

단지형 도시근교주거의 현황 및 선호 조사

A Study on the Housing Condition and the Residents' Preferences of the Suburban Housing Complexes

송빛나*
Song, Bin-Na

주서령**
Ju, Seo-Ryeong

Abstract

The purpose of this study is to understand the present housing condition of the suburban housing complex, and the residents' preferences to make their living condition better in Yong-in and Yang-pyeong, Pocheon, Kwang-ju and Kimpo in Kyung-Ki province, Korea. Questionnaire survey has been carried out to figure out the current status and residents' preferences of the Suburban housing complexes (hereafter SHC). The study showed the present status and the demands of people for their houses as a result like the below. First, currently the SHCs are managed by a joint control type, and the preferences of the residents' showed the similar way. Because of this status, the SHC planning is supposed to have the self-governing management and community space to support the activity of their community. Second, most SHCs doesn't have many public facility, in contrast, each house has various exteriors. This result shows the residents want more to develop their own houses' exterior than that of the SHC's public facility. Prior to plan the SHC, a program should be considered to give better understanding to residents what is the complexed life and make them choose what they really want to have. Third, the studied SHCs' renovation activities are commonly focussed on the exteriors. This shows the residents' life style is focussed more on the out-door life. The planning for the future SHC is supposed to have the points that could follow up the out-door friendly situations.

Keywords : Suburban Housing Complexes, Suburban Housing, Preference

주요어 : 단지형 도시근교주거, 주거현황, 선호

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

국내 도시근교주거는 전원주택에서 시작되었다고 볼 수 있다. 1970년대에 시작된 전원주택은 전원에 위치하면서 부유층이 소유하던 별장의 개념으로 세컨하우스(Second House)로 인식되었다. 1990년대에 접어들면서 전원주택은 세컨하우스가 아닌 상시주거의 개념을 갖는 교외형 주택으로 인식되기 시작하였고, 도시의 환경오염, 교통문제, 자연과의 분리 등 도심주거문제가 대두되면서 이에 대한 대안으로 전원주택의 수요는 늘어나기 시작했다. 이에 따라 '전원주택'이라는 용어는 도시에 생활기반을 둔 사람이 출퇴근이 가능한 도시 근교의 자연환경이 양호한 지역에 순수주거용으로 상시 거주하는 주택인 '도시근교주거'로 새롭게 정의 될 수 있다.¹⁾

또한 주5일 근무제가 본격화 되면서 평균 노동시간의 단축과 소득수준의 증가로 사회 구성원들의 가치관이 '일' 중심에서 '여가' 중심으로 바뀌고, 사회 구성원들의 삶의

질을 추구하는 욕구가 늘면서 주택선택의 기준 또한 풍부한 녹지, 맑은 공기와 물 등 주거환경을 중요하게 고려하게 되었다. 주택산업 연구원에서 실시한 도시근교주거에 대한 선호조사²⁾에 의하면 전체 응답자의 73.3%가 도시근교주거로의 이주의향이 있다고 대답한 것으로 보아 앞으로도 도시근교주거에 대한 수요가 지속될 것으로 보인다.

초기의 도시근교주거는 단독형 개발이 주를 이루었지만, 단독형 도시근교주거의 문제점으로 높은 토지비용, 취약한 안전성, 비효율적 관리체계 등이 대두되면서 단지형 도시근교주거가 대안으로 제시되었다. 하지만 단지형 도시근교주거들은 영세 개발업체에 의하여 대지 2,500-5,000 m²의 부지에 5-10세대의 소규모로 개발되었고, 이에 따라 단지 내 부대시설이나 복리시설은 갖추어지지 않은 채, 단위주호만을 배열하는 것이 현실이다.³⁾ 단지형 도시근교주거의 장점은 공동체 생활로 인한 고립감 탈피, 단

1) 송빛나(2005), 단지형 도시근교주거의 실태와 계획방향에 관한 연구, 경희대학교 석사학위논문, pp. 4-6.

2) 강남진(1999), 도시근교 주거단지개발의 법적 고찰 및 시장분석, 한·캐나다 「도시근교 주거단지 개발」 공동세미나, 주택산업연구원·캐나다 주택금융공사, p. 83.

*정희원(주저자), 경희대학교 주거환경전공 석사

**정희원(교신저자), 경희대학교 생활과학대학 교수, 생활과학연구소 연구원

지화로 인한 체계적인 관리와 비용절감, 공동시설 확보 등이 있으며 단지계획을 체계적으로 한다면 공동단지생활의 만족도도 증대될 수 있다.⁴⁾ 이를 위해서는 일정규모 이상의 개발이 필수적이거나, 개발을 위한 부지확보의 어려움, 불투명한 수익성 때문에 대부분의 개발업체들이 대규모 단지의 개발을 꺼리고 있으며, 소규모 난개발은 지속되고 있는 실정이다.⁵⁾

또한 본 연구와 병행된 단지형 도시근교주거 단지 및 단위주호에서 일어나는 주생활실태 및 주거조절행위에 대한 사례조사⁶⁾ 연구결과, 도시근교라는 지역적 여건을 고려하지 않고, 일단도시주택과 별반 차이 없이 건축되어져, 도시근교의 주거생활에서 일어나는 다양한 생활적 행위를 담아주기에 충분하지 않은 것으로 파악되었다. 특히 공동시설과 개별 주호의 프라이버시 및 방법을 고려하는 단지계획수법이 미비하고, 차고나 창고 또는 옥외 작업공간 등에 대한 주거조절행위가 적극적으로 일어나고 있음을 파악할 수 있었다.

앞서 진행된 사례조사는 소수사례를 심층적으로 분석한 질적연구인데, 이 결과에서 파악되는 도시근교주거 단지 계획에 대한 현황과 거주자의 주거선호 경향을 정량적으로도 파악하고, 검증하기 위하여 좀 더 광범위한 설문 조사를 실시하고자 한다.

궁극적으로는 도시근교주거라는 지역적 특성과 이곳에서 삶을 영위하는 다양한 주거생활의 선호경향을 파악하여, 한국적 주거실태에 적합하고 거주인의 주요구를 최대한 수용하는 단지형 도시근교주거환경을 조성하는데 활용할 수 있는 기초자료를 개발하고자 한다.

2. 연구의 방법

1) 조사대상

조사 대상자는 수도권지역 경기도 용인, 양평, 포천, 광

주, 김포⁷⁾에 위치한 단지형 도시근교주거에 거주하는 거주자를 대상으로 단지내외부의 주거현황과 거주자의 주거 환경에 대한 주거 선호도와 만족도를 조사하였다.

2) 조사절차

본 연구는 예비조사와 본조사로 나누어 진행되었다. 예비조사는 앞서 진행된 사례조사와 병행하여 진행되었는데, 2004년 8월 1일부터 8월 15일까지 진행되었다. 사례조사 대상 주택에 거주자를 중심으로, 단지에 3년 이상 거주한자 10명을 대상으로 실시되었는데, 조사대상 단지는 도시근교주거를 전문적으로 설계하는 설계사무소 소장을 통하여 용인지역 2단지, 광주지역 1단지를 제외하였다. 조사는 문헌연구를 통해 작성된 질문지를 바탕으로 개방적 질문의 인터뷰(open-ended interview)⁸⁾와 참여관찰(participant)을 병행하여 실시하였다. 예비조사는 본 조사를 실시하기 전에 문헌연구를 통해 작성한 설문 문항을 점검하는 의미를 갖는다. 예비조사 결과와 전문가의 조언으로 설문지를 수정한 후 본조사를 진행하였다.

본조사는 2004년 10월 1일부터 11월 30일까지 단지형 도시근교주거 거주자 170명을 대상으로 실시되었고, 제외는 예비조사 대상자와 설계사무소 소장 등을 통하여 소개 받은 후 또 다른 대상자를 추천받는 방식(snowball sampling)으로 진행되었다. 배부된 질문지 170부 중 112부를 회수(회수율 66%)하게 되었고 응답이 부실한 6부를 제외한 106부를 분석에 사용하였다. 도시근교주거는 조사대상지역이 방대하기 때문에 연구자가 모든 대상자를 직접 방문하여 설문조사하기는 현실적으로 불가능하였기에, 방문하지 못한 경우에는 조사원들의 주도하에 전화 및 우편으로 설문조사를 진행하였다.

3) 조사도구 및 자료처리

본 연구에 사용된 질문지는 크게 일반적 특성과 단지 특성, 단위주호 특성과 주거가치 특성으로 나누어 구성되었다. 질문지의 항목은 주로 관련 문헌 및 선행연구를 바탕으로 작성하였으며 예비조사와 전문가의 조언을 받은 후 재구성하였고 그 내용은 다음과 같다.

(1) 일반적 특성: 일반적 특성으로는 가구특성(연령, 성별, 교육수준, 가족의 월소득, 직업, 가족형태), 단지특성(개발방식, 세대수, 조성년도), 단위주호특성(입주방식, 대지면적, 주택면적, 주택규모, 거주기간)항목으로 구성된다.

(2) 단지의 특성: 단지의 관리방식, 관리비 납부방식 그리고 단지에 갖추어진 외부시설 요소들로 구성된다. 에 대하여 현황 및 선호항목으로 이루어져 있다. 단지의 외

3) 류현아(2001), 교외형 주거단지 개발방향에 관한 연구-수도권지역 단지형 전원주택을 중심으로-, 고려대학교 석사학위논문, p. 15. 최규성(2002), 전원주택단지의 설계방향에 관한 연구, 영남대학교 석사학위논문, pp. 1-2.

4) 양문규(2002)는 단독개발 동호인 그룹형 도시근교주거의 경우, 점차 그 수가 줄어드는 반면, 단지형 개발 또는 기존매물을 구입하는 경우가 점차 증가하고 있다고 하였다. 이는 단독, 또는 동호인 모임과 같이 소그룹의 인원이 개발할 경우, 경제성, 의사소통의 어려움 등 많은 문제점들이 야기되기 때문에 단지형 개발의 선호가 증가하는 것으로 보았다. 양문규(2002), 전원주택의 공간구성 동향 및 건축적 특징에 대한 연구-경기도 지방을 중심으로-, 동국대학교 석사학위논문. p. 20.

5) 류현아(2001), 상계서, pp. 30-31.

6) 선행연구는 질적연구로서 현지연구(field study)방법을 채택하고 있는데, 참여관찰과 개방적 질문 형식의 인터뷰를 주요 방법으로 사용하였다. 조사 대상은 3개단지의 7가구였는데, 조사대상가구를 수차례 방문하면서(최소2회-최대4회) 거주자를 인터뷰하고, 그들의 생활패턴을 관찰하면서 주거공간과 가구, 생활용품 등을 실측, 스케치하고, 동시에 사진 촬영을 실시하였다. 이를 바탕으로 단지형 도시근교주거의 주생활과 주거계획 특성을 파악하였다. 송빛나·주서령(2005), 단지형 도시근교주거의 실태 및 주거계획에 관한연구, 한국 실내디자인학회논문집, 제14권 5호, pp. 141-150.

7) 전원주택뉴스(www.jwnews.com)의 웹사이트에 있는 전국 전원단지 현황을 참조(2004년 11월 19일 기준)하면 용인과 양평지역에 단지형 도시근교주거가 집중적으로 분포됨을 알 수 있고 남양주, 광주, 가평, 포천, 김포 등 수도권 다른 지역에도 골고루 분포되는 것을 알 수 있다.

8) 조사대상자 1인당 인터뷰는 1시간-2시간 정도 소요되었고 최소 2회-최대 4회 방문하여 조사하였다. 조사대상자는 노부부, 중고생 자녀를 둔 부부, 대학생 및 미혼 자녀를 둔 부부로 다양한 가족형태를 선정하여 조사하였다.

부시설에 관한 항목은 선행연구인 김민호(2003)⁹⁾의 측정 항목을 중심으로 일부 수정하여 재구성하였다.

(3) 단위주호의 특성: 단위주호 특성은 단위주호의 내/외부시설 및 개보수 현황과 선호 항목으로 구성된다.

단위주호의 내/외부시설에 관한 항목은 예비조사와 전문가의 조언으로 구성하였다.

단위주호의 개보수에 관한 항목 또한 예비조사와 전문가의 조언과 더불어 이현정 외(1999)¹⁰⁾, 변정녀 외(1999)¹¹⁾의 연구결과를 참조하여 구성하였다.

(4) 주거가치 특성: 주거가치 특성에 관한 항목은 주거 환경에 대한 거주자의 주거 만족도 및 선호도의 항목으로 구성되었다. 이는 변정녀(1999)¹²⁾의 연구의 주거가치 측정항목(12항목)¹³⁾을 바탕으로 일부 수정하여 총 14개의 문항으로 하였다.

이상의 질문지구성에서 현황은 빈도와 백분율로 파악하였고, 선호도 및 만족도는 5점 리커트 척도(‘매우 만족/선호한다’: 5, ‘전혀 만족/선호하지 않는다’: 1)로 측정하였다. 수집된 자료는 ‘SPSS 12.0 for Microsoft Window’를 이용하여 처리하였다.

3. 용어의 정의¹⁴⁾

1) 도시근교주거

일반적으로 도시에서 멀리 떨어져있지 않고, 농경지나 녹지 등이 있어서 시골의 정취를 느낄 수 있도록 교외에 지은 주택으로서 도시에 생활기반을 둔 사람이 순수주거용 또는 주말용으로 거주하는 주택을 ‘전원주택’이라고 통용하고 있다. 하지만 전원주택은 주택의 입지적 특성만을 강조하고 있기 때문에 상기의 의미를 전달하기에 제도적, 학술적 정의로서 적절치 않다고 판단된다.

본 연구에서는 전원주택의 모호한 정의를 명확히 하기 위하여, 도시에 생활기반을 둔 사람이 출퇴근이 가능한 도시 근교의 자연환경이 양호한 지역에 순수주거용으로 상시 거주하는 주택을 ‘도시근교주거’라고 정의한다.

2) 단지형 도시근교주거

단지형 도시근교주거란 도시근교주거가 5세대 이상 모여, 단지 내 기반시설 및 부대시설들을 공유하도록 계획하여 조성된 주택단지를 의미한다.

II. 결과 및 논의

1. 조사대상자의 가구특성 및 주거특성

조사대상자의 가구특성 및 주거특성을 조사한 결과는 <표 1>과 같다.

조사대상자의 가구특성 중 연령분포는 40-49세 26.4%, 50-59세 34.9%, 60-79세 25.5%로 나타났으며 응답자 중 남자는 47.2%, 여자는 52.8%로 조사되었다. 교육수준은 전문대 졸업 이상의 학력이 85.9%이고, 가족의 월평균 소득은 400만원 이상이 77.4%로 대부분을 차지하고 있는 것으로 보아 도시근교주거의 거주자는 대졸이상인면서 월평균 소득 400만원을 상회하는 수준임을 알 수 있다. 조사대상자의 직업은 전업주부가 31.1%, 전문직이 35.8%, 은퇴자 14.2%로 나타났다. 가족형태는 부부 및 대학생/미혼 자녀 가구가 31.1%, 노부부가구가 30.2%, 부부 및 중고생 자녀가 27.4%로 나타났다.

조사대상자의 주거특성은 단지특성과 단위주호특성으로 나누어 조사하였다. 단지특성 중 단지의 개발방식으로는 택지분양방식이 57.6%, 일괄조성방식이 24.5%, 동호인 주도형이 17.9%로 조사되었다. 단지 내 세대수는 10-19세대가 42.5%로 가장 많았고, 20-29세대가 29.2%, 9세대 이하가 21.7%, 30세대 이상이 6.6%로 나타났다. 단지의 조성년도는 6년-10년 이하가 70.8%, 11년 이상이 9.4%, 5년 이하가 19.8%로 조사되었다. 단지지역은 용인 42.5%, 광주 26.4%, 양평(11.3%) 순으로 조사되었다.

단위주호 특성 중 입주방식은 직접 건축한 후 입주하는 방식이 89.6%로 대부분을 차지하였고, 10.4%는 건축된 주택을 구입하여 입주한 것으로 나타났다. 단위주호의 대지면적은 200평 미만이 58.5%로 가장 일반적인 것으로 나타났으며, 200평 이상-300평 미만과 200평 이상-300평 미만이 각각 13.2%로 나타났다. 주택면적은 40평-49평 이하와 50평-59평 이하가 각각 24.5%로 가장 많았고, 39평 이하가 19.8%, 70평 이상이 16.0%, 60평-69평 이하가 15.1%로 비교적 비슷하게 표집 되었다. 주택 규모는 지상2층이 52.8%로 거의 절반을 차지하고 있었으며, 지하1층/지상2층은 31.1%로 높은 비율을 보였다. 지상1층의 규모는 16.0%로 나타났다. 거주기간은 6년-10년 거주한 경우가 44.3%로 가장 많이 조사되었고, 5년 이하는 37.7%, 11년 이상은 17.9%로 조사되었다.

2. 단지의 현황 및 선호 조사

1) 단지의 관리 현황 및 선호도

단지의 관리방식 현황은 ‘주민 스스로 관리하는 방식’이 82.1%로 가장 많았고, ‘관리인을 고용하여 관리하는

9) 김민호(2003), 공유공간을 결합한 전원주택 단지의 개발전략에 관한 연구-대구지역을 중심으로-, 대구대학교, 석사학위논문. p. 23.

10) 이현정 · 박선경 · 김갑태 · 하재명(1999), 사용자 참여에 의한 전원주택의 계획 및 거주후 변경에 대한 사례 연구-대구시 인근 A 전원주택단지를 중심으로-, 대한건축학회 학술발표논문집, 제19권 제2호. pp. 143-144.

11) 변정녀 · 박경옥(1999), 중도시 근교 전원주택의 건축적 특성-청주시 근교를 중심으로-, 대한건축학회논문집, 제 15권 제5호. pp. 18-19.

12) 변정녀(1999), 전원주택 건축계획과정과 거주자의 주거행태, 충북대학교 석사학위논문, pp. 24-28.

13) 10개 항목(전원지향성, 여가성, 교육지향성, 내부구조 및 시설의 편의성, 경제성 및 투자가치, 심미성, 가족중심주의, 사생활보장, 사회성 및 사교성, 사회적 위신)은 그대로 사용하였고, 2개 항목은 ‘입지성’ 항목을 ‘편의시설 입지성’과 ‘교통 입지성’으로, ‘건강성 및 안전성’ 항목을 ‘안정성’과 ‘건강성’으로 나누어서 총 14개의 문항으로 구성하였다.

14) 송빛나(2005), 단지형 도시근교주거의 실태 및 주거계획에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문집, 제14권 5호, pp. 142.

표 1. 조사대상자의 가구특성 및 주거특성 (N = 106)

조사 항목	구분	f (%)	조사 항목	구분	f (%)
연령	20-29세	8 (7.5)	개발 방식	택지분양방식	61 (57.6)
	30-39세	6 (5.7)		일괄조성방식	26 (24.5)
	40-49세	28 (26.4)		지주공동개발방식	0 (0.0)
	50-59세	37 (34.9)		동호인주도형	19 (17.9)
	60-69세	17 (16.0)		계	106 (100.0)
	70세 이상	10 (9.4)		세대 수	9세대 이하
계	106 (100.0)	10세대-19세대 이하	45 (42.5)		
성별	남	50 (47.2)	20세-29세대 이하		31 (29.2)
	여	56 (52.8)	30세대 이상		7 (6.6)
	계	106 (100.0)	계	106 (100.0)	
교육 수준	초등졸	5 (4.7)	조성년도	5년 이하	21 (19.8)
	중등졸	0 (0.0)		6년-10년 이하	75 (70.8)
	고등졸	10 (9.4)		11년 이상	10 (9.4)
	전문대졸이상	91 (85.9)		계	106 (100.0)
	계	106 (100.0)	입주 방식	직접 건축 후 입주	95 (89.6)
가족의 월소득	100만원 미만	10 (9.4)		건축된 주택을 구입	11 (10.4)
	100만원 이상 -200만원 미만	2 (1.9)	계	106 (100.0)	
	200만원 이상 -300만원 미만	0 (0.0)	지역	용인	45 (42.5)
	300만원 이상 -400만원 미만	12 (11.3)		양평	12 (11.3)
	400만원 이상	82 (77.4)		포천	7 (6.6)
	계	106 (100.0)		광주	28 (26.4)
직업	전업주부	33 (31.1)		김포	7 (6.6)
	전문직/기술직	68 (35.8)		기타/무응답	7 (6.6)
			200평 미만	62 (58.5)	
			200평이상 -300평미만	14 (13.2)	
			300평이상 -400평미만	14 (13.2)	
	경영직/관리직	8 (7.5)	계	106 (100.0)	
	은퇴	15 (14.2)	대지면적	39평 이하	21 (19.8)
	판매/서비스직	4 (3.8)		40평-49평 이하	26 (24.5)
	학생	2 (1.9)		50평-59평 이하	26 (24.5)
	사무직	6 (5.7)		60평-69평 이하	16 (15.1)
계	106 (100.0)	70평 이상		17 (16.0)	
계	106 (100.0)	계		106 (100.0)	
가족 형태	부부(자녀출산 전)	3 (2.8)	주택 면적	지상1층	17 (16.0)
	부부+ 미취학/초등생자녀	6 (5.7)		지상2층	56 (52.8)
	부부+중고생 자녀	29 (27.4)		지하1층/지상2층	33 (31.1)
	부부+ 대학생/미혼 자녀	33 (31.1)	계	106 (100.0)	
	노부부	32 (30.2)	거주 기간	5년 이하	40 (37.7)
	3세대 동거 가족	3 (2.8)		6년-10년 이하	47 (44.3)
	계	106 (100.0)		11년 이상	19 (17.9)
계	106 (100.0)	계		106 (100.0)	

방식'이 13.2%, '따로 관리하지 않는다'는 응답이 4.7%로 조사되었고 단지관리를 '전문업체에 위탁한다'는 경우는 조사되지 않았다. 단지의 관리방식에 대한 선호 또한 '주민 스스로 관리하는 방식'이 66.0%로 가장 높게 나타났고, '관리인을 고용하는 방식'이 17.9%, '관리 전문업체에 위탁하는 방식'이 16.0%, '따로 관리하지 않는다'는 0%로 조사되었다<표 2>.

표 2. 단지의 관리방식 현황 및 선호 (N = 106)

구분	현황	선호	
	f (%)	f (%)	
관리 방식	관리 전문업체에 위탁	0 (0.0)	17 (16.0)
	주민 스스로 관리	70 (66.0)	70 (66.0)
	관리인 고용	14 (13.2)	19 (17.9)
	따로 관리하지 않음	5 (4.7)	0 (0.0)
	계	106 (100.0)	106 (100.0)

단지의 관리방식은 현황과 선호 모두 '주민 스스로 관리하는 방식'이 높은 비율로 조사되었다. 하지만 '관리 전문업체에 위탁하는 방식'의 경우 현황이 0%로 조사된 것에 반하여, 선호는 16%로 조사된 것을 볼 수 있고, '따로 관리하지 않는다'는 항목에 대해서는 현황 5%에 비하여 선호는 전혀 나타나지 않는 것을 볼 수 있다. 이 결과를 통하여 응답자들이 도시근교주거 단지관리에 대한 필요성을 인지하고 있다고 유추해 볼 수 있다.

단지의 관리비 납부방식 현황은 '매달 일정금액을 납부한다'는 65.1%로 가장 많았고, '납부하지 않는다'는 19.8%, '비용 발생 시 납부한다'는 15.1%로 조사되었다. 단지의 관리비 납부방식에 대한 선호는 '매달 일정금액을 납부한다'가 66.0%로 가장 높게 조사되었고, '비용 발생 시 납부한다'가 19.8%, '납부하지 않는다'가 14.2%로 조사되었다<표 3>.

표 3. 단지의 관리비 납부방식 현황 및 선호 (N = 106)

구분	현황	선호	
	f (%)	f (%)	
관리비 납부방식	납부하지 않음	21 (19.8)	15 (14.2)
	매달 일정금액 납부	69 (65.1)	70 (66.0)
	비용 발생 시 납부	16 (15.1)	21 (19.8)
	계	106 (100.0)	106 (100.0)

단지의 관리비 납부방식의 현황과 선호 모두 '매달 일정금액을 납부한다'가 높은 비율로 나타나고 있다. '관리비를 납부하지 않는다'는 항목과 '비용 발생 시 납부한다'는 항목에서도 현황과 선호는 큰 차이를 보이지 않았지만 이 두 항목의 응답자 비율의 합이 34%인 것으로 보아, 단지의 문제를 공동으로 분담하지 않고 개인적으로 부담하려는 거주자도 상당 수 존재하는 것을 짐작 할 수 있다.

단지의 관리방식 및 관리비 납부방식에 대한 선호조사 결과를 종합해보면 거주자들은 방법의 차이는 있지만 현재보다는 관리전문업체나 관리인을 고용하여 관리되기를 원하는 것으로 보인다. 하지만 단지관리를 전문업체에 위탁하기보다 주민 스스로 관리하기를 선호하는 이유는 단지형 도시근교주거가 법규상의 제한¹⁵⁾으로 인해 대부분 19세대 이하의 소규모 단지로 개발되면서 전문업체에 위탁하기에는 비용부담을 크게 느끼는 것으로 해석된다.

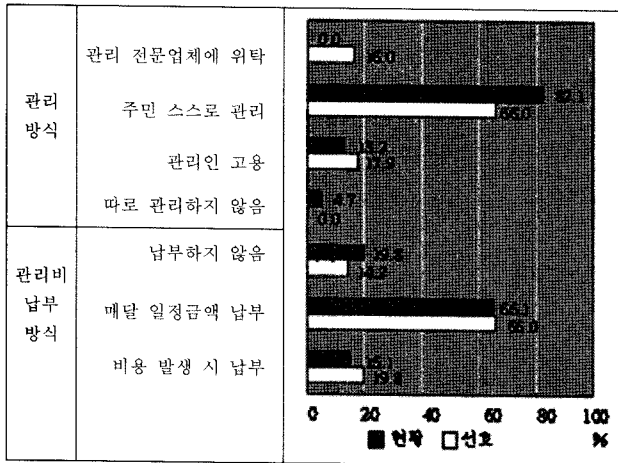


그림 1. 단지의 관리현황 및 선호 비교 그래프

2) 단지의 외부시설 현황 및 선호도

단지의 외부시설 현황을 살펴보면 가로 등이 79.2%, 쓰레기 분리수거/소각장이 55.7%로 높게 나타났고, 산책로가 43.4%, 지하수/약수터가 34.0%로 나타났다. 또한 공동텃밭이 33.0%, 무인경비시스템이 28.3%로 나타났다<표 4>.

조사결과에 의하면 조사대상 단지의 외부시설은 다양하게 갖추어지지 않음을 알 수 있다. 공유시설은 가로등, 쓰레기 분리수거/소각장과 같은 기초적인 생활편의 시설이

15) 선행연구에 의하면 단지형 도시근교주거의 개발규모를 규제하는 법규상의 제한은 다음과 같다. <수도권정비계획법>에서 자연환경보전권역 내에서의 30,000 m² 이상 개발사업은 심의를 거치도록 되어있지만 현실적으로 이를 통과하기는 쉽지 않아 수도권에서의 도시근교주거 단지는 30,000 m²가 사실상 개발규모 상한선으로 작용하고 있다. <국토이용관리법>에서도 준농림지역 운용관리 및 준도시취락지구 개발계획 수립지침에서 50호 이상의 주택단지를 개발할 경우 준농림지역을 준도시취락지구로 변경하도록 규제하고 있다. 하지만 준도시취락지구로 변경할 경우 이 지침에 따른 용도구획계획 및 도로·공공시설계획 등으로 개발기간의 장기화, 개발비용의 증가가 불가피해진다. 따라서 소규모 개발업자들은 50호 미만의 규모로 개발하기를 선호하게 된다. <주택건설촉진법>에서도 20호 이상, 혹은 대지면서 10,000 m² 이상의 주택단지 개발은 사업승인을 받도록 규정하고 있는데 사업승인절차의 까다로움과 소요시간증가, 주축법이 규정하는 부대복리시설(30세대 이상 사업에서는 안내표지판; 50세대 이상 사업에서는 어린이놀이터 및 관리사무소; 100세대 이상에서는 노인정, 공중전화, 공중변소 설치의 의무화)에 대한 설치부담 때문에 이보다 작은 규모로 개발되고 있다. 류현아(2001), 박인석·신만석·황인환(1999), 구시은·손세욱(2001). 따라서 현재 단지형 도시근교주거의 규모는 대부분 부지면적 10,000 m² 이하, 세대규모 19세대 이하로 한정되고 있다.

나 무인경비시스템과 같은 방법 시설 그리고 공동텃밭, 산책로, 지하수/약수터 등과 같은 여가활동 시설을 주로 갖추고 있음을 알 수 있다. 이에 반하여 공동체 생활에 도움을 줄 수 있는 집회시설이나 공동주방, 공동 작업실과 같은 시설은 크게 고려되지 않는 것으로 조사되었다.

단지 외부시설의 선호도 조사 결과에서도 비슷한 양상을 볼 수 있는데, 특히 가로등(4.66), 무인경비시스템(4.37), CCTV(3.14)와 같은 단지 내 방법시설에 대한 선호도가 높음을 알 수 있었다<표 4>. 또한 쓰레기 분리수거/소각장(4.37)¹⁶⁾과 같은 기초적인 생활편의시설에서 매우 높은 선호를 보이고 있다.

김민호(2003)의 선행연구에서는 단지형 도시근교주거의 수요자들을 대상으로 공유시설 선호도를 조사한 결과 상가, 실내 운동시설, 공동텃밭의 순으로 선호도가 나타났고, 부정적 답변이 많았던 시설로는 노인정, 집회시설, 경비실 등이 조사되었는데, 이는 본 연구와 유사한 결과를 나타내고 있다. 거주자들은 공동체 모임 생활에 도움을 줄 수 있는 시설보다 방법과 쓰레기 처리시설과 같은 기

표 4. 단지의 외부시설 현황 및 선호도 (N=106)

구분	현황 ^{a)} f (%)	선호도 ^{b)}	
		M	SD
집회시설	12 (11.3)	2.47	1.131
노인정	12 (11.3)	2.33	1.093
보육시설	0 (0.0)	2.41	1.111
놀이터	16 (15.1)	3.27	1.355
상가	0 (0.0)	2.53	1.114
공동 바비큐시설	0 (0.0)	2.59	1.049
공동 주방	0 (0.0)	2.18	.701
공동 수도	8 (7.5)	2.97	1.150
가로등	84 (79.2)	4.66	.476
쓰레기 분리장/소각장	59 (55.7)	4.37	.485
무인경비시스템	30 (28.3)	3.50	1.106
CCTV 설치	18 (17.0)	3.14	1.150
방법초소	16 (15.1)	2.60	.963
차량출입 차단기	20 (18.9)	3.13	1.235
운동시설	18 (17.0)	3.33	1.102
공동 작업실	12 (11.3)	2.41	.826
공동 텃밭	35 (33.0)	3.49	1.148
관리사무소	2 (1.9)	3.05	1.355
공동 주차시설	0 (0.0)	2.61	1.335
지하수/약수터	36 (34.0)	2.82	1.145
파고라/정자	14 (13.2)	3.03	1.099
산책로	46 (43.4)	3.43	1.147

^{a)}가 문항별 응답자 대비 누적빈도

^{b)}선호도-5점척도(5: 매우 선호한다, 1: 전혀 선호하지 않는다)

16) 김원태(2004)의 연구에서도 자연의 쾌적성을 지켜야 할 도시근교주거가 공유시설의 부족으로 자연훼손과 쓰레기 처리문제 등을 유발하는 것을 지적하고 있다. 김원태(2004), 수도권주변 단지형전원주택 사례조사 및 활성화 방안에 관한 연구, 서울산업대학교 석사학위논문, p. 76.

초편의 시설 그리고 운동시설, 공동텃밭, 산책로와 같은 개인의 건강·여가활동을 위한 시설을 더 중요시하는 것을 알 수 있다.

이처럼 주거생활에 기본이 되는 생활편익시설이 기본적으로 선 고려되어야 하겠지만, 주민교류를 유도하는 공간적 장치도 중요하다고 판단된다.

3. 단위주호의 현황 및 선호 조사

1) 단위주호 외부시설의 현황 및 선호도

단위주호의 외부시설 현황을 살펴보면 정원이 98.1%, 야외 수도시설이 93.4%로 매우 높은 비율로 나타났다. 개인차고, 야외 테크, 야외 조명시설, 야외 창고, 야외 식사공간 또한 70%이상으로 나타났다. 개인텃밭과 바비큐 시설, 장독대도 50% 이상으로 나타났다. 이 결과로 볼 때, 단위주호의 외부시설은 단지 공동시설에 비해 비교적 다양하게 갖추어져 있음을 알 수 있다<표 5>.

단위주호 외부시설에 대한 선호도를 조사한 결과 대부분 3점 이상의 높은 선호도를 보이고 있다. 특히 개인차고(4.81)과 야외창고(4.76), 야외조명시설, 야외 수도시설(4.59) 등은 비교적 높은 요구가 있음을 알 수 있다<표 5>. 본 연구에 앞서 진행된 사례연구에 의하면 도시근교 주거에서의 주거행위는 도시에서의 주거행위와 비교해 볼 때 야외활동이 많다는 점에서 삶의 양태가 다르다는 것을 알 수 있다. 조사대상 주거 생활자의 대부분이 텃밭 가꾸기나 화초 키우기, 가구나 소품 만들기, 작품 활동 등의 작업을 취미활동으로 하고 있는데, 이를 위해서는 적극적인 야외 작업들이 원활하도록 공간적 배려가 요구되지만 사례조사에서는 특별한 고려가 되지 않은 것으로 조사되었다. 따라서 도시근교주거에서의 야외활동에 적합한 단위주호의 외부시설에 대한 계획이 필요하다. 한편 선행연구¹⁷⁾에서 파악된 요구를 근거로 설문항목을 설정한 야외 샤워시설에 대해서는 현황(9.4%), 선호도(2.46%)가 낮

표 5. 단위주호의 외부시설 현황 및 선호도 (N=106)

구분	현황 ^{a)}	선호도 ^{b)}	
	f (%)	M	SD
개인차고	85 (80.2)	4.81	0.93
야외 창고	77 (72.6)	4.76	0.97
야외 테크	93 (87.7)	4.51	0.80
파고라/정자	23 (21.7)	3.02	1.033
개인 텃밭	52 (49.1)	4.09	0.91
정원	104 (98.1)	4.57	0.73
야외 조명시설	91 (85.8)	4.68	0.80
야외 식사공간	76 (71.7)	4.04	0.99
바비큐 시설	61 (57.5)	4.20	0.76
장독대	57 (53.8)	3.21	0.913
야외 수도시설	99 (93.4)	4.59	0.82
야외 샤워시설	10 (9.4)	2.46	1.274
운동시설	20 (18.9)	3.51	1.098

^{a)}각 문항별 응답자 대비 누적빈도
^{b)}선호도-5점척도(5: 매우 선호한다, 1: 전혀 선호하지 않는다)

게 조사되어, 이를 일반화하기에는 무리가 있다는 것을 알 수 있었다.

이현정 외(1999)에서도 많은 주호가 더 여유로운 내부 공간을 원하며, 특히 개인생활을 위한 공간을 더 중요하게 여기는 것으로 나타났다. 이는 단지의 외부시설 현황과 반대되는 것으로 거주자들이 단지공동시설보다는 개인 시설에 비중을 두고 있음을 알 수 있는 결과이다.

2) 단위주호의 개보수 현황 및 선호

단위주호 외부의 개보수 현황은 주택 외부 도색이 40.6%로 가장 많았고, 실외 창고와 야외 테크의 개보수가 각각 34.0%로 나타났다. 개인 차고의 개보수도 24.5%로 비교적 높게 나타났으며, 정원(18.9%) 및 텃밭(14.2%)에 대한 개보수도 이루어진 것을 알 수 있다. 단위주호 외부의 개보수를 선호하는 곳으로는 실외 창고가 28.3%로 가장 높

표 6. 단위주호의 개보수 현황 및 선호 (N=106)

종류	현황 ^{a)}	선호 ^{a)}	
	f (%)	f (%)	
외부	개인 차고	26 (24.5)	25 (23.6)
	실외 창고	36 (34.0)	30 (28.3)
	야외 테크	36 (34.0)	0 (0.0)
	파고라	6 (5.7)	0 (0.0)
	텃밭	15 (14.2)	6 (5.7)
	정원	20 (18.9)	2 (1.9)
	야외 샤워실	0 (0.0)	10 (9.4)
	야외 식사공간	4 (3.8)	3 (2.8)
	바비큐 시설	0 (0.0)	3 (2.8)
	쓰레기장	3 (2.8)	13 (12.3)
	주택 외부 도색	43 (40.6)	12 (11.3)
	내부	주방	0 (0.0)
식당		0 (0.0)	4 (3.8)
욕실		3 (2.8)	13 (12.3)
다용도실		16 (15.1)	40 (37.7)
세탁실		0 (0.0)	19 (17.9)
수납공간		0 (0.0)	22 (20.8)
서재		0 (0.0)	0 (0.0)
침실		0 (0.0)	0 (0.0)
거실		4 (3.8)	5 (4.7)
누수공사		16 (15.1)	8 (7.5)
방법창	3 (2.8)	3 (2.8)	

^{a)}각 문항별 응답자 대비 누적빈도

17) 본 연구에 앞서 진행된 도시근교주거단지의 거주자를 대상으로 한 현지연구의 인터뷰 내용을 근거로 야외 샤워시설 항목을 추가하였는데 그 인터뷰 내용은 다음과 같다. "... 여름에 발일하고 나면 땀도 많이 나고 먼지도 많이 묻는데 우리 집에 샤워실이 2층 밖에 없어. 지저분한데 (실내를 통과해서) 2층으로 올라가기도 좀 그렇고... 그래서 창고(주택에서 분리되어 위치한 창고)에서 씻기도 하지... 여름에는 실외에 샤워실이 있으면 좋겠다..." 이는 도시근교주거의 여가활동(텃밭 가꾸기)을 보다 적극적으로 하기를 원하고 그에 맞는 시설이 갖추어지기를 요구하는 사례인데, 설문조사 결과 낮은 선호도가 나타난 것으로 보아 일반화시키기에는 무리가 있겠지만, 각 개인에 따라 그에 맞는 단위주호 공간을 고려할 수 있겠다. 송빛나 (2005), 전거서, p. 23.

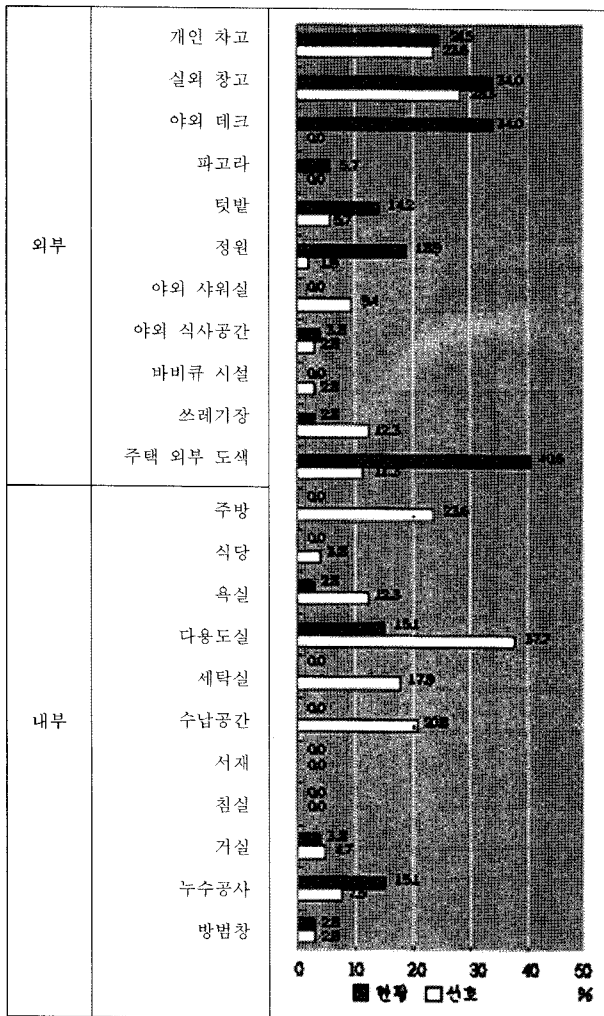


그림 2. 단위주호의 개보수 현황 및 선호 비교 그래프

호도 23.6%로 나타났다. 이밖에도 쓰레기장(12.3%)과 주택 외부 도색(12.3%)에 대한 개보수 선호도 나타났다<표 6>.

단위주호 외부의 개보수 현황 및 선호 결과를 비교해 보면 개인 차고와 실외 창고의 개보수가 공통적으로 선호되고 있음을 알 수 있다. 사례조사의 결과에서도 도시근교에서의 생활은 텃밭가꾸기, 농작물 손질 같은 야외작업이 빈번히 일어나는데, 이를 위한 테크와 같은 작업공간이나 테크에서도 눈비를 피할 수 없기 때문에 지붕을 설치하는 개조행위, 또한 미처 차고를 설치하지 않아 후회하는 사례들이 파악되었다.¹⁸⁾

단위주호 내부의 개보수 현황은 다용도실과 누수공사가

각각 15.1%로 조사되었고, 개보수를 희망하는 곳으로는 다용도실(37.7%)과 주방(23.6%), 수납공간(20.8%)이 높은 비율로 나타났다. 또한 세탁실(17.9%)과 욕실(11.3%)에 대한 개보수 선호도 조사되었다<표 6>.

조사 결과를 보면 개보수 하거나 개보수하기를 희망하는 공간들은 다용도실과 수납공간, 주방과 욕실, 세탁실 등으로 가사활동에 해당하는 공간으로 볼 수 있다. 변정녀(1999)¹⁹⁾ 의하면 도시근교주거에서의 구매시설 이용은 중심도시(모도시)를 이용하는 경우가 거의 대부분이며, 일주일을 단위로 대형 유통 구매시설을 이용하는 경우가 다수를 차지하는 것으로 조사되었다. 도시근교주거는 시장과 접근성이 떨어지기 때문에 도시에 비해 장보기 횟수는 적고 장기간 저장해야 할 물건의 양은 많다. 따라서 아파트의 수납공간보다 큰 수납공간으로 개보수하기를 희망하는 것으로 보인다.

도시근교주거에서의 세탁물 건조 문제도 무시할 수 없다. 양문규(2002)의 연구에서는 가족 단란 장소로 사용하기 위해 설치된 테크가 설치 후에는 세탁물의 건조대 또는 창고로서 쓰이고 있는 것으로 조사되었고, 사례연구에서도 세탁물을 실내계단 난간에서 건조하는 경우와 마당의 철봉에 세탁물을 건조하는 경우가 조사되었다. 도시근교주거에서 세탁물 건조 장소를 마련하지 않고 마당에 건조하게 되면 아파트의 발코니와 달리 외부에 노출되기 때문에 눈이나 비와 같은 기후의 영향을 많이 받는다. 따라서 일본 단독주택에서 많이 나타나는 설치물과 같이, 세탁물 건조를 위한 외부에 덮개가 설치된 공간이 마련되어야 할 것이다. 이처럼 도시근교생활은 도시의 아파트 생활과는 다른 면이 많다. 설계자는 도시근교생활을 면밀하게 고려하여 그에 적합한 단위주호 시설을 제안하여야 하겠다.

4. 거주자의 주거가치 만족도 및 선호도

거주자의 주거가치 만족도는 ‘전원지향성(4.88)’, ‘여가성(4.50)’, ‘건강성(4.41)’, ‘사생활보장(4.00)’의 항목이 높게 조사되었다<표 7>.

거주자의 주거가치 선호도를 조사한 결과 ‘전원지향성(4.83)’, ‘여가성(4.68)’, ‘건강성(4.66)’, ‘사생활보장(4.49)’, ‘내부구조 및 시설의 편의성(4.32)’, ‘가족중심주의(4.32)’, ‘안전성(4.25)’, ‘경제성 및 투자가치(4.23)’, ‘사회성 및 사교(4.13)’의 항목이 높게 나타났다<표 7>.

대부분의 항목에서 거주자의 주거가치에 대한 만족도와 선호도가 3점 이상의 높은 점수로 나타났다. 하지만 3번의 교육지향성(2.75)와 6번의 교통임지성(2.00)의 만족도가 낮게 나타난 반면 선호도는 모두 3점 이상으로 높게 나타났다. 교육지향성에 대한 만족도가 낮은 이유는 도시근교주거의 교육환경이 도시생활을 하던 거주자에게는 부족함으로 인식된 것으로 보인다. 교통환경에 대한 조사

18) “...테크가 너무 좁은 거야... 그때는 처마도 짧았거든. 현관이 따로 없어서 신발은 밖에 있는데 비까지 오는 거야 대책이 없더라고... 그래서 테크를 늘리고 비를 막을 수 있도록 처마도 길게 뻗어.” “...돈이 너무 부족하더라고... 다른 것은 못 짓고 일단 집만 지어놓고 이사를 했는데... 시골이니까 겨울에는 성이 심하고 이웃집 공사차량들이 지나다니고 그러다 보니까 차가 자꾸 망가지더라고...” 송빛나(2005), 상계서, pp. 21-22.

19) 변정녀 · 박경옥(1999), 전계서, p. 39.

표 7. 거주자의 주거 만족도 및 선호도

(N = 106)

번호	문항내용		만족도 ^{a)}		선호도 ^{a)}	
			M	SD	M	SD
1	전원지향성	공기가 맑고 주변 환경이 쾌적하고 한적하다.	4.88	.330	4.83	.377
2	여가성	휴식과 편안함을 위한 취미와 여가를 즐길 수 있다.	4.56	.539	4.68	.469
3	교육지향성	주변에 자녀에게 적절한 교육시설이 있다.	2.75	1.217	3.20	1.383
4	편의시설 입지성	시장, 병원 등 편의시설이 인접하여서 편리하다.	3.13	1.353	3.83	1.082
5	안전성	범죄, 도둑으로부터 안전하다.	3.75	1.022	4.28	.937
6	교통 입지성	대중교통을 이용하기에 편리하고 도로망이 편리하다.	2.00	1.087	3.80	1.238
7	내부구조 및 시설의 편의성	주택의 내부구조 및 내부시설이 편리하다.	3.57	1.138	4.37	.469
8	건강성	주택의 채광, 통풍이 좋고, 유해성 물질이 발생되지 않는다.	4.41	.594	4.66	.476
9	경제성 및 투자가치	집을 운영하고 유지하기에 비용이 적절하고 투자의 가치가 있다.	3.54	1.164	4.23	.831
10	심미성	멋진 디자인으로 내부, 외부 공간이 만족스럽다.	3.57	1.187	3.88	.813
11	가족중심주의	가족 공동 공간과 개인적 생활공간이 적절하게 구성되어 있다.	3.92	.880	4.32	.823
12	사생활보장	타인이나 이웃으로부터 방해 없이 원하는 일을 할 수 있다.	4.00	1.042	4.49	.771
13	사회성 및 사교성	단지내 이웃이나 지역주민들과 친밀한 관계를 맺고 지낼 수 있다.	3.40	1.039	4.13	1.015
14	사회적 위신	타인으로부터 존경과 관심을 받을 수 있고 자부심을 가질 수 있다.	3.95	.992	3.72	1.256

^{a)}5점척도(5: 매우 만족/선호한다, 1: 전혀 만족/선호하지 않는다)

결과 도시의 교통체계에 익숙한 거주자들에게 교외의 교통환경은 큰 불만으로 인식되는 것을 알 수 있다. 거주자의 주거가치 만족도와 선호도를 비교해서 살펴보면 만족도는 친환경적인 문항에서 높게 나타났고, 선호도는 친환경적인 요인 뿐 아니라 주택의 기능, 안전, 이웃과의 생활의 편의성과 관련된 항목이 높게 나타나고 있다. 즉, 거주자들은 전원적인 분위기의 주거환경을 누리면서 도시생활의 편익을 동시에 누리하고자 하는 욕구를 갖는 것으로 사료된다. 이는 도시근교주거가 자연환경만 양호한 전원주택이 아닌 자연환경이 양호하면서 도시주거의 생활을 동시에 누릴 수 있는 도시근교주거에 대한 선호로 볼 수 있다.

III. 결 론

단지형 도시근교주거의 현황 및 거주자 의식조사의 결과는 다음과 같다.

첫째, 조사대상자의 일반적 특성을 살펴보면 거주자의 교육수준은 전문대졸 이상이, 가족의 월평균 소득은 400만원 이상이 가장 많았다. 가족의 형태는 부부 및 중고생 자녀, 부부 및 대학생/미혼자녀, 노부부가 비슷하게 높게 나타났다. 부부의 직업 유형으로 남편은 전문직에 종사하고 부인은 전업주부인 경우가 대부분 이었다. 종합적으로 도시근교주거의 거주자는 비교적 학력이 높고 · 고소득자 이면서 전문직에 종사하는 사람이 많다는 것을 확인할 수 있었다.

둘째, 단지의 관리에 관한 조사 결과, 다수가 공동관리를 원하고, 관리를 전문 업체에 위탁하기보다 주민 스스로 하기를 원하는 것으로 조사되었다. 이는 조사 대상 단지의 93.8%(표1)가 30세대 이하 소규모 단지이기 때문에 주민 스스로 관리함으로써 비용절감 효과를 기대하는 것

으로 해석된다. 단지형 도시근교주거의 관리는 전문기관에 위탁하는 것보다 주민자치적으로 운영하는 것이 현실적으로 보인다. 하지만 주먹구구식의 관리를 지양하고 체계적인 관리를 수행하기 위해선 표준화된 ‘관리매뉴얼’이 필요하다고 판단된다. 따라서 본 연구에서는 관련전문가를 통해서 주민들의 눈높이에 맞는 ‘소규모 도시근교주거 단지의 관리매뉴얼’을 개발하여, 지역별 지자체를 통해 소규모 단지 거주자들에게 보급함으로써 주민들이 자치적으로 단지를 관리할 수 있는 방안을 마련할 것을 제안한다.

셋째, 현재 단지의 외부시설은 매우 미비한 것으로 나타났다. 생활의 기초편의시설이나 단지방범시설과 같이 개인생활의 관점에서 필요한 시설만 우선적으로 갖추어져있고, 공동생활을 위한 공동외부시설은 많지 않았고 거주자들의 선호 또한 낮은 것으로 조사되었다. 반면 단위주호의 외부시설은 매우 다양하게 고려되고 있는 것으로 조사되었다. 이것은 이현정 외(1999)의 연구와 동일한 결과로 거주자들이 단지 공동시설보다는 개인시설에 비중을 두고 있음을 알 수 있는 결과이다. 이는 단독형 보다는 단지형 도시근교주거가 선호되고 있음에도 불구하고 거주자들은 실제로 공동체 생활을 하고 있지 못함을 알 수 있는 결과이기도 하다. 이러한 현상의 배경은 공동관리비 및 건축비의 상승 및 재산권에 대한 우려로 인한 것으로 판단되는데, 소규모 단지라도 공유공간을 계획한 단지에 대해서는 견해를 또는 세세 혜택을 통한 시설 설치를 유도하는 인센티브 제도가 필요하다고 판단된다. 또한 공유시설의 계획 시 프로그램에 따라 운동시설, 집회기능과 공동작업공간, 놀이공간 등으로 가변성있게 계획한다면 만족도와 활용도를 높일 수 있을 것이다. 이와 더불어 단지 조성 시, 함께 살아가는 공동체로써의 단지생활에 대한 거주자의 충분한 이해 및 공동체 조성 시 참여가 선행된다면 매우 이상적이라고 생각된다.

넷째, 단위주호의 개보수 현황 및 요구를 조사한 결과, 단위주호 내부보다는 외부의 개보수에 더 많은 요구가 조사되었다. 특히 실외 차고, 실외 창고와 같은 공간에 대한 개보수 요구가 높게 나타나는데, 이들 공간은 도시의 주거에서는 그다지 필요한 공간이 아닌데, 텃밭 가꾸기, 농작물 손질과 같은 실외활동이 많은 도시근교주거 생활에서는 필수적인 공간이라고 볼 수 있다. 이를 위해서는 준비를 피하면서 작업을 할 수 있는 작업공간이나 정원용품이나 농기구, 공구, 벽난로용 장작 등과 같이 부피가 큰 물건을 보관할 수 있는 장소가 필요하다. 따라서 도시근교주거평면을 계획함에 있어 실외활동을 위한 공간을 보다 적극적으로 수용할 필요가 있는데 이는 단위주호의 실내외 기능을 동시에 갖는 중간 정도의 공간이다. 이는 기능적으로는 아파트의 베란다와 비슷하면서, 형태적으로는 온실의 형태로 디자인할 수 있겠다. 또한 미국식 차고(garage) 형태로 차고와 작업실, 수납공간을 동시에 확보하는 방법도 적용할 수 있겠다.

본 연구의 결과는 조사대상 사례수가 충분하지는 않지만 거주 희망자가 아닌 도시근교주거 단지에 거주한자를 대상으로 조사되었다는 데에 그 의의가 있다고 하겠다. 조사결과를 보면 거주자들은 주거의 주변 환경은 친환경적이고, 전원적이기를 원하면서 도시생활의 편리함도 동시에 누리기를 원하고 있다. 이를 위해서는 단지계획과 관리방식에 있어서는 ‘함께 삶’으로써 이익과 편리를 꾀할 수 있는 계획을 개발하고, 단위주호 디자인에서는 외부활동을 적극화할 수 있는 전원형 평면을 개발해야 할 것으로 사료된다. 이 결과를 바탕으로 전원과 도시생활을 골고루 충족시킬 수 있는 도시근교주거의 단지 관리 가이드와 단위주호 계획이 구체화되기를 기대한다.

참 고 문 헌

1. 강남진(1999), 도시근교 주거단지개발의 법적 고찰 및 시장분석, 한·캐나다 「도시근교 주거단지 개발」 공동세미나, 주택산업연구 원·캐나다 주택금융공사

2. 권오정(1998), 거주자에 의한 목조주택의 거주 후 평가, 대한건축학회 논문집, 제14권 17호.
 3. 김민호(2003), 공유공간을 결합한 전원주택단지의 개발전략에 관한 연구, 대구대학교 석사학위논문.
 4. 김원대(2004), 수도권 주변 단지형전원주택사례조사 및 활성화방안에 관한 연구, 서울산업대학교 석사학위논문.
 5. 류현아(2001), 교외형 주거단지 개발방향에 관한 연구-수도권지역 단지형 전원주택을 중심으로-, 고려대학교 석사학위논문.
 6. 박인석·신만석·황인환(1999), 전원주택단지의 개발방향 및 개선 쟁점 도출 연구-수도권 지역의 사례를 중심으로-, 대한건축학회 논문집, 15권 2호.
 7. 변정녀·박경옥(1999), 중도시 근교 전원주택의 건축적 특성-청주시 근교를 중심으로- 대한건축학회논문집, 제15권 제5호.
 8. 변정녀(1999), 전원주택 건축계획과정과 거주자의 주거행태, 충북대학교 석사학위논문.
 9. 박현숙(2003), 주5일 근무제가 전원주택 선호에 미치는 영향에 관한 연구, 단국대학교 석사학위논문.
 10. 임미정(2002), 거주자 생활 중심으로본 경기 전통민가 연구-고양시의 폐쇄형 기-자집 중심으로-, 중앙대학교 석사학위논문.
 11. 이현정·박선경·김갑태·하재명(1999), 사용자참여에 의한 전원주택단지의 계획 및 거주후 변경에 대한 사례연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 제19권 제2호.
 12. 송빛나(2005), 단지형 도시근교주거의 실태와 계획방향에 관한 연구, 경희대학교 석사학위논문.
 13. 송빛나·주서령(2005), 단지형 도시근교주거의 실태 및 주거계획에 관한연구, 한국실내디자인학회논문집, 제14권 5호.
 14. 양문규(2002), 전원주택의 공간구성 동향 및 건축적 특징에 대한 연구-경기도 지방을 중심으로-, 동국대학교 석사학위논문.
 15. 신식원(2001), 단지형 전원주택의 개발에 관한 연구-강원도 지역 개발사례를 중심으로-, 동국대학교 석사학위논문.
 16. 최규성(2002), 전원주택단지의 설계방향에 관한 연구, 영남대학교 석사 학위논문.
 17. 전원주택뉴스 <http://www.jwnews.com>

(接受: 2007. 9. 28)