

10년 공공임대아파트 커뮤니티 시설의 운영실태와 커뮤니티 프로그램 요구에 따른 운영 방안

A Field Study on Community Facility Management of 10-Year Public Rental Apartment Housing and Community Program Management Plan in Response to Tenants' Needs

강순주*
Kang, Soon-Joo

김진영**
Kim, Jin-Young

이보배***
Lee, Bo-Bae

조이브****
Cho, Yi-Beu

Abstract

This study is to find out how community facilities of 10-year public rental apartments are currently managed and to propose a new community program management plan by analyzing key characteristics and program needs of tenants. Site visits and questionnaire surveys have been conducted at five different complexes producing 469 results that can be summarized as follows; 1) There were significant differences in the use of facilities and vitality of community among five complexes depending on tenants' participation and efforts of management staff. It was advisable to dispatch specialists, such as housing welfare workers, who were dedicated to managing facilities and supporting community programs; 2) There were high demanded for communication facilitation programs and environmental activities. Development of communication contents and distribution of manuals to inform and educate tenants about various environmental programs will be helpful; 3) The number of community facilities in each complex should be reduced those with high demand and the regional community center should be more vitalized with supporting programs and staff.

Keywords : 10 Year Public Rental Apartment, Community Facility Management, Community Program

주요어 : 10년 공공임대아파트, 커뮤니티 시설 운영, 커뮤니티 프로그램

I. 연구의 배경 및 목적

우리나라 임대주택 재고는 1971년 대한주택공사가 서울 개봉지구에 임대주택 300만호를 공급한 것을 시작으로 2011년 기준 146만호에 도달하였다. 그 중 5년 공공임대주택은 1992년 제7차 경제개발계획에서 수립되어 건설되면서 2008년 기준으로 47만 6천호에 도달했고, 10년 공공임대주택은 2004년 임대주택법시행령에 법적 근거를 마

련하여 2008년 4천호에서 2011년 8만 4천호로 꾸준히 공급되어왔다. 무주택 서민의 주거비용 절감과 자가소유 촉진을 목적으로 공급하는 10년 공공임대주택은 분양주택과 임대주택의 중간적인 성격으로 영구임대주택에 비해 임대료는 높고 임대의무기간이 짧아 임대주택으로서의 기능에 대한 논란이 있다. 또한 10년 후 분양전환의 불확실성과 입주민과의 임대료, 분양전환 가격 갈등에 따른 민원제기의 우려로 기피의 대상이 되고 있으며 임대보증금과 임대료에 따른 갈등, 보증보험가입, 특별수선 충당금 적립문제, 낮은 표준 건축비 등도 임대사업자의 부담으로 작용하고 있다(Kim, 2009). 임대주택이 물리적 주거단위의 집합을 넘어서 사회적 주거 단위로 형성되기 위해서는 더불어 사는 생활문화가 형성되어야 하며 이러한 커뮤니티 활성화는 매우 중요한 일이다.

또한 최근 사회 전반적으로 주거복지 및 주거환경 개선에 대한 요구가 높아짐에 따라 주민의 생활편익은 물론 거주자의 공동체 의식을 높이고 주거복지환경을 개선하기 위한 방안으로 공공임대주택에도 다양한 커뮤니티 시설을 계획 공급하고 있다. 공공임대주택에서의 커뮤니티 시설은 계층 간 화합, 주거환경의 질적 향상 및 주거복지 실현이라는 측면에서 중요한 의미를 가지고 있다. 하지만 임대아파트의 커뮤니티 시설들이 분양아파트와는

*정회원(주저자), 건국대학교 건축학부 주거환경전공 교수 Ph.D
**정회원(교신저자), 건국대학교 건축학부 주거환경전공 강사, 이학 박사

***정회원, 건국대학교 건축공학과 석사과정

****정회원, 건국대학교 건축공학과 석사과정

Corresponding Author: Jin-Young Kim, College of Architecture Major of Housing Environment, Konkuk. Natl. Univ., 1 Hwayang-dong, Gwangjin-gu, Seoul 143-701, Korea
E-mail: kimjy-grace@hanmail.net

이 논문은 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 기초연구사업 결과의 일부임(과제번호: 2012-A423-0019).

이 논문은 2013학년도 건국대학교 연구년교원 지원에 의한 연구임.

이 논문은 2013년도 한국주거학회의 춘계학술발표대회 발표논문을 수정·보완한 연구임.

다른 실업주자의 특성과 커뮤니티 프로그램 개발 및 운영방안에 대한 충분한 고려 없이 대부분 주택건설기준에 근거하여 계획 및 공급이 이루어지고 있어 여러 문제점이 지적되고 있다.

한편, 커뮤니티 관련 연구들은 주로 커뮤니티 시설 및 공간의 현황과 이용실태, 거주자의 특성에 따른 이웃관계, 커뮤니티 의식, 참여도, 만족도와 요구도, 선호도에 관한 연구가 이루어져왔으나 커뮤니티 시설 및 프로그램의 활성화를 위한 바람직한 운영관리 모델을 제시한 연구가 부족함을 지적하고 있다(Kang, Kim, & Ham, 2012). 특히 조사대상이 대부분 분양주택이며 임대주택 중에서도 국민임대주택, 영구임대주택 대상의 연구는 일부 보고되고 있으나¹⁾ 10년 공공임대아파트만을 대상으로 한 연구는 전무하다. 이에 본 연구에서는 10년 공공임대 아파트를 대상으로 커뮤니티 시설의 운영 현황을 파악하고 거주자의 특성에 따른 커뮤니티 시설 및 프로그램 요구와 운영방식 선호를 분석하여 10년 공공임대아파트 거주자의 특성을 고려한 커뮤니티 프로그램 운영 방안을 제시하고자 한다.

연구 목적에 따른 연구의 주요 내용은 다음과 같다.

첫째, 조사 대상 단지의 커뮤니티 시설 운영실태를 파악하여 문제점을 도출한다.

둘째, 조사 대상 단지의 거주자의 특성에 따른 커뮤니티 시설 및 프로그램의 요구도를 파악하여 운영 프로그램 개발 항목을 추출한다.

셋째, 조사 대상 단지 거주자의 커뮤니티 시설에 대한 운영방식 선호를 파악하여 운영 방안의 틀을 제시한다.

II. 연구방법

1. 조사방법 및 분석방법

본 연구의 대상은 한국토지주택공사에서 경기도 성남시 판교에 공급한 10년 공공임대아파트 단지 중 임의로 선정된 5개 단지의 관리사무소 소장과 거주자이다. 조사방법은 대상 아파트 단지를 직접 방문하여 현장조사와 면접조사를 통해 커뮤니티 시설현황과 운영실태를 파악하였고, 거주자를 대상으로 한 설문조사는 기존연구들을 참고로 하여 개발한 설문지를 가지고 2012년 10월부터 2013년 1월까지 실시하였다. 총 500부의 설문지를 배부하였고 응답 내용 중 부실 기재한 것을 제외하고 최종 469부를

분석 자료로 사용하였다. 수집된 자료는 윈도우용 SPSS Ver.18 통계프로그램을 이용하여 빈도, 백분율, 평균, 카이검증, t-test, one-way ANOVA로 분석하였다.

III. 결과해석 및 논의

1. 조사대상 단지 개요와 커뮤니티 시설 운영실태

1) 조사대상 단지 개요

조사대상 5개 단지의 건축적 개요 및 임대료 현황은 <Table 1>과 같다. A단지와 E단지의 경우는 공공임대와 분양세대가 혼합되어 있어 다른 단지들과는 다른 유형을 보이는 것이 특징이다. 총세대수는 E단지가 1396세대로 가장 많고, B단지가 340세대로 가장 적은 규모이다. 그러나 E단지는 분양세대가 혼합되어 있어 임대세대 만은 809세대로, 가장 큰 규모인 D단지 보다는 적은 규모이다. 또한 B단지와 E단지의 경우는 33평에서 68평에 이르기까지 일반 임대주택에 비해 상당히 큰 평형대로 구성되어 있어 비교적 비싼 임대료를 감당할 수 있는 중산층의 입주자들도 거주하고 있음을 짐작하게 한다. 단지의 관리방식은 모두 전문 관리회사에 위탁하고 있었으며 1년 단위로 계약을 체결하고 있었다. 한편 임대료는 세대 규모에 따라 상이하나 월 31만원(21평)에서 84만원(68평)에 이르고 있었다.

2) 커뮤니티 시설의 운영실태

커뮤니티 시설과 프로그램의 종류 및 운영 현황은 <Table 2>와 같다.

(1) 커뮤니티 시설의 종류

커뮤니티 시설 수는 단지별로 차이가 있었는데 그 중 세대수가 가장 적었던 B단지가 9개로 가장 많은 시설을 보유하고 있는 반면 세대수가 가장 많은 D단지는 4개로 법정 의무설치시설인 경로당, 보육시설, 문고를 제외하면 단 하나의 시설인 탁구장이 추가된 것에 불과하여 대조를 이룬다. 특히 B단지는 다른 단지에는 없는 멀티미디어실과 게스트룸 까지도 보유하고 있는것이 특징이다. E단지 역시 다른 단지에는 없는 GX룸이 있어 그곳에서는 요가, 스트레칭 등 다양한 프로그램을 활발하게 운영하고 있었다. 이렇듯 B단지와 E단지의 경우가 시설이 다양하게 설치된 이유는 단지개요에서 살펴본 바와 같이 이 2단지가 타 단지와는 다르게 단위세대 규모가 50, 60평형대가 포함되어 있는 중산층의 계층이 포함되어 있기 때문으로 사료된다.

(2) 커뮤니티 시설의 운영 현황과 운영주체

커뮤니티 시설의 운영현황을 면접한 결과 다양한 커뮤니티 시설이 설치된 B단지와 E단지의 경우 휘트니스, 골프장, 사우나의 시설 등은 사용자 부담원칙에 따라 세대당 일정액을 내고 이용할 수 있게 하였는데, 특히 E단지의 사우나 시설은 하루 이용자가 600명이 될 정도로 상당히 많이 이용하는 것으로 조사되었는데, 휘트니스센터, 골프장, 사우나는 아침부터 밤늦게까지 운영되어 직장에

1) Hwang, Y., Chang, Y., Son, Y., & Chan, A. (2009). Residents' usage of community facilities by types of national rental apartment complexes. *Journal of the Korea Institute of Interior Design*, 18(5), 147-155.

Hwang, Y., & Chang, Y. (2010). A study on consciousness and needs of residents by age about national rental apartment community facilities. *Journal of the Korea Institute of Interior Design*, 19(3), 145-153.

Lee, W. (2010). Current issues and development strategies for community facilities in national rental housing. Doctoral Dissertation, Konkuk University, Seoul.

Table 1. The Outline of the Apartment Complex

Complex	A Complex	B Complex	C Complex	D Complex	E Complex	
Location	Seongnam bundang-gu baekhyeon-dong 545	Seongnam bundang-gu baekhyeon-dong 558	Seongnam bundang-gu Unjung-dong 922	Seongnam bundang-gu Sampyeong-dong 722	Seongnam bundang-gu Unjung-dong 918	
Developer	Korea National Housing Corporation	Korea National Housing Corporation	Korea National Housing Corporation	Korea National Housing Corporation	Korea National Housing Corporation	
Management company	Korea Industrial Development	Gyeonggi Jinhung Housing Management	Korea Security Industrial Management	Blue Security Industrial Management	Dae Won General Management company	
Type	10yr Rental + sale	10yr Rental	10yr Rental	10yr Rental	10yr Rental + sale	
Number of units	772 Rental:491, sale:281)	340	504	870	1396 Rental:809, sale:587)	
House size	32/39/45py	38/44/56/67py	21/25py	24/30/34py	33/38/44/57/68py	
Rental fee	Deposit (Unit: 10,000 won)	32py-Sale 39py-17100 45py-18900	38py-17100 44py-18900 56py-21900 67py-25600	21py-4500 25py-5600	24py-5600 30py-12600 34py-14100	33py-Sale 38py-17100 44py-18900 57py-21900 68py-25600
	Rental fee (Unit: 10,000 won)	32py-Sale 39py-65 45py-71	38py-65 44py-71 56py-78 67py-84	21py-31 25py-39	24py-39 30py-48 34py-58	33py-Sale 38py-65 44py-71 57py-78 68py-84
No. of building	13	6	10	12	12	
Total area	132,792m ²	67,722m ²	56,122m ²	105,140m ²	241,486m ²	
Land area	53,512m ²	26,550m ²	24,630m ²	45,818m ²	84,307m ²	
Building coverage	9,769m ²	4,848m ²	4,369m ²	7,513m ²	8,694m ²	
Building-to-land ratio	18.26%	18.26%	17.74%	16.40%	10.31%	
FAR(Floor area ratio)	183.61%	179.81%	164.37%	166.10%	209.97%	
Move-in	December 2009	September 2009	July 2009	August 2009	June 2009	

서 퇴근 후에도 많은 입주자들이 잘 이용할 수 있게 하였으며, 특히 남자 거주자들의 호응도가 좋은 것으로 조사되었다. 또한 E단지의 프로그램은 GX 룸에서 시간별료 요가, 스트레칭 수업이 활발하게 운영되어 있었고, 주로 오전시간대에 주부들이 많이 이용하는 것으로 조사되었다. 이는 다른 민간 분양 아파트에서는 모든 거주자가 커뮤니티 시설을 이용하지 않아도 관리비에서 기본 시설유지비 요금을 내고, 사용하는 시설이나 프로그램에 대해서는 월 일정액을 내고 있는 것에 반해(Lee & Kang, 2011) 본 조사대상 E단지에서는 비교적 저렴한 가격으로 시설이나 프로그램을 모두 이용할 수 있기 때문으로 생각된다.

한편 A단지의 경우는 단지 내에 휘트니스센터 및 골프장, 사우나 시설까지 갖추고 있음에도 불구하고 운영되지 않고 있었으며 오직 문고(작은 도서관)만이 주민자치관리의 형태로 운영되고 있었다. B단지의 문고의 경우는 A단지와는 다르게 관리사무소 직원이 도서 대 출납무만을 담당하고 있었으나 실제로 이용인원이 거의 없는 것으로 파악 되었다. 탁구장의 경우 탁구 동호회에 의해 운영이 되고 있었으나 체계적인 운영이 되고 있는 것으로 보이지는 않았다. 특히 운동 관련 공간을 방치하는 이유는 운동기자재 구입 등을 위한 자금 확보가 어렵기 때문이라고

하였다. 세대 수가 가장 많은 D단지의 경우는 경로당과 보육시설을 제외하고는 문고와 탁구장만을 운영하고 있었는데, 두 시설 모두 관리사무소의 주도하에 운영되고 있었다. 또한 C단지과 D단지에서는 지자체의 지원을 받아 경로당의 프로그램은 노래교실, 건강 검진 등으로 운영되고 있었다.

커뮤니티 시설 운영주체를 보면 A단지의 문고 운영은 문고 동호회 회원들의 자발적인 봉사활동으로 도서대출 업무와 아이들 및 주부들을 위한 다양한 프로그램을 마련하는 등의 노력을 한다고 하였으며, 관리사무소는 필요한 물품, 재료를 지원하며 이를 보조한다고 하였다. 이에 반해 B단지의 경우는 전 시설이 주민자치관리로 이루어지고 있었는데 주민들이 자체적으로 커뮤니티 시설 운영 위원회를 조직하여 안정적인 정착으로 다양한 시설이 구체적인 운영방침을 가지고 매우 체계적으로 운영되고 있었다. 입주 초기에는 B단지 역시 다른 단지와 마찬가지로 시설 운영에 있어 어려움을 겪었으나, 입주 전 온라인 카페를 통해 서로의 공감대가 형성된 몇몇 단지 주민들이 자연스럽게 오프라인 상의 모임을 조직하였고 이것이 토대가 되어 현재의 운영위원회에 이르게 되었다고 하였다. 따라서 운영위원회를 중심으로 시설별 프로그램뿐만

Table 2. Types of Community Facilities and Management Status

Complex	Facility	Hours of operation	Charge	Open to public yes or no	Program
A Complex	Senior center	10:00-17:30	Free	x	* Senior center Sing a song class and health check-up (supported by the district office) * Library Space rental, Quilt exhibition Magic class, Month of family events, Volunteer activity
	Child-care center	7:30-19:30		o	
	Library	13:30-17:30	Free	x	
	Fitness center		x	-	
	Golf practice room		x	-	
	Sauna		x	-	
B Complex	Senior center	9:00-18:00	Free	x	* Library Storytelling with mom * Community center Lessons: Ski, Snowboard, Jazz, golf * Entire community Bazaar, Village annual festival, Get-together for world cup games
	Child-care center	7:30-19:30		o	
	Library	15:00-22:00	Free	x	
	Fitness center	06:00-24:00	Membership fee: 100 thousand won (Refund in 3 years)	x	
	Golf practice room	06:00-24:00	Monthly fee: 30 thousand won		
	Table tennis room	06:00-24:00	Free	x	
	Sauna		x	-	
	Multimedia room	Reservation system	20 thousand won/3hour	o	
C Complex	Senior center	9:00-18:00	Free	x	* Senior center Sing a song class, Exercise, Health check-up (supported by the district office) * Conference room Used for educational activities
	Child-care center	7:30-19:30		o	
	Library	24 hour	Free	x	
	Fitness center	06:00-23:00	30thousand won/monthly	o	
	Table tennis room	Every day	Free	x	
	Conference room	Every day	Free	x	
D Complex	Senior center	8:00-17:00	Free	x	* Senior center Sing a song class, Exercise, Health check-up (supported by the district office)
	Child-care center	7:30-19:30		o	
	Library	13:00-17:00	Free	x	
	Table tennis room	10:00-13:00 19:00-22:00	Monthly membership fee: 10 thousand won Non-member: 1,000won/hour	x	
E Complex	Senior center	9:00-18:00	Free	x	G.X room: Yoga, Stretching, The chess classroom * Hall for the elderly: The district office support program
	Child-care center	7:30-19:30		o	
	Library		x	-	
	G.X room	By programs is different		x	
	Fitness center	07:00-24:00	30 coupons per household at the price of	x	
	Golf practice room	09:00-22:00	30 thousand won per month regardless of programs (*Based on membership of	x	
	Sauna	06:00-26:00	more than 700 households)	x	

아니라 바자회, 연례행사 등 단지 전체를 아우르는 커뮤니티 활성화 프로그램이 운영되고 있는 점은 주목할 만하다. 한편 C단지의 경우는 휘트니스 센터를 전문회사에 위탁하여 초기 위탁관리 업체가 장비를 투자하고, 일정기간(6년)이 지나면 아파트에 장비를 기부하는 형식으로 임대료를 받고 운영하고 있었다. D단지의 경우 문고는 문고동호회 회원 및 입주민들의 봉사에 의해 주로 운영되었고 탁구장 역시 관리사무소에서 거주자들의 의견을 파악하여 그에 필요한 물품 구입 등의 지원을 하고 있었다.

E단지는 앞서 살펴본 것처럼 커뮤니티센터를 유일하게 다른 임대 아파트와 달리 위탁관리하고 있었으며, 커뮤니티 센터의 시설과 프로그램 운영전반에 관해서는 매주 관

리사무소에서 커뮤니티 팀장에게 업무지시가 내려가고 있었으며, 커뮤니티 팀장은 매일 관리사무소에 업무 보고를 하도록 되어 있었다. 그 외 법정의무시설인 보육시설은 다른 임대아파트와 같이 해당 지자체에서 자체적으로 전문 보육기관에서 운영하고 있었으며, 경로당의 경우는 지자체 지원으로 노인회에 의해 운영되고 있었다.

(3) 주민자치조직 현황

전술한 바와 같이 조사대상 A, B, C, D의 4개 단지는 커뮤니티 시설만을 전담으로 관리하는 독립된 운영주체는 존재하지 않았으며 일반 관리사무소와 동호회 또는 주민자치조직의 협력 하에 각 시설별로 운영이 되고 있었다. 주민자치조직의 현황은 5개 단지 모두 임차인대표회의가

Table 3. Management Organization of Apartment Complexes

Complex	A Complex		B Complex		C Complex		D Complex		E Complex	
	Regular meeting	Once in a month	Once in a month	Once in a month	Once in a month	Once in a month	Once in a month	Once in a month	Once in a month	
Tenant committee	No. of member	8 people	6 people	10 people	9 people	7 people				
Association of neighborhood head	Meeting participation	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating
Senor society	Meeting participation	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating	Not actively participating
Women's association		No	No	No	No	No	No	Yes		
Community organizations clubs*		Reading club	Community facility steering committee	Ping-pong club	Reading, Ping-pong club	Golf club, Ping-pong club				

*Clubs include only those that are involved in community facility management.

구성되어 있었으며 회의 빈도는 월 1회로 동일하였다. 그러나 A·E 단지의 경우는 분양과 임대 가 혼합된 단지이므로 임차인 대표회의와 별도로 입주인대표회의가 구성되어 있었고 구성인원은 각각 8명 7명으로 조사되었다. 입주 초기에는 임차인대표회의와 입주인대표회의는 함께 회의를 하였으나 입장차이로 인해 현재는 개별적으로 진행한다 고 하였다. 다만 함께 의논해야 할 사안이 있는 경우에만 회의를 통해 의견 협상 과정을 거쳐 결정한다고 하였다. 특히 E단지는 다른 4개 단지와 달리 부녀회가 있어 커뮤니티 운영에 있어 거주자들의 의견을 관리자에게 전달하는 역할을 담당하고 있다고 하였다<Table 3>.

(4) 사업주체의 관리 참여 및 운영지원

사업주체는 각 단지의 관리 업무 및 커뮤니티 시설 관련 업무를 감독하고 평가한다. 단지 전체에 대한 평가는 수시로 나오며, 평가 항목 중 커뮤니티에 관련한 항목의 점수가 높은 편으로 조사되었다. 이는 최근 커뮤니티 활성화가 사회 전반적으로 그 중요성이 대두되고 있음을 반영한 것으로 사료된다.

사업주체는 입주시 입주 매뉴얼을 제공하고, 문고에 도서 1000권을 기증하는 지원을 하고 있다. 또한 커뮤니티 활성화를 위한 비용을 연 1회 지원하고 있다. 그런데 A 단지와 E단지의 경우 이러한 커뮤니티 활성화 비용은 임대와 분양 세대의 대립을 야기하기도 한다고 하였다. 현재 운영되고 있는 커뮤니티 시설은 임대와 분양 입주인 모두 이용이 가능하지만 커뮤니티 활성화 비용은 임대 세대수를 기준으로 산정되어 나오는 지원금이므로 임차인 대표회의는 이 비용을 분양세대와 함께 사용하는 커뮤니티 시설에 쓸 수 없다는 입장이었다. 현재는 임대 아파트만을 위한 부분에 사용할 수 있도록 적절한 사안을 찾고 있다고 하여 혼합 아파트 단지의 관리 문제점을 파악할 수 있었다.

2. 커뮤니티 시설 및 프로그램 요구도

1) 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성은 <Table 4>와 같다. 조사대

상자들의 전체적인 성별 비율은 여성이 75.7%로 24.3%의 남성보다 높게 나타났다. 연령은 전체 평균이 48.4세였고 연령분포를 보면 50대가 32.6%로 가장 많았고 다음으로 40대 26.4%, 20~30대 22.2%, 60대 이상 18.8%순서로 나타났다. Kim, Cho, and Kim(2012)에 의하면 보금자리주택지구 사전예약 분양주택 가구의 가구주 평균연령이 44.2세였으며, 국민임대주택은 46.3세로 나타나 임대주택 가구주의 연령이 분양주택 가구주의 연령보다 조금 높게 나타나, 본 연구의 48.4세와 비교했을 때 유사한 경향을 보이고 있었다. 학력은 대졸 이상이 67.8%, 고졸 이하가 32.2%였다. 월소득은 300-500만원 미만이 43.1%로 가장 많았고 300만원 미만이 30.7%, 500만원 이상이 26.2% 순으로 가장 낮았다. 이로써 10년 공공임대아파트 거주자의 특성은 연령대가 고르게 분포되고 있고, 월소득은 2012년 도시근로자 가구당 월평균소득(4인 이상) 500

Table 4. General Characteristics of the Survey Participants

n=469		
Variables	f(%)	
	Sex	Male
Female		355(75.7)
Age (average 48.4 yrs)	20s-30s	104(22.2)
	40s	124(26.4)
	50s	153(32.6)
	Over 60s	88(18.8)
Education	High school	151(32.2)
	University or higher	318(67.8)
Monthly income	Less than 3million won	144(30.7)
	3-5million won	202(43.1)
	More than 5million won	123(26.2)
Housing size	20py	142(30.3)
	30py	175(37.3)
	40py	146(32.4)
Intention to switch from rental to purchase	Yes	392(83.6)
	No	64(9.9)
	No answer	13(6.5)
Total	469(100.0)	

Table 5. Needs for Community Facility

	Items	M	GM
Learning facility	Common class room	3.56	3.70
	Teenager book cafe	3.64	
	Library	3.90	
Child care facility	Child care center	4.00	3.85
	In-door play room	3.70	
Residents harmonizing facilities	Common house work space	3.00	3.33
	Common small workshops	3.38	
	The common meal space	3.13	
	Cafe	3.75	
	Guest room	3.40	
Health & sports facility	Golf practice room	3.41	3.82
	Swimming pool	3.44	
	Sauna	3.88	
	Fitness center	4.11	
	Indoor exercise space	4.12	
	Outdoor exercise facility	3.96	
Leisure facility	Outdoor children's playground	4.05	4.04
	Central plaza	3.93	
	Lounge inside tower	4.13	
Senior facility	Senior center	3.96	3.96

만원에 조금 못 미치는 것으로 파악할 수 있었다. 주택규모는 평형별로 고른 분포를 보이고 있었다. 조사대상 거주자에게 10년 후에 분양 전환여부를 물어 본 결과는 분양으로 전환하겠다고 응답한 거주자가 약 84%로 나타나 대부분 분양의지가 있음을 알 수 있다.

2) 커뮤니티 시설 요구도

(1) 커뮤니티 시설 요구도의 일반적 경향

현재 설치되고 있는 커뮤니티 시설의 운영 실태 조사에서도 파악되었듯이 거주자들 의사와는 무관하게 설치된 시설들이 바람직하게 운영되고 있지 않음을 알 수 있었다. 이에 본 연구에서는 다양한 커뮤니티 시설 들을 기존 연구들(Pack, 2005; Shin, 2006; Yun, 2007; Lee, 2011)을 참고로 6가지로 유형화하여 5점 척도로 요구도를 분석하였다. 그 결과 전반적으로 3점 이상으로 모든 시설에 대한 요구가 있었으나 그 중 가장 요구도가 높은 시설은 『휴게시설』(4.04)이었고 이어 『노인시설』(3.96), 『보육시설』(3.85), 『건강체육시설』(3.82), 『학습시설』(3.70), 『주민화합시설』(3.33) 순으로 높았다. 하위시설별로 보면 「단지내 휴게시설」(4.13)이 가장 높고 다음으로 「실내운동공간」(4.12), 「휘트니스공간」(4.11), 「어린이 실외놀이터」(4.05), 「어린이집」(4.00) 「경로당」 「실외운동시설」(3.96) 「작은도서관」(3.90)의 순으로 나타났다. 한편 상대적으로 요구도가 낮은 시설은 「공동가사작업공간」, 「공동식사공간」, 「게스트룸」, 「골프연습장」, 「수영장」 등으로 나타났다. 이러한 결과는 Km, Cho, and Kim(2012)의 보금자리주택지구 입주자특성을 고려한 커뮤니티 시설 선호도에서 거주자들이 선호하는 시설은 평소

익숙한 시설인 산책로에 집중되어 있고, 새로운 시설(바베큐장, 셀프목공방, 체력단련실 등)에 대한 선호도는 상대적으로 낮게 나타난 결과와 같은 맥락이라고 할 수 있다. 반면 Shin(2011)의 분양아파트 거주자 대상 연구에서 헬스장, 수영장, 찜질방, 사우나와 같은 신체 및 건강관리 공간에 대한 요구가 높게 나타난 것에 비하여 본 연구의 10년 공공임대주택 거주자들은 「실내운동공간」, 「휘트니스공간」에 대한 요구가 높고 상대적으로 「수영장」에 대한 요구도는 낮게 나타남으로써 임대 아파트 거주자 특성의 차이를 보이고 있는 것으로 사료된다<Table 5>. 따라서 공공임대아파트 거주자들은 단지내 커뮤니티 시설로 외부공간의 산책로를 따라 휴게시설 및 어린이 실외놀이터, 실외운동공간 등을 다양하게 설치하기를 원하고 건강을 위한 실내운동공간, 휘트니스공간, 사우나와 어린이집, 경로당, 작은 도서관등의 법규상의 기본 시설을 높게 요구하고 있음이 파악되었다.

(2) 일반적 특성에 따른 커뮤니티 시설 요구도

거주자의 일반적 특성에 따른 시설 요구도 차이를 살펴본 결과는 <Table 6-1, 2>와 같다. 시설별로 요구도를 살펴보면 「단지 내 휴게시설」, 「실내운동공간」, 「휘트니스 공간」은 일반적 특성에 상관없이 대부분이 4점 이상대로 높은 요구도를 보였다. 다음으로 학습시설에서는 「청소년북카페」, 「작은도서관」은 연령, 학력, 월소득 따라 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났는데, 연령은 젊을수록 요구도가 높았으며 40대 이하 그룹과 50대 이상 그룹 간의 유의미한 차이가 나타났다. 이는 청소년 자녀를 둔 연령층에서 거주자 자녀들이 단지 내에서 공부할 수 있는 공간을 원하기 때문인 것으로 생각된다. 학력은 고졸이하보다 대졸이상의 요구도가 높았고, 월소득은 많을수록 요구도가 높았다. 『보육시설』에서는 「어린이집」, 「공동실내놀이공간」이 월소득에만 유의미한 차이가 있었는데, 300-500만원 미만 집단에서 높게 나타났다. 『주민화합시설』은 다른 시설보다는 요구도의 점수가 약간 낮게 나타났는데, 「카페공간」의 경우에는 성별, 월소득, 주택규모에서 유의미한 차이를 보였다.

성별에서는 여성이 남성보다 카페공간을 더 원하는 것으로 나타났는데, 이는 여성들이 단지 내에서 이웃과 친해질 수 있는 공간을 더 원하기 때문에 나타난 결과라 생각된다. 그리고 월소득은 소득이 높을수록, 주택규모는 30평형대의 요구도가 높게 나타났다. 『건강체육시설』에서는 특히 「휘트니스공간」과 「실내운동공간」에 대한 요구도가 높았는데, 이는 Sohn and Kim(2009)의 연구에서와 마찬가지로 건강/헬스시설이 필요한 시설로 인식된 결과와 일치하며 이는 건강에 관련하여 높아진 관심과 더불어 모든 연령층이 함께 이용할 수 있다는 점이 작용한 결과라 생각된다. 「휘트니스공간」은 연령, 학력, 월소득, 주택규모 별로 유의미한 차이가 나타났고 연령이 낮을수록, 학력이 높을수록, 월소득이 높을수록, 주택규모는 30평형대이상에서 요구도가 높게 나타났다. 「사우나」와

Table 6-1. Need for Facility as per General Characteristics of Complexes 1

Variables	Learning facility												Child care facility												Residents harmonizing facility																																																																																																																																															
	Common class room				Teenager book cafe				Library				Child-care center				In-door play room				Common house work space				Common small workshop				Cafeteria				Cafe				Guest room																																																																																																																																			
	M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F																																																																																																																														
Sex	3.45	0.94	3.49	0.68	3.71	1.76	3.94	0.87	3.63	0.24	3.00	0.51	3.18	2.54	3.15	0.21	3.54	3.93*	3.34	0.12	3.59	3.69	3.88b	4.07b	4.07	3.67	2.94	3.38	3.01	3.83	3.27	3.70	3.84b	3.84b	8.68***	3.97	3.73	2.94	3.39	3.17	3.87	3.48	3.48	3.48a	3.48a	5.16**	3.97	3.69	3.01	3.39	3.13	3.68	3.42	3.60	3.36a	3.36a	3.84ab	4.05	3.68	3.14	3.35	3.24	3.61	3.40	3.55	-0.15	3.48	-2.58**	3.76	3.97	-0.67	3.38	0.00	3.21	1.19	3.63	-1.90	3.32	-1.02	3.56	3.56	3.56	3.73a	3.92a	3.72	2.93	3.38	3.10	3.81	3.43	3.56	3.48a	3.48a	3.73a	3.92a	3.53a	3.11	3.28a	3.21	3.52a	3.31	3.60	0.61	3.68ab	3.67*	4.02b	4.13b	4.32*	2.96	1.22	3.07	0.90	3.80b	7.62****	3.39	1.30	3.49	3.77b	3.77b	3.91ab	3.89a	3.78b	2.96	3.58b	3.15	3.94b	3.52	3.63	3.69	3.69	3.86	4.08	3.70	3.13b	3.35	3.21	3.57a	3.29	3.47	1.41	3.70	1.78	4.00	1.42	3.95	1.00	0.40	2.86a	2.94	3.39	0.11	3.11	0.65	3.90b	5.19***	3.49	1.36	3.59	3.53	3.53	3.83	3.99	3.74	3.05ab	3.39	3.09	3.74ab	3.39

Note. ***p<.001 **p<.01 *p<.05

Table 6-2. Need for Facility as per General Characteristics of Complexes 2

Variables	Health & sports facility												Leisure facility																																																																																																																																																																														
	Golf practice room				Swimming pool				Sauna				Fitness center				Indoor exercise space				Outdoor exercise facility				Outdoor children's playground				Central plaza				Lounge inside tower				Senior center																																																																																																																																																						
	M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F			M	t/F																																																																																																																																																	
Sex	3.39	0.89	3.28	1.42	3.71	4.22*	4.02	2.56	3.94	5.70*	3.89	0.04	3.95	0.19	3.82	0.16	4.08	4.62*	3.84	8.40**	3.41	3.49	3.49	4.04	4.14	4.18	3.97	4.08	3.97	4.15	4.00	3.66ab	3.55b	3.55b	4.04	4.31c	4.18	4.01	4.35b	4.03	4.24	3.96ab	3.52b	3.23a	3.23a	3.74	4.19bc	4.16	3.83	4.03a	3.93	4.10	3.96ab	3.48ab	3.43ab	3.43ab	3.86	4.01ab	4.12	3.98	3.92a	3.86	4.08	3.87a	3.18a	3.61b	3.61b	3.91	3.93a	3.98	4.02	3.95a	3.94	4.15	4.14b	3.15	-3.53***	3.52	1.10	3.89	0.25	3.95	-0.13	3.89	-2.57**	3.79	-2.32*	4.05	3.98	0.29	3.53	3.40	3.40	3.87	4.18	4.17	3.96	4.13	4.00	4.17	3.96	Less than 3 million won	2.91a	3.22a	3.65a	3.81a	3.90a	3.87	3.88a	3.73a	3.99a	3.93	3-5 million won	3.57b	*	3.60b	4.75**	3.99b	4.85**	4.24b	*	4.18b	8.52***	4.01	1.02	4.14b	3.94*	3.99b	6.00	4.21b	3.28*	4.04	1.79	More than 5 million won	3.73b	3.42ab	3.42ab	3.95b	4.24b	4.24b	3.97	4.11b	4.17ab	3.87	20py	2.76a	3.28a	3.28a	3.54a	3.82a	3.94	3.94	3.96	4.04	4.05	30py	3.57b	*	3.40ab	3.35*	3.95b	*	4.22b	*	4.25b	4.90**	3.89	1.20	4.06	1.05	3.98b	5.56**	4.19	1.60	3.88	1.61	40py	3.84c	3.63b	3.63b	4.11b	4.24b	4.24b	4.05	4.11	4.16	3.98

Note. ***p<.001 **p<.01 *p<.05

Table 7. Comparison between the Demand of Program by the Locations (within complex vs inside community center)

Program	Communication	Managing environment	Hobby cultural	Welfare service	Education child-care	Residents harmonizing event	Recycling	Health exercise	GM
Within apartment complex	0.72	0.68	0.26	0.48	0.39	0.41	0.57	0.51	0.50
Inside community center	0.35	0.37	0.52	0.63	0.50	0.45	0.53	0.52	0.48
Difference	0.37	0.31	0.26	0.15	0.11	0.04	0.04	0.01	

「실내운동공간」은 성별, 월소득, 주택규모에서 유의미한 차이를 보였고, 남성보다 여성이, 월소득은 300-500만원 미만 이상, 주택규모 역시 30평형대 이상에서 높게 나타났다. 본 연구의 조사대상인 E단지인 경우에도 면접조사 결과 사우나 시설의 이용자가 대부분 여성이 많다는 결과와 일치하고 있다. 『휴게시설』에서는 「어린이실외놀이터」가 연령, 학력, 월소득에서 유의미한 차이가 나타났고, 연령이 젊을수록, 학력이 높을수록, 월소득이 높을수록 더 많이 요구하는 것으로 나타났다. 반면 「경로당」은 성별에서만 유의미한 차이를 보였는데, 여성이 더 많이 요구하는 것으로 나타났다. 종합하면 「경로당」을 제외한 대부분의 커뮤니티 시설이 연령이 젊을수록, 학력이 높을수록, 월소득이 많을수록 요구도가 높다는 것을 알 수 있었다.

3) 커뮤니티 프로그램 요구도

커뮤니티 프로그램 요구도 조사를 위한 항목 설정은 시설과 마찬가지로 기존 연구들을 참고로 하되 시대적 트렌드를 반영하여 크게 3가지 유형과 유형별 하위 영역으로 문화·여가활동(교육·보육 10문항, 건강·운동 6문항, 취미·교양 12문항), 커뮤니티 강화활동(커뮤니케이션 3문항, 화합행사 7문항, 사회봉사 4문항), 친환경활동(자원재활용 6문항, 환경관리 5문항) 등의 총 53개의 항목으로 구성하였으며 이를 단지 내와 지역 주민센터로 나누어 각각의 요구도 차이를 분석하였다. 각 프로그램 필요여부는 예=1, 아니오=0로 응답하게 한 뒤(중복응답허용) 점수화하여 평균의 차이를 살펴보았다<Table 7>.

단지내와 지역 주민센터내의 프로그램 요구도 차이는 『커뮤니케이션』과 『환경관리』, 『취미교양』의 유형에서 비교적 뚜렷한 차이를 보였다. 즉 『커뮤니케이션』과 『환경관리』의 경우 주민센터보다 단지 내에 개설되기를 희망한 반면, 『취미교양』의 경우 주민센터 내에 개설되는 것을 선호하였다. 이는 기존의 임대아파트 단지 커뮤니티 프로그램이 분양단지와 마찬가지로 『건강운동』 및 『취미교양』에만 초점을 맞춰 운영되고 있는 실정과는 상반된 결과로 주목할 만하다(Lee & Kang, 2011). 특히, 조사대상 임대아파트의 경우는 전술한 운영실태에서 파악한 바와 같이 대부분 적절한 운영 시스템의 부재로 체계적인 운영이 이루어지고 있지 않았으므로 우선 실질적인 거주자간의 소통이 이루어질 수 있는 『커뮤니케이션』 프

로그램에 대한 요구가 높게 나타난 것으로 사료된다. 반면 『취미교양』 『교육 보육』의 경우는 면접조사에서 파악한 결과 인근 주민센터내 그 외 프로그램에서는 요구도의 차가 0.10 내외로 단지 내외 주민센터 내에 대한 요구도가 비슷하였으나 모두 주민센터 내에 개설되기를 좀 더 희망하는 것으로 파악되었다. 특히 복지적 성격을 띤 『사회봉사』 프로그램에 대한 요구도가 가장 높았다. 한편 운동회, 경로잔치, 농수산물 직거래 장터 운영 등의 『화합행사』 프로그램 또한 주민센터 내 요구도가 다소 높게 나타났는데 이는 임대아파트 거주자들이 지역사회 단위의 화합에 대한 요구가 있음을 시사하는 것으로 긍정적인 결과로 판단된다.

3. 단지내 커뮤니티 프로그램 개발 요구 항목

단지 내 개설되기를 희망했던 비율이 높은 『커뮤니케이션』과 『환경관리』, 『자원재활용』의 구체적인 프로그램 내용별 요구 비율을 살펴보면 <Table 8>과 같다. 대부분의 항목에서 55% 이상의 요구 비율을 보이고 있으나 “친환경 비누 및 화장품 등의 제품 만들기”(48%), “에코 마일리지 참여교육”(42.4%) 항목의 경우만 상대적으로 다소 낮게 나타났다. 이를 프로그램유형별로 살펴보면 우선 『커뮤니케이션』의 경우는 “아파트 홈페이지 운영”에 대한 요구가 82.1%로 가장 높았으며, “아파트 공동문제 의견나누기” 또한 77.2%로 전체 평균에 비해 높은 요구를 보였다. 『환경관리』에서는 “단지내 자율적인 청소 및 정화활동”이 74.2%로 가장 높고 그 외 “빈터 꽃밭만들기”(71.6%), “생태적 텃밭 만들기”(65.7%) 순으로 나타났다. 『자원재활용』에서는 “철저한 쓰레기 분리수거 교육 및 홍보”가 68.4%로 가장 높았으며 “녹색장터”(65.9%), “재활용·에너지절약 홍보교육”(61.8%)의 순으로 나타났다. 따라서 단지 내 커뮤니티 프로그램 개발 항목으로 우선 거주자들간의 커뮤니케이션이 잘 이루어 질수 있는 온라인과 오프라인 상의 소통의 장 마련 모색을 위한 콘텐츠 개발이 필요하다. 또한 거주자들간의 활발한 소통 장소 제공의 일환으로 거주자들의 자발적 참여를 유도하는 텃밭 만들기과 이를 지속 관리 할 수 있는 방안과 친환경 생활 실천의 적극적인 홍보 교육 방안을 위한 매뉴얼 개발 등으로 요약된다.

Table 8. Demand for Community Program within Complex
(%) n=456

Program content		%
Communication	Operating apartment homepage	82.1
	Sharing common problems with neighbors	77.2
	Publishing apartment newsletter	55.2
Managing environment	Running voluntary apartment cleaning program	74.2
	Making flower gardens at empty site	71.6
	Operating volunteer programs for landscaping	69.1
	Making organic gardens	65.7
	Using balconies as flower beds	59.9
Recycling	Using recycling bins and operating public awareness program	68.4
	Opening green market (garage sales of school uniforms, toys, books and etc.)	65.9
	Raising public awareness about recycling and energy saving	61.8
	Raising public awareness about reducing disposable items and reusable material	57.6
	Making eco products, such as soaps and cosmetics	48.0
	Educating to participate in eco-mileage program	42.4
Average		64.22

4. 커뮤니티 운영방식 선호

단지 내 지속적인 커뮤니티 활성화를 위해 거주자들의 운영방식 선호를 관리 방식 선호, 시설의 이용비용 부과 방식 선호, 거주자들 의견 파악 방식 선호, 커뮤니티 시설 운영방향 등을 조사한 결과는 다음과 같다.

1) 커뮤니티시설 관리방식 선호

커뮤니티 시설의 관리방식 선호를 조사하여 거주자의 일반적 특성 중에 통계적으로 유의미한 변수와의 관계만 제시한 결과는 <Table 9>와 같다.

커뮤니티 시설의 관리는 ‘거주자의 주도하에 자치적으로 관리하나 전문가가 필요한 일부 시설을 위탁관리한다’는 응답이 48.2%로 가장 높게 나타났다. 월소득 300만원

이상은 ‘거주자가 자치적으로 관리하나 전문가가 필요한 일부 시설을 위탁관리한다’가 50% 이상으로 높게 나타났고 300만원 미만은 ‘거주자가 자치적으로 관리하나 전문가가 필요한 일부 시설을 위탁관리한다’가 39.6%, ‘위탁관리회사와 관리사무소에 일괄 관리한다’가 32.8%로 다른 집단에 비해 고루 분포하였다. 학력은 교육 정도와 상관없이 ‘거주자가 자치적으로 관리하나 전문가가 필요한 일부를 위탁관리한다’의 응답률이 가장 높았으나 고졸이 하는 그 다음으로 ‘거주자들이 모든 시설을 자체 관리한다’는 응답률이 높았고 대졸이상은 ‘위탁관리회사와 관리사무소에서 일괄 관리한다’가 높게 나타나 차이를 보였다. 연령에 따라서는 40대가 ‘거주자가 자치적으로 관리하나 전문가가 필요한 일부 시설을 위탁관리한다’가 61.0%로 가장 높게 나타났다. 이를 종합해볼 때 소득과 학력이 높고, 연령이 젊을수록 전문가에게 위탁 관리 하되 거주자가 관리에 적극 참여 하기를 원하는 것으로 파악되었다.

2) 커뮤니티시설 이용 비용부과 방식 선호

커뮤니티 시설의 비용부과 방식 선호는 통계적으로 모든 변수에서 유의한 차이를 보이지 않았지만 ‘시설운영을 위한 기본 경비를 모든 거주자 대상으로 관리비에 일괄 부과하고 나머지는 이용 프로그램에 따라 부담’하기를 원하는 비율 56.4%로 ‘자가 전액부담’ 43.6%보다는 약간 높은 경향으로 나타났다. 향후 시설의 비용부과방식에는 거주자와 관리주체의 협의를 통해서 비용을 부과함으로써 민원이 발생하지 않는 최선의 방법을 모색해야 할 것이다.

3) 커뮤니티프로그램 요구 파악 방식 선호

커뮤니티 시설 및 프로그램 운영자가 거주자의 커뮤니티 요구를 파악하는 방법에 대한 의식을 조사하여 유의한 변수만 제시한 결과는 <Table 10>과 같다. ‘거주자 의견을 각 동 게시판에 작성한다’를 응답자의 41.0%가 선호하였고, 다음으로 ‘거주자의 의견을 홈페이지에 게시한다’를 31.4%의 응답자가 선호하여 두 가지 방법에 대한 선호도가 비슷한 수준으로 파악되었다. 이는 운영주체나 운영위원회 임원에게 직접 의견전달을 하는 방식보다는

Table 9. Preference of Community Facility Managing Methods

n=456

Items	Monthly income			x ² (p)	Education			x ² (p)	Age				x ² (p)	Total f(%)
	Less than 3 million won	3-5 million won	More than 5 million won		High school	University or higher	20-30s		40s	50s	Over 60s			
Facility management company and management office will take the full responsibility	44 (32.8)	51 (25.5)	46 (37.7)		40 (28.6)	101 (32.0)		26 (25.2)	33 (26.8)	54 (36.2)	28 (34.6)		141 (27.7)	
Tenants take the full responsibility of management and hire specialists only when needed	53 (39.6)	114 (57.0)	61 (50.0)	17.08**	57 (40.7)	171 (54.1)	18.18***	55 (53.4)	75 (61.0)	68 (45.6)	30 (37.0)	17.04**	228 (48.2)	
Tenants manage all the facilities on their own with the support of the management office	37 (27.6)	35 (17.5)	15 (12.3)		43 (30.7)	44 (13.9)		22 (21.4)	15 (12.2)	27 (18.1)	23 (28.4)		87 (20.4)	
Total f(%)	134 (100.0)	200 (100.0)	122 (100.0)		140 (100.0)	316 (100.0)		103 (100.0)	123 (100.0)	149 (100.0)	81 (100.0)		456 (100.0)	

Note. ***p<.001 **p<.01

Table 10. Preferable Way of Delivering Community Program Needs

n=456

Items	Monthly income			x ² (p)	Age				x ² (p)	Total f(%)
	Less than 3 million won	3-5 million won	More than 5 million won		20-30 years	40 years	50 years	More than 60years		
Tenants post opinions on the apartment complex homepage.	32 (23.9)	57 (28.5)	54 (44.3)		31 (30.1)	45 (36.9)	54 (36.2)	13 (15.9)		143 (31.4)
Tenants post opinions freely on the bulletin board of each tower	51 (38.1)	96 (48.0)	40 (32.8)		38 (36.9)	57 (46.7)	55 (36.9)	37 (45.1)		187 (41.0)
Tenants bring their opinions directly to the management body.	34 (25.4)	24 (12.0)	18 (14.8)	24.31***	21 (20.4)	12 (9.8)	23 (15.4)	20 (24.4)	21.80**	76 (16.7)
Members of community-building committee take the central role in giving opinions and delivering the program needs of tenants	17 (12.7)	23 (11.5)	10 (8.2)		13 (12.6)	8 (6.6)	17 (11.4)	12 (14.6)		50 (11.0)
Total f(%)	134 (100.0)	200 (100.0)	122 (100.0)		103 (100.0)	123 (100.0)	149 (100.0)	81 (100.0)		456 (100.0)

Note. ***p<.001 **p<.01

온라인 오프라인을 통해 자유롭게 의견을 제시하면서 참여하고자 하는 의식이 나타난 것으로 사료된다. 유의한 변수인 월소득에서는 300-500만원 미만 집단이 ‘거주자의 의견을 각 동 게시판에 작성한다.’가 48.0%, 500만원이상 집단이 ‘거주자의 의견을 홈페이지에 게시한다.’가 44.3%로 높게 나타나 차이를 보였으며, 연령에 따라서는 ‘거주자의 의견을 각 동 게시판에 작성한다.’가 40대와 60대에서 각각 46.7%, 45.1%로 다른 요구 방식보다 높게 나타나 차이를 보였다.

4) 커뮤니티시설 운영에 대한 기타의견

현 아파트단지에 의무적으로 설치되는 부대복리시설을 최소화하고 지역주민과 함께 이용하며 다양한 프로그램을 제공하는 지역 복합 커뮤니티센터가 공급된다면 이용할 의향 여부를 조사한 결과, ‘자주 이용하겠다’고 응답한 비율이 52.4%, ‘가끔 이용하겠다’고 응답한 비율이 33.0%로 85.4%의 높은 비율로 복합 커뮤니티센터에 매우 긍정적인 반응을 알 수 있다.

한편, 조사대상 거주자들에게 서울시에서 시행중인 커뮤니티 전문가에 대한 설명을 첨부하여 향후 공동체 활성화를 위한 커뮤니티 전문가 도움 필요여부에 대해 조사한 결과, 응답자의 12.2%는 ‘매우 필요하다’, 43.0%는 ‘필요하다’고 응답하였고, ‘보통이다’는 33.8%로 나타나 비교적 커뮤니티 전문가 도입에는 긍정적인 반응을 알 수 있었다.

IV. 결 론

본 연구는 10년 공공임대 아파트를 대상으로 커뮤니티 시설의 운영 현황을 파악하여 문제점을 추출하고 거주자의 특성에 따른 커뮤니티 시설 및 프로그램 요구와 운영 방식 선호를 분석함으로써 10년 공공임대아파트 거주자의 특성 파악 및 이를 고려한 커뮤니티 프로그램 운영 방안을 제시하고자 하였다. 결과를 요약하고 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 10년 공공임대 아파트 거주자의 평균 연령은 48.4

세로 나타났고 소득 수준은 2012년 도시근로자 가구당 월 평균소득에 조금 못미치는 수준이나 500만원 이상의 거주자도 26%로 나타나 중산층의 계층이 거주하고 있음을 알 수 있다.

둘째, 커뮤니티 시설의 종류와 시설의 운영방식은 단지 별로 차이가 있었는데 세대 규모가 상대적으로 적은 B단지의 경우는 주민들이 자체적으로 커뮤니티 시설 운영위원회를 조직하여 다양하게 설치된 시설을 구체적인 운영 방침을 갖고 체계적으로 운영하고 있었으나 그 외 임대단지(C, D단지)들은 전담하는 운영조직이 없이 동호회, 자생단체, 임차인 대표회의가 관리사무소를 매개로 의견을 교류할 뿐 커뮤니티 활성화를 위한 긴밀한 관계가 형성되어 있지 않은 채 시설 또한 방치되고 있었다. 혼합단지의 경우는 커뮤니티 시설을 방치하고 있는 단지(A단지)와 커뮤니티 시설을 위탁관리하여 잘 운영하고 있는 단지(E단지)로 대별되어 주민들의 시설 운영에 대한 적극적인 의지와 협동이 중요함을 입증하는 결과로 나타났다.

셋째, 사업주체인 LH 공사는 각 단지의 관리 업무 및 커뮤니티 시설 관련 업무를 감독하고 평가하고는 있으나 적극적인 대응보다는 커뮤니티 활성화 비용으로 연 1회 지원하는 것에 그치고 있었다. 특히 분양과의 혼합단지(A,E 단지)의 경우는 커뮤니티 활성화 비용이 오히려 임대와 분양 세대의 대립을 야기 시키기도 하는 문제가 대두되어 바람직한 운영 방법 모색이 요구되는 대목이다.

넷째, 공공임대아파트 거주자들의 단지내 커뮤니티 시설로 높은 요구를 보인 순위는 외부공간의 휴게시설 및 어린이 실외놀이터, 실외운동공간이고 다음으로 건강을 위한 실내운동공간, 사우나와 어린이집, 경로당, 작은 도서관 등의 순으로 나타나 휴게 및 건강 운동 관련 시설과 범규상의 설치되는 기본 시설 등이 요구되고 있음을 알 수 있었다.

다섯째, 공공임대아파트 거주자들의 단지 내에서 개발되기 원하는 프로그램의 순위는 거주자들과의 커뮤니케이션과 환경관리에 관한 것이며 취미교양, 사회봉사, 화합행

사 등의 프로그램들은 오히려 지역주민센터내에서 이용하고자 하는 비율이 더 높게 나타나 주목된다.

여섯째, 커뮤니티 운영 방식 선호에서는 커뮤니티 시설을 주민들의 주도로 자치적으로 관리하되 전문가가 필요한 일부 시설은 위탁관리 하는 것이 좋다는 의견이 소득, 학력이 높고 연령이 젊은 집단에서 높게 나타나 거주자들의 참여 의지가 있음을 파악 할 수 있었다, 또한 단지 내 커뮤니티 시설은 최소화 하고 오히려 다양한 프로그램들을 저렴하게 이용할 수 있는 지역복합커뮤니티 시설 설치에 긍정적으로 나타나 정부가 추진하고자 하는 복합커뮤니티 센터 연계를 지지 할 수 있는 결과를 보였다.

이상의 연구 결과를 토대로 10년 공공임대 아파트 커뮤니티 시설 계획과 운영방안을 제안하면 다음과 같다.

첫째, 공공임대아파트의 사업주체는 커뮤니티 시설 계획 및 공급에 있어 운영관리에 대한 고려가 미흡하여 각 시설의 용도를 지정하고도 정작 그 목적으로 운영될 수 있는 자재 및 설비에 대한 지원은 전혀 없어 주민들이 스스로 적극적으로 운영하고자 하는 의지가 없을 시에는 그대로 방치되고 있었다. 따라서 시설의 프로그램 운영 관리를 전담하고 지원하는 전문가 파견을 제안하고자 한다, 실제 연구 결과에서도 전문가의 필요성을 인식하고 있었으므로 최근 정부가 발표한 「서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책」²⁾에서 “공공임대주택 관리의 공공성 강화를 위해 주거복지사를 양성하여 임대주택단지에 배치함으로써 주거복지서비스의 품질 향상 및 업무 담당자의 전문성 강화를 유도할 것”이라고 밝힌 것과 맥을 같이 하여 주거복지사가 공공임대아파트에서의 커뮤니티 활성화 위한 전문가의 역할도 담당할 수 있도록 하는 방안이다. 특히 10년 공공임대 아파트 경우에는 주거복지사가 단지에 전담 배치될 필요는 없으므로 지역내 복합커뮤니티 센터에 주거복지사를 배치하여 단지의 특성에 맞게 맞춤형의 커뮤니티 활성화 및 주거복지서비스를 지원할 수 있도록 하는 방안을 검토할 필요가 있다. 이는 사업주체가 모든 임대아파트의 커뮤니티 시설에 입주 후 지속적인 지원을 하기 어려운 현실적인 한계도 일부 극복할 수 있을 것이다.

둘째, 국토교통부는 현재 주택건설기준에 획일적으로 설치 종류와 면적이 규정되어 있는 주민공동시설을 총량 면적의 범위에서 입주인 수요에 따라 자유롭게 구성 설치하도록 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정령(안)을 입법예고³⁾하였는데 향후 10년 공공임대 커뮤니티 시설 계획 시 본 연구 결과를 토대로 거주자 요구도가 높은 외부공간의 휴게시설, 실내외 운동시설, 노인시설, 보육시설, 작은 도서관 등의 노인, 어린이, 청소년 등을 배려한 공간들이 우선적으로 설치되도록 해야 할 것이다. 그러나 10년 공공임대 입주자의 특성에 따라서는 건강체육시설중

골프연습장, 사우나, 휘트니스공간에 대한 요구도도 높은 것을 고려하여 커뮤니티 시설 계획 시 입주자의 특성에 대한 보다 세분화되고 구체적인 파악이 선행되어야 할 것이다.

셋째, 10년 공공임대 아파트 거주자들의 커뮤니티 활성화를 위해 본 연구 결과에서 요구도가 높았던 거주자들간의 온라인과 오프라인 상의 소통의 장 마련 모색을 위한 커뮤니케이션 관련 콘텐츠 개발이 필요하다. 또한 거주자들간의 활발한 소통 장소 제공의 일환으로 거주자들의 자발적 참여를 유도하는 텃밭 만들기 및 이를 지속 관리 할 수 있는 친환경 생활 실천의 적극적인 홍보 교육 방안을 위한 매뉴얼을 우선적으로 공급함으로써 주민들 참여를 적극적으로 독려하면 그 효과를 기대할 수 있을 것이다.

넷째, 일반 민간분양아파트 단지와는 다소 다른 성격을 갖는 서민 대상의 공공임대아파트를 공급하는 공공의 사업주체는 단지 내 거주자는 물론 지역 주민과의 교류 및 화합에도 일조할 수 있는 지역의 개념이 강화되는 커뮤니티 실현에 앞장서야 할 것이다. 그러기 위해서는 지역 복합커뮤니티 센터 이용에 긍정적인 결과를 보인 본 연구 결과를 뒷받침으로 향후 단지 별로 유사한 시설이 중복되는 것을 방지할 수 있는 지역단위 복합커뮤니티 시설의 적극적 적용과 함께 다양한 프로그램 개발 운영을 기대한다.

본 연구는 10년 공공임대아파트만을 대상으로 커뮤니티 시설의 운영 실태 파악을 통해 문제점을 도출하고 거주자들의 요구도를 파악함으로써 우선적으로 단지 내에 공급할 필요가 있는 커뮤니티 프로그램의 항목 추출과 향후 공공임대 아파트의 커뮤니티 시설과 프로그램의 운영방안의 틀을 제시하였다는데 연구의 의의가 있다. 향후 본 연구에서 도출된 커뮤니티 프로그램의 구체적 운영매뉴얼을 단지에 적용시킴으로써 거주 후 평가 등의 모니터링 연구가 필요하다.

REFERENCES

1. Chae, M., Lee, J., & Lee, H. (2008). A study on design planning of the national rental apartment's community space located on ground level floor for aging society. *Journal of the Korea Institute of Ecological Architecture and Environment*, 8(1), 71-79.
2. Hwang, Y., Chang, Y., Son, Y., & Chang, A. (2009). Residents' Usage of Community Facilities by Types of National Rental Apartment Complexes. *Journal of the Korea Institute of Interior Design*, 18(5), 147-155.
3. Hwang, Y., & Chang, A. (2010). A Study on Consciousness and Needs of Residents by Age about National Rental Apartment Community Facilities. *Journal of the Korea Institute of Interior Design*, 19(3), 145-153.
4. Kang, S., Kim, J., & Ham, S. (2012). Relationship between the change in researches about multi-family-housing community and the social background factors. *Journal of*

2) 2013년 4월 1일 국토교통부 보도자료

3) 2012년 10월 19일 국토해양부 공고 제2012-1302호

- the Korean Housing Association*, 23(4), 19-31.
5. Kim, H. (2009). *A Study on the Effectiveness of Public Rental Housing from a Consumer is View*. Doctoral Dissertation, Jeon-ju University, Jeonbuk.
 6. Kim, J., Cho, Y., & Kim, S. (2012). A study on the Planning strategy for community facilities considering residents' characteristics of bogeomjari housing district. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 28(11), 19-28.
 7. Lee, B., & Kang, S. (2011). A study on the management system through analysis of the operation in apartment community facilities and program. *Proceedings of Autumn Annual Conference of KHA*, 2011, 186-191.
 8. Lee, B., Kang, S., & Kim, J. (2012). A study on the management system through analysis of the operation in public apartment community facilities. *Proceedings of Autumn Annual Conference of KHA*, 2012, 281-286.
 9. Lee, S. (2013). *Analysis of operating and residents' needs of community facilities and programs for public rental apartment*. Master's thesis, graduate school of Konkuk University, Seoul.
 10. Lee, S., Kang, S., & Kim, J. (2012). A study on the needs of facilities and programs of community center for public rental multi-family housing. *Proceedings of Autumn Annual Conference of KHA*, 2012, 247-252.
 11. Lee, W. (2011). *Current Issues and Development Strategies for Community Facilities in National Rental Housing*. Doctoral Dissertation, Konkuk University, Seoul.
 12. Pack, W. (2005). *A study on planning factors for utilizing community facilities in the apartment housing*. Master's thesis, graduate school of Han-Yang University, Seoul.
 13. Shin, H., Kim, Y., Lee, S., & Jo, I. (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 Economics Association*, 29(1), 83-93.
 14. Sohn, S., & Kim, W. (2009). A study on the current situation of using community facilities and its proper size in apartment. *Journal of the Korean Housing Association*, 20(6), 145-155.
 15. Shin, Y. (2006). *A study on user's cognition and behavior about residential community space in apartment housing*. Doctoral Dissertation, Yonsei University, Seoul.
 16. Yun, J. (2007). *A study typological analysis of arrangement of community facilities for the apartment housing of korea national housing corporation in busan*. Master's thesis, graduate school of Dong-A University, Busan.

접수일(2013. 8. 23)
게재확정일자(2013. 10. 14)