

타운하우스 거주자들의 거주 후 만족도에 관한 연구*

- 경기도 파주에 위치한 'H 타운하우스'의 거주자를 중심으로 -

A Study on the Post Occupancy Evaluation of Residential Environments in a Townhouse based on Residents' Satisfactions

- Centered on Residents of 'H Townhouse' which is Located at Paju in KyungGi-Do -

Author 김미정 Kim, Mi Jeong / 정희원, 경희대학교 주거환경학과 조교수, 건축학박사
조명은 Cho, Myung-Eun / 정희원, 경희대학교 생활과학연구소 연구원

Abstract Townhouse have been developed as alternative housing types for combining the characteristics of detached houses and high-rise apartments. Much research on townhouse have investigated physical environments of townhouse and provide a number of planning factors to be considered. However, these factors do not reflect the residents' experiences of the environments sufficiently. The aim of this research is to investigate residents' satisfactions in townhouse as an exploratory study which can be a basis for the improvement of residential environments in townhouse. First of all, we selected a target townhouse and conducted a field study to examine the existing state of the townhouse. Then a customized questionnaire was developed and distributed to residents in the townhouse for investigating their satisfactions on the residential environment. The questions included are divided into four categories; site environment, unit space, community area and housing management. Through the statistic analyses of the residents' responses, the residents' satisfactions of the residential environment were identified. Especially the residents' satisfaction on the community area, which revitalizes neighborhood relationships, is very high. They were also satisfied with the conditions of the sub-categories, 'a distinctive exterior' 'a private planning', 'outdoors' and 'landscapes', in townhouse. In conclusion, we suggested considerations for the improvement of the residential environments and the quality of life in townhouse.

Keywords 타운하우스, 저층집합주택, 주거 만족도, 거주 후 평가, 이웃간 교류
Townhouse, Low-rise Multi-family Housing, Residential Satisfaction, Post Occupancy Evaluation, Neighborhood Relationship

1. 서론

1.1. 연구의 배경과 목적

2000년 이후 타운하우스라고 불리는 저층집합주택단지가 다양한 주택형태와 독특한 외관으로 주의를 끌며 도시와 수도권 지역에 보급되었다. 타운하우스는 국내에서 일반적으로 보급되어 온 연립주택이나 고밀빌라와는 다른 저층집합주택의 하나로 아파트의 장점과 단독주택의 장점이 조화된 새로운 주거유형이다. 타운하우스는 접지성, 녹지공간, 주호의 독립성, 단지 내 커뮤니티 형성 및 안전성 확보, 다양한 평면 형태와 실 배치 등이 주요한

계획 요소로 고려된다. 이는 기존의 아파트와는 차별화된 특성으로 획일화 된 국내의 주거생활환경을 개선시킬 수 있는 중요한 연구대상이다. 도시와 아파트의 생활방식에서 벗어나 인간적이고 자연친화적인 공간을 찾고 있는 현대인들에게 타운하우스는 환경에 대한 질적 향상과 가족 중심의 생활패턴을 제공해 줄 수 있는 새로운 대안인 것이다.

그러나 이러한 타운하우스의 연구는 계획적 측면을 중심으로 분석하여 개선방안을 제시한 연구가 대부분이며,¹⁾

- 1) 박연정·유혜연·심우갑, 블록형 단독주택지 외부공간 개선방향 연구, 대한건축학회논문집(계획계) 제26권 제2호, 2010. 2
심우갑·유혜연·이상학·민치윤, 국내 타운하우스의 계획방향 연구, 대한건축학회논문집(계획계) 제23권 제10호, 2007.10
최상동·정진수, 저층집합주택단지의 주거환경요소에 따른 거주후 평가에 관한 연구, 대한건축학회논문집(계획계) 제24권 제12호, 2008.12
최상동·정진수, 국내 저층 집합주택단지의 계획특성에 관한 현황

* 이 논문은 2010년도 정부(교육과학기술부) 재원으로 한국연구재단의 기초연구사업 지원을 받아 수행한 것임(2010-0004558)

거주자 측면에서의 인식과 만족도를 고려한 주거생활환경에 초점을 둔 연구가 미흡한 실정이다. 인간의 생활환경²⁾을 다루는 연구는 물리적인 환경뿐만 아니라 인간과 인공환경사이의 질적인 관계를 고려할 필요가 있기 때문에 거주자들을 대상으로 하는 다각적인 분석을 통해 만족할 만한 주거환경을 제공할 수 있는 연구가 필요하다. 이에 본 연구는 서울시 근교 대표적인 타운하우스를 대상으로 주거환경에 대한 거주자들의 인식 및 거주 후 만족도를 분석하여 타운하우스를 중심으로 주거생활환경 계획의 개선방향을 제시하고자 한다.

1.2. 연구의 내용 및 방법

본 연구는 타운하우스 거주자들의 거주 후 주거만족도를 평가함으로써 주거환경 개선요소를 도출하는 것으로 연구 내용 및 방법은 다음과 같다.

- 1) 문헌 및 자료조사를 통하여 국내 공급되고 있는 타운하우스에 대한 현황과 특성을 파악한다.
- 2) 목적에 맞는 연구조사 대상을 선정하고 현장조사하여 연구대상의 타운하우스에 대한 계획특성을 파악한다.
- 3) 연구대상 타운하우스에 거주자들을 대상으로 구조화된 설문지를 사용하여 주거 만족도 평가를 실시한다.
- 4) 종합적인 분석을 바탕으로 거주자 만족도를 고려한 주거환경 개선방향을 제시한다.

2. 국내 타운하우스

2.1. 국내 타운하우스의 현황

과거 1970년대 이후 도심에 지어졌던 아파트들은 고층화, 과밀화되고 있으며, 획일화되어 있는 특성을 가지고 있다. 현대인들의 생활수준이 점점 높아지고 건강, 웰빙 등의 관심이 높아지면서 무미건조한 아파트에서 벗어나 쾌적한 환경과 삶의 질을 높이는 주택에 대한 요구가 점차 증대되고 있는 실정이다. 이러한 요구는 기존의 아파트, 연립주택과는 다른 새로운 유형의 저층 고밀 주거단지가 출현하는 계기가 되었다. 특히 분양이 어려웠던 단독주택이나 연립주택 부지와 같은 소규모 주택시장에 새로운 형식의 주거형태를 공급하려는 업체의 요구와 맞물려 도심과 근교 택지개발지구를 중심으로 타운하우스가

생겨나기 시작하였다.

국내에서 타운하우스는 2000년 이후 서울 및 경기 지역에서 주로 지어지는 저층 고밀의 단지형 주거형태를 일컫는다. 현재 우리나라에서 타운하우스라는 명칭은 협의적인 개념인 연립주택의 한 유형뿐만 아니라 저층집합주택 단지 및 고급형 단독주택 단지의 개념을 포괄하는 광의적인 개념으로 사용되고 있다.³⁾ 타운하우스와 같은 저층 집합주택단지는 낮은 층수로 인해 고층 아파트에서 오는 위압감을 줄일 수 있으며 진입의 편리성, 주거환경의 쾌적성, 이웃간의 커뮤니티의 확대 등의 장점 등으로 다양화되어가는 라이프스타일과 가족형태에 활성화 가능성을 제시하고 있다.

국내 타운하우스의 효시는 1983년 서울 구로구 향동의 그린빌라이다. 그린빌라는 서울 구로구와 부천시의 경계를 이루는 숲속에 위치하고 있으며 3-4층 규모로 가구끼리 벽을 공유하고 있다. 이 단지는 골프 연습장, 농장, 수영장, 테니스장 등 각종 부대시설을 갖추고 있으며 단지 건너편 농장은 입주민들이 채소 등을 기르는 텃밭으로 이용하고 있다.⁴⁾ 국내 타운하우스의 본격적인 붐은 2005년 말 헤르만 하우스로부터 시작되었다. 이를 계기로 여러 건설업체들이 타운하우스 지어 분양하기 시작했다.⁵⁾ 대표적인 타운하우스에는 용인 동백지구 동연재, 아펠바움, 양평 분지울 전원마을, 용인 포스홈타운 등이 있다. '동연재'는 일본 와세다대학의 후루야 노부아키 교수가 설계한 타운하우스로서 기존의 공동주택에 대한 비판과 대안을 제시하며 한국 전통건축에서 발견한 비움과 채움의 철학으로 전혀 새로운 스타일의 건축미학을 빚어 내었다.⁶⁾ 단지 전체가 석성산에 접해 있는 '동백 아펠바움'은 목조중심으로 설계를 하고, 석성산 자생수종과 향토수종의 식재를 하는 등 환경친화적인 녹지단지로 조성되었다.⁷⁾ 양평군 단월면 명성리에 위치한 '분지울 전원마을'은 주말주택용 전원주택단지다. 대개 출퇴근에 크게 구애받지 않는 직종에 근무하며 일하는 집과 쉬는 집을 나누어 사용하는 사람들이다. 이 밖에 타운하우스는 앞으로 택지개발지구에서 대거 선보일 전망이다. 용인 동백지구에는 총 15개 블록에서 타운하우스가 공급되었으며, 화성 동탄지구에도 약 1000가구, 성남 판교 신도시와 광교 신도시에도 1000여 가구가 예정되어있다. 토지공사에서는 과주, 운정 등 2기 신도시와 행정중심 복합도시 등에 보급량을 늘릴 계획이다.

조사 연구, 대한건축학회논문집(계획계) 제24권 제8호, 2008, 8

2) 환경정책기본법 제3조 3호에서는 생활환경을 대기·물·폐기물·소음·진동·악취 등 사람의 일상생활과 관계되는 환경이라는 정의를 내리고 있으나, 본 연구에서는 Kobayashi(1994)의 논문인 '인간과 생활환경시스템'에서 다루었듯이 광범위한 활동영역에서 인간의 삶의 질과 관계된 환경으로 고려한다. 특히, 본 연구는 Kobayashi(1994) 인간환경 시스템에서 생활환경의 기준이 되는 계획 요소에 초점을 둔다. 이는 이현창·남경숙(2008)의 삶의 질이 진정한 삶의 가치를 정립하는 의미이며, 환경 친화적이면서 쾌적하고 안락한 주거공간을 추구하기 위한 지속가능한 계획과 맥락을 같이한다.

3) 최상동 외 1인, 국내 저층 집합주택단지의 계획특성에 관한 현황조사 연구, 대한건축학회논문집 제24권, 2008, p.33

4) 모아진, 이코노미 21, 2006.7.12

5) 심우갑 외 3인, 국내 타운하우스의 계획방향 연구, 대한건축학회논문집 제23권, 2007, p.53

6) 동연재 인터넷 분양 사이트 <http://www.dreamsitekorea.com>

7) 아펠바움 인터넷 분양 사이트 <http://www.apelbaum.co.kr>

2.2. 국내 타운하우스의 주거 특성

저층 집합주택의 하나인 타운하우스는 접지성이 좋고 주변환경과 조화를 이루는 특징을 가지고 있다. 특히 전면이나 후면에 정원을 갖추었기 때문에 개별주차가 가능하고 개성 있는 내외부 공간, 프라이버시 등 단독주택의 장점과 커뮤니티, 안전, 관리의 효율성 등 공동주택의 장점을 모두 갖추었다. 타운하우스의 주거유형은 주거동의 형태에 따라 단독주택(detached house), 2호 연립주택(semi-detached house), 공유벽을 가진 로우하우스(row-house), 독립건물을 연속시켜 중정을 만든 중정형 주택(patio house), 경사지를 이용한 테라스하우스(terrace house) 등으로 다양하게 계획 가능하다.⁸⁾

국내 타운하우스 주거유형에 대한 연구⁹⁾를 살펴보면 1가구가 모든 층을 사용하며 공유벽을 가진 로우하우스형과 2가구 이상이 상하로 층을 구분하여 사용하는 플랫폼식의 연립주택형, 그리고 독립된 단독주택형으로 구분된다. 국내 타운하우스는 입지에 따라 도심형과 교외형으로 구분되는데 어디에 위치하느냐에 따라 주거단지의 형태와 성격이 조금씩 달라진다. 도심에서는 재개발, 재건축을 통해 연립주택형으로 개발되어지며, 용인, 파주 등의 신도시 근교 택지지구 내에서는 블록형 단독주택형¹⁰⁾으로 개발되었다. 도심에 건축되는 연립주택형은 모든 세대가 접지성을 갖는 것은 아니며 적층된 세대의 수직적 연결을 위해 엘리베이터가 계획되기도 한다.

배치 형태는 녹지지역에 입지하기 때문에 인근의 자연환경을 그대로 이용하며 병렬형과 중정형이 대부분이다.¹¹⁾ 병렬형은 가로에 면한 일자형 배치로 주로 남향을 향하고 주변에 대해 개방적이다. 일조, 통풍, 채광 등에 대해 주호별 차이가 없으나 외부공간이 단조롭다. 중정형은 단지 중심에 형성되는 공유지에 커뮤니티 공간을 구성할 수 있으나 주변에 대해 폐쇄적이고 가구별 조망, 일조, 채광 등이 불균등하다.

타운하우스에서 외부공간 계획은 적극적으로 이루어지며 개별진입공간, 전정, 중정, 후정, 옥상 등의 개인정원, 테라스, 주차공간 등의 다양한 사적 외부공간이 주요 요소로 계획된다. 그러나 타운하우스는 공동주택에 비해 세대수가 적기 때문에 특히 단독주택형인 경우 사적인

외부공간에 비해 공적인 외부공간인 주민운동시설, 어린이 놀이터, 휴게실, 녹지 및 수공간 등의 커뮤니티 공간은 매우 협소하게 계획된다.¹²⁾

분양된 타운하우스의 평면은 대부분 40평형 이상이 주를 이루고 있으며 최상층은 다락방 및 옥상정원으로, 1층은 지하층과의 연계를 통한 복층으로 계획되고 있다. 또한 중정을 활용한 자연광의 유입, 대지지형을 활용한 데크와 정원의 연계, 전면창 및 측면창을 활용한 설계 등은 타운하우스 평면에서 나타나는 특징이라고 할 수 있다.¹³⁾ 입면 또한 박스형에서 벗어나 매스의 비움, 변형, 확장을 통해 외부공간을 도입하여 다양하고 독특한 입면, 내외부의 공간 변화 등을 시도하였다.¹⁴⁾

단지내 건물들의 외관은 전체적인 색채계획과 식재계획 및 공원, 놀이시설의 설치 등이 고려되고 조형물의 계획까지 조화롭게 이루어져 거주민의 일체감 및 동질감, 소속감을 높일 수 있게 디자인된다. 또한 건물의 파사드와 지붕, 외장재, 장식 등에 독특하고 다양한 시도를 함으로써 기존의 집합주택의 이미지에서 벗어난 새로운 경관을 창출한다.

3. 타운하우스 단지의 사례 및 특성

3.1. 사례 선정 및 설문조사 방법

본 연구에서 선정한 연구 사례는 2006년 1월 31일부터 3월 31일 입주한 경기도 파주의 'H 타운하우스'이다. 조사대상 단지의 선정에 대해 국내의 타운하우스 관련 문헌과 분양광고, 신문 등을 분석하여 타운하우스 건설의 붐이 일어나는 계기가 되었던 H 타운하우스를 대상으로 선정하였다. H 타운하우스는 기존의 건설·분양되어 왔던 저층집합주택이 적층된 연립주택형이었던 것과는 달리 최초의 로우하우스 형식으로 계획되었으며 타운하우스라는 명칭으로 분양되었다.

국내의 타운하우스가 외국과는 달리 고급형 주거단지로서의 이미지가 강하기 때문에 향후 보급될 타운하우스는 제한된 계층에서 벗어나 대중적 지속성을 가진 새로운 주거유형으로 개발되어야 할 것으로 사료된다. 이러한 의미에서 H 타운하우스는 일부 부유층을 대상으로 보급되던 고급화된 대형평형 위주의 타운하우스와 비교하여 중산층을 위한 30평형대로 구성되는 특징을 가지고 있으며, 100세대 미만의 소규모 단지에서 벗어나 14개동

8) 인가환, 유럽 접지형 연립주택 단위세대 평면의 특성 연구, 건국대학교, 2004

9) 심우갑 외 3인은 타운하우스를 주거동의 결합방식에 따라 조합형, 위크업형, 테라스하우스형으로 구분하였으며, 최상동 외 1인은 로우하우스, 테라스하우스, 단위세대 적층형의 연립주택형과 단독주택형으로 구분하였고, 박상미는 연립주택형, 단독주택형, 합벽식, 레저형으로 구분하였다.

10) 단위블록 내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유하되 대지 및 기반 시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유할 수 있도록 블록 단위로 주택을 집합화한 주거형태

11) 최상동 외 1인, 집합주택단지의 주거환경요소에 따른 거주후 평가에 관한 연구, 대한건축학회논문집 제24권 제12호, 2008.12, p.111

12) 박연정 외 2인, 블록형 단독주택지 외부공간 개선방향 연구, 대한건축학회논문집 제26권 제2호, 2010, p.139

13) 최상동 외 1인, 국내 저층 집합주택단지의 계획특성에 관한 현황조사 연구, 대한건축학회논문집 제24권, 2008, p.33

14) 김인정 외 1인, 기존 단독주택지의 저층단위주거를 위한 주거형식의 특성에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표대회논문집 제29권 제1호, 2009.10, p.205

137세대의 대규모 단지형 타운하우스로 계획되었다. 따라서 H 타운하우스에 거주하는 거주자들을 대상으로 거주 후 주거만족도를 평가하였으며 그 결과는 타운하우스의 대중화와 활성화를 위한 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 판단하였다.

2009년 10월 1, 2차 현장조사, 12월 본조사를 실시하였다. 거주자의 주거만족도 평가를 위해 설문조사법을 이용하였으며 설문문항은 선행연구를 고찰하여 주거만족도 조사와 관련된 평가항목들을 먼저 추출한 후에 전문가 검토를 통해서 최종 설문항목들을 도출하였다. 평가항목을 도출하는데 기본 틀로는 세계보건기구인 WHO가 1961년에 인간의 기본적인 생활욕구를 충족시키는 대안으로 제시한 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성의 네 가지 주거환경기능을 기준으로 하는 평가항목¹⁵⁾들로 구성된 동경 주택국 주거환경 평가항목을 참고하였다. 보다 세부적인 설문문항 도출은 김은희 외 1인¹⁶⁾이 제안한 주거만족도 지표 8개의 요인을 참조하여 단지환경, 주호별 공간구성, 커뮤니티 공간, 관리 부분 4개 영역 29개 항목으로 추출하였다.

개별방문이 허락되지 않아 부녀회장을 통해 총 100부의 설문지를 배부하였으며, 설문 응답자의 대부분은 주부였다. 총 100부 중 79부가 회수되었고, 그 중 불성실한 응답을 한 설문을 제외하고 총 71부를 분석에 사용하였다. 자료분석은 SPSS 통계 프로그램을 이용하였고 주거환경 만족도 평가를 위해 빈도, 백분율, 신뢰도 검증, 다중회귀분석 등을 사용하였다.

3.2. 사례 선정 주거단지의 계획 특성

(1) H 타운하우스의 개요

H 타운하우스는 경기도 파주 출판단지에 대규모 단지형으로 지어졌다. 주택부지는 앞쪽으로 한강을 바라보면서 셋강과 호수를 끼고 있으며 뒤로는 심학산이 자리잡고 있다. 도심과 공항까지는 주변도로를 이용해 30분 정도의 시간이 소요되며, 2km내에 있는 교하지구내의 교육시설과 기반시설 이용이 가능하다. 수요계층은 도심에서 교외로 나와 생활이 가능한 일반가족과 전문인을 대상으로 하였고 28평형과 33평형 두 가지 타입으로 개발되었다. 일반아파트 공급방식과는 달리 준공 후 분양하는 방식으로 자신이 원하는 단지과 호수를 선택할 수 있도록 하였다. 건폐율은 29.4%, 용적률은 51.42%로 녹지율과

개방감이 크며 증개축이 가능하다. 조사대상 H 하우스의 건축개요는 <표 1>과 같다.

<표 1> H 타운하우스 개요

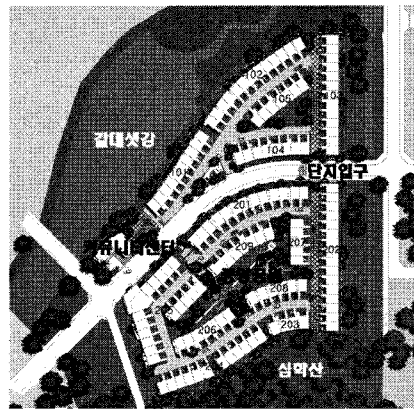
개요	내용
위치	경기도 파주시 교하동 문발리 출판문화단지
시행 및 시공사	(주)제이비에스, 삼성중공업
대지면적	8,700평
건폐율(%)	29.4%
용적률(%)	51.42%
규모	3개층 복층 합벽 구조, 14개동 총 137가구
평면타입 및 가구수	공급면적 93.14㎡(28.17평) 16가구 110.62㎡(33.46평) 121가구
관리방식	위탁관리
입주년도	2006년 1월~3월

(2) H 타운하우스 단지특성

① H 타운하우스의 단지환경

주택부지는 파주 북시티 중앙부에 위치하고 있다. 도심과는 주변도로를 이용하여 이동하는 불편함이 있고 교하지구내의 교육과 기반시설 이용이 가능하다. 단지 주변의 자연환경은 앞쪽으로는 한강을 바라보면서 셋강과 호수를 끼고 있으며 뒤로는 심학산이 자리 잡고 있다.

단지는 2개의 축을 중심으로 놓여 있는데 가장 큰 축은 강을 따라 단지를 가로지르는 도로축과 그것을 수직으로 교차하는 도로축이다. 각 세대는 단지 내 통과형 도로를 중심으로 북서측의 갈대셋강과 동남측의 심학산이 보이도록 대지의 경계선 쪽으로 배치되었으며, 이러한 배치로 각 세대는 주변 자연경관을 바라보고 즐길 수 있도록 계획되었다. 배치상 조망이 트이지 못한 세대는 단지안에 중정을 두어 녹지를 바라보는 조망을 확보하고 있다.



<그림 1> H 타운하우스의 배치도

H 타운하우스는 가로에 전면성을 부여하고 다양한 거리를 형성하는 병렬형 배치 특성과 건물 및 단지내부의 부대 및 복리시설과의 접근성을 높이고 적극적인 커뮤니티 형성이 가능한 장점을 가지는 중정형 배치의 특성을 모두 가졌다고 할 수 있다.

15) 안전성에서는 자연재해에 관한 안전성, 화재연소에 관한 안전성, 교통재해에 관한 안전성, 보건성에서는 위생에 관한 보건성, 공해에 관한 보건성, 편리성에서는 교통에 관한 편리성, 생활관련 시설에 관한 편리성 그리고 쾌적성에서는 개방성에 관한 쾌적성, 녹지에 관한 쾌적성, 주택에 관한 쾌적성, 마을과 경관에 대한 쾌적성이 평가항목으로 제시되었다.
16) 김은희 외 1인, 공동주택 주거만족도의 체계적인 분류를 위한 이론적 연구, 한국실내디자인학회논문집 제17권 1호, 2008. 2, p.50

H 타운하우스는 기존의 아파트와는 달리 은회색 빛 침단 징크 패널로 만든 지붕과 건물 외벽 마감재로 및 개성 있는 조각물로 이국적인 이미지를 부여하고 있다.

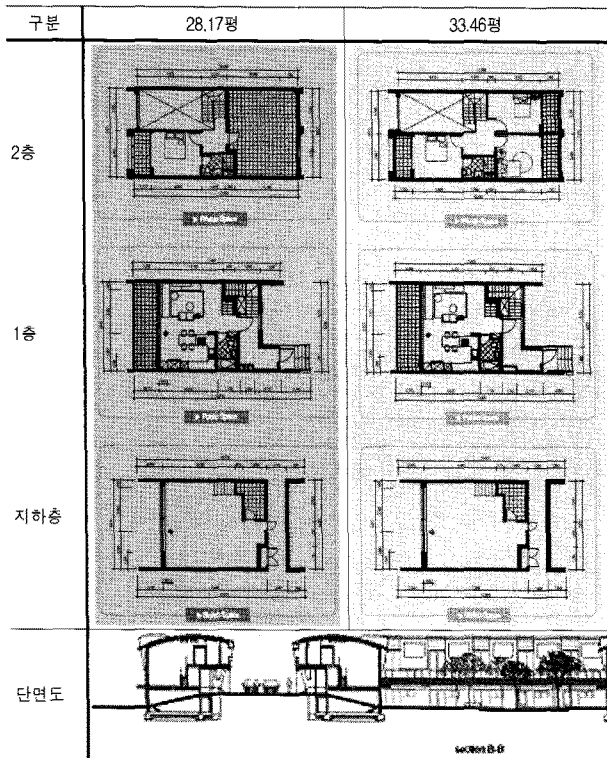
공용주차장이 따로 없으며 단독주택과 같이 주호별 개별주차 가능하도록 되어 있다. 단지내 개별주차로 인해 차량동선이 길어져 보행을 위한 산책로나 녹지공간이 충분히 확보되지 않은 단점이 있다.

② H 타운하우스의 주호별 공간구성

기존에 지어진 타운하우스가 대체로 상하로 층을 구분하여 사용하는 적층의 연립주택형인 반면 H 타운하우스는 1가구가 모든 층을 사용하며 공유벽을 가진 로우 하우스(Row House)의 원형을 그대로 살린 형태로 13세대 까지 합벽구조로 설계되었다.

각 세대는 세장형 평면형태를 취하고 있으며 28.17평형(16가구)과 33.46평형(121가구) 두가지 타입이 있다. 지하 1층, 지상 2층으로 이어지는 복층형구조로 되어 층간 소음문제를 해결하고자 하였다. 가구별로 2대를 주차할 수 있는 전용 필로티 주차장이 있고 후면의 개별정원인 있다.

1층은 거실과 부엌공간이 위치한 공용공간으로 6m의 천정고와 거실 전면창으로 개방감과 공간감을 강조하였으며, 2층은 침실을 비롯한 3개의 방이 있다. 지하 1층은 후면의 개별정원과 연결되는 테라스가 설치되어 있으며 다목적 공간으로 활용이 가능하도록 계획되었다. 평면도와 단면도는 <그림 2>와 같다.



<그림 2> H 타운하우스의 평면도와 단면도

평면형태가 기존 아파트와는 차별화된 형태를 취하고 있으나 전체 137가구가 획일적으로 동일한 평면형을 취하고 있어 거주자의 다양한 주거선호도를 반영하고 있지 못했다.

③ H 타운하우스의 커뮤니티 공간

단지 내에는 50평 규모의 헬스장과 다용도의 미팅룸 등의 커뮤니티센터가 자리하고 있다.

중앙의 공동정원을 중심으로 둘러싸듯이 나열되는 주동배치를 통해 새로운 중정형 외부공간을 형성하였다. 단지 중앙의 중앙공원에는 잔디광장, 놀이터, 실개천과 연못 등의 수공간을 설치하여 주민들의 휴식공간을 계획하였다. 또한 주민편의시설, 어린이 놀이시설을 녹지공간과 조화롭게 배치하였다.

가족생활주기상 자녀양육 및 교육기에 해당되는 사람들이 많은 반면 어린이 놀이시설이나 가족행사를 위한 다양한 공간이 부족하였다.

<표 2> H 타운하우스의 단지특성

구분	특징	외관이미지
단지환경	<ul style="list-style-type: none"> -단지내 통과형 도로가 주변 주 교차도로와 연결 -주변환경과 조망권 중시 -북서측 갈대갯강, 동측 심학산, 북동측 단지내 녹지축 -세대마다 다른 조망권을 가지게 배치 테두리에 배치 -외부조망이 불가능한 경우 내부 중정 조망 -은회색 빛 침단 징크 패널 지붕 -단지내 주차 및 차량동선은 보행동선과 분리 -주호주차로 산책로와 자전거도로 확보가 미흡 	
주호별 공간구성	<ul style="list-style-type: none"> -합벽 구조의 Row House -세장형 평면으로 지하 1층, 지상 2층의 복층형구조 -가구별로 전용 필로티 주차장 -1층은 거실과 부엌공간 -거실은 6m의 천정고와 거실 전면창으로 개방감과 공간감 강조 -2층은 침실을 비롯한 3개의 방 -지하 1층은 후면의 개별정원 	
커뮤니티 공간	<ul style="list-style-type: none"> -단지 내 50평 규모의 헬스장과 미팅룸 -단지 중앙의 중앙공원 -잔디광장, 놀이터, 실개천과 연못 등의 수공간을 설치 -개성 있고 다양한 장식물을 설치 -아이들의 놀이공간이나 다용도공간의 부족 	

4. 거주자들의 거주 후 주거만족도

4.1. 거주자들의 일반적 특성

(1) 이주 동기

응답자들이 H 타운하우스에 오기 이전에 살던 주거유형을 조사한 결과는 <표 3>과 같다.

전체 응답자의 70.4%가 고층아파트에 거주하였던 사람들로 단독주택에 거주하였던 사람은 2.8%에 불과한 것을 알 수 있다. 타운하우스로 이주한 가장 큰 이유는 녹지공간이 좋기 때문이 52.1%로 가장 많았으며 그 다음은 전반적으로 좋은 주거환경을 제공하기 때문인 것(26.8%)으로 나타났다. 즉 타운하우스로 이주한 사람들은 고층아파트에 살다가 자연친화적이며 질 높은 주거환경을 제공하는 주택을 찾아 이동한 사람들로 요약할 수 있다.

<표 3> 이전주거 유형 및 이주한 동기

구분		빈도(명)	백분율(%)
이전에 살던 주거유형	단독주택	2	2.8
	연립주택	12	16.9
	타운하우스	2	2.8
	고층아파트	50	70.4
	주상복합아파트	5	7.0
	계	71	100.0
이주 동기	전체적인 주거환경이 좋아서	19	26.8
	투자 가치가 있어서	4	5.6
	생활이 편리해서	2	2.8
	개인 프라이버시 유지가 좋아서	2	2.8
	직장이 가까워서	2	2.8
	이웃간 공동체 활동이 활발해서	5	7.0
	녹지공간이 좋아서	37	52.1
	계	71	100.0

(2) 사회인구학적 특성

응답자들의 사회인구학적 특성을 살펴보면 <표 4>와 같다. 설문지는 단지 내 주부들에게 주로 전달되었기 때문에 전체 응답자의 대부분이 여성(87.3%)이었고 연령대는 30대가 가장 많았다(87.3%). 평균소득은 400-500만원이 56.3%로 가장 많았으며 500만원 이상이 23.9%를 차지하였다. 2010년 1분기 가구당 월평균 소득¹⁷⁾은 372만 9천원으로 응답자의 소득은 이에 비해 높은 것을 알 수 있다.

가족구성원의 수는 4명인 경우가 45.1%로 가장 많았으며 거주형태는 자가 63.4%, 전세나 월세 등 임대인 경우도 30%가 넘는 것으로 나타났다. 스스로 자신이 상류층, 중류층, 하류층 중 어느 계층에 속하는지 질문 한 경우 중산층이라고 한 경우가 94.4%로 가장 많았으며 상류층이라고 응답한 경우는 한 명도 없었다. 직업은 전문직이 40.8%로 가장 많았다. 이는 응답자의 87%가 여

성인 것을 고려해 본다면 주부가 전문직에 종사하는 것 역시 가구가 많다는 것을 의미한다. 입주 기간은 1-2년 정도 거주한 경우가 47.9%로 가장 많았으며, 그 다음이 2-3년(43.8%)로 나타났다.

이상의 사회인구학적 조사결과 응답자들의 대부분은 여성이었으며, 연령은 30대가 많았고, 소득수준은 높았으며, 가족 구성원은 3-4명인 가정으로 가족형성이나 자녀 교육기에 해당되는 사람들이었다. 또한 응답자들이 사회 계층적으로 매우 한정된 집단인 것을 알 수 있었다.

<표 4> 응답자의 사회인구학적 특성

구분	빈도(%)	구분	백분율(%)	
성별	남	거주형태	자가	45(63.4)
	여		전세	20(28.2)
	계		월세	6(8.5)
연령	30-39세	계	71(100.0)	
	40-49세	사회계층	상	4(5.6)
	50세 이상		중	67(94.4)
	계		계	71(100.0)
평균소득	300-400미만	직업	전문직	29(40.8)
	400-500미만		사무직	8(11.3)
	500이상		자영업	8(11.3)
	계		전업주부	26(36.6)
가족 구성원수	2명	거주기간	계	71(100.0)
	3명		1-2년 미만	34(47.9)
	4명		2-3년 미만	31(43.8)
	5명 이상		3년 이상	6(8.4)
	계		계	71(100.0)

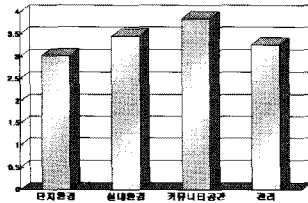
4.2. 타운하우스 거주자들의 주거 만족도와 주거 만족도에 영향을 미치는 요인

타운하우스 거주자들의 주거 만족도 평가를 위해 5점 척도로 이루어진 4개 영역 29개 항목에 대한 분석을 실시하였다. 평균값과 표준편차를 산출하였고, 이에 따른 변수의 신뢰도를 분석하였다. 변수의 신뢰도는 내적 일관성을 나타내는 크론바하의 알파(cronbach's α)값을 이용하여 검증하였다.

또한 타운하우스 거주자들의 주거만족도에 영향을 미치는 요인들을 파악하기 위해 단지환경, 주호별 공간구성, 커뮤니티 공간, 관리를 포함하는 4개영역 29개 항목들이 각 영역의 전체적인 만족도에 어떻게 영향을 미치는지 다중회귀분석을 통해 분석하였다.

단지환경 부문, 주호별 공간구성 부문, 커뮤니티 공간 부문, 관리 부문에 관한 전체적인 만족도는 <그림 3>과 같다. 분석 결과 타운하우스 거주자들의 전체 만족도는 3점 이상으로 나타나 보통보다 높게 나타났다. 커뮤니티 공간에 대한 만족도가 3.832점으로 가장 높게 나타났으며, 주호별 공간구성에 대한 만족도가 3.461점, 관리에 대한 만족도가 3.273점의 순으로 나타났다. 마지막으로 단지환경에 대한 만족도가 3.025점으로 가장 낮게 나타났다.

17) 2010년 1/4분기 가계소득 지출동향, 통계청, 2010년 5월 14일



<그림 3> 주거환경요소의 부문별 만족도

(1) 단지환경에 대한 만족도와 영향 요인

단지환경 부문은 9개의 세부 항목으로 구성되어있다. 각 세부항목에 대한 만족도를 분석한 결과는 <표 5>와 같으며, 단지환경 전체 만족도에 평가항목들이 어떻게 영향을 미치는지 분석한 결과는 <표 6>과 같다. 단지환경 부문 분석결과 회귀모형의 F값과 유의수준은 51.159 (P<.001)로 적합한 것으로 나타났고, 회귀식의 설명력은 86.6%이었다.

단지환경에 대한 주거 만족도 평균을 살펴보면 건물의 외관과 단지경관에 대한 만족도가 4.366점으로 매우 높게 나타났으며, 그 다음 순으로 도심·편의시설과의 접근성이 3.281점, 규모가 3.010점으로 보통정도의 만족도를 나타냈다. 반면에, 배치, 조경, 동간거리, 주변 녹지공간과의 접근성, 단지 내 보행 동선, 주차 및 차량 동선 등은 3점 이하로 나타나 전반적으로 단지환경에 대한 만족도가 높지 않음을 알 수 있었다. 특히 단지배치에 대해서는 2.507점으로 가장 낮은 만족도를 나타냈다.

<표 5> 단지환경에 대한 만족도

단지환경 평가항목	만족도평균	표준편차	cronbach's α
규모	3.010	0.828	0.630
배치	2.507	0.954	
조경	2.802	1.050	
건물외관과 단지경관	4.366	0.779	
동간거리	2.887	0.993	
주변 녹지공간과의 접근성	2.718	0.897	
도심·편의시설과의 접근성	3.281	1.123	
단지 내 보행 동선	2.760	1.114	
주차 및 차량 동선	2.915	1.010	
단지환경 전체만족도	3.026	0.492	

또한 단지환경 전체 만족도에 영향을 주는 변인을 회귀분석한 결과 건물의외관과 단지경관, 동간거리, 주변 녹지공간과의 접근성, 도심·편의시설과의 접근성, 단지 내 보행동선과 차량동선 등 6개 항목이 단지환경 만족도에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 표준회귀계수인 베타값을 보면 이 중에서 건물의외관과 단지경관이 만족도에 가장 크게 영향을 미치는 것으로 분석되었으며, 그 다음이 동간거리, 주차 및 차량동선, 도심편의시설과의 접근성의 순이었다.

<표 6> 단지환경 만족도 간 회귀분석

단지환경 평가항목	B	β	t 값 및 유의도	R ² =0.866 F값=51.159***
상수	1.045	-	6.086***	
규모	-0.008	-0.016	-1.274	
배치	0.017	0.041	0.789	
조경	0.022	0.060	0.932	
건물외관과 단지경관	0.170	0.339	5.710***	
동간거리	0.128	0.325	4.182***	
주변 녹지공간과의 접근성	0.096	0.221	2.957*	
도심·편의시설과의 접근성	0.078	0.223	3.601**	
단지 내 보행 동선	0.075	0.212	3.583**	
주차 및 차량 동선	0.111	0.286	3.471**	

* P<.05, **P<.01, ***P<.001

분석결과 H 타운하우스의 독특한 외관과 이국적 이미지에 대한 거주자들의 만족도가 가장 높은 것으로 나타났다. 설문조사를 통해서도 각 세대별 위치를 구체적으로 파악하지 못해 세대별 만족도와 실제 위치와의 관계를 파악할 수는 없었지만 단지배치에 대한 만족도가 가장 낮았던 것은 단지배치형태와 관련이 있는 것으로 보여진다. 즉 중정형 배치로 인해 외부환경이 가구별로 동일하지 않고 특히 주변 강과 산이 보이는 동과 보이지 않는 동들이 있어 남향배치 선호경향과 관련되어 낮은 만족도를 나타낸 것으로 판단된다.

단지환경 전체만족도에 가장 크게 영향을 준 요인들이 건물의외관과 단지경관, 동간거리, 주차 및 차량 동선, 도심편의시설과의 접근성 등으로 나타났으므로 향후 타운하우스 계획시 중요하게 다루어져야 할 것으로 사료된다.

(2) 주호별 공간구성에 대한 만족도와 영향 요인

주호별 공간구성 부문 9개 세부 항목에 대한 만족도를 분석한 결과는 <표 7>과 같으며 주호별 공간구성 부문 전체 만족도에 대한 각 세부항목별 다중회귀분석결과는 <표 8>과 같다. 회귀모형의 F값과 유의수준은 110.653 (P<.001)로 적합한 것으로 나타났고, 설명력은 89.4%이었다.

주호별 공간구성 부문에서는 마감재, 평면구성과 공간의 독립성 항목에서 4점을 넘는 높은 만족도를 나타냈다. 마감재에 대한 만족도가 4.183점으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음 평면구성과 공간의 독립성에 대한 만족도가 4.042점으로 나타났다. 고급자재와 마감재의 사용, 단독주택과 같은 평면구성 및 공간의 독립성이 거주자들에게 만족감을 준 것으로 풀이된다.

침실 수(3.690점), 개인정원(3.577점), 복층(3.112점), 조망(3.028점)도 보통 이상의 만족도를 나타냈고 평수에 대한 만족도가 2.951점으로 가장 낮게 나타났다. H 타운하우스는 33평형이지만 지하층 17평을 합치면 약 50평 정도의 전용공간을 가지게 된다. 하지만 복층의 구조로 이루어져 있다 보니 거주인들이 복층 구조 자체에 대한 만족도는 비교적 높지만 공간면적에 대해 느끼는 만족도가

다른 항목에 비해 조금 낮은 것으로 파악된다.

공동주택이면서 각 주호별 개인정원이 계획되었던 H 타운하우스의 경우 기대했던 것과는 달리 개인정원의 만족도가 높지 않았는데 이는 정원의 규모가 작고 이웃과 연결되어 있어 사적인 공간이지만 연결된 공간을 통해 프라이버시의 침해가 우려되기 때문인 것으로 판단된다.

<표 7> 주호별 공간구성에 대한 만족도

실내 환경 평가항목	만족도평균	표준편차	cronbach's α
평수	2.957	1.020	0.645
침실 수	3.690	0.708	
마감재	4.183	0.833	
채광	2.591	0.979	
조망	3.028	0.792	
복층	3.112	0.784	
개인정원	3.577	0.730	
평면구성	4.042	0.885	
공간의 독립성	4.042	0.932	
주호별 공간구성 전체만족도	3.469	0.397	

주호별 공간구성 전체 만족도에 영향을 주는 요인들을 분석한 결과 침실수와 조망을 제외한 7가지 변수에 대해 유의수준 5%이하로 유의한 것으로 나타났다.

공간의 독립성은 만족도가 높았던 세부항목으로 전체 주호별 공간구성 만족도 간 회귀분석 결과에서도 가장 영향력이 큰 변인인 것으로 나타났다. 그 외 채광, 복층, 개인정원, 평면구성 순으로 주호별 공간구성 만족도에 영향 정도가 큰 것으로 나타났다.

<표 8> 주호별 공간구성 만족도 간 회귀분석

평가항목	B	β	t 값	
상수	0.357	-	4.229***	R ² =0.894 F=110.653***
평수	0.078	0.200	7.246***	
침실 수	0.049	0.088	1.437	
마감재	0.107	0.224	8.071***	
채광	0.101	0.248	9.508***	
조망	0.074	0.147	1.935	
복층	0.122	0.240	3.057*	
개인정원	0.127	0.234	4.029***	
평면구성	0.104	0.231	8.810***	
공간의 독립성	0.146	0.342	12.449***	

* P<.05, **P<.01, ***P<.001

(3) 커뮤니티 공간에 대한 만족도와 영향 요인

집합주거단지에서 커뮤니티 공간은 단지외부의 공적 공간에서 단지 내부의 사적인 공간으로의 전이적 공간으로 공동체 의식이 형성될 수 있는 기반이 된다. 커뮤니티 공간은 단지 공용인 도로 및 가로와 공동체 의식 형성을 위한 오픈스페이스나 커뮤니티시설, 휴게시설, 녹지공간 등이 포함된다.

커뮤니티 공간 부분의 5개 세부 항목에 대한 만족도를 분석한 결과는 <표 9>와 같다. 휴식공간에 대한 만족도가 4.450점으로 가장 높았으며, 그 다음 커뮤니티 시설에

대한 만족도가 4.436점으로 4점이 넘는 높은 만족도를 나타냈다. 광장과 수공간 등을 포함하고 있는 중앙공원은 3.563점, 어린이 놀이공간은 3.295점으로 보통 정도의 만족도를 나타냈으며, 녹지공간과 산책로에 대한 만족도는 2.971점으로 가장 낮았다.

전반적으로 지상의 개인주차공간으로 인해 단지 내 도로율이 높아지면서 낮은 견뎌움에 비해 단지 내의 녹지공간과 산책로가 적은 편이었다. 또한 중앙공원, 놀이터, 휴식공간이 단지 중앙에 집중되어 있는 중정형 공간을 형성하여, 상대적으로 중정 이외의 녹지공간과 가볍게 운동하거나 산책할 수 있는 산책로에 대한 계획이 충분하지 않다고 느끼는 것으로 해석된다.

<표 9> 커뮤니티 공간에 대한 만족도

커뮤니티 공간 평가항목	만족도평균	표준편차	cronbach's α
커뮤니티 시설	4.436	0.691	0.637
휴식공간	4.450	0.627	
녹지공간 및 산책로	2.971	1.055	
어린이 놀이공간	3.295	1.033	
중앙공원	3.563	0.906	
커뮤니티 공간 전체 만족도	3.835	0.486	

커뮤니티 공간 부문 전체 만족도에 대한 각 세부항목별 다중회귀분석결과는 <표 10>과 같다. 회귀모형의 F 값과 유의수준은 51.322(P<.001)로 적합한 것으로 나타났고, 설명력은 78.2%이었다.

분석 결과 커뮤니티 시설과 휴식공간, 녹지공간 및 산책로에 대해 유의적인 결과가 나타났으며, 커뮤니티 공간 전체 만족도에 휴식공간과 녹지공간 및 산책로가 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히 단지 내 녹지공간과 산책로인 경우 응답자들이 느끼는 만족도가 낮았던 반면 전체 만족도에 미치는 영향은 큰 것을 알 수 있다.

<표 10> 커뮤니티 공간 만족도 간 회귀분석

평가항목	B	β	t 값	
상수	1.053	-	5.068***	R ² =0.782 F=51.322***
커뮤니티시설	0.186	0.322	5.040***	
휴식공간	0.311	0.489	8.325***	
녹지공간 및 산책로	0.164	0.433	7.063***	
어린이 놀이공간	-0.014	-0.036	-0.546	
중앙공원	-0.026	-0.060	-0.879	

* P<.05, **P<.01, ***P<.001

(4) 관리에 대한 만족도와 영향 요인

단지 입구에 관리사무소가 있으며 공동관리, 공동경비 등 아파트 관리의 장점을 도입하여 관리의 효율성을 높이고 있었다. 관리 부문 6개 세부 항목에 대한 만족도를 분석한 결과는 <표 11>과 같다. 또한 관리 전체 만족도

와 세부항목 만족도 간의 회귀 분석 결과 부분적으로 유의미한 것으로 나타났으며 그 결과는 <표 12>와 같다. 회귀모형의 F값과 유의수준은 22.519(P<.001)로 적합한 것으로 나타났고 설명력은 64.8%이었다.

관리 부문에 대한 응답자의 만족도는 대부분의 항목에서 3점 이상의 보통 정도의 만족도를 나타냈으나 하자보수에 대해서는 2.450점의 낮은 만족도를 나타냈다. 입주 후 신속하고 만족스러운 하자보수가 이루어지지 않고 있는 것으로 보인다.

<표 11> 관리에 대한 만족도

관리 평가항목	만족도평균	표준편차	cronbach's α
하자보수	2.450	1.025	0.715
공용공간 관리	3.662	0.877	
쓰레기 처리	3.267	0.792	
단지 청소	3.366	0.797	
방법	3.352	0.757	
교통 및 안전	3.251	0.557	
관리 전체 만족도	3.270	0.410	

회귀 분석 결과 관리부문 전체 만족도에 영향을 미치는 변수는 공용공간 관리, 교통안전, 방법, 하자보수인 것으로 나타났다. 만족도에 영향을 미치는 이러한 항목들은 단지환경 유지와 운영에 관련된 디자인 외적인 요소로서 중요하게 고려되어야 할 것으로 판단된다.

<표 12> 관리 만족도 간 회귀분석

평가항목	B	β	t 값	R ² =0.648 F=22.519***
상수	1.115	-	4.118***	
하자보수	0.063	0.162	2.200*	
공용공간 관리	0.254	0.558	7.116***	
쓰레기 처리	0.066	0.130	1.582	
단지 청소	0.004	0.008	0.084	
방법	0.112	0.212	2.493*	
교통안전	0.229	0.319	3.465**	

* P<.05, **P<.01, ***P<.001

4.3. 타운하우스 거주자들의 이웃 간 교류정도

도시 고층 아파트의 문제점으로 지적되어 온 것이 커뮤니티 공간의 부재로 인한 소외감 형성이나 이웃과의 교류단절로 부족한 오픈 스페이스가 열악한 주거환경을 초래했다는 점이다. 저층으로 개발되는 타운하우스는 계획가와 사업자들에 의해 이러한 문제들을 해결해 줄 수 있는 주거 대안으로 기대를 모으고 있다. 본 연구에서는 타운하우스 거주자들의 커뮤니티 공간에 대한 만족도뿐만 아니라 이웃 간의 교류정도와 그 장소성에 대해 조사하고자 하였다. 타운하우스 거주자들에게 이웃간의 교제에 대한 만족도를 5점 리커드 척도로 조사한 결과 만족도 평균이 4.295(표준편차 0.916)점으로 4점이 넘는 높은 만족도를 보여주었다. 구체적으로 이웃간의 교류 정도를

조사한 결과는 <표 13>와 같다.

이웃의 범위를 묻는 질문에 응답자의 39.4%가 같은동에 거주하는 사람들이라고 응답하였으며, 47.9%가 단지 전체에 거주하는 사람 모두를 이웃의 범위에 든다고 응답하였다. 단지 전체가 14개동 137세대인 것을 감안한다면 꽤 넓은 범위까지 이웃에 속한다고 응답한 것을 알 수 있다. 단지 내 친하게 지내며 교류하는 이웃인 경우 38%가 5-6가구라고 응답했으며 다음으로 3-4가구가 33.8%로 나타났다. 7가구 이상 친하게 교체하는 경우도 15.5%로 나타났다. 친하게 교체하지는 않지만 인사정도만 하고 지내는 가구의 수는 5-8가구가 가장 많았고 그 다음이 7-10가구, 3-4가구의 순이었으며 10가구 이상 인사하는 경우도 15.5%였다. 친하게 된 동기를 조사한 결과 가까이 살기 때문이 43.7%로 가장 높게 나타났으며 그 다음이 아이들끼리 사귀기 때문이 25.4%로 나타났다. 단지 내 공용시설 사용 중에 친하게 된 경우는 16.9%로 그 다음 순으로 나타났다.

<표 13> 타운하우스 거주자들의 이웃 간 교류정도

구분		빈도(%)	구분		빈도(%)
이웃 범위	옆집	8(11.3)	단지내 친한 이웃	1-2가구	9(12.7)
	같은 동	28(39.4)		3-4가구	24(33.8)
	단지 전체	34(47.9)		5-6가구	27(36.0)
	기타	1(1.4)		7가구이상	11(15.5)
계		71(100.0)	계		71(100.0)
친하게 된 동기	가까이 살기 때문	31(43.7)	인사하는 가구수	1-2가구	2(2.8)
	같은 출구를 사용해서	2(2.8)		3-4가구	13(18.3)
	공용시설 사용중	12(16.9)		5-6가구	29(40.8)
	아이들끼리 사귀기	18(25.4)		7-10가구	16(22.5)
	반상회 및 공식모임	8(11.3)		10가구이상	11(15.5)
계		71(100.0)	계		71(100.0)
이웃 만남 장소	단지내 상가	2(2.8)	이웃 만남 횟수	하루1회이상	32(45.1)
	어린이놀이공간	6(8.5)		주 1회이상	26(36.6)
	주차장	7(9.9)		월 1회이상	9(12.7)
	집안	8(11.3)		년 1회이상	4(5.6)
	도로, 보도	38(53.5)		계	71(100.0)
커뮤니티 시설		10(14.1)			
계		71(100.0)			

타운하우스 거주자들이 이웃과 만나는 횟수는 하루 1회 이상이 45.1%로 가장 많았고 주 1회 이상이 36.6%로 그 다음의 순이었다. 이웃과 만남의 장소는 단지 내 도로나 보도(53.5%)에서 주로 만났으며 놀이공간, 주차장, 그 외 다른 장소에서의 만남은 적은 것으로 나타났다. 이것은 사회적인 교류가 커뮤니티 시설보다는 오히려 도로나 보도를 통한 이웃들과의 자연스러운 만남을 통해 이루어진다는 것을 보여주는 것으로, 이러한 교류를 장려하기 위해서는 단지 내 오픈스페이스나 산책로, 보행공간에 대한 계획이 매우 중요하다고 판단된다.

4.4. 타운하우스 거주자들의 이동의사

타운하우스 거주자들의 주거만족도와 관련하여 이동의

사가 어느 정도 있는지 조사하였다. 현재 주거생활에 만족도가 높다면 이동의사 또한 없을 것으로 판단하였고, 그 조사 결과는 <표 14>와 같았다.

분석 결과 응답자의 81.7%가 계속해서 현재의 타운하우스에서 생활하기를 희망하였다. 계속해서 살기를 원하는 이유를 조사한 결과 6가지 질문 문항에 대해 3가지 항목만 응답결과가 나왔다. 녹지공간이 마음에 들기 때문에가 49.3%로 가장 많았고, 그 다음 이웃 간 교류가 좋기 때문이 26.8%, 일반아파트와는 다른 내부구조와 디자인 때문이 23.9% 인 것으로 나타났다.

앞서 조사한 커뮤니티 공간에 대한 만족도 조사에서 거주자들의 '녹지공간 및 산책로'에 대한 응답결과는 평균정도의 만족도를 보였던 것에 비해 계속 살고 싶은 이유에서 '녹지공간이 마음에 들기 때문에'가 49.3%로 높게 나타난 것은, 타운하우스의 입지환경과 관련되어 산과 강이 어우러진 주변 녹지환경에 대한 거주자들의 선호도가 높은 것으로 보여진다. 즉, 단지내에 조성된 녹지공간 및 산책로에 대한 만족도는 높은 편이 아니지만 타운하우스 주위에 자연스럽게 조성된 주변 녹지공간에 대한 거주자들의 만족도가 높게 나타남을 알 수 있다.

<표 14> 타운하우스 거주자들의 이동의사

구분		빈도	백분율
이동의사	계속해서 이 곳에서 생활하고 싶다	58	81.7
	다른 곳으로 이사 가고 싶다	13	18.3
	계	71	100.0
살고 싶은 이유	일반아파트와 다른 내부구조, 디자인 때문	17	23.9
	프라이버시가 좋기 때문	0	0
	녹지 공간이 마음에 들기 때문	35	49.3
	재산증식의 투자가치를 느끼기 때문	0	0
	관리 운영(청소, 수리 등)이 좋기 때문	0	0
	이웃간 교류가 좋기 때문	19	26.8
	계	71	100.0
이사 가고 싶은 이유	다른 유형의 주택에 살고 싶어서	0	0
	도심·편의시설과의 접근성이 떨어지므로	9	69.2
	녹지공간 및 부대시설이 부족하기 때문	2	15.4
	아파트보다 관리비가 비싸기 때문	2	15.4
	투자가치가 없기 때문	0	0
계	13	100.0	
이사 할 경우 주택의 유형	단독주택	2	15.4
	연립주택	2	15.4
	고층아파트	9	69.2
	계	13	100.0

다른 곳으로 이사하기를 희망하는 응답자는 13명으로 전체 설문조사 대상의 18.3% 해당하였다. 구체적으로 그 이유를 조사한 결과 이주희망자 중에 도심편의시설과의 접근성이 떨어지기 때문이라고 대답한 응답자가 9명으로 가장 많았고, 이사를 할 경우 선택할 주택유형의 경우에는 고층아파트로 선택하겠다는 응답자들이 가장 많았다.

5. 결론

본 연구는 국내에서 새로운 주거유형으로 소비자에게 공급되고 있는 타운하우스 거주자들을 대상으로 주거 만족도 평가를 하였다.

조사한 H 타운하우스는 개인정원, 취미생활이 가능한 지하 테라스 공간, 개별진입공간 등 단독주택에서 누릴 수 있는 요소들을 수용하고 있었으며 동시에 이웃 간의 교류에 만족도가 높아 이웃과 함께 살아가는 즐거움을 경험하고 있는 것을 알 수 있었다.

커뮤니티 공간에 대한 거주자들의 만족도는 평가된 주거환경의 4개의 영역 중에서 가장 높은 만족도를 나타냈으며 그 다음 주호별 공간구성, 관리, 단지환경의 순이었다.

단지환경은 독특한 건물외관과 단지경관에 대한 만족도가 높았으며 주변녹지공간과의 접근성, 단지 내 보행동선에 대한 만족도가 낮았다. 단지환경 전체 만족도에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 건물외관과 단지경관이었고 그 외 동간거리, 주변 녹지공간과의 접근성, 도심·편의시설과의 접근성의 순으로 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 단지환경은 평가 영역 중 가장 만족도가 낮았던 영역으로 단순히 수공간과 녹지공간 등의 비중을 높이기보다는 주변녹지공간과의 접근 및 단지 내 보행동선의 유기적 연계를 통한 자연친화적인 공간형태를 계획하는 것이 바람직하다.

주호별 공간구성은 마감재, 평면구성과 공간의 독립성에서 높은 만족도를 나타냈고 평수에 대한 만족도가 가장 낮게 나타났다. 주호별 공간구성 전체 만족도에 가장 큰 영향을 주는 요인은 공간의 독립성이었으며 복층, 개인정원, 평면구성의 순으로 주호별 공간구성 만족도에 영향을 주었다. 만족도에 가장 큰 영향을 주는 공간의 독립성, 복층, 개인정원 등은 단독주택의 특성으로 현대인들이 도시생활에서 얻지 못하는 주거욕구라 할 수 있다.

커뮤니티 공간에 대한 만족도는 휴식공간, 커뮤니티 시설에 대한 만족도가 높았으며 녹지공간과 산책로에 대한 만족도가 낮게 나타났다. 커뮤니티 전체 만족도에 가장 큰 영향요인은 휴식공간과 녹지공간 및 산책로였다. 지상의 개인주차공간으로 인해 단지 내 도로율이 높아지면서 낮은 건폐율에 비해 녹지공간과 산책로가 적은 편이다. 주민들의 만남의 장소가 주로 보도였던 것을 고려한다면 주민의 교류가 적극적으로 이루어지도록 단지 내 녹지공간과 산책로의 변화와 유기적 연결이 요구된다고 할 수 있다.

관리사무소를 통한 효율적인 관리로 공용공간, 청소, 방법, 쓰레기, 교통 및 안전에 대해 보통 이상의 만족도를 나타냈다. 그러나 하자보수에 대한 만족도는 낮게 나

타나 업체의 신속하고 만족스러운 사업주체 관리가 요구되었다. 관리 전체 만족도에 가장 큰 영향을 주는 요인은 공용공간 관리인 것으로 나타났으며 그 외 교통안전과 방법의 순으로 만족도에 영향을 주는 것으로 나타났다.

타운하우스에 거주자들은 대부분 고층아파트에 살다가 이사 한 사람들로 80%이상이 현재 타운하우스에 계속거주하기를 희망하였다. 계속 거주를 원하는 타운하우스의 만족요인은 풍부한 녹지공간과 이웃간의 교류 확대, 차별화된 평면형태와 고급디자인으로 요약된다.

H 타운하우스의 거주자들은 대부분 동일평형, 동일평면에 거주하는 비슷한 연령과 계층으로 형성되어 있는 것을 알 수 있었다. 그러나 이러한 제한된 연령과 계층을 대상으로 한 현재 타운하우스의 고급화 이미지는 결코 바람직한 것이 아니며 향후 타운하우스는 사회계층적 통합이 가능한 다양한 평면과 특성을 가진 주거유형으로 개발되어야 할 것이다.

최근의 주거건축에서 중요시되는 한 측면은 인간적이고 자연친화적인 공간의 형성이다. 그런 의미에서 본다면 본 연구의 결과에서 커뮤니티 공간에 대한 만족도와 이웃 간 교류정도에 대한 만족도가 높게 나타난 것은 매우 긍정적인 결과로 해석된다. 단지 내 커뮤니티의 잠재성을 끌어들이어 타운하우스가 가족과 이웃을 중심으로 형성된 커뮤니티와 함께 도시의 편의성과 자연의 안정성을 경험할 수 있도록 개발된다면 향후 아파트와는 다른 새로운 주거유형으로의 발전 가능성이 충분히 있다고 판단된다.

타운하우스는 대부분 4층 이하의 저층으로 연면적이 200평 이상이기 때문에 연립주택에 속하며 따라서 2007년 9월 분양가 상한제가 시행된 이후 건축비 제한과 전매 제한 등 각종 규제를 받게 되었다. 이로 인한 업체 사업성 부진으로 연립주택형 타운하우스 분양이 줄어든 상황이며 그 형태도 단독주택형 일색으로 공급되고 있다. 현대인의 삶을 높여 주는 새로운 주거유형으로 타운하우스가 자리 잡기 위해서는 이러한 규제는 완화될 필요가 있다.

참고문헌

1. 김인정 김형우, 기존단독주택지의 저층단위주거를 위한 주거형식의 특성에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 제29권 제1호, 2009.10.23
2. 박상미, 김원필, 수도권내 단지형 타운하우스 건축의 유형적 고찰 및 커뮤니티 활동공간에 관한 연구, 대한건축학회논문(계획계) 제25권 제3호, 2009.3
3. 박연정 유혜연 삼우갑, 블록형 단독주택지 외부공간 개선방향 연구, 대한건축학회논문집(계획계) 제26권 제2호, 2010.2
4. 박정은, 이효원, 사회통합형 공동주택 개발을 위한 공용공간의 디자인요소 연구, 대한건축학회논문집(계획계) 제26권 제6호, 2010.6

5. 삼우갑 유혜연 이상학 민치윤, 국내 타운하우스의 계획방향 연구, 대한건축학회논문(계획계) 제23권 제10호, 2007.10
6. 인기환, 유럽 접지형 연립주택 단위세대 평면의 특성 연구, 건국대학교 학위논문, 2004
7. 정용환 최상헌, 서울지역 고급빌라의 공간구성 및 실내디자인 특성에 관한 연구, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집 제11권 통권 20호, 2009.10
8. 정재욱 김동준, 타운하우스 외부공간의 유기적 연계성에 관한 연구, 대한건축학회논문집(계획계) 제25권 제10호, 2009.10
9. 최상동 정진수, 저층집합주택단지의 주거환경요소에 따른 거주 후 평가에 관한 연구, 대한건축학회논문집(계획계) 제24권 제12호, 2008.12
10. 최상동 정진수, 국내 저층 집합주택단지의 계획특성에 관한 현황조사 연구, 대한건축학회논문집(계획계) 제24권 제8호, 2008.8
11. 한지형, 독립형 저층집합주거의 유형과 공간구조에 관한 연구, 대한건축학회논문집(계획계) 제26권 제7호, 2010.7
12. 이현창 남경숙, 주거공간의 지속가능성 계획 사례 분석, 한국생활환경학회지 제15권 제3호, 2008.2
13. Kobayashi, Y, 인간과 생활환경 시스템, 한국생활환경학회지 제1회 1호, 1994.2
14. 김은희 서치호, 공동주택 주거만족도의 체계적인 분류를 위한 이론적 연구, 한국실내디자인학회논문집 제17권 1호, 2008.2

[논문접수 : 2010. 11. 15]

[1차 심사 : 2010. 12. 23]

[2차 심사 : 2011. 01. 05]

[개재확정 : 2011. 02. 09]