Journal of the Korea Academia-Industrial Cooperation Society
Vol. 12, No. 12 pp. 5614-5621, 2011

http://dx.doi.org/10.5762/KAIS.2011.12.12.5614

전원주택단지 수요자의 입주선호요인 분석

김진섭[1], 이찬호[1*], 최길홍[2]
[1]부산대학교 경영대학, [2]동의과학대학 부동산경영과

An Analysis on the Preference Factors of Garden-Housing Consumers

Jin-Sep Kim[1], Chan-ho Lee[1*] and Gil-Hong Choi[2]
[1]**College of Business Administration, Pusan National University,**
[3]**Dept. of Real Estate Management and Counseling, Dong Eui Institute of Technology**

요 약 본 연구의 목적은 전원주택단지 수요자들의 입주선호요인을 파악하여 부산지역에 적절한 전원주택단지의 수요촉진방안을 찾아보는데 있다. 실증분석을 통하여 전원주택단지는 시장수요에 근거한 커뮤니티에 초점이 두어져야 하고, 도시근교에 편의시설과 인접한곳에 위치해야하며, 공동체시설이 적용되어야한다는 결론을 얻었다.

Abstract The purpose of this thesis is to derive the demand expediting measures of the garden-housing site suitable to the Pusan metropolitan region through understanding the characteristics of the preference based on the investigation of the demand. From the empirical study of the thesis, we developed the following demand expediting strategies of the garden-housing site. First, the development concept should be focused on the market demand and community building. Second, the garden-housing site has to be developed near the existing urban areas and the site must have the convenient facilities and infrastructures. Third, community building concept should be applied in the site design.

Key Words : Garden-housing, Community building, Convenient facilities

1. 서론

1.1 연구배경 및 목적

소득 및 생활수준이 향상됨에 따라 주거부분에 있어서는 아파트 등 공동주택의 대량공급으로 인해 주택보급률이 2003년 이미 100%를 넘었고, 기본적인 주거문제가 해결되자 삶의 질을 추구하는 노력들이 가시화되기 시작했다. 이에 우리나라에서는 1980년대 처음으로 별장형태의 전원주택이 등장하게 되었다.

전원주택단지개발의 기폭제가 된 것은 1993년 국토이용관리법이 개정되어 준농림지역을 개발용도로 이용할 수 있게 되어 법적, 제도적 지원이 이뤄지면서 부터이다[3].

그러나, 양호한 자연환경이 주거지의 선호요인으로 인식되고 있음에도 불구하고 시장분석 또는 수요분석의 실패로 인한 미분양사태가 야기되었고, 자연친화적인 질 높은 주거환경을 요구하는 실수요자 위주로 형성된 전원주택 시장의 특성을 고려하지 못하고 투기억제에만 중점을 둔 법적규제의 불합리성과 상위계획의 부재에 따른 난개발로 인해 자연환경이 파괴되었으며, 영세업체의 소규모 개발에 따른 공용공간의 부족과 편의시설 등의 미비로 공동체 형성이 활성화되지 못하여 생활환경의 질적 저하가 일어났다.

따라서, 전원주택단지가 효율적, 성공적으로 개발되고

이 논문은 부산대학교 자유과제 학술연구비(2년)에 의하여 연구되었음.
*교신저자 : 이찬호(lechanho@pusan.ac.kr)
접수일 11년 11월 02일 수정일 (1차 11년 11월 09일, 2차 11년 11월 14일, 3차 11년 11월 16일) 게재확정일 11년 12월 13일

미래의 선호하는 주거형태로 정착되기 위해서는 소비자들이 선호하는 쾌적한 자연환경과 중심도시와의 접근성 및 마을인근 입지 등 입지특성요인과, 수요자들의 요구사항에 맞는 건축면적 등의 주택특성요인, 공동체적인 삶을 지원하는 외부공간과 공동시설을 갖춘 적정규모의 단지특성요인 등이 잘 반영되어야 할 것이다. 또한 부동산의 지역시장성을 고려한 개발지역 수요자들의 성향이나 사회적 변화요인이 무엇인지, 시장성이 있는지 살펴보는 수요특성에 대한 사전분석으로 주택단지를 계층수요별로 다양화, 특성화하는 개발이 요구되어지고 있다. 그러나, 전원주택단지에 대한 대부분의 선행연구들은 연구대상지역이 수도권에 편중되어 수도권과 사정이 다른 지방의 전원주택단지에 대한 적용성의 한계를 나타내고 있다[3].

따라서 본 연구의 목적은 부산광역권 전원주택단지의 수요자들을 대상으로 설문조사를 실시하여 그들의 인식과 사회경제적 특성을 조사하고 어떤 요인들이 입주선호요인과 연관관계(좀 더 정확하게는 독립성)를 보이는지를 분석함으로써 부산광역권 전원주택단지 개발시 참고자료가 되도록 하고자 한다.

1.2 연구범위 및 방법

본 연구는 앞의 연구목적을 달성하기 위하여 분석대상으로의 공간적인 조사 범위는 2020년 부산권 광역도시계획의 공간구조계획에 따라 부산광역권인 부산광역시 및 김해시와 양산시로 한정하고 부산광역권 거주자들에 대한 설문조사는 2010년 7월부터 8월까지로 한정하였다.

주요 연구방법으로는 관련통계 및 최신 문헌자료를 중심으로 이론적 정리 및 선행연구 고찰과의 비교분석을 수행하였고, 전원주택단지 수요자의 선호요인을 합리적이고 객관적으로 도출하기위해 설문조사를 통한 실태분석을 실시하였다.

2. 이론적 배경 및 선행연구 고찰

2.1 이론적 배경

전원주택단지를 정의하면, "대도시 근교지역에 입지하면서 주위에 충분한 녹지공간과 오픈페이스가 확보된 쾌적한 주거환경에서 계획적인 택지개발 및 주택건축계획을 세워 상시주거목적의 단독형주택 10호 이상을 집단적으로 개발한 곳으로, 기반시설, 부대 및 복리시설을 갖춘 것"이라고 할 수 있다[11].

전원주택시장의 수요변화요인은 국민소득의 증가, 근무형태의 변화, 교통여건의 지속적인 개선, 초고속정보통신망의 구축, 투자개념의 접근, 고령화, 경제력 성장 은퇴자와 자유직업인의 증가, 수요자위주의 공급문화 정착, 정부의 단독주택중심의 공급정책 등 다양하다.

오늘날 전원주택단지에서의 커뮤니티 실현의 일환으로 코-하우징 개념이 대두되고 있다[7]. 코-하우징이란 개인의 프라이버시나 욕구를 충족시키며 동시에 협동생활을 통하여 얻을 수 있는 여러 가지 이점들, 즉 사회적, 경제적, 실천적인 이익을 얻을 수 있는 주거형태라고 정의할 수 있다. 코-하우징은 도시나 교외지역의 익명성이 보장되는 공동주택 단지와는 달리 모든 거주자들의 사회적인 상호작용과 의존성, 그리고 협동을 강조하는 주거형태이다.

2.2 선행연구 고찰

김상희는 전원주택단지 개선방안에 관하여 수도권을 중심으로 공급자입장에서 잠재수요자들의 인식변화와 수요성향을 정확히 파악함으로써 잠재수요자들이 선호하는 주거형태로서 향후 바람직한 개발방안을 제시하였다[8].

김학도는 도시근교주택단지 개발방안에 관한 연구에서 용인동백 택지개발지구 내 블록형 단독주택지 개발방안을 도시근교의 환경 친화적인 새로운 공급모델로 제시하였다[1].

김성진은 대도시근교 전원주택단지 개발방향에 대한 연구에서 어메니티 자원이 풍부한 광주광역시 북부권(담양, 화순, 장성)을 중심으로 깊은 역사와 문화유적, 농업생활권이 공존하는 지역의 특성을 적극 고려한 자연환경의 훼손을 최소화 하면서 기반시설과 주민편의시설이 고루 갖춰진 30호에서 50호 규모의 전원주택단지를 개발하여 풍요로운 도시환경 창출과 함께 지역의 정주성을 높인 지속가능한 도시를 개발하여야한다[9]고 하였다.

김재권은 전원주택단지의 잠재수요특성에 관한 연구에서 대구광역권에서는 소규모 전원주택단지의 개발이 시도되어왔으나 수요기반의 부족 등으로 미진하거나 대부분 실패로 끝났는데, 가장 큰 원인은 지역수요를 정확하게 사전에 분석하지 않고 막연히 수도권과 유사한 패턴의 전원주택을 공급하였다는 점을 지적하였다. 따라서 전원주택에 대한 지역의 잠재적 수요와 그 특성을 분석함으로써 지역의 수용적 특성에 맞는 성공적인 전원주택단지를 개발하고 공급하여야 한다[3]고 주장하였다.

김민호는 공유공간을 결합한 전원주택단지의 개발전략에 관한 연구에서 지금까지 진행되었던 전원주택단지의 개발전략이 수요자의 요구에 바탕을 두지 않고 입지와 개발방안을 만드는 오류를 범하여 왔다. 즉, 기존의 전원주택개발 시 중요하게 고려해야 할 요소로는 도심지와의 거리, 분양가격, 입지 등으로 보았으나, 실제적으로 분양

률을 조사해보고 분양률에 미치는 요소를 분석해 본 결과 단지규모가 가장 큰 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 또한 수도권 전원주택단지에 대한 실증조사결과 단지 내의 공유 공간, 편의시설, 경비시설이 주택단지외부에 입지한 레저시설, 교육시설, 쇼핑시설과의 접근성보다 분양률에 큰 영향을 주고 있어, 지금까지의 연구와는 다르게 주택단지의 내부적 요소가 주택단지 외부적 요소보다 더욱 중요한 요소로 고려된다는 점을 밝혔다[6].

원경호는 전원주택의 수요특성분석을 통한 수요촉진 방안 연구에서 전원주택소비자의 수요특성을 분석하기위해 소비자를 잠재수요자, 전원주택거주자, 기존전원주택 매도자 집단으로 나눠 소비자행동을 분석한 행동모델 중 BME 모델 및 주택구매의사 결정과정의 첫 번째 단계(투입요소와 주거문제인식), 두 번째 단계(정보처리와 주거정보탐색), 세 번째 단계(결정영향요인과 대안평가), 마지막단계(구매 후 행동유형과 구매 후 평가)가 각각 어떻게 적용되고 있는지 특성을 분석하였다[5].

신연호는 수도권근교 전원주택단지에서 공동체의식 활성화를 위한 외부공간 계획방법에 관한 연구에서, 최근 전원주택시장은 경제여건과 가치관의 변화로 주택의 소유개념에서 거주개념으로 변해가고 있어, 향후 전원주택은 아파트와 단독주택의 장점을 살린 타운하우스, 동호인들이 모여 공동체생활을 하는데 가치를 둔 코-하우징 형태의 단지로 많이 개발될 것이며, 이런 마을들은 단순히 건축공법에만 치우쳐 보기 좋은 공간, 기능이 뛰어난 공간을 만드는 것을 넘어, 커뮤니티공간이 되어야 한다고 주장하였다[10].

김정호는 커뮤니티 형성을 위한 시니어타운 계획특성에 관한 연구에서 최근 정책기조에 근거한 조기은퇴와 평균수명의 연장에 따라 건강과 경제력을 가지고 있는 은퇴자들이 삶의 보람을 느끼고 농촌에서 제2의 생활을 희망하는 수요가 증대되면서 인구감소 및 젊은 층의 이탈로 기초생활환경기반유지가 어려운 농촌에 도시민을 유입시키고, 고령화 시대 은퇴자들의 노후 대책 마련과 공급자 중심의 아파트에서 거주자 중심의 저층형 타운하우스로의 정주개념전환 및 도시와 농촌의 양극화 해소 대안으로 공동체형 전원주거단지인 시니어타운을 새로운 주거모델로 제시하였다. 활발한 커뮤니티를 지원하기 위해서는 물리적인 지원시설과 활동프로그램이 다각적으로 연계되어 커뮤니티계획이 수립되어야 하며, 물리적인 커뮤니티계획 범위는 건축계획의 단지배치, 외부 공간, 공동시설로 특성을 한정하고 사회적 요소인 활동 프로그램은 자치관리활동, 전문지식활용활동, 자립자족활동, 건강증진활동, 예술문화활동, 창의활동으로 분류하여 커뮤니티 계획요소를 도출하였다[4].

한민정은 코-하우징개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획방법에 관한 연구에서, 문헌연구를 바탕으로 현재 우리나라의 도시근교 주거단지의 개발 실태를 살펴보아 그 문제점을 극복하고 정부의 주택공급 정책기조에 근거한 새로운 도시근교 주거단지의 계획방향은 도시근교지역의 특수성을 살리고 자연환경과 조화되는 주거단지, 공동체적인 삶을 지원하는 커뮤니티 중심의 주거단지, 중저밀도로서 저층 중심의 주택유형으로 개발된 전원형 주거단지로 설정하는 것이 바람직하다고[7] 결론 내렸다.

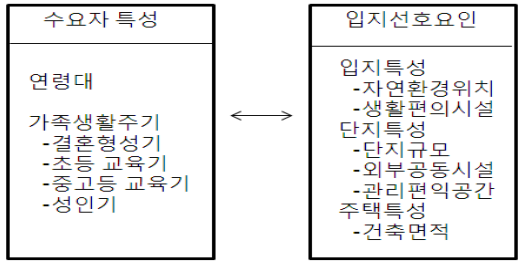
3. 연구 설계

3.1 연구모형

본 연구는 먼저 앞에서 살펴 본 선행연구 등을 토대로 수요자의 특성(연령, 가족생활주기)요인 변수를 추출하고 이들이 선호하는 입지특성 선호요인(자연환경위치, 생활편의시설 접근성), 단지특성 선호요인(단지규모, 외부공동시설, 관리·편익 공간), 주택특성 선호요인(건축면적) 변수들을 추출하였다.

그 다음 추출된 변수들 간의 연관관계를 파악하기 위해, 수요자 특성과 입지특성, 수요자 특성과 단지특성, 수요자 특성과 주택특성 등으로 점차 세분화하여 분석하였다. 이 때 수요자특성에 따라 선호하는 입지요인을 파악하기 위하여 먼저 빈도분석을 통해 조사대상자들에 대한 인구통계적 특성을 살펴본 뒤 교차분석을 실시하였다. 변수간의 연관관계를 간략히 제시하면 다음과 같다.

[표 1] 연구모형
[Table 1] Model



3.2 설문자료 및 분석방법

본 연구에서는 전원주택단지 소비자의 입주선호요인을 분석하기 위하여 2020년 부산권 광역도시계획의 공간구조계획에 따라 부산광역시 및 김해시와 양산시를 대상으로 실제 및 잠재적 수요자를 모집단으로 하여 분석하였다. 설문조사기간은 2010년 7월부터 8월까지 총700부를

배부하여 238부가 회수되었다. 이 중 무응답자 및 기타 설문표기상의 오류를 유발한 11부를 제외한 227부를 본 연구의 분석 자료로 이용하였다.

설문지의 구성은 수요자의 특성에 대하여 6개의 문항, 전원주택의 일반사항 선호요인에 대한 5개의 문항, 전원주택단지의 입지특성요인에 대한 3개의 문항, 주택특성요인에 대한 4개의 문항, 단지특성요인에 대한 7개의 문항 등 총 25개 문항으로 구성하였다. 이러한 문항을 중심으로 조사분석한 결과는 본 연구의 주제에 맞는 부분만 발췌하여 제시하였다.

본 연구의 설문조사결과는 SPSS 17.0 통계분석 프로그램을 활용하여 분석하였다.

4. 조사결과 분석

4.1 조사대상자의 수요자 특성

조사대상자의 수요자 특성을 살펴보면 표 2와 같다.

[표 2] 조사대상자의 인구통계적 특성
[Table 2] Survey(summary)

항목	구분	빈도(명)	비율(%)
성별	남 자	112	49.3
	여 자	115	50.7
	합 계	227	100
연령	30대 이하	76	33.5
	40대	102	44.9
	50대	39	17.2
	60대 이상	10	4.4
	합 계	227	100
소득	300만원미만	36	16.7
	300-400만원미만	38	17.7
	400-500만원미만	40	18.6
	500-600만원미만	52	24.2
	600만원 이상	49	22.8
	합 계	215	100
가족생활주기	결혼형성기 (결혼,유치원기)	34	16.2
	초등교육기	56	26.7
	중·고등교육기	69	32.9
	성인기	51	24.3
	합계	210	100

성별에 따른 응답자의 결과는 남여의 조사비율이 비슷하게 나타났고, 조사대상자의 62.19%가 40대와 50대에 분포하여, 사회통념상 이들의 위치가 어느 정도 안정적이라는 가정 하에서 더 나은 주거조건에 대한 관심도가 타 연령대보다 높을 것이므로, 전원주택단지의 입주선호요인을 규명하기 위한 조사대상자로 적합할 것으로 생각된다.

가구당 월평균소득은 통계청 2008년도 가구원수별 가구당 월평균소득 자료에 의하여 5개의 집단으로 분류하였으며, 가족생활주기에 따른 응답결과는 중·고등교육기 69명(32.9%)으로 가장 많았다.

4.2 수요자의 입주선호요인 분석

본 연구에서는 응답자의 수요자 특성과 전원주택단지에 대한 입주선호요인간의 연관관계를 살펴보기 위해 교차분석을 실시하였다. x^2통계량을 이용하여 수요자의 특성과 응답자의 인식간의 관계를 검증하였다.

4.2.1 입지특성요인

4.2.1.1 자연환경위치

전원주택 수요자의 특성과 입지특성 중 자연환경위치 선호간의 관계에 대한 분석결과는 표 3과 같다.

[표 3] 수요자 특성과 선호 자연환경위치
[Table 3] Natural environment area

구 분		자연환경 위치 (단위: 명/%)					전체
		수변지역 (해안·강가)	계곡인접 지역	야산 구릉지역	기존마을 인근지역	기타 (휴양·레저지역)	
연령	①	18/23.7	10/13.2	5/6.6	**30/39.5**	13/17.1	76/100
	②	15/14.9	**31/30.7**	7/6.9	**31/30.7**	17/16.8	101/100
	③	9/23.1	10/25.6	8/20.5	**11/28.2**	1/2.6	39/100
	④	2/20.0	2/20	0/0	**4/40**	2/20	10/100
	x^2값 (유의확률)	21.860 (0.039)					
가족생활주기	A	8/23.5	2/5.9	1/2.9	**15/44.1**	8/23.5	34/100
	B	6/10.7	14/25.0	6/10.7	**26/46.4**	4/7.1	56/100
	C	14/20.6	**19/27.9**	7/10.3	17/25.0	11/16.2	68/100
	D	9/17.6	13/25.5	6/11.8	**16/31.4**	7/13.7	51/100
	x^2값 (유의확률)	18.903 (0.091)					

① 30대이하, ② 40대, ③ 50대, ④ 60대이상
A. 결혼형성기, B. 초등교육기, C. 중·고등교육기,
D. 성인기 (이하 동일)

모든 연령대에서 기존마을 인근지역을 선호하였으며, 가족생활주기에 따라서는 중·고등교육기를 제외한 모든 응답자들 역시 기존마을 인근지역을 가장 선호하였다. 다만 중·고등교육기의 경우에는 계곡인접지역을 선호하여 차이를 보였다. 김재권[3]의 연구에서는 수변지역(강 및 호숫가, 36%)을 기존마을 인근지역(18.2%) 보다 선호하였는데, 본 연구에서는 기존마을 인근지역을 선호하는 비율이 수변지역(해변 및 강가)의 선호 비율보다 많은 것으로 나타나 차이를 보였다.

4.2.1.2 생활편의시설 접근성

전원주택 수요자의 특성과 입지특성 중 생활편의시설 접근성 선호간의 관계에 대한 분석결과는 표 4에서 보듯이 연령, 가족생활주기에 따라 응답자들의 선호가 다르게 나타나고 있다.

[표 4] 수요자 특성과 선호 생활편의시설 접근성
[Table 4] Close to convenience facilities

구분		생활편의시설 (단위: 명/%)					전체
		교육·문화시설	상가·유통시설	의료시설	스포츠·휴양레저시설	기타(공공시설)	
연령	①	**26/34.7**	16/21.3	18/24.0	13/17.3	2/2.7	75/100
	②	15/14.7	22/21.6	**34/33.3**	28/27.5	3/2.9	102/100
	③	2/5.1	6/15.4	**18/46.2**	11/28.2	2/5.1	39/100
	④	3/30.0	0/0	**4/40.0**	2/20.0	1/10	10/100
	x^2값 (유의확률)	24.737 (0.016)					
가족생활주기	A	**10/29.4**	8/23.5	**10/29.4**	5/14.7	1/2.9	34/100
	B	**20/35.7**	12/21.4	12/21.4	11/19.6	1/1.8	56/100
	C	6/8.7	12/17.4	**28/40.6**	19/27.5	4/5.8	69/100
	D	7/13.7	9/17.6	**20/39.2**	14/27.5	1/2.0	51/100
	x^2값 (유의확률)	22.545 (0.032)					

먼저 연령과 선호 생활편의시설 접근성에서는 전원주택단지 인근에 존재하기를 원하는 선호시설에 대하여 30대 이하를 제외한 모든 연령대에서 의료시설을 가장 많이 선호하였고, 30대 이하에서는 교육·문화시설을 선호하는 비율이 가장 많았다.

가족생활주기에 따른 분석에서는 초등교육기를 제외한 모든 집단에서 역시 의료시설을 선호하는 비율이 가장 많았고, 결혼형성기와 초등교육기집단에서는 교육·문화시설을 선호하는 비율이 높아 상대적으로 젊은 연령층에서는 의료보다는 교육·문화시설을 선호함을 알 수 있다.

본 조사 결과는 김재권[3]의 연구에서 편의시설 등 접근성의 선호가 의료시설(38.4%), 스포츠시설 및 휴양·레저시설(20.8%), 교육·문화시설(20.4%), 상가시설(19.8%) 등의 순서를 보이는 것과 비교할 때 전반적으로 유사한 결과를 보이는 것이다. 무엇보다도 의료시설에 대한 높은 응답비율은 수요자들의 삶의 질의 추구와 소득증대에 따른 건강에 대한 높은 관심도가 반영된 것으로 생각된다.

이러한 분석결과를 살펴보면 수요자들이 전원주택단지 내에서 상시거주하려면 생활편의시설 등의 접근성이 용이하여야 할 것이므로, 사업시행자는 생활편의시설 등 인프라가 잘 구축된 기존시가지 및 사업지구의 인근지역에 전원주택단지를 개발하는 방안이 유효할 것으로 생각된다.

4.2.2 단지특성요인

4.2.2.1 단지규모

전원주택 수요자의 특성과 단지특성요인 중 단지규모 선호간의 관계에 대한 분석결과는 표 5에서 보듯이 연령과 가족생활주기에 따라 응답자들의 선호가 다르게 나타나고 있다.

[표 5] 수요자 특성과 선호 단지규모
[Table 5] Housing complex size

구분		단지규모 (단위: 명/%)					전체
		10세대 미만	10-20세대 미만	20-30세대 미만	30-50세대미만	50세대 이상	
연령	①	10/13.2	**23/30.3**	21/27.6	11/14.5	11/14.5	76/100
	②	16/15.8	33/32.7	**35/34.7**	9/8.9	8/7.9	101/100
	③	**15/38.5**	11/28.2	7/17.9	5/12.8	1/2.6	39/100
	④	**5/50.0**	3/30.0	1/10.0	0/0	1/10.0	10/100
	x^2값 (유의확률)	24.604 (0.017)					
가족생활주기	A	1/2.9	12/35.3	**14/41.2**	1/2.9	6/17.6	34/100
	B	9/16.1	17/30.4	**20/35.7**	5/8.9	5/8.9	56/100
	C	15/22.1	**23/33.8**	16/23.5	8/11.8	6/8.8	68/100
	D	**17/33.3**	14/27.5	10/19.6	6/11.8	4/7.8	51/100
	x^2값 (유의확률)	20.028 (0.067)					

연령에 따른 단지규모 선호에서 30대 이하의 경우에는 10-20세대 미만의 규모를 선호하였고, 40대의 경우에는 20-30세대 미만 규모를, 50대와 60대 이상에서는 10세대 미만 규모를 선호하여 선호하는 규모에 차이를 보였다.

한편, 가족생활주기에 따른 단지규모 선호에서는 가족형성기와 초등교육기의 경우에는 20-30세대 미만의 규모를, 중·고등교육기의 경우에는 10-20세대 미만 규모를, 성인기의 경우에는 10세대 미만 규모를 가장 선호하였다.

이러한 분석결과를 살펴보면, 전원주택단지를 수요자들이 선택할 때 공동편의시설 등의 확보 차원에서 대규모 단지를 더 선호할 것으로 예상됨에도 불구하고 소규모단지를 더 선호하는 것은 전원주택시장이 실질적으로 거주하려는 실수요자에 의하여 주도되고 있고, 수요자의 대부분이 번잡한 도시생활에서 벗어나 쾌적한 전원생활을 즐기려는 자연친화적인 가치관을 지닌 도시민들이므로 개성 있는 삶을 살면서 완벽한 프라이버시 보호보다는 일정한 소규모의 공동체생활이 가능한 단지를 선호하는 것에서 기인한 것으로 생각된다.

4.2.2.2 외부공동시설

전원주택 수요자의 특성과 단지특성요인 중 외부공동시설간의 관계에 대한 분석결과는 표 6과 같이 연령과 가족생활주기에 있어서 응답자의 선호가 통계적으로 유의

한 차이를 나타내었다.

[표 6] 수요자 특성과 선호 외부공동시설
[Table 6] Public facilities

구 분		외부공동시설 (단위: 명/%)					전체
		텃밭·공동정원	산책로·소공원	주민휴게공간	운동시설	기타(놀이공간)	
연령	①	18/23.7	**34/44.7**	3/3.9	15/19.7	6/7.9	76/100
	②	26/25.7	**42/41.6**	9/8.9	24/23.8	0/0	101/100
	③	12/30.8	**23/59.0**	3/7.7	1/2.6	0/0	39/100
	④	**6/60.0**	3/30.0	1/10.0	0/0	0/0	10/100
	x^2값 (유의확률)	29.575 (0.003)					
가족생활주기	A	8/23.5	**13/38.2**	2/5.9	8/23.5	3/8.8	34/100
	B	16/28.6	**28/50.0**	0/0	10/17.9	2/3.6	56/100
	C	14/20.6	**30/44.1**	9/13.2	15/22.1	0/0	68/100
	D	20/39.2	**24/47.1**	3/5.9	4/7.8	0/0	51/100
	x^2값 (유의확률)	26.010 (0.011)					

먼저 연령과 외부공동시설 분석에서 외부공동생활공간시설 내에 설치되기를 바라는 시설은 60대 이상을 제외한 모든 연령대에서 산책로·소공원을 가장 선호하였고, 60대 이상은 텃밭·공동정원을 가장 많이 선호하였다.

한편 가족생활주기에 따른 분석에서는 모든 집단에서 산책로·소공원을 가장 선호하였다.

결국 소공원·산책로, 공동정원·텃밭, 운동시설, 휴게공간 등 다양한 외부공동시설은 주민들에게 외부공간에 더 길게 머물면서 무엇인가 하려는 활동을 제공하여 줌으로써, 한민정[7]의 선행연구에서와 같이 자연스러운 사회적 접촉을 통하여 이웃과의 커뮤니티가 형성되도록 배치하여야 할 것으로 생각된다.

4.2.2.3 공동시설(관리·편익 공간)

전원주택 수요자의 특성과 단지특성요인 중 공동시설로의 관리·편익 공간 선호간의 관계에 대한 분석결과는 표 7과 같다

가족생활주기와 관리·편익 공간시설 선호상황을 보면 결혼형성기와 초등교육기 등 가족생활주기상 초반부에는 도서실 및 독서실을 선호하는 비율이 가장 많았고 중·고등교육기에는 공동집회실을, 성인기에는 관리사무소를 선호하는 비율이 가장 많았다.

결국 공동시설은 자연스러운 사회적 접촉을 통하여 교류가 일어나는 곳으로 보다 더 적극적으로 다양한 공동체 활동을 지원하는 강한 커뮤니티 형성을 매개하는 직접적인 공간이 되어 단지 내 센터로서 인식되도록 계획되어야 할 것으로 생각된다.

[표 7] 수요자 특성과 선호 관리·편익 공간
[Table 7] Inner facilities

구 분		관리·편익 공간 (단위: 명/%)					전체
		관리사무소	공동집회실	도서실및독서실	미디어룸	판매시설	
가족생활주기	A	9/26.5	3/8.8	**11/32.4**	7/20.6	4/11.8	34/100
	B	7/12.5	12/21.4	**20/35.7**	13/23.2	4/7.1	56/100
	C	10/14.7	**16/23.5**	13/19.1	13/19.1	**16/23.5**	68/100
	D	**17/34.0**	9/18.0	11/22.0	5/10.0	8/16.0	50/100
	x^2값 (유의확률)	23.055 (0.027)					

4.2.3 주택특성요인(건축면적)

전원주택 수요자의 특성과 주택특성요인의 하나인 건축면적 선호간의 관계에 대한 분석결과는 표 8에서 보는 바와 같이 연령에 따라 응답자의 선호가 다르게 나타나고 있다.

연령과 건축면적의 선호에서 60대 이상을 제외한 모든 연령대에서 99-132m^2(30-40평) 미만을 선호하는 응답비율이 가장 많았고, 60대 이상의 연령층에서는 66-99m^2(20-30평) 미만을 선호하는 비율이 가장 많았다.

이러한 조사 결과는 나이가 들수록 주택의 건축면적은 대형평형 보다 소형평형에 대한 선호도가 높아짐을 알 수 있는 것이다.

[표 8] 수요자 특성과 건축면적에 대한 선호도
[Table 8] Size of building

구 분		건축면적 (단위: 명/%)					전체
		20평 미만	20-30평 미만	30-40평 미만	40-50평 미만	50평 이상	
연령	A	4/5.3	7/9.2	**25/32.9**	17/22.4	23/30.3	76/100
	B	7/6.9	20/19.6	**34/33.3**	26/25.5	15/14.7	102/100
	C	4/10.3	11/28.2	**14/35.9**	4/10.3	6/15.4	39/100
	D	0/0	**4/44.4**	1/11.1	3/33.3	1/11.1	9/100
	x^2값 (유의확률)	21.587 (0.042)					

* 설문조사시 응답자들의 편의를 위해 m^2 대신 평을 사용함

5. 결론 및 제언

1990년대 중반 이후부터 국민소득수준의 향상과 교통·정보통신망의 확충, 주5일근무제 확산에 따른 여가시간의 증가 등으로 인해 전원주택단지에 대한 관심이 높아지고 있다. 그러나 공공시설 및 생활편의시설의 미비와 단지 내 입주민들과의 교류역할을 하는 외부공간시설과 공동시설의 부족으로 인한 커뮤니티 형성의 어려움, 지역의 환경 및 특성과 다양한 수요자의 요구를 수용하지 못한 주거단지계획 등으로 이제까지 개발된 전원주택단지가

성공적이라고 평가하기는 어렵다. 따라서 전원주택단지가 입주자들이 선호하는 주거형태로 정착되기 위해서는 커뮤니티 지향적이고 환경 친화적인 단지계획과 개발지역 수요자들의 여건, 인식, 성향, 요구 등의 수요특성 요인을 잘 반영한 특성화·차별화된 주택단지의 개발이 필요할 것이다.

본 연구는 부동산시장의 초점이 기존의 공급자 중심에서 수요자 중심시장으로 변모함에 따라 수요자의 입주선호요인을 분석하여 전원주택단지의 개발방향을 제시하고자 하였다는 점에서 의의를 찾을 수 있을 것이다.

한편 본 연구는 기본적으로 부산지역의 거주민을 대상으로 표본을 설계함으로써 본 연구 결과를 일반화하는데 한계가 있을 수 있다. 그러나 이러한 결과는 수도권을 연구대상으로 한 선행연구와의 비교를 통해 수도권과 비수도권의 각기 다른 선호형태에 초점을 둔 전원주택 개발이라는 점에서는 오히려 도움이 될 것으로 생각된다.

Reference

[1] Hak-do Kim, “A Study on the Plan for Development of Suburban Housing Complex”, The Graduate School of Real Estate Konkuk University, 2005.

[2] Hyung-sik Park, “A Study on Directions for Developing Idyllic Housing in the Suburban Area of Urban-Rural Integration Cities”, Graduate School of Industry Kum-ho National University of Technology, 2004.

[3] Jae-kwon Kim, “A study on the Characteristics of the Potential Market Demand of the Garden Housing Site”, Graduate School of Public Administration, Daegu University, 2002.

[4] Jung-ho Kim, “A Study on the Planning Characteristics of Senior Town for Development of the Sense of Community”, The Graduate School Yonsei University, 2006.

[5] Kyung-ho Won, “Demand Expediting Measure Through The Analysis of The Characteristics of The Demand of Suburban Style Housing”, The Graduate School of Kangwon National University, 2007.

[6] Min-ho Kim, “A Study on the Development Planning of the Suburban Residence Complex with the Common Space”, Graduate School of Daegu University, 2003.

[7] Min-Jung Han, “A Study on the Planning Method of Suburban Residential Development Applied the Concept of Co-housing”, The Graduate School Yonsei University, 2006.

[8] Sang-hee, Kim, “The Study on the Urban Housing Complex Improvement Method”, The Graduate School of Real Estate Konkuk University, 2004.

[9] Sung-Jin Kim, “A Study on the Development Direction for the Garden Housing Site in Suburban Areas”, Civil engineering, industrial graduate school of Kwang-Ju University, 2007.

[10] Yon-ho Shin, “A Study on the Public Outdoor Space Planning for the Revitalization of Complex in Metropolitan Area”, The Graduate School of Housing Seoul National University of Technology, 2007.

[11] Young-hyun Choi, “An Analysis on Environment-Friendly Design of Suburban Co-Housing”, The Graduate School of Chungnam National University, 2005.

김 진 섭(Jin-sep Kim) **[정회원]**

- 1997년 2월 : 한남대학교, 경영학박사
- 1998년 3월 ~ 2006년 2월 : 밀양대학교 회계정보학과 교수
- 2006년 3월 ~ 현재 : 부산대학교 경영학부 교수

<관심분야>
재무·세무회계

이 찬 호(Chan-ho Lee) **[정회원]**

- 1995년 2월 : 아주대학교, 경영학박사
- 2010년 8월 : 건국대학교, 부동산학박사
- 2006년 3월 ~ 현재 : 부산대학교 경영학부 교수

<관심분야>
부동산평가·금융, 원가관리회계

최 길 홍(Gil-hong Choi) **[정회원]**

- 2011년 2월 : 부산대학교, 부동산학석사
- 2004년 5월 ~ 현재 : 두레법무사사무소 법무사
- 2011년 3월 ~ 현재 : 동의과학대학 부동산경영과 외래교수

<관심분야>
부동산 개발, 부동산 법