

주민 의식에 나타난 주거환경의 쾌적성에 관한 연구

- 공동주택단지의 주거환경의 질을 중심으로 -

이재준* · 황기원**

*서울대학교 박사과정 수료, 주택연구소 · **서울대학교 환경대학원

A Study on the Amenity of the Residential Environments reflected on the Residents : with a focus on the Environmental Quality of the Multi-Family Housing Estates

Lee, Jae-joon* · Hwang, Kee-won**

Graduate School of Environmental Studies, Seoul National university

ABSTRACT

The purpose of this study is to suggest an Amenity Meaning of the Residential Environment reflected on the Residents. It focuses on the Environmental Quality through interviews and surveys of Multi-Family Housing Estates. The demand of Amenity as Environmental Quality of the Residential Environment will increase significantly in a short period of time. The Amenity Meaning fuses psychological and material elements. Also, these relate synthetic Environmental Qualities with Naturally Friendly Housing Estates. Thus, this paper may be used primarily by researchers, housing developers who may wish to incorporate the environmental quality of housing development.

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

오늘날 우리 사회의 모든 분야에서 '質'에 대한 관심이 크게 일어나고 있다. 이러한 관심

은 자연환경의 보존이나 사회 간접자본의 개선 등과 같은 물리적 국면은 물론이고, 개인과 사회 집단의 의식과 윤리 등과 같은 정신적 국면에 이르기까지 전반적 개혁을 요구하는 의식과 행동으로 나타나고 있다.

이것은 GNP가 증가되는 경제성장과 물질

적 필요가 삶의 목표 혹은 행복의 지수라는 근대적인 이데올로기 속에서 살아온 삶의 철학이 좀더 가치 있고, 인간으로서 의미 있는 품위있는 삶의 욕구로 이행하면서, 잘살기만 하는 '량의 사회'에서보다 '인간다운 삶, 자연과 공존하는 삶을 추구하는 질의 사회'로 전환하는 추세를 반영한다.¹⁾

이러한 변화의 추세와 궤를 같이 하면서 한국의 주거환경에도 질적 향상이 주요 과제로 등장하고 있다. 이전에 이루어진 주택의 대량 공급은 그 공을 결코 무시할 수 없지만, 급격한 건설 과정에서 지가의 상승이 야기되었고, 그로 인하여 경제성이나 효율성에 치중한 단 지형의 고층 고밀도 개발이 보편적 양식으로 정착하게 되었다. 여기에서 외부공간의 비활성화, 인간소의 현상의 증대와 근린성 약화, 환경 문제 등 여러 문제가 제기되었음은 주지하는 사실이다.

이에 확일적이고 무미건조한 주거단지의 주거환경의 개선 수요에 대해 공급자 측과 소비자 측 모두가 공감하고, 다양한 대응으로 나타나고 있다. 물론 90년대 이전에도 질적 향상에 대한 욕구와 대응이 없었던 것은 결코 아니다. 하지만 주택 구입은 주로 주택 평형이나 배관 설비나 구조 안전성 등과 같은 주택의 구조적 특성과, 학군, 도심간 교통거리 등 지역적 특성에 주안점을 두어 왔었다. 그러나 최근 주택 보급율이 신장되고 환경문제가 부각되면

서 건강과 안전, 즐거움 등과 같은 환경적 특성이 중요해져 가고 있다. 즉 경제발전 단계에 따라 衣, 食 등의 질적 향상에 비하여 주거환경의 질적 수준이 낮아짐에 따라, 정신적, 문화적인 인간생활의 삶의 질로서 주거환경의 질적 변화를 적극적 요구하고 있는 것이다. 이러한 住居環境의 질적 측면에서 소비자의 요구가 달라짐에 따라 최근 주택시장에서 분양을 촉진하고 보다 높은 수익을 확보하며 지역사회와의 호감을 확보하기 위한 주택사업의 차별화와 고부가가치화 전략 개념의 하나로서, 이른바 '쾌적성(amenity)²⁾'이 중요시되고 있다.

그러나 '쾌적성'은 원래 다의적 개념이므로 그 해석과 적용에 있어 주관적인 경향을 떨 수 밖에 없다. 그래서 지금까지 간간이 정책이나 계획의 추상적 기조나 목표로만 적용되어 왔고, 구체적 실천을 전제로 하는 설계 단계에서는 다소 모호하게 적용되어 왔다. 또한 지금까지의 쾌적성에 관련한 국내외 연구 결과³⁾들은 쾌적성의 본질적인 의미 구명과 적용 가능한 지표와 수단을 제안하는 데는 부족한 채 평가 자체에 치중되어 있다. 따라서 보편적으로 인간의 본성과 체험에 내재해 있는 쾌적성의 본질적 개념을 정립하고 그 의미를 도출하여, 쾌적한 주거단지 환경의 질을 객관적으로 구명하고 조작할 수 있는 연구방법론의 도입이 절실히 필요하다 하겠다.

1) 질(quality)은 양(quantity)에 대한 반의어로 "특이하고 본질적인 성질, 우세성의 정도, 사회적인 지위, 특이하거나 뚜렷한 속성"이 그 개념이라 할 수 있다. 이는 각 개인 그리고 시대의 가치관에 따라 크게 좌우된다. 즉 요구되는 질의 방향은 이미 획득한 것에서 새로 기대되는 질을 위하여 개별적·구체적인 것에서 보편적·추상적인 것으로, 물질적인 것에서 정신적인 것으로 이행해 가는 것이 일반적이라 할 수 있다. 이러한 현상은 산업화를 바탕으로 하는 현대(modernism)가 끝나고 사회가 정교화되어 가는 탈현대(post modernism)의 특징인 것으로 해석할 수 있다. 또한 최소한 기본적인 욕구의 충족 이후에 기대되는 욕구들로서, 이러한 욕구는 물질적 풍요속에서 느끼는 어떤 정신적 결핍감을 의미하며 Maslow가 지적했듯이 새로운 차원의 욕구인 삶의 질인 것이다. 박성호(1994), 21세기와 삶의 질, 「정보환경연구원」, 참고.

2) '쾌적성'이란 영어 Amenity의 우리말 표기이다. 일반적으로 주거환경에서의 쾌적성이란 세계보건기구(WHO, 1961)에서 건강한 주거의 기본조건으로 제시하는 바와 같이 안락한 상태의 온도, 습도, 냉난방, 소음조절 등 주로 에너지 설비 등의 내부환경과 관련되는 협의의 쾌적성(Comfort)이 보편적으로 통용된다. 그러나 본 연구에서는 환경의 종합적 질을 나타내는 Amenity를 의미한다. 이 영어의 Amenity를 적절한 새로운 우리말로 치환하지 못하는 까닭은 우리 생활에서 이 말이 지시하는 사물이나 현상이 없어 생소하기 때문이다.

3) 이와 관련하여 부분적으로 국내외에서 시행되어 온 관련 연구들은 다음과 같다. 국외에서 Galbraith (1971), 上田(1973), Smith(1974), 佐佐波(1976), 木原(1977), 大西(1980), Polynski(1979), Halprin(1974), 田代(1985), 平野(1986), K.T.Andrew(1986), 乾 正雄 등(1989), 大岡 哲(1991), 進士五十八(1992), S.S. Dennis(1993), A. Emmanuel(1993) 등의 연구가 있고, 국내에서는 김승환(1986), 김승환 변문기(1991), 김용수 임원현(1992), 김승환 외(1995), 황기원(1995) 등의 연구가 있다.

따라서 이 연구는 미래의 주거단지 개발의 목표로서 적합한 쾌적성의 개념을 정립하고, 나아가서 구체적 계획 및 설계 지표로 발전시키고자 하는 장기 연구의 일환으로, 현대 한국의 주거를 대표하는 주택유형인 共同住宅의 단지형 주거환경에서 주민들이 쾌적성에 관하여 지니고 있는 의식 내지 인식 수준을 구명하고, 쾌적성의 조작적 정의를 내려보는 것을 연구의 목적으로 하였다.⁴⁾

2. 연구방법

본 연구의 방법으로서 문헌 조사와 의식 조사를 사용하였고, 이를 토대로 하여 공동주택 단지의 쾌적성을 구성하는 개념체계를 해석, 제시하였다.

문헌조사는 쾌적성 및 유사 개념에 관한 여러 이론서 및 연구서, 공동주택 관련 문헌과 연구 성과, 최근 분양 광고보로서 등을 대상으로 하여, 주거환경의 쾌적성 개념의 성립과 변화과정을 고찰하였다. 의식조사는 먼저 주거환경의 쾌적성에 대한 심층면접조사를 실시하고, 그 성과를 바탕으로 설문항목을 작성하여 주거환경의 쾌적성에 대한 설문조사를 하였다. 의식조사방법의 구체적 사항은 다음과 같다.

1) 심층 인터뷰 조사

심층 인터뷰는 주거환경에서 현 거주자들이 일상생활의 체험을 통해 형성하고 있는 쾌적성에 대한 의미의 기초적 윤곽을 알아 내고, 추후 진행할 설문조사 항목을 도출하기 위해 실시하였다. 1995년 3월에서 1996년 2월까지 수시로 주거환경과 쾌적성을 중심으로 면접자와 자연스럽게 대화를 나누는 비조직화된 면접

방법을 사용하였다.

심층 면접자는 1) 사회적 상황의 파악이 가능한 단순성이 있는 집단이며, 2) 면접자와 자주 접촉할 수 있는 접근이 용이한 집단이라는 두 가지 기준에 의해, 연구자가 6년째 거주하고 있는 서울 상계 4단지 거주자들 중에서 선정하였다. 즉 상계 4단지 전체 17개 주거동들은 주로 13~32평형에 이르는 비교적 다양한 주택 규모를 형성하는 주거동으로 집중하고, 그 주거동 거주자 중에서 연구자가 자연스럽게 면접할 수 있었던 30대와 40대의 남·여 각각 6명씩, 총 12명으로 선정하였다.

2) 설문조사

(1) 조사 내용 및 대상지 선정

조사 내용은 심층면접조사에 도출된 주거환경의 쾌적성에 대한 의미와 항목을 중심으로 크게 '주거환경의 욕구 및 쾌적성에 대한 인식'과 '어휘구별 척도에 의한 주거환경의 쾌적성 의미'의 2개 내용으로 구성하였다. 조사 대상지 선정은 주거환경의 쾌적성에 대한 의식조사에 용이하도록 최근 조성된 재개발 재건축 아파트를 제외한 공동주택 중에서, 거주 후 2년 이상이며 1980년대 이후에 공급된 공동주택의 모집단에서 <표 1>와 같이 층화추출법(stratified random sampling)으로 추출하였다. 먼저 1차 층화로 단지 밀도를 고밀(200% 이상), 중밀(100~200%), 저밀(100% 이하)로 층화하고, 2차 층화로 주택 규모를 대형(49평 이상), 중형(25.7~48평), 소형(25.7평 이하)으로 층화하였다. 이와 같이 도출한 층(strata)의 약 30여 단지 중에서, 각 유형별 대표성이 있는 주거단지를 목적표본추출법(purposive sampling)⁵⁾에 의해 표본 추출하였다. 표본 추출은 밀도 평

4) 1962년 지어진 마포아파트 단지를 편두로 최근의 신도시건설에 이르기까지, 1990년은 기준으로 할 때 우리나라 시지역의 33.2%가 아파트이며 연립주택까지 합하면 42.4%에 이른다. 여기에 90년대 초반에 건설된 주택의 80% 정도가 아파트인 점을 고려하면 한국의 보편적인 주거 유형은 아파트형 주거단지라고 할 수 있다. 보다 자세한 사항은 이규인, 이재준, 황경희(1994)를 참조.

5) 목적표본추출법(purposive sampling)은 모집단에서 연구자가 그 연구의 성격상 요구하고 있는 사항을 충족시킬 수 있는 표본을 추출하는 방법으로서, 이 연구에서는 1차적으로 층화추출법에 의해 각 계층(stratum)을 대표하는 모집단에서 목적표본을 추출하여 표본추출오차를 줄여주면서 대표성을 강화하였다.

형·개발주체·입지별 대표성이 있고 환경친화 정도의 특징이 있는 과천 7단지(경기도), 상계 9단지(서울), 마포 삼성아파트(서울), 분당 삼성 시범단지(경기도) 4개 단지를 선정하였다. 이러한 표본 선정은 특정한 주거계층이 아니라 한국의 전반적인 주거 계층의 의식을 파악하기 위하여 다양한 밀도, 주택 규모, 입지 등의 기준을 반영한 결과이다.

〈표 1〉 주택 규모 및 단지 밀도별 주택유형 분류

구분	지역		조사대상지	
	서울	수도권(외곽)		
단지	고밀 (용적율 200% 이상)	상계 9단지 상지 보람 아파트 마포 삼성 아파트 신반포 한신타워	일산 대림, 분당 시범 평촌 현대, 고양 화정 일산 유원 삼환 일산 우방, 분당 파크타운	상계 9단지 마포 삼성 분당 삼성
	밀도 (100% ~ 200%)	중밀 창동 2.3단지 상계 2.4.9.12.16단지	철산 12.13단지	
주택 규모	저밀 (100% 이하)	개포 3.4단지 화곡 시범단지	과천 2.7단지 성남 은행	과천 7단지
	대형 (49평 이상)	신반포 한신타워	분당 시범, 고양화정, 일산 유원 삼환,	분당 삼성
주택 규모	중형 (25.7~48평)	독립문 삼호 마포 삼성	분당 파크타운	마포 삼성
	소형 (25.7평 이하)	개포 3.4단지 창동 2.3단지 화곡 시범단지 상계 2.4.9.12.19단지	철산 12.13단지, 과천 2.7단지 성남 은행, 평촌 현대 일산 대림	상계 9단지 과천 7단지

(2) 설문조사방법

설문조사는 1996년 6월 4일~12일에 걸쳐 실시하였다. 4개 단지를 대상으로 각 110세대씩 총 440세대를 대상으로 하고, 조사의 편중성을 제거하기 위하여 각 동별, 층별로 균등하게 샘플링하여 총 398매가 표집되었다. 따라서 거주자 회수율은 89%로 약 $\pm 4\%$ 이내의 샘플 오차를 지닌다. 이와 같이 표집된 표본의 조사 결과를 SPSS/PC Window Release 6.1로 분석하였다. 이 연구에서 중요도 평가는 5점 척도를 사용하였으나 다음과 같이 등간격 평점으로 환산하였다. <매우 중요>는 100점, <중요>는 75점, <보통>은 50점, <중요않음>은 25점, <전혀 중요않음>은 0점으로 평가점이 0점에서 100점의 등간격 평점으로 환산하였다.

3) 조사 대상지 사회물리적 특성

(1) 심층 인터뷰 조사 대상지의 사회 물리적 특성

상계 4단지는 면적이 약 180여만평, 인구가 약 130,000명인 대규모 택지로서 총 19단지에 조성한 상계 신시가지 내에 위치한다. 1988년에 조성된 상계 4단지(용적율 180%)는 주택 규모가 13평에서 36평에 이르기까지 다양하여, 주민은 대부분 사회 경제적 중산층에 속한다. 단지 중앙에 근린공원이 위치하는 등 오픈 스페이스가 풍부하여, 94년 아름다운 노원구 최우수단지, 96년 서울시 푸른마을로 선정된 단지이다.

(2) 설문 조사 대상지의 사회 물리적 특성

과천 7단지는 대한주택공사가 1980년대 초에 공급한 공동주택단지로서, 주민의 소득 수준은 중~저층이다. 그래서 단위주택 규모는 소형(16~27평)이지만, 저밀도(용적율 72.83%), 저층(3~5층)인 데다가 주변의 자연 녹지가 풍부한 단지이다.

상계 9단지는 대한주택공사가 1988년에 공급한 공동주택 단지로서, 주민의 소득 수준은 비교단지와 상대적으로 저소득층에 해당한다. 단위주택 규모는 소~중형(12~32평)이고, 중밀도(용적율 209.4%)이나, 고층(12~15층)으로서 주변 단지보다는 개발 밀도가 높다.

마포 삼성아파트는 민간부문이 1993년에 공급한 공동주택 단지로서, 주민의 소득수준은 중~상류층에 해당한다. 단위주택 규모는 중~대형(28~50평)이고, 고밀도(용적율 300%)이며, 고층(16~17층)으로서 최근의 고밀고층 개발 추세를 대변하고 있다. 대도시 내에 위치하는 단지로서 조경을 위시한 물리적인 시설의 조성 수준은 우수하나, 단지가 외부로부터 사회적으로 단절되어 있는 단지이다.

분당 삼성 시범 아파트는 민간부문이 1993년에 공급한 공동주택 단지로서, 주민의 소득 수준은 매우 높다. 단위주택 규모는 중~대형(22~70평)이고, 고밀도(용적율 227%)이며, 중~초고층(5~28층)이다. 단지 외곽은 간선

〈표 2〉 설문조사 대상지의 사회 물리적 특성 종합

단지	주택 유형	공급 주체	물리적특성			주택규모 (평)	주택면적 (평)	사회문화적 특성(평균치)			
			사업 연도	용적율 (%)	층수 (층)			동거 가족수 (인)	거주 기간	향후 이사시기 (년)	소득 수준
과천 7단지	저밀소형	공공	1982	72.83 (저밀)	3-5	16-27	21.11 (소형)	3.8	6년 5개월	4.0	중
상계 9단지	고밀소형	공공	1986	209.4 (중밀)	12-15	12-32	24.38 (소형)	4.0	6년 1개월	3.0	저
마포삼성 아파트	고밀중형	민간	1993	300.0 (고밀)	16-17	28-50	36.14 (중형)	3.9	2년 2개월	3.3	고
분당삼성 시범단지	고밀대형	민간	1993	227.0 (고밀)	5-28	22-70	56.39 (대형)	4.3	4년 1개월	4.6	고

*소득수준은 상대적인 평가임

도로에 의해 단절되었지만 주변 구릉지와 산 주변에 위치한다.

이와 같이 조사 대상지 각각의 물리적인 특성 및 인구 사회적인 특성을 종합한 결과 저밀 소형으로 과천 7단지, 고밀 소형으로 상계 9단지, 고밀 중형으로 마포 삼성아파트, 고밀 대형으로 분당 삼성 아파트는 각각 단지 밀도 및 주택 규모별로 차별성이 분명하다.

II. 문헌분석을 통한 주거환경의 쾌적성 인식의 틀 설정

1. 쾌적성의 개념과 정의

‘쾌적성’은 영어 amenity의 번역어이다. 그러나 amenity의 개념이 다의적이기 때문에 이 번역은 개념의 일 부분만 채택하고 있는 것으로 쓰이기도 하고, 또는 그 다의성을 모두 포용하는 개념으로 쓰이기도 한다. 따라서 먼저 amenity라는 말이 지니고 있는 원초적 뜻을 통해서 그 개념을 살펴보기로 하자. 영어 amenity의 어원은 라틴어 amoenitas로서 사랑, 좋아함 등과 같은 감정을 표현하는 amore라는 말의 근원을 이루기도 하므로 amenity에 이런 감정이 내포되어 있다. 그러나 이 개념에 대한 학술적 정의는 별로 없으므로, 우선 사전적 정의가 필요하다고 본다. 이 말의 사전적 어의 중에서 쾌적성과

관련된 개념은 1) 유쾌성(plesantness), 매력성(attractiveness); 2) 장소나 기후 등의 매력적이거나 바람직한 국면(attractive or desirable features, as of a place, climate, etc.)이다. 이때 고찰할 주요 어휘는 즐거운(pleasant), 매력적인(attractive), 바람직한(desirable), 어울리는(agreeable) 등이며, 그 의미는 〈표 3〉에 요약하여 풀이되어 있다. 이처럼 amenity는 다의적이기 때문에 우리말로 쾌적성이라고 하기에 다소 부족하지만 본 연구에는 쾌적성과 같은 개념으로 보고자 한다.

amenity는 사람이 어떤 사물이나 환경의 성상이나 형태를 대할 때 그것으로부터 마음이 나감각에 상응하는 어떤 감흥을 얻는다는 관점에서 볼 때 어떤 사물이나 환경이 가지고 있는 긍정적 성상이다. 그래서 이것을 쾌적 ‘성’이라고 풀이할 수 있다. 한편 복수로서 amenities는 장소나 기후 등이 매력적이거나 바람직하다는 것을 뜻하는 것으로, 이때에는 쾌적성이 아니고 쾌적한 ‘환경’ 그 자체를 말하는 것이다. 이때 쾌적성이거나 쾌적한 환경이거나 간에 받아들이는 사람이 있어야만 그 성상이 성립하고 작용하므로 그런 점에서 ‘매력’이라는 개념이 성립한다.

또 바람직한(desirable) 상황이 성립하여야 하므로, 이는 사람이 어떤 환경을 요구하든가 주어진 환경을 원하는 양상으로 바꾼다는 것이니, amenity는 욕구충족성과 관련된다. 그리

〈표 3〉 amenity의 사전적 어의

주요어휘	어 의	의 미	효과의 주체	amenity의 속성
pleasant	마음이나 감각에 상응한다 (agreeable to the mind or senses)	사람이 어떤 사물을 대할 때 그것이 발생 하는 감각적 자극이 좋은 효과를 발휘	사람이 아니라 사물임(부존)	쾌적성(사물이나 환경의 성상)
	기분이 좋은 매너와 외관등을 지니고 있다(having an agreeable manner, appearance, etc.:amiable)	amenities는 장소나 기후등이 매력적이거나 바람직한 국면 (attractive or desirable features, as of a place, climate, ect)		쾌적한 환경 (특정 한 성상을 가진 환경이나 성상)
attractive	자석처럼 어떤 힘을 발휘하여 사람이나 사물을 끌어당긴다.	쾌적한 환경이나 쾌적성에 대해 사람의 감수성이 구비되어 있어야 한다. 그러나 환경이나 사물이 특정한 성상을 이미 갖추고 있어야 한다.	사물보다도 사람 (상호작용)	매력, 활력
desirable	사람이 환경에 대해 무엇을 원한다	원하는 환경을 요구하는가, 주어진 환경을 원하는 양상으로 바꾼다.	육구는 사람으로 부터 발생(환경은 일단 무관)	육구 충족성 (쾌락)
agreeable	어떤 사물이 한 사람의 개인적 기호나 기분 등과 어울린다. (in accord with one's personal likes, mood, etc)	'개인적' 차원에서 일어나는 사람과 환경의 관계를 설명한다.	환경과 사람의 상호작용	개인적 조화

출처 : 황기원(1994), "도시 어메니티", (서울시정개발연구원)

고 어울리는(agreeable) 상황은 어떤 사물이 한 사람의 개인적 기호나 기분 등과 어울리는 상황이므로 개인적 조화라는 점이 강조된다.

이와 같이 amenity는 쾌적성, 쾌적한 환경, 그리고 매력, 활력, 또 육구충족성, 개인적인 조화 등과 같은 다의성을 가진 개념으로 밝혀지는데, 이것은 결국 인간과 환경 사이에 일어날 수 있는 긍정적인 형태를 전제로 하는 개념이라고 할 수 있다.⁶⁾

이와같은 쾌적성 개념이 환경의 질적 측면에서 중요하게 등장한 기원은 세계에서 가장 빨리 산업혁명을 실시하여 가장 먼저 열악한 주거와 도시환경의 생활환경 개선이 큰 사회문제 가 되었던 영국에서, 윌리엄 홀 포드경이 왕립예술원에 제출한 서적(Preserving Amenities, 1959)에서 제시되었다. 그는 쾌적성(amenity)을 'The right thing in the right place', 즉 '있어야 할 곳에 알맞은 것이 있다는 것이

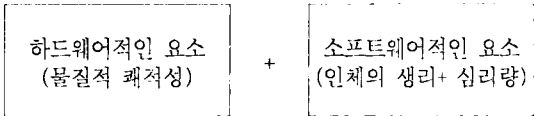
다' 라고 정의하고, 쾌적성이란 단지 하나의 특질을 말 하는 것은 아니며 복수의 가치가 총합적인 카탈로그로 인식하였다. 이는 어떤 일정한 상황하에서 쾌적성은 있어야 할 곳에 알맞은 것이 있는 유용성으로 주거, 따뜻함, 빛, 깨끗한 공기, 가정 내의 서비스까지 전체적으로 쾌적한 상태를 말하였다.

이러한 영국의 쾌적성(amenity) 개념이 일본에서 파생된 것은 OECD(경제협력개발기구)가 1977년에 일본의 환경정책을 분석한 권추리 리뷰의 보고서 『일본의 환경정책』이 발표되고 그 중에 "일본은 많은 공해 방지의 전과속에서 이겼지만 환경의 질을 높이기 위한 전쟁에서는 아직 승리를 거두지 못했다"라고 보고한 내용을 받아 환경청에서 쾌적환경의 창조에 중점을 둔 시책을 전개하기 시작함으로써 경제안정기를 거쳐 현대에 이르기까지 환경의 질적 측면에서 중요해져 왔다.⁶⁾

6) 황기원(1994), "도시계획의 새로운 접근:어메니티", 서울시정개발연구원 서울21세기 연구센터(서울 21세기 구상 간담회 발표논문), 참조.

2. 쾌적성의 영역과 구조

위와 같은 고찰을 통해 볼 때 쾌적성은 주위 환경에 대하여 불쾌감을 느끼지 않는 어떠한 범위 즉, 인간과 환경 사이에 일어날 수 있는 환경의 범위인 '쾌적 영역'이라는 개념을 파생한다. 그 영역에는 개인차와 생리적이고 심리적인 특성, 그리고 활동상태 등에 따라 큰 차이를 보인다. 이 쾌적영역의 설정은 환경의 질을 결정하는데 밀접한 관계가 있으며, 크게 <그림 1>과 같이 물질적인 요소(건물 설비 기기 등과 같은 물적 조건)와 관계되는 하드적인 요인과, 인체의 생리나 심리와 같은 소프트웨어적인 요인이 복잡하게 결합되어 있는 영역으로 구분할 수 있다.



<그림 1> 환경에 대한 쾌적영역 구조

3. 주거환경의 쾌적성 개념의 역사적 변화^{B)}

이와 같은 쾌적성 개념을 주거환경에서 일어나는 인간육구의 수준에서 순차적으로 살펴보면 가장 기본적인 1단계는 단순히 환경의 더위, 추위를 제어하는 온도조절 수준이고, 2단계는 인간의 오감을 느끼는 생리적 욕구를 만족시키고, 인체에 스트레스가 생기지 않도록 환경의 온도, 습도, 기류, 복사를 제어하는 수준이다. 더욱 이상적인 3단계는 생활에 최적한 상태가 되도록 환경을 조성하여, 그 곳에서 생활하는 사람들의 생리적인 면은 물론 심리적인 면에서도 만족을 주는 환경수준이라고 할 수 있다.

이러한 주거환경의 인간육구 수준에 따라 쾌적성의 역사적인 변화는 <그림 2>와 같이

크게 1)온도조절 수준 단계, 2)위생문제 해결 단계, 3)기술주의 단계, 4)환경친화 단계라는 4가지 단계로 구분할 수 있다.

1) 온도조절 단계: 산업혁명 이전

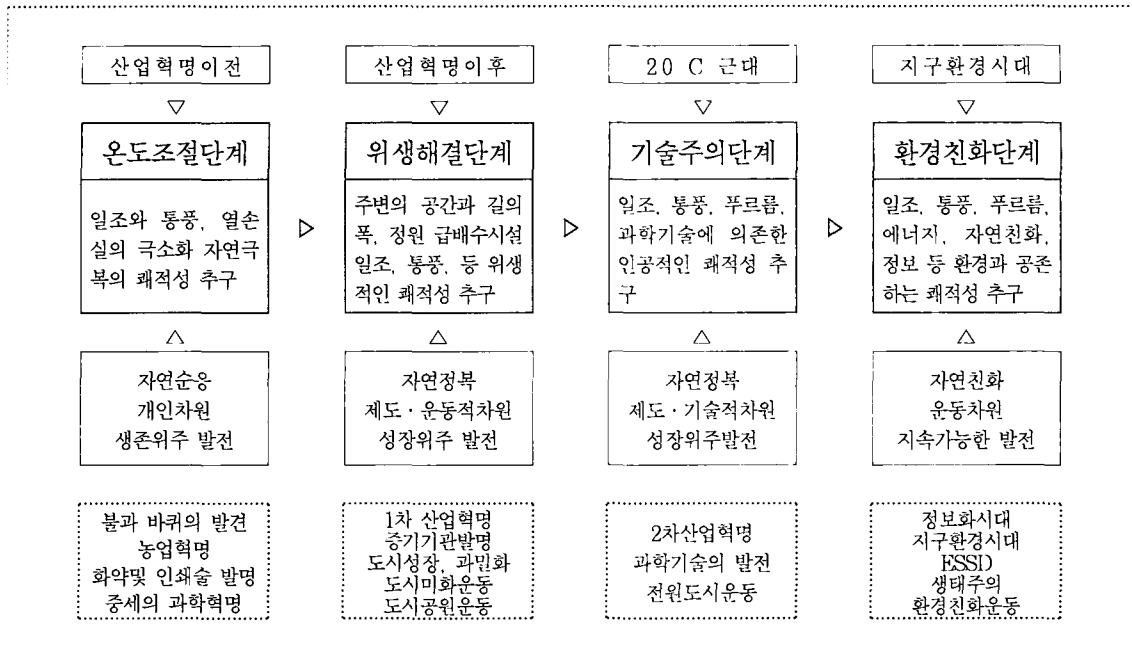
산업혁명 이전까지 주거환경의 쾌적성 추구는 불리한 자연환경 조건을 극복하고 비바람을 막기 위한 은신처로서의 주거환경을 만들고 유지하는 것으로서, 단순히 온도조절 수준의 단계라고 볼 수 있다. 온도조절 단계에서 쾌적성의 추구는 공통적으로 환경에 순응하는 쾌적성을 추구하였고 주로 일조와 통풍으로 열손실을 극소화하려는 협의의 쾌적환경을 추구하였다. 은신처로서의 단순히 온도조절 단계의 쾌적성 추구는 환경의 더위, 추위를 제어하는 온도조절 수준으로 환경에 순응하여 쾌적성을 추구하는 단계로서, 산업혁명에 따른 도시화가 야기하는 과밀화 이전 단계의 주택에 대한 쾌적성의 추구이다.

2) 위생문제 해결 단계 : 산업혁명 이후

위생문제 해결 단계의 쾌적성의 추구는 산업혁명 이후 과밀화와 슬럼화된 도시의 절박한 위생상태를 개선해 보고자 하던 노력에서 주로 도심지 공동주택에서 추구되었다. 18세기 말 영국에서 처음으로 시작된 산업혁명, 증기기관 등의 발명에 의한 산업기술의 발달은 농업에 기초한 경제구조를 무너뜨리고 새로운 생산방식과 기업조직을 출현시켰으며, 도시의 과밀화와 불량한 위생상태를 발생시켰다. 따라서 산업혁명 이후에서 20세기 현대사회에 이르기까지의 주거환경에서의 에메니티 추구는 불량한 도시 및 주거환경의 위생문제를 개선하려는 위생문제해결 수준단계로 발전하였다. 이러한 발전은 온도, 습도, 기류, 복사를 제어하는 수준인 입지와 자연적 제약보다는, 과밀화에 의

7) 日本都市計劃學會/編著(1987), 『アナニテイ都市への途』, 日本都市計劃學會, p.13.

8) 손세관(1993), Lewis Mumford(1993), 강영환(1991), Hassan Fathy(1993), 日本地球環境住まい研究會(1992) 등등 참고.



(그림 2) 주거환경의 쾌적성 욕구변화

한 위생상태를 개선하고자 주로 일조와 통풍, 푸르름 등의 협의의 쾌적환경을 추구하였다.

3) 기술주의 단계 : 20C 근대

19세기 후반의 제2차 산업혁명을 기반으로 한 20세기 근대사회는 과학과 기술의 결합을 이루었다. 이에 과밀화되어 가는 도시의 환경악화와 주거환경의 질적 저하에 대처하기 위해 획기적인 방향 전환과 새로운 방법론이 요구되었다. 즉 사회구조와 경제체제가 변화하면서 주택에 대한 내용과 질의 변화가 요구되자, 근대건축가들이 생각했던 이상적 주거의 개념은 공업생산으로 대량공급이 가능하고 적절한 채광과 통풍 등 위생적 요구를 충족시키는 것이었다. 따라서 인간의 기본적인 주거 요구에 관한 생각들은 단순하고 명쾌하였다. 예를 들어 르 꼬르비제는 ‘인간의 기본적 요구는 공간의 효용성, 안락함, 그리고 적절한 설비를 의미하는 것’이라고 규정하였고, 그로피우스는 ‘적절한 음식과 따뜻한 환경 이외에 건강한 생활을 위해 기본적으로 필요한 것은 햇빛과 공

기 그리고 공간적 여유’라고 주장했다. 이와 같이 주거환경에서 환경의 위생상태의 개선노력에서 보다 진보된 기술적 단계에서의 쾌적성의 추구는 공통적으로 일조와 통풍, 푸르름, 인공적인 쾌적성이 추구되었다.

4) 환경친화단계 : 지구환경시대

산업혁명 이후 가속화된 도시화 및 공업화 등의 기술주의로 인류가 오래도록 추구하여 왔던 편익의 극대화는 이루어졌지만 그 반면 대기오염 오존층의 파괴, 지구 온난화, 기상이변, 각종 자원의 고갈 등 지구촌 생태계의 평형을 위협하는 현상이 도처에서 발생하고 있고, 이는 전 인류의 생존권과 직결되어 그 심각성이 나날이 증대되고 있다. 이와 같은 지구환경문제를 맞이하여 지금까지 인공적으로 공조(空調)된, 단순한 생리적인 쾌적함에서, 자연환경에서 받는 심리적인 쾌적함을 포함하는 감동적인 ‘기분 좋음’을 추구하고 있다. 왜냐하면 우리들이 점차 도시에 모여 살게 되어 인공적인 환경의 쾌적함, 편리함 등을 얻은 반면 그대

신 대기오염, 도시 소음, 기온의 상승, 일조나 통풍의 부족, 산성비, 흙이나 녹지와 같은 자연의 소멸, 물 부족, 물 오염, 자동차의 공해, 주거의 취득난, 통근난, 인간소외, 쓰레기 문제 등 손실된 것이나 직면하고 있는 문제가 많기 때문이다

Ⅲ. 주민의식에 나타난 주거환경에서의 쾌적성 의미

1. 심층면접 조사분석 결과

주거환경에서 쾌적성 의미에 대한 심층면접 결과 면접자들이 이전까지 다양하고 풍부한 주거환경을 경험하지 못한 결과, 그 응답에서 다소 한계가 있었으나 그 결과는 다음과 같다. 먼저 단순히 쾌적성이란 어휘는 “맑은 공기와 푸른숲에 새소리와 맑고 시원한 물소리, 사람들의 밝은 웃음소리, 그리고 따뜻한 봄바람이 살랑살랑 부는 날씨가 청명한 가을날씨, 목욕 후의 개운함 등의 이미지를 연상하는 것으로 표현되었다. 또한 거주하는 공동주택에서의 쾌적성은 물리적인 요소와 심리적 요소가 포함되는 광의의 개념으로서, 교통, 학군, 이웃관계, 직장과의 거리, 안전함, 서비스정도 등의 사회·문화적인 조건과, 풍부한 녹지, 자연환경

의 청정성 등의 물리적인 조건이 결합되어 총체적으로 충족되는 복합개념으로 집약되었다. 즉 <표 4>과 같이 단지주변 환경은 산이나 호수의 자연경관이 조망되며 접근할 수 있고, 단지 내부 환경은 공기가 맑고, 조용하고, 깨끗하며, 상가와 문화적인 시설, 레크레이션 시설 등이 가까이 있는 물리적 환경과, 직장과 근접하며 교통이 편리하고 학군이 제대로 갖추어지는 등 사회문화적 환경이 충족됨을 의미하였다. 또한 단지내부는 새와 물소리 등의 청각적인 즐거움과 여유있고 풍부한 녹지(공원과 숲)에 언제든지 산책할 수 있는 물리적 환경과, 범죄와 차량사고로부터 안전하여 아이들이 편하게 안전하게 놀 수 있고 인심좋은 이웃과 함께 살 수 있는 사회문화적 환경이 충족됨을 의미하였다.

또한 주거환경에서 쾌적성에 대한 심층면접 결과중 주거환경의 쾌적성을 적절하게 표현하는 이미지는 다음과 같이 20개의 행동사로 도출되며, 그 의미 표현 중에서 특징적인 것을 정리하면 다음과 같다.

자연적인 감각적인 풍부한 편리한 명료한	안전한 문화적인 부드러운 밝은 쾌락적인	물리적인 따뜻한 축축한 기능적 세세한	깨끗한 조용한 복합한 인질적인 자연환경적인
-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

1) 쾌적성은 인간의 오감 중에서 특히 시각적,

<표 4> 주거환경에서 쾌적성 욕구

구분		대표적인	지표 내용
단지주변 환경		①주변자연경관의 조망 ③학군 및 문화적 접근성 ⑤통근 및 통학 교통조건	②상업 및 판매시설과의 접근성 ④레크레이션시설 접근성
단지 내부 환경	단지의 안전함과 편리함	①범죄예방 시설구비 ③동적인 이웃 ⑤주택구조의 안전함.	②정보통신 및 건축설비시설 구비 ④주차 및 보행차도로의 안전함
	단지의 청정성	①녹지의 풍부성 ③흙과의 친밀도 ⑤자연경관의 조망과 접근.	②물과 수변공간의 접촉성 ④새와 곤충과의 접촉
	단지의 청정성	①공기의 깨끗함 ③단지의 청결함 ⑤단지의 아름다움.	②연못과 하천의 깨끗함 ④단지의 조용함

청각적 욕구와 밀접한 관계를 지니는 것으로 파악되었다. 훌륭한 자연경관의 조망, 아름다운 주동내외부 디자인, 인간적 척도 등의 시각적인 욕구와 조용함, 새소리, 물소리 등의 청각적 욕구가 전체 환경에서 전달되는 분위기와 결합하는 것이 가장 중요한 쾌적 조건의 하나였다.

2) 또한 쾌적성의 물리적인 요소는 심리적인 요소보다 더 강조되었다. 물리적인 요소중 가장 중요하게 인식되는 것은 단지내외의 산과 호수, 숲 등의 자연과의 접촉성과 맑은 공기였다. 또한 심리적으로 가장 중요하게 인식된 요소는 거주환경의 안전성과 이웃관계의 동질성이었다.

3) 단지내 주택내부의 면적이 좁을수록 주택외부에서 쾌적성의 요소를 보완하려는 욕구가 높았다. 또한 상계주공아파트(13평-36평)의 거주자들은 약 36평내외의 단위세대 주호면적이 충족되면 주택외부 환경으로 쾌적성의 관심이 집중될 것이라는 욕구를 지니고 있었다.

4) 주거환경의 쾌적성의 개념에는 주변단지의 사회문화적 환경뿐만 아니라 주변의 산이나 호수, 강 등의 자연적인 환경 등 지리적 범주가 넓었다.

5) 심층면접 결과 특히 남성은 사회문화적인 요소의 쾌적성이 물질적인 쾌적성의 요소보다 중요하게 인식되고 있으며, 반면 여성들은 사회문화적인 요소보다는 물질적인 변수가 더 중요하게 인식되고 있었다.

2. 설문조사 분석 결과

1) 주거환경의 쾌적성 욕구 중요도 평가

심층면접에 의해 도출된 주거환경에서 쾌적성 욕구에 대한 중요도를 평가한 결과 거주자들이 인식하는 주거환경의 쾌적성 욕구는 전반적으로 매우 중요하다고 인식하고 있었다. 주거환경의 쾌적성에 대한 욕구는 <표 5>와 같이 그 중요도가 주택유형별로 차이가 있기 보다는, 저밀도로 배치되어 단지내 풍부한 녹지와 숲 등의 주택외부 자연환경이 풍부한 과천 7단지가 가장 주거환경에 대한 쾌적성의 욕구가 높게 인식

되었다. 따라서 주거환경의 쾌적성에 대한 욕구는 소득수준에 따라 차이가 있기 보다는 거주밀도에 의한 거주자들의 거주경험에 의해 그 욕구수준이 달라진다는 것을 알 수 있다.

또한 공통적으로 “공기의 깨끗함”이 가장 중요한 요소로 나타나며, 가장 중요한 항목 순위는 “단지의 청정성” > “안전함과 편리함” > “단지 주변 배치” > “자연과의 친화” 등의 순으로 단지내 쾌적성은 궁극적으로 단지의 깨끗함, 연못과 하천의 깨끗함, 조용함, 청결함, 아름다움 등의 “단지의 청정성”이 충족되는 것이 가장 우선되는 욕구라는 것을 알 수 있다.

이러한 결과로 오랫동안 중요하게 여겨지던 학군 및 문화적 가까움 등의 단지내외부환경이나 안전함이나 편리함, 자연과의 친화에 대한 욕구보다는 범지구환경적으로 중요하게 부각되는 환경문제에 대한 인식으로 주거환경의 쾌적성에 대한 인식이 변화하여 가는 것을 알 수 있다. 항목간의 비교는 다음과 같다.

(1) 단지 주변환경 비교

단지 주변환경은 아직까지 통근·통학 교통조건이 가장 중요한 요건임을 알 수 있다. 특징적인 것은 기존에 주거지 선택에 있어 오랫동안 중요하게 여겨지던 학군 및 문화적 가까움보다 주변자연 및 경관과의 가까움이 더 중요하게 인식되고 있는 것은 쾌적성의 의미로서 중요하다.

(2) 안전함과 편리함 비교

안전함과 편리함의 항목은 주택구조의 안전함이 가장 중요도가 높았으나, 정보통신 및 주택설비기능이 가장 중요도가 낮은 항목이었다. 이는 역시 주택구조의 안전문제에 대한 거주자의 의식이 가장 중요하며 아직도 방법에 대한 문제가 안전함을 알 수 있다.

(3) 자연과의 친화 비교

자연과의 친화는 녹지와 수목의 접촉이 가장 중요도가 가장 높고, 새와 곤충 및 동물과의 접촉이 가장 낮았다. 이는 녹지, 수목 등 1차적인 자연친화가 이루어져야 2차적으로 새와 곤충 및 동물과의 친화를 이룰 수 있음을 알 수 있다.

<표 5> 주거환경의 쾌적성 요구조건 중요도 평가

구분		과천 7단지	상계 9단지	마포삼성 단지	분당삼성 시범	종합*	ANOVA TEST P(value)
항목	요 소	MEAN	MEAN	MEAN	MEAN	MEAN	
(1) 단지 주변 환경	①주변자연 및 경관과의 가까움	90.7	87.0	80.0	83.1	84.6	0.000
	②상업 및 판매시설과의 가까움	77.3	75.2	81.8	74.2	74.4	0.000
	③학교 및 문화적 가까움	83.5	84.0	79.6	78.9	82.3	0.000
	④레크레이션시설 가까움	69.7	67.1	67.1	64.7	66.6	0.000
	⑤통근·통학 교통·조건	83.7	89.9	84.4	84.7	85.3	0.000
	계	81.0	80.6	78.6	77.1	78.6	
(2) 안전 합과 편리 합	①범죄예방 시설구비	88.9	93.8	85.1	81.8	87.0	0.000
	②주차 및 보행자 도로 안전합	84.1	90.3	80.0	73.8	82.4	0.000
	③이웃관계를 형성하는 시설	77.3	77.4	67.8	64.2	72.7	0.014
	④정보통신 및 주택설비 기능	75.5	74.3	70.7	64.4	72.2	0.000
	⑤주택의 구조의 안전합	86.6	91.9	87.8	82.0	87.7	0.000
	계	82.3	85.5	78.3	73.2	80.4	
(3) 자연 과의 친화	①녹지와 수목의 접촉	90.7	85.7	82.2	79.8	83.7	0.000
	②물과 수변공간의 접촉	80.8	76.1	72.0	71.1	75.4	0.000
	③흙과의 접촉과 친밀	81.7	78.2	72.2	70.7	76.3	0.000
	④새와 곤충 및 동물과의 접촉	74.4	67.6	62.2	61.1	67.1	0.000
	⑤태양 및 자연경관의 즐김	80.0	80.1	75.8	74.2	77.1	0.000
	계	81.5	77.5	72.9	71.4	75.9	
(4) 단지 의청 정성	①공기의 깨끗함	93.0	92.7	87.1	87.8	89.3	0.000
	②연못과 하천의 깨끗함	85.4	85.3	72.4	75.6	79.8	0.000
	③단지의 청결함	89.3	89.9	84.2	83.1	86.5	0.000
	④단지의 조용함	89.7	87.9	80.0	82.0	84.1	0.000
	⑤단지 경관의 아름답음	87.8	84.2	78.7	81.6	83.6	0.000
	계	87.6	88.0	80.5	82.0	84.7	
	종합평균	83.1	83.2	77.4	76.2	79.8	

* 종합평균과 항목간의 계는 전체의식결과를 평균한 것임.

(4) 단지의 청정성 비교

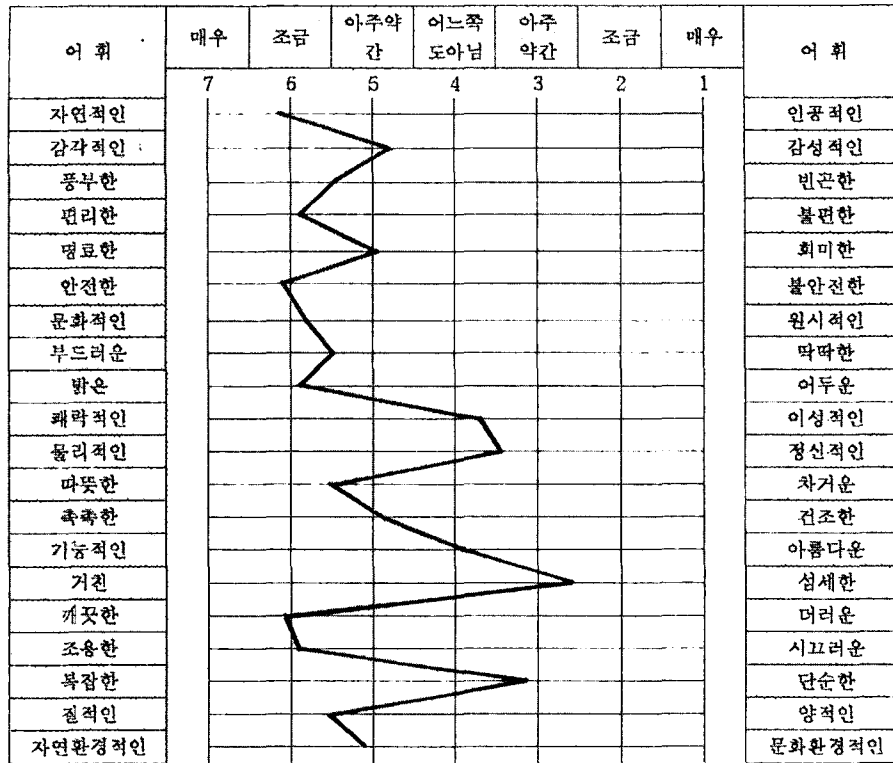
단지의 청정성 항목은 공기의 깨끗함이 가장 중요한 요소로 나타났고 모든 주거환경 요소 항목중에서 가장 중요한 요소로 나타난점은 주목할 만한 결과이다.

2) 쾌적한 주거환경에 대한 이미지 평가

쾌적한 주거환경에 대한 이미지 평가는 심층 면접에서 도출된 20개의 형용사를 상대적인 반의어에 대한 상대적인 7점척도를 이용하여 SD(Semantic Differential)법⁹⁾으로 평가하

였다. 그 결과 쾌적한 주거환경에 대한 이미지는 단지별로 큰 차이점을 발견할 수 없었다. 다만 <그림 3>과 같이 전체 평가점을 종합한 결과 주거환경의 쾌적한 이미지를 가장 대표하는 형용사는 자연적인(6.180) > 안전한(6.129) > 깨끗한(6.080) 등이 상대적으로 중요하게 평가되었고, 조용한(5.981) > 밝은(5.964) > 편리한(5.918) > 문화적인(5.849) > 질적인(5.571) > 따뜻한(5.531) > 풍부한(5.493) > 부드러운(5.410) > 자연환경적인(5.253) 그리고 섬세한(2.539) 등이 중요한 순으로 나타났다. 이러한 결과로 쾌적한 환경친

9) SD법은 실험대상자는 원래 특별히 개인차를 문제로 삼지 않은 경우 30-50명 정도이면 안정적인 데이터를 얻을 수 있으나 본 연구에서는 개인적인 속성에 의해 쾌적성의 의미가 차이가 많이 난다. 가정하여 4개 단지 398명을 대상으로 하였다.



〈그림 3〉 쾌적한 아파트에 대한 이미지 평가(SD)

화형 아파트는 기본적으로 “인공적인 쾌적함” 보다는 “자연적인 쾌적함”을 추구한다는 것을 알 수 있다. 또한 쾌적한 환경친화형 아파트에 대한 욕구는 안전함과 편리함, 깨끗함 등이 기본적으로 충족되어야 함을 시사해 준다.

3) 쾌적함의 추구방향에 대한 의식조사

또한 주거환경의 쾌적함의 추구방향에 대한 의식조사결과 <표 6>과 같이 “자연에 의한 쾌적함”이 “기계설비에 의한 쾌적함”보다 상대적으로 그 욕구가 훨씬 높다는 것을 알 수 있다. 이러한 결과는 20C 근대에서 인공적인 기계설비에 의존한 주택내부환경의 쾌적함을 추구하는 주거욕구에서, 최근 지구환경문제 인식과 결부되어 잃어버린 자연의 정서를 되찾아 건강하고 풍요로운 삶을 추구하는 주거욕구로 쾌적성의 욕구가 변화함을 볼 수 있다.

IV. 결론

본 연구는 현대 한국의 주거를 대표하는 주택 유형인 공동주택의 단지형 주거환경에서 쾌적성의 개념을 정립하고, 주민들이 쾌적성에 관하여 지니고 있는 의식 내지 인식 수준을 구명하여, 쾌적성의 조작적 정의를 내려보는 것을 연구의 목적으로 문헌분석과 거주자에 대한 의식조사를 실시하여 다음과 같은 결과를 얻었다.

‘쾌적성’은 영어 amenity의 번역어로서 그 개념이 다의적이거나 사람이 어떤 사물이나 환경의 성상이나 형태를 대할 때 결국 인간과 환경 사이에 일어날 수 있는 긍정적인 형태를 전제로 하는 개념으로서 물질적인 요소와 관계되는 하드적인 요인과, 인체의 생리나 심리와 같은 소프트웨어적인 요인이 복잡하게 결합되어 있는 영역으로 구성되어 있다.

이러한 쾌적성은 보다 더 질 좋은 주거환경으

〈표 6〉 쾌적함의 추구방향에 대한 의식조사

구분	과천 7단지	상계 9단지	마포삼 성단지	분당삼 성시범	종합*	ANOVA TEST			
	MEAN	MEAN	MEAN	MEAN	MEAN	Sum of Squares	DF	F	Signifi cance
자연에 의한 쾌적함	90.1	86.6	40.0	80.9	87.0	13.158	5	2.964	0.012
기계설비에 의한 쾌적함	61.9	61.3	63.1	62.2	62.3	1.107	5	0.205	0.460

* 종합은 거주자 전체의식결과를 평균한 것임

로 변화하고자 하는 인간의 욕구로 말미암아 역사적으로 산업혁명이전의 온도조절단계에서는 일조와 통풍, 열손실의 극소화 자연극복의 쾌적성이, 산업혁명이후 위생문제해결 단계에서는 주변의 공간과 길의 폭, 정원, 급배수시설, 일조, 통풍 등 위생적인 쾌적성이 추구되어왔다. 또한 20C 근대 기술주의 단계는 일조, 통풍, 푸르름, 과학기술에 의존한 인공적인 쾌적성이, 최근 지구환경시대의 환경친화단계는 일조, 통풍, 푸르름, 에너지, 자연친화, 정보 등 환경과 공존하는 쾌적성이 추구하고 있다.

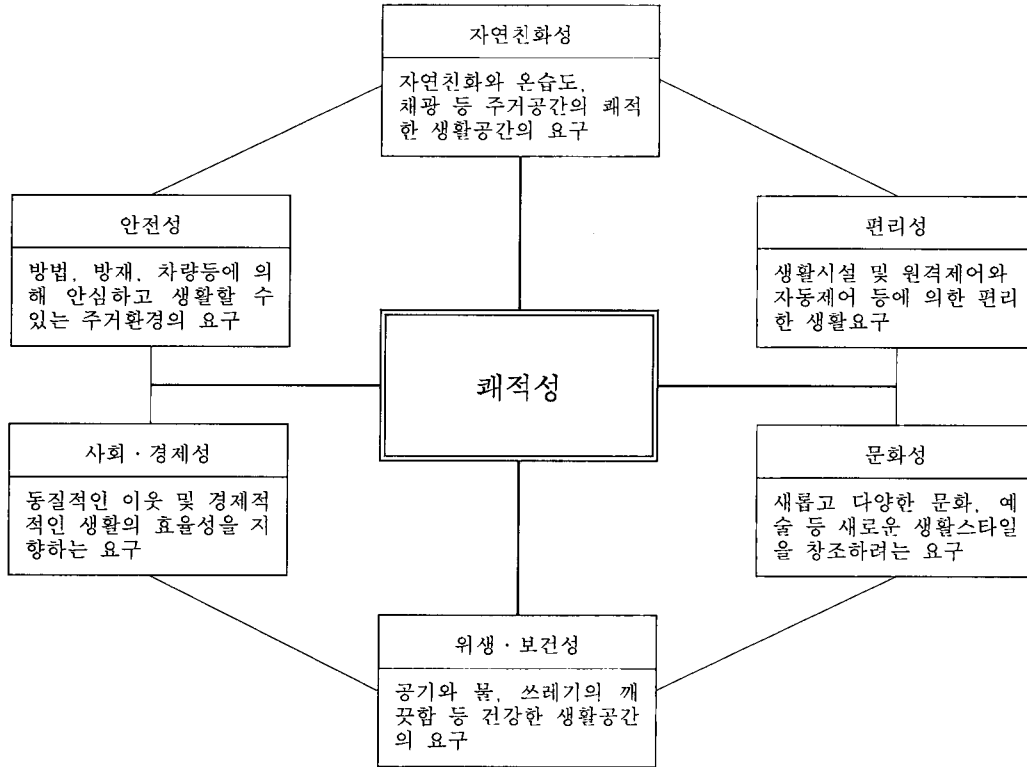
이와같이 역사적으로 쾌적성의 의미변화에서 주거환경에서 쾌적성은 단순히 환경의 더위, 추위를 제어하는 온도조절 수준에서 환경친화형 주택의 쾌적성을 추구하는 지구환경시대에 이르기까지, 인간의 자연환경에 대한 가치와 철학, 기술수준에 따라 그 추구방법이 달라되어 왔지만, 공통적으로 태양과 관련된 일조와 맑은 공기의 통풍, 그리고 주택 가까이 녹지를 추구하는 푸르름 등이 쾌적성의 중요인자라는 것을 알 수 있다. 이는 주거의 의미가 인간을 자연적, 인위적 외부 위협으로부터 보호한다는 은신처의 역할이라는 기본적 의미 이외에도, 소비 경제적 차원에서의 사용가치와 교

환가치를 동시에 지니고 있는 생산품이라는 의미가 포함되어 있기 때문이라 볼 수 있다.

따라서 '주거환경에서 쾌적성이란' 〈그림 4〉와 같이 전통적으로 주거단지 계획의 계획목표이며 거주자의 기본적인 주거성능이라 할 수 있는 ① 안전성, ②편리성, ③사회·경제성, ④문화성, ⑤위생·보건성, ⑥자연친화성 등 물리적 환경의 질과 심리적 환경의 질을 포괄하는 종합적인 주거환경의 질을 의미하는 것으로 인식의 틀을 설정할 수 있다. 이는 역사적으로도 20C 초 영국에서 산업혁명의 진전에 따라 도시에서 소음, 매연, 과밀거주, 녹지파괴가 문제됨에 따라 중산계급의 전원의 이상적인 생활공간 양식을 추구하는 중요한 개념으로 쾌적성(Amenity)이 대두되어, 근대 계획에서는 광범위하게 기본종교 마음에 드는 도시 및 주거환경을 보존하고 강화하기 위해 적용되어 왔었고, 최근에는 일본과 우리나라에서 환경과 친화함으로써 삶의 질을 증진시키기 위한 개발행위 목표로서 적용되고 있는 쾌적성(Amenity)의 개념이 형성되는 과정에서도 검증된다.¹⁰⁾

그러나 주거환경에서의 쾌적성은 심층면접결과에서 알 수 있듯이 인간 개인이 거주환경에 대해 갖는 하나의 관점이며, 본질적으로 정신

10) 김정호(1991)는 1인당 국민소득 3천불 이하에서는 주거는 "쉼터"로서의 기능으로, 6천불대까지는 면적이라는가 공간에 관심을 갖게 되며, 만불대로 넘어가면 주거환경에 대한 관심이 상당히 집적인 수준에 도달한다고 하였으며, 대한주택공사(1994)는 최근의 생활양식의 변화와 사회구조 변화요인에 따라 주택에 대한 거주자의 기본적인 요구는 크게 쾌적성, 안전성, 편리성, 경제성, 문화성 등이 중요하다는 기존 연구 결과에서 알 수 있듯이 국민소득 수준 만불이상이며, 주택보급율 84.2%(1995 기준)으로 상승한 국내는 분양가자율화 시대를 맞이하여 주택의 양적 수준에서 "질"(質) 수준으로 그 관심의 방향이 급속히 변화하고 있다. 일본 역시 進士五十八(1992) 참고하면 1970년대 전국도시문제회의에서 처음으로 어메니티 요소를 회의 테마로서 시작하여 1989년(제 51회)에 도시와 어메니티라는 주제가 등장하는 것을 볼 때, 일본 역시 근자에 와서 비로서 도시와 주거환경에서 종합적인 환경의 질적 측면에서 어메니티를 고려하는 것을 알 수 있다.



〈그림 4〉 종합적인 환경의 질로써 주거환경에서의 쾌적성(amenity)의 의미

적 질과 물리적 질을 합쳐져서 그 본질적인 의미를 구명하는 것이 어렵지만 다음과 같은 결과를 도출할 수 있었다. 즉 주거환경에서 쾌적성은 종합적이고 총체적으로 추구함이 요구된다. 이를 위해 ①단지 주변의 환경, ②단지의 안전함과 편리함, ③자연과의 접촉성, ④단지의 청정성 등을 쾌적한 주거환경의 목표로 종합적으로 접근할 필요가 있다. 즉 주거환경에서 쾌적성의 개념은 자연과의 접촉성과, 맑은 물, 깨끗한 공기, 조용한 집 등 주거환경 오염으로부터 보호받으려는 욕구에서 표출되는 협의(狹義)의 의미에서, 단지의 아름다움이나 청결함, 편리함, 조용함, 안전함, 인간척도, 교통 및 문화적인 시설 욕구등이 포함된 '살기 좋은 주거단지'의 광의(廣義)의 의미로까지 그 개념을 설정할 수 있다.

또한 이러한 심층면접 결과를 기초로 실시한 설문분석 결과는 다음과 같다.

1) 주거환경의 쾌적성 욕구는 소득수준에 차이가 나기 보다는 거주밀도나 거주경험에 의해 차이가 나타났다.

2) 주거환경의 쾌적성 욕구중 “공기의 깨끗함”이 가장 쾌적한 거주환경 요소이며 “단지의 청정성”이 가장 중요항목으로 나타났다.

3) 또한 중심항목별 중요도 비교 결과 오랫동안 중요하게 여겨지던 학군 및 문화적 가까움 보다 주변자연 및 경관과의 가까움이 더 중요하게 인식되고 있고, 주택구조의 안전함과 녹지와 수목의 접촉 그리고 공기의 깨끗함 등이 가장 중요한 항목별 요소로 나타났다.

4) 쾌적한 주거환경에 대한 이미지는 기본적으로 인공적인 쾌적함 보다는 “자연적인” 쾌적함을 추구한다는 것을 알 수 있으며 궁극적으로 자연친화의 목표가 달성될 때 쾌적한 아파트가 될 수 있음을 시사해 준다. 또한 쾌적한 환경친화형 아파트에 대한 욕구는 안전함과 편

리함, 깨끗함 등이 기본적으로 충족되어야 함을 시사해 준다.

5) 주거환경의 쾌적함의 추구방향에 대한 거주자 의식조사결과 주거환경에서의 쾌적함은 인공적인 기계설비에 의한 쾌적함의 추구보다는 환경문제인식과 결부되어 자연적인 쾌적함의 욕구가 강하게 나타났다.

위와같은 결과로써 종합적으로 주거환경에서의 쾌적성 추구는 다음과 같은 크게 3가지 원칙이 지닌다고 볼 수 있다.

첫째는 종합적인 주거환경의 질로서 쾌적성을 들 수 있다. 즉, 자연환경이나 실내의 기후는 물론이고 의장, 생활, 행동, 가족, 영역 등의 종합적인 주거방식을 통하여 주거환경의 쾌적성이 추구하고 있다.

둘째는 개인적인 속성이 강조되는 쾌적성의 추구이다. 즉, 쾌적성에 대한 주거환경의 질과 방식은 개인에 따라서 크게 달라진다.

셋째는 시간적으로 변화하는 쾌적성의 추구이다. 즉, 쾌적함의 판단은 같은 개인이라도 장면이나 라이프 스타일에 따라 달리 추구된다.

이와 같이 본 연구는 심층적이고 총체적으로 접근하여 그 결과를 도출하여 주거환경에서 쾌적성에 대해 본질적인 의미를 규명하는 '인식의 틀'과 '접근방향'을 모색한 점에 연구의 의의는 있다. 그러나 본 연구는 제한된 사례대상지를 선정하여 다양한 주거단지에 대한 조사평가가 수행되지 못함과, 주거환경에서의 쾌적성의 의미가 개인의 다양한 속성에 의해 상대적이고 추상적인 개념임으로 그 객관적 실체를 구체적으로 제시하지 못한 점에서 연구의 한계가 있다. 따라서 향후 지속적인 연구과정이 필요하며, 보다 객관적인 방법론으로서 본질적인 쾌적성의 의미를 검증하고 이를 바탕으로 동일한 환경에 대해서 그 쾌적성 수준이 동일한 값으로 측정될 수 있는 계획지표를 개발하는 과정을 거치는 것이 필요할 것으로 사료된다.

참 고 문 헌

- 김승환(1995), "21세기를 향한 <부산 에메니티플랜>", 「환경과 조경」, 제 90-91호.
- 박철수, 이재준, 황경희(1996), "아파트단지내 녹화공간 확대를 위한 한국과 일본의 인공지반 사례 조사 비교연구", 「대한국토·도시계획학회지」, 제 31권 제1호.
- 이규인, 이재준, 황경희(1994), "주거단지 공동체시설 활성화를 위한 배치계획 연구", 「대한국토·도시계획학회지」, 제 29권 제 4호 (통권 74호).
- 이재준, 이규인(1996), "환경친화형 주거단지 의식조사를 통한 계획방향설정 연구", 「대한국토·도시계획학회지」, 32(6).
- _____ (1996), "주거단지 보차분리유형별 거주자의식 및 공간이용의 평가연구", 「대한 건축학회논문집」, 제 12권, 제 7호, 통권 93호.
- 손세관(1993), 「도시주거 형성과 역사」, 열화당 미술선서.
- 황기원(1995), "도시의 정체성과 쾌적성", 「한국조경학회 학술세미나」.
- _____ (1994), 도시계획의 새로운 접근: AMENITY, 서울 21세기구상 간담회 94. 3.
- _____ (1993), 集住의 環境과 共同의 生活, 「공간」, 1993. 8.
- 住環境の計劃編輯委員會(1988), 「社會のなかの住宅」.
- 日本環境建設研究所(1972), 「住環境を考える」, 建築文化, 5月號.
- 日本地球環境住まい研究會(1992), 「環境共生住宅宣言」.
- 日本都市計劃學會/編著(1987), 「アナニテイ都市への途」, 日本都市計劃學會.
- Abelson, P.W.(1979), "Property Prices and the Value of Amenity", *Journal of Environmental Economics and Management*, 6.
- Andrew, K. T.(1986), *The Theory of Amenity Valuations: Interactions between Land and Labor Markets(Hedonics)*, University of Colorado at Boulder.
- Dennis, S. S.(1993), *Open Space Amenities, Land Uses, and Property Values in Tucson: Using a Geographic Information System to Improve Hedonic Models(Arizona)*, The University of Arizona.
- Emmanuel, A.(1993), *Master Planning, Amenities, and Property Values: Interactions in North Suburban Dallas (Housing, Dallas)*, The University of Texas at Dallas.
- Mervyn Miller(1989), *The Frist Garden City, Letchworth*: Phillimore & Co. Ltd.
- Noble, Benjamin(1994), *Do Consumers Anticipate Changes in Environmental Amenities: A Theoretical and Empirical Analysis*, University of Washington.
- OECD(1994), *The contribution of amenities to rural development*, OECD.