

임대주택 커뮤니티시설의 거주자 이용현황 및 개선 요구*

Resident's Usage and needs for the improvement of Community Facilities in Public Rental Apartments

Author 황연숙 Hwang, Yeon-Sook / 이사, 한양대학교 실내환경디자인학과 교수
윤영선 Yoon, Young-Sun / 정회원, 극동정보대학 인테리어디자인과 교수
손여림 Son, Yeo-Rym / 정회원, 한양대학교 실내환경디자인학과 박사과정
장아리 Chang, Ari / 정회원, 한양대학교 실내환경디자인학과 박사과정

Abstract Nowadays, public rental apartments' community facilities emphasize only their quantity aspect without considering residents' characteristics, leading their installation regulations to be based on only the number of households, which is problematic. As a result, in many cases, residents, after moving in, alter the facility usage or remodel the facilities for their use. Hereby, this study conducted focus group interviews with public rental apartments' residents as to find out space conditions of and improvement demands for the community facilities. Two public rental apartment complexes in Seoul and Gyeonggi-do which were built after 2007 were selected for this study. As for the survey method, workshop panel was employed. Four people in each age class of infants, children, adolescents, adults, and seniors were formed into one group, and a total of 40 people in 10 groups were surveyed. The survey was continuously conducted from February to March in 2009. The study findings can be summarized as follows. 1) Among community facilities, there were more satisfactory outdoor facilities than satisfactory indoor facilities. Residents expressed satisfaction with the facilities linked with natural environment. The causes of unsatisfactory facilities were mostly poor management. 2) The facilities demanded by the residents included ones relevant to study, exercise, and hobbies. As public rental apartments are resided mostly by low-income families, study and hobby activities bring them cost problems. Therefore, it is needed that the apartment complexes support diverse such activities 3) As for facilities demanded for usage alteration, a residents' meeting room accounted for the most popular opinions. As it was used only once a week, its usage was very low. It should be opened to the residents and allowed to be used in various ways. 4) As for demands of changing spatial characteristics, outdoor exercise facilities accounted for the most opinions. Although they were installed in most cases, they were damaged and poorly managed, therefore being in need of improvement in operation and management. In order to maximally utilize public rental apartments' community facilities, facility planning in consideration of various age groups from residents' viewpoint and sustainable systematic management are required.

Keywords 임대주택, 커뮤니티시설, 공간실태, 거주자요구
Public Rental Apartment, Community Facilities, Spacial Conditions, Residential Needs

1. 서론

1.1. 연구의 배경과 목적

공동주택의 공급이 급속하게 늘어나면서 공동주택 거주자들의 삶의 질을 높이기 위한 방안 중 하나로서 주상복합아파트를 필두로 공동주택 내에 다양한 커뮤니티시

설이 등장하였다. 그러나 이러한 커뮤니티시설의 대부분은 거주자의 생활양식 변화에 빠르게 대응하지 못하고 설치에만 관심을 기울여 왔다. 그 중에서도 특히 임대주택의 경우 시설관리에 대한 지원과 거주자의 공동체 의식이 부족하여 일반 공동주택의 커뮤니티시설 수준에 미치지 못하고 있는 실정이다. 한편 임대주택의 계획주체인 정부에서도 이러한 문제점을 인식하고 아파트 공동체 형성에 대한 사회적 관심에 따라 주택의 질 향상을 도모하는 주택정책을 제시하는 등 공동체 의식을 활성화시키기

이 연구는 2008년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임.(KRF-2008-314-C00430)

위한 방안이 논의되고 있으며, 이와 더불어 거주자의 삶의 질을 높이고자 하는 측면에서도 커뮤니티 개념의 도입과 물리적 공간의 구체적인 활성화 방안에 대한 논의가 활발히 일어나고 있는 시점이다.

현재 임대주택의 커뮤니티시설은 '주택건설기준 제3조'의 규정을 받으며 일반주택단지과 동일한 기준을 적용받아 설치되고 있다. 그러나 거주자의 현실적 요구에 대응하지 못함에 따라 이웃간, 세대간 교류를 위한 장소로서의 기능을 거의 하지 못하고 있다. 일반 공동주택은 이러한 경우 단지마다 공동체 활동을 통해 기존용도를 변경하여 사용함으로써 거주자 스스로 공간의 적응성을 높이고 있는 상황이다¹⁾. 반면 임대주택의 경우 기존 커뮤니티시설이 거주자의 현실적 요구에 대응하지 못하더라도 이와 관련된 거주자간의 교류와 여론의 형성이 상대적으로 활성화되지 못해 그대로 방치되고 있으며 이렇게 미흡한 커뮤니티시설의 활용이 거주자 공동체 형성을 저해하는 악순환이 되풀이되고 있다. 이와 같은 이유로 임대주택의 커뮤니티시설의 설계와 그에 필요한 거주자들의 요구와 특성이 임대주택의 계획 초기단계에서부터 중요하게 다루어져야 한다.

따라서 본 연구는 국민임대주택을 대상으로 하여 커뮤니티시설의 공간실태 및 이용실태를 통해 거주자의 이용현황을 조사하고 요구를 파악하여 임대주택 커뮤니티시설 계획을 위한 기초적 자료를 제공하고자 한다.

1.2. 연구 방법 및 범위

본 조사에서는 임대주택 커뮤니티시설의 공간실태를 파악하기 위해 현장조사를 하였으며 커뮤니티시설에 대한 거주자들의 이용현황 및 요구를 심층적이고 세부적으로 파악하기 위하여 워크숍 패널방법을 이용한 심층면접 조사를 실시하였다.

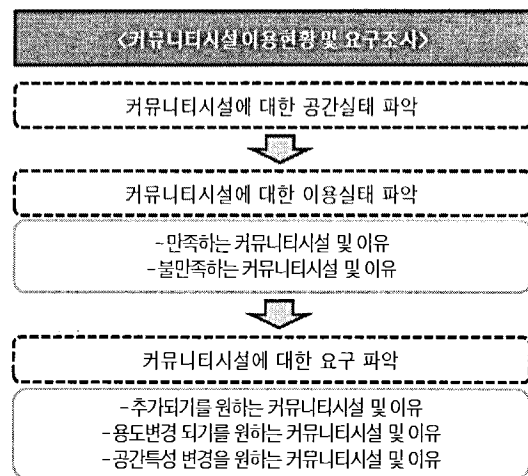
워크숍 패널방법은 집단 공통으로 토론하여 문제를 해결함으로써 개인 상호간의 의식과 요구가 상호 교류되고 개인의 범위를 탈피하여 공동의 요구를 표출할 수 있는 특성을 가지고 있다. 따라서 본 연구의 성격상 국민임대주택 거주자들의 커뮤니티시설 이용현황 및 요구를 연계성 있게 토론하여 문제점을 파악하고 개선방안을 모색하기 위하여 워크숍 패널방법을 계획하였다²⁾. 조사대상은

2007년 이후 준공되어진 서울과 경기의 국민임대주택 가운데 두 사례를 선정하여 본 조사에 적극적으로 협조의사를 보인 거주자들을 대상으로 하였다. 다양한 세대의 의견을 파악하기 위해 각각 연령별(유아, 어린이, 청소년, 성인, 노인)³⁾로 각 1집단씩 선택하여 총 5집단을 4명단위로 구성하였으며 두 개 단지에서 각각 실시하여 총 40명을 대상으로 하였다. 조사시기는 2009년 2월부터 3월까지 연속적으로 진행하였으며, 조사장소는 조사대상자 중 한 가구의 집 또는 커뮤니티시설(부녀회실, 노인정)에서 진행하였다. 조사의 진행은 연구자가 각 워크숍의 진행안내서인 토의 안건표를 토대로 진행하였으며 조사원 2명이 워크숍 토의 내용을 기록하고, 정확성과 신뢰도를 높이기 위해 녹음과 사진촬영을 병행하였다.

심층면접조사에서 사용된 조사도구는 현장조사를 통해 수집된 자료를 토대로 국민임대주택 거주자들의 커뮤니티시설 공간특성에 대한 요구를 파악하기 위한 문항으로 구성되었으며, 조사내용으로는 우선 커뮤니티시설 이용에 대한 실태를 파악하고, 커뮤니티시설의 만족도와 커뮤니티시설 이용 시 불편사항과 문제점 및 개선방안에 대해 토의하였다. 또한 커뮤니티시설에 대한 요구 및 원하는 커뮤니티시설의 특성을 파악하였다.



<그림 1> 워크숍 패널방법을 이용한 심층면접조사⁴⁾



<그림 2> 진행단계별 조사내용

1) 김수미, 공공임대 아파트의 옥외부대복리시설기준 연구, 서울대학교 석사학위논문, 2005, p.2.
 2) 본 연구의 조사를 위해 이연숙 외1(중산층 맞벌이 가구를 위한 소형아파트 계획 연구, 연세대 생활과학논문집 8권, 1994), 정경숙(아동친화적인 주거커뮤니티를 위한 공간환경 디자인지침 개발, 연세대 박사학위논문, 2009) 연구의 워크숍패널내용과 백혜선 외2(민임대주택 부대복리시설 설치기준설정연구, 대한주택공사 주택도시연구원, 2005), 신연섭(아파트 부대복리공간에 대한 사용자 의식 및 이용실태 연구, 연세대학교 박사학위논문, 2006) 광도(주민중심형 아파트 공동체 활성화 방안 연구-아파트입주자 대표회의를 중심으로, 중앙대학교 박사학위논문, 2007) 연구의 설문내용에서 안건을

추출하고 이를 보완 및 재구성하여 본 연구의 워크숍패널조사 토의안건표를 작성하였음.

3) 조사대상 집단은 유아를 둔 어머니(8세미만의 유아)집단과 아동(8-13세)집단, 청소년(14-19세)집단, 성인(20-64세)집단, 노인(65세 이상)집단으로 구성하였으며, 유아의 경우 면접능력이 없기 때문에 유아를 둔 어머니들을 대상으로 조사하였음.
 4) 좌측사진부터 발산3단지 노인집단 인터뷰, 의왕3단지 유아를 둔 어머니집단 인터뷰, 발산3단지 청소년집단 인터뷰 모습을 촬영한 것임.

2. 이론적 고찰

2.1. 임대주택 및 커뮤니티시설의 개념

임대주택이란 넓은 의미로는 “주택이 소유자가 일정한 경제적 급부를 전제로 자기가 소유한 주택의 일부 또는 전부를 임차인에게 제공하는 주택”을 말하며 좁은 의미로는 “임대를 목적으로 일정한 제도적 범위 안에서 공급되어 유통되는 주택”을 말한다⁵⁾. 우리나라의 제도화된 임대주택은 공공이 무주택서민의 주거안정을 도모하기 위하여 공급하는 공공임대주택과 임대주택법상 사업자 등록한 임대주택사업자가 영리를 목적으로 공급하는 임대주택을 모두 포함한다⁶⁾. 이 가운데 국민임대주택이란 내 집 마련이 쉽지 않은 국민들에게 소액의 자금으로도 삶의 보금자리를 마련 할 수 있도록 1998년부터 정부 재정과 국민주택기금의 지원을 받아 대한주택공사나 지방공사에서 건설하여 30년 이상 장기간 임대하는 공공건설 임대주택으로서, 현재 임대주택 가운데 가장 활발히 건설되고 있다.

커뮤니티시설이란 거주자들이 그들이 생활하는 공동주택단지 내에서 이웃관계를 형성하고 공동으로 공유하면서 사용하는 곳으로서 이웃 주민들과의 교류가 주로 이루어지고 이웃관계가 형성되는 공간이라고 정의되며 주민공유공간, 복리시설 등의 명칭과 혼용되어 사용되고 있다⁷⁾.

국민임대주택에서의 커뮤니티시설의 기능으로는 첫째, 주민들의 기초생활을 공동으로 할 수 있는 공간이며 둘째, 지역사회 공동체 문화를 형성하는 공간이며 셋째, 취업정보제공, 취업을 위한 직업교육, 어린이 및 유아들을 위한 탁아시설로 활용될 수 있는 주민의 경제활동에 도움이 되는 공간이며 넷째, 편익시설이나 여가활동을 위한 공간이다⁸⁾. 따라서 주민복지차원의 공간으로서 다양한 공동체 생활이 가능하도록 복합적인 시설이 모여 거주자들의 최소한의 생활 편의를 도모하며 더 나아가 삶의 질을 충족시켜 줄 수 있는 공간이라 할 수 있다.

2.2. 임대주택 커뮤니티시설에 관한 선행연구

임대주택의 커뮤니티시설에 관한 연구는 2000년대에 들어 임대주택의 공용공간의 공간계획에 관한 연구⁹⁾와

부대복리시설의 설치기준에 관한 연구¹⁰⁾ 등이 이루어졌을 뿐 분양아파트에 비해 아직 다양한 연구가 진행되지 못하였다. 현재 커뮤니티시설에 대한 설치기준으로는 공급방식에 따라 차별화된 설치규정을 적용하고 있어 분양아파트에 비해 임대주택의 커뮤니티시설 환경이 열악한 것으로 문제점이 제기되었으며 따라서 분양아파트와 동일한 수준의 설치기준을 규정하고, 단지특성에 따라 시설을 선택해 설치할 수 있는 탄력적인 시설설치기준 및 운영시스템을 도입하는 것이 필요하다고 제안하였다.¹¹⁾

임대주택의 커뮤니티시설의 사용현황으로 노인정과 자전거 보관소, 어린이놀이터, 도서실, 창고, 회의실, 휴게시설은 대부분 구비되어 있었으나 운동시설이나 다른 서비스 시설은 거의 구비되어 있지 않았으며, 공공임대주택의 경우 입주자 회의실, 문고 등의 주민공동시설, 노인정, 보육시설 등의 커뮤니티시설이 관리사무실과 동일 건물 내에 배치되어 있으나 영구임대주택의 경우는 사회복지관의 단일건물 형태로 사용되고 있었다¹²⁾. 임대주택 커뮤니티시설의 공간계획으로는 옥외공간의 경우 주차면적이 부족하고 산책로 및 근린공원의 계획이 미비하게 나타났는데, 거주자특성에 따른 승합·화물차량의 수를 고려한 주차장 시설의 확장과 이에 맞는 옥외시설 용도변경의 필요성이 제기되었다¹³⁾. 또한 분양아파트와 임대주택의 단지특성에 따른 공동체 활동에 대한 현황 파악이 이루어지지 않은 채 용도변경을 함으로써 나타나는 문제점이 제기되었다¹⁴⁾.

임대주택 커뮤니티시설에 대한 요구사항으로 건강에 대한 관심이 증가하는 추세에 맞추어 운동시설에 대한 거주자 요구가 매우 높게 나타났는데, 특히 아동과 노인의 건강을 위한 운동시설이 요구되고 있다. 그밖에 수입이 없는 노인을 위한 정기적인 치료가 가능한 치료시설에 대한 요구가 있었으며, 2세 교육에 상당히 중점을 두고 있으나 상황이 여의치 않은 관계로 학습의 동기를 부여해 줄 수 있는 프로그램 및 시설의 필요성도 제기되었으며¹⁵⁾ 단지마다 아동 보육시설을 설치하여 맞벌이 부부가 안심하고 생업에 종사할 수 있는 방안을 제안하기도 하였다¹⁶⁾.

단위 주거 면적이 협소하고 소외계층 비율이 높은 임

위논문, 2004.

5) 이창석, 부동산 복지의 이론, 형설출판사, 1998, p.268.

6) 이재진, 임대주택 제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구, 서울산업대학교 석사학위논문, 2003, p.6.

7) 황연숙 외2, 임대아파트 실외커뮤니티시설의 디자인특성에 관한 연구, 한국공간디자인학회논문집 제5권 1호, p.117.

8) 밀레니엄 커뮤니티 센터 연구회, 밀레니엄 커뮤니티센터, 연세대학교 출판부, 2000, p.120.

9) 박창선, 영구임대아파트단지 내 종합사회복지관 건축의 공간변용에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계 제21권 12호, 2005, 김혜근, 임대아파트 공적공간의 계획방향에 관한 연구, 중앙대학교 석사학

10) 백혜선 외2, 국민임대주택 부대복리시설 설치기준설정연구. 대한주택공사 주택도시연구원, 2005, 서수정 외1, 공동주택단지 내 부대복리시설의 공간변용에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계 제20권 11호, 2004.

11) 백혜선 외2, Op. cit., 2005, p.220.

12) 서수정 외1, Op. cit., 2004, p.223.

13) 김혜근, 임대아파트 공적공간의 계획방향에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문, 2004, p.19.

14) 서수정 외1, Op. cit., 2004, p.222.

15) 김혜근, Op. cit., 2004, p.162.

16) 백혜선 외2, Op. cit., 2005, p.148.

대주택의 거주자들에게 있어서 단지 내 커뮤니티시설은 협소한 주거 면적 안에서 해결할 수 없는 다양한 활동을 제공해 주는 역할과 함께 과밀적인 환경에서 탈피할 수 있는 정신적, 물리적으로 매우 중요한 시설이 된다. 이를 위해서는 아파트 단지의 초기 계획 단계에서부터 임대주택 거주자의 특성 및 연령별 행동 특성을 파악하여 그들의 요구에 맞는 커뮤니티 공간이 계획되어야 한다.

3. 조사결과

3.1. 조사대상 커뮤니티시설의 공간실태

(1) 조사대상지의 일반적 특성

국내의 국민임대주택은 2007년 기준으로 전국에 110,310호가 건설되어져 있으며 그 중 서울과 인천, 경기의 수도권 지역에는 총 56,310호가 건설되어져 있다. 본 연구의 조사대상단지는 2007년에 서울 및 수도권 신도시에 보급된 국민임대주택 가운데 접근성과 연구의 편의를 위하여 서울 및 경기지역에 위치한 단지 가운데 조사협조가 가능한 두 사례를 선정하였으며, 조사대상단지의 세대수는 각각 518세대와 506세대로 조사되었다.

(2) 커뮤니티시설의 공간특성

임대주택 커뮤니티시설의 종류로는 대부분 실외에 계획되어 있는 어린이놀이터와 운동기구, 벤치/평상, 산책로 등 휴게 및 조경시설의 분포비율이 높게 나타났다. 그 중 놀이터는 실외커뮤니티시설 중 디자인적 요소가 가장 많이 나타난 공간으로 비교적 다양한 형태로 계획되어 있었다.

실내에 계획되어 있는 커뮤니티시설 가운데 노인정과 관리사무소, 주민회의실은 갖추어져 있는 반면 헬스장, 탁구장 등의 실내 운동시설 및 도서관, 공부방 등과 같은 학습 시설은 설치되어 있지 않았다. 주민자치활동 및 단지의 전반적인 관리에 대한 집회를 지원해주는 주민회의실은 한 달에 한 차례 정도만 사용되고 있었으며 나머지 공간에는 닫혀져 있어 거주자의 활용도가 매우 낮았다. 따라서 임대주택 실내커뮤니티시설의 경우 거주자의 특성이나 요구와 상관없이 공동주택 커뮤니티시설 설치기준에서 정하고 있는 최소한의 시설만이 설치되어 있는 것을 알 수 있다.

<표 1> 조사대상 단지 개요 및 국민임대주택 커뮤니티시설 설치기준

구분	발산3단지	청계3단지	법적 설치기준
준공년도	2007	2007	-
지역	서울 강서구(SH공사)	경기 의왕시(주택공사)	-
세대수	518	506	500이상 1,000미만
실외 커뮤니티시설	놀이터, 운동기구, 배드민턴장, 광장, 정자, 벤치 / 평상, 정원 / 텃밭, 산책로, 연못 / 분수 / 실개천, 자전거보관소	놀이터, 운동기구, 배드민턴장, 광장, 정자, 벤치 / 평상, 정원 / 텃밭, 산책로, 자전거보관소	어린이놀이터, 체력단련시설, 조경시설
실내 커뮤니티시설	어린이집, 노인정, 주민회의실, 관리사무소, 문고	어린이집, 노인정, 주민회의실, 관리사무소, 공부방	보육시설, 노인정, 주민회의실, 관리사무실, 문고(공부방)

3.2. 조사대상 커뮤니티시설의 이용실태

(1) 만족하는 커뮤니티시설 및 만족이유

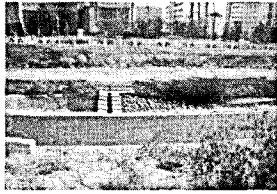
커뮤니티시설 가운데 만족하는 시설과 그 이유를 각 연령별로 심층면접 한 결과놀이터, 산책로에 대해 만족한다는 의견이 가장 많았다. 발산3단지는 놀이터에 대해 만족하고 있다는 의견이 많은 반면 청계3단지는 실개천이나 산책로, 자전거도로 등 자연환경과 어우러진 녹지 시설에 대해 만족한다는 의견이 많았다. 현황조사결과 서울지역의 경우 택지개발 과정에서 주변 녹지를 없애고 계획하거나 주변 녹지를 활용하지 않은 반면, 경기지역은 주변 녹지 및 하천지역을 단지와 연계시켜 활용하고 있었다<그림 3 참조>. 이와 같은 조사결과가 나온 것으로 판단된다. 따라서 자연환경을 연계하여 활용한 단지의 경우 만족도가 더욱 높은 것을 알 수 있었다.

유아의 의견으로는 산책로나 분수대 및 광장 등에서 유아가 놀 수 있어 만족한다고 의견과 실개천이나 야외 자연환경과 어우러진 산책로가 좋은 경관으로 만족스럽다는 의견이 있었다. 특히 주변 자연환경의 조건이 더 좋게 나타난 청계3단지에서 자연환경과 어우러진 실외 시설에 대한 만족도가 높았다. 단지가 위치하고 있는 주변 환경에 따라 거주자가 자연환경을 이용하여 피크닉을 즐기거나 여가시간을 보내는 등 생활 및 여가활동에 차이를 보였다.

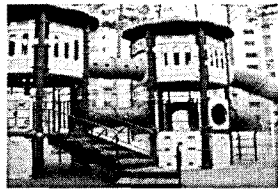
아동과 청소년의 의견으로는 놀이터에 대해 만족한다는 의견이 많았는데, 만족하는 이유에는 조사대상단지에 차이를 보였다. 발산3단지의 경우 놀이터에 만족하는 이유로 적당히 갈 곳이 없는데 여가시간을 보낼 수 있는 장소로 이용할 수 있기 때문에 만족한다고 한 반면, 청계3단지의 경우 놀이터 내에 다양한 종류의 놀이기구가 설치되어 있어 이용에 만족한다고 하였다<그림 4 참조>.

성인의 의견으로는 놀이터, 실개천, 배드민턴장 등에 대해 만족한다고 하였는데, 특히 성인은 자신 뿐 아니라 다양한 연령의 가족이나 여러 세대의 거주자들이 함께 모여 이용할 수 있는 공간에 대해 만족하고 있으며, 또한 함께 사용할 수 있는 시설이 더욱 많아지기를 요구하였다.

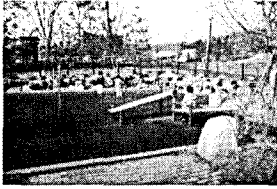
노인의 의견으로는 단지 내에서 산책이나 운동을 할 수 있는 산책로, 운동기구에 대해 만족한다는 의견이 많았으며, 만족하는 이유로는 <그림 5>와 같이 산책로나 배드민턴장이 운동기구와 서로 연계하여 배치되어 있어 조깅이나 산책을 하며 운동기구를 이용할 수 있어 편리하다고 하였다. 또한 <그림 5~6>과 같이 산책로나 운동공간의 바닥이 고무바닥재질로 처리되어 있어 신체의 무리를 줄여주고 안전성을 높여주기 때문에 만족한다고 하였다.



<그림 3> 자연환경(개천)과 연계된 청계3단지의 자연거도르



<그림 4> 발산3단지 놀이터의 다양한 놀이기구



<그림 5> 산책로와 연계되어 배치된 청계3단지의 운동시설



<그림 6> 청계3단지 고무바닥재질의 운동시설

(2) 불만족하는 커뮤니티시설 및 불만족이유

커뮤니티시설 가운데 불만족하는 시설과 그 이유를 각 연령별로 심층면접 한 결과 놀이터에 대한 불만족 의견이 가장 많았다. 그 다음으로 배드민턴장과 산책로에 대한 불만족 의견이 많았는데 거주자들이 주로 많이 이용하는 시설에 대한 의견이 많은 것으로 조사되었다. 놀이터, 노인정 경우 시설은 계획되어 있지만 기능적으로 지원할 수 있는 세부적인 시설이 없어 불만족하는 것으로 나타났다. 또한 놀이터, 정자, 배드민턴장, 운동기구, 산책로 등의 관리상태가 미비하다는 의견<그림 7~9 참조>과 산책로, 지압로와 분수대가 위치상 불편하다는 의견이 조사되었다. 특히 자주 사용하는 시설의 경우 기능적인 세부시설의 설치, 관리부분에 대한 요구가 많은 것을 알 수 있다.

유아의 의견으로는 놀이터 안에 화장실이 없어서 불편하다는 의견이 많이 나타났다. 또한 보호자의 관점에서 볼 때 유아와 같이 보내는 시간이 많기 때문에 음수대, 휴지통, 정자 등 세부적인 시설물의 부재에 대해 불만족하는 의견이 많았다. 이 외에도 안전성에 대해 불만족한다는 의견도 많았는데 산책로나 지압로가 차량이 통행하는 큰 도로와 인접하고 있거나 자전거도로와의 혼용사용으로 인해 위험하기 때문이라고 하였다. 그 밖에 유아용 운동기구나 유치원이 없어서 불만족한다는 의견과 실개천이나 외부운동시설이 갖추어져 있지만 폐적하지 못하다는 관리에 대한 불만 의견도 있었다.

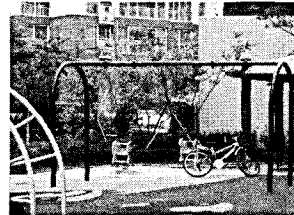
아동의 의견으로는 유아와 마찬가지로 놀이터에 대한 의견이 많았는데 자주 사용하는 공간에 대해 만족도가 낮은 것으로 조사되었다. 불만족 이유로는 관리/운영에 대한 의견이 조사되었는데 면적이 협소하고 놀이기구가 다양하지 못하여 불만족한다는 의견과 거주자들의 커뮤니티시설이 일부 청소년들의 휴먼장소로 이용되고 있어 불만족한다는 의견 등 다양한 불만족 이유가 나타났다. 임대주택은 맞벌이부부 세대가 많아 부모의 보호에서 벗

어나 있거나 경제적으로 열악한 환경으로 인해 청소년의 비행문제가 일반 공동주택에 비해 많이 야기되고 있는 현실을 감안할 때 단지의 실외 커뮤니티시설이 자칫 청소년의 탈선장소로 이용되어 당사자들은 물론 아동이나 다른 거주자에게 악영향을 미치는 일이 없도록 시설의 위치 계획이나 관리 및 운영에 각별히 배려하여야 할 것이다. 또한 배드민턴장의 경우에도 네트가 파손되었음에도 불구하고 수리가 장기간동안 이루어지지 않아 불만족한다는 의견<그림 8 참조> 등 관리 미흡에 대한 불만이 공통적으로 나타났다.

청소년의 의견으로는 전반적으로 불만사항에 대한 의견이 거의 없었는데 조사결과 시설에 대한 관심의 부재와 함께 청소년이 이용할 수 있는 커뮤니티시설이 없기 때문인 것으로 판단된다.

반면 성인은 다른 연령에 비해 전반적으로 모든 시설에 불만족하고 있었으며 본인이 자주 사용하는 시설보다는 가족이 함께 할 수 있는 시설에 대한 의견이 많은 것으로 조사되었다. 발산3단지의 경우 분수대와 산책로가 위치상 부적합하다고 하였는데 이는 실사용자를 고려하지 못하고 형식적으로 시설을 설치하여 이러한 결과가 나타났다고 판단된다. 따라서 설치유무를 떠나 시설이 잘 활용될 수 있도록 거주자의 편의를 고려한 시설물의 배치계획이 필요한 것으로 조사되었다.

노인의 의견으로는 조사대상단지 두 사례 모두 노인정에 대해 불만족 한다는 의견이 공통적으로 나타났다. 전반적으로 노인정에 대한 불만족 이유를 살펴보면 청소 및 식사준비 등 도우미가 부족하였으며 운동시설이나 식기 등이 잘 갖추어져 있지 않아 불만족한다는 의견이 있었다. 이 외에도 청계3단지에서는 산책로와 정원/텃밭 등 외부시설에 대한 불만사항이 있었는데 이는 시설의 이용률과 관심도가 높아 의견이 다양하게 나타난 것으로 판단할 수 있다.



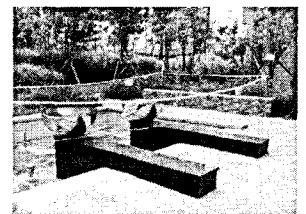
<그림 7> 그네가 설치되지 않은 채 방치된 청계3단지의 놀이터



<그림 8> 네트가 파손되어 있는 청계3단지의 배드민턴장



<그림 9> 일부 청소년의 탈선장소로 이용되는 청계3단지의 놀이터



<그림 10> 단지외곽에 설치돼 불만이 발산3단지의 수공간

<표 2> 커뮤니티시설의 이용실태

구분	만족하는 시설 및 만족이유		불만족하는 시설 및 불만족 이유	
	발산3단지	청계3단지	발산3단지	청계3단지
유아	<ul style="list-style-type: none"> 산책로-산책 및 자전거타는 길이 함께 계획되어 있어 편리 분수대 및 광장-놀이공간으로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> 실개천-개천 등의 자연환경에 파라솔을 설치하여 휴식공간으로 이용 외부공원시설-입지가 좋아 공기가 맑고 이웃들과 피크닉 등 야외활동 가능 산책로-야외 자연환경과 어우러짐 	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터-화장실 미설치 놀이터-음수대, 휴지통, 정자 미설치 운동기구-유아용 운동기구가 없음 지압로-위험한 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터-화장실 미설치 실개천-소음, 악취새 축구장, 농구장-바닥재의 악취 등 관리 미흡 산책로-보도와 자전거도로의 미구분
아동	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터-유용한 여가시간 가능 분수대-놀이공간으로 활용 자전거보관소-보관이 편리함 배드민턴장-운동이 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터-다양한 기구가 구비되어 있음 공부방-많은 사람이 활용할 수 있으며 다양한 종류의 도서가 구비되어 있어 좋음 	<ul style="list-style-type: none"> 벤치-수의 부족 놀이터-관리의 미비 및 면적협소 놀이터-놀이기구의 부족 배드민턴장-이용의 불편 및 관리미흡 지압로-위험한 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터-관리미흡(청소년의 흡연장소로 악용) 정자-관리미흡(쓰레기 투기) 배드민턴장-관리미흡(네트고장) 공부방-쾌적하지 않음(냉난방)
청소년	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터-아동이나 청소년들이 여가를 보낼 수 있는 적당한 장소임 배드민턴장-운동이 가능 분수대-놀이공간으로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터-다양한 기구가 있으며 여가시간 활용 실개천-자연과 어우러져 다양한 세대가 이용 배드민턴장-가족이 함께 운동 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 없음-대체적으로 만족 	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터-관리의 미비 자전거보관소-관리의 미비(도난발생)
성인	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터-다양한 세대가 모일 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 실개천-자연과 어우러져 다양한 세대가 이용 배드민턴장-가족이 함께 운동 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 전반적으로 모든 시설에 불만족 분수대-위치 부적합 산책로-위치 부적합 	<ul style="list-style-type: none"> 조경시설- 단지내 수목종류부족
노인	<ul style="list-style-type: none"> 산책로, 운동기구-산책로와 운동기구가 접하고 있어 함께 사용하기 편리함 정자/파고라, 벤치/평상-시설이 잘 되어 있으며 휴식을 취할 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 산책로-실개천과 어우러지고 전망이 좋아 운동 시 쾌적하고, 고무바닥재질로 무릎에 무리가 없음 운동기구-산책로와 연계되어 조깅하며 운동기구 이용할 수 있음 노인정-공간이 여유 있으며 많은 사람 수용가능 	<ul style="list-style-type: none"> 노인정-운동시설의 미비 <ul style="list-style-type: none"> -침소 및 식사도우미 부족 -공간의 협소 	<ul style="list-style-type: none"> 정원/텃밭-이용불편(개인소유화) 운동기구-관리미흡 산책로-관리미흡 배드민턴장-관리미흡(바닥재마모) 놀이터-올타리 미설치(안전성부족) 노인정-침소 및 식사도우미와 식기 부족

3.3. 조사대상 커뮤니티시설의 개선요구

(1) 시설추가 요구

기존의 커뮤니티시설에 추가되기를 원하는 시설에 관한 의견을 연령별로 심층 면접한 결과 전체적으로 인라인스케이트장, 요가/에어로빅/헬스장, 농구장, 탁구장 등 모든 연령층에서 운동시설에 대한 요구도가 높게 조사되었다. 그 다음으로 정원/텃밭, 연못/분수/실개천등 녹지시설에 대한 요구도가 높게 조사되었다.

유아의 의견으로는 놀이터와 인라인스케이트장과 같이 놀이를 할 수 있는 공간이 추가되기를 요구하였으며, 활동량이 많은 유아의 다양한 행태를 고려하여 어린이집 내에도 세부적으로 공간이 추가되어 계획되기를 요구하였다. 인라인스케이트장의 경우 현재 단지 내에 별도로 설치되지 않아 자전거 도로를 활용하는데 위험요소가 많기 때문에 안전하고 편리하게 이용하기 위해 시설이 추가되기를 원하였다.

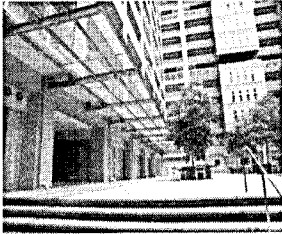
아동의 의견으로는 인라인스케이트장과 골프연습장, 실내놀이터 등의 의견이 많았다. 인라인스케이트장과 골프연습장의 경우 부모님과 함께 여가시간을 보낼 수 있는 시설로서 아동들이 선택하였는데, 골프연습장은 평소 부모님의 의견이 자녀들에게 영향을 미쳐 부모와 함께할 수 있는 시설로 인식된 것으로 판단된다. 실내놀이터는 계절에 상관없이 다양한 놀이활동을 하기 위해 실내놀이터가 추가되기를 원하였다.

청소년의 의견으로는 배드민턴장, 농구장, 탁구장 등

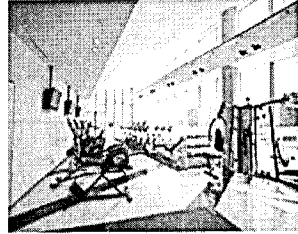
운동시설과 독서실과 같은 학습시설이 추가되기를 원하였다. 운동시설과 학습시설의 경우 단지 내에 설치되지 않아서 단지주변의 시설을 이용하고 있어 이용에 불편함이 많아 추가되기를 원하였다. 그 외 정자/파고라, 놀이터 등 휴게 및 놀이시설이 설치되어 친구들과 함께 이용하기를 원하였다.

성인의 의견으로는 정원/텃밭, 요가/에어로빅장/헬스장의 의견이 많았는데 실내운동시설의 경우 단지 내 마련되지 않아 주변의 시설을 이용하는 것에 대한 불편함과 비용적인 측면에 부담이 있어 단지 내 저렴한 비용으로 이용할 수 있는 시설이 추가되기를 원하였다. <그림 12>는 일본 동경의 단지내 실내운동시설의 모습으로 거주자가 편리하게 이용할 수 있으며 1층에 위치하고 있어 접근성이 용이하도록 계획되어 있는 바람직한 사례라 할 수 있다. 그 외 취미공간이나 도서관과 같은 여가시간을 보낼 수 있는 시설을 원하였는데 도서관의 경우 단지 내에 마련되어 있으나 주이용 대상이 아동 및 청소년이 이용할 수 있도록 계획 및 운영되고 있어 성인 및 노인 등 다양한 연령대가 공유할 수 있는 시설이 추가되기를 원하였다.

노인의 의견으로는 정원/텃밭, 연못/분수/실개천, 요가/에어로빅장/헬스장의 의견이 많았는데 주변의 자연을 즐기면서 외부활동을 할 수 있고 실내 운동시설을 통해 본인의 건강관리가 가능한 시설이 추가되기를 원하였다.



<그림 11> 동경 시노노메 캐널 코트(임대)단지 1층에 위치한 집회실 및 다목적공간의 외부



<그림 12> 동경타워즈(임대/분양) 단지내 실내운동시설

(2) 용도변경 요구

커뮤니티시설공간에 대한 개선요구를 알아보기 위해 용도변경에 관한 의견을 연령층별로 심층면접 하였다.

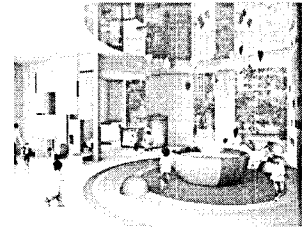
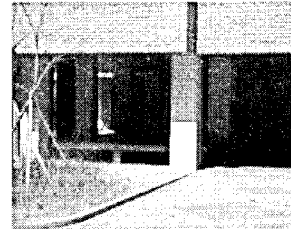
전체적으로 주민회의실, 지상주차장의 공간을 주민카페, 취미생활공간, 헬스장, 수공간, 실내놀이터, 재활용쓰레기장 등 다양한 실내의 공간으로 변경되길 원하는 것으로 조사되었다. 아동은 지하실과 지상주차장을 다른 시설로 변경하길 원하였는데 도서관이나 탁구장, 취미생활공간 등 방과 후 본인들이 이용할 수 있는 다양한 공간을 집과 가까운 곳에서 이용할 수 있기를 원하였다. 유아나 아동의 경우 단지 내 지상공간의 차량통행이 완전히 차단될 경우에 행위발생이 증가하기 때문에¹⁷⁾ 지상주차장을 최소화하여 거주자의 편의를 도모하고 안정성을 높여야 한다. 1991년 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 지하주차장의 설치를 의무화하기 시작하여 1996년 개정안에서는 그 비율을 단위주거 전용면적에 따라 30~60%까지 확대시켰다. 그러나 임대주택의 경우 건축공사비의 부담 때문에 최대한 지상에 주차계획을 하려는 경향으로¹⁸⁾ 일반 분양아파트단지 거주자들이 누릴 수 있는 실외생활공간의 혜택을 누리지 못하고 있어 지상주차장의 용도변경에 대한 요구가 높은 것으로 판단된다.

청소년의 경우도 지상주차장을 운동시설이나 친환경적인 수공간으로 변경하기를 원하였다. 또한 현재 활용도가 적은 광장을 운동공간이나 서바이벌 게임공간과 같이 다양한 활동을 할 수 있도록 변경을 요구하였다.

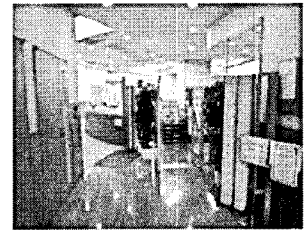
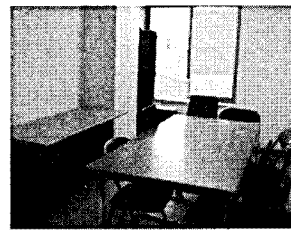
성인은 자전거보관소, 공동창고, 주민카페, 실내놀이터, 헬스장, 도서관 등 다양한 공간의 의견이 있었는데 본인뿐 아니라 자녀가 있는 경우 자녀들의 공간을 함께 요구한 결과라고 판단된다. 벤치와 평상, 필로티 공간 등의 활용도가 적은 개방된 공간을 주민카페, 실내놀이터와 헬스장 등의 실내공간으로 용도변경하기를 원하였다<그림 13 참조>.

노인의 경우도 주민회의실에 대한 용도변경을 원하였는데 손자, 손녀가 있는 경우 독서실이나 공부방으로 변

경하길 원하였다. 현장조사결과 <그림 14>와 같이 조사대상단지 주민회의실의 경우 일주일에 단 한 차례 입주자대표회의를 위한 용도로만 사용하여 공간을 낭비하고 있어 거주자들의 용도변경에 대한 요구가 매우 높았다.



<그림 13> 활용도가 낮은 발산3단지 주거동 필로티 공간(좌)과 K건설사에서 분양아파트의 어린이 놀이공간으로 제한한 필로티 공간의 가상 이미지(우)¹⁹⁾



<그림 14> 주1회로 사용이 제한된 발산3단지내 주민회의실(좌)과 다양한 용도로 주민에게 활용되고 있는 일본의 시리아오다이바 단지의 주민회의실(우)

(3) 공간특성변경 요구

커뮤니티시설공간에 대한 개선요구를 알아보기 위해 공간특성변경에 관한 의견을 심층면접 하였다.

변경하고자 하는 특성은 크게 각 시설에 대한 면적, 공간의 위치, 관리/운영에 대한 요구로 조사되었다. 그중 놀이터, 어린이집, 노인정, 자전거보관소, 운동공간의 면적을 늘리기 원하였으며 배드민턴장의 네트 수리와 놀이터의 기구 수리, 자전거 보관소의 도난 방지 등 관리와 운영에 대한 요구가 많은 것으로 조사되었다.

유아의 경우 <그림 15>와 같이 어린이집이 활동하기에 협소하여 면적을 늘리고 싶어 했으며, 놀이터에 울타리를 설치하고 놀이기구 재료를 플라스틱에서 목재로 변경하길 원하였다. 이는 모두 보호자의 관점에서 유아의 안전성에 대한 필요에서 비롯된 요구사항으로 볼 수 있다.

아동의 경우 전반적으로 관리/운영에 대한 요구가 높게 나타났으며 본인들이 자주 이용하는 놀이터와 운동기구, 정자 등의 시설이 잘 관리되기를 원하였다. 비교적 많은 아동이 자주 이용하기 때문에 고장이 쉽게 일어나며 수리나 청소부분에 대한 해결이 지속적으로 이루어져야 할 것이다.

청소년의 경우 전반적으로 놀이터나 축구장 등 시설 면적확장에 대한 요구가 높게 나타났다. 그러나 다른 연령층에 비해 시설에 대한 관심이 적어 의견이 많지 않았

17) 백혜선, 공동주택단지 옥외공간의 일상생활공간화에 관한 연구, 연세대학교 박사학위논문, 2002, p.158.

18) 우건영, 공공임대아파트의 외부공간 구성체계에 관한 사례분석 연구, 서울산업대학교 석사학위논문, 2006, p.27.

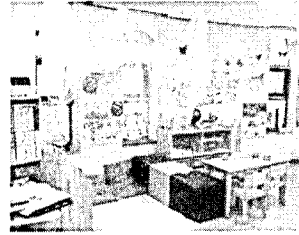
19) 이미지(우)출처: www.kolonconstruction.co.kr(코오롱건설, 2009.10)

는데 그 이유는 청소년이 이용할 수 있는 시설이 거의 없기 때문으로 조사되었다.

성인의 경우 <그림 16>에서와 같이 실외운동기구의 종류가 다양하지 못하여 운동기구 확충에 대한 요구가 높았으며 산책로, 놀이터, 자전거보관소 등 다양한 시설에 대한 변경요구를 제시하였다. 설치가 되어 있어도 잘 활용될 수 없는 위치에 있거나 제약이 있으면 변경되기를 원하는 것으로 조사되었다.

노인은 전반적인 시설의 면적확장에 대한 요구가 높게 나타났는데, 특이한 점으로는 두 사례 간에 노인정의 면적에 대한 의견이 서로 다른 양상을 보였다. 발산3단지의 경우 응답자 모두 노인정의 면적이 늘어나기를 원하였으며 청계3단지의 경우 모두 노인정의 면적이 줄어들기를 원하였다. 현장조사결과 발산3단지의 경우 세대수가 518세대로 청계3단지의 506세대에 비해 많은데도 불구하고 노인정의 면적은 발산3단지(93.24㎡)가 청계3단지(129.64㎡)보다 작게 나타나 면적확충에 대한 요구가 높은 것을 알 수 있다<그림 17 참조>. 발산3단지의 응답자들은 노인정의 면적을 늘림과 동시에 운동기구 및 물리치

요실과 같은 세부적인 기능을 수행할 수 있는 부가시설의 설치를 함께 원하는 것으로 조사되었다.



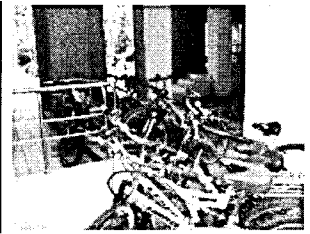
<그림 15> 활동공간이 넉넉하지 못한 발산3단지의 어린이집



<그림 16> 종류가 다양하지 못한 청계3단지의 실외운동기구



<그림 17> 면적이 협소한 발산3단지 노인정



<그림 18> 재배치가 요구되는 발산3단지 자전거보관소

<표 3> 커뮤니티시설의 개선요구

구분	시설추가 요구		용도변경 요구		공간특성변경 요구	
	발산3단지	청계3단지	발산3단지	청계3단지	발산3단지	청계3단지
유아	<ul style="list-style-type: none"> 인라인스케이트장(넓은 공간에서 놀 수 있는 시설) 놀이터(넓게 뛰어놀 수 있는 시설) 시청각실 어린이집(기능별 공간 추가) 	<ul style="list-style-type: none"> 벤치/평상-차양시설 추가 인라인스케이트장(설치 되어 있지 않아 자전거 도로에서 성인과 아이가 함께 이용) 	<ul style="list-style-type: none"> 주민회의실->다용도 잘 사용하지 않는 외곽의 놀이터->다른 용도의 공간으로 변경 	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터 중 한 곳->유아용 놀이터로 변경 	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터의 놀이기구 재료(플라스틱재에서 목재재료로 변경) 어린이집 면적 확대 	<ul style="list-style-type: none"> 유아용 놀이터(유아의 인체치수에 맞는 기구 설치) 구분설치 놀이터의 울타리 설치(차도로부터의 분리)
아동	<ul style="list-style-type: none"> 골프연습장-부모가 운동하기를 바람) 실내놀이터(날씨무관하게 이용가능한 공간 필요) 	<ul style="list-style-type: none"> 인라인스케이트장(설치 되어 있지 않아 위험한 곳 이용) 골프연습장(부모와 함께 이용하고 싶음) 물리치료실(할머니나 노약자 이용가능) 실내놀이터 	<ul style="list-style-type: none"> 주동 지하실->도서관, 탁구장 지상주차장->취미생활공간(미술)->악기연습실 	<ul style="list-style-type: none"> 정자->운동기구 주민회의실->컴퓨터실 	<ul style="list-style-type: none"> 정자의 위치(필로티 공간에서 개방된 공간으로 이동) 평상의 관리(청소 및 수리) 정자의 관리(청소 및 수리) 	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터 놀이기구 관리(고장수리) 정자의 관리(청소) 배드민턴장 관리(네트수리)
청소년	<ul style="list-style-type: none"> 배드민턴장/테니스장 정자/파고라 농구장 놀이터(다양한 시설) 	<ul style="list-style-type: none"> 사우나(집안옥실 협소) 탁구장 독서실(청소년을 위한 방과후 공부 가능한 독서실) 	<ul style="list-style-type: none"> 벤치->정자로 변경 청소년을 위한 시설 주민회의실->컴퓨터실, 공부방 	<ul style="list-style-type: none"> 광장->놀이공간 지상주차장->수공간->운동공간->실내놀이터 이용 적은 외곽 놀이터->축구장 광장->운동공간 	<ul style="list-style-type: none"> 노인정의 면적 확대와 밝은 실내환경 놀이터의 면적 확대 	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터의 면적 확대 축구장의 면적 확대 자전거보관소CCTV설치 놀이터의 면적 확대
성인	<ul style="list-style-type: none"> 요가/에어로빅장/헬스장(가까운 곳의 시설 필요) 산책로 정원, 텃밭 	<ul style="list-style-type: none"> 요가/에어로빅/헬스장(저렴한 시설 필요) 취미공간(다양한 문화프로그램을 배울 수 있는 시설) 사우나 도서관(성인을 위한 시설) 	<ul style="list-style-type: none"> 평상->자전거 보관소 주동 지하실->공동창고 취미공간->실내놀이터, 주민카페 필로티공간->실내놀이터 지상주차장->재활용 분리수거장 	<ul style="list-style-type: none"> 주민회의실->컴퓨터실->주민카페->헬스장->취미공간, 도서관 	<ul style="list-style-type: none"> 벤치/평상에 지붕계획(날씨무관하게 이용) 산책로의 길이 확장 다양한 연령대를 고려한 놀이터 자전거보관소 면적의 확대와 중앙집중배치 외곽에 있는 분수대 위치를 단지 중앙으로 이동 	<ul style="list-style-type: none"> 운동기구의 종류 확충 산책로의 친환경적 디자인
노인	<ul style="list-style-type: none"> 연못/분수/실개천(자연친화적 환경조성 필요) 정원/텃밭(여가활동 및 취미) 	<ul style="list-style-type: none"> 요가/에어로빅장(건강) 정원/텃밭(여가활동 및 취미) 	<ul style="list-style-type: none"> 주민회의실->독서실/공부방 	<ul style="list-style-type: none"> 주민회의실->청소년 학습실 	<ul style="list-style-type: none"> 외곽에 있는 분수대 위치를 단지 중앙으로 이동 노인정 면적 확대(운동기구, 물리치료실 설치) 	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터의 울타리 설치(차도로부터의 분리) 주민회의실과 노인정의 면적 축소

4. 결론

임대주택 커뮤니티시설에 대한 거주자의 다양한 이용 현황 및 요구를 파악하기 위해 본 연구에서는 국민임대주택 거주자를 대상으로 심층면접조사를 실시하였다. 본 연구의 조사결과를 요약하고 이를 토대로 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 국민임대주택의 커뮤니티시설에 대한 공간이용 실태를 조사한 결과 만족 및 불만족한 시설로는 실내시설보다는 실외시설에 대한 의견이 많았다. 만족한 시설로는 실개천, 산책로, 벤치/평상 등의 시설이 있었으며, 그 이유로는 자연환경 속에서 자연스럽게 이웃과 접촉하며 놀이 및 운동 등을 하며 여가시간을 유용하게 보낼 수 있기 때문이라는 의견이 많았다. 불만족한 시설은 놀이터나 배드민턴장 등 실외시설에 대한 불만이 많았는데 이는 다양한 연령대의 거주자들이 가장 많이 사용하고 있는 시설임에도 불구하고 접근성이 떨어지는 곳에 계획되어 있었고, 시설의 유지관리가 잘 되지 못하고 있기 때문으로 조사되었다. 특히 거주자 가운데 성인층의 불만하는 시설이 많았는데 부양하고 있는 노부모나 자녀들에 대한 입장이 함께 고려된 의견이 많았다. 임대주택은 맞벌이부부 세대와 노인주거 세대의 비율이 높아 맞벌이 부부의 자녀인 유아 및 아동, 청소년과 노인을 위한 적극적인 배려가 요구됨에도 불구하고 각 연령의 다양한 요구를 제대로 수용하지 못하고 있었으며, 커뮤니티시설 계획 시 임대주택의 실 거주자를 고려하지 못하고 형식적으로만 설치되어 있었고, 관리에 대한 법적사항이 명기되지 않아 시설물의 관리가 이루어지지 않았다. 따라서 커뮤니티시설 설치 시 단순한 공간 확보뿐만 아니라 임대주택의 거주자 관점에서 각 시설 내에 다양한 연령층을 고려한 시설물의 계획 및 정부의 지원 등을 통해 체계적인 유지관리가 이루어져야 할 것이다.

둘째, 국민임대주택에서 추가하기를 원하는 커뮤니티 시설로는 학습, 운동, 취미시설, 녹지시설 등이 있었다. 아동이나 청소년들이 방과 후에 다양한 취미나 학습활동을 할 수 있는 공간에 대한 요구가 있었으며, 유아부터 노인까지 모든 연령대에서 공통적으로 운동시설에 대한 요구가 많았다. 특히 노인은 정원/텃밭과 같은 녹지시설이 추가되어 텃밭가꾸기와 같은 여가활동을 할 수 있기를 요구하였는데, 이러한 시설들은 대부분의 분양아파트 단지에는 설치되어 있으나 임대주택 단지에는 설치되어 있지 않았다. 임대주택은 사회의 저소득층이나 노약자 등의 비율이 높은 단지로서 아동, 청소년들의 방과 후 취미 및 학습활동이나 성인, 노인들의 운동 및 여가활동을 하는데 추가되는 비용적 부담이 큰 상황이다. 따라서 단지 내 커뮤니티시설에서 다양한 활동을 지원할 수 있

는 복지차원에서 접근이 필요하다. 현행 부대복지시설의 설치법규는 세대수만을 적용하여 설치기준을 실행하고 있기 때문에 이러한 거주자의 다양한 요구가 반영되고 있지 못하며, 따라서 거주자 특성에 따라 융통성 있게 적용될 수 있는 시설의 설치기준도 함께 검토되어야 할 것이다.

셋째, 국민임대주택의 커뮤니티시설 가운데 용도가 변경을 원하는 시설로 공간은 구획되어 있으나 실제 사용 횟수가 제한되어 활용도가 낮은 주민회의실이나 지상주차장 등에 의견이 많았다. 주민회의실은 학습, 취미, 실내운동시설 등으로 용도가 변경되기를 원하였는데 거주자에게 공간을 개방하여 다양한 커뮤니티 활동을 겸용할 수 있도록 프로그램을 운영하는 등 융통성을 높여 활용도를 높이는 것이 바람직하다. 특히 아동과 청소년은 현재 조사대상 임대주택 단지 내에 계획되어 있지 않은 학습시설에 대한 필요성을 느끼고 있어 주민회의실을 이용하여 도서관이나 공부방과 같은 용도로 이용하기를 요구하였다. 학습시설과 주민회의실의 경우 현행되고 있는 법적설치기준에 따라 설치되어 있으나 관리자의 부재로 제대로 활용되지 못하는 경우가 많았고 한 달에 1회 정도만 이용하는 공간으로 방치되어 있었기 때문에 공간 활용도를 효율적으로 높일 수 있도록 운영 프로그램과 관리체계의 마련이 필요하다. 지상주차장은 다양한 연령의 거주자가 함께 이용할 수 있는 일상생활공간으로 활성화시켜 쾌적한 주거단지의 환경을 조성하고 안전성을 높이도록 계획하여야 하며, 이를 위해 지하주차장을 적극적으로 이용할 수 있도록 지하주차장과 주동입구의 접근성을 높여야 할 것이다. 또한 정부차원에서 적극적인 지원이 이루어져 임대주택 지하주차장의 비율을 분양아파트 수준으로 높이는 것이 필요하다. 이러한 거주자들의 용도변경 요구는 조사대상지단지에 계획되어 있지 않은 시설에 대한 필요성에 의한 것이 많았으며, 현행 법규상의 설치기준이 마련되지 않은 시설이 대부분이었다. 현재 분양아파트의 경우 건강, 취미와 관련된 여러 종류의 커뮤니티시설이 설치되고 있는 것과 비교해 볼 때 임대주택 거주자의 특성과 요구를 반영한 법규상의 개정이 이루어져야 할 것이다.

넷째, 국민임대주택 커뮤니티시설의 공간특성 변경에 대한 요구를 조사한 결과 전반적으로 실외운동시설에 대한 의견이 많았다. 실외운동시설의 경우 설치율은 높으나 운영/관리 면에서 미흡한 것으로 나타났는데, 운동기구의 고장수리가 원활하지 않아 거주자들이 많은 불편을 겪는 것으로 조사되었는데 실외운동시설 뿐 아니라 실외 놀이터 등 단지 내 커뮤니티시설의 운영과 관리에 대한 요구가 매우 높게 나타나 적극적인 운영과 관리측면의 개선이 필요하다. 국민임대주택의 경우 저소득층을 대상으로 하는 공공서비스 영역이기 때문에 커뮤니티시설의

활성화를 위해서는 계획 단계에서 뿐만 아니라 유지·관리에 이르기까지 정부의 적극적 참여와 지원이 필요하며 지역사회 구성원 모두의 유기적인 협력체제가 구축되어 추진될 때 그 효과를 극대화 할 수 있을 것이다.

본 연구는 임대주택의 커뮤니티시설을 보다 효과적으로 활용할 수 있도록 거주자와의 심층면접조사를 통해 그들의 요구를 심도 있게 파악하여 커뮤니티시설에 대한 시설계획의 기초적 자료를 제안하고자 하였다. 단순히 필요한 공간을 확보하는 데 그치는 것이 아니라, 다양한 거주자의 요구를 충분히 반영하여 기존의 공간을 효율적으로 활용하는 것이 필요하며, 체계적인 유지와 관리가 지속적으로 이루어져야 할 것이다.

참고문헌

1. 광도, 주민중심형 아파트 공동체 활성화 방안 연구-아파트입주자 대표회의를 중심으로, 중앙대학교 박사학위논문, 2007.
2. 김수미, 공공임대 아파트의 옥외부대복리시설기준 연구, 서울대학교 석사학위논문, 2005.
3. 김혜근, 임대아파트 공적공간의 계획방향에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문, 2004.
4. 밀레니엄 커뮤니티센터 연구회, 밀레니엄 커뮤니티센터, 연세대학교 출판부, 2000.
5. 백혜선, 공동주택단지 옥외공간의 일상생활공간화에 관한 연구, 연세대학교 박사학위논문, 2002.
6. 백혜선·권혁삼·정경일, 국민임대주택 부대복리시설 설치기준설정연구, 대한주택공사 주택도시연구원, 2005.
7. 연태경·신연섭, 관리자면담을 통한 공동주택 부대복리시설 관리 및 사용실태 분석, 대한건축학회논문집 계획계 제21권 10호, 2005.
8. 우건영, 공공임대아파트의 외부공간 구성체계에 관한 사례분석 연구, 서울산업대학교 석사학위논문, 2006.
9. 임정은·이연숙, 집합주택내 주민공용공간의 국내연구 경향 분석, 한국생태환경건축학회논문집 제5권 4호, 2005.
10. 서수정·백혜선, 공동주택단지 내 부대복리시설의 공간변용에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계 제20권 11호, 2004.
11. 서유석, 양로원과 근린생활권의 관계성 및 시설 특성에 관한 연구, 서울대학교 박사학위논문, 1994.
12. 신연섭, 아파트 부대복리공간에 대한 사용자 의식 및 이용실태 연구, 연세대학교 박사학위논문, 2006.
13. 이창석, 부동산 복지의 이론, 형설출판사, 1998.
14. 임미숙, 공사임대주택 계획기준 및 설계지침 작성연구, 대한주택공사 주택도시연구원, 2002.
15. 정경숙, 아동친화적인 주거커뮤니티를 위한 공간환경 디자인지침 개발, 연세대학교 박사학위논문, 2009.
16. 정창완, 공공임대주택 공급 및 입주자 선정기준에 관한 연구, 서울시립대 석사학위논문, 2003.
17. 조성희·강혜경, 공동주택단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간에 관한 연구, 한국주거학회논문집 12권 4호, 2001.
18. 주서령·박연섭·박경옥·장성수, 공동주택 커뮤니티 센터의 공간 프로그램 개발, 한국주거학회논문집 제13권 3호, 2002.
19. 최관길·이진욱·하재명, 영구임대주택단지 주민의 생활양식에 근거한 단지 내 거주환경 개선방안 연구, 대한건축학회논문집 계획계 제24권 6호, 2008.
20. 홍동진·이효창·김나연·김정현·하미경, 아파트 단지 부대복리시설 이용과 배치유형에 관한 연구, 한국생태환경건축학회논문집 제7권 6호, 2007.
21. 황연숙·변혜령·이송현·어성신, 커뮤니티공간 활성화를 위한 임대아파트의 외부 커뮤니티시설 계획 특성에 관한 연구, 한국생

- 태환경건축학회논문집 제9권 5호, 2009.
22. 황연숙·장운정·손여림·장아리, 단지특성에 따른 국민임대주택 커뮤니티시설의 거주자 이용실태에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문집 제18권 5호, 2009.
23. 황연숙·윤영선·손여림·장아리, 임대주택 커뮤니티시설의 공간 특성에 대한 개선요구, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집 제11권 2호, 2009.
24. Hall and Proterfield, Community by Design, McGraw-Hill Companies, 2001.
25. Super, C. M. & Harkness, S. The cultural structuring of child development. In J. W. Berry, P. R. Dasen, & T. S. Saraswathi (Eds.), Handbook of cross-cultural psychology. Vol. 2. Needham Heights, MA: A Viacom Company, 1997.
26. <http://www.kolonconstruction.co.kr>

[논문접수 : 2010. 05. 29]
 [1차 심사 : 2010. 06. 21]
 [2차 심사 : 2010. 07. 02]
 [게재확정 : 2010. 07. 09]