

# 중소도시 아파트의 입주자 만족도에 관한 조사 연구

- 건설관련 전문가들을 중심으로 -

## A Survey on the Moving in Person Satisfaction of Apartment House in Medium City

- Focused on the Specialists Who have a Constructive Relation Occupation -

이 덕 용\*

Lee, Deog-Yong

### Abstract

Since then where the public housing comes in into Korea many there was development and change. The Mapo apartment in Seoul which is built at 1962 is the first apartment and case of Jeollabuk-do before being built at 1978, the Dongyang apartment Jeongju is the beginning.

Before the residential supply ratio which gives already passes over 100% and of 80% or more of the house which is supplied is composed with the public housing. Therefore the expansion which is quantitative increased enough and also the degree of satisfaction improved about the people who lives in the house.

From the research which sees consequently currently in the object satisfaction under investigating boil the specialists who from the small and medium-sized town and city have a many experience from construction field about the house. The result in future there is the goal provides the fundamental data which the quality of the house presents the direction which will advance about the public housing with base and improves.

키워드 : 아파트, 만족도, 중소도시, 건설관련 전문가

Keywords : apartment house, satisfaction, medium city, constructive relation specialist

## 1. 서론

### 1.1 연구의 목적

1960년대 전반기부터 우리나라에 도입된 공동주택은 주택공사에 의해 건축된 서울시 마포아파트를 시작으로 반세기 동안 양적으로나 질적으로 많은 발전과 변화를 이루어 왔다. 전라북도 역시 1970년대 후반부터 동양맨션(1978)을 시작으로 보급되기 시작하여 점차 증가하여 2008년 현재 주택 189,829호 중 아파트 136,446호(71.9%), 연립 및 다세대주택 7,001호(3.7%)로 공동주택이 차지하는 비율이 75%를 넘어서고 있다.(그림 1 참조) 주택보급률 역시 인구증가율<sup>1)</sup>을 상회하면서 2008년 현재 114.9%<sup>2)</sup>로 증가추세에 있다.

그러나 수도권 외의 급격한 확장으로 인구이동에 따른 인구감소와 IMF 이후 건설시장 구조변화, 건설기술의 발달에 따른 주택수명의 증가, 주택보급률 증가로 인한 수요감소 등의 원인으로 주택건설시장은 주춤하기에 이르렀다. 그 결과 공사 중단, 미분양 등의 문제가 나타났고 사회적 문제로까지 대두되었다.

2009년 5월 현재 전주시에서 공사 중인 공동주택은 26

개 단지(분양 20개소, 임대 6개소)에 이른다. 이 중 주택공사 및 지역개발공사가 사업주체인 단지가 10개 단지에 이르고 공사 중단인 단지가 4개소, 사업승인을 득하고 1년 이상 미착공인 단지가 11개소에 이르고 있는데 착공건수 역시 2008년 3건을 끝으로 2009년에는 단 한 건도 접수되지 않았다.<sup>3)</sup> 그래서 전라북도 지역의 미분양 주택은 2009년 8월 현재 3,899호에 이르고 있다.<sup>4)</sup>

그러므로 주택보급률이 100%를 초과하여 아파트 미분양이 사회적 문제가 되고 있는 지금, 공동주택사업에서

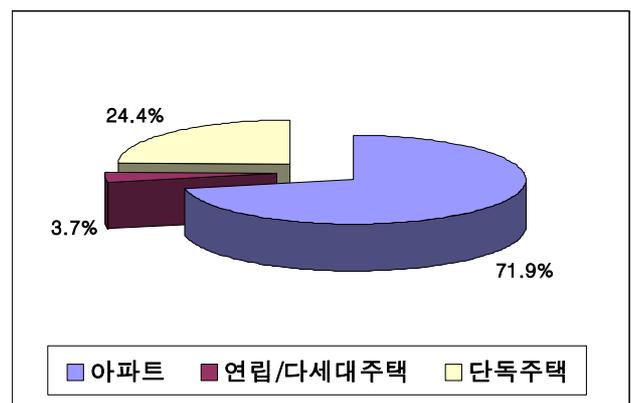


그림 1. 전주시 주택종류별 현황(2008년 현재)

\* 정희원, 전북과학대학 건축토목계열 조교수, 공학박사

1) 05년 -0.07%, 06년 0.58%, 07년 -0.02%, 08년 1.33%, 전주시 행정지원과, 인구추이.(인터넷자료:http://www.jeonju.go.kr/open\_content/download\_file/life\_statistics/01.pdf)

2) 05년 106.08%, 06년 109.89%, 07년 111.97%, 전주시 주택과, 전주시 통계연보.(인터넷자료:http://www.jeonju.go.kr/open\_content/jeonju/statistics/annual\_report.jsp?keyyear=2008&keycode=JSEL&keyword=623)

3) 전주시 주택과, 통계자료실(인터넷자료:http://www.jeonju.go.kr/open\_content/branch/20\_house/statistics/view.jsp?idx=86&cpage=1&keycat=0&keyorgcd=&keycode=&keyword=&pcd=207002000000&pno=21).

4) 국토해양부 주택정책과, '09.8월말 기준 전국 미분양 주택 현황(2009. 9. 30일자 보도자료)

분양율은 장담할 수 없고 이에 따라 최적의 입지여건, 대중매체와 견본주택을 이용한 회사의 이미지 광고와 서비스, 새로운 공법과 기술력 향상을 통한 제품의 질을 향상시키는 일 등은 공동주택 시공사가 경쟁력을 키우는데 필수적인 요건이라 할 수 있다.

따라서 본 연구에서는 전문가 집단이라 할 수 있는 건설업에 종사하고 있는 직장인들을 중심으로 현재 제공되거나 본인이 거주하는 공동주택에 대한 만족도를 알아봄으로써 향후 건축되는 공동주택의 설계 및 시공시 기초 자료를 작성, 제공하여 입주자들의 거주만족도를 향상시키는 데 그 목적이 있다.

## 1.2 연구방법 및 조사개요

연구방법은 전라북도 중소도시지역에 소재한 건설관련 회사, 대학, 연구소 등에 근무하는 전문가들을 대상으로 설문지를 작성하여 중소도시지역<sup>5)</sup> 아파트에 대한 만족도를 알아보았다.

설문내용은 아파트 평면구성의 변화와 공간구조의 다양화를 추구하는 최근의 추세에 맞추어 발코니의 확장 및 변용, 공간의 독립성 확보, 공간 내 가구 및 기구들의 이용실태 등을 중심으로 구성하였다. 더불어 현재 보급된 공동주택들을 이용하는 전문가로서 느끼는 바와 문제점 및 장단점들을 알아보았다.

설문작성과 수집 및 배포방법으로는 현장을 직접 방문하여(공사현장, 설계사무소 등) 1 : 1 대면이나 전화를 통한 인터뷰 조사와 우편이나 E-mail을 이용한 조사를 병행하여 실시하였다. 조사된 결과는 SPSS v12를 이용하여 처리하였고 선호도와 만족도 관점에서 단순 및 교차분석을 통해 data를 정리하였다.

조사기간은 2009년 5월 아파트 현장 및 견본주택을 방문, 현장 관계자들과 인터뷰를 하면서 답사하였고 동년 6월 설문을 작성, 배포하여 8월에 설문지 수거 및 분석작업을 완료하였다.

## 2. 조사대상 모집단의 특성

건설관련업에 종사하는 설문응답자를 세부직업별로 분류하면 <표 1>과 같다. 설문에 답한 응답자 수는 96명이었으며 시공분야에 종사하는 응답자가 38명(46.9%), 설계분야는 45명(39.6%), 기타가 13명(13.5%)으로 나타났는데 기타 직업군에는 공무원, 대학교수 및 강사, 안전진단이나 구조관련회사, 병원이나 학교 등 단체의 시설관련업무 근무자 등의 직업에 종사하는 응답자로 구성되어 있다.

주된 연령층으로는 30대가 49명(51.0%)으로 가장 많았고 40대가 34명(35.4%), 30세 이하와 50대가 6명(6.3%)

표 1. 설문응답자의 연령에 따른 직업별 분류

구 분	직업			계	
	설계	시공	기타		
연령	30세 이하	1 (2.6)	4 (8.9)	1 (7.7)	6 (6.3)
	31 ~ 40세	16 (42.1)	29 (64.4)	4 (30.8)	49 (51.0)
	41 ~ 50세	18 (47.4)	10 (22.2)	6 (46.2)	34 (35.4)
	51 ~ 60세	3 (7.9)	1 (2.2)	2 (15.4)	6 (6.3)
	61세 이상	- (-)	1 (2.2)	- (-)	1 (1.0)
계	38 (100.0)	45 (100.0)	13 (100.0)	96 (100.0)	

주 : ( ) 안의 수치는 구성비(%)

등의 순이었다. 설계분야에서는 30대와 40대가 거의 비슷한 수치로 가장 많은 비율을 차지하였고 시공분야에서는 30대가 가장 많은 비율을 차지하였다.

거주하고 있는 주택의 유형으로는 아파트가 82명(85.4%), 연립주택이 2명(2.1%), 단독주택이 11명(11.5%) 등이었고 현재 거주하고 있는 공동주택의 면적은 평균 100.4m<sup>2</sup>로 응답하였다.

응답자들의 건설업에 관련된 직종에 종사한 경력은 평균 13.0년이었고 공동주택 건설에 참여한 경험을 묻는 항목에서는 67명(70.5%)이 참여한 경험이 있다고 대답하였다. 성별에 따른 분류로는 직업적 특성상 남자가 82명(85.4%)으로 높게 나타났으며 여자가 14명(14.6%)으로 조사되었다.

## 3. 아파트 이용에 따른 특성

### 3.1 아파트의 선택

아파트는 재산증식과 타인에게 보여주기 위한 수단으로 이용되기도 하지만 장기간 거주하는 주거로서의 기능이 주된 기능이다. 특히 재산가치로도 고가이기 때문에 구입할 때에는 여러 가지 방법을 통하여 조사한 후 결정하는 것이 일반적이다.

아파트 선택 시 결정요인을 묻는 문항에서는 입지여건이 72명(75.0%)으로 가장 중요한 요인으로 응답하였고 가격이 10명(10.42%), 단지배치 및 조경이 9명(9.38%), 시공회사가 2명(2.08%) 등의 순으로 조사되었으며(그림 2 참조) 기타 의견으로는 평면구성, 마감재료의 유형, 생활의 편리성 등이 있었다.

입지여건에서도 인근 시·군 지역으로의 출퇴근에 따른 교통의 편리성, 자녀들의 학교 및 학원과의 인접성, 대형마트나 백화점 이용의 용이성 등을 중요한 요소로 보고 있었다.

현재 아파트를 시공, 납품하고 있는 시공회사에 대한

5) 대상지역은 전주시로 2008. 12. 31 현재, 인구 627,339명, 세대수 218,224세대 규모의 도시임.(전주시 기획예산과 인터넷자료: [http://www.jeonju.go.kr/open\\_content/download\\_file/life\\_statistics/01.pdf](http://www.jeonju.go.kr/open_content/download_file/life_statistics/01.pdf))

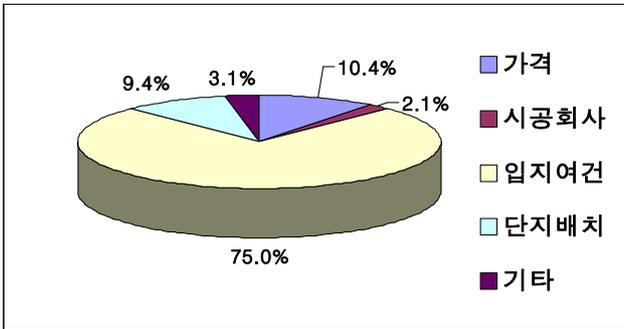


그림 2. 아파트 선택 시 결정요인

인지도를 묻은 질문에서는 H건설이 31명(35.6%), 주택공사가 14명(16.1%), D건설이 10명(11.5%) 등의 순으로 대형 시공사를 선호하는 것으로 응답하였고 지방시공사를 선택한 응답자는 11명(12.6%)으로 조사되었다. 선택한 이유를 정리하면 <표 2>와 같은데 ‘회사 인지도가 좋아서’가 27명(31.8%), ‘평면이나 배치가 좋아서’가 23명(27.1%), ‘시공능력이 뛰어나서’가 22명(25.9%) 등의 순으로 응답하였다.

표 2. 우수한 시공회사로 선택한 이유

구분	항 목	응답자 수	구성비(%)
선택 이 유	가격이 저렴해서	6	7.1
	시공능력이 뛰어나서	22	25.9
	회사의 인지도가 좋아서	27	31.8
	평면이나 배치가 좋아서	23	27.1
	여러 가지 면에서 우수해서	5	5.9
	기타	2	2.4
	계		85

지방시공사에 대한 인지도가 낮은 것은 최근 시공에 참여하는 건설회사들이 과다경쟁, 주택보급률 향상 등의 원인으로 과거와 같은 이윤이나 분양율을 얻지 못하기 때문에 상대적으로 재정능력이 우수한 대규모 건설회사들이 아파트 건설시장을 주도하여 지방시공사가 건축한 아파트의 수요가 적은 때문으로 보이고 H건설이 가장 높은 이유는 조사대상 지역에 도급순위 10위권 내 시공사 중 가장 많은 단지를 건설하여 지역 내에서의 인지도가 높은 때문으로 분석된다.<sup>6)</sup>

### 3.2 구조적 특성

건설기술의 발달로 최근에는 새로운 공법과 재료를 통하여 공기단축, 수명연장, 구조적 안전성 등 입주자들에게 질 좋은 아파트가 제공되고 있다. 그러나 시간이 흐를수록 안전성은 떨어질 수밖에 없다. 그래서 지자체에서는 건축물의 내구연한에 따라 불량주거로 분류하고 이 기준

6) 국토해양부 건설경제과, 09년시공능력평가현황(인터넷자료:http://www.mltm.go.kr/USR/BORD0201/m\_40/DTL.jsp?mode=view&idx=168857)

에 따라 재건축 허용여부를 판단하고 있는데 현재는 준공 후 40년 정도로 규정하고 있다.<sup>7)</sup>

아파트 구조적 수명에 대한 질문에 20~40년이라고 답한 응답자는 51명(53.7%), 40~60년이라고 답한 응답자는 34명(35.8%)으로 답하여 90% 정도가 내구연한을 40년을 전후하는 기간으로 보고 있었다.

20층 아파트에 거주(居住)한다고 가정할 때 생활에 가장 유리하여 선호하는 층과 현재 거주하는 층과의 관계를 나타낸 것이 <표 3>이다. 가장 선호하는 층으로는 고층인 16~20층이 36명(38.3%), 다음으로 6~10층이 28명(29.8%), 11~15층이 23명(24.5%) 등의 순으로 응답하였다. 거주하고 있는 층에 만족하는 응답은 5층 이하의 경우 31명 중 6명(19.4%), 6~10층이 23명 중 11명(47.8%), 11~15층이 22명 중 7명(31.8%), 16~20층이 6명 중 4명(66.7%)으로 나타나 고층에 거주하는 사람들이 층수에 대한 만족도가 높은 것을 알 수 있다.

표 3. 거주하는 층에 따른 20층 아파트에서의 선호하는 층

구 분	20층 아파트에서 선호하는 층				계	
	1~5	6~10	11~15	16~20		
거 주 층 수	1~5	6(100.0)	9(39.1)	6(28.6)	10(31.3)	31(37.8)
	6~10	-(-)	11(47.8)	6(28.6)	6(18.8)	23(28.0)
	11~15	-(-)	3(13.0)	7(33.3)	12(37.5)	22(26.8)
	16~20	-(-)	-(-)	2(9.5)	4(12.5)	6(7.3)
	소계	6(100.0)	23(100.0)	21(100.0)	32(100.0)	82(100.0)
무응답	1	5	2	4	12	
계	7(7.4)	28(29.8)	23(24.5)	36(38.3)	94(100.0)	

주 : 무응답은 아파트에 거주하지 않는 응답자임.  
( ) 안의 수치는 구성비(%)

<표 4>는 선호하는 층수를 결정하게 된 이유에 대한 질문을 정리한 것인데 층수를 결정할 때 ‘조망’에 대한 요구가 가장 중요한 요소로(37명 44.6%) 나타났고 다음으로 상층과 하층의 장점들을 갖출 수 있는 ‘중간층이므로’와 ‘쾌적한 환경’(각 10명 12.0%) 순으로 응답하였다.

5층 이하를 선택한 경우는 ‘이용이 용이’를 가장 많이 선택하는 것으로 나타났는데 주된 이유는 가족 중에 노약자가 있거나 엘리베이터를 이용하지 않고도 출입이 가능한 층이기 때문으로 응답하였다. 또한 고층에서는 ‘조망’ 다음으로 ‘층간소음’을 이유로 최고층을 선택하여 여전히 아파트에서 해결해야 할 문제임을 보여주고 있다. 더불어 ‘중소도시에 건축되는 아파트는 몇 층 정도가 적절한가?’라는 질문에는 11~15층과 16~20층이 각 39명(41.1%)으로 80%를 넘는 수치로 응답하였고 21층 이상이라고 답한 응답자도 8명(8.4%)이었다. 이는 중소도시에

7) 서울특별시 주거정비과, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제1장 제3조(노후·불량건축물) ①노후·불량건축물로 보는 기준 1.철근·철골콘크리트, 강구조 공동주택 가. 1992년 1월 1일 이후 준공된 5층 이상의 건축물은 40년, 4층 이하의 건축물은 30년.

표 4. 선호하는 층수에 따른 선택 이유

구 분	20층 아파트의 선호층수				계
	5층 이하	6 ~ 10층	11 ~ 15층	16 ~ 20층	
조망	1 (16.7)	5 (21.7)	7 (35.0)	24 (70.6)	37 (44.6)
냉난방이 효율적	0 (-)	4 (17.4)	1 (5.0)	2 (5.9)	7 (8.4)
이용이 편리	5 (83.3)	3 (13.0)	0 (-)	0 (-)	8 (9.6)
층간소음	0 (-)	0 (-)	0 (-)	4 (11.8)	4 (4.8)
피난이 용이	0 (-)	4 (4.3)	0 (-)	0 (-)	1 (1.2)
중간층이므로	0 (-)	7 (30.4)	3 (15.0)	0 (-)	10 (12.0)
쾌적한 환경	0 (-)	2 (8.7)	7 (35.0)	1 (2.9)	10 (12.0)
기타	0 (-)	1 (4.3)	2 (10.0)	3 (8.8)	6 (7.2)
소계	6 (100.0)	23 (100.0)	20 (100.0)	34 (100.0)	83 (100.0)
무응답	1	5	3	2	11
계	7	28	23	36	94

주 : ( ) 안의 수치는 구성비(%)

건축되는 아파트의 경우 일조권 확보, 건축물 높이제한 등의 이유로 11층 이상, 20층 이하로 건축되는 아파트가 많기 때문으로 보여진다.

이용에 편리한 주차장 유형에 대한 질문에서는 지하주차장이라고 답한 경우는 79명(82.3%), 지상과 지하를 혼합한 형태는 10명(10.4%), 지상주차장은 7명(7.3%)이었다. 이는 주차장 이용에 대한 편리성보다는 지상의 토지활용이나 일반적으로 완벽한 보차분리가 거의 불가능한 상황에서 보행자 특히, 노약자의 안전을 고려한 선택이라고

표 5. 이상적이라고 생각하는 층고와 그 선택 이유

구 분	일반층의 층고				계
	3m 이상	2.7 ~ 3.0m	2.4 ~ 2.7m	2.4m 미만	
냉난방에 효과적이다	-(-)	7(15.9)	6(31.6)	-(-)	13(19.1)
경제적이다	-(-)	4(9.1)	1(5.3)	-(-)	5(7.4)
통풍이나 채광에 유리하다	-(-)	2(4.5)	2(10.5)	-(-)	4(5.9)
넓어 보인다	-(-)	4(9.1)	1(5.3)	-(-)	5(7.4)
이상적인 수치이다	-(-)	7(15.9)	1(5.3)	-(-)	8(11.8)
심리적 안정감을 준다	2(40.0)	13(29.5)	7(36.8)	-(-)	22(32.4)
충분한 설비공간이 필요하다	3(60.0)	3(6.8)	-(-)	-(-)	6(8.8)
층간소음이 적다	-(-)	2(4.5)	-(-)	-(-)	2(2.9)
가구배치에 유리하다	-(-)	1(2.3)	-(-)	-(-)	1(1.5)
기타	-(-)	1(2.3)	1(5.3)	-(-)	2(2.9)
계	5(100)	44(100)	19(100)	-(-)	68(100)

주 : ( ) 안의 수치는 구성비(%)

판단된다.

또한 '주동평면은 어떤 유형이 이상적인가?'라는 질문에 계단실형이라고 답한 응답자는 80명(83.3%), 타워형 또는 홀형은 13명(13.5%), 복도형은 3명(3.1%)으로 나타났다. 복도형은 조사대상지역의 경우 프라이버시에 문제가 많아서 2000년대 들어와서는 거의 건축되지 않고 있고 대부분이 계단실형으로 건축되고 있으며<sup>8)</sup> 타워형의 경우 중소도시에서는 최근에 나타나는 유형으로 수요가 많지 않아 경험이나 인지도가 낮은데서 비롯된 결과로 보인다.

층고는 낮게 할수록 시공비를 절감하여 경제적이지만 프라이버시, 설비공간 미확보 등 문제점들을 동반하기 때문에 적절한 높이의 층고가 확보되어야 한다. 이상적이라고 생각하는 일반층의 층고와 그 이유에 대한 내용을 정리하면 <표 5>와 같은데 2.7~3.0m로 답한 응답자가 44명(64.7%)으로 가장 높았고 2.4~2.7m는 19명(27.9%), 3m 이상은 5명(7.4%) 순으로 나타났으며 2.4m 이하는 한 명도 선택하지 않았다. 그 이유로는 심리적 안정감과 냉난방에 효과적이라는 응답이 주를 이루었다. 층고 2.7~3.0m를 선택한 이유로는 심리적 안정감과 냉난방에 효과적, 이상적인 수치라고 판단된다는 의견이 주된 내용이었다. 또한 2.4~2.7m를 선택한 이유로 역시 심리적 안정감과 냉난방에 효과적이라는 의견이 주된 내용이었다. 또한 3m 이상을 선택한 이유로는 충분한 설비공간이 필요하다와 심리적 안정감으로 응답하였다.

### 3.3 공간의 활용

거실의 가구 중 대표적인 것으로 소파와 Tea Table을 들 수 있다. 이 가구들은 우리나라에 양식문화가 들어오면서 오랫동안 사용해 오던 것이었으나 최근에는 대체하는 물건이나 공간을 넓게 사용하기 위해 갖추지 않는 경우도 종종 있다. <표 6>은 이 가구들의 필요 여부를 질

8) 윤충열 외, 중소도시 아파트의 시대별 특성에 관한 조사연구, 한국 농촌건축학회 논문집 제10권 4호 통권31호, 2008.11, p.19.

문한 것인데 소파는 5% 정도만이 필요하지 않다고 응답하여 대체로 긍정적인 반응을 보인 반면 Tea Table은 필요한 대답과 그렇지 않은 대답이 거의 같은 비율로 나타났다. 이는 TV시청이나 취침, 독서 등을 위해서는 소파가 활용되고 있는 반면 Tea Table은 그 기능이 떨어지기 때문에 실 규모의 여유가 있지 않을 경우에는 공간활용에 장애요인으로 보고 있는 것으로 판단된다.

표 6. 거실의 소파와 Tea Table 필요 여부

구 분	소파		Tea Table	
	응답자 수	구성비(%)	응답자 수	구성비(%)
필요하다	73	79.3	31	33.7
그저 그렇다	14	15.2	29	31.5
필요하지 않다	5	5.4	32	34.8
계	92	100.0	92	100.0

양식문화의 대표적인 가구 중의 또 하나가 침대이다. 이불을 개고 펼 때의 가사노동과 이불의 수납공간 등을 고려한다면 편리한 가구임에는 분명하다. <표 7>은 취침시 침대사용 여부를 정리한 것인데 70%를 전후하는 비율로 침대를 사용하고 있었다. 자녀들이 혼자 방을 사용하도록 배려할 시기로는 동성자녀 간에는 11.7세, 이성자녀 간에는 8.2세로 응답하였다.

표 7. 부부와 자녀의 취침생활 유형

구 분	부부생활		자녀생활	
	응답자 수	구성비(%)	응답자 수	구성비(%)
입 식	67	74.4	47	66.2
좌 식	13	14.4	17	23.9
병 행	10	11.1	7	9.9
계	90	100.0	71	100.0

주 : 독신남녀의 경우 자녀생활은 무응답.

욕실에서 욕조를 사용하고 있는지의 질문에는 45명(48.9%)이 사용하고 47명(51.1%)이 사용하지 않는 것으로 응답하였다. 사용하는 경우는 어린 자녀들의 목욕을 위해서나 건강을 위한 반신욕 등의 용도로 사용하고 있는 것으로 나타났다. 뒷발코니에 보조부엌의 설치 여부는 설치되어 있는 경우가 24명으로 설치되어 있지 않은 경우(68명)보다 많은 차이를 두고 적게 나타나고 있으나 최근에 건축되는 아파트에서 많이 도입하기 때문에 점차 증가할 것으로 판단된다.

#### 4. 공간에 대한 만족도

##### 4.1 주거의 환경만족도

거주하고 있는 주택의 일조, 통풍, 외부 소음조건, 공해, 프라이버시 침해 등에 대한 연령별 만족정도를 분석한

결과는 <표 8>과 같다. 아파트에 대한 만족도는 전 연령층에 대해 대체적으로 만족하고 있는 것으로 나타났다.

특히, 50대 연령층은 만족도가 가장 높게 나타나고 있으며 표준편차가 0.000~0.516으로 전반적으로 공통된 의견을 나타내고 있음을 판단할 수 있다. 만족정도 가운데 프라이버시 침해에 대한 만족도는 전 연령층에서 가장

표 8. 연령별 거주만족도

구 분		일조상태	통풍상태	소음조건	공해상황	프라이버시
		평균	통풍상태	소음조건	공해상황	프라이버시
30세 이하	평균	2.80	2.80	2.60	2.60	2.20
	N	5	5	5	5	5
	표준편차	0.447	0.447	0.548	0.894	0.837
31~40세	평균	2.57	2.64	2.11	2.45	2.19
	N	47	47	46	47	47
	표준편차	0.683	0.529	0.767	0.619	0.680
41~50세	평균	2.42	2.42	2.09	2.42	2.03
	N	33	33	33	33	33
	표준편차	0.792	0.792	0.843	0.751	0.810
51~60세	평균	2.83	3.00	2.83	2.67	2.33
	N	6	6	6	6	6
	표준편차	0.408	0.000	0.408	0.516	0.816
61세 이상	평균	3.00	3.00	1.00	2.00	1.00
	N	1	1	1	1	1
	표준편차	-	-	-	-	-
계	평균	2.55	2.60	2.16	2.46	2.13
	N	92	92	91	92	92
	표준편차	0.701	0.630	0.793	0.670	0.744

주 : 만족도평가를 위해 3점 척도로 평가하였음.  
(만족한다 : 3, 보통이다 : 2, 만족스럽지 못하다 : 1)

표 9. 직업군별 거주만족도

구 분		일조상태	통풍상태	소음조건	공해상황	프라이버시
		평균	통풍상태	소음조건	공해상황	프라이버시
설계	평균	2.51	2.65	2.05	2.49	2.19
	N	37	37	37	37	37
	표준편차	0.731	0.588	0.815	0.651	0.739
시공	평균	2.65	2.56	2.19	2.42	1.95
	N	43	43	42	43	43
	표준편차	0.686	0.666	0.833	0.731	0.722
기타	평균	2.33	2.58	2.42	2.50	2.58
	N	12	12	12	12	12
	표준편차	0.651	0.669	0.515	0.522	0.669
계	평균	2.55	2.60	2.16	2.46	2.13
	N	92	92	91	92	92
	표준편차	0.701	0.630	0.793	0.670	0.744

주 : 만족도평가를 위해 3점 척도로 평가하였음.  
(만족한다 : 3, 보통이다 : 2, 만족스럽지 못하다 : 1)

낮은 만족도를 나타내고 있어 아파트 단지조성 시 프라이버시 침해에 대한 고려가 필요할 것으로 판단된다.

현재 거주 아파트에 대한 직업군별 만족정도를 위해 실시한 그룹별 평균치 비교결과는 <표 9>와 같다. 대체적으로 만족하고 있으나 시공사에 근무하는 응답자의 프라이버시 침해에 대한 만족도가 1.95로 만족하고 있지 않은 것으로 나타났다.

특히, 시공사 및 설계분야 응답자의 만족도가 같은 경향을 나타내고 있어 일조, 통풍 및 공해상황에 대한 만족도가 2.5 이상으로 다소 높게 나타나고 있으며, 기타 분야 응답자의 경우 현재 거주 아파트의 만족항목에 대해 유사한 만족도를 나타내고 있는 것으로 분석되었다. 또한, 시공분야 응답자의 프라이버시 침해에 대한 만족도가 1.95로 가장 낮게 분석되었다. 이는 설계 및 시공분야 근무자에 비하여 기타 분야 근무자의 아파트 건설에 대한 기술적 전문성이 낮아 전체적인 만족도가 높은 것으로 판단할 수 있으며, 직업별 만족도의 표준편차가 연령별 표준편차에 비하여 높게 나타나고 있어 동종의 직업군내에서도 만족도 차이가 크게 나타나고 있는 것으로 판단된다.

또한 전체적으로 외부의 소음조건과 프라이버시 침해에 대한 만족도가 가장 낮은 것으로 나타났다. 이는 현재 아파트 설계 및 건설시 입지여건, 바람길 등에 대한 고려가 이루어지고는 있으나 주변 소음조건과 프라이버시 침해에 대한 고려가 미흡한 것으로 판단된다.

#### 4.2 공간의 물리적 만족도

각 공간별 실의 크기와 수납공간의 규모에 대한 만족도를 정리하면 <표 10>과 같다. 실의 크기는 침실에서, 수납공간의 규모는 앞발코니에서 가장 만족하는 것으로 나타났다. 이는 공간의 기능분화로 침실에 대한 역할이 작아지면서 필요 이상의 공간이 필요치 않게 되었고 최근에 건축되는 아파트들이 앞발코니의 폭을 확대하는 추세에서 비롯된 결과로 보여진다.

표 10. 각 공간별 실의 크기와 수납공간 규모에 대한 만족도

구분	실의 크기		수납공간의 규모	
	응답자 수	평균	응답자 수	평균
현관	82	2.20	73	1.97
거실	82	2.30	73	1.92
침실	82	2.33	73	1.96
식당	81	2.07	72	2.01
욕실	82	2.17	73	1.95
앞발코니	82	2.30	73	2.07
뒷발코니	79	1.89	70	1.63
평균	81.4	2.18	72.4	1.93

주 : 만족도평가를 위해 3점 척도로 평가하였음.  
(만족한다 : 3, 보통이다 : 2, 만족스럽지 못하다 : 1)

또한 뒷발코니가 실의 크기와 수납공간의 규모 모두에서 가장 만족스럽지 못한 공간으로 나타났다. 뒷발코니는 대체로 식당과 연결되어 있어서 식당의 부족한 작업공간과 수납기능을 대신하고 주택 내에서의 수납기능을 주도하고 있기 때문으로 보여진다. 따라서 향후 계획단계에서 주택 내의 전반적인 수납기능의 분산과 뒷발코니의 체계적인 수납구조를 갖추는 것은 고려될 사항으로 판단된다.

#### 4.3 공간의 융통성

최근 건축되는 아파트 평면에서 가장 많은 변화를 가져온 것은 발코니의 확장이다. 2005년에 개정된 법률<sup>9)</sup>이 피난에 대한 기준을 완화함으로써 많은 아파트들이 기존의 평면을 바꾸거나 신축 당시부터 융통성을 부여하여 건축하는 시공사도 있는데 이에 대한 찬반의견은 끊이지 않고 있다.

현재 거주하는 아파트에서 발코니를 본인이 확장하였거나 이사 올 당시부터 확장되어 있었던 경우는 23명(25.0%)이었고 확장하지 않은 경우는 69명(75.0%)로 나타났다. 발코니 확장의 필요성에 대한 의견에서도 필요하다는 의견(27명 29.3%)보다는 필요하지 않다는 의견(40명 43.5%)의 응답자가 많았다. 확장이 필요한 응답의 이유로는 넓게 사용하려는 항목으로 통일되었고 확장이 필요하지 않은 응답의 이유를 정리하면 <표 11>와 같다.

표 11. 발코니 확장이 필요하지 않은 이유

항목	응답자 수	구성비(%)
수납공간이 필요해서	4	9.5
발코니 용도로 활용하기 위해서	10	23.8
냉난방 때문에	17	40.5
화재에 대비하기 위해서	2	4.8
완충공간이 필요하기 때문에	4	9.5
기타	5	11.9
계	42	100.0

가장 많은 17명(40.5%)의 응답자가 '냉난방 때문에'라고 답하였고, '발코니 용도로 활용하기 위해서'가 10명(23.8%), '수납공간이 필요해서'와 '완충공간이 필요하기 때문에'가 각각 4명(9.5%) 순으로 응답하였다. 기타로는 '우천 시 창문을 열 수 없다', '현재는 불편함이 없다', '환기에 불편하다', '다양한 용도로 활용하고 싶다' 등의 의견이 있었다.

과거와는 달리 최근에 공급되는 아파트에는 현관과 거실 사이에 문을 설치하는 경우를 쉽게 볼 수 있다. 향후 건축되는 아파트에 문을 설치할지 여부를 정리한 것이

9) 건축법시행령 제2조(정의) ① 15. "발코니"라 함은 (중략) 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 건설교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등 다양한 용도로 사용할 수 있다.(2005. 12. 2 개정)

<표 12>이다. 필요하다고 답한 경우가 67명(84.8%)으로 필요하지 않다고 답한 경우(12명 15.2%)보다 5배 이상 높게 나타났다. 필요하다고 답한 이유로는 ‘냉난방에 유리하다’가 28명(35.4%)으로 가장 많이 응답하였고 ‘위생적이다’, ‘완충공간이 필요하다’, ‘프라이버시에 유리하다’ 등의 순으로 응답하였다. 필요하지 않은 경우는 ‘협소하다’, ‘답답해 보인다’ 등의 이유이었다.

표 12. 현관과 거실 사이에 문 설치 필요여부와 그 이유

구분	항 목	응답자 수	구성비(%)
필요하다	냉난방에 유리하다	28	35.4
	완충공간이 필요하다	9	11.4
	프라이버시에 유리하다	9	11.4
	위생적이다	12	15.2
	소음차단에 유리하다	8	10.1
	기타	1	1.3
	소 계	67	84.8
필요하지 않다	협소하다	5	6.3
	시야확보가 어렵다	1	1.3
	통풍에 유리하다	1	1.3
	답답해 보인다	2	2.5
않다	기타	3	3.8
	소 계	12	15.2
	계	79	100.0

거실과 식당 사이에 문의 설치 여부에 대한 의견을 정리한 것이 <표 13>이다. 문의 설치가 필요하다는 의견(13명 16.9%)보다 필요하지 않다는 의견(64명 83.1%)이 5배 정도 높게 나타났다. 필요한 이유로는 냄새차단(9명 11.7%)이 주된 이유였고 필요하지 않은 이유로는 좁게 느껴지기 때문이라는 응답이 절반에 가까웠으며 ‘불편하다’(16명 20.8%)는 의견과 원활한 ‘통풍을 위해서’(7명 9.1%) 등이 있었다.

표 13. 거실과 식당 사이에 문 설치 필요여부와 그 이유

구분	항 목	응답자 수	구성비(%)
필요하다	냄새차단	9	11.7
	공간분할이 필요하다	3	3.9
	시선차단이 필요하다	1	1.3
	소 계	13	16.9
필요하지 않다	트여 기분이 좋다	1	1.3
	불편하다	16	20.8
	좁게 느껴진다	37	48.1
	대화를 위해서	3	3.9
않다	원활한 통풍을 위해서	7	9.1
	소 계	64	83.1
	계	77	100.0

#### 4.4 문제점과 장단점

식당은 가사노동량이 가장 많이 발생하는 공간이고 주방이 가정 내에서 가장 많은 시간을 보내는 곳이다. 향후 식당 계획시 고려해야 할 사항에 대한 내용으로는 ‘넓어야 한다’(25.5%), ‘공간이 효율적이어야 한다’(17.0%), ‘수납공간이 충분하여야 한다’(10.6%), ‘적절한 가구가 배치되어야 한다’(10.6%), ‘통풍이 잘 되어야 한다’(8.5%) 등이 의견을 제시하였다. 그 밖에도 ‘보조부엌이 필요하다’, ‘동선이 원활하여야 한다’, ‘아늑한 분위기가야 한다’, ‘가족과의 대화를 고려한 배치이어야 한다’ 등의 의견도 있었다.

현재 거주하고 있는 아파트의 구조나 공간 측면에서 장점으로는 평면배치(25.7%), 넓게 계획된 공간(15.7%), 원활한 통풍여건(12.9%), 넓은 수납공간(7.1%), 효율적인 규모(4.3%), 양호한 방범시스템(2.9%), 넓은 발코니, 양호한 입지여건 등이 있었다. 단점으로는 비좁은 면적(26.1%), 좁은 발코니(15.9%), 평면배치(10.1%), 부족한 수납공간(7.2%), 층간소음(7.2%), 효율적인 창호배치(2.9%), 불필요한 칸막이벽, 남측에 면한 실이 적다는 등의 의견이 있었다. 특이한 사항은 평면배치, 수납공간, 실의 크기, 발코니 면적 등은 장점과 단점 모두에서 언급되어 응답자들이 중요하다고 판단하는 공간으로 분석되었다.

#### 5. 결론

이상과 같은 중소도시 아파트에 거주하거나 아파트 공사에 참여하였던 건설관련업에 종사하는 전문가들을 대상으로 한 설문 내용을 정리하면 다음과 같다.

1. 아파트 선택 시 결정요인으로는 입지여건(75.0%)이 가장 높게 나타났고 아파트 가격(10.42%), 단지배치 및 조경(9.38%), 시공회사(2.08%) 등의 순으로 응답하였다. 입지여건에서도 교통의 편리성, 교육시설과의 인접성, 상권으로의 접근성 등을 중요한 요소로 보고 있었다.

2. 20층 아파트에서 가장 선호하는 층은 16~20층이 38.3%, 6~10층이 29.8%, 11~15층이 24.5% 등의 순으로 응답하였고 거주하고 있는 층에 만족하는 응답은 5층 이하의 19.4%, 6~10층이 47.8%, 11~15층이 31.8%, 16~20층이 66.7%로 나타나 고층에 거주하는 사람들이 층수에 대한 만족도가 높은 것을 알 수 있다. 이상적이라고 생각하는 층고는 64.7%가 2.7~3.0m로 응답하여 가장 높게 나타났고 그 이유로는 심리적 안정감(32.4%)과 냉난방에 효과적(19.1%) 등의 순으로 응답하였다.

3. 일조, 통풍, 소음, 공해, 프라이버시 등 거주만족도는 전반적으로 만족하고 있는 것으로 나타났으며 통풍조건이 가장 높고 프라이버시가 가장 낮은 수치로 나타났다.

실의 크기와 수납공간 규모에서 가장 만족스럽지 못한 공간은 뒷발코니로 나타났는데 뒷발코니는 대체로 식당과 연결되어서 식당의 부족한 작업공간과 수납기능을 대신하고 주택 내에서의 수납기능을 주도하고 있기 때문에 향후 계획단계에서 주택 내의 전반적인 수납기능의 분산과 뒷발코니의 체계적인 수납구조를 갖추는 것은 고려될 사항으로 판단된다.

4. 발코니 확장에 대한 의견으로는 필요하다는 의견(29.3%)보다는 필요하지 않다는 의견(43.5%)의 응답자가 많았는데 필요하지 않은 이유로는 냉난방 때문에(40.5%)와 발코니 용도로 활용하기 위해서(23.8%)가 주된 이유였다. 현관과 거실 사이에 문 설치가 필요하다는 의견(84.8%)이 높게 나타났는데 이는 냉난방에 유리하다(35.4%)가 주된 이유였고 거실과 식당 사이에 문 설치가 필요하지 않다는 의견(83.1%)이 높게 나타났는데 이는 좁게 느껴지기 때문(48.1%)이라는 응답이 주된 이유였다.

이상과 같이 건설관련업종에 종사하는 전문가들을 통하여 현재 건축된 아파트들의 특성에 대해 알아보았다. 발코니 확장 등을 통해 알 수 있듯이 현재 제공되고 있는 아파트에 대한 입주자들의 만족 정도는 미약하다고 판단된다. 따라서 본 논문에서 다뤄진 평면 및 구조에 대한 만족도와 변화 요구를 통하여 아파트 설계시 충분히 고려되어야 할 것으로 보이며 또한 향후 이 내용을 토대로 세부적인 공간계획과 모델 구성에도 연구가 진행되어야 할 것이다.

## 참고 문헌

1. 서울특별시 주거정비과, 서울특별시 도시및주거환경정비조례, 서울특별시, 2008.
2. 윤충열 외1인, 중소도시 아파트의 시대별 특성에 관한 조사연구, 한국농촌건축학회 논문집, 제10권 4호 통권31호, 2008.
3. 백승화, 타워형 주상복합아파트와 초고층아파트의 주거환경 비교 연구, 충남대학교 석사학위논문, 2007.
4. 문학조, 임대아파트 단위세대의 평면구성에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문, 2007.
5. 이현우, 아파트주거공간의 친환경적 계획요소 개선방안에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문, 2006.
6. 노호균, 군 아파트 관사의 내부공간 주거환경 개선에 관한 연구, 창원대학교 석사학위논문, 2006.
7. 김문배, 일반 아파트와 주상복합 아파트의 단위평면 면적 비교 분석에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문, 2006.
8. 김수정, 공공아파트의 공간구성과 기능 변화에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문, 2006.
9. 홍승택, 최근 국내 아파트 발코니 경향에 관한 사례연구, 경기대학교 석사학위논문, 2006.
10. <http://www.mltm.go.kr/intro.do> 국토해양부
11. <http://www.jeonbuk.go.kr/index.jsp> 전북도청

12. [http://www.jeonju.go.kr/open\\_content/main\\_page.jsp](http://www.jeonju.go.kr/open_content/main_page.jsp) 전주시청

(접수: 2009.10.10, 심사완료: 2009.11.11)