

분당신도시 거주민의 주거환경 평가 연구

The Evaluation of the Residential Environmental Qualities in Bundang Residents

박남희* · 김준영**

Park, Nam-Hee · Kim, June-Young

Abstract

The purpose of this study was to survey the residential satisfaction of the residents who lives in Bundang in order to offer the information helpful to housing designers and housing policy makers. Documentary research and questionnaire survey methods were used in this research. The sample was taken from 320 the residents living in Seoul. Data were analyzed with the SPSS PC+ window version. The results were as follows: 1) residents were satisfied with rather their housing unit than residential environment, 2) there is significant difference the evaluation of residential satisfaction according to the age of husband and wife, the educational level of wife, 3) there is significant difference the evaluation of residential satisfaction according to living area, housing type, housing size, homeownership, living period

키워드: 주거환경, 주거만족도

keyword: residential environment, residential satisfaction

1. 연구의 배경 및 목적

주택문제를 해결하기 위해 양적으로 부족한 택지를 제공하고 양질의 주택을 공급하기 위해 계속적인 택지 개발이 이루어져 왔다. 이러한 택지 개발은 1990년대 초에 공급된 5대 신도시 건설에서 절정을 이루게 되는데 5대 신도시 가운데 개발 규모 측면에서 가장 큰 규모이면서 서울의 강남에 가까이 입지하여 서울의 생활권에 포함되고 있는 분당 지역의 주거환경에 대하여 입주를 시작한 지 10년이 되는 이 시점에서 평가해 보는 것이 필요하다. 또한 최근 들어 서울 강북 뉴타운 개발과 수도권 지역의 소규모 신도시 개발에 대한 관심이 커지고 이러한 개발 모두가 환경친화적인 개발을 고려하고 있는 점에서 일부 환경친화적인 계획을 시도했던 분당 지역의 주거환경에 대한 평가는 새로운 개발을 앞두고 있는 이 시기에 시의적절하다 할 수 있다.

본 연구는 분당 지역의 주택 및 주거환경에

대한 만족도를 조사하여 보다 나은 주거환경 개발 및 계획에 필요한 자료를 제시하고자 하는 연구이다. 구체적인 연구의 목적은 다음과 같다. 첫째, 분당 거주민의 주거환경에 대한 만족도를 조사한다. 둘째, 사회인구학적 특성별 주거환경에 대한 만족도를 조사한다. 셋째, 주택특성별 주거환경에 대한 만족도를 조사한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 관련 문헌조사를 기초로 하여 설문지 조사방법으로 계획된 실증적 연구이다. 본 연구에서는 거주자의 주거환경에 대한 만족도를 파악하기 위하여 2003년 2월 23일부터 2월 24일까지 2일에 걸쳐 실시하였다.

조사도구인 설문지의 내용은 주거현황, 주거환경에 대한 만족도²⁾, 일반사항 문항으로 구성

2) 주거환경에 대한 만족도에 관한 설문 문항은 윤복자, 박남희(1996), 김준영, 박남희(1997) 등의 연구를 바탕으로 구성하였다.

*정회원, 연세대 밀레니엄환경연구소 연구교수

**정회원, 서경대학교 도시공학과 조교수

하였다. 설문조사의 전집 대상은 분당 전 지역이다. 분당 전 지역 가운데 아파트와 단독주택, 빌라의 건축 비중을 고려하여 유층표집하고 지역별로 할당표집하는 다단계표집을 하였다. 320부의 설문지를 배포하였고 자기기입식으로 작성된 320부 모두를 회수하여 회수율은 100%였으며 320부 모두 실제 분석에 사용하였다. 본 조사의 신뢰도를 측정하기 위하여 설문지의 문항 중에서 두 문항을 선정하여 중복시켰다. 중복된 문항간의 일치도를 Pearson의 적률상관계수로 구한 결과 .90, .68로 비교적 높게 나타나 신뢰할 수 있었다. 본 연구의 결과를 분석하기 위하여 사용한 분석기법은 평균, 빈도, 백분율, F 검정, Duncan의 다원구획검정, t-검정 등이다.

3. 조사결과 및 논의

1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적인 특성을 파악하기 위하여 성별, 연령, 학력, 직업, 가족수, 수입 등을 조사하였다. 조사결과 성별은 여자(63.5%)가 남자(36.5%)보다 많았고, 남편 연령은 40대(49.8%), 50대(40.8%), 주부 연령은 40대(72.9%), 50대(14.4%) 순으로 나타났다. 남편 학력은 대졸(65.6%), 고졸(21.4%), 주부 학력은 고졸(49.1%), 대졸(45.5%) 순으로 많았다. 남편 직업은 사무직(38.0%), 판매서비스직(32.7%), 주부 직업은 주부(64.5%), 판매서비스직(14.5%) 순으로 나타났다. 가족수는 4명(64%)이 가장 많았고, 수입은 200만원-300만원(28.8%), 300만원-400만원(23.1%), 500만원 이상(18.9%) 순으로 나타났다.

조사대상자의 주택특성을 파악하기 위하여 거주지역, 주거유형, 분양면적, 방수, 주택점유형태, 거주기간 등을 조사하였다. 거주지역은 분당동(22.8%), 구미동(19.7%), 서현동(17.2%) 순으로 나타났고, 주거유형은 아파트(61.3%)가 가장 많았다. 분양면적은 30평 미만(29.1%), 40평 미만(40.0%) 순으로 많았고, 방수는 3개(45.9%)가 가장 많았으며 주택점유형태는 자가(75.0%)가 압도적이었고, 거주기간은 7년 이상(34.7%), 1-3년(23.8%) 순으로 나타났다.

2. 주거환경에 대한 만족도

조사대상자의 주거환경에 대한 만족도를 매우 만족 5점부터 매우불만 1점까지 5점 척도화하여 조사한 결과는 <표 1>과 같다. 조사결과 주거환경(녹지, 조경, 공기)(3.72점), 쇼핑시설(3.61점), 교통(3.59점) 순으로 보통(3점) 이상으로 나타나 주택 자체보다 주거환경에 대한 만족도가 더 높은 것으로 나타났다.

3. 사회인구학적 특성별 주거환경에 대한 만족도

조사대상자의 사회인구학적 특성별로 주거환경에 대한 만족도를 조사하였다. 사회인구학적 특성으로는 성, 연령, 학력, 수입 등을 조사하였다.

성별 주거환경의 만족도의 차이를 조사한 결과 유의적인 차이를 보이지 않았다.

연령별 주거환경에 대한 만족도의 차이를 조사한 결과는 <표 2>와 같다. 남편 연령별로는 20, 30대의 청년층, 40, 50대의 중년층, 60대의 장년층간에 쇼핑시설, 근린시설, 거주지역의 혼잡함에 대한 만족도에 차이가 있었다. 장년층으로 갈수록 만족도가 높은 것으로 나타났다. 주부의 연령별로는 뚜렷한 차이는 없으나 연령이 높아질수록 만족도도 비교적 높은 것으로 나타났다.

표 1. 주거환경에 대한 만족도

항 목	평균
1. 집의 구조	3.39
2. 방의 위치	3.34
3. 방의 크기	3.14
4. 부엌 구조 및 시설	3.03
5. 화장실 및 목욕탕	3.01
6. 난방방식과 난방상태	3.39
7. 건물 노후	3.25
8. 주택 가격	3.08
9. 주거비	3.00
10. 이웃과의 교류	2.94
11. 교통(버스나 지하철정류장 위치, 노선)	3.59
12. 주거환경(녹지, 조경, 공기)	3.72
13. 교육시설	3.49
14. 공공시설(경찰서, 동사무소)	3.39
15. 쇼핑시설(상가, 대형할인점, 백화점)	3.61
16. 의료시설(약국, 의원, 병원, 한의원)	3.46
17. 근린시설(레저, 스포츠, 은행)	3.36
18. 거주지역의 혼잡함(인구밀도)	3.26

표 2. 연령별 주거환경에 대한 만족도

항 목	납편연령	평균	Duncan	F	
1	쇼핑시설 (상가, 대형할인점, 백화점)	20대	3.00	A	3.451* *
		30대	3.08	A	
		40대	3.47	AB	
		50대	3.83	AB	
		60대	4.00	B	
2	근린시설(레저,스포츠,은행)	20대	2.86	A	2.721*
		30대	2.69	A	
		40대	3.30	AB	
		50대	3.42	AB	
		60대	4.00	B	
3	거주지역의 혼잡함(인구 밀도)	20대	2.86	A	2.405*
		30대	2.69	A	
		40대	3.22	AB	
		50대	3.39	AB	
		60대	3.63	B	
항 목	주부연령	평균	Duncan	F	
1	이웃과의 교류	20대	2.45	A	2.491*
		30대	2.90	A	
		40대	3.06	A	
		50대	2.72	A	
		60대	2.50	A	
2	의료시설(약국, 의원, 병원, 한의원)	20대	3.45	AB	3.131*
		30대	2.76	A	
		40대	3.51	AB	
		50대	3.47	AB	
		60대	4.00	B	
3	근린시설(레저,스포츠,은행)	20대	3.55	B	3.036*
		30대	2.62	A	
		40대	3.39	B	
		50대	3.40	B	
		60대	3.67	B	

학력별로 주거환경에 대한 만족도의 차이를 조사한 결과는 <표 3>과 같다. 납편 학력별 주거환경의 만족도를 조사한 결과 유의적인 차이를 보이지 않았다. 주부학력별로 주거환경의 만족도를 조사한 결과 대졸자의 주거만족도가 가장 높은 것으로 나타났다.

수입별로는 주거환경에 대한 만족도에 차이가 없었다.

4. 주택특성별 주거환경에 대한 만족도

거주지역별로 주거환경에 대한 만족도의 차이를 조사한 결과 방의 위치, 부엌구조 및 시설, 난방방식과 난방상태, 쇼핑시설 등에서 만족도의 차이를 나타냈다.

표 3. 학력별 주거환경에 대한 만족도

항 목	주부학력	평균	Duncan	F	
1.	집의 구조	고졸	3.27	A	4.137* *
		대졸	3.54	A	
		대학원졸	3.33	A	
2.	방의 크기	고졸	3.03	A	3.165* *
		대졸	3.25	A	
		대학원졸	2.78	A	
3.	부엌 구조 및 시설	고졸	2.90	A	4.635* *
		대졸	3.18	A	
		대학원졸	2.78	A	
4.	화장실 및 목욕탕	고졸	2.85	A	5.038* *
		대졸	3.18	A	
		대학원졸	3.00	A	
5.	주거비	고졸	2.93	AB	4.741* *
		대졸	3.13	B	
		대학원졸	2.56	A	
6.	교통(버스나 지하철정류장 위치, 노선)	고졸	3.50	AB	3.735* *
		대졸	3.76	B	
		대학원졸	2.89	A	

각 주거유형별 주거환경에 대한 만족도의 차이를 조사한 결과는 <표 4>와 같다. 난방방식과 난방상태에 대해 아파트와 단독주택 거주자들은 비슷한 만족 특성을 보인 반면 빌라 거주자는 이들보다 만족도가 더 높은 것으로 나타났다. 건물 노후에 대해서는 아파트와 단독주택 거주자들은 비슷한 만족도를 보인 반면 빌라 거주자는 이들보다 건물 노후에 대해 만족도가 더 높은 것으로 나타나 건물이 낡았다는 생각을 별로 안하는 것으로 나타났다. 쇼핑시설은 단독주택과 빌라 거주자들은 비슷한 만족도를 보인 반면 아파트 거주자는 이들보다 더 만족하였다.

표 4. 주거유형별 주거환경에 대한 만족도

항 목	주거유형	평균	Duncan	F	
1.	난방방식과 난방상태	아파트	3.36	A	5.060** **
		단독	3.14	A	
		빌라	3.69	B	
2.	건물 노후	아파트	3.19	A	3.727* *
		단독	3.14	A	
		빌라	3.51	B	
3.	쇼핑시설(상가, 대형할인점, 백화점)	아파트	3.76	B	5.037** **
		단독	3.42	A	
		빌라	3.33	A	

주거면적별로 주거환경에 대한 만족도의 차이를 조사한 결과는 <표 5>와 같다. 집의 구조, 방의 위치, 방의 크기, 부엌 구조 및 시설, 화장실 및 목욕탕 등에 대해서 만족도에 차이를 나타냈는데 대체적으로 주거면적이 커질수록 만족도도 올라가는 것으로 나타났다.

점유형태별로 주거환경에 대한 만족도의 차이를 조사한 결과는 <표 6>과 같다. 집의 구조, 방의 위치, 건물 노후, 주택가격, 거주지역의 혼잡함 등의 측면에서 만족도에 차이를 나타냈는데 자가 거주자들의 만족도가 높았다.

거주기간별로 주거환경에 대한 만족도의 차이를 조사한 결과 거주기간에 따라 주택가격, 이웃과의 교류, 교통, 주거환경, 교육시설, 공공시설, 쇼핑시설, 의료시설, 근린시설, 거주지역의 혼잡함 등에서 만족도에 차이가 있었다. 대체적으로 거주기간이 길수록 만족도가 높았다.

표 6. 점유형태별 주거환경의 만족도

항 목	평 균			t값
	자가	차가		
1 집의 구조	자가	3.48	3.637***	
	차가	3.11		
2 방의 위치	자가	3.40	2.352*	
	차가	3.16		
3 건물 노후	자가	3.31	2.201*	
	차가	3.06		
4 주택 가격	자가	3.15	2.829**	
	차가	2.86		
5 거주지역의 혼잡함(인구 밀도)	자가	3.33	2.132*	
	차가	3.06		

4. 결 론

본 연구의 결론은 다음과 같다.

첫째, 조사대상자는 주택 자체보다는 외부 주거환경에 더 만족하였다. 이는 분당의 주거환경이 도시건설 초기의 기반 시설 미비에서 벗어나 하나의 도시로 자리잡아가고 있음을 보여주는 것이다. 특히 녹지나 조경 같은 주거환경에 대한 만족도가 높은 것은 분당이 쾌적한 도시가 되어 감을 보여주는 것이라 할 수 있다. 또한 백화점이나 대형할인점 등이 많이 위치해 있는 것이 쇼핑시설 측면에서 만족도를 높인 것으로 보인다.

둘째, 사회인구학적 특성별로는 남편과 주부의 연령, 주부의 학력에 따라 주거만족도에 차이가 있었다. 특히 연령이 높아질수록 주거만족도도 높아지는 다른 연구결과와도 일치하여 연령이 주거만족도를 설명하는 주요 변인임을 입증하였다.

셋째, 주택특성별로는 거주지역별, 주거유형별, 주거면적별, 점유형태별, 거주기간별로 주거환경에 대한 만족도에 차이가 있었다. 특히 주거면적이거나 점유형태와 같은 주택 자체의 특성과 같은 변인은 주택 자체에 대한 만족도에 영향을 미치고, 거주지역이나 주거유형, 거주기간 등과 같이 거주함에 따라 외부 환경에 반응하게 되는 변인은 외부 주거환경에 대한 만족도에 영향을 미치는 것으로 보인다.

표 5. 주거면적별 주거환경에 대한 만족도

항 목	평 균				F
	주거면적	평균	Duncan		
1 집의 구조	30평 미만	3.12	A	4.152**	
	40평 미만	3.52	A		
	50평 미만	3.49	A		
	60평 미만	3.52	A		
	60평 이상	3.27	A		
2 방의 위치	30평 미만	3.03	A	5.504**	
	40평 미만	3.47	B		
	50평 미만	3.49	B		
	60평 미만	3.48	B		
	60평 이상	3.27	A B		
3 방의 크기	30평 미만	2.84	A	7.965**	
	40평 미만	3.08	A B		
	50평 미만	3.49	B C		
	60평 미만	3.40	B C		
	60평 이상	3.73	C		
4 부엌 구조 및 시설	30평 미만	2.77	A	3.875**	
	40평 미만	3.05	A B		
	50평 미만	3.25	B		
	60평 미만	3.24	B		
	60평 이상	3.18	A B		
5 화장실 및 목욕탕	30평 미만	2.75	A	4.727**	
	40평 미만	2.99	A B		
	50평 미만	3.33	B		
	60평 미만	3.20	A B		
	60평 이상	3.27	B		

참 고 문 헌

1. 김준영, 박남희(1997). 신도시지역의주거환경수준 평가에 관한 연구. 한국주거학회지, 8(3).
2. 오수호, 장선영, 정종대, 김홍식, 이규인(2002). 주거환경 우수주택 인증단지 특성 분석에 관한 연구. 대한건축학회논문집, 18(3).
3. 윤복자, 박남희(1996). 신도시로 이주한 거주자의 주거수준과 주거만족도 변화 분석. 한국주거학회지, 7(1).
4. 장성수, 윤혜정(1999). 주택유형별 주거만족도에 관한 연구. 대한건축학회논문집, 15(9).