

# 수요계층별 특성에 맞는 원룸주택 계획지침에 관한 연구

- 서울시 강남 및 신촌지역을 중심으로 -

## A Study of planning guide on the one-room housing by user characteristics

- Focused on Kangnam & Sinchon area, Seoul -

최은실\*/ Choi, Eun-Sil

최상현\*\*/ Choi, Sang-Hun

### Abstract

The purpose of this study is to provide a practical planning guide for the actual conditions and the preference by user characteristics in one-room housing. The data collected through questionnaire surveys from the residents of one-room housing in kangnam & sinchon. 259 samples are collected and are analyzed by using SPSS-PC. The results are follows:

1) Students: Students prefer monthly rent, down town, officetel type, 8-10py room size, and semi-furnished 2) Business men: They prefer multi function housing mixed office and residence, down town, officetel type, 11-15py, and fully furnished housing. 3) Newly married couples: Ordinary habitation site, apt type, 16-18py, and 5: 5 division of space (bedroom:others) 4) Old age: normal habitation site, residence-commerce complex building type, middle corridor type, and 11-15py. 5) Couple+child: lease of deposit basis, apt complex site, and 16-18py.

키워드 : 원룸주거, 수요계층별 특성, 실태, 거주자 욕구

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

우리 나라의 주거문화는 1960년대 이후 서구 문명의 수용과 함께 사회 전반에 걸쳐 급속히 바뀌고 있다.

특히 핵가족화, 독신가구 증가, 라이프스타일의 변화 등 사회적 분위기는 주택 수요 패턴을 변화시키는 요인이며 이러한 사회적 요구에 따라 기존의 가족주기와 다른 특수한 수요자를 위한 주거공간이 필요하게 되었다.

이러한 사회적 변화에 의해 현재 원룸주택은 점차 우리의 실정에 맞게 개선되고 있으나 독신가구가 발달되어 있는 선진 외국에 비해 양적, 질적인 측면 모두에서 초보적인 단계인데 그 이유는 우리 사회의 전통적인 가족개념인 대가족 중심사회에서 점차 핵가족화, 가구원 수 축소현상이 나타나게 되었고 이 속도는 상당히 빠른 편이지만 주택의 기능성은 그에 따라가지 못하고 있기 때문이다. 점차 주택도 단순한 주거공간이란 개념에

서 개개인의 필요성, 가구원 수, 라이프스타일에 따른 다 기능적 공간으로 변해 가는 추세이다. 물론 우리 나라 전통적인 가족제도의 시각에서 바라볼 때에는 '1-2인을 위한 주택'의 개념이 아직은 생소하다. 하지만 '수요에 맞는 적절한 공급'이 이루어져야 한다는 전제하에서 현실적으로 점차 늘고 있는 '1-2인 가구'가 생활하기에 적합한 주택이 연구되어야 할 시점이다.

본 연구의 목적은 사용자적 관점에서 원룸주거의 실태 및 원룸거주자의 욕구를 조사 분석하여 공급자적 관점에서 다양한 수요층에 맞는 원룸주택의 계획지침을 마련하는 것으로 학생, 직장인 신혼부부, 노년층 등 각각의 특성과 욕구에 맞는 공급 전략을 제시하고자 하는 것이다.

### 1.2. 연구의 범위 및 방법

인구의 도시 집중화, 핵가족화, 직업의 전문화 및 근로여건의 향상과 소득수준의 향상 등 과거의 다수인 거주형 주택에서 점차 주택의 규모는 소형이면서도 기능성이 높은 주택을 선호하는 경향으로 변화되고 있다.

앞으로 핵가족화와 독신화가 가속화되고 있는 현실을 감안

\* 정회원, 중앙대학교 실내건축학과 석사과정

\*\* 이사, 중앙대학교 건설대학 건축공학과 교수

하면 '1-2인가구'가 원하는 주택, 즉 좁은 공간에서도 현대의 다기능적 생활을 소화할 수 있는 주택에 대한 요구는 더욱 증가될 것이며 따라서 '1-2인 가구'를 위한 공간의 합리적 이용과 관리방안에 대해 연구해 볼 필요가 있다.

먼저 본 논문에서는 '1-2인 가구'가 거주할 수 있는 주택을 연구하기 위해 우리 나라에서 현재 건축되고 있는 이러한 주택 실태를 문헌 등을 통해 다양하게 조사하고 이런 주택이 보편화됨으로써 발생할 수 있는 문제점과 개선방안에 대해 생각해 보았다.

또한 실제로 '1-2인 가구'를 위한 주택으로 활용되고 있는 사례를 통해 이용과 개발현황, 문제점에 대해서 분석했고 거주자의 생활 실태는 1:1면담을 실시해서 거주자의 만족도 및 거주자 욕구를 알아보았다.

'1-2인 가구'를 위한 주택은 주로 원룸주택이 집중되어 있는 강남지역과 신촌지역 원룸형 주택(다가구, 다세대, 연립 주택)을 중심으로 했고 주거용으로 사용되는 오피스텔과 기타 특수계층을 위해 개발된 오피스텔등 특수한 주택 유형을 참조했다.

## 2. 원룸주택 수요 발생의 배경

1-2인 가구의 형태는 크게 나누어 학생층과 직장인 대상의 독신 단독가구, 결혼 후 자녀가 생기기 전의 신혼부부나, 자녀 성장, 출가 후의 노인부부 층으로 나눌 수 있다.

지금까지 자료를 통해 보면 1995년 우리 나라 독신가구는 1백 64만2천 가구로 5년 전보다 무려 60.8%나 증가했으며 현재의 추세로 볼 때 2000년에는 단독가구가 전체 가구수의 15%에 이를 것이고<sup>1)</sup> '1-2인 가구'는 전체가구수의 25%가 넘어설 것으로 예측된다. 이러한 가구의 특징은 경제적 능력과 자신에게 투자하는 비율이 높다고 볼 수 있고 라이프스타일 측면에서도 개인적 성향이 강하며 독신가구는 학업, 직장 등의 이유로 가족과 따로 떨어져서 타 지역에 거주하게 되는 경우로 주로 젊은 층이 많다.

한편, 우리 나라 전체 가구 중 남편만 취업한 가구는 40.8%, 부부 모두 취업한 맞벌이 가구는 24.5%이고 특히 젊은 층을 중심으로 맞벌이 부부는 점차 늘고 있는 추세로<sup>2)</sup> 2인 가구 중 맞벌이 부부는 점차 늘고 있으며 자녀 출산 역시 늦어지고 있어 '부부 2인 거주 기간'을 점차 길어지게 하고있다.

노인 층의 경우에는 신혼부부보다 1-2인 거주기간이 더욱 길다고 볼 수 있는데 독신, 신혼부부, 노년부부의 공통점은 자녀가 없기 때문에 자신의 생활패턴에 맞는 주택을 원하고 이동이 많고 거주가 일정치 않은 특징이 있다. 예를 들어 노인부부

1)새주택설계연구회, 서울포럼, 1994  
2)김태홍, 지역별 여성인구의 특성과 정책방안 세미나 자료, 통계청, 1997

의 경우 조용하고 깨끗한 환경, 의료시설 등의 생활여건이 잘 갖추어진 곳의 주택을 원할 것이며 직장을 이유로 독신 거주를 하고 있는 경우에는 직장과 가까운 지역, 재택 근무가 가능한 환경을 선호할 것이다.

그리고 사회적으로 젊은 층을 중심으로 단기간 취업선호 현상이 증대되고 재택 근무 등의 근무양상에 변화가 예상되는데 서비스산업의 성장과 취업형태의 변화로 노동시간제도가 정착되면서 자유시간과 소득이 늘어 문화적 욕구는 더욱 향상될 것이다. 젊은 세대들은 여가활동을 통한 자기실현에 더 큰 가치를 두고 투자의 비율을 늘리는 등 라이프스타일과 의식구조가 변해 현재와 같이 집을 구하는데 소비생활을 억제하지 않을 것이며 이러한 종합적인 이유로 인해 주택은 점차 '소유에서 이용'의 개념으로 바뀌게 될 것이다.

## 3. 원룸 수요계층별 특성 파악을 위한 실증적 조사 분석

### 3.1. 조사대상의 사회인구학적 특성

강남 신촌지역 원룸 주택에 거주하는 259명의 거주자를 대상으로 표본조사를 실시한 결과 일반적 특성은 다음과 같다. 성별의 비율은 남(40.5%): 여(59.5%)로 여성의 비율이 더 크고 연령별은 20-30세가 70.2%를 차지하며, 교육수준은 고졸이상이 179명으로 전체의 69.1%를 차지했다. 소득수준은 150만원 미만이 69.8%를 차지하고, 거주자 구성은 독신이 가장 많았으며, 소유형태는 전세가 월등히 많고, 거주하는 원룸의 크기는 11-15평이 64%로 가장 많았다. 직업은 학생과 회사원이 주를 이루며, 자가용 보유는 67%가 없는 것으로 나타났다

### 3.2. 원룸주거실태에 대한 현황분석

#### (1) 입지적 측면

원룸주거의 입지적 측면을 알아보기 위해서 통근/통학시간 및 교통 수단을 조사하였으며, 그 결과는 <표 3-1>과 같다.

<표 3-1> 통근/통학시간 및 교통수단

소요시간	30분 이내	30분-60분	60분-90분	90분-120분	기타
	94%	4.5%	0.8%	0	0.8%
교통수단	도보		버스		지하철
	4.9%		16.2%		67%
					기타
					11.9%

#### (2) 건축 계획적 측면

건축 계획적 측면에서는 주택유형, 주거 규모, 거주인원에 대한 실태조사를 하였으며, 그 결과는 <표 3-3>와 같다.

<표 3-2> 건축계획적측면

주택유형	오피스텔	다세대주택	아파트	기타
	73.2%	21.2%	0	5.5%
주거규모	7평이하		8-10평	11-15평
	12.7%		64%	23.1%
거주인원	1명	2명	3명	4명이상
	54.4%	31.4%	14.2%	0
적정 거주인원	1명	2명	3명	4명이상
	61.9%	29.2%	7.8%	1.1%

주택유형에서 다세대주택은 연면적 660㎡(220평)이하 대지에 2세대 이상이 각기 안정된 주생활을 영위할 수 있도록 세대별로 독립된 현관, 부엌, 화장실, 침실을 갖춘 4층 이하의 공동주택을 말하며 오피스텔은 임대를 위한 원룸 주거개념인 주택유형을 가리킨다. 주택유형은 오피스텔이 73.2%로 가장 많은 것으로 나타났다.

주거규모는 10평 이내가 76.7%로 가장 많은 것으로 나타났으며 거주인원은 1명이 거주하는 경우가 50.6%로 가장 많으며 그 다음으로는 2명이 거주하는 경우가 많다.

현재 주거규모에 따라 거주인원과 적정인원에 대해 유의한 차이가 있는 것을 알아보기 위해 교차분석을 실시한 결과 주거규모에 따라 유의적 차이가 있다. 현재 주거규모에 따른 거주인원은 10평 이내일 경우에 2명이 거주하는 것이 많은 것으로 나타났으며, 11-15평인 경우에는 1명이 거주하는 것이 많은 것으로 나타났다. 이는 주거규모에 따라 거주인원이 결정되는 것이 아니라 경제적인 요인에 의해 결정되고 있을 추정할 수 있다.

또한 주거 규모에 따른 적정 거주인원에 대해서는 2명이 적정인원으로 생각되며 주거규모는 11-15평의 경우가 64.3%로 가장 많고 1명이 적정인원으로 생각되는 주거규모는 10평 이내가 61.5%를 보이고 있다.

이와 같은 결과에서 보면, 현재의 주거규모에 따른 실태와 바람직한 거주인원에는 차이가 있는 것을 알 수 있다. 주거규모에 따른 거주인원에 대한 현재의 실태는 10평 이내에 2명이 거주하고 있지만, 동일 규모에서의 바람직한 거주인원은 1명으로 나타나고 있음을 알 수 있다.

<표 3-3> 주거규모에 따른 적정거주인원

	1명	2명	3명	4명	전체(%)
10평이내	61.5%	34.8%	3.2%	0.5%	100
11-15평	12.5%	64.3%	21.4%	1.8%	100
16평이상	23.1%	53.8%	15.4%	7.7%	100

(3) 주거생활적측면

주거생활적 측면에서는 원룸주택을 방, 거실 및 주방, 화장실, 공동구의 4부분으로 나누어 아주만족, 만족, 보통, 불만족, 아주불만족의 5점 척도로 구분하여 주거상태에 대한 만족도를 조사하였다.

① 방에 대한 주거만족도

방에 대한 조사결과는 보통이 지배적이며 만족한 것이 30%, 불만족이 26.2%로 나타났다. 만족한 것에 대하여는 조명기구의 밝기, 문을 여는 방향, 난방상태로 나타나고, 불만족한 것에는 환기상태, 방음상태, 바닥마감재로 나타났다. 불만족한 부분은 원룸이 소형이고 양 벽 쪽으로 창문이 없어서 자연 배기 상태가 양호하지 못하고 양쪽 벽에 타 세대가 거주하고 있고 실제 생활공간이기 때문에 방음이 불량하다고 말하였다. 이는 자연 배기를 구조적으로 하기 어렵다면 수동식 강제 배기나 자동식 강제 배기 시설을 연구해볼 필요가 있고, 세대간 벽체는 조적조 보다 철근콘크리트로 시공하고 방음성이 높은 단열재를 사용하여 방음시설을 강화해야한다.

② 거실 및 주방에 대한 주거만족도

거실 및 주방에 대하여 10가지 항목을 들어 주거만족도를 조사한 결과는 보통이다가 47.8%로 지배적이고, 불만족이 30%, 만족이 22.3%로 나타났다. 앞에 조사한 방의 경우는 만족이 더 높았으나 거실 및 주방에 대하여는 불만족도가 더 높다. 이중 만족도가 높은 것은 수도시설, 조명기구밝기, 신발장상태로 나타났고, 불만족도가 높은 것은 송풍기상태, 자동소화장치상태, 주방공간으로 나타났다.

③ 화장실에 대한 주거만족도

화장실에 대하여 15가지 항목으로 조사한 결과 보통이 49.0%로 지배적이고, 만족이 26%, 불만족이 25%로 나타났다.

④ 공동구에 대한 주거만족도

공동구에 대하여는 경비실 운영, 주차장시설, 편의시설, 이웃과의 생활 등 5가지 항목으로 조사한 결과는 보통이 46%, 만족하다가 25%, 불만족이 29%로 나타났다.

3.3. 원룸주택 거주자의 욕구분석

원룸주택에 대한 거주자의 욕구는 주거시설의 입지위치, 희망하는 주택유형 및 주거 규모, 희망하는 실내설비, 주거선택과 결정요인 등에 대한 조사항목으로 <표3-4>와 같이 구성하였다.

<표 3-4> 거주자 욕구

주거입지	시내중심 상업지역	25.0%
	일반주택 밀집지역	3.7%
	아파트단지	12.1%
	교통이 편리한곳	52.9%
	한적한곳	6.3%
희망하는 주택유형	주상복합형	16.6%
	단순주거형	33.6%
	오피스텔형	49.8%
희망하는 주거규모	8-10평	15.0%
	11-15평	47.1%
	16-18평	24.3%
	19평이상	13.6%
공간분할비율(침실:기타)	5:5	13.2%
	3:7	45.2%
	4:6	27.4%
	7:3	4.2%

희망하는 실내설비	케이블	22.6%
	인터넷 광통신망	37.7%
	냉방시설	8.3%
	기본가구설치(책상, 책장, 불박이장등)	14.7%
	부엌설비(냉장고 가스렌지, 전자렌지 등)	11.3%
	기타	5.3%
희망하는 편의시설	상가시설(슈퍼, 편의점, 제과점, 약세사리점, 서점등)	42.0%
	오락시설(노래방, 당구장, 카페, 커피숍, 비디오가게 등)	27.3%
	편의시설(독육탕, 수영장, 헬스클럽, 미용실, 학원 캠프방 등)	30.7%
원룸 선택결정요인	대중교통의 편리성(직장 학교)	42.9%
	투자가치	3.4%
	원룸 내부구조 및 시설	23.2%
	임대료 및 유지비	14.3%
	주변생활여건	10.0%
	기타	6.2%

### 3.4. 사회인구학적 특성에 따른 원룸주거 분석 및 종합

원룸 주택 거주자의 욕구를 사회인구학적 자료와의 관계를 파악하기 위해 교차분석 하였다.

(1)원룸에 살게된 동기를 사회인구학적 자료로 분석해본 결과

①20-25세미만 연령의 입주자가 대다수이며 거주동기는 학교와 직장 때문인 것으로 나타났다.

②학력은 고졸이하와 전문대 재학생, 대학재학생들이 대다수이며 거주동기는 생활이 편리해서로 나타났다.

③소득은 월 평균 100-150만원 미만이 주를 이루고 생활이 편리해서, 경제적 여유가 없어서로 나타났는데, 상기의 결과는 기존의 연구결과인 거주자의 특성파도 일치한다.

④가족구성으로 보았을 때 독신자와 부부거주자는 생활이 편리해서 거주하는 것으로 분석되고 부모와 자녀가 거주하는 경우는 경제적 여유가 없어서로 나타났다.

⑤직업별로 분석해 보았을 때는 직장인이나 학생이 생활이 편리해서 거주하는 것으로 나타났다.

(2)원룸주택 선택 시 중요하게 고려하였던 사항을 사회인구학적 자료로 분석해 본 결과

①20-25세 학생이 주요 구성원이고 첫째로 대중교통의 편리성을, 둘째로 내부구조 및 시설, 셋째로 구입가격을 중요하게 고려하였던 사항으로 나타났다.

②소득수준으로 분석해 본 결과 월 소득 100만원 미만의 수입자는 구입가격에 민감한 반응을 보이고, 100-150만원의 수입자는 대중교통의 편리성을 더 중요시하였다.

③가족구성별로 분석해 본 결과 모두 대중교통의 편리성을 우선으로 가장 중요시하고, 다음으로 독신은 내부구조 및 시설을 중요시했고 부부거주세대는 구입가격을 부모와 자녀가 거주하는 세대는 주변의 생활 여건을 중요시하였다. 이 경우는 자녀의 교육문제 등을 고려하는 것으로 풀이된다.

④침실 공간 대 주거공간의 비율을 대비해 본 결과 원룸 선택

시 대중교통의 편리성을 중시하는 거주자는 3:7, 가격을 중시하는 거주자는 5:5의 비율로 원하는 것으로 나타났다.

(3)원룸주택 생활에 대하여 사회인구학적 자료를 분석한 결과

①원룸은 편안하지만 답답하다고 20-30세까지의 연령층에서 공통적으로 느낀다고 나타났다.

②학력이 낮을수록 원룸주택에 대한 생활에 만족한다.

③월평균 소득과의 분석을 해 본 결과 소득별로는 편안하다고 느낀다고 분석되었다.

④가족구성원별로 분석해본 결과 독신세대는 답답함을 느끼고 있는 반면, 부부와 자녀가 동거하는 경우는 오히려 편안하다고 느낀다고 분석되었다.

⑤성별로 분석해본 결과 남자는 원룸주택이 고독하다고 느끼고, 여자는 여유롭다고 나타났다.

⑥직업별로 분석해 본 결과 회사원, 공무원, 학생은 편안하나 답답하다고 했고, 전문직이나 자영업을 하는 세대는 답답하지만 편안하다고 느낀다고 분석되었다.

(4)원룸주택이 답답한 이유와 사회인구학적 자료로 분석해 본결과

①20세 미만은 채광이 나쁘고 중복도 라서 20-25세는 방이 적고 전체공간이 적으며 방이 한 개라서, 26-30세는 전체공간이 적고 중복도 라서, 31-40세는 전체공간이 적고 방이 한 개라서 불만족스러운 것으로 분석되었다.

②학력별로 조사한 결과는 방이 적고 중복도 라서 문을 열지 못해서 답답한 것으로 나타났다.

③거주자 구성별로 조사한 결과는 독신과 부부는 중복도이고 방이 적어서로 나타났고 부모와 자녀 거주세대는 방이 적고 전체공간이 적어서로 나타났다.

④성별로 분석해 본 결과는 남자는 방이 적어서, 여자는 전체공간이 적어서로 나타났다. 이것은 남자는 방에서의 생활에 불만을 느끼고, 여자는 생활기능 공간에서 불만을 느낀다고 분석할 수 있다.

⑤소득별로 보면 자가는 전체공간이 적고 방이 적은 것에 답답하다고 느끼고 월세거주자는 방이 적고 중복도인 것에 답답함을 느끼는 것으로 분석되었다.

(5)원룸의 적정규모에 대한 것을 사회인구학적자료로 분석해본 결과

①연령별로 분석해본 결과 공히 11-15평이 가장 적합한 면적으로 분석되었다.

②학력으로 분석해 본 결과 대체적으로 11-15평에 만족하고, 16-18평을 희망적으로 생각하는 것으로 분석되었다.

③거주자 구성별로 분석했을 경우 독신과 부부는 11-15평에 만족하고, 부모와 자녀 동거세대는 16-18평에 만족하는 것으로 분석되었다.

④성별로 분석했을 경우 남자는 11-15평에 만족하고, 여자는 16-18평에 만족하는 것으로 나타났다.

⑤소유형태별로 분석했을 경우, 자가나 전세 입주자는 11-15평에 만족하고, 월세는 8-10평에 만족하는 것으로 나타났다.

⑥직업별로는 11-15평에 대체로 만족하고 공무원, 자영업, 기타는 16-18평을 희망하는 것으로 나타났다.

(6)건물의 형태와 사회인구학적 자료와 분석한 결과

①연령별로 분석한 결과, 20-25세는 오피스텔형을, 20-25세는 단순주거형, 51세 이상은 주상복합형을 선호했다.

②학력별로는 저학력 일수록 단순주거형을 원했고, 고학력일수록 오피스텔형을 원했다.

③소득별로는 월 평균소득이 많을수록 오피스텔형을 추구했다. 이는 소득이 높을수록 기능형 주거형태를 원한다는 것을 입증하는 것이다.

④거주자 구성형태로 분석한 결과, 부부주거형은 단순주거, 독신은 오피스텔형, 노인독신세대는 주상복합형을 원했다. 이는 부부는 스위트홈을 추구하고, 독신은 기능성, 노인세대는 생활편리성을 원한다는 분석을 할 수 있다.

⑤성별로 분석해보면 남자는 오피스텔형과 주상복합형을, 여자는 오피스텔형과 단순주거형을 선호한다. 공통적으로 오피스텔형을 추구한다고 볼 수 있다.

⑥소유형태별로 볼 때는 자가나 전세 거주자는 오피스텔형을 원하고, 월세 거주자는 단순주거형을 원했다.

⑦거주평형별로 분석해본 결과, 각 평형 공히 오피스텔을 추구하지만 10평 이하는 오피스텔형, 11-15평형 거주자는 주거형 기능도 중시하는 것으로 나타났다.

⑧직업별로는 전문직, 회사원, 학생은 오피스텔형, 공무원, 자영업은 단순주거형을 원하는 것으로 분석되었다.

(7)원룸의 입지조건에 대한 사항을 사회인구학적 자료로 분석해본 결과

①연령별로 분석을 해보면, 20세미만은 아파트단지, 20-60세까지는 교통이 편리한곳, 61세이상은 시내중심 상업지역을 가장 선호하는 것으로 분석되었다.

②학력별로 분석한 결과 교통이 편리한 지역을 우선적으로 좋다고 생각하였다.

③성별로 분석해본 결과, 남자는 교통이 편리하고 한적한 곳을, 여자는 교통이 편리한 아파트단지를 좋아한다고 분석되었다.

④소유형태별로 분석해본 결과, 자가는 교통이 편리하고 한적한 곳, 전월세 거주자는 교통이 편리한 아파트 단지를 선호했다.

⑤거주평형별로 분석해본 결과, 7평 이하는 교통이 편리한 시내중심지역, 8-10평형은 교통이 편리한 아파트 단지, 11-15평형은 교통이 편리한 한적한 곳을 선호하였다. 이것은 소형일수록 시내중심을, 평수가 클수록 한적한 곳을 선호한다는 것을 나타내며, 곧 소형은 생활기능을 중시하고 중형은 주거를 중시한다는 것을 입증하는 것이다.

(8)중복도 시설에 대하여 사회인구학적 자료로 분석해본 결과

①연령별로 분석한 결과는 공히 넓었으면 좋겠다고 답하였다.

②거주자 구성별로 보면 독신, 부부, 부모와 자녀 동거세대는 넓었으면 좋겠다고 한 반면, 노부부나 노인1인 거주세대는 상관없다 라고 답하여 노인층은 이웃과의 친교를 원하며, 프라이버시에 대하여 그다지 중요시하지 않는다는 것을 나타내는 것이라 할 수 있다.

## 4. 결론

본 연구는 사용자적 관점에서 원룸주거실태 및 원룸 거주자의 욕구를 조사 분석하여 공급자적 관점에서 다양한 수요계층에 맞는 원룸주택의 대안을 마련하는 것으로, 본 연구에서 조사된 바와 같이 거주자 구성도 독신자나 신혼부부 층에서 학생, 전문직 종사자, 원격지 근무자등 직업별, 연령별로 세분화되어 있고 그에 따른 각각의 특성과 욕구에 맞는 공급전략을 제시하면 다음과 같다.

### (1) 학생층

학생은 일정기간동안 학교를 다니기 위해 거주하는 형태가 일반적으로 짧게는 1년에서 3-4년간 학교생활을 위하여 원룸주택에 거주하는 경우로 이때 대부분 임대를 원한다. 이러한 상황을 고려하여 볼 때 학생층을 표적 고객으로 선택하여 공급할 때는 분양보다는 임대를 택하는 것이 좋겠다. 경제적인 면을 고려한 측면에서 시설의 고급화보다는 실리성과 경제적인 면을 고려해야 한다. 구체적으로 학생층 수요를 위한 원룸 계획 시에는 입지적으로는 대중교통이 편리한 곳으로 생활편의를 위한 오피스텔형 건물형태로 하는 것이 유리하며, 적정 주거규모로는 8-10평으로 하는 것이 좋다.

### (2) 직장인

직장인의 경우 연령은 25세 이상이라고 볼 수 있으며 기능성과 투자성을 고려하기 때문에 주거기능의 요구사항에서도 FAX나 사무공간으로서 이용하고자 하는 욕구도 크다. 따라서 오피스텔과 주거기능을 복합시킨 다기능 주택을 선호하므로 산업화, 정보화 시대를 맞아 차별화된 개념으로 건물 내 위성시스템, 인터넷 접속 등 첨단통신시설을 강화하고 불박이장, 식탁 등 실내가구를 제공하며 TV, 전화, 냉장고등 가전제품을 제공한다. 그리고 입지 상으로는 교통이 편리한 아파트 단지를 선호하며 규모는 11-15평정도로 계획하는 것이 좋다.

### (3) 신혼부부

우리나라는 일년에 약 40만쌍 이상의 신혼부부가 탄생하며 원룸주택의 주 수요층이다. 신혼부부들은 비즈니스맨, 학생들보다 구매력이 높고 맞벌이가 많은 데다가 편리성을 추구하기 때문에 원룸주택을 선호하는 경우가 많다. 신혼부부를 대상으로 한 주택은 아파트와 비교한 공급가액에 대한 고려와 신혼부부가 꾸미고 싶은 공간기획을 수납공간의 다양화 방법, 등을 모

색하여 계획하는 것이 좋으며, 프라이버시 보장 강화를 위한 방법으로 복층 구조, 즉 위층은 침실, 아래층은 거실공간으로 구성한다면 또 다른 차원의 계획전략이 될 수 있다. 신혼부부를 타겟으로 계획할 경우, 기존 공간 보다 여유를 가질 수 있는 16-18평 정도로 계획하며 다른 수요층과 달리 침실에 대한 공간 비중을 5 : 5 정도로 두는 것을 선호한다. 주거 형태 면에서도 독신 세대와 달리 단순주거형을 원한다.

#### (4) 노년층

노년층은 앞으로 1-2인 가구를 위한 소규모 주택의 주 수요층이 될 것으로 전망되는데 노년층을 위한 주택개발 시에는 간단한 빨래, 청소 등을 대행해 줄 수 있고 간단한 쇼핑이 가능하도록 하는 편리한 서비스가 기획되어야 하며 또한 노년층이 선호하는 색상과 자재, 동선처리, 온돌방, 욕실배치 등으로 차별화해야 한다. 입지면에서는 한적하면서도 기타 편의 시설이 용이 편리한 곳으로 생활 편의 시설이 집약된 주상복합형이 선호되어지고, 개인적 삶을 중시하는 젊은 세대와는 달리 이웃과의 친교를 위해 중복도형 구조를 선호한다. 적정규모로는 11-15평으로 조사되었다.

#### (5) 부부+자녀

사회인구학적 자료에 의하면 이들은 어린 자녀를 둔 젊은 세대이거나 저소득층일 확률이 높은 세대이다. 자녀와 부부 생활공간이 구획되지 않은 원룸주택은 실제로 그들에게 괴로운 주거가 될 수 있다.

주간에는 아이들의 공간이 되겠지만 야간에는 부모가 차지하는 공간으로 바뀌게 되는 양상을 띄게 된다. 이런 경우 양쪽을 만족시킬 수 있는가를 연구하여 복층구조, 지하공간활용도 제고(어린이 놀이방, 체육시설, 독서실 등)를 통하여 작은 공간이지만 주거생활에 불편함을 덜 느끼도록 유도해야 한다. 가족 중심이 되는 이 수요층은 주변 생활 여건이 편리한 단순주거형을 원하며 경제적 여건에 따른 최소 적정규모로는 16-18평으로 좁은 공간 활용이 요구되는 수요층이다.

주거는 인간이면 누구나 누려야 할 기본적인 요소이며, 이런 관점에서 볼 때 사회 각 계층별로 수요자에게 맞는 주택이 공급되어야 한다. 우리 나라도 핵가족화 된지 오래되었고 도시화 산업화로 독신 수요도 점차 늘고 있으며 또한 라이프 스타일의 변화로 개개인의 삶이 다양해져 가고 있으나 아직 수요층에 맞는 주택개발은 미흡한 실정이다.

지금은 각 수요계층에 맞는 주택의 개발과 관리가 필요한 때라고 할 수 있으며 일례로 원룸주택은 중대형 주택이 필요하지 않은 계층에게 필요한 유형으로 우리 나라도 독신계층, 재택계층, 일시거주용 주택등 다양한 수요계층이 점차 늘고 있고 이들을 위한 임대주택의 개발이 고려되어야 한다.

#### 참고문헌

1. 추은실, 라이프스타일에 따른 원룸주택선호도, 건국대학교, 1997
2. 이충희, 소형주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구, 고려대학교, 1995
3. 강희만, 특수수요계층의 주거생활시설 방안 및 타당성분석에 관한 연구, 1998
4. 최인숙, 원룸시스템아파트 단위평면이 가변적 공간계획에 관한 연구 1998
5. 이 현, 대학생 전용 주거시설 공급 방안에 관한 연구, 대한주택공사 1995