

단지 유형별 아파트 거주자들의 커뮤니티시설 이용 및 수요도에 관한 연구: 용인동백지구를 사례로*

A Study on the Use of and Demand on Community Facilities According to the Types
of Apartment Complexes: A Case Study of Young-In Dong-Baek Area

송 명 규 (Song, Myung-Gyu)**

< Abstract >

Korean government has tried to supply apartments for the low income bracket at reasonable price and of moderate quality for a long time. At September, 2008, the government decided to provide these apartments under the name of Bogumjari (meaning a nest or a home) Housing in the near future.

The aims of Bogumjari Housing policy include social mixing, which means the unity of the people, and mutual beneficial and reciprocal community formation among apartment residents. This study investigates the frequency of use, user's satisfaction, and necessity of various community facilities through questionnaires to the present residents of Young-In Dong-Baek Area. The purpose of the study and the questionnaire is to furnish some empirical data for the community facility plans of Bogumjari Housing area fitting in with the social mixing object.

The facts found are summed up as follows; First, the facilities for daily leisure tend to be used more repeatedly. On the contrary, the ones for specific age groups in life cycle tend to be only occasionally utilized. Second, the residents in public rental apartments show a distinct behavior in the use of community facilities. It appears to stem from their peculiar positions in life cycle. Third, generally, the residents interviewed seem not to be much satisfied with community facilities in their neighborhood. Fourth, the most frequent complains in the use of community facilities turn out to be the inadequateness of the facilities in size and insufficient informations about them. Finally, the necessity of the facilities is proved to be somewhat high on the whole.

주 제 어 : 보금자리주택, 사회적 혼합, 커뮤니티시설, 이용, 수요

Keywords : Bogumjari Housing, social mixing, community facility, use (of community facilities), demand (for community facilities)

* 이 연구는 2008학년도 단국대학교 대학연구비의 지원으로 연구되었음.

** 단국대학교 사회과학대학 교수, mgsong@chollian.net.

I. 서론

정부는 현재 서민용 주택의 도심 공급 활성화를 위해 보금자리주택 정책('08년 9.19대책)을 수립하여¹⁾ 시범지구사업²⁾을 추진 중이다. 이 정책의 골자는 첫째, 향후 10년 동안 150만 호의 보금자리 주택을 건설·공급하며, 둘째, 주택시장의 근본적 안정 및 무주택 서민과 저소득층의 주거 문제를 해결하며, 셋째, 정책 수행의 첫 단계로 보금자리주택 시범지구사업을 추진하는 것이다.

보금자리주택단지에는 영구임대주택 및 국민임대주택 등의 장기임대주택과 공공임대주택, 장기전세주택, 소형분양주택, 중대형분양주택 등 다양한 공급 유형과 규모의 주택이 혼합되어 건설될 예정인데, 이는 다양한 계층의 주민들이 한 장소에서 거주하게 되는 이른바 '사회적 혼합(social mix)'을 지향한다는 뜻이다. 정부는 이와 관련하여 다양한 소득계층의 공공·생활서비스 수요에 부합하는 소위 '맞춤형' 커뮤니티시설의 설치를 유도할 계획이며, 특히 임대주택단지는 사회복지관 설치, 방과후학교 운영, 그리고 직업훈련과 같은 일자리 창출사업을 통해 입주민 자활지원도 병행할 방침이다.

따라서 보금자리주택 정책의 취지에 부합하는 주택단지가 조성되어 성공적인 사회적 혼합이 이루어지기 위해서는 보금자리주택단지에 건설될 영구임대, 국민임대, 장기전세, 중소형분양, 중대형분양주택 등의 유형 각각에 대해 기성 주택단지를 대상으로 하는 커뮤니티시설 설치 및 이용 현황에 대한 각종 기초자료가 구축되어야 한다.

이에 본 연구는 보금자리주택단지 내 커뮤니티시설의 적절한 배치와 주민 수요에 부응하는 커뮤니티시설 계획기준 마련을 위한 기초자료의 제공 목적으로 기존 아파트 거주자들을 대상으로 하여 각종 커뮤니티시설에 대한 단지 유형별 수요와 이용도를 설문조사를 통해 분석하고자 한다.

본 연구의 대상 지역은 용인시 동백지구이며, 표본의 크기는 389, 표본추출방법은 주택단지 유형에 따른 할당추출법, 조사방법은 폐쇄형 설문지를 이용한 면접조사이다. 분석 방법은 빈도분석, 비율분석, 교차분석(카이제곱-검정) 등이다.

II. 이론 및 선행연구 고찰

1. 커뮤니티 및 커뮤니티시설의 개념

커뮤니티(혹은 지역사회, 지역생활공동체)란 특정 지역에 함께 거주하면서 구성원들이 사회적 상호작용을 통해 서로에 대한 유대감과 소속감을 공유하며 조화로운 공생을 통해 스스로의 존속을 꾀하는 집단(대한주택공사, 1999; 54)으로 정의된다. 지역생활공동체로서의 커뮤니티는 그 공간적 단위를 생활권으로 가늠할 수 있는데, 생활권이란 주민들이 함께 일상생활을 영위해 나가는 공간적 영역을 뜻한다. 통상 생활권은 도시·광역생활권, 지역생활권, 기초생활권 등 크게 세 단계로 구분되며 이 중 기초생활권은 인구 규모에 따라 다시 단지생활권, 근린생활권, 지구생활권으로 세분된다. 본 연구의 대상인 용인동백지구는 전

1) 국토해양부, “국민 주거안정을 위한 도심 공급 활성화 및 보금자리주택 건설 방안”, 국토해양부 보도자료, 2008. 9. 19.

2) 국토해양부, “서민 주거안정을 위한 보금자리주택 시범지구 추진계획”, 국토해양부 보도자료, 2009. 5.

체로서 하나의 지역생활권이라고 볼 수 있다.

한편 커뮤니티시설은 구성원들의 일상생활에서 정서적, 기능적 중심 역할을 하는 공간으로, 좁은 의미로는 공동체의 교류 및 유대감 형성을 위해 이용되는 시설, 넓은 의미로는 공동체 구성원들이 생활 영위를 위해 공동의 목적으로 이용하는 시설을 말한다. 좀 더 구체적으로 설명하면 커뮤니티시설이란 도시공공시설 및 공공시설의 범주로서, 지역 주민들의 생활편익 및 복리증진 서비스를 제공하는 일체의 물리적 시설을 일컫는데(한국토지공사, 2007; 8), 이 중 도시공공시설은 국가, 지자체 등 공공부문에 의해 공급되거나 또는 공급 주체와 상관없이 공공의 공동 목적을 위해 제공되는 일체의 시설(국토연구원, 2000; 2)을 지칭하며, 공공시설은 지역 주민들에게 서비스 제공을 통해 생활편의를 도모하고 공공의 복리 증진을 기하기 위한 일체의 시설(한국토지공사, 2007; 8)을 말한다.

2. 커뮤니티시설의 분류

커뮤니티시설은 사회적 기능과 법률 체계에 따라 여러 가지 유형으로 구분된다. 서울시정개발연구원(1999)에 따르면 커뮤니티시설 - 정확히는 도시공공서비스 시설 - 은 그것이 수행하는 사회적 기능에 따라 일상적 서비스 시설, 보호적 서비스 시설, 발전적 서비스 시설, 사회적 최저수준보장 서비스 시설 등으로 분류되는데, 이 중 본 연구에서 다루는 커뮤니티시설은 주로 발전적 서비스 기능을 담당하는 시설들이다.

한편 현행 법률체계에서 커뮤니티시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경 정비법」, 「주택법」 등에 의해 기반시설, 도

시계획시설, 공동이용시설, 복리시설 등으로 표현된다. 이 중 기반시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에서 규정하고 있으며, 주로 공공부문이 다루는 가장 포괄적인 의미의 공공시설이다. 한편 도시계획시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 구분으로서 위의 기반시설 가운데 도시관리계획에 의해 공급되는 시설을 말하는데, 그 세부적인 시설의 분류 및 설치기준은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 규정되어 있으며 이는 공공부문의 커뮤니티시설 공급에서 실제적인 기준이 된다. 다음, 공동이용시설은 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 등 「도시 및 주거환경 정비법」 및 그 시행령에 의한 분류로서, 정비사업의 추진시 사업자가 설치해야 하는 커뮤니티시설을 말한다. 마지막으로 복리시설은 「주택법」에 의한 분류로서, 주택건설사업시 사업자가 주택단지 안에 입주자의 생활복리를 위해 설치해야 하는 공동시설을 말하는데, 세부적인 설치 기준은 일반 주택단지는 「주택건설기준 등에 관한 규정」에, 근로자주택 및 영구임대주택은 「주택건설기준 등에 관한 규칙」에 규정되어 있다. 통상 말하는 커뮤니티시설은 이들 중 도시계획시설에 가장 근사하다.

본 연구와 관련된 선행연구들은 커뮤니티시설을 교육시설(공간), 의료보건시설, (행정)관리시설(공간), 상업업무시설, 복지시설, 근린생활시설, 공급시설, 부대시설, 커뮤니티시설(공간), 편의시설, 집회시설, 여가시설, 웰빙시설(공간), 운동시설(공간), 문화시설, 노인시설, 유아시설, IT시설, 기타시설(공간) 등으로 매우 다양하게 분류하고 있다(<표 1> 참조 바람). 본 연구는 이들 선행연

〈표 1〉 선행연구들의 커뮤니티시설 구분

출 처	분 류	시 설 물 명
백인길 외 (1998)	학교교육시설	유치원, 초/중/고등학교, 특수학교
	사회교육시설	도서관, 이동도서관, 미술관, 시민회관, 청소년회관, 자료실, 집회시설, 부인회관
	의료보건시설	병원, 의원, 한의원, 치과, 보건소
	행정관리시설	동사무소, 소방서, 우체국, 파출소, 관리사무소 등
	상업업무시설	상업/업무/오락/서비스 시설
김수미 외 (2004)	복지 및 교육시설	경로당, 보육시설, 문고, 주민공동시설, 사회복지관, 유치원등
	근생시설	근린생활시설, 소매시장, 상점, 금융업소, 종교집회장 등
	관리시설	관리사무소, 경비실, 담장 등
윤희진 (2004)	공급시설	비상급수시설, 가스공급시설, 난방시설, 폐기물보관시설, 배기시설, 소방시설, 급배수시설, 전기시설, 통신시설, 보안등, TV공청시설 등
	부대시설	주차공간, 로비, 녹지공간
박우평 (2005)	커뮤니티 시설	어린이놀이터, 유치원및보육시설, 노인정, 피트니스센터, 사우나, 수영장, 다목적실, 주민공동커뮤니케이션센터, 세탁실, 독서실, 게스트룸, 다목적홀
	편의시설	병원, 변호사사무실, 마트, 갤러리, 문화센터, 백화점
신연섭 (2006)	노인시설	노인정
	보육시설	어린이놀이방
	학습시설	문고, 독서실, 공부방
	IT시설	컴퓨터교실, DVD상영실, 비즈니스센터
	운동시설	에어로빅장, 수영장, 골프장, 탁구장, 당구장, 헬스장
	여가·연회시설	다목적 강좌실, 문화센터, 영화상영, 음악감상
대한주택 공사 (2007)	관리공간	회의실, 공용사무실, 우체국 등의 공공기관
	교육공간	어린이집, 보육시설, 독서실, 문고
	커뮤니티 공간	정보문화시설, 게스트라운지, 연회장, 놀이터, 노인정, 식사공간, 공동작업장, 옥외관장, 수경시설, 단지내휴게소
	헬빙공간	산책로, 명상공간, 자가검진공간, 사우나시설, 아트센터, 단지내텃밭
	운동공간	실내운동공간, 실외운동공간
홍동진 외(2007)	기타공간	생활상담실, 경조사공간, 임주자개인 스튜디오, 대형물품 수납을 위한 공용 창고, 무인택배시설, 코인세탁시설, 자전거보관소
	헬빙시설	피트니스클럽, 스파(사우나), 골프연습장
	교육시설	INFO-NET센터
	문화시설	멀티프로그램센터, 주민카페
	노인시설	노인복지시설
	유아시설	보육시설
김성준· 민선주 (2008)	기타시설	주민지원센터, 공동작업장
	관리시설	관리사무소, 경비실, 공동화장실, 공동창고
	집회시설	노인정, 부녀회실, 주민회의실, 다목적행사실
	여가시설	헬스클럽, 수영장, 취미실, 탁구장, 골프연습장, 아트센터, 기타 실내운동시설
김성준· 민선주 (2008)	교육시설	독서실, PC실, 정보문화실, 유치원 및 탁아시설
	건강·헬스시설	헬스장, 수영장, 실내 골프연습장, GX룸, 사우나
	보육시설	어린이집, 영유아 보육시설 등
	학습시설	독서실, 문고
	여가시설	DVD상영실, 컴퓨터실
	노인시설	경로당
김성준· 민선주 (2008)	주민공동시설	주민회의실, 다목적실
	기타	게스트룸 등

〈표 2〉 본 연구의 커뮤니티시설 구분

분류	번호	시설	비고	
			1	2
관리공간	1	회의실(입주자대표회의실, 부녀회실)	○	
	2	공용사무실(컴퓨터, 팩스 등 비치)	○	
	3	우체국, 동사무소 등의 공공기관 파견		○
	4	택배물 보관실	○	○
	5	쓰레기 분리실		○
교육공간	6	어린이집	○	
	7	유치원	○	
	8	다목적 교육공간(피아노, 취미교실, 방과후 공부방 등)	○	○
	9	시간제 보육시설	○	○
	10	독서실/문고	○	
	11	영어 학습실	○	○
커뮤니티공간	12	정보문화실(컴퓨터/인터넷/팩스/복사 등)	○	○
	13	시청각실(음악/영화/주민발표회 등)		○
	14	게스트룸/게스트라운지(손님 접대실)		○
	15	경조사실(회갑/잔치/장례식/기타경조사)		○
	16	어린이놀이터	○	
	17	실내 어린이 전용 놀이터		○
	18	노인정	○	
	19	급식실		○
	20	노인 전용 놀이터		○
	21	공동작업장	○	
	22	넓은 옥외 광장(축제/장터용)	○	○
	23	수경시설(연못/분수/실개천 등)	○	○
	24	휴게소(벤치/정자 등)	○	○
웰빙공간	25	산책로	○	○
	26	명상공간		○
	27	사우나 및 스파시설	○	○
	28	기초의료시설을 갖춘 건강 자가검진시설		○
	29	아트센터(전시/공연 등)		○
	30	공동 온실		○
	31	텃밭	○	○
운동공간	32	실내 운동공간(헬스/에어로빅/탁구/배드민턴장 등)	○	○
	33	실외 운동공간(농구/테니스/배드민턴/게이트볼장)	○	
	34	실내수영장	○	○
기타공간	35	대형 물품을 수납할 수 있는 공용 창고	○	○
	36	자전거보관소	○	○
	37	코인 세탁실		○
	38	산책로 야간 조명		○
	39	야간탁아소		○

주: 비고란의 1은 이용 빈도 조사항목, 2는 수요도 조사항목.

구 가운데, 신연섭(2006)의 구분이 분류 기준의 일관성, 대상 시설의 포괄성 등의 면에서 매우 체계적일 뿐만 아니라 본 연구의 취지에도 잘 부합한다고 보고 기본적으로 신연섭(2006)의 구분을 수용하되 이를 본 연구의 목표, 관계법령 및 보금자리주택 정책의 취지 등에 맞추어 재정리하여 <표 2>와 같이 커뮤니티시설을 분류하고 조사 대상으로 삼았다.

3. 선행 실증연구 검토

커뮤니티시설을 포함하는 아파트단지의 주민 공유공간에 대한 연구는 1973년 「주택건설촉진법 시행 규칙(시행 1973.7.12)」이 제정되고 1979년 「주택건설 기준에 관한 규칙(시행 1979.5.20)」이 공포된 이후 학술적으로 조금씩 논의되기 시작하였다. 이들 연구는 초기에는 공유공간의 성격을 지닌 근린시설 및 부대복리시설의 접근성 문제에 초점을 둔 것이 주류였으나 점차 공유공간의 부재와 부족, 또 이를 극복하기 위한 공간 확보 방안으로 연구의 초점이 옮겨갔다(임정은·이연숙, 2008; 31). 그러다가 현재는 주민 공유공간의 단지 내 배치 특성, 거주자(수요자)의 선호 특성, 거주자 이용 실태 및 만족도, 복합 커뮤니티센터의 필요성과 조성 방향 등 다양한 방면의 연구가 이루어지고 있다. 이런 연구 동향 중 본 연구와 관련된 부류는 거주자의 이용 실태와 만족도 및 거주자의 수요와 선호 특성에 대한 연구들이다.

이 가운데, 거주자 이용 실태 및 만족도에 대한 연구물 중 대표적인 것으로는 최상호 외(2002), 서수정 외(2004), 홍동진 외(2007), 김성준 외(2008) 등이 있다. 이 중 최상호 외(2002),

서수정 외(2004), 홍동진 외(2007)는 커뮤니티시설의 이용 및 변용 실태를 조사한 것으로서, 전체적으로 보아 적지 않은 시설들이 당초의 설계나 목적과는 다른 용도로 이용되고 있다고 보고하고 있다. 예를 들어 홍동진 외(2007)에 따르면 총 11개의 조사대상단지에 설치된 125개의 시설 중에서 6개가 다른 용도로 이용되고 있으며 다른 4개는 아예 폐쇄되었다.

김성준 외(2008; 277-278, 282-283)는 본 연구와 가장 밀접한 선행연구로서, 2005년부터 2007년까지 입주한 서울과 경기 지방의 6개 아파트단지에 거주하는 크기 139의 표본설문조사 내용을 바탕으로 각 커뮤니티시설의 이용 빈도 및 만족도와 그 순위를 분석하고 있다. 분석 결과, 시설군 이용 빈도의 경우 그 값이 가장 높은 것은 건강·헬스시설군이며, 학습시설군, 보육시설군, 기타시설군, 주민공동시설군이 차례로 그 뒤를 이었다. 반면 이용 빈도가 가장 낮은 시설군은 여가시설군이었다. 개별 시설의 이용도 순위도 유사한데, 1위는 헬스장이며, 독서실, 사우나 등이 그 뒤를 이었다. 한편 만족도의 경우, 그 값이 가장 높은 시설군은 건강·헬스시설군이며, 노인시설군, 기타시설군이 차례로 그 뒤를 이었다. 반면 보육시설군은 만족도가 가장 낮았다. 개별 시설의 만족도 순위는, 1위 헬스장, 2위 사우나, 3위 경로당, 독서실 등의 순이었다.

다음, 거주자의 수요 및 선호 특성에 대한 연구들은 각각의 커뮤니티시설들에 대한 필요도(혹은 수요도) 분석, 그에 대한 ① 거주자의 인구학적 특성에 따른 분석, ② 거주자의 주택 면적에 따른 분석, ③ 해당 단지의 세대 규모에 따른 분석 등으로 다시 나뉜다. 이 중 본 연구와 직접적으로 관련된 연구는 각각의 커뮤니티시설들에 대

한 필요도 분석, 그에 대한 거주자의 인구학적 특성에 따른 분석으로서, 전자에 속하는 대표적인 예로는 김성준 외(2008)가 있으며, 후자에 속하는 대표적인 예로는 이연숙 외(1997)가 있다.

김성준 외(2008; 277-278, 282-283)에 따르면, 시설 필요도는 시설 만족도와 이용 빈도와는 달리 노인시설군, 보육시설군, 학습시설군 등의 순으로 그 값이 높은 것으로 나타났으며, 개별 시설로는 1위 헬스장, 2위 수영장, 3위 사우나, 4위 보육시설 등으로 나타났다. 한편 이연숙 외(1997)는 거주자들의 요구와 선호를 바탕으로 가족의 생활주기에 따른 공유화 시설 및 여가시설 수요를 조사하였는데, 젊은 부부 중심의 가족 형성기 가구는 공유화 시설로 공동놀이방, 공동집회 및 행사실, 공동도서실 및 독서실, 여가시설로 문화센터, 수영장, 볼링장을, 가족 확대초기 가구는 공유화 시설로 공동도서실 및 독서실, 공동식당을, 여가시설로 에어로빅실, 수영장, 문화센터, 볼링장, 실내 테니스장을, 가족 확대말기 가구는 공유화 시설로 공동도서실 및 독서실, 공동집회 및 행사실, 공동보관소를, 여가시설로 문화센터, 수영장, 에어로빅실, 베드민턴장을 각각 필요로 한다고 밝혔다.

4. 본 연구의 차별성

이상에서 살펴본 선행연구들은 대부분 민간분양주택을 대상으로 한 것으로서, 커뮤니티시설 이용 및 선호도를 거주자의 인구학적 특성과 주택 면적과 해당 단지의 세대 규모에 따라 분석하였을 뿐, (보유 및 공급 측면에서) 주택단지 유형

의 차이에 따른 분석은 시도하지 않았다. 이에 본 연구는 '사회적 혼합'이라는 보금자리주택 정책의 취지에 부응하여 국민임대주택, 주공분양주택, 민간분양주택 등 단지 유형별로 주민들 간의 커뮤니티시설 이용도와 만족도, 그리고 수요도를 비교·분석하고자 하고자 한다.

III. 실증 분석

1. 표본설계 및 설문지

용인동백지구는 한국토지공사가 조성한 신도시로서 2006년 2월에 입주를 시작하여 현재 아파트 15,309가구, 연립주택 910가구, 단독주택 1,069가구 등 모두 17,288가구가 건립되어 있으며 인구는 대략 6만여 명에 이른다³⁾. 아파트단지는 모두 29개이며, 그 중 2곳은 민간임대후분양(현재 분양 완료), 2곳은 주공분양, 4곳은(주공) 국민임대주택, 나머지 21곳은 모두 민간분양아파트다(<표 3> 참조 바람).

본 연구는 주택단지 유형에 따른 커뮤니티시설 이용도 및 수요도를 비교·분석하기 위해 사례지역의 전체 아파트를 국민임대, 주공분양, 민간분양 등 3개 집단으로 나누고⁴⁾ 각 집단별 최소 유효 표본의 크기가 100 이상이 되도록 할당한 후, 각 집단에서 무작위로 표본을 추출하여 총 400세대를 조사하였다. 최종 분석은 그 중 신뢰성이 높다고 판단되는 389세대의 응답지를 사용하였다. 모집단과 표본의 구성은 <표 4>와 같다.

설문지는 단지 내 커뮤니티시설 이용 현황 및

3) 용인시청 홈페이지, www.yonginsi.net.

4) 다만 민간임대후분양아파트는 현재 분양이 완료된 상태이므로 민간분양아파트로 취급하였다.

〈표 3〉 용인동백지구 아파트 현황

단지번호	세대수	평형	커뮤니티시설 ³⁾	단지번호	세대수	평형	커뮤니티시설 ³⁾
1	567	30-34	헬스장 등	16 ²⁾	561	16-21	
2	432	42-50	헬스장/골프장 등	17 ²⁾	981	16-24	
3	510	32	실내운동시설 등	18 ¹⁾	600	32-33	실내운동시설 등
4	590	38-59	조깅코스 등 등	19 ²⁾	898	16-25	
5	432	33	영어마을, 헬스장, 도서관 등	20 ²⁾	816	16-22	
6	481	33-44	문화센터 등	21	533	32-46	
7	743	34-43	텃밭, 헬스장, 골프장, 독서실, GX룸, 노래방, PC방, 영화감상실 등	22	592	29-33	
8	838	24	헬스장 등	23	289	29-33	
9	336	24		24	279	39-33	
10	847	32-43	실내운동시설 등	25	414	34-46	
11	482	33		26	248	46	
12	536	33		27	342	33	헬스장 등
13	564	46		28	304	33-46	
14	286	33-55	헬스장/도서관 등	29	320	39-56	헬스장, 노래방, 골프장 등
15 ¹⁾	488	33		합계	15,309		-

주: 1) 주공분양

2) 주공임대

3) 법정시설 이외의 것(현장조사)

출처: 네이버 부동산, land.naver.com 및 현장조사.

만족도, 커뮤니티시설에 대한 수요도(시설 설치요망 정도), 주거 여건 및 인구통계학적 사항 등 크게 3부분으로 나뉜다. 이 중 이용 현황은 이용빈도에 관한 질문으로 파악하였다. 이 질문의 응답 범주는 ‘거의 매일(5점)’, ‘1주일에 1~2회(4점)’, ‘1달에 1~2회(3점)’, ‘1년에 1~2회(2점)’, ‘사용 안함(1점)’, ‘시설 없음’ 등 6개이다. 다음으로 만족도의 경우는 ‘매우 만족한다(5점)’, ‘만족한다(4점)’, ‘보통이다(3점)’, ‘불만이다(2점)’, ‘매우 불만이다(1점)’, 수요도(필요도)의 경우도 ‘매우 필요(5점)’, ‘필요(4점)’, ‘보통(3점)’, ‘불필요(2

점)’, ‘매우 불필요(1점)’ 로 각각 5개의 응답 범주를 갖는다.

조사는 예비조사 2회와 본조사 1회 등 총 3회에 걸쳐 실시하였는데, 조사 기간은 예비조사는

〈표 4〉 모집단과 표본의 구성

보유·공급유형	모집단 (세대) A	표본 (세대) B	표본의 비율(%) B/A*100
민간분양	10,965	176	1.60
주공분양	1,088	108	9.92
국민임대	3,256	105	3.22
합계	15,309	389	2.55

2009년 7월 1일부터 8일까지, 본조사는 7월 8일부터 21일까지였다. 조사 방법은 조사원들이 거주자를 직접 방문하여 면담하는 방식이었다.

용인동백지구를 사례지역으로 선정한 이유는 다음 세 가지이다. 첫째는 이곳은 신도시로 조성되어 2006년 2월부터 거의 동시에 입주자가 완료

〈표 5〉 커뮤니티시설 이용도

분류	번호	시설	응답자 분포(도수, %)							평균1) (점)
			거의 매일 (5점)	1주일 1-2회 (4점)	1개월 1-2회 (3점)	1년에 1-2회 (2점)	사용 안함 (1점)	시설 없음 및 무응답	합계	
관리 공간	1	회의실	1(0.3)	13(3.3)	22(5.7)	57(14.7)	255(65.5)	41(10.5)	389(100.0)	1,4138
	2	공용사무실	7(1.8)	9(2.3)	17(4.4)	38(9.8)	175(45.0)	143(36.8)	389(100.0)	1,5163
	3	파견 공공기관	4(1.0)	11(2.8)	25(6.4)	26(6.7)	93(23.9)	230(59.1)	389(100.0)	1,7862
	4	택배물 보관실	26(6.7)	80(20.6)	124(31.9)	39(10.0)	42(10.8)	78(20.1)	389(100.0)	3,0289
교육 공간	6	어린이집	55(14.1)	16(4.1)	5(1.3)	7(1.8)	241(62.0)	65(16.7)	389(100.0)	1,8796
	7	유치원	18(4.6)	13(3.3)	2(0.5)	6(1.5)	174(44.7)	176(45.2)	389(100.0)	1,5681
	8	다목적 교육공간	11(2.8)	17(4.4)	10(2.6)	11(2.8)	142(36.5)	198(50.9)	389(100.0)	1,6597
	9	시간제 보육시설	10(2.6)	7(1.8)	9(2.3)	3(0.8)	143(36.8)	217(55.8)	389(100.0)	1,4767
	10	독서실/문고	19(4.9)	14(3.6)	28(7.2)	18(4.6)	124(31.9)	186(47.8)	389(100.0)	1,9458
	11	영어 학습실	10(2.6)	3(0.8)	7(1.8)	7(1.8)	111(28.5)	251(64.5)	389(100.0)	1,5072
커뮤 니티 공간	12	정보문화실	8(2.1)	9(2.3)	7(1.8)	9(2.3)	84(21.6)	272(30.1)	389(100.0)	1,7009
	16	어린이놀이터	101(26.0)	71(18.3)	34(8.7)	22(5.7)	120(30.8)	41(10.5)	389(100.0)	3,0316
	18	노인정	28(7.2)	8(2.1)	7(1.8)	5(1.3)	260(66.8)	81(20.8)	389(100.0)	1,5032
	21	공동작업장	5(1.3)	7(1.8)	3(0.8)	9(2.3)	80(20.6)	285(73.3)	389(100.0)	1,5385
	22	옥외광장	33(8.5)	32(8.2)	39(10.1)	37(9.5)	89(22.9)	158(40.7)	389(100.0)	2,4913
	23	수경시설	68(17.5)	62(15.9)	52(13.4)	31(8.0)	68(17.5)	108(27.8)	389(100.0)	3,1103
웰빙 공간	24	휴게소	92(23.7)	94(24.2)	66(17.0)	25(6.4)	57(14.7)	55(14.1)	389(100.0)	3,4162
	25	산책로	87(22.4)	95(24.4)	61(15.7)	21(5.4)	42(10.8)	83(21.3)	389(100.0)	3,5359
	27	사우나 및 스파시설	10(2.6)	5(1.3)	12(3.1)	8(2.1)	62(15.9)	292(75.1)	389(100.0)	1,8969
	31	텃밭	17(4.4)	5(1.3)	5(1.3)	13(3.3)	100(25.7)	249(64.0)	389(100.0)	1,7571
운동 공간	32	실내 운동공간	20(5.1)	26(6.7)	22(5.7)	19(4.9)	85(21.9)	217(55.8)	389(100.0)	2,2849
	33	실외 운동공간	38(9.8)	52(13.4)	48(12.3)	26(6.7)	93(23.9)	132(33.9)	389(100.0)	2,6732
	34	실내수영장	9(2.3)	4(1.0)	13(3.3)	8(2.1)	55(14.1)	300(77.1)	389(100.0)	1,9213
기타 공간	35	공용 창고	9(2.3)	7(1.8)	5(1.3)	6(1.5)	77(19.8)	285(73.3)	389(100.0)	1,7019
	36	자전거보관소	36(9.3)	23(5.9)	29(7.5)	12(3.1)	218(56)	71(18.3)	389(100.0)	1,8899

주 1): '시설 없음 및 무응답'을 제외하고 계산한 값.

된 곳으로 모든 단지의 주민 커뮤니티 형성 시기가 비슷하며 커뮤니티시설 또한 같은 법령의 적용 하에 건설되어 그 점에서 통일성이 확보된다는 것이다. 둘째는 이곳은 국민임대주택, 주공분양주택, 민간분양주택이 골고루 배치되어 있어서 본 연구의 목적에 적합하다는 것이다⁵⁾. 셋째는 이곳은 사방이 산과 녹지로 둘러싸인 계곡에 긴 회랑형으로 조성되어 있어서 다른 지역과 상대적으로 격리되어 있기 때문에 어느 정도는 독립적이고 독자적인 커뮤니티를 형성하고 있을 것으로 기대된다는 것이다.

2. 커뮤니티시설 이용 현황 및 만족도 분석

<표 5>는 각종 커뮤니티시설의 이용도를 보여 준다. 조사된 시설은 모두 25종인데, 이들은 법정 부대복리시설과 현재 용인동백지구의 일부 아파트단지에 설치되어 있는 법정시설 이외의 시설들 중 중요한 것을 망라한 것이다⁶⁾. 표 오른쪽의 평균은 분석의 편의를 위하여 각 응답범주에 부여된 점수들을 응답 비율로 가중하여 구한 평균값이다. 이 값을 기준으로 판단할 때 시설군 차원의 이용도는 크게 상위 시설군과 하위 시설군으로 대별되는데, 상위 시설군에는 커뮤니티공간, 웰빙공간, 운동공간이 속하며, 하위 시설군에는 관리공간, 교육공간, 기타공간이 속한다.

개별 시설별로 보면 이용도가 가장 높은 시설

은 산책로(평균 3.5359), 휴게소(3.4162), 수경시설(3.1103), 어린이놀이터(3.0316), 택배물 보관실(3.0289) 등의 순이다. 이 시설들은 택배물 보관실을 제외하면 모두 여가활동과 관련된 조경 및 휴식시설이라는 공통점이 있다. 즉 주민들은 일상적 여가활동과 관련된 시설을 가장 빈번히 이용한다는 것이다. 반면 이용도가 가장 낮은 시설은 회의실(평균 1.4138), 시간제 보육시설(1.4767), 노인정(1.5032), 영어학습실(1.5072), 공용사무실(1.5163) 등의 순인데, 이런 시설들은 대부분 삶의 주기에서 특정한 시기 혹은 연령대에만 집중적으로 이용되거나 아파트관리와 직·간접적으로 관련된 특수 집단(가령, 부녀회, 노인회, 입주자대표회 등)에 의해 주로 이용되기 때문인 것으로 보인다.

<표 6>에는 교차분석을 통해 본 단지 유형별 커뮤니티시설 이용도가 제시되어 있다. 표에는 카이제곱값의 유의확률이 0.05이하인 것만 수록되어 있다. 표에서 보듯이 단지 유형별로 이용도가 통계학적으로 유의하게 다른 시설은 어린이놀이터, 옥외광장, 수경시설, 휴게소, 산책로 등 5개 시설이다.

표에 나타난 가장 큰 특징은 국민임대주택 거주자들은 다른 집단에 비해 시설이용 패턴이 다소 극단적인 형태를 보인다는 것이다. 즉 이 집단은 '거의 매일' 이용하거나 아니면 '전혀' 이용하지 않거나 하는 비율이 모든 시설에서 50%를 넘어선다. 이는 이 집단이 노인부부이거나 독거

5) 다만 용인동백지구는 보금자리주택의 공급 대상 중 영구임대주택과 Shift형 주택이 없다. Shift형 주택은 현재 서울에서만 공급되고 있어서 용인뿐만 아니라 경기도 전체에서도 사례를 찾을 수 없다. 또한 영세민을 대상으로 하는 영구임대주택 공급은 '89 ~ '92에 집중적으로 이루어졌으나 그 후에는 중단되었기 때문에(김주진, 2008; 48, 50) 최근의 신도시에는 건설된 사례가 없다(「주택공급에 관한 규칙」 제31조(영구임대주택의 입주자 선정 등에 대한 특례)의 ① 참조 바람).

6) 사례지역의 법정시설 이외의 시설 개황에 대해서는 앞의 <표 3> 참조 바람.

<표 6> 단지 유형별 커뮤니티시설 이용도(교차분석)

시설	단지 구분	응답자 분포(도수, %)							카이 제곱값	유의 확률
		거의 매일	1주일 1-2회	1개월 1-2회	1년에 1-2회	사용안함	전체			
16 어린이놀이터	국민임대	25(26.3)	17(17.9)	7(7.4)	7(7.4)	39(41.1)	95(100.0)	28,026	0.000	
	주공분양	45(45.9)	21(21.4)	7(7.1)	1(1.0)	24(24.5)	98(100.0)			
	민간분양	31(20.0)	33(21.3)	20(12.9)	14(9.0)	57(36.8)	155(100.0)			
	합계	101(29.0)	71(20.4)	34(9.8)	22(6.3)	120(34.5)	348(100.0)			
22 옥외광장	국민임대	5(14.7)	2(5.9)	3(8.8)	3(8.8)	21(61.8)	34(100.0)	17,102	0.029	
	주공분양	16(20.8)	8(10.4)	12(15.6)	15(19.5)	26(33.8)	77(100.0)			
	민간분양	12(10.1)	22(18.5)	24(20.2)	19(16.0)	42(35.3)	119(100.0)			
	합계	33(14.3)	32(13.9)	39(17.0)	37(16.1)	89(38.7)	230(100.0)			
23 수경시설	국민임대	15(34.9)	7(16.3)	6(14.0)	1(2.3)	14(32.6)	43(100.0)	28,203	0.000	
	주공분양	30(30.3)	29(29.3)	8(8.1)	12(12.1)	20(20.2)	99(100.0)			
	민간분양	23(16.5)	26(18.7)	38(27.3)	18(12.9)	34(24.5)	139(100.0)			
	합계	68(24.2)	62(22.1)	52(18.5)	31(11.0)	68(24.2)	281(100.0)			
24 휴게소	국민임대	24(32.4)	15(20.3)	13(17.6)	4(5.4)	18(24.3)	74(100.0)	21,343	0.006	
	주공분양	38(37.3)	32(31.4)	12(11.8)	7(6.9)	13(12.7)	102(100.0)			
	민간분양	30(19.0)	47(29.7)	41(25.9)	14(8.9)	26(16.5)	158(100.0)			
	합계	92(27.5)	94(28.1)	66(19.8)	25(7.5)	57(17.1)	334(100.0)			
25 산책로	국민임대	24(40.0)	12(20.0)	8(13.3)	3(5.0)	13(21.7)	60(100.0)	15,977	0.043	
	주공분양	31(33.0)	29(30.9)	18(19.1)	6(6.4)	10(10.6)	94(100.0)			
	민간분양	32(21.1)	54(35.5)	35(23.0)	12(7.9)	19(12.5)	152(100.0)			
	합계	87(28.4)	95(31.0)	61(19.9)	21(6.9)	42(13.7)	306(100.0)			

노인이거나 자녀가 없는 맞벌이부부이거나 독신자인 비율이 다른 집단에 비해 상대적으로 높기 때문에 나타난 결과로 보인다).

다만 어린이놀이터와 옥외광장 등 어린 자녀를 동반한 주민이 가벼운 운동과 함께 여가를 즐길 수 있는 시설들의 경우에는 주공분양아파트 거주자들의 이용도가 다른 집단에 비해 비교적

높은 편인데, 그 까닭은 이 집단은 고등학생 이하의 자녀를 둔 청장년층 부부의 비율이 높기 때문인 것으로 보인다. 사례지역의 주공분양아파트는 모두 중소형 규모인데, 그런 곳에는 어린 자녀를 둔 젊은 부부의 주거비율이 높은 경향이 있으며, 본 연구에서도 그렇게 나타났다).

<표 7>은 현재 거주하는 단지의 커뮤니티시설

- 7) 조사결과, 임대주택에 거주하는 응답자는 자녀가 없는 부부이거나 독신인 경우가 전체의 28.6%로, 이는 주공분양(9.2%)과 민간분양(11.4%)의 경우보다 훨씬 높았다.
- 8) 조사결과, 고등학생 이하의 자녀를 둔 부부의 비율은 국민임대 56.2%, 주공분양 75.9%, 민간분양(주로 대형주택) 60.8%였다.

〈표 7〉 현재 거주하는 단지의 커뮤니티시설에 대한 전반적인 만족도

만족도	빈도	구성비(%)
매우 만족한다(5점).	18	4.6
만족한다(4점).	76	19.5
보통이다(3점).	185	47.6
불만이다(2점).	91	23.4
매우 불만이다(1점).	19	4.9
합계	389	100.0

주: 현재 거주하는 단지의 커뮤니티시설에 대한 만족도의 평균은 2.9563.

〈표 8〉 단지 유형별 현재 거주하는 단지의 커뮤니티시설에 대한 전반적인 만족도

(교차분석)

단지 구분	응답자 분포(도수,%)						카이제곱값	유의확률
	매우 만족	만족	보통	불만	매우 불만	전체		
국민임대	1(1.0)	14(13.3)	54(51.4)	28(26.7)	8(7.6)	105(100.0)	15.659	0.048
주공분양	5(4.6)	19(17.6)	50(46.3)	27(25.0)	7(6.5)	108(100.0)		
민간분양	12(6.8)	42(24/4)	81(46.0)	36(20.5)	4(2.3)	176(100.0)		
합계	18(4.6)	76(19.5)	185(47.6)	91(23.4)	19(4.9)	389(100.0)		

에 대한 전반적인 만족도를 보여준다. 표에 나타나 있듯이 만족도의 평균은 2.9563으로, '보통' 수준에 근사하다. <표 8>은 이 만족도를 주택 형태별로 살펴본 것이다. 표에서 보듯이 그 값은 민간분양아파트에서 상대적으로 높으며 국민임대아

파트에서 낮은 편이다. 이는 2000년대 중반에 들어서면서 주로 중대형 분양 아파트를 공급하는 민간건설회사들이 차별화 마케팅 전략의 하나로 법정 부대복리시설 이외의 다양한 시설·경우에는 복합커뮤니티시설⁹⁾을 경쟁적으로 공급해온

〈표 9〉 제일 중요한 불만 사유

사유	순위	빈도	구성비(%)
면적과 규모가 작아서	1	43	39.1
관리상태가 좋지 않아서	3	13	11.8
거리가 멀어서	6	2	1.8
이용료가 비싸서	6	2	1.8
사용하기에 불편한 위치에 있어서	8	1	0.9
프로그램이 마음에 들지 않아서	3	13	11.8
원하는 프로그램이 원하는 시간에 없어서	3	13	11.8
시설에 대해 잘 몰라서(위치/이용방법/시간/프로그램 등)	2	23	20.9
합계		110	100.0

9) 용인동백지구에서 복합커뮤니티시설이 설치된 대표적인 예로는 지구 중심부의 D단지가 있다.

〈표 10〉 두번째로 중요한 불만 사유

사유	순위	빈도	구성비(%)
면적과 규모가 작아서	1	31	28.2
관리상태가 좋지 않아서	4	17	15.5
거리가 멀어서	7	2	1.8
이용료가 비싸서	8	1	0.9
사용하기에 불편한 위치에 있어서	5	9	8.2
프로그램이 마음에 들지 않아서	6	8	7.3
원하는 프로그램이 원하는 시간에 없어서	3	18	16.4
시설에 대해 잘 몰라서(위치/이용방법/시간/프로그램 등)	2	24	21.8
합계		110	100.0

결과로 보인다.

<표 9>와 <표 10>은 <표 8>에 해당하는 질문에서 '불만' 혹은 '매우 불만'이라고 응답한 사람에게 그렇게 생각하는 제일 중요한 사유와 두 번째로 중요한 사유를 다시 물은 것이다. 두 표에서 보듯이 '면적과 규모가 작아서'와 '시설에 대해 잘 몰라서'가 사유의 50% 이상을 차지한다. '면적과 규모가 작아서' 불만인 것은 어쩔 수 없다고 하더라도 시설이 있음에도 불구하고 그것의 위치, 이용 방법, 프로그램 등에 대한 정보의 부족으로 시설을 이용하지 못한다는 것은 시설의 안내, 홍보, 운용 등의 측면에 시사하는 바가 매우 크다.

3. 커뮤니티시설에 대한 수요(필요)도 분석

<표 11>은 각종 커뮤니티시설의 수요도를 보여준다. 조사된 시설은 모두 30종인데, 대부분 비

법정시설들이다. 두 차례의 예비조사에서는 <표 2>에 제시되어 있는 시설들도 모두 조사하였으나 모든 법정시설이 수요도가 매우 높은 것으로 나타나 본조사에서는 생략하였다¹⁰⁾. <표 11>에는 현재 용인동백지구 아파트단지들에는 없는 시설들도 다수 포함되어 있다. 그러나 미래의 커뮤니티시설 수요에 대한 예측 또한 본 연구의 목표 중 하나이므로 최근에 서울 등지에서 신축·공급되는 아파트단지에 설치되는 새로운 종류의 커뮤니티시설도 조사의 대상으로 삼았다.

<표 11>을 보면 커뮤니티시설 수요도의 경우는 필요도와 달리 시설군 차원에서는 뚜렷한 경향이 발견되지 않는다. 다만 미소하나마 6가지 시설군 가운데 관리공간군에 속한 시설군이 상대적으로 수요도가 높고 기타공간군에 속한 시설군이 상대적으로 수요도가 낮다는 것을 알 수 있다. 그러나 개별 시설별로 보면 몇 가지 흥미로운 사실을 발견할 수 있다.

우선, 전체 30종의 시설들 가운데 2/3 이상인

10) 이용도가 낮다고 하여 반드시 필요(수요)도도 낮은 것은 아니다. 예를 들면 의료시설은 이용도는 낮아도 필요도는 매우 높을 수 있다. 본 연구의 예비조사에서는 대부분의 법정시설들이 이용도가 높고 낮음에 무관하게 필요도가 매우 높은 것으로 나타났다.

〈표 11〉 커뮤니티시설 수요도

분류	번호	시설	응답자 분포(도수,%)						합계	평균 (점)
			매우 필요 (5점)	필요 (4점)	보통 (3점)	불필요 (2점)	매우 불필요 (1점)			
관리 공간	3	파견 공공기관	71(18.3)	125(32.2)	88(22.7)	58(14.9)	46(11.9)	388(100)	3.3015	
	4	택배물 보관실	180(46.4)	134(34.5)	48(12.4)	20(5.2)	6(1.5)	388(100)	4.1907	
	5	쓰레기 분리실	219(56.4)	117(30.1)	44(11.3)	7(1.8)	1(0.3)	388(100)	4.4072	
교육 공간	8	다목적 교육공간	108(27.8)	127(32.7)	93(24.0)	28(7.2)	32(8.2)	388(100)	3.6469	
	9	시간제 보육시설	108(27.8)	128(32.9)	85(21.9)	37(9.5)	30(7.7)	388(100)	3.6366	
	11	영어 학습실	109(28.1)	114(29.4)	80(20.6)	44(11.3)	41(10.6)	388(100)	3.5309	
커뮤 니티 공간	12	정보문화실	74(19.1)	109(28.1)	98(25.3)	41(10.6)	66(17.0)	388(100)	3.2165	
	13	시청각실	46(11.9)	103(26.5)	112(28.9)	49(12.6)	78(20.1)	388(100)	2.9742	
	14	게스트룸(라운지)	24(6.2)	66(17.0)	98(25.3)	92(23.7)	108(27.8)	388(100)	2.5000	
	15	경조사실	32(8.2)	63(16.2)	93(24.0)	93(24.0)	107(27.6)	388(100)	2.5361	
	17	실내 어린이놀이터	177(45.6)	117(30.2)	48(12.4)	35(9.0)	11(2.8)	388(100)	4.0670	
	19	급식실	48(12.4)	43(11.1)	91(23.5)	103(26.5)	103(26.5)	388(100)	2.5619	
	20	노인 놀이터	67(17.3)	82(21.1)	104(26.8)	69(17.8)	66(17.0)	388(100)	3.0387	
	22	옥외광장	114(29.4)	116(29.9)	87(22.4)	39(10.1)	32(8.2)	388(100)	3.6211	
	23	수경시설	157(40.5)	126(32.5)	69(17.8)	16(4.1)	20(5.2)	388(100)	3.9897	
24	휴게소	209(53.9)	115(29.6)	47(12.1)	10(2.6)	7(1.8)	388(100)	4.3119		
웰빙 공간	25	산책로	221(57.0)	109(28.1)	43(11.1)	8(2.1)	7(1.8)	388(100)	4.3634	
	26	명상공간	90(23.2)	79(20.4)	92(23.7)	59(15.2)	68(17.5)	388(100)	3.1649	
	27	사우나 및 스파시설	141(36.3)	80(20.6)	77(19.8)	40(10.3)	50(12.9)	388(100)	3.5722	
	28	자가검진시설	93(24.0)	79(20.4)	88(22.7)	53(13.7)	75(19.3)	388(100)	3.1598	
	29	아트센터	53(13.7)	67(17.3)	96(24.7)	67(17.3)	105(27.1)	388(100)	2.7320	
	30	공동 온실	57(14.7)	50(12.9)	114(29.5)	69(17.8)	97(25.1)	387(100)	2.7442	
31	텃밭	136(35.1)	86(22.2)	84(21.6)	50(12.9)	32(8.2)	388(100)	3.6289		
운동 공간	32	실내 운동공간	222(57.1)	107(27.5)	33(8.5)	13(3.3)	14(3.6)	389(100)	4.3111	
	34	실내수영장	153(39.4)	78(20.1)	70(18.0)	36(9.3)	51(13.1)	388(100)	3.6340	
기타 공간	35	공용 창고	55(14.2)	73(18.8)	78(20.1)	65(16.8)	117(30.2)	388(100)	2.7010	
	36	자전거보관소	100(25.8)	126(32.5)	87(22.4)	39(10.1)	36(9.3)	388(100)	3.5541	
	37	코인 세탁실	63(16.2)	71(18.3)	79(20.4)	64(16.5)	111(28.6)	388(100)	2.7706	
	38	산책로 야간 조명	164(42.3)	108(27.8)	57(14.7)	22(5.7)	37(9.5)	388(100)	3.8763	
	39	야간탁아소	64(16.5)	75(19.3)	96(24.7)	74(19.1)	79(20.4)	388(100)	2.9253	

21개가 '보통'(평균 3.0) 이상의 수요도를 보인다는 점이다. 다음, 수요도가 가장 높은 시설이 쓰레기 분리실(평균 4.4072)이라는 점이 눈길을 끈다. 이는 쓰레기 분리 배출은 도시 지역, 특히 아파트 지역에서는 매우 강력하게 시행되고 있지만 정작 쓰레기 분리를 위한 작업 공간이 갖추어진 곳은 희소하기 때문에 나타나는 결과로 보인다. 쓰레기 분리실 다음으로 수요가 큰 시설은 산책로(평균 4.3634)와 휴게소(4.3119) 같은 여가시설, 실내 운동공간(4.3111), 택배물 보관실(평균 4.1907) 등이다.

반면 수요가 가장 낮은 시설은 게스트룸(2.5000)이며 경조사실(2.5361), 급식실(2.5619), 공용 창고(2.7010), 아트센터(2.7320) 등이 차례로 그 뒤를 잇는다.

<표 12>는 교차분석을 통해 본 단지 유형별 커뮤니티시설 수요도를 보여준다. 표에는 <표 11>의 5점 척도 응답범주를 3점 척도로 변환한 후의 분석결과가 제시되어 있다¹¹⁾. 또한 <표 6>과 같이 카이제곱값의 유의확률이 0.05이하인 교차분석만이 제시되어 있다. 표에서 보듯이 단지 유형별로 수요도가 통계학적으로 유의하게 다른

<표 12> 단지 유형별 커뮤니티시설 수요도(교차분석)

시설	단지 구분	응답자 분포(도수,%)				카이제곱값	유의확률
		필요	보통	불필요	전체		
9 시간제 보육시설	국민임대	67(63.8)	22(21.0)	16(15.2)	105(100.0)	11.293	0.023
	주공분양	63(58.3)	40(37.0)	5(4.6)	108(100.0)		
	민간분양	106(60.0)	53(30.3)	16(9.1)	175(100.0)		
	합계	236(60.8)	115(29.6)	37(9.5)	388(100.0)		
14 게스트룸	국민임대	24(22.9)	49(46.7)	32(30.5)	105(100.0)	10.025	0.040
	주공분양	20(18.5)	70(64.8)	18(16.7)	108(100.0)		
	민간분양	46(26.3)	87(49.7)	42(24.0)	175(100.0)		
	합계	90(23.2)	206(53.1)	92(23.7)	388(100.0)		
15 경조사실	국민임대	32(30.5)	49(46.7)	24(22.9)	105(100.0)	11.483	0.022
	주공분양	23(21.3)	68(63.0)	17(15.7)	108(100.0)		
	민간분양	40(22.9)	83(47.4)	52(29.7)	175(100.0)		
	합계	95(24.5)	200(51.5)	93(24.0)	388(100.0)		
19 급식실	국민임대	32(30.5)	44(41.9)	29(27.6)	105(100.0)	13.374	0.010
	주공분양	18(16.7)	69(63.9)	21(19.4)	108(100.0)		
	민간분양	41(23.4)	81(46.3)	53(30.3)	175(100.0)		
	합계	91(23.5)	194(50.0)	103(26.5)	388(100.0)		
23 수경시설	국민임대	73(69.5)	21(20.0)	11(10.5)	105(100.0)	15.931	0.003
	주공분양	82(75.9)	23(21.3)	3(2.8)	108(100.0)		
	민간분양	128(73.1)	45(25.7)	2(1.1)	175(100.0)		
	합계	283(72.9)	89(22.9)	16(4.1)	388(100.0)		

11) '매우 필요'는 '필요'로, '매우 불필요'는 '불필요'로 통합하였음.

시설은 시간제 보육시설, 게스트룸, 경조시설, 급식실, 수경시설 등 5개 시설이다.

표에 나타나는 전체적인 경향은, 국민임대주택 거주자들은 시간제 보육시설, 경조시설, 급식실과 같은 후생복지 성격의 시설에 대한 수요가 높으며, 민간분양아파트 거주자들은 게스트룸과 수경시설 같은 편의 및 조경관련 시설에 대한 수요가 높다는 것이다. 주공분양아파트 거주자들의 수요 패턴은 전체적으로 보아 양 집단의 중간 정도라고 볼 수 있다.

IV. 결론

본 연구를 통해 밝혀진 사실들을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 이용도가 가장 높은 시설은 산책로, 휴게소, 수경시설, 어린이놀이터 등과 같이 주민들의 일상적 여가활동과 관련된 시설들이다. 반면 이용도가 가장 낮은 시설은 회의실, 시간제 보육시설, 노인정, 영어학습실, 공용사무실 등과 같이 대부분 삶의 주기에서 특정한 시기 혹은 연령대에만 집중적으로 이용되거나 주로 아파트 주민 단체에 의해 이용되는 시설들이다.

둘째, 국민임대주택 거주자들은 다른 집단에 비해 시설이용 패턴이 다소 극단적인 형태를 보인다. 이는 이 집단의 인구학적 성격이 생애주기 면에서 상대적으로 독특하기 때문일 것이다.

셋째, 현재 거주하는 단지의 커뮤니티시설에 대한 전반적인 만족도는 '보통' 수준에 근사하다. 주택 형태별로는 민간분양아파트 주민들의 만족도가 상대적으로 높으며 국민임대아파트 주민들의 만족도가 상대적으로 낮다.

넷째, 커뮤니티시설에 대한 불만 사유는 면적과 규모가 작거나 시설에 대한 정보 부족이 전체의 50% 이상을 차지한다. 시설에 대한 정보 부족으로 인한 불만은 시설의 설치에 못지않게 그것에 대한 안내, 홍보, 운용 등이 시설의 활용에서 얼마나 중요한 요소인가를 일깨워준다.

다섯째, 조사대상이 된 대부분의 시설은 수요(필요)도가 높은 편인데, 가장 수요도가 높은 것은 쓰레기 분리실이며 산책로, 휴게소, 실내 운동공간, 택배물 보관실 등이 차례로 그 뒤를 잇는다.

커뮤니티시설은 주민들에게 일상생활에서의 편의를 제공하고 주민들의 공동체의식 함양에 기여하는 만큼 실제 사용자(수요자)의 의견이 계획에 반영될 필요가 있다. 이는 또한 단지조성 후, 커뮤니티시설의 이용도를 높이고 주민들의 비용지출을 절감하게 하는 효과도 있을 것이다. 커뮤니티 활성화를 통한 사회적 통합은 단순히 커뮤니티시설의 제공만으로 달성되는 것은 아니나, 합리적이고 합목적적인 시설 설치의 커뮤니티 활성화와 사회적 통합의 전제조건이 된다.

본 연구는 각종 커뮤니티시설에 대한 단지 유형별 이용 및 선호도를 분석하였으나 보금자리주택 같은 '사회적 혼합' 지향의 주택단지를 성공적으로 조성하기 위해서는 주민의 소득, 가족구성, 생애주기 등과 같은 인구통계학적인 요소에 초점을 둔 분석도 매우 필요하다. 본 연구에서 깊이 다루지는 않았지만 거주하는 주택의 유형과 생애주기는 매우 밀접한 관련을 갖고 있으며 그것은 커뮤니티시설의 이용도와 수요도에 큰 영향을 미치는 것으로 보인다.

논문접수일 : 2009년 7월 27일

심사완료일 : 2009년 8월 19일

참고문헌

1. 국토연구원, 「커뮤니티 중심의 주거환경정비 연구」, 2000.
2. 국토해양부, “국민 주거안정을 위한 도심 공급 활성화 및 보금자리주택 건설 방안”, 국토해양부 보도자료, 2008. 9. 19.
3. 국토해양부, “서민 주거안정을 위한 보금자리주택 시범지구 추진계획”, 국토해양부 보도자료, 2009. 5.
4. 김성준·민선주, “아파트단지 내 커뮤니티시설의 이용자 의식에 관한 연구”, 「2008 추계학술발표대회 논문집」, 제8권 제2호, 한국생태환경건축학회, 2008, pp. 277-286.
5. 김수미 외, “호수밀도를 고려한 옥외부대복리시설 기준과 옥외공간에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집(계획계)」, 제20권 제8호, 대한건축학회, 2004, pp. 107-117.
6. 김주진, “사회적 혼합이 거주자의 사회적 배제와 주변 주택가격에 미치는 영향”, 서울대학교 박사학위논문, 2008.
7. 김혜진·이연숙, “주거단지 내 커뮤니티시설에 대한 연령대별 의식 비교 연구”, 「한국생태환경건축학회논문집」, 제8권 제4호, 한국생태환경건축학회, 2008, pp. 55-62.
8. 네이버 부동산, land.naver.com.
9. 대한주택공사, 「커뮤니티 개념을 도입한 도시정비 활성화 방안 연구」, 1999.
10. 대한주택공사, 「복리시설 디자인 가이드라인」, 2007.
11. 백인길·양승우, “공동주택유형별 부대복리시설에 대한 주민의 인식에 관한 연구”, 「국토계획」, 제33권 제2호, 대한국토도시계획학회, 1998, pp. 135-148.
12. 서수정·백혜선, “공동주택단지 내 부대복리시설의 공간 변용에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집(계획계)」, 제20권 제11호, 대한건축학회, 2004, pp. 219-230.
13. 서울시정개발연구원, 「공공문화복지시설의 복합화 방안 연구」, 1999.
14. 신연섭·염태경, “가족생활주기별 아파트 부대복리시설에 대한 거주자 요구 분석”, 「대한건축학회논문집(계획계)」, 제22권 제6호, 대한건축학회, 2006, pp. 57-65.
15. 용인시청 홈페이지, www.yonginsi.net.
16. 윤희진, “초고층복합건물 부대복리시설의 수용기능에 관한 연구”, 연세대학교 석사학위논문, 2005.
17. 이연숙·신화경·홍미혜, “거주자 특성별 주민공유공간 요구에 대한 연구”, 「한국주거학회논문집」, 제8권 제1호, 한국주거학회, 1997, pp. 1-12.
18. 임정은·이연숙, “집합주택내 주민공유공간의 국내연구 경향 분석”, 「한국생태환경건축학회논문집」, 제5권 제4호, 한국생태환경건축학회, 2005, pp. 25-32.
19. 최상호·석호태, “아파트 옥외공유공간의 이용 실태에 대한 조사연구”, 「한국주거학회논문집」, 제13권 제3호, 한국주거학회, 2002, pp. 93-102.
20. 한국토지공사, 「단지 내 복합커뮤니케이션센터 도입 방안에 관한 연구」, 2007.
21. 홍동진 외, “아파트단지 부대복리시설 이용과 배치유형에 관한 연구”, 「한국생태환경건축학회논문집」, 제7권 제6호, 2007, pp. 65-72.