

울산시 주택산업활성화를 위한 주택구매예정자의 주거선택행동 예측 I

A Study on the Forecasting of Decision Behavior the Choice of Housing of Potential Purchasers for Housing Industry in Ulsan I

김선중*

Kim, Sun-Joong

Abstract

Housing supply ratio in Ulsan area has soared up to 91% recently. Therefore, developing a successful marketing strategy is an essential part of apartment sales success in Ulsan area. The purpose of this study is identifying the status of satisfaction level, moving motivation, the level of housing choosing behavior, and housing needs of the apartments for making a marketing strategy. The survey uses questionnaires which are delivered to the 545 housewives who live in 20 pyoung or 30 pyoung apartment in Ulsan area. The research uses a survey questionnaire for gathering a set of statistically-reasonable number of data among one million population of Ulsan metropolitan area. The frequency test and F-test are used for the analysis of the results. The results of empirical analyses provide the following major findings: 1) housing satisfaction of Buk-ku residents is higher than that of the residents of the other area, 2) neighborhood environment improvement and physical environment improvement are important factors of housing moving motivations, 3) view and lighting are important requirements of the housing, 4) the level of housing choosing efforts are more active in the residents of Joong-ku and Dong-ku than those of Nam-ku and Buk-ku.

Keywords : Ulsan, housing satisfaction, housing moving motivation, level of housing choose behavior, housing needs

주 요 어 : 울산시, 주거만족, 주거이동동기, 주거선택행동수준, 주거요구

I. 서 론

1. 연구 배경

울산은 지난 60년대부터 우리나라 경제발전을 선도하는 특정공업단지로 성장하여 1995년 도농통합에 이어 광역시 승격을 이루었다. 그동안 울산은 한적한 어촌마을에서 우리 나라 중화학공업의 중심이 되면서 지난 40년 간 인구는 20배로 늘어났고, 도시규모 또한 폭발적인 성장을 하여 도시기본계획상 1개의 도심과 6개의 부도심으로 구성되었으며 각각의

입지에 따라 특정한 기능을 갖도록 계획되었다. 그러나 90년대 중반이후 IMF체제를 비롯한 국내외 여건의 악화로 성장률은 둔화되었으며, 공해문제 등에 따른 환경에 대한 관심 고조, 그리고 유입인구의 감소에 따른 인구성장률의 둔화(2001년 기준 1.5%)¹⁾ 등 선진국적인 저성장기조가 현저하게 나타나게 되었다. 그에 따라 아파트 청약률의 감소, 아파트 노후화에 따른 환경악화, 미분양 아파트 증가, 주민의 요구에 맞지 않는 신축아파트의 높은 개조율, 소음 등 각종 공해에 노출된 신규 아파트단지의 입지 등과 같은 주택문제가 증가하고 있다. 또한 각 구·군별로

*정회원, 울산대학교 주거환경학과 교수, 이학박사
본 논문은 학술진흥재단 지방대육성사업의 지원으로 이루어졌음

1) 시정백서(2002), 울산광역시청, 2002

편중된 개발, 장기적이면서 구체적인 주택수급계획 없이 진행되고 있는 개발방식도 문제가 되고 있다. 이런 문제에도 불구하고 아직 정책입안자를 비롯한 시민의 의식구조는 변하지 않아 고성장 시대의 주택 시장과 산업의 위기를 가속화시키고 있다.

울산의 주택보급률은 2002년 말 현재 91%²⁾ 정도에 이르고 있다. 그러나 이 수치 역시 다가구주택의 실제 거주세대수와 농촌마을의 공가 등은 통계수치에 포함되어 있지 않다. 따라서 실제적인 보급률은 이미 100%를 넘고 있다고 볼 수 있다. 이처럼 인구 증가율의 급격한 둔화와 주택의 양적 공급이 절정에 가까운 현실을 직시한 새로운 주택공급계획의 수립이 시급하다.

본 연구는 주택 수요자의 주(住)요구를 파악하지 못한 채 일률적인 주택공급을 함으로써 주택선택의 폭이 좁아지고 주택의 규모 이외에는 선택여지가 거의 없는 현 실정의 문제에 착안하게 된 것이다. 그리고 울산을 대상으로 한 연구축적이 미진한 것도 울산의 주택문제를 제대로 파악하지 못한 원인의 하나로 보았다. 그러므로 현실점에서 울산시 거주자의 주거선택행동에 관한 연구는 필수적이며 본 연구의 의의를 가진다.

2. 연구 목적

우리나라 아파트 공급은 1997년 외환위기 이후 자금난에 시달리던 건설사들이 무너지고 수요층이 크게 줄어들게 됨에 따라 주택시장은 생산지향적 시대에서 고객지향적 시대로 변하고 있다. 최근 건설업체에서는 획일적인 주택이 아니라 지역 주민이 희망하는 주택을 공급하여 분양성을 높이고자 최선을 다하고 있다.

본 연구는 울산의 구별(區別) 주거실태를 파악한 후 건설업체가 다양한 주요구에 대응할 수 있고, 또한 지역특성에 바탕을 둔 주택공급을 계획할 수 있는 기초자료를 제시하여 분양성 제고에 기여하고자 함을 목적으로 한다. 구체적인 연구목적은 각 구별 1) 조사 대상가구의 일반적 특성 2) 현 주거에 대한 주거만족 3) 주거이동동기, 주거선택단계 파악 4) 주거요구 파악이다.

1) 울산광역시청 홈페이지(www.ulsan.go.kr)

II. 연구 방법

1. 조사대상 및 측정도구

본 연구는 울산시의 집합주택 중 분양면적 20평대와 30평대에 거주하고 있는 주부들을 대상으로 설문 조사를 하였다. 주택의 규모는 주거선택행동을 예측하는데 중요한 변수가 되므로 지금까지 울산에 가장 많이 공급되었으며 신규주택시장에 참여할 가능성이 높은 20평대, 30평대 규모에 거주하는 사람을 대상으로 한정하였다. 표집은 임의로 하였으나 조사지역은 주택보급률을 기초로 하여 선정하였다.

측정도구는 선행연구와 분양광고지, 모델하우스방문 자료를 기초로 하여 작성하였다. 주거만족도는 총 18개 문항으로 '아주 불만족이다'의 1점에서 '아주 만족한다'의 5점으로 구성, 주거이동동기는 총 20개 문항, 주거선택단계 5개 문항, 아파트 선택시 고려사항 20개 문항으로 '아주 그렇지 않다'의 1점에서 '아주 그렇다'의 5점으로 구성된 리커트 척도, 설비요구측정에서는 부가기능 14개 문항, 부엌설비 12개 문항으로 '그렇지 않다' 1점에서 '그렇다' 3점 리커트 척도로 구성하였다.

2. 조사와 분석

본 연구의 예비조사는 2002년 4월 울산시에 소재한 아파트거주자 20명을 대상으로 실시하여 그 결과를 분석한 후 내용을 보완하여 2002년 5월과 9월에 본 조사를 실시하였다.

조사에 사용된 설문지는 600부이며 그 중에서 584부를 회수하였다. 회수된 설문지 중에서 545부를 분석자료로 활용, SPSS 10.0을 이용한 백분율, F-test 등을 실시하여 평균치 비교를 집단간의 차이검증을 하였다. 본 논문은 1차 연구로서 거주지역별 주거만족, 주거이동, 주거요구 등에 대한 차이검증을 중심으로 분석할 것이다.

III. 문헌 고찰

본 연구와 관련이 있는 선행연구를 고찰해 보면 70년대 중반부터 그 성과가 보인다. 도시화가 본격화 된 70년대의 주거이동연구는 지리학 분야의 지리학적 접근에 의한 연구가 대표적이다. 80년대에 접

어늘어서는 사회학 분야에서 행태적 접근에 의한 연구와 도시생태학적 접근에 의한 연구가 진행되었다. 90년대에는 가정학 분야의 가정학적인 접근에 의한 연구가 활발해지면서 오늘날에 이르고 있다. 특히, 가정학 분야에서의 연구 성과를 보면 일원변량분석 및 다원변량분석등의 다양한 통계방법과 이론적 모형개발이 나타난다. 또한 가구의 특성을 고려한 주거 이동 동기와 행태, 만족도와 이사욕구 등을 다룬 연구가 있다(김혜정, 1992; 윤복자, 1993; 최미라, 1994; 지명하, 1994; 이은주, 1996; 이영주, 1998). 주거선택에 관한 연구 역시 90년대에 활발하게 이루어졌는데 연구 방법론에 따라 주요 주거선택 변수들을 달리하고 있다. 선택동기를 일반적 변수, 과거주거경험, 현재의 주거현황 등으로 고찰한 윤복자·김혜정(1992)의 연구, 주거특성·가족특성으로 고찰한 김대년·홍형욱(1994)의 연구가 있다. 또한 주거선택행동을 주거이동동기, 주거열망, 기업이미지, 주거관 등을 분석하여 예측한 김선중, 박경옥(1994)의 연구가 있으며 주거변수를 생애주기와 관련된 된 항목으로 두고 이들과 주거선택의 차이를 연구한 이영주·이영호(1998)의 연구가 있다. 그리고 통계학적인 접근으로 주거선택 변수를 물리적인 개선요인, 자연환경 선호요인, 아파트생활 선호요인, 경제적 개선요인으로 나누어 고찰한 김수정·김선중(1997)의 연구가 있다. 이 이외에도 주거선택에 관련된 연구가 다수 있으며 각 연구마다 주거선택의 동기나 요인들은 연구자나 연구방법, 관점에 따라 다양하게 나타난다.

이상과 같은 선행연구들의 동향과 본 연구의 차이점은 울산지역 주택수요자의 요구를 파악하여 울산에서 다양한 주요구를 반영한 주택공급이 될 수 있도록 계획의 가이드라인을 제시하는 것이라 할 수 있다.

IV. 연구결과 및 해석

주거선택행동은 많은 변수에 의해 영향을 받지만 그 중에서 조사대상자의 특성에 일차적으로 영향을 미치는 사회인구학적 특성이 유사하다고 판단한 주거규모를 통제하여 조사대상자를 선정하였기 때문에 본 분석에서는 구별로 분석결과 평균치가 높은 항목을 중심으로 살펴보고자 한다. 다른 변수와의 관계

는 2차 분석에서 진행할 예정이다.

1. 조사대상자의 특성

1) 사회·인구학적 특성

조사대상자의 사회·인구학적 특성에 관해서는 가족수, 월수입, 남편의 연령, 부인의 연령, 남편의 학력, 부인의 학력, 남편의 직업, 부인의 직업으로 나누어 살펴보았다.

가족수는 4명이 가장 많고(58.6%) 가계의 월수입은 200-300만원 미만(43.1%), 200만원 미만(25.2%)의 순으로 나타났다. 남편과 부인의 연령을 살펴보면 남편과 부인 모두 40대가 가장 많은 것으로 조사되었다(45.5%, 49.4%). 남편과 부인의 최종학력은 고등학교졸업이 가장 많았고(50.9%, 56.8%), 그 다음이 대학교졸업(40.2%, 27.4%)이었다. 남편의 직업은 사무직원이 가장 많았고(26.6%), 그 다음으로 기능원 및 관련기능근로자(23.3%), 전문가(9.8%), 장치기계 조작용 및 조립원(9.2%), 기술공 및 준 전문가(9.0%), 서비스근로자 및 상점과 시장판매근로자(8.8%)의 순으로 나타났다. 부인의 경우는 전업주부가 68%로 취업주부보다 훨씬 많은 비율이었다.

2) 주거 특성

조사대상자의 주거특성을 건립연도, 주거규모, 소유형태, 거주기간, 이사계획으로 나누어 살펴보면 건립연도는 1996-2001년에 지어진 아파트가 43.8%로 가장 많으며 그 다음이 1991-1995년(36.5%)에 지어진 것이다. 주거규모는 30평 미만(20평형대)이 46.6%, 30평 이상이 53.4%로 조사되었고 소유형태는 자가 86.6%로 대부분을 차지하였다. 현 주택에서의 거주기간은 2년 이하(23.7%)가 가장 많고 그 다음이 3-4년(23.5%), 5-6년(20.0%), 6-10년 미만(17.9%), 10년 이상(14.9%)의 순이다. 한편, 향후 주거이동에 관해서는 78.2%가 이사계획을 가지고 있다고 응답을 했는데 그 시기는 5년 이후(26.6%)가 가장 많고 그 다음이 2-3년 이내(18.0%), 3-4년 이내(16.3%), 1-2년 이내(11.2%), 1년 이내(6.1%)의 순으로 5년 이내에 조사대상자의 51.6%가 이주할 계획을 가지고 있었다.

3) 선호하는 기업

울산에 아파트를 공급한 기업과 조사시점 현재 울산에서 사업 중인 건설업체에 대한 이미지를 조사하

였다<표 1, 2 참조>. 선호기업은 삼성(29.7%), 현대건설(22.6%), 현대산업개발(22.0%)의 순으로 전체 응답자의 74.3%를 차지하였다. 이들은 조사 당시 울산에서 대규모 아파트단지를 분양하고 있던 업체로서 인지도가 매우 높은 경우라고 할 수 있다. 그 외 기업은 10% 미만의 선호를 나타냈지만 그 중에서도 대한주택공사에 대해서 비교적 우호적이었다.

<표 2>에서와 같이 울산에서 대단지 아파트 분양에 참여하고 있는 기업의 이미지를 신뢰도 등 11개 항목으로 조사한 결과는 삼성이 견고성과 편안함을

표 1. 선호하는 건설회사

	건설회사	빈도 (%)
1	현대건설	123(22.6)
2	쌍용	11(2.0)
3	동부	5(0.9)
4	삼성	162(29.7)
5	SK	33(6.1)
6	현대산업개발	120(22.0)
7	삼익	1(0.2)
8	롯데	19(3.5)
9	평창	5(0.9)
10	대우	6(1.1)
11	포스코개발	11(2.0)
12	대림	8(1.5)
13	LG	3(0.6)
14	대한주택공사	33(6.1)
15	기타	5(1.0)
	계	545(100.0)

표 2. 기업이미지

구분	현대건설	현대산업개발	삼성	SK건설	대한주택공사
신뢰도	3.63	3.73	3.73	3.50	3.37
A/S신뢰도	3.31	3.41	3.49	3.27	3.02
호감도	3.52	3.81	3.82	3.42	3.08
견고성	3.57	3.66	3.64	3.43	3.28
실용성	3.16	3.55	3.75	3.39	2.85
미적	3.16	3.55	3.75	3.39	2.85
품격	3.22	3.59	3.75	3.28	2.52
정보화	3.43	3.75	3.78	3.47	3.00
자연친화	3.15	3.39	3.47	3.28	3.07
편안함	3.44	3.64	3.63	3.44	3.17
구입의사	3.43	3.77	3.80	3.40	3.00

제외한 모든 항목에서 가장 우수한 평가를 받았다. 그 다음이 현대산업개발로서 신뢰도, 견고성, 편안함 등에 우수한 평가를 받아 구입의사에서 삼성(3.80)에 이어 두번째(3.77)로 높은 점수를 받았다.

이상의 분석결과 조사대상자는 가족수는 4인의 가구로서 월평균 수입이 200~300만원 정도이며 부인과 남편의 연령 40대의 고졸자의 비율이 높은 것으로 파악하였다. 남편의 직업은 사무직과 기능근로자이고 전업주부가 많았다. 주거규모는 분양면적 20·30평대의 자가로 1995년 이후에 지어진 아파트에 거주하고 반수이상이 6년 이내의 기간동안 거주한 것으로 나타났으며 조사대상자의 51.6%가 5년 이내 이주할 계획을 가지고 있었다. 이들이 선호하는 건설업체는 삼성과 현대산업개발, 현대이었다.

2. 현 주택에 대한 주거만족

조사대상자들의 주거수준평가를 위해 현 주택에 대한 만족도를 고찰해 보았다. 주거의 불만족 요인이 차후의 주거요구로 나타나며 이는 곧 미래주택에 대한 선호를 파악할 수 있는 기초자료가 된다고 보았기 때문이다(김선중 외, 2003) 본 조사에서 현 주택에서의 전체적인 만족도를 매우 불만 1점에서 매우 만족 5점까지 5단계로 나누어 조사하였고, 평균 만족도는 3.25로 나타났다. 구체적인 만족도를 살펴보기 위해 주택의 환경을 내부와 외부로 나누어 총 18개 문항을 구성하여 조사하였다.<표 3 참조>

1) 내부환경 만족도

내부환경에 대한 만족도는 9개 항목으로 조사하였다.<표 3 참조> 만족도가 가장 높은 것은 이웃관계(3.47), 실내의 열, 빛, 음, 공기환경 양호(3.22), 전용면적의 크기와 내부공간의 구조(3.03)의 순이다. 가장 낮은 평가를 보인 것은 정보화(2.63), 수납공간의 면적(2.66)의 순이며 전체 만족도 평균점수는 2.96이었다.

구별로 내부환경 만족도 평균치를 분산분석 결과 .05수준에서 유의적인 차이가 있는 항목은 설비종류·개수·위치, 열·빛·음·공기환경 양호, 이웃관계이었다. 설비종류·개수·위치는 북구(3.19), 남구(3.01)에서 이론적 평균치보다 다소 높은 만족을 보였다. 열·빛·음·공기환경 양호에 대해서는 울주군(4.10), 북구(3.42), 동구(3.33)의 순이었으며, 이웃관

표 3. 구별 주거만족도의 차이검증

만족도	구 별	남구	중구	동구	북구	울주군	평균(S.D)	F비	Scheffe'					
									남구	중구	동구	북구	울주군	
내부환경	전용면적/내부구조	3.08(.79)	2.97(.82)	3.02(.93)	3.26(.68)	3.09(1.06)	3.03(.83)	1.087						
	침실,욕실수/크기	3.01(.86)	3.01(.85)	2.84(.99)	3.26(.86)	2.91(.97)	3.00(.87)	1.208						
	수납공간면적	2.54(.84)	2.67(.81)	2.69(1.01)	3.03(.76)	2.77(.97)	2.66(.85)	2.363						
	설비종류,개수,위치	3.01(.82)	2.84(.75)	2.81(.76)	3.19(.91)	2.73(1.03)	2.90(.80)	2.675*						
	정보화	2.64(.87)	2.67(.84)	2.62(.83)	2.30(.75)	2.50(.86)	2.63(.85)	1.430						
	관리비	2.84(.83)	2.89(.80)	2.97(.65)	3.03(.80)	2.86(.89)	2.89(.80)	.521						
만족도	방법·보완수준	2.79(1.01)	2.86(.71)	2.84(.81)	3.16(.78)	2.77(1.11)	2.85(.84)	1.307						
	열,빛,음,공기환경	3.09(1.06)	3.19(.86)	3.33(.98)	3.42(.92)	4.10(.94)	3.22(.96)	5.936***	a	a	a	a	b	
	이웃관계	3.23(1.09)	3.59(.73)	3.50(.96)	3.23(1.04)	3.82(1.18)	3.47(.93)	5.218***	a	ab	ab	a	b	
	평 균	2.92(.59)	2.96(.46)	2.96(.43)	3.11(.51)	3.03(.58)	2.96(.51)	1.039						
외부환경	사고안전	2.97(.82)	2.96(.71)	2.84(.89)	3.42(.56)	2.95(1.00)	2.98(.78)	3.041*	ab	ab	a	b	ab	
	청소상태/공해소음	3.06(.93)	2.95(.82)	3.21(1.04)	3.26(.96)	3.29(1.23)	3.04(.91)	1.989						
	근린시설이용편리	3.35(.94)	3.06(.80)	3.53(.84)	3.32(.83)	2.82(1.37)	3.20(.89)	6.274***	ab	ab	a	ab	b	
	교통편리	3.51(.86)	3.34(.79)	3.21(1.02)	3.23(1.02)	2.59(1.14)	3.34(.88)	6.105***	a	a	a	a	b	
	자녀교육적절	3.35(.80)	3.27(.76)	3.26(.90)	2.87(.92)	2.73(1.16)	3.25(.83)	4.505***	a	a	a	ab	b	
	복리시설양호	2.99(.83)	2.69(.74)	2.60(.94)	2.55(1.03)	2.59(1.01)	2.76(.83)	5.013***						
만족도	부대시설양호	3.11(.93)	2.73(.82)	2.62(.93)	2.77(1.06)	2.77(1.27)	2.83(.92)	5.641***						
	운동시설	2.72(.96)	2.55(1.60)	2.67(.98)	2.39(.80)	2.73(1.39)	2.61(1.33)	.686						
	녹지공간/조경시설	2.96(1.07)	2.61(.83)	3.00(1.01)	3.10(1.08)	3.32(1.52)	2.81(.99)	6.52***	ab	a	ab	ab	b	
	평 균	3.11(.58)	2.91(.50)	2.99(.60)	2.99(.54)	2.92(.87)	2.98(.56)	3.147*						

*p<.05 **p<.01 ***p<.001 수준에서 유의적임, ab: 같은 문자끼리는 유의한 차이가 없음

계에 대해서는 울주군(3.82), 중구(3.59), 동구(3.50)의 순으로 만족이 나타났다.

유의도와 관계없이 내부환경 만족도 조사에서 전체 평균점수 중 이론적 평균치(문항별 평균3.0) 이상의 점수를 보인 항목은 전용면적·내부구조 양호(3.03), 침실·욕실수와 크기 적당(3.00), 열·빛·음·공기환경 양호(3.22), 이웃관계(3.47) 뿐이다. 내부설비에 해당하는 것은 전용면적·내부구조 양호, 침실·욕실수와 크기 적당 등으로 본다면 조사대상자는 현 주택의 실내공간에 대해서는 불만이 많다고 볼 수 있다.

구별로 살펴보면 북구가 정보화를 제외한 내부환경의 거의 모든 항목에 평균치 이상의 만족을 나타내었고, 그 다음이 남구로 전용면적·내부구조 양호, 침실·욕실수와 크기 적당, 설비종류·개수·위치, 열·빛·음·공기환경 양호, 이웃관계 등에서 평균치 이상의 만족을 나타냈다. 특히 울주군은 실내의 열,

빛, 음, 공기환경 양호(4.10), 이웃관계(3.82)에 가장 높은 만족을 보였는데 농촌의 특성이 강한 결과로 해석된다. 즉 울주군은 농촌의 성격이 아직 많이 남아있어 자연환경이 잘 보존된 지역이며, 이웃간에 교류가 도시지역보다 활발한 특징이 있다고 볼 수 있다. 북구, 동구 모두 실내의 열, 빛, 음, 공기환경 양호에 대한 가장 만족하는 것으로 나타나 바다와 산림이 인접한 지역의 특성이 반영되었다고 할 수 있다.

2) 외부환경 만족도

외부환경에 관해서는 9개 항목을 조사하였다. 그 중 만족도가 가장 높은 것으로는 교통의 편리(3.34), 자녀교육의 적절(3.25), 근린시설이용의 편리(3.20)의 순으로 나타났다. 이와 같은 편리성에 대한 만족도가 높은 것은 이사동기에서 이들에 대한 열망이 높았다고<표 3 참조> 이러한 요인들이 충족되는 곳으로 이사를 하였음을 알 수 있다. 한편 가장 낮은 만족도는 운동시설의 만족(2.61), 복리시설의 양호(2.76)

의 순으로 평가되었으며 전체 평균치는 2.98이었다.

구별로 내부환경 만족도를 분산분석한 결과 .05수준에서 유의적인 차이가 있는 항목은 사고안전, 근린시설 이용편리, 교통편리, 자녀교육 적절, 복리시설양호, 부대시설양호, 녹지공간·조경시설 양호 등 7개 항목이다. 사고안전에 대한 만족은 북구, 남구, 중구 순으로 높으며 근린시설 이용편리는 남구, 동구, 북구의 순, 자녀교육 적절은 남구, 중구, 북구의 순으로 나타났다. 복리시설양호, 부대시설양호, 녹지공간·조경시설 등에 대해서는 모두 이론적 평균치 3.0보다 낮은 평가를 하여 대부분의 응답자가 만족하지 않는 것으로 해석하였고, 그 중에서 복리시설에 대해서는 북구(2.55), 부대시설에 대해서는 동구(2.62), 녹지공간·조경시설에 대해서는 중구(2.61)가 가장 많은 불만을 표시하였다.

유의도에 관계없이 구별로 만족도가 높은 항목은 남구는 교통편리(3.51), 자녀교육 적절(3.35), 근린시설 이용편리(3.35)이었으며, 중구는 교통편리(3.34), 자녀교육 적절(3.27)의 순이었다. 동구는 근린시설 이용편리(3.53), 자녀교육 적절(3.26)이 북구는 사고안전(3.42), 근린시설 이용편리(3.32) 울주군은 녹지공간·조경시설(3.32), 공해소음상태(3.29)의 순으로 높은 만족도를 나타내었다.

이 결과는 각 지역의 특성이 반영된 것으로 남구는 중심성, 중구는 중심지 인접성, 북구³⁾는 신흥지역으로서 근린시설의 집합성, 동구⁴⁾는 근린시설의 다양성, 울주군의 친환경성 등을 반영하고 있는 것으로 해석된다.

3. 이사동기, 주거선택단계

1) 현 주택 이사동기

주거이동동기는 이전주택에서 현 주택으로 이사했을 때의 이동동기에 관한 것으로서 차후 주거선택의 동기를 파악할 수 있을 것으로 판단하였다. 주거이동동기를 본 연구에서는 근린환경개선, 주택의 물리

적 환경개선, 상황적 제약, 소유권 상승의 4개 영역 20개의 항목에 대해 조사하였다. <표 4>는 주거이동 동기 평가의 평균값과 항목별 순위를 나타낸 것이다.

현 주택으로 이사 온 첫 번째 이유는 주택의 물리적 환경개선을 위한 경우이었으며 그 다음이 근린환경 개선, 소유권 상승, 상황적 제약 순으로 나타났다. 이와 같은 결과는 조사대상의 주거특성에서 살펴본 듯이 신축 10년 미만인 것이 71.5%로 재개발이나 재건축의 대상이 되지 않기 때문인 것에 기인한다. 그리고 자가율 또한 86.6%로 높은 편이어서 임차 기간의 만료나 집세의 변화로 인한 주거이동 역시 낮은 것으로 해석된다.

주거이동동기로 가장 많이 지적된 항목은 주택의 물리적 환경개선을 위한 거실, 부엌 등 더 넓은 공간이 필요해서(3.32)였다. 다음은 근린환경개선을 위한 쾌적한 자연환경과 좋은 전망을 위해서(3.27) 주거이동을 한 경우와 소유권 상승을 나타내는 내 집 마련(3.26)을 위한 주거이동이 많았다. 가장 낮은 평가를 보인 요인은 상황적 제약으로 특히 강제이주, 도시계획, 재개발, 재건축, 리모델링 등의 이유(1.77)가 가장 낮았고, 다음은 집세 및 주택유지비의 부담(2.04), 임차기간의 만료(2.21) 등의 순이었다.

구별로 살펴보면 남구와 북구의 경우 주택의 물리적 환경개선을 위한 이주가 많았으나, 중구는 근린환경개선과 상황적 제약으로 인한 이주가 타 지역에 비해 많았다. 각 구의 주거환경 특성을 알아보기 위하여 항목별 가장 많은 이유로 지적한 사항을 분석해 보았다. 그 결과 남구와 울주군의 거주자는 현 주택으로의 이주이유를 쾌적한 자연환경과 좋은 조망을 위해서(3.38, 3.73), 중구는 내집 마련(3.43), 동구와 북구는 거실/부엌 등 더 넓은 공간이 필요해서(3.29, 3.65)이었다.

이 결과로 각 구의 주거환경으로서의 특성을 분석하여 보면 남구와 울주군은 쾌적하고 전망이 좋은 곳으로 평가받고 있으며, 중구는 울산의 구시가지로써 신시가지와의 거리에 비해 주택가격이 저렴하여 내집 마련에 유리한 지역으로 인식되고 있음을 알 수 있었다. 동구와 북구는 다른 지역에 비해 비교적 신흥 주거지로 신규 아파트가 많이 공급되어 주택의 물리적 환경이 우수한 곳으로 인식되고 있음을 알 수 있었다.

3) 북구는 1997년 울산시의 광역시 승격 당시에 분할된 지역이며, 울주군 역시 광역시 승격과 더불어 울산시에 편입된 지역이다. 현재 울산광역시의 행정구역은 4구1군의 형태이다.

4) 현대중공업, 현대미포조선, 현대모비스 등 현대 계열의 기업들이 밀집되어 있어 사원복지 차원으로 기업에서 다수의 근린시설을 제공하고 있다.

표 4. 구별 이사동기의 차이검증

내용	구 별	남구	중구	동구	북구	울주군	평균(S.D)	F비	Scheffe'					
									남구	중구	동구	북구	울주군	
근 린 환 경 개 선	교통이 불편해서	2.88(1.11)	2.79(.98)	2.67(1.23)	3.23(.92)	2.68(1.52)	2.83(1.07)	1.633						
	소음, 공해 등의 주변환경이 나빠서	2.87(.93)	2.84(.93)	2.55(1.27)	3.03(1.11)	3.14(1.28)	2.84(1.00)	1.997						
	이웃의 성격이나 생활수준이 맞지 않아서	2.13(.87)	2.41(.80)	1.97(.95)	2.13(.88)	2.23(1.11)	2.26(.87)	4.825***						
	도난, 범죄 등의 우려/안전하지 못해서	2.46(.96)	2.68(.87)	2.29(1.03)	2.32(.87)	2.27(1.03)	2.54(.93)	3.912**						
	직장, 학교까지의 거리가 멀어 불편해서	2.66(1.11)	3.02(.97)	2.86(1.28)	3.13(1.20)	2.77(1.66)	2.90(1.10)	3.111*						
	보다 나은 자녀의 교육환경을 위해서	2.93(1.17)	3.19(1.02)	2.62(1.24)	2.90(1.25)	2.64(1.71)	3.01(1.15)	4.262**						
	쾌적한 자연환경(녹지)과 좋은 조망	3.38(1.01)	3.20(.90)	3.05(1.36)	3.45(1.12)	3.73(1.32)	3.27(1.03)	2.767*	ab	ab	a	ab	b	
주 택 의 물 리 적 환 경 개 선	주변의 시장, 병원, 은행 등의 편의시설 및 공공시설의 이용이 불편	2.88(1.09)	3.12(.97)	2.78(1.30)	2.97(1.20)	2.55(1.50)	2.98(1.09)	2.872*						
	방의 개수, 크기가 맞지 않아서	3.27(1.19)	3.24(1.06)	2.88(1.39)	3.35(1.08)	2.36(1.29)	3.18(1.16)	4.399**	a	a	ab	a	b	
	거실, 부엌 등 더 넓은 공간이 필요	3.36(1.18)	3.32(.95)	3.29(1.34)	3.65(1.05)	2.59(1.33)	3.32(1.10)	3.214*	a	a	a	a	b	
	주택내부시설(난방, 상하수도)의 불편	2.92(1.11)	2.93(.94)	2.81(1.25)	3.13(.96)	2.50(1.19)	2.91(1.04)	1.362						
상 황 적 제 약	집이 넓어서	3.15(1.15)	2.86(.99)	2.74(1.33)	2.65(1.17)	2.95(1.25)	2.92(1.11)	2.729*						
	가구의 독립(결혼, 분가 등의 이유로)	2.27(1.14)	2.38(1.04)	2.24(1.19)	2.28(1.16)	2.32(1.17)	2.32(1.10)	.359						
	강제이주, 도시계획, 재개발, 재건축, 리모델링 등	1.71(.89)	1.88(.78)	1.67(1.15)	1.58(.72)	1.45(.60)	1.77(.86)	2.576*						
	소득이 줄거나, 늘어서	2.39(1.09)	2.36(.98)	2.40(1.31)	2.55(1.31)	2.14(1.13)	2.38(1.08)	.496						
	임차기간이 만료되어서	2.13(1.18)	2.35(1.06)	2.12(1.31)	1.94(1.00)	1.86(.89)	2.21(1.12)	2.314						
	집세 및 주택유지비가 부담되어서	2.04(.87)	2.15(.83)	1.70(.94)	1.97(.98)	1.82(.85)	2.04(.87)	3.620**						
소 유 권 상 승	취직, 전근 등의 직장 이동	2.33(1.08)	2.28(1.01)	2.16(1.28)	2.10(1.16)	2.05(1.17)	2.26(1.08)	.728						
	내집 마련	3.17(1.39)	3.43(1.24)	3.05(1.47)	2.87(1.45)	3.05(1.43)	3.26(1.34)	2.359						
	투자가치(재산증식)를 위해(집값이 오를 것으로 전망)	2.75(1.09)	2.53(1.02)	2.48(1.26)	2.13(1.15)	2.50(1.22)	2.56(1.09)	2.509*						

*p<.05 **p<.01 ***p<.001 수준에서 유의적임, ab: 같은 문자끼리는 유의한 차이가 없음

2) 주거선택단계

조사대상자의 새로운 주거선택의 가능성 정도를 파악하기 위하여 주거선택단계를 조사하였다. 전체 평균점수 중 이론적 평균치(문항별 평균 3.0) 이상의 점수를 보인 항목은 새로운 아파트 분양 정보에 관심이 있다(3.39), 최근 주택가격을 알아 본 적이 있다(3.12)로서 주택구입에는 어느 정도 관심이 있는 것으로 나타났다. 또한 새로운 아파트 분양 모델이 오픈하면 직접 모델하우스에 가보거나(2.95), 최근 2-3개월 동안 집을 구경하러다닌 적이 있는 경우 등

(2.40) 적극적으로 주거이동을 준비하는 경우도 있었다.

각 항목별 이론적 평균치 3.0이상의 점수를 나타낸 항목이 많은 곳은 중구와 동구로서 타 구에 비해 주거이동의 가능성이 높은 것으로 해석한다. 특히 중구는 항목마다 가장 높은 긍정적 반응을 보여 이사 가능성이 가장 높다고 할 수 있다. 그 다음이 남구, 북구, 울주군의 순으로 나타나 울주군 주민이 이사 가능성이 가장 낮다고 평가할 수 있다<표 5 참조>.

표 5. 각 구별 주거선택단계의 차이검증

내용	구 별	남구	중구	동구	북구	울주군	평균(S.D)	F비	Scheffe'					
									남구	중구	동구	북구	울주군	
최근 주택가격을 알아본 적이 있다		2.99(1.14)	3.20(1.11)	3.31(1.11)	2.97(1.25)	2.77(1.15)	3.12(1.13)	1.977						
새로운 아파트 분양정보에 대해 관심이 있다		3.25(1.01)	3.51(.97)	3.48(.86)	3.10(1.01)	3.05(1.09)	3.39(.99)	3.451**						
새로운 아파트 분양 모델이 오픈하면 직접 모델하우스에 가 본다		2.65(1.10)	3.17(1.09)	3.09(1.10)	2.65(1.38)	2.45(1.18)	2.95(1.14)	7.430***	ab	a	ab	ab	b	
최근 2-3개월 동안 집을 구경 하러 다닌 적이 있다		2.31(1.16)	2.58(1.21)	2.22(1.01)	1.94(1.21)	1.82(1.22)	2.40(1.19)	4.615***	ab	a	ab	ab	b	
현 주택은 우리 가족이 살기에 부족함이 있다		2.92(1.10)	2.99(1.12)	2.86(1.07)	2.48(1.18)	2.68(1.43)	2.92(1.13)	1.712						

*p<.05 **p<.01 ***p<.001 수준에서 유의적임, ab: 같은 문자끼리는 유의한 차이가 없음

4. 주거요구

주거요구를 조사하기 위하여 아파트 선택시 주요 고려사항 20문항과 주거선택단계 5문항으로 조사하였다. '전혀 중요하지 않다'의 1점에서 '매우 중요하다'의 5점까지 5단계 리커트 척도로 구성하였다 <표 6 참조>.

1) 아파트 선택시 주요 고려사항

다음 아파트 선택시 주요 고려사항을 단지환경 5 문항, 내부환경 8문항, 방범시스템 문항 등 20개 문항을 조사하였다. 문항은 최근 울산시 아파트분양전 단에 포함된 내용을 중심으로 구성하였다. <표 6>은 아파트 선택시 주요 고려사항 평가의 평균값과 항목 별 순위를 나타낸 것이다. 항목별 요구도 평균치는 모두 평균치 3.0보다 높게 나타났다. 가장 높은 요구도를 나타낸 것은 햇살 가득한 집(4.27), 테마별 녹지공간(4.05), 전망 좋은 집(4.03)의 순이었다. 반면 요구도가 낮은 항목은 베란다 없어도 거실이 넓은 집(3.29), 1층 필로티 설치(3.23), 최상층 다락방 설치(3.16)의 순이었다.

차이검증 결과의 분석 방법은 .05수준에서 유의적인 차이가 있는 항목 중 각 항목별 이론적 평균치(문항별 평균 3.0)보다 높은 평가를 받은 항목을 중심으로 분석하였다. 남구는 입체화된 단지레벨로 조망권 극대화(3.72), 조형미가 돋보이는 단지 출입구(3.46), 1층 세대 전면 정원공간 마련(3.40), 베란다가 없어도 거실이 넓어 보이는 집(3.32), 첨단 무인 전자경비(3.77)를 중요하게 고려하겠다는 것으로 나

타나 단지환경을 중요하게 여기는 것으로 해석하였다. 중구는 단지레벨로 조망권 극대화(3.76), 조형미가 돋보이는 단지 출입구(3.54), 전망 좋은 집(4.12), 햇살 가득한 집(4.37), 방이 좁아도 수납공간이 충분한 집(3.61), 방문턱이 없는 집(3.60) 인공지능형 홈시큐리티 시스템(3.65) 등 내부설계에 관심이 많은 것으로 나타났다. 동구는 동별 주 출입구 입주자 카드 사용(3.69), 동체 감지기 설치(3.47) 선호 등 방범시스템에 대한 관심이 높았다. 북구 주민은 첨단 무인경비 시스템(3.90), 1층 필로티 설치(3.3 2)를, 울주군은 햇살 가득한 집(4.27), 베란다가 없어도 거실이 넓어 보이는 집(3.64) 등에 대해 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

2) 설비요구

설비에 대한 주거요구를 파악하기 위하여 분양가 외에 추가비용을 지불하여야 한다는 조건하에 부설시 설과 부가설비를 제시한 후, 이를 '필요하지 않다'의 1점에서 '필요하다'의 3점까지 3단계⁵⁾ 리커트 척도로 조사하였다. 이론적 평균치는 문항별 2.0이다 <표 7 참조>.

각 구별 부가기능요구 조사 항목 중 .05 이상의 수준에서 의미 있는 차이를 보인 항목은 사운드룸

5) 제시된 부가설비는 울산에서 최근 분양 완료되었거나 분양 중인 아파트에 설치되었거나 설치 예정인 것을 중심으로 항목을 결정하였다. 그리고 이러한 부가설비의 기능이 울산시 거주자들에게 잘 알려진 것이 아니므로 3단계척도를 이용하여 질문하였다.

표 6. 각 구별 향후 아파트 선택시 중요 고려사항의 차이검증

세부항목	구 별	남구	중구	동구	북구	울주군	평균 (S.D)	F비	Scheffe'					
									남구	중구	동구	북구	울주군	
단지 환경	1층 필로티	3.08(.85)	3.29(.83)	3.45(.92)	3.32(1.14)	3.00(1.02)	3.23(.88)	2.792*						
	1층 세대 전면 정원공간 마련	3.40(.91)	3.33(.84)	3.64(.72)	3.16(1.04)	3.09(.87)	3.36(.87)	2.596*	ab	ab	a	ab	b	
	조형미가 돋보이는 단지 출입구	3.46(.96)	3.54(.84)	3.31(.88)	2.97(1.00)	3.38(1.12)	3.45(.91)	3.178*						
	입체화된 단지레벨로 조망권 극대화	3.72(.90)	3.76(.78)	3.33(.89)	3.61(.88)	3.40(1.19)	3.68(.86)	3.771**						
	각종 테마별 녹지공간	3.97(.83)	4.09(.74)	4.02(.83)	4.16(.69)	4.00(.76)	4.05(.78)	.810						
	평 균	3.53(.60)	3.60(.55)	3.55(.51)	3.43(.75)	3.40(.52)	3.56(.58)	1.232						
내부 설계	전망 좋은 집	3.99(.78)	4.12(.63)	3.81(.87)	3.74(.86)	4.00(.69)	4.03(.73)	3.863**						
	햇살 가득한 집	4.14(.80)	4.37(.60)	4.22(.62)	4.19(.60)	4.27(.83)	4.27(.68)	3.104*						
	모든 방문턱을 없앴	3.38(.93)	3.60(.78)	3.05(.93)	3.10(.94)	3.14(.89)	3.43(.87)	7.557***	ab	a	b	ab	ab	
	발코니 화단 공간 설치	3.24(.92)	3.55(.82)	3.41(.80)	3.32(.79)	3.18(.96)	3.41(.86)	3.787**						
	최상층 세대 다락방 설치	3.09(1.04)	3.35(.87)	2.83(.99)	2.68(1.08)	2.81(.93)	3.16(.98)	7.490***	ab	a	ab	b	ab	
	방이 좁아져도 수납공간이 충분한 집	3.50(.98)	3.61(.92)	3.36(1.05)	3.13(.92)	3.36(1.05)	3.51(.96)	2.471*						
	가변형 벽체	3.35(.98)	3.36(.84)	3.41(.88)	3.81(.70)	3.32(.99)	3.39(.89)	1.927						
	베란다가 없어도 거실이 넓어 보이는 집	3.33(1.02)	3.33(.88)	3.05(1.07)	3.00(1.03)	3.64(1.00)	3.29(.96)	2.518*	ab	ab	ab	a	b	
	평 균	3.50(.56)	3.66(.43)	3.39(.54)	3.37(.51)	3.46(.63)	3.56(.51)	6.370***						
	동체 감지기 설치	3.26(.96)	3.55(.81)	3.47(.80)	2.94(1.18)	3.27(.94)	3.41(.90)	5.182***	ab	a	ab	b	ab	
방범 시스템	동별 주 출입구 입주자카드 사용	3.49(.91)	3.56(.88)	3.69(.90)	3.29(1.10)	3.59(.80)	3.54(.90)	1.159						
	차량출입통제시스템	3.67(.71)	3.72(.79)	3.83(.70)	3.68(.98)	3.82(.85)	3.72(.77)	.544						
	첨단 무인전자경비	3.77(.75)	3.59(.79)	3.69(.68)	3.90(.83)	3.45(.67)	3.67(.77)	2.664*						
	디지털 도어록	3.69(.88)	3.60(.78)	3.81(.66)	3.58(1.06)	3.86(.64)	3.66(.81)	1.300						
	광역열감지선	3.11(.97)	3.49(.92)	3.31(.84)	2.87(1.23)	3.32(.99)	3.32(.97)	6.053***	ab	a	ab	b	ab	
인공지능형 홈 시큐리티시스템	3.52(.92)	3.65(.89)	3.78(.75)	3.52(.77)	3.32(.84)	3.60(.88)	1.781							
평 균	3.50(.54)	3.60(.55)	3.65(.36)	3.40(.72)	3.52(.45)	3.56(.54)	1.967							

*p<.05 **p<.01 ***p<.001 수준에서 유의적임, ab: 같은 문자끼리는 유의한 차이가 없음

(2.33), 맥반석 침실 바닥재나 황토방(2.35), 정보통신서비스(2.80), 인터넷TV솔루션 시스템(2.42), 알미늄 방열관 설치(2.41) 등이었다. 사운드룸과 맥반석 침실 바닥재, 황토방은 중구에서 요구가 가장 많았으며 정보통신서비스, 알미늄 방열관 설치는 북구에서 가장 많이 요구하였다. 인터넷 TV솔루션 시스템은 동구에서 가장 높은 요구를 나타내었다.

유의도와 관계없이 높은 요구를 보인 항목은 정보통신 서비스(2.80), 저소음형 절수형 변기(2.77), 디지털 히팅시스템(2.75), 베란다를 거실처럼 쓸 수 있는 폴딩도어(2.49) 등이었다.

구별로 부가기능 요구를 살펴보면 다음과 같다. 남구는 저소음형 절수형 변기(2.78), 정보통신서비스(2.76), 디지털 히팅시스템(2.72), 중구는 정보통신서

비스(2.82), 디지털 히팅시스템(2.78), 저소음형 절수형 변기(2.75), 동구는 정보통신 서비스(2.86), 저소음형 절수형 변기(2.78), 디지털 히팅시스템(2.71), 북구 역시 정보통신 서비스(2.94), 저소음형 절수형 변기(2.84), 디지털 히팅시스템(2.77), 마지막으로 울주군은 저소음형 절수형 변기(2.82), 맥반석 침실 바닥재나 황토방(2.68), 디지털 히팅시스템(2.67)의 순으로 나타났다. 분석 결과 울주군을 제외한 4개 구의 응답자 요구가 매우 유사한 것을 알 수 있다. 5개 구의 응답자 모두 최근 정보통신에 대한 관심과 활용에 대한 욕구가 강한 것으로 해석되며, 남구 등 3개의 구는 에너지 절약을 통한 관리비 절감에 관심이 있는 반면 울주군은 건강에 대한 관심이 좀 더 높은 것으로 보인다.

표 7. 구별 설치하고 싶은 부가기능 및 부엌시설의 차이검증 (분양가 이외에 추가비용을 지불)

세부항목	구 별	남구	중구	동구	북구	울주군	평균(S.D)	F비	Scheffe'				
									남구	중구	동구	북구	울주군
부가 가 능	사운드룸	2.29(.78)	2.47(.72)	2.03(.84)	1.90(.90)	2.18(.85)	2.33(.78)	7.151***	ab	a	ab	b	ab
	A/V 시스템	2.20(.75)	2.27(.72)	2.29(.68)	2.00(.89)	2.18(.73)	2.23(.73)	1.085					
	산소방	2.18(.75)	2.15(.74)	2.07(.77)	1.93(.86)	2.23(.81)	2.14(.75)	.866					
	음이온 공기 청정기	2.28(.72)	2.29(.71)	2.24(.63)	2.36(.62)	2.32(.78)	2.28(.70)	.145					
	인체감지 향 분사기	1.89(.70)	1.85(.68)	1.79(.67)	2.00(.65)	1.91(.75)	1.87(.68)	.520					
	백반석 침실 바닥재·황토방	2.26(.79)	2.40(.69)	2.23(.80)	2.42(.67)	2.68(.57)	2.35(.73)	2.501*					
	베란다를 거실처럼 쓸 수 있는 폴딩도어	2.46(.72)	2.51(.64)	2.36(.72)	2.66(.55)	2.50(.74)	2.49(.67)	1.063					
	정보통신서비스	2.76(.51)	2.82(.44)	2.86(.48)	2.94(.25)	2.50(.74)	2.80(.48)	3.477**	ab	a	a	a	b
	인터넷 TV 솔루션 시스템	2.29(.71)	2.50(.65)	2.53(.68)	2.19(.95)	2.36(.85)	2.42(.71)	3.530**					
	가전기기를 제어할 수 있는 인공지능 스위치	2.20(.73)	2.37(.73)	2.36(.72)	2.39(.72)	2.45(.74)	2.32(.73)	1.733					
	디지털 히팅 시스템	2.72(.56)	2.78(.47)	2.71(.50)	2.77(.56)	2.67(.73)	2.75(.52)	.578					
	바닥에 알루미늄방열판 설치	2.33(.74)	2.52(.63)	2.09(.73)	2.65(.55)	2.23(.69)	2.41(.69)	6.991***	ab	a	b	a	ab
	저소음형, 절수형 변기	2.78(.49)	2.75(.50)	2.78(.42)	2.84(.37)	2.82(.50)	2.77(.48)	.332					
욕실 수선 전용 전화	2.23(.75)	2.28(.71)	2.26(.69)	2.35(.71)	2.41(.59)	2.27(.71)	.442						
부엌 시 설	오존살균기	1.96(.78)	2.04(.76)	2.02(.74)	1.69(.71)	2.00(.87)	1.99(.77)	1.558					
	빌트인 세탁기	2.08(.82)	2.08(.79)	2.05(.85)	1.97(.80)	1.77(.81)	2.06(.81)	.887					
	빌트인 냉장고	2.18(.80)	2.07(.79)	1.98(.83)	1.81(.79)	2.00(.82)	2.07(.80)	1.836					
	빌트인 냉동고	2.05(.83)	1.99(.77)	1.81(.78)	1.79(.77)	1.68(.78)	1.96(.79)	2.130					
	빌트인 김치냉장고	2.25(.80)	2.16(.76)	2.16(.83)	1.63(.72)	2.18(.80)	2.16(.79)	3.901**	a	a	a	b	a
	빌트인 식기세척기	2.15(.73)	2.11(.82)	2.12(.84)	1.97(.80)	2.23(.81)	2.12(.79)	.455					
	음이온 공기청정기	2.11(.79)	2.21(.78)	2.21(.74)	1.90(.75)	1.91(.87)	2.15(.79)	1.823					
	빌트인 가스오븐레인지	2.19(.80)	2.23(.75)	2.09(.85)	2.00(.77)	1.91(.87)	2.18(.79)	1.605					
	항균 인조대리석 싱크대	2.24(.78)	2.42(.72)	2.19(.83)	2.16(.58)	2.09(.87)	2.32(.75)	3.053*					
	주방용 액정컬러TV	1.87(.79)	2.23(.77)	2.10(.87)	2.10(.70)	2.09(.81)	2.10(.80)	5.236***					
	개별 정수시스템 설치	2.32(.75)	2.49(.71)	2.50(.73)	2.39(.62)	2.23(.87)	2.43(.73)	1.896					
기 타	1.75(.76)	1.88(.65)	1.60(.63)	1.85(.38)	1.82(.87)	1.80(.69)	.579						

*p<.05 **p<.01 ***p<.001 수준에서 유의적임, ab: 같은 문자끼리는 유의한 차이가 없음

구별 부엌시설요구 조사 항목 중에서 .05 이상의 수준에서 의미 있는 차이를 보인 항목은 빌트인 김치냉장고(2.16)와 주방용 액정컬러TV(2.10)이었다. 빌트인 김치냉장고는 남구(2.25), 울주군(2.18), 중구와 동구(2.16)의 순이었으며 주방용 액정컬러TV는 중구(2.23), 동구와 북구(2.10)의 순이었다.

유의도와 관계없이 높은 요구를 보인 항목은 정수시스템(2.43), 항균인조대리석싱크대(2.32), 빌트인 가스오븐레인지(2.18), 빌트인 김치냉장고(2.16)이었다. 구별로 설비요구를 살펴보면 남구는 정수시스템(2.32),

빌트인 김치냉장고(2.25), 빌트인 가스오븐레인지(2.19)의 순이었으며, 중구는 정수시스템(2.49), 항균 인조대리석 싱크대(2.42), 빌트인 가스오븐레인지와 주방용 액정컬러TV(2.23) 등이었다. 동구는 정수시스템(2.50), 공기 청정기, 김치냉장고 북구는 정수시스템, 항균 인조대리석 싱크대 및 가스오븐레인지, 울주군은 정수시스템, 식기세척기, 김치냉장고의 순으로 요구도가 높게 나타났다. 모든 지역에서 정수시스템 설치에 대한 요구가 높은 것은 수도물에 대한 전반적인 염려가 반영된 것이며 김치냉장고, 식기세척기,

가스오븐레인지 등 시스템キッチン에 대한 선호가 높은 것으로 해석된다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 울산의 구별(區別) 주거실태를 파악한 후, 건설업체가 다양한 주요구에 대응할 수 있는 한편 지역특성에 바탕을 둔 주택공급을 계획할 수 있는 기초자료를 제시하여 분양성 제고에 기여하고자 함이다. 이는 수요자의 주거에 대한 정확한 요구 내용을 찾아내고, 이를 충실히 반영한 주택생산을 가능하게 할 수 있을 것이다.

조사대상자는 울산시에 거주하는 자로서 4개구와 1개 군에서 고르게 표집하였다.

조사결과는 다음과 같다.

첫째, 조사대상자는 가족수 4인의 가구로서 월 평균수입이 200~300만원 정도이며 부인과 남편의 연령 40대의 고졸자의 비율이 높은 것으로 파악되었다. 남편의 직업은 사무직과 기능근로자이고, 부인의 경우는 전업주부가 많았다. 주거규모는 분양면적 20·30평대의 자가로 1995년 이후에 지어진 아파트에 거주하고 반수이상이 6년 이내의 기간동안 거주한 것으로 나타났으며 조사대상자의 51.6%가 5년 이내 이주할 계획을 가지고 있었다. 이들이 선호하는 건설업체는 삼성과 현대산업개발, 현대이었다.

둘째, 주거만족조사의 결과를 보면 총 평균값이 이론적인 평균치인 3.0보다 낮아 대체적으로 주거에 대해 만족하지 못하는 것으로 보이지만 결과는 지역의 주거환경으로서의 특징이 잘 반영되었다. 북구가 정보화를 제외한 내부환경의 거의 모든 항목에 평균치 이상의 만족을 나타내었고, 그 다음이 남구로 전용면적·내부구조 양호, 침실·욕실수와 크기 적당, 설비종류·개수·위치, 열·빛·음·공기환경 양호, 이웃관계 등에서 평균치 이상의 만족을 나타냈다. 특히 울주군은 실내의 열, 빛, 음, 공기환경 양호와 이웃관계에 대해 가장 높은 만족을 보였다

또한 각 구별로 외부환경에 만족도가 높은 항목은 남구와 중구는 교통편리, 자녀교육 적절이었으며 동구는 근린시설 이용편리, 북구는 사고안전과 근린시설 이용편리, 울주군은 녹지공간·조경시설과 공해소음상태 등이었다. 북구는 가장 최근에 개발된 지역

이기 때문에 분양된 시기가 최근이어서 평면과 근린시설이용편리에 대한 만족도가 높다고 본다. 울주군은 농촌의 성격이 아직 많이 남아있어 자연환경이 잘 보존된 지역이며 이웃간에 교류가 도시지역보다 활발한 특징이 있을 수 있다. 북구, 동구 모두 실내의 열, 빛, 음, 공기환경 양호에 대한 가장 만족하는 것으로 나타나 바다와 산림이 인접한 지역의 특성이 반영되었다고 할 수 있다.

이 결과는 각 지역의 특성이 반영된 것으로 남구의 중심성, 중구는 중심지 인접성, 북구는 신항지역으로서 계획에 의한 근린시설의 집합성, 동구는 근린시설의 다양성, 울주군의 친환경성 및 농촌성 등을 반영하고 있는 것으로 해석한다.

셋째, 구별 주거이동의 이유는 남구와 북구의 경우 주택의 물리적 환경개선을 위한 이주가 많았으나, 중구는 근린환경개선과 상황적 제약으로 인한 이주가 타 지역에 비해 많았다. 항목별로 분석한 결과 남구와 울주군의 거주자는 현 주택으로 이주이유를 쾌적한 자연환경과 좋은 조망을 위해서, 중구는 내집 마련, 동구와 북구는 거실/부엌 등 더 넓은 공간이 필요해서였다. 이 결과로 각 구의 주거환경으로서의 특성을 분석하여 보면 남구와 울주군은 쾌적하고 전망이 좋은 곳으로 평가받고 있으며, 중구는 울산의 구시가지로서 신시가지와의 거리에 비해 주택가격이 저렴하여 내집 마련에 유리한 지역으로 인식되고 있음을 알 수 있었다. 동구와 북구는 다른 지역에 비해 비교적 신흥 주거지로서 신규 아파트가 많이 공급되어 주택의 물리적 환경이 우수한 곳으로 인식되고 있음을 알 수 있었다.

넷째, 지역별 주거요구를 살펴보면 남구는 입체화된 단지레벨로 조망권 극대화, 조형미가 돋보이는 단지 출입구, 1층 세대 전면 정원공간 마련 등을 중요하게 고려하겠다는 것으로 나타나 단지환경을 중요하게 여기는 것으로 해석하였다. 중구는 전망 좋은 집, 햇살 가득한 집, 방이 좁아도 수납공간이 충분한 집, 방문턱이 없는 집 등 내부설계에 대한 요구도가 높았다. 동구는 동별 주 출입구 입주자 카드 사용, 동체 감지기 설치 등 방범시스템에 대한 요구도가 많았다. 북구주민은 첨단 무인경비 시스템, 1층 필로티 설치를, 울주군은 햇살 가득한 집, 베란다가 없어도 거실이 넓어 보이는 집 등에 실내분위기에 대해

요구도가 높았다.

이상의 결과 다음과 같은 결론을 추출할 수 있다.

첫째, 남구의 응답자는 대체로 현 주택에 대해 만족도가 비교적 낮았지만 교육환경, 교통에는 만족하고 있었으며 쾌적하고 좋은 조망을 확보하기 위하여 주거이동을 하였으나 주거선택단계를 살펴보면 타 지역에 비해 소극적이었다. 향후 아파트를 선택할 경우에는 단지환경을 중시할 것이며 방문턱이 없거나 수납공간이 충분한 집을 희망하였다. 요구하는 설비 부가기능으로는 시스템キッチ의 설치에 대한 요구가 높았다.

둘째, 중구의 응답자는 현 주택의 근린시설, 교통환경 등 도시적 요소에 만족하며 내집 마련과 상황적 제약으로 인해 주거이동을 하였으며 5집단 중 가장 적극적인 주거선택단계에 있음을 알 수 있었다. 이들이 요구하는 주택은 조망권과 채광권이 좋은 집으로서 방문턱이 없는 등 새로운 평면에 관심이 많았다. 설비요구는 사운드룸과 디지털 히팅시스템이 부가되기를 희망하였으며 개별정수시스템, 주방용 액정컬러TV 등의 부엌시설을 요구하는 것으로 나타났다.

셋째, 동구의 응답자는 현 주거에 대해 근린시설 이용의 편리를 장점으로 꼽았으나 주택의 내부환경에 대해서는 불만이 많았다. 좀 더 넓은 공간을 희망하여 이동한 것으로 나타났으며 중구 응답자와 더불어 적극적인 주거선택단계를 보였다. 주거요구를 살펴보면 차량통제시스템, 디지털 도어록, 인공지능 홈 시큐리티 시스템 등 방법시스템에 대한 요구가 높았으나 부가기능, 부엌 설비 등 설비요구는 다른 지역 주민에 비해 상대적으로 낮게 나타났다.

넷째, 북구의 응답자는 현 주거에 대해 다른 지역 주민에 비해 가장 높게 만족하였으며 물리적 환경개선과 넓은 공간이 필요하여 주거이동을 한 것으로 나타났다. 주거선택단계에서도 분양정보를 수집하나 다른 항목에는 모두 낮은 반응을 보여 남구주민과 더불어 약간 적극적 단계로 보았으며 다음 아파트를 선택할 경우 무엇을 중시할 지에 대한 각 항목에 대한 반응 또한 타 지역 주민에 비해 낮게 나타났다. 단지 부가기능으로 음이온 공기청정기, 향 분사기 등 실내환경을 개선하고자 하며 황토방 등 건강설비에 대한 요구가 높았다.

다섯째, 울주군 응답자는 현 주거에 대해 외부환

경보다는 내부환경에 대해 만족하며 특히 열·빛·음·공기환경과 이웃관계에 만족하고 있었다. 주거이동의 동기는 쾌적한 자연환경과 좋은 조망을 확보하기 위함이며 가장 소극적인 주거선택단계를 보였다. 주거요구 중 다음 아파트선택시 주요 고려사항은 전망과 채광이 좋은 거실이 넓어 보이는 집이며 동별 출입구 입주자 카드시스템, 디지털 도어록 등 관리인 없이도 관리할 수 있는 방법시스템에 대한 요구가 높았다. 설비에 대한 요구 항목에 대해서는 대체적으로 낮은 반응을 보였다.

이상과 같은 결론을 참고로 하여 지역 주민의 요구에 부합되는 주택 공급이 이루어져야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 김상희(1996). 지역별 주거 개발 계획을 위한 예비적 연구 - 마산과 창원지역 거주자의 의의식 비교 -. 대한건축학회 논문집, 10(12), 15-26.
2. 김선기(1992). 주거이동과 주거구조의 공간적 특성 및 상호관계에 관한 실증적 연구. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
3. 김선중·박경옥(1993). 울산시 화봉지구내 아파트의 분양성 제고를 위한 연구. 울산대학교 환경연구소 연구논문집.
4. 김선중·박경옥(1994). 울산시 택지개발지구의 도시적 요소에 대한 비교연구 - 삼산, 구영, 화봉, 성안 지구를 중심으로 -. 울산대학교 자연과학연구논문집, 4(2), 53-63.
5. 김수정, 김선중(1997). 신주거지 아파트 구매예정자의 주거선택행동 예측에 관한 연구. 한국주거학회지, 8(2).
6. 김인하(1995). 서울시 가구의 주거 이동 분석. 연세대학교 대학원 박사학위논문.
7. 김혜정(1992). 주거이동 주기모형에 관한 연구. 연세대학교 대학원 박사학위논문.
8. 박경옥, 김선중, 김은덕(2002). 울산시 도심외곽지역 중형 아파트 구매예정자의 주택선택행동특성. 한국주거학회 학술발표대회논문집, 제13권. 115-121.
9. 안경은, 히노끼다니 미에코, 쉐미타 쇼오지(1994). 단독주택의 변화 및 역할에 관한 연구 - 동거세대의 주거이동 동향을 중심으로 -. 대한건축학회논문집, 10(12), 131-139.
10. 울산광역시(2000). 2000년 울산광역시 주거문화 실태.
11. 울산광역시(2002). 울산광역시 시정백서.
12. 윤복자, 유완, 김혜정(1993). 서울시 거주 가구의 주거이동 동기와 유형. 대한건축학회논문집, 9(1), 21-30.
13. 이영주, 이영호(1998). 라이프 스타일에 따른 주거 선택행동 분석. 대한건축학회논문집, 14(6), 47-56.
14. 이영주, 이영호(1998). 부산시 거주가구의 주거이동 동기 및 선택동기 분석. 대한건축학회논문집, 14(12), 31-38.
15. 이은주(1996). 가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경요소 특성에 관한 연구. 부산대학교 대학원 석사학위논문.
16. 지명하(1994). 주거이동 행태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. 부산대학교 대학원 석사학위논문.
17. 최미라(1994). 주거이동의 동기와 유형에 관한 연구 - 광주시를 중심으로 -. 대한건축학회논문집, 10(7), 45-56.

18. 최미라, 임만택(1994). 주거이동의 동기와 유형의 지역 간 비교 연구 - 광주와 순천시를 중심으로 -. 대한건축학회논문집, 10(11), 155-163.
19. Sun-Joong Kim, Kyoung-Ok Park(2003). Development of Research Model for Apartment Marketing Strategy. The 12th Binnial International Congress of Asian Regional Association for Home Economics. 230.
20. 住環境の計畫編集委員會編: 住環境の計畫4 社會の中の住宅, 彰國社, 1987.
21. 長谷川洋: 投資効率向上・長期内容都市集合住宅の建設・再生技術の開発(住宅, Vol.46, 日本住宅協會. 1997.
22. 巽和夫・高田光雄: 二段階供給方式による集合住宅の開発: (建築文化, 彰國社, 1983.9)
23. 小林秀樹: つくば方式をごぞんじですか(HOUSIN G& LIVING, No.356, 第一勸銀ハウジング・センター. 1996.
24. 住環境の計畫編集委員會編: 住環境の計畫2住宅を計畫する. 彰國社. 1987.
25. 巽和夫・未來住宅研究會編: 住宅の近未來像 學藝出版社, 1996.
26. 延藤安弘: これからの集合住宅づくり. 晶文社. 1995.
27. 小林秀樹: 新・集合住宅の時代. NHK出版. 1997.
28. <http://www.ulsan.go.kr>