

# 초고층 주상복합아파트 거주자의 주거만족도\*

## The Residential Satisfaction of Residents in High-rise Mixed-use Apartments\*

건국대학교 소비자 주거학과  
교수 강순주  
석사 이수현

Department of Consumer Science & Housing, Konkuk University

Professor : Kang, Soon Joo

Master : Lee, Soo Hyun

### ● 목 차 ●

- |                |             |
|----------------|-------------|
| I. 서론          | IV. 결론 및 제언 |
| II. 연구 방법 및 절차 | 참고문헌        |
| III. 결과 및 논의   |             |

### < Abstract >

This study investigates residents' living satisfaction with high-rise, mixed-use apartments built in the structures of reinforced concrete construction(RC) and with steel framed, reinforced concrete construction(SRC). The following study results were obtained: 1) Residents expressed below average satisfaction (below 3.0) with the common-area landscape and environmentally-friendly factors, children's playground and its facilities, community service for residents' by the management offices and utility plan. 2) According to the satisfaction of sound environment, residents of the SRC group expressed above average satisfaction. It can be concluded that noise problems around the residential area of the SRC group was well solved in this study. However, the residents of the SRC group expressed low satisfaction with the freshness of indoor air, humidity, and smell in the living quarters. 3) High-rise, mixed-use apartments should accommodate a familial life cycle, be designed as an environmentally friendly resting place in harmony with city life, and provide various communal programs for residents.

**주제어(Key Words):** 거주자의 주거만족도(Residential satisfaction of residents), 초고층 주상복합아파트 (High-rise mixed-use apartment)

Corresponding Author: Soon-Joo Kang, Department of Consumer Science & Housing, Konkuk University, Hwayang-dong, Kwangjin-gu, Seoul 143-701, Korea Tel: 82-2-450-3777 E-mail: sjkang@konkuk.ac.kr

\* 본 논문은 포항산업과학 연구원의 연구비 지원 결과의 일부분임.

## I. 서론

### 1. 문제제기 및 연구목적

도시의 확대는 동일한 택지를 공동으로 개발하여 각 주호를 배정하고 단지 내에 도로, 공원, 그 밖의 시설을 공동으로 이용하는 공동주택을 도시의 한 주거형태로 정착시켰다. 우리나라의 이와 같은 현상은 1990년대 초반부터 심화되어 효율적인 토지활용과 지가상승에 따른 경제성 추구 등으로 토지를 3차원적으로 이용하기 위해 초고층 주상복합 아파트가 지속적으로 공급되고 있으며, 최근에는 대형화, 고급화, 첨단화된 주상복합아파트가 등장하면서 이에 대한 관심이 높아가고 있다. 최근 분양되고 있는 초고층 주상복합건물의 경우 대부분이 상업지역의 교통요지에 위치하고 있으며, 좋은 전망, 투자 가치 등 수익성 위주의 개발로 인기를 끌고 있는 반면 도심내의 대형빌딩 사이에 입지함으로써 주변건물들과의 연계성이나 그 경관이 훼손되고, 실내공기의 쾌적성, 환기 등 또 다른 문제가 발생 할 수 있다. 또한 최근 철근 콘크리트구조(이하 RC조라 칭함) 아파트에 철골조를 도입하여 주호의 가변성, 내진, 내구성을 증대시켜 수요자의 다양한 주요구에 대응할 수 있는 평면을 제공하고, 공기단축에 의한 경제성도 갖추면서 구조에도 다양성을 부각시켜 주고 있다. 지금까지의 주상복합아파트를 대상으로 한 기존의 연구들은 주택의 계획적인 측면에서 주거공간보다는 공용공간과 편의시설, 건물입지의 주변 환경이나 공공시설이용 등을 중심으로 연구되어졌으며, 주거공간에 대한 만족도 연구에서도 여러 아파트의 소수 거주자 의견을 종합한 형태로 되어 있어 심도 있는 연구는 아직 미비한 상태이다. 더욱이 최근 급증하고 있는 철골철근 콘크리트구조(이하 SRC조라 칭함)와 지금까지 많이 공급되어온 RC조의 주상복합아파트에 대한 주거만족도 비교연구는 전무한 상태이다. 따라서 본 연구는 RC구조와 SRC구조의 초고층 주상복합아파트를 대상으로 주거공간에 중점을 두어 거주성을 주거만족도로 파악함으로써 거주자 중심의 쾌적한 주거환경 창출을 위한 방향을 제시하고자 한다.

### 2. 용어 정의

#### 1) 초고층 주상복합 아파트

초고층 주상 복합 아파트는 20층 이상의 고층 건물로서 주거 기능을 중심으로 상업, 업무, 문화, 위락, 쇼핑 등의 다양한 기능을 밀접하게 연관시켜 편리성을 높인 건물로 정의 한다.

#### 2) 주거만족도

주거만족도는 자신이 거주하는 주택의 거주상태 또는 주거환경에 대한 거주자의 주관적 평가로 정의한다.

### 3. 연구내용

본 연구의 내용은 다음과 같다.

첫째, 초고층 주상복합아파트의 전반적인 주거만족도는 어떠한지 파악한다.

둘째, 초고층 주상복합아파트의 가구특성에 따른 주거만족도는 어떠한지 파악한다.

셋째, 초고층 주상복합아파트의 주택특성에 따른 주거만족도는 어떠한지 파악한다.

넷째, 초고층 주상 복합아파트의 주거만족도에 영향을 미치는 변인들의 영향력을 파악한다.

## II. 연구방법 및 절차

### 1. 조사대상 및 자료 수집

본 연구는 입주 후 1년이 지난 RC구조 I아파트와 SRC구조 S아파트를 대상으로 관리사무소의 협조를 얻어 각 가구의 주부를 대상으로 자기기입식 설문 조사를 실시하였다. 조사기간은 2002년 2월 26일~3월 12일까지이며 그 결과 I아파트(RC)는 총 358부 중 92부가 회수 되었고, S아파트(SRC)는 총 252부 배포하여 73부가 회수 되었다. 부실기재를 제외한 유효 분석 자료는 158부였다.

2. 분석방법

설문조사내용은 SPSS for window 10.0 프로그램을 이용하여 통계 처리하였으며 평균, 백분율, 빈도 분석, t검증, 일원변량분석, Duncan's Multiple Range Test, 다중회귀분석을 실시하였다.

2) 가구특성

I 아파트 가구주의 평균연령은 55.32세이며, 학력은 대졸이상이 84.4%로 매우 높은 수준이었고, 가구주의 직업은 전문기술직(24.3%), 기업체 경영직(21.4%), 자영업(20.0%)이 비슷한 분포를 보였다. 주부 평균연령은 52.7세이며, 주부학력은 대졸이상이 78.9%로 높은 수준이다. 주부 취업 여부에서는 전업주부가 72.9%이며, 가구당 월평균 소득은 600만원 이상(29.6%), 300~399만원(22.5%)의 순으로 나타나, 비교적 고소득임을 알 수 있었다. S아파트 가구주의 평균연령은 45.9세로 I아파트보다 다소 낮게 나타났다. 가구주 학력은 대졸이상(82.9%)이 가장 많고, 가구주의 직업은 전문기술직(26.2%), 기업체 경영직(26.2%), 자영업, 일반 사무직(21.5%) 순으로 나타났다. 주부 평균연령은 43.1세로 나타났으며, 주부학력은 대졸이상이 62.8%으로 비교적 높은 수준이었다. 주부 직업은 전업주부(67.2%)의 비율이 높았고, 가구당 월평균소득은 600만원이상(37.5%), 300~399만원(21.9%)의 순으로 나타나 I 아파트 거주자와 비슷한 경향임을 알 수 있다. 이상을 종합하면 본 조사 대상의 주상복합 아파트 거주자의 가구특성은 고학

III. 결과 및 논의

1. 조사대상 아파트 개요

1) 입지 및 건축 특성

I아파트는 서울외곽 분당의 변화한 거리에 위치하고 있으며 관공서를 비롯한 유통시설과 인근에 대규모 아파트 단지가 조성되어 있다. S아파트는 서울도심에서 약 20Km 거리의 동남쪽의 도심과 외곽의 중간지역에 입지하고 있고, 병원과 서울지방법원, 대형유통센터 및 어린이대공원등이 20분내의 거리에 위치해 있다. 조사대상 건축개요는 <표 1>과 같다.

<표 1> 조사대상 아파트의 건축개요

	I 아파트(RC)	S 아파트(SRC)
대지위치	성남시 분당구 수내동	서울특별시 광진구 구의동
지역지구	중심상업지구, 도시 설계지구	준주거지역, 4종 미관지구
대지면적	1,907평	1,826평
연면적	29,358평	21,288평
주택평형(분양면적)	32평-61평(10 type)	34평-63평(12type)
주택층	지하3층, 지상 27층(거주층: 6층부터 27층까지) 지하3층: 기계실, 전기실, 주차장 지하2층~1층: 주차장	지하 5층, 지상 24층(거주층: 3층부터 24층까지)
상가및 공유시설	2층: 인테리어 전문샵, 병원 3층: 관리사무소, 주차장 4층: 회의실, 주차장 5층: 스포츠센터(수영장, 골프연습장,헬스장, 사우나, 주차장)	지하 6층~1층: 주차장 지하 1층:골프연습장, 사우나, 헬스클럽, 관리사무소, 기계실 등 1층~2층:은행, 증권회사, 약국등 업무 및 판매시설 공개공지
건축연도	2000년 12월	2001년 11월
건축구조	RC조	SRC조
진입방식	중정식 집중형	중정식 집중형
난방방식	중앙난방(개별조절가능)	개별난방

력의 전문기술직, 기업체 경영직, 자영업을 갖고 있는 40, 50대 가구주의 비교적 고소득 계층이 거주함을 알 수 있다(표 2).

### 3) 주택특성

I아파트의 거주층은 11~19층이 44.3%로 가장 많이 표집되었고, 다음이 20~27층(31.8%)으로 나타났다. 주택규모의 평균은 56.15평이며, 거주향은 남동향(36.8%), 남서향(14.9%)의 순이었으며, 주택소유형태는 81.6%의 높은 자가율을 보였다.

S아파트의 거주층은 11층~19층(45.7%), 10층 이하(32.9%)의 순으로 나타났으며, 주택규모는 평균 48.87평이며, 거주향은 남향(17.6%)과 북서향

(17.6%), 남동향(14.7%)이 비슷한 분포를 보였다. 주택소유형태는 91.0%의 높은 자가율을 보였다(표 3).

### 2. 전반적인 주거 만족도

초고층 주상복합아파트의 전반적인 만족도는 전체 평균 3.40으로 나타나 대체적으로 보통수준으로 만족하고 있음을 알 수 있다. 그 중 약간 만족(4.0) 이상으로 평가한 항목을 중심으로 살펴보면 가장 만족도가 높은 항목은 건물입지의 교통이용(4.31)이었으며, 다음이 단위주호설계의 전체 방의 수(4.07), 내부설계의 거실의 크기(4.06), 경비실 위치(4.01), 공용시설의 주차장(4.01)순으로 나타났다. 특히 거실의 크기에 대한 만족도가 높게 나타난 결과를 볼 때

〈표 2〉 조사대상 아파트의 가구특성

유형	가구주			주부		
	구분	빈도(%)		구분	빈도(%)	
		I아파트	S아파트		I아파트	S아파트
연령	30대이하	7( 9.9)	17(27.9)	30대이하	21(29.6)	24(40)
	40대	17(23.9)	22(36.1)	40대	22(25.0)	24(40.0)
	50대	21(29.6)	20(32.8)	50대	22(25.0)	12(20.0)
	60대이상	26(36.6)	2( 2.9)	60대이상	18(20.5)	0(0.0)
	계	71(100)	70(100)	계	88(100)	70(100)
	평균	55.32세	45.95세	평균	52.72세	43.10세
학력	고졸이하	12(15.6)	12(17.1)	고졸이하	16(21.1)	26(37.2)
	대졸이상	65(84.4)	58(82.9)	대졸이상	60(78.9)	44(62.8)
	계	77(100)	70(100)	계	76(100)	70(100)
	평균	16.32년	16.24년	평균	15.22년	15.08년
직업	기업체경영직	15(21.4)	17(26.2)	취업주부	14(23.8)	20(31.2)
	전문기술직	17(24.3)	17(26.2)			
	일반사무직	10(14.3)	14(21.5)	전업주부	43(72.9)	43(67.2)
	행정관리직	2( 2.9)	2( 3.1)			
	자영업	14(20.0)	14(21.5)	기타	2(3.4)	1( 1.6)
	기타	12(17.1)	1(0.5)			
	계	70(100)	65(100)	계	59(100)	64(100)
	구분	I 아파트		S 아파트		
월평균 소득	300만원미만	14(19.7)		9(14.1)		
	300-399만원	16(22.5)		14(21.9)		
	400-499만원	11(15.5)		13(20.3)		
	500-599만원	9(12.7)		4( 6.2)		
	600만원이상	21(29.6)		24(37.5)		
계	71(100)		67(100)			

최근거주자들이 거실 크기에 대한 요구도가높은 경향이 아파트 계획에 반영되고 있음을 알 수 있다. 한편, 만족도가 보통(3.0)미만으로 평가된 항목은 공용시설의 조경 및 자연친화적 요소도입(2.85), 어린이 놀이터 및 시설(2.32), 아파트관리의 입주자들 간의 커뮤니티(2.54), 내부 설계에서 안방 드레스 룸의 크기(2.99), 다용도실에 대한 여러 항목들, 즉 크기(2.41), 수납공간의 배려(2.49), 세탁기설치(2.85), 물 사용공간으로서의 기능(2.03)이었다. 특히 다용도실은 최근 입식 보조 부엌으로서의 기능만 강화될 뿐 물 사용공간으로서나 크기 및 수납공간의 배려가 낮아 향후 가사 행태를 고려한 공간설계가 필요하다. 또한 아파트 관리에서 거주자들의 친목 도모를 위한 생활 관리 측면의 프로그램 개발 등 관리 주

체의 적극적인 의지가 요구 된다(표 4).

### 3. 가구 특성에 따른 주거만족도

가구 특성에 따른 주거만족도에 대하여 통계적으로 유의한 차이가 나타난 항목만을 중심으로 살펴 보면 먼저 연령에 따른 만족도는 많은 항목에서 40대 이상의 주부가 30대 이하의 주부보다 만족도가 높았다(표 5). 취업여부에 따라서는 안방의 크기, 어린이놀이터 및 시설(p<.05), 건물입지의 교통이용(p<.05)에서 통계적으로 유의한 차이가 나타났다. 전업주부가 취업주부에 비하여 만족도가 높으나 어린이 놀이터 및 시설에 대해서는 상대적으로 만족도의 점수가 매우 낮아 주목된다. 한편 빌트인 된 가전제품의 경우 취업주부의 만족도(p<.05)가 높게 나타났는데 이는 바쁜 생활 속에서 편리하고 능률적인 가전제품의 사용 빈도가 높아 이에 따른 만족도가 높게 나타난 것으로 생각된다(표 6). 월평균소득에 따른 주거만족도는 300만원미만인 가구가 대중교통이용 (p<.05)에서, 500만원 이상의 가구는 아파트 관리비(p<.05), 내부설계의 욕실(p<.05)과 거실(p<.05)에 대한 만족도가 높았다. 이는 소득이 높은 가구일수록 관리비에 대한 부담을 적게 느끼며 욕실과 거실의 내부구성이 다양한 50평형대와 60평형대에 많이 거주하고 있어 주택규모와도 연관이 있는 것으로 생각된다(표 7).

<표 3> 조사대상 아파트의 주택특성

	항 목	I 아파트 빈도(%)	S 아파트 빈도(%)
거주층	10층 이하	21(23.9)	23(32.9)
	11-19층	39(44.3)	32(45.7)
	20-27층	28(31.8)	15(21.4)
	계	88(100)	70(100)
주택규모	30평형대 (32,33평)	4(4.8)	25(36.2)
	50평형대 (50,52,53평)	31(36.9)	38(55.1)
	60평형대(61평)	49(58.3)	6( 8.7)
	계	84(100)	69(100)
	평균	56.15평	48.87평
거주향	남동향	32(36.8)	10(14.7)
	남향	9(10.3)	12(17.6)
	서향	10(11.5)	5( 7.4)
	북향	9(10.3)	8(11.8)
	북서향	8(9.1)	12(17.6)
	남서향	13(14.9)	9(13.2)
	북동향	4(4.5)	6( 8.8)
	동향	2(2.3)	6( 8.8)
	계	87(100)	68(100)
주택 소유형태	자가	71(81.6)	61(91.0)
	전세	14(16.1)	6(9.0)
	월세	2(2.3)	
	계	87(100)	67(100)

### 4. 주택특성에 따른 주거만족도

#### 1) 구조에 따른 주거만족도

외부환경에서는 RC조 거주자가 건물외관(p<.05), 향(p<.05), 외부조망(p<.05)에서 만족도가 높아 유의차를 나타냈다. 그러나 이는 구조에 따른 차이보다는 대상 아파트의 디자인 및 계획 특성에 의한 것으로 판단되며 특히 거주향에 대한 만족도는 표집된 RC조 아파트가 남향과 남동향 쪽에 많이 분포된 것에 기인한다 하겠다. 공용시설 역시 각 아파트의 계획 특성의 차이로 이해되는데 RC조인 I아파트 거주자의 만족도가 높았다. 한편, 실내 환경의 온도 및

〈표 4〉 전반적인 주거만족도

유형	항 목	주거 만족도 M(SD)	유형	항 목	주거만족도 M(SD)		
외부환경	건물의 외관디자인	3.99(0.92)	내 부 설 계	거실	거실의 크기	4.06(0.94)	
	건물의 색채	3.99(0.87)			조명기기	3.69(1.04)	
	주택의 향	3.51(1.22)			천장디자인	3.75(0.97)	
	거주층	3.92(1.07)			전기콘센트의 개수	3.47(1.05)	
	외부조망	3.78(1.25)			전기콘센트의 위치	3.36(1.12)	
	경비실 위치	4.01(0.91)			현관	현관의 크기	3.78(1.05)
	주차장의 안전성	3.97(0.94)				신발장 구성 및 규모	3.91(0.99)
공용시설	휴식공간의 배려	3.11(2.66)	내 부 설 계	배란다	베란다 크기(S아파트)	3.57(1.15)	
	조경및 자연친화적 요소도입	2.94(1.13)			베란다바닥마감재(S아파트)	3.86(1.04)	
	어린이 놀이터 및 시설	2.32(1.07)			외부창문의 개폐방식	3.01(1.17)	
	주차장	4.01(0.98)			창문틀 색상	3.42(0.93)	
	엘리베이터	3.89(1.18)			수납공간 내부구성 및 규모 (S아파트)	2.97(1.10)	
	쓰레기처리방식	3.37(1.16)			욕실	욕실의 크기	3.46(1.19)
	다양한 편의시설	3.03(1.20)				욕실의 설계구성	3.32(1.15)
건물입지	교통	4.31(0.87)	내 부 설 계	욕실	욕실의 배수상태	3.44(1.18)	
	교육시설 이용	3.28(0.92)			수납공간의 크기 및 디자인	3.11(1.07)	
	공공시설이용	3.67(1.00)			안방 욕실	욕실의 크기	3.37(1.17)
아파트 관리	아파트 관리비	3.01(1.07)	안방 욕실	욕실의 설계구성		3.21(1.13)	
	하자처리서비스 방법 및 경비상태	3.73(1.02)		욕실의 배수상태	3.04(1.10)		
	관리전달사항의 방법	3.60(0.92)	안방	수납공간의 크기 및 디자인	3.75(1.11)		
	입주자들간의 커뮤니티	2.54(0.95)		안방의 크기	3.80(1.05)		
	공용공간의 관리수준	3.31(1.05)		창의디자인 및 크기	3.53(1.01)		
	쓰레기처리	3.30(1.12)		조명기구 디자인 및 조도	3.27(0.79)		
	실내환경	실내 온도의 쾌적성		3.77(1.04)	안방	불박이장 내부구성	3.15(0.86)
실내 습도의 쾌적성		3.34(1.08)	불박이장 크기	2.97(0.74)			
실내 공기의 쾌적성		3.30(1.17)	드레스룸의 크기	2.97(0.75)			
냄새		3.29(1.07)	드레스룸의 위치	3.19(0.75)			
채광상태		3.68(1.16)	드레스룸의 내부 디자인	3.04(0.74)			
외부소음		3.39(1.22)	부엌 및 식당	부엌의 크기	3.29(1.16)		
실비소음		3.57(1.17)		부엌 작업대의 배치	3.39(1.07)		
세대간 소음		3.29(1.07)		수납장의 크기	3.21(1.13)		
세대내 방사이의 소음		3.66(1.12)		상판의 재질	3.41(1.16)		
윗집의 발자국 소리		3.41(1.30)		조명의 밝기	3.44(1.15)		
실내소리의 울림정도		3.77(1.02)		식당의 크기	3.04(1.10)		
단위 주호 설계	전체방의 수	4.07(0.88)	내 부 설 계	다용도실	벨트인된 가전제품	3.23(1.03)	
	각 실의 배치	3.79(1.03)			다용도실의 크기	2.41(1.24)	
	각 실의 크기	3.79(1.03)			바닥 마감재	3.16(0.92)	
	식당과 부엌의 연결방식	3.54(1.06)			수납공간의 배려	2.49(1.09)	
	식당의 위치	3.49(1.12)			세탁기 설치	2.85(1.08)	
	수납공간의 규모	3.44(1.13)			물사용공간으로서 기능	2.03(1.16)	
	식당 전기콘센트 위치	3.30(1.12)			식당 전기콘센트 개수	3.20(1.19)	

M: 평균, SD: 표준편차

<표 5> 주부연령에 따른 주거만족도

유형	항목	주부연령		30대 이하		40대		50대 이상		F비
		M(SD)	D	M(SD)	D	M(SD)	D			
건물입지		3.56(0.72)	a	3.93(0.66)	b	3.75(0.70)	b		4.39*	
	교통(버스,지하철)이용	3.97(0.99)	a	4.39(0.80)	b	4.63(0.63)	b		9.32***	
공용시설		3.01(0.85)	a	3.42(0.75)	b	3.35(0.74)	ab		4.28*	
	주차장	3.77(1.08)	a	4.07(0.85)	ab	4.25(0.93)	b		3.57*	
	엘리베이터	3.52(1.31)	a	3.91(1.13)	ab	4.31(0.92)	b		6.71*	
아파트 관리		3.03(0.75)	a	3.44(0.76)	b	3.26(0.71)	ab		4.04**	
	방법 및 경비	3.45(1.06)	a	3.93(1.04)	b	3.87(0.89)	b		3.78*	
	관리전달방법	3.33(0.93)	a	3.80(0.83)	b	3.73(0.91)	b		4.39*	
	쓰레기 처리방법	3.02(1.14)	a	3.61(1.08)	b	3.37(1.07)	ab		3.88*	
실내환경	채광상태	3.30(1.25)	a	3.70(1.11)	ab	4.12(0.92)	b		7.49***	
단위주호설계	식당과 부엌의 연결방식	3.23(1.17)	a	3.52(1.11)	ab	3.77(1.00)	b		3.33*	
	식당의 위치	3.07(1.12)	a	3.59(1.17)	b	3.75(1.01)	b		5.96**	

M: 평균, SD: 표준편차, D: DMR검증(Duncan다중범위검증) p\* $\leq$ .05, p\*\* $\leq$ .01, p\*\*\* $\leq$ .001

<표 6> 주부취업여부에 따른 주거만족도

유형	항목	주부취업여부	취업주부 M(SD)	전업주부 M(SD)	t값
내부설계	안방의 크기		3.46(1.32)	3.97(0.92)	-2.11*
	빌트인된 가전제품		3.52(1.12)	3.02(1.09)	1.92*
공용시설	어린이 놀이터 및 시설		1.90(1.11)	2.46(1.04)	-2.33*
건물입지	교통(버스나 지하철)이용		4.14(1.18)	4.56(0.61)	-2.25*

M: 평균, SD: 표준편차 p\* $\leq$ .05

<표 7> 월평균 소득에 따른 주거만족도

유형	항목	소득		300만원미만		300만원이상~500만원미만		500만원이상		F비
		M(SD)	D	M(SD)	D	M(SD)	D			
건물입지	교통이용	4.65(0.49)	b	4.39(0.74)	ab	4.10(1.04)	a		3.81*	
아파트관리	관리비	2.78(0.95)	a	2.93(1.03)	a	3.31(1.11)	b		2.88*	
내부설계	욕실	3.07(0.77)	a	3.19(0.82)	a	3.60(0.79)	b		5.23*	
	거실	3.22(0.72)	a	3.40(0.66)	ab	3.65(0.67)	b		4.01*	

M: 평균, SD: 표준편차, D: DMR검증(Duncan다중범위검증) p\* $\leq$ .05

공기, 빛(채광)환경에서는 RC조 아파트 거주자의 만족도가 높고, 음(音)환경에 관련된 항목에서는 SRC조 거주자의 만족도가 높았다. 일반적으로 철골조 아파트의 경우 소음에 문제가 많은 것으로 알려져 있으나 본 연구결과를 미루어 볼 때 음에 대한 평가는 구조에 따른 차이보다는 오히려 시공상의 문제점

으로 판단된다. 그러나 이에 대해서는 향후 심층적인 연구가 필요하다. 한편 공기환경에서는 SRC조 거주자가 RC조 거주자보다 상대적으로 낮게 평가하였는데 이는 구조적인 차이보다는 건물디자인에서 외부창문의 형태에 그 원인이 있다고 본다. 자유 응답으로 설문에 응해주신 거주자의 평가를 볼 때 S아파

트의 외부에 면한 베란다의 상부 창문은 고정창으로 되어있어 개폐가 불가능하며, 하부의 작은 창문만이 틸트(tilt)방식의 창으로 설계되어 있었다. 이는 공기의 흐름이 원활하지 못함으로써 자연환기와 통풍이 충분히 이루어지지 못하는 문제와도 관련이 있다고 할 수 있다. 단위주호설계에서는 두 아파트 모두 보통이상의 수준으로 만족하고 있으나 수납공간의 규모( $p<.01$ )에서는 SRC조 거주자(3.50)가 다소 높게 평가하였다. 내부설계는 현관, 거실, 안방, 부엌과 식당의 대부분의 항목과 다용도실의 모든 항목에 대하여 SRC조 거주자가 RC조 거주자보다 높게 평가하여, 거주자의 요구가 반영된 주문형 아파트의 특성에 기인한 것이라 볼 수 있다. 그러나 다용도실의 수납공간에 대한 배려나 물 사용 공간으로서의 기능 측면의 항목에서는 두 아파트 모두 보통이하의 만족도를 나타내고 있으므로 한국인의 식문화 및 생활(김치 담그기, 걸레 빨기, 허드레 물건 보관하기 등)에 적합한 가사 공간 설계의 배려가 필요하다(표 8).

#### 2) 거주층에 따른 주거만족도

거주층에 따른 만족도는 외부환경의 외부조망( $p<.001$ ), 채광상태( $p<.05$ )에서 모두 20층 이상 거주자들의 만족도가 높았다(표 9).

#### 3) 주택규모에 따른 주거만족도

주택규모에 따른 만족도는 내부설계의 다용도실( $p<.001$ ), 부엌 식당( $p<.001$ ), 욕실( $p<.001$ ), 거실( $p<.001$ )에서 50평형대의 거주자의 만족도가 높았다. 이는 50평형대의 평면 유형이 60평형대나 30평형대의 평면유형에 비해 다양하게 나타난 것에 기인한다 하겠다(표 10).

#### 4) 소유형태에 따른 주거만족도

주택소유형태에 따른 주거만족에서는 단위주호( $p<.001$ ), 내부설계( $p<.05$ ), 공공시설이용( $p<.05$ )에서 자가 소유의 거주자가 타가 거주자보다 만족도를 높게 평가하여 통계적으로 유의한 차이가 나타났다. 이는 자가의 경우 직접 모델하우스를 보고 선택하거나, 계획 시 자신들의 요구반영이 가능했기 때문

에 나타난 당연한 결과로 생각 된다(표 11).

### 5. 주거만족도에 영향을 미치는 변수들

주거만족도에 영향을 미치는 변수들을 파악하기 위하여 주거특성과 가구특성을 독립변수로 하고 전체만족도, 외부환경, 단위주호설계, 아파트관리, 내부설계, 건물입지, 공용시설, 실내환경을 종속변수로 하여 다중회귀분석을 실시하였다. 이를 파악하기 이전에 상관분석을 한 결과, 변수간의 다중공선성의 문제는 발견되지 않았다. 두 아파트의 전체적인 만족도에 영향을 미치는 변수는 주부의 취업유무( $\beta=0.24$ )로 나타났다. 즉, 취업주부일수록 주상복합 아파트에 대해 전반적으로 만족하고 있는 것으로 나타났다. 이는 주상복합아파트가 윈스톱 리빙이라는 바쁜 도시생활의 편리성을 타겟으로 계획된 것에 부응하는 결과로 취업주부에게는 편리하고 만족할 수 있는 주택유형임을 알 수 있다. 한편 만족도의 하위요인인 외부환경에 대한 만족도에 영향을 미치는 변수는 거주층( $\beta=0.32$ ), 아파트구조( $\beta=-0.31$ )의 순으로 나타났다. 즉 거주 층이 높을수록 RC아파트인 I아파트에서 외부환경에 대한 만족도가 높게 나타났다. 이는 전술한 바와 같이 구조에 따른 차이보다는 대상 아파트의 디자인 및 위치, 계획 특성에 의한 것으로 판단된다. 실내환경에 대한 만족도에 영향을 미치는 변수는 주부취업여부( $\beta=0.31$ ), 거주향(남향과 남동향을 제외한 향( $\beta=-0.27$ ))의 순으로 나타났다. 즉 취업을 하고 있는 주부이며 남향이나 남동향의 거주자일수록 실내환경에 대한 만족도가 높게 나타났다. 단위주호설계에 대한 만족도에 영향을 미치는 변수는 주거면적( $\beta=0.48$ ), 아파트소유형태( $\beta=0.39$ ), 아파트 구조( $\beta=0.33$ )의 순으로 나타났다. 즉 주택규모가 클수록, 주택소유형태가 자가인 거주자이며 가변성이 용이한 SRC조에 거주하는 거주자일수록 단위주호설계에 대한 만족도가 높은 것을 알 수 있었다. 내부설계에 대한 만족도에 영향을 미치는 변수로는 취업주부( $\beta=0.24$ )로서, 취업주부일수록 내부설계의 만족도가 높음을 알 수 있었다(표 12).

<표 8> 평가항목별 구조에 따른 주거만족도

유형	항목	구조	RC조		유형	항목	구조	SRC조		
			M(SD)	M(SD)				M(SD)	M(SD)	
외부 환경	건물의 외관		4.16(0.86)*	3.79(0.96)	내 부 설 계	거실	거실의 크기	4.07(0.92)	4.06(0.96)	
	건물의 색채		4.09(0.85)	3.88(0.88)			조명기기	3.52(1.03)	3.90(1.02)*	
	주택의 향		3.71(1.08)*	3.26(1.36)			천장디자인	3.67(0.69)	3.84(0.99)	
	거주층		3.99(1.07)	3.84(1.08)			전기콘센트개수	3.38(0.94)	3.60(1.17)	
	외부조망		4.10(1.17)***	3.41(1.26)			전기콘센트위치	3.26(1.04)	3.49(1.21)	
	경비실 위치		4.14(0.85)	3.90(0.96)		현관	현관의 크기	3.47(1.02)	4.17(0.96)***	
	주차장의 안전성		4.10(0.86)	3.81(1.01)			신발장의 구성 및 규모	3.70(0.95)	4.17(0.99)**	
공용 시설	휴식공간의 배려		3.15(1.12)*	2.63(1.18)	베란다	베란다 크기		3.56(1.15)		
	조경, 자연친화 요소		2.95(1.19)	2.91(1.11)		베란다 바닥 마감재		3.96(1.04)		
	어린이놀이터, 시설		2.59(1.19)***	1.85(0.99)		외부창문의 개폐방식	3.09(0.95)	2.91(1.40)		
	주차장		4.28(0.74)***	3.72(1.17)		창문들의 색상	3.32(0.86)	3.56(1.00)		
	엘리베이터		4.36(0.80)***	3.30(1.32)		수납공간내부구성 및 규모		3.00(1.32)		
	쓰레기 처리실		3.28(1.17)	3.50(1.17)	가족 욕실	가족욕실의 크기	3.16(1.08)	3.83(1.23)*		
	다양한 편의시설		3.13(1.14)	2.91(1.30)		가족욕실의 설계구성	3.03(1.00)	3.43(1.25)*		
건물 입지	교통		4.55(0.79)***	4.01(0.89)	가족 욕실	가족욕실의 배수상태	3.32(1.15)	3.60(1.21)*		
	교육시설 이용		3.27(0.92)	3.30(0.92)		수납공간 크기 및 디자인	3.19(0.88)	3.00(1.26)		
	공공시설 이용		3.47(0.95)	3.93(1.01)**	안방 욕실	욕실의 크기	3.15(1.01)	3.66(1.30)**		
아파트 관리	아파트 관리비		2.75(1.02)	3.35(1.05)***		안방 욕실	안방욕실의 설계구성	3.03(1.00)	3.43(1.25)*	
	하자처리 서비스		3.20(1.04)	3.96(1.25)	수납공간 크기 및 디자인		3.11(0.85)	2.94(1.35)		
	방법 및 경비 상태		3.91(0.92)*	3.54(1.12)	안방	안방의 크기	3.83(1.01)	3.66(1.23)		
	관리전달사항 방법		3.63(0.88)	3.59(0.98)		창의 디자인 및 크기	3.90(1.01)	3.67(1.10)		
	입주자들간커뮤니티		2.34(0.95)	2.75(0.94)**		조명기구 디자인 및 조도	3.39(1.00)	3.71(0.99)*		
	공용공간 관리수준		3.33(0.94)	3.30(1.21)		불박이장 내부구성	3.14(0.66)	3.44(0.90)*		
	쓰레기처리		3.22(0.96)	3.42(1.31)		불박이장 크기	2.98(0.76)	3.37(0.94)*		
실내 환경	실내온도의 쾌적성		3.94(0.89)*	3.54(1.16)	계	부엌 과 식당	드레스룸의 크기	2.78(0.78)	3.21(0.61)***	
	실내습도의 쾌적성		3.49(1.05)	3.16(1.10)			드레스룸의 위치	3.15(0.84)	3.24(0.62)	
	열환경		3.72(0.95)*	3.35(1.04)			드레스룸의 내부디자인	2.94(0.81)	3.16(0.63)	
	실내 환경	실내 공기의 쾌적성		3.56(1.08)**	2.99(1.23)	다용 도실	다용 도실	부엌의 크기	3.18(1.05)	3.43(1.29)
		냄새		3.39(1.12)	3.17(1.10)			부엌 작업대의 배치	3.25(1.01)	3.56(1.12)
		공기환경		3.47(1.18)*	3.07(1.03)			수납장의 크기	3.28(1.03)	3.73(1.05)**
		채광상태(빛환경)		3.90(1.15)**	3.41(1.20)			상판의 재질	3.10(1.11)	3.79(1.12)***
		외부소음		3.17(1.01)	3.66(1.31)*			조명의 밝기	3.31(1.09)	3.60(1.21)
		설비소음		3.49(1.28)	3.69(1.19)			식당의 크기	2.81(1.10)	3.34(1.33)
		세대간 소음		3.47(1.00)	3.80(1.21)			빌트인 가전제품	3.11(1.12)	3.37(0.89)*
단위 주호 설계	세대내 방사이 소음		3.60(1.01)	3.74(1.25)	다용 도실	다용 도실	다용도실의 크기	1.89(0.90)	3.06(1.30)***	
	윗집의 발자국 소리		3.23(1.28)	3.64(1.29)*			바닥마감재	2.92(0.87)	3.46(0.90)***	
	실내소리의 울림정도		3.66(1.00)	3.93(1.04)			수납공간의 배려	2.28(0.87)	2.74(1.27)*	
	음환경		3.43(0.88)	3.74(0.95)***			세탁기 설치	2.61(0.99)	3.16(1.15)**	
	전체방의 수		3.97(0.92)	4.20(0.79)			불 사용공간으로서 기능	1.64(0.78)	2.53(1.34)***	
	각 실의 배치		3.80(1.04)	3.77(1.02)			각 실의 크기	3.56(1.20)	3.53(1.15)	
	식당, 부엌 연결방식		3.59(1.96)	3.57(1.21)			식당의 위치	3.55(1.04)	3.31(1.23)	
단위 주호 설계	수납공간의 규모		2.95(1.11)	3.50(1.21)**	단위 주호 설계	단위 주호 설계	식당전기콘센트개수	3.34(0.99)	3.63(1.13)	
	식당전기콘센트위치		3.20(0.07)	3.43(1.17)						

M: 평균, SD: 표준편차 p\* < .05, p\*\* < .01, p\*\*\* < .001

<표 9> 거주층에 따른 주거만족도

유형	거주층	10층 이하		11층 이상~20층 미만		20층 이상		F비
		M(SD)	D	M(SD)	D	M(SD)	D	
외부환경		3.63(0.71)	a	3.89(0.61)	ab	4.13(0.65)	b	6.22**
	외부조망	3.17(1.45)	a	3.86(1.15)	b	4.60(0.65)	c	14.51***
실내환경	채광상태	3.30(1.28)	a	3.72(1.08)	ab	3.98(1.06)	b	3.89*

M: 평균, SD: 표준편차, D: DMR검증(Duncan다중범위검증) p\* < .05, p\*\* < .01, p\*\*\* < .001

<표 10> 주택규모에 따른 주거만족도

유형	거주층	30평형대		50평형대		60평대		F비
		M(SD)	D	M(SD)	D	M(SD)	D	
내부설계		3.11(0.57)	a	3.68(0.70)	b	3.47(0.69)	ab	5.73**
	다용도실	2.51(0.88)	a	3.31(0.93)	b	2.93(1.01)	ab	5.70**
	부엌식당	3.10(0.83)	a	3.84(0.84)	b	3.55(0.95)	ab	5.83**
	욕실	3.04(0.78)	a	3.66(1.05)	b	3.52(0.67)	ab	3.33**
	거실	3.25(0.68)	a	3.75(0.78)	b	3.56(0.73)	ab	2.55*
단위주호설계		3.19(0.84)	a	3.85(0.69)	b	3.81(0.67)	b	6.12**

M: 평균, SD: 표준편차, D: DMR검증(Duncan다중범위검증) p\* < .05, p\*\* < .01

<표 11> 주택소유형태에 따른 주거만족도

유형	항 목	주택소유형태		t값
		자가	타가(전세·월세)	
		M(SD)	M(SD)	
단위주호설계		3.63(0.77)	3.04(0.72)	3.52***
	전체 방의 수	4.06(0.93)	3.70(0.66)	2.07*
	각 실의 크기	3.64(1.02)	3.11(0.94)	2.26*
	식당의 위치	3.62(1.05)	2.80(1.06)	3.19**
	식당수납공간의 규모	3.29(1.10)	2.45(1.32)	2.68*
	식당전기콘센트 위치	3.46(1.10)	2.70(1.08)	2.85*
	내부설계		3.33(0.67)	3.00(0.40)
	불박이장 크기	3.32(1.02)	2.54(0.78)	3.14**
	안방욕실 수납공간의 크기 및 디자인	3.29(1.05)	2.50(0.76)	3.88
	부엌의 크기	3.37(1.12)	2.80(0.89)	2.51*
	부엌 수납장의 크기	3.45(1.00)	2.90(1.21)	2.46*
	식당의 크기	3.37(1.12)	2.80(0.89)	2.69*
	다용도실크기	2.39(1.24)	1.42(0.61)	3.30***
	다용도실의 수납공간의 배려	2.52(1.08)	1.95(0.85)	2.55*
	다용도실 물 사용공간으로서의 기능	1.99(1.13)	1.26(0.45)	2.75**
공용시설	공공시설이용	3.69(1.00)	3.25(0.85)	2.03*

M: 평균, SD: 표준편차 p\* < .05 p\*\* < .01, p\*\*\* < .001

〈표 12〉 주거만족도에 영향을 미치는 변수들

유형별만족도		전체만족도 B(β)	외부환경 B(β)	실내환경 B(β)	단위호설계 B(β)	내부설계 B(β)
구조	SRC조 <sup>1)</sup>	-0.05(-0.39)	-0.48(-0.31)*	-0.26(-0.15)	0.45( 0.33)*	0.16( 0.10)
거주층		0.02(0.17)	0.03( 0.32)**	0.02( 0.20)	0.02( 0.18)	0.01( 0.11)
주택규모		0.08( 0.00)	-0.09(-0.16)	-0.09(-0.01)	0.03( 0.48)*	0.04( 0.07)
거주향 <sup>2)</sup>	남향&남동향 제외향	-0.28(-0.22)	-0.31(-0.22)	-0.42(-0.27)*	-0.29(-0.17)	-0.04( 0.07)
소유형태 <sup>3)</sup>	타가	-0.38(-0.23)	-0.28(-0.15)	-0.37(-0.19)	-0.79( 0.39)*	-0.40(-0.22)
주부	연령	0.05( 0.11)	0.04( 0.07)	0.05( 0.10)	0.06( 0.10)	0.05( 0.10)
	취업주부 <sup>4)</sup>	0.30( 0.24)*	0.25( 0.18)	0.47( 0.31)**	0.11( 0.06)	0.34( 0.24)*
월평균소득		0.07( 0.11)	-0.05(-0.12)	0.03(0.07)	-0.05( 0.01)	0.03( 0.70)
R <sup>2</sup>		0.13	0.16	0.15	0.31	0.25

p\*(<.05, p\*\*(<.01

1)2)3)4) 가변수화, 1)의 비교집단: RC조 2)의 비교집단: 남향과 남동향 3)의 비교집단: 자가 4)의 비교집단: 전업주부

#### IV. 결론 및 제언

이상의 연구결과를 토대로 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 주상복합 아파트의 전체만족도에 영향을 미치는 변수는 주부의 취업유무이며, 취업주부일수록 주거 만족도가 높게 나타났다. 결국 주상복합 아파트가 윈스톱 리빙이라는 바쁜 도시생활의 편리성을 타겟으로 계획된 것에 부응하는 결과라 할 수 있다.

둘째, 조사대상 주상복합아파트 거주자들의 만족도가 상대적으로 낮게 평가된 항목은 공용시설의 조정 및 자연친화적 요소 도입, 어린이관련 시설, 입주자들간의 커뮤니티, 다용도실 공간 계획이었다. 따라서 주상복합아파트 계획시 단순히 기능의 복합 형태가 아닌 다양한 가족생활주기를 고려하면서 공동체 생활을 지향할 수 있는 계획과 프로그램 개발이 요구된다. 특히 다용도실에 대해서는 보다 한국인의 생활문화에 맞는 공간 설계가 요구된다.

셋째, SRC구조의 S아파트는 경량칸막이 벽을 이용하여 입주자들의 요구가 반영되었던 까닭에 내부설계에 대한 만족도가 상대적으로 높았다. 따라서 보다 적극적인 오픈 하우징개념 도입의 개발이 필요하다.

넷째, 강제 기계 환기 시스템이 도입되지 않는 주

상복합 아파트를 대상으로 조사한 본 연구결과 특히 S아파트의 경우 실내공기환경 만족도가 낮았으므로 설계시 환기 및 통풍을 위한 창문디자인에 대한 배려가 요구된다.

다섯째, 최근 초고층주상복합아파트가 증가하고 있지만 설문조사에 어려움이 많아 본 연구에서는 그 대상이 2개 동에 그치고 있어 결과를 일반화 시키는데 무리가 따른다. 따라서 지속적으로 늘고 있는 SRC조와 RC조의 초고층주상복합아파트의 수와 범위를 확대시키고 실내 환경측면에서의 실험연구도 병행함으로써 종합적인 거주후 평가 연구와 함께 초고층 주상복합아파트의 거주성을 높여야 할 것이다.

여섯째, 본 연구에서는 입주 1년이 지난 초고층주상복합아파트 거주자들을 대상으로 하였으나 향후 시계열적인 조사와 분석을 통해 초고층 아파트 거주자의 심리적·생리적의 부정적 측면에서 문제점은 없는지에 대해서도 지속적인 연구가 필요하다.

#### ■ 참고문헌

- 김구필(2003). 주상복합아파트 거주자의 주거만족도에 관한 연구. 단국대학교 석사학위논문.
- 신중진 외 1인(2001). 미래형 도시주거에 관한 계획

적 연구. 삼우종합건축사무소.  
여영호(2001). 복합용도에 있어서의 초고층 주거시  
설. 건축. 대한건축학회지, 45(10), 16-21.  
이호진, 정무웅, 임창복(2000). 초고층건물의 현황 및  
계획·설계시 고려사항. 건축. 대한건축학회지,  
44(8), 39-45.

장은영(1998). 주상복합건물의 거주후평가. 건국대학  
교 석사학위논문.

한수진(2000). 주상복합건물의 주거만족도에 관한  
연구. 연세대학원 석사학위논문.

(2004년 1월 7일 접수, 2004년 4월 8일 채택)