

**** 아파트 부대복리공간에 대한 거주자 의식 및 사용실태 조사연구

A Study on the Residents' Cognition and Behavior about communal space in Apartment Housing

신연섭* / Shin, Yeon-Sub
연태경** / Yon, Tae-Gyung
이연숙*** / Lee, Yeunsook

Abstract

The purpose of this study was to analyze the residents' cognition and behaviors about residents' community space in apartment housing. Since the last year when well-being trend was highly interesting, consumers have showed their concern about not only just interior of houses but also exterior environment of their houses. This movement has evoked consumers' interests in level and sort of residents' community space. Moreover, as the concern about the quality of human life has gone up, how much the quality of human life could get higher has been brought into relief as an absolutely important issue. According to this trend, this study researched residents' satisfaction, the reason of dissatisfaction, requirement, and preference about residents' community space to analyze residents' cognition and behaviors about residents' community space in apartment. Therefore, this study did following; First, it selected research samples which have the value to be researched and outstanding productivity. Second, sample survey was performed to residents with questionnaire and results of the survey were analyzed. The contents of questionnaire included the actual condition, residents' cognition, and behaviors of residents' community space.

키워드 : 공동주택, 부대복리공간, 거주자 의식 및 사용실태, 커뮤니티 활성화

Keywords : Apartment housing, Residents' community space, Residents' cognition and behaviors, Revitalization of residents' community

1. 서론

1.1. 연구의 목적 및 의의

그동안의 부대복리공간은 실사용자인 거주자의 생활특성이나 의식을 제대로 반영치 못하고 법적기준에 따른 양적확보와 배치의 효율성에 더 많은 관심을 기울여옴에 따라, 이웃간의 교류증대를 통한 공동체 의식 증진의 기회조차 제대로 제공하지 못하였다. 그러나 최근 웰빙트렌드가 확산되면서 거주자들은 세대내부 뿐만 아니라 단지환경에까지 관심을 보이기 시작했고, 이러한 흐름은 현재 소비자들로부터 단지내 부대복리공간의 수준과 종류에 대한 관심을 이끌어내는 결과를 자아냈다.

현대화, 산업화 되어감에 따라 이웃 주민과의 커뮤니티가 점점 사라져가는 현 시대에서 부대복리공간에 대한 이러한 관심은 이웃과의 커뮤니티 활성화를 위한 기회를 부여하는 계기가 될 것이며 단지 내 공동체 의식 형성을 유도하는 수단이 될 수 있다. 즉 공간조직에서 거주자의 사회적 행위(내용)와 이를 수용하는 물리적 공간(형태)과의 일치를 통한 생활과 공간간의 대응이라는 측면에서 내용과 형태간의 정합성을 이룬다.)

따라서 본 연구의 목적은 이러한 흐름에 따라, 공동주택 단지 내 부대복리공간에 대한 사용실태 및 공간에 대한 요구도와 선호도 등을 파악하는 것이며, 이는 아파트 단지 차별화를 위해 최근 이슈가 되고 있는 부대복리공간 설계 및 계획을 위한 기초 자료로 활용될 수 있을 것이다.

* 정회원, 연세대학교 주거환경학과 박사과정, 포스코건설

** 정회원, 연세대학교 주거환경학과 석사졸업, 포스코건설

*** 회장, 연세대학교 주거환경학과 교수, Ph.D

**** 본 연구는 2005년 포스코건설 건축사업본부 건축기획설계팀 주관으로 진행했던 연구인 "the# 아파트 차별화를 위한 주민공동시설 사용실태 조사 연구" 결과의 일부임.

1)백혜선 외, 공동주택단지내 옥외생활공간에 대한 거주자 의식조사 및 이용행태 분석연구, 대한건축학회논문집 계획계, 18(12), 2002.12 pp.87-94.

12. 연구의 내용 및 범위

(1) 연구의 내용

본 연구는 서울 및 수도권에 공급되어진 대표적인 아파트를 중심으로 단지 내 부대복리공간의 일반적 현황과 특징을 조사하고, 거주자의 의식조사를 실시함으로써 합리적인 시설 기준을 마련하기 위한 근거와 방향을 제시하였다. 이를 위해 진행된 거주자 설문조사의 주된 내용은 ① 단지 내 부대복리공간의 만족도와 불만족 이유를 파악하고, ② 단지 내 부대복리공간의 사용실태를 파악하기 위해 공간의 이용빈도, 단지 내 혹은 단지 외 공간의 이용여부 및 그 이유, 친교장소로의 활용여부 등을 조사하며, ③ 단지내 부대복리공간에 대한 소비자 요구도를 파악하고, ④ 단지 내 부대복리공간의 위치 및 배치에 대한 소비자 선호도를 수렴하는 것이다.

(2) 연구범위 및 한계

본 연구는 2004년도 시공능력평가 상위 10위 이내 건설사의 2000년도 이후²⁾ 입주한 서울 및 경기지역의 아파트 25개 단지를 추출하여 조사대상으로 하였다. 조사대상 단지는 대형 건설사 5개사 중, 협조가 잘 이루어진 S사, D1사, D2사는 각각 5개 단지를, H사는 4개, G사는 3개 단지를 선택 조사하였다. 또한 중견건설사 중 단지환경이 양호하며 각종 언론에서 기사화된 적이 있으며 현업 종사자들의 판단에 의하여 중견건설업체에서 건설한 3개 단지를 추가하였다. 이 때, 조사대상 단지별 부대복리공간의 종류와 배치형식은 다양한 양상을 나타내고 있으며, 이러한 공간의 면적 및 계획현황이 해당 공간에 대한 거주자의 의식에 영향을 끼칠 수 있다. 이러한 측면에서, 본 연구의 한계점은 각 단지별 부대복리공간의 현황이 거주자의 의식에 미치는 영향은 배제하고 전반적인 서울 및 수도권지역 거주자의 부대복리공간에 대한 의식을 파악하고자 했다는 점이다.

13. 연구방법

거주자 설문조사는 2005년 7월 13일부터 7월 30일까지 이루어졌다. 각 조사대상 단지로 선정된 25개 단지에 설문지를 각 11부씩 배포³⁾하여 총 260부가 회수되었으며, 이중 유의미한 223부를 분석에 사용하였다. 설문에 사용된 기법은 선택형 문항, 단답형 문항, 5점척도 등을 이용하였으며, 설문 결과에 대한 분석에는 통계 프로그램인 SPSS 12.0 ver.을 사용하여, 빈도분석, 분산분석, 상관관계분석 등의 방법으로 분석하였다.

2)1999년도 입주한 단지 중, 단지내 부대복리공간 환경이 2000년대 이후 입주한 단지의 수준과 유사하다고 판단되는 단지 1곳을 포함한다.

3)본 연구의 목적은 서울 및 수도권지역의 전반적인 아파트 부대복리공간에 대한 거주자의 의식을 파악하는 것이며, 단지별 비교를 위한 목적은 아니다. 또한, 전반적인 거주자의 의식 파악 후, 각 지역별, 단지규모별, 거주평형별, 연령대별 비교를 하였으며, 그러므로 이러한 비교를 하기 위한 전체 설문수는 유효한 것으로 판단된다. 다만, 계획수준을 고려하고 특정 건설사가 시공한 단지에 치우치지 않기 위해 <표 1>과 같이 배분하였다.

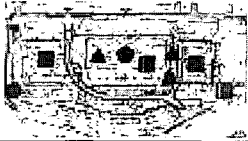
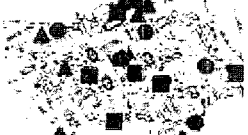










<표 1> 조사대상 단지 개요4) (세대수, 지역5), 입주년도, 건립평형, 단지명 순)

	604	강북	2003	24~42	L-1	단지규모에 비해 중앙광장이 넓은 편이며, 어린이 놀이터는 연령대별 완전히 분리하여 유아용 놀이터가 별도로 있음. 실외 퍼팅장 활용 활발
	608	경기	2004	24~42	D1-1	1차단지 관리사무소에서 12차 두 개의 단지를 공동 관리하고 있음. 2차단지 관리사무소는 용도변경 고려중.부대복리시설은 최소한으로 구성됨
	609	강서	2003	32	D2-1	중앙광장은 다소 좁은 편이며, 주동과 인접. 놀이터는 단지 외곽에 1개소 뿐이어서 입주민 이용 불편함. 관리동 옆 입주 노인 전용 텃밭 위치
	616	경기	2001	29~33	D1-2	부출입구마다 작은 휴게공간을 마련하여 평상 및 유아용 놀이시설 설치. 샘지마당이 있으나 휴게시설 부재.
	666	강북	2003	32~42	H-2	독서실/문고 공간은 있으나 사용은 하지 않고 있음. 실내운동공간으로는 탁구장, 단전호흡장이 있으며, 실외운동공간으로는 배드민턴장 1개소 있음
	732	강남	2001	24~47	S-1	상가규모가 단지에 비해 작아서 입주민의 불만이 크며, 실외 농구장은 인라인스케이트장으로 겸하여 사용하고 있음. 필로티 하부 벤치/예술품 설치
	805	강남	2005	45~60	D3-1	주출입구가 개방되어서 외부인이 쉽게 유입 가능. 녹지가 많으나 그늘이 없어 휴게공간 이용 불편. 입주 초기여서 부대복리시설 활성화 안됨
	845	강남	2001	33~57	S-2	인동간격이 좁음에 따라 주동과 실외운동시설이 인접함으로써 소음발생에 따른 민원 제기. 중앙광장에서 친교활동이 많이 일어남
	1,034	경기	2003	34~48	G-1	산책로 주변에 운동시설이 갖추어져 있으며, 배드민턴장은 단지외 완전히 분리되어 있음. 필로티 높이가 다소 낮은 편임
	1,096	경기	2004	34~48	H-3	중앙광장이 타 단지에 비해 넓은 편임. 입주 후 1년이 지났음에도 실내운동시설 및 문고는 아직 잘 활용되고 있지 않음
	1,114	강북	2000	25~44	S-3	단지 중앙도로가 인근지역 주민들의 보행로로 사용되며, 단지내 스포츠센터는 입주민과 외부인 모두 사용할. 외부인 왕래 활발히 이루어짐
	1,164	경기	2001	61~92	G-2	대형평형이 주력인 단지이므로, 어린이가 없어 보육시설을 스포츠센터로 변경하여 사용. 조경 및 공원면적 넓게 확보됨
	1,282	경기	2002	36~66	S-4	세대수에 비해 단지가 넓고, 각각의 주동 앞에 휴게공간 마련. 단지가 경사지에 위치함. 실외운동시설은 골프퍼팅장, 농구장, 배드민턴장 있음

4)△실외운동시설, ○휴게소, □놀이터, ◇수정시설, △중앙광장

5)일반적으로 강남지역이라고 인식하고 있는 서초구를 기준으로 하여 관악구 이후 서쪽 지역을 강서지역으로 분류하였다.

(표1 계속)

	1,302	강서	2001	35~56	G-3	문고가 영유아성인용으로 공간구분이 되어 있음. 이용률이 상당히 높고 부녀회에서 직접 운영, 실외운동공간이 동 사이에 위치하여 소음 심각
	1,378	강북	2003	13~47	D2-2	보육시설이 중앙광장 옆에 위치하여, 어린이 및 보호자들의 중앙광장 이용이 매우 활발함. 부녀회에서 운영하는 IT문화관 내부에 작은 문고 위치
	1,396	강서	2003	31~89	H-4	큰평형 위주의 단지로, 어린아이가 적음. 관리사무소는 선릉가든 주변 지하에 위치하며, 낮시간대 지하주차장을 인라인스케이트장으로 활용함
	1,456	강서	2004	24~49	D1-3	수경시설이 단지 중앙에서 시작하여 단지 입구까지 이어지는 블루 네트워크 구성. 실외운동시설은 테니스장, 농구장으로 구성됨
	2,061	강북	2004	33~63	H-5	단지 중앙도로를 따라 부대복리시설이 배치됨. 관리사무소/문고/회의실은 선릉가든 주변 지하에 위치. 실내운동시설은 독립된 건물로 존재
	2,073	경기	2003	35~61	D2-3	무인민원 발급기가 설치되어 있어, 간단한 민원을 단지 내에서 처리 가능하여 입주민 편리 도모. 실외운동공간은 배드민턴장 및 테니스장으로 구성되어 있음
	2,104	강서	2004	24~34	D1-5	차전거보관소 부족에 따른 민원이 제기됨. 조경이 잘 조성되어 있어, 드라마촬영으로 인한 부수입으로 입주민의 부대복리시설 무료이용 가능
	2,105	강서	2003	23~45	B-1	단지 진입로에 에스컬레이터 설치. 단지가 경사로에 위치하여 중앙광장 부재. 주거동 사이 차로로 인해 보행로가 단절된 곳에 구름다리 설치함
	2,176	강서	2002	34~71	D1-4	부대복리시설은 각 주동 사이에 분산배치되어 있음. 실내공간에 설치된 시설은 아직 활성화되지 않음(2002년 입주). 녹지공간 풍부
	2,298	강서	2001	23~49	D2-4	하나의 관리사무소에서 1,2차 단지를 공동관리하여, 단지내 노인정 2개소 있음. 지하주차장 입구 윗부분을 휴게공간으로 활용함
	2,399	강북	1999	25~41	D2-5	관리동이 한쪽에 치우쳐 있어서 반대편 주거동 입주민의 이용이 불편하고, 관리사무소 측에서도 관리가 어려움. 단지가 가파른 산비탈에 위치함
	3,806	경기	2003	24~64	S-5	두 개의 단지로 분리된 듯한 배치를 이루고 있음. 관리사무소와 보육시설이 주거동 1층에 위치하여 내부공간 활용 어려움. 테니스장 소음 민원

<표 2> 거주자 설문조사 내용

I. 단지 내 부대복리공간 만족도, 이용현황 및 요구도	만족도	- 전반적 만족도 - 각 공간별 만족도 및 불만족 이유
	이용 상태	- 이용빈도 및 자주 이용하지 않는 이유 - 이용도가 높은 운동공간 - 단지 내/단지 외 공간 사용여부 및 그 이유 - 천교공간으로 활용여부 및 그 공간
	요구도	- 설치 희망 부대복리공간 - 운동공간(세부 아이템) 중 설치 희망 공간 - 사용료에 대한 의견 - 공간 사용대상(입주자/외부인)에 대한 의견
II. 단지 내 부대복리공간 배치 및 위치에 대한 선호도	배치	- 주민공동시설 배치 형태 선호도 - 집중배치 시 / 공간별 분산배치 시 위치 선호도
	위치	- 휴게공간, 자전거보관소, 운동공간 위치 선호도 - 지하공간 활용에 대한 의견
III. 응답자 일반사항		- 직업, 교육수준, 가족구성, 소득수준, 거주평형 주택 소유형태, 거주기간, 거주 예상기간

2. 부대복리시설의 구분

부대복리시설은 부대시설과 복리시설을 합하여 일컫는 것이며, 이에 대한 구분은 각 학자들마다 기준을 조금씩 다르게 정하고 있으며 <표 3>, 본 연구에서는 부대복리시설 중 '공간'의 개념을 가지고 있는 시설들만 선정하여, '부대복리공간'이라 칭하고, 이에 대한 연구를 진행하였다.

<표 3> 선행연구에서의 부대복리시설 구분 양상

출처	시설유형	시설명
이연숙 (1995)	기초생활공유를 위한 공간	공동식당, 공동세탁실, 공동참고, 공동화실, 다목적 행사실, 부녀복지관, 노인복지공간, 소규모작업장, 실내정원, 휴게실
	아동/청소년을 위한 공유공간	놀이방, 방과후 탁아시설, 시간제 탁아시설, 실내놀이터, 종일제 탁아시설, 청소년 전용 모임공간, 학원
	관리 및 생활편익을 위한 공유공간	간이건강진료센터, 약국, 관리사무소, 경비실, 도서관, 독서실, 문구점, 방문객숙소, 서점, 우체국분소, 은행자동화코너, 재택근무를 위한 업무공간, 정보화랑, 화원, 24시간편의점
	사회체육을 위한 공유공간	의무실 및 관리실, 레저공간, 청소년공간, 체육관, 체육관 부속공간, 휴식공간
윤희진 (2004)	부대시설	주차공간, 로비, 녹지공간
	커뮤니티시설	어린이놀이터, 유치원/보육시설, 노인정, 운동시설, 주민공동시설, 독서실, 게스트룸, 다목적홀
서수정의 (2004)	편의시설	판매시설, 문화시설
	복지및후생시설	관리사무소, 노인정, 보육시설, 문고, 주민공동시설
백인길외 (1998)	체육놀이시설	주민운동시설
	학교교육시설	유치원, 초/중/고등학교, 특수학교
	사회교육시설	도서관, 아동도서관, 미술관, 시민회관, 청소년회관, 자료실, 집회시설, 부인회관 등
	사회복지시설	아동복지시설, 노인복지시설, 공원복지시설, 운동시설
	의료보건시설	병원, 의원, 한의원, 치과, 보건소
	행정관리시설	동사무소, 소방서, 우체국 파출소, 관리사무소 등
상업업무시설	상업업무/오피스서비스시설	

이상의 자료를 근거로 하여 본 연구에서는 최근 이슈가 되고있는 웰빙의 개념을 추가하여, 단지 내 부대복리시설을 관리/교육/웰빙/커뮤니티/기타공간의 다섯 가지 공간으로 구분하였으며, 이들은 각각 아파트를 관리하기 위한 관리자 및 입주자 대표를 위한 공간과 행정 및 사무를 위한 공간, 자녀를 중심으로 한 입주자의 교육이 이루어지는 공간, 체력단련 및 건강 유지와 정서적 풍요를 위한 공간, 기능상 이웃 주민과의 교류가 주로 이루어지는 공간, 그리고 그 이외의 공간을 의미한다.

3. 부대복리공간 설치기준 및 현황

이연숙⁶⁾에 따르면, 소셜디자인 패러다임을 위한 “환경디자인은 개인과 가족의 삶이 들어 있고 사회적 흐름에 유관하게 얽혀있는 환경 자체에 대한 이해를 기반으로 이루어지며, 다른 한편으로는 환경 자체의 위계가 서로 유기적으로 연계되어 영향을 미치고 있음을 이해하는 기반 위에서 이루어질 때 성공할 수 있다.” 또한, 윤희진⁷⁾에 따르면, “부대복리시설이란 기초적인 주거 단위인 근린주구를 구성하는 주요 요소 중의 하나”이며, 근린시설이 공동주택 단지 내의 부대복리공간으로 도입된 것이다. 초기에는 시설 기준이 매우 미미하였으나 최근에 이르러 부대복리공간이 입주민 전용 시설로서 자리하면서 입주민의 편의성을 증진시켜주고 있다. 이는 입주민의 단지 내 원스톱 라이프⁸⁾를 실현시켜주는 밑바탕이 되어준과 동시에 주택과 그를 둘러싼 도시를 연결해주는 하나의 완충역할을 해주면서 입주민의 커뮤니티를 촉진시키는 매개체가 되고 있다.

이에 비추어 볼 때, 입주민 커뮤니티를 위한 단지 내 부대복리공간은 주택과 도시를 이어주는 연결체 역할을 하며, 이러한 유기적 연계성을 통해 공동주택이라는 미시적 환경과 도시라는 거시적 환경은 하나의 패러다임으로 연결되어 서로 영향을 미치며 발전할 수 있게 된다.

1970년대 초까지 부대복리시설 설치기준은 특별한 규정이 없었으나 1973년 주택건설 촉진법 시행규칙이 제정된 이후 어린이 놀이터, 주민운동공간, 등 일부공간에 대한 설치규정이 마련되었다. 주택건설기준 등에 관한 규칙이 제정된 이후 최근까지 부대복리시설에 대한 면적산정규정이 지속적으로 강화되었

<표 4> 세대수별 공동주택 부대복리공간 설치 기준

세대규모	300	500	1000	2000	3000	비고
관리사무소	●	●	●	●	●	
노인정	●	●	●	●	●	
입주자회의실	●	●	●	●	●	
어린이놀이터	●	●	●	●	●	인접 어린이공원 이용
휴게시설	●	●	●	●	●	
운동장	●	●	●	●	●	
정구장/수영장			●	●	●	롤러스케이팅장으로 대체 可
축구장/야구장				●	●	정구장 1면 추가로 대체 可
보육시설		●	●	●	●	300m내 기존시설 이용가능
유치원				●	●	
체력단련실	●	●	●	●	●	
문고		●	●	●	●	
주민공동시설	●	●	●	●	●	

6)이연숙, 미래공간과 디자인, 연세대학교 출판부, 2005, p.86

7)윤희진, 초고층주상복합건물 부대복리시설의 수용기능에 관한 연구, 연세대학교 대학원 건축공학과 석사학위논문, 2004, p.28

8)부대복리공간은 입주민을 위한 상업(상가), 문화(다목적실, 문화강좌실 등), 교육(놀이방, 영어강좌실, 컴퓨터강좌실, 독서실/문고 등), 건강(운동공간, 샤워실, 사우나 등), 커뮤니티(회의실, 휴게공간, 연회장 등), 업무(비즈니스센터, 관리 등의 공공업무 등) 등의 다양한 기능을 포함하고 있다.

<표 5> 조사대상단지의 부대복리공간 설치 현황⁹⁾ (단위:㎡)

단지 규모	단지명	관리 사무소	입주자 회의실	노인정	어린이 놀이터	휴게 공간	보육 시설	실내운동공간	실외운동공간	독서실/문고	다목적실
1000 세대 미만	S-1	44.1	93.2	78.2	2개소	있음	108.9	1개소	2개소	165.0	없음
	S-2	108.9	108.0	131.46	2개소	있음	149.4	없음	3개소	없음	없음
	D1-1	118.0	118.0	142.0	3개소	있음	없음	없음	없음	없음	없음
	D1-2	727.7	24.0	90.9	2개소	있음	135.4	32.0	2개소	없음	없음
	D2-1	69.0	81.1	75.0	1개소	있음	89.0	없음	3개소	33.5	없음
	D3-1	99.8	없음	110.6	3개소	있음	없음	97.0	4개소	82.1	없음
	H-1	124.3	127.6	124.3	2개소	있음	127.6	2개소	1개소	2개소	없음
	L-1	40.5	24.0	67.4	2개소	있음	84.8	없음	2개소	84.8	없음
1000 세대 이상	S-3	148.7	279.4	202.0	3개소	있음	644.8	1개소	4개소	297.4	없음
	S-4	223.7	없음	259.2	3개소	있음	150.2	1512.5	4개소	49.7	없음
	D1-3	97.1	없음	151.3	5개소	있음	193.0	1083.7	2개소	97.1	없음
	D2-2	249.0	158.8	150.0	5개소	있음	127.5	없음	2개소	1개소	없음
	H-2	116.8	385.7	139.3	4개소	있음	184.4	226.3	904.1	70.2	없음
	H-3	214.4	643.3	146.3	3개소	있음	없음	205.7	2110.2	146.3	643.3
	G-1	104.3	2개소	148.3	3개소	있음	146.8	174.0	5000.0	90.3	없음
	G-2	180.0	360.0	144.0	2개소	있음	없음	2개소	5개소	144.0	없음
2000 세대 이상	G-3	43.4	47.0	51.5	4개소	있음	45.7	없음	321.0	23.0	없음
	S-5	113.7	2개소	1개소	9개소	있음	2개소	1개소	7개소	없음	없음
	D1-4	338.0	없음	334.8	4개소	있음	666.0	447.0	1717.0	297.5	1개소
	D1-5	120.7	220.5	177.4	4개소	있음	1416.4	1개소	3개소	1개소	1개소
	D2-3	147.9	621.7	263.6	6개소	있음	161.9	없음	3개소	없음	없음
	D2-4	140.8	1개소	280.0	6개소	있음	201.2	1개소	3개소	281.3	없음
	D2-5	261.0	486.5	6개소	있음	없음	없음	5개소	없음	487.3	
	H-4	174.8	276.3	250.3	2개소	있음	1개소	1개소	3개소	1개소	없음
B-1	310.7	1개소	274.2	6개소	있음	2개소	2100.0	7개소	1개소	없음	

으나 공동주택 관련 시설설치에 대한 규정이 1991년 주택건설 기준 등에 관한 규정으로 통폐합된 이후 면적설치기준이 다소 완화되었다. 1993년 이후부터는 보육시설이나 탁아소, 문고와 같은 복지시설 유형이 법적 시설로 추가되었다.¹⁰⁾

현재 부대복리공간에 대한 기준은 주택건설기준등에 관한규정에 구체적으로 제시되어 있으며, 이에 따른 부대복리공간에 대한 법적설치 기준은 <표 4>와 같고, 조사대상단지에 대한 부대 복리공간 설치현황¹¹⁾ 조사 결과 <표 5>와 같이 나타났다.

4. 거주자 설문 결과

4.1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 인구사회학적 특성을 조사한 결과, 전체 응답자 223명 중 전업주부가 173명(77.6%)으로 대부분을 이루었으며, 이어 전문/기술직 16명(7.2%), 자영업 10명(4.5%), 사무직 7명(3.1%) 순으로 구성되어 있었고, 연령대는 30대(49.3%), 40대(27.4%), 50대(15.2%), 60대 이상(8.1%)의 순으로 구성되어 있었다. 월 평균 소득은 300~500만원이 46.2%로 가장 많았고, 500~700만원(22.9%), 300만원 미만(13.5%), 700만원 이상(5.8%)의 순으로 구성되었다. 가구별 주택소

9)단지에 따라, 면적 혹은 개수로 표기된 자료를 보유하고 있었으며, 공간변용을 한 경우에는 면적에 대한 자료 수집에 어려움이 있었다.

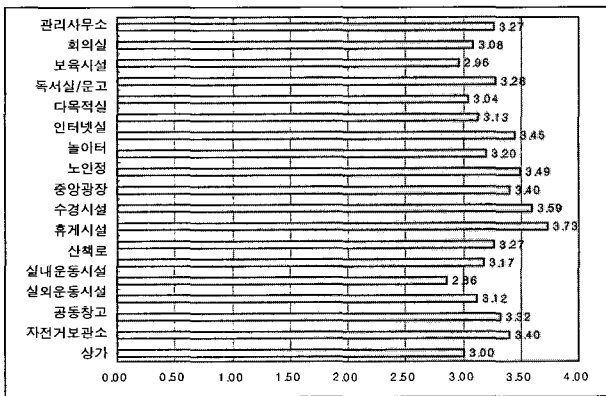
10)서수정·백혜선, 공동주택단지 내 부대복리시설의 공간변용에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 계획계, 20(11), 2004.11, pp.219-230

11)입주 후 공간변용을 통해 현재 사용되고 있는 상태의 현황임

유 및 거주상태에 대한 조사 결과, 소유형태는 자가(86.5%), 전세(12.6%)의 순으로 나타났고, 거주평형은 30평형대(50.7%)와 40평형대(25.1%)가 가장 많았으며, 거주기간은 1~3년이 58.7%, 1년 미만 23.3%, 4~5년이 13.9%의 비율을 차지하고 있었다.

4.2. 단지 내 부대복리공간 만족도

아파트 단지 내 부대복리공간의 전반적인 만족도에 대한 설문 결과, 응답자의 7.2%가 매우만족, 39.5%가 만족, 43.5%가 보통이라고 응답하여 대체로 만족하고 있는 것으로 나타났으며, 각 공간별 만족도에 대한 평점 평균(5점 만점)을 비교한 결과(그림 1), 산책로(3.73), 휴게공간(3.59), 중앙광장(3.49), 어린이놀이터(3.45), 수경시설(3.40) 등 단지 내 외부환경에 대한 항목에 대해서는 높은 만족도를 보인 반면, 공동창고(2.86), 보육시설(2.96), 상가(3.00), 다목적실(3.04), 회의실(3.08) 등 공간의 용도나 이용대상이 불분명하거나 특정 계층을 대상으로 한 공간인 경우에 대해서는 낮은 만족도를 보인 것으로 나타났다.



<그림 1> 단지 내 부대복리공간별 만족도

<표 6> 단지규모별 단지 내 부대복리공간 만족도 평점 차이¹²⁾

부대복리공간	1000세대 미만	1000~2000세대	2000세대 이상	t-비
실내운동공간	3.31	3.56	3.02	5.954*
실외운동공간	3.37	3.19	3.00	3.821*
공동창고	4.00	3.43	2.38	5.793*

<표 7> 지역별 단지 내 부대복리공간 만족도 평점 차이¹²⁾

부대복리공간	강남	강북	강서	경기	t-비
독서실	3.43	3.59	3.32	2.70	6.174*
인터넷실	공간없음	3.86	2.92	3.17	6.412*
놀이터	3.88	3.47	3.49	3.22	3.828*
노인정	3.44	3.37	3.14	3.06	3.384*
휴게공간	3.88	3.67	3.63	3.35	3.330*

<표 8> 거주평형별 단지 내 부대복리공간 만족도 평점 차이¹²⁾

부대복리공간	30평미만	30평형대	40평형대	50평형대	60평이상	t-비
산책로	3.44	3.57	3.91	4.00	4.19	3.030*
실내운동공간	2.71	3.31	3.25	3.75	3.50	2.687*

12)*p<.05, **p<.01, ***p<.001

단지 내 부대복리공간의 만족도에 대해서 단지규모별(표 6), 지역별(표 7), 거주평형별(표 8) 차이를 알아보기 위해 분산분석을 실시한 결과, 일부 공간들에 대해 유의도 0.05 이상의 유의미한 결과가 나타났으며, 단지규모별 차이를 알아본 결과, 유의미한 결과가 나타난 공간들 중 실내운동공간은 1000~2000세대 규모의 경우에 그 만족도가 가장 높게 나타났고, 실외운동공간 및 공동창고의 경우에는 1000세대 미만의 규모에서 가장 높은 만족도를 나타냈다. 또한, 유의미한 차이를 나타내는 공간들에 대한 지역별 차이를 알아본 결과, 독서실과 인터넷실은 강북에서, 그 이외의 공간에 대해서는 강남에서 만족도가 가장 높게 나타났으며, 거주평형별 차이를 알아본 결과, 산책로는 평형대가 높아질수록 높은 만족도를 나타내고 있었고, 실내운동공간에 대한 만족도는 50평형대에서 가장 높게 나타났다.

또한, 각 공간들에 대해서 불만족하다고 응답한 경우 그 이유에 대해 조사한 결과, 모든 공간에 대해서 '시설이 잘 갖추어져 있지 않기 때문에'라고 응답한 경우가 가장 높은 비율을 차지하고 있었으며, 그 비율에 대한 평균치는 56.64%로 나타났다. 그 뒤를 이어 관리상태가 좋지 않아서(12.06%), 사용하기에 불편한 위치에 있어서(5.18%), 프로그램이 마음에 들지 않아서(4.99%)의 순으로 나타났으며, 기타 의견으로는 면적이 좁아서, 이용료가 비싸서, 거리가 멀어서 등이 있었다.

즉, 단지 내 부대복리공간에 대한 활용도와 만족도를 높이기 위해 각 공간의 계획에서 유지관리에 이르기까지 공간의 기능구현을 위한 충분한 조건이 잘 갖추어져야 할 필요가 있다.

4.3. 단지 내 부대복리공간 이용실태

(1) 이용빈도

단지 내 부대복리공간 이용빈도 조사 결과(표 9), 거의 매일 사용하는 공간은 어린이놀이터와 산책로로 나타났으며, 중앙광장, 수경시설, 상가 등은 1주일에 1~2회 이용하는 것으로 나타났다. 휴게공간은 거의 매일 이용한다(36.3%)와 1주일에 1~2회 이용한다고 응답한 비율(37.7%)이 거의 비슷하여 1주일에 평균 3~4회 이용한다고 추측할 수 있다. 반면, 회의실, 보육시설, 독서실/문고, 노인정, 실내·외운동공간, 자전거보관소 등은 사용하지 않는 응답자 비율이 더 높게 나타나, 13) 특정 계층을 대상으로 하는 공간에 대한 공간 조정 및 사용하지 않는 공간에 대한 공간변용, 그리고 필요한 공간¹⁴⁾으로 여겨지나 사용하

13) 사용하지 않는다고 응답한 비율이 각각 54.3%, 59.6%, 40.4%, 84.8%, 38.1%, 60.5%, 67.3%로 나타나, 독서실/문고와 실내운동공간을 제외하고는 모두 50% 이상의 비율을 보이고 있다. 본 조사에서는 응답자 뿐만 아니라 응답자의 가족 구성원들의 이용까지 고려하여 응답을 요구하였으므로, 이용빈도에 대해서는 응답자의 연령층과는 무관하게 해석될 수 있다. 또한, 실내운동공간의 경우에는 사용하지 않는 경우와 단지내 공간이 없는 경우에 대해서 38.1%의 동률을 나타내고 있음을 고려할 때, 단지내 실내운동공간이 설치되어 있음에도 이용하지 않는 비율은 매우 높음을 알 수 있다.

<표 9> 단지 내 부대복리공간별 이용빈도 (N=223)

부대복리공간	거의 매일	1주일 1~2회	1달에 1~2회	1년에 1~2회	사용 안함	공간이 없다	무응답	
	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	
관리 공간	관리사무소	4(1.8)	18(8.1)	57(25.6)	90(40.4)	51(22.9)	0(0.0)	3(1.3)
	회의실	2(0.9)	14(6.3)	25(11.2)	34(15.2)	121(54.3)	25(11.2)	2(0.9)
교육 공간	보육시설	7(3.1)	0(0.0)	2(0.9)	1(0.4)	133(59.6)	76(34.1)	4(1.8)
	독서실/문고	9(4.0)	23(10.3)	9(4.0)	10(4.5)	90(40.4)	81(36.3)	1(0.4)
	다목적 교육공간	0(0.0)	5(2.2)	1(0.4)	4(1.8)	16(7.2)	196(87.9)	1(0.4)
커뮤니티 공간	공용 인터넷실	3(1.3)	3(1.3)	0(0.0)	4(1.8)	31(13.9)	181(81.2)	1(0.4)
	어린이놀이터	80(35.9)	60(26.9)	24(10.8)	7(3.1)	50(22.4)	0(0.0)	2(0.9)
	노인정	6(2.7)	5(2.2)	6(2.7)	7(3.1)	189(84.8)	9(4.0)	1(0.4)
	단지내 중앙광장	57(25.6)	68(30.5)	40(17.9)	16(7.2)	30(13.5)	11(4.9)	1(0.4)
	수경시설	54(24.2)	63(28.3)	30(13.5)	24(10.8)	37(16.6)	15(6.7)	0(0.0)
	단지내 휴게공간	81(36.3)	84(37.7)	34(15.2)	8(3.6)	14(6.3)	0(0.0)	2(0.9)
웰빙 공간	실내 운동공간	28(12.6)	14(6.3)	10(4.5)	1(0.4)	85(38.1)	85(38.1)	0(0.0)
	실외 운동공간	8(3.6)	17(7.6)	37(16.6)	15(6.7)	135(60.5)	8(3.6)	3(1.3)
	단지내 산책로	87(39.0)	61(27.4)	20(9.0)	10(4.5)	15(6.7)	30(13.5)	0(0.0)
기타 공간	공동창고	0(0.0)	1(0.4)	0(0.0)	1(0.4)	29(13.0)	192(86.1)	0(0.0)
	자전거 보관소	38(17.0)	11(4.9)	11(4.9)	10(4.5)	150(67.3)	1(0.4)	2(0.9)
	상가(편의시설)	74(33.2)	92(41.3)	26(11.7)	5(2.2)	22(9.9)	0(0.0)	4(1.8)

지 않는 공간에 대한 대책마련 등이 필요한 것으로 분석된다.

이용빈도가 낮은 공간들에 대해 그 이유를 조사한 결과, 특별히 사용할 일이 없어서(2.63점/5점¹⁵), 참여하고 싶은 프로그램이 없어서(2.82점), 시간이 없어서(2.92점)의 순으로 나타나, 입주민의 자치활동 및 공간이용도 향상을 위해 시설 수준의 향상 및 다양한 프로그램의 개발이 필요한 것으로 분석된다.

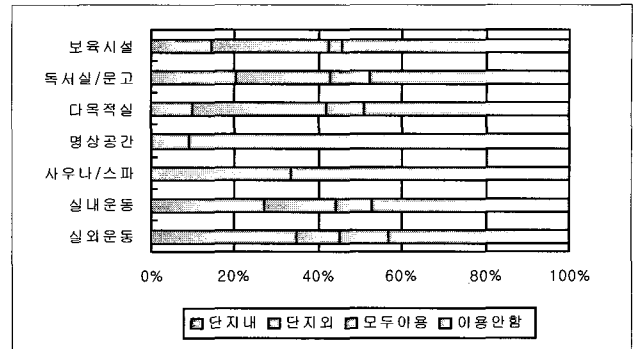
단지 내 공간 중 그 종류를 세분화할 수 있는 실내/외 운동 공간에 대해서 아이별별로 세분화하여 그 이용빈도를 조사¹⁶한 결과, 산책로의 이용빈도가 33.3%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 실내헬스장(13.9%), 농구장(12.3%), 배드민턴장(11.5%), 인라인 스케이트장(9.1%)의 순으로 나타났다.

(2) 단지 내 / 단지 외 공간 사용여부

단지 내 부대복리공간 중 단지 외에도 유사한 공간이 있는 경우, 단지 내 공간과 단지 외 공간 중 어느 곳을 이용하는가에 대한 질문에 대해서(그림 2), 실내 및 실외 운동공간은 단지 내 공간을 이용하는 경우가 단지 외 공간을 이용하는 경우보다 더 높게 나타난 반면, 보육시설, 독서실/문고, 교육공간 등에 대해서는 단지 외 공간을 이용하는 경우가 더 높게 나타났다. 또한, 명상공간 및 사우나/스파에 대해서는 조사대상 단지 중 단

지 내에 공간을 갖추고 있는 사례가 없었기 때문에 공간을 이용하는 경우에는 단지 외 공간만을 이용하는 것으로 나타났다.

또한, 단지 외 공간을 사용하는 경우 그 이유에 대해 조사한 결과, 앞서 조사한 항목 모두에 대해서 '외부의 공간환경이 더 양호하기 때문'이라고 응답한 비율이 모두 50% 이상으로 가장 높게 나타났고¹⁷, 그 뒤를 이어 '외부의 프로그램이 더 좋기 때문'이 각 공간별 평균 30%의 비율을 나타내고 있다.



<그림 2> 단지 내/단지 외 부대복리공간 사용여부

(3) 친교공간으로 활용 여부

단지 내 부대복리공간을 주민 친교공간으로 활용하고 있는가에 대한 질문에 대해 응답자의 54.3%가 '예'라고 응답하여, 과반수 이상이 단지 내 부대복리공간을 친교공간으로 활용하고 있는 것으로 나타났다.

또한, 친교활동이 일어나는 주된 장소로는 산책로(23.5%), 실내운동공간(15.1%), 어린이놀이터(12.0%), 휴게공간(11.6%), 실외운동공간(8.0%), 회의실(6.0%), 옥외광장(5.6%), 수경시설(4.4%), 독서실/문고(2.8%) 순으로 나타났으며, 그 이외의 공간에 대해서는 친교활동이 거의 일어나지 않는 것으로 나타났다.

4.4. 단지 내 부대복리공간 요구도¹⁸⁾

거주하는 아파트 단지 내에 설치되기를 희망하는 공간에 대해 그 정도를 파악해본 결과(표10), '매우필요'의 빈도가 가장 높은 공간은 어린이놀이터로 나타났으며, '보통'의 빈도가 가장 높은 공간으로는 게스트룸, 노인분들 식사공간, 아트센터, 건강자가검진실, 텃밭, 생활상담실, 공용창고 등이, '불필요'의 빈도가 가장 높은 공간으로는 연회장, 경조사공간, 개인스튜디오 등이 나타났으며, '매우불필요'의 빈도가 가장 높은 공간은 나타나지 않았다. 또한, 코인세탁실은 '보통'과 '불필요'의 빈도가 동

14) '2.4 단지 내 부대복리공간 요구도' 분석 결과, 실외운동공간에 대한 요구도는 필요 47.5%, 매우 필요 30.9%의 비율로 나타났으며, 평점 5점 만점에 4.03점 수준으로 그 요구도가 나타나고 있다. 이는 곧, 현재 활용도는 낮으나 필요한 공간으로, 공간 자체의 문제로 인하여 그 이용빈도가 저하된 것으로 해석될 수 있다.

15) 아주 그렇다(1점)~전혀 그렇지 않다(5점)의 5점 척도로 조사한 결과이므로, 평점이 낮을수록 공간을 이용하지 않는 주된 이유가 된다.

16) 복수응답이 가능하도록 질문하였다.

17) 실외운동 65.2%, 실내운동 66.7%, 사우나/스파 73.5%, 명상공간 75%, 다목적실 54.7%, 독서실/문고 56.9%, 보육시설 50.9%

18) 이는 응답자가 거주하는 혹은 거주하게 될 아파트 단지내에 설치되었으면 하는 공간에 대한 요구도이며, 여기에는 현재 단지에 설치된 공간과 설치되지 않은 공간을 모두 포함한다. 이는 궁극적으로 추후 아파트 단지내 부대복리공간 설계 및 계획에 소비자 의견을 적용하기 위한 기초자료를 제공하기 위함이다.

일하게 나타났다. 전문한 항목들 이외의 공간들에 대해서는 '필요'의 빈도가 가장 높게 나타났다. 이러한 결과는 일반 아파트에서 제공되고 있어 이미 사용을 해보아 다소 친숙한 공간이거나, 혹은 웰빙 트렌드에 따라 관심이 높은 웰빙공간에 대해서는 높은 요구도를 나타내고 있다고 해석할 수 있다.

평점으로 보았을 때에는 단지내 산책로가 4.35점으로 가장 높은 요구도를 보이고 있으며, 뒤를 이어 어린이놀이터(4.31), 휴게공간(4.27점), 실내운동공간(4.22점), 상가(4.17점), 수경시설(4.13점)의 순으로 나타나고 있다.

<표 10> 단지내 부대복리공간 요구도 (N=223)

부대복리공간	매우 필요	필요	보통	불필요	매우 불필요	무응답	평점 (5점 만점)
	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	
관리 공간	회의실	27(12.1)	91(40.8)	83(37.2)	20(9.0)	1(0.4)	3.55
	공용사무실	24(10.8)	83(37.2)	66(29.6)	45(20.2)	3(1.3)	3.36
	공공기관파견	38(17.0)	115(51.6)	42(18.8)	26(11.7)	1(0.4)	3.73
교육 공간	어린이집	29(13.0)	114(51.1)	57(25.6)	19(8.5)	2(0.9)	3.67
	유치원	36(16.1)	114(51.1)	46(20.6)	23(10.3)	1(0.4)	3.73
	시간제보육시설	34(15.2)	118(52.9)	45(20.2)	22(9.9)	3(1.3)	3.71
	독서실/문고	65(29.1)	117(52.5)	30(13.5)	11(4.9)	0(0.0)	4.06
커뮤니티 공간	영어학습실	35(15.7)	97(43.5)	60(26.9)	25(11.2)	3(1.3)	3.62
	다목적 교육공간	45(20.6)	105(47.1)	51(22.9)	20(9.0)	1(0.4)	3.78
	정보문화실	46(20.6)	97(43.5)	54(24.2)	24(11.2)	1(0.4)	3.73
	시청각실	32(14.3)	90(40.4)	59(26.5)	42(18.8)	0(0.0)	3.50
웰빙 공간	게스트룸	12(5.4)	49(22.0)	86(38.6)	73(32.7)	3(1.3)	2.97
	연회장	9(4.0)	34(15.2)	74(33.2)	98(43.9)	8(3.6)	2.72
	어린이놀이터	99(44.4)	98(43.9)	23(10.3)	3(1.3)	0(0.0)	4.31
	노인정	73(32.7)	105(47.1)	37(16.6)	7(3.1)	1(0.4)	4.09
	노인 식사공간	39(17.5)	71(31.8)	74(33.2)	32(14.3)	7(3.1)	3.46
	단지내 중앙광장	63(28.3)	107(48.0)	41(18.4)	9(4.0)	3(1.3)	3.98
	수경시설	73(32.7)	118(52.9)	21(9.4)	11(4.9)	0(0.0)	4.13
기타 공간	휴게공간	82(36.8)	120(53.8)	16(7.2)	3(1.3)	0(0.0)	4.27
	명상공간	38(17.0)	71(31.8)	65(29.1)	46(20.6)	3(1.3)	3.43
	아트센터	33(14.8)	71(31.8)	73(32.7)	42(18.8)	3(1.3)	3.40
	사우나/스파	48(21.5)	80(35.9)	58(26.0)	32(14.3)	5(2.2)	3.60
기타 공간	건강자가검진실	45(20.2)	69(30.9)	69(30.9)	36(16.1)	2(0.9)	3.54
	단지내 텃밭	36(16.1)	62(27.8)	68(30.5)	54(24.2)	3(1.3)	3.33
	실내운동공간	85(38.1)	109(48.9)	20(9.0)	7(3.1)	1(0.4)	4.22
	실외운동공간	69(30.9)	106(47.5)	33(14.8)	13(5.8)	1(0.4)	4.03
	단지내산책로	99(44.4)	107(48.0)	14(6.3)	3(1.3)	0(0.0)	4.35
기타 공간	경조사공간	18(8.1)	29(13.0)	73(32.7)	88(39.5)	15(6.7)	2.76
	개인스튜디오	3(1.3)	12(5.4)	71(31.8)	114(51.1)	21(9.4)	2.38
	생활상담실	13(5.8)	55(24.7)	92(41.3)	58(26.0)	3(1.3)	3.08
	공동창고	24(10.8)	51(22.9)	76(34.1)	68(30.5)	4(1.8)	3.10
	무인택배시설	30(13.5)	100(44.8)	54(24.2)	36(16.1)	2(0.9)	3.54
	코인세탁실	19(8.5)	51(22.9)	72(32.3)	72(32.3)	8(3.6)	3.00
	자전거보관소	51(22.9)	129(57.8)	36(16.1)	5(2.2)	1(0.4)	4.01
상가	86(38.6)	98(43.9)	30(13.5)	8(3.6)	1(0.4)	4.17	

이러한 공간들의 요구도에 대하여 앞의 만족도 결과분석에서와 같이 단지규모별(표 11), 지역별(표 12), 거주평형별(표 13) 요구하는 공간들에 대한 차이를 알아보기 위해 분산분석을 실시하였다. 그 결과, 앞의 만족도 결과분석의 경우와 마찬가지로 일부 공간들에 대해 유의도 0.05 이상의 유의미한 결과가 나타났다. 먼저, 단지규모별 공간 요구도 차이를 알아본 결과, 유의미한 결과가 나타난 공간들 모두 2000세대 이상의 단지인 경우

에 가장 많이 요구하고 있는 것으로 나타났다. 또한 지역별 유의미한 차이를 알아본 결과, 공용사무실과 시청각실은 강북지역에서, 다목적 교육공간과 공용창고는 경기지역에서 가장 높은 요구도를 나타내고 있는 것으로 조사되었고, 거주평형에 따른 유의미한 차이를 알아본 결과, 영어학습실은 30평 미만의 평형대에서, 건강자가 검진공간은 50평형대에서 공간에 대한 요구도가 가장 높게 나타난 것으로 조사되었다. 이는 평형대가 커질수록 거주연령층이 높으므로, 작은 평형에서는 자녀의 교육에 대한 관심이 높기 때문에, 그리고 큰 평형에서는 본인의 건강관리에 대한 관심이 높기 때문에 나타난 결과라고 해석될 수 있다.

<표 11> 단지규모별 단지 내 부대복리공간 요구도 평점 차이²⁰⁾

부대복리공간	1000세대 미만	1000~2000세대	2000세대 이상	t비
공용사무실	2.99	3.46	3.61	8.536***
공공기관	3.56	3.71	3.93	3.164*
다목적교육공간	3.50	3.83	3.99	5.872**
정보문화실	3.48	3.82	3.86	3.823*
시청각실	3.20	3.51	3.78	7.178**

<표 12> 지역별 단지 내 부대복리공간 요구도 평점 차이²⁰⁾

부대복리공간	강남	강북	강서	경기	t비
공용사무실	2.76	3.47	3.41	3.44	3.801*
다목적교육공간	3.12	3.84	3.84	3.91	5.624**
시청각실	3.12	3.75	3.56	3.39	3.081*
공용창고	3.73	3.07	3.07	2.93	4.225**

<표 13> 거주평형별 단지 내 부대복리공간 요구도 평점 차이²⁰⁾

부대복리공간	30평미만	30평형대	40평형대	50평형대	60평이상	t비
영어학습실	3.91	3.60	3.68	3.79	3.00	2.555*
건강자가검진실	3.74	3.38	3.77	3.93	3.19	2.635*

<표 14> 연령대별 단지 내 부대복리공간 요구도 순위

순위	30대		40대		50대		60대 이상	
	공간	평점	공간	평점	공간	평점	공간	평점
1	어린이놀이터	4.46	산책로	4.48	산책로	4.32	휴게공간	4.33
2	산책로	4.31	휴게공간	4.38	실내운동공간	4.18	산책로	4.22
3	휴게공간	4.27	실내운동공간	4.30	어린이놀이터	4.09	수경시설	4.17
4	상가	4.24	수경시설	4.30	노인정	4.09	어린이놀이터	4.11
5	실내운동공간	4.24	상가	4.23	상가	4.06	노인정	4.11
6	실외운동공간	4.14	어린이놀이터	4.23	휴게공간	4.03	독서실/문고	4.06
7	수경시설	4.12	독서실/문고	4.18	자전거보관소	3.94	자전거보관소	4.00
8	노인정	4.08	노인정	4.08	회의실	3.94	실내운동공간	3.89
9	독서실/문고	4.06	중앙광장	4.07	정보문화실	3.88	공공기관	3.83
10	중앙광장	4.02	자전거보관소	4.05	실외운동공간	3.88	건강자가검진	3.78
11	자전거보관소	4.01	실외운동공간	4.02	중앙광장	3.85	실외운동공간	3.67
12	다목적교육실	4.00	다목적교육실	3.85	수경시설	3.85	상가	3.67
13	유치원	3.87	정보문화실	3.75	독서실/문고	3.82	중앙광장	3.61
14	시간제보육실	3.84	영어학습실	3.70	사우나/스파	3.74	회의실	3.56
15	공공기관	3.81	사우나/스파	3.67	어린이집	3.65	어린이집	3.56

한편, <표 10>에서 제시한 부대복리공간의 요구도에 대해서

19) 응답자의 연령과 거주평형에 대한 상관관계 분석(Pearson Correlation) 결과, 유의한 223사례 모두에 대해서 p<.01 수준의 유의도를 나타냈으며, 피어슨의 적률 상관관계 계수는 0.335로 다소 약한 양의 상관관계를 보이는 것으로 나타났다.

20) *p<.05, **p<.01, ***p<.001

응답자 연령대별 평점 상위 15위까지를 조사해 본 결과(표 14), 30대 응답자의 경우는 어린이놀이터, 실외운동공간, 유치원, 시간제 보육시설 등 저연령 자녀를 위한 공간들에 대한 요구가 타 연령대에 비해 많이 포함되어 있었던 반면, 40대 응답자의 경우는 산책로, 실내운동공간, 실외운동공간 등의 운동공간에 대한 요구가 많이 포함되어 있어, 학령기 자녀 보다는 자신들의 건강을 고려하여 공간을 요구하고 있는 것으로 나타났다. 50~60대 응답자의 경우는 산책로, 휴게공간, 노인정 등이 상위에 나타나고 있고, 특히 60대의 경우, 다른 연령대에서는 보이지 않는 건강 자가검진공간에 대한 요구가 나타나고 있다. 즉, 고연령이 되면서 체력단련의 수준에서 나아가 주기적인 검진과 노후의 커뮤니티에 대한 관심이 증가하고 있음을 알 수 있다.

또한, 단지 내 공간 중 그 종류를 세분화할 수 있는 실내 및 실외 운동공간에 대해서 아이터널로 세분화하여 공간에 대한 요구도를 조사한 결과, 실내헬스장에 대한 요구도가 10.8%로 가장 높게 나타났으며, 그 뒤를 이어 명상/요가/에어로빅/필라테스 등의 공간(10.4%), 수영장(10.3%), 인라인스케이트장(10.0%) 등의 순으로 나타났다. 그러나 보기에서 제시했던 공간들 중에는 일반 아파트에서 보기 힘든 공간이거나 주상복합에서 주로 보여 지는 공간들²¹⁾도 포함되어 있으므로, 이러한 결과는 보기에 있는 모든 운동공간들을 경험해보지 않은 상태에서 거주자의 상상 및 일부 경험에 의해서 '필요하다'고 여겨지거나 '있으면 좋은 공간'으로 인식되어 응답한 것이라고 할 수 있으며, 입주후 유지관리 및 활용도 등에 대한 측면은 고려되지 않은 결과라고 할 수 있다. 따라서 계획 단계에서는 이러한 조사 결과와 더불어 유지관리의 편리성 및 그 비용과 이용률, 그리고 입주후 활용도와 관리비로 인한 관리자 및 입주자측과의 마찰까지도 고려하여 운동공간을 도입할 필요가 있다.

한편, 단지내 부대복리공간의 사용료에 대한 조사결과, 사용료를 지불하는 것에 대해 찬성한다고 응답한 비율이 52.0%, 보통이라고 응답한 비율이 23.8%로 나타나, 대부분의 거주자들이 단지 외 공간보다 저렴한 금액을 지불할 의사가 있는 것으로 나타났다.

또한, 부대복리공간에 대한 사용대상에 대한 조사 결과, 입주민 전용으로 사용하기를 희망하는 응답자 비율이 72.6%로 상당히 높게 나타났으며, 유료 혹은 무료로 외부개방을 허락한 비율은 각각 22.92%, 45%로 나타나, 대부분 단지내 공간에 대해서는 이용료 지불여부와 상관없이 입주민 전용공간이 되기를 요구하는 것으로 나타났다.

4.5. 단지 내 부대복리공간 위치 및 배치관련 선호도

(1) 부대복리공간의 배치 관련 선호도

단지 내 부대복리공간의 배치와 관련된 질문에 대해서 응답자의 35.0%가 관리사무소와 분리시켜 종합문화센터 형식으로

21) 조사결과 응답자의 단지내 부대복리공간에 대한 설치 요구도가 높게 나타난 공간들 중, 명상공간과 수영장은 본 연구의 모든 조사대상 단지에서 나타나고 있지 않은 공간이며, 수영장은 특히 일반 아파트보다는 주상복합과 같은 고급 공동주택에서 주로 나타나는 공간 중의 하나이다.

배치하는 것이 좋다고 응답하였으며, 비슷한 비율인 34.5%의 응답자는 관리사무소 중심으로 하나의 건물 안에 모두 배치하는 것이 좋다고 응답하였다. 반면, 응답자의 22.4%는 공간 특성에 따라 독립된 여러 건물로 분산하여 배치하기를 희망하였으며, 8.1%는 관리사무소와 상관없이 주거동 1층이나 지하에 나누어 배치하는 것이 좋다고 응답하였다. 즉, 응답자의 69.5%는 단지내 집중배치를 선호하고 있었고, 나머지 30.5%는 분산배치를 선호하고 있었다.

집중배치 시 단지 내 어느 위치에 배치되기를 선호하는가에 대한 질문에 대해서는 단지 중심부(54.7%), 단지 외곽도로를 따라서(27.8%), 단지입구(15.7%)의 순으로 나타났다. 그러나 외부인에게 개방시 단지 내의 프라이버시가 고려되어질 필요가 있는 경우에는 단지 중심부보다는 단지입구에 설치되는 것이 바람직할 것으로 여겨진다.

반대로, 분산배치시 단지 내 어느 곳에 배치되기를 선호하는가에 대해서 <표 10>에서 제시한 공간들 각각에 대해서 '별도 건물, 지하공간, 필로티 하부, 옥외공간' 중에서 선택하도록 한 결과, 수경시설, 휴게소, 명상공간, 자전거보관소는 옥외공간에, 입주자 개인 스튜디오, 공동창고, 무인택배시설, 코인세탁실은 지하공간에, 그 이외의 공간들에 대해서는 별도의 건물로 설치되기를 희망하였다. 즉, 분산배치를 할 경우, 대부분의 공간들에 대해서 별도의 여러 개의 건물로 분산 배치되기를 희망하고 있으며, 앞서 만족도와 요구도 조사 결과²²⁾ 그 수준이 낮게 나온 공간들에 대해서는 지하공간 및 필로티 하부에 설치되어도 괜찮다고 응답한 것으로 해석할 수 있다.

(2) 부대복리공간의 위치 관련 선호도

단지 내 옥외공간에 여러 개소로 분산되어 설치될 수 있는 공간들 중 휴게공간, 자전거보관소, 그리고 운동공간에 대해 어느 위치에 설치되는 것이 좋은가에 대한 설문을 실시하였다. 그 결과, 휴게공간의 위치에 대한 질문에 대해서는 62.8%의 응답자가 주거동 입구 부근에 위치하는 것을 선호하고 있었고, 주거동 1층 로비에 대해서는 25.1%의 응답자가, 주거동 복도에 대해서는 0.9%의 응답자가 선호하고 있는 것으로 나타났다. 즉, 휴게공간은 개인적인 휴식 보다는 이웃과의 커뮤니티가 발생하는 장소이므로²³⁾, 이를 고려하여 주동 입구 부근 및 주거동 1층 로비에 대한 선호가 높게 나타난 것으로 분석된다.

자전거보관소의 위치에 대해서는 외부공간(44.8%), 주거동 1

22) 거주자 만족도 조사 결과 공동창고는 평점 2.97점(5점 만점)으로 나타나 다목적실(2.9점) 다음으로 가장 낮은 점수를 보이고 있으며, 거주자 요구도 조사 결과, 개인스튜디오(2.4점), 공동창고(3.06점), 무인택배시설(3.51점), 코인세탁실(2.99점) 중 무인택배시설을 제외하고는 3점 내외의 낮은 점수를 보이고 있다.

23) 단지내 부대복리공간에 대해 친교공간으로 활용하는가에 대한 조사결과('3) 단지내 부대복리공간 이용실태, 3) 친교공간으로 활용여부' 참조), 친교장소로 이용하고 있는 주된 장소는 산책로(23.57%), 실내운동공간(15.1%), 어린이놀이터(12.0%), 휴게공간(11.6%)의 순으로 나타났다.

층 내부(39.6%), 필로티 하부(22.0%)의 순으로 선호하고 있는 것으로 나타났으며, 내부공간에 설치되기를 희망하는 이유로는 도난 및 비바람에 의한 자전거 부식 때문으로 판단된다. 한편, 운동공간의 위치에 대해서는 관리사무소/노인정/유아공간 옆(36.8%), 단지 내 중앙(31.8%), 상관없다(19.3%), 단지 내 상가(7.2%), 단지 출입구(3.6%)의 순으로 나타났다. 즉, 운동공간의 경우는 단지 중앙에 위치하되, 관리사무소나 노인정, 유아공간 등 다른 커뮤니티공간과 연계하여 설치되기를 희망하는 것으로 분석할 수 있다. 이 때, 실내운동공간은 접근용이성 측면에서 중앙에 배치하는 것이 좋으나, 농구장, 인라인 스케이트장 등 소음을 유발하는 실외운동공간은 소음으로 인한 인근 주동 거주자의 민원이 발생할 가능성이 있으므로 차음 시설 설치 혹은 주동과 격리하여 배치하는 등의 고려가 요구된다.

5. 결론

본 연구에서는 공동주택 거주자 설문을 통해 단지 내 부대복리공간에 대한 거주자의 만족도와 이용실태 및 요구도를 조사하고, 또한 단지 내 부대복리공간의 배치 및 위치에 대한 선호도를 파악하였다. 이는 30대~40대 연령의 라이프 스타일 위주로 조사 연구한 것으로, 그들을 중심으로 한 니즈와 만족도 조사를 실시한 것이며, 이에 대한 연구 결과는 다음과 같다.

첫째, 만족도가 높게 나타난 산책로, 어린이놀이터, 수경시설, 중앙광장 등에 대해서는 이용빈도 역시 높게 나타났음을 알 수 있었다²⁴⁾. 이는 만족도가 높을수록 공간에 대한 이용빈도가 높아짐을 의미하며, 반대로, 거주자의 만족도를 높이기 위해서는 이용빈도를 높일 수 있는 방안을 강구하여 계획할 필요가 있음을 의미하는 것이기도 하다. 즉, 부대복리공간의 활용도를 높일 수 있도록 공간 외관, 내부, 동선, 주변 공간과의 연계 등을 고려한 계획을 통해 단지 내 부대복리공간에 대한 전반적인 만족도를 높일 수 있을 것으로 기대된다.

이는 단지내/단지외 공간의 사용여부 조사결과, 단지 외 공간을 이용하는 주된 이유가 단지 내 공간의 미흡함으로 나타난 것에서 알 수 있듯이, 단지 내 공간 자체에 대한 계획 및 공간 시설 수준의 향상이 필요함을 의미한다고 해석할 수 있다.

둘째, 변인별 거주자 요구도 조사 결과, 2000세대 이상인 경우에는 공용사무실, 공용기관, 다목적교육공간, 정보문화실, 시청각실에 대한 요구도가 다른 세대규모에 비해 높게 나타났으며, 지역별로 보았을 때에는 강남지역에서는 공용창고에 대한 요구도가, 강북지역에서는 공용사무실과 시청각실, 그리고 경기

지역에서는 다목적교육공간에 대한 요구도가 높게 나타났다. 또한 거주평형별로는 30평형 이하인 경우에는 영어학습실, 50평형대에서는 건강자가검진실에 대한 요구도가 높게 나타났다. 이러한 결과는 각 아파트 단지계획 및 설정된 주요타겟에 따라 차별적으로 적용되어, 거주자의 요구를 바탕으로 하여 그들의 니즈를 만족시킬 수 있는 단지 계획이 진행되어야 한다.

셋째, 거주자 설문 결과, 어린이놀이터, 휴게공간, 자전거보관소 등 분산배치가 반드시 이루어질 필요가 있는 일부 공간들을 제외하고는 부대복리공간이 단지 내 집중배치되는 것을 선호하고 있으므로, 단지 계획 시 중앙 집중형의 독립된 부대복리공간 계획을 통해 입주민의 편리한 삶을 위한 기초를 제공해야 한다. 부대복리공간에 대한 단지 내 집중배치를 선호하는 이유는 가족과 함께 동시에 다양한 시설들을 이용하고자 하는 현대의 라이프스타일 때문으로 추측할 수 있다. 그러나 공간의 운영상 경제적 측면에서 외부인의 사용을 허락할 경우, 단지 내의 프라이버시 확보 측면에서 문제가 발생할 우려가 있다. 따라서 최종적인 부대복리공간의 경우, 단지별 단독적 계획으로 인한 중복설치 및 그에 따른 시설수준 저하와 함께 외부시설에 대한 경쟁력 상실로 인한 공간의 슬럼화가 우려된다. 따라서 주구단위 마을만들기 차원에서, 공동체 활성화 측면에서 공간의 적절한 분배 설치를 위한 법적, 제도적 기준의 재정립이 요구된다.

참고문헌

1. 밀레니엄커뮤니센터 연구회, 밀레니엄 커뮤니티센터. 연세대학교 출판부, 2000
2. 이연숙, 미래주택과 공유공간, 도서출판 경춘사, 1995
3. 이연숙·이소영, 거주자 요구를 기초로 한 공유공간 계획 연구, 연세대학교 생활과학논문집.10, 1997
4. 김수미, 공공임대 아파트의 옥외부대복리시설 기준연구, 서울대학교 대학원 건축학과 박사학위논문, 2005
5. 윤희진, 초고층주상복합건물 부대복리시설의 수용기능에 관한 연구, 연세대학교 대학원 건축공학과 석사학위논문, 2004
6. 장중구·권순경, 제해성, 아파트단지내 근린생활시설의 배치유형별 사용자평가에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계 18(11), 2002.7
7. 김홍규·박철수·노정실, 공동주택단지내 부대복리시설의 설치위치에 관한 입주자 의식의 서술연구, 대한건축학회 논문집 11(11), 1995.11
8. 백인길·양승우, 공동주택유형별 부대복리시설에 대한 주민의 인식에 관한 연구, 大韓國土·都市計劃學會誌 「國土計劃」, 33(2), 1998
9. 백혜선·박영기, 공동주택단지내 옥외생활공간에 대한 거주자 의식조사 및 이용행태 분석연구, 대한건축학회논문집 계획계, 18(12), 2002.12
10. 서수정·백혜선, 공동주택단지 내 부대복리시설의 공간변용에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 계획계, 20(11), 2004.11
11. 정승진·이원영, 강순주, 아파트 거주자의 커뮤니티 공간과 프로그램 이용 및 요구도, 한국주거학회지, 14(1), 2003.2
12. 김미희·손승관·문희정, 아파트 단지의 외부공동공간에 대한 요구도, 한국주거학회지, 11(1), 2000.2
13. 오세규, 공동 주거단지 내 거주자의 이용성향을 고려한 편의시설 배치 계획에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 1995
14. 윤희진, 초고층주상복합건물 부대복리시설의 수용기능에 관한 연구, 연세대학교 대학원 건축공학과 석사학위논문, 2004

<접수 : 2005. 10. 21>

24) 어린이놀이터를 제외하고는 특정대상자가 아닌 보편적인 거주자를 대상으로 한 공간들이며, 이에 대해 만족도가 높을수록 이용빈도가 높다는 보편적인 결과는 특정 계층을 대상으로 하는 어린이놀이터, 보육시설, 노인정 등에도 적용될 수 있을 것으로 기대된다.