장유신도시 주거환경에 대한 거주 후 평가

Post-Occupancy Evaluation of Housing Environments of Jangyou New Town in Gimhae

오찬옥*
Oh, Chan-Ohk

양세화**
Yang, Se-hwa

Abstract

The purpose of the study was to perform the post-occupancy evaluation of housing environments of Jangyou New Town in Gimhae. The data for the analysis was collected through questionnaire survey method from August 10 to 27, 2010, and the sample consisted of 524 respondents living in apartment complexes in Jangyou. The features of housing environment were categorized into unit housing, apartment complex, and neighborhood and total 28 specific items were included in the evaluation. The data were analyzed using descriptive statistics and analysis of variance with Duncan's multiple range tests. The results were as follows: 1) Overall evaluation of housing environment of the residents in Jangyou were relatively high, especially in floor plan layout of unit housing, self-expression through apartment complex, and natural environment of neighborhood. 2) The demographic and housing variables that had significant influences on the post-occupancy evaluation were age of the respondent, monthly income, apartment size and tenure type of apartment. Respondents who were over sixty years old, with monthly income of less than 2,000,000 won, or living in public rental apartments were more likely to evaluate overall housing environment positively than rest of the respondents.

Keywords : Post-Occupancy Evaluation, Housing Environment Evaluation, New Town

주요어 : 거주 후 평가, 주거환경평가, 신도시

I. 서론

주거환경을 다루는 많은 학자들은 ‘거주’의 의미는 주택을 중심으로 하는 주어진 환경과 인간이 영위해가는 유기적인 관계, 즉 경험이나 정서적인 측면에서 찾아야 하며 이는 삶과 장소의 통합을 통해 접근할 때 가능하다고 주장한다(Kang & Han, 2000). 이는 주거환경의 공급과 관련된 일련의 과정은 주택이라는 단순한 물리적 객체를 넘어 지역사회 내에서 공유되는 관심이나 사회계층, 정체성, 생활양식 등에 근거를 둔 문화적 차원에서 포괄적으로 이해하고 접근해야 함을 뜻한다.

이 같은 관점은 주택과 주택을 에워싸고 있는 제반 환경을 평가하는 주거환경 평가에도 적용되어야 한다. 즉 주거환경 평가 결과는 주거환경의 질적 수준을 높이고 정책을 수립함에 있어 중요한 자료로 활용되기 때문에 평가 결과에 대한 논의와 여기에서 추론되는 결론은 지역적 특성의 맥락에서 이루어질 필요가 있는 것이다.

이에 본 연구는 최근 경상남도 김해시 인근에 조성된

장유신도시의 주거환경 평가에 초점을 맞추고자 한다. 신도시 개념은 1979년 과천신도시에서 처음 시도되었으며 1990년대의 수도권 5개 신도시 개발 사업을 거쳐 이후 지방 대도시권 주변 지역에서도 지속적으로 적용되었다. 신도시 개발은 주택가격 안정과 주택난 해소에 기여하였음은 분명하지만 물량주의적 개발행태와 고밀도 주거환경의 고착 같은 부정적인 측면이 대두되면서(Kang et al., 2001) 신도시 주거환경은 꾸준히 관심을 받아왔다.

신도시 주거환경에 대한 연구는 1990년대 말부터 진행되기 시작하였으며 2000년대 들어서는 비교적 활발하게 이루어지고 있다. 그러나 실제 1990년대 후반 이후 신도시 주거환경을 평가한 연구들은 지역적으로 수도권, 특히 분당, 일산을 포함하는 5대 신도시에 집중되는 경향이며 다른 지역을 대상으로 하는 연구는 양적, 질적 측면에서 상대적으로 미흡한 실정이다.

이러한 배경에서 본 연구는 김해시 장유신도시 거주자들을 대상으로 주거환경에 대한 거주 후 평가를 시도한다. 비록 신도시 개발의 주목적이 주택부족 해결을 위한 대규모 주거단지 조성에 있긴 하지만 거주자의 제반 특성과 지역 특성 간의 상호관계 속에서 형성되는 주생활 양상은 지역성을 띠며 이는 거주자들의 주거환경 평가에도 반영될 것으로 예상된다. 따라서 본 연구에서는 장유신도시가 가지고 있는 지역적 맥락에서 주거환경을 평가

*정회원(주저자), 인제대학교 디자인학부 교수

**정회원(교신저자), 울산대학교 주거환경학과 교수

이 논문은 2009년도 인제연구장학재단 교수연구년 지원에 의한 연구결과임.

함으로써 연구의 의의와 차별성을 도모하고자 한다. 구체적인 연구목적은 다음과 같다.

첫째, 장유신도시 거주 가구를 대상으로 단위주호환경, 단지환경, 근린환경을 중심으로 주거환경에 대한 거주 후 평가를 시도한다.

둘째, 거주 후 평가에 영향을 미치는 관련 변인을 검증하고 지역적 특성의 맥락에서 심도있게 논의한다.

II. 이론적 배경

1. 신도시 대상 거주 후 평가 관련 선행연구

거주 후 평가(POE; Post Occupancy Evaluation)는 건물이 완성되어 일정기간 사용한 후 건물 디자인이 제대로 되었는지에 대한 평가를 체계적이고 엄격한 방식으로 하는 것으로, 건물 사용자와 그들의 요구에 중점을 둔다. 평가결과는 다음 건물디자인 과정에서 더 나은 디자인을 위한 자료로 활용된다. Preiser et al.은 이를 위한 평가요소로 화재 안전, 구조, 위생 및 환기, 전기, 외벽, 지붕, 실내마감재, 음향, 조명, 환경통제시스템과 같은 기술적 요소와, 인간적 요인들, 수납공간, 의사소통과 작업흐름, 융통성과 변화와 같은 기능적 요소, 근접성과 영역성, 프라이버시와 상호작용, 환경지각, 이미지와 의미, 환경인지와 방향성과 같은 행태적 요소의 3가지로 구성된 평가요소를 제시하고 있다¹⁾.

실제로 신도시 아파트를 대상으로 진행된 거주 후 평가연구들을 보면 평가요소는 평가 목적에 따라 다르게 구성된다. 먼저 주거환경의 특정한 요소만을 대상으로 실시하는 거주 후 평가연구 유형이 있었다. 분당 신도시 아파트 현관전실의 계획요소만을 대상으로 실시한 거주 후 평가연구(Kang, 2008)와 신도시 아파트 실내환경의 쾌적성 평가를 중심으로 한 거주 후 평가연구(Rhee & Yoon, 1997)가 이에 속한다.

또 하나는 주거환경 전체를 대상으로 실시하는 거주 후 평가연구 유형인데 이 연구들의 평가요소 구성도 연구마다 상이하였다. 분당신도시 거주민의 주거환경에 대한 만족도를 주택환경과 주변환경 요소 9개씩 모두 18개 요소로 구성하여 조사한 연구(Park & Kim, 2004), 분당지역 아파트 거주자의 주거만족을 주택규모 및 평면구조, 내부환경 및 설비, 내장재 및 시설물, 건물디자인의 4개로 구성된 총 26개의 문항에 대하여 실시한 거주 후 평가연구(Cho & Kang, 1997), 분당, 일산, 평촌의 신도시 거주자를 대상으로 주거환경, 입지적 상황, 경제적 상황, 외부환경 및 편의시설, 유지관리에 대한 만족도를 조사함으로써 거주 후 평가를 한 연구(Yang & Paik, 1997), 분당과 산본 거주자의 주거환경 만족도를 입지적 조건, 경제적 조건, 외부환경조건, 편의시설조건, 아파트 유지관리, 이웃만

족도 등 6개로 구성된 18개 요소에 대하여 조사한 연구(Lee, 1997), 가족생애주기별로 신도시 주거환경에 대한 평가가 다른지를 파악하기 위하여 평가요소를 주택규모, 지역시설 접근성, 단지옥외환경, 주방화장실의 편리함, 거주지의 질적 수준의 물리적 환경과 단지의 관리, 주택의 경제적 가치, 이웃관계, 프라이버시의 사회적 환경 요소로 구분하여 실시한 거주 후 평가연구(Jang, 2010) 등이 여기에 속한다.

또한 주택 거주자만이 아닌 관리자까지를 대상으로 하여 실시한 연구 유형도 있었는데, 초고층 아파트의 거주자 5인과 관리자 11인을 대상으로 심층면접을 통하여 실시한 거주 후 평가연구(Park, Kim, & Kang, 2005)이다.

2. 장유신도시 개요

2000년 장유지구 택지개발사업의 일환으로 준공된 장유신도시는 총면적 140만여 평 규모에 아파트와 단독주택 3만4천여 가구, 인구 약 12만 명을 수용하는 전원형 주거단지이다. 장유신도시는 부산, 마산, 창원, 김해 등 경남지역의 개발핵심 도시들의 중심부에 위치하고 남해고속도로가 중심을 관통하는 지리적인 장점을 가진다(Figure 1).

장유신도시는 석봉, 월산, 젤미, 갑오, 팔판, 울곡, 울현, 울상 등의 8개 마을로 이루어져 있다. 주택유형은 아파트의 비율이 93.1%를 차지하여 김해시에서 아파트 비율이 가장 높은 지역이다(Lee, 2009). LH공사를 비롯하여 총 14개 건설회사가 아파트 공급에 참여하였으며 전체 아파트 물량 중 임대아파트의 비율은 약 40%이다(National Association of Public Housing, 2009). 이 지역 가구의 상당수는 인접해 있는 창원, 부산, 김해 등지에서 이사해 왔으며 자가 거주 비율은 약 55%정도로 2005년 경상남도 자가 점유가구 비율 62.6%(Statistics Korea, 2005)에 비해 다소 낮은 편이다. 규모면에서는 분양아파트의 경우 69.4-191.7㎡, 국민임대를 포함한 임대아파트는 33㎡대부터 102.5㎡까지 공급되었다. 대규모 주거단지와 유통시설이 집중 조성되고 우수한 교육여건과 근린시설 등을 갖추고 있어 주거지로서 좋은 평가를 받고 있는 것으로 알려져 있다.

Figure 1. Jangyou New Town

sources: (L) Maeil Business Newspaper, 1994. 5.11, (R) <http://www.kimhae.com>

1) Preiser, Wolfgang, F. E., Rabinowitz, H. Z., and White, E. T. (1988). Post Occupancy Evaluation, Nostrand Reinhold. 39-46.

이 지역의 인구는 1985년부터 2005년까지 20년 동안 급격히 증가하였다. 건설교통부 자료에 의하면 이 기간 인구는 710%, 가구 수는 959% 증가하였으며 김해시 전체 인구의 약 17.1%가 장유신도시에 거주하는 것으로 나타났다. 2010년 9월 현재 이 지역 인구는 12만 명을 넘어섰으며 인근에 또 다른 대규모 택지개발사업과 유통단지 조성 등이 예정되어 있어 인구유입은 지속될 것으로 예상하고 있다(Lee, 2009). 인근 지역에 비해 상대적으로 저렴한 주택 가격으로 인해 젊은 가구의 비율이 높은 것으로 알려져 있다.

장유신도시 거주 가구의 90%는 아파트에 살며 도시생활을 영위하지만 현재 행정체제는 면(面) 단위로서 농어촌지역으로서의 다양한 혜택을 받고 있다. 도농복합의 성격을 가진 김해시의 고유특성에 따라 가구주의 직업은 농업과 인근의 공단 지역에 종사하는 비율이 높고 가계소득은 낮은 편이다(Munhwa-ilbo, February 7, 2011).

III. 연구방법

1. 조사대상

본 연구의 조사대상은 김해시 장유신도시 지역 아파트 거주자 524명이다. 조사대상 표집은 임의로 이 지역 아파트 단지를 선정하고, 이들 단지의 상가, 옥외 휴게공간, 도서관, 문화센터 등 단지 내 공용공간을 이용하는 사람들 중 본 연구에 호의적인 반응을 보인 거주자를 대상으로 하여 이루어졌다.

2. 조사내용

본 연구의 조사내용은 <Table 1>과 같다.

신도시 아파트 주거환경에 대한 거주 후 평가를 위한 평가요소는 총 28개로 선행연구(Oh, 1997)를 토대로 크게 단위주호 환경(18개), 단지환경(7개), 근린환경(3개)의 3개 영역으로 구성하였다. 단 단위주호 환경 평가요소 중 주거사회심리 평가요소 4개와 단지환경 평가요소 중 일부는 연구자가 임의로 구성하였다. 임의 선정된 문항은 고령화되고 있는 우리나라의 인구구성 변화 및 오늘날의 주거의 사회심리적 환경의 중요성에 대한 관심 증대 등을 감안하여 아파트 계획 시 배려가 필요한 부분이라고 판단되는 요소들을 관련 선행연구(Oh, 1999)와 관련 분야 전문가들의 자문을 통해 선정, 포함하였다.

조사대상자의 반응은 5점 리커트 척도²⁾를 이용하여 측정하였다. 평가요소 문항에 대한 내용 타당도의 검토는 예비조사 및 관련 전문가들로부터의 자문을 토대로 시행되었으며 결과에 따라 일부 문항의 자구 수정이 이루어졌다. 신뢰도 검증은 Cronbach의 α (.936)를 산출하였다.

2) 조사대상자가 노인인 경우는 이해를 돕기 위하여 1점에서 5점으로 평가하게 하였다.

Table 1. List of Variables

Categories	Variables
Characteristics of respondent	Age, Sex, Households size, Monthly income, Apartment size, Tenure type
Unit housing (18)	Apartment size
	Floor plan layout (5)
	Number of rooms compared to apartment size
	Room arrangement
	LDK arrangement
	Location and shape of balcony
	Overall interior design
	Harmony of built-in cabinet, wallpaper, and lighting (aesthetics)
	Size and arrangement of kitchen cabinet
	Size and location of built-in cabinet
Indoor environment (4)	Convenience of bathroom (tile, bathtub, basin, toilet, shower, faucet)*
	Natural lighting
	Ventilation
	Heating and cooling
Sociopsychological aspect (4)	Noise from neighbors and outsides
	Privacy for being alone
	Comfort at home
	Safety from accident and incident
Apartment complex (7)	Flexibility for any type of households
	Street condition (surface flatness)
	Parking condition (convenience)
	Way finding (easy accessibility)
	Community facility like playground, elderly space
	Convenience for sports and leisure activity
Neighborhood (3)	Availability of neighborhood relations
	Symbol of self (appropriateness of living)
	Overall transportation
	Natural environment (park, walkway etc.)
	Neighborhood facility (shop, grocery, hospital etc.)

*Total scores of six facilities in the bathroom

(): number

한편 거주 후 평가에 영향을 미치는 변인 규명을 위한 분석에는 다수의 주거환경 평가 연구(Park & Kim, 2004; Jang, 2010; Rhee & Yoon, 1997 외 다수)에서 사용하고 있는 가족 특성 변인 및 주거 특성 변인 중 조사대상자의 연령, 월 소득, 현재 거주하고 있는 아파트의 규모와 소유형태를 포함하였다. 분석결과는 통계적으로 유의적인 것만 제시, 논의하였다.

3. 조사방법

본 조사는 설문조사를 위해 훈련받은 실내디자인 전공 대학생 5명과 대학원생 1명이 2010년 8월 10일부터 27일까지 3주 동안 진행하였다. 조사대상이 젊은 층인 경우는 설문지를 배부하고 응답자가 직접 기입하는 자기기입식으로 조사하였으며 노년층인 경우는 일대일 면접을 통해 조사하였다.

4. 분석방법

수집된 자료는 윈도우용 SPSS Ver. 17 통계프로그램으로 처리하였으며 빈도, 퍼센트, 평균(표준편차), 일원분산 분석을 이용한 F검증과 던컨(Duncan)의 사후 검증을 이용하여 분석하였다.

IV. 주거환경에 대한 거주 후 평가

1. 조사대상자의 특성

조사대상자의 연령 구성을 살펴보면<Table 2> 4, 50대는 전체 조사대상자의 15.3%에 불과한 반면 30대 이하는 60.5%, 60대 이상은 24.2%를 차지하였다. 가족 수는 4인 가구가 49.2%, 3인 가구가 21.6%, 5인 이상이 11.3%의 순이었으며 1인 가구는 8.6%였다. 월 소득은 200-300만원인 가구와 300-400만원인 가구가 각각 29.1%와 28.9%를 차지하였으며 조사대상자의 12.4%는 100만원 미만이라고 답하였다.

현재 거주하고 있는 아파트의 소유형태에 있어서는 49.6%가 자가, 임대아파트가 17.7%, 전·월세가 32.6%의 분포를 보였다<Table 3>. 아파트의 규모는 56.5%가 99-131 m², 34.1%가 66-98 m²라고 답해 전체 조사대상자의 약 90%가 중·소형 규모에 거주하였다. 방당 사람 수는 1인 이하가 41.6%, 1.1-1.5인이 46.4%로 주거 내 과밀정도는 양호한 편이었으며 12.1%는 1.6인 이상의 심한 과밀상태로 나타났다. 거주기간은 조사대상자 모두 6개월 이상 거주자들로 2-4년, 4-5년, 6년 이상, 1-2년 거주자들이 비교적 고르게 분포하고 있었다.

Table 2. Characteristics of the Respondent

Categories	Contents	f	%
Age	20's years	26	5.0
	30's years	291	55.5
	40's years	69	13.2
	50's years	11	2.1
	More than 60's years	127	24.2
	Total	524	100.0
	Mean	41.5 years	
Households size	1 person	45	8.6
	2 persons	49	9.4
	3 persons	113	21.6
	4 persons	258	49.2
	More than 5 persons	59	11.3
	Total	524	100.0
	Mean	3.5 persons	
Monthly income	Less than 100 million won	65	12.4
	100-200 million won	41	7.8
	200-300 million won	152	29.1
	300-400 million won	151	28.9
	400-500 million won	69	13.2
	More than 500 million won	45	8.6
	Total	523	100.0

Table 3. Characteristics of Housing

Categories	Contents	f	%
Tenure type	Own	260	49.6
	Monthly or yearly rent	171	32.6
	Rent apt.	93	17.7
	Total	524	100.0
Apartment size	66-98 m ²	178	34.1
	99-131 m ²	295	56.5
	More than 132 m ²	49	9.4
	Total	522	100.0
Person per room	Less than 1 person	218	41.6
	1.1-1.5 persons	243	46.4
	1.6-2 persons	60	11.5
	2.1-3 persons	3	.6
	Total	524	100.0
Length of residence	Mean	1.2 persons	
	0.5-1 year	36	6.9
	1-2 years	101	19.3
	2-4 years	141	30.0
	4-6 years	128	24.5
	More than 6 years	117	22.4
	Total	523	100.0

본 연구의 분석을 위한 조사대상자 표본은 모집단인 장유신도시 지역 전체 거주자의 특성을 비교적 무리 없이 반영하고 있음을 알 수 있다. 인구구성에 있어 60대 이상의 노인의 비율은 전체 장유 지역 65세 이상 노인 비율 5.7%보다 높지만 60대 초반의 조사대상자의 포함에 기인하였음을 예상할 수 있으며, 가구당 가족 수는 장유신도시 평균(3.1명)보다 약간 높았다. 자가 비율은 현재 김해시 전체의 자가 비율인 55.4%보다 다소 낮았다(Gimhae city, 2010).

2. 단위주호환경에 대한 평가

아파트 단위주호환경에 대한 평가는 평면구조, 실내디자인, 실내환경, 주거사회심리의 4개 측면으로 구분하고 총 18개 요소를 중심으로 살펴보았다<Table 4>. 조사대상자들의 평가는 비교적 긍정적인 것으로 나타났다.

단위주호의 규모와 각 실의 배치 등을 포함하는 평면구조는 조사대상자들이 가장 높게 평가하는 측면으로 나타났다. 특히 5개 평가요소 중 아파트 규모의 적절성과 주택규모 대비 방의 개수는 가장 높은 평가를 받았다(각 4.13점). 이러한 결과는 아파트 규모나 가족수 분포, 그리고 평균 방당 사람수(1.18인) 등을 감안해 볼 때 주거공간의 양적 수준은 아주 적절하게 받아들여지고 있음을 알 수 있다. 또한 각 방의 배치(4.05), 부엌-식당-거실의 배치방식(3.92), 발코니 위치와 형태(3.91)에 대해서도 전반적으로 높은 점수가 산출되었다. 이는 공간의 양이나 배치 등을 포함하는 평면구조 측면에 대해 장유신도시 거주자들은 아주 긍정적으로 평가하고 있음을 시사한다.

Table 4. Evaluation of Unit Housing

	Elements	Mean	S.D.
Floor plan layout	Apartment size	4.13	1.015
	Number of rooms compared to apt. size	4.13	.959
	Room arrangement	4.05	.966
	LDK arrangement	3.92	1.039
	Location and shape of balcony	3.91	1.034
Interior design	Overall interior design	3.82	.999
	Convenience of bathroom (tile, bathtub, basin, toilet, shower, faucet)*	3.56	.932
	Harmony of built-in cabinet, wallpaper, and lighting (aesthetics)	3.49	1.129
	Size and arrangement of kitchen cabinet	3.18	1.150
	Size and location of built-in cabinet	3.18	1.271
Indoor environment	Natural lighting	4.14	1.050
	Ventilation	3.99	1.021
	Heating and cooling	3.92	1.100
	Noise from neighbors and outsides	2.70	1.238
Socio-psychological aspect	Comfort at home	4.13	.944
	Flexibility for any type of households	3.81	1.047
	Safety from accident and incident	3.79	1.050
	Privacy for being alone	3.28	1.346

실내디자인 측면은 단위주호의 다른 측면들에 비해 상대적으로 가장 낮은 평가를 받았다. 특히 불박이가구와 벽지 및 조명의 조화(3.49), 부엌 가구(3.18) 및 불박이가구(3.18)의 위치와 크기 등은 전반적인 실내분위기(3.82)나 욕실설비의 사용 편리성(3.56)에 비해 더욱 낮은 평가를 받은 것으로 나타났다. 이에 대한 가능한 이유의 하나로 는 부엌 가구 및 불박이가구의 선택과 설치에 있어 이 지역 거주 가구의 식생활 관련 특성이나 수납 특성 등에 대한 분석과 적용이 적절히 이루어지지 않았음을 들 수 있다. 이러한 결과는 신도시 아파트의 내장재와 불박이가구 등의 시설물에 대한 거주자 불만족을 지적한 Cho & Kang(1997), Park & Kim(2004) 등의 연구 결과와도 일치한다. 즉 낮은 품질, 획일적 제품의 선택이나 거주자의 생활 습관과 취향을 고려하지 않은 배치와 시공 등의 문제가 장유신도시에서도 예외없이 적용되고 있음을 알 수 있다. 음, 빛, 열, 공기환경의 4가지 실내 환경 요소에 대한 평가에 있어 조사대상자들은 음 환경 즉 소음을 제외하고는 모든 요소에 대해 비교적 높은 점수를 부여하였다. 특히 빛 환경인 자연채광(4.14)과 공기환경인 통풍/환기/배기(3.99)는 아주 높은 평가를 받았는데 이는 산과 농지로 이루어진 장유신도시 지역의 입지적 특성에 주동의 남향 배치, 넓은 인동간격 등의 조건이 더해지면서 자연채광이나 양질의 공기환경의 확보가 유리해져 나타난 결과로 볼 수 있다. 한편 옆집이나 외부로부터의 소음(2.70)은 전체 18개 요소 중 가장 낮은 평가를 받았다. 아파트 소음을 다룬 Rhee & Yoon (1997), Jung(2009) 등의 연구 결과는 이러한 결과를 뒷받침한다. 즉 장유신도시에서도

소음 문제의 개선이 이루어지지 않고 있음을 알 수 있다.

주거사회심리 측면은 전반적으로 긍정적인 평가를 받는 것으로 나타났다. 프라이버시(3.28)에 대한 점수가 상대적으로 낮게 산출되긴 하였지만 부정적인 수준은 아니었으며 친밀성(4.13)이나 공간 적합성에서 오는 편안함(3.81), 안전성(3.79)은 높은 점수를 부여받았다.

1) 연령별 단위주호환경에 대한 평가

단위주호환경에 대한 평가는 조사대상자의 연령에 따라 모든 요소에서 유의적인 차이를 보였다<Table 5>. 전반적

Table 5. Evaluation of Unit Housing by Age

Elements		Age			F-value
		2,30's (317)	4,50's (80)	60's (127)	
Floor plan layout	Apartment size	M 4.03 D a	3.94 b	4.51 b	12.643***
	Room number	M 3.98 D a	3.96 a	4.61 b	22.840***
	Room arrangement	M 3.87 D a	3.85 a	4.63 b	33.871***
	LDK arrangement	M 3.72 D a	3.64 a	4.61 b	42.084***
	Balcony shape	M 3.72 D a	3.58 a	4.59 b	43.030***
	Overall interior	M 3.53 D a	3.61 a	4.69 b	83.676***
Interior design	Beauty	M 3.15 D a	3.36 a	4.43 b	76.866***
	Kitchen cabinets	M 2.75 D a	3.09 b	4.31 c	123.655***
	Built-in furniture	M 2.65 D a	2.95 b	4.65 c	202.262***
	Bathroom fixtures	M 3.18 D a	3.21 a	4.72 b	256.515***
	Noise	M 3.48 D b	3.45 b	2.75 a	17.466***
	Natural lighting	M 4.00 D a	4.11 a	4.50 b	10.865***
Indoor environment	Heating & cooling	M 3.71 D a	3.94 a	4.41 b	19.498***
	Ventilation	M 3.83 D a	3.81 a	4.50 b	22.608***
	Privacy	M 2.92 D a	3.04 a	4.33 b	63.837***
Socio-psychological aspect	Familiarity	M 3.93 D a	4.05 a	4.66 b	30.614***
	Safety	M 3.44 D a	3.74 b	4.69 c	83.265***
	Flexibility	M 3.68 D a	3.74 a	4.19 b	11.603***

***p<.001

D: Duncan's Multiple Range Test. There are no differences among same characters.

으로 60대 이상 노년층이 다른 연령대의 거주자들에 비해 긍정적으로 평가하고 있었으며, 2, 30대의 젊은 층과 4, 50대의 중장년층 거주자들 간에는 일부 요소(부엌 싱크대, 불박이가구, 안전성)를 제외하고는 차이가 없는 것으로 나타났다. 구체적인 평가결과를 연령대별로 살펴보면 다음과 같다.

60대 이상 거주자들은 18개 단위주호환경 평가요소 중 소음(2.75)을 제외한 모든 요소에서 최저 4.19(용통성)에서 최고 4.72(욕실설비)에 이르는 매우 높은 점수를 부여하였다. 즉 60대 이상 거주자들은 현 주거의 단위주호환경의 제반 측면에 대해 아주 긍정적으로 평가하고 있음을 알 수 있다. 이 같은 결과는 이들 노년층 거주자의 상당수가 현재 이 지역의 임대아파트에 거주하고 있는 사실을 감안할 때 이들의 소득수준과 이전 주거의 제반 상태가 그리 양호하지 않았을 것임을 짐작할 수 있으며 이 같은 과거 주거에서의 경험이 현 단위주호환경에 대한 긍정적인 평가로 이어졌을 것이란 해석을 가능하게 한다. 한편 60대 이상 거주자들이 실내환경 요소 중 소음에 대해 가장 부정적인 평가(2.75)를 한 것은 소음에 대한 노인 특유의 민감함이나 또는 과거 농촌주택 거주에서 현재의 아파트 거주로의 변화에서 오는 부적응의 일환으로도 볼 수 있을 것이다.

2, 30대 거주자들은 부엌싱크대(2.75)와 불박이가구(2.65)에 대해 부정적인 평가를 하였다. 이 두 요소는 모두 단위주호의 실내디자인 측면에 관련된 것들로서 이에 대한 젊은 가구의 관심과 요구를 적절히 충족시켜 주지 못하고 있음을 알 수 있다. 또한 이들은 프라이버시에 대해서도 비교적 낮은 평가(2.95)를 하였다. 한편 4, 50대 거주자들은 전체 18개 평가요소 중 불박이가구(2.95)를 제외한 모든 요소에서 3점 이상의 점수를 보여 단위주호환경 전반에 대해 긍정적으로 평가하고 있는 것으로 나타났으며 특히 소음(3.45)을 제외한 모든 요소에서 2, 30대 보다 더욱 높은 점수를 보였다.

2) 월 소득별 단위주호환경에 대한 평가

조사대상자의 월 소득에 따른 단위주호환경에 대한 평가는 총 18개 요소 중 실내환경과 주거사회심리 측면의 일부 요소를 제외한 14개 요소에서 유의적인 차이를 보였다<Table 6>. 두드러진 점은 유의적인 차이를 보인 모든 요소에서 가장 소득이 낮은 월 소득 100만 원대인 거주자들이 상대적으로 높은 소득수준을 가진 거주자 집단에 비해 가장 긍정적인 평가를 하는 것으로 나타났다는 것이다.

한편 던컨(Duncan)의 다원범위 분석결과에 따르면, 월 소득 200만 원대 이상의 거주자들은 유의적인 차이를 보인 전체 14개 요소 중 실내디자인 측면의 불박이가구를 제외한 나머지 13개 요소에 있어 집단 간에 평가 정도가 차이가 없는 것으로 나타났다. 즉 월 소득수준에 따른 단위주호환경에 대한 평가 정도의 차이는 주로 가장 낮은 소득수준의 집단과 이들을 제외한 나머지 집단으로 양분

Table 6. Evaluation of Unit Housing by Income

Elements		Monthly income (million won)				F-value
		100 (106)	200 (152)	300 (151)	400 (114)	
Floor plan layout	Apt. size	M 4.47	4.11	3.95	4.06	5.866***
		D b		a		
	Room number	M 4.42	4.01	4.10	4.08	4.198**
		D b		a		
	Room arrange	M 4.39	3.98	3.94	3.97	5.592***
		D b		a		
	LDK arrange	M 4.30	3.76	3.93	3.77	6.927***
		D b		a		
	Balcony shape	M 4.18	3.76	3.85	3.92	3.714*
		D b		a		
Interior design	Overall interior	M 4.30	3.69	3.73	3.68	10.743***
		D b		a		
	Beauty	M 4.04	3.45	3.30	3.28	11.708***
		D b		a		
	Kitchen cabinets	M 3.76	3.04	3.12	2.90	13.041***
		D b		a		
	Built-in furniture	M 4.06	2.98	3.09	2.74	25.967***
		D c	ab	b	a	
	Bathroom fixtures	M 4.23	3.39	3.47	3.26	28.133***
		D b		a		
Indoor	Natural lighting	M 4.45	4.01	4.03	4.18	4.555**
		D b		a		
Socio-psycho-logical	Privacy	M 4.08	3.03	3.17	3.02	17.378***
		D b		a		
	Familiarity	M 4.37	4.05	4.08	4.05	3.014*
		D b		a		
	Safety	M 4.33	3.61	3.73	3.61	13.125***
		D b		a		

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

D: Duncan's Multiple Range Test. There are no differences among same characters.

되어 나타났음을 보여준다. 이는 가장 소득수준이 낮은 가구의 기대 수준에서 볼 때 현 주거의 단위주호환경이 아주 양호함을 시사한다.

세부 요소별 평가 특성을 살펴보면 월 소득 100만 원대인 거주자들은 특히 아파트 규모(4.47), 채광(4.45), 방의 개수(4.42), 실 배치(4.39) 같은 단위주호의 규모나 평면 특성에 대해 높은 평가를 한 반면 부엌 싱크대(3.76), 미(4.04), 불박이가구(4.06) 등의 실내디자인 특성에 대해서는 상대적으로 다소 낮은 평가를 하였다. 한편 월 소득 200만 원대 이상의 거주자들은 특히 부엌 싱크대와 불박이가구에 대한 평가가 다소 낮았으며 특히 400만 원대 이상 거주자의 평가는 다소 부정적인 것으로 나타났다

3) 아파트 규모별 단위주호환경에 대한 평가

아파트 규모에 따른 단위주호환경에 대한 평가는 6개 요소에서만 유의적인 차이를 보였다<Table 7>.

전반적인 경향을 보면 132 m² 이상의 규모가 큰 아파

Table 7. Evaluation of Unit Housing by Apt. Size

Elements		Apartment size (m ²)			F value
		66-98 (178)	99-131 (295)	132 (49)	
Floor plan layout	Apt. size	M 3.99	4.18	4.37	3.307*
		D a	ab	b	
Interior design	Kitchen cabinets	M 3.31	3.04	3.55	5.830**
		D ab	a	b	
	Built-in furniture	M 3.30	3.07	3.45	3.045*
		D ab	a	b	
	Bathroom fixtures	M 3.71	3.45	3.68	4.782**
		D			
Indoor environment	Natural lighting	M 4.27	4.04	4.31	3.365*
		D			
Sociopsychological	Privacy	M 3.34	3.16	3.76	4.556**
		D	a	b	

*p<.05, **p<.01

D: Duncan's Multiple Range Test. There are no differences among same characters.

트에 거주하는 거주자는 유의적인 차이를 보인 6개 요소 모두에서 가장 높은 평가 점수를 보였으며 다음으로 66-98 m²의 소규모 아파트 거주자의 평가가 높았다. 한편 중형인 99-131 m² 규모 아파트에 사는 거주자의 평가는 가장 낮은 것으로 나타났다. 단위주호환경의 여러 측면 중에서도 부엌 싱크대, 붙박이가구, 욕실설비 등과 같은 실내디자인 측면은 거주 아파트의 규모에 따라 평가가 차이가 있음을 알 수 있다.

4) 아파트 소유형태별 단위주호환경에 대한 평가

아파트 소유형태에 따른 단위주호환경에 평가는 18개 세부 요소 모두에서 유의적인 차이를 보였으며, 평면구조나 실내환경 측면보다 실내디자인과 주거사회심리 측면에서 3개 집단 간의 차이가 더욱 명확한 것으로 나타났다<Table 8>.

소유형태별로 살펴보면, 임대아파트 거주자들이 자가나 전·월세 거주자보다 모든 요소를 보다 긍정적으로 평가하고 있었다. 실내환경 측면의 소음(3.27)을 제외한 나머지 17개 요소에서 4점이 넘는 매우 높은 점수를 제시하였으며 특히 평면구조 측면의 5개 요소에 대해서는 모두 4.5점 이상의 점수를 보여 아주 좋은 평가를 하고 있음을 알 수 있다.

자가 거주자들은 붙박이가구(2.93)와 소음(2.67)에 대한 평가가 낮았으며 긍정적인 평가는 아파트 규모(4.13), 방의 개수(4.06), 채광(4.07), 통풍(4.02), 친밀성(4.19) 등에서 나타났다. 한편 전·월세 거주자들은 3개 집단 중 상대적으로 가장 낮은 평가 점수를 보였으며 채광(4.03)을 제외한 모든 요소의 점수는 2점대와 3점대에 머물렀다. 특히 소음(2.44), 부엌싱크대(2.75), 붙박이가구(2.76), 프라이버시(2.82)에 대한 평가가 가장 좋지 않았다.

Table 8. Evaluation of Unit Housing by Home Ownership

Elements		Home ownership			F-value
		Own (260)	Yearly rent (171)	Rent apt. (93)	
Floor plan layout	Apartment size	M 4.13	3.91	4.53	11.714***
		D a		b	
	Room number	M 4.06	3.95	4.68	20.186***
		D a		b	
	Room arrange	M 3.98	3.82	4.67	26.890***
		D a		b	
	LDK arrange	M 3.82	3.73	4.58	25.136***
		D a		b	
	Balcony shape	M 3.83	3.65	4.58	28.065***
		D a		b	
Interior design	Overall interior	M 3.75	3.47	4.68	54.394***
		D b	a	c	
	Beauty Beauty	M 3.38	3.11	4.48	56.747***
		D b	a	c	
	Kitchen cabinets	M 3.07	2.75	4.27	68.601***
		D b	a	c	
	Built-in furniture	M 2.93	2.76	4.66	108.752***
		D a		b	
	Bathroom fixtures	M 3.38	3.19	4.72	138.257***
		D b	a	c	
Indoor environment	Natural lighting	M 4.07	4.03	4.54	8.441***
		D a		b	
	Ventilation	M 4.02	3.71	4.42	15.683***
		D b	a	c	
	Heating & cooling	M 3.90	3.71	4.33	10.128***
		D a		b	
	Noise	M 2.67	2.44	3.27	14.209***
		D a		b	
	Privacy	M 3.20	2.82	4.35	47.330***
		D b	a	c	
Sociopsychological	Familiarity	M 4.19	3.74	4.65	32.273***
		D b	a	c	
	Safety	M 3.68	3.44	4.73	58.572***
		D b	a	c	
	Flexibility	M 3.84	3.59	4.13	8.403***
		D b	a	c	

*** p<.001

D: Duncan's Multiple Range Test. There are no differences among same characters.

3. 단지환경에 대한 평가

단지환경 특성은 신도시 주거환경에 있어 긍정적인 평가 결과를 초래할 수 있는 가장 중요한 요인이다(Lee, 1997). 장유신도시 거주자들은 아파트 단지환경에 대해 전반적으로 긍정적인 평가(3.36-3.82)를 내리고 있었다<Table 9>. 특히 단지환경 평가를 위한 7개 요소 중 단지의 자

Table 9. Evaluation of Apartment Complex

Elements	Mean	S.D.
Street condition (surface flatness)	3.69	1.094
Parking condition (convenience)	3.46	1.234
Way finding (easy accessibility)	3.79	1.040
Community facility like playground, elderly space	3.48	1.209
Convenience for sports and leisure activity	3.36	1.243
Availability of neighborhood relations	3.66	1.092
Symbol of self (appropriateness of living)	3.82	1.034

아상징성을 평가한 문항인 ‘내가 살기에 적합’항에 대해서는 가장 높은 3.82점을 보였다. 이는 다양한 특성과 상황의 거주자들이 주거에서 기대하는 자아실현이나 자아상징 차원의 욕구가 장유신도시 내 아파트 단지들에 의해 잘 충족되고 있음을 시사한다.

나머지 6개 요소 중 상대적 상위에 속하는 것들이 길 찾기(3.79), 아파트 단지 내 도로상태(3.69), 거주자들 간의 만남(3.66) 등 모두 접근성에 관련된 것들인 반면, 하위에 속하는 것들은 단지 내 주차환경(3.46), 단지 내 놀이터, 노인정 등 공동육외시설(3.48) 등 거주자들의 편의 및 여가 지원 시설에 관련된 것들이라는 점은 의미하는 바가 크다.

1) 연령별 단지환경에 대한 평가

단지환경에 대한 평가는 조사대상자의 연령에 따라 모든 요소에서 통계적으로 유의미한 차이를 보였으며 연령대가 높을수록 좋은 평가를 하고 있는 것으로 나타났다<Table 10>.

구체적으로 살펴보면, 2, 30대 젊은 거주자들은 단지환경에 관한 모든 요소를 가장 낮게 평가하였으며, 특히 운

Table 10. Evaluation of Apartment Complex by Age

Elements		Age (years)			F-value
		2,30's (178)	4,50's (295)	60's (49)	
Street condition	M	3.42	3.56	4.46	49.059***
	D	a		b	
Parking condition	M	3.02	3.25	4.68	121.616***
	D	a		b	
Way finding	M	3.47	3.73	4.62	70.701***
	D	a	b	c	
Community facility	M	3.05	3.49	4.52	89.108***
	D	a	b	c	
Sports and leisure activity	M	2.94	3.36	4.39	79.343***
	D	a	b	c	
Neighborhood relations	M	3.37	3.48	4.48	58.486***
	D	a		b	
Symbol of self	M	3.55	3.69	4.57	54.350***
	D	a		b	

***p<.001

D: Duncan's Multiple Range Test. There are no differences among same characters.

동·취미를 위한 시설에 대해서는 2.94의 낮은 점수를 보임으로써 부정적인 경향을 보였다. 60대 이상 거주자들은 최저 4.39(운동·취미시설)에서 최고 4.68(주차환경)의 높은 점수를 보여줌으로써 단지환경 전반에 대한 평가가 아주 긍정적인임을 알 수 있다. 한편 4, 50대 거주자들은 모든 요소에서 3점대(3.25-3.73)의 중간 이상의 점수를 보임으로써 단지환경에 대해 무난한 평가를 한 것으로 나타났다.

2) 월 소득별 단지환경에 대한 평가

거주자의 월 소득 수준에 따른 단지환경에 대한 평가는 유의적인 차이가 있는 것으로 나타났다<Table 11>. 월 소득이 100만 원대의 저소득 거주자들은 200만 원대 이상 소득을 가진 거주자들에 비해 단지환경 평가 요소 모두에서 상대적으로 높은 점수(3.99-4.35)를 보였으며, 특히 단지의 자아상징 측면에 대해서는 가장 높이 평가를 하였다(4.35).

한편 100만 원대를 제외한 나머지 세 범주의 소득 집단은 주차환경을 제외한 나머지 6개 요소에서 유사한 수준의 평가를 하는 것으로 나타났다. 주차환경에 대해서는 소득이 가장 높은 거주자들의 평가가 가장 낮았다(2.99).

Table 11. Evaluation of Apartment Complex by Income

Elements		Monthly income (million won)				F-value
		100 (106)	200 (152)	300 (151)	400 (114)	
Street condition	M	4.01	3.55	3.69	3.59	4.308**
	D	b		a		
Parking condition	M	4.17	3.41	3.35	2.99	19.487***
	D	c	b		a	
Way finding	M	4.29	3.63	3.69	3.66	11.246***
	D	b		a		
Community facility	M	3.99	3.40	3.38	3.21	9.178***
	D	b		a		
Sports and leisure	M	4.19	3.14	3.19	3.08	22.531***
	D	b		a		
Neighborhood relations	M	4.19	3.49	3.57	3.52	11.159***
	D	b		a		
Symbol of self	M	4.35	3.68	3.73	3.63	12.670***
	D	b		a		

p<.01, *p<.001

D: Duncan's Multiple Range Test. There are no differences among same characters.

3) 아파트 규모별 단지환경에 대한 평가

분석결과에 의하면 단지환경 평가 요소 중 주차환경, 공동 육외시설, 운동·취미시설, 이웃관계에 대한 평가는 현재 거주하고 있는 아파트 규모에 따라 유의적인 차이가 있는 것으로 나타났다<Table 12>.

이들 요소에 대한 평가 점수를 보면 규모에 상관없이 모두 3점대로 비교적 긍정적인 경향을 보였다. 세 집단 중 99-131 m² 규모에 거주하는 거주자들은 단위주호에서와 마찬가지로 단지환경에 있어서도 상대적으로 가장 낮은 점수를 보여주었다. 운동·취미시설과 이웃관계에 대

Table 12. Evaluation of Apartment Complex by Apt. Size

Elements		Apartment size (m ²)			F value
		66-99 (178)	99-131 (295)	132 (49)	
Parking condition	M	3.61	3.31	3.76	.053**
	D	ab	a	b	
Community facility	M	3.55	3.37	3.84	3.774*
	D	ab	a	b	
Sports & leisure	M	3.54	3.23	3.49	3.961*
	D				
Neighborhood relations	M	3.82	3.56	3.69	3.222*
	D				

*p<.05, **p<.01

D: Duncan's Multiple Range Test. There are no differences among same characters.

해서는 66-98 m²의 소형아파트 거주자가, 그리고 주차환경과 공동육의시설에 대해서는 132 m² 이상 규모 아파트 거주자의 평가가 높았다.

4) 아파트 소유형태별 단지환경에 대한 평가

아파트 소유형태에 따른 아파트 단지환경에 대한 평가는 모든 요소에서 유의적인 차이를 보였다<Table 13>. 임대아파트 거주자들은 아파트 단지 내 도로 상태를 포함하는 7개 요소 모두에서 약 4.5 내외의 높은 평가점수를 보여 단지환경 전반에 대해 매우 긍정적인 평가를 하고 있었다. 임대아파트 거주자의 단지환경에 대한 높은 만족도는 Lee & Park(2006)의 연구에서도 동일하게 나타나 본 연구의 결과를 뒷받침한다.

한편 자가 거주자와 전·월세 거주자들은 임대아파트 거주자들에 비해 상대적으로 단지환경에 대해 낮은 평가

Table 13. Evaluation of Apartment Complex by Home Ownership

Elements		Home ownership			F-value
		Own (260)	Yearly rent (171)	Rent apt. (93)	
Street condition	M	3.60	3.39	4.51	37.729***
	D		a	b	
Parking condition	M	3.24	3.12	4.69	72.423***
	D		a	b	
Way finding	M	3.73	3.42	4.63	49.713***
	D	b	a	c	
Community facility	M	3.46	2.98	4.43	51.587***
	D	b	a	c	
Sports and leisure activity	M	3.29	2.84	4.49	67.797***
	D	b	a	c	
Neighborhood relations	M	3.66	3.12	4.63	73.698***
	D	b	a	c	
Symbol of self	M	3.81	3.42	4.58	44.158***
	D	b	a	c	

***p<.001

D: Duncan's Multiple Range Test. There are no differences among same characters.

를 하고 있었으며, 단지 내 도로 상태와 주차환경을 제외한 나머지 요소들에서는 이들 두 집단의 평가도 유의미한 차이가 있었다. 전·월세 거주자들보다 자가 거주자들의 평가가 좋은 편이었으며 전·월세 거주자들의 경우 공동육의시설과 운동·취미시설에 대해 2점대의 다소 낮은 평가를 하는 것으로 나타났다.

4. 근린환경에 대한 평가

아파트 근린환경에 대한 평가는 교통 이용의 편리성, 주변 자연환경 조건, 그리고 주변 근린생활시설 등 3가지 요소를 중심으로 분석하였다<Table 14>. 조사대상자들의 근린환경에 대한 평가는 단위주호나 단지환경보다 다소 높은 것으로 나타났다. 이는 수도권 신도시 주거환경에 대한 만족도를 다룬 Park & Kim (2004), Yang & Paik (1997) 등의 연구결과와도 일치한다. 특히 주변 자연환경 조건에 대해 가장 높은 평가를(4.0), 다음으로 근린생활시설(3.69), 교통 이용의 편리성(3.24) 순이었다.

Table 14. Evaluation of Neighborhood

Elements	M	S.D.
Overall transportation	3.24	1.338
Natural environment (park, walkway etc.)	4.08	1.041
Neighborhood facility(shop, grocery, hospital etc.)	3.69	1.224

1) 연령별 근린환경에 대한 평가

분석결과 근린환경에 대한 평가는 조사대상자의 연령에 따라 유의적인 차이가 있는 것으로 나타났다<Table 15>. 60대 이상 거주자들은 근린환경 평가 요소 모두에서 가장 높은 평가 점수를 보였으며, 특히 주변 자연환경(4.41)과 근린생활시설(4.39)에 대한 평가가 좋았다. 한편 집단 간 차이 분석 결과에 의하면 2, 30대 거주자와 4, 50대 거주자 집단 간에는 유의적인 차이가 없는 것으로 나타났다으며 모든 요소에서 거의 유사 수준의 평가를 하고 있었다. 두 집단 모두 교통 이용의 편리성에 대해서는 상대적으로 평가가 낮았다.

Table 15. Evaluation of Neighborhood by Age

Elements		Age (years)			F-value
		2,30's (317)	4,50's (80)	60's (127)	
Transportation	M	3.09	3.08	3.71	10.656***
	D		a	b	
Natural environment	M	3.95	4.09	4.41	9.003***
	D		a	b	
Neighborhood facility	M	3.45	3.56	4.39	30.778***
	D		a	b	

***p<.001

D: Duncan's Multiple Range Test. There are no differences among same characters.

2) 월 소득별 근린환경에 대한 평가

근린환경 평가 요소 중 교통 이용의 편리성과 주변 근린생활시설에 대한 평가는 조사대상자의 월 소득 수준에 따라 차이가 있었다<Table 16>. 교통 편리성의 경우 월 소득이 100만 원대의 거주자들의 평가가 가장 높았으며 (3.60) 소득이 높아질수록 평가가 낮아졌지만 200만 원대 이상의 세 집단들 간에는 의미있는 차이는 나타나지 않았다. 한편 상가나 병원 등 근린생활시설에 대한 평가에서도 월 소득 100만 원대 거주자들의 평가가 가장 높았고 400만 원대 이상의 소득이 높은 거주자들의 평가가 가장 낮았다.

Table 16. Evaluation of Neighborhood by Income

Elements		Monthly income (million won)				F value
		100 (106)	200 (152)	300 (151)	400 (114)	
Transportation	M	3.60	3.25	3.14	3.01	4.116**
	D	b		a		
Neighborhood facility	M	4.14	3.53	3.76	3.40	8.309***
	D	c	ab	b	a	

p<.01, *p<.001

D: Duncan's Multiple Range Test. There are no differences among same characters.

3) 아파트 규모별 근린환경에 대한 평가

거주 아파트의 규모에 따른 근린환경 평가는 분석 결과 모든 요소에서 유의적인 차이가 나타나지 않았다.

4) 아파트 소유형태별 근린환경에 대한 평가

근린환경에 대한 평가는 아파트 소유형태에 따라 세 가지 요소 모두에서 유의적인 차이를 보였다<Table 17>. 모든 요소에 있어 임대아파트 거주자들의 평가가 가장 높았고 다음으로 자가 거주자, 전·월세 거주자의 순이었다. 하지만 교통 이용의 편리성과 자연환경에 대한 평가에서는 자가 거주자와 전·월세 거주자 사이에 유의적인 차이가 없는 것으로 나타났다. 반면 근린생활시설에 대한 평가는 세 집단 간에 차이가 존재하였다.

Table 17. Evaluation of Neighborhood by Home Ownership

Elements		Home ownership			F-value
		Own (260)	Yearly rent (171)	Rent apt. (93)	
Transportation	M	3.21	3.09	3.61	4.869**
	D		a	b	
Natural environment	M	4.09	3.91	4.40	6.873***
	D		a	b	
Neighborhood facility	M	3.69	3.37	4.30	18.437***
	D	b	a	c	

p<.01, *p<.001

D: Duncan's Multiple Range Test. There are no differences among same characters.

V. 결 론

본 연구는 김해시 장유신도시 소재 아파트 거주자를 대상으로 현 주거환경에 대한 거주 후 평가를 시도하였다. 주거환경은 단위주호환경, 단지환경, 근린환경의 세 범주로 분류하고 각 측면에 대한 거주자들의 전반적인 평가 경향과 거주자 특성에 따른 세부 평가 특성 등을 분석하였다. 분석결과를 토대로 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다.

1) 거주 후 평가 전반

장유신도시 주거환경 전반에 대한 거주자들의 평가는 비교적 높은 것으로 나타났다. 전체 주거환경 평가요소 28개 중 가장 낮은 평가를 받은 옆집으로부터의 소음(2.70)을 제외하고는 모두 3, 4점대였다. 특히 단위주호의 불박이 가구와 프라이버시, 단지환경 내 주차환경과 운동·취미시설 및 공동옥외시설, 그리고 근린환경 측면의 교통문제 등을 제외하고는 모두 3.5 이상의 높은 점수를 보여 거주자들로부터 좋은 평가를 받고 있음을 알 수 있다. 이는 수도권 신도시를 대상으로 한 거주 후 평가에서도 나타나듯이 대규모 신도시의 쾌적성과 편리성이 장유신도시에서도 거주자들의 기대수준에 잘 부합하면서 좋은 평가 결과를 유도하였음을 알 수 있다.

주거환경에 대한 평가는 거주자의 연령, 월 소득, 아파트 규모, 주택소유형태에 따라 유의한 차이가 있었다. 흥미롭게도 60대 이상의 노년층, 월 소득 200만원 미만의 소득이 낮은 거주자, 그리고 임대아파트 거주자 등 외견상 사회경제적 여건이 양호하지 않은 거주자들의 평가가 좋았다. 이러한 결과는 주거환경에 대한 이들 집단의 기대 정도가 다른 집단에 비해 다소 낮을 수 있음을 감안할 때 신도시라는 대규모 건조 환경이 통상적으로 보여주는 외적 특성들이 이들에게 더욱 부각될 수 있고 나아가 이들의 평가에 보다 긍정적으로 작용하였기 때문으로 짐작할 수 있다.

2) 단위주호환경

실내환경 측면의 소음은 가장 낮은 평가를 받았다. 우리나라 공동주거의 만성적인 문제인 옆집이나 층간 또는 외부로부터의 소음 문제가 장유신도시 아파트 단지에서도 예외가 아님을 알 수 있다. 부엌 싱크대와 불박이 가구에 대한 평가가 좋지 않았던 것은 이들 가구가 실내디자인에서 차지하는 비중이 크에도 불구하고 그 크기나 위치 등을 결정함에 있어 이 지역 거주자들의 생활양식이나 수납 특성 등을 검토, 적용하지 않았거나 또는 타 신도시 연구에서도 지적되었듯이 대규모 공급에 따른 저품질, 획일성, 불량 시공 등의 문제가 장유신도시에서도 존재하였음을 시사한다. 생활수준의 향상과 주거의 심미적 측면에 대한 요구가 커지고 있는 상황에서 이러한 문제는 심도 있게 다루어질 필요가 있다.

3) 단지환경

전체적으로 고르게 긍정적 평가를 받은 단지환경이지만 세부 요소 중 단지 내 주차환경과 놀이터나 노인정 등의 공동옥외시설, 그리고 운동·취미시설 등에 대한 평가는 상대적으로 다소 낮은 편이었다. 이에 대한 이유의 하나로 최근 들어 전국에서 공급되고 있는 대규모 아파트 단지들이 다양한 공유공간과 최신식 커뮤니티 시설을 강조하고 이에 대한 홍보를 마케팅에 활용하면서 이 부분에 대한 사회 구성원들의 높아진 인식과 기대를 들 수 있다. 이와 더불어 오늘날 소득수준의 향상과 삶의 질 추구에 대한 요구 증대가 농어촌 지역에서도 거스를 수 없는 사회적 현상이지만 그럼에도 불구하고 장유신도시가 조성될 당시에는 이 부분에 대한 배려가 미흡했을 가능성도 배제할 수 없다.

4) 근린환경

근린환경 요소 중 주변 자연환경 조건에 대한 거주자들의 평가가 높은 것은 전원형 주거단지를 표방한 장유신도시 고유의 효과가 잘 반영되었기 때문으로 짐작할 수 있다. 반면 교통 이용에 대한 평가가 낮은 것은 비록 장유신도시가 입지적 여건은 우수함에도 불구하고 다양한 대중교통이 확보되지 않아 거주자들이 일상생활에서 불편을 겪고 있기 때문에 나타난 결과로 보인다.

Morris와 Winter(1978)의 주장대로 거주자에 의한 주거환경 평가는 상당 부분 사회문화적으로 형성되는 문화적 또는 가족 차원의 규범적 기준에 입각하여 이루어짐은 자명하다. 이를 고려한다면 대규모 신도시 조성에 앞서 예상 수요자들이 가치를 부여하는 주거환경 특성에 대한 면밀한 규명은 반드시 선행되어야 할 것이다.

REFERENCES

1. 김해 장유에 신도시 건설(1994.5.11.). 매일경제신문.
2. 인구12만 전국 최대 '김해 장유면' 洞 전환 추진... 주민은 "글쎄요..." (2011.2.7.). 문화일보.
3. Kang, B. et al. (2001). *History of Korean multi-family housing planning*. Seoul: Sejin Publishing Co.
4. Kang, S. (2008). Post-occupancy evaluation on the entrance space of apartment housing. *Journal of the Architectural Institute of Korea, Planning Part*, 24(9), 93-101
5. Kang, I., & Han, P. (2000). *The Meaning of housing in cultural aspects*. Seoul: Sejin Publishing Co.
6. Gimhae City (2010). 29th Statistical Annals.
7. Park, N., & Kim, J. (2004). The evaluation of the residential environmental qualities in Bundang residents. *Journal of the Korean Housing Association*, 15(6), 27-35.
8. Park, Y., Kim, H., and Kang, I. (2005). A POE process model for super-tall residential building - focused on qualitative analysis of residents' and facility managers' experiences. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 21(11), 137-146
9. Yang, S. & Paik, I. (1997). A comparative study on the degree of satisfaction on the housing environment in the new towns. *Journal of Korea Planners Association*, 32(5), 23-33.
10. Lee, Y. (2009). A study on change of use zoning in local urban areas. Master's thesis, Graduate school of Dong-Eui University, Busan.
11. Rhee, J. & Yoon, C. (1997). Evaluating comfort of indoor environment based on residents' responses, *Journal of the Korean Home Economics Association*, 35(5), 213-219.
12. Lee, C. (1997). A study on the environmental satisfaction of apartment households of the newtown in Seoul Metropolitan area. *Journal of Urban Management*, 10(1), 63-80.
13. National Association of Public Housing (2009). Booyoung Newsletter.
14. Jun, N., Sohn, S., Yang, S., and Hong, H. (2008). *Social History of Korean Housing*. Seoul: Dolbae.
15. Jung, C. (2009). A study of floor noises of apartment. Master's thesis, Graduate School of Daegu University, Gyeongsan.
16. Jang, H. (2010). New town environment evaluation by family life-cycles - A case study on Bundang. *Journal of the Architectural Institute of Korea, Planning Part*, 26(4), 45-56
17. Cho, S. & Kang, S. (1997). Housing values and satisfaction of the new town Bundang apartment residents. *Journal of the Korean Housing Association*, 8(1), 77-85.
18. Oh, C. (1997). POE of Gimhae Daewoo apartment housing. Research report funded by Daewoo.
19. Oh, C. (1999). Design evaluation items for assisted living facilities for the elderly. *Journal of the Korean Institute of Interior Design*, 20, 40-47.
20. Statistics Korea (2005). *Statistics Korea Population & Housing Census*.
21. Korean Association for Organizational Studies (2009). Improvement Plan for Job Center through Work and System Analysis.
22. Korean Land & Housing Corporation (2006). Our Activities: Newsletter Articles I.
23. Evans, G. (2003). Cultural planning in east London. in Malcolm Miles & Nicolea Kirkham(2003). *Cultures & Settlements*. Intellect Ltd., 15-30.
24. Morris, E. W. & Winter, M. (1978). *Housing, Family, and Society*. New York: Kohn Wiley & Sons.
25. Preiser, Wolfgang, F. E., Rabinowitz, H. Z., and White, E. T. (1988). *Post Occupancy Evaluation*, Nostrand Reinhold, 39-46.

접수일(2011. 7. 19)
수정일(1차: 2011. 9. 2, 2차: 2011. 9. 19)
게재확정일(2011. 10. 11)