

# 양육친화형아파트 커뮤니티시설의 이용경험 및 개선방향에 관한 연구

- LH신혼희망타운을 중심으로 -

## A Study on the Utilization Experience and Improvement Direction of Childcare-Friendly Apartment Community Facilities

- Focused on LH Newlywed Hope Towns -

Kwon, Hye-Jin 권혜진 정희원, 키아이종합건설 대표, 중앙대학교 실내환경디자인전공 겸임교수, 이학박사  
Lee, Jin-Won 이진원\* 정희원, 레이어코드랩 대표, 디자인학박사

**Abstract:** This study aims to analyze the actual usage experiences of childcare-friendly community facilities in LH Newlywed Hope Towns and propose improvement directions. While the government introduced standardized community facility manuals in response to low fertility rates, systematic evaluation of how well these facilities meet actual user needs remains insufficient. The research methodology included field observations of three metropolitan complexes and surveys of 282 residents. The study analyzed spatial configuration, safety, and user satisfaction of major facilities including comprehensive childcare centers, indoor playgrounds, small libraries, and fitness centers. Results showed overall satisfaction at moderate levels, with families with infants (0-3 years) showing significantly lower satisfaction than those with preschoolers (4-7 years). This suggests current facilities inadequately reflect infant-specific needs. Facility utilization rates were high for indoor playgrounds and fitness centers, while guest houses and children's cafeterias showed low usage. Improvement priorities included safety reinforcement (36.9%), lighting enhancement (25.9%), and soundproofing (24.5%). The study recommends the following for achieving genuine childcare-friendliness: (1) age-differentiated design distinguishing infant and toddler developmental characteristics, (2) strengthened infant/toddler-specific safety, lighting, and acoustic standards, (3) flexible design application considering regional characteristics, (4) establishment of design-operation-feedback cycle/systems, and (5) introduction of participatory design processes involving childcare professionals and actual users. As the first empirical evaluation of the Newlywed Hope Town policy's effectiveness, this research provides crucial baseline data for improving childcare-friendly residential environments.

**Keywords:** Childcare-Friendly Apartments, Community Facilities, Newlywed Hope Town, Post-Occupancy Evaluation, Spatial Design, User Satisfaction  
양육친화형아파트, 커뮤니티시설, 신혼희망타운, 거주후평가, 공간설계, 이용자만족도

## 1. 서론

통계청에 따르면 2024년 우리나라의 합계출산율은 0.75 명으로, 전 세계적으로 가장 낮은 수준에 머물고 있다. 또한 2040년에는 전체 인구 중 고령 인구 비율이 34.3%에 이를 것으로 전망되고 있다. 이러한 인구 구조의 변화는 국가적 차원에서 노동력 감소, 생산성 저하, 복지 부담 증가 등 다양한 문제를 야기하며, 그로 인해 저출산·고령화 대응은 사회 전반의 지속가능성을 좌우하는 핵심 과제로 대두되고 있다. 이에 따라 정부는 주거 차원에서 양육을 지원하고자 '신혼희망타운'이라는 특화형 공공주택을 도입하였다. 신혼희망타운은 국토토지주택공사(LH)가 주관하여 공급하는 공공주택으로, 신혼부부의 주거 안정과 출산·육아 친화 환경

조성을 목적으로 한다. 평면 설계에서부터 보육 및 교육 특화 서비스를 반영한 커뮤니티시설까지 포함한 이 주택은, 공공분양형과 장기임대형을 혼합한 형태로 구성되며 2021년 평택 고덕의 첫 입주를 시작으로 전국적으로 확대되고 있다. 신혼희망타운의 커뮤니티시설은 '양육친화주택'에 대한 선행 연구<sup>1)</sup>를 바탕으로 설계되었으며, 그 결과는 표준 매뉴얼<sup>2)</sup>로 정립되어 설계로 적용되었다.

여기서 '양육친화형 커뮤니티시설'은 공동육아방, 어린이 놀이공간, 맘카페, 육아 품앗이 공간 등 양육과 가족생활을

1) 권혜진·모정현. 신혼희망타운 커뮤니티시설 개발을 위한 신혼부부의 라이프스타일 및 시설 선호경향 연구. 한국실내디자인학회 논문집 통권 142호. 2020. 10, p.65.

2) LH. 신혼희망타운 종합보육센터 매뉴얼 2.0. 국토토지주택공사 발행. 2020. 05.

\* 교신저자(Corresponding Author) : jinwon503@naver.com

실질적으로 지원하기 위한 다양한 커뮤니티 인프라를 포괄한다. 그러나 이러한 시설들이 실제 이용자들에게 얼마나 효과적으로 작동하고 있는지, 기대된 기능을 수행하고 있는지에 대해서는 체계적인 후속 연구가 부족한 실정이다.

최근 통계청이 발표한 2025년 3월 인구동향에 따르면 출생아 수가 소폭 증가하고 합계출산율 또한 0.77명으로 상승한 점은 긍정적인 신호로 해석될 수 있으나, 이러한 변화가 지속되기 위해서는 ‘거주자의 체감’과 ‘현장의 실효성’에 기반한 정책 개선이 병행되어야 한다. 특히 신혼희망타운은 여전히 다수의 단지가 건설 중이거나 입주 초기 단계에 있는 만큼, 입주민의 실제 이용 경험을 반영한 커뮤니티시설의 개선 방안을 모색하는 일은 매우 시의적절한 과제이다.

이에 본 연구는 LH 신혼희망타운을 중심으로, 양육친화형 커뮤니티시설에 대한 실거주자의 이용 경험을 분석하고, 그에 기반한 개선 방향을 제시함으로써 향후 공공주택 정책의 실효성을 높이는 데 기여하고자 한다. 나아가 본 연구는 현행 표준화된 커뮤니티시설 설계가 실제 양육 친화 환경 조성에 어떻게 기여하고 있는지를 되짚고, 사용자 중심의 정책 피드백 구조를 구축하는 기반자료로 활용될 수 있을 것이다.

## 2. 이론고찰

### 2.1. 신혼희망타운 개념 및 정책적 배경

신혼희망타운은 저출산 심화와 주거비 상승으로 인해 결혼·출산 초기 가구의 주거 불안정이 사회적 문제로 대두됨에 따라 도입된 공공주택 정책이다. 특히 수도권을 중심으로 한 높은 주택 가격과 임대료 부담은 신혼부부의 안정적 주거 확보를 어렵게 하였고, 이에 따라 정부는 신혼부부를 주요 공급 대상으로 한 별도의 공공주택 유형 도입 필요성을 인식하게 되었다.<sup>3)</sup> 이러한 인식이 신혼희망타운의 직접적인 도입 계기로 작용하였다.

신혼희망타운은 정부의 공공임대주택 정책 추진 과정 속에서 형성된 주거 유형으로, 기존의 저소득층 중심 공공임대주택 체계에서 청년·신혼부부 등 생애주기별 수요를 고려한 정책으로 확장되는 흐름 속에서 등장하였다.<sup>4)</sup> 우리나라 공공임대주택 정책은 영구임대주택과 국민임대주택을 중심으로 주거 안정의 최소 기준 확보에 초점을 두어 발전해왔으며, 이후 장기전세주택, 행복주택 등 다양한 계층을 대상으로 한 주거 유형으로 점진적으로 확대되었다. 이러한 정책적 전개 과정에서 신혼희망타운은 특정 수요 계층을 명확히 설정한 맞춤형 공공주택으로 자리매김하였다.<sup>5)</sup>

LH(한국토지주택공사)의 공공임대주택 공급 방식 또한 이러한 정책 변화에 따라 점진적으로 변천해왔다. 초기에는 주택 공급량 확대와 주거 최소 기준 충족에 초점을 두었다면, 최근에는 주거의 질과 거주자의 생활 특성을 고려한 계획이 강조되고 있다.<sup>6)</sup> 신혼희망타운은 이러한 LH 공공주택 정책의 변천 과정에서 나타난 대표적인 사례로, 주택 유형의 다양화뿐만 아니라 단지 계획, 커뮤니티시설 구성, 주거 서비스 제공 방식 등에서 기존 공공임대주택과 차별화된 특성을 보인다.<sup>7)</sup>

### 2.2. 신혼희망타운 커뮤니티 매뉴얼의 개요

신혼희망타운 커뮤니티 매뉴얼은 저출산·고령화 사회에서 신혼부부의 주거 안정과 육아 지원을 동시에 해결하기 위한 통합형 생활 SOC(사회간접자본) 모델로 개발되었다.<sup>8)</sup> 이는 단순한 보육시설 계획이 아닌, 보육·교육·놀이·가족문화가 결합된 새로운 라이프스타일형 커뮤니티 플랫폼으로, 영유아기부터 학령기까지 아동의 발달단계에 대응하는 공간 체계를 갖춘 것이 특징이다

이 매뉴얼은 전국 약 300개 단지에 동일 품질의 종합보육센터를 조성하기 위한 표준 지침으로, 국공립어린이집, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터 등을 통합하여 지역 주민이 함께 활용할 수 있는 공공 커뮤니티 거점으로 제시된다.<sup>9)</sup> 또한 정무기관(국토교통부, 여성가족부, 보건복지부, 저출산고령사회위원회)과의 MOU를 기반으로 복지·돌봄·공동체 서비스의 연계체계를 구축하여, 보육문화의 수범모델의 역할을 하였다.

신혼희망타운의 커뮤니티 공간 설계는 ‘양육친화주택’ 관련 선행연구에서 축적된 논의와 공공기관의 표준화 매뉴얼을 기반으로 체계화된 것으로 이해할 수 있다. 먼저 양육친화주택 선행연구는 주거단지 내 양육 지원의 공간적 조건을 다각도로 논의해왔으며, 연구 주제는 대체로 (1) 보육·돌봄 서비스와 결합된 주거단지 계획, (2) 영유아 안전과 보호자 관찰·감시가 가능한 공간구조, (3) 부모의 일·가사·돌봄을 지원하는 생활지원 기능, (4) 이웃 교류 및 공동육아를 촉진하는 커뮤니티 공간, (5) 단지 - 지역 간 돌봄 인프라 연계와 접근성으로 유형화하여 정리할 수 있다. 이러한 선행연구의 흐름은 ‘돌봄 기능의 집적’, ‘안전 중심의 공간계획’, ‘가족·부모의 생활문화 지원’, ‘지역자원과의 연계’를 양육친화 주거의 핵심 조건으로 제시한다.

3) 박미선. 주거사다리 강화를 위한 신혼부부 주거지원 정책방안. 국토정책 Brief 제662호. 2019. pp1-4.

4) LH. 주거복지 로드맵 2.0. 국토교통부 보도자료. 2020.03. p.1.

5) 국회입법조사처. 공공임대주택 공급동향 분석과 정책과제. 입법·정책보고서 제65호. 2020.12. p.6.

6) 국토교통부. 2020년 주거종합계획. 정부 주거정책 계획 발간물. 2020.05. p.4.

7) 이윤재·정윤혜. 신혼희망타운의 주거서비스 계획방안 연구. 한국주거학회 논문집 제31권 제2호. 2020.04. pp.118-119.

8) 권혜진. 신혼부부 맞춤형 생활SOC, 신혼희망타운 커뮤니티 종합보육센터. 한국주거학회지 통권34호. 2022. 12. p.21.

9) LH. 신혼희망타운 내 종합보육센터 ‘신개념 가족커뮤니티 공간’특화 조성. 2019. 11. <https://www.queen.co.kr/news/articleView.html?idxno=322751>

### 2.3. 신혼희망타운 커뮤니티시설 매뉴얼 기준

매뉴얼은 공간을 세 가지 범주로 구분하여 제시한다. 기관보육시설(국공립어린이집, 방과후교실 등) - 국가가 책임지는 온종일 돌봄체계. 가정보육지원시설(작은도서관, 실내놀이터, 온가족카페 등) - 부모와 아이가 함께 이용하는 복합 여가공간. 문화생활지원시설(피트니스, GX룸, 스마트멀티룸 등) - 부모의 자기계발과 주민 커뮤니티를 지원하는 공간. 이러한 공간 구성은 시설 간의 가변적·연계적 활용성을 높이도록 계획되었으며, ‘생활 SOC’ 개념에 기반하여 주거 단지와 지역사회가 함께 사용하는 개방형 구조로 설계된다.

<표 1> 매뉴얼 내용

구분	매뉴얼 기준	내용
계획개념	매뉴얼의 프로토타입	세대수별 제시된 프로토타입(550·850·1150·1550세대)
	마당 중심 통합형 구조	중앙 마당을 중심으로 실내외 공간이 통합적으로 연계
프로그램 구성	12대 핵심 아이템	온종일 돌봄, 온가족카페, 문화스쿨, 어린이식당, 실내놀이터, 어린이도서관, 장난감은행, 공동육아, 전문코디네이터, 실외놀이터, 육아지원형특화상가, 제로에너지
	페르소나별 맞춤형 공간 구성	맞벌이, 외자녀, 다자녀 등 페르소나 유형에 대응하는 공간구성
안전 기준	공간 안전 기준	배치, 동선, 출입통제, 마감재 등 안전 관련 기준
	영아 특화 안전 설계 반영도	영아 보육실, 화장실, 가구, 마감 등 영아 특성을 고려한 안전설계
	보호자 시각적 관찰 가능 구조	개방형 공간 구성, 투시창, 시야 확보
환경 계획	환기, 조명 등 환경 기준	채광, 환기, 조명 계획
동선계획	시설 주요 동선 계획	아동, 보호자, 운영자 동선분리 및 연계 계획
운영	예약제, 운영료 계획	시설 이용 방식
지역연계	지역 개방형 구조 실현 정도	지역 주민에게 개방되는 구조
	생활 SOC 연계 효율성	어린이집, 돌봄센터 문화, 체육시설 등 공간적,기능적 연계

## 3. 연구방법

### 3.1 연구 대상지

본 연구는 수도권에 위치한 LH 신혼희망타운 단지 중, 커뮤니티시설이 설치되어 실제 운영되고 있으며, 현장조사 및 입주자 면담이 가능한 세 곳을 대상으로 하였다. 최근 5년 이내에 설계 및 입주가 이루어진 수도권 신축 공동주택 단지 내 커뮤니티시설 3개소를 조사대상으로 선정하였다. 각 단지는 세대 규모에 따라 커뮤니티시설의 구성 방식이 다르게 나타나는 점을 고려하여, 500세대는 서울시 강남구의 ‘A아파트 : 디0000강남’ 700세대는 경기도 고양시의 ‘B아파트 : 지축 나00레’, 1,000세대는 경기도 화성시의 ‘C아파트 : 동탄 디000 포레’ 규모로 구분하여 선정하였다. 이와 같은 선정 기준은 단지 규모에 따른 공간 구성의 차

이를 비교·분석하고, 커뮤니티시설의 유형별 운영 방식 및 이용 행태를 심층적으로 파악하는 데 목적이 있다.

본 단지의 커뮤니티시설 면적은 건축물대장에 기재된 자료를 기준으로 작성하였으며, 단지의 일반 현황과 운영 관련 기본 정보는 관리사무소를 통해 확인하였다. 또한 현장 조사를 통해 커뮤니티시설의 배치와 도면을 확인하였다.

<표 2> 조사대상 선정

구분	아파트 명	위치	단지 세대수	연면적	입주연도
A 아파트	디0000강남	서울특별시 강남구	597세대	1,969㎡	2021년
B 아파트	지축 나00레	경기도 고양시 덕양구	750세대	2,437㎡	2022년
C 아파트	동탄 디000 포레	경기도 화성시 동탄2	1,171세대	3,178㎡	2022년

### 3.2 연구 방법

본 연구는 질적 사례연구(Qualitative Case Study)를 중심으로 현장조사, 이용자 설문조사를 병행하여 연구를 수행하였다.

첫째, 선정된 단지를 직접 방문하여 커뮤니티시설의 공간 구성, 주요 기능 구역의 배치, 동선 흐름, 안전 설비 등의 물리적 요소를 조사하였다. 특히 공간이 실질적으로 어떻게 사용되고 있는지를 중심으로 관찰하였으며, 도면 분석과 실측 자료를 병행하여 구조적 문제점과 개선 가능성을 도출하였다.

둘째, 커뮤니티시설 이용자를 대상으로 공간 이용 실태 및 만족도에 대한 설문조사를 진행하였다. 설문 항목은 커뮤니티시설별 이용 빈도, 공간 만족도(안전성, 접근성, 기능성), 개선 필요 영역 등으로 구성되었으며, 수집된 자료는 정량적 분석을 통해 공간 구성에 대한 이용자의 인식을 반영하는 데 활용되었다.

### 3.3 설문 조사방법

본 연구는 신혼희망타운 내 커뮤니티시설의 이용 경험과 공간 개선 요구를 파악하기 위해 설문조사를 실시하였다. 조사는 2025년 6월 10일부터 6월 27일까지 약 2주간 진행되었으며, 설문지는 수도권 소재 신혼희망타운 단지에 거주 중인 입주자를 대상으로 배포되었다. 총 321부의 설문지를 배포하였으며, 이 중 300부를 회수하여 유효표본으로 분석에 활용하였다. 설문은 자기기입식으로 작성되었으며, 일부는 현장 방문을 통해 직접 회수하였다.

### 3.4 설문지의 구성

본 연구에서 활용한 설문지는 신혼희망타운 단지 내 커뮤니티시설을 이용한 경험이 있는 입주자를 대상으로 하여, 커뮤니티 시설 만족도 및 영향, 시설 이용 실태, 만족도, 공

간에 대한 인식 및 개선 요구를 파악하기 위한 목적으로 설계되었다. 설문지는 총 8개의 문항으로 구성되었으며, 폐쇄형·순위형·서술형 문항을 혼합하여 구성하였다. 본 설문은 커뮤니티시설에 대한 총괄적이고 체계적인 공간 평가와 이용자 요구를 파악하는 것을 목적으로 설계되었다. 설문 문항은 김효정·박경옥(2021)의 육아 커뮤니티시설의 공간 및 프로그램에 대한 부모 요구 연구, 김효정(2019)의 주거지 육아커뮤니티 강화를 위한 환경적 지원요소 연구, 권혜진(2020)의 신혼희망타운 커뮤니티시설 개발을 위한 신혼부부의 라이프스타일 및 시설 선호경향 연구를 참고하여 작성하였다.

<표 3> 설문문항 구성표

구분	설문항목	설문내용
인구통계학적 특성	성별	남 / 여
	연령대	20대, 30대, 40대, 50대 이상
	자녀유무	O / X
	자녀수	1명, 2명, 3명 이상
	자녀나이	0~3세(영유아) / 4~7세(유아/유치원) / 초등학생(8~13세) / 중학생 이상(14세 이상)
커뮤니티 시설 만족도 및 영향	커뮤니티시설만족도	매우 불만족 ~ 매우 만족
	아파트 선택 시 영향도	매우 영향없다 ~ 매우 영향 있다
	육아 도움 정도	매우 도움없다 ~ 매우 도움 있다
	이웃소통 도움 정도	매우 소통없다 ~ 매우 소통있다
시설 이용 현황	주로 이용하는 시설	20개의 시설
	1위 선택이유	시설 만족 / 위치 편리 / 안전성 / 청결 관리 / 프로그램 다양성 / 저렴한 요금 / 기타
	이용하지 않는 시설	20개의 시설
	미이용 이유	시설 불만족 / 위치 불편 / 안전 우려 / 관리 미흡 / 프로그램 부족 / 비싼 요금 / 필요성 부족 / 기타
공간개선 요구 사항	공간개선 사항	마감재 / 가구 / 안전시설 / 조명 / 동선배치 / 수납공간 / 소음방음 / 냉난방환기 / 기타
	중요한 시설 및 이유	자유응답 (명사형)

### 3.5 자료 분석방법

본 연구의 설문조사는 총 300부의 설문지를 회수하였으며, 수거된 응답 자료중 유효한 282부를 SPSS 18.0 통계 프로그램을 활용하여 분석하였다. 먼저 응답자의 성별, 연령, 자녀 유무 등 인구사회학적 특성을 파악하기 위해 빈도 분석을 실시하였다. 커뮤니티시설 만족도 관련 문항에 대해서는 척도의 내적 일관성을 검토하기 위해 신뢰도 분석(Cronbach's  $\alpha$ )을 수행하였다. 또한, 인구통계 특성과 시설 이용 간 관계를 파악하기 위해 교차분석과  $\chi^2$  검정을 실시하였다. 전반적 만족도에 영향을 미치는 공간환경 요인을 확인하기 위해 회귀분석을 적용하였으며, 안전성, 접근성, 편의성 등의 영향을 분석하였다. 만족도 수준의 집단 간 차이를 검토하기 위해 t-검증과 일원변량분석도 병행하였다. 이러한 분석을 통해 커뮤니티시설의 공간 구성과 이용 행태 간의 유의미한 관계를 도출하였으며, 결과는 향후 공간 설계 및 운영 개선을 위한 실증적 분석자료로 활용되었다.

## 4. 커뮤니티시설 현장 분석

공간 조사는 다음의 세 가지 핵심 항목을 중심으로 구성되었다.

첫째, 공간 구성의 기능적 적합성으로, 시설의 공간 배치가 실제 양육활동 및 공동체 활동과 어떻게 연계되는지를 파악하였다.

둘째, 영유아 안전성 확보 여부로, 보육 및 놀이 공간에서의 위험요소 차단, 통제 가능성, 동선 안전성 등을 중점적으로 분석하였다.

셋째, 운영자 및 이용자의 동선 효율성으로, 교사나 관리자의 시야 확보, 프로그램 운영의 흐름, 부모의 동선 편의성 등을 평가하였다.

이와 같은 분석은 단순한 물리적 배치에 그치지 않고, 공간이 어떻게 '사용'되고 있는지를 중심으로 해석하여, 공간과 사용자의 상호작용을 통합적으로 이해하는 데 초점을 두었다.

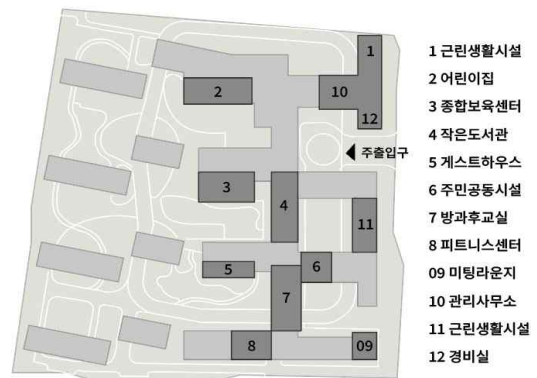
<표 4> 커뮤니티시설 현장조사 분석틀

핵심항목	분석내용	표준매뉴얼과 비교
공간 구성의 기능적 적합성	시설의 공간 배치가 실제 양육 활동 및 공동체 활동과의 연계성	- 매뉴얼의 프로토타입 적용 여부 - 12대 핵심 아이템 실제 운영 현황 - 마당 중심 통합형 구조 실현 여부 - 페르소나별 맞춤 공간 구성 여부
영유아 안전성 확보	보육 및 놀이 공간에서의 위험 요소 관리	- 매뉴얼 제시 안전 기준 준수 여부 - 영아 특화 안전 설계 반영도 - 보호자 시각적 관찰 가능 구조 - 환기, 조명 등 환경 기준 적합성
운영자 및 이용자 동선 효율성	교사, 관리자, 부모의 공간 이용 편의성	- 매뉴얼 주요 동선 계획의 적용성 - 예약제, 운영료에 따른 접근성 - 지역 개방형 구조 실현 정도 - 생활SOC 연계 효율성

### 4.1 500세대 'A 아파트' 커뮤니티시설 공간조사

#### ① 종합보육센터

본 시설은 강남구청의 관리 하에 운영되며, 다자녀 가정은 무료로 이용할 수 있으며, 인근 지역 주민들 또한 이용이 가능하다. 주요 공간은 시간제 보육실, 장난감 대여실(장난감은행), 자유놀이실, 수유실, 탕비실, 상담실, 창고, 세척실, 데스크 등으로 구분되어 있으며, 실제로는 인근 아파트 단지의 입주자들이 다수 이용하고 있는 것으로 나타났다.



<그림 1> A아파트 커뮤니티시설 배치도

시간제 보육실의 경우 사전 예약이 조기 마감될 정도로 이용률이 높으며, 상담실에는 전문 상담 교사가 정기적으로 방문하여 부모 대상 상담을 진행하고 있다. 자유놀이실 내 놀이터는 유아들의 선호도가 높아 자주 이용되며, 장난감 대여실 또한 수요가 많아 대부분의 장난감이 대여 중일 정도로 높은 이용률을 보이고 있다.

시설은 전반적으로 청결하게 유지되고 있으며, 운영 인력은 총 3명의 상주 운영자와 시간제 보육실 담당자 1명, 실버 봉사자, 자원봉사자로 구성되어 있다. 특히 오후 3시 전후로 어린이집 하원 시간과 맞물려 이용객이 집중되어 가장 분주한 시간대를 형성한다.

다만, 일부 시설에 대한 개선 요구도 존재한다. 수유실은 기저귀 교체 시 발생하는 냄새 문제로 인해 환기창 설치가 필요하다는 의견이 있었으며, 자유놀이실 역시 아이들의 활동량이 많아 땀 냄새가 발생하기 쉬운 환경으로, 창문을 통한 환기 설계가 보완될 필요가 있다는 점이 지적되었다. 그러나 창이 지나치게 클 경우 개폐가 어렵다는 점도 함께 지적되었다.

이 외에도 24시간 보육 서비스에 대한 수요는 있으나, 인력 부족으로 인해 현실적으로 운영이 어려운 상황이다. 입구에는 유아차 보관을 위한 별도의 공간이 마련되어 있어 이용자 편의성을 높이고 있다.

② 작은도서관

초기 설치된 가구는 매뉴얼과는 다르게 실제 유아의 신체 크기에 비해 높이가 과도하여 사용에 불편함이 있었고, 이에 따라 전반적인 가구 크기를 조정하여 재주문하는 과정이 필요하였다. 이는 유아의 눈높이에 맞춘 가구 설계의 중요성을 보여주는 사례로, 사용자 중심의 맞춤형 설계가 필요함을 시사한다. 해당 공간은 계단식 구조를 활용하여 책 읽기와 관련된 다양한 활동이 가능하도록 구성되어 있다. 창측에는 대형 창호가 길게 설치되어 있어 자연채광이 풍부하게 유입되며, 목재 마감의 서가와 따뜻한 톤의 바닥재로 편안하게 독서에 몰입할 수 있는 환경을 조성하였다. 구체적으로는 책이 진열된 공간, 책을 앉아서 읽을 수 있는 공간, 그리고 간단한 작업 활동이 가능한 책상 공간 등으로 구획되어 있으며, 유아의 자율성과 흥미를 유도하는 복합적인 독서 환경이 조성되어 있다.

③ 방과후교실

현재 해당 공간은 운영되고 있지 않으며, 사용이 급하지 않은 것이 신혼희망타운에 입주한 대부분이 신혼부부로 아기가 있어도 어려서 방과후 교실이 현재는 크게 필요하지 않다고 하였다. 내부는 유리벽을 활용하여 공간이 분리되어 있는 구조이다. 공간 내에는 개별 방과 수납공간이 마련되어 있으며, 벽면의 수납공간은 오렌지 톤으로 따뜻한 분위기를 부여한다. 교사실과 주방 공간도 함께 구성되어 있어 향후 다양한 용도로 활용이 가능할 것으로 보인다.

<표 5> 500세대 'A 아파트' 커뮤니티시설 공간사진



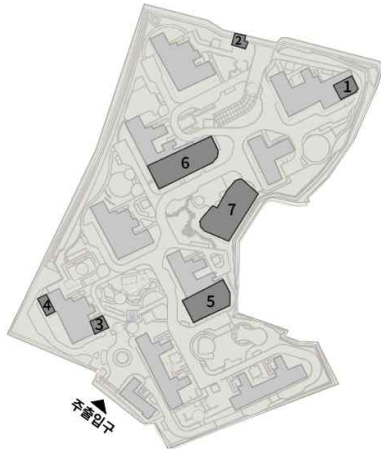
④ 실내놀이터

해당 공간은 예약 및 이용료 결제 후 사용이 가능하며, 아이들을 위한 다양한 놀이기구가 배치되어 있어 놀이와 휴식을 겸할 수 있는 환경이 조성되어 있다.

⑤ 맘스테이션

공간내에 앉아서 쉴 수 있는 의자와 간단히 손을 씻을 수 있는 싱크대가 마련되어 있었다. 학부모들은 자녀의 학원 차량을 기다리는 동안 대기 공간으로 이용하는 경우가 많았으며, 특히 겨울철과 여름철과 같이 기후 환경에 민감한 시기에는 그 이용률이 더욱 높게 나타났다.

## 4.2 700세대 'B 아파트' 커뮤니티시설 공간조사



- 1 관리사무소
- 2 경비실
- 3 LOUNGE 9
- 4 게스트하우스
- 5 피트니스센터
- 6 어린이집 & 실내놀이터
- 7 작은도서관

<그림 2> B아파트 커뮤니티시설 배치도

### ① 맘스스테이션

맘스스테이션은 차량 대기 및 육아 편의를 목적으로 조성된 공간으로, 내부는 중앙의 고정 벽체를 기준으로 두 개의 구역으로 분리되어 있었다. 한쪽 구역에는 간단한 싱크대가 설치되어 있어, 유아용 식기 세척이나 간이 조리 등 가벼운 돌봄 활동이 가능하였고, 다른 한쪽 구역은 테이블과 의자가 배치된 대기 및 휴게 공간으로 활용되고 있었다. 공간 전면에 설치된 대형 창호를 통해 외부 시야 확보가 용이하였으며, 냉난방 시스템도 원활히 작동되어 기후와 관계없이 쾌적한 환경이 유지되고 있는 것으로 관찰되었다.

### ② 게스트하우스

게스트하우스는 거실·주방과 침실, 욕실로 구성된 단일유닛 구조로, 공간은 전반적으로 탁 트인 느낌을 주었다. 침실에는 바닥 매트리스와 커튼이 설치되어 있었으며, 거실 수납장은 모두 오픈형으로 구성되어 있어 내부 물품이 한눈에 보이도록 설계되어 분실 방지 효과를 의도한 것으로 해석된다. 주방에는 4인용 식탁 외에 다인원 사용을 고려한 접이식 좌식용 큰 상도 수납되어 있었으며, 이는 가족 단위 손님 접대, 아이 생일파티 등 다양한 용도로 활용 가능함을 의미한다.

### ③ 실내놀이터

실내놀이터는 충분한 층고를 활용해 다양한 입체 놀이구가 배치된 구조였다. 공간은 놀이구역, 부모 대기구역, 남녀 화장실로 구분되어 있었으며, 바닥은 탄성 있는 소재로 마감되어 있어 아동 안전에 대한 고려가 반영되어 있었다. 놀이기구는 공놀이 공간, 미끄럼틀, 트램펄린, 그물형 클라이밍, 2층 구조 놀이시설 등으로 다양화되어 있어 연령별 놀이 특성을 고려한 계획으로 평가된다.

### ④ 독서실

독서실은 성별 분리 구조로, 작은도서관 내부에 함께 배

치되어 있었다. 내부에는 칸막이와 함께 개인 책상과 의자가 설치되어 있었으며, 벽면을 따라 배치되어 조용하고 집중력 있는 학습 환경이 조성되어 있었다. 이는 청소년 및 성인 이용자를 고려한 구조로 해석된다.

<표 6> 700세대 'B 아파트' 커뮤니티시설 공간사진



### ⑤ 작은도서관

작은도서관은 여러 형태의 독서 공간을 유기적으로 결합한 구성으로, 6인용 테이블과 의자, 1인 소파형 가구 4개가 설치되어 있었다. 단차를 활용한 구역에는 좌식 독서공간이 조성되어 유아 및 아동의 독서활동에 적합하였다. 천장에는 원형 조명이 포인트 조명으로 설치되어, 공간에 시각적 다양성과 아늑함을 더하는 디자인 요소로 기능하고 있었다.

### 4.3 1000세대 ‘C 아파트’ 커뮤니티시설 공간조사



<그림 3> C아파트 커뮤니티시설 배치도

#### ① 주민카페

해당 공간은 입주민의 업무, 학습, 소통 등의 다양한 활동을 지원하기 위한 공유형 코워킹 라운지로 조성되어 있었다. 공간은 크게 개방형 다인용 테이블 존, 1인 집중형 부스 좌석, 그리고 휴게 공간 및 커피 존으로 구성되어 있었으며, 각각의 용도에 따라 가구와 조명이 차별화되어 배치되어 있었다.

개방형 작업 공간은 여러 명이 동시에 사용 가능한 대형 테이블과 회의용 의자가 배치되어 있어 공동작업, 회의, 학습 활동이 가능하도록 설계되어 있었다.

공간의 한쪽에는 1인용 반폐쇄형 좌석(포커스존)이 마련되어 있어 집중이 필요한 업무나 학습 시 활용되도록 구성되어 있었다. 이 구역은 반투명 파티션으로 분리되어 프라이버시를 보장하고 있었으며, 각 부스에는 콘센트와 독서등이 설치되어 개인 작업에 적합한 환경을 제공하고 있었다.

휴게 공간은 별도의 코너에 마련되어 있었으며, 간단한 주방 설비와 음료 머신이 설치된 바 형식의 공간으로 구성되어 있었다. 이 공간은 백색 타일 벽면과 우드 마감의 바 테이블이 조화롭게 어우러져 있었다.

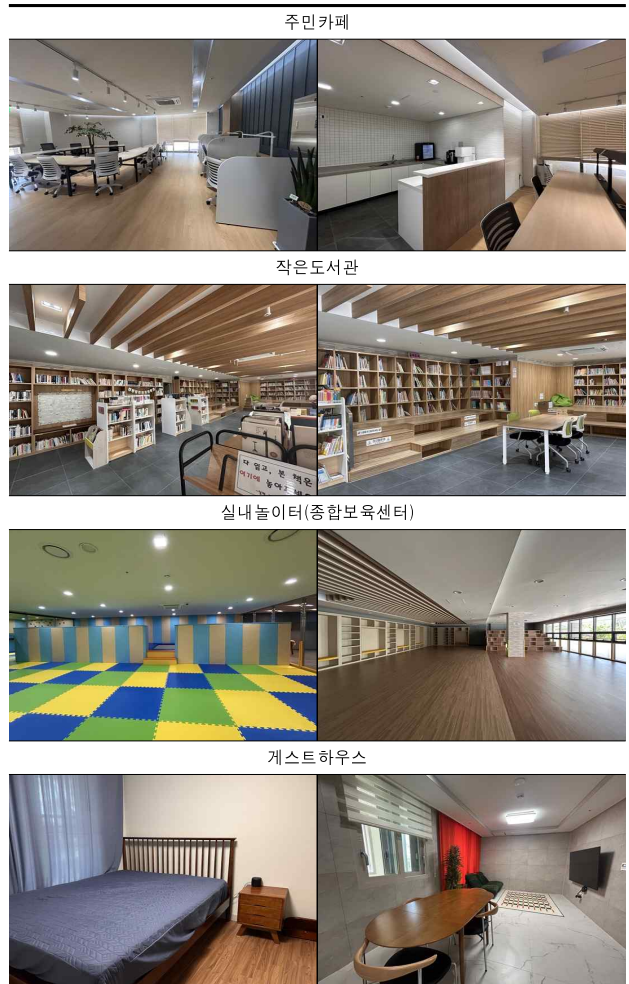
본 공간은 집중이 필요한 학습 및 업무를 수행할 수 있는 공부 공간과, 휴식 및 간단한 식사가 가능한 탕비 공간이 상호 보완적으로 배치된 형태로 구성되어 있었으며, 이용자의 다양한 목적에 따라 능동적으로 전환 가능한 공간 활용성을 지니고 있었다. 이는 거주민의 생활 밀착형 커뮤니티 활동과 자율적 참여를 유도하는 공간으로 기능하고 있었다.

#### ② 작은도서관

해당 공간은 아파트 단지 내 커뮤니티시설로 조성된 작은도서관으로, 거주민의 독서 및 학습 활동을 위한 복합 문화공간으로 운영되고 있었다. 공간은 전반적으로 따뜻한 질

감의 목재 마감재와 천장의 루버 디자인을 적용하여 안정감 있는 분위기를 조성하고 있었으며, 벽면 전체를 활용한 개방형 서가가 배치되어 도서 접근성과 시각적 일체감을 확보하고 있었다. 한쪽 벽면에는 계단형 목재 좌식 열람대가 설치되어 있어 아동 및 청소년이 자유롭게 앉거나 누워 책을 읽을 수 있는 유연한 독서 환경이 조성되어 있었다. 중앙에는 이동형 테이블과 의자가 배치되어 있어 그룹 학습, 회의, 독서 모임 등 다양한 활동이 가능하도록 구성되어 있었으며, 이러한 가변형 가구 배치는 프로그램 운영의 융통성을 높이고 있었다.

<표 7> 1000세대 ‘C 아파트’ 커뮤니티시설 공간사진



바닥은 내구성이 뛰어난 다크 톤 타일로 마감되어 청결 유지와 관리가 용이하였고, 천장의 루버 디자인은 시각적인 포인트이자 설비 은폐 기능을 함께 수행하고 있었다. 또한, 공간의 일부에는 빈백 소파와 독립형 독서 좌석이 배치되어 있어 사용자의 다양한 사용 행태를 수용하고 있었다.

본 작은도서관은 단순한 열람 기능에 국한되지 않고, 입주민 간의 커뮤니티 형성과 아동 중심의 독서문화 활성화를 위한 거점 공간으로 활용되고 있었으며, 향후 프로그램

과의 연계를 통해 다기능적 커뮤니티 플랫폼으로 확장될 가능성을 지니고 있었다.

**③ 종합보육센터(실내놀이터, 공동육아방, 스마트멀티방)**

종합보육센터는 주요 기능에 따라 카운터, 카페, 실내놀이터, 공동육아방, 스마트 멀티룸으로 공간이 구분되어 있었다. 실내놀이터는 폴딩도어를 통해 물리적으로 구획되어 있었으며, 카페와 실내놀이터는 투명 유리벽으로 분리되어 있어, 보호자가 카페 공간에 앉아 있는 동안에도 실내놀이터에 있는 아동의 활동을 시야에 둘 수 있도록 시각적 연계가 고려된 구조였다.

종합보육센터 내 실내놀이터는 천장고가 다소 낮았으며, 바닥 전체에 알록달록한 매트만 설치되어 있었고, 별도의 놀이기구는 구비되지 않아 공간의 활용도 측면에서 아쉬움이 있었다.

스마트 멀티룸에는 한쪽 벽면에 백페인트글라스가 설치되어 있어, 글씨를 쓰거나 시각적 발표 도구로 활용할 수 있도록 구성되어 있었고, 공동육아방은 넓은 면적과 함께 거울이 설치된 구조로 발레 등 움직임 기반 프로그램 운영이 가능한 다목적 공간으로 활용되고 있었다. 수유실 또한 넓은 면적을 확보하고 있었으며, 싱크대가 함께 설치되어 있어 유아 돌봄을 위한 기본 시설을 갖추고 있었다.

**④ 게스트하우스**

게스트하우스는 A, B 두 가지 유형으로 구성되어 있었으며, 두 유형 모두 2층 구조를 갖추고 있었다. A형은 1층에 침실이 배치되어 있고, 목재 계단을 통해 올라간 2층에는 소파, TV, 주방이 마련되어 있었다. 반면 B형은 1층에 주방과 거실이 위치하고, 2층에 침실이 배치된 구조로 되어 있었다. 두 유닛 모두 가족 단위 외부 방문객이 단기간 체류할 수 있도록 구성된 실사용 기반 숙박형 커뮤니티시설로 확인되었다.

**4.4 매뉴얼과 현장 실태의 비교 분석**

매뉴얼과 현장 실태 비교를 통해 다음의 시사점이 도출되었다.

첫째, 공간 구성의 기능적 적합성 측면에서 표준화된 설계가 지역별 특성과 실제 이용자 요구를 충분히 반영하지 못했다. 매뉴얼의 프로토타입과 12대 핵심 아이টে은 현장에서 그대로 적용되지 않았다. 또한 매뉴얼은 세대수별 중앙마당 중심의 통합형 구조를 제시하였으나, 현장조사 결과에서는 A, B, C 아파트 모두 동별 분산 또는 단지 독립 배치로 실제 적용되었다. 이는 매뉴얼의 표준화된 공간 구성이 부지 조건, 세대규모 등 현장의 실제 맥락을 충분히 고려하지 못했음을 보여준다. 현장 중심의 맞춤형 설계가 필요하다.

둘째, 영유아 안전성 확보 측면에서 영아 특화 설계가 부재하고 환경 기준의 구체화가 요구된다. 영아의 특수한 돌봄 패턴(기저귀 교환, 수유, 위생 관리)을 위한 전용 공간

이나 시설은 부족했다. A아파트는 수유실·자유놀이실 환기 문제가 발생했고, 가구가 유아 신체에 맞지 않아 재주문했다. 연령별 차별화 설계 기준과 환기, 조명, 방음 등 정량적 환경 기준이 필요하다.

셋째, 운영자 및 이용자 동선 효율성 측면에서 운영 자원에 대한 현실적 고려가 부족했다. A, B, C 아파트 모두 24시간 보육이 인력 부족으로 미운영되었고, 방과후교실도 미운영되었다. 매뉴얼은 생활 SOC 기반의 지역 개방형 구조를 목표로 했으나, 실제로는 대부분 시설이 예약제와 이용료 부과로 운영되어 제한적 개방성만 실현되었다. 이는 '온 마을이 함께 키우는 보육공동체'라는 핵심 철학과 거리가 있다. 설계-운영 통합 계획과 사용자 피드백 반영 체계가 필요하다.

<표 8> 매뉴얼과 현장 실태의 비교 분석표

핵심항목	매뉴얼 제시	현장실태
공간 구성의 기능적 적합성	- 4개 프로토타입 - 12대 핵심아이템 - 중앙 마당 통합형 - 페르소나별 맞춤 공간	- 프로토타입 현장 변형 적용 - 12대 핵심 아이টে은 실제 운영 현황 부진 - 시설 동별 분산 배치
영유아 안전성 확보	- 위험요소 차단 - 안전, 위생 기준 - 일반 가이드라인	- 환기 구제 기준 부족 - 보호자 시각 관찰 구조 일부만 반영 - 안전 가드 일부만 반영
운영자 및 이용자 동선 효율성	- 지역 개방형 구조 - 보육 공동체 철학 - 생활 SOC 연계	- 예약제, 유료로 제한적 개방 - 운영 인력 부족으로 일부 미운영

**5. 이용자 설문조사**

**5.1 인구사회학적 분석**

설문 응답자의 인구사회학적 분석은 다음과 같다. 성별은 여자가 182명(64.5%)으로 많았으며, 연령은 30대가 154명(54.6%), 40대 74명(26.2%) 순으로 높은 비율을 차지했다. 자녀 유무는 있음이 192명(68.1%)로 많았다. 자녀수는 1명이 121명(42.9%)으로 높은 비율을 보였으며, 자녀 나이는 없음이 90명(68.1%)으로 많았으며, 다음은 4-7세 (유아/유치원) 68명(24.1%), 0-3세 (영아) 51명(18.1%)의 순으로 나타났다.

**5.2 이용실태 및 인식**

**(1) 만족도 신뢰도 분석**

만족도 분석 전 만족도에 관한 4개 항목에 대하여 신뢰도 분석을 실시하였다. 사회과학 연구에서 Cronbach's Alpha 계수가 0.7을 상회하면 신뢰할 만한 수준으로 보고 있다. 본 연구에서 만족도 관련 설문문항 4개의 전체 Cronbach's Alpha 계수가 0.839으로 매우 높은 신뢰도를 나타내고 있다. 이는 4개 설문 문항 자료로 통계분석을 하는데 있어 연구수행에 별 다른 문제가 없는 것으로 확인되었다.

**(2) 커뮤니티시설 만족도 분석**

커뮤니티시설 만족도에 대한 인구사회적 배경의 차이를 살펴보면, 성별과 자녀 유무, 자녀 수, 자녀 나이에 대한 차이는 나타나지 않았다. 반면 연령에 따라 유의한 차이가 나타났으며(F=15.97, p<.001), Sheffe 사후검증 결과 20대의 평균이 30대, 40대, 50대 이상에 비해 유아하게 높은 것으로 나타났다.

<표 9> 인구사회적 배경에 따른 커뮤니티시설의 만족도의 차이

구분		빈도	M	SD	t/F
성별	남자	100	3.42	1.10	-1.33
	여자	182	3.57	.73	
자녀	있음	192	3.53	0.91	.32
	없음	90	3.49	0.82	
연령	20대 (a)	33	4.33	0.80	15.97*** a>b,c,d
	30대 (b)	154	3.45	0.91	
	40대 (c)	74	3.57	0.95	
	50대 이상 (d)	21	3.43	0.51	
자녀수	1명	121	3.49	0.82	0.13
	2명 이상	71	3.47	0.99	
	없음	90	3.54	0.82	
자녀 나이	0-3세	51	3.57	0.81	0.31
	4-7세	68	3.57	1.07	
	8세 이상	73	3.45	0.82	
	없음	90	3.49	0.81	

**(3) 커뮤니티시설의 아파트 선택 영향분석**

커뮤니티시설이 아파트 선택에 영향 있는 정도에 대한 인구사회적 배경의 차이를 살펴보면, 성별에 따라서는 유의한 차이를 보이지 않았으나 자녀 유무에 대한 차이를 보였다(t=3.54, p<.001).

자녀 수에 따라서 유의한 차이를 보였으며(F=6.59, p<.01), 사후검증결과 자녀가 1명, 2명 이상이 없음에 비해 평균이 유아하게 높은 것으로 나타났다. 자녀 나이에 따라서도 유의한 차이를 보였으며(F=5.01, p<.01), 사후검증결과 4-7세의 평균이 없음에 비해 유아하게 높은 것으로 나타났다.

<표 10> 인구사회적 배경에 따른 커뮤니티시설이 아파트 선택에 영향 있는 정도의 차이

구분		빈도	M	SD	t/F
성별	남자	100	3.72	1.16	0.14
	여자	182	3.70	0.91	
자녀	있음	192	3.84	0.90	3.54***
	없음	90	3.42	0.99	
연령	20대 (a)	33	3.73	1.07	0.58
	30대 (b)	154	3.74	0.91	
	40대 (c)	74	3.59	1.01	
	50대 이상 (d)	21	3.86	0.85	
자녀수	1명 (a)	121	3.80	0.96	6.59** c<a,b
	2명 이상 (b)	71	3.92	0.79	
	없음 (c)	90	3.42	0.99	
자녀 나이	0-3세 (a)	51	3.75	0.89	5.01** d<b
	4-7세 (b)	68	3.99	0.84	
	8세 이상 (c)	73	3.78	0.96	
	없음 (d)	90	3.42	0.99	

**(4) 커뮤니티시설 육아 도움 정도분석**

커뮤니티시설의 육아 도움 정도에 대한 인구사회적 배경의 차이를 살펴보면, 성별에 따라서는 유의한 차이를 보이지 않았으나 자녀 유무에 대한 차이를 보였다(t=3.04, p<.001).

<표 11> 인구사회적 배경에 따른 커뮤니티시설 육아 도움 정도의 차이

구분		빈도	M	SD	t/F
성별	남자	100	3.48	1.08	-1.16
	여자	182	3.63	0.97	
자녀	있음	192	3.70	1.05	3.04***
	없음	90	3.31	0.87	
연령	20대	33	3.64	.082	0.23
	30대	154	3.56	0.94	
	40대	74	3.53	1.25	
	50대 이상	21	3.71	0.90	
자녀수	1명 (a)	121	3.81	1.06	6.77** c<a
	2명 이상 (b)	71	3.51	1.0	
	없음 (c)	90	3.31	0.87	
	0-3세 (a)	51	3.75	0.91	
자녀 나이	4-7세 (b)	68	4.01	0.84	7.73** c,d<b
	8세 이상 (c)	73	3.43	1.24	
	없음 (d)	90	3.31	0.87	

자녀 수에 따라서 유의한 차이를 보였으며(F=6.77, p<.01), 사후검증결과 1명이 없음에 비해 평균이 유아하게 높은 것으로 나타났다. 자녀나이에 따라서도 유의한 차이를 보였으며(F=7.73, p<.001), 사후검증결과 4-7세의 평균이 8세 이상과 없음에 비해 유아하게 높은 것으로 나타났다.

**(5) 커뮤니티시설을 통한 이웃과의 소통정도 분석**

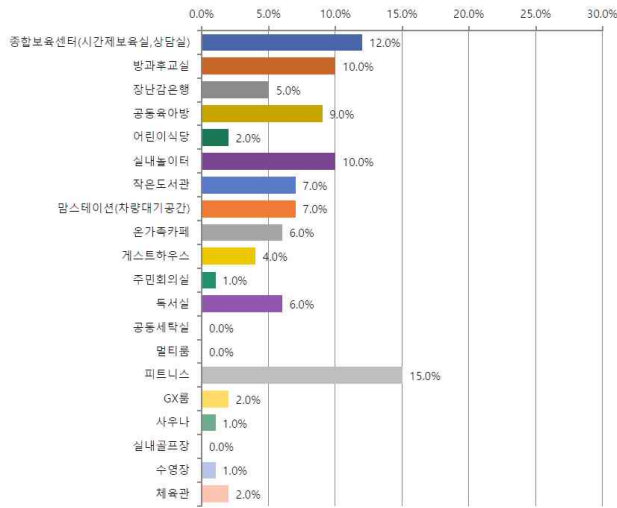
커뮤니티시설을 통한 이웃과의 소통 정도에 대한 인구사회적 배경의 차이를 살펴보면, 성별에 따라서는 유의한 차이를 보이지 않았으나 자녀 유무에 대한 차이를 보였다(t=2.41, p<.05). 자녀 수에 따라서 유의한 차이를 보였으며(F=5.22, p<.01), 사후검증결과 2명 이상의 평균이 없음에 비해 유아하게 높은 것으로 나타났다. 자녀나이에 따라서도 유의한 차이를 보였으며(F=3.73, p<.05), 0-3세의 평균에 비해 4-7세의 평균이 유아하게 높은 것으로 나타났다.

<표 12> 인구사회적 배경에 따른 커뮤니티시설을 통한 이웃과의 소통 정도의 차이

구분		빈도	M	SD	t/F
성별	남자	100	3.60	1.18	1.36
	여자	182	3.43	.91	
자녀	있음	192	3.59	1.07	2.41*
	없음	90	3.28	.86	
연령	20대 (a)	33	3.45	0.71	0.43
	30대 (b)	154	3.45	1.04	
	40대 (c)	74	3.51	1.13	
	50대 이상 (d)	21	3.71	0.90	
자녀수	1명 (a)	121	3.47	1.08	5.22** c<b
	2명 이상 (b)	71	3.79	1.03	
	없음 (c)	90	3.28	0.86	
자녀 나이	0-3세 (a)	51	3.35	1.21	3.73* a<b
	4-7세 (b)	68	3.78	0.91	
	8세 이상 (c)	73	3.58	1.08	
	없음 (d)	90	3.28	0.86	

### 5.3 공간개선 요구

#### (1) 이용하는 커뮤니티시설 우선순위



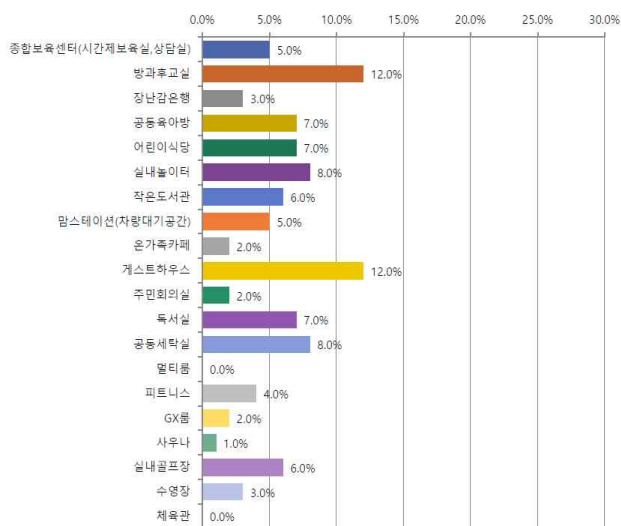
<그림 4> 주로 이용하는 커뮤니티시설 1순위 그래프

이용하는 커뮤니티시설 우선순위에 대한 결과는 다음과 같다.

제시된 항목들 중에서 1순위로 응답한 것은 피트니스가 41명(14.5%)으로 요구가 높은 것으로 나타났다. 2순위에서는 실내놀이터가 46명(16.3%)으로 많았으며, 3순위는 온맘가족카페가 34명(12.1%)로 많이 선택한 것으로 나타났다. 1, 2, 3 순위별 선택 항목의 빈도에 가중치를 부여해 각 항목의 가중치 합을 구하였다.

이에 대한 전체순위는 1위 실내놀이터, 2위 피트니스, 3위 작은도서관으로 나타났다.

#### (2) 이용하지 않는 커뮤니티시설



<그림 5> 이용하지 않는 커뮤니티시설 1순위 그래프

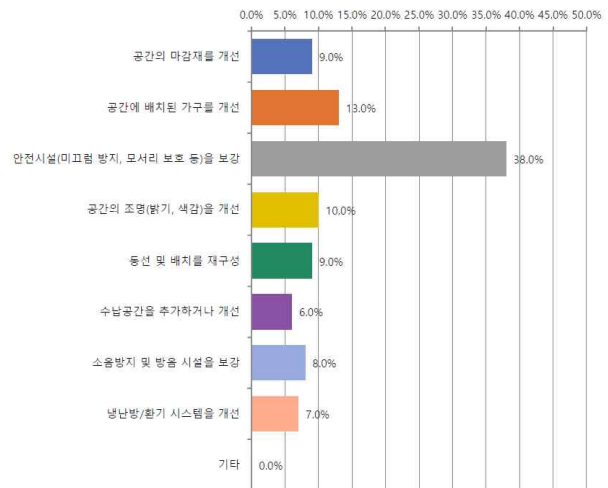
이용하지 않는 커뮤니티시설 우선순위에 대한 결과는 다음과 같다. 제시된 항목들 중에서 1순위로 응답한 것은 게스트 하우스가 36명(12.8%)으로 요구가 높은 것으로 나타났다. 2순위에서는 주민회의실이 32명(11.3%)으로 많았으며, 3순위는 작은도서관이 80명(28.4%)로 많이 선택한 것으로 나타났다. 1, 2, 3 순위별 선택 항목의 빈도에 가중치를 부여해 각 항목의 가중치 합을 구하였다.

이에 대한 전체순위는 1위 게스트하우스, 2위 어린이식당, 3위 맘스레이션으로 나타났다.

#### (3) 공간 개선요구 우선순위

공간 개선요구 우선순위에 대한 결과는 다음과 같다. 제시된 항목들 중에서 1순위로 응답한 것은 안전시설 보강이 104명(36.9%)으로 요구가 높은 것으로 나타났다. 2순위에서는 공간 조명 개선이 73명(25.9%)으로 많았으며, 3순위는 소음방지 및 방음시설이 69명(24.5%)로 많이 선택한 것으로 나타났다. 1, 2, 3 순위별 선택 항목의 빈도에 가중치를 부여해 각 항목의 가중치 합을 구하였다.

이에 대한 전체순위는 1위 안전시설 보강, 2위 공간 조명 개선, 3위 소음방지 및 방음시설로 나타났다.



<그림 6> 공간 개선요구 1순위 그래프

### 5.4 설문조사 분석결과

본 연구의 이용자 설문조사 분석 결과는 양육친화형아파트의 커뮤니티시설이 현재 설계 및 운영 수준에서 양육가정의 실제 요구를 충분히 충족하지 못하고 있음을 명확히 보여준다. 전반적 만족도 분석에서 응답자들의 만족도가 대체로 '보통' 수준에 머물러 있으며, 이는 현 시설이 양육자들의 기대치를 충분히 충족하지 못하고 있음을 의미한다. 특히 영아 양육 가정에서 현존 시설의 한계를 강하게 인식하고 있는 것으로 나타났는데, 이는 설계 단계에서 영아 발달 특성과 양육 요구에 대한 고려가 부족했음을 시사한다.

이용도 및 만족도 분석에서 자녀 나이가 중요한 변수로

작용했으며, 특히 4-7세(유아/유치원) 연령대에서 가장 높은 만족도를 보인 것은 이 연령대를 위한 시설과 프로그램이 상대적으로 잘 구성되어 있음을 의미한다. 반면 0-3세 영아 양육 가정의 현저히 낮은 만족도는 현행 커뮤니티시설 설계 기준이 영아의 특수한 요구를 반영하지 못하고 있음을 드러낸다. 영아는 기저귀 교환, 수유, 안전한 놀이 공간 등 일반 유아와는 다른 전문화된 환경을 필요로 하는데, 현 시설은 이러한 요구를 충분히 수용하지 못하고 있다. 또한 영아는 감염병에 취약하므로 청결한 환경 유지가 매우 중요한데, 공용 커뮤니티시설에서 이를 보장하기 어려운 구조적 한계가 존재한다. 이러한 연령대별 만족도의 격차는 현행 커뮤니티시설 설계 기준이 주로 유아 중심으로 수립되어 있으며, 양육 가정의 다양한 연령대별 특성과 요구를 반영하지 못하고 있음을 명확히 드러낸다. 특히 신혼부부와 영유아 양육 가정을 타겟으로 하는 양육친화형아파트라는 정책의 목표를 고려할 때, 영아 양육 가정에 대한 더욱 정밀한 공간 설계와 시설 구성이 필요하다.

공간 개선 요구 분석에서 도출된 결과는 현존 시설의 구조적 문제를 더욱 구체적으로 드러낸다. 안전시설 보강이 36.9%의 압도적 우선순위를 차지한 것은 영유아 양육 가정이 커뮤니티시설 이용 시 자녀의 안전을 최우선으로 고려하고 있음을 명확히 보여준다. 현행 공동주택 설계 기준인 「주택건설기준 등에 관한 규정」은 기본적 안전 기준을 제시하고 있으나, 실제 양육 환경에서 요구되는 세부적이고 구체적인 안전 기준은 충분히 반영하지 못하고 있다.

조명 개선에 대한 높은 요구(2위, 25.9%)는 실내 활동 시간의 증가로 인한 시각적 쾌적성의 필요성을 반영한다. 특히 보육실과 놀이 공간에서의 조명은 영유아의 시각 발달과 정서 안정성에 직접적으로 영향을 미치는 중요한 요소이다. 현재 많은 커뮤니티시설이 일반 조명 기준에 따라 설계되어 있어, 영유아 특성에 맞춘 조명 환경을 제공하지 못하고 있다.

소음방지 및 방음시설에 대한 요구(3위, 24.5%)는 양육 중인 가정들이 조용한 환경에서 아이들을 관리하고자 하는 욕구를 명확히 나타낸다. 영유아는 높은 음압에 민감하며, 과도한 소음은 정서 불안정성, 스트레스 증가, 수면 방해 등으로 이어질 수 있다. 현행 건축음향 기준은 일반 주거 공간을 기준으로 하고 있어, 영유아 양육 공간에 필요한 더욱 엄격한 음향 기준을 충족하지 못하고 있다.

결론적으로 본 연구의 분석 결과는 현행 양육친화형아파트의 커뮤니티시설이 공동주택의 일반적 기준에 따라 설계되었으나, 영유아 양육이라는 특수한 용도에 필요한 세부적 기준을 충분히 반영하지 못하고 있음을 명확히 드러낸다. 향후 양육친화형아파트의 커뮤니티시설 개선을 위해서는 영아와 유아의 발달 특성을 구분하여 반영하는 연령별 맞춤형 설계, 안전·조명·음향 등 환경 기준의 강화, 그리고 보육 전문가가 참여하는 설계 프로세스 개선이 필요하다. 시

설 기획·설계 단계에서 보육 전문가, 현장 운영자, 입주민 대표가 참여하는 사용자 중심의 피드백 구조를 제도화하여, 현장 검증된 프로토타입으로 지속 갱신되는 체계를 구축하는 것이 중요하다.

## 6. 결론

본 연구는 LH 신혼희망타운의 양육친화형 커뮤니티시설에 대한 실거주자의 이용 경험을 분석하고, 이를 바탕으로 개선 방향을 제시하고자 하였다. 수도권 소재 3개 단지의 현장조사와 282명의 입주민 설문조사를 통해 도출된 연구 결과는 다음과 같이 요약될 수 있다.

첫째, 신혼희망타운 커뮤니티시설의 전반적 만족도는 '보통' 수준에 머물러 있으며, 이는 표준화된 매뉴얼이 실제 이용자의 다양한 요구를 충분히 반영하지 못하고 있음을 시사한다. 특히 영아(0-3세) 양육 가정의 만족도가 현저히 낮게 나타난 점은 현행 시설 설계가 주로 유아 중심으로 이루어져 있으며, 영아의 특수한 발달 특성과 양육 환경에 대한 고려가 부족함을 명확히 보여준다.

둘째, 커뮤니티시설의 실제 이용 패턴과 설계 의도 간에 상당한 격차가 존재한다. 실내놀이터, 작은도서관이 높은 이용률을 보이는 반면, 게스트하우스, 어린이식당, 맘스테이션 등은 낮은 활용도를 나타냈다. 이는 시설 계획 단계에서 실수요 예측이 정확하지 못했으며, 입주민의 실제 생활 패턴과 요구에 대한 심층적 이해가 부족했음을 의미한다.

셋째, 공간 개선 요구에서 안전시설 보강(36.9%)이 압도적 1순위를 차지한 것은 영유아 양육 환경에서 안전이 가장 중요한 요소임을 재확인시켜준다. 이어서 조명 개선(25.9%), 소음방지 및 방음시설(24.5%)에 대한 높은 요구는 현재의 커뮤니티시설이 영유아의 신체적·정서적 발달을 지원하는 환경 기준을 충족하지 못하고 있음을 명확히 드러낸다.

넷째, 현장조사 결과 각 단지별로 동일한 매뉴얼을 적용했음에도 불구하고 실제 공간 구성과 운영 방식에서 차이가 발생하였다. 이는 표준화된 설계 지침이 지역적 특성과 단지 규모별 차이를 충분히 고려하지 못한 결과로, 보다 유연하고 적응적인 설계 접근이 필요함을 시사한다.

다섯째, 공간조사에서도 실내놀이터 바닥 마감의 충격 흡수 부족, 연령 혼합 사용에 따른 안전 우려, 보호자 시야 확보의 미흡, 운영자 동선과 설비 접근성 부족 등 세부적인 공간·운영상의 한계가 반복적으로 제기되었다. 이러한 결과는 신혼희망타운 커뮤니티시설이 매뉴얼 차원에서는 양육친화적 개념을 표방하고 있으나, 실제 현장에서는 '영유아 친화 설계'와 '운영자 편의'라는 두 축이 충분히 구현되지 못하고 있음을 의미한다.

이러한 연구 결과를 종합할 때, 양육친화형아파트 커뮤니티시설의 실효성을 높이기 위해서는 다음과 같은 개선

방향이 필요하다.

첫째, 영아와 유아의 발달 단계별 특성을 구분하여 반영하는 연령별 맞춤형 공간 설계가 필수적이다. 특히 영아 전용 공간의 확충과 함께 기저귀 교환실, 수유실, 안전 놀이 공간 등의 세부 시설 기준을 강화해야 한다.

둘째, 안전·조명·음향 등 환경 기준의 전면적 재검토와 강화가 요구된다. 단순히 일반 건축 기준을 충족하는 수준이 아니라, 영유아의 신체적·인지적 발달 특성을 고려한 전문화된 환경 기준의 수립이 필요하다.

셋째, 지역 특성과 단지 규모를 고려한 유연한 설계 적용이 필요하다. 표준 매뉴얼을 기본으로 하되, 각 단지의 입주민 특성, 지역 인프라, 단지 규모 등을 반영할 수 있는 커스터마이징 요소를 포함해야 한다.

넷째, 설계-운영-피드백의 순환 체계 구축이 중요하다. 입주 후 실제 이용 데이터를 체계적으로 수집·분석하여 차기 단지 설계에 반영하는 지속적 개선 프로세스가 확립되어야 한다.

마지막으로, 보육 전문가와 실사용자가 참여하는 참여형 설계 프로세스의 도입이 필요하다. 건축·실내디자인 전문가뿐만 아니라 아동발달 전문가, 보육교사, 실제 양육자들이 설계 초기 단계부터 참여하여 실질적 요구를 반영할 수 있는 거버넌스 구조가 마련되어야 한다.

본 연구는 신혼희망타운이라는 혁신적 주거 정책이 실제 현장에서 어떻게 작동하고 있는지를 실증적으로 분석한 최초의 연구로서 의의를 가진다. 연구 결과는 향후 공공주택 정책, 특히 양육친화형 주거환경 조성 정책의 실효성을 높이는 데 중요한 기초자료로 활용될 수 있을 것이다. 다만 본 연구가 수도권 3개 단지에 한정되어 있다는 점, 입주 초기 단계의 평가라는 점은 연구의 한계로 지적될 수 있다. 향후 전국 단위의 확대 연구와 장기적 추적 연구를 통해 양육친화형 커뮤니티시설의 지속가능한 발전 방안이 모색되어야 할 것이다.

## 참고문헌

- 강현경·최병숙 (2025). 주택 건설 관련 법적기준으로 본 전주 시 국민임대아파트 커뮤니티시설 현황과 개선 방향. 한국주거학회논문집. 36권 2호.
- 국무조정실 생활SOC추진단 (2019). 생활SOC 3개년 계획. 대한민국정책브리핑.
- 권혜진·모정현 (2020). 신혼희망타운 커뮤니티 시설 개발을 위한 신혼부부의 라이프스타일 및 시설 선호경향 연구. 한국실내디자인학회논문집. 통권 142호.
- 권혜진 (2022). 신혼부부 맞춤형 생활SOC, 신혼희망타운 커뮤니티 종합보육센터. 한국주거학회지. 통권 34호.
- 김민규·서지은 (2021). 공공임대주택 커뮤니티 시설의 운영·관리방안에 관한 연구. 한국주거학회논문집. 32권 3호.
- 김정성 (2023). 공공주택 공급방식 유형에 따른 커뮤니티시설의 공유공간 활용방법. 석사학위 논문. 인하대학교. 인천.
- 김효정 (2019). 주거지 육아커뮤니티 강화를 위한 환경적 지원

요소. 박사학위 논문. 충북대학교. 청주.

- 김효정·박경옥 (2021). 육아커뮤니티 시설의 공간·프로그램에 대한 부모들의 요구. 한국주거학회논문집. 32권 1호.
- 서희경 (2021). 제주지역 행복주택 커뮤니티공간 특성에 관한 연구. 석사학위 논문. 제주대학교. 제주.
- 송인선 (2021). 공공임대주택의 커뮤니티공간 계획. 석사학위 논문. 건국대학교. 서울.
- 신유진·이연숙 (2020). 경기도형 행복주택 커뮤니티시설의 계획방향에 관한 연구. 한국실내디자인학회논문집. 통권 142호.
- 가족정책과 (2024). 공동육아나눔터 운영 지침. 2024년 가족사업안내 제2권.
- 영유아정책총괄과 (2023). 육아종합지원센터 설치운영 통합 매뉴얼. 교육부.
- 이예지 (2023). 공동주택 단지 내 육아 커뮤니티 공간의 개방성에 대한 주체별 인식 연구. 석사학위 논문. 서울대학교. 서울.
- 이진원·모정현 (2021). 아파트 커뮤니티 건강·문화시설 이용현황 및 만족도 분석. 한국실내디자인학회논문집. 통권 149호.
- 저출산고령사회위원회 (2020). 제3차 저출산·고령사회 기본계획. 대한민국정부.
- 한국토지주택공사 (2020). 신혼희망타운 종합보육센터 매뉴얼 2.0. 한국토지주택공사.

[논문접수 : 2025. 12. 11]  
 [1차 심사 : 2026. 01. 23]  
 [2차 심사 : 2026. 02. 03]  
 [게재확정 : 2026. 02. 23]