

# 고층아파트의 거주실태 및 만족도에 관한 연구

## A Study on the Satisfaction and Actual States of the Dwelling in High - Rise Apartments

정 덕 규\*

Jung, Deok Gyu

전 병 두\*\*

Jeon, ByungDoo

김 익 환\*\*\*

Kim, Ick Hwan

---

### Abstract

This study was conducted to examine the environmental factors of apartments and therefore to suggest elements necessary to plan environments by evaluating and analysing both reside environments and conditions with residents at high - rise apartments in Kumi city, Kyongbuk, Korea. The result of this study is summarized as follows:

The evaluation of satisfaction showed that residents residing at apartment A tended to be satisfied with all factors other than 'complex' although there was wholly dissatisfaction. In addition, it was shown that apartment B was satisfied with housing and complex, apartment C with comfort, respectively, and apartment D with housing.

---

## I. 서 론

### 1. 연구의 목적

1960년대 이후 도시지역의 새로운 주거유형으로 보급되어온 아파트는 오늘날 주거의 양적 해결이라는 점에서 도시형 주택으로 자리매김 하

고 있지만, 주거공간의 획일화, 과밀화 등으로 인해 거주자의 다양한 욕구를 충족시키지 못하고 있다.

이러한 고층아파트는 거주상에 있어 최근 들어, 토지의 효율적인 이용 및 건축기술의 발전에 의해 아파트도 점차 고층화되고서 조망이 좋고 인동간격에 의한 프라이버시가 보장되는 등 긍정적 측면이 있으나, 외부와의 접근이 어려운 점과 과밀에 의한 거주지 환경의 폐해등 부정적 측면도 적지 않다.

특히, 고층아파트는 고층성, 규모성, 과밀성으

---

\* 금오공과대학교 대학원 건축공학과

\*\* (주) 세원건설, 현장 소장

\*\*\* 금오공과대학교 건축공학과 부교수

로 특징 지을수 있듯이 새로운 환경적 특성을 유발하고 있으며, 거주환경의 질은 住戶 및 住棟内外의 환경과 입지 지역환경을 포함한 광범위한 범주에 까지 그 영향이 미치고 있다.

이와 같이 고층아파트에 있어서 居住環境의 質을 높이기 위해서는 住戶 및 團地 環境 뿐만아니라 입지 지역환경과의 관련성에 주목한 포괄적 연구가 보다 요구된다.

따라서, 본 연구에서는 아파트 입지 지역의 환경적 특성에 주목하여 고층아파트가 갖는 내재적 요인을 명확히 하기위해 거주실태를 분석하고 住戶 및 團地, 地域環境에 대한 거주환경 평가를 통하여 지역별 고층아파트의 거주특성 및 거주환경의 계획요소를 추출함으로써, 금후 집합주거의 설계계획에 있어서 기초적 자료를 제공하는데 그 목적이 있다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 구미시에 있어서 지구별 성격을 달리하고 있는 생활권역별에 주목한 10~20층 규모의 고층아파트를 대상으로 하고 있다.

따라서 본 연구에서는 구미시의 생활권역별 주요한 지구로 대두되는 ① 구미시의 중심지구에 위치하고 있으며, 신시가지로서 고밀도 주거지를 형성하고 있는 형곡 지구와 ② 구미중심지구의 배후 주거지인 도량 지구 ③ 공업지역내 집

〈표 1〉 조사지구의 설문지 배포 및 회수율

대상 지구별	배포수	회수수	회수율(%)
A 아파트	60	55	91.6
B 아파트	60	45	75.0
C 아파트	60	41	68.3
D 아파트	60	46	76.6
소 계	240	187	77.9

단위락지구인 공단 지구 ④ 제2.3공업단지의 배후 주거지로서 개발된 인동 지구 등 4개의 지구를 대상으로하고, 이들 지구에 각각 입지하고 있는 고층아파트를 대상으로 하였다.

연구의 방법은 4개지구의 아파트 거주자를 대상으로 거주실태 및 만족도에 대해 설문조사하고, 자료는 SPSS PC<sup>+</sup> 통계수법을 이용처리하였다.

조사기간은 예비조사(1995년 4월 13일~4월 26일) 및 1차 조사(1995년 7월 18일~7월 29일)를 실시하였으며 〈표 1〉은, 조사지구 아파트의 설문지배포 및 회수율을 나타내고 있다.

## II. 지구별 아파트의 현황 및 거주실태

### 1. 아파트 현황

#### 1) 구미 중심지구 아파트(이하 A아파트)

동·서로 세장한 대지에 10층 규모의 6개동이 동·서향으로 병렬배치되어 있으며, 총 340세대에 계단실형으로, 인구밀도는 801인/ha으로서 다른 아파트에 비해 中정도의 밀도를 보이고 있다.

#### 2) 도량 지구 아파트(이하 B아파트)

지구내 간선도로에 면한 비교적 부정형한 대지에 15층 규모의 3개동이 남향으로 일렬 배치되어 있으나 가운데 住棟은 T자형 배치를 하고 있다.

〈표. 2〉 조사대상 아파트별 현황

내용	아파트					
	A아파트	B아파트	C아파트	D아파트		
단 지 위 치	단지면적	16,963.m <sup>2</sup>	11,468m <sup>2</sup>	8,980m <sup>2</sup>	19,797m <sup>2</sup>	
	건축면적	4,351.m <sup>2</sup>	2,844.m <sup>2</sup>	1,841 <sup>0</sup> m <sup>2</sup>	2,762.m <sup>2</sup>	
	연면적	38,336.m <sup>2</sup>	34,138m <sup>2</sup>	29,840m <sup>2</sup>	32,963.m <sup>2</sup>	
	규모	건폐율 25.65%	25.59%	20.50%	13.96%	
규 모	용적율	206.15%	285.82%	292.91%	152.94%	
	건물층수	10층	15층	18층	15층	
	가 구 및 인 구 수	가구수	340가구 32명:300 44명:40	342가구 26명:160 31명: 92 32명: 75 42명: 15	306가구 25명:238 33명: 68	300가구 32명:300
		인구수	1,359명	1,440명	1,004명	1,095명
인구밀도		801인/ha	1,225인/ha	1,118인/ha	1,095인/ha	
부 대 시 설	주차장 면적	2,016. <sup>0</sup> m <sup>2</sup>	1,458. <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	2,272 <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	1,630. <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	
	주차면적	168대	122대	191대	131대	
	어린이 놀이터	389. <sup>0</sup> m <sup>2</sup>	606. <sup>48</sup> m <sup>2</sup>	513. <sup>76</sup> m <sup>2</sup>	375. <sup>0</sup> m <sup>2</sup>	
	조경면적	2,904m <sup>2</sup>	1,708.m <sup>2</sup>	1,177.m <sup>2</sup>	9,357.m <sup>2</sup>	
	상가	1,211m <sup>2</sup>	997. <sup>64</sup> m <sup>2</sup>	870. <sup>70</sup> m <sup>2</sup>	780. <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	
	노인정		422. <sup>01</sup> m <sup>2</sup>		96. <sup>56</sup> m <sup>2</sup>	
	관리 사무실	177. <sup>58</sup> m <sup>2</sup>	상가에 포함	180. <sup>0</sup> m <sup>2</sup>	107. <sup>6</sup> m <sup>2</sup>	

총 342세대가 입주해 있으며, 통로방식은 계단실형과 편복도형으로 되었으며, 인구밀도는 1.225인/ha으로서 조사지구 아파트중 가장 높은 인구밀도를 나타내고 있다.

3) 공단지구 아파트 (이하 C아파트)

마름모꼴의 부정형의 대지에 18층 규모의 T자형이 南東向으로 배치되어 있다.

도로가 南西方向에 접해 있으며 한 개의 주출입구가 설치되어 있다.

총 306세대가 입주해 있으며, 통로방식은 계단실형과 편복도형으로 되어있으며, 인구밀도는 1,118인/ha으로서 조사지구 아파트중 높은 인구밀도를 보이고 있다.

4) 인동지구 아파트(이하 D아파트)

비교적 정형적인 단지에 15층 규모의 3개동이 남향으로 일렬 배치되어 있고, 총300세대가 입주해 있으며, 통로방식은 계단실형으로 되어있다.

인구밀도는 553인/ha으로서 다른 아파트에 비해 가장 낮은 인구밀도를 나타내고 있다.

2. 거주 실태 및 의향

1)거주자 일반적 특성

세대주의 연령분포는 <표 3>과 같이 30대가 전체의 69%정도를 차지하고 있으며, 이를 아파트별로 보면 B아파트의 경우 30대가 대부분(95%)을 차지하고 있고, C·D아파트에서는 20, 30대의 젊은층의 분포가 높다. 그러나, A아파트에서는 40대가 50%를 차지함으로써, 다른 아파트에 비해 비교적 연령층이 높은 것으로 나타났다.

세대주의 학력 분포에 있어서는 전체적으로 88%가 고졸이상의 학력 소지자로 나타났으며, 특히 A아파트의 경우 6할이상이 대졸이상의 고학력자인 반면 C·D아파트에서는 고졸이하의 학력을 가진 저학력자가 전체의 7할 이상을 차지하고 있다.

<표. 3> 거주자 일반적 특성

변인	내용	지구				계	χ <sup>2</sup>
		A 지구	B 지구	C 지구	D 지구		
연령	29세 이하	2 (3.8)	0 (0.0)	4 (10.5)	7 (15.9)	13 (7.4)	66.632***
	30-39세	21 (40.4)	41 (95.3)	28 (73.7)	32 (72.7)	122 (68.9)	
	40-49세	26 (50.0)	1 (2.3)	4 (10.5)	3 (6.8)	34 (19.2)	
	50-59세	1 (1.9)	0 (0.0)	2 (5.3)	2 (4.5)	5 (2.8)	
	60세이상	2 (3.8)	1 (2.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (1.7)	
	소 계	52 (100)	43 (100)	38 (100)	44 (100)	177 (100)	
학력	초등졸	0 (0.0)	1 (2.2)	1 (2.4)	0 (0.0)	2 (1.1)	39.049**
	중졸	3 (5.5)	0 (0.0)	6 (14.6)	1 (2.2)	10 (5.4)	
	고졸	16 (29.1)	32 (71.1)	24 (58.5)	21 (46.7)	93 (50.0)	
	대졸	29 (52.7)	12 (26.7)	10 (24.4)	20 (44.4)	71 (38.2)	
	대학원	7 (12.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (6.7)	10 (5.4)	
	소 계	55 (100)	45 (100)	41 (100)	45 (100)	186 (100)	
직업	자영업	9 (17.6)	2 (4.8)	4 (10.5)	4 (9.1)	19 (10.9)	22.588
	공무원	39 (76.5)	36 (85.7)	27 (71.1)	34 (77.3)	136 (77.7)	
	공원	0 (0.0)	4 (9.5)	6 (15.8)	4 (9.1)	14 (8.0)	
	주부	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (2.6)	2 (4.5)	3 (1.7)	
	기타	3 (5.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (1.7)	
	소 계	51 (100)	42 (100)	38 (100)	44 (100)	175 (100)	
연수입	500만원 이하	1 (2.0)	4 (9.3)	2 (5.1)	2 (5.1)	7 (4.0)	71.085***
	500-1000만원	2 (3.9)	4 (9.3)	4 (10.3)	4 (10.3)	13 (7.3)	
	1000-1500만원	2 (3.9)	9 (20.9)	7 (17.9)	7 (17.9)	28 (15.3)	
	1500-2000만원	8 (15.7)	20 (46.5)	13 (33.3)	13 (33.3)	59 (33.3)	
	2000-3000만원	15 (29.4)	5 (11.6)	12 (30.8)	12 (30.8)	44 (24.9)	
	3000-4000만원	18 (35.3)	1 (2.3)	1 (2.6)	1 (2.6)	21 (11.9)	
	4000만원 이상	3 (5.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (1.7)	
	소 계	51 (100)	43 (100)	39 (100)	44 (100)	177 (100)	

\* P< .05 \*\* P< .01 \*\*\* P< .001

세대주의 직업분포는 전체의 7할 이상이 소위 White Color층이고, 공원, 기능공등 Blue Color 층은 전체의 8%에 지나지 않는다. 이를 아파트별로 보면 White Color층은 A아파트, 공원, 기능공등 Blue Color층은 C 아파트에서 높은 분포를 보이고 있다.

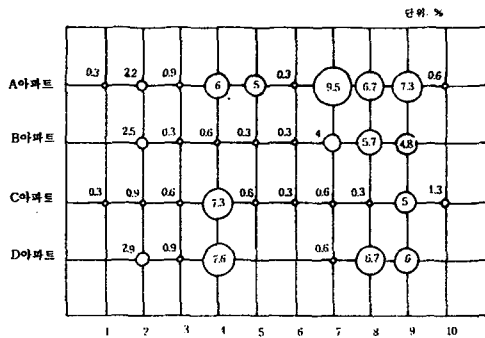
각 세대의 수입 분포는 전체적으로 1,500-

2,000만원 정도의 수입이 약 33%로 가장 많으며 해당지구의 평균수입으로 볼수 있다.

아파트 지구별로 보면 A 아파트의 경우는 다른 지구에 비해 3,000만원 이상의 고소득자가 약 45%로서 가장 많은 분포를 보이고 있으며, 1,000만원 이하의 저소득층은 B 아파트(18.6%) 및 C 아파트(15.4%)에서 많이 분포되어 있음을 알수 있다.

## 2) 거주동기

현 주택에 대한 거주 동기는 전체적으로 볼 때 '통근의 편리성' 및 '주위의 자연환경의 우수성', '아파트가 마음에 들어서'가 거주동기로서 나타났다.



1. 부모의 代 表는 그 이전에 살고 있었기 때문
2. 원래부터 이동내 근처에 살고 있었기 때문
3. 동네의 분위기를 잘 알고 있기 때문
4. 통근에 편리하기 때문
5. 주위에 명문학교가 있기 때문
6. 치안 등 사회의 안전성이 보장되기 때문
7. 생활 편의시설의 이동이 편리하기 때문
8. 주위의 자연환경이 우수하기 때문
9. 아파트가 마음에 들어서
10. 부모와 가까이 살고 싶어서

〈그림 1〉 현 주택의 거주동기

이는, 아파트의 거주동기가 직주와의 관계, 주위 자연환경, 아파트 자체의 질 등이 주요동기로서 대두되고 있으나, 아파트 자체의 질 이외에는 아파트의 입지조건에 따라 거주 동기를 달리함을 알 수 있다. 〈그림 1〉

이를 아파트별로 보면, A아파트는 위의 동기

외에 '생활 편의시설 이용의 편리성'이 주요거주동기로서 결부되어 있고, B아파트에서는 상기 거주동기중 '통근의 편리성'은 거주동기와 상관이 없고, C아파트에서는 '주위자연환경의 우수성'이 거주동기와 상관이 없는 것으로 나타났다.

## 3) 거주 및 이주의향

거주희망 여부를 조사한 결과 〈표 4〉와 같이 '집을 옮겼으면 한다'라고 답한 사람이 81.8%로 거의 모든 지구의 아파트 거주자들이 다른 곳으로 이주를 희망하고 있는 것으로 나타났다.

특히, B지구 아파트 거주자의 경우 약 98%에 해당하는 사람들이 이주를 희망하고 있는 곳으로 나타났으며, C지구 아파트의 경우에도 92.7%에 해당하는 높은 이주희망을 보이고 있다. 그러나, A·D 아파트에서는 다른 아파트에 비해 定住意向이 강한 것을 볼수 있다.

거주지의 선택 분포는 다른 대도시에 살고 싶은 세대가 전체의 40%정도로 가장 많은 분포를 보이고 있고, 이 도시의 변두리에 살고 싶은 세대도 전체의 28%로 나타나고 있다.

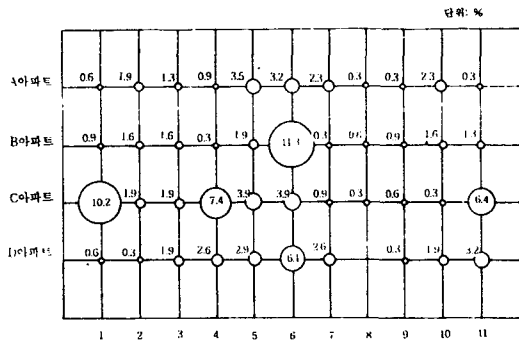
이를 지구 유형별로 보면 A 아파트의 경우 약 52%에 해당하는 사람들이 다른 대도시에 살고 싶다고 대답한 반면, C 아파트의 경우에는 다른 아파트에 비해 농촌(어촌)에 살고 싶어하는 비율이 약 15%정도로 다른 아파트에 비해 높게 나타남을 알수 있다.

한편, 이주이유를 보면 A아파트에서는 그리

〈표 4〉 지구별 거주희망

변인	내용	지구				계	χ²
		A 지구	B 지구	C 지구	D 지구		
정주희망	집을 옮겼으면 한다.	18 (32.7)	1 (2.2)	3 (7.3)	12 (26.1)	34 (18.2)	23.472***
	변주주택에 계속살고 싶어한다.	37 (67.3)	44 (97.8)	38 (92.7)	34 (73.4)	153 (81.8)	
	소 계	55 (100)	45 (100)	41 (100)	46 (100)	187 (100)	
거주지선택	이 도시 중심부	10 (18.5)	7 (15.6)	11 (26.8)	4 (8.7)	32 (17.2)	22.400*
	이 도시 변두리	11 (20.4)	15 (33.3)	9 (22.0)	17 (37.0)	52 (28.0)	
	다른 대도시	28 (51.9)	17 (37.8)	11 (26.8)	75 (40.3)	75 (40.3)	
	다른 중·소도시	3 (5.6)	11 (26.8)	19 (41.3)	17 (9.1)	17 (9.1)	
	농촌(어촌)	2 (3.7)	19 (41.3)	4 (8.7)	10 (5.4)	10 (5.4)	
	소 계	54 (100)	45 (100)	41 (100)	46 (100)	186 (100)	

\* P < .05 \*\* P < .01 \*\*\* P < .001



1. 대기오염 등 공해 때문
2. 녹지 부족 때문
3. 단지 형태 불합리
4. 교육 환경 불량해서
5. 노후 거주지 부적합
6. 주택 규모 협소 때문
7. 직장 관계 때문
8. 유대 관계 불량해서
9. 부모와의 동거 때문
10. 자기 집을 소유 위해
11. 학군이 나빠서

〈그림 2〉 移住理由

두드러진 이유를 보이고 있지 않은 반면, B·D아파트에서는 '현주택의 규모가 협소하기 때문'이 강한 이주 이유로 나타나고 있으며, C아파트는 '괴음, 대기오염 등 공해 때문' 및 '어린이 교육환경이 불량하기 때문'이 주요 이주 이유로 나타나고 있다. 이는 C아파트의 경우는 입지적 환경이 B·D아파트는 주택자체의 거주성에 대해서 이주 이유로써 깊이 결부되어 있음을 알 수 있다.〈그림 2〉

### Ⅲ. 만족도 평가

#### 1. 평가 지표 설정

거주환경 평가에 관한 연구는 여러 시점에서 활발히 진행되고 있으며, 일찍이 일본의 경우 가치관으로부터의 접근과 시설수준평가 및 밀도에 대한 연구가 있으며, 우리나라의 경우 거주자의 요구, 만족도 등에 대한 체계적 표시방법이 제시되고 있다.

본 연구에서의 만족도 평가지표 설정은 먼저 各 住戶 및 團地와 이를 둘러싸고 있는 외부 환경에 대해 「주택」 및 「단지」와 WHO에서 목

〈표 5〉 滿足度 評價의 要因 分析

평가항목	제1인자 (편리)	제2인자 (쾌적)	제3인자 (주변)	제4인자 (단지)	제5인자 (안전)	제6인자 (근린)
생활편익시설 이용	.80769	.25426	.11948	.02587	.07406	.05352
학교와의 접근성	.74690	.06751	.09567	-.01359	.24387	.10938
교통시설 이용	.72405	-.01135	.08424	.23858	.26698	.07247
통학, 통근의 편리성	.62991	.37435	.20563	.05251	.09282	.04654
단지주변의 녹지 상태	-.09953	.78915	.04316	.18475	.17760	.01126
산, 하천과의 접근성	.25092	.77982	-.00224	-.05382	.14449	.14121
자연환경의 상태	.25627	.87904	-.10926	-.05824	-.01468	.16222
소음, 프라이버시	.23657	.56174	.31622	.16321	.11897	-.15630
각실의 규모 및 배치	.13689	.09368	.81578	-.01309	.14881	.00387
주택의 규모, 방의 수	.17759	.03631	.79268	.07489	.03465	.01814
내부마감 재료처리	-.04734	-.12463	.68433	.25010	.29670	.10450
주택자체의 거주성	.31674	.29187	.44237	.22872	-.13005	.38446
조경 및 어린이 놀이터	.23253	.22052	-.00395	.69334	.04746	-.06161
배치형태 및 인동간격	-.03033	-.08384	.18267	.65720	.21531	.14522
각 주동동의 높이(층수)	.21019	.03576	.12385	.53890	.14023	.12633
단지내 주차시설 상태	-.11038	-.00867	.14023	.50089	.51514	-.10854
제대로부터의 안전성	.22063	.22067	.19764	.19904	.77514	.10729
범죄로부터의 안전성	.38821	.22160	.23688	.14813	.62311	.21507
교통으로부터 안전성	.49100	.12879	.06249	.03956	.61173	.09468
부모, 친척과의 근접성	.08947	-.02091	.08745	.03804	.06044	.73035
이웃과의 유대관계	-.07435	.29986	-.09016	-.11580	.09728	.66561
단지주변의 기질	.32948	.04647	.00284	.23142	.07586	.59709
고 유 치	7.274	2.669	1.635	1.593	1.415	1.348
누적 기여율	28.0	38.2	44.5	50.7	56.1	61.3

표로하고 있는 「편리성」 「쾌적성」 「안전성」에 「근린성」 등을 평가지표 설정을 위한 기본 개념들로 정하고 각 개념들에 대해 중요한 환경 설계적 요소로 제기되고 있는 총 26개의 지표를 설정했다.

본 장에서의 만족도 평가는 얻어진 회답을 득점화하고 이를 인자분석에 의해 인자축을 추출하였다.

#### 2. 만족도 평가의 요인 분석

인자분석에 의한 만족도 평가의 인자를 추출하기 위해 우선, 단지의 종합 평가항목인 「단지의 거주성」 및 단지 주위환경의 항목인 「단지 주변의 거주성」에 관한 지표들을 제외한 22개의 평가지표에 대해 5단계 평정 척도에 의한 회답을 득점화 하였으며, 인자분석(Varimax 회전법)을 행하여 6개의 인자를 추출하였다.

먼저 제 1인자는 생활편익시설 이용, 학교와의 근접성, 통학·통근의 편리성 등 생활시설 이용의 편리성에 관한 항목에 대한 인자 부하량이 큰 것으로부터 이것은 「편리성」을 나타내는 인자로 볼 수 있다.

제 2인자는 단지 주변의 녹지 상태, 단지와 산·하천과의 접근성, 공기·물 등의 자연환경의 상태, 소음·프라이버시등의 인자 부하량이 크므로 「쾌적성」에 관한 인자이며, 제 3인자는 주택의 규모, 주택의 거주성, 각 실의 규모 및 배치등의 항목이 크게 기여하고 있으므로 「주택」에 관한 인자로 볼수 있다.

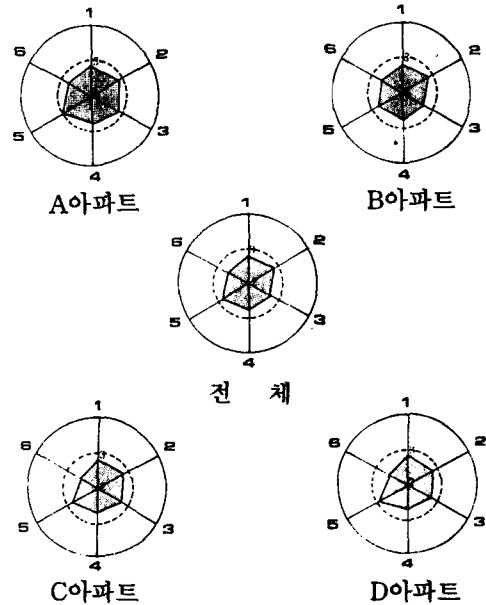
제 4인자는 단지내 조경 및 어린이 놀이터, 각 주호동의 높이, 각 주호동의 배치형태 및 인동간격, 단지내 주차시설 상태에 대한 인자 부하량이 크므로 「단지」를 의미하는 인자이며, 제 5인자는 각종 범죄로부터의 안전성, 교통·화재등으로부터의 안전성의 항목이 크게 기여하고 있으므로 「안전성」을 나타내는 인자로 볼수 있다.

마지막으로 제 6인자는 이웃과의 유대관계, 단지주민의 기질, 부모·친척과의 근접성의 인자가 크므로 「근린성」을 나타내는 인자로 볼수 있다. 따라서 거주지 환경에 대한 만족도 평가는 「편리성」 「쾌적성」 「주택」 「단지」 「안전성」 「근린성」이라고 하는 인자축으로 구성되어 있음을 알수 있다.

### 3. 지구별 만족도 평가 구조

만족도 평가에 의해 각 아파트 지구별 특징을 분석하기 위해 앞서 추출한 6개의 인자에 대해 인자에 대해 인자특점을 산출하고 각 아파트별 평균을 구하였다.

아파트 전체에 대한 평균값이 평정척도 평균(3.0)을 상회하는 인자는 제 6인자(근린성)뿐이며, 제 1인자(편리성)에 관한 인자 평균이 가장 낮다. 이를 아파트별로 보면, 먼저 A 아파트의 지구에서는 전 인자에 대해서 다른 아파트에 비해 만족인 것으로 나타나고 있으며, B 아파트 경우 제 6인자(근린성) 및 제 2인자(쾌적성)을 제외하고는 대체로 불만인 것으로 나타났으며, 특히, 제 3인자(주택)에 대한 불만도는 대단히 높고 제 4인자(단지)에 대한 불만이 다른 아파트보다 높게 나타났다. 또한, C 아파트의 경우는 제 1인자(편리성) 및 제 2인자(쾌적성)이 대해 불만인 것으로 나타났으며, 「쾌적성」에 관한 불만도가 가장 높고, D아파트는 제



- |               |               |
|---------------|---------------|
| 1. 제 1인자(편리성) | 2. 제 2인자(쾌적성) |
| 3. 제 3인자(주택)  | 4. 제 4인자(단지)  |
| 5. 제 5인자(안전성) | 6. 제 6인자(근린성) |

〈그림 3〉아파트별 만족도평가의 인자평균특점

1인자(편리성)와 제3인자(주택)에 대해 불만도가 높게 나타났다. D 아파트 또한 제 1인자 및 제 2인자가 다른 아파트에 비해 불만인 것으로 나타나고 있다. 따라서 거주환경에 대한 만족도 평가구조는 A 아파트 지구, B 아파트, D 아파트, C 아파트 순으로 요약 할수 있으며, 이들은 각 아파트의 거주 동기 및 이주 이유와 거의 일치함을 알수있다.

## IV. 결 론

본 연구는 구미시의 생활권역별에 주목한 고층 아파트 거주자를 대상으로 거주 실태 및 거주환경 평가의 분석으로부터 지구별 아파트에 내재된 환경적 요인을 규명함과 동시에 환경계획 요소를 추출하였다.

이상의 분석에서 얻어진 결과는 다음과 같다.

- 1) 거주자의 계층분포에 의한 「거주성의 질」은 도심지구(A아파트)→ 도심 배후지구(B 아파트)→ 공단지구(C 아파트) 및 공단 배후지구

(D) 아파트의 순으로 요약된다.

2) 아파트의 거주동기는 도심지구에서는 「편익 시설 이용의 편리성」이라고 하는 생활의 직접적인 니즈(Needs)로서의 편리성과 도심 배후 지구는 「자연 환경의 우수성」이라고하는 쾌적성이 주동기로 나타나고 있고, 공단 및 공단 배후 지구에서는 「통근의 편리성」이라고 하는 「직주근접」이 주요인으로 작용하고 있으며, 각각 입지환경과 상호 대응하고 있다.

3) 만족도평가에 있어서, 도심지구를 제외한 모든 지구에서 각 인자에 대해 불만의 요소가 강하며, 그중 「주택」 및 「단지」에 대한 불만이 크고, 특히 공단지구는 「쾌적성」에 대한 불만이 강하다. 이는 지구별 이주의향과 상호대응하고 있음을 알수 있다.

이상에서 지구별 아파트의 거주환경 조건 및 평가구조는 상호 달리 하고 있으며, 공단지구 및 공단 배후 주거지가 도심 및 도심배후 주거지구 보다 거주환경조건이 열악하고, 거주환경 평가구조 또한 불만 요소가 강하게 나타났다.

## 참 고 문 헌

李光魯, "建築計劃", 文運堂, 1994.

신성영, "초고층아파트의 거주환경에 관한 연구", 성균관대학교, 박사학위논문, 1987.

朱種元, "住宅設計", 螢雪出版社, 1990.

신오균, "서민아파트 거주자 만족도에 의한 주거수준평가에 관한 연구", 계명대학교, 석사학위 논문, 1988.

李 勳, "住居環境의 體系的評價 方法論에 關한 研究", 연세대학교, 박사학위논문, 1985.

金益煥, "居住地類型別로 본 住居環境評價에 關한 研究", 금오공과대학, 논문집, 제11집, 1990.

金益煥, "農村定住環境의 整備手法에 關한 研究", 한국주거학회지제6권제2호, 1995

김의신, "대구시 거주지 유형별로본 거주환경 평가에 관한 연구", 영남대학교, 석사학위 논문, 1989.

龜尾市, "구미통계연보", 龜尾市, 1995.

한운길, "대구도심지역 거주자의 거주환경 평가에 관한 연구", 금오공과대학교, 석사학위 논문, 1993.

국토개발연구원, "주거수준 조사연구", 1980.

C.N.Schulz, "거주의 개념", 태림문화사, 1992.

小金芳弘, "暮らし良さ測定法の研究", 至誠堂, 1979.

上田篤, "住みよさの理論", 勁草書房, 1974

柳澤忠地, "施設整備評價に關する研究", 日本 建築學會論文 報告集, 181호, 1979.

船越撤, "建築·都市計劃のための調査·分析方法" 日本建築學會, 1987.

鳴海邦碩, "景觀からのまちづくり", 學藝出版社 1989.