

주거환경 계획을 위한 거주자 요구 조사*

- 김해시를 중심으로 -

The Dwellers Opinions about their Preferred Element of Designs for Housing in order to Enhance the Level of Housing Environment

최 영 순** 박 현 옥***
Choi, Young-Soon Park, Hyun-Ok

Abstract

This study was designed to know the dwellers opinions about their preferred element of designs for housing in order to enhance the level of housing environment through better housing plan. The main tasks of investigation were to: (1) determine the preferred elements of design for housing, (2) determine the usage of outdoor space dwellers prefer, (3) ascertain what kinds of management program and public facilities dwellers need. The sample, of 450 dwellers, was selected from the apartments in Kimhae. Incomplete questionnaires were not used in the analysis of data, thus, the total research sample consisted of 400 dwellers. The questionnaire was developed by the researcher for this study. Data were collected during June 1996. Responses from 400 dwellers were processed by SAS package program using frequency counts, percentages and χ^2 to analyze the data. The major findings were: (1) that size of house, number of bed room, number of bath room, housing type that they want were significantly different according to the characteristic of the dwellers, (2) they preferred in individual heating system to the centralized heating system of the compound, and the preference differed significantly in accordance with what system they are using now, (3) they wanted to have more green zone than enlarging childrens' play ground or parking lot, (4) about the management program and public facilities they wanted, there was no significant difference according to the characteristic of the dwellers.

I. 서 론

우리사회는 급속한 인구의 도시집중과 함께 핵가족화가 가속되어 가구수가 증가함에 따라 도시지역의 주택수요가 급격히 증가되면서 주택난이 야기되었고 이를 해결하기 위한 주택의 대량공급은 도시지역의 택지난을 불러일으켰으며, 고밀도 주거로서 공동주택인 아파트가 활발하게 건설되었다. 200만호 주택건설과 같은 대량공급 위주의 주택정책이 정부 차원에서 이루어지면서 전국의 주택보급율은 1995년 현재 86.0%에 달하게 되었는데(주택통계편람, 1997) 이 중 주택에서 아파트가 차지하는 비율은 41.1%이며 이 가운데 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전 등 6대 도시의 아파트 비율은 43.4%이고, 경기

도의 경우 54.3%, 서울시의 경우 38.2%이며 부산시는 40.9%, 김해시의 경우는 38.7%에 달한다(주택정책백서, 1997). 이는 아파트가 1960년대부터 본격적으로 건설되기 시작하여 30년 정도밖에 안 되는 기간에 우리사회의 가장 보편적인 주거형식으로 정착되었음을 보여주는 것이다. 앞으로 주택보급율이 100%에 이를 때까지 아파트를 비롯한 공동주택의 비율은 더욱 늘어날 전망이다(주택산업연구원, 1997). 그러나 주택의 대량생산 및 대량판매의 공급체계는 주택을 단순히 하나의 상품으로 간주되게 하였고, 그 결과 과거의 생활양식이나 지역적 전통성의 연속성으로부터 단절되어 진정한 주거의 의미는 상실된 채 사용자에게 전달되었다. 그러나 이제 주택이 대량으로 공급되면서 주택가격도 비교적 안정되었고 주택의 소비구조도 다양화 되어 지역에 따라서 다른 거주자의 요구에 부합하는 주택을 계획 공급하기 위해서는 거주자들이 바라는 바를 고려하여 계획되어야 할 것이다. 즉 주택의 공급자는 그

*이 논문은 1996년도 인제대학교 학술연구조성비 보조에 의한 것임
**정회원, 인제대학교 디자인학부 실내디자인전공 부교수
***정회원, 청운대학교 인테리어디자인학과 전임강사

들이 공급하고자 하는 지역의 거주자에 대한 정확한 정보에 따른 주택을 건설하여 공급하여야 한다. 따라서 본 연구에서는 거주자의 일반적인 특성에 따른 주거환경에 대한 요구를 조사 분석함으로써 공급자 중심이 아닌 거주자 중심의 아파트단지를 계획하는데 필요한 기초자료를 마련하는데 그 목적이 있다. 이러한 거주자들의 요구를 분석함으로써 주택 공급자로 하여금 거주자가 원하는 주거환경을 제공하는데 도움이 되도록 하며, 거주자를 특성별로 구분하여 다양하고 차별화된 요구에 맞는 공급을 계획하는데 필요한 기초정보를 제공하고자 한다.

II. 이론적 배경

아파트가 경제성과 편리성을 제공하는 새로운 주거공간의 역할을 하고 있음을 인정받고 있으나 개개발이나 신도시 개발의 아파트단지를 살펴볼 때 그 개발형태는 주거공간 평면과 외관의 형태 그리고 근린환경의 조성에서 거주자의 생활양식이나 다양한 요구를 수용하지 못한 채 이루어졌음을 발견하게 된다. 근대 건축에서 거주자의 요구를 도외시한 건축계획은 실패하게 된다는 것이 프루이트이고(Pruitt-Igoe)의 주거 프로젝트에서 증명되었다. 이것은 건축가가 거주자들의 요구, 취향 및 생활양식과 관련된 행태 등을 충분히 분석하지 않은 가운데 주거환경을 조성한 것이다. 즉 계획과정에서 건축가가 반영하고자 하는 가치 및 의식을 거주자들도 공유하고 있다고 생각하기 때문에 발생하였다고 볼 수 있다. 주거환경은 인간의 인격이 형성되는 보금자리이며 삶의 기본요구를 충족시켜주는 요건이 되므로 국가적으로는 국민복지 수준을 결정하는 주 요소가 된다. 주거안정이 복지사회 구현의 우선적 요건이 되기 때문에 불안정한 주거생활을 안정시키고 전반적인 주거수준을 향상시키기 위해 주택 200만호 건설이 발표되어 양적인 목표는 어느 정도 달성되었으나 주거수준을 향상 시키지는 못했다. 토지이용의 효율성과 경제성에 치중한 고층, 고밀도의 주택건설은 인간적 척도와 접지성의 부족으로 인한 소외경향의 증대, 근린성의 약화, 과밀의 발생, 외부공간의 비활성화 등 여러 가지 문제가 나타났다(이규인, 1993; 대한주택공사, 1994).

또한 규격화된 주거의 패턴과 대규모 아파트 단지의 건설은 우리의 주거환경을 단조롭고 개성이 없는 곳으로 변하게 만들었다. 즉, 그 지역의 개별 거주자의 생활에 대응하지 못한 채 계획되어 공급

된 아파트는 거주자들의 요구에 적절히 대응하지 못하여 주거의 결합이 나타나게 된 것이다. 그 결과 거주자들은 주거결합을 지닌채 그들의 생활을 주택에 적응하거나 자신의 요구에 맞춰 주택을 개조하거나 이사하는 행위가 발생한다. 특히 우리나라의 아파트 유형은 배치형식, 외관 및 옥외공간의 계획이 너무나 획일적이어서 입주자의 개성적인 이미지를 나타내기 어렵고 내부 공간의 변화를 만들 수 있는 기회가 제약되어 있다고 지적 받아 왔다. 소득수준의 향상과 주거환경에 대한 관심이 높아지면서 거주자는 자신의 요구와 맞고 개성적인 주거를 갖기 위해 주택개조가 범람하는데 이와 같은 다양성의 추구는 다원사회의 특징이라고 볼 수 있다(유민나, 1989 재인용).

이러한 아파트의 개조는 아파트 공급자들이 거주자의 취향과 편의에 맞추어 짓지 못한 데서 비롯된 것이며(동아일보, 1995. 7. 6), 특히 입주하기도 전에 내부의 구조 및 마감재를 개조하는 행위가 일어나는데 이는 커다란 자원의 낭비라고 볼 수 있다. 신도시인 분당지역의 아파트를 중심으로 거주자 주택개조의 동기와 실태에 관한 유민나(1996)의 연구에 의하면 구조의 변경과 채로의 변경, 시설의 변경, 가구의 설치 및 제거, 조명의 변경 등 다양하게 나타났으며 거실, 부엌, 침실, 욕실, 발코니 등 주택전반에 대한 입주전 개조가 나타났다. 입주전 개조의 동기중 대표적인 것은 공간을 넓히고 싶어하는 요구, 디자인을 가족의 취향에 맞게 하기 위해서, 아름다운 공간을 연출하기 위해서 등 공급자가 거주자들의 요구를 보다 정확히 파악하지 못한데서 기인된 것으로 볼 수 있다.

거주자들의 다양한 주생활과 주거환경의 질을 결정하는 중요한 요인 중의 하나인 단지시설에 또한 주택의 수요자인 거주자의 요구가 반영되어야 할 것이다. 그러나 형식적인 녹지면적으로 부족한 녹지공간, 편안하게 쉴 수 있는 휴식공간의 부족, 부족한 주차장 시설과 안전성이 결여된 어린이 놀이터 및 보도와 차도가 혼합되어 오는 불안감 등으로 어린 자녀들의 외부출입을 자제시킴에 따라 아동들의 정신적, 신체적 문제 등이 제기되고 있다(주택산업연구원, 1996). 주택산업연구원의 연구에 의하면 거주자들이 선호하는 단지시설은 지역별, 단지규모별로 차이가 있음이 나타났으며 지역별 차이로서 5개 신도시 거주자들은 서울시 거주자들보다 주차시설보다는 상대적으로 환경시설과 녹지시설을 더 중요시 하였다. 그러나 소득이 높고 자녀의 연령이 높은 가

구에서는 주차시설에 대한 관심이 다른 가구보다 높게 나타남이 지적되었다. 더구나 아파트의 단지계획은 우선 건물을 요구되는 밀도에 맞추어 배치하고 남은 대지에 주차장을 배치하고, 그리고 접근성이 떨어지는 후미진 곳에 어린이 놀이터를 두었으며, 거의 사용되지 않은 녹지공간을 형식적으로 계획하는 것이 일반화된 경향이었다(1993, 이규인).

이러한 제반 현상에 대하여 1996년 개정 공표된 "주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙"에서도 공동주택 주동의 길이 제한과 주택의 내부마감재료에 대한 기준을 폐지하여 다양한 형태의 주택건설을 유도하면서 주택단지 주차수요증가에 따라 주차장 설치 기준을 세대당 1대 이상이 되도록 하였으며 세대당 85제곱미터를 초과하는 주택단지의 경우 지하주차장의 설치비용은 50%에서 60% 이상으로 상향조정함으로써 옥외공간의 활용도를 제고하였다.

외국의 경우, 영국의 한 신도시 연구에서는 주거 지역에서 일어나는 사고의 대부분은 어린이와 관련된 것이고 어린이에게 일어나는 차량사고의 절반은 대략 집에서 100m 이내에 일어난다고 보고되었으며, 11살에서 12살까지는 중요한 감각기관들이 완벽하게 발달되지 않아 교통과 관계된 사고의 피해를 입기 쉽다고 하였다. 또한 두 인접지역의 교통을 차단한 지역과 그렇지 않는 지역에서는 어린이의 교통사고에 차이가 있음이 보고되었다(Marcus, 1986). 따라서 아파트는 단지내의 외부공간인 어린이 놀이터와 주차시설 등의 적절한 배치 및 주차관리, 안전관리 등 생활관리에도 적절한 배려가 필요하다고 본다. 쾌적한 주거환경에 대한 관심과 요구가 증대됨에 따라 주택내부의 구조와 시설 뿐만 아니라 조경시설, 생활편익시설, 주차장, 어린이 놀이터, 운동시설 등 부대 및 복지시설의 요구가 높아지고 단지내 공동체 의식과 거주자들간의 유대를 고취시키기 위하여 거주자 공동시설의 면적도 확대되기를 원하고 있다(주택산업연구원, 1997). 따라서 주택의 공급자는 거주인의 특성이나 요구를 충분히 파악하여 건설하거나 지역별 또는 단지별로 차별화하여 거주자의 요구에 부응하는 주택을 공급하여야 할 것이다.

III. 연구방법

1. 조사대상

김해시 신시가지지역(내외지구, 삼방지구) 아파트에 거주하는 주부를 대상으로 설문조사를 실시하였

다. 대상가구의 선정은 아파트 평형을 고려하여 HI, DW, HS, BJ, DU, KA, FI의 7개 아파트에서 표집하였다.

2. 조사도구의 구성 및 시행 절차

1) 조사도구의 구성

설문지의 구성은 독립변인으로 거주자의 일반적 인 특성인 가족구성, 가장과 주부의 연령과 학력 및 직업, 가족수, 만자녀의 연령(가족생활주기), 월평균 수입을, 주거특성으로는 주택의 규모, 소유형태로 구성하였다. 종속변인으로는 주거환경에 대한 요구도로 주택내부에 있어서는 원하는 주택의 규모, 원하는 침실수와 욕실수, 원하는 난방방식, 주택형태에 대한 요구, 마감재 및 가구에 대한 요구, 수납시설에 대한 요구를 조사하였다. 또한 주택외부 단지에 있어서는 단지구성 및 단지규모와 외부공간으로 녹지공간, 주차공간, 놀이공간에 대한 요구로 구성하였으며 근린시설에 대해서는 교육시설, 공공의료시설, 구매 및 편의시설, 체육여가시설로 분류하였으며 아파트 관리에 대해서는 관리업무에 대한 요구 등으로 구성하였다.

2) 시행 절차

1996년 5월 10일부터 15일까지 30부를 예비조사를 실시하여 수정 보완된 설문지를 이용하여 1995년 6월 21일부터 30일까지 본조사를 10일간에 걸쳐 시행하였다. 조사자는 주거학을 전공한 10명의 대학생이 설문지를 배포하고 현장에서 회수하는 방식으로 총 450부를 조사하여 응답이 성실한 400부를 분석에 이용하였다.

3. 자료분석

수집된 자료는 SAS 통계 패키지를 이용하여 빈

표 1. 독립변인과 종속변인

독립변인		종속변인
거주자 특성	주택특성	주택내부
가족수	주택규모	원하는 주택규모
남편나이	소유형태	원하는 침실수, 욕실수
부인나이		원하는 난방방식
만이연령		원하는 주택형태
남편학력		원하는 마감재 및 가구
월평균소득		원하는 수납시설
남편직업		단지구성 및 외부공간(녹지, 주차, 놀이)
부인직업		근린시설(교육, 공공의료, 구매 및 편의, 체육여가시설)
		관리업무

도, 백분율, 평균 등의 기술통계와 χ^2 을 이용한 차이 검증을 실시하였다.

IV. 조사결과 및 논의

1. 조사대상자의 일반적 특성

본 조사대상 거주자의 일반적 특성은 다음 표 2과 같다.

조사대상 거주자는 3인 이하가 26.5%, 4인 이하가 53.0%를 차지하고 있으며 남편의 나이는 39세 이하가 66.0%, 부인의 나이는 39세 이하가 75.6%를 차지하고 만자녀의 연령이 11세 이하가 68.2%로 나타나 4인 이하의 핵가족이 다수인 것을 알 수 있다. 또한 부부의 학력은 전문대 이상이 남편은 71.4%, 부인은 48.2%로 나타났으며 남편의 직업은 사무직이 27.3%, 개인자영업이 27.1%, 행정관리직이 15.2%로 사무직과 행정직 그리고 자영업이 전체의 69.6%로 나타났으며 부인의 경우는 주부가 84.7%로 맞벌이 가정은 15%이며 월평균 수입은 150만원-250만원미만이 49.8%로 나타났다. 또한 주택규모는 20평대가 57.7%, 30평대가 34.6%로 나타났으며, 소유형태는 자가 54.5%, 전세가 34.25%로 나타났다.

2. 거주자의 주택내부에 주거요구

1) 원하는 주택규모

조사대상 거주자가 원하는 주택의 규모는 30-34평이 40.25%, 35-55평이 44.25%로 84.50%가 30평 이상의 규모를 원하고 있어 이는 지금 현재 살고 있는 평수보다 넓은 것을 원하고 있는 것으로 주택의 크기에 대한 요구가 상당히 높은 것을 알 수 있다. 특히 가족수에 따라 원하는 평수를 살펴보면, 3인 이하와 4인인 경우에는 30-34평이 가장 많고 5인 이상인 경우에는 40-55평이 가장 많이 나타났다. 이러한 가족수와 원하는 평수 사이에는 유의한 차이가 있는 것으로 나타났으며 가족구성에 따라서도 자녀의 나이가 11세 이하인 경우는 30-40평대를 12세 이상인 경우에는 40-55평대를 요구하고 있으며 이러한 가족구성과 원하는 평수사이에도 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다.

그 외에도 가족소득에 따라서도 월평균 소득 250만원 미만에는 30-34평을, 250-350만원에는 40-55평을 원하고 있으며 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 또한 가족수, 가족구성, 가족소득에 따른 침실수와 가족수, 가족소득과 욕실의 수와도 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 단, 가족구성과 욕실의 수와는 유의한 차이가 나타나지 않았다(표 3).

표 2. 조사대상 거주자의 일반적 특성

N=400

구 분				구 분			
		f	%			f	%
가족수	3인 이하	106	26.5	주택 규모	20평 미만	36	9.0
	4인 이하	212	53.0		-24평 미만	114	28.4
	5인 이하	82	20.5		-29평 미만	81	20.3
			-34평 미만		113	28.3	
남편나이	30세 미만	4	1.0	-39평 이하	25	6.3	
	-40세 미만	260	80.2	-40평 이상	31	7.7	
	-50세 미만	36	9.0	소유 형태	자가	217	54.3
	50세 이상	39	9.8		전세	137	34.3
			기타		46	11.4	
부인나이	30세 미만	59	14.8	월평균 소득	150만원 미만	93	23.3
	-40세 미만	243	60.8		-200만원 미만	96	24.0
	-50세 미만	80	20.0		-250만원 미만	103	25.8
	50세 이상	18	4.4	250만원 이상	108	26.9	
말이 연령	5세 이하	142	35.5	직 종	남 편 f (%)	부 인 f (%)	
	-11세 이하	131	32.7				
	-17세 이하	59	14.8	전문직	30(7.6)	12(3.0)	
남편 학력	18세 이상	68	17.0	행정관리직	60(15.2)	1(0.3)	
	고졸 이하	112	28.0	사무직	108(27.3)	11(2.8)	
	전문대졸 이상	280	70.0	임시직	6(1.5)	2(0.5)	
부인학력	무응답	8	2.0	서비스직	27(6.8)	9(2.3)	
	고졸 이하	205	51.3	기능직, 생산직	48(12.2)	7(1.8)	
	전문대졸 이상	191	47.8	자영업	107(27.1)	15(3.8)	
	무응답	4	1.0	무직 및 기타	9(2.3)	342(85.8)	

표 3. 가족수, 가족구성, 가족소득과 원하는 평수, 침실수, 욕실 수와의 교차분석 N=400

독립변인	종속변인	df	χ^2
가족수	원하는 평수	10	49.81***
가족구성	원하는 평수	15	73.01***
가족소득	원하는 평수	20	100.31***
가족수	원하는 침실수	10	47.36***
가족구성	원하는 침실수	15	85.13***
가족소득	원하는 침실수	20	45.03***
가족수	원하는 욕실수	4	11.83*
가족구성	원하는 욕실수	6	10.19
가족소득	원하는 욕실수	8	27.44**

***.001 수준에서 유의함, **.01 수준에서 유의함, *.05 수준에서 유의함

표 4. 현재의 난방방식과 원하는 난방방식과의 차이검증 N=399

현재	요구	중앙집중식 f(%)	개별난방 f(%)	df	χ^2
중앙집중식	30(7.5)	36(9.0)	1	20.42***	
개별난방	65(16.3)	266(67.2)			

***.001 수준에서 유의함

2) 원하는 난방 방식

현재의 소득수준과 가족생활주기에 따라 원하는 난방방식에는 차이가 없었으며 원하는 난방방식은 중앙집중방식보다는 개별난방방식을 보다 선호하고 있는 것으로 나타났다. 현재의 난방방식과 선호하는 난방방식 간에는 유의한 차이가 있는 것으로 나타나 현재가 개별난방인 경우가 중앙난방인 경우보다 개별난방을 보다 선호하는 것으로 나타났다(표 4). 현재의 소득수준이나 가족생활주기에 따라서는 원하는 난방방식에 있어서 유의한 차이가 나타나지 않

았다.

3) 원하는 주택형태

조사 대상자가 원하는 주택형태는 현재가 자가인 경우는 단독주택을(29.0%), 고층아파트(14.0%)를 원하는 것으로 나타났으며, 전세인 경우는 단독주택(16.0%), 고층 아파트(10.5%) 순으로 나타나 전체의 51.5%의 응답자가 단독주택을 선호하는 것으로 나타났다. 또한 공동주택인 경우는 저층아파트(16.5%) 보다는 고층아파트(27.3%)를 더 원하는 것으로 나타났다. 이러한 선호하는 주택의 형태는 남편의 직업, 가정생활주기, 소득수준에 대해서는 유의한 차이가 나타나지 않았으나 남편과 주부의 학력, 주부의 직업유무 그리고 주부의 나이에 따라서는 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다(표 5).

4) 주택 선택시 사양에 대한 요구

주택 선택시 사양에 대하여 살펴보면, 마감재에 대한 요구로는 소득수준에 관계없이 '바닥재는 분양가를 높이더라도 양질로 해야한다'가 57%, 벽지 및 천장재는 49.0%로 나타나 현재의 마감재에 대한 불만이 높은 것으로 해석되며, 가구에 대한 요구는 거실장의 경우 41.2%, 부엌 싱크대의 경우 55.1%가 '분양가를 높이더라도 양질로 한다'에 33.1%가 응답하였으며 '설치하지 않고 분양가를 낮춘다'에 22.1%로 나타나 일괄적으로 거실장을 설치하는 것은 재고해 보아야 할 항목으로 해석된다. 이와 달리 신발장의 경우는 '현재 방식대로 한다'가 41.3%로 상대적으로 만족하고 있는 것으로 나타났다. 또한 이러한 내장 목가구에 대하여 거주자의 인식은 거실장, 싱크대, 신발장 순으로 중요하다고 보고 있어 특히 거실장에 대한 거주자의 개성의 반영이 보다 중요한 것으로 나타났다. 이러한 선택사양에 대하여 거주자의 일반적 특성 중 소득수준과 거실장과 신발장에

표 5. 원하는 주택형태 N=400

거주자특성		주택형태				df	χ^2
		단독주택	연립주택	저층아파트	고층아파트		
주부의 나이	29세이하	35(8.8)	9(2.2)	6(1.5)	9(2.2)	6	32.79***
	30-39	109(27.3)	8(2.0)	50(12.5)	76(21.0)		
	40세이상	62(15.5)	2(0.5)	10(2.5)	24(6.0)		
남편의 학력	고졸이하	76(19.4)	5(1.3)	11(2.8)	20(5.1)	3	17.39***
	대졸이상	125(31.9)	14(3.6)	54(13.8)	87(22.2)		
주부의 학력	고졸이하	123(31.1)	11(2.8)	27(6.8)	44(11.1)	3	13.46**
	대졸이상	82(20.7)	8(2.0)	37(9.3)	64(16.2)		
주부의 직업	유	31(7.8)	5(1.3)	3(0.8)	19(4.8)	3	8.22*
	무	175(43.8)	14(3.5)	63(15.8)	90(22.5)		

***.001 수준에서 유의함, **.01 수준에서 유의함, *.05 수준에서 유의함

표 6. 소득수준과 선택사양과의 유의성 검증

N=393

소득수준	수납가구	분양가상향/양질 f(%)	현재방식 f(%)	비설치/분양가하향 f(%)	df	χ^2
150만원 미만	거실장	36(7.2)	14(3.6)	41(10.0)	2	16.85*
- 250만원 미만		80(20.4)	57(14.5)	60(15.3)		
- 350만원 미만		46(11.8)	30(7.7)	29(7.5)		
150만원 미만	신발장	31(7.9)	26(6.6)	34(8.4)	2	16.43*
- 250만원 미만		62(15.8)	93(23.7)	42(10.7)		
- 350만원 미만		40(10.2)	43(10.9)	22(5.5)		

*.05수준에서 유의함

대해서는 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다(표 6). 거실장의 경우 소득수준이 150만원이 넘는 경우에는 현재의 방식보다는 분양가를 높이더라도 양질의 거실장을 설치하는 것을 바랐으나 소득수준이 150만원 미만인 경우에는 현재의 방식보다는 설치하지 않고 분양가를 낮추기를 원했다. 신발장에 있어서는 소득이 250만원이 넘는 경우 현재방식이나 그 이상으로 양질의 것을 설치하기를 바랐으나 150만원 미만인 경우에는 양질을 설치하여 분양가를 높이기보다는 설치하지 않고 분양가를 하향하기를 바랐다.

아파트 개조행위를 한 사람들을 대상으로 한 유민나의 연구(1996)에서도 '거실에 가구를 설치해 주는 것이 좋다'는 의견은 14.5%에 불과하고 '공간만 주고 입주자가 짜 넣는 것이 좋다'는 23.6%, 없는 것이 좋다가 60%로 나타났다. 또한 이현정의 연구(1997)에서도 아파트의 개조동기는 개성사회에 살고 있는 현대인 각기 자신이 가지고 있는 삶의 방식을 주거 공간에 대입시키기 위해서 기존의 시설을 철거하거나 보완하려고 하기 때문이라고 지적하였으며 이는 곧 아파트가 갖고 있는 대량생산에 의한 획일성에 대한 차별화 요구의 현상이라고 보았다.

5) 공간별 원하는 수납시설

아파트의 각 공간별 원하는 수납시설에 대한 거주자의 의견을 살펴 보면 '안방에 수납가구가 있어야 한다'가 40.35%, '자녀방에 수납시설이 있어야 한다'가 81.2%, '다용도실에 82.46%, 부엌에 76.69%, 베란다에 67.42%로 다용도실, 자녀방, 부엌, '베란다'순으로 수납가구를 요구하고 있으며 안방의 경우는 아직도 불박이장보다는 장롱을 선호하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 40.35%라는 수치는 안방 공간에서도 불박이 수납장을 원하고 있는 것으로 나타나 앞으로 침실내 수납공간의 계획은 확대되어야 하는 것으로 보이며 이는 주택 내에 설치하는 가구 중 가장 부피가 큰 장롱에 대한 절대적 선호가 바뀌고 있

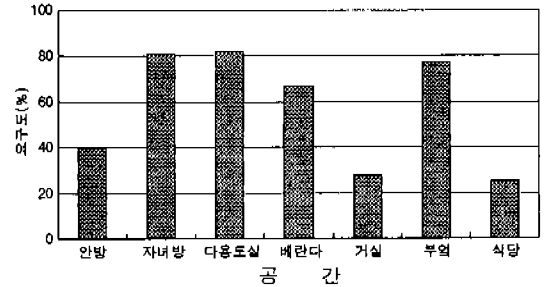


그림 1. 공간별 수납시설에 대한 요구도.

다고 예측할 수 있다. 이와는 반대로 거실에 수납시설의 요구는 28.32%, 식당은 24.56%로 이 두 공간의 수납공간은 보다 신중히 고려하여야 할 것으로 보인다. 이러한 공간별로 원하는 수납시설에 대한 요구는 가족수나 남편과 부인의 연령 및 학력, 소득수준과는 유의한 차이가 없는 것으로 나타났다(그림 1).

3. 단지구성에 대한 거주자의 요구

1) 단지구성방식 및 단지규모

조사대상자들이 원하는 단지의 구성방식은 고층아파트(46.0%), 저층아파트(27.3%), 고층과 저층(26.7%)의 혼합 순으로 나타나 고층아파트의 선호가 높은 것으로 나타났다. 이는 단지의 대규모화와 관련된 주변 근린시설의 질적 향상을 꾀하고 토지 효율의 극대화로 인한 단위평면의 규모확대로 해석될 수 있다. 또한 고층아파트를 원하는 경우 단지규모는 7동 이상이 84.6%로 나타나 고층의 대규모를 선호하는 것으로 이는 대규모 밀집지역의 부대시설 및 재개발의 용이성 등으로 해석되며 대규모 아파트일 경우 1군 업체가 많은 것으로 시공회사의 지명도와도 관련이 있는 것으로 보인다. 그러나 이러한 거주자의 일반적인 특성과 단지구성 및 단지규모와는 유의한 차이가 나타나지 않았다.

2) 외부공간에 대한 요구도

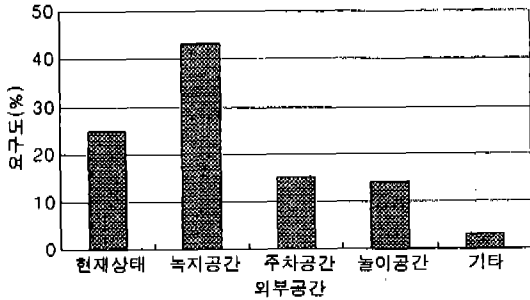


그림 2. 외부공간에 대한 요구도.

거주자가 인식하고 있는 외부공간에 대한 요구로는 녹지공간(42.7%), 주차공간(15.1%), 어린이 놀이공간(14.3%)으로 나타났다(그림 2). 이는 녹지공간의 절대적 부족으로 해석되며 이차적으로 주차공간과 놀이공간의 부족을 지적하고 있는 것으로 해석된다. 거주자의 일반적인 특성과 외부공간의 요구도 사이에는 유의한 차이가 나타나지 않았다.

본 조사 결과에서도 거주자들이 주차공간보다는 녹지공간의 욕구가 더욱더 크므로 앞으로 주차공간의 지하화가 더욱 필요하다고 본다. 더구나 조사대상지역의 자녀연령이 5세 이하(35.5%)와 6-11세(32.7%)가 많아 어린이 놀이공간이 절대적으로 필요함에도 불구하고 놀이공간의 부족을 지적하는 거주자가 14.3%로 녹지공간과 주차공간의 확보가 대단히 시급한 문제인 것으로 파악된다. 서울시의 경우 건축조례에 따르면 18평 이하의 주택이 전체의 2/3 이상인 경우 대지면적의 15% 이상만 녹지공간으로 확보되도록 되어 있었다. 그러나 녹지공간을 확보하기 위해 단지면적의 30% 이상을 녹지면적으로 조성하도록 기준개정을 마련하였다. 이러한 개정 기준이 시행될 경우 녹지면적 확보의 비율이 현재보다는 높아지게 되겠으나 지상 주차장의 조성면적을 줄이고 대신 지하 주차장 건설을 늘리게 될 경우 가구당 분량가의 상승이 수반되므로 앞으로 다양한 방안모색이 필요하다고 본다.

4. 근린시설에 대한 요구

조사대상자들에게 근린시설을 교육시설, 공공의료시설, 구매 및 편의시설 그리고 체육여가시설에 대한 요구를 알아보았다.

1) 교육시설에 대한 요구도

거주자의 일반적인 특성과 교육시설에 대한 요구와는 유의한 차이가 나타나지 않았으며, 초등학교, 유치원, 도서관, 예능학원 순으로 요구된다고 보아

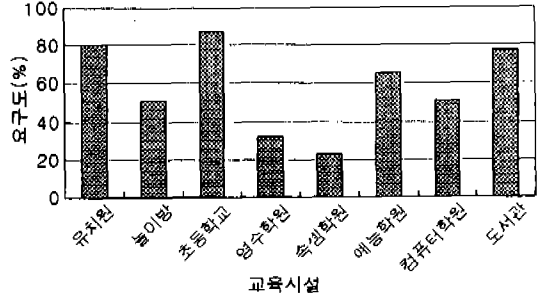


그림 3. 교육시설에 대한 요구도.

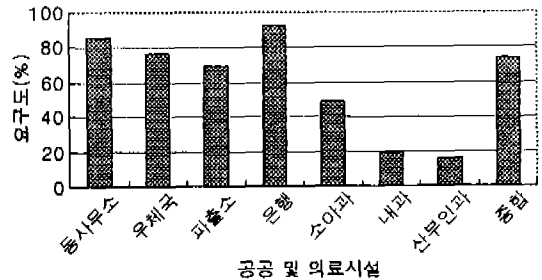


그림 4. 공공 및 의료시설에 대한 요구도.

신시가지에 젊은 계층이 많이 살고 있다는 것을 반영하는 것으로 보인다(그림 3).

2) 공공의료시설에 대한 요구

거주자의 일반적인 특성과 공공의료시설에 대한 요구와는 유의한 차이가 나타나지 않았으며, 은행과 종합병원에 대한 요구도가 높은 것으로 보아 의료기관에 대한 개인병원 보다는 다양한 진료를 동시에 받을 수 있는 종합병원에 대한 의존도가 높은 것을 알 수 있다(그림 4).

3) 구매 및 편의시설에 대한 요구

거주자의 일반적인 특성과 구매 및 편의시설에 대한 요구와는 유의한 차이가 나타나지 않았으며, 약국, 목욕탕, 슈퍼마켓 순으로 요구된다고 보았으며

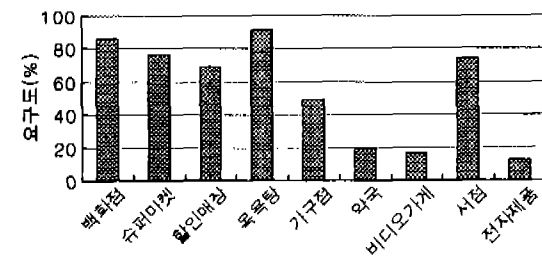


그림 5. 구매 및 편의시설에 대한 요구도.

V. 결론 및 제언

김해지역의 신시가지 거주자들의 주거요구를 거주자의 일반적인 특성과 주거환경에 대한 요구도를 주택형태와 내부구성, 단지구성, 근린시설, 관리업무로 분류하여 조사해 본 결과 다음과 같이 결론을 내릴 수 있다. 주택형태와 내부구성에 대한 요구는 거주자의 특성과 유의한 차이가 나타났으나 단지구성, 근린시설, 관리업무에 대한 요구와는 유의한 차이가 나타나지 않았다. 첫째, 거주자가 원하는 평수, 침실수는 가족수, 가족구성, 가족소득에 따라 유의한 차이를 보였으며 원하는 욕실수는 가족수와 가족소득에 따라 유의한 차이가 나타났다. 둘째, 난방방식은 현재의 난방방식에 따라 유의한 차이를 보였는데 현재 개별난방인 경우 현재 중앙집중식 난방방식보다 개별난방방식을 선호하는 것으로 나타났다. 셋째, 원하는 주택의 형태는 남편과 주부의 학력과 주부의 나이, 주부의 직업유무에 따라 유의한 차이를 보였는데 과반수 이상이 단독주택을 선호하며, 공동주택인 경우는 고층아파트를 더 원하고 있으며 이는 부부의 학력이 높거나 부인이 직업이 있는 경우 더 선호하는 것으로 나타났다. 넷째, 주택사양에 대한 요구와 일반적인 거주자 특성과의 차이를 살펴본 결과 바닥재, 벽지 및 천장재, 부엌작업대는 유의한 차이를 보이지 않았으나 거실장, 신발장은 거주자의 특성 중 소득수준과 유의한 차이가 나타났다. 다섯째, 공간별로 원하는 수납시설에 대한 요구는 거주자의 특성과 유의한 차이가 나타나지 않았으나, 다용도실, 자녀방, 부엌, 베란다 순으로 수납시설의 요구되었다. 여섯째, 거주자들이 원하는 단지구성 및 단지규모, 외부공간, 근린시설, 관리업무에 대한 요구는 거주자의 특성과 유의한 차이를 보이지 않았으나 외부공간 중 녹지공간에 대한 요구가 상당히 높아 조경 및 식재 공간의 필요성이 높게 지적되며 근린시설에 대해서는 초등학교와 유치원, 도서관, 예능학원, 은행, 종합병원, 목욕탕과 슈퍼마켓 등 생활과 밀접한 관련이 있는 것을 원하는 것으로 나타났다. 관리업무에 대한 거주자의 요구는 생활관리, 내부개조를 위한 모델제시 및 상담, 주차지도, 공용부분의 관리를 위해 자치회를 조직 순으로 높게 나타났다.

이러한 연구결과를 통하여 볼 때, 공동주택의 계획시 그 지역 거주자의 특성을 고려하여 주택의 규모와 침실수, 욕실수, 난방방식을 계획하고 선택사양도 거주자의 소득수준을 고려하여야 한다. 그런데

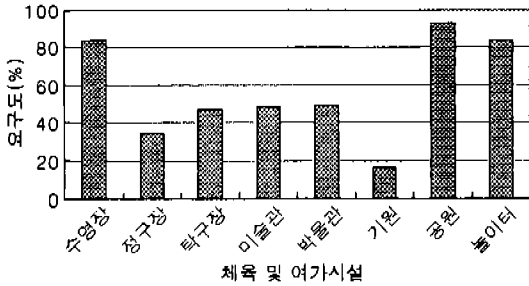


그림 6. 체육 및 여가시설에 대한 요구도.

가구집이나 레코드가게에 대한 요구도는 상대적으로 낮은 것을 알 수 있다(그림 5).

4) 체육여가시설에 대한 요구

거주자의 일반적인 특성과 체육여가시설에 대한 요구와는 유의한 차이가 나타나지 않았으며, 공원과 놀이터의 요구도를 높게 지적하고 있어 이는 녹지공간에 대한 요구도가 높게 나타난 점과 일치한다(그림 6).

5. 아파트의 관리업무에 대한 거주자 요구

거주자의 일반적인 특성과 관리주체의 관리업무에 대한 거주자의 요구도를 살펴본 결과 유의한 차이는 나타나지 않았으나, 생활관리(80.9%)에 대한 요구가 높아 거주자의 민원과 생활의 질을 향상시키기 위한 업무가 요구되며, 내부 개조를 위한 모델제시 및 상담(76.9%)에 대한 요구가 높아 주거공간 내부의 자기개성화 및 다양화에 대하여 필요성을 느끼고 있는 것으로 해석된다. 그리고 주차지도(92.7%)에 대한 높은 요구도는 이 문제의 심각성을 반영하며, "공용부분의 관리를 위해 자치회를 조직해야 한다"에 대해서는 83.7%가 그렇다고 응답하여 공용부분 관리에 대한 거주자의 참여를 반영하며 참여할 의사가 있는 것으로 보아 공용부분 관리에 대한 거주자 참여 프로그램의 개발이 요구된다(그림 7).

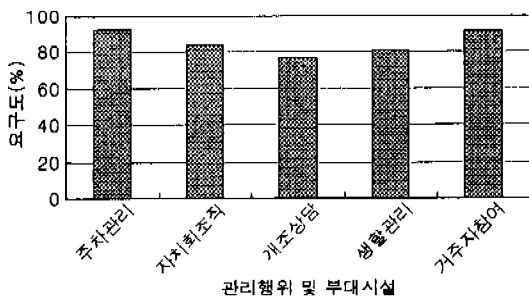


그림 7. 관리업무에 대한 거주자 요구도.

외부공간에 대해서는 녹지공간을 근린시설 중 교육 시설에서는 초등학교와 유치원, 도서관을 공공의료 시설 중에서는 은행과 종합병원을 구매 및 편익시설 중에서는 약국, 목욕탕, 슈퍼마켓을 체육여가시설에서는 수영장과 공원을 거주자의 특성과는 관계없이 공통적으로 많이 요구하고 있으므로 이러한 시설에 대한 배려를 보다 많이 하여야 한다. 또한 관리업무에 있어서는 거주자들의 적극적인 참여의사가 있는 것으로 보아 유효노동력을 이용한 공용관리 프로그램의 개발이 요구된다.

이러한 연구결과를 토대로 하여 실제로 그 지역의 특성을 고려한 주택환경 계획에 적용하기 위하여는 주택의 공급에 참여하게 되는 여러 관련업체와의 사전의 연구가 필요하다고 본다.

참고문헌

1. 김해시(1998). 김해시 연보.
2. 김해시 건축사회(1995). 가야 건축.
3. 대한주택공사(1994). 주거단지 공동체시설 활성화

- 를 위한 배치계획 연구.
4. 대한주택공사(1997). 주택랜드북.
5. 대한주택공사(1997). 주택 통계 편람
6. 박철수 외 2인(1993). 초고층 공동주택의 의학적 병리현상에 관한 연구. 대한건축학 회논문집. 9권 9호. 통권 59호. 31-40.
7. 유민나(1996). 분당지역 아파트 거주자의 입주전 주택개조 동기와 개조실태. 경희대학교 대학원 석사학위논문
8. 이규인(1993). 공동주택단지의 공간구조의 분석평가에 관한 연구. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
9. 이현정(1996). 아파트 개조 실태와 실내공간 특성에 관한 사례분석. 연세대학교 대학원 석사학위논문.
10. 주택산업연구원(1996). 공동주택단지의 질적인 향상을 위한 선호조사.
11. 주택산업연구원(1997). 부대 및 복리시설에 대한 거주자 의견조사.
12. Clare Cooper Marcus & Wendy Surkissinn(1986). Housing as if people matterd. University of California press.

