도시형한옥의 실내 환경에 대한 주거 만족도 분석

A Study on the Residential Satisfaction of Indoor Environment of Urban Traditional House in Gyeongju

최 무 현*
Choi, Moo-Hyun

Abstract

The purpose of this paper is to examine their degree of housing satisfaction in Gyeongju, focused on indoor environment of urban traditional houses. Mostly built during time period from 1930′s to 1980′s in Seoak-dong, Bomun-dong, Namsan-dong, Sajeong-dong, and Hwangnam-dong, Gyeongju′ Hanok reveals the evolutionary development to fit into the urban settlement.

Urban traditional house has important meaning as a type of residence maintaining tradition of Korean residential culture, and it is the study′s first goal to derive developable element by analyzing the characteristics of urban traditional house focusing on such a feature.

Residents in 5 districts in Gyeongju were classified and the self-administered questionnaires were provided to them. 187 papers were used for final analysis. The data for general trend of satisfaction was seek for after its average and standard variation were calculated.

키워드 : 도시형한옥, 주거 만족도, 요인분석, 회귀분석
Keywords : urban traditional house, residential satisfaction, factor analysis, regression analysis

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

경주는 해방이후 역사문화 도시로서의 가치를 재인식하기 시작하였으며, 1970년대에 들어와서 신라문화의 계승발전이라는 차원에서 중앙정부 주도의 계획적인 개발이 시작되었다. 하지만 개발과 보존의 갈등 구조 속에서 무원칙한 개발로 인해 역사도시의 정체성은 점점 잃어가고 있다는 것이다.

더구나 90년대 이후부터 불어 닥친 개발 분위기와 도시의 양적팽창으로 인해 무계획적이고 무분별한 난개발이 조장됨으로써 한옥경관은 더욱 훼손되고 역사경관의 특성은 점점 상실되고 있는 실정이다. 역사 환경 주위의 일반 주택들은 문화재 보호법의 적용으로 보수도 제대로 할 수 없는 열악한 환경을 간직한 채 어지럽게 놓여있다. 이러한 이유로 구시가지 내의 주거환경이 열악해지면서 젊은 층은 신시가지로 이주하고 남아 있는 거주자들의 대부분은 노인연령층이 차지하고 있다

간선도로변 주위의 한옥들은 지붕의 형태는 골기와를 하고 있지만 외벽 전부는 현대식 상가시설로 바뀌어 정돈되지 않은 간판들과 함께 지저분한 가로환경을 형성하고 있다.

이와 같이 경주의 도시경관은 역사적 잠재력은 풍부하나 뚜렷한 정체성이 나타나지 않는다는 것이다. 도시경관의 정체성 문제는 도시이미지의 하락으로 이어지며, 이는 경주의 도시경쟁력 하락으로 직결된다.

이러한 문제를 해결하기 위하여 시대의 변화에 따른 특색있는 도시를 만들어야 하며, 이를 위해 그 지역을 대표하는 역사·문화적 주거지를 보전하고, 또 보존가치가 있는 노후주거지는 재생해 나가면서, 동시에 역사·문화적으로 의미있는 새로운 주거지를 창조해 나가는 것이 무엇보다 중요하다.

따라서 본 연구는 경주의 대표적 역사경관을 형성하고 있는 한옥보존지구(역사문화미관지구) 내의 도시한옥 주거지의 거주자 주거만족도를 진단하고, 그에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하는데 그 목적이 있다.

1.2 연구의 방법 및 내용

본 연구는 도시한옥 주거지의 거주자 주거만족도를 진단하고, 그에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하는데 그 목적이 있다. 도시한옥 거주자들의 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 발견할 수 있다면, 그 요인을 제도적으로 잘 조절하여 주거만족도를 높일 수 있는 방안을 찾아낼 수 있을 것이다.

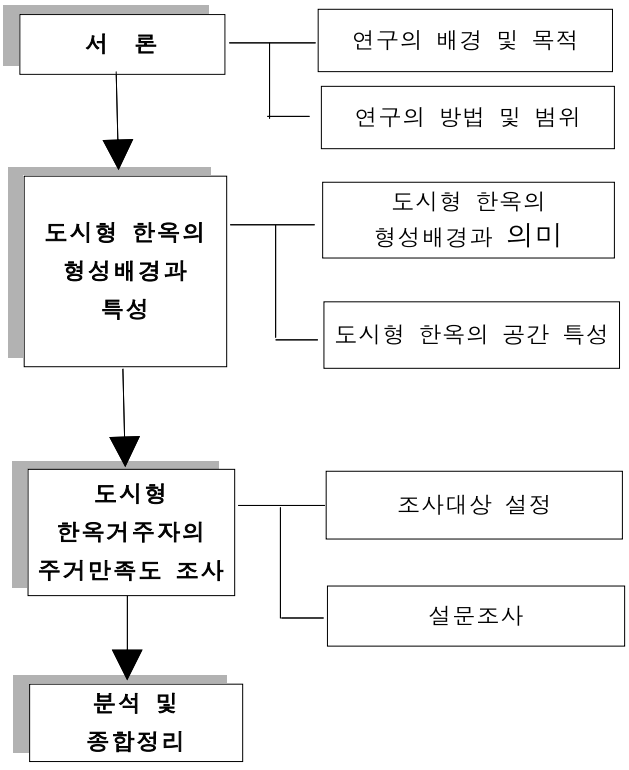
* 정회원, 경주대학교 건축학과 교수, 공학박사

본 연구의 내용적 범위는 크게 이론적 연구와 실증적 연구로 구분된다. 내용적 범위로는 첫째, 도시한옥의 개념 및 특성에 대한 이론적 검토를 하고 도시한옥 및 주거지에 대한 선행연구를 분석한 후 이러한 기초연구를 토대로 새로운 주거만족도 조사를 위한 연구모형을 모색한다.

둘째, 이론적 연구에서 제시된 새로운 연구모형에 근거하여 한옥주거지에 대한 실제적인 주거만족도를 조사하여 분석한다.

연구의 시간적 범위는 2010년 현재 경주시에 지정된 역사문화미관지구를 대상으로 하였으며, 지역적 범위는 중심권으로 황남동과 사정동, 그리고 외곽권으로 서악동, 보문동, 남산동이 포함된다.

설문조사는 2010년 6월 14일부터 6월 25일까지 건축학과 학생 6명이 실시하였으며, 우선 각 동별 통장들의 인적사항을 파악한 후 1차로 통장면담을 실시하였다. 2차 방문에서 설문지를 배포한 후 설문요령을 설명하고, 10일 후 설문을 회수하였다. 회수된 설문지는 총 213매이며, 그중 유효한 187매를 대상으로 통계분석이 이루어졌다.



<그림 1> 연구의 흐름도

설문지를 통해 수집한 기초 자료는 데이터코딩과정과 데이터 클리닝 과정을 거쳐서 통계분석에 활용되었다. 수집된 자료를 바탕으로 설문응답자의 일반적 특성과 각 설문 문항별 개략적인 통계량을 파악하기 위하여 빈도분석(frequency analysis) 및 기술통계분석을 이용하였다.

설문지에서 활용된 측정척도의 신뢰성과 타당성을 측정하기 위한 목적으로 연구모형에 선정된 변수들의 신뢰도와 타당도를 측정하기 위한 신뢰도 분석(reliability analysis) 및 요인분석(factor analysis)을 실시하였다. 또한 한옥 주거지의 주거환경이 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지 파악하고 구조적인 인과관계를 종합적으로 분석하기 위해 회귀분석을 실시하였다.

2. 도시형 한옥의 이론적 검토

2.1 도시형 한옥의 개념

도시형 한옥은 1930년을 전후로 하여 1960년경에 이르기까지 지어진 주거형식으로 도심 및 주변부에 집단적으로 자리하는 중·소규모의 한옥을 의미한다. 전통한옥과는 구별되며, 사변형의 작은 필지에 대량으로 지어진 개량된 한옥으로 이 개량한옥의 등장과 일반화는 30년대를 전후한 도시의 경계확장 및 토지구획정리사업과 깊은 관련을 가진다. 토지구획정리사업에 의해 필지가 형성되고 필지의 크기에 따라 단위별로 주택이 건축되어 공급되었는데, 이렇게 대량생산에 의해 공급되었으므로 주택은 표준화의 성격을 가졌으며 개량과 진화의 과정을 거치면서 곳곳에 폭넓게 자리하게 되었다.

도시형 한옥은 도시의 좁은 필지와 가로 체계에 적합하도록 조선시대 중류계층의 전통재래주택을 개량한 것으로, 사랑과 문간방 등이 없어지고 창이 커지게 되었으며 대청마루에 유리를 달고 니스와 페인트칠을 하게 되었다. 여기에 유리, 함석, 벽돌 등의 근대적인 건축자재를 사용하고 외형상으로 부연을 덧달아 고급주택으로서의 격식을 갖추고자 하였다. 이것은 도시형 한옥이 불특정 다수의 일반인들을 대상으로 분양하는 근대적인 주택생산방식에 의해 공급된 주택이기 때문에 소위 유행성에 기인한 현상이라고 해석할 수 있다.[2)]

2.2 도시형 한옥의 특성

도시형 한옥의 특성으로 가장 두드러지게 꼽을 수 있는 요소는 역시 ㄷ자, ㅁ자 형태로 실들이 배치되면서 가운데 남게 되는 마당공간이다. 물론 도시 내가 아니라도 ㄷ자나 ㅁ자 구성이 이루어지면서 가운데 마당이 형성되는 방식은 우리 전통 한옥에서 흔히 보이는 특성 중의 하나라고 할 수 있다. 그러나 일반적인 한옥에서의 ㅁ자 구성은 안채를 중심으로 이루어지는데 반해, 도시형 한옥은 모든 실들이 마당을 둘러싸면서 구성되고, 마당은 각 실로 연결되는 중심적 기능을 갖는 공간이 된다. 그리고 도시의 작은 대지규모로 인하여 각 채의 구성이 밀집하여 구성된다. 이 주택은 서울을 중심으로 전국 각지에 지어졌는데, 통상적으로 이러한 집들을 집장사 집이라고 불렸다. 한 사람, 한 사람 그 집에 살 사람의 부탁으로 지어진 집이 아니라 처음부터 팔 것을 전제하여 미리 짓고 그 집을 구매할 사람을 찾는 방식이었다. 이것은 집을 짓는 방식으로서는 그 이전과 대단히 다른 방식이며, 누구에게나 팔릴 수 있어야 하므로 가장 일반적이고 범용적

2) 김용범, 한국 도시주거의 변천과정에서 나타난 주거사상에 관한 연구, 한양대 대학원 석사논문, 2002, p20

인 특성을 지니게 된다.

이 시기의 도시형 한옥들은 대개가 ㄱ자형이거나 ㄱ자형 안채에 一자형 사랑채가 부가되어 하나의 몸체로 연속된 ㄷ자형 평면을 이루고 있다. ㄱ자형은 일반적으로 홑처마 합각지붕의 대문 칸을 두고 ㄱ자형태의 팔작지붕의 한옥형으로 이루어져 있다. ㄷ자형은 한쪽 날개가 직접 길에 면하여 배치됨으로써 길과 마당을 구분해 주고 안채를 구성하는 방들은 ㄷ자형으로 둘러싸인 안마당을 향하고 있다. 또한 사랑마당은 비록 작은 규모이긴 하지만 대문 쪽에 독립적으로 구성되어 있어 사랑채는 이 마당을 향하게 된다. 개량한옥의 ㄷ자형 평면은 부엌-안방-대청-건넛방의 ㄱ자형 안채에 문간방-문간-측간의 一자형 문간채가 부가되어 완성되는 것인데, 초기의 도시 한옥은 ㄱ자형 안채와 一자형 문간채의 사이가 떨어져 있거나 문간이나 측간이 별도로 구성되어 전체적으로 불완전한 ㄷ자형을 이루고 있었으나 이러한 평면들은 점차 일체화의 방향으로 진행되어 문간과 측간이 문간채 내에 계획되고, 안채와 문간채가 일체화된 ㄷ자형이 됨으로써 완성되었다. 지붕은 이에 따라 일체화된 ㄷ자형을 이루게 되며 하나의 마당으로 전체는 통합된다. 사랑채 부분도 안마당을 향해 돌아서게 되어 안채와 사랑채의 구분은 없어지고 안마당을 중심으로 하여 주변의 실들을 기능적으로 묶게 된다. 이러한 ㄷ자 형태의 평면은 좁은 대지 안에서 집의 중심에 마당을 갖기 위한 하나의 방법이라 할 수 있겠다.

2.3 경주시 도시형 한옥

최근 들어 전통문화의 가치를 재조명하려는 노력의 일환으로 우리 전통가옥인 한옥의 가치를 재발견하고 발전시키기 위한 방안을 모색하는 노력이 있어 왔다. 이러한 노력은 우리 주변에 문화재로 지정되지는 못하였지만 도시 주택 유형으로서 남아 있는 역사의 흔적으로서 한국 전통건축의 양식을 유지하고 있는 한옥의 거주환경 개선을 통한 한옥의 재생에 일차적 목적이 있으며, 2차적으로는 한옥의 신축 보급을 통해 한옥 발전과 가치인식의 전환점으로 만드는데 있다고 본다.[3)]

대표적으로 서울, 경주, 전주를 들 수 있는데, 이들 지역에는 전통건축 양식의 한옥 밀집지역들이 있어 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의해 면적 개념인 '역사문화미관지구'로 지정되거나, '지구단위계획'을 통하여 도시별로 전통건축양식을 보존하기 위한 각각의 규제를 두고 있다.

경주시는 1996년 이후 제3종 미관지구를 '역사문화미관지구'로 명칭을 변경하면서 외관규제를 통해 주거건축에 대한 형태적 측면에서의 역사성과 문화적 연속성을 유지시켜 왔다. 규제내용은 대부분 건축물의 층수와 지붕형태, 처마길이, 대문 및 담장의 형태 등으로 이루어져 있으며, 규제로 인해 일부 주민들과의 갈등을 초래하는 경우도 있으나 <표 1>과 같이 전통한옥 건축물에 대한 보조금 교부방법을 통해 일부 갈등을 해소해 오고 있다.

<그림 2> 경주시 도시형 한옥

<표 1> 경주시 역사문화미관지구 내의 건축규제 내용

구 분	내 용
건축물의 높이	2층 이하
건축물의 형태	건축물의 양식, 구조 및 형태는 한국 고유의 건축양식으로 하여야 한다 ·지붕의 형태-합각·모임 또는 맞배지붕, 상부에서 하부로 이르는 면은 곡면으로 처리 ·처마의 길이-외벽면에서 1.2m 이상 ·처마-겹처마(부연과 서까래) ·지붕 마감재료-재래식 토기와를 사용하고 골기와 잇기 ·2층 이상의 층-한옥건물에 조화되는 난간 설치
대문,담장 및 설비 등의 형태	·대문형태-한국 고유의 건축양식 ·대문 지붕의 양식-합각, 모임 또는 맞배지붕 ·담장의 형태-토담장, 자연석 담장, 사괴석 담장, 전벽돌 담장, 전통 문양 담장으로 하고 담장의 상부는 토기와 잇기 ·세탁물 건조대, 장독대, 철조망, 기타 이와 유사한 시설물을 도로에서 보이게 설치할 수 없다 ·굴뚝환기설비 기타 유사한 것을 건물의 전면에 설치할 수 없다
건물의 색채	원색은 안 되며 경관과 도시 미관에 조화되는 색상

경주시는 전통한옥의 유지를 위한 방안으로 주 용도가 단독주택 및 근린생활시설(공공건축물, 정부투자기관, 종교집회장, 안마시술소, 등록문화재와 경주시 보조 사업으로 시행하는 건축물은 제외)을 대상으로 시장은 미관지구나 사적지 주변 및 주요관광도로변 등에서 전통한옥건축물을 건축하여 전통건축미와 주변지역의 경관유지 및 보전에 기여할 수 있다고 인정되는 건축물에 대하여 보조금을 교부할 수 있도록 하였다.

이러한 시책은 주거건축을 통해 경주시의 역사성과 문화적 연속성을 표현하는 하나의 수단으로 이해할 수 있다고 보며, 새로운 주거지 계획뿐만 아니라 주거지 개선 정책에도 확대 적용함으로써 주거지 경관의 개선이 가능하리라 본다.[4)]

3) 대통령자문 건설기술·건축선진화위원회, 2007지자체의 한옥발전 워크샵 자료집, 서울:국정홍보처, 2007

4) 이종석, 경주지역 주거건축의 건축계획적 연구, 계명대학교 박사논문, 2008, p.31

3. 주거만족도 영향요인과 평가지표

3.1 주거만족도 영향요인

주거만족도는 거주자들이 생활하는 주거환경에 대하여 만족을 나타내는 정도를 척도로 나타낸 것을 말한다. 주거환경에 대한 거주자들의 거주의식 및 생활행태를 조사·분석함에 있어서 그 공간적 범위를 어디까지로 할 것인가 하는 문제가 제기될 수 있는데, 그 이유는 거주환경의 질이 거주자의 주생활 공간인 단위주거뿐만 아니라 이것을 둘러싸고 있는 물리적, 공간적, 사회적, 경제적 현황에 의해 크게 좌우되기 때문이다.

주거에 대한 거주자의 만족도는 단순히 물리적 특성에만 한정되는 것이 아니라, 개인적인 행태·심리 요소 및 기능적·사회경제적 환경요소의 영향을 받게 되는 총체적인 성격을 갖는다고 많은 학자들이 주장하지만, Galster와 Hesser은 물리적 시설이 잘 갖추어진 주택에서 주거만족이 높았다고 지적하면서 물리적 시설을 강조하였다.[5)]

Weidemann(1982)은 주거만족도가 경제적, 물리적, 사회적 등 여러 가지 기준에 의해서 평가되어진다고 하였다. 즉 경제적 기준으로는 임대비용 혹은 소득에 의해서 평가되고, 물리적 기준으로는 주거의 구조적 유형과 시설 등에 의해서 평가되고, 사회적으로는 거주자가 처해 있는 환경, 즉 안전성, 미관성, 단지시설, 친구와의 접근성, 이웃과의 관계, 경제적 가격, 공동사회와의 커뮤니케이션, 관리정책, 프라이버시 보호, 현 거주지에서의 비교, 미래에 대한 전망 등에 의해서 평가될 수 있다고 하였다.[6)]

이주택(1994)은 주거만족도에 영향을 미치는 요인으로 크게 사회경제적, 사회 심리적, 물리적 요소로 대별할 수 있다고 하였다. 국내 연구의 사례를 중심으로 볼 때, 주거환경에 영향을 미치는 사회적 변수에는 이웃관계, 안전성, 프라이버시 등의 변수가 포함되며, 물리적 변수에는 유지관리, 소음, 편리성, 주차시설, 조경과 수목, 미, 주택형태, 주택규모, 실내의 구성 및 시설, 조망 등이 포함된다. 서비스 변수로는 대중교통 수단, 어린이 놀이터, 공공시설 등을 들 수 있으며, 근린주구 변수로는 접근성, 주변환경, 위치, 학군 등을 들고 있다.[7)]

Humphries, G. M.(1976)은 방의 배치나 방의 수 등의 주택크기가 주거만족에 영향을 준다고 밝히고 있으며, Launer, N. C.(1977)는 주택의 물리적 특성으로서 주택의 크기, 시설 등은 주거만족에 매우 큰 영향을 미치는 바, 방의 배치, 즉 평면유형이 주거만족을 높이는 가장 중요한 요인이라고 제시하였다.[8)]

염재선·허재완(1989)은 아파트 주거환경 종합만족도 결정요인에 관한 연구에서 10가지의 환경 인자를 사용하여 인자들 간의 상대적인 중요도를 조사하였으며, 가장 큰 영향인자는 이웃관계, 방의 크기 및 개수, 보수 및 유지관리상태, 향, 채광 및 통풍 순이었으며, 낮은 인자로는 교육조건, 프라이버시, 단지 내 시설 등으로 나타났다.[9)]

이상의 이론적 검토를 바탕으로 주거만족도를 평가하기 위한 여러 요인 중에서 주택의 물리적 형태와 환경적인 조건이 1차적으로 중요한 영향요인이라는 점을 확인할 수 있었다.

3.2 주거만족도 평가지표

3.2.1 평가지표와 설문구성

주거만족도의 다양한 영향요인들 중에서 본 연구에서의 주거만족도 평가를 위한 평가지표로 주택의 넓이, 방수, 방의 크기, 실의 배치, 부엌시설, 화장실, 다용도실, 채광/통풍, 조망, 소음, 난방, 유지관리비를 선정하였다.

설문지는 <표 2>에서 나타난 바와 같이 피설문자 인적사항에 관한 항목 6문항, 주택현황에 관한 항목 4문항, 주거만족도 측정을 위한 평가지표 12항목과 전체적인 만족도 1문항, 그리고 주택개량에 관한 항목 3항목으로 구성되어 있다.

<표 2> 설문지의 구성

구 분		문항 내용
피설문자 인적사항		성별, 연령, 거주지, 세대주 직업, 가족의 월평균 소득, 가족수
주택현황		주택의 구조, 소유형태, 거주기간, 현 주택에 거주하는 가장 큰 이유
주거만족도	평가지표	주택의 넓이, 방수, 방의 크기, 실의 배치, 부엌시설, 화장실, 다용도실, 채광/통풍, 조망, 소음, 난방, 유지관리비
	전체 만족도	주택환경에 대한 전체적인 만족도
주택개량		주택개량의사, 개량방법, 이사 의향

3.2.2 평가지표의 신뢰도 검증

본 연구의 평가지표로서 독립변인인 주택의 넓이, 방수, 방의 크기, 실의 배치, 부엌시설, 화장실, 다용도실, 채광/통풍, 조망, 소음, 난방, 유지관리비와 종속변인으로서 주택환경에 대한 전체적인 주거만족도에 대한 신뢰도 분석을 실시하였으며, Cronbach's alpha 계수를 기준치(0.6이상이면 하나의 동일개념으로 인정함)로 활용하였다.

<표 3>에서 알 수 있듯이 본 연구에서 사용되는 척도는 모두 0.9이상의 높은 신뢰도를 유지하고 있으며, 분석을 목적으로 사용하기에 적합하다고 판단된다.

---

5) 이성용, 마창진 광역도시권 주거환경 만족도 분석에 관한 연구, 경상대 대학원 박사논문, 2006, p22

6) 황태수, 주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구, 창원대 대학원 박사논문, 2006, p53 재인용

7) 이주택, 주거환경 만족도 요인구조 분석에 관한 연구, 동국대 대학원 박사논문, 1994, p31

8) 고권수, 아파트의 환경특성이 주거만족에 미치는 영향, 인제대대학원 박사논문, 2008, p.12 재인용

9) 염재선·허재완, 아파트 주거환경 종합만족도 결정요인에 관한 연구, 1989

표 3. 신뢰도 분석

Var.	Mean	S.D	Cronbach's alpha 계수
주택의 넓이	34.80	.659	.920
방수	34.81	.698	.919
방의 크기	34.63	.734	.917
실의 배치	34.52	.758	.916
부엌시설	34.58	.813	.914
화장실	34.56	.763	.916
다용도실	34.46	.749	.917
채광/통풍	34.73	.647	.921
조망	34.76	.617	.922
소음	34.65	.550	.925
난방	34.41	.629	.922
유지관리비	34.33	.647	.921
(12변수 평균)	34.60	0.69	0.92
전체만족도(측정치)	37.75	7.632	.926

3.2.3 평가지표의 특성

12개 평가지표의 내재된 특성을 파악하기 위해 요인분석(factor analysis)을 하였다. 요인분석은 많은 변수들을 적은 수의 몇 가지 요인으로 묶어줌으로써 그 내용을 단순화하는 것이 그 목적이다. 분석방법으로는 주성분분석(Principal Components Analysis)으로 하였고, 인자회전은 배리맥스(Varimax)방식으로 회전시켜 고유값(Eigen Value) 1이상을 기준으로 하여 인자를 추출하였다.

도시형 한옥의 전체만족도에 영향을 미치는 12개의 영향요인에 대한 요인분석의 결과, 산출된 고유치(eigen value)와 기여율은 <표 4>와 같다. 고유값의 크기로 주요요인을 산정하였고, 고유값이 1보다 큰 요인 3개를 선택하였다.

표 4. 설명된 총 분산

성분	초기 고유값			추출 제곱합 적재값			회전 제곱합 적재값		
	합계	분산(%)	누적(%)	합계	분산(%)	누적(%)	합계	분산(%)	누적(%)
1	6.725	56.044	56.044	6.725	56.044	56.044	4.018	33.483	33.483
2	1.164	9.698	65.742	1.164	9.698	65.742	2.625	21.879	55.362
3	.985	8.210	73.952	.985	8.210	73.952	2.231	18.590	73.952
4	.569	4.746	78.697						
5	.529	4.409	83.106						
6	.467	3.894	87.001						
7	.353	2.942	89.943						
8	.338	2.813	92.756						
9	.286	2.385	95.140						
10	.217	1.811	96.952						
11	.197	1.638	98.590						
12	.169	1.410	100.00						

최초의 요인부하량(요인과 변량과의 상관계수)을 분석한 결과 요인적재량이 특정요인에 높게 적재되어 있는지 여부를 판단하기 어려워 Varimax 회전방식을 적용하여 특정요인에 높게 적재시키고 나머지 요인들에게는 낮게 적재시킴으로서 요인의 구조를 변화시켜 <표 5>와 같은 결과를 얻었다.

표 5. 회전된 성분행렬

변수	요인		
	1	2	3
주택의 넓이	.826	.121	.162
방수	.839	.123	.211
방의 크기	.787	.204	.267
실의 배치	.708	.395	.223
부엌시설	.676	.483	.274
화장실	.619	.479	.269
다용도실	.561	.520	.281
채광/통풍	.413	.113	.741
조망	.285	.151	.827
소음	.088	.401	.711
난방	.232	.844	.174
유지관리비	.208	.870	.209

요인추출방법 : 주성분분석
회전방법 : Kaiser 정규화가 있는 Varimax
a. 6 반복계산에서 요인회전이 수렴되었음

첫 번째 요인에는 주택의 넓이, 방수, 방의 크기, 실의 배치, 부엌시설, 화장실, 다용도실이 포함되어 「주택규모 요인」으로 명명하였고, 두 번째 요인에는 난방, 유지관리비가 포함되어 「주택관리 요인」으로 명명하였다. 세 번째 요인에는 채광/통풍, 조망, 소음이 포함되어 「주택환경 요인」으로 명명하였다.

일반적으로 도시형 한옥의 실내환경에 대한 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 많지만 그러한 요인들은 '주택규모 요인', '주택관리 요인', 그리고 '주택환경 요인'으로 요약될 수 있다.

4. 주거만족도 분석

4.1 피 설문자의 특성

조사대상 가구의 일반적 특성을 파악하기 위하여 응답자의 성별과 연령, 가족 수를 조사하였다. 설문에 답한 응답자의 성별은 남성 125명(66.8%), 여성 62명(33.2%)으로 남성의 비율이 높고, 응답자의 연령은 49세 이하가 44명(23.5%), 50대가 38명(20.3%), 60대가 69명(36.9%), 70대 이상이 36명(19.3%)으로 60대가 가장 높았다.

응답자의 거주지는 서악동이 23명(12.3%), 보문동 15명(8.0%), 남산동 20명(10.7%), 사정동 78명(41.6%), 황남동 51명(27.3%)으로 사정동 응답자가 가장 많았다. 응답자의 직업별 분포를 보면, 상업/서비스직이 18명(9.6%), 사무직 19명(10.2%), 자영업 50명(26.7%), 전업주부 23명(12.3%), 농업 또는 무직이 77명(41.2%)으로 농업 또는 무직이 가장 높게 나타났다. 응답자 가족의 월평균 소득을 보면, 100만원 미만이

72명(38.5%), 100~200만원 67명(35.8%), 200~300만원 37명(19.8%), 300만원 이상이 11명(5.8%)으로 100만원 미만이 가장 높게 나타났다.

응답자의 가족 수는 1인이 22명(11.8%), 2~3인이 98명(52.4%), 4~5인이 55명(29.4%), 6인 이상이 12명(6.4%)으로 2~3인 구성으로 되어 있는 응답자가 가장 많았다.

주택의 규모를 추정할 수 있는 방의 수는 1개가 9명(4.8%), 2개 25명(13.4%), 3개 85명(45.5%), 4개 44명(23.5%), 5개 이상이 24명(12.8%)으로 방3개 구조가 가장 많은 것으로 나타났다.

주택의 소유형태는 자가가 161명(86.1%)으로 가장 많았으며, 그다음으로 월세 12명(6.4%), 전세 8명(4.3%)의 순으로 나타났다. 현재 주택에 거주한 기간은 5년 미만이 28명(15.0%), 6~10년이 21명(11.2%), 11~15년 20명(10.7%), 16~20년 15명(8.0%), 21년 이상 103명(55.1%)으로 21년 이상 거주한 응답자가 가장 많은 것으로 나타났다.

응답자들이 현 주택에 거주하는 가장 큰 이유로는 '주거비가 저렴해서'가 52명(26.5%), '직장과의 거리가 가까워서'가 19명(9.7%), '자녀교육 때문에'가 2명(1.0%), '교통이 편리해서'가 16명(8.2%), '인근에 친인척이 있어서'가 7명(3.6%), '어른들이 살던 곳이라서'가 61명(31.1%), '주거환경이 좋아서'가 27명(13.8%), 기타 응답이 12명(6.1%)으로 '어른들이 살던 곳이라서'라는 응답이 가장 높았고 그다음이 '주거비가 저렴해서', '주거환경이 좋아서'라는 응답 순으로 나타났다.[10] 그 외에도 '경제적 능력이 없어서', '매매가 잘 안되어서', '이사 자체가 두려워서', '이웃이 좋아서' 등의 답변도 현 주택에 계속 거주하게 된 이유로 들었다.

이러한 사실로 보았을 때, 한옥주거지는 주거환경이 불량하고 생활하기가 불편한 곳이라는 편견에도 불구하고 저렴한 주거비와 단독주택지로서의 차별화된 환경성이 확보된다면 60대 이상의 노인층에게는 만족도가 높은 주거환경이 될 수 있다고 사료된다.

4.2 영향요인별 만족도 분석

주택의 넓이에 대한 만족도는 전체 응답자의 27.8%가 만족, 49.7%가 보통, 20.5%가 불만인 것으로 응답하여 대체로 만족스러운 것으로 나타났다. 이것은 현재 가족수에 적합한 넓이의 주거공간이 확보되어 있다는 것을 의미한다.

방수에 대한 만족도는 전체 응답자의 29.4%가 만족, 48.1%가 보통, 21.5%가 불만인 것으로 응답하여 대체로 만족하는 것으로 나타났다. 이것도 주택의 넓이에 대한 만족도와 마찬가지로 현재 가족수에 적합한 넓이의 주거공간이 확보되어 있다는 것을 의미한다.

방 크기에 대한 만족도는 전체 응답자의 21.4%가 만족, 47.1%가 보통, 31.6%가 불만인 것으로 응답하여 대체로 방이 협소하여 생활하기에 불편한 구조라는 것을 알 수 있다.

10) 복수 응답을 하였기 때문에 유효설문수 187개를 초과하였음

<표 6> 피설문자의 일반적 특성

		빈도	퍼센트	유효퍼센트	누적퍼센트
성별	남자	125	66.8	66.8	66.8
	여자	62	33.2	33.2	100.0
	합계	187	100.0	100.0	
연령	40대	44	23.5	23.5	23.5
	50대	38	20.3	20.3	43.9
	60대	69	36.9	36.9	80.7
	70대이상	36	19.3	19.3	100.0
	합계	187	100.0	100.0	
거주지	남산	20	10.7	10.7	10.7
	보문	15	8.0	8.0	18.7
	사정	78	41.6	41.6	60.3
	서악	23	12.3	12.3	72.6
	황남	51	27.3	27.3	100.0
	합계	187	100.0	100.0	
세대주직업	상업·서비스업	18	9.6	9.6	9.6
	사무직	19	10.2	10.2	19.8
	자영업	50	26.7	26.7	46.5
	전업주부	23	12.3	12.3	58.8
	농업/무직	77	41.2	41.2	100.0
	합계	187	100.0	100.0	
월평균소득	100만 미만	72	38.5	38.5	38.5
	100~200만	67	35.8	35.8	74.3
	200~300만	37	19.8	19.8	94.1
	300만 이상	11	5.8	5.8	100.0
	합계	187	100.0	100.0	
가족수	1명	22	11.8	11.8	11.8
	2~3명	98	52.4	52.4	64.2
	4~5명	55	29.4	29.4	93.6
	6명 이상	12	6.4	6.4	100.0
	합계	187	100.0	100.0	
방수	1개	9	4.8	4.8	4.8
	2개	25	13.4	13.4	18.2
	3개	85	45.5	45.5	63.6
	4개	44	23.5	23.5	87.2
	5개 이상	24	12.8	12.8	100.0
	합계	187	100.0	100.0	
소유형태	자가	161	86.1	86.1	86.1
	전세	8	4.3	4.3	90.4
	월세	12	6.4	6.4	96.8
	기타	6	3.2	3.2	100.0
	합계	187	100.0	100.0	
거주기간	5년 미만	28	15.0	15.0	30.0
	6~10년	21	11.2	11.2	26.2
	11~15년	20	10.7	10.7	36.9
	16~20년	15	8.0	8.0	44.9
	21년 이상	103	55.1	55.1	100.0
	합계	187	100.0	100.0	
현주택에거주이유	주거비저렴	52	26.5	26.5	26.5
	직장 가까워서	19	9.7	9.7	36.2
	자녀교육	2	1.0	1.0	37.2
	교통편리	16	8.2	8.2	45.4
	인근에 친인척	7	3.6	3.6	49.0
	어른 살던곳	61	31.1	31.1	80.1
	주거환경이 좋아서	27	13.8	13.8	93.9
	기타	12	6.1	6.1	100.0
	합계	187	100.0	100.0	
주택개량의사	당장 개량	46	24.6	28.8	28.8
	몇 년내 개량	63	33.7	39.4	68.1
	개량의사 없음	51	27.2	31.9	100.0
	미응답	27	14.4		
	합계	187	100.0		
개량방법	전면 철거 후 신축	59	31.6	44.4	44.4
	부분적 개량	74	39.6	55.6	100.0
	미응답	54	28.9		
	합계	187	100.0		
이사의향	있음	36	19.3	20.6	20.6
	없음	139	74.3	79.4	100.0
	미응답	12	6.4		
	합계	187	100.0		

실 배치에 대한 만족도도 전체 응답자의 17.7%가 만족,

47.6%가 보통, 34.8%가 불만인 것으로 응답하여 한옥이 대체로 현대적 생활방식에 불편한 구조라는 것을 알 수 있다.

부엌시설에 대한 만족도는 전체 응답자의 20.8%가 만족, 45.5%가 보통, 33.7%가 불만인 것으로 응답하여 한옥구조에서 가장 불편한 공간으로 인식되는 부엌구조의 불합리성이 그대로 반영된 응답이라고 판단된다.

화장실에 대한 만족도도 전체 응답자의 19.2%가 만족, 48.1%가 보통, 32.6%가 불만인 것으로 응답하여 외부에 있던 화장실이 실내로 옮겨졌지만 사용이 불편하다는 것을 알 수 있다.

다용도실에 대한 만족도도 전체 응답자의 13.9%가 만족, 49.7%가 보통, 36.4%가 불만인 것으로 응답하여 다용도실의 확보가 시급한 것으로 나타났다.

채광 및 통풍에 대한 만족도는 전체 응답자의 31.0%가 만족, 40.1%가 보통, 28.9%가 불만인 것으로 응답하여 한옥의 폐쇄적인 구조에 따른 채광 및 통풍의 불량성은 심각하지는 않은 것으로 나타났다. 이것은 한옥의 개방적인 중정으로 들어온 햇빛이 기단으로 들어 올려 진 안채 깊숙이까지 받아들여질 수 있는 구조이기 때문이며, 특히 한옥의 개방적인 창호를 통해 통풍도 양호한 것으로 판단된다.

조망에 대한 만족도도 전체 응답자의 26.7%가 만족, 48.1%가 보통, 25.1%가 불만인 것으로 응답하여 한옥의 폐쇄적인 구조에 따른 조망의 불량성도 심각하지 않은 것으로 나타났다. 이것도 ㄴ자형이나 ㄷ자형의 폐쇄적인 구조이자만 중정을 통해 어느 정도의 개방감은 확보되기 때문이라고 판단된다.

소음에 대한 만족도는 전체 응답자의 26.8%가 만족, 39.6%가 보통, 33.7%가 불만인 것으로 응답하여 한옥구조가 대체로 차음성능이 떨어지는 것으로 나타났다. 이것은 한옥의 개방적인 평면 형태에 따른 원인으로 판단된다.

난방에 대한 만족도는 전체 응답자의 16.6%가 만족, 44.9%가 보통, 38.5%가 불만인 것으로 응답하여 한옥구조가 대체로 난방성능이 나쁜 것으로 나타났다.

유지관리비에 대한 만족도는 전체 응답자의 11.2%가 만족, 48.1%가 보통, 40.6%가 불만인 것으로 응답하여 한옥구조에서 가장 불만족스러운 요소로 나타났다. 이러한 현상은 난방성능이 나쁜 한옥구조와 관련이 있다고 판단된다.

주택환경에 대한 전체적인 만족도는 전체 응답자의 17.7%가 만족, 47.1%가 보통, 35.3%가 불만인 것으로 응답하여 전반적으로 불만족스럽게 생각하고 있다.

4.3 주거만족도 영향요인별 회귀분석

도시형 한옥환경에 대한 전체 만족도에 영향을 미치는 변수를 예측하기 위하여, '전체 만족도'를 종속변수로 하고 설문에 의한 12개의 변수를 독립변수로 하여 다중회귀분석(Multiple Regression Analysis)을 실시하였다

우선 본 회귀모형에서 투입된 12개의 독립변수가 도시형 한옥 주거환경 전체만족도를 설명하는 모형의 설명력은 79.9%(R^2=.639)로 매우 높은 설명력을 보였으며, 본 회귀모형은 통계적으로 적합한 것으로 파악되었다.(F=25.638, p=.000)

변수 중 전체 만족도에 유의한 영향을 미치는 변수를 파악한 결과, 방의 크기, 조망, 소음, 난방, 유지관리비로 파악되었다.(p＜.05) 즉, 방의 크기, 조망, 소음, 난방, 유지관리비에 대한 만족도가 높을수록 도시형 한옥의 전체 만족도가 유의하게 향상된다는 것을 의미한다.

표 7. 이용자 전체만족도에 대한 분산분석(전체 187명)

모형	제곱합	자유도	평균제곱	F	유의확률
회귀모형	96.509	12	8.042	25.638	.000[a]
잔차	54.582	174	.314		
합계	151.091	186			

표 8. 전체 만족도에 대한 다중회귀분석

요 인	B	베타	t	p(유의확율)
상수	-.272		-1.269	.206
주택의 넓이	.071	.064	.876	.382
방수	.031	.028	.351	.726
방의 크기	.171	.151	1.914	.047
실의 배치	.141	.133	1.667	.097
부엌시설	.008	.008	.082	.935
화장실	.054	.049	.619	.537
다용도실	-.052	-.046	-.635	.526
채광/통풍	.096	.103	1.569	.118
조망	.149	.149	2.256	.025
소음	.163	.167	2.827	.005
난방	.138	.138	1.881	.042
유지관리비	.153	.145	1.849	.046

a.종속변수 : 전체만족도

5. 결론

본 연구는 도시형한옥 주거지의 보존과 재생을 위한 기초자료를 제시하기 위하여 거주자들의 만족도를 조사·분석하였으며, 주택의 실내 환경에 대한 전체적인 만족도는 낮았으나 저렴한 주거비와 단독주택지로서의 차별화된 환경성이 확보된다면 60대 이상의 노인층에게는 만족도가 높은 주거환경이 될 수 있다는 결론을 얻었다. 구체적인 내용은 다음과 같다.

첫째, 선행연구 및 이론적 검토 결과, 주거만족도 평가를 위한 영향요인들은 다양하나 그러한 요인 중에서 주택의 물리적 형태와 환경적인 조건이 1차적으로 중요한 영향요인이라는 점을 확인할 수 있었다. 따라서 본 연구에서는 주거만족도 평가지표로 주택의 넓이, 방수, 방의 크기, 실의 배치, 부엌시설, 화장실, 다용도실, 채광/통풍, 조망, 소음, 난방, 유지관리비를 선정하였으며, 이들 지표에 대한 신뢰도 검증에서도 Cronbach's alpha 계수가 모두 0.9이상으로 높은 신뢰도를 유지하고 있는 것으로 확인되었다.

둘째, 평가지표의 내재된 특성을 파악하기 위하여 요인분석을 한 결과, 주택의 넓이, 방수, 방의 크기, 실의 배치, 부엌시설, 화장실, 다용도실이 포함된 「주택규모 요인」과 난방, 유지관리비가 포함된 「주택관리 요인」, 그리고 채광/통풍, 조망, 소음이 포함된 「주택환경 요인」으로 구분되었다. 이러한 사실로 볼 때 도시형 한옥의 실내 환경에 대한 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 많지만 그러한 요인들은 '주택규모 요인', '주택관리 요인', 그리고 '주택환경 요인'으로 요약될 수 있다.

셋째, 도시형 한옥에 거주하는 가장 큰 이유로는 '어른들이 살던 곳이라서'라는 응답이 가장 높았고 그다음이 '주거비가 저렴해서', '주거환경이 좋아서'라는 응답의 순으로 나와 한옥주거지가 주거환경이 불량하고 생활하기가 불편한 곳이라는 편견에도 불구하고 나름대로의 거주성이 확립되어 있는 환경이라는 것을 알 수 있다.

넷째, 방수는 적절하다고 응답하였으며 이것은 도시형 한옥에 거주하는 거주자들이 대체로 은퇴자 및 고령자들로서 가족수가 적어서 현재의 방수에 대한 불만이 낮다고 판단된다. 반면에 방의 규모와 실의 배치, 부엌 및 화장실에 대해서는 불만족스럽게 생각하는 것으로 나타났고 자가보다는 전세나 월세를 사는 거주자들의 불만이 높게 나타났다. 특히, 다용도실에 대한 불만이 매우 높아 한옥구조에서 다용도실의 설치가 중요하게 고려되어야 할 것이다.

다섯째, 한옥의 폐쇄적인 배치로 보았을 때 채광, 통풍 및 조망은 매우 불량할 것으로 판단되나 실제 응답자들은 만족하는 응답이 많았다. 이것은 한옥의 개방적인 중정으로 들어온 햇빛이 기단으로 들어 올려 진 안채 깊숙이까지 받아들여질 수 있는 한옥구조의 과학성에 기인한다고 보여 지며, 특히 한옥의 개방적인 창호를 통해 통풍도 양호한 것으로 판단된다.

여섯째, 난방성능에 대한 불만이 매우 높게 나타났으며, 동절기 난방비의 증가가 유지관리에 대한 불만으로 이어졌다고 판단된다. 유지관리비에 대한 만족도는 남자들 보다는 살림을 맡고 있는 여자들의 불만이 훨씬 높게 나타났다.

일곱째, 도시형 한옥환경에 대한 전체 만족도에 영향을 미치는 변수들을 분석한 결과, 방의 크기, 조망, 소음, 난방, 유지관리비로 파악되었다. 즉, 방의 크기, 조망, 소음, 난방, 유지관리비에 대한 만족도가 높을수록 도시형 한옥의 전체 만족도가 유의하게 향상된다는 것을 의미한다.

참 고 문 헌

1. 고권수, 아파트의 환경특성이 주거만족에 미치는 영향, 인제대대학원 박사논문, 2008, p.12 재인용

2. 경주시, 2020 경주도시기본계획, 경주:경주시, 2004

3. 김용범, 한국 도시주거의 변천과정에서 나타난 주거사상에 관한 연구, 한양대 대학원 석사논문, 2002, p20

4. 김지민, 지속가능한 한옥 평면형 개발, 대한건축학회논문집 계획계 22.3, 2006.3

5. 대통령자문 건설기술·건축선진화위원회, 2007지자체의 한옥발전 워크샵 자료집, 서울:국정홍보처, 2007

6. 송인호, 도시형 전통주거의 평면유형에 관한 연구-가회동 개량한옥지구를 중심으로, 대한건축학회논문집 4.1, 1988

7. 염재선 · 허재완, 아파트 주거환경 종합만족도 결정요인에 관한 연구, 1989

8. 이성용, 마창진 광역도시권 주거환경 만족도 분석에 관한 연구, 경상대 대학원 박사논문, 2006, p22

9.. 이완건, 서울의 역사성 표현을 위한 근대건축 보존에 관한 연구, 홍익대학교 박사논문, 2005

10. 이종석, 경주지역 주거건축의 건축계획적 연구, 계명대학교 박사논문, 2008, p.31

11. 이주택, 주거환경 만족도 요인구조 분석에 관한 연구, 동국대 대학원 박사논문, 1994, p31

12. 조인숙, 서울 북촌의 보존과 개발의 갈등, 건축 51. 5, 2007

13. 황태수, 주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구, 창원대 대학원 박사논문, 2006, p53 재인용