

공동주택단지 내 거주자의 거주위치와
옥외생활공간 만족도의 상관관계분석*
An Analysis of The Relation of Dwelling-Location
with Satisfaction-Level in Multi-family Housing

김진우* 오세규**
Kim, Jin-Woo Oh, Se-Gyu

Abstract

The purpose of this study is to analyze the relation between the dwelling location and the satisfaction level, and suggest a proposal to increase the quality of the livability space. A first of this study began from public surveys conducted to gather the information of satisfaction level from 4 multi-family housing sites in Gwang-ju. The plan was to the characteristics of the LS(livability space). The poll and the observation investigation was run concurrently. The cross analysis and the frequency analysis were used to analyze the data from the questionnaires. The validity of fixed quantitative index was got through the correlation analysis between the result of former analysis and index of livability space. The result said that the dwelling location have relations with the satisfaction level. In the conclusion, this will be a suggestion of the methods to enhance equal-quality of the livability space.

키워드 : 공동주택단지, 옥외생활공간, 거주위치, 거주자 만족도
Keywords : multi-family housing, livability space, dwelling location, satisfaction level

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

거주의 질에 대한 관심이 외부환경으로 확대되면서 공동주택에서 다양한 옥외생활공간의 구성이 시도되어지고 있다. 하지만 이러한 공동주택단지의 옥외생활공간은 적절하지 못한 규모나 합리적이지 못한 단지의 구성으로 인해 단지 내 거주자들에게 균등한 환경을 제공하지 못하고 있다. 이는 동일 단지 내에서 거주위치에 따라 공간에 대한 상대적 빈곤감을 유발시키는 원인이 되고 있다.

따라서 본 연구에서는 공동주택단지 내 거주자의 거주위치와 옥외생활공간 만족도의 관계를 분석하여 공간에 대한 만족도의 차이를 발생시키는 원인을 알아보고 단지 내 거주자에게 균등한 옥외생활환경을 제공하는 단지구성의 방향을 모색하고자 한다.

1.2. 연구의 방법 및 진행과정

본 연구에서는 분석의 객관적 접근을 위해 옥외생활공간의 분석범위를 단지 계획 시 필요한 물리적 환경으로 한정한다. 공간 분석의 범위는 옥외생활공간의 각 기능공간의 위치와 관계, 그리고 거주위치에 따른 각 기능공간

의 분석을 포함한다. 조사방법은 옥외생활공간 이용행태 조사와 만족도 조사를 그 범위로 한다.

본 연구의 분석 방법은 첫째, 도면분석을 통해 공간구성 및 각 기능공간의 특성을 분석하였다. 둘째, 거주자에 대한 조사는 관찰조사와 설문조사를 병행하였다. 셋째, 설문분석에 있어 옥외생활공간 이용도에 관한 내용은 빈도분석과 교차분석을 통해 단지별 이용도를 비교분석하고, 7단계SD법에 의하여 조사된 만족도와 이미지에 대한 분석은 집단적 평균분석과 교차분석을 통해 단지별 공간별 비교분석하였다. 그리고 전반적인 분석은 거주자의 거주위치에 따라 나타나는 차이점을 비교하였으며 거주자의 거주위치에 따라 거주자의 만족도와 옥외공간에 대한 이미지에 영향을 주는 요인을 살폈다.

설문분석도구로는 SPSS12.0을 사용하였다.

2. 거주위치와 옥외생활공간 만족도의 상관관계

2.1 조사대상단지의 선정


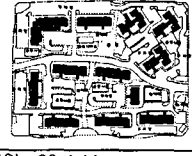


조사대상지의 선정에 있어, 지역과 주택사업유형의 범위는 적용받는 법규가 동일한 광주광역시에 2000년을 전후로 준공된 공영업체의 공동주택단지를 그 범위로 하였다. 그 중 비슷한 개발규모를 가지면서, 옥외생활공간이 타 사례에 비해 보다 특성화 되어 그 활용도가 높다고 판단되는 공동주택단지를 조사대상지로 선정하였다.

*이 논문은 2005년도 교육인적자원부 지방연구중심대학 육성사업의 지원에 의하여 연구되었음

* 정희원, 전남대 대학원 석사과정

** 정희원, 전남대 건축학부 교수, 공학박사

표 1. 조사대상지 일반현황









A 단지		B 단지	
사용검사일 02.9.23		사용검사일 00.4.11	
세대 수 1210		세대 수 937	
18평-494, 26평-491, 12평-81, 15평-144		15평-93, 18평-189, 22평-74(5), 25평-581(6)	
C 단지		D 단지	
사용검사일 99.7.8		사용검사일 02.1.24	
세대 수 1298		세대 수 680	
15평-200, 18평-1098		24평-325, 32평-355	

조사대상단지는 주차장이 지하와 지상에 분산되어 있어 옥외생활공간을 어느 정도 확보하고 있으며, 각 사례는 서로 다른 옥외생활공간의 구성을 가지고 있어 비교분석이 용이하다.

2.2 사례별 옥외생활공간의 특성 분석

본 연구의 기초 자료로 활용하기 위해 분석한 사례별 옥외생활공간의 특성을 살펴보면 다음과 같다.

표 2. 사례별 옥외생활공간 분석

			
A단지	B단지	C단지	D단지
 커뮤니티 공간  놀이 공간  운동 공간  보행 공간			

A단지는 광장을 포함한 휴게공간이 단지를 가로지르고 있다. 놀이시설은 광장과 연계성은 없으며, 동과 동 사이에 분산 배치되어 있다.

B단지의 특징은 보행로를 중심으로 벤치나 정자가 계획되어 있다. 놀이터나 운동시설은 분산 배치되어 있다.

C단지는 중앙광장 중심의 배치 형태를 보인다. 놀이 시설은 광장 주변에 배치되어 있어 광장에서 시야가 확보되어 있다. 운동시설은 광장에 위치한 어린이들이 이용할 수 있는 운동장과 대지의 양단 두 곳에 위치한 테니스장으로 구성되어 있다.

D단지는 중앙에 광장과 수공간과 정자가 있다. 놀이 시설은 두 곳에 집중되어 있다. 단지주변으로 도는 산책로에는 운동시설이 설치되어있고 녹지공간의 수종이 다른 사례에 비해 다양하게 구성되어 있으며 조그마한 텃밭과 자연학습장등의 친환경적 요소를 도입하였다.

2.3 거주위치에 따른 주동의 구분

본 연구에서는 거주자의 거주위치를 내측과 외측으로 구분하였다. 이러한 구분은 거주위치에 따라 근접한 기능공간의 성격의 차이가 거주자의 만족도에 영향을 미칠 것으로 판단되었기 때문이다.



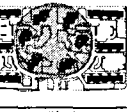

거주위치에 따른 주동의 구분 기준은 다음과 같다. 첫째, 대지의 외부도로와 접하는 주동을 외측으로, 내부에 있는 주동을 내측으로 구분한다.

둘째, 중앙광장에 인접한 정도에 의해 구분한다.

셋째, 단지 진입로에서 안쪽에 있는 주동을 내측, 진입로에 근접한 주동을 외측으로 구분한다.

구분의 기준에 의해 다음과 같이 사례별 거주위치를 구분하였다.

표 2. 사례별 거주위치 구분

			
A단지	B단지	C단지	D단지

2.4 거주위치별 옥외생활공간 이용행태 및 공간인식
공동주택단지의 옥외생활공간에서 거주자의 거주위치에 따라서 각 기능공간별 이용행태와 인식이 어떠한 차이를 보이는가에 대해 분석하였다.

2.4.1 거주위치별 옥외생활공간 이용행태 비교

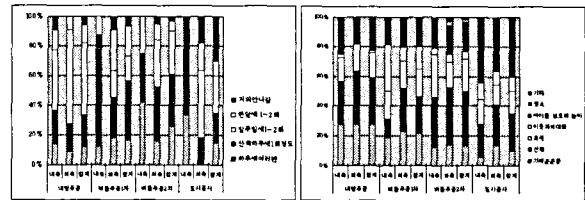


그림 17 거주자 거주 위치에 따른 옥외공간 이용도 비교

그림 18 거주위치에 따른 옥외생활공간 이용행태

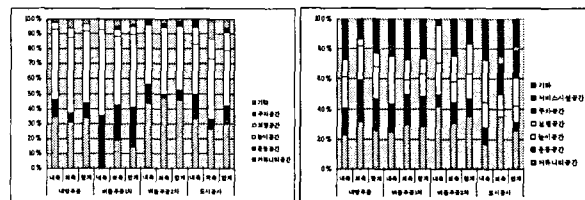


그림 19 놀이일어나는공간비교

그림 20 많이이용하는공간비교

모든 사례에서 내측의 거주자들이 옥외생활공간을 많이 이용하는 것으로 나타났다.

거주위치에 따른 옥외생활공간 이용행태에 대한 조사 결과, A단지에서는 거주위치와 상관없이 산책과 가벼운 운동이 주로 일어나고 B단지에서는 내측에서는 이웃과의 대화, 외측에서는 산책이 많이 나타나고 있다. C단지에서는 산책이 주를 이루고 있으며 내측이 외측에 비해 휴식의 많이 나타나고 있다. D단지에서는 내측이 외측보다 아이들 보호와 놀이 행위가 주로 하는 일로 많이 나타나고 있다.

놀이행위는 모든 단지에서 커뮤니티 공간과 놀이공간에서 어린이들의 놀이가 주로 일어나고 있다. B단지의 내측은 운동공간에서 놀이가 많이 일어나고 있는데, 외측은 진입이 용이한 위치에 커뮤니티 공간을 분산 배치되어 있고 내측은 중앙을 가로지르는 도로와 도로에 인접한 운동시설로 인해, 어린이의 놀이가 운동공간과 놀이공간

표 5 사례별 거주자 거주위치에 따른 거주자 만족도 비교

사례단지	위치	놀이공간				커뮤니티공간				운동공간				산책공간				녹지공간					
		안전	그늘	면적	전반	그늘	안전	수준	면적	전반	그늘	안전	시설	면적	상태	안전	면적	만족	안전	채광	수준	면적	만족
A 단지	내측	2.86	3.73	3.32	3.36	3.55	3.23	3.55	3.55	3.41	4.18	3.73	4.05	3.91	3.59	3.86	4.00	4.05	3.50	3.32	3.27	3.73	3.55
	외측	3.09	4.09	3.64	4.18	3.64	2.91	4.00	4.18	4.18	4.36	3.55	3.91	3.91	3.45	3.18	4.09	4.36	3.55	3.64	3.55	3.45	3.64
B 단지	내측	4.25	5.38	4.63	4.25	4.38	5.00	5.38	5.00	5.13	6.00	5.63	6.00	5.75	5.00	5.25	6.00	5.75	4.50	4.75	5.00	5.25	4.88
	외측	3.50	4.95	4.91	4.73	4.32	3.45	4.41	4.50	4.59	5.14	4.23	4.68	5.00	4.18	3.91	4.32	4.18	3.95	3.77	3.82	3.91	3.95
C 단지	내측	2.00	3.64	2.42	2.50	3.42	2.00	2.25	2.17	2.17	4.17	3.18	3.50	3.33	2.75	2.50	2.60	2.58	3.42	3.08	3.33	3.17	3.17
	외측	2.89	4.53	3.95	3.74	3.79	2.68	3.21	3.26	3.32	4.37	4.05	3.68	3.79	2.83	2.39	3.11	3.06	3.68	2.89	3.11	3.26	3.16
D 단지	내측	4.63	5.25	5.22	5.00	2.67	2.78	3.44	3.44	3.22	4.56	4.33	4.78	4.56	3.56	3.89	3.89	4.11	4.00	3.11	3.56	3.78	4.00
	외측	4.73	5.27	5.00	5.09	4.91	4.73	5.27	4.91	4.91	5.45	5.73	5.64	6.00	4.36	5.00	5.09	4.91	5.40	5.09	4.45	4.73	4.80

1-매우만족 7-매우불만족

으로 나타나는 특성을 보이고 있다.

많이 이용하는 공간으로 커뮤니티 공간이 비교적 높게 나타났다. A, B, D 단지에서는 외측의 거주자가 커뮤니티 공간을 더 많이 이용하는 것으로 나타났다. C단지는 내측의 거주자가 커뮤니티 공간을 더 많이 이용하고 있었으며 이는 중앙 광장의 중심성이 타 단지에 비해 강하기 때문으로 판단된다. 놀이공간의 이용도를 보면 B, D단지에서 내측이 외측보다 높게 나타나고 있다. 이는 B와 D 단지의 놀이시설이 내측에 편중되어 있기 때문으로 판단된다. 보행공간의 이용도는 C와 D단지에서 내측의 거주자가 외측의 거주자보다 높게 나타났다. 그 이유는 C단지는 내측의 보행공간이 다른 기능공간과 연계성이 강하기 때문이고 D단지는 내측의 오픈 스페이스가 차양으로부터 보호되어 있고 산책의 행위가 많이 일어날 수 있도록 연결이 잘 되어 있기 때문인 것으로 판단된다.

2.4.2 거주위치별 옥외생활공간 인식 비교

공동주택 단지에서 내측의 거주자가 옥외공간의 특색에 대한 인지도가 높고 외측에 위치한 동의 거주자가 내측의 거주자보다 옥외공간에 대한 관심이 높다. 옥외공간의 특색있는 공간에 대한 인지성이 낮을수록 반대급부의

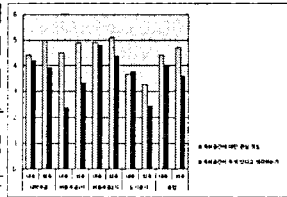


그림 21 옥외공간에 대한 관심과 인식 비교

결과로서 옥외공간에 대한 관심이 높아짐을 알 수 있다. A와 C단지는 이러한 성향을 보여주고 있다. B단지는 다른 사례와 달리 내측의 거주자가 옥외공간의 특색에 대한 인지도가 낮게 나왔다. D단지는 내측의 거주자가 옥외공간에 대한 관심이 더 높고, 옥외공간에 대해서도 특색있다고 느끼는 정도가 더 높게 나타났다.

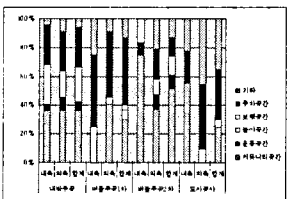
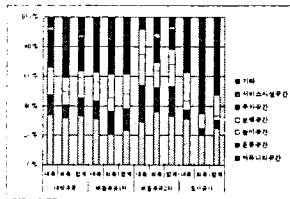


그림 22 만족하는 공간 비교 그림 23 자랑할만한 공간비교

A단지와 C단지는 만족하는 공간으로 커뮤니티 공간으로 조사되었다. A와 C단지는 커뮤니티 공간에 대한 답이 내외측의 차이가 근소한 반면 B단지와 D단지는 외측에서

내측에 비해 만족하는 공간으로서 커뮤니티 공간에 대한 답이 적은 비율을 보이고 있다. 만족하는 공간으로서 운동공간에 대한 답에서는 A, B, D 단지는 내측에서 많이 나왔고 C단지에서는 외측에서 많이 나왔다. 이러한 결과의 이유는 A, D단지의 사례는 운동시설이 미비하거나 활용되지 않기 때문에 운동공간을 운동시설로 인식하는게 아니라 산책이나 광장 등의 오픈 스페이스를 운동공간으로 인식하고 있기 때문이며, B와 C단지는 운동시설이 활용되고 있는 단지로서 B단지는 운동시설이 내측에 위치하고 있고 C단지는 외측에 위치하고 있어 나타나는 거리에 대한 인식 때문으로 판단된다. 놀이공간에 대해서는 4곳의 사례에서 외측에 비해 내측에서 높은 비율을 보이고 있다. 보행공간은 A와 B단지에서는 외측, C와 D단지에서는 내측에서 높은 비율로 나타나고 값의 차이가 많이 나타났다. 주차공간으로 답한 비율을 보면 A와 B단지에서는 내측, C단지에서는 외측에서 높게 나타나고 D단지에서는 내측과 외측이 비슷한 비율을 보이고 있다. 만족하는 공간으로 주차공간을 선택하는 비율의 차이는 주도로와 가까운 곳에서 그 비율이 높아지는 것으로 판단된다. 자랑할 만한 공간 인식 조사에서는 A 단지는 커뮤니티 공간에 대한 비율이 거주위치와 상관없이 높게 나타났으며 내측에서 놀이공간에 대한 비율이 높게 나타났다. B 단지에서는 외측에서 커뮤니티공간에 대한 비율이 높게 나타났고 내측에서는 놀이공간에 대한 비율이 높게 나타났다. C 단지에서는 내측에서 커뮤니티 공간에 대한 비율이 높게 나타났다. D 단지에서는 외측에서는 커뮤니티 공간에 대한 응답이 없는 반면 내측에서 커뮤니티에 대한 응답이 높게 나타나고 있다.

2.5 옥외생활공간에 대한 만족도 및 이미지 분석

2.5.1 거주위치에 따른 옥외생활공간 만족도 분석

외부환경에 대한 전반적인 만족도는 내측의 거주자들이 외측보다 더 좋은 만족도를 보이고 있다. 산책공간이나 녹지공간에 대한 만족도는 거주자의 위치와 상관없이 비슷한 값을 보이고 있다. A단지는 각 기능공간의 전반적인 만족도는 내측의 거주자들이 긍정적으로 나타나며, 커뮤니티 공간의 안전성과 운동공간의 안전성, 산책공간의 안전성 측면에서는 외측의 거주자가 더 만족하는 것으로 나타났다. 이는 커뮤니티 공간이나 운동공간, 산책공간이 외측의 주동이 내측의 주동보다 더 멀리 떨어져 있어 주동을 감싸고 있는 차도와 주차공간으로부터 독립

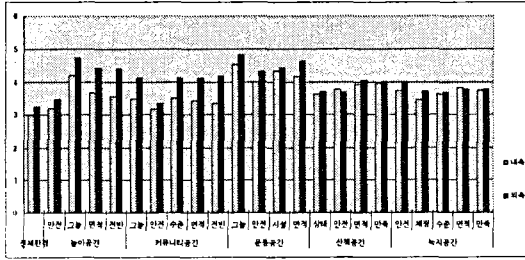


그림 24 거주위치별 각 기능공간에 대한 만족도

된 공간으로 인식하여 주동의 주변보다 안전하다고 인식하는 것으로 판단된다. B단지는 외측의 거주자가 더 옥외공간에 대해 만족하는 것으로 나타났다. 특히 외측의 거주자들은 놀이공간의 안전, 커뮤니티 공간의 안전, 산책공간의 안전에 대해 만족하는 것으로 나타났고 녹지공간에 대해서는 전반적으로 만족하는 것으로 나타났다. C단지는 모든 기능공간에서 내측의 거주자들이 외측의 거주자들보다 더 만족하고 있다. 녹지공간에 대한 만족은 거주위치와 상관성이 없게 나타났다. D단지는 내측의 거주자들이 더 옥외공간에 대해 만족하고 있었다. 특히 커뮤니티 공간에 대해서는 내측의 거주자들은 매우 만족하는 반면 외측의 거주자들은 불만족하는 것으로 나타났다.

2.5.2 거주위치에 따른 옥외생활공간 이미지 분석

표 6 거주위치별 옥외환경 이미지 비교

공동주택 단지명	위치	옥외환경 이미지										
		넓은 좁은	조화 어색	쾌적 불쾌	차분 산만	생동 적막	편안 불편	안정 불안	청결 불결	안전 위험	시원 답답	
내방주공	내측	3.18	3.73	3.50	3.55	3.55	3.18	3.50	3.36	3.09	3.64	
	외측	4.00	3.36	3.64	4.27	3.82	4.36	3.82	3.91	4.09	3.82	
버들주공1차	내측	4.00	3.75	4.38	4.13	4.00	4.50	4.63	4.88	3.88	4.50	
	외측	4.32	4.14	3.82	3.91	4.09	3.95	4.05	3.91	3.82	4.32	
버들주공2차	내측	3.50	3.08	2.82	3.42	2.67	2.67	3.00	3.00	2.83	2.92	
	외측	3.47	3.11	3.21	3.32	3.11	3.00	3.05	2.89	2.89	3.05	
도시공사	내측	5.44	4.44	4.44	4.89	3.33	4.11	4.22	4.67	4.22	4.56	
	외측	4.36	3.80	3.80	4.80	4.20	4.60	5.10	4.90	5.50	5.00	
합 계	내측	3.78	3.71	3.66	3.84	3.37	3.43	3.69	3.75	3.35	3.76	
	외측	4.02	3.63	3.60	3.94	3.76	3.84	3.87	3.76	3.85	3.95	

1-매우만족 7-매우불만족

A단지는 전반적으로 내측의 거주자에게서 옥외환경에 대한 이미지가 좋게 나타난다. 하지만 조화로운 단지에 대한 이미지는 외측의 거주자에게서 더 높게 나타난다. B단지는 외측에서 더 긍정적으로 나타났으나, 넓이/조화/생동감 측면에서는 내측에서 더 긍정적인 이미지를 가지고 있었다. C단지는 전반적으로 내측에서 옥외환경에 대한 이미지가 좋게 나타났고, 청결함에 대해서는 외측에서 이미지가 더 좋게 나타났다. D단지는 전반적인 이미지가 좋지 않았으며 내측에서는 생동감에 대한 좋은 단지 이미지를 가지고 있었고, 외측에서는 조화로운 쾌적성에서 좋은 이미지를 가지고 있었다.

2.6 종합분석

분석의 결과 거주자들이 만족하는 공간에 대한 인식조사에서 타 기능공간에 비해 놀이공간의 비율이 낮을수록 옥외생활공간에 대한 관심이 높게 나타나고 있다. 내측의

거주자가 옥외생활공간을 더 특색이 있다고 인식하는 것으로 나타났고 옥외생활공간에 대한 이용도도 또한 높게 나타났다. 자랑할만한 공간이나 만족하는 공간으로 주차공간의 비율이 높을수록 옥외생활공간에 대한 전반적인 만족도는 부정적인 결과를 보이고 있다. 이는 주차공간의 편의성이 옥외생활공간에 대한 만족도에 많은 영향을 주지 못함을 의미한다. 자랑할 만한 공간에서 커뮤니티 공간의 비율이 높을수록 전반적인 만족도는 긍정적인 결과 값을 보이고 있다. 주거환경에 대한 이미지는 내측의 거주자들이 더 좋은 이미지를 가지고 있었으며, 내측과 외측의 거주자의 이미지 인식의 정도가 큰 차이를 보이지 않고 있다. 중심성이 강한 단지일수록 옥외환경에 대한 이미지가 긍정적으로 나타났다.

3. 결론

공동주택단지에서 거주자의 거주위치에 따라 옥외생활공간에 대한 만족도는 차이를 보이고 있다. 이러한 결과의 가장 큰 원인은 커뮤니티 공간과의 거리와 관계가 있으며, 옥외생활공간이 타 단지와 차별되었다는 인식을 줄 수 있는 공간의 구성 또한 중요한 원인으로 파악되었다. 따라서 거주자에게 균등한 만족도를 줄 수 있는 옥외생활공간을 구성하기 위해서는 첫째, 타 단지와 차별화된 커뮤니티 공간을 구성하여야 한다. 둘째, 다른 기능공간들이 커뮤니티 공간과 잘 연계되어 있어야 한다. 셋째, 각각의 주동은 이러한 커뮤니티공간과 유기적 연결에 의한 근접성을 높여야 한다. 넷째, 거주자들이 옥외생활공간에 대한 인지성을 높이는 방법을 모색하여야 한다.

이러한 결과를 볼 때 옥외생활공간에 대한 거주자 만족도를 높이고 같은 단지 내에서 거주자의 만족도의 차이를 낮추기 위해서는 중앙광장이 구성되어 중심성이 강한 중정형에 가까운 단지형태가 적합하다고 판단된다.

연구의 결과에 대한 현실적인 적용을 위해서 향후 거주자의 만족도를 높일 수 있는 옥외생활공간의 구체적인 구성방법에 대한 연구를 진행하고자 한다.

참고문헌

- 김현진, 아파트단지 내 옥외생활공간 유형별 이용행태 및 인식조사 분석, 한양대학교, 석사학위논문, 2005.
- 백혜선, 공동주택단지 옥외공간의 일상생활공간화에 관한 연구, 연세대학교, 박사학위논문, 2002.
- 손병기, 거주자 선호를 고려한 아파트 외부공간계획에 관한 연구 - 동작구 상도동 장승배기를 대상으로 -, 홍익대학교 석사학위논문, 2002.
- 오정혜, 순외부공간비 도입을 통한 아파트단지 외부공간의 질 개선 방안, 서울대학교, 석사학위논문, 2001
- 이재용, 아파트 옥외환경이 주민 만족도에 미치는 영향, 연세대학교, 석사학위논문, 2000
- 노형진, SPSS12.0에 의한 조사방법 및 통계분석, 형설 출판사, 2005.