

도심 주거지에서의 주거환경 만족도와 선호성향에 관한 연구

A Study on Residential Satisfaction and Preferences of Urban Core Residents

김 한 수
Kim, Han Su
임 준 홍
Im, Jun Hong
이 수 상
lee, Soo Saing

Abstract

This study intends to analyze residential satisfaction and preferences of residents of urban core area. The main findings of this study are follows:

First, the residents show high satisfaction levels for accessibility and availability of various facilities. However, they express relatively low levels of satisfaction for safety and amenities. Second, the satisfaction levels of female, housewives, and higher income earners are higher than the rest of residents. Third, more than half of core residents still want to live in the core area. This result implies the possibilities of residential development in the core area.

1. 서 론

도시 산업화과정에서 성장해온 기성시가지의 도심은 주거환경보다는 상업과 업무기능이 우선적으로 개발되었고 현존하는 주거공

간도 노후화되고 슬럼화되어 주생활공간으로서의 매력이 점차로 줄어들고 있다. 이 결과 상주인구는 감소되고 공간은 비효율적으로 이용되며, 세입감소로 인해 자치구로서의 입지 유지가 어려워지는 등 많은 문제점이 발생한다. 이로 인해 최근에는 각도시에서 도심이 포함되어 있는 자치구(예컨대 “중구”)의 경우 주거기능회복을 위해 재건축, 재개발을

* 계명대학교 도시공학과 부교수, 공학박사

** 계명대학교 도시공학과 박사과정

*** 계명대학교 산업·기술대학원

실시하는 등 많은 자구노력을 하고 있는 실정이다.

이러한 상황은 도심의 교통체증, 공해, 지가, 임대료상승 등 여러 요인에 의해 발생하지만 무엇보다도 인간생활환경인 주거환경 악화에 가장 큰 원인이 있다고 생각된다. 특히, 작금의 주거단지공급을 보면 도심이라는 공간적 특성과 차별성을 고려하지 않고 주거지 개발이 이루어지고 있다.

따라서 본 연구는 도심이라는 특수성을 가진 지역에서 생활하는 주민은 어떠한 생각을 가지고 있으며, 이러한 사고는 장래 도심주거 개발에 어떠한 영향을 미칠 것인가를 명확히 하고자 하는데 목적을 둔다.

한편, 연구의 범위는 대구시 행정구역상 중구를 대상으로 하였고 이 지역을 도심이라 칭한다. 도심을 중구로 설정한 이유는 일반적으로, 도심을 설정할 경우 1차순환선내의 지역을 말하거나 혹은 도심관련지수를 이용하여 도시의 일부지역으로 설정¹⁾하기도 하지만, 주거기능은 그 특성상 도심의 핵부근에 형성되기에는 한계가 있기 때문에 업무용빌딩과 백화점 등의 도심상점가(CBD)를 에워싸거나 배후지 즉, 도심성이 약한 지역과 주변지역이 주거지로 타당할 것이라는 판단아래 광의의 도심이라 할 수 있는 중구를 선정하였다.

2. 조사방법 및 분석지표

도심의 주거환경 만족도와 선호성향을 살펴 보기 위해 도심에 입지 한 총47개의 아파트단지 중 <표 1>에서 나타내고 있는 10개의 단지를 대상으로 하여 설문조사를 실시하였다.

<표 1> 설문대상 공동주택단지 시설현황

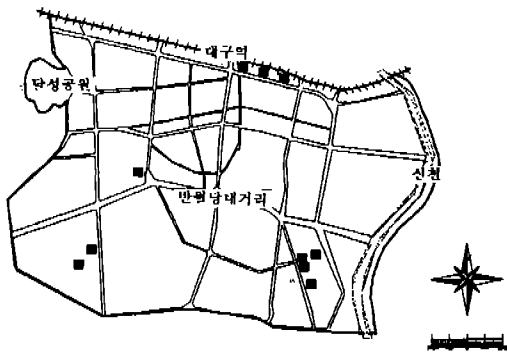
구분	가구수	건축년도	주차면수	상업시설(m)	아파트높이(m)	노인정(m)	휴식시설
77태평	131	'77	65	1,873	354	무	무
78태평	123	'78	80	2,508	63	무	무
태평라이프	181	'85	58	11,287	무	무	무
청운선	669	'86	569	1,500	950	110	유
청구	183	'78	130	무	180	무	무
대구	131	'72	0	6,930	무	무	무
대봉	84	'73	60	유	무	무	무
동산	131	'89	52	1,587	28	무	무
까치	690	'92	130	2,130	768	144	유
황선	1,058	'93	1,585	2,890	1,716	130	유
합계	3,318	-	2,729	-	-	-	-

주 : 유·무는 정확한 면적조사의 어려움으로 인해 해당시설의 존재 유무를 나타낸 것임.

설문대상자는 20세이상의 성인을 대상으로 하였으며, 설문기간은 1997년 6월 25일 주민반상회날에 일시 방문하여 설문내용과 작성방법에 대해 자세한 설명을 한 뒤 700부를 배포하여 1주일 후에 344부를 회수하였고, 이중 분석 가능한 설문지는 323부였다. 사례지구 모집단수의 가구수는 3,318가구로서 1가구 1부의 설문을 원칙으로 하였기 때문에 전체가구의 약 1할이 설문에 참가한 것에 해당한다.

설문의 내용은 도심 주거생활에서 발생할 수 있는 제요인을 포함하여, 이들이 장래 어떠한 주거환경을 선호하는가를 중점적으로 파악하기 위해 설문응답자의 개인적 속성에 관한 사항, 현 주거환경에 대한 만족도, 주거지 선택시의 고려사항과 선호도에 관한 내용, 도심주거에 대한 의식에 관한 항목으로 구성하였다.

만족도의 측정방법은 5점 리커트척도²⁾



(그림 1) 설문대상 아파트 단지(대구시 중구)

방법에 의해 측정하였으며, 그 외의 분석은 빈도분포를 중심으로 하였다. 한편, 만족도의 질문은 26개의 세부항목으로 실시하였으며, 조사된 설문지의 분석을 좀더 명확히 구분정리하기 위하여 분석의 첫단계로 요인분석을 실시하였다. 그 결과 <표 2>에서와 같이 6개의 대분류를 할 수 있었다. 따라서 연구의 진행에 있어서 명쾌성과 간편성을 더하기 위하여 6개의 대분류를 안전·쾌적성 등의 요인으로 명명하였다. 이들은 주거만족도를 63.6% 설명하고 있다.

<표 2> 요인분석에 의한 요인추출

요인	세 부 항 목	F1	F2	F3	F4	F5	F6
안전·쾌적성	·단차내의 범죄로부터의 안전	0.826	0.017	-0.001	0.006	0.078	0.141
	·교통사고로부터의 안전	0.725	0.156	-0.027	-0.040	0.109	0.203
	·단지주변의 범죄로부터의 안전	0.704	-0.153	-0.048	0.312	0.085	0.046
	·단지의 청결 및 위생상태	0.671	0.264	0.072	0.106	-0.170	0.020
	·아파트 단지의 보수와 수리	0.647	0.100	0.220	-0.067	-0.079	0.221
	·개인프라이버시	0.597	0.314	0.069	0.164	0.039	0.002
단지내 부시설	·어린이놀이터, 노인정	0.039	0.820	0.018	0.102	0.200	-0.001
	·단지내 진입로	0.028	0.693	-0.037	0.180	0.212	0.302
	·녹지 및 조경시설	0.477	0.613	0.073	0.240	-0.062	-0.215
	·휴식공간	0.546	0.598	0.098	0.245	-0.072	-0.096
	·단지내 주차시설	0.461	0.583	0.078	-0.020	-0.038	0.057
생활편의성	·문화시설의 이용편리	0.411	-0.091	0.769	0.071	0.044	-0.156
	·병원의 이용편리	-0.095	0.029	0.750	0.107	0.285	0.070
	·상업시설의 이용편리	-0.112	0.187	0.748	-0.116	0.221	0.146
	·공공시설의 이용편리	0.423	-0.065	0.715	0.064	0.103	-0.125
환경	·대기오염	0.058	0.312	0.020	0.776	0.001	0.148
	·교육환경	0.013	0.227	0.026	0.747	0.098	0.167
	·주변소음	0.327	-0.019	0.040	0.667	0.139	0.056
접근성	·용인통학의 편리성	0.062	0.140	0.052	0.166	0.798	0.102
	·대중교통시설 이용편리	-0.206	0.088	0.347	-0.046	0.683	0.036
	·직장으로부터의 접근거리	0.245	-0.062	0.152	0.076	0.637	-0.257
	·일상생활용구입의 편리성	-0.060	0.171	0.410	-0.058	0.576	0.164
경제성	·아파트의 매매가격	0.128	-0.027	0.038	0.251	-0.052	0.698
	·재산상의 투자가치	0.086	0.026	-0.032	0.316	-0.010	0.640
	·관리 등 경제적 부담	0.219	0.042	0.009	-0.461	0.225	0.539
	·아파트의 관리운영	0.442	0.197	0.069	-0.261	0.069	0.503
eigen값	4.542	2.781	2.656	2.437	2.200	1.914	
설명변량(%)	23.69	12.45	9.34	7.28	6.42	4.40	
누적변량(%)	23.69	36.14	45.4	52.7	59.18	63.59	

3. 주거환경 만족도

3.1 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 가족수는 4인이상이, 학력은 고졸이하가 높은 비율을 나타내고 있었다. 직업은 자영업, 셀러리맨³⁾, 주부순으로 나타났으며, 월평균 가족의 소득은 150~200만원이 가장 많았다. 연령별분포는 40대가, 직장 위치는 도심이 많았다. 아파트의 규모는 30

평대가, 거주기간은 10년 이상이 가장 큰 비중을 차지하였으며, 주택과 차량은 대부분 소유하고 있었다. 특히, 근린관계가 좋다고 말하는 사람의 비중이 나쁘다고 말한 사람보다 많은 것에서 공동체의식이 잠재하고 있다는 것을 알 수 있다.

이상에서 고소득층이 아니면서 중년의 주거민들이 도심에 직장을 가지고 생활하고 있다는 것을 잠정적으로 알 수 있다.

<표 3> 조사대상자의 가족 등의 빈도

구분	항 목	빈도 (%)	구분	항 목	빈도 (%)
가족수	3인이하	25.3	성 별	남자	55.1
	4인	34.7		여자	44.9
	5인이상	27.8			
직 장 위 치	중 기	65.4	연 령	30세미만	10.5
	기 타	24.6		30대	23.8
직 업	자 영 업	31.3		40대	27.2
	셀러리맨	26.0		50대	23.2
	주 부	25.0		60세 이상	15.2
	기 타	7.8			
학 령	고졸이하	57.0	소 득	100만원미만	14.1
	대졸이상	43.0		100~150만원	27.3
				150~200만원	29.9
			200~300만원	15.4	
			300만원이상	13.2	
아파트 규모	30평미만	26.6	거 주 간	3년미만	18.9
	30~40평	43.7		3~6년	27.6
	40~50평	17.3		6~10년	22.9
	50평이상	12.3		10년이상	30.7
소 형 유 태	자 가 차 가	81.1	근 교 관 련 류 계	매우좋다	2.5
	차 가 가	18.9		좋다	31.4
자동차 소유	유 무	76.5		보통이다	59.0
		23.5		나쁘다	5.3
				매우나쁘다	1.9

3.2 주거환경 만족도

1) 요인별 만족도

주거만족의 수준을 요인별로 분석한 결과 전체적으로는 보통(3점)이하인 2.86점으로 나타나 주거환경에 대해서는 후한 점수를 주지 않는 것으로 나타났으며, 특히 대기오염 등 환경요인과 단지내부의 부대시설에 관한 것에는 낮은 평가를 하고 있다. 그러나 접근성 요인(3.51점), 생활편의시설이용에 관한 요인(3.05점)은 평균보다 높은 점수를 나타내고 있다. 이는 도심이 가지고 있는 고밀의 토지이용선호와 교통증가에 따른 각종 주생활환경변화를 정확하게 나타내주는 결과이다. 또한 교통에 관해서는 접근성에는 긍정적이

지만 환경에는 부정적으로 나타나는 특이성도 엿볼 수 있다.

각 요인별로 살펴보면 먼저, 안전성·쾌적성 요인 중에서는 단지의 청결상태의 만족도가 가장 높게 나타내고 있으나, <표 1>에서 나타낸 바와 같이 관리사무소의 유무, 단지의 규모, 준공연도에 따라 상당한 차이를 나타내고 있는 것으로 판명되었고, 개인프라이버시나 각종 범죄로부터의 안전이라는 인간행동영역은 부정적인 견해를 보이고 있다. 이는 사회범죄 특히, 도심에서의 각종 범죄건수는 날로 증가하고 있다는 것을 우리는 신문지상이나 매스컴을 통해 자주 보고 들을 수 있다⁴⁾. 이러한 주거지 주변의 범죄행위 증가가 주거환경평가에도 큰 영향을 주고 있다는 것이 다시 한번 판명된 셈이다.

<표 4> 요인별 만족도

세 부 항 목	평 균	분 산
· 단지내 범죄로부터의 안전	2.87	0.75
· 교통사고로부터의 안전	2.88	0.69
· 단지주변의 범죄로부터의 안전	2.65	0.63
· 단지의 청결 및 위생상태	3.05	0.70
· 아파트 단지의 보수와 수리	2.82	0.73
· 개인프라이버시	2.71	0.63
안전성·쾌적성 요인 평균	2.83	0.38
· 어린이놀이터, 노인정	2.74	0.95
· 단지내 진입로	2.83	1.03
· 녹지 및 조경시설	2.65	1.27
· 휴식공간	2.35	0.94
· 단지내 주차시설	2.55	1.26
단지내부시설 요인 평균	2.63	0.66
· 문화시설의 이용편리	2.76	0.85
· 병원의 이용편리	3.21	0.68
· 상업시설의 이용편리	3.37	0.77
· 공공시설의 이용편리	2.85	0.76
생활시설 요인 평균	3.05	0.48
· 대기오염	2.19	0.58
· 교육환경	2.27	0.67
· 주변소음	2.61	0.79
환경 요인 평균	2.36	0.47
· 통근통학의 편리성	3.56	0.73
· 대중교통시설 이용편리	3.55	0.76
· 직장으로부터의 통근거리	3.43	0.74
· 일상용품구매의 편리성	3.51	0.70
접근성 요인 평균	3.51	0.40
· 아파트의 매매가격	2.63	0.46
· 재산상의 투자가치	2.64	0.59
· 관리 등 경제적 부담	2.82	0.64
· 아파트의 관리운영	2.98	0.59
경제성 요인 평균	2.77	0.26
종합 평균	2.86	0.17

단지시설요인은 전반적으로 불만족스러워하는 것으로 나타났다. 세부항목별로는 휴식공간에 대한 불만이 가장 높았으며, 특히 주차공간의 경우 실제 차량을 가지고 직접 이용하는 사람의 만족도가 차량을 소유하지 않은 사람보다 높아 상대적으로 보행자의 불만이 더 높음을 알 수 있다⁵⁾. 어린이놀이터와 노인정은 도심에 입지 한 많은 아파트들이 소규모단지로 형성되어 있기 때문에 시설이 갖추어져 있지 않는 것에서 평가를 낮게 하는 것 같다(<표 1>참조).

생활시설요인별 만족도는 전반적으로 보통 정도의 만족도를 느끼고 있으며, 세부항목으로는 상업시설의 이용편리에 대한 만족도가 가장 높은 것으로 나타났으며, 문화시설의 이용편리가 가장 낮은 것으로 나타났다. 이것은 도심거주자의 많은 사람(약23%)이 일반적인 생필품을 구입할 때도 도심의 상업시설을 이용함에 따라 도심에 분포한 다양한 상점들이 이용자에게 더 큰 만족을 줄 수 있기 때문에 나타난 현상이라 사료된다(<표 8>참조). 특히, 문화시설의 만족도가 가장 낮은 것은 도심공간의 상업화를 말해주는 반면 상대적으로 문화시설이 부족하다는 것을 알 수 있다.

환경요인에 대한 만족도를 살펴보면 전반적으로 불만을 나타내고 있으며, 특히 대기오염과 교육환경에 대한 불만이 높다. 이것은 자동차 등으로 인한 소음 등 각종 공해문제가 얼마나 심각한 것인가를 알려준다. 교육환경에 대해서는 중학생을 자녀로 둔 응답자가 낮은 점수를 주고있다⁶⁾.

통근 통학 및 일상용품 구매 등의 접근성 요인에 대해서 살펴보면 여러 요인중 가장 만족도가 높은 것으로 나타났다. 이는 도심의 광지에서 도심으로 접근할 때의 교통혼잡 등을 고려해 볼 때 도심생활자는 그 만큼 접근성이 용이한 것을 인식하고 있다. 한편, 외곽 지역에 직장을 가지고 있는 사람의 만족도도 상당한 수준에 있다는 것은 도심에로의 출퇴근과 늘 역류현상으로 그 만큼 교통혼잡에서 벗어날 수 있는 것이고, 도심 주거지의 경우 도심에 일자리를 두고 있는 사람뿐만 아니라

도심의 주변 및 외곽지역에 일자리를 두고 있는 사람에게도 충분히 매력을 부여할 수 있다는 가능성을 보여 준다(〈표 5〉참조).

경제성 요인에 대한 만족도를 살펴보면 도심의 높은 지가임에도 불구하고 전반적으로 불만을 가지고 있는 것으로 나타났다. 주택을 생활공간 차원보다 소유의 개체 즉 자산의 개념으로 생각하는 경향이 높은 우리의 사상에서 볼 때 노후화 되고 공해가 심한 도심주거는 학군이 좋고 주거환경이 상대적으로 좋은 외곽지보다는 자산가치가 떨어진다고 생각하고 있는 것 같다. 이는 주거환경의 조화는 물론 자산가치로서의 주거공간 공급이 이루어 질 수 있도록 희망하고 있다는 것에서 현재의 고밀 고층의 재개발 혹은 재건축 등에 대해서 시사하는바가 크다.

2) 개인 속성별 만족도

전술한바와 같이 주민들의 만족도는 요인별, 세부항목별로 차이가 있다는 것을 알 수 있었다. 이는 주생활 속에서의 관심도를 표출한 것이다. 이를 좀더 구체적으로 살펴보기 위해서 여기에서는 응답자의 속성과 요인과의 관계를 이용하여 만족도를 검토해 본다.

성별 만족수준을 살펴보면 전반적으로 뚜렷한 차이를 나타내고 있지 않으나 생활시설, 환경, 경제성요인에서는 차이를 나타내고 있다. 여성 특히, 주부와 밀접한 관계가 있다고 사료되는 상업시설 등의 생활시설의 경우 여성의 만족도가 상대적으로 높으며, 환경과 경제성 요인에 있어서는 남성의 만족도가 높다.

연령별로는 큰 차이를 나타내고 있지 않으나 단지내부시설에 대해 젊은층의 만족도가 조금 떨어지고 있다. 이는 놀이터 등 어린이들을 위한 시설의 미정비 등에서 비롯된 것 같다.

학력별 만족도를 살펴보면 종합만족도에 있어서는 뚜렷한 차이를 나타내지 않고, 요인별로는 교통요인에 대한 만족도가 가장 높으며, 고졸이하는 단지내부시설에, 대졸이상은 환경요인에 대해 가장 불만족스러워 하는 것으로 나타났다. 한편, 단지내부시설과 생활편의시설에는 주부가, 교통과 주거환경에는 셀러리맨이 높은 점수를 주고 있으며, 자영업자의 경우는 타직종보다 만족도가 낮다는 것으

로 해석된다. 또한, 고소득일수록 전반적인 만족도가 높을 뿐만 아니라 요인별에 있어서도 거의 모든 요인에서 만족도가 다른 계층에 비해 높게 나타나 도심주거에 대한 만족도가 다른 어떤 계층보다 높다는 것을 알 수 있다.

직장위치별의 경우 전반적인 종합만족도에 있어서는 뚜렷한 차이를 나타내고 있지 않는 것으로 나타났으나, 주거지와 다른 지역인 도심의 지역에 직장을 가지고 있는 사람이 전반적으로 도심에 일터를 가지고 있는 사람보다는 긍정적인 사고를 가지고 있다.

이상의 주거환경전반에 대해서는 근린관계가 나쁜 사람보다 좋다고 응답한 사람이 좋은 반응을 보이고 있는 것으로 나타나 도시생활에서의 커뮤니티 형성이 얼마나 중요한가를 단적으로 나타내고 있으며, 장래 주거지 개발에서 외부공간구성에 많은 연구가 필요하다는 것을 일깨워 준다.

〈표 5〉 개인 속성별 만족도

구분	항목	안전·쾌적성	단지내부시설	생활시설	환경	교통	경제성	종합
성별	남	2.81	2.60	2.98	2.44	3.51	2.82	2.86
	여	2.86	2.66	3.13	2.26	3.51	2.70	2.87
	F Value	0.41	0.45	4.08**	5.81**	0.00	4.49**	0.02
연령별	20대	2.73	2.25	3.11	2.26	3.49	2.86	2.78
	30대	2.95	2.71	3.12	2.39	3.48	2.86	2.94
	40대	2.82	2.71	3.09	2.31	3.61	2.69	2.88
	50대	2.71	2.56	3.01	2.45	3.52	2.68	2.82
	60세이상	2.91	2.68	2.86	2.31	2.39	2.86	2.85
	F Value	1.93*	2.50**	1.33	0.75	1.05	2.38**	1.26
학력별	고졸이하	2.75	2.59	3.00	2.31	3.53	2.80	2.83
	대졸이상	2.94	2.66	3.11	2.41	3.49	2.73	2.91
	F Value	8.03**	0.60	2.12	1.67	0.31	1.21	2.37
직업별	자영업	2.68	2.57	3.0	2.25	3.49	2.68	2.78
	셀러리맨	2.89	2.59	3.05	2.45	3.53	2.84	2.90
	주부	2.92	2.74	3.12	2.33	3.51	2.76	2.91
	F Value	4.65**	1.13	0.57	2.68**	0.16	2.91**	2.93**
소득별	100 미만	2.72	2.36	2.67	2.00	3.24	2.76	2.64
	100-200	2.80	2.54	3.03	2.38	3.50	2.28	2.85
	200-300	2.82	2.71	3.30	2.34	3.73	2.65	2.93
	300 이상	3.12	3.14	3.38	2.57	3.71	2.71	3.13
	F Value	3.74**	8.32**	10.53**	5.63**	6.25**	1.86	11.01*
근린교류	매우좋음	2.92	2.85	3.25	2.46	4.22	2.72	3.07
	좋음	2.84	2.84	3.16	2.38	3.68	2.83	2.97
	보통	2.85	2.55	3.00	2.36	3.42	2.74	2.83
	나쁨	2.71	2.07	2.91	2.12	3.29	2.74	2.64
	F Value	1.37	4.98**	1.81	0.61	6.19**	0.57	4.43**
직장위치	도심	2.76	2.60	2.96	2.43	3.39	2.79	2.82
	도심의 지역	2.88	2.64	3.10	3.31	3.59	2.76	2.89
	F Value	2.83*	0.14	2.94*	2.39	7.20**	0.21	1.96

주 : **는 분산분석(anova)결과 유의수준 5%, *는 10%안에 있는 경우를 뜻함(이하동일).

3.3 단지내의 시설 이용도

주거지내의 주거환경을 결정짓는 요인은 여러 측면에서 고려해 볼 수 있지만, 가장 많이 고려되고 생활에 영향을 주는 것은 놀이 시설, 주차시설 등 공공시설과 생활품을 취급하는 상업시설이다. 따라서 이러한 단지내 시설과 단지주변의 시설 이용도⁷⁾에 대해 고찰해본다.

단지내부시설의 이용도를 살펴보기 위해 단지내 조사대상자의 평균 이용도와 각각의 시설을 가장 많이 이용한다고 판단되는 계층을 주이용자⁸⁾로 선정하여 이용도를 산출하였다.

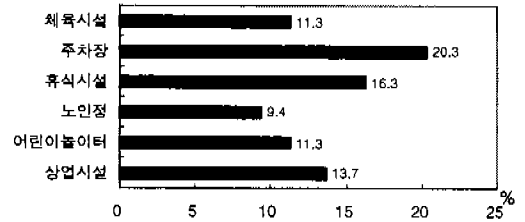
먼저, 시설이용도는 전체의 경우와 주이용객을 대상으로한 이용도가 상당한 차이를 보이고 있는 것으로 나타났다. 이는 시설이용자가 없는 경우에는 그 만큼 시설에 대한 무관심한 것을 증명한다. 따라서 주이용자를 중심으로 설명하면 노인정을 제외하고는 상당히 높은 점수를 부여하고 있는 것을 알 수 있다. 노인정의 경우도 노인정이 입지하고 있는 H아파트의 경우는 3.6점의 이용평점을 주고 있는 것으로 나타났다. 한편 휴식공간이라고 할 수 있는 각종 조정시설과 파고라 등의 이용도는 매우 낮게 나타났다. 이는 시설현황에서 나타났듯이 시설이 구비되어 있지 않은 것에서 나타난 결과인 것 같다(〈표 1〉참조).

〈표 6〉 단지내부시설 이용도

구 분	전 체		
	주이용자 평균	평균	분산
주차시설	3.77	3.40	2.17
상업시설	3.36	2.95	1.38
어린이놀이터	4.44	2.56	1.80
휴식시설	-	1.77	0.95
노인정	2.75	1.68	1.77

아파트단지내에 꼭 필요하다고 생각되는 시설로는 응답자의 20.3%가 주차장이라고 답하여, 이용도에서 보통이상으로 평가하고 있지만 여전히 급증하는 차량에 비해 주차난이 가중되고 있다는 것을 단적으로 말해주고

있으며, 휴식공간과 놀이공간에 대한 요구도 상당한 수준에 있으며, 상업시설, 노인정, 체육시설 등 물리적인 건물시설도 보완시설로 등장하고 있다. 이밖에도 독서실, 집회시설 등이 거론되고 있다.



(그림 2) 공동주택단지내 보완될 시설 요구도

상기한 내용 중에 모든 가정이 일상생활에 반드시 이용되어야 할 상업시설에 대하여 좀 더 구체적으로 분석한 결과가 〈표 7〉이다. 〈표 7〉에서 보면 주변시장, 도심상가(백화점포함)를 이용하는 경우가 5할 이상이고 단지내 상가를 주로 이용한다고 한 응답자는 전체의 2할 정도로 그 이유도 최근(最近隣)이라는 것만을 들고 있는 것에서 주거의 상업시설 이용범위는 상당히 넓다는 것과 단지내의 상가 시설만으로는 소비자를 만족시켜주기에는 부족함이 많다는 것을 알 수 있다. 특히, 가장 많이 이용하는 장소가 시장이며 그 이유도 가격이라는 경제적인 측면을 내세우고 있는 것에서 주부들의 알뜰함도 엿볼 수 있다.

〈표 7〉 상업시설 이용행태 단위 : %

구 분	빈도	주요이유
단지내상가	24.5	집에서 가깝기 때문에(94.9)
단지 주변상가	17.6	집에서 가깝기 때문에(67.9) 가격이 싸기 때문에(28.6)
도심상가 (백화점 포함)	22.6	물건이 다양하기 때문에(40.3) 집에서 가깝기 때문에(33.3)
주변시장	33.0	가격이 싸기 때문에(52.4) 집에서 가깝기 때문에(36.2)
합 계	100.0	집에서 가깝기 때문에(54.7) 가격이 싸기 때문에(25.5) 물건이 다양해서(15.4)

4. 도심 주거의식과 선호성향

전술한 바와 같이 도심지 내부의 주거환경에 대하여 긍정적인면과 부정적인면을 동시에 나타내는 것을 알았다. 이러한 양면성을 가진 도심 주거자들이 현재의 주거지에서 생활의 계속성과 장래 선호 주거유형에 대하여 알아본다.

먼저, 도심거주의 계속성에 대하여 알아보면, 도심 즉 현주거지에서 계속 거주하기를 원하는 경우가 그렇지 않은 경우보다 높은 비율을 나타내고 있는데 연령별로는 활동성이 가장 왕성한 20대와 과거부터 계속해서 삶의 터전을 삼아왔다고 볼 수 있는 60대의 경우가 높은 비율로 현 주거지에서 생활하기를 원하고 있다. 또한, 소득별로는 고소득층이 다소 높은 비율로 계속성을 주장하는 반면, 학력별, 직업별로는 미미한 차이를 보일 뿐이다.

<표 8> 항목별 도심거주 희망 비율 단위 : %

구 분	항 목	거주 희망	거주 비희망
성 별	남	53.4	46.6
	여	56.9	43.1
연령별	20대	61.8	38.2
	30대	50.0	50.0
	40대	50.0	50.0
	50대	58.7	41.3
	60대	61.2	38.8
학력별	고졸이하	56.5	43.5
	대졸이상	52.9	47.1
직업별	자 영 업	54.0	46.0
	셀러리맨	56.4	45.6
	주 부	54.4	45.6
소득별	100만원이하	59.1	40.1
	100 ~ 199	52.0	48.0
	200 ~ 299	53.7	46.3
	300만원이상	56.3	43.8
합 계		55.4	44.6

계속성을 주장하는 주민들의 주장은 교통의 편리와 상업시설의 이용편리를 가장 큰 이유로 선택하였으며, 원하지 않는 사람은 공기와 소음 공해가 심하며, 휴식공간이 부족하기 때문이라고 하였는바 전술한 거주 만족도와 상당한 관계가 있다는 것을 알 수 있다.

<표 9> 도심거주 희망 이유 단위 : %

도심거주 희망자		도심거주를 희망하지 않는 자	
이 유	빈 도	이 유	빈 도
장래투자가치	6.3	비싼 주택가격	6.1
직장위치	15.3	교통의 불편	1.5
교통의 편리	30.8	공원 부족	7.0
자녀교육	8.1	휴식공간 부족	19.6
도심동경	5.6	범죄의 위협	4.6
상업시설이용편리	19.6	나쁜 교육환경	6.5
문화시설이용편리	11.3	나쁜 공기	28.3
이웃관계가 좋다	3.0	소음이 많다	23.0

이밖에도 직장관계, 문화시설이용관련 등이 계속성을 높여 주고, 높은 주택가격, 범죄 등이 계속성을 낮게 해주고 있다.

도심에 거주할 경우 선호하는 주택형태는 도심에 주거를 원하던, 원하지 않던 간에 아파트가 가장 큰 비중을 차지하고 있다. 도심에 거주하기를 원하는 사람의 경우 주상혼합 등 주거와 타기능이 혼합된 형태도 많은 거주자가 희망하고 있는 것으로 나타났으며, 도심주거를 원하지 않는 사람의 경우는 30.6%가 단독주택을 선호하고 있다. 이러한 조사결과와는 도시의 주거형태는 일반적인 주거단지에서 보급되고 있는 아파트 형태, 그리고 도심이라는 특수성을 감안하여 기능의 복합화를 추진할 수 있는 주택을 보급하는 것이 요망된다. 예컨대 고층건물 내에서 주거, 휴식, 업무가 이루어 질 수 있는 주상복합건물이나 아파트 건물 내에 관리실, 휴게실, 놀이공간 등을 설치할 수 있는 공간계획 등을 상정할 수 있다.

〈표 10〉 도심주택 유형의 선호도

구 분	도심지 주거 희망자	도심지 주거를 희망하지 않는 자	합 계
아 파트	69.5	51.4	61.4
연 립	2.3	4.2	3.1
주상혼합	6.8	4.9	5.9
오피스텔	3.4	0.0	1.9
주거업무혼합	4.5	2.8	3.7
원 룠	2.8	0.7	1.9
단 독	8.5	30.6	18.4
다 가 구	2.3	5.6	3.7

5. 결 론

본 연구는 도심지역에서 생활하고 있는 거주자를 대상으로 도심 주거공간 공급의 장래성에 대한 기초자료를 얻고자 하는 목적으로 현 주거지에 대한 만족도와 장래 주거지에 대한 선호도에 대하여 분석·검토한 결과 다음과 같은 것을 명확히 하였다.

첫째, 주거환경에 영향을 준다고 생각되는 여러 요인에 대하여 요인분석을 한 결과 접근성, 시설이용성 등 6개의 요인으로 압축할 수 있었다. 압축된 요인을 이용하여 도심 주거지 만족도를 측정된 결과 만족도가 가장 높은 것은 교통과 관련이 있는 접근성이었으며, 다음으로 생활편의시설 이용에 대한 만족도로 나타났다. 이는 상업·업무시설이 밀집되어 있고 모든 교통수단이 도심으로 몰리고 있는 현상에서 나타난 결과라고 볼 수 있다.

둘째, 안전성·쾌적성이 상대적으로 낮은 만족도를 나타내고 있는 것은 낮은 녹지율과 혼잡한 교통 그리고 사회적인 범죄의 증가 등에서 나타난 결과이지만, 인간위주의 주거생활공간 창출이라는 개발수법의 개선을 통하여 어느 정도 해결할 수도 있을 것으로 사료된다. 예컨대, 지가가 외곽지 보다 상대적으로 비싼 토지에 신주택단지에서 개발하는 주택형식에서 탈피하여 저층은 상업 및 업무, 고층은 주거공간이라는 주상복합개발을 통하여 경제성과 거주성을 높이는 방향을 생각해야 한다.

또한, 도심이라는 특성상 소규모의 단지가 형성되는 경우가 많기 때문에 단지내의 상업시설과 휴식, 조경시설, 독서실 등의 정비가 미비하므로 분석결과에서도 주거 외부공간에 상당한 불만을 토하고 있다. 따라서, 도심주거지 개발에서는 놀이공간, 휴식공간, 상업공간을 별개의 건물로 생각하지 말고 주동내부 일정한 층(지하층 등)에 기능에 맞는 설비를 설치하는 방안도 살며시 제시해본다.

셋째, 개인속성별 만족도는 자영업보다는 셀러리맨이, 소득별로는 고소득층이 만족도가 높고, 상업시설이용의 경우는 주택단지내의 상가 보다는 주변에 입지하고 있는 시장과 도심내의 상업시설 이용이 높게 나타났다.

넷째, 한편 도심지에 거주하고 있는 사람의 5할 이상이 도심지 주거를 선호하고 있다는 것으로도 도심지 주거개발의 가능성은 충분하다고 여겨지며, 그 개발기법은 도심공간의 특성과 특정 계층을 고려해야 한다. 예컨대, 독신자, 부부, 2세대, 3세대가 생활할 수 있는 다양한 평형공급 등을 상정할 수 있다.

특히, 주거환경은 부족하지만 도심이라는 지역적 매력만으로도 현재의 거주지가 만족스럽다는 것을 암시하는 경우도 많았고, 근린교류관계가 좋다고 생각하는 사람의 만족도가 그렇지 않은 사람보다 훨씬 높게 나타난 것은 주거지형성 및 주택단지 개발에 있어서 근린관계형성을 주도할 수 있도록 주거공간 계획 해야한다.

주

- 1) 참고문헌 4의 p.123에서는 중앙상업지수를 이용하여 도심의 한계를 설정하고 있다.
- 2) 분석척도를 매우만족 5점에서 매우불만 1점을 부여하여 실시하였으나 각 척도에 부여한 점수의 단위는 분석을 용이하게 하기 위한 것이지 점수자체가 의미를 부여하고 있는 것은 아닌 것을 밝혀 둔다.
- 3) 셀러리맨이라함은 전문직 종사자, 사무직

종사자, 공무원 등 봉급생활자를 말함.

- 4) 1997년 12월 29일 대구 매일신문 30면에 의하면 "밤엔 다니기 겁나요"라는 제하에 도심공동화에 따른 살인, 강도사건 증가의 내용이 실려 있는 것도 이 범주에 들어가는 실 예이다.
- 5) 차량을 소유한 사람의 만족도는 2.69점인데 비해 그렇지 않은 사람은 2.41점으로 분석되었다.
- 6) 중학생을 자녀로 둔 사람의 만족도는 2.10점인데 반해 그렇지 않는 사람의 만족도는 2.40점으로 분석되었다. 이는 조사대상지내에서 입지해 있던 Y중·고등학교를 비롯한 여러 학교가 도시외곽지로 이전해 버렸고, 현재의 경우 이 지역에는 중·고등학교가 거의 존재하지 않기 때문인 것으로 사료된다.
- 7) 이용도의 분석도 만족도 분석과 같은 방법 즉, 거의 매일이용 5점에서 거의 이용하지 않음을 1점으로 부여하여 분석한 결과임.
- 8) 여기에서 주이용자란, 주차시설은 자가운전자를, 휴식시설은 전체이용자를, 상업시설은 주부를, 어린이놀이터는 놀이터가

있는 아파트의 미취학아동을 가족구성원으로 둔 설문응답자를, 노인정은 일정규모이상의 노인정이 갖추어져 있는 아파트로서 거주자 중 60세 이상의 설문응답자를 대상으로 분석한 값임.

참 고 문 헌

1. 김한수·김재익, 아파트 내외부공간 수요 패턴의 분석, 대한건축학회지, 1996.11
2. 김한수·임준홍·송홍수·이수상, 대구시 도심 주거지 실태에 관한 연구, 계명대학교 산업기술연구소 논문집, 1997.12
3. 樋口節部, 都市の内部構造, 古今書院, 1979
4. Jack P. Gibbs, Urban Research Method, New York, Davan Nostrand Company, 1974
5. Chin, Yankyo, "Resident Housing Satisfaction in Multi-Family Housing Environments in Korea", Unpublished Ph.D Dissertation, University of Illinos, 1990.

