

文化的 背景에 따른 아파트住居 評價指標 比較研究

A Cross-Cultural Comparative Study on the Evaluation Indices of Apartment Housing

김 원 필*
Kim, Won-pil

Abstract

Recent mass construction of high-rise apartments across the country are questionable whether this housing type is appropriate for Korean families as one of housing alternatives. Therefore, cross-cultural analysis is needed for the evaluation of high-rise apartment living. The purpose of this study is to identify factors related to the evaluation of residential satisfaction, and to examine the differences of satisfaction between Korean and American high-rise resident groups on these factors and personal characteristics. The review of literature and factor analysis identified six important environmental factors. 413 subjects were selected from the major two resident groups in major U.S. cities, and Seoul, Korea. An examination by major factors indicated that five except for neighborhood environmental qualities were significant relationship. It was also found that personal characteristics of these two groups were significantly different. Multiple-regression analysis found that both physical quality of dwelling unit and management/maintenance were important predictors of residential satisfaction.

I. 연구의 배경 및 목적

특정지역의 주거생활 환경에는 거주자 자신의 가치관과 목표에 의해 형성된 생활양식이 반영된다. 즉 주거는 삶을 담는 그릇이며 특정집단의 주거문화¹⁾는 개개인 한사람에게만 나타나는 것이 아니라 한 집단에 속한 구성원 모두에게서 반복하여 나타나는 것으로 주거의 형태, 인류·사회적 계층 및 경제적 가치체계를 어느 정도 무의식적으로 공유하는 전체성(wholeness)을 띄고 있다고 할 수 있다. 따라서 주거는 그 지역에서 형성된 문화적 지식(knowledge), 행태(bahavior)적 가치와 더불어 이를 효과적으로 수행, 지지할 수 있는 기능적인 가치를 포용할 수 있도록 형성되어야 한다. 그러나 우리나라의 주거환경 문화는

해방이후 1970년대부터 가속화된 경제성장과 인구의 급증으로 주택부족 문제가 심각하게 노정되면서 1962년에 서울 마포아파트 건립을 시작으로 1997년말까지 총 1,062만호의 주택을 확보하게 되었고 이중 42%인 445만호가 아파트라는 주거형이 차지하게 되었다.

그러나 우리나라 전통적인 농경사회에서 30여년의 비교적 빠른 시간 안에 우리나라의 대표적 주거형태로 자리잡은 아파트는 거주자와 환경을 고려한, 즉 우리문화에 맞는 주거인가에 대하여 강한 의문점을 갖게된다.

대량생산에 의한 양위주의 주택공급, 날로 고밀도화 되어가고 있는 주거단지개발, 획일적이고 폐쇄적 구조를 지닌 주거형, 고유한 지역정서를 지닌 마을의 재개발, 재건축을 통한 삭막한 주거공간화, 천편일률적인 주거용 신도시의 확산은 주거 및 도시환경을 악화시키고 있다는 비판적

*정회원, 대한주택공사, 건축학박사

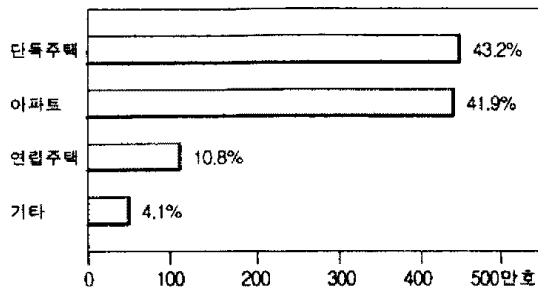


그림 1. 1997년말 국내 주택유형별 주택수. (중앙일보, 1998)

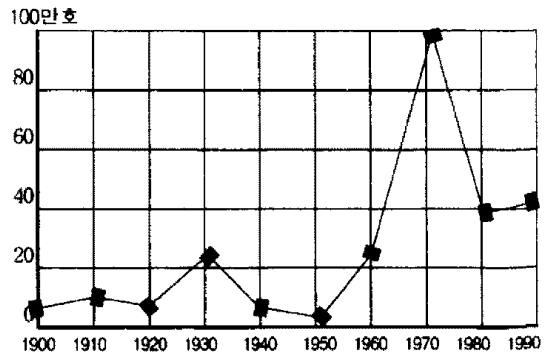


그림 2. 미국 공동주택 연도별 건설현황. (U.S. Census Data, 1975 & 1990)

논리가 확산되어 가는 추세이다.

우리나라 주거의 형성과정과 유사한 형태를 이미 걸었던 미국의 경우를 살펴보면 더욱 명확해진다. 공동주택의 原形은 멀리 고대 로마시대의 세입자들이나 노예들이 거주하던 인술라(Insulae)까지 거슬러 올라갈 수 있지만, 1870년대 유럽에서 건너온 고밀도 고층주거는 그 당시 첨단 건축기술과 값비싼 내외장재로 치장된 프랑스 스타일의 고급 고층공동주택(French Flats)이었고 당시 미국인들은 이러한 고층 주거에 거주하는 것이 유럽인의 생활방식을 어느정도 모방하고 있다는 편견에 젖어 있었다.

그러나 도시의 급격한 팽창과 노동계층의 증가는 도심지 지가양 등을 초래하였고, 그 결과 도심지 단독주택에 거주하는 것보다는 좀더 보급화된 값싼 공동주택(Apartment House)의 대량건설을 불러왔고 이러한 주거형태는 1930년대 초반의 증권시장 붕괴와 대공황이 시작되면서 막을 내리게 되었다. 두 번의 세계대전을 거치고 70년대 초 미국경제의 부흥은 또다시 수많은 중산 노동계층을 배출하면서 정부주도의 대규모 주택건설은 자가소유의 고층 공동주택, 즉 Condominium을 양산하게 되었다.

금세기 후반에 들어 미국에서의 고층집합주거는 많은 변화를 겪고 있다. 즉 폐쇄적이고 동일한 각 주호, 평지붕 형식의 건축적 표현의 단조로움, 공용공간에서의 잦은 범죄발생, 사교성을 중시하는 국민성, 가족중심의 생활을 중시하는

미국인의 가치관, 도로망의 발달에 따른 전원형 도심 근교주택 건설 등으로 일반 대중들의 관심을 잃어가고 있다.

일찌기 Cooper-Marcus(1976)는 고층·고밀도 주거형태가 거주영역성이 희박하고 주거에 대한 전통적인 이미지를 침범하며 독특한 개체로서의 개인 이미지에 대한 무의식적인 부정으로 말미암아 대부분의 미국민들에 의하여 거부되었다고 주장하고 있다. 따라서 "아파트"라는 공동주거형이 이제 미국에서 다양한 계층을 위한 주거형태라기 보다는 주거를 적극적으로 유지관리 할 수 없는 독신자나 노령자 등의 특정계층을 위한 소수의 주거형태로 변화하고 있다.

즉 "아파트"라는 주거 연구는 여러 문화를 통한 비교 문화연구(cross-cultural study)를 통할 때 비로소 그 주거형태가 빚어내는 거주민의 가치체계 및 환경적 태도(environmental attitude)를 파악할 수 있고 발견된 사실들은 거꾸로 아파트라는 물리적 환경(built environment)이 우리에게 전달하고자 하는 의미와 영향을 인식할 수 있다고 판단된다.

따라서 본 논문은 한국과 미국이라는 상이한 문화적 배경에서 각각 고층아파트에 거주하고 있는 입주민을 대상으로 주거만족 평가지표 검출과 도출된 평가 요인에 대하여 얼마나 만족하고 있는지 비교, 조사분석하고 이들의 만족도를 결정하는 중요인자를 결정하는 것이다.

II. 주거평가지표

1. 국내의 공동주택 평가지표

주거평가와 관련한 연구는 거주자의 물리적 환경, 기능적 측면의 고려도 중요하나 사회행태적 요소를 포함한 거주자의 요구를 파악하는 것도 주거의 질적 수준 향상을 위해 필요하다. 최목화(1983)는 주거환경 및 공간에 대한 만족도를 측정하기 위해 주거의 물리적 요소, 사회적요소, 심리적 요소 등의 평가지표로 분류하였는데 향이나 일조권 같은 환경적 요소와 안전성 및 청결성등에 만족을 느낀 것으로 조사되었다.

또 이훈(1986)은 아파트 주거환경 평가를 위한 상관관계 모델에 대한 연구에서 총체적 만족도 측정을 위해 물리적, 실내환경, 사회 물리적, 편의시설, 경제성 속성 등의 평가지표등 크게 5가지로 구분하여 회귀분석을 하였는데 주거환경 전체에 대한 만족도는 물리적 속성 및 주거환경속성에 영향을 받는 것으로 판단되었다.

박인석(1992) 등은 주공 아파트의 주거환경요소의 만족도 평가를 위해 단지입지, 단지내 물리적 환경, 주거상태, 실내환경, 관리, 경제성 등으로 구별하여 평가한 결과 주택의 향, 거주층, 건물의 형태 등에 높은 만족을 보이고 있다고 결론지었다. 또한 도심주거지의 주거환경 조사와 관련하여 김한수(1998) 등은 26개 설문항목을 요인 분석을 실시한 결과, 안전·쾌적성, 단지내부시설, 생활시설, 환경, 접근성, 경제성 등 6가지 주요 평가지표를 산출하였다.

종합하여 보면 주거의 기술적(마감, 소음, 위생 등), 기능적(향, 접근성, 공간의 크기 등)인 인자와 행태적 인자(프라이버시, 안전성, 미관 등)로 평가지표를 설정, 조사하고 있으나 유지·관리, 주택가격 등의 경제적 측면도 고려하고 있음을 알 수 있다.

2. 미국에서의 공동주택 평가지표

1970년대 중반 미국에서 주거환경 평가에 대한 필요성이 강조되면서 Francescato(1977) 등은 유지관리, 과거 주거와의 비교, 프라이버시, 안전성 등이 고층주거에서 중요한 만족도 평가요인으로 판별되었다. Weidemann(1982)의 주거만족도연구에서도 건물의 매력, 아파트의 기능적 쾌적성, 관리, 사회적 교류, 안전성 등이 만족도의 주요 평가지표로 보고되었다. 그러나 평가지표 요소는 물리, 관리, 사회심리적 요인 등이 서로 복잡하게 상관되어 있다고 주장하였다.

Galster(1987) 또한 주거만족도 평가는 주택소유여부, 주거의 물리적 요소, 주거의 질적인 요소 등의 3개 레벨에서 접근하여야 하며 자가소유 바탕 위에 주거면적, 기능적 충족치 등이 만족도에 가장 중요한 요소임을 보고하였다.

1990년대 들어 미국에서 주거의 평가와 관련하여 Anthony(1990) 등은 단지외관, 유지관리, 안전성, 이웃의 동질성, 내·외부공간의 질 등이 거주만족도 평가를 위해 중요하다고 주장하였는데 가족구성원 및 결혼여부가 만족도 예측치에 중요한 역할을 한다고 보고하였다.

좋은 주거를 정의함에 있어 Smith(1994)는 영속성, 프라이버시, 자기주체의 표현, 사회적인 교류, 가정적인 분위기, 알맞은 물리적인 주거 등을 열거함으로써 주거의 필수 불가결한 요소로 규명하였다.

결론적으로 주거만족평가와 관련된 주요인으로 단위주거에 대한 물리적인 질, 안전성, 사회적인 교류, 자기표현과 귀속성, 주변단지의 물리적인 질, 유지관리등으로 크게 대별 할 수 있다.

3. 한·미간 주거 평가지표의 비교

문화적 배경이 서로 다른 상황에서 주거평가의 절대적 지표를 단순 비교하는 것은 유효성이 떨어지나, 문헌고찰에 의하면 국내의 주거평가지표는 마감재질, 단지내 시설물, 차음등의 기술적 성능과 주차장 접근로, 거주공간크기, 유지관리 등

의 기능적 성능등에 편중되어 있는 반면, 미국의 경우 안전성, 사회적인 교류, 자기표현성(Identity) 등 주거의 무형적 질에 주안점을 두는 경향이 있다. 그러나 주택소유여부, 단위주거의 질, 유지·관리 부문 등은 양국 모두 공통적으로 주거만족에 영향을 미치는 주요 평가지표로 사료된다.

III. 연구의 범위 및 방법

고층 집합주거에서의 주거 만족도 평가지표 도출 및 한·미간의 상호비교 평가 분석을 위하여 국내 서울 강남의 역세권에 위치한 도곡 우성아파트단지과 미국의 뉴욕, 시카고, 로스앤젤레스, 휴스턴 도심지에 위치한 분양아파트(condominium) 단지 각각 1개소를 선정하여 설문조사법을 이용하여 거주자의 주거관련 자료들을 수집하였다.

조사대상 단지선정에 있어 지역적 분포, 건물 외관, 주거규모, 건축년도, 주동형식, 단지내 외부 공간 유형, 도심지(CBD)와의 거리, 소득수준, 소유형식 등을 고려하여 유사한 외부 환경조건 조절(control)이 시도되었다. 또한 각 단지내의 상이한 거주인수와 층별 거주특성으로 인하여 모집단

표 1. 조사대상지 특성 및 표본

조사대상지	주거면적	소유형식	단지세대수	표본수	조사, 수집된수
[한국] 서울 도곡 우성아파트	(28), 31평형	분양	390	372	165
[미국] Park W(뉴욕) Sandburg(시카고) Constock(LA)	900~ 1,200ft ² (30 평형대)	분양	1,198	400	248
소 계			1,578	572	413

에서 층화추출법(Stratified Sampling)을 사용하였다.

설문조사지를 개발함에 있어 문헌고찰에서 논의된 제요소를 중심으로 평가항목을 인용, 구성하였으며 각 항목의 측정을 위하여 라이커트 5점 척도가 적용되었다. 주요 설문 항목들은 주거 만족 및 인지에 관련된 항목들과 설문 응답자의 사회·인구 및 경제학적 특성을 파악하는, 총 55개 설문항목들로 이루어졌다. 설문자료 수집에 있어 미국의 경우 1997년 5월에 미국 고층아파트 거주평가를 위해 수집된 자료중 단지별 유사성을 띄고있는 248개의 표본을 사용하였고 국내의 경우 1998년 6~7월에 수집되었다.

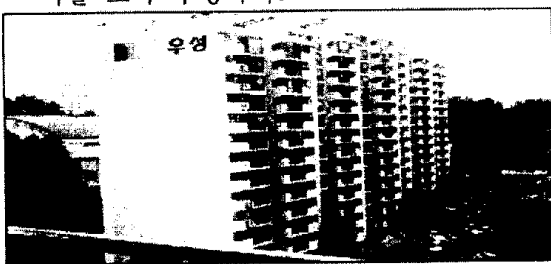
IV. 연구결과 해석 및 논의

1. 평가지표의 요인분석

조사된 주거관련 평가지수들을 좀더 명확히 구분하여 대표적 지표산출을 위해 두그룹(한·미국)을 대상으로 Varimax 회전방식을 통한 요인분석과 신뢰도 분석을 반복, 실시하여 소수의 설문항목을 제외하고 그룹별 주요 평가요인(Factor)들을 산출하였다.

표 2에서의 요인분석결과는 국내의 경우 단지 환경질, 아파트 유지관리, 단위주거의 질 측면이 주거만족 평가지표에 대한 요인 설명력이 높은 반면, 미국 거주민에 있어서는 유지관리와 사회적 교류정도, 단위주거의 질이 주거만족 평가지

· 서울 도곡 우성아파트



· 미국 시카고시 N. Sandburg Condominium



그림 3. 조사대상 단지전경.

표 2. 그룹별 양국의 평가지표의 요인분석 결과

주요요인 (항목수)	한국거주민 분산치	미국거주민 분산치	한·미거주민 분산치
단위 주거 질(10)	13.31	10.18	10.38
안전성(6)	7.85	7.80	10.35
사회적교류(6)	8.95	11.20	10.99
자기표현과 귀속성(7)	10.14	7.86	6.65
단지 환경질(7)	15.17	6.73	11.52
유지관리(4)	14.20	12.89	15.91
총분산(40)	69.62	56.67	65.79

전체 만족							
.805	단위 주거질						
.680	.730	안전성					
.339	.308	.279	사회적 교류				
.659	.700	.572	.411	자기 표현			
.730	.753	.576	.259	.669	단지 환경		
.741	.706	.646	.339	.653	.650	유지 관리	

그림 4. 요인별(한·미국) 상관 매트릭스.

표의 주요 설명요인을 차지하고 있다. 두 그룹(한·미국)을 합한 38개 설문항목의 요인분석은 유지관리와 단지환경의 질지표가 대표적인 주거만족 평가지표를 설명하는 주요 요인임을 보여주고 있다.

위 그림에서 요인들의 상관계수치는 전반적인 주거만족도 수치와 높은 상관관계를 나타냈는데, 특히 단위주거의 질(=.805), 단지환경(.730) 및 유지관리(=.741)는 높은 상관관계를 나타내고 있는 반면, 사회적인 교류정도(=.339)는 비교적 낮은 값으로 고층아파트 단지에서는 두그룹 모두 사회적인 교류정도가 주거만족도에 미치는 영향력이 미약함을 보여주고 있다.

2. 조사대상자의 개인적 특성

1) 거주기간 및 경제적특성

한·미국 두그룹의 평균 거주기간은 6년(한국인=6년, 미국인=5.97년)임을 보여주고 있으나 한국인의 경우 중·단기적인 거주유형을 일부 보여주고 있어($x^2=18.58, p<.001$) 이는 2년주기 전 세계약 갱신에서 비롯된 것으로 추측된다. 또한 조사표본의 71%(한국 76%, n=128; 미국 71%, n=169)가 최소한 부업(part-time) 이상의 직업을 갖고 있으나 취업여부²⁾는 문화적 배경에 따른 아파트 거주특성이 통계적으로 유의미하지 않음을 나타내고 있다.

소득측면에 있어 미국아파트 거주그룹은 전체 응답자의 76%(n=170)가 연평균 US\$40,000(IMF 이전기준 월소득 300만원 추산) 이상의 소득을 나타내고 있어 비록 도시별 연평균 소득수치는 약간씩 차이가 있지만 1990년 기준 전미 평균소득(US\$ 35,000)과 비교할 때 비교적 높은 수치이다. 한국 우성아파트 거주그룹의 가구주³⁾ 월평균 소득은 월평균 281만원의 소득을 나타내었는데 이는 도시근로자 월평균 소득 215만원(주택통계편람, 1998)보다 월등히 높은 수치를 나타내고 있다. 한·미간의 절대적인 소득 비교는 각 지역의 물가와 생활유지비 등 여러 요인이 관련되어 있어 난이하지만 표 3의 교차분석표는 미국 도심지 아파트 거주자의 월평균 소득이 비슷한 배경의 한국인 거주자보다는 소득수준이 다소 높음을 암시하고 있다.

2) 사회·인구학적 특성

가구주 연령분포에 있어 미국인의 응답자 가운데 60대 이상이 87명(36%)임을 보여주고 있고 한·미 두그룹 모두 30~40대가 가구주의 주요 연령대임을 나타내고 있다($x^2=81.43, p<.001$). 세대당 가구원 수에 있어 교차집계표는 상이한 결과를 보여주는데 미국 거주인의 경우 98% (n=243)가 2인 이하, 또는 독거가구임을 나타내고 있고 혼인관계에 있어서도 독신 및 별거가구가 75%(n=185)를 보여주고 있다. 이에 반해 한국 아파트 거주민의 경우 응답자 88%(n=143)가 최소

표 3. 그룹별(한·미) 개인특성간의 교차분석

항목 \ 그룹	한국민	미국민	df	χ^2
• 거주기간	(n=160)	(n=247)		
1~2년	50 (31%)	57 (23%)	3	18.58***
3~5년	37 (23%)	69 (28%)		
6~9년	6 (4%)	38 (15%)		
10년이상	67 (42%)	83 (34%)		
• 고용여부	(n=165)	(n=248)		
취업	114 (69%)	153 (61%)	2	3.27
부분취업				
미취업	12 (7%)	16 (7%)		
• 월소득수준	(n=152)	(n=222)		
~200만원미만	29 (19%)	5 (2%)	4	168.53***
200만원이상~300만원이상~	108 (71%)	170		
• 연령	(n=165)	(n=244)		
20대	3 (2%)	27 (11%)	4	81.43***
30대	50 (30%)	45 (18%)		
40대	89 (54%)	47 (19%)		
50대	17 (10%)	38 (16%)		
60대이상	6 (4%)	87 (36%)		
• 가구당가구원수	(n=163)	(n=248)		
2인이하	20 (12%)	243 (98%)	3	314.37***
3인	43 (26%)	4 (1.6%)		
4인	75 (46%)	1 (0.4%)		
5인이상	25 (16%)			
• 혼인여부	(n=162)	(n=246)		
결혼가구	136 (84%)	61 (25%)	2	117.65***
독신 및 기타		185		
• 가구주학력	(n=164)	(n=248)		
고졸이하	86 (52%)	32 (13%)	3	96.7***
초대졸/대졸	70 (43%)	121 (49%)		
대학원이상	9 (5%)			

***p<.001

자녀 1인 이상과 동거하고 있음을 보여주고 있다. 가구주의 학력분포에서도 두그룹은 명확한 차이점을 보여주고 있는데 미국의 고층아파트 거주인의 경우 87%(n=216)가 초대졸 이상의 학력을 보여주는데 반해 한국인의 경우 48%(n=79)가 대학교육(초대졸 포함)을 받았음을 나타내고 있어 그룹간 뚜렷한 특징을 보이고 있다($\chi^2=96.7$, p<.001).

3. 주거평가 지표에 의한 주거만족 비교분석

표 4. 그룹별 주거평가지표의 t-test 분석치

주거 평가지표	한국거주민		미국거주민		한+미국인		t
	Mean	SD	Mean	SD	Mean	SD	
단위주거질	2.82	.54	3.81	.69	3.42	.80	12.8***
안전성	3.32	.50	4.25	.65	3.87	.75	4.07**
사회적교류	2.56	.60	2.83	.96	2.72	.84	36.52**
자기표현	2.54	.61	3.67	.83	3.21	.93	23.15**
단지환경	2.82	.75	3.73	.73	3.36	.87	.32
유지관리	3.22	.58	4.17	.80	3.79	.85	11.15**
전체만족도	2.96	.92	4.14	.80	3.67	1.0	1.41

***p<.001, **p<.01, *p<.05, n=413

t-test를 실시한 결과, 6개 주요 환경요인 가운데 단지환경요인만 제외한 나머지 5개 평가지표에서 통계적으로 유의미함을 나타내었다(표 4). 그러나 전반적인 주거만족도 부문에서 미국거주민(4.14)의 경우 한국인그룹 만족도(2.96)보다 높은 수치를 보여주고 있으나 두 그룹 모두 통계적으로 유의미하지 않음을 보여주고 있어 상이한 문화적 배경에도 불구하고 "아파트"라는 주거형태에 대하여 유사한 만족도를 보이고 있음은 매우 시사적이다.

아래 그림 5는 그룹별 전체적 주거 만족도와 도출된 6개 주요 주거평가지표에 대한 만족지수를 나타내고 있다. 이웃간의 사회적 교류정도에 대한 주거만족도가 두그룹 모두 아주 낮음을 보여주는 반면, 안전성과 유지관리에 대한 만족은 두그룹 모두 높은 점수를 주고 있어 아파트라는 주거형은 한·미국아파트 모두 구조적인 폐쇄성과 중앙집중식 유지관리가 보편화 되어 있는 결과라 추정된다.

고층 아파트의 자기표현성(Self-expression & Place identity) 지표에 대해서는 미국입주자가 높은 평가지수(3.67)를 보여주는 반면, 한국 입주자 그룹은 낮은 점수(2.54)를 주고있어 표준화된 각 주호와 Box형 주동의관의 단조로움이 아파트 건축적 외관의 표현을 제한하고 있음에 기인한다고 사료된다.

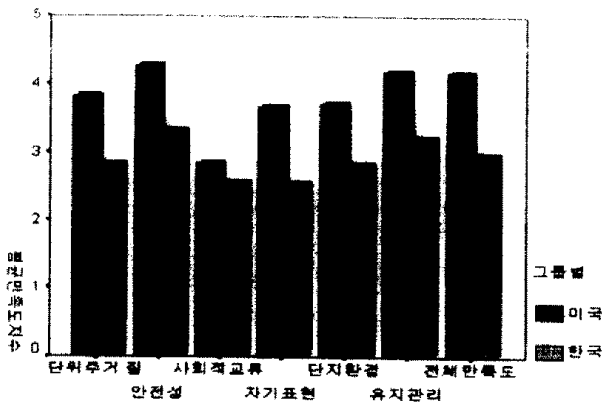


그림 5. 그룹별 각 주거평가지표 만족도.

종합하여 보면 단위주거에 대한 질, 안전성, 유지관리 지표에 대해선 양 그룹 모두에 걸쳐 아주 높은 만족도를 보이고 있어 이는 고층아파트를 주거의 한 형태로 선택하여 살고 있는 계층에 대한 거주민의 기호 및 수요를 충족시키는 주요인임을 알 수 있다.

4. 그룹별 주거평가 지표의 중요도

각 그룹(한·미국)에서의 주거만족 중요지표(β ; 표준화된 베타계수)를 산출하기 위해 6개의 주거평가 지표를 독립변수로 하고 총체적 주거만족도 값을 종속변수로 하여 전체표본을 대상으로 다중회귀 분석하여 표 5와 같은 결과를 얻었다.

한국 거주민의 경우 주거만족도 평가를 결정하는 가장 중요한 인자는 단위주거의 질($\beta=.56$)임을 보여주고 있고 그밖에 아파트의 유지관리, 단지환경 등이 주요지표임을 나타내고 있다.

미국아파트 거주민의 경우 유지관리($\beta=.39$), 단위주거의 질($\beta=.34$), 자기표현성 등의 순으로 가장 중요한 주거만족 평가지표임을 나타내고 있다. 또한 두그룹을 종합하여 다중 회귀분석을 실시한 결과, 단위주거의 질($\beta=.38$), 유지관리($\beta=.27$) 등이 주거만족 평가지표의 가장 중요한 인자임을 나타내고 있다.

이상의 결과에서 미루어 볼 때 단위주거의 질이 두 집단 모두에게 주요한 예측변수로 작용하고 있어 상이한 문화적 배경에서도 단위주거의

표 5. 그룹별 평가지표간의 다중회귀 분석치

그룹	변수*	b	SE	β	회귀상수	t
한국 거주민	단위주거 질	.95	.11	.56	2.14	8.92***
	유지관리	.30	.08	.19	1.50	3.58***
	사회적 교류	.22	.07	.15	1.16	3.13***
	단지환경	.22	.07	.18	1.92	2.98***
	상수	-1.87	.28			-6.64***
F=94.58, R ² =.70, Adj. R ² =.68						
미국 거주민	유지관리	.38	.21	.39	1.59	7.27***
	단위주거 질	.39	.05	.34	1.94	5.66***
	자기표현	.15	.07	.16	1.71	2.85**
	상수	.53	.54			2.54**
F=104.79, R ² =.58, Adj. R ² =.58						
한국 + 미국 거주민	단위주거 질	.49	.06	.38	3.54	7.66***
	유지관리	.32	.05	.27	2.29	6.71***
	단지환경	.25	.05	.21	2.47	4.99***
	안전성	.15	.05	.11	2.31	2.79***
	상수	-.60	.15			-4.10
F=263.09, R ² =.73, Adj. R ² =.73						

*Variables in the Equation, ***p<.001, **p<.01.

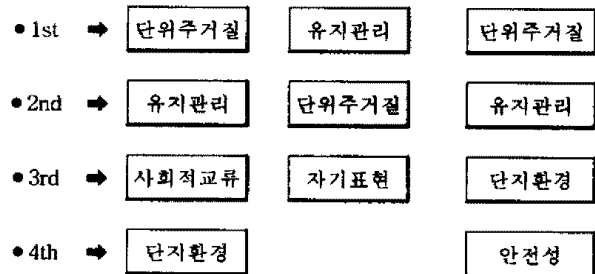


그림 6. 그룹별 주거 평가지표의 중요도.

물리적인 질이 고층아파트 거주자들의 주거만족을 결정하는 주요 평가지표임을 알 수 있다. 이는 고층아파트 거주자가 일차적으로 주택의 내부 영역에서부터 주거환경 평가행위가 발원함을 시사하고 있다. 한국 입주민 그룹의 경우 주거환경의 평가는 아파트 내부 및 단지환경에 주요 관점이 있음은 앞서 문헌고찰에서 논의된 주거환경의 유형적 평가지표와 밀접한 관계가 있음을 확인해 주고 있다. 또한 미국 입주자 그룹도 근본적으로 마감재, 실구획, 주택 설비성능 등 주거생활을 유

지하기 위한 주거내부의 질도 중요하지만 자신들이 살고있는 아파트의 건축적 표현성의 수용여부도 주거만족을 평가하는 중요평가지표로 작용하고 있어, 이들에게는 주거가 자기의 사회적 신분을 나타내는 심리적 매개체 기능 외에 거주자의 개인특성을 전달하며 그 주거단지의 성격을 파악하는 데 중요한 역할을 하고 있음을 암시하고 있다.

V. 결 론

본 논문은 한·미국 고층아파트에 거주하는 각각의 입주자들을 대상으로 거주만족 평가지표를 검출하고 요인별로 만족지수를 비교·검증하는 것이다. 지금까지 국내의 많은 연구가 고층 집합주거환경에 대한 사후 평가체계와 주거 자체의 물리적 환경이 거주민에게 미치는 영향을 다루어 왔지만 입주자들의 개인적 특성과 생활습관이 서로 다른 상황에서 “고층아파트”란 주거형에 내재되어 있는 유·무형적 가치를 평가하는 것은 가장 논쟁의 여지가 많은 쟁점이라 할 수 있다. 본 연구가 한·미국 대도시지역 역세권 소재 중산층 아파트의 주거만족 평가지표를 도출하여 그룹별로 비교·분석하여 본 결과, 주거평가 지표별로 차이점이 있음을 나타내었다.

개인적 특성면에서 미국 거주민들은 주로 자녀가 거의 없는 2인 이하의 독거가구주로서 전문직에 종사하는 고학력을 소지하며 평균이상의 소득을 갖고있고 유지보수를 감당할 여유가 없는 40~60대 계층이었다. 이에 반해 한국 입주자들은 주로 3인 이상의 전통적인 가정형태를 이루고 있고 국내 도시근로자 월평균 소득을 선회하는 중산층 도시가정으로서 행정사무, 상업 및 전문기술직의 직업을 갖고 있는 40~50대 가장을 중심으로 가족생활을 영위하는 것이 특징이었다. 즉 미국에서 아파트란 소수 특정계층을 위한 주거형인 반면, 한국은 대다수의 가정이 삶을 영위하는

주거생활의 場으로 특징을 지을 수가 있다. 도출된 주거 평가지표에 대하여 미국 입주민들은 6개 주요항목에 대하여 한국 입주민들과 비교하여 볼 때, 비교적 높은 주거만족(평균 4.14 /5점 척도기준)을 보여주고 있다. 즉 미국에서 잘 디자인되고 유지관리된 중산층 아파트 단지는 소수 특정계층에 한하여 알맞은 주거형태로서 높은 주거만족을 이끌어 내고 있다고 판단된다.

그러나 한국 입주민들의 경우 사회·경제적 특성상 주거형 선택이 제한되어있는 상황에서 고층아파트 거주는 자율성이 결여된 선택일 수밖에 없다. 즉 주택원가의 상당 부분을 차지하는 높은 도심지가로 인하여 상대적으로 아파트의 건축적 표현과 마감재의 질이 제한될 수밖에 없고, 높은 용적률로 인한 외부공간(open space)의 부족 등 단지환경이 조밀화 될 수밖에 없는 속성을 내포하고 있어 공급자 일변도의 아파트 설계에 대하여 입주자는 미국아파트 거주그룹에 비해 전반적으로 낮은 평가점수를 주고 있다. 특히 이웃 주민간의 사회적 교류 부재는 한·미국 고층아파트 거주그룹 모두 호소하는 항목으로 자연스러운 이웃간의 친밀감과 단독주택으로 이루어진 전통적인 마을에서 형성되는 사회적 유대감(Social network & support)을 느낄수 있는 주거공간 내·외부 계획요소 개발이 아파트란 폐쇄적 주거형태가 풀어 나가야 할 과제라 사료된다.

주

- 1) James Spradley, "Participation Observation," 이희봉 역, "참여관찰방법," 대한교과서, 1988, p. 9-10; Spradley는 "문화"란 어떤 인간 집단이 독특한 방식으로 행동하도록 하는, 속에 들어 있는 규칙이다 라고 정의하고 있다.
- 2) 취업(고용여부)는 해당주택의 가구주의 취업 상태를 묻는 것으로 가정되었음.
- 3) 응답자는 해당주거에 거주하고 있는 가구주

또는 가족 구성원으로 현주거에 관한 설문 내용을 대표하여 반영하는 것으로 가정됨.

참고문헌

1. 김한수 · 임준홍 · 이수상 (1998). 도심주거지에서
의 주거환경 만족도와 선호성향에 관한 연구, 한
국주거학회지, **9**(1), 99-107.
2. 박인석 · 강인호 · 강부성 · 백혜선 · 김정미 (1992).
공사주택 거주후 평가모델 개발연구, 대한주택공
사 연구보고서, 92-29.
3. 이 훈 (1986). 아파트 주거환경의 평가를 위한 상
관관계 모델, 대한건축학회 논문집, **2**(1), 35-42.
4. 대한주택공사 (1998). 주택통계편람.
5. 중앙일보 (1998.3.9). "전국 총 주택수 1,000만호
돌파", p. 21.
6. 최목화 (1983). 주거환경과 공간에 대한 만족도
연구. 대한가정학회지, **21**(2), 69-78.
7. Anthony, K. H., Weidemann, S., and Chin, Y
(1990). Housing perceptions of low-income sin-
gle parents. *Environment and Behavior*, **22**, 47-
182.
8. Cooper-Marcus, C. (1976). "The house as sym-
bol of the self." In Harold Proshansky (Ed.), *En-
vironmental psychology*(pp. 435~448), NY.: Holt,
Rinehart and Winston.
9. Francescato, G., et al. (1977). Predictors of resi-
dents satisfaction in high-rise and low-rise hous-
ing. In Donald J. Conway (Ed.), *Human
response to tall buildings* (pp. 160-167).
Stroudsburg, PA: Dowden, Hutchinson and Ross,
Inc.
10. Galster, G.C. (1987). Identifying the correlates of
dwelling satisfaction. *Environment and Behavior*,
19, 539-568.
11. Smith, S. G. (1994). "The essential qualities of a
home." *Journal of Environmental Psychology*, **14**,
31-46.
12. U.S. Bureau of the Census (1970). *Historical
Statistics of the U. S., Colonial Times to 1970*,
Part II, Washington, D.C..
13. U.S. Bureau of the Census (1990). *Statistical Ab-
stract of the United States, 1990, 110th Ed.*
Washington, D.C.
14. Weidemann, S., and Anderson, J. R. (1982).
Residents perceptions of satisfaction and safety:
A basis for change in multifamily housing. *En-
vironment and Behavior*, **14**, 695-724.

(接受 : 1998. 8. 21)