KIEAE Journal, Vol. 16, No. 1, Feb. 2016, pp.95-101

KIEAE Journal

Korea Institute of Ecological Architecture and Environment

77

공공임대주택 단지만족도에 영향을 미치는 공동체공간 결정 요인에 관한 분석

A Study on the Community Space that Affect the Public Rental Housing Satisfaction Determinants

박준영* · 정재진** · 박우장***

Park, Joon-Young* · Jeong, Jae-Jin** · Park, woo-Jang***

* Dept. of Public - Housing Research, Land & Housing Institute, South Korea(vikpjy@lh.or.k)

** Corresponding author. Dept. of Housing-Welfare Research , Land & Housing Institute, South Korea (jaejin31@lh.or.kr)

*** Coauthor, Dept. of Interior Architecture, Chungcheong University, South Korea

ABSTRACT

This study aims to analyze the satisfaction targeted community space for public rental housing tenants a real community space. and community space is analyzed only through the factor analysis of the effects of satisfaction, multiple regression analysis etc. As a result, the space community and public rental housing will only affect the satisfaction, factors affecting such analysis was 'common space', 'exercise place', 'resting place'. Thus, a variety of political and institutional efforts and practical research for interactive spatial planning public rental housing estates satisfaction for the improvement and community activation moving away from passive concept of the one-way ever to supply that community space in the past, provider centers and considering the tenant characteristics is required.

ⓒ 2016 KIEAE Journal

KEYWORD

전산해석
전열해석
비정렬격자
행렬계산
격자중심방법

Numerical methods
Heat transfer
Unstructured grid, matrix solver
Cell-centered scheme

ACCEPTANCE INFO

Received October 19, 2015
Final revision received January 5, 2016
Accepted January 8, 2016

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

1960년대 이후 공동주택의 대량 공급은 주거공간의 절대적인 양적해소와 동시에 개별단위공간의 쾌적성과 개성화, 다양화 등에 치중하여 공동공간이라 할 수 있는 공동체 공간에 대한 관심과 개선이 미약하였다.

공동주택 단지 내 공동체공간은 해당 단지를 포함하여 인접지역 공동체 활성화에도 영향을 미쳐 지속가능한 정주환경을 구현하는데 있어서도 중요한 역할을 담당하고 있다. 특히, 이러한 공동체 공간은 특히 공공임대주택을 확대 보급하는 정책에 힘입어 더 중요하게 다루어져야 함에도 불구하고 입주자의 다양한 요구나 특성을 반영하는 것보다 법적 기준을 충족하는 수준에서 최소기준만을 마련하고 있는 실정이다.

따라서 본 연구는 공공임대주택 입주자의 공동체공간[1]의 만족과 관련된 제반 요인들이 이들의 단지만족도에 어떻게 영향을 미치는지를 분석한 후 그 결과를 토대로 공공임대주택 입주자의 주거만족도 향상 및 주거복지 증진을 위한 개선방향을 모색하는데 있다.

2. 선행연구 및 관련법규 검토

2.1. 선행연구

공동체공간에 대한 개념을 선행연구를 통해 살펴보면 공동체공간은 '커뮤니티시설', '공동으로 사용하는 시설', '부대복리시설', '공용시설', '공공시설' 등의 다양한 용어로 사용하고 있으며, 주민들의 생활복지로부터 문화생활 향상 등에 이르기까지 다양한 주생활 요구 등을 충족시킬 수 있는 주민공동의 공간 등으로 정의하는 것으로 나타났다. 그리고 단지만족도에 관한 연구는 임대주택단지의 거주자의 단지내 시설 이용 및 주거의식 등을 분석하고 이를 통해 단지만족도에 미치는 영향을 분석하고 정책적 시사점을 제시하였다.

본 연구는 공공임대주택단지 거주자들의 공동체공간 이용특성만을 토대로 공동체공간이 단지만족도에 영향을 미치는 요인들을 분석하고 그 결과를 종합적으로 활용한 정책적 시사점을 제시한다는 점에서 선행연구와 분명한 차별성 및 정체성을 갖는다

pISSN 2288-968X, eISSN 2288-9698
http://dx.doi.org/10.12813/kieae.2016.16.1.095

1) 공동체공간은 주민들의 생활복지로부터 문화생활향상 등에 이르기까지 다양한 목적을 자체적으로 충족시킬 수 있는 주민공동의 공간임.(토지주택연구원에서 2013년 연구 완료한 『LH 주거단지 공동체공간 활용실태 POE 및 개선방안 연구』 결과의 일부를 활용하였음.

고 할 수 있다.

Table 1. Concept of community spaces

Division	Year	Researcher	Concept
Community space	2002	Ju,Seo-Ryeung	In Apartment-Housing Area residents actively participate in community provides living facilities that provide so that you will lead the center of the chapter.
	2005	Yon,Tae-Gyung	The community space complex in housing and wire that connects the city and also serve as the organic articulation, these developed through a space.
	2006	Choi, Im-ju	Just so the people their basic housing conditions, life and to ensure their welfare improvement the head of state.
	2006	Sim, Youn-Sub	Residents as allowing users to share is a joint exchanges and relations with neighboring residents are constructed space.
	2009	Kwon,Tae-Gyou	Residents' society including leisure, cultural, educational facilities, shared and facilities that can form intimate relationships.
	2012	Park, Jeong-En	Jointly used facilities, residents are left with residents forming the relationship between the facilities and convenience, everyday life of leisure and cultural activities.
Satisfaction of public housing complex	2013	Kim, Hee-Bong	In the case of a public housing complex sale in lots of comfort, in the case of public rental housing also presented as factors for economic satisfaction in the residential satisfaction.
	2012	Lee, Seong-Geun	The internal structure of the national housing targets rental housing, internal quality, just within facilities, Neighborhood facilities, and affordability of housing is suggested as factors in the residential satisfaction.
	2009	Cho, Yong-Kyoung	LH permanent rental housing targeted to indoor facilities, accommodation, welfare support and analysis to residential castle six factors affecting the residential satisfaction.
	2007	Kwon-In-Hae	Neighborhood consciousness psychosocial factors analysis that factors significant impact on residential satisfaction.
	2006	Han, Kyoung-Won	Rental housing through the study of the type of measures presented just residential Satisfaction Factors that could stimulate my disorder eradication and tenant participation.

2.2. 국내 공동체공간관련 법규 검토

가. 국내 공동체공간관련 법규 및 계획지침

공동체공간 관련 법규 및 내용은 주택법, 주택건설기준 등에 관한 규정, 보금자리주택건설 등에 관한 특별법 등과 연관이 있으며, 공동주택에서는 부대시설과 복리시설로 구분하고 각 시설별 설치기준을 각각 규정하고 있다.

나. 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드 라인

2013년 개정한 “주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2(주민공동시설)[2] ”에서는 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에 일정면적 이상의 주민공동시설을 설치하도록 규정하였다.

Table 2. Regulation and planning guidance of community spaces

Division	ACT		Content
Housing act	Act	Article 2	Definitions.
		Article 21	Housing standards etc.
		Article 22	Design of Housing and Construction.
		Article 42	Such as the Management of Apartment House.
			Support Center and Management of Apartment Remodeling.
	Enforcement decree	Article 53	Organization Management of Apartment Complexes.
Regulations on the housing standards	Enforcement decree	Article 4	Facilities.
		Article 5	Welfare facilities.
Act on the construction of bogeumjari housing	Act	Article 37	Standard of the Construction of Bogeumjari Housing, etc.
	Enforcement decree	Article 22	
Korea Land Housing Corporation Act	Enforcement decree	Article 11	Range of public welfare facilities.
Infant Care Act	Enforcer egulation	Article 7	Installation of joint childcare facilities.
		Addenda 2	Centers for the day care facilities on the progress of actions.
Act on the support for improving the quality of lives of tenants in long –term public rental housing	Act	Article 2	Definitions.
			those countries and support for improving the quality of life.
Act on guarantees of the disabled, elderly, pregnant women, etc of Civic	Enforcement decree	Addenda 22	Convenience.
Library Act	Act	Addenda 2	A small library on the progress of actions.
	Enforcement decree	Addenda 2	Revision of other laws.

특히 지역특성, 주택유형 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군의 조례로서 주민공동시설의 설치면적을 각 기준의 4분의 1범위에서 강화하거나 완화할 수 있도록 유연성 있는 기준을 마련하였으며, 그 조정범위는 Table 3과 같다.

주민공동시설의 설치기준은 지역특성 및 주민수요 등을 고려하여 세부설치면적 대신에 설치 총량제 면적을 제시하였으며, 100세대 이상에서 1,000세대 미만의 경우 총량면적은 세대당 2.5㎡를 더한 면적(2.5㎡ × 세대수), 1,000세대 이상은 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적 (500㎡ +(세대수 × 2㎡)) 등으로 규정하고 있다.

2) 국토교통부 부칙 제2조(주민공동시설 설치 총량제 도입에 관한 적용 예) 등도 참

Table 3. Total area of adjustment range

Number of households	Total volume	Act as adjustable gross weight	
There 100 households or more or less than 10 number of household	Number of households × 2.5㎡	Strengthen mitigation	1.875㎡ × number of households.
		Strengthen the least upper bound	3.125㎡ × Number of households.
More than 1,000 number of household	500㎡ + (Number of households × 2㎡)	mitigation Strengthen	375㎡ + (1.5㎡× number of households).
		Strengthen the least upper bound	625㎡ + (2.5㎡ × number of households).

출처 : 국토교통부 (2013)「주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드 라인」

주민공동시설의 종류[3]는 해당 주택의 거주자 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 도서실(정보문화시설, 작은도서관), 주민교육시설, 청소년수련시설, 주민휴게시설, 독서실, 입주자집회소, 공용취사장, 공용세탁실, 사회복지시설(보금자리주택), 기타 사업계획승인권자가 인정하는 시설을 의미한다. 대부분의 주민공동시설은 거주자의 복리 향상 시설이라 할 수 있으며, 세부 항목별 총량면적의 조정 범위와 의무설치 시설의 최소면적을 정리하면 다음과 같다.

Table 4. The minimum area of mandatory installation facilities

Mandatory installation	Minimum area
Senior center	- 0.1㎡ per generation in the area, plus the 50㎡.
Day care Center	- 300-600 households under: 0.1 persons per generation personnel. - Less than three 600-1000households: Number of persons 30 + per generation 0.05. - More than 1,000 households :80 or more people can care area.
Playground	- Less than 150 to 300 generations : Regional and consider only property. - 1㎡ per generation in the area, plus the 200㎡. - More than 1,000 households : 500㎡ per generation plus 0.7㎡ area.
Small library	- "Library Decree" area in accordance with the criteria of Annex 1.
Sports facilities	- "Enforcement Decree of the Installation and Utilization of Sports Facilities"-If you decide to athletic facilities that match each event group area of the stadium Standards.

출처 : 한국토지주택공사(2012)「LH 부대복리시설 설치기준」

2.3. 국외 공동체공간 관련 법규 검토

일본, 미국, 독일에서 시행하고 있는 공동체공간 관련 법규를 중심으로 살펴본 결과 다음과 같다. 우선 거주자의 건강, 쾌적성, 에너지 효율 등 품질기준을 강화하고 있으며, 세부 기준은 지자체로 이관하여 차별적 기준으로 주민특성을 적극 반영하고 있으며, 인센티브 제도를 통하여 규정의 최소화 및 시장 자율화를 유도 하는 것으로 나타났다.[4]

3) 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조(정의) 3호 "주민공동시설"에서 규정

4) 백혜선 외,「주택건설기준 개선방안 연구」, 한국토지주택공사(2012.09), 기본으로 인용하였다.

Table 5. The minimum area of mandatory installation facilities

Division	Content
JAPAN	- Residents communal facilities are transferred to the local government law, and that reflects the local characteristics.
USA	- To flexibly apply the laws, social communal facilities installation does not set a mandatory. - Sanitation, safety, thermal environment, air environment inside the premises presented based on the operating conditions, etc. - Some municipalities in incentives FAR satisfy the residence over a certain quality (New York resident quality improvement program (Housing Quality Program) secure neighborhood environment, security and safety, residential properties scoring permitted floor area ratio determined by factors such as the planned.
GERMA -NY	- Housing construction in order to meet the standards when applying the technical aspects of the national standard DIN (Deutsch Industrial Norm) Regulation. - Apply to DIN and basically every state governed by a separate ordinance enacted in each state. - If the apartment building is determined to establish land-use planning in municipalities and parking, just a fondness criteria such as roads.

출처 : 백혜선(2012),「주택설계기준 개선방안 연구」, 한국토지주택공사

3. 분석의 틀

3.1. 조사 개요

본 설문조사는 2013년 6월~2013년 7월 약 1개월 동안 조사하였으며, 현장밀착형 사전조사(2013년 4월~5월)를 토대로 다음과 같이 조사대상단지를 선정하였다.

조사대상단지는 공공임대주택을 대상으로 단지규모별, 입주시기 등으로 구분하여 500세대 미만, 500~1,000세대 미만, 1,000세대 이상 규모 중 8개 공공임대주택단지를 선정하였다(Table 2 참조). 조사대상단지를 공공임대주택단지로 선정한 이유는 과거 공공임대주택 단지 내 부대복리시설의 경우 세대수, 설치시기, 지역별 등에 따라서 의무설치 시설이 다르게 적용되었고, 특히 제한된 종류, 작은 면적 등과 노후화된 시설들은 현재 거주자들의 공동체공간 이용시 불만족을 증가시키는 이유이지만 근본적인 대책 마련이 미흡한 실정이기 때문이다.

조사목적의 경우 각 임대유형별 공동체공간의 문제점 및 입주자의 다양한 요구를 파악하여 현시점에서의 개선점과 향후 공급할 공공임대주택의 차별화된 공동체공간 설치기준 마련 등에 기초자료로 활용하기 위함이다. 설문지는 개별가구를 직접 방문하여 배포하였으며, 입주자를 대상으로 조사 목적과 항목에 대한 설명을 한 후, 응답자가 스스로 작성하는 자기기입(personal self-administration)방식으로 실시하였다. 설문지는 총 232부를 배포·수거하였으나, 그 중 적절하지 못한 설문지 14부를 제외한 218부를 최종 분석에 활용하였다.

ⓒCopyright Korea Institute of Ecological Architecture and Environment

Table 6. Location and distribute of survey

Division	Location	Move-in	Number of households	distribute	Significant figures
public-housing	Seoul A	'04.10	350	30	27
	Suwon B	'01.08	341	28	26
	Ansan C	'01.11	796	30	28
	Uijeongbu D	'02.11	1,450	28	26
	Seongnam E	'10.10	210	30	28
	Kimpo F	'12.12	2,230	28	26
	Incheon G	'04.08	1,696	28	27
	Incheon H	'12.07	1,525	30	30
Total		**8 housing complex**		**232**	**218**

3.2. 조사 및 분석방법

주민공동시설 이용이 단지만족도에 영향을 미치는 공동체공간 요인을 분석하기 위해 공동체공간 항목을 우선 '주택건설기준 등에 관한 규정(2013.12.13)'에서 명시하고 있는 시설들과 선행연구를 참조하여 구성하였다.

또한 세부적인 설문항목은 현장밀착조사를 통하여 파악한 공동체공간 계획 요소 등을 추가적인 측정 항목으로 구성하였으며, 최종적으로 운동시설, 교육시설, 휴게시설, 공동시설 등 4가지 항목으로 설문지를 구성하였다. 각 항목은 5점리커트 척도(Likert-Type-Scale)로 측정하였고, 각 항목의 일관성을 측정하기 위해 신뢰도분석(Cronbach α값)을 하였다. 그리고 실제 입주자가 만족하는 공동체공간 만족도 요소들 중에 단지만족도에 영향을 미치는 주요 요인을 파악하기 위한 요인분석(Factor analysis)과 단지만족도에 영향을 미치는 공동체공간 요인을 검증하고자 다중회귀 분석(Multiple regression analysis)을 실시하였다.

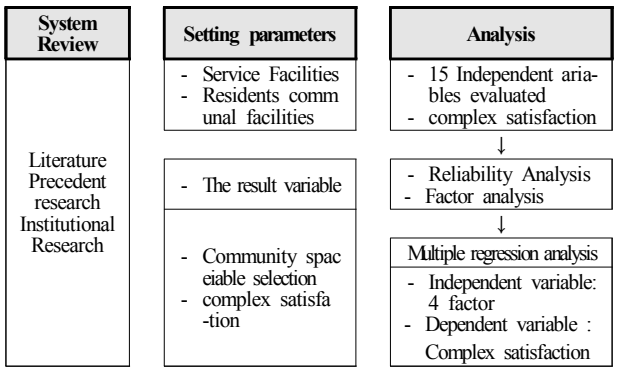

figure 1. Analysis process

Table 7. Community space planning factors

Division	Details	Note
Residents community facilities	- Senior center, Day care Center, Playground, Small library, Sports facilities.	minimum size
	- Indoor gym, trails, plazas, parks, benches and pavilions, residents meeting rooms, multipurpose room, book café, kindergarten, garden.	Preceding research

3.3. 신뢰도 분석 및 입주자 특성

설문문항은 운동공간, 교육공간, 휴게공간, 공동공간 등 크게 4가지로 구분하여 구성하였으며, 각 항목별 신뢰도 분석(Cronbach α값) 결과 운동공간(0.731), 교육공간(0.847), 휴게공간(0.678), 공동공간(0.866) 등으로 신뢰도[5]가 비교적 높은 것으로 나타났다.

응답자 일반특성에서는 여자 53.2%, 남자 46.8%로 여자가 다소 높게 나타났고, 연령대는 40대가 21.1%로 가장 높게 나타났으며, 응답자 대부분이 30대 이상으로 다음과 같다.

Table 8. Reliability analysis of the community space

Division		Details	Cronbach α
Independent variable	Exercise space	Indoor gym	0.731
		Out door exercise space	
	Education space	Daycare center	0.847
		kindergarden	
		Book cafe	
		library	
	Resting space	Playground	0.678
		Walkway	
		Square	
		Park	
		Benches and Pavilions	
	public space	Residents Meeting room	0.866
		Senior center	
		Garden	
		Parking space	
		Multipurpose Room	
Dependent Variable	satisfation	Overall complex satisfaction	-

Table 9. General characteristics of respondents

Division		f	%
Gender	Male	102	46.8
	Female	116	53.2
	Total	218	100.0
Age	10	24	11.0
	20	22	10.1
	30	43	19.7
	40	46	21.1
	50	40	18.3
	60 more than	43	19.7
	Total	218	100.0
Job	Business owners	19	8.7
	Sales / service jobs	14	6.4
	Production / function / labor job	16	7.3
	Office / administrative /	36	16.5
	House wife	69	31.7
	Student	35	16.1
	Unemployed / retired	29	13.3
	Total	218	100.0
Marital status	Single	62	28.4
	Married	123	56.4
	Widowed/divorced	33	15.2
	Etc	-	-
	Total	218	100.0

5) 일반적으로 사회통계학에서 신뢰도 0.6이상이면 신뢰도를 인정함(김충련, 「SAS라는 통계상자」, 2000:240)

4. 실증분석

4.1. 공동체공간에 대한 만족도 분석

공동체공간에 대한 만족도 분석결과는 'Table 10'과 같다. 각 항목별 분석결과를 살펴보면 운동공간의 경우 실외운동공간(운동기구) 3.48 , 실내헬스장 2.80으로 실외운동간은 비교적 만족도가 높았으나 실내헬스장의 경우 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 교육공간은 어린이집 4.25, 유치원 3.14, 북카페(문고) 4.20, 도서관 3.14 등으로 어린이집 만족도가 가장 높은 것으로 나타났다.

휴게공간은 어린이놀이터 3.24, 산책로 3.47, 광장 3.14, 벤치 및 정자 3.24로 응답자 대부분이 비교적 만족하고 있는 것으로 조사되었으며, 이 중 산책로가 가장 높은 것으로 나타났다.

공동공간의 경우 주민회의실 4.29, 경로당 4.63, 텃밭 4.75, 주차장 3.82, 다목적실 2.35 등으로 응답자 대부분이 세부시설에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났다.

Table 10. Satisfaction for the community space

Division		f	average	Standard Deviation
Exercise space	Indoor gym	35	2.80	.837
	Out door exercise space	82	3.48	1.178
Education space	Daycare Center	38	4.25	.707
	Kindergarden	25	3.14	1.116
	Book cafe	45	4.20	.447
	Library	25	3.14	.652
Resting space	Playground	76	3.24	.978
	Walkway	117	3.47	.847
	Square	87	3.14	.851
	Park	118	3.37	1.146
	Benches and Pavilions	180	3.24	.931
public space	Residents Meeting Room	21	4.29	2.503
	Senior center	27	4.63	2.078
	Garden	25	4.75	3.304
	Parking Space	118	3.82	.930
	Multipurpose Room	34	2.35	1.298
Overall complex satisfaction		218	3.20	.865

4.2. 공동체공간의 구성변수에 대한 요인분석

공동체공간이 단지만족도에 영향을 미치는 요인을 규명하기 위해서 먼저 총 15개의 세부항목들에 대해서 요인분석을 하였으며, 각 세부항목은 다음과 같다.

세부항목은 국토교통부 ' 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인'에 제시된 의무설치 시설 중 경로당, 어린이집, 어린이놀이터, 작은도서관, 운동시설 등의 항목과 주민공동시설(주택건설기준 등에 관한 규정 제 조(정의)"주민공동시설"에서 규정)을 포함하는 항목으로 관련 연구 등을 을 참고하여 선정하였다.

요인추출방법은 주성분분석으로 하였고, Kaiser 정규화가 있는 베리멕스로 하였다. 그 결과 4개의 요인으로 도출되었고, 총 누적 분산은 90.425로 원 데이터에서 매우 높은 값을 대변하고 있다는 것을 알 수 있다. 총 15개의 세부항목을 요인분석결과 '표 10' 과 같이 나타났다. 실내헬스장, 실외운동공간(운동기구) 등이 제 1요인으로 분석되었으며, 어린이집, 유치원, 북카페(문고), 도서관 등이 제 2요인으로 분석되었다. 제 3요인은 어린이놀이터, 산책로 광장, 공원, 벤치 및 정자 등으로 나타났으며, 제 4요인은 주민회의실, 경로당, 텃밭, 주차장 등으로 나타났다.

요인분석을 종합한 결과 제 1요인은 평가항목에서 제시되었던 '운동공간', 제 2요인 ' 교육공간', 제 3요인 ' 휴게공간', 제 4요인 '공동공간' 등으로 나타났으며, 이러한 결과를 토대로 종속변수를 단지만족도로 회귀분석 하였다.

Table 11. Factor analysis of the configuration parameters of the community space

Division	Exercise	Education	Resting	public
Indoor gym	.935	-.055	-.022	.039
Out door exercise	.831	.123	.142	-.114
Daycare Center	.028	.896	.046	.067
Kindergarden	.214	.895	-.053	.043
Book cafe	.178	.773	.141	.161
Library	-.147	.547	-.214	.127
Playground	.256	.348	.851	.042
Walkway	-.124	.147	.803	.150
Square	.145	.254	.767	.070
Park	.141	.214	.699	.091
Benches and Pavilions	.214	-.298	.687	.274
Residents Meeting Room	.354	-.141	.231	.857
Senior center	-.148	.236	.254	.846
Garden	.214	.321	-.451	.812
Parking Space	.456	.214	.321	.689

4.3. 공동체공간이 단지만족도에 미치는 영향요인 분석

공동체공간이 단지만족도에 미치는 영향에 대한 분석결과를 얻고자 1차적으로 '아파트 단지만족도'가 '공동체공간에 대해 미치는 영향정도'를 기술통계분석을 이용하여 분석하였다. 그 결과 '영향을 미친다' 35.3%, '미치지않는다' 21.3%로 공동체 공간이 아파트 단지 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 공동체공간 만족도가 아파트 단지 만족도에 미치는 것으로 유추할 수 있다.

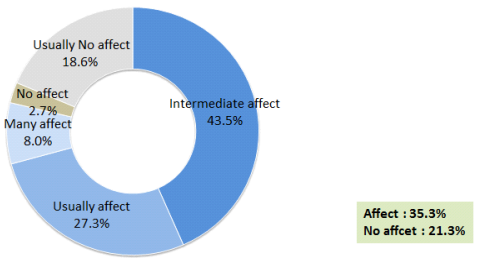

figure 5. Affect of the residential community space environment

ⓒCopyright Korea Institute of Ecological Architecture and Environment

1차 분석결과를 토대로 공동체공간 만족도가 단지만족도에 미치는 영향에 대한 통계적 검증을 위해 다음과 같이 ' 공동체공간 만족도'와 '아파트 단지 만족도'에 대한 교차분석을 실시하였으며, 그 결과 [6]공동체공간에 대해 만족할 때 아파트 단지 만족도가 높게 나타났으며 이는 통계적으로 유의미한 값으로 'Table 12' 와 같다. 이는 공동체공간이 단지만족도에 영향을 미치는 것으로 분석할 수 있으며, 본 장에서는 이러한 결과를 토대로 '운동공간', '교육공간', ' 휴게공간', '공동공간' 등 각 항목별 공동체공간이 단지만족도에 미치는 영향을 회귀분석을 통해서 검증하였다.

Table 12. Satisfaction only in accordance with the community space satisfying

Division	N	Satisfaction of housing complex			
		Dissatisfaction	Normal	Satisfaction	Total
Dissatisfaction	113	32.7	28.4	38.9	100.0
Normal	208	9.6	45.2	45.2	100.0
Satisfaction	179	10.1	20.6	69.3	100.0
Total	500	15.0	32.6	52.4	100.0
X^2 = 64.918 * *					

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

공동체공간 만족도에 관한 회귀모형의 설명력과 모형의 적합성을 살펴보면, 수정된 결정계수 값이 68.7%로 나타나 비교적 높은 설명력을 갖고 있으며, F값은 44.215로 나타나 유의확률 P값이 0.001 수준에서 통계적 의미가 있다. 독립변수의 통계적 유의성 판단을 위해 t 값의 유의확률을 살펴보면 다음과 같다. 총 4개의 변수 중 p 〈0.001수준에서 의미 있는 변수는 '운동공간', '휴게공간', '공동공간' 등으로 3개의 변수가 통계적으로 유의미한 값을 나타냈다.

유의한 변수중에서 공공임대주택단지의 공동체 활성화에 영향을 미치는 기여도를 t값으로 살펴보고 또한 변수들의 영향력 정도를 알아보기 위해 표준화계수를 확인한 결과에 의하면 '공동공간', '운동공간', '휴게공간' 등의 순서임을 알 수 있다. 이는 단지만족도를 높이기 위해서는 공동체공간에 대한 이해와 입주자의 다양한 요구를 반영하는 것이 필요하며, 특히 공동체공간 중 '공동공간', '휴게공간', '운동공간' 등에 대한 입주자의 적극적 의견수렴과 유지 관리가 필요할 것으로 판단된다.

Table 13. Regression results for the space community satisfaction factors

model	Regression coefficients	SE	Standardized Coefficients	t	sig
(상수)	-2.168	0.325		-3.142	.001
factor1	.226	0.044	.256	5.222	.001
factor2	1.205	.063	.176	3.242	.07
factor3	.314	.048	.328	6.534	.001
factor4	.228	.044	.256	5.214	.001
R^2	.698				
Adjusted R^2	.687				
F	44.215				

종속변수 : 단지만족도, ** : 0.001이하, * : 0.05이하

6) 박준영외 3인, 「The Consciousness and Current use of Residents for Community Spaces of Rental Housing by Post-Occupancy Evaluation」, KIEAE Journal, vol. 14, No 6, Dec. 2014 재인용함

5. 결론

본 연구는 공공임대주택 공동체공간에 대해 실제 입주자를 대상으로 공동체공간 만족도를 평가하고 나아가 공동체공간이 단지만족도에 미치는 영향을 분석하여 이를 향상시킬 수 있는 요인을 파악하고자 하였다.

특히 공공임대주택 입주자를 대상으로 공동체공간 만족도에 대한 평가를 기초로 결과변수에 영향을 주는 요인의 인과관계를 요인분석과 다중회귀분석을 바탕으로 파악한 통계적으로 유의미한 결과는 개별 독립변수들이 단지만족도에 영향을 미칠 것이라는 가정에 위배되지 않은 것으로 나타났다. 이에 본 연구결과를 바탕으로 공공임대주택의 단지만족도에 미치는 공동체공간 요인과 관련된 연구결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 공동체공간에 대한 만족도는 평균 3.52로 비교적 만족하고 있는 것으로 나타났으며, 세부 항목별로는 '공동공간'에 대한 만족도가 3.97로 가장 높게 나타났고, 교육공간 3.68, 휴게공간 3.29, 운동공간 3.14 등의 순서로 나타났다. 그리고 공동체공간이 단지만족도에 영향을 미치는지에 대한 분석결과 공동체공간은 단지만족도에 영향을 미치고 있으며, 공동체공간에 대한 만족도가 높게 나타날 때 단지만족도가 높은 것으로 나타났다. 이는 단지만족도에 영향을 미치는 공동체공간 요인들을 분석하고 단지 내 공동체공간 및 시설의 종류 등을 입주자의 다양한 특성과 요구를 반영한다면 단지만족도가 향상될 수 있음을 의미한다.

둘째, 단지만족도 향상을 위해서 세부 공동체공간 중 단지만족도에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과 '공동공간', '운동공간', '휴게공간'이 단지만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 공공임대주택의 단지만족도 향상을 위해서는 이들 요인들에 대한 실용적인 정책적 및 제도적 개선 등이 필요하다.

우선 전반적으로 입주민의 거주특성 및 단지 여건 등을 고려하여 공동체공간을 확보하고 특성화시켜 공간 및 시설의 공유를 강화할 수 있는 계획이 필요하다. 그리고 특히 공동공간의 경우 경제적 형편을 함께 개선시킬 수 있도록 입주민 스스로 생산적, 자생적 활동이 가능한 공간계획을 고려해야 한다.

또한 운동공간과 휴게공간은 기존의 주민간의 단순한 친교활동 중심의 공동체 개념에서 탈피하여 지역사회의 공동체와 유기적인 연계 및 소통을 바탕으로 지속가능한 정주공간으로서 중심적 역할을 구현할 수 있도록 제도적 보완이 필요할 것이다.

마지막으로 단지만족도에 영향을 미치는 요소는 매우 다양하나 기본적으로 주거만족도는 주거환경에 대한 입주자의 인식에 따라 결정된다. 이 중 물리적 환경은 중요한 요소이며 특히 공동체공간은 공공임대주택 단지 내에서 이웃과의 단절, 개인주의 심화, 1,2인가구 증가, 공유공간 축소, 비인간적인 물리적 환경요건 양산 등 다양한 문제를 해결하고, 공공임대주택 입주자들의 자립과 교류를 지원할 수 있는 수단으로서 주거복지 실현을 위한 필수적인 요소라고 할 수 있다.

따라서 단지만족도 향상 및 공동체 활성화를 위해 과거 공급자 중

심에서 일방향적으로 공급했던 공동체공간에 대한 수동적인 개념에서 탈피하고 공동체 구성원인 입주자의 다양한 특성과 지속적인 요구 변화 등을 능동적으로 함유할 수 있는 양방향적인공간계획 그리고 주생활의 일부를 공유하는 컬렉티브하우징 등의 다양한 거주유형의 가능성 검토 등 다양한 정책적·제도적 개선 노력과 실용적 연구가 필요하다.

References

[This paper is quoted from「Post Occupancy Evaluation & Improvement plan for the utilization of Community-spaces in LH-Housing complexes, Land & Housing Institute in 2013」]

[1] Kang, Soon-Joo, Management and operation of apartment community facilities and Post Occupancy Evaluation, Journal of the Korean Housing Association Vol. 21, No. 4, 2010
[2] Kim, Hye-Jin, Lee, Yeun-Sook, Study on the Consciousness about Community Faciliy According to Age group of Residents in Apartment Building , KIEAE Journal, vol. 8, No 4, August .08
[3] Park, Joon-Young, Lee, Sang-Jun, Cheong, So-Yi, Jeong, Jae-Jin, The Consciousness and Current use of Residents for Community Spaces of Rental Housing by Post-Occupancy Evaluation, KIEAE Journal, vol. 14, No 6, Dec. 2014
[4] Paik, Hae-Sun, Kwon, Hyuck-Sam, A Study on the Residents' Opinions on Community Facilities by Type of Supplying Multi-family Housing, Journal of the Architectural Institute of Korea, vol 28, No12, December, 2012
[5] Lee, Gwang-Young, Cho, Jin-Man, A Study on the service Facilities Plan for APT Commucity Culture Activation, Journal of the Korean Housing Association Vol. 19, No. 2, 2008
[6] Cole, I., & Goodchild, B. (2000). Social Mix and the 'Balanced Community' in British housing policy – a tale of two epochs. GeoJournal, 51(4), 351-360.
[7] Ostendorf, W., Musterd, S., & Vos, S. (2001). Social Mix and the Neighbourhood Effect - Policy Ambitions and Empirical Evidence. Housing Studies. 16(3), 371-380.
[8] Arthurson, K. (2002). Creating Inclusive Communities through Balancing Social Mix: A Critical Relationship or Tenuous Link?. Urban policy and research, 20(3), 245-261.
[9] Holmqvist, E., & Berqsten, Z. (2009). Swedish social mix policy: a general policy without an explicit ethnic focus. Journal of Housing and the Built Environment, 24(4), 477-490.
[10] Blanc, M. (2010). The Impact of Social Mix Policies in France. Housing Studies, 25(2), 257-272.

ⓒCopyright Korea Institute of Ecological Architecture and Environment