

울산시 초고층 아파트 거주자의 주거만족도

Residential Satisfaction of Households living in Super-High Rise Apartment in Ulsan

울산대학교 주거환경학과
교수 김 선 중
울산대학교 주거환경학과
강사 김 수정

Dept. of Housing and Interior Design, Univ. of Ulsan
Prof. : Sun Joong, Kim

Dept. of Housing and Interior Design, Univ. of Ulsan
Lecturer : Su Jung, Kim

목 차

I. 서론	IV. 결과 및 분석
II. 초고층 아파트의 주거환경	V. 결론
III. 연구방법	참고문헌

<Abstract>

The purpose of this study was to investigate the residential satisfaction of households living in super-high rise apartment. The questionnaires were collected from 244 residents living in super-high rise apartment above 20 stories located in Ulsan.. Used statistical techniques were frequency, one-way ANOVA.

The major findings were as follows :

- 1) Although the respondents were dissatisfied with super-high rise apartments, they chose present dwelling due to public transportation, easy access to work, and other community facilities.
- 2) Households who have more educated husband and wife and younger child were less satisfied with current dwelling.
- 3) The attractive features of super-high rise apartment were interior facilities, exterior environment, and social relations, While the negative features were interior environment, safety, and psychological stability.

I. 서론

대도시를 중심으로 토지의 고도이용, 지가의 상승에 따른 경제성의 추구, 건축기술의 발전에 따른 초고층아파트의 건설이 일반화되어 적극적으로 공급되고 있다.

그러나 초고층 아파트는 고층화에 따르는 본연적인 문제로 주거생활에 미치는 환경적 영향, 고소환경에서 야기되는 정서적 장애 및 안전성 등 거주자의 심신건강에 부담을 주는 여러 스트레스 요인을 포함하고 있다(심순희 외 1, 1996: 김남길 외 1, 1996).

울산에도 초고층 아파트가 최근에 많이 건설되고 있는데, 울산시 내의 준공된 전체 아파트는 1366동의 484단지이다. 이중 법적인 초고층 아파트 즉, 16층 이상의 아파트는 207동의 57단지로서 전체의 11.8% 정도이다. 울산시의 초고층 아파트 건설의 역사는 짧으나 토지여건상 앞으로 초고층 아파트의 건설은 계속될 것으로 보인다.

따라서 주택의 지역성이라는 특성으로 볼 때 울산시 거주민에게 적합한 초고층 아파트의 계획을 위하여 본 연구는 실제로 초고층 아파트에 거주하고 있는 거주민들을 대상으로 주거만족정도를 파악하고자 한다.

II. 초고층 아파트의 주거환경

초고층 아파트에서 바람직한 주거환경이 이루어지고 있는지 조사하기 위해서는 초고층 아파트 주거환경의 조건을 알아야 한다. 초고층 아파트 주거환경조건을 환경적 측면, 안전성 측면, 사회적 측면, 심리적 측면으로 나누어 살펴보았다.

1. 환경적 측면

환경적인 측면에서 살펴보면 고층·고밀도를 전제로 하면서도 적정밀도를 유지하여 인동간격이 넓어지게 되어 양호한 조망을 얻을 수 있고, 통풍·채

광에 유리하며 프라이버시의 극대화, 심리적인 개방감, 소음으로부터의 해방감을 느낄 수 있으며 넓은 오픈스페이스의 확보가 가능하여 공공시설 및 녹지공간 등의 양질의 주거환경을 만들 수 있다(신성영 외, 1991: 남기봉, 1996).

2. 안전성 측면

초고층 아파트의 가장 큰 문제점으로 지적되고 있는 것이 안전성 측면이다. 초고층화로 인하여 수직 교통 수단인 엘리베이터의 의존도가 더욱 높아지고, 엘리베이터의 대기시간 및 타고 있는 시간이 길어져 범죄의 불안을 가중시키고 있다. 그리고 각종 사고와 화재·재난이 발생하였을 경우 현실적인 구조의 어려움으로 인해 불안은 더욱 가중된다. 또한 초고층 화될수록 강풍으로 인한 아파트의 흔들림과 물체의 낙하로 인한 안전사고 및 추락사고에 대한 불안은 더욱 크게 되는 것이다(신성영 외, 1991).

3. 사회적 측면

초고층아파트는 지상까지의 주호내에서 생활할 가능성은 더욱 커짐에 따라 주동내외에서 다양한 커뮤니티 활동이 이루어질 가능성이 높으며 접지성이 약한 거주 세대가 늘어나게 됨에 따라 다양한 공용공간을 필요로 하게 된다. 특히 초고층부의 거주자를 위한 중층부의 휴게공간과 저층부의 수납공간의 증대, 자전거 및 오토바이 등의 보조 교통수단을 보관할 수 있는 공용공간의 확충이 필요하다(김혜연, 1994: 남기봉, 1996).

4. 심리적 측면

초고층 아파트는 그 높이나 크기만으로도 사람들에게 많은 심리적인 변화를 겪게 한다. 그 대부분은 그다지 긍정적이지 못하다는 것은 여러 가지 문헌을 통해 알 수 있었다.

특히 심순희외 1인(1996)은 기존의 저층 주거환

경과 달리 초고층 아파트에서는 지면과의 격리, 바람에 의한 건물 흔들림, 장시간 엘리베이터 이용, 거대한 건물 스케일 등과 같이 거주자의 심신 건강에 부담을 주는 여러 스트레스 요인을 포함하고 있다고 하였다. 또 연구 결과에서 거주자의 전반적인 주거 환경스트레스를 소음, 승강기 및 사고에 대한 안전성 등에 대한 불안에서 스트레스의 수준이 높게 나타났으며, 주택구조 및 시설의 불편, 행동계약, 심리적 거주성에서는 낮게 나타났음을 보고하였다. 그리고 초고층 아파트의 주거환경 스트레스는 거주자의 건강과 유의한 관련이 있는 것으로 나타나 외국의 연구들에서 밝힌 결과와 일치하였으며, 주거 환경 스트레스 유형 중 특히 심리적 거주성, 승강기 및 사고에 대한 안전성, 주택 구조 및 시설의 불편, 소음의 순으로 거주자의 건강과 관련이 있는 것으로 나타났다.

III. 연구방법

1. 조사대상 및 자료수집

본 연구는 울산시 내에 있는 16층 이상의 초고층 아파트 중 무작위 추출법으로 선택한 남구 삼산동의 현대 평창3차 아파트와 중구 우정동 선경2차 아파트, 태화동 진영 동부아파트의 거주자를 대상으로 설문 조사하였다. 설문 조사는 각 호별로 방문하여 설문지를 배부한 후 주부가 직접 기입하도록 하여 1시간 후에 회수하였다. 총 300부를 배포하여 244부를 분석하였다.

2. 조사내용 및 자료분석

조사내용은 거주자의 사회인구학적 특성과 주거 특성을 조사하고, 초고층 아파트를 선택한 이유와 주거만족도를 파악하기 위하여 크게 물리적인 속성과 거주성¹⁾에 관한 내용으로 나누어 조사하였다. 물리적인 속성에 관한 문항으로 주택 내부의 물리적 환경 9문항, 아파트 공용 시설 10문항, 건물외부환경

10문항과 거주성에 관한 문항으로 안전성 측면 6문항, 심리적 측면 6문항, 사회적 측면 6문항, 주변환경 측면 7문항으로 구성하여 5단계 리커트 척도를 이용하여 측정하였다.

자료분석은 SPSS/PC⁺를 이용하여 빈도, 백분율, 평균 및 표준편차를 구하였으며, 만족도에 영향을 미치는 변인을 파악하기 위하여 일원분산분석을 실시하였다.

IV. 결과 및 분석

1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상 아파트 거주자의 평균연령을 살펴보면, 남편은 38.9세, 주부는 35.5세로 나타났다. 주부의 경우 50대 이상이 한 가구도 없는 것으로 보아 젊은 주부들이 초고층 아파트에 많이 거주함을 유추할 수 있다.

조사대상 아파트 거주자의 학력은 남편은 대졸이상의 학력을 가진 사람이 많았고, 주부는 고졸이상의 학력을 가진 사람이 많은 것으로 나타났다.

가족수는 4인 가족(58.6%)이 가장 많았고, 평균 가족수는 3.8인으로 나타났다. 또한 만자녀의 나이를 조사해 본 결과 10세가 가장 많았고, 평균연령은 9.4세로 나타났다. 이는 울산시 초고층 아파트의 거주자는 고학력의 30대 가장으로 학령기의 자녀를 둔 가정이 주로 거주함을 알 수 있는 것이다.

조사대상 아파트의 분양평수는 20평형대가 64.8%로 가장 많았고, 평균 평수는 27.8평으로 나타났다.

현주택 거주층수는 1-5층이 23.8%, 6-10층이 19.7%, 11-15층이 23.4%, 16층 이상의 초고층 거주자는 33.2%로 고르게 분포되었다.

희망 주택층수는 저층(1-5층)을 희망하는 거주자

1) 거주성의 개념 - 거주성이란 거주자가 주택에서 생활하기에 편리하고 쾌적한 것을 의미한다고 볼 때 이를 다양한 측면으로 측정할 수 있겠지만, 본 논문에서는 주택(아파트)의 안전성 측면, 심리적 측면, 사회적 측면, 주변환경의 주생활 만족에 미치는 영향으로 한정한다.

(43.4%)가 가장 많았고, 16층 이상을 희망하는 사람은 6.6%에 불과하였다.

2. 초고층 아파트 선택이유

거주자들이 현재의 초고층 아파트를 선택한 이유를 조사한 결과, 교통편리가 가장 많았고, 직장이 가까워서, 생활편의시설이 좋았다는 순으로 나타났다. 따라서 초고층의 선택이유가 초고층의 특성인 채광·통풍·전망이 좋거나 조용해서(심리적 개방감)라기보다는 일반적인 주거선택 이유인 교통편리, 직장과의 거리, 생활편의시설 등이 주요 관심사임을 시사해 주는 것이다(표 1 참조).

〈표 1〉 초고층 아파트 선택 이유

초고층 아파트 선택 이유	f	%
교통편리해서	119	16.3
직장이 가까워서	95	13.0
생활편의시설이 많아서	90	12.3
경제적이유 때문에	86	11.7
교육환경이 좋아서	49	6.7
채광·통풍·전망이 좋아서	48	6.6
시공분양회사에 대한 신뢰	46	6.3
조용해서(심리적 개방감)	36	4.9
기 타	263	22.2
계	732*	100.0

*중복응답하게 하였음.

3. 주거만족도

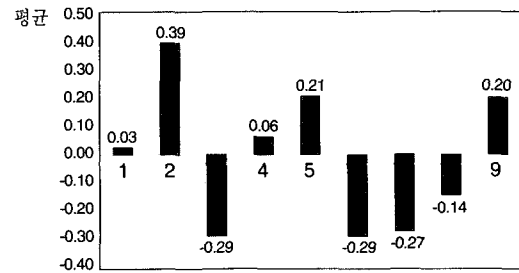
주거만족도는 주거의 물리적인 속성에 대한 만족도와 아파트 거주성에 대한 만족도로 나누어 조사하였다. 물리적 속성은 주택내부의 물리적 환경, 아파트 공용시설, 건물외부환경에 관한 내용으로 나누었고, 거주성은 안전성 측면, 심리적 측면, 사회적 측면, 주변환경 측면에 관한 내용으로 나누어 조사하였다.

그림을 보면 5단계 리커트 척도로 조사한 것을 만족·보통·불만족의 3단계로 재구성하여, 0.00의 보통을 기준으로 위는 만족하는 정도이고, 기준이하

는 불만족하는 정도를 나타낸다.

1) 물리적 속성

(1) 주택내부의 물리적 환경



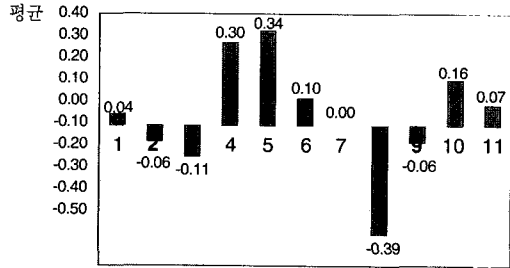
- | | |
|---------------|-----------------|
| 1 외부전망 | 6 바람에 의한 창문 진동성 |
| 2 거실의 향 | 7 바람에 의한 소음 |
| 3 이웃집에 의한 음환경 | 8 외부로부터의 음전달 정도 |
| 4 발코니 사용 | 9 위생성 |
| 5 실내환기정도 | |

〈그림 1〉 주택 내부의 물리적 환경

주택내부의 물리적 환경에는 외부전망, 거실의 향, 옆집·윗집에 의한 음환경, 발코니 활용도, 실내환기 정도, 바람에 의한 창문의 진동성, 바람에 의한 소음, 외부로부터의 음전달 정도, 위생성 등에 대하여 질문하였다. 〈그림 1〉을 보면 만족하는 항목은 거실의 향, 실내환기 정도, 위생성에 관한 것이었고, 불만족하는 항목은 이웃집에 의한 음환경, 바람에 의한 창문 진동성, 바람에 의한 소음, 외부로부터의 음전달 정도임을 알 수 있다. 따라서 불만족의 원인은 건물의 진동이나 구조에 대한 불만임을 알 수 있다.

(2) 아파트 공용 시설

아파트 공용 시설에는 재난 발생시 비상계단 이용, 엘리베이터 사용시 안정성, 엘리베이터 동승시 안정성, 엘리베이터 크기, 엘리베이터 속도, 이사시 편리함, 복도·계단 등의 안전시설, 자전거 보관 등을 위한 공용공간, 계단·출입구 등의 이용 편리성, 엘리베이터 홀이나 복도의 크기, 시설관리상태를 대상으로 만족도를 조사하였다. 〈그림 2〉를 보면 아파트 공용 시설에 대해서는 전반적으로 만족하는 것



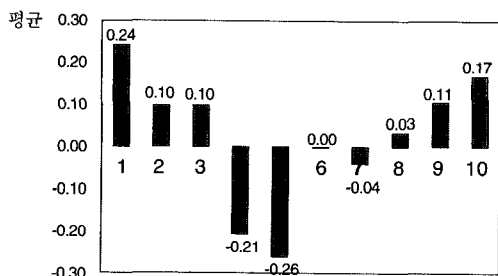
- 1 비상시 비상계단 이용
- 2 엘리베이터 안정성
- 3 엘리베이터 동승시 안정성
- 4 엘리베이터 크기
- 5 엘리베이터 속도
- 6 이사시 편리함
- 7 복도, 계단 등의 안전시설
- 8 자전거 보관 등의 공용공간
- 9 계단, 출입구 편리성
- 10 엘리베이터 홀, 복도 크기
- 11 시설관리상태

〈그림 2〉 아파트 공용 시설

을 알 수 있다. 가장 만족하는 항목은 엘리베이터 크기와 속도이고, 가장 불만족하는 항목은 자전거 보관 등의 공용공간이다. 특히 엘리베이터에 대해서는 크기나 속도는 만족하지만, 안정성과 안전성에는 불만인 것으로 나타나(그림 4참조) 설계시 안전을 고려해야 함은 물론 기계의 흔들림이나 고장율을 줄일 수 있는 기술개발, 관리에 관심을 가져야 할 것이다.

(3) 건물외부환경

건물외부환경의 항목에는 건물 외관, 건물의 크기, 건물의 높이, 옥외 녹지공간의 크기, 모양, 높



- 1 건물외관 (형태, 색상)
- 2 건물의 크기
- 3 건물의 높이
- 4 옥외 녹지공간의 크기 모양
- 5 높이·휴식공간
- 6 건물간의 간격
- 7 주차장 규모
- 8 주차장 형태
- 9 단지 내 일용품 구매시설
- 10 단지 내 진입도로 폭

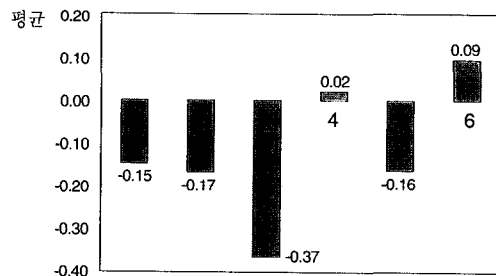
〈그림 3〉 건물외부환경

이·휴식공간, 건물간의 간격, 주차장 규모, 주차장 형태, 단지 내 일용품 구매시설, 단지내 진입도로가 있는데 대체로 만족하는 것을 알 수 있다. 〈그림 3〉을 보면 만족하는 항목은 건물 외관, 건물의 크기, 건물의 높이, 주차장 형태, 단지내 일용품 구매 시설, 단지내 진입도로 폭이고, 불만족하는 항목은 옥외 녹지 공간의 크기 모양·높이·휴식 공간, 주차장 규모 등 공용공간에 대한 것이다. 가장 만족하는 항목은 건물 외관이었고, 가장 불만족하는 항목은 높이·휴식 공간이다. 즉 건물의 형태나 구매시설 등에 대해서는 대체로 만족하나 녹지공간이나 높이·휴식공간과 같은 외부 공용공간에 대해서는 불만인 것으로 나타났다. 이로서 초고층 아파트 단지를 고밀화시킴에 따라 확보될 수 있는 넓은 오픈스페이스를 햇빛과 녹음이 우거진 옥외환경으로 조성하는 것도 생각해 볼 수 있다.

2) 거주성

(1) 안전성 측면

안전성 측면의 전체적인 만족도는 〈그림 4〉에 나타나 있는데, 초고층 아파트의 다른 특성에 비해 안전성에 대해서는 대체로 불만인 것을 알 수 있다. 단지 내 도로 이용의 안전성, 외부로부터의 사생활 침해에 대해서는 만족하는 것으로 나타났고, 화재에 대한 안전성, 범죄에 대한 안전성, 낙하사고의 안전

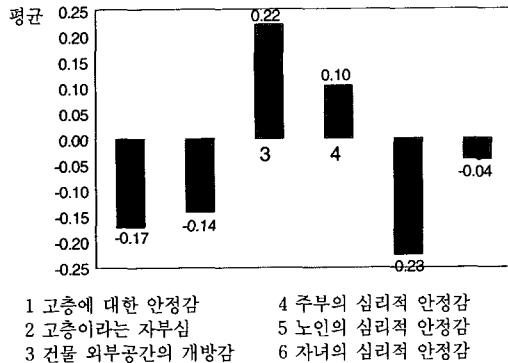


- 1 화재에 대한 안전성
- 2 범죄에 대한 안전성
- 3 낙하사고의 안전성
- 4 단지 내 도로이용의 안전성
- 5 엘리베이터 사용에 대한 안전성
- 6 외부로부터의 사생활 침해

〈그림 4〉 안전성 측면

성, 엘리베이터 사고에 대한 안전성 측면에서 불만족의 요인이 많았다. 이는 고층이라는 심리적 요인의 작용이 큰 것으로 본다.

(2) 심리적 측면

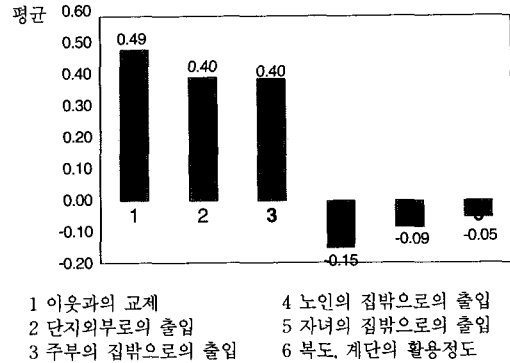


<그림 5> 심리적 측면

심리적 측면은 고층에 대한 안정감, 고층이라는 자부심, 건물외부공간의 개방감, 주부의 심리적 안정감, 노인의 심리적 안정감, 자녀의 심리적 안정감 정도로 항목을 나누었는데 심리적 측면도 안전성과 함께 대체로 불만족하는 것으로 나타났다. <그림 5>는 만족하는 것과 불만족하는 항목으로 나누어 보여주고 있다. 이 중 건물 외부 공간의 개방감이 가장 만족하는 요인으로 나타났고 노인과 자녀의 심리적 안정감, 고층에 대한 안정감 등의 요인이 불만족하는 요인으로 나타났는데, 특히 노인의 심리적 불안감이 높은 것으로 나타났다. 이는 여러 선행연구(신성영 외 1,1991 : 남기봉, 1996, 심순희 외 1, 1996)의 결과와 같다고 볼 수 있다.

(3) 사회적 측면

사회적 측면에는 이웃과의 교체, 단지 외부로의 출입, 노인의 집밖으로의 출입, 자녀의 집밖으로의 출입, 복도, 계단의 활용정도로 조사하였다. <그림 6>을 보면 전체적으로 초고층 아파트의 사회적 측면은 만족하는 것으로 나타났고, 이웃과의 교체, 단지 외부로의 출입, 주부의 집밖으로의 출입 등은 만족도가 아주 높은 것으로 나타났는데 비해, 노인 및

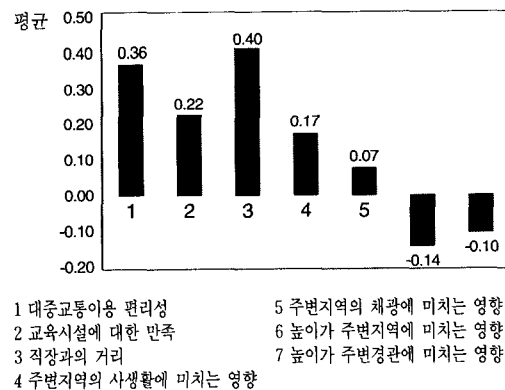


<그림 6> 사회적 측면

자녀의 집밖으로의 출입은 불만족하는 것으로 나타났다. 이는 초고층 아파트의 접지성 결여의 특성으로 인해 이웃과의 친밀도는 높아졌으나 노인 및 자녀의 외부출입에 대한 불만족은 초고층 아파트의 심리적 측면 문제와 같은 맥락으로 해석된다.

(4) 주변환경 측면

주변환경은 대중교통의 편리성, 교육시설에 대한 만족도, 직장과의 거리, 주변지역의 사생활에 미치는 영향, 주변 채광에 미치는 영향, 높이가 주변 지역에 미치는 영향, 높이가 주변 경관에 미치는 영향으로 나누었는데 전반적으로 만족하는 것으로 <그림 7>에 나타나 있다. 단지 초고층이라는 높이가 주변지역에 미치는 영향이 부정적으로 나타났음을 알



<그림 7> 주변환경 측면

수 있다.

가장 만족하는 항목으로는 직장과의 거리, 대중교통 이용 편리성으로 이는 거주자들이 초고층 아파트를 선택한 이유와도 같다.

4. 사회인구학적 변인에 따른 주거만족도

사회인구학적 변인에 따라 초고층 아파트에 대한 만족도에 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산 분석을 실시한 결과 <표 2>와 같다. 만족도 요인 중

<표 2> 사회인구학적 변인에 따른 주거만족도

		주택내부의 물리적환경		아파트 공용시설		건물 외부환경		안전성 측면		심리적 측면		사회적 측면		주변환경	
		M	S.D.	M	S.D.	M	S.D.	M	S.D.	M	S.D.	M	S.D.	M	S.D.
남편 나이	20-29세	2.88	.45	2.85	.41	2.99	.29	2.65	.45	2.91	.47	3.04	.56	3.11	.30
	30-39세	2.98	.46	3.05	.46	3.04	.43	2.86	.49	3.21	.50	2.90	.53	3.14	.47
	40-49세	3.07	.43	2.95	.48	3.06	.54	2.89	.53	3.22	.47	2.97	.44	3.18	.47
	50세이상	3.15	.56	3.35	.43	3.29	.38	3.24	.52	3.08	.41	3.24	.65	3.38	.67
	F	1.4359		4.1620**		1.5626		4.0469**		2.2396		2.3862		1.3713	
남편 직업	고졸이하	3.12	.49	3.18	.47	3.16	.51	3.04	.52	3.26	.50	3.06	.59	3.20	.51
	전문대졸	3.11	.37	3.07	.47	3.08	.47	2.92	.51	3.21	.47	2.96	.46	3.26	.37
	대졸이상	2.88	.45	2.89	.44	2.97	.40	2.73	.46	3.11	.48	2.85	.48	3.08	.48
	F	8.3553***		9.3688***		4.0822*		9.4782***		2.2769		3.8909*		2.9491	
남편 직업	전문직	2.87	.57	2.90	.45	2.95	.48	2.80	.54	3.08	.53	2.95	.45	2.99	.47
	행정관련직	3.16	.28	2.96	.53	2.99	.39	2.83	.53	3.22	.34	2.83	.43	3.10	.41
	사무관련직	2.86	.33	2.89	.45	2.95	.37	2.70	.50	3.08	.43	2.92	.51	3.14	.44
	자영업	3.03	.47	3.10	.47	3.17	.46	2.97	.49	3.20	.47	2.89	.57	3.17	.48
	금융관련직	3.16	.44	3.06	.50	3.17	.49	2.96	.57	3.22	.63	2.98	.55	3.29	.53
	생산관련직	3.14	.39	3.18	.45	3.13	.48	2.96	.46	3.31	.49	2.98	.53	3.27	.47
	기타	3.17	.58	3.10	.47	2.99	.42	3.00	.44	3.29	.45	3.38	.79	3.53	.51
	F	3.2675**		2.7024*		2.0106		1.8388		1.5734		1.1005		2.6217*	
주부 나이	20-29세	2.88	.47	2.93	.40	3.02	.38	2.70	.46	2.86	.44	2.81	.52	3.05	.33
	30-39세	3.01	.44	3.04	.46	3.04	.44	2.87	.48	3.27	.48	2.92	.50	3.14	.46
	40세이상	3.09	.51	3.05	.55	3.12	.56	3.02	.58	3.15	.46	3.13	.56	3.30	.57
	F	2.2018		0.8865		0.6414		4.4030*		11.5458***		4.7508**		3.5346*	
주부 학력	고졸이하	3.09	.48	3.13	.49	3.13	.51	3.00	.53	3.28	.50	3.04	.56	3.26	.47
	전문대졸	2.94	.43	2.93	.39	2.94	.36	2.72	.43	3.03	.38	2.74	.49	3.03	.53
	대졸이상	2.90	.44	2.91	.46	3.02	.40	2.77	.47	3.13	.51	2.95	.41	3.08	.39
	F	4.0525*		6.3354**		3.5413*		8.0795***		6.1530**		6.6916**		6.0597**	
딸 자녀 나이	자녀없음	2.81	.31	2.84	.33	3.05	.28	2.71	.40	2.89	.37	3.06	.56	3.09	.31
	미취학아동기	2.95	.47	3.04	.47	3.01	.42	2.85	.49	3.15	.49	2.93	.48	3.14	.44
	초등학교기	3.03	.41	2.98	.44	3.01	.45	2.81	.47	3.26	.50	2.84	.51	3.09	.48
	중·고등학교기	3.16	.44	2.98	.55	3.14	.59	2.94	.56	3.23	.50	3.02	.48	3.30	.49
	대학이상	3.22	.58	3.35	.45	3.36	.44	3.29	.56	3.17	.43	3.33	.64	3.40	.62
	F	2.4789*		3.3153*		3.1153*		4.4722**		1.6412		4.1907**		2.4914*	

*p<.05 **p<.01 ***p<.001

주택내부의 물리적 환경은 남편과 주부의 학력, 남편의 직업, 딸자녀의 나이와 유의한 차이가 있었다. 남편과 주부의 학력이 높을수록 불만족하는 것으로 나타났으며, 남편의 직업이 전문직과 사무직에 종사할수록 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 또한 자녀가 없거나 미취학아동기 가정인 경우 불만족하는 것으로 나타났다.

건물외부환경은 남편과 주부의 학력, 딸자녀의 나이에 따라 유의한 차이가 있었으며, 특히 딸자녀의 나이가 미취학아동기와 초등학교기 아동일 경우 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

초고층 아파트에서 가장 문제시되고 있는 안전성은 남편직업을 제외한 모든 변인과 유의한 차이가 있었다. 남편과 주부의 나이가 젊은 층일수록 학력이 높을수록 안전성 측면에 대해 불만족하고 있었으며, 미취학아동기와 초등학교기 가정일수록 안전성에 대한 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 이는 초고층 아파트일수록 자녀가 외부환경과 접할 기회가 적어지고, 자녀의 보호가 어려워지기 때문인 것으로 생각된다.

심리적 측면은 주부의 나이와 학력과 유의한 차이가 있었으며 20대 주부일 경우 3·40대 주부보다 심리적 불만족이 높은 것으로 나타났다.

사회적 측면은 남편학력과 주부나이, 주부 학력, 딸자녀의 나이와 유의한 차이가 있었으며, 주부연령대가 높을수록 사회적 측면은 만족하였고 사회적 측면 또한 다른 요인과 마찬가지로 미취학아동기와 초등학교기 가정일수록 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

이상의 분석에서 사회인구학적 변인은 전반적인 초고층아파트에 대한 만족도와 유의한 차이가 있음을 알 수 있다. 특히 남편학력과 주부학력, 딸자녀의 나이는 만족도에 대한 중요한 변인으로 나타났다. 즉 남편과 주부의 학력이 높을수록, 자녀의 나이가 어릴수록 주거만족이 낮았다. 그리고 초고층아파트일 경우 대부분이 미취학아동기와 초등학교기의 가정임에도 불구하고 안전성 문제로 인해 다른 가족생활주기의 가정보다 만족도가 낮은 것으로 해석된다.

5. 주택관련 변인에 따른 주거만족도

주택관련 변인에 따라 초고층 아파트에 대한 만족도에 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석을 실시한 결과 <표 3>과 같다. 주택내부의 물리적 환경은 주택소유형태와 유의한 차이가 있었는데 자가일수록 차가보다 만족도가 높았다.

아파트 공용시설과 건물외부환경은 거주기간과 유의한 차이가 있었는데, 거주기간이 3년까지는 만족도가 높아지다가 3-4년 거주자의 경우 만족도가 낮으며 4년 이상일 경우 만족도가 다시 높은 것을 알 수 있다.

안전성은 거주층수와 유의한 차이가 있었으며 거주층수가 높아질수록 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

심리적 측면은 거주층수, 주택소유형태, 거주기간과 유의한 차이가 있었으며, 안전성과 마찬가지로 거주층수가 낮을수록 거주기간이 길어질수록 만족하는 것으로 나타났다. 이는 거주기간이 길어지면 고층생활에 적응하게 되어 심리적으로 불안과 긴장을 덜 느끼게 되기 때문일 것이다.

사회적 측면과 주변환경 측면은 주택소유형태와 거주기간과 유의한 차이가 있었다.

이상의 분석에서 거주층수는 초고층아파트에서의 안전성과 심리적 측면의 만족도를 결정하는 중요한 변인임을 알 수 있다.

V. 결 론

본 연구는 초고층 아파트 거주자의 주거만족도에 관한 연구로 조사대상은 울산시의 초고층 아파트 거주자들이다. 설문지법으로 조사하였고, 거주자의 일반적인 특성과 초고층 아파트 주거만족도를 조사 분석하였다.

- 1) 조사대상 아파트 거주자들의 일반적인 특징을 살펴보면 연령대는 거의 30대가 대부분이었고, 학력을 살펴보면 남편은 대졸이상이 주부는 고졸 이하가 가장 많았다. 조사를 할 때 층수는 배분을 해서 나뉘기 때문에 그에 대한 빈도차 차이

<표 3> 주택관련 변인에 따른 주거만족도

		주택내부의 물리적환경		아파트 공용시설		건물 외부환경		안전성 측면		심리적 측면		사회적 측면		주변환경	
		M	S.D.	M	S.D.	M	S.D.	M	S.D.	M	S.D.	M	S.D.	M	S.D.
거주 층수	1-5층	3.07	.48	3.09	.46	3.08	.47	3.06	.48	3.34	.45	3.05	.39	3.04	.47
	6-10층	2.98	.50	3.07	.53	3.12	.50	2.89	.55	3.30	.45	3.01	.64	3.27	.47
	11-15층	2.97	.48	2.93	.45	3.04	.47	2.82	.46	3.09	.52	2.94	.55	3.17	.50
	16층이상	3.02	.41	3.02	.46	3.02	.42	2.78	.51	3.07	.49	2.84	.50	3.18	.46
	F	0.5026		1.2625		0.5246		3.7977*		5.3887**		2.2602		2.2249	
주택 소유 형태	자가	3.07	.46	3.06	.48	3.09	.46	2.91	.52	3.25	.48	2.99	.50	3.20	.51
	차가	2.87	.42	2.94	.46	2.98	.45	2.79	.47	3.03	.48	2.84	.57	3.06	.35
	F	9.5933**		3.6517		2.6761		2.6938		9.7925**		4.5036*		4.4717*	
거주 기간	1년 미만	3.01	.42	2.93	.38	2.97	.41	2.73	.45	2.92	.56	2.74	.64	3.07	.40
	1-2년	3.06	.48	3.09	.50	3.06	.49	2.91	.53	3.18	.43	2.95	.59	3.10	.44
	2-3년	3.04	.48	3.14	.50	3.16	.49	2.94	.55	3.25	.47	3.04	.46	3.24	.47
	3-4년	2.87	.41	2.86	.40	2.92	.37	2.80	.43	3.19	.47	2.88	.46	3.09	.51
	4년이상	3.27	.41	3.02	.45	3.22	.39	3.00	.45	3.44	.68	3.19	.33	3.60	.57
	F	2.3079		3.7649**		3.0536*		1.5037		3.3448*		2.5608*		3.5215**	

*p<.05 **p<.01 ***p<.001

는 아주 작다. 그러나 희망 층수를 조사한 결과 1-5층, 즉 저층을 희망하는 경우가 43.4%로 가장 많았고, 평균은 7.6층으로 나타났다.

- 2) 초고층 아파트의 거주자들이 대체로 불만이 많았음에도 불구하고, 초고층 아파트를 선택한 이유는 교통편리, 직장과의 거리, 생활편익시설 등의 초고층 아파트의 외적 요인에 의한 것이 많았다. 따라서 초고층 아파트의 주거입지로는 교통이 편리하고, 생활편익시설이 많은 곳이 적당하다고 생각된다.
- 3) 초고층 아파트 주거만족도를 보면 대체로 만족하는 부분은 아파트 공용시설, 건물외부환경, 사회적 측면이고, 불만족하는 부분은 주택내부의 물리적 환경과 안전성 측면, 심리적 측면이었다. 이상의 결과로 초고층 아파트의 긍정적인 요소는 아파트 공용 시설, 건물외부환경, 사회적 측면이고, 부정적인 요소로는 주택내부의 물리적 환경과 안전성 측면, 심리적 측면임을 알 수 있다. 특히 안전성 측면이 아주 불만족하였다. 이것을 주부의 연령별로 분석한 결과, 20대 주부,

즉 젊은 주부들은 초고층 아파트에 대해 불만족해하는 부분이 많았다. 특히 안전성 측면에서 낙하나 범죄에 대한 만족도는 아주 나빴음을 알 수 있었다.

- 4) 초고층 아파트 주거 만족도를 거주 층수별로 분석해 본 결과 안전성 측면이나 건물외부환경에서 주로 차이가 많이 나는데 고층 거주자에 비해 저층 거주자들은 안전성 측면을 간과하는 경우가 많았고, 반면에 건물외부환경 부분에서는 고층의 거주자들보다 저층 거주자들이 더 많은 개선을 바라고 있음을 알 수 있었다.
- 5) 만족도 결과를 희망 층수별 분석해 보면, 앞서 말한 고층에 대한 불만이 많은 사람들이 주로 저층을 희망했다. 특히 이웃에 의한 음환경, 엘리베이터 사용에 있어서 불만족하는 사람들과, 공용 공간에 대해 불만족하는 사람들이 저층을 많이 선호하였음을 조사를 통해 알 수 있었다. 위의 결과를 토대로 본 연구에서는 다음과 같은 제언을 하고자 한다.
 - 1) 비상용 엘리베이터, 스프링 쿨러, 방범용 등의 안

- 전시설을 더욱 확충하여서 거주자들이 심리적으로 불만족한 것을 감소시켜 준다.
- 2) 초고층 아파트의 가장 큰 장점인 토지의 효율성 증대를 잘 살려서 거주자들이 이용할 수 있는 편의 시설이나, 휴식공간, 공용공간에 대한 관심과 계획이 필요하다.
 - 3) 조사 대상자 중 50대 이상의 주부는 전혀 없었으며 주로 3·40대의 주부가 대부분이었다. 그러므로 초고층 아파트의 주 사용자는 30-40대 주부일 것으로 판단되며 따라서 30-40대 이상의 주부들의 생활패턴을 고려하여 아파트 공용공간이나 외부공간을 계획하는 것이 필요하다.
 - 4) 향후 초고층 아파트에 관한 연구로는 초고층 아파트의 부정적 요소인 안전성·심리적 측면과 사회병리학적 측면인 초고층 아파트 거주민의 주거스트레스에 관한 연구가 계속되어야 할 것으로 생각된다.

■ 참고문헌

- 1) 김남길, 하재명(1996). 초고층 아파트에서 지면과의 격리감이 거주자의 심리, 생리에 미치는 영향에 관한 연구. 대한건축학회논문집 12(8), p37-42.
- 2) 김혜연(1994). 초고층 아파트 저층부 공간계획에 관한 연구. 홍익대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 3) 남기봉(1996). 초고층 아파트 주거환경 특성에 관한 연구. 동아대학교 대학원 석사학위논문.
- 4) 박철수, 이유미, 김홍규(1993). 초고층 아파트 거주자의 의학적 병리현상에 관한 연구. 대한건축학회논문집 9(9), p31-40.
- 5) 신성영, 조대성(1991). 초고층 아파트의 거주 의식에 관한 연구. 대한건축학회논문집 7(5), p45-53.
- 6) 심순희, 강순주(1996). 초고층 아파트 거주자의 주거환경 스트레스와 건강. 대한건축학회논문집 12(1), p91-99.
- 7) 장승재(1996). 초고층 아파트 거주환경평가에 관한 연구. 동아대학교 대학원 박사학위논문.