

울산시 도심거주자의 생활에 대응한 주택계획 Housing Plan Responding to Lifestyles of Residents Living in Center of Ulsan City

김선중* 권명희**
Kim, Sun-Joong Kwon, Myung-Hee

Abstract

The purpose of the study was to identify the housing plan responding to lifestyles of residents living in Center of Ulsan city. The survey used questionnaire from 230 households and analyzed using descriptive statistics, cross analysis, One-Way ANOVA, factor analysis, cluster analysis. The research centered on the possibility of categorizing life styles of residents based upon their living awareness and housing awareness.

The results showed that there are two major categorizes of residents's lifestyles. According to classification of their lifestyles, This study tried to analyse the characteristics of residents about housing preference, housing development opinion, housing satisfaction, etc. The application of the lifestyles variable in classifying residents will be important in such activities as large-scale housing supply planning or in the preliminary research and understanding of actual conditions for the housing improvement industry.

Keywords: residents living in center of city, lifestyle, housing satisfaction, housing preference, housing development opinion

주요어 : 도심거주자, 라이프스타일, 주거만족, 주거선호, 개발의견

1. 연구배경 및 목적

울산시는 지난 60년대부터 우리나라 경제발전을 선도하는 특정공업단지의 성장과 도시화가 진행되면서 인구의 도시집중으로 도시 규모가 급속하게 팽창되고 있다. 이러한 도시화는 자연발생적으로 형성된 기존 도시의 주거용도의 건물들이 점차 상업용도의 건축물로 대체되는 등 경제·산업 활동의 중심지로 급속히 진행되어 기존주거지는 마치 도시속의 섬과 같이 주거지를 형성하고 있다. 도심부이지만 도로의 폭이 좁고 소유자가 많아 각종 개발을 위한 법규해결이 어려운 복잡한 필지들은 개발 대상지에서 제외된 채 현재에 이르고 있다.

도심의 저밀도 저층주거지역을 활성화하기 위하여 우리나라는 1980년대 말부터 다가구주택과 다세대주택의 건설을 허가한 바 있다. 그러나 이들은 일조기준이나 다른 건물과의 거리 규정이 약하다는 등 열악한 주거환경을 야기해 주거가치의 하락을 불러왔

으며 최근 다세대 주택의 과밀로 인한 슬럼화가 사회문제로 제기되고 있다.

그러나 IMF이후 도심내의 저밀도 준주거지역이나 상업지역의 단독주택지, 상가 등을 재건축하여 재산가치를 높이려는 움직임에 힘입어 새로운 모습의 도심주택이 나타나고 있다(매일경제 2001.3. 15). 또한 벤처와 같은 도심형 직업의 등장과 장기체류 외국인의 증가, 재택근무의 가능성과 직업을 가진 독신가구 등 도심거주를 희망하는 거주자의 증가 등과 더불어 도심거주에 대한 수요가 증가하고 있음을 알 수 있다.

최근에는 도심 내에 단독주택이나 저층집합주택으로 구성된 저밀도 도심주거지역을 개량하기 위하여 재개발을 통한 초고층아파트나 주상복합, 주거복합주택의 건설로 이어지고 있어(건설교통부 내부자료 1999), 다양한 수요자의 주거욕구를 충족시키지 못하고 있다. 도심거주자의 생활유형을 반영한 주거형을 개발하기 위하여 도심거주자의 생활요구를 정확히 파악이 필요할 것이다. 본 연구는 도심거주자의 생활요구에 대응한 새로운 도심주거개발을 위해서 현재거주자들의 생활의식 및 주의식을 체계적으로 파악하고, 주거선호 및 도심주거개발과 관련한 주거환

※본 논문은 2004년도 울산대학교 협동선행연구과제지원에 의하여 이루어짐

*정희원, 울산대학교 주거환경학과 교수, 이학박사

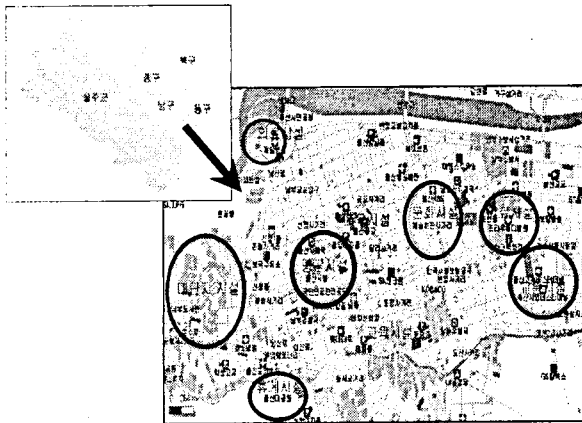
**정희원, 울산대학교 주거환경학과 시간강사

경에 개선에 대한 의견이 반영할 수 있는 방법을 모색하고자 한다. 현재 도심거주자를 대상으로 그들의 생활의식, 주의식을 조사한 후, 주거환경만족도와 개발방식, 희망하는 주거특성을 분석한다. 이는 새로운 도심주거개발 과정에서 수요자 측면을 고려한 실제적인 대안 모색을 하려는 것으로 도심 거주가구의 생활특성을 부각시킬 수 있는 실증적 자료로서의 의의를 가진다.

II. 연구방법

1. 조사대상 지역

조사대상지역은 60년대 시로 승격되면서 강남의 신개발지역으로 새로운 도심 핵구조로 변화 성장하였다. 현재에 이르러 이 지역 주변에는 대단지시설이 등장하였으며, 공원시설, 의료시설, 상업시설, 공공시설 등 편의시설이 도보로 10분 거리에 있는 도심부 주거지이다. 그러나 도로의 폭이 좁고 80년대에 건축된 주거지가 많은 신정1동, 신정2동, 신정3동, 신정5동은 주거환경이 열악해지고 있는 블랙홀 지역이다.



2. 조사내용

본 연구는 울산시 도심거주자를 대상으로 설문조사하였다. 문헌고찰을 통해 설문문항을 표 1과 같이 구성하였다. 설문문항은 조사대상자의 일반적 특성인 가구특성과 거주특성 그리고 의·식·주생활, 여가문화생활, 가족, 소비패턴에 관한 총 25문항인 생활의식, 주택의 개념·규모·기능, 커뮤니티, 정주의식에 관한 21문항인 주의식, 물리적 성능, 입지성, 안전성, 이웃관계, 보건성인 주거환경만족도, 희망주택면적, 희망주택가격, 희망방수로 구성된 주거선호, 개발의견 그리고 적합한 주택유형, 현 주거지역의 주거문제, 적합한 개발방식 등에 관한 주택개발 및 주거환경개선으로 구성하였다.

표 1. 설문조사내용

조사내용	세부항목
가구특성	가장 및 주부의 연령·직업·학력, 월평균소득, 가족수, 가족형태, 가족생활주기
거주특성	건축연도, 현주택유형, 방수, 주택규모, 주택내 가구수, 소유형태, 주택가격, 거주기간, 주차장소 및 현 동네에 거주하는 이유
생활의식	의·식·주생활, 여가문화생활, 가족, 소비패턴 총 25문항
주의식	주택의 개념, 주택의 규모, 주택의 기능, 커뮤니티, 정주의식 등 21문항
주거환경만족도	물리적성능, 입지성(편리성/접근성), 안전성, 이웃관계, 보건성
주거선호	희망주택면적, 희망주택가격, 희망방수,
개발의견/개발 및 주거환경개선	적합한 주택유형, 현 주거지역의 주거문제, 적합한 개발방식, 개발주체, 개발필지, 신축·개축 의견

3. 조사와 분석

조사는 조사도구를 검증·보완하기 위한 예비조사와 실증분석을 위한 본조사로 나누어 시행하였다. 예비조사는 2050년 7월 20일에 30가구를 대상으로 조사를 실시하여 빈도분석 및 신뢰도 분석 후 설문 문항을 수정·보완하였다. 본 조사는 2005년 7월 25일~8월8일에 실시하였으며, 설문의 응답자는 행정동 4곳을 선정하여 지역에 거주하는 가구를 대상으로 총 300부를 조사하였다. 불성실한 설문지를 제외하고 총 230부를 분석에 사용하였으며, 분석방법은 SPSS WIN 12.0 프로그램을 이용하여 빈도분석, 교차분석, 분산분석, 요인분석, 군집분석을 이용하였다.

III. 연구결과 및 해석

1. 조사대상의 일반적 특성

1) 사회·인구학적 특성

조사대상가구의 사회·인구학적 특성을 파악하기 위하여 가장 및 주부의 연령·직업·학력, 월평균소득, 가족수, 가족형태, 가족생활주기를 조사하였다.

가장의 연령은 50대(35.7%), 주부연령은 40대(36.1%)가 가장 높게 나타났다. 가장의 학력은 고졸(35.3%)이 가장 많았으며, 그 다음은 대졸(26.5%)순이었다. 주부의 학력은 고졸(53.6%), 중졸이하(31.7%)순으로 나타났다. 가장의 직업은 자영업(40.2%), 주부는 전업주부가 과반수이상(65.7%)으로 나타났다. 월평균소득은 200~300만원 미만인 경우(25.6%), 300~400만원 미만(18.6%), 100~200만원 미만 순으로 나타났다. 가족 수는 4명인 경우(44.3%)가 가장 많았으며, 가구형태는 대부분 핵가족(90.4%)이었다. 가족생활주기는 성인기 및 자녀결혼기(72.6%)가 과반수 이상으로 나타났다.

2) 주거특성

조사대상가구의 주거특성은 건축연도, 주택규모, 현주택유형, 주택내 가구수, 방수, 소유형태, 주택가격, 거주기간, 주차장소, 현재동네에 거주하는 이유에 대해 조사하였다.

건축연도는 1980년대 지어진 경우(43.0%)가 가장 많았으며, 그 다음은 90년대(26.5%)에 지어진 경우로 나타났다. 주택규모는 30평형대(28.7%), 20평형대(23.5%), 60평형이상(18.3%), 50평형대(11.7%),순으로 나타났다. 현 주택유형은 다세대/다가구주택(49.6%)에서 거주하는 경우가 가장 높게 나타났다. 주택내 가구수는 1가구인 경우(36.1%)가 가장 많았으며, 소유형태는 자가(73.5%)인 경우가 대부분이었다. 방수는 3개인 경우(47.0%), 5개 이상(27.4%)순으로 나타났다. 주택가격은 11,000~15,000만원인 경우(34.3%)가 가장 높게 나타났으며, 그 다음은 5,000~10,000만원(27.1%)으로 나타났다. 전세 임대료¹⁾는 2,600~5,000만원인 경우(40.7%)가 가장 높은 비율을 보였으며, 그 다음은 5,100~7,500만원(27.8%)로 나타났다. 울산시에서 거주한 기간을 살펴보면, 21~30년 이하인 경우(34.8%)가 가장 많았으며, 현재 우리 동네 거주기간은 11~20년 이하인 경우(45.2%)가 가장 많았다. 조사대상자들이 현재 동네에 거주하는 이유를 살펴보면, 교통이 편리해서(16.8%), 오래 전부터 이 동네에 살아와서(14.6%), 자녀들 교육 때문에(12.9%), 동네인심이나 이웃관계 등 분위기가 좋아서(12.5%)순으로 나타났다. 주차장소는 집 앞 도로변이나 공터(57.5%)에 많이 이용하는 것으로 나타났다.

2. 생활의식 및 주의식 구성요인

도심거주가구의 의식을 파악하여 라이프스타일을 유형화하기 위해 먼저 생활의식 25항목과 주거의식 21항목을 대상으로 요인분석을 실시하였다. 데이터 중 누락된값(missing value)에 대해서는 pairwise방식으로 처리하였으며 요인추출방법은 주성분추출법인방법을 적용하였다. 요인회전방법은 직각회전의 하

나인 베리맥스방법을 적용하였으며, 요인수는 아이겐 값(eigen value)이 1이상을 기준으로 결정하였다. 분석결과 생활의식은 여가생활중시형, 미래지향형, 직업성취형, 개성중형, 적극참여형, 실리추구형, 단순생활지향형의 7개 요인으로 명명될 수 있으며, 주거의식은 안전·안정성 중시 요인, 편리·보건성지향요인, 사회성지향요인, 입지성지향요인, 상징성지향요인, 거주성지향요인, 경제성지향요인7개 요인으로 명명하였다.

조사대상 가구의 생활의식 특성에 영향을 미치는 요인은 공통변량이 9.82%인 여가생활중시요인으로 파악되었다. 즉 자기생활의 여가를 중시하는 정도가 조사대상가구의 생활의식 특성을 좌우하는 중심성향을 알 수 있다. 한편 주거의식에 대해서는 안전·안정성지향요인의 설명력이 11.12%로 가장 높게 나타났다.

3. 생활의식과 주의식유형별 도심거주자의 라이프스타일 유형화 및 특성

도심거주자의 라이프스타일을 유형화하기 위하여 요인분석으로 재구성된 생활의식 7개 차원과 주거의식 7개 차원을 중심으로 군집분석을 실시하였다. 각 경우의 빈도와 특성을 <표 2>에 제시하였다. 예측집단수를 고려하여 4개 집단으로 유형화시키고, 각 경우의 빈도와 특성을 살펴보면, 4개의 집단과 3개의 집단으로 유형화 하는 경우, 동일한 유형은 아니지만 빈도수가 너무 적은 집단이 있어서 제외하였다.

2개 집단으로 유형화하는 경우도 빈도수가 고르지 않으나, 빈도수가 적은 집단도 다른 것에 비하여는 많고, 나타난 유형이 모두가 가설적 유형에 포함되므로 상대적으로 자료의 유실을 피할 수 있고, 도심거주자의 라이프스타일 유형을 파악할 수 있다는 장점을 가지고 있다. 그러므로 조사대상을 최종 중심치의 차이가 크고, 군집별 표본의 수가 고르게 분포되도록 하여, 2집단(집단1 110가구 63.2%, 집단2 64가구 36.8%)로 유형화하였다.

표 2. 라이프스타일 유형의 집단수별 빈도 및 표준화된 점수의 부호

집단	빈도		빈도
	(L, F, J, M, P, L, S, C, O, HL, I, A, E)	(L, F, J, M, P, L, S, C, O, HL, I, A, E)	
1	43(-,-,-,-,-,+,-,-,-,+,-,-,-)	172(-,+,-,+,-,+,-,+,-,-,-)	110(-,-,+,-,+,-,+,-,-,-,+,-,-,+)
2	129(+,+,-,+,-,-,+,-,+,-,-,-)	1(-,+,-,+,-,+,-,+,-,+,-,-)	64(+,+,-,+,-,-,-,+,-,+,-,-,+)
3	1(-,-,+,-,-,-,-,-,+,-,-,-)	1(-,-,+,-,-,-,-,-,+,-,-,+)	
4	1(-,+,-,-,+,-,+,-,+,-,+,-,-)		
계	174		

생활의식요인- L: 여가생활중시형, F:미래지향형, J:직업성취형, M:적극적참여형, LP:실리추구형, S:단순생활지향형
 주의식요인- S: 안전·안정성지향, C:편리·보건성지향, O:사회성지향, HL:입지성지향, I:상징성지향, A:거주성지향, E:경제성지향

1) 월세 1만원당 전세 100만원으로 환산한 임대료임.

표 3. 라이프스타일 유형의 집단중심치

구분	요인	집단1	집단2
생활의식	여가생활중시형	-.12677	.11682
	미래지향형	-.17615	.35421
	직업성취형	.13626	-.24780
	개성중시형	-.14622	.24155
	적극적참여형	.02882	-.06515
	실리추구형	.33198	-.57531
주의식	단순생활지향형	-.14499	.21955
	안전·안전성지향	-.08323	.17654
	편리·보건성지향	-.11331	.34332
	사회성지향	.32984	-.60746
	입지성지향	.26492	-.40776
	상징성지향	.00433	-.06476
	거주성지향	-.23331	.30959
	경제성지향	.17436	-.26905

각 집단의 특성을 분석한 결과 두 집단 모두 도시지향적인 성향을 보이거나 집단1이 집단2에 비해 보다 더 유행에 민감하며, 모든 생활의 편리함을 추구하고 적극적인 생활성향을 보여 집단1을 도심생활형으로 명명하였다. 집단2는 기호나 취미나 맞는 여가생활을 추구하며, 자녀교육환경 및 안전성, 일조 채광을 더 중요시하고 미래지향적인 성향을 보여 도시생활형이라고 명명하였다<표 4참조>.

표 4. 라이프스타일의 특성

구분	집단1	집단2
생활의식	분위기와 기념일을 중시하는 적극적 생활성향이며, 현재의 생활에 긍정적이면서 유행에 민감하다. 개인의 능력과 경제적 만족을 함께 추구하며 가사일의 편리성을 중요시한다.	장래에 대한 대비를 최우선적인 삶의 목표를 가진 미래지향적이다. 인스턴트 식품을 자주 이용하는 편리함을 추구하면서 취미나 기호에 맞는 여가생활에 관심이 있다.
주의식	가로녹지, 교통공해가 심하다라도 대중교통을 비롯하여 모든 생활이 편리한 도심생활요구가 높으며, 이웃관계나 양가부모, 친척 및 친구와 접촉을 중요시한다.	사생활보호 및 자녀교육환경이 좋거나 방법·방화시스템에 대한 안전성을 지향한다. 주택내부평면보다 방의 면적이나 수에 더 관심이 크며, 주택의 편리성에 관심이 크다. 주택의 전망보다 일조·채광을 더 중시한다.

4. 라이프스타일별 일반적 특성

라이프스타일별 일반적 특성을 살펴보면, 주거특성인 방수와 울산시 거주기간을 제외한 모든 변수에서는 통계적으로 유의적인 차이가 나타나지 않았다. 이러한 결과는 조사대상자의 과반수 이상이 현도심지에

거주한 기간이 11년 이상인 도심거주자들로서 균질적인 집단이라 해석된다. 통계적으로 유의적인 차이는 없었지만 사회인구학적특성과 주거특성 항목 중 집단별 빈도가 높은 경우를 중심으로 정리하면 <표 5>와 같다.

표 5. 라이프스타일별 일반적 특성

구분	도심생활형	도시생활형	
사회·인구학적특성	가장과 주부의 연령	50대	40대
	가장의 직업	자영업	자영업
	주부의 직업	전업주부(74.3%)가 대부분임	취업주부(50.7%)> 전업주부(49.3%)
	월평균소득	200~300만원 미만	200~300만원 미만
	가구형태	핵가족	핵가족
	가족생활주기	성인기 및 자녀 결혼기	성인기 및 자녀 결혼기
주거특성	가족수	4명	4명
	주택규모	20-30평형대(52.3%)	20-30평형대(62.3%)
	주택유형	다세대/다가구주택	다세대/다가구주택
	방수	3개(41.9%) 5개(33.3%)	3개인 경우(63.8%)
	소유형태	자가용 높음(72.6%)	자가용 높음(78.1%)
	주택내 가구수	4가구(34.0%)	1가구(52.9%)
	울산시 거주기간	21년 이상(67.7%)	21년 이상(58.0%)
	현주거지 거주기간	11년 이상(61.9%)	11년 이상(59.4%)

라이프스타일별 빈도 차이가 있는 항목

5. 도심거주자의 라이프스타일별 주거환경만족도2)

라이프스타일 유형에 따른 주거환경만족도는 통계적으로 유의한 항목이 없다. 전반적으로 물리적 성능과 경제성, 이웃관계에 대한 만족도는 통계적 평균치 3.0보다 높게 나타났다. 그러나 어린이 놀이 환경(2.71)과 주민환경(2.62), 대중교통시설(2.90)에 대한 만족도는 낮은 것으로 파악되었다. 범죄(2.96) 및 자녀 놀이 환경안전(2.70), 골목길 보행 및 야간통행(2.88) 등 안전성 측면에서는 모두 불만족하게 느끼고 있다는 사실을 알 수 있다. 보건환경 만족도 중 쓰레기 문제(2.97)와 교통공해에 대한 만족도(2.90)는 불만족하게 나타났다.

6. 도심거주자의 라이프스타일별 주거선호

1) 희망주택면적, 희망주택가격, 희망방수

도심거주자들이 살고 싶어 하는 주택규모는 라이프스타일에 따라 다르게 파악되었다. 도심생활형과

2) 주거환경만족도란 거주자들이 자신의 주거환경에 대하여 느끼는 만족의 정도로 만족도 평가는 여러 측면을 설명하는 주거환경 요소에 대한 만족정도가 종합되어 나타난 주관적 평가로 거주자들의 가치관 과거의 경험, 현재의 여건 등에 따라 변하게 된다.

도시생활형 모두다 30평형대가 가장 높게 나타났지만 도시생활형은 도심생활형보다 50평형대를 요구하는 비율이 상대적으로 높게 나타났다. 희망주택가격은 16,000~20,000만원대에서 도심생활형과 도시생활형 모두 높게 나타났지만 도심생활형은 도시생활형에 비해 상대적으로 높게 나타났으며, 도시생활형의 희망주택가격은 26,000~30,000만원대에서 도심생활형보다 높게 나타났다. 희망방수는 도심생활형, 도시생활형 모두 다 4개를 희망하는 것으로 나타났다<표 6참조>

표 6. 라이프스타일별 희망주택

구 분	도심생활형	도시생활형
희망 주택 변적	30평형(40.0%)	30평형(30.4%), 50평형이상(47.8%)
희망 주택 가격	16,000~20,000만원(44.8%) 5,000~10,000만원(23.0%)	16,000~20,000만원(25.4%) 26,000~30,000만원(22.2%)
희망 방수	4개(42.9%)>3개(32.4%)	4개(50.7%)>5개(26.1%)

□ 라이프스타일별 빈도 차이가 있는 항목

2) 요구 시설

라이프스타일별 주차문제 해결방안은 통계적 유의한 차이를 보였으며, 도심생활형인 경우 거주자 우선 주차제의 강화, 도시생활형인 경우 동네 공용주차장을 설치해서 주차문제를 해결해야 하는 의견이 가장 높게 나타났다. 라이프스타일별 보충교육시설에 대한 요구시설은 도심생활형인 경우 어린이가 이용가능한 문화센터(52.6%)가 가장 컸으며, 그 다음으로는 학습능력을 향상시킬 수 있는 사설학원(16.5%), 중·고등학교(14.4%)순으로 요구하고 있는 것으로 파악되었다. 도시생활형 역시 어린이 이용가능한 문화센터(49.2%)요구가 가장 컸으며 그다음은 예술능력을 향상시킬 수 있는 사설학원(18.5%), 중·고등학교(16.9%)순으로 요구하는 것으로 나타났다. 라이프스타일별 편의시설에 대한 요구는 유의한 차이를 보였다. 도심생활형인 경우는 문화시설요구가 가장 높게 나타났으며, 그 다음은 외부공간의 공용운동시설(14.0%)로 나타났다. 도시생활인 경우 역시 문화시설 요구(35.4%)가 가장 높게 나타났으며, 그 다음은 소공원에 대한 요구였다. 라이프스타일별 공공시설 요구에서는 통계적 유의한 차이를 보였다. 도심생활형은 주민자치시설(59.7%), 관공서(22.3%)순으로 요구하고 있으며, 도시생활형 역시 주민자치시설(59.7%)요구가 가장 많이 나타났다<표 7참조>

표 7. 라이프스타일별 요구시설

구 분	도심생활형	도시생활형
주차해결 문제방안	거주자우선주차제(32.0%) 동네공용주차장 설치(31.0%)	동네공용주차장 설치(44.8%) 거주자우선주차제(25.4%)
보충 교육시설	어린이가 이용가능한 문화센터(52.6%)	어린이가 이용가능한 문화센터(49.2%)
필요한 편의시설	문화시설	문화시설(35.4%)>소공원(24.6)
필요한 공공시설	주민자치시설(67.0%)] 관공서(22.3%)	주민자치시설(59.7%)

□ 라이프스타일별 빈도 차이가 있는 항목

7. 도심거주자의 라이프스타일별 이주 의사

라이프스타일별 이주 의사는 도심생활형인 경우 이주할 의사가 없는 경우(60.4%)가 높게 나타났으며, 도시생활인 경우 역시 이주할 의사 없는 경우(71.6%)가 더 높게 나타났다. 라이프스타일별 관계없이 이사를 희망하는 이유는 자녀를 위해 보다 좋은 교육환경을 찾아서(25.0%)로 가장 높게 나타났다. 라이프스타일별 관계없이 계속 거주하는 이유는 이웃관계가 좋아서(19.0%)가 가장 높게 나타났으며, 그 다음은 교통편리(16.5%)로 나타났다<표 8참조>

표 8. 라이프스타일별 이주 의사

구 분	도심생활형	도시생활형
이주할 의사	있다(39.6%), 없다(60.4%)	있다(28.4%), 없다(71.6%)
이주를 희망하는 이유	자녀교육환경(27.0%)>주택의 상태가 낡고 불량해서(21.6%)>가족수에 비해 집의 규모가 좁아서(20.2%)	주택의 상태가 낡고 불량해서/자녀 교육환경(20.0%)>가족수에 비해 집의 규모가 좁아서(16.6%)

□ 라이프스타일별 빈도 차이가 있는 항목

8. 도심거주자의 라이프스타일별 개발의견과 주택개량 및 주거환경개선

1) 개발의견

도심거주자들의 라이프스타일별 바람직한 개발의견은 통계적으로 유의한 차이는 없었다. 공통적인 개발의견경향은 전반적으로 통계적 이론적 평균치 3.0보다 높게 나타났으며, 항목에 대해 긍정적인 태도를 보였다. 노후화된 주택개량을 위해 공공지원 대책이 필요하다(3.85), 교통공해, 소음문제에 대한 대책마련을 위해 가로녹지 조성이 필요하다(3.83), 골목길 보행 및 야간통행의 안전을 위한 방안이 필요하다(3.83), 인접주택 내 주민들의 휴식을 위한 소공원 및

오픈스페이스 조성이 필요하다(3.72), 도로의 확장 및 골목길 정비가 필요하다(3.60)의부공간에서 주민들의 대화와 휴식을 위한 공간조성이 필요하다(3.63), 거주자의 의견이 반영되도록 주민합의체가 구성된 마을을 만들 의사가 있다(3.56). 주거지와 상업지가 함께 있으므로 영업시간에 제한을 두어야한다(3.46), 아름다운 장소를 만들기 위해 건물의 높이를 제한할 받아들일 용기가 있다(3.44), 환경친화적인 개발을 위해 내 땅의 일부를 녹지로 조성할 의사가 있다(3.15)라는 항목에 긍정적인 태도를 보였다. 반면에 건물의 모양에 통일성이 필요하다(2.99)라는 항목은 다른 항목에 비해 부정적인 반응으로 나타났다.

2) 주택개량 및 주거환경개선

라이프스타일별 가장 적합하고 여기는 주거유형은 도심생활형인 경우 단독주택(32.7%)이 가장 높게 나타났다으며, 그 다음은 고층형 아파트(25.7%)로 나타나는 반면, 도시생활형은 저층형 아파트(27.9%)가 가장 높게 나왔으며, 그 다음은 단독주택(25.0%)로 나타났다.

라이프스타일별 주거지역에서 상업지역으로 바뀌는 용도전환문제는 통계적으로 유의한 차이가 나타났는데, 도심생활형은 재산가치가 늘어나기 때문에 매우 바람직한 현상이라고 응답한 경우(27.7%)가 가장 높은 결과를 보였다. 도시생활형은 주변환경이 복잡해져서 안타깝다(39.7%)로 가장 높게 나타났다.

현주거문제는 라이프스타일에 따라 유의한 차이를 보였다. 도심생활형은 주차문제가 심각하다(63.4%), 주거지로서 부적합하다(15.8%), 고밀도가 가장 큰 문제이다(10.9%)의 순으로 나타났으며, 도시생활형은 도심생활형과 마찬가지로 주차문제가 심각하다(48.4%)가 가장 높은 비율을 보였으며, 그 다음은 난개발이 심각한 문제이다(25.0%), 고밀도가 가장 큰문제이다(12.5%) 순으로 지적하였다.

희망개발주체는 라이프스타일별로 유의한 차이를 보이고 있는데 도심생활형은 공공기관(주택공사이나 토지공사)이 64.7%로 높은 비율을 보였다. 도시생활 유형 또한 공공기관(주택공사이나 토지공사)이 39.7%의 비율로 가장 높게 나타났지만 도심생활형보다 낮은 비율을 보였으며, 기업이 희망개발주체로 23.5%의 비율을 보이고 있다.

희망개발지원자는 라이프스타일별로 차이는 없었고 전체적으로 행정기관(관주도)이 가장 높게 나타났다. 적당한 개발인원수는 두 집단 모두 51명 이상으로 라이프스타일별 통계적으로 유의한 차이가 나타났으며, 개발필지 평수는 501평이 적당하다고 응답한 경우가 가장 많았다. 현주택 노후화의 이유로 신축, 증·개축의향은 도심생활형과 도시생활형 집단 모두 있는 것으로 나타났다<표 9참조>.

표 9. 라이프스타일별 개발의견 및 주택개량 및 주거환경개선

구분	도심생활형	도시생활형
적합한 주거유형	단독주택(32.7%)> 고층형아파트(25.7%)	저층형 아파트(27.9%)>단독주택(25.0%)
용도전환문제	재산가치 증가로 바람직함(27.7%)	주거환경이 복잡해서 안타까움(39.7%)
현주거 문제	주차문제가 심각(63.4%)	주차문제가 심각(48.4%)
개발방식	구역전체 전면 철거 후 재개발 또는 재건축(43.9%)	구역전체 전면 철거 후 재개발 또는 재건축(41.2%)
개발주체	공공기관(64.7%)	공공기관(39.7%)>기업(23.5%)
개발지원자	행정기관(46.1%)	행정기관(55.2%)
개발필지/개발인원	51명(74.3%)이상 501평(58.1%)이상	51명(68.1%)이상 501평(60.9%)이상

라이프스타일별 빈도 차이가 있는 항목

IV. 결론 및 제언

본 연구에서는 도심거주자의 수요층을 세분화하여 이들의 생활에 대응한 주거선호를 파악하기 위하여 라이프스타일을 통한 거주자의 유형화를 시도하였다. 그 결과 두 집단 모두 도시지향적인 성향을 보이나, 더 유행에 민감하며, 모든 생활의 편리함을 추구하고 적극적인 생활성

향을 보인 도심생활형과 기호나 취미나 맞는 여가생활을 추구하고, 자녀교육환경 및 안전성, 일조 채광을 더 중요시하고 미래지향적인 성향을 보인 도시생활형으로 분류되었다.

라이프스타일 유형별 조사대상의 일반적 특성, 주거환경만족도, 주거선호, 주택개량 및 주거환경개선에 대한 의견을 파악하고자 하였다. 라이프스타일 유형별 조사대상의 일반적 특성은 주거특성인 방수와 울산시 거주기간에서만 통계적으로 유의한 차이를 보였다. 이는 조사대상자들의 과반수 이상이 현재 주거지에서 11년 이상 거주한자로서 교통이 편리와 동네인심, 계속적으로 현재동내에서 거주해온 이유로 과반수 이상이 이주할 의사가 없는 균질적인 집단이라고 해석된다.

라이프스타일 유형별 주거환경만족도와 개발에 대한 의견은 통계적으로 유의한 차이가 나타나지 않았다. 주거환경만족에 대한 일반적 경향을 보면 범죄 및 자녀놀이 환경안전, 골목길 보행 및 야간통행 등 안전성 측면과 쓰레기문제와 교통공해에 대해 불만족요인으로 나타났다. 개발의견에 대한 일반적 경향은 공공지원, 가로녹지환경, 오픈스페이스 등 친환경 개발의견에 대해 긍정적으로 나타났다.

라이프스타일유형별 주택개발 및 주거환경개선에 대한 의견은 통계적으로 유의적 차이가 나타났다. 도심생활형은 단독주택, 도시생활형은 저층형 아파트가 가장 적합한 주거유형으로 높은 비율을 보였다. 주거 지역에서 상업지역으로 바뀌는 용도전환문제에 대해 도심생활형은 재산가치가 늘어나기 때문에 바람직한 현상으로, 도시생활형은 주변환경이 복잡해져서 안타깝다고 보는 비율이 가장 높게 나타났다. 도심생활형이 희망하는 개발주체는 주택공사나 토지공사와 같은 공공기관으로 가장 높은 비율을 보였으며, 도시생활 유형은 공공기관과 기업이 개발주체가 되어야 한다고 주장하고 있다. 적당한 개발인원수는 두 집단 모두 51명 이상으로 라이프스타일별 통계적으로 유의한 차이가 나타났으며, 개발필지 평수는 501평이 적당하다고 응답한 경우가 가장 많았다.

본 연구의 의의는 새로운 도심주거개발의 다양화를 위한 실제적인 대안의 방향을 수요자 측면을 고려한 실제적인 대안 방향을 제시하려는 것으로 도심 주거가구의 생활특성을 부각시킬 수 있는 실증적 기초 자료를 제시하였다. 이상의 연구결과를 보면 도심 주거에서는 높은 지가와 여러 가지 개발의 어려움으로 인해 주거지를 보는 관점의 전환이 요구된다, 즉 도심주거는 공공재의 관점에서 접근되어야 할 것이며 이에 대한 정책과 시책이 뒷받침되어야 할 것이다

참고문헌

- 고경필, 윤재웅(1994), 주거가치와 주생활 양식에 따른 주택구매 행동분석, 한국주거학회지, 제5권, 제2호
- 박성연(1996), 한국인의 라이프스타일 유형과 특성, 한국마케팅학회, 마케팅연구
- 신소영(1997), 도시 거주자의 주생활 양식에 관한 연구, 한국주거학회지, 제8권 제2호
- 신화경(1998), 신문광고를 통해 본 시대별 주거가치 변화에 관한 연구, 한국주거학회지, 제9권 1호
- 원세용·반상철·김태영(2004), 청주시 역사적 도심주거지내 방형가구의 현황 및 변화, 대한건축학회지, 제20권 제1호
- 이영주·이영호(1998), 라이프스타일에 따른 주거선택행태분석, 대한건축학회논문집, 제14권, 6호
- 임소연·김재경·안옥희(1999), 거주지역의 정주성 향상을 위한 연구, 한국주거학회논문집, 제8권 제2호
- 임준홍·김한수(2001), 도심거주의 선호자 및 선호유형에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지, 제36권 제6호
- 임준홍·김한수(2001), 도심부 주거지 개발을 위한 후보지 선정에 관한 연구, 대한건축학회지, 제17권 제11호
- 조명은·윤복자(2000), 신세대 생활양식유형에 따른 공동주택 선호에 관한 연구, 한국주거학회지, 제11권 제1호
- 조형오(1996), 한국인의 라이프스타일 유형분류 및 소비행동에 대한 연구, 소비자학 연구, 제7권 2호
- 최복화(1987), 주거가치 체계정립을 위한 연구, 대한가정학회지, 제25권 4호
- Lanaspa, Luis; Pueyo, Fernando Sanz(2003), The Evolution of Spanish Urban Structure during the Twentieth Century. Fernando. Urban Studies, Vol. 40.