



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

2014年 8月

博士學位 論文

공동주택의 공용공간에 대한 거주자
만족도 평가분석

조선대학교 대학원

디자인경영학과

石 英

공동주택의 공용공간에 대한 거주자 만족도 평가분석

Analysis Evaluation Residential satisfaction the
Communal Space in the Apartment house

2014 년 8월 25일

조선대학교 대학원

디자인경영학과

石 英

공동주택의 공용공간에 대한 거주자
만족도 평가분석

지도교수 윤 갑 근

이 논문을 디자인학 박사학위 신청 논문으로 제출함






2014년 4월

조선대학교 대학원

디자인경영학과

石 英

石 英의 博士學位論文을 認准함

위원장	원광대학교	교수	鄭士熙 
위원	우석대학교	교수	徐同鎔 
위원	한려대학교	교수	李良炳 
위원	조선대학교	교수	金明周 
위원	조선대학교	교수	尹甲根 

2014 년 6월

조선대학교 대학원

< 목 차 >

ABSTRACT	ix
제1장 서론	1
제1절 연구의 배경 및 목적	1
제2절 연구의 범위 및 방법	4
1. 연구의 범위	4
2. 연구의 방법	5
제3절 연구의 흐름도	8
제2장 이론적 고찰	9
제1절 공동주택 공용공간의 이론 고찰	9
1. 공용공간 고찰	9
2. 공동주택 공간구성	13
3. 관련제도	17
제2절 공용공간 유형분류 특성	22
1. 선행연구 조사	22
2. 공용공간 유형	25
3. 유형별 공용공간 특성	27
제3절 거주자 만족도 평가요인	41
1. 개념 및 특성	41
2. 평가요인	43
제4절 공용공간 평가항목	45

1. 평가지표	45
2. 평가항목 설정	48
제3장 조사대상의 특성 및 평가모형의 설정	49
제1절 조사대상지	49
1. 조사대상지의 설정	49
2. 조사대상 유형 및 현황분석	58
제2절 조사방법	64
1. 조사연구의 방법.....	64
2. 조사도구 구성	68
제3절 조사대상 공간특성	70
1. 조사대상 공용공간 특성	70
2. 조사대상 거주자 특성	84
제4절 평가모형 및 연구가설의 설정	87
1. 평가모형의 설정	87
2. 연구가설의 설정	87
제4장 공용공간 유형별 거주자 만족도	89
제1절 거주자 사용 및 의식특성	89
1. 공용공간의 사용특성	89
2. 거주자의 의식특성	95
제2절 공용공간 유형별 거주자 만족도 분석	98
1. 주동 내 공용공간에 대한 만족도 분석	98
2. 옥외 공용공간에 대한 만족도 분석	104

3. 주민 공동공간에 대한 만족도 분석	110
4. 관리 및 서비스시설 공간에 대한 만족도 분석	116
제3절 공용공간 유형별 거주자 만족도 분석결과	122
제4절 소결	125
제5장 거주자 만족도의 모형분석 결과	127
제1절 구조방정식 개요	127
1. 구조방정식 모형 개요	127
2. 구조방정식 모델의 설정	129
제2절 신뢰성 및 타당성 분석	130
제3절 모형분석 결과.....	132
1. 연구가설의 판정	132
2. 추가분석	135
제4절 소결	144
제6장 결론	145
참고문헌	149
부 록	154

[표 목 차]

[표1-1] 연구의 범위	5
[표2-1] 선행연구에서 공용공간의 정의	10
[표2-2] 건축법 시행령에 의한 주택분류	14
[표2-3] 공동주택의 유형분류	14
[표2-4] 법규에 따른 공동주택의 공간구분	16
[표2-5] 공용공간 관련 제도	20
[표2-6] 선행연구에 의한 공용공간 유형	24
[표2-7] 공용공간의 분류	26
[표2-8] 공동주택 커뮤니티시설 관련 선행연구 고찰	35
[표2-9] 공동주택 커뮤니티시설 관련법규	39
[표2-10] 공동주택 커뮤니티시설의 설치기준	40
[표2-11] 주거만족도 연구관련 독립변수	44
[표2-12] 선행연구 계획분야에 따른 평가항목	47
[표2-13] 공용공간 계획특성에 따른 평가 요소	48
[표3-1] 조사대상의 범위	51
[표3-2] 조사대상의 개요	52
[표3-3] 서울특별시 조사대상 물리적 현황	52
[표3-4] 광주광역시 조사대상 물리적 현황	53
[표3-5] 조사대상 단지의 평균 현황	53
[표3-6] 서울특별시 조사대상 개요	54
[표3-7] 광주광역시 조사대상 개요	56
[표3-8] 조사대상 세대수 유형분류	58
[표3-9] 조사대상 주거동 층수 유형분류	59
[표3-10] 조사대상 주모규모 유형분류	60
[표3-11] 선행연구에서의 공용공간 배치유형 분류	60
[표3-12] 공용공간의 시설배치 유형 분류	60
[표3-13] 조사대상 공간배치 유형분류	61
[표3-14] 조사대상단지 유형별 현황	61

[표3-15] 서울특별시 유형별 조사대상 현황	62
[표3-16] 광주광역시 유형별 조사대상 현황	62
[표3-17] 조사대상 단지 유형별 현황	63
[표3-18] 전문가 설문조사 일반상황	64
[표3-19] 전문가 설문조사 분석	65
[표3-20] 서울특별시 전문가 설문조사 분석	66
[표3-21] 광주광역시 전문가 설문조사 분석	67
[표3-22] 설문지 분표	68
[표3-23] 조사도구의 구성	69
[표3-24] I 아파트 공용공간 특성	72
[표3-25] J 아파트 공용공간 특성	75
[표3-26] R 아파트 공용공간 특성	78
[표3-27] T 아파트 공용공간 특성	81
[표3-28] 조사대상자의 거주특성	85
[표3-29] 조사대상자의 거주특성	86
[표4-1] 조사대상 공용공간 사용특성	89
[표4-2] 공용공간 유형별 이용특성	90
[표4-3] 서울특별시 공용공간 이용특성	91
[표4-4] 광주광역시 공용공간 이용특성	92
[표4-5] 공용공간에서 주민들이 많이 모이는 장소	93
[표4-6] 공용공간에서 거주자들이 자주 이용하는 장소	93
[표4-7] 공용공간에서 거주자 이웃 교체 장소	94
[표4-8] 공용공간에서 거주자 중심성 장소	95
[표4-9] 공간 및 시설에 대한 만족도	95
[표4-10] 공용공간 시설에 대한 의식	96
[표4-11] 거주자 의식	96
[표4-12] 공용공간에 대한 의식 및 태도	97
[표4-13] 주동 내 공용공간 아파트별 물리적 요소에 대한 평가	99
[표4-14] 주동 내 공용공간 주택규모별 물리적 요소에 대한 평가	99
[표4-15] 주동 내 공용공간 지역별 물리적 요소에 대한 평가	99
[표4-16] 주동 내 공용공간 아파트별 사회적 요소에 대한 평가	100

[표4-17] 주동 내 공용공간 주택규모별 사회적 요소에 대한 평가	101
[표4-18] 주동 내 공용공간 지역별 사회적 요소에 대한 평가	101
[표4-19] 주동 내 공용공간 아파트별 생활적 요소에 대한 평가	102
[표4-20] 주동 내 공용공간 주택규모별 생활적 요소에 대한 평가	102
[표4-21] 주동 내 공용공간 지역별 사회적 요소에 대한 평가	102
[표4-22] 주동 내 공용공간 평가결과	103
[표4-23] 옥외 공용공간 아파트별 물리적 요소에 대한 평가	104
[표4-24] 옥외 공용공간 주택규모별 물리적 요소에 대한 평가	105
[표4-25] 옥외 공용공간 지역별 물리적 요소에 대한 평가	105
[표4-26] 옥외 공용공간 아파트별 사회적 요소에 대한 평가	106
[표4-27] 옥외 공용공간 주택규모별 사회적 요소에 대한 평가	106
[표4-28] 옥외 공용공간 지역별 사회적 요소에 대한 평가	107
[표4-29] 옥외 공용공간 아파트별 생활적 요소에 대한 평가	107
[표4-30] 옥외 공용공간 주택규모별 생활적 요소에 대한 평가	108
[표4-31] 옥외 공용공간 지역별 생활적 요소에 대한 평가	108
[표4-32] 옥외 공용공간 평가결과	109
[표4-33] 주민 공동공간 아파트별 물리적 요소에 대한 평가	110
[표4-34] 주민 공동공간 주택규모별 물리적 요소에 대한 평가	111
[표4-35] 주민 공동공간 지역별 물리적 요소에 대한 평가	111
[표4-36] 주민 공동공간 아파트별 사회적 요소에 대한 평가	112
[표4-37] 주민 공동공간 주택규모별 사회적 요소에 대한 평가	112
[표4-38] 주민 공동공간 지역별 사회적 요소에 대한 평가	113
[표4-39] 주민 공동공간 아파트별 생활적 요소에 대한 평가	113
[표4-40] 주민 공동공간 주택규모별 생활적 요소에 대한 평가	114
[표4-41] 주민 공동공간 지역별 생활적 요소에 대한 평가	114
[표4-42] 주민 공동공간 평가결과	115
[표4-43] 관리 및 서비스시설 공간 아파트별 물리적 요소에 대한 평가	116
[표4-44] 관리 및 서비스시설 공간 주택규모별 물리적 요소에 대한 평가	117
[표4-45] 관리 및 서비스시설 공간 지역별 물리적 요소에 대한 평가	117
[표4-46] 관리 및 서비스시설 공간 아파트별 사회적 요소에 대한 평가	117
[표4-47] 관리 및 서비스시설 공간 주택규모별 사회적 요소에 대한 평가	118

[표4-48] 관리 및 서비스시설 공간 지역별 사회적 요소에 대한 평가	118
[표4-49] 관리 및 서비스시설 공간 아파트별 생활적 요소에 대한 평가	119
[표4-50] 관리 및 서비스시설 공간 주택규모별 생활적 요소에 대한 평가	119
[표4-51] 관리 및 서비스시설 공간 지역별 생활적 요소에 대한 평가	120
[표4-52] 관리 및 서비스시설 평가결과	121
[표4-53] 변인에 따른 공용공간에 대한 거주자 만족도 평가결과	122
[표4-54] 공용공간 유형별 평가결과	124
[표5-1] 통계분석 방법	129
[표5-2] 측정변수들의 신뢰도 분석	130
[표5-3] 신뢰도 및 타당성 분석결과	131
[표5-4] 연구단위들 간의 상관관계 행렬(Φ matrix)	131
[표5-5] 연구가설 분석결과	134
[표5-6] 거주자의식과 공용공간 이용에 대한 회귀분석	135
[표5-7] 거주자의식과 공용공간 만족에 대한 회귀분석	136
[표5-8] 주동 내 공용공간 평가와 주동 내 공용공간 이용특성에 대한 회귀분석	138
[표5-9] 주동 내 공용공간 평가와 주동 내 공용공간 만족도에 대한 회귀분석	139
[표5-10] 옥외 공용공간 평가와 옥외공용공간 이용특성에 대한 회귀분석	139
[표5-11] 옥외 공용공간 평가와 옥외공용공간 만족도에 대한 회귀분석	140
[표5-12] 주민 공동공간 평가와 주민 공동공간 이용특성에 대한 회귀분석	140
[표5-13] 주민 공동공간 평가와 주민 공동공간 만족도에 대한 회귀분석	141
[표5-14] 관리 및 서비스시설 공간 평가와 이용특성에 대한 회귀분석	141
[표5-15] 관리 및 서비스시설 공간 평가와 만족도에 대한 회귀분석	142
[표5-16] 공동공간 이용특성과 공동공간 만족도에 대한 회귀분석	143

〈그림 목 차〉

〈그림1-1〉 연구의 흐름도	8
〈그림2-1〉 주거정책과 관련법규에 의한 공용공간 시설의 변화	18
〈그림2-2〉 아파트 공용공간의 공간적 유형	25
〈그림2-3〉 주거만족도 개념의 통합 모델	42
〈그림3-1〉 서울특별시 조사대상 위치도	49
〈그림3-1〉 광주광역시 조사대상 위치도	49
〈그림5-1〉 측정모형	128

ABSTRACT

Analysis Evaluation Residential satisfaction the Communal Space in the Apartment house

Shi Ying

Advisor : Prof. Yoon Gab-Geun, Ph.D.

Department of Design Management

Graduate School of Chosun University

Since 1970s, Korea has had rapid industrialization and economic development. This has led to a concentration of the population in urban areas and the family systems has changed from a large family system to nuclear or single family systems. In this process, available housing sites became insufficient and in order to solve this problem, apartment houses as high-density residential sites which can use land more efficiently have gained importance.

Apartment houses do not properly contribute to the development of community culture nor do they have symbiosis with existing regional characteristics as they have a closed space composition.

In particular, as exchanges with neighbors and community consciousness, which were easily found in the past society have rapidly diminished, alienation from neighbors has appeared and individualism has intensified. Smaller common spaces or common life spaces have intensified the inhumanity of the physical environmental conditions and helped create communication problems.

Residents of apartment houses in contemporary society live in the same living spaces, but they do not know each other and those who live upstairs and downstairs of each other have frequent conflicts because of floor noise. They are also unwilling to actively participate in finding solutions to common problems. Residents do not think the public spaces are their own, and consequently, this

makes the residential environment of the public spaces look too uninviting. The importance of public spaces in apartment complexes has not been understood and roles of public spaces have not been sufficiently considered in the planning stage.

For higher quality and activation of public spaces in apartment houses, an organized approach to the roles of public spaces and residents' needs is required. To reflect the complex characteristics of the residential environment, a comprehensive evaluation of physical, social and living aspects is necessary. It is the physical, social and living aspects of public spaces near apartment complexes that should be comprehensively approached and understood. As there have been plenty of studies which have measured residents' satisfaction of public spaces and explained their characteristics, their effects on the physical, social and living aspects of apartment complexes should be analysed for understanding the specifics.

This study aimed to present a planning paradigm of apartment complexes in a comprehensive aspect focusing on the types of common spaces at apartment houses. For this purpose, this study typified the concept of common space based on previous studies, and integrated relevant institutions and the results of previous studies to develop an evaluation instrument. The relationships between the evaluation factors in public spaces and residents' consciousness were analysed to find directions for higher quality residential environment.

The results are presented as follows:

First, for an evaluation according to the types of common spaces, residents' satisfaction was analysed.

In the evaluation of public spaces in the main buildings, the usability and satisfaction of the subjects were high. Satisfaction in the physical aspect of public spaces in the main apartment buildings was higher than that in the social and living aspects. The use of the public spaces of the main buildings was frequent and more regional variables were found in apartment complexes in Gwangju. The evaluation of residents living in more than 132m² floor area on the public spaces within main buildings was high. The evaluation of outdoor public spaces was involved with distance and friendliness through the composition of and connection between community facilities for housing support related with social interaction. The subjects were highly satisfied with the social factors. With respect to the

characteristics of use of public spaces, the subjects used the public spaces frequently. They were more satisfied with the social and living aspects than the physical ones. As a result of the evaluation of public spaces by Seoul City Government, the residents were very satisfied with them. In the evaluation of the management and service facility spaces, the subjects were more satisfied with the social and living aspects than the physical ones. The subjects used the management and service facility space frequently, and in particular, the residents of apartment houses in Gwangju used them very frequently. Evaluation of residents living in 99m² floor area and 132m² floor area, and with more than 132m² floor area on the management and service facility spaces was higher.

Second, to understand the relationship between evaluation factors on public spaces, and characteristics of use and consciousness, a structural equation model was tested. Residents' consciousness had a positive effect on use of public space. Residents' consciousness on public spaces had a positive effect on the use of public spaces, which indicates their high satisfaction. This had an effect on evaluation of, use characteristics of and satisfaction with public spaces. As a result of evaluating public spaces in main buildings, it was discovered that outdoor public spaces, residents' public spaces, management and service facility spaces, space composition, facility performance, space facilities, space connectivity, flow line composition, maintenance and self-contentment in living had a positive effect on the use of public spaces in main buildings. In outdoor public spaces, the space environment, the facility performance, space facilities, community consciousness, and maintenance had a positive effect on the use of outdoor public spaces. The spacial environment, facility performance, community environment, access to facility composition, and maintenance had a positive effect on the satisfaction with outdoor public spaces. In residents' public spaces, the space environment, community consciousness, access to facility composition, the flow line composition, and maintenance had a positive effect on the use of public spaces.

With respect to the evaluation on management and service, equipment environment, facility performance, space connections, flow line composition and self-contentment in living had a positive effect on the use of management and

service. The evaluation on each facility in the public spaces of apartment houses had an effect on use of the public spaces. This is because heavier weight was given to facilities or evaluation items residents considered important. Therefore, the factors which had a significant effect on the use of and satisfaction with public spaces were important in the evaluation of public spaces. It was concluded that the use of public spaces had a significant effect on the satisfaction with public spaces.

This study has meaning in that it evaluated public spaces according to their types and investigated residents' opinions to explain the relationship between the evaluation characteristics of public spaces and presented suggestions for better living conditions at apartment houses.

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

1970년대 이후 한국은 급격한 산업화와 경제개발로 인해 도시에는 인구가 집중되었고 가족제도 또한 대가족에서 핵가족, 노인, 독신가족으로 그 모습이 변모해왔다. 그 과정에서 개발가능한 주택용지가 부족하게 되었고 이러한 문제해결을 위해 효율적으로 토지를 활용할 수 있는 고밀도 주거형태인 아파트라는 공동주택 형태가 점차 큰 비중을 차지하게 되었다. 또한 그 형태가 확대되어 현재는 공동주택단지까지 발전하였으며 현재도 확대 발전하고 있는 상황이다.¹⁾

통계청에서 발표한 2010년 주택 총 조사에 따르면 아파트는 우리나라 전국 주택의 58.4%를 차지하고 있다.²⁾ 그러나 아파트는 고밀도 개발과 폐쇄적 공간구성으로 우리 사회의 공동체 문화를 조성하고 기존의 지역적 특성과 공생하는데 제대로 역할을 해오지 못했다. 특히 과거 우리 전통사회에서 찾을 수 있었던 이웃간의 교류, 공동체 의식이 급속히 해체되어, 이웃간 단절이나 개인주의가 심화되고 이에 따른 공용공간이나 공동생활공간의 축소 또한 비인간적인 물리적 환경조건의 양산 등과 같은 공간에서 사람들 교류문제가 심화되고 있는 실정이다. 또한 아파트의 자산가치적 측면의 부각으로 인해 오히려 사회적 분열을 초래하고 있다.

근대 민간개발 기업들이 대형단지의 브랜드 차별화가 공동주택 단지기능과 공동주택 공간의 발전에 많은 영향을 미치면서 개성적이고 다양한 기능을 제공하는 공간으로 발전하는 추세를 보이고 있으나, 대부분 정책결정자, 디자이너의 지식, 경험, 그리고 국가의 표준설계에 의존하여 공동주택단지를 건설, 공급함으로써 거주자의 공간적·미적 요구 뿐만 아니라 심리적·행동적·사회적 요구 등을 충족시켜 줄 수 있는 공간이 있어야 한다.

현대의 주거에서는 개인 소유 공간이 공용공간보다 중요하게 다뤄지고, 무리에 대한 공용공간의 영향력이 희미해지면서, 전통마을의 공용공간이 가지고 있던 하나의 주거지에서 함께 모여 사는 공간적인 공용의 의미가 거의 상실되었다. 현대사회에서 아파

1) 이제화, 거주자의 사회적 교류를 고려한 공동주택단지 외부공간 계획에 관한 연구, 연세대학교, 석사학위논문, 2011, p.1

2) 통계청, 인구주택총조사 잠정집계 결과, 2010

트 거주자들은 근접한 주거공간에 거주하면서도 서로의 얼굴을 알지 못하기도 하고, 상하층에 거주하는 주민들은 층간소음으로 인하여 불화가 잦으며, 아파트단지 공동의 문제에 관한 의견수렴 등에 적극적으로 참여하려하지 않는 모습을 흔히 볼 수 있다. 이는 거주자간의 공동체 의식이나, 주거동과 주거 단지와 같은 사적인 공간을 벗어난 넓은 공용영역에까지 거주자가 주인의식을 갖지 않고 때문이다. 이러한 원인은 공동 거주자의 주거환경을 삭막하게 만드는 결과를 초래 했다. 또한 주택단지 환경에서 공용공간의 중요성에 대한 이해의 부족과 계획적인 측면에서 공용공간의 역할에 대하여 충분히 고려하지 못하기 때문이기도 하다.

아파트단지내의 공용공간은 거주자들이 최대한 그곳을 많이 점유하거나 이용되어야 하는 것이 전제 되어야 한다. 그러나 계획·설계가 공용공간의 계획개념과 공간구성에 많은 노력을 들이고 있음에도 불구하고 실제로 거주자가 어떻게 이용하고 있으며, 이용하지 않는 공간과 필요한 공간에 대한 조사는 상대적으로 간과하고 있다. 그것은 거주자의 사회적 교류가 나타낼 수 있는 공간과 이를 수용하는 물리적 공간과의 측면에서 일상과 공간의 대응이라는 측면을 소홀히 하고 있다는 것이다. 실제로 거주자가 공용공간에서 발생하는 이용행위는 공간의 구성과 일치하지 않고 특정한 공용공간 이외에도 자신의 주동 주변과 장소에서 담소, 놀이, 만남, 기다림 등의 일상생활과 수반되는 외부활동을 하고 있는 것으로 연구되고 있다. 다시 말해 아무리 좋은 공용공간이나 시설이 단지 내 설치되었다 하더라도 거주자들이 쉽게 일상적으로 자주 이용하지 않는다면 그 공간 환경의 질은 저하되어 거주자의 삶과 단절된 채 방치될 것이다.³⁾ 또한 거주자의 요구 및 관리 운영에 대한 이해 부족으로 계획된 시설 및 공간들이 유휴공간으로 방치되거나 제 역할을 수행하지 못하는 등 새로운 문제점들이 지적 되고 있다.

사람들 사이의 교류나 유대관계·정신적 친밀감과 같은 사회적 속성은 다분히 심리적 영역으로서 측정이 용이하지 않으며 개인의 성향에 따라 성취도가 달라질 수 있다. 이처럼 유동적인 성격을 지니는 사회성의 측정은 일차적으로 행위를 발생시키고 수용하는 물리적 환경의 질을 가늠함으로써 가능하다, 공용공간은 사람들 간의 물리적인 접촉을 유발시킴으로써 정보교류 증진의 기반이 되며 공용공간의 활성화가 이루어지면 사회적 소통의 가능성 역시 늘어나게 된다.⁴⁾

커뮤니티 활성화를 위한 공용공간에 대한 거주자 만족도 의식을 측정하고 특성을 설

3) 박운진, 고층아파트 단지 외부공간 이용활성화에 관한 연구, 충남대학교, 박사학위논문, 2012, p.2

4) 임연수, 사회적 소통을 위한 국내 아파트 단지 옥외 공용공간 계획방향, 서울대학교, 박사학위논문, 2012, p.6

명하는 연구가 있는데 공동주택 거주자가 가지는 의식, 요구에 대한 체계적 접근이 필요하며, 주거환경의 복합적 특성을 반영하기 위해 물리적 뿐 아니라 사회, 생활적, 측면을 포괄한 종합적 측면에서의 평가 마련이 필요하다. 이에 종합하여 공동주택 공용공간 물리적, 사회적, 생활적 측면이 중요하게 고려되어야 할 부분이며, 공동주택을 종합적, 통합적으로 접근하여 이해할 필요가 있을 것이다.

공동주택 공용공간에 관련하여 많은 연구자들이 다양한 방법으로 제안하고 있으나 대부분 공간이나 시설의 양적, 질적 수준에 치중하고 있다. 또한 커뮤니티 활성화를 위한 각 공간에서 사회적, 물리적 측면에 대한 요구를 이끌어내는데 한계가 있다.⁵⁾ 이에 본 연구는 아파트 공용공간을 주목하여 포괄적 측면에서 공용공간의 평가요소들에 대한 원인을 규명하는 것은 향후 요구되는 지역적 여건을 반영한 새로운 공동주택 공용공간의 방향성을 정립하고 정체성을 밝히기 위한 기초작업이 될 수 있을 것이다.

위와 같은 연구의 배경하에 본 연구는 광주광역시와 서울특별시 내 공동주택 공용공간을 대상으로 공용공간 평가요소, 거주자의 의식, 이용특성 사이의 관계를 구조방정식 모델을 통해 체계적으로 분석하여 관계성을 규명함으로써 그 개선 방향을 모색하기 위한 모델을 제시하는데 그 목적이 있다.

따라서 본 연구에서는 다음과 같은 내용을 보다 구체적으로 탐구함으로써 공동주택 공용공간에서 구명되는 다양한 평가요소들의 설계 적용상의 구체적인 방향을 계획적인 관점에서 제시하고자 한다.

첫째, 공동주택의 공용공간에 대해 거주자 만족도를 그 평가요소들에 대한 기존의 연구결과를 토대로 체계적으로 분석함으로써 향후 공동주택 공용공간의 설계시 적합한 이론을 정립하고자 한다.

둘째, 공동주택 공용공간의 만족도와 평가요소들이 관계되고 이들 상호간 영향관계에 의해 여러 가지 환경수준으로 나타난다. 따라서 이러한 공용공간의 만족도와 평가요소들을 조사 분석함으로써 공용공간의 만족도 개선을 위한 본질적 의미와 수준을 분석하고자 한다.

셋째, 공동주택 공용공간의 전체적인 만족도와 평가요소 및 거주자의식의 영향관계를 바탕으로 향후 공동주택 공용공간을 유형별로 평가모형화 하여 제안하고자 한다.

5) 최인영, 생활공간적 측면의 아파트 성능 평가에 관한 연구, 부산대학교, 박사학위논문, 2013, p.2

제2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

앞서 논의한 연구의 배경 및 목적을 논증하기 위해서 본 논문은 다음과 같은 연구 범위를 설정하였다.

가. 공간적 범위

본 연구는 공동주택으로 구성된 아파트를 선정하였다. 한국에서 아파트가 차지하는 비중이 점차 커짐에 따라⁶⁾ ‘공동주택’하면 일반적으로 ‘아파트’란 의미와 유사하게 사용되고 있다. 공동주택에 거주한 주민들은 공용공간과 접할 수 있는 기회가 점차 약화되면서 주민상호간의 공용공간에 대한 기대가 점점증대 되고 있다. 또한 사회적 변화에 따른 거주자의 라이프스타일의 다양화로 인해 거주자의 의식특성이 변화되었기 때문에 공동주택 내 공용공간에 대한 연구가 필요하다고 본다.

따라서 본 연구는 아파트의 공용공간을 4개의 공간으로 구분하였다. 4개의 유형으로는 주동 내 공용공간, 옥외 공용공간, 주민 공동공간, 관리 및 서비스시설 공간이다.

조사대상의 지역적 범위는 서울특별시와 광주광역시로 하고자 한다.⁷⁾ 서울지역의 조사단지는 성동구, 강서구, 구로구, 강남구, 성북구, 용산구, 서초구, 송파구등 8곳이며 광주광역시의 조사단지는 다섯 개 구에서 주거지역 및 공동주택이 많이 위치하고 있는 서구, 북구, 광산구, 등 세 개구를 대상으로 한다. 분석의 대상이 되는 아파트는 500세대 이상 3000세대 미만으로 구성된 공동주택 단지를 그 대상으로 한다.⁸⁾

나. 시간적 범위

2000년대 이후 아파트 주거환경계획은 그간의 전형적이고 빈약한 방식에서 벗어나 공동체적 삶의 질과 사회적 역할에 중점을 두어 이루어지기 시작하였다. 그리고 아파

6) 2010년 인구 주택 총조사 결과에 따르면 아파트 거주 가구 비율(47.1%)로서 거주하는 주택의 50%에 달하고 있다.

7) 서울특별시와 광주광역시는 한국은 대표도시 중 주거의 목적으로 전국 주요도시와 비교하였을 때, 생활하는 주거공간의 형태 및 활동에 있어서 근본적으로 유사할 것이라 판단되었다.

8) ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에 의하면 공동주택 부대·부리시설의 설치 유무는 세대수별 기준에 따라 달리하고 따라서 세대수별에 따라 공용공간 시설 설치도 달리합니다, 500-3000세대 단지 내 주민들의 기본적인 주거환경을 보장한다.

트단지 내에서 공용공간은 사회적 속성에 주목하여 커뮤니티 활성화를 위한 공용공간의 양적 증대와 시설의 다양화가 이루어졌다. 이에 본 연구에서 아파트의 시간적 범위는 2000년 이후 준공한 아파트를 대상으로 하며 공용공간 디자인을 중심으로 한다.

[표1-1] 연구의 범위

연구의 범위	주요내용
시간적 범위	2000년 이후
공간적 범위	서울특별시와 광주광역시 아파트 공용공간 ⁹⁾

2. 연구의 방법

본 연구는 아파트의 공용공간 평가요소를 제안하려는 것으로 공용공간의 물리적, 사회적, 생활적 차원으로 평가하고 거주자의 의식을 조사하여 상호관계를 정량적으로 분석하고자 한다. 이에 연구의 방법은 선행연구 및 문헌고찰, 현장조사를 통하여 사례분석을 기초로 하여 아파트 공용공간의 거주자의 만족도에 대한 실증적 조사분석을 통한 평가모형을 접근하고자 한다.

첫째, 문헌고찰과 분석. 문헌고찰에서는 먼저 개념 설정단계로 공동주택과 공용공간에 대한 선행연구 분석을 통해 공용공간의 유형을 정의하였다. 둘째, 공용공간에 대한 기능, 역할 그리고 변화 및 관련제도를 파악하였다. 셋째, 문헌고찰을 통하여 공용공간 계획항목을 도출한다. 아파트 공용공간 평가 항목을 세분화하고 분석항목을 파악한다.

둘째, 현장조사와 분석. 현장조사에서는 문헌고찰의 내용을 바탕으로 하여 1차 자료인 설정기준에 따라 20개 아파트를 대상으로 현장조사를 진행하며 아파트는 유형별로 분류하여 분석한다. 전문가 설문조사를 통하여 공용공간에 대한 평가를 하고 그 중에서 4개 아파트 단지를 설정하여 2차 검토하고 분석을 수행하였다. 현장조사를 통해 4개 아파트 단지는 공용공간 특성을 파악한다.

셋째, 설문조사 및 통계분석. 먼저 설문조사를 통한 항목을 수정 보완하고, 수정 보완된 항목에 대한 계획항목을 설정하였다. 다음으로 거주자들의 설문을 통하여 측정도구의 신뢰도 분석, 상관분석을 기본으로 하여 기술통계에서는 교차분석을 하고 공용공간 평가요소 및 거주자 의식, 공용공간 사용특성을 구조방정식 모델 분석방법에 의한 측정항목의 탐색적 요인 분석, 측정모형의 확인적 요인분석, 구조모형의 경로분석을 통하여 상호영향관계를 파악한다.

9) 아파트 공용공간 유형별 주동 내 공용공간, 옥외 공용공간, 주민 공동공간, 관리 및 서비스시설공간으로 구분된다.

위와 같은 전제를 통해 본 연구에서 수행하고자 하는 내용 및 연구진행과정은 다음과 같다.

첫째, 개념 설정단계로 아파트 공용공간 관련 문헌 및 선행연구 분석을 통해 공용공간의 유형 및 특성을 개념 정의하였다. 이를 기초로 평가항목 및 관련 제도 와 선행연구 결과에서 제시된 평가지표를 분석하여 세부 평가항목을 도출하였다.

둘째, 공용공간에 대한 설문항목을 유형별로 나누어 거주자 대상으로 설문조사를 실시하고 거주자의 의식과 사용특성에 대해 평가한다.

셋째, 공동주택 공용공간에 영향을 미치는 요인으로 ‘주택규모, 지역별’에 따른 거주자 만족도를 분석하여 가설을 입증할 수 있는 통계적 방법의 주요 분석내용은 빈도, 평균 등의 기술통계와 신뢰성, 타당성 분석, 구조방정식모형분석 등 추리통계를 실시하였다.

본 연구는 거주자의 만족도를 통해 공동주택 공용공간의 만족도와 평가요소들 간의 관계를 종합하여 현 아파트 공용공간에 대한 개선방향을 모색하고자 하는 것이다. 이를 위해 본 연구의 내용은 연구목적에 입각하여 크게 이론정립단계, 평가분석단계, 평가해석단계 등으로 구분된다. 그리고 세부적 내용은 총 6개의 장으로 구성되어 있으며 그 내용은 다음과 같다.

제1장 서론에서는 연구를 시작하게 된 연구목적, 연구대상과 범위, 그리고 연구의 방법을 밝힌다.

제2장에서는 공동주택 공용공간의 이론적 고찰부분으로 공동주택 공용공간에 대한 이론과 공용공간 유형분류의 특성과 거주자 만족도 평가요인 및 공용공간의 평가 항목에 대하여 정리한다.

공동주택 공용공간 이론부분은 공용공간의 개념, 기능, 역할 및 공동주택의 공간구성요소에 대한 일반이론을 정리하고 공용공간의 변화, 관련제도 등에 대하여 살펴보았다. 공용공간 유형별 특성에 대한 부분은 선행연구를 통해 재정리하였다. 거주자 만족도 관련 개념특성과 평가요인으로 정의하고 분석한다. 또한 선행연구 고찰을 통해 공용공간에 대한 평가항목 및 척도를 설정하고 평가도구를 구성하였다.

제3장에서는 조사대상지 개요 및 유형분류에 따른 물리적 특성, 연구방법 및 조사대상 특성에 대한 조사를 진행하였다. 먼저 조사대상의 범위를 선정하여 기준의 물리적 환경 개요를 정리하였다. 둘째, 조사대상 유형특성에 따른 20개 조사대상의 현황을 조사하고 분석하였다. 또한 조사연구의 진행 및 방법에 관한 구체적인 내용을 기술하였다. 선행연구를 통하여 파악하고 본 연구의 조사도구 구성을 작성하였다. 조사대상 공

간특성과 거주자 특성에 대하여 분석한다.

제4장에서는 평가 모형 및 연구가설을 설정하여 분석하고 구조방정식 모형 개요에 대하여 서술하였다. 구조방정식의 특성을 살펴보고 본 연구내용에 따라 구조모델 및 가설을 설정한다.

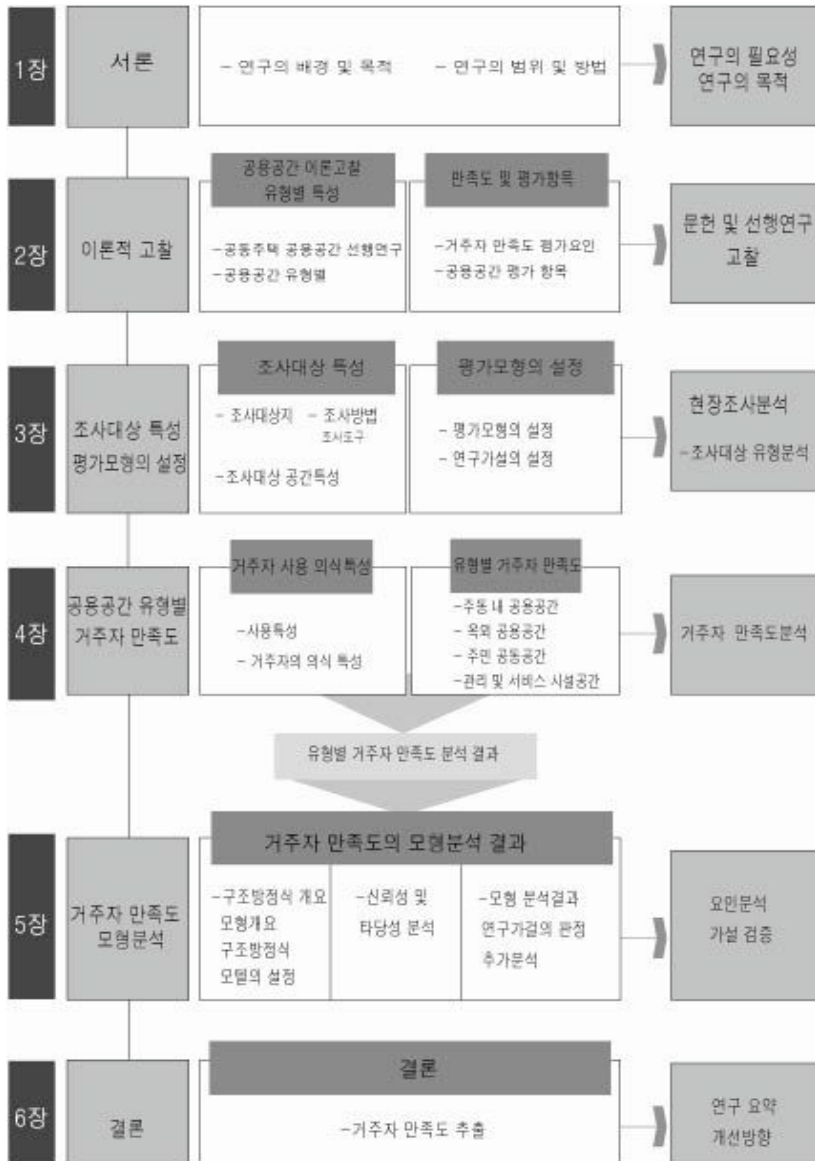
제5장에서는 아파트 공용공간 유형별에 따른 평가요소와 거주자 만족도를 파악하기 위한 도구로서 탐색적 요인분석을 통해 자료를 축약하고, 확인적 요인분석을 통해 측정변수의 요인구조모형을 설정한다. SPSS WIN V18.0 통계프로그램을 사용하여 빈도 분석 T-test,¹⁰⁾ 요인분석 AMOS18.0 등의 통계적 분석을 실시하고 경로모형을 구축하고 분석 결과를 해석한다.

제6장에서는 결론으로 앞서 연구한 내용을 총체적으로 종합·정리하고 연구의 의의에 대하여 서술하였다.

10) T-test: 두 집단간의 평균의 차이가 통계적으로 유의한지를 파악할 때 쓰이는 통계기법

제3절 연구의 흐름도

연구의 흐름 및 절차는 다음과 같으며, 공용공간 평가 모형 설정과 검증 및 적용을 주요 내용으로 하였고, 자세한 내용은 다음과 같다.



<그림 1-1> 연구의 흐름도

제2장 이론적 고찰

제1절 공동주택 공용공간의 이론 고찰

1. 공용공간 고찰

가. 공용공간의 개념 및 정의

공용공간은 공적 공간, 혹은 사회적 공간이라고도 한다. 공용공간은 가족구성원이 함께 모이는 공동장소로 가족 단위의 단란과 가족구성원간의 교류가 발생하는 장소이다. 특히 현대주택에서 공용공간은 가정생활의 중추적 역할을 한다. 이런 공용공간은 거실과 식당, 부엌, 그리고 주택의 공간적 여유나 가족의 라이프스타일에 따라서 가족실로 구성된다. 과거에는 가사 작업공간, 부수공간에 해당되었던 부엌이 라이프스타일의 변화에 따라 이용행태 면에서 가족의 공동공간으로 변화하였다. 공용공간은 공적공간과 사적공간을 연결시키는 중간매개공간으로서 공동으로 사용하게 되는 공간이다.¹¹⁾ 거시적 관점에서 공용공간이란 반 공적 성격을 갖고 공동 사회나 거리를 형성하는 도시적 기반으로서의 도로나 공원 등과 같은 기능적 단위를 연결하는 공적 공간의 성격을 가진공간을 뜻한다. 주상복합의 경우 상이한 용도가 동일 건물 내에 수용됨으로써 진입상의 혼란, 이용 동선의 중첩, 거주자의 프라이버시 침해 등의 문제를 공용공간이 서로 다른 성격의 공간이 결합되는 중간영역의 매개역할을 하면서 완충작용을 도모할 수 있다.

라스킨 (Raskin E)은 사람들이 모이고 공용공간이 사람들의 다양한 접촉을 유도하고 대립과 공존의 현상 속에서 형성되고 발전 된다고 하였다.¹²⁾ 또한 슐츠 (Norberg-Schulz C.)는 공용공간을 발견의 장소-기능성의 환경이라 말하였다. 이는 공용공간을 사회적 장으로서 변화 발전하는 유기적 개념으로 파악한 것으로 볼 수 있다. 다시말해 물리적 구성체인 공용공간은 정체성의 확립을 위한 풍부한 가능성을 가져다 주는 구조라고 설명할수 있다.¹³⁾ 즉 아파트 공용공간은 공적개념을 넘어 사람들이 모

11) 이혜림, 공동주택단지 공용공간의 양상과 공간특성에 관한 연구, 남서울대학교, 석사학위논문, 2012, p.7

12) Raskin E, 최중현·정영주·이성적 공역(1997), 건축과 인간, 세진사, P.27 재인용

13) Norberg-Schulz, 이재훈 역(1991), 거주와 개념, 태림 문화사, p.14 재인용

여 일어나는 다양한 생활 행위와 삶이 담겨지는 공간으로 공용공간에서 사람들은 생활을 영위하고 타인과 접촉하며 새로운 삶과 사회생활을 창조하고 이러한 과정에 의미를 부여함으로써 자신의 존재를 확인하게 된다. 따라서 공동주택 공용공간은 생활의 장으로서 거주자들의 개인활동 및 사회적 교류, 정체성 확립 등 복합적 사용과 의미를 내포한 공간으로 생활 공간적 측면에서 이해되어야 한다.¹⁴⁾

특히 아파트 공용공간은 개인에 의해 전유되는 단위주택과 달리 공동으로 사용되는 아파트단지 내 공간으로 주민 공유공간, 주민 공동공간, 공동생활공간, 공용공간 등 다양한 용어와 공간적 범위로 정의 되고 있다. 일반적으로 소유 및 영역을 강조한 경우 공유공간, 사용측면에서는 공용공간, 주민생활이나 커뮤니티를 강조한 경우에는 공동생활공간으로 명명되고 있으며, 공간적 범위는 실내공간을 중심으로 하거나 옥외공간, 실내·외를 포함한 공간을 대상으로 하는 등 연구자에 따라 차이가 있다.

[표2-1] 선행연구에서 공용공간의 정의¹⁵⁾

연구자	용어	정의
이연숙 (1995), 임정은 외(2005)	주민공유 공간	- 단지 내 주민생활복지에서 문화향상에 이르기까지 다양한 목적을 자체 적으로 충족시킬 수 있는 주민공동의 공간 - 옥내·외를 포용하나 주로 내부공간을 의미함 - 근린 및 부대복리시설과 차별화함
김미희 외(1997)	주민전용 공동공간	- 공동주택에서 모든 거주자들이 공용으로 사용하고 공유할 수 있는 생활공간과 시설
조성희 외(2001)	공동생활 공간	- 공동주택에서 거주자들이 공동의 의식을 가지고 이용하는 공간과 시설로, 일정한 소유권과 사용권을 가지는 공동공간
박정은 외(2006)	공용공간	- '주거동 내, 주거동 주변, 주거동 밖' 으로 분류할 수 있음 - 구체적으로 '출입구 앞 생활공간, 통행공간, 공용시설 및 설비'로 세분화함
박정은 외(2010)	공유공간	- 아파트 주거단지 내 주민들의 생활 복지에서 문화 향상에 이르기까지 다양한 목적을 자체적으로 충족시킬 수 있는 주민 공동의 공간 주민들이 사용권, 소유권, 영역권을 가지는 반공적, 반사적 영역

본 연구에서 '공용공간(Shared Space)'은 거주자들이 공동으로 사용하고, 이웃관계 및 커뮤니티 의식을 형성할 수 있는 생활공간으로 정의하였다.

공공공간이란 아파트내 거주자들에게 공개된 공공공간으로 위키백과(Wikipedia)는 공공공간을 인종, 성, 나이, 민족, 사회경제적 지위에 관계없이 모든 시민에게 열려있고 접근 가능한 장소로 정의하고 있다. 그리고 하버마스(Jurgen Habermas)는 공공공간은 공중에게 열려있고 접근이 가능한 장소로 공중들 사이의 교류가 이루어지는 장으로서

14) 최인영, 생활공간적 측면의 아파트 성능 평가에 관한 연구, 부산대학교, 박사학위논문, 2013. p.9

15) 최인영, op,cit, p.10

설명할 수 있다.

아파트는 다양한 거주자들이 생활하는 주거유형으로 아파트에서 공용공간이라함은 공적개념을 가진 공간이다. 아파트 공용공간은 공통적으로 거주자들의 복지와 생활을 지원하고, 커뮤니티의식을 갖게 하는 공간 및 시설로 정의 되고 있다. 따라서 본 연구는 아파트 공용공간은 거주자들이 공동으로 사용하며 이를 통해 이웃교류 및 커뮤니티 의식을 형성하게 되는 공간으로 정의하고자 한다.

한국의 전통건축은 일종의 중정식 주거로서, 밀집을 이루는 계층적 문화를 지닌 민족에서 많이 발전되며 우리의 마당형성에 가장 큰 영향을 준 것은 한국인의 사회적 성격의 근간을 이루는 가족주의에 있다고 생각된다. 공간상 영역성은 가족단위는 강하나 개인 단위는 약하여 생활공간의 구성인 가족 단위 공간은 견고한 담으로 외부와 차단하지만 내부공간 구성은 개방적인 공간이다. 마을에 나타나는 외부공간은 바깥마당이 안채와 바깥채가 이루어 놓은 안마당과 대비되는 집 밖에 있는 마당이다. 이러한 마당 공간은 부식을 공급할 수 있는 텃밭과 집안 내에서 이루어지는 부수적인 생활인 곡식을 말리거나, 가축을 매어 놓는 등 단위 주거 내에 사는 사람들의 생활공간이 된다. 그리고 마을 공동공간 마당이다. 대부분 집이 가지는 바깥마당과 달리 마을 사람들 모두가 모여 즐기는 공간이 된다. 마을 공간 구성에 있어서 마을 사람들 공동으로 이용하는 마당공간의 배치 방법에서도 무리적인 기본원리들이 있다. 집의 외부공간은 안채와 바깥채 밖의 담과 울타리에 의해 형성되는 공간이고 마을의 외부공간이란 산에 의하여 둘러싸이는 뒷동산 및 수구 바깥에 펼쳐지는 넓은 들을 의미이다.¹⁶⁾

현대적 공동주택에서 공용공간이란 도심이라는 공적영역과 단지 내 개별조호로 이루어진 사적영역 사이에 존재하는 중간적, 매개체적, 양의적 공간이다. 공용공간의 존재는 공적영역으로부터 외부인의 접근을 여과, 혹은 유도하며, 사적영역으로 부터는 거주자들의 주생활의 일부를 끌러내어 편의를 도모하며 거주자 간 상호교류를 증대시키는 사회적 기능과 공적영역에서 사적영역에 이르기까지 다양하고 풍부한 공간적, 영역적 경험을 가능하게 한다. 또한 커뮤니티가 형성되며 부가적인 공동의 유대를 통해 사회적으로 상호 작용하는 사람으로 이루어지기도 한다. 여러 공간을 연결시키는 통로로서의 역할 또는 인위적 건축공간과 주변환경을 유기적으로 결합시키는 형태적, 환경적 기능을 제공하는 곳이다.

16) 정주에, 마당의 특성을 중심으로 한 공동주거 개방공간 디자인에 관한연구, 서울시립대학교, 석사학위논문, 2013. p.55

나. 공용공간의 기능 및 역할

공용공간은 도시나 농촌의 지역으로부터 벗어나 어디서나 일어나는 공동체의 장으로써 경제적, 사회적 기능을 교류할 수 있는 장소이다. 현대 사회의 급속한 변화로 인하여 거주자의 라이프스타일은 각기 다른 모습을 가지고 있으며 이로 인해 현대사회가 매우 복잡하고 다양화 되어가는 지역사회에서 공동체 구성원이 정주생활을 지속해 나갈 수 있는 첫 번째 조건으로 정보교환을 들 수 있다.

공동체가 현대사회의 대안으로서 제시되는 이유는 바로 공동체가 궁극적으로 현대사회에 대해 순기능적인 역할을 하기 때문이다. 공동체가 구성원에게 심리적 연대감, 소속감, 공통된 가치 공유 등의 공동체 의식을 제공한다. 이는 도시화로 인해 파편화된 개인과 가정에 요구되는 사항인데 현대의 공동체는 각 부분이 서로 연결되어있는 유기체인 사회구조 속에서 개인이나 가정이 독자적으로 해결하지 못하는 문제들을 해결할 수 있도록 도움을 주기도 한다.¹⁷⁾

과거에는 단순한 개인 생활 정보만을 통해 일생생활을 불편 없이 지낼 수 있었다. 하지만, 현대사회 거주자의 라이프스타일에 따라 정보교환으로부터 독립화가 되어가고 있는 요즘, 다양한 각종 생활정보 교환의 필요성에 따라 경제, 문화, 사회활동에 도움이 되는 유용한 정보전달이 장이 필요하게 되었다.

두번째 조건으로 공동체 의식의 점차 약화되고 개인적 의식이 강화되어 가고 있는 현대에서는 빠르게 변화하고 있는 사회에서 가져오는 스트레스 인하여 공동체 구성원들 간에 심각한 이해 대립이 수반되어 가고 있다. 이러한 현상은 개인주의의 강화로 인해 이웃과의 커뮤니티가 감소하고 생활의 형태가 서로간의 공간에서 무질서하게 움직인다. 뿐만 아니라 직장이나, 취미, 여가활동 등을 통해서도 인간성 회복을 기대하기 어려운 실정이다. 때문에 생활공간의 무질서한 분극화와 관리소홀화로 인한 비인격화 심화현상은 공동체 구성원들이 보다 인간적인 생활을 해나갈 수 있는 인간성 회복을 요구하게 된다.

인간성 회복은 가정에서부터 나아가 전통적인 이웃을 구하는 인간성 회복의 장이 공동체 사회에서 중요한 기능이라 할 수 있다. 이러한 장의 기능은 공동주택단지에서 공용공간이 가져야 할 기능의 요소이다.¹⁸⁾

따라서 공용공간은 거주자들의 개인 활동 및 사회적 교류, 정체성 확립 등 복합적 사용과 의미를 내포한 공간으로 사회적, 생활적 공간측면에서 이해되어야 한다.

17) 이혜림, 공동주택단지 공용공간의 양상과 공간특성에 관한 연구, 남서울대학교, 석사학위논문, 2012, p.8

18) 이혜림, op.cit, p.9

2. 공동주택 공간구성

주거의 집단화 현상은 원시 공동사회의 구성원이 서로의 경제적, 방어적 목적에 따라 공동의 이익을 추구하기 위하여 집단생활을 영위하기 시작하였으므로 인류의 역사와 궤를 같이 한다고 볼 수 있다. 주거의 계획적 집단화 개념은 프랑스 혁명에서 싹트기 시작한 대중개념과 지역공동사회 정신에 근원을 두고 있다. 1817년 로버트 오웬의 소규모 공동사회를 위한 이상적인 주거단지를 시발점으로 하여 이러한 집단주거 개념이 구체적인 계획안으로 표면화되기 시작했다.¹⁹⁾ 아파트의 원명은 Apartment House로서 집합주택이란 뜻이다. 그 유래는 미국 남서부의 뉴 멕시코주와 아리조나주에서 수렵으로 살아가던 아파치족들이 외적을 방어하기 위하여 집단주택을 짓기 시작한데서 유래되었다. 서양에서는 산업혁명이후로 도시로 집중하는 노동자들의 숙소문제를 해결하기 위하여 18세기 후반부터 경제의 고도성장으로 도시의 인구가 집중하면서 주택난의 가중으로 토지의 효율적 이용을 위하여 건물과 주택의 고층화를 하게 되었다. 이러한 현대문명의 해결책으로 공동주거 형태인 아파트가 건설되기 시작하였다.²⁰⁾ 한국도 서구의 나라와 같이 60년대 경제개발의 슬로건아래 대도시로의 인구 집중이 급격히 증가하면서 주택문제가 대두되기 시작했는데 한국의 최초의 아파트는 중앙산업(주)이 1957년 11월 서울특별시 성북구 중암동 고려대학교 옆에 건설한 17평 규모의 종합아파트이며, 최초의 아파트 단지는 마포형무소 농장으로 사용하던 부지를 1964년 11월 대한주택공사가 16평형 192호 규모로 분양한 마포아파트 단지이다.

가. 공동주택의 개념 및 특성

공동주택의 사전적 의미는 여러 가구가 한 건축물 안에서 각각 따로 생활을 할 수 있게 설계하여 지은 큰 집을 말한다. 주택법 제2조 제2호에서 공동주택의 의미는 대지 및 건물의 벽, 복도, 계단 및 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 내에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다.²¹⁾

공동주택은 단순히 여러 가구가 모여 함께 거주지를 생성하는 곳을 의미하는 것이 아니라, 서로의 삶이 보이고 사회적 문화를 통해 이웃과의 커뮤니티가 발전될 수 있는

19) 양윤재, op, cit p.108

20) 김중운, 아파트 단지 배치계획의 공간구성에 관한 연구, 광운대학교, 석사학위논문, 1999, p.7

21) 최혜진, 공동주택 단지 내 커뮤니티시설에 관한 연구, 한양대학교, 석사학위논문, 2008, p.5

곳이다. 그곳에 모여진 사람들은 그들에게 주어진 장소에 애착을 갖고 보호하는 친근한 관계를 형성하며 자신이 속한 장소는 자아실현의 장으로 활용이 가능하다. 이러한 공동체적 삶의 장소는 시대와 지역에 따라 차이점을 보이지만, 그 장소가 놓여있는 시대적, 지역적, 사회적 상황에 맞는 주거형태가 형성되고 있다.²²⁾

공동주택은 갑작스러운 도시의 인구집중 때문에 발생한 도시주거문제를 해결하기 위하여 전환점을 마련한 것으로 무질서하게 평면적으로 교외로 확산하던 단독주택 건설을 지양하고, 건물을 고층화 시켜 토지이용률을 높이고 대지 면적을 절약한다는 계획으로 지어진 주거형태이다.

[표2-2] 건축법 시행령에 의한 분류

주택의 형식	유형
단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관
공동주택	다세대주택, 연립주택, 아파트, 기숙사

현행 법규상 주택을 종류별로 분류하면 단독주택(다가구주택 포함)과 공동주택으로 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분할 수 있다. 주택법3조와 동법시행령 2조에는 동당 연면적이 660㎡를 초과하는 4층 이하의 주택을 연립주택, 동당 건축 연면적이 660㎡이하인 4층 이하의 주택을 다세대 주택, 그리고 5층 이상의 주택을 아파트라 한다. 아파트는 층수에 따른 구분은 법규상 규정되어 있는 것은 아니라 6층 이상과 16층 이상을 기준으로 설비기준이 강화됨으로 통상적으로 16층 이상의 공동주택을 초고층 아파트라 부른다.²³⁾

[표2-3] 공동주택의 유형분류

구분	아파트	연립주택	다세대주택	기숙사
주택면적	제한 없음	660㎡ 초과	660㎡ 이하	- 학교, 공장, 학생 등을 위하여 이용되는 것 - 공동취사 가능구조
건물층수	5층이상	4층이상	4층이상	- 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것

공동주택은 단독주택과 다르게 여러 가구가 한 건물아래 함께 공동체를 형성하여 살아가야 한다. 개인이 아닌 사회와 같은 형태를 취하는 소규모 사회를 형성하는 이곳은 사적영역에 속하는 주거공간의 중요성만큼 공적영역의 질 높은 프로그램 형성 및 새로

22) 이혜림, 공동주택단지 공용공간의 양상과 공간특성에 관한 연구, 남서울대학교, 석사학위논문, 2012, p.4

23) 최중수, 공동주택의 부위별 중요도에 관한 인식 차이 분석, 동국대학교, 박사학위논문, 2012, p.6

운 공간 구축 방법을 통하여 개인만을 위한 공간이 아닌 공동체의 영역을 확장하여 그에 따른 커뮤니티 및 공간구성을 연구해야 한다. 또한 공동주택은 인구의 이동에 따라 일정한 지역의 인구 집중화 및 고밀도화가 심화된 도시에서 단위 면적 당 유용성과 경제성에 관한 개념을 바탕으로 생기기 시작한 공동주거 양식이다. 이는 일정한 대지 내에서 주거지대의 물리적인 환경과 여러 시설들을 공유하여 얻어지는 경제성과 공동체 생활을 통하여 형성 될 수 있는 사회적 공동 집합체를 구성하는 주거유형으로 현대 주거공간의 약 절반이 공동주택이다. 이러한 공동주택의 유형은 주거공간의 원활한 공급을 위하여 특별법을 적용하고 있는 다세대주택, 다가구주택에서부터 저층령의 연립주택과 아파트, 중층 또는 고층 아파트에 이르기까지 매우 다양하게 발전하고 있다. 본 연구는 공동주택 유형에서 아파트 단지를 대상으로 연구하고자 한다.

나. 공동주택의 공간구성

공동주택은 주민들의 활동을 위하여 물리적 장소나 시설을 제공하고 거주민들이 다양한 활동을 할 수 있는 토대를 마련해 준다. 따라서 어린이를 비롯하여 노인에 이르기까지 놀이, 휴식, 대화, 만남, 산책, 운동 등의 생활활동이 나타난다. 하지만 경제적 효과와 합리성에 따라 계획된 획일적이고 균질한 주거단지는²⁴⁾ 많은 사람들이 단지 내의 생활에 대해 권태로움을 느끼게 하였고, 제한된 활동으로 단지 내 주민활동을 외부로 내몰았다. 그리하여 최근의 주거단지계획은 획일적인 공간구성에서 탈피하여 다양한 공간을 표현하고 있으며, 다양한 경험을 체험할 수 있는 물리적 환경이 계획되고 있는 추세이다.

아파트는 크게 주동과 부대시설, 복리시설로 구분할 수 있다. 부대·복리시설은 단지 내 입주민들의 기본적인 주거환경을 보장하고, 생활복리 증진에 기여하는 주민 공동시설로서 입주민들의 생활공간 중심지역활이 기대되는 장소이다. 이러한 부대·복리시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서의 부대시설과 복리시설을 나타내는 용어로 단지 내 입주민들의 공동생활을 지원하기 위해 사용된다는 의미에서 통상 부대복리시설로 명하고 있다. 「주택법」에 의하면 부대시설²⁵⁾은 주차

24) 공동주택단지의 물리적환경의 획일성을 문제시하는 것은 결국 그로 인해 생활공간의 질이 낮아지고 그 생활공간 속의 삶 체험의 질이 낮아지기 때문이다. 단위주택과 주거동, 그리고 옥외공간의 형태가 획일적이라는 것은 단순히 공간을 구성하는 방식이 동일하다는 문제를 지적하는 것이 아니다. 생활과 공간과의 대응이라는 측면에서 이들 물리적인 생활공간들이 삶의 내용과 연관된 모습으로 다루어지지 못하고 있다는 것, 그리고 삶의 내용에 대한 생활공간 계획개념의 빈곤성이 여전이 끊임없이 되풀이되고 있음을 지적하는 것이다. (백혜선, 공동주택단지 옥외공간의 일상생활공간화에 관한 연구, 연세대 박사학위논문, 2002.12, p.20)

장, 관리사무소, 담장 및 주택단지안의 도로, 우편물 수취함 등으로 아파트 단지 내에 입주민의 기초 생활을 위해 필수로 제공되어야 하는 시설을 뜻한다. 복리시설²⁷⁾은 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당 등으로 입주자의 생활복리 및 삶의 질을 위해 제공되는 제반시설이다.

[표2-4] 법규에 따른 공동주택의 공간구분²⁶⁾

		주동					
		부대시설	주차장/자전거보관소 관리사무소/경비실				
공동주택	아파트	주택법 제2조(정의) 주택에 딸린 시설 또는 설비	대문/담장				
			단지안의 도로				
		조경시설					
		쓰레기수거시설					
		근린생활시설 어린이놀이터					
		복리시설	주택법 제2조(정의) 주택단지의 입주자들의 생활복리를 위한 공동시설	주민공동시설	주민운동시설 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조(정의) 거주자의 체육 활동을 위하여 설치하는 시설	옥외 운동시설	
						옥내 운동시설	
						생활체육시설	
					경로당		
					보육시설		
				주민휴게시설			
				주민교육시설			
				도서실/독서실			
				입주자집회소			
				청소년수련시설			
연립주택							
다세대주택							
기숙사							

25) 「주택법」 제2조의 6. "부대시설"이라 함은 주택에 부대되는 다음 각목의 시설 또는 설비를 말한다.
가. 주차장·관리사무소·담장 및 주택단지안의 도로나 나. 「건축법」 제2조 제3호의 규정에 의한 건축설비다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령이 정하는 시설 또는 설비

26) 국회법률지식정보시스템, <http://likms.assembly.go.kr> 2013.11

27) 「주택법」 제2조의 7. "복리시설"이라 함은 주택단지안의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각목의 공동시설을 말한다. 가. 어린이놀이·근린생활시설·유치원·주민운동시설 및 경로당 나. 그 밖에 입주자들의 생활복리를 위하여 대통령이 정하는 공동시설

3. 관련제도

주택을 매개로 형성되는 주거의 방식은 사회·문화 현상으로 파악할 수 있으며, 주거의 개념은 사회적·문화적 환경요인 뿐만 아니라 주택에 대한 가치관의 변화로 인하여 주거형태의 변화와 그에 따른 가족 공용공간의 변화까지 영향을 마치고 있다. 주 5일제 근무로 인하여 주거공간의 사용시간이 점차적으로 증가하고 있으며, 사회진출이 꾸준히 증가함에 따라 맞벌이 부부 또한 증가하는 추세를 보인다. 또한 핵가족화와 독신가구의 증가로 가구들의 생활패턴이 다양해졌다. 이렇게 다양한 생활 패턴을 지향하는 거주자들이 늘어나고 거주자들의 주거공간에 대한 사용시장이 늘어남에 따라 주호내의 가족 공용공간의 중요성은 날로 증대되고 있다.²⁸⁾

현대의 주택단지는 과거의 물리적 주거단지의 집합문제를 해결하고 사회적 주거 단위를 위하여 개별 주호 단위의 독립된 생활이 보장됨과 동시에 원만한 공동생활을 지원하는 계획이 요구(경실련 도시계획센터2000)되고 있으며 공용공간은 시대별 사회 환경과 주거문화, 주민의 생활여건과 요구를 수용할 수 있다.

가. 주거정책의 변천에 의한 공용공간의 변화

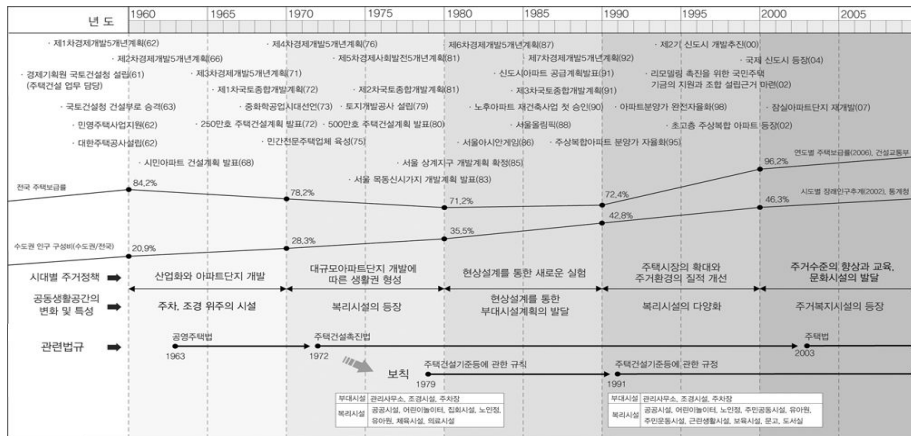
1960년대는 정부의 제1차 경제개발5개년계획(1962)과 함께 강력한 산업화 정책이 추진되었다. 이에 따라 도심의 인구가 급증하면서 주택공급 확충의 필요성이 증가하였으며, 정부는 주택문제를 해결하기 위하여 종전의 대한주택영단의 기능을 강화한 대한주택공사(1962)를 설립하였다. 아파트 단지 공동생활공간은 주거의 양적인 공급을 통하여 주택 난을 해소하려는 정책적 목표 때문에 공동주거에 필수적인 주차시설과 조경시설을 위주로 개발하였으며, 주민의 생활과 연계된 공동생활공간의 개발은 미흡하였던 것으로 볼 수 있다.

1970년대는 세계경제 호황과 정부의 중화학공업 육성정책에 의하여 서울을 중심으로 도시개발이 활발히 진행되었으며, 이에 따라 도심의 인구 집중현상은 심화되었다. 정부는 도심의 주택부족 문제를 해결하기 위하여 250만호의 주택을 건설하기로 하였으며, 주택의 양적인 확보를 위하여 대규모 아파트단지를 개발하고 민간건설업체를 지원하였다.²⁹⁾

28) 국민대 조형대학 Living Design Lab, 평형별 LDK 공간에서의 주방우형의 차별화 연구, 산학연구보고서, 2003, p.3

29) 이남식, 서귀숙, 1960년~2007년 수도권 아파트단지의 공동생활공간 변화과정, 한국주거학회 논문집, 2008.3, p.97

1980년대는 과거의 효율과 경제성을 우선적인 계획원리로 생각하는 관행이 반복적으로 진행되면서 아파트단지개발에 대한 문제점이 지적되기 시작하였다. 전반적인 주택공급의 부진 속에서 정부의 무리한 주택건설 확충정책은 발주량의 증대와 사업원가 절감이라는 일반적인 목표에 매몰되었으며, 부동산 가치가 높은 중대형 규모의 아파트단지 개발에 치중하게 되었다. 따라서 대부분의 아파트단지는 일자형의 주거동 배치와 법규에 명시된 공동생활공간을 위주로 개발되었다. 그러나 목동아파트단지, 아시아선수촌아파트단지, 올림픽 기자·선수촌 아파트단지 개발 사업에서는 기존의 획일적인 주거배치를 피하고, 주거환경의 질적 개선을 위하여 현상설계를 시행하기도 하였다. 현상설계를 통하여 개발된 아파트단지는 조형시설, 광장, 수경시설과 같은 이웃과 커뮤니티가 가능한 새로운 부대시설이 개발되었으며, 종래의 아파트단지들과는 확연히 구별되는 조형성을 구현함으로써 아파트단지개발과 발전에 분기점을 제공하게 되었다.



<그림2-1> 주거정책과 관련법규에 의한 공용공간 시설의 변화³⁰⁾

1990년대는 아파트단지는 주거환경의 질적 개선을 위하여 획일적인 배치 평면에서 벗어나 다양한 형태의 평면이 등장하였으며, 거주민들의 주거복지서비스를 위하여 사회복지관, 어린이집, 공연장과 같은 복지시설이 등장하기 시작하였다. 주택보급률 확대와 경제여건의 향상으로 기존 아파트단지의 효율적 유지 및 관리에 중점을 두기 시작하였다. 이에 따라 신규 주택의 확대보다는 재고주택의 수준 향상을 위하여 리모델링에 대한 기준이 마련되었으며, 최저주거기준이 법제화 되었다. 또한 2000년 이후에 개발된 아파트단지는 주민의 생활향상을 위하여 주민 취미실, 갤러리, 연회장, 실내공연장, 다목적실, 공동화실 등이 등장하였으며, 사회생활과 관련된 교육, 문화 서비스를 통

30) 이남식, op, cit, p.95

하여 주민의 공동생활 활성화를 가능하게 하였다.

나. 공동주택에서 공용공간 관련 제도

공용공간을 대상으로 한 국내·외 지침과 옥외공간, 환경의질, 안정성 등에 대한 선행 연구에서 공용공간에 대한 관련 제도 및 지침 거주성능, 지속가능성 등의 선행연구 지표를 검토하였다.

뉴욕시(NYC,2001)의 ‘Active Design Guidelines’의 경위 건강한 도시생활을 위하여 도보의 이용을 유도할 수 있는 환경을 조성할 수 있도록 공용공간에서 동선 및 커뮤니티 공간의 접근성을 중점적으로 다루고 있고, 국토해양부(2010)의 공동주택 디자인 가이드라인은 주거지 미관 증진을 목적으로 단지 외관, 공간 및 시설의 배치, 형태 디자인에 주목하였다.

한편 이유미 등 (2000)과 박준영 등(2004)은 커뮤니티 활성화를 목적으로 하여 주민들의 교류를 활성화할 수 있는 다양한 계획수법들을 제시하였으나 물리적 환경의 계획 지침에 치중함으로써 사회행태적 측면의 접근이 부족하였다. 옥외공간의 환경수준에 대한 정량적, 정성적 평가연구(이유미 외, 1998)대부분이 법적 규제와 관련하여 주거환경의 정량적 밀도, 녹지공간, 도로, 주동배치, 주차, 부대복리시설 등의 기본적 수준을 평가 대상으로 하고, 정성적 측면에서는 공통적으로 사회행태적, 생활기능적 측면에 대한 고려한다.

이 외 차별적으로 최현주 외(2007)는 초고층화 되고 있는 주거복합건축물을 연구대상으로 하여 환경을 도시적 시각으로 보고 가로경관 및 도시경관측면에서 접근하였으며, 이유미 외(2008)는 옥외환경의 범죄안정성에 대해 단지 밀도에서부터 커뮤니티공간, 동선 공간 및 시설의 안전성을 위한 건축계획적 수법들을 제시하였으며 관리서비스와 관련된 방법에 대한 부분을 독립적으로 파악하였다.

따라서 공동주택 공용공간의 기존의 제도 및 지표에서 중요한 요소로 제시된 물리적 환경을 포함하여 공용공간의 범위에서 재해석한 사회행태적, 생활기능적 부분에서 분석하여 제안된 포괄적 측면으로 접근되어야 할 것으로 보았다.

[표2-5] 공용공간 관련 제도³¹⁾

기관 및 연구자	제도 및 연구명	구성항목
NYC (DDC) (2010)	Active Design Guidelines	-도시디자인 전략(매일 사용하는 계단지정/계단위치 및 가시성/계단크기/심리적인 계단 환경/계단우선 사용/건기 좋은 도보 루트설계/승강기와 에스컬레이터/건물 프로그래밍/운동 도모하는 건축시설 설계/건물외관) -건물디자인 전략(복합용도/통행 및 주차/오픈스페이스와 레크레이션 시설/놀이공간/공공관장/근린생활시설 접근/가로연결/교통소음 감소/보행자도로 계획/거리풍경 프로그래밍/자전거도로와 연계/자전거도로)
국토해양부 (2010)	공동주택디자인 가이드라인	-주택-주택(주택규모/높이/행태/지붕형태/파사드/재료/색채 등) -주택-단지 (부대복리시설 용도 및 시설프로그램/외부공간기능/시설물배치/진출입구 등) -단지-단지(인접단지와 도로 등의 연계성/단지 내 도로체계/단지 내 공지의 기능 및 배치 등)
이유미외 (2000)	공동주택단지의 디자인 매뉴얼	-커뮤니티 공간(단지 중심공간/주동 클러스터형 배치로 둘러싸인 동간 /주동 평행배치의 한주동사이공간/축동 사이 공간) -경계공간 (단지입구공간/단지 경계선 주변 공간/단지의 모퉁이 공간 /주동 그룹핑 간의 경계공간) -보행공간 (커뮤니티시설 및 휴게시설과 연계된 보행공간/차로와의 결합방식에 의한 보행로) -주동내부 및 주동 주위공간 (공동 활용공간/저층부 활용공간/지하층 활용공간) -차량공간 (차량 진입공간 및 주차공간/입체형 주차공간) -서비스시설공간 (자전거보관공간/쓰레기집하장 및 재활용품분리소)
박준영외 (2004)	커뮤니티활성화를 위한 신주거지계획	-Ecology (환경 고려한 토지이용/개발밀도 적정화/친환경적 요소 도입/일조통풍원만한 주거단지계획/환경공생녹화) -Amenity (공원 녹지의 충분한 확보/도시내외의 자연자원의 연계/바람길의 확보) -Connectivity (가로 및 공공공간의 확충 및 연계성확보/주변지역과의 기능적 연계/보행거리내 공공공간/시설연결) -Locality 주민의 의견 수렴/주민교류를 촉진하는 커뮤니티 공간의 확보) -Hybridity(사회계층혼합/주거유형혼합/밀도혼합/다양한 평면과 단지 유형 도출/ 가변공간연출) -Creativity (주민들의 문화활동을 지원하는 문화네트워크 구축)
이유미외 (1998)	공동주택단지 옥외공간 물리적 환경기준 평가를 위한 질적 지표 선정과 산정방식 개선에 관한 연구	-옥외공간의 양적확보 전체 옥외공간(옥외공간율/호당옥외공간면적).생활기능 옥외공간(생활기능 옥외공간률/호당 생활기능 옥외공간률),놀이 및 휴게공간(휴게용 옥외공간율/호당 휴게용옥외공간율),녹지공간(녹지비/호당 녹지공간면적).도로 및 주차공간(호당주차대수) -개방적 경관계획 개방적 경관(입면건폐율/평균인동계수)
이유미외 (2003)	공동주택단지 옥외공간계획 수준 평가를 위한 정성적 평가지표 선정에 관한 연구	-휴식 및 놀이공간(적정분배; 시설이나 공간종류, 개소, 규모, 배치 등/커뮤니티계획/연계성과 접근성) -녹지공간 (적정분배;녹지의 종류, 개소, 규모, 배치 등/연계성과 네트워크화) -보행공간 (차량으로부터 안전한 공간계획/범외로부터 안전한 공간 계획/연계성과 연속성/위치·형태·주변환경) -차량공간 (차량 원활한 소통/적정분배; 차량공간의 개소, 규모, 배치 등/진출입과 접근성/물리환경적;환경적; 환기,채광, 분위기) -주동계획 (향과 일조/주동배치/연계성과 접근성) -경관계획 (시각적 개방감/단지경관의 조형성과 변화;주동,시설물, 옥외공간등)

[표2-5] 계속

기관 및 연구자	제도 및 연구명	구성항목
임경희 (2008)	공동주택 외공간의 주거환경평가에 관한 연구	-도로공간(통선계획): 차량공간(주차공간의 접근 및 이용편의성/단지내 차량 도로체계/차량 과 보행자의 분리 또는 공존공간/단지내 교통안전/주차공간의 환기 및 채광, 보행 공간(보행자와 차량의 분리 또는 공존공간/보행로 주변환경의 쾌적성및 안정성/단지내 시설들과의 연결성/필로티/산책로) -순외부공간(공동생활공간):높이 및 운동공간(공간의 활용도/안전성 및 쾌적성/위치 및 접근성/면적 및 쉽게 찾을 수 있는 정도),휴게공간 및 관장(공간의 활용도/면적 및 쉽게 찾을 수 있는 정도/쾌적성 및 안정성/접근성),녹지공간(조경의 채치 및 면적/주동 주변 수목식재 정도/가로시설물 및 환경 조형물) -주거동계획: 주동계획(주동배치형태/.주동내필로티 적정성/주동주변 시설과 연결성/주동 입면디자인) -도시경관: 단지경관(단지내 경관 및 조망/주동 간격 및 밀도/주동의 색채/여러주동의 전체적인 지붕모양) -건축공간: 부대시설(공동생활의 도움과 연결정도/접근성 및 이용편리성/시설의 질과 이용에 따른 용도변화)
서지은 외 (2006)	주거단지 외부공간의 활용증대를 위한 계획기법에 관한 기초연구	-주거동 (입면/지붕/주동형태/배치) -도로체계 (보행자동선/차량동선/필로티/보행로/도로/주차) -환경/녹화 (벽면녹화/주동주변식재/녹도/조경,식재/수경공간) -커뮤니티 (보행동선 연계, 분리/소단위시설 분산배치/공원/놀이터/노인정, 주민 공공시설/휴게시설) -경관 (진입부와연계/단지내연계/내외부연계/진입관장/환경조형물/가로시설물/층수변화/지붕디자인/조망확보)
최현주 외 (2007)	주거복합 건축물의 주거환경 질적 평가지표에 관한 연구	-도시경관:경관(주동건폐율/입면차폐율),지역맥락(주거용도비/연적대지층수비),가로경관(가로 개방감/기단부개방감/기단부선형 차폐율) -옥외공간:공용시설-배치현황(이용거리/시설밀도),시설특성(시설용량/호당시설용량) 외부공용공간-옥외공간(옥외공간율/생활가능옥외공간율/휴게용옥외공간율),녹지공간(녹지공간율),단지내부도로공간(도로율),보행공간(보행자공간율),주동공간(입면건폐율,주동간격비) -옥외공간: 코어(개방면수/코어점유면적비율)
이유미 외 (2008)	범죄로부터의 안정성 평가 지표와 범죄불안감의 상관성 분석에 관한 연구	-일반특성: 세대수/평균층수/주동수/건폐율/용적률/호수밀수 -전체옥외공간: 옥외공간율/호당 옥외공간면적 -출입공간:1층평균이용세대수/1층출입공간위치/1층출입공간가시성/단지출입구공유세대수/주동출입공간 경계명확성 -방범(출입통제): 1층 출입구 통제정도/단지 출입구 통제정도/경비방식/방범초소당 세대수 -휴게용옥외공간: 휴게용 옥외공간율/호당 휴게용 옥외공간면적/휴게용 옥외공간 위치/휴게용 옥외공간 가시성/놀이터당 세대수 -녹지공간: 녹지공간율/호당 녹지공간면적/녹지공간위치/녹지공간가시성 -주차공간: 호당주차대수/주차공간위치/주차공간가시성 -상가공간: 호당 상가면적/상가공간위치/상가공간가시성 -보행공간: 보도율/호당보도면적/보행공간위치/보행공간가시성

31) 최인영, 생활공간적 측면의 아파트 성능 평가에 관한 연구, 부산대학교, 박사학위논문, 2013, p.19

제2절 공용공간 유형분류 특성

1. 선행연구 조사

국내의 공용공간이용에 대한 연구현황을 살펴보면 손세관(1986)은 공적공간과 사적공간 사이에 사회적 장소인 공유영역이 형성된다는 이론을 바탕으로 사회적 장소에 대응하는 물리적 영역구분방식을 제안하고 있다.³²⁾1990년 이후에 수요자의 가치와 선호가 중시되는 수요자 위주의 주택시장에 대응하기 위해 주거단지 외부환경을 경쟁적으로 도입하게 되면서 독창성 있는 외부공간을 만들고자 단지 진입광장, 보행물, 주제형 휴게시설 등 구체적인 실행계획 등을 수립해 왔다. 특히 1998년 분양가자율화가 시행되면서 건설사의 경쟁이 본격화되고 2000년 삼성소비자의 인식변화를 통해 아파트 경쟁이 시작되었다. 주정영(1994)은 아파트 주호 주동 주변 공용공간에 대한 중요성을 새롭게 인식하고 공용공간의 요구에 있어서는 거주자특성에 따라서 간이운동공간과 어린이공간, 노인을 위한 공간, 세탁 및 보관공간 취미생활 공간으로 분류하였다.³³⁾ 최일홍(1997)은 아파트 단지의 옥외공간을 크게 단지입구에서 주 보행로를 거쳐 주동으로 이어지는 생활 통로계통과 외부시설물 계통, 마감재료와 색채에 대한 소재관련계통으로 구분하였다.³⁴⁾ 이유미(1998)는 옥외공간 환경의 질에 대한 평가를 옥외공간의 물리적 양과 옥외공간의 입체적 분류를 통해서 생활기능 외부공간, 도로와 주차공간, 쾌적한 시각적요소를 제공하는 경관으로 구분하여 외부공간을 평가하고 하였다.³⁵⁾ 김대현(1999)은 아파트 단지 옥외공간이 차별화 사례분석을 통해 아파트 진입공간, 수목, 및 녹지공간, 외부시설물, 산책 및 운동시설, 휴게시설, 어린이놀이터, 보행자 공간, 1층부 공간, 건물외형 및 색채로 구분하여 외부환경의 설계요소로 정리하였다. 백혜선(2002)은 공동주택단지의 거주성 향상이라는 측면에서 사적공간, 주거동 근접생활영역, 공적공간으로 분류하였다. 오정혜(2001)는 외부공간을 차량과 관련된 '교통시설'과 그 외 사람과 관련된 단지내 녹지공간, 놀이터, 운동시설, 휴게공간을 통칭한 '순외부공간'으로 분류하여 차량공간으로서의 공용공간의 역할 및 기능을 독립적으로 파악하였다. 서지은 등(2010)은 차량공간과 보행공간을 포함하여 단지내이동지원을 위한

32) 손세관, 사회적 장소의 구성패턴과 서민주거단지 계획의 기본방향, 대한국토도시계획지, 제21권,3호

33) 주정영, 아파트 공용공간 계획에 관한 연구. 중앙대학교, 석사학위논문, 1994

34) 대한주택공사, 주택단지 옥외공간의 설계특성화 방안에 관한 연구, 1997

35) 이유미, 공동주택단지에서 옥외환경 질의 평가방법에 관한 연구, 연세대학교, 박사학위논문, 1998

‘도로체계’, 도시와 가로경관을 위한 디자인 및 개방감 측면의 ‘경관’, 단지환경을 조성하는 녹지공간을 포함하는 ‘환경/녹지’, 그리고 주민 교류 공간 및 시설을 포함하는 ‘커뮤니티 공간’으로 분류하였다. 임연수(2011)는 이동을 지원하는 ‘동선영역’, 경관환경이 되는 ‘환경영역’, 커뮤니티생활과 관련된 ‘공동생활영역’을 구분하고, ‘환경영역’에 자연환경과 경관환경, 담장, 폐기물보관시설 등의 시설측면에서의 관리환경을 포함하였으며, ‘공동생활영역’에 근린상가 등의 근린생활시설, 실내외의공동생활시설, 경비실 등의 관리시설로서의 기능을 포함하여 주요 생활공간 외에 거주자의 편의를 지원하고 관리하는 영역을 공용공간에 포함하였다. 또한 이유미 등(2000)은 계획요소를 중심으로 ‘커뮤니티공간’, ‘경계공간’, ‘보행공간’, ‘차량공간’, ‘서비스시설공간’으로 구분하고 차별적으로 자전거보관소, 쓰레기 집하장, 재활용품 보관소등의 거주자 편의를 제공하는 서비스시설을 포함하였고, 공은미 등(2009)의 연구에서는 ‘동선요소’와 ‘공간구성적 요소’외 ‘시설요소’로서 스트리트퍼니처, 안내판, 표지판을 구성요소에 포함하였다. 문종용(2006)은 공동주택 공용공간에 대한 이용실태 및 선호도에 관한 연구에서 공동주택의 평면형태는 공간과 주생활의 대응관계라는 점에서 공간의 사용구조를 파악하는데 중요한 그거를 제공해준다. 공동주택 공용공간의 기존 형태 분류의 거실, 식당, 부엌을 연결하는 공용공간의 접속유형을 분류한다.³⁶⁾ 이남숙(2006)은 커뮤니티 활성화를 위한 공용공간은 커뮤니티공간, 운동공간, 보행공간, 주차공간, 서비스시설공간으로 분류하였다.³⁷⁾ 산연섭(2006)아파트 부대복리공간에 대한 사용자 의식 및 이용형태에 대한 연구에서 관리공간, 교육공간, 커뮤니티 공간, 운동공간, 기타공간으로 분류하였다.³⁸⁾ 안근진(2008)은 규모 및 계획면에서 점차 대형화, 복잡화되고 있는 공공청사를 대상으로 공공청사의 내부공간의 기능에 따른 공용공간은 커뮤니티 형성 및 여가활동을 지원하는 공간, 이동과 진입을 위한 공간으로 설정하여 진입공간, 중간매개공간, 주민교류공간, 여가활동공간으로 분류한 것을 바탕으로 공용공간을 분류하였다. 정은주(2008)는 공동주택 주동내 지역주민의 커뮤니티활성화를 위한 공용공간 활용계획 논문에서 필요할 수 있는 공용공간은 5가지로 기초생활공유를 위한 공간, 이웃 공동체문화육성을 위한 공간, 여가행태 수용을 위한 공간, 생활편익을 위한 공간, 현대사회문제에 대응하기 위한 공간으로 분류하였다. 이혜림(2012)공동주택단지 공용공간의 양상과 공간 특성에 대한 연구에서 실내 공용공간과 실외 공용공간으로 분류하였다. 실외 공용공간

36) 문종용, 공동주택의 공용공간에 대한 이용실태 및 선호도에 관한 연구, 계명대학교, 석사학위논문, 2006, p.12

37) 이남숙, 커뮤니티 활성화를 위한 공용공간 배분의 연구, 서울산업대학교, 석사학위논문, 2006

38) 산연섭, 아파트 부대복리공간에 대한 사용자 의식 및 이용형태 연구, 연세대학교, 박사학위논문, 2006

은 실외 웰빙공간, 놀이공간, 휴게공간으로 구분하고, 실내 공용공간은 실내 웰빙공간, 교육공간, 복지공간, 커뮤니티공간으로 구분하여 분석하고자 한다.⁴⁰⁾

[표2-6] 선행연구에 의한 공용공간 유형³⁹⁾

연구자	공용공간 유형
손세관(1986)	- 사적영역 - 매개영역 -공적영역
강현식(1989)	- 주호전용 -주호주위 생활공간, - 주거동내 공용공간 -외부공용공간,
주정영(1994)	- 운동공간 -어린이공간 -노인공간, - 세탁 보관공간 - 취미생활공간
이연숙(1995)	- 기초생활공간: 공동세탁실, 공동창고, 다목적 행사실, 로비, 화장실, 손님숙소 - 이웃교류공간: 소규모작업장,문화센터,정보센터,공동식당,실내놀이터 - 생활편익공간
최일홍(1997)	- 기초생활을 위한 공간 - 이웃공동체문화 육성을 위한 공간 - 여가형태수용을 위한 공간 - 생활편익을 위한 공간 - 현대사회 문제에 대응하기 위한 공간
이유미(1998)	-생활가능 공간: 휴식 및 놀이공간, 녹지공간, 주동1층 필로티 보행로 -도로,주차공간: 차로 및 주차/보행공간 -경관:시설물(휴지통,벤치)/개방감/경관
김대현(1999)	- 아파트 진입공간: 조형물/진입구 소광장/대형수목 - 수목 및 녹지공간: 대형수목/체험녹지/유실수/초화류 - 외부시설물: 이미지통합/포장재/유색보도포장 - 산책 및 운동시설: 운동시설/조깅 및 산책코스 - 휴게시설: 전통요소/휴게소 - 어린이놀이터: 개장성/형태/바닥재 - 보차혼용공간: 보차분리, 보차혼용, 안전시설 - 1층부공간:1층부 전용정원, 현관부, 진입구 - 건물형태,색채: 스카이라인, 색채
오정혜(2001)	- 교통시설(주차장, 단지내 도로) - 순외부공간: 필로티 및 인도,관상용녹지,휴식놀이공간(놀이 운동시설,휴게용녹지)
양현주(2006)	- 운동시설: 헬스, 수영, 사우나, 골프연습장, 에어로빅, 스쿼시 - 보육공간: 유아놀이방 -학습시설: 문고, 독서실 - IT시설: 컴퓨터 교육실 - 노인시설: 노인정 - 여가/연회시설: 노래방,당구장,찜질방,게스트하우스,음악감상실
안근진(2008)	- 진입공간, - 중간매개공간, - 주민교류공간, - 여가활동공간
서지은 외(2010)	- 주거동: 입면 및 지붕디자인,주동형태,배치 - 도로체계: 동선,이동로,주차 - 환경/녹화: 벽면녹화,주동주변식재,녹조,조경/식재,수경공간 - 커뮤니티: 공원,놀이터,주민공동시설,휴게시설 - 경관: 도시경관(진입부처리 및 시설물 등),가로경관(층수변화,지붕,조망확보)

39) 박윤정, 고층아파트 단지 외부공간 이용활성화에 관한 연구, 충남대학교, 박사학위논문, 2011, pp.45-46, 재정리

40) 이혜림, 공동주택단지 공용공간의 양상과 공간특성에 관한 연구, 남서울대학교, 석사학위논문, 2012, p.31

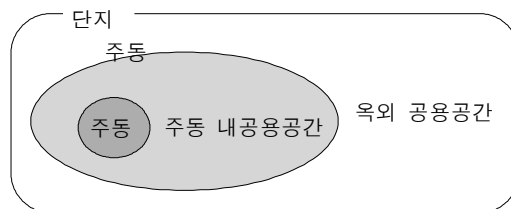
[표2-6] 계속⁴¹⁾

연구자	공용공간 유형
공은미 외(2009)	<ul style="list-style-type: none"> - 동선요소: 차량도로, 보행자 - 도로공간구성적요소: 오픈스페이스, 부대시설, 주차공간, 주동배치, 주동매스형성, 주동진입, 단위주호 - 시설요소: 스트리트퍼니처, 안내판, 표지판
임연수(2011)	<ul style="list-style-type: none"> - 환경영역: 경관환경, 자연환경, 관리환경 - 동선영역: 보행환경, 차량환경 - 공동생활영역: 근린생활시설, 공동생활시설(실내/실외), 관리시설
이남숙(2006)	<ul style="list-style-type: none"> - 커뮤니티 공간: 휴게공간, 공원, 광장, 생태연못 - 운동공간: 인라인스케이트장, 골프연습장, 농구장, 테니스장, 배드민턴장, 자전거도로 - 보행공간: 진입로, 보행로, 산책로 - 주차공간: 지상주차장, 지하주차장, 단지내 도로, 진입도로 - 서비스시설공간: 자전거보관소, 쓰레기집하장
산연섭(2006)	<ul style="list-style-type: none"> - 관리공간: 관리사무소, 회의실 - 교육공간: 보육시설, 독서실/문고, 다목적, 교육공간 - 커뮤니티공간: 어린이놀이터, 노인정, 단지내 중앙광장, 수경시설, 휴게공간 - 운동공간: 실내운동공간, 실외 운동공간 - 기타공간: 공동창고, 자전거보관소, 상가
이혜림(2012)	<ul style="list-style-type: none"> - 실외 공용공간: 실외웰빙공간, 놀이공간, 휴게공간 - 실내 공용공간: 실내 웰빙공간, 교육공간, 복지공간, 커뮤니티공간

2. 공용공간 유형

본 연구에서는 공동사용이라는 단어적 의미에 주목하여 전유되는 단위 주호를 제외한 단지 내 전체공간 및 시설로 공간적 범위를 설정한다.

공용공간은 공간적 측면에서 주동 출입구에서 개별 주호까지 필로티, 1층 홀, 복도, 계단, 엘리베이터 등 ‘주동 내 공용공간’과 주동 외부에 위치하며 이동동선 및 조명·녹지공간, 휴식 및 놀이, 사회적 교류를 위한 ‘옥외 공용공간’ 으로 크게 분류하였다. 그리고 시설적 측면에서 거주자들의 복리를 지원하는 ‘주민 공동시설공간’과 생활편의



<그림 2-2> 아파트 공용공간의 공간적 유형⁴²⁾

41) 박윤정, op, cit pp.45-46, 재정리

42) 박수빈, 아파트 공용공간의 성능 평가 항목에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2012.10, 제10호 p.50

를 제공하는 ‘편리 및 서비스시설 공간’을 포함하여 전체 ‘주동 내 공용공간’, ‘옥외 공용공간’, ‘주민 공동공간’, ‘관리 및 서비스 시설공간’로 구분하고 공용공간의 공간적 분류를 파악하였다. 대상 공간 및 시설은 다음과 같다.

아파트단지를 구성하는 기본단위가 되는 것은 개별 주호로 사적공간이다. 주호를 제외한 나머지 공간은 공적공간으로 볼 수 있는데 사용의 의미를 덧붙여 공용(公用)공간 (Communal Space)으로 명명할 수 있다. 본 논문에서는 주동을 제외한 나머지 영역을 모두 합하여 공용공간으로 명명하였다. 주동내부의 공용공간은 대부분의 국내아파트단지에서 주거환경의 질적 측면과 큰 관련을 갖지 못하기 때문에 배제하였다.

공용공간의 분석을 위해서는 층위의 구분을 통한 공간 규명이 요구된다. 옥외공용공간은 주동의 배경이 되는 경관환경을 제공하며, 단지 내의 이동을 지원하는 동선체계를 포함한다. 또한 집합주거에는 공동체생활을 지원하는 공동생활공간이 설치되어야 한다. 따라서 공용공간을 경관적 배경이 되는 물리적 요소와 거주자의 이동을 지원하는 동적 요소, 공동생활을 지원하는 사회적 요소로 나눌 수 있으며 경관환경을 환경영역, 이동을 지원하는 환경을 동선영역, 공동생활을 지원하는 환경을 공동생활영역으로 명명하여 구분할 수 있다.

[표2-7] 공용공간의 분류⁴³⁾

구분	대상 공간 및 시설	정의
주동 내 공용공간	-1층 홀, 복도, 계단, 엘리베이터 -필로티	주동 출입구에서 개별 주호까지의 이동 및 휴게, 교류를 지원하는 시설 및 공간
옥외 공용공간	-실외 운동공간: 테니스장, 배드민턴장, 운동기구 등 -놀이공간: 어린이놀이터 -조경 및 녹지공간: 조경물, 체험녹지 등 -휴게공간: 벤치, 정자, 휴게소 및 테마공원, 광장 등 오픈스페이스	주동 외부에 위치하며 이동동선 및 조경, 녹지공간이 되며 휴식 및 놀이, 운동, 사회적 교류를 지원하는 시설 및 공간
주민 공동공간 (커뮤니티센터)	-실내 운동공간:헬스장, 요가, 골프연습장 수영장등 -교육공간 :어린이집 유치원, 독서실, 문고, 강의실 -복지공간: 노인정 및 경로시설 -여가공간: 주민 취미실, 강당, 연회장 생활지원센터	주민의 모임, 강습 및 운동, 사회적 교류를 지원하기 위한 커뮤니티 공간
관리 및 서비스시설 공간	-자전거 보관소 -쓰레기 집하장	주민의 편의제공을 위한 관리 및 서비스 시설 공간

공용공간 분류는 공간적 측면에서 주동내 공용공간에서 1층 홀, 복도, 계단, 엘리베이터, 필로티 등 공간을 포함하여 주로 주동 출입구에서 개별 주호까지의 이동 및 휴

43) 박수빈, 아파트 공용공간의 성능 평가 항목에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2012.10, 제10호 p.12 재정리

게 교류를 지원하는 시설 및 공간, 옥외공용공간은 주동 외부에 위치하며 이동동선 및 조경·녹지공간이 되며 휴식 및 놀이·운동, 사회적 교류를 지원하는 시설과 공간이다. 옥외공용공간은 실외 공용공간, 놀이공간, 조경 및 녹지공간, 휴게공간으로 분류하였다. 그리고 거주자들의 복리를 지원하는 주민공동공간은 주민의 모임, 강습 및 운동 사회적 교류를 지원하기 위한 커뮤니티 공간으로 파악하며 본 연구에서 주민공용공간은 커뮤니티 센터로 정의한다. 주민 공동공간은 실내운동공간에서 헬스장, 요가, 골프 연습장, 수영장 등을 포함하고 교육공간은 어린이 집, 유치원, 독서실, 문고, 강의실 등 공간을 포함하여 복지공간은 노인정과 경로시설로 구분하고 여가공간은 주민 취미실, 강당, 연회장 등으로 분류하였다. 거주자 생활편의 제공을 위한 관리 및 서비스 시설 공간으로 구분하였다.

3. 유형별 공용공간 특성

가. 주동 내 공용공간 특성

(1) 주동 내 공용공간 특성

인간의 영역적 형태에 대하여 어윈 알트만(I.Atman)은 "장소에 대한 개인화 혹은 표식, 또는 한 개인이나 집단에 의해 소유된 물체와 의사 전달 수단을 수반하는 일종의 自-他 경계조절 메카니즘" 이라고 정의하였다.⁴⁴⁾ 이러한 정의는 몇 가지 영역의 기본적인 특성을 나타낸다. 영역의 특성을 살펴보면 특정한 영역에 대한 소유, 그리고 그 영역 내에서 일어나는 일에 대한 통제, 배타적 사용, 개인이나, 집단의 표식에 의한 개성과, 물리적 또는 심리적 경계의 설정이 있다. 이러한 영역의 확보를 통하여 개인이나 집단은 아이덴티티 확보와 적정자극의 유지, 안전의 보장, 이웃과의 상호작용을 통한 사회적 안정과 같은 요소를 획득하게 된다. 그 외에도 영역성은 주거환경에 관계된 주요한 사회심리적 요소-개인공간, 혼잡, 프라이버시와 관계되어 포괄적 역할을 하게 된다. 이러한 영역적 특성은 주거에 있어서 사적영역인 주거내부에서 공적영역인 외부사회로 나아갈수록 약화된다. 따라서 주호주변공간은 주호와 면하여 접해있는 공간으로서 강한 영역적 특성을 갖는다고 볼 수 있다. 사적영역인 주거공간은 프라이버시를 강화하면서 공용공간의 접근이 편리하도록 구성하여 주거동내에서의 공유공간 활성화를

44) 박세환, 공동주택 주동 내 공용공간 계획에 관한 연구, 건국대학교, 석사학위논문, 1999, p.11

유도시켜 거주자와의 커뮤니티를 증대시켜야 한다.

또한, 주거공간에서의 불필요한 구성요소를 최소화하여 공용공간에 배치시킴으로써 주거공간의 공간효율성을 증대시키고 공용공간에서는 프로그램의 다양화를 선보일 수 있다. 이러한 현상은 현대 공동주거 공용공간에서 나타나고 있으며, 공동으로 이용할 수 있는 커뮤니티 공간으로 계획하는 방식을 채택하고 있다.

(2) 주동 내 공용공간 기능⁴⁵⁾

① 영역간의 전이적 기능

주동내 공용공간은 외부 공적영역과 주호라는 사적영역 사이에 존재하는 반사적이며 반공적인 중간영역이고, 동시에 두 영역을 이어주는 전이적 역할을 한다고 할 수 있다. 따라서 주동내 공용공간은 단계적으로 명확한 영역으로 구분 및 확보하고 전이적 요소를 도입하여 외부에서 주호로 자연스럽게 이어지도록 해야한다.

② 방어공간 형성의 기능

오스카 뉴만(Oscar Newman)에 의하면 방어공간이란 하나의 환경을 그 거주자의 통제하에 있도록 결합시키는 메커니즘의 범위를 말하는 용어이며 방어공간은 거주자들이 그들의 가족, 이웃, 그리고 친구들을 위한 안전을 제공하는 동시에 그들의 삶을 향상시키기 위해 이용될 수 있는 하나의 생활 거주환경이라 말하고 있다. 특히 오스카 뉴만은 다세대 주거환경중 로비, 홀, 복도, 놀이터, 주차장등의 공간이 외부인이 쉽게 들어올 수 있을정도로 공공영역화 되어 이러한 곳에서 범죄 발생율이 높다는 것을 밝혀내었다. 이에 주거환경의 공동지역에서 공간을 통제하고 낯선 사람들과 잠재적 범죄자를 저지할 수 있는 방법으로 개별적으로작용하거나 안전한 환경의 창조를 위해 결합하여 작용하는 영역성, 자연스러운 감시, 이미지, 환경 이 4가지의 물리적 디자인 요소를 제시하였다.

③ 독자성 표현의 기능

거주자는 누구나 자신이 사는 곳을 개성적으로 표현하고자 하는 요구 즉, 독자성의 요구가 있다. 독자성이란 자신이 누구인가를 확인하고자 하는 것으로서 자신을 다른 사람들과 뚜렷이 구분되는 개인으로 인식하려는 욕구이다. 주거는 가장 일차적인 영역이며 또한 자아의 상징으로서 그 외관은 대인과 가족의 아이덴티티를 나타내는 매우 중요한 요소이다. 실제로 많은 거주자들이 주거의 편이성보다 식별성에 더 많은 호감을 나타내고 있으며, 이것은 집합주택에 있어서 더욱 두드러지는 현상으로 나타나고

45) 박세환, 공동주택 주동내 공용공간 계획에 관한 연구, 건국대학교, 석사학위논문, 1999, p.12-13

있다.

따라서 주호주변공간을 통하여 거주인들로 하여금 시간이 경과됨에 따라 그들의 주거영역에 생활의 모습이 표현되고 자부심을 갖으며 자발적으로 보호·관리하도록해 다양한 개인적 표현을 수용하게 하는 설계가 필요하다. 라포포드(Amoa Rapoport)도 제시했듯이 건조환경이 거주자들의 주거심리, 요구, 취향, 가치 등이 표현을 적극적으로 수용하고 부족한 부분을 그들 스스로 수정하고 가꾸어 그들의 요구를 채울 수 있게 "비워놓는 설계"가 바람직하다는 것이다. 또한 공간과 형태의 다양성과 사회문화적 차원의 개성이 효과적으로 반영된다면 공동주택에서 나타나는 찾기 어려운 인지성과 방향성의 문제를 해결하며 공동생활의 장소가 형성될 것이다.

④ 프라이버시 조절의 기능

프라이버시란 선택적 경계조정과정으로 개인이나 타인 또는 환경의 여러 자극들과의 상호작용을 조절하는 것을 의미한다. 따라서 개인이나 가족은 개인공간, 영역성, 그리고 사회적인 행동조절을 통하여 프라이버시를 확보하려고 한다. 그러나 원하는 정보보다 많은 사회접촉을 하게 되면 과밀을 느끼게 되고 반대로 타인과의 상호관계가 줄어들게 되면 고립감을 느끼게 된다. 따라서 적정의 프라이버시를 획득하기 위하여 개인이나 집단은 개방성과 폐쇄성을 조절하는 데 유용한 방법, 즉 언어 행동, 비언어 행동, 사물이나 물리적인 구조의 설치, 또는 문화적인 관습이나 규범에 따른 행동을 사용한다. 특히 주거에 있어 공적영역과 사적영역간의 상호 프라이버시를 유지하고 조절하기 위한 건축적인 대안으로는 건축의 유형과 관계없이 다음과 같은 요소의 조합으로 이루어진다고 볼 수 있다. 거리에 의한 분리, 건축물 또는 구조물에 의한 분리, 사회적 습관에 의한 분리, 이러한 요소들은 모두 이웃과의 접촉이나 외부와의 고립, 시각적으로 단절된 것이다. 이는 것들을 조절하기 위한 대응하며 이것을 인간이 갖고 있는 보이지 않는 영역의 경계와 그 거리와도 관계가 있다.

⑤ 이웃과의 교류기능

거주자는 우선적으로 주거의 주변영역을 통해 주변의 이웃과 접촉하게 되며 바람직한 방향으로서 친교를 형성하게 된다. 친교는 공유된 관심이나 배경을 바탕으로 형성되는데 이는 이웃과의 접촉의 기회와 이를 형성해주는 근접성 배경으로 한다. 공동주택의 경우 물리적으로는 벽이나 바닥, 천정을 공유하며 매우 가깝게 존재하지만 주호의 주변공간인 주호전면공간, 복도나 계단실 등은 이웃간의 인사나 일상적 대화 등의 일어날 수 있도록 적극적으로 공간을 형성해주는 데는 매우 미흡한 감이 있다. 이웃과의 교류는 상부상조의 효과를 가져오며 방어공간의 형성에 큰 도움이 된다.

(3) 주동 내 공용공간 분류

공동주택의 유형은 대표적으로 계단 또는 엘리베이터 홀로부터 직접 단위 주호로 들어가는 홀형(계단실형), 편복도와 중복도를 이용하여 주호로 진입하는 복도형, 중앙코어를 중심으로 하는 타워형(또는 집중형)을 들 수 있다. 그러나 이외에도 많은 유형의 공용공간구성 방식이나 형태가 나타날 수 있다. 예를 들면 복도형의 경우 편복도형이나 중복도형이 2층이나 3층, 또는 4층을 단위로 반복되는 유형, 여기에 다시 스킵방식이 적용되는 유형등이 있다. 또한 주호 통로형식에 의해 구분해 본다면 직접진입, 계단+편복도 진입, 계단+중복도 진입, 계단+중복도+외부코어 진입, 엘리베이터+편복도 진입, 엘리베이터+편복도 진입, 엘리베이터+중복도 진입, 엘리베이터+내부코어 진입으로 나뉘어진다. 이처럼 주동내 공용공간의 구성유형은 매우 다양하게 분류될 수 있으며 그 외에도 많은 혼합형들이 계획될 수 있다.

이 중 우리나라에서 최근까지 지어진 공동주택의 유형은 고층 계단실형(55%)과 고층 편복도형(29.9%)이 대부분을 차지하며 저층계단실형(7.7%),고층계단실박스형(4.3%), 고층홀형(1.4%)이 차지하고 있다.⁴⁶⁾

본 연구에서 기능적 측면에서 주동내 공용공간은 홀, 복도, 계단, 엘리베이터, 필로티로 구분하였다.

나. 옥외 공용공간 특성

본 연구의 공간적 대상 범위인 공동주택 단지 내 옥외 공용공간(屋外公用空間)은 주동은 제외한 나머지 영역을 총칭하며 주동의 외부공간을 대상으로 하였다.

① 운동공간

단지 내 운동공간은 주민의 체력증진과 운동이라는 여가 활동을 통하여 주민상호간의 교류를 증가 시킬 수 있다. 운동공간의 보다 효율적인 이용을 위해 방풍 및 방음, 식재와 휴식을 위한 녹음 조성, 또 최근에 가족의 건강과 단란에 관심이 높아짐에 따라 구성된 간이 골프장, 농구장, 배트민턴장, 체력단련 코스 등 간단한 기구를 이용하여 온 가족이 함께 참여할 수 있는 형태가 필요하다.⁴⁷⁾

운동공간은 일반적으로 운동시설이 단지 외관으로 배치되거나 단지 외관의 산책로와 유기적으로 구성되는 것은 이런 이유에서 이다. 하지만 어린이와 청소년 계층은 독립된 공간이나 사람들의 시선이 차단된 장소보다는 오히려 단지 내 도로변, 주동 출입구

46) 감상호 외. 국내 공동주택의 치수특성에 관한 고찰, 대한건축학회학술발표 논문집, 제15호, 1995.10

47) 임경희, 공동주택 외부공간의 주거환경평가에 관한연구, 조선대학교, 박사학위논문, 2008, p.17

주변에서 놀려고 하는 경향이 강한 특성이 있다

② 놀이공간

어린이의 성장과 발육에 있어서 옥외활동은 매우 중요하다. 어린이는 놀이를 통해 언어, 인지적, 사회적, 신체적 발달을 이룰 뿐만 아니라 정서적 발달도 함께 이룬다. 놀이행위는 발달과정에서 가장 대표적인 표현 행위이며, 환경 자극을 통해 활성화 될 수 있다. 어린이의 놀이와 발달 특성을 고려해 어린이의 행동발달을 자연스럽게 지원하되, 창의성을 발달시킬 수 있는 놀이 환경을 마련해 주는 것이 바람직하다.

어린이 놀이터는 놀이기구나 놀이터에 대한 환상과는 상관없이 근본적으로 만남의 장소이다. 놀이터는 어린이들에게 언제든지 갈 수 있는 장소를 제공하며, 다른 어린이들이 와서 더욱 가치 있는 활동이 시작될 수 있을 때까지 놀이기구에서 시간을 보낼 수 있다. 이러한 역할은 놀이터의 가장 중요한 기능 중에 하나이다. 비록 놀이터의 이용의 한정되어 있어 어린이들이 옥외공간에 있는 대부분의 시간동안 놀이터 이외의 다른 곳에서 논다 하더라도 놀이터는 다른 활동을 하기 위한 출발장소이며 만남의 장소로서 매우 중요한 기능을 할 수 있다.⁴⁸⁾

③조경 및 녹지공간

녹지공간은 자연과의 친화와 근접을 도모하면서 거주자들에게 중요한 환경요소로 심리적 안정감을 주며, 옥외공간의 독특성과 분위기를 창출하는 역할을 한다.⁴⁹⁾ 그러나 고층화가 될수록 점차 그 면적이 줄어들고 주차장 및 도로의 면적이 녹지공간을 잠식하고 있지만, 거주자 만족도와 녹지율의 상관관계는 단지 계획할 때 중요한 과제라 할 수 있다. 또한 녹지공간의 화가대가 옥외공간의 만족도와 관계가 있으며 특히 옥외공간의 개방감을 증가시킨다는 결과를 제시하면서 녹지공간 계획의 중요성을 지적하였다.⁵⁰⁾

조경물 시설은 아파트 단지 내에 설치하는 옥외시설물 중 미술장식품, 벽화, 슈퍼그래픽, 교육적 효과가 있는 교육물을 가리킨다. 특히 광장, 어린이 놀이터와 연계되어 계획된다면 거주자의 외부활동 욕구를 충족시킬 수 있다. 조경물시설로는 안내판, 시계탑, 문주, 블라드 등이 있으며, 최근 들어 색채나 형태 또는 단지 내부가 통일된 예술적 분위기로 연출되기도 한다.

조경물 시설은 어린이의 정서적, 인지적 발달에 영향을 주며, 단지 내 자극환경을

48) 박윤정, 고층 아파트 단지 외부공간 이용활성화에 관한 연구, 충남대학교, 박사학위논문, 2012, p.47

49) 이영호, 주거환경요소와 환경 아이덴티티에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 1995,11, pp.63-74 재인용

50) 이유미, 공동주택단지에서 옥외공간 질의 평가방법에 관한 연구, 연세대학교, 박사학위논문, 1999

이루는 요소로서 단지 내 아파트 거주자에게 정서적, 심리적 환경에 영향을 미친다. 풍향계, 일력표, 새집, 다람쥐 집, 움직임과 활력이 있는 모빌, 바람개비, 물 의 흐름을 이용한 수차 등을 통해 외부활동을 증진하는데 도움을 주고 있다.⁵¹⁾

④ 휴게공간

휴게공간은 벤치 및 파고라 등을 갖춘 공간으로 계획되고, 휴게공간의 종류 및 다양성 보다는 위치나 개수에 대한 연구가 대부분인데, 휴게공간 즉 벤치와 파고라 등을 갖춘 공간의 위치에 대한 요구는 주동 주변과 어린이 놀이터에 설치하는 것이 좋다는 요구가 가장 높고,⁵²⁾ 단지 전체에 균일하게 배치된 곳이 접근이 불량한 단지보다 만족도가 높다.

휴게공간은 사람들은 ‘앉기’에 좋은 조건이 제공되면 사람들을 머무르게 하는 활동이 발생하게 되고 이것은 옥외환경의 질의 평가는 중요한 요소로 고려해야 하는 좋은 이유가 된다. 특히 노인들에게 앉을 수 있는 장소는 장시간의 머무름이 발생할 수 있다.⁵³⁾ 이는 휴게공간 역시 다른 옥외공간들과 마찬가지로 접근성의 용이가 공간 이용도를 높임과 동시에 만족도를 높여줄 수 있는 우성적인 요소임을 보여준다고 할 수 있다.

이와 함께 휴게공간의 개수는 500세대 이상 1000세대 미만의 단지를 기준으로 했을 때, 현행 1개소 이상 설치보다는 안락하고 쾌적한 휴게공간을 위해서 3개소이상 설치 되어야 한다고 주장한 반면 다른 연구에서 휴게공간의 면적 및 개수가 옥외공간이 만족도와 관련성이 적게 나타난 결과를 바탕으로 양적 증가보다는 휴게공간내 시설의 질적 향상이 이루어져야 할 것이다.⁵⁴⁾

51) 박윤정, 고층 아파트 단지 외부공간 이용활성화에 관한 연구, 충남대학교, 박사학위논문, 2012, p.51

52) 김홍규 외2인, 공동주택단지 내 부대복지시설의 설치 위치에 관한 입주자 의식의 서술연구, 대한건축학회논문집, 1995.11, pp.151-161

53) 박윤정, 고층 아파트 단지 외부공간 이용활성화에 관한 연구, 충남대학교, 박사학위논문, 2012, p.49

54) 이윤희, 공동주택단지에서 옥외공간 질의 평가방법에 관한 연구, 연세대학교, 박사학위논문, 1999

다. 주민 공동공간 특성(커뮤니티 센터)

(1) 커뮤니티 센터 개념⁵⁵⁾

커뮤니티에 대한 사전적 정의는 “공동체·지역사회” 등을 나타내는 말로, 사회조직체로서 공간적·지역적 단위와 이러한 단위와 관련되는 심리학적인 결합성 또는 소속감으로 설명한다(건설교통부, 2007).

정현욱(1996)은 거주기간이 길고 이웃관계가 좋을수록 지역사회에 대한 소속감이 증가하므로 이를 위해 이웃관계를 촉진시킬 수 있는 공동체 활동으로의 연계 대책이 필요하고, 이러한 활동에는 거주자들의 노력과 아파트 단지 내의 일상생활에 필요한 시설의 확보, 문제의 극복을 위한 프로그램을 개발해야 한다는 지적을 하고 있다. 특히 공동체적 생활을 하고 있는 아파트 거주자의 주거생활 향상을 위한 서비스 위주의 관리나 다양한 생활양식에 대응하면서 바람직한 공동체 문화를 형성하기 위해 생활 관리에 대한 프로그램 개발이 요구되고 있다.

또한, 커뮤니티센터란 ‘공동체의 중심’이라는 뜻으로, 지역사회의 사회문화 활동의 중심이 되는 각종 공공시설의 집합점으로 요약할 수 있으며, 이는 지역사회가 발전하는 과정에서, 점차 전문화된 기능이 어느 지역에 집중되는 경향이 있는데 이 지역을 자연 발생적인 의미에서 커뮤니티센터라고 한다. 그러나 오늘날 도시계획에서 사용되는 커뮤니티 센터의 개념은, 시가지 재개발계획이나 근교도시 조성계획에 주택계획과 병행하여 주민을 위한 공동시설을 일정한 장소에 집중 배치시키려는 생각과 결부되어 있다(네이버 백과사전).

공유공간은 아파트 주거단지 내 주민들의 생활 복지에서 부터 문화생활이용 향상에 이르기까지 다양한 목적을 자체적으로 충족시킬 수 있는 주민 공동의 공간으로, 주민들이 사용권, 소유권, 영역권을 가지는 반공적, 반사적영역의 개념이다. 이는 각 세대의 단위 주택 외에 별도로 제공되는 것으로, 일정 수준 이상의 질적인 시설과 서비스 프로그램이 운영될 것이 전제된다. 현재의 근린생활 시설들과 비교할 때 영리보다는 주민의 복지를 위한 복지차원의 공간이다. 이는 주민들이 일상생활 내에서 자유롭게 사용할 수 있는 위치에 있어야 한다는 근접성이 전제되며, 시별, 구별, 동별로 하나정도 그리고 분산되어있는 현 복지시설과는 달리 모든 소생활권 내의 주거단지 혹은 주거지역 단위별로 다양한 기능의 공간들이 커뮤니티센터라는 이름으로 모여 제공될 수 있는 시설을 의미하는 개념이다. 여기서 커뮤니티 센터란 다양한 유형의 공유공간들이

55) 최영주, 아파트 거주자의 커뮤니티센터시설 및 프로그램 만족도, 전남대학교, 석사학위논문, pp.5-6

모여 있는 하나의 건물형태 혹은 집합적 형태를 지칭한다. 주민의 생활복지를 위해 앞으로 공유공간에 포함될 수 있는 공간유형 가운데 가족구성원들의 여가행태 요구를 수용하는 공간으로는 수영장, 헬스클럽, 탁구장, 문화센터, 실내골프장, 노인복지회관 등이 포함될 수 있으며, 이들은 근접성 개념이 중요한 시설이다(이연숙, 2000).

주서령·박연심·박경옥(2002)의 연구에서 커뮤니티센터는 지역사회 주민의 일상생활과 직접적인 연관이 있는 것으로 문화생활의 중심이 될 수 있고, 공동체 활동 장소로서의 역할을 수행할 수 있는 복합적 기능 수용이 가능한 시설이라고 하였다. 따라서 공동주택의 커뮤니티센터는 공동주택 단지 내에서 단지주민들이 적극적으로 공동체생활을 참여, 영위할 수 있도록 그 중심의 장을 제공하는 시설로 현대사회가 요구하는 다양한 공동체 활동 즉 관리, 행정, 건강, 운동, 정보, 상담, 여가, 문화, 보육, 교육 등을 제공하고 행위 할 수 있는 복합적공간 및 시설을 의미한다고 정리하였다.

이상과 같은 정의로 볼 때, 커뮤니티 관련 이론적 배경을 통하여 살펴본 커뮤니티의 개념을 단위 공동체의 생활·문화 등을 결속시키기 위한 유대적인 교류와 소속감을 포함한 참여의식으로 정의하고, 커뮤니티 개념으로써의 공동체 활동을 이웃과의 관계형성에 초점을 맞춘 이웃 간의 교류와 소속감을 나타내는 공동체 참여로 구성하였다. 이 연구에서는 커뮤니티센터를 공간적 커뮤니티 개념으로써 다양한 공동체 활동을 영위할 수 있는 집합체적 시설로 규정하고, 지역사회에서 운영되는 주민자치센터나 복지시설이 아닌 공동주택 단지 내 거주자 중심의 건강증진, 여가선용, 교육, 공동체 모임 등을 위한 공동시설로 정의하였다.

(2) 커뮤니티 시설 선행연구 및 경향⁵⁶⁾

이 중에서 공동주택단지 커뮤니티와 관련된 연구에 초점을 맞추어 선행연구를 정리하면 다음의 [표2-8]와 같다.

지금까지 주민의 공동체 활동에 중요한 역할 담당하고 있는 커뮤니티에 대해서 많은 연구가 진행되어 왔다. 선행연구의 경향은 첫째, 커뮤니티 및 시설 기능에 대한 선호도와 만족도 등의 '의식 및 거주자 평가'를 다룬 연구, 둘째, 커뮤니티 공간 및 시설의 현황분석을 중심으로 이용률 및 공간변용실태 등을 파악한 '이용실태' 연구, 셋째, 커뮤니티 공간 및 시설의 사례조사를 통하여 배치특성 및 접근성 기준 등의 '계획방향'을 제시하고 있는 연구, 넷째, 사회적 분위기와 연계하여 커뮤니티 공간을 시계열적으로

56) 박현일, 초고층 주거단지 내 커뮤니티 시설 이용실태 및 요구도 분석을 통한 시설계획에 관한 연구, 건국대학교, 박사학위논문, 2013. p.13 재정리

다루어 '연구 경향'을 분석한 연구로 나누어 볼 수 있다.

[표2-8] 공동주택 커뮤니티시설 관련 선행연구 고찰⁵⁷⁾

연구자 연도	학위 및 수여기관	연구과제명	연구내용	연구방법
김혜경 (2002)	박사논문 부산대학교	아파트단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활 공간의 계획방향 연구	- 기존의 공동주택단지에서 공동 생활공간의 구성과 사용방법에 대한 전반적인 실태와 그에 대한 주민요구를 분석하고 계획 방향을 파악	-설문조사 -행태조사
박현일 (2013)	박사논문 건국대학교	초고층 주거단지내 커뮤니티 시설 이용실태 및 요구도 분석을 통한 시설 계획에 관한 연구	- 최근의 커뮤니티 시설의 건축경향과 설치 기준을 파악하고 주거단지내 커뮤니티 시설의 설치 종류와 위치, 면적, 접근성 및 각 시설의 이용현황과 운영방식 개선 요구도를 파악하기	-선행연구 -관찰조사 -설문조사
정소원 (2007)	석사논문 연세대학교	거주자 만족도 향상을 위한 아파트 단지 커뮤니티 공간 계획방안에 관한 연구	- 아파트 단지 커뮤니티 공간에 대한 거주자의 의식과 이용행태 및 만족도 공간별도 각 계획특성에 대한 만족도 조사	-설문조사
서주환 (2008)	석사논문 한양대학교	공동주택 커뮤니티공간 배치 유형별 이용행태 분석을 통한 커뮤니티활성화 방안 연구	- 커뮤니티 공간의 물리적 환경적 요인이 커뮤니티 행위의 발생빈도와 행위의 다양성에 기여하는가를 파악	-사례분석 -이용행태 관찰
권태규 (2009)	석사논문	공동주택 거주자 및 관리자 의식조사를 통한 커뮤니티 시설 활성화 방안연구	- 전문관리업체의 운영단지를 중심으로 거주자 선호도 및 만족도에 대한 조사 - 관리자 측면의 문제점을 분석 - 거주자 인식 과 연계하기	-문헌조사 -현장조사 -설문조사
장동현 (2012)	석사논문	아파트 옥외공간 배치 유형에 따른 거주자의 공간사용 및 커뮤니티 의식에 관한 연구	- 옥외공간 배치유형에 따른 거주자의 공간사용 - 옥외공간 배치유형 공간사용, - 이웃관계, 커뮤니티의식의 관계	-문헌조사 -설문조사
이남숙 (2006)	석사논문	주거단지에서 커뮤니티 활성화를 위한 공용 공간 배분의 연구, 석사학위논문	-공용공간의 유형, 문제 -단지규모별 공용공간 패턴의 제안	-문헌조사
김원경 (2009)	석사논문 중앙대학교	아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 이용실태에 관한 연구	- 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 제공 현황에 따른 입주민의식 및 이용실태를 파악함으로써 커뮤니티 활성화를 도모하는 근거자료를 도출	-설문조사
김수봉 (2009)	석사논문 연세대학교	공동주택 부대복리시설의 선호도 및 이용도 비교분석	-공동주택 거주자의 단지 내 부대 복리시설이 선호도와 이용도 비교 분석으로 개선점 파악	-문헌고찰 -관찰조사

57) 박현일, op, cit, p.14 재정리

[표2-8] 계속58)

연구자 연도	학위 및 수여기관	연구과제명	연구내용	연구방법
김태훈 (2013)	석사논문	한국아파트 단지내 커뮤니티 형성을 위한 실천적 설계 조건 연구	-커뮤니티공간 현황 분석 -거주자 및 아파트 단지 공용공간 활용특징	-자료조사 -현장조사
정소원 (2009)	석사논문	거주자 만족도 향상을 위한 아파트 단지 커뮤니티 공간 계획 방안에 관한 연구	-거주자들의 의식과 이용형태 -공간별 만족도와 공간별 계획특성에 따른 만족도 -상대적인 영향력을 비교하여 가장 중요한 계획특성 파악	-문헌고찰 -설문조사
조상현 (2004)	석가논문	아파트단지 외부 공공공간에 대한 접근성과 근린의식 형성수준의 상관관계에 관한 연구	-공공공간에 대한 접근성에 따른 근린교제의식과 만족도의 차이 -근린의식의 정도 및 만족도의 차이를 측정	-설문조사 -문헌고찰
김순주 (2012)	한국주거학회 논문집	공동주택 커뮤니티 관련 연구들의 시대적 경향분석과 사회적 배경요인들과의 관계,	-커뮤니티 관련 연구의 시계열적 연구경향 분석 국내 학술지 게재 논문 종합 분석	-문헌 고찰 1973-2011계 제 논문 97편 분석
이지연 (2010)	한국주거학회	아파트 커뮤니티 공유공간에 대한 최근 5년간 연구경향 분석	-2005-10년 관련연구 고찰 -최근 5년간 거주자 요구/만족도 연구, 활성화 방안연구 /계획연구가 많음	-문헌고찰 2005-10년 관련 연구

먼저, 선행연구 중에서 커뮤니티의 의식 및 거주자평가를 다룬 연구 중에서 주거 시설 및 기능과 관련된 연구로, 김다해(2010)는 커뮤니티 공간에 대한 이용자 평가와 시설이용후의 만족도를 파악하여 시설에 대한 만족도 저하 및 개선의 시급함을 강조하고 있다. 김혜진(2008)은 연령층별 의식과 선호도를 근거로 현재의 커뮤니티시설의 상호 교류지원성이 대단히 부족하다는 문제점을 도출했다, 김순주(2012)는 거주자의 관리인 지도와 관심도의 상관관계를 파악하여 주민들의 공동체 관리활동에 대한 참여 유도방안을 제안하고 있다. 권태규(2009)는 커뮤니티 시설환경을 갖춘 외주 전문 관리업체의 운영단지를 중심으로 거주자 선호도 및 만족도를 조사하여 관리자 측면의 문제점을 종합 및 분석하고 거주자 의식과 연계했다. 장동현(2012)는 최근 아파트단지 옥외공간의 중요성과 이에 따른 관심의 증가에 대응하여 아파트단지 옥외공간계획이 거주자의 공간사용에 미치는 영향 및 이웃관계와 커뮤니티의식에 미치는 긍정적인 효과를 검증했다.

커뮤니티에 대한 의식 및 거주자 평가와 관련된 선행연구의 대부분은 주로 개별주호와 외부공간의 중간영역, 공동체를 형성하는 매개체로서의 커뮤니티 공간 및 시설의

58) 박현일, op, cit, p.14 재정리

중요성을 강조하고 있으며, 이러한 관점에서의 거주자들의 의식과 만족도를 평가하여 공간 계획의 방향성을 제시하고 있다.

둘째, 커뮤니티 공간 및 시설의 현황분석을 중심으로 이용률 및 공간변용실태 등을 파악한 ‘이용실태’를 다룬 연구로 황연숙(2010)는 임대아파트 주거환경의 질적개선을 위하여 실내 커뮤니티공간의 배치 및 이용 실태를 조사하고 그에 따른 문제점을 파악하여 임대아파트 커뮤니티공간을 활성화시킬 수 있는 디자인 방향을 제시하였으며, 김수봉(2009)는 서울과 부산지역을 대상으로 커뮤니티 시설의 특성에 따른 이용현황의 차이를 도출하였다. 황연숙(2010)는 국민임대주택을 대상으로 커뮤니티 시설의 공간실태 및 이용실태를 통해 거주자의 이용현황을 조사하고 요구를 파악하였다.

셋째, 커뮤니티 공간 및 시설의 사례조사를 통해 배치특성 및 접근성 기준 등으로 구분할 수 있다. 배치특성은 서주환(2008)는 동선형 커뮤니티공간과 다른 커뮤니티공간간의 상호연계성, 공간과 공간의 중첩을 통한 복합형식을 중심으로 커뮤니티공간의 배치특성을 유형화하여 거주자의 커뮤니티공간에서 일상생활과 행위분석을 통하여 커뮤니티공간의 물리적, 커뮤니티 활성화를 촉진 할 수 있는가를 제안하였다. 조수연(2009)는 입주예정 공동주택 5개 단지의 분양카달로그를 분석하여 커뮤니티 시설중 평면배치는 집중형과 편재형, 입면배치는 지하층과 저층부 중심의 배치형태로 계획됨을 설명하면서 앞으로의 공동주택의 배치형태의 방향성을 제시하고 있으며, 이남숙(2006) 아파트 옥외공간을 공간의 직접적 사용자인 거주민들의 실태와 이용현황을 파악하여 커뮤니티가 활성화 될 수 있는 주민의 공통적 관심인 공동체시설을 분석하였다.

접근성에 관한 연구로 감나연(2007)는 편의시설관련법에 근거하여 각 시설의 유니버설 디자인 적용현황을 분석하여 장애인, 고령자 등, 시설이용에 어려움을 겪는 이용자 측면에서의 설치 기준의 개선방향을 제시하고 있다. 정소원(2007)은 아파트 단지 커뮤니티 공간에 대한 거주자들의 의식과 이용행태를 조사하고, 공간별 만족도와 공간별 계획특성에 따른 만족도를 알아보며, 각 계획특성이 공간별 만족도에 끼치는 상대적인 영향력을 비교하여 거주자 만족도 향상에 가장 중요한 계획특성을 파악하였다.

마지막으로 커뮤니티의 시계열적으로 분석한 ‘연구경향’ 관련 연구로써, 김순주(2012)는 1973년~2011년까지 97편의 국내학술지를 종합적으로 분석하여 각 연구경향들의 사회적 배경요인들과의 관계를 소득, 주요사회현상, 주택정책 및 제도 등과의 상관관계로 살펴보고 있으며, 이지연(2010)은 2005년~10년까지의 국내학술지를 분석하여 관련연구의 변천과정과 최근의 주요연구경향을 분석하고 있다.

이상과 같이 공동주택단지 내 커뮤니티에 대한 연구는 지속적으로 이루어지고 있으나, 주택단지 내 커뮤니티에 대한 의식과 평가를 다루는 대부분의 연구에서는 건축적 접근보다는 사회심리학적 접근방식을 통하여 거주자간의 커뮤니티 활성화를 위한 기능강화와 필요커뮤니티 시설의 종류 제안에 머무르고 있다고 할 수 있다. 커뮤니티의 계획방향을 다루는 연구에서는 주로 배치와 공간구성방법 등의 계획방향을 제시하고 있다.

따라서 본 연구에서는 커뮤니티센터에 대한 물리적·사회적·생활적 접근으로 분석하여 조사대상단지 특성에 따른 공용공간 및 시설에 대한 거주자 만족도를 연구하고자 한다.

(3) 커뮤니티 시설 관련 제도 및 기준

커뮤니티 시설 설치와 관계된 법령으로는 주택법에서 주택단지와 부대시설·복리시설을 정의하고 있으며 주택성능등급 인정 및 관리기준에서 놀이터 등의 주민공동시설과 공용공간을 대상으로 고령자 등 사회적 약자에 대한 배려 정도를 등급으로 평가하고 있다. 기타, 영유아 보육법에서 어린이 집에 대한 면적과 설치기준, 도서관법에서 작은 도서관의 면적과 설치기준을 각각 규정하고 있다.[표2-9]

커뮤니티 시설 관련법령에 의한 주거단지 내 커뮤니티 시설의 설치기준은 주로 어린이집, 작은 도서관, 경로당, 등의 복리시설을 중심으로 규정하고 있다, 주택시설기준에 의한 규정46조에 어린이 놀이터, 53조에 주민운동시설, 55조에 경로당, 어린이 집, 작은 도서관, 주민공동시설에 대한 면적기준을 제시하고 있으며, 영유아 보육법과 도서관법에서 어린이집과 작은 도서관의 구체적 면적기준을 규정하고 있다.

세부적으로는 어린이 놀이터의 경우 50세대 이상의 주택 단지에는 어린이 놀이터를 설치하며 면적기준은 100세대 미만의 경우 매 세대당 3㎡의 비율로 선정한 면적을 기준으로 하고 있다. 주민공동시설은 50세대 이상의 주택단지에 300㎡에 50세대를 넘는 200세대마다 150㎡를 더한 면적 이상의 운동장을 설치하도록 하고 있다. 이외의 경로당, 어린이집, 작은 도서관, 주민공동시설의 각 시설별 설치 기준은 다음의 [표 2-10]와 같다.

[표2-9] 공동주택 커뮤니티 시설 관련법규⁵⁹⁾

정사항		법규	주요내용
커뮤니티 시설	부대시설/복리시설(정의)	주택법 2조 8-9항 (2003.11.30 제정)	- 부대시설 가.주차장,관리사무소,담장 및 주택단지 안의 도로 나. 「건축법」 제2조 제1항 제4호에 따른 건축설비 다.가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 시설 또는 설비 - 복리시설 가.어린이놀이터,근린생활시설,유치원,주민운동시설 및 경로당 나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설
	주민공동시설(정의) 주민운동시설(정의)	주택건설기준 등에 관한 규정 2조3항, 2조5항	- 주민공동시설 :공동주택의 거주자가 공동으로 관리하는 시설(주민운동시설,주민교육시설,청소년수련시설,주민휴게시설,도서실,독서실,입주자집회소,경로당,어린이집,보금자리주택의 단지 내에 설치하는 사회복지시설, 원룸형 주택에 설치하는 공용취사장, 공용세탁실, 그 밖에 거주자의 취미활동이나 가정의례 또는 주민봉사활동 등에 사용가능한 시설) - 주민운동시설: 거주자의 체육활동을 위하여 설치하는 옥외·옥내운동시설·생활체육시설 기타 이와 유사한 시설
	부대시설·복리시설의 범위 및 설치기준	주택건설기준 등에 관한 규정 2조3항, 2조5항	- 부대시설 설치기준 진입도로, 주차장, 관리사무소, 조경시설 등,수해방지 등,안내표지판등,통신시설, 지능형 홈네트워크 설비, 보안 등,가스공급시설, 비상급수시설,난방설비 등,폐기물보관시설,폐쇄회로 텔레비전의 설치, 전기시설,소방시설, 방송수신을 위한 공동수신설비의 설치 등,급·배수시설,배기설비 등 - 복리시설 설치기준 어린이놀이터, 근린생활시설 등 유치원, 주민운동시설, 경로당 등
	장애인 등의 편의시설 설치	주택건설 기준 등에 관한 규정 22조	- 주택단지안의 부대시설 및 복리시설에 설치하여야 하는 장애인관련 편의시설은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」이 정하는 바에 의한다.
	생활환경평가(주택성능등급)	주택법 21조2 주택건설기준 등에 관한규정 59-61조 주택성능등급인정 및 관리기준 (국토해양부고시 2009-1191호) 별표 1 (1,000세대 이상 공동주택)	- 1~4등급으로 표시/세대수 및 면적 기준(기준면적 이상 면적확보율에 따른 평가)<평가범위>어린이놀이터(50세대 이상 대상),경로당(100세대이상 대상), 영유아보육시설(300세대이상 대상), 문고(300세대 이상 대상), 주민공동시설(300세대이상 대상), 주민운동시설(500세대 이상 대상) - 전용부분,공용부분으로 구분하여 평가/1~4등급으로 표시 <평가범위> 주동공용공간(주출입구 경사로, 주출입문, 승강기, 공용계단, 공용복도) <평가방법> -공용공간 설계시 반영된 설계방법 및 치수 분석을 통하여 사회적 약자를 고려한 디자인 성능평가-설계도면 분석을 통하여 사회적 약자를 고려한 디자인 설계방법의 적정성 및 적용여부 평가
주택단지(정의)	주택법2조6항	- 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설,대지 조성에 사용되는 토지	
주택단지안의 도로 및 보도	주택건설기준 등에 관한 규정 4장 (26조)	- 공동주택을 건설하는 주택단지에는 폭 6미터 이상의 도로를 설치하여야 한다. 다만, 해당 도로를 이용하는 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 막다른 도로인 경우로서 그 길이가 35미터 미만인 경우에는 그 폭을 4미터 이상으로 할 수 있다. 주택단지안의 폭 8미터 이상인 도로에는 폭 1.5미터 이상의 보도 설치	

59) 박현일, op,cit, p.25

[표2-10] 공동주택 커뮤니티 시설의 설치 기준⁶⁰⁾

시설유형	설치 기준	근거법
어린이놀이터	-50세대 이상 주택단지에는 아래 기준 면적 이상 설치 100세대 미만 : 세대수×3㎡, 100㎡ 이상 : 300㎡+(세대수-100)×1㎡	주택건설기준 등에 관한 규정 제46조
경로당	-주택건설기준 등에 관한 규정 제55조 1항 100세대 이상 주택단지 : 40㎡+(세대수-150)×0.1㎡ 이상 300㎡ 초과시는 300㎡로 할 수 있음	-주택건설기준 등에 관한 규정 제55조 -영유아 보육법시행규칙 별표1 -도서관법 시행령 별표1
어린이 집	-주택건설기준 등에 관한 규정 제55조 4항 300세대 이상 주택단지에는 21명 이상 보육시설 설치 500세대 이상 주택단지에는 40명 이상 보육시설 설치 -영유아보육법 시행규칙 별표1인당 법적 4.29㎡(보육실 포함 시설 면적)	
작은 도서관	-주택건설기준 등에 관한 규정 제55조 5항 300세대 이상 주택단지 내 작은도서관은 도서관법 시행령 별표의 기준에 적합할 것 - 도서관법 시행령 별표 건물면적 : 전용면적 33㎡, 열람석 : 6석 이상	
주민공동시설	-주택건설기준 등에 관한 규정 제55조 항300세대 이상 : 50㎡+(세대수-300)×0.1㎡ 이상 300㎡ 초과시는 300㎡로 할 수 있음	
주민 운동시설	-500세대 이상 주택단지 : 300㎡+(세대수-500)/200×150㎡의 운동장 설치	주택건설기준 등에 관한 규정 제53조

라. 관리 및 서비스시설 공간특성

공동주택 관리 내 아파트의 공용부분과 그 부대시설 및 복리시설 등을 효과적으로 보전, 유지하여 주택의 기능을 적절하게 유지하고 각종 안전사고를 예방할 뿐만 아니라 주거환경의 내구 사용연수를 극대화하여 재고량을 보전, 유지함으로써 입주자의 편리하고 쾌적한 주거환경을 보전하는 모든 업무 말한다.⁶¹⁾

공동주택의 유지관리와 공동주택 및 그 부대시설물을 효과적으로 유지, 보전하며 예방점검을 통해서 안전을 도모해 입주자가 원활한 공동생활을 영위할 수 있도록 하는 업무를 말한다. 관리를 여러 관점에서 분류할 수 있지만 그 관리 기능에 따라 청소위행관리, 보전관리, 설비관리, 공용시설관리, 안전 및 방재관리, 조경관리와 녹지관리 등으로 분류하다.

본 연구에서 관리 및 서비스시설 공간은 주로 주동 옆에 자전거 보관소와 쓰레기집하장에 대상으로 연구한다.

60) 박현일, op.cit, p26

61) 임택환, 공동주택 관리체계의 문제점과 개선방안에 관한 연구, 세종대학교, 박사학위논문, 2005, p.21

제3절 거주자 만족도 평가요인

1. 개념 및 특성

주거만족도 조사는 ‘거주후 평가 POE: Post-Occupancy Evaluation)’수단중의 하나로 거주자의 요구를 계획에 반영하려는 시도로서 거주자 입장에서 본 주거환경의질에 대한 주관적 판단결과이다. 거주자의 환경에 대한 반응조사는 주거만족도 조사 외에도 주택선호도 조사, 성능이주 등에 의한 접근방법이 있다.⁶²⁾

거주만족도는 주택에 거주한 사람의 주관적 판단과 밀접하게 관련되고 주거와 관련된 물리적, 공간적, 심리적 생활에 대한 지각과 인지를 통한 판단 결과라고 볼 수 있다.⁶³⁾

주거만족도에 대한 개념의 정의에서도 알수 있듯이 주거만족도를 평가하는데 있어 불가피한것은 거주자 개인의 주관적인 요소가 많이 개입한다는 것이다. 하지만, 주거만족도에 관한 연구는 거주자 입장에서 전반적인 주거생활에 대한 삶의 질을 총체적으로 평가할 수 있다는 점에서 장점이 있다.⁶⁴⁾

Campbell은 인간의 만족감을 열망과 성취의 관계로 보며 개인이 희망하는 열망과 개인이 실제로 향유하는 성취간의 차이가 만족정도라고 하였다. 만족은 어떤 표준에 의하여 삶의 경험을 평가하는 것이고 열망은 만족감을 측정하는데 중요한 기준으로 인간의 열망이 한 객관적 조건과 같이 고정된 것이 아니라 변하는 것으로 가정 하였다.⁶⁵⁾

만족도는 현재의 상황에서 의식하는 감각적 인지능력에 기초한 충족감의 정도이기 때문에 어떤 대상에 대한 경험과 비교에서 결정되기도 하는데 이것은 과거의 경험에서 인지된 수준과 현재의 상황이라는 상관관계에서 인지되는 차이의 정도라고 할 수 있다. 또한 경험적으로 체득한 인식을 근거로 판단하는 충족감의 수준이며 실현하고자 의식하고 있는 욕구에 대한 충족정도나 인지하고 있는 욕구충족 수준으로 표현하기도 한다.⁶⁶⁾

62) 신은진, 서울시 아파트단지의 주거환경 유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구, 서울시립대학교, 석사학위논문, 2012, p.7

63) 한경원, 공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구, 서울대학교, 박사학위논문, 2005, p.24

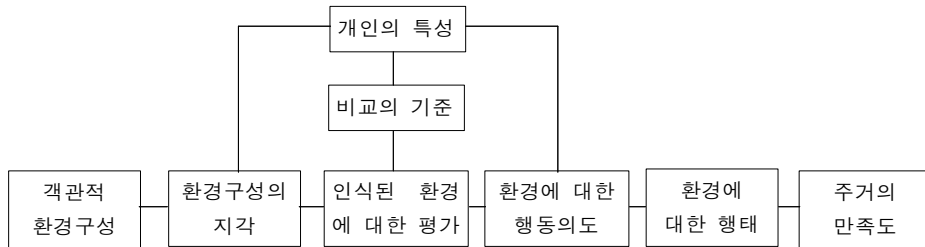
64) 김희봉, 공동주택의 주거만족도 영향요인 비교 연구, 서울대학교, 석사학위논문, 2013, p.27

65) Campbell, A, Converse, P. E, & Rodgers, W. L, The Quality of American Life, New York: Russel Sage Foundation, 1976. 최용부(2005), p.8.재인용.

만족 또한 결여된 수준을 보완시켜주는 대상에 대한 인식수준 또는 불만족에 대응하는 욕구충족의 수준 그리고 선호하는 욕구를 어느 정도 충족시켰느냐의 정도이므로 물리적 환경적 심리적 측면의 선호나 가치의 반영정도를 나타내는 것이다.⁶⁷⁾ 거주자 만족은 현실적인 동시에 미래의 요구까지 포함하는 미래의 주거선택 상황을 가정했을 때의 개념이므로 개별거주자가 원하는 집은 각각 어떤 특성을 지니고 있으며 다양하게 구성된 가족의 특성에 따라 좋아하는 양상은 어떻게 다른지 등을 구체적으로 설명해내고자하는 개념으로 볼 수 있다.⁶⁸⁾

주거환경의 평가에 관한 연구는 주거환경의 질을 측정하는 기준으로서 환경에 대한 인간의 반응요소 가운데 하나인 이러한 만족도의 개념을 사용하면서 거주자의 주거환경에 대한 만족 정도에 대한 개념 및 만족도와 주거환경에 따른 물리적, 사회적 요인과의 관련성에 관해 많은 연구를 하여왔다.⁶⁹⁾

만족도와 공간 환경 요소의 관계에 대한 개념적 틀은 여러 연구자들에 의해 연구되어 왔다. 객관적 환경요소가 거주자의 특성에 따른 지각 과정을 거쳐 개인의 주관적 태도와 관련된 평가의 결과로서 만족도가 결정되는 과정을 보여주는 빌(Bill,1974)과 와이드만 & 앤더슨(Weidmann & Anderson,1985)의 모델을 중심으로 하여 그 개념적 틀을 설정해 보면 다음과 같다.⁷⁰⁾



<그림2-3> 주거만족도 개념의 통합모델⁷¹⁾

이상에서와 같이 주거만족도의 평가는 거주자의 주거환경에 대한 만족도의 개념, 그리고 만족도와 주거환경의 물리적, 사회적, 요인의 관련성에 관한 것이다. 주거환경의

66) 최옥규, 리모델링 아파트 거주자 거주만족도에 관한 연구, 서울벤처대학교, 박사학위논문, 2013, p.38

67) 최용부, 아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석, 부산대학교 박사학위논문, 2005, p.9.

68) 최희환, 복합주거단지 공간 포토폴리오와 기대 투자가치에 관한 연구, 경기대학교 박사학위논문, 2010, p.65.

69) 인경환, 주거론-9장주거환경의 평가, 1998, p.253

70) 임경희, 공동주택 외부공간의 주거환경평가에 관한 연구, 박사학위논문, 2008, p.28

71) 임경희, 공동주택 외부공간의 주거환경평가에 관한 연구, 박사학위논문, 2008, p.28

물리적 특성인 거주자들의 문화적·개인적 인자를 통하여 지각되는 것이므로 주거환경에 대한 거주자의 만족도는 단순히 물리적 특성에 한정되는 것이 아니라 개인적인 형태심리 요인과 사회적, 심리적 환경요인의 영향을 받게 되는 총체적인 성격을 가진다. 따라서 본 연구는 공동주택 단지 내의 물리적, 사회적 생활적 환경의 측면과 주민의 특성을 분석하였다.

2. 평가요인

거주자 거주만족도에 대한 문헌을 조사한 결과 선행연구에서는 다양한 주거만족도 평가요인을 활용하고 있다.

최용부(2005)는 ‘아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석’에서 주거만족도를 측정하여 주택정책에 반영하기 위해서는 정책적 함의가 있는 독립변수를 선정해야 하다고 했다. 또한 선행연구자들이 인구학적, 사회학적, 물리적, 심리적, 사회 경제적 변수들을 독립변수로 채택하고 있다고 지적했다.⁷²⁾

이수현(2003)은 ‘초고층 주상복합아파트 거주자 거주만족도’에서 가구특성, 물리적 구조 및 주거특성에 따른 주거만족도 차이를 분석하였다. 조사 결과 가장 만족도가 높은 항목은 건물입지의 교통접근성, 다음으로 전체 방의 수, 거실의 크기로 나타났다. 공용시설의 조정 및 입주자들 간의 커뮤니티에 대해서는 만족도가 낮게 나타났다.

이은정(2006)은 강남구 아파트를 대상으로 물리적, 사회적, 심리적, 경제적 환경까지를 고려하여 강남 거주민의 주거만족 요인을 분석하였다. 강남의 총 주거만족도는 주택 자체에 대한 만족도, 입지, 투자성, 근린, 생활편의시설에 대한 만족도 등으로 구성되며, 주택점유형태 등 가구특성에 따른 만족도의 차이가 있음이 나타났다. 주거만족도에 가장 큰 영향요인은 투자성과 근린을 하고 주장하였는데, 강남구 아파트 가격 상승이 사회 문제화되던 특정 시기에 연구한 점이 연구결과에 영향을 미친 것으로 판단된다.⁷³⁾

한경원(2006)은 ‘공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구’에서 주택, 단지, 관리, 입지, 차원의 만족도를 두루 반영한 종합적인 주거만족도를 측정한 다음 개인 및 가구의 특성, 사회적 관계특성, 근린환경 특성이 어떻게 주거만족도인 주택만족도, 단지만족도, 관리만족도, 입지만족도에 영향을 주는가를 분석하였다. 선행연구들은 개인의 인구 사회학적 특성, 주택의 물리적 특성, 입지적 특성에 따라 주거만족도가 어떻게 달라지는

72) 최옥규, 리모델링 아파트 거주자 거주만족도에 관한 연구, 서울벤처대학교, 박사학위논문, 2013, p.37

73) 김희봉, 공동주택의 주거만족도 영향요인 비교연구, 서울대학교, 석사학위논문, 2013, p.32

지 관심을 갖고 연구를 하여 향후 주택의 건축설계 및 단지설계에서 개선해야 할 효과에 초점을 두었던 것과 차별화하였다.

구용현(2008)은 ‘길음 뉴타운 사업의 계획요인 중요도 및 주민 만족도 비교에 관한 연구’에서 길음 뉴타운에 실제로 거주하는 주민들의 만족도에 영향을 미치는 요인을 파악하여 이를 극대화할 수 있는 방안을 살펴보았다. 선행연구에서 고려한 항목을 통해 계획요인을 선정한 후 중요도에 대한 대분류의 지표를 물리적, 환경적, 도시 관리적, 사회적, 경제적, 정책적 측면으로 분류하였다. 대분류한 부분을 17개 부분으로 중분류하고 다시 40개 부분으로 소분류 하였으며, 이를 통해 향후 추진 예정인 뉴타운 사업에 있어서 거주민이 살고 싶어 하는 뉴타운으로 거듭날 수 있도록 함으로써 원주민과 이주민의 만족도를 높일 수 있는 방안을 제시하고자 하였다.⁷⁴⁾

[표2-11] 주거만족도 연구관련 독립변수

연구자	논문제목	독립변수
최용부(2005)	아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석	건설주택, 소유형태, 홍수, 주택규모, 단지규모
이수현(2003)	초고층 주상복합아파트 거주자 거주만족도	개인 및 가구특성, 외부환경, 공용시설 건물입지, 실내환경, 내부 설계 등
이은정(2006)	지속가능한 초고층아파트 단위주공간 디자인의 평가방법	주택요인, 입지요인, 근린요인, 투자성, 생활편의시설, 공교육
한경원(2006)	공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구	개인 및 가구특성 근린특성 사회·심리적 특성
구용현(2008)	길음 뉴타운 사업의 계획요인 중요도 및 주민 만족도 비교에 관한 연구	물리적 측면, 환경적 측면, 사회적 측면, 경제적 측면, 정책적 측면, 도시 관리적 측면

주거만족도에 대한 평가요인은 물리적 요소, 환경적 요소, 경제적 요소, 사회적 요소로 분류하여 주택요인, 단지요인, 근린요인, 입지요인, 관리요인, 가격요인, 비용요인 등 다양한 요인을 중요 변수로 활용하였다는 것을 알 수 있었다.

선행연구에서는 이러한 평가요인을 연구목적에 맞추어 거주자의 만족도를 평가할 수 있도록 중요요인을 거주자 특성요인, 아파트 건축적 특성요인에 따라 평가 항목으로 채택하였다.

가주자의 가구특성은 주택소유 형태, 거주경험, 거주기간으로 구분하였으며 건축적 특성은 거주층, 주택규모, 공간배치의 형태 등에 따른 요인으로 구분하였다.

주택 소유형태와 관련하여 인간의 욕구수준은 사람마다 차이가 있으나 대체로 욕구는 무한하다는 논리들이 전개되어 왔다. 자가 주택을 소유하고 있는 자는 소유 욕구를 충족

74) 최옥규, 리모델링 아파트 거주자 주거만족도에 관한 연구, 서울벤처대학교, 박사학위논문, 2013, p.41

하였기 때문에 주거만족도가 높을 수도 있고, 한편 전·월세입주자의 경우, 전세와 월세금이 그대로 남아있기 때문에 주거생활에서 만족도가 높을 수도 있고 무주택자이지만 앞으로 더 나은 조건의 주택을 구입하고자 하는 기대감 때문에 현재의 주거에 불만족할 수도 있을 것이다.

또한 거주층에 따른 주거만족도의 차이를 분석하고자 하다. 인간에게 있는 여러 가지 공포증 중에서 고소공포증이 있는데, 이것은 항공기, 고지대, 산악, 고층건물 등에서 느끼는 심리적 공포상태를 의미한다.

그리고 현대의 주택규모는 소형과 중형 아파트가 주류를 이루며 최근에는 대형규모의 아파트 건설이 활발하게 진행되고 있다. 그래서 평형 및 규모별 주거만족도가 어느 정도인지, 대형 아파트만 선호하고 중소형 아파트의 선호도가 떨어지는지에 따라 경제적, 배경과 가구원 수, 투자수단에 따른 주택규모별 만족도는 다양하게 표출될 것이고, 이것을 파악함으로써 주민의 선호도와 만족도에 부응할 수 있다.

제4절 공용공간 평가항목

1. 평가지표

공동주택단지는 주택의 단순한 집합체가 아닌 내부적으로 사회생활과 생활공간, 문화가 형성되는 생활의 집합체이다. 다수의 세대가 동일한 물리적 환경을 공유하면서 살아가는 공동주택단지의 상호 활동 교류 특성은 공동주택환경의 질을 결정하는 핵심적인 요소가 될 수 있다. 바람직한 공동주거문화의 형성을 위해서는 단지가 갖추어야 할 사회적인 속성에 중점을 두어 물리적 환경을 조성하는 전략이 필요하다.

공동주택 환경내 거주자들은 사회적 소통의 증진을 위한 계획요소의 도출을 위해 공동주택단지의 주요 패러다임이 질적 향상으로 전환되기 시작한 시점으로 간주할 수 있는 2000년을 기준으로 하여 그 이후에 작성된 문헌자료를 검토하는 것이 주요한 계획쟁점을 도출하는데 있어 유효한 방법이 될 수 있다. 2000년 이후에 국내 주거환경의 질적 향상을 도모하기 위해 문제 제기와 해결방안 모색의 형식으로 작성된 공동보고서, 학위논문을 대상으로 선정한 문헌자료를 구분하여 다음의 [표2-14]와 같이 정리하였다. 정리된 내용 중 계획분야는 포괄하는 범위가 넓고 거주성능 지표, 지속가능성 지표, 거주 후에 대한 평가 등 다양한 관련 제도 계획 지표들이 있다. 주거환경의 물리적 특성은 거주자들의 문화적, 개인적 인자를 통해 지각되는 것으로서 주거에 대한 거주

자의 만족도는 단순히 물리적 특성에만 한정되는 것이 아니라 개인적인 기능성, 사회적, 환경적 요소의 영향을 받게 되는 총체적인 성격을 갖는다. 공동주택 환경평가를 위해 개발된 많은 제도 및 평가 지표들 대부분이 이러한 측면을 고려한 다양한 평가차원을 구성하고 있음을 볼 수 있다.⁷⁵⁾

공용공간을 대상으로 국내에서 주로 옥외공간 평가, 환경의 질 등에 대한 선행연구에서 구성 특징을 분석하였다. 공용공간에 대한 평가를 주로 주거환경 관련 제도 및 지표와 거주후 평가, 거주성능 등에 접근하여 선행연구를 검토하였다.

공용공간 평가에 관한 연구에서는 물리적 환경 평가를 바탕으로 공간, 커뮤니티 시설 및 관리서비스와 같은 생활측면에서 접근하여 파악하였다.

주거환경 평가와 관련된 제도의 경우 물리적 측면에서의 건물성능 평가를 목적으로 평가항목으로 구성하고, 거주후 평가 역시 아파트의 물리적 환경 평가를 중점적으로 다루며 지속가능성에 따라 사회적, 관리적, 경제적 측면에 대한 접근이 이루어지고 있음을 볼 수 있다. 따라서 본 연구에서 공용공간의 평가는 기존의 제도 및 지표에서 중요한 요소로 제시된 물리적 환경을 포함하여 사회적, 생활적 측면에서 기능분석을 통하여 접근되어야 할 것으로 보았다.

75) 임경희, 공동주택 외부공간의 주거환경평가에 관한 연구, 조선대학교, 박사학위논문, 2008, p.27

[표2-12] 선행연구 계획분야에 따른 평가항목⁷⁶⁾

연구자	연구명	계획분야	계획항목
서수정 외 (2001)	아파트 공동체 실현을 위한 방안연구	거주자간의 일상적 접촉기회의 증대를 위한 공간구성 거주자의 접근이 커뮤니티공간의 구성	-커뮤니티 종진을 위한 주거동의 그룹핑 -주거동 주변의 생활공간화 -주거동 저층부분의 필로티 계획으로 주거동간의 연계성 확보 및 놀이 공간조성 -주거동 출입구 주변 연계된 유아놀이터 및 휴게공간조성과 전면공간의 확장으로 일상적 접촉공간 확보 -단지 내 전체 보행루트의 연계로 보행시간의 증대에 따른 일상적 접촉기회의 제공
이강희 외 (2002)	건물의 지속가능성 평가항목 선정방법에 관한 연구	사회적 지속성 경제적 지속성 환경적 지속성	-범죄예방 설계, 방당 거주인수, 주변지역과 조화된 설계, 공용공간 활용을 통한 거주자 교류 유도 -유지관리, 쉬운구법, 가구당 난방비용, 장수명구법채택, 건축물 유지관리, 설비 및 배관·배선의 유지관리 용이 설계기법 -에너지 소비저감, 수자원 소비절감, 자재 및 환경부하절감, 쾌적한 실내환경
최일홍 (2003)	환경친화 시범단지 기본계획 작성 연구	친환경적인 경관 조성인간친환경 간지환경 조성생태자원의 복원 및 활용	-조화로운 건축 및 단지 스카이라인: 층수변화 및 시각통로 -자연과 인간의 조화, 접지층 커뮤니티 공간 계획 -생태지원의 활용, 기존 생태지원의 복원
김선숙 외 (2004)	공동주택 거주 성능 평가 모델 개발에 관한 연구	거주의 환경성 거주의 기능성 거주의 쾌적성	-임지환경 교통 편리성, 주변편의시설, 주변환경(녹지 공해원, 자연재해성) -단지가능(주차), 공간가능(공간계획), 사용기능(안정성, 편리성, 방법성, 관리성) -온열환경, 음환경, 시환경, 공기 환경
조성희 외 (2009)	고층고밀 아파트단지의 노후도 평가지표개발	물리적 사회적 경제적	-쾌적성(환경성능, 단지구성), 편리성(공간구성, 시설성능, 동선체계), 안전성 -세대친화성(주변 안전성, 지원성), 동네친화성(커뮤니티 시설 공동체의식, 주민참여), 가구구성 특성(인구학적특성, 거주특성) -단지 및 입지 특성, 유지관리성, 환경친화성
이명식 (2009)	건축물 성능평가 모델 개발에 관한 연구	건축물 자체 성능 기준 건축물 외부영향 성능 기준	-지속가능성(설비, 구조, 실내환경의 쾌적성, 대지와 주변환경 부하), 물리적 특성(평면계획, 주차장, 규모, 건물의 형태, 어메니티) 건축(구조, 안정성, 건축계획, 실내환경) -입지(접근성, 편익시설의 이용의 편리성, 주변환경의 이미지), 입주자(업종의 종류, 입주자의 구성 입주형태) 관리체계(정기적유지관리, 관리서비스, 시설관리시스템, 유지관리비용)
조성희 외 (2011)	공동주택의 건강성능 평가 지표 개발에 관한 연구	신체적 심리적 사회적 관리적	-공간환경, 음환경 빛, 열환경, 친환경의 쾌적성, 위생성 재해, 안전성, 편리성(공간구성, 시설기능 동선체계) -활력감(주거단지의 매력성, 적정용적률/주광확보, 소음기준, 적정공간감), 안정감, 자존감(개인화, 프라이드), 안전감(심리 안전, 교통사고 및 범죄예방) -생활자족감(자연환경, 교육편익시설), 사회통합성(동네친화, 가족친화), 정체성(우리의식, 단지평판), 거주자안전성 -운영활동(청소상태, 위생관리), 유지관리, 생활정보관리(사용자 매뉴얼), 조직관리(조직구성, 조직역할 관리)

76) 최민영, 생활공간적 측면의 아파트성능 평가에 관한 연구, 부산대학교, 박사학위논문, 2013, pp.24-25

2. 평가항목 설정

공동주택 공용공간의 평가 지표는 선행연구의 구성항목 및 내용을 정리하여 공통적으로 언급한 항목을 추출하였다. 평가항목은 목적에 따라 같은 항목이라도 다양한 용어로 표현되거나 표괄적 내용을 담고 있으므로 타항목과 중복된 경우 통합 및 단순화하고 용어수정을 거쳐 명확히 하였다.

이를 선행연구 도출의 항목에 따라 분류하고 체계화하기 위해 3개 평가차원(물리적, 사회적, 생활적)으로 구분하였으며, 검토를 통해 최종 12개 평가항목을 도출하였다. 물리적 평가 요소의 경우는 공간환경과 설비환경의 쾌적성과 공간구성, 시설성능의 편리성에 대한 항목들이 포함되었으며, 친환경요소의 도입과 설비환경 상태 및 공간배치 편리성, 실별시설 상태 측면의 4개 항목에 대해 2개의 요소를 파악하였다.

[표2-13] 공용공간 계획특성에 따른 평가 요소

차원	계획특성	항목	세부 요소
물리적 평가요소	쾌적성	공간환경	친환경 요소의 도입
		설비환경	설비환경 상태
	편리성	공간구성	공간배치 편리성
		시설성능	실별시설 상태
사회적 평가요소	근린성	공간시설	공용공간의 시설의 구성
		공간연계	공용공간의 공동체성
	친밀성	공동체 의식 참여도	공용공간의 사용 및 소유의식
		커뮤니티 환경	거주자의 상호교류 유도
생활적 평가요소	접근성	접근시설 구성	공간과 시설의 접근성
		동선구성	공용공간의 접근성
	관리적	유지관리	공용공간의 유지관리
		생활자족성	주변환경과 공간의 충족성

사회적 평가 요소는 거주자 교류를 위한 공간구성 및 시설확보 공동체의식 형성 관련 평가 항목을 분류하여 4개 평가요소에 대해 2개 항목을 파악하였다.

생활적 평가 요소는 공간적 접근성 및 접근시설 성능 등과 관련된 접근성 항목과 공간과 시설 관리 등의 항목들이 포함되었다. 관련된 항목들을 4개 평가요소와 2개 항목으로 분류하였다. 따라서 본 연구는 평가척도를 거주자의 주거환경에 대한 주관적 평가를 통해 측정되도록 설정하고 평가 항목별로 5점 척도로 측정하였고, 평가척도 내용은 다음과 같다. (5점 매우 그렇다, 4점 그렇다, 3점 보통이다, 2점 그렇다, 1점 전혀 그렇지 않다) 이때, 3점은 거주자들이 보편적으로 가지는 통상적, 보편적 수준과 일치하는 성능 수준이 것으로 설정하였다.

제3장 조사대상의 특성 및 평가모형의 설정

제1절 조사대상지

1. 조사대상지의 설정

공동주택 공용공간에 대한 거주자들의 욕구는 단순한 주거생활 보조기능으로서의 공용공간을 요구하는 것이 아니라, 소통과 삶의 질을 실현해가는 적극적인 공간으로서의 기능을 요구하고 있다. 따라서 공동주택 공용공간에 대한 연구를 위한 적절한 사례대상지를 선정하는 것은 무엇보다 중요하다고 할 수 있다. 사례대상지를 선정함에 있어 단지규모가 너무 작다면, 다양한 세대의 생각을 고루 반영할 수 없다. 이러한 요소들을 고려하여 본 연구의 사례대상지를 선택하였다.

가. 조사대상지의 설정기준

조사 대상지를 선정함에 있어 다음과 같은 선정 기준에 의하여 조사대상 단지를 선정하였다. 먼저, 물리적 환경을 제공하는 공동주택 단지가 다양하게 나타나는 대도시들 중 서울특별시와 광주광역시 지역의 공동주택 단지를 선정하였다.

선정한 이유로 서울특별시는 가장 밀집되어있고, 경제적, 환경적, 사회적 측면에서 가장 첨예한 변화와 발전이 이루어 졌기때문이다. 광주광역시는 전국의 6대 광역시 중 하나로서 주거의 목적으로 전국의 주요도시와 비교하였을 때, 인간이 생활하는 주거공간의 형태 및 활동에 있어서 근본적으로 유사할 것이라 판단되었다.



<그림3-1> 서울특별시 조사대상 위치도



<그림3-2> 광주광역시 조사대상 위치도

조사대상지의 설정기준을 바탕으로 서울지역은 성동구, 강서구, 구로구, 강남구, 성북구, 용산구, 서초구, 송파구로 8개의 구가 있었다. 조사대상지의 위치 표시 다음<그림 3-1>과 같다. 광주광역시에서는 5개의 구중 주거지역 및 공동주택이 많이 위치하고 있는 서구, 북구, 광산구, 남구 등 4개 구를 대상으로 한다. 조사대상지의 위치 표시 다음<그림3-2>과 같다.

둘째, 지역과 주택사업유형은 건축규제를 받는 법규가 동일하도록 선별의 기준을 적용한 아파트 단지 평가제도로 「살기 좋은 아파트 상」과 「한국건축문화대상」 있으며, 인증제도는 「친환경건축물인증제도」가 있다.

살기 좋은 아파트상은 주택을 삶의 터전으로 자리 잡도록 하기 위해 살기 좋은 아파트 거설을 유도하고 동시에 살기 좋은 아파트에 대한 표준을 제시하고자 마련되었다. 이 대회에서 고려하는 중점사항으로는 효율성과 안정성, 문화성 등이며, 환경 친화적이고 튼튼한 주택, 라이프스타일의 변화에 적합한 주택, 정보통신 발전에 대응 가능한 주택을 목표로 삼고 있다. 선정과정은 서류심사인 1차 심사와 현장실사로 진행되는 2차 심사로 이루어진다. 하드웨어(hardware)적 요소와 소프트웨어(software)적 요소의 종합적 심사를 목표로 하여 주요 심사기준은 주변 문화 환경 및 여건, 주거공간으로서의 효율성, 입주자의 반응도 및 실용성 측정, 건축구조의 안정성, 응모작품의 성실도 및 편집도 등이다. 수상작의 선정은 학계의 교수와 현직에 종사하는 건축전문가 10명으로 구성된 심사위원단의 토론을 통해 이루어진다.⁷⁷⁾

한국건축문화대상은 1992년 건설에서 제정하여 시행되어 오고 있으며, 국내 건축분야를 통틀어 가장 큰 영향력을 갖고 있는 대회이다. 시상은 준공건축물 부문과 계획건축물 부문으로 구분하여 이루어지며 준공건축물의 경우 패널 및 계획 자료의 검토를 통한 1차 심사와 2차 현장심사를 거쳐 선정된다. 환경과 조화를 이루고 인간이 중시된 건축물을 발굴하여 우수한 건축물의 확대를 이루고자 하는 것이 한국건축문화대상의 근본 목표이다.⁷⁸⁾

친환경건축물 인증제도(GBCC, Green Building Certification Criteria)는 현재 국내에서 건축물의 지속가능성을 평가하기 위한 제도적 장치로 가장 활발히 시행되고 있으며 지속가능한 개발의 전 세계적 추진 경향에 따른 유도정책을 통해 2006년부터 인증 대상 단지수가 급증하였다. 친환경건축물 인증제도는 건물의 유형별로 나누어지며, 공동주택의 인증 심사 기준은 토지이용 및 교통, 에너지 자원 및 환경부하, 생태환경, 실패

77) 살기좋은 아파트상 홈페이지참조[<http://estate.mk.co.kr>]

78) 한국건축문화대상 홈페이지참조[<http://kaa.kira.or.kr>]

환경의 4가지 부문과 각각의 범주에 부속된 16개의 범주로 이루어져 있다. 각 범주는 다시 몇 가지의 평가기준으로 나뉘지며 각각의 평가기준은 세부평가기준을 통해 배점이 산정된다.⁷⁹⁾

조사대상 단지의 선정에 있어 각 평가대회에서 대상을 수상한 단지과 인증제도에서 최우수 등급을 취득한 단지로 한정하였다.

셋째, 최근 건설된 아파트 계획에서 준공까지1-2년의 공사기간에 소요되는 건축시간 및 생활조사를 위한 거주기간을 고려하여 단지 규모는 500세대 이상 3000세대 미만으로 구성된 공동주택 단지를 그 대상으로 한다. 500세대 미만의 단지는 소수나 저층형의 주동으로 구성된 경우가 대부분으로 국내 아파트단지 계획의 전형에서 벗어나므로 제외하였다. 또한 ‘국토부 공동주택 디자인 가이드라인 1.3 등의 부대시설계획관련 규정’에서 부대시설과 복리시설의 면적 및 용도를 단지규모별, 세대수에 따라 선정하고 있어 삶의 질과 관련된 공용공간 계획에 대한 관심 증대와 건설사의 차별화 전략으로 다양하게 계획되고 있는 아파트 공용공간의 개발특성을 반영하였다고 판단되었기 때문이다.⁸⁰⁾

넷째, 시간적으로는 2000년에서 2012년 사이에 사용승인⁸¹⁾된 아파트단지를 대상으로 하였다. 그 이유는 1999년 9월 ‘주택건설기준에 관한 규정’의 부대 및 복리시설의 변화로 인해 물리적 환경이 변화했기 때문이다.

다섯째, 다양한 공용공간 시설을 갖추어야 한다. 즉, 아파트 단지는 특정 연령층을 위한 공간이라기보다 모든 연령층이 공생(共生)하는 공간이므로 그들을 위한 다양한 공용공간 시설들이 구성되어 있는 단지여야 한다.

[표3-1] 조사대상의 범위

기초조사	조사내용	기타
조사대상 범위	지역적 범위	서울특별시와 광주광역시 공동주택단지
	시간적 범위	2000년-2012년 1999년9월 ‘주택건설기준에 관한 규정’의 부대, 복리시설에 변화로 인해 물리적 환경변화가 시작되었다.
	단지 규모	아파트 단지 500-3000 세대

본 연구는 아파트단지의 현황을 파악하고 공용공간에 대한 사례조사를 실시하였다. 아파트 단지가 활발히 건축되고 있는 서울특별시와 광주광역시의 아파트단지 총 20곳

79) 친환경건축물 인증제도 공동주택 평가기준 참고 (<http://web2.me.go.kr/kor/auth>)

80) 최인영, 생활공간적 측면의 아파트 성능 평가에 관한 연구, 부산대학교, 박사학위논문, 2013, p.40

81) 아파트단지 내 입주민들의 커뮤니티가 형성되는 기간을 최소 1년 정도로 가정

을 선정하여 조사하고자 하였다. 주요내용은 주택단지 배치현황 및 준공연도, 세대수 등의 단지개요를 조사하였으며, 그 범위가 광범위하여 본 연구에서는 조사대상의 범위를 다음과 같이 한정한다.

나. 조사대상의 개요

상기한 선별방식에 의해 선정된 연구대상의 사례는 총 20곳 단지이며, 건설개요는 다음과 같다. 사례의 정렬은 입주년을 기준으로 하여 오름차순으로 정리하였다. 단지명은 완공 후의 명칭을 기준으로 정리하였다.

[표3-2] 조사대상의 개요

조사방법	단지 내 공용공간 및 시설에 대한 관찰조사 및 운영자 인터뷰
조사대상	서울특별시(10개)과 광주광역시(10개) 단지
조사기간	2013.08 ~ 2013.09
단지개요	단지명, 대지면적, 건폐율, 용적률, 세대수 준공연도, 주동수, 층수,

[표3-3] 서울특별시 조사대상 물리적 현황

번호	수상내역	아파트 명	입주 년도	세대 수 (세대)	대지 면적 (m ²)	건폐 율 (%)	용적 률 (%)	주동 수 (개)	층수 (층)
A	2001 살기 좋은 아파트 최우수상	금호동 대우아파트	2000	1689	51,407	21	290	17	18-24
B	2003 살기 좋은 아파트종합대상	화곡 푸르지오	2002	2176	150,567	21	212	50	10-15
C	2004 살기 좋은 아파트종합대상	신도림 e- 편한세상	2003	855	48,264	13	250	15	16-25
D	2004 살기 좋은 아파트대상 수상	등촌동 현대 아이파크1단지	2004	1653	132,379	18	268	25	19-20
E	2005 한국건축문화대상	대치 동부센트레빌	2005	805	49,988	17	297	7	28-29
F	2005 살기 좋은 아파트종합대상	길음 뉴타운 푸르지오	2005	1634	72,580	17	254	28	17-18
G	친환경건축물인증 제도 최우수등급	정릉 힐스테이트	2008	522	60,946	24	179	19	5-10
H	2009 살기 좋은 아파트종합대상	반포자이	2008	3410	199,653	13	267	44	29
I	2011 살기 좋은 아파 트 국무총리상 수상	신계 대림 e-편한세상	2011	867	36,982	17	250	11	25
J	2012 살기 좋은 아파트 우수상	송파 래미안 파인탑	2012	794	31,560	13	253	9	14-28

서울특별시 조사대상 현황[표3-3]을 살펴보면, 가장 낮은 세대수는 522세대, 가장 높은 세대수는 3410세대로 나타났고, 건폐율은 13-24%, 용적률의 경우는 179-297%로 조사하였다. 주동 수는 7-50개 동수, 층수는 5-29층으로 나타났다.

광주광역시 조사대상 현황[표3-4]을 살펴보면, 가장 낮은 세대수는 504세대, 가장 높은 세대수는 1071세대로 나타났다. 건폐율은 11-19%, 용적률의 경우는 150-355%로 조사하였고, 주동 수는 5-13개 동수, 층수는 5-25층으로 나타났다.

[표3-4] 광주광역시 조사대상 물리적 현황

번호	아파트 명	입주 년도	세대수 (세대)	대지면적 (m ²)	건폐율 (%)	용적률 (%)	주동수 (개)	층수 (층)
K	동부 센트레빌	2003	804	27,983	15	224	8	15-20
L	포스코터샵	2004	1140	46,820	17	247	11	13-24
M	신창6차 호반베르디움	2005	590	50,050	19	226	13	9-18
N	용봉쌍용예가	2006	730	44,376	15	355	9	16-23
O	운암산 아이파크	2007	599	32,259	15	188	10	5-14
P	우미린아파트	2007	823	57,624	15	221	12	17-20
Q	방림 휴먼시아	2009	1071	36,702	13	220	10	16-23
R	수완1단지 중흥에스-클래스	2009	968	58,784	11	199	11	15-25
S	신원마을 휴먼시아6단지	2010	504	33,258	19	150	12	5-15
T	첨단 자이 2차	2012	546	28,254	16	225	5	18-23

20개 조사대상 단지의 평균 현황을 살펴보면 주거동 층수는 가장 낮은 층이 5층, 가장 높은층은 28층으로 평균 건물층수는 14.8-21.2층, 단지 내 평균 세대수는 1109세대로 나타났고 주동수 평균 16.3개로 나타났다. 건폐율은 16.6%, 대지면적은 61,559m², 용적률은 240.1%로 나타나고 있다.





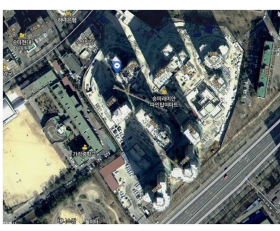
[표3-5] 조사대상 단지의 평균 현황

구분	평균	구분	평균
건물층수(층)	14.8-21.2	세대수	1109
주동 수(개)	16.3	대지면적(m ²)	61,559
건폐율 (%)	16.6	용적률(%)	240.1

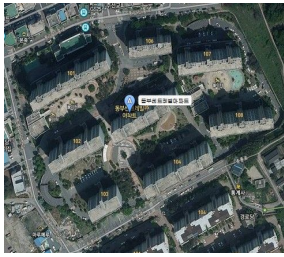
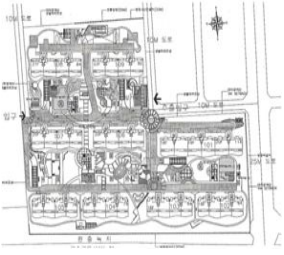
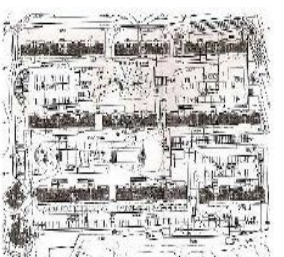
[표3-6] 서울특별시 조사대상 개요

번호	조사대상	조감도	개요	
A	금호동 대우아파트		위치	성동구 금호동 4가 800
			세대수	1181세대
			대지면적	51,407m ²
			건폐율	21%
			용적률	290%
			주동수	17개
			층수	18-24층
B	화곡 푸르지오		위치	강서구 화곡동 1091번지 외 5필지
			세대수	2176세대
			대지면적	150,567m ²
			건폐율	21%
			용적률	212%
			주동수	50개
			층수	10-15층
C	신도림 e- 편한세상		위치	구로구 신도림동365번지 외 필지
			세대수	855세대
			대지면적	48,264m ²
			건폐율	13%
			용적률	250%
			주동수	15개
			층수	16-25층
D	등촌동 현대 아이파크1단지		위치	강서구 등촌동2동 715번지
			세대수	1653세대
			대지면적	132,379m ²
			건폐율	18%
			용적률	268%
			주동수	25개
			층수	19-20층
E	대치 동부센트레빌		위치	강남구 대치동 500
			세대수	805세대
			대지면적	49,988m ²
			건폐율	17%
			용적률	297%
			주동수	7개
			층수	28-29층

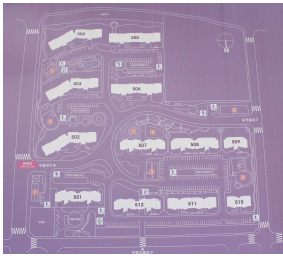
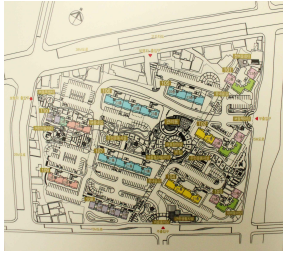



[표3-6] 계속

번호	조사대상	조감도	개요	
F	길음 뉴타운 푸르지오		위치	성북구 길음동 1280-5
			세대수	1634세대
			대지면적	72,580m ²
			건폐율	17%
			용적률	254%
			주동수	28개
층수	17-18층			
G	정릉 힐스테이트		위치	성북구 보국문로 116
			세대수	522세대
			대지면적	60,946m ²
			건폐율	21%
			용적률	179%
			주동수	19개
층수	5-10층			
H	반포자이		위치	서초구 반포동 20-43.
			세대수	3410세대
			대지면적	199,653m ²
			건폐율	13%
			용적률	267%
			주동수	44개
층수	29층			
I	신계 대림 e-편한세상		위치	용산구 신계동1-1
			세대수	867
			대지면적	26,982m ²
			건폐율	17%
			용적률	250%
			주동수	11개
층수	25층			
J	송파 래미안 파인탑		위치	송파구 송파동 243
			세대수	794세대
			대지면적	31,560m ²
			건폐율	13%
			용적률	253%
			주동수	9개
층수	14-28층			

[표3-7] 광주광역시 조사대상 개요

번호	조사대상	조감도	개요	
K	동부 센트레빌		위치	서구 풍암 신흥로 40
			세대수	804세대
			대지면적	27,983m ²
			건폐율	15%
			용적률	224%
			주동수	15개
			층수	15-20층
L	포스코터샵		위치	남구 효사랑길 14
			세대수	1140세대
			대지면적	46,820m ²
			건폐율	17%
			용적률	247%
			주동수	11개
			층수	13-24층
M	신창6차 호반베르디움		위치	광산구 신창로 35번길 80
			세대수	590세대
			대지면적	50,050m ²
			건폐율	21%
			용적률	226%
			주동수	13개
			층수	9-18층
N	용봉쌍용에가		위치	북구 서하로 94번길 10
			세대수	730세대
			대지면적	44,376m ²
			건폐율	15%
			용적률	355%
			주동수	9개
			층수	16-23층
O	운암산 아이파크		위치	북구 운암동 1011
			세대수	599세대
			대지면적	32,259m ²
			건폐율	15%
			용적률	188%
			주동수	10개
			층수	5-14층

[표3-7] 계속

번호	조사대상	조감도	개요	
P	우미린아파트		위치	서구 하남대로 710번길
			세대수	823세대
			대지면적	57,624m ²
			건폐율	15%
			용적률	221%
			주동수	12개
			층수	17-20층
Q	방림 휴먼시아		위치	광주시 남구 방림로 31번지
			세대수	1071세대
			대지면적	36,702m ²
			건폐율	13%
			용적률	220%
			주동수	10개
			층수	16-23층
R	수완1단지 중흥에스-클 래스		위치	광산구 신가동 1306 번지
			세대수	968세대
			대지면적	58,784m ²
			건폐율	11%
			용적률	199%
			주동수	11개
			층수	15-25층
S	신완마을 휴먼시아6단 지		위치	광산구 풍영로 329 번길 51
			세대수	504세대
			대지면적	53,258m ²
			건폐율	19%
			용적률	150%
			주동수	12개
			층수	5-15층
T	첨단 자이 2차		위치	북구 임방울대로1020
			세대수	546세대
			대지면적	28,254m ²
			건폐율	16%
			용적률	225%
			주동수	5개
			층수	18-23층

2. 조사대상 유형 및 현황분석

가. 조사대상 유형분류

공동주택단지 내 물리적 환경은 거주자의 공용공간에 영향을 미친다. 본 논문에서는 공동주택 단지의 물리적 환경요인을 수치에 의해 분류하여 측정항목을 선정하고 고찰하였다.

(1) 정량적 환경 특성

본 연구에서는 대상 공동주택의 건축물대상, 현황도를 분석하여 공동주택의 정량적 환경특성으로 ‘세대수’, ‘건폐율’, ‘용적률’, ‘대지면적’, ‘층수’, ‘주거동 수’ 등을 사용한다.⁸²⁾

‘주택건설기준 등에 관한 규정’에 의하여 세대수별 기준에 따라 달리 정하고 있기 때문에 물리적 환경에 있어서도 차이가 발생한다. 본 연구에서는 500세대에서 1000세대 규모의 단지는 (유형1)로, 1000세대 이상 2000세대 미만은 (유형2)로 구분하였고, 2000세대 이상은 (유형3)으로 구분하였다. ([표3-8])

[표3-8] 조사대상 세대수 유형분류

구분		단지 수 (비율)
유형1	500세대이상 ~ 1000세대미만	13단지 (65%)
유형2	1000세대이상 ~ 2000세대미만	5단지 (25%)
유형3	2000세대이상	2단지 (10%)
합계		20단지 (100%)

조사대상 단지의 13개 단지가 65%의 비율로 500세대 이상 1000세대 미만에 해당되고, 1000세대 이상 2000세대 미만은 5개 단지가 25%의 비율이다. 2000세대 이상은 2개 단지로 10% 비율을 나타낸다.

(2) 조사대상의 물리적 환경 배치유형에 따른 분류⁸³⁾

공동주택 단지의 배치유형은 건축가가 단지의 주동과 물리적환경과의 관계를 설정하는 것으로 연구자들에 의해 다양하게 유형화되었다.

본 연구는 공동주택 단지 내에서 가능한 공용공간의 물리적 환경과의 관계를 파악하는데 필요한 요소들만 추출하여 공용공간 계획과 관련된 요소들을 선정하며, 그 항목

82) 이라영, 공동주택 단지의 공동체의식과 외부공간구성, 전남대학교, 박사학위논문, 2009, p.87

83) 이라영, op.cit pp.90-91

은 ‘주거동 층수 구성’, ‘주호 규모 구성’, ‘공간배치’등의 유형으로 선정하여 분석한다.

① 주거동 층수 구성

손세옥, 최찬환(1992)은 층수에 대한 근린영역과 근린 교제의 차이에 대한 연구에서 고층보다는 중층의 거주자가 근린영역에 대한 인식도 강하고, 비교적 깊은 근린관계를 나타낸 다고 결론지었다. 이는 하나의 주동이 갖는 세대수의 차이 때문 일 수 있는데 고층은 하나의 주동 내에서 이웃관계가 거의 형성되는 반면, 중저층은 이웃 동까지 포함하는 이웃관계가 형성된다는 것이다. 선행연구에서 손세관 등 (1999)은 주거동 층수 구성을 저층(5층 이하), 중층(12층 이하), 고층(20층 이하), 초고층(20층 초과), 주동 내 혼합, 단지 내 혼합으로 분류하였다.

본 연구에서는 이상 선행연구를 기준으로 주거동 층수 구성을 1-15층(중층), 16-25층(고층), 25층 이상(초고층) 3가지로 분류한다.

[표3-9] 조사대상 주거동 층수 유형분류

구분		층수 (비율)
유형1	1-15층(중층)	5단지 (25%)
유형2	16-25층(고층)	11단지 (55%)
유형3	25층 이상(초고층)	4단지 (20%)
합계		20단지 (100%)

주거동 층수별[표3-9]을 살펴보면, 유형1의 중층(1-15층)은 5개 단지가 25%, 유형2의 고층(16-25층)은 11개 단지가 55%, 유형3의 초고층(25층 이상)은 4단지가 20%비율로 나타났다.

② 주호규모 구성

선행연구에서는 주거단지의 주호규모나 주호규모의 복합정도가 커뮤니티 의식의 형성에 영향을 미친다고 언급하고 있으며, 이 효과는 연구자에 따라 정(+)적이거나 부(+)적이었다.⁸⁴⁾

본 연구에서는 단지의 주호규모를 유형1 규모대역(50-60m²) 20평형대, 유형2 규모대역(85-120m²) 30평형대, 유형3 규모대역(135-160m²) 40평형대로 분류하여, 이를 기준으로 조사대상이 되는 공동주택단지의 주호규모를 분석에 사용될 유형으로 분류한다.⁸⁵⁾

84) 이라영, op. cit, p.95

85) 거주자들이 주호규모를 m² 보다는 평형으로 알고 있는 경우가 많아 평(坪)을 기준으로 설문함.

[표3-10] 조사대상 주호규모 유형분류

구분		총수 (비율)
유형1	20평형대	6단지 (30%)
유형2	30평형대	15단지 (75%)
유형3	40평형대 이상	20단지 (100%)
합계		20단지 (100%)

③ 공간배치 유형

이 항목은 단지 공용공간 내의 놀이터, 휴게소, 운동시설 등의 배치 및 분포체계에 대한 유형을 말한다. 단지의 옥외 공용공간은 거주자들을 연결시켜주는 일종의 커뮤니티 시설이다. 이러한 시설은 거주자들의 삶의 질과도 밀접한 관계를 가지기때문에 쾌적성, 안전성, 접근성을 향상시켜 만족감 및 근린 관계를 향상시킬 수 있다. 선행연구들에서는 공동주택의 옥외 공용공간 배치 유형을 [표3-11]과 같이 분류하고 있다. 그리하여 본 연구에서는 공용공간 배치 유형을 분산형, 집중형으로 구분하여 그 특성을 [표3-12]와 같이 정리하였다.

[표3-11] 선행연구에서의 공용공간 배치 유형 분류⁸⁶⁾

연구자	유형분류
정계영(2001)	선형, 초점형, 혼합형
김형진(2001)	독립형, 선형, 혼합형
정계영(2001)	집중형(중앙집중형, 편중형), 분산형(편재형, 균재형)
최석환(2002)	선형, 클러스터형, 평행형, 망상형, 입체형
이남숙(2005)	집중형, 선형, 분산형
곽지훈(2006)	집중형(핵화형, 편중형), 분산형(균재형, 편재형), 노선형, 혼합형

[표3-12] 공용공간의 시설배치 유형 분류

배치 유형	특성	
분산형	균재형	-세부기능을 분화하여 단지 내에서 비교적 고르게 분포
	편재형	-주로 주동배치 후 발생하는 공지를 활용하여 배치한 형태로서, 단지의 어느 부분에만 치우쳐 외부휴게 및 놀이공간이 분산되어 배치된 형태 -형평성이나 접근성 측면에서 불리한 배치
집중형	중앙집중형	-단지의 중심에 2개 이상의 휴게 및 놀이공간이 집중적으로 배치되며, 접근거리가 비교적 공평하며 접근성이 양호 -단지의 중심공간의 기능이 강하고 식별성이 뛰어남
	편중형	-단지의 어느 한쪽에 공용공간이 집중적으로 배치되는 형태 -접근성이나 형평성 측면에서는 비교적 불리한 배치

86) 이라영, op. cit, p.91

아파트 단지내 물리적 환경들이 배치되어 있는 분류방법을 전체 대지를 기준으로하여 물리적환경이 단지의 일정구역에 집중되어 있으면 집중형이라고 정의 하였다. 분산형은 단지내에서 물리적 환경이 여러 곳에 분산되어 있는 것으로 정의하였다.

공간배치의 유형별을 살펴보면, 유형1-분산형은 9개 단지 45%비율, 유형2-집중형은 11개 단지가 55% 비율로 나타났다.

[표3-13] 조사대상 공간배치 유형분류

구분		층수 (비율)
유형1	분산형	9단지 (45%)
유형2	집중형	11단지 (55%)
합계		20단지 (100%)

나. 유형분류에 따른 조사대상 현황

조사대상은 물리적 환경의 배치유형에 관한 분류로 나누어 조사하였다. 분류항목은 세대수, 층수, 공간 배치, 주택규모, 지역 5개로 분류하였다. 조사대상은 각각 서울특별시 지역 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J 10개 단지와 광주광역시 지역 K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T 10개 단지로 분류하였다.

[표3-14] 조사대상단지 유형별 현황

분류항목		조사대상 단지	
1	세대수별	500세대이상 ~ 1000세대미만	C, E, G, I, J, K, M, N, O, P, R, S, T
		1000세대이상 ~ 2000세대미만	A, D, F, L, Q
		2000세대 이상	B, H
2	층수	저층(1-15층)	B, G, M, O
		고층(16-25층)	A, C, D, F, K, L, N, P, Q, R, S, T
		초고층(25층 이상)	E, H, I, J
3	공간 배치	분산형	A, B, F, G, L, M, N, O, S,
		집중형	C, D, E, H, I, J, K, R, P, Q, T
4	주택규모	20평형대	A, F, G, H, I, J,
		30평형대	A, B, C, D, F, G, H, I, J, K, L, M, Q, R, T
		40평형대 이상	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T
5	지역	서울특별시	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J,
		광주광역시	K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T

조사대상지 유형별 현황[표3-14]을 살펴보면 세대수 유형에 따라 500세대 이상 1000세대 미만 단지는 C, E, G, I, J, K, M, N, O, P, R, S, T 13개 단지, 1000세대 이상 2000세대 미만 단지는 A, D, F, L, Q 5개 단지, 2000세대 이상 B, H 2개 단지로 구분하였다. 거주동 층수유형은 중층(1-15층)은 B, G, M, O, R 4개 단지, 고층(16-25층)은 A, C, D, F, K, L, N, P, Q, S, T 12개 단지, 초고층(25층 이상) E, H, I, J 4개 단지로 분류하였다. 분산형은 A, B, F, G, L, M, N, O, S 9개 단지, 집중형은 C, D, E, H,

I, J, K, R, P, Q, R 11개 단지로 분류하였다. 주택규모는 20평형대 A, F, G, H, I, J, 6개 단지, 30평형대 A, B, C, D, F, G, H, I, J 15개 단지, 40평형대 A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T 19개 단지로 조사되었다.

서울특별시의 조사대상지 유형별 현황은 공간배치 유형별로 분산형은 4단지, 집중형은 6단지로 분류된다. 주택규모로는 B, C, D, E 단지에서 20-30 평행대가 없고, E단지는 30-40평행대가, J단지는 40평형대 규모가 없다. 그러나 30-40평형대, 40평형대 이상 단지 세대수 높게 나타났다.

[표3-15] 서울특별시 유형별 조사대상 현황

분류	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
입주년도	2000	2002	2003	2004	2005	2005	2008	2008	2011	2012
주동수	17	50	15	25	7	28	19	44	11	9
세대수	1689	2176	855	1653	805	1634	522	3410	867	794
층수	18-24	10-15	16-25	19-20	28-29	17-18	5-10	29	25	14-28
공간배치	분산형	분산형	집중형	집중형	집중형	분산형	분산형	집중형	집중형	집중형
주택규모	20-30평형	284세대	-	-	-	311	222	364	252	590
	30-40평형	500	520	273	905	-	893	200	1263	455
	40평형 이상	297	1656	582	748	805	429	100	1364	170

광주광역시의 조사대상지 유형별 현황은 공간배치 유형별로 분산형은 5단지, 집중형은 5단지로 분류된다. 주택규모에서 N, O, P, S 단지는 20-30 평행대가 없고, S단지는 30-40평행대가 없다. 그리고 40평형대 이상 단지 세대수가 높게 나타났다.

[표3-16] 광주광역시 유형별 조사대상 현황

분류	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
입주년도	2003	2004	2005	2006	2007	2007	2009	2009	2010	2012
주동수	8	11	13	9	10	12	10	11	12	5
세대수	804	1140	590	730	599	823	1071	968	504	546
층수	15-20	13-24	9-18	16-23	5-14	17-20	16-23	15-25	5-15	18-23
공간배치	집중형	분산형	분산형	분산형	분산형	집중형	집중형	집중형	분산형	집중형
주택규모	20-30평형	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30-40평형	458	771	406	-	-	562	208	-	252
	40평형 이상	346	734	184	730	599	823	1,139	760	504

[표3-17] 조사대상 단지 유형별 현황(평균)

분류항목		단지 수	세대 수	대지면 적(m ²)	건폐율 (%)	용적률 (%)	주동수 (개)	층수 (층)	
1	세대수 별	500세대이상 ~ 1000세대미만	13단지 (65%)	681.6	39,447	16.0	214.8	10.8	10.4-21.1
		1000세대이상 ~ 2000세대미만	5단지 (25%)	1,799	84,972	21.5	319.7	22.7	20.7-27.2
		2000세대 이상	2단지 (10%)	2,793	175,110	17.0	239.5	47.0	19.5-21.0
2	층수	중층(1-15층)	5단지 (25%)	878.2	65,416	19	191.0	20.8	6.8-14.4
		고층(16-25층)	11단지 (55%)	1,083	53,265	15.5	250.2	13.7	15.4-22.2
		초고층 (25층 이상)	4단지 (20%)	1,669	82,733	14.3	116.6	20.0	23.0-28.6
3	공간 배치	분산형	9단지 (45%)	1,064	61,723	15.3	203.4	18.7	10.8-17.8
		집중형	11단지 (55%)	1,145	62,628	14.6	243.1	14.2	19.2-24.2
4	주택 규모	20평형대	6단지 (30%)	1,486	75,521	17.5	248.8	21.3	18-22
		30평형대	15단지 (75%)	1,247	67,578	16.5	237.6	15.4	15.9-21.8
		40평형대 이상	20단지 (100%)	1,175	62,599	16.4	239.9	16.3	15.5-21.4
5	지역	서울	10단지 (50%)	1,440	83,432	17.4	252	22.5	18.1-22.3
		광주	10단지 (50%)	777.5	41,685	15.5	227.8	10.1	11.6-20.1

조사대상지 유형별 평균현황[표3-17]을 살펴보면 조사대상 단지의 유형(세대수, 주거 동 배치, 층수, 공간배치, 주택 규모)별로 대지면적, 세대수, 층수 등에 대한 개요를 나타내고 있다. 세대수 규모가 커질수록 대지면적뿐만 아니라 주거동 수, 층수도 높아지고 있으며, 다음으로 층수에 따른 개요를 살펴보면, 층수가 높아질수록 세대수, 용적률 등이 증가하고 있다. 공간 배치 유형별로 살펴보면, 분산형 유형은 건폐율, 주동수가 높아지는 경향을 나타내고 있으며, 집중형 유형은 대지면적, 용적률, 층수가 높아지고 있다. 주택 규모 유형별로 살펴보면, 40평형대 단지가 가장 많고 평형 면적이 증가 하면서 세대수, 대지면적, 건폐율, 층수 낮아지는 경향을 나타내고 있다. 지역별로 살펴보면, 서울지역은 세대수가 높아질수록 대지면적, 건폐율, 용적률, 주동수, 층수가 광주광역시지역보다 높은 경향을 나타내고 있다.

제2절 조사방법

1. 조사연구의 방법

가. 전문가 설문조사 방법

전문가를 대상으로 제3장 제1절에서 설정한 아파트 단지 공용공간에 대한 중요도 조사를 먼저 실시하였다. 전문가 설문조사를 실시하기 앞서 서울특별시와 광주광역시 지역의 10개 아파트단지에서 공용공간 평가항목을 판단하고 2개 아파트 단지를 도출하였다.

전문가 대상은 실내디자인 관련 대학원생, 연구원, 건축계획 관련 교수, 주거계획 실무자를 대상으로 하였다. 설문의 내용을 쉽게 인지하도록 총20개 단지의 사진과 도면을 보면서 항목을 선택하여 최종 분석을 하도록 실시하였다. 설문지는 총 43부를 배포하여 43부를 회수하였고 1:1 인터뷰 방식으로 설문 취지를 설명하면서 진행하였다.

전문가들의 일반상황으로 성별, 연령, 전공, 직업, 경력을 조사한 결과는 다음[표 3-18]과 같다.

[표3-18] 전문가 설문조사 일반상황

항목	세부항목	인원수(명)
성별	남	12 (35%)
	여	29 (65%)
연령	20대	32(53%)
	30대	5(22%)
	40대	6(25%)
	50대	-
전공	실내디자인 관련	35(81%)
	건축계획 관련	2(8%)
	주거계획 관련	-
	기타	7(11%)
직업	대학 (대학원 생)	35(62%)
	대학 교수	1(4.3%)
	연구소 연구원	2(8.6%)
	회사직원	2(8.6%)
경력	1-2년	14(43.6%)
	3-5년	18(45.3%)
	6-8년	2(8%)
	8-10년	-
	10년 이상	7(21.8%)

성별은 남성이 12명(35%), 여성이 29명(65%)인 것으로 나타났다. 연령의 경우 20대가 32명(53%)으로 높게 나타났으며, 전공의 경우는 실내디자인이 35명(81%)으로 비율이 높게 나타났으며, 직업은 대학 및 대학원생이 35명(62%)으로 상대적으로 높았으며, 경력의 경우는 1-2년 14명(43.6%), 3-5년 18명(45.3%), 6-8년 2명(8%), 10년 이상이 7명(21.8%)으로 유사한 비율로 나타났다.

[표3-19] 전문가 설문조사 분석

공간 구분	항목	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
주동 내 공용 공간	a1	7	10	12	5	28	3	23	12	16	7	4	16	11	7	7	5	9	22	22	19
	a2	4	7	12	2	27	3	21	18	18	9	2	17	16	12	4	5	9	23	18	15
	a3	3	8	14	4	28	9	14	13	14	19	2	17	12	6	4	5	8	22	30	18
	a4	4	19	4	11	10	3	24	11	16	15	8	5	15	6	6	10	21	21	28	15
	a5	1	18	7	16	14	4	21	8	17	14	7	7	15	11	10	8	13	14	24	14
	전체	19	62	49	38	107	22	103	62	81	64	23	62	69	42	31	33	60	102	122	81
옥외 공용 공간	b1	5	28	4	7	11	-	4	20	13	21	5	19	12	21	5	9	6	14	18	11
	b2	5	7	21	2	21	16	3	21	17	11	-	15	20	14	12	5	2	9	20	22
	b3	6	5	7	18	4	21	8	12	25	12	5	10	7	16	11	11	23	2	7	7
	b4	3	21	6	22	14	17	8	6	17	11	5	7	22	10	12	8	19	21	7	9
	b5	2	6	12	14	4	23	13	15	27	10	7	7	14	13	12	11	21	16	8	11
	b6	11	23	11	2	7	26	9	7	19	13	13	16	4	7	19	15	6	18	15	6
	b7	6	14	18	4	12	19	8	8	16	16	2	20	17	5	23	12	4	22	13	3
	b8	19	10	16	7	10	17	6	12	19	14	3	13	15	3	27	12	8	21	11	5
	b9	4	7	8	11	26	8	19	12	9	13	12	8	11	10	9	12	9	16	16	16
	b10	2	5	20	14	22	7	17	21	5	19	18	15	11	3	21	7	10	11	5	11
	전체	63	126	123	101	131	154	95	136	167	140	70	130	133	102	151	102	108	150	120	101
주민 공동 공간	c1	1	1	1	34	37	22	1	1	6	16	21	5	3	3	14	25	13	22	3	13
	c2	-	1	27	26	14	10	-	2	21	20	25	-	-	13	22	22	4	18	4	11
	c3	6	17	3	16	13	6	1	14	11	27	3	13	24	28	6	6	3	16	5	10
	c4	2	2	24	4	10	20	5	18	4	33	-	6	11	19	10	24	14	27	5	9
	c5	3	6	6	7	14	19	4	31	7	22	2	20	11	10	9	22	13	18	10	10
	c6	12	15	2	7	17	5	4	33	11	20	-	5	8	4	11	28	22	24	5	12
	c7	-	11	-	6	6	3	2	30	22	35	6	2	-	5	3	30	23	8	15	26
	c8	-	5	-	7	4	3	3	30	31	35	-	4	3	4	2	28	21	12	19	23
	전체	24	58	63	107	115	88	20	159	113	208	57	55	60	86	77	185	113	145	66	114
관리 서비 시공 간	d1	4	4	2	14	12	5	14	23	11	27	6	4	9	9	4	12	8	11	29	30
	d2	-	2	2	11	10	3	14	31	22	23	2	5	17	8	2	19	15	4	23	23
	d3	10	2	16	24	9	12	10	9	14	18	3	2	5	7	21	5	10	15	19	32
	d4	1	3	28	29	2	19	6	3	24	8	4	1	8	2	21	13	8	16	16	32
	전체	15	11	48	78	33	39	44	66	71	76	15	12	39	26	48	49	41	46	87	117

전문가 설문조사를 위한 공용공간 유형별 4가지 공간에 대한 평가항목을 설정하여 평가하였다. 주동 내 공용공간에 관한 문항(5문항), 옥외공용공간에 관한 문항(10문항), 주민 공동공간에 관한 문항(8문항), 관리 및 서비스 시설 공간에 관한 문항(4문항)으로 구성하였다. 주동 내 공용공간에 관한 문항은 공간구성 및 편리성과 시설 상태에 대한

평가항목으로 구성하였다. 옥외 공용공간은 접근성, 연결성 공간구성, 쾌적성 등에 대한 항목들로 구성하였다. 주민공동공간은 시설 종류, 편리성, 공간 및 시설의 다양성에 대한 항목으로 구성하였다. 관리 및 서비스 시설 공간은 공동 시설과 공간의 유지관리 상태, 공간의 적합성 등에 대한 평가항목으로 구성하였다. 이때 지역별 10개 단지 중 가장 적합한 단지 2개를 체크하도록 설정하였다.

서울특별시와 광주광역시 지역 전문가 조사 종합분석[표3-20], [표3-21]을 살펴보면, 서울특별시는 주동 내 공용공간에 대해 10개 단지 중 E단지는 107, G단지는 103, I단지는 81로 매우 높게 나타났으며, 옥외 공용공간에 대해서 F단지 154, I단지는 167, J단지는 140로 높게 나타났고, 주민공동공간에 대해 E단지는 115, H단지는 159, J단지는 208로 매우 높게 나타났다. 관리 및 서비스 시설공간에서는 D단지가 78, I단지는 71, J단지는 76로 10개 중 3개 단지가 매우 높게 나타났다. D단지는 관리 및 서비스시설 공간이 매우 높은 것으로 나타났으며, E단지는 주동 내 공용공간과 주민 공동공간이 높게 나타난것을 알수 있다. F단지는 옥외공용공간에 대한 평가가 G단지는 주동내 공용공간, H단지는 주민공동공간, I단지는 주동내 공용공간과 옥외공용공간, 관리 및 서비스 시설공간에 대한 평가가 높게 나타났다. J단지는 옥외공용공간과 주민 공동공간, 관리 및 서비스시설 공간에 대한 평가 결과가 매우 높게 나타났다.

[표3-20] 서울특별시 전문가 설문조사 분석

공간 구분	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
주동내 공용공간	19	62	49	38	107	22	103	62	81	64
옥외 공용공간	63	126	123	101	131	154	95	136	167	140
주민 공동공간	24	58	63	107	115	88	20	159	113	208
관리 및 서비스공간	15	11	48	78	33	39	44	66	71	76

광주광역시 지역은 주동 내 공용공간에 대해 S단지가 122로 매우 높게 나타났고, R, T단지도 높게 나타났다. 옥외 공용공간에 대해 M, O, R단지는 133, 151, 150로 높게 나타났으며 주민 공동공간에서 P단지는 185, R단지는 145, T단지는 114로 3개의 단지가 매우 높게 나타났다. 관리 및 서비스 시설공간은 P단지 49, S단지는 87, T단지가 114로 나타났다. M단지는 옥외 공용공간에서 매우 높은 것으로 나타났으며, O단지도 옥외 공용공간에 대한 평가가 높은 것으로 나타났으며, P단지는 주민 공동공간, 관리 및 서비스시설공간이 높게 알 수 있었다. R단지는 주동 내 공용공간과 옥외 공용공간, 주민 공동공간에 대한 평가 높았고 S단지는 주동 내 공용공간, 관리 및 서비스 시

설공간이 높았다. T단지는 주동 내 공용공간, 주민 공동공간, 관리 및 서비스시설 공간에 대한 평가 결과가 매우 높게 나타났다.

이렇게 전문가 설문조사를 통해 항목이 3개 이상 높게 나타난 아파트 단지로 서울특별시 I, J단지를 광주광역시 지역은 R, T단지를 설정하여 실시하였다.

[표3-21] 광주광역시 전문가 설문조사 분석

공간 구분	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
주동내 공용공간	23	62	69	42	31	33	60	102	122	81
옥외 공용공간	70	130	133	102	151	102	108	150	120	101
주민 공동공간	57	55	60	86	77	185	113	145	66	114
관리 및 서비스공간	15	12	39	26	48	49	41	46	87	117

나. 거주자 설문조사 방법

본 연구에서는 조사대상 공동주택의 특성 파악을 위해 설문조사와 현장조사를 실시하였고, 거주자를 대상으로 설문조사를 시행하였다.

현장조사는 조사대상 아파트의 건축적 개요 외 물리적 공사의 현황 및 사용실태를 구체적으로 파악하기 위함이다. 이를 위해 먼저 현장조사 체크리스트를 아파트 단지 배치도, 공용공간의 현황과 커뮤니티 시설 및 공간의 종류와 위치, 주민활동의 종류 및 활성화 정도 등을 파악할 수 있도록 구성하였다. 현장조사는 2013년 8월 30일-9월 6일에 걸쳐 4개의 아파트를 대상으로 실시되었으며, 연구자와 조사원1명이 직접 현장조사에 참여하였다. 필요에 따라 관리자(관리소장과 경비아저씨, 청소아주머니)와 거주자(입대위 위원, 부녀회 아주머니)를 대상으로 오픈인터뷰도 함께 진행하였다.

3장 2절에서의 선행연구 및 문헌 고찰을 통해 공동주택의 물리적 환경 요인과 세대수, 주거동 배치유형, 주거동 층수구성, 주호 규모, 공간배치 유형 등으로 분류하여 20개 단지를 1차적으로 선정하였으며, 전문가 설문조사를 통해 20개 단지중 매우 높게 나타났던 4개 단지를 대상으로 2차적으로 선별하여 거주자 설문조사를 하였다.

거주자 설문조사는 공동주택 공용공간에 대한 만족도 및 공용공간을 조사하기 위함이다. 예비조사는 2013년 11월 20일-11월 23일, 본 조사는 2013년 12월 1일 -12월 7일로 나누어 이루어졌다. 예비조사는 조사도구를 일반인들이 쉽게 이해할 수 있도록 수정·보완하기 위한 것으로 조사원 2인에 의해 공동주택 거주자의 공용공간을 이용하거나 왕래하는 거주자들을 대상으로 이루어졌다. 다양한 이용자들을 조사하기 위해 요일(평일, 주말)과 시간대(오전, 오후)를 고려하여 설문조사를 실시하였으며, 조사는 연구

자와 조사원 5인이 거주자들을 대상으로 직접 배포하고 회수하는 방식으로 진행되었다.

다. 분석 방법

조사대상 공동주택 세대수 17% 기준으로 총 480부를 배포하여 450부를 회수 (회수율 98.4%)하였다. 회수된 설문지 중 본 연구에서는 433부를 최종 분석에 사용하였다. 자료분석은 통계분석프로그램 (SPSS WIN V18.0)을 사용하여 빈도분석, 교차분석, 요인분석을 하였고 AMOS18.0을 사용하여 구조방정식을 분석하였다.

[표3-22] 설문지 분포

구분	I 아파트	J 아파트	R 아파트	T 아파트	전체
20평형대	20부	55부	-	-	75부
30평형대	73부	53부	105부	54부	285부
40평형대 이상	13부	-	40부	20부	73부
전체	106부	108부	145부	74부	433부

그리고 공용공간의 물리적 요소, 사회적 요소, 생활적 요소에 대해 평가는 기술통계를 이용하여 평균값을 분석하고 다음으로 t-test, f-test를 이용하여 공동주택 거주자 특성, 건축 공간특성에 따른 비교분석을 하였다. 거주자의 공용공간 의식은 기술통계와 요인분석을 이용하여 계획요소 구성요인 및 특성을 파악하였다. 마지막으로 공용공간 계획요소와 거주자 의식과의 관계는 구조방정식으로 설정하고, AMOS를 이용하여 분석하였다.

2. 조사도구 구성

조사도구는 조사대상의 일반적 특성과 아파트 공용공간 사용특성 및 의식을 파악하기 위한 문항으로 구성하였다.

조사대상의 일반적 특성을 가구특성과 거주특성으로 구분하였고, 가구특성으로 배우자의 연령, 직업, 학력, 월평균가구소득, 가족구성의 형태, 현재 함께 거주하는 가족의 수, 가족주기, 거주특성으로는 거주하는 주택의 규모, 주택의 소유형태, 현 주택의 거주기간, 아파트 거주경험의 유무 등의 문항으로 구성하였다.

공용공간 평가 요소에 대해 만족도를 조사하기 위한 문항으로는 문헌고찰의 분석내용을 바탕으로 물리적 요소에 대해 쾌적성, 친환경성, 경관성 3가지로 분류하였고, 사

회적 요소에 대해서는 근린성, 친밀성, 2가지로 분류하였다. 생활적 요소에 대해서는 접근성, 편리성 2가지로 구성하였다. 물리적 요소에 관한 단지환경의 만족도, 생태환경 보존의 만족도, 개방적 경관과 디자인 경관에 대한 만족도로 구성하였다. 사회적 요소에 관한 공간연계와 시설 연계에 대한 만족도, 공동체의식의 만족도와 정체성에 대한 만족도로 구성하였다. 생활적 요소는 공간구성 및 접근시설 구성에 대한 만족도, 생활 편의시설과 관리서비스에 대한 만족도의 항목들로 구성하였다. 이때 만족도의 구분은 5는 매우 만족한다, 4는 만족하다, 3은 보통이다, 2는 만족 안 한다, 1은 전혀 만족 안 한다로 5점 척도를 사용하였다.

[표3-23] 조사도구의 구성

분류		구성 내용		문항수	
거주자 속성	거주자 배경 특성	개인적 특성	성별, 연령, 학력, 직업, 결혼여부, 가구월 평균 소득, 거주 가족수, 가족주기	8	
	거주 특성	거주 일반 특성	주택규모, 주택소유형태, 거주기간, 아파트거주 경험의 유무, 거주층	5	
공용 공간 평가 요소	주동 내 공용공 간	물리적	쾌적성	-공간 환경, -설비환경	12
			편리성	-공간구성, -시설성능	
		사회적	근린성	-공간시설, -공간연계	
			친밀성	-공동체 의식 참여도, -커뮤니티 환경	
	생활적	접근성	-접근시설 구성, -동선구성		
		관리적	-유지관리, -생활자족성		
	옥외공 용공간	물리적	쾌적성	-공간 환경, -설비환경	12
			편리성	-공간구성, -시설성능	
		사회적	근린성	-공간시설, -공간연계	
			친밀성	-공동체 의식 참여도, -커뮤니티 환경	
	생활적	접근성	-접근시설 구성, -동선구성		
		관리적	-유지관리, -생활자족성		
주민공 동공간	물리적	쾌적성	-공간 환경, -설비환경	12	
		편리성	-공간구성, -시설성능,		
	사회적	근린성	-공간시설, -공간연계		
		친밀성	-공동체 의식 참여도, -커뮤니티 환경		
생활적	접근성	-접근시설 구성, -동선구성			
	관리적	-유지관리, -생활자족성			
관리 및 서비스	물리적	쾌적성	-공간 환경, -설비환경	12	
		편리성	-공간구성, - 시설성능		
	사회적	근린성	-공간시설, -공간연계		
		친밀성	-공동체 의식 참여도, -커뮤니티 환경		
생활적	접근성	-접근시설 구성, -동선구성			
	관리적	-유지관리, -생활자족성			
거주자 의식 및 특성	거주자의식	시설에 대한 의식, 거주자와 관계, 공용공간 의식	19		
	사용특성	사용빈도, 주요 활동, 사용 및 선호 장소	5		
총 문항수				85	

거주자의 사용특성에 대한 만족도를 조사하기 위해 거주자의 의식특성과 사용특성 2가지로 구성하였다. 거주자 의식에 관해 공용공간 의식의 정도와 거주자의 커뮤니티 의식에 대한 만족도, 사용특성에 관한 사용빈도, 주호, 활동, 사용 및 선호 장소들의 만족도에 대한 항목들로 구성하였다.

제3절 조사대상 공간특성

1. 조사대상 공용공간 특성

조사대상 아파트 특성은 현장조사를 통해 파악하였고, 아파트 공용공간의 분류방식에 따라 정리·분석하였다. 공용공간을 중심으로 하는 물리적 특성, 사회적 특성 및 생활적 특성에 대해서는 간략하게 정리하였다.

조사대상 아파트는 서울특별시 2개단지와 광주광역시 2개단지를 선정하고 거주자들에 의한 공용공간에 대한 요구를 어느 정도 반영할 필요성이 대두되는 시점에서 개발되었다. 따라서 조사대상 아파트의 공용공간과 관련한 몇 가지 특징을 파악할 수 있다.

조사대상 아파트별 공용공간에 대한 특성을 구체적으로 살펴보면 공용공간은 부대복지시설을 포함하고 있어, 건축법규에서 규정하는 시설이나 공간 위주로 나타났다. 공용공간은 주동 내 공용공간, 옥외 공용공간, 주민 공동공간(커뮤니티 센터), 관리 및 서비스시설 공간이 주로 파악되었다. 조사대상 아파트 단지별 공용공간의 현황을 [표 3-24], [표3-25], [표3-26], [표3-27]으로 비교하였다.

조사대상 I단지 공용공간에 대한 특성을 구체적으로 [표3-24] 살펴보면 단지는 인접천주교 순교성지와 신계 근린공원과 연계하여 입주민에게 쾌적한 환경을 제공하고, 단지출입구 2개가 계획되어 있다. 단지 내 도로는 보행자 전용도로로 계획되었고, 보행자 통로에 동굴의 모티브를 적용한 돌 터널 시설을 설치하여 재미를 유발하며, 주동 공용공간은 무인택배 시스템과 자전거 보관시설이 계획되어있고, 주동색상, 형태가 지속적으로 구현되었다. 옥외 공용공간은 지정된 위치에 놀이공간과 녹지공간 그리고 휴게공간까지 연결되도록 복합화하여 시설을 주동 중심으로 배치하여 아파트에서의 중심적 공간에 위치하도록 계획하였다. 주민 공동 시설공간은 단지 중앙도로 주변에 설치된 관리사무소 건물 및 주동 1층 주차장을 연결하고 도서실과 골프연습장이 계획되어있다. 경로당과 어린이집이 관리사무동 1층에 함께 계획되어 있으며, 쓰레기 집하장의 경우, 측면의 일부분이 열려있고 별도로 설치되어 있다. 그리고 자전거보관소과 함께 통

일한 디자인이 적용되어 있는 것으로 조사되었다.

조사대상 J단지 [표3-25]는 주동 공용공간의 경우 일부 주동에 필로티가 적용되어 있고 자전거 보관시설이 계획되어 있다. 옥외공용공간의 경우 단지 중앙에 송파나루의 모습이 투영된 단지내 생태연못과 소나무 언덕, 작은 폭포를 만들었고, 녹지공간주변에 휴게공간을 설치하였다. 그리고 놀이공간은 보육시설 및 어린이 공원과 연결되었다. 주민 공동시설 공간의 경우는 운동시설에 헬스장, 탁구장, GX룸, 골프연습장 등 다양한 시설이 계획되어 있고 보육시설은 관리사무동 2층에 남녀 도서실과 아동도서실이 계획되어있다. 경로당은 커뮤니티센터 1층에 설치되어 거실, 주방, 할머니·할아버지실로 구성 되어있다. 여가공간의 경우는 지하1층에 계획되어 있는 것으로 나타났고, 쓰레기집하장 및 자전거보관소 시설의 경우 주동 출입구 주변에 설치되고 있는 것으로 조사되었다.

조사대상 R단지[표3-26]를 살펴보면 주동내 공용공간 필로티가 일부 주동에 적용되어 있고, 자전거 보관시설에도 계획되어있다. 옥외 공용공간의 운동공간은 집중배치로 활용도가 높고, 어린이 놀이터 2개가 설치되어 주변의 휴게공간과 잘 연결 및 활용되고 있었다. 또한 광장을 중심으로 조경시설이 설치되고 있는 점이 나타났고, 휴게공간에 벤치와 정자를 설치하였고, 시각적 개방성이 높았다. 실내 운동공간은 헬스장, 요가실, 골프연습장, 탁구장, 실내 테니스장 등 커뮤니티센터로 지하 1층에 위치 및 설치되었으며, 구성이 잘 되어있었다. 그리고 경로당과 어린이집의 위치는 1층에 설치되었고, 쓰레기 집하장과 자전거 보관소는 주동 출입구 주변에 설치되는 것으로 조사되었다. 조사대상 T아파트 단지 [표3-27]를 살펴보면 주동내 공용공간의 경우 일부 주동에 필로티가 적용되어 있고 휴게시설과 자전거보관시설이 계획되어 있다. 옥외공용공간의 경우는 단지에서 맑은 물 소리원과 중앙광장을 중심으로 계획되었으며, 어린이놀이터와 운동기구 시설공간을 연결하며 어린이 놀이터2개와 테니스장이 연결되어있었다. 조경시설 공간 주변에는 휴게시설공간을 계획하고 있는 것으로 나타났다. 어린이 놀이터 시설은 색상과 형태가 재미있게 배치 및 설치되었다. 그리고 주민공동시설 공간의 경우는 운동공간이 센터 지하1층에 위치해 골프연습장, 헬스장 등 다양한 시설과 공간을 계획하고 있는 것으로 나타났다. 경로당과 여가공간의 경우는 접근성 부족하여 현재 사용하지 않고있었고, 쓰레기집하장 및 자전거보관소 시설의 경우는 주동주변과 별도공간이 확보되어 관리 생태가 좋은 것으로 조사되었다.

[표3-24] I 아파트 공용공간 특성

I 아파트 (2011)				
단지 배치도				
	위 치	서울시 용산구 신계동1-1번지		
개요	세대수	867세대	건물층수	25
	대지면적(m ²)	36,982m ²	용적율(%)	250%
	건폐율 (%)	17.0%	주동수 (개)	11
	구 분	현황	비고	
주동내 공용공간	1층 홀, 복도, 계단, 엘리베이터	-	무인 택배시스템과 자전거 보관시설등이 계획됨	
	필로티	주동 일부적용	출입시스템 통해 접근 세대 우편함이 내부에 위치함	
옥외 공용공간	운동공간	농구장1개, 실외운동 기구1개,	보행자도로에서 바로 접근 가능함	
	놀이공간	어린이 놀이터 4개	4개소 분산배치	
	조경 및 녹지공간	주동으로 위요된 조경시설5개	보행자 통로에 동굴의 모티브를 적용한 돌 터널 시설이 계획됨	
	휴게공간	휴게소4개	테마공원, 놀이터 옆에 위치 활용성이 높음	
주민공동 시설공간	운동공간	헬스장 2개, 골프연습장, 헬스장	111동 109동 1층 위치	
	교육공간	어린이집1개	별도 건물로 구성	
	복지공간	경로당1개소	어린이 집과 별도 구성	
	여가 공간	1개소	별도공간 관리동에 위치	
관리 및 서비스 공간	쓰레기 집하장	-	별도공간 확보되어 양호한 관리상태	
	자전거 보관소	-	주동주변과 필로티 내부에서 설치	
운영관리	위탁관리방식, 입주자대표회, 및 부녀회 구성			

I 아파트 공용공간 이미지

주동 내
공용공간



홀 및 복도 계단

필로티

옥외
공용공간



실외 운동공간

놀이공간



조경 및 녹지공간

휴게공간

| 아파트 공용공간 이미지

주민
공동공간



실내 운동공간

교육공간



복지공간

여가공간

관리 및
서비스
시설공간



쓰레기 집하장

자전거 보관소

[표3-25] J 아파트 공용공간 특성

J 아파트 (2012)				
단지 배치도				
	개요	위치 세대수 대지면적(m ²) 건폐율 (%)	794세대 31,560m ² 13%	서울시 송파구 송파동 243 건물층수 용적율(%) 주동수 (개)
공용 공간	주동내 공용공간	구분	현황	비고
		1층 홀, 복도, 계단, 엘리베이터	-	출입시스템 통해 접근 세대우편함이 내부에 위치함
	옥외 공용공간	필로티	일부 주동 적용	일부 주동에 적용되어 있으며 저전거 보관시설이 계획됨
		운동공간	운동기구, 테니스장1개	운동기구와 테니스장이 연결되어 구성됨
		놀이공간	어린이 놀이터2개소	어린이 공원과 보육시설공간 접근성 및 활용도가 높음
		조경 및 녹지공간	생태연못, 소나무가 중심이 된 통합 디자인	중앙광장을 중심으로 조성
	주민 공동시설 공간	휴게공간	4개소	어린이 놀이터 옆과 운동시설 옆에 위치
		운동공간	헬스장, 탁구장, GX룸, 골프연습장	커뮤니티센터 지하1층에 위치
		교육공간	남·여독서실, 도서관	커뮤니티 센터 2층에 위치
		복지공간	경로당1개소	커뮤니티 센터 1층에 위치
관리 및 서비스 공간	여가 공간	1개	커뮤니티 센터 지하 1층에 위치	
	쓰레기 집하장	-	별도 공간이 확보되어 비교적 관리상태 양호	
운영관리	자전거 보관소	-	주동주변과 필로티 내부에 위치	
	입주자대표회 및 부녀회 구성			

J 아파트 공용공간 이미지

주동 내
공용공간



홀 및 복도 계단

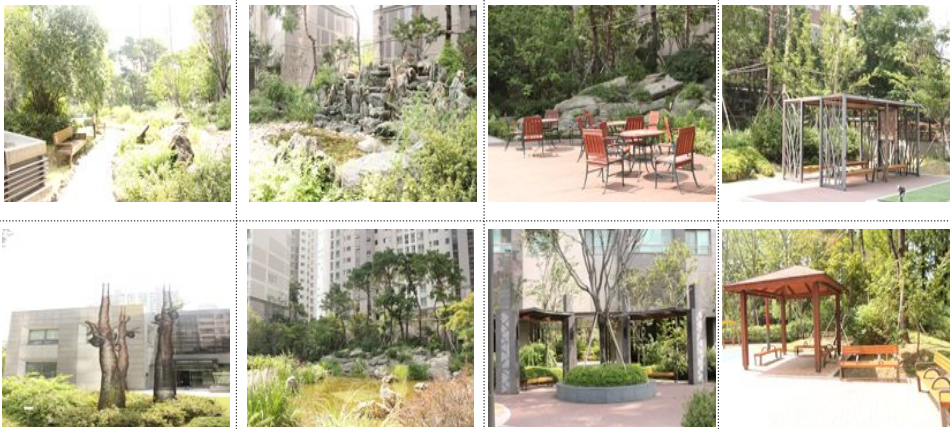
필로티

옥외
공용공간



실외 운동공간

놀이공간



조경 및 녹지공간

휴게공간

J 아파트 공용공간 이미지

주민 공동공간	   	
	   	
	실내 운동공간	교육공간
관리 및 서비스 시설공간	   	
	   	
	복지공간	여가공간
관리 및 서비스 시설공간	   	
	   	
	쓰레기 집하장	자전거 보관소

[표3-26] R 아파트 공용공간 특성

R 아파트 (2009)				
단지 배치도				
	<p>위 치: 광주시 광산구 신가동 1306</p>			
개요	세대수	968세대	건물층수	15-25
	대지면적(m ²)	58,784m ²	용적률(%)	199%
	건폐율 (%)	11%	주동수 (개)	11
	구 분		현황	비고
공용 공간	주동 내 공용공간	1층 홀, 복도, 계단, 엘리베이터	-	출입시스템 통해 접근 세대우 편함이 내부에 위치함
		필로티	일부 주동 적용	일부 주동에 적용되어 있으며 저전거 보관시설이 계획됨
	옥외 공용공간	운동공간	운동기구, 농구장1개, 테니스장2개	집중배치로 활용 높음
		놀이공간	어린이 놀이터2개소	2개소 분산배치
		조경 및 녹지공간	조경시설2, 산책로	광장을 중심으로 설치됨
		휴게공간	주동 주변 벤치, 정자	광장, 벤치, 정자, 시각적 개방성이 높음
	주민 공동공간	운동공간	헬스장, 요가실, 골프연습장, 탁구장	커뮤니티 센터 지하1층에 위치
		교육공간	남여독서실2, 도서관, 어린이집1개	어린이 집 커뮤니티 센터의 1층, 독서실 지하1층
		복지공간	경로당1개소	어린이 집 옆에 위치 구성됨
		여가 공간	화랑1, 영화관1개소	커뮤니티 센터 지하1층에 위치
관리 및 서비스시설 공간	쓰레기 집하장	-	별도 공간이 확보됨	
	자전거 보관소	-	주동주변에 위치	
운영관리	입주자대표회 및 부녀회 구성			

R 아파트 공용공간 이미지

주동 내
공용공간



홀 및 복도 계단

필로티

옥외
공용공간



실외 운동공간

놀이공간



조경 및 녹지공간

휴게공간

R 아파트 공용공간 이미지



[표3-27] T 아파트 공용공간 특성

T 아파트 (2012)				
단지 배치도				
	위 치	광주시 북구 임방울 대로1020		
개요	세대수	546세대	건물층수	18-23
	대지면적(m ²)	28,254m ²	용적률(%)	275%
	건폐율(%)	16%	주동수(개)	5
공용 공간	구 분		현황	비고
	주동 내 공용공간	1층 홀, 복도, 계단, 엘리베이터	-	출입시스템 통해 접근 세대 우편함이 내부에 위치함
		필로티	일부 주동에 위치	일부 주동에 위치 설치되어 휴게시설이 계획됨
	옥외 공용공간	운동공간	운동기구1개, 테니스장1개	어린이 놀이터와 운동기구 집중배치
		놀이공간	어린이 놀이터 2개소	어린이 놀이터 시설은 색상과 형태가 재미있게 설치됨
		조경 및 녹지공간	조경시설 3개, 테마공원1개	단지 출입구와 휴게시설공간의 위치에 설치됨
		휴게공간	2개소	외곽위치, 시설미비
	주민 공동공간	운동공간	골프연습장, 헬스장	관리사무동 1층에 위치
		교육공간	독서실1개, 어린이집1개	어린이 집은 2층에 위치 독서실 관리동 3층
		복지공간	경로당1개소	관리사무소 3층 접근성 부족 현재 사용하지 않음
여가 공간		1개소	커뮤니티 센터 지하 1층에 위치	
관리 및 서비스시설 공간	쓰레기 집하장	-	별도공간 및 시설 확보되어 관리 생태가 좋음	
	자전거 보관소	-	주동주변과 필로티 내부에 위치	
운영관리	입주자대표회 및 부녀회 구성			

T 아파트 공용공간 이미지

주동 내
공용공간



홀 및 복도 계단

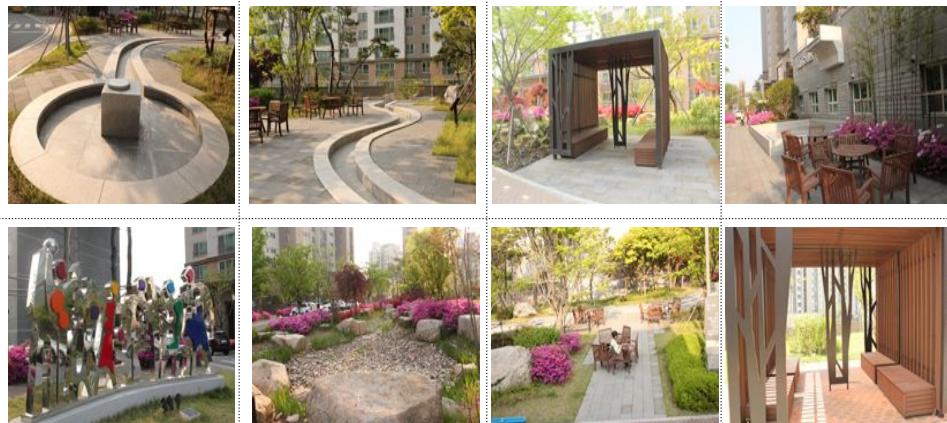
필로티

옥외
공용공간



실외 운동공간

놀이공간



조경 및 녹지공간

휴게공간

T 아파트 공용공간 이미지



2. 조사대상 거주자 특성

가. 가구특성

조사대상 가구의 가구특성을 파악하기 위한 변인으로 가구의 사회, 인구학적 특성으로는 가장 및 주부의 연령, 학력, 직업, 가족 수와 주택에 대한 특성으로는 주택 규모, 소유형태, 거주연수 그리고 아파트 거주경험의 여부를 조사 분석하였다[표4-5].

조사대상 성별을 살펴보면 여성이 68.6%, 남성이 31.4%로 나타났으며, 50대 41.3%, 40대 37.8%, 30대 15.5%의 순으로 나타나 연령별로 고르게 표집된 것으로 파악하였다. 결혼 상황을 살펴보면 미혼 15.9%, 기혼 84.1%로 나타났고 여성의 학력은 대졸 56.9%, 고졸 30.0%, 남성의 학력은 대졸 59.6%, 고졸 19.9%, 대학원졸 이상 19.1%로 나타났다.

가족 수는 2명 이하가 17.3%, 3명 42.0%, 4명 30.0%, 5명 이상이 10.6%로, 3인 가구와 4인 가구가 상대적으로 높은 것으로 나타났다.

월 평균 소득은 100-300만원 7.9%, 300-500만원 40.2%, 500-700만원 35.1%, 700-1000만원 12.0%, 1000만원 이상 4.8%로 조사되었다.

조사대상 아파트 단지에 따라 가구특성을 살펴보면, 남성과 여성의 연령과 학력에 차이가 있는 것으로 파악되었다. 남성연령은 I아파트와 J아파트는 30대 비율이 상대적으로 높고 R아파트와 T아파트는 40대의 비율이 높게 나타났다($p < .1$). 여성연령도 I아파트와 J아파트는 30대의 비율이 R아파트와 T아파트는 40대 비율이 상대적으로 높은 것으로 나타났다($p < .05$).

남성학력은 전체적으로 모든 아파트에서 대학교 졸업이 가장 많았으나 상대적으로 I아파트는 고등학교 졸업과 대학교 졸업이 많은 반면 J아파트, R아파트, T아파트는 대학교 졸업과 대학원 졸업 이상의 비율이 높게 나타났다($p < .1$). 여성의 경우 전체적으로 고등학교 졸업과 대학원 졸업이 많았으나, 상대적으로 R아파트와 T아파트는 I아파트와 J아파트에 비해 대학원 졸업 이상의 비율이 높게 나타났다($p < .01$). 이러한 결과는 [표3-28]에 제시되었다.

[표3-28] 조사대상자의 가구특성

항목	세부항목	I 아파트	J 아파트	R 아파트	T 아파트	합계	p값
여성 연령	20대	1(0.3%)	2(0.6%)	0(0.0%)	0(0.0%)	3(1.0%)	.031
	30대	13(4.4%)	9(3.0%)	8(2.7%)	4(1.3%)	34(11.4%)	
	40대	25(8.4%)	33(11.1%)	34(11.4%)	18(6.1%)	110(37.0%)	
	50대	19(6.4%)	26(8.8%)	61(20.5%)	31(10.4%)	137(46.1%)	
	60대 이상	2(0.7%)	2(0.7%)	6(2.0%)	3(1.0%)	13(4.4%)	
	합계	60(20.2%)	72(24.2%)	109(36.9%)	56(18.9%)	297(100%)	
남성 연령	20대	0(0.0%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	1(0.7%)	.099
	30대	16(11.8%)	8(5.9%)	6(4.4%)	3(2.2%)	33(24.3%)	
	40대	20(14.7%)	13(9.6%)	14(10.3%)	7(5.1%)	54(39.7%)	
	50대	8(5.9%)	10(7.4%)	16(11.8%)	8(5.9%)	42(30.9%)	
	60대 이상	2(1.5%)	4(2.9%)	0(0.0%)	0(0.0%)	6(4.4%)	
	합계	46(33.8%)	36(26.5%)	36(26.5%)	18(13.2%)	136(100%)	
여성 학력	초등학교 졸업	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	.006
	중학교 졸업	3(1.0%)	0(0.0%)	2(0.7%)	1(0.3%)	6(2.0%)	
	고등학교 졸업	23(7.7%)	26(8.8%)	26(8.8%)	14(4.7%)	89(30.0%)	
	대학교 졸업	31(10.4%)	45(15.2%)	62(20.9%)	31(10.4%)	169(56.9%)	
	대학원 졸업	3(1.0%)	1(0.3%)	19(6.4%)	10(3.4%)	33(11.1%)	
	합계	60(20.2%)	72(24.2%)	109(36.7%)	56(18.9%)	297(100%)	
남성 학력	초등학교 졸업	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	.054
	중학교 졸업	0(0.0%)	2(1.5%)	0(0.0%)	0(0.0%)	2(1.5%)	
	고등학교 졸업	10(7.4%)	8(5.9%)	6(4.4%)	3(2.2%)	27(19.9%)	
	대학교 졸업	34(25.0%)	17(12.5%)	20(14.7%)	10(7.4%)	81(59.6%)	
	대학원 졸업	2(1.5%)	9(6.6%)	10(7.4%)	5(3.7%)	26(19.1%)	
	합계	46(33.8%)	36(26.5%)	36(26.5%)	18(13.2%)	136(100%)	
가족 수	2명 이하	15(3.5%)	8(1.8%)	34(7.9%)	18(4.2%)	75(17.3%)	.000
	3명	42(9.7%)	39(9.0%)	67(15.5%)	34(7.9%)	182(42.0%)	
	4명	45(10.4%)	43(9.09%)	28(6.5%)	14(3.2%)	130(30.0%)	
	5명 이상	4(0.9%)	18(4.2%)	16(3.7%)	8(1.8%)	46(10.6%)	
	합계	106(24.5%)	108(24.9%)	145(33.5%)	74(17.1%)	433(100%)	
	월평균 소득	100-300만원	16(3.7%)	2(0.5%)	10(2.3%)	6(1.4%)	
300-500만원		55(12.7%)	41(9.5%)	52(12.0%)	26(6.0%)	174(40.2%)	
500-700만원		24(5.5%)	30(6.9%)	65(15.0%)	33(7.6%)	152(35.1%)	
700-1000만원		7(1.6%)	27(6.2%)	12(2.8%)	6(1.4%)	52(12.0%)	
1000만원 이상		4(0.9%)	8(1.8%)	6(1.4%)	3(0.7%)	21(4.8%)	
합계		106(24.5%)	108(24.9%)	145(33.5%)	74(17.1%)	433(100%)	

나. 연구변인 특성

조사대상자의 거주특성으로 주택소유형태, 주택규모, 거주기간, 거주 층, 아파트거주 경험 등을 살펴보았다. 주택소유형태는 자가 84.8%로 높은 비율을 보이는 것으로 파악되었다. 전세는 14.5%, 월세는 0.7%로 나타났다. 주택 규모는 20-30 평형대가 17.7%, 30-40평형대는 65.4%, 40평 이상이 16.9%로 30-40평형에 거주하는 대상자가 가장 많았다. 아파트 단지에서의 거주기간은 1~3년이 78.1%로 가장 높은 비율로 나타났다. 거주 층을 살펴보면 16-25층이 38.3%, 1-15층 38.3%, 25층 이상은 13.6%로 비교적 고르게 나타났다. 거주경험을 살펴보면 82.0%가 경험이 있는 것으로 나타났고, 18.0%가 경험이 없는 것으로 나타났다.

조사대상 아파트 단지에 따라 거주특성 살펴보면, 모든 아파트에서 자가의 비율이 절대적으로 높았으나, 상대적으로 R아파트는 전세거주자의 비율이 높다($p < .01$). 이러한 결과는 [표3-29]에 제시되었다.

[표3-29] 조사대상자의 거주특성

항목	세부항목	I 아파트	J 아파트	R 아파트	T 아파트	합계	p값
주택소유 형태	자가	88(20.3%)	83(19.2%)	130(30.0%)	66(15.2%)	367(84.8%)	.005
	전세	15(3.5%)	25(5.8%)	15(3.5%)	8(1.8%)	63(14.5%)	
	월세	3(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	3(0.7%)	
	합계	106(24.5%)	108(24.9%)	145(33.5%)	74(17.1%)	433(100%)	
주택규모	20평형대	20(4.6%)	54(13.1%)	0(0.0%)	0(0.0%)	75(17.7%)	.000
	30평형대	73(16.9%)	53(11.8%)	105(24.2%)	54(12.5%)	285(65.4%)	
	40평이상	13(3.0%)	0(0.0%)	40(9.2%)	20(4.7%)	73(16.9%)	
	합계	106(24.5%)	108(24.9%)	145(33.5%)	74(17.1%)	433(100%)	
거주기간	1년 미만	12(2.8%)	8(1.9%)	24(5.5%)	23(5.1%)	54(2.8%)	.000
	1-3년	88(20.3%)	100(23.1%)	99(22.9%)	51(11.8%)	338(78.1%)	
	3-5년	6(1.4%)	0(0.0%)	22(5.1%)	0(0.0%)	41(9.5%)	
	5-8이상	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	
	8년 이상	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	
	합계	106(24.5%)	108(24.9%)	145(33.5%)	74(17.1%)	433(100%)	
거주 층	1-15층	52(12.0%)	38(8.8%)	50(11.5%)	26(6.0%)	166(38.3%)	.000
	16-25층	42(9.7%)	41(9.5%)	83(19.2%)	42(9.7%)	208(48.0%)	
	25층 이상	12(2.8%)	29(6.7%)	12(2.8%)	6(1.4%)	59(13.6%)	
	합계	106(24.5%)	108(24.9%)	145(33.5%)	74(17.1%)	433(100%)	
아파트 거주경험	경험있음	91(21.0%)	104(14.0%)	106(24.5%)	54(12.5%)	355(82.0%)	.000
	경험없음	15(3.5%)	4(0.9%)	39(9.0%)	20(4.6%)	78(18.0%)	
	합계	106(24.5%)	108(24.9%)	145(33.5%)	74(17.1%)	433(100%)	

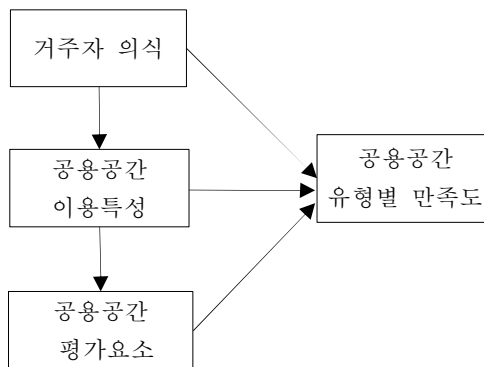
제4절 평가모형 및 연구가설의 설정

1. 평가모형의 설정

공동주택 공용공간과 평가요소에 관한 선행연구에서, 거주자 만족도에 영향을 미치는 요소를 파악하였다. 본 연구에서는 공동주택 공용공간의 평가요소 및 공용공간 이용특성, 거주자 의식과 공용공간 만족도가 어떠한 영향을 미치는지 구조방정식의 모델을 이용하여 그 관계를 통합적 과정에서 밝혀낸다.

제시된 평가모형을 살펴보면 공용공간(물리적, 사회적, 생활적) 평가요소와 거주자의 의식, 공용공간 이용특성, 공공주택과 공용공간의 주동 내 공용공간, 옥외 공용공간, 주민 공공공간, 관리 및 서비스시설 공간에 대한 만족도 영향요인이 만족도에 어떠한 영향을 주는지 파악하고자 하였다.

이를 <그림4-1>으로 나타내면 다음과 같다.



<그림4-1> 평가 모형

2. 연구가설의 설정

앞서 고찰한 선행연구 고찰의 내용을 바탕으로 본 연구에서 검증하고자 하는 연구를 가설로 정리하였다.

따라서 가설1에서는 거주자 의식과 공용공간 이용특성, 공용공간 만족의 관계를 파악하기 위해 ‘거주자의식은 공용공간 이용특성에 정(+)의 영향을 미친다’와 ‘거주자의식은 공용공간 만족에 정(+)의 영향을 미친다’라는 가설을 세웠으며, 가설2에서는 공용공간 평가와 공용공간 이용특성, 공용공간 만족의 관계를 파악하기 위해 ‘공용공간 평가

는 공용공간 이용특성에 정(+)³의 영향을 미친다'와 '공용공간 평가는 공용공간 만족에 정(+)³의 영향을 미친다.'라는 가설을 설정하였다.

또한 가설3에서는 공용공간 이용특성과 공용공간 만족의 관계를 파악하기 위해 '공용공간 이용특성은 공용공간 만족에 정(+)³의 영향을 미친다.'라는 가설을 설정하였다.

가. 거주자 의식과 공용공간 이용특성, 공용공간 만족의 관계

H1-1. 거주자의식은 공용공간 이용특성에 정(+)³의 영향을 미친다.

H1-2. 거주자의식은 공용공간 만족에 정(+)³의 영향을 미친다.

나. 공용공간 평가와 공용공간 이용특성, 공용공간 만족의 관계

H2-1. 공용공간 평가는 공용공간 이용특성에 정(+)³의 영향을 미친다.

H2-2. 공용공간 평가는 공용공간 만족에 정(+)³의 영향을 미친다.

다. 공용공간 이용특성과 공용공간 만족의 관계

H3 공용공간 이용특성은 공용공간 만족에 정(+)³의 영향을 미친다.

제4장 공용공간 유형별 거주자 만족도

제1절 거주자 사용 및 의식특성

1. 공용공간의 사용특성

공동주택 공용공간의 특성을 살펴보기 위한 사용빈도, 주 활동, 사용 장소를 조사, 분석하였다. 공용공간의 전체 사용빈도를 ‘거의 이용안함’, ‘한달 1-2회’, ‘일주일 1-2회’, ‘일주일 3-4회’, ‘거의 매일’의 5단계로 구성하였다.

조사대상 아파트 단지 공용공간의 전체 사용빈도를 살펴보면, ‘일주일에 3-4회’의 비율이 30.66%로 가장 높고, ‘일주일에 1-2회’의 비율이 30.25%의 근소한 차이로 나타났다. 그 뒤로 ‘거의 매일(20.50%)’, ‘한달 1-2회(13.30%)’, ‘거의 이용안함(6.04%)’순으로 나타났다.

아파트 공용공간을 주동 내 공용공간, 옥외 공용공간, 주민 공동공간, 관리 및 서비스 시설공간으로 나누어 각각의 공간 및 시설에 대한 사용빈도를 살펴보았다 [표4-1].

주동 내 공용공간의 경우 위치적으로 생활동선과 맞닿아 있어 거의 매일 이용되고 있는 것으로 나타났으며, 필로티의 경우는 거의매일의 항목이 54.3% 비율로 가장 높게 나타났다. 옥외 공용공간에서 실외 운동공간 경우는 일주일 3-4회 (36.5%)의 비율이 높게 나타났으며, 놀이공간은 일주일1-2회(27.7%)의 비율이 높게 나타났다. 조경 및 녹지공간, 휴게공간은 거의 매일이 매우 높게 나타났다.

[표4-1] 조사대상 공용공간 사용특성

구분	I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	전체
거의 이용안함	6.92 (6.53%)	14.92 (13.81%)	2.83 (1.95%)	1.50 (2.03%)	26.17 (6.04%)
한달1-2회	20.33 (19.18%)	22.17 (20.52%)	8.66 (5.98%)	6.33 (8.56%)	57.60 (13.30%)
일주일1-2회	36.50 (34.43%)	25.08 (23.23%)	45.00 (31.03%)	21.25 (21.72%)	131.00 (30.25%)
일주일 3-4회	23.50 (22.17%)	22.92 (21.22%)	58.67 (40.46%)	27.67 (37.39%)	132.75 (30.66%)
거의 매일	20.18 (19.04%)	22.92 (21.22%)	29.83 (20.57%)	17.25 (23.31%)	88.75 (20.50%)
전체	106 (100.00%)	108 (100.00%)	145 (100.00%)	74 (100%)	433 (100.00%)

주민 공동공간의 경우 실내 운동공간, 일주일 1-2회(46.5%)가 가장 높게 나타났으며, 교육공간은 한 달1-2회 높게 나타났고 복지공간과 여가공간의 경우는 거의 이용안함이 상대적으로 높게 나타났다. 관리 및 서비스 시설 공간의 경우는 쓰레기 처리시설은 일주일 1-2회(48.3%)로 나타났고, 자전거 보관소는 거의 이용안함(42.3%)의 비율이 높게 나타났다.

[표4-2] 공용공간 유형별 이용특성

구분	거의 이용안함	한달1-2회	일주일 1-2회	일주일 3-4회	거의 매일	전체	p값	
a	주동1층 필로터	8 (1.8%)	75 (17.3%)	29 (6.5%)	87 (20.1%)	235 (54.3%)	433 (100%)	.005
	엘리베이터 홀, 복도, 계단	26 (6.0%)	23 (5.3%)	129 (29.8%)	97 (22.4%)	158 (36.5%)	433 (100%)	.000
b	실외 운동공간	15 (3.5%)	72 (16.6%)	113 (26.1%)	136 (31.4%)	97 (22.4%)	433 (100%)	.000
	놀이공간	20 (4.6%)	52 (12.0%)	120 (27.7%)	164 (37.9%)	77 (17.8%)	433 (100%)	.000
	조경 및 녹지공간	1 (0.2%)	8 (1.8%)	93 (21.5%)	108 (24.9%)	223 (51.5%)	433 (100%)	.000
	휴게공간	4 (0.9%)	19 (4.4%)	49 (11.3%)	83 (19.2%)	278 (64.2%)	433 (100%)	.000
c	실내 운동공간	15 (3.5%)	59 (13.6%)	201 (46.5%)	108 (24.9%)	50 (11.5%)	433 (100%)	.000
	교육공간	31 (7.2%)	161 (37.2%)	73 (16.8%)	82 (18.9%)	86 (19.9%)	433 (100%)	.000
	복지공간	148 (34.1%)	113 (26.1%)	46 (10.6%)	39 (9.0%)	87 (20.1%)	433 (100%)	.000
	여가공간	168 (38.8%)	67 (15.5%)	87 (20.1%)	74 (17.1%)	37 (8.5%)	433 (100%)	.000
d	쓰레기 처리	9 (2.1%)	47 (10.9%)	209 (48.3%)	124 (28.6%)	44 (10.2%)	433 (100%)	.000
	자전거 보관소	183 (42.3%)	66 (15.2%)	77 (17.8%)	72 (16.6%)	35 (8.1%)	433 (100%)	.000

서울특별시 공용공간 이용특성을 살펴보면 I, J아파트 단지의 주동 내 1층 필로티 이용비율은 거의 매일로 나타났으며 홀, 복도, 계단 경우는 J아파트 단지가 일주일1-2회 30.6% 비율로 높게 나타났다. 실외 운동공간은 I 아파트 단지가 일주일 3-4회(34.9%)로 높게 나타났다. 놀이공간은 I, J 아파트 단지 모두 일주일 1-2회로 나타났고 조경 및 녹지공간과 휴게공간은 I, J 아파트 단지 모두 거의 매일로 높게 나타났다.

주민 공동공간은 I 아파트 단지가 일주일 1-2회로 나타났고 J 아파트 단지는 교육공간이 일주일 3-4회 (32.4%)로 사용빈도가 높게 나타났다. 복지공간과 여가공간은 거의 안함으로 나타났다. 관리 및 서비스 시설공간은 쓰레기 처리 경우에서 I, J 아파트 단

지 모두 일주일1-2회로 나타났고 자전거 보관소는 거의 이용안함으로 높게 나타났다.

[표4-3] 서울특별시 공용공간 이용특성

구분	I 아파트						J 아파트						
	거의 이용 안함	한달 1-2회	일주일 1-2회	일주일 3-4회	거의 매일	전체	거의 이용 안함	한달 1-2회	일주일 1-2회	일주일 3-4회	거의 매일	전체	
a	주동1층 필로터	6 (5.7%)	20 (18.9%)	3 (2.8%)	23 (21.7%)	54 (50.9%)	106 (100%)	2 (1.9%)	23 (21.3%)	10 (9.3%)	24 (22.2%)	49 (45.4%)	108 (100%)
	엘리베이터 홀,복도,계단	9 (8.5%)	7 (6.6%)	34 (32.8%)	39 (36.8%)	17 (16.0%)	106 (100%)	17 (15.7%)	8 (7.4%)	33 (30.6%)	29 (26.9%)	21 (19.4%)	108 (100%)
b	실외 운동공간	4 (3.8%)	24 (22.6%)	31 (29.2%)	37 (34.9%)	10 (9.4%)	106 (100%)	11 (10.2%)	22 (20.4%)	28 (25.9%)	29 (26.9%)	18 (16.7%)	108 (100%)
	놀이공간	8 (7.5%)	19 (17.9%)	40 (37.7%)	25 (23.6%)	14 (13.2%)	106 (100%)	12 (11.1%)	18 (16.7%)	37 (34.3%)	28 (25.9%)	13 (12.0%)	108 (100%)
	조경 및 녹지공간	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	19 (17.9%)	54 (50.9%)	106 (100%)	1 (0.9%)	5 (4.6%)	5 (4.6%)	22 (20.4%)	75 (69.4%)	108 (100%)
	휴게공간	3 (2.8%)	3 (2.8%)	5 (4.7%)	23 (21.7%)	72 (67.9%)	106 (100%)	1 (0.9%)	1 (0.9%)	4 (3.7%)	23 (21.3%)	79 (73.1%)	108 (100%)
c	실내 운동공간	6 (5.7%)	26 (24.5%)	55 (51.9%)	14 (13.2%)	5 (4.7%)	106 (100%)	7 (6.5%)	30 (27.8%)	34 (31.5%)	19 (17.6%)	18 (16.7%)	108 (100%)
	교육공간	9 (8.5%)	21 (19.8%)	38 (35.8%)	28 (26.4%)	10 (9.4%)	106 (100%)	22 (20.4%)	23 (21.3%)	22 (20.3%)	35 (32.4%)	6 (5.6%)	108 (100%)
	복지공간	31 (29.2%)	19 (17.9%)	37 (34.9%)	10 (9.4%)	9 (8.5%)	106 (100%)	26 (24.1%)	26 (24.1%)	26 (24.1%)	24 (22.2%)	6 (5.5%)	108 (100%)
	여가공간	19 (17.9%)	24 (22.6%)	42 (39.6%)	8 (7.5%)	13 (12.3%)	106 (100%)	26 (24.1%)	21 (19.4%)	21 (19.4%)	21 (19.4%)	19 (17.6%)	108 (100%)
d	쓰레기 처리	4 (3.8%)	19 (17.9%)	49 (46.2%)	19 (17.9%)	15 (14.2%)	106 (100%)	5 (4.6%)	26 (24.1%)	33 (30.6%)	27 (25.0%)	17 (15.7%)	108 (100%)
	자전거 보관소	28 (26.4%)	20 (18.9%)	29 (27.4%)	16 (15.1%)	13 (12.3%)	106 (100%)	56 (51.9%)	7 (6.5%)	9 (8.3%)	30 (27.8%)	6 (5.6%)	108 (100%)

광주광역시 조사대상 단지의 공용공간 이용특성을 살펴보면 주동 내 공용공간은 주동 1층 필로터 R, T아파트 단지 모두 다 거의매일(66.2%, 48.6%)로 높게 나타났고 엘리베이터 홀, 복도, 계단 경우는 R 아파트가 일주일 3-4회(59.3%)로 상대적으로 높게 나타나 차이가 보였다. 옥외 공용공간에서 실외 운동공간의 경우 R, T아파트 단지일주일 3-4회 높게 나타났으며 놀이공간의 경우 일주일 3-4회(55.2%, 41.9%)의 비율이 높게 나타났고 조경 및 녹지공간의 경우 T아파트 단지가 거의 매일(44.6%)의 비율이 높게 나타났고 휴게공간은 R, T아파트 단지 모두 거의 매일의 항목 비율이 높게 나타났다. 주민공동공간의 경우는 R, T 아파트 단지 차이가 크지 않고 실내 운동공간은 T아파트 단지는 일주일1-2회(62.2%)이 높게 나타났으며 교육공간의 경우는 R아파트 단지는 한 달1-2회(58.6%)이 비율이 높게 나타났다. 복지공간은 R 아파트 단지가 거의 이용안함(48.3%)의 비율이 나타났고 여가공간은 T아파트 단지 거의 이용안함(63.5%)로

비율이 높게 나타났다. 관리 및 서비스 시설공간의 경우는 쓰레기 처리 시설공간은 R 아파트 단지 일주일1-2회(60%)의 비율이 높게 나타났고 자전거 보관소의 경우 R아파트 단지 거의 이용안함(73.1%) 매우 높게 나타났다.

[표4-4] 광주광역시 공용공간 이용특성

구분	R 아파트						T 아파트						
	거의 이용 안함	한달 1-2회	일주일 1-2회	일주일 3-4회	거의 매일	전체	거의 이용 안함	한달 1-2회	일주일 1-2회	일주일 3-4회	거의 매일	전체	
a	주동1층 필로터	0 (0.0%)	18 (12.4%)	9 (6.1%)	22 (5.1%)	96 (66.2%)	145 (100%)	0 (0.0%)	14 (18.9%)	6 (8.1%)	18 (24.3%)	36 (48.6%)	74 (100%)
	엘리베이터 홀,복도,계단	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (30.3%)	15 (10.3%)	86 (59.3%)	145 (100%)	0 (0.0%)	8 (10.8%)	18 (24.3%)	14 (18.9%)	34 (45.9%)	74 (100%)
b	실외 운동공간	0 (0.0%)	16 (11.0%)	36 (24.8%)	44 (30.4%)	49 (33.3%)	145 (100%)	0 (0.0%)	10 (13.5%)	18 (24.3%)	26 (35.1%)	20 (27.0%)	74 (100%)
	놀이공간	0 (0.0%)	10 (6.9%)	27 (18.6%)	80 (55.2%)	28 (19.3%)	145 (100%)	0 (0.0%)	5 (6.8%)	16 (21.6%)	31 (41.9%)	22 (29.7%)	74 (100%)
	조경 및 녹지공간	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (31.0%)	39 (26.9%)	61 (42.1%)	145 (100%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (17.6%)	28 (37.8%)	33 (44.6%)	74 (100%)
	휴게공간	0 (0.0%)	8 (5.5%)	24 (16.6%)	16 (11.0%)	97 (66.9%)	145 (100%)	0 (0.0%)	7 (9.5%)	16 (21.6%)	21 (28.4%)	30 (40.5%)	74 (100%)
c	실내 운동공간	0 (0.0%)	0 (0.0%)	66 (45.5%)	59 (40.7%)	20 (13.8%)	145 (100%)	2 (2.7%)	3 (4.1%)	46 (62.2%)	16 (21.6%)	7 (9.5%)	74 (100%)
	교육공간	0 (0.0%)	85 (58.6%)	7 (4.8%)	11 (7.6%)	42 (29.0%)	145 (100%)	0 (0.0%)	32 (43.2%)	6 (8.1%)	8 (10.8%)	28 (37.8%)	74 (100%)
	복지공간	70 (48.3%)	0 (0.0%)	34 (23.4%)	0 (0.0%)	41 (28.3%)	145 (100%)	21 (28.4%)	1 (1.4%)	16 (21.6%)	5 (6.8%)	31 (41.9%)	74 (100%)
	여가공간	76 (52.4%)	19 (13.1%)	16 (11.0%)	34 (23.4%)	0 (0.0%)	145 (100%)	47 (63.5%)	3 (4.1%)	8 (10.8%)	11 (14.9%)	5 (6.8%)	74 (100%)
d	쓰레기 처리	0 (0.0%)	0 (0.0%)	87 (60.0%)	57 (39.3%)	1 (0.7%)	145 (100%)	0 (0.0%)	2 (2.7%)	40 (54.1%)	21 (28.4%)	11 (14.9%)	74 (100%)
	자전거 보관소	106 (73.1%)	7 (4.8%)	22 (15.2%)	0 (0.0%)	10 (6.9%)	145 (100%)	42 (56.8%)	9 (12.2%)	17 (23.0%)	0 (0.0%)	6 (8.1%)	74 (100%)

공용공간에서 거주자들이 많이 모이는 장소[표4-5] 살펴보면 전체 휴게공간 41.1%과 어린이 놀이공간 27.9%가 높게 나타났으며, 아파트별로는 R아파트 단지 휴게공간 13.4%가 높게 나타났으며 I아파트 단지에서 휴게공간 12.7%과 R아파트에서 어린이 놀이터 10.6%의 비율이 높게 나타났다.

I아파트 단지는 집중 주동배치와 휴게공간 다양한 시설과 공간들의 모여 있기 때문으로 해석되었다. J아파트의 경우는 어린이 집과 어린이 공원 및 놀이터 등 다양한 시설들을 계획되고 연결되고 있고 사용 비율이 높게 나타난 것으로 파악되었다. R 아파트에서 거주자들은 조경 및 녹지가 잘 조성되어 있기 때문에 휴게공간과 어린이 놀이터의 높게 나타난 것으로 파악되었다. T아파트 단지 경우는 휴게공간이 주동 가까이 있어 이용하기 편하고 보행로 가까이에 있어 접근성이 유리하기 때문에 거주자들이 많

이 모이 장소로 비율이 높게 나타났다.

[표4-5] 공용공간에서 거주자들이 많이 모이는 장소

구분	I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	전체	p값
주동내 1층 필로티	1(0.2%)	5(1.2%)	2(0.5%)	0(0.0%)	7(1.6%)	.000
휴게공간	55(12.7%)	13(3.0%)	58(13.4%)	52(12.0%)	178(41.1%)	
어린이 놀이터	22(5.1%)	31(7.2%)	46(10.6%)	10(2.3%)	121(27.9%)	
조경 및 녹지공간	2(0.5%)	4(0.9%)	2(0.5%)	1(0.2%)	9(2.1%)	
실외 운동공간	10(2.3%)	21(4.8%)	21(4.8%)	2(0.5%)	52(12.0%)	
실내 운동공간	11(2.5%)	2(0.5%)	11(2.5%)	1(0.2%)	24(5.5%)	
교육시설 공간	3(0.7%)	4(0.9%)	0(0.0%)	4(0.9%)	7(1.6%)	
경로당	1(0.2%)	17(3.9%)	0(0.0%)	3(0.7%)	18(4.2%)	
쓰레기 처리시설	0(0.0%)	2(0.5%)	0(0.0%)	0(0.0%)	2(0.5%)	
기타	1(0.2%)	9(2.1%)	5(1.2%)	0(0.0%)	15(3.5%)	
전체	106(24.5%)	108(24.9%)	145(33.5%)	74(17.1%)	433(100%)	

공용공간에서 거주자들의 자주 이용하는 장소의 경우[표4-6] 옥외 공용공간에서 휴게공간 11.1%과 실외 운동공간 36% 및 어린이 놀이터 16.4%가 높게 나타났으며, 아파트별 상대적으로 I 아파트에서 실외 운동공간 11.8%와 실내 운동공간 4.4%의 비율이 높게 나타났다. J 아파트에서 휴게공간 6.0%과 어린이 놀이터 5.1%비율이 높게 나타났다. R 아파트에서 실외 운동공간 18%과 녹지공간 5.9%로 나타났고 T 아파트 경우는 어린이 놀이터5.5%의 비율이 높게 나타났다.

[표4-6] 공용공간에서 거주자들이 자주 이용하는 장소

구분	I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	전체	p값
주동내 1층 필로티	1(0.2%)	9(2.1%)	14(3.2%)	6(1.4%)	30(6.9%)	.000
휴게공간	11(2.5%)	26(6.0%)	2(0.5%)	9(2.1%)	48(11.1%)	
어린이 놀이터	14(3.2%)	22(5.1%)	11(2.5%)	24(5.5%)	71(16.4%)	
조경 및 녹지공간	5(1.2%)	2(0.5%)	25(5.9%)	5(1.2%)	37(8.5%)	
실외 운동공간	51(11.8%)	12(2.8%)	78(18.0%)	15(3.5%)	156(36.0%)	
실내 운동공간	19(4.4%)	18(4.2%)	0(0.0%)	15(3.5%)	52(12.0%)	
교육시설 공간	2(0.5%)	10(2.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	12(2.8%)	
경로당	1(0.2%)	3(0.7%)	7(1.6%)	0(0.0%)	11(2.5%)	
쓰레기 처리시설	0(0.0%)	0(0.0%)	8(1.8%)	0(0.0%)	8(1.8%)	
기타	2(0.5%)	6(1.4%)	0(0.0%)	0(0.0%)	8(1.8%)	
전체	106(24.5%)	108(24.9%)	145(33.5%)	74(17.1%)	433(100%)	

I아파트는 단지 상징물 및 상징시설이 있어서 거주자들이 자주 이용하는 실외 운동 공간으로 높게 나타났고 J 아파트는 휴게공간과 조경 및 녹지공간 잘 구성되어 있어서 휴게공간의 비율이 높게 나타났으며 R아파트는 눈에 잘 띄는 곳에 있어서 거주자들이 자주 이용하는 장소는 실외운동공간을 높게 나타냈다. T아파트 경우는 다양한 시설과 공간들이 모여 있어서 어린이 놀이터 공간은 거주자들이 많이 이용하였다.

공용공간에서 거주자 이웃 교체 장소의 경우 [표4-7] 전체는 어린이 놀이터 17.1%와 실외운동공간 16.4%, 실내 운동공간 20.8%가 높게 나타났으며 아파트별로는 상대적으로 I아파트에서 조경 및 녹지공간 4.6%과 실내 운동공간 7.9%의 비율이 높게 나타났으며, J아파트에서는 어린이 놀이터 4.4% 비율이 높게 나타났으며 R아파트에서 실외 운동공간 6.9%과 어린이 놀이터 6.2% 높게 나타났으며, T아파트에서 실내 운동공간 5.1%과 어린이 놀이터 4.4% 비율이 높게 나타났다.

J, R, T아파트의 경우 40, 50대 주부의 비율이 높아 어린이 놀이터가 이웃 교체 장소로 상대적으로 높게 나타났으며, I아파트의 경우는 조경 및 녹지가 잘 조성되어 있고 다양한 시설과 공간들이 모여 있어서 거주자들은 실내 운동공간과 조경 및 녹지공간을 이웃교체 장소로 이용한다는 비율이 높게 나타났다.

[표4-7] 공용공간에서 거주자 이웃 교체 장소

구분	I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	전체	p값
주동내 1층 필로티	9(2.1%)	7(1.6%)	12(2.8%)	4(0.9%)	32(7.4%)	.000
휴게공간	10(2.3%)	18(4.2%)	10(2.3%)	7(1.6%)	45(10.4%)	
어린이 놀이터	9(2.1%)	19(4.4%)	27(6.2%)	19(4.4%)	74(17.1%)	
조경 및 녹지공간	20(4.6%)	13(3.0%)	9(2.1%)	5(1.2%)	47(10.9%)	
실외 운동공간	11(2.5%)	13(3.0%)	30(6.9%)	17(3.9%)	71(16.4%)	
실내 운동공간	34(7.9%)	13(3.0%)	21(4.8%)	22(5.1%)	90(20.8%)	
교육시설 공간	7(1.6%)	8(1.8%)	4(0.9%)	0(0.0%)	19(4.4%)	
경로당	2(0.5%)	11(2.5%)	11(2.5%)	0(0.0%)	24(5.5%)	
쓰레기 처리시설	3(0.7%)	2(0.5%)	21(4.8%)	0(0.0%)	26(6.0%)	
기타	1(0.2%)	4(0.9%)	0(0.0%)	0(0.0%)	5(1.1%)	
전체	106(24.5%)	108(24.9%)	145(33.5%)	74(17.1%)	433(100%)	

공용공간에서 거주자들 중심이라고 생각한 장소를 조사한 결과 [표4-8] 휴게공간 24.5%, 조경 및 녹지공간 20.6% 실내 운동공간 13.2%로 가장 높게 나타났으며, 아파트별로는 상대적으로 I아파트에서는 주동 내 1층 필로티 5.3%, 조경 및 녹지공간 5.1%의 비율이 가장 높게 나타났으며 J아파트 단지는 휴게공간이 7.4%로 높은 것으로 나타났으며 R 아파트에서 휴게공간 9.5% 및 조경 녹지공간 9.0%의 비율이 높게 나타났다. T 아파트에서 휴게공간이 4.6%의 비율로 나타났다.

이는 I아파트는 일자형 주동배치와 1층 필로티가 계획되고 주동까지 휴게시설이나 필로티가 중심 장소로 이용되는 것으로 파악되었다. J, R, T아파트는 다양한 휴게시설이 계획되어 있기 때문에 휴게공간 이용비율이 높은 것으로 파악되었다.

[표4-8] 공용공간에서 거주자 중심성 장소

구분	I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	전체	p값
주동내 1층 필로티	23(5.3%)	7(1.6%)	21(4.8%)	0(0.0%)	22(5.1%)	.000
휴게공간	13(3.0%)	32(7.4%)	41(9.5%)	20(4.6%)	106(24.5%)	
어린이 놀이터	9(2.1%)	16(3.7%)	6(1.4%)	13(3.0%)	44(10.2%)	
조경 및 녹지공간	22(5.1%)	11(2.5%)	39(9.0%)	17(3.9%)	89(20.6%)	
실외 운동공간	9(2.1%)	9(2.1%)	7(1.6%)	13(3.0%)	38(8.8%)	
실내 운동공간	13(3.0%)	13(3.0%)	20(4.6%)	11(2.5%)	57(13.2%)	
교육시설 공간	10(2.3%)	7(1.6%)	5(1.2%)	0(0.0%)	22(5.1%)	
경로당	1(0.2%)	3(0.7%)	1(0.2%)	0(0.0%)	5(1.2%)	
쓰레기 처리시설	1(0.2%)	0(0.0%)	5(1.2%)	0(0.0%)	6(1.4%)	
기타	5(1.2%)	10(2.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	15(3.5%)	
전체	106(24.5%)	108(24.9%)	145(33.5%)	74(17.1%)	433(100%)	

2. 거주자의 의식특성

조사대상 거주자의 의식특성을 구체적으로 파악하기 위하여 공용공간에 대한 인식, 거주자의 관계, 시설에 대한 의식 특성에 따라 분석하였다.

먼저 구체적으로 아파트 공용공간을 주동 내 공용공간, 옥외 공용공간, 주민 공동공간, 관리 및 서비스 시설로 나누어 각각의 공간 및 시설에 대한 만족도를 살펴보았다.

[표4-9] 공간 및 시설에 대한 만족도

구분	I 아파트	J 아파트	R 아파트	T 아파트	전체	p값	Scheffe	
a	주동1층 필로티	3.86(.624)	3.75(.763)	4.05(.930)	4.09(3.94)	3.94(.814)	.007	R,T>J
	엘리베이터 홀, 복도, 계단	3.75(.817)	3.65(.789)	3.71(3.92)	3.92(.772)	3.74(.757)	.114	-
d	실외 운동공간	3.95(.761)	4.01(.730)	3.85(.819)	4.23(.837)	3.98(.795)	.009	T>R
	놀이공간	3.96(.755)	3.94(.812)	4.47(.791)	4.27(.746)	4.18(.813)	.000	R,T>I,J
	조경 및 녹지공간	3.89(.637)	4.05(.632)	4.32(.655)	3.91(.725)	4.08(.681)	.000	R>I,J,T
	휴게공간	4.03(.749)	4.09(.781)	3.58(.674)	4.07(.849)	3.90(.783)	.000	I,J,T>R
c	실내 운동공간	3.88(.700)	3.97(.767)	4.31(.759)	4.36(.713)	4.13(.765)	.000	R,T>I,J
	교육공간	3.87(.906)	3.98(.785)	4.03(.811)	4.19(.822)	4.01(.835)	.081	-
	복지공간	3.88(.881)	3.88(.693)	3.53(.635)	3.92(.736)	3.77(.750)	.000	I,J,T>R
	여가공간	3.93(.694)	3.92(.763)	3.95(.557)	4.19(.753)	3.98(.685)	.035	T>J
d	쓰레기 처리시설	4.01(.655)	3.97(.742)	4.30(.710)	4.08(.754)	4.11(.724)	.001	R>I,J
	자전거 보관소	4.13(.947)	3.84(.898)	3.71(1.207)	3.61(1.180)	3.83(1.084)	.004	I>R,T

공용공간에 대해 전반적으로 보통 이상으로 만족하는 것으로 나타났으며, 특히 옥외 공용공간과 주민 공동공간에 대한 만족도가 높은 것으로 파악되었다. J, T아파트 단지는 옥외공용공간에서 높은 만족도를 보였다. T아파트 단지는 주민 공동공간에 대한 높은 만족도를 나타냈고 I아파트는 관리 및 서비스시설 공간에 대한 만족도가 높게 나타났다.

공용공간 시설에 대한 의식을 살펴본 결과 [표4-10] 시설 운영에서 주민들의 의견이 잘 반영된다고 인식하는 항목이 매우 높게 나타났다. R아파트는 주민들에게 필요한 시설이 많이 있다고 인식하는 항목이 매우 높게 나타났으며 T아파트는 단지 내 시설들이 서로 연관성이 있다는 항목의 비율이 높게 나타났으며, 시설이용이 편리하며 운영에서 주민들의 의견이 잘 반영된다고 인식하는 것으로 나타났다.

[표4-10] 공용공간 시설에 대한 의식

구분	I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	전체	p값	Scheffe
주민이 필요한 시설이 많이 있다	3.55 (.794)	3.34 (.939)	4.15 (.819)	3.89 (.930)	3.76 (.922)	.000	R,T>I,J
단지 내 시설들은 서로 연관성이 있다	3.74 (.721)	3.30 (.800)	3.88 (.600)	3.91 (.686)	3.70 (.737)	.000	I,R,T>J
시설 운영에서 주민들의 의견이 잘 반영된다고 생각한다	3.69 (.760)	3.72 (.863)	4.19 (.700)	4.30 (.903)	3.97 (.834)	.000	R,T>I,J
내가 사용하는 시설은 편리했다	3.87 (.782)	3.72 (.965)	3.88 (.571)	3.96 (.629)	3.85 (.749)	.168	-
내가 사용하는 시설 및 장소는 흥미롭다	3.82 (.741)	3.83 (.912)	4.11 (.688)	3.99 (.836)	3.95 (.795)	.010	R>I,J

[표4-11] 거주자의 의식

구분	I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	전체	p값	Scheffe
나는 우리 아파트에 사는 것이 중요하다	3.78 (.633)	3.72 (.721)	3.93 (.822)	3.59 (.571)	3.79 (.722)	.007	R>T
나는 이웃들과 사이좋게 지낸다.	3.64 (.758)	3.59 (.798)	4.12 (.777)	3.80 (.662)	3.82 (.789)	.000	R>I,J,T
나는 우리 아파트 주민들과의 교제에 만족한다	3.75 (.754)	3.72 (.807)	3.90 (.844)	4.41 (.757)	3.91 (.831)	.000	T>I,J,R
아파트 주민들은 축제, 재난 등 중요한 문제를 함께 공유한다	3.75 (.884)	3.81 (.859)	3.90 (.605)	4.01 (.749)	3.86 (.773)	.100	-
이웃들의 사이가 대체적으로 좋다	3.92 (.739)	3.79 (.843)	4.29 (.726)	4.12 (.859)	4.05 (.807)	.000	R,T>J

그리고 거주자의 의식을 살펴본 결과 [표4-11] 모든 아파트단지 거주자들은 아파트에 거주하는 것에 대하여 만족하며, 이웃들과 사이좋게 지내고 주민들과의 교제에 만족하며 주민들은 문제를 공유하며 이웃들의 사이가 대체적으로 좋다고 인식하는 것으로

로 나타났다. 아파트별로는 이웃들의 사이가 대체적으로 좋은 것은 4.05(SD=.807)로 높게 나타났고 나는 우리 아파트에 사는 것이 중요하다 인식은 낮게 나타나는 차이를 보였다.(R>T). 이웃들과 사이좋게 지내고 있다는 인식은 R>I, J, T로 차이가 나타났다. 아파트 주민들과의 교제에 만족하는 인식은 T>I, J, R로 차이를 보였다.

[표4-12] 공용공간에 대한 의식 및 태도

구분	I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	전체	p값	Scheffe
우리 아파트 공용공간은 이용자가 많은 편이다	3.79 (.672)	3.68 (.681)	4.25 (.846)	3.85 (.715)	3.93 (.778)	.000	R>I,J,T
우리 아파트 내에는 유난히 이용자가 많은 공용공간이 있다	3.73 (.737)	3.61 (.681)	3.63 (.589)	3.55 (.724)	3.64 (.674)	.367	-
아파트 공용공간은 내 집(단위주호)만큼 중요하다	3.99 (.750)	3.60 (.760)	3.93 (.642)	3.95 (.639)	3.87 (.714)	.000	I,R,T>J
아파트 공용공간은 단지의 수준을 말해준다	4.08 (.732)	3.72 (.863)	4.38 (.737)	4.11 (1.015)	4.10 (.855)	.000	R>I,T>J
아파트 공용공간은 처음 주택을 선택하는데 영향을 준다	3.92 (.752)	3.76 (.841)	3.45 (.634)	3.82 (.783)	3.71 (.766)	.000	I,J,T>R
아파트 공용공간은 이웃간의 교류를 증진시키는데 중요한 공간이다	4.08 (.700)	3.91 (.792)	3.72 (.803)	3.92 (1.004)	3.89 (.823)	.009	I>R
아파트 공용공간은 삶의 질 향상을 위해 중요한 공간이다	4.20 (.749)	3.87 (.810)	4.39 (.843)	3.99 (.852)	4.14 (.838)	.000	R>J,T

공용공간에 대한 태도를 살펴본 결과 [표4-12] 단지 모두 공용공간의 이용자가 많으며 유난히 많이 이용되는 곳이 있다고 인식하는 것으로 나타났다. 그리고 내 집만큼 중요한 공간으로 인식하는 것으로 나타나고 공용공간이 단지의 수준을 말해준다고 인식하고 있었다. 또한 처음 주택을 선택하는데 영향을 주는 공간으로 인식하고 있으며 이웃 간의 교류를 증진 시키는데 중요한 공간으로 인식하고 삶의 질 향상을 위해 중요한 공간으로 인식하는 것으로 나타났다. 그 중에서 아파트 공용공간은 삶의 질 향상을 위한 중요한 공간이라는 인식이 4.14(SD=0.838)로 높게 나타났다. 아파트별로는 R아파트가 I, J T아파트에 비해 공용공간 이용자가 많으며 삶의 질 향상을 위해 중요한 공간이 있다고 인식하는 것으로 나타나 차이를 보였다.(R>I, J, T, R>J, T) I아파트가 R아파트에 비해 공용공간은 이웃간의 교류를 증진시키는데 중요한 공간이라고 인식하는 것으로 나타나 차이를 보였다 I>R(0.009).

제2절 공용공간 유형별 거주자 만족도 분석

조사대상 아파트의 공용공간 특성을 평가하기 위하여 공용공간 요소에 대한 거주자 만족도를 조사하였다. 공용공간 특성은 구체적으로<표3-23>에서 고찰하여 설정한 물리적 요소, 사회적 요소, 생활적 요소의 3개 측면으로 조사하며 분석하였다. 평가는 공용공간의 공간적 범위를 고려한 세부항목별로 5점척도 (전혀 그렇지 않다, 그렇지 않다, 보통이다, 그렇다, 매우 그렇다). 그리고 이러한 공용공간 특성에 영향을 미치는 변인에 따라 추가적으로 비교분석한다. 비교분석에는 t-test, f-test를 하였고 사후검증은 scheffe를 이용한다.

1. 주동 내 공용공간에 대한 만족도 분석

공용공간 유형은 주동 내 공용공간에 대한 평가를 위하여 조사대상 아파트에 제공된 물리적, 사회적, 생활적 평가요소에 대하여 거주자 만족도 조사를 시행하여 그 결과를 분석하였다.

가. 물리적 평가요소

주동 내 공용공간 물리적 평가요소를 위해 쾌적성, 편리성을 살펴본 결과, 보통 이상을 상회하는 정도로 평가되었고 이 중 네가지 항목에 대하여 만족하고 있는 것으로 파악되었다. 이 중 편리성에 대한 만족도가 가장 높았다. 또는 공용공간 설비환경이 좋아서 쾌적하다는 것이 평균3.84과 공용공간 시설이 친환경적 재료로 계획되는 것(3.59)에 대한 만족도는 보통수준을 웃도는 정도로 나타났다.

아파트별 물리적 요소에 대한 만족도를 비교한 결과, R아파트가 I, J, T아파트에 비해 보다 높게 평가하고 있는 것으로 나타났다. 주동 내 공용공간 시설이 친환경적 재료로 계획되어 있는 것의 경우 I>R로 높게 평가하여 유의적인 차이를 보였으며 ($P<0.05$), J아파트3.56, T아파트3.53 비슷한 결과를 나타났다. 주동 내 공용공간 설비환경은 R아파트의 만족도가 가장 높았는데 J아파트의 만족도가 낮게 나타났다(I, R, T>J). 주동 내 공용공간 및 시설 배치는 R아파트가 I, J, T아파트에 비해 보다 높게 평가하고 있으나 R아파트가 시설을 집중 배치하고 보행자 도로로 쉽게 접근 가능하기 때문에 해석할 수 있다. 주동 내 공용공간에서 다양한 용도로의 사용성이 있는 것의 경우($P<0.01$)는 R아파트 4.40가 I, J 아파트에 비해 보다 만족도의 차이를 보였다.(R>I, J).

[표4-13] 주동 내 공용공간 아파트별 물리적 요소에 대한 평가

항목		I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	합계	F값	Scheffe
쾌적성	주동 내 공용공간 시설이 친환경적 재료로 계획되어 있다	3.76 (.724)	3.59 (.684)	3.49 (.657)	3.53 (.780)	3.59 (.708)	3.354*	I>R
	주동 내 공용공간 설비환경이 좋아서 쾌적하다	3.82 (.701)	3.56 (.714)	4.01 (.553)	3.91 (.706)	3.84 (.679)	9.899**	I,R,T>J
편리성	주동 내 공용공간 및 시설 배치는 이용하기 편리하다	4.06 (.779)	3.83 (.815)	4.41 (.829)	4.03 (.776)	4.11 (.833)	11.258**	R>I,J,T
	주동 내 공용공간에서 다양한 용도로의 사용성이 있다	4.01 (.787)	3.96 (.784)	4.40 (.681)	4.24 (.791)	4.17 (.774)	9.070**	R>I,J

*p-value<.05; **p-value<.01

[표4-14] 주동 내 공용공간 주택규모별 물리적 요소에 대한 평가

항목		20-30평형	30-40평형	40평이상	합계	F값	Scheffe
쾌적성	주동 내 공용공간 시설이 친환경적 재료로 계획되어 있다	3.64 (.742)	3.59 (.707)	3.52 (.669)	3.59 (.708)	.501	-
	주동 내 공용공간 설비환경이 좋아서 쾌적하다	3.78 (.750)	3.82 (.668)	3.98 (.609)	3.84 (.679)	1.921	-
편리성	주동 내 공용공간 및 시설 배치는 이용하기 편리하다	3.98 (.825)	4.13 (.840)	4.24 (.797)	4.11 (.833)	1.944	-
	주동 내 공용공간에서 다양한 용도로의 사용성이 있다	3.96 (.782)	4.20 (.772)	4.33 (.718)	4.17 (.774)	5.134**	30-40,40이상 >20-30

*p-value<.05; **p-value<.01

주택규모별에 따른 결과를 살펴보면, 먼저 주동 내 공용공간에서 다양한 용도로의 사용성이 있는 경우는 30평형대-40평형대 이상이 20평형-30평형에 비해 만족도가 유의한 차이를 보였다(30-40,40이상>20-30). 또 주동 내 공용공간 및 시설 배치 편리성의 경우는 30-40평형, 40평형 이상에 비해 20-30평형 만족도가 다소 낮게 나타났다. 주동 내 공용공간의 쾌적성에 대한 만족도는 거의 차이 없이 나타났다.

[표4-15] 주동 내 공용공간 지역별 물리적 요소에 대한 평가

항목		서울특별시	광주광역시	합계	F값
쾌적성	주동 내 공용공간 시설이 친환경적 재료로 계획되어 있다	3.68 (.708)	3.50 (.700)	3.59 (.708)	6.713*
	주동 내 공용공간 설비환경이 좋아서 쾌적하다	3.69 (.717)	3.98 (.609)	3.84 (.679)	19.968**
편리성	주동 내 공용공간 및 시설 배치는 이용하기 편리하다	3.94 (.803)	4.28 (.830)	4.11 (.833)	18.178**
	주동 내 공용공간에서 다양한 용도로의 사용성이 있다	3.99 (.784)	4.35 (.722)	4.17 (.774)	24.863**

*p-value<.05; **p-value<.01

지역에 따라 살펴보면 주동 내 공용공간 시설이 친환경적 재료로 계획되어 있는 경우는 서울특별시와 광주광역시 서로 차이를 보였다($P < 0.05$). 다른 항목의 경우는 서울특별시와 광주광역시가 만족하는 것으로 나타났다.

나. 사회적 평가요소

사회적 평가요소의 만족도는 세부적으로 근린성, 친밀성에 근거하여 평가하였다. 근린성은 공간 시설과 공간 연계 항목을 평가하며 친밀성은 공동체 의식 참여도와 커뮤니티 환경을 통해 평가하였다.

[표4-16] 주동 내 공용공간 아파트별 사회적 요소에 대한 평가

항목		I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	합계	F값	Scheffe
근 린 성	주동 내 공용공간 동선과 공간구성이 잘 되었다	3.75 (.687)	3.53 (.742)	3.66 (.669)	3.66 (.745)	3.65 (.708)	1.880	-
	주동 내 공용공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	3.73 (.737)	3.42 (.738)	4.08 (.883)	3.89 (.820)	3.79 (.840)	14.521**	R>I>J
친 밀 성	주동 내 공용공간을 사용함으로써 소속감을 느낀다	3.79 (.825)	3.69 (.767)	4.14 (.805)	3.97 (.721)	3.91 (.805)	7.701**	R>I,J
	주동 내 공용공간에서 거주자 상호교류 유도공간이 잘 되어 있다	3.97 (.749)	3.88 (.828)	4.14 (.466)	4.12 (.721)	4.03 (.692)	3.628*	R>J

*p-value<.05; **p-value<.01

아파트 단지에서 사회적 평가요소에 대한 만족도를 살펴본 결과 전체적으로 만족하는 것으로 나타났다. 주동 내 공용공간에서 거주자 상호교류 유도공간이 잘 되는 것(4.03)은 매우 높게 나타났다. I아파트 3.97(SD=0.749), J아파트 3.89(SD=0.828), R아파트 4.14(SD=0.466), T아파트 4.03(0.692)로 평가하여 차이를 보였다($P < 0.05$). 아파트별 만족도를 살펴보면, 공간시설 구성에 대한 I아파트 단지3.75(0.687)가 높게 나타났다. 주동 내 공용공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한 인식에 대하여 R아파트(4.08) 또한 높게 나타났다 $P < 0.1$. (R>I>J). 주동 내 공용공간을 사용함으로써 소속감을 느낀 경우는 I아파트 3.79(SD=0.825), J아파트 3.69(SD=0.767), R아파트 4.14(SD=0.805), T아파트3.97(SD=0.721)로 평가하여 차이를 보였다($P < 0.01$).

주택규모별에 따른 살펴보면, 주동 내 공용공간에서 거주자 상호교류 유도공간이 잘 되어 있는 것은 4.03(SD=0.692) 높게 나타났다. 주동 내 공용공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한 것의 경우 30-40평형대와 40평형 이상에 비해 20-30평형대 낮게 나타났으며(30-40평형,40평형이상>20-30평형) 차이를 보였다($P < 0.01$).

[표4-17] 주동 내 공용공간 주택규모별 사회적 요소에 대한 평가

항목		20-30평형	30-40평형	40평이상	합계	F값	Scheffe
근린성	주동 내 공용공간 동선과 공간구성이 잘 되었다	3.57 (.620)	3.65 (.740)	3.75 (.671)	3.65 (.708)	1.113	-
	주동 내 공용공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	3.58 (.795)	3.80 (.841)	4.05 (.831)	3.79 (.840)	5.795**	30-40,40이상 >20-30
친밀성	주동 내 공용공간을 사용함으로써 소속감을 느낀다	3.81 (.824)	3.92 (.811)	4.03 (.740)	3.91 (.805)	1.448	-
	주동 내 공용공간에서 거주자 상호 교류 유도공간이 잘 되어 있다	3.81 (.810)	4.06 (.662)	4.19 (.564)	4.03 (.692)	6.757**	30-40,40이상 >20-30

*p-value<.05; **p-value<.01

지역별에 따른 결과를 살펴보면, 주동 내 공용공간 동선과 구성이 잘 되어 있는 경우의 항목은 서울특별시와 광주광역시가 거의 차이 없고 공용공간의 공동체성에 대해 서울특별시가 3.57(SD=0.752)로 평가한 반면 광주광역시는 4.01(SD=0.865)로 평가하여 차이를 보였다(P<0.01). 그리고 공용공간을 사용함으로써 소속감을 느낀 경우는 서울특별시가 3.74(SD=0.74)로 평가하고 광주광역시는 4.08(SD=0.780)로 평가하여 차이를 보였다.(P<0.001).

[표4-18] 주동 내 공용공간 지역별 사회적 요소에 대한 평가

항목		서울특별시	광주광역시	합계	F값
근린성	주동 내 공용공간 동선과 공간구성이 잘 되었다	3.64 (.723)	3.66 (.694)	3.65 (.708)	.104
	주동 내 공용공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	3.57 (.752)	4.01 (.865)	3.79 (.840)	32.391**
친밀성	주동 내 공용공간을 사용함으로써 소속감을 느낀다	3.74 (.752)	4.08 (.780)	3.91 (.805)	20.074**
	주동 내 공용공간에서 거주자 상호 교류 유도공간이 잘 되어 있다	3.93 (.790)	4.13 (.563)	4.03 (.692)	9.915**

*p-value<.05; **p-value<.01

다. 생활적 평가요소

주동 내 공용공간의 생활적 평가요소에 대한 거주자 만족도 조사를 시행하였다. 아파트 단지 평가요소로서 생활적 요소를 4개 특성으로 구분하여 조사하였다. 공간과 시설의 접근성, 공용공간의 접근성, 공용공간의 유지관리 및 주변환경과 공간의 충족성에 대하여 만족도를 조사하였으며 아파트별, 주택규모별, 지역별 특성에 따른 비교분석을 하였다. 비교분석은 F-test, scheffe를 이용한 사후분석을 하였다.

아파트에 따라 살펴보면, 주동 내 공용공간 중 동선구성이 잘 되어 있는 경우는 I아파트3.85(SD=0.728), J아파트3.73(SD=0.871), R아파트4.06(SD=0.775), T아파트 3.95(SD=0.738)로 평가하는 것으로 나타나 차이를 보였다(R>J).

[표4-19] 주동 내 공용공간 아파트별 생활적 요소에 대한 평가

항목		I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	합계	F값	Scheffe
접근성	주동 내 공용공간과 시설의 접근성이 있다	3.92 (.658)	3.71 (.684)	3.77 (.771)	3.84 (.861)	3.81 (.742)	1.620	-
	주동 내 공용공간은 동선구성이 잘 되어 있다	3.85 (.728)	3.73 (.871)	4.06 (.775)	3.95 (.738)	3.91 (.791)	3.959**	R>J
관리적	주동 내 공용공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되었다	3.90 (.729)	3.73 (.816)	3.62 (.791)	3.80 (.951)	3.75 (.817)	2.468	-
	주동 내 공용공간과 주변환경의 충족성이 있다	4.06 (.728)	3.81 (.763)	4.06 (.810)	3.97 (.810)	3.98 (.783)	2.495	-

*p-value<.05; **p-value<.01

주택유형별에 따라 살펴보면, 주동 내 공용공간과 주변환경의 충족성이 있는 것에서 40평형 이상의 만족도가 20-30평형, 30-40평형대보다 높은 것으로 나타났으며 공용공간과 시설의 접근성, 동선구성에 대한 만족도도 40평형이상이 20-30평형, 30-40평형대보다 높은 것으로 나타났다.

[표4-20] 주동 내 공용공간 주택규모별 생활적 요소에 대한 평가

항목		20-30평형	30-40평형	40평이상	합계	F값	Scheffe
접근성	주동 내 공용공간과 시설의 접근성이 있다	3.72 (.769)	3.82 (.731)	3.87 (.751)	3.81 (.742)	.907	-
	주동 내 공용공간은 동선구성이 잘 되어 있다	3.80 (.842)	3.91 (.774)	4.06 (.780)	3.91 (.791)	2.092	-
관리적	주동 내 공용공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되었다	3.72 (.866)	3.75 (.811)	3.75 (.782)	3.75 (.817)	.063	-
	주동 내 공용공간과 주변환경의 충족성이 있다	3.93 (.780)	3.98 (.781)	4.10 (.797)	3.98 (.783)	.845	-

*p-value<.05; **p-value<.01

[표4-21] 주동 내 공용공간 지역별 사회적 요소에 대한 평가

항목		서울특별시	광주광역시	합계	F값
접근성	주동 내 공용공간과 시설의 접근성이 있다	3.82 (.678)	3.79 (.801)	3.81 (.742)	.106
	주동 내 공용공간은 동선구성이 잘 되어 있다	3.79 (.804)	4.02 (.763)	3.91 (.791)	9.587**
관리적	주동 내 공용공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되었다	3.81 (.777)	3.68 (.850)	3.75 (.817)	2.872
	주동 내 공용공간과 주변환경의 충족성이 있다	3.93 (.754)	4.03 (.809)	3.98 (.783)	1.677

*p-value<.05; **p-value<.01

지역별 만족도에 따라 살펴보면, 주동 내 공용공간과 주변환경의 충족성이 있는 경우 평균 3.98(0.783)로 나타났으며 주동 내 공용공간은 동선구성이 잘 되어 있는 것에 대해 서울특별시 3.79(SD=0.804), 광주광역시 4.02(SD=0.763)로 평가하여 차이가 나타났다(P<0.01).

거주자 만족도 평가는 [표3-23] 조사도구의 구성에서 산출한 항목들을 반영하여 주동 내 공동공간의 평가결과를 산출하였다.

주동 내 공용공간은 물리적, 사회적, 생활적 이 세 가지 평가요소들의 합으로 산출되었으며 이때, 평가요소들의 값은 평가 항목들의 평균값을 바탕으로 산출되었다. 산출과정은 다음과 같다.

[표4-22] 주동 내 공용공간 평가결과

분류		구성 내용	I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	전체	t-test	Scheffe	
주동 내 공용공간	물리적	쾌적성	공간 환경	3.76 (.724)	3.59 (.684)	3.49 (.657)	3.53 (.780)	3.59 (.708)	3.354 [*]	I>R
			설비환경	3.82 (.701)	3.56 (.714)	4.01 (.553)	3.91 (.706)	3.84 (.679)	9.899 ^{**}	I,R,T>J
		편리성	공간구성	4.06 (.779)	3.83 (.815)	4.41 (.829)	4.03 (.776)	4.11 (.833)	11.258 ^{**}	R>I,J,T
			시설성능	4.01 (.787)	3.96 (.784)	4.40 (.681)	4.24 (.791)	4.17 (.774)	9.070 ^{**}	R>I,J
	물리적 전체		3.91 (.527)	3.74 (.512)	4.07 (.318)	3.93 (.419)	3.93 (.461)	12.088 ^{**}	R>I>J	
	사회적	근린성	공간시설	3.75 (.687)	3.53 (.742)	3.66 (.669)	3.66 (.745)	3.65 (.708)	1.880	-
			공간연계	3.73 (.737)	3.42 (.738)	4.08 (.883)	3.89 (.820)	3.79 (.840)	14.521 ^{**}	R>I>J
		친밀성	공동체의식	3.79 (.825)	3.69 (.767)	4.14 (.805)	3.97 (.721)	3.91 (.805)	7.701 ^{**}	R>I,J
			참여도	3.97 (.749)	3.88 (.828)	4.14 (.466)	4.12 (.721)	4.03 (.692)	3.628 [*]	R>J
			환경	3.81 (.518)	3.62 (.563)	4.00 (.369)	3.91 (.408)	3.84 (.488)	13.850 ^{**}	R>I>J
		사회적 전체		3.81 (.518)	3.62 (.563)	4.00 (.369)	3.91 (.408)	3.84 (.488)	13.850 ^{**}	R>I>J
	생활적	접근성	접근시설	3.92 (.658)	3.71 (.684)	3.77 (.771)	3.84 (.861)	3.81 (.742)	1.620	-
			구성	3.85 (.728)	3.73 (.871)	4.06 (.775)	3.95 (.738)	3.91 (.791)	3.959 ^{**}	R>J
		관리적	동선구성	3.90 (.729)	3.73 (.816)	3.62 (.791)	3.80 (.951)	3.75 (.817)	2.468	-
			유지관리	4.06 (.728)	3.81 (.763)	4.06 (.810)	3.97 (.810)	3.98 (.783)	2.495	-
생활적 전체		3.93 (.455)	3.75 (.539)	3.88 (.398)	3.88 (.555)	3.86 (.481)	2.946 [*]	I>J		
주동내 공용공간 전체		3.86 (.425)	3.71 (.437)	3.99 (.266)	3.91 (.391)	3.88 (.390)	11.810 ^{**}	I,R,T>J		

^{*}p-value<.05; ^{**}p-value<.01

주동 내 공용공간 평가결과[표4-22]를 살펴보면, 평가요소별로는 물리적 3.93 (SD=0.451), 사회적 3.84(SD=0.488), 생활적 3.86(SD=0.481)으로 물리적 평가요소에 대하여 상대적으로 높게 나타났으며 아파트별로는 I아파트, R아파트, T아파트가 J아파트에 비해 보다 높게 평가하는 것으로 나타나 차이를 보였다(P<0.01). 구체적으로, 물리적 평가요소는 R아파트 평균값이 가장 높게 나타났다. 특히 공간구성의 경우4.41(SD=0.829)로 높게 평

가되어 유의적인 차이를 보인다. 사회적 평가요소는 R아파트가 4.00(SD=0.369)로 가장 높게 나타났으며 I아파트가 J아파트에 비해 보다 높게 평가하는 것으로 나타나 차이를 보였다(P<0.01). 특히 친밀성에 대한 항목이 높게 평가되어 유의적인 차이를 보였다. 생활적의 경우는 I아파트가 J아파트에 비해 보다 높게 평가하는 것으로 나타났다.

그리고 전체 주동 내 공용공간에 대한 경우는 3.88(SD=0.390)로 나타났으며 I아파트 3.86(SD=0.425), J아파트 3.71(SD=0.437), R아파트 3.99(SD=0.266), Y아파트 3.91(0.391)로 R아파트 주동 내 공용공간에 대한 평가결과가 보다 높게 나타나 유의적인 차이를 보였다(P<0.01).

2. 옥외 공용공간에 대한 만족도 분석

옥외 공용공간에 대한 거주자 만족도 평가를 조화하여 평가요소는 구체적으로[표 3-23]에서 고찰하여 설정한 물리적 요소, 사회적 요소, 생활적 요소의 3개 측면으로 조사하여 분석하였다,

가. 물리적 평가요소

옥외 공용공간에 대한 물리적 평가요소에 대한 거주자 만족도 조사를 시행하였다, 조사대상 단지의 물리적 요소를 4개 특성으로 구분하여 조사하였다. 친환경 요소의 도입, 설비환경 상태, 공간배치 편리성, 실별 시설상태에 대하여 만족도를 조사하였다.

[표4-23] 옥외 공용공간 아파트별 물리적 요소에 대한 평가

항목		I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	합계	F값	Scheffe
쾌적성	옥외 공용공간 시설이 친환경적 재료로 계획되어 있다	3.87 (.634)	3.50 (.755)	4.07 (.903)	3.74 (.877)	3.82 (.830)	10.715**	I,R>J
	옥외 공용공간 설비환경이 좋아서 쾌적하다	3.92 (.757)	3.41 (.670)	3.92 (.566)	3.92 (.697)	3.79 (.699)	16.035**	I,R,T>J
편리성	옥외공용공간 및 시설 배치는 이용하기 편리하다	4.07 (.854)	3.63 (.768)	3.68 (.805)	4.18 (.817)	3.85 (.839)	11.210**	I,T>J,R
	옥외 공용공간 시설은 다양한 용도의 사용성이 있다	3.97 (.749)	3.91 (.792)	4.00 (.816)	4.03 (.827)	3.97 (.795)	.413	-

*p-value<.05; **p-value<.01

위에 [표4-23] 옥외 공용공간 물리적 평가요소에 대한 만족도를 살펴보면 옥외 공용공간 시설은 다양한 용도의 사용성이 있는 것에 대한 평가가 평균 3.97(SD=0.795)로 높게 나타났다. 옥외 공용공간 시설의 친환경적 재료로 계획되어 있는 경우는 R아파트가 상대적으로 높게 평가하여 유의적인 차이를 보였다. (P<0.01, I,R>J) 옥외 공용공간 설비환경이 좋아서 쾌적한 것에 대한 평가항목이 차이를 보였다(P<0.01, I,R,T>J), 옥

의 공용공간 및 시설 배치는 이용하기 편리한 것의 경우 T아파트 4.18(SD=0.817), I아파트 4.07(SD=0.854)가 다른 아파트에 비해 만족도가 높게 나타났다(I,T>J,R).

[표4-24] 옥외 공용공간 주택규모별 물리적 요소에 대한 평가

항목		20-30평형	30-40평형	40평이상	합계	F값	Scheffe
쾌적성	옥외 공용공간 시설이 친환경적 재료로 계획되어 있다	3.74 (.776)	3.83 (.849)	3.90 (.817)	3.82 (.830)	.741	-
	옥외 공용공간 설비환경이 좋아서 쾌적하다	3.56 (.722)	3.81 (.688)	4.02 (.635)	3.79 (.699)	8.485**	
편리성	옥외공용공간 및 시설 배치는 이용하기 편리하다	3.71 (.801)	3.86 (.847)	3.97 (.842)	3.85 (.839)	1.954	-
	옥외 공용공간 시설은 다양한 용도의 사용성이 있다	3.94 (.871)	3.97 (.776)	4.05 (.771)	3.97 (.795)	.342	-

*p-value<.05; **p-value<.01

주택 규모별에 따라 살펴보면, 40평형대 이상이 상대적으로 높게 나타났다. 전체적으로 20-30평형대가 30-40평형대, 40평형대 이상에 비해 낮은 수치를 보였다. 옥외 공용공간 설비환경이 좋아서 쾌적한 것은 20-30평형대 3.56(SD=0.722), 30-40평형대 3.81(SD=0.688), 40평형대 4.02(SD=0.635)로 평가하여 차이를 보였다(P<0.01).

[표4-25] 옥외 공용공간 지역별 물리적 요소에 대한 평가

항목		서울특별시	광주광역시	합계	F값
쾌적성	옥외 공용공간 시설이 친환경적 재료로 계획되어 있다	3.68 (.720)	3.96 (.905)	3.82 (.830)	12.354**
	옥외 공용공간 설비환경이 좋아서 쾌적하다	3.66 (.757)	3.92 (.612)	3.79 (.699)	15.894**
편리성	옥외공용공간 및 시설 배치는 이용하기 편리하다	3.85 (.839)	3.85 (.841)	3.85 (.839)	.002
	옥외 공용공간 시설은 다양한 용도의 사용성이 있다	3.94 (.770)	4.01 (.818)	3.97 (.795)	.837

*p-value<.05; **p-value<.01

지역별에 따라 살펴보면 옥외 공용공간 시설이 친환경적 재료로 계획되어 있는 경우는 광주광역시3.96(SD=0.905)가 서울특별시3.68(SD=0.720)에 비해 보다 높은 것을 보았다. 공용공간 설비환경이 좋아서 쾌적하고 시설은 다양한 용도의 사용성이 있는 것에 대하여 광주광역시는 서울특별시보다 높게 나타났다.

나. 사회적 평가요소

옥외 공용공간의 사회적 평가요소에 대한 만족도를 살펴보면 옥외 공용공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각하는 것에 대한 평가가 평균 3.95(SD=0.775)로 매우 높게 나타났으며 T아파트는 매우 높게 평가하여 차이를 보였다(R,T>I,J). 보행자 동선과

공간구성이 잘 되어있는 경우는 R, T아파트 단지가 I, J단지보다 높게 나타났다. 옥외 공용공간에서 거주자 상호교류 유도 공간이 잘 되어 있는 것에 대한 항목은 I아파트가 4.02(SD=0.780)로 매우 높게 평가하여 차이를 보였다(P<0.01, I, J>R).

[표4-26] 옥외 공용공간 아파트별 사회적 요소에 대한 평가

항목		I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	합계	F값	Scheffe
근린성	보행자 동선과 공간구성이 잘 되었다	3.87 (.618)	3.69 (.606)	3.92 (.583)	3.81 (.655)	3.83 (.615)	3.175 [*]	R>J
	옥외공용공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	3.75 (.817)	3.81 (.859)	4.06 (.654)	4.23 (.693)	3.95 (.775)	8.198 ^{**}	R,T>I,J
친밀성	옥외공용공간을 사용함으로써 소속감을 느낀다	3.89 (.760)	3.78 (.753)	3.91 (.790)	4.07 (.689)	3.90 (.760)	2.167	-
	옥외공용공간에서 거주자 상호교류 유도 공간이 잘 되어 있다	4.02 (.780)	3.91 (.838)	3.57 (.714)	3.70 (.772)	3.79 (.791)	8.082 ^{**}	I,J>R

^{*}p-value<.05; ^{**}p-value<.01

[표4-27] 옥외 공용공간 주택규모별 사회적 요소에 대한 평가

항목		20-30평형	30-40평형	40평이상	합계	F값	Scheffe
근린성	보행자 동선과 공간구성이 잘 되었다	3.74 (.631)	3.85 (.622)	3.87 (.553)	3.83 (.615)	1.182	-
	옥외공용공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	3.72 (.826)	3.97 (.760)	4.16 (.700)	3.95 (.775)	6.493 ^{**}	
친밀성	옥외공용공간을 사용함으로써 소속감을 느낀다	3.80 (.800)	3.92 (.742)	3.94 (.780)	3.90 (.760)	.992	-
	옥외공용공간에서 거주자 상호교류 유도 공간이 잘 되어 있다	3.80 (.828)	3.81 (.791)	3.67 (.741)	3.79 (.791)	.870	-

^{*}p-value<.05; ^{**}p-value<.01

주택규모별에 따라 살펴보면, 옥외 공용공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각하는 것에 대한 평가가 평균 3.95(SD=0.775)로 높게 나타났으며 20-30평형대 3.72(SD=0.826), 30-40평형대 3.97(SD=0.760), 40평형대 이상 4.16(SD=0.700)으로 차이를 보았다(P<0.01).

지역별에 따라 살펴보면 옥외 공용공간에서 개방적이고 차별성이 있다고 생각하는 것이 평균 3.95(SD=0.775)로 높게 나타났으며 서울특별시 3.78(SD=0.837), 광주광역시 (SD=0.671)로 평가하여 차이를 보였다(P<0.01). 또한 거주자 상호교류 유도 공간이 잘 되어 있는 것에 대한 서울특별시 3.96(SD=0.810), 광주광역시 3.626(SD=0.735) 평균 3.79로 서울특별시가 높게 평가하여 차이를 보였다(P<0.01).

[표4-28] 옥외 공용공간 지역별 사회적 요소에 대한 평가

항목		서울특별시	광주광역시	합계	F값
근린성	보행자 동선과 공간구성이 잘 되었다	3.78 (.618)	3.88 (.609)	3.83 (.615)	3.207
	옥외공용공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	3.78 (.837)	4.11 (.671)	3.95 (.775)	21.601**
친밀성	옥외공용공간을 사용함으로써 소속감을 느낀다	3.83 (.757)	3.96 (.759)	3.90 (.760)	3.267
	옥외공용공간에서 거주자 상호교류 유도 공간이 잘 되어 있다	3.96 (.810)	3.62 (.735)	3.79 (.791)	21.712**

*p-value<.05; **p-value<.01

다. 생활적 평가요소

옥외 공용공간 생활적 평가요소에 대한 거주자 만족도 조사를 시행하였다. 구체적으로 생활적 요소로서 접근시설 구성, 동선구성, 유지관리, 생활자족성 4개 특성으로 구분하여 조사하였다.

[표4-29] 옥외 공용공간 아파트별 생활적 요소에 대한 평가

항목		I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	합계	F값	Scheffe
접근성	옥외 공용공간과 시설의 접근성이 있다	3.80 (.653)	3.69 (.690)	3.95 (.908)	3.96 (.867)	3.85 (.797)	2.784*	-
	옥외 공용공간은 동선구성이 잘 되어 있다	3.83 (.774)	3.71 (.958)	3.48 (.668)	3.69 (.639)	3.66 (.781)	4.682**	I>R
관리적	옥외 공용공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되었다	4.02 (.793)	3.69 (.755)	3.70 (.936)	4.01 (1.000)	3.83 (.883)	4.639**	I>R
	주변환경과 공간의 충족성이 있다	4.02 (.703)	3.89 (.813)	3.52 (.636)	3.59 (.720)	3.75 (.742)	12.675**	I,J>R,T

*p-value<.05; **p-value<.01

접근시설 구성, 동선구성, 유지관리, 생활자족성에 대한 만족도를 살펴보면 유지관리 및 접근시설 구성에 대해서는 높은 비율로 평가되었고 (평균3.83, 3.85) 동선구성과 생활자족성에 대한 항목은 비슷하게 평가되었다. 옥외 공용공간과 시설의 접근성이 있는 것에 대하여 T아파트는 3.96(SD=0.867)로 높게 나타나고 J아파트는 3.69(0.690)로 낮게 나타났다. 옥외 공용공간은 동선구성이 잘되어 있는 것이 I아파트가 3.83(SD=0.774)의 높은 결과로 나타났으며 차이를 보였다(P<0.001,I>R). 주변환경과 공간의 충족성이 있는 것을 살펴보면 I아파트가 4.02(SD=0.703)로 매우 높게 나타났으며 I, J아파트 R, T아파트에 비해 만족도가 높게 나타났다.

[표4-30] 옥외 공용공간 주택규모별 생활적 요소에 대한 평가

항목		20-30평형	30-40평형	40평이상	합계	F값	Scheffe
접근성	옥외 공용공간과 시설의 접근성이 있다	3.83 (.727)	3.82 (.806)	4.03 (.842)	3.85 (.797)	1.887	-
	옥외 공용공간은 동선구성이 잘 되어 있다	3.62 (.898)	3.66 (.754)	3.71 (.728)	3.66 (.781)	.280	-
관리적	옥외 공용공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되었다	3.69 (.961)	3.88 (.856)	3.81 (.877)	3.83 (.883)	1.714	-
	주변환경과 공간의 충족성이 있다	3.83 (.829)	3.73 (.720)	3.68 (.714)	3.75 (.742)	.862	-

*p-value<.05; **p-value<.01

주택규모별에 따라 옥외 공용공간과 시설의 접근성에 대한 40평형 이상이 평균 4.03(SD=0.82)로 매우 높게 나타났다. 동선구성에 대한 만족도는 40평형대 이상이 3.71(SD=0.728)로 높다. 유지관리에 대한 평가는 30-40평형대 20-30평형대가 40평형 이상에 비해 높은 수치를 보였다. 또한 주변환경과 공간의 충족성에 대한 평가는 20-30평형대가 30-40평형대, 40평형대 이상에 비해 높게 나타났다.

[표4-31] 옥외 공용공간 지역별 생활적 요소에 대한 평가

항목		서울특별시	광주광역시	합계	F값
접근성	옥외 공용공간과 시설의 접근성이 있다	3.75 (.673)	3.95 (.892)	3.85 (.797)	7.382**
	옥외 공용공간은 동선구성이 잘 되어 있다	3.77 (.872)	3.55 (.664)	3.66 (.781)	8.997**
관리적	옥외 공용공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되었다	3.86 (.789)	3.81 (.967)	3.83 (.883)	.305
	주변환경과 공간의 충족성이 있다	3.95 (.762)	3.54 (.665)	3.75 (.742)	35.647**

*p-value<.05; **p-value<.01

지역별에 따른 평균을 살펴보면, 서울특별시는 광주광역시보다 높은 평가로 나타났다. 유지관리 및 안전관리에 대하여 서울특별시 3.86(SD=0.789), 광주광역시 3.81(SD=0.967) 평균 3.83(SD=0.883)로 높게 나타났다. 또한 주변환경과 공간의 충족성이 있는 것은 서울특별시가 3.95(SD=0.762), 광주광역시가 3.54(SD=0.665)로 서울특별시가 상대적으로 높게 평가하여 차이를 보였다(P<0.01)

이상의 거주자 만족도 평가는 [표3-23] 조사도구의 구성에서 산출한 항목들을 반영하여 옥외 공용공간의 평가결과를 산출하였다.

옥외 공용공간은 물리적, 사회적, 생활적의 평가항목들의 합으로 산출되었으며 이때, 평가요소들의 값은 평가 항목들의 평균값을 바탕으로 산출되었다. 산출과정은 다음과 같다.

[표4-32] 옥외 공용공간 평가결과

분류		구성 내용	I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	전체	t-test	Scheffe	
옥외 공용 공간	물리적	쾌적성	공간 환경	3.87 (.634)	3.50 (.755)	4.07 (.903)	3.74 (.877)	3.82 (.830)	10.715**	I,R>J
			설비 환경	3.92 (.757)	3.41 (.670)	3.92 (.566)	3.92 (.697)	3.79 (.699)	16.035**	I,R,T>J
		편리성	공간구성	4.07 (.854)	3.63 (.768)	3.68 (.805)	4.18 (.817)	3.85 (.839)	11.210**	I,T>J,R
			시설성능	3.97 (.749)	3.91 (.792)	4.00 (.816)	4.03 (.827)	3.97 (.795)	.413	-
	물리적 전체		3.96 (.537)	3.61 (.520)	3.92 (.210)	3.97 (.319)	3.86 (.435)	17.629**	I,R,T>J	
	사회적	근린성	공간시설	3.87 (.618)	3.69 (.606)	3.92 (.583)	3.81 (.655)	3.83 (.615)	3.175*	R>J
			공간연계	3.75 (.817)	3.81 (.859)	4.06 (.654)	4.23 (.693)	3.95 (.775)	8.198**	R,T>I,J
		친밀성	공동체의식	3.89 (.760)	3.78 (.753)	3.91 (.790)	4.07 (.689)	3.90 (.760)	2.167	-
			참여도	4.02 (.780)	3.91 (.838)	3.57 (.714)	3.70 (.772)	3.79 (.791)	8.082**	I,J>R
			환경	3.88 (.526)	3.79 (.515)	3.86 (.416)	3.95 (.398)	3.87 (.469)	1.733	-
		사회적 전체		3.88 (.526)	3.79 (.515)	3.86 (.416)	3.95 (.398)	3.87 (.469)	1.733	-
	생활적	접근성	접근시설	3.80 (.653)	3.69 (.690)	3.95 (.908)	3.96 (.867)	3.85 (.797)	2.784*	-
			구성	3.83 (.774)	3.71 (.958)	3.48 (.668)	3.69 (.639)	3.66 (.781)	4.682**	I>R
		관리적	동선구성	4.02 (.793)	3.69 (.755)	3.70 (.936)	4.01 (1.000)	3.83 (.883)	4.639**	I>R
유지관리			4.02 (.703)	3.89 (.813)	3.52 (.636)	3.59 (.720)	3.75 (.742)	12.675**	I,J>R,T	
생활자족성			3.92 (.469)	3.75 (.566)	3.66 (.314)	3.81 (.453)	3.77 (.458)	6.919**	I>J,R	
생활적 전체		3.92 (.469)	3.75 (.566)	3.66 (.314)	3.81 (.453)	3.77 (.458)	6.919**	I>J,R		
옥외 공용공간 전체		3.92 (.445)	3.72 (.448)	3.81 (.196)	3.91 (.287)	3.83 (.361)	7.614**	I,T>J		

*p-value<.05; **p-value<.01

옥외 공용공간에 대한 평가결과[표4-32]를 살펴보면 물리적 평가요소 3.86 (SD=0.435), 사회적 평가요소3.87(SD=0.469), 생활적 평가요소3.77(SD=0.458)로 전체적으로 보통이 상으로 유사하게 평가하고 있는 것으로 파악되었으며 아파트별로는 I아파트, T아파트가 J아파트에 비해 보다 높게 평가하는 것으로 나타나는 차이를 보였다(P<0.01). 구체적으로 물리적 평가요소에 대한 평가 I아파트, T아파트가 J아파트에 비해 보다 높게 평가하는 것으로 나타났다. 특히 공간구성4.18(SD=0.817)에 대한 평균값이 가장 높게 나타났다. 사회적인 항목은 네 단지 모두 보통이상으로 높게 평가되어 유의적인 차이를 보이지 않았다. 생활적에서는 I아파트가 J아파트,R아파트에 비해 보다 높게 평가되어 유의적인 차이를 보였다(P<0.01).

그리고 전체 옥외 공용공간의 경우는 3.83(SD=0.361)로 보통이상의 긍정적 평가결과를

보였으며, I아파트 3.92(SD=0.445), T아파트 3.91(SD=0.287)가 J아파트3.72 (SD=0.448)에 비해 옥외 공용공간에 대한 평가결과가 높게 나타나 유의적 차이를 보였다(P<0.01).

3. 주민 공동공간에 대한 만족도 분석

주민 공동공간은 주로 실내 운동공간, 교육공간, 복지공간, 여가공간에 대한 물리적, 사회적, 생활적 요소의 항목으로 거주자 만족도 조사를 시행하고 그 결과를 분석하였다.

가. 물리적 평가요소

거주자들의 물리적 요소에 대한 만족도의 결과로 [표4-33]를 살펴보면, 친환경적 요소가 3.91 SD=0.775)의 결과로 평가가 가장 높았고 아파트별 친환경적에 대한 만족도를 비교한 결과, R아파트가 3.73(SD=0.782)에 비해 높은 것으로 나타났다(P<0.01). 결과를 살펴보면 R>I, J, T로 나타났다. 설비환경은 T아파트 4.05(SD=0.757) 만족도가 가장 높았다(P<0.01)R,T>J. 공동시설은 편리성에 대하여 I아파트단지가 3.96(SD=0.729)로 나타났고 I,T>R의 결과로 나타났다. 주민 공동공간에서 다양한 시설을 사용할 수 있는 것에 대한 항목은 I아파트 단지가 4.07(SD=0.831)로 만족도가 차이가 나타났다(P<0.01). I, J 아파트의 만족도가 R, T아파트에 비해 높은 결과로 나타났다.

[표4-33] 주민 공동공간 아파트별 물리적 요소에 대한 평가

항목		I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	합계	F값	Scheffe
쾌적성	주민 공동시설 공간이 친환경적 재로 계획되어 있다	3.80 (.682)	3.69 (.719)	4.25 (.769)	3.73 (.782)	3.91 (.775)	15.716**	R>I,J,T
	주민 공동시설 공간이 설비환경이 좋아서 쾌적하다	3.86 (.749)	3.65 (.846)	4.04 (.849)	4.05 (.757)	3.90 (.823)	5.947**	R,T>J
편리성	주민 공동시설은 이용하기 편리한 곳에 있다.	3.96 (.729)	3.78 (.777)	3.53 (.737)	3.91 (.830)	3.76 (.780)	7.774**	I,T>R
	주민 공동공간에서 다양한 시설을 사용할 수 있다	4.07 (.831)	3.85 (.852)	3.45 (.697)	3.50 (.832)	3.71 (.832)	15.226**	I,J>R,T

*p-value<.05; **p-value<.01

주택규모별에 따라 살펴보면, 친환경적 부분에 대하여 40평형대 이상3.97(SD=0.782) 거주자들은 만족도 매우 높았고 설비환경의 쾌적성은 40평형대 이상4.05(SD=0.792)이 20-30평형대 3.75(SD=0.883), 30-40평형대 3.91(SD=0.806)에 비해 높은 나타났다. 공공 시설은 이용의 편리성에 대하여 20-30평형대 3.82(SD=0.777)이 30-40평형대 3.75(SD=0.790)와 40평형대 이상 3.73(SD=0.745)에 비해 높은 것으로 조사되었다. 다양한 시설을 사용할 수 있는 것에 대한 항목은 20-30평형대 3.74(SD=0.886), 30-40평형대(SD=0.835)가 40평형대 이상 3.57(SD=0.734)에 비해 높은 결과의 만족도를 보였다.

[표4-34] 주민 공동공간 주택규모별 물리적 요소에 대한 평가

항목		20-30평형	30-40평형	40평이상	합계	F값	Scheffe
쾌적성	주민 공동시설 공간이 친환경적 재료로 계획되어 있다	3.81 (.838)	3.93 (.753)	3.97 (.782)	3.91 (.775)	1.017	-
	주민 공동시설 공간이 설비환경이 좋아서 쾌적하다	3.75 (.883)	3.91 (.806)	4.05 (.792)	3.90 (.823)	2.497	-
편리성	주민 공동시설은 이용하기 편리한 곳에 있다.	3.82 (.777)	3.75 (.790)	3.73 (.745)	3.76 (.780)	.328	-
	주민 공동공간에서 다양한 시설을 사용할 수 있다	3.74 (.886)	3.73 (.835)	3.57 (.734)	3.71 (.832)	1.014	-

*p-value<.05; **p-value<.01

[표4-35] 주민 공동공간 지역별 물리적 요소에 대한 평가

항목		서울특별시	광주광역시	합계	F값
쾌적성	주민 공동시설 공간이 친환경적 재료로 계획되어 있다	3.74 (.702)	4.07 (.809)	3.91 (.775)	20.518**
	주민 공동시설 공간이 설비환경이 좋아서 쾌적하다	3.75 (.805)	4.05 (.817)	3.90 (.823)	14.162**
편리성	주민 공동시설은 이용하기 편리한 곳에 있다.	3.87 (.758)	3.66 (.788)	3.76 (.780)	8.109**
	주민 공동공간에서 다양한 시설을 사용할 수 있다	3.96 (.846)	3.47 (.743)	3.71 (.832)	41.378**

*p-value<.05; **p-value<.01

지역별에 따라 살펴보면, 친환경적에 대한 만족도는 평균 3.91(SD=0.775)로 높았고 광주광역시 4.07(SD=0.809)는 서울특별시 3.74(SD=0.702)보다 높이 평가하여 차이를 보였다(P<0.01). 설비환경은 서울특별시 3.75(SD=0.805)가 광주광역시 4.05(SD=0.817)에 비해 낮게 나타났고 차이를 보였다(P<0.01). 주민공동 시설은 이용하기 편리한 곳에 있다에 대한 항목에서 서울특별시는 3.87SD=(0.758)의 높은 결과를 보였고, 주민 공동 공간에서 다양한 시설을 사용할 수 있는 것에 대한 항목은 서울특별시 3.98(SD=0.846)의 높은 차이를 보였다(P<0.01).

나. 사회적 평가요소

주민 공동공간은 공간시설, 공간연계, 공동체 의식 참여도, 커뮤니티 환경에 대한 거주자 만족도 조사를 통하여 사회적 요소에 대한 평가를 시행하였다.

아파트별 만족도를 살펴보면 거주자 상호 교류 유도공간이 잘 되어 있는 것에 대한 평균3.97(SD=0.817)로 매우 높게 나타났고 공간 구성은 I아파트가 3.86(SD=0.624)로 높게 나타났으며 공동체 의식에 대한 항목은 R아파트가 4.08(SD=0.859)의 비율로 I아파트3.75(SD=0.766), J아파트3.66(SD=0.751)에 비해 높게 나타났다(R>I, J). 주민 공동시

설공간에 적합한 시설물이 제공이 되어 있는 것에 대한 항목은 I아파트 4.00(SD=0.768), J아파트 3.99(SD=0.779)가 T아파트 3.70(SD=0.613)에 비해 만족도를 높게 나타냈다.

[표4-36] 주민 공동공간 아파트별 사회적 요소에 대한 평가

항목		I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	합계	F값	Scheffe
근린성	주민 공동시설의 공간구성이 잘 되었다	3.86 (.624)	3.77 (.650)	3.50 (.502)	3.53 (.579)	3.66 (.603)	10.044**	I,J>R,T
	주민 공동시설공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	3.75 (.766)	3.66 (.751)	4.08 (.859)	4.03 (.702)	3.88 (.803)	7.673**	R>I,J
친밀성	주민 공동시설공간에서 거주자 상호 교류 유도공간이 잘 되어 있다	3.91 (.834)	3.68 (.734)	4.15 (.785)	4.11 (.853)	3.97 (.817)	8.380**	R,T>J
	주민 공동시설공간에 적합한 시설물이 제공이 되어 있다	4.00 (.768)	3.99 (.779)	3.79 (.411)	3.70 (.613)	3.88 (.655)	5.152**	I,J>T

*p-value<.05; **p-value<.01

[표4-37] 주민 공동공간 주택규모별 사회적 요소에 대한 평가

항목		20-30평형	30-40평형	40평이상	합계	F값	Scheffe
근린성	주민 공동시설의 공간구성이 잘 있었다	3.72 (.691)	3.63 (.590)	3.71 (.521)	3.66 (.603)	1.033	-
	주민공동시설공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	3.61 (.763)	3.91 (.805)	4.17 (.730)	3.88 (.803)	9.959**	40평>30-40평>20-30평
친밀성	주민 공동시설공간에서 거주자 상호 교류 유도공간이 잘 되어 있다	3.80 (.814)	4.01 (.819)	4.02 (.793)	3.97 (.817)	2.374	-
	주민 공동시설공간에 적합한 시설물이 제공이 되어 있다	3.90 (.798)	3.89 (.623)	3.76 (.560)	3.88 (.655)	1.108	-

*p-value<.05; **p-value<.01

주택규모별에 따라 살펴보면 거주자 상호교류 유도공간이 잘 되어 있는 것에 대하여 40평형대 이상이 평균 3.97(SD=0.817)로 매우 높게 나타났다. 공간구성에 대한 항목은 20-30평형대가 3.72(SD=0.691)로 만족도가 높았고, 주민 공동시설공간에서 개성적이고 차별성이 있는 것에 대한 평가가 40평형 이상 4.17(SD=0.730)이 30-40평형대 3.91(SD=0.805), 20-30평형대 3.61(SD=0.763)보다 높았고 차이를 보였다(P<0.01). 주민 공동시설공간에서 거주자 상호교류 유도공간이 잘 되어 있는 것이고 적합한 시설물이 제공이 되어 있는 것에 대한 차이가 나타나지 않는다.

지역별에 따른 비교결과를 살펴보면, 거주자 상호교류 유도공간이 잘 되어 있는 것에 대하여 평균 3.97(SD=0.817)의 수치를 보였으며, 광주광역시 4.14(SD=0.807)로 서울특별시 3.79(SD=0.792)보다 높게 나타났다(P<0.01). 주민 공동시설의 공간구성이 잘 되는 것에 대한 거주자 만족도는 광주광역시가 3.51(SD=0.637)로 서울특별시보다 높게 나타났다(P<0.01). 주민 공동시설공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각하는 것에 대한 항목은 광주광역시가 4.06(SD=0.808)로 높은 수치를 보였다. 또한 주민 공동시설

공간에 적합한 시설물이 제공이 되어 있는 것에 대한 항목은 서울특별시 4.00(SD=0.772)로 광주광역시 3.76(0.489) 보다 더 높게 나타났다.

[표4-38] 주민 공동공간 지역별 사회적 요소에 대한 평가

항목		서울특별시	광주광역시	합계	F값
근린성	주민 공동시설의 공간구성이 잘 되었다	3.81 (.637)	3.51 (.528)	3.66 (.603)	28.832**
	주민 공동시설공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	3.71 (.758)	4.06 (.808)	3.88 (.803)	22.056**
친밀성	주민 공동시설공간에서 거주자 상호교류 유도공간이 잘 되어 있다	3.79 (.792)	4.14 (.807)	3.97 (.817)	20.425**
	주민 공동시설공간에 적합한 시설물이 제공이 되어 있다	4.00 (.772)	3.76 (.489)	3.88 (.655)	14.666**

*p-value<.05; **p-value<.01

다. 생활적 평가요소

주민 공동공간에 대한 생활적 평가요소는 먼저 아파트별 [표4-39]를 살펴보면 주민 공동시설 공간과 시설의 접근성이 있는 것에 대한 평균이 4.01(SD=0.697)로 높게 나타났고 R아파트 4.28(SD=0.571), T아파트 4.19(SD=0.753)가 I아파트 3.79(SD=0.564), J아파트 3.74(0.766)보다 높게 나타났다(R, T> I, J). 공간의 동선구성 만족에 대한 항목은 크게 차이가 나타나지 않았다. 유지관리 및 안전관리에 대한 항목은 I아파트가 4.00(SD=0.768) 매우 높게 나타났으며 R아파트가 3.68 (SD=0.716)로 I아파트에 비해 낮게 나타났다. 또한 주민 공동시설 공간과 주변환경 공간의 연결성에 대한 만족도는 I아파트 4.02(SD=0.816), J아파트 3.69(SD=0.624), R아파트 3.57(SD=0.653), T아파트 3.88(SD=0.758)의 I, J, T>R인 결과로 나타났다.

[표4-39] 주민 공동공간 아파트별 생활적 요소에 대한 평가

항목		I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	합계	F값	Scheffe
접근성	주민 공동시설 공간과 시설의 접근성이 있다	3.79 (.564)	3.74 (.766)	4.28 (.571)	4.19 (.753)	4.01 (.697)	19.743**	R,T>I,J
	주민 공동시설 공간은 동선구성이 잘 되어 있다	3.83 (.798)	3.74 (.813)	3.72 (.682)	3.92 (.717)	3.79 (.752)	1.352	-
관리적	주민 공동시설 공간에 대한 유지관리 및 안전관리가 잘 되었다	4.00 (.768)	3.74 (.766)	3.68 (.716)	3.82 (.728)	3.80 (.752)	4.155**	I>R
	주민 공동시설 공간과 주변환경 공간의 연결성이 있다	4.02 (.816)	3.89 (.824)	3.57 (.653)	3.88 (.758)	3.81 (.776)	8.035**	I,J,T>R

*p-value<.05; **p-value<.01

주택규모별에 따라 살펴보면 공간과 시설의 접근성이 있는 것은 40평형 이상이 평균 4.01로 높게 나타났으며 만족하였다. 공간의 동선구성에 대한 항목은 40평형이상이

3.81(SD=0.752)로 20-30평형대 3.78(SD=0.794), 30-40평형대 3.79(SD=0.740)보다 높았다. 유지관리 및 안전관리는 20-30평형대가 3.83(SD=0.801)로 매우 높게 나타났다. 주민 공동시설 공간과 주변환경 공간의 연결성에 대한 항목은 차이가 거의 나타나지 않았다.

[표4-40] 주민 공동공간 주택규모별 생활적 요소에 대한 평가

항목		20-30평형	30-40평형	40평이상	합계	F값	Scheffe
접 근 성	주민 공동시설 공간과 시설의 접근성이 있다	3.87 (.772)	4.03 (.683)	4.11 (.625)	4.01 (.697)	2.745	-
	주민 공동시설 공간은 동선구성이 잘 되어 있다	3.78 (.794)	3.79 (.740)	3.81 (.759)	3.79 (.752)	.039	-
관 리 적	주민 공동시설 공간에 대한 유지관리 및 안전관리가 잘 되었다	3.83 (.801)	3.78 (.746)	3.81 (.715)	3.80 (.752)	.151	-
	주민 공동시설 공간과 주변환경 공간의 연결성이 있다	3.94 (.803)	3.78 (.767)	3.79 (.765)	3.81 (.776)	1.614	-

*p-value<.05; **p-value<.01

[표4-41] 주민 공동공간 지역별 생활적 요소에 대한 평가

항목		서울특별시	광주광역시	합계	F값
접 근 성	주민 공동시설 공간과 시설의 접근성이 있다	3.77 (.672)	4.25 (.638)	4.01 (.697)	58.150**
	주민 공동시설 공간은 동선구성이 잘 되어 있다	3.79 (.805)	3.79 (.698)	3.79 (.752)	.005
관 리 적	주민 공동시설 공간에 대한 유지관리 및 안전관리가 잘 되었다	3.87 (.776)	3.73 (.722)	3.80 (.752)	3.951*
	주민 공동시설 공간과 주변환경 공간의 연결성이 있다	3.95 (.821)	3.68 (.704)	3.81 (.776)	14.280**

*p-value<.05; **p-value<.01

지역별에 따라 [표4-41]를 살펴보면 접근성에 대한 만족도를 조사한 결과 평균 4.01(SD=0.697)로 만족하는 것으로 나타났으며 광주광역시4.25(SD=0.638)는 서울특별시 3.77(SD=0.672) 보다는 높게 차이가 나타났다(P<0.01). 주민 공동공간은 동선구성이 잘 되어 있는 것에 대한 차이가 거의 나타나지 않는다. 유지관리 및 안전관리, 주변환경 공간의 연결성에 대한 항목은 서울특별시가 높은 만족도를 보였다.

이상의 거주자 만족도 평가는 [표3-23] 조사도구의 구성에서 산출한 항목들을 반영하여 주민 공동공간의 평가결과를 산출하였다.

주민 공동공간은 물리적, 사회적, 생활적의 평가항목들의 합으로 산출되었으며 이때, 평가요소들의 값은 평가 항목들의 평균값을 바탕으로 산출되었다. 산출과정은 다음과 같다.

주민 공동공간에 대한 평가결과 [표4-42]를 살펴보면, 물리적 3.82(SD=0.485), 사회적 3.85(SD=0.437), 생활적 3.85(SD=0.487)로 전체적으로 유사하게 평가하고 있는 것으로

파악되었으며 아파트별로는 I아파트가 J아파트에 비해 보다 높게 평가하는 것으로 나타나 차이를 보였다($P<0.05$). 구체적으로 물리적 평가요소는 I아파트가 3.92($SD=0.499$)로 상대적으로 높게 나타났다. 사회적, 생활적 평가요소는 네 단지 모두 보통이상으로 평가되어 유의적인 차이를 보이지 않았다.

그리고 전체 주민 공동공간에 대한 경우는 3.84($SD=0.356$)로 보통이상의 긍정적 평가결과를 보였으며 I아파트가 J아파트에 비해 주민 공동공간에 대한 평가결과가 높게 나타나 유의적인 차이를 보였다($P<0.05$).

[표4-42] 주민 공동공간 평가결과

분류		구성내용	I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	전체	t-test	Scheffe	
주민 공동 공간	물리적	쾌적성	공간 환경	3.80 (.682)	3.69 (.719)	4.25 (.769)	3.73 (.782)	3.91 (.775)	15.716**	R>I,J,T
			설비환경	3.86 (.749)	3.65 (.846)	4.04 (.849)	4.05 (.757)	3.90 (.823)	5.947**	R,T>J
		편리성	공간구성	3.96 (.729)	3.78 (.777)	3.53 (.737)	3.91 (.830)	3.76 (.780)	7.774**	I,T>R
			시설성능	4.07 (.831)	3.85 (.852)	3.45 (.697)	3.50 (.832)	3.71 (.832)	15.226**	I,J>R,T
		물리적 전체		3.92 (.499)	3.74 (.538)	3.82 (.419)	3.80 (.489)	3.82 (.485)	2.611*	I>J
	사회적	근린성	공간시설	3.86 (.624)	3.77 (.650)	3.50 (.502)	3.53 (.579)	3.66 (.603)	10.044**	I,J>R,T
			공간연계	3.75 (.766)	3.66 (.751)	4.08 (.859)	4.03 (.702)	3.88 (.803)	7.673**	R>I,J
		친밀성	공동체의식 참여도	3.91 (.834)	3.68 (.734)	4.15 (.785)	4.11 (.853)	3.97 (.817)	8.380**	R,T>J
			커뮤니티 환경	4.00 (.768)	3.99 (.779)	3.79 (.411)	3.70 (.613)	3.88 (.655)	5.152**	I,J>T
		사회적 전체		3.88 (.522)	3.77 (.454)	3.88 (.379)	3.84 (.376)	3.85 (.437)	1.499	-
	생활적	접근성	접근시설 구성	3.79 (.564)	3.74 (.766)	4.28 (.571)	4.19 (.753)	4.01 (.697)	19.743**	R,T>I,J
			동선구성	3.83 (.798)	3.74 (.813)	3.72 (.682)	3.92 (.717)	3.79 (.752)	1.352	-
		관리적	유지 관리	4.00 (.768)	3.74 (.766)	3.68 (.716)	3.82 (.728)	3.80 (.752)	4.155**	I>R
			생활자족성	4.02 (.816)	3.89 (.824)	3.57 (.653)	3.88 (.758)	3.81 (.776)	8.035**	I,J,T>R
		생활적 전체		3.91 (.529)	3.78 (.553)	3.81 (.419)	3.95 (.427)	3.85 (.487)	2.751*	-
주민 공동공간 전체			3.90 (.455)	3.76 (.419)	3.84 (.207)	3.86 (.333)	3.84 (.356)	2.887*	I>J	

*p-value<.05; **p-value<.01

4. 관리 및 서비스시설 공간에 대한 만족도 분석

조사대상에서 쓰레기 집하장과 자전거 보관소 시설 공간에 대한 물리적, 사회적, 생활적 요소에 대한 평가를 시행하였다, 또한 아파트별, 주택규모, 지역별에 따라 비교분석을 하였다.

가. 물리적 평가요소

관리 및 서비스시설 공간은 아파트별 물리적 요소에 대한 만족도를 살펴보면 관리 및 서비스시설 공간은 실별시설 상태가 좋은 것에 대해서는 평균 3.90(SD=0.697)으로 높게 나타났으며 설비환경의 쾌적성에 관해 차이가 나타났다(I,R,T>J). 실별 공간 상태가 좋은 것에 대한 J 아파트의 결과는 3.80(SD=0.770)로 매우 낮게 나타났다. 공간과 시설 배치가 편리성에 대해서는 I아파트가 3.88(SD=0.847)로 R아파트3.42(SD=1.122), T아파트3.47(SD=1.063)보다 높게 나타났다.

[표4-43] 관리 및 서비스시설 공간 아파트별 물리적 요소에 대한 평가

항목		I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	합계	F값	Scheffe
쾌적성	관리 및 서비스시설 공간이 친환경적으로 계획되어 있다	3.67 (.740)	3.60 (.796)	3.52 (.867)	3.64 (.973)	3.60 (.839)	.681	-
	관리 및 서비스시설 공간이 설비환경 좋아서 쾌적하다	3.86 (.682)	3.47 (.755)	4.03 (.858)	4.09 (.762)	3.86 (.809)	13.515**	I,R,T>J
편리성	관리 및 서비스시설 공간은 시설 배치가 이용하기는 편리하다	3.88 (.847)	3.73 (.705)	3.42 (1.122)	3.47 (1.063)	3.62 (.972)	5.699**	I>R,T
	관리 및 서비스시설 공간은 실별시설 상태가 좋다	3.92 (.777)	3.80 (.770)	3.93 (.573)	3.97 (.682)	3.90 (.697)	1.206	-

*p-value<.05; **p-value<.01

주택규모별 만족도를 살펴보면 관리 및 서비스시설 공간은 실별시설 상태가 좋은 것에 대한 만족도가 평균3.90(SD=0.697)으로 높게 나타났다. 관리 및 서비스시설 공간이 설비환경 좋아서 쾌적한 것에 대한 평가는 30-40평형대가 3.89(SD=0.799), 40평형대 이상이 4.05 (SD=0.851)로 20-30평형대의 3.62(SD=0.761)에 비해 높게 나타났다. 공간과 시설배치 및 실별시설 상태가 차이가 나타나지 않았다.

지역별별에 따라 살펴보면 관리 및 서비스시설 공간은 실별시설 상태가 좋은 것에 대한 평균이 3.90(SD=0.697)로 만족도가 높게 나타났다. 친환경적으로 계획되어 있는 것에 대해서는 서울특별시 3.64(SD=0.768)로 높게 나타났고 설비환경 좋아서 쾌적한 것은 광주광역시 4.05(SD=0.825)로 만족하는 것으로 나타났다.

[표4-44] 관리 및 서비스시설 공간 주택규모별 물리적 요소에 대한 평가

항목		20-30평형	30-40평형	40평이상	합계	F값	Scheffe
쾌적성	관리 및 서비스시설 공간이 친환경적으로 계획되어 있다	3.58 (.809)	3.59 (.840)	3.63 (.885)	3.60 (.839)	.075	-
	관리 및 서비스시설 공간이 설비환경 좋아서 쾌적하다	3.62 (.761)	3.89 (.799)	4.05 (.851)	3.86 (.809)	6.059**	30-40평,40평>20-30평
편리성	관리 및 서비스시설 공간은 시설 배치가 이용하기는 편리하다	3.70 (.842)	3.60 (.991)	3.56 (1.059)	3.62 (.972)	.499	-
	관리 및 서비스시설 공간은 실별시설 상태가 좋다	3.79 (.790)	3.92 (.684)	4.00 (.596)	3.90 (.697)	1.927	-

*p-value<.05; **p-value<.01

[표4-45] 관리 및 서비스시설 공간 지역별 물리적 요소에 대한 평가

항목		서울특별시	광주광역시	합계	F값
쾌적성	관리 및 서비스시설 공간이 친환경적으로 계획되어 있다	3.64 (.768)	3.56 (.903)	3.60 (.839)	.839
	관리 및 서비스시설 공간이 설비환경 좋아서 쾌적하다	3.66 (.744)	4.05 (.825)	3.86 (.809)	26.200**
편리성	관리 및 서비스시설 공간은 시설 배치가 이용하기는 편리하다	3.80 (.780)	3.44 (1.100)	3.62 (.972)	15.665**
	관리 및 서비스시설 공간은 실별시설 상태가 좋다	3.86 (.775)	3.95 (.611)	3.90 (.697)	1.627

*p-value<.05; **p-value<.01

나. 사회적 평가요소

관리 및 서비스시설 공간은 공간시설, 공간연계, 공동체 의식 참여도, 커뮤니티 환경에 대한 거주자 만족도 조사를 통하여 사회적 요소에 대한 평가를 시행하였다.

아파트별 사회적 요소에 대한 만족도를 살펴보면 관리 및 서비스시설 공간과 도로 및 동선이 연결이 잘 되고 있는 것에 대한 항목이 평균4.07(SD=0.781)로 매우 높게 나타났고 공간은 개성적이고 차별성이 있다고 생각하는 항목에 대해서는 I아파트가 3.83(SD=0.697), J아파트는 3.62SD=(0.561)호 만족도가 높게 나타났다(P<0.01). 만족도

[표4-46] 관리 및 서비스시설 공간 아파트별 사회적 요소에 대한 만족도

항목		I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	합계	F값	Scheffe
근린성	관리 및 서비스시설 공간은 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	3.83 (.697)	3.72 (.561)	3.48 (.718)	3.45 (.553)	3.62 (.667)	8.739**	I,J>R,T
	관리 및 서비스시설 공간은 공동체 생활의 도움이 된다	3.82 (.814)	3.62 (.806)	4.14 (.707)	3.93 (.728)	3.90 (.787)	10.241**	R>I,J
친밀성	관리 및 서비스시설 공간과 도로 및 동선이 연결이 잘 되고 있다	3.97 (.762)	3.74 (.728)	4.39 (.690)	4.08 (.824)	4.07 (.781)	16.906**	R>I,J
	관리 및 서비스시설 공간에 적합한 시설물 제공이 되어 있다	4.04 (.742)	3.80 (.851)	4.15 (.844)	4.24 (.737)	4.05 (.818)	5.784**	R,T>J

*p-value<.05; **p-value<.014.04

결과는 I, J>R,T로 나타났다.

관리 및 서비스시설 공간은 공동체 생활의 도움이 된 것에 대하여 R아파트 단지가 4.14(SD=0.707)로 매우 높게 나타났으며 I, J 아파트는 R아파트에 비해 낮게 나타났다(R>I,J). 관리 및 서비스시설 공간에 적합한 시설물 제공이 되어 있는 것은 R아파트가 4.15(SD=0.844), T아파트가 4.24(SD=0.737)로 높게 나타났다(R,T>J).

[표4-47] 관리 및 서비스시설 공간 주택규모별 사회적 요소에 대한 평가

항목		20-30평형	30-40평형	40평이상	합계	F값	Scheffe
근린성	관리 및 서비스시설 공간은 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	3.69 (.614)	3.59 (.665)	3.63 (.747)	3.62 (.667)	.651	-
	관리 및 서비스시설 공간은 공동체 생활의 도움이 된다	3.67 (.765)	3.91 (.788)	4.14 (.737)	3.90 (.787)	6.896**	30-40평,40평>20-30평
친밀성	관리 및 서비스시설 공간과 도로 및 동선이 연결이 잘 되고 있다	3.88 (.837)	4.11 (.755)	4.19 (.780)	4.07 (.781)	3.903*	30-40평,40평>20-30평
	관리 및 서비스시설 공간에 적합한 시설물 제공이 되어 있다	3.82 (.820)	4.11 (.808)	4.13 (.813)	4.05 (.818)	4.543*	

*p-value<.05; **p-value<.01

주택규모별에 따라 관리 및 서비스시설 공간과 도로 및 동선이 연결이 잘 되고 있는 것에 대한 평가결과는 평균4.07(SD=0.781)로 나타나고 30-40평형대가4.11(SD=0.755), 40평형대 이상이 4.19(SD=0.780)로 20-30평형대의 3.88(SD=0.837)에 비해 높게 나타났다(30-40평,40평>20-30평). 또한 관리 및 서비스시설 공간은 공동체 생활의 도움이 되는 것에 대해 30-40평형대가 3.91(SD=0.789), 40평형대이상 4.14(SD=0.737)는 20-30평형대 3.67 (SD=0.765)에 비해 높게 나타났다 (30-40평,40평>20-30평).

[표4-48] 관리 및 서비스시설 공간 지역별 사회적 요소에 대한 평가

항목		서울특별시	광주광역시	합계	F값
근린성	관리 및 서비스시설 공간은 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	3.78 (.633)	3.47 (.665)	3.62 (.667)	24.661**
	관리 및 서비스시설 공간은 공동체 생활의 도움이 된다	3.72 (.814)	4.07 (.719)	3.90 (.787)	22.941**
친밀성	관리 및 서비스시설 공간과 도로 및 동선이 연결이 잘 되고 있다	3.86 (.752)	4.29 (.751)	4.07 (.781)	35.858**
	관리 및 서비스시설 공간에 적합한 시설물 제공이 되어 있다	3.92 (.806)	4.18 (.809)	4.05 (.818)	11.806**

*p-value<.05; **p-value<.01

지역별에 따라 [표4-48]를 살펴보면 관리 및 서비스시설 공간과 도로 및 동선이 연결이 잘 되고 있는 것에 대한 만족도는 광주광역시가 평균4.07(SD=0.781)으로 나타났다. 관리 및 서비스시설 공간은 개성적이고 차별성이 있다고 생각한 것에 대해 서울특별시3.78(SD=0.633)는 광주광역시3.47(SD=0.665) 보다 높게 나타났다. 다른 항목들은

광주광역시 서울특별시에 비해 만족도가 높게 나타났다.

다. 생활적 평가요소

관리 및 서비스시설 공간의 생활적 요소에 대한 평가는 접근시설 구성, 동선구성 및 유지관리, 생활자족성 특성에 따라 아파트별, 주택규모별, 지역별 에 대해 비교 비교분석을 하였다.

조사대상단지 아파트별로 살펴보면, 관리 및 서비스시설 공간과 주변환경 공간의 충족성이 있는 것에 대하여 평균3.97(SD=0.822)로 만족도를 나타냈다. 관리 및 서비스시설 공간에 대해 유지관리 및 안정관리가 잘 되는 것에 대해서는 R아파트가 4.03(SD=0.612), T아파트가 4.01(SD=0.868)로 높게 나타났으며 만족도의 차이를 보였다.(R>J). 관리 및 서비스시설 공간이 잘 계획된 것에 대해 I아파트 3.96(SD=0.872)는 J아파트 3.58(SD=0.810)보다 만족도가 높게 나타났으며 접근성에 대한 T아파트 3.95(SD=0.757)는 J아파트 3.63SD=(0.705)에 비해 만족도가 높게 나타났다(T>J).

[표4-49] 관리 및 서비스시설 공간 아파트별 생활적 요소에 대한 평가

항목		I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	합계	F값	Scheffe
접 근 성	관리 및 서비스시설의 접근성이 있다	3.81 (.634)	3.63 (.705)	3.78 (.721)	3.95 (.757)	3.78 (.708)	3.089*	T>J
	관리 및 서비스시설 공간이 잘 계획하여 찾기 쉽다	3.96 (.872)	3.58 (.810)	3.77 (.613)	3.81 (.676)	3.78 (.753)	4.692**	I>J
관 리 적	관리 및 서비스시설 공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되었다	3.96 (.767)	3.77 (.793)	4.03 (.612)	4.01 (.868)	3.94 (.749)	2.844*	R>J
	관리 및 서비스시설 공간과 주변환경 공간의 충족성이 있다	3.90 (.915)	3.97 (.837)	3.98 (.731)	4.07 (.833)	3.97 (.822)	.636	-

*p-value<.05; **p-value<.01

[표4-50] 관리 및 서비스시설 공간 주택규모별 생활적 요소에 대한 평가

항목		20-30평형	30-40평형	40평이상	합계	F값	Scheffe
접 근 성	관리 및 서비스시설의 접근성이 있다	3.70 (.714)	3.81 (.716)	3.76 (.665)	3.78 (.708)	.852	-
	관리 및 서비스시설 공간이 잘 계획하여 찾기 쉽다	3.57 (.767)	3.82 (.760)	3.87 (.660)	3.78 (.753)	4.262*	30-40평,40평>20-30평
관 리 적	관리 및 서비스시설 공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되었다	3.89 (.775)	3.95 (.747)	3.98 (.729)	3.94 (.749)	.364	-
	관리 및 서비스시설 공간과 주변환경 공간의 충족성이 있다	4.00(.783)	3.96 (.838)	3.98 (.813)	3.97 (.822)	.084	-

*p-value<.05; **p-value<.01

주택규모별로 살펴보면 관리 및 서비스시설 공간과 주변환경 공간의 충족성이 있는 것에 대한 평균은 3.97(SD=0.822)로 만족도 높게 나타났다. 관리 및 서비스시설 공간이 잘 계획된 것에 대해 40평형대 이상이 3.87(SD=0.660)로 높게 나타나고 30-40평형대 3.82(SD=0.760)는 20-30평형대 3.57(SD=0.767) 보다 높게 나타났다. 관리 및 서비스시설의 접근성 및 공간과 주변환경 공간의 충족성이 있는 것에 대해서는 차이가 나타나지 않았다.

[표4-51] 관리 및 서비스시설 공간 지역별 생활적 요소에 대한 평가

항목		서울특별시	광주광역시	합계	F값
접근성	관리 및 서비스시설의 접근성이 있다	3.72 (.675)	3.84 (.736)	3.78 (.708)	2.916
	관리 및 서비스시설 공간이 잘 계획하여 찾기 쉽다	3.77 (.861)	3.78 (.633)	3.78 (.753)	.018
관리적	관리 및 서비스시설 공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되었다	3.86 (.784)	4.02 (.707)	3.94 (.749)	4.874*
	관리 및 서비스시설 공간과 주변환경 공간의 충족성이 있다	3.93 (.875)	4.01 (.766)	3.97 (.822)	.891

*p-value<.05; **p-value<.01

지역별에 따라 관리 및 서비스시설 공간 만족도에 관해 [표4-51]를 살펴보면 관리 및 서비스시설 공간과 주변환경 공간의 충족성이 있는 것에 대한 평균은 3.97(SD=0.822)로 만족도가 높게 나타났고 관리 및 서비스시설 공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되는 것에 대한 항목은 서울특별시 3.86(SD=0.784), 광주광역시 4.02(SD=0.707)로 차이가 나타났다(P<0.01).

이상의 거주자 만족도 평가는 [표3-23] 조사도구의 구성에서 산출한 항목별로 반영하여 관리 및 서비스시설 공간의 평가결과를 산출하였다.

관리 및 서비스시설 공간은 물리적, 사회적, 생활적 평가요소들의 합으로 산출되었으며 이때, 평가요소들의 값은 평가 항목들의 평균값을 바탕으로 산출되었다. 산출과정은 다음과 같다.

관리 및 서비스시설 공간에 대한 평가결과를 살펴보면, 물리적3.74(SD=0.541), 사회적3.92(SD=0.433), 생활적3.87(SD=0.466)으로 사회적 요소에 대한 평가가 상대적으로 높게 나타났으며 아파트별로는 I아파트, R아파트, T아파트가 J아파트에 비해 보다 높게 평가하는 것으로 나타나 차이를 보였다(P<0.01). 구체적으로, 물리적 요소에서는 네 단지 평균값이 거의 차이를 보이지 않았으며 사회적에서는 R아파트가 4.04(SD=0.293)로 가장 높게 나타났으며 J아파트에 비해 보다 높게 평가되는 것으로 나타나 차이를 보였다(P<0.05). 생활적 요소의 경우는 I아파트, R아파트, T아파트가 J아파트에 비해

보다 높게 평가되는 것으로 나타났다.

그리고 전체 관리 및 서비스시설 공간에 대한 경우는 3.84(SD=0.375)로 나타났으며 I아파트3.89(SD=0.436),J아파트3.74(SD=0.543),R아파트3.89(SD=0.353),T아파트 3.89(SD=0.336)로 J아파트의 관리 및 서비스시설에 대한 평가결과가 낮게 나타남을 알 수 있다.(P<0.01).

[표4-52] 관리 및 서비스시설 평가결과

분류		구성내용	I아파트	J아파트	R아파트	T아파트	전체	t-test	Scheffe	
관 리 및 서 비 스 시 설 공 간	물리적	쾌적성	공간 환경	3.67 (.740)	3.60 (.796)	3.52 (.867)	3.64 (.973)	3.60 (.839)	.681	-
			설비 환경	3.86 (.682)	3.47 (.755)	4.03 (.858)	4.09 (.762)	3.86 (.809)	13.515**	I,R,T>J
		편리성	공간구성	3.88 (.847)	3.73 (.705)	3.42 (1.122)	3.47 (1.063)	3.62 (.972)	5.699**	I>R,T
			시설성능	3.92 (.777)	3.80 (.770)	3.93 (.573)	3.97 (.682)	3.90 (.697)	1.206	-
	물리적 전체		3.83 (.529)	3.64 (.519)	3.73 (.538)	3.79 (.583)	3.74 (.541)	2.326	-	
	사회적	근린성	공간시설	3.83 (.697)	3.72 (.561)	3.48 (.718)	3.45 (.553)	3.62 (.667)	8.739**	I,J>R,T
			공간연계	3.82 (.814)	3.62 (.806)	4.14 (.707)	3.93 (.728)	3.90 (.787)	10.241**	R>I,J
		친밀성	공동체의식 참여도	3.97 (.762)	3.74 (.728)	4.39 (.690)	4.08 (.824)	4.07 (.781)	16.906**	R>I,J
			커뮤니티 환경	4.04 (.742)	3.80 (.851)	4.15 (.844)	4.24 (.737)	4.05 (.818)	5.784**	R,T>J
		사회적 전체		3.92 (.522)	3.72 (.493)	4.04 (.293)	3.93 (.322)	3.92 (.433)	12.328**	I,R,T>J
	생활적	접근성	접근시설 구성	3.81 (.634)	3.63 (.705)	3.78 (.721)	3.95 (.757)	3.78 (.708)	3.089 ^a	T>J
			동선구성	3.96 (.872)	3.58 (.810)	3.77 (.613)	3.81 (.676)	3.78 (.753)	4.692**	I>J
		관리적	유지관리	3.96 (.767)	3.77 (.793)	4.03 (.612)	4.01 (.868)	3.94 (.749)	2.844 ^a	R>J
			생활자족성	3.90 (.915)	3.97 (.837)	3.98 (.731)	4.07 (.833)	3.97 (.822)	.636	-
		생활적 전체		3.90 (.503)	3.74 (.543)	3.89 (.353)	3.96 (.451)	3.87 (.466)	4.181**	T>J
관리 및 서비스 시설 공간 전체			3.89 (.436)	3.70 (.428)	3.89 (.266)	3.89 (.336)	3.84 (.375)	6.803**	I,R,T>J	

^ap-value<.05; **p-value<.01

제3절 공용공간 유형별 거주자 만족도 분석결과

이상과 같이 공용공간 전체 만족도 분석결과는 변인에 따른 공용공간에 대한 거주자 만족도평가를 살펴보면 서울특별시에서 20-30평형대의 경우는 생활적에 대한 평가가 3.806으로 상대적으로 높게 나타났다. 물리적, 사회적요소에 대한 평가는 평균적으로 낮게 평가된 결과로 파악되었다. 30-40평형대는 생활적요소에 대한 만족도는 물리적, 사회적요소에 비해 높게 나타나 차이를 보였다. 40평형대 이상은 사회적요소에 대해 상대적으로 높게 평가하는 것으로 나타났다. 그리고 서울특별시 평형별 평가결과를 살펴보면 40평형이상의 아파트 공용공간에 대한 만족도가 매우 높게 나타나 다른 평형대와 차이를 보였다(3>1,P<0.1). 광주광역시에서 20-30평형대의 경우는 물리적, 사회적에 대해 높게 평가하는 것으로 파악되었다. 30-40평형대와 40평형대 이상의 경우는 사회적요소의 만족도가 매우 높게 나타났다. 광주광역시 평형별 평가결과에서 전체적 만족도는 30-40평형대가 높게 나타났다(P<0.05).

[표4-53] 변인에 따른 공용공간에 대한 거주자 만족도 평가결과

지역 별	평형 별	전체	물리적 평가요소				사회적 평가요소				생활적 평가요소			
			쾌적성		편리성		근린성		친밀성		접근성		관리적	
			공간 환경	설비 환경	공간 구성	시설 성능	공간 시설	공간 연계	공동체 의식 참여도	커뮤 니티 환경	접근 시설 구성	동선 구성	유지 관리	생활 자족성
서울	20-30	3.762	3.655	3.621	3.840	3.871	3.713	3.601	3.764	3.848	3.750	3.682	3.814	3.980
			3.639		3.856		3.657		3.805		3.717		3.898	
			3.747				3.731				3.806			
	30-40	3.811	3.682	3.694	3.859	3.943	3.740	3.688	3.811	3.992	3.746	3.803	3.871	3.902
			3.686		3.901		3.714		3.902		3.777		3.886	
			3.795				3.808				3.830			
	40 이상	3.994	3.819	3.959	4.014	4.153	3.986	4.097	3.931	4.083	3.930	4.014	3.861	4.083
			3.889		4.083		4.042		4.007		3.972		3.972	
			3.986				4.024				3.972			
광주	20-30	3.783	3.883	3.950	3.617	3.782	3.516	3.867	4.100	3.750	3.917	3.733	3.617	3.667
			3.917		3.700		3.692		3.925		3.825		3.642	
			3.808				3.808				3.733			
	30-40	3.894	3.775	3.989	3.821	3.962	3.636	4.061	4.127	3.951	3.964	3.784	3.822	3.820
			3.882		3.892		3.850		4.040		3.874		3.826	
			3.887				3.944				3.850			
	40 이상	3.889	3.733	4.050	3.862	3.922	3.644	4.144	4.089	3.878	3.950	3.806	3.828	3.811
			3.891		3.870		3.894		3.983		3.878		3.819	
			3.881				3.989				3.849			

세부차원별 결과를 살펴보면 서울특별시에서는 공간시설, 동선구성, 상대적으로 만족도가 높게 나타났으며 40평형 이상은 20-30평형대에 비해 차이를 보였다($P<0.1$). 설비환경, 공간연계의 경우는 40평형 이상은 20-30, 30-40 평형대에 비해 차이를 보였다($P<0.05$), 근린성에 대해 30-40평형, 40평형이상은 20-30평형에 비해 높게 나타나는 차이를 보였다($P<0.05$). 광주광역시의 경우는 공간연계, 설비환경, 접근시설구성에 대한 평가는 30-40평형대, 40평형대 이상이 높은 것으로 나타났다. 근린성에 대해 20-30평형, 40평형 이상은 30-40평형에 비해 높게 나타나는 차이를 보였다($P<0.05$).

공용공간 유형별 평가결과를 살펴보면 [표4-54]과 같은 네 개 유형분석결과에서 주동내 공용공간, 옥외 공용공간에 대해 만족도 평가가 매우 높게 나타났다. 세부적으로 주동 내 공용공간의 경우는 사회적 평가요소에 대해 만족도가 매우 높게 나타났으며 생활적 평가요소에 대해 낮게 나타났다. 그리고 공간연계, 공간구성에 대한 만족도 상대적으로 높게 평가되는 것으로 나타났으며 공간시설, 접근시설구성에 대한 평가가 낮은 결과를 보였다. 옥외 공용공간 경우는 물리적 평가요소에 대한 높게 나타났으며 세부적으로 설비환경, 공간구성, 생활자족성에 대해 높게 평가하는 것으로 나타났다. 시설성능, 접근시설구성, 공동체 의식참여도에 대한 만족도는 낮게 나타났으며 주민 공동공간에서 생활적 평가요소에 대해 높은 결과를 나타냈다, 세부적으로 공간환경, 공간시설, 접근시설구성에 대해 만족도가 높게 나타났으며 동선구성에 대해서는 낮게 평가되었다. 관리 및 서비스 시 공간에서 사회적 평가요소에 대해 높게 평가하는 것으로 나타났다. 또한 설비환경, 공간연계, 공동체 의식참여도에 대해 매우 높게 나타났다. 공간환경, 시설성능에 대해서는 낮게 평가하는 것으로 나타났다.

[표4-54] 공용공간 유형별 평가 결과

공용공간 유형별	전체	t-test	평가요소					
주동내 공용공간	11.810**	12.088**	3.354*	공간환경	쾌적성	물리적		
			9.899**	설비환경				
			11.258**	공간구성				
		13.850**	9.070**	시설성능	편리성			
			1.880	공간시설				
			14.521**	공간연계				
	2.946*	7.701**	7.701**	공동체 의식참여도	근린성	사회적		
			3.628*	커뮤니티 환경				
			1.620	접근시설구성				
	7.614**	17.629**	1.620	3.959**	동선구성	접근성	생활적	
				2.468	유지관리			
				2.495	생활자족성			
1.733		8.082**	10.715**	공간환경	쾌적성	물리적		
			16.035**	설비환경				
			11.210**	공간구성				
2.887*	2.611*	1.499	.413	시설성능	편리성	물리적		
			3.715*	공간시설				
			8.198**	공간연계				
	6.919**	8.082**	2.784	8.198**	공동체 의식참여도		근린성	사회적
				2.167	커뮤니티 환경			
				4.682**	접근시설구성			
6.803**	12.328**	4.181**	4.682**	동선구성	접근성	생활적		
			4.639**	유지관리				
			12.675**	생활자족성				
	2.326	1.499	2.751*	15.716**	공간환경		쾌적성	물리적
				5.947**	설비환경			
				7.774**	공간구성			
4.181**		16.906**	2.844*	15.226**	시설성능	편리성	물리적	
				10.044**	공간시설			
				7.673**	공간연계			
6.803**	12.328**	4.181**	8.380**	공동체 의식참여도	친밀성	사회적		
			5.152**	커뮤니티 환경				
			19.743**	접근시설구성				
	4.181**	16.906**	2.844*	1.325	동선구성		접근성	생활적
				4.155**	유지관리			
				8.035**	생활자족성			
6.803**	12.328**	4.181**	.681	공간환경	쾌적성	물리적		
			13.515**	설비환경				
			5.699**	공간구성				
	4.181**	16.906**	2.844*	5.699**	공간구성		편리성	물리적
				1.206	시설성능			
				8.739**	공간시설			
6.803**	12.328**	4.181**	10.241**	공간연계	근린성	사회적		
			16.906**	공동체 의식참여도				
			5.784**	커뮤니티 환경				
	4.181**	16.906**	2.844*	3.089	접근시설구성		접근성	생활적
				4.692**	동선구성			
				2.844*	유지관리			
4.181**	16.906**	2.844*	.636	생활자족성	관리적	생활적		

제3절 소결

본 장에서는 공용공간 사용특성 및 의식특성을 가지고 공동주택 공용공간 유형별에 대한 만족도를 분석하여 공용공간 평가요소에 영향을 미치는 주택규모 및 지역적 특성 변인에 따라 만족도의 차이를 추가적으로 분석하였다.

공용공간 사용특성 및 의식특성에 대한 분석결과는 공용공간에 대해 전체적으로 보통 이상으로 만족하고 있으며 주동내 공용공간은 위치적으로 생활동선과 맞닿아 있어 거의 매일로 높게 나타났으며 옥외 공용공간은 휴게공간과 녹지공간으로 거의 매일로 높게 나타났다. 이를 통해 전반적으로 주동 내 공용공간과 옥외 공용공간에 대한 만족도가 높음을 알 수 있다.

주동 내 공용공간에 대한 평가결과를 분석하면 사회적에 대한 만족도 상대적으로 높게 나타나며 생활적요소에 대해 낮게 나타났다. 공간연계, 공간구성에 대한 만족도 높게 평가되는 것으로 나타났다. 주택규모 분석결과는 20-30평형, 40평형 이상의 경우는 편리성에 대한 만족도 높게 나타났고 30-40평형대의 친밀성과 편리성에 대한 만족도 평가가 높게 나타났다. 지역별 분석결과는 서울특별시는 편리성과 관리성에 대해 높게 평가되었으며 광주광역시는 친밀성과 편리성에 대해 만족도가 매우 높게 나타났다.

옥외 공용공간에 대한 평가결과를 분석하면 물리적요소에 대한 평가 평가가 높게 나타났으며 세부적으로 설비환경, 공간구성, 생활자족성에 대해 높게 평가하는 것으로 나타났다. 주택규모 분석결과는 40평형대 이상의 경우는 쾌적성과 근린성에 대한 만족도가 높게 나타난 것으로 볼 수 있다. 30-40평형대가 근린성, 편리성에 대한 만족도를 높게 평가하는 것으로 나타났으며 20-30평형대는 편리성에 대해 높게 나타났다. 지역별의 경우는 서울특별시는 친밀성과 관리적에 대해 높게 나타났으며 광주광역시는 쾌적성에 대해 높게 나타났다.

주민 공동공간에 대한 평가결과를 분석하면 생활적요소에 대해 높게 나타났으며 세부적으로 공간환경, 공간시설, 접근시설구성에 대해 높게 나타났으며 주택규모 분석결과는 40평형대의 쾌적성과 접근성에 대한 만족도가 높게 분석되었다. 30-40평형대는 쾌적성과 친밀성에 대한 만족도가 높게 나타났으며 20-30평형대는 친밀성에 대해 높게 나타났다. 지역별의 경우 서울특별시는 관리성에 대해 높게 나타났으며 광주광역시 는 쾌적성에 대해 높게 나타났다.

관리 및 서비스 시설공간 경우는 사회적 요소에 대해 높게 평가하는 것으로 나타났다. 세부적으로 공간환경, 시설성능에 대해 낮게 평가하는 것으로 나타났다. 주택규모 분석결과는 친밀성에 대한 만족도 평가가 매우 높게 나타났다. 지역별의 경우는 서울 특별시와 광주광역시 모두 친밀성과 관리성이 높게 나타났다.

제5장 거주자 만족도의 모형분석 결과

제1절 구조방정식 개요

1. 구조방정식 모형 개요

구조방정식 모델(SEM: Structural Equation Modeling)⁸⁷⁾은 사회 과학 분야에서 사용되는 진보된 통계방법으로서 지금까지 사용되었던 통계분석방법보다 훨씬 많은 양의 정보와 결과의 도출이 가능한 방법이다. 구조방정식 모델은 일련의 종속변수들 간의 관계를 동시에 검토함으로써 기존에 주로 활용되고 있는 다중회귀분석, 요인분석, 다변량 분산분석, 파별분석 등이 변수들 간의 단편적인 관계밖에 보여주지 못한다는 한계를 극복한 것이다.

모형의 분석과정에서 설정한 가설을 검정하면서 모형이 어느 정도 수용될 수 있는지를 판정하는 것이 요구되며, 그 판정의 기준으로서 검정계수나 각종적합도 지수들이 이용된다. 일반적으로 사용되는 카이제곱 검정(χ^2)은 케이스수의 증가로 인해 모형을 기각하거나 가설이 기각되지 않는다고 할지라도 이는 모형을 채택할 필요조건이지 충분조건이 될 수 없다. 이러한 문제를 해결하기 위하여 여러가지 적합도 지수들이 동시에 고려된다.

여러가지 적합도 지표들 중에서 특히 절대적합지수⁹⁰⁾ GFI(Goodness of Fit Index)⁹¹⁾, 중분적합지수로 NFI(Bentler-Bonett Normed Fit Index)⁹²⁾, TLI(Turker Lewis Index)⁹³⁾, CFI(비교적합지수)⁹⁴⁾, 그리고 그 외에 RMSEA (Root Mean Square Error of

87) 공분산구조 분석(Covariance Structure)으로도 불리며, 이 통계기법을 다룰 수 있는 소프트웨어로는 LISREL, CALIS, AMOS, LISCOMP, SEPATH 등이 사용되고 있으나 LISREL, CALIS, AMOS가 많이 보급되고 있고, 사회과학 분야의 연구자들이 많이 사용하고 있다.

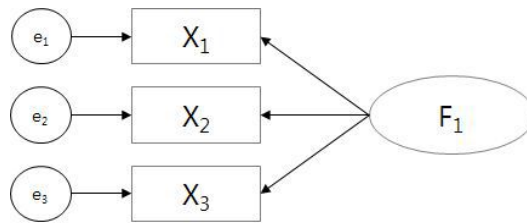
90) 제안 모델이 표본공분산 행렬을 어느 정도 예측할 수 있는가를 측정함.

91) GFI(Goodness of Fit Index)는 주어진 모형이 공변량의 변량 중에서 예측된 변량과 공변량에 의하여 설명되는 부분의 비율로서, 중회귀분석의 결정계수(R^2)와 같은 의미를 가진다. GFI는 표본크기의 변화나 다변량 정규분포의 위반에 영향을 별로 받지 않으며, 제안모형의 적합도를 잘 설명해 준다. 이 수치는 일반적으로 표본이 200개 이상의 경우 0.9이상이면 양호한 모형, 0.95이상은 최적의 모형이라고 평가하며, 일반적 수용한계치는 0.8이다. AGFI는 GF의 결점인 자유도에 영향을 받는다는 점을 수정한 것으로 이 역시 0.9 이상인 것이 하나의 기준으로 되어 있다.

92) NFI(Bentler-Bonett Normed Fit Index)는 기초 모형에 비해 제안 모형이 어느 정도 향상되었는가를 나타낸다. 그러므로 NFI가 0.9라는 의미는 기초모델에 비해 제안 모델이 90% 향상되었음을 의미한다. NFI는 0~1까지의 범위를 갖기 때문에 표준화되었다고 한다. NFI의 수용수준을 나타내는 절대적인 수치는 없지만, 일반적으로 0.90 이상이면 수용할 만하다고 본다.

Approximation)⁹⁵⁾등이 자주 이용되고 있다. 적합도 지수는 모형의 적합도의 공식적인 통계적 검증의 결과로 해석될 수 있는 통계치가 아니라 모형 적절성의 경험적인 지수로서 활용된다. 즉 통계적 검증이 아니므로 측정 지수들이 제공하는 기준값을 절대적 검증치로 활용하는 데는 많은 제약조건이 따른다. 따라서 이들 지수는 단지 모형의 적합도가 수용할 수 있는 선에 있는지에 대한 결론을 내리는데 활용되고⁹⁶⁾(조선배,1999), 본 연구에서도 이러한 과정에서 각종 지수들을 종합적으로 검토하여 구조방정식이 모형의 적합도를 평가하였다.

구조방정식 모형의 장점은 여러 개의 측정변수를 이용해 추출한 공통변량을 변수(잠재변수)로 사용하므로 그 변수의 측정오차를 통제할 수 있다는 점이다. 또한 연구자는 개발한 이론모형이 실제자료에 얼마나 부합되는지를 평가하여 이를 바탕으로 그 모형을 타당한 모형으로 받아들이거나 수정할 수 있다. 결론적으로 구조방정식모형은 인과 분석을 위해서 요인분석과 회귀분석 및 경로분석을 개성적으로 결합한 형태라고 할 수 있다.



<그림5-1> 측정모형⁹⁷⁾

<그림5-1>는 구조방정식 모형에서 잠재변수와 측정변수 간의 관계를 기호로 나타낸 측정모형이다. 측정모형은 하나의 잠재변수와 다수의 측정변수, 그리고 오차항으로

93) 기초모델에 대해 제안 모델과 대안모델의 비교를 위해 모델의 간명도(즉, 자유도)를 결합하여 측정된 것으로 일반적으로 0~1의 범위에 있으나 이 범위를 벗어날 수 있다. 권장수용수준 0.90이상이다.

94) NFI의 결함을 극복하기 위해 모집단의 모수 및 분포를 표시하는 과정에서 개발된 것으로 0~1사이의 값을 가지며 0.90이상이면 좋은 적합도를 갖는다고 본다.

95) RMSEA(Root Mean Square Error of Approximation)는 모형의 복잡함에 의한 외견상의 적합도 상승을 조정하는 적합도 지표의 하나다. 이 지수는 자유도 단위당 불일치(discrepancy)를 나타내고 있다는 점에서 RMSR(Root Mean Square Residual)과 유사하지만, 그 불일치가 표본으로 측정되는 것이 아니라 모집단으로 측정된다는 점에서 차이가 있다. 이 값은 0.05~0.08까지의 범위에 있는 값들이 수용할 만한 것으로 간주되며, 0.10 이상이면 그 모델을 채택할 수 없다. 실증적 조사결과에 의하면 이 지표가 표본규모가 큰 모형에서 가장 적합하다는 것이 밝혀진 바 있다. (여운승, 2000, 재인용)

96) 조선배,1999,재인용

97) 조인숙, 주거환경의 사회적 지속가능성 평가에 관한 연구 상명대학교, 박사학위논문, 2014. P59

$$\begin{aligned} x_1 &= \lambda \cdot A + e_1 \\ x_2 &= \lambda \cdot A + e_2 \end{aligned}$$

구성된 모형이다. 측정모형 잠재변수A가 측정변수인 x_1 에게 영향을 미치는 정도를 회귀계수 λ (람다)라고 나타낸다. 즉, 잠재변수A에 상수인 λ 를 곱한 값과 각각의 오차(e)를 더하면 x_1 과 x_2 가 된다. 이를 식으로 나타내면 다음과 같다

본 연구에서는 모형의 검증은 크게 측정모형 분석과 구조모형 분석으로 나누어 진행하였다. 측정모형은 관계를 보고자 하는 잠재변수(공용공간 평가요소, 공용공간 만족도 및 거주자의식)를 설명하는 측정변수(98)들로 구성된 것으로 각 잠재변수별로 탐색적 요인과 확인적 요인을 분석하여 측정모형의 적합도를 분석하였다. 다음으로 구조모형은 가설에 따라 측정모형들 간의 관계를 구조화한 것으로 구조모형을 검증함과 동시에 각각의 경로에 대한 영향력을 분석하는 과정이다.

2. 구조방정식 모델의 설정

구조방정식 모델은 일련의 단계를 거쳐서 분석하게 되는데 분석 단계에 관해서는 학자들마다 약간의 차이는 있지만 모델을 설정 및 추정하고 평가하며 모델을 재설정하는 과정은 유사하다. 측정모형을 설정할 때 고려해야 할 점은 모델 개념화와 관련하여 모델에 포함되는 관측변수와 잠재변수의 수를 고려해야 한다. 이는 연구주제 및 모델의 복잡성 등에 따라 달라지기는 하겠지만, 모델이 복잡할수록 모델 적합도가 떨어질 가능성은 높아지고, 모델에 포함되는 변수의 수가 증가할수록 그에 따라 요구되는 표본 크기도 증가함을 알아야 한다. 그렇다고 해서 모델의 간명도(parsimony)에 너무 지나치게 신경을 쓰면 중요한 잠재변수를 빠뜨려 구조모델의 설정오차를 범할 가능성이 있다.

[표5-1] 통계분석 방법

구분	분석내용	통계기법
기초분석	측정도구의 신뢰성	신뢰성검증
	측정도구의 타당성	요인분석
	측정도구간의 상관관계분석	상관관계분석
가설검증	공용공간 유형별 만족도, 거주자의식, 공용공간 이용특성	구조방정식 모형
추가검정	공용공간 유형별 만족도에 미친 영향	회귀분석

98) 측정변수는 잠재변수를 구성하는 실제의 관측치가 얻어져 있는 변수를 의미한다.

제2절 신뢰성 및 타당성 분석

연구에 사용된 변수들을 동일한 개념으로 측정하기 위하여 여러 항목을 이용하였으므로 이들 항목들 간의 평균적인 관계를 살펴보는 Cronbach α 계수에 의한 내적 일관성(internal consistency) 분석을 실시하였다.

Cronbach's α 계수는 0에서 1 사이의 값을 가지며, 높을수록 바람직하나 반드시 몇 점 이상이어야 한다는 기준은 없다. 흔히 0.8-0.9이상이면 바람직하고 0.6-0.7이면 수용할 만한 것이고 0.6보다 작으면 내적일관성을 결여한 것으로 받아들인다. 모든 측정변수의 Cronbach's alpha(α) 계수값이 0.70 이상으로 확인되어 내적 일관성이 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 [표5-2]에 제시하였다.

[표5-2] 측정변수들의 신뢰도 분석

측정변수	설문문항	신뢰성 계수 (Cronbach's α)
거주자 의식	17	.836
공용공간 평가	48	.900
공용공간 이용	12	.731
공용공간 만족	12	.709

다음은 집중타당성과 판별타당성을 검증하기 위해서 연구 단위들의 확인적 요인분석을 실시하였다. 각 연구단위의 측정항목은 큰 단위의 공간(e. g. 옥외 공용공간)을 세부적으로 나누어 설문하였기 때문에 하위 공간의 측정값을 평균 표준화하여 사용하였다. 적합도 지표들은 $X^2(df=84)=537.572$, $p=.000$, $RMR=.018$, $GFI=.862$, $NFI=.855$, $CFI=.852$ 로 나타났다. 연구모형이 표본공분산행렬을 잘 적합시키지 않을 가능성이 있으나, 적합도 기준을 크게 벗어나지 않아 관대한 수준으로 수용할 만하다. 구성개념의 신뢰도는 모두 0.7이상의 신뢰수준을 보였고 평균분산 추출값은 모두 0.5이상을 상회하였다.

또한 모든 항목의 모수 추정치의 t값이 2보다 큰 값을 나타내어 측정모델에 대한 수렴타당도가 있는 것으로 판단되었다. 이러한 결과는 [표5-3]과 같다.

판별타당성 검증은 상관관계 행렬을 통해 95% 신뢰구간에서 ($\phi \pm 2X$ 표준오차)로 계산하여 그 값이 “1”을 포함하지 않으면 판별타당성이 있는 것으로 판단하는 검증방법을 사용하였다(Anderson and Gerbing 1988).

[표5-3] 신뢰도 및 타당성 분석결과(확인적 요인분석)

	Construct reliability	AVE	확인적 요인분석		
			estimate	S · E	t-value
거주자 의식(17항목)					
시설에 대한 의식			1.000	-	-
거주자와의 관계에 대한 의식	0.951	0.868	0.624	0.042	14.815**
공용공간에 대한 의식			0.766	0.039	19.522**
공용공간 평가(48항목)					
옥외 공용공간 평가			1.000	-	-
주동 내 공용공간 평가	0.983	0.935	1.038	.048	21.537**
주민 공동공간 평가			.945	.045	21.088**
관리 및 서비스 공간 평가			.898	.049	18.267**
공용공간 이용(12항목)					
옥외 공용공간			1.000	-	-
주동 내 공용공간	0.985	0.591	2.226	.291	7.656**
주민 공동센터			3.181	.388	8.201**
관리 및 서비스			2.508	.324	7.740**
공용공간 만족(12항목)					
옥외 공용공간			1.000	-	-
주동 내 공용공간	0.882	0.669	1.255	0.099	12.659**
주민 공동센터			1.072	0.084	12.749**
관리 및 서비스			0.627	0.108	5.828**

*p<.05, **p<.01

[표5-4] 연구단위들 간의 상관관계 행렬(Φ matrix)

구분	개념간 상관관계			
	거주자의식	공용공간평가	공용공간이용	공용공간만족
거주자의식	1			
공용공간평가	0.868	1		
공용공간이용	0.835	0.741	1	
공용공간만족	0.838	0.840	0.732	1

전체변수를 검증한 결과 “1”을 포함하고 있지 않아 판별타당성이 있는 것으로 판단되었다. 또한 개념간의 상관관계 분석결과, 원래 예측한 가설의 방향과 동일한 결과를 얻을 수 있기 때문에 법칙타당도가 있다고 볼 수 있다. 연구개념들 간의 상관관계 행렬은 [표5-4]과 같다.

제3절 모형분석 결과

1. 연구가설의 판정

가설 검정은 연구자의 연구모형을 중심으로 한 연구가설을 분석하여 구체화되지 않은 사실을 증명하여 연구자의 주장을 일반화하는 것이다. 일반적으로 유의수준 0.05보다 작은 경우 유의함을 인정하고 있다.

이에 따라 본 연구는 가설검정을 위하여 구조방정식 모형을 사용하였다. 본 연구에서 설정한 연구 모형의 적합도를 분석한 결과 $X^2(df=84)=537.572$, $p=.000$, $RMR=.018$, $GFI=.862$, $NFI=.852$, $CFI=.871$ 로 나타나 연구모형이 표본공분산행렬에 적합하지 않을 가능성이 있으나, 적합도 기준을 크게 벗어나지 않아 관대한 수준으로 수용할 만하다. 가설내용의 구체적인 내용은 다음과 같다.

가. 거주자 의식과 공용공간 이용특성, 공용공간 만족도의 관계

H1-1. 거주자의식은 공용공간 이용에 정(+)의 영향을 미친다.

H1-2. 거주자의식은 공용공간 만족에 정(+)의 영향을 미친다.

가설 1은 거주자 의식이 공용공간의 이용과 만족에 미치는 영향관계에 관한 것이다.

가설 1-1과 가설 1-2를 검증하기 위해 시설, 거주자와의 관계, 공용공간으로 구성된 거주자 의식을 독립변수로 하고 옥외 공용공간, 주동 내 공용공간, 주민공동공간, 관리 및 서비스시설 공간으로 구성된 공용공간 이용에 미치는 경로를 분석하였다. 통계적으로 유의한 수준에서 거주자 의식은 공용공간 이용에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다(경로계수=0.893, $t=5.771$, $p<0.01$).

가설 1-2를 검증하기 위해 가설 1-1과 마찬가지로 거주자 의식을 독립변수로 하고, 옥외 공용공간, 주동 내 공용공간, 주민공동공간, 관리 및 서비스시설 공간으로 구성된 공용공간 만족에 미치는 경로를 분석하였다. 통계적으로 유의한 수준에서 거주자 의식은 공용공간 만족에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다(경로계수=0.252, $t=2.361$, $p<0.05$).

이와 같은 결과는 공용공간의 이용과 만족의 결정요인으로써 거주자의식이 중요하다

는 것을 의미한다.

나. 공용공간 평가와 공용공간 이용특성, 공용공간 만족도의 관계

H2-1. 공용공간 평가는 공용공간 이용에 정(+)의 영향을 미친다.

H2-2. 공용공간 평가는 공용공간 만족에 정(+)의 영향을 미친다.

가설2는 공용공간 평가가 공용공간의 이용과 만족에 미치는 영향관계에 관한 것이다.

가설 2-1을 검증하기 위해 옥외 공용공간, 주동 내 공용공간, 주민공동공간, 관리 및 서비스시설 공간으로 구성된 공용공간 평가를 독립변수로 하고 공용공간 이용에 미치는 경로를 분석하였다. 예측한 결과와 다르게 공용공간 평가는 공용공간 이용에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다(경로계수=0.123, $t=0.516$, n.s.).

이는 공용공간을 필수적으로 이용해야 하는 경우가 있기 때문에 공용공간 평가에 따라 이용횟수를 조절하기는 어렵기 때문일 것으로 예측할 수 있다. 예를 들어, 옥외 공용공간이나 주민 공동공간의 경우는 아파트 외에 대체할 시설을 찾을 수 있기 때문에 공용공간 평가에 따라 이용횟수를 달리할 수 있으나 주동 내 공용공간과 관리 및 서비스시설 공간은 대체할만한 시설이 없기 때문에 평가에 따라 이용횟수를 조절하기 어렵다. 따라서 가설과 다르게 공용공간 이용에 공용공간 평가는 영향을 미친다고 보기 어렵다.

가설 2-2를 검증하기 위해 공용공간 평가를 독립변수로 하고, 공용공간 만족에 미치는 경로를 분석하였다. 통계적으로 유의한 수준에서 공용공간 평가는 공용공간 만족에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다(경로계수=0.518, $t=3.967$, $p<0.01$).

이와 같은 결과는 공용공간의 만족의 결정요인으로써 공용공간의 평가가 중요하다는 것을 의미한다.

다. 공용공간 이용특성과 공용공간 만족의 관계

H3. 공용공간 이용은 공용공간 만족에 정(+)의 영향을 미친다.

가설 3은 공용공간 이용이 공용공간 만족에 미치는 영향관계에 관한 것이다.

가설 3을 검증하기 위해 공용공간 이용을 독립변수로 하고 공용공간 만족에 미치는 경로를 분석하였다. 예측한 결과와 다르게 공용공간 이용은 공용공간 만족에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다(경로계수=0.049, t=0.788, n.s.).

이는 H2-1과 마찬가지로 공용공간을 필수적으로 이용해야 하는 경우가 있기 때문에 더 이용한다고 해서 더 만족하는 것은 아닐 수도 있으며, 공용공간 유형에 따라 만족이 달라질 수 있다. 따라서 가설과 다르게 공용공간 만족에 공용공간 이용은 영향을 미친다고 보기 어렵다. 이러한 가설 검증의 결과는 [표5-5]에 제시되었다.

지금까지 전체적인 경로를 검증하였다. 다음 항에서는 각 세부 공간별로 어떠한 요인들이 더 영향을 미치는 지 회귀분석을 통해 살펴보고자 한다.

[표5-5] 연구가설 분석결과

가설	제안된경로	경로계수	t-value
H1-1	거주자의식 → 공용공간 이용	0.893**	5.771
H1-2	거주자의식 → 공용공간 만족	0.252 [*]	2.361
H2-1	공용공간 평가 → 공용공간 이용	0.123	0.516
H2-2	공용공간 평가 → 공용공간 만족	.518**	3.967
H3	공용공간 이용 → 공용공간 만족	.049	0.788
모델적합도	$\chi^2(df=84)=537.572$, $p=.000$, RMR=.018, GFI=.862, NFI=.852, CFI=.871		

*p<0.05 **p<0.01

2. 추가분석

가. 거주자 의식과 공용공간 이용특성, 공용공간 만족의 관계

H1-1. 거주자의식은 공용공간 이용에 정(+)^{의 영향을 미친다.}

H1-2. 거주자의식은 공용공간 만족도에 정(+)^{의 영향을 미친다.}

가설 1은 거주자 의식이 공용공간의 이용과 만족에 미치는 영향관계에 관한 것이다.

가설 1-1과 가설 1-2를 검증하기 위해 시설, 거주자와의 관계, 공용공간 각 항목에 대한 거주자 의식을 독립변수로 하고 옥외 공용공간, 주동 내 공용공간, 주민공동센터, 관리 및 서비스시설 공간으로 구성된 공용공간 이용과 공용공간 만족을 종속변수로 하여 다중회귀분석을 실시하였다. 검증결과, 거주자 의식의 일부 항목은 공용공간 이용에 큰 영향을 미치지 않았고, ‘우리 아파트 내에는 유난히 이용자가 많은 공용공간이 있

[표5-6] 거주자의식과 공용공간 이용에 대한 회귀분석

독립변수	종속변수	비표준화		표준화	t값	유의 확률	
		B	표준오차	베타			
공용공간 이용	Constant	.160	.193		.830	.407	
	시설1	.059	.026	.099	2.245	.025	
	시설2	.062	.033	.084	1.890	.059	
	시설3	.126	.030	.193	4.250	.000	
	시설4	.047	.031	.065	1.529	.127	
	시설5	.099	.031	.144	3.150	.002	
	거주자관계1	-.047	.033	-.062	-1.391	.165	
	거주자관계2	.025	.029	.037	.868	.386	
	거주자관계3	.054	.026	.082	2.064	.040	
	거주자관계4	.061	.028	.087	2.185	.029	
	거주자관계5	.085	.027	.125	3.101	.002	
	공용공간1	.174	.033	.249	5.308	.000	
	공용공간2	-.080	.035	-.099	-2.289	.023	
	공용공간3	.039	.030	.051	1.289	.198	
	공용공간4	.025	.026	.039	.928	.354	
	공용공간5	.059	.028	.082	2.124	.034	
	공용공간6	.080	.027	.121	2.950	.003	
	공용공간7	-.025	.029	-.038	-.842	.400	
	R				.729		
	R Square				.531		
	adjusted R Square				.512		
Std.Error of the Estimate				.380			

다’는 항목은 공용공간 이용에 부(-)의 관계를 가지고 있다. 자세한 검증결과는 [표 5-6]에 제시하였다. 편의상 종속변수는 간단하게 기술하였다(자세한 내용은 설문지 참고).

가설 2-2 검증결과 역시, 거주자 의식의 일부 항목은 공용공간 만족에 큰 영향을 미치지 않았고, ‘주민이 필요로 하는 시설이 많이 있다’는 항목은 공용공간 이용에 부(-)의 관계를 가지고 있다. 자세한 검증결과는 [표5-7]에 제시하였다. 편의상 종속변수는 간략하게 기술하였다(자세한 내용은 설문지 참고).

[표5-7] 거주자의식과 공용공간 만족에 대한 회귀분석

독립변수	종속변수	비표준화		표준화 베타	t값	유의 확률	
		B	표준오차				
공용공간 만족	Constant	1.607	.132		12.216	.000	
	시설1	-.041	.018	-.101	-2.320	.021	
	시설2	.022	.022	.042	.967	.334	
	시설3	.046	.020	.101	2.273	.024	
	시설4	.029	.021	.057	1.373	.171	
	시설5	.095	.021	.199	4.442	.000	
	거주자관계1	.020	.023	.037	.859	.391	
	거주자관계2	.001	.020	.003	.067	.947	
	거주자관계3	.049	.018	.106	2.720	.007	
	거주자관계4	.123	.019	.250	6.399	.000	
	거주자관계5	.002	.019	.004	.109	.913	
	공용공간1	.081	.022	.166	3.614	.000	
	공용공간2	.070	.024	.125	2.940	.003	
	공용공간3	-.035	.021	-.066	-1.717	.087	
	공용공간4	.053	.018	.120	2.943	.003	
	공용공간5	.026	.019	.052	1.359	.175	
	공용공간6	.070	.018	.151	3.775	.000	
	공용공간7	-.001	.020	-.001	-.033	.974	
	R				.742		
	R Square				.550		
	adjusted R Square				.532		
Std.Error of the Estimate				.259			

나. 공용공간 평가와 공용공간 이용특성, 공용공간 만족도의 관계

H2-1. 공용공간 평가는 공용공간 이용특성에 정(+)의 영향을 미친다.

H2-2. 공용공간 평가는 공용공간 만족도에 정(+)의 영향을 미친다.

가설 2는 공용공간 평가가 공용공간의 이용과 만족도에 미치는 영향관계에 관한 것이다.

가설 2-1과 가설 2-2를 검증하기 위해 옥외 공용공간, 주동 내 공용공간, 주민공동공간, 관리 및 서비스시설 공간 각 항목에 대한 공용공간 평가를 독립변수로 하고 옥외 공용공간, 주동 내 공용공간, 주민공동공간, 관리 및 서비스시설 공간 각각의 공용공간 이용과 공용공간 만족을 종속변수로 하여 다중회귀분석을 실시하였다.

주동 내 공용공간에서 가설 2-1의 검증결과, 공간구성, 시설성능, 공간시설, 공간연계, 동선구성, 유지관리, 생활자족성은 주동 내 공용공간 이용에 정(+)¹의 영향을 미치고, 공간환경은 주동 내 공용공간 이용에 부(-)²의 영향을 미친다. 자세한 검증결과는 [표5-8]에 제시하였다. 주동 내 공용공간에서 가설 2-2의 검증결과, 공간구성, 시설성능, 공간시설, 공간연계, 커뮤니티 환경, 생활자족성은 주동 내 공용공간 만족에 정(+)¹의 영향을 미쳤다. 자세한 검증결과는 [표5-9]에 제시하였다.

옥외 공용공간에서 가설 2-1의 검증결과, 공간환경, 시설성능, 공간시설, 공동체 의식, 유지관리는 옥외 공용공간 이용에 정(+)¹의 영향을 미치고, 공간구성은 옥외 공용공간 이용에 부(-)²의 영향을 미쳤다. 자세한 검증결과는 [표5-10]에 제시하였다. 옥외 공용공간에서 가설 2-2의 검증결과, 공간환경, 시설성능, 공간연계, 커뮤니티 환경, 접근시설구성, 유지관리는 옥외 공용공간 만족에 정(+)¹의 영향을 미쳤다. 자세한 검증결과는 [표5-11]에 제시하였다.

주민 공동공간에서 가설 2-1의 검증결과, 공간환경, 공동체의식, 접근시설구성, 동선구성, 유지관리가 주민 공동공간 이용에 정(+)¹의 영향을 미쳤다. 자세한 검증결과는 [표5-12]에 제시하였다. 주민 공동공간에서 가설 2-2의 검증결과, 설비환경, 시설성능, 공간시설, 공동체의식, 동선구성이 주민 공동공간 만족에 정(+)¹의 영향을 미쳤다. 자세한 검증결과는 [표5-13]에 제시하였다.

관리 및 서비스시설 공간에서 가설 2-1의 검증결과, 설비환경, 시설성능, 공간연계, 동선구성, 생활자족성은 관리 및 서비스 이용에 정(+)¹의 영향을 미쳤고, 공간구성은 관리 및 서비스 이용에 부(-)²의 영향을 미쳤다. 자세한 검증결과는 [표5-14]에 제시하였다. 관리 및 서비스에서 가설 2-2의 검증결과, 설비환경, 시설성능, 공간시설은 관리 및 서비스 만족에 정(+)¹의 영향을 미쳤고, 공간환경은 관리 및 서비스 만족에 (-)²의 영향을 미쳤다. 자세한 검증결과는 [표5-15]에 제시하였다.

이러한 결과를 통하여 아파트 공용공간에 대한 전체적인 평가는 공용공간 이용에 영향을 미치지 않았지만, 각각 시설에 대한 평가는 공용공간 이용에 영향을 미치고 있다.

마찬가지로 전체적인 평가는 공용공간 만족에 영향을 미치지만, 일부 시설에 대한 평가는 공용공간 만족에 영향을 미치지 않는다. 이는 거주자가 중요하게 생각하는 시설이나 측정항목에 평가에 가중치를 두기 때문일 것이다. 따라서, 공용공간 이용과 만족에 유의한 영향을 미치는 요소들이 공용공간 평가에서 중요하게 고려하는 요소일 가능성이 있다.

[표5-8] 주동 내 공용공간 평가와 주동 내 공용공간 이용특성에 대한 회귀분석

독립변수	종속변수	비표준화		표준화	t값	유의 확률
		B	표준오차	베타		
주동 내 공용공간 이용	Constant	-.568	.312		-1.821	.069
	공간환경	-.126	.049	-.119	-2.538	.012
	설비환경	.013	.051	.012	.261	.794
	공간구성	.087	.042	.097	2.083	.038
	시설성능	.105	.045	.108	2.333	.020
	공간시절	.215	.050	.203	4.345	.000
	공간연계	.202	.046	.227	4.359	.000
	공동체 의식	.056	.046	.060	1.225	.221
	커뮤니티환경	.073	.055	.068	1.340	.181
	접근시설구성	-.031	.053	-.031	-.595	.552
	동선구성	.143	.047	.151	3.042	.002
	유지관리	.100	.044	.109	2.275	.023
	생활자족성	.103	.046	.108	2.249	.025
	R				.578	
R Square				.334		
adjusted R Square				.315		
Std.Error of the Estimate				.620		

[표5-9] 주동 내 공용공간 평가와 주동 내 공용공간 만족도에 대한 회귀분석

독립변수	종속변수	비표준화 표준오차		표준화	t값	유의 확률
		B		베타		
주동 내 공용공간 만족	Constant	.812	.230		3.536	.000
	공간환경	.001	.036	.001	.031	.976
	설비환경	-.023	.037	-.028	-.625	.532
	공간구성	.189	.031	.274	6.121	.000
	시설성능	.117	.033	.157	3.521	.000
	공간시설	.081	.037	.099	2.209	.028
	공간연계	.112	.034	.164	3.274	.001
	공동체 의식	-.028	.033	-.039	-.836	.403
	커뮤니티환경	.139	.040	.167	3.443	.001
	접근시설구성	.066	.039	.085	1.691	.091
	동선구성	.012	.035	.016	.335	.738
	유지관리	-.022	.032	-.032	-.691	.490
	생활자족성	.117	.034	.160	3.468	.001
	R			.620		
R Square			.384			
adjusted R Square			.367			
Std.Error of the Estimate			.457			

[표5-10] 옥외 공용공간 평가와 옥외 공용공간 이용특성에 대한 회귀분석

독립변수	종속변수	비표준화 표준오차		표준화	t값	유의 확률
		B		베타		
옥외 공용공간 이용	Constant	2.499	.248		10.067	.000
	공간환경	.120	.033	.192	3.642	.000
	설비환경	.040	.036	.054	1.105	.270
	공간구성	-.137	.032	-.222	-4.305	.000
	시설성능	.067	.033	.103	2.018	.044
	공간시설	.215	.043	.256	4.996	.000
	공간연계	.007	.034	.011	.214	.831
	공동체 의식	-.103	.034	-.151	-3.041	.003
	커뮤니티환경	-.010	.033	-.015	-.307	.759
	접근시설구성	-.036	.034	-.056	-1.067	.287
	동선구성	.014	.032	.021	.440	.660
	유지관리	.155	.030	.264	5.072	.000
	생활자족성	.044	.035	.063	1.248	.213
	R			.454		
R Square			.206			
adjusted R Square			.184			
Std.Error of the Estimate			.468			

[표5-11] 옥외 공용공간 평가와 옥외 공용공간 만족도에 대한 회귀분석

독립변수	종속변수	비표준화 표준오차		표준화	t값	유의 확률
		B	표준오차	베타		
옥외 공용공간 만족	Constant	1.622	.197		8.235	.000
	공간환경	.162	.026	.292	6.204	.000
	설비환경	-.047	.029	-.071	-1.618	.106
	공간구성	.006	.025	.010	.220	.826
	시설성능	.063	.026	.109	2.396	.017
	공간시설	.009	.034	.012	.263	.792
	공간연계	.104	.027	.175	3.813	.000
	공동체 의식	-.023	.027	-.038	-.857	.392
	커뮤니티환경	.052	.026	.090	2.003	.046
	접근시설구성	.139	.027	.240	5.114	.000
	동선구성	.007	.026	.012	.271	.786
	유지관리	.157	.024	.301	6.490	.000
	생활자족성	-.004	.028	-.007	-.161	.872
R					.607	
R Square					.369	
adjusted R Square					.351	
Std.Error of the Estimate					.371	

[표5-12] 주민 공동공간 평가와 주민 공동공간 이용특성에 대한 회귀분석

독립변수	종속변수	비표준화 표준오차		표준화	t값	유의 확률
		B	표준오차	베타		
주민 공동공간 이용	Constant	-.627	.398		-1.575	.116
	공간환경	.184	.055	.167	3.328	.001
	공간구성	.028	.050	.027	.556	.578
	시설성능	.098	.053	.090	1.858	.064
	공간시설	-.055	.050	-.054	-1.106	.270
	공간연계	-.103	.066	-.073	-1.566	.118
	공동체 의식	.088	.053	.083	1.650	.100
	커뮤니티환경	.184	.050	.177	3.697	.000
	접근시설구성	-.085	.057	-.065	-1.490	.137
	동선구성	.166	.064	.136	2.609	.009
	유지관리	.292	.055	.257	5.256	.000
	생활자족성	.196	.051	.172	3.853	.000
		.012	.052	.011	.226	.821
R					.567	
R Square					.322	
adjusted R Square					.302	
Std.Error of the Estimate					.713	

[표5-13] 주민 공동공간 평가와 주민 공동공간 만족도에 대한 회귀분석

독립변수	종속변수	비표준화 표준오차		표준화	t값	유의 확률
		B		베타		
주민 공동공간 만족	Constant	1.433	.229		6.266	.000
	공간환경	.028	.032	.044	.876	.381
	설비환경	.079	.029	.134	2.774	.006
	공간구성	.052	.030	.083	1.700	.090
	시설성능	.086	.029	.147	2.977	.003
	공간시설	.127	.038	.157	3.347	.001
	공간연계	.031	.031	.051	1.018	.309
	공동체 의식	.160	.029	.269	5.594	.000
	커뮤니티환경	-.050	.033	-.068	-1.534	.126
	접근시설구성	.004	.037	.005	.103	.918
	동선구성	.105	.032	.163	3.303	.001
	유지관리	.048	.029	.074	1.632	.103
	생활자족성	-.003	.030	-.004	-.086	.932
R				.558		
R Square				.311		
adjusted R Square				.291		
Std.Error of the Estimate				.409		

[표5-14] 관리 및 서비스시설 공간 평가와 이용특성에 대한 회귀분석

독립변수	종속변수	비표준화 표준오차		표준화	t값	유의 확률
		B		베타		
관리 및 서비스 이용	Constant	-.088	.385		-.229	.819
	공간환경	.048	.052	.050	.926	.355
	설비환경	.170	.049	.168	3.474	.001
	공간구성	-.136	.050	-.161	-2.720	.007
	시설성능	.141	.058	.120	2.452	.015
	공간시설	-.029	.066	-.024	-.446	.656
	공간연계	.163	.050	.156	3.264	.001
	공동체 의식	.044	.049	.042	.908	.364
	커뮤니티환경	.061	.056	.061	1.093	.275
	접근시설구성	.115	.071	.100	1.630	.104
	동선구성	.128	.051	.117	2.522	.012
	유지관리	.037	.054	.034	.686	.493
	생활자족성	.099	.045	.099	2.181	.030
R				.492		
R Square				.242		
adjusted R Square				.220		
Std.Error of the Estimate				.724		

[표5-15] 관리 및 서비스시설 공간 평가와 만족도에 대한 회귀분석

독립변수	종속변수	비표준화		표준화 베타	t값	유의 확률
		B	표준오차			
관리 및 서비스 만족	Constant	2.591	.318		8.145	.000
	공간환경	-.116	.043	-.149	-2.684	.008
	설비환경	.214	.040	.266	5.292	.000
	공간구성	-.065	.041	-.096	-1.568	.118
	시설성능	.114	.048	.122	2.392	.017
	공간시설	.241	.054	.247	4.435	.000
	공간연계	.021	.041	.025	.504	.614
	공동체 의식	.068	.040	.081	1.680	.094
	커뮤니티환경	.012	.046	.014	.248	.804
	접근시설구성	.010	.058	.011	.166	.868
	동선구성	-.037	.042	-.042	-.879	.380
	유지관리	-.064	.045	-.073	-1.429	.154
	생활자족성	-.041	.038	-.052	-1.094	.275
R				.425		
R Square				.181		
adjusted R Square				.157		
Std.Error of the Estimate				.598		

다. 공용공간 이용특성과 공용공간 만족도의 관계

H3. 공용공간 이용특성은 공용공간 만족도에 정(+)의 영향을 미친다.

가설 3은 공용공간 이용이 공용공간 만족도에 미치는 영향관계에 관한 것이다.

가설 3을 검증하기 위해 옥외 공용공간, 주동 내 공용공간, 주민공동공간, 관리 및 서비스시설 공간 각각에 대한 공용공간 이용을 독립변수로 하고 옥외 공용공간, 주동 내 공용공간, 주민공동센터, 관리 및 서비스 각각의 공용공간 만족을 종속변수로 하여 회귀분석을 실시하였다.

가설3의 검증결과, 각 공동공간의 이용은 공동공간의 만족에 유의한 영향을 미쳤다. 경로모형과 결과가 다르게 나오는 이유는 전체 경로모형에서 공동공간의 평가가 공동공간 이용에 미치는 경로의 영향이 있을 수 있다. 또한 전체적인 아파트 공용공간의 이용도는 전체적인 아파트 공용공간 만족에 영향을 미치지 않지만, 각 공간의 이용은 해당 공간에 만족에는 영향을 미칠 수 있다. 자세한 검증결과는 [표5-16]에 제시하였다.

[표5-16] 공동공간 이용과 공동공간 만족도에 대한 회귀분석

독립 변수	종속 변수	비표준화		표준화 베타	t값	유의 확률
		B	표준오차			
옥외 공동공간이용	Constant	2.819	.159		17.691	.000
	옥외 공동공간만족	.309	.040	.347	7.688	.000
R=.347, R Square=.121, adjusted R Square=.119, Std.Error of the Estimate=.432						
주동 내 공동공간이용	Constant	2.756	.106		26.081	.000
	주동 내 공동공간만족	.346	.033	.452	10.517	.000
R=.452, R Square=.204, adjusted R Square=.202, Std.Error of the Estimate=.513						
주민 공동공간이용	Constant	3.099	.082		37.582	.000
	주민 공동공간만족	.265	.024	.466	10.930	.000
R=.466, R Square=.217, adjusted R Square=.215, Std.Error of the Estimate=.430						
관리 및 서비스시설 공간이용	Constant	3.512	.125		28.067	.000
	관리 및 서비스 시설 공간만족	.142	.038	.179	3.777	.000
R=.179, R Square=.032, adjusted R Square=.030, Std.Error of the Estimate=.642						

제4절 소결

본 장에서는 공용공간 사용특성, 거주자 의식 및 공용공간 평가요소의 관계를 정량적으로 밝히기 위하여 구조방정식 모델 분석방법에 의한 측정항목의 탐색적 요인분석, 측정모형의 확인적 요인분석, 구조모형의 경로분석을 통하여 상호영향관계를 분석하였다.

3개의 가설에 대한 연구가설 분석 결과 중 가설 1은 [표5-5]와 같은 검정에서 거주자 의식과 공간 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다, 가설 2는 공용공간 평가는 공용공간 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 가설 3은 공용공간 이용과 공용공간 만족도에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 공용공간 유형에 따라 만족도가 달라지기 때문에 예측한 결과와 다르게 나타났다.

회귀분석결과 본 연구에서 회귀식으로 세부 공간별로 요인들이 유의한 것으로 나타났으며 거주자의 관계, 공용공간으로 구성된 거주자 의식을 독립변수로 하고 공용공간 유형별로 구성된 공용공간 이용에 미치는 경로를 분석하였다. 결과를 통하여 아파트 공용공간에 대한 전체적인 평가는 공용공간 이용에 영향을 미치지 않았지만, 각각 시설에 대한 평가는 공용공간 이용에 영향을 미치고 있다. 마찬가지로 전체적인 평가는 공용공간 만족에 영향을 미치지만, 일부 시설에 대한 평가는 공용공간 만족에 영향을 미치지 않는다. 이는 거주자가 중요하게 생각하는 시설이나 측정항목의 평가에 가중치를 두기 때문일 것이다. 따라서, 공용공간 이용과 만족에 유의한 영향을 미치는 요소들이 공용공간 평가에서 중요하게 고려하는 요소일 가능성이 있다.

제6장 결론

공동주택 공용공간의 질적 개선 및 활성화를 위해서는 공용공간의 역할 및 기능, 거주자 요구에 대한 체계적 접근이 필요하며 주거환경의 복합적 특성을 반영하기 위해 물리적 뿐 아니라 사회, 생활적, 측면을 포괄한 종합적 측면에서의 평가 마련이 필요하다. 이에 종합하여 공동주택 공용공간의 물리적, 사회적, 생활적 측면이 중요하게 고려되어야 할 부분이며, 공동주택을 종합적, 통합적으로 접근하여 이해할 필요가 있을 것이다.

이러한 배경하에 본 연구에서는 공동주택 공용공간을 대상으로 거주자들은 공용공간에 대한 어떠한 의식을 가지고 있는지, 그리고 공용공간 유형에 따라 거주자들은 도출한 항목에 대해 어느 정도 평가하는지, 또한 공용공간 평가요소에 대한 만족도가 거주자의 의식, 이용특성 사이에 어떠한 관계를 가지고 영향을 미치는지를 연구함으로써 구조방정식 모델을 통하여 체계적으로 분석함으로써 관계성을 규명하여 향후 공동주택 공용공간의 설계시 적합한 이론의 정립을 하며 공용공간의 만족도 개선을 위한 본질적 의미와 수준을 분석할 수 있다. 또한 전체적인 만족도와 평가요소들 및 거주자 의식의 영향에 관한 관계를 바탕으로 향후 공동주택 공용공간을 유형별로 평가모형을 개발하여 제안하고자 한다.

이를 위해 본 연구진행과정은 공용공간 개념을 바탕으로 평가지표에 따라 공용공간 평가요소인 물리적, 사회적, 생활적에 대한 평가로서 거주자 만족도를 분석하고, 공용공간 평가요소에 영향을 미치는 변인에 따라 만족도의 차이를 추가적으로 분석하였다. 다음으로 공용공간 사용특성, 거주자 의식 및 공용공간 평가요소의 관계를 정량적으로 밝히기 위하여 구조방정식 모델 분석방법에 의한 측정항목의 탐색적 요인 분석, 측정모형의 확인적 요인분석, 구조모형의 경로분석을 통하여 상호영향관계를 파악하였다. 이에 따른 본 연구의 결과 및 결론은 다음과 같다.

첫째, 공동주택 공용공간에 대한 거주자들의 사용특성 및 의식을 살펴본 결과 공용공간에 대해 보통이상으로 만족하고 있으며, 특히 주민 내 공용공간과 옥외 공용공간에 대한 만족도가 높음을 볼 수 있었다. 그리고 생활동선 상의 주동 내 공용공간에 대한 이용이 빈번하게 이루어지며 그 다음으로 옥외 공용공간에 대한 이용도가 높게 나타났다. 공용공간에서의 활동 역시 휴식, 교류, 운동건강활동이 높게 나타나고 공용공간 계획 시 이를 위한 옥외 공용공간 및 주민 공동공간 계획이 중요하게 다루어져야

함을 파악하였다.

둘째, 공동주택 공용공간에 대한 거주자의 만족도에 대하여 평가하여 분석한 결과는 다음과 같다.

먼저, 변인에 따른 공용공간에 대한 거주자 만족도 평가결과를 살펴보면 서울특별시와 광주광역시의 성향이 다른 것을 알 수 있다.

서울특별시의 경우 전반적으로 생활적 평가요소에 관한 만족도가 높으나 수치상으로는 40평형대 이상 아파트의 사회적 평가요소에 관한 만족이 가장 높게 나타났다. 그리고 20-30평형대 아파트의 사회적 평가요소가 가장 만족도가 낮게 평가되었다. 이에 반해 광주광역시는 사회적 평가요소에 관한 만족도가 가장 높으며 그 중 40평형대 이상 아파트의 만족도가 가장 높게 평가되었다. 20-30평형대 아파트의 경우 물리적, 사회적 평가요소가 같은 치수를 보이고 있으며 20-30평형대 아파트의 생활적 평가요소가 가장 낮은 만족도를 보였다. 평형대별로 살펴보면 서울특별시의 경우 20-30평형대, 30-40평형대 아파트는 생활적 평가요소의 만족도가 가장 높으며 그 중에서도 유지관리 및 생활 자족성이 포함된 관리적 평가요소가 높은 만족도를 보였다. 40평형대이상의 아파트는 사회적 평가요소중 공간시설과 공간연계가 포함된 근린성 항목에 높게 평가되었다. 광주광역시에서는 전체적으로 사회적 평가요소 중 공동체의식 참여도와 커뮤니티 환경이 포함된 친밀성이 상대적으로 높게 평가가 되었으며 그 중 30-40평형대 아파트가 가장 높은 만족도를 보였다. 또한 20-30평형대 아파트의 경우 사회적 평가요소와 같은 수치를 보이고 있는데 쾌적성에 관련된 평가가 높게 나타났다. 세부항목인 공간연계, 설비환경, 접근시설 구성에 대한 평가도 높은 것으로 나타났다.

다음, 공용공간 유형별로 만족도를 살펴보면 주동내 공용공간의 경우 사회적요소의 만족도가 상대적으로 높았고 생활적 평가요소에 대한 낮은 만족도를 보였다. 그리고 옥외 공용공간의 경우 물리적요소의 만족도가 높았고 사회적 평가요소에 대한 평가가 상대적으로 낮았다. 주민 공동공간의 경우는 생활적요소의 만족도가 높았고 사회적 평가요소에 대한 평가는 상대적으로 낮았다. 관리 및 서비스시설공간의 경우는 사회적요소에 대한 만족도가 높게 나타났으며 물리적 평가요소에 대한 평가가 상대적으로 낮았다.

셋째, 공용공간 평가요소, 거주자 사용특성 및 거주자 의식 특성 간의 관계를 파악하기 위하여 구조방정식 모델을 검증하였다.

그 결과 공용공간 평가와 공용공간 이용특성, 공용공간 만족에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주동 내 공용공간에서 공간구성, 시설성능 공간시설, 커뮤니티 환경, 생활

자족성은 상대적으로 높은 이용특성을 보이며 거주자 만족도에 영향을 미치는 것으로 파악되었다. 공간연계, 동선구성, 유지관리, 생활자족성은 주동 내 공용공간 이용에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

옥외 공용공간에서는 공간환경, 시설성능, 공간시설, 공동체의식, 유지관리는 옥외공용공간에 이용에 영향을 미치는 것으로 파악되었다. 또한 공간환경, 시설성능, 공간연계, 커뮤니티 환경, 접근시설구성, 유지관리가 상대적으로 거주자 만족도에 영향을 미치는 것으로 분석되어 주민 공동공간의 경우는 설비환경, 시설성능, 공간시설, 공동체의식, 동선구성이 상대적으로 만족도가 높았다, 공간환경, 공동체의식, 접근시설구성, 동선구성, 유지관리가 이용에 영향을 미치는 것이 파악되었다. 관리 및 서비스에서 설비환경, 시설성능, 공간시설에 대한 만족도가 높고 설비환경, 시설성능, 공간연계, 동선구성, 생활자족성은 관리 및 서비스 이용에 영향을 미치는 것이 파악되었다.

이러한 결과를 통하여 아파트 공용공간에 대한 각각 시설에 대한 평가는 공용공간 이용에 영향을 미치고 있다. 이는 거주자가 중요하게 생각하는 시설이나 측정항목에 평가에 가중치를 두기 때문일 것이다. 따라서, 공용공간 이용과 만족에 영향을 미치는 요소들이 공용공간 평가에서 중요하게 고려되는 요소일 수 있다. 공동주택의 공용공간에 대한 거주자 만족도에는 유형별로 주동 내 공용공간, 옥외 공용공간, 주민 공동공간, 관리 및 서비스 시설공간에 따라 만족도에 영향을 미치는 물리적, 사회적, 생활적 평가요소들이 다르게 나타났고, 이들 요소들의 개선이 공용공간의 거주자 만족도와 관련성이 있음을 확인할 수 있었다.

이상의 분석결과를 바탕으로 공용공간에 대한 주요개선 방향을 제안하면 다음과 같다.

첫째, 공용공간 유형별에 따른 주동내 공용공간의 이용도가 가장 높게 평가되었으나 유지관리에 대한 만족도가 낮게 나타났다. 따라서 생활적 평가요소에서 유지관리에 대한 시설수준을 향상시킴으로서 공간의 유지관리가 필요하다고 판단된다. 옥외 공용공간의 경우는 동선구성, 설비환경, 공동체 의식에 대한 이용자 중심의 고려가 필요할 것이다. 그리고 주민 공동공간의 경우는 다양성을 확보할 수 있는 요소의 도입과 주변의 적절하고 다양한 공간의 확보로서 이들의 공간 이용도 및 만족도가 높게 나타날 것이다. 관리 및 서비스 시설 공간의 경우는 물리적 환경과 연계를 통하여 공간의 이용도 및 만족도를 향상시키는 것이 필요할 것이다.

둘째, 공용공간 지역별에 따른 서울특별시에서의 20-30평형대 아파트는 사회적 평가 요소에 대해 중요하게 고려해야 할 것으로 판단된다. 세부적으로 공간환경 근린성에

대한 중요하게 고려하여 계획하는 것이 필요하다 판단된다. 30-40평형대 공간의 쾌적성을 고려하여 계획이 필요하다.

광주광역시 20-30평형대 아파트에 대한 생활적 평가요소의 확보가 우선적으로 필요하다고 판단된다. 구체적으로 관리성, 근린성에 대해 검토가 필요하고 30-40평형대, 40평형대 이상 아파트는 생활적 평가요소의 심도 있는 연구가 필요하다.

본 연구에서는 공동주택 공용공간의 거주자 만족도 조사시 물리적, 사회적, 생활적 평가요소에 대해 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하고 가설을 설정하고 검정을 거쳐 결론을 도출하였다. 그리고 본 연구에서는 기존에 많이 활용하는 설문조사 분석방법 중 구조방정식을 이용하는 변수들 간의 관련성을 통합적으로 분석하여 보다 현실성 있고 정확한 분석을 시도했다. 그 결과 기존의 타당성 분석에서 도출된 결과와 비슷한 결과이지만 보다 정밀하면서도 제공되는 객관적 적합도 지수들에 의해서 제시한 연구 모형의 타당성을 검토했다. 이러한 분석결과들은 향후 공동주택 공용공간의 계획 및 설계시 활용이 가능할 것이며, 거주자의 특성을 반영했다는 점에서 그 활용가치가 있다.

결론적으로, 각 공동공간의 이용은 공동공간의 만족에 유의한 영향을 미치는 것을 파악되었다. 본 연구는 공용공간 유형별을 평가하고 거주자 의식을 조사하여 공용공간의 평가특성에 대한 관계를 통합적으로 검증해봄으로써 아파트 공용공간 조성을 위한 방향을 제안하는데 의의가 있다.

참 고 문 헌

<국내 단행본>

- 김태중, 「도시주거단지계획의 아론과 기법」, 한솔아카데미, 2007
- 박인석, 「주거단지계획」, 파주: 동녘, 2007
- 김진욱, 「공동주택의 정주환경 개선을 위한 디자인 강화방안 연구」, 건축도시공간연구소, 2010
- 공동주택연구회, 「한국 공동주택계획의 역사」, 세진사, 1999
- 대한 건축학회, 「공동주택디자인」, 기문당, 2010
- Raskin E, 최종현·정영주·이석정 공역, 건축과 인간, 세진사, 1997
- Norberg-Schulz, 이재훈 역, 거주의 개념, 태림 문화사, 1991

< 학위논문 >

▶ 박사학위논문

- 최두호, 주거단지 계획 이론의 변천과 계획요소의 특성 연구, 한양대학교, 박사학위논문, 2004
- 백혜선, 공동주택단지 옥외공간의 일상생활공간화에 관한 연구, 연세대학교, 박사학위논문, 2003
- 이상호, 공공아파트 입주민의 주거만족도 영향요인 연구, 국민대학교, 박사학위논문, 2004
- 김상돈, 공공임대주택 유형별 거주만족도 비교분석에 관한 연구, 한양대학교, 박사학위논문, 2009
- 신석하, 공동주택 거주자의 인지가치에 의한 주거만족에 관한 연구, 조선대학교, 박사학위논문, 2007
- 최병선, 공동주거단지 외부공간 거주성 평가지표 설정에 관한 연구, 단국대학교, 박사학위논문, 2010
- 곽윤진, 고층아파트 단지 외부공간 이용활성화에 관한 연구, 충남대학교, 박사학위논문, 2012
- 임연수, 사회적 소통을 위한 국내 아파트 단지 옥외공용공간 계획방향, 서울대학교, 박사학

위논문, 2012

- 최중수, 공동주택의 부위별 중요도에 관한 인식 차이 분석, 동국대학교, 박사학위논문, 2012
- 박현일, 초고층 주거단지 내 커뮤니티 시설이용 실태 및 요구도 분석을 통한 시설계획에 관한 연구, 건국대학교, 박사학위논문, 2013
- 서중녀, 공동주택단지 유형과 사회적 자본과의 관련성, 중앙대학교, 박사학위논문, 2007
- 이라영, 공동주택 단지의 공동체의식과 외부 공간구성, 전남대학교, 박사학위논문, 2009
- 최용부, 아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석, 부산대학교, 박사학위논문, 2005
- 산연섭, 아파트 부대복리공간에 대한 사용자 의식 및 이용형태 연구, 연세대학교, 박사학위논문, 2006
- 이태경, 고층고밀 아파트 커뮤니티의 지속가능성 평가를 위한 구조모델, 부산대학교, 박사학위논문, 2012
- 최인영, 생활공간적 측면의 아파트 성능 평가에 관한 연구, 부산대학교, 박사학위논문, 2013
- 임경희, 공동주택 외부공간의 주거환경평가에 관한 연구, 조선대학교, 박사학위논문, 2008
- 강혜경, 아파트단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간의 계획방향 연구, 부산대학교, 박사학위논문, 2002
- 정훈, 공동주택단지 내의 노인여가활동을 위한 물리적 환경계획에 관한 연구, 전남대학교, 박사학위논문, 2009
- 이유미, 공동주택단지에서 옥외환경 질의 평가방법에 관한 연구, 연세대학교, 박사학위논문, 1998
- 임택환, 공동주택 관리체계의 문제점과 개선방안에 관한 연구, 세종대학교, 박사학위논문, 2005
- 최옥규, 리모델링 아파트 거주자 거주만족도에 관한 연구, 서울벤처대학교, 박사학위논문, 2013

▶ 석사학위논문

- 장용호, 공동주택 단지배치계획의 분석 및 방법에 관한 연구, 중앙대학교, 석사학위논문, 2005
- 문중용, 공동주택의 공용공간에 대한 이용실태 및 선호도에 관한 연구, 계명대학교, 석사학위논문, 2006
- 김종운, 아파트 단지 배치계획의 공간구성에 관한 연구, 광운대학교, 석사학위논문, 1999
- 주정영, 아파트 공용공간 계획에 관한 연구, 중앙대학교, 석사학위논문, 1994

- 이보람, 커뮤니케이션 활성화를 고려한 공동주택 계획안, 건국대학교, 석사학위논문, 2012
- 이근희, 친환경 공동주택 인증단지의 주거 만족도 영향요인 분석, 한양대학교, 석사학위논문, 2010
- 박상진, 주공아파트와 민영아파트 조경의 주민 만족도 비교평가 연구, 한양대학교, 석사학위논문, 2006
- 정상진, 共同住宅의 重要設計 要素 導出 및 요소별 居住滿足度에 대한 관한 研究, 고려대학교, 석사학위논문, 2004
- 박세환, 공동주택 주동내 공용공간 계획에 관한 연구, 건국대학교, 석사학위논문, 1999
- 최혜진, 공동주택단지 내 커뮤니티 시설에 관한 연구, 한양대학교, 석사학위논문, 2008
- 이제화, 거주자의 사회적 교류를 고려한 공동주거단지 외부공간 계획에 관한 연구, 연세대학교, 석사학위논문, 2011
- 한정호, 커뮤니티의식 증진을 위한 공동주거단지 외부공간의 범죄예방 환경디자인, 연세대학교, 석사학위논문, 2011
- 손병기, 거주자 선호를 고려한 아파트 외부공간계획에 관한 연구, 홍익대학교, 석사학위논문, 2002
- 조상현, 아파트 단지 외부 공공공간에 대한 접근성과 근린의식 형성수준과의 상관관계에 관한 연구, 전남대학교, 석사학위논문, 2004
- 노대건, 공동주거단지의 커뮤니티 활성화를 위한 주민공동시설 계획방안에 관한 연구, 연세대학교, 석사학위논문, 2012
- 전용환, 고령자를 배려한 주거단지의 커뮤니티 외부 공간계획 방향에 관한 연구, 건국대학교, 석사학위논문, 2000
- 박재영, 공동주택에 있어서 이웃관계 향상을 위한 공유공간 활용 개선 방안 관한 연구, 중앙대학교, 석사학위논문, 2006
- 정주애, 마당의 특성을 중심으로 한 공동주거 개방공간 디자인에 관한 연구, 서울시립대학교, 석사학위논문, 2013
- 이혜림, 공동주택단지 공용공간의 양상과 공간특성에 관한 연구, 서울대학교, 석사학위논문, 2012
- 박세환, 공동주택 주동내 공용공간계획에 관한 연구, 건국대학교, 석사학위논문, 1996
- 김찬주, 옥외공간의 공간구성 연계성에 따른 아파트 거주자 만족도에 관한 연구, 연세대학교, 석사학위논문, 2001
- 장동현, 아파트 옥외공간 배치유형에 따라 거주자의 공간사용 및 커뮤니티의식에 관한 연

- 구, 부산대학교, 석사학위논문, 2012
- 최영주, 아파트 거주자의 커뮤니티센터 시설 및 프로그램 만족도, 전남대학교, 석사학위논문, 2009
- 박형정, 공동주택 공용공간 이용행태 및 만족도 조사연구, 울산대학교, 석사학위논문, 2006
- 박현일, 초고층 주거단지내 커뮤니티 시설 이용실태 및 요구도 분석을 통한 시설계획에 관한 연구, 건국대학교, 석사학위논문, 2013
- 김희봉, 공동주택의 주거만족도 영향요인 비교연구, 서울대학교, 석사학위논문, 2013

< 학회 논문 >

- 임연수, 국내 아파트 단지 공용공간계획의 질 변화특성, 대한건축학회 논문집, 2011.3
- 전명화 등, 초고층 주거건물 내 공용공간의 특성 및 이용현황에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2005.12
- 김다해, 초고층아파트 커뮤니티 공간에 대한 아파트 거주자 의식연구, 한국주거학회 논문집, 2010.6
- 조성희, 아파트 단지내 공동생활공간의 계획방향에 관한 연구, 한국주거학회 논문집, 2004.2
- 감상호, 외·국내 공동주택의 치수특성에 관한 고찰, 대한건축학회 학술발표 논문집, 1995
- 이영호, 주거환경요소와 환경 아이덴티티에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 1995
- 이남식, 1960-2007년 수도권 아파트 단지의 공동생활공간 변화 과정, 한국주거학회 논문집 2008.3
- 박혜선, 공동주택단지내 옥외생활공간에 대한 거주자 의식조사 및 이용행태 분석 연구, 대한건축학회 논문집, 2002.10
- 곽윤정, 공동주택단지 옥외공간의 이용특성에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2010.6
- 조성희, 고층고밀 아파트단지의 노후도 평가지표개발, 한국주거학회 논문집, 2009.4
- 이명식, 건축물 성능평가 모델 개발에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2009.2
- 김선숙, 공동주택의 거주성능 평가에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 2002
- 박수빈, 아파트 공용공간의 성능 평가항목에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2012.10

<웹사이트>

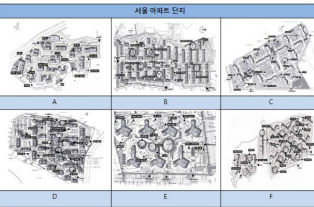









- <http://likms.assembly.go.kr>
- <http://en.wiktionary.org>
- [http:// www.riss.kr](http://www.riss.kr)
- <http://www.nanet.go.kr/main.jsp>
- <http://www.auric.or.kr>
- <http://dic.naver.com>
- <http://estate.mk.co.kr>
- <http://kaa.kira.or.kr>
- <http://web2.me.go.kr/kor/auth>

부 록

- 전문가 설문조사 사진표
- 전문가 설문조사
- 거주자 설문조사
- 통계분석 데이터

부록1

공동주택의 공용공간에 대한 전문가 설문조사 사진표

<p>공동주택 공용공간 평가를 위한 전문가 설문조사</p> <p>조사자 : 석 영</p>	<p>공동주택 공용공간 평가를 위한 전문가 설문조사</p> <p>조사대상 *서울 아파트 단지 (10개) *광주광역시 아파트 단지(10개)</p>	<p>아파트단지 배치도</p> <p>서울 아파트 단지</p> 
<p>아파트단지 배치도</p> <p>서울 아파트 단지</p>  	<p>아파트단지 배치도</p> <p>광주광역시 아파트 단지</p>  	<p>아파트단지 배치도</p> <p>광주광역시 아파트 단지</p>  
<p>1. 조도내 공용공간</p> <p>서울 아파트 단지</p> <p>홍복도 계단 엘리베이터</p>  	<p>1. 조도내 공용공간</p> <p>서울 아파트 단지</p> <p>방파대</p>  	<p>2. 옥외공용공간</p> <p>서울 아파트 단지</p> <p>운동공간</p>  
<p>2. 옥외공용공간</p> <p>서울 아파트 단지</p> <p>놀이공간</p>  	<p>2. 옥외공용공간</p> <p>서울 아파트 단지</p> <p>조경 및 녹지공간</p>  	<p>2. 옥외공용공간</p> <p>서울 아파트 단지</p> <p>휴게공간</p>  
<p>3. 주민공동공간 (커뮤니티 센터)</p> <p>서울 아파트 단지</p> <p>운동공간</p> <p>없음</p>  <p>없음</p> 	<p>3. 주민공동공간 (커뮤니티 센터)</p> <p>서울 아파트 단지</p> <p>휴식공간</p>  	<p>3. 주민공동공간 (커뮤니티 센터)</p> <p>서울 아파트 단지</p> <p>복지공간</p>  

<p>서울 아파트 단지</p> <p>3. 주민공동공간 (커뮤니티 센터)</p> <p>여가공간</p> <p>없음</p> <p>없음</p> <p>A B C D E</p> <p>없음</p> <p>없음</p> <p>F G H I J</p>	<p>서울 아파트 단지</p> <p>4. 관리 및 서비스 공간</p> <p>차전거 보관소</p> <p>A B C D E</p> <p>F G H I J</p>	<p>서울 아파트 단지</p> <p>4. 관리 및 서비스 공간</p> <p>쓰레기 및 화장</p> <p>A B C D E</p> <p>F G H I J</p>
<p>광주광역시 아파트 단지</p> <p>1. 조도내 공용공간</p> <p>동 복도 계단 엘리베이터</p> <p>K L M N O</p> <p>P Q R S T</p>	<p>광주광역시 아파트 단지</p> <p>1. 조도내 공용공간</p> <p>현관홀</p> <p>K L M N O</p> <p>P Q R S T</p>	<p>광주광역시 아파트 단지</p> <p>2. 옥외공용공간</p> <p>운동공간</p> <p>K L M N O</p> <p>P Q R S T</p>
<p>광주광역시 아파트 단지</p> <p>2. 옥외공용공간</p> <p>놀이공간</p> <p>K L M N O</p> <p>P Q R S T</p>	<p>광주광역시 아파트 단지</p> <p>2. 옥외공용공간</p> <p>조경 및 휴식공간</p> <p>K L M N O</p> <p>P Q R S T</p>	<p>광주광역시 아파트 단지</p> <p>2. 옥외공용공간</p> <p>휴게공간</p> <p>K L M N O</p> <p>P Q R S T</p>
<p>광주광역시 아파트 단지</p> <p>3. 주민공동공간 (커뮤니티 센터)</p> <p>운동공간</p> <p>없음</p> <p>없음</p> <p>K L M N O</p> <p>없음</p> <p>없음</p> <p>P Q R S T</p>	<p>광주광역시 아파트 단지</p> <p>3. 주민공동공간 (커뮤니티 센터)</p> <p>교육공간</p> <p>없음</p> <p>없음</p> <p>K L M N O</p> <p>없음</p> <p>없음</p> <p>P Q R S T</p>	<p>광주광역시 아파트 단지</p> <p>3. 주민공동공간 (커뮤니티 센터)</p> <p>복합공간</p> <p>K L M N O</p> <p>P Q R S T</p>
<p>광주광역시 아파트 단지</p> <p>3. 주민공동공간 (커뮤니티 센터)</p> <p>여가공간</p> <p>없음</p> <p>없음</p> <p>K L M N O</p> <p>없음</p> <p>없음</p> <p>P Q R S T</p>	<p>광주광역시 아파트 단지</p> <p>4. 관리 및 서비스 공간</p> <p>차전거 보관소</p> <p>K L M N O</p> <p>P Q R S T</p>	<p>광주광역시 아파트 단지</p> <p>4. 관리 및 서비스 공간</p> <p>쓰레기 및 화장</p> <p>K L M N O</p> <p>P Q R S T</p>

부록 2

공동주택 공용공간 평가를 위한 전문가 설문조사

안녕하세요.

바쁘신 가운데 귀중한 시간을 허락해 주셔서 감사드립니다.

저는 조선대학교 대학원 디자인경영대학원 박사과정 석영입니다.

본 설문지는 “공동주택 공용공간의 거주자 만족도에 미친 영향 평가”라는 주제로 진행 중인 박사학위 논문에 필요한 공용공간평가 항목에 대해 항목의 중요도를 파악하여 평가방안을 모색하기 위한 기초자료를 활용하기 위한 것입니다.

바쁘시더라도 본 조사의 취지를 이해해 주시고 귀하의 고견이 소중하게 활용될 수 있도록 참여해 주시면 감사하겠습니다.

2013 년 월

조선대학교 대학원 디자인경영학과 박사과정 석 영

지도교수 윤 갑 근

■ 주소: 광주광역시 동구 서석동375번지 조선대학교 미술대학 4104호

■ Tel : 010-5601-5704

■ E-mail: shiyong.666@hotmail.com

I 전문가 일반 사항

1. 다음은 전문가에 대한 일반 현황입니다. 해당란에 를 기입해 주십시오.

성별	<input type="checkbox"/> ① 남	<input type="checkbox"/> ② 여
연령	<input type="checkbox"/> ① 20대 () <input type="checkbox"/> ② 30대 () <input type="checkbox"/> ③ 40대 () <input type="checkbox"/> ④ 50대 () <input type="checkbox"/> ⑤ 60대 이상 ()	

2. 귀하의 전공분야는?

- ① 실내디자인 관련 () ② 건축계획 관련 () ③ 주거계획 관련 () ④기타()

3.귀한의 직업은?

- ① 대학 (대학원생) () ② 대학 (교수) () ③연구소(연구원) ()
④ 회사직원 () ⑤기타 ()

4.귀하의 근무 경력은 ?

- ① 1-2년() ② 3-5년() ③ 6-8년() ④ 8-10년() ⑤10년 이상()

II.다음은 서울특별시 조사단지 공용공간에 대해 조사항목입니다. 총10개 단지의 사진과 도면을 보고 가장 잘 표현한 단지 3곳을 체크하세요.

공간 구분		항목	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
주동 내공 용공 간	1층 홀, 복 도 계단 열 리베이터	공간구성 잘 되고 있음										
		공간배치는 이용이 편리하다										
	필로티	공간디자인 및 시설 상태가 좋다										
		공간 연결 잘 되고 있다 공간 동선이 편리하고 설계 잘 되어 있음										
공간 구분		항목	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
옥외 공용 공간	운동공간	공간과 시설의 접근성이 있음										
		안정성과 쾌적성이 있음										
	놀이공간	공간의 활용도가 높다										
		위치 및 접근성이 있음 다양한 용도로의 사용성이 있음										
	녹지공간	공간이 다른 시설물등과 의 연결성이 있다										
		공간 구성이 잘 되고 있음 기초시설물 및 환경조형물이 잘 되고 있음										
	휴게공간	공간에 적합한 시설물 제공										
		공간연결성이 잘 되었다										

공간 구분		항목	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
주민 공동 공간 (커 뮤니 티센 터)	운동공간	내부 공간 운동시설의 수준이 고급스럽다										
		운동공간 시설의 종류 다양하다										
	교육공간	사용하기 편리하도록 설치되어 있음										
		가구 및 집기류가 다양하다										
복지공간	공간이 잘 분리되었다											
	공간이 넓고 깨끗하다											
여가공간	공간에서 가구가 잘 배치되었다											
	공간시설이 다양한 형태로 나타났다											

공간 구분		항목	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
관리 및서 비스	자전거	공간 적합성을 느낀다										
	보관소	보관시설이 잘 구성되어 있다										
	쓰레기	공간의 분류시설이 다양하다										
	집하장	청소 및 관리상태가 좋다										

III. 다음은 광주광역시 조사단지 공용공간에 대해 조사항목입니다. 총10개 단지의 사진과 도면을 보고 가장 잘 표현한 단지 3곳을 체크하세요.

공간 구분		항목	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
주동 내공 용공 간	1층 홀, 복 도 계단 엘 리베이터	공간구성이 잘 되고 있음										
		공간배치는 이용이 편리하다										
		공간디자인 및 시설 상태가 좋다										
	필로티	공간 연결이 잘 되고 있다										
		공간 동선이 편리하고 설계가 잘 되어 있음										

공간 구분		항목	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
옥외 공용 공간	운동공간	공간과 시설의 접근성이 있음										
		안정성과 쾌적성이 있음										
	놀이공간	공간의 활용도가 높다										
		위치 및 접근성이 있음										
	녹지공간	다양한 용도로의 사용성이 있음										
		공간이 다른 시설 등과 연결성이 있다										
	휴게공간	공간 구성이 잘 되고 있음										
		기초시설물 및 환경조형물이 잘 되어 있음										
		공간에 적합한 시설물 제공										
		공간연결성이 잘 되었다										

공간 구분		항목	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
관리 및서 비스	자전거	공간의 적합성을 느낀다										
	보관소	보관시설이 잘 구성되어 있다										
	쓰레기	공간의 분류시설이 다양하다										
	집하장	청소 및 관리상태가 좋다										

공간 구분		항목	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
주민 공동 공간 (커 뮤니 티센 터)	운동공간	내부 공간 운동시설의 수준이 고급스럽다										
		운동공간 시설 종류 다양하다										
	교육공간	사용하기 편리하도록 설치되어 있음										
		가구 및 집기류가 다양하다										
	복지공간	공간이 잘 분리되다										
		공간이 넓고 깨끗하다										
	여가공간	공간에서 가구가 잘 배치되었다										
		공간시설이 다양하게 나타났다										

부록 3

「공동주택 공용공간의 거주자 만족도 평가에 관한 연구」을 위한 거주자 설문조사

안녕하세요.

바쁘신 가운데 귀중한 시간을 허락해 주셔서 감사드립니다.

저는 조선대학교 대학원 디자인경영학과 박사과정 석영입니다.

본 설문지는 “공동주택 공용공간의 거주자 만족도에 미친 영향 평가”라는 주제로 진행 중인 박사학위 논문에 필요한 ‘공용공간 평가 항목에 대해 항목의 중요도를 평가하여 거주자 만족도를 고려한 평가 모형을 추출하게 거주자설문을 실시하는 것입니다.

조사내용은 전문적인 지식이 필요하지 않으며, 평소 생활하시면서 느끼신 대로 자연스럽게 응답하시면 됩니다. 또한 본 조사의 결과는 종합적으로 통계처리 되는 연구자료와 박사논문의 기초자료로 이용되며, 통계법 제9조에 의하여 보호를 받게 되므로 안심하시고 응답하셔도 됩니다.

바쁘시더라도 본 조사의 취지를 이해 해주시고 귀하의 고견이 소중하게 활용될 수 있도록 참여해 주시면 감사 하겠습니다.

2013년 월

조선대학교 대학원 디자인경영학과 박사과정 석 영
지도교수 윤 갑 근

■ 주소: 광주광역시 동구 서석동 375번지 조선대학교 미술대학 4104호

■ Tel : 010-5601-5704

■ E-mail: shiyong.666@hotmail.com

■ Tel : 010-5245-3287

■ E-mail: ggyoon@chosun.ac.kr

I 설문자 일반 상황

1. 다음은 설문자에 대한 일반 현황입니다. 해당란에 √ 또는 숫자를 기입해 주십시오.

성별	<input type="checkbox"/> ① 남	<input type="checkbox"/> ② 여
결혼 여부	<input type="checkbox"/> ① 미혼	<input type="checkbox"/> ② 기혼
학력	<input type="checkbox"/> ① 국졸() <input type="checkbox"/> ② 중졸() <input type="checkbox"/> ③ 고졸() <input type="checkbox"/> ④ 대졸() <input type="checkbox"/> ⑤ 대학원졸 이상()	
연령	<input type="checkbox"/> ① 20대() <input type="checkbox"/> ② 30대() <input type="checkbox"/> ③ 40대() <input type="checkbox"/> ④ 50대() <input type="checkbox"/> ⑤ 60대 이상()	
가구수	<input type="checkbox"/> ① 총 가구원수 () 명	

2. 현재 귀댁의 전체 월 평균 소득은 얼마입니까?

- ① 100-300만원 () ② 300-500만원 () ③ 500-700만원 ()
 ④ 700-1000만원 () ⑤ 1000만원 이상 ()

3. 귀하의 아파트에 대한 설문입니다. 해당란에 √를 기입해 주십시오.

<input type="checkbox"/> ① 현재 거주하고 있는 아파트의 소유형태	<input type="checkbox"/> ① 자가 () <input type="checkbox"/> ② 전세 () <input type="checkbox"/> ③ 월세 ()
<input type="checkbox"/> ② 현재 아파트 외에 아파트에 살아보신 경험	<input type="checkbox"/> ① 있다 () <input type="checkbox"/> ② 없다 ()

4. 현재 거주하고 있는 아파트에서의 거주 기간은 ?

- ① 1년 미만 () ② 1년-3년 () ③ 3년-5년 () ④ 5년-8년 () ⑤ 8년 이상 ()

5. 현재 거주하고 있는 아파트의 평형은?

- ① 20-30평형대 () ② 30-40평형대 () ③ 40평형대 이상 ()

6. 현재 거주하고 있는 아파트의 거주층은?

- ① 1-15층 () ② 16-25층 () ③ 25층 이상 ()

II. 귀하의 아파트 공용공간에 관한 질문합니다. 귀하의 생각과 일치하는 곳에 각각/표 해주십시오.

① 만족도 및 이용도		만족도					이용도				
		전혀만족안함	만족안함	보통	만족함	매우만족함	거의이용안함	한달1-2회	일주일1-2회	일주일3-4회	거의매일
주동내 공용공간	①주동1층 팔로터	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
	②엘리베이터 홀, 복도, 계단	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
② 만족도 및 이용도		만족도					이용도				
		전혀만족안함	만족안함	보통	만족함	매우만족함	거의이용안함	한달1-2회	일주일1-2회	일주일3-4회	거의매일
옥외 공용공간	①실외 운동공간	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
	②놀이공간	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
	③조경 및 녹지공간	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
	④휴게공간	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
③ 만족도 및 이용도		만족도					이용도				
		전혀만족안함	만족안함	보통	만족함	매우만족함	거의이용안함	한달1-2회	일주일1-2회	일주일3-4회	거의매일
주민 공동센터	①실내 운동공간	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
	②교육공간	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
	③복지공간	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
	④여가 공간	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
④ 만족도 및 이용도		만족도					이용도				
		전혀만족안함	만족안함	보통	만족함	매우만족함	거의이용안함	한달1-2회	일주일1-2회	일주일3-4회	거의매일
관리 및서 비스	①쓰레기처리 시설	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
	②자전거보관시설	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

III. 다음은 귀하가 아파트에 살면서 느끼는 거주자 의식을 묻는 문항입니다. 각 문항 마다 일치하는 곳에 √표해 주십시오,

① 시설에 대한 의식 문항	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통이다	그렇다	매우 그렇다
① 주민이 필요한 시설이 많이 있다	1	2	3	4	5
② 단지 내 시설들은 서로 연관성이 있다	1	2	3	4	5
③ 시설 운영에서 주민들의 의견이 잘 반영된다고 생각한다	1	2	3	4	5
④ 내가 사용하는 시설은 편리했다	1	2	3	4	5
⑤ 내가 사용하는 시설 및 장소는 흥미롭다	1	2	3	4	5

② 거주자와 관계 문항	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통이다	그렇다	매우 그렇다
① 나는 우리 아파트에 사는 것이 중요하다	1	2	3	4	5
② 나는 이웃들과 사이좋게 지낸다.	1	2	3	4	5
③ 나는 우리 아파트 주민들과의 교제에 만족한다	1	2	3	4	5
④ 아파트 주민들은 축제, 재난 등 중요한 문제를 함께 공유한다	1	2	3	4	5
⑥ 이웃들의 사이가 대체적으로 좋다	1	2	3	4	5

③ 공용공간 의식 문항	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통이다	그렇다	매우 그렇다
① 우리 아파트 공용공간은 이용자가 많은 편이다	1	2	3	4	5
② 우리 아파트 내에는 유난히 이용자가 많은 공용공간이 있다	1	2	3	4	5
③ 아파트 공용공간은 내 집(단위주호)만큼 중요하다	1	2	3	4	5
④ 아파트 공용공간은 단지의 수준을 말해준다	1	2	3	4	5
⑤ 아파트 공용공간은 처음 주택을 선택하는데 영향을 준다	1	2	3	4	5
⑥ 아파트 공용공간은 이웃간의 교류를 증진시키는데 중요한 공간이다	1	2	3	4	5
⑦ 아파트 공용공간은 삶의 질 향상을 위해 중요한 공간이다	1	2	3	4	5

IV. 다음은 귀하가 아파트 옥외 공용공간 (운동, 놀이, 휴게, 녹지 공간) 특성에 대해 평가해 주십시오, 귀하의 생각과 일치하는 곳에 √표해 주십시오,

① 물리적	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통이다	그렇다	매우 그렇다
① 옥외 공용공간 시설이 친환경적 재료로 계획되어 있다	1	2	3	4	5
② 옥외 공용공간 설비환경이 좋아서 쾌적하다	1	2	3	4	5
③ 옥외 공용공간 및 시설 배치는 이용하기 편리하다	1	2	3	4	5
④ 옥외 공용공간 시설은 다양한 용도로의 사용성이 있다	1	2	3	4	5

② 사회적	전혀 그렇지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
⑤보행자 동선과 공간구성이 잘 되었다	1	2	3	4	5
⑥옥외공용공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각하다	1	2	3	4	5
⑦옥외공용공간을 사용함으로써 소속감을 느낀다	1	2	3	4	5
⑧옥외공용공간에서 거주자 상호교류 유도 공간이 잘 되어 있다	1	2	3	4	5

③ 생활적	전혀 그렇지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
⑨옥외 공용공간과 시설의 접근성이 있다	1	2	3	4	5
⑩옥외 공용공간은 동선구성이 잘 되어 있다	1	2	3	4	5
⑪옥외 공용공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되었다	1	2	3	4	5
⑫주변환경과 공간의 충족성이 있다	1	2	3	4	5

V.다음은 귀하가 아파트 주동 내 공용공간 (1층홀, 복도, 필로티 공간)특성에 대해 평가해 주십시오, 귀하의 생각과 일치하는 곳에 √표해 주십시오,

① 물리적	전혀 그렇지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
①주동 내 공용공간 시설이 친환경적 재료로 계획되어 있다	1	2	3	4	5
②주동 내 공용공간 설비환경이 좋아서 쾌적하다	1	2	3	4	5
③주동 내 공용공간 및 시설 배치는 이용하기 편리하다	1	2	3	4	5
④주동 내 공용공간에서 다양한 요도로의 사용성이 있다	1	2	3	4	5

② 사회적	전혀 그렇지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
⑤주동 내 공용공간 동선과 공간구성이 잘 되었다	1	2	3	4	5
⑥주동 내 공용공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	1	2	3	4	5
⑦주동 내 공용공간을 사용함으로써 소속감을 느낀다	1	2	3	4	5
⑧주동 내 공용공간에서 거주자 상호교류 유도공간이 잘 되어 있다	1	2	3	4	5

③ 생활적	전혀 그렇지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
⑨주동 내 공용공간과 시설의 접근성이 있다	1	2	3	4	5
⑩주동 내 공용공간은 동선구성이 잘 되어 있다	1	2	3	4	5
⑪주동 내 공용공간에 대한 유지관리 및 안정관리 잘 되었다	1	2	3	4	5
⑫주동 내 공용공간과 주변환경 충족성이 있다	1	2	3	4	5

Ⅶ. 다음은 귀하가 아파트 주민 공동공간 (커뮤니티 센터) 특성에 대해 평가해 주십시오, 귀하의 생각과 일치하는 곳에 √표해 주십시오,

① 물리적	전혀 그렇지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
① 주민 공동시설 공간이 친환경적 재료로 계획되어 있다	①	②	③	④	⑤
② 주민 공동시설 공간이 설비환경이 좋아서 쾌적하다	①	②	③	④	⑤
③ 주민 공동시설은 이용하기 편리한 곳에 있다.	①	②	③	④	⑤
④ 주민 공동공간에서 다양한 시설을 사용할 수 있다	①	②	③	④	⑤
② 사회적	전혀 그렇지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
⑤ 주민 공동시설의 공간구성이 잘 되었다	①	②	③	④	⑤
⑥ 주민공동시설공간에서 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	①	②	③	④	⑤
⑦ 주민 공동시설공간에서 거주자 상호교류 유도공간이 잘 되어 있다	①	②	③	④	⑤
⑧ 주민 공동시설공간에 적합한 시설물이 제공이 되어 있다	①	②	③	④	⑤
③ 생활적	전혀 그렇지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
⑨ 주민 공동시설 공간과 시설의 접근성이 있다	①	②	③	④	⑤
⑩ 주민 공동시설 공간은 동선구성이 잘 되어 있다	①	②	③	④	⑤
⑪ 주민 공동시설 공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되었다	①	②	③	④	⑤
⑫ 주민 공동시설 공간과 주변환경 공간의 연결성이 있다	①	②	③	④	⑤

Ⅷ. 다음 귀하가 아파트 관리 및 서비스 공간(쓰레기 집하장, 자전거 보관소 공간) 특성에 대해 평가해 주십시오. 귀하의 생각과 일치하는 곳에 √표해 주십시오,

① 물리적	전혀 그렇지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
① 관리 및 서비스시설 공간이 친환경적으로 계획되어 있다	①	②	③	④	⑤
② 관리 및 서비스시설 공간이 설비환경 좋아서 쾌적하다	①	②	③	④	⑤
③ 관리 및 서비스시설 공간은 시설 배치가 이용하기는 편리하다	①	②	③	④	⑤
④ 관리 및 서비스시설 공간은 실별시설 상태가 좋다	①	②	③	④	⑤
② 사회적	전혀 그렇지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
⑤ 관리 및 서비스시설 공간은 개성적이고 차별성이 있다고 생각한다	①	②	③	④	⑤
⑥ 관리 및 서비스시설 공간은 공동체 생활의 도움이 된다	①	②	③	④	⑤
⑦ 관리 및 서비스시설 공간과 도로 및 동선이 연결이 잘 되고 있다	①	②	③	④	⑤
⑧ 관리 및 서비스시설 공간에 적합한 시설물 제공이 되어 있다	①	②	③	④	⑤

③ 생활적	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통이다	그렇다	매우 그렇다
⑨ 관리 및 서비스시설의 접근성이 있다	1	2	3	4	5
⑩ 관리 및 서비스시설 공간이 잘 계획하여 찾기 쉽다	1	2	3	4	5
⑪ 관리 및 서비스시설 공간에 대한 유지관리 및 안정관리가 잘 되었다	1	2	3	4	5
⑫ 관리 및 서비스시설 공간과 주변환경 공간의 충족성이 있다	1	2	3	4	5

VIII. 다음 귀하가 아파트 공용공간 이용특성에 대해 평가해 주십시오. 귀하의 생각과 일치하는 곳에 √ 표 해 주십시오,

항목	장소	이유
① 아파트 공용공간에서 주민들이 많이 모이고 이용하는 곳	()번	()번
② 아파트 공용공간 중 귀하가 자주 이용하는 곳	()번	()번
③ 아파트 공용공간에서 귀하가 좋아하고 애착을 느끼는 곳	()번	()번
④ 아파트 공용공간에서 귀하가 이웃과 주로 교류하는 곳	()번	()번
⑤ 아파트 공용공간에서 단지의 중심이라고 생각하는 곳	()번	()번
① 단지 중앙 벤치, 정자 등 휴게공간	② 어린이 놀이터	
③ 운동공간(운동기구, 테니스장 등)	④ 실내 운동시설(요가, 헬스, 골프, 연습장 등)	
⑤ 조경 및 녹지공간	⑥ 주동내 1층 필로티	
⑦ 주민공동시설(독서실, 도서관, 강습실, 주민회의실)	⑧ 경로당	
⑨ 분리수거시설 및 쓰레기처리	⑩ 기타 _____ (직접써주세요)	
① 눈에 잘 띄는 곳에 있어서	② 다양한 시설과 공간들이 모여 있어서	
③ 조경 및 녹지가 잘 조성되어 있어서	④ 주동 가까이 있어 이용하기 편해서	
⑤ 보행로 가까이에 있어 접근성이 좋아서	⑥ 단지 상징물 및 상징시설이 있어서	
⑦ 자녀와의 놀이 또는 보호(감시)가 용이해서	⑧ 기타 _____ (직접써주세요)	

부록 4

통계분석 데이터

광주광역시 기술통계 1

	N	평균	표준편차	표준오차	평균에 대한 95% 신뢰구간		최소값	최대값	
					하한값	상한값			
					공간환경	1			15
	2	159	3.7752	.45545	.03612	3.7038	3.8465	2.75	4.75
	3	45	3.7333	.44721	.06667	3.5990	3.8677	2.75	4.75
	합계	219	3.7740	.44573	.03012	3.7146	3.8333	2.75	4.75
설비환경	1	15	3.9500	.41404	.10690	3.7207	4.1793	3.50	5.00
	2	159	3.9890	.35394	.02807	3.9336	4.0444	3.00	5.00
	3	45	4.0500	.32246	.04807	3.9531	4.1469	3.50	5.00
	합계	219	3.9989	.35152	.02375	3.9520	4.0457	3.00	5.00
공간구성	1	15	3.6167	.32550	.08404	3.4364	3.7969	2.75	4.00
	2	159	3.8208	.58538	.04642	3.7291	3.9124	2.75	5.00
	3	45	3.8167	.62477	.09314	3.6290	4.0044	2.75	5.00
	합계	219	3.8059	.58017	.03920	3.7287	3.8832	2.75	5.00
시설성능	1	15	3.7833	.35187	.09085	3.5885	3.9782	3.25	4.25
	2	159	3.9623	.38483	.03052	3.9020	4.0225	2.75	4.75
	3	45	3.9222	.37998	.05664	3.8081	4.0364	2.75	4.75
	합계	219	3.9418	.38280	.02587	3.8908	3.9928	2.75	4.75
공간시설	1	15	3.5167	.19970	.05156	3.4061	3.6273	3.25	4.00
	2	159	3.6368	.30773	.02440	3.5886	3.6850	3.00	4.25
	3	45	3.6444	.31752	.04733	3.5491	3.7398	3.25	4.25
	합계	219	3.6301	.30415	.02055	3.5896	3.6706	3.00	4.25
공간연계	1	15	3.8667	.53341	.13773	3.5713	4.1621	3.25	4.50
	2	159	4.0613	.43458	.03446	3.9933	4.1294	3.00	5.00
	3	45	4.1444	.43133	.06430	4.0149	4.2740	3.00	5.00
	합계	219	4.0651	.44353	.02997	4.0060	4.1241	3.00	5.00
공동체 의식	1	15	4.1000	.47056	.12150	3.8394	4.3606	3.50	4.75
	2	159	4.1274	.36006	.02855	4.0710	4.1838	3.00	5.00
	3	45	4.0889	.34606	.05159	3.9849	4.1929	3.50	4.75
	합계	219	4.1176	.36416	.02461	4.0691	4.1661	3.00	5.00
커뮤니티	1	15	3.7500	.34069	.08797	3.5613	3.9387	3.25	4.50
	2	159	3.9513	.43527	.03452	3.8831	4.0194	3.00	4.75
	3	45	3.8778	.43505	.06485	3.7471	4.0085	3.00	4.75
	합계	219	3.9224	.43132	.02915	3.8649	3.9798	3.00	4.75
접근시설	1	15	3.9167	.48795	.12599	3.6464	4.1869	3.25	4.50
	2	159	3.9638	.42549	.03374	3.8972	4.0305	2.75	4.75
	3	45	3.9500	.44467	.06629	3.8164	4.0836	2.75	4.75
	합계	219	3.9578	.43194	.02919	3.9002	4.0153	2.75	4.75
동선구성	1	15	3.7333	.42748	.11037	3.4966	3.9701	3.25	5.00
	2	159	3.7846	.32129	.02548	3.7343	3.8349	3.00	4.50
	3	45	3.8056	.31028	.04625	3.7123	3.8988	3.25	4.75
	합계	219	3.7854	.32597	.02203	3.7420	3.8288	3.00	5.00
유지관리	1	15	3.6167	.37639	.09718	3.4082	3.8251	3.00	4.25
	2	159	3.8223	.49150	.03898	3.7453	3.8993	2.25	4.75
	3	45	3.8278	.49949	.07446	3.6777	3.9778	2.25	4.75
	합계	219	3.8094	.48712	.03292	3.7445	3.8742	2.25	4.75
생활자족성	1	15	3.6667	.45968	.11869	3.4121	3.9212	3.00	4.50
	2	159	3.8302	.42221	.03348	3.7641	3.8963	3.00	4.75
	3	45	3.8111	.41340	.06163	3.6869	3.9353	3.00	4.50
	합계	219	3.8151	.42302	.02859	3.7587	3.8714	3.00	4.75

광주광역시 기술통계 2

	N	평균	표준편차	표준오차	평균에 대한 95% 신뢰구간		최소값	최대값	
					하한값	상한값			
쾌적성	1	15	3.9167	.33960	.08768	3.7286	4.1047	3.50	4.50
	2	159	3.8821	.32506	.02578	3.8312	3.9330	2.88	4.63
	3	45	3.8917	.29628	.04417	3.8027	3.9807	3.25	4.50
	합계	219	3.8864	.31905	.02156	3.8439	3.9289	2.88	4.63
편리성	1	15	3.7000	.23528	.06075	3.5697	3.8303	3.13	4.13
	2	159	3.8915	.39205	.03109	3.8301	3.9529	2.75	4.50
	3	45	3.8694	.41540	.06192	3.7446	3.9942	2.75	4.50
	합계	219	3.8739	.38999	.02635	3.8219	3.9258	2.75	4.50
근린성	1	15	3.6917	.28687	.07407	3.5328	3.8505	3.38	4.00
	2	159	3.8491	.26463	.02099	3.8076	3.8905	3.00	4.50
	3	45	3.8944	.25416	.03789	3.8181	3.9708	3.13	4.25
	합계	219	3.8476	.26685	.01803	3.8121	3.8831	3.00	4.50
친밀성	1	15	3.9250	.28661	.07400	3.7663	4.0837	3.50	4.38
	2	159	4.0393	.26800	.02125	3.9973	4.0813	3.00	4.50
	3	45	3.9833	.23777	.03544	3.9119	4.0548	3.25	4.38
	합계	219	4.0200	.26441	.01787	3.9848	4.0552	3.00	4.50
접근성	1	15	3.8250	.35919	.09274	3.6261	4.0239	3.38	4.50
	2	159	3.8742	.27968	.02218	3.8304	3.9180	2.88	4.50
	3	45	3.8778	.30326	.04521	3.7867	3.9689	3.13	4.50
	합계	219	3.8716	.28932	.01955	3.8330	3.9101	2.88	4.50
관리적	1	15	3.6417	.31292	.08079	3.4684	3.8150	3.38	4.13
	2	159	3.8263	.39526	.03135	3.7643	3.8882	2.63	4.50
	3	45	3.8194	.39578	.05900	3.7005	3.9384	2.63	4.50
	합계	219	3.8122	.39153	.02646	3.7601	3.8644	2.63	4.50
물리적	1	15	3.8083	.25928	.06695	3.6648	3.9519	3.38	4.13
	2	159	3.8868	.26934	.02136	3.8446	3.9290	2.81	4.31
	3	45	3.8806	.27432	.04089	3.7981	3.9630	3.00	4.31
	합계	219	3.8801	.26921	.01819	3.8443	3.9160	2.81	4.31
사회적	1	15	3.8083	.23912	.06174	3.6759	3.9408	3.50	4.19
	2	159	3.9442	.19934	.01581	3.9130	3.9754	3.00	4.19
	3	45	3.9389	.18726	.02791	3.8826	3.9951	3.19	4.13
	합계	219	3.9338	.20178	.01364	3.9069	3.9607	3.00	4.19
생활적	1	15	3.7333	.30017	.07750	3.5671	3.8996	3.38	4.25
	2	159	3.8502	.26869	.02131	3.8082	3.8923	2.75	4.38
	3	45	3.8486	.26331	.03925	3.7695	3.9277	2.88	4.25
	합계	219	3.8419	.27014	.01825	3.8059	3.8779	2.75	4.38
전체	1	15	3.7833	.23842	.06156	3.6513	3.9154	3.46	4.13
	2	159	3.8937	.20847	.01653	3.8611	3.9264	2.85	4.19
	3	45	3.8894	.19743	.02943	3.8300	3.9487	3.02	4.19
	합계	219	3.8853	.20925	.01414	3.8574	3.9131	2.85	4.19

서울특별시 기술통계 1

	N	평균	표준편차	표준오차	평균에 대한 95% 신뢰구간		최소값	최대값	
					하한값	상한값			
공간환경	1	74	3.6554	.58769	.06832	3.5192	3.7916	2.00	5.00
	2	122	3.6824	.51026	.04620	3.5909	3.7738	2.00	5.00
	3	18	3.8194	.36183	.08528	3.6395	3.9994	3.00	4.25
	합계	214	3.6846	.52779	.03608	3.6135	3.7557	2.00	5.00
설비환경	1	74	3.6216	.50890	.05916	3.5037	3.7395	2.75	5.00
	2	122	3.6947	.51778	.04688	3.6019	3.7875	2.75	5.00
	3	18	3.9583	.33486	.07893	3.7918	4.1249	3.25	4.50
	합계	214	3.6916	.50766	.03470	3.6232	3.7600	2.75	5.00
공간구성	1	74	3.8399	.54297	.06312	3.7141	3.9657	2.50	5.00
	2	122	3.8586	.51525	.04665	3.7663	3.9510	2.25	5.00
	3	18	4.0139	.36854	.08687	3.8306	4.1972	3.50	4.75
	합계	214	3.8652	.51460	.03518	3.7959	3.9345	2.25	5.00
시설성능	1	74	3.8716	.56774	.06600	3.7401	4.0032	2.25	5.00
	2	122	3.9426	.54145	.04902	3.8456	4.0397	2.25	5.00
	3	18	4.1528	.38481	.09070	3.9614	4.3441	3.50	4.75
	합계	214	3.9357	.54246	.03708	3.8627	4.0088	2.25	5.00
공간시설	1	74	3.7128	.46941	.05457	3.6041	3.8216	2.75	4.75
	2	122	3.7398	.51063	.04623	3.6482	3.8313	2.00	4.75
	3	18	3.9861	.24959	.05883	3.8620	4.1102	3.50	4.50
	합계	214	3.7512	.48359	.03306	3.6860	3.8163	2.00	4.75
공간연계	1	74	3.6014	.55351	.06434	3.4731	3.7296	2.50	5.00
	2	122	3.6885	.49929	.04520	3.5990	3.7780	2.00	4.75
	3	18	4.0972	.41248	.09722	3.8921	4.3023	3.50	4.75
	합계	214	3.6928	.52624	.03597	3.6218	3.7637	2.00	5.00
공동체 의식	1	74	3.7635	.54095	.06288	3.6382	3.8888	2.50	5.00
	2	122	3.8115	.49721	.04502	3.7224	3.9006	2.25	4.75
	3	18	3.9306	.39113	.09219	3.7361	4.1251	3.25	4.50
	합계	214	3.8049	.50487	.03451	3.7369	3.8729	2.25	5.00
커뮤니티	1	74	3.8480	.59366	.06901	3.7104	3.9855	2.25	4.75
	2	122	3.9918	.56218	.05090	3.8910	4.0926	2.50	5.00
	3	18	4.0833	.29704	.07001	3.9356	4.2310	3.50	4.50
	합계	214	3.9498	.55990	.03827	3.8743	4.0252	2.25	5.00
접근시설	1	74	3.7500	.53315	.06198	3.6265	3.8735	2.00	4.75
	2	122	3.7459	.48317	.04374	3.6593	3.8325	2.25	4.50
	3	18	3.9306	.34091	.08035	3.7610	4.1001	3.25	4.50
	합계	214	3.7629	.49185	.03362	3.6966	3.8291	2.00	4.75
동선구성	1	74	3.6824	.53523	.06222	3.5584	3.8064	2.50	5.00
	2	122	3.8033	.55877	.05059	3.7031	3.9034	2.25	4.75
	3	18	4.0139	.48864	.11517	3.7709	4.2569	3.00	4.75
	합계	214	3.7792	.55031	.03762	3.7051	3.8534	2.25	5.00
유지관리	1	74	3.8142	.54594	.06346	3.6877	3.9407	2.50	5.00
	2	122	3.8709	.51550	.04667	3.7785	3.9633	2.25	5.00
	3	18	3.8611	.36604	.08628	3.6791	4.0431	3.25	4.50
	합계	214	3.8505	.51430	.03516	3.7812	3.9198	2.25	5.00
생활자족성	1	74	3.9797	.55788	.06485	3.8505	4.1090	2.50	5.00
	2	122	3.9016	.52179	.04724	3.8081	3.9952	2.75	5.00
	3	18	4.0833	.51450	.12127	3.8275	4.3392	3.50	5.00
	합계	214	3.9439	.53439	.03653	3.8719	4.0159	2.50	5.00

서울특별시 기술통계 2

	N	평균	표준편차	표준오차	평균에 대한 95% 신뢰구간		최소값	최대값	
					하한값	상한값			
쾌적성	1	74	3.6385	.49378	.05740	3.5241	3.7529	2.50	4.88
	2	122	3.6885	.45801	.04147	3.6064	3.7706	2.75	5.00
	3	18	3.8889	.27079	.06382	3.7542	4.0235	3.25	4.38
	합계	214	3.6881	.46135	.03154	3.6259	3.7502	2.50	5.00
편리성	1	74	3.8558	.49650	.05772	3.7407	3.9708	2.38	5.00
	2	122	3.9006	.48130	.04357	3.8143	3.9869	2.38	4.88
	3	18	4.0833	.25725	.06063	3.9554	4.2113	3.63	4.50
	합계	214	3.9005	.47421	.03242	3.8366	3.9644	2.38	5.00
근린성	1	74	3.6571	.47725	.05548	3.5465	3.7677	2.63	4.63
	2	122	3.7141	.45297	.04101	3.6329	3.7953	2.00	4.63
	3	18	4.0417	.24630	.05805	3.9192	4.1641	3.63	4.50
	합계	214	3.7220	.45782	.03130	3.6603	3.7837	2.00	4.63
친밀성	1	74	3.8057	.50006	.05813	3.6899	3.9216	2.38	4.63
	2	122	3.9016	.47135	.04267	3.8172	3.9861	2.38	4.88
	3	18	4.0069	.25893	.06103	3.8782	4.1357	3.50	4.38
	합계	214	3.8773	.46989	.03212	3.8140	3.9407	2.38	4.88
접근성	1	74	3.7162	.48492	.05637	3.6039	3.8286	2.25	4.50
	2	122	3.7746	.48336	.04376	3.6880	3.8612	2.50	4.50
	3	18	3.9722	.36520	.08608	3.7906	4.1538	3.13	4.63
	합계	214	3.7710	.47794	.03267	3.7066	3.8354	2.25	4.63
관리적	1	74	3.8970	.48671	.05658	3.7842	4.0097	2.75	4.88
	2	122	3.8863	.44333	.04014	3.8068	3.9657	2.63	4.75
	3	18	3.9722	.36014	.08488	3.7931	4.1513	3.38	4.75
	합계	214	3.8972	.45137	.03085	3.8364	3.9580	2.63	4.88
물리적	1	74	3.7471	.45911	.05337	3.6408	3.8535	2.44	4.94
	2	122	3.7946	.43661	.03953	3.7163	3.8728	2.56	4.94
	3	18	3.9861	.19478	.04591	3.8892	4.0830	3.50	4.31
	합계	214	3.7943	.43295	.02960	3.7359	3.8526	2.44	4.94
사회적	1	74	3.7314	.44348	.05155	3.6287	3.8342	2.56	4.50
	2	122	3.8079	.42808	.03876	3.7312	3.8846	2.19	4.56
	3	18	4.0243	.21128	.04980	3.9192	4.1294	3.69	4.38
	합계	214	3.7996	.42543	.02908	3.7423	3.8570	2.19	4.56
생활적	1	74	3.8066	.44929	.05223	3.7025	3.9107	2.50	4.56
	2	122	3.8304	.42111	.03813	3.7550	3.9059	2.69	4.56
	3	18	3.9722	.25655	.06047	3.8446	4.0998	3.56	4.56
	합계	214	3.8341	.42078	.02876	3.7774	3.8908	2.50	4.56
전체	1	74	3.7617	.42278	.04915	3.6638	3.8597	2.54	4.67
	2	122	3.8110	.40649	.03680	3.7381	3.8838	2.63	4.67
	3	18	3.9942	.18672	.04401	3.9014	4.0871	3.60	4.25
	합계	214	3.8093	.40198	.02748	3.7552	3.8635	2.54	4.67

계수a

모형	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량	
	B	표준오차	베타			공차	VIF
1 (상수) 욕외이용	2.819 .309	.159 .040	.347	17.691 7.688	.000 .000	1.000	1.000

계수a

모형	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량	
	B	표준오차	베타			공차	VIF
1 (상수) 주동이용	2.756 .346	.106 .033	.452	26.081 10.517	.000 .000	1.000	1.000

계수a

모형	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량	
	B	표준오차	베타			공차	VIF
1 (상수) 주민이용	3.099 .265	.082 .024	.466	37.582 10.930	.000 .000	1.000	1.000

계수a

모형	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량	
	B	표준오차	베타			공차	VIF
1 (상수) 관리이용	3.512 .142	.125 .038	.179	28.067 3.777	.000 .000	1.000	1.000

감사의 글

이 ‘감사의 글’을 쓰기까지 저의 옆에서 물심양면 많은 도움과 지식을 주신 스승님, 선·후배님, 관계자님께 다시한번 감사를 드리며 저의 논문과 학생으로서 생활을 마치려 합니다.

아름다운 얼음성 중국 하얼빈에서 대한민국 광주로 유학을 왔습니다. 20여년의 학문탐구에서 가장 저에게 남을 것은 지난 5여년 광주에서 유학생생활이고 바로 이곳에서 더 많은 학문과 지식, 지혜를 여러분들께 배우고 익혀 갑니다.

먼저 제 은사님 윤갑근 교수님께 한없는 감사를 표합니다. 제 은사님을 만난것은 ‘행운’이라 표현하고 싶습니다. 지난 5여년간 은사님께서 저에게 깊고 넓은 바다였습니다. 저의 학업과 생활을 지도해주시고 때로는 칭찬과 채찍으로 저의 흐트러짐을 바로 잡아주셔서 오늘 저는 이 논문을 완성하고 스승님 곁을 떠날 수 있게 해 주신 분입니다. 은사님의 끊임없는 학문연구와 학생들의 지도, 관심과 배려를 저는 지근거리에서 보고 배우면서 너무나 많은 영향을 주셨습니다, 제가 앞으로 중국 하얼빈사범대학교에서 저의 제자들을 지도하는데 지표로 삼겠습니다. 다시한번 지난 5여년간의 사제시간을 소중히 간직하며 사랑합니다. 스승님의 제자로써 기대에 어긋나지 않게 항상 노력하며 살겠습니다.

논문심사를 위해 고생해주신 정사회 교수님, 서동석 교수님, 이양병 교수님, 김명주 교수님께 고맙고 감사하다는 말씀드립니다. 교수님들께서 논문의 뼈대와 내용에 대해 적절한 지적과 방법을 제시해 주셨습니다. 지적과 토론은 논문의 완성에 대해 중요한 역할을 하였습니다.

하얼빈사범대학교 한국어과 강승철 교수님과 조선대학교 국어국문학과 강희숙 교수님께 감사드립니다. 두 분께서 추천해 주신덕에 저는 유학생생활을 훌륭하신 지도교수님과 선후배들을 만나 많은 인연을 쌓고 학문을 완성해 왔습니다.

박사과정 기간 내내 선·후배 관계자께서 관심을 가지고 도움을 주셔서 감사합니다. 지난 5여년 동안 한국 광주에서 좋은 기억을 안고 유학생생활을 접습니다. 다시한번 좋은 친구들 덕분에 저의 유학생생활을 알차고 기쁨속에 마칩니다. 감사합니다.

마지막으로 제 부모님의 높은 산과 긴 강물처럼 깊고 높은 은혜에 감사합니다. 저의 유학생생활을 지지해 주시고 배려해 주신 은혜 감사하고 사랑합니다.

2014년 07월
석 영 올림