

공공임대주택 커뮤니티공간 실용화를 위한 제도개선과 그 효과 고찰

A Study of Institutional Improvement and Its Effects about Practical Use of Community Space in Public Rental Housing Complex

박정은*
Park, Jung-Eun

이효원**
Lee, Hyo-Won

Abstract

According to “The regulations regarding the residential construction standards”, residents’ common spaces are restricted by the standards on building facilities. In a typical apartment complex, residents’ communal facilities are represented by a children’s playground, an elderly social station, and a management office. However, these residents’ communal facilities do not reflect residents’ composition characteristics. Multidisciplinary research and experimentation to enable the community of housing complex are being actively conducted. In these situation, we observed institutional improvement about installing standard of community space, and analysed the tendency. The purpose of this study is to propose practical institutions to review the institutional improvement. We conducted a case study where was renovated the community space according to the new standard. As a results, the installing standard of the community space has changed in the direction to increase the autonomy of resident. These results raise the practical performance of the community space, and it has the effect of increasing the satisfaction of the residential environment. The results of this study suggest an alternative to the institutional aspects and planning aspects for community activation in housing complex.

Keywords : Community Space, Institutional Improvement, Housing Complex, Environmental Improvement, Practical Use

주요어 : 커뮤니티공간, 법제도 개선, 공동주택, 환경개선, 실용화

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

아파트로 대변되는 공동주택은 우리나라에 1950년대를 기점으로 유입되어 현재 대도시는 물론이고 중소도시와 작은 읍면 단위에 이르기까지 모든 지역에서 대표적인 주거유형이 되었다. 초기 아파트의 평면구성과 주거동 배치 형태에서 현재와 같은 아파트의 형태가 만들어지기까지는 괄목할만한 기술의 발전과 생활문화의 변화가 있었으며 동시에 거주자의 다양한 생활스타일에 의한 새로운 요구에 부응하기 위한 법적인 규제의 변화가 있었다.

아파트 단위세대는 거주자들의 인적구성과 생활 요구를

반영하는 사적인 공간이다. 이에 반하여 각 단위세대의 조합과 아파트 단지 내 커뮤니티공간의 구성은 공동생활에 대한 필요가 반영되는 공적인 특징이 있다. 법과 제도는 근본적으로 공적인 사회질서 유지를 목적으로 하므로 아파트에서 공적인 특징을 가진 공간에 관한 제한과 설치를 유도하는 내용을 포함한다. 이러한 규제는 아파트 거주자들의 사생활 공간의 요구 변화와 더불어 공동생활 공간의 필요를 반영하여 점점 개선되고 발전되었다.

최근에는 더불어 사는 공동체 형성에 대한 필요를 반영하는 아파트공동체 만들기 운동이 활발히 전개되고 있다. 공동주택 커뮤니티를 활성화하기 위하여 민관이 협력하는 다양한 시도가 경제적인 지원을 받기도 하고 널리 홍보되고 있다. 공동주택 커뮤니티는 공적인 접근이 필요하고 일정부분 법적인 지원과 규제에 의해 주도된다. 공동주택 단지 내 부대복리시설은 아파트 세대수 규모에 의하여 법적인 설치의무시설이 달라진다. 이는 현대 공동주택 거주자들의 다양한 인적구성과 필요를 반영하지 못하는 실정이다. 아파트 커뮤니티에 대한 필요와 관심이 높아진 현 시점에 아파트의 공적인 공간인 커뮤니티 공간에 대한 법적인 점검이 요구된다. 커뮤니티는 단위주거유니트의 배치와 공동생활공간과 관련되며 다양화되는 거주자들의 생활스타일을 반영하는 실천적이고 합리적인 방안이 필요하다.

*정회원(주저자), 전남대학교 바이오하우징연구소 연구교수

**정회원(교신저자), 전남대학교 건축학부 교수, 공학박사

Corresponding Author: Hyo-Won Lee, School of Architecture Department of Engineering Chonnam National University, Youngbong-ro 77, Buk-gu, Gwangju 500-757, Korea
E-mail: Leehw@jnu.ac.kr

본 연구는 국토교통부가 주관하고 국토교통과학기술진흥원이 시행하는 2014년도 건설교통기술촉진연구사업에 의해 수행되었습니다 (11첨단도시C04).

이 논문은 2014년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 기초연구사업임(No. 2010-0025257).

본 연구에서는 사회적 요구를 반영하여 공동주택의 커뮤니티 공간 설치에 관한 법적인 제도의 변화를 살펴 그 변화 흐름이 시대적인 요구와 부합하는 경향성을 갖는지 분석하였다. 또한 이러한 제도개선의 경향에 의해 커뮤니티공간을 변경한 사례의 거주만족도 변화를 고찰하였다. 이를 통하여 커뮤니티공간 관련 제도변화의 경향과 효과를 분석하고 커뮤니티공간에 대한 실용적인 제도로의 개선 방향을 제안하는 것이 본 연구의 목적이다. 이 연구의 결과는 커뮤니티공간에 대한 제도적인 측면과 계획적인 측면에서 미래지향적인 제안이 될 것이다.

2. 연구의 내용과 범위

이 연구는 커뮤니티공간 관련 법제도의 개정의 최근 경향을 살펴보고 시대요구를 반영하는 개선방안의 흐름을 명확히 하고자 하는 것이다. 또한 이러한 흐름을 반영하는 커뮤니티 공간 계획에 의한 실질적인 커뮤니티 활성화의 기대 효과를 분석하였다.

2장에서는 커뮤니티공간 관련 법적인 규정을 살펴보았다. 본 연구의 법·제도 관련 범위는 「건축법시행령」, 「주택법」, 「주택법 시행령」, 「주택법 시행규칙」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 대상으로 하였다. 커뮤니티공간의 정의와 그 설치기준을 검토하였는데, 법령의 개정이 계속적으로 이루어지고 있으므로 2015년 3월을 시점으로 한 현재의 제도 법령을 기준으로 하여 살펴보았다. 아울러 선행연구에서 커뮤니티관련 제도적 규정의 문제의식을 공유하였다.

3장에서는 2014년에 새로 개정된 내용을 살펴 그 흐름과 의도를 분석하여 커뮤니티시설 관련 제도 개정의 경향성을 살펴보았다. 개정된 내용은 공동주택 커뮤니티공간에 어떻게 적용될 수 있으며 그에 따른 커뮤니티활동의 변화를 평가하고자 하였다. 법·제도관련 새로운 규정은 국토부에 공지하고 있는 입법예고 내용을 토대로 하였으며 개정된 내용은 법전¹⁾에서 확인하여 인용하였다.

4장에서는 법 개정 내용에 의거하여 커뮤니티공간이 설치된 아파트 단지의 거주자를 대상으로 거주 후 만족도를 실시하였다. 법 개정에 의한 커뮤니티공간의 설치 전후 만족도 비교를 통하여 법 개정의 효과를 분석하고 법 개정의 방향에 대하여 고찰하였다.

3. 연구의 방법

커뮤니티공간의 법적인 엄격한 규제는 공공임대주택에서 더 요구된다고 볼 수 있다. 일반 분양주택은 자발적인 커뮤니티공간의 충족과 확보가 주택시장에 의해 형성되나 공공임대주택은 법 규정의 최소기준을 충족시키는 경향으로 제도적인 영향에 민감하게 반응하기 때문이다.

커뮤니티공간에 의한 주거환경 조사는 광주광역시 공

공임대주택가운데 영구임대주택 10곳을 대상으로 하였다. 커뮤니티공간 변경에 의한 주거환경의 만족도 변화를 조사하기 위하여 변경전 제 1차와 변경후 제 2차 조사를 실시하였다. 제 2차 조사는 제 1차 조사단지 가운데 커뮤니티공간 변경이 이루어진 단지 1곳을 대상으로 하였다. 조사 대상 단지는 1990년부터 1993년 사이에 준공되어 15층 규모로 복도식 주호구성이다<Table 1>.

Table 1. Summary of Public Rental Housing Complex in Gwangju

Name	Location	Construct ion year	Units area (m ²)	Units number
Gakhwa j	Bukgu gakhwa	1991	40,43	1,415
Kumho j	Seogu kumho	1993	40,46,56	1,500
Duam j2	Dongu duam	1992	40,43	1,640
Duam j4	Dongu duam	1993	40,43	1,133
Ssangchon s	Seogu ssangchon	1991	40,46,56	500
Ssangchon j	Seogu ssangchon	1991	40,43,56	1,416
Ochi j	Bukgu ochi	1992	40,44	1,658
Usan j	Bukgu munhung	1992	26,31	1,274
Hanam s	Gwangsangu usan	1992	40,43,56	1,500
Hanam j	Gwangsangu usan	1990	40,43,56	1,884

제 1차 조사는 2011년 겨울부터 2012년 봄 기간에 걸쳐 단지 내의 일반적인 커뮤니티공간에 대한 환경조사와 설문조사를 실시하였다. 각 단지의 커뮤니티 프로그램의 종류, 커뮤니티공간의 실태, 커뮤니티공간의 배치특성에 대한 환경조사와 커뮤니티공간의 일반적인 만족도와 위치적 만족도, 프로그램 만족도조사를 실시하였으며 이 조사 결과는 다른 논문으로 정리하였다.

제 2차 조사는 2013년 4월 제도개선 경향의 결과로 주민카페가 한 단지에 설치되었고, 그 후 1년이 경과한 시점에 실시하였다. 제 2차 조사의 설문 항목은 커뮤니티공간에 대한 만족도, 커뮤니티공간의 활용 효과, 커뮤니티공간의 이용목적과 이용대상자의 허용범위, 주거환경 만족도를 높이기 위한 조건 등에 관한 것이었다. 1차 설문과 비교하기 위하여 같은 질문에 대한 답변의 변화를 파악하고자 하였다. 이를 통하여 법 개정에 의한 커뮤니티공간의 거주후만족도 영향을 비교분석하고자 하였다. 이 결과의 분석으로 법 개정의 효과에 대하여 유추하였으며 커뮤니티공간 실용화를 위한 방안을 제안하였다.

II. 커뮤니티공간 관련 제도 규정

1. 커뮤니티 관련 정의

커뮤니티란 특정한 지역을 생활공간으로 공유하며, 사회적 상호작용을 통해 유대감과 소속감을 갖는 사회집단을 말한다. 커뮤니티의 최소 공간적 범위는 아파트 단지를 중심으로 보행 5분 이내의 거리로 단지내 시설을 포함하게 될 것이고, 확장하면 인근 지역사회까지 포함하는 개념이 된다(Kim, 2009).

1) <http://www.lawnb.com> 에서 각종 법전의 개정이유와 개정내용을 확인하였다.

커뮤니티시설은 거주자의 편의와 복리 및 입주자의 교류를 통해 공동체를 형성할 수 있는 시설이다(Jo, & Shin, 2010).

주거단지에 커뮤니티가 형성되는 것은 공동의 가치관과 이념을 갖는 유대의식이 형성되는 것으로 이는 사회적 결속을 통해 소속감과 애착심을 유도할 수 있다. 이러한 소속감은 주거단지 전반에 걸쳐 거주성을 향상시키며 안전하고 쾌적한 주거환경으로 발전하는 요인이 된다(Kim, & Kim, 2001).

일반적으로 공동주택의 커뮤니티 시설은 거주자가 공동으로 공유하면서 사용하는 곳으로서 이웃 주민과의 교류가 주로 이루어지고 거주자들의 이웃관계가 형성되는 공간이라고 정의되며 주민공유공간, 복리시설 등의 명칭과 혼용되어 사용되고 있다(Shin, Yon, & Lee, 2006).

아파트의 주민공유공간은 과거에는 경로당, 놀이터 등의 기본 법정시설 일부로 국한되어 계획되어왔으나 아파트 내 커뮤니티 시설의 패러다임이 급격히 변화하면서 건설사의 브랜드가치, 프리미엄, 시세형성 등에도 큰 영향을

미칠 정도로 그 영향력이 증가하여 최근 몇 해 동안 아파트 주거문화의 가장 큰 트렌드로 자리매김 하였다(Kim, & Lee, 2008).

커뮤니티시설의 법적 용어로는 「주택법」 제 2조의 부대·복리시설을 비롯해 옥외 공간과 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제 2조의 주민공동시설이 여기에 속한다. 「주택법」 제 2조에 규정된 공동주택의 부대시설은 주차장·관리사무소·담장 및 주택단지안의 도로, 건축설비 등이 있으며, 복리시설로는 어린이 놀이터, 근린생활 시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당이 있다. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제 2조의 주민공동시설에는 주민운동시설, 청소년수련시설, 주민휴게시설, 도서실, 독서실, 입주자 휴게 시설, 경로당, 보육시설 그 밖에 거주자의 취미활동이나 가정의례 또는 주민봉사활동 등에 사용할 수 있는 시설로 정의한다. 「주택법」의 복리시설과 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 주민공동시설은 중복되는데 각각 다른 내용을 규정하므로 이에 대한 명확한 정의와 기준이 필요하겠다(Park, Lim, & Lee, 2012).

Table 2. Building Code Act Definition of Annex 1 (Some amendments 11/28/2014)

Items	Contents
1st-class neighborhood living facilities	A. retailers such as supermarkets and commodities is less than the sum of its use 1000 square meters of floor space B. rest restaurants, bakeries less than 300 square meters of the total floor area C. barbershops, beauty salons, baths and laundries D. clinics, dental clinics, oriental health clinics, acupuncture clinics, bonesetting clinics, assistant delivery rooms, postpartum care centers and massage rooms E. table tennis and gyms less than 500 square meters of the total floor area F. local community centers, police stations, security centers, fire stations, post offices, broadcasting stations, health centers, public libraries, local health insurance funds, less the sum of the floor area is 1000 square meters to be similar else G. town hall, town co-work place, town co-shops, public toilets, shelters, local children's centers H. substations, city gas pipeline facilities, communications facilities, water purification plants, pump stations
2nd-class neighborhood Living Facilities	A. theaters less than 500 square meters of the total floor area B. religion gathering places less than 500 square meters of the total floor area C. car sales offices less than 1,000 square meters of the total floor area D. bookstores E. guns offices F. photo shops, frame maker shops G. youth games centers, internet computer gaming facilities less than 500 square meters of the total floor area H. rest restaurants, bakeries, etc. less than 300 square meters of the total floor area I. general restaurants J. morticians, animal hospitals, animal hair salons K. schools, driving schools, job training centers less than 500 square meters of the total floor area L. study rooms, korean checkers rooms M. tennis courts, fitness center, aerobics centers, bowling, billiards, indoor fishing, golf zone, such as play facilities of less than 500 square meters of the total floor area N. financial establishments, offices, real estate offices, marriage counseling, publishers less than 500 square meters of the total floor area O. multi-living facility less than 500 square meters of the total floor area P. manufactures, repair of goods less than 500 square meters of the total floor area Q. bars less than 150 square meters of the total floor area R. Massage parlors, karaoke
Religious facilities	Religion gathering places
Sales facilities	Retail markets, shops
Education and research facilities	Schools, education centers, job training centers, hakwon, laboratories, libraries
Children and elders facilities	Facilities for children, elderly welfare facilities, and other social welfare and labor welfare facilities
Training facilities	Living area training centers, natural area training centers , youth hostel
Business facilities	Financial businesses

부대시설과 복리시설, 주민공동시설에 관한 각 법령의 주요 내용을 정리하여 이중에 커뮤니티시설에 해당한다고 판단되는 것은 부대시설의 관리사무소와 조경시설, 그리고 복리시설과 주민공동시설이라고 할 수 있겠다. 건축과 주택관련 법의 내용에서 커뮤니티공간에 관한 정의는 규정되어 있지 않다. 커뮤니티공간의 관련 정의로서 “부대시설”, “복리시설”, “주민공동시설”이라는 규정이 있다.

“부대시설”이란 「주택법」 제2조 8호의 정의에 의하면 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로, 건축설비 등이다. 같은 법령 9호의 “복리시설”의 정의에는 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설로서 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당, 그 밖에 공동시설로 정하고 있다. 여기서 말하는 공동시설은 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제 5조에서 정의하기를 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설, 종교시설, 판매시설 중 소매시장·상점, 교육연구시설, 노유자시설 및 수련시설, 업무시설 중 금융업소과 이와는 별도의 공동작업장·지식산업센터·사회복지관, 주민공동시설, 도시·군계획시설인 시장 등을 말한다<Table 2>.

공동시설의 설치기준에는 세대수를 기준으로 하여 일정면적 이상의 설치 의무를 규정하고 있는데 근린생활시설과 같은 상업공간에 대한 규정은 초과를 금지하는 식으로 설치를 제한하는 반면 다른 시설은 의무화 하여 설치를 권장하고 있는 형편이다. 그러나 이러한 의무규정은 현재의 많은 아파트 단지에 다양하게 요구되는 커뮤니티시설의 필요 요구에 뒤떨어지고 있는 듯하다.

커뮤니티 공간은 설치의무 제한을 없애고 거주자가 필요한 공간을 자율적으로 설치할 수 있도록 하는 것이 커뮤니티 주거 환경에 대한 만족도를 높이는 방안이 될 것이다. 공동주거에서 커뮤니티공간은 소외와 단절을 주거 지역에서 해결할 수 있으며 주거공간의 만족도를 높이며 쾌적한 주거환경을 만드는 기본적인 필요 공간이다. 주거환경의 질적 수준의 향상과 더불어 다양한 커뮤니티공간 제공에 대한 거주자들의 욕구는 점점 발달하고 있다. 그러나 공공적인 측면에서는 커뮤니티공간에 대한 정의조차 아직 명확하게 규정되지 않고, 법적인 용어정의를 초보적인 출발에서 복잡하게 재분류되어 현실적인 적용을 유도하지 못하는 측면이 있다. 이에 대한 명확한 규정이 우선되어야 하며, 그 규정이 단순 명쾌하고 거주자들의 커뮤니티 활동을 고려해야 할 것이다.

2. 커뮤니티시설 관련 설치기준

공동주택 커뮤니티 시설의 법적 설치기준은 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 정하고 있다. 주택건설기준 등에 관한 규정 제 25조에서부터 제 44조까지는 부대시설에 대한 설치기준을 정하고 있으며, 제 46조에서부터 제 55조까지는 복리시설에 대한 규정을 정하고 있다. 이 법령은 많이 개정되고 있는 규정으로 각각의 시설에

대한 규정이 있던 것을 삭제하고 주민공동시설 총량제에 의하여 간편화 하였다. 이와 관련된 변경 내용은 다음 장에서 자세히 살펴보겠다. 법적인 건설기준은 세대수를 기준으로 하여 설치의무의 시설과 그 규모를 선정하고 있다<Table 3>. 부대시설의 관리사무소에 대한 면적 규정을 하고 있으며 복리시설의 유치원 설치에 대한 규정을 가지고 있다. 또한 주민공동시설에 대하여 세대수별 면적의 기준과 설치를 의무화 하고 있는 시설을 규정하고 있다.

Table 3. Community Facilities Installation Standards

Items		Install duty	Standards	
Ancillary facilities	Management office	More than 50 units	10+500 cm ² per units more than 50 units (less than 100 m ²)	
		Kindergarten	More than 2000 units Infant care act standards	
Welfare facilities	Residents communal facilities	Area standards	More than 100 units less than 1,000 units	2.5 m ² per a unit
			More than 1,000 units	500 m ² +2.5 m ² per units
		Facilities standards	More than 150 units	Elderly social stations, children' playground
			More than 300 units	Elderly social stations, children' playgrounds, kindergartens
			More than 500 units	Elderly social stations, children' playgrounds, kindergartens, residents sports facilities, small libraries

세대수를 기준으로 관리사무소는 50세대 이상부터 설치 의무가 있으며 100세대 이상부터 주민공동시설의 면적기준을 가지고 있다. 150세대 이상부터는 노인정과 어린이놀이터를 설치하여야한다. 300세대 이상은 노인정과 어린이놀이터와 더불어 어린이집을 설치하고 500세대이상은 여기에 더하여 주민운동시설과 작은도서관을 설치해야하는 규정이다. 이러한 규정은 일률적인 기준으로 세대구성 특징을 반영하지 못하는 점이 있어 이에 대한 보완이 필요하겠다. 이에 대한 보완으로 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치현황 등을 고려하여 설치하지 않을 수 있는 예외항목이 있으나 보다 적극적인 자율성을 보장할 필요가 있다. 또한 세대수를 기준으로 하고 있어서 작은 단위세대면적을 가진 공동주택일수록 더 많은 공유공간을 요구할 수 있는 점을 수용하지 못하는 점도 있다.

커뮤니티시설의 설치기준에 관한 법 개정이 비교적 자주 변경되고 있는 것은 커뮤니티시설에 관한 시대적인 요구가 급격히 변화하고 있음을 반영한다. 이것은 또한 커뮤니티시설에 대한 법적 규정이 요구변화에 대응할 수 있는 견고한 틀을 형성하지 못하고 있음을 의미하기도 한다. 커뮤니티시설에 대한 용어정리와 마찬가지로 설치기준에 대한 근본적인 틀을 재구성할 필요가 있다.

한편, 영구임대주택의 부대시설 및 복리시설의 설치기준에는 위의 커뮤니티시설의 법적 설치기준과는 다른 기준을 가지고 있다. 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 별표

1에 근로자 주택 및 영구임대주택의 건설기준과 부대시설 및 복리시설의 설치기준²⁾을 규정하고 있다<Table 4>. 근로자주택과 영구임대주택의 커뮤니티시설에 대하여 관리사무소와 주민공동시설에 대한 기준을 별도로 두고 있다. 관리사무소의 경우는 일반 공동주택의 기준보다 면적 규정이 느슨한 반면 주민공동시설은 보다 엄격하게 제시하고 있다. 이 규정에서 일반적인 공동주택의 커뮤니티시설 설치기준과 마찬가지로 세대수를 기준으로 설치규정을 정하고 있다. 영구임대주택의 공급방법이 대량공급에서부터의 분산배치방식으로 변경되고 있는 현실을 감안할 때 세대수는 적합한 기준이 될 수 없음을 예상할 수 있으며 전용세대 면적이나 거주자특성에 의한 기준으로 변경되어야 공공임대주택에서의 커뮤니티공간의 실용화와 커뮤니티증진에 실질적인 효과를 얻을 수 있을 것이다.

Table 4. Installation Standard in Rental Public Housing After Revision

Items	Install standards	Area standards	Remarks
Management office	More than 100 units	More than 0.1 m ² per units (for more than 100 to 100 m ²)	
Residents public facilities	1) Residents sports facilities and children's playground	More than 100 units and less than 1,000 units 600 m ² + more than 0.9 m ² per units	Indoor sports facilities, residents public facilities, neighborhood living facilities and public housing can be installed in the same building
	2) Residents public facilities except 1)	More than 100 units More than 0.2 m ² per units	If possible, install in the same building, and each facility size is reasonably distributed according to the resident constitution

이 별표 규정은 2013년 7월에 규정되어 적용되는 기준으로 이전 규정에는 사회복지관, 주민소득시설과 같은 의무설치 규정이 있었으나 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법³⁾에 의한 공공주택 공급 법령이 변화하면서 수정되었다. 이 내용은 다음의 3장에서 살펴보기로 한다.

III. 커뮤니티시설 관련 제도 개선 경향

1. 주민공동시설을 입주자 수요에 따라 자율 설치

주민공동시설의 설치기준은 2013년 6월에 신설되어 이후 몇 차례 개정되었다. 현재의 기준은 2014년 10월 28일 개정된 것으로 그 설치기준은 <Table 3>과 같다. 2014

년 7월 24일 입법 예고되어 계류된 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 변경 내용은 공동주택 단지 내 주민공동시설을 입주자 수요에 맞게 설치할 수 있도록 개선한 것이다. 개정이유로 다음의 세 가지를 들고 있다. 첫째, 주택 건설 환경변화와 다양한 주택수요를 충족시킬 수 있도록 초고층 주택의 복합 건축제한 규정을 완화한다. 둘째, 주택단지 내 주민공동시설을 입주자 수요에 맞게 설치할 수 있도록 개선한다. 셋째, 주택단지 내 근린생활시설 설치면적 상한규정을 폐지하고 건축법령과 중복되는 부대시설, 조경시설 등의 기준을 간소화하거나 건축법령에 따르도록 개선한다.

구체적인 법령으로 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제 55조의 3의 신설을 예고하고 있는데 이 내용은 의무 주민공동시설 설치의 예외 규정으로서 사업주체가 해당주택의 입주자 모집공공에 주민공동시설 설치계획⁴⁾을 포함하는 경우에는 제 55조 2의 제 3항부터 제 6항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다는 것이다. 이는 커뮤니티시설에 대한 설치의무규제의 적용에 자율성을 높이는 것으로서 일정 규모이상의 주민공동시설의 내용과 설치면적을 선진화 시키고자 하는 것이다.

한편 2014년 10월 28일에 개정된 내용에는 제 50조 제 1항의 근린생활시설 등의 설치면적 기준을 폐지하고 있다. 주택단지에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점을 합한 면적은 매세대당 6제곱미터를 초과하지 아니하도록 하는 면적 제한 기준을 폐지하고, 사업주체가 자율적으로 근린생활시설 등의 설치 규모를 결정하도록 하였다. 근린생활시설 및 기타 커뮤니티시설에 대한 개정 전 설치기준은 <Table 5>에서 보는 바와 같다. 이 건설기준은 세대수를 기준으로 하여 설치의무의 시설과 그 규모를 복잡하고 정교하게 규제하고 있다. 그러나 주민공동시설 설치 총량제 실시와 더불어 <Table 3>과 같이 간소화된 것이다.

주민공동시설 설치 총량제 도입은 각각의 시설물별 설치면적 등의 규제를 입주자 구성 등에 따라 다양한 수요를 반영하여 탄력적으로 커뮤니티시설을 설치하고 운영할 수 있도록 한 것이다. 이로써 거주자에게 실용적인 커뮤니티공간 설치가 자율적으로 가능하여 커뮤니티공간 활용을 높이고 거주자간 공동체 의식의 함양과 주거만족도를 높이는 효과를 예상할 수 있다.

2. 공공주택의 커뮤니티시설 설치기준

공공주택에서의 커뮤니티시설은 주거복지증진을 위해 공공적인 측면에서 공급을 유도해야하는 계획시설이다. 이와 관련된 설치기준은 일반시민을 위한 공동주택 공급의 계획지표가 된다. 영구임대주택의 부대시설 및 복리시설의 설치기준은 공공임대주택관련 법령의 개정과 더불어 변경되어 현재의 법령은 2013년 7월 개정된 것이다. 개

2) 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제 2조 관련
3) 이후 법제명이 「공공주택건설 등에 관한 특별법」으로 변경되었다가 2015년 8월에 「공공주택 특별법」으로 변경됨.

4) 배치도, 시설의 종류, 시설별 면적 등을 말한다.

Table 5. Community Facilities Installation Standards Before Revision (6/16/2013)

	Items	Install duty	Standards
Ancillary facilities	Management office	More than 50 units	10 m ² +500 cm ² per units more than 50 units (less than 100 m ²)
	Rest facilities in green	More than 300 units	1 point to the units of 500 every 500 units, plus 1 point
Welfare facilities	Children's playground	More than 50 units	Less than 100 units: per units 3 m ² more than 100 units: 300 m ² +1 m ² per units more than 100 units
	Neighborhood living facilities		Every 6 m ² per units rate excess ban (if less than 500 m ² : 500 m ²)
	Kindergarten	More than 2000 units	Infant care act standards
	Residents sports facilities	More than 500 units	300 m ² +150 m ² per 200 units more than 500 units
	Edlerly facilities	More than 100 units	40 m ² +0.1 m ² per units more than 150 units (300 to the excess of 300)
Welfare facilities	Residents public facilities	More than 300 units	50 m ² +0.1 m ² per units more than 300 units (300 m ² to the excess of 300 m ² , except residents sports facilities area)
	Infants & toddlers child care	More than 300 units	Infant care act standards
	Small library	More than 300 units	Enforcement decree of the standard library

정 전의 기준<Table 6>은 범주가 복지후생시설과 주민소득시설, 생활편익시설, 체육시설, 유치원으로 구분되어 규정하고 있었다. 구체적인 개정내용은 관리사무소와 주민공동시설 이외의 노인정, 사회복지관, 주민소득시설에 대한 설치 의무가 사라지고, 실외시설인 운동시설과 어린이 놀이터, 실내의 주민공동시설로 구분하여 세대 당 면적기준을 정하고 있다. 이 또한 주민공동시설 설치 총량제와 맥락을 같이하여 거주자들이 요구하는 커뮤니티시설로 다양하게 구성할 수 있도록 자율성을 준 것이다. 이러한 자율성이 주어진 경우에는 커뮤니티시설의 거주자 요구에 적합한 다양한 구성과 그 위치 및 디자인요소가 커뮤니티 활성화에 주요 요인이 될 것으로 예상된다.

3. 필로티부분을 주민공동시설로 증축

커뮤니티 시설의 설치기준은 앞에서 살펴본 바와 같이 세대 당 면적기준과 설치해야하는 시설 위주로 정리되어 있다. 커뮤니티시설의 위치와 배치 방법에 대한 가이드는 규정하고 있지 않으며 특히 기존의 아파트에 커뮤니티시설을 확충하고자 하는 현실적인 문제에서 법령의 지원이 요구된다. 이러한 관점에서 「주택법 시행령」 별표 3 내용의 일부개정안은 의미가 있다. 2014년 11월 4일에 시행되었으며 별표 3 제 5호 및 제 6호로 그 개정 내용은 다음과 같다.

첫째, 아파트 단지내 상가와 같이 공동주택의 입주자 공유가 아닌 복리시설의 경우 해당 건축물의 비내력벽은 별도의 행위신고 없이도 철거할 수 있도록 한다.

Table 6. Installation Standard in Rental Public Housing Before Revision

	Items	Install standards	Area standards	Remark
Ancillary facilities	Management office	More than 100 units	More than 50 m ² more than 0.3 m ² per units (more than 300 units)	Integrated installed in the same building rational allocation according to the resident constitution
	residents public sports facilities homes for the elderly			
Welfare facilities	Social welfare centers	More than 100 units	More than 100 m ² (more than 100 units) more than 300 m ² (more than 300 units) more than 500 m ² (more than 500 units) more than 1,000 m ² (more than 1,000 units) more than 1,500 m ² (more than 1,500 units) more than 2,000 m ² (more than 2,500 units) more than 3,000 m ² (more than 5,000 units)	
	Resident income facility	Apartment plant	More than 1,000 units	Secured land in accordance with the installation plan of the ministry of knowledge economy
Life convenience facilities	Neighborhood living facilities		Every 6 m ² per units rate excess ban (if less than 500 m ² : 500 m ²)	
	Playgrounds	More than 100 units	More than 200 m ² more than 250 m ² (less than 300~500 units)	
Sports facilities	Fitness room	More than 100 units	More than 1 point (100~1,000 units) more than 2 points (more than 1,000 units)	
	Children playground	More than 50 units	Less than 100 units: 3 m ² per units more than 100 units: 300 +1 m ² per units more than 100 units	
	Kindergarten	More than 2000 units	Infant care act standards	

둘째, 공동주택의 전체 입주자 및 해당 동의 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 각각 얻고 시장·군수·구청장이 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 인정하는 경우에는, 국토교통부령으로 정하는 범위 내에서 허가를 받아 필로티부분을 주민공동시설로 증축할 수 있도록 한다.

이는 공동주택의 입주자가 필로티의 유희공간을 사용하거나, 공동주택 단지 내 상가의 영업장을 변경을 하는데 적용하고 있는 행위허가 규정을 완화하고자 하는 개선 내용이다. 이와 같은 규정으로 인하여 아파트 단지에서 필로티 공간을 자율적으로 커뮤니티공간으로 변경할 수 있도록 절차가 간소화 되었다.

「주택법 시행령」의 변경을 보충하는 내용으로 「주택법 시행규칙」의 개정이 2014년 8월 4일에 동시에 입법 예고되었는데 이는 단서조항으로서 필로티 전체 면적의 30%이내만 가능하며, 시설의 바닥면적을 포함해 전체 아파트 단지의 허용용적률을 초과하지 못하도록 하는 내용이다. 「주택법 시행규칙」은 「주택법 시행령」이 개정⁵⁾됨에 따라, 공동주택 필로티 부분을 주민공동시설로 충족하는 구체적인 기준을 정하기 위함이었다. 이에 근거하여 필로티공간은 커뮤니티공간으로 변경이 가능하되 그 변경 가능 범위와 의사결정방법을 단서로 두어 주택단지 내부공간을 주거환경으로서의 고유 기능 내에서 작용할 수 있도록 한 것이다.

일부 아파트 단지의 필로티 공간은 폐자전거나 쓰레기를 두는 곳으로 방치되고 있는데 반하여 거주자들이 필요로 하는 커뮤니티공간은 부족한 경우가 많다. 이러한 제도 개선은 방치되고 있는 필로티공간을 주민들이 적극적으로 활용할 수 있는 커뮤니티시설로 변경하여 사용할 수 있도록 함으로써 커뮤니티활성화에 긍정적인 작용을 할 것으로 예상된다.

4. 소결

커뮤니티시설 관련 제도 개선의 경향은 공동주택 단지의 거주자들이 필요와 커뮤니티를 증진을 위한 방향으로 전개되고 있으며 이는 주거만족도를 높이는 결과로 나타날 것이다. 세 가지 방향으로 제도 개선이 이루어지고 있으며 이는 모두 커뮤니티공간의 활용도를 높이고 주거환경에 대한 만족도를 높이기 위함이다. 첫째, 총량제의 실시 및 의무설치 기능의 완화는 커뮤니티공간에 대한 거주자들의 자율성을 더욱 높이는 방향으로 전개를 보이며 자율적인 공간 설치로 인한 커뮤니티증진에 효과를 기대하고 있다. 둘째, 설치기준의 완화 경향은 복잡하게 나뉘어 엄격하게 의무로 규정하고 있던 설치 시설을 단순화함으로써 다양한 기능의 설치가 가능하도록 하여 커뮤니티공간의 활용도를 높이고자 한다. 셋째, 필로티공간을 커뮤니티공간으로 증축할 수 있도록 함으로써 커뮤니티공간의 면적을 물리적으로 더욱 확보하여 커뮤니티공간의 범위를 확장함으로써 커뮤니티활성화에 긍정적인 영향이 미치고자 함이다.

IV. 커뮤니티공간에 의한 주거만족도 영향

1. 공공임대아파트의 커뮤니티관련 거주만족도

소규모 단위세대에 거주하는 공공임대주택의 거주자들은 다양한 생활공간에 대한 필요를 공용공간에서 충족해야한다. 공공임대주택의 거주자의 세대구성특징이 1인가구나 조손가구, 노인가구의 비중이 높은 것을 고려할 때에도 거주자들 간의 사회적 네트워크에 대한 필요가 절

실함을 짐작할 수 있다. 공공임대주택에서는 커뮤니티공간에 대한 충족이 거주자들의 주거만족도에 지대한 영향을 미칠 것으로 예상된다.

제 1차 조사에서 단지별로 커뮤니티 시설의 만족도 분석을 위하여 5점 척도 설문조사를 실시하였다. 커뮤니티 공간에 대한 위치적인 만족도나 프로그램구성과 사용에 대한 일반적인 만족도 모두 낮은 분포를 나타내었다. <Table 7> <Figure 1> 위치에 대한 만족도보다 전반적인 만족도가 낮은 원인은 커뮤니티시설의 부족과 프로그램에 대한 불만족에 기인한 것으로 파악되었다. 커뮤니티시설의 확충과 거주자들이 원하는 프로그램의 다양한 공급이 요구되었다. 거주공간에 대한 전체적인 만족도는 상당히 낮은 수준으로 나타나고 있다. 물리적인 환경에 대한 불만에 더하여 이웃과의 소통에 관련된 사회적인 환경과 거주공간에 대한 애착과 같은 정서적인 환경에 대한 불만도 매우 큰 것으로 파악되었는데 커뮤니티공간의 확충으로 이러한 불만요소를 일부 해소할 수 있을 것으로 기대하였으며 이를 위한 실험을 실시하였다.

Table 7. The Results of Satisfaction Survey for Public Rental Housing

Name	Site satisfaction	General satisfaction
Gakhwa j	3.322	2.966
Kumho j	3.333	3.167
Duam j2	3.262	2.864
Duam j4	3.207	3.232
Ssangchon s	3.268	3.107
Ssangchon j	3.475	3.220
Ochi j	3.345	3.290
Usan j	3.263	2.807
Hanam s	3.322	3.158
Hanam j	3.286	3.210

2. 필로티부분에 주민카페 증축후 만족도 변화

제 1차 조사의 커뮤니티시설 만족도결과에서 가장 낮은 군에 속한 각화주공아파트를 대상으로 커뮤니티환경 개선 실험을 실시하였다. 커뮤니티시설의 공급과 활성화에 의한 거주후만족도 변화를 관찰하였다.

각동의 1층 중앙에는 필로티공간이 있는데 오픈된 공간으로 자주 사용하지 않는 물건을 쌓아놓거나 낡은 의자가 놓여있거나 하지만 잘 사용되지 않고 가끔 거주자들의 통행에 이용되고 있다. 101동 1층 필로티 일부를 리모델링하여 커뮤니티시설을 설치하고자 하였다. 법령개정 내용에 따라 필로티공간의 리모델링을 위하여 입주자의 3/2이상의 동의를 받았으며 필로티 전체면적의 30%이내의 범위가 되도록 하였다. 커뮤니티시설의 기능을 주민들이 선호하며 많은 거주자들이 활용할 수 있도록 주민카페를 설치하여 주민들 간의 만남과 교류행위가 자발적으로 빈번하게 발생할 수 있도록 하였다<Figure 2>.

101동은 단지 중앙에 위치하며 관리사무소와 인접하여

5) 2014. 11. 4. 공포 · 시행

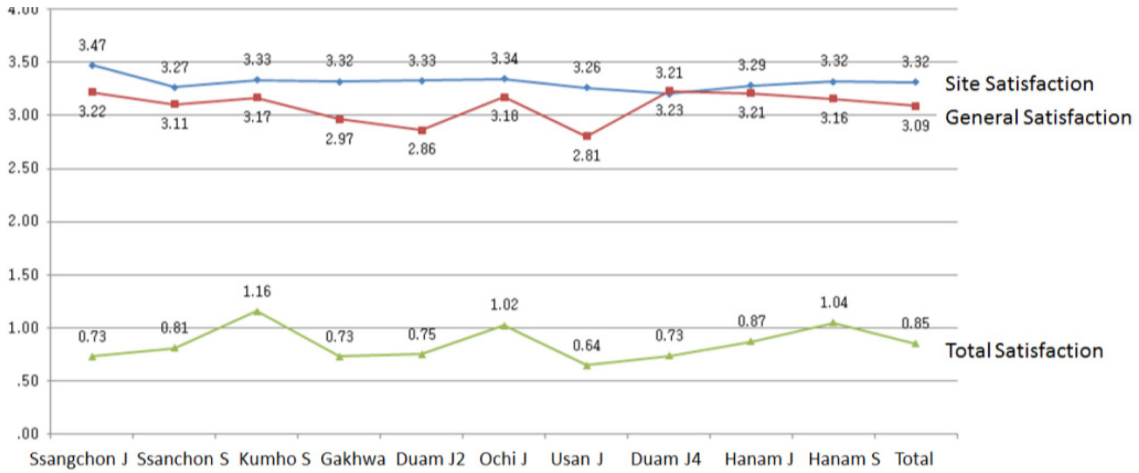


Figure 1. The Results of Satisfaction Survey for Public Rental Housing

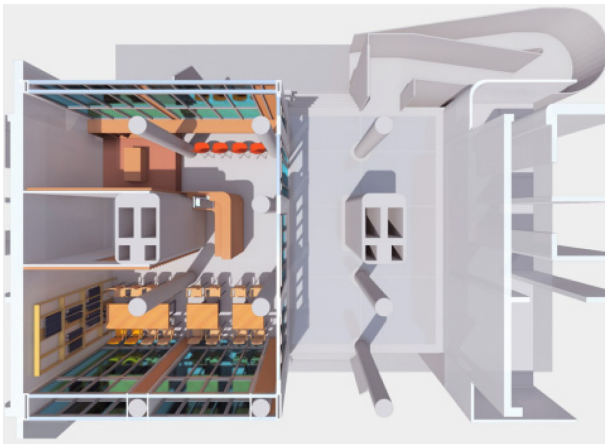


Figure 2. Gakhwa Resident's Cafe Plan

관리도 용이하고 도로에서의 접근이 가능한 곳으로 지역 주민과의 교류도 발생할 수 있는 장소이다. 각화주공아파트 거주자들 대상으로 한 공청회와 동의를 얻어 2013년에 주민카페를 설치하였다. 주민카페는 필로티 일부의 64 m² 면적을 차지하는 작은 공간으로 남측에 이중창부분에 화단이 있고 전망코너와 휴게코너를 갖추게 했으며 음료나 모임을 위하여 자유로이 사용할 수 있도록 하였다 <Figure 3>.

주민카페를 설치한 후 1년 정도 경과한 시점에 주거 만족도에 대한 조사를 다시 실시하였다. 주민카페설치 전후에 커뮤니티공간에 의한 주거만족도의 영향을 비교하기 위함이었다. 조사는 2014년 4월부터 6월까지 각화주공아파트 주민을 대상으로 방문조사를 실시하여 유효한 응답 설문지 50부를 분석하였고 이는 2012년 조사와 동일한 조건이다.

주민카페인지도 조사결과 주민의 76%가 알고 있었으며 주민카페의 이용목적은 이웃과의 교류가 64.3%, 여가와



a) South view b) East view c) West view d) North view

Figure 3. Gakhwa Resident's Cafe Interior

모임이 28.6%를 차지하였다. 주민카페 설치 후에 실시한 조사에서 커뮤니티시설에 관한 전반적인 만족도⁶⁾는 3.52로 나타났다. 이는 이전에 실시한 조사결과 2.97에서 상승한 것으로 긍정적인 향상을 나타내었다<Table 8>.

5점척도에서 평균점수 3점이하는 불만족 경향이 강한 것을 의미한다. 따라서 2.97에서 3.52로의 상승은 불만족 경향에서 만족의 경향으로 이동을 의미하는 수치이다. 각화주민카페의 설치에 의하여 거주만족도를 높이는 영향이 있었음을 알 수 있다. 아파트내 주민카페에 대한 영향에

Table 8. Comparison of Before and After about Residents Cafe

	Before the installation of residents cafe (year 2012)	After the installation of residents cafe (year 2014)
Total satisfaction of the environment	0.73	-
General satisfaction of community facilities	2.97	3.52

6) 5점척도로 1점: 매우 불만족, 2점: 불만족, 3점: 보통, 4점: 만족, 5점: 매우만족

관한 조사에서 주민카페에 대한 관심과 긍정적인 평가가 매우 높은 것을 알 수 있었다. 또한 주민카페를 통한 이웃 간의 커뮤니티증진에 긍정적인 기대효과가 있음을 알 수 있었다.

3. 커뮤니티공간 실용화의 조건

커뮤니티공간 실용화를 위하여 거주자들을 대상으로 커뮤니티이용에 따른 효과와 이용 실태 등에 관하여 조사를 실시하였다. 주민카페가 아파트 분위기를 좋게 하는가 하는 질문에 대하여 긍정적인 반응이 55% 부정적인 응답은 22.5%를 차지하였다. 주민카페 이용자에 대하여 아파트거주자만 이용해야한다는 의견은 4%로 매우 낮았고 아파트 외부 거주자가 함께 이용해도 좋다는 견해가 64%로 높았다. 이러한 결과에서 커뮤니티공간에 의해 단지내 환경만족도에 긍정적인 영향을 주며 단지 외 범위로까지 지역 커뮤니티가 생성될 수 있는 가능성을 짐작할 수 있다. 커뮤니티공간 활용에 따른 이웃과의 교류 효과에 대해서는 긍정적이라는 응답이 70%, 부정적인 응답은 8%를 차지하였고 커뮤니티시설 이용에 따른 이웃과의 친밀감 형성에 대한 견해로는 긍정적인 반응이 66%, 부정적인 반응은 16%를 차지하였다. 이웃교류 가능성을 확보하고 이웃과의 친밀감을 형성할 수 있는 계기로서 커뮤니티공간이 미치는 긍정적인 역할을 알 수 있다.

아파트를 살기 좋은 곳으로 만들기 위한 우선조건에 대한 조사도 실시하였다. 단위주거내부정비, 아파트단지 다양한 공용이용시설 설치, 아파트 단지 시설정비, 좋은 이웃, 단지의 다양한 여가활동 프로그램 제공이라는 선택지 가운데 단지의 다양한 여가활동 프로그램 마련의 의견이 28.2%로 가장 많았다. 그 다음 순위는 아파트 단지내 다양한 공용이용시설 설치가 25.2% 차지하였다. 단위주거 내부공간의 정비보다 커뮤니티공간에 대한 필요와 요구가 높은 것이다<Figure 4>. 이러한 결과는 커뮤니티공간을 다양화할 필요를 표현하며 이를 위한 법적인 지원이 요구됨을 나타낸다.

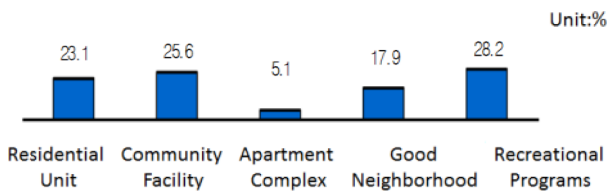


Figure 4. The Results of Satisfaction Factor

4. 소결

공공임대주택에서 커뮤니티공간에 대한 만족도는 매우 낮은 수준에 머물러 있다. 공공임대주택의 커뮤니티공간의 설치는 법적인 의무규정에 엄격하게 제한되고 있다. 그러나 법 제도의 완화 경향으로 커뮤니티공간의 자율성과 다양한 확충의 가능성이 조금은 확보되었다. 최근의 커뮤니티시설 관련 법 제도는 설치 의무시설과 설치기준

의 측면에서 자율성을 확보하는 방향으로 변경되었다. 또한 기존의 공동주택단지에 커뮤니티공간 확충이 가능하도록 필로티공간에 대한 커뮤니티공간으로의 활용을 개방하였다. 이러한 제도의 변경에 의하여 공공임대주택단지에 커뮤니티공간으로 주민카페를 신설하였고 이의 활용에 의한 주거환경 만족도 변화 추이를 조사하여 만족도가 향상되는 효과를 확인할 수 있었다. 커뮤니티공간은 이웃과의 교류와 친밀감을 높이는 공간으로 작용하며 주거환경 만족도 요인으로 단위세대공간보다 더욱 중요한 공간으로 인식하고 있음을 확인하였다. 공공임대주택의 커뮤니티공간에 다양한 프로그램을 제공하고 그 활용을 높이기 위해서는 관련제도가 세부적으로 제한되기보다는 총괄적인 지침을 제공하여 자율성을 제공하고 프로그램의 선택과 공간의 확장이 가능한 방향으로 개정이 더욱 전개되어야 할 것이다.

V. 결 론

공동주택의 커뮤니티를 활성화하기 위한 공공적인 차원에서의 지원이 활발하게 진행되고 있는 현시점에서 커뮤니티공간 실용화를 위한 법적 규정의 변화와 그 효과에 대하여 분석하였다. 커뮤니티가 중요하게 여겨지는 것에 비하여 커뮤니티공간에 대한 정의와 규정이 아직 명확하지 않고 복잡하여 중의적이며 엄격하게 제한하고 있는 실정은 우선 개선되어야 할 것이다.

커뮤니티공간은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 복리시설가운데 주민공동시설로서 규정되어 설치기준에 의하여 제한된다. 일반적인 아파트 단지에서 주민공동시설은 어린이 놀이터와 경로당, 관리사무소로 대변되며 천편 일률적으로 설치되어 있었으나 최근의 개정경향에서는 공동주택 거주자 특성에 맞는 자율성을 일부 부여하고 있다. 최근에 건설되는 아파트에는 휘트니스센터, 도서관, 주민카페, GX룸, 교양강좌실, 실내골프연습장 등 다양한 공간이 제공되기도 한다. 주민공동시설에서 정의하는 주민운동시설, 주민교육시설은 물론이고 주민들의 취미나 여가활동을 위한 다양한 시설을 제공한다. 기존의 법 규정으로는 근린생활시설로 규정되어 그 규모가 제한을 받게 되는 시설이었으나, 주민들의 커뮤니티 증진을 위한 시설로 활용되고 주민의 편의와 쾌적한 주거생활을 영위하도록 하는 수단이 되고 있다. 이러한 현상을 반영하며 쾌적한 공동주택 환경을 위하여 커뮤니티시설을 자율적으로 설치가 가능한 방향으로 제도가 개선되었고, 부족한 커뮤니티시설의 공급 지원을 위한 정책으로 필로티공간을 주민커뮤니티공간으로 증축할 수 있도록 허용되었다.

그렇지만 기준시설의 규제를 더욱 완화하고 주민과 주택시장에 자율성을 부여하여 거주자의 연령별 구성 특성이 반영된 다양한 필요를 커뮤니티공간에서 실현할 수 있도록 더욱 지원할 필요가 있다. 그 방법으로 다음의 구체적인 제안이 가능하다. 첫째, 현재 시행되고 있는 주민공

동시설 총량제에서 더 나아가 최소기준 면적만 설정하고 자율적으로 필요공간을 확보하여 설치할 수 있도록 한다. 둘째, 변경과 증축의 과정에서 주민 2/3동의와 같은 복잡한 절차를 간소화하여 변경을 용이하게 할 필요도 있다. 셋째, 공동주택의 계획 지역 특성에 맞도록 시도군의 조례규정으로 다양화하는 것도 좋은 방법일 것이다.

주민커뮤니티시설은 주거공동체 형성과 쾌적한 주거환경 만들기에 긍정적인 영향을 미친다. 거주자의 연령과 생활패턴을 반영하여 입주자들이 꼭 필요로 하는 다양하고 참신한 커뮤니티공간을 어떻게 공급할 것인가는 현재 새로운 아파트 단지를 계획할 때 중요한 고려 사항이며 기존의 공동주택환경을 커뮤니티 측면에서 개선하기 위한 관리운영의 기본 방향이기도 하다. 또한 잠재적 거주자가 거주 지역을 결정할 때의 주요한 요인이 되기도 한다. 본 연구에서는 1990년대 초반에 건설되어 그 시기의 법적인 기준으로 공급된 커뮤니티공간에 관한 공공임대주택의 커뮤니티 실태를 조사하였다. 현재 공급되고 있는 공공주택과 일반 분양아파트에서의 커뮤니티 공간 계획과 주거환경만족도에 관한 연구는 앞으로 연구가 진행되어야 할 것이다. 커뮤니티공간 관련법은 이후에 지속적으로 개정되었고 공동주택의 질적인 공급방안에 따라 계획안도 많이 변화하였다. 새로운 경향에 의거하여 다양하게 공급되고 있는 커뮤니티 공간 실태에 대한 지속적인 연구는 공동주택의 더불어 사는 주거환경에 대한 더욱 넓은 관점을 제공할 것이다.

References

1. Cha, S. M., & Lee, J. H. (2012). A study on the current of laws for apartment house community facilities for activation of the local community. *Proceeding of Spring Annual Conference of Urban Design Institute of Korea*, 396-403.
2. Cho, Y. B., Kang, S. J., Kim, J. Y., & Lee, B. B. (2013). Operation and Needs of the Community Programs according to Characteristics of the 10-year Public Rental Apartment Dwellers. *Proceeding of Spring Annual Conference of KHA*, 25(1), 449-454.
3. Hwang, Y. S., Lee, S. H., & Eo, S. S. (2009). Evaluation of Outdoor Community Facility in Rental Apartment For Community Space Activation. *Journal of Korea Institute of Ecological Architecture and Environment*, 9(5), 69-76.
4. <http://www.lawnb.com>
5. Jee, E. Y., Chun, H. S., Eun, N. S., & Che, H. W. (2014). A study on a Revitalization Plan for Community Projects of Inhabitants Initiative -Focus on a Community Projects in Seoul-. *Journal of the Korean Housing Association*, 25(5), 51-61.
6. Jo, I. S., & Shin, H. K. (2010). A study on the Characteristics and Present Condition of Community Facilities in the Housing Complex. *Proceeding of Spring Annual Conference of KHA*, 22(1), 338-343.
7. Kang, S. J., Lee, B. B., Kim, J. Y., & Lee, J. S. (2014). A Typological Approach to the Community Management and Activation Plans for Apartment Complexes. *Journal of the Korean Housing Association*, 25(2), 109-120.
8. Kim, H. K., & Kim, J. G. (2001). Design Element for Community facility in Housing Complex. *Journal of the Korean Housing Association*, 12(2), 123-132.
9. Kim, H. J., Lee, Y. S. (2008). Study on the consciousness about Community Facility According to Age Group of Residents in Apartment Building. *Journal of Korea Institute of Ecological Architecture and Environment*, 8(4), 55-62.
10. Kim, Y. T. (2009). Improvement for the enlargement of Residents Community Space in Public Housing. *Urban Space Construction Revolution Symposium for Crisis in Korea, Social Integration and Green Growth*, 321-325.
11. Maeng, D. M., & Chang, N. J. (2012). *A study on the Community Health Check Indicators for Sustainable Community Regeneration in Seoul*. Seoul Development Institute.
12. Park, J. E., Lim, S. J., & Lee, H. W. (2012). A study on the Arrangement of Community Facilities and the Types of Community Programs-Through the Case Study of Public Rental Housing in Gwangju-. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 28(7), 31-42.
13. Seo, B. K. (2014). Social Cohesion of Public Rental Housing Residents in Seoul-Community Activities and Cultural Influences-. *Journal of the Korean Housing Association*, 25(2), 45-54.
14. Shin, H. K., & Jo, I. S. (2012). The Improvement of Related Legal Systems of Community Facilities for Community Activation. *Journal of the Korean Housing Association*, 23(2), 47-57.
15. Shin, Y. S., Yon, T. G., & Lee, Y. S. (2006). A Study on the Residents Cognition and Behavior about communal space in Apartment Housing. *Journal of Korea Institute of Interior Design*, 15(1), 166-174.
16. Youm, C. H., & Yeo, H. J. (2013). The Legal Flexibilization Method to Vitalizing Housing. *Journal of the Korean Housing Association*, 24(6), 111-121.

Received: April, 24, 2015

Revised: September, 22 2015, October, 5 2015,

October, 8, 2015

Accepted: October, 8, 2015