

보도시점 : 2026. 9. 16.(수) 11:00 이후(9. 17.(목) 조간) / 배포 : 2026. 9. 16.(수)

“놀던 공간이 주민 소통 공간으로” ... 주민공동시설 활성화 주요 사례 소개

- 용도변경, 공간 개선, 복합 활용 등 유형별 성공 사례 및 법적 유의사항 제시

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 공동주택 주민공동시설의 이용률을 높이고 공동체 문화를 활성화하기 위해 작년 9월부터 올해 5월까지 실시한 현장 실태 조사 결과를 바탕으로, 주요 우수 활용 사례 및 관련 법령 고려 사항을 안내물로 만들어 지방정부 등에 배포할 계획이다.

○ 전국 소재 226개 단지 대상 설문조사와 20개 단지 현장 방문, 전문가 면담을 통한 현장 실태 조사 결과, 주민공동시설이 방치되지 않고 입주민 활용도가 높은 단지들은 데이터에 기반한 정확한 수요 조사, 공간 최적화, 자율적 입주민 참여가 유기적으로 작동하고 있는 것으로 나타났다.

- (수요 기반 공간 조성) 입주민 연령대 및 라이프 스타일 분석, 의견 조사·공청회 등을 통해 실제 수요에 부합하는 사용자 중심 공간 마련
- (자원 최적화 및 법적 검토) 유휴공간 발굴, 용도변경 가능성 사전 검토 및 예산·인력 등 한정된 자원의 효율적 배분
- (주민 참여 및 직영·위탁 전문화) 입주민 재능기부·자원봉사 활성화, 전담 커뮤니티팀 운영 또는 전문업체 위탁을 통한 서비스 질 제고

□ 이번 안내물에는 주민공동시설을 활성화하는 공간적 접근 방식을 ①용도 변경 없이 공간 개선 후 활용 사례, ②용도변경 후 활용 사례, ③기존 공간의 복합용도 활용 사례로 구분하여 담았다.

① 용도변경 없이 공간 개선 후 활용 사례

- (R단지) 1층 유희 다목적 휴게공간(컬처라운지)에 용도변경 없이 수경 재배 설치가 가능하다는 검토 결과를 토대로 스마트팜을 조성했고, 생산된 채소를 입주민에게 무상 제공하고 요리·건강 클래스와 연계했다.

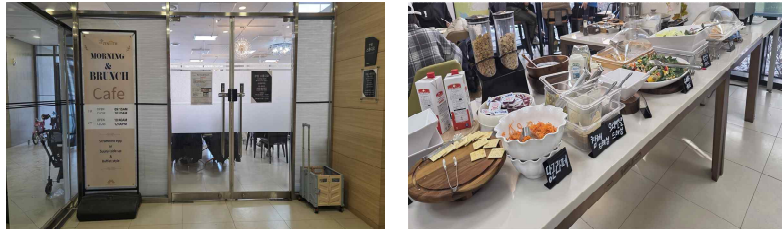
사례



1층 유희 주민공용공간에 조성된 스마트팜 외관 및 내부 모습(R단지)

- (P단지) 기존 쿠킹 스튜디오의 조리 설비를 활용해 별도 용도변경 없이 인테리어 개선 및 전담 직원 채용을 통해 조식 및 브런치 서비스를 제공하고 있다.

사례



기존 쿠킹 스튜디오로 조성된 공간을 조·중식 식당으로 개선한 모습(P단지)

- (고려사항) 1회 50인 이상 식사 제공 시 「식품위생법」상 집단급식소 신고 대상이며, 「공동주택관리법」상 영리목적 운영 금지 규정에 저촉 되지 않도록 실비정산 및 별도 회계처리가 필요하다.

② 용도변경 후 활용 사례

- (S단지) 입주민 고령화에 따라 이용이 줄어든 옥외 배드민턴장을 용도 변경하여 조경·화단 공간으로 재조성함으로써 고령 세대의 건강한 여가 생활과 이웃 간 소통을 지원하는 녹지 공간으로 재탄생했다.

사례



과거 배드민턴장을 화단·조경 공간으로 전환(S단지).

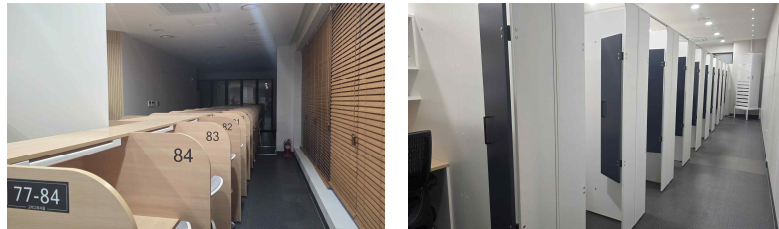
- (A/F단지) 사용량이 적은 스쿼시장을 음악당·탁구장으로 변경하여(A단지) 층간소음을 해소하고, 관리비 부담이 큰 당구장 공간을 주민 수요가 높은 독서실로 변경(F단지)하여 학습 공간을 확보했다.

사례



사용하지 않는 스쿼시장 2개소를 음악당과 탁구장으로 변경(A단지)

사례



이용률이 낮은 당구대 설치 공간(문화 강좌실)을 주민 수요가 높은 독서실로 변경(F단지)

- (P단지) 지하주차장 내 방치되어 있던 유휴공간을 입주민을 위한 학습실, 운동실, 다목적 커뮤니티 공간으로 용도변경하여 입주민의 일상 동선 내에 맞춤형 커뮤니티 공간을 조성함으로써, 이용 접근성을 대폭 개선했다.

사례

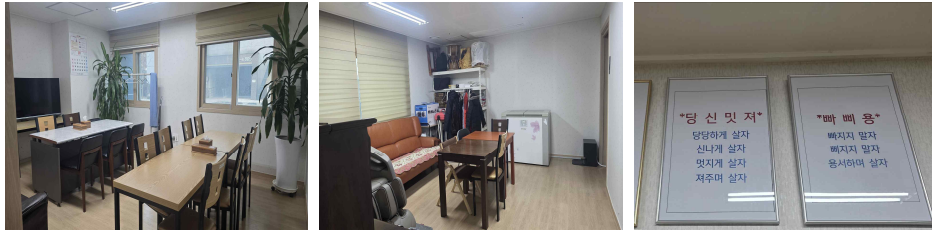


지하주차장 유휴공간을 학습실·운동실로 조성함(P단지).

③ 기존공간을 복합용도로 활용 사례

- (T단지- 개방형 경로당) 기존 경로당을 단순 휴식 공간에 그치지 않고 방문 비의료 건강관리, 문화강좌 등 다양한 프로그램을 확장·운영하고, 타 단지 주민에게도 개방함으로써, 지역사회 커뮤니티 거점으로 활용하고 있다.

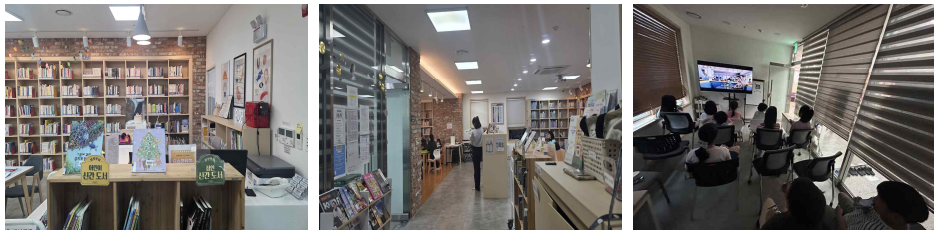
사례



지역 주민도 함께 이용하는 경로당(T단지)

- (T단지- 돌봄 겸용 작은도서관) 단지 내 유일한 아동 공간인 작은도서관을 지방정부의 온종일 돌봄센터 사업과 연계하여 초등 돌봄 공간으로 복합 활용하고 있다.

사례



아이돌봄, 방과후프로그램 등 다양한 프로그램의 복합공간으로 활용되는 작은도서관(T단지)

- 특히, 이번 안내물에는 현장에서 적용 가능한 주거서비스 유형별 운영 방식 및 세부 활성화 사례도 구체화하여 수록했다.

- (생활편의 서비스) 조중식·케이터링 서비스, 입주민 전용 카드를 통한 무인 카페 운영, 지하 유희공간을 활용한 세대별 전용 창고 대여 등
 - * 관련 법령: 「식품위생법」 등
- (스포츠 & 헬스케어 서비스) 단지 내 체육시설 운영, 관할 보건지소와 연계한 방문 간호 서비스 및 비의료 건강관리 프로그램 운영
 - * 관련 법령: 「체육시설법」, 「비의료 건강관리서비스 가이드라인」
- (교육 & 돌봄 서비스) 무인 스터디카페 전환, 대학·지방정부 연계 평생 교육, 입주민 재능기부 강좌, 지방정부 연계 초등 돌봄 교실 운영 등
 - * 관련 법령: 「도서관법」, 「학원법」

- 국토교통부 장우철 주택정책관은 “이번에 배포하는 안내물을 통해 각 공동주택 단지가 방치된 공간을 주민 맞춤형 공간으로 재탄생시키는 데 실질적인 도움을 받기를 기대한다”고 밝혔다.
- 해당 안내물은 중앙공동주택관리지원센터 누리집(myapt.molit.go.kr)에서도 2026년 9월 17일부터 확인 및 내려받기할 수 있다.

담당 부서	주택정책관 주택건설운영과	책임자	과 장	김유진 (044-201-3364)
		담당자	사무관	허예원 (044-201-3374)
			주무관	최지은 (044-201-3375)

