원룸형 생활주택의 거주자 요구사항 및 범죄예방시스템에 관한 연구

Study on the Resident's Needs and System for Crime Prevention in Studio Type House

황성은* · 박규태** · 김광희*** · 김진욱****

Hwang, Sung Eun · Park, Gyu Tae · Kim, Gwang Hee · Kim, Jin Wook

Abstract

Recently, the demand of house, which are one or two person living, is continually increased, the government implemented the policy of housing for the urban lifestyle to solve the housing shortage for one or two person house. But small-size housing such as studio type house have a few problems, which are confined space and noise etc., as mentioned previous research. Also, the crime related to an apartment house takes up one-third percent of whole crime of theft. Therefore, in this study, prospective resident's needs and actual conditions are investigated by survey and fact-revealing in Seoul. The questionnaire-survey is conducted among visitors at model house of studio type house, and this survey is revealed that it is necessary to specialize in the specific space by ages, and that prospective resident's take an interest in not only characteristics of space of house unit but also community facilities of residential building. Also, the fact-revealing implemented at five housing for the urban lifestyle, and result signifies the lack of security system such as absence of CCTV and guard etc.

Key words : Housing for Urban Lifestyle, Studio Type House, Prospective Resident's Needs, Crime Prevention Through Environment Design

요 지

향후 1인가구의 수는 지속적으로 상승할 것으로 전망됨에 따라 정부에서는 1인가구의 주택난을 해소하기 위해 도시형 생활주택을 제도화하였다. 도시형 생활주택은 주거환경 측면에서 수납공간 부족이나 소음과 같은 문제점들이 지적되는 기존의 소형 주택과 큰 차이가 없다고 판단된다. 또한 공동주택과 관련된 범죄율이 같은 기간 국내 절도 범죄 전체의 3분의 1을 차지하는 것에 비해 기존의 공동주택에 범죄 예방 시스템이 허술하다고 지적된다. 그러므로 본 연구에서는 도시형 생활주택 수요 예정자를 대상으로 설문조사를 실시하여 거주자 니즈를 파악하고, 기존 도시형 생활주택의 실태분석을 통해 범죄 예방 시스템의 실태를 조사하였다. 그 결과, 주거공간을 연령별로 구분하여 설계할 필요가 있고, 주거 공간뿐만 아니라 공유공간에 대한 관심도 크다는 사실이 도출되었고, 범죄 예방시스템이 부족하거나 고려되어있지 않다는 사실이 확인되었다.

핵심용어 : 도시형 생활주택, 원룸형 주택, 거주예정자 니즈, 생활안전, 범죄예방환경설계(CPTED)

1. 서 론

1.1. 연구의 배경 및 목적

향후 1인가구의 수는 지속적으로 상승할 것으로 전망됨에 따라 앞으로 도시형 생활주택의 수요는 증가할 것으로 예측되고 있다. 1인 가구는 최근 10년 사이 121만 가구 이상으로 늘어났고, 2010년 기준으로 전체가구에서 차지하는 비중이 20.3%(통계청, 2010)로 집계되었다. 이에 따라 2009년 국토해양부는 도시형 생활주택을 제도화 하였고, 국토해양부의 2011년 2월 보도자료에 따르면 '09~10년 사업 승인된 도시형 생활주택은 22,217세대에 이르는 것을 확인할 수 있다.

정부에서는 1인 가구 거주자의 생활 및 거주 패턴의 변화에 적극적으로 대응하기 위하여 도시형 생활주택에 대하여 일반 공동주택에 비해 분양, 감리 및 주차장 등 각종 복지·부대시설에 대한 설치와 건설기준을 완화시킴으로써 보급의 활성화를 꾀하고 있다. 그 결과, 2010년 10월을 기준으로 도시형 생활주택의 인허가 누계치는 13,257세대로 집계되었는데, 이는 2009년 인허가 세대가 1,580세대인 것과 비교했을 때 아주 빠르게 도시형 생활주택의 공급이 확산되고 있음을 알 수 있다.

한편 2005년~2010년 검찰청에서 제시한 절도 범죄 통계에 따르면 우리나라의 절도 범죄는 2004년 760,546건, 2005년

*정회원 · 경기대학교 건축공학과(E-mail : hwangse26@gmail.com)

**경기대학교 대학원 건축공학과 석사과정

***정회원 · 경기대학교 건축공학과 교수(교신저자)

****정회원 · 서울과학기술대학교 건축학부 교수

795,032건, 2006년 773,263건, 2007년 805,453건, 2008년 814,20건, 2009년 823,403건으로 매년 증가하고 있고, 이중 35%가 공동주택 주변에서 일어난 범죄로 나타났다. 공동주택에서 발생하는 범죄수준이 매우 심각한 것을 알 수 있으며 공동주택으로 분류되는 도시형 생활주택 역시 범죄에 취약할 것으로 판단된다.

그러므로 도시형 생활주택의 주거환경이 기존 소형 주택과 유사한 방향으로 개발 또는 건설되는 것을 방지할 필요가 있다. 또한 절도 범죄율이 전체 범죄 통계의 35%를 차지하는 것에 비해 기존의 공동주택에 CCTV나 가로등 설치, 방범 등 범죄 예방 시스템이 허술해 각종 범죄에 노출되기 쉽다고 지적된다. 도시형 생활주택도 기존의 공동주택과 마찬가지로 범죄 예방에 대해 소극적인 조치만 취하고 있다고 판단되며, 따라서 향후 도시형 생활주택에 범죄 예방 시스템이 적극적으로 반영되어 설계되어야 한다고 사료된다.

도시형 생활주택은 1인가구를 위한 새로운 주택유형으로써 주거환경의 질적 측면을 더욱 고려해야 할 것으로 판단되며, 범죄에 대한 안전성을 더욱 고려하여 설계해야 할 것으로 사료된다. 그러므로 본 연구에서 도시형 생활주택 수요 예정자의 주거공간에 대한 니즈를 파악하여 수요자의 만족도를 높일 수 있는 도시형 생활주택의 발전방향을 제시함과 더불어 기존 도시형 생활주택의 실태분석을 통해 범죄 예방 시스템이 적극적으로 반영된 도시형 생활주택을 제안하고자 한다. 본 연구를 통하여 제시된 도시형 생활주택은 거주 만족도와 안전성을 높여 삶의 질을 향상시킬 뿐만 아니라 지속적인 도시형 생활주택의 발전을 유도할 수 있는 자료로 활용될 수 있을 것으로 사료된다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 도시형 생활주택 중 원룸형 주택으로 한정하였는데, 그 이유는 2010년 인허가실적 누계치가 원룸형 주택 11,949세대(90.1%), 단지형 다세대주택 831세대(6.3%), 기타

그림 1. 연구 절차

477세대(3.6%)로 집계되어 원룸형 주택이 가장 많기 때문이다. 또한 거주 예정자의 니즈를 파악하기 위하여 서울에서 분양중인 원룸형 생활주택 모델하우스 방문자를 대상으로 설문조사를 실시하였고, 범죄 예방 시스템의 실태 조사를 위해 서울에 위치한 5개의 도시형 생활주택을 선정하였다.

본 연구를 위해 그림 1과 같이 기존문헌 조사를 통해 도시형 생활주택의 개념과 특성, 연구동향을 파악하고, 설문조사를 통하여 거주자들의 주거공간에 대한 니즈를 조사하였다. 설문조사 후 수집된 자료를 토대로 교차분석을 하여 항목별 응답빈도를 분석하였고, 분석 결과를 바탕으로 거주자의 니즈를 반영하여 만족도를 향상시킬 수 있는 원룸형 생활주택의 발전방향을 제안하였다. 또한 원룸형 도시형 생활주택의 범죄 안전 시스템에 대한 실태조사를 실시하여 향후 보완되어야 할 범죄 예방 시스템을 제안하였다. 수집된 자료는 사회과학 통계 패키지 SPSS v.12.0을 이용하여 분석하였다.

2. 이론적 고찰

2.1. 기존 연구 분석

도시형 생활주택에 관한 연구로는 강정욱 외 1인(2009), 김진아 외 1인(2009), 김진욱 외 2인(2010), 유해연 외 1인(2010) 등이 있는데, 정책 수정 및 보완 방안, 노후공동주택 리모델링, 콤팩트형 도시주거 클러스터로서의 도시형 생활주택을 위한 설계기준 제시, 단지형 다세대 주택의 디자인 가이드라인 등의 제도적 개선방안 제시 등을 대상으로 연구를 진행하였다.

도시형 생활주택의 공간과 관련된 연구로는 박수현 외 1인(2010)이 거주자의 라이프스타일을 파악하고 그들의 도시형 생활주택에 대한 공간요구를 분석하는 연구를 하였고, 장아름 외 1인(2010)은 국내외 사례 분석을 통해 국내 도시형 생활주택에 적용 가능한 요소들을 도출하여 원룸형 도시형 생활주택의 계획방향을 제시하는 연구를 수행하였다. 이외에 이인석 외 1인(2009)의 국내 원룸형 오피스텔과 일본의 소형주택, 구미의 소형 평형 실험 작품을 대상으로 한 공간분석에 관한 연구 등이 있다.

소형주택 및 원룸주택에 대한 연구로는 권윤지 외 1인(2009)의 일본의 사례분석을 통해 우리나라에서의 소형주택 적용 방향을 제시하는 연구, 강순주 외 3인(2011)이 1-2인가구를 대상으로 설문조사를 하여 라이프스타일 및 주거 요구도 파악에 관한 연구가 있고, 김미경 외 4인(2010)은 대학생을 대상으로 한 1인가구의 주거 공간 만족도, 선호도 및 요구사항을 조사하여 계획방향을 제안하였다.

앞의 연구들 중 이인석 외 1인(2009), 권윤지 외 1인(2009), 박수현 외 1인(2010)은 해외 사례 중에도 소형주택 수요가 많은 일본과의 사례 비교 분석을 통해 연구를 진행하였다. 전술한 바와 같이 많은 연구가 진행 되었다고 하더라도 도시형 생활주택의 계획에 대한 연구가 부족하다고 할 수 있다. 정다운 외 1인(2010)의 맞벌이 신혼부부를 대상으로 한 공간 요구도 분석과 조민정(2011)의 현장조사 및 관계자 인터뷰를 통한 계획적 측면과 제도적 측면에서의 개선방안에 관한 연

구 등에서 도시형 생활주택의 계획에 관한 연구가 수행되었지만 조사대상에 한계를 가지고 있다고 할 수 있다. 반면에 원룸 및 소형주택에 관한 연구에서는 1-2인 가구 및 원룸가구를 대상으로 설문조사 및 거주자 니즈를 조사 분석하여 향후 계획방향을 제시하는 연구는 많이 수행되었다.

도시형 생활주택의 안전에 관한 연구는 현재 진행된 것이 없고, 소형주택과 원룸주택, 1인가구 주택에서 범죄예방 시스템에 관한 조사도 전무하다. 공동주택에서의 범죄에 관한 연구로는 이경훈(1997)의 공동주택에서의 범죄예방연구에 대한 비판적 분석 및 향후 연구방향을 제안하는 연구, 김대석(2008)의 답상형 공동주택에서의 범죄불안감 감소를 위한 건축 계획적 요소에 관한 연구, 정윤희(2011)의 공동주택의 물리적 환경이 공동공간 내 범죄 불안감에 미치는 영향을 분석하고 공동주택 내 범죄 예방을 위한 거주자 참여 프로그램을 제시하는 연구와 임승빈 외 1인(1992)의 특정시에 위치한 주거단지 내 범죄발생현황과 범죄의 불안감에 대한 설문조사를 바탕으로 하여 주거단지에서의 범죄예방을 위한 설계기준을 제시하는 연구가 진행되었다.

도시형 생활주택이 소형주택 공급의 부족과 원룸 및 1-2인 가구 주거 환경의 열악함을 해소하기 위해 제도적 완화를 바탕으로 등장한 만큼, 제도적 개선방안 뿐만 아니라 기존 소형주택과 마찬가지로 공간계획과 거주자 니즈 반영이 적극적으로 이루어져야 할 것으로 사료되며, 안전에 관한 연구가 이루어져야 할 것으로 판단된다. 또한 도시형 생활주택 중 수요가 가장 큰 원룸형 생활주택에 대한 연구는 해외 사례와의 비교를 통한 분석이나 관계자 인터뷰에 그치고 있어 실제 거주자를 위한 거주자 니즈를 반영하는 도시형 생활주택의 발전방향 제시가 필요하다고 사료된다. 또한 도시형 생활주택이나 원룸, 소형주택에서의 안전과 범죄 예방에 관련된 연구

는 아직 진행이 되지 않았기 때문에 안전에 관련된 실태조사와 범죄 예방 시스템을 반영한 발전방향이 필요하다고 판단된다. 이에 본 연구에서는 도시형 생활주택 분류 중 원룸형의 거주예정자 니즈를 설문조사를 통해 조사 분석한 결과와 범죄 예방 시스템을 반영하여 우리나라 거주자들에게 맞는 도시형 생활주택의 발전방향을 제시하고자 한다.

2.2. 도시형 생활주택의 개념 및 특성

2009년 4월 국토해양부에서는 서민과 1-2인 가구의 주거 안정을 위한 도시형 생활주택을 제도화 하였다. 도시형 생활주택이란 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역 내에서 주택법 제 16조에 따라 사업계획 승인을 얻어, 국민주택규모(1세대당 주거전용면적 85 m²)이하에 해당하는 주택을 30세대 이상 300세대 미만의 규모로 건설하는 공동주택을 말한다.

도시형 생활주택은 주택법 시행령 제 3조에 명시된 바와 같이 단지형 다세대 주택, 원룸형 주택, 기숙사형 주택으로 분류할 수 있다(표 1 참조).

도시형 생활주택을 활성화하기 위하여 제도적 측면에서 완화된 정도를 공동주택에 대한 기준과 도시형 생활주택의 기준을 살펴보면 표 2와 같다. 첫째 건설기준에서 공동주택은 소음으로부터 보호하고 배치에서 이격에 관한 기준을 정하고 있을 뿐만 아니라 기준척도에 대하여 규정하고 있으나 도시형 생활주택에서는 모두 제외시키고 있다. 둘째 부대시설과 관련하여 관리사무소, 안내표지판, 비상급수시설에 대하여 규정하고 있으나 도시형 생활주택은 이와 같은 시설을 제외하고 있다. 셋째 복리시설의 경우 어린이 놀이터와 경로당에 대해서도 도시형 생활주택은 제외하고 있다. 마지막으로 인동간격에 대하여 공동주택에 비하여 완화하고 있는 것을 확인

표 1. 도시형 생활주택의 분류

분류	법적 구분	면적	주요내용	세대수
단지형 다세대	건축법 시행령에서 규정한 다세대 주택	85 m ² 이하의 다세대/4층(+1)/연면적 660 m ² 이하	지하주차장 통합설치/ 동별 맞벽(층벽)건축허용	20세대 이상 ~ 150세대 미만
원룸형	건축법상 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)	12 m ² 이상 50 m ² 이하	개별 욕실을 제외하고 거실을 하나의 공간으로 구성	
기숙사형		7 m ² 이상 30 m ² 이하	취사장, 세탁실, 휴게실 공동사용	

표 2. 공동주택과 도시형 생활주택의 제도측면의 비교

구분		공동주택	도시형 생활주택
건설기준	소음보호	외부 65dB미만, 내부 45dB 이하	제외
	배치	외벽·도로 및 주차장과 2 m이상 이격	제외
	기준척도	평면 10 cm, 높이 5 cm 단위기준	제외
부대시설	관리 사무소	50세대 이상 설치 대상	제외
	조경시설	단지면적의 30% 이상 설치	연면적 대비 5~25%이상 설치
	안내 표지판	등번호, 도로표지판, 게시판 등	제외
	비상급수시설	지하양수시설 또는 저수조 설치	제외
복리시설	어린이 놀이터	50세대 이상 설치대상/100세대미만 세대당 3 m ² /100세대이상 300 m ² +세대당 1 m ²	제외
	경로당	100세대 이상 설치대상/40 m ² + 150 m ² 세대 초과 시 세대당 0.1	제외
일반 이격거리 (인동간격)		0.5H 이상	0.25H 이상

그림 2. '10년 도시형 생활주택 인·허가 현황(1월~10월)

할 수 있다. 이와 같이 정부에서는 도시형 생활주택의 공급을 활성화하기 위하여 시설 및 건설기준을 완화시키고 있다.

또한 2011년 6월, 국토 해양부의 보도자료에 의하면 원룸형 도시형 생활주택은 현재까지는 실(室) 구획이 금지되어 있었으나, 향후에는 30㎡ 이상 원룸형 주택에 대해서는 두 개 공간으로 실 구획이 허용된다고 밝혔다. 이를 통해, 30㎡ 이상 원룸형 도시형 생활주택의 공급이 더욱 활성화될 것이

라고 예측된다.

2.3. 도시형 생활주택 건설 현황

2010년 10월 인허가실적 누계를 살펴보면, 유형별로는 원룸형주택 11,949세대(90.1%), 단지형 다세대주택 831세대(6.3%), 기타 477세대(3.6%)로 집계되었다. 2010년도 월별 인허가 현황은 꾸준히 증가하고 있으며 월별 현황은 그림 2와 같다.

3. 원룸형 생활주택 범죄 예방 시스템 실태조사

분석항목설정은 문헌 조사와 선행연구에서 추출된 요소를 바탕으로 건축 계획적 요소를 분석하여 평가항목을 구성한 김대석(2008)의 연구를 참고로 하여 범죄 예방 시스템에 대한 실태조사 항목을 구성하였다. 감시기능으로서 관리인 유무, CCTV, 야간조명, 현관 보안기, 사람 및 차량의 출현 정도, 주차장내 감시유무, 접근성으로는 건물 출입에 대한 외부인의 통제 정도, 접근 도로상의 감시여부와 그밖에 주택 주변 환

표 3. 도시형 생활주택의 범죄 예방 시스템 실태조사

항목	사례01 (서울,종로구)	사례02 (서울,강북구)	사례03 (서울,노원구)	사례04 (서울,중랑구)	사례05 (서울,중랑구)
건축 개요	년도 2010년 10월	2010년 10월	2011년 03월	2010년 11월	2010년 10월
	세대 수 94세대 (10층)	28세대 (5층)	64세대 (5층)	25세대 (5층)	26세대(5층)
감시	관리인 유무	주출입구에 경비실 위치	관리인, 경비실 없음	주출입구에 경비실 위치	관리인, 경비실 없음
	CCTV 설치 유무 및 개수	각 층에 1대씩 총 16대 설치	미설치	각 층에 1대씩 총 10대 설치	미설치
	야간 조명	전면 양호, 후면 어두움	전면 양호, 후면 어두움	전면어두움, 주차장양호	전면 양호, 후면 어두움
	현관 보안기	있음	있음	있음	있음
	주차장내 감시유무	전면방향으로 1층에 위치한 주차장은 감시 양호, 후면에 위치한 주차장은 감시 불량	주차장내 감시 및 순찰 활동이 없고,조명이 어두움	CCTV가 1대 설치되어 있어서 주차공간을 다 감시하기 어려움	주차장이 따로 없음
접근성 및 주변 환경	접근도로상의 감시여부	2차선도로에 입구가 면해있고, 주변에 상업시설, 주택가가 있어 유동 인구 많음	전면에 버스정류장이 있고, 1층에 편의점과 카페가 위치하고 있어 유동인구 많음	주변에 위치한 상업시설과 주택단지로 인해 유동인구 많음	유동인구가 적고 주택 후면에 활용 불가능한 공간이 있음, 맞은편에 유흥업소 다수 위치
	주변 환경의 질	양호	양호	양호	불량
위험 요소	이미지				
	위험요소 분석	지하 1층에 출입이 금지된 방재실에 접근이 가능하게 되어있고, 건물 후면에 있는 주차장은 감시카메라가 없고 창문을 통해 내부 진입이 가능하게 되어있음	건물 후면 주차장이 어둡고 유동인구가 없으며 감시카메라가 없음, 건물 외부로 각 층마다 에어컨 환기구를 비치하는 발코니가 노출되어 있고 감시카메라가 없음	주차장 전체를 감시하는 CCTV가 1대뿐이라 감시가 불가능한 공간이 많고, 각 층에 CCTV가 한쪽 끝에 1대가 위치하고 있어서 모든 세대를 감시하는 데에 한계가 있음	사람의 이동이 없는 주택 측면에 출입이 금지된 방재실로 통하는 계단이 위치, 후면에 인적이 없고 활용되지 않는 공간이 존재
		건물 후면에 내부로 접근이 가능하게 구조물이 설치되어 있고, 고층 가구의 측면 발코니 부분에 방범 시설이 설치되어 있지 않음			

경의 질에 대하여 조사 및 분석하였고, 그 결과는 표 3과 같다.

4. 원룸형 생활주택 거주자의 니즈 조사

4.1. 설문조사 개요

도시형 생활주택 중 원룸형 생활주택의 거주예정자에 대한

표 4. 설문응답자의 구성

구분		응답자(%)
성별	남성	52명(44.1%)
	여성	66명(55.9%)
	소계	118명(100%)
연령별	20대	57명(48.3%)
	30대	32명(27.1%)
	40대	29명(24.6%)
	소계	118명(100%)

만족도 및 니즈를 조사하기 위해 주거공간을 취침공간, 현관 공간, 거실공간, 식사공간, 위생공간으로 구분하여 각 공간별 니즈를 설문을 통해 조사하였고, 공동 커뮤니티 시설 희망여부 및 희망 시설 등도 함께 조사하여 이를 통해 주거 공간 및 공용공간에서의 거주예정자 요구사항을 조사 및 분석했다.

설문은 서울의 도시형 생활주택 모델하우스 3곳의 방문자 118명을 대상으로 5월 14일~22까지 실시하였으며, 설문 응답자의 구성은 표 4와 같다. 조사대상의 성별 분포는 여성의 비율이 남성보다 높게 나타났고, 연령의 분포는 비교적 고르지만 주로 20~30대가 가장 많았다. 설문을 실시한 도시형 생활주택에 대한 상세한 내용은 표 5와 같다.

4.2. 설문조사 항목

1인가구의 소형집합주거공간에 대한 만족도, 선호도 및 요구사항을 조사하기 위해 구성된 김미경 외 4인(2010)의 연구에서 적용한 설문항목을 참고로 하고, 설계전문가들의 면담조사를 통하여 확정하였다. 구체적인 설문항목을 살펴보면 일반

표 5. 설문조사 원룸형 생활주택 개요

구분	기준	사례 01 (서울, 강동구)	사례 02 (서울, 노원구)	사례 03 (서울, 구로구)
건축 개요	년 도	2012년 12월 입주	2011년 3월 입주	2011년 12월 입주
	주택유형	도시형 생활주택, 오피스텔 혼합	도시형 생활주택	도시형 생활주택, 오피스텔 혼합
	세대 수	112세대(주택) / 168세대(오피스텔)	64세대	72세대(주택) / 152세대(오피스텔)
	세대 타입	A/B형 (2type)	A~F형 (6type)	C/D형 (2type)
	전용면적	18 m ²	28 m ²	20 m ²
	방 위	동향, 서향	-	동향, 서향
위치적 특성	주변환경	지하철, 상업시설, 백화점, 마트, 종합병원	지하철, 생태공원, 문화의 거리	지하철, 복합상업시설, 구청, 공원, 종합병원
실내 및 가구	평면특성	직사각형으로 긴 평면을 이용해 다양한 실내가구 배치 가능	직사각형의 긴 평면으로 인해 다양한 실내가구 배치 가능, A형 평면이 일반적	발코니 확장 가능
	기본옵션	주방가구, 신발장, (불박이)옷장, 세탁기 등	냉장고, 세탁기, 불박이장, 신발장, 주방가구, 거실장, 에어컨	불박이장, 거실장, 탁자, 화장대, 에어컨, 냉장고, 세탁기, 주방가구, 신발장 등
공동 커뮤니티 시설	시 설	근린생활시설	옥상공원	옥상공원, 썸지공원(공개공지), 주민공동 시설
	위 치	1층	옥상	건물내부, 1층, 옥상
평 면
아이소메트릭

사항에서 나이와 성별, 주택의 규모 및 옵션사항의 니즈로 구성하였다. 주거공간에 대한 설문항목에서는 취침공간과 위생공간, 조리 및 식사공간, 거실공간, 현관진입공간에 대한 항목으로 구성하고, 공유공간 설문항목은 커뮤니티 시설에서의 니즈로 이루어졌으며, 발코니의 필요성에 대한 항목은 공유공간에 포함시켜 구성하였다.

4.3. 설문 결과

(1) 일반사항

거주인원은 연령대별로 20, 30대 모두 1명 또는 2명이라고 응답한 비율의 차가 거의 없는데 반해 40대 이상의 경우에는 1명이라고 답한 응답자의 비율이 월등하게 높았다. 또한 주택의 규모는 전 연령대가 9-10평(30 m²-33 m²)을 가장 선호하였다(표 6참조).

기본 옵션사항의 경우 모든 연령대를 합한 경우는 옷장(불박이), 냉장고, 신발장, 수납장(불박이) 순으로 응답자 비율이 높게 나타났고, 20대의 경우는 옷장(불박이), 냉장고, 신발장, 수납장(불박이) 순으로 높았으며, 30대의 경우는 냉장고, 옷장(불박이), 주방가구 순이고, 40대 이상은 옷장(불박이), 거실장(불박이), 수납장(불박이) 순으로 나타났다(그림 3 참조).

거주 희망지 선택 시 고려하는 항목에 대한 설문결과는 표 7과 같이 모든 연령대가 편리한 위치를 가장 우선적으로 고

려하고 있는 것으로 나타났다. 30대, 40대 이상의 응답자는 다음 고려사항으로 내부구조 및 시설을 선택하는 반면, 20대는 입주비용을 위치 다음으로 고려하는 것으로 나타났다.

(2) 거주공간 사항

거주공간은 크게 취침 공간, 조리 및 식사 공간, 위생 (화장실)공간, 거실 및 생활공간, 현관 진입공간으로 나누어 거주자 니즈를 조사하였는데, 그 결과는 표 8과 같다.

표 8. 연령별 거주공간별 니즈 빈도

구분		연령별			
		20대	30대	40대 이상	합계
취침공간	채광, 통풍, 환기시설	36	22	12	70
	면적 및 크기	5	9	9	23
	수납공간	1			1
	프라이버시 확보	15	1	8	24
조리공간	보안 및 프라이버시 확보		1	1	2
	수납공간	12	19	3	34
	냄새, 환기	45	8	23	76
	면적 및 크기		4	2	6
위생공간	채광, 자연통풍	18	9	15	42
	수납공간	3	1		4
	냄새, 환기시설	35	14	9	58
	면적 및 크기	1	8	5	14
거실공간	채광, 통풍, 환기시설	23	18	17	58
	세탁 및 건조공간	4	3	7	14
	소음 차단	16	3	1	20
	면적 및 크기	14	8	4	26
현관공간	프라이버시 확보	12	4	11	27
	면적 및 크기	16	6	3	25
	소음			3	3
	타 공간과의 분리	29	22	12	63

표 6. 일반사항 성별, 연령별 빈도

구분		거주 예상 인원			희망 거주면적(평)		
		1명	2명	3명 이상	5-6	7-8	9-10
연령별	20대	27	26	4	9	10	38
	30대	13	13	6	2	14	16
	40대 이상	20	5	4	10	6	13
소계		60	44	14	21	30	67

그림 3. 연령별 기본 옵션 사항 니즈

표 7. 연령별 거주지 선정 고려사항별 빈도

		편리한 위치	내부구조 및 시설*	입주비용
연령별	20대	23	16	18
	30대	26	6	
	40대 이상	19	10	
합계		68	32	18

표 9. 연령별 공유공간별 니즈 빈도

구분		20대	30대	40대 이상	합계
발코니설치	O	45	24	20	89
	X	12	8	9	29
공용시설희망	O	46	19	27	92
	X	11	13	2	26
공용시설 고려사항	채광, 통풍, 환기시설	7	8	2	17
	적절한 시설(기구)등	39	11	22	72
	소음 차단			2	2
	면적 및 크기		1	1	2
공용시설	옥상공원	22	4	8	34
	건물 로비(라운지)	13	9	3	25
	헬스장	25	11	15	51
	사우나시설	3	4	16	23
	실내수영장	18			18
	독서실	12			12
	공용 세탁실	11	1	3	15
	공용 주방	5	1		6
	어린이 놀이터	8			8
	기타	2			2

(3) 공유공간 사항

표 9와 같이 공유공간별 니즈에 대한 응답에서 발코니와 공동 커뮤니티시설의 필요성은 연령별 차이는 보이지 않았다. 공용 시설 설치 시 고려사항으로는 118명 중 72명의 응답자가 적절한 시설(기구)라고 응답하였다. 공용 시설을 원하는 순위는 헬스장, 옥상공원, 건물 로비(라운지)순으로 나타났는데, 연령별로는 20대와 30대가 헬스장을 가장 원하는 시설로 응답하였고, 40대는 사우나시설이라고 응답하였다.

5. 결과분석 및 계획방향

본 연구에서는 거주공간에 대한 입주 예정자들의 니즈를 분석하여 적절한 계획방향을 제시함으로써 도시형 생활주택의 발전을 유도하고자 한다. 이를 위하여 도시형 생활주택에 대한 만족도를 높이기 위하여 설문결과를 분석하고 이에 적합한 계획방향을 제시하였다.

5.1 일반적 고려사항

거주 예상인원에 있어서 20, 30대 응답자의 경우 대부분 1, 2인으로 선택하였는데 반면, 40대 응답자의 경우 대부분 1인으로 선택하여 차별되는 결과를 보였다. 이를 통하여 40대 이상의 응답자들은 원룸형 생활주택을 원하는 경우 타인과 거주하기 보다는 혼자 거주하기를 원하고 있는 것으로 판단된다. 그리고 기본옵션 사항 중 원하는 항목으로는 남성의 경우 전자레인지와 CCTV를 원하였으나 여성의 경우 옷장, 냉장고, 신발장 등을 원하는 것으로 나타나 남성과 여성의 응답자간 뚜렷한 차이를 보였다. 또한 원룸형 생활주택의 경우 위치를 우선적으로 고려한다고 나타났다.

5.2 거주공간에서 고려사항

취침공간에 대하여 모든 연령대가 채광, 통풍, 그리고 환기 시설을 가장 중요하게 생각한다는 것을 확인할 수 있었다. 반면 두 번째로 중요하게 생각하는 항목으로 30대와 40대 이상의 응답자는 면적 및 크기라고 응답하였고, 20대 응답자는 프라이버시 확보를 중요하게 생각한다는 것을 알 수 있다. 이를 통하여 다른 연령대에 비해 20대들은 자신들만의 독립된 공간을 중요하게 생각하는 것으로 사료되며, 30, 40대 이상의 경우는 적절한 공간에서 생활할 수 있는 공간의 여유를 중요하게 생각하는 것으로 사료된다.

5.3. 공유공간에서 고려사항

원룸형 생활주택의 경우 비록 단위세대가 작지만 연령별 분포에서 고르게 발코니를 원하고 있음을 알 수 있다. 공용 시설에서도 가장 많은 입주 예정자가 원하는 것은 헬스장과 옥상정원으로, 분석결과 응답자들은 원룸형 생활주택이지만 대형 아파트단지에서 제공하고 있는 각종 시설을 원하고 있었다. 그러므로 실제 거주 예정자가 원하는 시설과 제공되는 시설과의 차이가 매우 클 것으로 예측되어 진다.

5.4. 범죄 예방 시스템 실태분석 및 대책

사례 조사를 통해서 파악된 위험요소로는 시각적 은폐와 인적이 드문 공간이 건물 후면에 있고, CCTV나 경비실 등 감시용 시설의 부재 또는 부족, 외부 발코니나 창문을 통하여 건물 내부로의 진입 용이, 건물 후면과 주차장의 야간 조명 어두움 등으로 나타났다. 대부분 주택가에 위치하기 때문에 정해진 부지 안에서 건물과 주차장을 배치하다 보니 시각적 은폐와 인적이 드문 공간이 발생하는 것으로 사료된다.

시각적 은폐와 인적이 드문 공간에 조명을 설치하고 CCTV를 설치하는 등 범죄 예방 시설의 설치가 필요하고 방재실이나 출입금지 구역은 접근을 통제하도록 해야 할 것이다. CCTV는 사각지대가 없도록 적절히 배치하고 경비실 등 감시용 시설의 부재가 범죄를 용이하게 한다는 것을 인식해서 관리인이나 경비원이 상주하진 않아도 특정 시간대에 순찰을 돌게 하는 등의 조치가 필요하다고 판단된다. 외부 발코니나 창문 등 건물 내부로의 진입이 우려되는 부분에는 방범창을 설치하는 등 범죄 예방 시설의 설치가 필요하다고 사료되며, 건물 후면과 주차장의 야간 조명의 수를 늘려서 어두운 부분을 최소화 하는 조치를 해야 한다고 판단된다.

6. 결 론

본 연구의 대상으로 하는 도시형 생활주택 중 원룸형 생활주택은 공간적인 한계가 있기 때문에 다양한 평면과 니즈들을 반영하여 설계하는 데에는 한계가 있고, 기존의 공동주택에 비해 완화된 정책으로 인해 경비실 등 범죄 예방 시스템이 미흡할 수 있다고 판단된다. 그러나 도시형 생활주택은 1인가구와 소규모가족의 주거환경을 개선하기 위해 등장한 만큼 제도적인 완화정책과 주택의 양적 생산을 또다시 초래하는 일이 없어야 하며, 더불어 기존의 공동주택 범죄율에서 알 수 있듯이 원룸형 생활주택 거주자가 범죄에 쉽게 노출되지 않도록 안전에 더욱 신경써야 할 것이다.

본 연구에서 제시하는 도시형 생활주택 중 원룸형 주택의 발전방향으로는 한 공간 안에서도 거주자들의 니즈를 적극 반영한 구역설계를 고려하여야 하며, 연령대별로 특정 공간을 특화하는 것이 필요하다는 것이다. 설계 시 창고의 위치와 더불어 취침, 거실공간을 남향으로 최대한 고려하여 채광과 통풍에 유리하도록 설계하고, 현관진입공간의 경우 현관의 위치를 변화시켜 현관을 열었을 때 바로 주택 내부가 보이지 않도록, 자로 꺾인 구조로 하거나, 간유리를 사용하는 등 공간의 분리가 필요한 것으로 사료된다. 그리고 주거생활 못지않게 거주자들의 공동 커뮤니티 시설에 대한 관심이 크기 때문에 거주자들이 필요로 하는 커뮤니티 시설들을 적극 반영하여 생활의 질을 높이는 것도 매우 필요하다고 사료된다. 발코니의 경우 지금과 같이 발코니의 설치여부를 선택사항으로 하는 것이 아니라 발코니 공간을 마련한 상태에서 주거공간으로의 확장을 선택하도록 하여 거주자들의 니즈에 대한 적극적인 반영의 필요성을 확인할 수 있었다.

또한 원룸형 생활주택의 범죄 예방을 위해 CCTV와 조명을 사각지대가 없도록 설치하고 데드스페이스 등으로의 접근

을 통제하도록 하며, 외부에서 진입이 용이한 부분에 조명과 CCTV, 방범창 등을 설치하여 범죄의 가능성을 미연에 방지해야 할 것이다.

본 연구를 통하여 조사된 거주자들이 실제 필요로 하는 공간 계획과 공동 커뮤니티 시설, 범죄 예방 시스템이 설계에 반영되어 거주자들의 니즈를 만족시키는 주거환경이 조성될 수 있다고 예상된다. 추후 보다 다양한 지역에서의 다각적인 거주자 니즈조사와 범죄 예방 시스템 실태조사를 통한 원룸형 생활주택의 설계방법에 관한 종합적인 관점에서의 연구가 이루어진다면, 질적으로 보다 향상된 원룸형 생활주택의 설계가 이루어질 것으로 기대된다.

참고문헌

국토해양부 (2009) 도시형 생활주택 시행방안 확정.
 국토해양부 (2009) 도시형 생활주택 제도 현황.
 국토해양부 보도자료 (2010) 도시형 생활주택 건설, 꾸준히 증가- 10월 인허가는 3,468세대로, 전월대비 20%이상 증가-.
 국토해양부 보도자료 (2010) 리츠에서 도시형 생활주택 1161세대 공급.
 김미경, 장은혜, 송애희, 유진, 최지은 (2010) 1인가구를 위한 소형집합주거 공간계획에 나타난 주요특성 및 선호-대학생 1인가구를 중심으로, **한국주거학회 학술발표대회 논문집**, v.2(추계), pp. 61-67.
 김진욱, 김영현, 이민우 (2010) 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구, 건축도시공간연구소, AURI BRIEF, n.37, pp. 1-8.
 박수현, 이상훈 (2010) 도시형 생활 주택의 지속가능한 공공공간 계획 연구, **대한건축학회 학술발표대회 논문집**, pp. 285-288.
 이인석, 김문덕 (2009) 1인 주거 중심의 도시형 생활주택 공간구성 특성에 관한 연구, **한국실내디자인학회 학술발표대회 논문집**, 제11권, 제1호, pp. 59-64.
 이재훈, 강순주, 최정민, 오병욱 (2008) 미래주거환경 변화에 따른 미래주택건설 방안 연구, 한국주거학회.
 장아름, 모정현 (2010) 1인 주거 중심의 도시형 생활주택 계획안, **한국주거학회 학술발표대회 논문집** v.2(추계), pp. 161-167.

정다운, 강순주 (2010) 맞벌이 신혼부부의 라이프스타일과 도시형 생활주택의 공간요구도, **한국주거학회 학술발표대회 논문집**, v.2(추계), pp. 178-184.
 조민정 (2011) 서울시 도시형 생활주택 원룸형 주거의 계획특성 및 개선방안 연구, **한국실내디자인학회 논문집**, 제20권, 제2호, pp. 156-167.
 강정욱, 김기호 (2009) 소형 도시형 생활주택 공급에 관한 연구, **한국도시설계학회 학술대회 발표 논문집**, pp. 113-126.
 김진아, 조경수 (2009) 노후 공동주택의 리모델링을 통한 도시형 생활주택 개발 방안에 관한 연구 - 서울시 노후 다세대 주택을 중심으로-, **대한건축학회 학술발표대회 논문집**, pp. 201-205.
 유해연, 심우갑 (2009) 도시형 생활주택의 계획특성 연구 - 단지형 다세대 주택 사례를 중심으로 -, **대한건축학회 논문집(계획계)**, 제26권, 제5호, pp. 113-121.
 권윤지, 강순주 (2009) 미래형 소형주택의 적용성에 관한 연구, **한국주거학회 학술발표대회 논문집**, 2009 v.2(추계).
 강순주, 김진영, 함선익, 권윤지 (2011) 1-2인가구의 라이프스타일과 소형주택 요구도에 관한 연구, **한국주거학회 논문집**, 제22권, 제2호, pp. 121-130.
 경북일보 (2011) 원룸 밀집지역 범죄 무방비 노출 - CCTV · 가로등 부족 등 보안 허술해 세입자 불안.
 김대석 (2008) 탑상형 공동주택에서의 범죄불안감 감소를 위한 건축 계획적 요소에 관한 연구 -외부공간을 중심으로-, 석사학위논문, 부경대 산업대학원 건축학전공.
 정윤희 (2011) 공동주택의 물리적 환경이 공동공간 내 범죄 불안감에 미치는 영향분석 및 범죄 예방을 위한 거주자 참여 프로그램 제시에 관한 연구, 석사학위논문, 상명대학교 대학원 소비자주거학과 주거환경학전공.
 이경훈 (1997) 공동주택에서의 범죄예방연구에 대한 비판적 분석 및 향후 연구방향 제안, **대한건축학회 논문집**, 제13권, 제12호, pp. 87-98.
 임승빈, 박창석 (1992) 범죄예방을 위한 주거단지 설계기준에 관한 연구 -수도권의 K시를 대상으로-, **대한건축학회 논문집**, 제8권, 제10호, pp. 55-65.

◎ 논문접수일 : 11년 09월 08일
 ◎ 심사의뢰일 : 11년 09월 20일
 ◎ 심사완료일 : 11년 10월 11일