공개공지의 질적 수준 향상 및 활성화를 위한 중요 설계요소 분석 - 설계자와 이용자의 인식차이를 중심으로 -

An Analysis of Important Design Factors for Rising of Qualitative Level and Revitalization in the Public Open Spaces

채두병*
Chae, Du-Byeong

이주형**
Lee, Joo-Hyung

송희열***
Song, Hee-Yeal

Abstract

The purpose of this study was to found that the important design reform points for improvement of the public open space quality. For this purpose, surveyed the users of the public open space and the experts working for the public open space planning for the design elements of the public open spaces in terms of importance and satisfaction. The scope of the study was limited to Mapo-gu, Seoul and the buildings constructed since 1992 were sampled. the data collected were subject to Importance-Performance Analysis. As a result, 'waste boxes, vending machines and other amenities', 'characteristic floor and pedestrian environment', 'designs and their layout in harmony with the surrounding and landscape facilities', 'facilities checking and patrol for safety' and 'entire area of the public open space'. Based on the above findings, the following reform measures are put forwards for improvement of the public open space quality; First, the public open spaces should be equipped with sufficient amenities. Second, it is necessary to check the facilities regularly, while enhancing the safety through patrols. Third, it is essential to reflect user's needs in public open space planning, while applying the important design elements to the public facilities. Fourth, in order to create a comfortable pedestrian environment within the public open space, it is deemed necessary to divide the space into the passages for passers-by and the recesses for uses. Fifth, it is necessary to amend the Building Code to the effects that the radio of the landscaped area to the entire area can be readjusted together with the night lighting facilities. Sixth, it is desirable to give the weights to the important design elements for the public open spaces, so that the quality public open spaces can benefit from the incentives. In addition, regular maintenance and management should be ensured by policies.

Keywords : Public Open Space, Important Design Factors, Importance-Performance Analysis

주요어 : 공개공지, 중요 설계요소, 중요도 · 만족도 분석

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

매일 수많은 사람들이 활동하고 있는 복잡한 도심에는 일상에 쫓기는 바쁜 도시민들이 자연을 느끼며 잠시 쉬어갈 공간이 부족한 실정이며 이러한 기능을 수행해야 할 공원은 일부러 시간을 내서 찾아가야 하는 위치에 있어 이용이 쉽지 않다. 이에 우리나라에선 1990년대 초반에 공개공지제도가 도입되었고 현행 건축법상 연면적 5,000 m² 이상 건물에는 의무적으로 외부 휴게공간인 공개공지를 설치하도록 되어 있다.

이처럼 공개공지는 도시의 가장 대표적인 옥외 공공공간으로 도심 내 많이 조성되어 있으나 많은 공개공지가 이용자의 편의를 고려한 효율적인 이용 보다는 건축조건

의 완화를 위한 목적을 두고 조성되어 대부분 법률적 기준에 따라 획일적으로 조성되어 있고 활발하게 이용되지 못하고 있는 실정이다. 도시민의 활동이 일어나지 않는 공개공지는 그 조성목적에 위배되며 이는 버려진 공간이 되기 쉬우며 공개공지가 본래의 목적에 따라 조성되고 이용된다면 도심 내 환경개선 및 도시민의 생활환경 개선에 크게 기여할 수 있다. 따라서 공개공지의 질적 수준 및 이용도를 높이기 위한 연구가 필요한 실정이라고 할 수 있다.

“도시에 있어서 외부공간 조성과 조성되어진 외부공간이 휴식공간으로서 도시민에게 어떻게 이용되고 있는지는 도시의 물리적 환경의 질을 판단하는 중요한 기준으로 볼 수 있다.”¹⁾ 이에 본 연구에서는 공개공지의 질을 결정하는 거주자를 비롯한 이용자를 대상으로 공개공지 요소들의 중요도 및 만족도를 분석하여 중요도와 만족도가 높

*정회원(주지자), 한양대학교 도시대학원 박사과정 수료

**정회원(교신저자), 한양대학교 도시대학원 교수, 공학박사

***정회원, 한양대학교 공학대학원 석사

1) 심수연(2004), 도심 속 휴게공간의 이용 활성화에 관한 연구, 단국대학교, 석사학위논문, 6의 내용을 참고하여 작성

은 공개공지 설계요소를 도출해 내고자 한다. 이와 더불어 공개공지를 계획하는 설계회사 및 시공회사에서 설계를 담당하는 실무자들을 대상으로도 설치 대비 효율성²⁾이 높은 공개공지 설계요소를 조사하여 이용자와 설계자 간 차이를 비교 분석하여 공개공지 개선에 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

연구의 범위는 국내에서 공개공지 조성 대상인 대규모 건축물이 밀집해 있고 관련 연구가 많이 이루어져 온 서울지역을 대상으로 하였으며 서울지역 내에서도 마포구의 도시환경 정비사업지인 마포 1지구 중 마포역과 공덕역 인근의 연면적 5,000 m² 이상인 건물³⁾을 대상으로 하였다. 지역 선정의 이유는 기존 서울을 대상으로 한 대부분의 연구들이 업무용도 건축물 밀집지역인 여의도와 강남 테헤란로 일대를 대상으로 하였는데 마포지역의 경우 도시환경정비사업을 통해 대규모 주상복합아파트와 오피스텔 등 상대적으로 다양한 용도의 건축물이 혼재되어 있는 지역으로 연구에 보다 적합하다고 판단하였기 때문이다.

그림 1. 연구의 공간적 범위

연구의 방법은 다음과 같다.

첫째, 기존의 공개공지 관련 연구 및 관련 이론들을 중심으로 설계요소 및 평가요소 등을 조사한다.

둘째, 조사된 결과를 통해 도출된 주요 공개공지 설계요소들을 설계적인 측면에서 접근하여 분석에 사용할 요

소를 선정하고 이를 분야별로 유형화 및 목록화 한다.

셋째, 목록화된 항목을 통해 설문문항을 구성하고 설문조사를 통해 이용자와 설계회사 및 시공회사에서 설계를 담당하는 실무자를 대상으로 이용자의 경우 중요도·만족도 분석을 실시하고 전문가로 볼 수 있는 실무자들에게는 중요도·효율성 분석을 실시한다.

넷째, 분석결과를 통해 공개공지 설계항목 별 집단 간 차이를 비교 분석하고 중요 설계요소를 도출한다.

다섯째, 연구의 결과를 종합하여 공개공지 조성의 시사점을 제시한다.

II. 이론적 고찰

1. 공개공지의 제도적 이해

공개공지는 도로, 광장, 공원과 같은 공공공간과 더불어 도시공간을 이루는 소중한 자원으로 이는 사유지의 일부를 공공을 위해 기부함으로써 공적공간의 한계를 극복하고 도시에 일종의 소공원을 조성하는 것으로 도심 내 공공성을 확보하기 위해 강제성을 띠고 있다. 그러나 관련 법규나 조례를 적용할 경우 인센티브를 적용시켜 건물을 소유하고 있는 건축주에게 용적률 및 높이제한 등의 규제완화를 받을 수 있도록 하여 공개공지에 대한 참여를 유도하고 있다.

현재 구체적인 공개공지의 설치기준은 「건축법」 및 동법 시행령은 ‘공개공지 등의 확보’라는 조항으로 공개공지 조성에 대한 규칙을 규정하고 있다. 이를 살펴보면 대상 건축물의 용도가 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(농수산물유통시설 제외), 운수시설(여객용 시설만 해당), 업무시설 및 숙박시설인 건물의 연면적이 5,000 m² 이상인 경우 공개공지를 의무적으로 설치하여야 한다. 이 때 조성되는 공개공지의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정하며 이 경우 대지 내 조경면적을 공개공지의 면적으로 할 수 있다. 대표적으로 본 연구의 대상지인 서울시의 건축조례를 살펴보면 서울시의 경우 건축물 연면적 합계가 5,000 m² 이상 10,000 m² 미만일 경우는 대지면적의 5%를 공개공지로 조성하고, 연면적 합계가 10,000 m² 이상 30,000 m² 미만일 경우는 대지면적의 7%를 공개공지로 조성한다. 또한 연면적 합계가 30,000 m² 이상인 경우는 대지면적의 10%를 공개공지로 조성한다.

또한 건축법 상 공개공지를 확보할 때에는 공중(公衆)이 이용할 수 있도록 표지판을 1개소 이상 설치하여야 하며, 출입을 방해 및 차단하는 시설이 없어야 하며, 긴 의자 또는 파고라 등을 정해진 건축조례에 따라 설치해야 할 것을 명시하고 있으며, 공개공지 설치에 따른 인센티브부분을 살펴보면 건물을 소유하고 있는 건축주에게 공개공지를 설치하는 대신 건축물의 용적률(건축법 제 56조) 및 건축물의 높이제한(건축법 제 60조)을 완화해 주고 있는데 이 경우 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2

2) 본 연구에서 말하는 효율성이란 공개공지의 기능성 측면에서 전문가가 판단하는 본질적 비용 대비 기여도 개념이다. 즉, 전문가가 판단하기에 공개공지 설치요소 중 설치에 소요되는 비용대비 효율성이 높다고 생각하는 설계요소를 의미한다.

3) 마포역~공덕역 일대로 진도빌딩, 신화빌딩, 다보빌딩, 창강빌딩, 효성빌딩, 신영 G-Well, 등 마포구 중심 업무 및 상업지역인 마포역과 공덕역 일대 연면적 5,000 m² 이상인 건물 6곳을 대상으로 하였다.

표 1. 선행연구 검토결과 종합

구분	연구방법	설문대상	연구내용
김세용 (1997)	중요도 분석	전문가	도시의 공개공지의 질을 평가하기 위하여 공개공지의 질을 쾌적성의 확보라고 인식하고 쾌적성의 평가지표로 접근성, 편리성, 개방성, 심미성, 관리성을 설정하여 공개공지를 평가
강제성 (1998)	중요도 분석	이용자	공개공지 유형화 및 실태분석을 통한 개선방안 연구에서 접근성, 연계성, 식별성, 다양성에 관한 지표를 설정하여 분석
김덕수 (2003)	만족도 분석	이용자	도시공공 공간에 대한 기본적 연구에서 식별성, 접근성, 편리성, 심미성의 4가지 지표를 사용
정창구 (2004)	만족도 분석	이용자	도시 고층건물의 공개공지만을 대상으로 계획 유형 및 주 이용주체별로 이용만족도를 파악하여 공개공지의 계획방향을 제시
송진화 (2005)	회귀 분석	이용자	중구·종로구 내 66개 동을 대상으로 공개공지의 이용에 영향을 미치는 요인을 분석
장하리 (2006)	회귀 분석	이용자	업무시설 밀집지역인 서울시 강남구 테헤란로 주변의 건축물의 공개공지를 대상으로 계획요소와 이용자를 조사하여 공개공지 이용에 영향을 미치는 요인 분석
호창기 (2008)	중요도 만족도	이용자	대지와 건물 내 위치에 따라 공개공지의 유형을 구분하여 유형별 이용자의 행태 및 공개공지에 대한 중요한 요인과 만족도를 조사·분석

배 이하의 범위 내에서 건축조례로 정하는 바에 따르면 높이 제한 역시 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2 배 이하의 범위 내에서 정하도록 하고 있다. 이처럼 건축법의 큰 기준 아래 세세한 공개공지 설치규정 및 관리규정은 지자체 별로 건축조례를 통해 자율적으로 관리할 수 있도록 하고 있다.

2. 선행연구 고찰 및 연구의 착안점

기존의 연구내용을 살펴보면 공개공지를 대상으로 하는 논문들은 공개공지가 갖는 사회적 의미와 필요성에 대한 연구와 공개공지의 공익적 목적을 달성하고 공공공간의 활성화를 위한 방안들을 제시하는 연구로 구분할 수 있다. 과거와는 달리 현재는 공개공지에 대한 필요성을 건축주나 사회적으로 인식하고 있는 상태이며, 공개공지의 공익적 목적을 달성하기 위해 다양한 평가지표를 통해서 공개공지를 평가하고 이에 따른 공개공지의 개선방안을 제시하는 연구가 주를 이루고 있다.

본 연구와 관련 있는 공개공지 평가 및 개선방안 제시와 관련된 연구는 효율적인 공개공지 조성을 위한 지표 제시, 그 지표를 근거로 평가하는 방향으로 전개되었다. 이를 자세히 살펴보면, 공개공지를 이용자 측면에서 만족도를 측정하여 공개공지 이용에 만족을 주는 요소를 찾아 이를 공개공지 계획에 반영하고자 하는 연구가 있었으며 공개공지를 대상으로 계획요소와 이용자를 조사하여 공개공지 이용에 영향을 미치는 요인을 찾고자 한 연구도 있었다. 또한 공개공지를 건물 내 위치에 따라 유형을 구분하여 유형별 이용자의 행태 및 공개공지에 대한 만족도를 조사 분석하여 만족도가 높은 공개공지의 특성을 도출한 연구가 있었다.

선행연구의 고찰 결과는 <표 1>과 같으며, 대부분의 연구가 업무밀집지역인 여의도와 강남구 테헤란로 일대의 공개공지를 대상으로 하여 공개공지의 계획적 요소(물리적 요소)를 평가하거나, 공개공지 실태분석, 공개공지 활

성화에 영향을 미치는 요인들을 분석하는 연구들이 이루어져 왔다. 그러나 선행연구들은 공개공지를 이용하는 이용자 측면만을 고려한 연구가 주를 이루고 있으며 공개공지 설계를 담당하는 전문가 측면을 연구에 반영하는 것은 미흡한 실정이다.

이에 본 연구는 이용자와 전문가 양 측면에서 공개공지 개선을 위한 주요 설계요소를 도출하고자 하였으며 이는 기존의 물리적 요소들의 만족도, 중요도와 함께 창의적인 공개공지 공간을 조성할 수 있는 기초정보로 활용 가능할 것이다.

III. 분석의 틀

1. 연구모형

공개공지의 질적수준 향상을 위한 중요 설계요소 도출을 위해 우선, 기존의 공개공지 관련 연구들을 중심으로 설계요소 및 평가요소 등을 조사한다. 다음으로 조사된 결과를 통해 도출된 주요 공개공지 설계요소들을 분야별로 유형화 및 목록화 하고 중복성이 높게 나타난 평가지표를 중심으로 분석지표를 설정한다.

검토된 평가지표를 통해 최종 평가지표를 선정한 뒤 이를 설문문항으로 구성하고 분석을 위해 공개공지를 이용하는 이용자와 설계회사 및 시공회사에서 설계업무를 담당하는 실무자를 전문가⁴⁾로 설정해 이용자들은 설계지표별 중요도·만족도 분석을 실시하고 전문가들은 설계지표별 중요도·효율성 분석을 실시한다.

분석결과를 통해 공개공지 설계항목 별 집단 간 차이를 비교해보고 공개공지의 질적수준 향상을 위한 중요 설계요소를 도출하고 제도적 시사점을 제시하는 것으로 분석을 마친다.

4) 이하 본 연구에서 전문가라 함은 설계회사 및 시공회사에서 설계업무를 담당하는 실무자를 의미함.

그림 2. 분석의 흐름도

2. 공개공지 평가지표의 검토 및 선정

지금까지의 공개공지의 평가에 관한 연구를 살펴보면 평가지표는 연구자들마다 조금씩 다르게 사용되고 있다. 이에 앞선 연구에서 사용된 평가지표를 정리하고 이를 연구의 목적에 맞도록 재설정하였다. 이를 위해 선행연구 중 지표에 의한 공개공지 관련 연구만을 대상으로 이용자 특성을 반영한 평가지표를 항목화 하였으며 김선태

(2000), 김주석(2002)의 연구는 공개공지 사례 별로 주변 지역과 공개공지의 조성현황, 이용실태 및 가로 인접비 등을 통해 공개공지의 활성화 방안을 제시한 연구로 본 연구에서 수행하려 하는 평가지표에 의한 중요 설계요소 도출과는 그 성격이 다르기 때문에 분석변수 검토 대상에서 제외하였다.

선행연구 고찰 결과 공개공지 평가지표는 심미성, 식별성, 접근성, 개방성, 편리성, 다양성, 연계성, 관리성, 기타 특성으로 구분할 수 있었으며, 검토결과 연구자마다 사용한 평가지표는 상이하나 그 내용을 살펴보면 지표 간에 중복되는 특성들이 혼재하고 있으며 같은 특성임에도 그 분류가 상이한 경우가 있었다<표 2>.

다음으로 공개공지의 세부 평가지표를 검토해보았으며 세부 평가지표의 선정은 김세용(1997)의 연구에서 제시한 심미성, 접근성, 개방성, 편리성, 관리성 측면의 세부지표를 기본으로 현재에 이르기까지 점차 세부지표가 추가 보완되는 방향으로 흘러오고 있다. 따라서 일반적으로 선행 연구에서 사용된 지표체계를 가져와 연구자의 의도에 맞도록 가공하여 적용하거나 공개공지의 실태조사나 사례연구를 통해 도출하는 방법을 통해 세부 평가지표를 추가 적용하는 식으로 연구되어져 왔다.

표 2. 선행연구 평가지표 변수의 검토

구분	심미성	식별성	접근성	개방성	편리성	다양성	연계성	관리성	기타
김혜경(1996)		●	●		●	●			
김세용(1997)	●		●	●	●			●	
강제성(1998)		●	●			●			
김덕수(2003)	●	●	●		●				
정창구(2004)	●	●	●	●	●	●	●		●
송진화(2005)			●				●		
장하리(2006)	●		●	●	●			●	●
호창기(2008)	●			●			●	●	

표 3. 선행연구 세부 평가지표의 선정의 검토

구분		김혜경 (1996)	김세용 (1997)	강제성 (1998)	김덕수 (2003)	정창구 (2004)	송진화 (2005)	장하리 (2006)	호창기 (2008)
인지성	인근 보도와의 거리(인접성)	●		●	●		●	●	
	보도에서 시각적으로 공개공지임을 인식할 수 있는 정도	●				●		●	
개방성	공개공지 출입구 폭의 너비	●	●	●		●	●	●	●
	인접 보도와의 단차(높이) 차이	●	●	●		●	●	●	●
	울타리나 장애물 등에 의한 진입의 어려움 정도	●	●					●	●
편리성	충분한 휴식시설(벤치 등)로 휴식이 용이성		●	●	●	●	●	●	
	활동하기에 불필요한 방해물	●				●		●	
	조명시설이 잘되어 있어 야간에도 이용하기에 편리하다.			●					●
심미성	휴지통, 자판기 등 편의시설 정도		●		●	●	●	●	
	나무, 잔디 등 녹지에 의한 조경면적	●	●		●	●		●	
	조경시설물의 아름다움					●			●
관리성	특색 있는 바닥 및 보행환경					●			●
	주변과 조경시설의 어울림		●						●
	휴식공간의 청결 정도		●					●	●
연계성	시설점점 및 순찰에 의한 안전성							●	●
	외부공간(반대편 보도 및 건물)과의 연계성			●		●	●		●
	건물의 출입구와의 거리					●		●	●
기타	공개공지 전체적인 면적					●			
	공개공지 내 주차 방지시설	●	●		●		●		

본 연구에서는 선행연구에서 사용된 지표를 중심으로 중복성이 높게 나타난 지표를 세부 평가지표로 사용하는 방법을 사용하였으며<표 3>, 최종적으로 평가지표를 인지성, 개방성, 편리성, 심미성, 관리성, 연계성, 기타 특성으로 분류하였으며 그에 따른 세부지표 내용은 <표 4>와 같다.

인지성은 앞선 식별성과 관련이 있는 내용으로 공개공지를 이용하는데 있어 그 시작은 공간을 인지하는데 있다고 할 수 있다. 도시에서 공간에 대한 사전 정보 없이도 공개공지를 이용할 수 있도록 공개공지가 입지해 있다는 것은 공개공지의 활용을 높이는 요인이 된다. 본 연구에서 인지성을 평가하는 요소로는 보도에서의 인식성, 시각적으로 공개공지임을 인식할 수 있는 지를 평가요소로 설정하였다.

개방성은 앞선 공개공지의 세부평가요소 개념 중 접근성과 비슷한 평가요소라 볼 수 있는데 본 연구에서는 순수 설계적 특성을 보기 위하여 입지적 특성을 제외하여 연구를 수행하였으므로 접근이 양호하다는 것은 공개공지를 이용하는데 있어서 제약요소가 없다는 것을 의미하는 것이라 할 수 있다. 이는 이용자 측면에서 휴식공간이 있다는 것을 인지한 뒤 그곳에서 휴식을 취하려 하지만 접근이 양호하지 않거나 폐쇄성을 띠는 시설 등이 존재한다면 그 폐쇄성으로 인해 해당 건물의 이용목적이 없는 상황에서 공개공지의 이용을 기대하기 어렵기 때문에 본 연구에서는 개방성은 접근성과 개방성을 하나의 평가지표로 통일하여 사용하였다. 개방성을 평가하는 요소로는 공개공지 출입구의 너비, 인접 보도와의 단차(높이), 울타리나 장애물 등에 의한 진입에 어려움 정도를 평가요소로 설정하였다.

편리성은 이용자에게 편의를 제공하기 위한 시설에 대한 평가요소로 공개공지는 건물의 외부공간에 위치한 공공공간이기 때문에 계절이나 날씨 상황에 그대로 노출되어 있다. 휴식을 위한 공간에 관련 구조물(벤치, 파고라 등)이나 시설의 설치는 중요한 평가요소라 할 수 있다. 본 연구에서는 편리성을 평가하는 요소로 충분한 휴식시설(벤치 등)에 의한 휴식의 용이성, 활동하기에 불필요한 방해물 여부, 조명시설에 따른 야간이용 편의성, 휴지통·자판기 등의 편의시설을 평가요소로 설정하였다.

심미성은 조경과 디자인 관련 요소로 이는 공개공지를 이용하는 사람 이외에 보행자에게도 쾌적성을 제공한다. 본 연구에서는 심미성을 평가하는 요소로 나무, 잔디 등의 녹지에 의한 조경면적, 조경시설물(분수대, 조형물 등)의 아름다움, 특색 있는 바닥 및 보행환경, 주변과 조경시설의 어울림(디자인 및 배치 등)을 평가요소로 설정하였다.

관리성은 공개공지 내 시설물의 파손 및 주차여부, 안전성 등을 반영하는 평가지표로 잘 관리된 공개공지는 이용하는 사람들로 하여금 쾌적성과 재방문 등에 영향을 미친다고 할 수 있다. 본 연구에서는 휴식공간의 청결 정도, 점검 및 순찰에 의한 안전성을 평가요소로 설정하였다.

연계성은 공개공지의 이용자 및 보행자들에게 외부공간과 연계하여 이용의 편의성 증진 및 통과공간으로서의 공

표 4. 최종 평가지표 선정

평가항목	세부 평가 항목
인지성	보도와 인접해 쉽게 눈에 띈다.
	시각적으로 공개공지임을 인식할 수 있다.
개방성	공개공지 출입구 폭의 너비
	인접 보도와의 단차(높이) 차이
	울타리나 장애물 등에 의한 진입에 어려움이 없다.
편리성	충분한 휴식시설(벤치 등)로 휴식이 용이성
	활동하기에 불필요한 방해물이 없다.
	조명시설이 잘되어 있어 야간에도 이용하기에 편리하다.
	휴지통, 자판기 등 편의시설이 잘 구비되어 있다.
심미성	나무, 잔디 등의 녹지에 의한 조경면적
	조경시설물(분수대, 조형물 등)의 아름다움
	특색 있는 바닥 및 보행환경
	주변과 조경시설의 어울림(디자인 및 배치 등)
관리성	휴식공간의 청결 정도
	시설점검 및 순찰에 의한 안전성
연계성	외부공간(반대편 보도 및 건물)과의 연계성
	건물의 출입구와의 거리
기타	공개공지 전체적인 면적
	공개공지 내 주차 방지시설

개공지의 이용을 높이기 위한 요소로 연계성을 평가하는 요소로 외부공간(반대편 보도 및 건물)과의 연계성, 건물의 출입구와의 거리를 평가요소로 설정하였다.

기타 특성은 공개공지의 연면적이 클수록 공개공지를 이용할 수 있는 잠재력이 크다고 판단되어 연면적을 평가요소로 포함하였으며 공개공지 내 주차를 방지할 수 있는 시설 여부를 평가요소로 설정하였다.

3. 설문문의 구성 및 응답자 특성 분석

1) 설문문의 내용

최종 선정된 평가지표를 토대로 작성된 설문지로 공개공지 이용자 및 전문가(설계회사 및 시공회사 설계담당자)를 대상으로 2009년 9월 16일~10월 9일까지 설문을 실시하였다. 조사방법은 이용자의 경우 연구대상지의 여러 공개공지를 대상으로 이용하고 있는 이용자들을 대상으로 직접 설문하였으며 전문가 설문의 경우 직접 해당 설계회사 및 시공회사를 방문하여 직접 설문하였으나 방문시 부재중인 경우 설문조사의 취지 및 목적을 설명하고 설문지를 배부한 뒤 웹 메일이나 우편으로 수거하는 방법을 사용했다.

설문은 이용자 200부, 설계 및 시공사 100부를 실시하였으며 각 186부와 72부가 회수되어 분석에 사용되었다. 설문내용은 <표 5>와 같으며 평가척도는 리커드 7점 척도를 적용하였다.

2) 응답자의 특성

전문가의 경우 응답자 성별로는 남자가 83.3%, 여자가 16.7%이고, 응답자의 연령별 분포 특성은 20대가 6.9%, 30대가 61.1%, 40대가 27.8%, 50대 이상이 4.2%로 나타났다

표 5. 설문지의 구성 및 세부내용

구분		선정된 지표	
이용자	인적 사항	성별, 교육수준, 연령, 직업, 이용자 구분, 이용횟수	
	설문 항목	평가 항목	1. 평가지표에 의한 공개공지 만족도 및 종합 만족도 분석 2. 평가지표에 의한 공개공지 중요도 분석
	측정 지표	인지성, 개방성, 편리성, 심미성, 관리성, 연계성, 기타	
구분		선정된 지표	
전문가	인적 사항	성별, 교육수준, 연령, 근무회사, 근무기간, 직업	
	설문 항목	평가 항목	1. 평가지표에 의한 공개공지 중요도 분석 2. 평가지표에 의한 공개공지 설계요소 중 효율성 분석
	측정 지표	인지성, 개방성, 편리성, 심미성, 관리성, 연계성, 기타	

다. 응답자의 교육수준의 경우 고졸이하가 4.2%, 전문대졸이 11.1%, 대졸이 66.7%, 대학원 이상이 18.1%로 나타났다.

다음으로 응답자의 근무지 분포 특성은 시공회사가 34.7%, 엔지니어링 회사 및 설계사무소가 65.3%로 나타났다. 근무기간의 경우 10년 이상~15년 미만이 전체의 30.6%로 가장 많이 차지하였으며 1년 미만의 경우 1.4%로 가장 적게 차지하고 있는 것으로 조사되었다.

이용자의 경우 응답자 성별로는 남자가 79.1%, 여자가 20.9%이고, 응답자의 연령별 분포 특성은 20대가 20.9%, 30대가 58.1%, 40대가 16.3%, 50대가 2.3%, 60대 이상이 2.3%로 나타났다. 응답자의 직업 분포 특성을 살펴보면 회사원 72.1%, 전문직 9.3%, 자영업 7.0%, 주부 9.3%, 기타 2.3%로 나타났다.

응답자의 교육수준의 경우 고졸이하가 11.6%, 전문대졸이 27.9%, 대졸이 55.8%, 대학원 이상이 4.7%로 나타났으며 이용자의 구분 특성은 본 건물에 거주하는 경우가 9.3%, 지역 내에 거주자가 41.9%, 지역 외에 거주자가 48.8%로 나타났다. 이용자의 이용횟수의 경우 1주일에 4회 이상이 32.6%, 1주일에 2~3회가 34.9%, 1주일에 1회 정도가 18.6%, 한달에 2~3회가 4.7%, 거의 오지 않음이 9.3%로 조사되었다.

IV. 공개공지 질적수준 향상을 위한 중요 설계요소 분석

1. 자료의 검증 및 변수의 축약

1) 자료의 검증

자료의 신뢰성 검증(Reliability Analysis)을 위해 조사된 설문항목에 대한 신뢰도 분석을 실시하여 일관성을 검증하였다. 분석결과 이용자와 전문가 측면 모두 일관성이 있는 것으로 검증되었다.

2) 변수의 축약

분석에 앞서 평가항목 별 세부 설계요소에 대한 변수명을 다음과 같이 축약하였다.

표 6. 설문자료 신뢰성 분석결과

구분		Cronbach's Alpha	신뢰성 평가기준
이용자	설문항목	0.831	Cronbach's Alpha >0.6(신뢰성 있음)
전문가		0.902	

표 7. 최종 평가지표의 변수의 조정

평가 항목	세부 설계요소	변수명
인지성	보도와 인접해 쉽게 눈에 띈다.	인지 1
	시각적으로 공개공지임을 인식할 수 있다.	인지 2
개방성	공개공지 출입구 폭의 너비	개방 1
	인접 보도와의 단차(높이) 차이	개방 2
	울타리나 장애물 등에 의한 진입에 어려움이 없다.	개방 3
편리성	충분한 휴식시설(벤치 등)로 휴식이 용이성	편리 1
	활동하기에 불필요한 방해물이 없다.	편리 2
	조명시설이 잘되어 있어 야간에도 이용하기에 편리하다.	편리 3
	휴지통, 자판기 등 편의시설이 잘 구비되어 있다.	편리 4
심미성	나무, 잔디 등의 녹지에 의한 조경면적	심미 1
	조경시설물(분수대, 조형물 등)의 아름다움	심미 2
	특색 있는 바닥 및 보행환경	심미 3
	주변과 조경시설의 어울림(디자인, 배치 등)	심미 4
관리성	휴식공간의 청결 정도	관리 1
	시설점검 및 순찰에 의한 안전성	관리 2
연계성	외부공간(반대편 보도 및 건물)과의 연계성	연계 1
	건물의 출입구와의 거리	연계 2
기타	공개공지 전체적인 면적	기타 1
	공개공지 내 주차 방지시설	기타 2

2. 전문가 중요도 · 효율성 분석

평가지표 별 전문가 중요도 평가 결과 7점 척도 기준 평균 중요도 수치가 4.75점으로 나타났으며 이를 y축 기준으로 삼았다. 이를 기준으로 중요도 평균수치가 4.75점을 넘는 평가지표들은 전문가 측면에서 중요하게 생각하는 공개공지 설계요소라 할 수 있으며 이를 정리하면 다음과 같다.

각 항목 별 분류된 요소들 중 개방성에서 ‘공개공지 출입구 폭의 너비’ 항목, 편리성에서 ‘충분한 휴식시설(벤치 등)로 휴식이 용이성’, ‘활동하기에 불필요한 방해물 여부’, ‘조명시설이 잘되어 있어 야간에도 이용하기에 편리’ 항목이, 관리성에서 ‘휴식공간의 청결 정도’, ‘시설점검 및 순찰에 의한 안전성’ 항목이, 연계성에서 ‘건물 출입구와의 거리’ 항목이, 기타특성으로 ‘공개공지 전체적인 면적’이 중요 공개공지 요소인 것으로 나타났다. 이 중 휴식공간의 청결 정도가 중요도 점수 6점 이상으로 특히 중요한 것으로 나타났다.

다음으로 전문가 측 비용대비 효율성이 높은 평가지표의 평균 효율성 수치는 4.61점으로 나타났으며 이를 x축 기준으로 삼았다. 효율성의 경우 기준점을 상회하는 평가지표들 중 ‘시설점검 및 순찰에 의한 안전성’을 제외하고 전문가 측면에서 중요하게 생각한 변수들과 일치하고 있

표 8. 전문가측면 지표별 중요도·효율성 평균

평가항목	변수명	중요도평균	효율성평균
인지성	인지 1	4.43	5.35
	인지 2	4.43	4.35
개방성	개방 1	5.07	5.29
	개방 2	4.47	4.64
	개방 3	3.13	3.42
편리성	편리 1	5.29	5.14
	편리 2	5.44	5.14
	편리 3	5.46	5.31
	편리 4	4.17	4.46
심미성	심미 1	5.69	5.19
	심미 2	3.08	3.32
	심미 3	4.56	4.42
	심미 4	4.21	3.53
관리성	관리 1	6.13	5.06
	관리 2	5.57	4.60
연계성	연계 1	4.73	4.40
	연계 2	5.03	4.83
기타	기타 1	5.32	5.06
	기타 2	4.08	4.19

으며 새롭게 인지성의 ‘보도와 인접해 눈에 쉽게 뵈 수 있도록’ 조성하는 것이 효율성이 높은 공개공지 설계요소로 나타났다.

평균 중요도와 효율성을 축으로 구축된 평가요소들의 중요도·효율성 분석결과는 <그림 3>과 같으며 각 분면의 성격을 규정해보면 다음과 같다.

우선 1사분면은 전문가 측면에서 중요도는 높고, 효율성은 낮은 설계요소 영역이다. 1사분면에 속해 있는 설계요소인 인지1, 개방2의 경우 개념적으로 중요도는 높지만 공개공지로서의 기능을 충실하게 담당하려면 상대적으로 비용이 많이 소요되는 설계요소들이라 할 수 있다.

다음으로 2사분면은 전문가 측면에서 중요도가 높고, 효율성도 높은 설계요소 영역이다. 2사분면에 속해 있는 설계요소인 개방1, 편리1,2,3, 심미1, 관리1, 연계1, 기타2의 경우 적은 비용으로 공개공지의 기능을 효율적으로 수행할 수 있는, 공개공지의 성격상 중요성이 높은 설계요소라 할 수 있다.

3사분면은 전문가 측면에서 중요도가 낮고, 효율성도 낮은 설계요소 영역이다. 3사분면에 속하는 설계요소인 인지2, 개방3, 편리4, 심미2,3,4, 연계2, 기타1의 경우 공개공지의 기능수행에 있어서 중요도가 낮으며, 비용대비 효율도 낮은 설계요소로 설계전략 상으로 중요하게 고려되지 못하고 있는 설계요소라 할 수 있다.

4사분면은 전문가 측면에서 중요도는 낮지만, 효율성인 높은 설계요소 영역이다. 4사분면에 속하는 설계요소인 관리2의 경우 앞선 1사분면과 반대로 전문가입장에서 상대적으로 많은 비용을 들이지 않고 공개공지의 기능을 증진시킬 수 있는 효율성이 높은 설계요소라 할 수 있다.

그림 3. 전문가 측면 중요도·효율성 분석결과

이를 종합해 보면 전문가 측면에서 1·2·4분면에 속한 공개공지 설계요소들은 공개공지의 기능을 담당하기 위해 정도의 차이는 있지만 주요한 설계요소라 할 수 있으며 3사분면에 속한 설계요소들은 상대적으로 중요도 및 효율성이 떨어지는 설계요소로 판단한다고 할 수 있다.

각 영역별 속해있는 설계요소의 성격을 보면 보편적으로 제도적으로 규정되어 있는 설치기준(보도와와의 단차, 녹지조성, 진입성 등)은 중요하다고 판단하는 반면 심미성과 관련된 요인들의 설계적 중요성을 낮게 평가하는 것을 알 수 있다.

표 9. 설계·시공사 측면의 중요도·효율성 분석결과

구분	변수명	세부평가항목
1사분면	인지1	보도와 인접해 쉽게 눈에 뵈다.
	개방2	인접 보도와의 단차(높이) 차이
2사분면	개방1	공개공지 출입구 폭의 너비
	편리1	충분한 휴식시설(벤치 등)로 휴식이 용이성
	편리2	활동하기에 불필요한 방해물이 없다.
	편리3	조명시설이 잘되어 있어 야간에도 이용하기에 편리하다.
	심미1	나무, 잔디 등의 녹지에 의한 조경면적
	관리1	휴식공간의 청결 정도
	연계1	외부공간(반대편 보도 및 건물)과의 연계성
	기타2	공개공지 내 주차 방지시설
3사분면	인지2	시간적으로 공개공지임을 인식할 수 있다.
	개방3	울타리나 장애물 등에 의한 진입에 어려움이 없다.
	편리4	휴지통, 자판기 등 편의시설이 잘 구비되어 있다.
	심미2	조경시설물(분수대, 조형물 등)의 아름다움
	심미3	특색 있는 바다 및 보행환경
	심미4	주변과 조경시설의 어울림(디자인 및 배치 등)
	연계2	건물의 출입구와의 거리
4사분면	기타1	공개공지 전체적인 면적
	관리2	시설점검 및 순찰에 의한 안전성

3. 이용자 중요도 · 만족도 분석

평가지표 별 이용자 중요도 평가 결과 7점 척도 기준 평균 중요도 수치가 4.95점으로 나타났으며 이를 y축 기준으로 삼았다. 이를 기준으로 중요도 평균수치가 4.95점을 넘는 평가지표들은 이용자 측면에서 중요하게 생각하는 공개공지 설계요소라 할 수 있으며 이를 정리하면 다음과 같다.

인지성에서 ‘보도와 인접해 쉽게 눈에 띈다.’ 항목과 ‘시각적으로 공개공지임을 인식할 수 있다’ 항목이, 개방성에서는 ‘공개공지 출입구 폭의 너비’ 항목이, 편리성에서는 ‘충분한 휴식시설(벤치 등)로 휴식이 용이성’, ‘활동하기에 불필요한 방해물 여부’, ‘휴지통, 자판기 등 편의시설이 잘 구비되어 있다.’ 항목이, 심미성에서는 ‘특색 있는 바닥 및 보행환경’, ‘주변과 조경시설의 어울림’ 항목이, 관리성에서는 ‘휴식공간의 청결정도’, ‘시설점검 및 순찰에 의한 안전성’ 항목이, 기타특성으로는 ‘공개공지 내 주차 방지시설’ 항목이 중요 공개공지 요소인 것으로 나타났다. 이 중 휴식공간의 청결 정도가 설계 · 시공사 측면 중요도 분석결과와 동일하게 중요도 점수 6점 이상으로 특히 중요한 것으로 나타났다.

다음으로 이용자 측 평가지표 별 평균 만족도 수치는 3.93점으로 나타났으며 이를 x축 기준으로 삼았다. 이를 기준으로 만족도 평균수치가 3.93점을 넘는 평가지표들은 이용자 측면에서 만족도가 높은 공개공지 설계요소라 할 수 있으며 이를 정리하면 다음과 같다.

인지성에서 ‘보도와 인접해 쉽게 눈에 띈다.’ 항목과 ‘시각적으로 공개공지임을 인식할 수 있다’ 항목이, 개방성에서는 ‘공개공지 출입구 폭의 너비’ 항목과 ‘인접 보도와의 단차(높이) 차이’, ‘울타리나 장애물 등에 의한 진입에 어려움이 없다.’ 항목이, 편리성에서는 ‘충분한 휴식시설(벤치 등)로 휴식이 용이성’, ‘활동하기에 불필요한 방해물이 없다.’ 항목이, 청결성에서는 ‘휴식공간의 청결 정도’ 항목이, 연계성에서는 ‘외부공간(반대편 보도 및 건물)과의 연계성’, ‘건물의 출입구와의 거리’ 항목이 만족도가 높은 요소로 나타났다.

평균 중요도와 만족도를 축으로 구축된 평가요소들의 중요도 · 만족도 분석결과는 <그림 4>와 같으며 각 분면의 성격을 규정해보면 다음과 같다.

우선 1사분면은 이용자 측면에서 중요도는 높고, 만족도는 낮은 설계요소 영역이다. 1사분면에 속해 있는 설계요소인 편리4, 심미3,4, 관리2, 기타1, 기타2의 경우 이용자가 아주 중요하다고 생각하는 반면 그에 대한 만족도는 낮은 특징으로 가지고 있다. 따라서 서비스 제공 및 운영측면에서는 이용자가 중요하게 생각하는데 만족도가 낮은 이러한 특징들을 중요하게 생각하여 이에 대한 개선의 노력을 기울이는 것이 필요하며 공개공지의 질을 높이기 위해서는 이에 대한 고려가 가장 중요하다고 할 수 있다.

2사분면은 이용자 측면에서 중요도가 높고, 만족도도 높은 설계요소 영역이다. 2사분면에 속해 있는 설계요소인 인지1,2, 개방1, 편리1,2, 관리1의 경우 이용자가 중요하다고

표 10. 이용자측면 지표별 중요도 · 만족도 평균

평가항목	변수명	중요도 평균	만족도 평균
인지성	인지 1	5.07	5.02
	인지 2	5.07	4.98
개방성	개방 1	5.02	4.47
	개방 2	4.77	4.35
	개방 3	3.63	4.21
편리성	편리 1	5.23	3.98
	편리 2	5.00	4.47
	편리 3	4.74	3.77
	편리 4	5.60	3.00
심미성	심미 1	3.65	3.42
	심미 2	4.40	2.79
	심미 3	5.07	2.93
	심미 4	5.56	3.49
관리성	관리 1	6.16	4.00
	관리 2	5.93	3.84
연계성	연계 1	4.53	4.37
	연계 2	4.72	4.30
기타	기타 1	4.97	3.72
	기타 2	5.00	3.58

그림 4. 이용자 측면 중요도 · 만족도 분석결과

판단하고, 그에 대한 만족도도 높은 특징을 가지고 있다. 이는 현재의 서비스에 대해 상당수가 만족하고 있는 상태를 의미하기 때문에 공개공지의 기능을 충실히 수행할 수 있도록 지속적으로 고려되어야 중요 설계요소라 할 수 있다.

3사분면은 이용자 측면에서 중요도가 낮고 만족도도 낮은 설계요소 영역이다. 3사분면에 속해있는 설계요소인 심미1,2, 편리3의 경우 장기적인 관점에서 개선이 필요한 설계요소라 할 수 있지만 이용자가 특별히 중요하다고 보지 않기 때문에 다른 사항에 비해 우선순위가 낮은 설계요소라 할 수 있다.

4사분면은 이용자 측면에서 만족도가 높은 반면 중요도가 낮게 평가되는 특징을 갖는다. 4사분면에 속해있는 설계요소인 개방2,3, 연계1,2의 경우 이용자들이 이러한 특징을 중요하다고 판단하지는 않지만 만족하고 있다는 것으로 역시 공개공지의 기능을 충실히 수행하기 위한 중요한 설계요소라 할 수 있다.

이를 종합해 보면 이용자 측면에서 2·4분면에 속한 공개공지 설계요소들은 공개공지의 기능을 담당하기 위해 정도의 차이는 있지만 주요한 설계요소라 할 수 있으며 1사분면에 속한 설계요소들은 상대적으로 중요하게 생각하지만 그에 따른 만족도가 낮은 설계요소로 개선 우선순위가 높은 설계요소이며 3사분면의 경우도 마찬가지로 개선이 필요한 설계요소이나 그 중요도가 1사분면에 비해 떨어지므로 장기적으로 개선이 필요한 설계요소라 할 수 있다.

표 11. 이용자 측면의 중요도·만족도 분석결과

구분	변수명	세부평가항목
1사 분면	편리4	휴지통, 자판기 등 편의시설이 잘 구비되어 있다.
	심미3	특색 있는 바닥 및 보행환경
	심미4	주변과 조경시설의 어울림(디자인 및 배치 등)
	관리2	시설점검 및 순찰에 의한 안전성
	기타1	공개공지 전체적인 면적
	기타2	공개공지 내 주차 방지시설
2사 분면	인지1	보도와 인접해 쉽게 눈에 띈다.
	인지2	시각적으로 공개공지임을 인식할 수 있다.
	개방1	공개공지 출입구 폭의 너비
	편리1	충분한 휴식시설(벤치 등)로 휴식이 용이성
	편리2	활동하기에 불필요한 방해물이 없다.
	관리1	휴식공간의 청결 정도
3사 분면	심미1	나무, 잔디 등의 녹지에 의한 조경면적
	심미2	조경시설물(분수대, 조형물 등)의 아름다움
	편리3	조명시설이 잘되어 있어 야간에도 이용하기에 편리하다.
4사 분면	개방2	인접 보도와의 단차(높이) 차이
	개방3	울타리나 장애물 등에 의한 진입에 어려움이 없다.
	연계1	외부공간(반대편 보도 및 건물)과의 연계성
	연계2	건물의 출입구와의 거리

4. 분석결과의 종합

앞서 실시한 전문가 측면의 중요도·효율성 분석과 이용자측면의 중요도·만족도 분석을 통해 도출된 전문가측면에서 중요도와 효율성이 높게 나타난 설계요소 및 이용자 측면에서 중요도와 만족도가 높게 나타난 설계요소는 모두 공개공지의 원활한 기능을 수행하기 위해서 중요한 설계요소라 할 수 있다. 그러나 본 연구의 목표는 공개공지의 질적 수준 향상 및 활성화를 위한 중요 설계요소를 도출하는 것으로 그 과정상 공개공지를 계획하는 전문가와 그것을 이용하는 이용자 간의 인식적 차이를 고려하고자 하였다.

분석결과 전문가와 이용자 간 중요하다고 판단하는 설계요소가 차이가 있음을 알 수 있었으며 공개공지의 질

적 수준 개선과 활성화를 위해서는 그 질을 결정하는 이용자의 만족도를 높일 수 있도록 개선이 필요하고 할 수 있다. 따라서 전문가측면에서는 중요하게 고려하지 못하는 요소이지만 이용자측면에서는 중요하게 판단하는 설계요소가 공개공지 질적 수준 향상을 위해 중요한 설계요소라 할 수 있다.

이를 살펴보면 전문가 측면에서 중요하게 인식하지 않는 8개의 설계요소(3사분면에 속한 설계요소로 인지2, 개방3, 편리4, 심미2·3·4, 연계2, 기타1) 중 편리4, 심미3·4, 관리2, 기타1·2의 설계요소가 이용자 입장에서 1사분면에 속하는 개선이 필요하다고 할 수 있는 설계요소로 분석되어 차이를 나타냄을 알 수 있었으며 전문가와 달리 이용자의 경우 편의시설 확보와 심미성 관련 설계요소에 대한 중요성을 높게 평가하였다. 따라서 설계단계에서 이러한 심미성과 관련된 설계요소들을 적극 고려할 필요가 있다.

V. 결 론

본 연구는 공개공지의 질을 결정하는 이용자를 대상으로 공개공지 요소들의 중요도 및 만족도를 분석하여 중요도와 만족도가 높은 공개공지 설계요소를 도출해 내고 공개공지를 계획하는 전문가를 대상으로 설치 대비 효율성이 높은 공개공지 설계요소를 조사하여 이용자와 전문가 간 차이를 비교 분석하여 공개공지 개선에 정책적 시사점을 제시하고자 하였다.

분석결과, 공개공지 질적 수준 향상을 위한 중요 설계요소로 “휴지통, 자판기 등 편의시설의 구비”, “특색 있는 바닥 및 보행환경”, “디자인과 배치 등 주변과 조경시설의 어울림”, “시설점검 및 순찰에 의한 안전성”, “공개공지 전체적인 면적”, “공개공지 내 주차 방지시설” 항목이 개선이 필요한 설계요소로 도출되었다. 이 중 “휴지통, 자판기 등 편의시설의 구비”, “특색 있는 바닥 및 보행환경”, “디자인과 배치 등 주변과 조경시설의 어울림”, “공개공지 전체적인 면적”의 경우 전문가 측면에서 상대적으로 중요하지 않다고 분석되어 전문가와 이용자 간에 인식의 차이가 있음을 알 수 있었으며 이처럼 전문가측면에서는 중요하게 고려하지 못하는 요소이지만 이용자측면에서는 중요하게 판단하는 요소는 공개공지 개선을 위한 중요 요소라 할 수 있다.

검토결과 공개공지 내 휴식시설과 심미성 관련 설계요소들이 공개공지의 질적수준 향상을 위해 중요한 설계요소인 것으로 나타났다.

이상의 분석결과를 바탕으로 공개공지의 개선방안을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 공개공지 내 충분한 편의시설을 구비하여야 한다. 이를 위해 휴지통이나 자판기시설, 휴식시설인 벤치 등을 충분히 설치하여 이용자의 편의성을 증진시킬 필요가 있다.

둘째, 이용자들의 요구를 반영하여 공개공지 내 다중의

이용에 편리한 시설에 대해 디자인적 요소의 적용이 필요하다. 분석결과 중점 개선 설계요소 분야가 심미성에 관한 설계요소가 많이 나타났는데 이는 현재 공개공지 내 다중의 이용에 편리한 시설을 설치할 것이 명시되어 있지만 상대적으로 디자인적 부분에 대해서는 개선이 필요하다고 할 수 있다. 따라서 공개공지 내 분수 및 조형물을 설치하고 바닥을 일반 보도와 구분되게 특색 있게 조성하는 등 설계 단계에서 디자인적인 아름다움을 고려할 필요가 있다.

셋째, 공개공지 내 쾌적한 보행환경을 위해 공개공지를 단순히 통과하는 용도로 이용하는 이용자들을 위해 공개공지 내 통과 보행로와 휴식공간의 영역을 구분하여 조성할 필요가 있다. 연구의 분석결과 공개공지 면적에 대한 개선이 필요한 것으로 나타났는데 현재 제도적으로 공개공지의 조성면적은 「건축법」상 ‘공개공지 확보’ 항목에서 연면적 대비 5~10%로 조성하는 것을 규정하고 있는바 공간의 효율적인 이용을 위해 휴식공간과 보행공간을 구분하여 적은 면적이라도 효과적으로 이용할 수 있는 방법을 설계단계에서 고려할 필요가 있다.

넷째, 기타 공개공지 내 유지보수를 위한 정기적인 점검 및 경비원의 순찰을 통해 안전성을 확보할 필요가 있다. 분석결과 관리성 관련 설계요소는 공개공지의 물리적 설계요소는 아니지만 전문가 측면에서는 효율성이 높은 것으로, 이용자 측면에서는 중요하게 생각하지만 만족도는 낮은 것으로 분석되었다. 따라서 공개공지 전문 관리원을 두어 일일·주간·월별·분기별 점검사항으로 구분하여 정기적으로 이를 관리하여 이용자들에게 쾌적한 환경을 제공할 필요가 있으며 이용자들에게 심리적으로 안전감을 줄 수 있도록 경비원에 의한 순찰(특히 야간순찰)을 도입 및 강화할 필요가 있다.

본 연구의 한계는 다음과 같으며 향후 이를 보완한 연구가 이루어질 필요가 있다.

첫째, 이용자와 전문가를 대상으로 사전 설문을 통해 보다 많은 설계요소를 분석단계에서 반영하지 못하였다. 따라서 향후 연구에는 이용자 측면에서 공개공지에 조성 희망시설 조사 등 보다 많은 평가요소를 가지고 공개공지를 평가할 필요가 있다.

둘째, 연구의 공간적 한계로 본 연구의 결과는 지역적으로 마포지역을 대상으로 하였다는 점에서 일차적으로 서울지역 내 여의도 및 강남 테헤란로 일대를 대상으로 연구되어 온 선행 연구와는 달리 마포지역만의 특성일 수도 있다는 한계와 나아가 서울과 달리 수도권 및 광역시 등 서울 외의 지역의 공개공지 특성은 서울과 다른 특성이 나타날 수 있으므로 향후 이에 대한 보완이 필요하다.

셋째, 분석을 위해 확보한 샘플수의 한계로 본 연구에서는 시간적·비용적 한계로 인해 보편성을 확보하는 데에는 미흡하였다. 따라서 향후 연구는 보다 충분한 수의 샘플을 보완하여 연구를 수행할 필요가 있다.

참 고 문 헌

1. 강제성(1998), 공개공지 유형화 및 실태분석을 통한 개선 방안 연구-강남구 일대 대형건축물을 중심으로-, 홍익대학교 석사학위논문.
2. 김혜경(1996), 공개공지 조성 및 이용실태 분석을 통한 개선방안에 관한 연구-건축법 제67조를 중심으로, 서울시립대학교, 석사학위논문.
3. 길기석(1996), 공개공지 이용활성화방안에 관한 연구-테헤란로 도시설계지역을 중심으로-, 한양대학교 석사학위논문.
4. 김세용(1997), 도시공공 공간의 쾌적성의 정량적 분석방법에 관한 연구, 고려대학교 박사학위논문.
5. 김세용(1999), 도시설계지역의 공개공지 관련 인센티브의 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 15(8), 141-148.
6. 김영하·조성학(2006), 대단위 공동주택 단지에서 단지 간 통합개발을 위한 계획유형에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 22(6), 255-262.
7. 김선태(2000), 도심 가로변 업무시설의 공개공지 특성 및 활성화를 위한 계획방향에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문.
8. 김주석(2002), 공개공지의 설치기준에 관한 연구, 서울시립대학교 석사학위논문.
9. 송진화(2005), 공개공지의 이용에 영향을 미치는 입지요인에 관한 연구, 서울대학교 석사학위논문.
10. 심수연(2004), 도심 속 휴게공간의 이용 활성화에 관한 연구, 단국대학교, 석사학위논문.
11. 이광석(2003), 도시공간에서의 실내 공개공지 유형 및 특성에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문.
12. 이규호(2002), 공개공지 질에 따른 용적률 인센티브 차등화 방안에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문.
13. 이성인(2005), 주상복합아파트 공개공지 활성화 방안 연구, 동의대학교 석사학위논문.
14. 이승우(1998), 건축법에 의해 조성된 공개공지 활용가능성 검토, 서울대학교 석사학위논문.
15. 장성준·송영석(2005), 상업지역의 개발과 공공성의 원칙-서울시 강남구 도곡동 467번지 일원의 슈퍼블록의 경험에 따라-, 대한건축학회논문집, 21(2), 71-78.
16. 장하리·이인성(2006), 공개공지의 이용에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 도시설계, 7(4), 47-61.
17. 정상호(2009), 공개공지 공공성 평가 및 개선방향에 관한 연구, 동서대학교 석사학위논문.
18. 정석(1994), 건축 외부공간의 공공성 분석을 통한 협력형 도시공간설계 접근방안-서울시 고층 오피스빌딩의 공개공지를 중심으로-, 서울대학교 박사학위논문.
19. 정석(1997), 건축의 공공성 증진을 위한 건축기준 및 유도방안, 시정개발연구원.
20. 정창구(2004), 도시 고층건물 공개공지의 이용자만족도 분석에 관한 연구-테헤란로 변 공개공지를 중심으로-, 연세대학교 석사학위논문.
21. 정평란(2004), 대지밀도에 기초한 공개공지 설치규모 기준에 관한 연구-성남시와 안양시 사례를 중심으로-, 경기대학교 박사학위논문.
22. 호창기(2008), 도시 공개공지 유형에 따른 중요도와 만족도 분석-신촌로의 공개공지를 중심으로-, 연세대학교 석사학위논문.
23. 한정기(2009), 건축법규(2010), 한솔아카데미.

접수일(2010. 4. 16)

수정일(1차: 2010. 5. 26, 2차: 2010. 6. 10)

게재확정일자(2010. 6. 21)