

## 민간 분양 아파트 커뮤니티 시설 특성 분석

### A Study on the Characteristics of Community Facilities in Private-Sale Apartments

백지원\*

Baek, Ji-Won

백시현\*\*

Baek, Si-Hyeon

유해연\*\*\*

Yoo, Hae-yeon

#### ABSTRACT

This study analyzes the types and characteristics of community facilities in private-sale apartments located in Seoul's Gangnam area, focusing on complexes with 15 or more buildings approved since 2015. Facilities were categorized into indoor and outdoor types and further classified by function, such as exercise, education, leisure, and convenience. The analysis found a common set of community facilities beyond legal requirements, including fitness centers, study rooms, and saunas. Some complexes also adopted unique facilities like climbing walls and pet care room to enhance brand identity. Outdoor spaces were mainly composed of promenades and playgrounds, with relatively limited diversity. The study emphasizes the need for balanced planning between indoor and outdoor facilities and greater program variety. However, as the research relied on online sources, it lacks field observation and user experience data.

**Keywords :** Private-Sale Apartments, Community Facilities, Facility Types, Facility Composition, Gangnam Area

**주 요 어 :** 민간 분양 아파트, 커뮤니티시설, 시설 유형, 구성 특성, 강남 지역

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

1990년대 아파트의 커뮤니티 시설은 놀이터와 경로당 정도의 단순한 부대 복리시설에 머물렀다. 하지만 2013년 '주민공동시설 총량제'가 시행되면서 세대수별로 의무 설치 해야 하는 시설이나 시설별 설치 면적이 획일적으로 제한되던 한계에서 벗어나 커뮤니티 시설이 다양하게 계획되기 시작하였다. 브랜드 아파트들의 차별화 전략으로 활용되기 시작하면서 아파트 커뮤니티는 점차 다양화, 고급화되고 있다. 2017년 성수 트리마제는 최초로 단지 내 식사 제공을 시작하였고, 2021년 입주를 시작한 서초그랑자이에는 국내 최초로 CGV 골드클래스 영화관이 들어섰다. 이처럼 아파트 커뮤니티 시설은 주민들의 라이프스타일과 변화하는 시대에 대응하며 발전을 거듭하고 있다. 이에 본 연구는 서울 강남 3구의 민간 분양 아파트를 대상으로 커뮤니티 시설의 유형을 분류하고 분석함으로써 최근 고급 민간 분양 아파트 커뮤니티 시설의 구성적 특징과 유형을 파악하는 것을 목적으로 한다. 이를 통해 추후 아파트 단지 내 커뮤니티 시설 계획의 기초자료로 활용되기를 기대한다.

### 2. 연구의 방법 및 절차

본 연구는 국내 민간 분양 아파트 단지를 중심으로 사용승인일 기준 2015년 이후의 사례를 분석하였다. 커뮤니티 시설에 대한 정의 및 커뮤니티 시설 설치 기준은 인터넷 및 문헌자료를 조사하였으며 민간 분양 아파트 단지 내 커뮤니티 시설 현황은 '서울시 공동주택 아파트 정보'(서울특별시, 2020)와 부동산 정보 사이트를 통해 기본 정보를 확보하고 각 아파트 단지별 홈페이지 및 인터넷 검색을 통해 커뮤니티 시설 현황을 파악하였다.

연구의 절차는 첫째, 국내 커뮤니티 시설 관련 법령과 제도를 살펴보았으며 둘째, 선정한 국내 민간 분양 아파트 단지의 개요를 조사하였다. 셋째, 선정 사례들의 커뮤니티 시설을 옥내와 옥외로 분류하고 각각 운동, 학습·교육, 여가·문화·휴식, 생활편의,

\* 준희원(주저자), 숭실대학교 건축학부 학부생

\*\* 준희원, 숭실대학교 건축학부 학부생

\*\*\* 정희원(교신저자), 숭실대학교 건축학부 부교수, 공학박사

(Corresponding author : School of Architecture, Soongsil University, zenism@ssu.ac.kr)

이 연구는 2025년도 GH 공간복지 청년 공모전(스튜디오 연계부문)에 선정되어, 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호: 202541151027

모임, 기타와 운동, 휴식·모임, 키즈로 세부 분류하여 설치 여부를 정리하였다. 마지막으로 이를 통해 민간 분양 아파트 단지 내 설치되고 있는 커뮤니티 시설의 유형 및 특징을 도출하였다.

## II. 국내 아파트 단지 내 커뮤니티 시설에 대한 이론적 고찰

### 1. 커뮤니티 시설의 정의

흔히 커뮤니티 시설이라 통용되는 아파트 단지 내 시설은 「주택법」<sup>1)</sup>에서는 복리시설로 명명하며 주택단지의 입주자 등의 생활 복리를 위한 어린이놀이터, 유치원, 주민운동시설 등의 공동시설을 의미한다. 「주택건설기준 등에 관한 규정」<sup>2)</sup>에서는 주민공동시설이라 칭하며 주택단지의 세대수별 최소 면적과 의무 설치 시설의 종류 및 기준을 제시하고 있다. 이러한 커뮤니티 시설은 한정된 주거 공간 내에서 모두 충족될 수 없는 휴식·여가·교육 등 생활의 다면적 요구를 지원하고 주민 간 교류를 촉진하는 시설로 작동하고 있다.

### 2. 커뮤니티 시설 설치 기준

커뮤니티 시설 설치 기준은 사회적 변화와 요구를 반영하며 꾸준히 변화해 왔다. 2013년 주택건설기준 등에 관한 규정의 개정으로 신설된 주민공동시설 설치 총량제를 통해 주민공동시설의 시설별 세부 설치 면적 대신 설치 총량 면적을 제시하였고 커뮤니티시설의 유연한 계획 및 설치가 가능하게 되었다. 「주택건설기준 등에 관한 규정」<sup>3)</sup>에 따르면 주민공동시설에 포함되어야 하는 시설로는 150세대 이상은 경로당과 어린이놀이터, 300세대 이상은 여기에 어린이집이 추가되고 500세대 이상은 주민운동시설, 작은 도서관, 다함께돌봄센터를 추가 설치하도록 규정하고 있다. 다만 사업계획 승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주 예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 경우에는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있다고 명시하고 있다. 최근에는 민간 브랜드 아파트들을 중심으로 법에서 규정하는 시설 외에도 다양한 커뮤니티 시설들이 계획 및 시도되고 있다.

## III. 민간 분양 아파트 내 커뮤니티 사례 분석

### 1. 조사의 개요

본 연구는 2015년 이후 사용승인 된 아파트 단지 중 서울 송파구, 강남구, 서초구 지역의 민간 분양 아파트 단지를 중심으로 전체 동수가 15개 동 이상인 단지를 선정하여 단지 내 커뮤니티 시설들의 종류를 살펴보았다. 총 12개 사례의 개요는 표1과 같다.

표 1. 민간 분양 아파트 단지 사례 개요

단지명	위치	건설사	사용승인 연도	전체 동수	전체 세대수	용적률	건폐율
(A) 래미안 대치 펠리스	서울시 강남구	삼성물산	2015	17동	1,608세대	258%	15%
(B) 아크로리버파크	서울시 서초구	(주)대림산업	2016	15동	1,612세대	299%	19%
(C) 헬리오시티아파트	서울시 송파구	현대건설, 삼성물산, 현대산업개발	2018	84동	9,510세대	285.98%	19%
(D) 래미안블레스티지	서울시 강남구	삼성물산	2019	23동	1,957세대	249%	18%
(E) 디에이치 아너힐즈	서울시 강남구	현대건설	2019	23동	1,320세대	249%	19%
(F) 개포래미안포레스트	서울시 강남구	삼성물산(주)	2020	31동	2,296세대	249%	21%
(G) 디에이치 자이 개포	서울시 강남구	현대건설, 현대엔지니어링, GS건설	2021	15동	1,996세대	336%	28%
(H) 포레나송파	서울시 송파구	한화건설 외	2021	18동	1,282세대	212%	19%
(I) 송파 시그니처 롯데캐슬아파트	서울시 송파구	(주)롯데건설	2021	17동	1,945세대	273%	19%
(J) 개포자이프레지던스	서울시 강남구	GS건설	2023	35동	3,375세대	249%	18%
(K) 디에이치파스티아아이파크	서울시 강남구	현대산업개발, 현대건설	2023	74동	6,702세대	249%	19%
(L) 래미안원베일리	서울시 서초구	삼성물산	2023	23동	2,990세대	299%	19%

\* 2024.7.17. 시행된 「주택법」에 근거함

\*\* 2025.1.21. 시행된 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 근거함

\*\*\* 「주택건설기준 등에 관한 규정」(2025.1.21. 시행) 제55조의2(주민공동시설) 3항에 근거함

(A) 	(B) 	(C) 	(D) 	(E) 	(F) 
출처: 래미안 홈페이지, <a href="https://bulky.kr/1n3ch43">https://bulky.kr/1n3ch43</a>	출처: 아크로리버파크 홈페이지, <a href="https://bulky.kr/90agn6L">https://bulky.kr/90agn6L</a>	출처: 헬리오시티 홈페이지, <a href="https://bulky.kr/G3D01kJ">https://bulky.kr/G3D01kJ</a>	출처: 래미안 블레스티지 홈페이지, <a href="https://bulky.kr/44xTKJb">https://bulky.kr/44xTKJb</a>	출처: THE H 홈페이지, <a href="https://www.the-h.co.kr/">https://www.the-h.co.kr/</a>	출처: 래미안 포레스트 홈페이지, <a href="https://bulky.kr/6MrK4vy">https://bulky.kr/6MrK4vy</a>
(G) 	(H) 	(I) 	(J) 	(K) 	(L) 
출처 : THE H 홈페이지, <a href="https://bulky.kr/9tATHlv">https://bulky.kr/9tATHlv</a>	출처 : 한화포레나 송파 홈페이지, <a href="https://bulky.kr/1RE6c9I">https://bulky.kr/1RE6c9I</a>	출처 : 롯데캐슬 홈페이지, <a href="https://bulky.kr/FsI F338">https://bulky.kr/FsI F338</a>	출처 : 자이 홈페이지, <a href="https://bulky.kr/Ed swBLT">https://bulky.kr/Ed swBLT</a>	출처 : 현대건설 홈페이지, <a href="https://bulky.kr/15OaeWx">https://bulky.kr/15OaeWx</a>	출처 : 래미안 홈페이지, <a href="https://bulky.kr/Da OOISO">https://bulky.kr/Da OOISO</a>

## 2. 단지별 커뮤니티 시설

표2와 같이 분석한 결과, 법정 의무시설 외에도 대부분의 단지에서 공통으로 설치하고 있는 커뮤니티 시설들이 존재하였다. 실내 골프연습장, 피트니스센터와 같은 운동시설과 더불어, 독서실, 사우나, 키즈카페 등의 시설이 다수 단지에서 중복적으로 나타났다. 이는 일정 규모 이상의 민간 분양 아파트 단지에서는 기본적인 생활·여가의 질을 보장하기 위해 필수적으로 설치되는 커뮤니티 시설 군이 형성되어 있음을 의미한다. 공통으로 계획되고 있는 운동시설 외에도 일부 단지에서는 실내 클라이밍장, 실내 조깅트랙, 배드민턴장 등의 다양한 운동 특화 프로그램을 도입하고 있었다. 이는 입주민의 다양한 운동 취향과 건강에 대한 관심을 반영한 것으로, 운동시설이 단순한 공간 제공에서 벗어나 프로그램 중심의 활동 공간으로 진화하고 있음을 시사한다. 운동시설 외에도 볼링장, 당구장, 힐링룸, 파티룸, 실버케어센터, 팻 샤워실 등 특화된 커뮤니티 시설 개발을 통해 아파트 단지를 다른 아파트들과 차별화하고 브랜드 가치 제고의 핵심 수단으로 활용하고 있음을 확인할 수 있다. 옥외 커뮤니티 시설은 대부분 단지 내 산책로, 운동 기구가 설치된 주민운동시설, 어린이놀이터 등으로 구성되어 있었다. 어린이놀이터와 정원에 다양한 컨셉을 적용하여 테마가 있는 공간을 조성하고 있었지만, 실내 커뮤니티 시설에 비해 프로그램적인 다양성은 상대적으로 낮은 실정이다.

표 2. 민간 분양 아파트 단지 커뮤니티 시설 종류 분류

커뮤니티시설	단지 기호(사용승인연도)	(A) ('15)	(B) ('16)	(C) ('18)	(D) ('19)	(E) ('19)	(F) ('20)	(G) ('21)	(H) ('21)	(I) ('21)	(J) ('23)	(K) ('23)	(L) ('23)
옥내 커뮤니티 시설	실내골프연습장	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	피트니스	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	GX 공간		○	○	○	○	○	○	○		○	○	
	수영장	○	○	○	○	○		○		○	○	○	
	탁구장	○	○	○			○		○	○	○	○	
	필라테스룸				○	○	○			○	○	○	
	실내클라이밍장					○				○	○	○	
	실내체육관					○				○	○	○	
	실내조깅트랙(러닝트랙)						○				○		
	요가룸						○						
	볼링장									○			
	배드민턴장									○			
운동	독서실(스터디룸)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	그룹스터디룸	○	○	○	○				○	○			
	북카페	○				○				○	○		
	도서관	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	방과후 아카데미	○											
	생태학습장(온실)				○								
여가· 문화·	카페(티하우스 등)	○	○		○			○		○	○	○	○
	경로당(시니어센터 등)	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○

	스카이라운지	○		○	○	○		○	○	
	카즈카페(실내놀이방 등)	○	○	○	○	○		○	○	○
	멀티미디어룸(AV룸, 시네마룸 등)	○	○		○			○	○	
	악기 연습실(아트룸 등)	○	○	○	○			○	○	
	맘스카페(맘스라운지 등)			○			○	○		
	문화센터(문화교실 등)		○	○		○			○	
휴식	당구장				○					
	라운지	○				○	○		○	
	다목적 강의실(다목적실, 동호회실)			○	○	○	○	○		
	힐링룸						○			
	파티룸					○	○		○	
	루프탑 인피니티풀								○	
	맨즈룸								○	
생활 편의	사우나	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	무인(코인) 세탁실	○	○		○			○	○	
	셀프세차장		○							
	개인스튜디오		○		○			○		
	오피스(비즈니스룸)		○		○				○	○
	다이닝(식당)						○	○	○	
모임	다목적 강당								○	
	연회장	○	○	○	○	○			○	
	주민회의실(미팅룸)	○					○	○		○
기타	어린이집	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	게스트하우스(게스트룸)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	실버케어센터		○							
	유치원					○				
	수경재배실		○							○
옥외 커뮤니티 시설	펫나워실									
	운동	○								
	주민운동시설	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	배드민턴장						○			
	휴식·모임	특화정원	○	○	○	○	○	○	○	○
	키즈	휴게소		○		○				
	어린이놀이터	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	그린에너지 캠핑장	○								

#### IV. 결 론

본 연구는 서울 강남 3구에 위치한 민간 분양 아파트 단지 12개를 대상으로 커뮤니티 시설의 설치 현황을 분석하여 커뮤니티 구성 경향을 파악하고자 하였다. 분석 결과, 법에서 규정하는 필수 주민공동시설 외에도 공통으로 도입되고 있는 커뮤니티 시설들이 있었으며 그 외 다양한 커뮤니티 시설 도입을 시도함으로써 아파트 단지 차별화를 도모하고 있음을 확인할 수 있었다. 향후 커뮤니티 공간 계획에 있어 실내외 커뮤니티 시설 간의 기능적 균형 및 프로그램 다양화의 필요성이 있다고 보인다.

다만 본 연구는 커뮤니티 시설의 종류에 대한 정보를 주로 각 단지의 홈페이지 및 인터넷 검색을 통해 확인하여 직접 방문을 통한 관찰 조사나 사용자 인터뷰 등 실증적 자료들을 반영하고 있지 못한다. 또한 인터넷상의 정보는 최신 운영 현황과 차이가 있을 수 있어, 실제 설치되었으나 운영되지 않거나 공간 용도가 변경된 경우까지 정확히 파악하기 어려운 한계가 있다. 이러한 점은 향후 후속 연구를 통해 정량적 면적 분석 및 실사용자 인터뷰 등을 통해 보완될 필요가 있다.

#### 참 고 문 헌

- 서울특별시. (2020). 공동주택 아파트 정보. 서울특별시 공동주택통합마당. <https://apt.seoul.go.kr>
- 이지연, 이연숙, 윤혜경. (2010). 아파트 커뮤니티 공유공간에 대한 최근 5년간 연구경향분석. *한국주거학회 학술대회 논문집*.
- 임수지, 황용섭, 김주연. (2024). A Study on the Trends of Indoor Community Facilities in Seoul Apartments - Focusing on Northern Seoul Cases -. *한국공간디자인학회 논문집*, 19(6), 67-78.