

거주지역의 정주성 향상을 위한 연구(I)

- 미래 주거생활주기에 따른 대구지역 대학생의 지역선호와 가치를 중심으로-

A Study for the Elevation of Settlement in Residential District(I)

임 소 연*
Lim, So-Yeon

김 재 경**
Kim, Jae-kyung
안 옥 희***
An, Ok-Hee

Abstract

The purpose of this study was to investigate the environmental factors having a influence on the preference of residential district and to furnish basic information for the successful settlement. For the purpose, residential preference and values on the residential district were estimated according to the housing life cycle. Data were collected through questionnaires designed for this study, and the objects of this research were university students. To analyze the data were used spsswin program.

The major results were as follows.

1. According to the housing life cycle, there were significant differences in the preference of the residential district, living area and housing type in the future. Metropolitan and seoul, residential area and commercial area, apartment, office-hotel and row house were preferred in the housing formative. In the stable period, seoul and metropolitan, tower apartment, residential area were preferred. But in the housing reductive period, they preferred a green zone in the rural, the detached house.

2. The degree of consideration of living convenience facilities was high in the housing formative period. Both education-leisure, business facilities and marketing facilities were highly valued in the housing stable period. But the value of welfare facilities was high in the housing reductive period.

3. The 4 dimensions of values in environmental conditions were extracted through factor analysis. They were natural, human, social, and economic factors. According to the housing life cycle, there were significant differences in factors being considered as the environmental conditions. The values of human and economic factors were high in the housing formative and stable period. Natural factor were highly considered in the housing reductive period.

I. 서 론

1960년대 이후 우리 나라의 급속한 산업화와 도시화는 정치, 경제, 사회, 문화, 환경 등 많은 분야에서 변화를 가져왔다. 특히 도시를 중심으로 한 산업화는 농촌에 비해 고용기회, 소득, 교육시설, 문화시설 등의 수준을 높이고, 유리한 생활환경을 제공하여 다수의 농촌인구가 도시로 이주함으로써 도시화를 더욱 가속화시키게 되었다.

이러한 도시화는 도시의 과잉팽창, 공해, 교통문제, 주택부족현상, 주택가격상승 등의 심각한 문제를 낳게 되었고, 정치, 경제, 사회, 문화 등의 다양한 분야에 있어서 지역간의 격차를 심화시키는 주요 요인이 되어 왔으며, 지역간의 경제, 사회, 문화 등의 격차가 클수록 좀더 살기 좋은 지역으로 이동하는 선택적 이주로서 인구의 지역간 이동의 폭이 크게 늘어난다(이희연, 1998).

이러한 제 문제를 해결하기 위한 주거지 계획은 그곳에 살고자 하는 주민의 요구에 대한 분석이 선행되어야 함에도 불구하고 서울, 광역시, 신도시, 중·소도시나 농·어·산촌 등의 지역별 주

*정회원, 안동대학교 가정관리학과 강사
**정회원, 동주대학교 가정학과 겸임교수
***정회원, 영남대학교 가정관리학과 부교수

민의 요구 및 주택수요나 수요행태는 정확히 파악되지 못하고 있는 실정이다. 즉 주거지계획에 있어 가장 중요한 요소인 주거환경은 인간의 생리적, 사회적, 심리적 요구를 모두 고려하여야 하는데 현재의 주거환경개발에 대한 기준은 물리적인 단위주거공간이나 인구규모, 거리에 의한 시설 배치 차원에 머물고 있어 주민의 다양한 요구를 충족시키지 못하고 있고(양준원, 1990), 결과적으로 주민부재의 지역개발로 사람들이 생활하기에 적합하지 못한 주거환경이 되어 버린다. 즉 지역사회가 자주적이고 끊임없는 노력을 통해 인구의 정주화를 이루어야 한다(조성기, 1996)는 점을 간과하고 있는 것이다. 이에 본 연구는 거주지 선호 경향과 그 가치 평가에 대하여 살펴봄으로써 정주성을 향상시키는데 도움이 되는 자료를 얻고자 한다. 특히 장소에 대한 과거와 현재의 경험은 자아개념의 특징을 통합하여 공간인식(a sense of place identity)을 세우므로(Fired, 1982 재인용) 특정지역에서의 과거와 현재의 거주경험유무는 미래의 거주지 선정시 큰 영향을 미칠 것으로 추측된다. 따라서 본 연구에서는 주거환경 경험을 가족의 형성, 성장과 발전, 쇠퇴하는 과정에서 나타나는 공간적·환경적 요구에 초점을 맞춘 주거생활주기를 기준으로 파악하기로 한다.

주거생활주기의 기본이 되는 생애주기는 인간이 미혼에서 결혼하여 가구를 형성하고 가구가 해체되는 단계적 과정을 의미(하성규, 1993)하므로 본 연구에서는 생애주기 중 결혼의 전 단계인 미혼의 주생활과 주거문화를 이끌어 갈 신세대(조은정, 1994)인 미혼의 남녀 대학생을 연구대상으로 하여 미래의 주거생활주기별로 거주선호와 그 가치를 예측함으로써 질적으로 쾌적하고 만족스러운 생활조건과 주거환경을 구비한 주거지 계획에 필요한 자료를 제공함과 동시에 지역내의 성공적인 정주화를 꾀할 수 있는 기초적 자료를 제공하는데 그 목적이 있다.

II. 연구방법 및 자료분석

1. 연구방법

본 연구는 주거선호, 주거가치 등과 같은 심리적 속성의 측정에 매우 용이한 설문조사(윤정숙 외, 1996)로 수행하며, 설문지는 조사대상자의 일반적 사항(성별, 나이, 전공계열, 출생순위, 가족형태, 가족수)과 과거의 주거경험(출생지, 주거지역별 거주경험, 거주년수, 주거만족도), 현재의 주거상태 및 인식(주택유형, 주택의 소유형태, 주거지역, 주거지역 특성, 거주년수, 근린시설의 사용정도, 주거지역의 평가, 주거환경항목에 대한 만족도, 전반적인 만족도), 미래의 주거선호(선호지역, 선호주택형태, 선호지역의 기능)와 주거가치(고려정도, 중요도)로 구성된다.

본 연구의 주거생활주기는 김대년·홍형욱 (1990)의 주거생활주기 5단계 가운데 결혼하여 자녀를 출산하고 양육하는 시기인 주거탐색기와 주거변동기를 주거형성기로, 자녀를 교육시키고 자녀가 성년으로 자라서 결혼하기까지를 주거안정기로, 자녀가 독립하거나 군입대, 결혼 등으로 인해 가족수가 줄어드는 시기와 노년기를 주거축소기로 구분하여 3단계로 재구성한다.

또한 본 연구에서의 미래의 주거욕구는 선호하는 지역내의 주택을 선택할 수 있는 경제적 지불능력이나 지불의사와 관계없는 조사대상자의 거주지에 대한 순수한 욕구의 개념이라는 전제조건을 두고 있으며, 주거환경변인 중 환경적 조건은 선행연구(양준원, 1990; 김해영, 1991; 윤복자 외, 1993; 이영주 외, 1998 등)를 참고로 하여 18개 항목으로 구성하며, 근린시설은 현행법규(김재경 외, 1996)를 참고로 19개 항목으로 구성하고, 주거지역은 농촌(어·산촌), 중소도시, 광역시, 서울, 신도시(수도권)로 구분한다.

2. 연구대상 및 자료분석

본 연구는 무작위 추출한 대구권 대학생 297명을 대상으로 1998년 11월~12월에 걸쳐 설문지를 배부하여 회수된 설문지 중 응답이 불성실한 것 등을 제외하고 총 281명(남자 131명, 여학생 149명)의 응답을 최종분석자료로 이용하였다.

문항의 신뢰도 검증 결과 근린시설 사용정도는

표 1. 과거 주거경험

변인	지역						
	농촌	중소도시	광역시	서울	신도시	전체	
출생지	N(%)	67 (23.9)	44(15.7)	158(56.4)	9(3.2)	2(0.8)	280(100.0)
과거 거주경험 있다	N(%)	95 (33.8)	88(31.3)	196(70.3)	26(9.3)	8(3.0)	
과거 거주년수	평균/SD	11.84/7.37	10.32/7.82	17.35/7.22	5.23/5.32	2.14/1.07	9.38
과거 거주지역 만족도	평균/SD	3.62/0.82	3.37/0.73	3.47/0.64	3.50/0.95	3.63/0.52	3.52

Cronbach's $\alpha = .790$, 현재 만족도 문항은 .887, 주거가치 문항은 .957로 나타났으며, 자료의 분석은 SPSSWIN프로그램을 이용하여 빈도, 평균, χ^2 -test, t-test, 요인분석, 분산분석 등으로 통계처리하였다.

III. 결 과

1. 주거지역에 대한 선호성향

주거지역에 대한 선호성향은 과거 주거경험과 현재의 주거상태에 따라 상이할 것으로 예측되므로 먼저 주거경험과 주거상태에 대하여 살펴본 후, 다음으로 미래 주거생활 주기별 선호성향을 파악하기로 한다.

1) 과거 주거경험

농촌, 중소도시, 광역시, 서울, 신도시로 구분한 5개 주거지역에 대한 주거경험을 출생지, 거주경험, 거주년수, 전반적 만족도로 나누어 살펴보았다(표 1).

출생지와 거주경험, 거주년수 모두 광역시가 가장 많았고, 서울과 신도시의 거주경험과 거주년수는 매우 적었다. 과거 거주지역의 전반적인 만족도(매우 만족 5점~매우 불만족 1점)는 전체적으로 평균 3.52 정도로 약간 높게 나타났으며 수도권의 신도시가 가장 높았고, 다음으로 농촌의 만족도가 높으며, 지방 중소도시의 만족도가 가장 낮게 나타났다.

2) 현재의 주거상태

현재의 주거상태에 있어 주택유형은 단독주택이 가장 많았으나, 공동주택의 여러 유형을 모두 합하면 단독주택과 공동주택의 거주 비율은 비슷한 수준이었다. 소유형태는 자가, 현재 거주지역은 광역시, 생활권은 주거지역이 가장 많으며, 지역의

거주년수는 11~20년인 경우가 가장 많았다. 지역의 만족도는 평균 3.33점으로 약간 긍정적이나 과거 거주지역에 대한 만족도보다는 약간 낮은 것으로 나타났다(표 2).

3) 미래의 주거생활주기별 선호지역·주택형태·생활권

미래의 주거생활주기별 선호지역, 선호주택형태, 생활권을 살펴본 결과(표 3), 선호지역에 있어 전체적으로는 광역시에 거주하기를 원하는 경우가 가장 많았으나(33.7%), 이를 주기별로 비교해보면 주거형성기에는 광역시와 서울에, 주거안정

표 2. 현재의 주거현황

변인	구분	N(%)
주택유형	단독주택	124 (46.1)
	5층이하 저층APT	32 (11.9)
	6층이상 고층APT	79 (29.4)
	연립주택	17 (6.3)
	다세대주택	15 (5.6)
	오피스텔	2 (0.7)
주택 소유형태	자가	252 (89.7)
	타가	29 (10.3)
거주지역	농촌	15 (5.4)
	중소도시	49 (17.5)
	광역시	213 (76.1)
	서울	2 (0.7)
	신도시	1 (0.4)
생활권	공업지역	22 (7.9)
	상업지역	31 (11.2)
	주거지역	217 (78.3)
	녹지지역	7 (2.5)
지역의 거주년수	10년 이하	83 (29.7)
	11~20년	102 (36.6)
	21년 이상	94 (33.7)
	평균/SD	16.04/7.55
지역의 만족도	평균/SD	3.33/0.82

표 3. 미래의 주거생활주기별 선호특성 N(%)

변인		생활주기	주거형성기	주거안정기	주거축소기	전체
선호 지역	농촌		17 (6.2)	17 (6.1)	104 (38.0)	138 (16.7)
	중소도시		37 (13.6)	29 (10.5)	56 (20.4)	122 (14.8)
	광역시		110 (40.3)	107 (38.6)	61 (22.3)	278 (33.7)
	서울		58 (21.2)	74 (26.7)	13 (4.7)	145 (17.6)
	신도시		51 (18.7)	50 (18.1)	40 (14.6)	141 (17.9)
	계		273 (100.0)	277 (100.0)	274 (100.0)	824 (100.0)
		교차분석	$\chi^2=178.485^{***}$ df=8			
선호 주택 형태	5층이하 저층아파트		36 (13.0)	14 (5.0)	12 (4.4)	62 (7.6)
	6층이상 고층아파트		90 (32.6)	68 (24.5)	16 (5.8)	174 (21.5)
	연립주택		13 (4.8)	9 (3.2)	5 (1.8)	27 (3.3)
	단독주택		10 (39.1)	173 (62.2)	230 (83.6)	511 (63.0)
	다세대주택		8 (2.8)	10 (3.6)	5 (1.8)	23 (2.8)
	오피스텔		21 (7.6)	2 (0.7)	1 (0.4)	24 (3.0)
	공공주거		0 (0.0)	2 (0.7)	6 (2.2)	8 (1.0)
	계		276 (100.0)	278 (100.0)	275 (100.0)	811 (100.0)
		교차분석	$\chi^2=155.016^{***}$ df=12			
생활권	공업		5 (1.8)	0 (0.0)	1 (0.4)	6 (0.4)
	상업		40 (14.3)	25 (8.9)	1 (0.4)	66 (7.8)
	주거		204 (73.1)	226 (80.4)	47 (16.7)	477 (56.7)
	녹지		30 (10.8)	30 (10.7)	232 (82.6)	292 (34.7)
	계		279 (100.0)	281 (100.0)	281 (100.0)	841 (100.0)
			교차분석	$\chi^2=441.028^{***}$ df=6		

*** p < .001

기에는 서울과 광역시에 거주하기를 원하였으며, 주거축소기에는 농촌과 중소도시에 거주하기를 원하여 차이를 보였다(p<.001).

선호주택의 형태에 있어서는 전체의 63.0%가 단독주택에 거주하기를 원하였으나, 상대적으로 주거형성기에는 아파트, 오피스텔, 연립주택에 거주하기를 희망하는 경우가 많고, 주거안정기에는 6층이상의 고층아파트에, 주거축소기에는 단독주택에 거주를 선호하고 있었다(p<.001). 즉 아파트는 주거생활주기가 진행될수록 선호정도가 감소하며, 특히 주거축소기에는 그 비율이 급격히 줄어들음을 알 수 있고, 단독주택은 주거생활주기가 진행될수록 선호도가 증가하였다.

생활권에 있어서는 전체적으로는 56.7%가 주거지역에 거주하기를 원하였으나, 주기별로 보면 주거형성기에는 주거지역과 상업지역에, 주거안정기에는 주거지역에, 주거축소기에는 녹지지역에 살기를 희망하는 것으로 나타났다(p<.001).

2. 주거환경에 대한 가치평가

주거환경은 근린시설과 환경적 조건으로 나누어 살펴보았으며, 가치평가는 사용정도, 만족도, 고려정도, 중요도 등을 통하여 분석하기로 한다.

1) 근린시설에 대한 사용정도, 만족도, 주거가치

(1) 현재의 근린시설 사용정도

현재의 근린시설에 대한 사용정도를 알아보기

위해 리커트 척도화(5점)한 19개 항목에 대해 요인분석을 실시한 결과 1요인[문화시설요인], 제 2요인[교육여가시설요인], 제 3요인[판매시설요인], 제 4요인[생활편익시설요인], 제 5요인[복지시설요인], 제 6요인[업무시설요인]으로 분류되었으며 전체 설명량은 58.2%이었다.

전체 평균은 2.96점으로 보통 이하였으며, 그 중 슈퍼마켓, 소매시장 등이 포함된 3요인인 [판매시설요인]의 평균이 3.77점으로 가장 사용정도가 많고, 관람집회시설, 전시시설이 포함된 1요인 [문화시설요인]의 사용정도가 2.31점으로 가장 낮은 것으로 나타났다(표 4).

(2) 현재의 근린시설에 대한 만족도

현재의 근린시설에 대한 만족도는 (표 4)의 6개 요인과 같이 분류하여 이들 요인의 만족도에 차이가 있는지 살펴보았다(표 5). 그 결과 전체적인 만족도는 2.85점으로 약간 낮았으며, 3요인[판매시설요인]의 만족도가 가장 높고, 1요인[문화시설요인]의 만족도가 가장 낮게 나타났다. 이 결과를 근린시설의 사용정도 결과와 비교해 볼 때 근린시설의 사용정도가 많은 요인의 경우에 그 만족도가 높고, 사용정도가 낮은 요인의 경우 그 만족도가 낮은 것으로 추측할 수 있다.

(3) 미래의 주거생활주기별 근린시설에 대한 고려정도

주거생활주기별 근린시설에 대한 고려정도를 비교하기 위해 19개 항목에 대해 요인분석을 실시

표 4. 근린시설 요인별 사용정도

요인	사용정도 평균 (표준편차)
1요인: 문화시설요인	2.31(0.76)
2요인: 교육여가시설요인	3.17(0.79)
3요인: 판매시설요인	3.77(0.56)
4요인: 생활편익시설요인	3.18(0.66)
5요인: 복지시설요인	2.52(0.76)
6요인: 업무시설요인	2.81(0.68)
전체	2.96

표 5. 현재의 근린시설에 대한 만족도

요인	만족도 평균 (표준편차)
1요인: 문화시설요인	2.55(0.66)
2요인: 교육여가시설요인	2.95(0.63)
3요인: 판매시설요인	3.18(0.67)
4요인: 생활편익시설요인	3.08(0.58)
5요인: 복지시설요인	2.98(0.51)
6요인: 업무시설요인	2.91(0.57)
전체	2.85

한 결과, 제 1요인은 [복지시설요인], 제 2요인은 [업무시설요인], 제 3요인은 [교육여가시설요인], 제 4요인은 [생활편익시설요인], 제 5요인은 [문화시설요인], 제 6요인은 [판매시설요인]의 6개 요인으로 분류되었으며 이들 요인들의 전체 설명량은 58.2%이다. 이 6개 요인별로 미래의 주거생활주기별로 근린시설에 대한 고려정도를 살펴본 결과 (표 6), 1요인[복지시설요인]에 대한 고려정도는 주거축소기의 평균이 가장 낮고, 2요인[업무시설요인]과 3요인[교육여가시설요인]은 주거형성기와 주거안정기의 평균이 높으나, 4요인[생활편익시설요인]과 6요인[판매시설요인]은 주거형성기의 평균이 가장 높게 나타나 각 근린시설요인에 따른 고려정도가 주거생활주기별로 다른 경향을 보였다.

또한 주거생활주기별로 근린시설 19개 항목 가운데 중요하다고 생각되는 3항목을 순서대로 선택하도록 하여 다중응답분석을 실시한 결과 (표 7), 주거형성기에서는 슈퍼소매점을 가장 중요시하고, 주거안정기에서는 교육연구시설을, 주거축소기는 의료시설을 가장 중요하게 평가하였다. 이들 세 단계의 주기에서 공통적으로 슈퍼소매점, 의료시설, 근린공공시설, 전시시설이 1위~6위에 포함되었으나 주거형성기와 주거안정기에서는 소규모 운동시설, 교육연구시설이 추가로 포함되었고, 주거축소기에는 아동·노인·사회복지시설과 종교시설이 추가로 포함되었다.

2) 환경적 조건에 대한 만족도, 주거가치

(1) 현재의 환경적 조건에 대한 만족도

현재의 환경적 조건에 대해 리커트 척도화(5점)

표 6. 미래의 주거생활주기별 6개 근린시설요인에 대한 고려정도

생활 주기	복지시설요인		업무시설요인		교육여가 시설요인		생활편의 시설요인		문화시설요인		판매시설요인	
	평균 (N)	scheffe -test	평균 (N)	scheffe -test	평균 (N)	scheffe -test	평균 (N)	scheffe -test	평균 (N)	scheffe -test	평균 (N)	scheffe -test
주거형성기	3.24 (280)	b	2.87 (278)	a	3.61 (278)	a	3.66 (280)	a	3.29 (279)		3.54 (280)	a
주거안정기	3.35 (277)	b	2.89 (276)	a	3.64 (275)	a	3.58 (279)		3.37 (280)		3.57 (280)	a
주거축소기	3.86 (279)	a	2.55 (278)	b	3.25 (277)	b	3.47 (277)	b	3.38 (279)		3.32 (277)	b
전체	3.48 (836)		2.77 (832)		3.50 (830)		3.57 (836)		3.35 (838)		3.47 (837)	
F값	70.048*** df=2, 833		18.449** df=2, 829		31.490*** df=2, 827		6.539** df=2, 833		0.717 df=2, 835		9.717*** df=2, 834	

※scheffe-test : a, b 서로 다른 문자간에는 차이가 있음

*** p < .001 ** p < .01

표 7. 미래의 주거생활주기별 근린시설항목에 대한 중요도

순위	주기	주거형성기		주거안정기		주거축소기	
		항목	N(%)	항목	N(%)	항목	N(%)
근린 시설 중시 항목	1위	슈퍼, 일용품소매점	138(16.4)	교육연구시설	153(18.3)	의료시설	196(23.5)
	2위	교육연구시설	123(14.6)	의료시설	93(11.2)	아동·노인·사회복지시설	129(15.5)
	3위	의료시설	108(12.9)	슈퍼, 일용품소매점	81(9.7)	전시시설	74(8.9)
	4위	근린공공시설	102(12.1)	근린공공시설	76(9.1)	슈퍼, 일용품소매점	71(8.5)
	5위	소규모 운동시설	45(5.4)	소규모 운동시설	69(8.3)	근린공공시설	55(6.6)
	6위	전시시설	39(4.6)	전시시설	39(4.7)	종교시설	53(6.4)
	전체		840(100.0)		834(100.0)		834(100.0)

한 18개 항목에 대한 요인분석 결과, [사회적 환경], [쾌적성 환경], [인적 환경], [자연적 환경], [경제적 환경]의 5개 요인으로 분류되었으며 이들 설명력은 63.6%이었다. 현재의 환경적 조건에 대한 전체적 만족도는 3.22점으로 약간 높으며, 전술한 근린시설 만족도보다 높은 것으로 나타났다(표 8).

요인별로는 1요인[사회적 환경요인], 4요인[자연적 환경요인] 순으로 만족도가 높고, 2요인[쾌적성 환경요인]의 평균이 가장 낮게 나타났다.

(2) 미래의 주거생활주기별 환경적 조건에 대한 고려정도

미래의 주거생활주기별로 지역선택시 환경적 조건에 대한 고려정도를 비교하기 위해 환경적 조건에 대한 고려사항(18개 항목)에 대해 요인분석

을 실시한 결과, 제 1요인은 [자연적 환경요인], 제 2요인은 [사회적 환경요인], 제 3요인은 [인적 환경요인], 제 4요인은 [경제적 환경요인]인 4개요인으로 분류되었으며 이들 요인들의 전체 설명량은 63.58%이다. 이 4개 요인별로 주거생활주기에 따

표 8. 현재의 환경적 조건에 대한 만족도

요인	환경적조건 평균 (표준편차)
1요인: 사회적 환경요인	3.46(0.64)
2요인: 쾌적성 환경요인	2.91(0.68)
3요인 :인적 환경요인	3.26(0.61)
4요인: 자연적 환경요인	3.43(0.83)
5요인: 경제적 환경요인	3.05(0.67)
전체	3.22

표 9. 미래의 주거생활주기별 환경적 조건요인에 대한 고려정도

요인	자연적 환경 요인		사회적 환경 요인		인적 환경 요인		경제적 환경 요인	
	평균 (N)	Scheff e-test	평균 (N)	Scheff e-test	평균 (N)	Scheff e-test	평균 (N)	Scheff e-test
주거형성기	4.02 (278)	b	4.16 (279)		3.58 (280)	b	3.77 (281)	a
주거안정기	4.13 (280)	b	4.15 (279)		3.81 (278)	a	3.86 (279)	a
주거축소기	4.56 (278)	a	4.13 (278)		3.79 (280)	a	3.37 (278)	b
전체	4.24 (836)		4.15 (836)		3.73 (838)		3.67 (838)	
F값	88.230*** df=2. 833		0.256 df=2. 833		13.242*** df=2. 835		40.047*** df=2. 835	

*scheffe-test : a, b 서로 다른 문자간에는 차이가 있음
*** p <.001

른 차이 검증을 실시한 결과(표 9), [자연적 환경요인]에 대한 고려정도는 주거축소기가 높고 (p <.001), 주거형성기와 주거안정기가 낮으며, [인적 환경요인]에 대한 고려정도는 주거안정기와 주거형성기가 높고, 주거축소기가 낮게 나타났다(p<.001). 다음으로 [경제적 환경요인]에 대한 고려정도는 주거안정기와 주거형성기가 높고, 주거축소기가 낮게 나타났다(p<.001).

이를 보다 구체적으로 살펴보기 위해 본 연구에서는 주거가치의 측정을 위해 어느 것을 더 중요하게 생각한다는 중요성을 순위화하여 주거가치의 우선 순위를 파악한 양준원(1990), 조은정(1994)의 연구를 참고로 하여 각 요인별로 보다 중요한 주거가치가 무엇인지 알기 위해 순위나열식(rank-order test)분항에 응답하도록 하였다. 그 중 1 순위에 대해 교차분석을 실시한 결과(표 10), [자연적 환경요인]에 있어서 상대적으로 주거형성기에는 공원녹지와 일조를, 주거안정기에는 소음의 정도를, 주거축소기에는 자연경관을 자연적 환경으로 중요시하였다(p<.001). [사회적 환경요인]에 있어서는 전체적으로 도로교통을 가장 중요시 하였으나(59.5%) 이를 주거생활주기별로 보면, 주거형성기에는 도로.교통을, 주거안정기에는 도로교통과 전기.전화.통신시설을, 주거축소기에는

표 10. 미래 주거생활주기별 환경적 조건에 대한 중요도

변인	생활주기	주거형성기	주거안정기	주거축소기	전체
		성기	기	기	체
자연적 환경	공원, 녹지	154(56.2)	124(45.4)	90(32.7)	368(44.8)
	자연경관	53(19.3)	69(25.3)	165(60.0)	287(34.9)
	소음의 정도	37(13.5)	63(23.1)	12(4.4)	112(13.6)
	악취의 유무	8(2.9)	2(0.7)	0(0.0)	10(1.2)
	일조	20(7.3)	12(4.4)	7(2.5)	39(4.7)
	통풍	2(0.7)	3(1.1)	1(0.4)	6(0.7)
계	274 (100.0)	273 (100.0)	275 (100.0)	822 (100.0)	
교차분석	$\chi^2=146.071***$ df=10				
사회적 환경	도로, 교통	219(79.1)	178(64.3)	99(35.5)	496(59.5)
	상하수도	6(2.2)	9(3.2)	10(3.6)	25(3.0)
	쓰레기, 폐기물의처리	7(2.5)	16(5.8)	40(14.3)	63(7.6)
	전기, 전화, 통신시설	34(12.3)	55(19.9)	51(18.3)	140(16.8)
	가스, 지역난방시설	11(4.0)	19(6.9)	79(28.3)	109(13.1)
	계	277 (100.0)	277 (100.0)	279 (100.0)	833 (100.0)
교차분석	$\chi^2=154.807***$ df=8				
인적 환경	인구밀도	30(10.7)	22(7.9)	41(14.6)	93(11.1)
	지역주민의 수준	84(30.0)	109(39.1)	22(7.9)	215(25.6)
	지역의 이미지	105(37.5)	69(24.7)	23(8.2)	197(23.5)
	이웃, 친척과의 관계유지	61(21.8)	79(28.3)	194(69.3)	334(39.8)
	계	280 (100.0)	279 (100.0)	280 (100.0)	839 (100.0)
	교차분석	$\chi^2=206.705***$ df=6			
경제적 환경	지역에 대한 장래투자 가치	77(27.6)	109(39.4)	86(30.7)	272(32.5)
	땅값, 집값	55(19.7)	73(26.4)	69(24.6)	197(23.6)
	주거유지 비용	147(52.7)	95(34.3)	125(44.6)	367(43.9)
	계	279 (100.0)	277 (100.0)	280 (100.0)	836 (100.0)
	교차분석	$\chi^2=19.902***$ df=4			

*** p <.001

가스.지역난방시설, 쓰레기.폐기물처리, 전기.전화.

통신시설을 상대적으로 중요하게 생각하였다. 특히 주거축소기에는 주거형성기나 주거안정기와 달리 도로·교통은 중요시되지 않고, 다른 주기에서는 별로 중요시하지 않은 편인 가스·지역난방시설을 중요하게 생각하여 주거축소기의 특징으로 볼 수 있다(p<.001). [인적 환경요인] 중 주거형성기에는 지역의 이미지와 지역주민의 수준을, 주거안정기에는 지역주민의 수준을, 주거축소기에는 이웃, 친척과의 관계유지와 인구밀도를 중요하게 고려하였다(p<.001). 여기에서도 다른 주거생활주기와 다른 양상을 띄는 주거축소기의 특징이 보인다. [경제적 환경요인] 중 주거형성기에는 주거유지비용을, 주거안정기에는 지역에 대한 장래투자가치와 땅값·집값을, 주거축소기에는 땅값·집값을 중요하게 고려하는 것으로 나타났다.

3) 미래의 주거생활주기별 환경적 조건과 근린시설에 대한 중요성

주거생활주기별로 4개의 환경적 조건과 전체 근린시설에 대한 중요성에 대해 평가한 결과에 대하여 교차분석을 실시한 결과(표 11), 주거형성기에는 다른 주기에 비해 [사회적 환경요인]과 [근린시설]을 상대적으로 중요시하고, 주거안정기에는 [경제적 환경], [근린시설], [인적 환경]을 중요하게 생각하는 반면, 주거축소기에는 [자연적 환경요인]을 중요한 주거가치로 평가하였다(p<.001).

IV. 결 론

본 연구는 미래의 주생활과 주거문화를 이끌어갈 남녀 대학생(281명)을 연구대상으로 거주지역에 대한 선호성향과 미래의 주거생활주기에 따른 주거가치를 파악함으로써 미래 거주지역에 대한 주거욕구를 알아보고 거주지역에서의 정주성을 향상시키기 위한 기초적 연구로 행하였다. 그 결론은 다음과 같다.

첫째, 조사대상자의 출생지는 광역시가 가장 많고, 과거 거주경험도 광역시가 가장 많아, 타 지역에서의 거주 경험은 상대적으로 적게 나타났다. 이는 조사지역의 한정에 따른 결과로 사료된다. 현재의 주거상태는 단독주택, 자가, 광역시, 주거

표 11. 미래의 주거생활주기별 환경적 조건 과 근린시설에 대한 중요성 N(%)

변인	생활주기	주거	주거	주거	전체
		형성기	안정기	축소기	
주거가치	자연적 환경요인	56(20.1)	55(19.8)	211(75.1)	322(38.4)
	사회적 환경요인	78(28.0)	42(15.1)	9(3.2)	129(15.4)
	인적 환경요인	30(10.8)	47(16.9)	22(7.8)	99(11.8)
	경제적 환경요인	21(7.5)	39(14.0)	2(0.7)	62(7.4)
	근린시설	94(33.7)	95(34.2)	37(13.2)	226(27.0)
	계	279(100.0)	278(100.0)	281(100.0)	838(100.0)
교차분석		$\chi^2=277.177***$ df=8			

*** p <.001

지역 거주가 가장 많았고, 현재 지역에서의 거주년수는 평균 16.04년으로 나타났다. 따라서 본 연구의 대상자는 중류이상의 정주성이 강한 집단임을 알 수 있다.

미래의 주거생활주기별 선호지역, 선호주택의 형태, 생활권에 대해서 살펴본 결과 주거형성기에는 광역시, 서울의 주거지역과 상업지역에서 아파트, 오피스텔, 연립주택에 살기를 선호하고, 주거안정기에는 서울, 광역시의 주거지역에서 6층이상 아파트에 살기를 선호하며, 주거축소기에는 농촌이나 중소도시의 녹지지역에서 단독주택에 살기를 원하고 있어 다른 경향을 보이고 있었다. 이는 40~50대를 대상으로 노후에 살고자 하는 지역에 대한 조사(박태환, 1996)와 수도권 남녀 대상의 조사결과(한국일보, 1995)에서도 상당수의 조사대상자가 노후에 도시근교 내지 농촌의 전원주택에 살고 싶다고 하여 본 연구의 결과와 일치한다. 그러나 주거축소기, 즉 노년기에 바람직한 거주지는 도심으로 전용주거지역에 속하며 소음 공해가 없이 산책을 위한 녹지대가 있고, 도로나 대중교통 등의 방법으로 쉽게 의료시설, 공공시설, 종교 시설 등에 접근할 수 있는 곳(안옥희 외, 1998)임을 고려할 때 주거축소기에 있어서 막연한 농촌 거주선호는 거주지역에서의 부적응을 초래할 위험성을 내포하고 있다고 볼 수 있다.

둘째, 근린시설에 대해 살펴보면 현재의 근린시설 사용은 [판매시설요인]의 사용정도가 가장 많은 것으로 나타났고, [문화시설요인]의 사용정도가 가장 낮은 것으로 나타났다. 만족도는 [판매시설요인]의 만족도가 가장 높고, [문화시설요인]의 만족도는 가장 낮게 나타났다. 즉 근린시설의 사용 정도와 그 만족도는 같은 경향을 나타내고 있다. 여기에서 [문화시설요인]의 사용 정도와 만족도가 가장 낮다는 것은 대부분의 문화시설과 행사가 서울에 편중되어 있어 지방주민들의 사용기회가 제한되어 있다(한겨레신문, 1996)는 것을 인정하고 있으며, 특히 대구시는 6대도시에 대한 삶의 질 조사·평가 결과, 교육문화부문에서 5위에 그치고(중앙일보, 1998)있는 점을 고려할 때 현재의 거주지에 있어서 [문화시설요인]에 대한 만족도를 높이기 위한 민·관의 다양한 노력이 필요함을 알 수 있다. 또한, 최근 이러한 노력의 일환으로 지방자치단체가 시민회관, 문예회관 등의 대규모 문화시설을 경쟁적으로 지어 놓았지만, 부실 운영으로 인해 상당수가 무용지물로 걸돌고 있는 실정(동아일보, 1998)이므로 전문인력에 의한 충실한 문화시설 운영을 통해 문화시설이 제 기능을 다 하도록 해야겠다.

한편 미래 주거생활주기별 근린시설에 대한 고려정도는 주거형성기에는 [생활편의시설요인]에 대한 고려정도가 가장 높으며, 그 중 슈퍼, 일용품소매점에 대한 고려정도가 특히 많았다. 주거안정기에는 [업무시설요인], [교육여가시설요인], [판매시설요인]의 고려정도가 많으며 특히 교육연구시설에 대한 고려정도가 높았다. 그리고 주거축소기에는 [복지시설요인]의 고려정도가 크며, 그 중 의료시설을 가장 중요하게 생각하고 있는 것으로 나타나, 주거생활주기별로 확실히 다른 양상을 보였다. 즉 주거형성기에는 생활중심의 시설을 중요시함에 반해 주거안정기에는 자녀성장으로 인해 학령기가 되므로 교육관련시설에 대한 요구도가 높고, 주거축소기에는 고령화로 인한 건강관련서비스와 자녀의 분가로 인해 사회복지시설에 대한 요구도가 높은 것으로 사료된다.

셋째, 환경적 조건에 대해 살펴보면, 현재의

환경적 조건에 대한 만족도는 [사회적 환경요인]의 만족도가 가장 높고, [쾌적성 환경요인]이 가장 낮았다.

미래의 주거생활주기별 환경적 조건에 대한 고려정도를 보면 [자연적 환경요인]은 주거축소기에 가장 고려하고, [인적 환경요인]은 주거안정기와 주거축소기에 고려하며, [경제적 환경요인]은 주거형성기와 주거안정기에 가장 고려하여 주기별로 다른 양상을 보이고 있었다. 즉 주거형성기에는 취업, 결혼이나 분가 등의 이유로 타가의 형태 혹은 자가의 형태로 새로이 거주할 집을 마련하는 시기이므로 [경제적 환경요인]에 대해 고려하고, 주거안정기에는 직장의 근무지 변경이나, 자녀교육 또는 자녀진학에 의한 이동이 있을 수 있는 시기이므로 [인적 환경요인]을 고려하며, 또한 이 시기는 가족구성원의 변화에 따라 큰 주택규모로의 이동, 혹은 재산형성이 어느 정도 이루어질 수 있는 단계로 타가의 경우 자가의 구입이 가능한 시기이므로 [경제적 환경요인]에 대해서도 고려하는 것으로 추측된다. 주거축소기에는 은퇴하기까지의 도시생활에의 염증을 풀고, 건강한 삶을 위해 [자연적 환경요인]을 고려하는 것으로 생각된다.

마지막으로, 주거생활주기별 환경적 조건과 근린시설에 대한 중요성 평가에 대해 살펴본 결과, 주거형성기에는 [사회적 환경요인]과 [근린시설]을, 주거안정기에는 [경제적 환경요인], [근린시설], [인적 환경요인]을, 주거축소기에는 [자연적 환경요인]을 중요한 주거가치로 생각하고 있었다.

이상의 결론을 바탕으로 본 연구의 대상이 대구시 거주 대학생이므로 대구시의 거주지 계획에 대한 제언을 하면 다음과 같다.

먼저, 대구시의 경우 남자 인구가 지속적으로 줄어들 전망으로 특히 주거형성기에서 주거안정기에 해당되는 연령의 감소가 심할 것으로 예상된다(안옥희 외, 1997). 따라서 현재의 미혼 남녀가 부족하다고 느끼는 문화시설과 주거축소기 때 요구되는 복지시설의 시설확충이 우선시되어야 할 것이다.

또한 거주지역이 주거축소기에 광역시에서 농촌으로 변할 가능성이 보이므로 주거축소기때 상

위 주거가치로 나타난 자연적 환경요인을 보완해 주므로써 타 지역으로의 주거이동을 막아 성공적인 인구의 정주화를 꾀할 수 있을 것이다.

본 연구에서는 보다 실질적인 주거이동을 유발하는 요소인 경제적인 측면, 즉 소득, 직업, 직장의 이동성 등의 변인들에 대해서는 연구대상자가 학생이므로 제외시켰다. 앞으로의 연구에서 연구대상자의 연령확대와 지역적인 확대를 통한 구체적이고 체계적인 연구가 이루어질 필요가 있겠다.

참고문헌

1. 김대년·홍형욱(1990). 주거생활모형설정을 위한 이론적 접근. 한국주거학회지. 창간호.
2. 김재경·안옥희(1996). 우리나라의 근린시설에 관한 현행법규 고찰. 영남대 새마을·지역 개발 연구. 제19집.
3. 김혜영(1991). 가족형성 및 미취학기 가구의 주거 이동성향에 관한 연구. 중앙대 석사학위논문.
4. 동아일보. 1998. 8. 26. 문화/생활면.
5. 박태환(1996). 노년건축학. 보성각.
6. 안옥희·윤재웅·배정인(1997). 주거학의 이해. 기문당.
7. 안옥희·정준현·김순경(1998). 주거인간공학. 기문당.
8. 양준원(1990). 대도시 근린주거환경에 대한 주민의 인식과 선호에 관한 연구. 서울대 석사학위논문.
9. 윤복자·박남희·진미윤(1997). 신도시 거주자의 주거이동 효과에 대한 분석. 한국주거학회지. 8(1).
10. 윤복자·유완·김혜정(1993). 서울시 거주 가구의 주거이동 동기와 유형. 대한건축학회논문집. 9(1).
11. 윤정숙·김선중·박경옥(1996). 주거학 조사분석 방법. 문운당.
12. 이영주·이영호(1998). 부산시 거주가구의 주거이동동기 및 선택동기 분석. 대한건축학회논문집. 14(12).
13. 이희연(1998). 인구지리학. 법문사.
14. 조성기(1996). 도시주거학. 동명사.
15. 조은정(1994). 신세대 소비자의 주거가치와 주거 선호. 서울대 박사학위논문.
16. 중앙일보. 1998. 3. 31. 문화면
17. 하성규(1993). 주택정책론. 박영사.
18. 홍두승·이동원(1993). 집합주거와 사회환경. 서울대학교 출판부.
19. 한겨레신문. 1996. 9. 12. 문화면 (5면).

(接受 : 1999. 4. 16)