

공동주택 주민복지시설의 활성화를 위한 사전 타당성 평가요인 분석

An Analysis on the Pre-Feasibility Evaluation Factors of Activation for Welfare Facilities for the Residents in Apartment Building

김영훈*
Kim, Young-Hoon

강현욱**
Kang, Hyun-Wook

원유만***
Won, Yoo-Man

김용수****
Kim, Yong-Su

Abstract

An Analysis on the Pre-Feasibility Evaluation Factors of Activation for Welfare Facilities for the Residents in Apartment Building. The adapted research method of selected case five apartment building in D new town and carried out questionnaire survey to residents and user for draw items of feasibility evaluation. Drew items of feasibility evaluation classify as Plan section, Design section, and Operation section and evaluate the weight of each section utilizing analytical hierarchy process (AHP). Depending on the purpose and methods. The results of this study are as follows: Such as Plan section, Composition of Program Facility, User Charge Survey, Arrangement of Program Room were analyzed highest. Such as Design section, Arrangement of Program Room, Circulation planning, Educational Equipment were analyzed highest. And such as Operation section, Operation costs, Operation Plan, Review of Program Facility were analyzed highest.

Keywords : Apartment Building, Welfare Facilities for the Residents, Feasibility Study Model, AHP Method

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

최근 공동주택 건설사업 수행 시 거주자 및 이용자의 복지 생활 향상을 위해 주민복지시설을 설치한다. 이렇게 구성된 주민복지시설에는 다양한 이용시설(스포츠센터, 회의실, 커뮤니티시설 등)을 구성하여 거주자 및 이용자의 복지 생활 향상과 의사소통의 공간 형성 그리고 거주자 및 이용자의 모임을 통한 공동체를 형성하는 역할을 한다. 그러나 주민복지시설 설치 시 사전에

거주자 및 이용자의 요구사항을 조사하여 반영하는 Feedback 시스템의 부재로 인해 이용시설의 활용도가 저하된다. 이와 같은 이용시설에 대한 거주자 및 이용자의 활용도 저하 문제로 인해 주민복지시설의 설치 취지와 거주자 및 이용자 간의 주민복지형성이 저하되며, 불필요한 운영비(유지관리비)가 지출되는 문제가 발생된다.

지금까지 진행된 공동주택의 주민복지시설에 관한 선행연구를 살펴보면, 공동주택 내 커뮤니티 시설의 배치, 활성화를 위한 네트워크 측정 모델 구성, 주민복지시설의 개발방향, 커뮤니티 시설의 운영 및 이용실태 등을 중심으로 수행되었다. 이와 같은

* 일반회원, 중앙대학교 일반대학원 박사과정, kyh9284@hanmail.net

** 일반회원, 중앙대학교 일반대학원 박사과정, hyunuk84@hanmail.net

*** 일반회원, 중앙대학교 일반대학원 석사과정, yooman84@paran.com

**** 종신회원, 중앙대학교 건축학부, 교수, 공학박사, yongsu@cau.ac.kr

선행연구 또한 공동주택 내 설치되는 주민복지시설의 활성화를 위한 방안의 모색을 중심으로 수행되었으나, 주민복지시설 설치 시 거주자 및 이용자의 요구사항 반영을 위한 사전 타당성 평가 연구가 미흡하다. 즉 공동주택 단지 내 주민복지시설 설치 시 고려되는 거주자 및 이용자의 요구사항을 반영하기 위한 사전 타당성 평가 모델이 필요하다.

따라서 본 연구는 공동주택 단지 내 설치되는 주민복지시설의 거주자 및 이용자 요구사항에 대한 사전 조사를 위한 타당성 평가 모델을 구성하는 것을 목적으로 세부적인 내용은 다음과 같다.

첫째, 사례대상으로 선정된 공동주택의 거주자 및 이용자를 대상으로 주민복지시설 설치 시 고려되는 타당성 평가 항목을 조사하여 도출한다.

둘째, 사례대상 공동주택 거주자 및 이용자를 대상으로 AHP 기법을 활용하여 타당성 평가 항목에 대한 중요도를 분석한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

공동주택 단지 내 설치되는 주민복지시설의 구성을 위한 사전 타당성 평가 항목 도출 및 중요도 분석을 목적으로 수행되는 본 연구의 범위와 방법은 다음과 같다.

주민복지시설의 구성을 위한 사전 타당성 평가 항목 조사 및 도출을 위해 최근 4~5년 전에 준공된 D신도시에 위치한 공동주택 단지 5곳을 사례대상으로 선정한다. 또한 도출된 타당성 평가 항목의 중요도 분석을 위해 다기준 의사결정 기법인 AHP 기법을 활용한다. 상기와 같은 목적과 범위에 따른 방법을 정리하면 그림 1과 같다.



그림 1. 연구 방법 및 절차

그림 1에서 정리된 연구의 방법 및 절차를 세부적으로 설명하면 다음과 같다.

공동주택 단지 내에 설치되는 주민복지시설의 개념 정리는 관련 선행연구를 통하여 정리한다. 그리고 주민복지시설 현황 조사를 위해 D신도시에 위치한 공동주택 단지 5곳을 사례대상으로 선정한다. 이렇게 선정된 사례대상 공동주택 5곳의 주민복지시설에 대한 현황을 조사한 후 비교한다.

공동주택 단지 내에 설치되는 주민복지시설의 타당성 평가 항목 조사 및 도출을 위해 주민복지시설 현황 조사를 위해 선정된 사례대상 공동주택 5곳의 거주자 및 이용자를 대상으로 설문조사를 수행한다. 설문조사를 통해 조사된 타당성 평가 항목의 도출을 위해 설문자(거주자 및 이용자)의 의견을 간략한 용어로 정리한 후 유사의미를 갖는 항목을 나열하여 도출한다. 이렇게 도출된 타당성 평가 항목은 기획단계, 설계단계, 운영단계로 분류한 후 설문자(거주자 및 이용자)의 의견과 함께 요약하여 정리한다.

공동주택 단지 내에 설치되는 주민복지시설의 타당성 평가 항목 도출 결과를 바탕으로 중요도 분석을 위한 설문조사를 수행한다. 타당성 평가 항목의 중요도 분석을 위해 수행되는 설문조사는 타당성 평가 항목 조사 및 도출을 위해 선정된 사례대상 공동주택 5곳의 거주자 및 이용자를 대상으로 수행한다.

이렇게 조사된 타당성 평가 항목에 대한 중요도 설문조사(중요도 지수 설문조사) 결과를 바탕으로 AHP(Analytic Hierarchy Process) 기법을 활용하여 중요도를 분석한다. 중요도 분석 결과를 기획단계, 설계단계, 운영단계로 분류하여 정리한다.

거주자 및 이용자를 대상으로 한 평가항목의 중요도 타당성 평가 항목에 대한 검증을 위해 관련 전문가를 대상으로 중요도 평가 항목에 대한 검증을 수행한다.

상기와 같은 방법에 따라 본 연구의 목적에 적합한 결론을 도출한다.

2. 주민복지시설 개념 및 현황 조사

2.1 주민복지시설의 개념

공동주택의 주민복지시설이라 함은 주민들의 편익을 도모하고자하는데 목적이 있는 시설물을 의미하며 이러한 형태의 유형을 시설적 측면으로 구현한 것이 주민복지시설로 정의한다.

공동주택에서 주민복지시설은 복리 차원에서 아파트 단지 내 주민복지형성 및 유지와 발전을 지원하는 공간으로서 거주자 및 이용자들이 단순히 공유하면서 사용하는 공간을 넘어서 공간사용을 통해 유대감과 소속감을 형성하고 유지하면서 더불어 살아갈 수 있는 기회를 제공하는 공간이다. 이에 따라 주민복지공간

의 역할은 주민들의 생활에 활력을 주기 위해서 설치되어지는 공간으로서 진보적인 주민복지생활의 제공이라는 의미에서 복지의 증진과 사회생활 전반의 책임감 있는 주민의 참여를 위한 일련의 서비스 제공을 목표로 한다.

최근 공동주택 거주자들의 삶의 질 향상과 친환경에 대한 관심이 높아지고 있음에도 불구하고 공동체 의식을 함양할 수 있는 주민복지시설에 대한 요구를 효과적으로 수용하지 못하고 있는 실정이다. 이에 따라 획일적인 공동주택의 단지에서 벗어나 거주인의 복지를 위한 주거환경, 생활의 편의를 위해 지원된 시스템, 여가생활과 주거 내 주민복지형성을 유도 할 수 있는 주거의 개선이 필요하다.

2.2 사례대상 주민복지시설의 현황

공동주택 단지 내에 구성된 주민복지시설에 대한 현황 조사를 위해 최근에 완공된 D신도시에 위치한 공동주택 단지 5곳을 사례대상으로 선정한다. 이렇게 선정된 사례대상 5곳의 공동주택 단지 개요를 정리하면 표 1과 같다.

표 1. 공동주택 사례대상 개요

구 분	사례-1	사례-2	사례-3	사례-4	사례-5	
위 치	경기도 D신도시 공동주택 단지					
대지면적	18,916㎡	22,164㎡	25,194㎡	15,543㎡	30,136㎡	
연면적	61,627㎡	76,667㎡	85,698㎡	55,356㎡	65,406㎡	
세대수	938세대	1,125세대	1,696세대	707세대	871세대	
준공년도	2007년	2006년	2006년	2008년	2008년	
기타 시설	상 가	1개동	1개동	1개동	1개동	1개동
	주민시설	1개동	2개동	3개동	1개동	1개동
	관리실	1개동	1개동	1개동	1개동	1개동

선정된 5곳의 사례대상 공동주택은 최근(2011년 기준) 3~5년 전에 완공된 단지로서, 주민의 편의를 위한 주민복지시설을 갖추고 있다. 공동주택 주민복지시설의 경우 단지의 주거형태 및 단지규모, 입주민의 연령 및 경제적 수준에 따라 크게 차이가 발생하기 때문에 동일지역의 유사준공년도의 사례대상을 선정한다.

사례대상 공동주택의 주민복지시설 현황 조사를 위해 각 사례대상 단지를 직접 방문하며, 새로이 신설되는 주민복지시설을 제외한 현재 운영되고 있는 주민복지시설을 대상으로 조사한다. 이렇게 조사된 사례대상 5곳의 공동주택 단지 내 구성된 주민복지시설을 정리하면 표 2와 같다.

표 2. 사례대상 공동주택의 주민복지시설 현황

구 분	사례-1	사례-2	사례-3	사례-4	사례-5	
공동 시설	경로당	0	0	0	0	0
	보육시설	0	X	0	X	X
	미디어센터	0	0	0	X	X
	취미문화교실	X	X	0	0	0
	동호회실	0	0	0	0	0
	다목적실	0	X	X	X	0
	주민회의실	0	0	0	0	0
행사시설	X	X	X	X	0	
운동 시설	놀이터	0	0	0	0	0
	휴게시설	X	0	X	0	0
	스포츠헤센터	0	0	0	X	0
	탁구장	0	0	0	X	X
	배드민턴장	0	0	0	X	0
기타 시설	커뮤니티광장	X	0	X	0	0
	산책로	0	0	0	0	0
	소공원	0	0	0	0	0
총 계	12	11	13	9	13	

사례대상 공동주택 5곳을 대상으로 조사된 주민복지시설 현황 조사 결과를 공동시설, 운동시설, 기타시설로 구분하여 분류한 후 공동, 운동, 기타 시설별로 포함되는 세부 이용시설을 재구분하여 분류하였다.

사례대상 공동주택 5곳의 주민복지시설에 모두 포함된 이용시설을 정리하면 다음과 같다. 공동시설의 경우 경로당, 동호회실, 주민회의실을 모두 포함하며, 운동시설의 경우 놀이터를 모두 포함한다. 그리고 기타시설의 경우 산책로, 소공원이 모두 포함되어 있는 것으로 조사되었다.

사례대상 공동주택 5곳은 위치, 규모, 세대수, 사업 수행년도가 유사한 반면, 단지 내에 구성된 주민복지시설은 차이점을 나타냈다. 이는 공동주택 건설사업 수행 시 거주자 및 이용자에게 제공되는 기본적인 서비스 시설을 기준으로 이용시설을 구성하기 때문이다.

3. 타당성 평가 항목 조사 및 도출

3.1 타당성 평가 항목 조사

상기 2.2절의 공동주택 단지 내 주민복지시설 현황 조사를 위해 선정된 사례대상 공동주택 5곳의 거주자 및 이용자를 대상으로 타당성 평가 항목에 대한 설문조사를 수행한다. 상기와 같은 타당성 평가 항목 조사를 위한 설문조사 개요를 정리하면 표 3과 같다.

표 3. 타당성 평가 항목 설문조사 개요

구 분		사례-1	사례-2	사례-3	사례-4	사례-5
설문 제목		주민복지시설 타당성 평가항목 조사				
설문 대상		각 단지별 거주자 및 주민복지시설 이용자				
설문 기간		2011. 04. 01 ~ 04. 25				
설문 배포	배포	25부	25부	25부	25부	25부
	수거	22부	23부	20부	25부	24부
	유효설문	20부	21부	19부	22부	23부

상기와 같은 타당성 분석을 위한 거주자 설문조사 수행결과 총 125부의 설문을 배포하고 105부의 유효설문을 수거하여 84%의 설문 수거율을 나타내었다. 선정된 사례대상 공동주택 5곳의 거주자 및 이용자를 대상으로 주민복지시설 계획을 위한 타당성 평가 항목을 조사한다. 이렇게 조사된 타당성 평가 항목 결과를 정리하면 표 4와 같다.

표 4. 타당성 평가 항목 조사 결과

No	사례-1	사례-2	사례-3	사례-4	사례-5
1	시설구성	시설위치	시설위치	동선계획	이용자연령
2	시설운영	이용시설구성	이용시설구성	마감재선정	조경시설
3	단지내시설배치	이용시설운영	이용시설점검	운영일정	동선체계
4	주변시설	시설배치	단지내시설위치	사용비조사	사용비조사
5	내부평면배치	사용비조사	사용자 조사	이용자동선	이용시설운영
6	출입구위치	교통운영	사용비 적정성	시설물점검	마감재
7	이용자동선	주변시설현황	출입구위치	단지내시설배치	시설물점검
8	마감재	실별평면배치	동선계획	출입구위치	단지내시설배치
9	비품	출입구위치	외부입면이미지	외부입면이미지	시설규모
10	진입로계획	동선체계	마감재	공조설비	공조설비
11	운영시간	외부입면계획	조경시설	운영인력	운영인력
12	운영인력	마감재선정	교구비품	실별평면배치	사용자 조사
13	시설물점검	공조설비	진입로배치	최대수용인원	출입구위치
14	유지보수	진입로체계	운영비적정성	운영비적정성	운영시간
15	시설홍보	운영비현황	운영일정	출입구위치	내부평면배치
16	단지별연계성	유지관리비	유지관리비	마감재	최대수용인원
17	이용시설검토	운영인력	운영인력	비품의 내구성	시설홍보
18	-	유지보수장비	시설홍보	유지보수장비	-

표 4에서 타당성 평가 항목 조사 결과는 사례대상 공동주택 3곳의 거주자 및 이용자를 대상으로 설문조사를 수행한 내용을 함축적인 내용으로 정리한 것이다.

3.2 타당성 평가 항목 도출

3.1절에서 조사된 타당성 평가 항목을 구분하기 위한 방법은 다음과 같다. 사례대상 공동주택 5곳에서 조사된 주민복지시설 계획을 위한 평가 항목을 대상으로 기획단계(P-1), 설계단계(P-2), 운영단계(P-3)로 분류한다. 이는 시설물의 타당성 평가 항목 도출을 위해 시설물의 생애주기 단계 중 이용자 측면이라는 점을 고려하여 시공단계 및 해체폐기단계를 제외하고 기획단계, 설계단계, 운영단계로 구분한다. 상기와 같은 분류체계를 적용한 평가항목의 단계별 분류를 위해 평가 항목별 의미를 조사하

며, 유사의미를 갖는 평가 항목별로 나열한다.

타당성 평가 항목의 조사와 기획단계, 설계단계, 운영단계별 분류를 통하여 주민복지시설 계획을 위한 타당성 평가 항목을 도출한다. 상기와 같은 방법에 따라 기획단계(P-1), 설계단계(P-2), 운영단계(P-3)로 분류하기 위해 타당성 평가 항목을 나열하여 정리하면 표 5와 같다.

표 5. 타당성 평가 항목 도출 결과

기획단계(P-1)		
No	평가항목	세부내용
p-1-1	시설위치	단지내 주민복지시설의 위치(배치) 선정
p-1-2	이용시설구성	주민복지시설의 이용시설 구성 방안
p-1-3	이용시설운영	주민복지시설의 이용시설 운영 방안
p-1-4	이용시설점검	주민복지시설의 이용시설 모니터링 방안
p-1-5	시설배치	주민복지시설내 이용시설 및 행정업무실 배치
p-1-6	사용자조사	주민복지시설의 사용자 특성 조사 및 분석
p-1-7	사용비조사	주민복지시설 사용비에 대한 적정성 조사 및 평가
p-1-8	교통운영	주민복지시설의 이용의 편리성을 위한 교통(버스)운영방안
p-1-9	주변시설	단지내 주민복지시설과 주변 상업지역과의 시설 비교
설계단계(P-2)		
No	평가항목	세부내용
p-2-1	실별평면배치	주민복지시설내 이용시설별 및 행정업무실별 평면 배치 계획
p-2-2	출입구위치	주민복지시설의 출입구 및 부출입구 설치위치 선정계획
p-2-3	동선계획	주민복지시설내 이용자의 동선체계 구성 계획
p-2-4	외부입면계획	주민복지시설의 이미지 표현을 위한 외부입면 계획
p-2-5	마감재	주민복지시설의 이용시설별 마감재 선정 계획
p-2-6	조경시설	주민복지시설 내외부의 조경시설 설치 및 조경면적 계획
p-2-7	공조설비	주민복지시설내 쾌적한 환경 조성을 위한 공조설비 계획
p-2-8	교구비품	주민복지시설의 이용시설별 교구비품 배치 및 설치 계획
p-2-9	진입로계획	주민복지시설과 단지 거주자 및 이용자의 접근성을 고려한 진입로 계획
운영단계(P-3)		
No	평가항목	세부내용
p-3-1	운영비	주민복지시설의 운영에 소요되는 운영비에 대한 적정성
p-3-2	운영일정	주민복지시설내 이용시설별 운영일정(날짜 및 시간)에 대한 적정성
p-3-3	유지관리비	주민복지시설의 성능유지를 위한 유지관리비 책정에 대한 적정성
p-3-4	운영인력	주민복지시설내 이용시설의 관리 및 교육을 위한 운영인력에 대한 적정성
p-3-5	시설점검	주민복지시설의 성능유지를 위한 점검일정에 대한 적정성
p-3-6	유지보수장비	주민복지시설의 성능유지를 위한 유지보수장비 설치에 대한 적정성
p-3-7	시설홍보	주민복지시설내 이용시설에 대한 홍보 및 정보전달 방안
p-3-8	단지별연계성	주변 단지와의 주민복지이용시설의 연계 사용 방안
p-3-9	이용시설검토	주민복지시설내 이용시설에 대한 개선사항 접수 및 모니터링

상기 표 5과 같이 공동주택 주민복지시설 계획을 위한 타당성 평가 항목은 기획단계(9개), 설계단계(9개), 운영단계(9개)로 분류하여 평가 항목과 평가 항목별 세부내용을 정리하였다.

4. 타당성 평가 항목의 중요도 분석

4.1 타당성 평가 항목의 중요도 분석 개요

3장에서 조사 및 도출된 공동주택의 주민복지시설 계획시 고려되는 타당성 평가 항목에 대한 중요도를 분석한다. 이와 같은

타당성 평가 항목에 대한 중요도 분석을 위해 AHP(Analytic Hierarchy Process)기법을 활용하여 분석한다.

AHP기법은 복잡한 의사결정을 합리적, 능률적으로 분석하기 위한 기법으로 의사결정 시 단계적, 위계적인 과정을 통하여 평가 항목에 대한 중요도를 분석한다. 이와 같은 AHP기법을 활용하여 평가 항목에 대한 중요도 분석 시 평가 항목에 대한 계층적 구조의 설정, 평가 항목에 대한 상대적 중요도의 설정 그리고 평가 결과의 논리적 일관성의 유지를 고려한다.

AHP기법을 활용한 타당성 평가 항목의 중요도 분석을 위한 중요도 지수를 조사한다. 이렇게 조사된 타당성 평가 항목별 중요도 지수를 평균하여 AHP 분석 Table에 입력한다. 상기와 같은 타당성 평가 항목의 중요도 지수 조사를 위한 설문조사 개요를 정리하면 표 6과 같다.

표 6. 타당성 평가 항목 중요도 지수 설문조사 개요

구 분	사례-1	사례-2	사례-3	사례-4	사례-5	
설문 제목	타당성 평가항목 중요도 지수 조사					
설문 대상	각 단지별 거주자 및 주민복지시설 이용자					
설문 기간	2011. 05. 08 ~ 05. 25					
설문 배포	배포	20부	20부	20부	20부	20부
	수거	18부	17부	17부	19부	18부
	유효설문	18부	17부	17부	19부	18부

선정된 사례대상 공동주택 5곳의 거주자 및 이용자를 대상으로 주민복지시설 계획을 위한 타당성 평가 항목에 대한 중요도 지수를 조사한다. 설문은 총 100부를 배포하고 유효설문 89부를 수거하여 89%의 수거율을 나타내었다. 평가항목 중요도 지수 설문에 활용된 중요도 지수 평가 척도를 정리하면 다음과 같다.

매우낮음	조금낮음	동등	조금높음	매우높음
1/5	1/3	1	3	5

표 6에서 정리된 사례대상 공동주택 5곳의 거주자 및 이용자를 대상으로 타당성 평가 항목에 대한 중요도 지수를 조사한다.

4.2 타당성 평가 항목의 중요도 분석

기획단계(P-1), 설계단계(P-2), 운영단계(P-3)로 분류된 공동주택 단지내 주민복지시설 계획을 위한 타당성 평가 항목의 중요도를 분석한다. 기획단계(P-1)의 타당성 평가 항목에 대한 중요도 분석 결과를 정리하면 표 7과 같다.

표 7에서 정리된 기획단계의 타당성 평가 항목에 대한 중요도 분석 결과를 그래프로 정리하면 그림 2와 같다.

표 7. 기획단계 타당성 평가 항목 중요도 분석 결과

No	평가항목	중요도	순위
p-1-1	시설위치	12.0%	5
p-1-2	이용시설구성	18.2%	1
p-1-3	이용시설운영	12.3%	4
p-1-4	이용시설점검	11.0%	6
p-1-5	시설배치	14.4%	3
p-1-6	사용자조사	8.8%	7
p-1-7	사용비조사	16.3%	2
p-1-8	교통운영	2.0%	9
p-1-9	주변시설	5.0%	8
중요도 합계		100%	

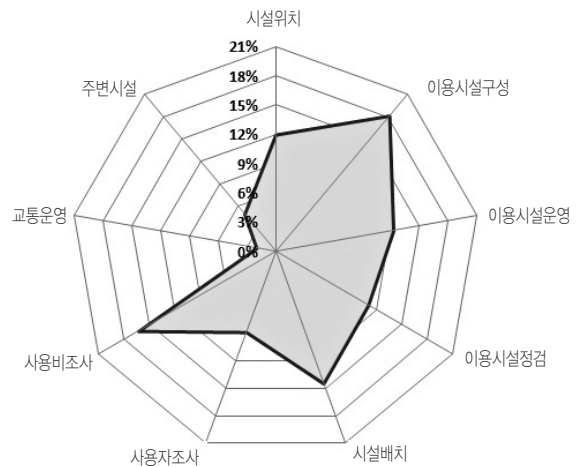


그림 2. 기획단계 타당성 평가 항목 중요도 분석 결과

공동주택 단지내 주민복지시설의 구성을 위한 기획단계의 타당성 평가 항목에 대한 중요도 분석 결과 이용시설구성, 사용비조사, 시설배치 항목이 가장 높게 분석되었다. 이는 사용자(거주자 및 이용자)의 요구사항 등에 대한 사전 조사를 통하여 이용시설을 기획하며, 이렇게 기획하여 완성된 이용시설의 적정 사용비를 통한 시설물 운영이 필요함에 따라 나타난 결과이다.

설계단계(P-2)의 타당성 평가 항목에 대한 중요도 분석 결과를 정리하면 표 8과 같다.

표 8. 설계단계 타당성 평가 항목 중요도 분석 결과

No	평가항목	중요도	순위
p-2-1	실별평면배치	18.2%	1
p-2-2	출입구위치	11.4%	4
p-2-3	동선계획	16.4%	2
p-2-4	외부입면계획	5.0%	9
p-2-5	마감재	7.8%	7
p-2-6	조경시설	6.9%	8
p-2-7	공조설비	9.0%	6
p-2-8	교구비품	14.0%	3
p-2-9	진입로계획	11.3%	5
중요도 합계		100%	

표 8에서 정리된 계획단계의 타당성 평가 항목에 대한 중요도 분석 결과를 그래프로 정리하면 그림 3과 같다.

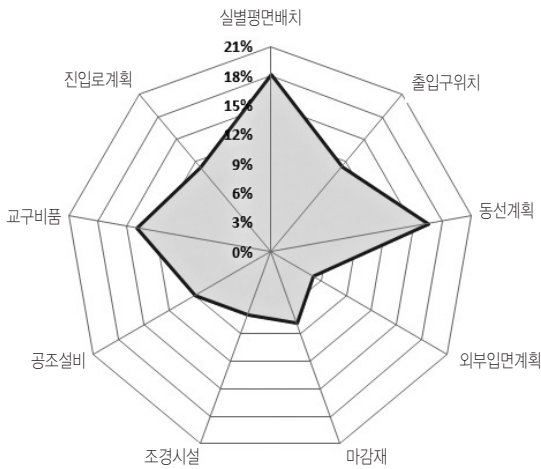


그림 3. 설계단계 타당성 평가 항목 중요도 분석 결과

공동주택 단지내 주민복지시설의 구성을 위한 계획단계의 타당성 평가 항목에 대한 중요도 분석 결과 실별평면배치, 동선계획, 교구비품 항목이 가장 높게 분석되었다. 이는 주민복지시설 내 이용시설의 규모에 적합한 평면배치를 통한 사용자의 원활한 동선계획이 필요함으로 나타난 결과이며, 이용시설에 적합한 교구비품을 구비하여 사용자에 대한 편리성의 향상이 필요함에 따라 나타난 결과이다.

운영단계(P-3)의 타당성 평가 항목에 대한 중요도 분석 결과를 정리하면 표 9와 같다.

표 9. 운영단계 타당성 평가 항목 중요도 분석 결과

No	평가항목	중요도	순위
p-3-1	운영비	17.9%	1
p-3-2	운영일정	16.2%	2
p-3-3	유지관리비	8.0%	7
p-3-4	운영인력	13.3%	4
p-3-5	시설점검	9.2%	6
p-3-6	유지보수장비	7.0%	8
p-3-7	시설홍보	9.7%	5
p-3-8	단지별연계성	3.5%	9
p-3-9	이용시설검토	15.2%	3
중요도 합계		100%	

표 9에서 정리된 운영단계의 타당성 평가 항목에 대한 중요도 분석 결과를 그래프로 정리하면 그림 4와 같다.

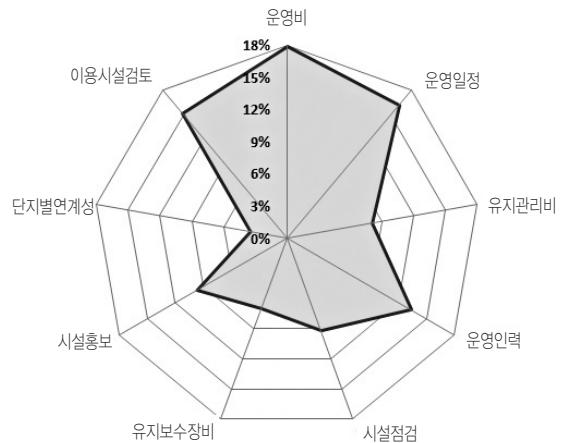


그림 4. 운영단계 타당성 평가 항목 중요도 분석 결과

공동주택 단지내 주민복지시설의 구성을 위한 운영단계의 타당성 평가 항목에 대한 중요도 분석 결과 운영일정, 운영비, 유지관리비 항목이 가장 높게 분석되었다. 이는 사용자를 고려한 이용시설의 운영일정과 이용시설의 사용 및 운영에 적합한 비용의 지출과 징수 그리고 주변 단지의 연계를 통하여 다양한 시설의 이용이 필요함에 따라 나타난 결과이다. 공동주택 단지내 주민복지시설의 구성을 위한 타당성 평가 항목에 대한 중요도 분석 결과를 종합 정리하면 표 10과 같다.

표 10. 타당성 평가 항목의 중요도 분석 결과 종합 정리

구분	평가항목	중요도	순위	
기획단계	p-1-2	이용시설구성	18.2%	1
	p-1-7	사용비조사	16.3%	2
	p-1-5	시설배치	14.4%	3
	p-1-3	이용시설운영	12.3%	4
	p-1-1	시설위치	12.0%	5
	p-1-4	이용시설점검	11.0%	6
	p-1-6	사용자조사	8.8%	7
	p-1-9	주변시설	5.0%	8
	p-1-8	교통운영	2.0%	9
설계단계	p-2-1	실별평면배치	18.2%	1
	p-2-3	동선계획	16.4%	2
	p-2-8	교구비품	14.0%	3
	p-2-2	출입구위치	11.4%	4
	p-2-9	진입로계획	11.3%	5
	p-2-7	공조설비	9.0%	6
	p-2-5	마감재	7.8%	7
	p-2-6	조경시설	6.9%	8
	p-2-4	외부입면계획	5.0%	9
운영단계	p-3-1	운영비	17.9%	1
	p-3-2	운영일정	16.2%	2
	p-3-9	이용시설검토	15.2%	3
	p-3-4	운영인력	13.3%	4
	p-3-7	시설홍보	9.7%	5
	p-3-5	시설점검	9.2%	6
	p-3-3	유지관리비	8.0%	7
	p-3-6	유지보수장비	7.0%	8
	p-3-8	단지별연계성	3.5%	9

4.3 중요도 분석결과와 검증설문

상기에서 도출된 주민복지시설 타당성분석의 중요도 분석 결과값에 대한 검증을 위해 관련 전문가의 설문조사를 수행한다. 전문가 설문에 대한 개요를 정리하면 다음 표 11과 같다.

표 11. 타당성 평가 중요도 분석결과와 전문가 검증설문 개요

구분	내용
설문제목	타당성평가 중요도 분석결과와 전문가 검증설문
설문대상	분야별 전문가 5년이상 근무자 (25명) - 각 단지별 관리사무소 시설관리담당자 (5명) - 설계사 (10명) - 시공사 (5명) - 분양마케팅사 (5명)
설문기간	2011. 06. 01 ~ 06. 25

전문가 검증 설문은 관리사무소, 설계사, 시공사, 분양마케팅사의 5년 이상 전문가를 대상으로 수행한다. 전문가의 중요도 분석결과 도출을 위해 기존 주민복지시설 사용자를 대상으로 도출한 타당성 평가항목과 동일한 항목을 기반으로 중요도 분석을 수행하였다. 분야별 전문가를 대상으로 한 중요도 분석 결과와 기존 사용자 측면의 중요도 분석결과를 정리하면 다음 표 12와 같다.

표 12. 타당성 평가 항목의 중요도 분석 결과 비교

순 위	거주자 설문결과		전문가 설문결과		
	평가항목	중요도	평가항목	중요도	
기획 단계	1	이용시설구성	18.2%	이용시설구성	18.8%
	2	사용비조사	16.3%	이용시설운영	16.2%
	3	시설배치	14.4%	시설배치	14.0%
	4	이용시설운영	12.3%	사용비조사	12.3%
	5	시설위치	12.0%	시설위치	12.0%
	6	이용시설점검	11.0%	이용시설점검	10.2%
	7	사용자조사	8.8%	사용자조사	9.0%
	8	주변시설	5.0%	주변시설	5.5%
	9	교통운영	2.0%	교통운영	2.0%
설계 단계	1	실별평면배치	18.2%	실별평면배치	19.1%
	2	동선계획	16.4%	동선계획	15.3%
	3	교구비품	14.0%	진입로계획	12.2%
	4	출입구위치	11.4%	출입구위치	12.0%
	5	진입로계획	11.3%	교구비품	11.5%
	6	공조설비	9.0%	외부입면계획	9.0%
	7	마감재	7.8%	조경시설	8.8%
	8	조경시설	6.9%	마감재	6.3%
	9	외부입면계획	5.0%	공조설비	5.8%
운영 단계	1	운영비	17.9%	운영비	19.5%
	2	운영일정	16.2%	운영일정	16.2%
	3	이용시설검토	15.2%	운영인력	15.3%
	4	운영인력	13.3%	이용시설검토	12.8%
	5	시설홍보	9.7%	시설점검	10.0%
	6	시설점검	9.2%	시설홍보	9.3%
	7	유지관리비	8.0%	유지관리비	8.0%
	8	유지보수장비	7.0%	유지보수장비	5.9%
	9	단지별연계성	3.5%	단지별연계성	3.0%

상기 표와 같이 거주자를 대상으로 한 중요도분석 설문 결과의 검증을 위해 전문가를 대상으로 동일한 타당성 평가항목을 적용하여 중요도 분석 설문을 수행하였다.

그 결과 기획단계에서는 거주자 설문결과와 비교하여 이용시설구성(18.2%), 사용비조사(16.3%), 시설배치(14.4%) 순으로 중요도가 도출되었지만 전문가 설문결과 이용시설구성(18.8%), 이용시설운영(16.2%), 시설배치(14.0%) 순으로 중요도 항목이 도출되었다. 이는 거주자의 경우 이용자 측면의 경제성 부분을 중요시하는 반면, 전문가의 경우 시설 운영적 측면의 부분을 더욱 중요시하기 때문인 것으로 분석된다.

설계단계의 경우 거주자 설문결과 실별평면배치(18.2%), 동선계획(16.4%), 교구비품(14.0%) 순으로 중요도가 도출되었고 전문가 설문결과 실별평면배치(19.1%), 동선계획(15.3%), 진입로계획(12.2%) 순으로 중요도 항목이 도출되었다. 상기와 같은 결과로 설계단계의 타당성 평가 항목의 경우 거주자 및 전문가 모두 실별평면배치 및 동선계획 항목을 가장 중요하게 평가하는 것으로 분석되었다.

운영단계의 경우 거주자 설문결과 운영비(17.9%), 운영일정(16.2%), 이용시설검토(15.2%) 순으로 중요도가 도출되었고 전문가 설문결과 운영비(19.5%), 운영일정(16.2%), 운영인력(15.3%) 순으로 중요도 항목이 도출되었다. 운영단계의 중요도 설문 결과 거주자 및 전문가 모두 운영비 및 운영인정을 가장 중요하게 평가하는 것으로 분석되었다.

5. 결론

본 연구는 공동주택 단지 내 주민복지시설의 구성을 위해 고려되는 타당성 평가 항목을 도출 한 후 중요도를 분석하는 것을 목적으로 수행되었다. 이를 위해 D지역 신도시에 위치한 공동주택 단지 3곳을 사례대상으로 선정하였다. 이렇게 선정된 사례대상 공동주택 3곳의 거주자 및 이용자를 대상으로 주민복지시설의 구성시 고려되는 타당성 평가 항목을 조사한 후 도출하였다. 이렇게 도출된 타당성 평가 항목을 대상으로 AHP 기법을 활용하여 중요도를 분석하였다. 상기와 같은 목적과 방법에 따라 도출된 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 공동주택 단지 내 주민복지시설의 구성을 위해 고려되는 타당성 평가 항목 도출 결과 기획단계(P-1), 계획단계(P-2), 운영단계(P-3)별로 9개의 평가 항목을 도출하였다.

둘째, 공동주택 단지 내 주민복지시설의 구성을 위해 고려되는 타당성 평가 항목의 중요도 분석 결과 기획단계(P-1)의 경우 이용시설구성, 사용비조사, 시설배치 항목이 가장 높게 분석되었으

참고문헌

며, 계획단계(P-2)의 경우 실별평면배치, 동선계획, 교구비품 항목이 가장 높게 분석되었다. 그리고 운영단계(P-3)의 경우 운영비, 운영일정, 이용시설검토 항목이 가장 높게 분석되었다. 평가항목 중요도에 대한 전문가 검증 수행결과 기획단계(P-1)의 경우 이용시설구성, 이용시설운영, 시설배치 항목이 가장 높게 분석되었으며, 계획단계(P-2)의 경우 실별평면배치, 동선계획, 진입로 계획 항목이 가장 높게 분석되었다. 그리고 운영단계(P-3)의 경우 운영비, 운영일정, 운영인력 항목이 가장 높게 분석되었다.

본 연구는 공동주택 단지 내 주민복지시설의 구성 시 고려되는 타당성 평가 항목을 조사 및 도출한 후 타당성 평가 항목에 대한 중요도를 분석하였다. 이렇게 도출된 타당성 평가 항목에 대한 중요도 자료는 추후 공동주택의 주민복지시설 구성 시 사업 초기 단계에서의 참고 모델과 주민복지시설의 활성화를 위한 평가 모델로 활용이 용이하다. 그러나 분석과 조사를 위한 사례대상이 일부 지역에 한정됨에 따라 향후 다양한 사례를 대상으로 타당성 평가 항목의 도출과 중요도 분석에 관한 연구가 필요하다.

이도희(2009), 도시공간에서의 노인의 커뮤니티 활성화 네트워크 측정모델 구성을 위한 기초연구, 대한건축학회 논문집, 제25권 제11호.
 이영석(2009), 공동주택단지 공유시설의 개발방향 및 배치유형에 관한 연구, 한국도시계획학회지, 제10권 제1호.
 이원훈(2007), 미래지향적인 커뮤니티 시설유형 설정에 관한 연구, 대한국토 도시계획학회, 제42권 제4호.
 조수진(2007), 아파트 커뮤니티 시설 활성화 방안에 관한 연구, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집, 제9권 3호 통권 15호.
 최윤정(2004), 아파트 지역에서의 커뮤니티 형성방안에 관한 연구, 대한국토 도시계획학회, 2004 정기학술발표대회 논문집
 하성규(2006), 커뮤니티 주도적 재개발의 새로운 접근, 한국도시행정학회 도시행정학보 제19집 제2호.

논문제출일: 2011.06.16
 논문심사일: 2011.06.17
 심사완료일: 2011.09.07

요 약

본 연구는 공동주택 내에 설치되는 주민복지시설의 활성화를 위해 사전 타당성 평가 모델 구성을 목적으로 수행되었다. 이를 위해 D신도시에 위치한 공동주택 단지 5곳을 사례대상으로 선정한 후 주민복지시설의 현황을 조사하였다. 그리고 타당성 평가 항목 조사를 위해 선정된 사례대상 공동주택 5곳의 거주자 및 이용자를 대상으로 설문조사를 수행하여 기획단계, 설계단계, 운영단계로 구분하여 타당성 평가 항목을 도출하였다. 기획단계, 설계단계, 운영단계에 대한 타당성 평가 항목 도출 결과를 바탕으로 AHP기법을 활용하여 평가 항목에 대한 중요도를 분석하였다. 중요도 분석 결과값의 검증을 위해 관련 전문가의 설문을 통해 중요도 분석 결과값을 비교하였다. 상기와 같은 목적과 방법에 따라 도출된 결과를 정리하면 다음과 같다. 공동주택 단지 내 주민복지시설의 활성화를 위한 사전 타당성 평가 항목의 중요도 분석 결과 기획단계(P-1)의 경우 이용시설구성, 사용자조사, 시설배치 항목이 가장 높게 분석되었으며, 설계단계(P-2)의 경우 실별평면배치, 동선계획, 교구비품 항목이 가장 높게 분석되었다. 그리고 운영단계(P-3)의 경우 운영비, 운영일정, 이용시설검토 항목이 가장 높게 분석되었다.

키워드 : 공동주택, 주민복지시설, 타당성 평가 항목, 타당성 평가 모델, AHP기법