

## 커뮤니티 활성화를 위한 주민공동시설 관련 법적 제도 개선방안에 관한 연구

### The Improvement of Related Legal Systems of Community Facilities for Community Activation

신화경\*                      조인숙\*\*  
 Shin, Hwa-Kyoung        Jo, In-Sook

#### Abstract

The purpose of this study was to suggest improvements to the related regulations of community facilities for community activation by analyzing the current situations and problems of the related regulations of community facilities in apartment housing complexes. To provide the improvement, we took contents analysis about community facilities for activation of the community. We interviewed a national civil servant, a local civil servant and an employee at Daiwa house in Japan, and conducted a field survey of community facilities in Japan during July 20-23, 2010. The main findings of this study were as following; there were problems that the related regulations of community facilities didn't reflect the characteristics of residents and community. Therefore, it was necessary to improve the related regulations to reflect the characteristics of residents and community. So the current standards were revised by local government ordinance. Community centers were not installed in each housing complex, but were installed to share with several housing complexes. Regional community centers are needed for activation of regional communities as with the Baycore Civil center.

Keywords : Related Legal Systems the Community Facilities, Community Facilities

주요어 : 주민공동시설 관련 법적제도, 주민공동시설

## I. 서 론

### 1. 연구 배경 및 목적

1980년대 이후 도시화 집중 현상으로 인한 도시 인구의 증가로 도시의 부족한 주택 수를 제공하기 위해 대단위 공동주택을 중심으로 주택을 공급해 왔다. 이로 인해 서울시 주택보급률은 1980년 당시 56.1%에서 2010년 현재 101.9%(National Statistical Office, 2010)로 주택의 양적인 수준을 어느 정도 해결되었다고 볼 수 있다. 주택의 양적 공급을 우선으로 하는 정책에서 삶의 질에 대한 관심으로 정책 변화가 이루어지면서 행정안전부의 '살기 좋은 지역 만들기', 국토해양부의 '살고 싶은 도시 만들기' 등 정부가 주택의 질적 측면에 관심을 가지기 시작하였

다. 살기 좋은 주거 환경을 만들기 위해서는 주거에 관련된 생활환경을 정비하고 단절된 이웃관계를 복원하기 위한 주거공동체 조성이 필요로 하는데(KRIHS, 2007), 주거공동체 형성을 위해서는 거주자가 함께 모여 커뮤니티 활성화를 할 수 있는 공간 및 시설과 프로그램의 제공이 필요하며, 이와 더불어 주거 공동체에 참여하고자 하는 공동체 의식이 필요할 것이다.

커뮤니티 활성화에 기여할 수 있는 주민공동시설 설치에 관한 현행 기준은 세대수를 기준<sup>1)</sup>으로 시설 유형이나

#### 1) Legal Standards of Community Facility

Facility	Household size					
	50	100	300	500	1000	2000
Subsidiary facility	Management office	●	●	●	●	●
	Landscape facility (rest Area)			●	●	●
	Senior citizen center		●	●	●	●
Welfare facility	Playground	●	●	●	●	●
	Childcare facility			●	●	●
	Kindergarten					●
	Small library			●	●	●
	Community facility			●	●	●
Sports facilities				●	●	

\*정회원(주저자), 상명대학교 소비자주거학과 교수  
 \*\*정회원(교신저자), 상명대학교 소비자주거학과 강사  
**Corresponding Author:** In-Sook Jo, Dept. of Consumer & Housing, Sangmyung Univ., 7 Honggi-dong, Jongno-gu, Seoul 110-743, Korea, E-mail: anetjo79@paran.com

이 논문은 국토해양부가 주관하는 '커뮤니티 활성화를 위한 주택건설기준 개선에 관한 연구'(2010년)의 연구비 지원에 의해 연구의 일부임.  
 이 논문은 2011년도 한국주거학회 추계 학술발표대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 연구임.

면적확보를 하고 있다. 단지에 입주하는 계층 특성에 따라 차별화 되는 것이 아니라 세대수에 따라 차등 적용되도록 규정되어 있는 현 주택건설기준 등에 관한 규정은 거주자와 지역 특성 및 요구에 대응하지 못하게 제공되는 문제점을 야기하고 이로 인해 제공된 주민공동시설 공간의 사용 빈도가 낮거나 공간의 변용 사례가 발생하고 있다(Seo & Baek, 2004). 현재 거주자의 사용빈도가 낮거나 사용하지 않는 공간을 용도변경하기 위해서는 주택건설기준 등에 관한 규정에서 제시하고 있는 각 시설의 면적 기준을 상회하게 제공된 공간에 대해서 용도 변경이 가능하도록 되어 있으나, 사실상 용도 변경을 하더라도 거주자가 공동체 의식 향상을 할 수 있는 활동을 하기 위한 새로운 공간으로의 활용 가능성이 떨어진다고 볼 수 있다.

또한 주택건설기준에 관한 규정은 대통령령의 위계상에서 그 시설의 종류 및 배치 등 필요한 사항에 대해 포괄적으로 규정하고 있다. 현행 주택건설기준 등에 관한 규정은 대통령령으로 입법권자가 대통령이고 국무회의의 의결이 필요하며(Ministry of Legislation, 2011), 대통령령의 개정은 통상 6개월 이상의 기한이 걸려 거주자의 요구 및 특성에 빠르게 대처하지 못하고 있는 실정이다.

이와 같이 주민공동체 의식 형성에 기여하는 주민공동시설에 대해 거주자의 요구 및 특성을 반영하고 향후 거주자의 변화에 대해 빠르게 대처하기 위해서는 공동주택 단지별 차등 적용 및 지역 특성을 반영할 수 있고 다양한 주민의 커뮤니티 활동 및 요구에 대응할 수 있는 주민공동시설 기준 개정이 필요하다.

따라서 본 연구에서는 현재 주민공동시설 관련 주택건설기준 등에 관한 규정의 문제점을 살펴보고, 공동주택 단지 및 지역 특성에 대응하는 주민공동시설을 설치하도록 하고 있는 일본의 주민공동시설 관련 법규와 일본 공동주택의 주민공동시설 설치현황을 조사하여 향후 커뮤니티 활성화를 위한 주민공동시설 관련 법적 제도의 개선 방향을 도출하고자 한다.

## 2. 연구방법

본 연구는 공동주택 주민공동시설 관련 법규인 주택건설기준 등에 관한 규정의 문제점을 살펴보고, 개선방향을 도출하기 위한 연구방법은 다음과 같다.

첫째, 한국의 주민공동시설 설치 관련 법규의 특징을 파악하기 위해 주민공동시설의 개념 및 변천과정을 살펴보고, 현재 우리나라의 주민공동시설 설치 관련 법규인 주택건설기준 등에 관한 규정의 문제점과 설치 기준을 파악하였다. 이를 위해 1) 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」과 「주택법」을 토대로 주민공동시설의 법체계 등의 문제점을 파악하였고, 2) 주민공동시설 관련 선행연구를 토대로 주민공동시설 개념 및 변천과정과 설치 기준의 문제점을 파악하였다.

둘째, 일본의 주민공동시설 설치 관련 법규의 특징을 파

악하기 위해 1) 선행연구와 일본의 지자체 홈페이지를 통한 문헌조사와 2) 공동주택 건설 관련 정부기관 공무원, 지자체 담당 공무원과 민간건설업체관계자와의 면접조사를 실시하였고, 3) 일본에 실제 건설된 공동주택을 방문하여 관련 법규 및 기준을 통해 어떻게 주민공동시설이 설치되고 있는지 현장조사를 실시하였다. 현장조사 및 면접조사<sup>2)</sup>는 2010년 7월 20일부터 7월 23일 동안 실시하였다.

면접조사를 위해 반구조화된 면접(semi-structured interview)을 활용하였으며, 공동주택 주민공동시설 설치 관련 법규 및 적용방안, 주민공동시설 건설기준, 지자체와 중앙정부의 역할, 민간 분양 맨션의 적용 기준 등에 대해 반구조화된 질문지를 만들어 실시하였다. 면접 대상자로는 국토교통성의 맨션 담당자 야마자키(山崎房長), 마쿠하리 신도심 정책 담당자 나미키(ナミキ), 민간 맨션 분양 건설 업체인 다이와 로얄 국제 영업부의 미키(ミッキー) 부장을 대상으로 하였다. 국토교통성의 야마자키(山崎房長)는 주택국 건축과 맨션 정책 실장으로 공동주택 설치를 담당하고 있는바 현재 일본의 주민공동시설 관련 법규, 법체계 및 적용 방안과 중앙정부의 역할 등을 파악하기 위해 면접 대상자로 선정하였다. 또한 마쿠하리 신도심 정책 담당자 나미키(ナミキ)는 베이뉴타운의 건설특징, 지역전체의 주민공동시설인 베이코어 공민관의 역할 및 특징과 맨션 건설시 일본 지자체의 역할 및 주민공동시설 건설 기준 등을 파악하기 위해 면접 대상자로 선정하였다. 다이와 로얄은 분양 맨션을 건설하는 건설사로 이곳 영업부의 미키(ミッキー) 부장을 대상으로 사이타마현 코사가야시 레이크타운 다이와하우스의 주민공동시설 설치시 적용받았던 지자체와 국토교통성의 분양 맨션 주민공동시설 기준을 파악하기 위해 면접 대상자로 선정하였다.

셋째, 일본 공동주택의 주민공동시설 설치 현황을 파악하기 위해 코사가야시 레이크 타운 다이와 주택(분양), 시노노메 주택단지(임대), 가나자와현 콘포르 주택단지(임대), 마쿠하리 베이 뉴타운(분양+임대), 도쿄도 롯본기 힐스(분양+임대) 단지 등 분양 1단지, 임대 2단지, 분양과 임대가 혼합되어 있는 2단지 총 5단지를 방문하여 주민공동시설 설치 현황을 파악하였다.

## II. 한국의 주민공동시설 설치 관련 법규 특징

### 1. 주민공동시설의 개념 및 변천과정

주민공동시설은 주민공유공간, 부대복리시설, 커뮤니티 시설, 공동공간 등(Lee, 1995; Seo & Baek, 2004; Shin & Yeon, 2006; Choi & Shin, 2008; Kim & Min, 2008; Kim & Kang, 2009)으로 연구자 마다 다양한 용어로 사

2) 면접조사는 질적 연구의 하나의 방법으로 학술목적을 가지고 이루어지는 연구자와 연구 참여자 간의 의도된 상호작용으로 연구자가 연구 목적에 충실하기 위해 참여자로부터 필요한 정보를 획득하는 과정이라 할 수 있음(Seo, H. & Kim, Y., 2009)

용되고 있다. 그러나 그 개념을 종합해 살펴보면, 거주자들이 이웃관계를 형성하고 공동으로 공유하며 사용하는 공간 및 시설로, 이웃과의 교류가 이루어지고 거주자들의 이웃관계가 형성되는 공간으로 정의할 수 있다. 즉, 주민공동시설은 거주자들이 공동으로 함께 사용 및 관리하는 시설로, 거주자의 교류를 통해 이웃관계 및 공동체 의식이 형성될 수 있는 시설로 볼 수 있다.

또한 주민공동시설은 법적용어로 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조 제3항에서 주민공동시설을 공동주택의 거주자가 공동으로 관리하는 시설로 정의하고 있으며, 그 시설의 종류로는 주민운동시설, 주민교육시설, 청소년수련시설, 주민휴게시설, 도서실, 독서실, 입주자집회소, 경로당, 보육시설 등을 포함하고 있다. 본 연구에서는 주민공동시설의 종류를 주택건설기준 등에 관한 규정에서 제시하고 있는 시설과 거주자가 함께 사용 및 관리하는 시설 중 이웃 교류의 장이 되고 있는 어린이놀이터를 포함하도록 한다. 이와 같이 주민공동시설의 거주자의 공동체 활동을 영위할 수 있는 공간으로 여러 거주자가 함께 생활할 수 밖에 없는 주택유형에서는 필수적인 공간이다.

주민공동시설의 변천과정은 시설의 종류를 기준으로 살펴보면, 1964년 「공영주택법 시행령」 제6조(복리시설)에 따르면 50세대 이상의 집단공영주택을 건설할 경우 ‘어린이놀이터’를 설치하도록 기준이 마련되면서 처음 등장하였다. 1973년에 「주택건설촉진법 시행규칙」이 마련됨에 따라 주민공동시설은 이 법에서 다루고 있으며 이때 500세대 이상 공동주택에 ‘주민운동시설’ 설치하도록 하고, 같은 해 동법 시행규칙에서 1000세대 이상 공동주택에 ‘주민공동시설’을 설치하도록 하였으며, 1978년에 동법 시행규칙에서 500세대 이상 공동주택에 경로당을 설치하도록 하였다. 1979년에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 마련됨에 따라 주민공동시설은 이 법에서 다루도록 하였고 이때 500세대 이상 공동주택에 탁아소 또는 유치원 등의 ‘보육시설’을 설치할 수 있는 대지를 확보하도록 시설이 추가되었다. 1991년에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 마련됨에 따라 이전 법규에 있던 모든 주민공동시설은 주택건설기준 등에 관한 규정에 의해 설치되도록 하였고, 이후 1994년 500세대 이상의 공동주택에 지금의 작은 도서관인 ‘문고’를 설치하도록 하여, 현재의 주민공동시설의 모습을 갖추게 되었다.

2. 주민공동시설 관련 법체계의 문제점

현행 주택법에서는 주민공동시설은 복리시설로 정의되고 있으며, 이런 복리시설은 주택 단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설로 정의하고 있다. 그 종류를 보면, 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당과 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위해서 대통령령으로 정하는 공동시설을 포함한다고 정의하고 있다. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조 제3항에서 ‘주민공동시설이란 해당 공동주택의 거주자가

공동으로 관리하는 시설로서 주민운동시설, 주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니하고 공동주택의 거주자를 위한 교육장소로 이용되는 시설을 말한다), 청소년수련시설, 주민휴게시설, 도서실(「도서관법」 제2조 제4호 가목에 따른 작은 도서관과 정보통신망을 갖추고 인터넷 등을 할 수 있는 정보문화시설을 포함한다), 독서실, 입주자집회소, 경로당, 보육시설, 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조에 따른 보금자리주택의 단지 내에 설치하는 사회복지시설, 「주택법 시행령」 제3조제1항에 따른 원룸형 주택에 설치하는 공용취사장, 공용세탁실, 그 밖에 거주자의 취미활동이나 가정의례 또는 주민봉사활동 등에 사용할 수 있는 시설을 말한다’라고 정의하고 있다. 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 주민공동시설의 정의를 제2조 제3항에서 상위 수준의 개념 및 시설을 종류를 제시하고 있다. 주민공동시설의 종류로 제시하고 있는 각각 시설의 설치기준을 제46조(어린이놀이터), 제53조(주민운동시설), 제55조(경로당 등)에서 제시하고 있다. 제55조(경로당 등)에는 경로당, 보육시설, 작은 도서관, 주민공동시설로 세분화하여 면적 기준을 제시하고 있는데, 제55조의 주민공동시설은 제2조 제3항의 주민공동시설과 같은 용어를 사용하고 있지만 그 의미에 있어서는 하위 개념을 의미하는 시설로 시설 용어의 혼돈을 주고 있다. 또한 제46조(어린이놀이터), 제53조(주민운동시설), 제55조(경로당 등) 모두 주민공동시설이나 이 시설들의 설치 기준을 각각 다른 조항으로 되어 있어 혼돈을 줄 수 있는바, 이런 혼돈을 줄이기 위해서 제55조(경로당 등)을 ‘주민공동시설’로 변경하여 제46조와 제53조를 포함하여 통합하는 것이 바람직할 것으로 판단된다. 따라서 제55조(주민공동시설)이라는 용어로 변경하고 또한 현행 제2조 제3항의 상위 개념의 주민공동시설과 혼란을 초래하지 않도록 제55조 제3항의 주민공동시설은 삭제하는 것이 필요할 것이다.

Current status	Direction for improvement
Article no.46 children's playground	Delete
Article no.53 residents' sports facility	Delete
Article no.55 senior citizen center etc ①② senior citizen center ③ residents' communal facility ④ childcare facilities ⑤ small library	⇒ Article no.55 community facility (There is need to improve by combining as Article no.55 Install senior citizen center including Article no.46 children's playground, article no.53 Sporting facilities for residents)

Figure 1. Legal System and Direction for Improvement Related to Public Facilities for Residents

3. 주민공동시설 설치 기준의 문제점

현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제53조(주민운동시설)의 경우 ‘500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 300제곱미터에 500세대를 넘는 200세대마다 150제곱미터를 더한 면적 이상의 운동장을 설치하고, 그 안에

「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의 규정에 의한 체육시설 중 실외체육시설을 1개소 이상 설치하여야 한다」라고 하여 실외체육시설을 주민운동시설로 설치하도록 하고 있다. 이런 기준으로 인해 주민운동시설은 세대수별로 일정면적 이상의 운동공간을 확보하여 관련 규정에서 정하는 체육시설 중 하나를 선택하여 설치하도록 되어 있으나 실제 단지 계획과정에서는 가장 최소면적이 소요되는 배드민턴장, 씨름장 등을 주로 배치하고 있는 실정이다(Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, 2004). 하지만 가장 많이 적용된 씨름장의 경우에는 거의 사용되지 않고 있으며, 배드민턴장, 농구장, 테니스장, 인라인스케이팅장 등의 실외 운동시설의 경우에는 소음 등의 문제로 인해 주민간 민원이 발생하여 사용하지 않거나 이용률이 저조한 단지들이 많았다(Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, 2010; Shin, 2006). 중앙광장과 같이 거주자가 많이 모이는 곳이 주거동과 가까워서 소음문제가 발생한다고 한다(Shin, 2006). 이렇게 소음이 발생하는 시설의 경우에는 주거동 전면이나 주거동 사이는 피하고 단지의 외곽부나 주동측면에 배치하는 것이 바람직하다고 제시하고 있다(Kim, H. & Park & Ro, 1995). 그에 비해 Choi & Kim(2009)연구에서 보면 헬스장의 이용률이 68.7%로 가장 많이 이용하고 있으며, 만족도 또한 높은 것으로 나타났다. 거주자의 요구 조사에서도 헬스장, 사우나, 골프연습장 등의 실내운동시설에 대한 요구가 높게 나타났다(Kim & Min, 2008; Song, 2009). 또한 2000년 이후 웰빙 트렌드로 인해 소비자가 건강에 관심이 많아졌으며 이런 라이프스타일과 요구를 반영하여 많은 단지에서 헬스장, 골프연습장 등 실내운동시설의 설치가 증가하고 있다(Kwon & Choi, 2009; Shin et al., 2011). 이와 같이 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제53조(주민운동시설)은 실외 운동시설을 설치하도록 하고 있으나, 주민의 이용현황 및 만족도, 요구도, 설치 현황 등을 반영한 주민운동시설 설치 기준의 개정이 필요하다고 판단된다.

Seo & Baek(2004)에 의하면, 분양주택과 임대주택의 거주자가 요구하는 주민공동시설의 종류에 차이가 있으며, Shin(2006)는 넓은 평수로 이루어진 단지로 어린이가 많지 않은 단지에서는 보육시설을 스포츠센터로 변경하여 사용하고 있는 사례가 있는 것으로 나타났다. 또한 Shin & Yeon(2006)는 공동주택 거주자의 가족생활주기별로 요구하는 주민공동시설의 종류가 차이가 있고, 지역별로 요구하는 시설의 종류가 차이가 있다고 하고 있어, 거주자 특성별, 지역 특성에 따라 요구하는 주민공동시설의 종류가 다름을 보여주고 있다. 또한 Kim & Kang(2009)는 주민공동시설 프로그램 운영 및 이용실태를 비교하는 연구로, 규모가 작은 단지의 경우, 시설종류는 적었지만 만족도는 규모가 큰 단지에 비해 상대적으로 더 높게 나타났다. Seo & Baek(2004)에서는 부족한 주민공동시설을 확보하기 위해 단지 내 버려진 공간인 지하공간이나 주차

공간을 활용하여 설치하고 있는 것으로 나타났다. 이와 같이 주민공동시설은 시설 종류의 많고 적음이 중요한 것이 아니라 거주자의 특성, 단지 특성, 지역특성이 잘 반영하여 거주자가 요구하는 시설의 확보가 중요함을 시사한다. 따라서 향후 주민공동시설의 설치 기준은 거주자, 단지, 지역 특성이 잘 반영될 수 있는 기준 개선이 필요할 것이다.

### III. 일본 주민공동시설 설치 관련 법규 특성

커뮤니티 활성화에 기여할 수 있는 주민공동시설 설치 관련 기준의 개선방향을 도출하기 위해 현재 일본의 주민공동시설 관련 법규를 조사하였고, 이런 법규의 특성을 바탕으로 일본 공동주택의 주민공동시설의 현황 및 특성을 조사하였다.

#### 1. 주민공동시설 설치 관련 법규

1) 중앙 정부(국토교통성)의 주민공동시설 설치 관련 법규 국토교통성의 시가지 건축과 맨션 담당자를 통해 주민공동시설 설치 관련 중앙정부의 역할과 주민공동시설의 설치 기준에 대해 면접조사를 하였다. 그 결과, 중앙정부는 지역의 지방자치단체, 민간을 육성하게 지원하는 역할을 하고 있었다. 우리나라와 달리 주민공동시설 기준 마련하거나 세분화하지 않고 있으며, 기준을 만들고 세분화하는 것은 지방정부로 이관하여 지역 특성을 반영하도록 하고, 지방자치에 맞게 지자체 권한을 부여하여 지방의 특성과 주민의 요구에 맞게 정책을 실시하고 있었다.

“특별한 법규는 없으나, 맨션 건설시 지방자치 단체에 의해 결정하게 하고 있고 이렇게 함으로써 지역 특성 및 현황에 맞게 주민공동시설을 제공할 수 있다”(야마자키)

“특별한 문제는 없다. 20세기 말부터 일률적인 디자인에서 지방자치에 맞게 디자인하라고 하고 있으며, 다양한 시설 및 디자인을 위해 좋으며, 이로 인한 문제는 없다”(야마자키)

커뮤니티를 위한 마을 만들기 조성 사업에서 인센티브를 주고 있으며, 지방 자치 단체와 주민이 회의를 통해 ‘마을 활성화’를 위한 주민공동시설을 선택하게 하고 중앙정부에서 보조금을 주고 있는 커뮤니티 유지 정책을 실시하고 있다. 또한 일본은 최근 뉴타운 시대는 끝났다고 생각하고 인구 감소로 인해 지역 공동화가 진행되고 있어 기존 단지의 커뮤니티 유지를 중시하고 있다.

“일본의 뉴타운 시대는 끝났으며 기존 단지의 커뮤니티 활성화 및 유지에 힘쓰고 있다. 또한 커뮤니티를 위한 마을 만들기 조성사업에서 인센티브를 주고 있다”(야마자키)

“재정지원만 하고 있으며, 이런 재정으로 지방자치 단체와 주민이 회의를 통해 마을 활성화를 위한 복리 및 복지 시설을 선택하여 설치하도록 보조금을 주고 있다”(야마자키)

이와 같이 중앙정부인 국토교통성에서는 주민공동시설

관련 설치 기준을 정하고 있지 않으며, 그 지역의 특성과 거주자 특성을 반영하여 만족도가 높고 다양한 주민공동시설을 설치할 수 있도록 하고 있다.

2) 지자체별 주민공동시설 설치 관련 법규

실제 지자체에서는 어떠한 조례를 통해 주민공동시설을 설치하고 있는지를 알아보기 위해, 마쿠하리 신도심 정책과 담당자와 면접조사와 문헌 및 인터넷조사를 실시한 결과는 다음과 같다.

첫째, 마쿠하리 베이 뉴타운의 주민공동시설 설치 기준에 대해 면접조사를 실시한 결과, 마쿠하리는 현재 주민공동시설 설치에 대한 조례를 마련하고 있지는 않았으며, 대신 도시디자인 가이드라인을 통해 기준을 마련하였다.

“베이 뉴타운 주택단지의 주민공동시설 건설시 적용되는 법규 및 조례는 없다. 하지만 베이 뉴타운은 도시 디자인 가이드라인을 통해 주택 단지 모습 및 베이코어 공민관을 계획하였다”(나미키)

“건물(주택, 오피스 등)은 도시 디자인 가이드 라인을 적용하였으나, 그 이외 간판, 사인, 공원에 대해서는 치바시의 가이드라인에 의해 계획되었다”(나미키)

또한 이곳 공동주택 단지의 주민공동시설은 우리나라의 주민공동시설과는 달리 단지 마다 제공하고 있지 않았다. 대신 단지에는 최소한의 시설(어린이놀이터, 자전거보관소, 회의실 등)을 자율적으로 설치하도록 하였으며, 단지와 단지 즉, 마쿠하리의 전체의 커뮤니티를 위해 주민공동시설인 ‘베이코어 공민관’을 설치하여, 하나의 단지의 커뮤니티가 아닌 지역의 커뮤니티를 증진시킬 수 있는 시설을 설치하도록 하였다. ‘베이코어 공민관’은 마쿠하리 신도심 계획 단계에서 위치와 부지만 설정하고, 구체적인 시설의 종류는 거주자의 1/2이상 입주 후, 거주자의 의견을 반영하여 결정하였다. 이와 같이 거주자의 특성 및 의견을 반영한 ‘베이코어 공민관’은 현재에도 거주자들의 만족도 및 이용도가 높은 시설이라고 하였다.

“주민공동시설에 대한 단지별 기준은 없으며, 단지에 따라 자율적으로 필요한 시설을 설치하고 있다”(나미키)

“베이코어 공민관은 베이 뉴타운 계획 단계에서 위치, 면적을 계획하였다. 베이코어 공민관의 구체적인 계획은 시공사, 주민, 지자체 삼자가 협의하여 계획하였으며, 계획 시점은 입주자가 1/2 입주 후 주민의 의견을 반영하여 진행되었다”(나미키)

둘째, 다른 지역의 주민공동시설 관련 설치 기준은 일본 지자체 홈페이지와 국토해양부(2004) 연구를 통해 정리하였으며 그 내용은 다음과 같다. 동경도의 동경도영주택 조례에서 규정하고 있으며, 주민공동시설은 도영주택 사용자의 공동 복지를 위하여 설치한 어린이놀이공원, 집회소, 관리사무소, 광장 및 녹지, 통로, 입체 산책로 및 인공지반시설, 고령자생활상담소, 주차장 등으로 주민공동시설의 종류만을 제시하고 있으며<Table 1>, 오사카의 경우에는 부영주택 수에 따라 집회소의 바닥 면적을 제시하고 있다<Table 2>.

Table 1. Housing Ordinance of Tokyo

Chapter	Article	Main contents
Chapter 1	Article no. 2 (definition of term)	9. Children’s playground, management office, square and green area, passage, three-dimensional walk and facilities of artificial ground, counseling center for seniors, and parking lot, all of which facilities are installed for the public welfare of users of Doyeong house in Kodo.

Material: <http://www.reiki.metro.tokyo.jp/>

Table 2. Housing Ordinance of Osaka

Number of Buyeong house (unit: household)	Floor area of meeting place (unit: )
Less than 150	Below 70
More than 150~less than 300	Below 100
More than 300~less than 600	Below 150
More than 600~less than 1000	Below 200
More than 1000	Below 300

Material: Ministry of Land (2004). Research to improve housing building standard. p99

가나자와시는 공동주택의 커뮤니티 조직 형성의 촉진에 관한 조례를 통해 공동주택 주민을 포함한 지역 주민 상호 연대의식의 양성과 주민의 마을 만들기 참여 촉진을 통해 양호한 지역사회 형성을 목표로 제정되었으며, 이 조례를 통해 공동주택의 커뮤니티 공간 정비 보조 제도를 시행하고 있다. 공동주택의 주민에 의한 커뮤니티 조직이 주민상호의 연대의식을 양성하는 장소로 사용하고 커뮤니티 공간을 정비하는 경우 비용의 일부를 지자체에서 보조하고 있다. 또한 15세대 이상의 공동주택의 경우 집회소 면적을 40㎡ 이상 확보하는 기준을 제시하고 있다<Table 3>.

Table 3. Ordinance for Promoting to Form Community of Kanazawa Apartment House

Number of household	Contents
Apartment house more than 15 households	· Space which is possible to divide independently or assembly hall, harmonious room, and other similar facilities ① more than 40 m <sup>2</sup> ② not for residence ③ every residents of apartment house can use ④ not would be a passage etc

Material: <http://www.city.kanazawa.lg.jp>

그러나 고베시의 경우 공동주택 단지 내 집회소 설치에 대한 별도의 규정은 없고, 계획 인구수에 따라 필요하다고 판단되는 경우 주구센터, 공원에 인접하게 설치하도록 하면서 계획인구별 집회소 설치기준을 최소 바닥면적으로 제시하고 있다<Table 4>. 이와 같이 각 지자체별 다양한 주민공동시설을 위한 조례를 정하여 운영하고 있으며, 그중 집회소의 경우는 바닥 면적을 부영 주택 세대수 또는 계획 인구수 등 그 기준이 동일 기능 공간임에도 불

구하고 면적 기준을 제시하는 기준도 지자체별 차이가 있었다.

Table 4. Standard to Install Meeting Place among Development Standard of Kobe

Number of design population	Floor area of meeting place
Less than 3,000 people	Number of design population × more than 0.11
More than 3,000 people ~ less than 6,000 people	Number of design population × more than 0.10
More than 6,000 people ~ less than 9,000 people	Number of design population × more than 0.09
More than 9,000 people ~ less than 10,000 people	Number of design population × more than 0.08
More than 10,000 people	Number of design population × more than 0.07

Material: Ministry of Land (2004). Research to improve housing building standard. p165

일본의 경우, 주택건설시 필수조건으로 주민공동시설 설치를 정하기보다 최소한의 기초시설만을 제시하고 있으며 종합적인 정책을 바탕으로 지자체에서 독자적인 시책을 활용하도록 유도하고 있다. 지자체의 지역특성을 반영한 다양한 조례를 통해 주민공동시설을 설치하도록 하였다. 또한 일본의 경우 커뮤니티에 대한 인식을 보면 단지 개념의 커뮤니티보다는 지역 단위의 커뮤니티를 중시하는 경향이였다. 일본은 단지 내 주민공동시설은 기초시설만 설치하면서, 지역단위의 커뮤니티를 증진시킬 수 있도록 단지 간 함께 사용할 수 있는 지역 사회 주민공동시설을 설치하여 단지 내 주민간 커뮤니티 활성화 보다는 지역 전체 차원에서의 커뮤니티 활성화 및 주민참여 등을 강조하였다.

### 3) 민간 분양 맨션의 주민공동시설 설치 기준

분양 맨션의 주민공동시설의 설치를 위해 적용받는 지자체 조례 및 국토교통성인 중앙정부의 법의 기준을 알아보기 위해 민간 분양 맨션 업체인 다이와 로얄 영업 담당자와 면접조사를 실시한 결과는 다음과 같다.

일본의 분양 공동주택의 주민공동시설은 분양을 촉진시키기 위한 시행사의 차별화 전략으로 종종 이용되고 있었으며 특히 대도시권의 도심에 위치한 초고층타워맨션에서 다양한 주민공동시설을 제공하고 있었다. 하지만 최근의 민간 공동주택의 주민공동시설은 높은 분양가 및 관리비의 문제로 10년 전의 호텔형 주민공동시설에서 최근 들어 그 시설의 종류를 간소화하고 있는 추세이다. 이런 추세에 걸맞게 레이크타운 다이와 공동주택단지의 주민공동시설 건설시에도 지역 및 주민의 특성을 반영하여 단지의 특성에 맞게 주민공동시설을 설치하였으며, 주민공동시설 설치시 특별히 적용되는 법규 및 조례는 없었다.

“일본의 분양 맨션의 주민공동시설을 설치하는 경우에는 특별히 적용되는 법규 및 조례는 없으며, 이 단지 또한 주민공동시설 설치시 적용된 법규 및 조례는 없었다. 일본의 분양 맨션의 경우 최근 시장경쟁에 논리에 의해 주민공동

시설이 분양의 차별화 전략으로 설치되는 경우는 있지만 법규 및 조례에 의해 설치하지는 않는다. 주로 대도시권의 도심에 위치한 초고층 타워 맨션에서 다양한 주민공동시설을 제공하고 있다”(미키)

“10년 전에는 호텔 수준의 주민공동시설을 설치하였으나, 최근에는 주민공동시설을 절감하는 추세이다. 호텔수준의 주민공동시설은 높은 분양가 및 관리비의 문제로 소비자에게 외면 받게 되어 최근에는 심플하게 건설되고 있다”(미키)

레이크타운 다이와 주택단지의 주민공동시설관련 지자체 조례는 없었으며, 법적 규제 없이 자율적으로 건설하였다. 다이와 주택단지 주변의 공원 및 녹지공간을 활용하고 대신 단지 내 중정 공간은 주차장으로 설치하여 건설비용을 절감하여 최종적으로 분양가 절감 효과를 보였다.

“주차장을 지하로 건설하게 되면 건설비용의 증가로 분양가가 상승하고 또한 단지 주변에 공원 및 녹지공간과 호수 등이 설치되어 있어 단지 안에 중정이 없더라도 휴게 공간을 확보할 수 있기 때문에 중정 대신 지상주차장을 설치하였다”(미키)

현재 레이크타운 다이와 공동주택의 주민공동시설은 시어터룸, 회의실, 파티룸, 라이브러리, 키즈룸 등을 운영하고 있으며 파티룸의 경우에는 비용을 추가하고 있으며 다른 시설은 무료로 이용하고 있었다. 이러한 시설들은 주택건설 초기부터 주민들의 의견과 지자체 의견을 반영하고 주민과 합의를 통해 이루어지고 있다.

“시어터룸, 회의실, 파티룸, 라이브러리, 키즈룸 등을 운영하고 있으며, 이중 파티룸의 경우에는 비용을 추가하고 있으며 다른 시설은 무료로 사용하고 있다”(미키)

“원래 거주하고 있는 거주자들과 행정과 함께 회의하여 합의하였으며, 초기 건설시부터 주민들의 의견을 반영하여 건설하였다”(미키)

이와 같이 법적 규제 없이 자율적인 주민공동시설의 설치는 지역 특성 및 주민 특성을 고려한 주민공동시설의 계획이 가능하기 때문에 단지 특성에 맞는 다양한 주민공동시설의 모습을 기대할 수 있을 것이다.

## 2. 일본 주민공동시설 설치 현황

일본 공동주택의 주민공동시설 설치 현황을 토대로 개선행향을 도출하고자 일본 공동주택의 주민공동시설을 방문하여 담당자 면담 및 사진 촬영을 통해 그 설치 현황을 조사하였다.

조사 단지는 코사가야시 다이와 하우스, 치바시 마꾸하리 베이뉴타운, 도쿄구 시노노메, 동경도 룻본기힐스, 가나자와 콘포르주택 등 5개 단지를 조사하였으며, 단지규모, 세대수, 단지구성, 건축년도 등 단지 특성을 정리하면 다음 <Table 5>와 같다.

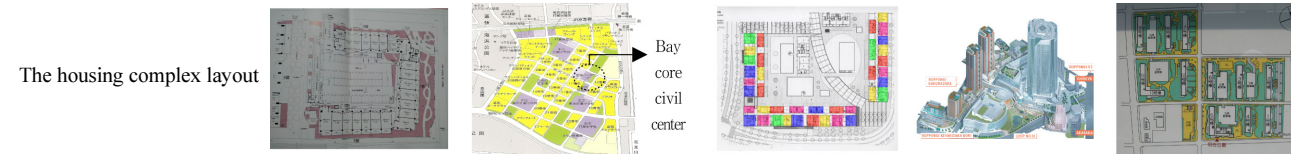
### 1) 코사가야시 레이크타운 다이와 하우스 주택단지

레이크타운 다이와 하우스는 주민과 행정, 건설사가 함께 어떠한 마을을 만들 것인가에 대한 회의를 걸쳐 ‘친



Table 5. The Characteristic of the Housing Complex

	Daiwa House	Bay Newtown	Sinonome	Roppongi	Confor Housing
Site	Saitama	Chiba	Tokyo	Tokyo	Kanazawa
Size of housing complex	12,436 m <sup>2</sup>	840,000 m <sup>2</sup>	160,000 m <sup>2</sup>	110,000 m <sup>2</sup>	4,870 m <sup>2</sup>
The number of household	500	3,900	2,000	800	909
The construction year	2009	2005	2003	2003	2003



환경, 살기 좋고, 도시 생활을 영위할 수 있는 단지'를 건설하는 것을 목표로 하고 있다. 500세대의 주택단지로 20~60세의 다양한 연령층을 타겟으로 20평형과 30평형으로 구성하였다. 단지 계획시 주민의 요구를 반영하여 인공운하 및 호수, 인공폭포, 인공설개천 등 '물(수변)을 이용한' 디자인을 하였다. 주민공동시설로는 시어터룸, 라이브러리, 스카이라운지, 파티룸, 키즈룸, 회의실, 자전거 보관소, 휴게공간, 게스트룸 등이 있었다<Table 6>.

실내휴게공간은 주민들의 통행이 잦은 공간인 주동 입구부분에 설치하였으며, 실내 휴게공간을 마련하여 입주자들의 커뮤니티 형성에 기여하도록 하였다. 스카이라운지는 건물의 최상층부분에 위치하여 주민 파티 등을 할 수 있도록 탕비공간 등을 제공하고 있었다. 시어터룸은 주민들이 영화 및 음악 감상을 하는 등의 여가활동을 할 수 있는 공간으로 제공하고 있었다. 라이브러리는 주민들이 책을 보거나 교육을 받을 수 있도록 공간을 제공하였다. 자전거 보관소는 지하공간에 설치되어 있었고, 파티룸은 주민들의 모임 또는 파티를 할 수 있는 공간으로 제공되고 있었으며, 실내에서 유아동이 놀 수 있도록 실내 키즈룸을 제공하고 있었다.

일본의 공동주택 단지에서는 중정의 설치를 많이 볼 수 있으나, 레이크타운의 경우에는 호수와 공원이 단지 옆에 위치한 지역 특성을 가지고 있어 중정을 설치하지 않고 대신 그 곳에 주차장을 설치하고 있었다. 이와 같이 단지의 주변 특성을 반영하지 않고 모든 단지에 주민공동시설을 동일하게 설치하는 것이 아니라 단지 주변 특성을 반영하여 설치함으로써 공사비 절감을 통한 분양가를 절감할 수 있었다. 이와 같이 주민공동시설 설치에 있어 주변에 가지고 있는 지역 환경 및 지역시설을 고려하여 적용한다면 분양가 절감이라는 효과를 얻을 수 있을 것이다.

2) 치바현 치바시 마꾸하리 베이 뉴타운

베이 뉴타운은 주택, 점포, 오피스 등이 함께 공존하는 복합성을 가지고 있는 도시로 주민과 방문자가 함께 지낼 수 있는 가로 공간의 개방성을 가지고 있는 도시이다. 1층 연도형 상점가로 계획하여 활기 있는 도시로 개발하였으며, 사방이 도로로 둘러싸여 주택에서 바로 도시공간으로 접근이 용이하였다.

베이 뉴타운의 경우에는 단지 간 커뮤니티를 증진시킬 수 있는 베이 코어 공민관을 설치하고 있었다. 베이 코어 공민관은 베이 뉴타운의 입주율이 50%이상 되는 시점에서 거주자와 지자체, 시공사가 함께 협의하여 구체적인 시설을 계획하였다. 이렇게 건설된 베이 코어 공민관은 지역주민의 커뮤니티 장소로 이용되고 있으며, 공민관의 구체적인 시설로는<Table 6>, 로비공간, 도서관, 공연장, 문화강좌실, 보육시설 등 주민복지시설과 여가문화생활을 할 수 있도록 제공하고 있었다.

베이 코어 공민관과 같이 입주율이 50% 이상이 되는 시점에서 거주자와 지자체, 시공사가 함께 주민공동시설에 들어가게 되는 시설을 협의함으로써 거주자가 선호하는 시설을 설치하게 되어 이용률을 높일 수 있었을 것이다. 그러나 우리나라는 주택건설기준 등에 관한 규정으로 주택건설시 주민공동시설의 종류가 정해지도록 하고 있어 거주자 특성 및 지역 특성을 반영하기 어려운 실정이다. 일본은 지자체 조례에 의해 주민공동시설을 설치됨으로, 법규에 의한 시설 종류의 설정이 아닌 거주자가 선호 및 지역특성을 기반으로 시설을 설치할 수 있는 장점을 가지고 있었다.

베이 코어 공민관을 이용하여 지역 주민 간 교류를 도모하고 있었다. 로비공간은 베이 코어 공민관 입구에 게시판이 있어 공민관의 소식을 전하고 있으며 책상을 놓아 기다리면서 공부, 독서 등을 할 수 있도록 하고 있었다. 로비공간에 작은 탕비공간을 배치하여 이 공간에서 간단한 파티 등 행사를 할 수 있도록 하고 있었다.

문화강좌실은 요리 등 주민들의 여가활동을 할 수 있는 실습실 공간이 있었으며, 공연장은 음악회, 연주회 또는 주민행사를 할 수 있도록 공연장을 마련해놓았다. 도서관의 경우에는 주민들의 봉사활동으로 운영되고 있었으며, 유아에서 노인까지 다양한 주민이 이용하고 있었다.

3) 도쿄도 코토구 시노노메 주택단지

도쿄 도심에 2000세대 규모로 건설된 주택단지이며, 건축가를 비롯하여 조경가, 작곡가, 미디어전문가들로 구성된 자문기구가 운영되는 도심형 공동주택 단지이다. 블록 중심을 관통하는 S자형 거리와 1층 부에 위치한 상업시설로 인해 거리에 활력을 주고 있으며 Common terrace를 설치하여 거주자간 커뮤니티를 도모하고 있었다. 주동

간 입체적으로 연결하고 있으며 이 공간을 커뮤니티 공간으로 활용하고 있었다. 주민공동시설로는 중정, 휴게공간, 주동연결브리지, 주차장, 자전거보관소, Common terrace 등이 설치되어 있었다<Table 6>.

실외휴게공간에는 차량 통행을 금지하여 자전거 및 보행자 중심의 통행공간에 실외 휴게공간을 마련하고 있었다. 커뮤니티 활성화를 위해 주동 연결 브리지 공간을 마련하여 동간 수평적 연결을 통해 단지 전체의 커뮤니티

Table 6. The Scenery of the Housing Complex

Facility	Contents	Picture	Facility	Contents	Picture
Daiwa House	Inner resting space	· Inner resting spaces at the entrances of main buildings where residents often pass by help form communities of residents.	Sinonome	Outside resting space	· Vehicular traffic is prohibited, so an outside resting space is provided for cyclists and pedestrians.
	Sky lounge	· A sky lounge on the top floor of the building, together with a teahouse and other facilities is provided to hold residents' parties and other social events. · A terrace provides a space to enjoy barbecues.		Common terrace	· Through providing communal spaces such as a common terrace in the main building, social intercourse of residents is facilitated.
	Theater room	· Spaces are provided to enable residents to enjoy leisure activities, such as appreciating music, reading books etc.		Connecting space	· Connecting bridges between the main buildings vitalize the community, which can otherwise be severed, and helps form a sense of community for the whole complex.
	Library	· It provides that residents can read books or get education.		Avenue space	· The first floor space, which has bad sunlight, is used as commercial space, so an avenue space on the first floor is used by local residents.
	Bicycle racks	· It provides bicycle racks in the basement space.		Event square	· A event square is installed to hold various events, which facilities a sense of community for the local residents.
	Party room	· It provides space to have meetings or parties for residents.		Roppongi Hill	Garden Mori
Kids' room	· It provides inner kids' room that babies and children can play inside.	Rooftop garden	· Gardens are provided on the rooftop, for the exclusive use of residents. Cultivation of various crops and rice in the rooftop garden, allows the young children who reside there to experience gardening and farming.		
Bay Core Bay Core	Lobby space	· The lobby space at the entrance to Bay Core Civil Center has a notice board, so residents can acquaint themselves with news of the Civil Center. Desks are provided to make it possible to study, read books etc, while waiting. · A small teahouse is provided in that lobby space, making it possible to hold events such as simple parties etc.	Confor	Meeting place	· Three meeting places are provided. · One of these places is used as a space for residents' meetings, and other meeting places are used as evacuation bases for local residents in the case of civil disasters.
	Cultural lecture room	· A kitchen facilities enables residents to enjoy leisure activities such as cooking etc.		Children's playground	· Outside facilities include a children's playground, which provides space for sand play, and supports various children's play activities.
	Concert hall	· A concert hall enables events for residents to be held such as music concerts, and recitals.		Bicycle racks	· Bicycle racks are provided on the first floor of each main building for the bicycles of residents.
	Library	· It is run by the voluntary activities of residents, and used by various residents from infants to seniors.		Outside resting space	· Small resting areas where residents can relax are available outside. · A green area is provided for residents to relax with nature.



형성에 기여하고 있었다. Common terrace는 주동 안에서 거주자들의 교류를 증진시킬 수 있도록 공간을 마련하여 거주자 커뮤니티 형성에 기여하고 있었다. 일조권이 좋지 않는 1층 공간을 상업시설로 제공하여 1층 가로 공간을 활성화 시켜 지역주민과 함께 사용하여 지역 전체의 커뮤니티 활성화에 기여하고 있었다. 주동연결브리치 공간과 Common terrace와 같은 시설을 통한 동간 주동 내 커뮤니티 형성에 기여할 수 있는 새로운 시설을 볼 수 있었다.

4) 롯본기 힐스 주택단지

롯데기 힐스는 모리부동산에서 도심 재개발 프로젝트로 진행한 주상복합단지이며, 1986년 재개발 지구로 지정된 후 2003년까지 17년간의 개발과정을 가지고 있는 단지였다. 17년간 지역주민과 협의를 통해 개발되었으며, 현재에는 주거, 상업, 업무, 문화, 정보 등의 다양한 기능을 하고 있는 복합단지로 개발되었다. 롯본기 힐스는 개발과정에서 원래 있던 모리공원을 그대로 유지하고 건설할 것을 주민들이 선호하여 모리정원이라는 전통을 유지하면서 지역주민의 공원으로 활용하도록 계획하였다. 그 결과, 지역주민의 지속가능한 커뮤니티 공간으로서 커뮤니티 활성화에 이바지하였다. 롯본기 힐스의 외부 이벤트 공간은 지역주민, 단지주민, 단지상인, 단지 이용객 모두를 위한 공간으로 많은 이벤트를 실시하고 있으며 이곳을 통해 지역사회 커뮤니티 형성을 하고 있었다. 주민공동시설로는 집회소, 스카이라운지, 헬스장, 호텔식 프론트, 거주자 전용 옥상 공간을 제공하였다<Table 6>. 옥상 정원은 입주민만을 이용할 수 있도록 하고 있으며, 이곳에 벼 및 각종 농작물을 재배할 수 있도록 하였고, 거주하고 있는 유아동을 대상으로 농장체험을 할 수 있도록 하였다. 현재 이런 농장체험에 대한 이용률 및 만족도가 높아 매년 참가하고자 하는 거주자들이 많았다.

5) 가나자와 콘포르 주택단지

UR(도시공단)에서 건설하는 모든 주택에는 집회소가 필수적으로 설치되고 있으며, 콘포르 주택단지에서도 주민들의 자치활동을 지원할 수 있는 집회소를 설치하고 있었다. 이런 집회소는 단지 주민뿐만 아니라 주변 지역 주민에게까지 개방 가능한 공간으로 사용되고 이때 이용료는 차등 부과하여 제공하고 있었다. 콘포르 주택단지와 같이 주민공동시설인 집회소를 지역주민에게 개방하고 지역주민과 단지주민간의 이용료 차등을 통해 지역의 커뮤니티 활성화와 단지의 효율적 관리 방안으로 도입할 수 있을 것이다. 콘포르 주택단지의 주민공동시설은 어린이놀이터, 자전거보관소, 실외 휴게공간, 집회소 등을 제공하고 있었다<Table 6>.

어린이놀이터는 실외시설로 제공하고 있었으며, 모래놀이 등 어린이의 다양한 놀이 활동을 할 수 있도록 공간을 제공하고 있었다. 자전거 보관소는 각 주동 1층에 자전거보관소를 마련하여 입주민의 자전거를 보관할 수 있도록 하였고, 실외휴게공간은 단지 곳곳에 녹지공간과 함

께 작은 쉼터를 마련하여 거주자가 자연과 함께 휴식을 취할 수 있도록 하였다. 집회소는 3개가 설치되어 있었으며 이중 한 개는 입주민의 주민회의 공간으로 활용하고 있었으며, 나머지 다른 집회소는 거주자와 지역주민의 대피 공간 및 커뮤니티 거점 공간으로 활용하고 있었다.

6) 일본 사례조사 종합

일본의 현장사례를 종합하면 다음과 같다<Table 7>. 한국과 일본 모두 주민공동시설은 주민이 함께 이용하고 관리하는 시설로 개념은 유사하지만, 주민공동시설 설치에 있어 차이점을 보이고 있다. 한국의 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」과 「주택건설기준 등에 관한 규칙」의 법규로 인한 중앙정부의 기준에 의해 지역별 공동주택 내 다양한 주민공동시설 설치가 불가능하여 전국의 모든 단지에 전면일률적으로 적용되고 있다. 그러나 일본의 경우에는 주민공동시설 설치에 있어 중앙정부에 의한 기준은 없었으며, 각 지자체별의 조례를 통해 그 지역에 거주하는 주민, 지역특성 등을 반영하여 다양한 주민공동시설을 설치하도록 유도하고 있다. 일본의 경우 분양주택단지 외 임대주택단지에 적용되는 주민공동시설에 대해서도 중앙정부에서 차등 적용하도록 하는 규제는 없었다. 주민공동시설의 종류를 보면, 한국은 주택건설기준 등에 관한 규정에서 어린이놀이터, 실외운동시설, 경로당, 보육시설, 작은 도서관, 주민공동시설 등의 시설을 제시하고 있으나, 일본의 경우에는 중앙정부의 법적 규제는 없으며, 지자체에 따라 집회소에 대해서만 설치를 유도하고 다른 시설은 단지에 따라 다양하게 설치하도록 하고 있다.

Table 7. The Comparison of the Community Facilities' Related Regulation in Korea between Japan

	Korea	Japan
The conception of the community facilities	Same	Same
Regulation	The central government To regulate	×
	The local government	×
The sort of the community facilities	To regulate	×
The range to install community facilities	In housing complex	×

V. 결 론

본 연구는 공동주택 주민공동시설 관련 법규인 주택건설기준 등에 관한 규정의 문제점을 살펴보고, 개선방향을 도출하기 위해 현재 일본의 주민공동시설 관련 법규 및 설치현황을 토대로 향후 커뮤니티 활성화에 기여할 수 있는 주민공동시설 설치 관련 법규의 개선방향을 도출하고자 한다. 이를 위해 현재 주택건설기준 등에 관한 규정의 문제점을 파악하고, 이에 대한 개선방향 도출을 위해 일본의 주민공동시설 관련 법규 및 설치 현황을 파악하였다. 조사결과 토대로 결론을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 주민공동시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조 제3항에서 포괄적인 상위 시설로 정의하고 있으나, 면적 기준은 제55조 제3항에서 다른 하위 시설들(경로당, 보육시설, 작은 도서관 등)과 함께 제시하고 있다. 이로 인해 제2조 제2항의 주민공동시설과 제55조 주민공동시설 간의 위계에 혼돈을 주고 있다. 따라서 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제46조(어린이놀이터), 제53조(주민공동시설), 제55조(경로당 등)의 내용을 주민공동시설로 통합하여 설치 기준을 단일화하는 것이 필요할 것이다.

둘째, 공동주택의 주민공동시설은 거주자의 커뮤니티 활성화에 밑거름이 되는 공간으로 주민 교류 및 커뮤니티 활동을 지원하기 위해서 필요한 공간이다. 거주자가 주체가 되어 이용하고 활동해야 하는 주민공동시설 설치 기준은 현재 세대수를 기준으로 모든 단지에 일괄적으로 적용하여 설치되고 있는 실정이다. 또한 현 주택건설기준 등에 관한 규정과 같이 대통령령 위계에서의 기준으로는 거주자 특성의 반영이나 시대 흐름에 대응하는데 어려움이 있다. 그러므로 일본과 같이 지자체 조례로 이관하여 다양한 지역의 특성 및 거주자 특성을 반영하고 그 지역과 거주자에 맞는 다양한 주민공동시설의 설치가 가능하도록 공동주택 주민공동시설 관련 법규는 좀 더 법 적용 및 개정이 쉬운 국토해양부 장관 고시 또는 지자체 조례로 이관하는 것이 거주자 특성 및 시대 흐름에 대응이 가능하고, 지역 및 단지 특성과 거주자 특성을 반영한 다양한 주민공동시설의 설치가 가능할 것이라 판단된다.

셋째, 현행 주민공동시설의 설치 기준은 각 시설별로 설치하도록 그 종류 및 면적 기준을 제시하고 있다. 이로 인해 사용하지 않는 공간에 대해 용도변경을 할 경우, 기준을 상회하는 면적에 대해서만 공간의 용도변경이 가능하다. 이렇게 때문에 법 기준으로 제공된 공간에 대해서는 용도변경이 불가능하며, 또한 기준 이상으로 제공된 면적이 있을지라도 그 공간의 면적이 거주자들의 커뮤니티 활동이 가능한 공간이어야 하는데 그렇지 못할 경우 용도변경을 하더라도 거주자의 커뮤니티 활동을 저해하고 사장되는 공간이 될 것이다. 따라서 거주자의 요구를 반영하여 융통성 있는 계획 및 용도변경을 위해서는 현행과 같이 상위법에서 각 시설별 설치 기준 대신 시설의 총량면적 기준을 규정하는 방향으로 개선한다면 거주자의 활발한 커뮤니티 활동이 가능한 다양하고 융통성 있는 주민공동시설 계획이 가능할 것으로 판단된다. 또한 향후 주민공동시설의 총량면적의 구체적인 기준에 관한 연구가 진행되어야 할 것이다.

넷째, 우리나라의 현행 주민공동시설 관련법은 단지별로 시설을 설치하도록 하는 기준으로 단지 간 함께 사용할 수 있는 주민공동시설 설치가 어려운 실정이다. 하지만 일본의 베이 코어 공민관과 같이 각 단지에는 필수 시설만 설치하고 그 외의 규모가 크고 운영의 전문성을 필요로 하는 시설을 주변 단지 간 함께 이용할 수 있도록 계획한다면, 지역사회 커뮤니티 활성화의 거점 역할을 유

도할 수 있을 것이다. 따라서 단지의 커뮤니티 활성화가 아닌 지역사회 전체의 커뮤니티 활성화에 기여할 수 있는 단지 간 주민공동시설 설치에 관한 법의 도입을 고려할 필요가 있다.

## REFERENCES

1. 이연숙 (1995). 미래주택과 공유공간. 서울: 도서출판 경춘사.
2. Choi, H., & Shin, K. (2008). Analysis of interior features of indoor community facilities on apartment in Gwang-ju city. *Journal of the Korean Housing Association*, 20(5), 51-59.
3. Choi, Y., & Kim, M. (2009). The users' satisfaction of the community center in apartment. *Collection of dissertations of Academic Conference of Housing Association*, 2, 211-216.
4. Kim, S., & Min, S. (2008). The study on community facilities in residential complexes. *Collection of dissertations of KIEAE*, 15, 277-286.
5. Kim, H., & Kang, S. (2009). A study on the actual conditions of management and use of the community for facilities in apartment complex(focusing on complex rewarded for the best place to live). *Collection of dissertations of Academic Conference of Kousing Housing Association*, 2, 192-197.
6. Kim, H., Park, C., & Ro, J. (1995). A descriptive study on the dweller's consciousness about the positioning of community facilities' arrangement in multi-family housing. *Journal of Architectural Institute of Korea*, 11(11), 151-161.
7. KRIHS (2007). Creating Beautiful and Humane Settlement Environments.
8. Kwon, T., & Choi, S. (2009). A study on preferences and satisfactions of the planning elements for activation of multi-family housing community facilities - focused on residents questionnaires and superintendents interviews. *Collection of dissertations of Academic Conference of KIID*, 11(1), 38-43.
9. Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs (2004). Research to Improve Housing Building Standard.
10. Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs (2010). Research for Improvement of Housing Construction Standard to Vitalize Community.
11. Ministry of Government Legislation (2012). Regulation for Housing Building standard etc.
12. Ministry of Legislation (2011). Constitution Article 89 Section 3.
13. Ministry of Legislation (2011). Housing Act.
14. National Statistical Office (2010). Diffusion ratio of house.
15. Seo, H., & Kim, Y. (2009). A qualitative study about the care-giving experiences of grandparents and their social service need. *Journal of the Korea Association of Family Relations*, 14(1), 267-296.
16. Seo, S., & Baek, H. (2004). A field study on the spacial changing uses of service facilities in multi-family housing. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 20(11), 219-230.
17. Shin, H., Jo, I., Kim, Y., & Lee, S. (2011). A study on the residents' needs and the use of community facilities in apartment housing complex. *Collection of dissertations of*

- Academic Conference of Kousing Housing Association, 1*, 251-255.
18. Shin, H., Jo, I., Kim, Y., & Lee, S. (2011). A case study on the residents' sense of community and the needs and satisfaction of community facilities in apartment complex. *Journal of the Korean Home Management Association*, 29(1), 83-93
  19. Shin, Y. (2006). A study on user's cognition and behavior about residential community space in apartment housing. Doctoral dissertation. University Yonsei, Seoul.
  20. Shin, Y., & Yeon, T. (2006). An analysis of residents' needs for residents' common service facilities in apartment housings across family life cycle stages. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 24(5), 57-64.
  21. Song, M. (2009). Research for demand and use of community facilities of residents of apartment per building type. *Research on Real Estate Study*, 15(2), 167-183.
  22. <http://www.reiki.metro.tokyo.jp>
  23. <http://www.city.kanazawa.lg.jp>
- 
- 접수일(2011. 12. 30)  
수정일(1차: 2012. 3. 20)  
게재확정일(2012. 4. 13)