

도심지역의 거주환경평가에 관한 연구

- 대구 도심 지역 거주자를 대상으로 -

A Study on the Evaluation of the Dwelling Environment
in the Types of Residential Area

○ 신 소 영 *
Shin So Young
전 병 두 *
Chun Byong Doo
한 윤 길 **
Han Un Kil
김 익 환 ***
Kim Ick Hwan

- ABSTRACT -

The purpose of this study is to suggest the basic design elements for dwelling environment planning of downtown in Taegu.

The evaluation of the dwelling environment should be approached from the satisfaction and the cognitive of the residents, that are based on their desire and various values on the conditions of residential area.

This paper concerns the satisfaction and the cognitive image structure of the residents in the various dwelling types, from which design elements for the dwelling environments can be derived.

The results are as follows:

1) The analysis on the satisfaction of dwelling environment shows lots of displeasure about the lack of open-spaces and the housing low-quality, neighborhood in Mun-hwa, Korean style housing and the low-rise apartment areas.

In order to make the variety types of dwelling in downtown district, the improvement of housing qualities and the expansion of the urban facilities for the open-spaces and communities are need.

2) The design elements of dwelling environments in downtown find out the important planning elements for urban design. The evaluation of the cognitive image structures about the safety and affection should be considered in design for urban dwelling areas.

* 정회원, 금오공대 건축공학과 대학원 석사과정

** 정회원, 반석 건축사 사무소 대표

*** 정회원, 금오공대 건축공학과 부교수, 공박

I. 序論

1. 研究 目的

근년, 인구의 都市化 현상이 현저한 가운데 급증하는 도시 인구의 주거 해결을 위한 住宅 政策은 질적 추구보다 양적인 공급에만 치중해 왔다.

그 결과 거주자로 하여금 선택의 기회를 잃게 하고 생활 주기를 고려한 住宅規模나 居住 環境에 대한 거주자의 요구가 전혀 반영되지 않음으로 해서 住宅 및 居住地에 대한 불만은 가중되고 있다.

더우기, 도심지역의 居住 環境은 오늘날 상주 인구의 空洞化 現象에 의해 도시의 운영, 지역의 활력 유지면에서 심각한 문제로 지적되고 있다. 도시의 원점이 커뮤니티이며 이는 그곳에 거주하는 주민에 의해 형성된다고 보면 도심부의 居住 環境計劃은 도시 환경 창출에 있어서 보다 주요한 과제라고 할 수 있다.

도심에 있어서 居住 環境의 창출은 도심 거주자의 속성이나 그들의 생활 욕구로부터 부합되어야 하며 이는 도심 거주자의 거주 환경에 대한 태도나 價値觀 으로부터 접근이 필요하다.

따라서 본 연구는 都心 居住 環境의 조건으로서 거주지 類型別에 주목하여 도심거주자의 거주 屬性 및 態度로부터 都心 居住의 實態를 분석하고 거주 환경 평가 구조를 통하여 계획요소를 抽出함과 동시에 居住地로서의 都心 居住의 環境 計劃에 있어서 기초적 자료를 제시하는 것을 目的으로 하고 있다.

2. 研究 方法 및 範圍

본 연구에서는 都心 居住環境條件에 대한 개인의 가치관을 만족도 및 인식 이미지에 의해 그 평가의 수단으로 삼고자 하며, 居住環境 조건으로서의 대구시의 도심부인 중구를 그 대상으로 한다. 또한 거주지 유형별에 있어서는 극히 일반적 거주유형으로 제기되는 한옥(남산동), 양옥(삼덕동), 저층아파트(동인동), 고층 아파트(대봉동)와 대구 도심지구의 주요 주택지로서 자리하고 있는 국민 주택(동인동)지구등 5개의 거주 유형을 대상으로 했다.

○ 조사 방법: 각 거주유형에 있어서 비교적 대표성을 가진다고 생각되는 상기 5개지구에 대해 다양한 주거의식 표현이 가능한 세대주를 대상으로 설문 조사를 하였다.

○ 조사 기간: 1차 조사(1993년 8월 19일-1993년 8월 26일)와 2차 조사(1993년 9월 23일-1993년 9월 30일)로 나누어 실시했으며 표 I-1은 조사지구의 설문지 배포 및 회수율을 나타내고 있다.



圖I-1. 調査對象地區의 位置

表 I-1. 調査地區의 設問紙 配布 및 回收率

設問紙 類型	調査地區	配布 戸數	回収 戸數	回収率 (%)
민화주택	남산동 3가	55	42	76.3
한옥	남산동 1동	53	44	75.8
양옥	삼덕동 2가	90	40	66.6
동인아파트	동인동(동인동)	95	40	51.5
대봉아파트	대봉동(대봉동)	58	40	58.8
계		306	206	67.3

○ 분석: SPSS(Statistical Analysis System)을 이용하여 범주형 분석(χ^2 검정), 피어슨 상관 계수(Pearsons Correlation Coefficient) 및 인자 분석(Factor Analysis)등을 통해 결과를 도출 하였다.

II. 都心 居住 實態 및 居住 意向

1. 居住 實態

1) 年齡

世帯主의 年齡 분포는 圖II-1에서와 같이 40대와 50대가 전체의 약 60%정도를 차지하고 있으며, 이를 거주지 유형별로 보면 양옥과 고층 아파트에서 40, 50대가 가장 많이 분포되어 있고 20, 30대의 젊은 층은 저층 아파트지구가 다른 주택 유형에 비해 비교적 많이 분포되어 있다. 또한 문화주택과 한옥은 각 연

형층이 고루 분포되어 있음을 알 수 있다.
($X^2=37.24412, Sig=0.01$)

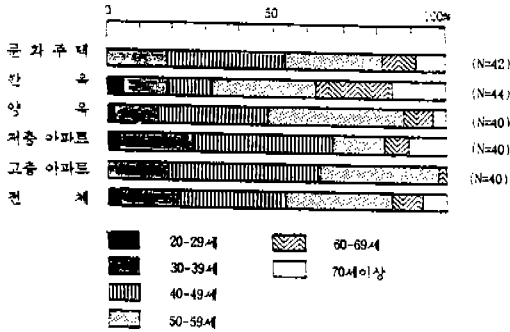


圖 II-1. 世帶主 年齡

2) 職業

世帶主의 職業 分布는(圖 II-2) 工, 商, 서비스업등의 자영업 및 회사원, 공무원등 정신노동자의 분포가 전체의 약 65%를 차지하고 있다. 주거유형별로는 고층 아파트의 경우 정신 노동자 분포가 90%로 가장 많으며 육체 노동자는 한옥(25%), 저층 아파트(24.7%), 문화 주택지구(23%)에 비교적 많이 분포되어 있다. 따라서 고층 아파트는 대부분 White-color 층이 집단적으로 거주하고 있고 한옥, 저층 아파트, 문화 주택은 다른 지구에 비해 Blue-color가 비교적 많이 분포되어 있음을 알 수 있다. ($X^2=84.72394, Sig=0.01$)

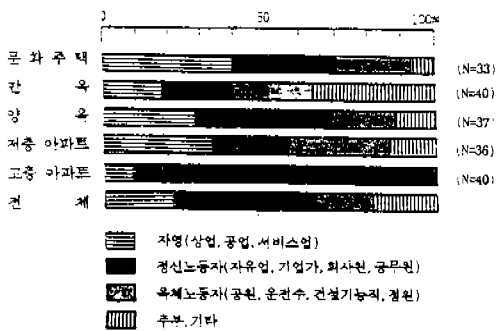


圖 II-2. 世帶主 職業

3) 學歷

世帶主의 學歷 分布에 있어서는 (圖 II-3) 전

체적으로는 약 66%가 고졸이상 학력소유자로 나타났다. 각 유형별로는 문화주택, 한옥, 저층 아파트가 고졸학력 이하의 저학력자가 많으며(80%), 고층 아파트는 초대졸이상의 고학력자(94%)가 많이 분포 되어 있다. 따라서 고층 아파트는 거의 대부분이 대졸이상의 고학력자이며 다음이 양옥 (약45%) 그리고 문화 주택과 한옥 저층아파트는 비슷한 學歷 分布를 보이고 있음을 알 수 있다.
($X^2=134.18321, Sig=0.01$)

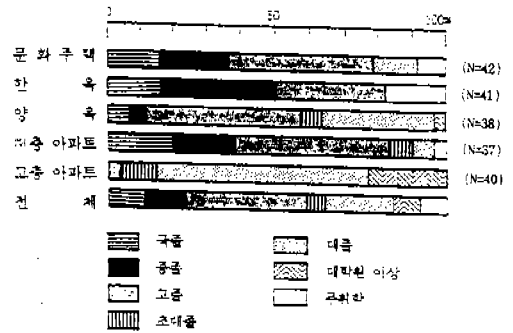


圖 II-3. 世帶主 學歷

4) 收入

각 世帶의 收入 分布는 (圖 II-4) 전체적으로 年 1000-1500만원 정도의 收入이 약 30%로서 가장 많으며, 이는 도시 거주자의 평균 수입으로 볼 수 있다. 주거 유형별 소득순으로는 고층 아파트, 양옥, 저층 아파트이며 문화 주택과 한옥은 거의 같은 패턴을 보이고 있다.
($X^2=143.78321, Sig=0.01$)

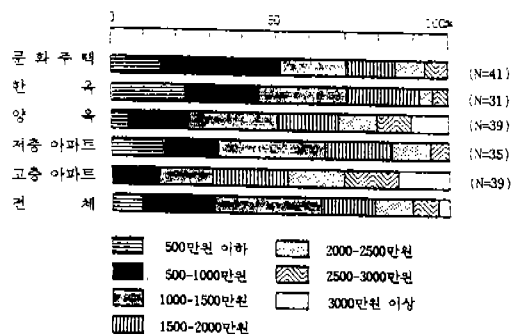
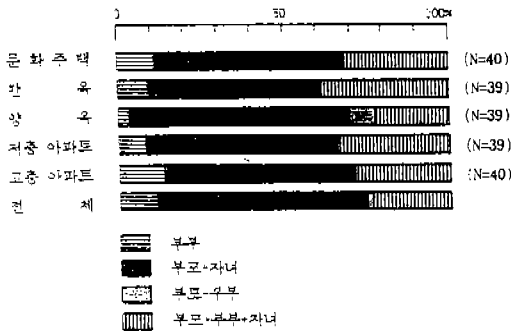


圖 II-4. 世帶의 收入

5) 家族型

世帶主의 家族構成은 (圖II-5) 핵가족구성 형태인 '夫婦', '夫婦+子女' 형태가 전체의 70%로서 가장 많이 차지하고 있으며 '夫婦+父母+子女' 형의 3世代 가족이 약 20%를 차지하고 있다. 이를 주거유형별로 살펴보면 거의가 비슷한 패턴을 보이고 있으나 한옥의 경우 다른 지구보다 3世代가 가장 많이 분포되어 있고 양옥에서는 '父母+夫婦' 가족형이 많이 분포되어 있는 것이 특징적이다.
($X^2=49.2137, Sig=0.01$)



圖II-5. 世帶의 家族型

6) 住宅 所有關係

住宅 所有關係는 전체적으로 自家의 경우가 약 70%정도로서 가장 많이 분포되어 있으며 전세(20%), 셋방(6%), 임대아파트 및 기타 (4%)의 순으로 나타났다 이 중 고층아파트는 自家가 전체의 약 85%로서 가장 높고 그 다음이 양옥, 문화주택, 한옥 순으로 나타나고 있다.
(圖II-6) ($X^2=29.28284, Sig=0.02$)

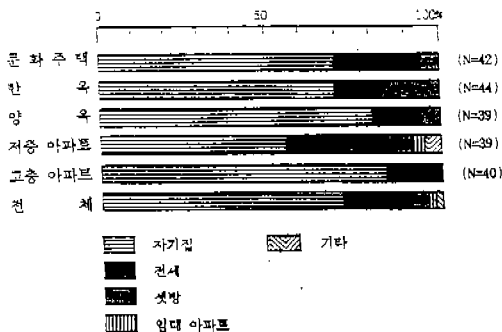
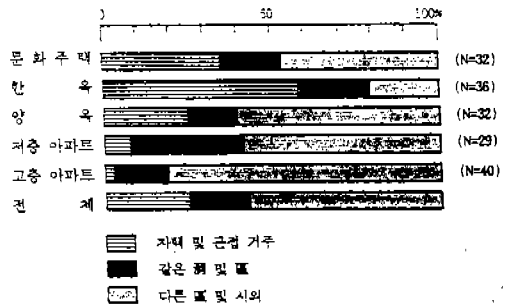


圖 II-6. 住宅所有關係

7) 職場과 住居와의 關係

職場과 住居와의 關係(圖II-7)는 職場이 居住地로부터 다른 區나 市外에 둔 세대가 (54%), 같은 동 및 區에 직장을 둔 近接居住 세대보다 많다. 거주지유형별로 보면 한옥 및 문화주택은 자택 및 近接居住가 많고 아파트의 경우는 近接居住의 형은 적지만, 이것으로부터 도심에 있어서 職場과 住居와의 관계는 소위 '職住 近接型'이 많음을 알 수 있다.
($X^2=46.02760, Sig=0.00$)

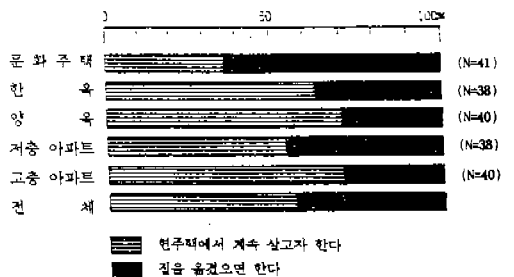


圖II-7. 職場과 住居와의 關係

2. 居任意向

1) 居住 希望與否

먼저 居住希望與否는(圖II-8) 현주택 에서 전체의 약 60%로서 '移住派'의 40% 보다 상회하고 있다. 그러나 이주를 크게 희망하고 있는 주거지는 문화주택, 저층 아파트, 한옥순이며 양옥과 고층 아파트는 현 주택 계속희망세대가 70%로서 다른 지구보다 定住 意向이 큰것을 알 수 있다.
($X^2=50.88196, Sig=0.001$)



圖II-8. 居住希望 與否

또한 현 주택에 계속거주를 희망하는 세대(表 II-1)는 그이유에 있어서 '자신의 집이기때문'(33%)과 '생활이 편리해서'(31%)가 전체의 6할을 넘고 있으며 '직장때문' 인것도(16%) 비교적 높게 나타나고 있다. 한편, 현주택으로부터 이사이유(表II-2)로서는 좋은 학군이 아니라는 이유가 전체의 65%로서 압도적 이주 동기로 나타나고 있다. 이는 각 지구 모두 같은 경향을 보이고 있으며 도심거주에 있어서 보다 절실한 문제가 자녀교육환경의 개선임을 알 수 있다.

表II-1. 현대주택의 계속 거주이유

지구	근본 : 직업·직장때문	편리 : 생활이 편리해서	친화 : 친화적이어서	환경 : 환경이 좋아서	이유 : 이 지역이 좋아서	기타 : 다른 이유	계
문화주택	4(28.6)	2(14.3)	3(21.4)	4(28.6)	1(7.1)		14(100)
한옥	3(11.1)	3(11.1)	3(11.1)	14(51.5)	3(11.1)	3(3.7)	27(100)
양옥	5(23.1)	2(7.5)	3(11.5)	9(34.6)	2(7.7)	3(11.5)	26(100)
저층아파트	4(22.2)			9(50.0)	5(27.8)		18(100)
고층아파트	1(3.7)	1(3.7)		11(40.7)	12(44.4)	2(7.4)	27(100)
계	18(16.1)	3(7.1)	3(2.9)	35(31.3)	37(33.0)	3(8.0)	112(100)

$\chi^2=51.86857$ DF=25 Sig=0.001

表II-2. 현주택으로부터 이사이유

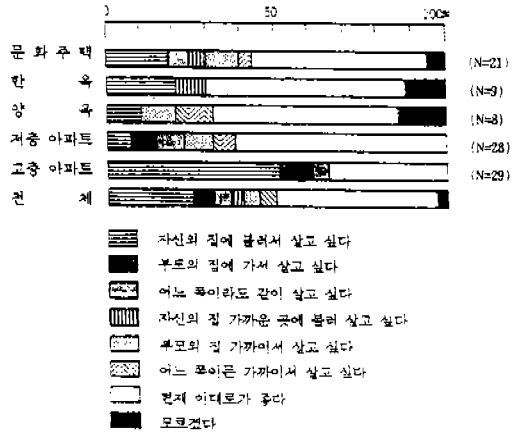
지구	근본 : 주택가격이 비싸기때문	편리 : 생활이 편리하기때문	친화 : 친화적이어서	환경 : 환경이 좋아서	이유 : 이 지역이 좋아서	기타 : 다른 이유	계
문화주택	4(9.8)	3(7.3)		1(2.4)	8(19.5)	5(12.2)	20(48.8)
한옥		3(7.9)	1(2.5)	1(2.5)	4(10.5)	2(5.2)	27(71.1)
양옥	1(2.5)				3(20.0)	3(7.5)	28(70.0)
저층아파트	1(2.5)			1(2.5)	10(26.3)		26(84.4)
고층아파트	4(10.0)	1(2.5)		1(2.5)	3(7.5)	3(7.5)	28(70.0)
계	5(3.0)	10(5.1)	3(1.0)	4(2.0)	33(16.2)	13(6.6)	129(65.5)

$\chi^2=63.45238$ DF=15 Sig=0.001

2) 父母와의 同居 意向

父母와의 同居意向(圖II-9)은 자신의 집이든 부모의 집이든 近接居住를 원하는 쪽과 현재 그대로가 좋다는 쪽이 반반을 차지하고 있다. 그러나 거주지 유형별로 보면 특히 고층 아파트의 경우 자신의 집에 불러 살고싶다고 하는 세대가 약50%로서 대단히 높으며 다음이 한옥(21%)과 문화주택(19%)순으로 나타나고 있다. 이는 世帶主의 年齡과 兄弟關係에서도 엇볼수 있으나 父母와 자식간의 同一居住, 및

近接居住를 원하는 형이 많으므로 금후 도시에 있어서 '多世代居住型', 및 '近接居住型'의 주택모델이 제기된다 할 수 있다 ($\chi^2=43.16867, Sig=0.08$)



圖II-9. 父母와의 同居與否

III. 居住 環境 評價

1. 滿足度 評價

滿足度에 대한 評價尺度로서 '대단히 불만', '약간 불만', '보통이다', '약간 만족', '대단히 만족' 등 5단계 평가를 행하였다. 여기서 총26개 항목에 대해 얻어진 해답을 득점화하여 인자분석을 행하는 것에 의해 6개의 인자를 추출하였다. (表III-1)

먼저 第1因子는 '녹지공간의 상태', '공원시설의 상태', '도로변 건물정비상태', '어린이 놀이터상태', 등의 항목에 인자부하량이 큰것으로부터 이는 『오픈 스페이스』 관한 사항을 나타내는 인자로 볼수있다. 第2因子는 '住宅의 設備', '住宅의 規模', '일조 통풍' 등의 항목에 인자부하량이 크므로 『住宅性』을 나타내는 인자로 볼수 있으며 第3因子는 '교통시설 이용의 편리', '통근의 편리', '의료시설의 편리' 등 주로 시설편리의 『便利性』을 나타내는 인자로 볼수 있다. 또한 第4因子는 '주민의 기질', '이웃간의 교제' 등에 인자부하량이 크기때문에 『近隣性』을 나타내는 인자로 볼수 있으며, 第5因子는 '축제나 행사', '문화활동'

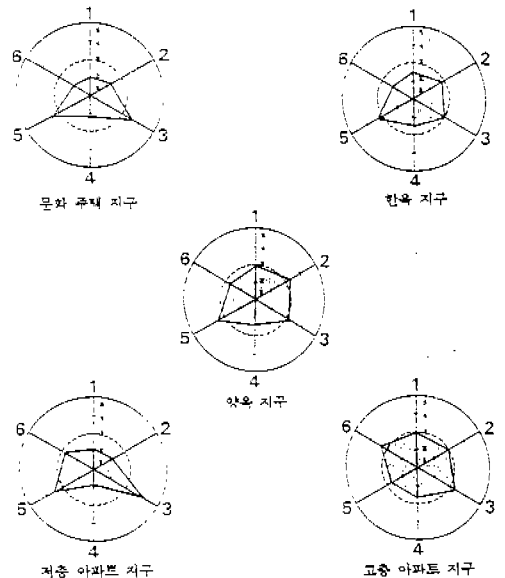
表III-1. 만족도 평가 인자 추출

評 價 項 目	第1因子(第2因子)第3因子(第4因子)第5因子(第6因子)					
	(開放空間性)	(住宅性)	(便利性)	(近隣性)	(文化活動)	(安全性)
논리공간상태	.84666	.03717	-.03690	-.03282	.14201	-.07372
공원시설의 상태	.30488	.11877	-.03453	-.07213	.14594	-.00385
도로면 건물경비 상태	.72216	.11934	.09127	-.07207	.09402	.10657
어린이 놀이터 상태	.61721	.09178	.00933	.15505	.12296	.29265
주거지 조성상태	.58995	.30547	-.02054	.12001	.03916	.25173
주거지의 교통안전	.51022	.21686	.32685	-.00871	-.04946	.16630
주거지의 주차 편의성	.47975	.37581	-.09125	.35805	.04750	.11074
거주환경의 청정도	.45224	.13311	.21402	.28531	.08117	-.13327
주택의 설비	.23553	.76223	-.07959	.05933	.07904	.07703
주택의 규모	.10589	.75576	.00460	.04667	.11169	.11807
입주-분류	.18645	.67271	.04404	.12850	-.10347	.05274
소음관리서비스	.17897	.63266	.02077	-.06465	.12050	.08105
살고나(마당)크기	-.14951	.30098	-.06156	.13993	.18158	-.14803
교통시설 이용의 편리	.10462	-.07273	.34681	.11703	.01234	-.16971
풍경의 편리	.10916	-.00895	.54456	.09651	.01881	-.13973
최초시설 이용의 편리	-.06853	.03703	.69317	.12861	.14420	.14423
생활용품 구입의 편리	.06035	.01900	.52927	.09884	-.05638	.34182
중급시설 이용의 편리	-.10470	-.13135	.50343	.21512	.10295	.44903
주거의 기질	.15451	.09774	.06087	.77804	.11167	-.02832
이웃간의 교류	-.00156	-.02826	.16876	.77574	.12114	.03758
투모래의 거주지 격차	-.09132	.06311	.14175	.50372	-.02005	.09853
축적나 열사	.13136	.17111	-.06436	.02323	.37448	.03576
문화활동	.13929	.07064	.06138	.03841	.37171	.00806
취업지역의 청정도	.09459	.05762	.17158	.01429	.41757	.04493
주거에 대한 안전	.25732	.28584	.04421	-.03079	.06620	.50377
최안등 사회안전	.42277	.06617	.02592	.16951	.10989	.57104
고유치	5.89841	3.14433	1.99005	1.67689	1.32655	1.15896
기여폭	22.7	34.3	42.4	48.9	54.0	58.4

등에 인자부하량이 크므로 『文化活動』을 나타내는 인자로 볼수있다. 第6因子는 '재해에 대한 安全性', '治安' 등 『社會 安全性』등을 나타내는 항목에 인자부하량이 크므로 『安全性』을 나타내는 인자로 구성되어 있다. 따라서 居住環境의 滿足度 評價의 구조는 『오픈 스페이스』, 『住宅性』, 『便利性』, 『近隣性』, 『文化活動』, 『安全性』이라고 하는 인자로 구성되어 있음을 알 수 있다. 여기서 만족도 평가에 의해 각 거주지 유형별 특징을 분석하기 위해 앞서 추출한 6개의 인자에 대해 인자특점을 산출하고 각 거주지 유형별 평균을 구하였다. 이들의 결과를 도식화한것이 圖III-1이다.

먼저 문화주택지구에서는 第3因子(便利性)와 第5因子(文化活動)를 제외하고는 다른 인자에 대해서는 대단히 불만으로 나타나고 있으며 한옥지구는 第2因子(住宅性) 第3因子(便利性) 第5因子(文化活動)는 平均値를 보이고 있으며 나머지 인자는 불만인것으로 나타났다. 또한 양옥지구는 전 항목에 걸쳐서 보통의 수

준으로 나타났으며 저층아파트의 경우 第3因子(文化活動) 및 第6因子(安全性)는 平均値를 보이나 第1因子(오픈 스페이스) 및 第4因子(近隣性)은 대단히 불만인것으로 나타났다. 한편 고층 아파트지구는 대체로 平均値를 보이고 있으며 第4因子(近隣性) 및 第5因子(文化活動)에 대해서 약간의 불만을 나타내고 있다. 이상에서 문화주택지구와 저층 아파트지구는 상호 비슷한 패턴을 보이고 있다. 따라서 거주환경에 대한 만족도 평가는 고층 아파트지구, 양옥지구, 한옥지구, 저층 아파트, 문화주택지구 순으로 요약된다.



1. 제1인자(오픈 스페이스) 2. 제2인자(주택성)
3. 제3인자(편리성) 4. 제4인자(근린성)
5. 제5인자(문화활동) 6. 제6인자(안전성)
圖III-1. 거주지 유형별 인자 평균 특점 (만족도 평가)

2. 이미지 評價

居住地의 이미지 評價를 위해 '당신은 현재 살고 있는 거주지에 대해서 어떻게 느끼고 있습니까?' 라고 하는 질문을 사용 해 表III-2에 나타나고 있는 12개의 형용사 만의어에 대해서 5단계 평가를 행했다. 얻어진 회답을 득점화하고 이것에 인자분석을 행하는 것에 의해 4개의 인자를 抽出하였다. (表III-2)

表III-2. 이미지 평가 인자 추출

評 價 項 目	第 1 因 子 (安 全 性)	第 2 因 子 (活 動 性)	第 3 因 子 (親 近 性)	第 4 因 子 (群 集 性)
위험하다-안전하다	.79020	-.01138	.03178	-.00794
불건전하다-건전하다	.76334	-.16988	.11252	-.11293
어둡다-밝다	.76031	.18540	-.03763	-.06939
여력이 없다-여력이 있다	.63371	.15055	.25749	.43428
질이 나쁘다-질이 좋다	.56257	.09257	.35197	.41623
편리하다-번화하다	-.06083	.34912	-.01056	.02692
불편하다-편리하다	.39592	.65290	.30844	-.12009
알기 어렵다-알기 쉽다	.23391	.45466	.40792	-.03155
친하기 어렵다-친하기 쉽다	-.07782	-.04689	.34482	-.23751
차갑다-따뜻하다	.26383	.06792	.57728	.13768
홀아비이다-모여있다	.19214	.20194	.19509	-.39097
오래 되었다-새롭다	.33590	.38853	-.02352	.49205
고 우 치	1.64261	1.53098	1.30695	0.96964
가 격 륜(%)	32.0	44.8	55.7	53.3

먼저 第1因자는 '위험하다-안전하다', '불건전하다-건전하다', '어둡다-밝다' 라고 한 형용사 반의어의 인자부하량이 큰것으로부터 이것은 居住地의 「安全性」을 나타내는 인자라고 볼 수 있다. 第2因자는 '적적하다-번화하다', '불편하다-편리하다', '알기 어렵다-알기 쉽다' 라고 한 형용사 반의어의 인자부하량이 크며, 이는 居住地의 「活動性」을 나타내는 인자라고 생각된다.

第3因자는 '친하기 어렵다-친하기 쉽다', '차갑다-따뜻하다' 라고 한것에 인자부하량이 크기 때문에 居住地의 「親近性」을 나타내는 인자라고 생각된다.

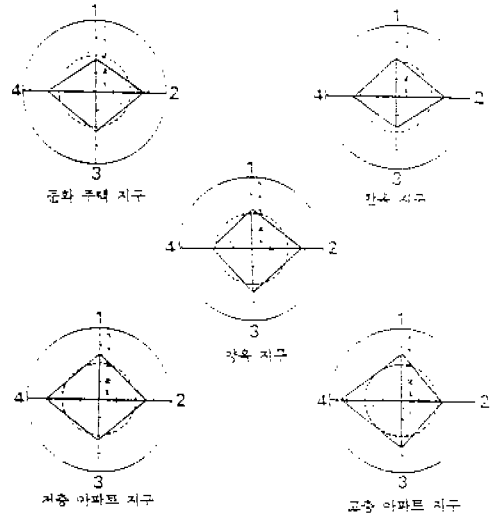
第4因자는 '홀아비이다-모여있다', '오래되었다-새롭다' 라고 한 형용사 반의어의 인자부하량이 크며 이 인자는 居住地에 있어서 「群集性」을 나타내는 인자라고 생각된다.

따라서 거주환경에 대한 이미지의 구조는 「安全性」, 「活動性」, 「親近性」, 「群集性」이라고 하는 인자로 구성되어 있음을 알 수 있다. 여기서 5개의 거주지유형에 대한 이미지 평가의 특성을 명확하게 규명하기 위해 우선 앞서 추출된 4개의 인자에 대해 특징을 抽出하고 유형별 평균을 구했다.(圖III-2)

먼저 第1因자(安全性)에 대한 인자특점은 저층및 고층 아파트에서 비교적 높게 인식되고 있으며, 第2因자(活動性)는 고층아파트를 제외한 모든 지구에서 비교적 높게 나타났으며, 第3因자(親近性)는 고층 아파트 및 양옥

지구에서 비교적 높게 나타났으며 第4因자(群集性)는 저층 및 고층 아파트지구에서 대단히 높게 인식되고 있음을 알 수 있다.

이로써 전체적 구조는 문화주택지구와 한옥지구, 양옥지구, 그리고 저층 아파트와 고층 아파트지구에서 상호 비슷한 패턴을 보이고 있다. 즉 문화주택이나 한옥, 양옥등 독립주택지구는 「活動性」에 대해서 비교적 높게 인식되고 있는 반면 저층, 고층 아파트지구에서는 「安全性」, 및 「群集性」에 대해서 높게 인식되고 있음을 알 수 있다. 따라서 거주지에 대한 이미지평가는 도심거주에 있어서 거주지별 인식구조를 달리하고 있으므로 하나의 계획요소로서 抽出이 가능하다.



- 1. 제1인자(안전성)
- 2. 제2인자(친근성)
- 3. 제3인자(활동성)
- 4. 제4인자(군집성)

圖III-2. 거주지 유형별 인자 평균 득점 (이미지 평가)

IV. 結論

본 연구는 오늘날 都心部の 空洞化現象에 의한 거주환경의 쇠퇴에 대해 都心居住의 環境計劃的 要素를 抽出하고 今後의 都心居住劃出을 위한 제 1단계의 연구로서 위치하고 있다. 이를 위해 거주주체인 거주자와 이를 둘러싸고 있는 객체로서의 居住地 環境條件과의 관계에 주목하여 거주지 유형별 居住 實態分析 및 居住環境 評價構造로부터 도심거주지 유형

별에 內在된 환경인자를 규명하고 이를 근거로 都心居住環境의 計劃的 要素를 抽出하였다. 이상의 분석에서 얻어진 결과는 다음과 같다.

첫째. 거주지 유형별 개인 및 세대 속성은 고층 아파트 경우, 주로 정신노동자 계층으로서 고학력, 고소득층이 비교적 많이 분포되어 있고 그 다음이 양육이며 문화주택과 한옥, 저층 아파트는 주로 육체 노동자로서 저소득층이 많이 분포되어 있다. 따라서 居住性의 質은 고층아파트 --> 양육 --> 저층 아파트, 한옥, 문화주택의 순으로 요약될 수 있다.

둘째. 居住屬性에 있어서는 고소득층인 양육과 고층 아파트는 현거주지에 계속 거주를 원하고 있는 반면 저층 아파트지구는 이주를 희망하고 있다. 소위 '移住派'들은 그이유로서 자녀의 교육문제(좋은 학군)가 크게 지적되고 있으며 이는 금후 도심의 정주유도로서 교육환경개선이 시급한 과제임을 알 수 있다.

셋째. 居住環境에 대한 満足度評價 구조는 문화주택지구와 저층 아파트지구에 있어서 유사하며 '오픈 스페이스', '住宅性'에 대한 불만은 대단히 크다. 이는 한옥지구에서도 비슷한 양상을 보이고 있으며 양육, 및, 고층 아파트지구에서는 대체로 平均値를 보이고 있다. 따라서 다양한 "都心居住의 型"을 유도하기 위해서는 주택자체의 개선 및 주위의 오픈스페이스, 커뮤니티를 위한 공공도시시설의 확충이 보다 시급한 과제로 대두되고 있다.

넷째. 居住地에 대한 이미지 評價는 문화주택지구와 한옥지구 그리고 저층 아파트와 고층 아파트지구는 상호 유사한 패턴을 보이고

있으나 특히 문화주택, 한옥, 양육등 단독주택 지구는 '安全性' '親近性'에 대한 이미지가 낮으므로 금후 都心居住를 위해 이러한 저인식 평가항목이 주요한 계획적 요소로 제기되고 있음을 알 수 있다.

參考 文獻

1. 이훈, "居住環境의 體系的 評價 方法論에 關한 研究", 연세대학교, 博士學位論文, 1985.12
2. 박영기, "建築物의 主觀的 評價方法論에 關한 研究" 연세대학교, 博士學位論文, 1985.
3. 안경환, "居住環境 設計에서의 環境 心理學的 接近方法에 關한 研究", 建築, 28卷, 118號, 1984.
4. 장명수, "都市居住環境의 問題와 改善方向", 住宅金融, 通卷54號, 1979.
5. 金益煥, "居住地 類型別로 分 居住環境評價에 關한 研究", 金烏工科大学 論文集, 第11集, 1990.
6. 金益煥, "靑少年의 農村 正주태도에 關한 研究", 大韓建築學會論文集, 5卷, 6號, 1989.
7. 上田篤, 住みよさの理論, "勁草書房", 1974.
8. 鳴海邦碩 "都心居住をめぐる論点と都市整備上の課題", 日本都市計劃 No.158. 1989.
9. Becker, Franklin D, "Children's play in Multifamily Housing", Environment and Behavior, Vol. 8, 1976.