

아파트 주민공동시설 이용현황에 관한 연구

- 사례 조사를 통한 이용현황과 만족도 분석을 중심으로 -

A Study on the Utilization of Community Facilities in Apartment Complex

양 영 근*

Yang, Young-Keun

Abstract

Community facilities in apartment complex have been developed through construction companies' needs for housing development and differentiation combined with a intense marketing competition among housing construction companies. But, It is the fact that the construction companies have planned the community facilities without considering on residents' needs for housing environmental amenity and preference. Therefore, this study investigated the space composition and the present usage of community facilities and surveyed to get concrete information regarding the residents' satisfaction with the proposed community facilities plan. It is the conclusion that the residents request a convenient and comfortable facilities similar level with those in the outside sports complex and the operating programs.

키워드 : 아파트 단지, 주민공동시설, 주민 만족도, 이용

keywords : apartment complex , community facilities , residents' satisfaction , utilization

1. 연구의 배경 및 목적

현재의 주택 관련법에서 기준하고 있는 주민공동시설에 대한 규정은 최소한의 설치기준 및 규모에 관한 내용을 제시하는데 그치고 있어 현재 입주자의 다양한 라이프 스타일과 높은 시설 요구도를 만족 시킬 수 없을 만큼 충분하지 못하다. 또한 프로젝트 시행사나 건설사는 사업성과 분양성을 판단할 때 주민공동시설에 대한 이해나 관심이 부족한 상태에서 단지 법적인 수준의 시설만을 설치하였던 것이 현재까지 일반적인 상황이었으며 이는 적정한 수준의 입주자의 거주성 지원이라는 관점에서 본다면 지극히 부족한 상태를 의미하는 것이며 실제로 입주후 입주자들의 주민공동시설의 이용에 관한 사항은 시행사나 건설사의 관심의 대상이 되지 않았던 것이 사실이었다. 하지만 주택시장의 주도권이 바뀌고 각 아파트 건설사 사이의 브랜드 경쟁이 점차 치열해지면서 상품 개발과 차별화의 일환으로 주민공동시설에 대한 다양한 접근이 시도되었다. 그러나 이러한 차별화의 시도와 접근이 구체적인 입주자의 요구도나 이용현황에 대한 철저한 조사 없이 비과학적인 방법으로 시설들이 계획되었던 것이 사실이다. 따라서 본 연구는 기존 아파트에 대해 주민공동시설의 공간 구성과 이용 실태를 조사하여 구체적인 현황을 파악하고 그 과정에서 이용상의 문제점과 실질적인 거주자로 부터 의

이용현황과 만족도를 조사·분석하여 향후 아파트 주민공동시설 수준과 계획 지침을 수립하기 위한 기초 자료를 구성하는데 그 목적이 있다.

1.2 연구의 범위 및 방법

(1) 연구범위

본 연구는 아파트 주민공동시설 중 실내 주민공동시설이 계획되어져 있는 공용공간에 한정하여 시설의 종류, 면적, 배치 관계, 운영방식, 이용현황, 만족도 등을 파악하는데 주안점을 두고 있다.

따라서 조사 대상으로는 주민공동시설이 일정 수준 갖추어져 있는 곳으로 2000년 이후 준공된 프로젝트로 한정하였으며 주민공동시설의 중요성을 인식한 것은 최근이므로 주민공동시설이 잘 설치된 단지를 선정하기 위한 작업이 선행 되어야 하였다.

그러나 최신 설비를 갖춘 단지를 조사하는 것만으로는 보편성을 가지지 않으므로 너무 최근에 준공된 단지에 편중되는 것을 회피할 필요가 있어 2000년 이후 준공된 단지를 대상으로 보았다. 단지규모의 경우 세대수 기준으로 300세대 미만의 소규모 단지, 1000세대 전후의 중규모 단지, 2000세대 이상의 대규모 단지를 대상으로 하여 세대 규모에 있어서 어느 한 쪽으로 치우치지 않도록 안배하였다.

* 정회원, 대림대학 인테리어디자인과 전임강사

표 1. 조사대상 아파트의 일반현황

구분	S-1	G	D-1	D-2	S-2	H
분양시 기	1998. 2	2003. 7	1999. 3	1999.12	2000. 2	1998.10
입주시 기	2000. 8	2005. 8	2001. 9	2005. 4	2002.12	2004. 7
용적률	289.83%	250%	198.83%	360%	207.2%	333.33%
건폐율	22.35%	20.88%	17.25%	17.3%		20.19%
세대수	1,114	170	999	2,068	968	2,061
스포츠 시설	체련장 GX 수영 사우나	체련장 골프 수영 사우나	체련장 GX 수영 사우나 골프 스쿼시	체련장 GX 수영 사우나	체련장 GX 수영 사우나 골프 스쿼시	체련장 GX 수영 사우나 골프 스쿼시
커뮤 니티 시설	독서실 회의실 노인정 보육 시설	연회장 코인 세탁실 노인정	문고 다목적 실 회의실 노인정 보육 시설	독서실 문고 노인정 보육 시설 PC룸 예능실	문고 회의실 노인정	노인정 보육 시설 탁구장

(2)연구방법

조사방법은 당초 관리사무소에 의뢰하여 일괄로 배부하여 조사표를 회수하는 것으로 예정하였으나, 회수율이 낮을 것과 응답의 불성실이 예상되는 단점이 지적되었다. 따라서 응답 조사표의 신뢰도를 높이기 위한 방법으로 단지 내에서 조사원이 1대1 면접 방식으로 진행하도록 조사방법을 변경하였다. 조사는 단지 내에서 정기적으로 개최되는 알뜰장터를 이용하거나 부녀회와 접촉하여 조사하였다.

2. 아파트 내 주민공동시설의 일반사항

2.1 주민공동시설 차별화의 배경

아파트 주민공동시설의 설치 현황을 파악하기 위해서는 지난 10년간의 공동주택의 수요와 공급과의 관계와 정부의 주요 부동산 정책을 살펴볼 필요성이 있다. 즉 IMF 경제 위기는 부동산 시장에도 직접적인 악영향을 주었으며 이는 오랫동안 유지되었던 부동산 정책의 근간을 흔드는 변화를 가져왔다. 아파트 분양가 자율화, 분양권 전매의 한시적인 허용, 미분양 아파트에 대한 한시적인 양도세 면제, 주상복합 아파트에 대한 규제 완화 등 아파트 수요자와 공급자 쌍방의 요구와 이해에 부응하는 여러 조치들은 부동산 시장의 주도권을 공급자에서 소비자에게 넘어가는 계기가 되었고 이러한 시장 주도권의 변화로 각 건설사간의 아파트 품질을 둘러싼 경쟁이 촉발 되었다. 그리고 아파트 품질의 차별화는 인테리어와 마감자재 고급화라는 단위세대 내부로 한정되어 진행되었다가 차별화의 범위를 내부에서 외부로, 사적인 공간에서 공적인 공간으로, 단위

주호에서 도시적인 맥락으로 확대하고 있다. 특히 Well-being과 Lohas에 대한 반향이 건강과 환경에 대한 일반인들의 관심과 요구를 증대시키며 이는 아파트의 공급에 있어서 건강과 환경에 대한 거주자의 요구에 부응하고자 설계시에 소비자의 요구를 적극 반영하고 있다. 그중 에 하나가 주민공동시설의 차별화라고 할 수 있겠다.

2.2 주민공동시설의 설치 기준

아파트의 공급은 공급 주체에 따라 공공 부문과 민간 부문으로 크게 나눌 수 있으며 주민공동시설의 설치 기준 또한 민영 주택단지와 영구 임대 주택단지에 따라 주택건설 기준 등에 관한 규정 내에서 공동 주택 단지 주민공동시설 설치 기준이 약간 상이하며 민영 주택단지의 공용 시설에 관한 설치기준은 아래 표 2와 같다.

표 2. 민영 아파트 단지 주민공동시설 설치기준¹⁾

시설명	설치기준 및 규모	관련법
관리 사무소	50세대이상: 100㎡+(세대수-50)×0.05㎡ 100㎡초과시에는 100㎡까지	·주택건설기준 등 ·법률에 관한 규정 28조
노인정	100세대 이상: 20㎡+(세대수-150)×0.1㎡ 300㎡초과시에는 300㎡로 가능	·주택건설기준 등 ·법률에 관한 규정 55조
보육 시설	300세대 이상: 상시 30인 이상의 영유아를 보육할 수 있는 시설 규모를 갖춘 보육시설 -보육실 전체규모:3.63㎡/인 -거실,보육실,유희실:2.64㎡/인 -유아놀이터:2.5㎡/인(최소 79.2㎡) (영유아 보육법시행규칙 별표3)	·주택건설기준 등 ·법률에 관한 규정 55조 ·영유아보육법 시행규칙 별표 3
문고	300세대 이상: 도서관 및 독서진흥법 시행령 별표1의 기준에 적합할 것 (-시설규모: 전용면적 33㎡ 이상)	·주택건설기준 등 ·법률에 관한 규정 55조 ·도서관 및 독서진흥법 시행령 표1
주민 공동시설	300세대 이상: 50㎡+(세대수-300)×0.1㎡이상 300㎡초과시는 300㎡까지	·주택건설기준 등 ·법률에 관한 규정 55조
주민 운동시설	500세대를 넘는 200세대마다 150㎡를 더한 면적 이상의 운동장을 설치	·주택건설기준 등 ·법률에 관한 규정 53조

2.3 주민 공동 시설의 설치 현황

민영 아파트단지 주민공동시설 설치기준 중 본 논문의 연

1)김성준의 "아파트 단지 내 커뮤니티시설 프로그램에 관한 연구", 연세대학교 대학원, pp.31-32, 2007의 내용 중 본 논문과 관련이 있는 시설을 중심으로 인용하여 재구성 하였다.

구 범위에서 제외한 실외 주민운동시설과 일반적인 아파트 단지에 공통적으로 설치되어 있는 관리사무실을 제외하면 현행 주민공동시설에서 규정하고 있는 시설의 종류는 노인정, 문고, 보육시설, 주민공동시설 등 크게 4가지의 주민공동시설로 한정하고 있으며 실내 주민운동시설에 대한 설치 기준은 별도로 규정된 것이 없다. 이는 조사대상 아파트 단지의 현황과는 많은 차이점을 보이고 있다. 즉 조사 대상 아파트 단지에서는 단지의 규모와 분양시기, 사업의 형태와 관계없이 공통적으로 주민공동시설을 실내 스포츠시설과 커뮤니티시설로 크게 나누어서 설치하였으며 그 종류 또한 스포츠시설의 경우 단지 평균 5종류의 시설이 설치되었으며 커뮤니티시설 또한 노인정, 문고, 보육시설을 포함하여 단지 평균 3.5종류의 시설을 설치하여 이용하고 있다. 하지만 커뮤니티 시설의 경우 단지의 여건에 따라 입주 당시의 시설물이 현재 변용되어 이용되고 있는 사례를 발견할 수 있었으며 주민공동시설 중 스포츠 관련 시설이 많이 설치되어 있음은 사회의 전반적인 건강에 대한 관심의 증가가 반영된 결과라고 판단 할 수 있겠다. 조사대상 아파트의 주민공동시설 설치 현황은 아래의 표 3과 같다.

표 3. 조사대상 아파트의 주민공동시설 설치 현황²⁾

구분	단지명	S-1	G	D-1	D-2	S-2	H
스포츠시설	세대수	1,114	170	999	2,068	968	2,061
	체련장	297.52	231.41	290.91	363.64	363.64	462.81
	G/X	181.82		39.67	132.23	43.64	330.58
	골프		323.97	257.85		447.94	429.75
	수영	595.04	538.85	608.27	727.28	272.73	
	스쿼시			82.65		79.34	165.29
	사우나	99.17	231.41	608.27	297.52	528.93	264.46
	탁구장						231.41
커뮤니티시설	독서실	297.40			142.15		117.88
	문고			39.6		22.68	
	다목적실		165.29	479.6			
	회의실	279.40		190.60		66.84	
	노인정	201.98	80	154.44	264.46	62.21	250.25
	보육시설	644.76		173.00			198.51
	코인세탁실		29.75				
	아트룸				82.65		

2.4 주민 공동 시설의 설치 위치 및 운영방식

(1) 주민공동시설의 설치 위치

주민공동시설의 설치 위치는 크게 지하공간, 지상공간 그리고 별도 건물 등으로 크게 나누어 위치하고 있으며 그 위치에는 스포츠시설과 커뮤니티시설에 따라 일정 부

2) G사의 경우 연회장으로 시설명이 되어있으나 편의상 다목적실에 포함하였으며 길을 D-2사의 문고의 경우 독서실과 공동으로 운영하고 있어서 별도의 면적 산출이 어려워 독서실과의 전체 면적으로 표현하였으며 면적의 단위는 m²임.

분 차이가 난다는 것을 알 수 있다. 즉 스포츠시설의 경우 조사대상 중 4개 단지에서 대부분 지하공간을 이용하여 설치하였으며 별도 건물에 스포츠시설을 설치한 경우가 2개 단지로 조사 되었으며 커뮤니티시설의 경우 5개 단지에서 별도 건물에 시설이 위치하였으며 1개 단지만이 지하공간을 활용해 설치하였다.

표 4. 조사대상 아파트의 주민 공동 시설 설치 위치 및 운영방식

구분	시설명	S-1	G	D-1	D-2	S-2	H
스포츠시설	세대수	1,114	170	999	2,068	968	2,061
	체련장	지하2/임	지하1/위	별동1/직	지하2/임	지상2/위	별동1/직
	G/X	지하2/임		별동1/직	지하2/임	지상2/위	별동2/직
	골프		지하2/위	별동-1/직		지하1/위	별동-1, 2/직
	수영	지하1/임	지하2/위	별동2/직	지하1/임	지하1/위	
	스쿼시			별동1/직		지상2/위	별동-2/직
	사우나	지하1/임	지하2/위	별동-1/직	지하1/임	지하1/위	별동-1, 2/직
	탁구장						별동-1/직
커뮤니티시설	독서실	별동3/위			별동1/위		지하1/직 ³⁾
	문고			별동2/직		별동2/직	
	다목적실		지하1/위	별동2/직			
	회의실	별동2/위		별동2/직		별동-1/직	
	노인정	지상1/위	별동1/변 ⁴⁾	별동1/직	별동1/위	별동1/직	별동1/직
	보육시설	별동/임		별동/임	별동/임		별동/임
	코인세탁실		지하1/위				
	아트룸				지하2/임		

주민공동시설의 경우에는 분양 당시에는 아파트의 상품성을 결정하는 하나의 중요한 요소로써 적극적으로 홍보를 하지만 일반적인 경우에는 입주시점을 전·후하여 시설의 종류와 면적 그리고 운영방식이 결정되는 것이 대부분의 경우이다. 따라서 2000년 8월에서 2005년 8월까지 순차

3) 북한산 H사 독서실의 경우 문고로 변용되어 사용하고 있었음.

4) G사의 노인정의 경우 조사 당시 이용빈도가 거의 없는 관계로 관리사무소 부속시설로 변용되어 사용되고 있었으며 이는 해당 단지에 대하여 조사한 내용을 분석한 결과, 노부모를 모시고 있는 가구가 2.5%, 노인 가족으로만 구성된 가구가 2.5%로써 타 단지와 비교하여 노인의 비율이 적지 않으나 입주자의 경제적·문화적 수준이 다소 높은 관계로 다른 형태의 여가생활이 있는 것으로 판단된다.

적으로 입주하였음에도 조사 대상 단지의 주민공동시설의 설치 위치에는 공통점이 나타나고 있는 것이다. 즉, 스포츠시설의 경우에는 특성상 동적인 활동에 따른 소음, 환기, 운동시설의 설비 등에 따라 지하공간을 이용하는 것이 많은 것으로 나타났으며 커뮤니티 시설의 경우에는 반대로 정적인 활동에 기인하는 것이 많아 채광, 정숙, 접근성 등을 고려하여 별도 건물에 설치하는 것이 많은 것으로 조사되었다.

(2) 주민공동시설의 운영방식

주민공동시설의 운영방식은 크게 임대, 위탁, 직영 등 3가지로 나누어서 운영되고 있으며 조사 대상 단지별로 운영방식에 차이가 있지만 전체 단지 평균으로는 스포츠시설과 커뮤니티 시설 모두 직영-위탁-임대 등의 순으로 나타났다. 이는 주민공동시설의 이용에 관한 비용이 아파트 관리비에 직접적으로 연관이 있기 때문에 운영의 여건 등을 고려하여 아파트 단지별로 운영방식을 결정하는 것으로 보인다.

표 5. 주민공동시설의 운영방식에 따른 빈도 분석

구분		위탁	임대	직영	계
스포츠시설	빈도	10	8	12	30
	%	33.3	26.7	40.0	100
커뮤니티시설	빈도	8	5	9	22
	%	36.3	22.7	41.0	100
Total	빈도	18	13	21	52
	%	34.6	25.0	40.4	100

3. 입주민의 주민공동시설 이용실태

3.1 여가시간 활용 장소 조사

아파트 주민공동시설의 이용현황을 조사하기에 앞서 입주민들이 여가 시간을 어디에서 보내는가를 조사하는 것이 주민공동시설의 이용현황을 파악하는 것에 직접적인 연관성이 있을 것으로 판단하여 선행 조사하였다.

표 6. 입주민의 여가시간 활용 장소 분석

구분	단지외부		주민공동시설		세대 내		기타	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%
S-1	23	17.4	75	56.8	33	25.0	1	0.8
G	16	20	45	57.0	17	21.5	1	1.3
D-1	8	8.2	77	78.6	13	13.3	0	0.0
D-2	30	25.4	62	52.5	21	17.8	5	4.2
S-2	21	19.1	72	65.5	15	13.6	2	1.8
H	12	14.6	53	64.6	14	17.1	3	3.7
Total	110	17.8	384	62.0	113	18.3	12	1.9

그 결과 표 6과 같은 결과를 얻었으며 모든 단지에서

대부분의 입주자들은 단지내 주민공동시설을 활용하여 여가시간을 보내는 것으로 나타났다. 그 중에서도 D-1의 경우 78.6%의 응답자가 단지내 주민공동시설을 이용한다고 하여 가장 높은 이용률을 나타내었으며, 그 다음으로 S-2(65.5%), H(64.0%)의 순으로 높은 이용률을 나타내었다. 특히 많은 응답자가 여가시간을 주민공동시설에서 보내고 있는 단지는 스포츠시설이 잘 설치되어 있는 단지인 것으로 조사 되었다.

3.2 주민공동시설 중 스포츠시설 이용실태

입주자의 스포츠 시설 이용은 시설 수준에 관계없이 단지마다 조금씩의 차이는 있었지만 평균적으로 3~4회 이용하고 있는 것으로 조사되었으며 특히 이용이 많은 시설은 체력장과 사우나였으며 그 다음으로 수영장과 골프장이 높은 이용률을 보였다.

표 7. 스포츠시설 이용실태

구분	체력장	G/X	골프	수영	스쿼시	사우나
S-1	42.9	12.0		45.9		39.1
G	60.8		40.5	46.8	1.3	55.7
D-1	67.7	18.2	37.4	53.5	9.1	70.7
D-2	16.9	13.6		36.4		16.1
S-2	62.2	4.5	30.6	35.1	9.9	69.4
H	57.3	37.8	15.9		17.1	24.4
Total	49.5	15.8	31.3	43.1	9.4	45.3

표 8. 세대당 체력장과 사우나 설치 면적 분석

구분	S-1	G	D-1	D-2	S-2	H	
세대수	1,114	170	999	2,068	968	2,061	
체력장	면적(m ²)	231	318	242	241	363	330
	세대당면적(m ²)	0.21	1.87	0.24	0.12	0.38	0.16
사우나	면적(m ²)	325.6	240.6	561.1	259.3	234.3	198.0
	세대당 면적(m ²)	0.29	1.42	0.56	0.13	0.24	0.10

한편 각 단지별로 보았을 때 체력장과 사우나의 이용률이 높은 단지는 G, S-2, D-1 등 3개 단지였다. 이들 단지의 이용률이 높은 것은 세대당 주민공동시설의 면적⁵⁾과도 일정 부분 관련이 있는 것으로 추정되어 세대당 체력장과 사우나의 면적을 산출하여 분석한 결과, G, S-2, D-1의 세대당 면적이 다른 단지보다 높다는 결과가 나왔다.

한편 S-1의 경우 세대당 면적이 다소 کم에도 불구하고 입주자의 이용이 적은 것은 단지 외부인도 이용 가능하도

5) 거주 평수당 할당 면적이 아니라 세대당 면적으로 산출한 근거는 한 세대당 이용하는 빈도를 조사하였기 때문이며 거주 평수가 크다고 해서 이용빈도가 높아지는 것으로 연관 짓기에는 무리한 점이 많으므로 거주 평수당 면적을 기준으로 이용빈도를 분석하는 것은 큰 의미가 없다고 할 수 있다.

록 운영하고 있기 때문에 이러한 운영방식이 영향을 미치는 요소로 작용하였다고 볼 수 있다.

3.3 주민공동시설 중 커뮤니티시설 이용실태

1주일 간 커뮤니티 시설이 이용횟수를 분석한 결과, 법정시설인 문고(독서실 포함), 노인정을 제외한 시설의 이용은 거의 없는 것으로 나타났다. 독서실의 평균 이용횟수는 전체 2.8회였고 가장 많은 이용횟수를 보인 단지는 S-2 단지였다.

이는 같은 주민공동시설인 스포츠시설에 비해 적은 결과이며, 전체 응답자 수도 30~70명 정도로 커뮤니티 시설의 이용이 활성화 되어 있지 않다는 것을 알 수 있다. 노인정의 경우 평균 3~5회로 커뮤니티 시설 중에서 가장 많은 이용률을 보이고 있었다.

한편 G단지의 경우 커뮤니티 시설의 이용률이 현저하게 떨어지는 것으로 나타나 입주민의 프라이버시의 중요성과 개인주의적인 면이 많아 외부시설 이용이 많은 것으로 추정되어진다.

3.3 주민공동시설 이용을 위한 비용지출 실태

(1)지출비용

주민공동시설의 이용과 관련한 지출비용은 전체 단지 평균으로 2~7만원대에 집중되어 있으며 그 비율 또한 70.1%로 나타났다.

단지별로는 S-1, D-2, H 새단지에서 2~5만원대의 지출비용이 가장 많은 것으로 나타났다. G단지의 경우 기타 비용이 48%로 가장 많은 비율을 나타냈는데 이는 세대수(170)에 비하여 시설 수준이 높은 주민공동시설을 설치·운영에 따른 높은 이용비용의 지출로 나타내는 것으로 분석되었다.

표 9. 주민공동시설 이용을 위한 비용 지출

구분	~2만원	2~3만원	4~5만원	6~7만원	기타
S-1	10.8	27.7	30.8	15.4	15.4
G	1.3	20.8	3.9	26.0	48.1
D-1	21.4	3.1	4.1	44.9	26.5
D-2	15.9	27.1	28.0	17.8	11.2
S-2	5.4	21.6	52.3	9.9	10.8
H	16.0	33.3	29.6	18.5	2.5
전체	11.9	22.4	26.3	21.4	18.0

(2)지출 비용의 적정성

한달 관리비 중 주민공동시설의 이용으로 인한 지출 비용의 적정성에 대한 설문 분석 결과는 전체적으로 64.1%가 적정하다고 생각하는 것으로 나타났다.

단지별로는 S-1단지가 74.1%, G단지가 67.1%, H단지가 65.4%, S-2단지가 64.0%, D-1단지가 57.6%, D-2단지가 58.9%로 관리비 중 주민공동시설 이용에 따른 지출 비용이 적정하다고 응답하였다.

이는 향후 주민공동시설의 시설 수준과 공공 서비스의 개선에 따른 비용 산출시 중요한 자료가 될 것으로 판단된다.

표 10. 주민공동시설 이용을 위한 비용 지출

구분	매우 많다	많다	적정하다	적당하다	아주 적당
S-1	1.5	13.7	71.0	13.0	0.8
G	7.6	15.2	67.1	8.9	1.3
D-1	9.1	26.3	57.6	7.1	0
D-2	2.8	26.2	58.9	9.3	2.8
S-2	0.9	15.3	64.0	16.2	3.6
H	2.5	19.8	65.4	9.9	2.5
전체	3.8	19.2	64.1	11.0	1.8

3.4 주민공동시설의 이용상의 문제점

주민공동시설의 이용상의 문제점은 조사대상 단지별로 다소 차이는 있지만 공통적으로 나타난 문제점은 이용시설의 부족과 관련 프로그램의 부족이 가장 큰 문제점으로 나타났다. 특히 주민공동시설의 입주민 만족도 조사의 결과를 참고하면 만족도가 낮은 단지의 경우 문제점도 많이 지적 되었다는 것을 알 수 있다.

이는 각 건설사가 분양 당시 마케팅 차별화 요소로 주민공동시설을 계획하였지만 입주민의 시설 필요도를 충분히 예측하지 못하고 건설사가 일방적이며 불합리하게 시설 규모를 산정한 결과에 기인한다고 할 수 있다.

또한 건설사는 분양 당시 청약자 나 계약자들에게 주민공동시설의 시설별 필요 장비의 종류와 품질 수준, 이용 및 관리상의 프로그램, 운영주체 및 운영방식, 시설의 유지·관리 및 운영·이용 활성화를 위한 건설사의 역할과 지원 등에 대해서는 자세한 설명과 언급을 회피하는 것이 일반적인 실정이며 대부분의 경우 입주후 입주자 대표회의 등에서 관리 및 운영을 하는 경우가 많아서 입주 후 입주민의 실제 이용상에서 발생하는 여러 문제점에 대하여 탄력적이며 융통성 있는 대응조치가 부족한 것으로 추정된다.

표 11. 주민공동시설의 문제점

구분	S-1	G	D-1	D-2	S-2	H
계획과 다른 시설	6.0	15.2	12.1	28.0	5.4	7.3
기기의 미도입	12.8	2.5	13.1	11.9	11.7	2.4
저급한 기기 도입	12.0	5.1	8.1	2.5	7.2	0.0
동선의 불편함	8.3	11.4	10.1	11.0	7.2	9.8
이용시설의 부족	50.4	22.8	45.5	20.3	37.8	20.7
프로그램의 부족	27.1	25.3	35.4	20.3	29.7	22.0
과다한 관리비	10.5	17.7	5.1	13.6	7.2	7.3
기타	3.0	1.3	3.0	5.9	0.9	8.5

3.5 주민공동시설의 만족도6)

(1) 주민공동시설 중 스포츠시설의 만족도

전체 단지 평균 대비 만족도가 높게 분석된 단지는 G 단지, H단지로 나타났으며 D-1단지 또한 전체적으로 양호한 만족도를 나타내고 있다. G단지, H단지의 경우에는 단지 규모에 있어서는 소형 단지와 대형 단지로 구별될 만큼 차이가 있으나 두 단지 모두 설치 시설의 종류와 함께 시설 수준이 높음에 따라 높은 만족도를 나타내고 있다. 나머지 단지들은 시설 종류에 따라 만족도가 큰 편차를 보였으며 단지과 시설의 종류 그리고 만족도 사이에서 변인 상호간의 일정한 규칙을 발견하지는 못하였다.

표 12. 스포츠 시설 전체 만족도

구분	시설명	S-1	G	D-1	D-2	S-2	H
스포츠 시설	체력장	46.6	86.9	59.6	54.7	79.1	85.8
	G/X	26.3		42.0	35.9	31.4	87.8
	골프		78.7	45.8		41.7	73.6
	수영	48.1	78.0	68.6	39.5	61.8	
	스쿼시			52.6		33.4	85.7
	사우나	22.6	60.8	64.7	30.0	66.7	82.1

(2) 주민공동시설 중 커뮤니티시설의 만족도

조사대상 단지의 각 커뮤니티시설의 만족도를 보면 스포츠시설에 대비하여 단지별로 설치되어 있는 시설이 별로 없어 대부분 단지의 경우 독서실, 문고, 노인정 등 법정시설을 기본으로 설치되어 있음에도 불구하고 H단지, D-2 단지 등 두 단지의 만족도가 비교적 높았다. 그것은 문고와 노인정은 세대수에 비례하여 면적을 확보하도록 되어 있는데 H단지, D-2단지의 경우는 모두 2,000세대가 넘는 대규모 단지라 그 만큼 문고나 노인정의 면적도 커질 수 밖에 없으므로 비교적 이용이 편리한 면적의 할애와 시설이 확보되어 운영이 되었기에 만족도가 높게 나왔다고 추정할 수 있다.

표 13. 커뮤니티 시설별 만족도

구분	시설명	S-1	G	D-1	D-2	S-2	H
커뮤니티 시설	독서실	23.3			73.8	16.7	72.1
	문고			37.9	71.2	17.7	84.9
	다목적실		58.9	30.1			
	회의실	21.2	62.0	34.1	42.8	10.9	58.3
	노인정	32.3	47.2	37.7	66.7	19.3	73.4
	보육시설	27.8		39.1		16.7	60.8

한편 전반적인 커뮤니티시설의 만족도는 H단지, D-2단

6)표 13과 표 14에서 나타난 수치는 만족도를 매우 만족, 만족, 보통, 불만족, 매우 불만족으로 5단계로 나누어서 설문하여 얻은 값 중에서 매우 만족과 만족에 응답한 비율을 합하여 분석한 수치임.

지, G단지의 순으로 높았으며 기타 단지와 현저하게 차이가 나도록 높았다.

(3) 주민공동시설의 전체 만족도 비교

H 단지의 사례에서는 전체 단지 평균 대비 스포츠시설과 커뮤니티시설 모두에서 가장 높은 만족도가 나타났다. 그리고 대부분의 시설에서 기타 조사 대상 단지의 시설보다 높은 만족도를 나타내었다. 그것은 H 단지가 2,061세대의 대단지 아파트이며 각각의 시설에 배분한 면적 또한 다른 단지의 시설 보다 대부분 크고 시설의 운영 또한 직영방식이라는 차이점을 발견할 수 있다. 나머지 단지의 스포츠시설과 커뮤니티시설의 만족도는 대부분 일치하였으나 S-2 단지의 경우 스포츠시설의 만족도와 커뮤니티시설의 만족도가 동조하지 않고 서로 상반되는 결과가 나왔다. 즉, 스포츠시설의 만족도는 전반적으로 양호한 반면 커뮤니티시설의 만족도는 조사 대상 단지 중 가장 낮은 만족도를 나타내었다. 이것은 스포츠시설의 경우 S-2 단지는 대부분 기타 단지보다 비교적 큰 면적을 배분하였으나 커뮤니티 시설의 경우에는 조사 대상 단지 중 가장 작은 면적을 배분하였다. 또한 이용시설의 부족과 프로그램이 부족하다는 응답도 다른 단지보다 높게 나왔다. 따라서 H 단지와 S-2 단지의 사례에서 나타난 결과와 같이 주민공동시설의 만족도는 이용상의 편리성을 뒷받침 할 수 있는 적절한 면적과 시설 그리고 운영 프로그램이 확보되어야만 입주자의 적극적인 이용을 이끌어 낼 수 있고 주민공동시설의 이용활성화를 기대할 수 있을 것이다.

또한 만족도의 차이에는 주민공동시설의 운영방식의 차이에서도 일정부분 차이가 난다고 추정된다. 즉 직영이나 위탁의 운영방식을 택한 단지의 만족도가 임대 운영방식을 택한 단지보다 대부분 만족도가 높게 나타났음을 표12과 표13의 결과에서도 알 수 있다. 따라서 기타 조건이 동일할 때 운영방식이 주민공동시설의 활성화에 기여한다고 판단된다.

4. 결론

본 연구는 현재 아파트 단지내 차별화 및 경쟁 시설로 특화되고 있고 분양 당시에도 각 건설사가 단지내 특장점으로 적극 홍보하며 마케팅에 활용하고 있는 주민공동시설에 대한 연구이며 그러한 주민공동시설의 이용현황을 조사 및 분석한 결과를 토대로 한 것이다. 그리고 주요한 조사 항목으로는 조사대상 단지별로 주민공동시설의 종류와 해당 시설의 면적, 운영방식, 입주자 이용빈도, 이용에 따른 비용과 비용의 적정성, 입주자의 이용에 대한 만족도 등을 조사·분석하였다. 이러한 조사에는 단지별 규모와 분양 및 입주시기 등에서도 한쪽으로 편중되어 왜곡된 결과가 나오지 않도록 조정 하였으며 이러한 조사·분석을 통해 얻은 결과로는 다음과 같다.

첫째, 조사 대상 단지 주민공동시설의 종류는 주택건설 기준 등 법률에 관한 규정에서 정한 것 보다 많은 종류의 시설을 설치하였으며 특히 실내 주민운동시설은 관련 규

정에는 별도로 규정한 것이 없으나 각 단지별로 평균 5종류의 시설을 설치 운영하고 있었다. 반면 주민공동시설 중 커뮤니티시설은 일부 단지의 경우 회의실, 아트룸, 코인세탁실, 다목적실 등이 설치된 단지도 있었지만 단지별로 평균 3.5종류의 시설이 설치된 것으로 조사되어 관련규정에서 정한 3종류와 큰 차이가 나지 않는 것으로 나타났다. 이는 주민공동시설의 차별화와 경쟁이 주로 실내 스포츠 시설을 중심으로 이루어져 있으며 최근의 여가와 건강에 대한 높은 관심을 반영한 결과로 분석된다.

둘째, 조사 대상 단지 주민공동시설의 면적은 주민공동시설의 경우에는 관련규정에 적시 되어 있는 최소 면적 범위 내에서만 시설물이 설치되어 있고 실내 스포츠 시설의 경우에는 관련 설치 기준 및 최소 면적에 대한 규정이 없음에도 불구하고 많은 면적을 시설물 설치에 할애한 것으로 나타났다. 이는 각 건설사가 주민공동시설 중에서 스포츠시설과 커뮤니티시설에 대하여 이중적인 기준을 갖고 시설물의 계획과 설치에 접근하고 있다는 것을 일정 부분 반증한다고 하겠다. 물론 스포츠시설에 비하여 커뮤니티시설이 보다 공동체적 요소가 강하여 입주민의 개별적인 이용보다는 공동으로 이용하는 경우가 많아서 활성화에 어려움이 있는 것은 일부 추정할 수 있다. 그러나 주민공동시설이 입주민의 공동체적 연대와 의식을 강화하는 일종의 시설 목표가 있다는 것을 감안하면 적극적으로 입주민의 참여와 이용을 활성화 할 수 있는 적정규모의 면적 배분, 시설의 확충, 프로그램의 개발 그리고 운영시스템의 정착에 해당 단지의 입주자 대표회의와 각 건설사는 관심과 지원을 해야 할 것으로 판단된다.

셋째, 조사 대상 단지 주민공동시설의 운영방식은 직영, 위탁, 임대 등 각 단지별 여건에 따라 다양한 운영방식을 선택하여 관리·운영되고 있는 것으로 조사되었다. 이는 대부분의 단지에서 건설사는 최소 수준의 시설만을 제공하고 입주자 대표회의 등과 같은 주민 자치회에서 실질적인 운영방식을 결정하게 되는데, 앞서 분석한 이용실태와 만족도에 대한 자료를 보면 운영방식과 만족도에는 일정부분 상관 관계가 있다는 것을 발견할 수 있다. 즉 직영으로 운영하는 단지가 그렇지 않은 단지의 경우 보다 만족도가 높게 분석되었는데 그것은 운영주체가 관리주체이며 또한 이용주체라서 시설 운영에 소요되는 비용과 시설 이용에 의한 수입이 대부분 시설 유지에 재투자 되며 이용과 운영상의 문제점에 대해서 즉각적인 대응이 가능하다는 장점이 있기 때문이라고 추정할 수 있다.

넷째, 조사 대상 단지 주민공동시설의 이용현황은 스포츠 시설이 커뮤니티 시설 보다 훨씬 높은 이용빈도를 나타냈다. 이것은 주민공동시설 중 스포츠 시설이 해당 시설의 면적과 시설의 수준 등에서 나머지 커뮤니티 시설보다 우수하거나 양호한 사례가 많았고 주민공동시설이 스포츠 시설을 중심으로 설치되고 입주자의 시설 이용 또한 스포츠 시설을 중심으로 이용하는 것에 기인한다고 하겠다.

다섯째, 조사대상 단지 주민공동시설의 만족도는 시설의 면적, 시설의 수준, 운영방식에 따라 각 단지별로 만족도

가 상이하게 나타났다. 또한 이용상의 문제점으로는 단지의 여건과 관계없이 공통적으로 이용시설의 부족과 프로그램의 부족이 가장 큰 문제점으로 지적되었다. 따라서 입주민의 적극적인 이용과 만족도를 이끌어 내려면 이용의 편리성이 확보될 수 있도록 적정하고 쾌적한 면적으로 시설 계획이 이루어져야 하고 시설수준 또한 단지 외부의 전문적인 시설과 비교할 때에도 뒤떨어지지 않도록 하여야 하겠다. 그리고 효과적인 이용과 운영 프로그램의 개발과 정착을 위해 입주자 대표회의 뿐만 아니라 각 건설사도 책임과 관심을 갖고 주민공동시설 이용활성화를 위해 지속적인 지원을 하여야 하겠다.

참고문헌

1. 김성준 "아파트 단지 내 커뮤니티시설 프로그램에 관한 연구", 연세대학교 대학원 2007. 12
2. 홍동진 외 4 "아파트 단지 부대복리 시설 이용과 배치유형에 관한 연구", 한국생태환경건축학회 2007. 12
3. 백혜선 외 1 "공동주택단지내 복리시설 설치기준 개선방향", 대한주택공사 2005. 4

(접수 : 2008. 1)