Journal of the Korean Housing Association
Vol. 24, No. 3, 73-83, 2013
http://dx.doi.org/10.6107/JKHA.2013.24.3.073

www.khousing.or.kr
pISSN 2234-3571
eISSN 2234-2257

도시형 생활주택의 유형별 거주만족도 및 거주애착에 미치는 영향요인에 관한 연구

Determinants of Residential Satisfaction and Attachment According to the Urban Multi-family Dwelling Types

홍 경 구*
Hong, Keong-Gu

Abstract

The aim of this paper is to examine the determinants of residential satisfaction and attachment according to the urban multi-family dwelling types. On the basis of the surveys, the factor analysis and regression are employed as the empirical analysis on residential satisfaction and attachment in Daegu metropolitan city. The major findings are as follows; First, as for post-occupancy evaluation of residential environment of building and outside, the residents of complex type of multi-family housing satisfied with most of items more than studio type except the location, amenity facilities around building and utilities fee. Second, about the Residential Satisfaction and Attachment by types, the residents of complex type of multi-family housing satisfied with most of items more than studio type too. Third, the determinants in residential Satisfaction of complex types are 'welfare and amenity facilities factor', 'maintenance factor' and 'location factor'. On the other hand, the determinants in residents of studio type are 'inexpensive rent fee factor', 'welfare and amenity facilities factor' and 'maintenance factor'. Going forward, this research will help us better understand residential satisfaction from the point of residents and find new ways to improve resident satisfaction and attachment.

Keywords : Urban Multi-family Dwelling, Residential Satisfaction, Residential Attachment, Determinant
주 요 어 : 도시형 생활주택, 거주만족도, 거주애착, 영향요인

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 최근 저출산 고령화와 더불어 초혼연령이 높아지고 이혼율이 증가하면서 1~2인 가구가 지속적으로 증가[1]하고 있다. 그러나 수도권 및 지방도시의 소형주택 보급이 저조하여 1~2인 가구의 주택난이 심화되고 있다. 이에 정부는 소형주택의 문제를 해소하기 위하여 2009년 9월 주택법을 개정하여 소형주택 공급확대를 위한 '도시형 생활주택'제도를 도입하였다. 도시형 생활주택은 소형주택 수요증가에 따른 고시원 등 유사주택의 난개발 및 양산을 막고 도시 저소득층과 1~2인 가구의 주거환경 개선을 목적으로 도입되었으며, 세부유형을 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 주택으로 구분하여 보다 다양한 유형의 주택을 공급하기 위해 시행하고 있다. 이러한 도시형 생활주택은 양질의 소형주택이 필요했던 1~2인 가구의 수요자나 임대수익을 위한 투자자, 그리고 자금 대출과 국민주택기금의 정책적 지원을 받아 수익성이 개선된 공급자 모두에게 환영받아 건립세대수가 2009년에는 1,688세대, 2010년에는 20,529세대, 2011년에는 83,859세대, 2012년에는 123,949세대로 비약적인 증가가 이루어지고 있다[2]. 정부주도하에서 시행된 도시형 생활주택은 공급을 보다 활성화하기 위해 각종세제혜택, 건설기준의 완화, 분양절차의 완화 등이 이루어졌지만, 이러한 노력들이 주로 수요자 보다 주택공급자에 초점이 맞춰진 정책으로 일관되어졌다. 그 결과 실거주자의 거주만족도를 높이고 거주하고 싶은 욕구를 더욱 강화할 수 있는 주택공급정책이 절실히 제기되고 있는 만큼, 거주자의 입장에서 현재 건립된 도시형 생활주택이 주택으로서의 고유기능과 거주 성능에 대한 평가, 건설기준 완화가 주거환경에 미치는 영향에 대한 검토가 절실히 필요하다. 그러나 도시형 생활주택과 관련된 연구의 대부분은 사업성분

*정회원(주저자, 교신저자), 대구대학교 도시·지역계획학과 부교수

Corresponding Author: Keong-Gu Hong, Dept. of Urban & Regional Planning, Daegu University, 201 Daegu Blvd., Jillyang, Gyeongsan, Gyeongbuk, 714-714, Korea E-mail: hongkg@daegu.ac.kr

1) 통계청 전국 현황을 보면, 1~2인 가구는 2000년 222만 가구, 2005년 317만 가구, 2010년 414만 가구로 증가하였다.
2) 국토교통부 홈페이지 도시형생활주택건설실적자료(2009년부터 2012년)를 참조

석이나 개발방향 및 개발실태 등 주로 양적공급 확대에 초점이 맞추어져 연구가 진행되었고, 실제 거주자의 거주성능 및 거주만족도에 대한 연구는 거의 이루어지지 않았다.

따라서 도시형 생활주택에 대해 실거주자들이 어떻게 생각하고 있는지를 분석한다면, 보다 더 수요자 중심의 공급방향을 설정할 수 있을 것으로 판단된다. 이에 본 연구는 대구광역시에 건설된 원룸형과 단지형 도시형 생활주택을 대상으로 거주자들이 완화된 법규로 건설된 유형별 도시형 생활주택에 대해서 거주환경과 관련된 만족도의 세부항목에 대해서 어떻게 평가하고 있는지를 분석하고, 거주만족도와 애착에 영향을 미치는 중요한 요인을 분석하여, 향후 도시형 생활주택의 거주자측면에서의 개선방향을 제시하기 위한 자료를 제공하고자 한다. 따라서 이러한 연구결과는 좀 더 경쟁력이 있는 도시형 생활주택의 방향을 정할 수 있는 실증자료로서 의미를 가질 것으로 판단된다.

2. 연구의 내용과 범위

이 연구의 공간적 범위는 대구광역시에 건설된 도시형 생활주택의 거주자를 대상으로 거주환경과 거주만족도 및 애착에 관한 요인들을 평가하였다. 시간적 범위는 2009년부터 도시형 생활주택의 입법과정과 법규완화 내용을 검토하고, 본격적으로 대구광역시에 원룸형과 단지형 도시형 생활주택이 건설된 2010년부터 2012년까지의 사업실적과 도시형 생활주택과 관련된 선행연구를 분석하였다. 이러한 결과를 토대로 분석 틀을 설정한 후, 2012년 10월부터 12월까지 약 2개월 동안 조사자 2인이 거주자를 직접 방문하여 심층면접조사를 통해 원룸형 도시형 생활주택 148부, 단지형 도시형 생활주택 94부를 획득하였다[3]. 내용적 범위는 첫째, 도시형 생활주택과 관련된 문헌연구를 하였고, 둘째, 이를 바탕으로 사업대상지 거주자를 대상으로 도시형 생활주택의 유형별로 거주환경 및 거주만족도와 애착에 관해서 평가를 하였으며, 마지막으로 전체적인 거주만족도와 애착에 미치는 영향요인을 규명하였다.

II. 이론적 고찰

1. 도시형 생활주택의 추진과정과 주요법규내용

최근 소규모의 가구는 꾸준히 증가하고 있지만, 이들이 주로 거주하는 소형주택의 감소로 인해 수요와 공급의 불균형이 있었다. 이에 정부는 1-2인 가구의 주거안정을 위해 2008년 관계 장관 회의를 통해 '주택공급 확대방안'에 소규모 가구의 주거안정을 목표를 하는 내용을 포함시켜 발표하였다. 그 후 미래주거환경 포럼에서 본격적으로 논의하여 2009년 2월 세부기준을 마련한 후 법제화를 결정하였고, 주택법 시행령 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 관한 입법예고에서 도시형 생활주택을 포함하였다. 그 후에 공급을 활성화하기 위해서 주차장기준 완화, 면적기준 완화, 자금융자 및 규제완화와 공동시설에 대한 연면적과 용적률 산정 제외 등이 이루어졌다[4]. 2009년 2월에 정의된 도시형 생활주택은 150세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 단지형 다세대주택, 원룸형 주택, 기숙사형 주택의 3가지로 정의를 내렸다. 또한 공급을 활성화하기 위해 주택 감리는 건축법에 따른 감리를 시행할 경우 주택법에 따른 감리 적용을 제외하였고(주택법 제24조1항), 분양가 상한제 적용대상에서도 제외하였다(주택법 제38조의 2제1항). 이와 같은 규제완화에도 불구하고 주택공급을 좀 더 활성화하기 위해서 2009년 4월 주차장 등 건설기준이 완화되었고, 청약통장이 필요 없는 임의분양 등으로 인센티브를 부여하였다. 2010년 7월에는 효용성이 떨어지는 기숙사형 주택을 폐지[5]하면서 동시에 사업계획승인대상 및 건설사업 등록기준을 20세대에서 30세대로 완화하였다. 2010년 4월에는 원룸형과 일반주택 1세대 복합건축을 허용하였을 뿐만 아니라 실 구획과 보일러실 설치를 허용하였다. 2011년 7월에는 150세대 미만에서 300세대 미만으로 세대수제한을 완화하였다[6].

그 결과 현재 도시형 생활주택의 유형은 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 주택[7] 등 3가지로 구성되었으며, 300세대 미만의 국민주택규모에 해당되는 주택을 말한다. 건축법상 건축물의 용도는 일반 공동주택과 같이 공동주택에 해당되며[8], 공동주택과 비교하면 <Table 1>과 같다.

Table 1. *General Comparison between Apartment and Urban Multi-family Dwelling Type (M.D.T)*

Item	Apartment	M.D.T
Location	Urban and country area	Urban area
Dwelling exclusive area	Under 297 m^2	Multiplex type: under 85 m^2 studio type: 12-50 m^2
Regulatory approval	Apartment: over 20 units Multiplex housing: over 30 units	Over 30 units
The Criteria of Parking Supply	- 1/unit - 0.7/unit under 60 m^2 sized unit	Studio type: 1parking/60 m^2 Commercial & semi residential area: 1 parking/ 120 m^2
Construction Supervision	By housing act	By building law
Sales Price Regulation	Applied	Not applied

3) 최근 대구광역시에 도시형 생활주택의 인허가건수가 늘어나면서 이에 대한 문제점 및 실태분석이 필요하여 본 대상지를 설정하였고 표집방법은 구 단위의 할당셈플링을 한 후에 개별 구에서는 편의샘플링을 하였다.

4) Yoo And Shim (2010), 도시형 생활주택의 계획특성 논문 중에서 115쪽 재정리함.

5) 여기서 기숙사는 취사가 불가능하여 주택으로서 제 기능을 다하기 어렵고 고시원과 유사하기 때문에 폐지를 하였다.

6) 본 안은 2010년 4월에 발의되었다.

7) 원룸형은 욕실과 부엌을 설치하고, 하나의 공간으로 구성하되 2010년 7월 1일 실 구획과 보일러실 설치가 가능하도록 개정함.

8) 30세대 이상은 주택건설사업계획승인을 받아 건설하고 30세대 미만은 건축허가로 절차를 완화되어 있다.

한편 사업계획승인대상으로서의 도시형 생활주택의 건설기준 적용에 관한 내용은 주거환경과 안전 등을 고려한 층간소음, 승강기, 복도 등에 관한 규정은 동일하게 적용하였고 소음보호와 배치, 기준척도, 필요성이 낮은 부대・복리시설은 의무설치 대상에서 제외하였으며, 그 외에 해당하는 부대시설과 복리시설은 모두 일반 공동주택과 동일하게 적용하고 있다.

Table 2. *Housing Construction Regulation between Apartment and Urban Multi-family Dwelling Type (M.D.T)*

Regulation items	Apartment	M.D.T
Noise regulation	Under 65 db outside and under 45 db inside buiding	Exception
Setback distance	Over 2 m from parking and an outer wall	
Modular	10 cm in floor plan & 5 cm in height	
Width of entry road	Minimum over 6 m according to housing unit	Over 4m
Administration center	Should be over 50 units	Exception
Landscape area	Over 30% in total lot area	
Guide sign systems	Should be installed on building and road in complex	
Emergency waterworks system	Should be installed	
Children's playground	Should be made over 50 units	
Retail area	Should be under 6/unit	
Senior citizen center	Should be over 100 units	

한편, 주택단지 및 동일 건축물 내 복합 건축을 허용을 하고 있는데, 공동주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택과 혼합하여 건설할 수는 있으나, 하나의 건물에 함께 건설할 수 없고, 단지형 연립주택과 다세대주택, 원룸형 주택도 하나의 건물에 건축할 수 없다. 또한 상업지역 또는 준주거지역에서는 주상복합의 형태로 도시형 생활주택 건설이 가능하고, 주차장 완화구역에서 기존 건축물을 원룸형 도시형 생활주택으로 용도를 변경하는 경우에는 3년간 바닥의 층간소음과 계단설치기준 적용이 면제되었다. 단지형 연립 및 단지형 다세대주택은 건축위원회의 심의를 거쳐 필로티 설치 시 1개 층의 추가와 높이제한[9]은 완화할 수 있다. 또한 하나의 대지 내 건축물간의 이격거리를 완화하여 도시형 생활주택은 일반공동주택 0.5H에 비하여 0.25H 이상으로 완화되었다. 분양절차도 완화하여 분양가 상한제, 입주자저축, 주택청약자격 재당첨 제한 등은 적용에서 제외되었다. 다만 사기분양 및 부도에 대비하여 분양보증을 적용하고 일간신문, 지자체 홈페이지 등을 통한 입주자 공개모집 등의 규정은 적용하였으며, 국민주택기금을 지원하고 융자대상주택에 포함시켜 공급을 활성화하고자 하고 있다.

9) 건축법 제60조 건축물 높이제한의 완화와 제61조 일조에 의한 높이제한의 완화를 받을 수 있다.

2. 도시형 생활주택의 개발실태

국토해양부에 의하면, 도시형 생활주택의 인허가는 시기별로 2009년 1,688세대, 2010년 20,529세대, 2011년 83,359세대, 2012년 12월말 기준 123,949세대로 높은 증가세를 나타내고 있다. 대구시의 도시형 생활주택 인허가 현황은 2012년 12월 말 기준으로 전체 94건 4,153세대로, 중구 1,188세대(15건), 동구 876세대(15건), 서구 223세대(9건), 북구 174세대(6건), 수성구 650세대(6건), 달서구 918세대(36건), 달성군 87세대(5건)이다. 건립규모별 인허가 현황은 20세대 미만이 22건 336세대이고, 20세대에서 29세대까지가 55건 1,308세대이며, 30세대 이상이 17건 2,509세대이다.

Table 3. *The Number of Building Approval in Daegu Metropolitan*

Types in M.D.T	2010	2011	2012
Studio type	317	1,881	1,314
Row house type		99	52
Multiplex housing type		24	21

3. 선행연구 검토 및 연구의 필요성

도시형 생활주택과 관련된 연구는 연구의 주제에 따라 분류하면 크게 두 가지 영역으로 구분할 수 있다. 첫째는 도시형 생활주택계획 및 공급특성에 관한 연구, 둘째는 도시형 생활주택의 정책에 관한 연구로 구분할 수 있다. 먼저 도시형 생활주택의 계획 및 공급특성에 관한 연구로서 Lee and An(2012)은 도시형 생활주택의 사례4개에 대해서 정성적으로 입지적 특성과 함께 분양가, 개발특성에 관해서 분석하였고 Lee and Han(2011)은 서울의 단지형 다세대주택의 공급현황과 4개의 사례에 대해서 설계개요를 분석하고, 계획특성을 정성적으로 서술하였으며, Yoo and Shim(2010)은 공공과 민간의 4개의 단지형 다세대주택을 사례로 계획특성(배치, 주차, 주동 및 입면)에 관해서 정성적으로 분석하고 문제점을 제시하였다. Heo and Oh(2011)는 단지형 연립주택유형을 위해서 중규모 단위의 합필을 가정 시에 계획규모, 경제적 이익, 연면적 증가, 외부공간의 활용을 관한 계획적 제언하였고 Park and Lee (2010)는 도시형 생활주택의 수요자에 기반 하여 필요한 외부 공간 및 내부공간시설에 관해서 제안하였고 Lee and Kim(2009)은 1인주거중심의 도시형 생활주택의 공간구성 특성을 국내외 사례를 통해 분석하였다. 도시형 생활주택의 정책에 관한 연구로 Heo and Lee(2012)는 도시형 생활주택의 활성화를 위해서 단순히 법규완화가 아닌, 미국의 AHD와 DND의 주요 공공주도적 주택공급전략에 대해서 소개하였고 Ryu and Bae(2011)는 소형생활주택에서 도시형 생활주택과 고시원 등의 공급실태분석을 통해 계획 및 공급특성에 관해서 조사하여 인허가과정의 완화 등

제도적 완화를 통한 공급확대방안에 관해서 제시하였으며, Kang and Kim(2009)은 소형 도시형 생활주택의 공급을 위해 1인 가구현황, 면적에 따른 임차료산정 등의 방안에 관해서 대안을 제시하였다.

이상의 선행연구결과를 종합하면, 도시형 생활주택계획 및 공급특성에 관해서는 법규완화를 통해 공급되어지기 때문에, 주거환경의 문제 및 근린생활시설, 주차시설에 대한 문제점에 관해서 이의를 제기하고 있다. 또한 거주자의 계층별로 차별화된 공간구성이 필요하다고 주장하였고 정책에 관해서는 보다 근본적인 주거문제를 해결하고 합리적인 임대료 산정을 통해 공급할 필요가 있고 예상되었던 공급규모보다 적게 공급되어 보다 공급을 확대시킬 수 있는 방안에 관해 안을 제시하고 있다. 이러한 연구결과에도 불구하고 실제 거주자들은 그러한 법규완화로 인해서 어떤 영향을 받고 있고 또한 어떤 평가를 내리고 있는지에 대한 조사결과가 매우 부족하다. 즉, 공급을 확대시키고 주거환경을 개선하기 위해서는 전문가의 정성적 판단뿐만 아니라 거주자의 평가도 매우 중요하며, 특히 원룸형과 단지형으로 대변되는 도시형 생활주택에서 각 유형별 만족도의 차이를 평가하고, 보다 나은 해결방안의 제시가 필요하다. 따라서 도시형 생활주택의 유형별로 거주자 측면에서 정부정책에 따라 비교적 저렴하게 공급된 주택을 어떻게 평가하고 있고, 무엇을 문제로 느끼고 있는지, 거주애착을 지속시키기 위해서는 어떤 요인에 좀 더 중점을 두어야 하는 지에 대한 연구가 매우 필요하다고 판단된다.

III. 분석의 틀 설정

1. 평가항목 및 분석방법의 선정

도시형 생활주택의 거주만족도와 애착에 영향을 주는 요인을 분석하기에 앞서 이론 연구에서 도시형 생활주택의 특성을 결정짓는 법규적 내용을 토대로 거주만족도에 영향을 주는 독립변수요인과 만족도 및 애착에 영향을 주는 결과변수요인으로 구분하였다. 먼저 독립변수요인은 크게 다섯 가지로 구분할 수 있는데, 주택의 구조 및 성능요인, 부대시설 및 관리요인, 이웃관계요인, 경제적 요인, 생활환경 및 입지요인으로 구분하였고, 종속변수인 결과변수요인에는 거주만족도요인과 거주애착요인으로 구분하였다[10]. 주택구조 및 성능요인은 건설기준완화적용으로 인한 세대내부와 세대 간 요인으로 구분하여 평가항목을 설정하였다. 먼저 세대내 평가항목으로서 '1-1 침실의 크기(폭 또는 길이) 만족도', '1-2 싱크대와 창고 등 사용의 편리성', '1-3 보안 및 방법시설 만족도', '1-4 채광 및 환기의 효율성', '1-5 마감자재의 품질 및 디자인 만족도'로 설정하였고 세대간 평가요인으로서 '1-6 외부로부터 소음차단정도'와 '1-7 층간, 세대간 소음차단 정도'로 하였다. 부대복리시설 및 관리요인은 부대복리시설요인인 '2-1 진입도로 등 차량진입의 편리성', '2-2 적정주차대수 및 주차장사용 편리성', '2-3 관리실, 놀이터, 상가 등 부대복리시설'로 하였고 관리요인은 '2-4 쓰레기분리수거, 청소, 경비 등 관리상태', '2-5 신속한 하자보수 및 적정 보수비용', '2-6 주택관리방법의 만족도'로 평가하였다.

생활환경 및 입지요인에서는 도시지역에 300세대 미만으로 건립되는 12-50 m^2의 주택으로서 새로운 주거유형의 입지가 적정하게 되어 있는지를 평가하기 위해서 입지는 '3-1 대중교통이용의 편리성', '3-2 상업시설 및 근린시설 이용의 편리성', '3-3 교육, 의료, 문화·복지시설 이용 편리성' 등 세 항목과 생활환경은 '3-4 주변 환경의 쾌적성 및 청결도', '3-5 주변지역의 방법 및 치안의 안정성'에 관해서 평가하였다. 이웃관계요인을 평가하기 위해서는 이웃의 친밀도를 평가하는 '4-1 인사, 방문 등 이웃과의 친밀도', '4-2 운동, 등산 등 이웃과의 취미활동항목'과 사회활동을 평가하는 '4-3 종교, 봉사, 교양 등 이웃과의 사회활동', '4-4 주민회의, 반상회 등의 항목'으로 이웃과의 친밀도 및 사회활동이 촉진될 수 있는지를 평가 하였다.

경제적 요인에서는 원룸형 도시형 생활주택유형이 주거비용을 측정하는 '5-1 전세보증금 및 월임대료 부담 항목'과 거주비용이 적정한지에 대해서 평가하기 위해서 '5-2 전기, 수도, 가스요금의 부담', '5-3 관리비 또는 하자보수비용의 부담' 등으로 평가하였다.

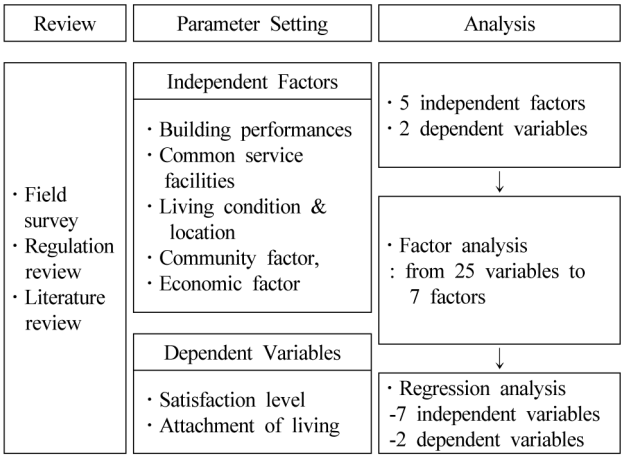

Figure 1. *The Analysis Process*

한편, 결과변수요인인 거주만족요인에 관해서는 독립변수의 5개 항목에 대한 전반적인 만족도를 세부항목으로 설정하여 평가하였는데, '6-1 주택의 구조 및 성능의 전반적 만족도', '6-2 부대복리시설 및 관리의 전반적 만족도', '6-3 생활환경 및 입지의 전반적 만족도', '6-4 이웃관계에 대한 전반적 만족도', '6-5 경제적 요인에 대한 전

10) Yoo And Shim(2010)과 Heo And Lee(2012)의 연구를 참조를 하되, 기본적으로는 건설규제완화요소별로 거주자만족도에 어떠한 영향을 미치는 지를 설문항목에 담았고 이를 크게 다섯가지 요인으로 구분을 하여 설문항목을 구성하였고 종속변수는 각 영역별 만족도항목과 애착도항목으로 구성하였다.

반적 만족도'로 평가하였고 마지막으로 거주애착에 관해서는 '7-1 현 주택에서 계속 거주의향 여부', '7-2 현 주택의 다른 사람에게 추천여부', '7-3 향후 이사 시에도 도시형 생활주택 거주여부' 등에 대한 평가로 구성하였다. 이를 분석하기 위해 먼저 문헌연구와 거주자를 토대로 한 면접설문을 실시하였고, 변수설정에서 독립변수에 해당하는 요인들과 결과변수에 해당되는 요인을 대상으로 각 요인별 세부항목별 만족도와 결과만족도를 빈도분석을 통해 분석하였다. 그런 다음 각 요인이 거주만족도와 거주애착에 영향을 미치는 요인을 규명하기 위해서 요인분석과 회귀분석을 SPSS20.0으로 분석하였다.

2. 거주자의 인구통계학적 특성

본 연구는 도시형 생활주택의 거주만족도 및 애착을 평가하기 위해서 2012년 12월까지 준공 입주 완료된 도시형 생활주택을 대상으로 분석하였으며, 원룸형 도시형 생활주택의 총 892세대와 단지형 도시형 생활주택 총 151세대를 대상으로 각각 심층설문조사를 하였다. 이를 위해서 2012년 10월부터 12월까지 약 2개월 동안 조사자 2인이 샘플링 오차[11]를 줄일 수 있도록 거주자를 직접 방문하여 소정의 상품[12]과 함께 심층면접조사를 하였다. 그 결과 원룸형 도시형 생활주택 148부와 단지형 도시형 생활주택 94부를 회수하였고, 인구통계학적인 특성은 <Table 4>과 같다.

주민의 인구통계학적인 특성 중 남자와 여자의 비율에서 단지형 도시형 생활주택은 41.5%와 58.5%이고 원룸형은 각각 45.9%와 54.1%로 나타났다. 연령은 원룸형의 경우에는 30대 이하가 약 68%를 차지하고 있어 비교적 젊은 계층이 거주하고 있으며, 단지형의 경우에는 40대 이상이 약 60%를 차지하고 있었다. 직업은 원룸형의 경우 정규직 근로자가 약 46%이고, 다음으로 학생 비율이 약 21%로 높았으며, 비정규직 및 무직이 약 17%를 차지하고 있었던 반면에, 단지형은 주부가 약 23%를 차지하고 있었다. 이와 연동하여 가구원수와 가구구성을 살펴본 바, 원룸형은 주로 1인 가구가 약 56%, 2인 가구가 38%를 차지하고 있어, 1-2인 가구의 비율이 약 90%를 넘었으며, 이 중 2인 가구의 구성은 주로 부부나 편부모와 사는 자녀 등이 2인 가구로 되는 반면에, 단지형은 1인 가구 보다는 4인 이상이거나 2인, 3인의 비율이 높았다. 통

11) 샘플링오차는 표본오차와 비 표본오차로 구분할 수 있는데, 표본오차는 도시형 생활주택이 완료된 총세대수 중 약 22%를 건립된 지역을 할당 샘플링을 통해 표본오차를 줄이고자 하였고, 비 표본오차를 줄이기 위해서 설문응답자가 충분한 시간을 가지고 답변을 할 수 있도록 직접 방문하여 면접설문을 시행하였는데, 이 때 각 항목에 관해서 직접 설명하고 충분히 이해가 된 상태에서 표기를 하도록 하였으며, 중도포기를 할 시에는 설문지에서 제외를 하였다.
12) 실제 설문지당 약 1만원상당의 도서상품권을 주고 심층설문조사를 하였다.

Table 4. *The Demographics of The Survey*

Classification		Studio		Complex	
		Freq.	%	Freq.	%
Sex	Male	68	45.9	39	41.5
	Female	80	54.1	55	58.5
Age	The twenties	56	37.8	5	5.3
	The thirties	45	30.4	36	38.3
	The forties	34	23.0	20	21.3
	The fifties	10	6.8	25	26.6
	Over the fifties	3	2.0	8	8.5
Occupation	Self-employed	16	10.8	21	22.3
	Regular worker	68	45.9	31	33.0
	Non-regular worker	18	12.2	8	8.5
	Student	31	20.9	2	2.1
	Homemaker	7	4.7	22	23.4
	Etc	8	5.4	10	10.6
The number of family	1person	83	56.1	5	5.3
	2persons	56	37.8	35	37.2
	3persons	8	5.4	18	19.1
	Over 4persons	1	0.7	36	38.3
Household	Single	82	55.4	5	5.3
	Couple	34	23.0	34	36.2
	Family	8	5.4	50	53.2
	Single-parent Families	22	14.9	5	5.3
	Etc	2	1.4	0	0
Trans-portation	Car	61	41.2	67	71.3
	Transit	50	33.8	24	25.5
	Walking	36	24.3	3	3.2
	Etc	1	0.7	0	0
Car ownership	With car	63	42.6	80	85.1
	With no car	84	56.8	14	14.9
Commuter time	Unde 10min.	21	14.2	5	5.3
	From 10 to 20min.	56	37.8	29	30.9
	From20 to 30min	51	34.5	32	34.0
	From 30 to45min	19	12.8	14	14.9
	Over 45min.	1	0.7	14	14.9
Income of housing unit (unit: million)	Under 100	37	25.0	5	5.3
	From100 to 200	47	31.8	20	21.3
	From200 to 300	44	29.8	38	40.4
	From 300 to 400	14	9.5	22	23.4
	over 400	6	4.1	9	9.6
Home ownership	Owner	0	0	89	94.7
	Deposit lent	5	3.4	1.1	1.1
	Monthly lent	143	96.6	4	4.3
The number of room	1 room	106	71.6	0	0
	1room with bed	24	16.2	0	0
	2 rooms	18	12.2	0	0
	over 3 rooms	0	0	94	100
The number of housing units	Under 20	6	4.1	0	0
	From 20 to 29	135	91.2	12	12.8
	Over 60	7	4.7	82	87.2

근수단에서 원룸형은 주로 승용차가 약 41%, 대중교통 및 도보 등을 이용하는 사람이 약 59%를 차지하고 있어, 대중교통 이용이 용이한 곳에 위치하고 있다는 것을 알 수 있고, 승용차의 소유도 이와 유사하게 나타난 반면에, 단지형은 주로 승용차가 71%, 대중교통 및 도보가 28.7%로 나타나, 매우 대조적인 교통수단이용현황을 나타내었고, 승용차의 소유비율도 원룸형에 비해 2배 가량 높았다.

가구 월 소득에서 원룸형은 약 50%가 200만원 미만이었으며, 대부분 월세로 거주하고 있었던 반면에, 단지형은 약 70% 이상이 200만원 이상이고 대부분 분양이었다. 원룸형은 대부분 방이 1개이며, 세대규모는 30세대 미만이 약 95%를 차지하고 있어, 기성시가지내 소규모 필지에 개발된 반면에, 단지형은 대부분 방이 3개 이상이고, 60세대 이상으로 개발된 것이 다수를 차지하고 있다. 한편, 설문사항 전체에 대한 설문결과의 신뢰성 검토를 위해 크론바흐 알파(Chronbach's Alpha)테스트를 한 결과, 0.929로 나타났고 각 항목에 삭제된 크론바흐 알파값이 모두 0.92이상으로 나타나 33개의 세부 평가항목들이 일관성(consistency) 혹은 동질성(homogeneity)을 갖는다고 할 수 있다.

IV. 실증분석

1. 거주환경에 대한 비교평가

도시형 생활주택의 거주환경평가는 완화된 법규내용과 함께 거주만족도에 해당하는 5가지 평가요인에 관해서 평가하였고, 그 결과는 <Table 5>과 같다.

먼저 주택구조 및 성능요인에 관해서 평가한 결과, 대부분의 항목에서 단지형 거주자들이 원룸형 거주자들보다 비교적 높은 만족도를 나타내었고, 1-1 침실의 크기(폭 또는 길이) 만족도, 1-2 싱크대와 창고 등 사용의 편리성, 1-3 보안 및 방법시설 만족도, 1-4 채광 및 환기의 효율성, 1-5 층간, 세대 간 소음차단 정도에서 통계적으로 유의미한 차이를 나타내었다. 원룸 거주자들의 경우에는 1-5 마감자재의 품질 및 디자인에 가장 높은 만족도를 나타내었고, 다음으로 1-1 침실의 크기(폭 또는 길이) 만족도, 1-4 채광 및 환기의 효율성, 1-2 싱크대와 창고, 1-3 보안 및 방법시설 만족도 등 사용의 편리성의 순으로 나타났다. 대부분 신축되었기 때문에 마감수준이나 디자인, 싱크대와 창고에 관해서 보통 이상의 만족도를 나타낸 것으로 판단되며, 기존 원룸형 주택보다는 가격대비 면적이 저렴하고, 법규완화로 인한 인동간격의 축소에도 불구하고 채광 및 환기 등에 비교적 현대화된 설비를 장착함으로서 보통 이상의 평가를 받고 있는 것으로 판단되었다. 한편, 단지형도 원룸형과 비슷한 순서로 나타났는데, 1-1 침실의 크기(폭 또는 길이) 만족도, 1-4 채광 및 환기의 효율성, 1-3 보안 및 방법시설 만족도, 1-2 싱크대와 창고 등 사용의 편리성, 1-5 마감자재의 품질 및 디자인 만족도[13], 1-6 외부로부터 소음차단정도의 순으로 만족하고 있었다. 그러나 1-6 외부로부터 소음차단정도와 1-7 층간, 세대 간 소음차단 정도에 관해서는 원룸형과 단지형 모두 비교적 낮은 평가를 받았는데, 이는 소음보호에 대한 기준이 완화되면서 불만족하고 있다는 것을 알 수 있다.

부대복리시설 및 관리요인에 관해서도 의미 있는 평가결과가 도출되었는데, 단지형 거주자들은 2-1 진입도로 등 차량진입의 편리성, 2-2 적정주차대수 및 주차장사용 편리성, 2-4 쓰레기분리수거, 청소, 경비 등 관리 상태에서 원룸형보다 만족도가 높은 반면에, 원룸형 거주자들은 2-5 신속한 하자보수 및 적정 보수비용에서 단지형 보다 만족하고 있다는 것을 알 수 있다[14]. 즉 단지형 도시생활주택은 해당규정 제외에도 불구하고 주차장 심의에서 세대당 1대를 조례로 정하여 건축허가를 내주었고, 쓰레기 분리수거공간과 관리사무소가 설치되어 보다 높은 만족도를 나타낸 반면에, 원룸형의 경우에는 대부분 연립주택보다 만족도가 낮게 평가되었다. 신속한 하자보수 및 적정보수비용은 인근 부동산과 연계되어 관리하고 있기 때문에, 비교적 하자보수에 신속한 것으로 나타났지만, 2-1 진입도로 등 차량진입의 편리성, 2-2 적정주차대수 및 주차장사용 편리성, 2-3 관리실, 놀이터, 상가 등 부대복리시설, 2-4 쓰레기분리수거, 청소, 경비 등 관리 상태에 관해서는 불만족하고 있었는데, 이는 앞의 이론연구에서 법규완화로 인해 시설설치 의무규정에서 제외되었기 때문에, 실제 거주자들은 매우 불편해 하고 있다는 것을 알 수 있다. 특히, 부대복리시설에 해당되는 관리실, 상가 등이 없음으로 인해서 다른 공동주택에 비해서 불편해 하는 것을 알 수 있었다.

생활환경 및 입지요인에 관해서도 의미 있는 결과가 나타났는데, 원룸형 거주자들은 3-1 대중교통이용의 편리성, 3-2 상업시설 및 근린시설 이용의 편리성, 3-3 교육, 의료, 문화・복지시설 이용 편리성에 관해서 연립주택보다 만족하고 있는 반면에, 단지형 거주자들은 3-4 주변 환경의 쾌적성 및 청결도, 3-5 주변지역의 방법 및 치안의 안정성에 더 만족하고 있다는 것을 알 수 있다. 즉, 원룸형 도시형 생활주택들이 주로 도심 및 대중교통 편리한 지역에 입지함으로써 거주자의 만족도를 높인 반면에, 3-4 주변 환경의 쾌적성 및 청결도, 3-5 주변지역의 방법 및 치안의 안정성에 관해서는 이는 주로 도심 내 지가가 저렴한 곳에 입지를 하다 보니, 상대적으로 아파트와 같은 공동주택에 비해서 주변 환경의 쾌적한 정도나 치안에 관해서 불만족하고 있다는 것을 알 수 있어 치안시설과 환경개선도 점차 함께 이루어져야 함을 알 수 있다. 반면에 단지형은 도심이나 대중교통 편의지역에 양호한 택지 확보가 어려워 주로 신시가지나 외곽에 개발되었기 때문에, 입지적 장점은 부족하나, 환경적 쾌적성은 높일 수 있었다는 것을 알 수 있다.

13) 이 항목의 경우에는 아파트 등 다른 공동주택과 비교에서, 그 질이 떨어져 비교적 낮게 평가된 것으로 판단된다.
14) 이 항목들은 유의수준 0.01 이하에서 의미 있게 도출되었다.

Table 5. *The Habitability Evaluation of Urban Multi-family Dwelling Type* unit:%

Factor / Items		Likert Scale							Total	Mean	S.D	T-test	
		1	2	3	4	5	6	7				T	P-value
1-1	S*	0.7	10.1	17.6	30.4	11.5	16.2	13.5	100	4.45	1.56	-2.863	.005
	C*	1.1	1.1	8.5	31.9	10.6	37.2	9.6	100	5.00	1.30		
1-2	S	3.4	13.5	16.9	27.7	11.5	15.5	11.5	100	4.23	1.65	-2.204	.028
	C	2.1	9.6	11.7	21.3	9.6	39.4	6.4	100	4.07	1.57		
1-3	S	6.1	9.5	18.9	28.4	15.5	13.5	8.1	100	4.11	1.59	-2.630	.009
	C	1.1	2.1	13.8	40.4	8.5	26.6	7.4	100	4.63	1.33		
1-4	S	2.0	10.1	16.2	28.4	18.9	20.9	3.4	100	4.28	1.41	-2.830	.005
	C	4.3	6.4	10.6	24.5	5.3	29.8	19.1	100	4.86	1.73		
1-5	S	1.4	9.5	18.2	23.6	14.9	14.2	18.2	100	4.57	1.65	1.854	.065
	C	2.1	12.8	16.0	30.9	13.8	21.3	3.2	100	4.18	1.46		
1-6	S	4.1	18.2	23.6	39.9	4.1	9.5	7	100	3.53	1.26	-3.183	.002
	C	4.3	13.8	20.2	23.4	11.7	18.1	8.5	100	4.13	1.66		
1-7	S	3.4	12.2	25.7	43.2	3.4	11.5	0.7	100	3.68	1.23	1.501	.135
	C	13.8	25.5	18.1	12.8	13.8	21.3	3.2	100	3.39	1.76		
2-1	S	4.7	10.8	24.3	43.2	6.8	9.5	0.7	100	3.68	1.23	-8.833	.000
	C	0	1.1	7.4	27.7	19.1	34.0	10.6	100	5.10	1.20		
2-2	S	7.4	14.9	22.3	44.6	4.7	5.4	0.7	100	3.43	1.22	-6.008	.000
	C	2.1	6.4	18.1	21.3	24.5	24.5	3.2	100	4.46	1.40		
2-3	S	6.1	16.2	24.3	45.9	4.7	2.7	0	100	3.35	1.08	1.033	.303
	C	14.9	19.1	24.5	24.5	10.6	4.3	2.1	100	3.18	1.47		
2-4	S	6.8	10.1	19.6	32.4	20.3	4.7	6.1	100	3.88	1.46	-5.145	.000
	C	0	6.4	6.4	30.9	19.1	27.7	9.6	100	4.84	1.34		
2-5	S	1.4	6.1	10.1	43.2	29.1	7.4	2.7	100	4.26	1.11	4.540	.000
	C	14.9	17.0	16.0	25.5	14.9	9.6	2.1	100	3.46	1.62		
2-6	S	0.7	6.1	11.5	40.5	26.4	11.5	3.4	100	4.34	1.15	-.534	.594
	C	0	10.6	9.6	39.4	13.8	20.2	6.4	100	4.43	1.37		
3-1	S	4.1	2.0	10.1	36.5	23.6	13.5	10.1	100	4.55	1.39	7.321	.000
	C	10.6	25.5	20.2	31.9	2.1	8.5	1.1	100	3.19	1.42		
3-2	S	2.0	2.7	10.1	30.4	23.6	18.9	12.2	100	4.76	1.38	9.195	.000
	C	4.3	23.4	37.2	24.5	5.3	5.3	0	100	3.19	1.15		
3-3	S	0.7	4.1	14.9	41.9	18.9	10.1	9.5	100	4.43	1.28	5.895	.000
	C	2.1	27.7	24.5	24.5	13.8	20.2	6.4	100	3.43	1.29		
3-4	S	1.4	8.8	25.0	41.2	16.9	4.7	2.0	100	3.86	1.11	-8.511	.000
	C	0	4.3	3.2	19.1	31.9	28.7	12.8	100	5.16	1.22		
3-5	S	4.1	10.1	25.7	39.2	9.5	8.8	2.7	100	3.77	1.29	-2.545	.012
	C	0	8.5	16.0	46.8	10.6	11.7	6.4	100	4.20	1.28		
4-1	S	34.5	11.5	14.2	31.8	6.8	0.7	0.7	100	2.70	1.47	-8.365	.000
	C	0	6.4	13.8	54.3	7.4	18.1	0	100	4.17	1.08		
4-2	S	34.5	13.5	16.2	31.8	3.4	0.7	0	100	2.58	1.36	-7.303	.000
	C	0	12.8	10.6	69.1	7.4	0	0	100	3.71	0.79		
4-3	S	37.2	13.5	16.2	28.4	4.1	0.7	0	100	2.51	1.37	-7.492	.000
	C	2.1	6.4	21.3	62.8	5.3	2.1	0	100	3.69	0.84		
4-4	S	35.1	15.5	12.2	33.1	2.7	0.7	0.7	100	2.57	1.41	-7.702	.000
	C	0	12.8	7.4	68.1	6.4	5.3	0	100	3.84	0.92		
5-1	S	2.0	10.8	21.6	37.2	10.8	10.8	6.8	100	4.03	1.41	-1.460	.146
	C	1.1	2.1	5.3	67.0	11.7	9.6	3.2	100	4.28	0.98		
5-2	S	1.4	4.1	21.6	41.2	10.1	13.5	8.1	100	4.28	1.34	2.346	.020
	C	2.1	7.4	13.8	61.7	7.4	5.3	2.1	100	3.89	1.05		
5-3	S	2.0	6.8	20.9	35.1	12.8	14.2	8.1	100	4.25	1.42	3.948	.000
	C	6.4	13.8	22.3	41.5	8.5	7.4	0	100	3.54	1.24		

S*: Studio Type C*: Complex Type

Table 6. *The Satisfaction and Attachment in Urban Multi-Family Dwelling Type* Unit:%

Factor / Items		Likert Scale 1	2	3	4	5	6	7	Total	Mean	S.D	T-test T	P-value
6-1	S*	0	12.2	14.9	31.1	28.4	10.8	2.7	100	4.19	1.253	-1.634	0.104
	C*	0	3.2	18.1	38.3	16.0	19.1	5.3	100	4.46	1.233		
6-2	S	1.4	8.8	20.3	41.9	19.6	7.4	0.7	100	3.95	1.111	-2.403	0.017
	C	0	11.7	13.8	30.9	19.1	20.2	4.3	100	4.35	1.373		
6-3	S	0	5.4	15.5	44.6	20.9	10.1	3.4	100	4.25	1.112	1.706	0.090
	C	2.1	9.6	14.9	45.7	18.1	7.4	2.1	100	3.99	1.187		
6-4	S	32.4	16.2	14.9	44.6	33.8	2.0	0.7	100	2.59	1.335	-10.718	0.000
	C	0	4.3	7.4	75.5	5.3	7.4	0	100	4.04	.775		
6-5	S	1.4	4.1	23.0	39.9	10.8	13.5	7.4	100	4.25	1.334	1.487	0.138
	C	0	8.5	9.6	59.6	14.9	7.4	0	100	4.03	.944		
7-1	S	3.5	8.2	4.7	43.5	25.9	14.1	1.2	100	3.97	1.414	-4.810	0.000
	C	0	8.5	5.3	26.6	19.1	31.9	8.5	100	4.86	1.380		
7-2	S	4.7	9.5	14.9	40.5	16.9	8.8	4.7	100	4.01	1.383	-1.219	0.224
	C	2.1	12.8	12.8	33.0	14.9	20.2	4.3	100	4.23	1.462		
7-3	S	5.4	8.1	13.5	41.2	18.2	11.5	2.0	100	4.01	1.335	-1.056	0.293
	C	4.3	14.9	10.6	26.6	18.1	19.1	6.4	100	4.22	1.607		

S*: Studio Type C*: Complex Type

이웃관계요인에 관해서 단지형이 원룸형보다 모두 높은 만족도를 보이고 있다는 것을 알 수 있는데, 원룸형의 경우에는 공간 구성적 측면에서 커뮤니티를 형성할 수 있는 시설이 부족하고, 인구통계학적 특성상 불안정한 직업, 다양한 직업계층 등으로 인해 육아 등과 같은 공통의 관심사를 논의할 수 있는 공통의 화제를 만들기 어렵기 때문인 것으로 판단된 반면에, 연립주택은 가족 중심의 구성으로 보다 커뮤니티 확보가 용이한 것으로 드러나, 원룸형에 보다 더 커뮤니티 지향적인 공간구성과 활성화방안의 마련이 필요함을 알 수 있다. 마지막으로 경제적 요인에 관해서 원룸형이 5-2 전기, 수도, 가스요금의 부담, 5-3 관리비 또는 하자보수비용의 부담에 있어서 단지형보다 비교적 높은 만족도를 나타내고 있었고, 5-1 전세보증금 및 월 임대료 부담 항목에 관해서는 오히려 단지형 거주자의 만족도가 높았다. 이는 원룸형[15]보다 정부의 호당 대출 지원정책과 융자조건[16]이 용이하기 때문인 것으로 판단된다.

2. 거주만족 및 거주애착에 대한 비교평가

도시형 생활주택에 대한 거주만족도 및 거주애착에 대한 평가결과는 <Table 6>과 같다.

단지형 거주자들은 6-2 부대복리시설 및 관리의 전반적 만족도, 6-4 이웃관계에 대한 전반적 만족도, 7-1 현 주택에서 계속 거주의향 여부에서 원룸형에 비해 통계적으로 유의미한 만족도의 차이를 나타내었고 6-1 주택의 구조 및 성능의 전반적 만족도과 7-2 현 주택의 다른 사람에게 추천여부, 7-3 향후 이사 시에도 도시형 생활주택 거주여부도 원룸형 보다 높은 만족도를 나타내었다. 반면에, 원룸형[17]은 6-3 입지 및 생활환경의 전반적 만족도와 6-5 경제적 요인에 대한 만족도에서 비교적 높은 만족도를 나타내어 규제와 계획의 성능에 의해서 같은 도시형 생활주택 범주에 있지만 만족도의 차이를 나타내었다. 특히, 현재의 원룸형은 생활환경 및 입지, 임대료수준이 거주자에게 만족을 주고 있다는 것을 알 수 있었고, 건설관련 법규의 완화로 우려했던 주택의 구조와 성능, 부대복리시설과 관리에 대해서는 연립주택보다 불만족하고 있다는 것을 알 수 있었으며, 이웃관계에서는 매우 낮은 만족도를 나타내어 커뮤니티 차원에서 제고할 수 있는 공간계획 및 시설계획이 필요하다는 것을 알 수 있다.

3. 거주만족도 및 거주애착에 영향요인 비교

도시형 생활주택의 거주만족도 및 거주애착을 높일 수 있는 요인을 규명하기 위해서 먼저 요인분석을 하였다. 요인분석은 5가지 요인 총 25개의 세부항목들에 대해서 요인분석을 하였으며, 이는 독립변수의 다중공선성을 방지하고 회귀분석을 위해서 변수간의 독립성을 위함이며, 요인추출방법은 주성분분석으로 하였고, 회전방법은 Kaiser

15) 원룸형 도시형 생활주택은 최저 960만원, 최고 4천만원까지 대출을 지원하고 있고 대출이율을 제한하고 있는데, 원룸형 도시형 생활주택은 면적에 관계없이 3년간 4%, 3년 이후에는 5%로 제한하고 있고 2011년 2월부터 12월까지는 연 2%를 적용하고 있으며, 대출기간 및 상환방법은 20년으로 3년 거치 17년 원리금 균등분할상환으로 이루어지고 있다.

16) 연립주택형은 분양자금을 전용면적 60㎡ 이하는 5천만원(대출이율 임대3%, 분양5%), 전용면적 60㎡ 초과 75㎡ 이하는 5천만원(LH 등 공공기관에 한함)이고 임대자금은 전용면적 85㎡ 이하에 5천만원 대출이 가능하고 임대주택은 30년, 분양주택은 3년간 대출이 가능하다.

17) 6-5 경제적 요인에 대한 만족도와 6-3 생활환경 및 입지의 만족도 항목이 보통 이상으로 나타났고, 다음으로 6-1 주택의 구조 및 성능의 만족도와 6-2 부대복리시설 및 관리의 만족도 항목의 순으로 높게 나타난 반면에, 6-4 이웃관계에 대한 만족도는 매우 낮게 나타났다.

정규화가 있는 베리멕스로 하였다. 그 결과 아이겐벨류값이 1이상 요인은 총 7개의 요인으로 도출되었고, 총 누적 분산은 77.917로 원 데이터의 매우 높은 값을 대변하고 있다는 것을 알 수 있다.

Table 7. *Factor Analysis*

Variables	Factors						
	1	2	3	4	5	6	7
1-1	.060	.163	.158	.823	-.020	.085	.222
1-2	.014	.191	.084	.845	.013	.131	.101
1-3	.117	.289	.015	.453	-.043	.382	.448
1-4	.064	.229	-.011	.478	.113	.034	.564
1-5	-.160	.049	.262	.627	-.049	.473	.135
1-6	.007	.242	.040	.226	.135	.028	.825
1-7	-.005	.103	.261	.083	.121	.348	.762
2-1	.194	.710	-.225	.250	.164	-.107	.063
2-2	.193	.604	-.162	.365	.272	.151	.077
2-3	.101	.637	-.040	.237	.224	.398	.159
2-4	-.025	.390	.160	.135	.220	.614	-.040
2-5	-.086	-.073	.304	.116	.208	.767	.228
2-6	.041	.335	.065	.226	.162	.752	.175
3-1	-.044	-.090	.831	.133	.100	.106	.147
3-2	-.226	-.035	.853	.164	.194	.209	.041
3-3	-.124	.154	.869	.038	.115	.099	.027
3-4	.179	.777	.075	.059	.026	.076	.245
3-5	.009	.741	.267	.037	.001	.261	.157
4-1	.905	.152	-.121	.002	.054	-.097	.050
4-2	.948	.086	-.118	.020	-.025	.025	-.030
4-3	.938	.109	-.055	.016	-.024	.048	-.015
4-4	.921	.094	-.077	.030	.142	-.033	.072
5-1	.134	.312	.029	.081	.815	.100	.050
5-2	-.003	.138	.138	-.023	.896	.085	.138
5-3	.015	-.056	.283	-.060	.833	.263	.091

분석결과, 제1요인은 평가항목에서 제시되었던 '이웃관계요인'으로 나타났고, 제2요인은 '부대복지시설과 생활환경요인'으로 나타났으며, 제3요인은 '입지요인', 제4요인은 '주택내부세대의 만족도' 요인, 제5요인은 '경제적 요인', 제6요인은 '주택관리요인', 마지막으로 제7요인은 '주택세대간 성능만족도 요인'으로 나타났다. 이러한 결과를 토대로 종속변수를 거주만족도 및 거주애착으로, 독립변수를 7개의 요인을 두고 단지형 도시형 생활주택과 원룸형 도시형 생활주택에 대해서 회귀분석을 하였다.

먼저 원룸형에 관해서 거주만족도에 관한 회귀분석을 한 결과[18], 매우 높은 설명력을 나타내고 있었고 총 7개 변수 모두 유의하게 나타났다. 원룸형 도시형 생활주택에서 거주만족도에 가장 영향력이 주는 요인은 다음과 같다. 첫째는 제5요인인 '경제적 요인', 둘째는 제2요인인 '부대복리시설과 생활환경요인', 셋째는 제6요인인 '주택관리요인', 넷째는 제4요인인 '주택내부세대의 만족도요인'의 순서로 나타났다. 즉, 대부분 원룸형 도시형 생활주택 거주자들이 비교적 저소득층에 해당되기 때문에 경제적 요인도 중요하게 평가되었지만, 다음으로는 부대복리시설이나 주택구조 및 성능 등 현재 관련법규의 완화로 인해서 나타나는 요인들의 중요도가 매우 높다는 것을 알 수 있다. 한편, 거주애착에 대한 분석결과[19], 제5요인인 '경제적 요인', 제2요인인 '부대복리시설과 생활환경요인', 제6요인인 '주택관리요인', 제7요인인 '주택세대간 성능만족도 요인'의 순으로 나타나 거주만족도와 거주애착이 매우 유사하게 나타났다. 이러한 결과는 원룸형 거주자들은 경제적으로 저렴하고 부대복리시설과 관리가 잘 되어 있는 것이 거주만족도와 애착에 매우 중요한 관건이라는 것을 알 수 있다. 이 분석에서도 역시 법규완화로 인한 주택의 구조 및 성능요인은 다른 요인이 비해서 큰 영향을 주지는 못했지만, 매우 중요한 요인으로 나타났다. 반면, 이웃관계요인은 거주만족도와 애착에 의미 있는 영향력을 주지 못하여 커뮤니티에 관해서는 중요하지 않게 평가하고 있다는 것을 알 수 있다. 따라서 이러한 결과는 원룸형 도시형 생활주택 거주자들의 만족도를 높이기 위해선 비교적 저렴한 가격과 부대복리시설, 관리, 주택성능의 순으로 초점을 맞춘다면, 거주자의 만족도를 높일 수 있다는 것을 알 수 있다.

Table 8. *Regression Analysis of Satisfaction in Studio Type*

Model	Non-standardized		Standardized	T
	B	S.D	ß	
Constant	.007	.043		.175
f1	.064	.029	.072	2.220*
f2	.455	.038	.434	11.920**
f3	.315	.039	.303	8.049**
f4	.307	.027	.342	11.211**
f5	.390	.025	.451	15.417**
f6	.426	.034	.379	12.530**
f7	.312	.031	.296	10.189**

a. Dependent Variable: Satisfaction level
**: p< 0.01, *: p<0.05, R= 0.891

단지형에 관해서 거주만족도에 관한 회귀분석을 한 결과[20], 매우 높은 설명력을 나타내고 있었고 총 7개 변수 모두 유의하게 나타났다. 단지형 도시형 생활주택에서 거

18) R값은 0.944, R제곱은 0.891, Durbin-Watson 1.737으로 나타났고, 분산분석결과, 회귀모형제곱합 122.801, 잔차제곱합은 15.056, f값은 163.127, 유의확률은 0.000으로 나타나 모형이 유의한 것으로 나타나 매우 높은 설명력을 나타내었다.

19) R값은 0.708, R제곱은 0.501, Durbin-Watson 1.658로 나타났고, 분산분석의 결과는 회귀모형제곱합 76.928, 잔차제곱합 76.5, F값은 20.112, 유의확률은 0.000으로 나타나 이 모형역시 유의하고 비교적 높은 설명력을 나타내고 있다.

20) R값은 0.937, R제곱은 0.878, Durbin-Watson 2.482으로 나타났고, 분산분석결과, 회귀모형제곱합 90.330, 잔차제곱합은 12.607, f값은 88.026, 유의확률은 0.000으로 나타나 모형이 유의한 것으로 나타나 매우 높은 설명력을 나타내었다.

Table 9. *Regression Analysis of Housing Attachment in Studio Type*

Model	Non-Standardized		Standardized	T
	B	S.D	β	
Constant	-.035	.096		-.361
f1	.143	.065	.152	2.200*
f2	.416	.086	.377	4.837**
f3	.150	.088	.137	1.702
f4	.198	.062	.209	3.212*
f5	.360	.057	.394	6.312**
f6	.283	.077	.239	3.695**
f7	.243	.069	.219	3.516**

a. Dependent Variable: Attachment of living
**: p<0.01, *: p<0.05, R= 0.501

주만족도에 가장 영향력을 주는 요인은 제6요인인 '주택관리요인', 제5요인인 '경제적 요인', 제3요인인 '입지요인', 제4요인인 '주택내부세대의 만족도' 요인, 제2요인인 '부대복리시설과 생활환경요인' 순으로 나타났다. 이는 원룸형과 달리 주로 가족들이 생활하고 있는 커뮤니티 등의 목적이 강하기 때문에 주택의 관리요인이 주거만족도에 매우 큰 영향을 준다는 것을 알 수 있었고, 저렴한 주거유지비용과 좋은 입지요인이 중요하게 평가하고 있다. 한편, 주차장 등 부대복리시설에 관해서는 비교적 원룸형에 비해 잘 갖추어져 있어 중요도가 낮게 나타났다.

Table 10. *Regression Analysis of Satisfaction in Complex Type*

Model	Non-Standardized		Standardized	T
	B	S.D	ß	
Constant	.053	.070		.766
f1	.240	.073	.135	3.275**
f2	.307	.048	.249	6.421**
f3	.355	.050	.297	7.157**
f4	.321	.053	.257	6.044**
f5	.490	.059	.353	8.357**
f6	.539	.036	.593	14.788**
f7	.228	.037	.241	6.236**

a. Dependent Variable: Satisfaction level
**: p< 0.01, *: p<0.05, R= 0.878

한편, 거주애착에 대한 분석결과[21], 제2요인인 '부대복리시설과 생활환경요인'이 가장 중요한 영향을 미치고 다음으로 제5요인인 '경제적 요인', 제6요인인 '주택관리요인', 제6요인인 '주택내부세대의 만족도' 요인, 제3요인인 '입지요인'의 순으로 나타나, 오랫동안 거주를 하기 위해서는 역시 부대복리시설과 생활환경쾌적성에 더욱 더 초점을 맞추어야 한다는 것을 알 수 있다. 그러나 이 분석에서도 역시 법규완화로 인한 주택의 구조 및 성능요인은 다른 요인이 비해서 큰 영향을 주지는 못했고 이웃관계요인과 세대 간 주택성능요인은 거주만족도와 애착에 중요한 영향력을 주지 못하였다. 따라서 이러한 결과는 단지형 도시형 생활주택 거주자들의 만족도를 높이기 위해선 편리한 부대복리시설과 효율적인 주택관리, 비교적 저렴한 가격과 좋은 입지 등을 초점을 맞춘다면, 거주자의 만족도를 높일 수 있다는 것을 알 수 있다.

21) R값은 0.660, R제곱은 0.436, Durbin-Watson 1.600로 나타났고, 분산분석의 결과는 회귀모형 제곱합 104.960, 잔차 제곱합 136.040, F값은 25.791, 유의확률은 0.000으로 나타나 이 모형역시 유의하고 비교적 높은 설명력을 나타내고 있다.

Table 11. *Regression Analysis for Housing Attachment in Complex Type*

Model	Non-standardized		Standardized	T
	B	S.D	β	
Constant	.212	.466		.454
f1	.159	.057	.159	3.239**
f2	.354	.077	.354	7.216**
f3	.204	.062	.204	4.148**
f4	.244	.053	.244	4.969**
f5	.313	.086	.313	6.375**
f6	.258	.088	.258	5.262**
f7	.137	.069	.137	2.782**

a. Dependent Variable: Attachment of living
**: p<0.01, *: p<0.05, R= 0.436

이상의 결과를 보면, 도시형 생활주택이라도 유형에 따라 거주만족도와 애착에 영향을 주는 요인이 차이가 있다는 것을 알 수 있고 따라서 유형별로 좀 더 차별화된 주거성능 및 제도적 지침이 필요하다는 것을 알 수 있다.

V. 결 론

본 연구는 최근 도시형 생활주택에 관해서 실제 거주자를 대상으로 거주만족도와 거주애착도를 평가하고 나아가 만족도와 애착을 향상시킬 수 있는 영향요인을 제시하고자 하였다. 특히, 대구지역에 입주가 완료된 시설을 대상으로 5개 거주환경요인에 대한 평가와 결과변수인 2개의 거주만족도와 애착에 대해서 유형별 비교평가를 하고, 이를 토대로 결과변수에 영향을 주는 요인의 인과관계를 요인분석과 회귀분석을 통해 분석하였고, 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 거주환경요인에 대한 5가지 세부요인에 대해서 주택구조 및 성능요인에 관해서 평가한 결과, 대부분의 항목에서 단지형 거주자들이 원룸형 거주자들보다 비교적 높은 만족도를 나타내었고 부대복리시설 및 관리요인에 관해서는 건설규제의 유무와 사업목적에 따라 평가항목의 만족도에 차이가 있었다[22]. 생활환경 및 입지요인에 대해서는 원룸형은 입지요인에, 단지형은 생활환경요인에 더 높은 만족도를 나타내었고, 이웃관계요인에 관해서 단지형이 원룸형보다 모두 높은 만족도를 보이고 있었다. 마지막으로 경제적 요인에 관해서 원룸형이 유지비용 부담

에 있어서 단지형보다 비교적 높은 만족도를 나타내고 있었고, 전세보증금 및 월 임대료 부담 항목에 관해서는 오히려 단지형 거주자의 만족도가 높았다.

둘째, 거주만족도 및 거주애착에 대해서 평가한 결과, 단지형 거주자들은 부대복리시설 및 관리, 이웃관계, 현 주택에서 계속 거주의향 여부에서 원룸형에 비해 높은 만족도를 나타내었고, 주택의 구조 및 성능, 현 주택의 다른 사람에게 추천여부 및 향후 이사 시에도 도시형 생활주택 거주여부도 원룸형 보다 높은 만족도를 나타내었다. 반면에, 원룸형의 경우에는 입지와 경제적 요인에 대해서만 비교적 높은 만족도를 나타내었다. 특히, 현재의 원룸형 도시형 생활주택은 건설관련 법규의 완화로 우려했던 주택의 구조와 성능, 부대복리시설과 관리에 대해서는 불만족하고 있다는 것을 알 수 있고, 더욱이 이웃관계에서는 매우 낮은 만족도를 나타내어 커뮤니티를 제고할 수 있는 공간 및 시설계획이 필요하다는 것을 알 수 있다.

셋째, 거주만족도 및 거주애착에 미치는 영향요인은 유형에 따라 주거만족도와 애착에 차이가 있다는 것을 알 수 있는데, 원룸형 도시형 생활주택은 저렴한 임대료, 편리한 부대복리시설과 생활환경, 쾌적한 주택관리요인, 주택내부세대의 성능의 순으로 중요한 영향을 미치고 있는 반면에[23], 단지형 도시형 생활주택은 편리한 부대복리시설과 효율적인 주택관리, 비교적 저렴한 가격과 좋은 입지 등이 중요한 요인으로 나타나 유형별로 좀 더 차별화된 주거성능 및 제도적 지침이 필요하다는 것을 알 수 있다.

따라서 이 연구는 지금까지 시행되어온 도시형 생활주택에 대해서 거주자를 대상으로 유형별로 실증적인 거주환경을 평가하고 거주만족도 및 애착에 미치는 영향요인을 분석하였다는데 의미를 부여할 수 있고, 향후 도시형 생활주택 사업 시 거주만족도 및 애착도를 높일 수 있는 세부사업항목의 우선순위를 정하는 데 시사점을 제공해 줄 수 있다고 판단된다. 특히 거주자의 관점에서 도시형 생활주택의 거주애착과 함께 거주만족도에 큰 영향을 미치고 있는 세부요인의 규명은 나름대로 의미 있는 연구결과라고 판단된다. 그러나 이 연구는 도시형 생활주택의 건설사업이 시작된 2010년부터 2012년 말 현재까지 약 3년의 짧은 기간에 건설된 주택의 거주자를 상대로 조사하였기 때문에, 시계열적으로도 동일한 평가를 받을 수 있다고 하기에는 어려움이 있고, 단지형 도시형 생활주택의 준공량이 많지 않아 샘플링에 제약이 있었다. 따라서 이 연구의 일반화를 위해서는 보다 다양한 사례분석과 함께 사업 후 일정 연도가 흐른 뒤에도 조사가 필요하다고 볼 수 있다.

22) 단지형 거주자들이 2-1 진입도로 등 차량진입의 편리성, 2-2 적정주차대수 및 주차장사용 편리성, 2-4 쓰레기분리수거, 청소, 경비 등 관리상태에서 원룸형보다 만족한다고 평가한 반면에, 원룸형은 2-5 신속한 하자보수 및 적정 보수비용에서 단지형보다 만족하고 있다는 것을 알 수 있다.

23) 원룸형의 경우에는 특히 저소득층 및 1-2인 가구에 거주애착을 높이기 위해서는 비용부문과 생활환경 및 입지부문, 관리부문에 초점을 더 맞추어야 한다는 것을 알 수 있다.

REFERENCES

1. Heo, B., & Lee, W. (2012). A study on the urban-life-housing policy improvement in the context of urban regeneration. *Journal of the Architectural Institute of Korea, 3*(1), 187-188.
2. Heo, S., & Oh, S. (2011). A study on the planning of urban-housing by the parcel-union in urban space structure that small parcel district. *Journal of the Urban Design Institute of korea Fall Conference Proceedings*, 559-570.
3. Kang, J., & Kim, K. (2009). A study on the suppling of small urban-life-housing. *Journal of the Urban Design Institute of Korea Fall Conference Proceedings*, 113-125.
4. Lee, I., & Kim, M. (2009). A study on the characteristics of the space composition of single-resident-oriented urban style housing. *Journal of the Korea Institute of Interior Design, 11*(1), 59-63.
5. Lee, J., & An, G. (2012). A study on supplying and development of the urban-life-housing. *Journal of the Urban Design Institute of Korea Spring Conference Proceedings*, 61-68.
6. Lee, J., & Han, K. (2011). A feasibility analysis on a modular house construction for urban type living housing. *Journal of the Architectural Institute of Korea, 31*(1), 155-156.
7. Park, S., & Lee, S. (2010). A study on the planning for sustainable public space of the housing for urban lifestyle. *Journal of the Architectural Institute of Korea, 30*(1), 285-288.
8. Ryu, H., & Bae, W. (2011). Vitalizations issues of small urban housing according to housing types based on the actual supply condition in seoul, Korea. *Journal of the Architectural Institute of Korea, 27*(6), 185-194.
9. Yoo, H., & Shim, W. (2010). A study on the design characteristic of the housing for urban lifestyle. *Journal of the Architectural Institute of Korea, 26*(5), 113-120

접수일(2013. 4. 8)
게재확정일자(2013. 6. 7)