원룸주거의 현실과 과제에 관한 연구

A Study of Current Conditions and Future Tasks of One-room Housing

김 한 수*
Kim, Han-Su

Abstract

This study tries to provide fundamental policy information for one-room housing by analyzing current living conditions of one-room housing near a university. For this purpose, this study conducts on-site survey as well as residents' survey. The main findings are follows. First, some one-room houses have been converted from single-family houses. Pilotis are often used as parking lots in newly built one-room houses. There are illegal equipments and illegal parkings around one-room village. Second, residents satisfy with proximity to workplace. However, they show strong dissatisfaction with physical environment such as noise, air flow, waste disposals. In particular, they feel very uncomfortable with gloomy lights and fear about potential crime. Third, residents like their independent lives, but complain about narrow living space and unprotected privacy. In addition, many of them feel lonely due to lack of public space in which residents can communicate.

Keywords : One-room Housing, Multi-family Housing, Single-family Housing, Housing Consciousness

주 요 어 : 원룸, 공동주택, 단독주택, 주거의식

I. 서 론

1. 연구의 배경과 목적

우리나라의 가족제도는 대가족제도에서 60년대 산업구조가 변하면서 도시로의 인구 집중현상이 뚜렷해 졌고 가족 구성관계도 다양하게 되었다. 이에 70년대 후반부터 생활의 편리성과 토지이용의 효율성을 고려하여 저층 아파트가 건설되면서 도시 주택공급에 큰 변화를 가져오기 시작하였다.¹⁾ 특히, 증가하는 도시의 세대수로 인하여 무주택자가 증가하였고, 이 현상을 해결하기 위한 방편으로 80년대 후반 -이시기에 우리나라에서는 '86아시안게임과 '88올림픽게임과 같은 국제적인 빅 이벤트가 있었음- 정부에서 200만호 주택건설 사업을 추진하면서 대도시를 중심으로 아파트 건설 붐 -당시 주택청약 경쟁률이 50:1을 상회하는 아파트 단지가 많았다- 이 일어나기 시작하였다.

그러나 90년대 후반의 경제위기와 함께 부동산 경기침체로 인하여 아파트공급은 점차로 줄어들었고, 여기에 주택공급율이 매우 높아져 주택공급과 수요의 불균형을 가져와 일부지역을 제외하고는 미분양 주택이 증가하게 되었다.

산업구조의 경우 과거의 노동집약적인 산업구조에서 고급인력을 중심으로 하는 고부가가치 생산 산업으로 바뀌게 되었고, 교육수준 또한 세계에서 가장 높은 국가로 변모함에 따른 의식 변화와 함께 고령화 사회, 독신가구의 증가로 인하여 공동체 구성도 변화를 가져오게 되었다. 이에 제조업에 종사하려는 인력이 부족하여 고용의 어려움으로 제조업의 경우는 인건비가 싼 중국, 베트남 등 다른 나라로 이전해가기 시작하였고, 국내의 기업들도 일부 해외 인력에 의존하게 되었다. 그 결과 우리나라도 지금까지 주장해온 단일 민족이라는 개념에서 다민족 사회로 탈바꿈하게 되었다.

이상의 사회·경제·문화의 변화에서 나타난 대가족제도-소가족제도-핵가족제도-개인가구(독립성을 강조하는 개인가구 포함)라는 선상에서 주택 공급에도 상당한 영향을 받게 되어 대형주택-소형주택-2인가구-독신가구에 부응하는 주택공급 패턴으로 변화하고 있다. 특히, 독신자²⁾ 가구를 포함하여 혼자 생활하는 대학생 등을 위한 원룸, 오피스텔 같은 주택 패턴이 나타난 지도 오래전이다.

대학교주변³⁾의 경우 동일 도시권내에서 통근거리가 먼

*정회원(주저자, 교신저자), 계명대학교 도시계획학과 교수

Corresponding Author: Han-Su Kim, Dept. of Urban Planning, Keimyung University, 2800 Dalgubul Ave., Daegu 704-701, Korea.
E-mail: cbd@kmu.ac.kr

본 연구는 2007년도 계명대학교 비사연구기금으로 이루어졌음.

1) 60년대 후반부터 80년대 까지 주택공급을 위해 토지구획정리사업을 실시하여 단독주택단지를 조성하여지만, 토지구획정리사업에 의한 단독 택지개발로는 대도시의 주택공급에 한계가 있었기 때문에 고층 고밀의 아파트단지가 건설되기 시작하였다.

2) 엄밀히 보면 고령자, 미혼자 혹은 대학생 등과 같은 혼자생활자와 결혼을 하지 않고 평생 독신으로 생활하겠다는 독신주의자와는 다르게 볼 수 있다.

학생이나, 타 지역 학생들을 대상을 건립되고 있는 주택지 일명 원룸촌이 형성되는 경우가 많다.⁴⁾ 오피스텔의 경우 휴게실과 같은 서비스공간을 구비하여 임대하는 경우도 있지만, 단독주택지내 소규모 필지를 활용하여 건립되고 있는 원룸의 경우는 좁은 공간에서 숙식을 하는 패턴이다. 즉 쾌적한 주거생활이라는 측면보다는 잠자는 장소, 먹는 장소로의 공간해석도 가능하다. 그러나 원룸에서 생활하는 계층이 학생들뿐만 아니라 사회인과 일반시민도 상당히 많기 때문에 원룸도 하나의 주거형태로 보아 여기에 따른 제도적 장치도 필요할 것으로 생각된다.

이상에서 살펴 본 바와 같이 주거환경의 변화전상에서 나타난 원룸은 이제 쾌적한 생활을 해야 하는 하나의 주거 공간 패턴으로 취급하여 주택을 공급 할 필요가 있다. 이러한 측면에서 본 연구는 대학 주변 즉 대학생들을 위한 원룸촌⁵⁾의 주거 환경과 원룸주택 내부공간을 분석·평가하여 장래 공급하는 원룸촌의 구성에 필요한 자료를 구축하는데 목적을 두고 있다.

2. 연구의 범위와 방법

연구의 범위는 대구시에 입지하고 있는 K대학 주변 원룸촌을 대상으로 토지이용현황과 건축물의 용도와 입지를 중심으로 원룸촌의 주거환경 실태를 파악하고, 그 결과를 중심으로 원룸촌에서 생활하고 있는 생활자를 대상으로 원룸촌에 대한 평가를 해본다.

실태조사는 현장을 방문하여 관계자들의 인터뷰와 도면작성을 실시하는 관찰 조사를 실시하고, 원룸촌에 대한 평가는 설문지를 통한 의식조사를 실시한다. 조사기간은 실태조사의 경우는 2012년 12월 1일에서 10일까지 10일간 실시하였다. 의식조사는 설문에 대한 응답자의 반응과 설문구조에 대한 내용 검증을 위해 본 조사에 앞서 예비조사를 12월 5일에서 7일까지 실시 그 결과를 검토하여 본 조사를 12월 12일에서 20일까지 9일간 응답자를 대상으로 직접 조사하였다. 통계분석은 SPSS프로그램을 사용한다.

II. 연구 대상지의 실태

1. 입지현황

연구 대상지는 대구시 서측 끝자락에 입지하고 있는 K대학교 동편의 일반주거지역으로 서측은 50m 도로를 두고 학부 및 대학원생을 합하여 약 25,000명의 학생이 제

학중인 K대학교와 학생 3,000여명이 제학 중인 K문화대학이 입지하고 있다. 주변 주택단지는 대구시가 부족한 주택 보급을 위해 1980년대 후반부터 신 주택단지로 개발된 곳으로 공동주택을 중심으로 근린공원, 단독주택단지가 혼합된 지역이며, 일부 제척지와 재래시장이 입지해 있다. 제척지의 경우는 과거 자연발생 마을이었는데 현재는 도로구조는 과거와 동일하지만 건물은 3-4층의 단독주택과 원룸으로 재개발되어 주택지 내부는 불규칙한 주거환경을 나타내고 있다.

남측은 대구시에서 규모가 가장 큰 성서공업단지가 입지하여 있는데 여기에는 외국인 근로자들도 많이 있어 다문화로 형성하고 있는 장소이기도 하다. 북측은 해발 300m 정도의 근린공원이 입지해있어 학문·주거·산업이 혼재하고 있는 지역의 특성을 가지고 있다.

Figure 1. Study Area

2. 주거환경현황

<Figure 2>는 대상지의 사진으로 원룸의 경우 처음부터 원룸으로 설계가 되어 각 실단위로 부엌과 욕실을 완비하여 임대 한 경우도 있지만, 과거 건설된 일반 단독주택이 원룸으로 개조한 경우도 있는데, 이 경우에는 신축시에 설치된 설비나 가구가 아니라 원룸으로의 개조시 새롭게 시공하였기 때문에 공간사용에 불편한 경우가 많다. 이러한 탓일까 조사대상지인 주거지역의 경우 과거의 단독주택을 허물고 새롭게 원룸을 신축하는 경우가 많은 것을 확인 할 수 있었다.

원룸의 전형적인 패턴은 건축법 등을 고려하여 1층 피로티를 주차 면이나 창고 혹은 소규모 상업시설로 활용하고 상층을 방으로 활용하는 경우가 가장 많았다. 이는 용적률을 최대한 높이기 위한 설계기법에서 나타난 결과이고 건물 간 인동간격이 좁아 채광, 통풍, 시선, 소음 등의 문제가 발생하고 있는 것 같다.

특히, 2009년 5월 소형주택에 대한 정부의 규제완화로 1층 주차장으로 사용하는 피로티를 사무실 등으로의 증축

3) 우리나라 대부분의 대학교가 재학생을 위해 기숙사를 제공하고는 있지만 학생 수에 비해 공급이 부족한 것이 사실이기 때문에 대학생들은 주변의 원룸이나 단독주택의 전세방 등을 이용하는 경우가 많다.

4) 원룸의 증가는 가족구성원 차원에서 원인이 있지만 현재의 가장 큰 원인은 서민과 1-2인가구를 위한 주택공급이라는 차원에서 가장 큰 원인을 찾을 수 있다.

5) 본 연구에서의 원룸촌은 원룸이 모여 있는 주거단지를 원룸촌으로 부르기로 한다.

행위를 허용함에 따라 부족한 주차공간이나 공공공간이 더욱 좁아졌을 뿐 아니라 주변의 도로나 환경에도 많은 영향을 주고 있다.

한편 원룸 촌에서 가장 큰 문제로 지적되는 것은 쓰레기 처리인 것 같다. 조사에서 원룸 건물에 쓰레기 집하장이 설치되어 있는 곳은 없었고 사진에서와 같이 현관 입구나 전주 주변 혹은 사람의 눈에 잘 띄지 않는 곳에 쓰레기를 무단 처리 하는 경우가 많았다.⁶⁾

이러한 현장실태는 원룸촌의 개발이 주거단지라는 측면에서 이루어진 가로경관계획이 아니라 현행법에 따라 단독 건물만의 개발에서 나타난 결과인 것 같다.

Figure 2. Current Conditions of One-room Housing

III. 주택현황

1. 건물형태별 현황

대상지 내의 주거실태를 파악하기 위해 건물의 형태를 4가지⁷⁾로 구분 조사·분석하였다. 분석결과 과거 단독 주거지역에서 피로티를 설치하지 않고 1층을 접지로 한 3-4층의 단독주택인 A형이 60.5%로 가장 많았다. 원룸신축시 가구당 필요한 주차대수인 0.7대를 확보하기 위한 수단으로 접지 면을 피로티로 활용하고 있는 C형의 경우는 11.7%로 나타났으며, 이는 저소득층을 위한 원룸주택건설

6) 쓰레기 집하장이 따로 없기 때문에 주택 주변에 생활쓰레기를 버리고 있는 실정이고, 이러한 행동에 불만이 있는 주변 이웃들이 사진에서 나타난 바와 같이 “X처럼 버리지 맙시다. 적발 시 경고 없다. 바로 신고해주마. 개님 좀 챙기고 살 아라”하는 상스러운 문구를 사용한 경고 안내문을 붙여 놓기도 하였다.

7) A형은 과거 일반주거지역에서 신축한 3-4층의 단독주택, B형은 주차장 설치기준이 완화되어 접지의 피로티 부분을 사무실이나, 근린생활시설로 설치한 원룸 C형은 피로티를 주차장으로만 사용하는 원룸 그리고 기타형으로 구분 하였다.

을 활성화하는 방안으로 추진된 결과이다. 그러나 각 지역의 조례나 규정으로 가구당 주차 면을 0.5대로 줄이고, 피로티 부분을 사무소나 근린생활시설로 활용할 수 있도록 한 규제완화에서 나타난 B형은 낮은 비율로 나타나고 있지만, 현재 신축하고 있는 원룸의 경우는 대부분 이 규정에 의해 신축하고 있기 때문에 주차환경은 물론 생활자의 주거환경에도 상당한 영향을 가져 올 것으로 생각된다.

건물형태를 구체적으로 살펴보기 위하여 대학교에서 가

Table 1. Number of Houses by Building Type

		Type A	TypeB	TypeC	Etc	Total
Whole stud area	No. of buildings	587	61	113	208	969
	share(%)	60.5	6.3	11.7	21.5	100
Selecte area	No. of buildings	229	12	45	1	287
	share(%)	79.8	4.2	15.6	0.4	100

장 가까운 장소일부를 나타낸 것이 <Figure 3>이다. 주택단지로 형성된 것이 20년 이상 경과한 지역이기 때문에 A형이 많고, 원룸으로 신축한 건물(C형)이 45동으로 나타났다.

특히, 원룸의 주차면 완화로 인한 임대면적이 많아진 B형의 경우도 12동(4.2%)으로 나타나고 있다<Table 1>. 이러한 현상은 현재보다 주차장 설치 기준 강화와 피로티의 근린생활시설 입주제한 조치가 없는 한 A형이 B형으로 건설 될 가능성이 매우 높기 때문에 불법 주차에서 오는 가로의 혼잡과 위험성 그리고 가로 경관에도 상당한 영향을 줄 것으로 예상된다.

Figure 3. Spatial Distribution of Houses by Housing Type

2. 시설현황

대상지내의 상업시설현황을 보면 전체 건물물수 532개동 가운데 주거이외의 시설(대부분 근린 상업시설)이 283개가 입지하고 있어 건물의 53.2%가 주거이외의 시설이 입주해있는 상황으로 판단 할 수 있기 때문에 쾌적한 주거환경 이라기보다는 일반적인 기성시가지 가로의 환경을 나타내고 있다<Table 2>.

각종 음식점이 전체의 31.1%로 가장 많았고, 판매점이 12.0%, 각종 사무실이 9.9%로 나타났다. 또한 문구점, 복사점, 분식, 카페 등과 같이 대학생들이 많이 이용하는 시설도 입지하고 있다. 특히, 부동산 중개업이 11개로 나타나 원룸촌의 임대환경이 많이 일어나고 있다는 것을 알 수 있다.

Table 2. Number of Commercial Facilities (N=283)

Facilities	No (%)	Facilities	No (%)
Stationary, Copy center	8 (2.8)	Property	11 (3.9)
Coffee shop, Bakery	6 (2.1)	Convenience store	13 (4.6)
Snack bar, Chicken	14 (5.0)	Store	34 (12.0)
Restaurant	88 (31.1)	Car service	15 (5.3)
Pub	6 (2.1)	Sign board	7 (2.5)
Laundry	7 (2.5)	Private educational	19 (6.7)
Beauty shop	16 (5.6)	Office	28 (9.9)
Furniture, Storage	2 (0.7)	Photo studio	3 (1.1)
Nail care	2(0.7)	Etc	4 (1.4)

IV. 원룸 생활자의 인식

1. 일반적 사항

장래 원룸과 주택지내부의 환경조성에 필요한 자료를 얻기 위하여 현재의 원룸에서 생활하고 있는 생활자를 대상으로 내·외부 환경에 대한 조사를 하였다.

설문은 183명을 대상으로 실시하였는데 그 결과 성비는 비슷하게 나왔으며, 연령은 20대가 86.7%이며, 대학생이 72.1%로 나타났는데 이는 대상지가 대학교 주변지역이기 때문인 것으로 추정된다. 회사원, 상업인 등 일반인은 51명으로 나타났다<Table 3>.

당연한 결과인지는 모르지만 본가의 입지는 대구시 외지역이 81.2%로 대구시 내에 입지한 수 보다 높게 나타났다. 본가가 대구시 내의 경우는 혼자 독립된 생활을 위함이거나 K대학교가 대구시의 서쪽 끝자락에 편중되어 있

Table 3. Characteristics of Respondents (N=183)

Item	Person (%)
Gender	Male 97(53.0)
	Female 86(47.0)
Age	20s 159(86.7)
	30s 24(13.3)
Occupation	Student 132(72.1)
	Non-student 51(27.9)
Home location	Outside Daegu 149(81.2)
	Inside Daegu 34(18.8)
Size of one-room	Below 10 pyung 74(40.4)
	Over 10 pyung 109(59.6)
Type of rent	Chosei 85(46.5)
	Monthly rent 98(53.5)
Residence duration	Below 1 year 108(59.0)
	Over 1 year 75(41.0)

고, 성서공업단지가 입지해있기 때문에 학교나 직장에서의 접근성을 고려한 것으로 생각된다. 규모는 10평을 초과하는 경우가 10평 미만보다는 많았으며, 전세보다는 월세가 많은 것은 원룸 경영자의 수익창출에 기인한 결과가 아닌가 싶다. 이러한 관점에서 거주기간도 1년 미만이 59.0%로 나타났다.

종합적으로 보면 대상지는 대도시 경계 가장자리에 잡고 있는 대학교 주변이라는 특징과 공업단지가 인접해 있는 지리적인 특징 그리고 원룸 경영자의 경영방침 등으로 인하여 20-30대의 젊은 생활자가 10평전후의 원룸에서 짧은 거주기간을 가지고 있는 원룸 촌이라고 할 수 있다.

2. 내부환경의 평가

원룸 내부 공간은 방과 부엌이 문으로 분리되어 있는 경우가 전체의 84.7%로 과거 하나의 실에서 모든 것이 이루어지던 생활패턴에서 냄새와 생활환경을 고려하여 좁은 공간이지만 분리하는 경우가 일반화되어 가고 있다.⁸⁾ 그러나 생활패턴을 보면 숙식 해결과 쾌적한 생활을 하고 있다는 응답자가 높게 나타나고 있지만, 거의 잠만 잔다는 경우도 37.7%로 원룸에서의 취사나 생활패턴이 제한적이라는 것을 알 수 있다.

내부 환경의 장점⁹⁾으로는 독립성을 추구할 수 있다고 한 응답자가 59.6%로 가장 많아 공간이 좁고 많은 단점도 있긴 하지만 혼자만의 생활공간으로서는 매력적인 것임에는 틀림이 없는 것 같다. 인터넷 사용과 냉난방이 잘 되어 있다는 순으로 평가를 하고 있었다.

단점에 대한 평가자는 529명으로 장점의 2.8배정도 높게 나타났다. 결과로는 방음과 채광 문제, 생활도구나 세탁물 처리 등에 필요한 불박이 가구, 수납공간이나 베란다가 없다는 지적이 많았다. 외부로 부터의 시선 차단이 잘 안되어 사생활 침해를 받는 경우도 있었다. 내부 환경에 대한 평가를 종합적으로 보면 51.4%가 보통으로 평가하였고, 만족하고 있다는 응답자 보다 불만족하는 응답자가 조금 높게 나타났다.

한편, 내부 환경평가에 대해 성별, 직업별로 분석한 결과, 남성의 경우는 독립성과 냉난방 그리고 채광이 잘된다고 응답한 반면에 여성의 경우는 독립성, 인터넷 시설에 좋다는 평가를 하고 있다. 단점의 경우는 채광과 방음

8) 원룸의 일반적인 개념은 화장실을 제외한 모든 부분(숙식과 취침)이 하나의 공간에서 이루어지도록 설계된 것이다. 그러나 연구자가 원룸을 방문 관찰한 결과 현관입구에 좁은 공간을 활용하여 싱크대가 부착된 부엌공간을 두고 있는 경우가 있었다. 물론 부엌 공간이 좁기 때문에 일반가정에서 생각하는 부엌공간과는 비교를 할 수 없는 상황이다.

9) 원룸의 내외부공간에 대한 장단점 조사는 주어진 항목에 대하여 3개 이내로 선택하는 방법으로 실시하였기 때문에 장단점에 대한 응답자 합계가 전체 응답자 수 보다 많게 나타났고, 분석은 항목과 항목을 상대적으로 비교한 비율이 아니라 각 항목을 독립 항목으로 취급하여 인식의 경향을 알아보기 위해 전체 응답자에 대한 비율로 나타내고 있다.

은 남성과 여성 공히 평가를 낮게 하였고, 수납공간, 베란다와 같은 세탁물이나 생활 용품 보관 장소 그리고 외부시선과 같은 사생활 환경에 대한 것에는 여성이 더욱 높은 관심을 가지고 있다.

직업별로는 학생의 경우는 독립성과 냉난방시설에 일반인은 독립성과 인터넷시설 활용과 채광에 대한 평가가 높게 나타났다. 이는 일반인과 학생들의 생활 패턴이 다른 것에서 온 결과인 것 같다. 단점의 경우 학생은 외부시선에 관해서 일반인 보다 높은 비율이, 일반인은 수납공간과 방음, 채광을 지적하였다.

3. 외부환경의 평가

외부환경평가의 경우 먼저 원룸의 입지는 직장까지의 거리가 대부분 20분 이하로 나타나 원룸 선택에 거리의 요인이 크게 작용하고 있고, 본가가 직장에서 멀기 때문에 원룸에서 생활하는 경우가 많았다.

외부환경의 장점으로서는 근무지 인근, 문화시설이용 편리, 지인과의 약속용이 등의 항목을 선택하는 비율이 높았다. 이는 대학교라는 기관 주변의 카페, 음식점 등과 같은 상업시설 이용 편리성, 문화시설과 오픈스페이스가 많은 입지 특성에서 나온 결과인 것 같다.

단점으로는 소음, 통풍, 채광 등의 주거환경이 나쁘다는 응답이 55.7%로 가장 많았고, 범죄의 위험성, 쓰레기 처리 및 주차장 부족으로 나타났다. 이러한 외부환경 전체에 대한 평가에서는 불만족의 비율 29.5%가 만족의 비율 17.0%보다 높게 나타나 현재의 외부환경이 주거 생활에는 상당한 문제점을 내포하고 있다.

이상에서 현재의 원룸 층은 직장과의 거리가 가깝고 문화시설 등의 이용 편리성은 좋지만, 소음, 통풍, 조명, 쓰레기처리 등과 같은 물리적인 환경과 이웃 간의 교류가 없는 것에서 소외감을 느끼고 있다는 심리적인 환경에 문제가 있는 것으로 나타나 장래 원룸 층을 조성할 경우에는 이러한 환경에 대한 해결 방안도 강구하는 것이 바람직하다.

한편 원룸의 내·외부 환경에 대한 종합평가 결과 매우 만족한다는 응답자가 전혀 없는 반면 매우 불만은 3명이 있었고, 만족의 17.0%보다 불만에 응답한 응답자가 25.1%로 높게 나타난 결과에서도 알 수 있듯이 독립된 공간에서 생활하는 장점은 있지만 불만족하는 환경도 상당히 존재하고 있다.

외부환경에 대한 성별 평가에서는 미미한 차이지만 남성의 경우는 임대료, 쓰레기 처리, 공원 등 오픈스페이스 이용이 편리하다는 것에 장점을 부여하는 반면, 여성의 경우 쇼핑의 편리, 지인과의 약속장소가 많다거나 근무지가 가깝다는 점을 장점으로 선택하고 있다. 학생은 학교 인접과 약속장소에 일반인은 근무지인접과 문화시설 이용을 장점으로 지적하고 있다.

단점의 경우 남성은 임대료가 비싸다와 소외감을 느낀다는 항목에 여성보다 높은 비율로 응답하고 있으며, 여

Table 4. Current Conditions and Evaluation of Inside House

	Item	Person(%)
Room and Kitchen	Attached	28(15.3)
	Separated	155(84.7)
Life pattern	Sleeping only	69(37.7)
	Sleeping and Eating	74(40.4)
	Sleeping, Eating and Leisure	40(21.9)
Merits ¹⁰⁾	Like attached furniture	20(10.9)
	Protected privacy	19(10.3)
	Good heating and Cooling	71(38.8)
	Good natural light	31(16.9)
	Internet availability	82(44.8)
	Independent life	109(59.6)
Shortcomings	No attached furniture	41(22.4)
	Privacy problem	83(45.4)
	Short of storag space	89(48.5)
	Noise problem	125(68.3)
	Light problem	107(58.5)
	Problem of heating & cooling	30(16.4)
	No veranda	43(23.5)
	Internet problem	9(4.9)
	Drainage problem	5(2.7)
Evaluation of inside house	Very dissatisfied	0(0.0)
	Dissatisfied	49(26.8)
	Neutral	94(51.4)
	Satisfied	40(21.8)
	Very satisfied	0(0.0)

Table 5. Evaluation of Inside House

		Gender		Occupation	
Item		Male	Female	Student	Non-student
		Person (%)	Person (%)	Person (%)	Person (%)
Merits	Like attached furniture	11(11.3)	9(10.5)	15(11.3)	5(9.8)
	Pprotected privacy	13(13.4)	6(7.0)	13(9.8)	6(11.8)
	Good heating and cooling	41(42.3)	30(34.9)	54(40.9)	17(33.3)
	Good natural light	19(19.6)	12(13.9)	19(14.4)	12(23.5)
	Internet availability	33(34.0)	49(56.9)	54(40.1)	28(54.9)
	Independent life	49(50.5)	60(69.8)	79(59.8)	30(58.8)
Shortcomings	No attached furniture	17(17.5)	24(27.9)	25(18.9)	16(31.4)
	Privacy problem	32(33.0)	51(59.3)	63(47.7)	20(39.2)
	Short of storag space	42(43.3)	47(54.6)	57(43.2)	32(62.7)
	Noise problem	67(69.1)	58(67.4)	87(65.9)	38(74.5)
	Light problem	57(58.9)	50(58.1)	74(56.1)	33(64.7)
	Problem of heating & cooling	12(12.4)	18(20.9)	22(16.7)	8(15.7)
	No veranda	17(17.5)	26(20.2)	30(22.7)	13(25.5)
	Internet problem	6(6.2)	3(3.3)	4(3.0)	5(9.8)
	Drainage problem	1(1.0)	4(4.7)	1(0.8)	4(7.8)

10) 원룸의 내부공간에 대한 장점의 항목은 수납공간, 방음 등 단점에서 주어진 항목과 거의 일치하게 주어졌지만 장점으로 선택항목이 적게 나타났다.

Table 6. Current Conditions and Evaluation of Outside House

Item		Person(%)
Distance to workplace	Below 10 minute	78(42.6)
	Over 10 minute	105(57.4)
Background of residential choice	Distance to home	135(73.8)
	Independent life	48(26.2)
Merits ¹¹⁾	Low rent	7(3.8)
	Shopping convenience	20(10.9)
	Easy use of cultural facilities	27(14.8)
	Many known places	31(16.9)
	Proximity to workplace	119(65.0)
	Easy parking	13(7.1)
	Good waste disposal	16(8.7)
	Easy use of parks	19(10.4)
	Noise & ventilation problem	102(55.7)
	Social interaction	60(32.8)
	Waste disposal	87(47.5)
Shortcomings	Rent problem	51(27.9)
	Light in night	27(14.8)
	Crime problem	98(53.6)
	Shopping problem	9(4.9)
	Alienation	51(27.9)
	Difficulty in use of cultural facilities	7(3.8)
	Parking problem	23(12.6)
Evaluation of outside house	Very dissatisfied	5(2.7)
	Dissatisfied	54(29.5)
	Neutral	99(54.1)
	Satisfied	25(13.7)
Evaluation of out & inside house	Very satisfied	0(0.0)
	Very dissatisfied	3(1.6)
	Dissatisfied	46(25.1)
	Neutral	103(56.3)
	Satisfied	31(17.0)
	Very satisfied	0(0.0)

성은 이웃과의 교류가 없다, 쓰레기 처리가 어렵다, 골목의 야간조명과 범죄에 대한 문제에 관심을 가지고 있었다. 직업군에서는 대학생은 소음, 통풍, 채광문제에 일반인은 쓰레기처리, 임대료 문제, 범죄의 위험성 등에 관심을 가지고 있었다<Table 6>.

이는 여성과 퇴근시간이 늦은 일반인은 거리의 야간 조명과 범죄 등에 관심을 가지는 것은 생활패턴과 연관성을 나타내고 있는 것으로 판단된다.

4. 자유응답

설문의 가장 마지막 부분에 자유응답 란을 주어 기재하도록 한 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 주민 혹은 이웃 상호간 교류 할 수 있는 장소나

11) 원룸의 외부환경에 대한 장점과 단점 항목의 경우도 내부환경과 동일한 결과였다.

여건이 마련되어 있지 못하기 때문에 입주자들이 상호교류를 할 수 있는 휴게실, 공동세탁실과 같은 공동으로 사용할 수 있는 공간이나 시설을 갖추어 주면 좋겠다. 또한, 옆방, 상하층간의 방음이 잘 안되어 욕실의 배수소리, 사람소리, TV소리, 음악소리 등으로 인하여 사생활 보호가 잘 안되고 상호 침해가 많다. 특히, 원룸이 도로변에 밀착 건축되어 있기 때문에 차량, 오토바이, 행인, 잡상인 통행 등 외부에서 들려오는 소음이 생활에 악영향을 준다는 의견이 나왔다.

둘째, 원룸은 세탁물을 건조하기가 곤란하기 때문에 창고와 세탁건조 공간으로 사용할 수 있는 베란다와 같은 간단한 부속 공간이 있었으면 좋겠다는 의견과 인동간격이 좁아 인근 집으로 부터의 시선차단이 어렵고, 통풍과 채광이 어렵기 때문에 쾌적한 생활 즉 여유로움을 보낼 여건이 안되며 단순히 잠을 잔다거나 잠깐 쉬는 공간으로 인식된다는 의견이 많았다.

셋째, 쓰레기 처리시설이 마땅하지 않기 때문에 무단투기를 하는 경우가 많다. 따라서 주거환경과 위생을 위해 쓰레기를 간단하게 처리 할 수 있도록 쓰레기 통 등을 반드시 설치해주면 좋겠다는 의견과 가로의 어두운 조명으로 밤늦게 귀가 할 때에는 위험을 느끼고, 범죄위험성도 있기 때문에 밝은 조명이 필요하다.

넷째, 원룸 1층에 입주한 식당, 주점 등에서 들려오는 사람 및 음악 소음과 음식 냄새와 악취로 인하여 창문을

Table 7. Evaluation of Outside House

Item	Gender		Occupation		
	Male	Female	Student	Non-student	
	Person (%)	Person (%)	Person (%)	Person (%)	
Merits	Low rent	4(4.1)	3(3.5)	6(4.5)	1(2.0)
	Shopping convenience	9(9.3)	11(12.8)	12(9.0)	8(15.7)
	Easy use of cultural facilities	15(15.4)	12(14.0)	16(12.1)	11(21.6)
	Many known places	12(12.4)	19(22.1)	24(18.2)	7(13.7)
	Proximity to workplace	61(62.9)	58(67.4)	81(61.4)	38(74.5)
	Easy parking	7(7.2)	6(7.0)	11(8.3)	2(3.9)
	Good waste dispasal	9(9.3)	7(8.1)	10(7.6)	6(11.8)
	Easy use of parks	11(11.3)	8(9.3)	13(9.8)	6(11.8)
Shortcomings	Noise & ventration problem	45(46.4)	57(66.3)	74(56.1)	28(54.9)
	Social interaction	25(25.8)	35(40.7)	44(33.3)	16(31.4)
	Waste dispasal	40(41.2)	47(54.6)	59(44.7)	28(54.9)
	Rent problem	29(29.9)	22(25.6)	31(23.5)	20(39.2)
	Light in night	10(10.3)	17(19.8)	15(11.4)	12(23.5)
	Crime problem	37(38.1)	61(70.9)	67(50.7)	31(60.8)
	Shopping problem	5(5.1)	4(4.7)	6(4.5)	3(5.9)
	Alienation	31(32.0)	20(23.3)	36(27.3)	15(29.4)
	Difficulty in use of cultural facilities	4(4.1)	3(3.5)	5(3.8)	2(3.9)
	Parking problem	11(11.1)	12(14.0)	13(9.8)	10(19.6)

열 수 없을 뿐 아니라 창문을 닫아도 소음차단이 어렵고, 월세 등의 전세금이 비싸고, 청소 등 건물의 관리가 잘 안되고 있다는 의견도 많았다.

이상의 내용을 종합해보면 입주자 상호간의 교류를 위한 장소가 필요하고, 세탁물을 건조할 수 있는 부속 공간이 필요하고, 시선차단과 방음에 대한 문제 그리고 원활한 쓰레기 처리와 밝은 야간 조명 설치 등에 관심도가 높다는 것을 알 수 있었다.

V. 결 론

1. 종합평가 및 결론

저소득층을 비롯하여 독신자, 학생 등 다양한 계층을 위해 원룸이나 오피스텔과 같은 좁은 생활공간을 공급하는 경우가 많고 여기에 따른 문제점도 많이 발생하고 있다. 본 연구는 대학교라는 공공기관 주변에 공급되고 있는 원룸을 대상으로 원룸의 내·외부의 환경에 대한 현황과 생활자의 의식을 중심으로 그 실태를 파악하고 여기에 대한 대체 방안을 강구함과 동시에 장래 원룸 공급에서 고려해야 할 사항 도출을 위한 목적으로 진행 한 결과는 다음과 같다.

첫째, 원룸의 경우 처음부터 원룸으로 설계되어 각실에 부엌과 욕실이 완비 되어있는 경우도 있지만, 대상지의 경우 처음부터 원룸 층으로 조성된 것이 아니라 일반 단독주택을 원룸으로 개조한 경우도 있기 때문에 주택지 환경이 복잡다양한 양상으로 나타나고 있었다. 건물 외관은 단독주택으로 건축된 경우는 주차 면이 없고, 원룸으로 건축된 경우는 피로티를 이용하여 주차 면을 설치하거나 사무실과 같은 업무시설로 활용하고 있었다. 이러한 실정에서 불법주차, 불법 적치물 등으로 인하여 좁은 주택지 내부도로는 혼잡하였고, 주택 상호간의 좁은 인동간격으로 인하여 무질서한 주거환경을 연출하고 있었다.

둘째, 건물형태별 분석에서는 연구대상지 전체의 경우 일반주택형태인 A유형이 가장 많은 것으로 나타났지만, 도로변의 상가 병용주택도 20%정도로 나타나 도로변은 일반적인 시가지 형태였고, 피로티를 활용하여 주차장이나 타 용도로 활용하는 건물형태도 상당한 비율로 나타났다.

셋째, 주택내부 환경 평가에서는 장점보다는 단점을 지적하는 경우가 많았다. 독립된 생활을 한다는 점에서는 긍정적인 평가를 하고 있었지만, 수납공간이 부족하고, 외부시선 차단이 잘 안 된다는 의견이 많았다. 특히, 입주자 상호간 교류할 수 있는 공공공간이 전무하고, 소외감을 느낀다는 의견도 있었다.

넷째, 주택외부 환경 평가에서는 직장인 인접해있다는 입지적 여건에 가장 높은 만족을 하고 있었으며, 약속장소 등 인근 시설에 대한 만족도도 높게 나타난 반면 소음, 통풍, 쓰레기처리문제, 주차문제 등 외부의 물리적인 환경에는 부정적인 평가를 하였다. 특히, 골목길의 어두운 조명과 범죄에 위험성을 느끼고 있다는 평가도 있었다.

2. 제언

이상의 결과를 토대로 다음과 같은 내용을 제언하고자 한다.

첫째, 현재의 원룸 층은 생활자들의 커뮤니티는 전혀 고려하지 않고 단순한 생활 장소로만 공급되고 있는 것 같다. 하나의 단독 필지에 하나의 건물을 개발하여 원룸으로 분양하거나 임대하고 있기 때문에 주차나 이웃 간의 교류 등을 고려한 장소는 부족하다. 따라서 오래전부터 원룸도 하나의 주거형태로 취급하고 있기 때문에 여기에 대한 제도적 장치가 필요하다. 도시계획의 지역지구제도에서 원룸주거지 항목을 추가하여 건폐율과 용적률을 적용시키고 여기에 따른 주거환경 조성이 필요할 것이다. 예컨대 현재의 단독주택단지의 획지계획 -1개의 필지단위 계획- 을 폭 넓게 고려하여 연립주택이나 타운하우스의 개념을 도입한 주택단지계획을 하는 경우도 고려대상이다.

둘째, 대학교나 산업단지 그리고 일반 시가지와 같은 입지적인 특성에 따라 제도의 유연성을 주어야 한다. 예컨대, 주차장에 대한 제도에서도 일반 주민들이 거주하는 주택지와 대학생들이 주로 거주하는 주택지의 경우는 다르게 적용할 수 있다. 대학생들이 모여 생활하는 원룸 층의 경우 주차장 보다는 공동으로 활용할 수 있는 공공공간이나 세탁공간 그리고 휴게실과 같은 공공시설 공간 설치를 의무화하여 학생들을 위한 서비스공간설치를 유도하도록 하는 제도 등이다. 하나의 대안으로 피로티를 활용한 공용의 공간 설치 유도도 필요하다.

셋째, 원룸을 건설할 경우 주택의 내부 설계를 건축주의 상업성을 고려해야 하지만 생활자에 대한 쾌적성이나 소외감 해소 그리고 베란다 등의 부속 공간 공급을 할 수 있도록 제도적 장치가 필요하고, 외부의 환경기준 -공동주차장설치, 쓰레기집하장설치, 녹지비율 등-을 강화시켜 생활의 쾌적성도 고려해야 한다.

넷째, 주거지역에서 단동의 주택이나 주상병용주택으로 건축된 주택의 경우 일반적으로 1층은 상업기능으로 활용하고 있는데 시설분포 특성에서 나타난바와 같이 대학주변의 경우는 복사, 약세사리, 카페, 분식점, 호파와 같은 젊은 층을 대상으로 한 업종이, 대학에서 조금 떨어져 있는 곳은 철물점, 수리점, 일반식당, 카 서비스점 등과 같은 업종이 입지하고 있는 결과를 활용한다면 토지이용에서 예측가능한 대학이 원룸 층을 계획 할 수 있을 것이다.

다섯째, 임대를 위해 기존의 주택을 층별 혹은 방별로 수도나 전기시설을 하여 원·투룸으로 불법 개조하는 경우는 화재나 건물 붕괴 등 주민들의 생활 안전상에도 문제가 발생 할 수 있기 때문에 여기에 대한 제도적 장치도 필요하다.

REFERENCES

1. Baek, J., & Yi, Y. (2012). A Study on the Characteristic of Small Housing For 1-2 Person Households. *Journal of the*

- Korean Housing Association*, 23(3), 63-70.
2. Han, J., & Yoon, C. (2011). Unit Planning of Single Undergraduate Student's Rental Housing Corresponding to their Life Pattern and Housing Needs. *Journal of the Korean Housing Association*, 22(4), 93-102.
3. Kang, S., Kim, J., Ham, S., & Kwon, Y. (2011). A Study on 1-2 Person Household's Lifestyle and Needs of Small Houses. *Journal of the Korean Housing Association*, 22(2), 121-129.
4. Kim, H., & Jang, M. (2011). Residents' Perception on Living Environment in Metropolitan Area. *Journal of the Korean Housing Association*, 22(4), 113-120.
5. Kim, S., & Lee, J. (2008). A Study on the External Effect of 'dagagu' Housing Purchase and Public Rental Housing to Nearby Area. *Journal of the Korean Housing Association*, 19(5), 29-36.

접수일(2012. 12. 26)
게재확정일(2013. 1. 17)