

주민공동체 활성화를 위한 주상복합 주거의 공유공간에 대한 인식과 만족도

The Perceptions and Satisfactions of High-Rise Mixed-Use Apartments' Common Space and Family Community

최재순*
Choi, Jae-Soon

곽인숙**
Kwak, In-Suk

Abstract

Housing consumers prefer high-rise mixed-use apartments because of one-stop living style, and high quality of life. This study investigated the residents community with the residents who lived in the apartments and the future residents who will live in the apartments to investigate the usage of the public spaces and the influence of the space to form housing culture of residents family community. All data were taken from the response of two hundred forty three questionnaire to be gathered during 20th of June through 24th of August in 2003. Data were analyzed with percentages, means, t-test, and variance analysis using SPSS/PC*. Residents in four high-rise mixed-use apartments feels that the public space in the apartments were mainly provided by their convenience of the construction companies not for the residents. Physical conditions of public space in high-rise mixed-use apartments should be environmentally friendly housing space in which nature and human can be coexisted. It also should be high-tech system housing with which SOHO can be operated. And different custom-made spaces which the residents' needs can be satisfying should be provided. The public space should be recommended to be multi-purposed room because the space will be differentiated with the circumstances of the area, the residents' age differences, and the variety of the family's life style. Moreover, the various programs should be supplied to run the public space efficiently.

Keywords : high-rise mixed-use apartment, resident's family community, common space

주요어 : 주상복합 주거, 주민 공동체, 공유공간

1. 서론

우리나라의 주상복합주거는 1960년대 청계천 세운상가의 상가와 아파트를 한 동에 묶어지었던 것에서 시작되었다고 할 수 있다. 주상복합주거는 일반아파트 건설이 활성화되기 시작하면서 거의 보이지 않다가, 신도시 개발이 한창이던 90년대 초반에 LG, 대우, 청구 등이 저층에 상가, 고층에 아파트를 넣는 주상 복합을 선보였는데 이것이 일반인의 주목을 끌지 못했다. 그 후 1994년에 “도심재개발기본계획¹⁾”이 발표되면서 도심뿐만 아니라 부도심과 신도시 지역에서도 다양한 개발유형으로 주상복합 아파트가 공급되었다. 이때 주상복합 주거

는 건축물의 높이제한 완화 및 건축설계기준 완화, 주택 분양가 자율화가 실시되었고, 주상복합건물의 주거비율은 50%미만에서 70%(97년), 90%(99초)미만으로 높아지는 변화를 보였다. 이후 도심주택의 한 형태로 자리 잡은 주상복합아파트는 각 건설업체의 차별화 전략과 가족형태의 다양화에 따른 수요, 주거 건물 내에 쇼핑, 사교, 레저, 취미 등을 한번에 해결하고자 하는 원 스톱 리빙의 도시 라이프스타일을 지향하는 주택 수요층을 위한 새로운 주거형태로서 선호되고 있다. 이와 같이 새로운 도시주거문화 유형으로 등장한 주상복합주거에서는 다양한 공유공간인 공용현관, 클럽하우스, 멀티미디어실, 수영장, 골프연습장, 헬스장, 사우나 등이 주민들을 위한 편의시설로 제공되고 있다. 그리고 방화·방재 시스템과 정밀한 보안환경, 멀티미디어 환경 구축, 소음차단을 위한 고강도 패널 벽체 시공, 쾌적한 실내공기 환경유지를 위

*인천대학교 자연과학대학 생활과학부 교수

**우석대학교 이공대학 의상·주택학부 주택전공 교수

※본 연구에서는 법적 공식용어인 주거복합 대신 일상 통용되는 주상복합 주거라는 용어를 사용하였다. 주거복합 건물이란 복합용도 개발에서 파생된 건축형식으로 단일 기능의 건축물이 가지는 문제점을 해결하기 위해 주거기능을 중심으로 업무, 상업, 쇼핑 등의 다양한 활동이 가능한 건축 형식이다.

1) 도심재개발 기본계획에는 집주분리로 인한 교통문제와 도심공동화현상을 해결하기 위한 목적으로 1994년 주거복합의무화 구역과 권장구역을 지정하여 재개발 사업 시 주상복합건물을 건립하도록 유도한 내용이 포함되어 있다.

한 첨단 설비 시스템을 도입하여 일반아파트와 차별화 하고 있다. 그러나 이와 같이 주상복합주거에서 제공되고 있는 다양한 공유공간과 시설들은 주민들의 주민공동체 활성화를 위해 얼마나 활용이 되고 있으며 설계자의 뜻 대로 얼마나 사용자에게 만족감을 주면서 이용도가 높은 지 검토해야 할 필요가 있다. 주상복합주거의 공유공간은 거주지를 중심으로 한 일상적인 접촉의 범위 내에서 특정한 의미를 갖고 있다. 이곳은 사람들이 매일 생활하는 생활 장소이면서 사람과 사람이 만나고, 사람과 공간, 이웃과의 커뮤니케이션의 계기를 만들어 주는 장소가 되기도 한다. 이와 같이 주상복합의 공유공간은 공유공간의 기능과 역할에 따라 공동생활을 영위하는 사람들 중 일시적으로 몇 명이 어떤 형태로 언제 이용하고 관리 운영되며, 그 곳에서는 어떤 행동이 이루어지는가에 따라 계획되어야 한다.

이웃간의 주민공동체성은 주민들의 접촉을 자연스럽게 유도하는 주민 공유공간의 접근성과 시설, 설비, 공유공간간의 동선배치 계획에 따라 주민들이 이웃에 대해 느끼는 동질감, 소속감, 연대감이 달라질 수 있다. 주상복합 주거 주민들의 이웃에 대한 연대감은 폐쇄적인 한정된 공유 공간 범위 안에서만이 아니라, 인접한 주변의 자연적, 사회적 환경, 공간, 시설과의 유기적인 관계 속에서 더욱 활성화될 수 있을 것이다. 주상복합주거의 공유공간에서 이루어지는 공동체 활동을 위한 프로그램은 공동의 거주공간을 기반으로 한 공유공간에서 이웃간의 만남을 촉진하는 프로그램으로서 주민들이 스스로 기획·운영·관리하는 것이 바람직하다. 그리고 주민공동체 활성화를 위한 프로그램 개발은 건강지원이나 스포츠, 여가·문화, 교육, 생활지원, 주민교류, 복지기능이 포함되어야 한다.

본 연구에서는 초고층 주상복합건물 공유공간의 이용 실태를 파악하여 공유공간이 주민 공동체 주거문화 형성에 어떤 영향을 미칠지 알아보기 위하여 주상복합 주거에 거주하고 있는 주민과 입주예정자를 대상으로 주민 공유공간에 대한 조사를 통해 주민공동체의 가능성을 알아보고자 한다.

II. 주상복합주거의 공유공간과 주민공동시설

주상복합주거의 공유공간은 일반 공동주택과 달리 지역공동체가 이용할 수 있는 관련시설에 관한 일반적인 규정을 적용받지 않는다.

주상복합주거에서 현재 주민 공동체가 이용할 수 있는 공유공간으로는 행사실, 집회실, 회의실, 비즈니스 센터, 다목적실, 취미실, 멀티미디어룸, 노래방, 비디오방, 레크리에이션 실, 당구장, 독서실, 휴게실, 연회장, 클럽하우스, 게스트 룸 등이 제공되고 있다. 조사대상 주상복합주거의 주민공동시설의 전체 면적은 <표 1>과 같으며, 이곳에는 주민들의 문화육구 충족과 생활지원을 비롯한 주

표 1. 조사대상 단지의 개요와 응답자의 주거특성

주거특성	구분	A단지 N(%)	B단지 N(%)	C단지 N(%)	D단지 N(%)	전체 N(%)
위치 단지특성	지역	서울강남	서울강남	서울강남	분당	
	동수	1개동	2개동	4개동	4개동	
	층수	46층	55층	44-66층	38층	
조사단지 (응답자 수)	세대	490 (78)	813 (68)	1499 (30)	803 (67)	3605 (243)
	입주자	입주자	입주자	입주자	입주예정자	
공유 공간과 시설 전체	주민공동 시설	594.8 (180.2평)	706 (211.8평)	567.2 (172평)	720 (218.2평)	
	스포츠 · 건강	711평	412평	647평	741평	
주택 규모별 응답자수	50평미만	1(1.5)	12(18.5)	-	35(57.4)	48(21.8)
	50평대	21(31.3)	1(1.5)	8(29.6)	16(26.2)	46(20.9)
	60평대	6(9.0)	41(63.1)	12(44.4)	5(8.2)	64(29.1)
	70평이상	39(58.2)	11(16.9)	7(25.9)	5(8.2)	62(28.2)
	계	67(100.0)	65(100.0)	27(100.0)	61(100.0)	220(100.0)
소유 형태별 응답자수	자가 입차	69(92.0) 6(8.0)	59(92.2) 5(7.8)	29(100.0) -	48(77.4) 14(22.6)	205(89.1) 25(10.9)
	계	75(100.0)	64(100.0)	29(100.0)	62(100.0)	230(100.0)
	거주층별 응답자수	10층미만	5(6.9)	4(6.8)	6(21.4)	34(54.8)
20층미만		22(30.6)	21(35.6)	5(17.9)	21(33.9)	69(31.2)
30층미만		27(37.5)	17(28.8)	9(32.1)	6(9.7)	59(26.7)
30층이상		18(25.0)	17(28.8)	8(28.6)	1(1.6)	44(19.9)
계		72(100.0)	59(100.0)	28(100.0)	62(100.0)	221(100.0)

민 커뮤니티의 공동체 활동을 위한 주민교류와 복지 공간이 있고, 건강지원과 스포츠를 위한 별도의 공간이 설치되고 있다. 본론에서는 조사대상 주상복합주거의 공유공간중에서 일반 공동주택의 관련시설 규정에 해당하는 노인정과 영유아 공간의 물리적 특성을 검토하면서 주상복합주거의 공유공간 특징을 정리해 보면 다음과 같다.

주상복합 건물에서 일반공동주택의 노인정과 같은 기능을 하는 주민공동시설은 조사대상 주상복합주거에서는 페밀리룸과 실버룸이라는 명칭으로 64.4 m² (19.5평, 495세대), 29.4 m²(8.91평, 803세대)의 규모를 갖고 있다. 이곳은 담화, 단순 건강진단, 가족단위 휴게공간으로 사용되도록 하고 있다. 그리고 노인들을 위한 좌식 공간으로서 전신 안마기, 혈압계, 발맞사지기 등의 설비를 갖추고 있다.

그리고 조사대상 주상복합주거의 주민공동시설에 있는 유아 놀이방²⁾은 132.7 m²(40.2평, 495세대), 128.7 m²(39평, 813세대), 191.4 m²(58평, 1499세대)와 45.9 m²(13.09평, 803세대)로 보육교사 1인이 배치되거나, 보육교사가 없이 보호자가 자녀를 데리고 와서 놀 수만 있는 경우도 있다.

2) 공동주택 단지에서 필요로 하는 영유아공간으로는 500세대를 기준으로 할 때 공동주택 입주자구의 보육대상 아동의 수는 30인이 상으로 추정하여 128 m²의 크기가 필요하다.

III. 연구방법 및 절차

조사대상은 2000년대 이후 서울특별시와 신도시 분당³⁾에서 건설된 40층 이상의 초고층주상복합으로 한정한다. 따라서 주상복합주거의 주민공유공간을 사용하고 입주자 관리를 경험한 주상복합주거의 입주자와 현재는 아파트에 거주하지만 주상복합주거를 분양받아 입주예정자로 결정된 세대를 조사대상으로 선정하였다. 이상의 조건에 부합하는 서울 G동에 소재한 초고층주상복합 3개 단지과 분양은 되었으나 아직 입주 전의 분당에 소재한 1개 단지를 선정하여 2003년 6월20일부터 8월20일까지 설문조사를 실시하였다. 3개단지 176부와 입주예정 1개 단지 67부, 총 243부가 통계적으로 분석되었다.

설문지는 입주자의 일반적 특성과 주거특성을 묻는 문항, 현재 거주단지에서 주민공유공간의 만족도를 알아보기 위한 문항과 주민공유공간에 대한 의식과 요구도, 주민들 사이의 교류를 위한 모임에 대한 필요도를 묻는 문항으로 구성되었다. 이때 영역별 세부항목에 대한 만족도와 필요도에서 5점 척도일 경우 '보통'에 응답하는 경향을 방지하기 위하여 본 조사에서는 4점 척도를 사용하였다.

자료분석은 SSPS /PC+를 이용하여 빈도, 백분율, 평균을 산출하였으며, 만족도와 필요도에 영향을 미치는 변인을 파악하기 위하여 t-검증과 분산분석을 실시하였다.

IV. 결과 해석

1. 조사대상자의 특성

조사대상자의 일반적인 특성을 보면, 남자가 28.4%, 여자가 71.6%이며, 연령은 40대가 35.3%, 50대가 31.5%로 가장 많으며 평균연령은 48세였다. 학력은 대졸이상이 전체 98%를 차지하여 조사대상자의 교육수준이 매우 높은 것으로 나타났다. 조사대상자 가구주를 포함한 가족의 소득은 월평균 980만원으로 나타났으며, 500-1000만원미만이 42.0%, 1000만원 이상이 38.3%로써 우리나라 대학졸업가구주의 월평균 소득이 3,576,034원(2003년 2분기 통계청)임을 감안할 때 고소득 계층임을 알 수 있다. 자산의 규모도 10-20억 미만이 35.5%로 가장 많은 비율을 차지하고, 20-30억 미만은 21.3%, 30억 이상은 20.6%, 10억 미만 11.0% 순으로, 평균자산은 25억6천만원 이다. 응답자의 직업은 전업주부(48.5%)가 가장 많았으며 전문직·기술직(20.7%), 경영·관리직(11.5%)의 순이다.

가족형태는 핵가족이 74.3%로 가장 많았고, 동거자녀가 있는 경우에는 대학생 자녀를 둔 경우가 33.0%이며, 직장에 다니는 자녀를 둔 가족도 28.2%로 나타나 주거

3) 최근 생겨난 5개 신도시 중 분당은 지리적으로 강남과 인접하고 있으며 중산층 거주지의 상징이 되는 강남지역을 대체할 수 있는 도시로 개발되어, 서울시 거주민의 계층, 계급적 속성을 갖고 있을 것으로 여겨진다.

생활주기의 단계에서 자녀성년기 이후에 있는 가족이 많은 것으로 나타났다. B단지 거주자를 제외한 조사대상단지에서 대학생 이상의 자녀를 둔 비율이 조사대상자의 과반수 이상인 것으로 나타났다.

2. 주민공유공간에 대한 의식

(1) 이웃과 친하게 된 배경

단지 내에서 친하게 지내는 이웃은 평균 7.13가구로, 친하게 된 배경으로는 단지 내의 체육시설이나 노인실, 유아실 등 커뮤니티 시설에서의 만남이라고 응답한 비율이 28.1%로 가장 높게 나타났으며, 주민조직 활동이나 이사하기 전부터 친한 경우가 각각 17.1%로 나타났다. 그 외에도 자녀를 통해(11.1%)서나 로비, 계단에서 마주쳐서(12.0%) 친하게 된 경우가 많아 로비, 계단실의 디자인이 이웃관계 형성에 기여함을 알 수 있다.<표 2 참조>. 또한 주민공유공간이 이웃과의 친밀도에 도움이 된다고 생각하는가에 대한 질문에 도움이 된다고 응답한 경우가 85.5%나 되는 것으로 보아 주상복합 주거에서의 주민공유공간이 주민공동체 문화를 형성하는데 도움을 주고 있음을 알 수 있다.

이웃과의 교류가 활발하지 않은 이유는 시간이 부족하다(32.0%), 필요성을 못 느낀다(28.8%), 교육프로그램이 부족해서(18.0%), 교류공간이 부족해서(11.3%) 순으로 나타나 현대인들이 모두 바쁘고, 특별하게 이웃을 형성할 마음의 여유나 기대를 갖고 있지 않거나 마땅한 교육프로그램이 부족한 것으로 해석할 수 있다.<표 3 참조>

이와 같이 주상복합주거에서 지역공동체 문화를 육성하기 위해서는 단지 내에 이웃간의 교류를 위한 적절한

표 2. 이웃과 친하게 된 배경

	빈도	퍼센트
커뮤니티 시설에서 만남	61	28.1
주민조직활동	37	17.1
이사하기 전부터 알고 있다	37	17.1
나이, 직업이 비슷해서	20	9.2
자녀를 통해	24	11.1
단지문제 해결과정에서	7	3.2
로비, 계단에서 마주쳐서	26	12.0
기타	5	2.3
합 계	217	100.0

*빈도의 차이는 결측치에 의한 것임

표 3. 이웃과 교류가 없는 이유

	빈도	퍼센트
시간부족	71	32.0
비용이 들어서	5	2.3
필요성을 못느껴서	64	28.8
마음이 맞지 않아서	11	5.0
교류할 공간이 부족해서	25	11.3
교류 프로그램이 부족해서	40	18.0
기타	6	2.7
합 계	222	100.0

*빈도의 차이는 결측치에 의한 것임

공간에 대한 계획과 주민의 요구에 부응할 수 있는 다양한 프로그램의 개발이 요망된다.

그러면 주민공동체 의식을 높이기 위해 어떤 종류의 노력이 필요하다고 생각하는가?에 대한 질문에 주민공동체 의식을 높이기 위해 교류를 유도할 수 있는 프로그램을 운영하는 것이 좋겠다고 응답한 경우가 56.1%로 가장 많았으며, 교류할 수 있는 주민공유공간을 설치하는 것이 좋겠다고 응답한 경우가 32.6%로 대부분의 거주자가 주민공동체 의식을 높이기 위한 노력이 필요하다고 생각하고 있으며, 필요없다고 응답한 경우는 8.3%에 불과했다<표 4 참조>. 이러한 결과를 볼 때 물리적인 공간으로서 주민공유공간의 설치도 중요하지만 이에 따른 적절한 공유공간의 사용을 촉발시킬 수 있는 프로그램이 제공되어야 할 것으로 보인다.

표 4. 주민공동체 의식을 회복하기 위한 방안

	빈도	%
교류를 유도할 수 있는 프로그램의 운영	129	56.1
교류할 수 있는 주민공유공간의 설치	75	32.6
필요없다	19	8.3
기타	7	3.0
합 계	230	100.0

*빈도의 차이는 결측치에 의한 것임

(2) 주민공유공간에 따른 분양가격 부담에 대한 의사와 지불방식

주상복합주거의 경우 일반 아파트와 비교할 때 주민공유공간의 비중이 더 높는데 거주자들은 이러한 공유공간의 증가에 따른 분양가격에 대한 부담이 증가하는 것에 대해 어떻게 생각하는가를 묻는 질문에 대해 찬성하는 경우가 82.5%였으며, 반대의사를 표명한 경우는 17.6%인 것으로 나타나 주상복합주거 입주자들은 주민공유공간의 증가에 따른 분양가격의 상승을 기꺼이 부담할 의사가 있음을 알 수 있다<표 5 참조>.

표 5. 주민공유공간에 따른 분양가격 부담에 대한 의사

	빈도	퍼센트
절대 반대한다	12	5.0
반대한다	30	12.6
찬성한다	161	67.4
적극 찬성한다	46	15.1
합 계	239	100.0

*빈도의 차이는 결측치에 의한 것임

주민공유공간이 생활에 도움이 된다면 77.4%가 부담의향이 있다고 하였으며, 운영비용의 지불방식에 대해서는 운영비용을 관리비에 포함하여 기본 사용을 보장하고 과다이용부분에 대해서만 개별가가 부담하는 것이 좋겠다고 응답한 경우가 39.5%를 차지하였고, 다음으로는 주민공유공간의 시설을 2종류로 분리하여 기초시설은 관리비에 비용을 포함하여 균등하게 부과하고, 또 다른 시설

은 수익자가 부담하는 것으로 이원화시키는 것이 좋겠다고 응답한 경우가 34%로 나타났다. 주민공유공간의 시설을 이용하는 사람이 부담하는 수익자부담원칙에 찬성하는 사람은 7.0%였다. 이는 각 세대의 연령이나 선호, 주민공유공간의 종류에 따라 이용가능성이 높은 공간과 그렇지 않은 공간이 있으므로 거주자들의 성향을 파악하여 적절하게 운영하는 것이 필요함을 알 수 있다.

표 6. 주민공유공간의 이용시 운영비용의 지불방식

	빈도	퍼센트
관리비에 포함하여 비용을 지불하며, 기본사용은 모든 가구에 보장, 과다이용부분만 세대별 부과	79	39.5
시설의 2원화(관리비에 비용을 균등부과하는 기초시설, 수익자가 부담하는 시설)	68	34.0
관리비에 포함하여 비용을 균등하게 부담	39	19.5
공유공간의 시설을 이용하는 사람만 부담	14	7.0
합 계	200	100.0

*빈도의 차이는 결측치에 의한 것임

(3) 단지내의 주민공유공간을 주변의 지역주민들에게 개방할 의사와 함께 사용할 가구수와 규모

주상복합주거 단지내의 주민공유공간을 주변의 지역주민들에게 개방하는 것을 반대한다고 응답한 경우가 71.6%로 높게 나타났으며, 일부 시설에 대하여 19.2%나 지역주민 대상 회원제로 운영하는 것이 좋다고 답하여 배타성이 매우 강한 것을 알 수 있다.

표 7. 주민공유공간을 주변의 지역주민들에게 개방하는 것에 대한 생각

	빈도	퍼센트
반대한다	174	71.6
찬성한다	17	7.1
일부 시설에 대해 지역주민 대상 회원제로 운영	41	19.2
기타	2	0.8
합 계	239	100.0

*빈도의 차이는 결측치에 의한 것임

주민 공유 공간 중 커뮤니티 홀이나 연회실과 같이 대규모 공간을 함께 사용할 가구 수는 91.24가구로 약 100가구 정도가 함께 사용할 수 있기를 희망하였으며, 규모는 약 83.75평 정도를 희망하고 있는 것으로 나타났다. 소규모 다목적실이나 가족 행사 공간, 가족 휴게 공간, 취미공간과 같은 소규모의 주민공유공간은 48.01가구 정도가 함께 사용할 수 있기를 희망하였으며, 규모는 약 34.20평 정도를 희망하고 있는 것으로 나타났다. 이는 실제 주상복합주거의 주민공유공간의 규모보다는 큰 것으로 나타났다. 소규모 다목적실이란 정해진 몇 가구만이 사용하는 공간으로 홀, 부엌, 화장실이 있어 주민들이 자치적으로 활용·운영할 수 있는 공간으로 일본에서는 작은 연주회, 회의, 파티, 장례식, 교습실 등으로 사용되고 있다.

표 8. 주민공유공간을 함께 사용할 가구 수와 희망하는 규모

	함께 사용할 가구수 평균(표준편차)	희망 규모(평) 평균(표준편차)
대규모 공간 (커뮤니티 홀, 연회실 등)	91.24(115.84)	83.75(58.59)
소규모 공간(소규모 다목적 실, 가족행사공간, 가족휴게 공간, 취미공간)	48.01(72.49)	34.20(26.89)

가족의 행사공간, 가족휴게공간, 취미공간과 같이 다양한 목적을 위해 사용될 수 있는 소규모의 주민공유공간은 ‘이웃주민과 교류하는 장소이므로 설치를 찬성한다는 의견이 전체 응답자의 34.8%로 가장 많았으며, ‘생각해 본적 없다’가 26.8%, ‘분양가만 높이므로 설치하는 것을 반대한다’가 22.3%, ‘그냥 시설일뿐이다’도 16.1%로 나타나 아직 우리나라의 경우 주민공유공간에 대한 필요성이나 공동체의식의 형성에 대한 의식수준이 낮은 것을 알 수 있다.

표 9. 소규모 다목적실에 대한 생각

	빈도	퍼센트
이웃주민과 교류하는 장소이므로 설치찬성	78	34.8
분양가만 높이므로 설치하는 것 반대한다	50	22.3
생각해 본적 없다	60	26.8
그냥 시설일뿐이다	36	16.1
합 계	224	100.0

소규모 다목적실의 위치로 좋은 장소에 대한 의견은 거주동의 1-2층 정도에 배치하는 것이 좋겠다는 의견이 25.3%로 가장 많았으며, 중간층이 24.2%, 주거동 옆에 별도의 동에 배치하는 것이 좋겠다는 의견이 18.2%로 나타나 이는 다양한 의견이 함께 고려되어야 할 것으로 생각된다.

표 10. 소규모 다목적실의 위치로 좋은 장소

	빈도	퍼센트
지하층	23	11.6
맨 위층	32	16.2
중간층	48	24.2
1-2층	50	25.3
주거동 옆에 별도	36	18.2
각 층에 위치	7	3.5
기타	2	1.0
합 계	224	100.0

(4) 주민들 사이의 교류모임의 필요성

주민들 사이의 교류모임의 필요성에 대해 거주자들은 ‘사회봉사, 자원봉사활동’에 대한 모임과 ‘건강관련 강좌 듣기 모임’이 가장 필요하다고 생각하였는데, 이는 최근 자원봉사활동에 대한 사회적 의식이 변화되었고, 사회에서도 건강에 대한 관심이 높아졌으며, 입주자의 연령대가 건강에 대한 관심이 많기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

표 11. 주민들사이의교류모임의필요성

영역	교류모임명칭	평균	표준편차
건강지원	건강관련 강좌 듣기 모임	2.79	.60
	건강관련모임(함께요가하기, 함께걷기, 사우나하기 등)	2.70	.64
스포츠	운동동호회(축구, 인라인 스케이트, 게이트 볼, 볼링 등 모임)	2.58	.73
	주민체육대회, 운동회	2.33	.67
문화 · 여가	다양한 교양강좌 듣기 모임	2.77	.58
	새로운 요리 만들기, 요리 배우기 모임	2.68	.62
	노래부르기, 악기연주 등의 문화강좌 모임	2.64	.67
	서예나 그림 그리기 모임	2.59	.66
	다양한 공예품 만들기, 꽃꽂이, 퀼트, 뜨개질 등을 위한 모임	2.58	.63
	주민이 출연하고 참여하는 각종 전시회나 무대 공연	2.29	.66
	함께 비디오감상이나 영화감상, 연극 관람하기 모임	2.40	.67
	분위기 있는 카페, 맛있는 음식점 등을 찾아다니는 모임	2.39	.68
	사회봉사활동, 자원봉사활동 모임	2.79	.62
	교육	어린이 육아, 놀이(노래배우기, 만들기 등) 모임	2.44
청소년 학습(학습지도) 모임		2.43	.75
생활지원	함께 차 마시며 담소하는 모임	2.62	.64
	경험과 활동 중심의 노인교실 모임	2.56	.65
주민교류 · 복지	온라인을 통한 커뮤니티, 동호회 모임	2.54	.72
	종교 모임	2.45	.72
	채소나 나무를 기르고 관리하는 모임	2.41	.65

전혀 필요하지 않다 필요하지 않다 필요하다 매우 필요하다

‘다양한 교양강좌 듣기 모임’, ‘요가나 사우나를 함께 하거나 함께 걷기’와 같은 건강관련 교류모임, ‘새로운 요리 만들기’나 ‘요리 배우기’도 비교적 높은 필요성을 인식하고 있는 것으로 나타났다. 반면 ‘주민 체육대회나 운동회’, ‘주민이 출연하고 참여하는 각종 전시회나 무대 공연’ 등의 필요성은 매우 낮았으며, ‘분위기 있는 카페, 맛있는 음식점 등을 찾아 다니는 모임’, ‘함께 비디오 감상이나 영화 감상, 연극 관람하기 모임’ 등에 대한 요구수준이 매우 낮았다. 전체적으로 교류모임에 대한 평균점수가 3점이하를 보여 주민들은 이웃과 교류하기 보다는 가족이나 친지들과 교류하고 싶어함을 알 수 있다. 따라서 주상복합주거에서의 주민공유공간은 크게 다목적용을 위한 소규모의 공간과 건강관련 시설이 필요하다고 본다. 소규모공간은 정적인 강좌듣기나 활동등을 위한 정적인 목적으로 사용가능한 공간과 요리만들기나 취미활동을 할 수 있는 동적인 공간, 그리고 간단한 부엌설비를 갖춘 공간이 함께 필요하며, 건강 관련 시설로는 요가나 에어로빅 등을 위한 공간과 헬스, 사우나, 수영 등을 위한 시설이나 설비가 필요함을 알 수 있다.

주민들 사이의 교류모임의 필요성에 대해 대부분의 주민 교류모임은 자녀가 대학이상에 다니는 집단이 요구도가 가장 높았으며, 자녀가 어린 경우 가장 낮았다. 그러나 음식만들기는 자녀가 있는 집단에서 요구가 높았으며, 자녀가 출가 후 없는 집단은 요구도가 낮았다.

표 12. 주민들 교류모임의 필요성과 동거자녀의 연령과의 관계

영역	유형	동거자녀의 연령에 따른 구분			F값
		초중고 교육기	대학이상 교육기	자녀출가후 현재 없음	
N		72	108	53	
건강·스포츠	건강관련모임	2.54(B)	2.83(A)	2.66(AB)	4.82**
문화·여가	음식만들기	2.69(A)	2.80(A)	2.44(B)	6.08**
	노래부르기 악기연주	2.51(B)	2.81(A)	2.47(B)	7.13***
	비디오 감상 영화감상	2.18(B)	2.57(A)	2.35(B)	7.51***
	사회봉사 자원봉사	2.64(B)	2.94(A)	2.68(B)	6.41**
주민교류·복지	차와 담소모임	2.50(B)	2.77(A)	2.46(B)	6.19**
	노인교실	2.43(B)	2.69(A)	2.47(B)	4.17**
	종교모임	2.29(B)	2.58(A)	2.41(AB)	7.13***
	원예가꾸기	2.25(B)	2.50(A)	2.44(AB)	3.06*

()은 Duncan multi-range test의 결과임
*p<.05 **p<.01 ***p<.001

주민들 사이의 교류모임의 필요성이 거주인의 연령에 따라 차이가 있는 것을 알아본 결과 유의적인 차이를 보였다<표 13 참조>. 온라인을 통한 커뮤니티의 형성이나 동호회를 희망하는 것은 40대가 가장 높았으며, 노래부르기나 악기 연주는 50대에서 가장 요구수준이 높았고, 어린이 육아나 놀이와 관련된 교류모임에 대한 요구는 어린 자녀를 가진 30대 이하가 가장 요구수준이 높았다.

표 13. 주민들 교류모임의 필요성과 거주인의 연령과의 관계

	N	온라인을 통한 커뮤니티, 동호회	노래부르기 악기연주	어린이 육아놀이
30대 이하	43	2.40(AB)	2.51(B)	2.67(A)
40대	71	2.67(A)	2.61(AB)	2.40(AB)
50대	83	2.61(A)	2.81(A)	2.47(AB)
60대 이상	37	2.31(B)	2.54(B)	2.24(B)
F값		3.00**	2.49*	2.46*

()은 Duncan multi-range test의 결과임
*p<.06 **p<.05

(5) 주민공유공간의 필요도

주민공유공간으로서 필요하다고 생각하는 것은 건강관련공간으로서 옥내의 수영장이나 헬스, 골프연습장에 대한 요구가 가장 높았으며, 다음으로 옥외정원이나 산책로에 대한 요구가 높았다<표 14 참조>.

청소년을 위한 독서실에 대한 요구가 높은 것은 중고

표 14. 주민공유공간의 필요도

영역	공유 공간 명칭	평균	표준편차
건강 지원 스포츠	헬스장	3.49	.58
	골프연습장	3.29	.78
	수영장	3.29	.75
	사우나	3.11	.80
	운동 후 간단하게 샤워할 수 있는 샤워장	2.73	.96
	테니스장, 배드민턴장	2.69	.92
	에어로빅장	2.73	.86
	라켓볼장	2.65	.93
	농구장	2.65	.93
	인라인스케이트나 보드를 탈 수 있는 광장	2.61	.97
옥외 정원		3.27	.71
여러 종류의 나무가 있는 산책로		3.26	.71
문화·여가	커뮤니티 홀:연회, 입주민 회의, 기타 행사 등으로 사용	2.92	.67
	멀티미디어실:음악감상, 영화감상, 노래방 등	2.83	.74
	레크레이션실:당구, 탁구, 다트게임 등	2.77	.74
	문화강좌실:각종 교양, 문화강좌 등으로 사용	2.75	.75
	취미실:도예, 공작, 목공 등의 작업공간	2.47	.81
	무대시설:음악회, 발표회, 행사 등으로 사용	2.20	.82
	바비큐시설, 피크닉을 위한 휴게시설	2.51	.92
	소규모다목적실:부엌, 화장실이 딸린 몇가구를 위한 작은 공동공간	2.12	.81
	독서실(청소년)	2.98	.76
	육아놀이방	2.78	.83

전혀 필요하지 않다 필요하지 않다 필요하다 매우 필요하다

생의 자녀를 둔 가정의 많기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

따라서 주민공동체로서의 의식을 키워주기 위해서는 커뮤니티 홀이나 소규모 다목적실 등을 설치하고 이 공간을 효율적으로 사용할 수 있도록 유도하는 프로그램의 제공과 관리가 필수적인 것으로 볼 수 있다.

주민공유공간에 대한 필요성과 동거자녀의 유무나 연령이 밀접한 상관관계를 보인 부분은 레크레이션실, 독서실, 농구장, 인라인 스케이트를 위한 공간으로 레크레이션실은 자녀가 대학이상인 집단에서 가장 요구도가 높았다<표 15 참조>. 독서실, 농구장, 인라인 스케이트를 위한 공간은 모두 자녀가 어리거나 초중고에 재학중인 경우 요구수준이 매우 높았다. 이를 볼 때 입주예정자의 가족상황을 고려하여 주민공유공간의 설계가 이루어져야 할 필요성이 있음을 알 수 있다.

주민공유공간의 필요성이 거주인의 연령에 따라 차이가 있는 것을 알아본 결과 레크레이션실이나 유아놀이방, 독서실, 비즈니스 센터를 희망하는 거주인은 30대가 가장 높았으며, 바비큐나 피크닉 장소, 헬스장, 골프연습장은 30대에서 50대 거주인까지 모두 요구수준이 높았으며, 농구장은 청소년 자녀를 가진 30대와 40대의 거주인의 요구가 높았다. 이와 같은 결과를 볼 때 주민공유공간에

표 15. 주민공유공간의 필요성과 동거자녀의 연령과의 관계

영역	유형	동거자녀의 연령에 따른 구분			F값
		초중고 교육기	대학이상 교육기	자녀 출가후	
N		72	108	53	
건강지원	농구장	2.97(A)	2.54(B)	2.42(B)	6.61**
스포츠	인라인스케이팅	2.91(A)	2.50(B)	2.47(B)	7.51***
문화·여가	레크레이션실	2.74(AB)	2.94(A)	2.55(B)	3.11*
교육	독서실(청소년)	3.32(A)	2.90(B)	2.71(B)	6.57**

()은 Duncan multi-range test의 결과임
*p<.05 **p<.01 ***p<.001

표 16. 주민공유공간의 필요성과 거주인의 연령과의 관계

영역	유형	연령				F값
		30대 이하	40대	50대	60대 이상	
N		43	71	83	37	
건강지원	헬스장	3.53(A)	3.51(A)	3.66(A)	3.17(B)	3.50*
스포츠	농구장	2.88(A)	2.91(A)	2.39(B)	2.25(B)	6.98***
	골프연습장	3.47(A)	3.40(A)	3.37(A)	2.83(B)	3.65*
문화·여가	레크레이션실	3.09(A)	2.85(AB)	2.73(AB)	2.50(B)	2.82*
	바비큐피크닉	2.68(A)	2.63(A)	2.46(A)	2.09(B)	3.24*
교육	독서실(청소년)	3.39(A)	3.06(AB)	2.97(B)	2.52(C)	5.29**
	유아놀이방	3.22(A)	2.63(BC)	3.00(AB)	2.43(C)	4.78**
생활지원	비즈니스센터	3.00(A)	2.65(B)	2.57(B)	2.36(B)	3.62**

()은 Duncan multi-range test의 결과임
*p<.05 **p<.01 ***p<.001

대한 필요성은 어린 자녀를 가진 젊은 거주인과 노년층의 요구수준이 달라, 거주자의 연령에 따른 주민공유공간을 다양하게 제공하는 것이 바람직한 것을 알 수 있다.

(6) 주상복합주거의 주민공유공간에 대한 만족도와 사용빈도

A 주상복합주거 주민공유공간 만족도와 사용빈도를 살펴본 결과 만족도가 가장 높은 공간은 수영장(3.31), 사우나(3.25), 빨래방(3.23), 헬스클럽(3.22), 로비라운지(3.21), 골프연습장(3.10)의 순으로 만족하고 있어, 대체적으로 건강과 관련된 시설에 대해 만족의 수준이 높았으며, 개인적으로 사용하는 공간에 대한 만족도가 높게 나타났음을 알 수 있다. 사용빈도 역시 사우나(3.53), 헬스클럽(3.08)은 일주일에 1-3회 정도 사용하고 있으며, 골프연습장(2.97), 수영장(2.48) 순으로 건강관련 시설의 사용빈도가 높게 나타나 거주자들은 주민공유공간을 이웃교류의 목적보다는 개인의 건강을 위한 시설로서 주로 이용하는 경향이 강함을 알 수 있다.

B 주상복합주거 주민공유공간에서 만족도가 가장 높은 공간은 당구장(3.30), 우편물수취실(3.27), 사우나(3.23), 택배보관실(3.22), 수영장(3.18), 코인세탁실(3.10), 멀티미디어

표 17. A 주상복합주거 주민공유공간 만족도와 사용빈도

영역	주민공유공간	공간 규모 (평)	공간의 위치(층)	만족도 M(S.D.)	사용빈도 M(S.D.)	
건강지원	헬스클럽	711	지하1	3.22(0.57)	3.08(1.20)	
	실내골프 연습장		지하1	3.10(0.57)	2.97(1.26)	
	스포츠		실내 수영장	지하1	3.31(0.50)	2.48(1.21)
			사우나	지하1	3.25(0.64)	3.53(0.92)
문화	Community Hall	53.2	2	2.88(0.53)	1.22(0.41)	
	Multimedia room	32.5	2	2.76(0.61)	1.18(0.43)	
	여가	노래방	2	3.00(0.63)	1.56(0.83)	
교육	Recreation Room (당구장)	17.3	2	2.79(0.54)	1.12(0.33)	
	독서실 (Library)	32.3	2	3.05(0.53)	1.44(0.82)	
생활지원	어린이 놀이방	40.2	2	2.91(0.55)	1.15(0.53)	
	빨래방	7.5	2	3.23(0.47)	1.78(0.81)	
	Club House	27.3	2	2.78(0.72)	1.72(0.71)	
주민교류	Family room	19.5	2	2.94(0.54)	1.10(0.43)	
	Business center	10.5	2	2.94(0.43)	1.22(0.46)	
복지	사무지원실	7.1	2	2.84(0.47)	1.30(0.56)	
	로비라운지		출입구	3.21(0.54)	2.17(1.21)	

만족도 : ①매우 불만족 ②불만족 ③만족 매우 ④만족
사용빈도 : ①거의사용하지 않음 ②월1회정도 ③주1회정도 ④주3회정도

어룸(3.08), 골프연습장(3.07)의 순으로 만족하고 있는 것으로 나타났다. B 주상복합주거의 경우 거주인의 편의를 위한 공동공간인 우편물수취실이나 택배보관실에 대한 만족도가 매우 높게 나타난 것이 특이한 결과였으며, 건강과 관련된 시설과 개인적인 사용과 관련된 공간의 사용에 대한 만족도가 높게 나타났다. 사용빈도가 가장 높은 곳은 사우나(3.62), 우편물수취실(3.45), 골프연습장(2.91), 헬스클럽(2.90), 수영장(2.68) 순으로, 건강관련 시설의 사용빈도가 역시 높게 나타나 거주인들은 주민공유공간을 이웃교류의 목적보다는 개인의 건강을 위한 시설로 생각하는 경향이 강함을 알 수 있다. 이곳은 같은 건물에 각 주호의(평형의 종류)가 다양한데 독서실에 대하여 거주자의 공유공간에 대한 만족도가 가장 낮은 것은 좌석수가 현재 35석이지만 모자라기 때문으로 보이며, 앞으로 주민회의실을 독서실로 개조하려고 계획 중이다.

C 주상복합주거 주민공유공간에서 만족도가 가장 높은 공간은 택배보관실(3.32)이며, 클럽하우스(3.31), 연회장(3.29), 우편물수취실(3.28), 로비라운지(3.25), 골프연습장(3.11), 수영장(3.07)의 순으로 만족하고 있는 것으로 나타났다. C 주상복합주거의 경우 거주인의 편의를 위한 공동공간인 택배보관실이나 우편물수취실에 대한 만족도가 매우 높게 나타났으며, 클럽하우스와 연회장에 대한 만족수준이 높은 것이 특이한 결과였다. 거주인의 사교를 위한 공동공간과 개인적인 사용과 관련된 공간에 대한 만족도가 모두 높게 나타났음을 알 수 있다. 이것은

표 18. B 주상복합주거 주민공유공간 만족도와 사용빈도

	주민공유공간	공간의 규모(평)	공간의 위치	만족도 M(S.D.)	사용빈도 M(S.D.)
건강지원	헬스클럽	52	2층	3.05(0.69)	2.90(1.20)
	실내골프연습장	134	2층	3.07(0.71)	2.91(1.07)
스포츠	실내수영장	102	2층	3.18(0.62)	2.68(1.23)
	사우나	124	2층	3.23(0.61)	3.62(0.69)
문화·여가	연회장	46 (23평2개)	2층	2.98(0.67)	1.38(0.76)
	멀티미디어룸	45	2층	3.20(0.68)	1.51(0.63)
교육	당구장	18	1층	3.36(0.63)	1.63(1.09)
	독서실	29	2층	2.20(0.94)	1.38(0.84)
생활지원	유아놀이방	39	2층	2.85(0.83)	1.07(0.26)
	코인세탁실		지하1층	3.10(0.66)	1.98(0.83)
주민교류	클럽하우스	19	2층	2.86(0.74)	2.20(0.90)
	옥상정원		11층	2.24(1.06)	1.76(1.16)
복지	게스트룸	15	2층	2.81(0.71)	1.20(0.52)
	택배보관실		지하1층	3.22(0.61)	1.93(0.85)
	우편물수취실		1층 출입구	3.27(0.60)	3.45(0.76)
	로비라운지		1층 출입구	2.72(0.84)	2.80(1.08)

만족도 : ①매우 불만족 ②불만족 ③만족 매우 ④만족
 사용빈도 : ①거의사용하지 않음 ②월1회정도 ③주1회정도 ④주3회정도

세곳 거주자의 이용현황을 관찰한 결과 출입구에서 가까워 접근하기 용이하며, 실내마감상태가 주민들이 편안하게 서비스를 받을 수 있게 디자인되어 있는 곳이 더 만족도가 높게 나타난 것으로 판단된다. 사용빈도가 가장 높은 곳은 우편물수취실(3.70)이었으며, 사우나(3.25), 골프연습장(3.13), 헬스클럽(2.87), 클럽하우스(2.48), 택배보관실(2.31) 순으로, 건강관련 시설, 주민편의시설, 사교시설의 사용빈도가 모두 높게 나타났다. 이곳의 주민공유공간은 이웃교류의 목적과 건강을 위한 시설로 함께 사용하는 경향이 있어 조사대상 주상복합주거중 가장 바람직한 주민공유공간의 사용을 보여주고 있음을 알 수 있다.

입주예정자를 조사한 1개단지(제외한 3개단지의 주상복합주거 주민공유공간을 사용하는 거주자의 만족도를 비교한 결과 멀티미디어룸(p<.001)은 C의 경우 가장 만족하고 있으며, A의 경우 가장 불만족하는 것으로 나타났다. 멀티미디어룸은 비디오실인 경우 음향설비와 의자 배치 조명상태, 실내공기, 환경관리 등의 쾌적한 실내환경 조건이 만족도에 영향을 미치는 것으로 판단된다. 서비스측면에서 최신 비디오를 빠른 시일 안에 갖추어서 제공되는 것도 만족도를 높이는 중요한 요인이다. A의 경우 B C보다 오래되었고, 관리방식이 달라 노래방과 비디오실의 시설 설비와 제공 프로그램에서 차이를 보이고 있는데 이와 같은 요인이 만족도와 사용빈도에 영향을 미치는 것으로 판단된다. 클럽하우스(p<.01), 연회장/커뮤니티홀(p<.01), 도서실(p<.001), 가족실/게스트룸(p<.001) 등은 C의 경우 가장 만족하고 있는 것으로 나타났으며, 사우나(p<.001)는 A와 B가 만족하는 정도가 높았으며, 도서실(p<.001)은 A,B,C 주상복합주거의 순으로 만족하

표 19. C 주상복합주거 주민공유공간 만족도와 사용빈도

	주민공유공간	공간의 규모(평)	공간의 위치	만족도 M(S.D.)	사용빈도 M(S.D.)
건강지원	헬스클럽	60	동별 21-34층	2.74(0.76)	3.25(1.07)
	실내골프연습장	250	상가3층	3.11(0.42)	3.13(1.08)
스포츠	실내수영장	298	상가3층	3.07(0.47)	2.08(1.32)
	사우나				
문화·여가	연회장	47	동별 21-34층	3.29(0.53)	1.32(0.48)
	멀티미디어룸	3	동별2층	2.98(0.52)	1.48(0.59)
교육	당구장	8	게임룸	2.89(0.69)	2.87(1.25)
	도서실	24	각동2층	2.89(0.69)	2.87(1.25)
생활지원	독서실	26	동별 21-34층	2.69(0.68)	2.08(1.35)
	유아놀이방	36	동별2층	3.05(0.38)	1.00(0.0)
주민교류	코인세탁실	5	동별2층	3.04(0.62)	1.46(0.78)
	클럽하우스	5.5	동별2층	3.31(0.47)	2.48(1.08)
복지	주민회의실	14.21	동별2층	3.04(0.46)	1.50(0.81)
	게스트룸	26	동별 21-34층	3.08(0.39)	1.18(0.39)
	택배보관실	10,11	동별 21-34층	3.32(0.48)	2.31(0.95)
	우편물 수취실		1층	3.28(0.53)	3.70(0.66)
	로비라운지		1층	3.25(0.65)	1.29(1.21)

만족도 : ①매우 불만족 ②불만족 ③만족 매우 ④만족
 사용빈도 : ①거의사용하지 않음 ②월1회정도 ③주1회정도 ④주3회정도

표 20. 주상복합주거의 주민공유공간 만족도 비교

영역	주민공유공간	주상복합주거			F 값
		A	B	C	
건강지원	헬스클럽	3.22	3.05	2.89	N.S.
	골프연습장	3.10	3.07	3.11	N.S.
스포츠	수영장	3.31	3.18	3.07	N.S.
	사우나	3.25(A)	3.25(A)	2.74(B)	8.16***
문화·여가	연회장/커뮤니티 홀	2.88(B)	2.98(B)	3.29(A)	4.43**
	멀티미디어룸 (Multimedia room)	2.76(C)	2.98(B)	3.20(A)	9.12***
교육	당구장 /recreation room	2.79(B)	3.36(A)	3.00(AB)	6.23**
	도서실/library	3.05(A)	2.20(C)	2.69(B)	42.5***
생활지원	유아놀이방 /어린이놀이방	2.91	2.85	3.05	N.S.
	클럽하우스 (club house)	2.78(B)	2.86(B)	3.31(A)	4.56**
주민교류	코인세탁실 /빨래방	3.23	3.10	3.04	N.S.
	가족실 (family room) /게스트룸	2.94(AB)	2.81(B)	3.18(A)	4.25**
복지	로비라운지	3.21(A)	2.72(B)	3.25(A)	4.2**

*p<.05 **p<.01 ***p<.001
 ()은 Duncan multi-range test의 결과임

표 21. 주상복합주거의 주민공유공간 사용빈도 비교

영역	주민공유공간	주상복합주거			F 값
		A	B	C	
건강지원	헬스클럽	3.08	2.90	2.87	N.S.
	골프연습장	2.97	2.91	3.13	N.S.
스포츠	수영장	2.48(A)	2.68(A)	2.08(B)	6.43**
	사우나	3.53	3.62	3.25	N.S.
문화 · 여가	연회장 /커뮤니티 홀	1.22	1.38	1.32	N.S.
	멀티미디어룸 (Multimedia room)	1.18(B)	1.51(A)	1.48(A)	8.06***
	당구장 /recreation room	1.12	1.63	1.16	N.S.
교육	도서실/library	1.44(B)	1.38(B)	2.08(A)	4.12**
	유아놀이방 /어린이놀이방	1.15	1.07	1.00	N.S.
생활지원 · 주민교류	클럽하우스 (club house)	1.72(B)	2.20(A)	2.48(A)	11.34***
	코인세탁실 /빨래방	1.78	1.98	1.46	N.S.
복지	가족실(family room) /게스트룸	1.10	1.20	1.18	N.S.
	로비라운지	2.17(B)	2.80(A)	1.29(C)	12.4***

*p<.05 **p<.01 ***p<.001

()은 Duncan multi-range test의 결과임

고 있는 것으로 나타났다. 당구장(p<.01)은 B가 가장 만족하고 있으며, 다른 주민공유공간의 만족도는 주상복합 주거단지별로 유의적인 차이를 보이지 않았다.

A단지의 클럽하우스는 주민들이 직접 관리인을 고용관리하는 방식이고, B와 C는 별도의 관리회사에서 파견하여 운영하면서 주민카드로 계산하면 그 달의 관리비에 합산 지불하는 등 운영방법상의 차이가 있고, 제공되는 음료수와 각종 계절음식이 A와 C에서 더욱 고급호텔급의 서비스를 제공하고 있다.

주상복합주거 주민공유공간을 사용하는 빈도를 단지별로 비교한 결과 멀티미디어룸(p<.001)은 B단지에서 클럽하우스(p<.001)는 C단지에서 가장 자주 사용하였으며, A가 가장 사용빈도가 낮았다. 도서실(p<.01)은 C단지가 가장 많이 사용되었다. 수영장(p<.01)은 B단지에서 가장 빈번하게 사용하였다. 로비라운지(p<.001) 역시 B단지의 경우 가장 빈번하게 사용하였다. 다른 주민공유공간의 사용빈도는 주상복합주거단지별로 유의적인 차이를 보이지 않았다.

V. 결론 및 제언

새로운 도시주거 문화의 유형이면서 고품격 생활무대라는 차별화 전략으로 등장한 주상복합주거에서 동일지역에 거주하고 있는 이웃사촌이라는 공동된 소속감을 의식하고 서로서로가 협력하면서 생활해 가려고 하는 의존

의식 내지는 공존의식과 함께 상호 협력해 나가는 공동체로서의 커뮤니티의식을 고취할 수 있는 계기를 만들어 주는 공유공간은 어떻게 만들어지는 것이 바람직할까?

주상복합주거에 거주하는 주민들과 입주예정자를 대상으로 하여 입주자의 일반적 특성과 주거특성, 주민공유공간에 대한 필요성과 만족도, 주민공유공간의 사용빈도와 요구도, 주민들 사이의 교류를 위한 모임에 대한 필요도 등을 조사하고 분석 검토한 결과 다음과 같이 요약 정리하여 볼 수 있다.

1. 주상복합주거에 거주하는 주민들은 주민 공동체의식을 높이기 위해서 주민들간의 교류프로그램이 필요하며, 교류프로그램이 운영될 수 있는 주민 공유공간을 설치하고 교류를 위한 노력을 하는 것이 필요하다고 생각하고 있었다. 주민들은 분양가격에 대한 부담이 증가하더라도 생활에 도움이 되는 공유공간이 증가하는 것을 원하고 있었으며, 공유공간의 운영은 이용 가능성이 높은 공간과 일부의 주민들만이 이용할 수 있는 공간을 구분하여 수익자 부담 원칙을 적용하는 것이 바람직하다고 생각하였다.

2. 주민들 사이의 교류모임의 필요성에 대한 인식은 전반적으로 높지 않았지만 건강관련 강좌, 사회 자원봉사 활동, 다양한 강좌 듣기 모임 등을 통해 교류가 필요하다고 생각하고 있었고, 자녀가 대학 이상에 다니는 집단과 그 외의 집단, 주민들의 연령에 따라 모임의 종류별 필요성이 다르게 나타났다.

3. 주상복합주거의 주민공유공간에 대한 만족도와 사용빈도를 분석해 본 결과 A단지의 사용빈도가 가장 높은 곳은 사우나, 헬스클럽, 골프연습장, 수영장, B단지는 사우나, 우편물수취실, 골프연습장, 헬스클럽, 수영장, C단지는 우편물수취실, 사우나, 골프연습장, 헬스클럽, 클럽하우스, 택배보관실 순으로, 세대지 모두 건강관련 시설과 생활지원 공간의 사용빈도가 높게 나타나 거주인들은 주민공유공간을 이웃교류의 목적보다는 개인의 건강과 생활지원을 위한 시설로 생각하는 경향이 강함을 알 수 있었다.

4. A 주상복합주거에서 주민공유공간에 대한 만족도가 가장 높은 공간은 수영장, 사우나, 빨래방, 헬스클럽, 로비라운지, 골프연습장, B단지는 당구장, 우편물수취실, 사우나, 택배보관실, 수영장, 코인세탁실, 멀티미디어룸, 골프연습장, C단지는 택배보관실, 클럽하우스, 연회장, 우편물수취실, 로비라운지, 골프연습장, 수영장 순으로 단지별 만족 대상 순서는 약간 다르게 나타났다. 거주인의 사교를 위한 공유공간과 개별적인 사용과 관련된 공간 모두 만족도가 높게 나타난 C단지의 예를 볼 때 공유공간의 계획과 운영은 위치와 분위기, 프로그램, 운영 서비스 모두 고려할 필요가 있다고 하겠다.

5. 공유공간은 공동체 활동을 위한 공간으로 사용하도록 하기 위하여선 단지내 옥외 휴식공간이나 조형광장, 주동간의 저층부 연결, 공용현관, 로비, 커뮤니티홀(다목적

실 혹은 연회장으로도 불리움), 클럽하우스(레스토랑, 찻집), 레크리에이션실(당구, 탁구, 다트 게임 등), 웨미리움(실버룸, 가족실, 노인실 등)등이 가족단위 친구모임, 동아리활동, 주민자치활동을 위한 공유공간으로 활용되도록 계획, 시공되고 운영프로그램이 도입되어야 함을 알 수 있었다.

21세기의 라이프스타일과 인구구조의 변화에 대응 할 수 있는 주상복합주거의 공유공간의 물리적 조건은 자연과 인간이 융화된 환경친화적 주생활 공간, 재택근무가 가능한 시스템화된 첨단시설과 쾌적한 환경이며, 여기에 차별화된 맞춤형 서비스가 따라와야 할 것이다.

살기좋은 주상 복합주거의 주민 공동체를 만들기 위한 조건은 첫째 일정한 지역의 주민들이 경제, 사회, 문화적인 연대의식 속에서 공통적인 가치와 이익을 위하여 같이 참여하고, 서로 분담하고 살아가면서 둘째 주민공동체는 주민 스스로의 자치활동, 지역가치를 공유하고 협동생활을 실천하면서, 셋째 생활정보교류, 넷째 커뮤니티 레크리에이션을 실천하는 장을 공유하는 것이 필요하다. 이때 유아놀이방, 독서실, 비즈니스센터, 멀티미디어실(노래방, 비디오방, pc방), 공동정원, 공동세탁실(빨래방), 공동부엌, 수영장, 골프연습장, 헬스장(헬스클럽, 에어로빅), 사우나 등의 공유공간은 주민공동체를 위한 활동공간으로 활용 될 수 있다. 본 연구는 조사대상 아파트가 소수이므로 이 결과를 전체 주상복합 아파트 거주자에 대한 것으로 일반화시키기 어렵다는 제한점을 가지고 있다.

조사대상아파트들이 서울의 강남과 수도권에 위치해 있어 연구결과를 전반적인 경향으로 해석하는데는 약간의 무리가 있으므로 앞으로의 연구에서는 다양한 지역을 포괄하여 더 많은 수의 주상복합 아파트를 대상으로 하는 연구가 수행되기를 희망한다.

참 고 문 헌

1. 김경준(1998), 지역사회 주민의 공동체 의식에 관한 연구, 서울대학교대학원 박사학위 논문
2. 김선중(2004), 초고층 주상복합 아파트에서의 삶. 안팎에서 본 주거문화 p138-163. 교문사.
3. 박광재·백혜선·서수정(2001), 아파트 공동체 실현을 위한 방안연구, 대한주택공사, 주택도시연구원.
4. 이경희(2000), 공동주택의 공유공간 : 무엇이 문제인가, 더불어 사는 주거 만들기, 보성각, 87-102.
5. 이연복(1999), 대도시 가족의 주거생활양식 유형에 관한 연구 : 유형화와 주거조절행동과의 관련성을 중심으로, 경희대학교 박사학위논문.
6. 주서령·박연심·박경옥·장성수(2002), 공동주택 커뮤니티 센터의 공간 프로그램 개발, 한국주거학회지 13(3), 33-43.
7. 주선미(2003), 보건의료 서비스 공급의 협력체계에 관한 연구 : 지역사회 네트워크의 관점, 한국행정연구, 제12권 제2호.
8. 한수진·윤정숙(2000), 초고층 주상복합건물에 대한 거주 후 평가 : 주거만족도를 중심으로, 한국주거학회 학술발표 논문집, 제11권, 137-142.
9. 최근열·장영두(2002), 주민자치를 위한 지역 공동체로서 아파트 공동체 형성의 가능성과 강화방안, 한국지방자치학회보, 제14권 제2호.
10. 최재순·이재준(2000), 살고싶은 아파트 단지 만들기를 위한 커뮤니티 증진방안 연구, 대한주택공사, 2000.
11. 한국지방자치단체 국제화 재단(2001) 지역공동체 문제 해결 등 지원, 지방의 국제화 포럼, 제 54호.
12. 홍형옥(1997), 가족공동체문화 육성을 위한 미래주택, 건축 41(3), 21-29.

(接受: 2005. 4. 14)