

아파트, 單獨住宅 住民의 住居意識 및 行態에 關한 比較

宋 長 福

第 4 章 「아파트」와 單獨住宅 住居意識 및 行態分析

第 1 節 住居實態分析 및 居住人 實態分析

1-1 機能別 面積分布 家口員構成, 房數

「아파트」나 單獨住宅이 우리 社會에서 아직도 富의 蓄積을 위한 不動產 投資의 對象이며, 商品의 價値로서 評價되고 있다.

이런 現實情에서는 建坪은 基本價値로 삼고 있으며 住居環境의 質(Quality)을 가늠하는 優先的인 要素가 量(Quantity)으로 表示된 住宅의 面積이다.

單獨住宅에 居住하는 住民들 보다 「아파트」에 居住하고 있는 住民들에게서 住居面積에 對한 意識度가 높게 나타나는 것을 日常生活을 通하여 우리는 느낄 수 있다.

특히 「아파트」에서는 建築物의 變化性이 적기 때문에 住居 面積은 「아파트」의 價格을 代表할 수 있는 것으로 이것은 單獨住宅보다 「아파트」가 住居의 質을 左右하는 一次的인 要素가 住宅의 面積이라는 것을 뜻한다.

住宅의 量(Volume)을 認識하는데 있어서 單獨住宅과 「아파트」를 比較하여 본다면 單獨住宅에서는 울타리나 담장으로 둘러싸인 大門에서부터 프라이버시의 場(place)으로 認識되는 反面에 「아파트」에서는 家口 單位의 현관門 안에 들어서야만 家口가 갖는 「프라이버시」의 場으로 認識된다. 뿐만 아니라 單獨住宅에 있어서는 建物の 屋上이나 地下도 「프라이버시」의 場으로 認識되는 것이다. 卽 住宅의 量을 認識하는데 있어서 「아파트」는 屋外空間(out door space)을 가지지 못했다는 것이다. 「발코니」와 계단등을 「아파트」의 屋外空間으로 볼 수 있으나 單獨住宅의 마당에 比較하면 屋外空間으로 認識하기에는 너무 좁다고 볼 수 있으며 그 質에 있어서도 單獨住宅의 뜰에 比較하면 意味가 不足한 屋外空間이다. 따라서 「아파트」의 住宅面積을 算定하는데 있어서 「발코니」와 계단을 除外하는 것은 當然한 論理이다.

表〈4-1〉은 本研究에서 對象으로 하고 있는 盤浦地區

「아파트」와 禾谷 地區 單獨住宅에서의 그 機能別 面積分布를 말하여 주고 있으며 表에서 볼 수 있듯이 「아파트」와 單獨住宅에서 居室(Living Room)이 家族의 共同生活空間 및 손님을 맞아들이는 応接室로 使用되므로 각각 6.7坪과 5.7坪으로써 제일 높은 面積을 차지하고 있다.

表〈4-1〉 機能別 面積分布

(單位：坪)

機能 住宅	居 室	應 接 室	書 齋 室	夫 婦 室	兒 童 室	老 人 室	食 堂	寢 室	化 粧 室	浴 室	부 엿	부 식 엿	화 목 장 실 실
아파트	6.7	5.3	4	4.5	3.5	2.8	3.5	4.2	2.1	2.1	2.8	3.5	2.3
單獨住宅	5.7	4.8	3.6	4.2	3.2	3.4	2.9	4.5	2	2.2	2.3	3.7	2.5

그러나 單獨住宅은 안방을 크게 만들려는 傾向이 있어 이것이 寢室, 食堂 및 家族의 共同生活 空間등 多角的으로 利用되므로 그런데서 마루를 Livingroom으로 마련한다 할지라도 別로 活用되지 않고 있다.

家族數에 따르는 住居形態에 있어서 대체로 家族數가 5名 以下일 때는 「아파트」를 主로 利用하는 傾向이 있으나 우리나라의 實情은 「아파트」가 本格的으로 供給되기 始作한 것이 얼마되지 않은 탓으로 家族數에 關係없이 單獨住宅이 多分히 많다. 그러나 앞으로 家族計劃이 成功的으로 이루어지고 產業發展에 따른 核家族化를 생각한다면 또 「아파트」普及이 擴大될 것으로 假定한다면 「아파트」比率이 많을 것으로 생각된다.

表〈4-2〉 住宅形態別 家族數 分布

(單位：%)

住宅形態	家族數	2~3人	4~5人	6~7人	8~9人	9人 이상
아파트		6	71.5	21.5	1	—
單獨住宅		3.5	66	25	2.5	3

表〈4-2〉에서 보는 바와 같이 家族數가 5人이 될때

까지는 「아파트」의 利用率이 많으나 5人以上이 되어 家族數가 增加할수록 单独住宅의 使用率이 增加하여 9人以上일때에는 전혀 「아파트」를 使用하지 않는다는 것이다.

또한 生活週期에 따라 住居形態가 變化되므로, 週期的 段階에 따라 住生活에 必要한 空間的 要求도 變하기 마련이다. 即 初期에는 「아파트」를 選好하는 것으로 나타났으나 中期에 걸쳐 後期로 접어들면 「아파트」보다는 单独住宅으로 居住하는 傾向을 띄게 된다.

住宅形態別 全体房數

各住宅이 갖는 總 房數는 单独이 4個와 3.9個로 비슷하나 (表 4-3)에서 보는 바와 같이 房數의 變化는 「아파트」는 剛一的인 形式을 갖고 있기 때문이다.

우선 全体의인 分布를 보면 单独住宅은 房3個짜리가 全体의 38%로써 가장 많은 比率을 占하고 있으며 4個짜리는 35%, 5個짜리는 15%를 차지하는 反面에, 「아파트」는 4個짜리가 34%, 3個짜리가 40%, 5個짜리는 19%를 각각 차지하고 있다.

表 <4-3> 住宅形態別 全体 房數 (單位: %)

房 數	3 個	4 個	5 個	6 個	7 個
住宅形態					
아 파 트	40	34	19	7	—
单 独 住 宅	38	35	15	9	3

住居適合性(Habitability)

单独住宅과 「아파트」의 住居面積과 平均 家口員數를 根拠로 하여 各 面積別로 1人当 住居面積을 算定하여 보면 20~25坪은 1人当 住居面積의 最低基準을 3.3~3.7坪에 比較하여 보면 3.4坪으로 最低基準의 範圍內에 있으나 26~30坪은 4.4坪, 31~35坪은 5.5坪, 36~40坪은 5.8坪으로 最低基準을 넘고 있는 實情이다.

表 <4-4> 住宅別 1人当 住居面積, 房当平均面積, 平均家口員數

住宅形態	住居面積(坪)	平均家口員數(人)	房当平均人員(人)	1人当居住面積(坪)
아 파 트	20-25	4.33	2.0	3.4
	26-30	4.51	1.5	4.4
	31-35	4.72	1.3	5.5
	36-40	4.81	1.3	5.8
单 独 住 宅	20-25	4.41	2.2	3.2
	26-30	4.71	1.7	4.2
	31-35	4.92	1.6	5.3
	36-40	5.2	1.41	5.6

그러나 单独住宅은 「아파트」보다 住居面積이 적어서 1人当 住居面積은 20~25坪인 때는 3.2坪으로 住居適合性(Habitability)에 미흡한 狀態이고 26~30坪은 4.2坪, 31~35坪은 5.3坪, 36~40坪은 5.6坪의 順으로 되어 있다.

이것은 「아파트」와 单独住宅이 같은 坪數라 할지라도 「아파트」의 住居面積이라는 것은 共有面積과 서비스(Service)面積을 包含하게 되므로 實面積과는 약간의 差異가 있는 것이다.

便益性(Livability)

生活의 質的 向上을 위한 住宅樣式은 单独住宅이나 「아파트」의 内部 構造와 空間配置만을 問題삼을 수 없다. 住生活의 環境은 団地와 聚落의 綜合的 構想을 通해 바람직하게 造成될 수도 있을 것이다. 物理的 環境의 造成은 이웃간의 人情있는 相互 接觸과 共同体 유대로 造長하며 可能케 하는 方向으로 이루어져야 한다.

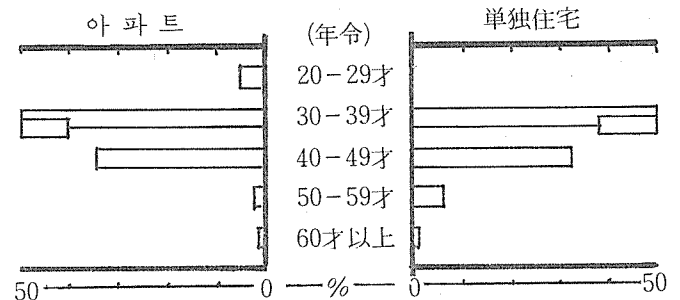
盤浦 地区 「아파트」는 모두 中央供給式 暖房施設과 便利한 목욕 施設 및 充分한 憐憫간격도 維持하고 있으나 禾谷地区는 住居適地로서 完全히 開發되지 않았음으로 충분한 便益施設을 갖추지 못하였으며 주변의 工業地域으로 因한 公害와 金浦공항의 飛行機소음으로 因한 住居適地로는 좋지 못하다.

다시말하면 住居環境의 質에 있어서는 禾谷地区보다 盤浦地域이 良好한 條件을 지니고 있다고 볼 수 있다.

1-2 家口主의 年令, 教育水準, 所得, 所有關係

家口主의 年令分布를 보면 (圖表 4-3)에서 나타난 바와 같이 対象 「아파트」年令 構成比는 30才에서 39才 사이가 60%로서 가장 높은 比率을 占하고 40才에서 49才 사이가 33%로서 다음의 比率이며 다음은 20才에서 29才 사이가 4%, 50才에서 59才 사이가 2%, 60才 以上이 1% 順이었다.

(圖表 4-3) 家口主의 年令分布



单独住宅의 全体 平均 構成比는 30才에서 39才 사이가 63%로 가장 높고 40才에서 49才 사이가 31%로서 다음의 比率을 나타내고 있으며 다음은 50才에서 59才 사이가 5% 60才이상이 1%의 順이었으며 20才에서 29才사이는 전혀 나타나지 않았다.

特記할 것은 「아파트」와 单独住宅이 다같이 30才부터 39才 사이의 比較的 젊은層이 全体의 60%(아파트) 乃至 63%(单独住宅)를 차지하고 있다는 事實이다. 이 事實은 一般的으로 젊은層은 「아파트」를 選好하고 年令이 많아짐에 따라 单独住宅을 選好한 것으로 생각된다. 本 調査에서도 <圖表 4-3>과 같이 이러한 傾向은 나타나고 있다.

表 < 4 - 5 > 年 齡 別 住 宅 形 態 分 布 (單位：%)

住宅形態 年 齡 別		1 單 獨	2 聯 立	3 아파트	4 店舖住宅	5 其 他
1	10대	76.7	10.0	5.0	3.3	5.0
2	20대	77.5	7.0	7.6	7.1	0.8
3	30대	75.7	8.3	6.5	8.6	0.9
4	40대	81.8	6.4	3.7	7.4	0.7
5	50대	83.3	5.7	2.6	7.3	1.2
6	60대	87.9	5.7	1.7	4.5	0.3
7	70대	94.7	2.7	1.1	1.5	0
8	80대	95.2	0	2.4	0	2.4

그러나 <表 4-5>의 우리나라 全体 年 齡 別 住 宅 形 態 分 布를 살펴보면 老 少를 不問하고 单独住宅의 比率이 圧到的으로 많음을 알 수 있고 이러한 것은 우리나라에 「아파트」가 本格的으로 지어지기 始作한 것은 近來의 일이라는 點과 그 數字에 있어 아직도 많지 못하다는 點을 勘案한다면 쉽게 說明되어진다.

家口主의 教育水準과 住宅形態에 있어서는 <表 4-6>와 같이 學歷이 높을수록 아파트에 사는 傾向이 있고 學歷이 낮을수록 单独住宅을 選好한다.

表 < 4 - 6 > 住 宅 形 態 別 教 育 水 準 (單位：%)

教育水準 住宅形態	國 卒	中 卒	高 卒	初 大 卒	大 卒	大 學 院 卒 以 上
單 獨 住 宅	1	0.5	5	4	64.5	25
아 파 트	1	3	10	16	55	14

즉 學歷과 住宅狀態에 있어서는 流動段階에서는 學歷이 높을수록 「아파트」에 사는 傾向이 있고 學歷이 낮을수록 单独住宅을 選好한다. 그러나 自家段階에 접어들면서 學歷과 「아파트」 選好現象은 좀더 探化되지만 单独住宅의 選好現象도 뚜렷해진다.

定着段階에서는 學歷이 낮을수록 单独住宅을 選好하며 아파트는 거의 選好對象이 되지 않는 것 같다.

家口主의 月所得別 住居形態는 所得水準間에 뚜렷한 關係가 있지는 않다.

그러나 月所得水準 26~40萬원 家口主는 다음 <表 4-7>에서와 같이 「아파트」와 单独住宅이 거의 비슷하게 나타나고 있다. 月所得이 16~25萬원 사이는 「아파트」보다 单独住宅 比率이 높게 나타나고 있으며 10~15萬원 사이는 거의 비슷하게 나타나고 있다.

特記할만한 것은 41萬원 以上이 单独住宅보다 「아파트」가 相對的으로 높게 나타나고 있으며 이것은 生活하기에 单独住宅보다 「아파트」가 便利하고 잘 適應이 되어 高所得層이 많이 利用하고 있음을 나타낸 것이라고 解釋된다.

<表 4 - 7 > 住 宅 形 態 別 月 所 得 額 (單位：%)

月所得 住宅形態	10~15 萬원	16~20 萬원	21~25 萬원	26~30 萬원	31~40 萬원	41萬원 以上
아 파 트	1	6.5	7	21	33	31.5
單 獨 住 宅	1.5	9	17	27	27	18.5

所有關係 및 賃貸形態

現在 살고 있는 住宅의 所有關係를 大都市인 서울市の 경우 1978年 10月 現在 서울市 統計를 통해 살펴보면 54%가 自家이고 無住宅家口가 46%나 되어 住宅難이 深刻함을 나타내고 있다

<表 4 - 8 > 住 宅 所 有 關 係 (單位：%)

所有關係 住宅形態	自 家	伝 賃	月 賃	親 知 집	其 他
아 파 트	91	5.5	3.5	—	—
單 獨 住 宅	95.5	3.5	—	1	—

本 調査對象 「아파트」와 单独住宅 分布를 보면 「아파트」는 自家 91%이고 单独은 95.5%로 90% 以上인 비슷한 比率을 나타내고 있으며 伝賃는 「아파트」 5.5% 单独住宅이 3.5%로 「아파트」가 单独住宅보다 약간 높은 比率을 나타내고 있는데 이것은 「아파트」가 便益施設이 잘되어 있어 살기에 편안하다는 뜻인 것 같다. 特異한 것은 月賃인 경우 「아파트」는 3.5%의 比率이 나타났는가 하면 单独住宅은 전혀 나타나지 않고 있다.

所得階層別 所有關係를 보면 所得水準이 높을수록 自家의 比率이 높아지고 相對的으로 賃貸(伝賃 및 月賃)의 比率이 낮아지고 있다.

一般的으로 所得水準別 賃貸形態를 보면 流動段階에서는 所得水準이 높아짐에 따라 獨채 賃貸의 比率이 높아지고 部分賃貸의 比率이 낮아진다. 自家段階에서는 所得水準에 關係없이 獨채 賃貸를 한다고 볼 수 있으나 所得水準이 極히 높으면 獨채 賃貸의 比率이 急上昇한다. 따라서 部分賃貸는 相對的으로 減少한다. 定着段階에서는 所得水準이 높아짐에 따라 獨채 賃貸의 比率이 急上昇하고 部分賃貸는 急減少한다.

第2節 構造와 機能에 對한 住居意識과 行態

2-1. 前居住 住宅形態 變化 및 現居住 住宅 長·短点 比較

過去와 現在의 住宅形態가 어떠한 것이든 大部分의 사람들이 窮極의 理想인 住宅形態로 이사 갈려고 할 것이다.

〈表 4-9〉 前居住 住宅의 種類 (單位：%)

前住居 住宅形態	아 파 트	聯立住宅	單獨住宅
아 파 트	44.5	1.5	54
單獨住宅	10	0.5	89.5

〈表 4-9〉에서 보는 바와같이 前住宅形態가 單獨住宅에서 單獨住宅으로 온 境遇가 89.5%, 聯立住宅에서 온 것이 0.5%, 아파트가 10%인데 對하여 前住宅形態가 「아파트」에서 「아파트」로 온 境遇는 44.5%, 單獨인 경우는 54%, 聯立住宅인 경우 1.5%를 各各 나타내고 있다. 即 住宅의 形態를 「아파트」에서 單獨으로 바꾼 경우는 10%인데 反하여 單獨에서 「아파트」인 것은 54%의 大 差異를 이루고 있다.

이것은 住居生活이 便利하여 維持管理가 쉬운 「아파트」로 이사할려는 傾向을 알 수가 있다.

〈表 4-10〉 現居住者가 攄한 住宅形態別 長短点表

(單位：%)

長短点 形態	長 点	短 点		
아 파 트	住居活動이 便利해서	50	이웃間의 社會的 接觸이 欠如	11
	維持管理가 便해서	21	兒童, 老人, 主婦의 運動不足	16
	生活便益施設利用이 便利해서	19	外部活動이 적어지고 T V視聽이 많다	3
	아이들 키우는데 便利해서	8	單調로운 外觀에 對한 心理的 反발	9
	周圍環境이 좋아서	1	臨時的 住居라는 認識	14
	프라이버시가 確保되어서	1	私有庭園을 가질 수 없다	37
單獨住宅	프라이버시가 確保되어서	10	垜地 面積을 많이 차지해서	3
	私有의 庭園空間을 가질 수 있다	61	적은 垜地에 連續的으로 配置되어 지루하다	11.5
	所有欲求를 滿足시키고 個性을 確立시킨다	15.5	公共綠地 造成이 어렵다	9.5
	住宅의 形態를 自由로이 攄할 수 있다	13.5	住宅管理가 어렵다	76

單獨住宅 및 「아파트」의 長短점을 물어보는 質問에 對하여 單獨住宅의 長点으로 “私有의 庭園을 가질 수 있다”가 61%로 제일 높으며 그 다음이 “所有欲求를 滿足시키고 個性을 確立시킨다.” “住宅形態를 自由로이 攄할 수 있다” “프라이버시가 確立된다” 등의 順序인데 이들의 構成比는 15.5%, 13.5%, 10%이다. 그 短点으로는 “住宅管

理가 어렵다”가 76%, “적은 垜地에 連續的으로 配置될 境遇 지루하다”가 11.5%, “公共綠地造成이 어렵다”가 9.5%로 나타났다.

「아파트」에서는 長点으로는 “住居活動이 便해서”가 50%로 半을 차지하고 있으며 “維持管理가 便해서”가 21%, “生活便益施設利用이 便利해서”가 19%로 나타났으며 短点으로 單獨住宅과는 對照的으로 “私有의 庭園을 가질 수 없다”가 37%, 單調롭고 同一한 外觀에 對한 心理的 反발이 19%, 兒童과 老人 및 主婦들의 運動不足이 16%, 臨時的 住居라는 認識이 14%의 順序로 나타났다.

이를 分析해 보면 Livability 面에서는 「아파트」가 單獨住宅보다 優勢한 것은 住宅内部의 便益 設備 및 公共施設利用이 便利하다는 것이며 Privacy 面에서는 單獨住宅이 「아파트」보다 優勢한 것으로 나타났다.

2-2. 機能別 空間의 利用 行態

住宅 内部에서 空間을 機能別로 分類하여 보면 다음 세 가지로 나눌 수 있다.

첫째로 共同生活空間으로서 居室(마루방), 應接室, 食堂 등이 이에 屬하며

두번째로 私生活空間으로 寢室, 書齋, 夫婦室, 兒童室, 老人室 등이 이 空間에 屬한다.

그리고 세번째 家事勞動空間인데 부엌, 洗濯室, 家事室 등이 이 空間에 屬한다.

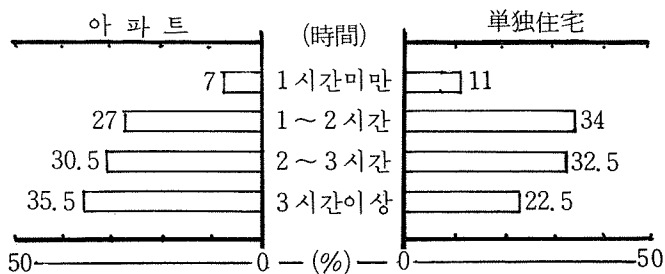
本 研究에서는 機能에 關係있는 問項을 分類하여 調査 分析코져 한다.

2-2-1. 共同生活空間

共同生活空間이라 하면 居室, 食堂 등과 같이 住宅内에서 家族이 한자리에 같이 生活하는 空間이다. 談笑하고 食事を 하며 娛樂을 즐기는 것 外에 境遇에 따라서 손님을 接待하는 일도 이 空間에서 이루어지는 것이다.

質問을 통하여 居室의 利用 行態를 알고자 하여 居室에서 家族이 함께 지내는 時間에 對한 回答 結果는 <圖表 4-7>에서 보는 바와같이 单独住宅이 1~2 時間이 34%, 2~3 時間이 32.5% 3 時間 以上이 22.5%, 1 時間 以下이 11%이다.

<圖表 4-7> 平日居室에서 家族과 함께 보내는 時間



한편으로 「아파트」에서는 3 時間 以上이 35.5%, 2~3 時間이 30.5%, 1~2 時間이 27%, 1 時間 以下이 7%의 順으로 나타났다.

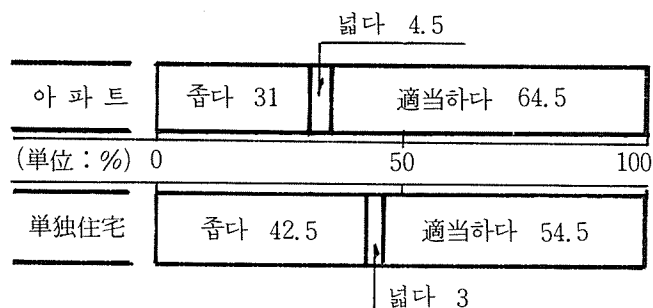
이것은 单独住宅과 「아파트」가 對照的인 現象을 보이고 있으며 「아파트」가 单独住宅보다 家族끼리 한자리에 앉아 있는 時間이 더 많다는 것과 居室을 더 많이 利用하고 있다는 것을 알 수 있다.

居室의 面積에 對한 滿足度에 對한 回答 結果는 <圖表 4-8>에서 나타내듯이 单独住宅에서 “適當하다”가 54.5%로서 가장 높은 比率을 나타내고 “좁다”가 42.5%, “넓다”가 3% 順序이다.

이 質問에 對해 「아파트」 역시 “適當하다”가 64.5%이며 “좁다”가 31% “넓다”가 4.5%로 각각 나타나고 있다.

이것은 「아파트」와 单独住宅의 住民들이 그들의 屋內空間이 넓다고 느껴지는 일이 거의 없다는 事實에 注目할만하다.

<圖表 4-8> 居室의 面積에 對한 滿足度



2-2-2. 私生活空間

住居環境에 있어서 私生活空間이 가지는 意義는 安樂한 隱居로 表現되는 프라이버시(Privacy)의 概念으로 把握할 수 있다.

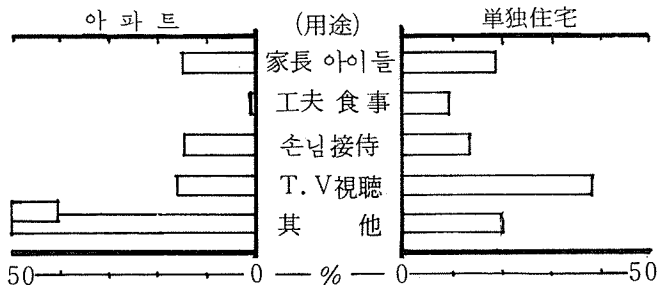
특히 住宅 内部에서 갖는 私生活空間의 意味는 住居의 質을 가능하는 指標라고 해도 過言이 아닐 것이다.

外界 域은 他人의 干涉에서 保護받아야 되는 寢室의 夫婦室, 書齋등이 住宅内에서는 私生活空間에 屬한다.

自己房이라고 하는 意識은 個人이 가지고 있는 프라이버시(Privacy)의 根本的인 場을 뜻한다.

圖表 4-9)는 夫婦 寢室의 他用途에 對한 回答 結果이다.

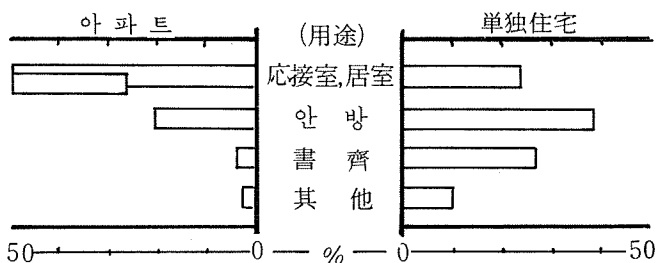
<圖表 4-9> 夫婦寢室의 就寢以外的 用途



单独住宅은 T.V 視聽으로 39%이고, 그 다음이 손님 接待로서 13%, 其他가 20%, 食事が 9% 順序이다.

特記할 事項은 「아파트」에서는 食事が 1%로 食事は 다른 場所, 即 食堂에서 하며 其他가 60%로 제일 크게 차지하고 있으며 이것은 家族의 共同生活이 고루 이 夫婦 寢室에서 이루어지고 있다는 것을 意味한다.

<圖表 4-10> 家長이 書齋로 쓰는 곳



家長이 書齋로 쓰는 房에 對한 質問을 하여 얻은 回答 結果를 <圖表 4-10>에서 보면 「아파트」는 書齋가 4%이지만 応接室 혹은 居室이 73%를 차지하고 있으며 반면 单独住宅은 書齋가 27%인데 比하여 안방이 39%로 더욱 많이 利用하고 있음을 보여주고 있다.

이것은 单独住宅은 안방이 住生活의 中心이 되지만 「아파트」는 応接室 혹은 居室이 住生活의 中心이 되고 있다는 對照的인 差異를 보이고 있다.

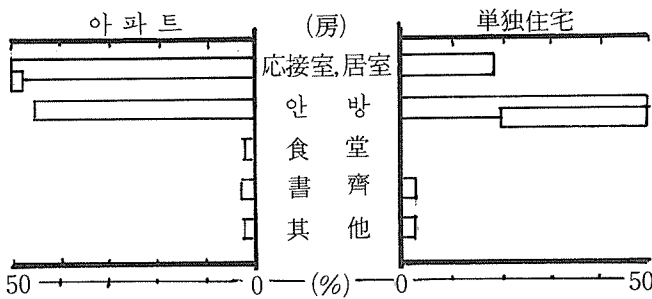
2-2-3. 家事勞動空間

家事勞動의 機能을 核心으로 하는 空間은 부엌, 洗濯場, 家事室 등이 있다.

主婦가 余暇를 보내는 場所로서 쓰이는 房의 물음에 대하여 応答한 結果는 <圖表 4-11>에서 볼 수 있듯이 「아파트」와 單獨住宅이 對照인 現狀을 나타내고 있다.

即 「아파트」에서는 應接室 혹은 居室이 52%이고 안방이 45%를 나타내고 있는 反面 單獨住宅에서는 안방이 79%로 가장 높은 比率를 차지하고 있으며 그다음이 應接室 혹은 居室이 19%를 차지하고 있다.

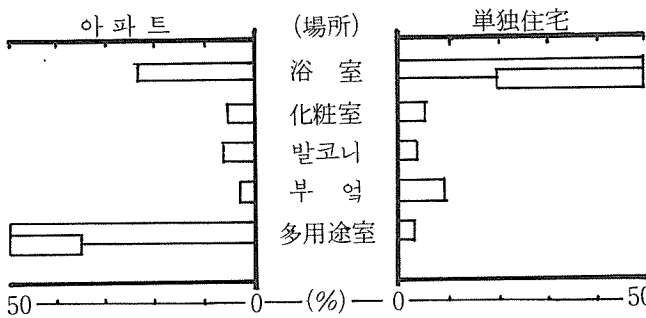
(圖表 4-11) 主婦가 余暇를 보내는 房



따라서 單獨住宅에서는 主婦가 家事外의 生活은 주로 안방에서 生活하고 있으며 「아파트」는 居室에서 보내고 있다는 점이 밝혀졌다.

主婦가 洗濯을 하는 場所에 對한 応答 結果는 單獨住宅이 浴室이 80%로서 제일 많으며 그 다음은 9%로 부엌이나 「아파트」인 경우는 多用途室이 65%이고 浴室이 24%의 順序로 되어 있다.

(圖表 4-12) 主婦가 洗濯하는 場所



2-3. 住居意識과 所望事項

住居意識과 所望事項을 調査하기 위하여 앞으로 2~3年内에 이사를 갈 計劃이 있는지 與否에 對하여 質問한 結果 全体 応答 400家口中 「아파트」와 單獨住宅의 応答은 비슷한 比率의 反應을 보이고 있다.

盤浦地區(아파트)에서는 “計劃있다”라고 応答한 家口가 56.5%이고 “없다”라고 応答한 家口가 43.5%인데 比해 化곡地區(單獨住宅)에서는 “計劃있다”가 54.5%, “없

다”가 45.5%이었다.

이사를 가고자 하는 사람들이 희망하는 住宅形態는 盤浦地區(아파트)는 正反對의 說明을 해주고 있고 化곡地區(單獨住宅)은 같은 說明을 해주고 있음을 알 수 있다.

(圖表 4-13) 2-3年内에 이사회 計劃

아파트	없다 43.5	있다 56.5
(單位: %)	0	50 100
單獨住宅	없다 45.5	있다 54.5

盤浦地區(아파트)에서는 65%가 單獨住宅을 희망하였고 單獨住宅은 60%가 庭園과 面積이 더 넓은 單獨住宅을 願하고 있음을 볼 수 있다.

이는 單獨住宅의 境遇를 除하고는 現住宅形態에서 約半以上은 單獨住宅으로 옮기고 싶어하며 그 나머지는 聯立住宅, 「아파트」등으로 分散되어 있다.

(圖表 4-14) 이사를 희망하는 住宅型

아파트	아파트 33	單獨住宅 65
(單位: %)	0	50 100
單獨住宅	아파트 31	單獨住宅 60

聯立住宅 2 (아파트 쪽에서)

聯立住宅 9 (單獨住宅 쪽에서)

그러므로 앞으로의 住宅政策은 國民들의 住宅 選好 行態를 어떻게 修正시켜 나가느냐 하는 것이 問題될 것이다.

勿論 아무리 國民들이 單獨住宅을 願하더라도 單獨住宅을 희소한다면 어쩔도리는 없겠지만 그렇게 되면 國民들의 住宅形態에 對한 潛在的 不滿과 單獨住宅의 相對的인 價格 昂騰이 誘發될 것으로 짐작된다. 그러므로 住宅 選好形態를 變更 내지 管理한다는 것은 現時觀으로 볼 때 極히 重要한 것으로 생각된다.

<表 4-11> 할아버지 할머니를 모시는지의 與否 (單位: %)

分類 形態	두분다모심	할아버지	할머니	두분다안모심
아파트	2	4	21	73
單獨住宅	8	17	32	43

住宅形態別로 居住하고 있는 住民들의 家族觀을 調査하기 위하여 할아버지와 할머니를 모시는지의 與否를 質問한 結果 <表 4-11>과 같은 反應을 얻었다.

「아파트」의 경우 두분 다 안 모시는 경우가 73%, 할머니만 모시는 경우가 21%, 할아버지만 모심이 4%, 두분 다 모시는 家口가 2%의 比率로 나타났으며 单独住宅의 경우는 두분 다 안모심이 43%, 할머니만 모심이 32%, 할아버지만 모심이 17%, 두분 다 모심이 8%로 나타났다.

이 事實은 「아파트」와 单独住宅이 큰 差異를 보이고 있다. 即 「아파트」는 住民들이 絶对 多数가 核家族을 願하고 있으며 現實的으로 核家族化를 先導하고 있는 住居樣式이 「아파트」이며 单独住宅은 住居週期에서 定着段階에서 利用되고 있다.

〈表 4-12〉 現 住居에서의 居住 予定期間 (單位: %)

形態 \ 期間	1年미만	1~2年	3~4年	5年以上
아파트	12	36	32	20
单独住宅	12	26	33	29

現住居에서의 居住予定期間을 〈表 4-12〉에서 살펴보면 「아파트」는 1年 미만이 12%, 1~2年이 36%, 3~4年이 32%, 5年以上이 20%로 1~2年の 居住 予定期間을 갖는 比率이 제일 높고 1年 미만이 제일 낮다.

单独住宅은 1年미만이 12%, 1~2年이 26%, 3~4年이 33%, 5年以上이 29%로 아파트와는 달리 3~4年の 居住予定期間이 제일 높은 比率을 차지하고 있다.

「아파트」의 경우 3~5年 以上이 52%의 比率로 나타났고 单独住宅이 62%로 나타난 것으로 보아 居住予定期間이 길면 길수록 单独住宅에 居住하고 있다고 分析할 수가 있다.

第五章 結 論

本 研究에서는 서울市域內에 있는 盤浦「아파트」團地와 禾谷地区 单独住宅을 對象으로 하여 内部的인 住居環境의 實態를 調査하고 居住하고 있는 住民들의 住宅類型別로 住居意識과 行態를 把握하므로서 住居適實性 分析을 試圖하여 이로 因해 얻은 結果는 다음과 같다.

첫째, 家族構成에서 「아파트」와 单独住宅은 서로 对照를 이루고 있다. 即 单独住宅은 大家族을 構成하며 「아파트」는 大部分이 核家族化 現象을 나타내고 있다.

둘째, 住居의 質(Quality)와 機能(Function)을 가늠

하는 便益性(Livability)와 「프라이버시」(Privacy)는 「아파트」보다 单独住宅이 높으나 量(Quantity)의 面에 基本을 둔 住居適合性(Habitability)은 单独住宅보다 「아파트」가 優勢하다.

셋째, 空間利用 行態를 보면 住居形式에 따라 顯저한 差異를 나타내고 있다. 「아파트」에서는 空間利用이 比較的 잘 이루어지고 있는 反面에 单独住宅에서는 共同生活 空間과 私生活空間이 거의 区分되지 않을 程度로 混用되고 있다.

넷째, 共同生活空間으로서 「아파트」에서는 居室을 中心으로 行해지고 있는데 對하여 单独住宅은 안방을 中心으로 모든 生活이 展開되고 있다.

다섯째, 所得面에서 「아파트」와 单独住宅이 큰 差異를 보이고 있다. 「아파트」는 中産層 以上으로 隔差가 적으나 单独住宅은 低所得層에서 高所得層에 이르기까지 隔差가 甚하게 나타나고 있다.

여섯째, 低所得層의 住宅 選擇基準에 있어서 家口員數나 家族數는 거의 影響을 주지않는 反面에 所得에는 比例할 程度로 密接한 關係가 있고 高所得層의 住宅選定基準에 있어서는 家口員數나 家族數보다 所得이 더 크게 影響을 주고 있음을 事實分析에서 알 수 있다.

일곱째, 教育水準別 希望住宅形態를 보면 教育水準이 높을수록 「아파트」를 希望하는 것이 두드러지게 나타나지만 单独住宅은 教育水準에 關係없이 希望하고 있다.

여덟째, 住宅形態 變化에서 「아파트」에서 单独 住宅으로 轉換하는것은 적으나 单独住宅에서 「아파트」로 轉換하는 것은 크게 나타나고 있어 「아파트」로 集中하는 傾向이 크게 나타나고 있다.

아홉째, 住居意識과 所望事項을 調査 分析한 結果 現居 住者의 半以上이 2~3年內에 이사할 計劃을 가지고 있으나 住宅型은 「아파트」와 单独住宅의 住民 大部分이 单独住宅을 選好하고 있어 单独住宅이 희소하게 되면 住宅 形態에 對한 潜在的 不滿과 单独住宅의 相對的인 價格 昂騰이 誘發될 것으로 짐작된다.

以上 調査 分析을 通하여 얻은 結果를 綜合하여 보면 住宅自體의 質을 想定하는 데는 量으로 測定되는 住居適合性(Habitability)에서 더욱 長期的인 안목으로 規模 決定을 해야겠으며 便益性(Livability)이나 「프라이버시」(Privacy)의 測面에서 한층 機能的이고 合理的인 計劃을 樹立해 줌으로써 보다 살기좋은 住居環境이 造成될 것이다.

筆者: 삼일종합건축연구소