

공동주택 주민공용시설의 이용행태에 관한 연구

A Study on the Usage Behavior of Public Facilities in Apartment Housing

지석원* 이성연** 박열*** 조선희**** 이소영***** 김혜정*****
Ji, Seuk-Won Lee, Seung-Yeun Park, Yeal Cho, Sun-Hee Lee, So-Young Kim, Hye-Jung

Abstract

The propose of this study is to propose the design elements of public facilities in apartment housing according to the change of life-style, which is due to the work of 5 days a week. The study is basic on the actual condition of use and the ratio of satisfaction on the public facilities.

The research of the study is proceeded on case study and questionnaire. The actual condition of use is done through field investigation and questionnaires of 2 apartment housing in Seoul. Using the SPSS/PC statistics package, analysis has been made applying Frequency, Crosstabs and X². The analysis are focused on usage behavior, preference, and satisfaction on the public facilities. In result, preference and satisfaction on the public facilities in apartment housing was a distinction on age and gender, type of work, and analysis was discussed in detail.

키워드 : 주민공용시설, 이용행태, 선호도 및 만족도, 주5일 근무

Keywords : Public Facilities, Usage Behavior, Users' Preference and Satisfaction, Work of 5 Days a week

1. 서 론

1.1 연구의 목적

새로운 사회계층과 라이프-스타일의 등장은 직업의 다양성과 근무조건의 변화를 가져왔으며, 연속적으로 여가문화의 변화를 초래한다. 이러한 사회 변화는 주거환경에 대한 의식변화를 가져오게 하며, 주거환경의 요구도가 달라지게 된다. 주민공용시설은 단지 내에서 주거환경을 이루고 있는 요소로서 향후 새로운 주거문화의 수용에 있어서 일차적인 변화가 요구된다. 과거의 범규상에 지정된 한정적이고 획일화된 공간에서 탈피하여 보다 적극적인 변화를 통해서만이 변화되는 주거문화에 반응할 수 있을 것이며, 질적으로 향상된 주거문화를 가져올 수 있다.

따라서 본 연구는 사회적으로 주5일제 근무가 일반화되면서 변화하는 거주행태에 대응하기 위해 주민공용시설 사용실태와 중요도, 만족도, 요구도 조사 분석을 통하

여 미래지향적인 주거문화를 위한 공동주택의 주민공용시설 계획의 기초자료를 제공하는데 목적을 두고 있다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 거주자의 특성에 따라 공동주택 주민공용시설의 이용행태 특성을 조사 분석한다. 거주자의 특성으로는 성별, 연령별, 직업 및 근무유형에 초점을 맞춘다.

조사대상지는 1996년부터 행해진 '서울시 조정대상'과 '살기 좋은 아파트'에서 수상한 작품들을 중심으로 단지 규모별·유형별·테마별에 따라 그 특징이 잘 나타나는 사례들로 서울 5개 단지와 수도권 1개 단지를 선정하여 사례조사를 실시하였다. 이후 조사대상지 중 주민공용시설이 다양하고 이용이 활발한 2개의 단지를 선정하여 설문조사를 실시하였다. 조사는 공동주택에 있어서 점차 중요시되고 있는 주민공용시설의 이용을 알아보기 위한 항목으로 크게 "중요도", "이용실태", "만족도", "요구도"로 나누어 질문을 구성하였으며, 세부 항목은 다음 [표1]과 같다. 각 문항에 대한 빈도분석을 통해 전체 경향을 파악하였고, 인구통계적 특성 중 성별과 연령, 직업관련 특성 중 근무유형에 따른 영향이 나타나는지 알아보기 위해 교차분석을 실시하였다.

설문조사는 2004년 10월 18일~2004년 11월 6일까지 실시되었으며, 설문지를 이용한 1:1 대인면접 조사를 통해 이루어졌다. 화곡동 P아파트는 172부의 설문지를 회수

* (주)두산산업개발 기술연구소 팀장

** (주)두산산업개발 기술연구소 담당 중역

*** 광운대학교 건축학부 겸임교수

**** 명지대학교 건축대학 석사과정

***** 명지대학교 건축대학 박사과정

***** 명지대학교 건축대학 교수

이 연구는 2004년도 (주)두산산업개발 기술연구소의 지원에 의하여 연구된 결과의 일부임.

하였고, 광장동 H아파트는 130부의 설문지를 회수하였다. 자료분석방법은 SPSS/PC 통계 패키지를 이용하였다.

표 1. 공동주택 주민공용시설 이용에 관한 설문문항

구분	설문문항
공동주택 공용공간 중요도	1) 외부자연공간 2) 운동놀이공간 3) 교육문화공간 4) 생활편의공간 5) 이웃교류공간
공동주택 공용공간 사용실태	1) 단지 내 공용시설 이용 여부 2) 이용하는 단지 외부 시설 3) 단지 내 공용시설 이용을 위한 조건 4) 단지 내 공용시설 이용시간 5) 단지 내 공용시설 이용빈도 6) 단지 내 공용시설 위치 선호도 7) 공용시설의 주거동 내 배치에 관한 선호도
공동주택 공용공간 만족도	1) 공용시설 환경의 만족도 2) 시설별 이용에 대한 만족도/ 불만족 사항
공동주택 공용공간 요구도	1) 각 시설별 선호하는 디자인적 분위기 2) 요구되는 공용시설

표 2. 조사대상지의 건축개요

	화곡동 P아파트	광장동 H아파트
		
위 치	서울시 강서구 화곡3동	서울시 광진구 광장동
대지면적	150,618.00㎡(45,562평)	34,566.00㎡(10,456평)
건축면적	32,311.47㎡(9,774평)	7,176.34㎡(2,170평)
연 면 적	481,726.72㎡(145,721평)	109,094.31㎡(33,000평)
건 폐 율	21.46%	20.69%
용 적 율	214.28%	314.55%
규 모	50개동, 부대시설	13개동, 부대시설
세 대 수	2,176세대	1,170세대
입주년도	2000년	2000년
공용시설	관리사무소, 주민회의실, 노인정, 유치원, 보육시설, 도서관 및 문고, 컴퓨터실, DVD룸, 헬스센터, 사우나, 산책로, 분수, 벽천, 실개천, 중정, 놀이터, 테니스장, 베드민턴장, 스케이트장, 게이트볼장	관리사무소, 주민회의실, 노인정, 유치원, 보육시설, 헬스센터, 분수, 벽천, 실개천, 광장, 썬크, 놀이터, 베드민턴장, 스케이트장, 농구장

2. 조사대상지의 일반적 특성

P아파트는 2,176세대의 대규모 단지로 다양한 공용시설이 계획되어 있다. 경사지를 활용하여 산책로와 자연친화적 테마공원 조성하였고, 주동선축을 중심으로 연못, 분수, 운동시설 등 다양한 휴게공간을 마련하고, 단지 외곽으로는 스포츠센터, 독서실, 주민공동시설을 큰 규모로 설치하여 주변 마을과도 공유할 수 있도록 조성하였다.

H아파트는 1,170세대로 주동간의 레벨차이로 인한 공간을 벽천과 선릉을 조성하여 휴식공간으로 계획하였다. 또한 단지 내부는 보행자 전용공간으로 계획하였으며, 중앙광장을 중심으로 연형 계류와 소나무 숲, 안개분수, 연못, 테크 등 다양한 휴게공간과 상가와 인접한 부분에는 운동시설과 파고라, 인라인스케이트장을 계획하였다. 건축개요는 [표2]와 같다.

3. 조사대상자의 일반적 특성

3.1 조사대상자의 인구통계적 특성

(1) 화곡동 P아파트

응답자 중 남성은 39.0%, 여성은 61.0%를 차지하고 있으며, 연령대의 경우 20대(28.5%), 40대(21.5%), 50대(17.4%), 30대(10.5%) 순으로 나타났다. 가족구성에 있어서는 부부와 자녀로 구성된 2세대 가족이 94.6%로 주를 이루었다. 소득의 경우 500만원 이상이 37.1%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음이 300만원대로 24.0%로 나타났다. 조사대상자의 주택소유형태를 살펴보면, 자가 90.7%로 가장 높게 나타났다. 거주평형의 경우 50평형대가 31.4%로 가장 높게 나타났고, 40평형대(26.2%), 60평형대(23.3%), 30평형대(18.0%) 순으로 나타났다.

(2) 광장동 H아파트

응답자 중 남성은 31.5%, 여성은 68.5%를 차지하고 있으며, 연령대는 30대가 46.9%로 가장 많았고, 40대(23.8%), 20대(10.8%) 순으로 나타났다. 가족구성에 있어서는 부부와 자녀로 구성된 2세대 가족이 90.7%로 주를 이루었다. 소득의 경우 300만원대가 31.0%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음이 500만원 이상으로 23.3%로 나타났다. 조사대상자의 주택소유형태를 살펴보면, 자가 83.1%로 가장 높게 나타났고, 그 다음이 전세로 16.2%로 나타났다. 거주평형의 경우, 두 가지 유형으로 30평형대가 73.6%로 가장 높게 나타났고, 20평형대가 26.4%로 나타났다.

3.2 조사대상자의 직업관련 특성

직업은 P아파트의 경우 학생이 32.0%, 주부가 30.2%, 사무종사자가 12.2%로 나타났다. H아파트의 경우 전업주부가 41.9%가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 사무종사자가 21.7%로 나타났다.

주5일 근무에 대한 내용은 사회적 변화에 따른 업무방식의 변화를 보여주는 것으로, 응답자들의 업무형태를 보면 “주5일 근무”에 있어서 화곡동 P아파트의 경우 27.9%, 광장동 H아파트 경우 34.4%이며, “격주5일 근무”는 화곡동 P아파트의 경우 8.1%, 광장동 H아파트 경우 11.7%로 나타났다. 사회변화의 추세를 감안한다면 주5일 근무는 향후 보편화될 것이며, 이에 따른 여가시간의 증가는 주거생활에 있어 변화를 가속화 시킬 것으로 본다.

4. 공동주택 거주자의 주민공용시설 이용실태에 대한 분석결과

4.1 주민공용시설의 중요도

주민공용시설의 중요도에 대한 평가대상은 수목 및 녹지공간, 휴게공간, 보행자공간, 어린이놀이터, 외부운동공간, 내부운동공간, 컴퓨터실, 독서실, DVD룸, 상가, 쓰레기분리수거공간, 아파트1층공간, 주민회의실, 단지출입공간으로 한정하였으며, 평가방법은 5점 Likert Scale로 구

성하여 “매우 중요하다(1점)”, “덜 중요하다(2점)”, “보통이다(3점)”, “조금 그렇지 않다(4점)”, “크게 중요하지 않다(5점)”의 형식으로 정량화하였다.

전반적으로 수목 및 녹지공간에 대한 중요도(1.23)가 가장 높게 나타났으며, 그 다음이 보행자공간(1.54), 쓰레기 분리수거공간(1.57)로 나타났다. 그 외 휴게공간(1.80), 상가(1.83), 놀이터(1.95), 단지출구(1.98) 순으로 나타나, 단지 외부공간에 대한 중요도가 상대적으로 높은 것으로 나타났다.

(1) 성별에 따른 차이를 살펴보면, 여성의 경우 각 공용시설에 대한 중요도가 남성에 비해 상대적으로 높게 나타나 여성의 경우 공동주택 거주에 있어 공용공간이 중요하게 작용하고 있는 것으로 볼 수 있으며, 특히 쓰레기 분리수거공간의 중요도가 높게 나타났다.

(2) 연령대에 따른 차이를 살펴보면, 30대의 경우 놀이터에 대한 중요도가 상대적으로 높게 나타났으며, 40대와 50대의 경우 독서실에 대한 중요도가 상대적으로 높게 나타나 자녀의 연령대에 따라 중요도 인식에 차이가 있는 것으로도 볼 수 있다. 또한 연령대가 증가할수록 수목 및 녹지 공간에 대한 중요도가 상대적으로 높게 나타났다.

(3) 근무유형에 따른 차이를 살펴보면, 전업주부, 주5일 근무자가 주6일 근무자에 비해 각 공용시설에 대한 중요도를 상대적으로 높게 인식하고 있는 것으로 나타나, 주5일 근무유형이 점차 정착되어감에 따라 주민공용시설의 중요도도 또한 증가할 것으로 예측된다.

4.2 주민공용시설의 이용실태

주민공용시설의 이용실태를 파악하기 위하여, 이용여부 및 이용시간 및 이용대상을 조사하였다.

조사 대상자의 80.6%가 주민공용시설을 이용한다고 대답하였으며, 주말과 주중 모두 이용하는 경우가 40.3%로 가장 높게 나타났고, 주중만 이용하는 경우 20.8%, 주말만 이용하는 경우 20.8%로 나타났다. 주민공용시설 중 산책로 및 녹지, 상가, 실내운동공간을 주로 이용하는 것으로 나타났다.

(1) 성별에 따른 차이를 살펴보면, 남자 78.7%, 여자 81.7% 주민공용시설을 이용한다고 대답하였다. 여성은 주말과 주중 모두 이용하는 경우가 67%로 가장 높게 나타났고, 남성은 주말만 이용하는 경우가 39%로 가장 높게 나타났다. 여성의 경우 휴게공간, 놀이터 등 다양한 외부공간을 이용한 반면, 남성의 경우 산책로 및 녹지 이용만 높게 나타났다.

(2) 연령에 따른 차이를 살펴보면, 10대에서부터 30대의 경우 주말에 더 많이 이용하는 것으로 나타난 반면, 40대 이상의 경우 주말과 주중 모두 이용하는 것이 높게 나타났으며, 특히 60대 이상의 경우 주말과 주중 모두 이용하는 경우가 66.7%로 아주 높게 나타났다.

30대의 경우 산책로, 휴게공간, 놀이터 등 다양하게 외부공간을 이용하는 것으로 나타났으나, 다른 연령대의 경우 산책로 및 녹지를 주로 이용하는 것으로 나타났다. 그 다음으로는 상가를 주로 이용하고 있는 것으로 나타났다.

(3) 근무유형에 따른 차이를 살펴보면, 주5일 근무자의 경우 81.5%, 전업주부의 경우 84.4%가 이용한다고 대답한 반면, 주6일 근무자의 경우 67.8%가 이용한다고 대답하여 주민공용시설의 이용률이 떨어지는 것으로 볼 수 있다.

전업주부의 경우 주중(33%), 주말과 주중모두(31%) 이용한다고 나타난 반면, 주5일 근무자의 경우 주말 이용(46.7%)이 상대적으로 더 많은 것으로 볼 수 있다.

주5일 근무자와 전업주부의 경우 산책로와 상가, 실내운동시설을 주로 이용하는 것으로 나타났으며, 주5일 근무자의 경우 실내운동시설을 상대적으로 많이 이용하는 것으로 나타났다. 또한 전반적으로 주5일 근무자와 전업주부의 경우가 주6일근무자에 비해 주민공용시설 이용횟수가 월등히 높은 것으로 나타났다.

4.3 주민공용시설의 만족도

주민공용시설의 만족도에 대한 평가대상은 각 사례 대상지에서 제공하고 있는 주민공용시설로 한정하였으며, 평가방법은 5점 Likert Scale로 구성하여 “매우 만족(1점)”, “만족(2점)”, “보통(3점)”, “조금 불만족(4점)”, “매우 불만족(5점)”의 형식으로 정량화하였다.

전반적으로 상가(2.99), DVD룸(2.73), 회의실(2.70), 노인정(2.68)에 대한 만족도가 낮은 반면, 자연 및 휴게, 보행자공간에 대한 만족도는 상대적으로 높게 나타났다.

(1) 성별에 따른 차이를 살펴보면, 여성의 경우 특히 상가에 대한 불만족도가 높으며, 그 이유로 한정적인 품목과 상품의 가격을 지적하고 있는 반면, 남성의 경우 외부운동공간에 대한 불만족도가 상대적으로 높다.

(2) 연령에 따른 차이를 살펴보면, 특히 30대 이상의 경우 상가에 대한 불만족도가 높게 나타난 반면, 10대와 20대의 경우 DVD룸에 대한 불만족도가 상대적으로 높게 나타났다.

(3) 근무유형에 따른 차이를 살펴보면, 전업주부, 주5일 근무자의 경우 주6일 근무자에 비해 외부공간은 만족도가 높게 나타났고, 상가는 불만족도가 높게 나타났다.

4.4 향후 주민공용시설의 요구도

4.4.1 단지 내 공용시설의 선호 위치

단지 내 공용시설의 선호 위치로는 단지 중심부가 56.7%로 가장 높게 나타났고, 그 다음이 주동 저층부(20.7%), 단지 주출입구(18.0%) 순으로 나타났다.

(1) 성별에 따른 차이를 살펴보면, 여성의 경우 주동 저층부, 단지 주출입구 순으로 나타난 반면, 남성의 경우 주동 저층부 보다 단지 주출입구를 상대적으로 더 선호

하는 것으로 나타났다.

(2) 연령에 따른 차이를 살펴보면, 10, 20, 50, 60대 이상의 경우 단지 중심부를 월등히 선호하는 것으로 나타났으나, 30대와 40대의 경우 단지 중심부 이외에 주거동 저층부의 선호도가 상대적으로 높게 나타났다.

4.4.2 주동 내 공용시설의 선호 위치

주동 내 공용시설의 선호 위치로는 주동 출입구(41.7%), 주거동 중간층(27.7%), 옥상정원(24.0%) 순으로 나타났다.

(1) 연령에 따른 차이를 살펴보면, 50대의 경우 주동 w 중간층을 가장 선호하는 것으로 나타나 다른 연령대에서 주동 출입구를 가장 선호하는 것과 차이가 나타났고, 또한 30대, 40대의 경우 주동 중간층 보다는 옥상정원을 상대적으로 더 선호하는 것으로 나타났다.

(2) 근무유형에 따른 차이를 살펴보면, 주5일 근무자와 전업주부의 경우 주동 출입구, 주동 중간층 순으로 나타난 반면, 주6일 근무자의 경우 옥상정원, 주거동 출입구 순으로 선호하는 것으로 나타났다.

4.4.3 희망하는 주민공용시설

희망하는 주민공용시설로 3가지까지 허용해서 다중응답한 결과, 실내운동공간이 43.0%로 가장 높게 나타났고, 그 다음이 독서실(18.5%), 외부운동공간(10.1%), 마트(6.6%) 순으로 나타났다.

(1) 연령에 따른 차이를 살펴보면, 10대의 경우 독서실을 가장 희망하는 것으로 나타난 반면, 그 외의 연령대에서 실내운동공간에 대한 희망이 가장 높게 나타났다. 이외에도 생태연못, 텃밭, 공연장과 같은 다양한 외부공용시설, 문화교실, 카페와 같은 휴게시설 등이 요구되었다.

(2) 근무유형에 따른 차이를 살펴보면, 주5일 근무자의 경우 독서실에 대한 희망이 상대적으로 높게 나타난 반면, 주6일 근무자의 경우 대형마트에 대한 희망이 상대적으로 높게 나타났다.

4.4.4 공용시설 선호 디자인

공용시설 중 단지 주출입공간, 외부공간, 1층부 진입공간, 커뮤니티 시설에 대한 선호 디자인을 조사한 결과, 단지 주출입공간의 경우 깨끗한(24.1%), 자연적(19.4%), 모던한(13.5%) 디자인을 선호하였고, 외부공간의 경우 자연적(29.1%), 깨끗한(18.8%), 밝은(11.9%)을 선호하였다. 아파트 1층부 진입공간의 경우 깨끗한(24.3%), 밝은(12.9%), 세련된(12.0%) 디자인을 선호하였고, 노인정, 관리사무소와 같은 커뮤니티 시설의 경우 역시 깨끗한(18.7%), 밝은(10.5%), 전통적(10.2%) 디자인을 선호하였다.

(1) 성별에 따른 차이를 살펴보면, 단지 주출입공간의 경우 남성의 경우 고전적이고, 고풍스러운 디자인을 상대적으로 선호하는 경향이 나타난 반면, 여성의 경우 밝고

세련된 디자인을 선호하는 것으로 나타났다.

(2) 연령에 따른 차이를 살펴보면, 진입공간의 경우 20, 30대는 모던한 디자인을 선호하는 반면, 40대 이상의 경우 자연적인 디자인을 선호하는 것으로 나타났다. 외부공간의 경우 20대의 경우 모던한 디자인을 선호한 반면, 30대 이상의 경우 낭만적인 디자인을 선호하였다.

(3) 근무유형에 따른 차이를 살펴보면, 단지 주출입공간의 경우 주5일 근무자의 경우 모던한 디자인을, 그 외 거주자의 경우 자연적인 디자인을 선호하는 것으로 나타났다. 1층부 진입공간의 경우 주5일 근무자의 경우 깨끗하고 모던한 디자인을, 일반거주자의 경우 깨끗하고 세련된 디자인을 선호하는 것으로 나타났다.

5. 결 론

본 연구는 공동주택 주민공용시설의 중요도, 이용실태, 만족도, 요구도를 성별, 연령별, 근무유형별로 조사 분석하였다. 그 결과를 간단히 요약하면 다음과 같다.

주민공용시설의 중요도에 있어 외부공간이 높게 나타난 것은 거주에 있어서 그 영역의 범위가 단순히 주호만이 아닌 외부공간으로 확장되었음을 의미한다고 볼 수 있다. 또한 여성과 주5일 근무자의 주민공용시설에 대한 중요도가 상대적으로 높게 나타났으며, 특히 여성의 경우 쓰레기 분리수거공간의 중요성을 높게 인식하여, 이는 향후 계획 시 반드시 고려되어야 할 것이다.

만족도에 있어서는 외부공간의 경우 만족도가 높았으나, 상가의 경우 만족도가 매우 떨어져 희망하는 시설로 마트가 요구되었으며, 그 외에 실내운동시설과 독서실 등에 대한 요구가 있었다. 공용시설의 선호 위치로는 단지 중심부를 꼽았으며, 이는 주거와의 근접성을 고려한 것으로 볼 수 있다.

결과적으로 변화하는 주생활에 대응하기 위해서는 우선적으로 단지 내 공용시설의 적절한 시설계획과 접근성을 고려한 배치가 요구되며, 주5일 근무자들의 여가시간 활용을 고려한 공용시설의 프로그램에 대한 고려가 이루어져야 할 것으로 본다.

참고문헌

1. 강승수, 박춘근, 고층아파트단지 배치계획에 따른 부대시설 이용실태에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 18권, 2호, 1998.
2. 강중구, 권순정, 제해성, 아파트 단지 내 근린생활시설의 배치유형별 사용자 평가에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 18권, 11호, 2002.
3. 이아영, 김진관, 상암 새천년주거단지 현상설계에서 나타나는 우리나라의 지속가능한 주거단지계획 적용특성, 대한건축학회논문집, 20권, 1호, 2004.
4. 심우갑, 김수미, 정종대, 영구 임대아파트의 옥외 부대 분리시설 적용적 제사용 방안에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 18권 10호, 2002.
5. Mayer of London, Housing for a Compact City, 2003.