에게 생활의 편의를 제공할 뿐만 아니라 공동체 활동이 이루어지는 사회적 장소로 활용될 수 있다는 기대를 모으고 있다.

현재 초고층 주상복합의 공유공간은 마케팅 전략으로 제시되어 공유공간의 관리에 있어서도 거주자의 의사나 참여가 반영되었다기보다는 주로 주택건설업체의 의도에 의해 관리되는 것을 볼 수 있다. 아직까지 우리나라의 공동주택에서 이렇게 다양한 공유공간이 제공된바 없기 때문에 초고층주상복합의 다양한 공유공간을 어떻게 잘 관리하여 주민의 편익 뿐 아니라 공동체 의식 형성에도 기여하게 만들 것인가는 후속 주거복합건물의 관리 운영에 모델이 된다는 점에서 매우 중요한 문제이다.

초고층 주상복합 건물에서 공유공간의 유용성을 실현하고 거주자의 주거만족도를 높이기 위해서는 거주자들이 초고층 주상복합 건물의 공유공간에 대한 태도가 파악되어야 한다. 따라서 본 연구에서는 공유공간의 관리방향을 파악하기 위하여 거주자가 주거에 대하여 중요시 여기는 거주자의 주거관리에 대한 의식과 주거가치 의식을 살펴보고자 한다. 거주자의 가치와 요구가 반영되지 않고 잘 관리되지 않는 공간은 그대로 사장되어 버릴 수 있는 사례가 이미 목격되기 때문이다. 그리고 거주자가 갖고 있는 공유공간의 이용방법과 비용지불에 대한 선호 등을 파악함으로써 주상복합 건물의 주거관리에서 제공해야 할 사항들을 도출할 수 있을 것이다. 이를 위하여 본 연구에서는 초고층 주상복합 건물의 거주자와 입주예정자를 대상으로 조사를 실시하고자 한다. 거주자는 주상복합 건물에서 생활하고 공유공간을 사용했기 때문에 그들이 인식하는 공유공간에 대한 태도는 공유공간을 관리 운영을 계획하는데 실질적인 자료로 활용될 수 있으며, 거주예정자는 주상복합 건물에 입주하게 될 예비 거주자로서 그들이 기대하는 공유공간 관리에 태도도 관리에 반영될 필요가 있다고 판단된다. 따라서 이들 두 집단이 갖고 있는 공유공간에 대한 태도의 비교는 앞으로 공유공간을 관리하는데 중요한 자료로 활용될 수 있을 것이다. 궁극적으로 본 연구의 결과는 초고층 주상복합 건물에서 거주자의 여가와 편익뿐만 아니라 공동체 의식 함양의 기능을 하도록 공유공간을 관리하는 데 기초자료로 활용될 수 있으며 일반 아파트의 공유공간 관리와 도입에도 중요한 정보를 제공할 것으로 생각된다.

2. 연구내용 및 문제

연구내용은 초고층 주상복합 건물 거주자와 입주예정자의 공유공간 관리의식과 태도에 어떠한 차이가 있는가를 알아보는 것이다. 본 연구에서 설정한 연구문제는 다음과 같다.

<연구문제 1> 거주자와 입주예정자의 주거관리의식은 차이가 있는가?

<연구문제 2> 거주자와 입주예정자의 공유공간의 관리에 대한 태도는 차이가 있는가?

<연구문제 3> 거주자와 입주예정자의 주민교류를 위한 공유공간에 대한 태도는 차이가 있는가?

II. 초고층주상복합 건물의 주거관리에 대한 고찰

1. 주상복합의 주거관리

주상복합(mixed-use residential building)은 단일기능의 건축물이 가지는 문제점을 해결하기 위해 주거기능을 중심으로 업무, 상업, 위락, 쇼핑, 문화 등의 활동이 가능하도록 복합된 건축형식을 뜻한다. 우리나라에서 주상복합은 1980년대 이후 도심기능의 활성화를 위하여 장려되었으나 50%를 넘는 상가부분 분양에 실패하면서 주상복합 건설이 침체되었다. 서울시는 1994년 “도심재개발기본계획”에서 주거복합 의무화 구역과 권장 구역을 지정하여 재개발 사업시 주상복합을 건립하도록 유도하였으며, 건축물의 높이제한 완화, 건축설계기준 완화 및 주택분양가 자율화를 실시함으로써 민간건설업체의 투자를 이끌었다.

주상복합 건물은 주거비율이 70%로서 나머지 공간이 스포츠센터, 오피스텔, 공유공간이 채워진다. 개별주호는 일반아파트와 같이 주택으로 분류돼 집안에 욕조를 설치할 수 있고 주거용으로 사용된다. 일반아파트 건설이 주택건설촉진법의 적용을 받는데 비해, 기존 주상복합은 건축법에 의하였다. 주택시장의 안정화 정책(2003.5.23)으로 300세대 이상의 주택을 건설하는 주상복합 건물은 주택법상의 사업계획 승인 대상(주택법 제16조)이 되지만 일반아파트에 적용되는 건설기준·감리·관리규정은 적용되지 않는다.

1990년대 후반에 건설된 초고층 주상복합 건물은 거주자의 편리함과 쾌적성에 중점을 둔 ‘one-stop life’를 강조하였다(매일경제, 2001). 사업계획 승인에 적용을 받지 않는 일부 주상복합 건물은 기획사에서 자산관리 부문을 신설하여 관리하거나 주택관리전문회사, 자산관리회사에 위탁하여 관리하기도 하였다. 아파트의 관리사무소라는 명칭을 바꾸어 주상복합에서는 고객지원센터, 생활문화지원센터, 생활지원센터 등으로 지칭하는 데서 나타나듯이 단지 내 입주민의 민원 및 편의 제공 업무를 담당한다. 주상복합 건물은 첨단 시설부문에 대한 관리인원, 미화부문의 요원과 특수장비, 주차·방범·안내 조직, 스포츠시설과

주민공유공간시설을 관리하는 전문인력 등이 투입된다. 이들 인력들은 편리한 주거생활에 대한 욕구충족을 지원하며, 주차관리·외부방문객 출입 관리·안내요원의 상주 등은 입주자의 안전과 프라이버시를 지켜주는 역할을 한다. 실제로 주상복합 건물 거주자들은 단지 내에서 스포츠센터, 목욕·사우나 시설을 이용할 수 있고, 철저한 방법, 보안 경비, 이웃과의 교류에 대해서 만족하는 것으로 나타났다. 그러나 전용면적의 부족, 관리비, 좁은 공유공간, 안전성에 대해서는 불만족하고 있으므로 관리시 이러한 사항에 대한 배려가 필요하다(홍형욱·채혜원, 2003).

2. 공유공간의 유형과 관리방법

초고층주상복합 건물의 공유공간은 거주자의 편익을 위해 단지 내에서 각 세대의 단위주택 외에 별도로 제공되는 시설과 서비스 프로그램이 운용되는 공간이다. 이들 공간은 거주자들에

게 다양한 경험과 활동의 가능성을 부여하고, 개별생활과 함께 자연스런 사회적 접촉을 통한 공동생활의 즐거움을 더해 주는 역할을 한다.

우리나라의 공동주택단지 개발계획에 있어 주민공유공간은 1979년 주택건설촉진법의 하위규정으로 주택건설기준 등에 관한 규칙을 제정함으로써 공동주택단지에서 부대복리시설 설치 가 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 주상복합 건물을 중심으로 다양한 공동생활 공간을 도입하는 사례가 늘고 있다. 주상복합 건물 거주자는 안전 및 생활 보호, 건강에 대해 많은 관심을 갖고 이러한 욕구를 충족시킬 관련 시설이 갖추어져 있기를 기대한다.

<표 1> 초고층 주상복합 건물의 공유공간 유형과 관리 방법

시설명	주용도	이용 및 관리 방법		
		A단지	B·C 단지	D단지
연회·다목적실	입주민회의, 연회, 전시회, 기타 행사 등	· 거주자의 편익증진을 위한 행사 유치 · 수익료로 공용관리 절감 가능	· 거주자의 편익증진을 위한 행사 유치	· 거주자의 편익증진을 위한 행사 유치 · 1주일전 예약
스포츠센터	골프, 수영, 헬스, 사우나	· 세대당 1일 3회 무료(사우나, 골프, 수영: 각 1회 체크) · 추가 이용시 3500원 납부	· 운영비 세대별 기본 요금 균등 부과 · 세대당 1일 2회 무료(사우나, 골프, 수영: 각1회 체크)	· 회원제
로비라운지	간단한 휴식, 만남	· 자유이용	· 자유이용	· 자유이용
도서실	수험생 공부, 도서열람, 도서대여	· 개장 시간에 자유이용	· 무료, 사전 예약제(좌석 배정은 예약순으로 배정)	· 유료(시간당 부과)
세탁실	특수, 대용량 빨래	· 동전투입식 · 예약없이 방문 이용	· 동전투입식 · 예약없이 방문 이용	-
멀티미디어룸	음악, 영화감상, 노래방	· 선착순 예약제 · 유료(시간당 부과)	· 선착순 예약제 · 유료(시간당 부과)	· 노래방 · 선착순 예약제 · 유료(시간당 부과)
유아놀이방	유아놀이	· 개장 시간 이용 · 월 단위 보육 가능 · 전문 보육사 배치	· 당일 선착순 입실(수용인원 제한) · 전문 보육사 배치 · 공휴일 휴무	· 당일 선착순 입실 · 전문 보육사 배치
클럽하우스	주민 만남, 휴식	· 개장시간 방문 이용	· 개장시간 방문 이용	-
레크레이션룸	당구, 다트게임 등	· 선착순 예약제	-	-
게스트룸	방문한 손님 숙박	-	· 1일 5만원 · 선착순 예약제	-
주민회의실	입주민회의	-	· 자유이용	-
가족실	담화, 단순 건강 진단, 가족단위 휴게 등	· 개장 시간 자유 이용 · TV, VTR, AUDIO 설치	-	· 개장 시간 자유 이용
비즈니스센터	재택 사무지원, 상담 및 회의실	· 유료(기기 사용별 부과) · 개장 시간에 입주인 카드로 출입가능 · 여사원의 지원 가능	-	· 유료(기기 사용별 부과)

주상복합 건물은 스포츠시설로서 헬스장, 수영장, 실내골프장, 사우나 등을 갖추고, 주민공유공간으로서 어린이 놀이방, 휴게실, 게스트룸, 독서실, 노래방, 비디오방, 세탁실, 클럽하우스, 커뮤니티 홀 등의 시설을 갖추고 있다. 주상복합 건물의 공유공간 이용 비용은 공유공간에 대한 설치비용이 분양가에 포함되어 있는지 여부에 따라 달라진다. 일부 주상복합 건물에서는 스포츠 시설을 대규모로 기획하여 분양권을 회원권제로 운영한다. 또한 기본 사용이 보장되는 공유공간과 사용자 부담의 공간으로 분리된다. 공유공간의 내용에 따라 비용이나 이용시간, 이용방법이 달라지지만, 거주자가 이용을 원할 경우에는 인터넷을 통하여 예약하거나 안내데스크, 전화예약, 방문 예약·접수가 가능하다. 초고층 주상복합 건물에서 설치된 공유공간의 내용과 그 이용 및 관리방법을 예시하면 <표 1>과 같다.

III. 연구방법

1. 조사 및 분석방법

조사대상은 서울부도심에 소재한 초고층주상복합 건물 3개 단지와 신도시의 입주예정인 초고층 주상복합 건물 1개 단지를 선정하였다. 자료수집은 예비조사를 통해 수정·보완한 설문지를 가지고 2003년 6월20일부터 8월20일까지 실시하였다. 초고층 주상복합 건물 거주자에 대한 조사는 편의표집을 통해 선택된 거주자와 부녀회를 통해 소개받은 거주자에게 설문조사를 실시하였으며, 입주예정자에 대한 조사는 시행사를 통해 질문지를 우편으로 발송한 후 동봉한 우편으로 받는 방법을 사용하였다. 회수된 거주자 설문지 176부와 입주예정자 설문지 67부가 최종 분석에 사용되었다. 자료분석은 SPSS/PC*를 이용하여 빈도, 백분율, 평균, 교차분석, t-검증을 실시하였다.

2. 조사도구

본 연구의 설문조사도구는 가구특성과 주거특성을 파악하기 위한 11문항, 주거관리에 대한 의식을 파악하기 위한 3문항과 공유공간에 대한 26문항으로 구성하였다. 공유공간에 대한 문항은 공유공간의 관리태도를 파악하기 위한 것으로서 공유공간의 관리 참여, 공유공간에 대한 비용 부담 정도, 유료화되길 희망하는 공간, 공유공간의 지역개방에 대한 의견을 조사하는 문항으로 구성하였다.

3. 조사대상자의 특성

조사대상자의 일반적 특성을 파악하기 위하여 인구사회학적 특성과 주거특성을 살펴보았으며, 그 결과는 <표 2·3>과 같다.

<표 2> 응답자의 일반적 특성 f(%)

일반적 특성	구 분	주상복합 거주자	주상복합 입주예정자	전 체
성별	남	34(20.5)	32(48.5)	66(28.4)
	여	132(79.5)	34(51.5)	166(71.6)
	계	166(100.0)	66(100.0)	232(100.0)
연령	40대미만	93(54.1)	32(48.5)	125(52.5)
	50대	58(33.7)	17(25.8)	75(31.5)
	M=48세 60대이상	21(12.2)	17(25.8)	38(16.0)
	계	76(100.0)	66(100.0)	238(100.0)
학력	고졸이하	2(1.2)	1(1.5)	3(1.3)
	대졸	131(78.0)	45(69.2)	176(75.5)
	대학원졸	35(20.8)	19(29.2)	54(23.2)
	계	168(100.0)	65(100.0)	233(100.0)
월소득 M=980만원	500만원미만	21(15.4)	17(29.8)	38(19.7)
	500-1000미만	58(42.6)	23(40.4)	81(42.0)
	1000만원이상	57(41.9)	17(29.8)	74(38.3)
	계	136(100.0)	57(100.0)	193(100.0)
현재직업	전문, 기술, 경영, 관리직	94(57.0)	22(35.5)	116(51.1)
	사무, 자유, 판매직	26(15.8)	12(19.4)	38(16.7)
	전업주부, 은퇴, 무직	45(27.3)	28(45.1)	73(32.1)
	계	165(100.0)	62(100.0)	227(100.0)
가족형태	독신	5(2.9)	1(1.5)	6(2.5)
	부부만	31(17.7)	13(19.7)	44(18.3)
	핵가족(부부와 자녀)	131(74.9)	48(72.7)	179(74.3)
	3세대 가족	8(4.6)	4(6.1)	12(5.0)
계	175(100.0)	66(100.0)	241(100.0)	
동거자녀	학령전	4(2.3)	3(4.5)	7(2.9)
	초등학교기	21(11.9)	9(13.4)	30(12.3)
	중·고등학교기	28(15.9)	8(11.9)	36(14.8)
	성인자녀기	81(46.0)	34(50.7)	115(47.3)
	없다	42(23.9)	13(19.4)	55(22.6)
	계	176(100.0)	67(100.0)	243(100.0)

응답자의 성별은 남자가 28.4%, 여자가 71.6%로 나타났다. 연령은 40대 미만이 52.5%, 50대가 31.5%로 가장 많았는데, 주상복합 거주자의 평균연령은 47세, 주상복합 입주예정자의 평균연령은 51세이며, 전체 평균연령은 48세였다. 학력은 대졸이상이 전체 98%이상을 차지하였다. 가족의 소득은 월평균 980만원으로 나타났으며, 거주자의 월평균 소득은 1,091만원이고 입주예정자의 월평균소득은 715만원으로 거주자가 입주예정자보다 월평균 소득이 높은 것으로 분석되었다. 비록 집단 간의 월소득의 차이를 보이지만 우리나라 소득의 최상위인 5분위 계층(상위 20%)의 평균소득인 586만원보다 고소득가구라는 점에서 일치한다(통계청, 2003). 응답자의 직업은 전문기술·경영·관리직(51.1%)이 가장 많았으며, 전업주부·은퇴·무직(32.1%), 사무·자유·판매직(16.7%)의 순이다. 전업주부(48.5%)가 가장 많았으며 전문직·기술직(20.7%), 경영·관리직(11.5%)의 순이다. 또한 가족형태는 핵가족이 74.3%로 가장 많았고, 동거자녀가 있는 경우에는 대학생 이상의 자녀를 둔 경우가 47.3%로 나타나 주거생활주기의 단계에서 성인자녀기 이후에 있는 가족이 많은 것으로 나타났다.

주거특성은 응답자의 주거상태를 알아보기 위하여 주거소유 형태, 주택규모, 거주기간을 조사하였다. 거주자는 현재 거주하고 있는 초고층 주상복합에서의 주거 특성을, 입주예정자는 현재 살고 있는 주거 특성을 기준으로 파악하였다. 조사결과, 소유형태는 대부분이 자가소유(89.1%)로 나타났으며, 주택규모는 평균 분양면적 61.6평으로서 60평대(29.1%), 70평대(28.2%), 50평 미만(21.8%), 그리고 50평대(20.9%)가 골고루 분포되어 있다. 주상복합거주자와 입주예정자의 거주기간 구분은 실제로 차이를 보인다. 초고층주상복합이 건설되어 입주된 시기가 1999년 이후이므로 조상대상자의 거주기간이 5년 이상은 없었으며, 입주예정자의 경우는 2003년 10월에 초고층주상복합 건물로 이사할 계획을 갖고 있으므로 현재 주거에서 1년 미만 거주한 응답자가 없기 때문이다.

<표 3> 응답자의 주거 특성 f(%)

주거특성	구분	주상복합 거주자	주상복합 입주예정자	전체
소유형태	자가	157(93.5)	48(77.4)	205(89.1)
	임차	11(6.50)	14(22.6)	25(10.9)
	계	168(100.0)	62(100.0)	230(100.0)
주택규모 (분양면적) M=61.6평	50평미만	13(8.2)	35(57.4)	48(21.8)
	50평대	30(18.9)	16(26.2)	46(20.9)
	60평대	59(37.1)	5(8.2)	64(29.1)
	70평대이상	57(35.8)	5(8.2)	62(28.2)
	계	176(100.0)	61(100.0)	220(100.0)
거주기간	1년미만	98(57.6)	-	98(42.1)
	1-3년미만	21(12.4)	18(28.6)	39(16.7)
	3-5년미만	51(30.0)	8(12.7)	59(25.3)
	5년이상	-	37(58.7)	37(15.9)
	계	170(100.0)	63(100.0)	233(100.0)

IV. 결과 해석 및 논의

1. 주거관리에 대한 의식

1) 주거가치의식

거주자들은 의식적 혹은 무의식적으로 주택의 어떤 특성에 중요성을 부여하는데 거주환경을 선택할 때 거주자 자신의 이러한 가치관과 목표에 의해 영향을 받는다(이연복, 1999). 초고층주상복합은 건물 내에 위치한 각종 커뮤니티 공간, 휘트니스 센터 등을 통해 단지 내에서 골프나 수영, 유아놀이방 등 다양한 생활편의시설을 이용할 수 있다. 초고층 주상복합 건물은 거주자의 일상생활을 단지 내에서 영위할 수 있도록 하는 직주근접형 생활문화를 추구한다는 점에서, 거주자들이 주상복합 건물을 선택하는데 자신의 주거가치의식을 반영된 것으로 볼 수 있다. 주상복합 거주자와 입주예정자의 주거가치의식을 조사한 결과, 주거에서 편리성(52.9%)을 가장 중요시하는 것으로 나타났다.

다<표 4 참조>.

<표 4> 주거가치 n=238

구분	편리성	경제성	이웃과 교류	교육적 환경	쾌적성	계	χ ²
	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	
주상복합 거주자	102 (59.3)	8 (4.7)	3 (1.7)	8 (4.7)	51 (29.7)	172 (100.0)	11.50*
주상복합 입주예정자	24 (36.4)	7 (10.6)	3 (4.5)	5 (7.6)	27 (40.9)	66 (100.0)	
전체	126 (52.9)	15 (6.3)	6 (2.5)	13 (5.5)	78 (32.8)	238 (100.0)	

주) * P<.05
기대비율보다 관찰비율이 높은 것은 음영처리

주거생활에서 중요하게 여기는 가치를 어느 정도 실현시킬 수 있는가는 주거만족에 영향을 미칠 것으로 사료되므로, 주상복합 건물에서 어느 정도의 생활의 편리성을 실현시킬 수 있을지도 중요하다. 따라서 공유공간을 관리하는 태도 거주자의 편리성이 반드시 고려되어야 할 것이다. 즉 생활편익 시설이나 운동·여가시설들에 대한 불편 사항 관리, 운영개선사항 처리뿐만 아니라 편리하게 이용할 수 있도록 개방 시간, 다양한 예약 방법, 공유공간 사용료 징수 방법 등이 모색되어야 할 것이다.

또한 주상복합 거주자와 입주예정자들은 ‘쾌적한 주거환경’을 중요하게 여기는 것으로 나타났는데, 공유공간에 갖출 시설과 설비, 안전관리 여부 등은 쾌적성에 많은 영향을 미치게 된다 따라서 이들의 주거가치의식은 공유공간의 관리의 방향을 결정하는 데 중요한 역할을 할 것으로 사료된다.

2) 단지관리의식

거주자와 입주예정자가 주상복합 건물 단지의 관리에서 중요하게 생각하는 사항은 단지방범 및 안전관리(49.1%), 입주자편익증진(25.4%), 공동생활기초질서(15.4%), 재산가치유지(7.9%), 주민화합(2.2%)의 순으로 나타났다<표 5 참조>.

<표 5> 주거관리에서 중요한 사항 n=228

구분	입주자 편익 증진	단지 방법 및 안전관리	공동생활 기초질서 유지	주민 화합	재산 가치 유지	계	χ ²
	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	
주상복합 거주자	38 (23.0)	84 (50.9)	26 (25.8)	4 (2.4)	13 (7.0)	165 (100.0)	1.95
주상복합 입주예정자	20 (31.7)	28 (44.4)	9 (14.3)	1 (1.6)	5 (7.9)	63 (100.0)	N.S.
전체	58 (25.4)	112 (49.1)	35 (15.4)	5 (2.2)	18 (7.9)	228 (100.0)	

주) N.S. = Not Significant
기대비율보다 관찰비율이 높은 것은 음영처리

이들의 의견은 공유공간 관리에도 적용 될 수 있는데, 공유공간과 시설에 대하여 안전하고 편리하게 사용할 수 있도록 관리되어야 한다는 것이다.

2000년대 이후 고급아파트 공급통로로 이용되는 주상복합(하성규·전희정, 2003)은 첨단 보안시스템을 갖추고 있다는 점이 입주자에게 매력적인 요소로 작용하였음을 알 수 있는 결과이다.

반면, 주민화합의 중요성이 가장 낮게 나타난 것은 주상복합 건물에서 제공되는 주민공유공간과 편의시설이 입주자에게 단지 개인적인 편의와 여가를 위한 공간으로 인식되고 주민들과의 교류나 커뮤니티 형성에는 무관심함을 보여준다. 초고층주상복합 건물은 많은 공유공간이 제공되는 주거유형이므로 거주자들의 의식을 바꾸기 위한 주민교류 프로그램과 이에 대한 홍보를 통해 거주자들이 지역공동체에도 관심을 갖도록 유도하는 방안도 모색해 본다면 공유공간이 주민의 편의와 더불어 주민 교류를 실현할 수 있는 장이 될 수 있을 것으로 생각된다. 주상복합거주자는 공동생활 기초질서유지를, 입주예정자는 입주자 편의증진을 주거관리에서 중요하다고 응답한 비율이 기대비율보다 높아 서로 다른 성향을 보여주고 있다.

3) 관리업무 담당주체 선호 경향

주상복합에서는 마케팅 전략으로서 아파트 관리사무소의 업무와 관리내용과 차별화하여 고객센터, 생활지원센터 등의 명칭으로 단지와 부대시설 등을 관리한다. 조사결과, 관리업무 담당자로서 주상복합 거주자들은 주택관리전문업체(81.3%)를 가장 선호하는 것으로 나타났으며, 주상복합 입주예정자는 숫적으로는 주택관리전문업체(72.8%)를 가장 선호하고 있으나 자산관리전문업체(21.5%)를 선호하는 비율은 기대비율보다 높게 나타났다<표 6 참조>.

<표 6> 입주자관리업무 담당주체 선호 경향

n=236

구분	주민자치조직	주택관리전문업체	자산관리전문업체	계	χ^2
	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	
주상복합 거주자	16(9.4)	139(81.3)	16(9.4)	171(100.0)	6.55*
주상복합 입주예정자	9(6.2)	47(72.3)	14(21.5)	65(100.0)	
전체	20(8.5)	186(78.8)	30(12.7)	236(100.0)	

주) * P<.05

기대비율보다 관찰비율이 높은 것은 음영처리

초고층 주상복합거주자와 입주예정자는 관리직원의 친절함은 물론 서비스에 있어서도 스포츠시설과 주민공동시설 등을 관리운영할 전문인력과 입주자들의 생활편의를 위한 다양한 서비스를 요구한다(심재민, 2001). 전반적으로 관리업무 담당자로서 주택관리전문업체를 선호하는 것은 주택관리를 건물과 단지

의 물적 가치의 수준을 적절하게 유지·보전하는 것뿐만 아니라 입주자들의 쾌적한 주생활의 영위를 위하여 질적인 측면을 정비하는 전문적인 주택관리업체의 필요성이 반영된 것으로 해석된다.

최근 자산관리의 중요성이 부각되면서 부동산개발사업에 집중하던 시행사들이 자산관리회사(Asset Management Company), 부동산자산관리(Property Management) 영역까지 사업을 확장하고(김진유·전상경, 2003; 김한옥, 2002) 주상복합 건물을 관리하는 사례가 증가하였으나 이들이 주택관리시장에서 성공할 수 있기 위해서는 거주환경 속에서 전개되는 주생활을 바탕으로 한 다양한 서비스를 얼마만큼 제공할 것인가에 달려있음을 알 수 있다.

2. 공유공간 관리에 대한 태도

1) 공유공간에 대한 비용 지불 의사

초고층주상복합 단지내 공유공간을 설치하고 유지·관리하는 데는 비용이 발생하게 되는데, 구분소유자나 거주자의 설치 비용부담과 비용 지불 의사에 대한 파악은 공유공간의 설치 방법과 비용 부과 방법을 모색하는 데 중요한 자료로 활용될 수 있다. 다음은 공유공간 설치 비용 부담의사, 운영비용 부담의사, 비용지불 방법, 유효화되기를 희망하는 공유공간에 대한 거주자의 태도를 분석한다.

(1) 공유공간 설치 비용 부담 의사

분양가격을 높이더라도 공유공간이나 커뮤니티센터를 설치하기를 원하는가에 대하여 조사한 결과, 주상복합거주자와 입주예정자간에 유의미한 차이가 있는 것으로 파악되었다<표 7 참조>. 대부분의 주상복합거주자(92.0%)는 공유공간 설치 비용 부담의사가 있는 반면, 입주예정자는 주민공유공간 설치비용을 부담할 의사가 있는 비율이 56.3%로 나타났다. 분양가격 상승시에는 공유공간 설치를 반대하는 집단이 있음을 고려할 때 공유공간의 설치비용 부담형태를 다양화할 필요가 있다. 즉 공유공간을 단지내 상가에 설치하여 지역사회에 사용자 부담으로 개방하는 방안이나 지역 내 공유시설을 활용하여 부담을 줄이는 방안들이 모색되어야 할 것이다.

<표 7> 공유공간 설치 비용 부담 의사 n=239

구분	있다	없다	계	χ^2
	f(%)	f(%)	f(%)	
주상복합 거주자	161(92.0)	14(8.0)	175(100.0)	41.35***
주상복합 입주예정자	36(56.3)	28(43.8)	64(100.0)	
전체	197(82.4)	42(17.6)	239(100.0)	

주) *** p<.001

기대비율보다 관찰비율이 높은 것은 음영처리

(2) 운영비용 부담의사

공유공간에 대한 운영이 생활에 도움이 된다면 비용지불 의사가 있는지 여부를 살펴본 결과는 <표 8>과 같았다. 즉, 주상복합 거주자의 경우 82.8%, 입주예정자는 62.3%가 공유공간에 대한 운영비용 부담을 할 수 있다고 응답하여 두 집단 간에 차이를 보여주고 있다. 이러한 결과는 거주자들은 공유공간이 생활의 편익을 도모하고 이웃과의 관계에 긍정적 영향을 주고 있다고 평가하기 때문에 공유공간의 유지비용을 지불하는 것을 당연하게 받아들이는 것으로 보여진다<표 생략>. 그러나 공유공간의 운영 비용을 부담할 의사가 없는 거주자와 입주예정자도 있으므로 주상복합 건물의 특성이나 거주자의 특성에 따라 운영비용 체계를 달리해야 할 것이다.

<표 8> 공유공간 운영비용 부담의사 n=235

구분	있다	없다	계	χ^2
	f(%)	f(%)	f(%)	
주상복합 거주자	144(82.8)	30(17.2)	174(100.0)	10.82**
주상복합 입주예정자	38(62.3)	23(37.7)	61(100.0)	
전체	182(77.4)	53(22.6)	235(100.0)	

주) ** p<.01
기대비율보다 관찰비율이 높은 것은 음영처리

(3) 비용지불방법

관리비가 초고층주상복합 거주자의 불만족 요인의 하나이고, 일반 사람들도 주상복합 건물의 관리비가 비싸다고 인식하고 있는 상황(한수진·윤정숙, 2000; 심재민; 2001)에서 관리비 상승의 요인이 되는 체육시설이나 주민공동시설에 대한 비용을 어떻게 부담할 것인가는 중요한 문제이다. 주민공유공간의 관리비용 지불방법에 대해서 거주자와 입주예정자들의 의견을 살펴본 결과는 <표 9>과 같이 나타났다.

<표 9> 공간 이용비용 지불방법 n=200

구분	관리비 포함 균등부과	관리비포함 기초시설과 수익자 부담 시설 분리	기본사용 보장과 과다이용 부담	수익자 부담	계	χ^2
	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	
주상복합 거주자	35(24.0)	48(32.9)	50(34.2)	13(8.9)	146(100.0)	12.32**
주상복합 입주예정자	4(7.4)	20(37.0)	29(53.7)	1(1.9)	54(100.0)	
전체	39(19.5)	68(34.0)	79(39.5)	14(7.0)	200(100.0)	

주) ** P<.01
기대비율보다 관찰비율이 높은 것은 음영처리

응답자의 39.5%가 '기본사용보장과 과다이용부담'을 가장 지지하였으며, 다음으로 '관리비 포함 기초시설과 수익자 부담 시설 분리'가 34.0%를 차지하였고 '관리비 포함 균등부과'도 19.5%로 나타났다. 입주예정자만을 살펴볼 때는 '기본사용보장과 과다이용부담'하는 방식으로 비용지불을 해야한다는 의견이 53.7%로 과반수 이상을 차지하였다.

두 집단이 모두 일정수준까지의 기본사용을 할 수 있는 권한을 부여하며 기본 수준 이상의 이용을 하는 경우에 사용자 부담을 하는 것이 적절하다고 여기고 있는 것이다. 또한 공유공간 사용을 관리비에 포함하여 적정 수준의 비용을 균등하게 지불하는 방안, 사용빈도에 따른 비용지불 차별화 등에 대한 의견도 긍정적으로 여기고 있는 것을 볼 때 비용지불에 대해 거주자, 관리자 등 관계자들의 협의를 거쳐서 거주자의 주거만족도를 향상시킬 수 있는 방안을 모색할 필요가 있다.

(4) 매월 부담 가능 비용

공유공간에 대한 월 부담 비용의 적정선을 묻는 질문에서 주상복합 거주자, 입주예정자 모두 "10만원 이하"가 각각 67.3%, 76.6%로 가장 높았고 다음으로 11-20만원(27.4%, 20.3%), 21-30만원(4.2%, 3.1%) 순으로 나타났다<표 10 참조>. 거주자나 입주예정자 모두 10만원 이상의 비용 부담이 월소득 평균 980만원인 응답자의 가계에 부담이 되어서기 보다는 공유공간 사용을 이미 일반아파트보다 평당 관리비가 높은 주상복합거주 프리미엄으로 인식한 결과로서 추가부담을 고려하지 않기 때문인 것으로 판단된다.

<표 10> 부담가능한 공유공간 비용 n=232

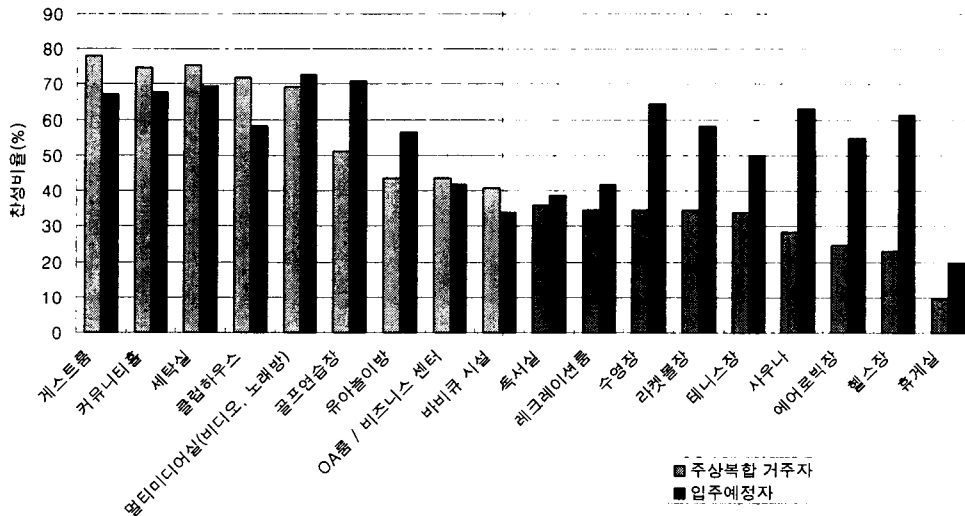
구분	10만원 이하	11-20 만원	21-30 만원	31-40 만원	계	χ^2
	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	
주상복합 거주자	113(67.3)	46(27.4)	7(4.2)	2(1.2)	168(100.0)	2.37
주상복합 입주예정자	49(76.6)	13(20.3)	2(3.1)	-	64(100.0)	
전체	162(69.8)	59(25.4)	9(3.9)	2(.9)	232(100.0)	

주) N.S. = Not Significant

(5) 유료화 공유공간

주상복합 건물 공유공간 중 유료화 되기를 희망하는 공간의 우선 순위에 대해 현 거주자와 입주예정자의 의견을 살펴본 결과는 <그림 1>과 같았다.

주상복합 거주자는 유료화 공유공간의 1순위가 '게스트룸'이었으며 다음으로 커뮤니티홀, 세탁실, 클럽하우스, 멀티미디어실(비디오, 노래방 등), 골프연습장, 유아 놀이방 등의 순으로 나타났다으며 수영장, 라켓볼 장, 테니스장, 사우나 등의 스포츠 관



<그림 1> 유료화되길 희망하는 공유공간의 우선 순위

련 시설에 대해서는 유료화를 선호하지 않는 것으로 나타났다. 이러한 응답은 이들 거주자들이 살고 있는 3단지 모두 스포츠 시설의 기초 이용이 이미 보장되어 있는 것과 관련이 있는 것으로 보여진다.

이에 반해서 입주예정자는 유료화 공간의 1순위가 멀티미디어실이었고 다음으로 골프연습장, 세탁실, 게스트룸, 커뮤니티홀, 수영장, 사우나, 에어로빅장 등의 순이어서 현 입주자와 차이를 나타냈다. 입주예정자들은 스포츠 시설에 대해서 비용을 지불해야 한다는 입장을 보여주고 있는 것이다. 즉, 입주자와 입주예정자 간에 스포츠 시설에 대한 비용 지불 유무에 대한 뚜렷한 의견차이를 볼 수 있다. 거주자들이 각각의 공유공간들이 이웃과의 교류에 영향을 줄 수 있다고 여기는 결과와 연계해서 생각해 보면, 거주자들의 경우는 스포츠 시설이 거주 주민들에게 개인적 건강을 유지시키는 기능 외에 거주 주민들간의 원만한 관계유지, 정서적 유대감 형성 등의 심리·정서적 욕구를 충족시킬 수 있는 공간으로 평가한 결과이거나 이미 누리고 있는 기본 사용 보장에 대한 기대권을 인식한 결과라고 볼 수 있다. 반면 입주예정자들은 스포츠 시설 이용이 개인적인 욕구 충족의 측면만을 고려하기 때문이거나 입주예정자들이 입주할 D단지의 경우 스포츠 시설이 회원권제로 운영될 예정인 것과는 관련이 있을 것으로 생각된다.

3. 공유공간의 지역 개방과 공유공간에 대한 참여 태도

1) 지역주민에 대한 공유공간의 개방 의사

지역주민에 대한 공유공간의 개방 의사를 분석해보면, 대부분의 주상복합거주자(81.6%)는 이에 대해 반대하는 것으로 나타났다<표 11 참조>. 반면 주상복합 입주예정자는 '일부 운영비가 많이 드는 스포츠시설은 입주자와 지역주민 대상 회원제

로 운영하는 것이 좋다'는 의견이 44.4%로써 기대비율보다 높게 나타났다. 단지내 공유공간을 인근 지역주민들과 함께 사용할 경우, 관리비의 절감이나 인근 지역 주민들과의 교류에는 도움을 주지만, 함께 사용하면서 발생하는 관리상의 문제점을 더 크게 우려함을 나타내는 것이다. 즉 소유권과 이용권이 일치하지 않음으로써 발생하는 관리상의 어려움이 더욱 심하여 당해 단지의 거주자에게 주어질 편익이 감소하게 될 것을 우려한 것으로 해석된다. 일반 아파트의 경우 공유공간 의무공급 비율이 없으므로 지역주민에 개방하더라도 공유공간이 활성화되기를 기대하기는 어렵겠으나 그래도 현재 일반 아파트거주자인 입주예정자에게서 더 부분적인 개방을 찬성하는 비율이 높게 나타난 것은 긍정적으로 보아야 할 것이다.

<표 11> 주민에 대한 공유공간 지역 개방 의사

n=237

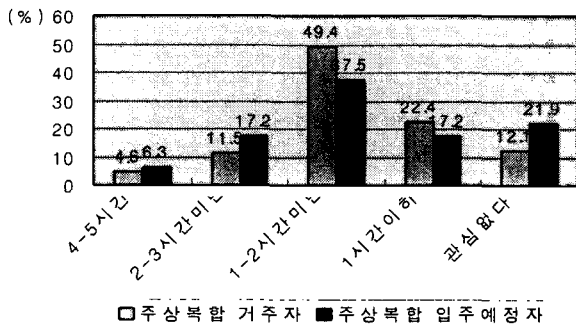
구분	찬성	반대	일부시설에만 개방하여 회원제 운영	계	χ ²
	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	
주상복합 거주자	14(8.6)	142(81.6)	18(10.3)	174(100.0)	37.38***
주상복합 입주예정자	3(4.8)	32(50.8)	28(44.4)	63(100.0)	
전체	17(7.2)	174(73.4)	46(19.4)	237(100.0)	

주) *** P<.001

기대비율보다 관찰비율이 높은 것은 음영처리

2) 공유공간에서의 자원봉사 참여 의사

공유공간의 자치관리 자원봉사활동에 대해 주상복합거주자의 49.4%, 입주예정자의 37.5%가 일주일에 1-2시간 미만 정도 참여할 의사가 있다고 응답하였으며, 관심없다고 응답한 수가 주상복합거주자의 경우 12.1%, 입주예정자는 21.9%인 것으로 나타났다. 대부분의 주상복합 거주자와 입주예정자는 공유공간의 관리 참여에 대하여 긍정적인 의사를 갖고 있는 것으로 보므로 거주자의 자원봉사참여가 지속적으로 이루어질 수 있는 관리 체계가 마련되어야 할 것이다. 따라서 공유공간의 관리는 고객센터나 생활지원센터에서 기본 프로그램만 제공하고 자치관리하도록 유도하는 것이 주민화합과 참여에 도움이 되고, 결국에는 지역공동체 의식 향상에 도움이 될 것으로 생각된다.



<그림 2> 공유공간 자원봉사활동 참여의사

V. 결 론

1990년대 후반 경제적 측면과 시장성 요구에서 개발된 초고층 주상복합 건물은 주거시설과 다른 용도들이 연계된 복합용도라는 도시의 새로운 주거환경으로 자리를 잡고 있다. 특히 서울 부도심과 신도시에 세워진 초고층 주상복합 건물은 다양한 공유공간을 제공하고 있다. 이들 공간이 일상의 생활공간으로 자리매김하기 위해서는 무엇보다도 개인과 가족의 요구를 반영한 공유공간의 계획과 관리가 이루어져야 한다. 본 연구는 초고층주상복합의 거주자와 입주예정자를 대상으로 공유공간에 대한 태도를 알아봄으로써 주상복합 건물의 공유공간 계획과 관리에 기초자료를 제공하여 거주자의 거주만족을 증대시킬 수 있는 방안을 모색하고자 하였다. 초고층주상복합 건물의 공유공간에 대한 연구의 주요 분석결과에 따른 결론은 다음과 같다.

첫째, 주상복합 건물의 거주자와 입주예정자는 주거의 편리성과 쾌적성을 가장 중요한 주거가치로 여기는 것으로 나타났으며, 단지의 관리에 대하여 방법과 안전관리, 입주자편의 증진을 중요시하는 것으로 조사되었다. 따라서 공유공간을 계획·관리하는 데 거주자의 편리성을 반드시 고려해야 할 것이다. 즉 공유공간에 대한 불편사항 관리뿐만 아니라 편리하게 이용할

수 있는 개방 시간, 다양한 예약방법, 사용료의 징수 방법 등이 모색되어야 할 것이며, 공유공간의 시설과 설비에서 안전관리도 중점을 두어야 할 것이다.

둘째, 대부분의 주상복합 거주자는 분양 가격을 높이더라도 공유공간을 설치에 찬성하거나 공유공간의 운영비용 부담의사가 있는 것으로 나타났다. 그러나 입주예정자는 공유공간 설치비용 부담에 대하여 반대하거나 공유공간의 운영비용 부담의사가 없는 응답자의 비율이 거주자에 비하여 상대적으로 높게 나타났다. 따라서 분양가 상승시에는 공유공간 설치를 반대하는 집단을 고려하여 공유공간의 설치 비용 부담 형태를 다양화할 필요가 있다. 즉 공유공간을 단지내 상가에 두어 일반 분양하고 사용자 부담으로 관리하는 방안이나 지역내 공유시설로서 설치하는 방안을 모색할 필요가 있다

셋째, 공유공간의 비용 지불방법에 대하여 '기본 사용보장과 과다이용부담'의 방법을 가장 선호하였다. 그러나 과반수 이상의 주상복합 거주자와 입주예정자는 공유공간에 대한 매월 부담 비용에 대하여 '10만원 이하'가 적절하다고 여기는 것으로 나타났다. 초고층주상복합 거주자의 불만족 요인 중에 하나가 관리비가 비싸다라고 인식하는 상황에서 관리비 상승의 요인이 되는 체육시설이나 공유시설에 대한 비용을 어떻게 부담시킬 것인가는 중요한 문제이므로 입지와 세대수에 따라 서로 다른 대안이 검토되어야 할 것이다.

넷째, 주상복합 건물의 공유공간 중 유료화 되기를 희망하는 공간의 우선 순위는 거주자와 입주예정자 간에 차이가 있는 것으로 나타났다. 거주자는 게스트룸, 커뮤니티홀, 세탁실, 클럽하우스, 멀티미디어실, 골프연습장, 유아놀이방 등의 순으로 나타났으며 스포츠관련 시설에 대해서는 유료화를 선호하지 않는 것으로 나타났다. 반면, 입주예정자는 멀티미디어실, 골프연습장, 세탁실, 게스트룸, 커뮤니티홀, 수영장, 사우나, 에어로빅장 등의 순으로 나타남으로써 스포츠시설에 대하여 유료화해야 한다는 입장이었다. 최근 스포스 시설은 거주 주민들에게 개인적 건강을 유지시키는 기능뿐만 아니라 주민들간의 교류가 이루어지는 공간으로 평가되어 중요성이 높아지는 상황이다. 따라서 스포스 시설에 대한 기본 사용을 보장할 것인가 아니면 회원권제 등으로 운영할 것인가는 거주자, 관리자, 사업주체 등의 관계자들의 협의를 거쳐서 거주자의 부담을 줄이고 주거만족도를 향상시킬 수 있는 방향으로 모색할 필요가 있다

다섯째, 주상복합 거주자들이 입주예정자보다 공유공간이 이웃 간의 친밀도에 영향을 준다고 생각하는 경향이 높았다. 이러한 결과는 실제 생활해 본 거주자들이 공유공간을 통해서 이웃 주민들과 자연스럽게 교류할 수 있는 경험을 했기 때문에 공유공간과 이웃 간의 친밀도를 긍정적으로 지각한 결과로 보여진다. 그리고 대부분의 거주자와 입주예정자들은 공유공간에서 자원봉사활동에 참여할 의사를 갖고 있는 것으로 파악됨으로써, 앞으로 공유공간 관리에 주민이 참여할 수 있는 프로그램이 계획되어야 할 것이다. 따라서 공유공간의 관리는 고객센터나

생활지원센터에서 기본 프로그램만을 제공하고 주민이 자치관리하도록 유도한다면 주민화합과 지역공동체의식 함양에도 도움이 될 것으로 생각된다.

결론적으로, 초고층 주상복합 건물에서 제공되는 공유공간의 태생은 주거복합건물 건설시 주거공간 이외의 필수점유비용을 채우기 위한 전략에서 개발된 것이나, 공유공간을 잘 활용한다면 개인생활의 편의 뿐 만 아니라 주민교류도 활성화시키는 역할을 할 수 있다는 점에 주목해야 할 것이다.

□ 접수 일 : 2004년 04월 23일

□ 심사 일 : 2004년 05월 20일

□ 심사완료일 : 2004년 09월 22일

【참 고 문 헌】

- 김진유·전상경(2003). 부동산 위탁경영의 결정요인. **대한국토·도시계획학회지 국토학회**, 38(3), 287-301.
- 김한옥(2002). 부동산 시장의 개발과 관리. **KFMA 제8회 국제 심포지엄 자료집**, (<http://www.kfma.net> 온라인세미나).
- 매일경제(2001). 제목 [도심 아파트] 住.居.복.합 4월2일자 (<http://www.mk.co.kr>).
- 심재민(2001). 초고층 주거시설의 시공 후 사후관리. **건축**, 45(10), 52-57
- 이연복(1999). **대도시 가족의 주거생활양식 유형에 관한 연구-유형화와 주거조절행동과의 관련성을 중심으로**. 경희대학교 박사학위논문.
- 하성규·전희정(2003). 수도권 주상복합건물의 입지별 특성. **주택연구**, 11(1), 27-48.
- 한수진·윤정숙(2000). 초고층 주상복합건물에 대한 거주후 평가-주거만족도를 중심으로. **한국주거학회 학술발표논문집**, 11, 137-142.
- 홍형욱(1997). 가족공동체문화 육성을 위한 미래주택. **건축**, 41(3), 21-29.
- 홍형욱·채혜원(2003). 초고층주상복합의 입주자관리 - 주민공유공간과 공동체의식의 관련성을 중심으로. 집과 가족의 공간문화. **한국가족학회 2003년 추계학술대회 발표집**, 223-256.
- 통계청(2003). 2003년 도시근로자가구의 가계수지 동향 (www.nso.go.kr)