

아파트와 초고층주거복합건축물의 거주성 조사 연구

Post-Occupancy Evaluation on Amenity of Apartments and High-rise Residential Complex

북나영* 강부성** 김진욱*** 이해진**** 심규명**** 김은아*****
Bok, Na-Young Kang, Boo-Seong Kim, Jin-Wook Lee, Hae-Jin Shim, Kyu-Myung Kim, Eun-A

Abstract

Since the middle of 1990, "High Rise Residential Complex" has been started to construct to fulfill the use of high density land use. In addition, it became a major solution for a rehabilitation project to achieve a high volume ratio, which in turn brings a good business. In this study, POE is applied to secure residential satisfaction level between Apartment and High Rise Residential complex. Also life style differences are investigated between the two type of complexes. It was resulted that recent High Rise Residential Complex is quite acceptable in most respects, however interior ventilation and direct wind flow from living space through dining - kitchen to ease the cooking scent is not a satisfactory level. These two factors are most highly demanded for future design of High Rise Complex in considering specialties in our cultural life style.

Keywords : High-rise mixed-use apartment, Apartment housing, POE, Post-Occupancy Evaluation

주요어 : 초고층주거복합, 공동주택, 거주후평가

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적¹⁾

국내의 초고층주거복합건축물은 1990년대 초반 신도시 계획에 따라 30층 이상의 초고층 주거 공동주택단지가 등장하면서 건설시장 성장에 큰 영향을 미치게 되었다. 도심 속에 초고층 주거복합건축물은 일반 고층주거 수준에 비해 고급화, 첨단화 되고 복합용도 개념을 도입하면서 미래의 라이프스타일을 실현하는 새로운 주거유형으로 지속적인 발전하고 있는 추세이다. 세계적으로 초고층 주거건축의 건설 경향을 살펴보면 1990년 후반 이후 급증하고 있으며 초고층 주거시장이 최근 급격하게 확장되고 있다. 이러한 상황에서 초고층주거복합건축물의 거주성에 대한 우려가 꾸준히 제기 되고 있다. 따라서 초고층주거복합건축물과 일반 아파트의 물리적인 차이에 따른 거주성의 차이에 대한 연구가 필요하다고 판단된다

본 연구에서는 초고층 주거복합건축물의 주생활 측면에서 보이는 차이와 그에 따른 만족도 차이를 규명하고 일반 아파트와 초고층주거복합건축물의 거주성(쾌적성)에 영향을 미

치는 요인을 발굴하여 향후 초고층 주거의 거주성 지표 설정을 위한 기초 자료를 제공하는 것을 연구 목적으로 한다.

1.2 연구 내용 및 방법

본 연구에서는 대다수 초고층주거복합건축물에 거주하는 입주민의 경우 일반 고층아파트와 초고층주거복합의 양쪽 거주경험이 있다고 보아 양쪽의 주거환경을 비교평가 가능하다는 점에 착안하여 일반아파트와 초고층주거복합건축물의 거주후평가를 통해 두 주거지간의 만족도와 주생활을 비교 분석 하였다. 경기도 분당시 정자동 초고층주거복합건축물 거주민을 대상으로 전용, 공용공간별 만족도, 주택계획 내용(거주지의 출입교통, 안전성 및 부대시설에 대한 만족도), 기타 경제적 가치 등에 대한 전반적인 주거 만족도와 아파트와 초고층주거복합건축물의 거주상의 차이에 관한 비교 설문조사를 실시하였다. 주거환경 지표 관련 문헌과 거주후평가 관련 선행연구를 기반으로 설문지를 작성하였다.

현재 주거에 대한 평가 기준이 상승하고 고급화 되면서 주거환경의 질을 바탕으로 거주성에 관한 평가를 하기 위하여 WHO의 삶의 질 측정지표와 서울시정개발연구원, 서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구(2008), 일본의 주거환경지표 등에 의거하여 작성한 설문지를 토대로 아파트와 초고층 주거의 거주성을 비교 설문 하였다.

2. 초고층주거복합건축물과 주거환경 요소

* 정희원(주저자), 국립서울산업대학교 주택대학원 석사과정
** 정희원(교신저자), 국립서울산업대학교 건축학부 교수
*** 정희원, 국립서울산업대학교 건축학부 교수
**** 정희원, 국립서울산업대학교 주택대학원 석사과정
***** 준회원, 국립서울산업대학교 건축학부 학사과정

이 연구는 국토해양부가 출연하고 한국건설교통기술평가원에서 위탁 시행 한 2009년도 초고층 복합빌딩 사업단 1핵심 4세부과제 녹색수직 도시공간 계획연구 개발(09CHUD-A052272-01)에 의한 것임

2.1 초고층주거복합건축물

1970년대 이후 본격화 된 아파트 건설은 1990년대에 이르러서는 초고층주거복합건축물이 상업지구내에 들어서며 주거환경과 상업시설의 본격적인 복합형태가 등장한다. 초고층주거복합건축물의 발달은 정부가 도심의 공동화를 막기 위해 직주근접형 주택으로 초고층주거복합건축물의 건축을 유도하였고, 건설업체 또한 택지 고갈과 분양가격 제한 등의 문제에 당면하였기 때문이다. 또한 주택수요자는 생활의 편의와 투자대상으로 초고층주거복합건축물을 선호하게 되었다. 그 원인으로는 원스톱 서비스의 편리성과 고급 아파트에 대한 수요가 증가와 초고층주거복합건물 주거 부문에 대한 만족도 증가이다. 건설업체는 주거복합 개념을 생활 편의성을 높이며 단지내 커뮤니티시설이나 조망권 등 기존 아파트의 장점들을 추가 시켰으며, 근린생활시설과 단지 내 녹지, 휴게공간을 충분히 확보하고 공용면적을 줄임으로써 전용율을 높였다.

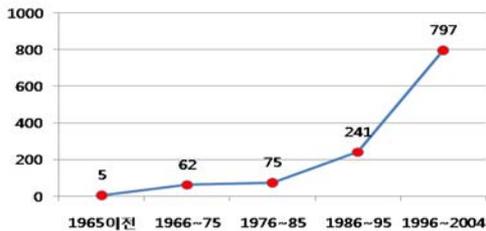


그림 1. 세계 주요도시 연도별 초고층주거 건설동향¹⁾

2.2 거주성 평가요소

거주성이란 주거환경에 질을 표현하는 방법중 하나라고 말할 수 있다. 주거환경의 요건은 여러 가지 연구를 통하여 그동안 제시되어 왔다. WHO의 삶의 질 측정지표는 전 세계적으로 활용되고 있는 주거환경지표로 인간의 삶의 질 향상을 위한 방향을 제시 하는 개념적 지표로 가치가 있다고 하겠다.

표 1. 세계보건기구(WHO)의 주거환경 질적 요건²⁾

편리성	생활의 편리성이 경제적으로 확보되어 있을 것
쾌적성	아름다움, 위락 등이 충분히 확보되어 있을 것
건강성	육체적, 정신적 건강상태가 유지되어 있을 것
안전성	인간의 생명 및 재산이 자연재해, 화재, 범죄 등으로부터 안전하게 보호 되어 있을 것

주거환경 평가 과정에서 평가 지표의 대한 만족도와 중요도를 파악하는 것은 주거의 문제점을 이해하는데 매우 중요하다 할 수 있다. 서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구(2008)에서 확인한 안전성(교통, 생활, 안전, 방범, 소방, 침수방재), 편리성(대중교통, 주차여건, 생활편의시설), 쾌적성(녹지, 수변개방성, 소음저감, 대기질지속성), 자원절약성(에너지, 온도, 환경) 등의 평가 항목을 주거환경의 질에 대한 평가지표로 분류하고 있다.

- 1) 정창용, 김성규, 김진욱, 강부성(2005), 세계 주요도시의 초고층주거 건축 건설동향 및 특성비교연구, 대한건축학회 논문집.
- 2) 강부성, 강인호, 박인석, 이규인, 최정민역(2003), 주거환경평가방법과 이론, 시공문화사.

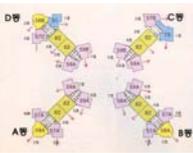
3. 설문조사개요

3.1 조사방법

본 연구에서는 아파트와 초고층주거복합건축물의 주거환경에 관한 거주후평가를 비교분석하기 위해 경기도 분당구 정자동에 거주하는 아파트 거주 경험이 있는 초고층주거복합건축물 거주자를 피설문자로 선정하여 설문조사를 진행하였다. 예비설문조사를 통해 설문 문항을 확정하였으며, 2009년 9월 30일부터 10월 6일까지 설문조사를 실시하여, 총 72매의 유효 설문지를 확보 하였다. 피설문자는 단지정문에서 출입자의 거주여부를 확인하여 설문대상으로 하였으며 설문 시간은 오전10~12시, 오후 1시~6시를 활용하여 1:1 심층인터뷰를 실시하였다. 서울시의 주거환경 평가지표 항목(안전성, 편리성, 쾌적성, 자원절약성)을 토대로 설문조사 문항을 도출하여 거주지관련 기본문항, 거주지에 관한 전용공간, 공용공간별 만족도, 거주지의 교통, 안전성에 대한 만족도, 옥외공간 및 건물내부 주민공동시설에 대한 만족도, 거주지의 경제적 가치에 대한 만족도, 커뮤니티에 대한 만족도, 전용공간에 대한 만족, 불만족 사항에 대한 서술, 마지막으로 전체적인 만족도의 문항으로 구성하였다. 설문조사내용은 이전 거주지(아파트)와 현재거주지(초고층주거복합)를 비교하도록 하였으며 각 항목별 척도는 5점 척도를 사용하였고, SPSS를 이용하여 통계자료를 분석하였으며 평균, 백분율, 빈도분석, 교차분석, T검증(t-test)을 실시하였다.

3.2 조사대상지의 개요 및 현황

표 2. 설문조사 대상지의 건축개요

항 목	A단지	B단지
사진		
입주년도	2003년 10월	2003년 6월
규모	지하3층, 지상38층	지하2층, 지상34층
평면유형	탑상형	탑상형
대지면적	23,508.50㎡	33,780.80㎡
건축면적	8,755.37㎡	12,218.5㎡
연면적	211,570.36㎡	249,917.19㎡
용적률	644.62%	664.93%
건폐율	37.24%	36.17%
세대수	803세대	1,071세대
주동수	4개동/4호 조합	3단지 8개동/5호 조합
용도	공동주택+상가+업무+운동	공동주택+판매+운동
주차대수	1,516대	2,062대
주동평면		

조사 대상 초고층 주거복합아파트는 (표2)와 같이 총 2개의 단지이며 위치는 경기도 분당구 정자동, 주거 형태는 초고층주거복합건축물이다. A단지와 B단지는 각각 지하3층~지상34층, 지하3층~지상38층 층수를 가지고 주동평면은 탑상형 형태를 가지고 있다.

입주년도는 2003년도로 동일하며 세대수는 A, B단지 각각 803세대, 1,071세대이고 주동 수는 4개동 4호 조합, 8개동 5호 조합으로 구성되어 있다. 주차대수는 1세대당 2대로 설계되어 있으며 상업시설은 A단지 경우 1개동에 저층부에 밀집 되어 있고, B단지 경우 3개 단지의 저층부에 상업시설이 모두 존재 한다. 평형 구분에서 A단지는 73평, 62평, 59평, 58평, 57평, B단지는 74평, 70평, 65평(대표유형), 60평, 57평(대표유형) 55평, 33평(대표유형) 편의시설로는 A단지는 수영장, 휘트니스센터, 골프연습장, 커뮤니티센터 등이 있고 B단지는 수영장, 휘트니스센터, 사우나, 커뮤니티센터, 옥상공원 등이 있다.

4. 분석결과

4.1 설문조사 응답자의 개요 및 거주지 일반사항

분석결과 설문조사 응답자의 성별은 남자 36.1%(26명), 여자 36.9%(46명)로 여자가 많다. 연령은 20대 8.3%, 30대 27.8%, 40대 23.6%, 50대 27.8%, 60대 이상 12.5%로 30~50대가 피설문자의 대부분으로 79.2%를 차지하고 있다.

직업을 살펴보면 주부가 47.2%로 가장 많았으며, 거주기간은 3년 미만 26.8%, 3~5년 42.3%, 6~7년 30.9%로 3~5년 거주한 응답자가 가장 많은 비율을 차지하였다. 거주형태는 자가 86.1%로 대부분의 응답자는 자가 소유자인 것으로 파악되었다.

표 3. 설문조사 응답자의 개요

항 목		N(%)		
		A단지	B단지	전체
성 별	남 자	10(13.9)	16(22.2)	26(36.1)
	여 자	26(36.1)	20(27.8)	46(63.9)
	전 체	36(50.0)	36(50.0)	72(100.0)
연 령	21~30세	4(5.6)	2(2.8)	6(8.3)
	31~40세	7(9.7)	13(18.1)	20(27.8)
	41~50세	10(13.9)	7(9.7)	17(23.6)
	51~60세	10(13.9)	10(13.9)	20(27.8)
	60세 이상	5(6.9)	4(5.6)	9(12.5)
	전 체	36(50.0)	36(50.0)	72(100.0)
직 업	주 부	19(26.4)	15(20.8)	34(47.2)
	전문직	5(6.9)	4(5.6)	9(12.5)
	일반회사원	5(6.9)	9(12.5)	14(19.4)
	자영업	3(4.2)	6(8.3)	9(12.5)
	기 타	4(5.6)	2(2.8)	6(8.3)
	전 체	36(50.0)	36(50.0)	72(100.0)
거주기간	3년 미만	7(9.9)	12(16.9)	19(26.8)
	3~5년	15(21.1)	15(21.1)	30(42.3)
	6~7년	14(19.7)	8(11.3)	22(30.9)
	전 체	36(50.7)	35(49.3)	71(100.0)
	거주형태	자 가	34(47.2)	28(38.9)
전 세	2(2.8)	8(11.1)	10(13.9)	
전 체	36(50.0)	36(50.0)	72(100.0)	

설문조사 응답자의 거주지의 일반적인 사항을 살펴보면 다음과 같다. A, B단지 모두 이전(아파트)에 남향에 거주했던 응답자가 각각 63.9%, 55.5% 로 매우 높은 비율을 차지하는 반면 현재(초고층)거주지의 경우 A단지는 남향(50%)이 높게 타났고, B단지는 서향(33.3%), 동향(30.6%), 남향(25.0%) 등으로 고르게 분포된 것으로 확인되었다. 층수는 이전 거주지의 경우 10층이하 거주가 A, B단지 각각 55.6%, 52.8%로 가장 많은 비율로 나타나며 현재거주지는 11~25층 이하가 44.9%, 38.8% 많은 비율을 차지한다. 평형은 이전, 현재 거주지 모두 41~60평형이 모두 50%이상의 비율로 가장 많은 비율을 차지하고 있다. 관리비는 이전거주지는 50만원이하의 비율이 각각 약80% 차지하고 있으며 현재거주지의 경우 A단지의 경우 50만원이상이 80.6%, B단지의 경우 50만원이하가 67.2% 비율을 차지하고 있다.

표 4. 거주지 일반사항

항 목		N (%)	
		이전(아파트)	현재(초고층)
향	동	7(9.78)	16(22.2)
	서	6(8.3)	15(20.8)
	남	43(59.7)	27(37.5)
	북	0(0.0)	1(1.4)
	동남	5(6.9)	5(6.9)
	서남	3(4.2)	5(6.9)
	모름	8(11.1)	3(4.2)
전 체	72(100.0)	72(100.0)	
층 수	10층이하	39(54.2)	12(16.7)
	11~25층	29(40.3)	33(45.8)
	26층이상	4(5.5)	27(37.5)
	전 체	72(100.0)	72(100.0)
평 형	40평이하	17(23.6)	9(12.5)
	41~60평	46(63.9)	32(44.4)
	61평이상	9(12.5)	31(43.1)
	전 체	72(100.0)	72(100.0)
관 리 비	30만원이하	22(30.6)	3(4.2)
	31~50만원	35(48.6)	18(25.0)
	51~70만원	11(15.3)	33(45.8)
	71만원이상	34(5.6)	18(25.0)
	전 체	72(100.0)	72(100.0)
복도형식	편복도형	9(12.5)	0(0.0)
	계단형	63(87.5)	72(100.0)
	전 체	72(100.0)	72(100.0)

4.2 아파트와 초고층주거복합아파트의 거주 만족도 비교

1) 전용공간에 대한 만족도 비교

현재거주지에 대해서는 조망과 실내마감에 높은 만족도를 나타내고 있으며 유의한 것으로 나타나고 있으며 조망과 소음을 다음으로 만족하는 것으로 나타났다. 창호의 개폐방식, 맞통풍에 대하여 만족도가 떨어지는 것으로 나타나고 있다. 이전거주지인 아파트에 창호와 맞통풍에 높은 만족도를 나타내고 있으며 유의한 것으로 나타났다. 기타 거실의 위치, 수납공간, 단열에 대해서는 만족도의 차이가 나타나지 않는 것으로 나타났다.

표 5. 전용공간 주거환경 만족도 비교

	이전 (아파트)	현재 (초고층)	t 값	유의도
실내마감	3.26	3.92	-5.144	***
창호	3.86	2.74	7.027	***
맞통풍	4.01	2.81	6.965	***
각 실의 위치 및 크기	3.46	3.67	-1.710	N.S
수납공간	3.29	3.39	-0.560	N.S
단열	3.61	3.86	-1.956	N.S
채광	3.92	3.83	.616	N.S
조망	3.47	3.94	-3.109	**
소음	3.25	3.64	-2.447	**
향	3.69	3.58	.882	N.S

소음에 대하여 현재거주지를 만족하고 있으며, 이는 건물의 물리적 특성 기둥+플랫슬래브구조와 내부 건식벽체로 시공되어 윗세대의 소음차단에 유리하기 때문으로 판단된다. 향에 대하여 이전 거주지보다 불리하게 평가되었는데 이는 배치특성상 일부세대가 북서, 북동의 향에 면하고 있어 불만족스러운 것으로 판단된다. (표 5)

2) 공용공간에 대한 만족도 비교

단지 내 옥외 공동시설에 대한 만족도는 옥외 다양한 커뮤니티 시설들의 만족도를 비교한 결과 초고층주거복합건축물에 거주하는 현재거주지의 만족도가 전반적으로 높은 만족도를 나타내고 있다. 커뮤니티 시설과 다양한 휴게 공간등 전반적으로 이전 거주지보다 높은 만족도를 보이고 있으며 접근성 및 이용의 편리성 관리의 문제점도 이전 거주지보다 높은 만족도를 나타내고 있다. (표6)

표 6. 단지내 옥외공동시설에 대한 만족도 비교

	이전 (아파트)	현재 (초고층)	t 값	유의도
주민공동시설의 다양성 (육상 정원, 휴게공간, 놀이터, 산책로등)	3.15	3.83	-5.594	***
접근성 및 이용의 편리성	3.14	3.92	-7.402	***
유지관리에 대한 만족도	2.97	3.76	-8.545	***

건물 내부공간 공동시설에 대한 만족도는 내부공간의 커뮤니티 시설에서도 현재거주지에 대한 만족도가 전반적으로 높은 만족도를 나타내고 있다. 건물 내부에 있는 공동시설의 다양한 시설들의 이용과 편리성이 이전 거주지보다 높은 만족도를 나타내고 있으며 유의한 것으로 나타나고 있다.(표7)

공용공간의 만족도 비교에 있어 단지내 옥외 공동시설에 대한 만족도와 건물내부공간 공동시설에 대한 만족도 차이는 현재거주지의 공동주민시설의 다양성, 이용의 편리성 및 관리 수준에 만족하고 있으며 특히 휘트니스, 수영장, 사우나등의 체육시설의 만족도가 모두 높아 일반아파트와 확연한 차이를 보이고 있으며 유의한 것으로 나타나고 있다.

(*** p<.001, ** p<.01, * p<.05, N.S : None Significance)

향후 공동주거에서 설치위치와 시설수준의 고급화, 유지관리를 고려한 내구성의 확보 등이 더욱 요구된다고 판단된다.

표 7. 건물 내부공간 공동시설에 대한 만족도

	이전 (아파트)	현재 (초고층)	t 값	유의도
주민공동시설의 다양성 (휘트니스,수영장,사우나,편의시설등)	2.82	4.05	-9.659	***
접근성 및 이용의 편리성	2.85	4.00	-8.297	***
유지관리에 대한 만족도	2.86	3.77	-7.862	***

3) 교통 및 안전에 대한 만족도

교통 및 주차환경에 대한 만족도는 현재거주지인 초고층주거복합건축물에 거주하는 거주자의 만족도가 전반적으로 높은 만족도를 나타내고 있으며 유의한 것으로 나타나고 있다. 특히, 주차여건은 높은 만족도를 보이며 초고층주거복합아파트의 교통주거환경 상태가 좋아졌거나 교통체증으로 인한 주거환경이 개선된 것으로 나타나고 있다. (표 8)

표 8. 교통환경에 대한 만족도 비교

	이전 (아파트)	현재 (초고층)	t 값	유의도
출, 퇴근시 차량진출입	3.50	4.01	-3.674	***
주차여건	3.33	4.25	-8.225	***
대중교통의 접근성	3.36	3.69	-2.600	**

안전성에 대한 만족도에는 현재거주지인 초고층주거복합건축물에 높은 만족도를 보이고 있다. 보안에 관련된 범죄안전에 대한 만족도가 가장 높게 나타난 것을 확인할 수 있다. 현재거주지의 주동출입관리를 선호함을 알 수 있다.

Elevator 사용에 대한 만족감이 이전거주지보다 높게 나타나고 있으며 유의한 것으로 나타나고 있다. 화재에 대한 불안감은 이전거주지와 큰 차이가 없는 것으로 나타나고 있다. (표9)

표 9. 안전성에 대한 만족도 비교

	이전 (아파트)	현재 (초고층)	t 값	유의도
화재안전에 대한 만족도	3.33	3.38	-.354	N.S
Elevator 안전에 대한 만족도	3.21	3.81	-4.678	***
범죄안전에 대한 만족도	2.92	4.36	-11.864	***

4) 가치 평가(경제성)에 대한 만족도

가치평가(경제성)에 대한 만족도중 부동산 거래가치에 대한 만족도는 이전과 현재거주지의 큰 차이를 나타내고 있지는 않으나 대체로 만족하고 있는 것으로 나타나고 있으며 현재거주지에 대한 만족도가 다소 높게 나타나고 있다. 유지관리비에 대한 만족도는 이전거주지가 현재거주지보다 높은 만족도를 나타내고 있다. 이는 초고층주거복합건축물의 거래가격이 일반 아파트지구보다 40%이상 높게 형성되어있으나 기타지구의 가격상승에는 기대감이 미치지 못하는 것으로 여겨진다. (표10)

표 10. 가치평가(경제성)에 대한 만족도

	이전 (아파트)	현재 (초고층)	t 값	유의도
부동산 거래가치	3.39	3.54	-1.276	N.S
유지관리비	3.47	3.06	4.151	***

4.3 단지별 만족도 비교

1) 공용공간에 대한 만족도 비교

초고층아파트에 보안시스템에서 호텔식 로비 출입방식, 전용면적비율 축소 현상, 건물내 공용공간의 만족도, 옥외조경 부대시설의 만족도는 대체로 높게 나타나고 있고 두 단지의 만족도 차이는 크게 나지 않는 것으로 확인되었다. 호텔식 로비 출입방식에서는 높은 만족도를 보이는 것을 알 수 있다. 이는 외부방문객의 출입의 어려움이 있음에도 거주민 중심의 프라이버시 확보에 우선함을 나타내고 있다. (표 11)

표 11. A와 B단지의 기타만족도 비교

	A단지	B단지	전체평균
호텔식 로비 출입방식	4.39	4.28	4.34
전용면적 비율 축소현상	3.34	3.25	3.30
공용공간 건물내 존재하는 만족도	3.81	4.06	3.94
옥외조경 및 부대시설 만족도	3.78	3.64	3.71

2) 현재거주지의 만족, 불만족 사항

기타질문으로 현재거주지에서 가장 만족, 불만족하는 부분을 주관적으로 서술하도록 하였다. 다양한 응답이 조사되었고, 응답사항을 종합해보면 A단지에서 가장 만족하는 부분은 거실의 크기 및 구조가 좋았다고 13명이 응답했고, 불만족한 부분은 발코니가 없거나 너무 작다는 응답이 13명으로 나타났다. B단지에서 가장 만족하는 부분은 조망이 좋다는 응답이 11명 있었고, 불만족한 부분은 환기에 대한 응답이 10명으로 나타나 초고층 주거의 물리적 특성에 의한 창호의 문제점이 두 단지 모두 불만족사항으로 지적되었음을 확인할 수 있다.

표 12. 기타 현재 거주지의 만족 및 불만족 사항

	만족(N)		불만족(N)	
	A단지	B단지	A단지	B단지
1st	거실(13)	조망(11)	발코니(13)	환기(10)
2nd	주방(5)	거실(3)	수납공간(6)	수납공간(3)
3rd	편의시설(4)	안전성(3)	환기(5)	발코니(2)

4.4 전체 만족도 및 분석

아파트와 초고층 주거복합아파트의 거주성을 전용공간, 공용공간, 교통 및 안전, 경제성 및 전체만족도 등으로 구분하여 비교 분석하였고 최종적으로 전체적으로 만족하는지 여부를 확인한 결과 현재거주지의 만족도는 3.88로 이전(아파트) 3.44 보다 현재(초고층주거복합건축물)거주지의 만족도가 높은 것으로 나타나고 있으며 유의한 것으로 나타났다. 현재거주지에 대한 만족도 중 가장 높게 나타난 항목은 범죄안전에 대한 만족도로 나타났으며 이전거주지 만족도가 높은 항목은 맞통풍 구조를 만족 했던 것으로 나타났다. 현재거주지의 만족도가 가장 낮은 항목은 창호의 개폐방식과 맞통풍 구조로 나타나 초고층주거복합건축물과 일반아파트의 비교분석에서 가장 큰 문제 요인이 환기임을 확인할 수 있었다.

표 13. 전체 만족도 비교

		이전 (아파트)	현재 (초고층)	t 값	유의도
전체만족도	A단지	3.47	3.97	-3.701	**
	B단지	3.33	3.78	-2.530	*
	전체	3.40	3.88	-4.290	***

5. 결론

본 연구는 초고층주거복합건축물에 현재거주하며 이전에 일반아파트에 거주한 경험이 있는 거주자들을 대상으로 한 거주후평가로 이전거주지와 현재거주지의 만족도를 비교분석한 본 논문의 주요 결과는 다음과 같다

이전(아파트)거주지의 전체적인 주거만족도는 3.40 으로 나타나고 있으며 현재(초고층주거복합건축물) 전체적인 주거만족도는 3.88로 전반적으로 이전거주지에 비해 만족하고 있다는 결과가 나왔으며 유의한 것으로 분석되었다. 초고층주거복합건축물의 거주후평가 만족도는 선행연구인 박영기 외 2인(논문)의 결과와 같이 총체적인 만족도에 영향을 미치는 요인에는 보안 및 방재계획, 동선계획, 주거동계획 및 단위세대 계획순으로 나타난 것과 같이 본 논문에 가장 만족도가 높은 항목은 범죄에 대한 만족도(4.44)로 나타났고 다음으로 보안의 호텔식 로비 출입방식(4.39) 순으로 나타났다.

A단지와 B단지 두 곳의 주거환경에 대한 이전거주지와 현재거주지를 비교분석한 결과 전반적으로 현재거주지(초고층주거복합건축물)에 만족하는 것으로 조사되었으나 건물의 물리적 특성과 설문 분석의 결과에 따르면 기존의 초고층에 대한 문제점으로 인식되었던 방재, 통풍 및 환기, 출퇴근시 주차장의 혼잡 등 기건설된 주상복합의 문제점은 이미 대부분 차기 사업에서 대부분 개선되었음을 알 수 있다. 그러나 여전히 불만족 요인으로 확인되는 통풍 및 환기에 대한 문제점은 한국적 생활습성과 맞추어 부엌의 환기와 외부발코니가 적극 고려되어야함을 재확인하게 하였다. 또한 이의 세부과제로서 커튼월의 창호개폐방식의 한계를 고려한 설계형식으로 개선되어야 할 것으로 사료된다.

특히 본 연구는 여러 선행연구에서 밝혀낸 주거환경 평가지표를 바탕으로 도출해낸 안전성, 편리성, 쾌적성, 지속가능성이라는 지표에 맞추어 설문 항목을 작성하였다. 설문 결과에 따르면 쾌적성(환기,채광)은 만족도가 떨어지나 편리성(편의시설, 고급화) 및 안전성(보안, 화재, 엘리베이터)에 대

하여 높은 만족도를 나타내고 있어 초고층주거복합건축물의 거주자는 주거환경에서 안전성과 편리성에 만족을 느끼는 것을 알 수 있었다.

본 연구가 지역적인 제한과 거주후평가(POE)에 의한 연구방법 상의 한계가 있었으나 기존의 아파트 재건축에 있어 초고층주거복합건축물이 사업의 효율적인 주거 모델로 추진되고 있는 현실에서 본 연구를 통해 아파트와 초고층 주거의 거주성 차이와 주거만족도의 차이를 규명하였다는 데에 본 연구의 의미가 있다. 추후 본 연구에 대한 결과를 토대로 초고층 주거환경에 적합한 평가지표를 도출하는 연구가 수행되어야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 강부성, 강인호, 박인석, 이규인, 최정민역(2003), 주거환경 평가방법과 이론, 시공문화사.
2. 강부성, 김진욱(2007), 초고층 건축물의 용도복합 특성에 관한 연구, 한국지역사회 발전 학회.
3. 강부성(2006), 한국과 뉴질랜드의 주택 및 주거환경 거주후평가 비교연구, 대한건축학회 논문집.
4. 정창용, 김성규, 김진욱, 강부성(2005), 세계 주요도시의 초고층 주거건축 건설동향 및 특성비교연구, 대한건축학회 논문집.
5. 한용태, 김진욱, 강부성(2005), 고층과 초고층아파트의 구매특성 비교연구, 대한건축학회.
6. 신상영(2008), 서울시정개발연구원, 서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구.
7. 박영기, 김혜정, 강인호(2005), 초고층 주거건축의 거주후 평가모델 개발 연구.
8. 제해성, 이재혁, 홍수진(2006), 초고층 공동주택의 삶의 질에 근거한 주거환경지표 체계화 연구, 대한 건축학회논문집 22권 8호(통권214호).
9. 이수현, 강순주(2003), 초고층 주거복합의 거주자 주거만족도, 한국주거학회 학술발표논문집 제14권.
10. 정성운, 이재혁, 제해성(2007), 건축실무자 조사를 통한 초고층 공동주택 주거환경평가지표에 관한 연구, 대한 건축학회논문집 제23권 11호.
11. 박성연, 류중혁, 박영기(2007), 건축계획적 측면의 초고층 주상복합 아파트에 관한 거주후 평가, 대한건축학회 논문집 23권 9호.