

# 울산시 중소형 아파트구매예정자의 주거선택행동 예측모델 II \*

— 물리적 주거요구를 중심으로 —

A study on the expectation model of decision behavior of expected  
purchasers of the small/medium size apartments in Ulsan II

— focused on the physical housing needs —

울산대학교 가정관리학과

부교수 김 선 중

충북대학교 가정관리학과

부교수 박 경 옥

Dept. of Home Management, Ulsan Univ.

Associate Prof.: Sun Jung Kim

Dept. of Home Management, Chungbuk Univ.

Associate Prof.: Kyong Ok Park

## 〈 목 차 〉

- |               |               |
|---------------|---------------|
| I. 연구목적       | IV. 결과분석 및 논의 |
| II. 연구방법 및 내용 | V. 결 론        |
| III. 이론적 배경   | 참고문헌          |

## 〈 Abstract 〉

To know the physical housing needs for the small/medium size apartments at 'H-area' in Ulsan, we took account ① which plans they prefer in the small/medium size apartments of 2 or 3 rooms, ② how to link the inner spaces, ③ which optional setups are required, ④ which finishing material · furniture · color they want and ⑤ which community facilities are necessary, and analysed the factors influencing above five.

The result is that the residents showed no regional distinction on the plan preference and the linkage of inner spaces, but required the double entrance doors, bathroom setups reallocated and residents' common facilities.

\* 이 논문은 1993년도 (주)리키개발 연구비에 의해 수행된 것임.

## I. 연구목적

주택의 극심한 양적 부족상태하의 아파트 건설상황에서는 서울과 지방에 따라 물리적 특성에 차이를 둔 아파트가 공급되지 않았다. 대기업들이 지방도시에 진출할 경우 지방도의 우위성으로 서울에서 건축되는 아파트의 물리적 특성을 그대로 사용하였으며 지방기업체들도 지역적 특성을 고려한 평면형의 연구개발보다는 대기업의 평면형을 모방하여 아파트 평면의 정형화 경향을 가속화시켜 '지역성'의 문제는 부차적 문제로 간주되어 왔다.

그러나 현재의 아파트 비분양의 심화는 아파트 세일즈시대라는 말을 탄생시켰고 지역적 특성을 고려한 차별화 정책에 의해 구매자의 욕구를 충족시키는 건설업체만이 시장 경쟁력에서 우위에 서는 실속 전환의 시기를 맞고 있다.

따라서 본연구는 지방도시의 예정된 택지개발지구 내의 신축아파트 건설시 구매예정자의 주거선택행동을 예측하여 지역특성에 적합한 아파트를 설계할수 있도록 하는 자료를 제공하는 것을 목적으로 한다. 1편에서는 주거선택행동을 일으키는 심리적요소인 이사동기·주거일망·주거관을 다루었으며, 본고에서는 선택의 물리적 요소로서의 주거요구를 분석하였다.

개인은 신규아파트 공급에서 필수적으로 사용되는 모델하우스를 통해 평면구성·시설·마감재에 대하여 선호를 비교 판단할 수 있으므로 모델하우스는 가장 현실적이며 직접적인 '물리적 주거요구'평가의 매체가 되었다. 따라서 '물리적 주거요구'는 모델하우스를 통해 구매예정자가 평가할수 있는 단위주택의 내부 환경요소인 평면구성·면적·시설설비·마감재등의 의장적 요소와 외부환경요소인 단지내의 근린시설로 구성하였다.

## II. 연구방법 및 내용

울산시 H지구에 중소형규모아파트 건설(32평이하)이 예정된 것을 전제로 하여 이에 대한 '주거요구'를 파악하기위하여 1) 중소규모에 해당하는 2실·3실규모에 따른 평면배치 선호 2) 주택내 각 공간의 인식 3) 선택사양으로서의 필요시설 4) 마감재·설치가구·기타선호사항 5) 단지내의 지역사회 시설등에 대한 요구를 알아보고 이들에 영향을 미치는 요인을 분석한다.

조사대상은 H지구의 아파트를 선택할 가능성이 있는 계층을 현재의 주택규모·가정생활주기에 따라 유층군 집포집하여 구조화된 질문지로 직접면접법을 실시하였다. 조사기간은 1993년 3월15일~4월16일까지이며, 자료 417부의 처리는 SPSS\ PC를 이용하여 빈도·백분율· $\chi^2$  검증하였다.

## III. 이론적 배경

아파트 단지와 단위평면계획에 대한 연구는 평면 구성에 대한 연구와 거주후 평가 연구로 나누어지며 최종목적은 양자 모두 계획 및 설계에 이용하고자 하는 것이다. 진사의 연구(상광업 1986, 조성희 1987)에서는 현재 우리나라 아파트의 평면 계획이 면적에 따라 달라지는 것이 아니고 고정된 평면형에 각평형의 변형을 맞추는 경향이 있으며, 전용면적은 침실수에 따라 평면의 공동생활 공간구성과 현관구성방식 및 전면 설 구성방식이 거의 일정하게 나타나고 있으므로 평형의 단위 평면의 개념보다는 침실형의 개념이 보다 실재적인 것으로 보였다. 백혜선(1990)은 '85~'90년에 건설된 280종의 평면을 침실수, 개인공간과 공동공간의 구성 및 전면설 갯수, 공동공간인 기실·식당·부엌의 연결 형태에 의해 유형분류한 후 선호 조사를 한 결과, 침실수에 관계없이 LDK가 모두 개방된 형태가 가장 많으며 3침실형의 평면

1) 평면선호의 유형화는 지역적 차이 없이 평면이 정형화되어 있으므로 1985년부터 1990년 서울및 서울근교에 세워진 20~70평규모의 아파트 2~5침실형 평면 280종을 유형화한 실험연구(백혜선, 1990)를 참고로 하였으며, 주택내 각공간의 인식과 필요시설은 이성인(1989)연구를 참고로 하였다.

이 가장 다양하며 5점실형 이후에는 평면의 다양성이 없음을 지적하였다.

후자의 거주후 평가연구는 다양한 연구 방법을 사용하고 있으며 설문지에 의한 일반 질문 형식이나 리커르트 5점척도 또는 의미분별척도등을 사용한 설문지를 통해 만족도와 선호를 측정하는 방법을 가장 많이 사용한다. 방법상의 특징이 있는 것은 이정연(1989)의 연구로 특정 건설업체의 31평아파트의 거주자를 대상으로 평면내 공간구성의 크기, 두공간의 연결정도, 내부시설의 요구를 트레드 오프법(tread-off method)에 의해 조사하여 현재 아파트 평면의 개선 방향을 지적하고 있다. 단위주거공간이외에 외부공간까지 고려한 고영희(1992)의 연구는, 아파트 단위주거 공간뿐만 아니라 외부공간의 주민전용시설에 대한 고려가 주거 만족도를 높이는 방법으로 보아 특히 소형아파트일경우 내부공간에서 수용하지 못하는 생활을 위해 단위주거공간과 단지시설사이에 존재하는 2차영역에 공동차고, 공동놀이방, 자녀독서실, 다목적 행사실등을 계획하여 소형주거의 가능성과 정주성을 높이도록 제안하였다. 거주자의 생활과 공간의 대응 측면에서 아파트의 평면 인구를 한 선행연구들에서 나타난 평면특성에 관련된 공통된 가족특성으로는 가족수, 가족형태, 가족생활주기를 들고 있다.

위와 같은 아파트 평면에 대한 연구는 주택건설량이 많은 서울을 중심으로한 연구가 대부분이며 지방성을 살린 평면의 개발을 위한 연구는 소수이나 김상희(1992)는 주생활 양식, 주의식, 주서관, 평면의 선호를 주요 항목으로 설정하였고, 그 중 평면의 선호는 구체적 평면의 제시로 선호를 파악하는 방법을 사용하였으며 선호에 영향을 미치는 요인으로 주공간의 확장성, 주부의 교육수준, 거주지역을 들고 있어 부분적으로 지역적 특성에 따라 평면선호 경향이 다른 것을 제시하였다. 이훈(1987)은 지방도시 거주자의 아파트 주거환경에 대한 평가를 위하여 주거환경요소에 의한 상대만족지표로서 측정하여 서울과 지방 거주자간의 불만족 요소의 차이를 밝혔다. 주거환경 전반에 영향을 미치는 요소를 물리적 요소, 실내환경, 사회적 요소, 편의시설, 관리 강제의 속성

으로 나누었을때 물리적 속성과 실내환경 속성이 주거환경 전반에 큰 영향을 미친다고 보아 단위평면계획의 중요성을 강조하였다.

## IV. 결과분석 및 논의

### 1. 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성을 보면, 가족수는 평균 3.66인이며 가족생활주기는 자녀가 6세 이하인 신혼기가 45.5%, 초중등 교육기인 경우가 31.5%, 대학생 이상인 경우가 22.3%이다. 수입은 80만원~120만원 미만(47.9%)이 다수로 평균은 109만 2천원이며, 생활비는 60만원미만(31.2%)과 60~80만원 미만(29.8%)이 다수이며 평균은 약70만원으로 나타났다. 주택 현황으로는 단독주택 거주가 35.4%, 5층 아파트거주자가 32.4%이며, 자가소유는 46.2%이다.

### 2. 선호하는 평면유형

소규모 평면선택에서는 116명만이 응답하였으며, 중규모 평면 선택에서는 중분적으로 380명이 응답하였다. 표집시 중소규모 선택 가능한 집단을 유층표집하였으므로 평면규모에 따른 가족특성에 대한 차이는 없다.

#### 1) 소규모 평면 : 2실형

2실일 경우 평면은 3유형으로 나누어질 수 있으며, 복도형 현관에 부엌·식당·거실의 공적 영역(이하 LDK로 기술함)이 일렬로 된 A형과, L과 DK가 엇갈린 B형, 남면에 방이 두개이고 LDK가 부분적으로 엇갈린 C형이 있다. 세형중 선호가 높은 것은 B형(56.0%)이었으며, 이 배치를 선택한 이유로는 방의 배치가 가족 구성원간의 개인생활 유지에 좋은 것(29.5%)과, 공간을 효율적으로 넓게 쓸 수 있는 것(29.2%)으로 응답하였다.

이 세유형을 다시 LDK의 집합방식별로 나누어 선호를 보면, 각 유형별로 거실이 독립되고 부엌과 식당이 같이 있는 형이 54.3%~67.5%사이의 높은 선호

〈표 1〉 소규모 평면(2실)의 선호

평면	유형	선호 f (%)	LDK 조합	선호 순위			선호1순위	선호2순위		
				1위	2위	3위	f (%)	f (%)		
	[A]	11 ( 9.5)	(1) LDK	10( 8.6)	40( 34.8)	65( 56.5)	2( 1.2)	2( 2.2)		
			(2) L-DK	74( 63.8)	27( 23.5)	15( 13.0)	10( 10.9)	14( 15.6)		
			(3) LD-K	32( 27.6)	48( 41.7)	35( 30.4)	13( 14.1)	9( 10.0)		
			계	116(100.0)	115(100.0)	115(100.0)				
	[B]	65 ( 56.0)	(4) LDK	27( 32.5)	77( 67.5)		15( 16.3)	12( 13.0)		
			(5) L-DK	79( 67.5)	37( 32.5)		18( 19.6)	15( 16.7)		
			계	114(100.0)	114(100.0)					
	[C]	40 ( 34.5)	(6) L-DK	63( 54.3)	53( 45.7)		14( 15.2)	14( 15.6)		
			(7) L-DK	53( 45.7)	63( 54.3)		20( 21.7)	21( 23.3)		
			계	116 (100.0)	계	116(100.0)	116(100.0)		계	계
								92(100.0)	90(100.0)	

움을 보였다.

총 7가지 유형 중에서 제일 선호하는 것은 C형의 L-D-K형(21.7%)과 B형의 L-DK(19.6%)였으며, 두 번째 선호 평면도 같은 분포로 나타났다(표 1). 이들 각 유형에 대한 선택이유로는 '비슷한 행위들이 이루어지는 공간끼리 연결배치되어 생활하기에 편리한 것'과 '각 공간이 다른 공간으로부터 독립성 있게 분리되어 다른 곳에서 안보이는 것'을 이유로 들고 있어 부엌과 식당의 인접성, 거실의 독립성등을 중요요소로 생각하고 있었다.

## 2) 중규모 평면 : 3실형

방이 3개 있는 평면형은 4유형으로 범주화할 수 있으며, 단위평면의 폭과 깊이의 비에 따라 전면에 방들과 거실이 오는 형과, 전면에 방 하나와 거실이 오는 형으로 나누어질 수 있으며 이중 제일 선호도가 높은 것은 전면에 안방과 거실이 있고 LDK가 약간 엇갈린 C형(41.6%)이었다. 형선호의 이유로는 공간을 효율적으로 넓게 쓸수 있는 것(39.2%)과 각각의 공간을 독립적으로 쓸수 있기(39.9%) 때문이라고 응답하였다.

각 유형별로 거실·부엌·식당과의 연결관계에 따라 선호순위를 보면, 전면에 방이 2개 있고 그 사이에 거실이 있는 A형일 때는 1-2-3-4위별로 가장 높게 나타난 것은 각각 L-DK(45.3%), L-D-K(31.1%), LD-K(49.1%), LDK(49.6%)였으며 이것은 1위에서의 순위와 거의 일치한다. 북쪽 현관에 북도식으로 전면에 방 하나와 거실이 있는 B형에서는 1위에서 L-DK형(41.6%), 2위에서 LDK(40.4%), 3위에서 LDK와 LD-K(40.7%)로 각각 높게 나타났다. 전면에 방하나와 거실이 있고 북쪽에 방 두개와 부엌이 있는 C형에서는 L-DK형(57.8%), 2위에서 L-D-K(48.3%), 3위에서 L-D-K(54.6%)를 더 선호하였다. 전면에 방들과 거실이 있으나 현관 입구에 공적공간이 집중되어 있고, 북도를 사이에 두고 방과 부엌이 분리된 D형에서는 L-D-K(70.6%)를 더 선호하였다.

총 12개의 평면중 선호 1위는 C형의 L-DK형(25.0%)와 A형의 L-DK(21.9%)형이며 선호 2위도 동일하였다. 이들 선택의 이유로는 모두 '비슷한 행위들이 이루어지는 공간끼리 연결배치 되어 생활하기에 편리한 것'과 '각 공간이 다른 공간으로부터 독립성 있게 분리되어 다른 곳에서 안보이는 것'을

중요하게 생각하였다. 따라서 평면의 폭과 깊이의 비율에 따라 평면의 유형이 결정된 후에는 부엌과 식당의 연결과 거실의 독립성이 확보된 평면이 요구된다(표 2).

3) 규모 선택에 영향을 미치는 변인

소규모평면(2실)의 유형별 선택에 영향을 미치는 변인은 가족생활주기로 가정형성기에서 조중고교육기까지는 B형을 선호하였다. 7개유형 중 선호경향은 가족수에 따라 영향을 받는데, 가족수가 1-2명일 경우는 C형의 L-D-K형(33.3%)을 선호하고, 3명 일때는 A형의 L-D-K형(28.1%)을 4명일때는 B형의 LDK(30.3%)와 L-DK(30.3%)를 각각 선호하였다. 중규모이상의 유형 선호에 영향을 미치는 요인은 가족생활주기이며, 미취학아동기에는 C형(44.4%)을,

조중고교육기에는 A형(43.3%)과 C형(37.0%), 대학 교육기이상에는 C형(44.1%)과 A형(38.7%)을 선호한다(표 3).

〈표 3〉 중소규모 평면유형 선호에 영향을 미치는 변인

변인		가족수	가족생활주기	변인		가족수	가족생활주기
유형				유형			
소형 ABC형			*	중형 ABCD형			*
소형 1순위 1-7개형	**			중형 1순위 1-12개형			
소형 2순위 1-7개형				중형 2순위 1-12개형			

\* P<.05    \*\* P<.01    \*\*\* P<.001

〈표 2〉 중규모 평면의 선호

평면	유형	선호 f(%)	LDK결합	선호순위				선호1순위	선호2순위
				1위	2위	3위	4위	f(%)	f(%)
	[A]	136( 35.8)	(1) LDK	55( 14.4)	82( 24.6)	50( 14.6)	190( 49.6)	23( 7.1)	13( 4.2)
			(2) L-D-K	51( 13.4)	60( 18.0)	168( 49.1)	67( 17.5)	19( 5.9)	20( 6.4)
			(3) L-DK	173( 45.3)	88( 26.3)	50( 14.6)	27( 7.0)	71( 21.9)	43( 13.7)
			(4) L-D-K	103( 27.0)	104( 31.1)	74( 21.6)	99( 25.8)	40( 12.3)	32( 10.2)
			계	382(100.0)	334(100.0)	342(100.0)	383(100.0)		
	[B]	60( 15.8)	(5) LDK	109( 37.8)	150( 40.4)	114( 40.7)		11( 3.4)	16( 5.1)
			(6) L-D-K	51( 18.6)	116( 31.3)	114( 40.7)		3( 0.9)	8( 2.5)
			(7) L-DK	114( 41.6)	105( 28.3)	52( 18.6)		14( 4.3)	21( 6.7)
			계	274(100.0)	371(100.0)	280(100.0)			
	[C]	158( 41.6)	(8) L-D-K	57( 20.6)	121( 32.3)	206( 54.6)		14( 4.3)	17( 5.4)
			(9) L-D-K	60( 21.7)	181( 48.3)	127( 33.7)		12( 3.7)	24( 7.6)
			(10) L-DK	160( 57.8)	73( 19.5)	44( 11.7)		81( 25.0)	75( 23.9)
			계	277(100.0)	375(100.0)	377(100.0)			
	[D]	26 ( 6.8 )	(11) L-D-K	111 (29.1)	266 (70.6)			4 (1.2)	12 (3.8)
			(12) L-D-K	266 (70.6)	111 (29.1)			32 (10.0)	33 (10.5)
			계	380( 100.0)	계	377(100.0)	377(100.0)		324(100.0)

### 3. 각 공간의 연결

각 공간의 생활기능 수용의 독립성 및 통합성, 시각적·청각적 프라이버시 확보를 위해 각 공간들이 어떻게 연결되어지기를 원하는지 ① 폐쇄-두 공간 사이가 벽으로 되어 있음 ② 반폐쇄-두 공간사이에 문이 있음 ③ 두 공간사이에 칸막이 설치 ④ 두 공간사이에 문 없이 엇갈려 있어 서로 보이지 않음 ⑤ 두 공간사이가 완전 개방등으로 나누어 각 공간의 연결에 대한 희망사항을 살펴보았다(그림 1).

#### 1) 현관과 거실 / 현관과 식당

문 설치의 반폐쇄(49.5%)가 과반수 정도로 이중문의 필요성을 나타내고 있으며, 현관과 식당사이를 시각적 프라이버시 확보를 위해 현관에서 엇갈려 보이지 않도록 하기를 원하는 것이 37.8%였다.

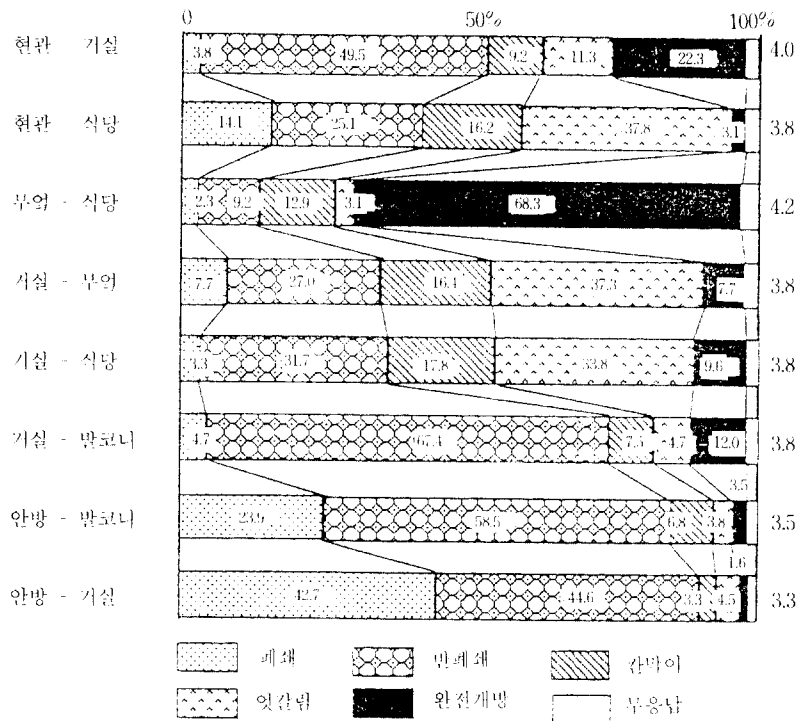
#### 2) 부엌과 식당 / 거실과 부엌 / 거실과 식당

부엌과 식당은 별도의 분리개념을 갖지 않고 개방되기를 원하나(68.3%), 거실과 부엌, 거실과 식당은 엇갈려 보이지 않거나(각각 37.3%, 33.8%), 두 공간사이에 문이 설치되어 있어(각각 27.0%, 31.0%) 분리되기를 희망하였다.

#### 3) 거실과 배란다 / 안방과 배란다 / 안방과 거실

거실과 배란다 사이, 안방과 배란다 사이는 문으로 설치되기를 희망하였으며(각각 67.4%, 58.5%), 안방과 거실 사이는 문이 있거나(44.6%), 벽으로 처리되는 것(42.7%)을 희망하였다.

제시된 두 공간간의 관계는 기존 아파트 평면에서 나타나는 것과 유사한 현상이며 새로운 요구로 보여지지 않으나, 현관과 거실 사이의 이중문 요구도가 높은 것과 안방과 거실 사이의 문 설치의 가능성이 나타난 것이 특징이다.



(그림 1) 각 공간의 연결

4) 생리·위생공간

화장실 및 욕실은 현재 모든 아파트 평면에서 세면기·변기·욕조의 3세트가 한 공간에 고정되어 있으며, 세면·배설·목욕행위중 2행위를 2명이 동시에 할 수 없다는 것이 문제점으로 지적되어 왔다. 실제 이 공간에서는 세탁이 일어나는 빈도도 높으므로 세탁 공간과의 결합가능성을 살펴볼 필요가 있다.

배변과 세면 또는 목욕등의 세 행위를 2인 이상이 동시에 할 수 있도록 변기를 독립적으로 하고 세면기와 욕조를 같이 하여 그 사이에 문이나 칸막이를 설치(28.4%)할수 있기를 희망하거나, 변기와 욕조는 하나의 공간에 두어 간이 칸막이를 설치하고 인접하여 세탁실을 설치하는 것(29.1%)이 화장실의 정형화된 3세트의 배치보다 높게 나타났다.

5) 각 공간의 연결에 영향을 미치는 변인

각 공간의 연결에 영향을 미치는 변인은  $\chi^2$ 검정결과 가족수와 현주택규모, 이사주택 규모(18평이하, 19-25평이하, 26-32평이하, 33평이상으로 범주화)등이며, 이사주택규모에 따라 영향이 큰 것은 현주택에서의 생활상의 문제점을 미래평면에 반영하고자 하는 욕구때문으로 해석된다(표 4).

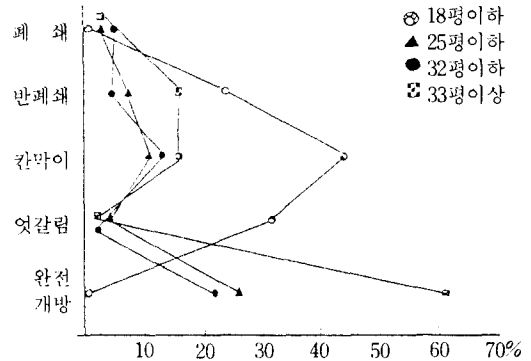
〈표 4〉 각공간 연결에 영향을 미치는 변인

공간연결	변인	가족 수	현 주택 규모	이사주택 규모
현관-기실				
현관-식당			**	***
부엌-식당				
기실-부엌	***		***	***
기실-식당	*			***
기실-베란다	*			
안방-베란다	**			
안방-기실				*
변기-욕조-세탁기	**			

\* P<.05    \*\* P<.01    \*\*\* P<.001

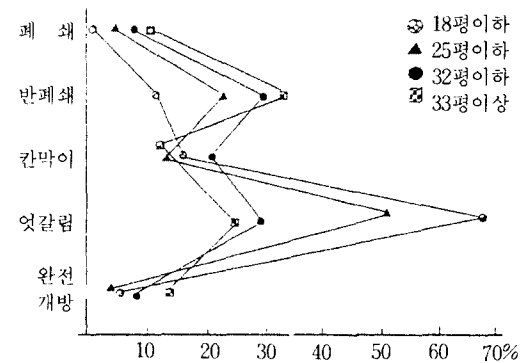
가족수에 따라 차이가 나타나는 것은 기실-부엌, 기실-식당, 기실-베란다, 안방-베란다, 변기-욕조-세

면기-세탁실의 연결 등이며, 이사주택 규모에 따라 차이가 나는 것은 현관-식당, 기실-부엌, 기실-식당, 안방-기실이다. 특히 현관과 식당은 18평이하에서 칸막이로 (44.0%)하기를 원했고, 25평 이상의 평수에서는 평수가 클 수록 엇갈리도록 하고자 하는 비율은 낮아지고 반폐쇄의 분설치를 희망하였다(그림 2).



〈그림 2〉 이사규모에 따른 현관-식당 연결

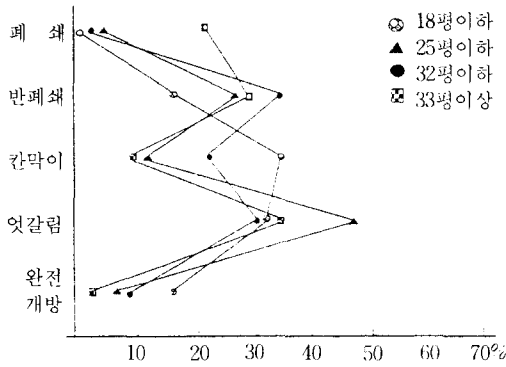
기실-부엌은 18평이하의 평수에서는 엇갈리기를 원했으나(68.0%) 평수가 커질수록 엇갈리기 보다는 두 공간사이에 문을 설치하기를 원하는 비율이 증가하였다(그림 3).



〈그림 3〉 이사규모에 따른 기실-부엌 연결

기실과 식당사이는 18평이하에서는 칸막이(36.0%)를 원했으나 평수가 커질수록 엇갈리거나(25평이하 47.0%), 두 공간사이에 문을 설치하기를 원하는 비율이 증가하였다(그림 4).

이것은 현재 분양 아파트에서 평면규모가 커짐에



〈그림 4〉 이사규모에 따른 거실-식당 연결

따라 각 공간의 기능분화가 일어나는 평면계획의 시

도와 일치한다.

6) 규모별 내부공간에 대한 열망

1편에서 분석한 내부공간의 열망중 이사주택규모에 따라 유의적 차이가 있는 공간에 대하여 공간의 크기와 연결관계에 대한 요구를 분석한 결과는 다음과 같다.

거실의 규모 : 거실의 규모에 대해서는 18평 이하인 경우는 안방이 가족단란의 장소로도 사용되어 안방의 크기가 작아지는 것을 원하지 않으나, 19평 이상의 크기에서는 안방보다는 거실이 더 크기를 원하였다. 평형이 커질수록 안방이 취침이나 부부의 개인생활을 위하여 전용으로 사용되나 거실은 가족공

〈표 5〉 내부공간의 열망에 영향을 미치는 변인

요인	요인명	내 용	가족수	현 재 주택규모	이 사 주택규모
I	거실의 확보	11)안방은 부부침실이므로 거실보다 작아야 한다.	***		**
		12)가족단란은 안방보다 거실에서 한다.	*		***
		10)안방은 거실보다 넓어야 한다.			*
		2)방이 하나 줄더라도 거실은 있어야 한다.	**		
II	거실 · 식당 · 부엌의 연결관계	6)거실과 식당은 분리해야 한다.			
		7)거실과 부엌은 분리해야 한다.			
		8)거실 · 부엌 · 식당은 모두 개방해야 한다.			
III	침실 확보	9)베란다 대신 방을 더 크게 해야 한다.			
		3)별도의 다용도실이 없더라도 방이 하나 더 있어야 한다.		***	*
		19)다용도실을 별도로 두지 않고 앞뒤베란다를 사용한다.		*	**
IV	욕 실	16)안방에 부부 전용욕실이 있어야 한다.			***
		17)욕실이 2개 있는 것보다는 하나로 크게 있어야 한다.		**	***
V	부 엇	4)가능하면 이웃과 다른 평면형이어야 한다.		**	
		5)부엌과 식당은 분리해야 한다.			
VI	실의 융통성	18)부엌의 개수대앞에는 창이 있어야 한다.			***
		1)25평이하의 평수에서 거실은 방겸용이어야 한다.		*	**
		13)권요에 따라 두 공간은 막거나 터서 사용하도록 이동식 벽이 하나쯤 있어야 한다.	*		***
VII		15)침내에 작은 창고가 있어야 한다.			
		14)현관이 넓어야 좋다.	*		

\* P<.05    \*\* P<.01    \*\*\* P<.001



동으로 여러 생활행위를 수용하는 다기능을 갖기 때문에 거실공간이 더욱 넓기를 희망한다. 거실의 방 접용은 소형일수록 더 원한다.

거실·식당 부엌의 연결 : 모든 평형에 관계없이 거실의 독립성, 부엌과 식당의 통합성을 원하였다.

베란다·다용도실 : 19평 이상보다 18평 이하 평형에서 다용도실을 중요하게 생각하였다. 이는 부엌과 베란단의 크기가 작으므로 가사작업의 많은 부분을 다용도실에서 하기를 원하기 때문이다.

욕실 : 19평 이상에서는 선행연구(이정연, 1989)에서와 같이 부부전용의 독립된 화장실과 더불어 화장실의 갯수가 2개이기보다는 가족공동의 욕실 및 화장실을 1개로 하여 크기를 크게 하고자하는 욕구가 높게 나타났다.

부엌 : 19평 이상의 평수에서는 규모가 커질수록 부엌 개수대 앞의 창을 요구하였다.

실의 유통성 : 이동식 벽에 대한 욕구는 18평이하의 작은 평수일수록 높다. 18평이하의 작은 평수일수록 실내의 작은 창고에 대한 욕구도 크다.

4. 선택 사양으로서의 내부필요시설

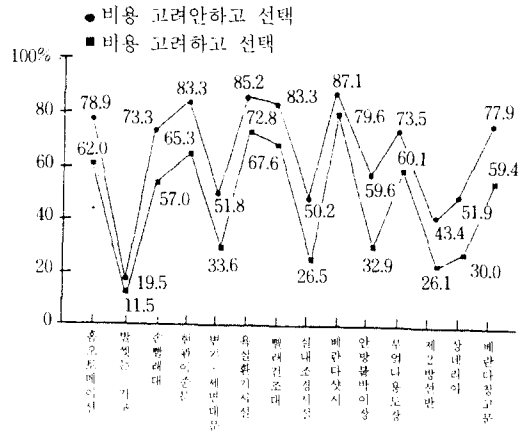
대한주택공사는 '93년분양 전용면적 10.6평의 아파트에 안방의 붙박이장, 접는 식탁(의자포함)을 갖춘 부엌다용도장, 작은방 벽 위쪽의 다용도 선반, 세탁기 설치 윗쪽 빈 공간을 활용할 수 있는 세탁기 설치공간의 수납장, 방한·방유를 위한 발코니 차시 등의 공간 활용제품을 선택사양(옵션)으로 하였다(조선일보, 1993.2.1). 이 내용을 보강하여 선택항목을 결정하였다.

1) 비용을 고려하지 않고 원하는 시설

베란단의 차시(87.1%), 욕실의 강력 환기시설(85.2%), 베란단의 빨래건조대 및 현관의 이중문(83.3%)등이 80%이상의 높은 요구를 나타냈으며, 50%이하의 요구도를 보인 것은 제2방의 천장부근 선반(43.4%), 화장실의 발씻는 기기(19.5%)뿐이다

2) 비용을 본인이 내고 선택하는 시설

상대적으로 희망정도가 낮아지나 상위 선호 3개 시설로는 여전히 베란단의 차시(79.6%), 욕실의 강력 환기시설(72.8%), 현관의 2중문(65.3%)이며, 선호도 하위 3개시설로는 화장실의 발씻는 기기(11.5%), 제2의 방의 천장부근 선반(26.1%), 거실 샹데리아(30.0%)이다. 비용과 관련되었을 때 포기정도의 폭이 큰 것은 안방의 붙박이장(26.7%하락), 반평 정도의 실내 조정시설(25.7%하락), 거실 샹데리아(21.9%하락)등으로 생활필수적이 아닌 장식적인 요소들이다(그림 5).



(그림 5) 필요 시설에 대한 선택율

3) 필요시설에 영향을 미치는 변인

비용과 관계없이 이사 주택규모에 따라 희망율이 차이가 나는 것은 손빨래대, 빨래건조대, 실내 조정 시설, 부엌다용도장, 제2방의 선반이며 평수가 작을 수록 각 시설의 요구도가 높았다. 이것은 소규모 공간에서의 공간확대 요구의 표현으로 생활편리 시설에 대한 욕구가 상대적으로 크게 작용한것으로 해석된다(표 6).

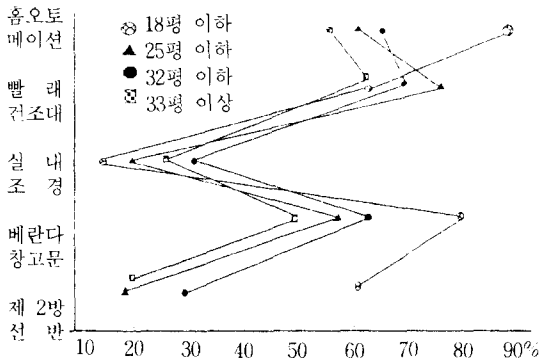
본인이 비용을 지불할 경우에 이사주택 규모에 따라 차이가 나는 것은 홈오토메이션, 빨래건조대, 제2방 선반, 베란다 창고문이다. 홈오토메이션은 33평 이상이 가장 요구도가 낮았고(55.2%) 18평이하가 가장 높았다(88.5%). 빨래건조대는 18평이하에서 요구도가 가장 낮았으며, 제2방의 선반, 베란다창고문은

〈표 6〉 내부시설 선택에 영향을 미치는 변인

시설	변인	현주택		이사주택	
		규모	규모	규모	규모
내부시설·비용과 연결하지 않음	홈오토메이션				***
	화장실받씻는기구				
	손빨래대	***	***		
	현관이중문				
	욕실,별기,세면대분				
	욕실환기시설	*			
	빨래건조대	**	**		*
	실내조경시설		**		
	베란다샷시				
	안방불박이장				
	부엌다용도장		**		
	제 2 방 선택	***	***		***
거실상테리아	*				
베란다창고문			**	*	

\* P<.05 \*\* P<.01 \*\*\* P<.001

18평이하가 가장 요구가 높았다(그림 6).



〈그림 6〉 이사규모에 따른 내부시설(비용과 관계 있는 것)

5. 마감재 · 설치가구 · 색상의 선호

1) 마감재

거실의 바닥재는 모노폼등의 비닐계(68.3%)를 가장 많이 희망하였다. 난방용 마루바닥재료가 있으나 공급된 아파트가 없어 볼 기회가 없기 때문에 좋

은 재료에 대한 인식이 부족하므로 고급화를 추구하는 평형에서 시도해 볼 만하다. 안방의 바닥재는 비닐상판(56.8%)을 원하였다. 안방의 바닥재중 비닐상판이 높게 나오는 것은 종이장판의 경우 신조가 떨어져 곱팡이가 생기는 단점과 락카 등의 도장에 대한 불만으로 편리함을 추구한 때문이다.

마감재 선호에 영향을 미치는 변인은 이사 주택규모이며 특히 안방바닥재료는 25평이상일 경우 종이장판의 선호도가 높아진다.

2) 설치가구

거실의 장식장은 선택사양(62.4%)이기를 원하였다. 이것은 생활상 대형전축이나 가구등의 제품설치에 따라 장식장의 필요성이 적은 가정도 있기 때문이다.

부엌의 장식장의 색깔과 디자인은 다양한 색을 선택사양으로 하기(71.4%)를 원하였다. 현재 각 분양 모델하우스에서 평형별로 다양한 색상의 부엌수납장을 볼 기회가 있어서 흰색 일반도에서 탈피하여 다양한 색상에 대한 요구가 생겨났다. 신발장은 수납공간이 크기를(77.5%) 원하였다.

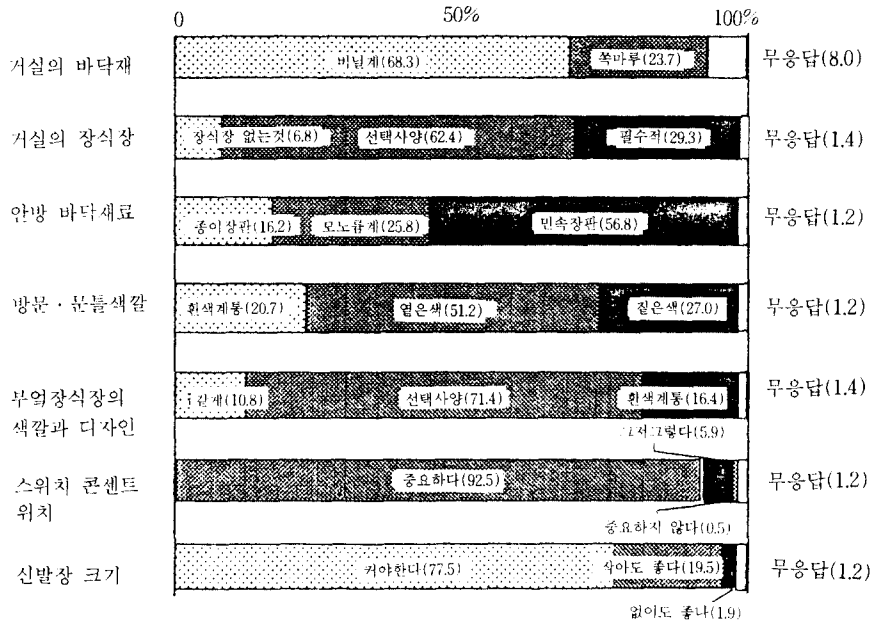
3) 색상

방문이나 문틀의 색깔은 옅은 색(51.2%)과 흰색(20.7%)을 원하였다. 현재는 모델하우스의 경우 흰색, 회색, 상아색, 옅은 핑크등의 파스텔조도의 색상이 많아지고 있다. 옅은색이 공간을 확대해서 보이게 하므로 소형일수록 연한색 사용이 필수적이며, 좋아하는 색의 선호는 별도의 조사가 요구된다(그림 7).

6. 단지내 지역사회 시설

1) 각시설 요구도

지역사회 시설은 단지내에 있어야 한다고 응답한 것중 비율이 높은 것은 상가·수퍼마켓(99%), 약국(98.8%), 목욕탕(95.8%), 문구점(90.1%), 미장원(89%), 유치원(84%), 학원(81%), 이발소(78.6%),



〈그림 7〉 마감재 기타 선호도

소아과의원(74.4%), 노인정(73.9%), 자전거·유모차 보관공간(73.5%), 탁아시설(71.8%)이다(그림 8).

자녀의 보조학습에 대한 욕구가 큰 것으로 해석된다(표 7).

2) 지역사회 시설 필요에 영향을 미치는 변인

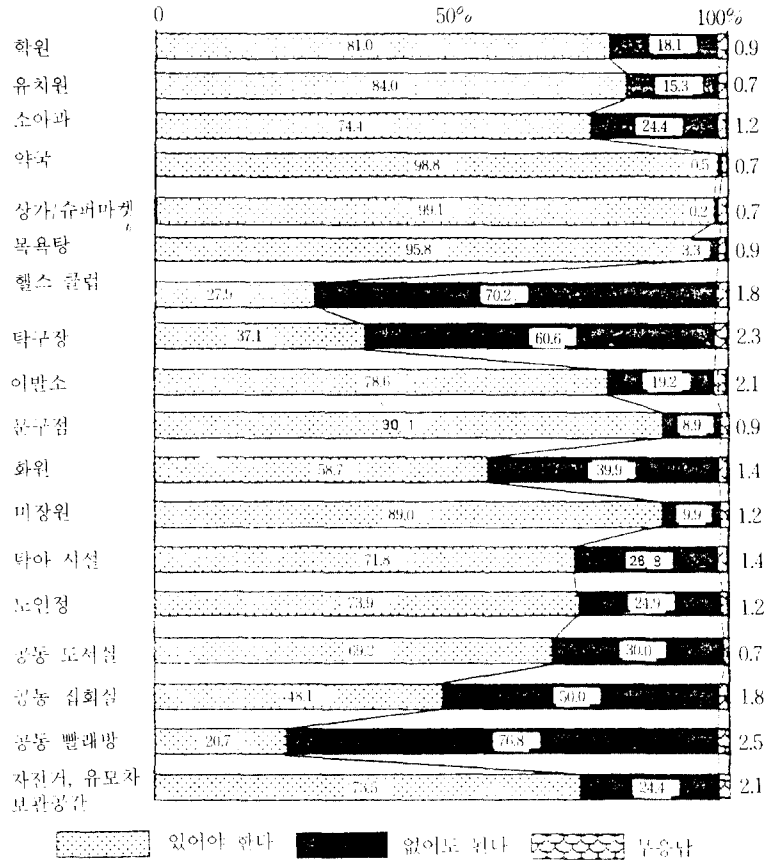
이사 주택규모에 따라 유의적 차이가 나는 시설은 헬스클럽, 문구점, 화원, 공동도서관, 공동빨래방이다. 각 시설에 대해 18명 이하가 가장 요구도가 높았는데, 이는 주택규모가 작아서 상대적으로 외부공간에서 요구하는 시설이 많은 것이다. 가정내에서의 생활과 시설을 사회에서 해결하는 가정생활의 사회화에 대한 욕구가 크며, 이것이 만족될때 작은 평수의 거주 규모에서도 만족도가 높아진다. 이항목을 제외하고는 규모가 커질수록 각 시설에 대한 요구가 높았다.

특정적인 사항으로는 단지내 부속시설로서 목욕탕 설치가 1000세대 이상에 가능함에도 불구하고 아직도 한국적 목욕습관에 의해 목욕탕에 대한 요구가 높게 나타난 것이다. 문구점, 유치원, 학원등은 미취학 아동기 및 초중고등 교육기의 가정이 많으므로

V. 결론

중소형아파트 구매예정자의 물리적 공간요구는 현실적인 경제적 지출능력의 차이로 요구 수준과 선택할 수 있는 주택의 물리적 선택요소가 차이가 날 수 있으며, 시각적으로 익숙한 요소에 대해 긍정적인 평가를 내릴 수도 있으므로 조사에 의한 결과와 현실 적용에 있어서는 신중을 기해야 한다. 조사 결과에 의해 물리적 주거요구에 대해 공간 계획으로 시도할 수 있는 사항들은 다음과 같다.

1) 소규모(2실)와 중규모(3실)에서 선호가 높은 것은 전면에 방1개와 거실이 있고 거실과 부엌·식당이 엮ial린 형이었다. 그러나 전면에 방들과 거실이 있는 평면도 선호도가 높으므로 각실의 거주성을 높이는 단위평면의 폭과 깊어 비의 조절도 시도해볼 만하다. 거실·부엌·식당의 연결은 L-DK형을 선호



〈그림 8〉 단지내 지역사회시설 요구

하여 부엌과 식당의 인접성, 기실의 독립성등을 중요 요소로 생각하고 있었다. 이것은 선행연구와 같은 경향으로 지역적 특성과 관계없이 안방보다 기실을 생활중심공간으로 생각하며, 공간을 넓게 쓰고자 하는 욕구는 있으나 기실과 부엌·식당 영역은 우선적으로 분리하기를 바라는 것이다.

2) 각공간의 연결관계는 현관과 기실사이에 이중문의 필요성을 나타낸 것이 지역적 특성으로 보이며, 평면선호에서 나타난 것과 같이 부엌과 식당은 별도의 분리개념을 갖지 않고 개방되기를 원하나 기실과 부엌, 기실과 식당은 엇갈려 보이지 않거나, 두 공간사이에 문이 설치되어 있어 분리되기를 희망하였다.

욕실공간에 대해서는 번기를 독립적으로 하고 세면기와 욕조를 같이 있게 하도록 두 영역 사이에 문이나 칸막이를 설치할 수 있기를 높게 희망하였으므로 현재의 고정화된 욕실공간의 설비 재배치의 적극적인 계획의 시도가 요구된다. 각공간별로 이사규모에 따라 유의적 차이가 많이 나타나므로 규모별로 각 공간의 크기·연결등에 대한 계획이 필요하다.

3) 내부 필요시설은 분양가에 포함되어 개별적으로 비용을 부담하지 않거나 선택사양으로 하여 개별적으로 비용을 부담하는지 상관없이 배란다의 차시, 욕실의 강력환기시설, 배란다의 빨래 건조대, 현관의 이중문에 대한 요구가 크다. 선행연구와 비교해 볼 때 욕실의 강력환기시설과 배란다의 빨래 건조대는

〈표 7〉 지역사회 시설요구에 영향을 미치는 변인

시설	변인		시설	변인	
	원주택 규모	이사주 택규모		원주택 규모	이사주 택규모
교육	학 원		탁 구 장		
	유 치 원			이 받 소	
구매	상 가		오 라 / 문 화	미 장 원	
	작업			화 원	***
관련	공동집회실		목 욕 탕		
	공동빨래방	*		헬스클럽	**
기타	탁아시설		의 약 관	분 구 점	**
	노인정			요 소 아 과	
	공동도시실	**			
	자전거유모차 보관소				

\* P<.05    \*\* P<.01    \*\*\* P<.001

공통적으로 요구도가 높으므로 설치를 필수적으로 하거나 선택사항으로 할 필요성이 있으며, 욕실을 외부로 면하게 하는 계획의 시도도 필요하다.

4) 지역사회 시설은 단지내에 상가·수퍼마켓, 약국, 목욕탕, 분구점, 미장원, 유치원, 학원, 등이 요구도 80%이상으로 필수적이며, 경제적 지불을 하지 않고 주변 공동시설로 이용할수 있는 노인정, 자전거유모차 보관공간, 탁아시설등도 70%이상의 요구도를 보였다. 이것은 최근 한 아파트 건설업체가 시도한 지하공간을 활용하여 주민 자치관리의 노인을 위한 공간, 탁아공간, 취미실, 독서실, 주민회의실을 계획한 것이 주민의 요구도에 부응한 것으로 보이며 소규모 단위평면의 아파트일수록 내부공간 협소에 대한 욕구를 공동공간에서 해결하여 주거만족도를 높일수 있을 것으로 여겨진다.

본 연구결과 아파트분양시 단위평면에 대해서는

다음과 같은 측면의 검토 또는 융통성 평면의 선택을 제안한다.

① 소규모 평형-거실 겸 방 / 거실전용 ② 중규모 평형-뒷베란다 없이 다용도실을 크게 하는 것 / 방과 뒷베란다 사이에 베란다 없이 방을 크게 하는 것 / 방과 뒷베란다 사이에 문턱이 낮은 뒷베란다가 있는 것 ④ 욕실 및 화장실-변기를 분리하고 욕조 세면기 결합 등에 관한 trade-off방법 시도이다.

【참 고 문 헌】

- 1) 고영희, 중산층 소형 아파트의 공간계획을 위한 생활행태적 연구, 박사학위논문, 연세대학교 대학원, 1992.
- 2) 김상희, 지방 중소도시 거주자의 평면의 선호성 연구, 대한건축학회논문집, 8권3호, 1992. 3, pp. 33-42.
- 3) 백혜선, 아파트 평면 유형에 대한 거주자 선호 연구, 석사학위논문, 연세대학교 대학원, 1991.
- 4) 이정연, 집합주택 실내환경숙성에 대한 거주자의 상대적 선호 연구, 석사학위논문, 연세대학교 대학원, 1989.
- 5) 이 훈, 우리나라 지방도시의 서민주택의 실태와 문제, 대한건축학회지, 31권4호, 1987. 8, pp. 25-30.
- 6) 조성희·이성희, 집합주택 단위평면의 디자인 결정요소의 수리적 분석방법, 대한건축학회논문집, 3권 4호, 1987. 8, pp.31-36.
- 7) 高井廣之 外, 집합주택 매입자의 주거관과 기획 설계의 방향성, 건축기술, 1986. 11, pp.87-105.