

기본연구 2009-13

제주지역 주택정책 수립을 위한 기초연구

2009.11.

제주발전연구원

발 간 사

지구상에 사람들이 살기 시작하면서 원시시대의 자연동굴, 움집, 통나무집, 유목민들은 이동이 쉬운 천막, 북극지방에는 얼음을 이용한 이글루(igloo) 등 시대와 지역여건에 맞는 재료를 이용하여 집(거처)를 마련하여 거주하여 왔다. 현재와 같은 주거유형은 과거의 단독주택이 전부였던 시대를 지나 1960년대 초 한국최초의 단지식 아파트이며 국내 대단위 아파트의 효시가 된 마포아파트를 효시로 공동주택이 급격히 증가하였다. 현재는 주택유형 중 50% 정도가 공동주택이 차지할 정도이며 건축 및 토목기술의 발전으로 말미암아 초고층아파트와 주상복합아파트가 20~30층 이상도 만들어지고 있다.

우리 제주지역은 예로부터 비와 바람이 심하여 거처가 자연에 순응하는 모습으로 만들어졌다. 그런데 요즘은 이러한 육지부와는 다른 기후적 특성과 문화적 특성이 고려되지 않고, 기술적·경제적 타당성만 검토한 후 대규모 공동주택이 공급되고 있다. 주택정책이 중앙정부 주도로 추진되면서 지역주민의 욕구를 충분히 반영한 주택공급 및 주거환경 관리정책이 이루어지지 못하고 있다는 지적도 있다. 주택유형 선호도나 지역주민의 욕구를 반영한 정책이 추진되어야 한다. 따라서 제주도민을 대상으로 주거환경에 대한 만족도와 주거의식 등을 조사·분석하고 주택정책 방향을 모색하는 기초자료를 제공하고자 하였다. 장기적으로는 도민의 주택수요와 특성을 고려한 주택공급만이 안정적인 주택공급과 나아가서는 미분양을 없애고 지역경제 활성화로 이어질 것이다.

이러한 상황에서 본 연구가 향후 제주의 주택정책에 도움이 되기를 기대한다.

2009. 11.

제주발전연구원
원장 유 덕 상

목 차

I. 서 론	1
1. 연구의 배경과 목적	1
2. 연구범위 및 방법	1
3. 연구의 진행 및 내용	2
II. 주택관련 이론적 고찰	3
제1절 주택의 개념과 특징	3
1. 주택의 정의	3
2. 주택의 특징	4
제2절 국내외 주택관련 연구	5
1. 주거환경의 질 관련 연구	5
2. 주거환경의 질에 대한 접근방법	6
3. 국내의 관련연구 검토	7
4. 국외의 관련연구 동향	9
제3절 주거와 주택의 미래	12
1. 절제된 소비사회 도래	12
2. 지방화 진전	12
3. 인구와 가족구조 변화	13
4. 정보화 진전	13
5. 소비 패러다임 변화	13

제4절 주생활 개념의 변화	14
1. 소유에서 사용으로 의식변화	14
2. 획일에서 개성으로 의식변화	15
3. 쉼터에서 쾌적성 추구로의 의식변화	15
 III. 제주특별자치도 주거현황 분석	16
제1절 주택관련 일반적인 지표 분석	16
1. 주택 지표 비교	16
2. 주택보급률 관련	17
3. 인구주택총조사 관련	19
제2절 제주특별자치도의 인구·가구·주택 현황	22
 IV. 제주특별자치도민 주거의식 조사·분석	23
제1절 주거의식 설문조사 개요	23
1. 설문조사의 개요와 내용	23
2. 조사개요	24
제2절 설문분석	25
1. 설문응답자의 일반사항	25
2. 설문응답자의 주거관련 사항	28
3. 주거환경 만족도	33
4. 주택소유 및 주거지 이전 관련	41
5. 공동체 의식 분석	47
제3절 도내 주거환경 정책방향	50
1. 주거환경·의식 분석	50

V. 주택재생 관련 국내외 사례	52
1. 단독주택 주거지 사례	52
2. 공동주택단지 원인 및 과제	54
3. 주택정책 개선방안	56
4. 향후 주거지재생	59
5. 주택정책의 재생측면 제언	79
VI. 결 론	82

표 차 례

<표 II-1> 국내 주거수준 관련 연구동향	8
<표 II-2> 소비패턴의 변화와 주택수요 양태	14
<표 III-1> 세계 각국의 주택관련 지표 비교	16
<표 III-2> 우리나라 연도별 주택보급율	17
<표 III-3> 시도별 신주택보급률	18
<표 III-4> 전국 및 수도권 주택수	19
<표 III-5> 전국 총가구수 추이	19
<표 III-6> 전국 가구의 가구원수 현황	20
<표 III-7> 전국 가구유형의 현황	20
<표 III-8> 전국 가구의 소유형태 현황	20
<표 III-9> 주택 유형별 현황	21
<표 III-10> 인구·가구·주택수 현황	22
<표 III-11> 주택유형 현황	22
<표 IV-1> 설문조사 주요내용	23
<표 IV-2> 응답자의 성별	25
<표 IV-3> 응답자의 연령	26
<표 IV-4> 가구의 연간수입	26
<표 IV-5> 응답자의 직업	27
<표 IV-6> 응답자의 학력	27
<표 IV-7> 응답자의 현재 거주지	28
<표 IV-8> 주택소유 형태	28

<표 IV-9> 거주 기간	29
<표 IV-10> 주택에 대한 만족도	29
<표 IV-11> 현재 거주하는 집을 선택한 이유	30
<표 IV-12> 선호하는 주택 유형	30
<표 IV-13> 단독주택을 선호하는 이유	31
<표 IV-14> 공동주택을 선호하는 이유	31
<표 IV-15> 현재 거주하는 집의 주택유형	32
<표 IV-16> 가족이 가장 많이 이용하는 공간	32
<표 IV-17> 귀하가 원하는 이웃과 친분을 쌓을 수 있는 공간	33
<표 IV-18> 녹지공간에 대한 생각	33
<표 IV-19> 통근의 편리성	34
<표 IV-20> 자녀교육 환경	34
<표 IV-21> 공공시설이용의 편리성	35
<표 IV-22> 대형마트의 이용 편의성	35
<표 IV-23> 공원 및 녹지공간 이용성	36
<표 IV-24> (단지)외부공간의 쾌적성	36
<표 IV-25> 주차공간의 편리성	37
<표 IV-26> 보행로 편리성 및 보행시 안전성	37
<표 IV-27> 주변경관 만족	38
<표 IV-28> 현재 주택 매매가격	38
<표 IV-29> 주택의 향후 가치	39
<표 IV-30> 방범·치안 상태	39
<표 IV-31> 재해 예방 및 대처	40
<표 IV-32> 결혼여부	40
<표 IV-33> 기혼일 경우 자녀수	41
<표 IV-34> 현재 주거지로 이사하기 전의 주택유형	42

<표 IV-35> 현재 주거지로 이사하기 전의 주택소유형태	42
<표 IV-36> 향후 5년 이내 이사할 경우의 주택유형	43
<표 IV-37> 향후 5년 이내 이사할 경우의 주택소유형태	43
<표 IV-38> 이사를 원하는 집의 지어진 시기	44
<표 IV-39> 이사를 원하는 집의 매매가	44
<표 IV-40> 이사를 원하는 지역	45
<표 IV-41> 이사를 원하는 이유	45
<표 IV-42> 거주 주택유형 변천 비교	46
<표 IV-43> 단지내 유관단체에 참여 여부	47
<표 IV-44> 현재 유관단체가 지역문제와 주민의 관심사를 해결 도움 여부	47
<표 IV-45> 지역 문제를 해결하거나 주민들의 요구사항을 모으기 위해 필요한 방법	48
<표 IV-46> 이웃간의 관계·교류정도	49
<표 IV-47> 외부인으로부터의 사생활 보호	49
<표 IV-48> 이웃·인접건물과의 사생활 보호	49
<표 IV-49> 이웃과의 공동체의식	50
<표 V-1> 각 도시별 건축부문 도시설계지침의 내용	53
<표 V-2> 공동주택 단지 내 여가시설 설치기준	55

그림 차례

<그림 I-1> 연구방법 및 흐름	2
<그림 V-1> 커뮤니티의 결여(좌측) 커뮤니티의 가로 대자연의 혼합(우측)	59
<그림 V-2> 그린포켓형 친환경 주거단지	60
<그림 V-3> 오픈된 저층부	60
<그림 V-4> 도심형 주거형태	60
<그림 V-5> 다양한 경관의 연출	61
<그림 V-6> 경관지표동	61
<그림 V-7> 획일적인 고층 고밀개발의 탈피	61
<그림 V-8> 근린주구의 복합용도 사례	62
<그림 V-9> 문화터미널의 개념	63
<그림 V-10> 프린스 조지시티	64
<그림 V-11> 나이아가라 폭포 중심지역개선 계획	65
<그림 V-12> 캘거리 오픈스페이스 계획	66
<그림 V-13> 도시디자인 원칙 사례	67
<그림 V-14> 쿨데삭(Cul-De-Sac) 예시	67
<그림 V-15> 슈퍼블럭(super block) 예시	68
<그림 V-16> Carrickphierish Neighbourhood Centre Design Framework	68
<그림 V-17> Vertical Shift Humps	69
<그림 V-18> 교통정온화(영국옥스퍼드시)	69
<그림 V-19> TOD 개발 모형	70
<그림 V-20> TOD 주차 시스템	70
<그림 V-21> TOD 정책 지침	71

<그림 V-22> 주민편익시설1	71
<그림 V-23> 주민편익시설2	71
<그림 V-24> 복리시설 설계의 중요성	72
<그림 V-25> 복리시설 배치개념	73
<그림 V-26> 주민중심 공원 및 랜드마크 조성사례	74
<그림 V-27> 특색 있는 녹지와 쉼터 사례	75
<그림 V-28> 커뮤니티 센터(좌)와 지역 커뮤니티 서비스(우)	75
<그림 V-29> 공공미술작품 설치사례	76
<그림 V-30> 스트리트 퍼니처 사례	78
<그림 V-31> 경기도 일대의 아이들이 꾸민 놀이터 사례	79
<그림 V-32> Housing Regeneration 추진체계	81

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

사람의 욕구 중에서 가장 기본적인 욕구는 생리적인 욕구라고 미국의 심리학자는 매슬로우(A.H. Maslow)는 말했다. 생리적인 욕구 다음으로 중요하게 고려한 것이 안전에 대한 욕구이다. 의식주를 기본적인 삶의 조건으로 여기는 것은 동서양을 막론하고 통하는 사실이다. 의(衣:입는 문제), 식(食:먹을 것), 주(住:거처)를 합한 용어가 의식주(衣食住)이다.

이러한 거처는 원시적인 동굴, 움집에서 통나무주택을 거쳐 현재의 벽돌이나 철근콘크리트 등으로 구성된 초고층의 아파트, 주상복합 건물까지 비약적인 발전을 거쳐 현재에 이르고 있다. 그리고 단순히 거처의 기능뿐만 아니라 주택이 투자의 수단으로 까지 변질되고 있어서 여러 가지 문제들이 나타나고 있다.

이러한 주택의 공급은 공공에서 공급하기도 하고 민간에서 공급하기도 하지만 주택정책이 존재하고 있다. 그러나 이러한 주택정책이 너무 자주 변경되고 일관성을 유지하지 못함으로 인해서 많은 문제점들이 발생하고 있다. 주택정책이 중앙정부 주도로 추진되면서 지역주민의 욕구를 충분히 반영한 주택공급 및 주거환경 관리정책이 이루어지지 못하고 있다는 지적도 있다. 주택유형 선호도나 지역주민의 욕구를 반영한 정책이 추진되어야 한다는 주장이 있다. 따라서 제주특별자치도민들의 주거의식을 조사·분석하여 향후의 주택정책을 수립할 시점이라고 생각된다. 본 연구는 제주특별자치도를 대상으로 도민의 주거환경에 대한 만족도와 주거의식 등을 조사·분석하여 주택정책 방향을 모색하여 향후의 신시가지 조성이나 주택정책 추진에 활용하기 위한 기초자료를 제공하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

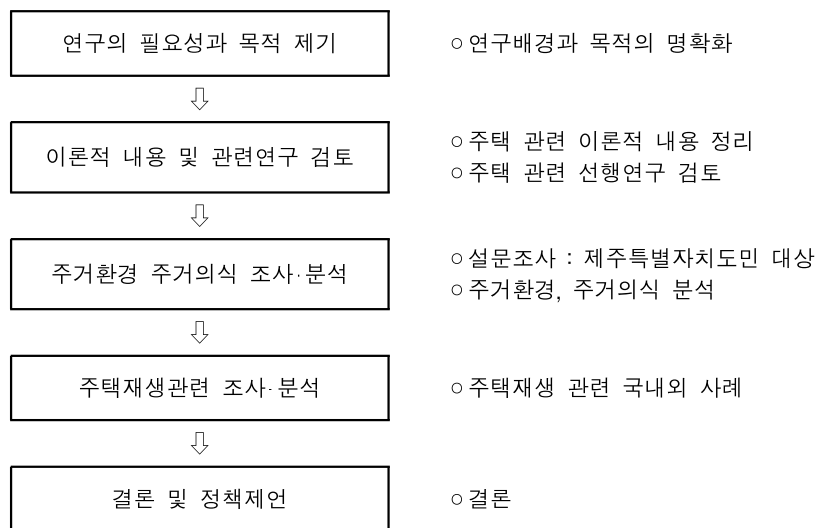
연구의 공간적 범위로서는 제주특별자치도를 대상으로 하고, 내용적 범위로는 현재

주택 및 주거환경 만족도·주거지 이전 의향(이사 계획)·공동체의식 등에 관해 도민 설문조사를 실시하여 현재 거주지에 대한 만족도 등을 도출하고자 한다.

먼저 주거만족도·주거지 공동체의식·주택관 등의 기존 연구와 이론적 고찰을 하고, 이러한 것을 토대로 설문조사를 통해 얻어진 결과를 주거환경 만족도·주거이동·공동체의식 등의 측면을 분석하도록 한다. 이와 같은 도민 설문조사를 결과를 바탕으로 제주특별자치도의 주택공급 및 주거환경 증진을 위한 시사점 및 정책방향을 모색하고 제시하고자 한다.

3. 연구의 진행 및 내용

본 연구의 진행 및 내용은 우선 연구의 필요성과 목적 제기를 한다. 이론적 내용 및 관련연구를 검토하고 주거환경 관련한 도민을 대상으로 한 주거의식 실태조사를 실시한다. 도민의식조사를 분석하고 주택재생관련 사례를 조사·분석하고 결론 및 정책제언을 실시하였다.



<그림 I-1> 연구방법 및 흐름

Ⅱ. 주택관련 이론적 고찰

제1절 주택의 개념과 특징

1. 주택의 정의

주택(住宅)에 대한 정의는 다양하지만 일반적으로 ‘사람을 비·바람이나 추위·더위와 같은 자연적 피해와 도난·파괴와 같은 사회적 침해로부터 보호하기 위한 건물을 말하는데, 가족구성의 핵화(核化)와 순수한 가정생활의 장소로서 소형화·단순화가 이루어져 가는 경향’이 있다고 한다. 이와 동시에 주택은 사람의 생리적 욕구인 식사·배설·수면 등을 해결하고, 재창조를 위한 휴식과 문화생활을 담는 그릇이기도 하다. 그러므로 주택이란 외부로부터 적당히 차폐된 공간을 건축적으로 해결한 것이라고 할 수 있다. 그러나 이 사생활에 대한 욕구는 적절한 사회적 관계, 즉 공동적 취락(聚落) 관계를 벗어나서 형성되지는 않는다. 인류는 태초부터 주택을 짓기 시작하였으며, 인지(人智)가 발달함에 따라 보다 쾌적하고도 건실한 주택을 짓기 위해서 노력을 기울여 왔다. 그러나 각 지역의 풍토적 환경과 민족성은 주택과 취락을 독자적인 형식으로 경영하게 하였다. 근대 주택은 가족구성의 핵화(核化)와 순수한 가정생활의 장소로서 소형화·단순화가 되는 경향이 있다. 여기에 인구 증가와 인간의 집단화 과정이 더욱 적극화되어 도시의 발달을 가져오게 되고, 아파트와 같은 도시집단 주택의 유형이 보편화되고 있다.

또한 주택법(住宅法)은 ‘국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지할 목적으로 2003년 5월 제정(법률 제6916호)되어 2003년 11월 30일부터 시행한 법률’이라고 규정하고 있다.

사전상에는 주택(住宅)에 대해서 우선 사람이 들어가 살 수 있게 지은 건물=거관(居館)·거제·거택이라고 칭하고 있다. 뿐만 아니라 주거(住居)는 ‘일정한 곳에 머물러 살, 또는 그런 집=거주(居住)’라고 정의하고 있다.

영문표기로는 주택(住宅)을 a (dwelling) house ; a residence ; housing 이라고 하고, 주택을 housing이라고 통칭한다.

또한, 현재 우리나라에서 5년마다 실시하는 『인구및주택총조사』에 의하면 주택은

“한가구가 생활할 수 있도록 지어진 집으로서 영구건물일 것, 한 개 이상의 방과 부엌이 있고 독립된 출입구가 있으며, 관습상 소유 또는 매매의 한단위”라고 정의하고 있다. 정의된 규정을 갖춘 것을 유형별로는 단독주택·아파트·연립주택·다세대주택·기타로 구분하고 있다.

한자의 주택(住宅)에서 주(住)의 “人”은 인간을, “主”는 주인이나 주체를 뜻하며 택(宅)의 “宀”은 지붕·옴을 상징하고, “乇”은 식물이 지면에 착근하듯 정착함을 상징한다.

처음에 주거는 기후를 완화시켜 주고 적(또는 위협)으로부터 인간을 보호해주는 거처(shelter)의 의미에서 인류문명의 발전과 생활의 변화에 따라 주거의 의미는 도시라는 유기체속에서 거주자의 도시활동을 위한 안식처로서 또는 출발점으로서 역할이 확대되었다.

2. 주택의 특징

주택의 본연의 기능이 안전한 거처이기 때문에 사람이 사용하는 재화중에서도 내구성이 강한 재화중의 하나이다. 다른 소비재에 비해 주택의 수명은 40~60년으로 매우 긴 것이 특징이며, 또한 건축자재의 비약적인 개발과 등으로 인해 과거에는 상상할 수 없는 정도의 규모와 높이의 주택이 만들어지고 있다. 주택은 내구재이기 때문에 장기간에 걸쳐 효용을 창출하며 효용의 증대를 위해서 가구는 이사를 하게 된다. 또한 내구성을 가짐으로 인하여 신축·증개축 또는 폐기 등이 단시일내에 이루어지기 어려우며, 그 때문에 주택의 비효율적 이용문제가 발생될 수 있다.

다음으로 주택은 위치의 고정성을 가진다는 것이다. 주택은 원칙적으로 토지위에 건설됨으로 입지가 고정되어 지역간의 유통매매가 불가능한 상품이다. 즉 일반재화는 지역적 유동성을 지니고 있어 지역간의 이동이 자유로운 반면, 주택은 토지에 부착되어 있어 이동이 불가능하다. 물론 이동식 주택이 등장하기는 했지만 보편적인 거주형태는 아니라서 본 연구에서는 제외하기로 한다. 이러한 위치의 고정성은 단기간에 있어 공급이 비탄력성을 보이는 원인이 되기도 한다. 또한 주택문제는 지역성을 반영하며, 주택이 어떤 곳에 입지하는가가 주택의 가치 및 가격변화에 영향을 줄 수 있음을 의미한다.

다음으로는 수많은 주택들이 형태나 특성에 있어서 이질성을 갖는다는 것이다. 주택은 침실·거실·부엌·욕실 등의 건축적 요소와 대지규모·형태·경관 등의 택지적 요소나 도로 등의 부대시설 및 인접지역 환경·중심상업지역(CBD)으로부터의 거리 등과 관련

된 위치적 요소의 복합체로 이루어진다. 주택의 이질성은 단일화된 주택정책이 부적합하다는 것을 시사하며, 이는 시장의 자율기능이 필요하다는 것을 나타낸다.

그리고 종합성을 들 수 있을 것이다. 주택은 위치한 주변에 관련 편의시설이 입지하지 못하면 주택의 기능을 할 수 없게 된다. 즉, 주택 단독으로는 주택의 기능을 다하지 못하며, 상·하수도, 전기·가스·통신·정보시설 등 인프라시설은 물론 교육시설과 편의·공공시설이 주택에 있어서는 필수적이다.

마지막으로, 고가성과 투자재로서의 특성을 갖고 이로 인해 부동산 투기의 대상이 되기도 한다. 주택은 내구재이므로 가구소비의 가장 큰 부분을 차지하는 고가품이며, 자본주의 시장경제체제하에서는 자산으로서의 성격을 갖게 되어 투자재의 특성도 가지고 있다. 이러한 요인 때문에 주택정책에 정부의 개입이 요구되는 원인이 되기도 한다.

제2절 국내외 주택관련 연구

1. 주거환경의 질 관련 연구

주거환경의 질에 대한 개념은 1960년대 이전에는 주로 건강과 안전측면에 관련한 사항에 관심을 두었다. 즉 구조 안정성이나 배관설비의 노후도 등 주택의 물리적 조건과 일조시간의 확보 등 위생적인 생활공간의 확보가 주거환경의 질을 대표하는 개념으로 사용되었다. 그러나 주거환경의 물리적 조건들이 개개 거주자들의 주거환경에 대한 만족, 주거 적정성이나 선호도 등에 대한 만족할 만한 지표가 되지 못한다는 사실이 인식되면서 물리적 환경에 대한 거주자들의 인식과 반응이 주거환경의 질에 있어서 중요한 사항으로 인정되고 있다.

따라서 최근의 환경설계연구 분야에서는 “주거환경의 질이란 거주자에게 적합한 객관적 조건과 이 조건에 대한 거주자들의 주관적 태도의 함수로 나타내어지며, 일정한 기간에 걸쳐서 거주자가 인지하게 되는 만족감이다.” “좋은 질의 환경이란 물리적 특성(주택유형·주택상태·설비·조경 등)과 사회적 특성(이웃관계, 종교, 인종 등) 및 경제적 특성(신분적 가치·일체감) 등을 통해 인간에게 만족과 복지감을 전달해 주는 환경이다(Lansing & Marans, 1968)”라는 등 주거환경을 구성하는 물리적·사회적·경제적

맥락속에서 거주자가 갖게 되는 주관적이고 개인적인 인식과 반응을 중요시하는 정의들이 주거환경의 질 개념으로서 일반적으로 받아들여지고 있다.

주거환경의 질이란 결국 인간생활의 질을 구성하는 부분이고, 인간생활의 질이란 궁극적으로 개인의 만족감과 행복 정도에 달려 있는 것이라는 입장을 받아들인다면, 주거환경의 질에 대한 이러한 개념은 쉽게 합의될 수 있는 개념이다. 즉, 보다 나쁜 환경이라도 거주자에 따라서는 더 높은 만족을 나타내는 경우가 있듯이 주거환경에 대한 만족도는 이를 사용하는 사람에 따라 다른 것이고 환경의 질이라는 것은 결국 이를 사용하는 사람에 의해서 평가되어야 하는 것이므로, 환경의 질은 그 환경이 사용자의 여러 가지 형편에 어느 정도 적합한가로서 판단되는 상대적이고 추상적인 개념이 되는 것이다.

주거환경의 질을 이러한 상대적이고 추상적인 개념으로 파악할 경우에는 주거환경의 질을 객관적 실체로서 취급하는 것이 불가피한 과제들에서는 여러 가지 문제에 부딪치게 마련이다. 불특정 다수의 사용자를 대상으로 하는 도시계획·공동주택계획 등에서 환경수준에 대한 목표를 설정하는 것이 곤란해질 뿐 아니라, “국민 주거수준의 향상”이라는 등의 국가적 차원에서의 주거수준 목표의 설정 역시 그 의미가 애매한 일이 되어 버린다. 이러한 과제들을 수행하는데 있어서는 주거환경의 질에 대한 객관적인 개념을 정립하는 것이 불가결하다. 즉, 주거환경의 질에 대한 객관적인 접근을 위해서는 주거환경의 질 역시 객관적인 실체를 포함하는 개념으로서 정의될 필요가 있다고 할 수 있다. 또한 주거환경의 질에 대한 객관적인 접근은 현재 보편적으로 인정되고 있는 환경의 질 구성요소를 그 대상으로 할 수 밖에 없다. 따라서 주거환경의 객관적 질 개념은 현재 주거환경 설계자들이 보편적으로 갖고 있는 “주거환경의 질 구성요소”에 대한 공통개념속에서 그 출발점을 찾아야 할 것이다.

2. 주거환경의 질에 대한 접근방법

1) 기술적 측정에 의한 접근

환경의 질에 대한 객관적인 접근 중 가장 명쾌한 것은 기술적인 측정수단에 의해 환경의 질을 측정하는 것이다. 이는 측정수단이 명확하므로 환경의 질 수준을 가장 객관적으로 측정할 수 있고, 정량적인 기준화가 가능한 방법이다. 그러나 기술적 측정에

의한 접근방법은 환경의 질의 극히 일부 측면에 대해서만 접근이 가능하다는 점에서 공간환경의 질을 주관심사로 하는 환경설계 분야에서의 환경의 질 지표로서는 한계가 있다.

2) 밀도지표에 의한 접근

환경의 질에 대한 기술적 측정수단이 미비함에 따라 환경설계분야에서는 객관적인 환경의 질 수준에 대한 참조를 위해 몇가지 대안적인 노력들이 행해지고 있다. 그중 한가지는 환경요소들의 밀도지표¹⁾로서 환경의 질 수준을 가늠해보려는 접근이다. 환경 요소의 밀도가 환경의 질에 관계한다는 것이 보편적으로 인정되고 있을 뿐 아니라 객관적인 측정 및 정량적인 기준화가 주요한 수단으로 사용되고 있다. 또한 밀도수준을 객관적인 환경의 질 수준으로 상정하고, 밀도지표와 인식된 환경의 질과의 관계나 밀도지표와 계획요소들과의 관계를 주제로 하는 연구가 많이 이루어졌다.

3) 환경의 질에 대한 접근

객관적인 환경의 질에 대한 또 다른 접근은, 환경의 질에 관련되는 항목들을 서술적으로 열거해 놓고, 계획 및 평가시에 참조하는 방법이다. 이는 객관적인 환경의 질에 대한 적당한 지표가 미비한 상황에서 계획 및 평가시에 기능한 한 환경의 질적 측면을 빠뜨리지 않고 고려해보고자 하는 목적으로 행해지는 작업으로서 일종의 체크리스트라고 할 수 있다. 이는 환경의 질적 요소들 각각을 직접 서술적으로 표현함으로써 환경의 질의 다양한 측면을 종합적으로 포괄한다는 점에서 여타의 접근에 비해 강점을 갖는다. 그러나 성능항목들이 서술적으로 표현되어 있을 뿐 각 항목의 수준에 대해서는 객관적인 측정이나 정량적인 기준화가 곤란한채 계획자나 평가자의 주관적 판단에 좌우될 수밖에 없다는 한계가 있다.

3. 국내의 관련연구 검토

국내의 주거수준을 연구한 것을 살펴보면 정희수(1985)가 적정주택규모 연구에서 1984년의 주택시장조사 자료를 이용하여 주택규모에 대한 선호도와 가구특성에 따른

1) 호수밀도·용적율·건폐율·녹지율·옥외공간율 등이 대표적이며 주로 공동주택과 관련된 지표이다.

적합한 적정규모를 도출한 연구를 비롯하여, 국토개발연구원(1986)에서 실시한 주거수준측정과 주거기준설정 연구에서는 인체공학적 분석·관련전문가 델파이조사·현지조사 등 3가지 조사방법을 활용하여 분석의 기초가 되는 주거기준을 설정하고 있다. 그 외에 저소득층 주거수준에 대한 연구가 대한주택공사(1989)와 연세대학교 도시문제연구소(1991)에 의해서 수행되었다. 최저주거기준의 규정마련 및 도입방안에 대한 연구가 국토연구원과 서울시정개발연구원에 의해서 실시되었다. 또한 서민대상의 주거기준 달성방안에 대한 연구가 국토연구원에 의해서 1999년에 수행되었다. 주거환경 수준을 향상시키고 서민주거의 최기기준 확보 및 주거수준에 대한 연구가 진행되어 왔다.

<표 II-1> 국내 주거수준 관련 연구동향

분야	연구자	연구 내용
적정 주택규모 연구	정희수 (1985)	1984년의 주택시장 조사자료를 이용하여 주택규모에 대한 선호도, 가구특성에 적합한 적정주택규모를 도출함
주거수준측정과 주거기준 설정	국토연구원 (1986)	인체공학적 분석·델파이조사·현지조사 등 3가지 조사방법을 활용하여 분석의 기초가 되는 주거기준을 설정함
저소득층 주거수준 연구	대한주택공사 (1989)	저소득층 주민의 거주실태와 주거요구를 조사분석하여 주동형식·실구성 각실 설계·지하층 및 옥상활용 난방방식의 계획 및 설계지침을 제안함
	연세대학교 도시문제 연구소 (1991)	서울시의 철거민·재개발·주거환경개선지구 시민을 대상으로 주거수준을 주생활의 필수적 4대요소인 구조물·시설·설비·밀도·주변환경 등에 대한 일정시점에서의 평균적 상태를 나타내는 종합지표로 하여 심리적 만족도를 제시함
최저주거기준의 규정마련 및 도입방안 연구	국토연구원 (1991)	주거기준의 모델로 앵글로색슨 모델을 선택하였으며, 제시안은 일종의 모델코드가 되어 이를 바탕으로 지역별로 각각의 특성을 반영하는 별도의 기준안을 작성함
	서울시정개발연구원 (1997)	우리나라의 주거기준의 요건 및 기본원칙을 수립하는데 연구목적을 두고, 저소득층의 다양한 주거요구 및 주거소비 형태를 반영하여 단위 거주실 구성을 위한 세부적인 내용분석을 통한 주거기준을 설정함
	국토연구원 (1997)	최저주거기준 설정의 필요성을 이론 및 유사사례를 통하여 검토하고 공공정책 대상으로서의 가구구성과 인원수에 따라 최저주거기준을 설정함
서민대상의 주거기준 달성방안 연구	국토연구원 (1999)	주거기준에 대한 기존연구의 검토를 통해 건설교통부의 주거기준 연구결과를 토대로 주거기준 미달가구 규모추정 및 특성파악을 통한 주거기준 활용방안을 제시함

4. 국외의 관련연구 동향

주거환경을 평가하는 주거기준은 국가마다 처해있는 상황에 따라 다르고 국가의 발전방향과 비전에 따라서 변화하게 된다. 이러한 측면에서 다른 나라의 주거기준에 대한 검토를 시도하고자 한다.

1) 미국의 주거기준

미국은 19세기말부터 20세기에 이르러 공영주택보다는 민간주택에 대한 규제, 민간 건설주택 및 수요자에 대한 금융지원을 주된 주택정책으로 하여 규제와 금융지원여부를 판정하는 기준으로 주택조례(Housing Code)가 발전하였다. 1941년 미국 볼티모어 시에서 최초로 주택조례 형태의 법령인 “Ordinance on the Hygiene of Housing”이 제정되었으며, 1949년 제정된 Housing Act는 유명한 “a decent home and a suitable living environment for every American family”의 개념을 선포하면서 주택조례(Housing Code)의 필요성을 더욱 강화하는 계기가 되었다. 이어 1952년에는 APHA(American Public Health Association)에 의해 “A proposed Housing Ordinance”가 제정되었는데, 이는 이후 미국의 많은 주에서 모델조례로 사용되었다. Housing Code는 여기에서 정한 기준에 적합한 주택만을 FHA의 금융지원을 받을 수 있도록 규정하는 방식으로 운영되는데 내용에 있어서는 위생·설비·구조 등 주택의 물리적 상태에 대한 규정이 대부분이며 주거면적기준에 관해서는 “1인당 거주면적”의 형태로 거주자의 공간사용 기준에 관한 내용이 간략히 포함되어 있다.

현재 미국내에는 다수의 모델조례가 존재하고, 지역별로 서로 다른 모델조례를 근거로 서로 다른 Housing Code를 시행하고 있는데, 유럽 각국 역시 정부에 의한 공영주택 건설을 축소하고 있는 추세속에서 주택의 수준을 향상시키기 위한 수단으로서 Housing Code 형태의 기준을 운용하는 국가가 증가하고 있다. 유럽의 경우 일반적인 건축규제와 별도로 Housing Code를 운영하는 나라는 프랑스·독일·이태리 등이 있다. 또한 일본에서 소위 “고규격 주택”·“고내구성 주택시스템” 등의 기준을 정하고 이 기준에 적합한 주택을 건설하거나 구입하는 경우에 융자금을 지원하는 것 역시 일종의 Housing Code라 할 수 있다.

2) 영국의 주거기준

영국은 주거기준을 주로 주택법(The Housing Act 1985)에서 제시하고 있으나 여러 조문에 거쳐 포괄적이고 추정적으로 규정되어 있다²⁾. 정책적 적용을 위한 세부내용은 환경(Department of Environment)에서 지침을 통해 제시한다. 부수적으로 공중보건법(The Public Health Act 1936)에 일부사항이 제시되고 있다. 영국에서는 가구를 대상으로 하지 않고 주택을 대상으로 주거기준을 설정하고 있다. 단, 과밀에 대해서는 주택법의 한 장에서 별도의 세부기준을 정하고 있다. 법령의 적용은 지방자치단체가 담당하고, 기준에 못 미치는 경우 정부의 보조금 및 융자금³⁾이 지급되지만 시정조치가 이루어지지 않을 경우 강력한 처벌조치가 내려진다.

3) 캐나다의 주거기준

캐나다의 주거기준은 주거시설수준·침실사용기준·지불능력을 포함하고 있다. 이들 기준에 대한 수준과 이를 추정하기 위한 지표(indicators)는 주택상황과 사회적 가치의 진전에 따라 변화한다. 경제성장·건설기술 진보가 그 사회에 수용가능한 최저수준을 증대시키며, 캐나다 저당주택공사(Canada Mortgage and Housing Corporation; CMHC)는 건설기술 및 자재개발을 위한 연구를 지원하고 있다. 또한, CMHC는 공공주택소요를 식별하기 위하여 새롭고 보다 나은 지표를 개발하고 좀 더 포괄적인 주택통계를 만들어 내는 데에 주력하였다. 주거시설수준으로 1970년대에는 기초적인 배관설비(냉온수·실내화장실·욕실 등) 부족만을 규정하였으나 점차 주요부분의 수선(major repairs : damp walls and ceilings, crumbling foundations, rotting porchs and steps, or corroded pipes)까지도 포함하였다. 1980년대에는 일반관리 및 가벼운 수선(regular maintenance and minor repairs)까지도 포함시켰다. 이상적으로는 전문가가 난방·환기·배관·전기 등의 시설을 종합적으로 평가해야 하나 조사비용이 높고 조사하기가 어려워 그 대신 거주자가 수선의 필요성에 답하는 간단한 방법이 이용되었다. 응답자가 용이하도록 질문지는 일반관리 및 가벼운 수선, 주요부분의 수선 등에 대한 자세한 보기를 제공하고 있다.

침실사용 기준은 예전에는 국제비교를 위해 고안된 간단한 지표, 예를 들면 방당 가구원수가 침실사용기준을 측정하기 위한 지표로 사용되었으나 1980년대에는 가구규모

2) 영국의 주택법은 1985년 이후에도 수차례 개정되었으나, 주거기준에 대한 사항은 개정되지 않았음.

및 가구구성 등이 National Occupancy Standard(NOS)에 포함되었다. 지불능력은 가구 소득 중 주거비로 지출할 수 있는 최대비율로 추정한다. 초기에는 소득의 25%로 설정되었는데, 이는 지난 세기 미국의 동부에서 통용되고 있는 일반적인 대출관행을 적용한 것으로 4주 중 한주의 주급을 주거비로 쓴다는 가정이다. 최근에는 소득 중 30%를 대출원금·이자·세금으로 지출하는 것으로 인식되고 있으며 1986년 CMHC와 지방정부는 사회주택의 소유가구로서 30%를 지불능력으로 간주하는데 합의하였다.

4) 일본의 주거기준

일본은 1973년 제3차 주택건설 5개년계획에서 최저주거수준과 평균거주수준 등을 책정하는 등 주거기준을 최초로 도입하였다. 물론 이전에도 주택영단 등에서 신규주택공급을 위한 주택설계기준이 작성·운용되어 왔으나 정부에 의해 공식적으로 제도화된 것은 아니었다. 최저주거수준과 유도주거수준 등 일본의 주거수준은 특정 법령에서 규정되어 있지 않으며, 개별가구의 주거수준을 반드시 그 기준이상으로 향상·유지시켜야 한다는 법적인 강제성도 띄지 않는다. 또한 최저거주수준 이하에 거주하는 가구에 대해 개별적으로 직접적인 주거지원시책을 적용하지 않는다. 그러나 일본의 주거기준은 주택정책 수립에 있어서 중요한 정책지표로 활용되고 있다. 일본의 주택건설계획법은 건설성이 1966년 이후 매5년마다 주택건설 5개년 계획을 수립하고 있는데, 최저거주수준 및 유도거주수준은 주택건설 5개년 계획에서 설정되고 있다. 주택건설 5개년 계획에서는 자력으로는 최저주거수준을 확보하기가 곤란한 계층에 대한 주택공급을 위하여 국가 및 지방자치단체는 공공주택을 공급토록 해야 하며, 유도거주수준 목표를 달성하기 위하여 공공주택 및 민간주택에 대한 다양한 시책을 강구토록 하고 있다.

5) 독일의 주거기준

독일은 영국·미국과는 달리 국민복지를 주관점으로 한 Housing Act에 해당하는 법이 마련되어 있지 않으며, 한국이나 일본과 유사하게 주택건설법이 있어 주택건설촉진을 주요 관점으로 접근하고 있다. 이는 독일이 2차 세계대전을 겪는 과정에서 많은 주택이 파괴됨에 따라 주택부족문제 완화가 가장 중요한 정책과제였기 때문인 것으로 판단된다. 또한 독일에는 영국과 미국에서와 같이 별도의 법령이나 규정을 마련하여 최소한의 주거수준을 확보하기 위한 기준을 설정하여 놓고 있지 않다. 다만 건축법과 독일공업표준에서 주택의 최소기준 및 최소한의 점유기준 등이 단편적으로 제시되고

있다. 이와 더불어 공공지원을 받는 주택에 대해 일부 최소기준이 제시되고 있으나, 순수민간주택에 대해서는 이와 같은 규정의 제한을 받지 않는다.

제3절 주거와 주택의 미래

미래의 주택에 대한 연구는 “주거와 주택”에 의하면 ‘주거와 주택의 미래는 인간의 의지로 창조되는 것이기 때문에 미래 주거와 주택의 모습이 어떻게 될 것인지를 알고 싶다면, 새로운 변화의 양상이 무엇이며, 전문가들은 어떻게 대응하는지를 살펴봄으로써 미래를 그릴 수 있을 것이다.’라고 정의하고 있다. 미래의 주택에 대해서 미래생활과 라이프스타일을 언급하고 있다.

1. 절제된 소비사회 도래

1970년대와 80년대 고도성장의 신화에도 불구하고 그 부작용 또한 적지 않았다. 특히, IMF경제위기를 맞게 되었고 성장은 급격히 둔화되었으며, 사회 여러 분야에서 위기가 왔다. 실업과 가정의 파괴 등 다양한 문제가 발생했다. 이러한 상황에서 실업의 증가, 구매력 감소 때문에 소비자체를 줄이고 합리화하는 절제된 소비구조가 형성되기 시작했다. 또한 소비의 양극화 및 주택수요의 분화가 우려된다. 자산이 많은 자와 가지지 못한 자와의 차이가 현격해지고, 격차가 갈수록 커지고 있다. 따라서 중·저소득층을 위해서는 주택규모의 축소 공급이 필요할 것이다. 그리고 자가 주택의 구입이 계속적으로 어려워진다면 자가를 기피하는 현상이 발생할 수도 있다.

2. 지방화 진전

세계화의 진행과 동시에 지방화도 이루어지고 있다. 선택과 집중의 논리와 공공기관 지방이전 등의 일련의 과정에 의해서 지방화가 정착되고 있다. 이에 따라 지방정부의 주택정책기능의 강화가 이루어지게 되며, 주택정책의 추진을 위한 재원조달을 위해 조세부담 능력을 지닌 중산층을 유치할 수 있는 정책이 마련될 것이다. 미래에는 지방정

부 중심으로 주거환경개선과 관련된 정책개발, 그리고 중산층 중심의 질 높은 주택단지 건설이 이루어질 것이다.

3. 인구와 가족구조 변화

기본적으로 출산율³⁾의 저하와 전통적인 가족중심의 가구가 교통발달·세계화·지방화 등의 추세에 부응하여 가구원수가 줄어드는 핵가족화가 진행되는 단독가구도 증가하고 있다. 1990년 평균가구원수는 가구당 3.7명 이었으나 2001년에는 3.16명으로 줄어들었고, 2010년에는 2.9명으로 줄어들 전망이다. 또한 노령인구가 증가함에 따라 노인주택 수요와 주택의 건강관리기능 요구가 커지게 된다. 독신가구도 늘어날 것으로 전망된다. 이들은 특히 도심지를 선호하고 도시가 제공하는 기회의 다양함을 마음껏 향유하려 한다.

4. 정보화 진전

정보화의 진전과 이를 지원하는 IT기술과 산업의 발전은 주택과 주거공간에도 여러 가지 변화를 가져올 것이다. 특히 2011년으로 계획된 광역종합 정보통신망이 구축되면 주택내부에 정보기능을 수용할 수 있는 공간과 시설·설비가 요구된다. 이러한 기술적 인프라가 구축되면 주택의 자동화(home automation)가 가속화되고, 지능형 주택(intelligent house)이 증가하게 된다.

5. 소비 패러다임 변화

성장위주와 외형 일변도에서 탈피하여 개성과 합리가 함축된 성숙된 사회로 소비패턴이 변화할 것이다. 이러한 상황에서는 주택의 불필요한 요소들이 제거되고, 다양한 주택유형과 함께 기능이 다양한 주택들이 출현하게 된다.

3) UN에서 발표한 2009년 '세계인구현황보고서'에 따르면 우리나라는 합계출산율이 1.22를 기록했다"

<표 II-2> 소비패턴의 변화와 주택수요 양태

1980·1990년대	2000년대	2000년대 이후
대량소비시대	절제·양극화된 소비시대	주택수요 양태
<ul style="list-style-type: none"> ○ 소비욕구의 획일성 ○ 대량생산·표준화 상품요구 (TV·승용차·아파트) ○ 발전·건설 우선 ○ 유년인구 증가 ○ 여성노동력의 도시화 집중 ○ 핵가족화 ○ 구매력증가 가속화 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 다양한 계층화와 욕구분화 : 고도소비층·절제검약층 양립 ○ 첨가기능형 제품 ○ 수요증가 ○ 서비스 수준의 국제화 ○ 환경지향적 ○ 인구의 고령화 ○ 여성노동력 증가와 다양화 ○ 독신자 증가와 다양화 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택규모·질의 차별화 ○ 다양한 주택형·기능요구 ○ 재택근무가능, 주택·SOHO형 주택수요 증가 ○ 주문주택·옵션제도의 수요증가 ○ 전원주택·목조주택·경사지주택 ○ 1실 주택 수요증가 ○ 임대주택 수요증가 ○ 주택의 개보수 수요증가

제4절 주생활 개념의 변화

1. 소유에서 사용으로 의식변화

우리나라 사람들의 인식은 대부분의 경우 주택을 소유의 중심으로 생각하는 가치관이 형성되어 있다. 그러나 소비패턴의 합리화가 시도되면서 주거공간의 진정한 의미는 거주성의 강조와 주택이 지닌 상징성을 강조하게 될 것이다. 주택의 자산적 가치에 치중하는 투자대상의 논리에서 생활의 질적 만족을 충족시키고자 하는 사용가치를 중시하는 경향이 나타나고 있다. 이러한 경향을 뒷받침할 수 있는 사회적 기반시설이 임대주택이다. 자신의 생활에 적합한 주거공간을 필요에 따라 편리한 곳에서 선택할 수 있고, 생활여건이 변화하면 손쉽게 이사할 수 있다는 점에서 임대주택이 미래사회의 대도시 공간에서는 중심적인 주거형태로 확산될 것이다.

물론 미래사회에서 모든 사람의 가치관이 자가를 벗어나 임대로 옮겨간다는 것은 아니다. 자가 주택의 소유는 그 나름의 값어치를 지닌다. 그러나 미래에는 자신의 필요성을 도외시한 맹목적인 주택 소유 욕구는 사라지면서 소비자의 생활 형태에 적합한 주거생활을 가능케 해주는 임대주택의 사회적 가치가 더욱 증가할 것이며, 이러한 맥락에서 주택을 구매·소비·교체하는 움직임이 활발해질 것이다.

2. 획일에서 개성으로 의식변화

우리나라의 경제가 발전하면서 일반적인 상품의 고급화·다양화·개성화가 진행되면서 소비자의 욕구가 다양해지고 이를 충족시키기 위한 마케팅이 발전하면서 소비자의 상품선택 기회가 넓어졌고, 그만큼 소비자의 욕구를 충족시켜주고 있다. 그러나 주택은 공급부족 상태가 지속되었기 때문에 주택건설업체는 소비자의 선호나 특별한 요구를 파악하거나 대응할 필요가 없었다.

그러나 소비자의 개성화를 촉진하는 변화에 의해서 개인의 특별한 생활방식을 고수할 수 있도록 주택의 기능과 주거공간의 의미를 더욱 강조하게 되었다. 거주자의 개성적인 라이프 스타일을 충실하게 표현할 수 있는 주거생활이 나타나 주거공간이 바로 자아의 표현이나 구현의 장이 될 수 있음을 의미하는 것이다. 미래의 주거생활은 주택의 투자가치, 기능적 편리성과 같은 물리적인 만족을 중시하던 입장에서 개인적 가치나 정서적 측면에서의 만족을 중시하는 입장으로 변화해 간다.

3. 쉼터에서 쾌적성 추구로의 의식변화

주택은 외부로부터 생물적 존재인 인간을 지켜주는 공간이다. 따라서 미래의 주거생활은 쾌적성의 추구가 오늘날 보다 더 큰 과제가 될 것이다. 쾌적성은 1차적으로는 최저주거기준의 달성이 전제되고, 2차적으로는 개인적 특수성을 모두 반영하여야 할 것이다. 주택은 그 다양성으로 인해 쾌적성을 단순히 정의하기는 곤란하다. 주거에 대한 인간의 쾌적성에 관한 욕구를 충족시키기 위해서는 교통문제, 환경문제, 근린생활시설 등과 같이 개인적인 노력의 범주를 벗어나 공공의 해결 노력이 요구되기도 한다. 또한 개인의 쾌적성을 극대화하기 위해서 이에 소요되는 비용의 부담이 전제되기 때문에 개인의 경제적 여건에 따라 쾌적하지 못한 공간에서의 거주가 불가피할 수도 있다. 그러나 이와 같은 제약에도 불구하고 주거생활에서 쾌적성을 추구하려는 경향은 꾸준히 진행되고 있다.

이런 맥락에서 주택의 기능이 다양해진다. 이제까지의 주택의 기능은 휴식·수면·세면·배설·조리와 같은 생리적인 요건과 가족간의 단란함과 이웃간 교류와 교육 등의 기능이 중심이었고, 생활여건의 개선이 전제되는 생활의 여유와 쾌적성을 가져다주는 기능은 부수적인 것으로 간주되었다.

Ⅲ. 제주특별자치도 주거현황 분석

제1절 주택관련 일반적인 지표 분석

1. 주택 지표 비교

우리나라의 주택보급율은 2003년 기준 101.2%로 나타나고 있다. 일본은 1998년에 113.3%, 미국은 2000년에 111.3%, 영국 2001년에 103.2%, 프랑스는 1999년에 120.5%에 달하고 있다.

<표 Ⅲ-1> 세계 각국의 주택관련 지표 비교

구 분	보급률 (%)	자가점유 비율(%)	주택당 면적(m ²)	1인당 주거면적(평)	평균 가구원수	주택수/ 1천인	주택가격/소득 (배)(PIR)	공가율 (C/O)
한 국	86.1('95) 96.2('00) 101.2('03)	53.3('95) 54.2('00)	80.7('95) 81.7('00)	5.2('95) 6.1('00)	3.3('95) 3.1('00)	215('95) 249('00)	6.2('03) 5.0('00) * 5.7('01) (서울)	4.5('00) 3.8('95)
일 본	113.3('98)	59.8('98)	92.4('98)	8.9('80)	-	399('98)	6.8('95) * 5.6('01) (도쿄)	11.5('98)
미 국	111.3('00)	60.7('01)	187.8('95)	16.9('89)	-	419('95)	3.9('98) * 2.7('01) (뉴욕)	10.0('00)
영 국	103.2('01)	69.3('01)	85.0('96)	12.2('91)	2.5('91)	417('00)	3.4('95) * 4.7('01) (런던)	3.6('00)
프랑스	120.5('99)	54.3('96)	88.0('96)	12.0('90)	2.6('90)	490('00)	6.5('94)	6.9('99)
독 일	100.6('01)	40.9('01)	86.7('98)	14.4('89)	2.3('91)	445('00)	6.1('94)	7.5('98)
덴마크	106.0('96)	51('99)	108.8('00)	11.6('89)	-	467('00)	-	3.9('00)
네덜란드	97.0('96)	52('99)	98.0('95)	-	-	415('00)	* 7.8('01) (암스텔담)	1.2('99)
싱가폴	112.0('90)	92.8('03)	24.6('90)	4.2('78)	3.7('00)	-	-	-

자료) 통계청 총 인구·가구·주택 조사, 주택공사 주택통계편람, 국민은행 주택금융실태조사(2003), UN-HABITAT Global Urban Indicators Database(도시별 PIR), 주택도시연구원 주택보급률지표 개선방안 연구.

우리나라의 주택관련 지표들은 다른 나라와의 비교에서 수치상으로 양호하게 나타나고 있다. 그러나 주택관련 지표 수치가 높다고 질적 수준이 높다고는 할 수 없다. 우리나라의 전국과 수도권 서울의 연도별 주택보급율을 보면 서울은 아직도 주택보급율과 주택수에서 평균에 비해서 많이 부족함을 알 수 있다.

<표 III-2> 우리나라 연도별 주택보급율

(단위 : %, 천가구·천호)

	전국			수도권			서울		
	보급율	주택수	가구수	보급율	주택수	가구수	보급율	주택수	가구수
1970	78.2	4,360	5,576	64.5	1,057	1,638	56.8	584	1,029
1975	74.4	4,734	6,367	62.1	1,293	2,081	56.3	744	1,321
1980	71.2	5,319	7,470	60.2	1,646	2,732	56.1	968	1,724
1985	69.8	6,105	8,750	59.7	2,089	3,502	55.3	1,176	2,126
1990	72.4	7,357	10,167	63.3	2,798	4,423	57.9	1,458	2,518
1995	86.0	9,570	11,133	76.7	3,860	5,032	68.0	1,728	2,541
2000	96.2	11,472	11,928	86.1	4,731	5,494	77.4	1,973	2,548
2001	98.3	11,892	12,099	88.6	4,966	5,605	79.7	2,032	2,550
2002	100.6	12,358	12,286	91.6	5,239	5,719	82.4	2,103	2,551
2003	101.2	12,669	12,515	92.8	5,431	5,855	86.3	2,203	2,553
2004	102.2	12,988	12,714	93.9	5,614	5,979	89.2	2,278	2,554
2005	105.9	13,223	12,491	96.8	5,782	5,976	89.7	2,322	2,588
2006	107.1	13,534	12,634	96.9	5,901	6,099	91.3	2,370	2,597
2007	108.1	13,793	12,760	96.9	6,015	6,207	91.8	2,391	2,605
2008	109.9	14,169	12,891	98.3	6,209	6,319	93.8	2,451	2,613

2. 주택보급률 관련

우리나라의 시도별 주택보급율과 주택현황을 살펴보면 서울의 주택보급율이 가장 낮고 수도권과 대도시들이 낮게 나타나고 있다. 이 현상은 자가가 아닌 전세나 월세 등의 임대형태로 주택을 소요한 가구가 많은 지역은 서울이 가장 많고, 대도시에서 강하게 나타나고 있다.

이는 주택보급율이 낮지만 경제활동의 근거가 되고 집적에서 파생되는 여러 고용의 기회 등과 교육여건 우수 및 각종 및 문화생활의 향유할 수 있는 등의 장점을 누리기 위한 형태로 보여진다.

<표 III-3> 시도별 신주택보급률

(단위 : 천호, 천가구, %)

구분	'05년도 (인구주택총조사)			'06년도(추계)			'07년도(추계)			'08년도(추계)		
	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률
전국	15,887.1	15,622.5	98.3	16,105.0	15,977.7	99.2	16,363.6	16,294.8	99.6	16,618.9	16,733.1	100.7
수도권	7,462.1	7,165.0	96.0	7,628.1	7,301.9	95.7	7,812.9	7,419.0	95.0	7,994.4	7,624.7	95.4
서울	3,309.9	3,102.2	93.7	3,349.7	3,151.1	94.1	3,403.2	3,172.3	93.2	3,453.6	3,231.7	93.6
부산	1,186.4	1,161.0	97.9	1,189.8	1,187.0	99.8	1,199.8	1,198.1	99.9	1,209.5	1,209.4	100.0
대구	814.6	779.7	95.7	817.4	793.7	97.1	823.4	816.9	99.2	829.3	853.9	103.0
인천	823.0	815.3	99.1	839.5	825.5	98.3	857.4	851.3	99.3	875.2	872.4	99.7
광주	460.1	437.8	95.2	467.5	456.5	97.7	473.6	470.0	99.2	479.6	486.6	101.5
대전	478.9	464.5	97.0	488.6	480.5	98.3	497.9	491.7	98.8	507.1	499.4	98.5
울산	339.1	337.5	99.5	340.6	343.6	100.9	346.9	357.1	102.9	353.3	370.6	104.9
경기	3,329.2	3,247.5	97.5	3,439.0	3,325.4	96.7	3,552.4	3,395.5	95.6	3,665.6	3,520.6	96.0
강원	520.6	541.5	104.0	522.2	560.5	107.3	524.8	571.6	108.9	527.5	582.7	110.5
충북	505.2	520.1	102.9	509.5	536.1	105.2	514.6	553.0	107.5	519.7	568.0	109.3
충남	659.9	685.3	103.8	668.5	715.9	107.1	678.5	737.5	108.7	688.5	761.1	110.5
전북	620.0	638.4	103.0	617.5	653.4	105.8	616.7	666.2	108.0	616.2	682.1	110.7
전남	666.3	692.3	103.9	660.6	700.2	106.0	658.1	709.7	107.8	655.8	720.5	109.9
경북	938.8	965.4	102.8	944.1	985.4	104.4	948.8	1,014.6	106.9	953.5	1,047.8	109.9
경남	1,056.0	1,062.1	100.6	1,069.6	1,086.1	101.5	1,083.5	1,111.1	102.5	1,097.6	1,145.7	104.4
제주	179.2	172.0	96.0	181.2	177.0	97.7	184.0	178.3	96.9	186.8	180.6	96.7

** : 천단위 기준으로 산정

신주택보급률 산정방식⁴⁾은 주택수/(총인구수÷1,000)이며, 표 III-4에서 보는 바와 같이 '05년 현재 279.7호/천인으로 '00년 248.7호/천인에 비해 31호/천인 증가하였다. 시도별 신주택보급률 비교에서 보듯이(표 III-3 참조) 제주지역의 경우는 타시도에 비해서 아직도 상대적으로 주택보급률이 낮다.

4) 인구 천인당 주택수는 주택보급률과 같이 주택보급의 양적지표이며, 가구가 아닌 인(人)별로 주택보급을 측정하므로 1인가구, 비혈연가구 등을 제외하고 산정되는 주택보급률의 한계보완 가능

<표 III-4> 전국 및 수도권 주택수

(단위 : %, 천가구, 천호)

연 도	전 국			수 도 권			서 울		
	인구수	주택수	주택수/ 인구천명	인구수	주택수	주택수/ 인구천명	인구수	주택수	주택수/인구 천명
'70	30,882	4,360	141.2	8,730	1,057	121.1	5,433	584	107.4
'75	34,707	4,734	136.4	10,929	1,293	118.3	6,890	744	108.0
'80	37,436	5,319	142.1	13,298	1,646	123.8	8,364	968	115.7
'85	40,448	6,104	150.9	15,820	2,090	132.1	9,639	1,176	122.0
'90	43,411	7,357	169.5	18,586	2,798	150.6	10,613	1,458	137.4
'95	44,609	9,570	214.5	20,189	3,859	191.2	10,231	1,728	168.9
'00	46,136	11,472	248.7	21,354	4,731	221.6	9,895	1,973	199.4
'05	47,279	13,223	279.7	22,767	5,782	254.0	9,820	2,322	236.4

※ '05년 다가구 구분 거처 반영시(호수로 계산시) 천인당 주택수 : 330.4호

3. 인구주택총조사 관련

2005년 인구주택총조사 결과 주요내용으로는 2005년 11월 1일 현재 우리나라의 총가구는 15,988천 가구로 2000년에 비해 11.1% 증가되었다.

<표 III-5> 전국 총가구수 추이

	2000년	2005년	증감(률)
총가구	14,391	15,988	1,597(11.1%)
· 일반가구	14,312	15,887	1,575(11.0%)
· 집단가구	14	17	2(15.1%)
· 외국인가구	65	85	19(29.8%)

4인 이상 가구는 감소한 반면 1인가구, 2인가구는 큰 폭으로 증가하였다. 평균가구원수는 2000년(3.12명)에 비해 0.24명이 줄어든 2.88명으로 나타났다. 1인 가구는 3,171천 가구로 2000년에 비하여 42.5% 증가하였다.

<표 III-6> 전국 가구의 가구원수 현황

(단위 : 천가구, %)

		계	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상	평균 가구원수
전국	2000년	14,312 (100.0)	2,224 (15.5)	2,731 (19.1)	2,987 (20.9)	4,447 (31.1)	1,443 (10.1)	345 (2.4)	134 (0.9)	3.12
	2005년	15,887 (100.0)	3,171 (20.0)	3,521 (22.2)	3,325 (20.9)	4,289 (27.0)	1,222 (7.7)	267 (1.7)	93 (0.6)	2.88
	증 감 (증감률)	1,575 11.0	946 42.5	790 28.9	338 11.3	-158 -3.6	-221 -15.3	-78 -22.6	-42 -31.0	-0.24

단독주택에 살고 있는 가구가 44.5%, 아파트 41.7%, 다세대주택 7.4% 순 이었다. 2000년에 비해 아파트, 다세대주택에 거주하는 가구는 증가한 반면, 단독주택과 연립주택 등은 감소하였다.

<표 III-7> 전국 가구유형의 현황

(단위 : 천가구, %)

	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대 주 택	영업용 건물내 주택	주택이외의 거처
2000년	14,312	7,103	5,238	836	458	593	84
2005년	15,887	7,064	6,629	527	1,168	282	217
증감(2000~2005)	1,575	-39	1,391	-309	710	-311	133
(증감률)	11.0	-0.5	26.6	-37.0	155.1	-52.5	157.1

전국 가구의 소유 형태 현황으로는 자기집에 살고 있는 가구가 55.6%, 전세 22.4%, 월세 19.0% 였다.

<표 III-8> 전국 가구의 소유형태 현황

	계	자가	전세	월세	무상
가구수(천가구)	15,887	8,828	3,557	3,012	490
구성비(%)	(100.0)	(55.6)	(22.4)	(19.0)	(3.1)

<표 III-9> 주택 유형별 현황

(단위 : 천호, %)

구 분		계		단독주택		아파트		연립주택		다세대 주택		비거주용 건물내주택	
전국	2000	11,472	(100.0)	4,269	(37.2)	5,480	(47.8)	850	(7.4)	472	(4.1)	401	(3.5)
	2005	13,223	(100.0)	4,264	(32.2)	6,963	(52.7)	559	(4.2)	1,229	(9.2)	209	(1.6)
	증감	1,750	-	-6	-	1,483	-	-291	-	757	-	-193	-
	(증감률)	15.3	-	-0.1	-	27.1	-	-34.3	-	158.0	-	-48.0	-
서울	2000	1,973	(100.0)	498	(25.3)	1,011	(51.2)	221	(11.2)	183	(9.3)	60	(3.1)
	2005	2,322	(100.0)	456	(19.6)	1,259	(54.2)	147	(6.3)	431	(18.5)	30	(1.3)
부산	2000	830	(100.0)	270	(32.6)	439	(52.8)	60	(7.3)	33	(3.9)	28	(3.4)
	2005	967	(100.0)	261	(26.9)	555	(57.4)	41	(4.2)	93	(9.7)	17	(1.8)
대구	2000	545	(100.0)	181	(33.3)	311	(57.1)	16	(3.0)	17	(3.1)	20	(3.6)
	2005	609	(100.0)	178	(29.3)	366	(60.1)	8	(1.2)	45	(7.4)	12	(2.0)
인천	2000	632	(100.0)	121	(19.2)	345	(54.6)	83	(13.2)	66	(10.4)	16	(2.6)
	2005	724	(100.0)	114	(15.7)	396	(54.8)	22	(3.0)	184	(25.2)	8	(1.2)
광주	2000	338	(100.0)	93	(27.6)	229	(67.7)	4	(1.2)	1	(0.2)	11	(3.3)
	2005	379	(100.0)	96	(25.3)	269	(70.9)	5	(1.4)	4	(1.0)	5	(1.4)
대전	2000	334	(100.0)	85	(25.6)	200	(60.1)	30	(8.9)	7	(2.2)	11	(3.4)
	2005	380	(100.0)	89	(23.5)	242	(63.8)	16	(4.2)	27	(7.1)	5	(1.4)
울산	2000	239	(100.0)	63	(26.3)	148	(62.0)	13	(5.3)	7	(2.9)	8	(3.6)
	2005	277	(100.0)	67	(24.1)	177	(64.1)	9	(3.1)	18	(6.5)	6	(2.3)
경기	2000	2,126	(100.0)	506	(23.8)	1,202	(56.6)	251	(11.8)	110	(5.2)	57	(2.7)
	2005	2,736	(100.0)	522	(19.1)	1,708	(62.4)	154	(5.6)	320	(11.7)	32	(1.2)
강원	2000	458	(100.0)	228	(49.9)	181	(39.5)	24	(5.3)	2	(0.5)	22	(5.1)
	2005	494	(100.0)	235	(47.7)	220	(44.5)	23	(4.6)	4	(0.9)	11	(2.3)
충북	2000	422	(100.0)	203	(48.0)	180	(42.6)	20	(4.7)	3	(0.8)	17	(4.1)
	2005	456	(100.0)	208	(45.5)	217	(47.5)	17	(3.7)	6	(1.4)	8	(1.8)
충남	2000	585	(100.0)	334	(57.1)	190	(32.4)	30	(5.1)	8	(1.4)	23	(4.2)
	2005	635	(100.0)	336	(53.0)	246	(38.7)	24	(3.7)	18	(2.9)	11	(1.7)
전북	2000	569	(100.0)	303	(53.2)	227	(39.9)	15	(2.6)	2	(0.4)	22	(4.0)
	2005	598	(100.0)	299	(50.1)	271	(45.3)	15	(2.5)	4	(0.6)	9	(1.5)
전남	2000	647	(100.0)	426	(65.8)	175	(27.1)	13	(2.0)	2	(0.3)	31	(4.9)
	2005	671	(100.0)	424	(63.2)	216	(32.1)	13	(2.0)	5	(0.8)	12	(1.8)
경북	2000	825	(100.0)	468	(56.7)	276	(33.5)	30	(3.7)	11	(1.3)	39	(4.9)
	2005	878	(100.0)	474	(54.0)	328	(37.4)	28	(3.2)	28	(3.2)	19	(2.2)
경남	2000	822	(100.0)	412	(50.1)	342	(41.5)	27	(3.3)	11	(1.3)	31	(3.8)
	2005	943	(100.0)	421	(44.7)	455	(48.3)	26	(2.7)	24	(2.5)	17	(1.8)
제주	2000	128	(100.0)	77	(60.5)	23	(18.3)	12	(9.2)	9	(7.4)	6	(4.8)
	2005	153	(100.0)	82	(53.1)	37	(24.3)	12	(7.9)	18	(11.9)	4	(2.7)
	2008	144	(100.0)	86	(53.9)	42	(26.5)	12	(7.9)	18	(11.7)	-	-

제2절 제주특별자치도의 인구·가구·주택 현황

제주특별자치도의 가수수와 주택수를 인구주택 총조사보고서를 근거로 검토한 결과 인구는 2000년도에서 2005년 2008년까지 점진적인 증가를 보이고 있다. 도내 비교에서는 제주시의 인구는 증가하고 있지만 서귀포시의 경우는 감소하고 있어 도내에서 사회적인 증가요인보다는 도내의 인구이동이 나타나고 있다.

<표 III-10> 인구가구주택수 현황

(단위 : 인·가구·호)

구 분	2000			2005			2008		
	인구수	가구수	주택수	인구수	가구수	주택수	인구수	가구수	주택수
전국	46,136,101	14,311,807	10,959,342	47,041,434	15,988,274	13,222,641	49,540,367	-	-
제주특별자치도	542,368	133,265	129,369	559,747	138,055	153,406	560,618	144,431	160,803
제주시	378,762	92,965	89,312	402,254	101,122	110,141	407,498	108,004	115,582
서귀포시	163,606	40,300	40,057	157,493	36,933	43,265	153,120	36,427	45,221

자료) 인구주택 총조사 보고서, 각년도. 외국인 제외, 2000년도 북제주군은 제주시, 남제주군은 서귀포시에 포함

제주특별자치도내 주택유형 현황을 살펴보면 2002년 이후 단독주택은 다소 감소하는 추세이고 공동주택의 비율은 높아지고 있다. 신규로 공급되는 주택의 대부분이 공동주택이라서 공동주택의 비율이 높아질 것이다.

<표 III-11> 주택유형 현황

(단위:호)

	가구수1)	주택수	단독주택 (다가구주택 포함)	아파트	연립주택	다세대주택
2002	142,093	141,131	86,117(1,191)	29,384	12,414	13,216
2003	145,681	146,964	86,877(1,849)	31,465	13,205	15,417
2004	149,090	150,998	87,199(10,640)	33,452	13,632	16,715
2005	138,055	153,406	85,724(10,888)	37,222	12,164	18,296
2006	140,192	157,998	81,901(30,096)	40,923	12,324	18,641
2007	142,180	158,998	86,229(30,427)	41,547	12,477	18,745
제주시	105,596	114,760	54,488(25,872)	35,159	9,168	15,945
서귀포시	36,584	44,238	31,741(4,555)	6,388	3,309	2,800

주 : 1) 가구수는보통가구임(보통가구=일반가구-단독가구-비혈연가구)

2) 2005년도는 인구주택총조사 결과에 의한 건설교통부에서 공표한 자료임

자료 : 제주특별자치도 통계연보 각연도

IV. 제주특별자치도민 주거의식 조사·분석

제1절 주거의식 설문조사 개요

1. 설문조사의 개요와 내용

제주특별자치도민의 주거환경 만족도를 조사하여 주택에 대한 만족도와 지역환경에 대한 만족도분석 등 주거환경전반에 대한 만족도를 조사하였다. 설문조사는 소정의 교육을 이수한 면접원에 의한 1:1개별면접조사로 진행하였다. 회수한 설문지는 데이터를 입력하고 빈도분석·교차분석을 실시하여 주택정책 방향과 도시관리 차원의 시사점을 도출하였다. 설문분석 프로그램은 사회통계패키지인 SPSS 14.0을 활용하여 빈도분석과 교차분석을 실시하였다.

<표 IV-1> 설문조사 주요내용

구 분	질 문 내 용
현재주택유형 및 선택이유	주택 소유형태·현주택 거주기간·현주택 만족도·현주택 선택이유·현주택 유형
현주택 만족도	원하는 단지내 공간·이웃과 친밀공간·녹지공간 만족도
주거환경만족도	통근편리성·자녀교육환경·공공시설 이용편의성·대형마트 이용편의성·공원 및 녹지공간 이용편리성·단지 외부공간 쾌적성·주차공간 편리성·보행환경·주변경관 만족·현재 주택매매가격·주택의 향후가치·방법치안 상태·재해예방 및 대처, 기혼인 경우 자녀수
주거지 이전의향	이전(以前) 거주 주택유형·이전(以前) 소유형태·향후 거주 주택유형·향후 소유형태·준공년도·희망매매가·이전 희망지역·이전 희망지역으로 이주이유
공동체 의식	주민조직 참여여부·주민조직 도움여부·지역문제 해결 위한 필요한 방법·이웃간 교류만족도·사생활보호 만족여부·이웃과의 공동체의식 만족상태

2. 조사개요

- 조사기간 : 2009. 8. 25 ~ 2009. 9. 7
- 조사부수 : 511부
- 조사주체 : 제주발전연구원 사회조사센터

1) 표본설계(Sample Design)

- (1) 모집단(Population) : 제주시민
- (2) 표본추출방법 : 임의 편의추출
- (3) 표본 크기(Sample size) : 511부
- (4) 조사 방법 : 면접원에 의한 1:1개별면접조사
- (5) 자료수집 도구 : 구조화된 설문지
- (6) 실사 기간 : 2009. 8. 25 ~ 2009. 9. 7
- (7) 조사장소 : 제주 전지역

2) 실사설계(Fieldwork Design)

면접원 선정	본 연구원에 등재된 전문면접요원 중 본 조사에 적합한 면접원 선발
면접원 훈련	1일간에 걸쳐 Quota작성법, 면접방법, 검증방법 등에 대한 교육과 5부의 연습면접을 통하여 질문지와 면접방법 숙지, 문제점을 조기에 발견하여 개선함으로써 비표본오차(Non-Sampling Error)를 최소화
면접진행 및 통제	본 면접 진행 및 통제는 1명의 전문 실사통제 책임자(Supervisor)가 매일 현장에서 면접원을 통제하고, 당일에 배부, 회수, 검토하는 1일 통제체제를 유지하여 면접원에 의한 오차 최소화
검증조사	당일 완성된 질문지 중 5%의 질문지를 무작위로 추출하여 전문검증요원이 면접사실 및 특정질문에 대한 응답을 재확인하여 단 1부라도 허위사실이 발견되는 경우 당해 면접원의 전 질문지 무효화를 통해 설문지 응답의 신뢰성 확보

3) 자료 분석(Data Analysis)

- 검증을 거쳐 완성된 질문지는 Editing, Coding, Punching 과정을 거쳐 사회

과학을 위한 패키지인 SPSS PC+ 14 (Statistical Package for the Social Science) Program으로 전산처리

4) 분류(분석) 변수(Analysis Variables)

- 성별, 연령, 직업, 학력, 거주지, 월 평균 가계소득 등

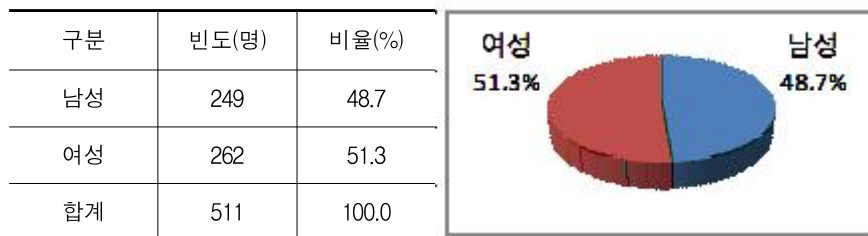
제2절 설문분석

1. 설문응답자의 일반사항

□ 응답자의 성별

인구통계적 특성을 성별로 살펴보면 총551명 중에서 여성 262명(51.3%), 남성 249명(48.7%) 순으로 나타났다.

<표 IV-2> 응답자의 성별

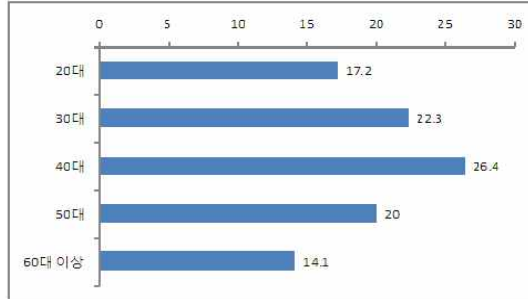


□ 응답자의 연령

조사대상 응답자들을 연령별로 살펴보면 총응답자 511명중에서 40대 135명(26.4%), 30대 114명(22.3%), 50대 102명(20.0%), 20대 88명(17.2%), 60대 이상 72명(14.1%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-3> 응답자의 연령

구 분	빈도(명)	비율(%)
20대	88	17.2
30대	114	22.3
40대	135	26.4
50대	102	20.0
60대 이상	72	14.1
합계	511	100.0

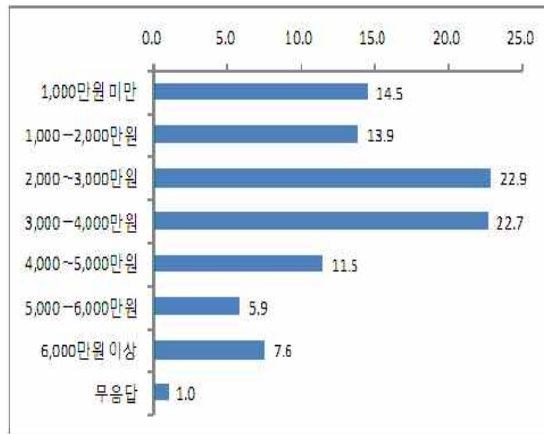


□ 가구의 연간수입

조사대상 응답가구들의 연간수입을 살펴보면 2,000~3,000만원 117명(22.9%), 3,000~4,000만원 116명(22.7%), 1,000만원 미만 74명(14.5%), 1,000~2,000만원 71명(13.9%), 4,000~5,000만원 59명(11.5%), 6,000만원 이상 39명(7.6%), 5,000~6,000만원 30명(5.9%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-4> 가구의 연간수입

구분	빈도(명)	비율(%)
1,000만원 미만	74	14.5
1,000~2,000만원	71	13.9
2,000~3,000만원	117	22.9
3,000~4,000만원	116	22.7
4,000~5,000만원	59	11.5
5,000~6,000만원	30	5.9
6,000만원 이상	39	7.6
무응답	5	1.0
합계	511	100.0

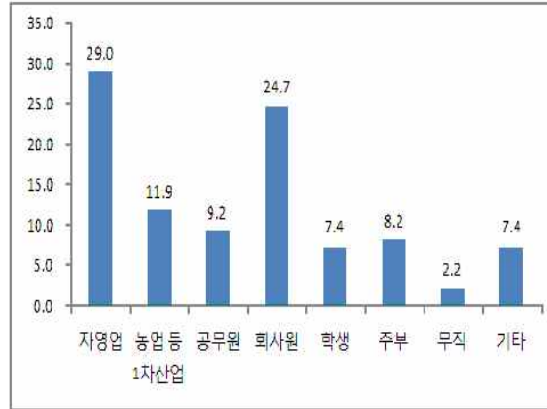


□ 응답자의 직업

응답자의 직업 분포로는 총응답자수 511명중에서 자영업 148명(29.0%), 회사원 126명(24.7%), 농업 등 1차산업 61명(11.9%), 공무원 47명(9.2%), 주부 42명(8.2%), 학생, 기타 각각 38명(7.4%), 무직 11명(2.2%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-5> 응답자의 직업

구분	빈도(명)	비율(%)
자영업	148	29.0
농업 등 1차산업	61	11.9
공무원	47	9.2
회사원	126	24.7
학생	38	7.4
주부	42	8.2
무직	11	2.2
기타	38	7.4
합계	511	100.0

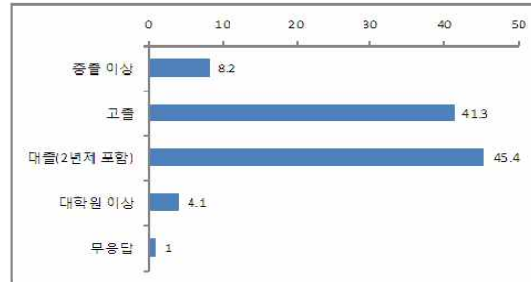


□ 응답자의 학력

응답자의 학력은 총응답자 511명중에 대졸(2년제 포함) 232명(45.4%), 고졸 211명(41.3%), 중졸 이상 42명(8.2%), 대학원 이상 21명(4.1%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-6> 응답자의 학력

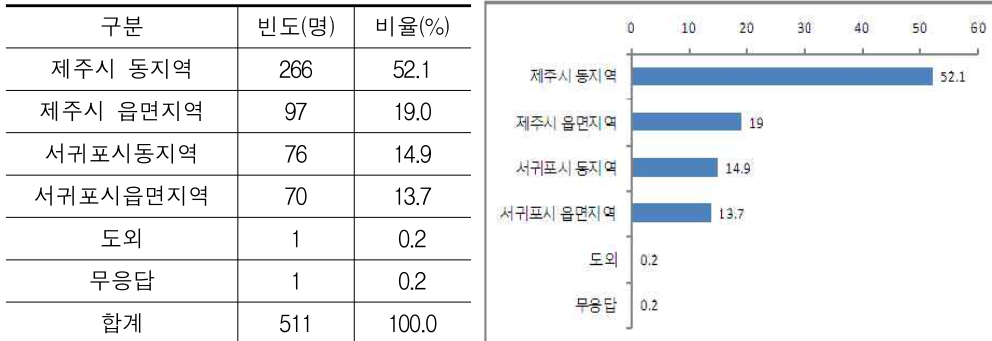
구분	빈도(명)	비율(%)
중졸 이상	42	8.2
고졸	211	41.3
대졸(2년제 포함)	232	45.4
대학원 이상	21	4.1
무응답	5	1.0
합계	511	100.0



□ 응답자의 현재 거주지

응답자들의 현재 거주지는 제주시 동지역 266명(52.1%), 제주시 읍면지역 97명(19.0%), 서귀포시 동지역 76명(14.9%), 서귀포시 읍면지역 70명(13.7%), 도외 1명(0.2%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-7> 응답자의 현재 거주지

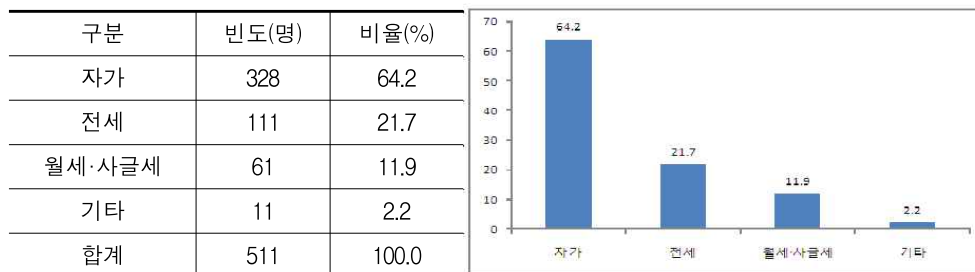


2. 설문응답자의 주거관련 사항

□ 주택소유 유형

현재 주택소유형태에 대한 응답을 분석하면 자가 328명(64.2%), 전세 11명(21.7%), 월세·사글세 61명(11.9%), 기타 11명(2.2%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-8> 주택소유 형태

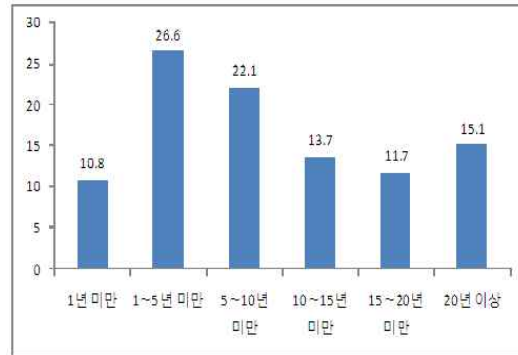


□ 거주기간

거주 기간은 1~5년 미만 136명(26.6%), 5~10년 미만 113명(22.1%), 20년 이상 77명(15.1%), 10~15년 미만 70명(13.7%), 15~20년 미만 60명(11.7%), 1년 미만 55명(10.8%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-9> 거주 기간

구분	빈도(명)	비율(%)
1년 미만	55	10.8
1~5년 미만	136	26.6
5~10년 미만	113	22.1
10~15년 미만	70	13.7
15~20년 미만	60	11.7
20년 이상	77	15.1
합계	511	100.0

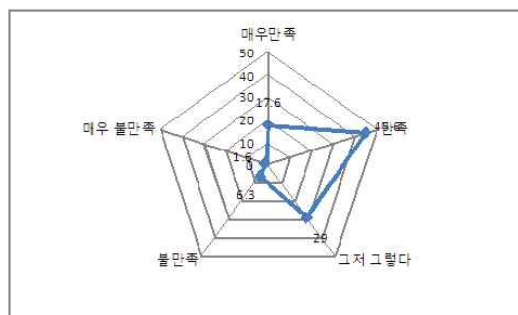


□ 주택만족도

주택에 대한 만족도는 만족 323명(63.2%), 그저 그렇다 148명(29.0%), 불만족 38명(7.9%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-10> 주택에 대한 만족도

구분	빈도(명)	비율(%)
매우만족	90	17.6
만족	233	45.6
그저 그렇다	148	29.0
불만족	32	6.3
매우 불만족	8	1.6
합계	511	100.0



□ 현재 거주하는 집을 선택한 이유

현재 거주하는 집을 선택한 이유는 집값이 적당해서 126명(24.7%), 직장(통근) 때문에 87명(17.0%), 생활환경이 좋아서(공공시설·시장·공원 등) 86명(16.8%), 기타 75명(14.7%), 교통이 편리해서 72명(14.1%), 자녀 교육환경이 좋아서 40명(7.8%), 투자가치가 높아서 17명(3.3%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-11> 현재 거주하는 집을 선택한 이유

구분	빈도(명)	비율(%)
직장(통근) 때문에	87	17.0
자녀교육환경이 좋아서	40	7.8
교통이 편리해서	72	14.1
집값이 적당해서	126	24.7
투자 가치가 높아서	17	3.3
범죄예방·치안이 잘 되어서	8	1.6
생활환경이 좋아서 (공공시설·시장·공원 등)	86	16.8
기타	75	14.7
합계	511	100.0

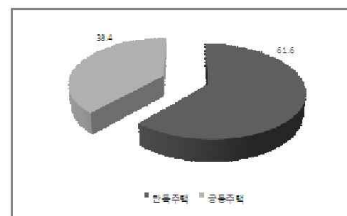


□ 선호하는 주택 유형

선호하는 주택 유형은 단독주택 315명(61.6%), 공동주택 196명(38.4%)으로 공동주택보다 단독주택을 선호하는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-12> 선호하는 주택 유형

구분	빈도(명)	비율(%)
단독주택	315	61.6
공동주택	196	38.4
합계	511	100.0

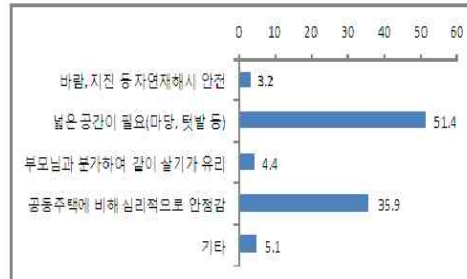


□ 단독주택을 선호하는 이유

단독주택을 선호하는 이유는 넓은 공간이 필요(마당, 텃밭 등) 162명(51.4%), 공동주택에 비해 심리적으로 안정감 113명(35.9%), 기타 16명(5.1%), 부모님과 분가하여 같이 살기가 유리 14명(4.4%), 바람, 지진 등 자연재해시 안전 10명(3.2%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-13> 단독주택을 선호하는 이유

구 분	빈도(명)	비율(%)
바람, 지진 등 자연재해시 안전	10	3.2
넓은 공간이 필요(마당, 텃밭 등)	162	51.4
부모님과 분가하여 같이 살기가 유리	14	4.4
공동주택에 비해 심리적으로 안정감	113	35.9
기 타	16	5.1
합 계	315	100.0

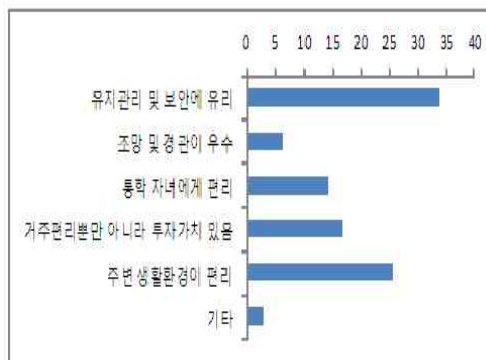


□ 공동주택을 선호하는 이유

공동주택을 선호하는 이유는 유지관리 및 보안에 유리 66명(33.7%), 주변 생활환경이 편리 50명(25.5%), 거주편리뿐만 아니라 투자가치 있음 33명(16.8%), 통학 자녀에게 편리 28명(14.3%), 조망 및 경관이 우수 12명(6.1%), 기타 6명(3.1%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-14> 공동주택을 선호하는 이유

구분	빈도(명)	비율(%)
유지관리 및 보안에 유리	66	33.7
조망 및 경관이 우수	12	6.1
통학 자녀에게 편리	28	14.3
거주편리 뿐만 아니라 투자가치	33	16.8
주변 생활환경이 편리	50	25.5
기타	6	3.1
무응답	1	0.5
합계	196	100.0

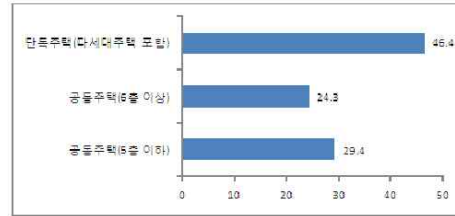


□ 현재 거주하는 집의 주택유형

현재 거주하는 집의 주택유형은 단독주택(다세대주택 포함) 237명(46.4%), 공동주택(5층 이하) 150명(29.4%), 공동주택(6층 이상) 124명(24.3%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-15> 현재 거주하는 집의 주택유형

구분	빈도(명)	비율(%)
공동주택(5층 이하)	150	29.4
공동주택(6층 이상)	124	24.3
단독주택(다세대주택 포함)	237	46.4
합계	511	100.0

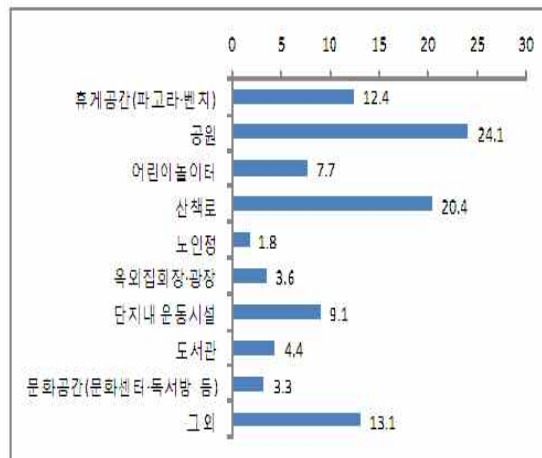


□ 가족이 가장 많이 이용하는 공간

가족이 가장 많이 이용하는 공간은 공원 66명(24.1%), 산책로 56명(20.4%), 그 외 36명(13.1%), 휴게공간(파고라·벤치) 34명(12.4%), 단지내 운동시설 25명(9.1%), 어린이놀이터 21명(7.7%), 도서관 12명(4.4%), 옥외집회장·광장 10명(3.6%), 문화공간(문화센터·독서방 등) 9명(3.3%), 노인정 5명(1.8%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-16> 가족이 가장 많이 이용하는 공간

구분	빈도(명)	비율(%)
휴게공간(파고라·벤치)	34	12.4
공원	66	24.1
어린이놀이터	21	7.7
산책로	56	20.4
노인정	5	1.8
옥외집회장·광장	10	3.6
단지내 운동시설	25	9.1
도서관	12	4.4
문화공간(문화센터·독서방 등)	9	3.3
그 외	36	13.1
합계	274	100.0



□ 귀하가 원하는 이웃과 친분을 쌓을 수 있는 공간

귀하가 원하는 이웃과 친분을 쌓을 수 있는 공간은 단지내 문화센터 75명(27.4%), 조깅코스 61명(22.3%), 소규모 공원 59명(21.5%), 단지내 소규모 광장 26명(9.5%), 텃밭 21명(7.7%), 파고라(등나무그늘) 15명(5.5%), 기타 9명(3.3%), 인근 학교의 개방 8명(2.9%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-17> 귀하가 원하는 이웃과 친분을 쌓을 수 있는 공간

구분	빈도(명)	비율(%)
단지내 소규모 광장	26	9.5
조깅코스	61	22.3
소규모 공원	59	21.5
단지내 문화센터	75	27.4
파고라(등나무그늘)	15	5.5
텃밭	21	7.7
인근 학교의 개방	8	2.9
기타	9	3.3
합계	274	100.0

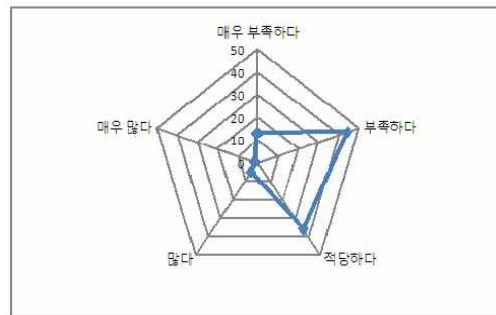


□ 녹지공간에 대한 생각

녹지공간에 대한 생각은 부족하다 157명(57.3%), 적당하다 99명(36.1%), 많다 18명(6.6%)으로 부족하다는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-18> 녹지공간에 대한 생각

구분	빈도(명)	비율(%)
매우 부족하다	36	13.1
부족하다	121	44.2
적당하다	99	36.1
많다	14	5.1
매우 많다	4	1.5
합계	274	100.0



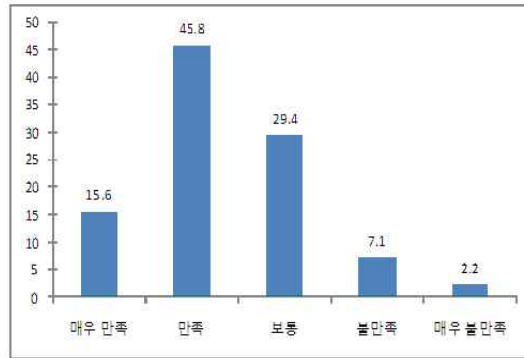
3. 주거환경 만족도

□ 통근의 편리성

통근의 편리성은 만족 311명(60.9%), 보통 149명(29.2%), 불만족 47명(9.2%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-19> 통근의 편리성

구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	79	15.5
만족	232	45.4
보통	149	29.2
불만족	36	7.0
매우 불만족	11	2.2
무응답	4	0.8
합계	511	100.0

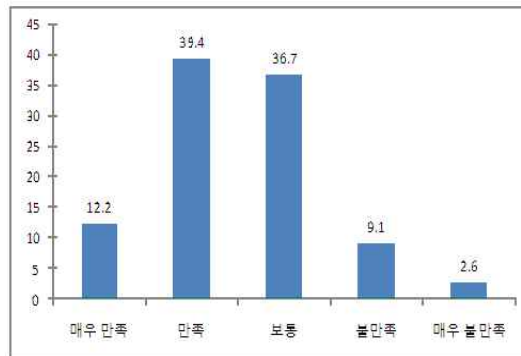


□ 자녀교육환경

자녀교육환경(학교·학원과의 인접)은 만족 262명(51.2%), 보통 186명(36.4%), 불만족 59명(11.5%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-20> 자녀교육 환경

구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	62	12.1
만족	200	39.1
보통	186	36.4
불만족	46	9.0
매우 불만족	13	2.5
무응답	4	0.8
합계	511	100.0

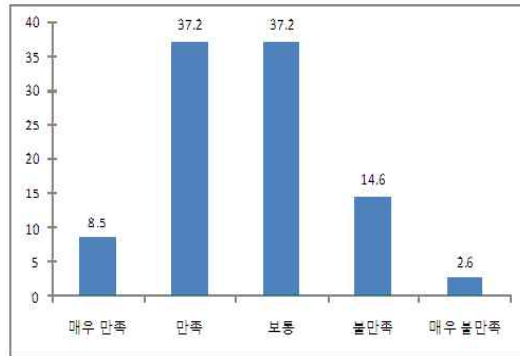


□ 공공시설이용의 편리성

공공시설이용의 편리성은 만족 231명(45.2%), 보통 188명(36.8%), 불만족 87명(17.0%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-21> 공공시설이용의 편리성

구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	43	8.4
만족	188	36.8
보통	188	36.8
불만족	74	14.5
매우 불만족	13	2.5
무응답	5	1.0
합계	511	100.0

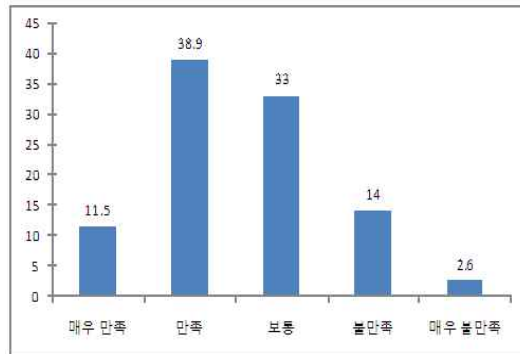


□ 대형마트의 이용 편의성

대형마트의 이용 편의성은 만족 255명(50.0%), 보통 167명(32.7%), 불만족 84명(16.4%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-22> 대형마트의 이용 편의성

구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	58	11.4
만족	197	38.6
보통	167	32.7
불만족	71	13.9
매우 불만족	13	2.5
무응답	5	1.0
합계	511	100.0

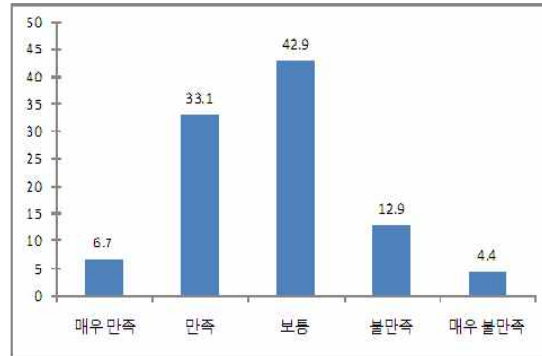


□ 공원 및 녹지공간 이용성

공원 및 녹지공간 이용성은 보통 216명(42.3%), 만족 201명(39.4%), 불만족 87명(17.0%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-23> 공원 및 녹지공간 이용성

구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	34	6.7
만족	167	32.7
보통	216	42.3
불만족	65	12.7
매우 불만족	22	4.3
무응답	7	1.4
합계	511	100.0

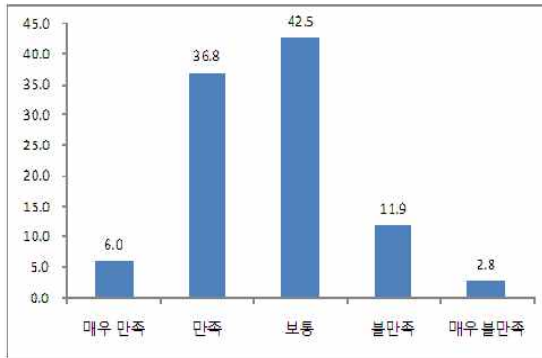


□ (단지)외부공간의 쾌적성

전체 응답자중에서 (단지)외부공간의 쾌적성은 만족 215명(42.1%), 보통 214명(41.9%), 불만족 74명(14.4%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-24> (단지)외부공간의 쾌적성

구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	30	5.9
만족	185	36.2
보통	214	41.9
불만족	60	11.7
매우 불만족	14	2.7
무응답	8	1.6
합계	511	100.0



□ 주차공간의 편리성

주차공간의 편리성은 만족 208명(40.7%), 보통 199명(38.9%), 불만족 99명(19.4%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-25> 주차공간의 편리성

구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	45	8.8
만족	163	31.9
보통	199	38.9
불만족	73	14.3
매우 불만족	26	5.1
무응답	5	1.0
합계	511	100.0

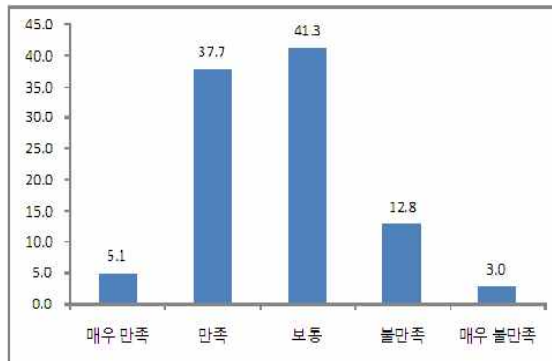


□ 보행로 편리성 및 보행시 안전성

응답자들이 생각하는 보행로 편리성 및 보행시 안전성은 만족 217명(42.5%), 보통 209명(40.9%), 불만족 80명(15.6%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-26> 보행로 편리성 및 보행시 안전성

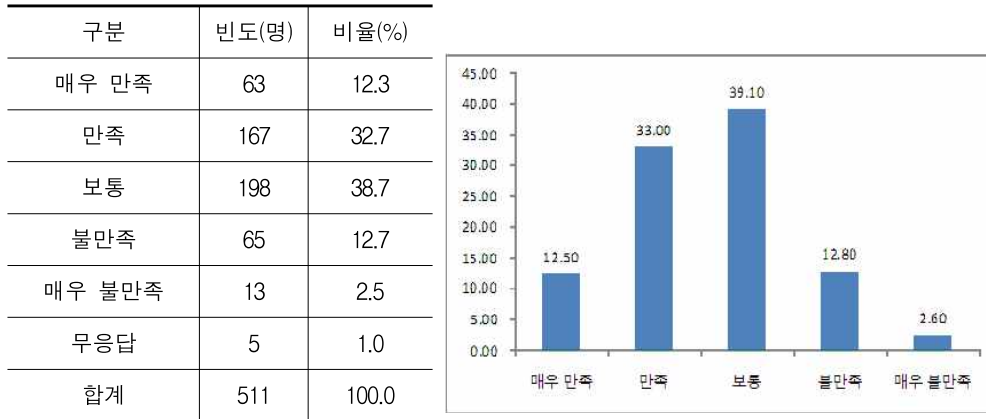
구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	26	5.1
만족	191	37.4
보통	209	40.9
불만족	65	12.7
매우 불만족	15	2.9
무응답	5	1.0
합계	511	100.0



□ 주변경관 만족

응답자들을 대상으로 주변경관 만족 등에 대해서 물어본 결과 주변경관(한라산·바다 전망 등)에 대해서 만족 230명(45.0%), 보통 198명(38.7%), 불만족 78명(15.2%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

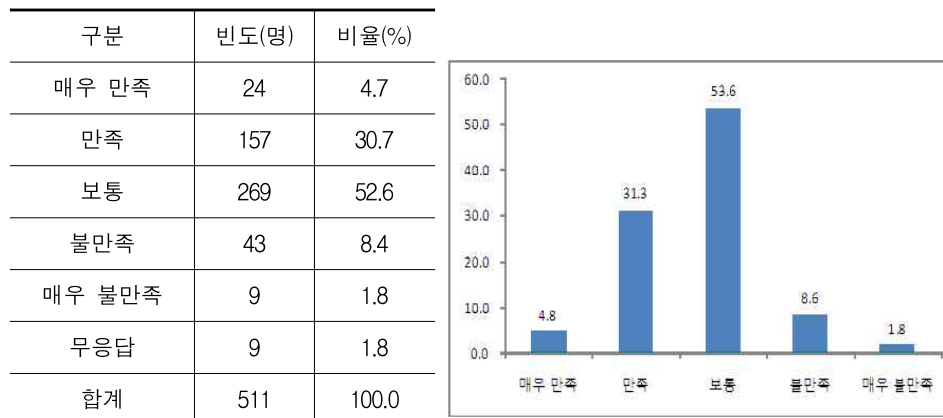
<표 IV-27> 주변경관 만족(한라산·바다전망 등)



□ 현재 주택 매매가격

현재 주택 매매가격은 보통 269명(52.6%), 만족 181명(35.4%), 불만족 52명(10.2%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-28> 현재 주택 매매가격

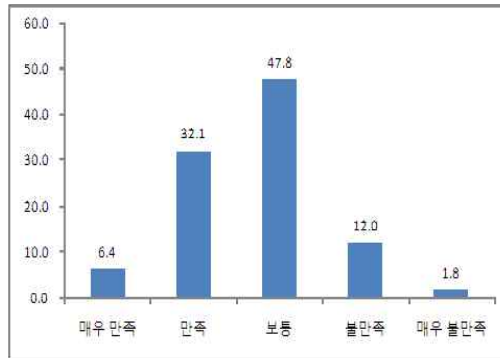


□ 주택의 향후 가치

주택의 향후 가치는 보통 240명(47.0%), 만족 193명(37.8%), 불만족 69명(13.5%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-29> 주택의 향후 가치

구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	32	6.3
만족	161	31.5
보통	240	47.0
불만족	60	11.7
매우 불만족	9	1.8
무응답	9	1.8
합계	511	100.0

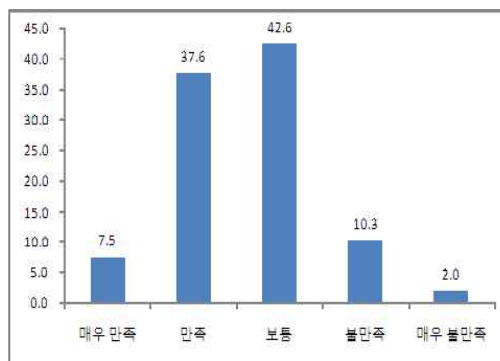


□ 방법·치안 상태

방법·치안 상태는 만족 228명(44.6%), 보통 215명(42.1%), 불만족 62명(12.2%) 으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-30> 방법·치안 상태

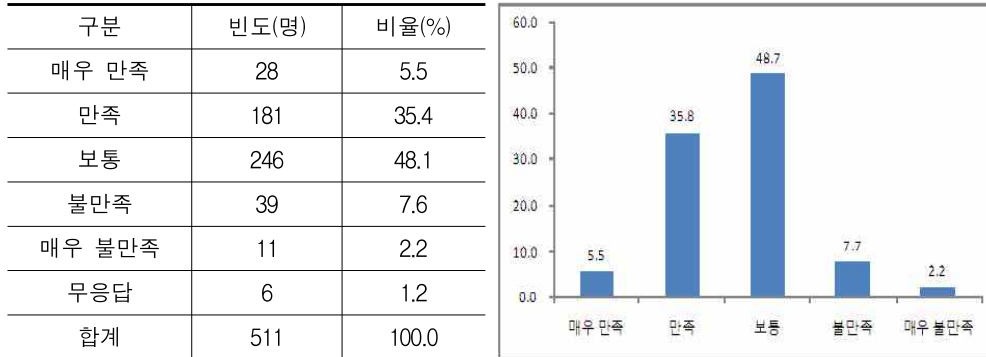
구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	38	7.4
만족	190	37.2
보통	215	42.1
불만족	52	10.2
매우 불만족	10	2.0
무응답	6	1.2
합계	511	100.0



□ 재해 예방 및 대처

재해 예방 및 대처(풍수해·화재 등)는 보통 246명(48.1%), 만족 209명(40.9%), 불만족 50명(9.8%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

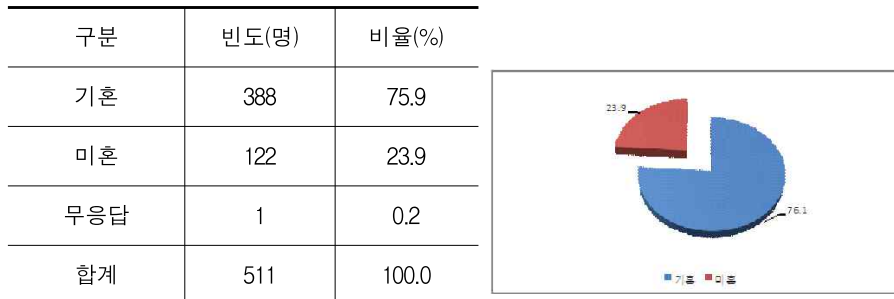
<표 IV-31> 재해 예방 및 대처(풍수해·화재 등)



□ 결혼여부

결혼여부는 기혼이 388명(75.9%), 미혼 122명(23.9%)으로 기혼이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-32> 결혼여부



□ 기혼일 경우 자녀수

기혼일 경우 자녀수는 전문·대학(원) 176명(34.4%), 중·고등학생 132명(25.8%), 초등학생 107명(21.0%), 미취학 69명(13.5%), 없음 21명(4.1%), 직장인 3명(0.6%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-33> 기혼일 경우 자녀수

구분		빈도(명)	비율(%)
미취학	1명	53	10.4
	2명	12	2.3
	3명	3	0.6
	6명	1	0.2
	합계	69	13.5
초등학생	1명	78	15.3
	2명	23	4.5
	3명	4	0.8
	4명	2	0.4
	합계	107	21.0
중·고등학생	1명	82	16.0
	2명	44	8.6
	3명	6	1.2
	합계	132	25.8
전문·대학(원)	1명	43	8.4
	2명	71	13.9
	3명	35	6.8
	4명	12	2.3
	5명	10	2.0
	6명	3	0.6
	7명	2	0.4
	합계	176	34.4
직장인	1명	2	0.4
	4명	1	0.2
	합계	3	0.6
없음		21	4.1
무응답		3	0.6
합계		511	100.0

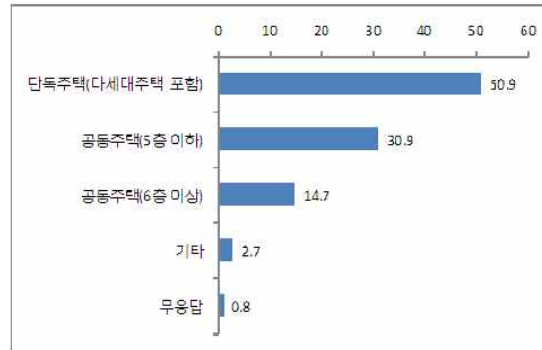
4. 주택소유 및 주거지 이전 관련

☐ 이전 주택유형

현재 주거지로 이사하기 전의 주택유형은 단독주택(다세대주택 포함) 260명(50.9%), 공동주택(5층 이하) 158명(30.9%), 공동주택(6층 이상) 75명(14.7%), 기타 14명(2.7%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-34> 현재 주거지로 이사하기 전의 주택유형

구분	빈도(명)	비율(%)
단독주택 (다세대주택 포함)	260	50.9
공동주택(5층 이하)	158	30.9
공동주택(6층 이상)	75	14.7
기타	14	2.7
무응답	4	0.8
합계	511	100.0

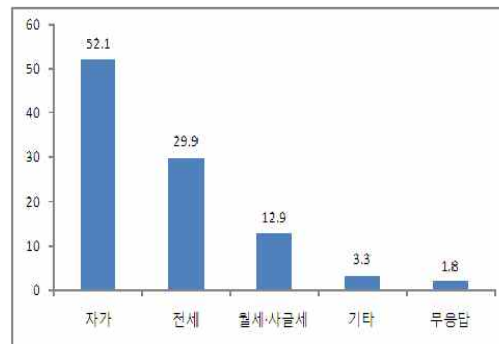


□ 이전 주택소유 형태

현재 주거지로 이사하기 전의 주택소유 형태는 자가 266명(52.1%), 전세 153명(29.9%), 월세·사글세 66명(12.9%), 기타 17명(3.3%) 등의 순으로 자가라는 응답이 상대적으로 가장 높게 나타났다.

<표 IV-35> 현재 주거지로 이사하기 전의 주택소유형태

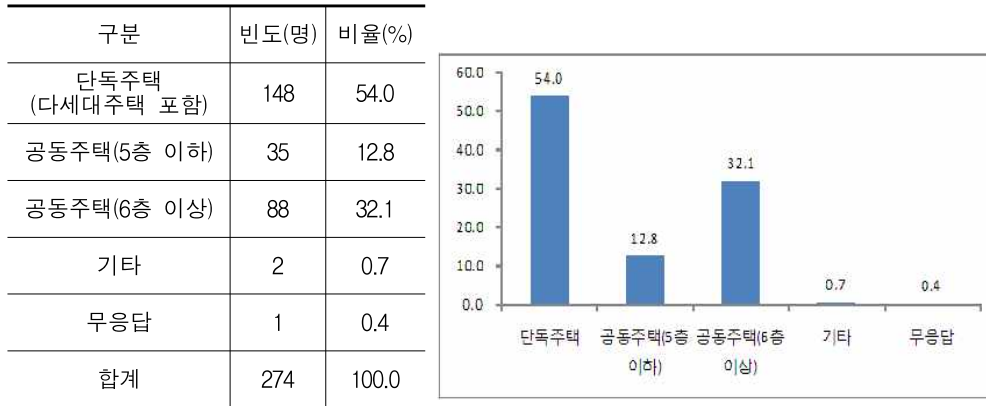
구분	빈도(명)	비율(%)
자가	266	52.1
전세	153	29.9
월세·사글세	66	12.9
기타	17	3.3
무응답	9	1.8
합계	511	100.0



□ 향후 주택유형

향후 5년 이내 이사할 경우의 주택유형은 단독주택(다세대주택 포함) 148명(54.0%), 공동주택(6층 이상) 88명(32.1%), 공동주택(5층 이하) 35명(12.8%), 기타 2명(0.7%) 등의 순으로 단독주택이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

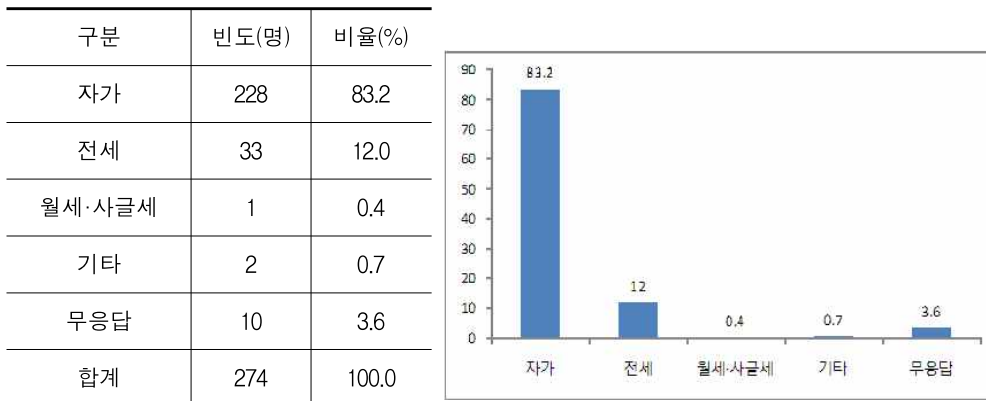
<표 IV-36> 향후 5년 이내 이사할 경우의 주택유형



□ 주택소유형태

향후 5년 이내 이사할 경우의 주택소유형태는 자가 228명(83.2%), 전세 33명(12.0%), 기타 2명(0.7%), 월세·사글세 1명(0.4%) 등의 순으로 주택소유형태는 자가라는 응답이 상대적으로 가장 높게 나타났다.

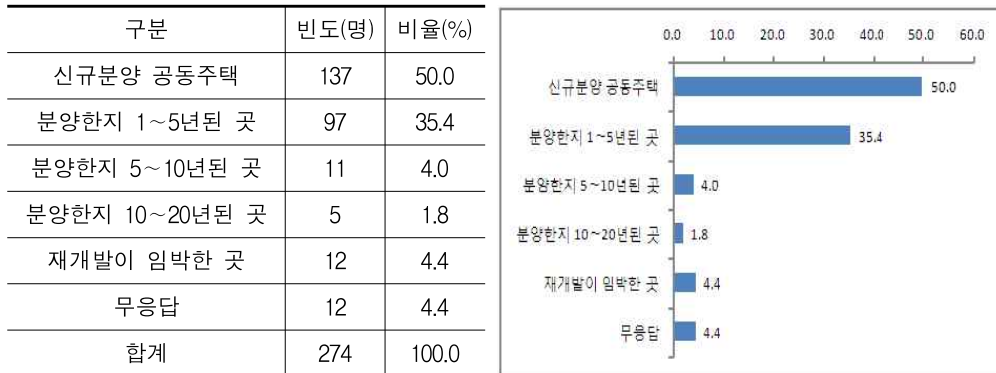
<표 IV-37> 향후 5년 이내 이사할 경우의 주택소유형태



□ 이사를 원하는 집의 지어진 시기

이사를 원하는 집의 지어진 시기는 신규분양 공동주택 137명(50.0%), 분양한지 1~5년된 곳 97명(35.4%), 재개발이 임박한 곳 12명(4.4%), 분양한지 5~10년된 곳 11명(4.0%), 분양한지 10~20년된 곳 5명(1.8%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-38> 이사를 원하는 집의 지어진 시기



□ 이사를 원하는 집의 매매가

이사를 원하는 집의 매매가는 평당 400~500만원 99명(36.1%), 평당 400만원 이하 85명(31.0%), 평당 500~600만원 54명(19.7%), 평당 600~700만원 18명(6.6%), 평당 700만원 이상 6명(2.2%) 등의 순으로 나타났다.

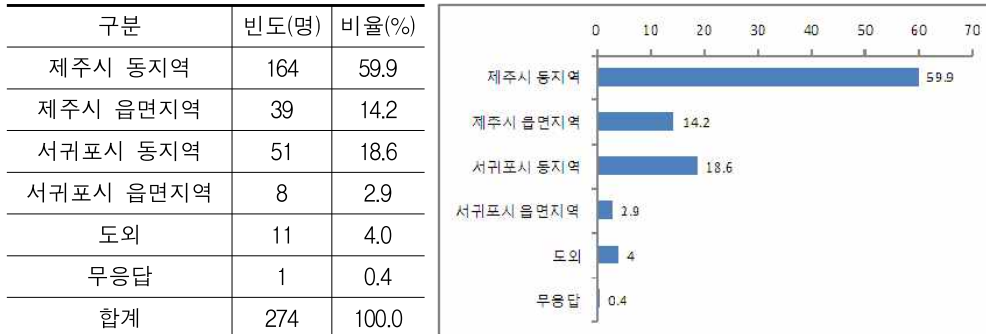
<표 IV-39> 이사를 원하는 집의 매매가



□ 이사를 원하는 지역

이사를 원하는 집의 지역은 제주시 동지역 164명(59.9%), 서귀포시 동지역 51명(18.6%), 제주시 읍면지역 39명(14.2%), 도외 11명(4.0%), 서귀포시 읍면지역 8명(2.9%) 등의 순으로 제주시 동지역이 높게 나타났다.

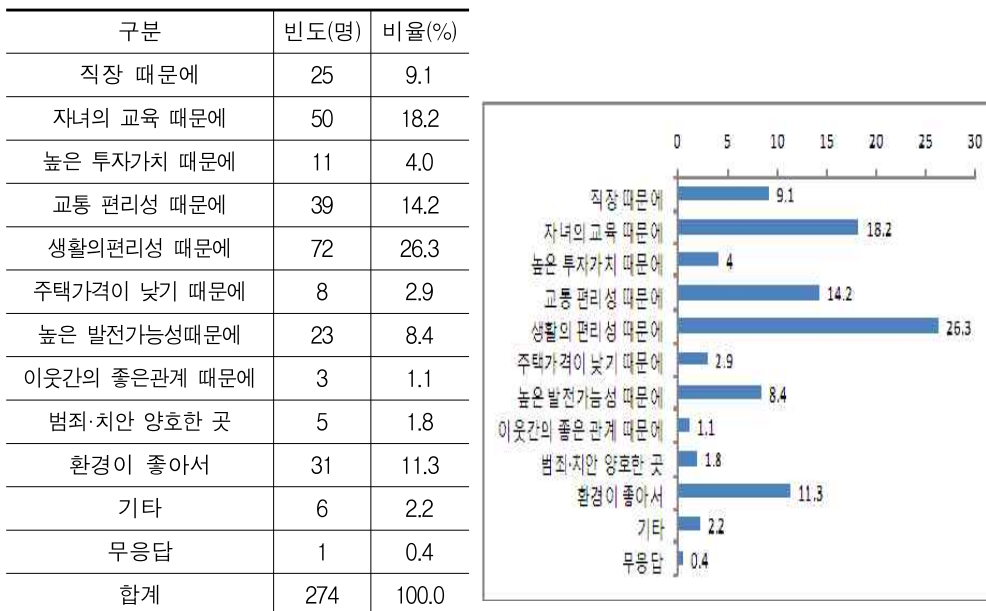
<표 IV-40> 이사를 원하는 지역



□ 이사를 원하는 이유

이사를 원하는 이유는 생활의 편리성 때문에 72명(26.3%), 자녀의 교육 때문에 50명(18.2%), 교통 편리성 때문에 39명(14.2%), 환경이 좋아서 31명(11.3%), 직장 때문에 25명(9.1%), 높은 발전가능성 때문에 23명(8.4%), 높은 투자가치 때문에 11명(4.0%), 주택 가격이 낮기 때문에 8명(2.9%), 기타 6명(2.2%), 범죄·치안 양호한 곳 5명(1.8%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-41> 이사를 원하는 이유



□ 주택선호 유형 종합분석

주택유형의 변천을 분석하기 위해서 응답자의 답변을 토대로 살펴보면, 이전에는 단독주택 비율이 전체 응답자 507명중에서 51.3%로 가장 높았고, 공동주택(5층이하) 31.2%, 공동주택(6층이상) 14.8%의 순으로 나타났다.

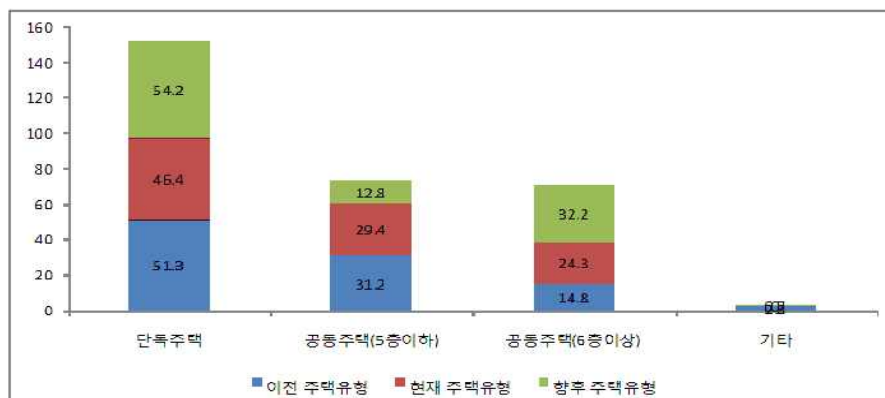
현재 주택유형은 전체 응답자 511명 중에서 단독주택에 살고 있는 응답자가 46.4%로 가장 많았고, 공동주택(5층이하) 29.4%, 단독주택 24.3%의 순으로 나타났다. 향후 주택유형에 대한 질문에는 단독주택을 선호하는 사람들이 전체 응답자 273명 중에서 54.2%를 차지하고, 공동주택(6층이상) 32.2%, 공동주택(5층이하)로 공동주택 6층이상의 수요가 증대되는 것을 알 수 있다.

현재 주민도민의 주택선호 유형은 육지부의 타지역에 비해서 단독주택의 선호도가 높게 나오고 있다. 이러한 원인으로는 비와 바람의 많은 기후적 영향과 고유의 문화 및 생활적 관습에 기인된다고 판단된다.

<표 IV-42> 거주 주택유형 변천 비교

(단위 : 명·(%))

구 분	단독주택	공동주택:5층이하	공동주택:6층이상	기타	합계
이전 주택유형	260(51.3)	158(31.2)	75(14.8)	14(2.8)	507(100)
현재 주택유형	237(46.4)	150(29.4)	124(24.3)	-	511(100)
향후 주택유형	148(54.2)	35(12.8)	88(32.2)	2(0.7)	273(100)



5. 공동체 의식 분석

□ 유관단체 참여

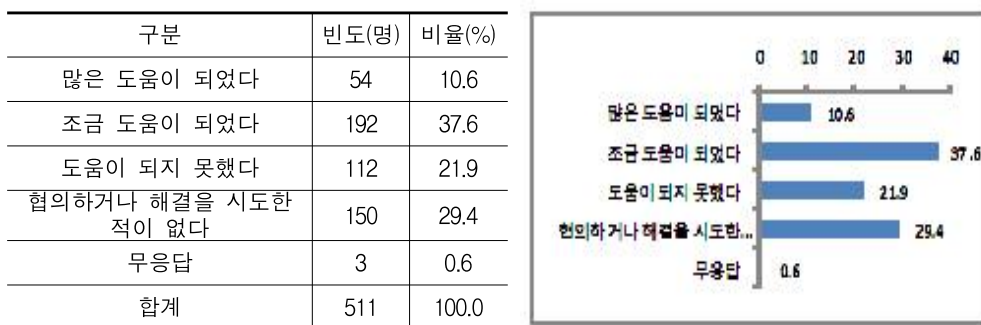
단지내 유관단체에 참여에 대한 질문에 응답자는 단순히 참여만 한다 178명(34.8%), 전혀 참여하지 않는다 165명(32.3%), 주민 자치조직에 관심없다 96명(18.8%), 적극적으로 참여한다 72명(14.1%)으로 나타났다.

<표 IV-43> 단지내 유관단체에 참여 여부



현재 유관단체가 지역문제를 협의 또는 주민의 관심사를 해결하는데 도움 여부에 대해서 조금 도움이 되었다 192명(37.6%), 협의하거나 해결을 시도한 적이 없다 150명(29.4%), 도움이 되지 못했다 112명(21.9%), 많은 도움이 되었다 54명(10.6%)으로 나타났다.

<표 IV-44> 현재 유관단체가 지역문제와 주민의 관심사를 해결 도움 여부

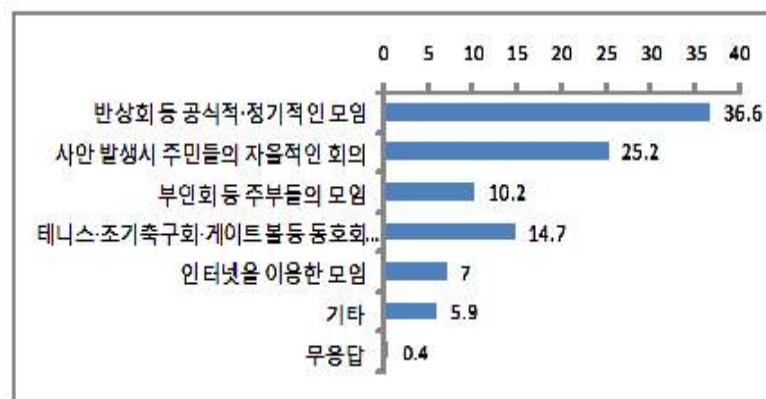


지역 문제를 해결하거나 주민들의 요구사항을 모으기 위해 필요한 방법은 반상회 등 공식적·정기적인 모임 187명(36.6%), 사안 발생시 주민들의 자율적인 회의 129명

(25.2%), 테니스·조기축구회·게이트볼 등 동호회 모임 75명(14.7%), 부인회등 주부들의 모임 52명(10.2%), 인터넷을 이용한 모임 36명(7.0%), 기타 30명(5.9%) 등의 순으로 나타났다.

<표 IV-45> 지역 문제를 해결하거나 주민들의 요구사항을 모으기 위해 필요한 방법

구분	빈도(명)	비율(%)
반상회 등 공식적·정기적인 모임	187	36.6
사안 발생시 주민들의 자율적인 회의	129	25.2
부인회 등 주부들의 모임	52	10.2
테니스·조기축구회·게이트볼 등 동호회 모임	75	14.7
인터넷을 이용한 모임	36	7.0
기타	30	5.9
무응답	2	0.4
합계	511	100.0

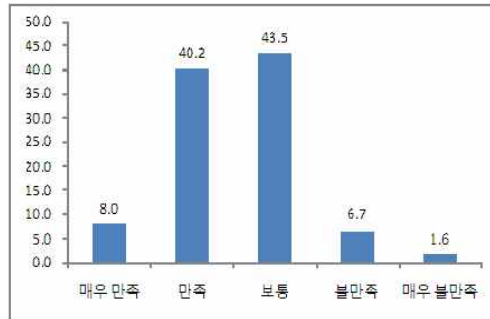


□ 현재 주거지 공동체 활동 조사

현재 주거지 이웃간의 관계·교류정도는 만족 246명(48.1%), 보통 222명(43.4%), 불만족 42명(8.3%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-46> 이웃간의 관계·교류정도

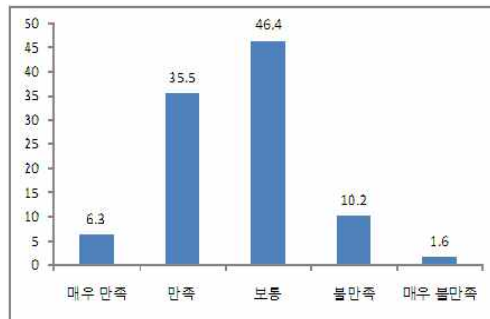
구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	41	8.0
만족	205	40.2
보통	222	43.5
불만족	34	6.7
매우 불만족	8	1.6
합계	510	100.0



외부인으로부터의 사생활 보호는 보통 236명(46.2%), 만족 213명(41.7%), 불만족 60명(11.8%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-47> 외부인으로부터의 사생활 보호

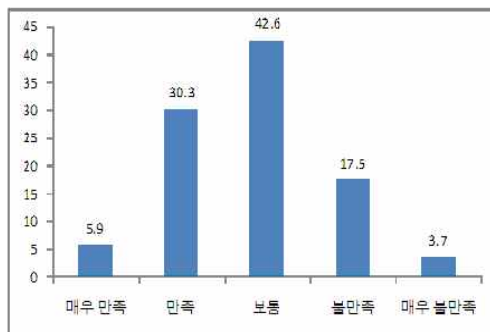
구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	32	6.3
만족	181	35.5
보통	236	46.4
불만족	52	10.2
매우 불만족	8	1.6
합계	509	100.0



이웃·인접건물과의 사생활 보호(소음 등)는 보통 217명(42.5%), 만족 184명(36.0%), 불만족 108명(21.1%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

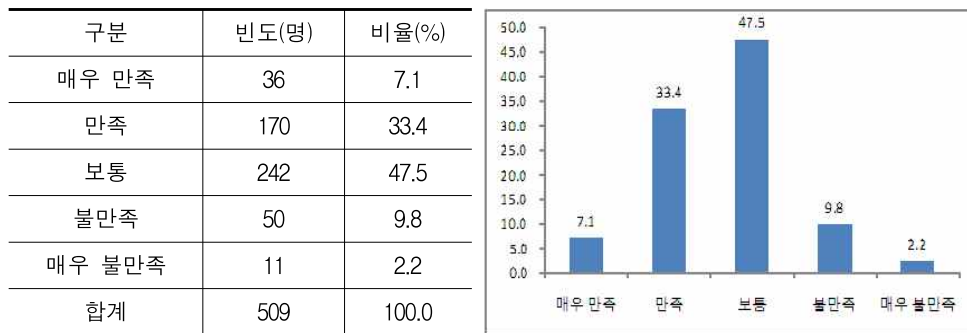
<표 IV-48> 이웃·인접건물과의 사생활 보호

구분	빈도(명)	비율(%)
매우 만족	30	5.9
만족	154	30.3
보통	217	42.6
불만족	89	17.5
매우 불만족	19	3.7
합계	509	100.0



이웃과의 공동체의식은 보통 242명(47.4%), 만족 206명(40.3%), 불만족 61명(12.0%)으로 불만족보다는 만족이라는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

<표 IV-49> 이웃과의 공동체의식



제3절 도내 주거환경 정책방향

1. 주거환경·의식 분석

□ 현 주거환경 만족정도

제주도민의 주거환경에 대한 인식을 조사하기 위한 본 연구에서 도민들은 현재 거주하고 있는 지역에 대한 만족도(매우 만족과 만족)는 전반적으로 높게 나타났다.

주거환경 요인중에서도 통근의 편리성에 대해서는 만족한다는 비율이 60.9%로 불만족 9.2%에 비해 높아 통근이 불편하지 않은 주거지를 선호하고 있었다. 현재의 자녀교육환경에 대해서 만족정도는 응답자의 51.2%가 만족하는 것으로 응답하였고, 따라서 자녀교육환경 때문에 이사를 고려하는 경우도 다수 있었다. 또한 공공시설이용·대형마트의 이용편리성·공원 및 녹지공간 이용성·(단지)외부공간의쾌적성·현재주택 매매가격 등에 대해서는 만족도가 불만족보다 높았다. 주차공간의 편리성의 만족도가 타 요인에 비해서는 상대적으로 만족도가 낮았다. 이것은 현재 도심의 주차공간 특히 대규모 공동주택단지가 아닌 단독주택지의 경우 야간에 주차가 어려운 상황을 반증해주고 있다.

□ 주거의식 종합

현재 주택에 대한 만족도에 대한 조사에서 응답자의 절반이상이 현주택에 대해서 만족하는 것으로 나타났다. 현 주택거주이유로는 경제적 이유(집값이 적당해서), 직장(통근)때문, 생활환경이 좋아서의 순으로 나타났다. 향후 이주를 원할 경우에 원하는 지역으로 제주시 동지역을 희망하는 경우가 응답자의 60%에 이르고 이사를 원하는 이유는 생활의 편리성과 자녀의 교육환경 때문이 가장 높았다. 이러한 요인을 고려한 주택단지가 조성되어야 할 것이다. 수요자 중심의 도시시설 정책은 시설을 이용하고 원하는 주민들의 만족도와 의향을 파악하는 것이 가장 우선시되어야 할 것이며 이러한 상황을 고려해서 향후의 도시시설은 계획 및 조성되어야 한다.

V. 주택재생 관련 국내외 사례

1. 단독주택 주거지 사례

□ 개요

우리나라 신도시 건설 초기단계였던 분당, 일산 등 5개 신도시를 대상으로 단독주택 주거지, 공동주택 주거지의 문제점과 원인을 분석하였다.

□ 단독주택 주거지 상가화의 원인 및 과제

주택지의 용도 혼재 원인은 여러 가지를 들 수 있지만 첫째로 단독주택지와 점포기능 주택의 용도 혼재 두 번째로 단독주택지의 먹자 상가화 원인을 가장 크게 볼 수 있을 것이다. 단독주택지와 점포기능의 주택의 용도 혼재원인은 점포기능 주택이 건축가능한 필지의 지정이 없어 단독주택 내 용도의 혼재를 야기하고 이는 가로공간의 형태, 거주환경에 영향을 미치게 됨으로써 원인으로 발생한다. 이러한 혼재를 방지하기 위해 산본과 중동의 경우 점포기능 주택이 건축 가능한 필지를 지정하고 점포기능 주택이 단독주택 주거지와 분리시켜 기존 점포기능 주택의 기능을 수행 할 수 있는 입지 선정이 필요하다.

두 번째 원인인 단독주택지의 먹자상가화 원인은 수도권 5개 신도시의 경우 점포기능 주택지의 근린생활시설용도 제한이 없고 일산의 경우 점포기능 주택지의 근린생활시설용도를 제한하여 일반음식점이나 사무실용도 등의 입지가 불가능하여 민원발생의 원인이 되고 있다. 이를 위해 근린생활시설의 용도를 주거환경에 위해한 안마시술소 및 단란주점 제외한다. 모든 용도를 허용하는 것으로 개정하고 일반음식점이나 서비스 업이 주택지내에 과다하게 입지하는 것을 방지하여 근린생활시설의 이용을 위해 블록으로 유입되는 차량의 흐름을 막아 거주공간으로서의 순수성을 유지하고 있다.

<표 V-1> 각 도시별 건축부문 도시설계지침의 내용

설계지침	도시별 규제 및 권장사항 내용				
	분당	일산	평촌	산본	중동
대지분할	불가능	불가능	심의 거친 후 조건부인정		조건부인정
대지합병	지침삭제	불가능	임의가능하나 대지지침준수		심의거쳐인정
허용건축물	단독주택, 다가구주택, 점포기능주택 허용, 단 분단은 근린생활시설의 단독주택 중 다중주택 건축 금지				복합용도
다가구주택	가구수 제한삭제	4가구	가구수 제한삭제	4가구	4가구
점포주택	위치규정 없음	지상/지하1층	지상/지하1층	위치규정없음	지상/지하1층
용도지정필지지침	없음	없음	없음	허용용도지정	허용용도지정
건축물 규모	높이 3층 이상 불가, 건폐율 50%. 단, 산본은 점포주택에 한해 4층 허용				
전면공 지 확보 활용	단독,다 가구	해당도시 설계지침 없음		벽면한계선	건축한계선
	점포	벽면한계선	벽면한계선	벽면한계선	건축한계선
경사지붕	8m 도로인접 건축물, 청색· 녹색사용금지	모든 건축물, 채도 높은 원색 지양	8m 도로인접 건축물, 청색· 녹색사용금지	모든 건축물, 설계지침 없음	모든 건축물, 채도 낮은 색채
외벽	외벽재료는 모든 방향 동일, 색채는 원색지양, 지하층도 지상과 동일, 분당은 외벽 항목 삭제				
주 차 장	공통	모든 대지에 최소 1대 이상		설계지침 없음	모든 대지 1대 이상
	용도별	다가구:1가구당 0.3대 점포:2대 이상	점포, 다가구주택은2 대 이상	점포주택 법정대수 외 1대추가	설계지침 없음
차량의 대지내 출입	차량출입불허구간 지정삭제	차량출입 불허구간지정	차량출입구는 인접대지와 공동	차량출입불허구 간지정	차량출입 불허구간지정
담장 및 대문	1.8m 외벽과의 조화	1.2m투시형 생울타리	1.8m~2.1m -	1.5m 이하 투시형 권장	1.0m 이하 투시형 권장
옥외 공간	다가구건축-2층 이상 시 발코니 설치				

자료 : 수도권 신도시 단독주택지의 건축부문 도시설계시행지침의 비교분석 및 적용현황연구, 김성주 외, 재구성

□ 다가구주택 증가의 원인 및 과제

다가구주택의 경우 도시설계의 수립초기에 가구 수를 3가구까지 제한하고 허용 가구 수 조정을 요청하는 민원발생으로 수도권 5개 신도시들이 4가구로 상향 조정함으로써 분당과 평촌에서는 1999년 개정을 통해 다가구주택 가구 수 제한 항목 삭제함으로써 증가의 원인이 되었다.

이는 일반주거지역에서 제한하는 다가구의 19세대를 인정하는 것으로 볼 수 있으며 거주밀도의 증가로 단독주택지 주거환경 악화 및 거주밀도를 유지하기 위한 방안이 필요하다.

□ 주차공간 및 보행자도로 부족의 원인 및 과제

주차공간 부족의 원인은 주차장에 대한 규제로 각 용도별 주차대수를 지정하였으나 생활수준의 향상으로 차량 보유가 증가함에 따라 주택지내 주차공간이 부족하지만 주택지 내 공공주차장이 설립되지 않았다. 또한 점포기능 주택이 증가함에 따라 이를 이용하기 위한 차량 증가로 주차공간 부족하게 되고 일부 도시에서는 점포기능 주택의 전면공지를 자동차관련 상업시설로 점유하게 됨으로써 주차공간이 부족하게 되었다. 증가하는 주차부족 문제 해결을 위해 단독주택지내 공공주차장 설치문제나 점포기능 주택으로 인한 주차공간 문제 해결을 위한 방안 필요할 것이다.

□ 보행자도로 부족의 원인 및 과제

점포기능 주택 밀집 지역은 전면공지의 주차장 사용으로 보행환경 열악하게 되고 단독주택 밀집 지역은 가로 폭이 좁고 전면공지가 없어 노상주차 차량이 많아 보행자도로의 연속성이 차량진입로로 인하여 단절되고 있다.

2. 공동주택단지 원인 및 과제

□ 커뮤니티 공간부족의 원인 및 과제

공동주택단지 내 여가관련시설의 종류 중 어린이 놀이터가 70% 이상으로 가장 많이 설치되어 있었고, 다음으로는 주민운동시설과 노인정이 약 50% 설치되어 있었다. 대부분의 공동주택단지는 기본적 복리시설을 설치하고 있었으나 설치된 구체적인 주민운동시설은 획일성을 지니고 있어 단지별 주민 특성을 고려한 주민운동시설 계획이 필요하다. 분당과 같은 초고층 주상복합 아파트의 경우 주민공유공간으로 주민회의실, 로비라운지, 골프연습장, 수영장, 사우나 등 다양한 복리공간을 설치하고 있었으나 이는 고소득층을 중심으로 하는 일부 아파트에 한정된 것이며 초고층 아파트의 주동 내 중간층에 설치한 커뮤니티시설의 경우 접근성과 보안의 문제, 바닥 및 벽체의 소음·충격음에 대한 대책 미비, 관리상의 어려움 등의 문제로 활발히 활용되지 못하고 있다.

<표 V-2> 공동주택 단지 내 여가시설 설치기준

단지규모		20	50	100	300	500	1000	2000	3000	5000
시설유형										
복리 시설	어린이놀이터									
	근린생활시설									
	유치원									
	주민 운동 시설	운동자								
		정구장								
		소년축구장								
		사회체육시설								
	경로당									
	주민공동시설									
	보육시설									
	문고									
부대 시설	조경시설	단지면적의 30%를 녹지면적으로 확보								
	근린광장	의무 없으나 주민의 사고 필요한 경우 생활권 별도 설치								
	휴게시설									

커뮤니티 공간 부족은 옥외공간 확보공간이 주차장과 도로로 점유되고 있어 실제적 옥외공간의 확보가 많이 이뤄지지 못하고 있고 아파트 지하 공간 또한 다양한 주민공동시설로 활용할 수 있으나 대부분의 아파트에서 지하에 설비배관 설치장소로 방치되고 있다.

또한 건축법상 주민공동시설을 활용할 수 있는 구조 및 설비를 갖추도록 하고 있으나 이용하기에 편리하도록 시설을 갖춘 지하공간이 부족하여 처음부터 커뮤니티 시설을 위한 공간으로 계획하지 않아 습기가 차고 방음, 화장실 부족 등의 문제가 발생하게 되고 커뮤니티 공간 확보 및 방치되고 있는 공간의 유용한 활용이 절실히 필요하다.

□ 단지경관 문제의 원인 및 과제

단지경관을 건축적 요소로 보면 경관미와 관련된 주요 건축물인 주거동의 건물들은 다른 용도의 건물에 비해 상대적으로 건축형태가 자유롭지 못하고 남향선호 등으로 주거동이 -자형이나 ㄷ자형, ㄱ자형으로 건축되는 경우 많아 다양한 형태의 주거동 배

치가 필요하다. 공동주택의 색채는 거주민의 시각적 편안함과 도시경관 구성하는 요소로 단지전체의 이미지를 형성하는 중요한 요소가 된다. 주거동의 경우 대체로 건물자체의 색채가 단조로운 경우가 많고, 고층 아파트의 경우 무채색 계통의 평이한 색채구성이 많다. 최근 들어 유채색 등 자극적인 구성으로 변해가고 있어, 주변 환경과 조화를 이루는 주거동의 색채 구성이 필요하다.

단지요소로 보면 건물의 높이가 같을 경우, 가로변 건축물의 높이에 의해 형성되는 가로경관이 단조롭기 쉽고, 건물의 높이 차이가 현저할 경우, 가로경관의 연속성이 떨어지게 된다. 또한 도로 폭과 건물높이에 따라 보행자들이 위압감을 느낄 수 있으므로 이에 대한 조절이 필요하다. 가로변에 면한 건물의 벽면선이 도로축과 불규칙적으로 어긋나게 배치되면 방향감이 상실되고 무원칙한 벽면선의 돌출은 혼란감을 느끼게 됨으로 건물 상호간의 조화가 있고, 시각적 연속성을 줄 수 있어야 한다. 건물의 길이가 지나치게 길면 시각적 통로가 차단되어 공간적 폐쇄감을 주며 답답한 느낌을 주게 됨으로써 이러한 답답함을 줄이기 위한 방안이 필요하다.

3. 주택정책 개선방안

단독주택주거지의 개선방안은 도시의 지역성이 반영된 도시설계 및 도시설계의 구체적 실현방안이 제시되어야 한다. 도시의 지역성이 반영된 도시설계는 신도시가 조성되는 원인, 기능, 역할과 지역성을 연계하여 반영하고, 도시의 지역성, 역사성에 근거한 지역소재 찾아 디자인요소로 개발하여 도시의 아이덴티티 구현할 수 있어야 한다. 구체적 실현방안은 도시설계지구의 세부적 검토가 반영된 지침도 작성 및 구체적인 디자인 가이드라인이 제시되어야 한다. 각 블록단위의 상세화된 지도를 바탕으로 주변환경과 블록의 관계를 규정하고 예상되는 문제에 대처하여 지침을 정하고 부문별로 세분화하여 반영된 도시설계가 되어야 한다. 지역별로 유도하고자 하는 디자인 방향을 결정한 후 구체적 디자인 가이드라인으로 명시하여 도시설계지침의 해석차이로 야기되는 혼란을 방지하여야 한다.

□ 단독주택주거지의 개선방안

단독주택주거지의 개선방안은 크게 건물의 용도, 건물의 형태, 가로환경 등 크게 3가

지로 구분하고 있다. 건물의 용도는 단독주택지의 적정 거주밀도 유지, 단독주택지 내 각 필지의 용도지정, 점포기능 주택의 근린생활시설 허용용도 지정을 들 수 있고, 건물의 형태는 건물의 규모, 건축물의 배치-전면공지의 활용, 지붕의 형태와 창문의 가이드라인 제시, 전체적 조화를 유도하는 외벽 마감재 규제 등을 통해 구분할 수 있다. 가로환경은 보도 및 보행자 전용도로의 환경보호, 간판, 주차공간 확보를 통한 개선방안을 찾을 수 있다.

첫 번째로 건물의 용도는 도시설계수립 시 도시의 성격과 기능에 적합하도록 적정 거주밀도를 산정하고 이를 기준으로 도시설계지침에서 단독주택지 내에서 단독주택, 다가구주택, 점포기능주택의 적정 수 산정, 단지내에 배치 및 단독주택지의 적정 거주밀도 산정 후, 각 용도별 허용가구 수 제한을 들 수 있다. 단독주택지 내 각 필지의 용도지정은 점포기능 주택이 건축 가능한 필지를 규제하고 필요이상으로 많은 점포주택의 입지방지, 용도혼재로 야기되는 문제방지 등을 들 수 있다. 또한 점포기능 주택의 근린생활시설 허용용도 지정을 통해 점포기능 주택의 근린생활시설 용도 제한이 필요하고 단독주택지의 기능을 유지하면서 주민 편의성을 보조하기 위한 근린생활시설 위주로 용도 허용, 많은 차량 유입을 유도하는 시설, 거주환경 침해 시설 등의 입지를 막도록 규제하고 있다.

두 번째로 건물의 형태에 따라 각 필지에 대한 건축물의 높이 규제를 통해 건축물이 접한 도로면의 너비에 기준하여 블록 내에서도 다양하게 적용하여 가로 공간이 폐쇄적이지 않게 지정하고 단독주택이 다가구주택이나 점포기능 주택으로 조망, 프라이버시의 문제에 침해받지 않는 지역에 입지할 수 있도록 블록 내 층수를 조절해야 한다. 건축물의 배치-전면공지의 활용을 통해 전면공지의 공공성과 보행공간의 안정성을 확보하고 점포기능 주택의 전면공지 전용을 막기 위한 강력한 법적 제재가 필요하다. 전면공지에 조경을 식재할 경우 인센티브를 제공함으로써 전면공지의 활용이 용이할 것이다. 지붕의 형태와 창문의 가이드라인의 제시를 통해 전체적 조화를 유도하고 외벽마감재 규제를 통해 가로공간의 통일감을 줄 수 있을 것이다.

세 번째로 가로환경을 개선함으로써 보행자 동선의 연속성이 확보되도록 보도와 보행자 전용도로의 배치가 도시설계에 선행되어야 하고 보도와 보행자 전용도로상에 조경이나 가로시설물을 적절히 배치, 보행환경을 보호하는 도구로 이용이 가능할 것이다. 간판의 수나 양을 규제하고 점포기능 주택 밀집지역을 중심으로 블록의 입구나 교통량이 빈번할 것으로 예상되는 도로 주변으로 공용주차장 설치를 의무화 해야 할 것이다.

□ 공동주택단지의 개선방안

공동주택단지는 커뮤니티 활성화를 위한 개선방안과 단지경관 개선방안으로 나눌 수 있다.

첫 번째로 커뮤니티 활성화를 위한 개선방안은 외부공간의 디자인요소를 기준으로 한 개선방안으로 가로공간, 오픈스페이스, 경계공간, 주차공간, 주동 내부공간 및 서비스공간으로 나눌 수 있다. 가로공간은 보행공간의 경우 단지 내 보행자 전용도로와 자전거 전용도로는 자동차도로로 인해 끊이지 않도록 입체보행로의 적절한 혼합이 필요하고 도로체계는 격자형, T자형, 루프형, 쿨데삭형의 도로체계를 유기적으로 사용하여 보차분리, 주행속도 감속 등을 추구해야 한다. 단지내 광장은 상징적 장소로 중심공간으로 거주자들의 공동생활의 장으로 활용될 수 있어야 하며 이벤트 광장, 커뮤니티 건물에 있는 광장, 휴게 및 놀이 시설이 있는 광장을 중심으로 연속성과 안전성을 확보해야 한다. 커뮤니티 활성화를 위한 수단으로 운동공원, 놀이공원을 활용할 수 있어야 한다. 단지입구에 단지나 지역 특성을 고려한 조형물을 설치하여 커뮤니티 의식을 고취, 영역성 확보하고 단지 경계부에 놀이터 또는 보행광장을 조성하여 비상설 시장이나 주민자치기구에 의한 바자회 장소로 사용할 경우, 단지의 개방성으로 지역민과의 친밀감을 높일 수 있어야 한다. 초고층 아파트 등에서 중층부에 커뮤니티 시설을 설치할 경우, 바닥 및 벽체 소음·충격음에 대한 대비가 있어야 하고 거주민의 특성을 파악하고 중층부에 적합한 시설을 설치, 접근성을 높이기 위해 적당한 간격을 두고 엘리베이터를 SKIP 운행하는 방안을 활용해야 한다.

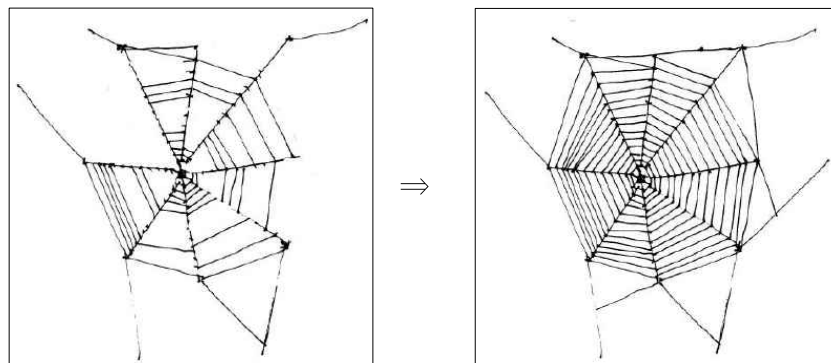
두 번째로 단지경관 개선방향은 도시경관적 측면과 단지경관적 측면으로 볼 수 있다. 단조로운 단지 형태를 지양한 지역의 특징적 경관을 창출함으로써 단지가 위치한 도시와 지구의 특징적 경관 창출에 기여하고 단지의 형태, 색채 등은 인접단지의 형태, 색채와의 조화를 고려하여 설계되어야 한다. 도로는 경관의 특징과 변화를 잘 인식할 수 있는 공간이기에 도로에 면한 인접단지와의 조화에 많은 주의를 기울여야 한다. 단지경관 개선을 위한 방향은 지역의 기후, 풍토에 부응하는 자연적 조건 반영을 통해, 특히 주변에 산지나 구릉, 시내 등이 있는 경우, 이런 변화가 느껴질 수 있게 주변 경관을 단지 내로 유입하여 생활과의 조화를 고려한 인간미 살아있는 경관계획을 조성하여야 한다. 생활공간은 현대적, 미래지향적 공간으로 계획하되, 계획의 모티브를 전통에서 가져오는, 전통적인 공간감각과 현대적 감각을 조화시킨 경관계획이 되어야 한다.

4. 향후 주거지재생

□ 커뮤니티를 통한 주거정책

1) 신 개념의 주택단지계획 기법 도입

시대적 상황을 반영하는 신 개념의 주택단지 계획을 통해 사회적 교류 확대를 위한 신 개념의 커뮤니티 계획기법을 도입한다. 커뮤니티 계획기법의 도입을 위해 넓은 가능성을 열어놓고 주거단위, 편의시설, 공공서비스 등의 공유를 통한 사회적 관계가 개선된 커뮤니티를 통해 신 개념의 근린주구는 다른 성격의 거주 집단의 모자이크(heterogeneous mosaic of dwelling clusters)로 다양한 집단의 포괄적 수용을 기반으로 한다.



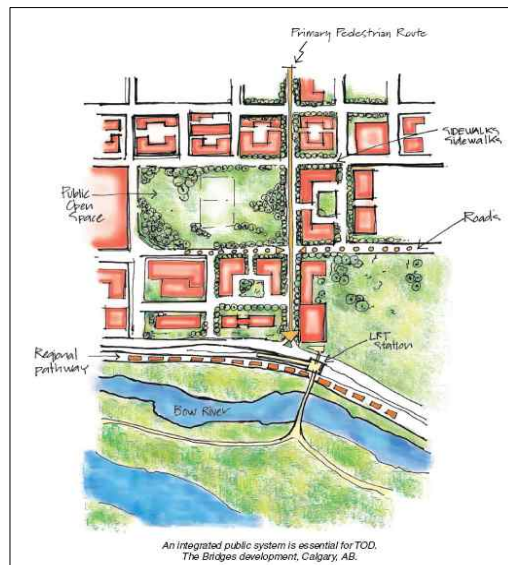
자료: Gibson(2000). Fundamental Building Block. UBC Urban Studio.

<그림 V-1> 커뮤니티의 결여(좌측) 커뮤니티의 가로 대자연의 혼합(우측)

또한 디지털 기반 커뮤니티 계획(사이버 커뮤니티)인 display wall(홈 오피스)를 통해 커뮤니티를 형성한다.

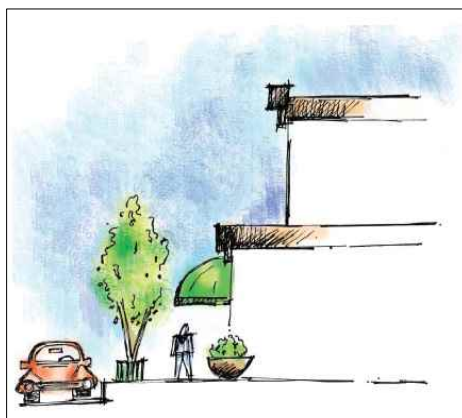
두 번째로 사회적 공존(social mix)을 극대화 할 수 있는 정책으로 다양한 계층의 수용, 수요층의 요구에 부합한 다양한 형태의 주택공간 제공, 단지 내 시설을 공유하고 공공공간이 충분한 공간계획을 통한 주택단지계획을 한다. 다양한 계층의 수용을 위해 단지 내 (국민)임대아파트, 분양주택의 복합배치 또는 같은 동에 임대아파트와 분양주택의 계획 및 임대아파트의 고급화 및 중형평형으로의 확대를 실시하고 단지 내 다양한 주택유형의 도입으로 다양한 계층의 수용 및 다양한 요구에 대응가능을 가지도록 한다. 또한 소득수준 및 가족구성원에 따라 다양한 주택 평면 개발을 통해 Social Mix,

Social Integration, Social Housing의 다양한 사회공존 프로그램 개발을 목표로 한다. 어린이, 청소년, 일반인, 노인 등 대상별 커뮤니티 활성화 방안 마련을 통해 각 시설의 활용도를 높여 새로운 커뮤니티의 장으로 활용한다. 수요층의 부합한 다양한 형태의 주택공간 제공을 위해 근린형 주택은 충분한 공공녹지의 확보 및 수공간 연출을 통하여 자연의 띠로 둘러싸인 그린포켓(green pocket)형 친환경 주택단지를 조성한다.



<그림 V-2> 그린포켓형 친환경 주거단지

또한 도심형 주거형태는 저층부를 상가나 여러 가지 용도의 복지시설로 활용 가능함과 동시에 가로나 공공공간에 열린 중층 규모의 개방형 주거형태 제공할 수 있다.

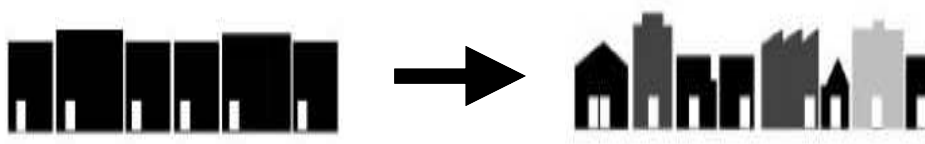


<그림 V-3> 오픈된 저층부



<그림 V-4> 도심형 주거형태

도심중심지구내에 타워형 초고층 복합주거동 배치를 통한 경관지표동 조성을 통해 의료 및 요양시설과 연계된 로하스(LOHAS : Lifestyle Of Health and Sustainable) 주거단지 조성(실버 및 메디컬 타운의 기능 포함, 테라피센터, 자유공원, 호스피스 협력센터 등의 교육 및 의료복지공간 제공)으로 획일적인 고층고밀형 개발을 탈피하여 고층저밀형(High-Rise & Low Density) 주택, 가로형(Street Housing)주택 같은 주거유형을 다양하게 지속가능한 주거지 재생을 할 수 있다.

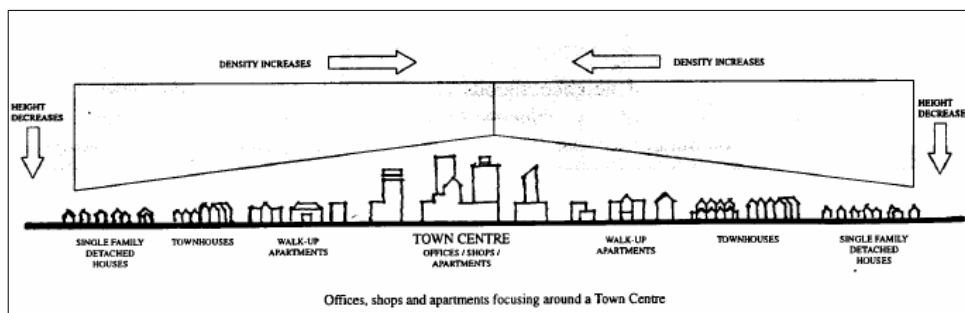


<그림 V-5> 다양한 경관의 연출



<그림 V-6> 경관지표동

자료 : The City of Calgary(2004). TOD Policy Guidelines.

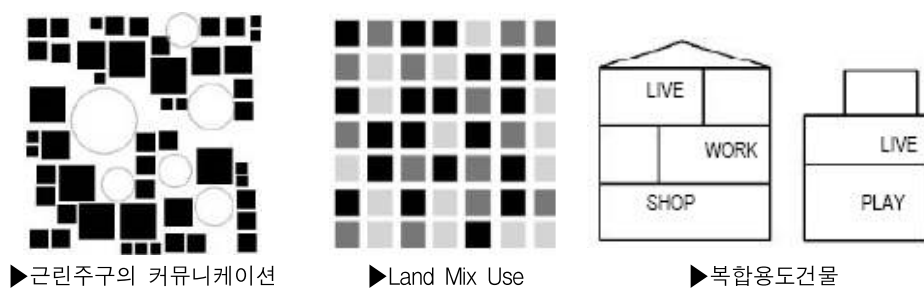


<그림 V-7> 획일적인 고층 고밀개발의 탈피

자료 : City of White Rock(2004). official community plan, BYLAW #1638

단지 내 시설을 공유하고 공공공간이 충분한 공간계획을 통해 커뮤니티의 근린시설인 학교, 공원, 쇼핑 등에 대한 주거단위가 갖는 접근성의 형평성을 최대한 보장하고 거주인의 생활방식과 구성에 따른 다양한 주거단위의 혼합과 주거 밀도 분포의 배치를 통해 다양한 용도를 혼합한 건물로서 직주근접의 실현, 상점, 레크리에이션과 주거의 혼합이용을 강조한다.

또한 옥외공간(마당)과 테크를 활용한 커뮤니티 공간 계획으로 공공공간의 다양한 방안 마련이 필요하다.



자료: Gibson(2000). Fundamental Building Block. UBC Urban Studio.

<그림 V-8> 근린주구의 복합용도 사례

2) 다양한 가치실현이 구현되는 문화적 도시 실현

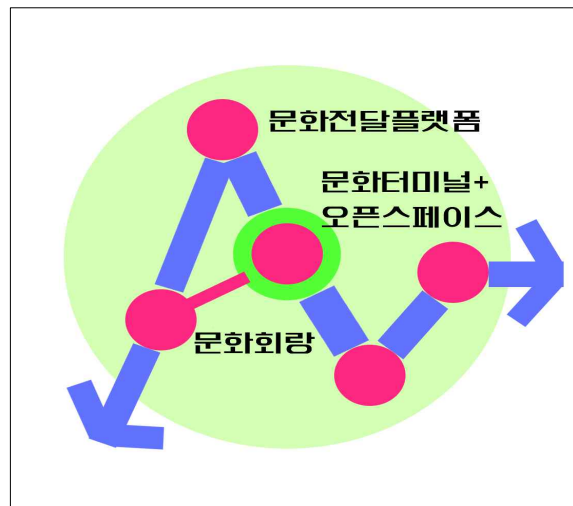
문화도시로서의 정체성 확립을 통해 도시의 유, 무형 문화자원의 적극적인 발굴 및 창조하고 도시 내 문화거점을 연결하여 문화 네트워크(Culture Network) 구축한다. 무형의 문화자원으로서 무형문화재, 도시의 역사, 지역축제, 유명인물 등을 담을 수 있는 용기로서 문화 창조를 통해 지역문화와 역사, 자연을 기초로 한 박물관과 체험공간을 중요문화시설로 도입하고 공간계획에 문화컨셉 접목을 통해 문화 환경조성을 위한 문화지구, 안전하고 쾌적한 보행환경을 조성하기 위한 보행우선지구 적극 활용한 다양한 체험과 교류가 가능하도록 특성에 따라 분산 배치하고, 이를 체계적으로 연계시킴으로써 도시전역에 역사적 맥락을 체감할 수 있도록 조성한다.

도시 내 문화거점을 연결하여 문화 네트워크(Culture Network) 구축을 위해 녹지 네트워크(Green Network)와 교차점을 마련하여 문화공간을 공원화하고 문화회랑, 문화지구, 문화거점, 문화터미널⁵⁾ 등 다양한 개념을 도입하여 소규모의 레크리에이션공원을

5) 자료: 전영옥(2004). 문화자원 개발과 지역활성화 전략, 삼성경제연구소

포함하여 집약적으로 배치함으로써 공원까지 결합된 문화터미널 조성을 권장한다.

커뮤니티 공간에 문화예술시설을 집약적으로 배치함으로써, 공원과 결합된 문화터미널 조성은 지역의 문화자원을 문화컨텐츠로 보고 이를 전달할 수 있는 플랫폼의 역할을 할 수 있는 공간으로 활용함으로써 상업, 교육, 체육 등의 기능이 결합되어 시설의 복합화를 이룰 수 있을 것이다.



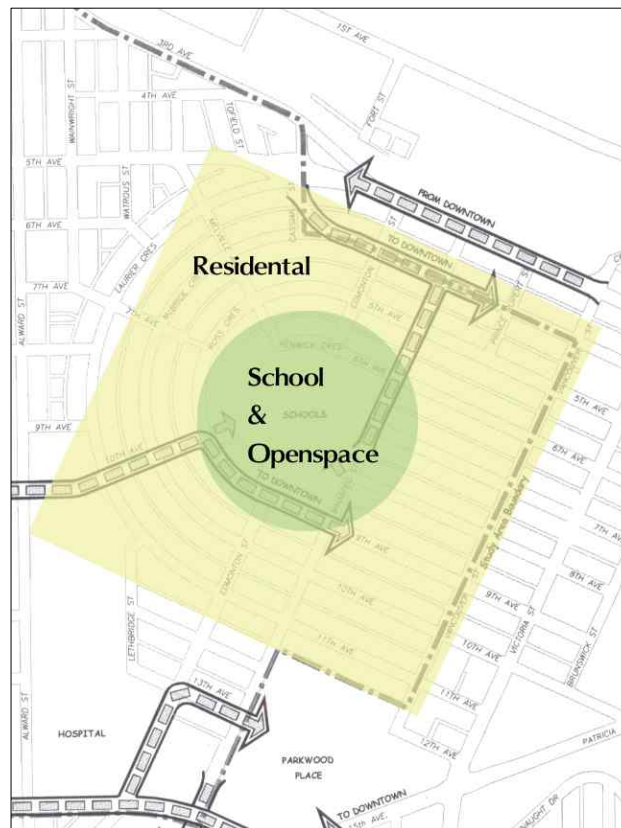
<그림 V-9> 문화터미널의 개념

3) 보행자 중심의 중심커뮤니티의 활성화

복합용도의 중심커뮤니티 계획을 통해 교통결절점을 중심으로 신 복합용도 커뮤니티를 계획하고 자족형 생활환경 조성을 위한 중심커뮤니티를 계획한다. 교통 결절점을 중심으로 신 복합용도 커뮤니티 계획은 단지의 경계와 중앙을 직접 연결하는 복합용도의 도로를 배치하고 커뮤니티내의 공공공간과 공공용도 건물의 위치가 우선 배치함으로써 고밀도 지하 공간 개발로 보편적인 특수성에서 단지 내 서비스 동선과 외부동선체계의 혼잡의 분리를 통한 중심기능의 집중과 분산과 같은 수직적 네이버후드를 구상한다. 또한 기존 주거단지 내 지상의 중앙 집중의 평면적인 기능배치를 넘어 고층화와 고밀도의 지하공간개발로 기능의 연계강화 방안을 마련하여 복합적용도로 생활양식, 적합성, 아쿠아틱 중심으로 커뮤니티, 상업서비스와 풀 서비스의 도서관을 포함한다.

자족형 생활환경 조성을 위한 중심커뮤니티 계획은 복합용도, 고밀개발로 단지 내

거주자의 고용창출(특히 저소득층)을 통해 쇼핑, 레크리에이션, 사회적 상호작용, 작업과 문화적인 활동을 위한 복합적인 커뮤니티를 계획하고 단지 및 전체단지간의 기능 및 용도의 연속성을 제고하는 계획으로 고용창출의 극대화 및 복합적 공간계획으로 자족성 제고한다. 압축도시(Compact City)개념의 도입으로 여유녹지를 확보해 저밀도 형태의 평면적인 확산보다는 혼합적 토지자원을 효율적으로 이용하고, 거주지 중앙에 학교를 위치시켜, 새로운 커뮤니티 개념의 학교로서 자유로운 시가스페이스를 가지고, 근처가 즐길 수 있는 친근한 커뮤니티생활의 기회를 제공하여 새로운 학교설비로 시가스페이스, 도서관, 체육시설, 공원 등으로 이어지는 직접적인 커뮤니티에 접근할 수 있다.



<그림 V-10> 프린스 조지시티(2003), Crescents Neighbourhood Plan

4) 중심가로의 활성화

보행자 중심의 가로 공간 계획은 중심커뮤니티센터 활성화를 위해 고밀도의 보행자

중심가로의 계획을 통해 커뮤니티시설과 보행자 동선을 적절히 배열하여 다양한 계층별 단지간의 자연스런 교류 증대와 활용도를 높이고 보행자 중심의 가로계획이지만 보행자와 자동차도로, 용도간의 혼합을 추구하여 활력 있는 중심가로 계획을 통해 장소성(Sence of Place)을 갖춘 공공공간 조성, 초등학교 등·하교길을 무신호등의 녹색공간의 설계로 보행로는 물리적인 것과 분리시키고 도보, 조깅, 사이클링, 인라인 스케이트 등의 다기능설비를 유도할 수 있다.



<그림 V-11> 나이아가라 폭포 중심지역개선 계획

두 번째로 가로기능을 정보교환과 접촉, 문화공유의 장으로 기능 확대 개편을 위해 이동중심에서 다양한 경험이 있는 공간으로 전환하고 디지털 환경 체험을 위한 유비쿼터스 공간(DMC)기능 강화로 다양한 계층이 공유할 수 있는 테마가 있는 가로로 배치한다. 정해진 주제에 맞게 가로별 공간유형 및 문화향유를 유발할 수 있는 장소 설정으로 이야기의 전개 및 도시형태(선, 면, 색), 스트리트 퍼니처(가로시설물), 조명 등 도시공간의 미학과 개성을 위한 문화계획을 수립한다. 신선한 공기, 녹음, 빛이 가득한 이상적인 가로환경 창출을 위해 거리 디자인의 모든 요소에 상호연관성을 고려하여 커뮤니티 활동과 공원, 도시의 대 광장, 공공예술과 녹색거리로의 네트워크화를 통해

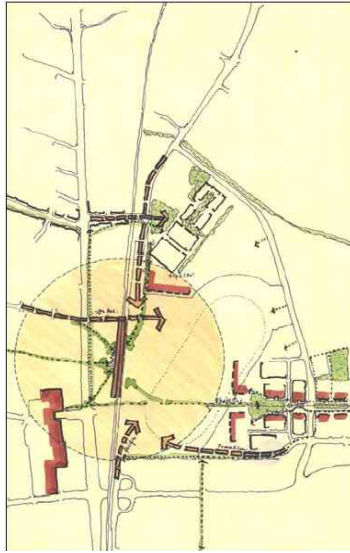
도시형 생활가로 조성하기 위해 중심가로변에는 복합용도의 건물배치로 거리 네트워크를 조성한다.



<그림 V-12> 캐거리 오픈스페이스 계획

5) 마을형 주거지 계획

마을의 개념을 도입한 주거지 계획은 마을기능을 높이면서 인접지역과의 연계된 오픈된 단독주택단지계획으로 단위공간의 마을기능 향상을 위한 블록형 단독주택단지계획과 블록형 주거단지간의 상호 교류를 촉진하기 위한 오픈형·블록형 주거단지 개발, 마을단위의 커뮤니티 시설로서 마을마당, 소공원 및 편의시설 확보하고 인접 주택단지와의 연계성을 높이기 위한 근린생활시설의 입지를 고려하여 단지 간 연계된 보행자 동선체계 구축한다.



▶인접마을과 접근성

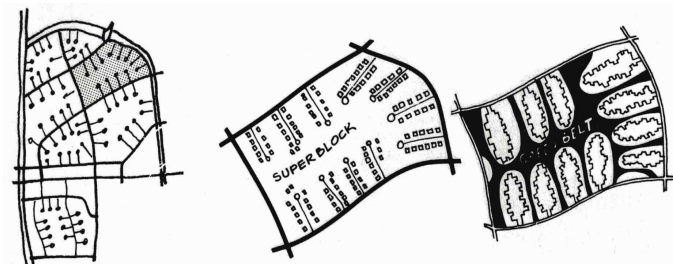


▶마을의 어메니티

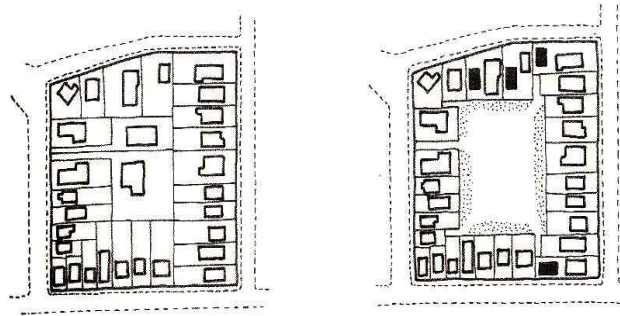
자료: Bay Meadows Specific Plan Amendment - Urban Design Principles

<그림 V-13> 도시디자인 원칙 사례

또한 마을 단위의 독립된 생활환경 조성을 위해 단독주택지에 편리하게 이용할 수 있는 지원시설 및 커뮤니티 공간을 위해 자연친화적인 보행통로를 두어 마을 주민의 커뮤니티를 증대 시키며 다양한 녹지환경을 제공하고 마을단위로 공원 및 편의 시설 확보로 통과교통을 억제하는 도로구조계획으로 안전한 단위 공간 구성을 추구한다.



<그림 V-14> 쿨데삭(Cul-De-Sac) 예시



<그림 V-15> 슈퍼블럭(super block) 예시

단독주택지의 형태를 중심 지향적 구조로 조성하고, 그 중심에는 마을마당 또는 이에 상응하는 오픈스페이스 확보한다.



<그림 V-16> Carrickphierish Neighbourhood Centre Design Framework

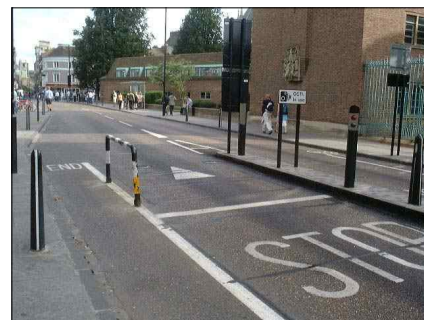
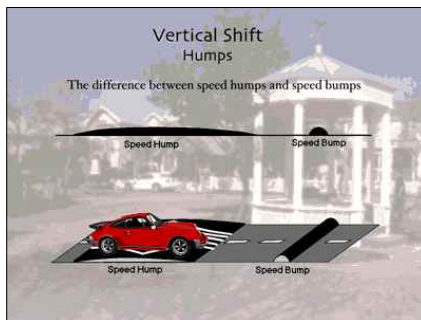
광역녹지체계와 함께 주거지내 블록단위의 중정과 개인정원에 연결되도록 함으로써 이웃 간의 커뮤니티 형성과 함께 프라이버시 보호를 위해서 생활타리를 조성하여 자연친화적인 계획의 연속성을 확보하고 자연환경을 이용하여 공원녹지와 주택단지를 배치함으로써 주택 단지속에 녹지가 들어간 것이 아닌 녹지속에 주택단지가 들어간 개념으로 주택을 조성할 수 있다.

6) 공동체적 상생을 담을 수 있는 건강한 주거공동체 조성

주거환경에서의 환경, 건강, 안전의 개념을 도입하여 깨끗하고 안전하며, 질 높은 물

리적 환경조성과 지속적으로 건강한 주거환경을 위한 프로그램개발을 통해 주거공동체를 조성한다.

질 높은 물리적 환경조성을 위해 Well-Lit 산책로, 조깅코스, 자전거 도로 등을 제공함으로써 24시간 활기찬 환경 조성과 매연감소장치의 개발, 자동차 길들이기(Traffic Calming) 계획을 통해 공동체적 상생을 담을 수 있는 건강단체를 육성하고 다양한 넓은 운동 공간 마련을 목표로 한다.



<그림 V-17> Vertical Shift Humps <그림 V-18> 교통정온화(영국옥스퍼드시)

또한 어린이, 노인, 장애인, 외국인이 무장애로 다닐 수 있는 프리존 계획 및 단지 내 건물들은 풍부한 녹지공간을 확보하고 주차공간과 분리된 오픈스페이스 확보를 통해 건강 생활패턴과 관심에 대응하는 피트니스 클럽, 실내골프연습장 등 건강유지시설 등을 제공한다.

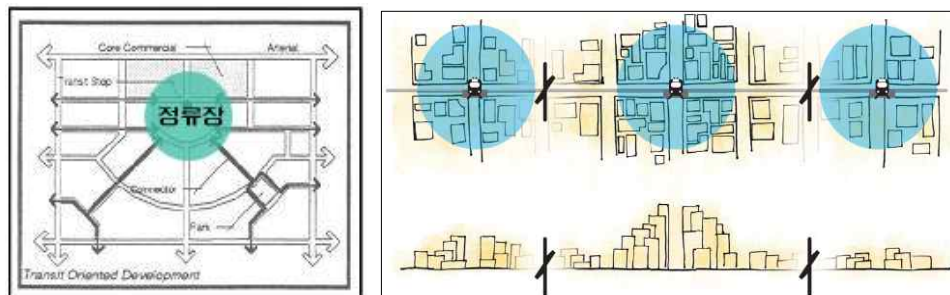
지속적으로 건강한 주거환경을 위해 삶의 질 향상을 위해 주민과 협력해 가는 사회구현을 기본전제로 프로그램을 개발한다. 안전한 삶터 만들기 운동 확산 및 마을특성에 맞는 건강지표개발과 환경변화에 대비한 지역자원의 개발, 보건교육의 강화, 예방적 의료서비스를 제공하고 마을 특성별 1개 종목 운동 특성화 유도를 통해 마을단위의 주민조직 내 건강관련 분업 및 협동체계를 마련한다.

7) 대중교통지향의 개발모형(TOD)의 도입

근린생활권 전체가 대중교통으로 지원체제를 구축함으로써 지역차원에서 다양한 토지이용체계의 통합, 역사중심(역세권), 버스정류장 중심의 신 복합용도 커뮤니티 계획이 가능하다.

전철역사와의 직·간접 접근성에 근거한 커뮤니티의 두 가지 유형(Urban TOD와

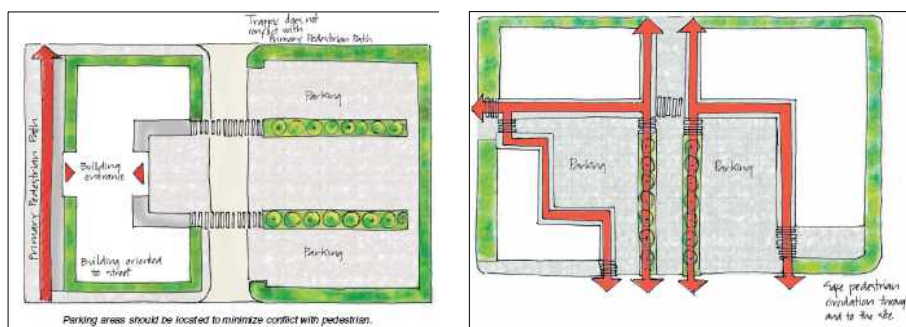
Neighborhood TOD)에 따라 복합개발(mixed-use), 오피스(employment), 주거(housing), 공공용도(public use)의 혼합비율과 개발밀도의 조합이 가능하고 출퇴근 전철을 중심으로 교외개발을 유도하되 역사가 고밀도 개발과 고용창출의 핵 역할, 역사 반경 10분 보행거리 내 직장, 상업시설, 임대아파트 개발로 일자리 창출, 고밀도 주거단지 및 복합개발 유도(TOD)가 가능하게 될 것이다.



자료: 캘거리시(2004). TOD 정책지침

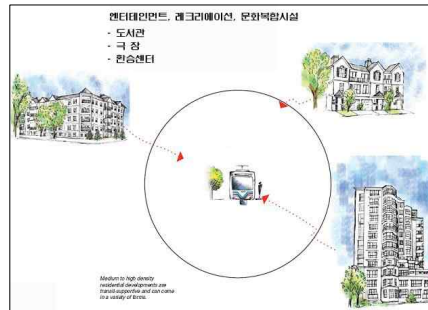
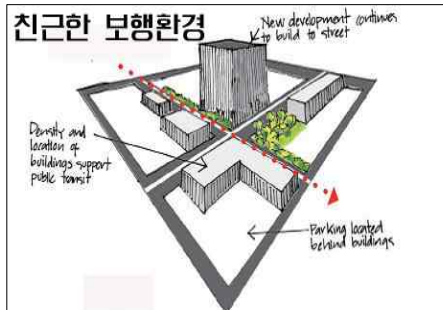
<그림 V-19> TOD 개발 모형

역사중심(역세권), 버스정류장 중심의 신 복합용도 커뮤니티 계획을 통해 보행거리 내 많은 목적지를 설정하는 네트워크 형성으로 자동차 위주의 도시개발을 탈피해 안락한 보행환경이 각 목적지에 창출하게 될 것이다. 교통거리의 단축, 목적지의 결합, 가로보행 기능강화, 자전거 이용의 TOD 설정 강화로 건축물 사이에 보행자의 접근성을 높이고 보행자, 대자연을 보충하는 주차형태의 개발이 가능하게 될 것이다.



자료: 캘거리시(2004). TOD 정책지침

<그림 V-20> TOD 주차 시스템



자료: 캘거리시(2004). TOD 정책지침

<그림 V-21> TOD 정책 지침

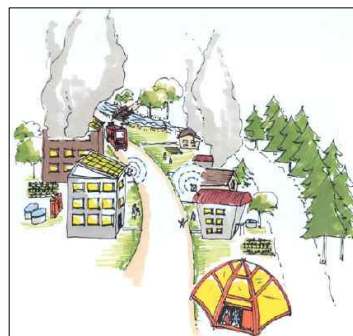
8) 주거지내 부대·복리시설의 활성화

생활편의시설, 복지시설, 커뮤니티시설, 체육시설, 공공 및 교육문화시설 등의 확충 및 연계 프로그램 개발 및 공공복리와 이익의 증진을 위하여 쾌적성을 고려하여 주거지를 설계한다. 전체단지 차원 및 개별 단지차원에서의 적정 규모의 시설 확보로 생활편의시설은 공용주차장 확보와 연계성을 고려하여 입지를 선정하고 복리시설은 노인(경로당, 노인교육시설 등) 및 아동 관련시설(보육시설, 탁아소 등)을 필수적으로 확보한다.

커뮤니티시설은 광장 및 보행로(녹지축)를 중심으로 계획하고 배치, 다양한 형태의 공간계획 및 활용 가능(옥상정원, 마을마당, 데크 등), 전체 단지차원에서의 연계성을 고려하여 배치(근린공원 및 어린이공원 등), 체육시설(수영장, 자전거도로, 운동장 등)은 소득증가와 레크리에이션 수요의 증가로 다양한 시설 확보가 필요하다.



<그림 V-22> 주민편익시설1

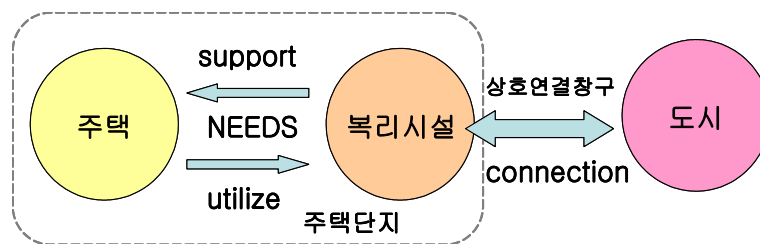


<그림 V-23> 주민편익시설2

체육시설은 단지 내 다목적 운동시설의 확보와 동시에 인접지역(상가 등)에서의 공

동 공급이 가능하므로 다양한 체육시설을 단지별로 계획하여 연계함으로써 시설활용의 효율성을 높이고 공공 및 교육문화시설 중 파출소, 동사무소 등은 계획기준에 맞추어 거주민들이 편리하게 접근하여 이용할 수 있는 위치에 계획한다. 어린이도서관, 유치원 등 교육시설은 인접 단지와의 관계를 고려하여 입지를 결정, 문화시설은 상가의 기타 시설과 복합적으로 계획한다.

또한 공공복리와 이익의 증진을 위하여 쾌적성을 고려한 설계를 통해 주거단지의 집합단위인 도시와 개별주택의 상호연결을 위한 창구역할을 수행할 수 있어야 한다.

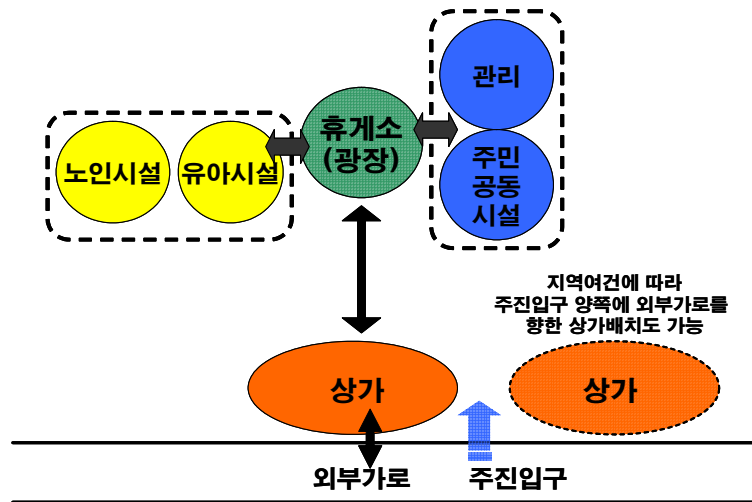


<그림 V-24> 복지시설 설계의 중요성

자료 : 대한주택공사(2005). 부대복지시설 디자인 가이드라인

생활복지 개념의 공동체 시설로 옥외공간과 주민공동시설, 편의시설이 상호보완적으로 설계될 수 있도록 단지개념 설정, 단지 내부 구성원을 포용할 수 있도록 상가와 유·아시설을 제외한 복지시설의 접근을 단지내부를 중심으로 형성되어야 한다.

내부와 외부의 상호관입이 가능하도록 길, 광장의 연속선상에 복지시설의 공용 홀 배치 및 전시, 홍보기능에 걸 맞는 외관계획으로서 열린 공간의 개념으로 품위와 격식을 갖춘 외관과 마감계획을 통해 주거지 내 상업시설을 외부와 상호 관계하는 주요거점으로 이해하여, 고급화된 상가이미지로 주민들의 자긍심 고취와 이용을 늘릴 수 있다. 또한 수공간과 연계된 부대복지시설을 통해 가이드라인을 결정할 수 있다.



<그림 V-25> 복리시설 배치개념

자료 : 대한주택공사(2005). 부대복리시설 디자인 가이드라인

□ 문화복합주거지 재생

① 주민중심의 문화공간 확충

단지 내 문화공간의 확충 계획을 통해 주거단지의 부대복리시설 적정 계획기준 검토, 중심지구의 시설과 연계된 공간계획 등이 있다. 주거단지의 부대·복리시설 적정 계획기준 검토를 통해 기존 주거단지계획에서 단지차원 및 단지전체차원에서의 부대 및 복리시설의 적정 계획기준을 검토하여 다양한 주민의 요구에 부응하는 시설계획으로서 문화시설 필요성을 강조하고 다양한 계층이 공동으로 이용할 수 있도록 주·보행동선을 연계한 적정 입지결정 및 규모를 산정한다.

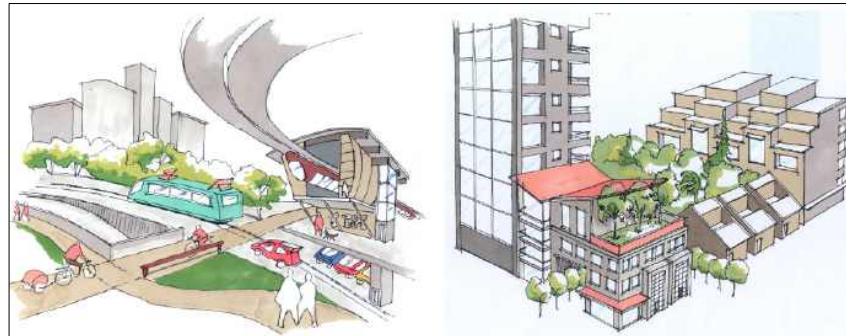
중심지구의 시설과 연계된 공간계획으로는 중심지구의 중심광장과 단지 내 광장을 연결하여 연속성을 가지는 문화 공간 계획, 단지차원에서 보는 시설, 체험시설 등 소규모 시설의 연속성을 높이는 문화시설계획(단지-단지간), 복합 문화공간의 확보를 통해 문화네트워크가 형성될 수 있도록 걸쳐 혹(Culture Hook) 형성 유도, 창조적 디자인과 공상휴게실, 공중정원을 갖춰 지역적 랜드마크 및 주상복합건물의 모델 역할을 한다.



▶도심공원(독일프라이부르크)



▶휴식공원(영국 캠브릿지)



▶창조적인 랜드마크적 요소

<그림 V-26> 주민중심 공원 및 랜드마크 조성사례

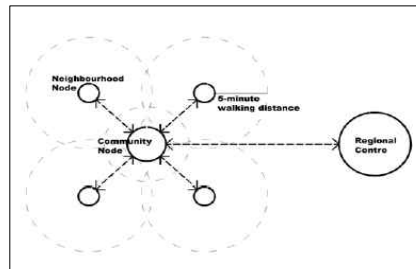
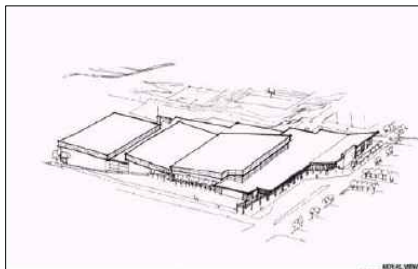
두 번째로 단지 내 원스톱 라이프를 실현하는 문화 공간 계획으로 소규모의 다양한 문화 공간계획 및 일체화된 문화시설 및 부대시설계획을 통해 주민들의 활용도를 높일 수 있다. 소규모의 다양한 문화 공간 계획은 대규모의 문화시설의 계획이 불가능하므로 주민친화형 문화공간의 부대시설 등과 연계하여 다양한 문화공간이 조성될 수 있도록 계획하여 소규모 정보도서관, 다목적문화센터, 문화 강좌실, 교육장 등과 연계(교육시설의 공동이용 및 문화시설의 복합화)하여 모든 시민들이 공공 시가스페이스를 이용하지 않는다는 가정 하에 다양한 활동을 제공하기 위해 커뮤니티정원의 적극적인 도입으로 이웃 간에 대면기회를 확대한다.

또한 공공기관의 잘 사용되지 않는 빈 공간 등을 활용, 예술가와 시민들의 예술공간 조성계획으로 도로변 자투리공간을 지역이미지 및 환경 등과 조화를 이루는 특색있는 녹지와 쉼터로 조성 계획한다.



자료 : Photo: www.pedbikeimages.org / Dan Burden

<그림 V-27> 특색 있는 녹지와 쉼터 사례



자료: 캘거리시(2004). 커뮤니티 서비스, pp.39-41

<그림 V-28> 커뮤니티 센터(좌)와 지역 커뮤니티 서비스(우)

주민들의 활용도를 높일 수 있도록 문화공간과 기타 부대시설과의 연계를 통한 주민간의 대면접촉기회 확대한다.⁶⁾ 초고층의 경우 주동 내 중간층을 활용한 문화 공간 (Greenbay⁷⁾ ; 외부 기능을 내부로 끌어들임)조성을 통해 주민들간의 커뮤니티를 높일 수 있다.

② 교육과 문화의 복합화(입체적 문화 공간)유도

교육시설과 문화시설의 복합화 유도를 위해 공공도서관을 정보문화공간으로 활용하고 유치원, 초등학교의 시설을 복합문화공간으로 개발, 학교행사를 마을행사로 계획하여 교육과 문화의 복합화를 유도할 수 있다.

각종 학교문화행사를 지역의 행사로 이끌어 내고 지역민의 참여가 가능한 학교와 지역 간 문화프로그램 개발을 통해 기존의 학교중심의 물리적 주구중심을 문화적 중심단위로 개편하는 지역문화프로그램 개발을 통해 주민 주체적 문화 활동 활성화 및 소외된 문화 향유층을 대상으로 한 프로그램을 개발해야 한다.

6) 예) 상가-교육-문화-커뮤니티시설 등

7) 내부 정원, 커뮤니티 시설활용 등

③ 지역문화의 유입과 도시디자인을 이용한 공공미술의 활성화

지역적 공간 특성을 고려한 지역성 제고 및 외부공간과의 차별적 요인 개발과 연계 방안을 통해 주거단지 공간의 보존과 조화를 통한 단지별 지역성 제고방안 마련, 장소성과 공공성 공간을 문화공간으로 확대, 재래시장·상가와 연계한 종합 서민문화공간으로 확대, 지역의 전통놀이를 활용한 놀이 문화 공간계획을 통해 소공원, 운동장 등을 활용할 수 있다. 또한 다양한 문화요소를 개발하여 외부공간과의 차별화와 외부공간과의 연계방안 마련을 통해 지역적 차원에서의 문화적 요소를 검토하여 소규모의 분산화 된 문화공간으로 개발이 가능하다.

단지내 외부 공간의 공공미술 활성화를 통해 외부공간을 특화된 성격을 갖고 있는 공공미술의 도입을 통해 기존의 단순히 도시 조경적 접근에서 탈피하여 특화된 공간으로서의 공공미술의 도입, 필로티 공간은 주택단지 내 외부의 매개 및 연계공간으로 주거환경에 대한 직접적·감각적 공간을 체험할 수 있는 기회 제공 공간으로서의 역할 제고로 단지내 저층부를 필로티구조로 함으로서, 건축물 내-외부에서의 이벤트를 수용하여 다목적 기능으로서의 공간연출이 가능하다.

또한 필로티 공간의 공공미술의 활성화를 통한 조형물, 슈퍼그래픽, 분수, 벽화, 조명, 포장 등 다양한 공공미술 요소를 활용한 공간이용과 지역성, 공간의 정체성 부여, 공공미술의 설치 등 필로티 공간의 공공미술 활성화를 시도할 수 있다.



▶ Gartenschlauch, 클라스 올텐버그, 1983



▶ Trowel 1, 클라스 올텐버그, 1983, 1971



▶ Pool Balls, 클라스 올텐버그, 1983, 1977

자료: http://arch.nsu.ac.kr/html/data2/files/lecture_1.pdf

<그림 V-29> 공공미술작품 설치사례

④ 자연환경과 조화된 문화공간의 창출

주변의 녹지 및 수생생태계와 연계하여 체계화된 문화 공간 계획으로 주변의 자연

녹지 및 수생환경을 문화공간으로 활용, 옥상정원, 인공대지 등 주변의 자연환경을 활용한 녹색문화 공간 계획을 통해 친환경적인 수경시설 설치, 단지 내 채원, 텃밭 등을 조성하여 인간과 환경이 공존하는 녹화공간을 조성한다. 옥상녹화, 비오톱, 수변데크를 활용한 조각공원, 놀이마당, 체험마당 등 옥외 문화 공간 계획을 통해 옥외공간을 내부 공간으로 도입하여 내부공간의 환경의 질적 개선 및 문화공간으로 활용할 수 있다.

문화재·지역문화 등을 이용한 역사문화 공간 창출은 역사문화공간을 주거단지계획의 안으로 포용하는 계획으로 지역문화전수를 통한 문화 인프라 구축을 추구한다. 지역의 역사적 공간과 문화공간의 중첩된 지역문화 공간계획 및 지역문화의 연속성과 시대별 다양성을 포함한 역사문화거리 조성계획 등 산업기술문화재 등의 다양한 역사문화 공간계획을 추구하고 국악, 민요, 놀이 등 지역의 무형문화재 등의 문화보급전수를 통한 지역 문화 인프라 구축, 지역 연고 예술인 연계를 통한 문화 환경조성, 마을 내 커뮤니티 추진사례를 지역신문 등에 홍보 또는 발표대회를 여러 주민 자긍심 고취, 마을 내 유희공간을 애플민트 등 허브식물을 식재하여 독거노인 등 희망자에게 무료 분양 등은 문화 인프라를 구축하는 역할을 할 것이다.

⑤ 문화복합주거의 실현

주거동, 단지, 마을 일체형 문화복합주거계획을 통해 사회적 흐름을 반영하는 디지털 문화 공간 계획과 청소년 문화의 집, 노인 경로당 등 각종 시설이 문화공간으로 활용될 수 있도록 복합문화 공간계획을 통해 문화복합주거를 실현한다. 유비쿼터스(스마트 홈) 기반 디지털 문화 공간 계획과 지능형 홈 벨리단지 조성으로 산업문화 인프라 구축⁸⁾, 초고층 주거는 주거동, 커뮤니티 단지는 단지형, 저층 단독주거는 마을형 일체형 문화체계 구축함으로써 문화복합주거를 실현할 수 있다. 또한 청소년 문화의 집, 노인 경로당 등 각종 시설이 문화공간으로 활용될 수 있도록 복합문화 공간 계획, 단지 내 시설과 지역차원의 각종 시설이 문화공간으로 활용되는 복합문화 공간 계획과 이를 기반으로 하는 문화복합주거단지계획, 단일기능위주의 시설이용에서 놀이 등 체험형 문화공간으로 확대를 통해 시설별, 위치별 어린이·청소년·일반인·노인 문화공간의 차별화 및 통합계획을 실현할 수 있다.

연속된 문화공간이 있는 주거단지계획은 소규모 문화공간에 연속성을 가지는 주거단지계획과 테마가 있는 문화복합주거단지계획으로 단지와 단지를 연결하는 공간에

8) Home Automation, Broadband PLC, Health Care

각종 문화시설이 연속되어 있는 전체 주거단지 계획과 노천카페, 공연·전시, 다목적 홀 등의 내부 문화공간과 수공간과 녹지축을 중심으로 한 조각공원, 놀이공원 등의 외부 문화공간이 연속되어 있는 주거단지 계획 등을 들 수 있다. 또한 테마가 있는 문화 복합주거단지계획은 스트리트 퍼니처의 융합을 통해 건축적 도시 공간적 아이덴티티를 부여, 매력적인 문화생활 공간 창출을 위한 공간을 들 수 있다.



<그림 V-30> 스트리트 퍼니처 사례

⑥ 주민 친화형 문화 인프라 구축(Residence-Brandly)

주민들에게 마을 만들기ye 대한 관심과 참여를 더욱 장려하며 본격적인 지원행정체계 구축을 통해 마을 만들기 상담센터 및 지원팀을 운영하고 시민홍보 강화와 공무원 교육시행으로 주민과 리더쉽의 형성, 외부의 지원, 행정의 유연한 대응 유도로 마을 만들기 지원기금 운영 및 지원 조례 제정과 마을 만들기 지원 프로그램의 개발을 시행하여 공공기관의 선도적인 노력과 주민들의 마을에 대한 애착심을 고취시킬 수 있다. 또한 주민조직을 구성하고, 마을축제 및 행사를 개최하며, 재활용 운동을 전개하는 것과 같은 다양한 공동체 프로그램을 통해 진행되는 ‘비물리적 활동(Software)’ 위주의 마을 만들기 등도 주민 친화형 마을만들기를 운영하고 지하주차장을 주민의 취미공간으로 개조하여 주민문화공간을 마련하여 다양한 프로그램을 진행할 수 있다.⁹⁾

주거단지의 놀이터에 가정의 어린이들이 그린 그림들로 예쁘게 장식된 벽면을 조성하여 아이들 그림으로 꾸민 놀이터가 만들어짐으로서, 주민들로부터의 호응유도¹⁰⁾를 통해 더욱 나은 마을 만들기를 형성할 수 있다.

9) 관악구 봉천3동 현대아파트

10) 고양시 능곡지구 햇빛마을 주공아파트



<그림 V-31> 경기도 일대의 아이들이 꾸민 놀이터 사례

5. 주택정책의 재생측면 제언

오늘날 주택정책 재생방향은 ①사회통합형 공공주도 주거환경개선사업의 확대 및 지원방안, ②중소도시형 주민주도의 주거지 마을환경개선사업, ③중소도시형 커뮤니티 비즈니스 육성 및 지원 사업, ④소생활권 단위의 커뮤니티시설 확충 및 복합화 사업, ⑤불량 주거지, 재해지역 긴급재생지구의 지정과 지원사업체제 구축, ⑥원주민 정착을 확대를 위한 고용 및 문화서비스 구축, ⑦저소득층 및 고령자를 위한 복지서비스 구축과 고용촉진, ⑧주거복지 지원프로그램 구축과 행사기획, ⑨주택자금대출 보증의 활성화와 취약계층을 위한 정책 및 세제보완, ⑩고령화 사회, 저소득층, 장애인 등 취약계층을 위한 세제 보완, ⑪주민주도의 참여활동 지원사업과 민관협력기구 설립 및 파트너십구축 등을 통해 나누어 볼 수 있다.

사회통합형 공공주도 주거환경개선사업의 확대 및 지원방안으로 공공지원이 필요한 거점확산형 주거환경개선 시범사업의 경험을 토대로 새로운 관민 합동형 사업확대 및 지원방안, 파트너십 구축을 통해 공공주도의 거점구역 및 생활기반시설의 정비 후 단계적으로 주민참여에 의한 주민자력형 주거환경개선사업의 틀을 확립해 나간다.

두번째로 중소도시형 주민주도의 주거지 마을환경개선사업은 기반시설이 어느 정도 갖추어진 일반주거지역중 주민주도로 지자체와 협력, 주거환경향상을 위한 마을환경개

선사업을 유도, 지원하는 사업을 추진한다.

세번째로 중소도시형 커뮤니티 비즈니스 육성 및 지원 사업은 지역의 사회경제적 문제, 노령층의 고용 문제 등을 복합적으로 고려하여 지역커뮤니티가 주도하는 지역밀착형 비즈니스 사업 발굴과 지원을 담당하고 지역밀착형 비즈니스 사업모델을 발굴하고, 이를 운영할 수 있는 지역커뮤니티 조직이나 시민단체 등의 지원기관과의 연계 등을 통해서 커뮤니티 비즈니스 시설의 육성 및 관리 운영을 지원하는 사업을 추진한다.

네번째로 소생활권 단위의 커뮤니티시설 확충 및 복합화 사업은 주거지를 소생활권 중심으로 구분하여 낡은 기존 공공시설을 활용하여 새롭게 요구되는 주민 커뮤니티시설 확충 및 복합화 사업 추진하고 소생활권 단위의 공공시설과 연계한 커뮤니티시설 문화공간화를 꾀한다.

다섯번째로 불량 주거지, 재해지역 긴급재생지구의 지정과 지원사업체제 구축을 위해 도심 또는 시가지 경관을 저해하는 노후 주거지나 심각한 불량주거지 우선적 사업 시행을 위해 긴급재생지구로 지정하고 재정지원을 통해 홍수, 태풍, 해일, 화재, 폭발 등으로 인한 재해지역 긴급복구를 위한 긴급재해재생지구(emergency regeneration district) 지정과 복구지원을 해야 한다.

여섯번째로 원주민 정착을 확대를 위한 고용 및 문화서비스 구축으로 지역문화 계승을 위한 원주민 및 이주자 문화교류 센터 설립하고 고용센터의 설립과 원주민 문화센터 고용 등 고용촉진사업을 추진한다.

일곱번째로 저소득층 및 고령자를 위한 복지서비스 구축과 고용촉진을 위해 지자체별 동사무소 또는 면사무소 등 사회복지(교육, 의료, 일상지원)을 할 수 있는 고령자 복지시스템 구축하고 시니어클럽과 연계한 저소득층 고용촉진사업과 고용센터 운영한다.

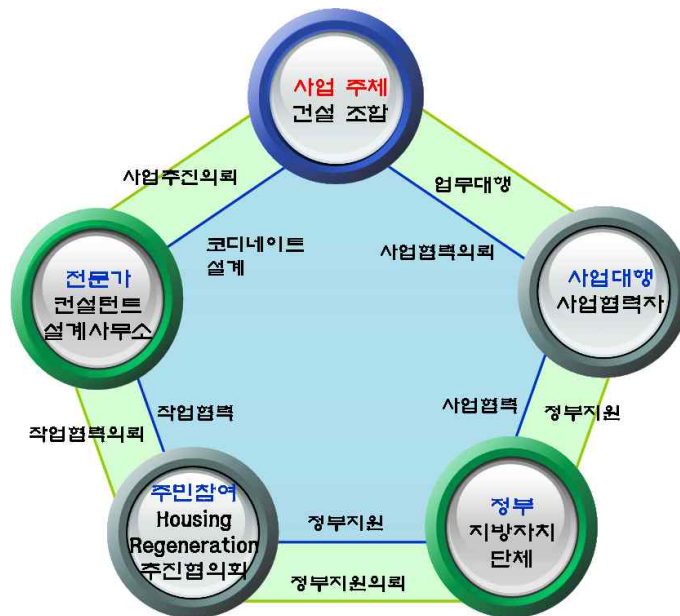
여덟번째로 주거복지 지원프로그램 구축과 행사기획을 통해 주민들의 의식개혁과 사업시행자와 주민 간에 관계개선을 위한 오리엔테이션과 각종 행사추진을 통해 가구의 소득기준과 주거비 부담능력 기준, 일정 정도의 주거수준을 누릴 수 있는 주거복지 지원프로그램의 기획과 집행을 추진한다. 또한 정책대상 계층 및 지원 내용의 차별화를 통한 지원프로그램의 체계화, 정책대상의 선정, 서비스의 제공 및 사후관리 등 지원 프로그램의 실효성 있는 전달체계(service delivery system)의 구축을 추진한다.

아홉번째로 주택자금대출 보증의 활성화와 취약계층을 위한 정책 및 세제보완을 통해 대부분 현지개량방식인 주거환경개선사업(중소도시)은 주택개량자금이 매우 부족하

므로 저소득층 주택자금대출 보증 활성화(지자체) 및 대출한도 이상의 자금이 필요하거나 정책적으로 주택자금의 공급이 필요한 업체에 주택자금 대출보증 및 대출보험 활성화를 통한 정책지원을 운영한다.

열번째로 고령화 사회, 저소득층, 장애인 등 취약계층을 위한 세제 보완을 위해 경제적 능력이 없는 고령자 세금면제와 저소득층 주민세 경감 및 저소득층이나 장애인을 위한 정책과 차별화되고, 노령화사회에 대비한 주택, 고용, 조세정책이 통합된 제도개선 또는 특별법을 제정한다.

열한번째로 주민주도의 참여활동 지원사업과 민관협력기구 설립 및 파트너십구축을 위해 주거환경개선과 지역커뮤니티를 활성화를 위한 자발적인 참여를 유도하는 주민참여활동 지원사업과 우선사업 선정하고 YMCA, 도시재생위원회 등 시민단체와 주민조직, 주민자치센터 등과 협력체제구축으로 적극적인 행정참여를 유도할 수 있는 사업을 추진한다. 주민주도의 Housing regeneration 설립과 제도 정비, 추진조직 신설(예: 지자체 실무책임자, 시민단체 등 20명 내외 추진협의회)을 통해 지자체(중앙, 지방), 기업(개발자), 주민, 시민단체 등의 파트너십 구축과 코디네이터(coordinator)지역지도자 양성프로그램 구축·운영한다.



<그림 V-32> Housing Regeneration 추진체계

출처:일본밀집주택시가지 정비촉진사업에서 재구성

VI. 결 론

□ 단독주택 선호도가 상대적으로 높음

제주도민의 주거선호조사의 결과에서 주택유형에 있어 단독주택의 향후 선호도가 50%이상으로 육지부와는 다른 형태를 보이고 있다. 또한 향후 이사할 경우 아파트로 이주할 것이라는 비율이 45%를 차지하고 있다. 육지부의 경우 공동주택의 선호도가 절반이상 나오고 있는 것과는 대조적이다. 이는 제주의 기후 및 문화적인 영향에 기인한다고 판단된다. 그렇지만 공동주택에 대한 선호도의 경우도 주거지원시설의 공동입지로 인한 생활의편리성과 집적으로 인한 교육환경 장점 등으로 인해 높아지고 있다. 따라서 이러한 단독주택의 선호도가 높다는 것을 인지하고 공동주택이 공급되어야 할 것이다. 즉 육지부와 같은 정책으로는 제대로 된 주택정책이 될 수 없다는 것이다.

□ 주택수요에 따른 공급 고려

제주도내 주택공급과 관련하여 정확한 주택수요에 근거한 공급계획이 마련되어야 할것이다. 물론 주택공급이 민간건설업자가 주도하여 건설되고 있는 것이 대부분이라 이러한 주택공급정책이 어려울 수도 있다. 그러나 주택은 민간업체가 건설하여도 완공되고 나서 미분양 등이 발생할 경우 공공에서도 어려움을 겪게 된다. 합리적인 주택공급 정책 마련의 기초는 수요를 고려해야 한다는 것이다. 현재의 선호 및 어떤곳에 주택이 건설될 경우 적정한지는 공공(관)에서 미리 청사진을 가지고 있어야 한다는 말이다. 물론 현재의 경우도 도시기본계획이나 도시재정비계획 수립시에 택지공급계획이 포함되거나 하나 장래인구추세에 근거하여 택지공급계획을 수립하다 보니 현실에 부합하지 못하는 면이 많다. 또한 민간개발자에 의해서 이루어지는 공동주택공급 등으로 인해서 용적율이 허락하는 한 고층으로 건립되는 아파트로 인해서 우리의 삶터는 경관적·심리적 압박감과 고급화·탈서민화되는 공동주택으로 인해서 상대적 박탈감마저 느끼고 있는 실정이다.

□ 도시개발정책 및 기반시설의 확보

제주도내 주거환경개선과 광역적 차원에서 주택정책을 지원하기 위해서는 주거지 선

택의 폭을 넓혀주며 이를 위한 도시기반시설 확충과 광역적 차원에서의 시설배치가 고려되어야 한다. 이런 사안들에 대해서는 단지내나 인근지역만 고려할 것이 아니라 도내의 도시개발정책과 흐름을 같이 할 수 있도록 유도해야 할것이다. 향후에 제주시동지역으로 이주를 희망하는 비율이 높았다. 이러한 원인은 기반시설에 기인하고 있었다. 따라서 제주시 동지역에 집중되는 공급을 가능하면 타지역으로도 유도해야 할것이다.

□ 미래 주택수요에 대비 미흡

주거환경에 대한 현재의 주거와 관련된 환경, 특히 통근·공공시설 이용·공원 이용·상업시설 이용·교육환경·주택의 향후가치 등에 대한 만족정도를 주로 분석하였다. 이 분석은 현재의 상황에 대비한 정책수립 및 주택계획 수립을 가능하게 할 것이다. 미래의 주택은 주택규모와 질에 대한 차별화를 요구하고, 소형 다기능의 주택수요가 증가할 것이다. 재택근무, SOHO형 주택수요 등이 증가할것이고, 주문주택·옵션제도 등에 대한 수요증가와 홈오토메이션 수요, 임대주택 수요증가 등이 있을 것이다. 임대주택 정책은 장기적인 안목에서 주거복지차원에서 주민의 최저생활권 보장 및 복지차원에서 영구임대주택 정책 등을 추진하여야 할 것이다.

□ 공동주택 설계 개선

도시의 지역성이 반영된 도시설계를 공동주택 건설시 도입해야 한다. 구체적 디자인 가이드라인으로 지침으로 제공하여야 한다. 특히 경관조례와 관련하여 지침이 제공되어야 한다. 사례에서 살펴본 5개 신도시에서 도입했던 단독주택주거지와 공동주택주거지의 개선방안을 참조하여 도입해 보는 것도 좋다고 판단된다.

별 첨1. 설문지

주거 환경과 만족도에 관한 설문조사

안녕하십니까?

우리 연구원은 정책을 개발·연구하는 공공연구기관입니다. 본 설문조사는 주거 환경과 만족도를 조사하는 것으로서, 이를 바탕으로 도시 및 주택정책을 추진하는데 유익한 기초자료를 얻고자 실시하는 것입니다.

응답 내용은 통계법에 의거 비밀이 보장되며, 통계목적 이외에는 절대 사용되지 않습니다. 바쁘시더라도 설문조사에 협조해주시면 귀하가 거주하는 지역의 도시 및 주거 환경을 개선해나가기 위한 정책을 수립하는데 귀중한 기초자료로 활용될 것입니다.

협조해 주시면 감사하겠습니다.

2009년 8월

제주발전연구원장 유 덕 상

본 설문조사에 대한 **의문사항**은 아래로 **문의**하시기 바랍니다.

☞ 제주발전연구원 사회조사센터 최영근 연구원(☎ 726-7403)

☐ **현재 주택유형 및 선택이유**(해당번호에 '√'표시를 해주십시오).

1. 현재 살고 계신 **주택소유 형태**는 무엇입니까?

- ① 자가 ② 전세 ③ 월세·사글세 ④ 기타()

2. 현재 살고 계신 주택에 **거주하신 기간**은?

- ① 1년 미만 ② 1~5년 미만 ③ 5~10년 미만
④ 10~15년 미만 ⑤ 15~20년 미만 ⑥ 20년 이상

3. 현재 주택에 대한 **만족도**는?

- ① 매우만족 ② 만족 ③ 그저 그렇다 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족

4. 현재 집(또는 거주지)을 **선택**하신 가장 **큰 이유**를 하나 선택하여 주십시오.

- ① 직장(통근) 때문에 ② 자녀 교육환경이 좋아서 ③ 교통이 편리해서
④ 집값이 적당해서 ⑤ 투자가치가 높아서 ⑥ 범죄예방·치안이 잘되어서
⑦ 생활환경이 좋아서(공공시설·시장·공원 등) ⑧ 기타()

5. 단독주택 및 공동주택 중에서 어떤 **유형**을 **선호**하십니까?

- ① 단독주택 → (☞ 5-1번에 답변하세요) ② 공동주택 → (☞ 5-2번에 답변하세요)

5-1 문항 5번에서 ① **단독주택**의 **선호이유**는 무엇입니까?

- ① 바람, 지진 등 자연재해시 안전 ② 넓은 공간이 필요(마당, 텃밭 등)
③ 부모님과 분가하여 같이 살기가 유리 ④ 공동주택에 비해 심리적으로 안정감
⑤ 기타()

5-2 문항 5번에서 ② **공동주택**의 **선호이유**는 무엇입니까?

- ① 유지관리 및 보안에 유리 ② 조망 및 경관이 우수
③ 통학 자녀에게 편리 ④ 거주편리뿐만 아니라 투자가치 있음
⑤ 주변 생활환경이 편리 ⑥ 기타()

6. 지금 어떤 **주택유형**에 살고 계신지 선택하세요.

- ① 공동주택(5층 이하) ② 공동주택(6층 이상) → (☞ 7번에서부터 답변하세요)
③ 단독주택(다세대주택 포함) → (☞ 10번에서부터 답변하세요)

□ **현재 주택 만족도 조사**(해당번호에 '√'표시를 하여 주십시오)

7. 귀하의 가족이 가장 많이 **이용**하는 **공간**은 무엇입니까?

- ① 휴게공간(파고라·벤치) ② 공원 ③ 어린이놀이터 ④ 산책로
⑤ 노인정 ⑥ 옥외집회장·광장 ⑦ 단지내 운동시설
⑧ 도서관 ⑨ 문화공간(문화센터·독서방 등) ⑩ 그 외()

8. 이웃과 친분을 쌓을 수 있는 공간을 조성한다면 어떤 것을 원하십니까? (1개 선택)

- ① 단지내 소규모 광장 ② 조깅코스 ③ 소규모 공원 ④ 단지내 문화센터
⑤ 파고라(등나무그늘) ⑥ 텃밭 ⑦ 인근 학교의 개방 ⑧ 기타()

9. 지역내에 있는 공동주택단지의 녹지공간(조경면적·휴게시설 등)은 어떻다고 생각하니까?

- ① 매우 부족하다 ② 부족하다 ③ 적당하다 ④ 많다 ⑤ 매우 많다

10. 현재 주거환경 만족도의 해당란에 '√'표시를 하여 주십시오.(공동·단독주택(다세대) 모두 답변)

조 사 내 용		만 족 상 태				
		매우 만족	만족	보 통	불만족	매우 불만족
입지성	통근의 편리성	①	②	③	④	⑤
	자녀교육환경(학교·학원과의 인접)	①	②	③	④	⑤
	공공시설이용의 편리성	①	②	③	④	⑤
	대형마트의 이용 편의성	①	②	③	④	⑤
	공원 및 녹지공간 이용성	①	②	③	④	⑤
단지환경	(단지)외부공간의 쾌적성	①	②	③	④	⑤
	주차공간의 편리성	①	②	③	④	⑤
	보행로 편리성 및 보행시 안전성	①	②	③	④	⑤
	주변경관 만족(한라산·바다전망 등)	①	②	③	④	⑤
경제성	현재 주택 매매가격	①	②	③	④	⑤
	주택의 향후 가치	①	②	③	④	⑤
공공안전	방법·치안 상태	①	②	③	④	⑤
	재해 예방 및 대처(풍수해·화재 등)	①	②	③	④	⑤

11. 귀하는 결혼여부는 어떻습니까?

- ① 기혼(☞ 11-1번에서부터 답변하세요) ② 미혼

11-1. 결혼하셨다면 자녀수는 몇 명입니까?

- ① 미취학(명) ② 초등학생(명) ③ 중·고등학생(명)
④ 전문·대학(원)(명) ⑤ 없음

□ 주거지 이전 의향(이사계획) 조사

12. 현재 주거지로 **이사하기 전의 거주주택**에 대한 질문입니다.

주택유형과 **주택소유형태** 각각의 해당번호에 '√'표시를 하여 주십시오.

구 분	이전 거주주택	
	주택유형	주택소유형태
항 목	① 단독주택(다세대주택 포함) ② 공동주택(5층 이하) ③ 공동주택(6층 이상) ④ 기타()	① 자가 ② 전세 ③ 월세·사글세 ④ 기타()

13. 현재 주거지에서 **향후 5년 이내 이사할 경우**에 대한 질문입니다. 희망하는 **주택유형**과 **주택소유형태**를 골라 각각의 해당번호에 '√'표시를 하여 주십시오.

(이사를 원하지 않으면 18번으로 가세요)

구 분	5년 이내 이사할 경우	
	주택유형	주택소유형태
항 목	① 단독주택(다세대주택 포함) ② 공동주택(5층 이하) ③ 공동주택(6층 이상) ④ 기타()	① 자가 ② 전세 ③ 월세·사글세 ④ 기타()

14. 공동주택으로 이사를 원하신다면 **언제 지어진 곳**을 원하십니까?

- ① 신규분양 공동주택 ② 분양한지 1~5년된 곳 ③ 분양한지 5~10년된 곳
 ④ 분양한지 10~20년된 곳 ⑤ 재개발이 임박한 곳

15. 공동주택으로 이사를 원하신다면 **매매가**는 얼마정도 생각하십니까?

- ① 평당 400만원 이하 ② 평당 400~500만원 ③ 평당 500~600만원
 ④ 평당 600~700만원 ⑤ 평당 700만원 이상

16. 이사를 하신다면 **어떤 지역**으로 가고 싶습니까?

- ① 제주시 동지역 ② 제주시 읍면지역
 ③ 서귀포시 동지역 ④ 서귀포시 읍면지역 ⑤ 도외

17. 위에서 선택한 지역으로 이사를 원하시는 이유를 하나만 선택하세요.

- ① 직장 때문에 ② 자녀의 교육 때문에 ③ 높은 투자가치 때문에
④ 교통편리성 때문에 ⑤ 생활의 편리성 때문에 ⑥ 주택가격이 낮기 때문에
⑦ 높은 발전가능성 때문에 ⑧ 이웃간의 좋은 관계 때문에
⑨ 범죄·치안 양호한 곳 ⑩ 환경이 좋아서 ⑪ 기타()

☐ 공동체 의식

18. 반상회나 단지내 **유관단체**(반상회, 부인회, 운동모임, 문화방 등)에 **참여**하십니까?

- ① 적극적으로 참여한다 ② 단순히 참여만 한다
③ 전혀 참여하지 않는다 ④ 주민 자치조직에 관심없다

19. 현재의 유관단체(반상회·부인회·운동모임·문화방 등)가 지역문제를 협의하거나 주민의 관심을 해결하는데 도움이 되었습니까?

- ① 많은 도움이 되었다 ② 조금 도움이 되었다
③ 도움이 되지 못했다 ④ 협의하거나 해결을 시도한 적이 없다.

20. 지역의 문제를 해결하거나 주민들의 요구사항을 모으기 위해서 **필요한 방법**은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 반상회 등 공식적·정기적인 모임 ② 사안 발생시 주민들의 자율적인 회의
③ 부인회등 주부들의 모임 ④ 테니스·조기축구회·게이트볼 등 동호회 모임
⑤ 인터넷을 이용한 모임(예: 00동·00아파트 인터넷카페 등) ⑥ 기타()

21. 귀하의 현재 주거지 공동체 활동 조사입니다. 해당란에만 ‘√’표시를 하여 주십시오.

조 사 내 용	만 족 상 태				
	매우 만족	만족	보 통	불만족	매우 불만족
이웃간의 관계·교류정도	①	②	③	④	⑤
외부인으로부터의 사생활 보호	①	②	③	④	⑤
이웃·인접건물과의 사생활 보호(소음 등)	①	②	③	④	⑤
이웃과의 공동체의식	①	②	③	④	⑤

□ 응답자 일반사항

22. 아래 사항에 ‘√’표시를 하여 주십시오.

1)성 별	① 남성 ② 여성
2)연 령	① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 이상
3)연수입	① 1,000만원 미만 ② 1,000~2,000만원 ③ 2,000~3,000만원 ④ 3,000~4,000만원 ⑤ 4,000~5,000만원 ⑥ 5,000~6,000만원 ⑦ 6,000만원 이상
4)직 업	① 자영업 ② 농업 등 1차산업 ③ 공무원 ④ 회사원 ⑤ 학생 ⑥ 주부 ⑦ 무직 ⑧ 기타()
5)학 력	① 중졸 이사 ② 고졸 ③ 대졸(2년제 포함) ④ 대학원 이상
6)현재 거주지	① 제주도 동지역 ② 제주도 읍면지역 ③ 서귀포시 동지역 ④ 서귀포시 읍면지역 ⑤ 도외

☺ 설문에 응해주셔서 감사합니다. ☺

참여 연구진

연구책임	이 성 용 (제주발전연구원 책임연구원)
공동연구	김 영 (경상대학교 도시공학과 교수)
	최 영 근 (제주발전연구원 초빙연구원)

제주지역 주택정책 수립을 위한 기초연구

인쇄일| 2009년 11월

발행일| 2009년 11월

발행인| 유 덕 상(제주발전연구원장)

발행처| 제주발전연구원

제주시 청사2로 8(도남동)

전화 064)726-0500(대)

인쇄처| 경신인쇄사(T.064-746-2044)

ISBN 978-89-6010-132-6 93300

☐ 이 보고서에 있는 내용은 출처를 밝히는 한 자유로이 인용할 수 있으나
無斷轉載나 複製는 삼가주시기 바랍니다.