

공동주택단지 내 주민공동시설의 기준개선을 통한 커뮤니티 활성화방안에 대한 전문가 의견조사

A Study for the Community Vitalizing Strategy Through the Revision of Housing Construction Standards for Community Facilities in Apartment Housing Complexes from the Perspective of Professionals

상명대학교 소비자주거학과

교 수 신 화 경*

중앙대학교 실내환경디자인·주거환경학과

부 교 수 김 영 주**

연세대학교 밀레니엄환경디자인 연구소

연구교수 이 수 진

상명대학교 소비자주거학과

시간강사 조 인 숙

Dept. of Consumer and Housing, Sangmyung Univ.

Professor : Shin, Hwa-Kyong

Dept. of Housing & Interior Design, Chung-Ang Univ.

Associate professor : Kim, Youngjoo

Millennium Environmental Design Research Institute, Yonsei Univ.

Research professor : Lee, Soo-Jin

Dept. of Consumer and Housing, Sangmyung Univ.

Lecturer : Jo, In-Sook

<Abstract>

The purpose of this study is to find out the problems of current housing construction standards related to community facilities and to suggest the vitalizing strategies that enhance the sense of community among the residents living in apartment housing complexes. For the purpose, three times small group workshops were executed during April 26~May 3, 2010 for 14 professionals in construction company, university, research institute, and housing management company. Based on the results of small group workshops, questionnaire survey for the 10 professionals was done during August 13~23, 2010 to find out the additional opinions about the revision of housing construction standards related to community facilities in apartment housing complexes. Respondents indicated that the current housing standards related to the types and the area of community facility are too strict to respond to the diverse characteristics and needs of residents. Professionals suggested the newly revised standards that sum up the whole area of community facilities instead of the existing standards that regulate the area of each community facility in an apartment housing complex. Also, they recommended the regional community center that include several facilities in one common community building.

▲주요어(Key Words) : 커뮤니티(community), 공동주택(apartment housing), 주민공동시설(community facility), 주택건설기준(housing construction standards)

* 주 저 자 : 신화경 (E-mail : hkshinpro@paran.com)

** 교신저자 : 김영주 (E-mail : youngkim79@hotmail.com)

I. 서론

1. 연구의 필요성과 목적

우리나라는 1963년 마포아파트 단지의 건설을 시작으로 1980년대 이후 도시화로 인한 도시인구의 급증에 따라 도시의 부족한 주택 수를 제공하기 위해 대단위 공동주택을 중심으로 주택을 대량 공급해왔다. 이에 따라 전국의 주택보급률은 2010년 현재 112.9%(서울 96.7%)에 달해 주택의 양적인 수준은 어느 정도 해결되었다고 볼 수 있다. 특히 이 중에서도 공동주택이 차지하는 비중은 59%로 가히 우리나라의 대표적인 주택유형이라고 할 수 있겠다. 그러나 공동주택은 획일적인 주택형태와 익명성이 보장되는 주거환경, 이웃 간에 적극적인 폐쇄가 가능한 구조 등의 물리적 설계 방식 등으로 인해 이웃간의 대화 단절과 거주자의 공동체 의식 붕괴 등 다양한 사회적 문제를 발생시키고 있다(Kye & Chun, 2000).

최근 삶의 질에 대한 관심이 증대되면서 주거복지적 차원에서 더불어 살기에 대한 관심이 높아지고 있다. 살기 좋은 주거 환경을 만들기 위해서는 주거에 관련된 물리적 생활환경을 정비하는 것 외에 단절된 이웃관계를 복원하기 위한 주거공동체 조성이 필요하다(박재길 · 정희남, 2007). 공동주택 단지에서 주거공동체 조성과 관련된 대표적인 시설로 주민공동시설을 들 수 있다. 그러나 현행 공동주택 건설기준을 살펴보면 주민공동시설 설치에 관한 기준이 매우 획일적인 내용으로 구성되어 있다. 즉 기존의 주민공동시설 관련 법적 설치기준을 보면 시설 유형 및 면적 확보 기준 등이 단지에 입주하는 입주자의 특성에 따라 차별화 되지 못한 채 단순히 세대수에 따라 설치될 시설의 종류만이 차등 적용되도록 규정되어 있다. 이처럼 단지별 특성을 수용하지 못하고 균질적으로 규제함으로써 획일적인 커뮤니티 공간을 제공하는 결과를 초래하고 있다. 그밖에 주민요구를 적극적으로 반영하지 못하는 주민공동시설 설치로 인해 기존에 설치된 시설공간의 사용 빈도가 적거나 주민들의 요구에 맞도록 변용하는 사례가 증가함으로써 또 다른 자원의 낭비가 예상되고 있다. 따라서 주민이 지속적으로 살기 좋은 주거환경 제공이라는 차원에서 향후 공동주택 단지에서 바람직한 주거 공동체를 형성하고 바람직한 주거문화를 실현하기 위해서는 공동주택 단지별 특성과 주민의 요구에 대응할 수 있는 관련규정의 개정이 우선되어야 한다.

본 연구의 목적은 공동주택 단지에서 주민들 간의 커뮤니티 활성화를 위해 주민공동시설에 관한 제도적 개선 방안을 모색하는 것이다. 이를 위해 관련분야의 전문가를 대상으로 현행 주택건설기준 등에 관한 규정상의 문제점 및 이용현황 등을 토대로 바람직한 개선안에 대한 의견을 수집하고자 한다.

II. 이론적 배경

1. 커뮤니티 및 커뮤니티 활성화

커뮤니티는 공동체, 지역사회 등을 나타내는 말로 공간적·지역적 단위 또는 심리학적인 결합성 또는 소속감(두산백과사전, 2003)으로 이에 대한 개념은 매우 다양하게 논의되고 있다. 커뮤니티는 com(함께), munis(봉사하는 일)이라는 합성어로 이루어진 말로써 일정한 지역주민들이 연대의식을 통해 공공성에 대한 가치와 이익을 위해 참여하고 역할 부담을 하는 집단으로 정의된다(Han & Lee, 2005). 사회학적인 개념에서의 커뮤니티는 단순히 '지역사회'의 뜻으로서 주민들간에 어떠한 사회적 관계가 있건 없건 상관없이 다만 일정한 지역에 거주하는 사람들의 집단을 일컫는 경우와 '공동사회'의 뜻으로서 어떤 사람들의 집단이 공통된 목적이나 의지를 가지고 상호 부조해 가면서 생활하는 경우의 사회적인 관계를 뜻한다(Cho, 1996). 한편 도시생태학자들은 자치적인 방법으로 거주민의 요구를 충족시킬 수 있는 생태적 단위, 즉 동질성을 가지는 자연지역으로 정의하고 지역주민들 사이에 사회적 상호작용과 이웃의식의 존재, 상징적 공약의 공유 등을 커뮤니티의 특성으로 제시하고 있다(Kim, Chung, & Ryu, 2005). 이처럼 기존 연구들의 커뮤니티에 대한 개념과 정의를 종합해보면 일정한 물리적 공간(지역성)을 공유하며 그 안에서 공동의 연대의식과 유대(공동체성)를 바탕으로 공동의 가치를 추구하고 이익을 상호 공유하여 독자적인 실체로 존속하는 집단(유기체성)으로 커뮤니티를 정의할 수 있다.

커뮤니티 의식은 동네 범위 및 이웃의 범위와 이웃간의 교류 정도, 공동체 활동 참여정도로 평가될 수 있다. 조성희 등(2007)은 공동주택 거주자가 가지는 동네에 대한 인식(의미)을 파악한 결과 이웃과 함께 어울려 사는 곳(41.7%), 내가 살고 있는 집 근처(26.1%), 변화된 모습을 금방 느낄 수 있는 친숙한 곳(15.4%), 어린이를 안심하고 놀러 보낼 수 있는 곳(10.8%) 순으로 나타나 주로 동네란 이웃과 어울려 살고 있는 집 근처로 생각하는 것으로 나타났다. 같은 연구에서 동네의 범위에 대한 인식을 조사한 결과 같은 아파트 단지라고 생각하는 비율이 45.6%로 가장 높았고, 그 다음으로 이웃단지(24.8%), 단지 내 주동주변(16.4%)으로 나타났다(조성희 외, 2007). 이처럼 응답자들의 60% 정도는 자신이 살고 있는 아파트 단지 내부를 동네의 범주로 인식하고 있음에 따라 단지 내부에서 실행할 수 있는 프로그램 및 시설을 통해 이웃간의 친화력을 높이는 방안의 마련이 중요하다고 하였다.

Choi and Kim(2009)은 아파트 거주자를 대상으로 이웃관계(공동체 참여)의 일반적 경향을 살펴보기 위하여 이웃과의 교류 정도를 소극적 교류관계와 적극적 교류관계로 구분

하여 조사하였다. 그 결과 소극적 교류관계에서는 만나면 눈 인사만 나누다가 3.21점으로 가장 높았고, 그 다음으로 만나면 선 채로 이야기를 나누다, 서로 왕래하고 놀러 다닌다, 구매나 장보기를 함께 한다 순으로 나타났다. 적극적 교류관계에서는 경조사에 참여한다가 1.41점으로 가장 높게 나타났으며, 어려운 일이 있을 때 의논한다, 일용품이나 가사도구를 빌려준다, 아이를 맡긴다, 급히 돈이 필요할 경우 빌린다 등의 순으로 나타났다(Choi & Kim, 2009).

커뮤니티 활성화란, 커뮤니티에 대한 지속적 관계 유지와 소속감을 높여 커뮤니티의 기능을 활발하게 해주는 것으로, 다양한 연령대와 계층을 포용할 수 있는 커뮤니티를 형성함으로써 새로운 결속력과 소속감은 배양하는 것이라 하겠다. 커뮤니티를 활성화하기 위해서는 거주자와 이웃 간의 지속적 관계유지를 통해 커뮤니티에 대한 소속감을 증진시키는 것이 필요하다. 거주자의 교류를 증진시키기 위해서는 교류행위를 지원하는 물리적 환경과, 거주자들이 참여할 수 있는 프로그램이 필요하며 이를 통해 거주자의 커뮤니티 의식을 고취시켜 커뮤니티 활성화를 도모할 수 있다(Cho & Shin, 2010; Chun, 2002).

2. 주민공동시설

1) 주민공동시설 관련 용어의 개념과 정의

주민공동시설은 거주자들이 이웃관계를 형성하고, 공동으로 공유하며 사용하는 공간으로 운동시설 및 문화공유공간, 이웃 주민과의 교류가 이루어지고 거주자들의 이웃관계가 형성되는 공간, 주택법과 주택건설기준 규정에 의한 복리시설과 주민공동시설 등 거주자들의 생활편의 및 복지증진을 통한 공동체 문화 형성과 관련된 공유공간을 의미하는 개념으로 정의된다. 주민공동시설과 같은 의미를 가진 다양한 용어가 있는데 그중에서도 커뮤니티 시설이라는 용어가 가장 많이 사용되며, 그밖에 커뮤니티 공간, 주민공유공간, 부대복리시설, 복리시설, 공유공간, 공적공간, 주민전용 공동공간, 거주자요구 공유시설 등의 용어가 사용되고 있다(Kim & Min, 2008; Choi & Shin, 2008; Lee, 1995; Kim & Lee, 2008; Lee, 2009). 공동주택단지내 주민공동시설에 대한 법적 용어는 부대 및 복리시설(주택법 제2조 제8항, 9항)로, 이 중 부대시설은 주택에 딸린 시설 또는 설비로 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택 단지안의 도로, 조경시설(휴게소) 등을 포함한다. 한편 복리시설은 거주자의 생활복지 또는 편익을 위해 공동주택 단지 내에 설치하는 시설을 말한다. 본 연구에서 주민공동시설은 주민이 함께 사용하고 운영·관리하는 모든 시설로서 특히 거주자의 편익과 복지, 여가활동을 지원하는 시설을 말하는 것으로 정의한다.

2) 주민공동시설의 종류

주민공동시설에 관한 기존 문헌의 내용을 살펴보면 연구자에 따라 시설의 종류를 다양한 유형으로 제시하고 있으나 대부분 시설의 기능 및 사용자(거주자)의 행위에 따라 구분할 수 있다(Suh & Baik, 2004; Sohn & Kim, 2009; Shin & Yeon, 2006). 이러한 내용을 종합하면 주민공동시설에서 이루어지는 기능과 행위들은 관리행정, 생활편의, 휴게, 회의모임, 여가문화, 정보교육, 복지 등으로 구분할 수 있다. 이같이 구분된 주민공동시설의 기능 및 활동에 따른 시설의 종류를 정리하여 현행 '주택건설기준 등에 관한 규정'에서 제시하고 있는 시설의 종류와 연결하면 다음 <Figure 1>과 같다.

공동주택 단지 내 주민공동시설(부대복리시설) 관련 연구들은 주로 분양아파트를 대상으로 시설의 배치특성, 거주민의 수요특성, 각 시설별 설치특성 등에 관한 주제들을 다루어왔다. 특히 주민공동시설 중 어린이놀이터, 주차장, 주민운동시설 등을 대상으로 주민만족도, 이용실태, 인지거리 등에 대한 거주자 설문조사나 실태조사 결과를 바탕으로 거주자의 수요특성을 파악하여 주민공동시설의 설치기준 및 계획지침을 제시하거나 이들 시설의 기능별 집합 또는 분산을 통한 합리적인 시설배치 대안들을 제시하고 있다. 그러나 전체 주민공동시설의 이용도 제고와 이를 통한 주민들의 공동체 의식 활성화와 주거복지환경 개선을 고려한 측면에서 주민공동시설의 유형 재설정 및 시설들 간의 연계성 확보 방안에 대해서는 아직 적극적인 대안이 마련되지 않은 상태이다.

3. 현행 공동주택단지 내 주민공동시설 관련 문제점

현재 공동주택단지 내 세대수 기준으로 시설설치기준을 규정하고 있는 주택건설기준에 따르면, <Table 1>에 나타난 바와 같이 300세대 미만의 주거단지에서는 복리시설 중에서 노인정, 관리사무소만을 의무적으로 설치하도록 규정하고 있다. 따라서 단순히 세대수를 기준으로 하는 경우 소규모 단지에는 다양한 복리시설을 설치하지 않아도 되므로, 주민생활편의를 위한 기본시설이 마련되지 않고 있는 실정이다. 또한 세대수를 기준으로 복리시설 규모를 산정하고 있어, 노인정, 관리사무소 공간 등은 최소한의 기능을 수행하기 위한 필요면적조차 확보하지 못하는 문제가 야기되고 있다. 주민운동시설도 500세대이상 단지부터 시설기준이 마련되어 있어서 500세대 미만의 단지에서는 거주자들이 여가시간에 활용할 수 있는 운동시설이 거의 없는 상황이다.

현행 주민운동시설은 세대수별로 일정면적 이상의 운동공간을 확보하여, 관련규정에서 정하는 체육시설 중 하나를 선택하여 설치하도록 되어있으나, 실제 단지계획과정에서는 가장 최소면적이 소요되는 배드민턴장, 씨름장 등을 주로 배치하고 있는 실정이다(대한주택공사 주택도시연구원, 2004).

Table 1. Current Housing Construction Standards for Subsidiary Welfare Facilities in Multi-Family Housing Complexes (unit: number of household)

Type	Facility	50	100	300	500	1000	2000
Subsidiary facility	Management office	●	●	●	●	●	●
	Landscape facility(rest area)			●	●	●	●
Welfare facility	Senior citizen center		●	●	●	●	●
	Playground	●	●	●	●	●	●
	Childcare facility			●	●	●	●
	Small library			●	●	●	●
	Residents' communal facility			●	●	●	●
	Residents' sports facility				●	●	●

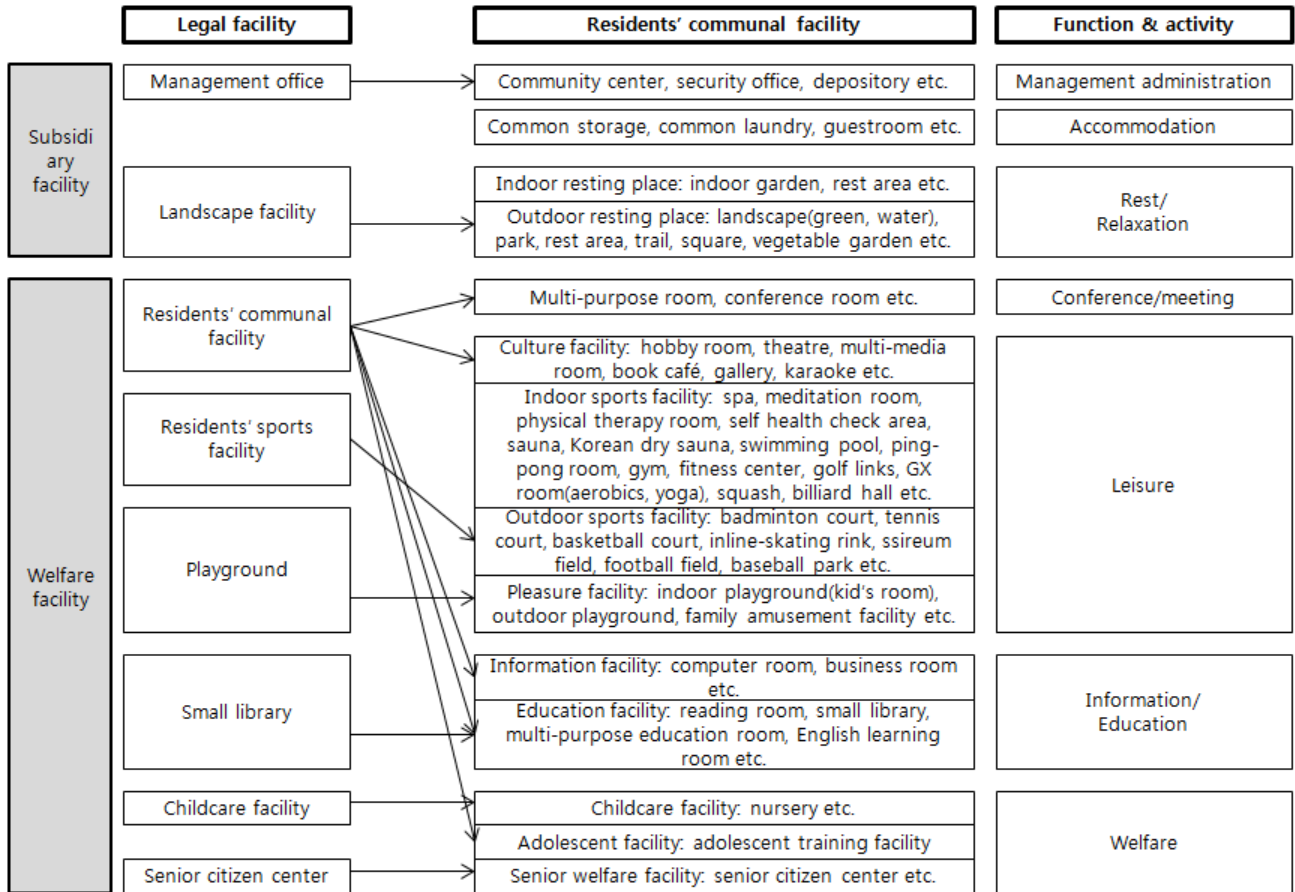


Figure 1. Types of Community Facilities in Apartment Housing Complexes

그러나 가장 많이 설치된 씨름장은 거의 사용되지 않으며, 임대주택단지에 설치된 테니스장은 외부인들이 사용하는 경우가 많아 오히려 주민간의 불편을 초래하는 경우도 있다(Hwang et al., 2009b). 이에 따라 주민운동시설의 이용 활성화를 위해서는 공동주택단지 내에 설치되는 주민운동시설의 종류를 지정하지 않고 수요자의 요구에 맞추어 다양한 운동

시설을 자율적으로 설치할 수 있도록 하는 것이 바람직하다는 의견이 제시되고 있다(Cho & Shin, 2010).

500세대 이상 단지에 설치되는 문고의 경우, 재정적 지원 및 운영인력을 확보하지 못한 대부분 단지들은 공간을 비워 두거나, 다른 용도로 전용되는 것이 일반적인 현상이다. 또한 대부분 단지에서 주민회의실은 주민대표회의, 부녀회 사

무실로 사용되고 있어, 단지여건에 따라 주민모임, 교육프로그램 운영 등 다양한 용도로 활용 가능한 다목적공간이 필요하다(Shin & Lee, 2008; Yeon & Shin, 2005). 보육시설, 주민공동시설 등은 현재 습식으로 설계되고 있어 실제 입주 후 필요에 따른 공간구조변경과정에서 문제가 발생하고 있다. 따라서 향후 임대기간이 30년 이상인 국민주택단지 복리시설의 경우 향후 용도변경에 따른 구조변경이 용이한 구조로 설계토록 규정하는 것이 바람직하다고 제안한 연구도 있다(Seo & Baik, 2004). 노인정, 보육시설 등의 노약자를 위한 시설이 2층에 설치된 경우에는 사용자들을 고려하여 승강기를 반드시 설치해야 한다(Hwang et al., 2009a). 특히 서울시를 비롯한 수도권 소재 국민임대주택단지는 타 지역의 국민임대주택 단지보다 노인 거주자, 장애인이 상당히 많이 거주하고 있다. 따라서 통행이 많은 주동 출입구를 비롯하여, 주차장 진입구, 계단 손잡이 등의 모든 시설물 설계시 노약자를 고려한 세심한 계획이 필요하다고 제안하는 연구도 있다(Song, 2009).

이같은 선행연구결과를 종합하면 향후 공동주택의 부대복리시설관련 설치기준은 입주자의 가족구성, 생활방식, 공간요구 등 다양한 단지별 수요특성변화에 대응하는 탄력적인 기준으로서 운영될 수 있어야 하며, 어린이와 노인층, 장애인 및 저소득층의 주거복지 증대와 이웃과 함께하는 주민공동시설 설치기준, 환경적으로 건강하고 쾌적한 주거환경을 확보하기 위한 기준을 도출하는데 역점을 두는 것이 바람직함을 알 수 있다.

III. 연구 방법

본 연구의 목적을 수행하기 위하여 공동주택 단지내 주민공동시설 설치기준에 관한 관련 분야의 전문가들을 대상으로 2단계에 걸친 조사(소그룹 워크샵 및 설문문을 이용한 전문가 의견조사)를 수행하였다. 각 연구방법별 연구내용은 다음과 같다.

1. 1단계: 소그룹 워크샵

전문가대상 소그룹 워크샵은 현행 주택건설기준 등에 관한 규정의 문제점 도출과 향후 합리적이고 구체적인 제도적 개선안을 제안하기 위한 1차 작업으로, 관련 분야 전문가들을 대상으로 다양한 의견을 수렴하기 위해 선행되었다. 이를 위해 관련분야 전문가 총 14인(건설업체 5인, 학계 및 연구분야 4인, 주거관리분야 5인)을 대상으로 2010년 4월 26일 ~ 2010년 5월 3일까지 3회에 걸친 소그룹 워크샵을 실시하였다.

소규모 워크샵에서 다루어진 내용은 주민공동시설의 개

념정의, 공동주택단지내 주민들의 공동체 의식정도, 주민공동시설 관련기준의 문제점 및 바람직한 계획방안(시설의 종류, 위치, 규모 등), 주민공동시설의 운영 및 관리 방안, 커뮤니티 활성화를 위한 공동주택 단지 내 주민공동시설의 공급방안(시설의 종류, 규모, 공급방법, 운영 및 관리방법 등), 주민공동시설(부대복리시설) 기준의 개선방안 등이었다.

2. 2단계: 설문조사

1단계 소그룹 워크샵을 통해 제안된 공동주택 단지 내 주민공동시설 설치기준의 문제점과 개선방안에 관한 관련분야 전문가들의 추가적 의견을 파악하기 위하여 건축학(6인) 및 주거학(4인)을 전공한 학계, 연구소, 공공기관, 건설사 등에 종사하는 전문가 10인을 대상으로 설문지를 이용한 의견조사를 실시하였다. 자료 수집을 위하여 2010년 8월 13일~23일까지 이메일을 이용하여 개발된 설문지를 선정된 전문가에게 송부한 후 이메일로 답변을 받는 방식으로 조사를 진행하였다.

설문지에는 1단계 소그룹 워크샵을 통해 제안된 주민공동시설 설치기준 규정 개선에 대한 의견, 주민공동시설 유형 및 세부시설 구분(안)에 대한 의견, 주민공동시설 설치기준(안)에 대한 의견 및 일반사항이 포함되었다.

IV. 조사 결과

1. 소그룹 워크샵 조사 결과

1) 주민공동시설의 개념

기존에 사용되고 있는 부대복리시설이라는 용어에 대해 전문가들은 그 개념을 어떻게 생각하고 있으며 향후 이를 대체할 만한 명칭으로 어떤 것이 적합할 지 파악하기 위하여 질문하였다. 이에 대해 전문가들은 주민들의 공유공간인 공동체시설이라는 개념에서 본다면 법적 용어인 부대복리시설과 주민공동시설을 같은 개념이라고 생각하고 있었으나 범위에 있어서는 다르다고 보았다. 즉 일부 전문가는 주민공동시설은 주민들의 공동체 의식 제고와 활동을 위한 시설을 말하는 반면 부대복리시설은 법적 용어라고 생각하였다. 한편 법적 용어인 부대복리시설을 대체할 수 있는 용어로는 커뮤니티시설, 주민공유공간, 주민공동시설, 주민공유시설, 주민공동체시설 등이 있을 수 있겠으나 이중 커뮤니티 시설은 외래어이므로 법적 용어로 사용하기에는 적합하지 않다고 하였다.

2) 최소 시설의 종류

세대수에 관계없이 공동주택 단지마다 최소한으로 갖춰져야 한다고 생각하는 시설의 종류에 대해 전문가들은 관리사무소, 휴게소, 경로당, 놀이터, 주민운동시설, 주민공동시설, 보육시설 등을 들어, 부대복리시설 중 문고와 유치원을 제외한 모든 시설이 포함되어야 한다는 의견을 제시하였다.

3) 주민공동시설의 기능 및 종류

전문가들은 주민공동시설은 단지의 코어 기능이 되어야 함을 강조하면서 주민공동시설의 기능으로 관리행정, 생활편의, 휴게, 회의모임, 여가활용, 복지, 정보교육 등이 포함될 수 있다고 하였다. 또한 주민 대기 및 교류의 기능과 만남을 위한 주민공동시설로 동단위의 로비와 같은 공간이 추가될 필요가 있다고 지적하였다. 그밖에 주민 일자리 창출의 기능을 할 수 있는 공동작업장 등의 공간, 전통문화를 유지, 계승할 수 있는 전통문화공간의 필요성을 언급하기도 했다. 그러나 미래사회 변화에 대응할 수 있도록 하기 위해 법적 주민공동시설의 종류를 구체적으로 규정하는 것은 바람직하지 않다는 의견도 제시되었다.

4) 공동체 의식

현재 우리나라 공동주택 단지내 주민들의 일반적인 공동체 의식이 어느 정도나 될 것 같은지 질문한 결과 응답자들은 100점 만점에 최하 30점에서 최고 70점 정도까지로 대부분 낮게 평가하였다.

5) 공동체 활성화를 위한 요소

전문가들은 공동체 활성화를 위해 필요한 요소로 시설, 프로그램, 관리운영 등 세 가지를 들었다. 특히 주민공동시설의 원활한 관리운영의 주체로 주민단체(입주자대표, 부녀회, 기타 주민자생단체 등)와 관리사무소의 협력이 상당히 중요하다고 언급하였다.

6) 공동체 활성화에 기여하는 시설과 프로그램

주민들의 공동체 활성화에 기여하는 시설로는 휘트니스 센터, GX룸, 사우나와 같은 주민운동시설 및 다양한 활동을 수용할 수 있는 다목적 공간, 휴게공간을 포함한 옥외공간(산책로, 놀이터, 휴게소, 광장, 조경 등)이라고 하였다. 현재 공동주택단지에 설치되어 있는 시설 중에서는 특히 놀이터와 휴게소가 공동체 활성화에 많이 기여한다고 보았다. 한편 현재 커뮤니티 활성화에 기여하고 있는 프로그램을 묻는 질문에 대해서 전문가들은 마을축제, 마을장터, 단지 축제, 마을사생대회 등이라고 답하였다. 향후 커뮤니티 활성화에 기여할 수 있는 프로그램 역시 단지 내 주민축제와 관련한 프로그램이라고 하여 주민들 간의 자연스러운 교류를 유도할

수 있는 주민행사의 필요성을 강조하였다.

7) 주민공동시설의 현황, 문제점 및 개선안

워크샵에 참여한 전문가들에 의하면 현재 거의 모든 건설사들은 법적으로 정해진 주민공동시설(부대복리시설)의 종류 및 면적 기준을 상회하여 제공하고 있다고 하였다¹⁾. 단, 독서실 이외에 청소년을 위한 공간, 다목적 교육공간, 다목적 홀, 남성을 위한 공간, 예비노인층 공간, 전통문화를 전수할 수 있는 공간(탕비실 구비)이 추가될 필요가 있다고 하였다. 특히 고령인구의 증가로 인해 향후 경로당 이용인구의 증가와 기능의 확대에 대비한 법적 기준이 강화될 필요가 있다고 하였다. 주민공동시설 기준 이외에 이에 대응하는 프로그램과 운영관리에 관한 기준을 함께 고려해야 하며, 이때 시설 및 프로그램의 운영관리 전문가의 도입이 필요하다고도 하였다. 그러나 주민공동시설의 종류 및 면적 기준의 확대 시 거주자의 관리비 증가요인이 발생할 수 있으므로 경우에 따라 주어질 공간을 폐쇄하는 사례가 발생할 수도 있음을 지적하였다.

전문가들은 현재 공동주택 단지내 주민공동시설에서 공통적으로 나타나는 문제점으로 획일화를 들었다. 즉 주민공동시설의 위치, 종류, 면적에 대해 현재와 같은 획일적인 기준 제시는 지양해야 한다고 하였다. 일부 전문가들은 향후 주민공동시설의 계획 및 설치방안으로 일본의 커뮤니티 센터와 같이 단지 내 하나의 동일 건물 내에 다양한 주민공동시설을 포함시켜 제공하는 경우를 제안하면서 이것의 장점으로 토지의 효율성과 주민 이용상의 편리성을 언급하였다. 반면, 단점으로 사람들이 많이 모이는 시설의 경우 특정 시간대에 이용자가 몰려서 이용에 불편을 초래할 수 있음을 지적하였다. 이밖에 전문가들은 현재 주민운동시설의 기준이 실외로 국한되어 있으나 실내시설도 포함할 필요가 있다고 하였다.

8) 주민공동시설 설치기준 설정

전문가들은 현행 '세대수' 기준 주민공동시설 설치와 관련된 법적기준인 관리사무소(부대시설), 휴게소(조경시설)와 복리시설인 경로당, 어린이놀이터, 주민운동시설, 문고, 보육시설, 주민공동시설은 계속 유지하는 것이 바람직하다고 하였다. 단, 100세대 이하 소규모 단지의 경우 주민공동시설의 종류를 현행보다 확대, 추가할 필요가 있다고 하였다.

1) 최근 준공한 공동주택 단지의 주민공동시설은 현재 법정 기준 대비 200% 이상을 상회하여 제공하는 사례가 많다고 하였다.

9) 주민공동시설 면적기준에 대한 개선안

전문가들은 현재와 같이 세대수를 기준으로 정해진 시설별로 면적을 차등 적용하도록 규정하기보다는, 단지별 주민구성상의 특성을 반영하여 필요한 시설을 유연하게 설치할 수 있도록 하는 총량제2)에 대한 의견을 제시하였다. 총량제를 적용하는 방법에 있어서는 다음의 세가지 형태, 즉 총량제 적용시 최소시설의 종류와 면적을 규정하는 방법, 총량제 적용시 최소시설의 종류만 규정하는 방법, 총량제 적용시 최소시설의 종류와 면적을 규정하지 않는 방법이 가능하다고 보았다.

총량제 적용시 장점으로 전문가들은 지역적인 특성, 주민특성과 인프라를 고려하여 융통성 있는 설계가 가능하고 수요자 특성에 대응할 수 있다는 점을 들었던 반면 단점으로는 건설사의 비용절감 수단으로 이용될 가능성이 있다는 것, 주민의 의견 수렴 및 합의가 어려운 점, 하자보수 기간 동안 공간의 리모델링 발생시 건설사의 비용 부담이 될 수 있다는 점을 들었다.

10) 주민공동시설 기능과 용도에 대한 개선안

전문가들은 현재와 같이 기능과 용도가 유사한 시설공간을 다수 만들기보다는 상호 관련된 공간들을 하나로 묶어 복합화시키는 방안을 제안하였다. 예를 들어 교육시설+회의실+독서실, 주민운동시설+주민공동시설 등은 복합화가 가능한 공간으로 보았다. 그밖에 북카페(작은도서관)는 사용하는 시간대를 달리하여 주민의 취미 및 교육 공간으로의 기능 복합화가 가능할 것이라고 하였다. 그러나 구조적 계획이 미리 결정되어야 하는 시설들은 복합화를 통한 공간의 융통성을 주기가 어려울 것임을 지적하였다.

11) 복합 커뮤니티 센터의 적용

규모가 크거나 관리 운영비가 많이 드는 시설의 경우 지역사회 공통의 커뮤니티 시설로 확대하여 운영하는 방안도 가능할 것으로 보았다. 가칭'복합커뮤니티 센터'에 들어올 수 있는 시설로는 수영장, 도서관, 실내스포츠 센터와 같이 규모가 큰 시설들이 될 것이라고 보았다. 이러한 복합커뮤니티 센터의 공급 및 관리방법으로, 보금자리주택처럼 소득수준이 낮은 단지의 경우에는 공사와 같은 단일 주체를 통해 공급, 관리하는 방안이 가능할 것이라고 보았다. 그밖에 단기간 협의를 통해 관리업체를 선정하여 위탁관리를 실시하는

2) 총량제란 주민공동시설 각각의 세부면적기준을 제시하는 것이 아니라 전체 시설면적을 총량기준으로 규정하되, 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조의 각 주민공동시설 유형별로 최소(필수)면적기준과 설치권장면적기준을 병용하여 각 시설의 질적 수준을 확보하고 계획의 자율성을 부여하는 개념을 말할

방안 또는 복합커뮤니티 센터의 관리는 지자체에서 하되, 자치관리와 위탁관리를 병행하는 방법을 제시하였다.

12) 주택건설기준의 적용

전문가들은 지자체별로 차별적인 시설의 적용 기준을 마련하여 시행하는 일본의 사례와 같이 향후 우리나라에서도 주택건설기준 적용을 이원화하는 것이 필요할 것이라고 하였다. 지자체별로 세부적인 주민공동시설 건설기준을 적용하기 위해서는 이에 대한 각 지자체의 세부 조례 규정(심의 규정 및 지자체의 인허가 기준 등 포함)이 우선 제정되어야 하며, 이의 적용에 대한 중앙정부의 관리감독이 전제되어야 한다고 하였다.

2. 설문조사 결과

소그룹 워크숍을 통해 제안된 주민공동시설 관련기준 개선안에 대한 전문가들의 의견 파악을 위해 관련분야의 전문가 10인을 대상으로 반구조화된 설문지를 이용하여 조사하였다.

1) 주민공동시설 설치기준 규정 개선에 대한 의견

(1) 주택건설기준의 이원화 방안

앞으로 주민공동시설의 유형과 설치 원칙 등 기본적인 내용만 대통령령(주택건설기준 등에 관한 규정)으로 정하고, 기타 세부적인 설치기준(시설 유형별 총량, 세부시설의 종류, 기초시설의 면적기준 등)은 각 지역의 여건, 주민특성, 지역환경여건 등을 고려하여 국토부장관령(주택건설기준에 관한 규칙 및 고시 또는 지자체 조례)을 제정하는 방식으로 주택건설기준을 이원화하는 방안에 대한 의견을 4점 척도(전혀 타당하지 않다 1점~매우 타당하다 4점)로 파악한 결과, '매우 타당하다'고 응답한 경우가 6인으로 가장 많았고, 평균 3.2점으로 나타나 조사대상 전문가들은 대체로 타당하다고 응답하였다. 그러나 건설사 종사자들은 모두 '타당하지 않다'고 응답하여 실무분야에서는 이러한 방안을 찬성하지 않는 것으로 나타났다. 이처럼 주택건설기준을 이원화할 경우 나타날 수 있는 장점으로, 응답자들은 사회적 요구에 탄력적으로 대응할 수 있고, 지역특성 및 수요자 특성(주민요구)에 부합되는 자율적이며 융통성있는 설계가 가능할 것이라고 보았다. 또한 주민공동시설 설치와 관련하여 최소한의 설치기준은 적용될 수 있으므로 주민의 만족도가 증가될 수 있을 것이라고 하였다. 반면 그에 따른 단점으로 응답자들은 현재의 주택공급 체계를 감안할 때 지자체 조례 등으로 변경한다고 해도 그것이 지역 특성을 제대로 반영할 수 있을 지 의문이며, 지자체의 과도한 변경으로 인한 지역간 불균형이 발생할 우려가 있다고 보았다. 지자체별 조례를 제정하는 경우 주택건설기준 등이 담당자의 취향에 따라 쉽게 바뀔 수 있어 법

의 안정성이 떨어질 수도 있으며 일부 지자체장이 개인적으로 선호하는 시설을 강요하는 문제가 있을 수 있어 중앙정부의 관리감독이 필요할 것이라고 하였다. 또한 현재와 같이 급변하는 주거시장, 고객의 트렌드 변화, 지역적 여건 등이 다른 시점에서 이러한 법적 강제기준 적용이 이루어질 경우 민간주체의 자의적인 노력 약화를 통해 우수단지 개발의지를 반감시키고 오히려 창의적 설계를 저해하는 획일화가 심화될 수 있다고 보았다.

2) 주민공동시설 유형 및 세부시설 구분(안)에 대한 의견
 현재 주택법에서 명시하고 있는 법적 부대복리시설들 중에서 기초시설(필수설치시설/권장설치시설)에 포함될 수 있는 적합한 시설들로 응답자들은 다음과 같은 의견을 제시하였다. 이를 보면 기초시설 중 세대수에 관계없이 공동주택 단지에 필수적으로 설치해야 한다고 생각하는 시설로는 관리사무소, 실내운동시설, 노인복지시설, 보육시설, 작은 도서관, 정원·공원·산책로 등의 녹지공간과 실외휴게소, 광장 등을 언급하였다. 한편 설치를 권장하는 시설로는 입주자집회소, 실외 주민운동시설, 실내·외 어린이놀이터, 정보문화시설, 독서실, 청소년수련실, 공용세탁실, 공용창고, 공동취사장 등의 생활편의시설을 언급하였다. 이러한 시설들을 기능에 따라 구분하여 도표로 정리하고 그에 대한 응답자들의 의견을 평균점수로 제시하면 <Table 2>와 같다.

3) 주민공동시설 설치기준(안)에 대한 의견
 공동주택 거주자에게 반드시 필요한 시설의 의무기준으로서 '최소기준'을 설정하는 방안에 대한 전문가들의 의견을

4점 척도('매우 부적절하다 1점~매우 적절하다 4점')로 파악한 결과, '적절하다'(5인), '매우 적절하다'(3인), '매우 부적절하다'(1인)로 평균점수는 2.9점이었다. 응답한 전문가들 대부분은 주민공동시설 설치에 대한 '최소기준'을 제시하는 것이 적절하다는 의견을 피력하였다.

<Table 3>에 제시된 바와 같이 주민공동시설 설치기준에 관한 개선안으로 '관리사무소 등'을 제외한 주민공동시설 설치기준을 '300세대'로 정하는 방안에 대한 전문가들의 의견을 4점 척도('매우 부적절하다 1점~매우 적절하다 4점')로 파악한 결과, '적절하다'(6인), '매우 적절하다'(2인)로 평균 3.3점으로 나타났다. 응답자 1인은 '소규모 단지가 많아지는 것에 대비하여 필요한 시설을 단지규모별로 제시할 뿐 아니라 공간을 복합적으로 이용할 수 있도록 하는 기준도 필요하다'는 의견을 제시하였다.

4) 주민공동시설 총량제 도입에 대한 의견

주민공동시설에 대한 총량제 도입과 적용에 대한 의견을 4점 척도('매우 부적절하다 1점~매우 적절하다 4점')로 질문한 결과, '매우 적절하다'(5인), '적절하다'(4인), '매우 부적절하다'(1인)에 평균점수 3.3으로 나타나 응답자들 대부분이 총량제에 대해 긍정적으로 생각하였다. 주민공동시설에 대한 총량제 적용시 가장 합리적인 방법에 대해 응답자의 대다수(8인)가 '필수설치시설 및 권장설치시설을 포함한 전체 주민공동시설의 총 면적을 규정하는 방법'이라고 하였다. 그밖에 1인이 '주민공동시설 중 필수설치시설의 총 면적만 규정하는 방법'이라고 답하였다.

주민공동시설의 총량제 적용시 장점으로 응답자들은 지

Table 2. Professionals' Opinion for the Types and Division of Community Facility

Types of Community Facility	Basic Facility		Mean
	Mandatory	Recommended	
Management office etc.	management office	residents meeting place	2.9
Residents' sports facility etc.	indoor sports facility	outdoor residents' sports facility, outdoor children's playground, indoor children's playground, other facilities	2.7
Senior welfare facility	senior welfare facility		3.4
Childcare facility	childcare facility		3.5
Information & culture facility etc.	small library	information & culture facility, study room, adolescent training room	2.8
Rest/relaxation facility etc.	green spaces(garden, park, trail), outdoor rest area, square		3.1
Other residents' communal facility		amenities such as communal laundry room, communal storage, communal kitchen etc.	3.1

Table 3. Revised Standards for Community Facility Standards by Professionals Based on the Number of Households in Apartment Housing Complex (Unit: Number of households)

Type	Basic Facility	50	100	300	500	1000	2000		
Current	Subsidiary facility	management office	●	●	●	●	●	●	
		landscape(rest area)			●	●	●	●	
	Welfare facility	senior citizen center		●	●	●	●	●	
		playground	●	●	●	●	●	●	
		childcare facility			●	●	●	●	
		small library			●	●	●	●	
		residents' communal facility			●	●	●	●	
		residents' sports facility				●	●	●	
	Revised	Residents' communal facility	management office etc.	○	○	○	○	○	○
			residents' sports facility etc.(children's playground)	○	○	○	○	○	○
senior welfare facility				○	○	○	○	○	
childcare facility					○	○	○	○	
information & culture facility etc.					○	○	○	○	
residents' resting facility etc.					○	○	○	○	
other residents' communal facility									

역의 특성, 주민 특성, 단지 특성, 평형의 구성대 및 건설사의 특성 등에 따른 차별화되고 융통성있는 설계와 시설 계획이 가능할 것이라고 보았다. 또한 몇 년 주기로 주민요구, 주민 공동시설의 사용 정도에 따라 새로운 주민공동시설로 자유롭게 리모델링을 할 수 있다는 점을 들었다. 반면 단점으로는 준공시 입주자와 시공사 간에 시설의 사용 용도에 대한 합의를 도출하기 어려울 수 있다고 보았다. 또한 현실적으로 주민의 다양한 요구를 조율할 수 있는 조직이 없어 입주 예정자의 의사 반영이 원활히 이루어질 수 있을지 의문이며, 주민들 간의 의견 수렴이나 합의를 도출하기 어려워 이는 곧 시공사의 부담으로 이어질 수 있다는 점이 지적되었다.

5) 주민공동시설의 지역 개방화에 대한 의견

공동주택 단지 내 주민공동시설을 지역사회 주민을 위한 공동시설로 개방할 경우 예상되는 시설의 활용도에 대한 의견을 4점 척도('매우 낮을 것이다 1점~매우 높을 것이다 4점')로 파악한 결과, '낮을 것이다'(5인), '높을 것이다'(3인), '매우 높을 것이다'(2인)에 평균 2.7점으로 나타났다. 전문가들은 이에 따른 문제점으로 기존의 사업시설에 이와 유사한 기능(헬스클럽, 세탁실 등)이 있어 지역 소상공인과의 충돌이 예상되며, 입주자도 외부인이 시설 이용시 불만의 소지가 있을 수 있다고 지적하였다. 특히 외부 주민에게 단지 내 시설을 개방할 경우 관리비 문제 발생과 영업 등에 대한 법률적 저촉 등이 예상된다고 하였다. 한편 공동주택 단지 내 주민

공동시설의 지역 개방화 지원 방안에 대한 의견을 4점 척도('전혀 그렇지 않다 1점~매우 그렇다 4점')로 질문한 결과, <Table 4>와 같이 단지별로 개별 설치가 어려운 대규모시설(수영장, 도서관, 실내스포츠센터 등)에 한해서 지역내 주민 문화센터 형태로 공급하는 방식에 대한 의견이 평균 3.2점으로 가장 높게 나타났다.

6) 주민공동시설 규정 개정에 대한 의견

주민공동시설의 각 유형별로 지자체의 면적 조정범위 및 재량권 부여에 대한 의견을 파악하기 위해 향후 주민공동시설의 각 유형별로 지자체의 면적 조정범위를 어떻게 설정하는 것이 바람직할지 또는 지자체에 어느 정도 재량권을 주는 것이 좋을 지에 대한 의견을 질문한 결과, 대다수 응답자들은 권장설치시설에 한해서만 특정한 면적 비율을 제시하되, 과도한 면적이 되지 않도록 중앙정부의 기준 마련이 필요하다는 의견을 피력하였다. 그밖에 최소기준을 제시한 후 지자체에서 오히려 강화할 수 있도록 제시하는 것이 바람직하다고 보는 의견이 있었다. 즉, 중앙정부(국토부)에서는 최소기준만 제시하고 지자체에서 이를 다양화하고 강화하는 것이 바람직하다고 보았다. 일부 응답자들은 권장설치시설에 한해서만 특정 면적비율을 제시하도록 하고 시설별 면적비율의 설정 권한은 전적으로 지자체에 맡기도록 해야 한다는 의견을

3) 예를 들어 재건축 연한 단축 등

Table 4. Professionals' Opinions for the Regional Open of Community Facility

Opinion	Mean
The Regional Residents Culture Center would be provided just in case the large scale facilities (swimming pool, library, indoor sports center etc.) are difficult to construct in each apartment complex.	3.2
The Regional Residents Culture Center should be operated with the way of building management on commission by local government.	2.8
Integrated executive office and financial support system including subsidy should be established to vitalize the Regional Residents Culture Center.	3.1
Central government supports and educates local government. Local government plans the Regional Residents Community Center that corresponds to the characteristics of each region(ex: urban design guidelines etc.).	3.1
For successful use of the Regional Residents Community Center, an effective way which reflects the residents' needs and opinion should be found.	3.0
For effective management for the Regional Residents Community Center, the way of differentiating the grade of utility fee between the residents of apartment complex and residents in the region would be introduced.	2.9
For the apartment complex selected as outstanding housing complex possessing useful community facilities, a commendation system would be introduced to contribute the community vitalization in the region.	2.9
For the apartment complex selected as outstanding housing complex possessing useful community facilities, incentive system that the projected cost spent for quality improvement of community facility accepted as for the additional cost could be provided for community vitalization.	2.6

제시하였는데 이 경우 권장시설에 대해 면적 비율을 제시하되 소규모단지가 증가하는 추세이므로 복합용도 사용을 권장하는 방향으로 시설기준을 제시할 필요가 있다고 하였다.

7) 주택건설기준 규정 개선에 따른 향후 정책적 효과

전문가들은 전반적으로 총량제를 통한 효과를 긍정적으로 평가할 수 있을 것으로 보았지만 이를 하부법령으로 복잡화하는 것은 바람직하지 못하다고 생각하였다. 또한 이러한 방식으로 개선된 주택건설기준안은 향후 탄력적으로 운영될 수 있을 것이며 커뮤니티 시설의 운영 및 유지관리 측면에서 개선효과가 있을 것으로 기대하였다. 그밖에 자전거보관소(건물형), 자전거도로, 보행자도로, 인라인 스케이트장 등 다양한 활동 가능공간에 대한 신규도입 검토나 현재 친환경건축물 인증기준에서 활용되고 있는 평가요소들에 대한 기준 조로의 편입가능성을 법 규정에 제시할 필요가 있다는 의견도 있었다. 그러나 지역의 커뮤니티 활성화는 어떤 시설을 설치하느냐에 따라 나타나기보다는 생활환경, 사회적 환경 등에 따라 자연스럽게 이루어지는 것이라고 생각하였다.

V. 결론 및 제언

본 연구의 목적은 공동주택 단지의 커뮤니티 활성화를 위해 주민공동시설에 관한 제도적 개선 방안을 모색하는 것이었다. 이를 위해 관련분야의 전문가를 대상으로 현행 주택건설기준 등에 관한 제도적 문제점 및 이용현황, 바람직한 개

선안에 대한 의견을 수집한 결과를 토대로 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다.

현행 주택건설기준 등에 관한 규정에서는 주민공동시설별 각 시설의 세부면적기준을 정하여 설치하도록 되어 있으나 이로 인해 주민들의 요구 및 특성, 지역 특성을 유연하게 반영하기가 어려운 실정이다. 이러한 문제를 해결하기 위해 주민공동시설 설치에 융통성을 줄 수 있는 총량제의 도입을 적극적으로 모색해 볼 수 있겠다. 이는 현행 주택건설기준 등에 관한 규정에 제시되고 있는 각 시설의 면적규정 대신 주민공동시설의 바닥면적 총합을 제시하도록 개정하는 방안이다. 즉 주민공동시설 중 의무설치시설(기초)과 그밖의 주민공동시설의 총 바닥 면적을 대통령령 주택건설기준 등에 관한 규정에서 규정하도록 하여 사용 및 설계상의 융통성을 높여 줄 수 있도록 할 필요가 있다. 의무설치시설이 아닌 주민공동시설(실외 주민운동시설, 작은 도서관)의 경우에는 현행 면적기준을 주택건설기준에서 삭제하고, 자율적 설치를 권장하는 것이 바람직할 것이다.

이같은 총량제의 적용을 통해 주민공동시설 설치시 지역의 특성, 주민특성, 단지 특성을 반영한 설계와 시설 계획이 가능한 동시에, 주민 요구의 변화 및 주민공동시설 사용 정도에 따라 새로운 주민공동시설로 자유롭게 리모델링을 하는 등 융통성을 부여할 수 있을 것이다. 단, 이 경우 제공되는 주민공동시설의 성능을 향상시킬 수 있는 기준이 함께 제시될 필요가 있을 것이다. 그밖에 단지 주민이나 지역적 요구에 대하여 사업자 측면, 이용자 측면, 지자체 측면의 고민과 공동의 대응 노력 등을 통해 주거환경 개선을 이루어나가

는 협력작업도 필요할 것이다.

커뮤니티 활성화를 위해서는 기존의 주민공동시설을 주민들의 요구에 부응하도록 유연하게 사용할 수 있도록 하는 것이 필요하다. 이에 따라 현재 의무설치시설로 되어있는 주민공동시설 중 단지에 따라 이용률과 선호도가 낮은 일부 시설은 의무설치시설에서 제외시키거나 현실적 요구를 반영하여 시설의 활용성을 높일 수 있도록 권장시설로 대체하는 방안도 검토될 필요가 있다.

최근 두드러지는 소규모 단지의 증가, 고령화 추세와 같은 인구구조의 변화를 감안할 때 본 연구조사를 통해 제시된 주민공동시설기준의 개선안 적용, 실행을 통해 향후 공동주택 단지내 주민의 복지 증진 및 지역의 커뮤니티 활성화에도 기여할 수 있을 것으로 기대한다. 다만 다수의 전문가들이 지적했듯이 커뮤니티 활성화는 단순한 시설기준만이 아니라 시설의 위치나 설계디자인, 관리방안, 그리고 이를 적극적으로 활용하게 만드는 프로그램 역시 중요하다는 점에서 앞으로는 이에 대한 사항을 보다 심도있게 연구하고 논의할 필요가 있겠다.

REFERENCE

대한주택공사 주택도시연구원(2004). 주택건설기준 개선을 위한 연구. 건설교통부.

박재길 · 정희남(2007). 제4차 국토통합계획 수정계획5: 아름답고 인간적인 정주환경 조성. 국토, 291, 43-53.

이연숙(1995). 미래주택과 공유공간. 도서출판: 경춘사.

조성기(1996). 도시주거학. 동명사.

조성희 · 이경희 · 이영석 · 박경옥(2007). 공동주택 주거문화 제고방안. 건설교통부 · 한국주거학회. 연구보고서.

Cho, I. & Shin, H.(2010). A study of evaluating factors of the community for the planning of a sustainable housing complex. *Journal of the Korean Housing Association*, 21(1), 161-169.

Choi, Y. & Kim, M.(2009). The residents' satisfaction on the facilities and programs of community center in apartment - focused on the apartment in Gwang-ju city. *Journal of the Korean Housing Association*, 20(5), 51-59.

Choi, H. & Shin, K.(2008). Analysis of interior features of indoor community facilities in apartment complex. *Journal of the Korean Institute of Interior Design*, 17(5), 80-90.

Han, M. & Lee, S.(2005). A study on the characteristics

of planning skills applied to the community concept in cohousing. *Journal of the Korean Housing Association*, 16(6), 93-100.

Hwang, Y., Lee, S., & Uh, S.(2009a). Evaluation of outdoor community facility in rental apartment for community space activation. *Journal of the KIEAE*, 9(5), 69-76.

Hwang, Y., Jang, Y., Sohn, Y., & Jang, A.(2009b). Residents' usage of community facilities by types of national rental apartment complexes. *Journal of the Korean Institute of Interior Design*, 18(5), 147-155.

Kim, D., Jung, E., & Ryu, J.(2005). A study on the community-consciousness depending on the location type of the neighborhood facility in apartment complex. *Journal of the Korean Housing Association*, 16(6), 39-46.

Kim, H. & Lee, Y.(2008). Study on the consciousness about community facility according to age group of residents in apartment building. *Journal of the KIEAE*, 8(4), 55-62.

Kim, S. & Min, S.(2008). The study on community facilities in residential complexes. *Proceeding of Autumn Annual Conference of Korea Institute of Ecological Architecture and Environment(KIEAE)*, 15, 277-286.

Kye, K. & Chun, H.(2000). *Community-based improvement of residential environment in urban area*. Korea Research Institute for Human Settlements. Research Report.

Lee, S. & Hwang, Y.(2008). A study on sustainable design characteristics of community spaces in apartment housing. *Journal of the KIEAE*, 8(6), 79-87.

Lee, Y.(2009). Planning methods and arrangement types of community facilities in apartment complexes. *Journal of Urban Design Institute of Korea*, 10(1), 71-88.

Shin, H. & Lee, J.(2008). A study on the residents' needs for service facilities in multi-family housing properties. *Journal of the Korean Housing Association*, 19(1), 39-48.

Shin, Y., Yeon, T., & Lee, Y.(2006). A study on the residents' cognition and behavior about communal space in apartment housing. *Journal of the Korean Institute of Interior Design*, 15(1), 166-174.

Sohn, S. & Kim, W.(2009). A study on the current situa-

tion of using community facilities and its proper size of apartment. *Journal of the Korean Housing Association*, 20(6), 145-155.

Song, M.(2009). A Study on the use of and demand on community facilities according to the types of apartment complexes: case study of Young-in Dongbaik area. *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 15(2), 167-183.

Yeon, T., & Shin, Y.(2005). A field study on the management and uses of residents' common service facilities in multi-family housing through housing managers' interview. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 21(10), 121-130.

접수 일 : 2011년 11월 30일

심사 일 : 2012년 01월 03일

게재확정일 : 2012년 01월 12일