

碩士學位論文

住居平面改善을 위한 居住者의  
住居空間 選好傾向에 關한 研究

-濟州地域 公共賃貸住宅을 中心으로-



濟州大學校 産業大學院

建設環境工學科

建築工學專攻

李 庸 浩

2 0 0 5

碩士學位論文

住居平面改善을 위한 居住者의  
住居空間 選好傾向에 關한 研究  
-濟州地域 公共賃貸住宅을 中心으로-

指導教授 金 泰 一



濟州大學校 産業大學院

建設環境工學科

李 庸 浩

2005

# 住居平面改善을 위한 居住者의 住居空間 選好傾向에 關한 研究

-濟州地域 公共賃貸住宅을 中心으로-

指導教授 金 泰 一

이 論文을 工學碩士學位 論文으로 提出함.

2005年 月 日



濟州大學校 産業大學院  
建設環境工學科 LIBRARY

建築工學專攻

李 庸 浩

李庸浩의 工學碩士學位 論文을 認准함.

2005年 月 日

委 員 長	印
委 員	印
委 員	印

# 目 次

Table Contents .....	ii
Figure Contents .....	iii
I. 서론 .....	1
1. 연구의 배경 및 목적 .....	1
2. 연구범위 및 방법 .....	3
3. 주거의식에 대한 기존 연구의 동향 .....	8
4. 조사 대상자의 특성 .....	10
II. 거주자의 주거환경에 대한 만족도와 그 특성 .....	15
1. 주거공간의 불편한 장소 .....	15
2. 단지 및 주거공간에 대한 전반적인 만족도 .....	16
3. 단지 및 주거 세부공간에 대한 만족도 .....	17
III. 입주시 주택 선정기준과 주거규모의 특징 .....	22
1. 주거동에 대한 선정기준 .....	22
2. 인자분석에 의한 주거선정 특징 분석 .....	29
3. 주거규모와 평면 .....	33
IV. 주택 내부공간의 개조 및 희망 개조의 특성 .....	38
1. 주택 내부공간의 개조여부 현황과 평가 .....	38
2. 향후 주택개조 희망여부와 개조장소 .....	42
V. 주택내 안전사고 발생현황과 특징 .....	46
1. 주택내 안전사고의 여부와 유형 .....	46
2. 주택내 안전사고 발생장소와 특징 .....	49
VI. 결론 .....	51
1. 결론 .....	51
2. 제언 .....	51
參攷文獻 .....	52
부    록 : 설문지 .....	55

# Table Contents

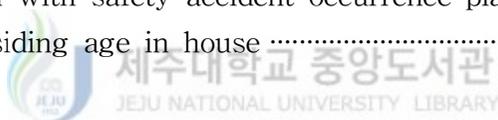
Table 1	Quality of investigation target development .....	5
Table 2.1	Physical environment present condition of investigation target .....	5
Table 2.2	Physical environment present condition of investigation target .....	6
Table 3	Subject structure of questionnaire .....	7
Table 4	Research review of residential consciousness by year .....	8
Table 5	Research review of residential consciousness by year .....	9
Table 6	Resident attribute of investigation target development .....	11
Table 7	Resident attribute of Cheju Hwabook 4 development .....	12
Table 8	Resident attribute of Cheju Eutteum village .....	13
Table 9	Resident attribute of Seogwi-Donghong 5 development .....	14
Table 10	Comparison of sex, age, satisfaction by attainments .....	17
Table 11	The result of Discriminant analysis .....	28
Table 12	Classification matrix table .....	29
Table 13	After rotation(Varimax), Factor load matrix and extraction .....	30
Table 14	Import of Factor Extraction .....	30
Table 15	Hoping residing scale by development (Average, Unit: Pyong) .....	34

## Figure Contents

Fig. 1	Change of residential form in Jeju .....	2
Fig. 2	Location of investigation target area .....	4
Fig. 3	Distribution of age by residing space that feel un comfortable .....	15
Fig. 4	Distribution of possession relation by residing space that feel un comfortable .....	15
Fig. 5	Distribution of residing scale by residing space that feel un comfortable .....	16
Fig. 6	Satisfaction by investigation target development .....	18
Fig. 7	Satisfaction by income scale .....	19
Fig. 8	Satisfaction by age .....	20
Fig. 9	Satisfaction by attainments in scholarship .....	21
Fig. 10	Occupancy hope number of layers .....	22
Fig. 11	Occupancy hope number of layers by investigation target development .....	23
Fig. 12	Present, occupancy hope number of layers by willing number of layers .....	23
Fig. 13	Standard preference of residing generation of house when move into .....	24
Fig. 14	Standard preference of residing generation by investigation target development .....	24
Fig. 15	Standard preference of residing generation relation with age .....	25
Fig. 16	Preference direction of residing generation .....	25
Fig. 17	Preference direction of residing generation by investigation target development .....	26
Fig. 18	Element that taking a serious view most when choose of residing generation .....	26

Fig. 19	Element that taking a serious view most when choose of residing generation by investigation target development .....	27
Fig. 20	Factor extraction distribution in all area .....	31
Fig. 21	Factor extraction distribution in Cheju Hwabook 4 development .....	32
Fig. 22	Factor extraction distribution in Cheju Eutteum village .....	32
Fig. 23	Factor extraction distribution in Seogwi Donghong 5 development .....	33
Fig. 24	Hoping residing scale by residing scale .....	35
Fig. 25	Hoping residing scale by development .....	35
Fig. 26	25.4pyong residing type 1 and residing type 2 .....	36
Fig. 27	25.4pyong residing type preference by age .....	37
Fig. 28	House reconstruction availability .....	38
Fig. 29	Age of house repairer .....	38
Fig. 30	Relation with possession form and house reconstruction availability .....	39
Fig. 31	Relation with house reconstruction availability and residing scale .....	39
Fig. 32	Consultation subject person when remodel house .....	40
Fig. 33	Satisfaction after house reconstruction .....	40
Fig. 34	Person's age who respond that was of help .....	41
Fig. 35	Dwelling a person whoe repond that was of help .....	41
Fig. 36	Reconstruction form by residing space .....	42
Fig. 37	Hoping availability for house reconstruction .....	43
Fig. 38	Reconstruction form by hope availability of house reconstruction .....	43
Fig. 39	Dwelling head count by hope availability of house reconstruction .....	44
Fig. 40	Age distribution by hope availability of house reconstruction .....	44
Fig. 41	Residing scale by hope availability of house reconstruction .....	45

Fig. 42	Possession form by hope availability of house reconstruction .....	45
Fig. 43	Accident experience availability in house .....	46
Fig. 44	Similarity man of experience's age .....	46
Fig. 45	Similarity man of experience's sex .....	47
Fig. 46	People of experience's age who undergo medical examination and treatment by accident .....	47
Fig. 47	People of experience's sex who undergo medical examination and treatment .....	48
Fig. 48	Relation of accident experience availability in house and residing scale .....	48
Fig. 49	Safety accident occurrence place in house .....	49
Fig. 50	Relation with safety accident occurrence place and residing scale in house .....	50
Fig. 51	Relation with safety accident occurrence place and residing age in house .....	50



# I. 序 論

## 1. 研究의 背景 및 目的

제주도는 육지부와 격리되어 수난과 수탈의 섬으로 단절과 고립의 역사를 가진 변방의 섬으로 취급되던 제주가 2002년도 국제자유도시 특별법 시행에 따라 인간의 기본적 욕구가 충족될 수 있는 문화의 섬, 환상의 섬으로 변화되어가고 있다.

이런 상황에서 천혜의 자연환경을 보유하고 있는 제주도가 국제적인 자유도시로 발돋움하게 되면 오염되지 않은 청정 환경을 활용하여 관광, 휴식, 위락을 동시에 제공할 수 있는 지역으로 급부상하게 될 것으로 기대되고 있다. 제주의 주거의식과 주거문화는 격리된 섬 생활과 독특한 기후풍토, 특유의 생활양식 등이 주거생활에 밀접한 관계를 가져와 지역<sup>1)</sup>의 공동체성, 혈연의 공동체성, 문화의 공동체성이 매우 강한 주거의식이 큰 특징이라고 할 수 있다. 특히 자연과의 공생과 조화를 이루면서 제주의 돌과, 흙과, 자연적 초재(草材)인 새(모:茅)를 사용한 초가지붕을 형성하고 제주만의 독특한 주거문화를 형성하면서 생활하여왔다.

그러나 1970년대부터 국가주도에 의해 제주도는 관광지 중심으로 개발되기 시작하였고 동시에 제주의 산업구조와 생활에 있어서 많은 변화<sup>2)</sup>를 가져왔다. 개발과 함께 제주의 주거양식을 바꾼 것은 콘크리트의 유입일 것이다. 현대적인 건축 재료로서의 콘크리트가 사용되면서 제주의 주거문화는 많은 변화를 겪게 되었다. 특히 1978년에 제주시 연동지구에 뉴타운의 개념으로 신시가지가 개발

---

1) 백혜선 외 3인, 지역특성을 고려한 공동주택 계획을 위한 조사연구, 대한건축학회 논문집(계획계), 제14권 제6호, 1998, p.149.

주택 및 도시경관은 지역의 정체성을 보여주는 하나의 언어로서 중요한 의미를 갖고 있으며, 거주자가 자신이 거주하는 지역에 대한 가치관, 존재가치 등을 무의식중에 확인함으로써 정주성을 갖게 하는 하나의 요소이다.

2) 하미영외 2인, 미래주거의 거주유형과 주택설계에 관한 연구, 대한건축학회 논문집(계획계) 제14권 제5호, 1998

미래사회 및 주거 변화의 특징들을 살펴보면 노인인구증가, 여성사회 진출 및 가족구성변화, 사회적 특성 변화, 환경문제, 주거생활의 변화를 들 수 있다.

되어 제주도내 최초로 제원아파트가 건축되면서 소위 아파트시대를 열게 되었다. 이와 같이, 집합주택 주거문화가 도입되면서, 1980년대 후반에는 지가 상승과 투기열풍으로 고층화, 대형화, 집단화된 대단위 집합주택의 신축 붐을 가져오게 되었고 집합주택도 급속히 보급되어 이제 제주지역의 보편적인 주거형태로 자리잡고 있다. Fig. 1 는 1970년대부터 2003년까지의 제주도내 주택종류를 나타낸 것으로 여전히 단독주택의 비율이 높은 편이기는 하지만 증가율은 낮은 편이다. 반면, 공동주택<sup>3)</sup>과 연립주택의 비율은 1990년대에 들어서면서 꾸준히 증가하고 있고 특히 2000년을 기점으로 공동주택의 비율이 높아지고 있는 추세를 보이고 있다.<sup>4)</sup> 그럼에도 불구하고 집합주택은 제주지역의 기후나 생활문화의 특성, 그리고 거주자의 주택에 대한 요구를 적절히 파악하지 않은 채 공급되어 온 것이 사실이다.

따라서 제주지역의 생활문화가 반영된 새로운 주거문화의 새로운 정립이 필요

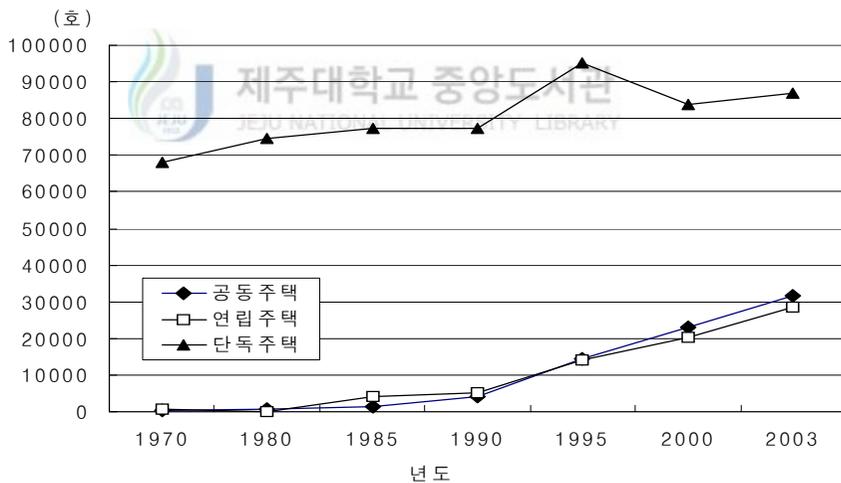


Fig. 1. Change of residential form in Jeju(Data: Statistical Office 「Population · Residence Research」 (1970~2000)

3) 건축법규 및 통계청 등에서는 공동주택으로 표기하고 있으나 사전적인 의미로서는 함께 사용하는 주택이라는 의미로써 보다 정확한 의미는 집합주택이라고 할 수 있다. 본 연구에서는 집합주택으로 표기하도록 하였다.

4) 1990년부터 주택통계자료에 다세대주택이 포함되기 시작하였으며 본 연구에서는 연립주택에 포함시켰다.

하며, 이를 위한 주거평면의 개발에 대한 필요성이 강력히 요구되고 있는 실정이다.

이러한 문제의식을 기본으로 하여 본 연구에서는 제주도내에서 일정 부분 주택공급을 주도적으로 담당하고 있는 대한주택공사의 공공성과 중요성을 고려하여 대한주택공사가 공급한 공공임대주택단지를 중심으로 조사하고자 하였다. 공공임대주택 거주자에 대한 주거만족도, 주거요구사항, 주거개조형태등 주거공간 선호도<sup>5)</sup>에 대한 조사 분석을 통해 제주지역에 적용 및 응용될 수 있는 보다 쾌적하고 편리한 공공임대 집합주택의 평면개발의 기초적인 자료를 얻고자 함이 연구의 주요 목적이다.

## 2. 研究範圍 및 方法

### 2.1 研究의 範圍



- 1) 空間的 範圍는 제주지역, 서귀포지역에 한정하여 실시하였다.
- 2) 時間的 範圍는 2002년 12월 9-14일로 약 1주일간 실시되었다.
- 3) 內容上의 範圍는 크게 3부분, ①주택과 단지에 대한 만족도, ②주택내부에서의, 안전사고와 개조현황, 그리고 ③입주시의 선정기준으로 구분하여 조사하였다.

### 2.2 研究의 方法

구조화 된 설문지에 입주자 기입에 의한 설문조사를 실시하였으며, 자료의 분석은 통계분석<sup>6)</sup> 프로그램인 SPSS Win 10.0을 이용하여 분석하였다.

調査 對象 團地 및 대상자의 선정에 있어서 주거상의 만족도 및 住要求 사항

- 
- 5) 조성희, 아파트 단위평면계획을 위한 거주자의 주요구에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 제10권12호, 1994,  
선호도 조사는 거주가구의 주요구를 예측할 수 있게 함으로써 불특정 다수의 거주자를 대상으로 계획되는 아파트와 같은 집합주택계획에서는 매우 유용한 기초자료로서의 활용가치를 가진다.
  - 6) 백혜선의 3인, 지역별 라이프 스타일 유형과 주의식에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 제14호 제1호, 1998

등을 조사하기 위해 입주 후 일정 기간이 경과한 단지를 선정하는 것이 바람직하기 때문에 다음과 같은 기준을 설정하여 조사 대상 단지를 선정하였다.

① 최근 5년 이내에 건설된 단지

② 대한주택공사가 주력하여 공급하고 있는 임대 위주의 단지

이를 기준으로 제주시의 화북4단지(1997년 건설, 이하 제주화북4단지)와 으뜸마을(2001년 건설, 이하 제주 으뜸마을), 그리고 서귀포시의 동홍5단지(1998년 건설, 이하 서귀동홍5단지) 3개 단지를 선정하였으며, 조사대상 3개 단지의 위치는 Fig. 2와 같다.

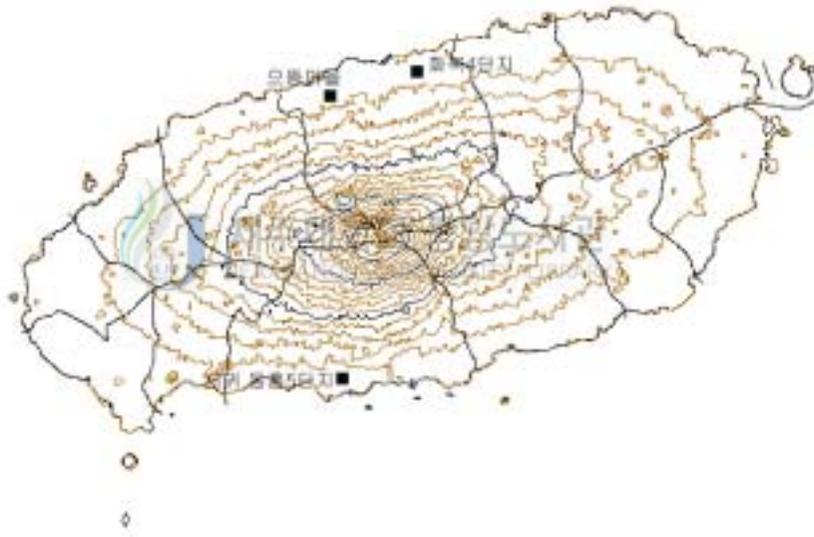


Fig. 2. Location of investigation target area

선정된 3개 단지에 대하여 각 동별 설문지를 일정비율로 나누어 각동별 조사대상 가구를 선정하는 단순무작위추출법(simple random sampling)에 의하여 조사대상 360가구를 선정하여 설문지를 배포하였다. 설문지는 관리사무소에 의뢰하여 직원에 의한 직접방문 배부 및 회수방식으로 이루어졌으며 배부된 설문지는 제주 화북4단지, 제주 으뜸마을, 서귀동홍5단지에 대하여 각각 120부씩 총 360부를 배포하였으며 이중 299부가 회수(회수율 83%)되었다.

### 2.3 조사대상 단지의 특성

Table 1. Quality of investigation target development

단지명	건축년도	세대수	층수	평형
제주화북4단지	'98.1.24	810호	7층	59m <sup>2</sup> (계단식)-9동(362호) 49m <sup>2</sup> (복도식)-12동(448호)
제주으뜸마을	'01.11.5	420호	12층	36m <sup>2</sup> (복도식)-3동(252호) 45m <sup>2</sup> (복도식)-2동(168호)
서귀동홍5단지	'99.4.26	830호	5층	49m <sup>2</sup> (계단식)-29동(830호)

Table 2.1 Physical environment present condition of investigation target

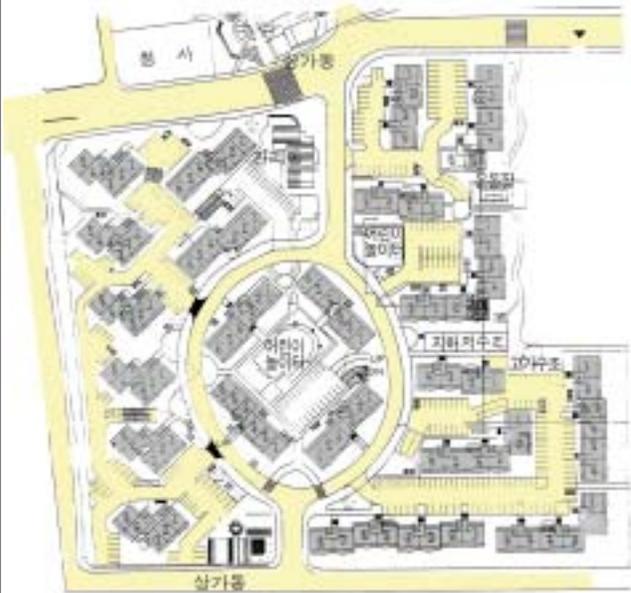
단지명	배치도	부대시설 규모
제주화북4단지		어린이놀이터 1,060m <sup>2</sup> (4개)
		생활편의시설 409.5m <sup>2</sup> (1동)
		경비실 75.30m <sup>2</sup> (6동)
		재활용품보관소 81m <sup>2</sup> (4동)
		주차장 634대(지하318대)
		승강기 38대(13인승)

Table 2.2 Physical environment present condition of investigation target

단지명	배치도	부대시설 규모
제주 으뜸 마을		어린이놀이터 $720m^2$
		생활편익시설 $175.5m^2$
		경비실
		$11.4m^2$ (2개)
		관리사무소 $89.7m^2$
		주차장 393대
		승강기 10대(10, 11인용)
서귀 동흥 5단지		어린이놀이터 $950m^2$
		생활편익시설 $315m^2, 262m^2$
		경비실 $50.16m^2$ (4동)
		재활용품보관소 $81m^2$ (4동)
		주차장 589대
		복지시설 및 관리소 $819.4m^2$ (1동)

## 2.4 設問紙 構成內容

3개 단지 거주자에 대한 주거 선호도를 파악하기 위해 구조화된 설문지가 사용되었으며, 설문지의 구성<sup>7)</sup>은 크게 공간사용상의 불편에 대한 사항, 주택내 안전사고에 대한 사항, 주택내부의 개조여부에 대한 사항, 그리고 입주시에 가장 중요시 하는 사항으로 구성되어 있으며 설문 항목수는 총47항목으로 구성되었다(구체적인 설문내용은 부록의 설문지를 참조).

Table 3. Subject structure of questionnaire

주요항목	세부항목	항목수
공간사용상의 불편함	-주거공간내 불편한 장소 -각 공간별 불편한 정도 -주거현황(거주층수, 소유형태, 거주규모)	31항목
주택내 안전사고	-주택내 안전사고 여부 -안전사고 발생장소	2항목
주택내부 개조여부	-주택개조 여부 -개조에 대한 평가 -주택개조의 필요성 -희망하는 주택개조장소 -주택개조시 상담상대	8항목
입주시 요건(층수, 평면, 규모)	-입주희망층수 -주거세대 선정시 중요하는 요인 -비남향시 희망하는 방향성 -조망과 방향에 있어서 우선하는 기준 -주거세대의 규모	6항목

7) 김원태 외 3인, 아파트 단위평면모델에 대한 거주자 선호도 조사 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 제17권 제1호, 1997, p.78.

거주자의 일반적 특성과 정주성에 대한 조사, 단위 공간내에서 일상생활 행위들이 이루어지는 장소에 대한 조사, 내부공간의 개조의사 및 단위 공간내 각 실의 규모 및 위치에 대한 거주후 평가 조사, 단위평면모델에 대한 선호도 조사의 내용으로 조사하였다.

### 3. 住居意識에 대한 既存 研究의 動向

국회도서관의 석·박사학위논문, 단행본, 국내학술잡지를 연도별 주거의식에 대한 연구동향을 분석해 보면 아래와 같다.(Table 4, Table 5)

1972년 12월 31일 주택건설 촉진법이 제정되면서부터 '70년대 말 집합주택이 건립되기 시작하면서 「80년대에 들어서면서부터는 집합주택이 집중적으로 건립되었으며 특히 88년도를 전후한 정부의 주택 200만호 건설 붐과 함께 사업성에 따른 고층화된 고밀도 대단위 집합주택 단지 건설로 주거형태는 급속하게 단독주택에서 집합주택 주거형태로 바뀌게 되었다.

Table 4. Research review of residential consciousness by year

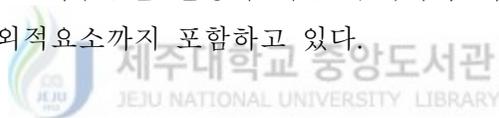
내용별 연도	석·박사학위	단행본·국내학술잡지
'70-'79	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 아파트와 단독주택주민 주거의식 및 행태에 관한 비교 연구 &lt;'79. 송장복&gt;</li> <li>· 서울시민의 주거의식에 관한 실태 조사 &lt;'78. 천영&gt;</li> <li>· 의정부시민의 주거의식에 관한 연구&lt;'78.예철수 &gt;</li> <li>· 아파트 실태와 아파트 주민의 주거의식 및 행태에 관한 연구 &lt;'77. 김린 &gt;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 서울시민의 주거의식에 관한 실태 조사 &lt;'79. 천영, 부동산학보&gt;</li> <li>· 아파트의 실태와 아파트 주민의 주거의식 및 행태에 관한 연구 &lt;'77. 김린, 도시문제&gt;</li> </ul>
'80-'89	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 춘천시민의 주거생활에 관한 연구 &lt;'89. 신용자&gt;</li> <li>· 공공임대아파트 규모에 따른 주거의식에 관한 연구&lt;'89. 최동일&gt;</li> <li>· 수도권 위성도시민의 주거의식에 관한 실태조사&lt;'87. 지태현&gt;</li> <li>· 중소도시 아파트 입주민의 주거의식 및 주거 행태에 관한 연구 &lt;'87. 권태균&gt;</li> <li>· 공무원의 주거의식 및 주택소요형태에 관한 연구&lt;'86. 주영술&gt;</li> <li>· 국민주택규모 이하( ~ 5.7평) 주민의 주거의식에 관한 연구 &lt;'86. 차대火見&gt;</li> <li>· 아파트 다가구 세입자의 주거의식 및 행태에 관한연구 &lt;'86. 조덕호&gt;</li> <li>· 아파트 주민의 주거의식 구조에 관한 연구 &lt;'85. 정운선&gt;</li> <li>· 아파트 주민의 주거의식 및 행태에 관한 연구&lt;'85. 심재욱&gt;</li> <li>· 청년의 주거의식에 관한 조사 연구 &lt;'84. 권찬숙&gt;</li> <li>· 전주시민의 주거의식에 관한 순서 &lt;'84. 정진영&gt;</li> <li>· 전주시민의 주거의식에 관한 연구 &lt;'84. 박창수&gt;</li> <li>· 창원시민의 주거의식에 관한 연구 &lt;'84. 남상천&gt;</li> <li>· 수도권도시민의 주거의식에 관한 연구 &lt;'83. 황정남&gt;</li> <li>· 청소년 주거의식에 관한 조사 연구 &lt;'83. 유성희&gt;</li> <li>· 직업군인의 주거의식 및 주거형태에 관한 연구&lt;'82. 김원곤&gt;</li> <li>· 서울시민의 주거의식에 관한 조사 &lt;'82. 안희철&gt;</li> <li>· 아파트 개발에 따른 아파트 입주 주민의 주거의식 및 행태의 변화 연구 &lt;'81. 윤화일&gt;</li> <li>· 아파트 실태와 주민의 주거의식 및 행태에 관한 연구 &lt;'80. 문용규&gt;</li> <li>· 광주시민의 주거의식에 관한 연구 &lt;'80. 김이택&gt;</li> </ul>	

Table 5. Research review of residential consciousness by year

내용별 연도	석·박사학위	단행본·국내학술잡지
'80-'89		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거의식 주거문화 &lt;1989. 이십, 현대공론사&gt;</li> <li>· 영세민 주거실태 및 의식조사 연구 &lt;1989. 대한주택공사&gt;</li> <li>· 한국인의 주거의식 &lt;'88. 윤복자, 생활과학논집&gt;</li> <li>· 서울시 강남일원 중상계층아파트 주민의 주거의식 조사 &lt;'89. 한국주택사업협회, 주택정보&gt;</li> <li>· 한국주거문화를 진단한다: 주거의식, 주택정책, 주거수준, 주거환경 &lt;'86. 현대공론사, 현대주택&gt;</li> <li>· 단독주택 희망, 고학력, 중소득의 주거의식 &lt;'85. 대한건설진흥회, 국토와 건설&gt;</li> <li>· 국민주거의식 &lt;'85. 유인기, 현대주택&gt;</li> <li>· 아파트 주거의식 및 행태에 관한 환경 심리학적 연구 &lt;'85. 정량부, 우동우, 동의논집&gt;</li> <li>· 한국인의 주거의식 &lt;'85. 현대공론사&gt;</li> <li>· 제주시민의 주거의식에 관한 조사 &lt;'82. 최용규, 부동산학술논집&gt;</li> <li>· 아파트입주주민의 주거의식 및 행태에 관한 조사 연구 &lt;'81. 윤화일, 새어민&gt;</li> </ul>
90-'99	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 초고층 아파트단지에서 주거의식과 이웃관계에 대한 개선방안 연구 &lt;'98. 이민석&gt;</li> <li>· 한국의 임대주택 정책과 제도에 관한 연구 &lt;'98. 박나라&gt;</li> <li>· 대구시지구 주민의 주거의식에 관한 연구 &lt;'96. 이재열&gt;</li> <li>· 임대주택의 활성화 방안에 관한 연구 &lt;'95. 김진우&gt;</li> <li>· 공동주택의 거주 후 개조실태 및 만족도 평가 연구 &lt;'95. 강찬희&gt;</li> <li>· 춘천시민의 주거의식 및 주거환경 만족도에 관한 연구 &lt;'95. 이화숙&gt;</li> <li>· 3대동거 가족의 세대별 주거의식 및 주거만족도 비교 &lt;'95. 김은정&gt;</li> <li>· 영구임대주택 공급정책의 발전방향에 관한 연구 &lt;'94. 이난숙&gt;</li> <li>· 다가구 주택 거주자의 주거의식 및 행태에 관한 연구 &lt;'94. 강영희&gt;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전주시의 거주수준 및 주거의식에 관한 조사 연구 &lt;'98. 안재&gt;</li> <li>· 중년층의 주거의식에 내재된 전통성 요인이 노후 주거환경 요구에 미치는 영향 &lt;'97. 윤재용, 고경필, 대안가정학회지&gt;</li> <li>· 무안지역 농가의 주거실태 및 주거의식 &lt;'95. 박정희, 여성연구&gt;</li> <li>· 영구임대주택 입주자의 주거의식에 관한 연구 &lt;'95. 최명규, 조규훈, 산업기술연구논문집&gt;</li> <li>· 한국, 일본, 태국의 비교조사를 통한 거주자의 주거의식 특성 연구 &lt;'94. 안재락, 생산기술연구소논문집&gt;</li> <li>· 아파트 거주자의 주거의식에 내재된 전통성의 계승과 변화에 관한 연구 &lt;'94. 윤복자, 이지현, 대한건축학회논문집70&gt;</li> <li>· 한국인의 주거의식 행태에 순응하는 실내공간 계획을 위한 다차원 구조적 접근 &lt;'92. 이연숙, 실내디자인&gt;</li> <li>· 한국인의 주거의식 어떻게 달라지고 있나 &lt;'90. 현대주택사&gt;</li> </ul>
2000 이후	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 청소년 주거공간 사용실태와 주거의식에 관한 연구 &lt;2000. 양형모&gt;</li> <li>· 주거지원성 측면에서 본 광주지역 노인의 주거의식에 관한 연구 &lt;2003. 구민경&gt;</li> <li>· 춘천시민의 주거의식과 주거환경 개선에 관한 연구 &lt;2002. 전성규&gt;</li> <li>· 초고층 수상복합형 아파트 외부공간 환경에 따른 주거의식 비교 연구 &lt;2003. 추영옥&gt;</li> <li>· 초고층 공동주택 거주자들의 주거의식과 주거형태에 관한 연구 &lt;2004. 이백희&gt;</li> <li>· 한말(1876-1910) 근대적 주거의식의 형성 &lt;2004. 김명선&gt;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 경남지역 고등학생의 미래주거의식 &lt;2002. 김상희, 신철성, 교육이론과 실제 제12권&gt;</li> <li>· 3세대 동거가족에 대한 여자 대학생의 주거의식 &lt;2001. 안옥희, 임희경, 안지연, 자원문제연구논문집 제20권&gt;</li> </ul>

'77-'79년도까지는 “주거의식에 관한 실태조사” “주거의식 및 형태에 관한 연구” 등으로 집합주택에 대한 연구가 초기단계에서 이뤄졌으며 '80-'89년도의 연구동향을 분석해보면 “규모에 따른 주거의식에 관한 연구” “공무원의 주거의식 및 주택 소요형태에 관한 연구” “청소년의 주거의식에 관한 조사 연구” “직업군인의 주거의식 및 주거형태에 관한 연구” “국민주택 규모 이하 주민의 주거의식에 관한 연구” 등 '80년대에 들어서면서부터는 주거의식에 대한 연구가 활발하게 이루어지고 있다.

'90년도 들어서면서부터는 “주거의식과 이웃관계에 대한 개선방안 연구” “임대주택 정책과 제도에 관한 연구” “임대주택의 활성화 방안에 관한 연구” “집합주택의 거주후 개조 실태 및 만족도에 관한 연구” “영구임대주택 공급정책의 발전방향에 관한 연구” 등으로 주로 주거의 만족도, 제도개선, 발전방향 평가 등 다양한 형태로 연구가 진행되고 있으며 2000년 이후에도 “청소년 주거 공간 사용실태와 주거의식에 관한 연구” “노인의 주거의식에 관한 연구” “주거의식과 주거환경 개선에 관한 연구” “외부공간 환경에 따른 주거의식 비교 연구” 등 주거의식에 대한 연구활동의 외적요소까지 포함하고 있다.



#### 4. 調査 團地の 居住者の 特性

##### 4.1 조사대상자의 특성

###### 1) 가구주의 성별 및 연령, 직업과 학력

가구주의 성별 및 연령은 남성이 66% 여성이 34%의 비율을 차지하고 있고, 연령은 10대에서 70대까지 다양하게 분포하고 있는데 30대 중반과 40대 초반의 연령층이 가장 높은 비율을 차지하고 있다(Table 6). 그리고 직업 및 학력관계에 있어서는 가구주의 직업은 회사원 24%, 자영업(상업, 공업) 20%, 그 외 21%를 차지하고 있고, 학력을 보면 고졸이 48% 전문대학졸과 대학졸이 각각 17%, 19%를 차지하고 있어서 그다지 높은 소득 계층이라고 할 수 없다.

Table 6. Resident attribute of investigation target development

연령	20대 이하	13(5.0%)	가족수	1	57(22.0%)
	30대	95(36.7%)		2	39(15.1%)
	40대	79(30.5%)		3	53(20.5%)
	50대	42(16.2%)		4	91(35.1%)
	60대	30(11.6%)		5	12(4.6%)
연간 소득	1000만원 이하	38(17.9%)		6	7(2.7%)
	1001-1500만원	47(22.2%)	회사임원	10(4.1%)	
	1501-2000만원	38(17.9%)	회사일반직원	58(24.0%)	
	2001-2500만원	31(14.6%)	자영업(상업,공업 등)	48(19.8%)	
	2501-3000만원	31(14.6%)	자유업(변호사,의사등)	4(1.7%)	
	3001-4000만원	19(9.0%)	공무원	27(11.1%)	
	4001만원 이상	8(3.8%)	학생 아동, 기타	95(39.3%)	
가족 형태	1인가구	56(21.8%)	학력	중학교	32(11.6%)
	부부	23(8.9%)		고등학교	132(47.7%)
	부부+미혼형제자매	3(1.2%)		전문대학	48(17.3%)
	부부+미혼자녀	123(47.8%)		대학교	53(19.1%)
	편부+미혼자녀	3(1.2%)		대학원	4(1.4%)
	편모+미혼자녀	29(11.3%)		기타	8(2.9%)
	부부+양친	1(0.4%)	주택 규모	10-15평	42(14.3%)
	부부+편부모	2(0.8%)		16-20평	149(50.9%)
	기타	17(6.6%)		21평 이상	102(34.8%)

2) 가족형태 및 가족수

가족형태를 보면 크게 부부+미혼자녀, 1인가구, 편모+미혼자녀의 비율이 각각 48%, 22%, 11%를 차지하고 있다.

가족수에 있어서도 4인과 1인이 각각 35%와 22%를 차지하고 있는데 이는 조사대상단지가 대부분 저소득계층을 위한 임대주택단지에 기인하는 것으로 판단된다.

조사대상 단지별 거주자의 속성은 Table 7, Table 8 그리고 Table 9과 같다.

Table 7. Resident attribute of Cheju Hwabook 4 development

연령	10대 이하	3(2.9%)	가족수	1	32(30.7%)
	30대	32(30.8%)		2	14(13.5%)
	40대	41(39.4%)		3	17(16.3%)
	50대	17(16.3%)		4	34(32.7%)
	60대	11(10.6%)		5	6(5.8%)
연간 소득	1000만원 이하	6(7.2%)		6	1(1.0%)
	1001-1500만원	14(16.9%)	회사임원	9(9.3%)	
	1501-2000만원	16(19.3%)	회사일반직원	24(24.8%)	
	2001-2500만원	16(19.3%)	자영업(상업,공업 등)	14(14.4%)	
	2501-3000만원	18(21.7%)	자유업(변호사,의사 등)	2(2.1%)	
	3001-4000만원	10(12.0%)	공무원	14(14.4%)	
	4001만원 이상	3(3.6%)	무직	14(14.4%)	
가족 형태	1인 가구	31(29.8%)	그외	20(20.6%)	
	부부	9(8.6%)	중학교	14(13.9%)	
	부부+미혼자녀	53(51.0%)	고등학교	45(44.5%)	
	편모+이혼자녀	8(7.7%)	전문대학	13(12.9%)	
	가구주를포함한혈연인	3(2.9%)	대학교	23(22.7%)	
주택 규모	16-20평	4(3.9%)	대학원	4(4.0%)	
	21평 이상	99(96.1%)	기타	2(2.0%)	

Table 8. Resident attribute of Cheju Eutteum village

연령	20대 이하	6(7.5%)	가족수	1	8(9.9%)
	30대	25(31.2%)		2	13(16.0%)
	40대	15(18.8%)		3	23(28.4%)
	50대	18(22.5%)		4	28(34.6%)
	60대	16(20.0%)		5	3(3.7%)
				6	6(7.4%)
연간 소득	1000만원 이하	25(39.7%)	직업	회사일반직원	17(22.7%)
	1001-1500만원	24(38.1%)		자영업(상업,공업 등)	17(22.7%)
	1501-2000만원	7(11.1%)		공무원	1(1.3%)
	2001-2500만원	4(6.3%)		학생아동	2(2.6%)
	2501-3000만원	2(3.2%)		무직	18(24.0%)
	3001-4000만원	1(1.6%)			
가족 형태	1인 가구	8(10.1%)	학력	그외	20(26.7%)
	부부	5(6.3%)		중학교	12(13.3%)
	부부+미혼형제자매	1(1.3%)		고등학교	44(48.9%)
	부부+미혼자녀	29(36.7%)		전문대학	18(20.0%)
	편부+미혼자녀	3(3.8%)		대학교	11(12.2%)
	편모+미혼자녀	18(22.8%)		기타	5(5.6%)
	부부+양친	1(1.3%)	주택 규모	10-15평	3(3.0%)
	부부+편부모	2(2.5%)		·16-20평	93(93.9%)
	기타	1(1.3%)		21평 이상	3(3.0%)
		부부+미혼자녀+양친	3(3.8%)		
		부부+미혼자녀+편부모	5(6.3%)		
		기타	3(3.8%)		

Table 9. Resident attribute of Seogwi Donghong 5 development

연령	20대 이하	4(5.3%)	가족	1	17(23.0%)
	30대	38(50.7%)		2	12(16.2%)
	40대	23(30.7%)		3	13(17.6%)
	50대	7(9.3%)		4	29(39.2%)
	60대	3(4.0%)		5	3(4.0%)
연간 소득	1000만원 이하	7(10.6%)	직업	회사임원	1(1.4%)
	1001-1500만원	9(13.6%)		회사일반직원	17(24.3%)
	1501-2000만원	15(22.7%)		자영업(상업,공업 등)	17(24.3%)
	2001-2500만원	11(16.7%)		자유업(변호사,의사 등)	2(2.9%)
	2501-3000만원	11(16.7%)		공무원	12(17.1%)
	3001-4000만원	8(12.1%)		무직	10(14.3%)
	4001만원 이상	5(7.6%)		그외	11(15.7%)
가족 형태	1인 가구	17(23.0%)	학력	중학교	6(7.0%)
	부부	9(12.2%)		고등학교	43(50.0%)
	부부+미혼형제자매	2(2.7%)		전문대학	17(19.8%)
	부부+미혼자녀	41(55.4%)		대학교	19(22.0%)
	편모+미혼자녀	3(4.0%)		기타	1(1.2%)
	부부+미혼자녀+편부모	2(2.7%)	주택 규모	10-15평	39(42.9%)
		16-20평		52(57.1%)	

## II. 居住者の 住居環境에 대한 満足度와 그 特性

### 1. 住居空間의 不便한 場所

주거공간의 불편한 장소<sup>8)</sup>에 대해 연령별로 살펴보면 부엌, 화장실, 욕실, 침실, 거실은 30대가 52.5%, 38.6%, 39.4%, 41.5%, 54.8%로 가장 높게 나타났고, 현관, 식당은 40대가 40%, 46.7%로 높게 나타났다. 계단은 30, 40대 각각 32.4%로 나타났다.(Fig. 3) 소유형태별로는 모두 전세가 가장 높게 나타났다(Fig. 4).

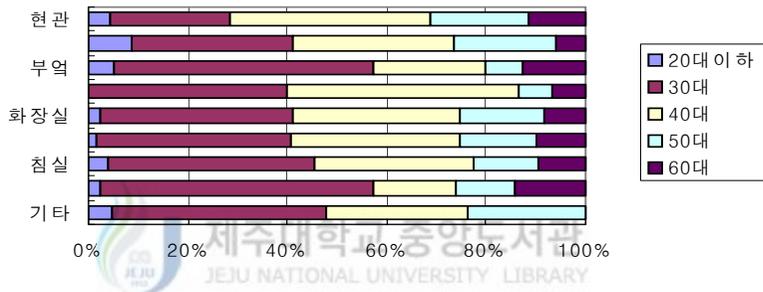


Fig. 3. Distribution of age by residing space that feel uncomfortable(multiplex response)

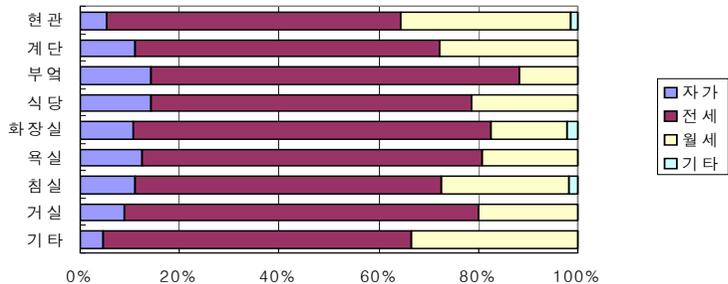


Fig. 4. Distribution of possession relation by residing space that feel un comfortable(multiplex response)

거주주택 규모별로 살펴보면 16평 이상에서는 대부분이 각 공간에 대해 불편하다고 느끼고 있는 것으로 나타났다(Fig. 5).

8) 손세관, 정숙희, 거주자의 다양한 요구를 고려한 새로운 아파트 평면형식 개발에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 제13권 1호, 1997

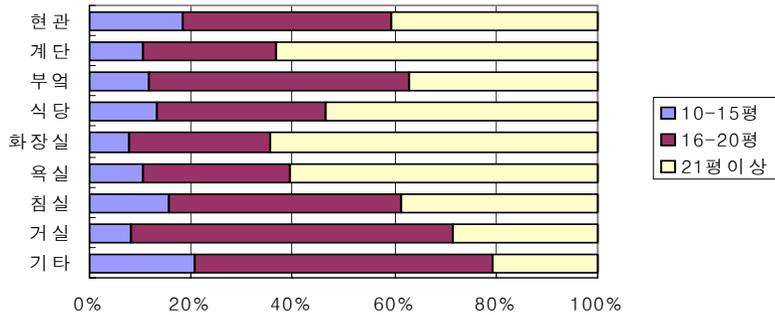


Fig. 5. Distribution of residing scale by residing space that feel un comfortable(multiplex response)

## 2. 團地 및 住居空間에 대한 全般的인 滿足度

단지 및 주거공간에 대해서는 성별, 연령별, 연간소득수준별, 학력별 차이를 보일 것으로 생각된다.

본 연구에서 단지 및 주거공간에 대한 만족도 평가 항목을 총 29개 세분하여 실시하였는데 이들 항목을 하나의 변수로 통합하여 이를 독립변수로 하고 성별, 연령, 연간소득, 학력을 종속변수로 하여 t-Test를 실시하였다.

단지 및 주거공간에 대한 전반적인 만족도에 있어서 성별, 연령별, 연간소득수준별, 학력별 차이가 있다는 가설을  $P < 0.05$ 에서 유의수준에서 검정한 결과가 Table 10에서 제시되어 있다. 단지 및 주거공간 만족도에 대해 유의수준이  $P < 0.05$ 를 만족하고 있지 못하고 있어 성별, 연령별, 학력별에 있어서는 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 그러나 연간소득수준에 있어서는 2000만원 이상의 집단(3.14)이 2000만원 미만의 집단(2.82)보다 다소 높게 나타나 소득에 의한 단지 및 주거공간에 대한 만족도에 차이가 있음을 볼 수 있다.

이는 단지 및 주거공간에 대한 종합적인 만족도에 대한 결과로써 세부적인 각 공간에 대한 만족도에서는 차이를 보이고 있어(「2-3. 단지 및 주거 세부공간에 대한 만족도」 참조) 단지 및 세부적인 주거공간에 대한 연령, 연간소득수준, 학력에 따라 다양한 주거공간의 요구가 있음을 알 수 있다.

Table 10. Comparison of sex, age, satisfaction by attainments in scholarship for Development Residing Environment

분 류		N	t값	평균	표준편차	평균의 표준오차
성별	남자	125	0.541	2.97	0.494	0.044
	여자	64		2.92	0.498	0.062
연령	30대 이하	176	-0.802	2.94	0.503	0.038
	40대 이상	12		3.06	0.387	0.112
연간소득	2000만원 미만	96	-4.037	2.82*	0.530	0.054
	2000만원 이상	59		3.14*	0.355	0.046
학력	고졸 이하	180	0.914	2.94	0.499	0.037
	전문대 이상	20		2.84	0.431	0.096

\* P < 0.05



### 3. 住宅 및 團地 細部空間에 대한 満足度

전반적으로 만족하고 있는 것으로 나타났으나, 주차장의 크기와 위치, 입지와 주변환경, 그리고 이웃과의 교류공간 등에 있어서는 만족도가 낮은 것으로 나타났다(Fig. 6).

단지별로는 제주화북4단지가 다른 단지에 비해 만족도가 낮은 것으로 나타났으며, 제주화북4단지의 경우 침실을 포함하는 주거공간부분에 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 소득규모별로는 소득이 높을수록 주거공간, 단지외부환경 등에 있어서 만족도가 낮은 것으로 나타났다(Fig. 7). 연령별 만족에 있어서는 30대와 40대에서의 만족도가 낮은 편이며, 특히 침실에 대한 만족도가 상당히 낮고, 부엌의 환기, 화장실 바닥 등에 있어서 만족도가 낮은 것으로 나타났다(Fig. 8). 학력별 만족도에 있어서는 대학원 이상의 고학력자 일수록 주거공간 및 단지외부환경 등에 있어서 만족도가 낮은 것으로 나타났다(Fig. 9).

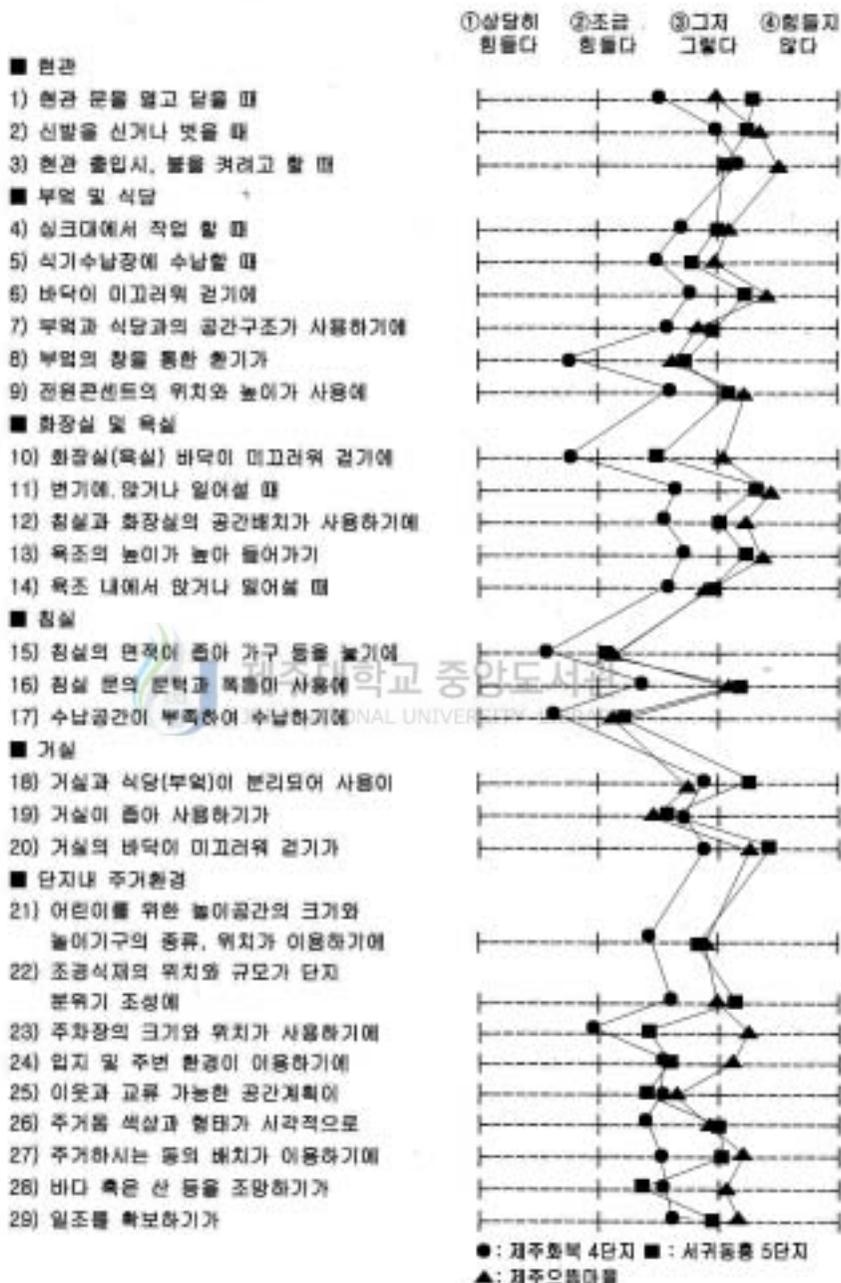


Fig. 6. Satisfaction by investigation target development

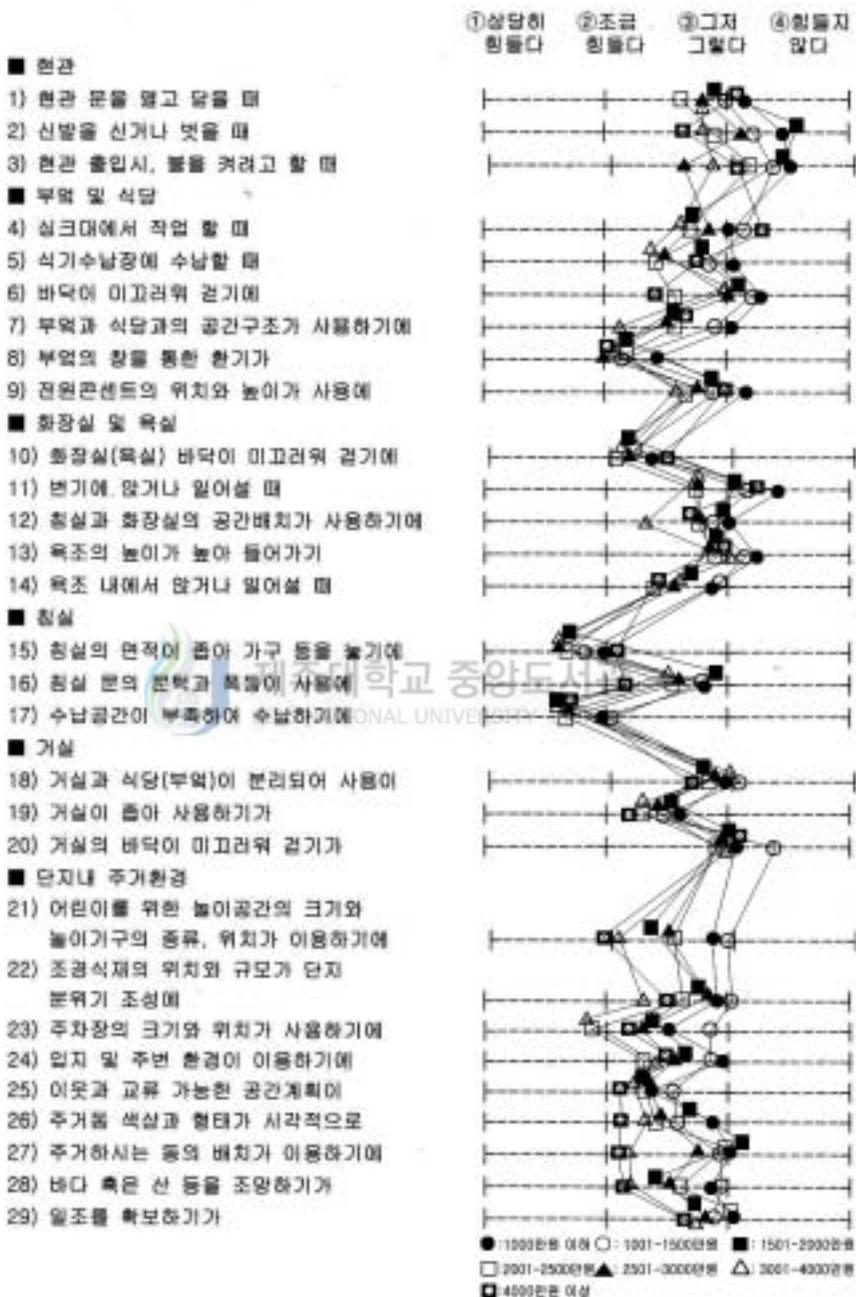


Fig. 7. Satisfaction by income scale

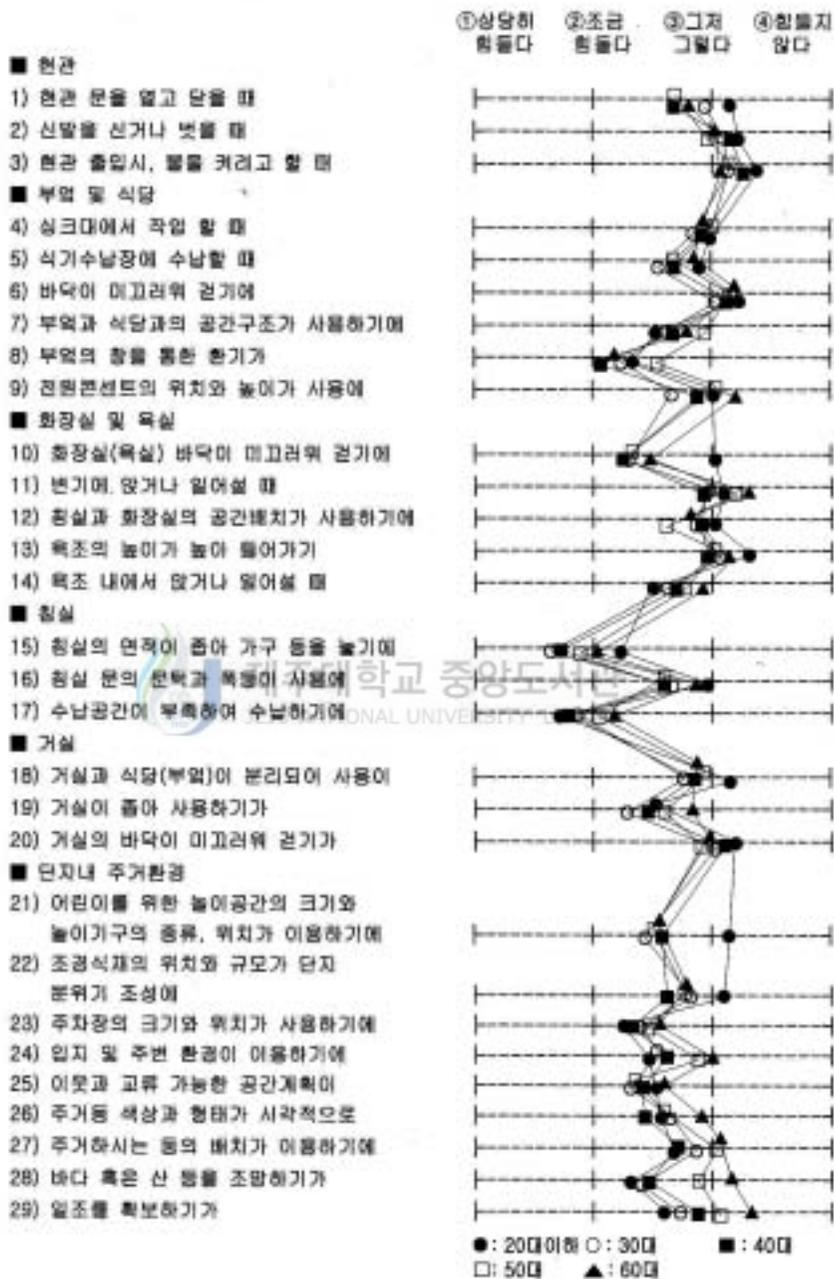


Fig. 8. Satisfaction by age

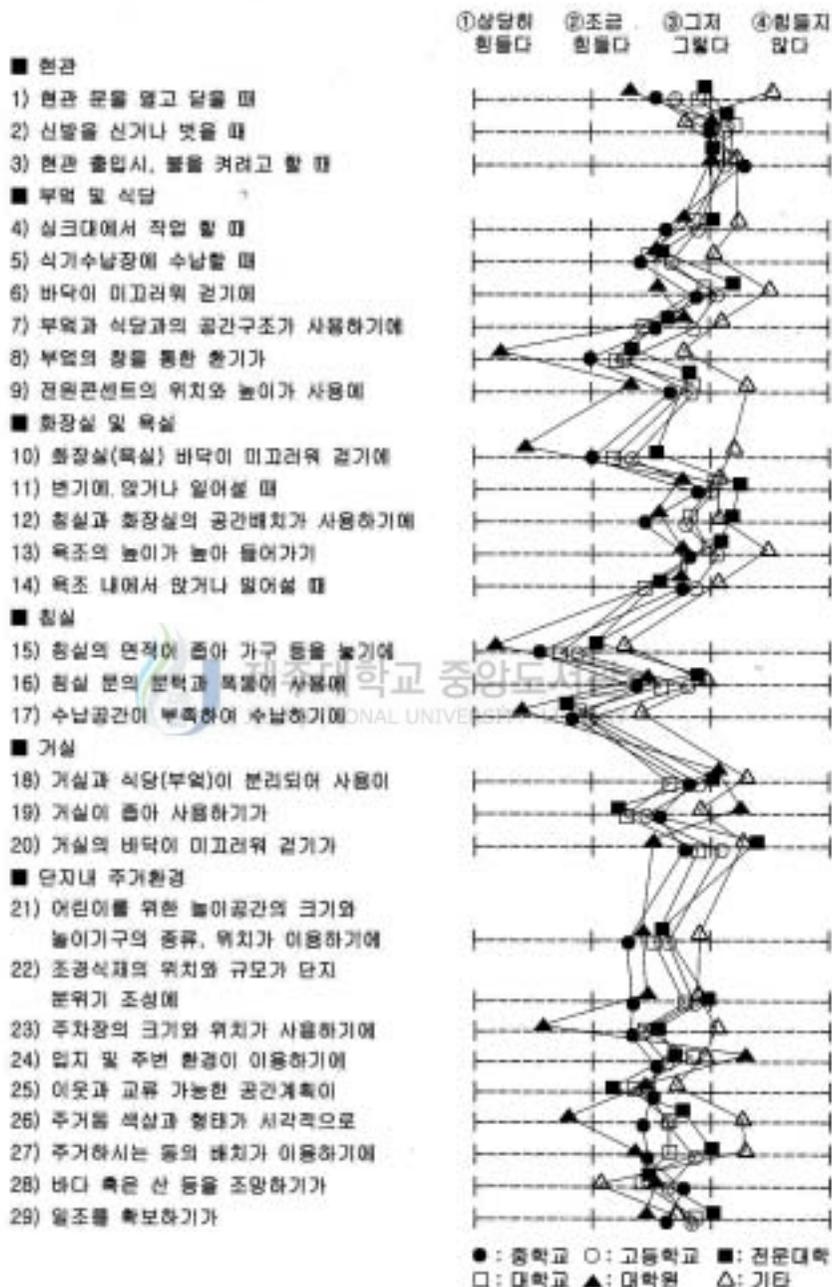


Fig. 9. Satisfaction by attainments in scholarship

### Ⅲ. 入住時 住宅 選定基準과 住居規模의 特徵

#### 1. 住居棟에 대한 選定基準

##### 1.1 입주희망층수

고도제한이 육지부와 비교해 엄격하게 적용되고 있는 제주도의 지역적 여건을 고려하여 입주자들은 어떠한 형태의 집합주택을 선호<sup>9)</sup>하고 있는지를 조사하였다.

대체로, 저층(1층5층) 44%, 중층(6층10층) 44%로써 고층(11층 이상)보다는 대부분이 저층과 중층<sup>10)</sup>을 선호하는 것으로 나타났다(Fig. 10).

따라서, 제주의 지역적 정서를 고려한 저층 또는 중층 중심의 집합주택개발이 필요하다고 판단된다.



Fig. 10. Occupancy hope number of layers

9) 윤용기, 아파트 단위세대의 향별 및 층별 선호도 차이 연구-서울시 Y아파트단지의 분양사례분석을 중심으로-, 제17권 제10호, 2001, p1.

선호 요인에는 외적 선호요인인 분양가격 및 조건, 지역입지, 학군, 교통, 단지규모, 도시 기반시설, 건설사, 환경친화적 배치기법, 경관조방, 주동형식 등이 있으며 내적 요인은 평면구성형태 및 인테리어 수준과 세대의 방향 및 층수, 조망권으로 나눌 수 있다.

10) 윤용기, 아파트 단위세대의 향별 및 층별 선호도 차이 연구-서울시 Y아파트단지의 분양사례분석을 중심으로-, 제17권 제10호, 2001, p7.

평명은 5층-13층까지 선호도가 높게 나타나고 있으며 21평 층구간별 선호도는 5층-12층 사이에서 약간 높게 나타나고 있다.

지역별로 희망층수를 살펴보면 제주화북4단지에서는 저층이 23.1%, 중층 56.7%, 고층 20.2%로 나타났고, 제주으뜸마을에서는 저층이 40.2%, 중층 47.8%, 고층 12%로 나타났으며, 서귀동홍5단지에서는 저층이 71%, 중층 26.8%, 고층 2.2%로 나타났다.

전체적으로는 저층을 선호하는 사람이 43.9%, 중층 44.3%, 고층 11.3%로 대체로 저, 중층을 선호하는 것으로 나타났다(Fig. 11).

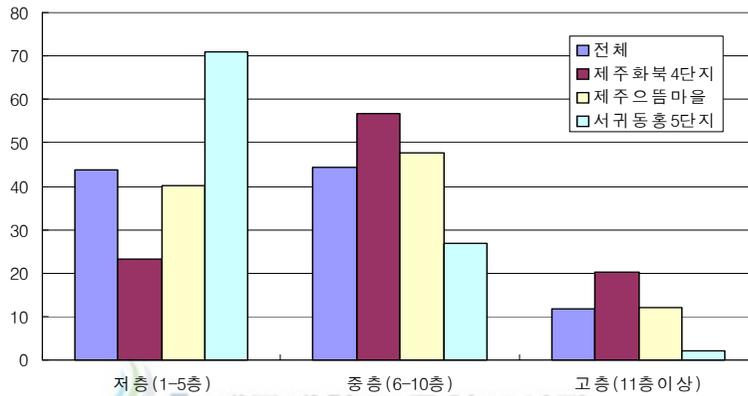


Fig. 11. Occupancy hope number of layers by investigation target development

전체적으로는 저층, 중층을 선호하고 있다. 6층 이상 거주하는 사람들은 저층이 25.9%, 중층 52.9%, 고층 21.2%로 저층, 고층보다는 중층을 선호하는 것으로 나타났다(Fig. 12).

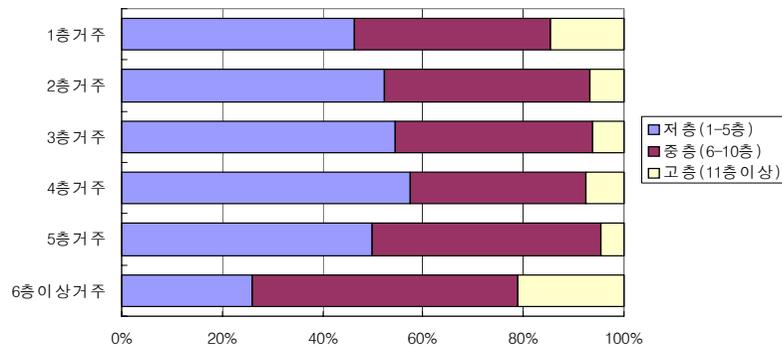


Fig. 12. Present, occupancy hope number of layers by willing number of layers ( $P < 0.009$ ,  $df = 10$ ,  $\chi^2 = 23.664$ )

## 1.2 입주시 주거세대 선정 기준

동서남북의 방향성(37%), 주거세대의 크기(29%)로 대체로 방향과 주거세대의 규모를 중시하는 것으로 나타났다(Fig. 13).

그러나, 만약 주거세대가 남향이 아니라는 전제조건에서는 선택하는 주거세대의 방향은 동측과 남동측을 선호하는 것으로 나타났다(Fig. 14).



Fig. 13. Standard preference of residing generation of house when move into

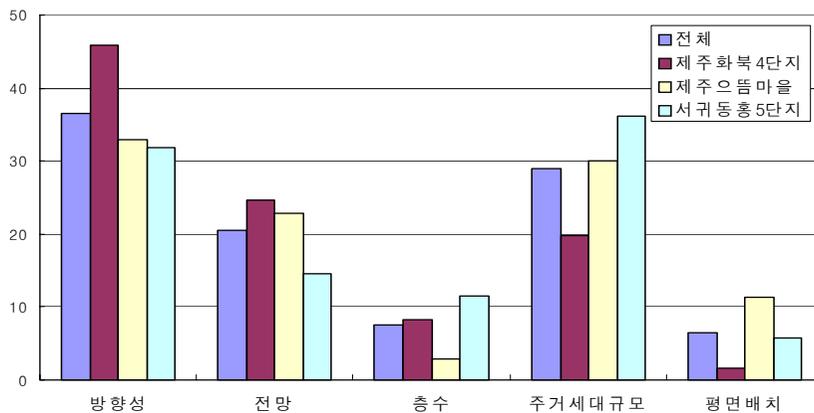


Fig. 14. Standard preference of residing generation by investigation target development

주거세대 선정시 고려하는 요인별 연령분포를 살펴보면(Fig. 15), 주거세대의 경우 30대의 59.3%가 중시하는 반면 40대에서는 전망과 방향성에 있어서 각각 46.9%, 37.1%가 중시한 것으로 나타나 연령별로 입주시 중시하는 요인이 다른 것으로 나타났다(Fig. 16).

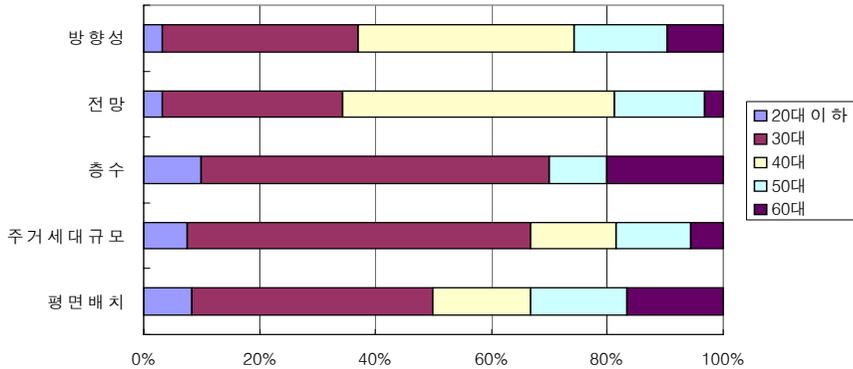


Fig. 15. Standard preference of residing generation relation with age (P<0.065 df=16  $\chi^2=25.263$ )



Fig. 16. Preference direction of residing generation

주거세대에 대한 선호라는 방향에 있어서는 동향과 남동향<sup>11)</sup>으로 가장 높은 것으로 나타났다(Fig. 17).

11) 윤용기, 아파트 단위세대의 향별 선호도 차이 조사 연구, 대한건축학회 학술발표논문집 제21권 제1호, 2001, p14.

서울지역의 방향에 대한 선호도를 조사한 결과 남향세대에서 가장 높은 상관성을 나타내고 있는데 이는 제주 지역에서도 비슷한 결과를 나타내고 있다.

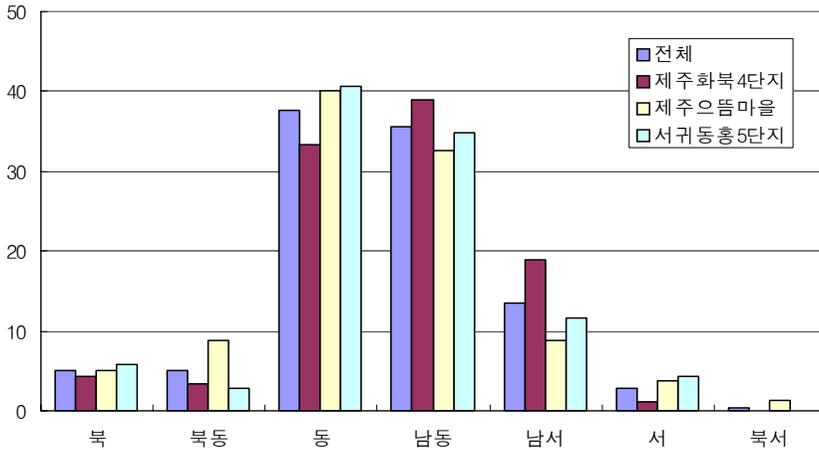
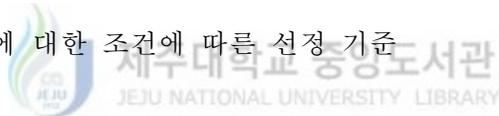


Fig. 17. Preference direction of residing generation by investigation target development

### 1.3 전망과 방향에 대한 조건에 따른 선정 기준



주거세대를 선택할 때, 만약 방향이 좋은 주거세대와 전망이 좋은 주거세대 중 어느 하나를 선택해야 할 경우, 방향보다는 전망을 중시하는 경향으로 나타났다.



Fig. 18. Element that taking a serious view most when choose of residing generation

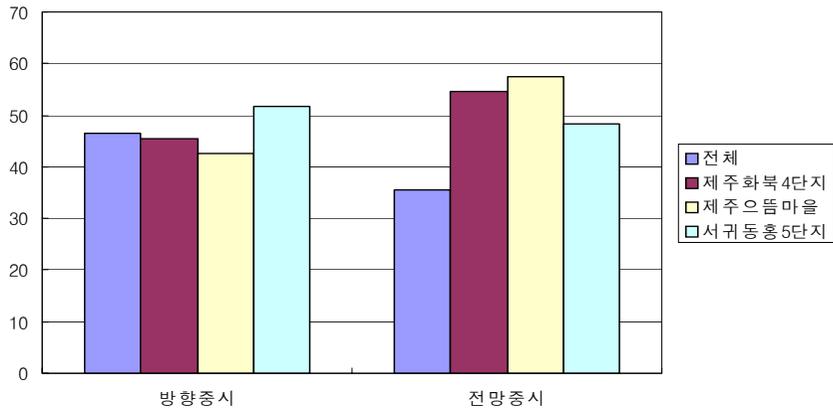


Fig. 19. Element that taking a serious view most when choose of residing generation by investigation target development

#### 1.4 판별분석에 의한 전망 및 방향에 대한 조건적 선택분석

생활수준의 향상으로 이제 과거와 달리 방향이 좋은 곳을 우선시 하는 경향보다는 전망이나 주거공간의 다양성 등과 같이 개성있는 자신만의 주거조건을 우선시 하는 경향으로 변해갈 것으로 예상된다.

따라서, 실제 주택선정에 있어서 전망이 좋은 곳과 방향이 좋은 곳 중 한곳만을 만족할 경우, 어느 조건을 선택하는가는 단지의 부지선정 및 배치계획, 주거평면의 계획 등에 있어서 많은 영향을 줄 것으로 예상된다.

본 연구에서는 거주자가 전망과 방향의 선호도에 있어서 하나의 조건을 충족할 경우 어느 조건을 우선시 하는가를 파악하기 위해 판별분석을 실시하였다.

전망과 방향의 선택적 조건에 영향을 줄 수 있는 변수로써 가구주의 직업, 연령, 성별, 희망주거규모, 학력, 연간소득, 가족수를 선정하여 이들 변수를 중심으로 판별분석을 실시하였다.<sup>12)</sup>

Table 11는 판별분석 결과를 제시하는 것으로 함수의 정준계수는 0.235로서 다소 낮은 값을 보이고 있으나 유의도 검증 결과는 높은 것으로 나타났다. Table

12) 판별함수와 변수들 간의 상관관계에 있어서 계수 값이 가장 높은 변수, 직업과 연령이 판별분석에 사용되었다.

11에서 제시된 비표준화 판별계수를 이용하여 판별장정식을 작성하여 각 집단에 대한 선택적 조건을 예측하였다. 그 결과를 토대로 하여 Table 12과 같이 집단별로 예측할 수 있었다. Table 12에서 알 수 있듯이, 전체 232명중 133명이 정확히 분류되어 분류 정확률 57.3%에 이르고 있다. 이 비율은 우연의 법칙에 의하여 예측될 수 있는 확률, 즉 비율우연기준치<sup>13)</sup> 50%보다는 다소 높은 편으로 의미 있는 분류 정확률이라고 할 수 있다.

방향을 중시하는 집단의 경우, 실제로는 전망을 선택할 가능성이 51.8%로 높게 나타났고, 전망을 중시하는 집단의 경우에도 전망을 선택할 가능성이 65.6%로 높게 나타나 대체로 방향보다는 전망을 중시하는 것으로 예측되었다.

Table 11. The result of discriminant analysis

	함수1
■정준상관계수	0.235 (P=0.009)
■표준화 판별계수	
직업	0.861
연령	-0.719
■비표준화 판별계수	
직업	0.361
연령	-0.066
상수	1.154
■집단 중심치	
방향중시	0.270
전망중시	-0.213

13) 전체 사례수에 있어서 각 집단이 차지하고 있는 비율을 x2로 계산하여 합한 수치이며, 본 연구에서는 비사고자, 준사고자, 사고경험자의 집단이 전체에 차지하고 있는 비율이 각각 0.474, 0.526이며 이들 수치를 각각 x2하여 합한 수치가 0.501이다.

Table 12. Classification matrix table

실제 집단	예측된 집단		적중률
	방향중시	전망중시	
방향중시(N=110)	53 (48.2%)	57 (51.8%)	48.2%
전망중시(N=122)	42 (34.4%)	80 (65.6%)	65.6%
계(N=232)	95	137	분류정확률 57.3%

## 2. 因子分析에 의한 住居選定 特徵 分析

### 2.1. 인자분석에 의한 인자 추출



주거요구 파악에 있어서 희망하는 구체적인 요구조건들, 즉 희망하는 거주층수, 방향성, 배치, 전망, 주거세대의 방향성, 방향과 전망에 대한 제한적인 조건의 변수에 대한 함축적인 변수(인자)를 추출하여 이들 인자를 중심으로 공공임대 거주자의 거주요구를 파악하고자 하였다.

Table 13은 베리맥스 회전 후 얻은 인자특점의 분포를 나타낸 것으로 2개의 인자를 추출<sup>14)</sup>하였다.

Table 13에서 알 수 있듯이 제1인자는 입주선정기준2(층수)가 0.810, 입주선정기준4(전망)가 -0.910로 약간 인자특점 차이를 나타내고 있으나 입주선정기준이 순위의 의미를 가진다는 점과 전망은 층수에 의해 영향을 받을 수 있다는 점을 고려하여 제1인자를 층수와 관련된 인자로 규정하였다.

Table 13에서 알 수 있듯이 제1인자는 입주선정기준2(층수)가 0.810, 입주선정기준4(전망)가 -0.910로 약간 인자특점 차이를 나타내고 있으나 입주선정기준이 순

14) 최종 인자분석에서는 고유치가 1.0 이상의 인자 5개를 얻었으나 기여도가 높은 순으로 제1인자와 제2인자만을 추출하여 주거선정의 특징을 단지별 분석하였다.

위의 의미를 가진다는 점과 전망은 층수에 의해 영향을 받을 수 있다는 점을 고려하여 제1인자를 층수와 관련된 인자로 규정하였다.

그리고 제2인자의 경우, 입주선정기준1(방향성)이 0.593, 입주선정기준5(기타)가 -0.968의 인자득점 분포를 나타내고 있으나 입주선정기준1이 가진 의미의 중요성을 고려하여 제2인자를 방향성과 관련된 인자로 규정하였다.

또한, 이들 2개의 인자의 득점이 지닌 의미를 나타낸 것이 Table 14이다. 층수와 관련된 제1인자의 경우, +득점은 저층 -득점은 고층의 의미를 가진 것으로 파악되었다. 그리고 방향성과 관련된 제2인자의 경우, +득점은 남쪽 혹은 남서쪽, -득점은 동쪽 혹은 남동쪽의 방향성을 가진 것으로 파악되었다.

Table 13. After rotation(Varimax), factor load matrix and extraction

인자부하량 ■ > 0.5 ■ < -0.5	인자유형	
	제1인자(층수)	제2인자(방향성)
희망층수	0.099	-0.013
입주선정기준1(방향성)	0.190	0.593
입주선정기준2(층수)	0.810	0.218
입주선정기준3(배치)	0.114	0.139
입주선정기준4(전망)	-0.910	0.049
입주선정기준5(기타)	-0.083	-0.968
주거세대방향	0.041	0.025
방향과 전망기준	0.145	0.084
희망주거면적	-0.250	-0.010

Table 14. Import of Factor Extraction

	인자득점의 의미	
제1인자(층수)	(저층)+	-(고층)
제2인자(방향성)	(남, 남서)+	-(동, 남동)

## 2.2 지역별 주거선정 특징 분석

추출된 2개의 인자를 중심으로 지역별<sup>15)</sup>로 어떠한 성향을 나타내고 있는지를 조사대상자 전체 및 단지별 인자득점의 분포를 통해 파악하였다. Fig. 20은 조사대상자 전체에 대한 인자득점의 분포를 나타낸 것으로 전반적으로 넓게 분포하고 있는데 이는 층수와 방향성에 있어서 다양하게 선정기준을 가지고 있음을 의미하는 것으로 생각된다.

즉 각 단지별 인자득점 분포를 나타내고 있는 Fig. 21 - Fig. 22와의 비교를 통해 알 수 있듯이 단지별로 입주선정상의 기준이 비교적 명확하게 구분되고 있는 것으로 판단된다. 이는 각 단지별 거주자의 가족구성이나 소득수준에 의한 차이

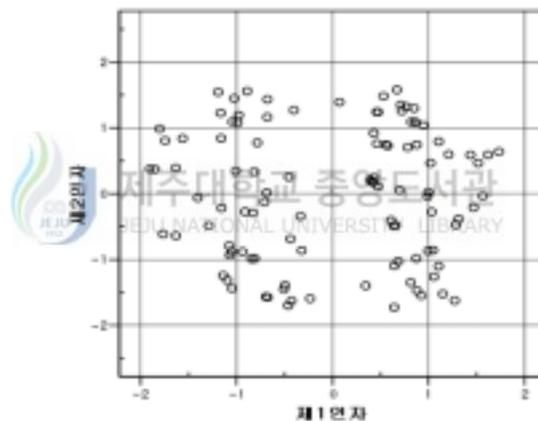


Fig. 20. Factor extraction distribution in all area

뿐만 아니라 단지의 입지 조건과 지형적 조건과 같은 물리적 환경에 의한 요인도 영향을 주는 것으로 판단된다.

Fig. 21은 제주화북4단지의 인자득점 분포를 나타낸 것으로 대체로 거주층수는 고층, 방향은 동 혹은 남동쪽을 지향하는 것으로 나타났다.

Fig. 22는 제주 으뜸마을의 인자득점 분포를 나타낸 것으로 거주층수에 있어서

15) 백혜선, 임미숙, 박광재, 김석경(1998)의 연구, “지역특성을 고려한 공동주택 계획을 위한 조사연구”에서 단위주호 계획측면에서는 지역별로 원하는 주택규모와 필요공간에서는 차이가 있었지만, 그 외에는 지역별로 뚜렷한 차이 없이 전반적으로 비슷한 경향을 가지고 있다.

저층 혹은 고층보다는 중·고층형태에 가까운 거주형태를 선호하는 경향이 있으며, 방향은 남동 남향과 남서쪽에 걸쳐 폭넓게 분포하고 있으나 밀집정도를 고려한다면 대체로 남향 혹은 남동향에 가까운 방향을 선호하는 것으로 판단된다.

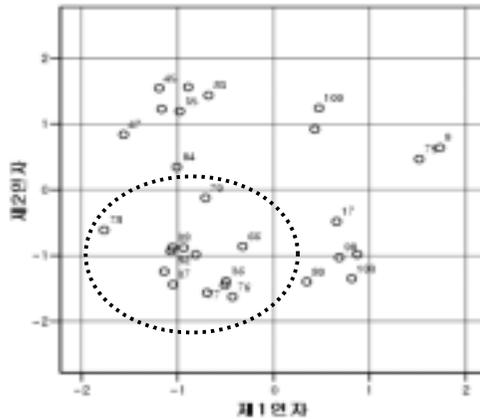


Fig. 21. Factor extraction distribution in Cheju Hwabook 4 development  
 (The number means number of their own of investigation target person)

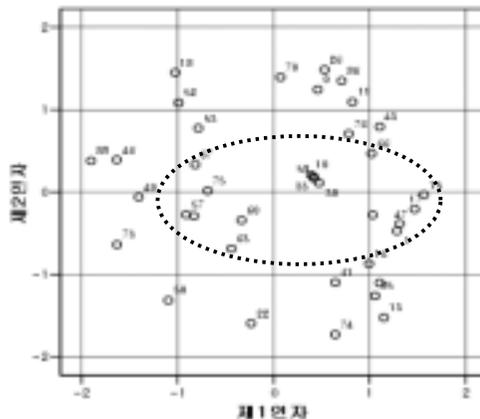


Fig. 22. Factor extraction distribution in Cheju Eutteum village  
 (The number means number of their own of investigation target person)

Fig. 23은 서귀동홍5단지의 인자특점 분포를 나타낸 것으로 대체로 거주층수는 저층형태의 주거를 선호하는 경향이 있고, 방향에 있어서는 남향 혹은 남서쪽을 선호하는 것으로 나타났다.

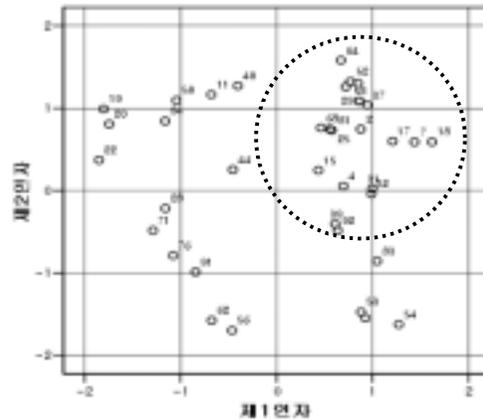
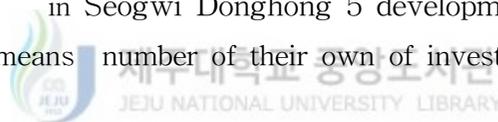


Fig. 23. Factor extraction distribution in Seogwi Donghong 5 development

(The number means number of their own of investigation target person)



### 3. 住居規模의 平面

#### 3.1 주거규모

각 실별 희망규모 및 주거규모에 대한 희망규모<sup>16)</sup>의 평균치를 보면(Table 15) 각 실별 희망규모는 부부침실이 5.51평, 아동침실이 4.22평, 거실이 7.54평, 부엌 및 식당이 5.09평, 다용도실이 3.49평으로 대체로 25.85평의 주거규모를 희망하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 각 실에 대한 적정규모와는 달리 주거규모 전체에

16) 조성희, 박수빈, 아파트 단위평면계획의 다양화 방안에 관한 -주생활양식 특성을 중심으로-, 대한건축학회 논문집(계획계), 제16권 제6호, 2000, pp12-13.

거주가구의 보편적 주요구를 면화시키는 일차적 요인은 가족생활주기, 가족수, 가구주의 직업·학력, 가구의 소득수준 등과 같은 거주가구의 사회 인구학적 특성이다. 이 변인들은 거주가구의 주택규모에 따라 두드러진 차이를 보임으로써, 주요구의 개별성이 주택규모에 따라 나타나고 있음을 알 수 있다. 또, 이러한 특성은 불특정 다수의 거주가구를 대상으로 공급의 효율성을 기하고자 하는 집합주택 단위 평면계획에서는 주택규모를 계획의 기준으로 해서 진행되는 것이 효율적임을 보여주는 것이다.

대한 희망규모에 대해서는 16-20평과 21-25평 규모가 가장 많은 것으로 나타나 차이를 보이고 있다. 이는 각 실별 규모에서는 비교적 넓은 실을 선호하는 경향이 있으나 실제 사용규모 측면에서는 경제적 능력 등을 고려하여 현실적인 규모를 선택한 것으로 판단된다(Fig. 24).

또한, 단지별 희망주거의 평균 규모를 보면, 제주화북4단지가 32.76평, 제주으뜸마을과 서귀동홍5단지가 각각 21.46평, 21.28평의 주거규모로 나타나 지역별 단지별 차이를 보이고 있다. 이는 가족형태 및 소득수준의 차이에 따른 거주공간의 요구가 반영된 것으로 된다. 즉 제주화북4단지의 희망거주규모가 비교적 큰 편인데 가족형태에 있어서 1인가구의 비율이 다른 단지에 비해 높은 편인 점과 거주자 소득수준에 있어서도 제주으뜸마을과 서귀동홍5단지에 비해 소득수준에 있어서 차이가 있다는 점 등이 거주공간의 요구에 반영된 것으로 판단된다.

Table 15. Hoping residing scale by development(average, Unit:Pyong)

	전체	제주화북4단지	제주으뜸마을	서귀동홍5단지
부부침실	5.51	6.52	4.58	5.12
아동침실	4.22	5.31	3.52	3.51
거실	7.54	9.66	6.67	5.69
부엌 및 식당	5.09	6.60	3.94	4.28
다용도실	3.49	4.67	2.75	2.68
합계	25.85	32.76	21.46	21.28

희망하고 있는 주거규모에 대해서는 대략 18평과 21평을 중심으로 집중되어 있는데, (Fig. 24) 10-15평 규모, 16-20평 규모의 거주자는 16-20평 정도의 주거규모를 희망하고 있고, 다음으로 21-25평 정도의 주거규모를 희망하고 있는 것으로 나타나 가족구성이나 소득 등의 가정의 제반 조건을 고려한 적절한 주거규모를 희망하고 있는 것으로 판단된다. 그러나, 21평 이상의 거주자의 경우는 31평 이상의 주거규모를 희망하고 있는 것으로 나타나 가족구성의 변화 혹은 소득수준이 반영된 적절한 규모와 임대주택 공급이 요구되고 있다.

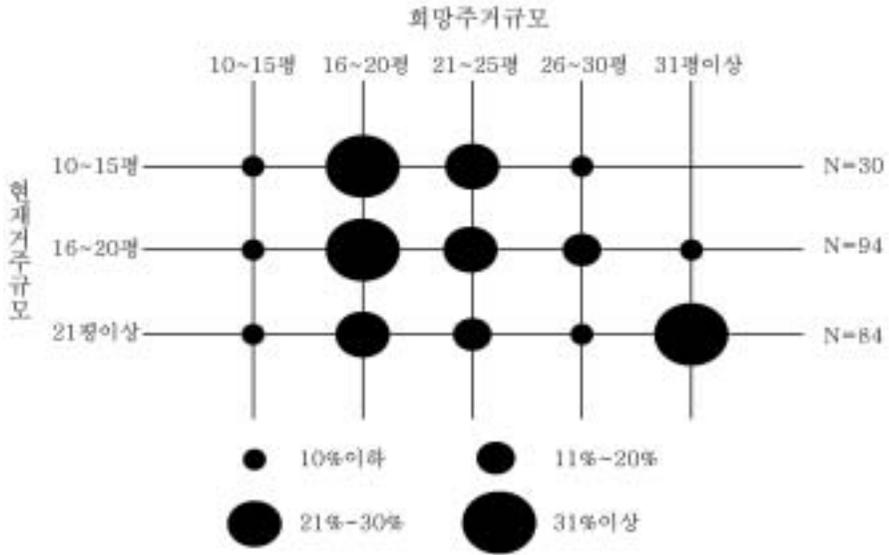


Fig. 24. Hoping residing scale by residing scale  
( P=0.000 df=14  $\chi^2=69.753$  )

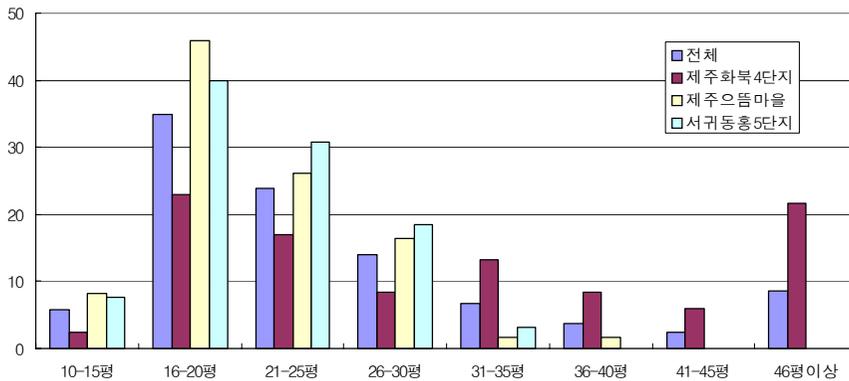


Fig. 25. Hoping residing scale by development

단지별 거주자의 희망주거규모를 보면(Fig. 25), 제주 으뜸마을과 서귀동홍5단지의 경우 15평-25평의 비교적 적은 규모의 주거를 희망하고 있는 반면, 제주화북4단지의 경우는 46평 이상의 큰 규모의 주거를 희망하고 있는 것으로 나타났다.

### 3.2 주거하고 싶은 평면타입

앞서 각 실별 희망하는 적정규모와 전체 주거규모에 있어서 평균 26평 정도를 희망하는 것으로 나타났는데 주거규모에 따라 주거평면의 실구성도 다양하게 구성될 수 있기 때문에 거주자가 어떠한 형태를 평면유형을 선호하는지 파악할 필요가 있을 것이다.

본 조사의 주요 대상이 대한주택공사에 의해 공급된 단지의 거주자를 대상으로 하고 있다는 점과 희망하는 주거규모에 있어서도 주택의 유지관리, 경제적 소득 관계 등을 고려하여 현재 자신이 살고 있는 주거의 규모보다 약간 넓은 주거규모를 선호하는 등 현실적인 선택을 하는 경향을 고려하여 대한주택공사가 개발 공급하고 있는 평면 유형<sup>17)</sup> 중에서 26평에 가까운 평면사례<sup>18)</sup> 두 가지 유형<sup>19)</sup>에 대한 선호도를 조사하였다.



Fig. 26. 25.4pyong residing type 1(left) and residing type 2(right)

17) 대한주택공사, 2001 주택계획집

18) 공용면적이 아닌 전용면적을 의미한다.

19) 김상희, 지방 중소도시 거주자의 평면의 선호성 연구(1992), 대한건축학회 논문집, 제8권 제3호, 1992, p39

일반적으로 선호되는 평면을 파악하는 방법으로는 먼저 응답자로부터 직접 평면을 구체화 혹은 형상화시켜 얻는 방법이 있고, 또 하나는 이미 건설된 주택의 평면을 유형화시켜 유형별로 나누어 각각의 선호성에 대하여 단계별로 응답하도록 하여 얻는 방법이 있을 수 있다. 전자(前者)가 이상적이라고 할 수도 있으나 많은 응답자들은 자신이 선호하는 평면을 표현하는데 어려우므로 후자(後者)의 방법을 취하여 선정하였다.

Fig. 26은 25.4평의 두 가지 유형을 제시하고 있는데, 안방 규모를 줄이는 대신 작은방을 확대하고 작은방에 붙박이장 설치, 거실과 침실을 하나의 공간으로 변경 가능한 주거타입1은 42.5%인 반면 파우더룸을 설치하고 확장 가능한 리빙 발코니, 거실과 침실, 주방과 침실을 하나의 공간으로 변경 가능한 유통성 있는 공간, 그리고 부부 전용 화장실이 설치되어 있는 주거타입2가 57.5%로 높은 선호도를 보였다.

연령별로는 타입1이 40대가 47.8%, 30대가 30%, 타입2는 30대가 48.7%, 40대가 23.1%로 나타났다.(Fig. 37)

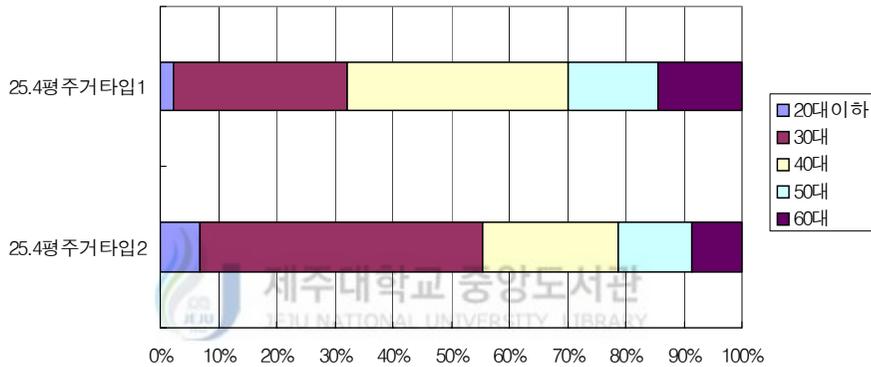


Fig. 27. 25.4pyong residing type preference by age  
( $P < 0.013$   $df = 7$   $\chi^2 = 17.883$ )

## IV. 住宅 内部空間의 改造 및 希望 改造의 特性

### 1. 住宅 内部空間의 改造與否 現況과 評價

#### 1.1 주택내부 개조 여부

조사대상가구의 약 8%가 주택내부를 개조한 것으로 나타났다(Fig. 28).

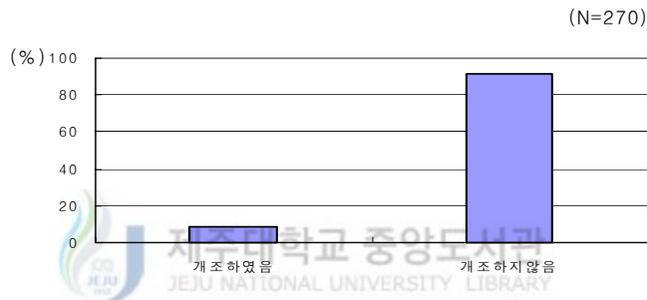


Fig. 28. House reconstruction availability

#### 1.2 주택 개조자의 연령, 소유형태의 특징

주택을 개조했던 사람들을 연령별로 살펴보면(Fig. 29), 30대가 8명(38.1%), 40대가 11명(47.6%), 50대가 2명(9.5%), 60대가 1명(4.8%)로 40대가 가장 많았다.

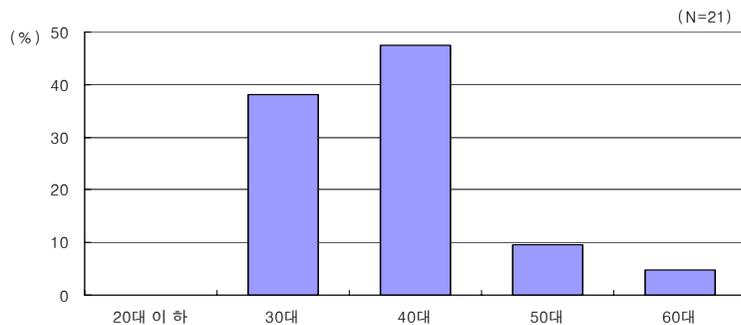


Fig. 29. Age of house repairer

개조한 사람들 중 자가는 23.8%, 전세가 47.6%, 월세가 23.8%, 기타가 4.8%, 개조하지 않은 사람들 중 자가가 8.6%, 전세가 61.6%, 월세가 28.4%, 기타가 1.3%로 나타났다(Fig. 30).

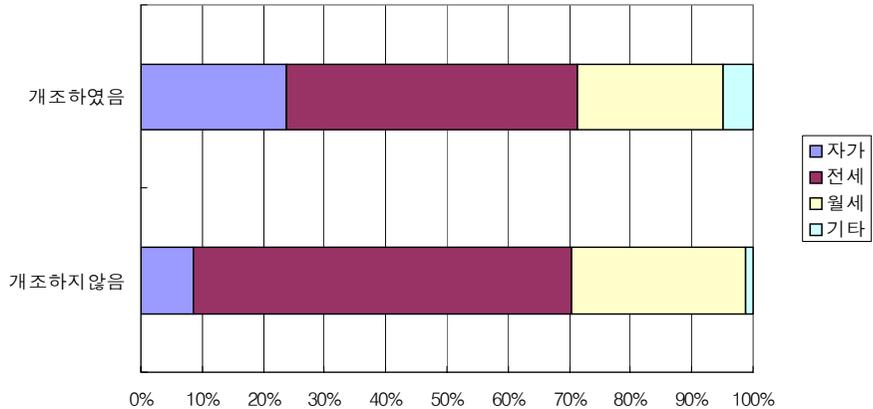
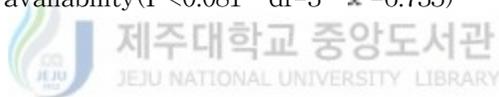


Fig. 30. Relation with possession form and house reconstruction availability( $P<0.081$   $df=3$   $\chi^2=6.735$ )



개조한 사람들 중 10-15평이 18.2%, 16-20평이 22.7%, 21평 이상이 59.1%, 개조하지 않은 사람들 중 10-15평이 14.8%, 16-20평이 50.2%, 21평 이상이 35%로 나타났다(Fig. 31).

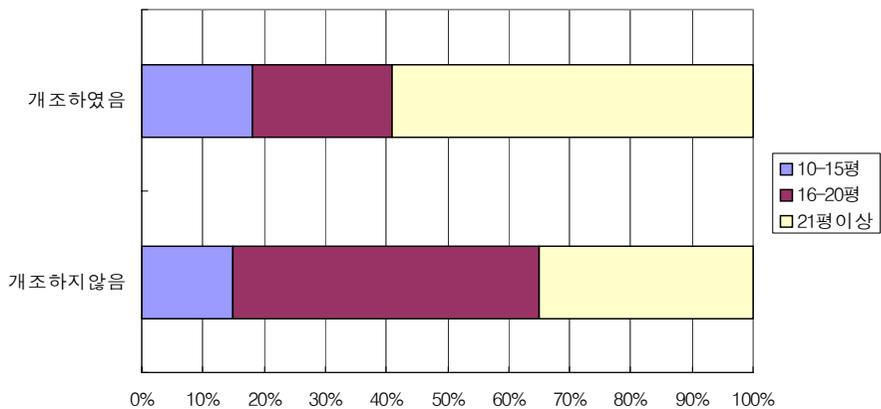


Fig. 31. Relation with house reconstruction availability and residing scale( $P<0.039$   $df=2$   $\chi^2=6.501$ )

개조를 본인 의견으로 한 사람은 57명(46.8%), 시공업자의 자문을 얻은 사람은 26명(12.1%), 설계자의 자문을 얻은 사람은 41명(41.1%)로 나타났다(Fig. 32).

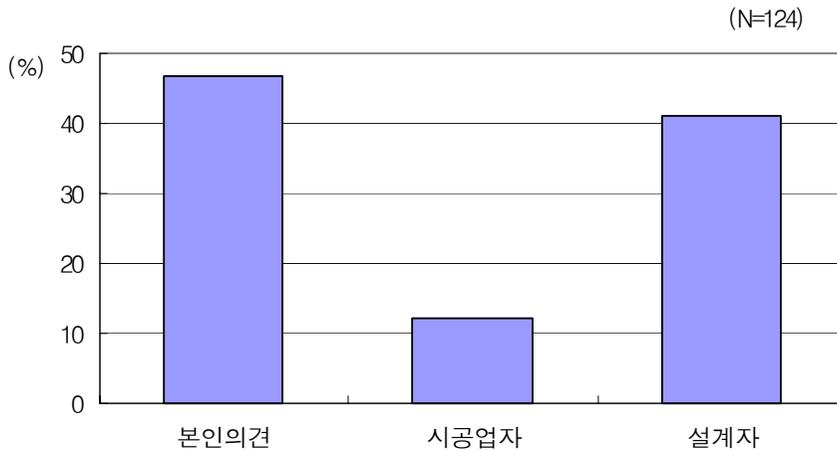


Fig. 32. Consultation subject person when remodel house

개조 후 상당히 도움이 되었다는 사람이 152명(56.7%), 다소 도움이 되었다는 사람이 55명(20.3%), 도움되지 않았다는 사람이 62명(23.3%)로 나타났다(Fig. 33).

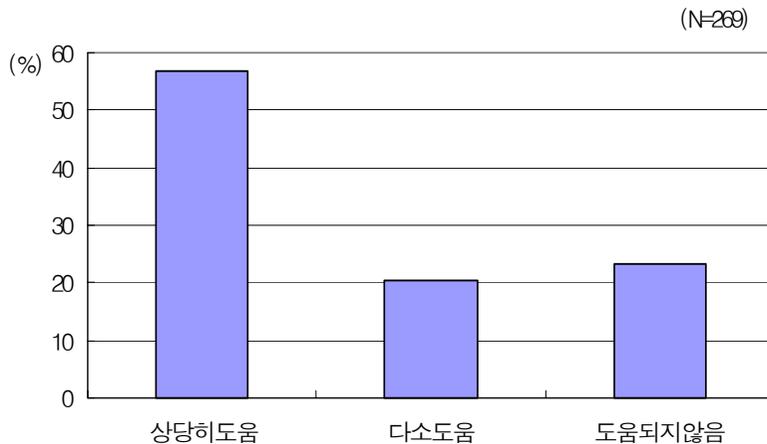


Fig. 33. Satisfaction after house reconstruction

개조 후 상당히 도움되었다고 응답한 사람 중 30대가 5명(29.4%), 40대가 7명(41.2%), 50대가 4명(23.5%), 60대가 1명(5.9%)으로 나타났다(Fig. 34).

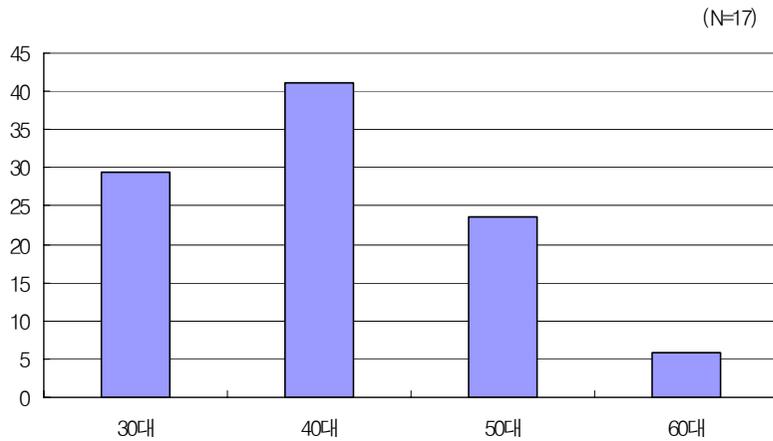


Fig. 34. Person's age who respond that was of help

상당히 도움되었다고 응답한 사람들 중 10-15평이 1명(5.9%), 16-20평이 6명(35.3%), 21평 이상이 10명(58.8%)으로 21평 이상이 가장 많았다(Fig. 35).

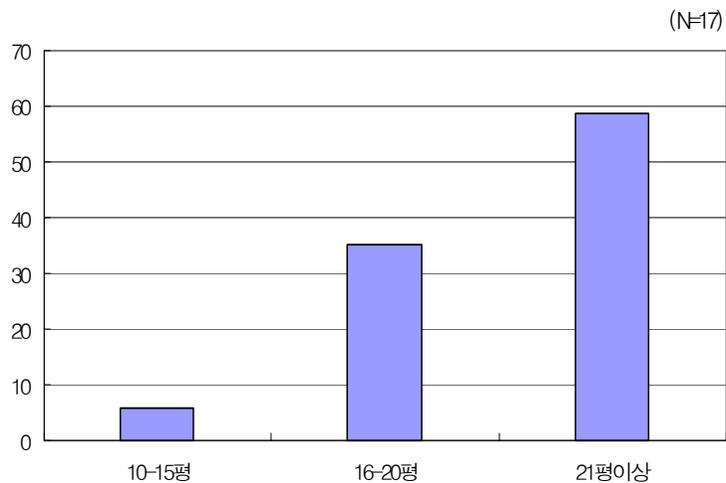


Fig. 35. Dwelling a person whoe repond that was of help

각 주거 공간별로 개조희망형태를 살펴보면 침실(72%), 식당(84.3%), 거실(51.4%), 화장실(33.3%), 욕실(46.7%), 계단(66.7%)은 ‘규모를 크고 넓게’ 항목에 가장 많이 응답하였고, 현관은 30%가 창문교체를 희망했다. 부엌은 ‘규모를 크고 넓게, 형태변경(환기, 수납공간)’ 항목이 각각 33.3%로 높게 나타났다(Fig. 36).

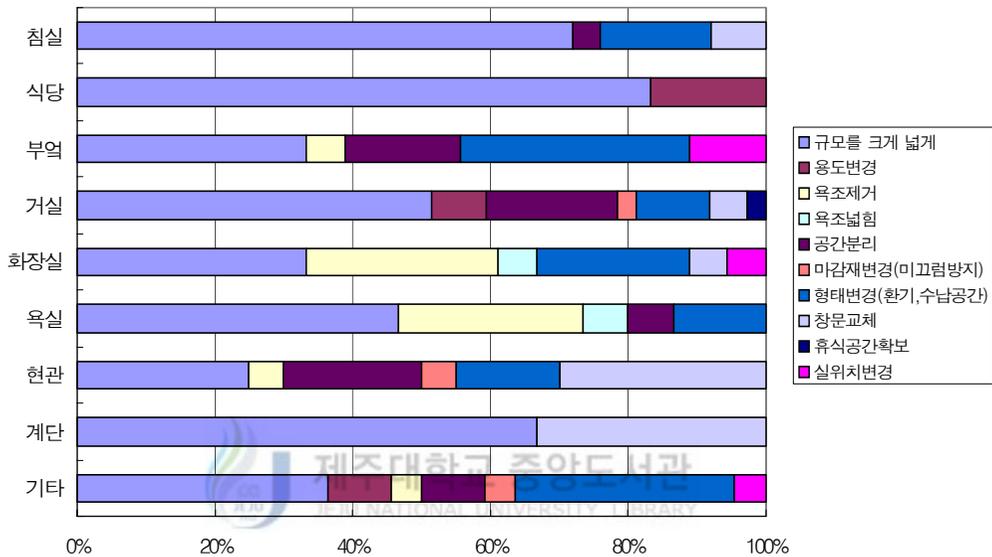


Fig. 36. Reconstruction form by residing space (multiplex response)

## 2. 向後 住宅改造 希望與否의 改造 場所

조사대상가구의 약 56%가 주택내부를 개조하고자 희망하고 있는데, 주택내부 개조를 하고자 하는 장소로는 구조체를 변경하여 방을 넓게 사용하기 위한 내부 변경이 약 43%를 차지하고 있고, 환기 혹은 수납공간 확보를 위한 형태 변경이 16%, 공간분리가 10%를 차지하고 있는 등 다양한 형태의 주택내부변경이 이루어지고 있음을 알 수 있다.

또한, 주택내부를 개조할 때 관련 전문가의 의견에 의한 내부 변경보다는 본인의 의견에 따라 내부를 변경하는 사례가 많은 것으로 나타났다. 주거공간에 대한 입주자들의 요구가 다양해져 평면구조뿐만 아니라 인테리어 등에 있어서도 자신

의 취향에 맞게 개조하거나, 안전사고 등에 대한 위협적인 요소를 고려한 형태로 부분적으로 개조하는 등 다양한 형태의 개조를 희망하고 있는 것으로 예측된다.

따라서, 앞으로 내부변경의 요인을 최소화하기 위해 평면의 융통성부여와 아울러 이른바 Barrier Free화된 주택설계를 보다 적극적으로 도입하여야 할 것이다.

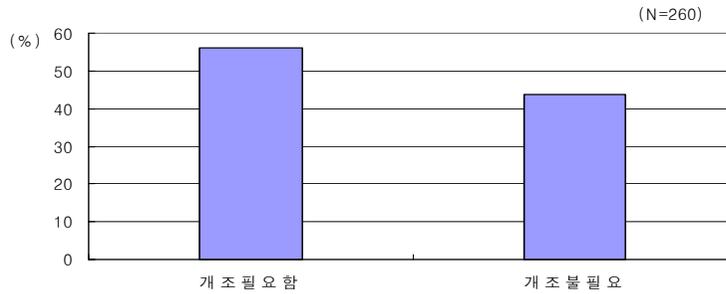


Fig. 37. Hoping availability for house reconstruction

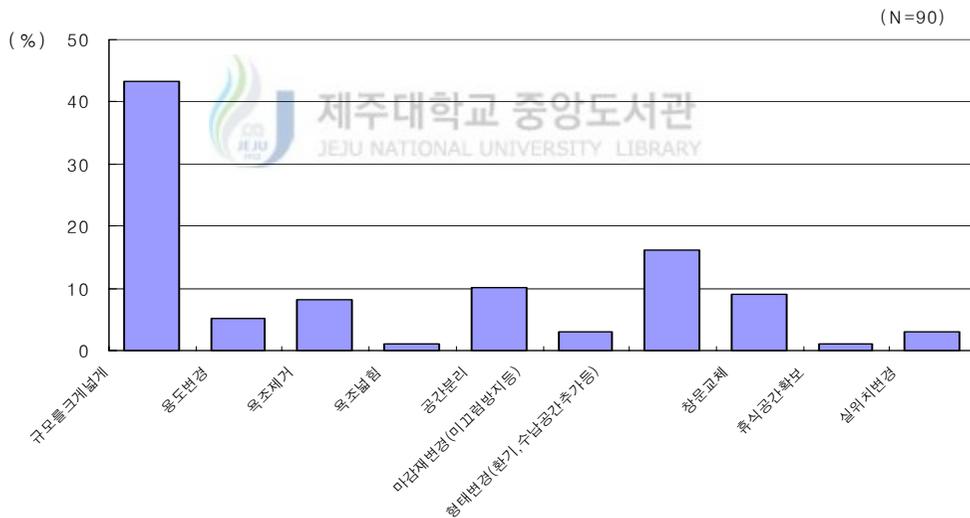


Fig. 38. Reconstruction form by hope availability of house reconstruction

Fig. 37에서 향후 주택개조가 필요하다고 응답한 사람들에 대한 주택개조형태를 살펴본 결과(Fig. 38), 발코니 등을 확장하여 공간을 넓게 사용하고자 하는 형태가 가장 많고 다음이 형태변경(환기, 수납공간추가)의 순으로 나타나 다양한 형태로 변경하고자 함을 알 수 있다.

개조의 필요성을 거주인원수로 살펴보면(Fig. 39), 1인 가구가 17.2%, 2인가구가 14.8%, 3인 가구가 18%, 4인 가구가 40.2%, 5인 가구가 6.6%, 6인가구의 경우 3.3%로 나타났다. 개조가 필요하지 않다고 응답한 사람 중 거주인원수 1인 가구는 17.5%, 2인 가구는 19.4%, 3인 가구는 27.2%, 4인 가구는 29.1%, 5인 가구는 3.9%, 6인 가구가 2.9%로 나타났다(Fig. 39).

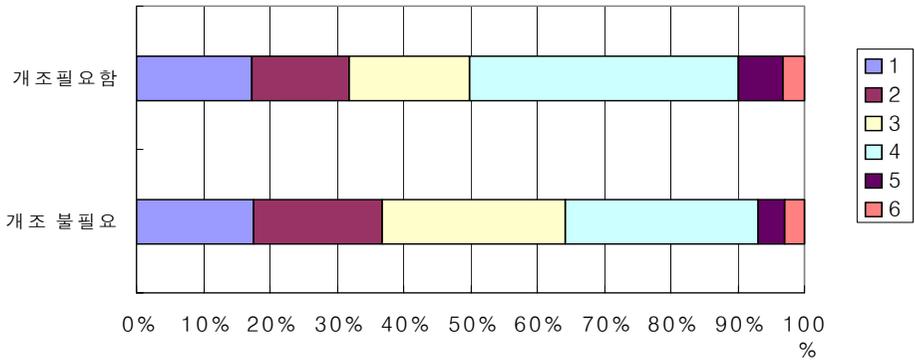


Fig. 39. Dwelling head count by hope availability of house reconstruction ( $P < 0.354$   $df = 5$   $\chi^2 = 5.537$ )

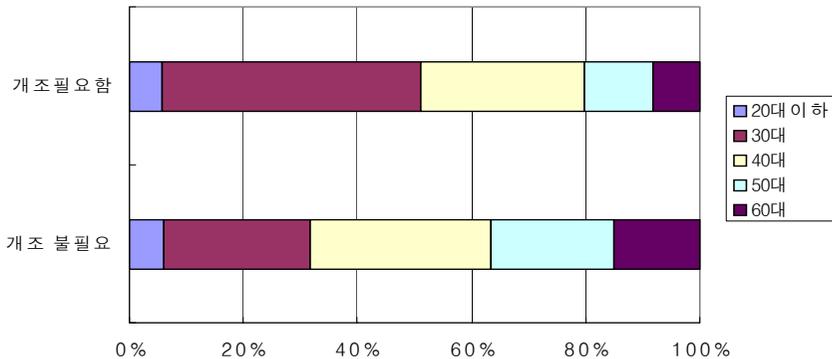


Fig. 40. Age distribution by hope availability of house reconstruction ( $P < 0.022$   $df = 4$   $\chi^2 = 11.461$ )

개조가 필요하다고 응답한 사람 중 20대 이하는 5.7%, 30대는 45.5%, 40대는 28.5%, 50대는 12.2%, 60대는 8.1%로 나타났다. 개조가 필요하지 않다고 응답한 사람 중 20대 이하는 5.9%, 30대는 25.7%, 40대는 31.7%, 50대는 21.8%, 60대는 14.9%로 나타났다(Fig. 40).

개조가 필요하다고 응답한 사람 중 10-15평은 19.9%, 16-20평은 54.6%, 21평 이상은 25.5%로 나타났고, 개조가 필요하지 않다고 응답한 사람 중 10-15평은 8.8%, 16-20평은 47.2%, 21평 이상은 43%로 나타났다(Fig. 41).

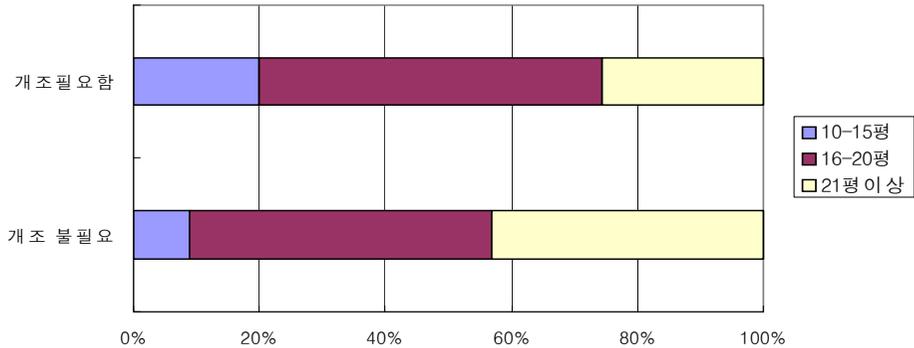


Fig. 41. Residing scale by hope availability of house reconstruction (  $P < 0.003$   $df = 2$   $\chi^2 = 11.451$  )



개조가 필요하다고 응답한 사람 중 자가는 6.4%, 전세는 59.3%, 월세는 33.6%, 기타는 0.7%로 나타났고, 개조가 필요하지 않다고 응답한 사람 중 자가는 13.7%, 전세는 61.8%, 월세는 22.5%, 기타는 2%로 나타났다(Fig. 42).

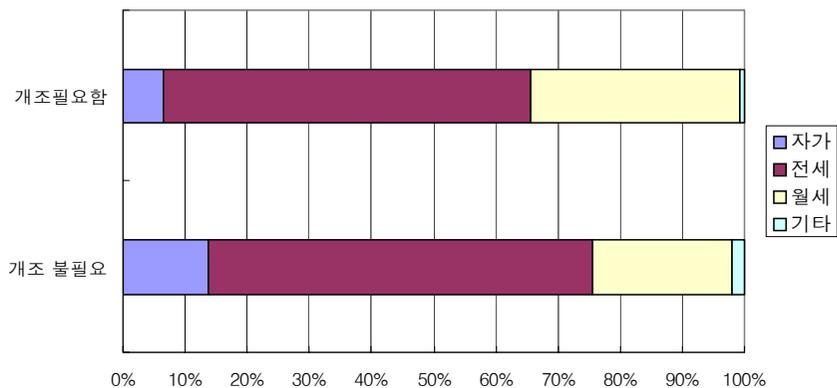


Fig. 42. Possession form by hope availability of house reconstruction (  $P < 0.086$   $df = 3$   $\chi^2 = 6.584$  )

## V. 住宅内 安全事故 發生現況과 特徵

### 1. 住宅内 安全事故의 여부와 類型

#### 1.1 주택내 안전사고 경험여부

넘어지거나 미끄러진 적이 거의 없는 경우가 51%, 넘어지거나 미끄러진 적이 있으나 크게 다친 적은 없는 경우 39%로 나타났으며, 넘어지거나 미끄러져 입은 부상으로 병원에 진료받은 적이 있는 경우는 9% 정도인 것으로 나타났다(Fig. 43).

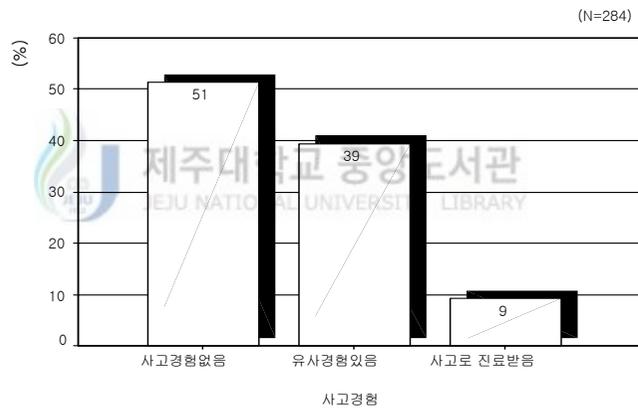


Fig. 43. Accident experience availability in house

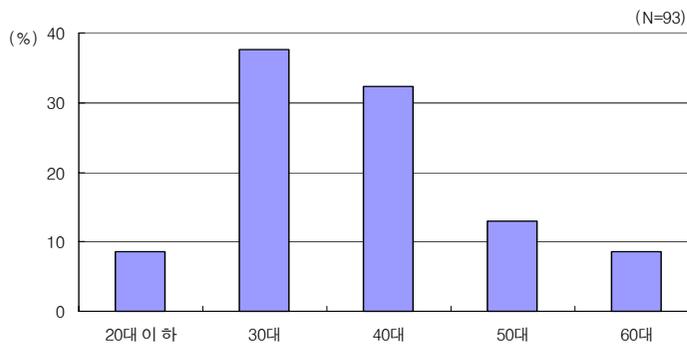


Fig. 44. Similarity man of experience's age

주택내 안전사고 유사 경험자를 연령별로 구분하여 살펴보면(Fig. 44), 30대가 35명(37.6%)으로 가장 많았고, 40대가 32명(32.4%), 50대가 12명(12.9%), 20대와 60대가 8명(8.6%)으로 나타났다.

유사경험자를 성별로 구분하면(Fig. 45) 남자가 60명(63.8%), 여자가 34명(36.2%)으로 나타났다(Fig. 45).

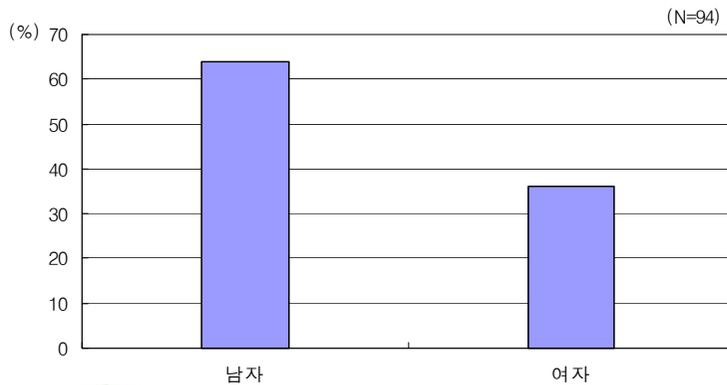


Fig. 45. Similarity man of experience's sex

사고로 인하여 진료받은 경험이 있는 연령대별로 살펴보면(Fig. 46) 30대, 40대가 각각 8명(33.3%)으로 가장 많았고, 60대가 5명(20.8%), 50대가 3명(12.5%)으로 나타났다(Fig. 46).

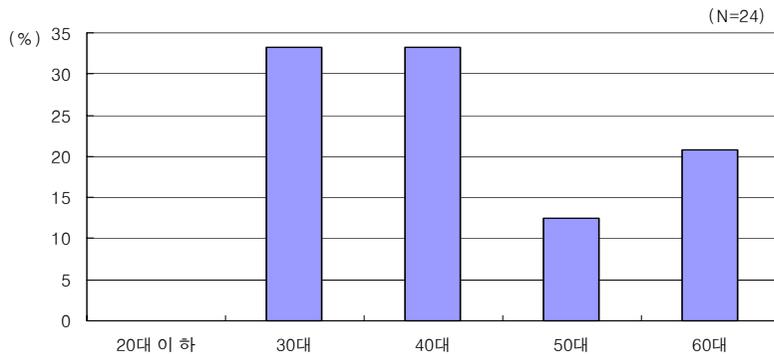


Fig. 46. People of experience's age who undergo medical examination and treatment by accident

사고로 진료받은 사람을 성별로 구분하면 남자가 16명(66.7%), 여자가 8명(33.3%)으로 나타났다(Fig. 47).

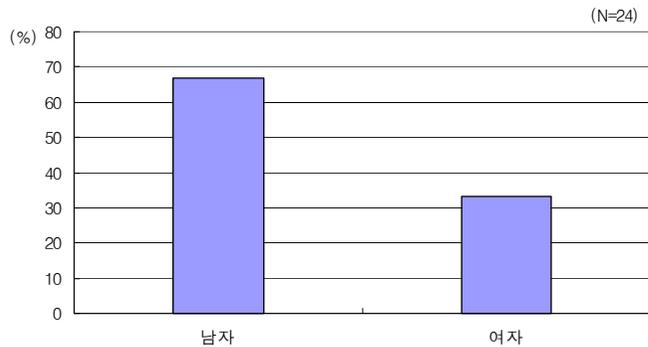


Fig. 47. People of experience's sex who undergo medical examination and treatment

사고경험 여부와 주거규모와의 관계를 보면(Fig. 48), 사고경험이 없는 사람들 중 10-15평은 13.9%, 16-20평은 54.9%, 21평 이상은 31.3%로 나타났다. 유사경험이 있는 사람들 중 10-15평은 16.5%, 16-20평은 40.9%, 21평 이상은 37.6%로 나타났다. 사고로 진료를 받은 사람들 중 10-15평은 15.4%, 16-20평은 26.9%, 21평 이상은 57.7%로 나타났다(Fig. 48).

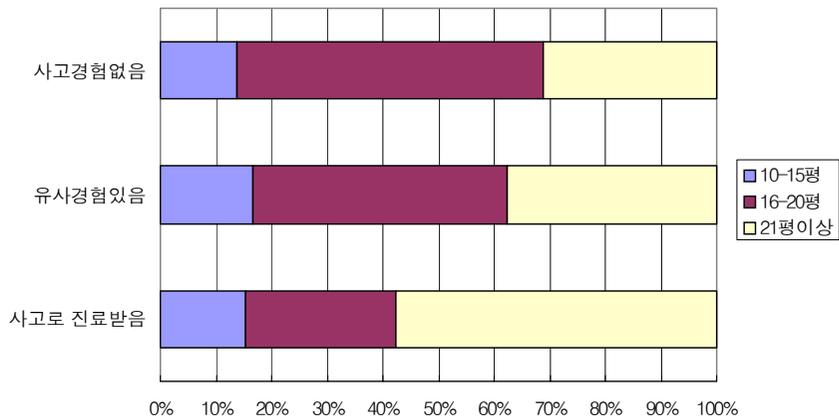


Fig. 48. Relation of accident experience availability in house and residing scale(  $P < 0.076$   $df = 4$   $\chi^2 = 8.468$ )

## 2. 住宅内 安全事故 發生場所와 特徵

공간별 안전사고의 현황을 보면, 1)침실(5%), 2)식당(1.3%), 3)부엌 (6.7%), 4)거실(4.2%), 5)화장실(34.2%), 6)욕실(38.3%), 7)현관(16.7%), 8)계단(23.8%), 9)기타(6.4%)로써 욕실과 화장실과 같이 물을 사용하는 장소에서의 안전사고가 가장 많은 것으로 나타났다(Fig. 49). 이들 장소의 대부분은 유니트화 된 기성제품을 사용하고 있는데 마감 재료가 미끄러지기 쉬운 재질로 되어 있는 것이 주요원인이라고 할 수 있어 이에 대한 고려도 필요할 것으로 판단된다.

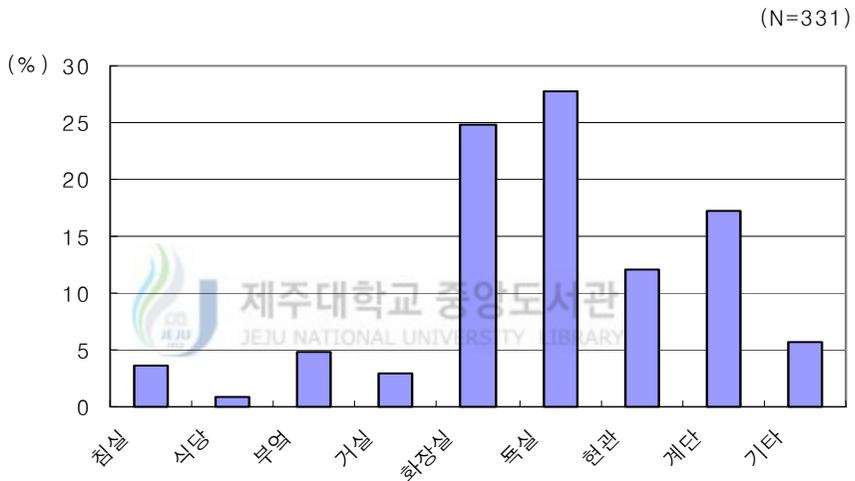


Fig. 49. Safety accident occurrence place in house

주택내 안전사고 발생장소와 주거규모와의 관계를 보면(Fig. 50) 침실, 부엌, 계단은 16-20평이 54.5%, 56.3%, 53.6%로 높게 나타났고, 식당, 거실, 화장실, 욕실, 현관은 각각 66.7%, 60%, 58%, 47.8%, 63.8%로 높게 나타났다.

연령별로 보면 침실, 부엌, 거실, 화장실, 욕실, 계단은 30대가 36.4%, 33.3%, 66.7%, 41.7%, 44%, 45.3%로 높게 나타났고, 현관은 30, 40대가 31.6%, 식당은 60대가 66.7%로 높게 나타났다(Fig. 51).

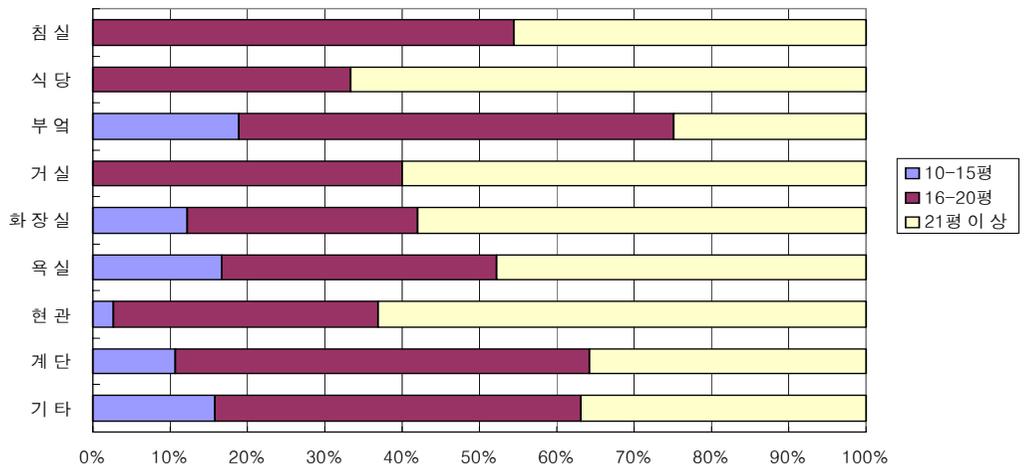


Fig. 50. Relation with safety accident occurrence place and residing scale in house(multiplex response)

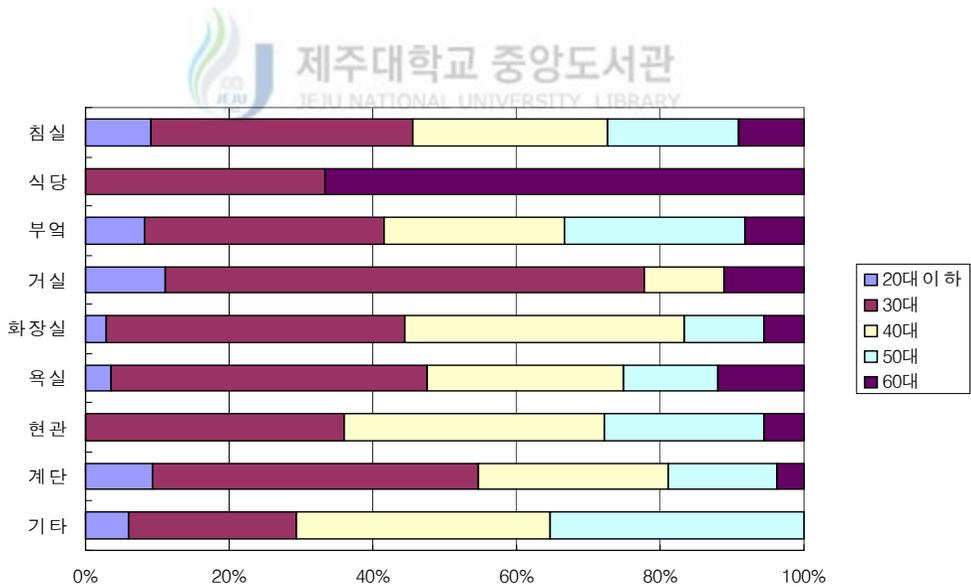


Fig. 51. Relation with safety accident occurrence place and residing age in house(multiplex response)

## VI. 結 論

### 1. 結 論

제주도의 경우 관광을 중심으로 하는 개발정책과 인구 증가로 인하여 주택수요가 지속적으로 증가하여 집합주택의 공급 비율이 급속히 늘어나고 있다.

본 연구를 통해 이웃과 교류 가능한 공간계획, 주거동 색상과 형태, 바다 혹은 산 등의 조망에 대해서도 만족도가 낮은 편으로 지역적 특성을 반영한 배치계획이 필요하다고 판단된다. 특히, 좋은 방향과 좋은 조망 중 어느 하나를 선택해야 하는 제한적인 주거선택에 있어서는 기본적으로는 조망을 선호하는 것으로 나타났다. 아울러 집합주택의 형태로서는 고층형태에 의한 조망권 확보를 중시하기보다는 저층 혹은 중층 형태를 선호하고 있는 등 제주지역의 역사와 문화, 그리고 생활관습, 지역적 기후의 특성 등이 충분히 고려된 평면개발의 요구되고 있다.

각 부분별 분석내용을 정리하면 다음과 같다.

먼저, 주거공간에 대한 만족도에 있어서 대체로 만족하는 편이었다. 또한, 공간별로는 부엌과 식당, 침실에 대한 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 그리고 부엌, 침실 및 식당의 경우, 부엌의 창문환기와 부엌과 식당의 공간구조에 대한 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

침실의 경우 방의 규모와 수납공간에 대한 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 이는 입주시에 선정기준으로 주거세대의 방향을 가장 중시하면서도 주거세대의 평면을 중시하는 것으로 나타났는데 만족도가 낮은 공간부분과도 밀접한 관련성이 있기 때문인 것으로 판단된다.

희망하고 있는 주거세대의 형태 및 규모를 보면, 대략 18평과 21평을 중심으로 집중되어 있다. 평균적인 주거규모를 보면 25.87평 규모의 주택을 선호하는 것으로 나타났다. 아울러 작은 규모중심으로 공급하는 방안에 대하여 검토할 필요가 있는 것으로 판단된다.

주택내 안전사고 및 주택개조에 있어서는 가벼운 안전사고를 경험한 사례가 많은 것으로 나타났다. 안전사고 혹은 사용상의 불편함 때문에 내부를 개조하는 사례가 많아 이를 최소화하기 위한 주거평면계획상의 검토가 필요할 것으로 판단된다.

## 2. 提言

육지부와는 달리 제주도는 비교적 완만하면서도 경사진 형태의 지형 조건을 고려하여 저층과 중층이 혼합 배치된 형태로 단지계획을 유도하면서 또 적절한 조망권을 확보하는 배치계획의 검토가 필요할 것이다.

특히 집합주택의 형태와 규모, 주거세대부분의 만족도, 희망주거규모와 방향, 특히 부분적이기는 하지만 주택을 개조하는 등 분석내용을 종합하여 볼 때, 연령별로 세대별로 다양해 가는 주거공간의 요구에 적절히 대응할 수 있는 개조설계 메뉴얼의 개발, 다양한 집합주택의 평면을 선택할 수 있는 평면모형의 개발, 그리고 이를 지원할 수 있는 정책 프로그램의 개발들이 필요하며 이와 연계하여 후속적인 연구가 필요하다.

그리고 본 연구는 공공임대주택의 거주자에 대한 주거 선호도를 조사함으로써 제주도 전반의 주거선호도 파악까지는 이르지 못한 연구의 한계성이 있으며 앞으로 이에 대한 연구조사 계속되어야 할 것이다.

## 參考文獻

- 김원태, 김병호, 윤정근, 유길준, “아파트 단위평면모델에 대한 거주자 선호도 조사 연구”, 대한건축학회 논문집 제17권 제1호, 1997
- 김상희, “지방 중소도시 거주자의 평면의 선호성 연구”, 대한건축학회 논문집 제8권 제3호, 1992
- 김중규, “아파트 단위평면의 특성과 거주자의 주의식 및 주생활에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위논문, 1988
- 김종인, “주의식에서 본 생활공간의 계획”, 건축 16, 1972
- 대한주택공사, 2001 주택계획집
- 백혜선, 임미숙, 박광재, 김석경, “지역특성을 고려한 공동주거 계획을 위한 조사연구”, 대한건축학회 논문집 제14권 제 6호, 1998
- 신중진, 박성진, 김명훈, 김태엽, “수요자의 요구와 아파트 단위세대 평면계획의 상관관계에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 제20권 제2호, 2004
- 손세관, 정숙희, “거주자의 다양한 요구를 고려한 새로운 아파트 평면형식개발에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집, 제13권 제1호 1997
- 이십, “주거의식 주거문화”, 현대공론사, 1989
- 이수민, “도시거주 부부의 생활의식과 주거선호에 관한연구”, 연세대 대학원 석사논문, 2004
- 이연숙, “한국인의 주거의식 형태에 순응하는 실내공간계획을 위한 다차원 구조적 접근”, 실내디자인학회 논문집, 1992
- 윤복자, “한국인의 주거의식”, 생활과학논집, 1988
- 윤용기, “아파트 단위세대의 층별 선호도 분포에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 제18권 제6호, 2002
- 윤용기, “아파트 단위세대의 향별 및 층별 선호도 차이 연구-서울시 Y아파트단지 분양사례분석을 중심으로-”, 제17권 제10호, 2001
- 윤용기, “아파트 단위세대의 향별 선호도 차이 조사 연구”, 대한건축학회 학술 발표논문집 제21권 제1호, 2001
- 윤정근, 유길준, “아파트 단위평면의 개선을 위한 거주자 선호경향 연구”, 대한건축학회 논문집 제15권 제10호, 1999

- 조명은, “공동주택계획을 위한 신세대 생활양식과 주거선호 연구”, 연세대학교 대학원 박사학위논문, 1999
- 조성희, “아파트 단위평면계획을 위한 거주자의 주요구에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 제17권 제9호, 2001
- 조성희, 박수빈, “아파트 단위평면계획의 다양화 방안에 관한 -주생활양식 특성을 중심으로-”, 대한건축학회 논문집(계획계), 17권9호, 2001
- 최우람, “주거환경개선을 위한 주민 요구의 중요도 결정방법에 관한 연구”, 전남대학교 대학원 석사논문, 2004
- 하미영외 2인, “미래주거의 거주유형과 주택설계에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집(계획계) 제14권 제5호, 1998



[부록: 설문지]

## 제주지역에 적합한 주거평면개발을 위한 住居選好傾向에 관한 기초 조사

### ■ 조사협력의 말씀 ■

안녕하십니까?

제주지역에 적합한 주거모형을 개발하고자 대한주택공사가 공급한 집합주택에 거주하시는 입주자를 대상으로 주거공간선호 조사를 실시하고자 합니다. 이번 조사를 통해 수집된 자료는 입주자의 다양한 요구의 파악뿐만 아니라 보다 쾌적하고 편리한 집합주택 개발에 중요한 자료로 활용될 것입니다.

본 설문지는 무기명으로 되어 있습니다. 또한, 선생님께서 답변하신 내용은 절대로 외부에 유출되지 않으며, 모든 자료는 통계수치로 처리되기 때문에 개인의 사항이 노출될 염려는 절대로 없습니다.

대단히 바쁘실 줄 사료되오나, 제주지역에 적합한 주거모형 개발에 적극 협력해 주신다는 뜻에서 선생님 혹은 배우자, 그외 관련되는 분께서 직접 기입하시어 동봉해 드린 봉투에 넣으신 후 관리사무실에 제출해 주시면 고맙겠습니다.

2002. 12.

(우)690-756 제주시 아라동 1번지  
제주대학교 산업대학원 건설환경공학과  
전화 (064) 754-3702 팩스 (064) 757-8691  
건축공학전공 이 용 호



①상당히 힘들다    ②조금 힘들다    ③그저 그렇다    ④힘들지 않다

● 화장실 및 욕실

- |                          |   |   |   |   |
|--------------------------|---|---|---|---|
| 10) 화장실(욕실) 바닥이 미끄러워 걸기에 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 11) 변기에 앉거나 일어설 때        | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 12) 침실과화장실의 공간배치가 사용하기에  | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 13) 욕조의 높이가 높아 들어가기      | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 14) 욕조 내에서 앉거나 일어설 때     | 1 | 2 | 3 | 4 |

● 침실

- |                          |   |   |   |   |
|--------------------------|---|---|---|---|
|                          | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 15) 침실의 면적이 좁아 가구 등을 놓기에 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 16) 침실 문의 문턱과 폭등이 사용에    | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 17) 수납공간이 부족하여 수납하기에     | 1 | 2 | 3 | 4 |

● 거실

- |                          |   |   |   |   |
|--------------------------|---|---|---|---|
| 18) 거실과 식당(부엌)이 분리되어 사용이 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 19) 거실이 좁아 사용하기가         | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 20) 거실의 바닥이 미끄러워 걸기가     | 1 | 2 | 3 | 4 |

● 단지내 주거환경

- |  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| 21) 어린이를 위한 놀이공간의 크기와<br>놀이기구의 종류, 위치가 이용하기에 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 22) 조경식재의 위치와 규모가 단지<br>분위기 조성에              | 1 | 2 | 3 | 4 |



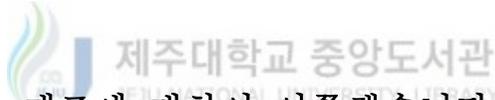
■ 주택 내에서의 안전사고에 대하여 여쭙겠습니다.

6. 주택 내에서 넘어지거나 미끄러져 다치신 적이 있습니까? 해당되는 항목 하나를 골라 ○표 해 주십시오.

- 1) 넘어지거나 미끄러진 적은 거의 없다. ( )
- 2) 넘어지거나 미끄러진 적이 있으나 크게 다친 적은 없다. ( )
- 3) 넘어지거나 미끄러져 입은 부상으로 병원에 진료 받은 적이 있다. ( )

7. 주택 내에서의 안전사고 발생장소는 어느 곳입니까? 해당되는 항목 하나를 골라 ○표 해 주십시오.

- 1)침 실 ( ) 2)식 당 ( ) 3)부엌 ( ) 4)거실 ( )
- 5)화장실 ( ) 6)욕실 ( ) 7)현관 ( ) 8)계단 ( )
- 9)기타(구체적으로: )



■ 주택내부의 개조에 대하여 여쭙겠습니다.

8. 주택내부를 사용하기 편하도록 개조하신 적이 있으십니까? 해당되는 항목 하나를 골라 ○표 해 주십시오.

- 1) 있다 ( ) →→→ 설문 9번으로 가십시오.
- 2) 없다 ( ) →→→ 설문 10번으로 가십시오.

9. 실제로 주택을 개조하신 분만 대답해 주십시오. 주택을 개조하신 후, 일상생활의 변화에 대하여 어떻게 평가 하십니까? 해당되는 항목 하나를 골라 ○표 해 주십시오.

- 1) 상당히 도움이 되었다. ( )
- 2) 다소 도움이 되었다. ( )
- 3) 별 도움이 되지 못하였다. ( )

10. 주택개조를 하신 적이 없는 분만 질문에 대답해 주십시오. 주택을 개조하지는 않았지만 앞으로 필요하다고 느끼십니까? 해당되는 항목 하나를 골라 ○표 해 주십시오.

1) 주택개조는 필요하다 ( )

2) 주택개조는 필요하지 않다 ( )

■ 설문11~13번 항목까지는 주택개조를 하셨거나 앞으로 필요하다고 대답하신 분만 질문에 대답해 주십시오.

11. 주택내부를 개조하셨다면, 주택의 어느 부분을 어떻게 개조하셨습니까? 혹은 앞으로 주택내부를 개조하시고 싶으시다면, 주택의 어느 부분을 개조하시고 싶으십니까? 해당되는 항목을 골라 ○를 해 주시고 개조형태를 구체적으로 기입해 주십시오.

11-1 주택내부를 개조하셨거나 앞으로 개조하시고 싶은 장소는 어디입니까? 해당되는 항목을 모두 골라 ○표를 해 주십시오.

1)침 실 ( ) 2)식 당 ( ) 3)부 욱 ( ) 4)거 실 ( )

5)화장실 ( ) 6)욕 실 ( ) 7)현 관 ( ) 8)계 단 ( )

9)기 타 (구체적으로 : )

11-2 어떠한 형태로 개조하셨습니까? 혹은 어떠한 형태로 개조하시고 싶으십니까? 구체적으로 기입해 주십시오.

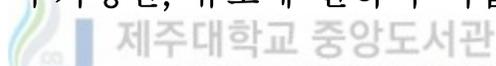
----- ( )

12. 주택내부를 어떻게 개조할 것인가에 대하여 누구의 의견을 듣고 하  
셨습니까? 혹은 그런 곳이 있으십니까? 해당되는 항목 하나를 골라  
○표 해 주십시오.

- 1) 본인 혹은 가족의 의견만으로 개조하였다(할 것이다) ----- ( )
- 2) 시공업자의 의견에 따라 개조하였다(할 것이다) ----- ( )
- 3) 주택개조의 경험이 있는 설계자 혹은 관련분야  
전문가 의견에 따라 개조 하였다(할 것이다) ----- ( )
- 4) 기타 (구체적으로 : )

13. 주택개조에 어느 정도의 비용이 들었습니까? 혹은 앞으로 주택개조를  
하신다면, 어느 정도의 비용을 생각하고 계십니까?  
----- ( )만원

■ 만약 다시 주공에 입주하신다는 가정 아래 입주를 희망하시  
는 층수 및 주거평면, 규모에 관하여 여쭙습니다.



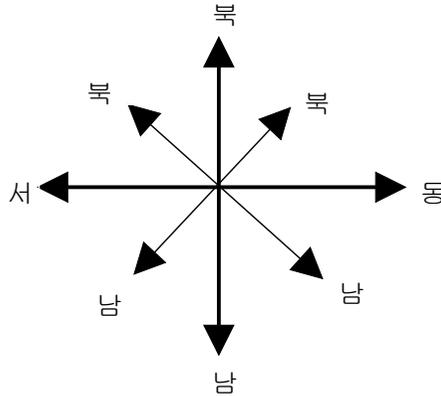
14. 희망하시는 입주희망층수로서 어느 층수를 생각하고 계십니까? 해  
당되는 항목 하나를 골라 ○표 해 주십시오.

- 1)저층(1층~5층) ----- ( )
- 2)중층(6층~10층) ----- ( )
- 3)고층(11층 이상) ----- ( )

15. 입주하실 주거세대를 선정하실 때 중시하는 것은 어느 것입니까?  
다음의 각 항목들을 가장 중시하는 순으로 번호를 기입해 주십시오.

- 1) 동서남북의 방향성 ----- ( )
- 2) 전망 ----- ( )
- 3) 층수 ----- ( )
- 4) 주거세대의 크기 ----- ( )
- 5) 방,부엌,거실 등의 배치 ----- ( )

16. 만약 주거세대가 남향이 아닐 경우, 어느 방향의 주거세대를 선택 하시겠습니까? 남향이외의 방향에 ○표를 해 주십시오.



17. 입주시설의 방향과 전망에 대한 의견을 여쭙습니다.

주거세대를 선택하실 때, 만약 방향이 좋은 주거세대와 전망이 좋은 주거세대 중 어느 주거세대를 선택하시겠습니까? 해당되는 항목 하나를 골라 ○표를 해 주십시오.

- 1) 전망은 좋지 않으나 방향이 좋은 주거세대 ----- ( )
- 2) 방향은 좋지 않으나 전망이 좋은 주거세대 ----- ( )

18. 주거세대에서 실의 크기는 대체로 몇 평 정도가 적당하다고 생각하십니까?

- 1) 부부침실 ----- ( )평
- 2) 아동침실 ----- ( )평
- 3) 거실 ----- ( )평
- 4) 부엌 및 식당 ----- ( )평
- 5) 다용도실 ----- ( )평

19. 다음의 주거 평면중에서 주거하고 싶은 타입은 어느 것입니까?

아래에는 규모별로 4가지 주거 타입이 제시되고 있고 또한 평면별로 2가지가 제시되어 있습니다. 하나의 주거규모타입을 골라 그중 희망하는 주거평면 하나를 골라 ○표해 주십시오.

1) 14평형 주거타입



- 공간 최적화로 신혼부부 및 3인 가족 구성

서디

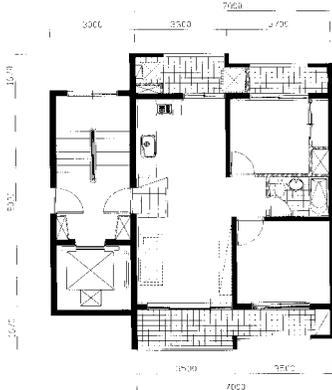
( )



- 거실과 침실의 일조 확보 유리
- 1차원 주방
- 확장 가능한 침실

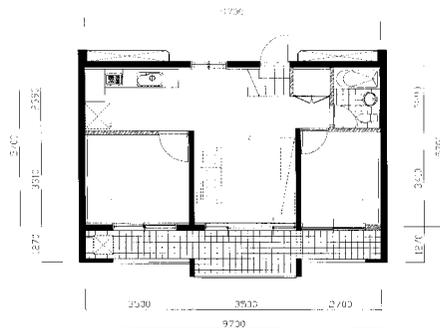


제주대학교 중앙도서관  
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY



- 3~4인구성의 가족을 위한 주거평면
- 수납기능 극대화
- 리빙 발코니로 확장 가능
- 작은방 확장 가능

( )



- 거실과 침실 2개가 일조 확보 유리
- 리빙 발코니 확장 가능
- 주 침실과 주방 하나의 공간의 변경 가능
- 작은방 확장 가능

( )



■ 끝으로 선생님과 가족에 대하여 여쭙겠습니다.

20. 선생님의 최종학력을 기입하여 주십시오. 해당되는 항목 하나를 골라 ○표해 주십시오.

- 1)중학교                      2)고등학교                      3)전문대학  
4)대학교                      5)대학원                      6)기타(구체적으로 :        )

21. 가족의 연간수입(상여금포함)은 대략 어느 정도입니까?

------(            만원)

22. 마지막으로 현재 선생님과 함께 살고 있는 가족 전원을 예)와 같이 기입 해주십시오. 직업은 우측난의 직업분류표를 참조하시어 해당되는 번호를 기입해 주십시오. 퇴직하신 분은 퇴직전의 직업을 기입해 주십시오.

본인과의 관계	성별	연령	직업
예)	남·여	세	
본인			

1. 회사·단체의 임원(퇴직자포함)
2. 회사·단체의 일반직원(퇴직자포함)
3. 상업·공업등의 자영업(퇴직자포함)
4. 변호사·의사등의 자유업(퇴직자포함)
5. 공무원(퇴직자포함)
6. 학생·아동
7. 무직
8. 그외

이상으로 본 설문조사는 모두 끝났습니다.  
조사에 협력하여 주셔서 대단히 감사합니다.