

제주지역 공공임대주택 거주자의 주거공간 선호경향분석

Analysis of Preference of Residential Space on Residers of Public Rental Hosing in Jeju

김태일* / Kim, Tae-Il
이용호** / Lee, Yong-Ho
김수이아*** / Kim, Suia

Abstract

This study is focused on Resider's Preference of Residential Space to improve Residence Unit Plan. Three Rental Housing Complexes in Jeju which supplied by Korea National Housing Corporation(KNHC) were selected for more detailed Resider's Preference research, which were constructed within 5years. Questionnaire of Total 360 sheets were distributed for each Rental Housing Complexes and total 299 sheets were returned. The results of research are as the followings. Generally satisfaction of environment and living area of home is not high. And also it seem that many residers want to live in housing of average 25.87 pyeong in housing scale. In view and direction of housing Especially, many residers tend to select housing that view is better than direction. With based on like this results, it is proposed housing plan's develop and political supports reflected Jeju's culture condition, life style, climate and so on.

키워드 : 주거평면개선, 공공임대주택, 주거 공간
Keywords : Rental Housing Complexes, Residential Space, Jeju, Resider

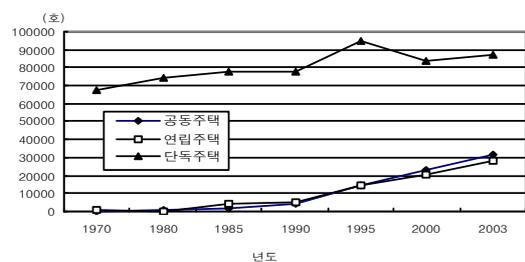
1. 서론

1.1. 연구의 목적 및 의의

전통적으로 제주의 주거의식과 주거문화는 격리된 섬 생활과 독특한 기후풍토, 특유의 생활양식 등이 주거생활에 밀접한 관계를 가져와 지역¹⁾의 공동체성, 혈연의 공동체성, 문화의 공동체성이 매우 강한 주거의식이 큰 특징이라고 할 수 있다. 그러나 1970년대부터 국가주도에 의해 제주도는 관광지 중심으로 개발되기 시작하였고 동시에 제주의 산업구조와 생활에 있어서 많은 변화²⁾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 개발되어 제주도내 최초로 아파트가 건축되면서 소위 집합주거문화 시대가 열리는 계기가 되었다.

이후 집합주거문화가 정착되어 가면서, 1980년대 후반에는 지가 상승과 투기열풍으로 고층화, 대형화, 집단화된 대단위 집

합주택의 신축 붐을 가져오게 되었고 집합주택도 급속히 보급되어 이제 제주지역의 보편적인 주거형태로 자리 잡고 있다. <그림 1>은 1970년대부터 2003년까지의 제주도내 주택종류를 나타낸 것으로 1차 산업의 비중이 높은 지역적 여건상 주거형태에 있어서도 여전히 단독주택의 비율이 높은 편이기는 하지만



<그림 1> 제주도의 연도별 주거형태변화 추이(1990년부터 주택통계자료에 다세대주택이 포함되기 시작하였으며 본 연구에서는 연립주택에 포함시켰음, 자료: 제주도통계 1970년~2003년)

증가율은 낮은 편이다. 반면, 공동주택³⁾과 연립주택의 비율이

1)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.

백해선·임미숙·박광재·김석경, 지역특성을 고려한 공동주택 계획을 위한 조사연구, 대한건축학회 논문집(계획계), 제14권 제6호, 1998, p.149.

* 정희원, 제주대학교 건축학부 부교수

** 정희원, 제주도교육청, 공학석사

*** 정희원, 제주대학교 대학원 석사과정

1990년을 기점으로 높아지고 있는 추세를 보이고 있다⁴⁾.

다른 지역과는 달리 집합주택공급 역사가 길지 않고 또한 언어와 생활에 있어서 지역색이 짙은 제주의 생활문화가 반영된 다양한 주거문화의 정립이 필요하며, 이를 위한 바람직한 집합주택계획과 공급의 필요성이 요구되고 있다.

본 연구는 대한주택공사의 공공임대주택단지 거주자에 초점을 두고 있으며, 거주자의 주거공간 선호경향분석을 통해 제주 지역에 적용 및 응용될 수 있는 보다 쾌적하고 편리한 공공임대 집합주거 평면개발의 기초적인 자료를 얻고자 함이 본 연구의 주요 목적이다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

(1) 연구의 범위

본 연구의 공간적 시간적, 범위는 다음과 같다. 즉 공간적 범위는 제주시 지역, 서귀포시 지역에 한정하여 실시하였으며, 시간적 범위는 2002년 12월 9~14일로 약 1주일간 실시되었다.

(2) 연구방법

내용상의 범위는 크게 3부분, ①주거공간과 단지공간의 이용현황, ②입주시 주택선정 기준, 그리고 ③주거규모와 평면에 대한 내용으로 구성된 설문지를 작성하여 입주자 기입에 의한 설문조사를 실시하였다. 설문자료의 분석은 통계분석 프로그램인 SPSS Win 10.0을 이용하여 분석하였다.

조사 대상 단지 및 대상자의 선정에 있어서 주거상의 만족도 및 주요구 사항 등을 조사하기 위해 입주 후 일정 기간이 경과한 단지를 선정하는 것이 바람직하다고 판단하여 최근 6년 이내에 건설된 단지로서 대한주택공사가 주력으로 공급하고 있는 임대위주의 단지를 중심으로 선정하였다.

조사대상 단지의 지역별 위치와 특징은 <그림 2>와 <표 1>과 같다.



<그림 2> 조사대상 단지의 지역별 위치

<표 1> 조사대상 단지의 특징

단지명	건축년도	세대수	층수	평형	배치도
제주 화북4단지	'98.12.4	810호	7층	59㎡(계단식) -9동(362호) 49㎡(복도식) -12동(448호)	
제주 으뜸마을	'01.11.5	420호	12층	36㎡(복도식) -3동(252호) 45㎡(복도식) -2동(168호)	
서귀동홍5단지	'99.4.26	830호	5층	49㎡(계단식) -29동(830호)	

선정된 3개 단지에 대하여 각 동별 설문지를 일정비율로 나누어 각 동별 조사대상 가구를 선정하는 단순무작위추출법 (simple random sampling)에 의하여 조사대상 360가구를 선정하여 설문지를 배포하였다. 설문지는 관리사무소에 의뢰하여 관리사무소직원에 의한 직접방문 배부 및 회수방식으로 이루어졌다. 배포된 설문지는 「제주화북4단지」 「제주 으뜸마을」 「서귀동홍5단지」에 각각 120부씩 총 360부를 배포하였으며 이중 통계분석이 가능한 유효설문지 299부가 회수(회수율 83%)되었다.

1.3. 조사 대상자의 특성

(1) 가구주의 성별 및 연령, 직업과 학력

가구주의 성별 및 연령은 남성이 66% 여성이 34%의 비율을 차지하고 있고, 연령은 20대이하에서 60대까지 다양하게 분포하고 있는데 30대 중반과 40대 초반의 연령층이 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 그리고 직업 및 학력관계에 있어서는 가구주의 직업은 회사일반직원 24%, 자영업(상업, 공업) 20%, 공무원 11.1%를 차지하고 있고, 학력은 고졸이 48% 전문대학졸과 대학졸이 각각 17%, 19%를 차지하고 있고, 연간소득수준은 1001~1500만원이 22.2%, 1000만원이하와 1501만원~2000만원이 각각 17.9%로 나타나 비교적 소득 수준이 낮은 편으로 나타났다<표 2>.

(2) 가족형태 및 가족수

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

2)미래사회 및 주거의 변화의 특징을 살펴보면 노인인구증가, 여성사회 진출 및 가족구성변화, 사회적 특성 변화, 환경문제, 주거생활의 변화들 들 수 있다.

하미경·김홍규·제해성, 미래주거의 거주유형과 주택설계에 관한 연구, 대한건축학회 논문집(계획계) 제14권 제5호, 1998, p.130.

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

4)민간주도보다는 대한주택공사 주도의 공급이 증가하고 있는 것이 원인으로 볼 수 있다.

있어서도 4인과 1인이 각각 35%와 22%를 차지하고 있다.

<표 2> 조사대상 가구의 특성

특성	구분	f (%)	특성	구분	f (%)
연령	20대 이하	13(5.0%)	가족수	1인	57(22.0%)
	30대	95(36.7%)		2인	39(15.1%)
	40대	79(30.5%)		3인	53(20.5%)
	50대	42(16.2%)		4인	91(35.1%)
	60대	30(11.6%)		5인	12(4.6%)
1000만원 이하	38(17.9%)	6인		7(2.7%)	
연간소득	1001-1500만원	47(22.2%)	직업	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%)		전문직(변호사,의사 등)	4(1.7%)
	3001-4000만원	19(9.0%)		공무원	27(11.1%)
	4001만원 이상	8(3.8%)		학생, 아동, 기타	95(39.3%)
가족형태	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%)	주택규모	10-15평	42(14.3%)
	부부+편부모	2(0.8%)		16-20평	149(50.9%)
	기타	17(6.6%)		21평 이상	102(34.8%)

<표 3> 거주단지

분류		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

2.2. 리커트 척도(likert summated scale)에 의한 단지 및 주거공간의 이용평가

(1) 분산분석을 이용한 이용평가항목에 대한 집단간 차이검증

단지 및 주거공간에 대한 29개 항목에 대하여 이용평가분석하기 앞서 이들 항목의 이용평가가 밀접한 관련성이 있을 것으로 예상되는 변수, 즉 조사대상의 단지구분, 학력, 연간소득, 연령과 어떠한 차이를 나타내는 지를 알아보기 위해 분산분석(ANOVA)⁵⁾을 실시하였다.

분석결과 단지구분 및 연간소득의 변수에 있어서 F값이 각각 38.493, 3.042이고 유의수준이 P<0.05로서 단지 및 주거공간에 대한 이용평가가 차이가 있는 것으로 나타났다. 반면 학력과 연령의 변수에 있어서는 차이가 없는 것으로 나타났다<표 4>. 이는 「2.1. 단지 및 주거공간에 대한 전반적인 이용평가」에서의 t-Test결과와 동일한 것으로 나타났다.

<표 4> 분산분석을 이용한 이용평가항목에 대한 집단간 차이 검증결과

변수	자유도	평균제곱	F	유의수준(P)
단지구분	2	7.049	38.493	0.000
학력	5	0.236	0.973	0.435
연간소득	6	0.687	3.042	0.008
연령	7	0.292	1.197	0.307

(2) 리커트척도에 의한 이용평가 분석

단지 및 주거공간에 대한 29개 항목에 대하여 리커트 척도(likert summated scale)에 의한 4단계척도로 단지 및 주거공간에 대한 이용평가를 조사하였다<그림 3>.

각 실별 및 단지환경에 대해 이용평가에 있어서 「그저 그렇다」는 평가가 가장 많으나 단지별로는 「제주화북4단지」가 다른 단지에 비해 이용평가가 낮은 것으로 나타났는데 「제주화북4단지」의 경우, 전반적으로 침실에 대한 이용평가가 낮고

5)29개 항목의 이용평가에 대하여 새로운 변수(평균치)를 만들어 이를 종속변수로 하여 분산분석을 하였다.

2. 단지 및 주거공간에 대한 만족도

2.1. 단지 및 주거공간에 대한 전반적인 이용평가

단지 및 주거공간에 대해서는 성별, 연령별, 연간소득수준별, 학력별 차이를 보일 것으로 생각된다. 본 연구에서 단지 및 주거공간에 대한 이용평가의 항목을 총 29개 세분하여 실시하였는데 이들 항목을 하나의 변수로 통합하여 이를 독립변수로 하여 성별, 연령, 연간소득, 학력을 종속변수로 하여 t-Test를 실시하였다.

단지 및 주거공간에 대한 전반적인 이용평가에 있어서 성별, 연령별, 연간소득수준별, 학력별 차이가 있다는 가설을 P<0.05에서 유의수준에서 검정한 결과, <표 3>에서 알 수 있듯이 단지 및 주거공간의 이용평가에 대해 유의수준이 P<0.05를 만족하고 있지 못하고 있어 성별, 연령별, 학력별에 있어서는 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 그러나 연간소득수준에 있어서는 2000만원이상 소득집단(3.14)이 2000만원 미만의 소득집단(2.82)보다 다소 높게 나타나 소득에 의한 단지 및 주거공간에 대한 이용평가에 차이가 있음을 볼 수 있다.

화장실 및 욕실, 부엌의 일부 공간부분에 있어서 이용평가가 낮은 것으로 나타났다. 특히, 단지의 특성을 반영하는 주동의 배치와 조망관계, 일조확보 사항에 있어서는 「제주화북4단지」의 이용평가가 가장 낮은 것으로 나타났는데 이는 「제주 으뜸마을」 「서귀동홍5단지」와는 달리 곡선형태의 내부도로형태에 따라 비스듬하게 주동이 배치되거나 중앙부분 주동의 □자 그룹배치와 동서향의 배치 등으로 인해 인동간격이나 외부공간의 이용, 조망조건, 일조 등에서 불리하게 작용한 것으로 생각된다. 즉 다양한 주동배치를 통해 단지내 외부공간의 다양성을 확보하였다는 점은 다른 단지와 비교하여 높이 평가될 수 있으나 외부공간의 활용성을 높이고 나아가 지역의 주요 경관요소를 배려하는 등의 세밀한 주동배치 계획이 되지 못하고 있는 것으로 생각된다.

소득규모별로는 소득이 높을수록 주거공간, 단지외부환경 등에 있어서 이용평가가 낮은 것으로 나타났다. 연령별 만족에 있어서는 30대와 40대에서의 이용평가가 낮은 편이다. 특히 침실에 대한 이용평가가 상당히 낮고, 부엌의 환기, 화장실 바닥 등에 있어서 이용평가가 낮은 것으로 나타났다. 학력별 이용평가에 있어서는 대학원 이상의 고학력자 일수록 주거 공간 및 단지 외부 등에 있어서 이용평가가 낮은 것으로 나타났다.

3. 입주시 주택 선정기준과 주거규모의 특징

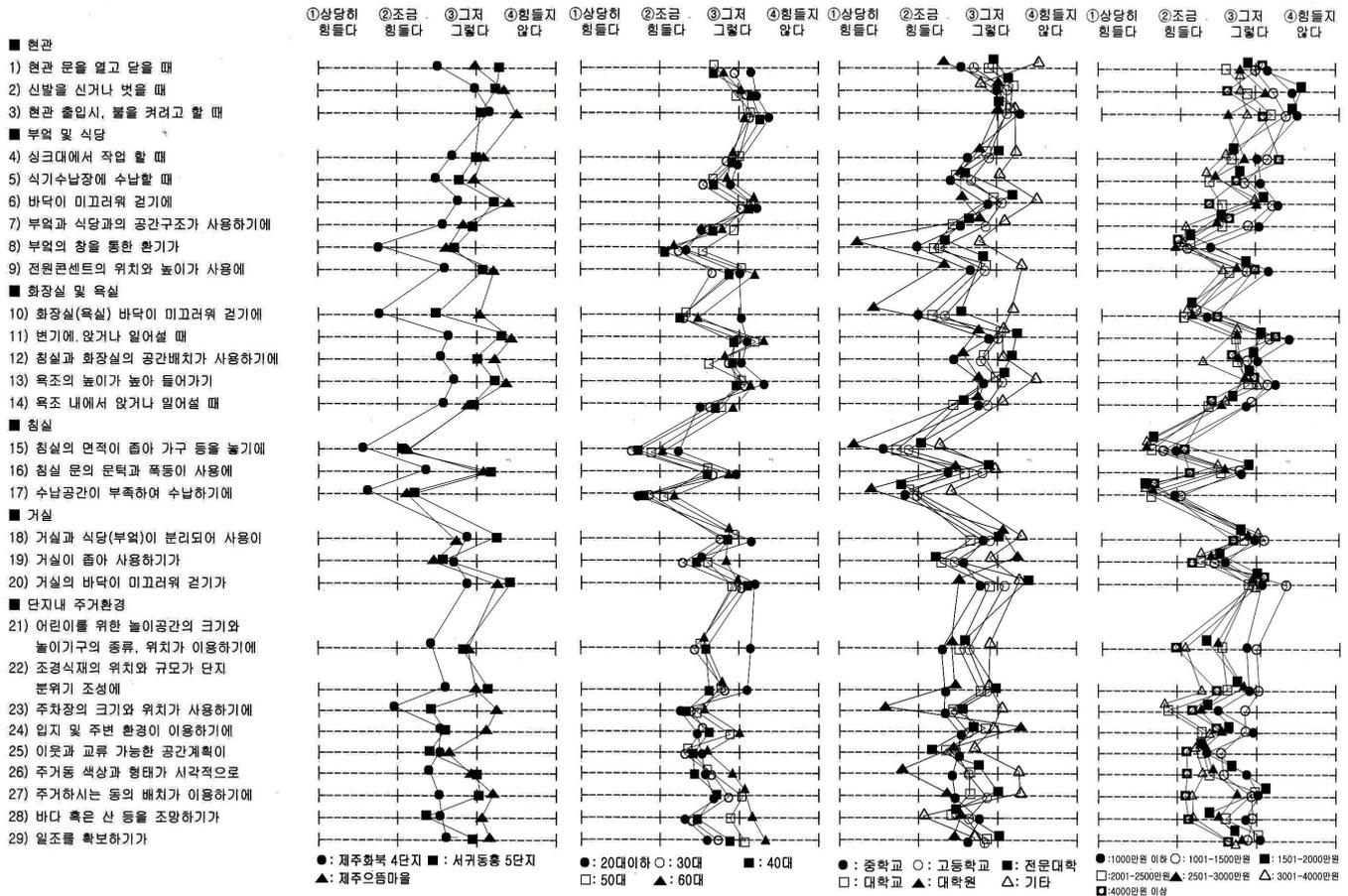
3.1. 주거동에 대한 선정기준

(1) 입주희망층수

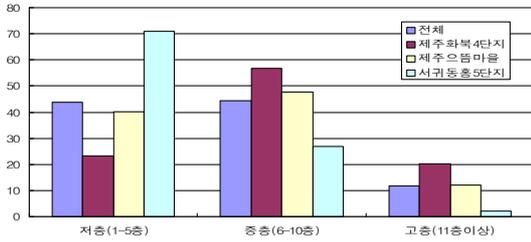
고도제한이 육지부와 비교해 엄격하게 적용되고 있는 제주도의 지역적 여건을 고려하여 입주자들은 어떠한 형태의 집합주택을 선호⁶⁾하고 있는지를 조사하였다.

지역별로 희망층수를 살펴보면 「제주화북4단지」에서는 저층이 23.1%, 중층 56.7%, 고층 20.2%로 나타났고, 「제주 으뜸마을」에서는 저층이 40.2%, 중층 47.8%, 고층 12%로 나타났으며, 「서귀동홍5단지」에서는 저층이 71%, 중층 26.8%, 2.2%로 나타났다. 전체적으로는 저층을 선호하는 사람이 43.9%, 중층 44.3%, 고층 11.3%로 대체로 저, 중층을 선호하는 것으로 나타났다<그림 4>.

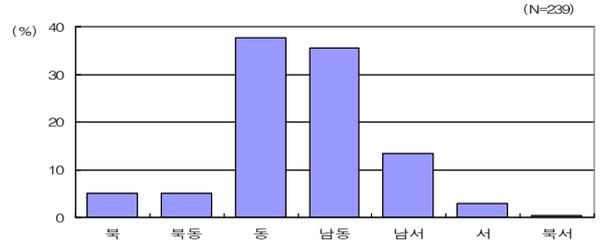
현 거주층별 희망층수를 보면<그림 5>, 전반적으로는 저층, 중층을 선호하고 있는데 특히 6층 이상에서의 거주자들의 입주 희망층수는 저층 25.9%, 중층 52.9%, 고층 21.2%가 선호하고 있어서 저층, 고층보다는 중층을 선호하는 것으로 나타났다.



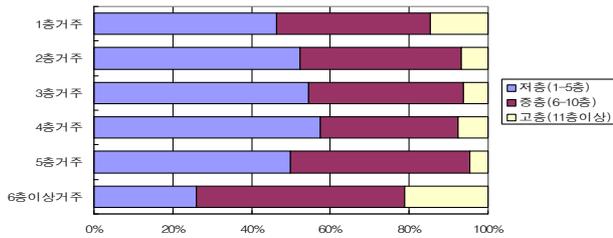
<그림 3> 리커트 척도(likert summated scale) 의한 단지 및 주거공간의 이용평가



<그림 4> 조사대상단지별 입주희망층수



<그림 8> 주거세대의 선호 방향배치



<그림 5> 현재 거주층수별 입주희망층수(P<0.009 df=10 $\chi^2=23.664$)

(2) 입주시 주거세대 선정 기준

입주시 주거세대의 선정기준은 주거세대의 방향배치(30.5%), 주거세대의 평면배치(22.5%), 전망(20%)의 순으로 나타나 대체로 주거세대의 방향과 평면 공간구조를 중시하는 것으로 나타났다<그림 6>.

그러나, 만약 주거세대의 방향배치가 남향이 아니라는 전제 조건에서는 선택하는 주거세대의 방향은 동측과 남동측을 선호하는 것으로 나타났다.

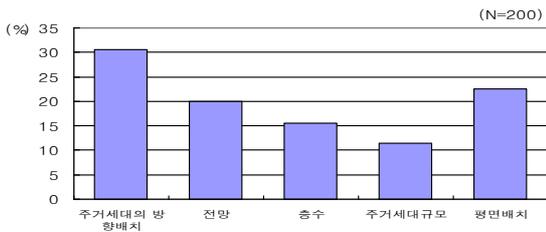
주거세대 선정시 고려하는 요인별 연령분포를 살펴보면<그림 7>, 주거세대규모의 경우 30대의 59.3%가 중시하는 반면 40대에서는 전망과 주거세대의 방향배치에 있어서 각각 46.9%, 37.1%가 중시한 것으로 나타났다. 주거세대 입주시 선호하는 방향에 있어서는 동향과 남동향으로 가장 높은 것으로 나타났다<그림 8>.

(3) 전망과 방향에 대한 조건에 따른 선정 기준

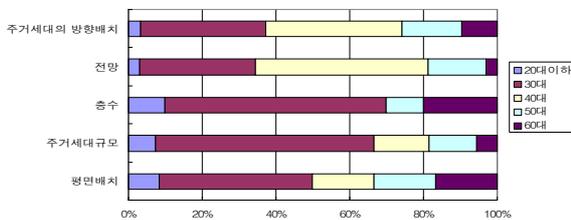
전망과 방향은 주거공간의 질적 문제뿐만 아니라 주택의 가격과도 밀접한 관련성을 갖기 때문에 중요한 선정기준일 수밖에 없다. 그러나 최근 전망을 중시하여 고층을 선호하는 등 주거공간에 대한 가치관이 변화되어 가고 있는 경향이기도 하다.

주거공간의 선정에 있어서 방향이 좋은 주거세대와 전망이 좋은 주거세대 중 어느 하나를 선택해야 하는 조건부적인 선택성이 주어졌을 때의 주거세대 선정기준을 보면<그림 9>, 방향보다는 전망을 중시하는 경향으로 나타났다.

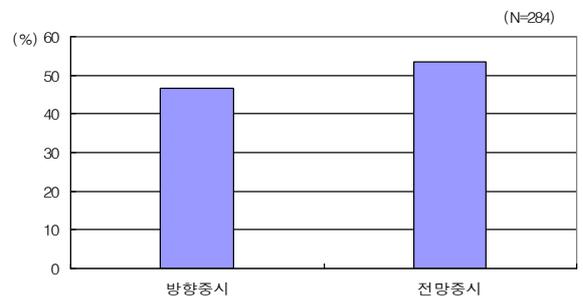
그러나 흥미 있는 점은 지역에 따라 중요시 하는 요인이 다르게 나타났는데<그림 10>, 「제주화북4단지」와 「제주 으뜸마을」의 경우, 전망을 중시하는 경향이 있는 반면, 「서귀동홍5단지」의 경우 방향을 보다 더 중시하는 것으로 나타났다. 이는 주동 배치와도 관련성이 있을 것으로 생각되지만, <표 1>에서 알 수 있듯이 「제주화북4단지」와 「제주 으뜸마을」의 주동배치형태가 서로 다른 점을 고려한다면 주동배치보다는 오히려 지역적 특징이 반영된 것으로 생각된다. 즉, 기본적으로 남쪽에 한라산이 있고 북쪽에 바다가 있는 제주도와 반대로 북쪽에 한라산이 있고 남쪽에 바다를 배경으로 하는 서귀포시의 지역적 여건을 반영하고 있는 생각된다.



<그림 6> 입주시 주택의 주거세대의 선정기준

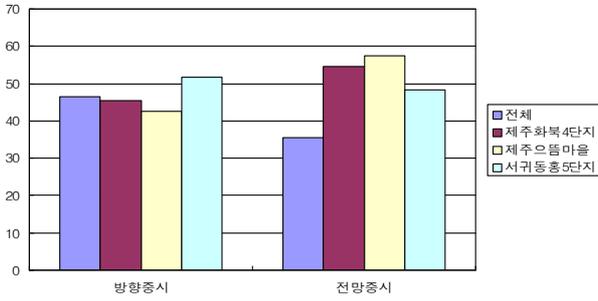


<그림 7> 주거세대선정기준과 연령과의 관계(P<0.065 df=16 $\chi^2=25.263$)



<그림 9> 주거세대의 선정시 가장 중시하는 요소

6)선호 요인에는 외적 선호요인인 분양가격 및 조건, 지역입지, 학군, 교통, 단지규모, 도시 기반시설, 건설사, 환경 친화적 배치기법, 경관조망, 주동형식 등이 있으며 내적 요인은 평면구성형태 및 인테리어 수준과 세대의 방향 및 층수, 조망권으로 나눌 수 있다. 윤용기, 아파트 단위세대의 향별 및 층별 선호도 차이 연구 -서울시 Y 아파트단지의 분양사례분석을 중심으로-, 제17권 제10호,2001, p.1.



<그림 10> 조사대상단지별 주거세대 선정시 가장 중시하는 요소

(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 개성 있는 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.⁷⁾

<표 5>는 판별분석 결과를 제시하는 것으로 함수의 정준계수는 0.235로서 다소 낮은 값을 보이고 있으나 유의도 검증 결과는 높은 것으로 나타났다. <표 5>에서 제시된 비표준화 판별계수를 이용하여 판별방정식을 작성하여 각 집단에 대한 선택적 조건을 예측하였다. 그 결과를 토대로 하여 <표 6>과 같이 집단별로 예측할 수 있었다. <표 6>에서 알 수 있듯이,

<표 5> 판별분석 결과

	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

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

<표 6> 행렬분류표

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%

전체 232명중 133명이 정확히 분류되어 분류 정확률 57.3%에 이르고 있다. 이 비율은 우연의 법칙에 의하여 예측될 수 있는 확률, 즉 비율우연기준치⁸⁾ 50%보다는 다소 높은 편으로 의미 있는 분류 정확률 이라고 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.

3.2. 인자분석에 의한 주거선정 특징 분석

(1) 인자분석(Factor analysis)에 의한 인자 추출

단지별 공공임대 거주자의 입주시 선정에 대한 함축적인 파악을 위해 주거요구 파악에 있어서 희망하는 구체적인 요구 조건 즉 ①희망하는 거주층수, ②입주선정기준(5항목), ③방향과 전망에 대한 선택적 조건, ④희망주거규모, 8개의 변수에 대해 인자분석을 하여 2개의 인자를 추출⁹⁾하였다<표 7>. 각 인자에 대한 해석은 제1인자의 경우 입주선정기준2(층수)가 0.810, 입주선정기준4(전망)가 -0.910로 약간 인자득점 차이를 나타내고 있으나 입주선정기준이 순위의 의미를 가진다는 점과 전망은 층수에 의해 영향을 받을 수 있다는 점을 고려하여 제1인자를 층수와 관련된 인자로 규정하였다.

그리고 제2인자의 경우, 입주선정기준1(주거세대의 방향배치)이 0.593, 입주선정기준5(기타)가 -0.968의 인자득점 분포를

<표 7> 베리맥스 회전 후 얻은 인자부하행렬 인자득점

인자부하량	인자유형	
	제1인자(층수)	제2인자(방향성)
희망 거주층수	0.099	-0.013
입주선정기준1(주거세대의 방향배치)	0.190	0.593
입주선정기준2(층수)	0.810	0.218
입주선정기준3(평면배치)	0.114	0.139
입주선정기준4(전망)	-0.910	0.049
입주선정기준5(기타)	-0.083	-0.968
방향과 전망에 대한 선택적 조건	0.145	0.084
희망주거면적(현관과 화장실제외)	-0.250	-0.010

8) 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.

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

<표 8> 인자특점의 의미

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

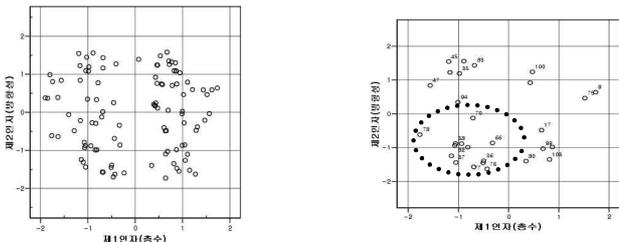
나타내고 있으나 입주선정기준1(주거세대의 방향배치)이 가진 의미의 중요성을 고려하여 제2인자를 방향성과 관련된 인자로 규정하였다.

또한, 이들 2개의 인자의 특점이 지닌 의미<표 8>은 층수와 관련된 제1인자의 경우, +특점은 저층 -특점은 고층의 의미를 가진 것으로 파악되었다. 그리고 방향성과 관련된 제2인자의 경우, +특점은 남쪽 혹은 남서쪽, -특점은 동쪽 혹은 남동쪽의 방향성을 가진 것으로 파악되었다.

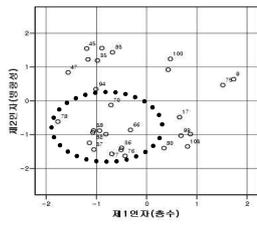
(2) 지역별 주거선정 특징 분석

추출된 2개의 인자를 중심으로 지역별¹⁰⁾로 어떠한 성향을 나타내고 있는지를 조사대상자 전체 및 단지별 인자특점의 분포를 통해 파악하였다. <그림 11>은 조사대상자 전체에 대한 인자특점의 분포를 나타낸 것으로 전반적으로 넓게 분포하고 있는데 이는 층수와 방향성에 있어서 다양하게 선정기준을 가지고 있음을 의미하는 것으로 생각된다.

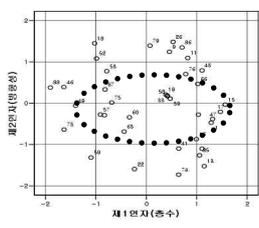
즉 각 단지별 인자특점 분포를 나타내고 있는 <그림 12>~<그림 14>의 비교를 통해 알 수 있듯이 단지별로 입주선정상의 기준이 비교적 명확하게 구분되고 있는 것으로 판단된다. 이는 각 단지별 거주자의 가족구성이나 소득수준에 의한 차이적 환경에 의한 요인도 영향을 주는 것으로 판단된다.



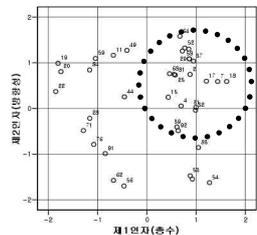
<그림 11> 전체 조사대상자의 인자특점 분포



<그림 12> 「제주화북4단지」의 인자특점 분포



<그림 13> 「제주뜸마을」의 인자특점 분포



<그림 14> 「서귀동홍5단지」의 인자특점 분포

<그림 12>는 「제주화북4단지」의 인자특점 분포를 나타낸 것으로 대체로 거주층수는 고층, 방향은 동 혹은 남동쪽을 지향하는 것으로 나타났다.

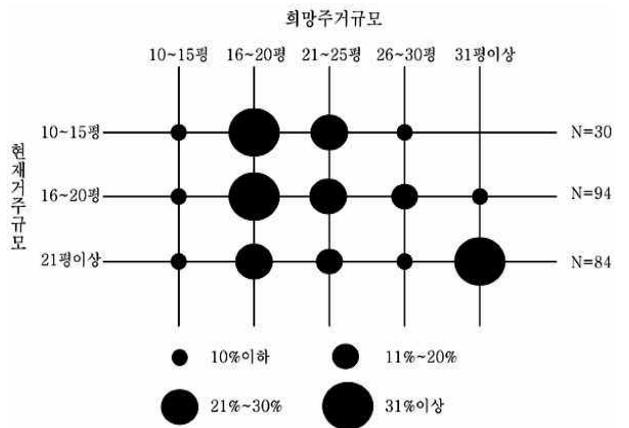
<그림 13>은 「제주뜸마을」의 인자특점 분포를 나타낸 것으로 거주층수에 있어서 저층 혹은 고층보다는 중·고층 형태에 가까운 거주형태를 선호하는 경향이 있으며, 방향은 남동남향과 남서쪽에 걸쳐 폭넓게 분포하고 있으나 밀집정도를 고려한다면 대체로 남향 혹은 남동향에 가까운 방향을 선호하는 것으로 판단된다.

<그림 14>는 「서귀동홍5단지」의 인자특점 분포를 나타낸 것으로 대체로 거주층수는 저층형태의 주거를 선호하는 경향이 있고, 방향에 있어서는 남향 혹은 남서쪽을 선호하는 것으로 나타났다.

3.3. 희망하는 주거규모

주거규모에 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.

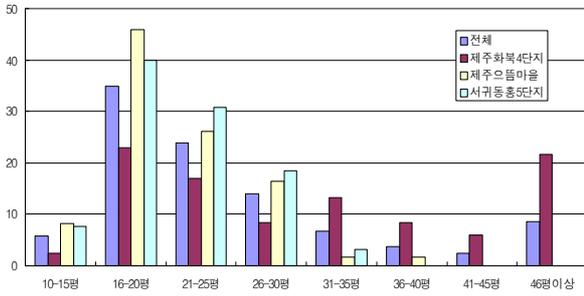
희망하고 있는 주거규모에 대해서는 대략 18평과 21평을 중심으로 집중되어 있는데<그림 15>, 10~15평 규모, 16~20평 규모의 거주자는 16~20평 정도의 주거규모를 희망하고 있고, 다음으로 21~25평 정도의 주거규모를 희망하고 있는 것으로 나타나 가족구성이나 소득 등의 가정의 제반 조건을 고려한 적절한 주거규모를 희망하고 있는 것으로 판단된다. 그러나 21평



<그림 15> 현재주거규모별 희망하고 있는 주거 규모 (P=0.000 df=14 $\chi^2=69.753$)

10)단위주호 계획측면에서는 지역별로 원하는 주택규모와 필요공간에서는 차이가 있었지만, 그 외에는 지역별로 뚜렷한 차이 없이 전반적으로 비슷한 경향을 가지고 있었다.

백혜선·임미숙·박광재·김석경, 지역특성을 고려한 공동주택 계획을 위한 조사연구, 대한건축학회 논문집(계획계), 제14권 제6호, 1998, p.152.



<그림 16> 단지별 희망하고 있는 주거 규모(단순집계)

이상의 거주자의 경우는 31평 이상의 거주규모를 희망하고 있는 것으로 나타나 가족구성체의 변화 혹은 소득수준이 반영된 적절한 수준의 임대주택 공급이 필요할 것으로 생각된다.

단지별 거주자의 희망주거규모를 보면<그림 16>, 「제주오름마을」과 「서귀동홍5단지」의 경우 15평~25평의 비교적 작은 규모의 주거를 희망하고 있는 반면, 「제주북4단지」의 경우는 46평 이상의 큰 규모의 주거를 희망하고 있는 것으로 나타났는데 이는 다른 단지에 비해 학력 및 연간소득에 높은 것에 기인하는 것으로 생각된다.

4. 결론

4.1. 결론

각 부분별 분석내용을 정리하면 다음과 같다.

각 실별 및 단지환경에 대해 이용평가에 있어서 「그저 그렇다」는 평가가 가장 많으나 t-test와 분산분석 등을 통해 조사단지별, 연간소득별 이용평가에 있어서 차이가 있는 것으로 나타났다. 공간별로는 부엌과 식당, 침실에 대한 이용평가가 낮은 것으로 나타났다. 그리고 부엌, 침실 및 식당의 경우, 부엌의 창문환기와 부엌과 식당의 공간구조에 대한 이용평가가 낮은 것으로 나타났다. 침실의 경우 방의 규모와 수납공간에 대한 이용평가가 낮은 것으로 나타났다. 이는 입주시에 선정기준으로 주거세대의 방향배치를 가장 중시하면서도 주거세대의 평면배치를 중시하는 것으로 나타났는데 이용평가가 낮은 공간부분과도 밀접한 관련성이 있기 때문인 것으로 판단된다.

아울러 현관 및 화장실부분을 제외한 평균적인 희망주거규모를 보면 25.87평 규모를 선호하는 것으로 나타났다.

그리고 입주 선정시에 있어서 전망과 방향에 대한 조건부적인 선택성이 주어졌을 때, 방향보다는 전망을 중시하는 경향으로 나타났다. 그러나 단지에 따라 중요시 하는 요인이 다르게 나타나 제주시에 위치한 단지의 경우 전망을 중시하는 경향이 있는 반면, 서귀포시에 위치한 단지의 경우 방향을 보다 더 중시하는 것으로 나타나 지역적 여건을 반영하고 있는 것으로 파악되었다.

4.2. 제언 및 향후 과제

제주도의 경우 관광을 중심으로 하는 개발정책과 도시지역으로의 인구 유입으로 인하여 주택수요가 지속적으로 증가하여 특히 집합주택의 공급 비율이 지속적으로 증가하고 있다.

육지부와는 달리 제주도는 비교적 완만하면서도 경사진 형태의 지형 조건을 고려하여 저층과 중층이 혼합 배치된 형태로 단지계획을 유도하면서 또 적절한 조망권을 확보하는 배치계획에 대한 검토가 필요할 것이다. 특히, 좋은 방향과 좋은 조망 중 어느 하나를 선택해야 하는 제한적인 주거선택에 있어서는 기본적으로는 조망을 선호하는 것으로 나타나는 등 제주지역의 역사와 문화, 그리고 생활관습, 지역적 기후의 특성 등이 지역적 여건이 충분히 고려되고 아울러 연령별로 세대별로 다양화해 가는 주거공간의 요구에 적절히 대응할 수 있는 다양한 집합주택의 평면개발이 요구되고 있다.

그리고 이를 지원할 수 있는 정책 프로그램의 개발들이 필요하며 이와 연계하여 후속적인 연구가 필요하다.

본 연구는 공공임대주택의 거주자에 대한 주거 선호도를 조사함으로써 제주도 전반의 주거선호도 파악까지는 이르지 못하였고, 입주시에 희망하는 층수의 분석에 있어서 엘리베이터의 유무에 따른 조건의 변화 등 다양한 변수를 고려한 분석등에 있어서 연구의 한계성이 있으며 앞으로 이에 대한 보완과 아울러 지속적인 연구조사가 필요할 것이다.

참고문헌

1. 김상희, 지방 중소도시 거주자의 평면의 선호성 연구, 대한건축학회논문집 제8권 제3호, 1992.
2. 대한주택공사, 주택계획집, 2001.
3. 백혜선·임미숙·박광재·김석경, 지역별 라이프스타일 유형과 주의식에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제14호 제1호, 1998.
4. 백혜선·임미숙·박광재·김석경, 지역특성을 고려한 공동주거 계획을 위한 조사연구, 대한건축학회논문집 제14권 제 6호, 1998.
5. 신종진·박성진·김명훈·김태엽, 수요자의 요구와 아파트 단위세대 평면계획의 상관관계에 관한 연구, 대한건축학회논문집 제20권 제2호, 2004.
6. 손세관·정승희·거주자의 다양한 요구를 고려한 새로운 아파트 평면형식개발에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제13권 제1호 1997.
7. 윤용기, 아파트 단위세대의 층별 선호도 분포에 관한 연구, 대한건축학회논문집 제18권 제6호, 2002.
8. 윤용기, 아파트 단위세대의 향별 및 층별 선호도 차이 연구-서울시 Y 아파트단지의 분양사례분석을 중심으로-, 제17권 제10호, 2001.
9. 윤정숙·김선중·박경옥, 주거학 조사분석방법, 문운당, 1996.
10. 조성희, 아파트 단위평면계획을 위한 거주자의 주요요구에 관한 연구, 대한건축학회논문집 제17권 제9호, 2001.
11. 하미경·김홍규·제해성, 미래주거의 거주유형과 주택설계에 관한 연구, 대한건축학회논문집(계획계) 제14권 제5호, 1998.

<접수 : 2005. 8. 31>