

## 다양한 수요를 고려한 주거생활공간의 진단 과제

A Study on Diagnosing of Residential Space for Various Housing Demands

성은영 Seong, Eunyong  
서수정 Seo, Soojeong  
강현미 Kang, Hyunmi  
박석환 Park, Seokhwan  
변은주 Byun, Eunjoo  
박유나 Park, Yuna

( a u r i

일반연구보고서 2023-9

**다양한 수요를 고려한 주거생활공간의 진단 과제**

A Study on Diagnosing of Residential Space for Various Housing Demands

지은이      성은영, 서수정, 강현미, 박석환, 변은주, 박유나  
펴낸곳      건축공간연구원  
출판등록    제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)  
인쇄        2023년 12월 27일, 발행: 2023년 12월 31일  
주소        세종특별자치시 가림로 143, 8층  
전화        044-417-9600  
팩스        044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 10,000원, ISBN: 979-11-5659-456-7

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

## | 연구책임

---

성은영 연구위원

## | 연구진

---

서수정 선임연구위원

강현미 부연구위원

박석환 부연구위원

변은주 연구원

박유나 연구원

## | 외부연구진

---

심한별 서울대학교 아시아연구소 선임연구위원

백일순 서울대학교 아시아연구소 선임연구위원

(\*)엠브레인퍼블릭(설문조사)

## | 연구심의위원

---

염철호 선임연구위원

김상호 선임연구위원

이여경 연구위원

권오정 건국대학교 교수

민범식 한아도시연구소 부회장

임미화 전주대학교 교수

## | 연구자문위원

김준형 명지대학교 교수

김하나 서울소셜스탠다드 대표

변나향 충북대학교 교수

이정원 충남대학교 교수

임강륜 로컬스티치 본부장

정소이 토지구택연구원 수석연구원

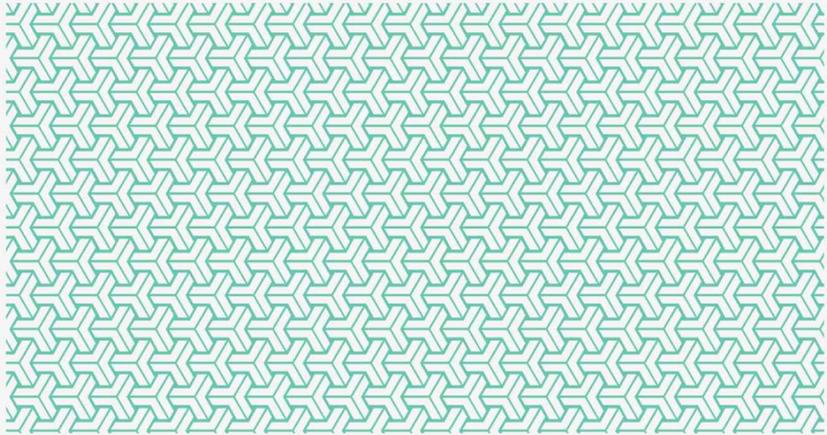
최민아 토지구택연구원 수석연구원

최이명 두리공간연구소 부소장



# 연구요약

Summary



1970년대 우리나라 주택 중 1.9%에 불과하던 아파트는 전체 주택 중 62.9%로 반세기가 지난 2020년에는 가장 많은 비중을 차지하는 주택 유형이 되었다. 정부는 급속한 경제성장과 도시인구 집중으로 부족해진 주택을 단기간 공급하기 위해 다양한 정책과 제도를 추진하였고 이에 양적 우위를 차지한 아파트의 환경성은 더욱 높아졌으며 주택시장은 아파트 중심으로 재편되었다. 이에 ‘입지가 좋은 대규모 신축 아파트 단지’는 누구나 살고 싶어하는 주거 조건이 된지 오래이다.

하지만 최근 다양한 거주여건 변화로 생활공간으로서 “집”의 중요성이 증대되고 주택과 주거형태에 대한 수요가 다양해지고 있다. 이에 주거의 디자인, 규모 등에 대한 관심과 소비도 증가되는 추세이다. 이제 “집”은 각 개인의 삶과 가치관에 중요한 역할을 하며, “생활양식의 과정 및 그 과정에서 이룩하여 낸 물질적·정신적 소득”인 “문화”로서 소비되어야 할 대상이 되어가고 있다. 그러나 부동산 시장가치, 큰 평수, 좋은 입지 아파트 등 정량화된 총량지표에 가려진 인기차트와 같은 다수 주거유형의 통계치만으로는 집과 주거문화의 가치 변화를 제시할 수 없다.

이에 새로운 시대의 요구에 부응하기 위해서는 주거 문화의 패러다임을 부동산 가치에서 삶의 공간으로의 가치로 전환하고, 이를 지원하는 정책 기반 마련이 필요한 시점이다. 본 연구는 우리의 주거문화를 이루고 있는 거주가치를 다층적으로 상세화하여 통계치로 작성되지 않는 주거생활공간의 실태를 새로운 진단 방법과 체계를 구축 및 실현해 가는 3개년 단계적 연구의 첫 걸음으로서 다양한 수요를 반영한 주거생활공간의 실태파악을 위한 진단과제를 도출하는데 목적이 있다.

### 수요를 고려한 주거생활공간 진단의 필요성

주거관련 국가승인통계로는 인구주택총조사(통계청), 주거실태조사(국토교통부) 등이 대표적으로 전국의 거시적 현황을 살펴보는데 용이하여 정책 및 계획 마련의 근거로 활용되고 있다. 이밖에도 서울서베이, 생활시간조사 등은 모두 관련 정책수립과 연구 등을 위한 기초자료로 활용되고 있는 상황이다. 하지만 인구주택총조사, 주거실태조사의 경우 거주자의 생활과 선호에 대한 부분이 연계되어 있지 못하고 거주자의 생활을 살펴볼 수 있는 생활시간조사는 공간적인 특성 및 요인과 연계분석이 미흡한 상황이다. 이에 국민의 주거생활공간과 거주자 현황에 대한 현존하는 자료로는 총량과 지역별 분포 정도를 파악할 수 있는 수준이다. 따라서 다양한 수요를 고려한 주거생활공간의 진단을 구상할때는 거주자의 생활과 선호, 선택이 공간과 종합적으로 연계 분석될 필요가 있다.

정량적인 조사를 넘어 생활이나 경험 등 질적 측면의 특성을 반영한 주거생활공간 조사사례로서 일본의 센슈어스 시티 조사등이 있다. 제인제이콥스의 '미국 도

시의 죽음과 삶'과 안젤의 '사람을 위한 도시'에서 강조하고 있는 요소인 도시의 활력과 사람들의 활동성을 고려하여 체험형 지표를 통해 평가하고자 하였으며 감각적 표현이나 질적인 경험을 양적인 결과로 도출하고 있다. 한편, 통신 및 인터넷 공유 정보들은 매우 상세하고 민간플랫폼을 통해 제공되는 데이터의 품질과 국민의 데이터 이해도와 기대수준은 매우 높아져 있는 상황에서 주거생활공간 관련 데이터도 고도화 될 필요가 있다. 주거생활공간에 대한 일반적인 가치로 볼 수 있는 쾌적성, 편의성, 안전성이라는 요인 이외에도 집에 대한 심리적 정체성을 비롯하여 내 장소 내 공간이라는 소유의미의 중요성에 대한 가치를 반영한 새로운 조사가 필요하다. 특히 지속가능한 삶의 질적 측면에서 포용성, 회복탄력성, 공정성 등에 대한 주거생활공간의 가치 등을 진단하고 조사해야 하며 새로운 선호가치와 시대적 여건 및 현상에 따라 변화하는 수요에 대응한 조사지표나 방법에 대한 반영도 검토할 필요가 있다. 주거생활공간에 현황 데이터와 거주자 수요조사 자료간 연계 활용을 통해 주거환경의 질 평가 및 주거 수요를 면밀히 분석해야 우리나라의 다양한 주거 수요와 주거문화의 현황을 구체적으로 드러낼 수 있다. 이에 주거생활공간 실태진단 및 주거 수요 모니터링을 통해 수요기반의 주거정책 추진의 근거를 마련하고 발전적 주거문화 방향에 대한 공감대를 형성함으로써 사회와 산업 전반의 주거문화를 다양하고 풍부하게 만들 수 있는 토대를 마련해가야 할 것이다.

### 거주경험과 생활방식에 따른 주거 가치관 형성 특성

사회적 여건 변화에 따른 개인의 생활방식, 가치관이 주거공간과도 연계되어 양질의 공간에 대한 중요성이 증대되는 동시에 개인 생활방식의 요구가 주택과 주거환경에 미시적으로 반영되어 새로운 수요 창출, 시장 확대로 연결된다. 하지만 기존의 양적 통계조사 방식은 국민들의 주거생활 평균을 파악하는 데 집중하여 세분화·다양화되고 있는 주거생활공간에 대한 수요를 드러내는 데는 한계가 있다. 여건 변화에 따른 새로운 수요 등 면밀한 현황 파악에 근거한 진단 방안을 마련하기 위하여 도시지역 성인 거주자 2천명을 대상으로 생애거주경험과 생활방식(라이프스타일) 특성으로부터 비롯되는 주거 가치관의 다양한 형성 특성에 대한 조사를 실시하였다.

경제성, 안전성, 심미성, 사회성, 여가·개성, 자유 등 주거 가치관과 관련된 12개의 문항에 대한 응답 결과, 주거 가치관 형성에 있어서의 보편성과 다양성을 발견하였다. 주거 가치관의 보편성으로는 재해나 범죄로부터의 보호인 안전에 대한 가치와 외부 소음이나 위해환경 등으로부터의 보호인 안락성 등 주택의 기본적

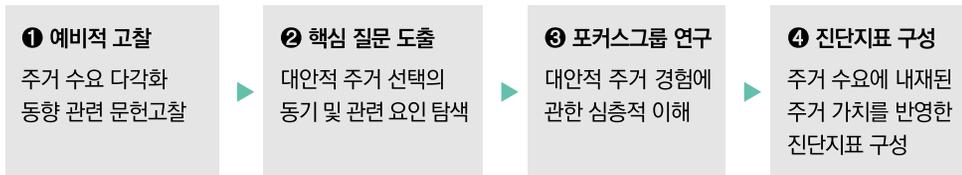
이면서도 전통적인 기능이 강한 측면이 있고 주거 가치관의 다양성으로는 주거의 투자가치나 위신 표현 등의 경제적·사회적 가치, 주거공간에서의 자유나 심미성의 가치 등 주로 개인의 의식과 밀접한 관련되어 있었다. 특히, 주거 가치관의 형성과 추구에 있어 모든 가치를 중요시하는 집단은 없었으며, 각 집단마다 중요시하는 가치와 그렇지 않은 차이가 구별되고 있다. 생애거주경험의 차이나 거주주택 중 느꼈던 만족도에 따라 주거 가치관이 다르게 형성되는 경향이 매우 크게 나타났고, 생활방식의 특성에서도 여가시간을 보내는 방식이나 지향하는 생활 방식에 따라 주거 가치관의 형성이 다르게 나타났다.

주거생활공간을 진단하는 데 있어 모든 가치에 부합하고, 그러한 가치를 구현하는 공간을 찾거나 조성하려고 하는 것은 현실적으로 불가능한 문제이며, 동시에 모든 가치를 중요시 하는 집단이 없다는 분석 결과를 고려해보아도 무의미하다.

하나의 특정한 주택유형이나 거주형태가 수요자의 평균치를 형성해가는 양상이 심화되는 상황에서, 보다 다양한 주거생활공간을 조성함으로써 여러 특성을 갖는 수요자들의 선호를 수용할 수 있는 기반을 마련하는 것이 중요할 것이다. 또한 이러한 과정은 다시 수요자의 생애거주경험에 있어 다양성을 높여주는 것으로서, 궁극적으로 우리 주거문화의 저변을 넓힐 수 있는 기반이 될 수 있을 것이다.

### **다양해지는 주거생활공간 수요의 탐색**

일반적인 주거유형으로 자리 잡은 아파트 중심의 주거문화에서 벗어나 공동체 주택, 단독주택 등 탈 아파트를 추구하는 계층과 대안적 삶을 추구하는 거주자로 구성된 포커스그룹에 대한 면담조사를 통해 그들이 선호하는 주거유형, 주거지 선택기준, 트레이드오프(trade-off) 조건 등을 파악하고자 포커스그룹 연구를 수행하였다. 다양한 주거 수요와 관련된 핵심 질문에 대해 개인적 경험을 보유한 포커스그룹을 선정하고, 심층 면담을 통해 사회적 여건과 개인의 가치 체계 및 주거 경험 이 다양한 층위에서 상호 작용하는 과정에 대해 통합적·간학문적(interdisciplinary) 접근하였다. 본격적인 포커스그룹 연구 진행에 앞서 예비 면담을 통해 탈 아파트를 선호하는 계층이 생각하는 주거 가치, 가치를 실현하는 과정을 심층적으로 이해하고, 다양한 주거 수요에 대응하기 위해 필요한 항목을 구성하고 예비 면담 대상인 대안적 주거 수요자의 거주지를 답사하여 주택과 근린단위 공간 특성과 거주자가 응답한 주거 가치를 대응하여 탐색하였다. 최종 심층 면담 대상은 대부분 동거 가족이 있는 2인 이상 가족이며, 부부가 포함된 7가구, 본인과 자녀만 거주하는 1가구, 친구와 거주하는 1가구 등 총 9가구이다.



### 주거 수요 탐색 및 진단을 위한 단계별 접근

출처: 연구진 작성

심층면담결과 대안적 주거생활공간에 대한 다양한 거주가치를 도출하였다. 첫째로는 개인이 원하는 삶의 방식은 주거지와 밀접하게 연관되어 있으며, 이는 단순한 주택 유형만이 아니라 근린과 도시의 특성을 고려한 지역 이동과도 영향을 준다는 것이다. 둘째, 확실적인 아파트 공간의 한계와 그 안에서 생겨나는 상호 작용 및 가치관, 삶의 방식 전반에 대한 불만은 새로운 주택을 찾는 동기로 작용 하였다. 셋째, 지역 살이의 가능성을 생각하고, 새로운 지역에서 이전과 다른 라이프스타일을 펼치기 위해 이주를 선택하였다. 넷째, 주택의 자산가치보다 공간의 사용가치를 중시하는 경향을 보였는데 아파트의 환금성과 투자 가치에 대해서 인지하고 있었으나 경제적 부담에 비해 아파트 공간 자체의 사용 가치가 크지 않다고 판단되었다. 이들이 살고 있는 거주가치 중심의 주거생활공간 선택자들의 거주환경 특성은 다음과 같이 분석되었다.

- (생활인프라) 도시생활에 비하여 전반적으로 낮은 접근성. 의료시설에 대해서는 소도시나 농촌 지역 거주자들이 민감
- (교통) 대중교통에 대한 접근성도 낮아서 자차가 없을 경우 외부로의 이동에 제약이 존재
- (주택 내부공간) 더 편리한 생활을 위한 넓은 주택 면적, 필요한 활동을 위해 기능적으로 구분된 공간(재택근무 공간, 취미 공간 등), 자기의 취향을 따라 만드는 공간, 외부로의 조망(자연경관, 역사경관 등)에서 만족감을 경험
- (주택 내 옥외 공간) 마당, 야외 데크, 옥상 등 주택 내 옥외 공간에서 작물 재배, 가사일, 이웃과의 교류, 휴식 등 다양한 활동을 할 수 있는 것에 대한 만족감
- (주택 주변 완충공간) 단독주택에 거주하거나 생활가로에 바로 접한 가게를 운영하는 면담대상자들은 담장 너머, 골목길 등 주택에 접한 준공공 공간에서 일어나는 이웃들과의 비공식적인 교류와 자연 감시에서 안전감과 정서적 지지를 경험

## 다양한 수요를 고려한 주거생활공간 수요 과제 제안

개인의 주거 선택 가치와 주거 생활 공간의 가치를 주관적 경험과 인지를 통해 평가하는 개인 단위 진단 측면과 특정 지역의 거주 경험을 공유하거나, 특정 유형의 생활양식을 공통적으로 보여주는 집단에 대해 진단 체계를 일차적으로 적용하고, 진단 결과를 중첩하여 집단적인 경향을 진단할 수 있다. 다양한 주거 선택 가치의 속성과 위계를 구분하고, 이를 생활 영역과 공간 요소에 대응시키기 위해서는 다양한 항목 간의 상관 관계를 일목요연하게 보여주는 진단 도구를 도출할 수 있다. 다양한 거주가치를 고려한 주택·주거지 개선 방향으로서 거주가치에 대한 다각적 접근과 공간 환경에 대한 심층적 이해를 기반으로 주택과 근린 단위 주거지, 나아가 도시 및 지역 계획에 반영할 공간 계획 기법을 검토할 수 있다. 이를 기반으로 다음 절에서는 다양한 거주가치를 고려한 주거생활공간의 진단 체계를 위한 진단과제로서 다음의 네 가지를 제안하고자 한다.

첫째, 다양한 주거 수요와 주거생활공간의 관점의 정립이 필요하다. 다양한 수요라는 다소 추상적이고 막연한 용어를 구체화하기 위해서는 대안적 주거의 선호 가치가 개인적 취향에 그치지 않고 일단의 그룹을 이루며 집단적 주거선호에 대한 경향성을 갖는 주거생활공간의 가치를 드러낼 수 있는 주거 수요로서의 검증 필요하다. 또한 주거생활공간 진단 가치의 영향과 유용성 검토해야 할 것이다. 실제로 다양한 주거 수요를 드러내는 것이 주거생활공간의 가치 향상에 어떤 영향을 미칠 것인가, 그리고 위계적 공간조성 방식의 변화를 이끌어 낼 것인가, 아파트 중심의 주거생활공간 조성이 유발하는 사회문제 해결을 이끌어 낼 것인가, 또한 주거생활공간을 진단한다는 것은 어느 위계, 어느 가치를 진단할 것인가에 대한 구체적인 관점을 정립해야 할 것이다.

둘째, 진단의 틀과 방향 설정을 명확히 할 필요가 있다. 사람마다 가구마다 다른 살고 싶은 주택과 주거환경을 구체화하고, 각 지역의 매력요인을 극대화할 수 있도록 정책판단의 근거로 활용할 수 있다. 이에 입지, 규모, 주택 유형 등 주택 및 거주자 조사 외에 라이프스타일과 거주경험, 가치관 등에 의해 달라질 수 있는 주거선택 영향요인을 탐색하여 진단 방향과 질문을 구조화할 필요가 있다. 진단은 기본적으로 주거생활공간이 갖추어야 할 공간의 양과 질적 측면에서의 보편적 기준을 고려하고 거주자의 다양한 삶의 가치와 철학, 선택의 기준이 보장될 수 있도록 다양한 선택지를 마련해야 하며 도시와 농촌, 사회, 산업 특성 등을 종합적으로 고려 가능하도록 고안되어야 할 것이다. 이에 분야(거주자의 활동 중심) × 지향가치(사회와 공간적 지향)의 매트릭스로 고려할 수 있으며 다음과 같이 예시할 수 있다.

## 진단의 틀(안)

항목	내용
쾌적·편의성	주택의 상태, 질, 주거환경의 편의
안전성	범죄, 재해, 생활의 안전
포용성	사람과 환경, 배제됨이 없음, 함께 하는 활동과 생활
지속가능성	환경적, 사회적, 경제적 지속 가능

출처: 연구진 작성

셋째, 주거생활공간의 진단을 위한 다면적 평가체계 마련이 필요하다. 주택 및 거주자 관련 기존 조사의 공간 평가 항목과 방식으로서 (대분류)영역 및 차원 - (중분류)영역을 구성하는 세부요소 - (세분류)구성요소를 측정하기 위한 조사항목으로 구성하여 세부 지표안을 마련하고 지표체계의 적합성을 검토한 후 활용 가능성 검증 과정을 거쳐야 할 것이다. 적합성 검토 과정을 거쳐 마련된 지표체계를 활용, 실제 지역을 대상으로 시범 적용 과정을 거쳐 진단·평가하고, 지표체계의 활용 가능성을 검증할 수 있다. 또한 각 평가체계에서 지표들은 주거생활공간 세부 현황 분석을 위한 데이터로서 구축하고 이를 주거생활공간 세부현황을 분석에 활용할 수 있는 체계로의 구체적 방안을 제안할 수 있다. 예를 들어, 주택 유형별, 거주계층별 공간의 주요 특성을 미시적 공간단위로 집계하여 세부현황 분석 결과를 도출할 수 있으며 일반적인 주거생활공간의 현황을 이슈별(생애주기별 선호하는 주거생활 및 형태의 차이 등)로 도출하고 대안적 주거생활공간 수요자의 주거생활공간 특성의 대조군으로 활용할 수 있다.

넷째, 이렇게 체계화된 주거생활공간 진단을 활성화하기 위해서는 향후 지속적인 운영 및 활용 방안 모색이 필요하다. 지표에 따른 전국의 지역별·서비스별(시설포함) 현황 및 수준을 평가분석하여 주기적 주거 수준 평가 및 모니터링 결과 공표를 통해 정책을 지원할 수 있다. 예를 들어 인구의 증감, 서비스 수요의 변화 등에 따른 지역과 계층간 서비스 수준 격차 도출하거나 주기적 주거수준 평가 모니터링을 통해 국가 및 지역의 주거환경 수준을 진단하여 주거 정책 및 계획 수립에 반영할 수 있을 것이다. 또한 지역별 종합 주거생활 지수 개발 등 수요계층과 선호에 따라 ‘살기 좋은 정도’, 주택 유형, 주거 서비스 등을 제시하는 플랫폼 구축 등 새로운 정책 개발 및 발전 방향을 제시할 수 있을 것이다.

이제 1인~2인 가구의 증가, 인구의 고령화 등의 거시적 주거 수요의 변화와 함께 다양화, 세분화되는 미시적 주거 수요를 드러내어 공론화함으로써 주거선택의 다양한 기회를 확보하고 주거정책을 다각화, 다변화할 필요가 있다. 이에 주거환

경의 질 평가 및 주거 수요의 면밀한 분석을 위한 주거생활공간 진단을 통해, 증거기반의 주거정책 수립을 지원하여 주택의 품질 및 거주자의 주거수준 제고를 도모하고 나아가서는 수요 기반의 발전적 주거문화를 선도해 가고자 한다.

#### 주제어

수요기반, 주거생활공간, 실태진단, 심층면담, 다양한 주거 수요

---

# 차례 CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	2
1) 연구의 배경 및 필요성	2
2) 연구의 목적	4
2. 연구의 범위 및 방법	5
1) 연구의 범위	5
2) 연구의 방법	6
3) 연구 흐름도	7
3. 선행연구와의 차별성	8
제2장 수요를 고려한 주거생활공간 진단의 필요성	11
1. 주거생활공간의 의미와 구성요소	12
1) 주거생활공간의 의미	12
2) 주거생활공간의 구성요소와 공간의 위계	17
3) 주거선택의 가치와 주거생활공간의 활동영역간의 관계	21
2. 주거생활공간의 형성 특성 및 한계	23
1) 아파트 중심의 한국적 주거생활공간 정착	23
2) 아파트 중심의 주거생활공간 형성 배경 및 원인	25
3) 아파트 단지 중심의 주거생활공간 조성의 한계	33
3. 주거생활공간 관련 조사와 진단 방식	38
1) 주거생활공간 관련 현황 조사 및 통계적 활용	38
2) 수요를 고려한 주거생활공간 관련 조사의 진단 방식	47
4. 수요를 고려한 주거생활공간 진단의 필요성	54
1) 기존 주거생활공간 조사의 활용의 효용과 한계	54
2) 양적 공급에 치우친 정책의 근거는 평균에 기반한 통계치	56
3) 다양해지는 수요에 기반한 실효성 있는 주거정책 마련 필요	57

제3장 거주경험과 생활방식에 따른 주거 가치관 형성 특성	59
1. 조사 및 분석의 개요	60
1) 조사목적	60
2) 조사설계	60
3) 조사내용	61
4) 응답자 특성	62
2. 생애 거주경험 및 선호주택 특성	63
1) 현재 거주특성	63
2) 생애 거주경험 특성	65
3) 선호주택과 주거선택의 기회비용	68
3. 생활방식 및 주거 가치관 특성	71
1) 생활방식 특성	71
2) 주거 가치관 형성 특성	76
4. 분석종합 및 시사점	85
1) 현 거주특성과 선호주택의 특성	85
2) 주거 가치관의 보편-다양한 특성과 주거생활공간 진단에의 시사점	86
제4장 다양해지는 주거생활공간 수요의 탐색	89
1. 다양한 주거 수요의 등장과 동향	90
1) 뉴노멀시대 도래와 탈아파트 수요 등장 요인	90
2) 다양한 주거 수요 동향과 특성	97
3) 다양한 주거 수요를 고려한 주거공간 진단체계의 필요성	99
2. 다양한 주거생활공간 수요 탐색을 위한 심층면담	101
1) 포커스그룹 연구방법론 및 추진 경과	101
2) 심층면담 결과	108
3) 대안적 주거생활공간의 거주가치	125

---

# 차례 CONTENTS

3. 다양한 주거생활공간 수요 진단을 위한 고려요소	133
1) 진단 항목 검토와 주요 질문 도출	133
2) 주거 공간에 대응하는 거주가치 진단방식 모색	135
<b>제5장 결론</b>	<b>141</b>
1. 연구의 성과 요약	142
1) 주거생활공간의 개념과 의미 정립	142
2) 기존 주택 및 거주자 관련 조사 및 진단 방식의 한계 검토	143
3) 주거생활공간에 대한 다양한 수요 형성 요인 분석	144
4) 다양한 주거생활공간 수요의 탐색	145
5) 다양한 주거생활공간 수요 진단 항목과 진단 방식 제안	147
2. 다양한 수요를 고려한 주거생활공간 진단 과제	148
1) 다양한 주거 수요와 주거생활공간의 관점 정립	148
2) 진단의 틀과 방향 설정을 통한 구체화	149
3) 주거생활공간의 진단을 위한 다면적 평가체계 마련	151
4) 주거생활공간 진단 운영 및 활용 방안 모색	155
<b>참고문헌</b>	<b>157</b>
<b>Summary</b>	<b>165</b>
<b>부록</b>	<b>169</b>
1. 설문조사지	170
2. 설문조사 문항별 통계표	178
3. 심층면담 내용분석 사례	218

## 표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 주택유형별 재고 변화	2
[표 1-2] 주택 및 주거환경 진단 관련 선행연구	8
[표 2-1] ICLEI 4대 약속, 5대 비전, 3정책	16
[표 2-2] 주거유형별 주거만족도	23
[표 2-3] 주택건설촉진을 위한 아파트 단지개발 조성 관련 제도 변화	27
[표 2-4] 「주택건설기준 등에 관한 규정」 부대·복리시설의 설치 기준 관련	34
[표 2-5] 2020년도 인구주택총조사 주요 항목	39
[표 2-6] 2021년도 주거실태조사 주요 항목	40
[표 2-7] 2021년도 서울서베이의 주요 조사 항목	43
[표 2-8] 2019년도 생활시간조사의 조사 항목	45
[표 2-9] Livability Index(거주적합성 지표) 개요	47
[표 2-10] 미국의 주거실태조사(AHS) 주요 항목	47
[표 2-11] 도시규모별 살기좋은 커뮤니티 순위	49
[표 2-12] 센슈어스 도시 평가 항목(8개항목, 32개 질문으로 구성)	51
[표 2-13] Ipsos Life in Australia 조사 항목	52
[표 3-1] 조사설계 주요사항	61
[표 3-2] 주요 조사내용	61
[표 3-3] 응답자 특성	62
[표 3-4] 아파트와 단독주택 선호 응답자의 선택에 대한 기회비용 차이(7점 평균 점수)	70
[표 3-5] 국내 아파트시장의 라이프스타일 관련 연구에서 활용한 AIO 방식과 척도	71
[표 3-6] 국내외 선행연구에서 활용된 주거 가치의 범주	76
[표 3-7] 주거 가치관의 구분에 따른 문항 구성	77
[표 3-8] 연령별 주거 가치관 응답 통계표	78
[표 3-9] 가구원수별별 주거 가치관 응답 통계표	79
[표 3-10] 혼인상태별 주거 가치관 응답 통계표	80
[표 3-11] 생애거주경험별 주거 가치관 응답 통계표	81
[표 3-12] 생활방식 특성별 주거 가치관 응답 통계표	83
[표 3-13] 주거 가치관의 보편성과 다양성	87
[표 4-1] 다양한 주거 수요 형성	97
[표 4-2] 다양한 주거 수요를 반영한 주택 및 마을살이 사례	98
[표 4-3] 포커스그룹 면담지 (최종)	105

---

## 표차례 LIST OF TABLES

[표 4-4] 심층면담자 공간환경 분석 자료	106
[표 4-5] 다양한 주거 수요 탐색을 위한 포커스그룹 인터뷰 개요	107
[표 4-6] 포커스그룹 거주환경 특성(요약)	128
[표 4-7] 거주가치에 대응하는 공간 키워드	131
[표 4-8] 주거선택 가치별 진단 질문	134
[표 4-9] 가치 다양성을 고려한 주거공간 진단 체계	136
[표 4-10] 지방소도시 단독주택 이주 후 수도권 복수거점 생활자의 거주가치	138
[표 4-11] A시 아파트 이주 후 면소재지 생활가로에 공방 운영자의 거주가치	139
[표 5-1] 주거 가치관의 보편성과 다양성	144
[표 5-2] 진단의 틀(안)	149
[표 5-3] 주택 및 주거환경 관련 국내외 공공조사	152
[표 5-4] 활용 가능한 데이터 목록 예시	153

## 그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 주거생활공간의 개념	5
[그림 1-2] 연구흐름도	7
[그림 2-1] 주거 문화가 인지·평가되는 과정	13
[그림 2-2] 도시조직에서 주거생활공간의 위계	18
[그림 2-4] 주거생활공간의 위계적 영역과 확장범위에 따른 주거문화 변화	20
[그림 2-5] 주거선택의 가치기준과 주거생활공간의 가치형성 체계	22
[그림 2-6] 노후주거지 정비 관련 제도 변화	30
[그림 2-7] 사회경제적 여건변화에 따른 주거생활공간 조성방식의 변화 요구	31
[그림 2-8] 아파트 주거환경성능 평가 모바일 어플리케이션	32
[그림 2-9] 회복탄력성이 높은 주거생활공간(좌)과 회복탄력성이 낮은 대규모 아파트 단지(우)	36
[그림 2-10] 주거로 인한 사회적 계층 형성 과정	37
[그림 2-11] AARP의 Roadmap to Livability Colletion(Housing)	48
[그림 2-12] 뉴욕의 AARP Livability Index	49
[그림 2-13] The top five attributes that make somewhere a good place to live	53
[그림 2-14] 한국 주거만족도지표와 호주 지표 비교	53
[그림 3-1] 거주경험 질문을 위한 생애주기 구분	65
[그림 3-2] 생애주기별 거주주택 유형	66
[그림 3-3] 거주 만족도가 가장 높았던 주택의 유형과 시기	67
[그림 3-4] 네 가지 생활방식의 특성	73
[그림 3-5] 개인의 생활방식 및 생애거주경험 특성에 따른 집단 분류	74
[그림 3-6] 응답자 전체의 주거 가치관 형성 특성	78
[그림 3-7] 생활방식 특성별 주거 가치관 형성 특성	83
[그림 3-8] 거주현황과 관련된 요소별 주요특성 및 평균	85
[그림 4-1] 생산가능인구와 노년인구 비중 변화(2000-2050년)	90
[그림 4-2] 가구원수별 추계가구(2000-2050년)	90
[그림 4-3] 가족의 의미에 대한 인식	91
[그림 4-4] 고령화로 인한 가족 및 커뮤니티 재편 필요성	92
[그림 4-5] 베이비붐 세대의 노후생활준비 여부 및 희망하는 노년기 거주형태	93
[그림 4-6] 워케이션 관심도 추이 및 성장전망(2016-2026)	93
[그림 4-7] 워케이션의 주고객 연령층 및 직군	94
[그림 4-8] 공급자 중심에서 거주자 중심으로의 주택 공급 패러다임 전환 필요성	100

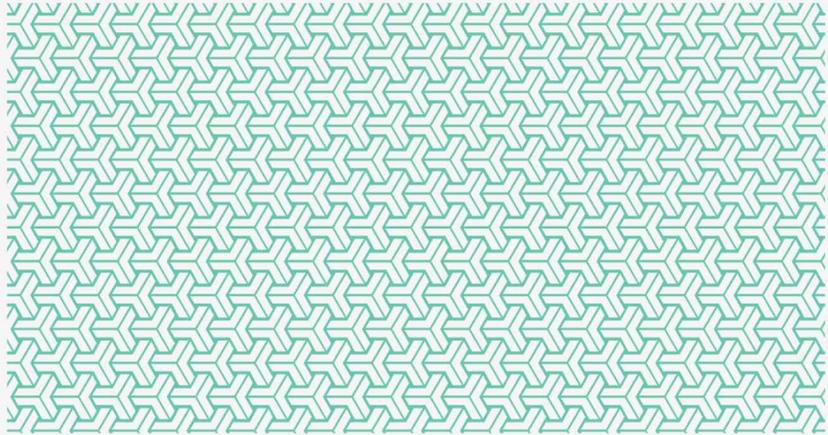
---

## 그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 4-9] 주거 수요 탐색 및 진단을 위한 단계별 접근	101
[그림 4-10] 다양한 주거 수요 탐색을 위한 예비 질문 및 핵심 과정	102
[그림 4-11] 다양한 주거 수요 탐색을 위한 예비 면담 과정	103
[그림 4-12] B-003 자택 주변 환경	109
[그림 4-13] A-007 자택 주변 환경	111
[그림 4-14] A-005+006, B-001 자택 주변 환경	114
[그림 4-15] B-002 자택 주변 환경	116
[그림 4-16] B-002 자택 주변 환경	117
[그림 4-17] B-002 자택주변 경관 및 전경	117
[그림 4-18] A-004 자택 주변 환경	119
[그림 4-19] A-002 거주자 자택 주변 환경	121
[그림 4-20] A-001 거주자 자택 주변 환경	123
[그림 4-21] A-001 거주자 업무공간 주변 환경	124
[그림 4-22] 포커스그룹 거주 환경 특성	129
[그림 4-23] HOQ를 활용한 생활 영역과 공간 요소 간의 상호관계 탐색 과제	140
[그림 5-1] 주거 수요 탐색 및 진단을 위한 단계별 접근	145
[그림 5-2] 진단 지표 구축을 위한 방법 및 절차 예시	151
[그림 5-3] 주거생활공간 진단 데이터 구축 예시	153
[그림 5-4] 주거생활공간 진단 평가모니터링 결과의 공유 예시	155



# 제1장 서론



1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구와의 차별성

# 1. 연구의 배경 및 목적

## 1) 연구의 배경 및 필요성

□ 다수(majority)의 통계치로 대표되는 우리나라 주거 현황

- 주택유형의 과반이상(62.9%)을 차지하는 아파트 유형의 주택 상태, 여건 등의 통계치가 우리나라 주거의 주요 현황을 대표
  - 90년대 전체 주택 중 22.7%에 불과하던 아파트는 30년이 지난 2020년 전체 주택 중 62.9%를 차지[표1-1]
  - 주택보급률은 이미 2000년 대 초반 100%를 초과하였지만, 이후에도 지속적인 주택공급으로 주택재고수는 증가 추세

[표 1-1] 주택유형별 재고 변화

(단위: 천호,%)

구분	1990년		2000년		2010년		2020년	
	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율
합계	7,160	100.0%	10,959	100.0%	14,677	100.0%	18,526	100.0%
단독주택	4,727	66.0%	4,069	37.1%	4,089	27.9%	3,898	21.0%
아파트	1,628	22.7%	5,231	47.7%	8,576	58.4%	11,662	62.9%
연립주택	488	6.8%	813	7.4%	536	3.7%	522	2.8%
다세대주택	115	1.6%	453	4.1%	1,314	9.0%	2,231	12.0%
영업용건물내주택	202	2.8%	393	3.6%	161	1.1%	214	1.2%

출처: e-나라지표, (2022). 유형별재고주택현황, [https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtIPageDetail.do?id\\_x\\_cd=1242](https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtIPageDetail.do?id_x_cd=1242)(검색일:23.5.24), 성은영 외, (2022). 거주여건 변화에 대응하는 주거문화 정책 과제, p.1. 재인용

- 모두가 질 좋고 부담가능한 주택과 주거환경을 원하지만, 입지, 규모, 형태 등에 따라 공급된 주택 중 한정된 선택지에 수요 집중 불가피
  - 주택의 총량은 증가하였지만 대도시 좋은 입지의 주택은 부담가능하지 않고 지방은 미분양 주택과 빈집이 증가
  - 그러나 지속적인 주택 공급에도 불구하고 자가점유율은 57.9% 수준이며 자가보유율은 '19년 61.2%에서 '20년 60.6%로 감소한 수준(국토교통부, 2022, p.2)
- 저출산, 고령화 등으로 인구감소와 수도권, 대도시로의 인구 집중으로 지방소멸과 빈집 문제가 심화되어도 사람들이 살기 원하는 곳의 집은 항상 부족하고 이로 인해 부동산 가격이 우리나라의 주거문화에 큰 영향

## □ 집의 의미 변화와 주거문화에 대한 환기

- 최근의 기후위기, 감염병 등 신사회적 위협으로 인한 언택트 수요 및 4차 산업혁명 등 기술발달로 인한 여건 변화로 생활공간으로서 “집”의 중요성 증대
  - 고령화, 1인가구 증가 등 거주 여건의 변화는 주택유형과 주거형태에 대한 수요를 더욱 다각화
  - 복합적 사회 여건이 만들어낸 공유주거, 주거구독 서비스 등 새로운 용어들이 등장하고 있고, 트렌드를 선도하거나 빠르게 반영하는 방송과 매체에 까지 등장하면서 주거는 문화의 영역으로 자리잡아가고 있음(최아름, 2021, pp.193-226).
- 거주 여건의 다양한 변화와 수요는 기존 아파트 공급방식만으로는 충족되지 않으며 점차 “집”은 각 개인의 삶과 가치관에 중요한 역할을 하며, “생활 양식의 과정 및 그 과정에서 이룩하여 낸 물질적·정신적 소득”인 “문화”로서 소비되어야 할 대상이 되어가고 있음<sup>1)</sup>

## □ 각자에게 가장 좋은 집은 내가 살고 싶은 집

- 대부분의 사람들이 주거선택시 입지와 부담가능한 주택가격을 중요요인으로 꼽지만 개별 가구와 개인은 그들의 상황과 선호에 따라 세부적 요인은 차이(성은영 외, 2022, 99)
  - 같은 1인~2인 가구라도 청년세대와 고령자층, 예술창작인과 선생님 등 각자의 상황에 따라 공유주거, 커뮤니티시설, 프라이버시 등 각각의 선호차이
  - 각자에게 가장 좋은 집의 선택은 본인이 선호하는 집의 선택

## □ 주거의 수요와 문화적 가치를 반영한 주거생활공간의 진단 방안 마련 필요

- 부동산 시장가치, 큰 평수, 좋은 입지 아파트 등 정량화된 총량지표에 가려진 인기차트와 같은 다수 주거유형의 통계치만으로는 집과 주거문화의 가치 변화를 제시할 수 없음
- 이제 새롭게 새로운 시대의 요구에 부응하기 위해서는 주거 문화의 패러다임을 부동산 가치에서 삶의 공간으로의 가치로 전환하고, 이를 지원하는 정책 기반을 마련하는 것이 필요한 시점

---

1) 주택 선호 혹은 선택은 환경의 질과 문화에 관련되는데, 주거환경의 질은 일정 집단이나 각자가 인지하는 환경이 이미지, 규범, 가치 등의 평가요소로 인해 각자의 제약 속에서 선호 결과를 통해 평가(Rapoport, 2000, p.145)

## 2) 연구의 목적

### □ 거주가치와 주거문화 관점의 다양한 수요 탐색

- 주택유형이나 거주자 계층 구분을 통한 주거생활공간의 현황을 특정 입지(ex. 부동산가치가 높은)만을 선호하지만 사람마다 가구마다 살고 싶은 주택과 주거환경은 다르며, 어느 도시, 어느 동네, 어느 집이나 누 군가에게는 살고 싶은 곳일 수 있음
- 이에 본 연구는 다양한 주거 수요를 진단하기 위해서는 질문과 진단 방법이 어떻게 달라져야 하는가를 모색
- 주거환경의 질 평가 및 주거 수요의 면밀한 분석을 통해 아파트와 부동산 가치와 통계치에 집중되어 가려졌던 집에 대한 다양한 수요를 드러 내어 증거기반의 주거정책 수립을 지원하여 주택의 품질 및 거주자의 주거수준 제고를 도모하고 나아가서는 수요 기반의 발전적 주거문화를 선도하고자 함

### □ 새로운 주거생활공간의 진단체계를 제안하기 위한 연차별 연구의 기획

- 우리의 주거문화를 이루고 있는 거주가치를 다층적으로 상세화하여 통계치로 작성되지 않는 주거생활공간의 실태를 새로운 진단 방법과 체계로서 구축하고 실현해 가는 3개년의 단계적 연구로 진행하여 진단결과를 정책적으로 활용 가능한 실증적 제안
- 첫 연구인 본 연구(2023년)에서는 다양한 수요를 고려한 주거생활공간의 진단 방안을 모색하기 위하여 입지, 규모, 주택 유형 등 주택 및 거주자 조사 외에 라이프스타일과 거주경험, 가치관 등에 의해 달라질 수 있는 주거선택 영향요인을 탐색하여 진단 방향과 질문을 구조화
  - 24년도에는 다양한 수요를 고려한 주거생활공간 실태 진단 방안을, 25년도에는 주거생활공간의 진단 체계 구축 및 활용 방안을 제시하는 과정

## 2. 연구의 범위 및 방법

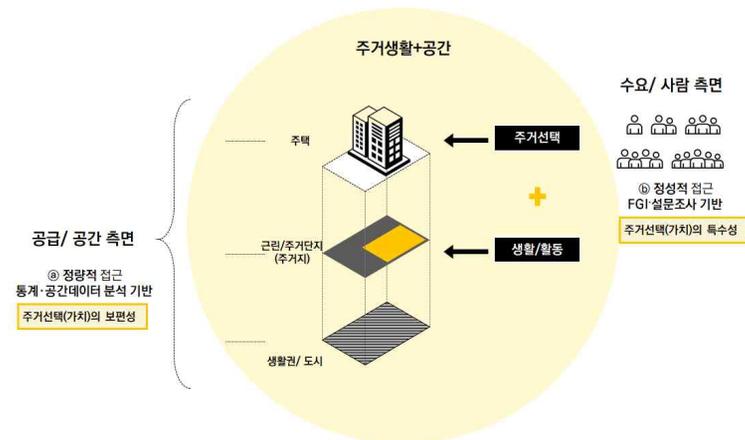
### 1) 연구의 범위

#### □ 내용적 범위

- 주거생활공간의 지향 가치와 다양한 주거 수요에 대한 다층적 논의 (이론, 사례, 정책 등)
- 기존 조사와 통계의 진단 방식의 효용과 한계 분석
- 거주경험과 생활방식 등에 따른 주거 가치관 형성 특성 분석
- 다양한 주거생활공간 수요와 주거선택 요인 탐색
- 다양한 주거 수요를 고려한 주거생활공간의 진단 과제 도출

#### □ 공간적 범위

- (주거생활공간) 주택의 내외부와 근린, 그리고 도시차원의 공공서비스 영역으로 한정
  - 주택과 그 주변의 거주공간을 종합하여 '주거환경', '정주환경' 등의 용어가 있으나 '환경' 보다는 '공간'의 영역으로 한정하고 거주자의 수요와 행태를 담은 동적(動的) 의미로서 '생활'을 사용
  - 또한 기존의 조사 및 지표들과 차별화하고 공간의 질에 대한 평가 진단 방법을 모색하기 위하여 새로운 용어 사용



[그림 1-1] 주거생활공간의 개념

출처: 연구진 작성

## 2) 연구의 방법

### □ 문헌 고찰

- (선행 연구 검토) 거주환경에 대한 기본 개념, 주거실태조사, 삶의질 평가 등 기존 지표들의 좋은 주거생활공간의 논의를 검토
- (방법론 구축) 주택, 근린을 포함하는 도시환경과 관련된 지표체계 구축에 관한 선행연구의 지표체계 구축 과정 및 방법론을 검토

### □ 주거 및 주택 관련 조사 현황과 사례 분석

- (기존조사 현황) 국내·외 주택·주거복지·주거환경·도시 관련 평가지표 및 평가체계를 탐색하고 동네단위에서 주거환경을 공간적으로 진단하고 있는 평가 항목과 방법·내용 파악
- (생활과 거주가치 기반의 진단 사례) 새로운 수요를 반영하여 미시적 공간단위로 진단하고 있는 주요 사례를 통해 수요 진단의 질문 항목 검토

### □ 전문가 워크숍 및 자문

- (전문가 워크숍) 분야별 전문가를 대상으로 주거생활공간 진단 항목 및 방법에 대한 워크숍 실시

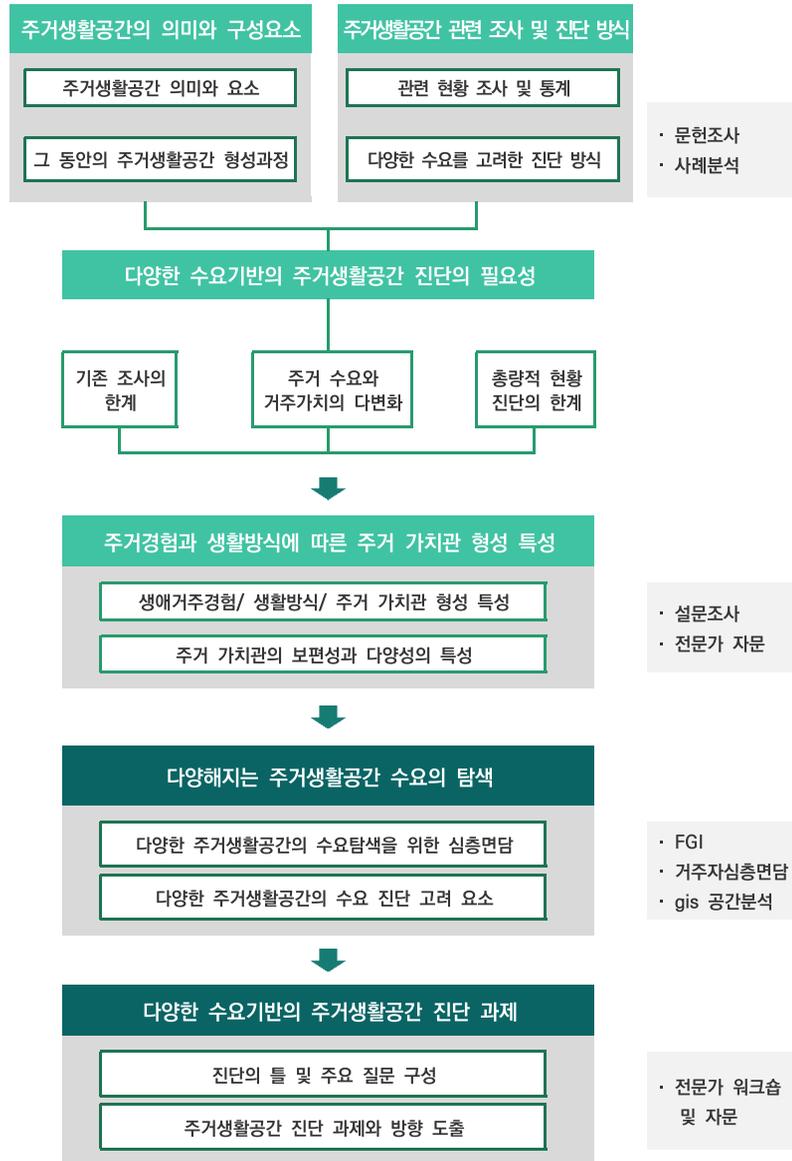
### □ 주거경험 심층면담

- 주거환경에 대한 다양한 선호와 선택, 수요를 모색하기 위한 주거경험 심층 면담 : 20명 내외, 서울대학교 아시아연구소 협력 진행

### □ 국민 인식 설문조사

- (목적) 대국민 설문조사를 통해 주거생활공간 진단을 위한 가치 영역의 중요도 및 세부요소의 적합도 파악
- (범위) 대한민국 거주 성인 남녀 2,000명, 지역·성·연령별 층화추출
- (방법) 온라인 설문조사

### 3) 연구 흐름도



[그림 1-2] 연구흐름도

출처: 연구진 작성

### 3. 선행연구와의 차별성

- 주택 및 주거환경과 관련하여 주거복지, 임대주택, 지속가능성, 행복 등의 다양한 목적에 따른 진단 관련 선행연구들이 오랜시간 축적되어 왔으나, 선행연구들은 대부분 공급된 주택과 주거환경만을 기반으로 정량적 통계 데이터의 가공을 통해 도시나 근린단위의 진단에 집중
- 그러나 주거 수요에 대한 진단지표로는 주거실태조사와 같은 설문조사 기반의 만족도 데이터만 생산하므로 미시적인 수요를 반영한 주거생활 공간 진단에는 한계
- 본 연구는, 다양한 주거 수요에 기반한 주거생활공간 실태 진단체계를 구축하기 위한 기초연구로서 새로운 진단체계 구축을 위한 질문과 진단 방법이 어떻게 달라져야 하는가의 관점에서 연구를 수행하고자함. 이에 주택유형, 거주지, 라이프스타일 등 여러 기준과 요소들에 따라 거주를 선택한 다양한 주거 수요자들의 심층면담과 그들이 사는 공간 환경의 현황 등을 미시적으로 진단하고 평가모니터링을 시도하여 향후 증거기반 주거정책을 위한 진단체계 마련을 목적으로 한다는 점에서 선행연구와 차별성이 있음

[표 1-2] 주택 및 주거환경 진단 관련 선행연구

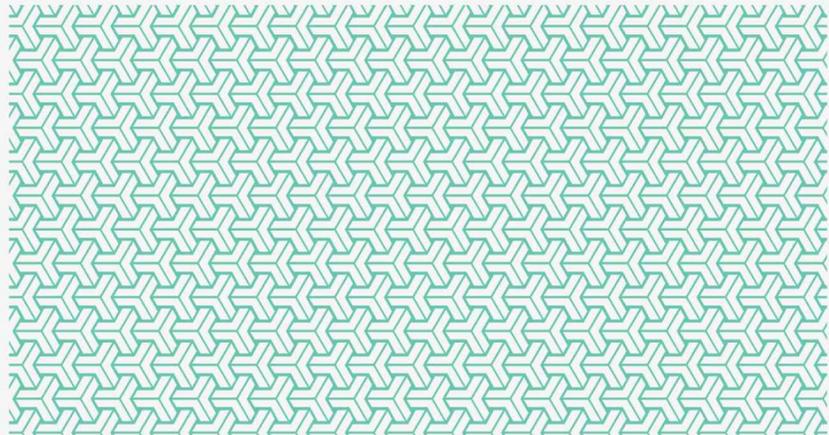
구분	연구제목	연구방법(대상)	연구목적
주거	이호선 외(2017), 장애인 주거권 보장을 위한 장애인 주거권 지표개발 및 정책방안 연구	• 문헌조사 • FGI(장애인) • 델파이조사(전문가) • 전문가 자문	• 장애인 주거권 지표를 개발하고, 장애인의 주거권 보장 수준을 확인하고 주거권 보장을 위한 정부의 실현 의무를 확인하는 도구로 활용
	정명원외(2018), 영구임대주택 입주민을 위한 주거만족도 평가지표 개발 연구	• 문헌조사 • IPA(관련자, 전문가, 입주민) • FGI(전문가) • 델파이조사(전문가)	• 영구임대주택 입주민을 위한 맞춤형 주거만족도 평가지표에 대한 새로운 틀 제시
	조인숙외(2017), 주거환경의 사회적 지속가능성 평가항목 체계와 가중치에 관한 연구	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가)	• 주거환경의 사회적 지속가능성에 평가항목 체계의 적절성을 평가하고, 평가항목의 가중치를 부여하여 현재 주거환경의 사회적 지속가능성을 평가할 수 있는 평가항목 선정
	박미정외(2017), 정주체계를 고려한 농촌마을의 정주여건 진단지표 개발	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가) • AHP(전문가)	• 농촌의 정주체계를 중심지와 배후마을 단위로 평가지표를 분류 및 농촌마을 단위에서 정주환경을 진단할 수 있는 지표 개발
	구희동외(2021), 농촌마을의 실증적	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가)	• 농촌마을이 가지고 있는 자원들의 정량·정성적 현황을 농촌마을 실정에

구분	연구제목	연구방법(대상)	연구목적
	조사·진단기법 개발		맞게 진단할 수 있는 체계 마련
	안병철외(2022), 어촌지역 지속가능 발전지표의 중요도 분석 연구	• 문헌조사 • AHP(전문가) • 델파이조사(전문가)	• 어촌지역의 지속가능성을 확보할 수 있는 중요지표 선정
주택	이명아외(2020), 공동체주택의 지속가능성 평가도구 개발 연구	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가)	• 공동체주택의 지속가능성 평가도구 제안
	배연희외(2020), 소형주택의 적정주거 평가지표에 관한 연구	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가)	• 증가하고 있는 소형주택의 질적 수준 향상을 위하여 적정주거 평가지표를 개발
	김혜란외(2014), 주거환경개선을 위한 농촌주택 리모델링 성능평가지표 설정에 관한 연구	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가)	• 농촌주민들의 주거권을 보장하고 주거환경의 개선을 위해 농촌주택 리모델링의 평가지표를 도출
	유용흥외(2012), 초고층 주거복합빌딩의 LQ(Living Quality Indicator) 지표별 가중치 개발 연구	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가) • AHP(전문가)	• 초고층 주거복합빌딩의 지표의 기본방향과 요구 성능을 중심으로 중요도와 가중치 개발
도시 (기타)	김원수외(2015), 2015-2025 화성시 지속가능발전 의제 및 지표 개발 연구	• 설문조사(시민) • 델파이조사(전문가)	• 유엔의 지속가능발전목표(SDGs)와 연계한 기존의 지역 활동 현황 파악을 통해, SDGs 이해 도모 및 '2015-2026 화성시 지속가능발전 의제 및 지표'를 SDGs와 유기적으로 연계
	중앙대학교 산학협력단 (2016), 성북구 아동친화도시 지표체계 연구	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가)	• 아동의 권리보장 및 복지 증진을 위해 지역특성에 맞는 전략을 수립하는데 활용할 수 있도록 아동친화도시 지표체계 및 지표를 개발
	김현정외(2021), 부천시 고령친화도시조성 실행평가 및 중장기 계획 수립 연구	• 문헌조사 • 설문조사(노인) • 델파이조사(전문가) • FGI(노인)	• 부천시의 노안실태 및 고령친화도 조사를 실시하여, 부천시의 고령친화도시에 필요한 수요와 부천시만의 특성을 규정
	손창우외(2016), 서울형 도시건강 지표 체계 개발	• 문헌조사 • 전문가 워크숍 • 델파이조사(전문가)	• WHO 도시건강 이론을 기반으로 서울시 도시건강개념 도출 및 서울형 도시건강 대표지표 산출
	송지영(2021), 지역균형발전을 고려한 도시개발사업 평가지표 연구	• 문헌조사 • 통계분석 • 전문가 자문 • 델파이조사(전문가)	• 도시개발사업에 대한 타당성 조사를 수행할 때 지역균형발전 측면을 고려할 수 있도록 지역별로 난개발 및 주거수준을 평가할 수 있는 지수 개발
	박소현외(2007), 가족친화마을 평가지표	• 문헌조사 • 현장조사	• 가족친화 시설 지표의 시설과 네트워크 지표의 정비, 주거유형별 사례대상지

구분	연구제목	연구방법(대상)	연구목적
	및 측정에 관한 연구		적용을 통하여 대상지별 비교분석 및 지표보완 사항도출
	김정섭외(2016), 귀농귀촌 종합계획 수립 방향 연구	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가)	• 귀농귀촌 지원 종합계획 수립 방향을 제안하고 계획에 포함할 정책 대안 마련
	오재환외(2019), 도시권 보장을 위한 포용도시 부산 전략과 과제	• 문헌조사 • 통계분석 • 델파이조사(전문가)	• 도시권 보장을 위해 다양성의 도시를 실현하고 사람중심의 도시전략인 포용도시적 관점을 부산에 적용하여 부산의 포용도시 방향, 전략 과제 제안
	권영섭(2013), 저성장시대 행복한 지역발전의 조건과 지표개발 연구	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가) • 전문가 자문	• 저성장시대에 행복한 지역발전 조성을 위해 관련 지표 개발을 통해 행복한 지역발전계획이나 정책을 추진하는데 시사점 제시
	김연경외(2012), 지속가능성 평가 도입 방안 연구	• 문헌조사 • FGI(전문가) • 델파이조사(전문가)	• 정형화된 지속가능성 평가표를 개발, 지속가능성평가 결과에 따라 표준화된 행정처리 절차를 따르도록 환경영향평가서 검토 과정의 개선 방안을 제안
	유민상외 (2021), 한국 아동·청소년 삶의 질 지표 구축 방안 연구	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가) • 전문가 자문	• 아동·청소년의 삶의 질 지표를 생산하여, 이에 대한 사회적 관심을 환기시키고, 궁극적으로 아동·청소년 삶의 질 증진을 위한 사회적 변화 촉구
	신인철외(2019), 시민참여형 서울행복지표 구축 및 정책연계를 위한 연구용역	• 문헌조사 • 전문가 자문 • 토론(시민) • 델파이조사(전문가, 공무원)	• 시민의 행복으로 평가할 수 있는 서울형 행복지표 마련
	이정동외(2017), AHP분석을 통한 도시재생사업 평가지표 연구	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가)	• 도시재생사업을 평가하기 위한 지표도출 및 평가항목의 우선순위 모형 도출
	정찬구(2022), 주민 체감형 스마트도시 평가지표에 관한 연구(박사논문)	• 문헌조사 • 델파이조사(전문가)	• 스마트도시의 위상을 측정할 수 있는 주민 체감형 스마트도시 평가지표 구성
	이성재외(2008), 주택정책 수립을 위한 주거실태 DB구축	• 문헌조사 • 설문조사(전문가)	• 주거실태를 대표할 수 있는 지표를 선정하고, 주택과 관련된 정보를 도내 사군별, 동읍면별로 분석하여 주택정책 수립의 근거가 될 수 있는 데이터 생성
	신상영(2008), 서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구	• 문헌조사 • 사례조사	• 서울시 주거환경 지표를 개발하고, 지속적으로 모니터링 및 평가하기 위한 방안 제시

출처: 각 연구내용을 기반으로 연구진 작성

# 제2장 수요를 고려한 주거생활공간 진단의 필요성



1. 주거생활공간의 의미와 구성요소
2. 주거생활공간의 형성 특성 및 한계
3. 주거생활공간 관련 조사와 진단 방식
4. 수요를 고려한 주거생활공간 진단의 필요성

# 1. 주거생활공간의 의미와 구성요소

## 1) 주거생활공간의 의미

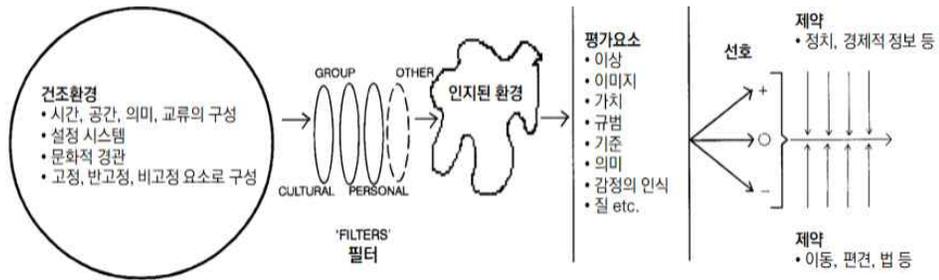
### □ 주거문화를 인식할 수 있는 물리적 환경으로서 주거생활공간

- 한국에서 아파트 중심의 주거문화 정착에 대한 비판과 우려는 1960년대부터 시작하여 아파트가 63% 수준을 차지하고 있는 지금까지도 지속
  - '62년 마포아파트를 시작으로 본격 공급된 아파트에 대해 초기에는 좌식생활을 하는 우리생활문화와 어울리지 않는다며 거부감을 보임<sup>2)</sup>
  - 그러나 급속한 도시화에 따른 주택공급 확대로 편의시설을 갖춘 대규모 아파트 단지 개발이 확산되었고 아파트는 한국의 대표적 주거양식으로 정착
- 아파트라는 획일화된 건축형태가 일반화되면서 주거건축문화의 빈곤과 주택시장의 획일화를 초래한다는 문제인식도 확산
  - 아파트 중심의 주거문화는 표준화된 단위평면의 집단화된 배열로 획일적인 주거형식을 양산함으로써 거주자의 개성적 삶을 보장하지 못하고 '아파트 살이'라는 획일화된 생활문화를 조장한다는 비판 제기(백혜선 외, 2009, p.23)
  - 더 나아가 현대사회에서 아파트 소비자체가 신분을 상징하게 되었으며 구매력 자체를 경쟁적으로 과잉 소비하는 경향도 지적(전상인, 2009, pp.55~63)
  - 살기 위한 집이 아니라 상품으로서 가치가 더 부각된 아파트는 상품가치를 높이기 위해 사적공간을 극대화하는 경향을 초래한다는 문제(박인석, 2013, pp.145-146)
  - 상품성이 높은 아파트 단지 선호도는 아파트 이외의 주거건축이 한국 사회에 뿌리 내리지 못하는 원인으로 작용
- 한국의 주거문화는 서양의 주택과 한국의 전통적인 생활양식이 만나서 갈등하고 시행착오를 거치며, 타협하고 조정된(강인호, 한필원, 1999,

2) 아파트 주거양식의 비판은 아파트 거주 이전의 양옥이나 일본식 문화주택에 산다는 것에 대한 비판에서부터 출발하고 있음. 대표적으로는 '갓 쓰고 구두신고, 양장에 고무신 신고, 도포자락에 게다 신는 꼴'이라는 비판(신명직, 2006)과 함께 함성호(1993)는 '아파트라는 주거형식은 졸속한 근대화 과정이 그려내는 민족생활환경의 파괴와 그 파괴된 생활패턴 사이에서 방황하는 많은 불합리를 무엇보다 잘 보여주는 예'라고 비판(신명직, 2006; 함성호, 1993; 백혜선 외, 2009, p.21 재인용)

p.223) 주택생산과정의 결과물

- 주거문화란 집에 대한 거주자의 기억과 이미지가 담겨있는 것으로, 거주자의 생활양식과 그에 따른 주거선택의 총합으로 형성(Rapoport, 2000, p.145; 성은영외, 2022, p.7 재인용)
- 또한 집을 짓는 규범, 기준, 방식, 관행, 기술 등 유형적 부분과 정부나 공공부분, 건축가, 개발자, 건설업체, 수요자로서의 일반인 등 주거생산과정에 참여하는 주체들의 집에 대한 의식, 가치매김 등이 반영(백혜선 외, 2009, p.34)
- 주거에 대한 개인들의 주거에 대한 인식, 가치 부여 방식 및 행동, 그리고 주거건축의 형태와 기술 등이 상호 작용하면서 얽힌 총체(백혜선 외, 2009, p.34)



[그림 2-1] 주거 문화가 인지·평가되는 과정

출처: Rapoport, A. (2000). Theory, Culture and Housing, Housing. Theory and Society, p. 146, 성은영 외, (2022). 거주여건 변화에 대응하는 주거문화 정책과제, p.7 재인용

- 주거생활공간이란 ‘거주자의 삶이 투영된 장소’로 이러한 주거문화가 발현되는 물리적 영역을 의미하는 것으로 한국의 주거생활공간 또한 아파트와 아파트 단지로 형성된 공간이 주류를 차지
  - 주거문화는 주택을 둘러싼 사회문화, 경관 등 환경요소의 총합을 의미하는 주거환경에 거주자 개개인의 주거에 대한 선호 가치와 생활양식이 더해진 개념
  - 거주자 개개인의 생활양식과 주거에 대한 가치판단 기준의 총합이 주거문화라는 의미에서 현재 한국의 주거문화는 아파트 중심 주거문화라고 할 수 있음

□ 거주자의 집에 대한 인식과 사회적 관계를 반영한 주거생활공간

- 주거문화에 내재된 거주자 개인의 집에 대한 선호가치는 주류 주거문

### 화를 결정하는 가장 핵심적인 요인

- 아파트 중심의 주거문화는 결국 거주자 개인이 아파트 주거양식과 그곳에서 삶을 가장 선호한다는 것을 의미
- 거주가치 보다 부동산 가치를 중시한다는 현대사회의 주거문제에 대한 비판 인식은 개인이 선택한 집의 교환가치 측면을 비판한 것으로 이해할 수 있음
- 결국 교환가치를 중시하는 주거인식에 대한 비판은 근원적인 주거 가치상실의 문제를 드러낸 것임
  - 1960년대에 하이데거는 “오늘날의 집은 왜곡되고 비뚤어진 현상이다. 집이 주택과 동일해졌다. 다시 말해서 집은 어디에든 있을 수 있다. 집이 우리의 손아귀에서 금전적 가치로 쉽게 측정되고 표현될 수 있게 된 것이다.”라며 비판(에드워드 켈프, 2001, p.98)
  - 빈센트 비시나스 또한 하이데거의 말을 빌려 집이란 “우리가 복종할 수밖에 없는 압도적이고 교환 불가능한 무엇이며, 우리가 여러 해 동안 집을 떠나 있어도 우리 삶의 방향을 정하고 길잡이가 되는 어떤 것”(빈센트 비시나스, 1961)<sup>3)</sup>으로 표현
  - 에드워드 켈프는 「장소와 장소상실」에서 “가장 근원적인 모습의 집이란 특정한 상황이나 특별한 환경에 대한 애착이며, 우리가 자신의 진로를 정하고 외부세계로 나아갈 출발점이 바로 집”이라고 설명(에드워드 켈프, 2001, p.98)
- 집에 대한 교환가치 이상의 애착, 장소에 대한 가치와 이미지와 관련하여 데이먼드 시먼은 집다움을 평가할 수 있는 5가지 기준을 들어 집에 대한 가치를 다음과 같이 설명(레이 올든버그, 2019, pp.90-93)
  - 첫째, 집을 사람을 뿌리내리게 하는 어떤 느낌으로 사람들이 여기저기 돌아다녀도 물리적 중심은 집에 있다는 의식
  - 둘째는 내 것이라는 느낌, 셋째는 기력을 되찾는 곳, 넷째로는 편하고 자유로운 느낌, 마지막으로 따뜻함이 있는 집
- 결국 ‘좋은 집’이란 상품가치보다는 개개인이 켜켜이 쌓은 경험, 각자가 느끼는 집에서의 고유한 감정이 발현되는 곳으로 획일화될 수 없는 고유성이 있다는 것을 의미
  - ‘거주자의 삶이 투영된 장소’로서 주거생활공간은 거주자의 일상생활을 담는 그릇이자 이러한 집다움이 내재된 주거의 의미를 공간으로 드러낼

3) 에드워드 켈프. (2001). 장소와 장소상실. (김덕현, 김현주, 심승희 역). 논형, pp.96~97.

수 있어야 함

- 또한 주거문화가 발현되는 장소로서 주거생활공간은 집다움의 가치와 가족이라는 사회적 관계에서 출발하여 이웃과의 관계, 지역사회에서 공동체와의 관계 등 사회적 상호작용 관계 속 가치가 담긴 그릇
- 이처럼 사회적 관계가 나타나는 주거생활공간은 결국 거주자 개개인의 활동과 이들이 타인과 관계 맺는 '사회적인 장'을 의미

#### □ 지속가능한 삶의 질을 형성하는 기반으로써 주거생활공간

- 최근 감염병으로 인한 팬데믹이 장기화되면서 집에 대한 가치와 사회적 관계를 담는 장소의 의미로서 주거생활공간의 질적 측면이 강조
  - 주택이라는 공간의 기능과 질적 가치는 부동산 자산가치로서 오랫동안 주택 생산 메커니즘을 지배해 왔으며 기술이 발달되면서 거주자의 욕구에 맞춰 주거성을 강화시키는 데 모든 제도와 생산시스템이 작동
  - 그러나 2019년 전 세계를 강타한 COVID-19 감염병 확산으로 지구환경과 기후변화 위기가 고조되면서 주택 자체의 성능향상 보다 마을과 도시 차원의 환경의 질이 중요하다는 인식 확산
  - 이에 위기에 대응하여 회복탄력성이 높은 도시, 사회적 약자에 대한 배제가 없는 포용적 도시, 내 집 주변에서 모든 생활서비스를 보편적으로 누릴 수 있는 공평성에 대한 관심이 높아짐
- 회복탄력성, 포용성, 공평성은 모두 기후환경 위기에 대응하는 지속가능한 발전 개념에서 시작
  - 1972에 시작한 기후환경 위기에 대응한 전략은 2002년 UN의 '지속가능한 발전' 개념으로 확장되었고 2015년 지속가능발전 목표(SDGs)로 구체화<sup>4)</sup>
  - 지속가능한 발전 개념은 세계지방정부 연합회의 4대 약속, 5대 비전과 3대 정책을 발표하는 배경이 됨
  - 여기에 5대 비전인 저탄소발전, 자연기반발전, 자원순환발전, 회복력 있는 발전, 사람중심의 공정한 발전은 회복탄력성, 포용성, 공평성을 반영한 전략

---

4) 지속가능발전 목표는 인류의 보편적 사회문제(빈곤, 질병, 교육, 여성, 아동, 난민, 분쟁 등), 지구환경 및 기후변화 문제(기후변화, 에너지, 환경오염, 물, 생물다양성 등), 경제문제(기술, 주거, 노사, 고용, 생산소비, 사회구조, 법, 인프라 구축, 대내외 경제)를 2030년 까지 17가지 주요 목표와 169개 세부목표 실현방안을 제시(제프리 사스, 2015, pp.25-36).

[표 2-1] ICLEI 4대 약속, 5대 비전, 3정책

구분	주요 내용	
4대 약속	도시·지역 모델의 구축과 확장 지속가능성을 모든 글로벌·지역 발전의 기본 철학으로 정립 시민의 장기적 안전과 재산보호를 위한 시급한 안전 해결 전 지구적 문제 해결을 위한 모든 분야와 모든 수준의 집단적 노력 추진	
5대 비전	저탄소 도시	기후변화 억제, 새로운 경제적 기회 창출, 사람과 자연 시스템 전반의 건강 개선
	자연기반 도시	지역경제 뿐만 아니라 공동체의 웰빙, 생물다양성과 생태계 보전을 위한 실천
	자원순환 도시	생산 소비 폐기의 선형 모델 종식, 지속가능한 사회를 위한 새로운 생산 및 소비 모델 구축
	회복력 있는 도시	환경, 기술, 사회, 인구의 급격한 변화에 의한 충격과 스트레스 흡수 회복, 방지 예측을 위한 포괄적인 접근 방식 추구
	사람중심의 공정한 도시	더 정의롭고, 살기 좋고, 포용적인 도시공동체의 건설과 빈곤 해결
3대 정책	지속가능한 거버넌스, 지역사회 혁신, 재정모델 설계	

출처: 이클레이(ICLEI) - 지속가능성을 위한 세계 지방정부, 2018, 도시의 시대 속 이클레이, 독일 본, pp.20-21, pp.27-29 내용 표로 정리

- 이러한 개념은 ‘누구나 어느 곳에서든 평등한 삶의 질을 누릴 수 있어야 한다’는 개개인의 삶의 질 측면이 반영된 것으로 기후위기에 대응한 N분 도시개념으로 구체화
  - 파리 이달고 시장의 15분 도시 개념으로 유명해진 N분 도시개념은, 바르셀로나 9분 도시, 뮌헨의 20분 도시 등이 발표되고 미국 포틀랜드나 멤피스는 도시 마스터플랜을 수립하면서 확산
  - 대표적인 파리의 15분 도시에는 사람들의 행복한 삶, 사회성, 포용적 지구 개념이 거주공간과 일상생활공간, 일터 전반에 걸쳐 반영될 수 있도록 기준을 제시하고 있음
- 결국 N분 도시개념은 주거생활공간을 중심으로 삶터와 일터가 공존하는 삶의 질에 대한 가치가 반영된 것으로 볼 수 있음
- 따라서 주거생활공간은 미래 세대의 지속가능한 삶을 위한 회복탄력성과 포용적, 공평성의 가치가 담겨야 함

## 2) 주거생활공간의 구성요소와 공간의 위계

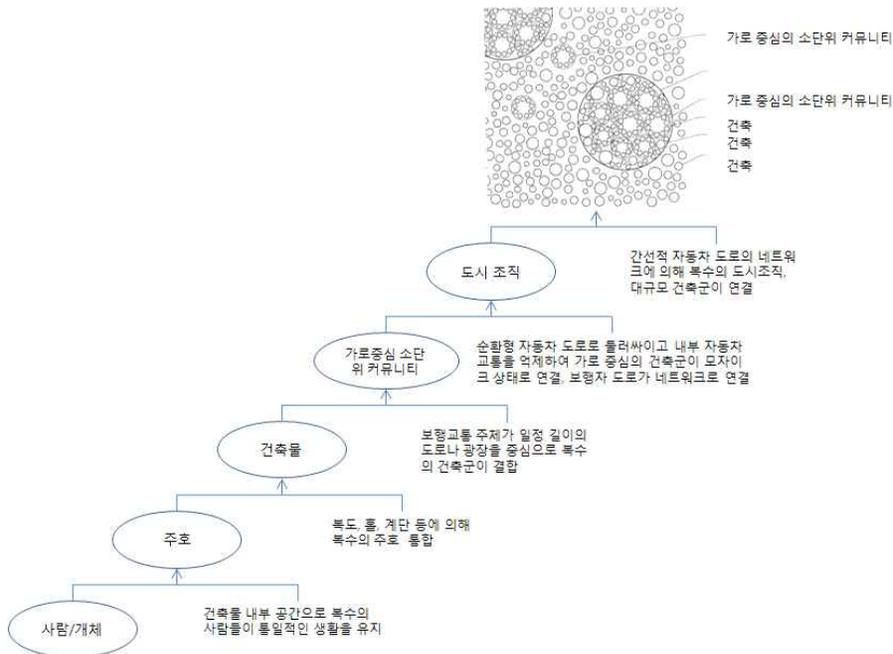
### □ 주거생활공간의 사회적 의미와 공간 구성

- 주거생활공간은 거주자가 집을 중심으로 외부와 사회적 관계를 형성하면서 일상생활을 영위하는 장소로 사회적 의미를 담고 있음
  - 거주자의 계층특성, 집에 대한 선호도와 가치관이 반영된 건조환경 자체를 의미하며, 건조환경으로 드러나는 집단화된 가치관이 지역사회의 공동의제와 가치관으로 표출되는 것이 주거문화를 형성하는 배경
- 이진경은 집, 공장, 학교를 사회적인 장을 형성하는 가장 기본적인 요소로 설정하여 거주자의 생활과 사회적 관계가 어떻게 주거공간의 배치에 상호 영향을 미쳤는지 분석(이진경, 2000, p.9)
  - 집과 학교는 어린이의 생활을, 집과 공장은 노동자의 생활을 반영하는 것으로 각 영역 안에서 개인의 활동은 사회적 관계를 형성하는 요인으로 설명
  - 집을 중심으로 형성되는 사회적 관계 정도에 따라 주거에서 사교적 공간, 프라버시를 극대화한 침실공간 등의 배치가 달라짐
  - 르페브르의 '공간은 사회적 생산물'이라는 주장을 반영한 것으로 주거공간의 구성과 배치는 사람들의 사고와 행동이 반영된 사회적 관계를 통해 생산 또는 재생산되므로 공간 자체는 사용가치가 반영된 것으로 설명(이진경, 2000, pp.43-48)
- 주거생활공간의 4가지 구성요소인 집, 일터, 학교, 생활서비스의 장은 거주자의 기본활동으로 구체적인 공간에서 발현
  - 현대사회에서는 공장을 일터로 대체하여 설명할 수 있으며, 문화, 건강, 여가활동을 지원하는 생활서비스를 주거생활공간을 구성하는 기본요소에 포함할 수 있음
  - 이런 의미에서 사회적 장인 4가지 기본 요소는 결국 개인들이 공간과 어떻게 관계를 맺는가(사람들의 활동이 서로 묶이거나 분산되는 양상을 반영)에 따라 공간의 사용가치가 결정됨
- 인간과 공간의 관계맺음을 드러내는 것이 공간이며 각 활동영역이 어디에서 일어나느냐에 따라 공간의 배치와 위계가 설정
  - 이와 관련하여 이진경은 주거공간의 배치는 인간의 사회적 관계를 설명하는 종속요소로 공간의 위계에 따른 배열은 '타인을 자동적으로 알게 되는 정도'를 결정하는 수단으로 '공간 사회학'이라는 방법론으로 설명

- ‘공간 사회학’의 방법론에 따르면 거주자의 활동을 담는 공간의 계열화는 궁극적으로 사회적 활동의 쓰임새로 결정될 수 있음
  - 집이란 나와 가족이 직접적인 관계를 맺는 장으로 사적영역을 말하며, 집을 벗어나 이웃간의 가벼운 만남의 장이 형성되는 중간영역, 타인을 자동적으로 알기에 어려운 집 밖의 외부 공간으로 계열화
  - 또한 사회적 활동의 장인 학교와 일터, 생활서비스 공간은 공적 영역으로 구분할 수 있음

□ 도시구조내에서 주거생활공간을 이루는 공간의 위계

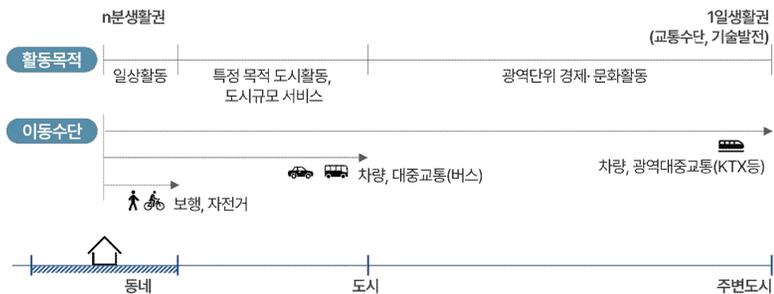
- 주거생활공간은 도시구조 내에서 생물체와 같이 유기적인 관계로 구성되어야 변화하는 사회에 능동적으로 대응할 수 있음
  - 집을 중심으로 개인의 활동이 이웃간의 사회적 관계를 통해 공동체단위의 위기관리, 상부상조, 정보교류가 이루어 질 수 있는 사회자본이 형성될 때 건강하고 지속가능한 주거환경을 조성할 수 있음



[그림 2-2] 도시조직에서 주거생활공간의 위계

출처: 岡秀隆 외. (2006). 都市コミュニティの再生—両側町と都市業, p.21, 서수정 외. (2009). 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안, p.22. 재인용

- 이러한 공동체 단위 사회자본형성은 개별 주택이 가로를 중심으로 소단위 커뮤니티가 형성되어야 가능하며, 일정한 규모의 공간단위가 위계적인 계로 긴밀하게 연결되어야 함(岡秀降 외, 2006, p.40)
- 주거생활공간이 도시구조 내에서 '집(단위 주택)- 필지-가로 중심의 소단위 커뮤니티 블록-복수의 소단위 커뮤니티 블록이 집합된 도시조직(근린단위)'으로 확산되는 위계로 구성되는 것이 바람직
- 가로를 중심으로 관계를 형성하는 집과 필지는 사적영역으로, 가로와 소규모 블록은 중간영역으로, 도시조직으로 확산되는 영역은 공적 영역으로 설명할 수 있음
- 이러한 공간의 위계는 개인이 타인과 접촉할 수 있는 다양한 위계의 경계면을 형성함으로써 자연스럽게 집에 대한 개인의 정체성을 보호하면서도 사회적 관계를 형성할 수 있는 요소
- 따라서 주거문화를 형성하는 물리적 영역의 기반인 주거생활공간은 집이라는 사적 영역과 사회적 활동영역인 공적영역으로 확장되며 이는 동네, 더 나아가 근린, 도시라는 공간의 위계까지 포함할 수 있음
  - 주거생활공간을 기반으로 한 사회적 영역은 근대이후 일터와 주거공간이 분리되기 시작하면서 주거생활공간에서 개인의 삶의 영역이 확장되는 과정을 거쳐 왔으며 교통수단의 발달로 광역단위까지 확장
  - 코로나 팬데믹 기간을 거치면서 내집 주변인 근린영역의 중요성 부각<sup>5)</sup>

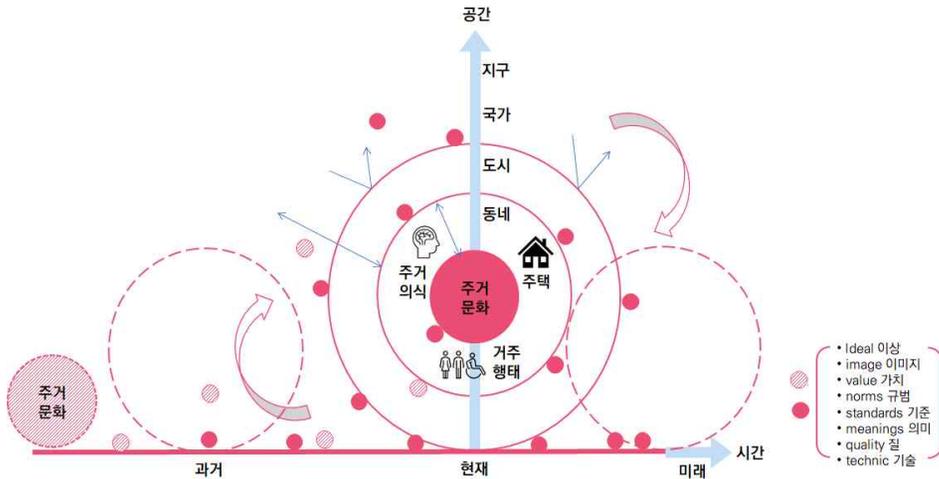


[그림 2-3] 동네생활권 범위 : 활동목적과 이동수단에 따른 구분

출처: 장민영 외, (2022). 동네생활권 개념 도입 및 정책의 활용방안 연구. 건축공간연구원, p.60

5) 코로나 19 이후 생활패턴의 변화로 동네주변에서 구매, 여가행위를 즐기는 사람들이 증가하였고 좁아진 하이퍼로컬 서비스 확산과 동네 커뮤니티 구축 양상의 변화에 따른 온라인 기반의 서비스 산업도 증가하고 있어 일상생활활동이 이루어지는 주거권역으로서 라이프 스타일을 반영한 동네 생활권의 중요성이 제기되고 있는 상황(장민영 외, 2022, p.18, p.37)

- 이러한 주거생활공간의 위계적 관계에 따른 공간의 확장범위는 개인의 사회적 활동을 어디까지 확장하느냐에 따라 공간의 활용범위가 달라질 수 있으며, 주거문화에 투영되어 시대적 흐름에 대응하여 변화해 감



**[그림 2-4] 주거생활공간의 위계적 영역과 확장범위에 따른 주거문화 변화**  
 출처: 성은영외. (2022). 거주여건변화에 대응하는 주거문화 정책과제, 건축공간연구원, p.8

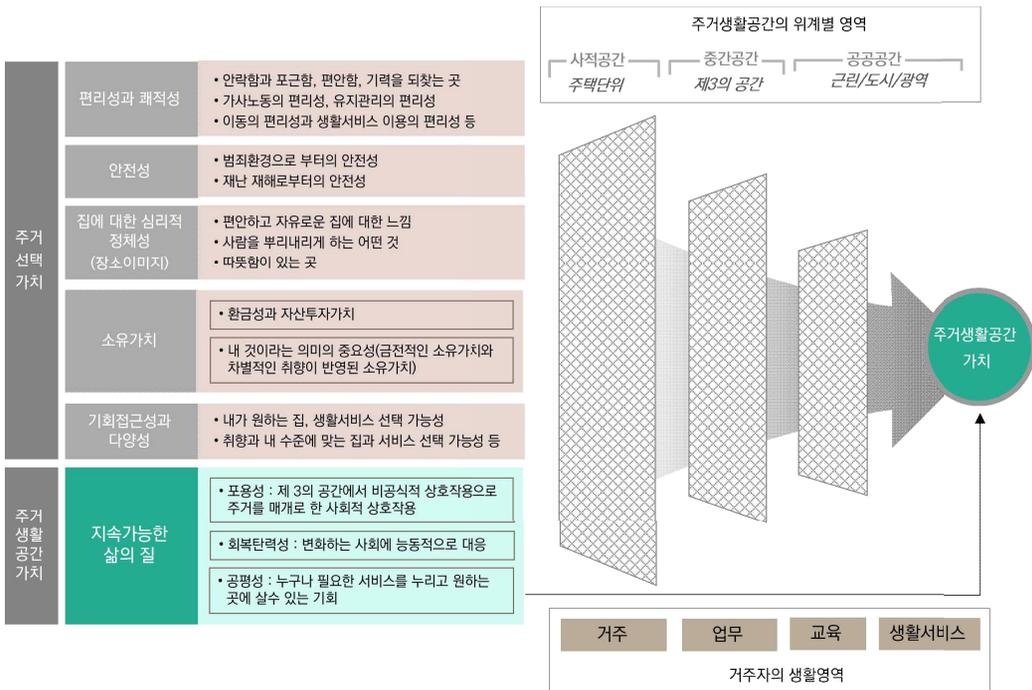
### 3) 주거선택의 가치와 주거생활공간의 활동영역간의 관계

- 주거생활공간의 가치는 궁극적으로 지속가능한 삶의 질 추구에 있으며 거주자 개인의 사회관계의 확장과 선택에 의해 주거문화 형성과정과 함께 변화
- 주거생활공간의 질적 가치인 포용성, 회복탄력성, 공평성의 원리는 거주자의 생활활동이 이루어지는 각 영역에 따라 실현 조건이 달라짐
  - 거주공간과 업무공간이 분리되기 시작한 근대 이후에는 '교환가치만 남아 있는 주택'이라는 하이데거의 비판처럼 환금성으로서 주택의 소유가치가 더 중요해지기 시작
  - 르페브르는 일터와 삶터가 분리되고 기능적으로 용도가 분리된 고도의 산업화 도시에서는 일상과 비일상이 단절되어 지역사회가 해체되고 개인주의가 극대화되고 있다고 비판(양리 르페브르, 2005, p.100)
  - 현대사회의 주거생활공간이 인간의 사회활동에 어떻게 영향을 미칠 수 있는지에 대한 비판으로 개인과 이웃간의 사회적 관계의 중요성 강조
  - 이웃간의 관계가 강조되는 중간영역과 근린단위는 주거생활공간에서 사회적 자본을 형성하는 활동의 장으로 다루어지고 있으며<sup>6)</sup>, 중간영역의 부재로 인한 범죄유발 가능성 증대, 공적영역과 사적영역의 기능적 분절에 의한 도시의 다양성 상실 등 도시문제로 확장
- 개인의 주거생활에 가장 큰 영향을 미치는 편리성과 쾌적성, 안전성은 인간의 기본욕구를 주거에서 충족시키기 위한 기본 조건으로 거주로서의 집, 또는 교환가치로서의 주택을 선택하는데도 기본적인 가치로 작동
  - 재난 재해로부터의 안전성, 범죄환경으로부터의 안전성 또한 주택의 기본 가치로 주거생활공간의 영역 내에서 거주자의 주거선택 가치에 영향
- 주거선택에 영향을 미치는 요인인 입지조건과 주거생활공간의 서비스 제공 수준 등은 거주자가 부담가능한 비용으로 선택할 수 있는 주택이 있느냐, 없느냐를 판단할 수 있는 조건으로 기회의 접근성과 다양성으로 설명할 수 있음

---

6) 광현근(2008)은 지역사회를 구성하는 최소단위를 동네단위로 규정하고 사회자본 형성 개념을 통해 동네의 지리적 공간특성을 설명. 현대사회에서 동네는 사회적, 공간적으로 통합된 영역으로 도시생활의 스트레스와 긴장에서 회복할 수 있는 장소이자 이웃과 일상적인 접촉을 통해 느슨한 유대가 생성되고 유지되는 장소로서 자신이 거기에 살고 있다는 정체성을 상징하는 생활의 장소로 설명(광현근, 2008, p.58; 서수정 외, 2010, p.39 재인용)

- 소득격차에 따른 주거지 분리문제, 주거지 분리에 따른 임대주택 거주자의 사회적 배제 문제, 사회경제적 여건과 소득계층에 따른 1인 가구, 청년, 저소득층 등의 지불 가능한 주택부족 문제 등에 영향(서수정 외, 2004, pp.9-10; 홍사흠 외, 2022, pp.58-106)
- 거주자의 주거선택가치는 주거생활공간의 각 위계별 공간의 성격, 활동 영역에서 드러나는 가치, 사회적 관계 등이 필터링 과정을 거쳐 종합적으로 반영된 것
- 주거생활공간의 위계별 영역에서 발생하는 거주자와 사회적 관계에서 활동은 지역에 따라, 주거생활공간이 어떤 가치를 보여주는가에 따라 달라질 수 있음(그림 2-5)
- 따라서 주거생활공간에서 이들 각 영역의 활동, 거주자의 주거선택 가치를 세밀하게 들여다보는 것은 지속가능한 삶의 질을 보장하는 주거생활공간 조성을 위한 조건을 찾는 데 의미 있는 작업이 될 것임



[그림 2-5] 주거선택의 가치기준과 주거생활공간의 가치형성 체계

출처: 연구진 작성

## 2. 주거생활공간의 형성 특성 및 한계

### 1) 아파트 중심의 한국적 주거생활공간 정착

- 주거생활공간 구성요소인 거주, 일, 교육, 생활서비스의 활동이 이루어지는 공간의 위계별 쓰임새는 주거생활공간의 생산 메커니즘(제도, 규범, 조성방식)에 영향을 받음<sup>7)</sup>
  - 주거생활공간은 주택관련 법제도, 부동산 시장, 기술이나 공간을 배치하는 계획기법 등에 따라 공간의 영역이 재구조화되기도 하고 개별 공간영역이 축소, 확대, 소멸되기도 함
  - 이는 수요-공급 체계에 기반한 자본주의 주택시장에서 사회경제적 여건에 따른 거주자의 주거선택에 영향을 미치며, 주류의 주거선택가치에 따라 그 시대의 주거문화를 형성하는 배경
- 2,000년도부터 아파트 주거유형이 단독주택 주거유형 재고 비율보다 높아지기 시작해 2020년도에는 전체 주택재고의 62.9% 수준을 차지
- 아파트 주거유형의 비중이 높아지고 있는 가운데 아파트와 아파트 이외 주거에 대한 거주자 만족도 수준의 격차는 완화되지 않고 있으며, 소득 수준에 따른 만족도 수준 차이도 지속되고 있는 상황

[표 2-2] 주거유형별 주거만족도

구분	2012*	2014*	2016	2017	2018	2019	2020	2021
전체	2.83	2.92	2.99	2.98	2.98	3	3	3
단독주택	2.75	2.79	2.83	2.86	2.84	2.87	2.87	2.87
아파트	2.92	3.04	3.15	3.12	3.11	3.12	3.12	3.12
주택 유형별								
연립주택	2.8	2.78	2.81	2.8	2.86	2.82	2.82	2.9
다세대주택	2.72	2.78	2.82	2.84	2.88	2.94	2.91	2.87
비거주용 건물 내 주택	2.73	2.87	2.76	2.84	2.73	2.79	2.97	2.73
주택 이외의 거처	2.77	2.97	3.07	2.84	2.79	2.85	2.87	2.86
소득수 준별								
하위(1-4분위)	2.75	2.8	2.86	2.86	2.85	2.88	2.89	2.89
중위(5-8분위)	2.85	2.95	3.04	3.02	3.02	3.03	3.02	3.03
상위(9-10분위)	2.95	3.08	3.18	3.16	3.14	3.16	3.16	3.16

주: 주택 만족도는 4점 척도로 1에 가까울수록 매우 불만족, 4에 가까울수록 매우 만족을 의미함

\* 2012년은 5점 척도로 조사하여 4점 척도로 환산, 2014년부터 4점 척도로 조사함

출처: 국가지표체계. (2023). 주택유형 및 소득수준별 주택만족도. <https://www.index.go.kr/unit/y/potal/indicator/IndexInfo.do?clasCd=10&idxCd=F0194>(검색일: 23.9.18)

7) 이에 이진경(2000, p.53)은 공간의 배치는 개인이 타인과 만나는 질서이며 관계맺음을 설명할 수 있는 수단으로 사람들의 활동과 사회적 관계를 특정한 양상으로 절단하거나 채취(선택)할 수 있다는 점에서 “공간을 기계”로 정의, 일례로 분양아파트 단지 주민들이 집단적인 행동으로 임대주택 주민들의 출입을 제한하기 위해 담장을 설치하는 방식으로 공간을 사용하고, 아파트 단지 조성과정에서 임대주택과 분양주택을 분리하여 공간을 배치하는 방식 또한 사회적 관계를 공간으로 절단시키는 기계적 행위로 볼 수 있음.

- 2022년 우리나라 주거문화에 대한 인식 조사도 통계결과와 유사한 결과를 보여주고 있음
  - 한국의 대표적인 주거유형은 아파트로 국민주택 평형인 30평 내외의 자가주택을 생각하고 있으며, 집은 휴식의 공간으로 생각하는 경향이 높게 나타남(성은영 외, 2022, p.92)
- 주거 수요자들은 아파트 주거유형보다는 어린이집이나 놀이터, 주차장, 체육시설 등이 갖추어진 단지화된 아파트 단지를 선호<sup>8)</sup>
- 이러한 아파트 중심의 주거생활공간의 정착은 '아파트 키즈'라는 용어와 '아파트 공화국'이라는 비판적 슬로건을 탄생시킴
  - 이에 우리나라 주거생활은 아파트 생활자와 아파트 이외의 생활자로 구분하고 있으며 대규모화된 아파트 단지는 편리하면서도 살기 좋은, 더불어 자산가치도 있는 주거유형으로 정착해 왔음
- 한국적 대규모 아파트 단지 조성에 따른 '아파트 공화국'은 말 그대로 아파트가 지배하는 주택시장과 도시경관을 의미하는 것으로 많은 도시사회학자들의 비판의 대상이 되어 왔음
  - 프랑스의 도시사회학자 발레리 줄레조는 그의 저서 「아파트 공화국」에서 '대단지 아파트는 서울을 오래 지속할 수 없는 하루살이 도시로 만들고 있다'고 결론(발레리 줄레조, 2007, p.236)
  - 박인석은 '사람들은 아파트 이외에 살만한 집을 찾을 수 없어 아파트를 찾는 것'이라며 다세대·다가구 밀집지역의 생활환경 개선에 힘을 실어야 한다고 주장(박인석, 2013, pp.65-72; 박인석, 2017, pp.161-171)
  - 박철수는 '아파트는 욕망의 결정체'로 보고 아파트 단지 중심의 생활공간이 만들어 낸 도시의 폐쇄성, 계층간의 갈등, 생활서비스 공간의 불균형적인 공급 현상과 주거생활의 획일화에 대해 비판(박철수, 2013, pp.19-23)
- 아파트 주거유형의 확산이 도시의 생태학적 공간구조를 해체하고 일상생활을 단조롭게 만든다는 비판에도 불구하고 아파트 중심의 주거생활공간은 한국의 주거문화를 형성

8) 부동산 사이트나 블로거들이 제시하는 아파트 선택기준에는 편의시설이 많은 아파트 단지를 우선순위에 두고 있음. 경제적 자유. (2023). [아파트 매매 잘하는 법] 돈되는 좋은 아파트 선택 기준. 5월 9일 블로그 글. <https://blog.naver.com/abcde10/223097487601>(검색일: 23.6.12.)

## 2) 아파트 중심의 주거생활공간 형성 배경 및 원인

### □ 산업화고속성장시기의 주택문제 해결을 위한 대규모 아파트 단지 건설 촉진

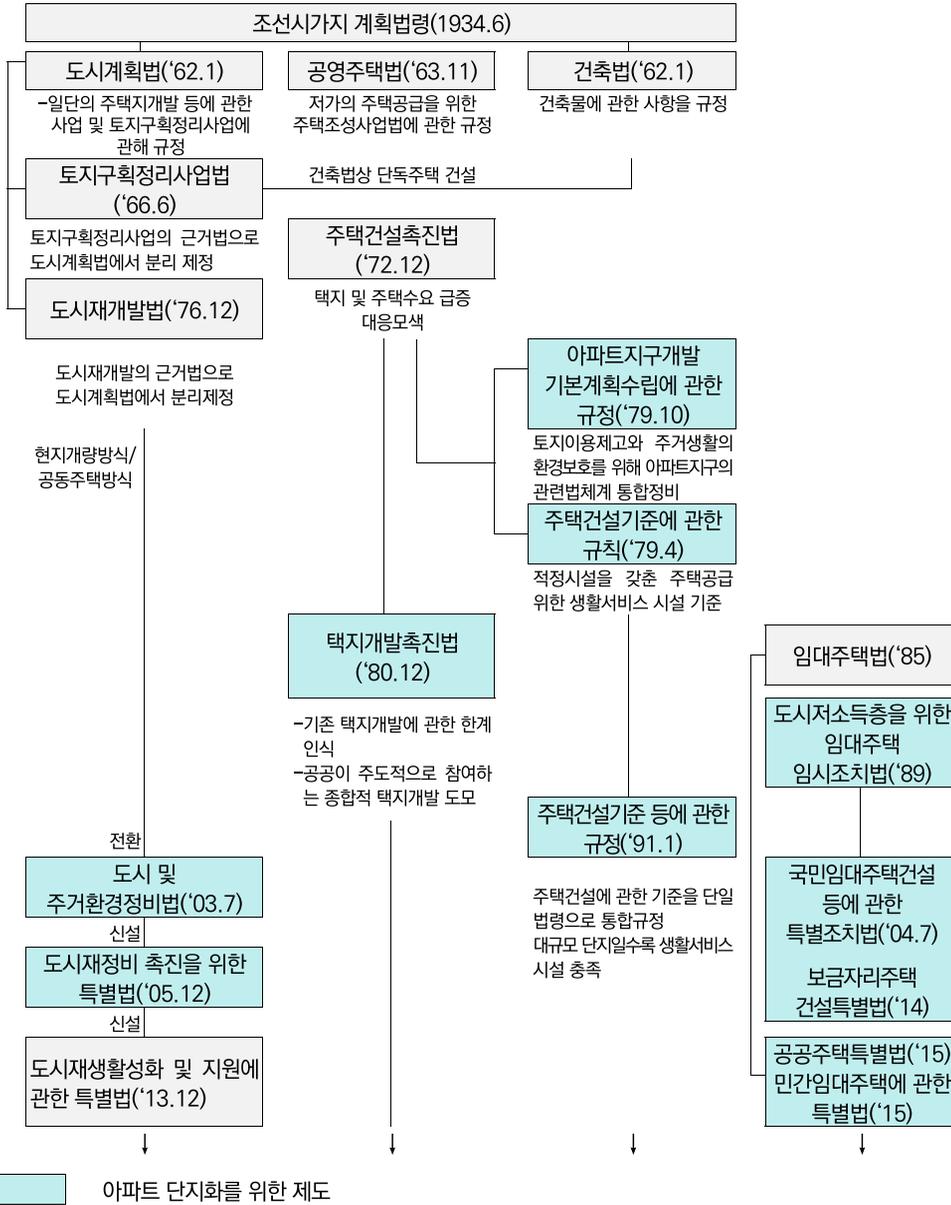
- 한국은 70년대와 80년대를 거치면서 급속한 고속 경제성장기를 거쳤고, 이와 함께 1차 산업중심에서 3차 산업, 4차 산업 중심의 사회로 성장하면서 교육과 일자리를 위해 서울과 수도권, 대도시 집중 현상 심화
- 또한 인구증가로 인해 주택부족 문제가 심각히 대두되었으며, 국민의 주거안정을 위한 주택공급정책이 국가의 최우선 과제로 등장
- 경제성장을 위해서는 산업인프라, 도로, 철도 등 교통인프라 확충, 국민의 생활수준 향상을 위한 복지시설 확충 등 사회 전반에 걸쳐 빠른 시기에 도시, 경제, 복지 인프라를 조성해야 하는 당면 과제 직면
- 이 시기는 전 세계적으로 기술 발달에 따른 분업화, 표준화, 대량공급이 확산되는 시기로 주택건설에도 이러한 영향이 작용
- 1962년 마포아파트 단지 건설을 시작으로 70년대 잠실단지 조성, 반포아파트 단지 조성, 80년대 상계신시가지, 목동 신시가지, 90년대 1기 신도시 건설에 이르기까지 대규모 택지개발 사업을 통한 아파트 단지 공급 지속
- 이러한 대규모 아파트 단지 건설은 1983년 노후주택을 정비하는 과정에 민간사업자가 참여하는 합동재개발 사업이 제도화되면서 기성주거지에도 확산
- 아파트 단지 건설은 주택공급 뿐 아니라 부족한 사회서비스시설을 동시에 공급할 수 있다는 점에서 고속성장 시기의 주택문제 해결을 위한 수단으로 정착
- 그러나 인구감소시기에 빈집이 늘어나고 있는 상황에서 아파트 단지 중심의 개발방식 전환에 대한 요구도 증가
- 이와 더불어 생활서비스 시설도 다양한 계층에 대응하는 기능을 확충해야 하며, 기후변화에 대응하여 지속가능한 개발 측면에서 주거생활공간 조성방식의 전환이 필요하다는 인식도 높아지고 있음
- 그러나 서울과 수도권 부동산 가격 급등이 있었던 2020년도에도 3기 신도시 건설이 주택문제 해결 대안으로 발표되면서 여전히 대규모 아파트 단지 건설 방식이 지속되고 있는 상황

## □ 주택부족 문제에 대응하기 위한 아파트 중심의 제도와 기술 정착

- 아파트 중심의 주거생활공간 조성을 위해 1960년 이후 지속적으로 관련 법령이 제정, 개정되면서 대규모 아파트 단지 건설 정착
  - 대규모 택지개발을 촉진하기 위한 법령을 비롯하여 건설기술 관련 법령 또한 대규모 아파트 건설 중심으로 정비되어 왔음
- 도시계획과 도시정비 차원에서도 1960년대 초기에 단독주택지를 조성하기 위한 법령이 마련되어 20년 이상 단독주택 건설을 촉진해 왔으나 택지부족문제가 지속적으로 불거지면서 2000년도에 관련법 폐지
  - 1960~70년대에는 「토지구획정리사업법」에 근거하여 전국 도심지에 단독주택지를 개발하고 택지를 공급했으나 1981년 가락지구 개발을 마지막으로 사실상 중단(박인석, 2013. p.32)
  - 이후 단독주택지는 대규모 신도시개발이나 택지개발 사업의 일부에 조성되는 것으로 전환
- 아파트 단지 건설이 본격화 된 것은 1972년 「주택건설촉진법」 제정 시기이며, 1977년 동법을 전면 개정하여 아파트 단지 개발의 절차와 기준을 제도화함으로써 민간 주택건설을 지원하고 주택건설 물량 확대 도모
- 이후 대규모 아파트 단지는 1980년 「택지개발촉진법」 제정으로 이 시기는 택지개발 사업을 목적으로 토지구획공사를 설립하여 아파트 공급을 선도하는 주택공사와 함께 국가의 주택토지 정책을 견인

[표 2-3] 주택건설촉진을 위한 아파트 단지개발 조성 관련 제도 변화

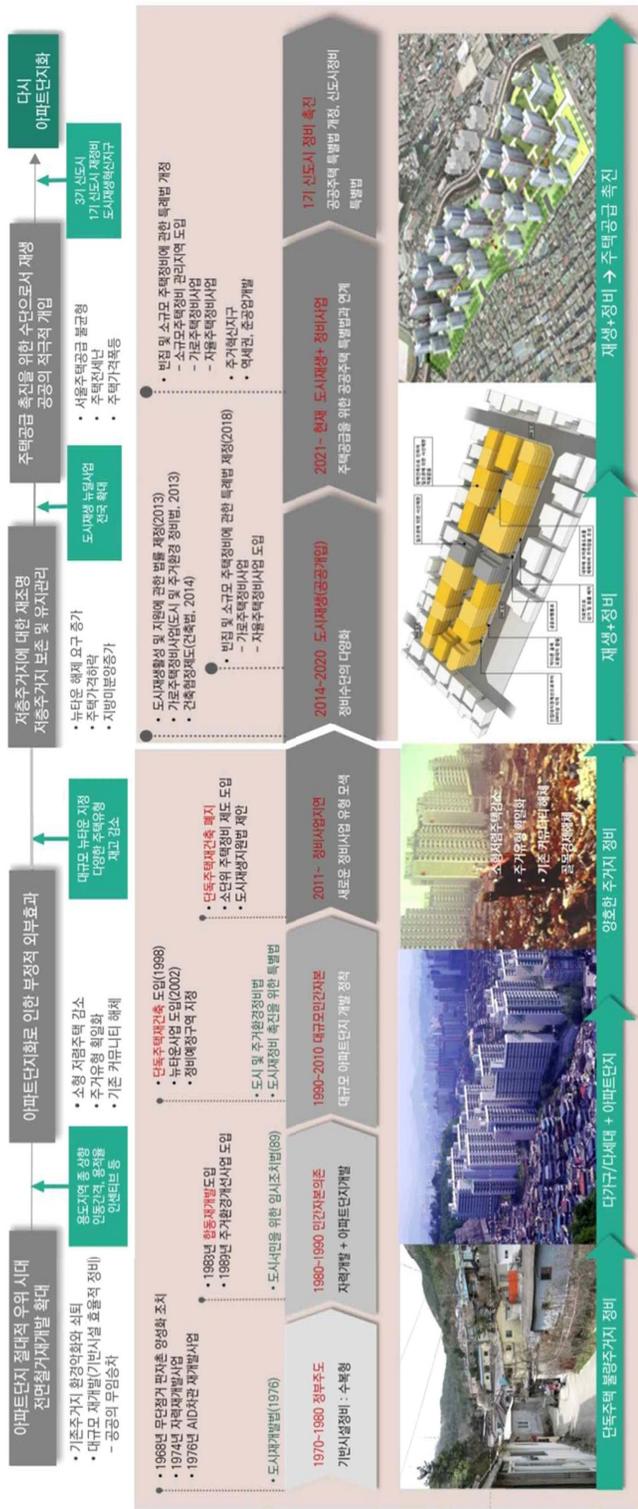
도시주거단지개발		건축 및 주택건설기준	임대주택건설 관련법
도시계획/도시정비	비도시계획사업		



출처: 연구진 작성

- 「택지개발촉진법」은 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리 등을 용이하게 하고 공공부문이 주도적으로 참여하는 종합적 개발 사업
- 이 법에 의해 수도권 1기 신도시 및 과천·목동·상계신시가지 등 공공이 주도하는 대규모의 택지개발이 이루어지고 아파트 단지 중심의 대규모 주거지가 본격적으로 형성됨
- 대규모 택지조성과 함께 건축 및 주택 건설 기준도 아파트 단지 건설에 맞추어 정비되기 시작
  - 잠실 아파트 단지와 반포아파트 대단지 등은 페리의 근린주구론에 의해 초등학교, 체육시설, 어린이 놀이터, 수영장 등을 조성하였으나 이후 전국에 택지개발사업이 본격적으로 확산되면서 생활서비스시설에 대한 기준 마련에 대한 필요성 제기
  - 이에 1979년 아파트 단지에서 갖추어야 할 생활환경의 수준을 뒷받침하고 토지이용제고와 주거생활의 환경보호를 위해 아파트지구의 관련법체계를 통합 정비하여 「아파트지구개발 기본계획수립에 관한 규정」(‘79.10)마련
  - 이와 함께 「주택건설기준에 관한 규칙」(‘79.4)을 통해 적정시설을 갖춘 주택공급 위한 생활서비스 시설 기준 마련
  - 이후 주택건설에 관한 기준을 단일 법령으로 통합하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」(‘91.1) 제정, 대규모 단지일수록 생활서비스 시설을 충족하도록 정하고 있음
- 이는 단지 규모, 즉 세대수에 따라 경로당, 보육시설, 체육시설, 커뮤니티 시설, 휴게공간 등 생활서비스 시설을 확충하도록 정하고 있어 대규모 단지일수록 다양한 생활서비스시설을 갖추게 되는 배경이 됨
  - 또한 대규모 단지 일수록 규모의 경제에 따른 아파트 단지 관리 비용 절감 효과가 발생하여 생활서비스 시설의 확충과 함께 아파트 단지 규모가 부동산 가격에도 영향을 미치는 요인으로 작용
- 저소득층을 위한 임대주택 또한 대규모 건설 방식으로 제도가 정착됨
  - 「도시저소득층을 위한 임대주택 임시조치법」(‘89) 이후 단기간에 공공주택 물량을 확보하기 위해 아파트 단지 중심의 임대주택 건설 추진
- 대규모 아파트 단지 건설 위주의 주거생활공간 조성 정책이 정착되면서 주거환경의 질 또한 대규모 아파트 단지와 아파트 이외 주거지 격차 심화되었고 노후주택에 대한 환경개선 요구 증대

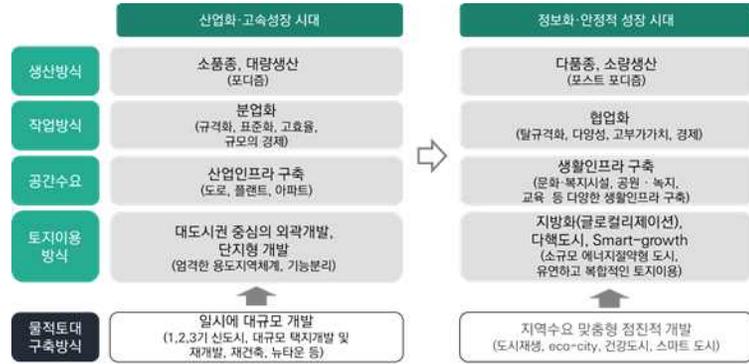
- 이에 노후주거지 정비 또한 전면철거재개발 방식의 대규모 아파트 단지 건설 사업이 확대되면서 기성주거지에서도 단지화 전략 본격화
  - 1970년대 전후부터 판자촌 등 낙후된 주거지를 철거·재개발 추진
  - 1983년 부터는 서울시가 불량주택지 재개발사업에 건설회사들이 참여할 수 있도록 ‘민간합동재개발사업’ 방식을 도입하면서 민간자본에 의존한 아파트 단지 개발이 본격화
  - 이후 1990년대 단독주택재건축 도입(1998), 뉴타운사업 도입(2002), 「도시 및 주거환경정비법(2003)」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법(‘05. 12)」과 함께 민간자본이 주도하는 대규모 아파트 단지 개발이 대표적인 주거 공급 방식으로 정착
- 2000년 초부터 전면철거재개발 방식이 초래하는 기존 거주자의 재정착 저하, 지역사회 공동체 해체, 저소득층을 위한 저렴한 주택 재고 멸실, 대규모 단지화에 따른 도시경관의 훼손 등의 문제 제기
- 이에 노후주거지 환경개선을 위한 새로운 정비사업을 모색하면서 가로주택정비사업을 비롯한 공공이 개입하는 저층주거지 보존 및 유지관리 방식 추진
  - 2010년대는 주택가격 하락과 지방을 중심으로 아파트 미분양 사태가 발생하는 가운데 정비사업 추진이 지연되고, 저층주거지 보존 및 정비를 통한 주택공급 및 주거환경 개선의 필요성이 대두됨
  - 이에 「도시재생활성화 및 지원에 관한 법률(2013)」 제정, 가로주택정비사업 및 건축협정제도의 도입으로 저층주거지 정비 사업 방식 다각화
  - 1918년에는 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법(2018)」 등 주택 공급 촉진을 위한 수단으로 재생·정비 방식이 지속
- 그러나 2010년대 말부터 서울 주택공급 불균형과 주택가격 폭등으로 신도시개발·정비 등 아파트 단지화로 회귀하는 흐름
- 1980년대 이후 대규모 아파트 단지 건설 중심의 주거생활공간 조성이 일반화 되면서 주택건설시장도 대형 건설사를 중심으로 주택 관련 산업 구조가 재편되고 기술도 초고층 아파트 단지 건설에 맞추어 개발
  - 국가 R&D 사업에서 건축기술 관련 R&D 또한 아파트 단지 건설과 관련된 초고층 기술개발이 주를 이루어 왔음



[그림 2-6] 노후주거지 정비 관련 제도 변화

출처: 서수정 외. (2012). 기로주택 정비사업 적용을 위한 제도방안, p. 16 보완

- 이에 아파트 외 주택을 생산할 수 있는 산업과 기술은 위축되어 단독주택을 건축할 때 자재, 기술인력 부족 등이 심각한 것으로 제기<sup>9)</sup>
- 아파트 이외 건설기술과 산업의 약화는 2000년대 이후 등장한 소규모 공동체 주택(성미산 소행주, 공동체 주택 등)이나 협소주택, 땅콩주택 등 새로운 주거 수요를 확대해 나가는 데 제약 요소로 작용



[그림 2-7] 사회경제적 여건변화에 따른 주거생활공간 조성방식의 변화 요구

출처: 서수정 외, (2014). 국가건축정책과제 및 추진전략 연구, p.38. 수정

#### □ 개별 주호, 아파트 단지 성능 개선에 집중된 질 향상 관련 평가

- 아파트 단지와 이외 주거환경의 질에 대한 격차가 심화되고 있는 가운데 주거선택의 가장 기본적인 가치인 쾌적성과 안전성, 편리성 등을 개선하기 위한 방안 또한 아파트 단지 성능개선에 집중되고 있음
  - 2006년 1월 도입된 주택성능등급표시제는 소음등급, 구조등급, 환경등급, 생활환경등급, 화재·소방등급 등 5개 분야 20개 세부항목을 평가하며, 도입 당시 2,000가구 이상 단지에 의무 표시하도록 정하였다가 09년 이후 300가구 이상 단지로 확대됨
  - 녹색건축인증 평가지표체계(G-SEED) 중 공동주택에 적용하는 인증기준은 9개 항목(토지 이용 및 교통, 에너지 및 환경오염, 재료 및 자원, 물순환관리, 유지관리, 생태환경, 실내환경, 주택성능 분야, 혁신적인 설계 항목), 총 64개의 세부 평가항목으로 구성, 평가 결과는 1-4등급으로 구분
  - 이는 건물 단위의 평가체제로 주택은 아파트 단지 중심으로 평가가 이루어지고 있음<sup>10)</sup>

9) 이와 관련하여 건축가들 면담에서 단독주택 시공기술자의 부족과 표준화된 자재시장의 부재, 안심하고 맞길 수 있는 시공사의 부족 등의 문제가 제기 되었고, 거주자 면담 조사에서도 단독주택을 선택하면서 집을 짓는 과정에서 시공사 부도, 적절한 자재 조달의 어려움 등을 제기

- 최근 아파트 주거 성능 관련 데이터 제공 서비스는 보다 정교하고 정량적인 방식으로 성능을 측정하는 수준으로 발전하고 있음
  - 아파트 단지 내에서도 세대별로 달라지는 환경 성능을 정교하게 시뮬레이션하여 정량적 수치로 제시하는 모바일 어플리케이션 등장
  - 평가항목은 월별/시간대별 일사량, 일조시간, 거실 창을 통해 바라보는 외부 조망, 개방감, 내부조경, 에너지, 공기질 등의 항목으로 구성됨
  - 동네 환경에 관한 평가 항목은 지하철, 초등학교, 마트 등의 생활인프라까지의 거리를 포함



[그림 2-8] 아파트 주거환경성능 평가 모바일 어플리케이션

출처: 더스택 홈페이지, <https://stack.indidlab.com/>(검색일: 23.6.25), 구글플레이스토어, [https://play.google.com/store/apps/details?id=com.pickbetter&hl=en\\_US](https://play.google.com/store/apps/details?id=com.pickbetter&hl=en_US)(검색일: 23.6.25)의 사진을 조합하여 활용

- 최근 주거환경 평가체계 및 지표들은 외부와 단절되고 폐쇄적·자족적 생활을 유도하는 아파트 단지의 거주 특성을 반영
  - 외부 공간과의 관계 역시 단지 내 옥외공간 및 생활권 목적시설로의 접근을 판단하는 수준에 머무르는 한계
- 주생활을 구성하는 다양한 경험이 내포하는 다각적 가치를 현재의 아파트 중심 주거시장이 담아내지 못하는 여건에서, 생활공간의 획일화가 생활양식에 미치는 부정적 영향을 줄이기 위한 접근 필요
  - 주거지 개발 단계에서부터 주거생활의 다각적 가치를 고려하고 이를 주택 사업 개발 계획 수립·심의·실행 단계에서부터 실행해 나갈 필요성
- 대규모 아파트 단지 조성에 맞추어진 제도 정착과 기술, 산업구조, 성능평가 기준 등은 주거생활공간 자체를 아파트 단지로 한정하는 원인으로 작용

10) 유광흠 외(2011), 정승현(2019) 등 2011년 친환경 근린개발 평가인증체계에 대한 학술·정책 연구가 수행되었으나 현행 녹색건축인증 평가지표체계에서는 근린 단위 평가유형이 마련되지 않음

### 3) 아파트 단지 중심의 주거생활공간 조성의 한계

#### □ 보편성을 띄고 있으나 획일성

- 아파트 단지 중심의 주거생활공간은 일반적인 가족 구성을 염두에 둔 LDK방식의 평면구조로 발달해 왔음
- 또한 높아지는 밀도에 대응하여 최대한의 일조권 확보를 위해 2bay 구조에서 국민주택규모 이하의 주택평면도 3bay, 4bay구조로 모든 개실에 면해 개구부를 확보하는 전략으로 발전
- 더불어 부동산 가치 증대를 위한 사적공간을 최대한 확보하도록 발코니 확장을 전제로 평면 설계
- 단지 공간도 세대수에 따라 일정 규모의 어린이 놀이터, 보육시설, 체육단련시설 등 커뮤니티 시설이 조성됨에 따라 전국 어디나 비슷한 형태의 아파트 단지 조성
- 이는 거주자의 주거선택 가치 중 집에 대한 이미지를 반영한 가치, 또한 나만의 공간이라는 차별적인 소유의식을 불러일으키기에는 한계
- 보편적이거나 획일적인 아파트 주거공간에서의 표준화된 생활에 대한 거부감이 일부 대안적 주거를 찾는 계층으로 나타나고 있음<sup>11)</sup>
- 그러나 선택할 수 있는 다양한 주거유형이나 특성을 갖는 주거생활공간은 주택시장에서 찾기 어려운 것이 현실

#### □ 아파트 단지 내에서는 공평하나 배타적인 사회적 관계

- 아파트 단지 중심의 주거생활공간은 단지화로 인한 사회적 병리현상을 유발하는 원인이 되고 있음
  - 주택상품으로서의 아파트가 갖는 비교우위는 주거 형식의 차이에 앞서 기반시설 설치에 따른 주거환경 차이에 기인
  - 아파트 단지 건설이 본격화되기 시작한 1960년대 이후 정부는 기반시설이 부족한 도시기반시설 설치를 아파트 단지 조성을 통해 공급
  - 지자체 또한 노후주거지 정비사업을 추진하면서 기반시설 부담금으로 도로, 도시공원 등을 조성하였으며 거주자를 위한 보육시설, 유치원, 경로당

---

11) MBC 유튜브 채널 오노른을 제작한 PD는 김제 시골 빈집을 개조해서 살기 시작한 이 유를 아파트는 나를 표현할 수 없는 반면, 시골집, 오래된 집은 나를 표현할 수 있는 수단으로 답변

등 기초생활인프라 또한 건설주체가 공급하도록 기준 마련

- 이처럼 아파트 단지별로 기초생활인프라를 자급자족하는 단지화 전략이 고착화되면서 아파트 단지 주민은 공평하게 편의시설과 휴게, 녹지공간 등을 누릴 수 있으나 아파트 단지 외 주민에게는 폐쇄된 단지환경 조성
- 이는 분양아파트 단지와 임대아파트 단지 사이의 담장 설치, 분양아파트 단지에 조성된 어린이집 사용에 대한 배제 등 배타적 사회관계를 형성하는 원인이 되고 있음
- 폐쇄적인 대규모 아파트 단지는 기성시가지에서 섬처럼 독립된 생활을 누릴 수 있고 고밀개발로 인해 조성된 주변 녹지공간은 그린 젠트리피케이션 현상을 초래, 주거로 인한 부가가치 상승 유발 효과를 초래

□ 규모의 경제에 기반한 편리성과 쾌적성

- 아파트 단지 중심의 주거생활공간이 거주자에게 제공하는 편리성과 쾌적성은 제도정착 과정에도 드러났듯이 거주자 스스로 가격을 지불하는 생활편의시설 조성에 기인함
- 생활편의시설은 세대수 규모에 비례하여 조성되므로 거주자는 규모의 경제에 기반하여 대규모 단지를 선호할 수밖에 없는 상황
- 이 때문에 아파트 단지 거주자는 비용부담 원칙에 따라 외부 거주자의 단지 내 시설 이용을 거부할 명분과 당위성을 확보하게 되는 상황
- 결국 국가나 지자체의 역할을 민간건설 회사와 거주자 개인에게 부담 시킴으로써 아파트 단지로 인한 사회적 배제 현상에 적극적으로 대응하는데 한계

[표 2-4] 「주택건설기준 등에 관한 규정」 부대·복리시설의 설치 기준 관련

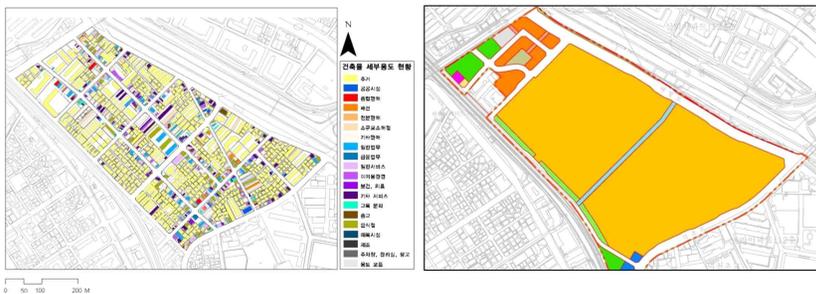
조항	내용					
	<b>(주택단지 주차장 설치 기준)</b>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택전용면적 합계 기준 면적당 대수 비율 산정 주차대수 이상</li> <li>• 세대당 주차대수 1대(세대당 전용면적 60㎡ 이하인 경우 0.7대)이상</li> </ul>					
제27조	주차장	주택규모별 (전용면적 ㎡)	주차장설치기준(대/㎡)			
			가. 특별시	나. 광역시·특별 자치시 및 수도권 내의 시 지역	다. 가목 및 나목 외 의 시지역과 수도권 내의 군지역	라. 그 밖의 지역
				B5 이하	1/75	1/85
		B5 초과	1/65	1/70	1/75	1/85
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원룸형 주택: 세대당 주차대수 0.6대(세대당 전용면적 30㎡ 미만인 경우 0.5대) 이상</li> </ul> <b>(주택 외의 시설)</b>				

조항	내용										
	<p>「주차장법」에 따른 부설주차장 설치 (노인복지주택) 세대당 주차대수 0.3대(세대당 전용면적 60㎡ 이하인 경우 0.2대)이상 (철도시설 중 역사시설로부터 반경 500m 이내 건설 공공주택) 제1항에 따른 주차장 설치기준의 1/2 범위에서 완화 적용 가능 ※ 일부 전기자동차의 전용주차구획으로 구분 설치하도록 조례 지정 가능</p>										
제28조	<p>관리사무소 (50세대 이상) 10㎡+[500㎡×(50+세대수)] (면적의 합계 100㎡ 초과 시 100㎡로 설치 가능) ※ 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성 등을 고려하여 배치</p>										
제50조	<p>근린생활시설 등 (근린생활시설 전용 면적 1,000㎡ 이상) 주차 또는 물품의 하역 등에 필요한 공터 설치, 그 주변 소음·악취의 차단과 조경을 위한 식재 등 조치 필요</p>										
제52조	<p>유치원 (2,000세대 이상) 유치원을 설치할 수 있는 대지 확보, 그 시설의 설치희망자에게 분양하여 건축 또는 유치원 건축 후 운영하고자 하는 자에게 공급 ※ 예외 사항 1. 통행거리 300미터 이내에 유치원이 있는 경우 2. 통행거리 200미터 이내에 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 각호의 시설이 있는 경우 3. 노인주택단지·외국인주택단지 등으로서 유치원의 설치가 불필요한 경우 (유치원외의 용도의 시설과 복합으로 건축하는 경우) 의료시설·주민운동시설·어린이집·종교 집회장 및 근린생활시설에 한하여 설치 가능(유치원 용도의 바닥면적 건축물 연면적의 1/2 이상) ※ 복합건축물은 유치원의 출입구·계단·복도 및 화장실 등을 다른 용도의 시설(어린이집 및 사회복지관 제외)과 분리된 구조로 설치</p>										
제55조	<p>주민공동시설 설치</p> <table border="1"> <tr> <td>100세대 이상 1,000세대 미만</td> <td>2.5㎡×세대수</td> </tr> <tr> <td>1,000세대 이상</td> <td>500㎡+(2㎡×세대수)</td> </tr> </table> <p>※ 지역 특성, 주택 유형 등을 고려하여 조례로 설치면적을 1/4범위에서 강화 및 완화 적용 가능 (단지규모별 설치 주민공동시설)</p> <table border="1"> <tr> <td>150세대 이상</td> <td>경로당, 어린이놀이터</td> </tr> <tr> <td>300세대 이상</td> <td>경로당, 어린이놀이터, 어린이집</td> </tr> <tr> <td>500세대 이상</td> <td>경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관</td> </tr> </table> <p>※ 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려하여 필요없는 시설 미설치 가능</p>	100세대 이상 1,000세대 미만	2.5㎡×세대수	1,000세대 이상	500㎡+(2㎡×세대수)	150세대 이상	경로당, 어린이놀이터	300세대 이상	경로당, 어린이놀이터, 어린이집	500세대 이상	경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관
100세대 이상 1,000세대 미만	2.5㎡×세대수										
1,000세대 이상	500㎡+(2㎡×세대수)										
150세대 이상	경로당, 어린이놀이터										
300세대 이상	경로당, 어린이놀이터, 어린이집										
500세대 이상	경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관										
제7조	<p>적용의 특례 공업화주택, 시장·주택 복합건축물, 상업지역 주택, 독신자용 주택, 저소득근로자 주택, 노인복지주택, 행정중심복합도시 및 재정비촉진지구 안 주택단지, 도시형 생활주택 등 [주택건설기준 등에 관한 규칙 제2조 적용의 특례_별표1] 세대당 전용면적 60㎡ 이하 저소득근로자 대상 주택(근로자주택), 영구임대주택, 행복주택, 공공매입대주택 건설기준 및 부대·복리시설 설치기준 별도 제시(별표1)</p>										

출처: 서수정외. (2018). 세어형 공공임대주택 공급을 위한 연구, pp.173-174

□ 사회경제적 여건변화에 대응하기 어려운 낮은 회복탄력성

- 아파트 단지 중심의 주거생활공간은 공적영역과 사적영역으로 단절되어 개인공간인 개별 주택이 공공공간과 격리
- 이는 거주자간의 자연스러운 만남의 기회가 줄어들어 사회적 관계 형성을 통한 사회자본 형성기회 축소로 이웃간의 관계, 공동체 형성을 통한 지역사회 문제를 공동으로 해결하기 어려운 한계
  - 공적영역과 사적영역의 분리로 인한 중간영역의 부재는 자연감시 기능 상실로 아파트 단지 외부에서의 안전성 확보 곤란
- 대규모 단지과 규모의 경제로 조성된 생활서비스 시설은 거주자의 생애주기에 따라 새롭게 변화, 요구되는 프로그램이 반영된 시설로의 변경이 어려움
  - 거주자들간의 의사결정 구조가 복잡하고 대규모 이해 집단이 형성되어 사회변화에 능동적으로 대응하는데 한계
- 또한 대규모 단지일수록 거주 세대 감소, 노후화에 대응하여 소단위로 정비하거나 철거, 기능을 전환할 수 있는 기회가 없어 사회경제적 여건변화에 탄력적으로 대응하기 어려움
- 회복탄력성이 낮은 대규모 아파트 단지는 지속가능한 삶의 질을 추구하는 주거생활공간 조성 목표를 실현하는데 한계

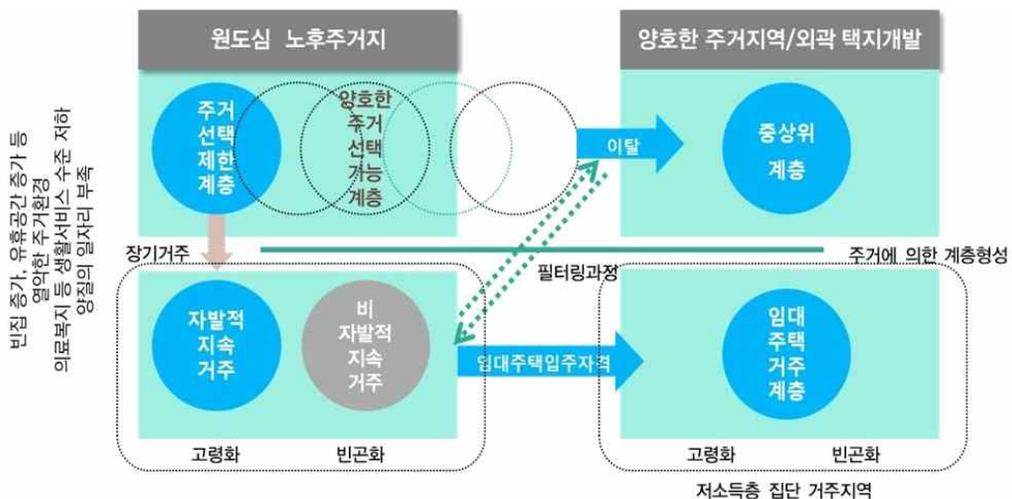


[그림 2-9] 회복탄력성이 높은 주거생활공간(좌)과 회복탄력성이 낮은 대규모 아파트 단지(우)

출처: 서수정, 임유경. (2009). 기성주거지 공간관리 수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안, p.72  
참고 보완

## □ 주거로 인한 사회적 계층 형성

- 대규모 아파트 단지 중심의 주거생활공간은 거주자의 생활수준 격차를 발생시켜 주거로 인한 사회적 계층을 구분하는 원인으로 작용
  - 이와 관련하여 사회학자 김호기 교수는 “한국에서 아파트는 그 자체로 사회 경제적 위치의 상징이 됐다.”<sup>12)</sup>고 문제인식을 드러내고 있으며, 주거 문화와 관련한 신문기사 키워드분석 결과 1위가 공동주택, 2위가 차별화라는 결과에도 이러한 주거계층 현상의 문제가 나타남(성은영 외, 2022, p.37)
- 아파트 단지 중심의 편리하고 쾌적한 주거생활공간 조성은 주택가격에도 반영되어 중산층 이상이 거주하는 주택이라는 인식이 사회적으로 정착
- 주거로 인한 사회적 계층현상은 주거선택의 가치인 선택의 기회와 다양성이 일정 계층에 집중되어 포용적이고 공평한 주거생활공간의 가치 실현을 어렵게 함으로써 지속가능한 삶의 질을 보장하는데 한계



[그림 2-10] 주거로 인한 사회적 계층 형성 과정

출처: 서수정 외. (2004). 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구, p.10 참조하여 보완

12) 김창우, 김나운. (2021). 낡은 동네 싫다-아파트 키즈의 절규. 중앙선데이. 6월 19일 스페셜 리포트. <https://www.joongang.co.kr/article/24086059#home>(검색일: 23.10.19.)

### 3. 주거생활공간 관련 조사와 진단 방식

#### 1) 주거생활공간 관련 현황 조사 및 통계적 활용

##### ① 주택 관련 조사 및 통계

###### □ 인구주택총조사 (통계청)

- (근거) 「통계법」 제5조의3 및 제17조, 「기획재정부령 제810호」(인구주택총조사 규칙)
- (목적) 인구규모, 분포 및 구조와 주택에 관한 제 특성을 파악하여 각종 정책입안의 기초자료와 각종 표본조사의 표본 틀로 활용<sup>13)</sup>
- (조사대상) 전국 가구 대상(전수 등록센서스), (주기) 1년
  - ※ 전수조사로 파악되지 않는 인구·가구·주택 특성 파악을 위해 전국 가구의 20%를 표본으로 선정하여 5년주기 표본조사 병행
- (조사방법) 행정자료를 활용한 집계방식
  - ※ 표본조사의 경우 구조화된 조사표와 훈련된 면접원을 통한 대면면접조사로 수행
- (공표단위 및 형태) : 읍·면·동, 집계데이터
- (조사항목) 대표 조사항목은 ‘인구’, ‘가구’, ‘주택’으로 구분되며, 세부 항목별 전수 16개와 표본 55개로 구성
  - 인구주택총조사의 목적이 인구, 가구, 주택의 현황에 대한 정확한 현상을 파악하는 데 있기 때문에, 주택 관련 항목이 구체적이지 않아 세부적인 실태를 파악하는 데는 한계
- (조사결과 형태) 현황을 파악하기 위한 총 조사인 만큼 조사항목에 대한 응답은 대부분 명목척도로 구성되어 인구·가구·주택에 대한 속성을 직접적으로 표출

13) 통계청. 통계조사-통계청통계-분야별 보기(인구총조사). [https://kostat.go.kr/stat\\_Desc.es?act=view&mid=a10501010000&sttr\\_cd=S001001](https://kostat.go.kr/stat_Desc.es?act=view&mid=a10501010000&sttr_cd=S001001)(검색일: 23.6.22.)

[표 2-5] 2020년도 인구주택총조사 주요 항목

구분	조사항목			
	전수항목(16개)	표본항목(55개)		행정자료(10개)
		현장조사(45개)		
인구 (34개)	성명	성명	경제활동상태	1년전 거주지
	성별	성별	종사상지위	5년전 거주지
	생년월일	생년월일	산업	
	가구주와의 관계	가구주와의 관계	직업	
	국적	국적	현직업 근무연수	
	입국연월	입국연월	근로장소	
	1년전 거주지	교육정도	혼인상태	
	5년전 거주지	교육영역	혼인연월	
	국적 취득연도	출생지	출산 자녀수	
		아동보육	자녀 출산시기	
		활동제약	추가계획 자녀수	
		활동제약 돌봄	결혼전 취업여부	
		통근통학 여부	경력단절	
		통근통학 장소	사회활동	
	이용 교통수단	생활비 원천		
	통근통학 소요시간			
가구 (16개)	가구구분 주거시설 형태		가구구분 주거시설 형태	
주택 (6개)	거처의 종류		거처의 종류	
	총 방수		총 방수	
	주거시설 수		주거시설 수	
	주거용 연면적		주거용 연면적	
	대지면적		대지면적	
	건축 연도		건축 연도	

출처: 통계청, 인구주택총조사 홈페이지(조사항목). [https://www.census.go.kr/cds/cdsSurv/itmView.do?q\\_menu=1&q\\_sub=12](https://www.census.go.kr/cds/cdsSurv/itmView.do?q_menu=1&q_sub=12)(검색일: 23.6.22.)

#### □ 주거실태조사 (국토교통부)

- (근거) 「주거기본법」 제20조 및 동법 시행령 제13조
- (배경) 2000년대로 진입하며 주택정책의 목표가 주택재고 확보가 아닌 주거복지 제고로 전환되고, 기존의 양적수요 중심의 주택수요조사에서 거주민들의 특성에 대하여 파악하는 것이 보다 중요해짐에 따라 2006년에 도입(이윤서, 2017, pp.28-29)
- (목적) 지역별, 계층별 주거실태와 추이, 주택 소요량 및 선호도를 조사·파악하여 중장기 주택공급계획 및 주거복지 소요, 부동산정책 수립에 필요한 기초자료 제공<sup>14)</sup>

- (조사 대상) 「2019년 인구주택총조사」의 특수사회시설조사구와 섬조사구를 제외한 17개 시·도의 주택 및 가구를 모집단으로 하여 표본 구성  
※2021년 기준 목표표본수 51,000가구, 유효표본수 51,331가구
- (주기) 1년 (2006년~)<sup>15)</sup>
- (공표단위 및 형태) 행정구역별 자료의 경우 시·도별 집계데이터로 제공  
※2021년 조사 결과부터 마이크로데이터 제공 서비스를 시작하여, 읍·면·동 단위 집계데이터를 제공하고 있음
- (방법) 구조화된 조사표와 훈련된 면접원을 통한 대면면접조사로 수행
- (항목) 주택과 주거환경, 이에 대한 인식 등을 중심으로 조사항목 구성. 대표 항목으로 '주택 및 주거환경', '주거이동 및 주거의식', '정책평가 및 정책수요', '가구에 관한 사항', '배경문항' 등이 있으며 추가로 특수가구 대상 주거변화를 파악하기 위해 조사내용이 추가

[표 2-6] 2021년도 주거실태조사 주요 항목

대분류	중분류	조사항목	
주택 및 주거환경	주택마련	가구수가 된 연도	점유형태
		현재주택 거주년도	생애 최초 주택마련 경험
		거주 외 주택 보유 여부 및 무주택 기간	
		주택의 임차료 및 월대출 상환 부담 수준	
	주택 및 주거환경	주택유형	주택 내부시설 사용형태
		주택 위치	주택상태
		주택 건축연도	주거환경 만족도
		주택구조	주택 및 주거환경의 전반적인 만족도
		주택면적	만족도
주거의식 및 주거 계획	이사경험	이사경험여부	직전주택 점유형태
		이사횟수	직전주택 위치
		직전주택 지역	직전주택 구조
		직전주택 주택유형	직전주택 면적
	이사의향 및 이사계획	이사계획	이사계획 중인 주택유형
		이사 이유(현재/향후)	이사계획 중인 점유형태
		이사계획 중인 지역	이사계획 중인 주택규모
	주거의식조사	주택보유의식	

14) 통계설명DB 홈페이지 통계설명자료. <http://www.narastat.kr/metasvc/svc/SvcMetaDcDtaPopup.do?orgId=116&confmNo=116031&kosisYn=Y>(검색일: 23.6.22.)

15) 주거실태조사는 일반조사와 정책조사(특수가구조사)로 구분하여 일반조사는 짝수해에, 정책조사는 홀수해에 실시하였으나, 2017년 이후부터는 표본규모를 확대하여 매년 일반가구 조사를 시행하며, 노인·저소득 등의 특수가구조사는 일반가구 조사에 포함하여 시행

대분류	중분류	조사항목
정책 평가 및 정책 수요	주거지원 프로그램	주거지원프로그램 인지여부 주거지원 프로그램 이용여부 및 만족도 공공임대주택 만족 및 불만족 이유 공공임대주택 입주의향 및 그 이유
	가구현황 사항	가구구성(출생연도, 성별, 주민등록상 등재여부 등) 혼인 10년 이내 여부 국민기초생활보장 수급여부 및 수급급여 종류
	가구소득 및 자산	가구 월소득 주거관리비 부담 정도 가구 월평균 생활비 총자산 월평균 주거관리비 부채유무 및 부채액
배경문항		가구주 학력, 경제활동 여부(직업, 근무형태, 고용형태)
특수가구 추가조사항목	신혼부부	(무주택가구) 주택구입의향 및 예상 소요연수 부모와의 동거계획 및 그 이유 자녀 보육시설 가족계획
	고령가구	주택개조 경험 유무 및 향후 개조 필요성 주택개조시 어려움
	아동가구	가구구성 현황 주 보호자와의 관계 아동가구원 주거밀도 위생상태

출처: 국토교통부, (2022). 2021년도 주거실태조사 요약보고서, p.8.을 토대로 연구진 재구성

- (조사결과 및 형태) 조사항목에 대한 응답은 대부분 명목척도로 구성되어 주택과 주거환경의 속성을 직접적으로 표출
  - 일부 항목의 경우 만족도를 나타내는 등간척도(리커트척도)로 구성되어 점수화하여 제시
  - 2021년 조사의 주요 결과로, '주택 점유형태 중 자가거주 비율이 60.6%로 가장 높음', '생애최초 주택마련 소요연수는 7.7년', '주택(주거환경) 만족도는 평균 3.0점(2.96점)' 등의 실태 파악

### 2021년도 주거실태조사 주요 결과<sup>16)</sup>

- 주거 안전성(자가보유율, 자가점유율, 점유형태)
  - '자가'를 보유한 가구는 전체 가구 중 60.6%, '자가'에서 거주하고 있는 가구는 57.3%
  - '21년 점유형태는 '자가' 57.3%, '임차' 39.0%, '무상' 3.7%의 순
- 주거비 부담(PIR, RIR, 생애최초 주택 마련 소요 연수)
  - PIR(주택가격 배수)는 6.7배, RIR(월임대료 비율)은 전국기준 15.7%임
  - 생애최초 주택마련 소요연수는 7.7년으로 '20년과 동일한 수준
- 주거수준 및 만족도(최저주거기준 미달가구, 1인당 주거면적, 주택 및 주거환경 만족도)
  - 최저주거기준 미달 가구는 4.5%, 1인당 주거면적은 33.9㎡
  - 주택 및 주거환경 만족도는 '21년 각각 3.00점, 2.96점으로 '20년(주거만족도 3점, 주거환경 만족도 2.97점)과 유사한 수준

## ② 생활과 거주가치 관련 조사 및 통계

### □ 서울시 도시정책지표조사 (서울서베이, 서울특별시)

- (근거) 「통계법」 제18조에 의한 서울시 승인통계 제20111호
- (배경 및 목적) 서울시의 특성을 파악할 수 있는 통계자료의 생성을 위해 2003년부터 매년 실시<sup>17)</sup>. 시민들의 수요를 반영한 정책 수립 및 시정 운영의 근거를 마련하기 위해 도시 정책지표 조사 수행
- (대상) 서울시 거주 가구(15세 이상 가구원), 시민, 외국인<sup>18)</sup>
  - ※ 2022년 기준 내국인 표본 20,000가구(15세 이상 39,340명), 시민 표본 5,000명, 외국인 표본 2,500명으로 구성
  - ※ 가구조사는 2003년부터, 시민조사는 2019년부터, 외국인조사는 2007년부터 시행 중
- (주기) 1년 (2003년~)
- (방법) 훈련된 면접원을 통한 방문 면접조사로 수행
- (공표단위 및 형태) 자치구, 집계데이터
- (조사항목) 시민 삶의 질 및 의식, 가치관의 변화 등을 파악하기 위한 조사항목으로 구성되며, 가구 및 가구원, 시민, 외국인 등 조사대상에

16) 국토교통부. (2022). 「2021년도 주거실태조사 결과」 발표, 12월 21일 보도자료를 토대로 연구진 재작성

17) 서울특별시. (2021). 2021년 기준 도시정책지표조사 결과보고서, p.3.

18) 서울연구데이터서비스. (2021). 서울서베이. <https://data.si.re.kr/si-survey/65241> (검색일: 23.6.22.)

따라 항목이 다소 상이

- 주거생활과 직접적으로 관련된 조사항목을 살펴보면, 가구대상 항목의 생활환경 만족도 및 교육환경 만족도, 가구원대상 항목의 거주지역(동네) 사람들과의 관계, 시민대상 항목의 집의 의미 등이 있음

[표 2-7] 2021년도 서울서베이의 주요 조사 항목

구분	조사항목		
가구	생활환경 만족도	가구부채	
	교육환경 만족도	1인가구	
	아동보육 및 자녀교육	자전거 보유여부	
	반려동물	PM 보유여부	
	가사노동 부담정도	월평균 가구소득	
가구원	에너지 절약 실천도	자원봉사 참여 여부	
	환경보전을 위한 과제 필요도	자원봉사 참여 유형	
	미세먼지 저감조치 참여 의향	노후생활자금 준비 여부	
	녹지환경 만족도	은퇴 후 적정 생활비	
	거주지역(동네) 사람들과의 관계	어려울 때 도움받을 수 있는 사람	
	물품 구매 경로	사람·기관 유형별 신뢰	
	항목별 도시위험(안전)도	나의 계층이동가능성	
	교통수단 이용 만족도	자녀의 계층이동가능성	
	보행환경 만족도,	사회적 차별 요인	
	통근통학 여부/교통수단/시간	사회적 약자에 대한 태도	
	문화환경 만족도	가족과 함께 보내는 시간	
	문화예술 및 스포츠 관람률과 관람비용	행복지수	
	현재 여가 활용 유형	외로움을 느끼는 정도	
	여가활동 동반인	학력	
	여가활동 만족도	서울 거주 기간	
	일상생활 스트레스	직업	
	하루 평균 취침시간	현재 업무 종사 기간	
	지난 1년간 기부 여부	직업 만족도	
		월 평균 소득	
	시민	주거와 환경	집의 의미
교통		공공자전거 이용경험	
건강과 보건		최근 1년간 식생활 상황	
안전		5년전 도시위험도 비교	5년후 도시위험도 비교
사회참여		시민참여 유형	정치성향
		단체활동 참여유형	
정보와 활용		주로 이용하는 디지털기기 종류 최근 1년간 디지털기기를 통한 서비스별 이용빈도 SNS 이용빈도와 이용시간 SNS 사용에 대한 견해 스마트폰 과의존 성향	

구분	조사항목	
	가치와 의식	결혼가치관 시민자부심 향후 10년후 서울시 거주의향
		사회평등정도 우리 사회에 대한 생각 일과 소비에 대한 가치관
	코로나19	코로나19로 인한 재택근무 경험률 코로나19로 인한 비대면 환경 적응도 코로나19로 인한 우울감 경험 및 이유 코로나19 이후 일상생활 및 고용상태 변화
외국인	한국어 실력 입국 전 서울 인지도 삶의 질 만족도 서울 거주 추천 의향 서울 거주 어려움 서울 이미지 주관적 행복인식 스트레스 체감도 서울의 물가 수준 지난 1년간 이용한 문화시설 전반적인 건강상태 주 치료기관 건강보험 형태	코로나19 이후 우울감 경험 및 이유 코로나19로 인한 고용상태 변화 정기적인 참여 단체 및 모임 서울에서 생활하는 동안 도움 받은 단체 차별경험 차별받은 이유 통근통학 여부 거주형태 거주지 결정 요인 직업 고용형태 근로소득 학력

출처: 서울연구데이터서비스. (2021). 서울서베이. <https://data.si.re.kr/si-survey/65241>(검색일: 23.6.22.)

- (조사결과 형태) 시민들의 삶과 관련된 현황을 파악하기 위한 조사인 만큼 조사항목에 대한 응답은 대부분 명목척도로, 일부 만족도와 의식을 나타내는 항목의 경우 등간척도(리커트척도)로 구성되어 점수화하여 제시

#### □ 생활시간조사 (통계청)

- (근거) 「통계법」 제17조 및 동법 시행령 제22조에 의한 지정통계 제 101052호
- (배경 및 목적) 국민의 24시간 활용 현황 및 의식에 대한 자료를 수집하여 평균적인 생활양식을 파악하고, 삶의 질, 일·가정 양립 측정 및 가사노동 등 무급 노동의 경제적 가치 평가, 각종 복지, 문화, 교통 정책 수립과 학문연구 등을 위한 기초자료로 활용(통계청, 2019, p.3)
  - 최근 삶의 질에 대한 가치가 증대되며 다수의 선진국에서 생활시간조사가 중요한 사회통계 중 하나로 평가받고 있으며, 국내 대학과 연구기관에서도 활용도가 높은 조사로 꼽히고 있음(강유경, 2021, p.58)

- (대상) 전국의 표본 가구에 거주하는 만 10세 이상의 가구원 중 설문 내용에 대한 응답과 시간일지 기입이 가능한 가구원  
※ 2019년 기준 표본 12,435가구의 만 10세 이상 가구원 약 29,000명
- (주기) 5년 (1999년~, 끝자리가 4, 9인 해)
- (방법) 시간일지(time-diary)를 활용해 응답자 직접 기입. 응답자는 48시간 동안 10분 간격으로 행동을 기입하고, 조사원은 응답자가 기입한 자료를 바탕으로 행동분류 코드를 부여  
※ 가구 및 개인 관련 사항은 훈련된 면접원을 통한 면접조사로 수행
- (공표단위 및 형태) 대상별(전국민·성인·학생·고령자) 및 행동별(필수시간·의무시간·여가시간) 시간사용 집계데이터
- (항목) 크게 '가구' 및 '개인' 관련 사항과 '시간일지'로 구분되어 총 37개 조사항목으로 구성

[표 2-8] 2019년도 생활시간조사의 조사 항목

구분	조사항목	
가구 (12개)	성명	재학여부
	가구주와의 관계	주간돌봄형태
	성별	분거가구여부 및 사유
	생년월일	거처종류 및 주거용 연면적
	혼인상태	점유형태
	돌봄 필요사유	가구소득
개인 (14개)	시간압박 여부 및 향후 줄이고 싶은 시간	경제활동여부 및 일하지 않는 이유
	일과후 피곤함 정도 및 이유	산업 및 사업체 형태
	주관적 만족감	직업
	여가 만족도	종사상 지위 및 취업형태
	가사분담 만족도	주업 및 부업시간
	성역할에 대한 인식	정기휴일
	교육정도	개인소득
시간일지 (11개)	주행동	시간활용 기본상태
	주행동시 ICT기기 이용	건강상태
	동시행동	근무(등교일)여부
	동시행동시 ICT기기 이용	시간일지 작성일의 방문자
	장소 또는 이동수단 함께한 사람	시간일지 작성자

출처: 통계청. (2019). 2019년 생활시간조사 지침서, p.6.

- (조사결과) 평균적인 생활양식 파악을 위해 자료는 전체 평균시간(요일 평균)을 기준으로 작성되어 전체 응답자에 대한 집계데이터로 제공. 그 외 행위자에 따른 비율과 행위자별 평균시간 등의 유형으로 제공
  - 즉, 행동분류에 따른 각 행동에 국민들이 하루 중 얼마의 시간을 할애하는 지, 그 행동을 하는 사람이 전체의 몇 %인지, 그 행동을 하는 사람들은 그 행동에 평균 얼마의 시간을 할애하는지 등을 통해 파악 가능(강유경, 2021, p.62)
  - 지역별로 구분된 자료는 시·도 단위 집계데이터와 동부 및 읍·면부로 합산된 집계데이터로 제시
    - ※ 시·도 단위 예: (평일 출퇴근시간) 수도권 지역인 서울, 경기, 인천은 전국 평균보다 각각 15분, 12분, 9분 더 많고 부산은 3분이 더 많음<sup>19)</sup>
    - ※ 동부 및 읍·면부 예: (의무·필수·여가시간) 동부가 읍·면부보다 의무시간은 18분 많고 필수시간(6분)과 여가시간(12분)은 적음<sup>20)</sup>

#### 2019년도 생활시간조사 주요 결과<sup>21)</sup>

##### • 활동별 요약

- 우리나라 국민(10세 이상)은 필수활동에 11시간 34분(48.2%), 의무활동에 7시간 38분(31.8%), 여가활동에 4시간 47분(19.9%)을 사용
- 성인(19세 이상) 남녀의 가사노동시간 차이는 2시간 17분으로 5년 전보다 22분 감소

##### • 시간대별 상위행동

		단위(%)					
		아침 (06:00~08:59)	오전 (09:00~11:59)	점심 (12:00~13:59)	오후 (14:00~17:59)	저녁 (18:00~20:59)	밤 (21:00~23:59)
평일	수면 (32.3)	법인 일 (20.7)	식사 (22.4)	법인 일 (18.8)	식사 (15.3)	수면 (34.4)	
	개인위생 (8.4)	비법인 일 (8.5)	법인 일 (12.5)	비법인 일 (9.4)	실시간방송시청 (14.2)	실시간방송시청 (15.7)	
	식사 (8.1)	학교수업 (6.8)	비법인 일 (7.2)	실시간방송시청 (5.8)	개인위생 (5.8)	개인위생 (6.7)	
토/일	수면 (48.9/54.5)	수면 (11.9/13.2)	식사 (19.5/19.6)	실시간방송시청 (10.2/12.2)	실시간방송시청 (17.9/20.5)	수면 (33.5/37.6)	
	식사 (7.0/6.5)	실시간방송시청 (10.1/12.0)	실시간방송시청 (7.8/9.5)	수면 (7.3/8.4)	식사 (17.4/16.7)	실시간방송시청 (17.0/17.0)	
	개인위생 (6.7/6.2)	법인 일(6.1) /식사(6.9)	수면 (5.9/6.1)	비법인 일(6.1) /식사(4.5)	개인위생 (5.3/5.4)	개인위생 (6.5/6.6)	

19) 통계청. (2020). 2019년 생활시간조사 결과. 7월 30일 보도자료, p.5.

20) 통계청. (2020). 상계서, p.5.

21) 통계청. (2020). 상계서, p.35.

## 2) 수요를 고려한 주거생활공간 관련 조사의 진단 방식

### □ 거주적합성 진단 : Livability Index(AARP<sup>22)</sup>)

- (개발 배경) AARP의 Livability Index(거주적합성 지표)는 미국 내 지역 내 이웃관계와 커뮤니티를 개선하기 위해 개발되었으며, 공공 정책 연구소(Public Policy Institute, PPI)와 글로벌 전문서비스 컨설팅 회사인 ICF International과의 협업을 통해 개발됨<sup>23)</sup>
- (주요 항목) Livability Index(거주적합성 지표)는 연령, 소득, 인종과 관련 없이 누구나 살기 좋은 근린을 만드는 것을 비전으로 주거(Housing), 근린(Neighborhood), 교통(Transportation), 환경(Environmnet), 건강(Health), 참여(Engagement), 기회(Opportunity) 등 7가지 범주로 구성(전선민 외, 2020, p.27).

[표 2-9] Livability Index(거주적합성 지표) 개요

구분	주요내용
목적	누구나 살기 좋은 근린 환경조성을 위한 지표 활용
대상	미국 내 주민(모든 연령대)
항목	주거, 근린, 교통, 환경, 건강, 참여, 기회

출처: American Association of Retired Persons (AARP). AARP LIVABILITY INDEX. <https://livabilityindex.aarp.org/methods-sources#categories>(검색일: 23.6.19.)

- 지표별 실태현황 점수는 7개 범주별 0-100로 매겨지며, 100점으로 근접할수록 현황의 결과값이 우수한 것으로 평가. 평가지표별 측정 데이터는 'AHS(미국주거실태조사)', 'ParkServe(공원데이터)', 'Smart Location Database(스마트 위치 데이터)' 등 각종 기존데이터를 활용

[표 2-10] 미국의 주거실태조사(AHS) 주요 항목

구분	조사 항목
주거	단차없는 출입구(접근성), 다가구 주택비율(주택유형), 주거비용, 주거 부담비용, 보조금 지원 주택
근린	접근성(식료품점, 공원, 도서관, 대중교통, 차량), 다목적 공간(다양한 공간) 활동밀도(밀집지역), 범죄율(개인안전), 공실률(근린환경의 질)

22) AARP(American Association of retired Persons)는 모든 연령대의 거주민들에게 살기 적합한 마을(지역타운·도시·커뮤니티 등) 형성을 지원하기 위해 1958년 Dr. Ethel Percy Andrus에 의해 설립된 비영리 조직으로, 특히 미국 내 젊은 계층과 지역 내 노인 등 세대간 연결성을 주요 운영모토로 두고 있음.

23) American Association of Retired Persons (AARP). AARP LIVABILITY INDEX. <https://livabilityindex.aarp.org/methods-sources#categories>(검색일: 23.6.19.)

구분	조사 항목
교통	대중교통 빈도(편리한 교통), 정류장·차량(접근가능한 시스템 디자인(ADA)) 보행, 교통혼잡, 교통비용, 속도제한(안전한 거리), 교통사고율(안전한 거리)
환경	식수품질(수질), 지역공기질, 도로오염, 지역산업 오염
건강	흡연율, 비만율, 운동시설(접근성), 의료전문가 부족지역, 예방가능한 입원율, 환자 만족도
참여	광대역 비용(인터넷 접근성), 시민참여기회, 투표율, 사회참여지수, 문화예술 기관
기회	소득불평등, 일자리 수, 고등학교 졸업 비율, 연령 다양성

출처: American Association of Retired Persons (AARP). AARP LIVABILITY INDEX-Detailed Indicator Definitions and Sources. <https://livabilityindex.aarp.org/methods-sources#categories>(검색일: 23.6.19.)를 토대로 연구진 재작성

- 2018년에 AARP는 모든 연령대의 사람들이 번영할 수 있는 도시(마을)형성을 지원하기 위해 'Roadmap to Livability(Collection)'를 발간함
- 주요 목적은 지역 커뮤니티가 살기 좋은 곳으로 변화할 수 있도록 주거 적합성과 관련된 로드맵 제시 및 가이드 역할을 지원하는 것이며, '주택', '커뮤니티', '교통', '보건/지역사회 지원', '경제개발' 등 각 범주별 별권으로 구성함
- 발간물에서 제시되고 있는 내용은 지역이 반드시 지켜야할 의무사항이 아닌 지역 커뮤니티의 필요성과 선호도에 따라 선택적으로 적용할 수 있는 프레임 워크임(AARP, 2019, p.5)

#### Housekeeping Tips

- No matter how well the core team has planned, nearly every program that is implemented needs further adjustments to meet the needs of a particular community. One way to determine when changes are needed is to include a regular evaluation of the work.
- As the core team moves into the implementation phase, complete two worksheets: **The Action Plan** (page 36) and **The Communications and Marketing Plan** (page 38).
- A livable community initiative is dependent on good will from community members, the municipal government and other community and regional partners. It's important that the target population knows how the work is making the community more livable. If people don't know what's being offered, they won't be able to enjoy the new services, programs or improvements.

#### 살기 좋은 지역에 사는 모든 연령대의 사람들에게 가능한 일은 ...



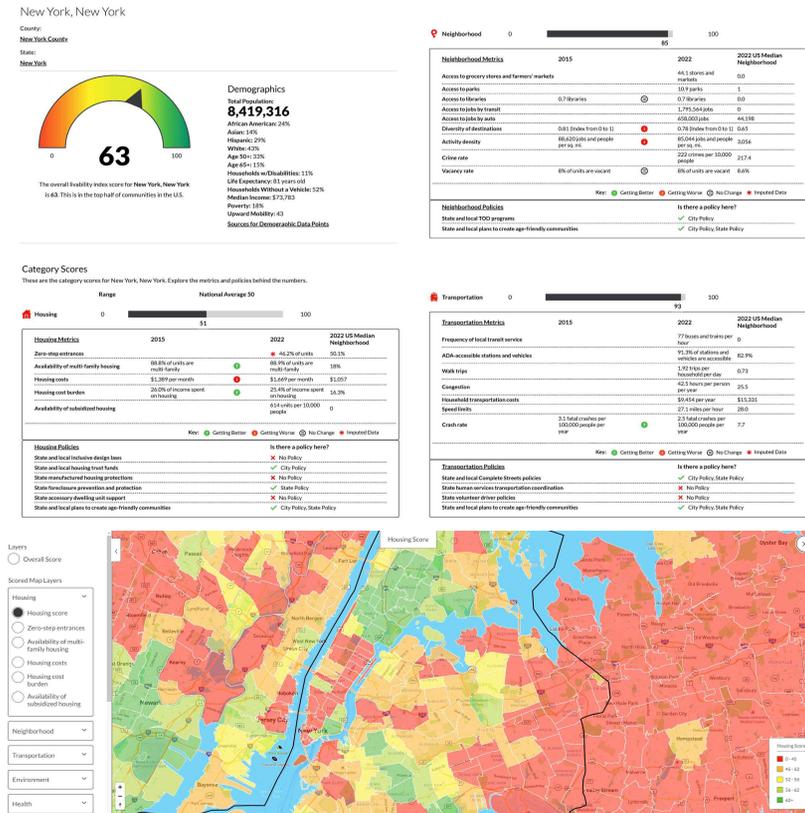
#### [그림 2-11] AARP의 Roadmap to Livability Collection(Housing)

출처: AARP. (2018). Roadmap to Livability(Housing Workbook), p.31, AARP. 'In a Livable Community ...' Printable Poster (Korean). <https://www.aarp.org/livable-communities/livable-in-action/info-2015/in-a-livable-korean-download.html>(검색일: 23.6.19.)

[표 2-11] 도시규모별 살기좋은 커뮤니티 순위

구분 (순위)	대도시		중규모 도시		소규모 도시	
	지역	전체 점수	지역	전체 점수	지역	전체 점수
1	샌프란시스코, 캘리포니아	65	버지니아주 알렉산드리아	67	미네소타주 세인트루이스	66
2	뉴욕, 뉴욕	63	메사추세츠주 케임브리지	67	메사추세츠주 워터타운	66
3	워싱턴 DC	63	미네소타주 세인트폴	67	메사추세츠주 벨몬트	65
4	메사추세츠주 보스턴	62	미네소타주 미니애폴리스	66	메사추세츠주 알링턴	65
5	오리건주 포틀랜드	62	메디슨주 위스콘신	66	메사추세츠주 서머빌	65
6	펜실베이니아주 필라델피아	61	엘리자베스주 뉴저지	64	버겐필드 뉴저지	65
7	콜로라도주 덴버	61	미네소타주 로체스터	64	리치필드 미네소타	65
8	워싱턴주 시애틀	60	미네소타주 로체스터	63	로즈빌 미네소타	65
9	캘리포니아주 산호세	58	수폴스주 SD	63	노스베트남주 매릴랜드	65
10	밀워키, 위스콘신	58	버클리, 캘리포니아	63	실버스프링, 매릴랜드	64

출처: AARP. AARP Livability Index Top 100. <https://livabilityindex.aarp.org/top-communities>. (검색일: 23.6.19.)



[그림 2-12] 뉴욕의 AARP Livability Index

출처: AARP. AARP LIVABILITY INDEX. <https://livabilityindex.aarp.org/search/New%20York,%20New%20York,%20United%20States>(검색일: 23.6.24.)

□ 감성적 수요 진단 : Sensuous City (LIFULL HOME'S)

- (조사 배경) Lifull Home's 의 본 조사 책임자(만조 시마하라)는 사내의 마케팅 부서에서 연구부서로 이동을 하여 본 조사를 시행하게 됨. 연구나 도시 관련 전공자의 시각이 아닌 마케팅 측면에서 접근이 새로운 조사를 탄생
- (조사 목적) 일본의 도시가 도시마다 느껴지는 분위기가 균일하다는 생각에서 출발하여 도시별로 어떤 특징이 있는지 마케팅적인 측면에서 살펴보고자 지표를 만들. 거리에 대해 좋은 감정을 소비자가 느끼게 하는게 목적임
- 조사 개념 및 방향
  - 오래된 도시는 좁은 길에 목조건물이 밀집된 골목길이 많았으나 안전이나 위생면에서 재개발을 추진함. 도시계획상에서 안전면에서 위험하다는 이유로 오래된 골목들이 많이 없어지고 있는 상황이며 재개발로 바뀐 도시의 모습들이 다 지역 특색이 없이 대규모 블록으로 저층부 상업시설과 상층부 업무나 주택으로 똑같이 개발됨
  - 대규모 재개발이 활발하던 시기는 관계 공무원 주요 간부나 학계에서 르 꼬르뷔지에의 도시계획(빛나는 도시, 자동차를 위한 도시 모습) 방향에 많은 영향을 받음
- (지표의 구성) 관계성, 신체성을 중심으로 브레인 스토밍을 통해 지표 구성하고, 예비조사를 통해 항목을 최종적으로 구성함
- (조사의 차별화) 도시의 활동성을 측정할 수 있는 방법으로 '동사'를 활용하여 지표를 구성함. 다른 조사 지표의 경우 '명사'를 중심으로 작성
  - 연령, 성별에 상관없이 '살고있다'에 초점에 맞춰 불특정 다수라는 '타자'와의 관계', 몸으로 하는 경험 중심의 감각을 중요시하면서 동사를 활용하여 지표를 구성
  - 자연환경에 대한 지표도 양적인 측면보다 체험형 지표를 통해 평가하고자 함. 마을을 느꼈다도 양적인 평가로 치우치지 않기 위해 체험형 지표로 구체적으로 구성
  - 감각적 표현이나 질적인 경험을 양적인 결과로 도출하고자하는 것이 지표의 특징이라고 할 수 있음. 활동에 관련된 지표들이 노골적인 표현이 다수 있으나 마케팅 측면에서 주목을 위함
  - 체험형의 문장을 활용함. 풍경을 봤다, 풍경을 보는 사람들이 많이 있었다 라는 쪽으로 양적측정으로 가지 않도록 측정지표를 구성

- (질문 항목) ‘공동체에 귀속되어 있다’, ‘의명성이 있다’, ‘로맨스가 있다’, ‘기회가 있다’, ‘식문화가 풍부하다’, ‘거리를 느끼다’, ‘자연을 느끼다’, ‘걸을 수 있다’의 8개 항목아래 32개의 질문으로 구성
  - 종래의 매력도 랭킹에 비해 보다 소프트 면에의 만족도를 매우 세세하게 취하고 있으며, 「공동체에 귀속하고 있다」와 「의명성이 있다」라고 하는 언뜻 보면 상충하는 항목도 있어, 자연이나 커뮤니티의 수요가 높아지면서 도시적인 의명성도 증시
- (측정과 활용) 항목별 순위 지수를 활용하여 팝업 스토어의 출점과도 관련도가 높은 「걸을 수 있다」속에서, 「멀리서, 들르고 평소에는 걷지 않는 길을 걸었다」의 점수가 높은 순서로 거리를 재배열 가능
  - 센슈어스도는 이와 같이 실제 거주자의 행복도를 바탕으로 진정으로 매력적인 도시를 비추는 새로운 지표로 이해

**[표 2-12] 센슈어스 도시 평가 항목(8개항목, 32개 질문으로 구성)**

공동체에 귀속되어 있다	의명성이 있다	로맨스가 있다	기회가 있다
절이나 신사에 참배했다	카페나 바에서 혼자만의 시간을 즐겼다	데이트를 했다	흥미롭고 재미있는 사람들이 모이는 행사에 참여한다
지역자원복사나 자선활동에 참가했다	평일 낮부터 밖에서 술을 마셨다	낭패를 당했다	유익한 이벤트나 세미나, 시민강좌에 참가했다
익숙한 술집에서 주인이나 단골손님과 흥이났다	불륜데이트를 했다	노상에서 키스를 했다	콘서트, 클럽, 연극, 미술관 등이 행사로 흥분되고 감동받았다.
쇼핑 도중에 사람들과 다른 손님들과 대화하는 것을 즐겼다	밤의 유흥가에서 눈치보지않고 놀았다	멋진 이성에게 들켰다	친구, 지인의 네트워크에서 일을 소개받거나, 소개했다
식문화가 풍부하다	거리를 느끼다	자연을 느끼다	걸을 수 있다
서민적인 가게에서 맛있는 요리와 술을 즐겼다	거리의 풍경을 찬찬히 느꼈다	나무 그늘에서 기분좋은 비를 느꼈다	거리에서 노는 아이들의 목소리를 들었다
현지에서 먹을 수 있는 재료를 이용한 요리를 먹었다	공원이나 길가에서 연주와 퍼포먼스를 하는 사람들을 보았다	공원이나 물가에서 복색과 물을 직접 닿았다	밖에서 실컷 몸을 움직여땀을 흘렸다
토속주 등 현지에서 만들어지는 술을 마셨다	활기찬 거리 소리를 기분 좋게 느꼈다	아름다운 푸른하늘과 아침 노을을 보았다	가족과 손을 잡고 걸었다
미술랭이나 음식 블로거의 평가가 높은 레스토랑에서 식사했다	상점가와 음식점에서 맛있는 냄새가 풍겨왔다	공기가 맛있어서 심호흡했다	적당히 돌아서 평소에는 걷지 않는 길을 걸었다

출처: 島原万丈. (2015). Prologue-PART 2. 본 프로젝트의 動機と調査設計の思想. Sensuous City, LIFULL HOME'S, pp. 21-24 지표 설명부분 번역

□ 거주가치 진단 : Ipsos Life in Australia 2022<sup>24)</sup>

- (조사 개요) 국가, 도시 및 지역에 걸쳐 경험적 데이터를 수집하고 비교하여 지표를 도출하는 다른 생활 적합성 연구와 달리 Life in Australia는 매년 10,000명의 시민들에게 살기 좋은 곳이 무엇이라고 생각하는지, 해당 지역이 그러한 속성에 얼마나 잘 부합하는지를 조사하여 결과를 도출
- 조사 항목
  - 어떤 곳을 살기 좋은 곳으로 만들기 위해서는 호주 대도시 및 지역 주민들이 가장 중요하다고 생각하는 것이 무엇인지를 조사
  - 그리고 호주 대도시 및 지방 지역이 이러한 속성에 대해 얼마나 충족하고 있는지, 가장 살기 좋은 대도시 및 지방 지역의 시각화를 강조

[표 2-13] Ipsos Life in Australia 조사 항목

조사항목 (중요도)	수행도	조사항목 (중요도)	수행도
Metropolitan Australia	63.2		
Feeling safe (60%)	6.7	High quality education opportunities (28%)	6.4
High quality health services (50%)	6.7	A strong sense of community (26%)	6.3
Affordable decent housing (46%)	6.1	Social cohesion (25%)	6.4
Access to the natural environment (42%)	7.0	Opportunity for all (24%)	6.2
Reliable and efficient public transport (41%)	6.4	A prosperous economy (23%)	6.2
Shopping, leisure & dining (31%)	6.6	A lack of road congestion (21%)	5.4
Good job prospects (29%)	5.9	Museums, galleries & festivals (14%)	5.7
To and from services with relative ease (28%)	6.4	Viewing and participating in sports & recreation (12%)	6.7

출처: IPSOS. (2022). Life in Metro Australia, p.2

- (조사 결과) 주요 중요지표는 주거안전(60%), 의료시설(서비스)(50%), 주택가격(46%), 자연/녹지(42%), 대중교통(41%) 순으로 나타남. 시와 세부지역별 시각화하여 결과를 제공

24) 본 자료는 정보 제공 및 분석을 전문으로 하는 입소스에서 지역 사회 가치 및 생활 적합성에 대한 연례 연구인 Ipsos Life in Australia 프로젝트에서 가져옴

The top five attributes that make somewhere a good place to live



The most and least liveable areas across metropolitan Australia

The most and least liveable areas are drawn from the Metropolitan Australia Liveability Index – a measure of metropolitan Australia’s liveability between 0 and 100. The index is created by multiplying each attribute’s importance by how well Australians rate its performance in their local area. The map shows the Liveability index for each metropolitan area.



[그림 2-13] The top five attributes that make somewhere a good place to live 출처: IPSOS. (2022). Life in Metro Australia, p. 1

- 2019년 한국인 주거만족 지표와 2022년 호주 지표 비교
  - 한국의 주요 중요지표는 대중교통, 주거패적, 주거안전, 환경/대기, 쇼핑/외식, 자연/녹지, 복지시설, 주택가격 순으로 높았으며 거주이웃, 교육환경 등은 상대적으로 덜 중요하게 고려
  - 2022년 호주의 주요 중요지표는 2019년 한국과 비교하였을 때 16개 항목 중 11개가 동일하고 나머지\*는 전반적인 삶에 대한 만족도 지표로 구성
    - ※ 서비스 접근성, 사회적 결집, 다양한 기회, 박물관/미술관 축제, 스포츠/레크레이션 참여 및 관람
  - 서울지역에서 거주하는 선택 요인에서 쇼핑/외식, 주택가격 등이 만족도 및 기대치가 환경/대기 지표보다 우선하고 세종지역은 대중교통인프라 미흡으로 이에 대한 의존도가 낮아 타지역보다 중요도 편차가 낮음



[그림 2-14] 한국 주거만족도지표와 호주 지표 비교

출처: (좌) Ipsos Korea. (2019). 한국인 주거만족 지수 주요내용과 특징 분석. 이슈리포트, 55호, p. 5, (우) IPSOS. (2022). Life in Metro Australia, p.2 중요도 수치를 활용하여 연구진 그래프 작성

## 4. 수요를 고려한 주거생활공간 진단의 필요성

### 1) 기존 주거생활공간 조사의 활용의 효용과 한계

#### □ 주거환경 및 거주자 현황 관련 공공조사의 효용성

- 전국의 거시적 현황을 살펴보는데 용이
  - 국가 승인통계인 관계로 집계데이터가 미시적이지 않고 전국적 현황을 살펴보는데 적합함. 또한 지자체 승인 통계인 경우에도 지자체의 전반적인 현황을 살펴보는데 적합
- 공식화된 승인통계로서 정책 및 계획 전반에 영향
  - 통계청에서 수행하는 인구주택총조사의 경우 인구규모, 분포 및 구조와 주택에 관한 제 특성을 파악하여 각종 정책입안의 기초자료와 각종 표본 조사의 표본 틀로 활용
  - 이밖에도 서울서베이, 생활시간조사 등은 모두 관련 정책수립과 연구를 위한 기초자료로 활용
  - 공식조사와 승인통계의 결과를 통해 정책성과를 모니터링하고 새로운 정책수립의 방향설정을 비롯하여 구체적인 정책 수요 대상을 선별에 활용

#### □ 주거생활공간의 현황과 거주자의 생활은 별개 조사

- 거주자의 삶(생활)과 선호, 선택이 공간과 연계 분석 어려움
  - 인구주택총조사, 주거실태조사 의 경우 거주자의 생활과 선호에 대한 부분이 연계되어 있지 못함. 반대로 거주자의 생활을 살펴볼 수 있는 생활시간조사는 공간적인 특성 및 요인과 연계분석이 미흡
- (대략적인 양 측정만 가능, 실태자료는 전무) 국민의 주거생활공간에 대한 현황과 거주자 현황에 대한 현존하는 자료로는 총량과 지역별 분포 정도를 파악할 수 있는 수준으로, 공간과 거주자의 면밀한 실태조사 자료는 전무
  - (인구주택총조사) 통계청에서 등록센서스를 통한 매년 전수조사와 5년마다 10% 표본조사 시행하고 있으나 인구 수, 가구 유형과 주택의 유형, 면적, 방수 등을 집계구 단위로 산출
  - (주거실태조사) 국토교통부에서 일반가구에 대한 조사는 2년마다 시행하

며 전체 가구수의 1% 미만의 표본으로 진행, 주거환경 현황과 만족도, 주거의식 등의 질문으로 방문조사 시행

- (건축물대장 데이터) 건축물 인허가시 건축물대장을 세움터를 통해서 전산등록하며 주택의 면적, 구조, 도면 등 매우 상세한 정보로 구성되나 건축물정보데이터 구축 이전인 2007년 이전의 데이터 품질은 매우 낮고 오류가 많은 상황

- 다양한 수요를 고려한 주거생활공간의 진단을 구상할때는 거주자의 생활과 선호, 선택이 공간과 종합적으로 연계 분석을 할 필요

#### □ 정량적인 조사를 넘어 생활이나 경험 등 질적 측면의 특성을 반영

- 센슈어스 시티 조사의 경우도 제인제이콥스의 '미국 도시의 죽음과 삶'과 안젤의 '사람을 위한 도시'에서 강조하고 있는 요소인 도시의 활력과 사람들의 활동성을 중요하게 여겨 이를 측정할 수 있는 방법을 고안하였음
- 각각의 지표를 체험형 지표를 통해 평가하고자 하였으며 감각적 표현이나 질적인 경험을 양적인 결과로 도출하고자하는 것이 지표의 특징이라고 할 수 있음. 이를 참고하여 생활측면에서 경험이나 감각에 대한 진단이나 조사를 복합적으로 고려

#### □ 선호하는 주거선택 및 공간의 가치 기반으로 거주환경 진단 고도화

- 통신 및 인터넷 공유 정보들은 매우 상세하고 민간플랫폼을 통해 제공되는 데이터의 품질이 높아졌고 국민의 데이터 이해도와 정도에 대한 기대수준은 매우 높아져 주거생활공간 관련 데이터 고도화 필요
  - (통신데이터) 거주자의 연령, 성별, 거주, 이동 등의 패턴 분석
  - (구글, 네이버 등의 지도데이터) 주택의 위치, 형태, 지역별 분석
  - (직방, 호갱노노 등 부동산거래 및 매물 데이터) 다세대 주택 등 도면정보, 가격 등 분석
- 주거생활공간에 대한 일반적인 가치로 볼 수 있는 쾌적성, 편의성, 안전성이라는 요인 이외에도 집에 대한 심리적 정체성을 비롯하여 내 장소 내 공간이라는 소유의미의 중요성에 대한 가치를 반영한 조사 필요
- 지속가능한 삶의 질적 측면에서 포용성, 회복탄력성, 공정성등에 대한 주거생활공간의 가치등을 진단하고 조사하는 것도 검토
- 그리고 새로운 선호가치와 시대적 여건 및 현상에 따라 변화하는 수요

에 대응한 조사지표나 방법에 대한 반영 검토

□ 민간의 현황 진단 결과는 입지에 따른 시장 편향 우려

- 공공의 주거관련 조사들은 총량 통제치에 집중할 수 밖에 없고, 전반적인 현황과 과부족을 보는데는 충실
- 민간에서 다양한 주거생활공간의 요구를 담은 지표들이 있어 현황 기반의 주거지 평가에도 반영되어 각자의 주거선호를 반영한 주거지 탐색에는 유리함
- 다만 민간의 현황진단 결과는 입지에 따른 시장 편향이 우려됨

## 2) 양적 공급에 치우친 정책의 근거는 평균에 기반한 통계치

□ 통계적 수치에 감춰진 주거환경의 질과 주거수준 격차

- 주택보급률은 이미 2000년 대 초반 100%를 초과하였지만, 이후에도 지속적인 주택공급으로 주택재고수는 증가 추세
  - 2020년 현재, 우리나라 주택보급률은 103.6% 수준으로 주택수에 다가구 구분거처 반영하고 가구수에 1인가구 포함한 신주택보급률 산정 후에도 100%는 초과달성
  - 그러나 지속적인 주택 공급<sup>25)</sup>에도 불구하고, 역대 최고 수준의 가구분화<sup>26)</sup>로 인해 자가점유율은 57.9% 수준이며 자가보유율은 '19년 61.2%에서 '20년 60.6%로 감소한 수준
- 또한 지속적인 주택공급에도 미분양 주택은 지속적으로 늘고 있어, 입지, 유형, 규모 등 다양한 측면에서의 공급과 수요의 불일치 발생
- 우리나라의 주택 및 주거 수준은 표면적 수치는 양호해 보이나 실제로는 수요와 공급의 계층지역 미스매칭, 낮은 국제적 수준
  - (1인당 주거면적) 한국(32.9㎡, 2019년), 미국(65.0㎡, 2019년)의 50%, 일본(40.2㎡, 2018년)이나 영국(40.9㎡, 2019년)의 75% 수준
  - (1인당 방수 등) 가구 단독 사용의 실내 수세식 화장실이 없는 비시설 주거

25) 전체주택 입주물량 : ('19) 51.8만호, ('20) 47.1만호 과거 10년 평균 46.9만호

26) 가구수 증가분(단위: 가구) : ('18) 30.5만 → ('19) 36.4만 → ('20) 58.4만(인구주택총조사

에 사는 거주가 비율은 2.5%, 1인당 방수 1.5개로 주거수준은 OECD 회원국 중 최하위에 해당

- (1천인당 주택수) 2018년 기준 우리나라의 1,000인당 주택수는 403호로 OECD 국가 중 28위(독일 및 프랑스 등 500호 이상, 일본 494호)

#### □ 주거의 선택지가 한정적이면 특정 입지·환경에 수요 집중 불가피

- 모두가 질 좋고 부담가능한 주택과 주거환경을 원하지만, 공급된 주거의 선택지가 한정적이므로 계층화된 시장에서 경쟁적 수요 집중
  - 급속한 경제성장과 도시화로 인한 주택 부족 문제를 해결하고자 생산효율이 높은 아파트 공급에 정책과 제도에 주력, 주택 유형의 획일화
  - 90년대 전체 주택 중 22.7%에 불과하던 아파트는 30년이 지난 2020년 전체 주택 중 62.9%로 우리나라 주택의 과반 이상을 차지
- 지속적인 주택공급으로 주택의 총량은 증가하였지만 대도시 좋은 입지의 주택은 부담가능하지 않고 비인기 지역에는 미분양 주택과 빈집의 증가
- 주택부족 시대의 주택정책은 주택공급, 주택시장 안정, 주거복지 실현의 세 가지 방향으로 양적 공급 확대에 집중해왔으며 주거의 질적인 측면은 상대적으로 소홀(염철호 외, 2011, p.2)
- 단순 공급 물량을 늘리는 것만으로는 공급 부족 문제를 해결할 수 없으며 부동산 대책이 아닌 주거정책으로서<sup>27)</sup>, 다양한 수요에 맞는 양질의 주거공급 정책 필요

### 3) 다양해지는 수요에 기반한 실효성 있는 주거정책 마련 필요

#### □ 통계치에서 말하지 않는 주거생활공간의 질과 수요를 상세화

- 상대적으로 소수(minority)인 주거형태(상황)에 거주하는 사람들의 주거선택 요인을 파악함으로써 다수의 통계치에 감춰진 다양한 주거생활공간의 질과 수요를 파악하여 상세화
- 아파트와 아파트 단지로 편향된 것으로 보여지는 주거문화의 다양한 스펙트럼을 드러냄으로써 주거문화 발전 가능성 제시

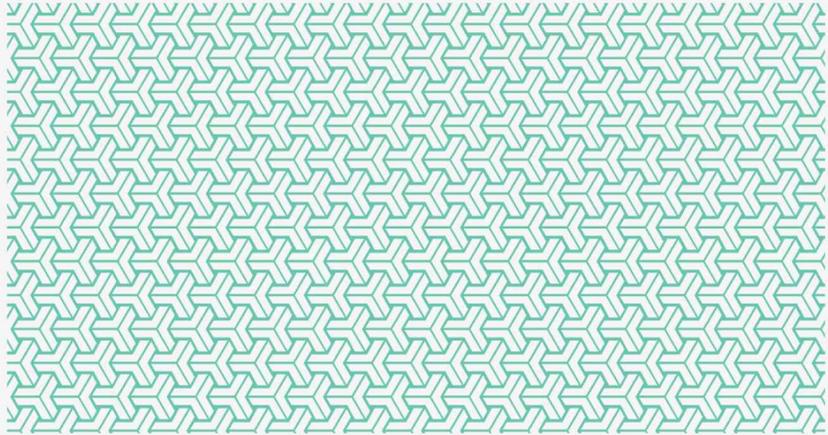
27) 서미숙. (2022). 전문가들 “차기 정부, 도심 주택공급 확대하고 세금-대출규제 풀어야”. 연합뉴스. 3월 11일 기사. <https://www.yna.co.kr/view/AKR20220311007900003>(검색일: 23.11.25.)

- 대안적 주거(중간주택, 공동체 주거, 전원마을, 공유주거, 한옥, 시골주택 등) 선택의 매력요인을 분석하여 다양한 주거 가치관과 선택 요인들을 드러낼 수 있는 질문과 진단 방법 모색
- 다양한 가치관과 선호를 반영할 수 있도록 주택 및 주거환경의 가치 평가 및 공간 현황진단을 위한 새로운 체계와 방식을 모색

#### □ 면밀한 현황과 다양한 수요를 반영한 주거정책 마련 필요

- 새로운 시대적 요구와 거주자의 수요가 급변하는 상황에서 국민의 주거수준 제고를 위해서는 면밀한 현황에 기반한 미래수요에 대응하는 정책 마련 필요
  - 1인~2인 가구의 증가, 인구의 고령화 등의 거시적 주거 수요의 변화와 함께, 다양화, 세분화되는 미시적 주거 수요를 진단하여 주거정책을 다각화, 다변화하여 다양한 주거 선택의 기회를 제공할 필요
- 국민의 주거수준 제고를 위한 실효성 있는 정책 추진을 위해서는 공급에 대한 총량적 접근외에 주거생활공간의 질과 수요 실태 파악 급선무
  - 주거생활공간의 실태를 파악하기에 공공조사 및 데이터는 자료의 한계가 있고, 통신, 지도 및 부동산 거래매물 데이터 등 고도화된 민간의 빅데이터는 파편적으로 생산
  - 인구주택총조사(양적 집계 데이터), 주거실태조사(설문조사, 1%미만 표본), 건축물대장(2007년 이전 자료 부정확)
- 주거생활공간에 현황 데이터와 거주자 수요조사 자료간 연계 활용을 통해 주거환경의 질 평가 및 주거 수요를 면밀히 분석해야 우리나라의 다양한 주거 수요와 주거문화의 현황을 구체적으로 드러낼 수 있음
- 주거생활공간 실태진단 및 주거 수요 모니터링을 통해 수요기반의 주거정책 추진의 근거를 마련하고 발전적 주거문화 방향에 대한 공감대를 형성함으로써 사회와 산업 전반의 주거문화를 다양하고 풍부하게 만들 수 있는 토대 마련 필요

# 제3장 거주경험과 생활방식에 따른 주거 가치관 형성 특성



1. 조사 및 분석의 개요
2. 생애 거주경험 및 선호주택 특성
3. 생활방식 및 주거 가치관 특성
3. 분석종합 및 시사점

# 1. 조사 및 분석의 개요

## 1) 조사목적

- 조사배경
  - 사회적 여건 변화에 따른 개인의 생활방식, 가치관이 주거공간과도 연계되어 양질의 공간에 대한 중요성이 증대되는 동시에 개인 생활방식의 요구가 주택과 주거환경에 미시적으로 반영되어 새로운 수요 창출, 시장 확대로 연결
  - 반면, 기존의 양적 통계조사 방식은 국민들의 주거생활 평균을 파악하는데 집중하여 세분화·다양화되고 있는 주거생활공간에 대한 수요를 드러내는데는 한계
- 조사목적 : 주거생활공간 진단을 위한 정성적 근거자료 마련
  - 주거생활공간에 대한 수요는 거주자의 경험과 가치관 등의 특성에 따라 다양하게 형성될 것으로 예상되며, 여건 변화에 따른 새로운 수요 등 면밀한 현황 파악에 근거한 진단 방안을 마련할 필요
  - 이에 도시지역 성인 거주자의 생애거주경험과 생활방식(라이프스타일) 특성으로부터 비롯되는 주거 가치관의 다양한 형성 특성에 대한 조사를 통해 지표 구축을 위한 기초 근거자료로 활용

## 2) 조사설계

- 조사대상
  - 국내 도시지역 거주 20~60대 성인 남녀를 대상으로 2,000명을 목표표본으로 하여, 지역 및 성별, 연령에 따른 비례할당하는 방식으로 표본 구성
    - ※ 생활방식이나 생애거주경험이 도시와 비도시지역 간 차이가 있을 것으로 예상됨에 따라 한정된 표본규모에서 통계적 유의성을 최대화하기 위하여 도시지역 거주 성인으로 조사대상을 한정
- 조사방법
  - 구조화된 설문지를 활용한 온라인 패널대상 설문조사로 진행하였고, 설문조사 전문기관을 통해 2023년 9월 18일부터 22일까지 약 일주일간 조사를 진행

[표 3-1] 조사설계 주요사항

구분	내용	구분	내용
조사대상	국내 도시지역 거주 20~60대 성인남녀	유효표본	2,000명
조사방법	온라인 조사 (패널 활용)	표본오차	95% 신뢰수준 최대허용오차 ±2.19%p
조사기관	(주)엠브레인퍼블릭	조사기간	2023.9.18. ~ 9.22.

출처: 연구진 작성

### 3) 조사내용

- 생애 거주경험과 생활방식 특성에 따라 세분화되는 주거 가치관 형성 특성을 파악하기 위한 차원에서 조사내용 구성
  - 응답자 일반·가구특성(SQ, DQ 및 현재 거주특성에 관한 문항(A)과 생애 거주경험 관련 문항(B), 생활방식 특성 관련 문항(C), 주거 가치관과 관련된 문항(D)으로 구성. 이와 함께 주거 가치관의 주요 항목 중 하나인 '주택 소유'와 관련하여 추가적인 문항과 아파트 거주에 대한 인식을 파악하기 위한 문항 구성(E) ※설문조사지 전문은 본 보고서의 부록으로 수록

[표 3-2] 주요 조사내용

구분	내용
SQ DQ 응답자 일반사항	• 거주지역, 성별, 연령 • 학력, 직업, 가구원 수, 가구 구성원, 혼인상태, 자녀학령, 소득수준 등
A 현재 거주특성	• 거주 주택 유형, 점유 형태, 주택 마련 방법, 전/월세 보증금, 주택 실 사용 면적, 주택 경과년수, 주택 거주기간, 현 주택 거주시 고려 기준, 주택 요소별 만족도
B 생애 거주경험	• 생애 주기별 거주 주택, 거주 만족도가 가장 높았던 주택 및 이유 • 생애 이사 횟수
C 라이프스타일 특성	• 지향하는 생활 방식 • 일 선택 기준, 여가시간 소비 유형, 제품 구입·사용 유형 • 본인 취향이나 생활방식에 맞는 주택
D 주거 가치관 형성 특성	• 주거 가치관(12문항)
E 주택소유와 아파트 거주에 대한 생각	• 실거주 기준 소유 희망 주택 • 단독주택 거주시 혜택 및 장점, 단독주택 거주시 불편점 및 단점, 단독주택 거주를 위해 포기할 수 있는 요소 • 아파트 거주시 혜택 및 장점, 아파트 거주시 불편점 및 단점, 아파트 거주를 위해 포기할 수 있는 요소 • 소유 여부를 떠나 거주하고 싶은 주택 • 멀티 해비테이션 트렌드에 대한 생각

출처: 연구진 작성

#### 4) 응답자 특성

- 개인 및 가구, 지역특성에 따른 응답자 구분
  - 성별, 연령, 거주지역 및 거주주택 특성, 학력 및 직업, 가구특성 관련 변수로 응답자를 구분하면 다음의 표와 같음

[표 3-3] 응답자 특성

(단위: 명, %)

구분		사례수	비율	구분		사례수	비율
전체		(2,000)	100.0	전체		(2,000)	100.0
성별	남성	(1,015)	50.8	직업	자영업	(141)	7.1
	여성	(985)	49.3		판매/영업 서비스직	(119)	6.0
연령	20대	(328)	16.4	기능/작업직	(110)	5.5	
	30대	(372)	18.6	사무/기술직	(799)	40.0	
	40대	(437)	21.9	경영/관리직	(107)	5.4	
	50대	(464)	23.2	자유/전문직	(159)	8.0	
	60대	(399)	20.0	전업주부	(255)	12.8	
지역	서울	(409)	20.5	대학(원)생	(81)	4.1	
	인천/경기	(698)	34.9	은퇴/무직/기타	(229)	11.5	
	부산/울산/경남	(288)	14.4	가구원 수	1인	(324)	16.2
	대구/경북	(173)	8.7		2인	(456)	22.8
	대전/세종/충청	(198)	9.9		3인	(582)	29.1
	광주/전라	(160)	8.0		4인 이상	(638)	31.9
강원/제주	(74)	3.7	혼인 상태	미혼	(670)	33.5	
주택 유형	단독주택	(114)		5.7	기혼(자녀 없음)	(166)	8.3
	연립·다세대주택	(313)		15.7	기혼(자녀 있음)	(1,164)	58.2
	아파트	(1,443)	72.2	월평균 소득	300만원 미만	(449)	22.5
	오피스텔·원룸/기타	(130)	6.5		300~500만원 미만	(598)	29.9
주거 형태	자가	(1,348)	67.4		500~700만원 미만	(468)	23.4
	임대	(619)	31.0		700만원 이상	(485)	24.3
	기타	(33)	1.7				
최종 학력	고졸 이하	(387)	19.4				
	(전문) 대학 졸업	(1358)	67.9				
	대학원 졸업	(255)	12.8				

출처: 연구진 작성

## 2. 생애 거주경험 및 선호주택 특성

### 1) 현재 거주특성

#### □ 현재 거주 현황 관련 질문 구성

- 응답자의 현재 거주 현황을 살펴보기 위하여 주택유형, 점유형태, 점유 면적, 거주기간, 현 주택선택 시의 주요 고려사항과 현 주거상태에 대한 만족도 등 거주와 관련된 주요 사항을 질문

#### □ 주요 응답 특성

- 주택유형<sup>28)</sup>
  - 현 거주주택 유형은 '아파트'(72.2%)가 압도적으로 많고, '연립·다세대·다가구주택'(15.7%), '오피스텔·원룸'(6.1%), '단독주택'(5.7%) 순 응답
  - 아파트 거주자는 모든 응답자 특성에서 높게 나타난 가운데, 특히 40대 이상 연령층, 대전·세종·충청(82.3%)과 광주·전라(81.3%) 지역 거주자, 가구원 수가 많을수록, 자녀 있는 기혼자(82.5%), 소득이 높을수록 높은 특성을 보임
  - 반면, 연립·다세대·다가구주택 거주자는 20~30대와 서울(31.1%) 거주자, 가구원 수가 적을수록, 특히 1인가구(24.7%)와 자녀 없는 기혼자(24.7%), 소득이 낮을수록 높게 나타남
- 점유형태<sup>29)</sup>
  - 자가와 임차 거주자의 비율이 약 7:3의 수준으로 조사됨  
※ '자가'(67.4%), '전세'(19.3%), '월세'(11.7%)의 순
  - 자가 거주자는 서울(57.9%)에서 가장 적었으며, 연령이 높을수록, 가구원 수가 많을수록, 소득이 높을수록 높음. 전세 거주자는 30대(28.5%), 서울(28.4%), 연립·다세대·다가구주택(34.2%) 거주자, 가구원 수가 적을수록, 자녀 없는 기혼자(36.1%)에서 상대적으로 높은 편
  - 전세 거주자의 보증금 평균은 1억8천8백만원, '1~2억원 미만'(27.7%)이 가장 많고, 2억원 이상도 40.1% 가량으로 응답

---

28) 세부 통계량은 [표 부록-1] 참고

29) 세부 통계량은 [표 부록-2] 참고

- 월세 거주자의 보증금 평균은 3,100만원, '1~5천 만원 미만'(41.6%)과 '1천 만원 미만'(40.3%)이 가장 많아 전체의 81.9%를 차지. 월세는 평균 46만원으로 '21~40만원'이 34.8%로 가장 많았고, '41~60만원'(28.3%), '20만원 이하'(18.9%)의 순
- 점유면적<sup>30)</sup>
  - 점유(전용)면적은 '31~40평'(33.9%)과 '21~30평'(33.0%) 주택 거주자가 가장 많아, 전체 66.9%를 차지(평균 전용 면적은 27.8평)
  - 이를 주택유형별로 구분하면, 단독주택의 평균 면적은 30.6평, 아파트는 30.2평으로 비슷했고, 연립·다세대·다가구주택은 21.8평, 오피스텔·원룸·기타 주택은 12.8평 수준으로 응답
  - 점유형태로 구분할 때, 자가 거주자의 평균 면적은 30.9평, 전세 및 월세 등 임차 거주자는 21.2평으로 약 10평의 차이를 보임
- 거주기간<sup>31)</sup>
  - 주택 거주기간은 '3년 이하'(35.4%), '4-10년 미만'(29.5%), '10-20년 미만'(22.2%) 순으로 거주기간이 짧을수록 높게 나타났으며, 평균 거주기간은 8.6년으로 조사
  - 단독주택 거주자의 평균 거주기간이 14.3년으로 가장 길고, 아파트 8.9년, 연립·다세대·다가구주택 7.5년의 순. 지역별로 구분해보면, 대구·경북과 강원·제주 지역 거주자는 평균 10.2년, 인천·경기 지역 거주자는 7.7년으로 상대적으로 가장 짧게 나타남
- 현 주택 선택시 고려사항<sup>32)</sup>
  - 현 주택을 선택하는데 있어서 가장 중요하게 고려했던 기준으로 '교통환경'(28.3%)을 꼽은 응답이 가장 많았고, '주택 유형'(17.0%)과 '교육환경'(10.7%) 등도 주요 고려 요인으로 응답
  - 3순위까지의 응답을 종합한 결과에서도 '교통환경'을 꼽은 응답이 10명 중 6명(59.2%)으로 가장 많았고, '주택유형'(34.2%), '자연환경'(32.8%), '편의시설 여건'(29.5%) 등은 그 뒤를 이어, 경제적 활동을 위한 접근성을 최우선 기준으로 두고, 주택 유형과 주변 여건(자연환경과 편의시설) 등을 함께 고려하여 거주지 및 주택을 선택한 것으로 볼 수 있음

30) 세부 통계량은 [표 부록-3] 참고

31) 세부 통계량은 [표 부록-4] 참고

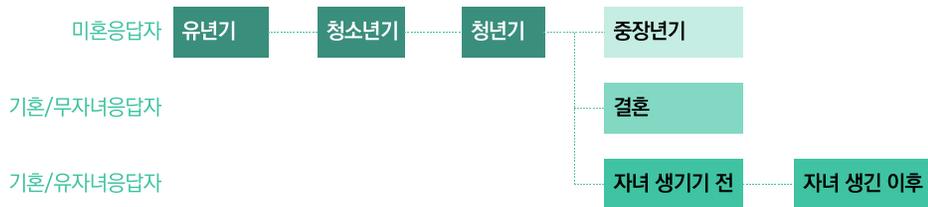
32) 세부 통계량은 [표 부록-5]과 [표 부록-6] 참고

- 연령별 상대적 특성을 살펴보면, 20대는 편의시설 여건, 30대는 주택 내부 구조, 40~50대는 자녀의 교육환경, 50~60대는 주변의 자연환경을 더 중요하게 고려
- 주택유형별로 볼 때, 단독주택 거주자는 주택의 면적과 개인적인 야외공간을, 연립·다세대·다가구주택과 오피스텔·원룸 거주자는 주변의 편의시설 여건과 주택 내부구조를 상대적으로 중요하게 고려하여 주택 유형에 따른 차이를 보임
- 현 거주상태에 대한 만족도<sup>33)</sup>
  - 현 거주 주택에 대해 ‘위치(입지)’(만족률 69.0%)와 ‘편의시설로의 접근성’(66.4%), ‘주택 내부의 면적’(55.3%), ‘주택 내부의 난방·단열·환기·채광 상태’(55.4%) 순으로 만족도가 높은 반면, ‘주택의 방음 및 소음환경’(불만율 25.1%)에 대해서는 상대적으로 불만족하는 경향이 높게 나타남
  - 한편, ‘이웃과의 관계’에 대해서는 특별히 불만족스럽지는 않지만, 그렇다고 만족스러운 관계로 살고 있지는 않다는 인식이 크게 나타남

## 2) 생애 거주경험 특성

### □ 생애 거주경험 특성 관련 질문 구성

- 생애주기 구분
  - 모든 응답자에 대해 유년기(0~10세 이전) - 청소년기(10대) - 청년기(20대)까지 거주경험이 있는 주택에 대해 질문하고(중복응답), 결혼 여부와 자녀 유무에 따라 추가 질문 구성



[그림 3-1] 거주경험 질문을 위한 생애주기 구분

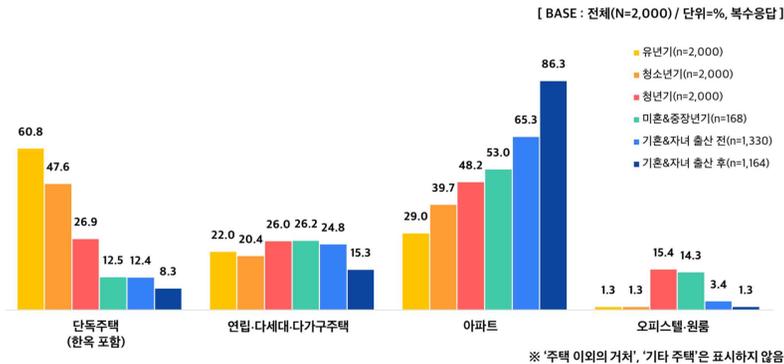
출처: 연구진 작성

33) 세부 통계량은 [표 부록-7]에서 [표 부록-13]까지 참고

- (기혼 응답자) 자녀의 유무에 따라 자녀가 없는 응답자는 결혼 후의 시기를 하나의 질문으로 구성하고, 자녀가 있는 응답자는 결혼 후 자녀가 없는 시기와 자녀가 생긴 후의 시기로 구분하여 질문 구성
- (미혼 응답자) 미혼 응답자의 경우 청년기 이후 중장년기(40~50대 이후)에 거주경험이 있는 주택에 대해 질문

## □ 주요 응답 특성

- 생애주기별 거주경험 특성과 특징적 집단
  - (응답자 전체) 단독주택은 유년기에, 아파트는 생애 주기별로 점차 증가하여 결혼·출산 후에는 86.3%에 이르는 응답자들의 거주 경험이 있는 것으로 조사됨. 오피스텔과 원룸 거주는 청년기와 중장년 미혼 시기에서 거주 경험이 높게 나타남
  - 주택유형별 거주경험의 특징적 집단을 구분해보면, '단독주택 거주경험이 있는' 응답자는 전체 표본 중 1,309명(65.5%), '아파트 거주경험만 있는' 응답자는 전체 표본 중 231명(11.6%)으로 분류됨



[그림 3-2] 생애주기별 거주주택 유형

출처: 연구진 작성

- 거주경험이 있는 주택 중 가장 만족도가 높았던 주택<sup>34)</sup>
  - 생애주기별 거주경험이 있는 주택에 대한 응답지를 바탕으로, 거주 만족도가 가장 높았던 주택에 대해 질문

34) 세부 통계량은 [표 부록-14]에서 [표 부록-19]까지 참고

- 그 결과, 지금까지 거주 경험이 있는 주택 중 거주 만족도가 가장 높았던 주택으로 응답자 10명 중 7명(71.5%)이 '아파트'를 꼽았고, '단독주택(한옥 포함)' 16.9%, '연립·다세대·다가구주택' 8.0%의 순으로 조사됨
- 만족도가 높았던 주택을 생애주기와 연계하여 살펴보면, 아파트는 '결혼·출산 후'가 32.6%로 가장 많았고, 그 다음 '청년기'(14.9%), '청소년기'(9.6%) 순으로, 단독주택(한옥 포함)은 '유년기'(7.7%)와 '청소년기'(3.9%) 순으로 높게 나타났으나, 아파트 거주 만족도 보다는 전반적으로 낮은 특징을 보임
- 20~30대는 청년기 아파트, 40~60대는 결혼·출산 후 아파트 거주 만족도가 가장 높게 나타났고, 50~60대 연령층은 상대적으로 유년기의 단독주택(한옥 포함)에 대한 거주 만족도가 높게 나타남. 이는 주택 거주 만족도는 주택 상태보다 생애 시기별로 경험하는 정서가 거주 만족도에 더 큰 영향을 주고 있다는 것으로 해석할 수 있음
- 거주 만족도가 높았던 이유(1순위 응답)는 '주택 유형'(13.3%)과 '교통환경'(13.1%), '주택 면적'(11.5%)의 순으로 주택 자체의 물리적 특성이 미치는 영향이 큰 것으로 보임<sup>35)</sup>

[ BASE : 전체(N=2,000) / 단위=% ]



※ '주택 이외의 거처', '기타 주택'은 표시하지 않음

[그림 3-3] 거주 만족도가 가장 높았던 주택의 유형과 시기

출처: 연구진 작성

- 생애 이사횟수<sup>36)</sup>
  - 지금까지의 총 이사횟수(거처를 옮긴 경우를 모두 포함)를 물어본 질문에 대해서는 '1-3회 이하'가 25.0%, '4-5회' 25.6%, '10회 미만' 25.5%, '10회 이상'은 23.2%로 응답하였으며, 평균으로 산출할 경우 6.5회의 이사를

35) 세부 통계량은 [표 부록-20]과 [표 부록-21] 참고

36) 세부 통계량은 [표 부록-22] 참고

경험한 것으로 볼 수 있음

- 연령대별 평균 이사 횟수는 20대 4.2회, 30대 5.4회, 40대 6.8회, 50대 7.1회, 60대 8.5회로 증가하였으며, 연령대가 높아질수록 1.2~1.3회의 이사를 더 경험
- 그러나 40대에서 50대로 넘어가는 시기의 이사 횟수는 0.4회 증가하여, 해당 시기는 자녀교육 등의 영향으로 이동을 자제하는 것으로 해석됨

### 3) 선호주택과 주거선택의 기회비용

#### □ 소유주택과 거주희망주택 간 차이

- ‘실거주 소유를 전제’로 할 경우와 ‘소유 여부를 떠났을 때를 전제’로 선호하는 주택의 유형을 질문하여 내재된 주거 수요를 도출하고자 함
- 실거주 소유를 전제로 희망하는 주택<sup>37)</sup>
  - 실거주 주택을 소유한다면, ‘아파트’를 소유하고 싶다는 응답이 64.1%로 가장 많았고, ‘단독주택’은 32.3%, ‘연립·다세대주택’은 3.5%에 불과
  - 성별과 연령 구분없이 실거주 기준으로 아파트를 소유하고 싶다는 응답이 가장 높게 나타난 가운데, 현재 단독주택 거주자의 70.2%, 연립·다세대·다가구주택 거주자의 47.9%는 단독주택 소유 희망을, 아파트 거주자의 72.8%는 아파트 소유 희망을 나타내, 현 거주 주택에 따른 소유 희망 주택에 차이를 보임
- 소유 여부를 떠나 거주를 희망하는 주택<sup>38)</sup>
  - 반면, 소유 여부를 떠나 거주하고 싶은 주택에 대한 응답에서는 ‘일반 아파트’에 대한 응답이 38.6%로 절반 가까이 감소하였고, ‘전원 단독주택’(20.4%), ‘도심 단독주택’(31.4%), ‘한옥’(4.7%) 등 단독주택에 대한 수요가 55.5%로 크게 증가
  - 이를 실거주 소유를 전제로 했을 때의 응답과 교차하여 살펴보면, 단독주택 소유 희망자의 아파트 거주 희망 비율은 8.5%에 불과한 반면, 아파트 소유 희망자의 단독주택 거주 희망 비율은 23.6%로 나타나 소유 여부를 떠났을 때 거주 수요가 매우 다양화됨을 예상할 수 있음

37) 세부 통계량은 [표 부록-23] 참고

38) 세부 통계량은 [표 부록-24] 참고

## □ 주택 유형 간 거주 의 장점과 단점

- 단독주택 거주 의 장점과 단점<sup>39)</sup>
  - (장점) 단독주택 거주로 얻을 수 있는 혜택으로 '마당이나 옥상 등의 개인 적인 야외공간을 누릴 수 있는 점'(40.7%)을 꼽은 응답이 가장 많아, 단독 주택의 가장 큰 매력으로 인식함. 그 외 '이웃과의 관계에서 갈등이 발생할 소지가 적은 점'(23.5%), '비교적 자유롭게 내가 원하는 공간을 구성할 수 있는 점'(19.8%) 등은 그 다음으로 높게 나타남
  - (단점) 단독주택 거주시 불편점으로는 '주택 유지·관리를 개인이 감당해야 하는 점'(47.2%)과 '방법 및 보안에 취약한 점'(32.4%)을 가장 크게 우려
- 아파트 거주 의 장점과 단점<sup>40)</sup>
  - (장점) 아파트 거주로 얻을 수 있는 혜택으로 '방법 및 보안'(29.5%), '향후 매매 용이성 및 환금성'(24.6%), '주택 유지·하자 A/S 등 공동관리'(23.7%) 순으로 높게 나타나, 안전성과 유지관리 측면을 매력적인 혜택으로 인식
  - (단점) '이웃과의 관계에서 갈등이 발생할 수 있는 점'(55.9%)을 가장 우려 하였고, '개인적인 야외공간 이용이 어려운 점'(18.7%)도 단점으로 인식

## □ 주거 선택 의 기회비용

- 아파트와 단독주택을 선택한 각 응답자에게 그 주택에 거주하기 위해 포기할 수 있는 요소, 즉 기회비용에 대해 질문
  - 주택의 입지(000에 거주할 수 있다면, 중심지에서 다소 떨어진 외곽지역 도 괜찮다), 면적(000에 거주할 수 있다면, 주택면적이 좁아져도 괜찮 다), 상태(000에 거주할 수 있다면, 오래된 주택도 괜찮다)로 구분하여 질문을 구성. 리커트 7점척도로 평균점수와 동의율을 산출
- 단독주택 응답자<sup>41)</sup>
  - 단독주택에 거주할 수 있다면 '중심지에서 다소 떨어진 외곽지역도 괜찮 다'는 응답이 62.5%(7점평균점수 기준 4.71점)로 다른 요소에 비해 가장 높은 수용도를 보였고, 단독주택이라도 좁은 면적과 주택 노후에 대해서 는 수용할 수 없다는 인식이 큰 편

---

39) 세부 통계량은 [표 부록-25]과 [표 부록-26] 참고

40) 세부 통계량은 [표 부록-27]과 [표 부록-28] 참고

41) 세부 통계량은 [표 부록-29]에서 [표 부록-31]까지 참고

- 아파트 응답자<sup>42)</sup>
  - 아파트는 중심지와 다소 떨어진 위치와 좁은 면적, 주택 노후화 모두 수용할 수 없다는 인식이 더 높게 나타남. 단독주택과 아파트 거주를 위해 포기할 수 있는 요소를 비교해 보면, 단독주택이 아파트에 비해 중심지와 떨어진 위치, 좁은 면적, 주택 노후에 대해 상대적으로 높은 수용 태도를 보임

[표 3-4] 아파트와 단독주택 선호 응답자의 선택에 대한 기회비용 차이(7점 평균 점수)

포기할 수 있는 요소	단독주택 응답자 (N=646)	아파트 응답자 (N=1,282)
입지 (중심지에서 다소 떨어진 외곽지역도 괜찮다)	4.71	3.68
면적 (주택면적이 좁아져도 괜찮다)	3.86	3.68
상태 (오래된 주택도 괜찮다)	3.85	3.54

출처: 연구진 작성

42) 세부 통계량은 [표 부록-32]에서 [표 부록-34]까지 참고

### 3. 생활방식 및 주거 가치관 특성

#### 1) 생활방식 특성

##### □ 생활방식 특성

- 생활방식의 구분
  - 생활방식(라이프스타일)은 특정 사회나 개인이 가지고 있는 독특한 생활양식, 행동양식, 사고방식의 총체(윤정숙, 박지민, 2010; 김동호, 이범웅, 2014). 성별이나 연령, 직업 및 소득 등 인구통계적 변수 외 개인의 내적인 특성(정보)을 포괄하는 변수로서 생활방식의 개념이 활용
  - 특히, 사회가 다변화되면서 개인의 욕구나 가치 등 내적인 특성이 세분화되고 이것이 다양한 수요로 나타나면서 생활방식을 기준으로 개인을 유형화하는 접근이 시도(구혜경, 조희경, 2015)
  - 생활방식(라이프스타일)을 구분하는 도구로 VALS(Value and Life-style Survey), LOV(List of Value), AIO(Activities, Interests and Opinion) 등의 기법이 활용. 그 중 AIO 기법은 '활동(Activity)-관심(Interest)-의견(Opinion)'을 측정하는 것으로, 개인의 업무·여가시간 소비(활동), 주변 환경에서의 관심사(관심), 사회·제도 등에 대한 인식(의견)을 측정하는 방법(구혜경, 조희경, 2015)
  - 본 설문에서는 AIO 방식을 참고하여 '일', '여가', '소비', '주거', '생활전반'의 측면으로 생활방식을 파악할 수 있는 관련 문항을 구성

[표 3-5] 국내 아파트시장의 라이프스타일 관련 연구에서 활용한 AIO 방식과 척도

연구자(연도)	분석법	척도
백혜선 외(1998)	AIO	가치관, 지역생활, 여가, 의식주, 가족, 소비, 성격
이영주·이영호(1998)	AIO	생활전반, 의식주, 여가, 가족, 경제활동, 성격
조명은·윤복자(2000)	AIO	가정·직장생활, 여가생활, 의식주, 쇼핑, 매체활용

출처: 구혜경, 조희경. (2015). 주거 가치에 기반한 라이프스타일 유형별 주거선호 연구-주택 구입 예정자를 중심으로, p.41

- 지향하는 생활방식<sup>43)</sup>
  - 지향하는 생활방식에 대해 응답자 2명 중 1명(53.0%)이 '안정된 소득과 재산이 있는 삶'을 지향. '가족과 충분한 시간을 보낼 수 있는 삶'(21.6%), '개인의 시간이 충분히 확보된 삶'(15.2%) 등이 그 뒤를 이었으며, '사회적 지

43) 세부 통계량은 [표 부록-35] 참고

위 또는 명예를 얻는 삶'(0.7%)과 '사회적 가치를 실천하는 삶'(1.6%)에 대한 지향은 매우 작은 비중을 보임

- 연령대로 구분하여 보면, 모든 연령에서 '안정된 소득과 재산이 있는 삶'을 지향하는 비율이 가장 높은 가운데, 20대는 '개인의 시간이 충분히 확보된 삶' 지향이, 60대는 '친구, 지인 등 가까운 사람들과 좋은 관계를 유지하는 삶' 지향이 두 번째로 높은 가치로 응답. 그 외 연령층 모두 '가족과 충분한 시간을 보낼 수 있는 삶'을 두 번째 지향으로 응답

• 일 선택 유형<sup>44)</sup>

- 일을 선택하는 기준에 있어, '워라밸(일과 삶의 균형)이 확실하게 지켜지는 일'을 가장 중요하게 생각한다는 응답이 37.6%로 가장 높게 나타남. 그 다음으로 '내가 좋아하고 나의 흥미에 맞는 일'(23.7%), '고용 안정성이 높은 일'(14.8%), '연봉이 높은 일'(14.7%) 순으로 응답. 그 밖에 '성장 가능성', '이상 실현', '사회적 가치 실현'과 같은 성장 및 미래 가치적 일에 대한 지향은 상대적으로 낮은 편
- 워라밸과 내가 좋아하는 일에 대한 지향은 전 연령에서 1, 2위로 높게 나타난 가운데, 20~30대는 연봉이 높은 일에 대한 지향이, 40대 이상은 고용 안정성을 중요한 가치로 인식함. 한편 60대 이상은 워라밸보다 내가 좋아하는 일에 대한 지향이 첫 번째 가치로 인식되어 있어 주목됨

• 여가시간 소비 유형<sup>45)</sup>

- 여가시간을 보내는 유형에 있어서는 '집에서 조용히 휴식을 취하는 편'(49.6%)이 가장 많았고, '가족과 여행이나 활동을 함께하며 시간을 보내는 편'(22.2%), '자기개발을 위한 시간을 보내는 편'(14.6%) 등의 순
- 대부분 집에서 조용히 휴식을 취하거나 가족과 시간을 보내는 것으로 여가시간을 보내고 있는 가운데, 20대는 '가까운 사람들을 만나 시간을 보내는 편'이라는 응답이 두 번째로 높게 나타나 다른 세대와는 다소 다른 특징을 보임

• 제품 소비 유형<sup>46)</sup>

- 제품을 구입·사용하는 등의 소비 유형에 있어서는 '실속이나 품질을 중요시하는 편'(75.2%)이 압도적으로 높았고, '나만의 취향이나 가치를 중요

---

44) 세부 통계량은 [표 부록-36]과 [표 부록-37] 참고

45) 세부 통계량은 [표 부록-38] 참고

46) 세부 통계량은 [표 부록-39] 참고

시하는 편'(12.3%)이 그 뒤를 이었으나 크지 않은 비중

- 그 중에서도 40대 이상은 응답자 대부분이 실속과 품질 중시 성향에 집중되어 있는 반면, 20~30대는 실속과 품질 외에도 가치 소비, 브랜드와 평판을 중시하는 성향이 다른 연령에 비해 높게 나타나 다양한 형태로 가치를 추구한다고 볼 수 있음

• 취향이나 생활방식에 맞는 주택 유형<sup>47)</sup>

- 본인의 취향이나 생활방식에 맞는 주택으로 '오래되었더라도 내 취향에 맞게 리모델링된 주택'(30.5%)이 가장 높은 응답을 보임. 그 다음으로 '브랜드 건설사가 지은 주택'(25.0%), '가까이에서 자연을 느낄 수 있는 주택'(23.5%) 순으로 나타났고, '최신의 기술이 접목된 주택'이나 '주거 서비스 제공 주택', '공동체 주택'에 대한 선호는 상대적으로 낮은 편
- '오래되었더라도 내 취향에 맞게 리모델링된 주택'이 본인에게 맞다는 응답이 가장 높은 가운데, 40대까지는 '브랜드 건설사가 지은 주택' 선호가, 50대 이상은 '가까이에서 자연을 느낄 수 있는 주택' 선호가 높아 연령대별 차이를 보임



[그림 3-4] 네 가지 생활방식의 특성

출처: 연구진 작성

47) 세부 통계량은 [표 부록-40] 참고

□ 생활방식과 거주경험 특성에 의한 주요 집단 분류

- 생활방식 특성에 의한 주요 집단

	여가시간 소비			주택취향		
	[집에서 휴식]	[가족과 레저]	[지인과 만남]	[브랜드주택]	[취향주택]	[자연주택]
<b>일 선택</b>	워라밸 집에서 휴식 (N=369)	워라밸 가족과 레저 (N=191)	워라밸 지인과 만남 (N=76)			
[워라밸]						
<b>고연봉</b>	고연봉 집에서 휴식 (N=168)					
[고연봉]						
<b>좋아하는 일</b>	좋아하는 일 집에서 휴식 (N=234)	좋아하는 일 가족과 레저 (N=86)				
[좋아하는 일]						
<b>제품 소비</b>				실속소비 브랜드주택형 (N=384)	실속소비 취향주택형 (N=450)	
[실속]						
					취향소비 취향주택형 (N=87)	
[취향]						
				브랜드소비 브랜드주택형 (N=62)	브랜드소비 취향주택형 (N=49)	
[브랜드]						
<b>지향하는 생활</b>				안정자산 브랜드주택형 (N=325)	안정자산 취향주택형 (N=314)	안정자산 자연주택형 (N=207)
[안정자산]						
						가족과의 삶 자연주택형 (N=131)
[가족과의 삶]						
					개인의 삶 취향주택형 (N=109)	개인의 삶 자연주택형 (N=68)
[개인의 삶]						

	생애거주경험		거주만족도	
	단독주택 거주경험자 (N=1309)	아파트만 거주경험자 (N=231)	아파트 거주만족자 (N=1429)	단독주택 거주경험자 (N=338)

[그림 3-5] 개인의 생활방식 및 생애거주경험 특성에 따른 집단 분류

출처: 연구진 작성

- 일 선택기준과 여가시간 소비방식, 제품 소비방식과 주택에 대한 취향 등 생활방식을 파악하기 위한 두 개의 문항을 교차하여 유사한 특성을 갖는 집단들을 분류
- 다수를 차지하는 집단뿐만 아니라 소수 집단을 함께 선별하여 생활방식의 각 요소에 따른 주거 가치관 형성 특성의 차이를 비교 검토하고자 하였음. 다만, 통계적 유의성을 고려하여 표본수가 30명 미만으로 적은 경우는 선별하지 않음

## 2) 주거 가치관 형성 특성

### □ 주거 가치관 특성

- 12개 주거 가치관 구분
  - 주거 가치는 각 개인이 바람직한 주거에 대해 가지고 있는 내면적인 평가 기준이며, 미래 의사결정에 중요한 역할을 하는 신념(구혜경·조미정, 2015, p.42)으로 정의
  - 주거 가치에 대한 10가지 척도를 제시한 Cutler(1947)의 연구 이후 시대와 지역, 문화적 특성을 반영하여 세분화, 다양화되어 왔음. Cutler의 연구 이래 국내외 선행연구에서 구분한 주거 가치의 범주를 종합하면 아래의 표와 같음
  - 대부분의 선행연구에서 경제성과 심미성, 여가의 가치를 주요한 기준으로 삼고 있으며, 안전성과 입지, 위신의 가치 역시 다수의 연구에서 주요 기준으로 선정

[표 3-6] 국내외 선행연구에서 활용된 주거 가치의 범주

범주	Cutler (1947)	Beyer (1959)	Meeks (1972)	McCray & Day (1977)	최목화 (1987)	유영신 (2003)	하정순 (2004)	김영신 (2009)	김민정 (2012)
경제성	●	●	●	●		●	●	●	●
건강성	●	●		●	●	●			
안전성	●			●	●	●	●	●	
사회성	●		●		●	●			●
입지	●			●	●		●	●	●
편리성	●			●		●	●	●	
심미성	●	●	●	●	●	●	●		
안락성	●			●				●	
사생활	●			●				●	●
여가/개성	●	●	●	●	●	●			●
가족		●		●					●
평등		●							
위신		●	●	●	●	●	●		
자유		●							●

출처: 구혜경 외. (2015). 주거가치에 기반한 라이프스타일 유형별 주거선호 연구-주택 구입 예정자를 중심으로, p.43

- 본 설문에서는 선행연구에서 활용한 주거 가치의 범주를 다양하게 파악할 수 있도록 문항을 구성하고자 하였으며, 경제성, 안전성, 안락성, 심미성, 사회성 등 여덟가지 가치에 대해 12개의 문항을 구성. 리커트척도(7점)로 각 문항에 대한 동의-비동의 정도에 대해 답변할 수 있도록 함

[표 3-7] 주거 가치관의 구분에 따른 문항 구성

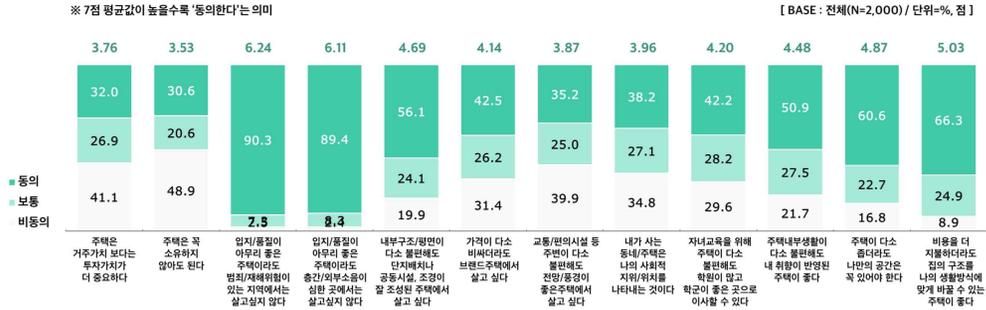
구분	질문	문항	
경제성	자산가치	주택은 거주가치 보다는 투자가치가 더 중요하다.	Q1
	소유의식	주택은 꼭 소유하지 않아도 된다.	Q2
	브랜드	가격이 다소 비싸더라도 브랜드가 있는 주택에서 살고 싶다.	Q6
안전성	입지나 품질이 아무리 좋은 주택이라도 범죄나 재해위험이 있는 지역에서는 살고 싶지 않다.	Q3	
안락성	입지나 품질이 아무리 좋은 주택이라도 층간소음 또는 외부로부터의 소음이 심한 곳에서는 살고 싶지 않다.	Q4	
심미성	중간영역	내부구조가 다소 불편해도 단지의 배치나 공동시설, 조경·녹지공간이 잘 조성되어 있는 주택에서 살고 싶다.	Q5
	외부조망	교통이나 편의시설 등 주변환경이 다소 불편해도 전망이나 풍경이 좋은 주택에서 살고 싶다.	Q7
사회성	자녀의 교육을 위해 주택이 다소 불편해도 학원이 많고 학군이 좋은 곳으로 이사할 수 있다.	Q9	
여가/개성	주택 내부의 생활이 다소 불편해도 내 취향이 반영된 주택이 좋다.	Q10	
위신	내가 사는 동네나 주택은 나의 사회적 지위와 위치를 나타내는 것이다.	Q8	
자유	주택이 다소 좁더라도 나만의 공간은 꼭 있어야 한다.	Q11	
	비용을 더 지불하더라도 내 집의 구조를 나의 생활방식이나 요구에 맞게 바꿀 수 있는 주택이 좋다.	Q12	

출처: 연구진 작성

- 전체 응답자의 주거 가치관 형성 특성
  - 12개의 주거 가치관 관련 문항 중 입지나 품질이 아무리 좋은 주택이라도 '범죄나 재해 위험이 있는 지역', '층간소음 또는 외부로부터의 소음이 심한 곳'에서는 살고 싶지 않다는 문항의 동의율이 가장 높게 나타났음
  - 그 외 '구조를 나의 생활방식이나 요구에 맞게 바꿀 수 있는 주택'(동의 66.3%), '주택 내 나만의 공간'(60.6%), '단지 배치나 공동시설, 조경·녹지공간이 잘 조성되어 있는 주택'(56.1%), '내 취향이 반영된 주택'(50.9%)에 대한 욕구가 상대적으로 크게 나타남
  - 또한, 투자가치보다는 거주가치가, 전망이나 풍경보다는 주변환경(시설)이 좋은 곳, 주택 상태보다는 학군이 좋은 곳이 더 중요하다는 인식이 상대

적으로 더 큰 것으로 나타남

- 종합하면, 평균적으로 중요한 가치로 인식하는 것은 주택의 안전성과 안락성이라고 할 수 있으며, 심미성과 위신에 대한 가치는 상대적으로 중요도가 낮다고 볼 수 있음



[그림 3-6] 응답자 전체의 주거 가치관 형성 특성

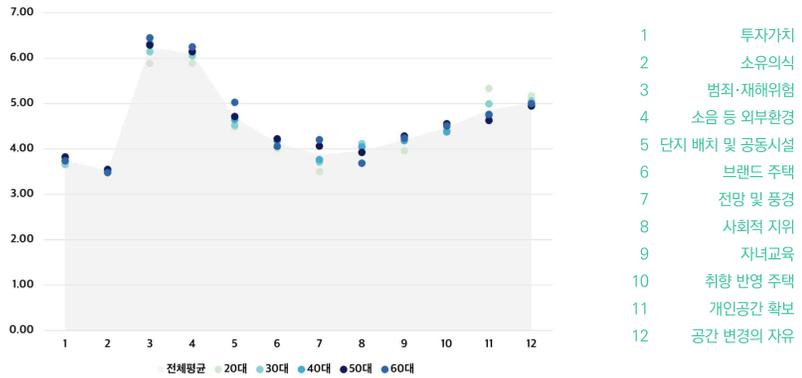
출처: 연구진 작성

### □ 주요 집단별 특성

- 인구통계적 특성
  - (연령별) 연령대별로 주거 가치관을 비교해보면, 20~30대는 '주택 내 나만의 공간'과 '구조를 나의 생활방식이나 요구에 맞게 바꿀 수 있는 주택'에 대한 선호가, 50~60대는 '단지 배치나 공동시설, 조경·녹지공간이 잘 조성되어 있는 주택'에 대한 선호가 다른 연령층에 비해 상대적으로 더 강한 편으로 나타남
  - 한편, 20대의 경우 다른 모든 집단에서 주거 가치의 보편성으로 인식하는 '안전'에 대한 가치가 상대적으로 낮은 특성을 보임

[표 3-8] 연령별 주거 가치관 응답 통계표

구분	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12	
전체 응답자 평균	3.76	3.53	6.24	6.11	4.69	4.14	3.87	3.96	4.20	4.48	4.87	5.03	
연령	20대	3.78	3.58	5.89	5.89	4.49	4.01	3.51	4.04	3.96	4.52	5.34	5.17
	30대	3.66	3.52	6.15	6.06	4.52	4.20	3.72	4.12	4.29	4.41	5.00	5.06
	40대	3.75	3.51	6.33	6.16	4.65	4.18	3.77	4.05	4.19	4.38	4.74	4.97
	50대	3.83	3.55	6.29	6.15	4.72	4.23	4.07	3.93	4.29	4.56	4.63	4.95
	60대	3.74	3.49	6.45	6.25	5.03	4.06	4.21	3.69	4.24	4.52	4.77	5.01

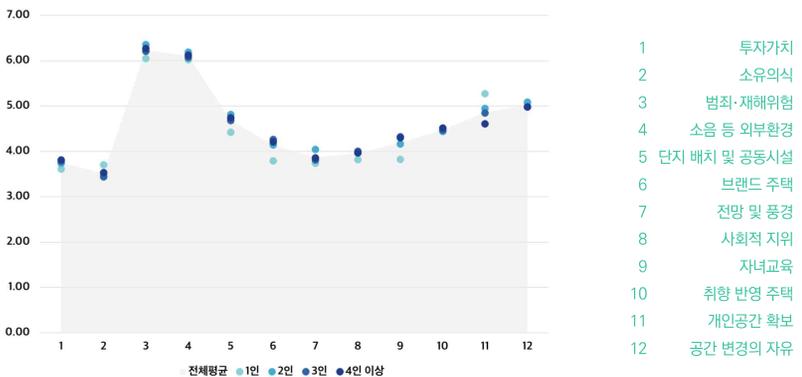


출처: 연구진 작성

- (가구원수별) 가구원수별 주거 가치관을 비교해보면, 1인가구는 '주택 내 나만의 공간'이라는 개인 공간에 대한 선호가 높고, 2인가구는 '단지 내 공동시설이나 조경이 잘 조성된 곳'과 '전망이나 풍경이 좋은 주택' 등 외부 환경에 대한 선호가 높게 나타남. 대부분 자녀가 생기기 전 혹은 자녀가 출가한 이후의 가구 구성으로 이루어진다는 점을 고려할 때, 주거의 심미성이나 여유를 추구하는 특성이 강한 것으로 볼 수 있음
- 한편, 3인가구는 대부분의 주거 가치관 항목에서 평균치에 가장 가까운 특성을 보임

[표 3-9] 가구원수별별 주거 가치관 응답 통계표

구분	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12
전체 응답자 평균	3.76	3.53	6.24	6.11	4.69	4.14	3.87	3.96	4.20	4.48	4.87	5.03
가구원수 1인	3.61	3.71	6.05	6.03	4.43	3.79	3.74	3.82	3.83	4.44	5.27	5.07
2인	3.74	3.48	6.36	6.20	4.82	4.15	4.05	3.97	4.17	4.45	4.95	5.09
3인	3.79	3.45	6.21	6.08	4.69	4.26	3.82	4.01	4.32	4.47	4.85	4.99
4인 이상	3.82	3.54	6.27	6.13	4.74	4.21	3.87	3.98	4.31	4.52	4.61	4.99

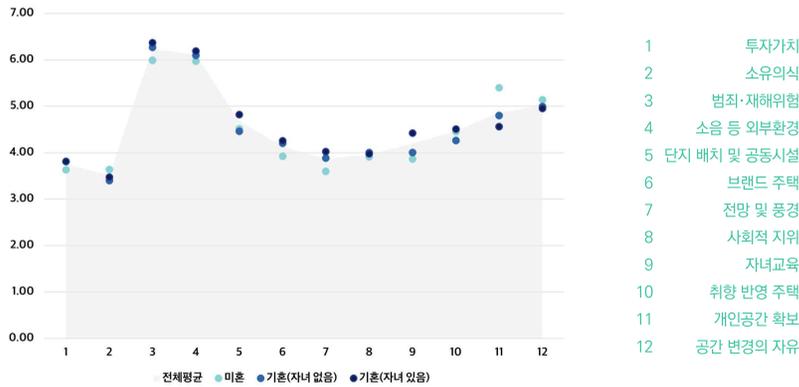


출처: 연구진 작성

- (혼인상태별) 혼인상태별 주거 가치관을 비교해보면, 무엇보다 응답자의 평균치를 기준으로 볼 때, 미혼가구와 기혼가구(특히 자녀가 있는 기혼가구) 간에 중시하는 주거 가치관의 항목이 상반되게 형성되어 있는 특성이 두드러짐
- 미혼가구의 경우 주택의 안전성이나 심미성, 브랜드가치 보다는 개인의 공간이나 개인 공간의 조정과 같은 '자유'에 대한 가치가 매우 강한 편이고, 기혼가구의 경우 주거단지 내 편의, 주택의 브랜드 등의 가치를 중시하는 경향이 강한 것으로 나타남

[표 3-10] 혼인상태별 주거 가치관 응답 통계표

구분	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12
전체 응답자 평균	3.76	3.53	6.24	6.11	4.69	4.14	3.87	3.96	4.20	4.48	4.87	5.03
혼인상태 미혼	3.64	3.64	5.99	5.97	4.52	3.93	3.60	3.92	3.87	4.46	5.40	5.14
기혼(자녀無)	3.81	3.40	6.28	6.10	4.46	4.21	3.89	4.01	4.01	4.27	4.81	5.00
기혼(자녀有)	3.82	3.48	6.38	6.19	4.82	4.26	4.03	3.98	4.42	4.52	4.57	4.96



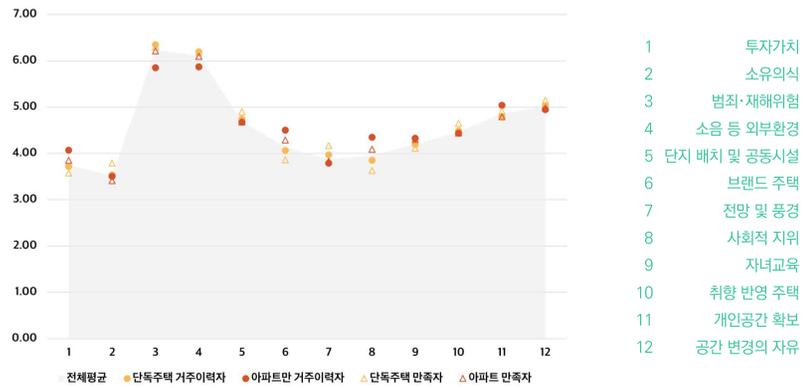
출처: 연구진 작성

- 생애거주경험별
  - 생애거주경험 중 아파트 거주경험만 있는 집단의 경우 타 집단에 비교하여 중시하는 가치관의 상당히 다르게 형성된 특성을 보임
  - 즉, '자산으로서의 주택'에 대한 가치를 매우 중시하는 동시에 '브랜드 주택'을 선호하고, '거주하는 주택이 나의 사회적 지위를 나타내는 것'이라는 위신으로서의 주거 가치를 매우 높이 삼. 반면, 재해·범죄 위험으로부터의 보호나 주변의 소음 환경 등 평균적으로 동의율이 높은 가치에 대해서는 상대적으로 낮게 보고 있음

- 한편, 거주주택 중 단독주택 거주 시 가장 높은 만족도를 보였던 집단의 경우, 아파트 거주경험만 있는 집단과 매우 상반된 특성을 보이는 동시에 평균치와 비교하여도 증시하는 가치가 다소 다르게 나타나고 있음
- 즉, '자산으로서의 주택'에 대한 가치나 '주택의 소유의식'은 다소 낮은 편이고, 반면 주택 내부의 불편을 감안하더라도 외부의 배치, 공동시설, 조경이 잘 구성되어 있는 주택 혹은 비용을 지불하더라도 내 집의 구조를 나의 생활방식에 맞게 바꿀 수 있는 주택에 대한 선호가 높게 나타났음
- 이러한 결과를 종합할 때, 생애거주경험의 다양성(혹은 단일성)과 생애거주경험에서의 만족도가 주거 가치관의 형성에 유의미한 영향을 미치고 있는 것으로 판단됨

[표 3-11] 생애거주경험별 주거 가치관 응답 통계표

구분	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12
전체 응답자 평균	3.76	3.53	6.24	6.11	4.69	4.14	3.87	3.96	4.20	4.48	4.87	5.03
생애 거주경험												
단독주택 거주이력자	3.72	3.54	6.35	6.20	4.75	4.06	3.97	3.85	4.19	4.49	4.80	5.03
아파트만 거주이력자	4.07	3.51	5.85	5.87	4.68	4.50	3.79	4.35	4.33	4.44	5.04	4.95
거주 만족도												
단독주택 만족자	3.58	3.79	6.30	6.19	4.90	3.87	4.17	3.63	4.11	4.65	4.91	5.15
아파트 만족자	3.85	3.42	6.22	6.10	4.69	4.29	3.83	4.09	4.30	4.44	4.79	4.98



출처: 연구진 작성

- 생활방식 특성별

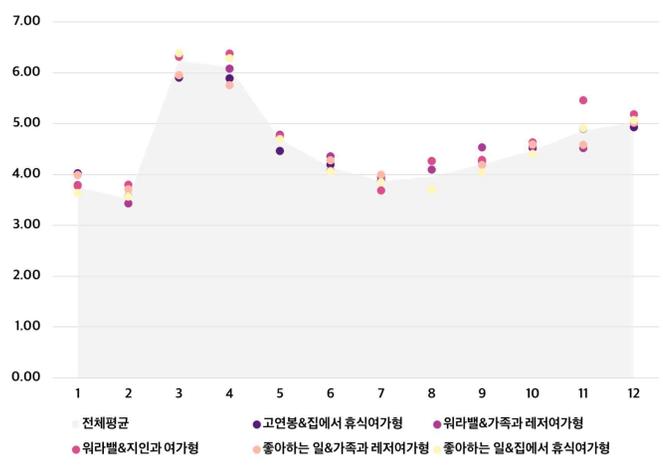
- (일-여가) 일을 선택하는 기준과 여가시간을 보내는 방법에 대한 응답을 교차하여 집단을 구분하고, 주요 집단 간의 주거 가치관 형성 특성을 비교 검토
- 그 결과, 주거의 '경제적 가치'와 '소유의식', '안전' 및 '생활환경'에 대한 인식, 주거의 '위신', 개인 공간 확보로부터 비롯되는 주거의 '자유' 가치 측면에서 두드러지는 차이가 발견됨
- (소비-주거) 재화로서의 주택 특성을 고려, 제품을 소비하는 기준과 주거의 선호에 대한 응답을 교차하여 집단을 구분하고, 주요 집단 간의 주거 가치관 형성 특성을 비교 검토
- 그 결과, 일-여가와 마찬가지로 주거의 '경제적 가치'와 '소유의식'에서 집단 간에 서로 상반된 가치 지향이 나타났고, 주택의 '브랜드 가치'를 중시하는 집단도 다수 발견
- 한편, 소비를 하는데 있어서 '나만의 개성이나 취향을 중시'하고 주거의 선호에 있어서도 '나의 생활방식에 따라 바꿀 수 있는 주택'을 선택한 집단에서는 개인 공간의 확보나 개인의 욕구에 따른 공간 변화(조정)에 대한 의식이 상대적으로 매우 강하게 형성되어 있음
- (생활전반-주거) 생활 전반에 대한 지향과 주거의 선호에 대한 응답을 교차하여 집단을 구분하고, 주요 집단 간의 주거 가치관 형성 특성을 비교 검토. 안정된 자산이 있는 생활을 추구하는 집단과 가족과의 삶 또는 개인의 시간이 확보된 생활을 추구하는 집단 간에 뚜렷한 가치관 형성 차이가 나타나고 있음
- 특히, 안정된 자산이 있는 생활을 추구하면서 브랜드 주택을 선호하는 집단은 타 집단과 비교하여 주택의 '자산 가치'에 매우 높은 중요도를 부여하고 있는 반면, 가족과의 삶이나 개인의 시간이 확보된 생활을 추구하는 집단에서는 주택의 '자산 가치'에 대해서는 상대적으로 낮은 점수를 부여함
- 그 대신, 가족과의 삶이나 개인의 시간이 확보된 생활을 추구하는 집단, 그 중에서도 개인의 취향이 반영된 주거공간이나 자연과 가까운 주거공간을 선호하는 집단에서는 주거의 '심미성'이나 '자유', '여가와 개성' 등과 관련된 가치에 높은 중요도를 부여하고 있음

[표 3-12] 생활방식 특성별 주거 가치관 응답 통계표

구분		Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12
전체 응답자 평균		3.76	3.53	6.24	6.11	4.69	4.14	3.87	3.96	4.20	4.48	4.87	5.03
일 - 여가	고연봉& 집에서 휴식형	4.02	3.57	5.90	5.89	4.46	4.20	3.88	4.27	4.27	4.52	4.90	4.93
	워라밸& 집에서 휴식형	3.66	3.53	6.28	6.13	4.64	4.09	3.69	4.00	3.90	4.35	4.94	4.99
	워라밸& 가족과 레저형	3.79	3.43	6.35	6.08	4.78	4.36	3.95	4.09	4.53	4.55	4.52	5.02
	워라밸& 지인과 여가형	3.78	3.80	6.32	6.38	4.75	4.08	3.68	4.26	4.29	4.63	5.46	5.18
	좋아하는 일& 가족과 레저형	3.99	3.71	5.95	5.76	4.70	4.28	4.00	3.71	4.19	4.59	4.58	5.02
	좋아하는 일& 집에서 휴식형	3.64	3.57	6.38	6.29	4.69	4.06	3.85	3.71	4.04	4.41	4.91	5.07
소비 - 주거	실속소비& 브랜드 주택형	4.26	3.15	6.15	5.98	4.62	5.03	3.76	4.55	4.51	4.33	4.66	4.83
	실속소비& 취향 주택형	3.47	3.72	6.27	6.19	4.67	3.57	3.69	3.66	3.94	4.52	4.87	5.17
	브랜드소비& 브랜드 주택형	4.13	3.11	6.19	5.94	4.55	5.29	3.40	4.69	4.35	3.92	4.79	4.90
	브랜드소비& 취향 주택형	4.06	3.47	6.16	5.69	4.59	4.65	4.10	4.22	4.55	4.84	4.86	5.20
	취향소비& 취향 주택형	3.39	3.54	6.29	6.13	4.66	3.68	3.78	3.74	3.94	5.00	5.59	5.60
생활 - 주거	안정자산의 삶& 브랜드 주택형	4.33	3.05	6.15	5.98	4.58	5.09	3.68	4.61	4.53	4.29	4.75	4.85
	안정자산의 삶& 취향 주택형	3.69	3.55	6.30	6.17	4.68	3.82	3.65	3.89	4.01	4.60	4.94	5.22
	안정자산의 삶& 자연 주택형	3.50	3.49	6.45	6.34	4.86	3.99	4.26	3.69	4.27	4.57	4.80	4.96
	가족과의 삶& 브랜드주택형	4.00	3.32	6.16	5.92	4.67	5.08	3.88	4.26	4.45	4.31	4.21	4.73
	가족과의 삶& 취향 주택형	3.40	3.83	6.21	5.98	4.69	3.55	3.87	3.35	3.95	4.60	4.63	5.26
	가족과의 삶& 자연 주택형	3.43	3.53	6.47	6.31	4.97	3.58	4.47	3.49	4.01	4.37	4.22	4.88
	개인의 삶& 취향 주택형	3.44	3.82	6.19	6.26	4.66	3.67	3.85	3.82	4.11	4.75	5.50	5.35
	개인의 삶& 자연 주택형	3.25	3.99	6.35	6.19	4.99	3.54	4.59	3.44	3.79	4.68	5.59	5.32

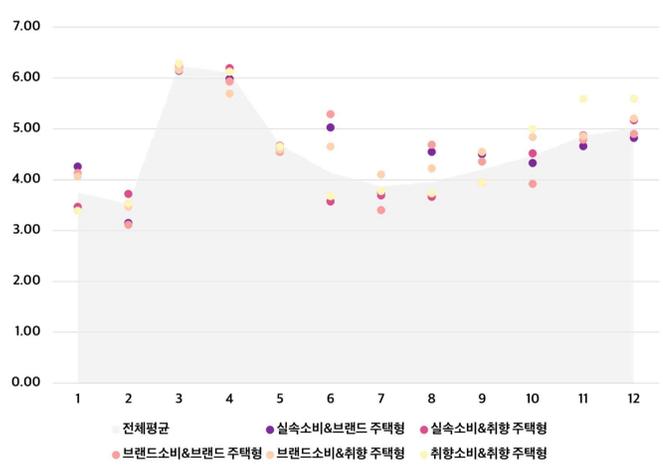
출처: 연구진 작성

일 - 여 가



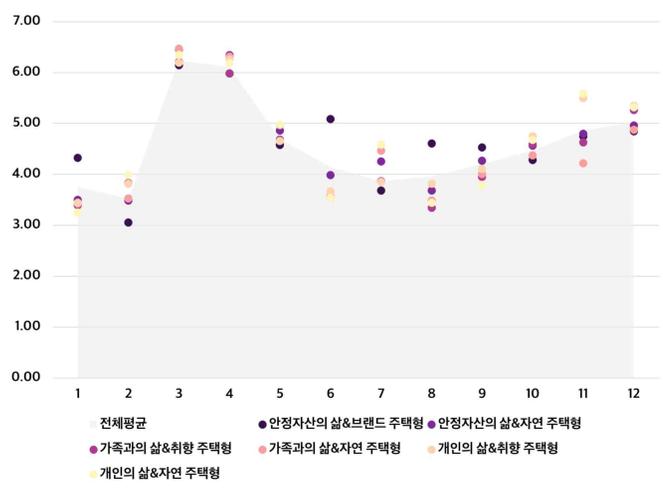
- 1 투자가치
- 2 소유의식
- 3 범죄·재해위험
- 4 소음 등 외부환경
- 5 단지 배치 및 공동시설
- 6 브랜드 주택
- 7 전망 및 풍경
- 8 사회적 지위
- 9 자녀교육
- 10 취향 반영 주택
- 11 개인공간 확보
- 12 공간 변경의 자유

소 비 - 주 거



- 1 투자가치
- 2 소유의식
- 3 범죄·재해위험
- 4 소음 등 외부환경
- 5 단지 배치 및 공동시설
- 6 브랜드 주택
- 7 전망 및 풍경
- 8 사회적 지위
- 9 자녀교육
- 10 취향 반영 주택
- 11 개인공간 확보
- 12 공간 변경의 자유

생 활 전 반 - 주 거



- 1 투자가치
- 2 소유의식
- 3 범죄·재해위험
- 4 소음 등 외부환경
- 5 단지 배치 및 공동시설
- 6 브랜드 주택
- 7 전망 및 풍경
- 8 사회적 지위
- 9 자녀교육
- 10 취향 반영 주택
- 11 개인공간 확보
- 12 공간 변경의 자유

[그림 3-7] 생활방식 특성별 주거 가치관 형성 특성

출처: 연구진 작성

## 4. 분석종합 및 시사점

### 1) 현 거주특성과 선호주택의 특성

- 현 거주 실태의 평균적 특성
  - 도시 거주자의 현재 주거상태에 대한 현황을 파악하고, 평균적인 특성을 도출하기 위하여 거주주택 유형, 점유형태, 점유면적, 거주기간 등 거주현황과 관련된 문항을 구성하여 질문
  - 각 문항의 응답에 대한 '평균적 수치 또는 특성치'를 정리하면 아래의 그림과 같음. 주택 관련 통계에서도 나타나는 바와 유사하게, 도시 거주자의 70% 이상이 '아파트'에 거주하고 있고, 자가와 임차의 비율은 약 7:3으로 형성되어 있음
  - 평균적으로 점유하는 (전용)면적은 약 27평이며, 평균 8.6년의 기간을 거주하고 있음. 도시 거주자들이 주택을 고려하는데 가장 중요시하는 기준은 '교통환경'이며, 이로부터 비롯되는 거주 만족도는 '주택의 위치' 조건에서 가장 높게 나타나고 있음

<b>주택유형</b>  아파트거주 72.2%	<b>점유형태</b>  자가:임차 = 7:3	<b>전세가평균</b> 1.88억  월세가평균 3.1천 /46만	<b>점유면적</b>  평균 전용면적 27.8평
<b>거주기간</b>  평균 거주기간 8.6년	<b>주택선택 고려사항</b>  교통환경) 주택유형) 교육환경	<b>만족</b> 주택의 위치/주택의 면적	<b>현 거주만족도</b> 주택의 방음 및 소음환경 불만족

[그림 3-8] 거주현황과 관련된 요소별 주요특성 및 평균

출처: 연구진 작성

- 실거주 소유하고 싶은 주택 VS. 소유와 관계없이 거주해보고 싶은 주택
  - 실거주 소유하고 싶은 주택과 소유와 관계없이 거주해보고 싶은 주택에 대한 응답에서, 실거주 소유로서는 '아파트'에 대한 선호가 약 65%로 매우 높았지만 소유와 관계없이 거주해보고 싶은 주택은 아파트 외 전원 및 도

심단독주택, 타운하우스, 한옥 등으로 수요가 매우 다양하게 변화

- 특히, 단독주택 소유 희망자의 아파트 거주 희망비율은 10%에도 미치지 못하지만, 아파트 소유 희망자의 단독주택 거주 희망비율을 30% 가까이 나타나고 있어 소유수요와 거주수요의 차이가 매우 크다고 할 수 있음
- 즉, 주택의 '소유'를 떠났을 때, 그 수요가 더 다양해진다는 경향·현상을 확인할 수 있었으며, 주택의 소유형태를 다양화함으로써 주거공간에 대한 거주자의 다양한 수요를 수용할 수 있을 것으로 생각됨

## 2) 주거 가치관의 보편-다양한 특성과 주거생활공간 진단에의 시사점

- 주거 가치관의 보편성과 다양성이 공존
  - 경제성, 안전성, 심미성, 사회성, 여가·개성, 자유 등 주거 가치관과 관련된 12개의 문항에 대한 응답 결과, 주거 가치관 형성에 있어서의 보편성과 다양성을 발견할 수 있음
  - (주거 가치관의 보편적 특성) 주거 가치관의 보편성으로 나타나는 가치는 문항에 대한 동의율이 높으면서도, 본 분석에서 분류한 여러 집단 간의 평균점수 편차가 크지 않게 나타나는 가치로 볼 수 있음
  - 이러한 기준에 따라 주거 가치관의 보편적 특성을 분류하면, 재해나 범죄로부터의 보호인 안전에 대한 가치와 외부 소음이나 위해환경 등으로부터의 보호인 안락성 등 주택의 기본적이면서도 전통적인 기능이 강한 측면
  - 위 가치들은 성별, 연령 등 인구통계적 특성이나 거주경험, 생활방식 특성과 무관하게 대부분의 집단에서 비교적 높은 동의율을 보임
  - (주거 가치관의 다양한 특성) 한편, 주거 가치관의 다양성으로 나타나는 가치는 본 분석에서 분류한 여러 집단 간의 평균점수의 편차가 상대적으로 크게 나타나는 가치로 볼 수 있음
  - 이러한 기준에 따라 주거 가치관의 다양한 특성을 분류하면, 주거의 투자 가치나 위신 표현 등의 경제적·사회적 가치, 주거공간에서의 자유나 심미성의 가치 등 주로 개인의 의식과 밀접한 관련이 있는 요소들로 볼 수 있음
  - 위 가치들은 연령이나 가구형태 등 인구통계적 특성뿐 아니라 거주 경험이나 만족감을 느꼈던 주택, 생활방식의 여러 특성에 따라 집단 간의 차이가 크게 나타남

[표 3-13] 주거 가치관의 보편성과 다양성

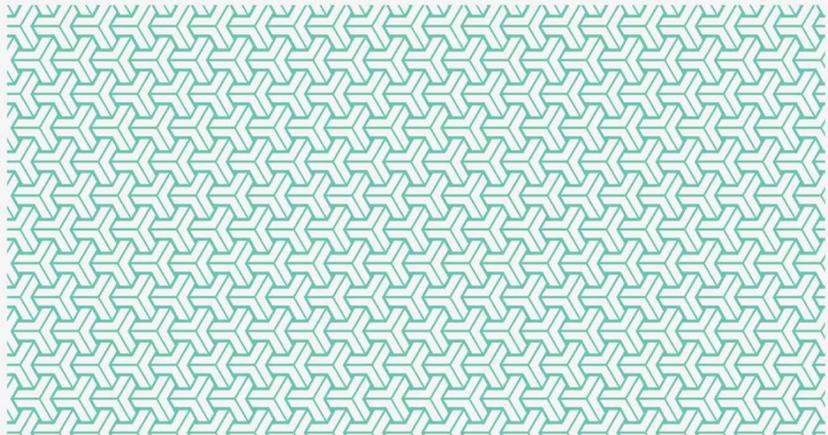
구분	안전성 (재해·범죄)	안락성 (외부환경)	사회성 (자녀교육)	경제성 (투자가치)	심미성 (조망)	자유 (개인공간)	경제성 (브랜드)
동의율	90.3	89.4	42.2	32.0	35.2	60.6	42.5
7점평균점수	6.24	6.11	4.20	3.76	3.87	4.87	4.14
집단 간 편차	0.14	0.15	0.20	0.23	0.25	0.30	0.40

출처: 연구진 작성

- 주거 가치관의 상대적 형성
  - 주거 가치관의 형성과 추구에 있어 모든 가치를 중요시하는 집단은 없으며, 각 집단마다 중요시하는 가치와 그렇지 않은 차이가 구별되고 있음
  - 그리고 그 집단의 분류가 연령이나 소득, 가구특성 등 인구통계적 특성에 따라 구분되지만, 오로지 통계적 변수로써 구분하는 것에는 한계를 보임
  - 본 조사분석 결과에도, 생애거주경험의 차이나 거주주택 중 느꼈던 만족도에 따라 주거 가치관이 다르게 형성되는 경향이 매우 크게 나타났고, 생활방식의 특성에서도 여가시간을 보내는 방식이나 지향하는 생활방식에 따라 주거 가치관의 형성이 다르게 나타나는 것을 확인할 수 있었음
  
- 주거생활공간 진단에 대한 시사점
  - 주거생활공간을 진단하는 데 있어 모든 가치에 부합하고, 그러한 가치를 구현하는 공간을 찾거나 조성하려고 하는 것은 현실적으로 불가능한 문제이며, 동시에 모든 가치를 중요시 하는 집단이 없다는 분석 결과를 고려해 보아도 무의미한 것이라고 볼 수 있음
  - 오히려 각 주거생활공간이 갖고 있는 특성, 그리고 그 특성이 나타내는 가치를 면밀하게 진단함으로써, 그 특성과 가치를 극대화하는 생활공간을 조성하려는 노력이 필요하다고 판단됨
  - 특히, 하나의 특정한 주택유형이나 거주형태가 수요자의 평균치를 형성해 가는 양상이 심화되는 상황에서, 보다 다양한 주거생활공간을 조성함으로써 여러 특성을 갖는 수요자들의 선호를 수용할 수 있는 기반을 마련하는 것이 중요한 사항
  - 그리고 이러한 과정은 다시 수요자의 생애거주경험에 있어 다양성을 높여 주는 것으로서, 궁극적으로 우리 주거문화의 저변을 넓힐 수 있는 기반이 될 수 있을 것으로 판단됨



# 제4장 다양해지는 주거생활공간 수요의 탐색



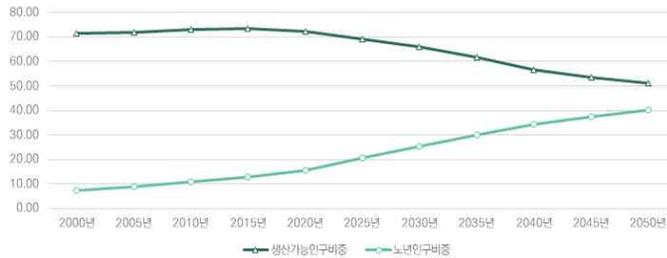
1. 다양한 주거 수요의 등장과 동향
2. 다양한 주거생활공간 수요 탐색을 위한 심층면담
3. 다양한 주거생활공간 수요진단을 위한 고려요소

# 1. 다양한 주거 수요의 등장과 동향

## 1) 뉴노멀시대 도래와 탈아파트 수요 등장 요인

### □ 고령사회와 1인 가구의 증가에 따른 가족에 대한 가치관의 변화

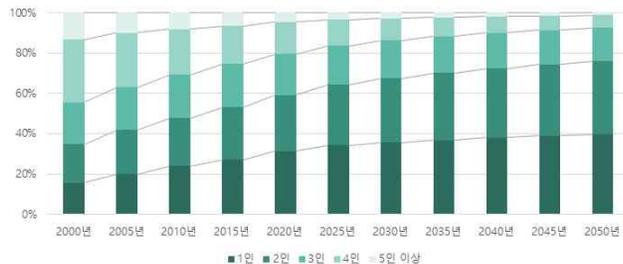
- 고령자의 특성과 의식이 변하고 있어 고령계층에 대한 새로운 접근 필요
  - 전체 인구에서 생산가능인구 비중과 노년인구 비중 변화 추이를 살펴보면 생산가능인구 비중은 2015년이후부터 지속적으로 감소하는 반면, 노년인구 비중은 2000년부터 지속적으로 증가추세를 보이고 있음



[그림 4-1] 생산가능인구와 노년인구 비중 변화(2000-2050년)

출처: 통계청, (2023). 「장래인구추계」 주요 인구지표(성비, 인구성장률, 인구구조, 부양비 등) / 전국. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1BPA002&conn\\_path=I2](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BPA002&conn_path=I2)(검색일: 23.6.19)

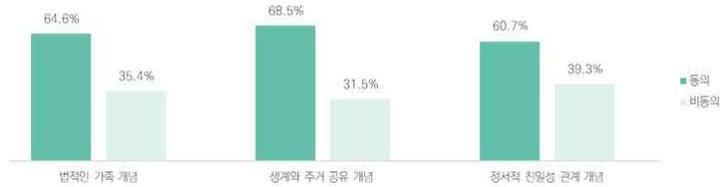
- 평균 가구원 수 감소 및 1인 가구 증가
  - 가구원수의 경우, 2020년 1인가구 전체 가구 중 31.2%로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 2050년에는 1인가구는 39.6%, 2인가구 36.2%까지 증가하며, 3인 이상 가구는 감소할 전망이다



[그림 4-2] 가구원수별 추계가구(2000-2050년)

출처: 통계청, (2022). 「장래가구추계」, 가구의 연령/가구유형/가구원수별 추계가구-전국. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1BZ0503&conn\\_path=I2](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BZ0503&conn_path=I2)(검색일: 23.6.20.)

- 가구 수는 2035년에 2,230만 가구까지 증가하다가 그 이후부터는 감소할 전망이며, 1~2인 가구수가 증가함에 따라 평균 가구원수는 지속적으로 감소하여 2050년에는 가구당 평균 가구원 수는 1.91명으로 감소할 전망이다
- 증가하는 1인가구 중 65세 이상의 고령인구 비중 증가하여, 2030년부터는 65세 이상의 고령계층이 34.7%이며 2050년에는 51.6%에 이를 전망
- 가족 구성원에 대한 가치관 변화
  - 여성가족부(2021, p.11)조사에 따르면 가족은 생계와 주거를 공유하는 사이라고 인식하는 비율이 68.5%, 정서적으로 친밀성을 유지하는 관계라고 인식하는 비율이 60.7%로 법적으로 가족이 아니더라도 가족으로 인식하고 있어 가족 구성원에 대한 개념이 유연해지고 있음
  - 통계청 장래가구추계 결과에 따르면 2000년부터 가장 큰 비중을 차지하던 2세대 가구는 2050년까지 지속적으로 감소하는 반면, 1세대 가구 및 1인가구는 2050년까지 계속 증가함
  - 비친족으로 구성된 가구유형도 점차 증가하여 2050년에는 3.08%를 차지할 전망



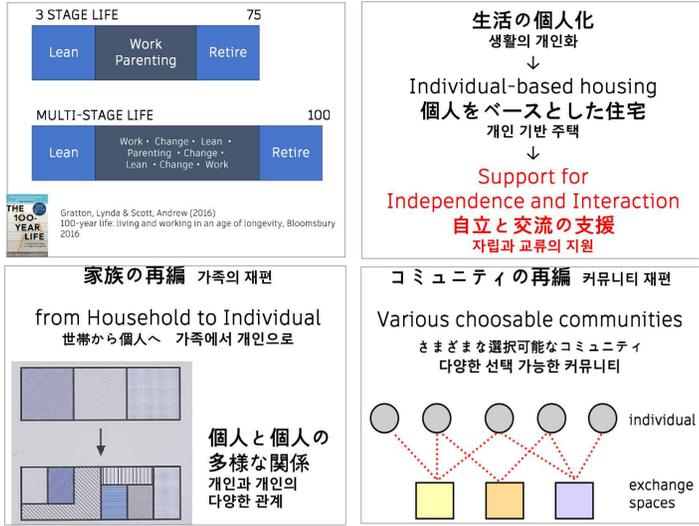
[그림 4-3] 가족의 의미에 대한 인식

출처: 여성가족부, (2021), 다양한 가족에 대한 국민인식조사 결과보고서, p.11 자료 중 2021년 7월 데이터를 활용하여 연구진 작성

- 저출산고령화로 인한 가족 및 커뮤니티 재편 필요성<sup>48)</sup>
  - 저출산 초고령사회는 개인의 삶의 단계를 다양한 활동으로 채우며 생활의 개인화를 유도하며, 여성의 사회진출과 단독 가구의 증가로 이러한 흐름이 가속화됨
  - 기존의 가정 내에서 이뤄지던 역할이 각 개인과 사회의 역할로 재분배됨에 따라 개인 생활 및 커뮤니티를 이루는 공간에도 변화가 요구

48) 건축공간연구원이 '23년 9월 21일 개최한 국제세미나 <내일의 주거>에서 高田 光雄 전 교토대 교수의 기조강연 내용을 바탕으로 작성

- 생활의 개인화에 따라 개인 기반 주택, 개인의 자립과 더불어 커뮤니티와의 교류를 지원하는 주거 공간 계획의 필요성이 증대되고 있음
- 개인과 개인의 새로운 관계를 창조하며 공간의 공유를 통해 효율성을 높이는 주택 평면, 공유주거(shared housing)·콜렉티브 하우스(collective housing) 등 개인-가족-사회가 다양한 방식의 접점을 형성하는 주거 환경의 수요가 확대될 예정



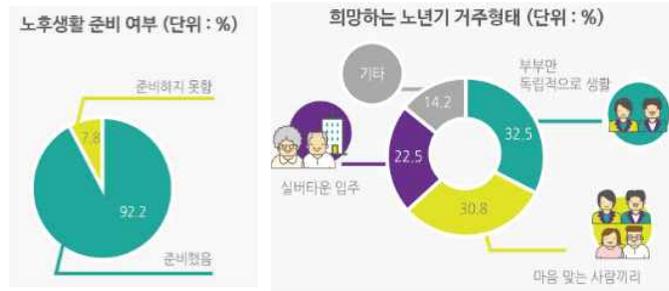
[그림 4-4] 고령화로 인한 가족 및 커뮤니티 재편 필요성

출처: 高田 光雄, (2021). 내일의 주거: 지속 가능성에 대한 추가적 탐구. 2023 AURI 주거 문화포럼 한일 국제세미나 자료집. pp.40-43.(2023.9.21.)

□ 베이비 부머의 은퇴에 따른 생활공간 축소 경향과 주거지 이동 계층 증가

- 고령계층에 본격적으로 진입하고 있는 베이비부머세대에 대한 고려 필요
  - 주요 고령계층이 될 베이비부머 세대는 기존 시니어계층보다는 신체적 능력, 경제적 여건에서 차이가 있으며, 이전 세대보다 소비 및 사회활동이 활발할 것으로 예상됨(정호성 외 2019, p.19, 조현승 외 2015, p.69)
  - 서울 베이비붐 세대의 경우, 노후 생활 준비를 한 경우가 92.2%이며, 전체 베이비붐 세대 중 85.5%가 부동산 형태의 자산을 소유하고 있으며, 희망하는 노년기 거주형태는 부부 독립 생활(32.5%), 마음맞는 사람 끼리 거주(30.8%), 실버타운 입주(22.5%) 등 다양함<sup>49)</sup>

49) 서울연구원. (2017). 서울의 베이비붐 세대는 어떻게 살고 있을까? <https://www.sire.kr/node/58229>(검색일: 23.6.19)

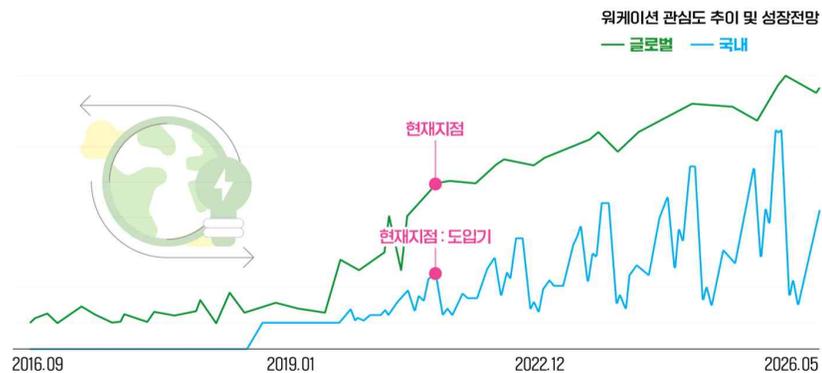


[그림 4-5] 베이비붐 세대의 노후생활준비 여부 및 희망하는 노년기 거주형태

출처: 서울연구원. (2017). 서울의 베이비붐 세대는 어떻게 살고 있을까? <https://www.si.kr/no-de/58229>(검색일: 23.6.19)

#### □ IT기술 발달에 따른 디지털 노마드족의 복수거점 증가

- IT 기술 발달과 함께 팬데믹 현상으로 원격근무 확산
  - IT 기술이 발전하면서 원격근무를 지원할 수 있는 디지털 기술이 활용되었고, 코로나 19에 따른 사회적 거리두기는 기술이 있음에도 활성화가 되지 않던 원격근무를 확산과 함께 노동환경을 변화시킴(김은희, 홍주연, 2021, p.15)
- 워케이션에 대한 관심이 증가하면서 디지털 노마드 증가
  - 코로나19확산으로 원격근무 및 재택근무가 활성화 되면서 워케이션에 대한 관심이 높아지면서 2021년 여행트렌드로 워케이션이 선정됨(김은희, 홍주연, 2021, p.19)



[그림 4-6] 워케이션 관심도 추이 및 성장전망(2016-2026)

출처: 한국관광공사. (2021). 빅데이터 기반 신규 관광트렌드 및 사업 발굴(워케이션을 중심으로). 인포그래픽. <https://datalab.visitkorea.or.kr/site/portal/ex/bbs/View.do?cbldx=1129&bcldx=298847&pageIndex=1&tgTypeCd=&searchKey=&searchKey2=&cateCont=tt03>(검색일: 23.6.22.)

## □ 로컬지향의 계층 증가와 주거소비 주체로서 MZ세대 부상

- 새로운 삶의 방식을 즐기는 MZ세대
  - 디지털 기술과 함께 성장한 MZ세대는 경제활동에 본격적으로 진입하면서 기존의 BB세대, X세대와는 다른 가치관을 바탕으로 산업과 소비 측면에서 새로운 트렌드를 형성하고 있음
  - MZ세대는 자기중심 적 삶의 방식을 추구하며 디지털 환경에 친숙하고, 다양성을 존중하면서 소유보다는 공유 가치를 선호하는 등 기성 세대들과 다른 특성을 보여주고 있어 주거 공간에 대한 트렌드 변화를 주도함(김선덕, 2021, p.9)
  - 워라벨을 중요시하는 MZ세대의 경우, 일과 '여가를 함께 즐기려는 경향과 스마트 기기와 같은 디지털 기술에 친숙하기 때문에 워케이션에 대한 선호가 높아 로컬에서 거주하려는 수요가 나타나고 있음



[그림 4-7] 워케이션의 주고객 연령층 및 직군

출처: 윤화정, (2022). 서울산업진흥원(SBA) 워케이션 참여자 후기 들어봤더니...“내년에도 할래요!”. 12월 27일 워크투데이, <http://www.worktoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=31308>(검색일: 23.6.23)

- 공유 주택의 변화 혹은 진화
  - 경험을 중시하는 MZ세대 특성은 개별 공간을 줄이더라도 공유공간의 질을 높이고 입주자 간의 커뮤니티 형성을 유도하는 공유주거에 대한 수요로 이어지며, 전월세 비용 상승과 월세 가속화 현상은 공유주거에 대한 수요 증가에 기인하고 있음. 50)
  - 이전의 단순한 주거 공간 공유에서 관계 형성을 위한 장으로 변화하면서

50) 전월세 가격이 크게 오르고 고금리로 월세가 가속화됨에 따라 일반 전월세와 공유주택 간의 주거비 차이가 줄어들고 공유주거의 수요도 증가함(이축복, (2023). 전세사기 확산에 '공유주거'관심 '경험증시' MZ세대 新 주거. 동아일보, 5월 22일 기사. <https://www.donga.com/news/article/all/20230522/119407026/1>(검색일: 23.11.24)

입주한 멤버간 여러 활동을 진행할 수 있는 프로그램을 기획하거나 취향과 가치관이 맞는 사람들끼리 모여살 수 있도록 공간을 차별화하기도 함

### 공유주거 사례(역삼 트리하우스)

- 햇빛이 드는 1·2층은 입주자들이 사용하는 공유 공간으로 조성하고 공유 세탁실 및 산책로와 연결된 반려동물 샤워실이 자리
- 전 가구 반려동물 동반 입주가 가능하며, 3층은 여성 전용으로 화장대 신발장 등이 있고 4층은 노마드(유목민)층으로 구성되어있으며 5층은 캣층으로 고양이 특화 시설과 가구, 루프탑 6층에선 바비큐를 이용하는 등 다양한 생활이 가능함
- 성향이 비슷한 입주자들이 함께 거주하고, 공유공간에서 다양한 활동을 하며 어울릴 수 있게 한 것이 특징이며, 침구세탁, 청소 등이 제공되며 모든 서비스는 전용 어플리케이션을 통해 이용 가능함



출처: 박미주. (2018). 공유 임대주택의 진화...청소·조식에 회의실까지 갖춰. 12월 26일 머니투데이.  
<https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2018122116265288449>(검색일: 23.6.23.)

- 개인취향을 반영할 수 있는 공간 조성 수요 증가
  - 밀레니얼 세대(M세대)는 가십비, 소화행의 소비패턴을 보이며 집에서 생활을 통해 만족감을 느끼며 집을 자신이 통제할 수 있으면서 다양한 활동을 자유롭게 할 수 있는 공간으로 인식하는 '호모집쿠스'라 불림
  - MZ세대들은 집에 있는 시간이 많아지면서 집을 꾸미는 것에 관심이 많아지면서 인테리어 시장 확장을 유도하고, 주거공간을 다양하게 활용하면서 기존 공간을 취향에 맞게 효율적으로 구현할 수 있는 레이어드 공간 수요가 증가함(성은영 외, 2022, p.31),

### □ 대안적 주거를 찾는 탈 아파트 경향의 다양한 주거 수요 등장

- 아파트 주거공간에서 벗어난 주거 수요 증대
  - 획일적이고 평면적인 아파트 주거공간에서 다양하고 입체적인 단독주택의 자유로운 삶을 찾기 위해 주거비 부담이 가능한 사람들은 타운하우스나 블록형 단독주택을 선택함
  - 주거비부담이 가능할 경우, 주변 아파트 단지의 인프라를 이용할 수 있는 택지 지구내 블록형 단독주택에서 거주하거나 세컨하우스 개념으로 전원마을 형태로 조성함

- 아파트 비용에 대한 부담과 원하는 집을 직접 짓기 위해 도시 내 소규모 필지를 활용하여 협소주택을 조성하는 사례도 등장
- 오도이촌, 러스틱 라이프 등 로컬에서의 삶 지향
  - 워라벨 선호, 여가시간 증가 등에 따라 도시에서의 생활을 벗어나 살 수 있는 공간을 찾으면서 '시골' 살이에 대한 관심이 높아지고 있음
  - 사람들의 인식 변화는 한달~1년 살아보기, 농촌에 세컨하우스 조성 등을 통해 5일은 도시에 이들은 시골하면서 시골여행보다는 시골에서의 또 다른 생활 공간을 마련하는 것이 목적으로 복수거점 생활방식 논의로도 전개되고 있음(성은영 외, 2022, p.31)
  - 로컬지향 생활시 주거는 가장 먼저 해결해야 할 과제이며,<sup>51)</sup>시골에서의 생활을 선택할 수 있는 다양한 주택 종류 마련과 다른 지역의 서비스를 이용할 수 있도록 인프라 구축에 대한 요구가 존재함
  - 특히 지역에 이주한지 2~3년이상 되는 청년들의 경우, 안정적으로 생활할 수 있는 집을 마련하는데 어려움이 있어 도움이 필요한 상황

#### 팜프라촌 인터뷰 주요 내용

- 로컬 생활이 5년차이나 주거 문제가 해결되지 않아 스트레스를 많이 받았으며, 남해 이주한 지 2년~3년차 되는 친구들도 집을 구하지 못하고 마을 주민 소유 펜션의 일부를 임대해서 거주하고 있음
- 로컬체험 생활 이후 정착을 희망하는 청년들을 위해 코부기 주거 단지를 조성하여 제공하고자 하며, 자기 집을 마련할 수 있도록 집짓기 워크숍을 진행하고 그걸 분양하는 모델을 고려하고 있음

출처: 팜프라촌 인터뷰(인터뷰 일자: 2023.4.20)내용 일부 발췌

- 특정 가치관을 위한 주거 이동
  - 양육, 생태 농업 등 아파트 생활에서 제공하지 못하는 특정요소를 중심으로 마을 조성하여 충족함
  - 반려 동물들과의 생활에 제약이 받지 않도록 반려동물 양육과 관련된시설을 적용한 공동체 주택을 조성하거나 마을을 조성함

51) 촌 생활을 경험해보기 위해 주거구독서비스를 활용해서 일주일, 한달 살기를 체험해 보고, 지역에 정착하면서 자신들에게 필요한 요소들을 직접 만들어서 생활하는 등 지역살이의 사례가 관찰됨. 본 연구에서 수행한 인터뷰(유지황 대표, 오린지 팀장(팜프라촌), 인터뷰 일자: 2023.4.21.) 결과

[표 4-1] 다양한 주거 수요 형성

여건변화	변화의 내용	생활과 공간에 대한 요구 변화	주택 및 주거환경에 나타난 현상
인구 특성 변화	고령자 증가	돌봄 요소 필요	고령 공동체 주택
	고령계층 세분화	주거면적, 주택유형 등 수요 다변화	
가구구조 변화	가구규모 감소	주거면적, 주택유형 등 수요 다변화	협소주택
	가족구성에 대한 가치관 변화		펫프렌드리 주택
기술 발달	디지털 노마드 확산	(주거) 이동성 증가/ 단기 거주(한달~1년살이)를 위한 공간 요구	주거구독서비스 멀티어드레스 세컨하우스
	모듈러 건축공법 활성화	-	모듈러 단독주택
	IoT 기술 발달	주거 공간 기능 다변화 요구	하이엔드 주거 스마트홈 주거
사회변화	베이비부머 은퇴	도시를 벗어나 농촌, 로컬 지향	세컨하우스 귀촌마을 조성 공동체주택 오도이촌
	MZ세대의 경제활동 진입	개인공간의 취향화·차별화 수요 증가 주거 수요에서의 주거향유로 전환 워케이션이 가능한 공간 요구	레이어드홈 따로 또 같이 홈덴스 오도이촌

출처: 성은영 외(2022, p.29)를 활용하여 연구진 내용 추가

## 2) 다양한 주거 수요 동향과 특성

### □ 여건변화에 따라 새롭게 등장한 주거 수요의 동향과 특성

- 수요다각화 현상에 대한 언론보도 등 문헌 조사를 실시한 결과 대안적 주거생활을 선택한 동기와 결정 요인, 가치 지향 등을 확인하였음
  - 대안적 주거생활은 입지 선택과 공동체 구성 방식, 주택 유형 선택 및 조성 방식 등에 있어 차별성을 보이며, 수요자들은 기존에 거주했던 도시지역에서의 일상생활과 아파트 거주 경험에 대한 회의를 나타내고 있음
  - 이들의 주거 선택 동기는 아파트 단지 및 개별 주호 단위, 환경 성능 중심으로 개발된 기존의 주거환경 지표가 다루지 못하는 요인들을 포함하며 성격과 범위가 매우 다양하여 특정한 경향성으로 요약하기는 어려움
  - 이들의 주거 수요 및 이주 선택 동기를 다각적으로 해석하고 이들의 공간 수요와 이를 지원하는 정책 방향 도출 필요
  - 본 연구는 문헌조사를 통해 확인한 탈아파트-대안적 삶을 찾는 주거 수요

의 특성 및 향후 수요 확장에 대한 정책 지원 등 대응 방안을 구체적으로 확인하기 위해 일부 범주를 대상으로 심층면담을 수행하였음[표4-2]

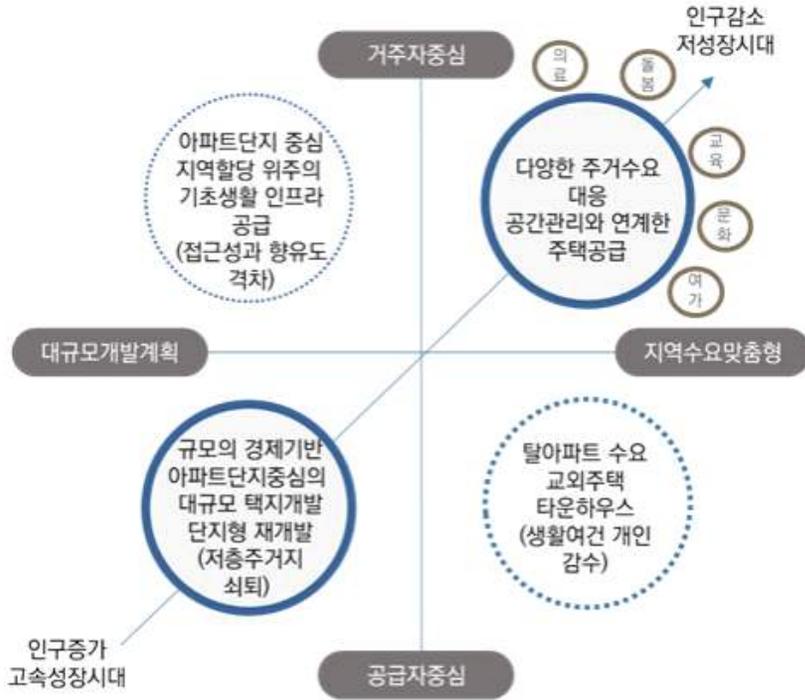
[표 4-2] 다양한 주거 수요를 반영한 주택 및 마을살이 사례

문헌 조사				심층면담	
이주 동기		사례명	이주성격		
달 아파트 수요	주거비부담 가능 계층	○ 도시형 타운하우스	- 하주 도시농부 타운하우스 - 용인 운학동 타운하우스 수피아	개인	
		○ 전원형 타운하우스	- 제주 탐원 엘리시아	개인	
		○ 협소주택	- 화영주택 - 세로로	개인	●
	주거비 부담	○ 협동조합주택 (공동체주택)	- 구름정원 - 봉안아래공동체주택 - 허담재	집단	
			- 무지개집 - 맑은구름집	개인	
		○ 소행주 공동체주택	- 운음공동체주택	집단	
		○ 테마형 매입임대주택	- 해심당 - 다다름하우스	개인	
	대안적 삶을 찾는 주거 수요	지방 살이	○ 로컬지향 삶 추구	- 팜프라촌 - 상주시 묵하지구 전원마을 - 상주시 이안면 청년이그린협동조합	개인, 집단
○ 귀농귀촌			- 진안군 숲속마을 새울터	개인	●
○ 반농반X			- 발명 청년마을	집단	
○ 오도이촌			- 고라미집 - 달빛그림	개인	●
생태농업		○ 교육 공동체	- 충북 제천 덕산마을 - 전남 신안 주섬주섬 마을	집단	
			- 부산 대천마을 - 삼각산 재미난 마을 - 남해 상주 동고동락협동조합	집단	●
양육		○ 공동육아 공동체	- 신내 너나들이	집단	
	- 캔자스대저택 - 묘나공주 여남 - 여연재		개인		
은퇴자 공동체		- 강원도 횡성 사누스 공동체 - 경남 밀양 안촌마을 - 충북 영동 백화마을	집단		

출처: 연구진 작성

### 3) 다양한 주거 수요를 고려한 주거공간 진단체계의 필요성

- 시장이 주도하는 아파트 주거공간에 대한 비판을 생산적인 방향으로 전환
  - (개인적 차원) 자산으로서 아파트의 가치(환금성 및 가격 상승에 따른 투자가치)에 가려진 주거공간으로서 아파트의 사용 가치에 대한 의문과 개선 필요성은 아파트 거주를 희망하는 사람들에게도 공통적으로 나타나는 요구임
  - (사회적 차원) 아파트 단지화로 대표되는 도시 주거공간의 변화가 커뮤니티 의식과 지속가능성에 미치는 영향에 대해서는 공공성의 관점에서 비판적 검토가 필요함
  
- 주거 공간의 속성을 가치 관점에서 고찰하고 공론화할 필요
  - (주거 유형간 격차) 주거 성능으로 나타나는 기능적인 측면 외에 인간의 다양한 욕구를 수용하는 공간의 가치와 의미를 반영하여 주거 유형간의 격차를 입체적으로 고찰할 필요
  - (아파트 계획 방식 개선) 현재의 아파트가 거주자의 수요를 충족하지 못하는 부분을 검토하고, 이에 대한 사회적 공감대를 형성하고 제도 개선을 통해 거주 가치를 중심으로 공간 계획을 유도하는 근거 마련
  - (아파트 외 주거 수요 지원) 대안적 주거 수요가 확대되는 시점에서 파트 외의 주거 유형이 갖는 장점과 가능성, 한계를 고찰하고 주거 공간으로서의 활용 가능성과 질적 수준 제고의 방향성을 구체화
  
- 주거 환경의 거주 가치와 공공성을 환기하는 진단 체계의 필요성
  - 개인의 주거 선호에서 사회적 가치에 이르는 다각적 진단 항목을 적용하고, 주거의 사적 영역과 중간영역 및 공공 영역이 관계 맺는 방식을 검토함으로써 유형별 주거 공간의 개선 방향 제시
  - 개인의 다양한 수요와 시대적 변화(인구감소, 기후 위기)에 대응하는 주택 계획 기법 개선과 제도적 지원, 도시 공간의 증장기적 관리 수단의 필요성 환기
  - 궁극적으로는 공급자 중심의 기존 주택 시장과 산업을 거주자 중심으로 전환하기 위한 공간 계획 방식을 탐색하고 정책 지원 방향을 설정하는 데 기여



[그림 4-8] 공급자 중심에서 거주자 중심으로의 주택 공급 패러다임 전환 필요성

출처: 서수정 외. (2020). 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립, p.225.

## 2. 다양한 주거생활공간 수요 탐색을 위한 심층면담<sup>52)</sup>

### 1) 포커스그룹 연구방법론 및 추진 경과

#### □ 포커스그룹 연구 개요

- 목적
  - 일반적인 주거유형으로 자리 잡은 아파트 중심의 주거문화에서 벗어나 공동체 주택, 단독주택 등 탈 아파트를 추구하는 계층과 대안적 삶을 추구하는 거주자로 구성된 포커스그룹에 대한 면담조사를 통해 그들이 선호하는 주거유형, 주거지 선택기준, 트레이드 오프(Trade-off) 조건 등을 파악
- 포커스그룹 연구 필요성
  - 다양한 주거 수요와 관련된 핵심 질문에 대해 개인적 경험을 보유한 포커스그룹을 선정하고, 심층 면담을 통해 사회적 여건과 개인의 가치 체계 및 주거경험 이 다양한 층위에서 상호 작용하는 과정에 대해 통합적·간학문적(interdisciplinary) 접근
- 수행 방법
  - 포커스그룹 연구의 질적 수준을 제고하고 주거 문화의 다차원적 양상을 통합적으로 분석하기 위해, 주거문화 관련 연구 경험을 보유한 인문사회 분야 연구 기관과 협력하여 심층 면담 항목 선정 및 결과 해석 과정을 공동 수행하는 방안 추진
- 결과 활용
  - 심층면담 결과를 바탕으로 다양한 주거 수요 선택에 있어 제약과 한계를 파악하여 다양한 주거 수요를 반영한 주거생활공간 조성을 위한 진단 방안에서 고려해야하는 요소 제안



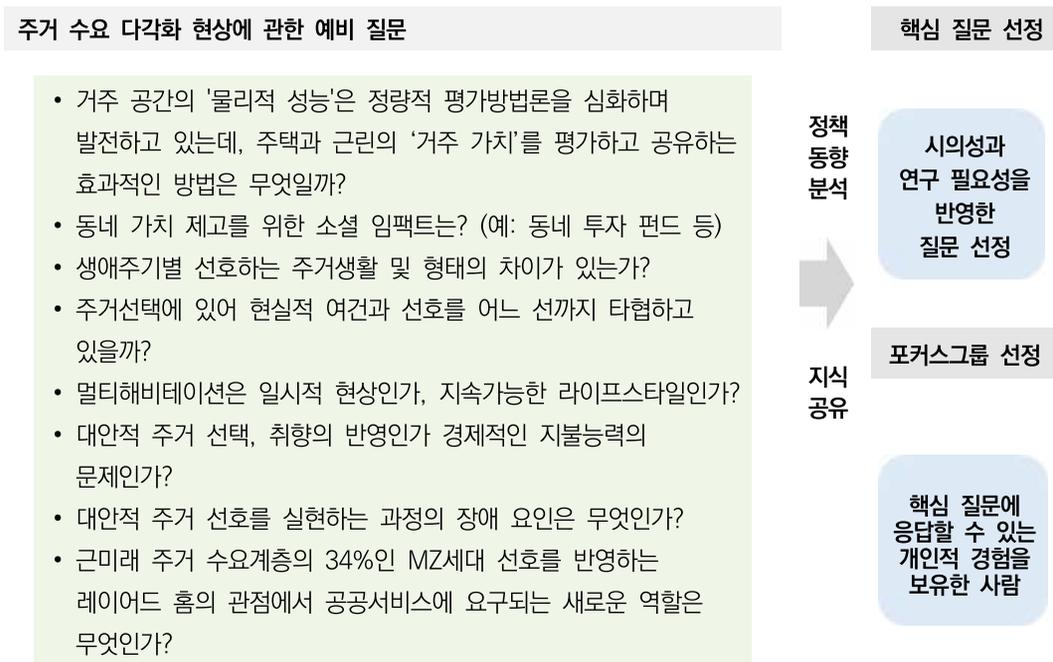
[그림 4-9] 주거 수요 탐색 및 진단을 위한 단계별 접근

출처: 연구진 작성

52) 이 절에는 서울대학교 아시아도시사회센터와의 연구 협력으로 공동 진행한 심층면담 내용을 일부 포함하였음

## □ 심층면담지 개발

- 핵심 질문·대상 도출
  - 변화하는 주거 수요에 대한 연구 질문을 개방적인 형태로 수집·분류하여 일련의 예비 질문으로 구성
  - 주거 경험 및 거주 가치에 관련 질문에 대해 서울대학교 아시아연구소 아시아도시사회센터에서 현재 진행하고 있는 연구과제의 심층면담 방법론을 참고하여 작성<sup>53)</sup>
  - 주거 정책 담당자, 연구자 및 실무 관계자들과의 지식공유 활동을 통해 다양한 주거 수요 계층과 유형을 그룹화
  - 다양한 주거 수요 계층에 해당하는 포커스그룹을 선정하는 과정에 대응하여 응답 가능성을 중심으로 핵심질문을 확정



[그림 4-10] 다양한 주거 수요 탐색을 위한 예비 질문 및 핵심 과정

출처: 연구진 작성

53) 서울대학교 아시아연구소 아시아도시사회센터는 '투기적 도시화 극복을 위한 공유적 도시전환 방안 연구' 과제를 진행하며 1970년대 이후 한국의 도시화 과정이 고층 아파트 단지와 신도시 건설을 통해 강남 지향의 도시성을 형성해온 기제를 비판지리학의 관점에서 다루고 있음

- 핵심 질문을 활용한 예비 면담 실시<sup>54)</sup>
  - 본격적인 포커스그룹 연구 진행에 앞서 예비 면담을 통해 탈 아파트를 선호하는 계층이 생각하는 주거 가치를 실현하는 과정을 심층적으로 이해하고, 다양한 주거 수요에 대응하기 위해 필요한 항목을 탐색함
  - 예비 면담 결과 질문의 효용을 검증하고 주거 가치와 관련한 공간 이슈 및 진단 요소를 도출하는 과정을 고려하여 핵심 질문을 보완함
  - 예비 면담 대상인 대안적 주거 수요자의 거주지를 답사하여 주택과 근린단위 공간 특성과 거주자가 응답한 주거 가치를 대응하여 탐색
  - (1차) 남해 상주면 팜프라촌 사업 안내 및 두모마을 이주자 주거 수요에 대응하는 공간화 전략, 주거생활공간 선택 동기·배경 탐색을 위한 경험 공유
  - (2차) 오도이촌 생활을 위해 필요한 제도적 지원방안, 폐가 리모델링 과정에서의 어려운 점 등
  - (3차) 지방에 단독주택 마을을 조성하게 된 계기, 현 주거생활공간의 만족도에 대한 공유



[그림 4-11] 다양한 주거 수요 탐색을 위한 예비 면담 과정

출처: 연구진 촬영

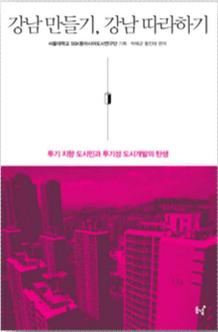
54) 예비 면담 및 현장 답사는 1차('23.4.21.), 2차('23.4.24.), 3차('23.6.1.) 등 총 3차례에 걸쳐 진행하였음

□ 학제간 협력 연구 추진

- 건축도시환경·비판지리학 분야 협력
  - (심층 면담 내용) 변화하는 주거 수요에 대한 연구 질문을 개방적인 형태로 수집분류하여 일련의 예비 질문으로 구성
  - (내용 분석) 주거 경험 및 거주 가치에 관련 질문에 대해 서울대학교 아시아연구소 아시아도시사회센터에서 현재 진행하고 있는 연구과제의 심층 면담 방법론을 참고하여 작성<sup>55)</sup>

**주거이력 및 거주가치 관련 연구방법론 참고사례:**  
**투기적 도시화 극복을 위한 공유적 도시전환 방안 연구**

- (수행기관) 서울대학교 아시아연구소 아시아도시사회센터 (연구책임: 박배군 교수)
- (연구배경) 강남형 생활방식, 한국의 도시화 과정에 대한 고찰을 바탕으로 대안적 도시 모델 탐구
- (연구대상지) 물리적, 사회적 지표 등을 활용하여 강남과 유사한 특성을 보이는 지역 선정
  - 서울 노원·상계, 경기 광교·수원·용인, 경기 일산, 경남 진주, 인천 송도 등
- (연구방법) 강남형·포스트 강남형 거주지에 6개월이상 거주자를 대상으로 반구조화된 심층면담 수행
  - 사람들의 인식을 물리적 환경으로 개선하는 점에서 한계가 존재하기 때문에 정성적 분석 진행
- (심층면담 항목) 면담 참여자 기본사항, 주거 현황, 생활방식, 주거 가치에 대한 인식



연구책임자가 공동집필한 관련 주제 저서

<면담 항목>

항 목	주요 내용
주체	개인인적사항, 가족구성원 소개, 가족구성의 변화 등
자산 및 경제 활동	소득, 자산, 자산의 규모 등
주거	현 거주지 선택조건(이주 동기, 거주지 선택 조건) 주택(점유방식, 건축물 유형 등)
일상의 구성	출퇴근 및 등하교 지역, 생활비 지출구조, 여가소비생활 등의 규칙
인식	현재까지 거주지 소개, 시기별 거주지 선택 요건, 향후 이주계획 계층 인식(소속 계층, 중산층에 대한 인식 등),

출처: 서울대학교 아시아연구소 내부자료

55) 서울대학교 기관생명윤리심의회(IRB) 심의에 아시아연구소와 본 과제 연구진이 공동 참여자로 승인받아 면담대상자의 권리와 안전을 보호하였음. (승인번호: IRB No.2208/001-004, 승인일: 2023년 8월 1일)

## □ 최종 면담항목 도출

- 대안적 주거 수요에 내재된 주거 가치를 탐색하기 위한 최종 면담항목 도출
- 본인과 가족 소개, 주거이력, 현재 일상생활 구성, 주거지역 및 주택 선택의 동기와 과정 및 장애요인을 중심으로 면담 항목을 구성
- 특히 주거지역 및 주택 선택에 대해서는 경제적 요인과 공간환경 요소를 살펴볼 수 있도록 세부 항목을 구성

[표 4-3] 포커스그룹 면담지 (최종)

질문	세부내용
본인소개	본인 소개 - 연령, 성별, 직업, 학력, 직업 경로 등의 부가적 정보
가족구성	가족 구성원 소개 - [배우자] 배우자의 연령, 직업 등의 정보를 포함 - [자녀 유무] 연령, 학력 자녀의 학교 위치 등과 연결함 - [다른 가족] 다른 동거 가족에 대한 추가적 정보 포함
주거이력	과거부터 현재까지 기억하는 주거지를 순서대로 소개 - 각 주거지별로 기억하시는 특징은 무엇입니까? - 왜 이주하시게 되었나요? - 자가/임대 등의 상황은 어떠했습니까?
일상생활	현재 주중/주말 일상 구성 및 특성 - 현재의 주거지에서 하루/일주일의 생활(통근, 통학, 여가, 소비 등)은 어떻게 되시나요? - 사교육 포함한 자녀 교육, 가족의 돌봄 상황(비동거 가족이 있다면)에 대해 말씀해주세요.
주거/ 주택선택	주거/주택에 대한 본인의 생각 - [가치] 현재의 주거가 어떤 점에서 본인에게 가치가 있다고 생각하십니까? - [경험] 현재의 주거/주택을 마련하기까지의 경험을 말씀해주세요. · 기존 주거 생활에서 느낀 한계는 무엇이었나요? · 현재 주거/주택/이주를 희망하게 된 결정적인 계기가 있나요? · 이주하는 과정에서 좋았던 점, 힘들었던 점, 타협하며 포기했던 점은 무엇인가요? - [평가] 기존의 주거(예를 들어 아파트에서의 삶)와 현재 본인의 주거가 가장 차이가 나는(또는 유사한) 부분은 어떤 점입니까? - [태도] 본인의 주거와 가치를 주변의 다른 분들께 어떻게 설명/소개하고 계십니까? 또는 어떻게 소개하고자 하십니까? - [계획] 향후 이주 계획이 있다면 어떤 것입니까? 그리고 그렇게 계획하시는 이유는 무엇입니까?

출처: 연구진 작성

## □ 심층면담자 공간환경 분석

- 면담자들이 현 거주지 선정시 고려했던 주변여건, 생활하면서 이용한 시설 등을 파악할 수 있는 주거 환경에 대한 분석 필요
- 자택주변 도시 구성, 생활인프라 위치 및 접근성 현황, 자택 주변 건물 현황, 경관 등을 파악하여 주거생활공간 환경 특성을 도출함
  - (자택주변 도시 구성) 용도지역, 주택 유형, 아파트 거주일 경우, 단지규모, 아파트 내부 평면, 준공 년도 등 파악
  - (생활 인프라 위치 및 접근성) 일상생활에서 이용하는 주요 생활 인프라 (대중교통 정류장, 병원·의료 서비스 시설, 문화·체육 시설, 교육시설, 카페, 중소규모 마트, 대형마트, 시장, 경찰서, 파출소 등) 위치 파악
  - (자택 주변 건축물 현황 및 경관) 자택 주변 노후도, 밀도(용적률, 건폐율), 건축물 주용도, 자택 주변 경관, 자택에서 바라보는 뷰 등 파악

[표 4-4] 심층면담자 공간환경 분석 자료

자료명	시기	출처
아파트 관련 정보	상시	K-apt 공동주택관리정보시스템 네이버 부동산
의료시설	2023년 11월	건강보험심사평가원-공공데이터 전국 병의원 및 약국 현황
버스정류장	2023년 10월	공공데이터 포털-전국 버스정류장 위치정보
철도 및 지하철 정거장	2023년 3월	국가공간정보포털 오픈마켓-정거장
교육문화체육시설	2023년 9월	국가공간정보포털 오픈마켓-공공·문화체육 시설(현황)
카페	2023년 10월	LOCALDATA-식품-음식점
대규모점포		LOCALDATA-생활-유통
파출소	2023년 8월	공공데이터포털-경찰관서 위치 주소 현황
건축물 자료	2022년(세종) 2023년 10월	국가공간정보포털 오픈마켓-건물통합정보 마스터
공원 및 녹지	2023년 10월	국가공간정보포털 오픈마켓-공간시설(현황)

주: 분석자료에 대한 출처 링크는 참고문헌 목록에 기재함

출처: 연구진 작성

□ 심층면담 응답자 개요

- 면담 대상은 대부분 동거 가족이 있는 2인 이상 가족
  - 부부가 포함된 7가구, 본인과 자녀만 거주하는 1가구, 친구와 거주하는 1가구 등 총 9가구
- 대안 교육을 위해 N군에 이주한 한 가구를 제외하고 모든 가구는 본인 소유주택에 거주

[표 4-5] 다양한 주거 수요 탐색을 위한 포커스그룹 인터뷰 개요

면담 일자	면담자 CODE	세대구성	현거주 주택 유형	소유/임대	특징
2023.10.11	B-003	부부	단독주택	본인 소유	단독주택을 선택하는데 있어 경제적인 가치 고려, 자신의 취향 반영
2023.9.25	A-007	부부	아파트	본인 소유	일을 위해 E시로 이주, 지방신도시와 인근 신도시(농막) 복수거점생활
2023.9.22	A-005 A-006	친구2인, 반려동물	단독주택	본인 소유	비친족으로 구성된 가구, 단독주택의 1층은 가게, 2층은 거주공간으로 조성
2023.9.8	B-002	아버지, 부부, 반려동물	단독주택	본인 소유	다양한 거주경험, 기존 직장을 다니면서 오도이촌 실현
		부부, 반려동물	아파트	본인 소유	A시대공간은 초기에는 거주공간으로 활용하다가 현재는 시내책방으로 운영하면서 거주도 같이 하고있음 집=자신의정체성
2023.8.18	A-004	본인, 자녀 2명 (배우자 타지역 거주)	빌라	월세 임대	자녀 대안교육을 위해 이주했으나 N군에서의 정착에 대한 관심 증대
2023.8.17	A-003	부부, 자녀2명	단독주택	본인 소유	자녀 대안교육을 위해 N군에 이주
2023.8.11	B-001	부부	단독주택	본인 소유	수도권-지방신도시 복수거점 생활을 하다가 최근에 지방소도시인 K시로 이주, 이주 후에도 수도권의 주거 공간을 업무 활동 및 여가 활동을 목적으로 주기적으로 방문함
2023.8.3	A-002	부부, 반려동물	아파트	본인 소유	집을 자신의 업무공간으로도 활용,OO면에 낸 공방(일터) 이웃과의 관계 중요시
2023.8.3	A-001	부부	아파트	본인 소유	지방살이 선호, 배우자가 농업으로 정착할 수 있는 지역으로 이주 예정

주: 면담자 코드 중 A-000는 새로운 주거지에서 일자리를 찾은 사례, B-000는 기존의 직장을 유지하는 사례  
출처: 연구진 작성

## 2) 심층면담 결과

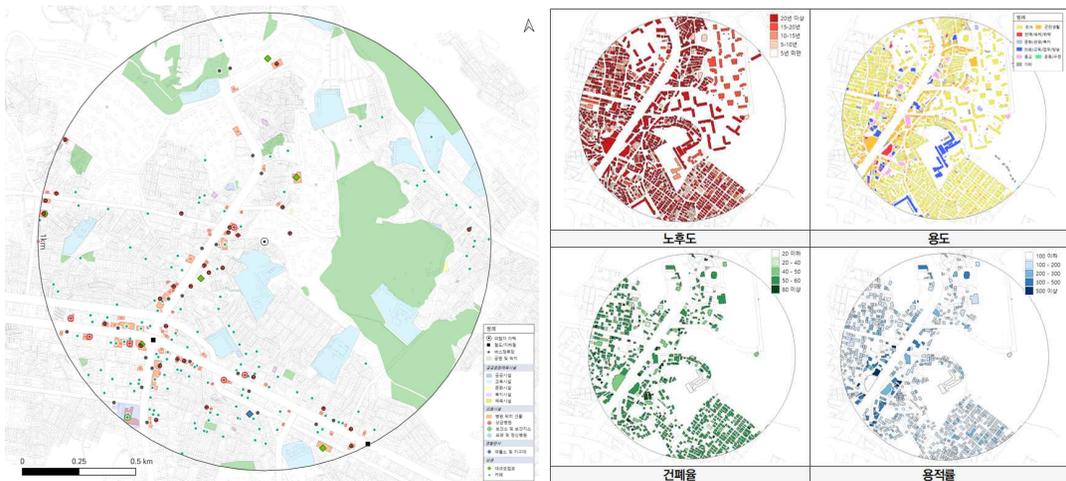
### ① 수도권 협소주택 건축주 (B-003)

#### □ 주요 면담 내용

- (동기-주거 선택) 아파트에서 다른 사람들과 똑같이 생활하는 방식에 대한 의문, 공간 가치에 비해 가격 부담이 너무 큰 F시의 아파트를 매수해야 하는지에 대한 의문이 있던 가운데, 주거생활의 만족도와 투자 가치를 둘다 찾고자 고심한 결과 작더라도 내 땅을 F시에 소유하고, 거기에 내 마음에 드는 집을 짓기로 결정하여 협소주택 건축
- (과정상 어려움) 작은 땅에 집을 설계하는 과정의 어려움, 설계안에 대한 가족간의 의견 차이, 현장소장과 인부들의 태만으로 인한 비효율과 갈등, 기성품이 아니라 맞춤형으로 가구와 부재를 생산하는 까다로움, 건축 관련 법규의 비합리성, 기존의 빈집을 철거하고 건축하는 과정에서 이웃과 빛은 갈등
- (거주 가치) 내 취향과 생활 방식에 맞는 공간들을 실제로 만들어 낸 것, 서울에 나만의 땅을 갖게 되었고 그 가치 자체는 점점 높아지리라는 기대감이 있음
- (거주-업무 관계) 회사가 위치한 지역과의 대중교통 접근성도 토지 구입 단계에서 충분히 고려하였음. 현재는 개인시간 사용이 자유로운 영업 부서에서 일하고 있어 집에서 보내는 시간이 많고, 집안의 재택근무 공간을 충분히 활용하고 있음.
- (아파트 중심 주거문화에 대한 생각) 아파트 공간을 좋아하지 않는데도 대세라는 이유만으로 아파트를 살 필요는 없다고 생각했고, 내 아이가 “00아파트 00평짜리 사는 아이”라는 꼬리표에 따라 분류되고 서로 비교되기보다는 자기만의 삶을 가진 아이로 성장하기를 희망함
- (향후 계획) 아이를 낳게 되면 아주 어릴 때는 계단이 많은 협소주택에서 사는 것은 위험하다는 우려가 있어 영유아 시기의 거주 계획 불투명
- (기타) 독립적 공간을 유지하며 사는 대신 가로와 바로 접하면서 이웃이나 보행자들과 새로운 종류의 접촉이 생기는 데서 오는 긍정적이거나 부정적인 경험들. 내가 편안하게 어울리던 사람들과 먼 동네로 이사 와 살면서 이웃들이 바뀌고 편히 소통하며 어울릴 사람(연령대, 계층)이 없는 데서 느끼는 고립감이 있음. 대규모 아파트 단지를 마주하고 있어 가로와 조경 공간을 공유하고 자연 감시를 누리는 데서 오는 장점도 있음. 주택 1층과 2층을 근생으로 계획, 임대를 주어 소득 창출

## □ 공간 특성

- 생활지원서비스관련 현황
  - 면담자 자택으로부터 1km지점 이내에 대중교통(지하철, 시내버스)정류장 22개소가 설치되어 있어 대중교통에 대한 접근성이 좋음
  - 교육시설의 경우, 초·중·고등학교가 모두 있고, 상급병원을 포함한 의료기관 208개가 위치해있어 다양한 교육 및 의료에 대한 접근성이 좋음
  - 대규모점포(6개소)분포하고 있어 생필품 및 관련 서비스를 얻기에 편리한 반면, 문화 및 체육시설의 경우, 도서관 2개소 위치해 있어 다양한 문화여가생활을 누릴 수 있는 기회는 상대적으로 적음
- 자택 주변 건축물 및 경관 현황
  - 자택 주변 건축물은 준공 이후 20년 이상 된 건축물이 많으며, 북동쪽에 위치한 아파트를 제외하고 주변은 대부분 저층주택으로 조성되어 있음
  - 자택 주변 500m 반경 내 건폐율(891동)과 용적률(896동)정보가 있는 건축물에 대한 데이터를 바탕으로 도출한 결과, 평균 건폐율은 56.9%이며, 평균 용적률은 171%로 건축 밀도가 높은 편은 아님
  - 자택이 고지대에 위치해 있어 남서쪽으로 난 창문에서 밖을 바라보면 초등학교에 대한 자연적 감시가 가능하고 시야를 가리는 부분이 없음



[그림 4-12] B-003 자택 주변 환경  
출처: 지도는 연구진 작성

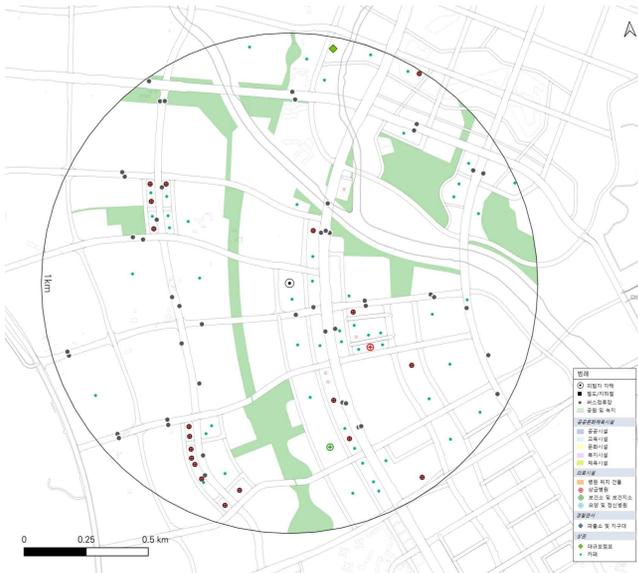
## ② 신도시 이주 후 농막 5도2촌 생활자 (B-001)

### □ 주요 면담 내용

- (동기-주거 선택) 직장이 위치한 수도권 신도시에 살며 E시에 거주하는 배우자와는 주말부부로 살아오고 주말을 E시 인근 지자체의 농막에서 보냈던 경험. 코로나시기를 거치며 미래 진로에 대한 고민을 거듭하다 새로운 직업을 갖기로 선택하고 E시로 이주.
  - 직업 변경과 이주를 결정시 농막생활의 경험 : 농막생활을 하며 어렵듯하게 글을 쓰겠다는 생각이 들었고, 이것이 직업 선택에 결정적 영향
- (과정상 어려움) 배우자가 살던 집에 합친 것이므로 어려움이 있던 것은 아니었지만, 새로운 지역에서 새로운 직업을 위한 교육, 관계맺기 등을 한번에 시작하면서 생활방식이 많이 바뀌었음.
- (거주 가치) 집은 거주공간인 동시에 나 자신을 표현하고 창작에 대한 아이디어를 풀어내는 장소로서 다양한 기능을 한다는 데 가치가 있음 (수도권 집에서는 이것이 불가능했다고 생각함). 번잡한 대도시를 떠나 조용한 가운데 집중할 수 있는 장점, 농막 생활을 통해 얻는 창작의 영감. 이주하며 기존 관계가 단절된 데서 오는 소외감을 오히려 창작을 위한 에너지로 풀어낼 수 있게 해주는 기반으로서의 공간임
- (거주-업무 관계) 재택근무를 하고 있어 집 안에 작업실 마련, E시와 주변지역은, 디자인 직종에서는 시장이 포화상태인 대도시와 달리 창작자에 대한 수요가 있기 때문에(전시회, 플리마켓 등) 새로 시작하는 디자이너로서의 커리어에 긍정적인 측면이 있음
- (아파트 중심 주거문화에 대한 생각) 아파트 생활의 편리함을 누리고 있고 이에 대해 근본적으로 부정적인 생각을 갖고 있는 것은 아님. 아파트 내부 공간을 내 취향에 맞게 가꾸기 위해 노력을 많이 기울이며 각 공간에 대한 애정을 가지고 있음
- (향후 계획) 현재도 농막생활을 하고 있기 때문에 마당있는 단독주택 생활은 희망하지 않음. 공간을 더 예쁘게 가꿀 수 있는 아파트를 찾고 싶고, 아파트가 더 넓은 곳이었으면 좋겠음. 단독주택의 경우 관리의 어려움을 익히 알고 있기 때문에 선택을 망설이게 됨
- (기타) 배우자와 함께 농막을 찾을 때는 부지 매입 전부터 왕래하고 동네 이장님과 관계 형성, 농막 주변에 거주하던 주민들과 관계 맺는 가운데서 이웃으로 지낼 수 있는 가능성을 알아보았음

## □ 공간 특성

- 생활지원서비스관련 현황
  - 면담자 자택으로부터 1km 지점 이내에 버스정류장(BRT정류장 포함)이 55개소가 설치되어 있어 대중교통에 대한 접근성이 좋음
  - 초·중·고등학교가 모두 위치하고 있고, 상급 2종병원을 포함한 의료기관이 102개소가 있어 다양한 교육 및 의료에 대한 접근성이 좋음
  - 대규모 점포 1개소, 박물관, 도서관, 복합커뮤니티센터 등 다양한 문화생활시설이 위치해있어 다양한 문화여가 생활을 누릴 수 있음
- 자택 주변 건축물 현황
  - 면담자 자택을 포함하여 주변에 대부분 아파트로 구성되어 있으며, 큰 대로변의 동쪽에는 근린 생활시설들이 입점 해있음
  - 면담자 자택이 위치한 아파트 단지는 총 3개동으로 구성되어 주변 아파트 단지보다 상대적으로 작은 규모이며, 주상복합단지로 상업시설과 주거시설의 주출입구가 분리되어 있음
- 자택 주변 경관 및 전경 현황
  - 면담자 자택 위치보다 건축물이 보다 낮아 창문에서 밖을 바라보면 시야를 가리는 부분이 없으며, 건축물 유형이 비슷해 유사한 형태의 가로가 반복됨



[그림 4-13] A-007 자택 주변 환경

출처: 지도는 연구진 작성, 사진은 네이버 로드뷰(map.naver.com, 검색일: 23.11.13.)

### ③ 나만의 집과 가게를 한 번에 : 단독주택 1층 상점 주인 (A-005, A-006)

#### □ 주요 면담 내용<sup>56)</sup>

- (동기-주거 선택) 수도권에서 각자 다른 바쁜 삶을 살다가 새로운 직업과 라이프스타일을 찾아 지방살이를 계획하던 중 C시로 먼저 이주를 계획하던 친구의 소개로 C시에 오게 되었음. 평소 디자인에 관심이 많아 관련된 가게를 내면서 살 수 있는 단독주택을 구함
- (과정상 어려움) 매물이 많지 않고 외지인에게는 공개되지 않은 매물, 주택가격의 합리성이 부족한 데 대한 의심, 주택 개보수 과정에서 시공업자와의 갈등(태만한 일정 진행과 작업 수준의 질 불만), 단독주택에 대해 주택담보대출 금액 한도가 낮은 데서 오는 어려움
- (거주 가치) 집에서 외부와 바로 접할 수 있는 개방적이고 쾌적한 환경, 넓은 주거공간에서 오는 쾌적함, 일과 삶의 밸런스를 찾기 위해 선택한 새로운 지역과 주거에 대한 만족, 오랫동안 집이 없이 다양한 주거공간을 경험하며 떠돌았는데 '이제 집이 있다'는 안정감, 집에 살며 여기서 가게를 열어 돈을 벌 수 있다는 장점
- (거주-업무 관계) 위층에서 아래층으로 내려오면 바로 출근이 되기 때문에 30초면 출퇴근을 할 수 있어서 만족도가 매우 높음. 가게 일 외에도 지역의 임시적 일거리를 찾아 하는 편인데 그것이 새로운 자극도 되고 지역에 정착도 할 수 있게 도와주는 장점. 단독주택의 외벽과 내부공간이 독특해서 이것이 업장을 찾아오는 고객들에게도 인상을 미치고, 한적한 주택가에 있어 접근성이 좋지 않음에도 불구하고 오프라인 방문 고객이 상당히 있음
- (아파트 중심 주거문화에 대한 생각) 이주의 동기가 일과 삶의 균형, 여유로운 삶을 찾는 데 있었던 상황에서 아파트 거주에서 경험한 공간의 답답함과 소음 문제는 단독주택을 선택하는 중요한 계기로 작용하였음
- (향후 계획) 현재 하는 일과 지역을 좋아하면서도 앞으로 수요가 바뀌는 데 대비해서 무엇을 해야 할지 고민, 지역을 옮겨가고 새로운 직업을 가질 가능성에 대해 열려 있음. 숙박업에도 관심이 있지만 절차가 복잡하여 우선 포기했으나 할 수만 있다면 해보고 싶음.
- (기타) 소도시 특성상 병원 등 생활인프라의 부족함에 불편을 느낌, 시 공업자는 스마트폰 어플리케이션(숨고)에서 구했는데 작업과정 동안 힘들어 주택 개보수에 대한 심리적 부담이 큼, 가게를 내면서 독립적인 주거공간을 가질 수 있는 넓은 집을 원했기에 입지를 포기하였음

56) 면담 ③, ④은 인접하여 거주하고 있어 주변지역 공간 특성을 공통적으로 작성함

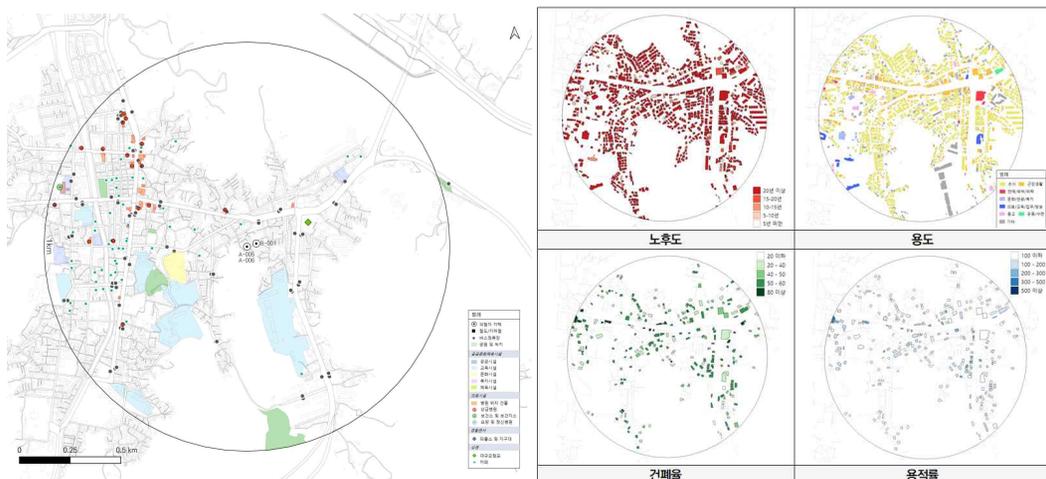
#### ④ 소도시 단독주택에서 찾은 내 취향의 공간: 지방-서울 복수거점 생활자 (B-001)

##### □ 주요 면담 내용

- (동기-주거 선택) 자녀의 교육(대안학교)을 위해 수도권에서 충청권으로 이주하며 전세로 거주하다가 2019년 이후 부동산 가격이 크게 오르는 가운데 내 집을 갖기로 결심하고 C시의 오래된 단독주택(40년 이상)을 매입해 리모델링하여 입주하였음
- (과정상 어려움) 외지인이 매물을 찾는 과정이 쉽지 않음, 거래 과정에서 비합리적인 관행, 부동산 중개업체가가 라이선스가 없는 곳이라 계약 등 행정 절차상 어려움, 실력 있는 지역 시공업체를 만나기 어려움, 시공업자들에게만 맡기면 원하는 방식으로 시공되지 않아 직접 작업하거나 작업 끝난 후에 다시 하는 어려움, 공간 치수에 맞는 시판 가구가 없어 따로 만드는 과정
- (거주 가치) 라이프스타일과 취향선호에 맞는 주택, 내 취향에 맞게 만들어낸 공간이 주는 만족도와 안정감, 마당을 바라보고 멀리 트인 풍경을 조망하는 데서 오는 기쁨이 있음, 집에 있으면서도 여행을 온 것 같은 만족감 (집 자체와 주변 환경들 포함 만족)
- (거주-업무 관계) 집에서 근무할 수 있는 자유로운 직종이며, 타 지역에도 업무 겸 거주공간이 있기 때문에 오가며 생활하기에 불편함이 없음. 수도권에서의 볼 일은 날짜를 모아 한번에 처리하는 편임, 거주지에서는 업무를 계기로 공적 관계를 형성하는 것을 원하지 않으므로 다른 지역의 의뢰를 위주로 업무를 계획함
- (아파트 중심 주거문화에 대한 생각) 아파트 공간은 내 삶의 방식, 내가 원하는 활동에 적합한 공간들이 너무 부족해서 불편했고, 획일적인 공간을 벗어나 다양한 주택을 살아보려는 마음이 있었음(지방에 이주해서 아파트 전세로 거주하면서도 내가 살 곳은 단독주택이라고 생각해서 아파트를 매수하지 않았음). 아파트 외부공간이 예쁘게 꾸며져 있지만 바라만 보는 것이고 그 안에서 어떤 활동을 했던 곳이 아니기 때문에 휴식공간이 아니라 그냥 조경의 대상이라고 생각.
- (향후 계획) 앞으로 나이가 들면서 병원을 오가게 되면 어떤 곳으로 옮겨가야 하는지에 대한 (현재도 정기적 진료가 필요한 상황이라 수도권의 병원을 오가고 있음)
- (기타) 40년 이상 구축으로 구조 보강, 외관을 바꾸지 않는 내단열 시공 등의 과정이 쉽지 않았지만 동네 분위기에 잘 어울리는 형태로 고쳐 산 것이 그래도 나왔다는 판단. 아파트, 빌라 등 다양한 유형의 주택에서 살아보았지만 현재의 주택이 가장 만족도가 높음

## □ 거주지 공간 특성

- 생활지원서비스관련 현황
  - 면담자 자택으로부터 1km 지점 이내에 버스정류장 86개소가 설치되어 있어 대중교통 시설에 대한 접근성은 좋음
  - 초·중·고등학교 모두 위치하고 있어 다양한 계층을 위한 교육서비스가 제공되나 의료시설의 경우 58개소가 있으나 상급병원이 부재하여 보다 우수한 진료에 대한 접근성이 상대적으로 좋지 않음
  - 대규모 점포 1개소가 위치해 있으며, 문화시설로는 박물관이 1개 위치하고 있어 다양한 문화여가 생활을 누리는 데 한계가 있음
- 자택 주변 건축물 및 경관현황
  - 자택으로부터 500m 반경 이내 지역은 제2종일반주거지역으로 저층주거지로 조성되어있으며, 건축물(1,184동 대상)은 90%이상 20년 이상 되었음
  - 자택 주변 500m 반경 내 건폐율(266동)과 용적률(267동)정보가 있는 건축물(216동)에 대한 데이터를 바탕으로 도출한 결과, 평균 건폐율은 48.1%이며, 평균 용적률은 88.8%로 건물 밀도가 낮음
  - 폭이 약 4m정도인 도로를 사이에 두고 2층 규모의 단독 주택들이 마주보고 있으며 차량 주차할 공간이 다소 협소함



[그림 4-14] A-005+006, B-001자택 주변 환경

출처: 지도는 연구진 작성

## ⑤ 빈 집이 오전, 고치는 데 오전 : A시-B시 복수거점 생활자 (B-002)

### □ 주요 면담 내용

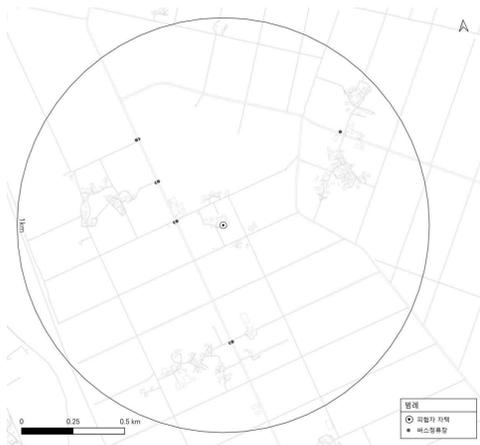
- (동기-주거 선택) 나의 기호에 맞게 고칠 수 있는 집에 대한 욕구가 커지고 있던 와중에 도시에서의 생활에서 받은 피로감에서 벗어날 수 있는 방안으로 촌살이를 고민했었고, 때마침 현재 다니는 직장으로서 이동이 편리한 지역에 폐가 매물이 나와서 리모델링해서 살기로 결정. 이 집에 처음 와보았을 때의 주변 풍경과 경관에 대한 인상이 깊었음.
- (과정상 어려움) 적절한 입지-가격을 충족하는 매물에 대한 낮은 정보 접근성, 집을 고쳐나가는 데 대한 정보가 부족한 상태에서의 시행착오와 예상치 못한 비용 소요, 신뢰도 및 전문성이 높은 시공업체의 부재, 단독주택관련 금융상품의 부재, 생활에 필요한 생활지원서비스시설의 부재 등. 실제로 리모델링 계획은 원래 알고 지내던 건축가에게 의뢰하였음.
- (거주 가치) 집은 온전히 나를 위한 소비가 가능한 공간으로 나에게 자기 표현 수단이며, 라이프스타일에 맞게 고칠 수 있는 공간. 어린 시절에 잠시 살았던 단독주택의 경험이 마음 속에 남아 있다가 대안적인 주택을 찾는 과정에서 영향을 미치고 만족감과 안정감으로 이어지는 듯
- (거주-업무 관계) 근무지를 벗어난 나만의 공간으로 마련한 집이지만 이 집에서의 경험을 콘텐츠로 현재 직장에서의 업무가 연결되어 있으며, 이 주한 지역에서 찾은 관계와 할 일들을 바탕으로 협동조합을 꾸리고 서점을 내게 되면서 이 집을 매개로 '일'의 영역이 점점 확장되고 있는 상황
- (아파트 중심 주거문화에 대한 생각) 아파트 생활의 경우, 관리 측면에서 편하지만 대규모 단지형 아파트는 집을 나서면 다른 공간으로 바로 닿을 수 없는 부분이 상대적으로 거주만족도를 낮춤. 개인적으로는 수도권에서 환금성-투자 가치가 높은 집을 사기 위해 재산과 부채를 다 넣고 쪼들려 사는 것보다 주거에 드는 비용을 아끼면서 내게 맞는 주택 유형에서 검소한 소비를 하는 편이 낫다고 판단하였음.
- (향후 계획) 라이프스타일-부담가능한 수준을 고려하려 주택을 선택할 예정이며, 아이가 시골과 도시생활을 모두 할 수 있도록 복수거점 생활을 유지할 계획임. 콘텐츠 생산자로서는 현재의 공간을 매개로 대안적 삶의 가치에 공감하는 사람들의 수요를 확인하였기 때문에 이를 어떻게 풀어낼지에 대한 생각을 이어가고 있음
- (기타) 담장 너머로 오가며 마을 주민들과 자연스럽게 접촉하고 이주 과정에서의 도움도 받을 수 있어서 좋은 점이 있었음. 여기서 수도권을

KTX로 연결되는 교통편이 자주 있지 않기 때문에 광역교통에 대한 개선이 필요하다고 생각함. 직장생활을 위해 떠나 있는 평일에는 가족이 시골집을 관리해주고 있기 때문에 복수거점 생활이 가능함. 집 주변에 아무것도 없는 것은 불편함

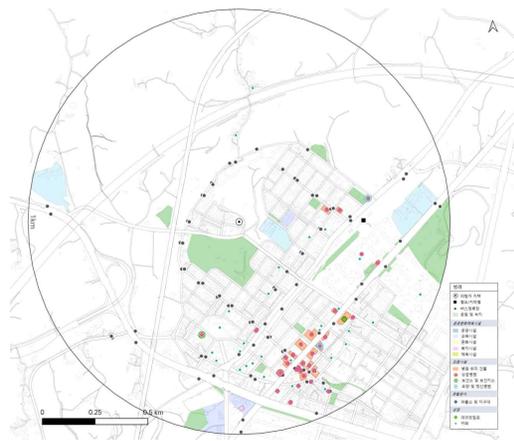
□ 거주지 공간 특성

• 생활지원서비스 관련 현황

- (A시) 자택으로부터 1km 이내에 버스정류장이 9개 위치하고 있어, 대중교통에 대한 접근성이 낮고, 교육시설, 병원 등 생활서비스 관련 시설은 부재함
- (B시) B시 주택 반경 1km 이내에 철도역 1개 및 버스정류장 80개가 위치하고 있어 대중교통 접근성이 좋음
- 교육시설은 초·중·고 모두 위치해있고, 상급병원을 포함한 의료기관이 63개소가 있어 교육 및 의료에 대한 다양성 및 접근성이 높음. 대규모 점포 1개소, 인근 공원 및 녹지 시설이 분포하고 있어 생활지원서비스관련 시설이 A시와 비교했을 때 상대적으로 많음



A시 자택 주변 환경



B시 자택 주변 환경

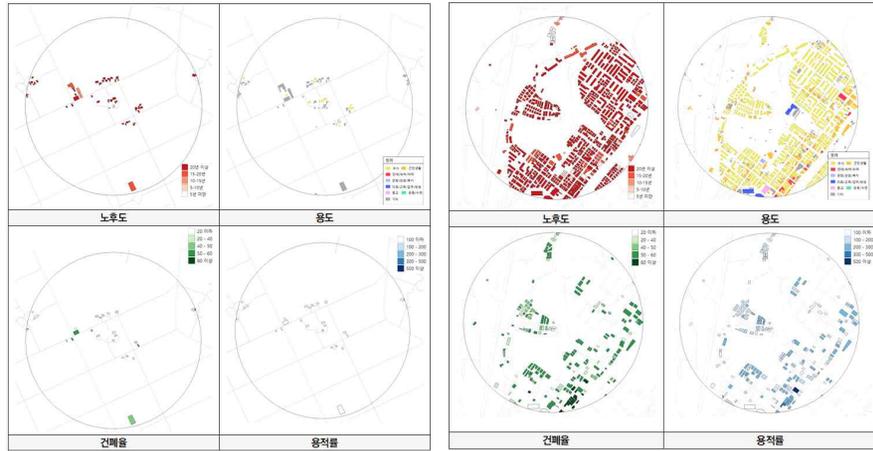
[그림 4-15] B-002 자택 주변 환경

출처: 연구진 작성

• 자택 주변 건축물 현황

- (A시) 건축연도 데이터가 있는 건축물 52개에 대한 평균 건축연령은 52.0년으로 오래된 건축물이 많음. 자택 주변 500m 반경 내 건폐율 및 용적률 데이터가 있는 25개 건축물 평균 건폐율은 32.7%, 평균 용적률 32.6%임

- (B시) 건축연도 데이터가 있는 건축물 700개에 대한 평균 건축연령은 30.1년으로 노후 건축물이 다수 분포하고 있음. 자택 주변 500m 반경 내 건폐율 및 용적률 데이터가 있는 216개 건축물의 평균 건폐율은 51.2%이며, 평균 용적률은 166%임



A시 자택 주변 환경

B시 자택 주변 환경

[그림 4-16] B-002 자택 주변 환경

출처: 연구진 작성

- 자택 주변 경관 및 전경
  - (A시) 자택 앞으로 넓은 논이 조성되어 있어 시야를 가리는 장애물이 없으며, 건물과 건물 사이 간격이 넓어 답답한 느낌이 들지 않음
  - (B시) 아파트를 나와 바라보면 차량이 도로 양쪽에 주차되어 있으며, 아파트를 제외하고는 높이가 낮아 고층에서 시야를 가리는 장애물은 없음



A시 자택 주변 환경

B시 자택 주변 환경

[그림 4-17] B-002 자택주변 경관 및 전경

출처: 네이버 로드뷰(map.naver.com, 검색일: 23.11.13.)

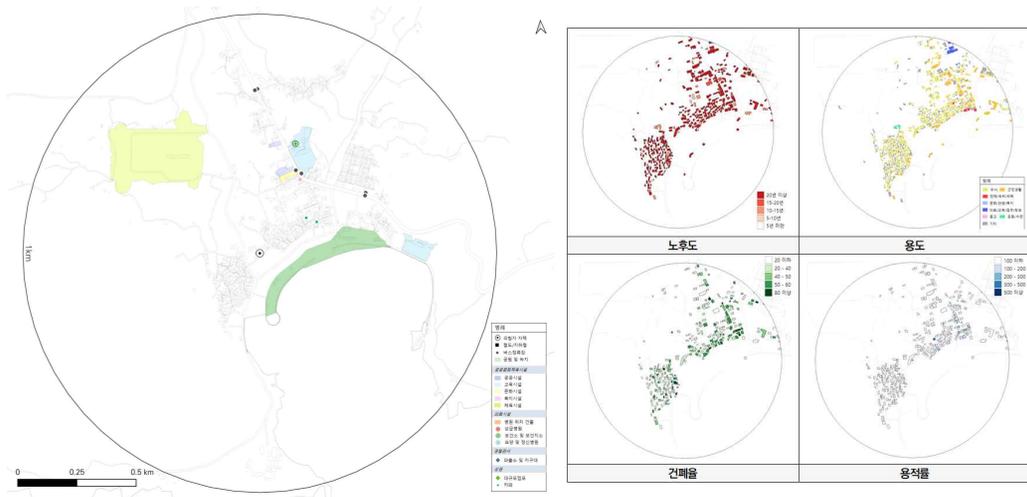
## ⑥ 학원 대신 자연 속에서 아이 키우기: D군 대안교육 이주자 (A-004)

### □ 주요내용

- (동기-주거 선택) 학원강사로 근무하며 사교육 시장의 중심에 있었는데, 자녀를 교육하는 방식에 대해 고민하다가 대안학교인 D군 OO중학교 교장선생님의 강연을 듣고 D군 이주를 결심하였음.
- (과정상 어려움) 처음 이주할 때 집이 없어서 원룸 구조의 펜션을 빌려 거주, 외부에서는 주택 매물 정보를 알 수가 없기 때문에 무조건 들어와 살아야 집을 구할 수 있다는 판단, 이 지역에는 구조가 좋고 깔끔한 집은 드물었고 대부분 상태가 안 좋은 구옥이나 빈집이 나와 있음.
- (거주 가치) 주택의 질 자체가 좋지 않지만 대안교육을 위한 접근성, 아이들이 서로 어울리고 즐겁게 지낼 수 있는 안전한 마을 영역과 양육자들의 커뮤니티, 주민들과의 관계 및 아름다운 자연 환경에 만족
- (거주-업무 관계) 이주 전의 경력을 살려 마을 공동돌봄시설에서 돌봄전담사로 일하고 있음. 이 동네에는 도시에 아버지를 두고 엄마와 아이들이 내려온 가구들이 있는데, 마을에서 소소한 일자리를 구해서 일하고 방과후부터 저녁시간의 돌봄을 서로 돌아가면서 해주고 있음
- (아파트 중심 주거문화에 대한 생각) 주거의 질과 학구 수준 등을 고려하여 대단지 아파트 안에 살면서 커뮤니티 분위기상 교육의 수준을 맞추어야 하고, 학원을 가지 않으면 놀 친구도 없어져 사교육으로 내몰리는 경쟁적 분위기에 대한 문제의식/ 대단지에서는 서로 모르는 사람들로 익명성이 있는데, 그에 비해 서로 알고 지내며 관계를 형성하고 공간과 자원, 돌봄을 공유할 수 있는 지금의 마을살이가 더 만족스러움  
\*현재 마을에서는 돌봄이 부족한 아이(다문화 가정 아이)도 마을이 함께 돌봐주며 아이들을 다같이 잘 자라게 하는 장점이 있음
- (향후 계획) 배우자 퇴직 후 이곳에서 소득을 올릴 수 없기에 그때에도 여기 살긴 어려울 것 같지만, 여유가 된다면 도시의 집을 임대주고 그 소득으로 이 곳에서 집을 지어 살고 싶음
- (기타) 지역 특성상 기름보일러를 사용하여 난방비 부담(40-50만원), 마을살이와 작은학교살리기사업을 계기로 본인의 정체성이 'OO중학교 학부모'가 아니라 'OO초등학교 학부모'로 전환, 아이들은 주말에도 상상놀이터(돌봄공간)에 오고싶어하지만 돌봄종사자가 출근하지 않기에 개방할 수 없는 아쉬움, 병원약국 등 생활인프라가 늘고 있어 좋으나 상급병원은 여전히 멀어 불안함

## □ 거주지 공간 특성

- 생활지원서비스관련 현황
  - 면담자 자택으로부터 1km 지점 이내에 버스정류장이 6개가 위치하고 있고, 의료시설은 2개소밖에 없어 대중교통 및 의료시설에 대한 접근성이 좋지 않음. 반경 내 초등·중학교는 각 1개소로 대안학교로 운영되고 있음
  - 거주지 인근에 행정복지센터, 복지회관, 치안센터가 위치해 있어 다른 생활지원서비스에 대한 접근은 용이한 반면, 문화·체육시설은 체육공원 하나로 다양한 문화여가 생활을 누리는데 한계가 있음
- 자택 주변 건축물 및 전경현황
  - 자택으로부터 500m 반경 이내 지역은 제2종일반주거지역으로 저층주거지로 조성되어있으며, 건축년도가 있는 건축물 440개동의 평균 건축연령은 48.9년으로 준공이후 20년이 이진 건축물이 많은 어촌지역임
  - 자택 주변 500m 반경 내 건폐율(310동)과 용적률(314동)정보가 있는 건축물에 대한 데이터를 바탕으로 도출한 결과, 평균 건폐율은 35.6%이며, 평균 용적률은 50.4%로 건물 밀도가 낮음
  - 바다에서 다소 떨어진 마을에 위치해 있어 가로 주변은 주택으로 조성되어 있고, 앞 쪽으로는 내대지가 존재해 시야를 가리지 않음



[그림 4-18] A-004 자택 주변 환경  
출처: 지도는 연구진 작성

## ⑦ 나만의 가게에서 시작하는 창조적인 삶: A시 공방주인 (A-002)

### □ 주요 면담 내용

- (동기-주거 선택) 다른 지역에 살다가 직업을 바꾸기 위해 배우자와 함께 배우자의 고향인 소도시 A시로 이주하고, 집에서 공방을 겸할 수 있는 아파트를 구하다가 이후 또래의 상인들이 모여 있는 OO면 생활가로에 공방을 내게 되었음. 단독주택도 알아보았지만 관리하기 편한 아파트를 선택. 공방은 먼저 이주한 사람의 소개를 통해 국민연금공단이 임대한 공간을 무료로 재임차.
- (과정상 어려움) 이주 당시에는 아파트 매물이 나온 곳이 적어서 마음에 드는 집을 찾기 힘들었고, 20년 이상 구축 아파트 가운데 살 집을 알아보느라 리모델링 등 비용을 들여야 하는 상황에서 부담을 느낌. 현재도 아파트 외벽과 엘리베이터 등 수리할 곳이 많은 상황.
- (거주 가치) 집은 내게 독립적인 경제활동과 창작을 가능하게 해주는 공간적 기반이라는 점에서 내 삶의 전부라고도 할 수 있음. 또 이 집에서 창작을 시작하고 공방을 매개로 의지할 이웃 상인들을 만나 함께 지내는 기쁨이 큼. 지역살이를 통해 성격도 활발해지고 마음에 안정감이 생겼음
- (거주-업무 관계) 현재 공방을 낸 자리는 가로 분위기가 레트로하고 예뻐서 늘 이 장소에서 가게를 하면 좋겠다는 마음이 있었고, 창작에 필요한 일을 성격에 따라 집과 공방으로 나누어 하고, 온라인 판매에 필요한 것은 집이 담당하고 있어 필요에 따라 편리하게 공간을 쓰고 있음.
- (아파트 중심 주거문화에 대한 생각) 오랫동안 아파트에 살아왔기 때문에 특별한 생각은 없으나, 대도시에 가격이 높은 아파트를 무리해서 사는 것은 본인 성향에 맞지 않는다고 생각함.
  - 공방에 대한 필요와 편리함으로 인해 아파트를 선택하였으며, 현재의 아파트에 대해 층간소음이 적고 주민들과의 관계가 편안해 만족도가 높은 편
- (향후 계획) 자녀가 생긴다면 중등교육을 위해서는 인근 도시로 이주해야 할 수도 있을 것 같음. 시골집을 사서 게스트하우스를 운영하려는 목표도 있음.
- (기타) 대출을 받아 무리한 투자(영끌)을 하고 싶은 마음도 성향도 아니기 때문에, 지방살이와 구축아파트 매입에 대해 후회하는 마음은 없음. 인구밀도가 낮고 여성1인 가계라서 느끼는 불안감이 있었는데, 이웃 상인들이 함께 공간을 공유하고 자연감시를 통해 안전이 확보됨

## □ 거주지 공간 특성

- 생활지원서비스관련 현황
  - 면담자 자택으로부터 1km 지점 이내에 버스정류장 86개소가 설치되어 있어 대중교통 시설에 대한 접근성은 좋음
  - 초·중·고등학교 모두 위치하고 있어 다양한 계층을 위한 교육서비스가 제공되고 있으며, 상급병원 1개소를 포함하여 총 32개의 의료기관이 있음
  - 생필품을 구매하는데 어려움은 없으나 문화시설이 부족하여 거주지 주변에서 다양한 문화·여가 생활을 누리는데 한계가 있음
- 자택 주변 건축물 및 경관 현황
  - 자택은 제3종일반주거지역에 위치해있으며, 500m 반경 이내는 주거지역과 상업지역이 혼재되어 있음. 건축년도가 있는 건축물 731개동의 평균 건축연령은 33.4년으로 노후 건축물이 다수 분포해 있으나 5년~10년 정도 된 건축물도 일부 있음
  - 자택 주변 500m 반경 내 건폐율(570동)과 용적률(572동)정보가 있는 건축물에 대한 데이터를 바탕으로 도출한 결과, 평균 건폐율은 40.5%이며, 평균 용적률은 62.7%로 아파트 단지를 제외하면 건물 밀도가 낮음
  - 아파트를 제외하고는 저층건물이 위치해 있어 자택에서 시야를 가리는 장애물은 없으며, 노후 건축물이 많은 지역이나 가로는 잘 정비되어 있음



[그림 4-19] A-002 거주자 자택 주변 환경

출처: 연구진 작성

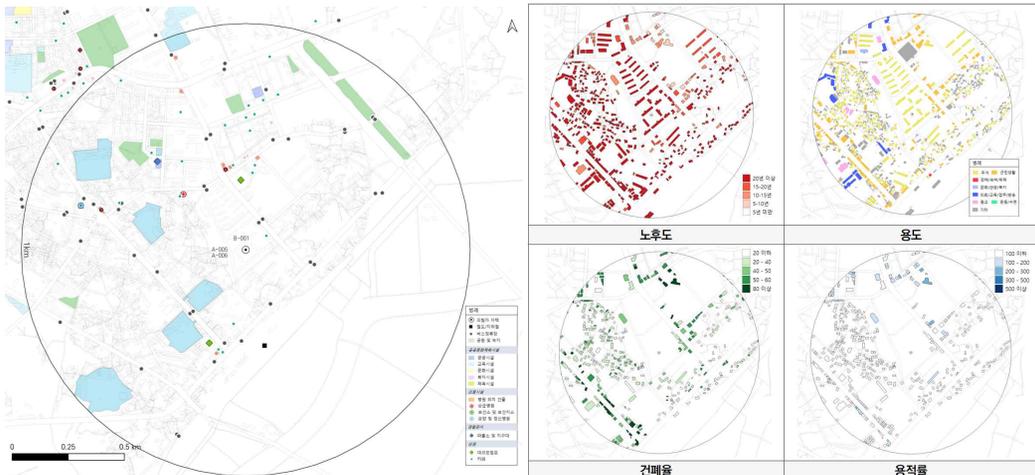
## ⑧ 로컬 식재 창업을 찾아가는 중간 기착지 : A시 귀촌 생활자 (A-001)

### □ 주요 면담 내용

- (동기-주거 선택) 식품 관련 전공을 가지고 대기업 식품유통 분야에 종사하다가 로컬식재에 대한 관심을 갖던 차에 배우자가 귀농을 결심. 스마트농업 교육기관이 있는 A시로 이주하여, 아파트를 구입\*하여 A시살이를 시작하고 본인은 지역에서 생산되는 식품을 판매하는 가게를 내게 됨.  
\* 아파트는 가격이 저렴하고 부담가능하며, 매물이 늘상 나와 있고 거래되는 단지라서 필요한 때 다시 팔기에 문제가 되지 않을 것으로 판단
- (과정상 어려움) 지역을 먼저 정하고 내려와서 주거를 알아볼 때는 아파트에 대해서는 어려움이 크지 않았음
- (거주 가치) 전세임대로 주로 살아오다가 적정 가격의 아파트를 사면서 느낀 안정감, 자연 가까이 살고 싶었는데 아파트라는 한계가 있으나 자연경관을 바라보는 뷰가 좋아서 느끼는 만족감, 새로운 일을 찾아가는 과정에서 안정적 주거를 하게 해주는 적정 가격, 지방살이에서 오는 마음의 여유로움(대도시의 거주비를 벌기 위한 경제활동의 부담감에서 탈피)  
\* 결혼 전 오피스텔 생활을 하면서 월세 등 거주비용이 너무 커서 힘들었으나 파트를 매입하여 이주하며 경제적 부담이 없어지고 안정감 느낌
- (거주-업무 관계) 귀농을 위한 중간 단계로서 현재의 생활에 만족, 아파트의 편리함과 로컬 식재라는 직업적 필요에 대한 접근성이 모두 높아 현재의 생활에 만족스러움
- (아파트 중심 주거문화에 대한 생각) 자연 가까이 살고 싶은 마음이 있었는데 아파트에서는 충족이 어렵기 때문에 다른 방식의 주택에 살아보고 싶음
- (향후 계획) 배우자가 자신의 농장을 가지는 것과 자녀 계획을 생각해서 시대에 가까운 곳으로 이주할 예정
- (기타) 지방살이를 시작하면서 소비 자체가 많이 줄어들었고, 생활인프라가 부족해서 필요한 경우 차를 타고 나가거나 때로 다른 지역까지 가야 하지만 그로 인한 불편함을 크게 느끼지는 않음. 1인 기업을 하는 상황에서 가게 주변의 이웃들과 교류할 수 있다는 점에서 장점이 있음

## □ 거주지 공간 특성

- 생활지원서비스관련 현황
  - 면담자 자택으로부터 1km 지점 이내에 버스정류장 39개소가 설치되어 있어 대중교통 시설에 대한 접근성은 좋음
  - 초·중·고등학교 모두 위치하고 있어 다양한 계층을 위한 교육서비스가 제공되고 있으며, 상급병원 1개소를 포함하여 총 32개의 의료기관이 있음
  - 생필품을 구매하는데 어려움은 없으나 문화시설이 부족하여 거주지 주변에서 다양한 문화·여가 생활을 누리는데 한계가 있음
- 자택 주변 건축물 및 경관현황
  - 자택은 제3종일반주거지역에 위치해있으며, 500m 반경 이내는 주거지역과 상업지역이 혼재되어 있음. 건축년도가 있는 건축물 551개동의 평균 건축연령은 41.9년으로 노후 건축물이 다수 분포해 있으나 5년~10년 정도 된 건축물도 일부 있음
  - 자택 주변 500m 반경 내 건폐율(421)과 용적률(422동)정보가 있는 건축물에 대한 데이터를 바탕으로 도출한 결과, 평균 건폐율은 36.8%이며, 평균 용적률은 52.1%로 아파트 단지를 제외하면 건물 밀도가 낮음
  - 아파트를 제외하고는 저층건물이 위치해 있어 자택에서 시야를 가리는 장애물은 없으며, 주택을 기점으로 남동쪽에는 논으로 조성되어 있음

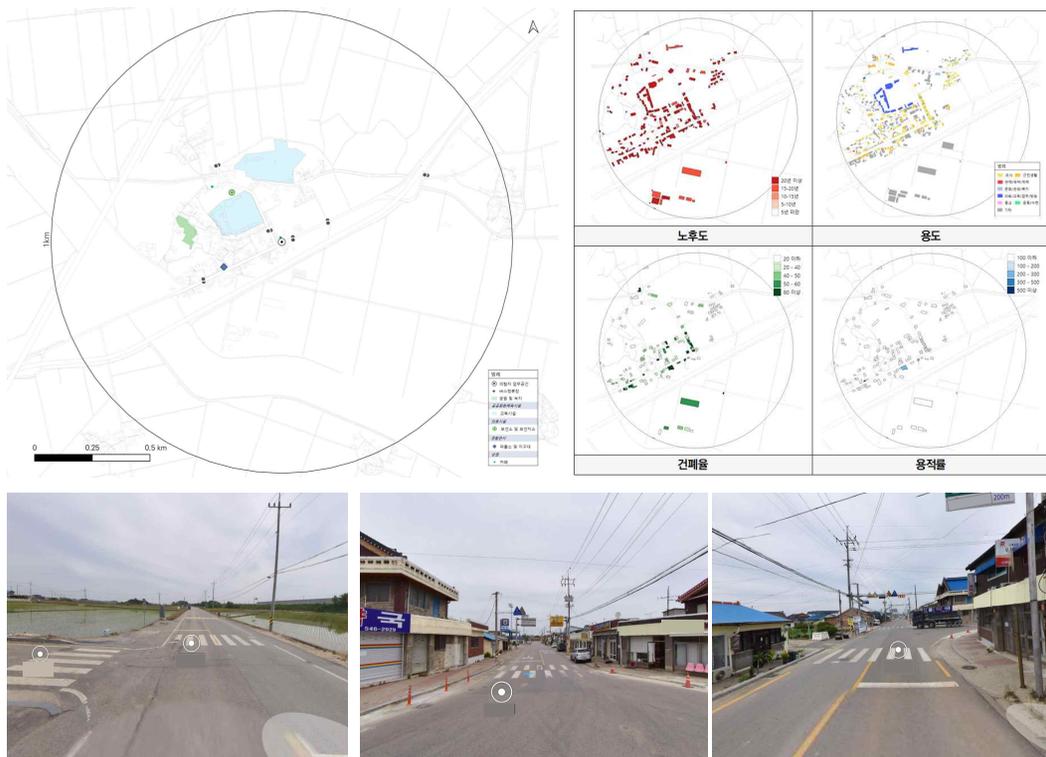


[그림 4-20] A-001 거주자 자택 주변 환경

출처: 지도는 연구진 작성

- 업무시설 주변 현황

- 면담자의 생활 중 밀접하게 연결되어 있는 가게 주변의 경우, 가게 바로 인근에 버스정류장이 2곳 있으며 1km 반경 이내는 12개가 위치하고 있음
- 의료시설은 보건지소가 유일하며, 가게로부터 250m거리에 파출소가 위치하고 있으며, 가게 주변에는 생필품을 구매할 수 큰 마트는 부재함
- 가게 주변 500m반경 내 건축연도가 있는 건축물 208개의 평균 건축연령은 44.1년으로 노후 건축물이 많이 존재하며 면담자의 가게 인근의 상점은 리모델링을 통해 창업을 시작한 가게도 일부 있음
- 가게를 포함한 주변 건축물은 모두 저층으로 구성되어 있어 밀도가 낮고, 가게 뒤쪽으로는 논과 밭이 조성되어 있음



[그림 4-21] A-001 거주자 업무공간 주변 환경

출처: 지도는 연구진 작성, 사진은 네이버 로드뷰(map.naver.com, 검색일: 23.11.13.)

### 3) 대안적 주거생활공간의 거주가치

#### □ 포커스그룹 심층면담에 드러난 거주가치 요약

- 개인의 정체성을 드러내기 위한 선택
  - 개인이 원하는 삶의 방식은 주거지와 밀접하게 연관되어 있으며, 이는 단순한 주택 유형만이 아니라 근린과 도시의 특성을 고려한 지역 이동과도 영향을 미침
  - 개인이 주택에 대해 가지고 있는 심리적 이미지, 주택 안에서 하고 싶은 활동(휴식, 창작, 판매 등)이 주택 유형 및 공간 활용 방식에 영향을 미침
  - 개인이 원하는 방식으로 공간을 만들고 바뀌어가며 자신의 선호와 취향을 표현할 수 있다는 것이 중요한 만족 요인으로 나타남

- “아파트에는 담을 수 없는 나만의 공간을 만들고, 내가 좋아하는 방식으로 계속 바꿔갈 수 있는 즐거움을 단독주택에서 찾게 되었다”

- “늘 새로운 경험을 찾아 도전하는 삶을 살아 왔는데, 그런 나의 성향이 어떤 집에서 어떻게 살지를 결정하는 데도 영향을 미친 것 같다”

- “창작하는 사람으로서 공간에 나의 취향을 불어넣고, 여기서 영감을 얻어 다시 창작에 반영하고 싶다”

출처: 심층면담 내용 일부 발췌

- 표준화에 대한 반감과 평범성을 탈피하기 위한 수요자의 능동적 변화
  - 아파트가 제공하는 편리함보다는 획일적인 아파트 공간의 한계와 그 안에서 생겨나는 상호작용 및 가치관, 삶의 방식 전반에 대한 불만은 새로운 주택을 찾는 동기로 작용
  - 생애주기 가운데 다양한 지역 및 주거 유형을 거치며 축적된 긍정적·부정적인 경험들은 대안적 수요를 발견하고 실행하는 데 영향을 미침

- “내가 욕실을 쓰고 있을 때 같은 라인에 있는 수많은 사람들이 위아래에 동시에 앉아 있는 상상을 하면 너무 우스꽝스럽다는 생각이 들기 시작했다. 다양성의 가치가 정말 중요하다고 생각하는데, 똑같은 공간에서 사는 것의 한계를 느낀다”

- “아파트에 살면서 남들과 똑같이, 혹은 남들보다 더 앞서가기 위해서 학원을 보내며 아이를 키우고 더 넓은 평수와 좋은 브랜드 아파트와 비교하며 살아간다는 것이 너무 이상하다는 생각이 들어 이주를 결심했다”

출처: 심층면담 내용 일부 발췌

- 지속가능한 삶을 추구하기 위한 로컬지향
  - 수도권 대도시에서의 주거·직장생활의 경험은 대안적 가치와 지속가능한 삶의 방식을 찾는 로컬 지향으로 이어지기도 함
  - 로컬 지향은 지역 살이의 가능성을 생각하고, 새로운 지역에서 이전과 다른 라이프스타일을 펼치기 위한 이주 선택으로 이어짐
  - 이주 과정에서 직업과 경력의 전환이 이루어지기도 하지만, 기존의 직업을 유지하면서 원격 근무 또는 오도이촌의 방식을 통해 주거 방식의 장점을 누리고 생의 다음 단계를 모색하는 중간 단계의 특성을 보이기도 함

- 대규모 식재료를 유통하는 일에 종사했지만, 식품에 대한 관심을 더욱 살려 직접적으로 먹거리를 생산하는 것과 이것을 지역에서 유통하며 자연 가까이에 살고 싶다는 마음이 들어 지역살이를 선택했다”

- “전월세 생활에 지쳐갈 때, 나도 영끌을 한다면 대도시에 살며 아파트를 살 수도 있었지만 그 생활을 유지하기 위해 더욱 많은 돈을 벌고, 더욱 많은 소비를 하는 것보다는 내게 맞고 내가 감당할 수 있는 지역 살이가 낫다고 생각했다”

- “지역살이의 좋은 점은 타인과의 비교가 사라지고, 과시성을 벗어난 가치중심의 소비와 자원의 공유를 통해 소비가 줄어든다는 점이다”

출처: 심층면담 내용 일부 발췌

- 주택의 자산가치보다 공간의 사용가치를 중시하는 경향
  - 대안적 주거 수요자들은(수도권) 아파트의 환금성과 투자 가치에 대해서 인지하고 있었으나 경제적 부담에 비해 아파트 공간 자체의 사용 가치가 크지 않다고 판단하였음
  - 주택 내부 공간은 물론 외부공간을 포함하는 옥외 공간의 가치에 대해서도 부정적인 평가를 내리며, 여기에는 표준화된 아파트 공간이 본인의 생활과 가치에 잘 맞지 않는다는 점과 공용 공간의 사용 가치가 낮다는 점을 지적하였음

- “아파트의 편리함과 자산가치를 알고 있지만, 그동안 아파트에 사는 동안에도 여기가 내 삶에 꼭 맞는 집이라는 생각이 들지 않아 아파트를 다시 사지 않았다”
- “아파트 단지 외부 공간을 보면 예쁘기는 하지만 거기에 앉아서 무언가를 해본 적이 없다. 또 그곳에서 무언가를 하는 사람을 본적도 별로 없다. 그렇다면 그곳은 단순히 관상을 위한 조경 공간에 불과하지 않는가?”
- “이 아파트를 나중에 팔아서 재산을 남기겠다는 생각보다는, 지금 내 삶의 기반인 창작 활동이 잘 이루어질 수 있는 면적과 구성인 것이 중요하다”
- “이 지역에 아파트를 살 수 있는 돈이 있었지만 같은 돈으로 단독주택을 사면 지금보다 훨씬 넓고 쾌적한 공간에서 살면서 집 안에 상점을 열고 경제 활동을 할 수 있다”

출처: 심층면담 내용 일부 발췌

## □ 포커스그룹 거주 환경 특성 요약

- 생활인프라
  - 교육, 의료, 대형점포, 문화시설, 녹지 등을 포함하여 생활에 필요한 인프라 수로 살펴보면 대부분 종류는 3가지 이상이며, 주변이 논밭으로 조성된 지역의 경우, 생활에 필요한 서비스를 1km이내에서 제공받는데 한계가 있어 더 멀리 나가야하는 상황임
  - 접근성 측면에서 단독주택의 경우 확실히 아파트 지역보다 접근성이 상대적으로 낮으며, 수도권에 위치할 경우, 단독주택지라도 생활인프라에 대한 접근성이 비수도권에 비해 상대적으로 양호함
  - 생활인프라 가운데 의료시설에 대해서는 소도시나 농촌 지역 거주자들이 민감하게 응답하였는데, 실제로 소도시와 농촌 지역은 생활인프라로의 접근성이 전반적으로 낮고 교통 접근성 역시 낮은 편으로 나타남
- 경관
  - 주변의 고층아파트와 동일한 높이의 주택이 구성되어 있어 B-003의 경우 다른 지역에 비해 입구 쪽의 경관이 다소 답답하게 느껴진 반면, 나머지 지역들의 경우, 저층 주거지가 주변에 구성되어 있어 건물밀도가 상대적으로 높지 않아 상대적으로 시야가 가려지는 경우가 적음
  - 특히 5도2촌으로 복수거점을 확보하는 경우 개방적이고 녹시율이 확보된 쾌적한 경관은 거주 가치에 중요한 요소로 나타남

- 로컬지향 지역살이를 선택하는 경우, 아파트에 거주함에도 불구하고 경관의 개방성과 쾌적성을 주택 선택 요인으로 응답하기도 하였음

- 교통

- 도심에 위치하지 않을 경우, 생활 인프라는 물론 대중교통에 대한 접근성도 낮아서 자차가 없을 경우 외부로의 이동에 제약이 존재함. 자차를 이용할 수 없는 계층인 청소년, 고령자 등이 안전하게 이용할 수 있는 교통수단이 필요함

[표 4-6] 포커스그룹 거주환경 특성(요약)

면담대상	생활인프라		경관 <sup>2)</sup>	교통		
	접근성	종류 <sup>1)</sup>		종류(개수) <sup>3)</sup>	접근성 <sup>4)</sup>	
B-003		양호	다양	답답	버스(적음)	보통
A-007		양호	보통	보통	버스(보통)	양호
A-005 /A-006		열악	다양	보통	버스(보통)	양호
B-002	단독	열악	없음	쾌적	버스(적음)	보통
	APT	양호	보통	보통	버스(많음)	보통
A-004		열악	다양	쾌적	버스(적음)	열악
B-001		열악	다양	보통	버스(많음)	보통
A-002	주택	양호	다양	보통	버스(보통)	양호
	업무	양호	보통	쾌적	버스(보통)	양호
A-001		보통	보통	쾌적	버스(보통)/철도	양호

1) 교육, 의료, 대형점포, 문화시설, 녹지 5개 항목에 관하여, 0~1=없음, 2~3=보통, 4~5=다양

2) 로드뷰를 기준으로 하늘이 보이는 정도에 따라 작성

3) 반경내 버스정류장의 개수는 노선수와 관련이 있을 수 있기 때문에 함께 표기함. <10=적음, 10~20개=보통, 20개 이상=많음

4) 가장 가까운 버스정류장과의 거리 <200m=양호, 200m~400m=보통, >400m=열악

출처: 연구진 작성

주거지 주변 생활인프라 현황 차이 (좌: F시, 우: D군)



주거유형별 집주변 환경 (좌: 아파트, 우: 저층주거지)



[그림 4-22] 포커스그룹 거주 환경 특성

출처: 지도는 연구진 작성, ●표시가 없는 사진은 연구진 촬영, ●표시가 있는 사진은 네이버 로드뷰(m.ap.naver.com, 검색일: 23.11.13.) 활용

## □ 포커스그룹의 거주가치에 대응하는 공간 키워드

- 주택 내부 공간
  - 면담대상자가 응답한 주택 내부의 만족 요소는 면적, 기능, 취향, 조망의 네 가지로 구분
  - 더 편리한 생활을 위한 넓은 주택 면적, 필요한 활동을 위해 기능적으로 구분된 공간(재택근무 공간, 취미 공간 등), 자기의 취향을 따라 만드는 공간, 외부로의 조망(자연경관, 역사경관 등)에서 만족감을 경험
- 주택 내 옥외 공간
  - 마당, 야외 테크, 옥상 등 주택 내 옥외 공간에서 작물 재배, 가사일, 이웃과의 교류, 휴식 등 다양한 활동을 할 수 있는 데서 만족감을 경험
  - 아파트 단지 내 옥외공간과 달리 활동을 하는 데 타인의 시선을 받지 않고 독립적이고 자유롭게 활동할 수 있다는 점에서 만족감이 더욱 큼
- 주택 주변 완충 공간 (준공공 공간 semi-public 공간)
  - 단독주택에 거주하거나 생활가로에 바로 접한 가게를 운영하는 면담대상자들은 담장 너머, 골목길 등 주택에 접한 준공공 공간에서 일어나는 이웃들과의 비공식적인 교류와 자연 감시에서 안전감과 정서적 지지를 경험
- 생활인프라
  - 지방에 이주한 면담대상자에게 온라인 쇼핑과 자가승용차 이용은 일상에서 필요한 생활인프라의 접근성에 대한 부담을 경감시켜 주고 있음
  - 반면 면담대상자들의 이주 동기 및 향후 이주 계획에 영향을 미치는 생활인프라는 교육시설과 의료시설
  - 특히 수도권 병원으로의 접근성 문제는 현재 거주지에서의 나이들기 (aging in place)를 긍정적으로 여기지 못하게 만드는 주요한 요인
  - 반면 지방 이주마을살이를 통해 형성된 이웃과의 관계는 정서적 지지와 연대를 통해 거주지의 만족감으로 이어지며, 현재의 거주지에 정착하고 공동체에 참여하려는 동기를 부여하고 있음
- 광역교통
  - 수도권에서 지방으로 이주하거나 수도권 내 복수거점을 유지하고 있는 응답자들은 KTX 등 광역교통시설을 이용해 수도권에 방문하여 업무편의·여가(문화생활, 친목 등) 활동을 함

- 지역의 입지(KTX로 수도권에서 1시간 이내 거리), 주택의 입지(KTX역 접근성) 등은 복수거점 거주자에게 중요한 요인으로 작용

[표 4-7] 거주가치에 대응하는 공간 키워드

면담 코드	지역 및 주택유형	거주가치	공간키워드	
			주택 단위	주택 외부
B-003	수도권 단독주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 취향과 생활 방식에 맞는 공간을 만들고 거주</li> <li>• 서울에 아파트가 아닌 땅을 소유하고 지속적으로 거주하는 안정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 탈아파트</li> <li>• 협소주택</li> <li>• 땅 찾는데 6개월</li> <li>• 근생시설 결합으로 임대 수익</li> <li>• 취향에 맞는 주택</li> <li>• 건축 과정에서 시공업체와의 갈등</li> <li>• 개방된 출입구·마당</li> <li>• 개방적인 조망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아파트 단지에 인접한 입지의 장점(생활인프라 공유)</li> <li>• 저층주거지 보행환경 문제 (불만)</li> </ul>
A-007	지방신도시 아파트 - 소도시 농막 (5도2촌)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 취향과 생활 방식에 맞는 공간을 만들고 거주</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 탈수도권</li> <li>• 전망 좋은 아파트</li> <li>• 방마다 취향을 살려 꾸미는 공간</li> <li>• 취향을 살린 농막 내부 공간</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재택 근무에 집중할 수 있는 조용한 거주 환경</li> <li>• 수도권과의 접근성(광역교통 1시간 이내)</li> </ul>
A-005 A-006	지방소도시 단독주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 집-외부공간이 바로 접하는 개방성과 쾌적성</li> <li>• 넓은 주거 면적에서 오는 쾌적함</li> <li>• 불안정한 주거공간 임대를 벗어나 집을 마한 안정감</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 탈아파트</li> <li>• 노후주택 개보수</li> <li>• 넓은 주택 면적</li> <li>• 주택 매물 정보 부족과 가격 불이익</li> <li>• 일과 삶이 하나로 결합된 주거 공간</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정기적 병원 방문시 접근성 문제</li> <li>• 지역 정착 과정을 도와주는 다양하고 유연한 청년 일자리</li> <li>• 교통이 좋지 않아 자동차 구입 고민</li> </ul>
B-002	수도권 아파트 - 농촌단독주택 (5도2촌)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 온전히 나를 위한 소비가 가능한 공간이고 자기 표현 수단</li> <li>• 라이프스타일에 맞게 고칠 수 있는 공간</li> <li>• 어릴때 살던 단독주택의 향수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 탈아파트</li> <li>• 빈집 리모델링</li> <li>• 거주공간을 활용한 독립서점과 숙박업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오도이촌</li> <li>• 수도권-소도시간 광역이동</li> <li>• 동네 생활인프라</li> <li>• 협동조합을 통한 소도시 살리기</li> <li>• 생활가로를 매개로 한 상점 주인들의 소통</li> </ul>
A-004	어촌지역 빌라	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교와 마을에서 일워지는 대안교육과 공동체 생활</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이주자 수요에 적합한 주택매물 부족</li> <li>• 펜션 등 비주거시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 귀촌</li> <li>• 아름다운 경관</li> <li>• 보행거리 내 대안학교</li> </ul>

면담 코드	지역 및 주택유형	거주가치	공간키워드	
			주택 단위	주택 외부
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아이들이 어울리고 즐겁게 지낼 수 있는 안전함과 공동체성</li> <li>• 경관의 쾌적성과 독창성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 을 장기간 임대하여 거주하는 경험</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마을 영역에서 형성되는 주민들과의 관계망</li> <li>• 자연감시를 통한 어린이 안전</li> <li>• 작은학교살리기 사업을 통한 공동돌봄공간 확충</li> <li>• 주택공간 부족을 보충하기 위한 마을시설 희망</li> <li>• 청소년의 여가육구와 활동 범위를 고려한 공공 모빌리티 서비스 희망</li> </ul>
B-001	단독주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평소 바라던 다양한 거주경험 실천</li> <li>• 취향과 활동에 맞는 공간을 만들고 거주하는 만족감·안정감</li> <li>• 경관 조망 가치 (개방성)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 탈아파트</li> <li>• 내집마련</li> <li>• 구축 단독주택 리모델링</li> <li>• 마당·데크·상자텃밭 등 야외 활동</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수도권 복수거점</li> <li>• 수도권에 광역교통 1시간 이내</li> <li>• 도보 10분 내 천변 산책 공간 접근</li> </ul>
A-002	아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 거주공간이자 업무(창작) 공간</li> <li>• 안정적이고 독립적인 삶의 기반</li> <li>• 이웃과의 교류가 주는 활력과 안정감</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구축아파트 리모델링</li> <li>• 아파트 거실을 활용한 업무공간 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 먼저 정착한 이주자들과의 관계망 형성</li> <li>• 공기업이 임대한 저이용 상가를 무료로 재임차</li> <li>• 공방 주변 생활가로에서 이웃의 자연감시가 안전감을 형성</li> </ul>
A-001	아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 로컬 지향·지역 살이를 실천하기 위한 경험과 훈련의 공간 기반</li> <li>• 적정 가격에 자가주택을 소유하는 데서 오는 안정감</li> <li>• 경관 조망 가치 (개방성)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구축아파트 리모델링</li> <li>• 개방적인 경관</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 먼저 정착한 이주자들과의 관계망 형성</li> <li>• 배우자가 농업을 배울 수 있는 교육시설 인접</li> <li>• 차량으로 통근 및 일상 생활에 필요한 쇼핑</li> </ul>

출처: 연구진 작성

### 3. 다양한 주거생활공간 수요 진단을 위한 고려요소

#### 1) 진단 항목 검토와 주요 질문 도출

- (사회적 영향의 관점) 주거 생활 공간의 지속가능성에 대한 진단 항목
  - 포용성 : 다양한 구성원의 요구를 포용하고 공동체적 삶으로 연결할 수 있는지에 대한 진단 항목
  - 회복탄력성 : 기후위기, 감염병 등 위기 상황에서 빠르게 회복할 수 있는 수준에 대한 진단 항목
  - 공정성 : 공공재로 대표되는 공적 자원의 배분이 주거 공간을 통해 공평하게 이루어지는지에 대한 진단 항목
  
- (수요자 개인의 관점) 주거 선택 가치 측면의 진단 항목
  - 쾌적함·편의성·안전성 : 외부 세계로부터 개인을 보호하는 주거 공간의 가장 기본적인 가치
  - 심리적 정체성 : 내적 세계에 영향을 미치는 핵심적인 공간으로서 집에 대해 각 개인이 가지고 있는 장소 이미지
  - 소유가치 : 사유재산으로서 집을 소유하는 데서 오는 가치로, 환금성을 포함하는 자산으로서의 투자 가치와, '내 것'이라는 의미에서 느끼는 가치의 두 항목으로 구분할 수 있음
  - 기회접근성 : 주거공간을 통해 각자의 요구사항을 포함하여 다양한 기회에 접근할 수 있는 가능성을 평가하는 항목이며, 이를 뒷받침하는 다양성을 하나의 항목으로 묶어 진단하는 것이 합리적임
  
- (공간 관점) 생활 영역과 위계별 공간 요소로 구분
  - (생활 영역) 거주, 업무, 교육, 생활지원서비스로 구분
  - (위계별 공간 요소) 사적 영역과 공적 공간 및 이를 연계하는 중간 공간으로 구분
    - 사적 공간: 소유나 임대에 의해 개인의 영역으로 구분되는 공간이며, 주거 생활이 이루어지는 핵심 단위로 타인의 출입이 제한되는 영역
    - 중간 공간: 사적 공간과 공적 공간 경계의 전이부에 해당하며, 사회 구성원 간의 비공식적이고 자연스러운 접촉을 제공하는 공간으로서 기능함. 레이

올덴버그가 개념화한 '제3의 공간'에 해당함

- 공적 공간: 근린과 도시, 광역 단위로 구분됨. 근린은 개인의 일상 생활이 밀접하게 이루어지는 동네의 범위로, 보행과 자전거 등의 비동력 교통수단을 활용하여 일상생활을 영위하는 '보행생활권'을 포함하는 영역임. 도시는 기초자치단체 등의 행정구역으로 구획되고 그 안에서 대중교통 및 거점 단위 생활인프라를 공유하는 영역에 해당함. 광역 단위는 개별 지자체를 벗어나며, 차량이나 광역 교통 수단으로 이동하는 범위에 해당함

[표 4-8] 주거선택 가치별 진단 질문

쾌적/편의성	주택 내부가 살기 편하고 쾌적한가? 출퇴근하기에 편하고 쾌적한가? 동네에서생필품과 서비스를 얻기 편리한가? 건강을 유지하고 진료받기 위한 시설과 서비스가 충분한가? 아이들을 돌보고 교육하기에 편한가? 여가시설을 누리기 편리한가?
안전성	주택 및 동네는 거주하기에 안전한가? 주택 및 동네는 안전하게 일할 수 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?
다양성	여건과 상황에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일자리와 경제활동을 지원하는 공간·서비스들이 있는가? 원하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취향의 문화/여가를 누릴 수 있는가?(거점 문화예술 시설 포함)
기회접근성	경제적으로 부담가능한 주택이 있는가? 안정적으로 일할 수 있는 일자리가 제공되고 있는가? 다양한 계층의 사람들이 생필품과 주거, 복지를 누릴 수 있는가? 보다 우수한 치료를 받을 수 있는 상급병원이 있는가? 누구나 적정수준의 교육을 받을 수 있는 기회가 있는가? 누구나 문화여가생활을 누릴 기회가 있는가?
포용성	주택과 동네는 이웃과 관계를 맺기에 용이한가 주택과 동네는 교류할 수 있는 생활지원서비스가 제공되고 있는가? 다양한 계층을 위한 돌봄/교육서비스가 있는가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 문화여가공간이 제공되고 있는가?

출처: 연구진 작성

## 2) 주거 공간에 대응하는 거주가치 진단방식 모색

### □ 진단 방식에 따른 평가 모색

- (개인 단위 진단) 개인의 주거 선택 가치와 주거 생활 공간의 가치를 주관적 경험과 인지를 통해 평가
  - 각 개인이 현재 경험하는 주거 생활 또는 희망하는 미래의 주거에 대한 선택 가치와 공간을 생활 영역과 위계별 공간 요소에 대응시켜 주거 선택 가치의 우선 순위를 평가
  - 개인이 경험하는 주거 생활 공간의 사회적 가치를 지속가능성의 각 요소별로 평가할 수 있음
  - 단, 개인의 주관적 경험만으로 근린 단위 이상의 주거 생활 공간의 가치를 진단하기에는 한계가 있으므로, 주거지의 물리적·사회적 특성에 대한 진단과 결합하여 활용하는 것이 합리적
  - 거주 가치와 생활영역- 위계별 공간 요소를 대응시키면서 각각의 가치와 공간 요소의 관계를 심층적으로 살펴보는 과정은 향후 주택 및 주거지 공간 개선을 위한 생산적인 논의로 이어지는 데 필수적인 과정임
- (집단적 진단) 특정 지역의 거주 경험을 공유하거나, 특정 유형의 생활양식을 공통적으로 보여주는 집단에 대해 진단 체계를 일차적으로 적용하고, 진단 결과를 증첩하여 집단적인 경향을 진단할 수 있음
  - 주거 공간의 선택과 선호는 거주 경험을 통해 장시간·집단적으로 축적된 공동체적 산물이므로 집단적인 진단을 통해 주거 가치의 의미를 확인하고 평가 지표의 공신력을 높일 수 있음
  - (예시) 대단지 아파트와 저층주거지 거주자, 오도이촌 생활 방식과 대도시 직주근접 생활자의 경험을 대비함으로써 거주 가치를 분명히 드러낼 수 있음
- (진단 체계 구성) 다양한 주거 선택 가치의 속성과 위계를 구분하고, 이를 생활 영역과 공간 요소에 대응시키기 위해서는 다양한 항목 간의 상관 관계를 일목요연하게 보여주는 진단 도구가 필요함
  - 제품 디자인 도구로 널리 활용되는 품질의 집(HOQ, House of Quality) 평가 체계를 응용하여 ① 가치-공간에 대한 일차적인 대응, ② 생활영역과 위계별 공간 요소간의 상호 관계를 순차적으로 제시할 수 있음
  - 본 연구는 주거 선택의 가치와 주거 생활 공간의 가치를 구분하여 제시함

- '주거 선택의 가치'는 수요자들이 직접적으로 표현하는 가치로 공간의 속성과 직접적으로 대응하는 가치로, (주거 수요자의 직접적 평가에 의해서 나타나는 가치에 해당함)
- '주거생활공간의 가치'는 수요자들의 선호에 대응하여 형성된 주거생활공간이 갖는 사회적 가치를 '지속가능성'의 관점에서 심층적으로 해석하여 드러나는 가치로, 다양한 속성과 활동이 복합적으로 작용한 결과를 반영해야 하므로 전문가의 심층 평가에 의해 보다 명확히 드러날 수 있음

[표 4-9] 가치 다양성을 고려한 주거공간 진단 체계

가치	대응 공간	생활 영역				위계별 공간 요소						
		거주	업무	교육	생활 지원 서비스	사적 공간 (주택 단위)	중간 공간 (제3의 장소)	공적공간				
								근린	도시	광역		
① 주거 선택 가치	쾌적/편의성											
	안전성											
	집에 대한 심리적 정체성* (장소이미지)		●	○							V	
	소유 가치	환금성/ 자산투자 가치										
		내 것이라는 의미의 중요성**										****
기회접근성/ 다양성											V	
② 주거 생활 공간의 가치	지속 가능한 삶의 질	포용성***										
		회복 탄력성										
		공평성										

① 수요자들이 직접적으로 표현하는 가치로 공간의 속성과 직접적으로 대응하는 가치

② 수요자들의 선호에 대응하여 형성된 주거생활공간이 갖는 사회적 가치

\*자유롭고 편하게 나를 표현 활동하는 공간

\*\* 환금 가능한 금전적 자산소유와 다른 가치

\*\*\* 제3의 공간에서 일어나는 비공식적 상호작용 등으로 주거를 매개로 한 사회적 상호작용의 가치

\*\*\*\* 생애주기와 개인 선호에 따른 우선순위

자료: 연구진 작성

## 품질 진단 도구로서의 House of Quality

- (정의) 고객의 요구사항을 제품의 엔지니어링 특성으로 변환하기 위해 1966년부터 일본에서 개발된 방법으로, 정성적인 사용자의 요구사항을 정량적인 매개변수로 변환하고 품질을 형성하는 기능을 배치하여 이를 제품에 반영하는 방법
- (활용 방법) 고객의 요구(needs) 특성과 중요성을 식별하고 분류하며, 요구와 관련된 기술적 특성을 식별하여 둘을 상호 연관시킨 후 이러한 상관 관계를 검증한 다음 요구사항에 대한 목표와 우선 순위를 할당
- (형태) 한 축에는 고객의 요구사항이 나열되고, 다른 차원에서는 고객 요구와 상관관계가 있는 비기능적 요구 사항이 나열되는 매트릭스로 상단에는 요인간의 상관관계가 설정되고, 각자의 교차표(행렬)에는 고객 요구사항과 기술적 구성요소의 대응 관계가 표시됨
- (적용 분야) 제품 설계, 제조, 생산, 엔지니어링, 연구 개발(R&D), 정보 기술(IT), 지원, 마케팅, 판매, 서비스 등 고객의 요구사항을 반영하여 제품 또는 서비스를 제공해야 하는 다양한 분야에서 활용

〈House of Quality〉의 대표적 형태 예시

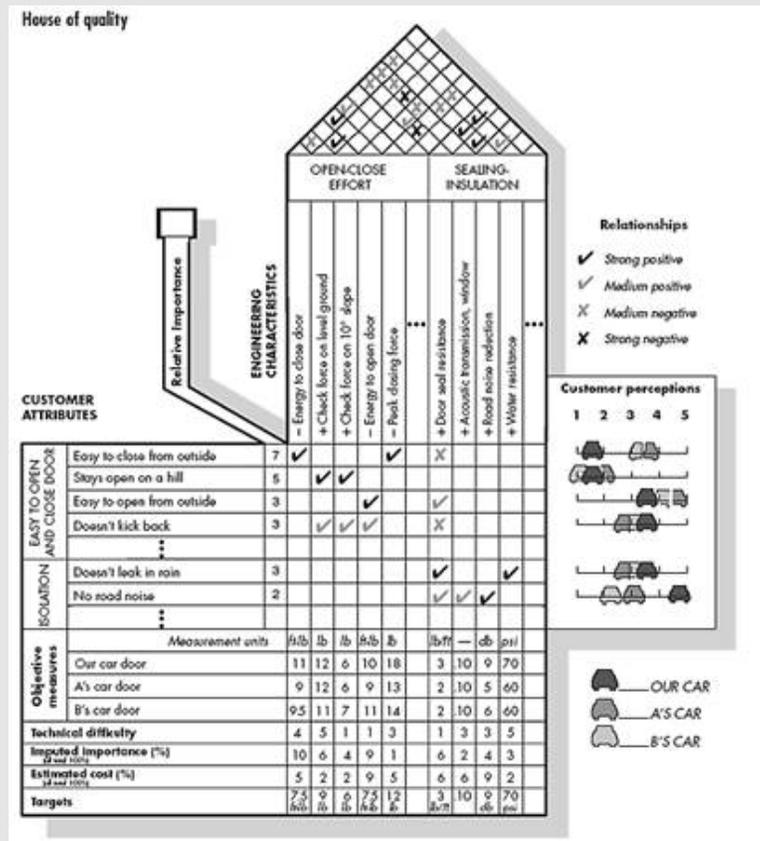


그림 출처: HAUSER. (1988). The house of quality, p.72

내용 출처: Akao, Mizuno. (1994). QFD (Quality Function Deployment): The customer-driven Approach to quality planning and deployment 내용을 참고해서 작성

□ 진단 체계 활용 예시

- 다양한 주거 수요를 모색하여 이주한 포커스그룹의 심층 면담 내용을 거주가치별로 분류하여 대응할 수 있음  
(부록 4. 심층면담결과 내용 분석 자료 참고)
- (면담 사례1) 지방소도시의 노후 단독주택을 매입·리모델링하여 거주하는 수도권 복수거점 생활자
- (면담 사례2) 타지에서 지방소도시의 아파트(소규모 단지)에 이주한 후 면소재지 생활가로에 공간을 무료 대여하여 공방을 운영하는 이주자
- 두 사례는 자녀 양육 여부(교육), 수도권 접근성(경제활동 장소 및 복수거점 여부), 주택 유형(단독주택-아파트) 등의 요인에 있어 대조되는 차이점이 있으며, 그로 인한 생활영역 및 공간 요소의 차이가 반영됨

[표 4-10] 지방소도시 단독주택 이주 후 수도권 복수거점 생활자의 거주가치

대응 공간 가치		생활 영역				위계별 공간 요소						
		거주	업무	교육	생활 지원 서비스	사적 공간 (주택 단위)	중간 공간 (제3의 장소)	공적공간				
							근린	도시	광역			
주거 선택 가치	쾌적/편의성	●	○		○	●	●	●	○	●		
	안전성	●				●	●	●				
	집에 대한 심리적 정체성	●			●	●	○	○			V	
	소유 가치	환금성/ 자산투자 가치										
		내 것이라는 의미의 중요성	●				●					
	기회접근성/ 다양성	●		●		●	○	○	●	●		
주거 생활 공간의 가치	지속 가능한 삶의 질	포용성	●			●	○	○				
		회복 탄력성										
		공평성										

자료: 연구진 작성

[표 4-11] A시 아파트 이주 후 면소재지 생활가로에 공방 운영자의 거주가치

대응 공간 가치		생활 영역				위계별 공간 요소						
		거주	업무	교육	생활 지원 서비스	사적 공간 (주택 단위)	중간 공간 (제3의 장소)	공적공간				
								근린	도시	광역		
주거 선택 가치	쾌적/편의성	●	●		○	●		○	○	○		
	안전성	○	●				●					
	집에 대한 심리적 정체성		●			●	●	○			V	
	소유 가치	환금성/ 자산투자 가치										
		내 것이라는 의미의 중요성	●	●			●					
	기회접근성/ 다양성		●			○	●	●	○	○		
주거 생활 공간의 가치	지속 가능한 삶의 질	포용성	●	●			●	●	●			
		회복 탄력성										
		공평성										

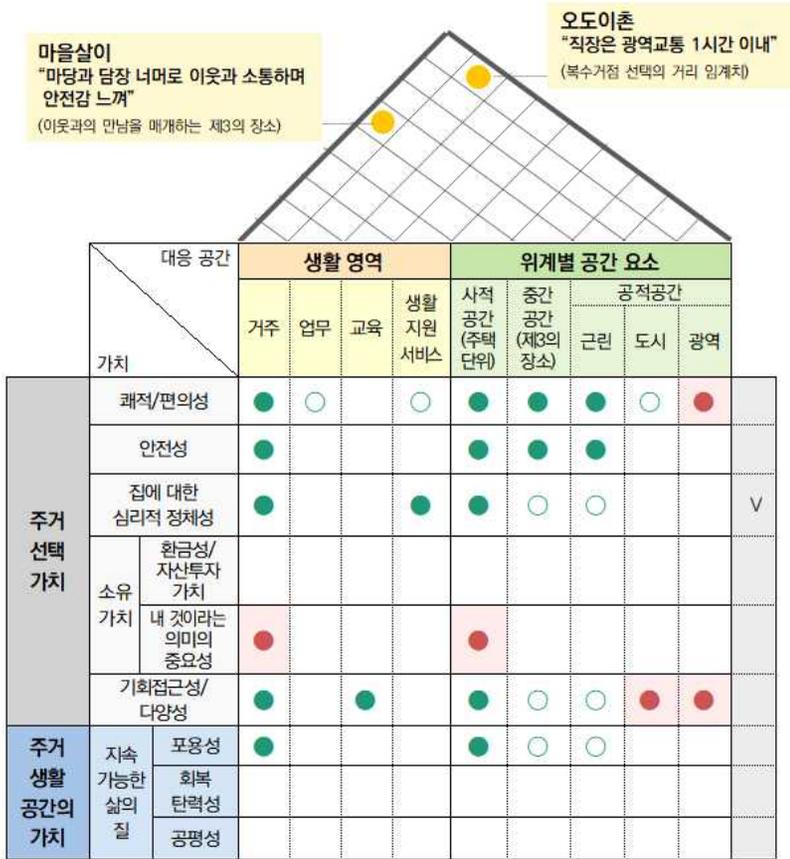
자료: 연구진 작성

- 후속 연구를 통해 주거 가치와 공간 환경의 대응 관계에 대한 분석을 축적한 후, 요인간의 상관관계와 거주 가치에서 차지하는 비중을 진단 하면 진단 체계의 형태로 구성이 가능함<sup>57)</sup>
- 예를 들어 라이프 스타일과 거주가치의 우선순위에 따라 적합도가 높은 주거공간을 추천하거나, 향후 주거지 공간 변화의 수요를 예측, 또는 특정 수요를 지방도시의 생활인구로 포섭하기 위한 주거환경 조성 기법의 적절성을 평가하는 데 활용될 수 있음

57) 요인간의 상관 관계와 거주가치에의 영향력은 각각 심도있게 다루어져야 할 영역으로, 기존에 축적된 선행연구의 종합적 해석과 아직 다루어지지 않은 영역에 대한 추가적인 탐색을 요구하기 때문에 본 연구의 단년도 성과로 도출하는 데 근본적인 한계가 있음

□ 다양한 거주가치를 고려한 주택·주거지 개선 방향 제시

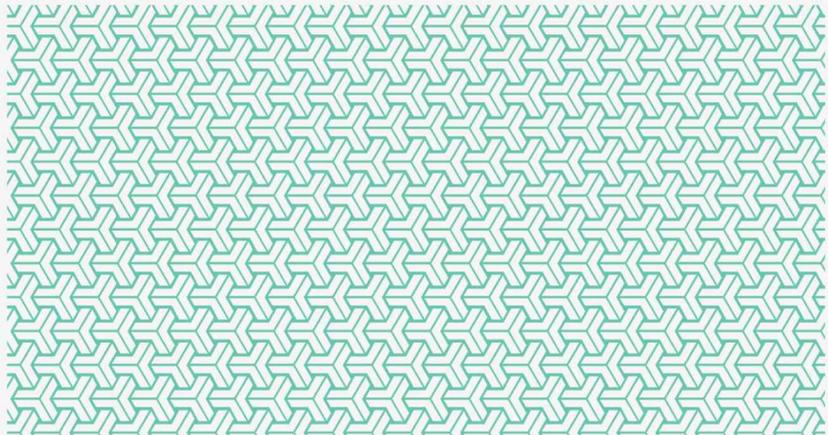
- 거주가치에 대한 다각적 접근과 이를 고려한 공간 환경에 대한 심층적 이해는 주택과 근린 단위 주거지, 나아가 도시 및 지역 계획에 반영할 수 있는 공간 계획 기법으로 발전할 수 있음
- 거주자의 수요에 대응하는 공간 요소 및 임계점을 도출하는 과정은 세부 과제로서, 주거 수요자의 요구사항을 반영하면서 다양한 분야의 전문가와 실무자가 협력하며 탐색해야 할 과제임



[그림 4-23] HOQ를 활용한 생활 영역과 공간 요소 간의 상호관계 탐색 과제

출처: 연구진 작성

## 제5장 결론



1. 연구의 성과 요약
2. 다양한 수요를 고려한 주거생활공간 진단 과제

# 1. 연구의 성과 요약

## 1) 주거생활공간의 개념과 의미 정립

### □ 주거생활공간의 의미와 구성요소

- (주거생활공간) 공간을 기반으로 형성되는 주거문화가 사람, 활동, 시간과 공간, 관습 등의 총체임에도 단순 주택과 거주자의 이분법 사고를 탈피하고자 새로운 용어로 재정의
  - 주택과 그 주변의 거주활동의 영역을 '공간(space)'의 영역으로 한정하고 거주자의 수요와 행태를 담은 동적(動的) 의미로서 '생활'을 사용
  - 주거생활공간은 각 공간을 활용하는 범위와 특성에 따라, 주택(private, 필수/선택), 근린(semi-private, public), 도시(public service) 영역으로 구분 고려
  - 기존의 조사 및 지표들과 차별화하고 공간의 질에 대한 새로운 평가 진단 방법을 모색

### □ '주택'과 '가격'이 아닌 생활공간과 주거문화로 가치 전환

- 주거선택에 영향을 미치는 요인인 입지요건과 주거생활공간의 서비스 제공 수준 등은 거주자의 경제수준, 계층 특성에 따라 선택할 수 있는 주택 유무에 따른 기회의 접근성과 다양성으로 설명할 수 있음
  - 소득격차에 따른 주거지 분리, 주거지 분리에 따른 임대주택 거주자의 사회적 배제, 사회경제적 여건과 소득계층에 따른 1인가구, 청년, 저소득층 등의 지불가능한 주택부족 문제 등에 영향
- 거주자의 주거선택가치는 주거생활공간의 각 위계별 공간의 성격, 활동 영역에서 드러나는 가치, 사회적 관계 등이 필터링 과정을 거쳐 종합적으로 반영된 것
- 주거생활공간의 위계별 영역에서 발생하는 거주자와 사회적 관계에서 활동은 지역에 따라, 주거생활공간이 어떤 가치를 보여주는가에 따라 달라질 수 있음
- 따라서 주거생활공간에서 이들 각 영역의 활동, 거주자의 주거선택 가치를 세밀하게 들여다 봄으로써 지속가능한 삶의 질을 보장하는 주거생활공간을 조성하기 위한 조건을 찾는 데 의미 있는 작업 수행

## 2) 기존 주택 및 거주자 관련 조사 및 진단 방식의 한계 검토

### □ 집단화된 주택과 거주방식의 평균치를 통한 거시적 동향 파악에 유리

- 인구주택총조사 및 주거실태조사로 대표되는 주택 및 거주자 관련 국가 승인통계는 집계데이터로서 미시적특성을 드러낼 수는 없지만 전국적 현황을 살펴보는 데 적합
- 국민의 주거생활공간에 대한 현황과 거주자 현황에 대한 현존하는 자료로는 총량과 지역별 분포 정도를 파악할 수 있는 수준으로, 공간과 거주자의 면밀한 실태조사 자료는 전무

### □ 주거생활공간과 거주자에 대한 선택과 가치, 문화는 드러나지 않음

- 주거생활공간에 대한 일반적인 가치로 볼 수 있는 쾌적성, 편의성, 안전성이라는 요인이외에도 집에 대한 심리적 정체성을 비롯하여 내 장소 내 공간이라는 소유의미의 중요성에 대한 가치 등을 드러낼 수 있는 조사는 전무
  - 통신 및 인터넷 공유 정보들은 매우 상세하고 민간플랫폼을 통해 제공되는 데이터의 품질은 고도화되었지만 거주자와 주거생활공간의 관점에서 조사되거나 분석된 자료는 없음
- 새로운 선호가치와 시대적 여건 및 현상에 따라 변화하는 수요에 대응한 조사 항목이나 진단 방법 등에 대한 모색 필요

### □ 새롭게 나타나는 수요를 파악할 질문과 항목 부재

- 1인~2인 가구의 증가, 인구의 고령화 등의 거시적 주거 수요의 변화와 함께, 다양화, 세분화되는 미시적 주거 수요를 진단하여 주거정책을 다각화, 다변화하여 다양한 주거 선택의 기회를 제공할 필요
- 국민의 주거수준 제고를 위한 실효성 있는 정책 추진을 위해서는 공급에 대한 총량적 접근외에 주거생활공간의 질과 수요 실태 파악 급선무
- 주거생활공간에 현황 데이터와 거주자 수요조사 자료간 연계 활용을 통해 주거환경의 질 평가 및 주거 수요를 면밀히 분석해야 우리나라의 다양한 주거 수요와 주거문화의 현황을 구체적으로 드러낼 수 있음

### 3) 주거생활공간에 대한 다양한 수요 형성 요인 분석

#### □ 주거생활공간 진단을 위한 주거선택 및 선호 요인 도출

- 주거생활공간에 대한 수요는 거주자의 경험과 가치관 등의 특성에 따라 다양하게 형성되므로 여건 변화에 따른 새로운 수요 등 면밀한 현황 파악에 근거한 진단을 위해 예비조사로서 항목 검토
- 도시지역 성인 거주자의 생애거주경험과 생활방식(라이프스타일) 특성으로부터 비롯되는 주거 가치관의 다양한 형성 특성에 대한 조사를 통해 진단 항목 도출을 위한 기초 근거자료로 활용

#### □ 주거 가치관에 따른 보편적, 다양성 측면의 특성 진단

- 주거 가치관의 보편성으로 나타나는 가치는 재해나 범죄로부터의 보호인 안전에 대한 가치와 외부 소음이나 위해환경 등으로부터의 보호인 안락성 등 주택의 기본적이면서도 전통적인 기능에 해당
- 주거 가치관의 다양성으로 나타나는 가치는 주거의 투자가치나 위신 표현 등의 경제적·사회적 가치, 주거공간에서의 자유나 심미성의 가치 등 주로 개인의 의식과 밀접한 관련이 있는 요소들에 해당

[표 5-1] 주거 가치관의 보편성과 다양성

구분	안전성 (재해·범죄)	안락성 (외부환경)	사회성 (자녀교육)	경제성 (투자가치)	심미성 (조망)	자유 (개인공간)	경제성 (브랜드)
동의를율	90.3	89.4	42.2	32.0	35.2	60.6	42.5
7점평균점수	6.24	6.11	4.20	3.76	3.87	4.87	4.14
집단 간 편차	0.14	0.15	0.20	0.23	0.25	0.30	0.40

출처: 연구진 작성

#### □ 주거 가치관의 상대적 형성에 따른 다양성 존중

- 주거생활공간을 진단하는 데 있어 모든 가치에 부합하고, 그러한 가치를 구현하는 공간을 찾거나 조성하려고 하는 것은 현실적으로 불가능한 문제이며, 동시에 모든 가치를 중요시 하는 집단이 없음
- 주거생활공간이 갖고 있는 특성, 그리고 그 특성이 나타내는 가치를 면밀하게 진단함으로써, 그 특성과 가치를 극대화하는 생활공간을 조성하려는 노력이 필요

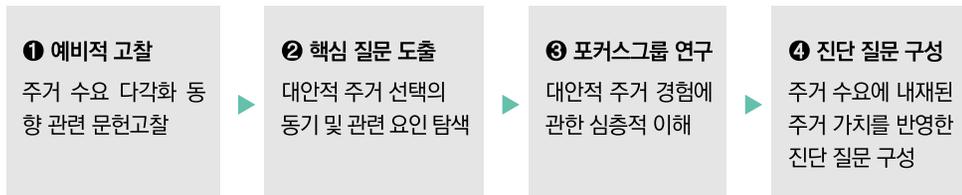
#### 4) 다양한 주거생활공간 수요의 탐색

##### □ 거시적, 미시적 주거 수요의 변화 동향 파악

- 저출산, 고령화 등으로 인구감소와 수도권, 대도시로의 인구 집중으로 지방소멸과 빈집 문제가 심화되고 있으며 이에 따른 주거 수요는 지속적으로 다변화, 세분화 경향
- 사람들의 생활방식 변화로 주거공간은 휴식뿐 만 아니라 공부, 업무, 취미 등 생활하는 사람들의 다양한 니즈를 반영하여 변화
  - 베이비 부머의 은퇴에 따른 생활공간 축소 경향과 주거지 이동 계층 증가, IT기술 발달에 따른 디지털 노마드족의 복수거점 증가, 로컬지향의 계층 증가와 주거소비 주체로서 MZ세대 부상
- 수요다각화 현상에 대한 언론보도 등 문헌 조사를 실시한 결과 대안적 주거생활을 선택한 동기와 결정 요인, 가치 지향 등을 확인

##### □ 다양한 주거생활공간 수요 탐색을 위한 심층면담 수행

- 문헌조사를 통해 확인한 탈아파트-대안적 삶을 찾는 주거 수요의 특성 및 향후 수요 확장에 대한 정책 지원 등 대응 방안을 구체적으로 확인하기 위해 일부 범주를 대상으로 심층면담을 수행
  - 본격적인 포커스그룹 연구 진행에 앞서 예비 면담을 통해 탈 아파트를 선호하는 계층이 생각하는 주거 가치, 가치를 실현하는 과정을 심층적으로 이해하고, 다양한 주거 수요에 대응하기 위해 필요한 항목을 탐색
- 본인과 가족 소개, 주거이력, 현재 일상생활 구성, 주거지역 및 주택 선택의 동기와 과정 및 장애요인을 중심으로 면담 항목을 구성
  - 주거지역 및 주택 선택에 대해서는 경제적 요인과 공간환경 요소를 살펴볼 수 있도록 세부 항목을 구성



[그림 5-1] 주거 수요 탐색 및 진단을 위한 단계별 접근

출처: 연구진 작성

#### □ 대안적 주거생활공간의 거주 가치 도출

- (개인의 정체성을 드러내기 위한 선택) 개인이 원하는 삶의 방식은 주거지와 밀접하게 연관되어 있으며, 이는 단순한 주택 유형만이 아니라 근린과 도시의 특성을 고려한 지역 이동과도 영향
- (표준화에 대한 반감과 평범성을 탈피하기 위한 능동적 변화) 획일적인 아파트 공간의 한계와 그 안에서 생겨나는 상호작용 및 가치관, 삶의 방식 전반에 대한 불만은 새로운 주택을 찾는 동기로 작용
- (지속가능한 삶을 추구하기 위한 로컬지향) 지역 살이의 가능성을 생각하고, 새로운 지역에서 이전과 다른 라이프스타일을 펼치기 위한 이주 선택
- (주택의 자산가치보다 공간의 사용가치를 중시하는 경향) 아파트의 환금성과 투자 가치에 대해서 인지하고 있었으나 경제적 부담에 비해 아파트 공간 자체의 사용 가치가 크지 않다고 판단

#### □ 거주가치 중심의 주거생활공간 선택자들의 거주환경 특성 분석

- (생활인프라) 도시생활에 비하여 전반적으로 낮은 접근성. 의료시설에 대해서는 소도시나 농촌 지역 거주자들이 민감.
- (교통) 대중교통에 대한 접근성도 낮아서 자차가 없을 경우 외부로의 이동에 제약이 존재
- (주택 내부공간) 더 편리한 생활을 위한 넓은 주택 면적, 필요한 활동을 위해 기능적으로 구분된 공간(재택근무 공간, 취미 공간 등), 자기의 취향을 따라 만드는 공간, 외부로의 조망(자연경관, 역사경관 등)에서 만족감을 경험
- (주택 내 옥외 공간) 마당, 야외 테크, 옥상 등 주택 내 옥외 공간에서 작물 재배, 가사일, 이웃과의 교류, 휴식 등 다양한 활동을 할 수 있는 데서 만족감
- (주택 주변 원충공간) 단독주택에 거주하거나 생활가로에 바로 접한 가게를 운영하는 면담대상자들은 담장 너머, 골목길 등 주택에 접한 준공공 공간에서 일어나는 이웃들과의 비공식적인 교류와 자연 감시에서 안전감과 정서적 지지를 경험

## 5) 다양한 주거생활공간 수요 진단 항목과 진단 방식 제안

### □ 주거생활공간 수요를 이루는 진단 항목 검토

- 사회적 영향관점으로는 주거 생활 공간의 지속가능성에 대한 진단 항목으로서 포용성, 회복탄력성, 공정성
- 수요자 개인관점으로는 주거 선택 가치 측면의 진단 항목으로서 쾌적함, 편의성, 안전성, 심리적 정체성, 소유가치, 기회접근성
- 공간 관점에서는 생활 영역으로서 거주, 업무, 교육, 생활지원서비스로 구분하고 이들에 대한 공간 위계로서 사적 영역과 공적 공간 및 이를 연계하는 중간 공간으로 구분
- 각 진단항목에 대하여 주거선택 가치에 따른 진단 질문을 도출

### □ 주거 공간에 대응하는 거주가치 진단방식 모색

- 개인의 주거 선택 가치와 주거 생활 공간의 가치를 주관적 경험과 인지를 통해 평가하는 개인 단위 진단 측면과 특정 지역의 거주 경험을 공유하거나, 특정 유형의 생활양식을 공통적으로 보여주는 집단에 대해 진단 체계를 일차적으로 적용하고, 진단 결과를 중첩하여 집단적인 경향을 진단
- 다양한 주거 선택 가치의 속성과 위계를 구분하고, 이를 생활 영역과 공간 요소에 대응시키기 위해서는 다양한 항목 간의 상관 관계를 일목요연하게 보여주는 진단 도구를 도출
  - 제품 디자인 도구로 널리 활용되는 품질의 집(HOQ, House of Quality) 평가 체계를 응용하여 ① 가치-공간에 대한 일차적인 대응, ② 생활영역과 위계별 공간 요소간의 상호 관계를 순차적으로 제시
  - 본 연구는 주거 선택의 가치와 주거 생활 공간의 가치를 구분하여 제시

### □ 다양한 거주가치를 고려한 주택주거지 개선 방향 검토

- 거주가치에 대한 다각적 접근과 공간 환경에 대한 심층적 이해를 기반으로 주택과 근린 단위 주거지, 나아가 도시 및 지역 계획에 반영할 공간 계획 기법 검토
- 이를 기반으로 다음 절에서는 다양한 거주가치를 고려한 주거생활공간의 진단 체계화를 위한 진단과제를 제안하고자 함

## 2. 다양한 수요를 고려한 주거생활공간 진단 과제

본 연구는 아파트라는 주류의 주거문화에 가려진 사람들의 집과 주거공간에 대한 다양한 수요와 욕구를 드러내어 거주가치 추구 과정에서 선택된 주거생활공간의 실태와 양상을 파악하기 위해 필요한 진단 과제를 도출하고자 기획하였다. 기존의 주택과 거주자에 대한 조사가 아닌 주택을 포함한 주거환경, 거주자의 행태, 문화적 관점에서의 “주거생활공간”의 의미과 가치에 대한 수요를 새로운 방법으로 드러내고자 설문조사와 심층면담 등의 과정을 통해서 정량적, 정성적 진단 항목과 방법을 구체화하였다. 본 절에서는 이 성과를 기반으로 다양한 수요를 고려한 주거생활공간 진단을 위해 필요한 향후 과제를 제안하고자 한다.

### 1) 다양한 주거 수요와 주거생활공간의 관점 정립

#### □ 다수인 아파트가 아니면 다양한 수요인가

- 다양한 수요라는 다소 추상적이고 막연한 용어를 구체화할 수요에 대한 정의와 다음과 같은 관점에 대한 고민 필요
- 부동산 자산 가치 중심의 비판적 시각은 아파트에 대한 비판일 수 있는데, 다양한 주거 수요란 단순히 탈 아파트를 의미하지 않으므로,
- 대안적 주거의 선호 가치가 개인적 취향에 그치지 않고 일단의 그룹을 이루며 집단적 주거선호에 대한 경향성을 갖는 주거생활공간의 가치를 드러낼 수 있는 주거 수요로서의 검증 필요

#### □ 주거생활공간 진단 가치의 영향과 유용성 검토

- 다양한 주거 수요를 드러내는 것이 주거생활공간의 가치 향상에 어떤 영향을 미칠 것인가를 고려한 활용 방안 모색 필요
  - 위계적 공간조성 방식의 변화를 이끌어 낼 것인가, 아파트 중심의 주거생활공간 조성이 유발하는 사회문제 해결을 이끌어 낼 것인가
  - 그렇다면 주거생활공간을 진단한다는 것은 어느 위계, 어느 가치를 진단할 것인가
    - ※ 예) 아파트 단지와 아파트 이외 주거에 대한 거주지 분리 현상을 거주자의 소득격차, 주택가격 비교를 통해 진단, 주택거래지수 등

## 2) 진단의 틀과 방향 설정을 통한 구체화

### □ 진단 목표 설정

- 사람마다 가구마다 다른 살고 싶은 주택과 주거환경을 구체화하고, 각 지역의 매력요인을 극대화할 수 있도록 정책판단의 근거로 활용
- 입지, 규모, 주택 유형 등 주택 및 거주자 조사 외에 라이프스타일과 거주경험, 가치관 등에 의해 달라질 수 있는 주거선택 영향요인을 탐색하여 진단 방향과 질문을 구조화

### □ 진단의 기본방향

- (공간의 질적 보편성) 주거생활공간이 갖추어야 할 공간의 양과 질적 측면에서의 보편적 기준을 고려
- (거주자의 삶과 선호의 다양성) 거주자의 다양한 삶의 가치와 철학, 선택의 기준이 보장될 수 있도록 다양한 선택지 마련
- (지역의 특수성) 도시와 농촌, 사회, 산업 특성 등을 종합적으로 고려 가능하도록 고민

### □ 진단의 틀 설정

- 분야×지향가치의 매트릭스로 고려
  - 분야(거주자의 활동 중심) : 거주, 업무, 생활지원서비스, 교육·문화·여가
  - 지향 가치(사회와 공간적 지향) : 쾌적성, 안전성, 다양성, 포용성, 기회접근성, 지속가능성 등 다양한 가치를 검토하여 중복·중첩된 가치의 조정
  - 다양성 항목과 기회접근성 항목은 모든 가치 항목에 반영하여 구축

[표 5-2] 진단의 틀(안)

항목	내용
쾌적·편의성	주택의 상태, 질, 주거환경의 편의
안전성	범죄, 재해, 생활의 안전
포용성	사람과 환경, 배제됨이 없음, 함께 하는 활동과 생활
지속가능성	환경적, 사회적, 경제적 지속 가능

출처: 연구진 작성

• 파리 15분 도시 진단지표

구분	행복	사회성	포용적지구
거주	주거면적, 공원과 정원, 도시밀도, 부동산 매매가격, 부동산 임대가격, 가로등(조도의조절이가능한), 치안(따출소, 연방경찰사), 위험시설(산업단지와의거리등), 채광(날씨/도시밀도/건물고도), 근린서비스(세탁스등), 광대역망, 4G이상서비스, 집수리서비스, 공유주택, 공유자전거서비스, 자전거주차장, 대중교통정류장	마을축제, 주민자치센터, 마을공동체지원센터, 요양시설, 청년·학생주택	친환경 주거건물, 사회임대주택(공공임대, 임대료제한주택등), 취약주거(단열상태미흡등), 에너지소비지원책, 주택에너지성능, 물·에너지소비, 에너지자립주택, 에너지바우처·에너지효율화리모델링지원, 차량배기가스규제지역, 공중위생, 소음·방음, 도시열섬완화(ALBEDO)
업무	일자리 장소 및 유형, 근로 중인 경제활동인구, 프리랜서, 구직 중인 경제활동인구, 원격근로, 은행, 서비스, 사무실건물, 가정방문업종(방문서비스, 가사도우미, 육아도우미), 물류창고, 산업단지	서비스(공공, 복지 등) 사무소, 공유오피스, 인큐베이터(기업, 일자리 등), 시민공동체, 워크숍	출퇴근활동 관련 탄소발자국, 교통수단, 사회적경제·상생경제, 차량공유서비스, 환승주차장
생활 서비스 공급	제과점, 정육점, 시장, 수공업, 상점·슈퍼마켓, 유기농식품, 전문점, 주거방문서비스, 전가·가스서비스, 물관련서비스, 전화통신, 지역난방	로컬푸드, Repair café(생활물품 수리 카페), 벼룩시장, 지역 비영리단체 등록·관리기관, 도청, 지역 세무서 소득세과, 지역 세무서 법인세과, 지방가족복지청(caisses d'allocations familiales), 시청및산하기관, 수입인지판매소, 우체국	상생가게, 도시농업, 도시지역농지, 로컬푸드 생산자, 사전포장 없는 식료품점, 음식물쓰레기수거, 폐기물및대형쓰레기수거
건강	약국, 병원 의료서비스, 병원 외 의료서비스, 의료보조기관 서비스, 안경, 보청기, 백신접종센터, 질병검사기관, 건강보조식품·서비스, 피트니스	체육동호회, 수영장, 체육관, 요가(클럽, 강의), 실내암벽등반, 명상(동호회, 센터), 플로깅(plogging), 자동세제동기, 소방서, 기본인명구조자격을보유한시민의수, 소방관출동, 인명구조교육기관	공기의 질, 공해(소음, 광공해, 대기), 건강보험공단 지사, 생태전환 병원, 임신부, 영유아보호
교육	어린이집, 유치원, 초등학교, 중학교, 사립·공립 고등학교, 디지털 교육기관, 직업교육기관, 원격교육기관, 운전교습학원, 문화·취미교육기관, 중학교및고등학교의규모, 기관 유형별어린이교육기관수용규모, 초중고학생수, 고등학교졸업및전문학교졸업자수, 도서관, 방과후교실	공동육아교실, 공동육아협동조합, 공동체 사교친목 공간, FabLabs, 체육 과외활동, 방학 인턴 프로그램, 학부모 시민단체	평생교육기관, 특수교육기관(장애인 등), 성인장애인을 위한 복지·서비스기관, 취약지역 교육지원, 직업·전환교육, 시청 평생교육, 진로정보·상담기관, 출소자사회복지지원시민단체, 교육지원시민단체
번영	극장, 복합문화시설, 장난감 도서관, 도서관, 서점, 전시장, 박물관, 공연예술극장, 오페라, 콘서트장, 스포츠경기	카페, 바(Bars), 식당, 시민단체, 자선단체, 자원봉사, 예배·종교의식 시설, 녹지, 공원, 종교, 여성, 공립청소년수련원	식물농화, 공유정원, 도시 놀이터, 시청 평생교육, 진로정보·상담기관, 출소자사회복지지원 시민단체, 교육지원시민단체

출처: 기업가정신과 지역혁신연구소(Chaire-ETI). (2022). 15분 도시 백서. (박정운 역, 한승훈 감수). 국토연구원, pp.70~71. 내용을 기반으로 연구진 작성.

### 3) 주거생활공간의 진단을 위한 다면적 평가체계 마련

#### □ 주택 및 거주자 관련 기존 조사의 공간 평가 항목과 방식 검토

- (대분류)영역 및 차원 - (중분류)영역을 구성하는 세부요소 - (세분류)구성요소를 측정하기 위한 조사항목으로 구성
  - (지표 안 설정) 대분류에 해당하는 영역 및 차원을 설정하기 위해 이론적 검토 과정을 거쳐 조사대상 및 조사내용의 개념을 선제적으로 정의하고, 관련 기존 사례 분석을 통해 개념을 구체화하기 위한 세부 항목과 구성요소를 망라하여 도출
  - (지표체계의 적합성 검토) 대국민설문 또는 전문가FGI를 통해 영역의 적합도, 구성요소의 적합도 및 중요도 또는 구성요소를 측정하기 위한 세부 지표에 대한 적합도 및 중요도 등을 평가. 혹은 전문가 대상 델파이조사를 통해 영역, 구성요소, 세부지표의 중요도를 평가하는 방법론 검토
  - (활용 가능성 검증) 적합성 검토 과정을 거쳐 마련된 지표체계를 활용, 실제 지역을 대상으로 시범 적용 과정을 거쳐 진단·평가하고, 지표체계의 활용 가능성을 검증

#### □ 주거생활공간 진단 세부 지표 마련

- 정량적·정성적 요소에 대한 결합 지표의 실현 가능성을 고려하여 최종 지표는 항목당 5개 내외 약 20개 내외로 구성 고려
  - (지표 설정) 자료의 구득 범위와 조사 범위를 고려하여 주택(private영역, 필수/선택 공간), 근린(semi-private, public 영역), 도시(public service) 고려
  - (데이터의 집계) 기존 공공의 데이터를 gis 데이터 그리드<sup>58)</sup>, 총조사의 집계구, 행정구역 등 다양하게 활용 고려



[그림 5-2] 진단 지표 구축을 위한 방법 및 절차 예시

출처: 연구진 작성

58) 국토정보플랫폼에서 제공하는 가장 미시적인 인구자료 공간단위

□ 주택 및 주거환경 진단지표 관련 기존 지표 검토

- (1단계) 20여개의 관련 선행연구 및 관련 조사 지표를 종합
  - 국내외 주거 및 주택 환경, 거주자의 주거선택, 만족도, 인식 관련 지표들을 종합하고, 선행연구의 새로운 주거 수요 지표를 반영
  - 분야(거주, 업무, 생활서비스, 건강, 교육, 문화여가)와 공간영역(사람, 근린, 도시) 등의 차원 매트릭스 항목 적합성 검토

**[표 5-3] 주택 및 주거환경 관련 국내외 공공조사**

구분	담당기관	조사대상	
국내	2021년도 주거실태조사	국토교통부	행정권이 미치는 지역 내 거주하는 가구
	주택이외의 거처 주거실태조사	국토교통부	주택이외의 거처에 거주하는 가구
	도시정책지표조사 (서울서베이)	서울시청	가구, 시민, 외국인 등
	생활시간조사	통계청	전국 만 10세 이상의 가구원
	한국인 주거만족 지수	Ipsos	전국(만 15세 ~64세 대상)
	주거에 대한 국민의식 조사	국토연구원	전국(만 19세 이상 성인)
	국민체감형 주거복지 평가지표	국토연구원	대도시(서울), 중소도시(청주), 읍면동(농촌지역) 내 가구주(배우자)
국외	거주적합성 지수 (Livability Index)	AARP	미국 대도시 단위
	삶의 질 (Measuring Well-being)	OECD	OECD 국가 단위
	캐나다 주거실태조사 (Canadian Housing Survey)	Statistics Canada	캐나다 10개 주의 가구 (15세이상)
	영국 주거실태조사 (English Housing Survey)	Department for Levelling Up, Housing and Communities	영국 전역 주택
	미국 주거실태조사 (American Housing Survey)	The U.S. Census Bureau	거주자(16세 이상), 집주인·부동산중개인등

출처: 연구진 작성

- (2단계) 공간적 층위로 재조합하고 항목 적합성, 중복성 고려하여 항목 재정리
- (3단계) 거주가치 개념을 반영하여 분야별로 구분
  - 어떤 주택/거주환경이 좋은가? 왜 혹은 어떤 공간을 선택하는가?의 관점에서 거주가치(다양성, 포용성, 안전성, 쾌적성, 편의성, 기회접근성, 지속가능성 등)를 반영
  - 기본적으로 주거환경의 문화적 측면(정체성, 주택성능, 인식 등)에서의 평가요소, 주거문화지수로 발전 가능성 고려

□ 주거생활공간 세부 현황 분석을 위한 데이터 구축

- (기존 데이터 현황분석) 주택·단지·생활권 차원의 주거환경 서비스 수준(Level of Service, LOS) 평가지표 관련 기존 데이터 구축 현황 분석을 통한 자료 적합성 검증
  - (인구주택총조사) 읍면동, 집계구 단위의 인구/주택/가구특성 총량, 평균
  - (주거실태조사) 전국, 시군구, 읍면동 단위의 가구별, 주택유형, 규모, 이주이사, 만족도
  - (지역서베이) 가구주의 주택 유형, 행복지수, 거주기간, 희망 주택유형, 자산 등
  - (생활SOC 및 기반시설) GIS 구축 데이터로 지점 좌표, 지형지물, 접근성등 분석
  - (교통DB) GIS 구축 데이터로 네트워크 형태

[그림 5-3] 주거생활공간 진단 데이터 구축 예시



[ 기존 통계 분석 고도화 ]                      [ 주택 현황 데이터 수집 ]                      [ 빅데이터 연계·활용 ]  
 출처: 국토교통부 국토지리정보원, (2021). 대한민국 국가지도집(세부 탭타: 국토와 삶터-주택), p.69, 정연우, 유종훈. (2016). 토지주택분야 정보 현황과 빅데이터 연계활용 방안. LHI 저널, 7(1), 19-29, p.24.

[표 5-4] 활용 가능한 데이터 목록 예시

구분	세부구분	자료명	자료출처
통계 자료	인구	총인구	국토지리정보원 (국토정보플랫폼)
	건물	건축물수, 건축물수_단독, 건축물수_공동, 주용도건축물수, 주거용도면적	
	국토지표	토지이용건물복합도, 토지이용건물압축도, 교차로 밀도(교차로수/1ha)	
	토지특성조사	혼합토지이용(1-0)	국토교통부 (공공데이터포털)
	토지이용현황	오픈스페이스 비율(%)	지자체
공간 정보	행정구역 정보	센서스시군구경계, 전수집계구경계, 인구수(명), 평균연령(세), 인구밀도(인구수/1ha), 종사자밀도(종사자수/인구 100명)	통계청
	지적 정보	연속지적도, 토지특성	국토교통부(공간정보포털)
	토지이용정보	토지이용현황	
	건축물 정보	GIS 건물통합정보, 도로명주소_건물, 건폐율(%), 용적률(%), 건축연령(연도)	세움터, 행정안전부, 건축물대장 등
	도로 및 가로	도로중심선, 인도, 지하철역까지 거리(m), 버스정류장까지 거리(m)	국토지리정보원 (국토정보플랫폼), 국가교통DB(국토교통부), 스마트 카드 자료

출처: 연구진 작성

- (데이터 구축 및 연계) 기존 데이터를 연계 활용, 고도화 하고 주택·생활SOC·교통 부문 데이터 구축 병행하고 데이터의 적합성 검증
  - 통신 및 민간플랫폼, 건축행정정보시스템(세움터) 등의 자료를 연계 구축

#### □ 주거생활공간 세부현황 분석

- 주택유형별, 거주계층별 공간의 주요 특성을 미시적 공간단위로 집계하여 세부현황 분석 결과를 도출
- 일반적인 주거생활공간의 현황을 이슈별(생애주기별 선호하는 주거생활 및 형태의 차이 등)로 도출
- 대안적 주거생활공간의 수요자의 주거생활공간 특장의 대조군으로 활용

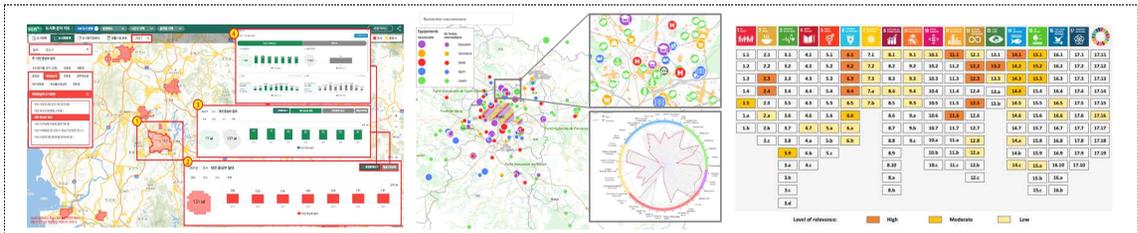
#### □ 일부 지역 및 거주대상에 대한 시범 구축하여 진단 방법 구체화

- 전국단위의 주거생활공간 진단 지표 적용 가능성을 시범 진단해보기 위해 다양한 도시, 주민, 근린의 유형을 다각도로 검토
  - 보편적 주거(아파트, 신도시) vs 대안적 주거(시골살이, 공동체 주거)
  - 도시 규모 : 대도시, 중소도시
  - 지역 차이 : 수도권, 비수도권/ 신도시, 구도심/농어촌
- 도시단위, 생활권 단위 분석, 근린단위, 주제별 자료의 시범 구축 및 진단 시뮬레이션을 통한 활용성 검증

#### 4) 주거생활공간 진단 운영 및 활용 방안 모색

##### □ 평가 및 모니터링 운영

- 주택을 포함한 주거생활공간의 진단지표에 따른 전국의 지역별 서비스별(시설포함) 현황 및 수준을 분석·평가하여 주기적으로 주거생활공간 수준 평가 및 모니터링 데이터 제공을 통한 정책 지원
  - (주거수준에 대한 세부 데이터 제공) 주기적 주거수준 평가모니터링을 통해 국가 및 지역의 주거환경 수준을 진단하여 주거 정책 및 계획 수립에 반영
  - (취약지역 등 정책 지원 우선 순위 도출 지원) 지역별 인구의 증감, 서비스 수요의 변화 등에 따른 지역과 계층간 서비스 수준 격차 파악을 통해 정책 지원 우선 대상 및 지역 선별에 근거 제공
  - (미래 비전 및 정책 목표 설정 지원) 세부적 거주자의 생활 양태와 주거생활공간의 수준 등을 근거로 국제 지표 및 미래 비전 설정



출처: 통계지리정보서비스, 도시화 분석지도([https://sgis.kostat.go.kr/view/newhelp/urBan\\_help\\_10\\_0](https://sgis.kostat.go.kr/view/newhelp/urBan_help_10_0), 검색일: 23.10.24.), 프랑스 Niveaux d'équipements et Territoires(국토시설수준) 사이트(<https://geoweb.iau-idf.fr/webapps/equipements/>, 검색일: 23.4.1.)

[그림 5-4] 주거생활공간 진단 평가모니터링 결과의 공유 예시

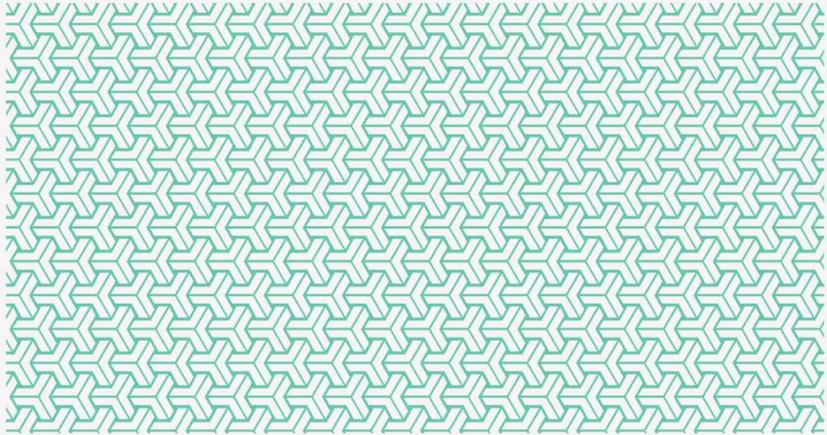
##### □ 정책 개발 및 확산 방안 모색

- 지역별 종합 주거생활 지수 개발 등 수요계층과 선호에 따라 '살기 좋은 정도', 주택 유형, 주거 서비스 등을 제시하는 플랫폼 구축 등 새로운 정책 개발 및 발전 방향 제시
  - 이슈별 주거생활공간의 질 평가 및 모니터링을 운영하여 향후 "이슈별 주거문화지수"로 발전 방안 모색
  - 주거수준 및 환경의 질 제고를 위한 정책적 노력 다각화 지원



# 참고문헌

References



- 강유경. (2021). 생활시간조사- 당신의 24시간, 대한민국의 하루가 됩니다. KIPA 조사포럼, Vol.36 SUMMER.
- 강인호, 한필원. (1999). 주거의 문화적 의미. 세진사.
- 건강보험심사평가원-공공데이터 전국 병원 및 약국 현황. <https://opendata.hira.or.kr/op/opc/selectOpenData.do?sno=11925&publDataTpCd=&searchCnd=&searchWrd=%EC%A0%84%EA%B5%AD&pageIndex=1>(검색일: 23.11.13).
- 경제적 자유. (2023). [아파트 매매 잘하는 법] 돈되는 좋은 아파트 선택 기준. 5월 9일 블로그 글. <https://blog.naver.com/abcde10/223097487601>(검색일: 23.6.12).
- 공공데이터포털-경찰관서 위치 주소 현황. <https://www.data.go.kr/data/15054711/fileData.do>(검색일: 23.11.13).
- 공공데이터 포털-전국 버스정류장 위치정보. <https://www.data.go.kr/data/15067528/fileData.do>(검색일: 23.11.13).
- 곽현근. (2008). 지역사회 사회자본에 미치는 동네효과에 관한 연구. 지방정부연구, 11(4), 59-86.
- 구글플레이스토어. [https://play.google.com/store/apps/details?id=com.picker&hl=en\\_US](https://play.google.com/store/apps/details?id=com.picker&hl=en_US)(검색일: 23.6.25).
- 구혜경, 조희경. (2015). 주거가치에 기반한 라이프스타일 유형별 주거선호 연구 - 주택 구입 예정자를 중심으로 -. 소비자학연구. 25(2), 37-64.
- 구희동, 박미란, 김대식. (2021). 농촌마을의 실증적 조사·진단기법 개발 (I)-텔레피 설문조사를 통한 실증진단지표의 개발. 농촌계획, 27(2), 91-104.
- 국가공간정보포털 오픈마켓-공공·문화체육시설(현황). <http://data.nsd.go.kr/dataset/12973>(검색일: 23.11.13).
- 국가공간정보포털 오픈마켓-정거장. <http://data.nsd.go.kr/dataset/20180927ds0073>(검색일: 23.11.13).
- 국가공간정보포털 오픈마켓-건물통합정보 마스터. <http://data.nsd.go.kr/dataset/12623>(검색일: 23.11.13).
- 국가공간정보포털 오픈마켓-공간시설(현황). <http://data.nsd.go.kr/dataset/12971>(검색일: 23.11.20).
- 국가지표체계. (2023). 주택유형 및 소득수준별 주택만족도. <https://www.index.go.kr/unit/potal/indicator/IndexInfo.do?clasCd=10&idxCd=F0194>(검색일: 23.9.18).
- 국토교통부 국토지리정보원. (2021). 대한민국 국가지도집(세부 챗터: 국토와 삶터-주택).
- 국토교통부. (2022). 「2021년도 주거실태조사 결과」 발표. 12월 21일 보도자료.
- 국토교통부. (2022). 2021년도 주거실태조사 요약보고서.
- 권영섭. (2013). 저성장시대 행복한 지역발전의 조건과 지표개발 연구. 국토연구원.
- 기업가정신과 지역혁신연구소(Chaire-ETI). (2022). 15분 도시 백서. (박정운 역, 한승훈 감수). 국토연구원.
- 김동호, 이범용. (2014). 중·장년층의 라이프스타일, 주거만족도와 주택선호도에 관한 연구. 세무회계연구. v.40. 57-80.
- 김선덕. (2021). MZ 세대 주거 트렌드 변화. 충북 Issue & Trend, (45), 8-13.

- 김원수, 최학수, 이상혁, 홍원표, 조석주, 황정은, 박재현. (2015). 2015-2025 화성시 지속가능발전 의제 및 지표 개발 연구. 화성시청 용역과제.
- 김은희, 홍주연. (2021). 빅데이터 기반 신규 관광트렌드 및 사업 발굴-위케이션 후보지 발굴과 경쟁력 분석을 중심으로. vol.06. DATA&TOURISM. 한국관광공사.
- 김연경, 오수길. (2012). 지속가능성 평가 도입 방안 연구. 충남발전연구원.
- 김정섭, 마상진, 김종인, 오정훈. (2016). 귀농·귀촌 종합계획 수립 방향 연구. 농림축산식품부 용역과제.
- 김창우, 김나윤. (2021). 낯은 동네 싫다-아파트 키즈의 절규. 중앙선데이. 6월 19일 스페셜 리포트. <https://www.joongang.co.kr/article/24086059#home>(검색일: 23.10.19.).
- 김현정, 김미희, 이상우, 채주석. (2021). 부천시 고령친화도시조성 실행평가 및 증장기 계획 수립 연구. 부천시청 용역과제.
- 김혜란, 임창수, 김은자, 홍광우, 문호경. (2014). 주거환경개선을 위한 농촌주택 리모델링 성능평가지표 설정에 관한 연구. 농촌계획, 20(1), 1-12.
- 네이버 로드뷰. [map.naver.com](http://map.naver.com).(검색일: 23.11.13.).
- 네이버 부동산. <https://land.naver.com/>(검색일: 23.11.13.).
- 더스택 홈페이지. <https://stack.indidlab.com/>(검색일: 23.6.25).
- 레이 올든버그. (2019). 제3의 장소. (김보영 역). 풀빛.
- LOCALDATA-식품-음식점. <https://www.localdata.go.kr/devcenter/dataDown.do?menuNo=20001>(검색일: 23.11.13)
- LOCALDATA-생활-유통. <https://www.localdata.go.kr/devcenter/dataDown.do?menuNo=20001>(검색일: 23.11.13)
- 박미정, 전정배, 배승중, 김대식, 최진아, 김은자. (2017). 정주체계를 고려한 농촌마을의 정주여건 진단지표 개발. 농촌계획, 23(1), 65-83.
- 박소현, 최이명, 서한림. (2007). 가족친화마을 평가지표 및 측정에 관한 연구. 여성가족부 용역과제.
- 박미주. (2018). 공유 임대주택의 진화...청소·조식에 회의실까지 갖춰. 12월 26일 머니투데이. <https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2018122116265288449>(검색일: 23.6.23.).
- 박인석. (2013). 아파트 한국사회. 현암사.
- 박인석. (2017). 건축이 바꾼다. 마티.
- 박철수. (2013). 아파트. 마티.
- 발레리 줄레조. (2007). 아파트 공화국. (길혜연 역). 후마니타스.
- 배연희, 하미경. (2020). 소형주택의 적정주거 평가지표에 관한 연구-전문가 델파이조사 를 중심으로. 대한건축학회논문집, 36(12), 49-60.
- 백혜선, 임서환, 서수정, 임유경, 진태승, 이선혜. (2009). 공동주택 보급에 따른 주거문화 진단 및 발전방향에 관한 연구. 토지주택연구원.
- 서미숙. (2022). 전문가들 “차기 정부, 도심 주택공급 확대하고 세금·대출규제 풀어야”. 연합뉴스. 3월 11일 기사. <https://www.yna.co.kr/view/AKR20220311007900>

003(검색일: 23.11.25.).

- 서수정, 김주진, 정경일, 설정임. (2004). .국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구. 주택도시연구원.
- 서수정, 염철호, 변나향, 임정하, 이동윤, 홍예은. (2018). 세어형 공공임대주택 공급을 위한 연구. 한국토지주택공사 용역과제.
- 서수정, 염철호, 손동필, 여혜진, 이강민, 유혜정, 진태승, 최설아. (2014). 국가건축정책 과제 및 추진전략 연구. 국가건축정책위원회.
- 서수정, 임강륜. (2010). 단독주택지 재생을 위한 주택관리 및 정비지원방안. 건축도시공간연구소.
- 서수정, 임강륜. (2012). 가로주택 정비사업 적용을 위한 제도방안. 건축도시공간연구소.
- 서수정, 임유경. (2009). 기성주거지 공간관리 수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안. 건축도시공간연구소.
- 서수정 외. (2020). 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립. 전주시.
- 서울대학교 아시아연구소 내부자료.
- 서울연구데이터서비스. (2021). 서울서베이. <https://data.si.re.kr/si-survey/65241>(검색일: 23.6.22.).
- 서울연구원. (2017). 서울의 베이비붐 세대는 어떻게 살고 있을까? <https://www.si.re.kr/node/58229>(검색일: 23.6.19).
- 서울특별시. (2021). 2021년 기준 도시정책지표조사 결과보고서.
- 성은영, 변은주, 박유나. (2022). 거주여건 변화에 대응하는 주거문화 정책과제. 건축공간연구원.
- 손창우, 김정아. (2016). 서울형 도시건강 지표 체계 개발. 서울연구원.
- 송지영. (2021). 지역균형발전을 고려한 도시개발사업 평가지표 연구. 한국지방행정연구원.
- 신명직. (2006). '식민지 근대도시의 일상과 만문만화'. 「해방전후사의 인식 1」. 책세상.
- 신상영. (2008). 서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구. 서울시정개발연구원.
- 신인철, 김해란, 박민진. (2019). 시민참여형 서울행복지표 구축 및 정책연계를 위한 연구 용역. 서울시청 용역과제.
- 안병철, 이재수. (2022). 어촌지역 지속가능 발전지표의 중요도 분석 연구. 국토계획, 57(3), 174-190.
- 앙리 르페브르. (2005). 현대세계의 일상성. (박정자 역). 에크리.
- 에드워드 렐프. (2001). 장소와 장소상실. (김덕현, 김현주, 심승희 역). 논형.
- 여성가족부. (2021). 다양한 가족에 대한 국민인식조사 결과보고서.
- 염철호, 하지명. (2011). 주거문화 진단 및 주택정책 방향 설정 연구. 건축도시공간연구소.
- 오재환, 김형균, 박상필, 김미영, 주선옥, 이정석. (2019). 도시권 보장을 위한 포용도시 부산 전략과 과제. 부산연구원.
- 유광흠, 오주형, 신민중. (2011). 친환경 근린개발 평가인증체계의 개발 및 적용방안 연구 (II). 건축도시공간연구소.
- 유민상, 류정희, 도남희, 김혜자, 심수진. (2021). 한국 아동·청소년 삶의 질 지표 구축 방안 연구 II. 경제인문사회연구회 협동연구.

- 유용흠, 김진옥, 정승우. (2012). 초고층 주거복합빌딩의 LQI (Living Quality Indicator) 지표별 가중치 개발 연구. 한국방재학회논문집, 12(6), 107-114.
- 윤정숙, 박지민. (2010). 중장년층 기혼여성의 라이프스타일과 주거양식에 관한 연구. 한국주거학회논문집, 21(4), 81-88.
- 윤화정. (2022). 서울산업진흥원(SBA) 위케이션 참여자 후기 들어봤더니... "내년에 또 할래요!". 12월 27일 워크투데이. <http://www.worktoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=31308>(검색일: 23.6.23)
- e-나라지표. (2022). 유형별재고주택현황. [https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx\\_cd=1242](https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1242)(검색일:23.5.24)
- 이클레이(ICLEI) - 지속가능성을 위한 세계 지방정부, 2018, 도시의 시대 속 이클레이. 독일 본.
- 이명아, 이연숙. (2020). 공동체주택의 지속가능성 평가도구 개발 연구-전문가 델파이조사를 통해. 한국주거학회논문집, 31(2), 43-56.
- 이성재, 정추미. (2008). 주택정책 수립을 위한 주거실태 DB구축. 전북발전연구원.
- 이윤서. (2017). 공공 주거실태조사의 변화 양상에 관한 연구. 한국산학기술학회 논문지, 18(4), 27-33.
- 이정동, 김영, 홍성실. (2017). AHP 분석을 통한 도시재생사업 평가지표 연구: 도시재생 선도지역 사업을 대상으로. 주거환경, 15(3), 333-348.
- 이진경. (2000). 근대적 주거공간의 탄생. 소명출판.
- 이축복. (2023). 전세사기 확산에 '공유주거' 관심 '경험중시' MZ세대 新 주거. 동아일보. 5월 22일 기사. <https://www.donga.com/news/article/all/20230522/119407026/1>(검색일: 23.11.24).
- 이호선, 정지용, 고아라, 임수경. (2017). 장애인 주거권 보장을 위한 장애인 주거권 지표 개발 및 정책방안 연구. 한국장애인개발원.
- Ipsos korea. (2019). 한국인 주거만족 지수 주요내용과 특징 분석. 이슈리포트. 55호.
- 장민영, 성은영, 정인아, 변은주. (2022). 동네생활권 개념 도입 및 정책의 활용방안 연구. 건축공간연구원.
- 전상인. (2009). 아파트에 미치다, 현대한국의 주거사회학. 이숲.
- 전선민, 박형준, 염재원, 김지현, 정주철. (2020). 연안지역 취약성을 고려한 리버빌리티 (Livability) 분석. 환경정책, 28(2), 21-48.
- 정명원, 오정석. (2018). 영구임대주택 입주민을 위한 주거만족도 평가지표 개발 연구. 한국지역학회지, 34(1), 105-119.
- 정승현. (2019). 근린단위 녹색건축인증 평가체계 개발. 한국콘텐츠학회논문지, 19(12), 203-214.
- 정연우, 유종훈. (2016). 토지주택분야 정보 현황과 빅데이터 연계활용 방안. LHI 저널, 7(1), 19-29.
- 정찬구. (2022). 주민 체감형 스마트도시 평가지표에 관한 연구. 홍익대학교 대학원 박사논문.
- 제프리 삭스. (2015). 지속가능한 발전의 시대. (홍성환 역) 21세기 북스.

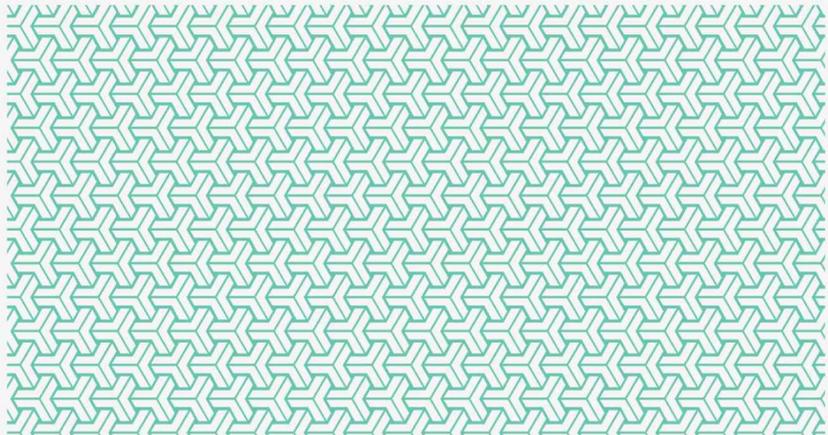
- 조인숙, 신화경. (2017). 주거환경의 사회적 지속가능성 평가항목 체계와 가중치에 관한 연구. 한국주거학회논문집, 28(2), 47-56.
- 중앙대학교 산학협력단. (2016). 성북구 아동친화도시 지표체계 연구. 성북구청 용역과제.
- 최아름. (2021). '집방'을 통해 본 '집'의 의미와 역할 변화에 대한 고찰. 문화콘텐츠연구, (21), 193-226.
- K-apt 공동주택관리정보시스템. <http://www.k-apt.go.kr/>(검색일: 23.11.13.)
- 高田 光雄. (2021). 내일의 주거: 지속 가능성에 대한 추가적 탐구. 2023 AURI 주거문화 포럼 한일 국제세미나 자료집(2023.9.21.).
- 통계설명DB 홈페이지 통계설명자료. <http://www.narastat.kr/metasvc/svc/SvcMetaDcDtaPopup.do?orgId=116&confmNo=116031&kosisYn=Y>(검색일: 23.6.22.).
- 통계지리정보서비스. 도시화 분석지도. [https://sgis.kostat.go.kr/view/newhelp/urban\\_help\\_10\\_0](https://sgis.kostat.go.kr/view/newhelp/urban_help_10_0)(검색일: 23.10.24.).
- 통계청. (2019). 2019년 생활시간조사 지침서.
- 통계청. (2020). 2019년 생활시간조사 결과. 7월 30일 보도자료.
- 통계청. (2023). 「장래인구추계」 주요 인구지표(성비, 인구성장률, 인구구조, 부양비 등) / 전국. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1BPA002&conn\\_path=I2](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BPA002&conn_path=I2)(검색일: 23.6.19).
- 통계청. (2022). 「장래가구추계」, 가구의 연령/가구유형/가구원수별 추계가구-전국. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1BZ0503&conn\\_path=I2](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BZ0503&conn_path=I2)(검색일: 23.6.20.)
- 통계청. 인구주택총조사 홈페이지(조사항목). [https://www.census.go.kr/cds/cdsSurvItmView.do?q\\_menu=1&q\\_sub=12](https://www.census.go.kr/cds/cdsSurvItmView.do?q_menu=1&q_sub=12), (검색일: 23.6.22.).
- 통계청. 통계조사-통계청통계-분야별 보기(인구총조사). [https://kostat.go.kr/statDesc.es?act=view&mid=a10501010000&sttr\\_cd=S001001](https://kostat.go.kr/statDesc.es?act=view&mid=a10501010000&sttr_cd=S001001)(검색일: 23.6.22.).
- 한국관광공사. (2021). 빅데이터 기반 신규 관광트렌드 및 사업 발굴(위케이션을 중심으로). 인포그래픽. <https://datalab.visitkorea.or.kr/site/portal/ex/bbs/View.do?cbIdx=1129&bcIdx=298847&pageIndex=1&tgtTypeCd=&searchKey=&searchKey2=&cateCont=tl03>(검색일: 23.6.22.).
- 함성호 (1993). 집과 사람 1 : 아파트 문화와 고부갈등. 월간 길을 찾는 사람들, 93(6), 202-203.
- 홍사흠, 민성희, 유현아, 이보경, 윤성진. (2022). 지역의 소득불평등과 거주지 분리의 특성 및 변화 : “서울의 달”에서 “펜트하우스”까지, 국토연구원.
- Akao Y, Mizuno S (1994). QFD (Quality Function Deployment): The customer-driven Approach to quality planning and deployment. Asian Productivity Organization. Tokyo.
- American Association of Retired Persons(AARP). (2018). Roadmap to Livability(Book 1).
- American Association of Retired Persons(AARP). (2018). Roadmap to Livability(Using Workbook).

- American Association of Retired Persons (AARP). AARP LIVABILITY INDEX. <https://livabilityindex.aarp.org/methods-sources#categories>(검색일: 23.6.19.)
- American Association of Retired Persons (AARP). AARP LIVABILITY INDEX. <https://livabilityindex.aarp.org/search/New%20York,%20New%20York,%20United%20States>(검색일: 23.6.24.).
- American Association of Retired Persons (AARP). AARP Livability Index Top 100. <https://livabilityindex.aarp.org/top-communities>.(검색일: 23.6.19.).
- American Association of Retired Persons (AARP). 'In a Livable Community ...' Printable Poster (Korean). <https://www.aarp.org/livable-communities/livable-in-action/info-2015/in-a-livable-korean-download.html>(검색일: 23.6.19.).
- HAUSER, J. (1988). The house of quality. *Harvard Business Review*, 63-73.
- IPSOS. (2022). Life in Metro Australia.
- Niveaux d'équipements et Territoires. <https://geoweb.iau-idf.fr/webapps/equipements/>(검색일: 23.4.1.)
- Rapoport, A. (2000). Theory, Culture and Housing, *Housing. Theory and Society*, 17(4), 145-165.
- 岡秀隆, 藤井純子. (2006). 都市コミュニティの再生—両側町と都市葉. 東京: 中央大學出版部.
- 島原万丈. (2015). Prologue-PART 2. 本プロジェクトの動機と調査設計の思想. *Sensuous City, LIFULL HOME'S*.



# A Study on Diagnosing of Residential Space for Various Housing Demands

Summary



In the 1990s, apartments accounted for only 22.7% of all housing units. Thirty years later, in 2020, they accounted for 62.9% of all housing units, making them the most common housing type in Korea. Throughout this process, the Korean government has focused on providing easier-to-construct apartments to address the housing shortage caused by rapid economic growth and urbanization. Driven by its monopoly status in housing construction since the 1980s and its good cashability, apartments have secured a unique position in the housing market. Everyone wants large apartment complexes in good locations and quality and affordable housing and living environment, but in reality, there are few housing options that meet people's demands in terms of location, size and type, making it difficult for them to choose the second-best options or those with competitive advantages.

Recent changes driven by emerging social risks, such as the climate crisis and infectious diseases, and technological developments, such as the Fourth Industrial Revolution, highlight the importance of "home" as a living space, and changes in living conditions, such as the aging population and the increase in single-person households, contribute to diversifying the demand for housing types and forms. In addition, there is a growing interest in the design and scale of housing as a result of income growth and the COVID-19 pandemic. Mass-produced, commoditized apartments alone will not suffice to meet the demands arising from these changes in living conditions and increasingly diverse demands. Now "housing" is positioned as part of "culture", i.e. "the processes in people's lives and the material and spiritual outcomes resulting from them", which have a great influence on the way people live and how they see the world.

However, changes in people's perceptions of housing and housing culture cannot be seen in the statistics of major housing types, which are obscured by quantified aggregate indicators such as market value, larger floor area, and good location. Creating living conditions that meet these emerging demands requires a paradigm shift in how people view "housing", from how much their market value is to what value they offer as a "place to live", and policies that support this paradigm shift.

People deserve more housing choices, and housing policies should be diversified by identifying and addressing macroscopic changes in housing demand, such as the increase in one or two-person households and the aging population, as well as microscopic trends in housing demand that is increasingly diversified and segmented. In this context, we aim to diagnose housing and living spaces by

analyzing the quality of living environments and housing demand, support the establishment of evidence-based housing policies, thereby improving housing quality and living standards, and ultimately contribute to the development of a demand-driven housing culture.

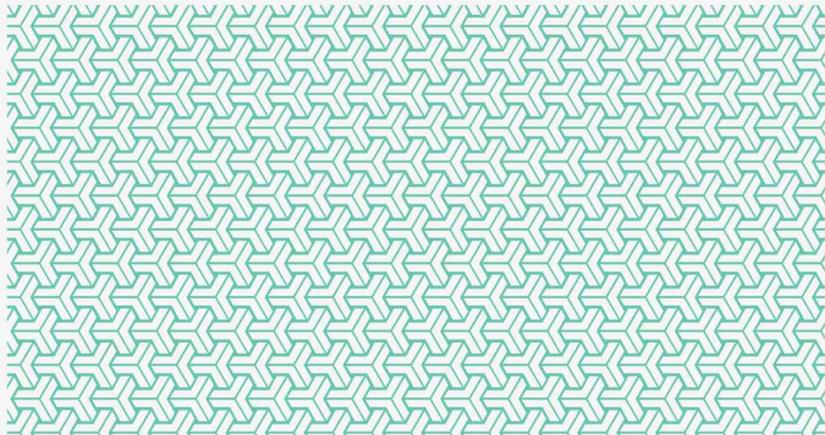
**Keywords :**

Demand-based, Residential living space, Diagnosis, In-depth interview, Diverse housing demands



# 부록

Appendix



1. 설문조사지
2. 설문조사 문항별 통계표
3. 심층면담 내용분석 사례

# 1. 설문조사지

## 생애거주경험과 라이프스타일 기반의 주거 가치관 형성 특성 조사

안녕하십니까? 건축공간연구원(AURI)은 국무조정실 산하의 건축·도시분야 국책 연구기관입니다.

본 조사는 「국민 주거수준 향상을 위한 주거생활 공간 실태 진단 및 정책 개발」의 일환으로써, 도시지역 거주자의 생애거주경험과 라이프스타일 특성을 바탕으로 주거 가치관 형성 특성을 파악하기 위한 목적으로 실시되고 있습니다.

본 설문지의 응답내용은 통계 처리되며, 연구 목적 이외에 어떤 다른 용도로도 사용되지 않습니다. 작성하여 주신 내용은 연구에 매우 귀중한 자료가 되오니 바쁘시더라도 소중한 기초 자료가 될 수 있도록 협조를 부탁드립니다. 설문지는 익명으로 처리되며 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됩니다.

- ※ 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.
- ▶ 과제책임자 : 성은영 주거문화연구단장 (044-417-9651 / eyseong@auri.re.kr)
  - ▶ 설문담당자 : 변은주 연구원 (044-417-9644 / ejbyun@auri.re.kr)
  - ▶ 주 소 : 세종특별자치시 가로로 143, KT&G세종타워B 8층 건축공간연구원

### SQ. 응답자 선정 질문

SQ1. 귀하께서 **현재 살고 계신 지역**은 어디입니까? [시/도 지도 선택]

- |      |      |      |      |
|------|------|------|------|
| ① 서울 | ② 부산 | ③ 대구 | ④ 인천 |
| ⑤ 광주 | ⑥ 대전 | ⑦ 울산 | ⑧ 경기 |
| ⑨ 강원 | ⑩ 충북 | ⑪ 충남 | ⑫ 전북 |
| ⑬ 전남 | ⑭ 경북 | ⑮ 경남 | ⑯ 제주 |
| ⑰ 세종 |      |      |      |

SQ1-1. (SQ1) 어느 지역에 거주하고 계십니까? [시/군/구 지도 선택]

SQ1-2. 귀하께서 현재 살고 계신 지역은 다음 중 어디에 해당하십니까?

- ① 동 지역 ② 읍 지역 ③ 면 지역 → ① 동 지역 거주자만 조사 진행

SQ2. 귀하의 **성별**은 무엇입니까?

- ① 남성 ② 여성

SQ3. 귀하의 **연령**은 만으로 어떻게 되십니까?

- ① 20~29세 ② 30~39세 ③ 40~49세  
④ 50~59세 ⑤ 60~69세

### A. 현재 거주 특성

A1. 현재 거주하고 계신 **주택의 유형**은 다음 중 무엇입니까?

- |           |                       |         |
|-----------|-----------------------|---------|
| ① 단독주택    | ② 연립·다세대·다가구주택        | ③ 아파트   |
| ④ 오피스텔·원룸 | ⑤ 기숙사·고시원 등 주택 이외의 거처 | ⑥ 기타( ) |

A2. 현재 거주하시는 **주택의 점유 형태**는 무엇입니까?

- ① 자가 → A2-1로                      ② 전세(반전세 포함) → A2-2로  
 ③ 월세 → A2-2로                      ④ 기타( ) → A3으로

A2-1. 현재 거주하고 계신 주택을 어떻게 마련하셨습니까?

- ① 기존주택(구축)을 구입하였다      ② 신규주택을 분양받았다  
 ③ 신규주택을 구입하였다            ④ 주택을 신축하였다  
 ⑤ 증여 또는 상속받았다            ⑥ 기타( ) → **응답 후 A3으로**

A2-2. 거주 주택의 **전/월세 보증금**은 얼마입니까?

점유 형태	금액
1) (A2. 전/월세 모두) 보증금	▶ _____ 만원 (한글로 금액변환 표기)
2) (A2. ③ 월세만) 월세	▶ _____ 만원 (한글로 금액변환 표기)

A3. 현재 거주하시는 **주택의 실제 사용(전용)면적**은 어떻게 됩니까? 단독주택에 거주하신다면, **마당을 제외한 주택의 크기로 응답**해 주시면 됩니다. ▶ ( )평

A4. 현재 살고 계신 주택은 **지어진 지 대략 얼마나** 되었습니까?

- ① 5년 미만                      ② 5년~10년 미만                      ③ 10년~20년 미만  
 ④ 20년~30년 미만            ⑤ 30년~40년 미만                      ⑥ 40년~50년 미만                      ⑦ 50년 이상

A5. 그렇다면, **현재 주택에서 거주하신 기간**은 얼마나 되십니까? (\* 거주기간이 1년 미만 일 경우는 1년으로 기입해 주시면 됩니다.) ▶ ( )년

A6. **현재 거주하고 계신 주택을 선택하는 데 고려하신 기준**은 무엇입니까? **비용을 제외한** 가장 중요하게 고려하신 기준을 순서대로 3개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위( ), 2순위( ), 3순위( ) [3순위 필수]

- ① 아파트, 단독주택, 오피스텔 등의 주택유형      ② 방의 구성이나 위치 등 내부구조  
 ③ 거실의 조망이나 향                                      ④ 주택의 면적  
 ⑤ 직장이나 타 지역 이동 등의 교통환경            ⑥ 슈퍼마켓, 병원 등 주변 편의시설여건  
 ⑦ 공원, 산책로 등 주변의 자연환경                      ⑧ 자녀의 교육환경  
 ⑨ 주거지의 평판 및 이미지                                      ⑩ 범죄나 재해로부터의 안전성  
 ⑪ 지역주민의 구성이나 대체적인 특성(수준)      ⑫ 개인적인 야외공간(마당, 옥상 등) 유무  
 ⑬ 주택 관리의 용이성                                      ⑭ 기타( )

A7. **현재 거주하고 계신 주택에서 다음 각 요소들에 대해 얼마나 만족**하십니까?

	매우 불만족한다	불만족스럽다	보통이다	만족스럽다	매우 만족한다
1) 주택의 위치(입지)	①	②	③	④	⑤
2) 주택내부의 면적(크기)	①	②	③	④	⑤
3) 주택내부의 평면 및 구조	①	②	③	④	⑤
4) 주택내부의 난방·단열·환기·채광 상태	①	②	③	④	⑤
5) 주택의 방음 및 소음환경	①	②	③	④	⑤
6) 단지나 동네 편의시설로의 접근성	①	②	③	④	⑤
7) 이웃과의 관계	①	②	③	④	⑤

**B. 생애 거주경험**

B1. 귀하의 **혼인 상태**는 어떻게 되십니까?

- ① 미혼                      ② 기혼(자녀 없음)                      ③ 기혼(자녀 있음)

B2. 다음은 귀하의 **생애 거주경험**에 관한 질문입니다. **시기별 거주 경험이 있는 주택을 모두 선택**하여 주십시오.

시기	거주한 주택 유형
1) 유년기(10세 이전, 초등학교 저학년까지)	① 단독주택(한옥 포함)
2) 청소년기(10~19세)	② 연립·다세대·다가구주택
3) 청년기(20~30대, 결혼 전까지)	③ 아파트
4) (B1. 미혼&SQ3. 40대 이상) 중장년기(40대 이후)	④ 오피스텔·원룸
5) (B1. 기혼자) 결혼 이후 (자녀 출산 전)	⑤ 주택 이외의 거처
6) (B1. 기혼/유자녀) 결혼 이후 (자녀 출산 후)	⑥ 기타(                      )

**(B2. 거주 경험이 있는 주택 유형만 선택 활성화)**

B3. 귀하께서 지금까지 거주하신 주택 중 **거주 만족도가 가장 높았던 주택**은 무엇입니까?

시기	단독주택 (한옥 포함)	연립· 다세대· 다가구 주택	아파트	오피스텔 ·원룸	주택 이외의 거처	기타
1) 유년기에	①	②	③	④	⑤	⑥
2) 청소년기에(10대)	①	②	③	④	⑤	⑥
3) 청년기에(결혼 전까지)	①	②	③	④	⑤	⑥
4) 중장년기에(40대 이후)	①	②	③	④	⑤	⑥
5) 결혼 이후에(자녀 출산 전)	①	②	③	④	⑤	⑥
6) 결혼 이후에(자녀 출산 후)	①	②	③	④	⑤	⑥
99) 특별히 없다 → B4로						

B3-1. 그렇다면, 그 주택에서의 **거주 만족도가 가장 높았던 이유**는 무엇입니까? 가장 좋았던 순서대로 최대 3개까지만 선택하여 주십시오. **(보기 로테이션)**

▶ 1순위(\_\_\_\_), 2순위(\_\_\_\_), 3순위(\_\_\_\_) [1순위 필수]

- ① 아파트, 단독주택, 오피스텔 등의 주택유형이 마음에 들어서
- ② 방의 구성이나 위치 등 내부구조가 좋아서
- ③ 거실의 조망이나 향 등이 마음에 들어서
- ④ 주택의 면적이 충분히 넓었어서
- ⑤ 직장이나 타 지역 이동 등의 교통환경이 좋았던 곳이어서
- ⑥ 슈퍼마켓, 병원 등 주변의 편의시설 여건이 좋았던 곳이어서
- ⑦ 공원, 산책로 등 주변의 자연환경이 좋았던 곳이어서
- ⑧ 자녀의 교육환경이 좋았던 곳이어서
- ⑨ 주거지의 평판 및 이미지가 좋았던 곳이어서
- ⑩ 범죄나 재해로부터 안전한 곳이어서
- ⑪ 좋은 이웃들을 만날 수 있었던 곳이어서
- ⑫ 개인적인 야외공간(마당, 옥상 등)을 가질 수 있었던 곳이어서

- ⑬ 주택을 관리하는 것이 용이했던 곳이어서
- ⑭ 기타(\_\_\_\_\_)

B4. 귀하께서는 지금까지 대략적으로 **몇 번의 이사 경험**이 있으십니까? 대학 기숙사 등 거처를 이동한 경험을 모두 포함하여 응답해 주십시오. ▶ (\_\_\_\_\_)번

### C. 라이프스타일 특성

C1. 평소 **귀하가 지향하는 생활방식**과 가장 가까운 것은 무엇입니까?

- ① 안정된 소득과 재산이 있는 삶
- ② 가족과 충분한 시간을 보낼 수 있는 삶
- ③ 개인의 시간이 충분히 확보된 삶
- ④ 친구, 지인 등 가까운 사람들과 좋은 관계를 유지하는 삶
- ⑤ 사회적 가치를 실천하는 삶
- ⑥ 사회적 지위 또는 명예를 얻는 삶
- ⑦ 기타(\_\_\_\_\_)

C2. **일을 선택하는 데 있어** 귀하는 어떤 기준을 가장 중요하게 생각하십니까?

- ① 연봉이 높은 일
- ② 워라벨(일과 삶의 균형)이 확실하게 지켜지는 일
- ③ 내가 좋아하고 나의 흥미에 맞는 일
- ④ (직업의) 성장 가능성이 높은 일
- ⑤ 고용 안정성이 높은 일
- ⑥ 새로운 것을 경험해볼 수 있는 일
- ⑦ 사회적 가치를 실현할 수 있는 일
- ⑧ 나의 꿈과 이상을 실현할 수 있는 일
- ⑨ 기타(\_\_\_\_\_)

C3. **여가시간을 보내는 데 있어** 귀하는 어떤 유형에 가장 가깝다고 생각하십니까?

- ① 집에서 조용히 휴식을 취하는 편
- ② 운동, 공부 등 자기개발을 위한 시간을 보내는 편
- ③ 가족과 여행이나 활동을 함께 하며 시간을 보내는 편
- ④ 친구, 지인 등 가까운 사람들을 만나 시간을 보내는 편
- ⑤ 봉사활동, 종교활동 등 외부활동을 하며 시간을 보내는 편
- ⑥ 기타(\_\_\_\_\_)

C4. **제품을 구입·사용하는 데 있어** 귀하는 어떤 유형에 가장 가깝다고 생각하십니까?

- ① 실속이나 품질을 중요시하는 편
- ② 브랜드나 평판을 중요시하는 편
- ③ 유행을 중요시하는 편
- ④ 새로움이나 특별함을 중요시하는 편
- ⑤ 나만의 취향이나 가치를 중요시하는 편
- ⑥ 기타(\_\_\_\_\_)

C5. 귀하의 **취향이나 생활방식에 가장 가까운 주택**은 무엇입니까?

- ① 브랜드 건설사가 지은 주택

- ② 오래되었더라도 내 취향에 맞게 리모델링된 주택
- ③ AI, IoT 등 최신의 스마트 기술이 접목된 주택
- ④ 취향이나 마음이 맞는 사람들과의 공동체(코리빙, co-living) 주택
- ⑤ 조식이나 세탁, 세차 등 주거서비스가 제공되는 주택
- ⑥ 가까이에서 자연을 느낄 수 있는 주택
- ⑦ 기타(\_\_\_\_\_)

**D. 주거 가치관 형성 특성**

D1. '주거 가치관' 관련 다음 내용에 대해 **귀하의 생각과 일치하는 정도를 선택**하여 주십시오. '전혀 동의하지 않는다'면 1점, '전적으로 동의한다'면 7점 등 **동의하시는 정도가 클수록 높은 점수**를 주시면 됩니다.

내용	①	←-----→					⑦
1) 주택은 거주가치 보다는 투자가치가 더 중요하다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
2) 주택은 꼭 소유하지 않아도 된다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
3) 입지나 품질이 아무리 좋은 주택이라도 범죄나 재해 위험이 있는 지역에서는 살고 싶지 않다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
4) 입지나 품질이 아무리 좋은 주택이라도 층간소음 또는 외부로부터의 소음이 심한 곳에서는 살고 싶지 않다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
5) 내부구조·평면구성이 다소 불편해도 단지의 배치나 공동시설, 조경·녹지공간이 잘 조성되어 있는 주택에서 살고 싶다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
6) 가격이 다소 비싸더라도 브랜드가 있는 주택에서 살고 싶다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
7) 교통이나 편의시설 등 주변환경이 다소 불편해도 전망이나 풍경이 좋은 주택에서 살고 싶다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
8) 내가 사는 동네나 주택은 나의 사회적 지위와 위치를 나타내는 것이다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
9) 자녀의 교육을 위해 주택이 다소 불편해도 학원이 많고 학교가 좋은 곳으로 이사할 수 있다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
10) 주택 내부의 생활이 다소 불편해도(주택평면이 일반적인 구조는 아니어도) 내 취향이 반영된 주택이 좋다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
11) 주택이 다소 좁더라도 나만의 공간은 꼭 있어야 한다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
12) 비용을 더 지불하더라도 내 집의 구조를 나의 생활방식이나 요구에 맞게 바꿀 수 있는 주택이 좋다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

**E. 주택 소유와 아파트 거주에 대한 생각**

E1. 귀하께서 **실거주 주택을 소유하신다면, 어떤 유형의 주택**을 소유하고 싶으십니까?

- ① 단독주택 → E2-1로
- ② 연립·다세대·다가구주택 → E4로
- ③ 아파트 → E3-1로
- ④ 기타(\_\_\_\_\_ ) → E4로

E2-1. **단독주택에 거주함으로써 얻는 혜택이나 장점**은 무엇이라고 생각하십니까? 가장 기대되는 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(\_\_\_\_), 2순위(\_\_\_\_) [1순위 필수]

- ① 내가 원하는 전망을 확보할 수 있는 점
- ② 마당이나 옥상 등의 개인적인 야외공간을 누릴 수 있는 점
- ③ 비교적 자유롭게 내가 원하는 공간을 구성할 수 있는 점
- ④ 층간소음, 벽간소음, 층간흡연 등 이웃과의 관계에서 갈등이 발생할 소지가 적은 점
- ⑤ 공간이 트여있어 충분한 채광이나 통풍 등에 유리한 점
- ⑥ 기타(\_\_\_\_\_)

E2-2. 그렇다면, **단독주택에 거주함으로써 발생하는 불편한 점이나 단점**은 무엇이라고 생각하십니까? 가장 우려되는 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. **(보기 로테이션)**

▶ 1순위(\_\_\_\_), 2순위(\_\_\_\_) [1순위 필수]

- ① 주택 유지·관리를 개인이 감당해야 하는 점
- ② 주택 내부의 기능적인 공간배분이 어려운 점
- ③ 놀이터, 주차장, 주민공동이용시설 등 부대시설 이용이 어려운 점
- ④ 방법 및 보안에 취약한 점
- ⑤ 향후 매매 용이성이나 환금성이 낮은 점
- ⑥ 기타(\_\_\_\_\_)

E2-3. **단독주택에 거주하기 위해 다른 요인을 포기해야 할 경우를 가정**하여 응답해 주십시오. '전혀 동의하지 않는다'면 1점, '전적으로 동의한다'면 7점 등 **동의하시는 정도가 클수록 높은 점수**를 주시면 됩니다.

내용	①	←-----→					⑦
1) 단독주택에 거주할 수 있다면, 중심지에서 다소 떨어진 외곽지역도 괜찮다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
2) 단독주택에 거주할 수 있다면, 주택 면적이 좁아져도 괜찮다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
3) 단독주택에 거주할 수 있다면, 오래된 주택도 괜찮다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

E2-4. 그 밖에 '**단독주택에 거주하려면 이런 점은 포기해야 한다**'고 생각하시는 것이 있습니까? 생각하고 계신 내용을 자유롭게 기입하여 주십시오. **[선택 응답] → 응답 후 E4로**

▶

E3-1. **아파트에 거주함으로써 얻는 혜택이나 장점**은 무엇이라고 생각하십니까? 가장 기대되는 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. **(보기 로테이션)**

▶ 1순위(\_\_\_\_), 2순위(\_\_\_\_) [1순위 필수]

- ① 주택 유지 및 하자 A/S 등 공동관리
- ② 주택 내부의 기능적인 공간배분
- ③ 놀이터, 주차장, 주민공동이용시설 등 부대시설 이용
- ④ 방법 및 보안
- ⑤ 향후 매매 용이성 및 환금성
- ⑥ 기타(\_\_\_\_\_)

E3-2. 그렇다면, **아파트에 거주함으로써 발생하는 불편한 점이나 단점**은 무엇이라고 생각

하십니까? 가장 우려되는 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(\_\_\_\_), 2순위(\_\_\_\_) [1순위 필수]

- ① 내가 원하는 전망을 충분히 확보하기 어려운 점
- ② 마당이나 옥상 등의 개인적인 야외공간 이용이 어려운 점
- ③ 정해진 평면구조로 내가 원하는 공간을 갖기 어려운 점
- ④ 이웃과의 관계에서 갈등이 발생할 수 있는 점(층간소음, 벽간소음, 층간흡연 등)
- ⑤ 인동간격에 따라 충분한 채광의 문제나 사생활 침해가 발생할 수 있는 점
- ⑥ 기타(\_\_\_\_\_)

E3-3. **아파트에 거주하기 위해 다른 요인을 포기해야 할 경우를 가정**하여 응답해 주십시오. '전혀 동의하지 않는다'면 1점, '전적으로 동의한다'면 7점 등 **동의하시는 정도가 클수록 높은 점수**를 주시면 됩니다.

내용	①	←-----→					⑦
1) 아파트에 거주할 수 있다면, 중심지에서 다소 떨어진 외곽지역도 괜찮다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
2) 아파트에 거주할 수 있다면, 주택 면적이 좁아져도 괜찮다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
3) 아파트에 거주할 수 있다면, 오래된 주택도 괜찮다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

E2-4. 그 밖에 '**아파트에 거주하려면 이런 점은 포기해야 한다**'고 **생각하시는 것이** 있습니까? 생각하고 계신 내용을 자유롭게 기입하여 주십시오. [선택 응답]

▶ \_\_\_\_\_

E4. **소유 여부를 떠나 귀하께서 거주하고 싶은 주택**은 무엇입니까?

구분	주택 유형		
1) 단독주택	① 한옥	② 도심 단독주택	③ 전원 단독주택
2) 공동주택	④ 타운하우스 ⑦ 주상복합아파트	⑤ 다세대·연립주택	⑥ 일반아파트
3) 기타	⑧ 기타(_____)		

E5. 세컨하우스, 농막, 5도2촌 등 '**멀티해비테이션'** 트렌드에 **대한 귀하의 생각**은 어떠십니까?

※ **멀티 해비테이션(Multi-Habitation)**이란?

도시와 농촌 등 서로 다른 지역에 각각 집을 마련해 양쪽에 모두 거주하는 주거 트렌드

- ① 전혀 관심 없고 나오는 거리가 먼 이야기이다
- ② 관심은 있지만 실행할 생각은 거의 없다
- ③ 언젠가 기회가 된다면 멀티 해비테이션 생활을 하고 싶다
- ④ 멀티 해비테이션 생활에 관심이 많고, 적극 알아보고 있다
- ⑤ 현재 세컨하우스나 농막을 갖고 멀티 해비테이션의 생활을 하고 있다
- ⑥ 기타(\_\_\_\_\_)

## DQ. 응답자 특성

DQ1. 귀하의 **학력**은 어떻게 되십니까?

- ① 고등학교 졸업 이하                      ② (전문)대학교 졸업                      ③ 대학원 졸업

DQ2. 귀하는 **현재 어떤 일**을 하고 계십니까?

- ① 자영업                      ② 판매/영업 서비스직                      ③ 기능/작업직  
④ 사무/기술직                      ⑤ 경영/관리직                      ⑥ 자유/전문직  
⑦ 농/임/어/축산업                      ⑧ 전업주부                      ⑨ 대학(원)생  
⑩ 은퇴/무직/구직 중                      ⑪ 기타(\_\_\_\_\_)

DQ3. 현재 **함께 살고 계신 가구원 수**는 모두 몇 명입니까? **가족이지만 따로 살고 계신 분은 제외**하여 주십시오.

▶ 본인 포함 총 \_\_\_\_\_ 명 → 1인 가구일 경우 DQ5로

DQ4. 귀댁의 **가구 구성**은 어떻게 되십니까? **함께 살고 계신 구성원을 모두 선택**하여 주십시오.

- ① 부모님                      ② 배우자(남편/아내)                      ③ 자녀                      ④ 손주/손녀  
⑤ 형제/자매                      ⑥ 기타(\_\_\_\_\_)

**(DQ4. ③ 자녀 있는 경우만)**

DQ4-1. 귀하 **본인의 자녀 연령**은 어떻게 되십니까? 여러 명인 경우 해당하는 연령대를 **모두 선택**해 주십시오.

- ① 영아(신생아~만 1세)                      ② 유아(만 2세~만 6세)  
③ 초등학교 자녀                      ④ 중학교 자녀  
⑤ 고등학교 자녀                      ⑥ 성인 자녀(대학생 포함)

DQ5. 실례지만, 귀댁의 **월평균 소득(최근 3개월 평균)**은 어떻게 되십니까?

- ① 100만원 미만                      ② 100~300만원 미만                      ③ 300~500만원 미만  
④ 500~700만원 미만                      ⑤ 700~1,000만원 미만                      ⑥ 1,000만원 이상

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. ♣

## 2. 설문조사 문항별 통계표

[표 부록-1] 거주 주택 유형

(단위: 명, %)

구분		사례수	단독	연립· 다세대	아파트	오피 스텔	주택 이외	기타
전체		(2,000)	5.7	15.7	72.2	6.1	0.2	0.3
성별	남성	(1015)	4.8	15.9	72.7	6.0	0.2	0.4
	여성	(985)	6.6	15.4	71.6	6.1	0.1	0.2
연령	20대	(328)	3.7	18.3	59.5	17.7	0.6	0.3
	30대	(372)	3.2	17.5	68.8	9.9	0.0	0.5
	40대	(437)	5.0	15.8	75.3	3.7	0.0	0.2
	50대	(464)	5.0	14.7	78.9	1.3	0.0	0.2
	60대	(399)	11.3	12.8	74.4	1.0	0.3	0.3
거주지역	서울	(409)	4.9	31.1	54.8	8.6	0.2	0.5
	인천/경기	(698)	2.0	14.2	78.4	5.2	0.1	0.1
	부산/울산/경남	(288)	10.8	8.3	74.0	6.6	0.3	0.0
	대구/경북	(173)	8.7	15.0	69.9	5.2	0.0	1.2
	대전/세종/충청	(198)	4.0	8.1	82.3	5.1	0.0	0.5
	광주/전라	(160)	10.6	4.4	81.3	3.8	0.0	0.0
	강원/제주	(74)	12.2	18.9	60.8	8.1	0.0	0.0
주택유형	단독주택	(114)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	연립·다세대·다가구주택	(313)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	아파트	(1443)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	오피스텔·원룸/기타	(130)	0.0	0.0	0.0	93.1	2.3	4.6
주거형태	자가	(1348)	6.2	10.0	82.2	1.4	0.0	0.1
	임대	(619)	4.7	27.6	50.4	16.5	0.2	0.6
	기타	(33)	3.0	21.2	69.7	0.0	6.1	0.0
가구원수	1인	(324)	4.9	24.7	40.1	28.7	0.6	0.9
	2인	(456)	7.2	21.1	68.2	3.5	0.0	0.0
	3인	(582)	6.5	12.2	79.4	1.5	0.2	0.2
	4인 이상	(638)	4.2	10.3	84.6	0.5	0.0	0.3
혼인상태	미혼	(670)	6.6	20.9	56.3	15.4	0.3	0.6
	기혼(자녀 없음)	(166)	6.0	24.7	63.9	5.4	0.0	0.0
	기혼(자녀 있음)	(1164)	5.2	11.3	82.5	0.8	0.1	0.2
월평균소득	300만원 미만	(449)	10.2	20.5	51.7	16.7	0.4	0.4
	300~500만원 미만	(598)	4.0	17.2	74.2	4.0	0.2	0.3
	500~700만원 미만	(468)	5.1	14.7	77.8	2.1	0.0	0.2
	700만원 이상	(485)	4.1	10.1	83.1	2.5	0.0	0.2

출처: 연구진 작성

[표 부록-2] 거주 주택 점유형태

(단위: 명, %)

구분		사례수	자가	전세	월세	기타
전체		(2000)	67.4	19.3	11.7	1.7
성별	남성	(1015)	67.1	19.0	12.2	1.7
	여성	(985)	67.7	19.6	11.1	1.6
연령	20대	(328)	52.4	23.5	22.0	2.1
	30대	(372)	56.7	28.5	13.4	1.3
	40대	(437)	73.2	17.2	7.8	1.8
	50대	(464)	73.5	16.4	8.6	1.5
	60대	(399)	76.2	13.0	9.3	1.5
거주지역	서울	(409)	57.9	28.4	12.2	1.5
	인천/경기	(698)	66.8	19.6	12.2	1.4
	부산/울산/경남	(288)	72.6	16.0	8.7	2.8
	대구/경북	(173)	68.2	13.3	18.5	0.0
	대전/세종/충청	(198)	72.7	14.6	10.1	2.5
	광주/전라	(160)	75.0	17.5	6.9	0.6
	강원/제주	(74)	73.0	9.5	13.5	4.1
주택유형	단독주택	(114)	73.7	14.9	10.5	0.9
	연립·다세대·다가구주택	(313)	43.1	34.2	20.4	2.2
	아파트	(1443)	76.8	15.2	6.4	1.6
	오피스텔·원룸/기타	(130)	16.2	32.3	50.0	1.5
주거형태	자가	(1348)	100.0	0.0	0.0	0.0
	임대	(619)	0.0	62.4	37.6	0.0
	기타	(33)	0.0	0.0	0.0	100.0
가구원수	1인	(324)	33.3	29.9	34.0	2.8
	2인	(456)	62.1	23.7	12.9	1.3
	3인	(582)	76.6	15.3	6.7	1.4
	4인 이상	(638)	80.1	14.4	3.9	1.6
혼인상태	미혼	(670)	54.2	21.9	21.3	2.5
	기혼(자녀 없음)	(166)	53.0	36.1	10.2	0.6
	기혼(자녀 있음)	(1164)	77.1	15.4	6.3	1.3
월평균소득	300만원 미만	(449)	49.0	22.3	26.3	2.4
	300~500만원 미만	(598)	68.4	20.7	8.4	2.5
	500~700만원 미만	(468)	71.8	17.3	9.6	1.3
	700만원 이상	(485)	79.0	16.7	4.1	0.2

출처: 연구진 작성

[표 부록-3] 주택 실사용 면적

(단위: 명, %)

구분		사례수	20평 이하	21- 30평	31- 40평	41평 이상	평균 (평)
<b>전체</b>		<b>(2000)</b>	<b>24.3</b>	<b>33.0</b>	<b>33.9</b>	<b>8.9</b>	<b>27.8</b>
<b>성별</b>	남성	(1015)	23.5	33.1	35.1	8.3	27.7
	여성	(985)	25.0	32.9	32.7	9.4	27.9
<b>연령</b>	20대	(328)	36.9	27.4	24.7	11.0	25.7
	30대	(372)	30.9	33.9	29.8	5.4	25.3
	40대	(437)	22.0	36.2	34.8	7.1	28.3
	50대	(464)	17.5	31.0	40.3	11.2	29.7
	60대	(399)	18.0	35.6	36.8	9.5	29.2
<b>거주지역</b>	서울	(409)	39.4	28.4	24.9	7.3	24.8
	인천/경기	(698)	23.1	34.0	35.1	7.9	27.9
	부산/울산/경남	(288)	18.4	37.5	37.2	6.9	28.3
	대구/경북	(173)	17.9	34.1	33.5	14.5	29.9
	대전/세종/충청	(198)	19.2	34.8	37.4	8.6	28.3
	광주/전라	(160)	14.4	30.6	42.5	12.5	30.5
	강원/제주	(74)	24.3	29.7	32.4	13.5	29.2
<b>주택유형</b>	단독주택	(114)	24.6	35.1	23.7	16.7	30.6
	연립·다세대·다가구주택	(313)	57.8	26.8	10.2	5.1	21.8
	아파트	(1443)	11.2	36.8	42.6	9.4	30.2
	오피스텔·원룸/기타	(130)	87.7	3.8	3.1	5.4	12.8
<b>주거형태</b>	자가	(1348)	11.1	35.8	41.9	11.2	30.9
	임대	(619)	52.0	27.6	16.8	3.6	21.2
	기타	(33)	42.4	18.2	27.3	12.1	24.4
<b>가구원수</b>	1인	(324)	71.0	19.1	6.2	3.7	16.9
	2인	(456)	27.4	36.2	30.0	6.4	26.9
	3인	(582)	13.7	39.3	36.8	10.1	29.8
	4인 이상	(638)	7.8	32.0	48.1	12.1	32.1
<b>혼인상태</b>	미혼	(670)	42.5	26.9	22.2	8.4	24.0
	기혼(자녀 없음)	(166)	35.5	35.5	21.7	7.2	25.7
	기혼(자녀 있음)	(1164)	12.1	36.2	42.4	9.4	30.3
<b>월평균소득</b>	300만원 미만	(449)	49.0	28.7	18.3	4.0	21.9
	300~500만원 미만	(598)	24.4	37.5	32.6	5.5	26.7
	500~700만원 미만	(468)	15.2	35.5	41.7	7.7	29.7
	700만원 이상	(485)	9.9	29.1	42.5	18.6	32.8

출처: 연구진 작성

[표 부록-4] 주택 거주기간

(단위: 명, %)

구분		사례수	3년 이하	4-10년 미만	10-20년 미만	20년 이상	평균 (년)
전체		(2000)	35.4	29.5	22.2	13.0	8.6
성별	남성	(1015)	36.3	30.7	20.9	12.1	8.3
	여성	(985)	34.5	28.1	23.5	13.9	8.9
연령	20대	(328)	48.5	20.4	22.3	8.8	6.9
	30대	(372)	54.8	24.5	11.6	9.1	6.1
	40대	(437)	32.3	42.6	19.2	5.9	7.2
	50대	(464)	24.8	29.5	30.8	14.9	10.1
	60대	(399)	22.3	27.1	25.1	25.6	12.1
거주지역	서울	(409)	35.9	30.1	19.3	14.7	8.7
	인천/경기	(698)	37.7	30.1	23.1	9.2	7.7
	부산/울산/경남	(288)	34.4	27.1	23.6	14.9	9.2
	대구/경북	(173)	30.6	25.4	26.0	17.9	10.2
	대전/세종/충청	(198)	34.8	31.8	22.7	10.6	8.2
	광주/전라	(160)	31.9	30.6	21.3	16.3	9.3
	강원/제주	(74)	35.1	29.7	14.9	20.3	10.2
주택유형	단독주택	(114)	18.4	24.6	23.7	33.3	14.3
	연립·다세대·다가구주택	(313)	41.2	30.7	17.3	10.9	7.5
	아파트	(1443)	31.7	30.6	24.8	13.0	8.9
	오피스텔·원룸/기타	(130)	77.7	18.5	3.1	0.8	2.9
주거형태	자가	(1348)	23.5	30.7	27.5	18.2	10.6
	임대	(619)	61.2	27.1	10.2	1.5	4.2
	기타	(33)	36.4	21.2	27.3	15.2	9.3
가구원수	1인	(324)	57.7	26.2	11.7	4.3	5.1
	2인	(456)	41.7	23.9	19.7	14.7	8.8
	3인	(582)	28.7	30.6	24.2	16.5	9.6
	4인 이상	(638)	25.7	34.0	27.3	13.0	9.3
혼인상태	미혼	(670)	41.5	24.2	20.6	13.7	8.3
	기혼(자녀 없음)	(166)	62.0	20.5	12.0	5.4	5.2
	기혼(자녀 있음)	(1164)	28.1	33.8	24.5	13.7	9.2
월평균소득	300만원 미만	(449)	43.2	24.1	18.3	14.5	8.5
	300~500만원 미만	(598)	35.1	30.9	22.2	11.7	8.2
	500~700만원 미만	(468)	32.5	30.6	22.4	14.5	9.0
	700만원 이상	(485)	31.3	31.5	25.4	11.8	8.8

출처: 연구진 작성

[표 부록-5] 현 주택거주시 고려기준(1)

(단위: 명, %(1+2+3순위 종합))

구분	사례수	직장, 아파트, 공원, 슈퍼, 주택의 방의 자녀의 타 지역 이동 등의 교통 환경	단독 주택 유형	산책로 등 주변의 자연 환경	병원 등 편의 시설 여건	주택의 면적	방의 위치 등 내부 구조	교육 환경	
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>59.2</b>	<b>34.2</b>	<b>32.8</b>	<b>29.5</b>	<b>27.5</b>	<b>26.6</b>	<b>24.5</b>	
성별	남성	(1015)	57.6	35.0	33.7	26.6	32.0	23.6	27.5
	여성	(985)	60.7	33.3	31.9	32.4	22.8	29.5	21.3
연령	20대	(328)	67.4	34.1	23.5	37.5	27.7	29.3	13.7
	30대	(372)	60.8	38.2	25.3	28.0	30.1	32.0	14.0
	40대	(437)	56.5	33.9	30.7	28.6	25.4	27.0	38.2
	50대	(464)	56.9	30.8	37.5	25.4	25.0	25.4	33.2
	60대	(399)	56.4	34.6	44.4	29.8	30.1	20.1	17.8
	거주지역	서울	(409)	66.0	30.8	28.9	28.9	28.4	30.6
인천/경기		(698)	60.5	38.8	35.4	27.7	29.5	24.1	23.2
부산/울산/경남		(288)	55.6	32.6	32.3	30.9	25.3	26.0	27.8
대구/경북		(173)	60.1	28.9	32.9	31.8	18.5	27.7	26.0
대전/세종/충청		(198)	56.1	35.4	33.8	32.8	24.2	24.2	25.8
광주/전라		(160)	48.1	34.4	30.0	28.1	33.8	27.5	28.1
강원/제주		(74)	52.7	23.0	35.1	32.4	28.4	31.1	25.7
주택유형	단독주택	(114)	55.3	12.3	27.2	28.1	30.7	27.2	15.8
	연립·다세대·다가구주택	(313)	64.5	13.1	31.6	35.5	30.7	40.9	13.7
	아파트	(1443)	57.0	40.7	34.3	26.9	27.0	22.4	29.5
	오피스텔·원룸/기타	(130)	73.1	31.5	23.8	44.6	22.3	37.7	2.3
주거형태	자가	(1348)	56.5	34.3	35.5	26.6	27.4	23.5	29.2
가구원수	1인	(619)	65.6	33.1	27.0	35.4	28.1	33.6	14.7
	2인	(33)	45.5	48.5	30.3	33.3	18.2	18.2	15.2
	3인	(324)	66.7	31.5	28.1	35.2	23.5	34.0	3.7
	4인 이상	(456)	61.4	37.3	36.6	32.9	26.1	27.0	11.6
	혼인상태	미혼	(582)	57.6	33.2	29.4	31.1	31.4	27.5
기혼(자녀 없음)		(638)	55.2	34.2	35.6	22.6	27.0	21.6	40.6
기혼(자녀 있음)		(670)	64.0	35.8	26.9	33.3	27.6	32.7	8.7
월평균소득	300만원 미만	(166)	64.5	37.3	30.1	29.5	22.3	33.7	3.6
	300~500만원 미만	(1164)	55.6	32.7	36.6	27.2	28.2	22.0	36.5
	500~700만원 미만	(449)	59.2	31.0	30.1	36.1	26.1	30.3	12.0
	700만원 이상	(598)	54.8	36.8	35.5	29.1	27.6	26.9	26.4

출처: 연구진 작성

[표 부록-6] 현 주택거주시 고려기준(2)

(단위: 명, %(1+2+3순위 종합))

구분	사례수	거실의 조망, 향	주택 관리의 용이성	주거지 평판 및 이미지	범죄나 재해로 부터의 안전성	주민의 구성, 특성 (수준)	개인적 야외 공간 (마당) 유무	기타	
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>16.6</b>	<b>13.0</b>	<b>12.9</b>	<b>8.7</b>	<b>5.7</b>	<b>4.4</b>	<b>4.9</b>	
성별	남성	(1015)	15.6	13.1	13.7	7.1	6.0	4.7	3.7
	여성	(985)	17.6	12.8	12.0	10.3	5.4	4.0	6.1
연령	20대	(328)	13.7	9.5	12.8	12.2	7.6	4.0	7.0
	30대	(372)	18.0	15.6	12.6	9.9	5.1	3.5	7.0
	40대	(437)	14.4	12.6	11.0	7.3	5.7	3.7	5.0
	50대	(464)	19.6	12.5	13.4	7.1	5.2	4.5	3.4
	60대	(399)	16.3	14.3	14.5	7.8	5.3	6.0	2.8
	거주지역	서울	(409)	15.2	12.2	8.3	12.2	5.9	4.4
	인천/경기	(698)	15.2	10.9	13.5	8.2	4.2	3.3	5.7
	부산/울산/경남	(288)	17.7	17.4	13.2	6.3	8.0	4.5	2.4
	대구/경북	(173)	16.8	14.5	15.6	8.7	8.7	8.1	1.7
	대전/세종/충청	(198)	21.2	12.1	17.2	6.1	4.0	4.0	3.0
	광주/전라	(160)	17.5	13.8	12.5	9.4	6.9	4.4	5.6
	강원/제주	(74)	17.6	16.2	13.5	8.1	5.4	5.4	5.4
주택유형	단독주택	(114)	11.4	20.2	8.8	12.3	10.5	35.1	5.3
	연립·다세대·다가구주택	(313)	18.2	15.7	7.0	9.6	4.2	7.7	7.7
	아파트	(1443)	17.3	11.6	14.7	7.5	5.8	1.2	4.1
	오피스텔·원룸/기타	(130)	8.5	15.4	10.0	16.2	3.8	3.8	6.9
주거형태	자가	(1348)	18.2	12.6	14.7	6.8	6.4	4.5	3.9
가구원수	1인	(619)	12.9	13.7	9.0	12.6	4.2	4.0	6.0
	2인	(33)	18.2	12.1	9.1	12.1	6.1	6.1	27.3
	3인	(324)	17.3	18.8	8.6	15.4	5.6	4.3	7.4
	4인 이상	(456)	17.8	12.5	14.3	8.1	6.4	3.9	4.2
혼인상태	미혼	(582)	14.1	12.0	12.2	7.7	6.0	4.5	5.0
	기혼(자녀 없음)	(638)	17.6	11.1	14.6	6.4	5.0	4.5	4.1
	기혼(자녀 있음)	(670)	15.8	14.0	11.0	12.1	6.7	4.9	6.4
월평균소득	300만원 미만	(166)	21.1	15.7	13.9	9.6	7.8	4.2	6.6
	300~500만원 미만	(1164)	16.3	11.9	13.7	6.5	4.8	4.0	3.8
	500~700만원 미만	(449)	16.5	16.3	10.2	11.4	7.1	6.5	7.3
	700만원 이상	(598)	14.9	14.0	13.2	9.4	3.3	2.7	5.4

출처: 연구진 작성

[표 부록-7] 주택요소별 만족도(1)

(단위: 명, %)

	구분	사례수	주택의 위치(입지)			
			불만족	보통	만족	5점평균
	<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>6.8</b>	<b>24.3</b>	<b>69.0</b>	<b>3.80</b>
성별	남성	(1015)	7.8	24.7	67.5	3.75
	여성	(985)	5.8	23.8	70.5	3.85
연령	20대	(328)	7.6	26.2	66.2	3.80
	30대	(372)	8.3	24.7	66.9	3.77
	40대	(437)	8.0	23.6	68.4	3.78
	50대	(464)	5.0	22.8	72.2	3.82
	60대	(399)	5.5	24.6	69.9	3.83
	거주지역	서울	(409)	6.8	26.9	66.3
	인천/경기	(698)	7.7	24.9	67.3	3.74
	부산/울산/경남	(288)	7.6	24.7	67.7	3.77
	대구/경북	(173)	4.6	22.0	73.4	3.87
	대전/세종/충청	(198)	5.1	19.7	75.3	3.90
	광주/전라	(160)	6.3	22.5	71.3	3.89
	강원/제주	(74)	5.4	23.0	71.6	3.99
주택유형	단독주택	(114)	7.9	32.5	59.6	3.67
	연립·다세대·다가구주택	(313)	8.0	29.1	62.9	3.70
	아파트	(1443)	6.7	22.6	70.7	3.82
	오피스텔·원룸/기타	(130)	3.8	23.8	72.3	3.97
주거형태	자가	(1348)	6.8	22.0	71.3	3.84
	임대	(619)	6.8	28.8	64.5	3.73
	기타	(33)	9.1	33.3	57.6	3.61
가구원수	1인	(324)	6.2	27.8	66.0	3.76
	2인	(456)	6.1	27.6	66.2	3.78
	3인	(582)	7.4	23.5	69.1	3.79
	4인 이상	(638)	7.1	20.7	72.3	3.85
혼인상태	미혼	(670)	7.5	27.5	65.1	3.75
	기혼(자녀 없음)	(166)	6.6	33.7	59.6	3.73
	기혼(자녀 있음)	(1164)	6.4	21.0	72.5	3.84
월평균소득	300만원 미만	(449)	8.5	28.7	62.8	3.69
	300~500만원 미만	(598)	7.0	27.3	65.7	3.72
	500~700만원 미만	(468)	7.1	21.2	71.8	3.86
	700만원 이상	(485)	4.7	19.4	75.9	3.95

출처: 연구진 작성

[표 부록-8] 주택요소별 만족도(2)

(단위: 명, %)

	구분	사례수	주택의 면적(크기)			
			불만족	보통	만족	5점평균
	<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>13.6</b>	<b>31.1</b>	<b>55.3</b>	<b>3.50</b>
성별	남성	(1015)	13.8	31.5	54.7	3.49
	여성	(985)	13.4	30.7	55.9	3.51
연령	20대	(328)	16.8	28.0	55.2	3.51
	30대	(372)	14.8	29.8	55.4	3.48
	40대	(437)	15.3	33.2	51.5	3.43
	50대	(464)	9.9	33.6	56.5	3.55
	60대	(399)	12.3	29.6	58.1	3.53
거주지역	서울	(409)	17.8	31.8	50.4	3.37
	인천/경기	(698)	12.6	31.8	55.6	3.51
	부산/울산/경남	(288)	11.8	33.3	54.9	3.52
	대구/경북	(173)	10.4	28.9	60.7	3.58
	대전/세종/충청	(198)	12.1	28.3	59.6	3.58
	광주/전라	(160)	16.9	27.5	55.6	3.53
	강원/제주	(74)	10.8	32.4	56.8	3.59
주택유형	단독주택	(114)	16.7	31.6	51.8	3.43
	연립·다세대·다가구주택	(313)	22.7	36.1	41.2	3.18
	아파트	(1443)	10.0	30.2	59.8	3.60
	오피스텔·원룸/기타	(130)	29.2	28.5	42.3	3.21
주거형태	자가	(1348)	11.7	29.6	58.7	3.56
	임대	(619)	17.4	34.9	47.7	3.36
	기타	(33)	18.2	21.2	60.6	3.55
가구원수	1인	(324)	19.1	33.6	47.2	3.33
	2인	(456)	12.1	31.4	56.6	3.50
	3인	(582)	13.6	32.6	53.8	3.50
	4인 이상	(638)	11.9	28.2	59.9	3.59
혼인상태	미혼	(670)	16.1	30.7	53.1	3.46
	기혼(자녀 없음)	(166)	15.1	34.3	50.6	3.39
	기혼(자녀 있음)	(1164)	11.9	30.8	57.2	3.54
월평균소득	300만원 미만	(449)	17.8	33.2	49.0	3.34
	300~500만원 미만	(598)	14.0	33.8	52.2	3.44
	500~700만원 미만	(468)	12.4	29.3	58.3	3.56
	700만원 이상	(485)	10.3	27.6	62.1	3.67

출처: 연구진 작성

[표 부록-9] 주택요소별 만족도(3)

(단위: 명, %)

	구분	사례수	주택내부의 평면 및 구조			
			불만족	보통	만족	5점평균
	<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>14.6</b>	<b>36.4</b>	<b>49.1</b>	<b>3.41</b>
성별	남성	(1015)	14.3	35.9	49.9	3.42
	여성	(985)	14.8	36.9	48.3	3.41
연령	20대	(328)	12.8	29.6	57.6	3.56
	30대	(372)	16.1	35.5	48.4	3.39
	40대	(437)	16.9	34.8	48.3	3.37
	50대	(464)	12.3	41.8	45.9	3.40
	60대	(399)	14.5	38.1	47.4	3.39
	거주지역	서울	(409)	17.6	37.2	45.2
	인천/경기	(698)	14.3	36.7	49.0	3.41
	부산/울산/경남	(288)	12.2	38.9	49.0	3.44
	대구/경북	(173)	13.9	34.1	52.0	3.45
	대전/세종/충청	(198)	12.1	34.3	53.5	3.49
	광주/전라	(160)	16.9	33.8	49.4	3.44
	강원/제주	(74)	12.2	35.1	52.7	3.47
주택유형	단독주택	(114)	24.6	36.0	39.5	3.17
	연립·다세대·다가구주택	(313)	21.7	41.9	36.4	3.15
	아파트	(1443)	12.1	34.1	53.8	3.50
	오피스텔·원룸/기타	(130)	16.2	48.5	35.4	3.28
주거형태	자가	(1348)	13.5	32.9	53.6	3.48
	임대	(619)	16.6	43.8	39.6	3.27
	기타	(33)	18.2	39.4	42.4	3.27
가구원수	1인	(324)	17.0	43.2	39.8	3.28
	2인	(456)	14.7	36.2	49.1	3.39
	3인	(582)	14.1	35.2	50.7	3.44
	4인 이상	(638)	13.6	34.0	52.4	3.47
혼인상태	미혼	(670)	15.4	35.4	49.3	3.41
	기혼(자녀 없음)	(166)	15.7	36.1	48.2	3.37
	기혼(자녀 있음)	(1164)	13.9	36.9	49.1	3.42
월평균소득	300만원 미만	(449)	15.6	43.4	41.0	3.30
	300~500만원 미만	(598)	15.1	37.3	47.7	3.36
	500~700만원 미만	(468)	15.0	35.0	50.0	3.43
	700만원 이상	(485)	12.6	29.9	57.5	3.57

출처: 연구진 작성

[표 부록-10] 주택요소별 만족도(4)

(단위: 명, %)

구분	사례수	주택내부의 평면 및 구조				
		불만족	보통	만족	5점평균	
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>15.9</b>	<b>28.7</b>	<b>55.4</b>	<b>3.48</b>	
성별	남성	(1015)	15.4	30.0	54.6	3.47
	여성	(985)	16.4	27.3	56.2	3.50
연령	20대	(328)	17.4	26.2	56.4	3.51
	30대	(372)	19.4	29.6	51.1	3.41
	40대	(437)	18.1	29.5	52.4	3.41
	50대	(464)	10.8	31.3	58.0	3.54
	60대	(399)	15.0	26.1	58.9	3.54
거주지역	서울	(409)	18.3	30.8	50.9	3.39
	인천/경기	(698)	15.9	29.2	54.9	3.48
	부산/울산/경남	(288)	14.2	27.8	58.0	3.55
	대구/경북	(173)	19.7	24.3	56.1	3.46
	대전/세종/충청	(198)	13.1	25.3	61.6	3.57
	광주/전라	(160)	11.9	33.8	54.4	3.51
	강원/제주	(74)	16.2	24.3	59.5	3.57
주택유형	단독주택	(114)	28.9	37.7	33.3	3.05
	연립·다세대·다가구주택	(313)	29.7	31.6	38.7	3.07
	아파트	(1443)	11.4	26.6	62.0	3.62
	오피스텔·원룸/기타	(130)	20.8	36.9	42.3	3.31
주거형태	자가	(1348)	13.0	26.9	60.2	3.59
	임대	(619)	22.0	33.1	44.9	3.25
	기타	(33)	21.2	21.2	57.6	3.42
가구원수	1인	(324)	22.8	29.9	47.2	3.29
	2인	(456)	13.8	30.5	55.7	3.50
	3인	(582)	15.3	27.1	57.6	3.52
	4인 이상	(638)	14.4	28.2	57.4	3.53
혼인상태	미혼	(670)	20.4	29.4	50.1	3.39
	기혼(자녀 없음)	(166)	15.1	28.3	56.6	3.47
	기혼(자녀 있음)	(1164)	13.4	28.4	58.2	3.54
월평균소득	300만원 미만	(449)	22.0	31.8	46.1	3.28
	300~500만원 미만	(598)	17.1	28.9	54.0	3.42
	500~700만원 미만	(468)	16.0	28.0	56.0	3.51
	700만원 이상	(485)	8.7	26.2	65.2	3.72

출처: 연구진 작성

[표 부록-11] 주택요소별 만족도(5)

(단위: 명, %)

	구분	사례수	주택의 방음 및 소음환경			
			불만족	보통	만족	5점평균
	<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>25.1</b>	<b>35.4</b>	<b>39.6</b>	<b>3.17</b>
성별	남성	(1015)	24.7	36.0	39.3	3.18
	여성	(985)	25.5	34.7	39.8	3.17
연령	20대	(328)	30.5	30.5	39.0	3.11
	30대	(372)	29.8	29.6	40.6	3.13
	40대	(437)	25.6	38.7	35.7	3.12
	50대	(464)	20.9	40.5	38.6	3.20
	60대	(399)	20.6	35.1	44.4	3.30
	거주지역	서울	(409)	25.2	38.1	36.7
	인천/경기	(698)	27.1	31.2	41.7	3.17
	부산/울산/경남	(288)	22.2	39.6	38.2	3.20
	대구/경북	(173)	24.3	34.7	41.0	3.19
	대전/세종/충청	(198)	25.3	34.3	40.4	3.19
	광주/전라	(160)	22.5	38.1	39.4	3.20
	강원/제주	(74)	24.3	40.5	35.1	3.14
주택유형	단독주택	(114)	24.6	32.5	43.0	3.25
	연립·다세대·다가구주택	(313)	33.2	35.5	31.3	2.94
	아파트	(1443)	23.1	35.4	41.4	3.23
	오피스텔·원룸/기타	(130)	27.7	36.9	35.4	3.08
주거형태	자가	(1348)	22.2	35.5	42.3	3.24
	임대	(619)	31.0	34.7	34.2	3.04
	기타	(33)	33.3	39.4	27.3	2.91
가구원수	1인	(324)	32.1	34.3	33.6	3.02
	2인	(456)	26.3	34.0	39.7	3.18
	3인	(582)	23.9	36.8	39.3	3.17
	4인 이상	(638)	21.8	35.6	42.6	3.25
혼인상태	미혼	(670)	30.4	33.7	35.8	3.07
	기혼(자녀 없음)	(166)	27.7	29.5	42.8	3.17
	기혼(자녀 있음)	(1164)	21.6	37.1	41.2	3.24
월평균소득	300만원 미만	(449)	30.3	35.6	34.1	3.06
	300~500만원 미만	(598)	26.9	38.1	34.9	3.08
	500~700만원 미만	(468)	24.4	35.3	40.4	3.19
	700만원 이상	(485)	18.8	31.8	49.5	3.38

출처: 연구진 작성

[표 부록-12] 주택요소별 만족도(6)

(단위: 명, %)

구분	사례수	단지나 동네 편의시설로의 접근성				
		불만족	보통	만족	5점평균	
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>8.3</b>	<b>25.4</b>	<b>66.4</b>	<b>3.77</b>	
성별	남성	(1015)	7.9	28.2	63.9	3.72
	여성	(985)	8.6	22.4	68.9	3.82
연령	20대	(328)	6.1	22.3	71.6	3.92
	30대	(372)	9.9	26.3	63.7	3.73
	40대	(437)	8.9	26.3	64.8	3.74
	50대	(464)	7.1	28.4	64.4	3.72
	60대	(399)	9.0	22.3	68.7	3.77
거주지역	서울	(409)	5.9	26.4	67.7	3.81
	인천/경기	(698)	10.0	25.4	64.6	3.73
	부산/울산/경남	(288)	10.8	25.0	64.2	3.72
	대구/경북	(173)	5.2	26.6	68.2	3.80
	대전/세종/충청	(198)	5.1	21.2	73.7	3.91
	광주/전라	(160)	10.0	25.0	65.0	3.73
	강원/제주	(74)	6.8	29.7	63.5	3.77
주택유형	단독주택	(114)	14.9	28.1	57.0	3.58
	연립·다세대·다가구주택	(313)	9.6	26.8	63.6	3.70
	아파트	(1443)	7.8	25.2	66.9	3.78
	오피스텔·원룸/기타	(130)	3.8	20.8	75.4	4.00
주거형태	자가	(1348)	8.5	23.6	67.9	3.79
	임대	(619)	7.4	29.1	63.5	3.72
	기타	(33)	12.1	27.3	60.6	3.70
가구원수	1인	(324)	8.3	29.0	62.7	3.71
	2인	(456)	7.9	25.4	66.7	3.78
	3인	(582)	8.2	24.9	66.8	3.78
	4인 이상	(638)	8.5	23.8	67.7	3.79
혼인상태	미혼	(670)	7.5	25.8	66.7	3.81
	기혼(자녀 없음)	(166)	7.8	36.7	55.4	3.64
	기혼(자녀 있음)	(1164)	8.8	23.5	67.8	3.76
월평균소득	300만원 미만	(449)	9.8	26.7	63.5	3.67
	300~500만원 미만	(598)	9.4	28.6	62.0	3.69
	500~700만원 미만	(468)	7.9	23.5	68.6	3.81
	700만원 이상	(485)	5.8	21.9	72.4	3.92

출처: 연구진 작성

[표 부록-13] 주택요소별 만족도(7)

(단위: 명, %)

구분	사례수	이웃과의 관계				
		불만족	보통	만족	5점평균	
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>8.2</b>	<b>55.4</b>	<b>36.5</b>	<b>3.32</b>	
성별	남성	(1015)	8.8	55.4	35.9	3.30
	여성	(985)	7.5	55.4	37.1	3.34
연령	20대	(328)	10.1	54.9	35.1	3.31
	30대	(372)	9.9	57.3	32.8	3.27
	40대	(437)	9.2	56.1	34.8	3.29
	50대	(464)	5.8	53.2	40.9	3.38
	60대	(399)	6.5	55.9	37.6	3.35
	거주지역	서울	(409)	5.6	59.4	35.0
인천/경기		(698)	8.9	56.2	35.0	3.30
부산/울산/경남		(288)	9.7	55.6	34.7	3.29
대구/경북		(173)	4.6	54.3	41.0	3.42
대전/세종/충청		(198)	7.6	49.0	43.4	3.40
광주/전라		(160)	11.9	55.0	33.1	3.25
강원/제주		(74)	10.8	45.9	43.2	3.34
주택유형	단독주택	(114)	7.9	50.9	41.2	3.41
	연립·다세대·다가구주택	(313)	10.5	56.9	32.6	3.22
	아파트	(1443)	7.1	55.0	38.0	3.36
	오피스텔·원룸/기타	(130)	14.6	60.8	24.6	3.12
주거형태	자가	(1348)	7.6	51.9	40.5	3.37
	임대	(619)	9.2	62.5	28.3	3.21
	기타	(33)	12.1	63.6	24.2	3.15
가구원수	1인	(324)	9.0	65.1	25.9	3.20
	2인	(456)	9.9	59.2	30.9	3.22
	3인	(582)	7.9	52.7	39.3	3.36
	4인 이상	(638)	6.7	50.2	43.1	3.42
혼인상태	미혼	(670)	10.7	59.6	29.7	3.23
	기혼(자녀 없음)	(166)	11.4	59.0	29.5	3.17
	기혼(자녀 있음)	(1164)	6.2	52.5	41.3	3.39
월평균소득	300만원 미만	(449)	10.7	59.2	30.1	3.20
	300~500만원 미만	(598)	8.2	57.7	34.1	3.29
	500~700만원 미만	(468)	7.5	54.1	38.5	3.37
	700만원 이상	(485)	6.4	50.3	43.3	3.42

출처: 연구진 작성

[표 부록-14] 거주만족도가 가장 높았던 주택(1)

(단위: 명, %)

구분	사례수	유년기					
		단독 (한옥포함)	연립· 다세대	아파트	오피스텔	주택이외	
<b>전체</b>	<b>(2,000)</b>	<b>7.7</b>	<b>0.9</b>	<b>3.4</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	
성별	남성	(1015)	8.1	0.4	3.3	0.0	0.0
	여성	(985)	7.3	1.3	3.5	0.2	0.1
연령	20대	(328)	2.4	0.9	9.8	0.6	0.3
	30대	(372)	3.2	0.8	5.6	0.0	0.0
	40대	(437)	8.0	1.4	1.6	0.0	0.0
	50대	(464)	9.9	0.9	0.9	0.0	0.0
	60대	(399)	13.3	0.3	0.8	0.0	0.0
거주지역	서울	(409)	8.1	2.0	3.2	0.0	0.0
	인천/경기	(698)	7.2	0.6	3.2	0.1	0.1
	부산/울산/경남	(288)	6.6	0.3	3.5	0.0	0.0
	대구/경북	(173)	5.8	0.0	4.0	0.0	0.0
	대전/세종/충청	(198)	9.6	0.5	4.0	0.5	0.0
	광주/전라	(160)	10.6	0.6	3.1	0.0	0.0
	강원/제주	(74)	8.1	2.7	2.7	0.0	0.0
주택유형	단독주택	(114)	17.5	0.9	3.5	0.0	0.0
	연립·다세대·다가구주택	(313)	13.4	2.9	3.8	0.0	0.3
	아파트	(1443)	5.9	0.5	2.9	0.1	0.0
	오피스텔·원룸/기타	(130)	5.4	0.0	6.9	0.8	0.0
주거형태	자가	(1348)	8.1	0.9	3.3	0.1	0.0
	임대	(619)	6.8	0.8	3.7	0.2	0.2
	기타	(33)	9.1	0.0	0.0	0.0	0.0
가구원수	1인	(324)	5.6	0.6	3.4	0.3	0.0
	2인	(456)	8.8	0.9	2.6	0.0	0.0
	3인	(582)	8.1	1.0	4.1	0.0	0.2
	4인 이상	(638)	7.7	0.8	3.1	0.2	0.0
혼인상태	미혼	(670)	4.2	1.5	7.2	0.3	0.1
	기혼(자녀 없음)	(166)	10.8	0.6	1.8	0.0	0.0
	기혼(자녀 있음)	(1164)	9.3	0.5	1.4	0.0	0.0
월평균소득	300만원 미만	(449)	7.8	1.1	4.5	0.4	0.0
	300~500만원 미만	(598)	8.2	0.5	3.0	0.0	0.0
	500~700만원 미만	(468)	8.3	1.3	2.4	0.0	0.2
	700만원 이상	(485)	6.4	0.6	3.7	0.0	0.0

출처: 연구진 작성

[표 부록-15] 생애주기별 거주주택(2)

(단위: 명, %)

구분	사례수	청소년기						
		단독 (한옥포함)	연립· 다세대	아파트	오피 스텔	주택 이외	기타	
<b>전체</b>	<b>(2,000)</b>	<b>3.9</b>	<b>0.6</b>	<b>9.6</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	
성별	남성	(1015)	3.8	0.6	10.0	0.0	0.1	0.1
	여성	(985)	3.9	0.6	9.1	0.1	0.1	0.0
연령	20대	(328)	2.1	1.8	25.6	0.3	0.0	0.0
	30대	(372)	0.8	0.8	18.3	0.0	0.0	0.0
	40대	(437)	4.6	0.5	5.5	0.0	0.0	0.0
	50대	(464)	4.7	0.2	2.4	0.0	0.2	0.0
	60대	(399)	6.3	0.0	1.3	0.0	0.3	0.3
거주지역	서울	(409)	5.1	1.2	11.2	0.0	0.0	0.0
	인천/경기	(698)	3.3	0.6	11.5	0.1	0.0	0.0
	부산/울산/경남	(288)	4.2	0.3	8.0	0.0	0.7	0.0
	대구/경북	(173)	3.5	0.6	8.1	0.0	0.0	0.0
	대전/세종/충청	(198)	2.5	0.0	6.6	0.0	0.0	0.5
	광주/전라	(160)	4.4	0.0	8.1	0.0	0.0	0.0
	강원/제주	(74)	4.1	1.4	4.1	0.0	0.0	0.0
주택유형	단독주택	(114)	6.1	0.0	3.5	0.0	0.9	0.0
	연립·다세대·다가구주택	(313)	6.4	1.9	9.3	0.0	0.0	0.0
	아파트	(1443)	3.0	0.3	8.9	0.1	0.1	0.1
	오피스텔·원룸/기타	(130)	4.6	1.5	23.8	0.0	0.0	0.0
주거형태	자가	(1348)	3.5	0.4	8.0	0.1	0.1	0.1
	임대	(619)	4.8	1.1	13.1	0.0	0.0	0.0
	기타	(33)	0.0	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0
가구원수	1인	(324)	5.6	1.2	16.4	0.0	0.0	0.0
	2인	(456)	3.5	0.0	7.9	0.0	0.2	0.0
	3인	(582)	4.5	0.5	7.7	0.0	0.2	0.0
	4인 이상	(638)	2.7	0.8	9.1	0.2	0.0	0.2
혼인상태	미혼	(670)	3.4	1.3	21.5	0.1	0.0	0.0
	기혼(자녀 없음)	(166)	2.4	0.0	10.8	0.0	0.6	0.0
	기혼(자녀 있음)	(1164)	4.3	0.3	2.6	0.0	0.1	0.1
월평균소득	300만원 미만	(449)	4.9	0.9	12.2	0.0	0.2	0.0
	300~500만원 미만	(598)	3.8	0.3	8.9	0.2	0.0	0.0
	500~700만원 미만	(468)	4.5	0.4	7.7	0.0	0.2	0.2
	700만원 이상	(485)	2.3	0.8	9.9	0.0	0.0	0.0

출처: 연구진 작성

[표 부록-16] 생애주기별 거주주택(3)

(단위: 명, %)

구분	사례수	청년기						
		단독 (한옥포함)	연립· 다세대	아파트	오피 스텔	주택 이외	기타	
<b>전체</b>	<b>(2,000)</b>	<b>2.7</b>	<b>2.9</b>	<b>14.9</b>	<b>2.3</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	
성별	남성	(1015)	2.2	3.0	15.6	2.2	0.3	0.2
	여성	(985)	3.1	2.8	14.1	2.4	0.0	0.1
연령	20대	(328)	2.4	6.7	34.8	6.4	0.6	0.6
	30대	(372)	4.0	5.4	26.6	4.3	0.3	0.0
	40대	(437)	1.8	2.3	9.2	2.1	0.0	0.2
	50대	(464)	1.7	0.9	7.3	0.0	0.0	0.0
	60대	(399)	3.5	0.5	2.5	0.0	0.0	0.0
거주지역	서울	(409)	2.9	4.6	16.1	2.7	0.5	0.0
	인천/경기	(698)	1.7	2.7	15.6	2.0	0.0	0.1
	부산/울산/경남	(288)	4.5	1.4	15.6	1.0	0.0	0.3
	대구/경북	(173)	4.0	5.2	12.1	1.7	0.0	0.0
	대전/세종/충청	(198)	1.5	2.5	11.1	4.0	0.0	0.5
	광주/전라	(160)	1.9	1.3	15.0	2.5	0.6	0.0
	강원/제주	(74)	4.1	0.0	13.5	4.1	0.0	0.0
주택유형	단독주택	(114)	12.3	1.8	5.3	0.0	0.0	0.0
	연립·다세대·다가구주택	(313)	2.9	15.0	8.3	1.9	1.0	0.3
	아파트	(1443)	1.8	0.4	17.0	0.7	0.0	0.1
	오피스텔·원룸/기타	(130)	3.1	2.3	15.4	23.1	0.0	0.8
주거형태	자가	(1348)	2.5	1.9	14.3	0.7	0.1	0.2
	임대	(619)	2.7	5.2	15.5	5.7	0.3	0.0
	기타	(33)	6.1	0.0	24.2	3.0	0.0	0.0
가구원수	1인	(324)	3.1	4.9	19.8	10.2	0.3	0.3
	2인	(456)	3.1	3.3	12.1	1.1	0.2	0.0
	3인	(582)	2.9	2.6	14.6	0.7	0.0	0.2
	4인 이상	(638)	1.9	1.9	14.6	0.6	0.2	0.2
혼인상태	미혼	(670)	3.3	6.7	31.3	5.8	0.4	0.4
	기혼(자녀 없음)	(166)	3.0	3.0	11.4	2.4	0.0	0.0
	기혼(자녀 있음)	(1164)	2.2	0.7	5.8	0.3	0.0	0.0
월평균소득	300만원 미만	(449)	4.0	4.7	14.3	6.2	0.4	0.2
	300~500만원 미만	(598)	2.0	3.8	14.4	1.3	0.2	0.2
	500~700만원 미만	(468)	2.6	1.5	13.7	1.3	0.0	0.2
	700만원 이상	(485)	2.3	1.4	17.1	0.8	0.0	0.0

출처: 연구진 작성

[표 부록-17] 거주만족도가 가장 높았던 주택(4)

(단위: 명, %)

구분	사례수	미혼/중장년기					
		단독 (한옥포함)	연립· 다세대	아파트	오피스텔	기타	
<b>전체</b>	<b>(2,000)</b>	<b>0.4</b>	<b>0.7</b>	<b>2.8</b>	<b>0.3</b>	<b>0.1</b>	
성별	남성	(1015)	0.5	0.9	2.1	0.4	0.1
	여성	(985)	0.3	0.4	3.5	0.1	0.0
연령	20대	(328)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	30대	(372)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	40대	(437)	1.4	2.1	6.9	0.5	0.2
	50대	(464)	0.4	0.6	3.2	0.6	0.0
	60대	(399)	0.0	0.3	2.5	0.0	0.0
거주지역	서울	(409)	0.5	1.7	2.2	0.0	0.0
	인천/경기	(698)	0.0	0.6	2.7	0.4	0.1
	부산/울산/경남	(288)	0.3	0.3	3.1	0.7	0.0
	대구/경북	(173)	1.2	0.6	2.3	0.0	0.0
	대전/세종/충청	(198)	0.5	0.0	5.1	0.0	0.0
	광주/전라	(160)	1.3	0.0	2.5	0.0	0.0
	강원/제주	(74)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
주택유형	단독주택	(114)	7.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	연립·다세대·다가구주택	(313)	0.0	4.2	1.0	0.3	0.0
	아파트	(1443)	0.0	0.0	3.5	0.1	0.1
	오피스텔·원룸/기타	(130)	0.0	0.0	0.8	2.3	0.0
주거형태	자가	(1348)	0.4	0.4	2.3	0.0	0.0
	임대	(619)	0.3	1.0	3.6	0.6	0.0
	기타	(33)	0.0	3.0	6.1	3.0	3.0
가구원수	1인	(324)	0.9	2.8	11.4	1.2	0.0
	2인	(456)	0.2	0.4	1.3	0.0	0.0
	3인	(582)	0.7	0.2	1.5	0.2	0.0
	4인 이상	(638)	0.0	0.2	0.5	0.0	0.2
혼인상태	미혼	(670)	1.2	1.9	8.2	0.7	0.1
	기혼(자녀 없음)	(166)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기혼(자녀 있음)	(1164)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
월평균소득	300만원 미만	(449)	0.9	1.6	5.6	0.4	0.2
	300~500만원 미만	(598)	0.2	0.7	3.0	0.2	0.0
	500~700만원 미만	(468)	0.4	0.4	2.1	0.4	0.0
	700만원 이상	(485)	0.2	0.0	0.4	0.0	0.0

출처: 연구진 작성

[표 부록-18] 거주만족도가 가장 높았던 주택(5)

(단위: 명, %)

구분	사례수	기혼/자녀출산 전					
		단독 (한옥포함)	연립· 다세대	아파트	오피스텔	주택이외	
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>0.5</b>	<b>1.3</b>	<b>8.4</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>	
성별	남성	(1015)	0.5	1.0	8.1	0.2	0.1
	여성	(985)	0.5	1.6	8.6	0.2	0.1
연령	20대	(328)	0.0	0.0	3.7	0.6	0.0
	30대	(372)	0.0	2.4	11.0	0.3	0.0
	40대	(437)	0.7	1.6	9.6	0.2	0.2
	50대	(464)	0.9	1.1	9.9	0.0	0.0
	60대	(399)	0.8	1.3	6.5	0.0	0.3
거주지역	서울	(409)	0.5	1.7	6.1	0.2	0.0
	인천/경기	(698)	0.0	1.6	8.3	0.4	0.1
	부산/울산/경남	(288)	0.7	0.7	9.4	0.0	0.0
	대구/경북	(173)	0.6	0.6	7.5	0.0	0.0
	대전/세종/충청	(198)	1.0	1.0	10.1	0.0	0.0
	광주/전라	(160)	0.6	0.6	10.6	0.0	0.6
	강원/제주	(74)	2.7	2.7	9.5	0.0	0.0
주택유형	단독주택	(114)	4.4	1.8	4.4	0.0	1.8
	연립·다세대·다가구주택	(313)	0.6	5.8	3.2	0.0	0.0
	아파트	(1443)	0.2	0.4	10.4	0.1	0.0
	오피스텔·원룸/기타	(130)	0.0	0.0	1.5	2.3	0.0
주거형태	자가	(1348)	0.4	0.7	9.1	0.1	0.1
	임대	(619)	0.6	2.6	6.6	0.5	0.2
	기타	(33)	0.0	3.0	12.1	0.0	0.0
가구원수	1인	(324)	0.3	0.6	2.2	0.0	0.0
	2인	(456)	0.7	3.1	15.1	0.7	0.2
	3인	(582)	0.5	1.4	7.2	0.2	0.2
	4인 이상	(638)	0.5	0.3	7.7	0.0	0.0
혼인상태	미혼	(670)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기혼(자녀 없음)	(166)	1.8	9.0	39.8	1.8	0.6
	기혼(자녀 있음)	(1164)	0.6	0.9	8.7	0.1	0.1
월평균소득	300만원 미만	(449)	0.4	1.3	3.8	0.2	0.2
	300~500만원 미만	(598)	0.5	2.3	10.5	0.0	0.0
	500~700만원 미만	(468)	0.6	0.9	9.2	0.2	0.0
	700만원 이상	(485)	0.4	0.4	9.1	0.4	0.2

출처: 연구진 작성

[표 부록-19] 거주만족도가 가장 높았던 주택(6)

(단위: 명, %)

구분	사례수	기혼/자녀출산 후					
		단독 (한옥포함)	연립· 다세대	아파트	오피스텔	기타	
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>1.8</b>	<b>1.7</b>	<b>32.6</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	
성별	남성	(1015)	1.6	1.6	33.1	0.1	0.1
	여성	(985)	2.0	1.7	32.0	0.1	0.0
연령	20대	(328)	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	30대	(372)	0.0	0.5	15.6	0.0	0.0
	40대	(437)	0.9	2.1	36.2	0.5	0.0
	50대	(464)	2.2	3.0	48.7	0.0	0.2
	60대	(399)	5.3	2.0	52.4	0.0	0.0
거주지역	서울	(409)	1.7	3.4	24.2	0.0	0.0
	인천/경기	(698)	1.0	1.3	34.4	0.1	0.0
	부산/울산/경남	(288)	2.8	0.3	34.7	0.3	0.0
	대구/경북	(173)	2.9	2.3	36.4	0.0	0.6
	대전/세종/충청	(198)	1.0	1.0	36.4	0.0	0.0
	광주/전라	(160)	3.1	0.6	31.9	0.0	0.0
	강원/제주	(74)	2.7	2.7	35.1	0.0	0.0
주택유형	단독주택	(114)	21.9	0.9	6.1	0.0	0.0
	연립·다세대·다가구주택	(313)	1.0	9.3	7.3	0.0	0.0
	아파트	(1443)	0.6	0.1	42.8	0.0	0.0
	오피스텔·원룸/기타	(130)	0.0	0.8	2.3	1.5	0.8
주거형태	자가	(1348)	1.9	1.6	38.5	0.1	0.1
	임대	(619)	1.8	1.5	20.7	0.0	0.0
	기타	(33)	0.0	6.1	12.1	0.0	0.0
가구원수	1인	(324)	0.3	0.6	8.0	0.0	0.0
	2인	(456)	2.6	1.5	30.5	0.0	0.0
	3인	(582)	2.1	1.5	36.8	0.3	0.0
	4인 이상	(638)	1.7	2.4	42.6	0.0	0.2
혼인상태	미혼	(670)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기혼(자녀 없음)	(166)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기혼(자녀 있음)	(1164)	3.1	2.8	55.9	0.2	0.1
월평균소득	300만원 미만	(449)	2.4	1.3	19.6	0.0	0.0
	300~500만원 미만	(598)	1.5	1.8	32.3	0.2	0.0
	500~700만원 미만	(468)	1.5	1.7	38.0	0.0	0.0
	700만원 이상	(485)	1.9	1.6	39.6	0.2	0.2

출처: 연구진 작성

[표 부록-20] 거주만족도가 가장 높았던 이유(1)

(단위: 명, %(1+2+3순위 종합))

구분	사례수	직장· 타 지역 이동 등의 교통 환경이 좋았던 곳	공원· 산책로 등 주변의 자연 환경이 좋았던 곳	슈퍼· 병원 등 주변의 편의 시설 여건이 좋았던 곳	아파트· 주택의 단독 주택 유형이 마음에 들	방의 면적이 충분히 넓었음	주거 구성이 위치 등 내부 구조가 좋았음	주거 관리 가 용이한 곳
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>33.6</b>	<b>30.5</b>	<b>27.8</b>	<b>27.0</b>	<b>27.0</b>	<b>19.9</b>	<b>19.8</b>
<b>성별</b>	남성	(1015)	33.7	30.8	27.3	28.0	28.1	20.7
	여성	(985)	33.4	30.1	28.2	26.0	25.9	19.8
<b>연령</b>	20대	(328)	36.6	26.8	29.6	33.5	35.4	23.2
	30대	(372)	38.2	24.2	31.2	24.5	28.0	24.7
	40대	(437)	31.8	31.8	23.8	27.5	27.9	18.5
	50대	(464)	31.3	34.7	27.2	26.9	24.6	19.2
	60대	(399)	31.3	32.8	28.1	23.6	21.1	15.0
<b>거주지역</b>	서울	(409)	36.7	29.1	26.2	22.2	27.4	20.0
	인천/경기	(698)	35.0	34.7	23.6	29.1	29.9	17.9
	부산/울산/경남	(288)	30.2	26.7	33.7	30.6	28.1	19.8
	대구/경북	(173)	35.3	28.9	28.9	30.1	17.9	23.1
	대전/세종/충청	(198)	34.8	26.8	33.8	23.7	22.2	19.7
	광주/전라	(160)	23.1	30.0	31.9	26.9	25.6	18.8
강원/제주	(74)	31.1	27.0	24.3	21.6	29.7	33.8	
<b>주택유형</b>	단독주택	(114)	25.4	31.6	28.1	19.3	25.4	14.0
	연립·다세대·다가구주택	(313)	33.2	27.8	27.2	19.2	34.5	26.8
	아파트	(1443)	34.3	31.4	27.9	28.8	24.5	18.5
	오피스텔·원룸/기타	(130)	33.1	25.4	26.9	33.1	37.7	23.8
<b>주거형태</b>	자가	(1348)	32.4	31.8	27.4	26.9	24.5	19.1
	임대	(619)	36.0	27.6	28.1	27.1	32.6	22.3
	기타	(33)	33.3	27.3	36.4	30.3	24.2	9.1
<b>가구원수</b>	1인	(324)	36.1	27.5	29.0	29.9	28.1	23.1
	2인	(456)	31.8	30.0	27.9	27.4	26.5	20.8
	3인	(582)	33.3	30.4	31.4	26.6	28.2	19.9
	4인 이상	(638)	33.7	32.3	23.7	25.5	25.7	17.6
<b>혼인상태</b>	미혼	(670)	36.9	25.5	30.4	28.8	30.7	23.6
	기혼(자녀 없음)	(166)	32.5	25.9	28.3	31.9	24.7	24.7
	기혼(자녀 있음)	(1164)	31.8	33.9	26.1	25.3	25.2	17.1
<b>월평균소득</b>	300만원 미만	(449)	32.3	27.8	31.0	26.1	27.2	21.6
	300~500만원 미만	(598)	29.6	29.8	29.8	30.4	26.1	19.2
	500~700만원 미만	(468)	33.8	31.6	23.9	26.1	28.2	18.2
	700만원 이상	(485)	39.4	32.6	26.0	24.5	26.8	20.8

출처: 연구진 작성

[표 부록-21] 거주만족도가 가장 높았던 이유(2)

(단위: 명, %(1+2+3순위 종합))

구분	사례수	자녀의 교육 환경이 좋았던 곳	거실의 조망, 향이 좋았던 곳	개인적 야외 공간이 있었던 곳	범죄나 재해로 부터 안전한 곳	주거지 평판이 좋았던 곳	좋은 이웃이 있었던 곳	기타	
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>17.9</b>	<b>16.6</b>	<b>13.9</b>	<b>13.2</b>	<b>11.1</b>	<b>10.4</b>	<b>2.7</b>	
<b>성별</b>	남성	(1015)	19.1	15.5	13.2	12.5	10.9	10.2	2.7
	여성	(985)	16.6	17.7	14.6	13.8	11.3	10.6	2.7
<b>연령</b>	20대	(328)	9.1	17.4	7.9	14.0	10.7	8.2	3.7
	30대	(372)	10.2	17.7	10.2	13.2	12.4	7.0	4.6
	40대	(437)	19.9	16.2	14.0	12.1	10.8	9.4	3.0
	50대	(464)	23.3	14.9	15.7	13.4	9.3	12.1	1.3
	60대	(399)	23.8	17.0	20.1	13.3	12.8	14.5	1.5
<b>거주지역</b>	서울	(409)	17.4	15.6	14.7	15.2	9.5	12.2	2.9
	인천/경기	(698)	15.6	16.6	13.6	13.8	10.2	9.9	2.0
	부산/울산/경남	(288)	19.1	15.6	12.2	10.8	13.9	8.3	4.2
	대구/경북	(173)	16.2	19.1	13.9	11.6	12.7	11.0	1.2
	대전/세종/충청	(198)	22.7	17.7	13.6	12.6	10.1	9.1	3.0
	광주/전라	(160)	23.8	14.4	16.3	11.3	15.6	12.5	3.8
	강원/제주	(74)	16.2	20.3	14.9	14.9	6.8	10.8	2.7
<b>주택유형</b>	단독주택	(114)	15.8	18.4	31.6	7.9	12.3	18.4	1.8
	연립·다세대·다가구주택	(313)	10.2	16.9	20.1	11.5	7.7	12.8	3.5
	아파트	(1443)	21.0	16.4	11.2	13.9	11.9	9.4	2.1
	오피스텔·원룸/기타	(130)	3.8	15.4	13.1	13.1	9.2	9.2	8.5
<b>주거형태</b>	자가	(1348)	20.6	17.0	13.9	12.5	12.5	11.4	1.9
	임대	(619)	12.4	15.7	14.1	13.6	8.2	8.6	4.2
	기타	(33)	9.1	15.2	12.1	33.3	9.1	6.1	9.1
<b>가구원수</b>	1인	(324)	7.7	13.6	10.8	14.5	11.1	8.6	6.2
	2인	(456)	12.7	18.2	15.6	13.2	10.5	10.5	2.2
	3인	(582)	20.1	16.5	14.1	11.5	12.2	10.8	1.4
	4인 이상	(638)	24.8	16.9	14.1	13.9	10.5	10.8	2.5
<b>혼인상태</b>	미혼	(670)	7.5	15.1	10.1	15.1	10.9	8.5	3.4
	기혼(자녀 없음)	(166)	5.4	19.3	13.9	13.3	9.6	8.4	4.2
	기혼(자녀 있음)	(1164)	25.7	17.0	16.1	12.0	11.4	11.8	2.1
<b>월평균소득</b>	300만원 미만	(449)	10.7	15.8	13.8	15.6	9.8	9.6	4.0
	300~500만원 미만	(598)	17.7	14.9	14.0	12.7	10.5	10.9	2.8
	500~700만원 미만	(468)	20.7	20.7	15.8	13.2	11.1	11.1	2.4
	700만원 이상	(485)	22.1	15.3	12.0	11.3	13.0	9.9	1.6

출처: 연구진 작성

[표 부록-22] 생애 이사횟수

(단위: 명, %)

구분		사례수	없음	1-3회	4-5회	6-9회	10회 이상	평균 (회)
전체		(2000)	0.8	25.0	25.6	25.5	23.2	6.5
성별	남성	(1015)	0.9	27.2	26.8	22.2	23.0	6.4
	여성	(985)	0.7	22.7	24.3	28.8	23.5	6.6
연령	20대	(328)	2.7	46.6	28.4	14.6	7.6	4.2
	30대	(372)	0.8	35.5	26.3	21.2	16.1	5.4
	40대	(437)	0.5	20.1	26.1	29.3	24.0	6.8
	50대	(464)	0.4	18.1	25.0	28.4	28.0	7.1
	60대	(399)	0.0	10.8	22.6	30.6	36.1	8.5
거주지역	서울	(409)	0.5	28.9	21.5	25.2	24.0	6.6
	인천/경기	(698)	0.9	21.5	26.6	24.5	26.5	6.8
	부산/울산/경남	(288)	1.0	28.1	23.6	28.5	18.8	6.3
	대구/경북	(173)	1.2	32.4	28.3	23.7	14.5	5.5
	대전/세종/충청	(198)	0.5	21.2	29.3	24.2	24.7	6.7
	광주/전라	(160)	0.6	23.1	28.8	26.3	21.3	6.6
	강원/제주	(74)	1.4	21.6	21.6	29.7	25.7	7.1
주택유형	단독주택	(114)	1.8	34.2	22.8	16.7	24.6	6.1
	연립·다세대·다가구주택	(313)	0.3	22.7	27.2	24.0	25.9	7.0
	아파트	(1443)	0.9	24.5	25.2	26.3	23.1	6.5
	오피스텔·원룸/기타	(130)	0.0	27.7	27.7	27.7	16.9	6.2
주거형태	자가	(1348)	1.0	27.0	25.7	25.2	21.1	6.2
	임대	(619)	0.3	20.5	25.2	26.2	27.8	7.2
	기타	(33)	0.0	27.3	27.3	21.2	24.2	6.5
가구원수	1인	(324)	0.3	25.6	28.4	23.1	22.5	6.7
	2인	(456)	0.9	15.8	25.2	29.8	28.3	7.3
	3인	(582)	0.7	28.2	25.4	23.9	21.8	6.2
	4인 이상	(638)	1.1	28.4	24.5	24.9	21.2	6.2
혼인상태	미혼	(670)	1.9	39.9	26.4	18.5	13.3	5.0
	기혼(자녀 없음)	(166)	0.6	22.3	28.3	23.5	25.3	6.6
	기혼(자녀 있음)	(1164)	0.2	16.8	24.7	29.7	28.6	7.4
월평균소득	300만원 미만	(449)	1.1	26.9	25.4	24.7	21.8	6.5
	300~500만원 미만	(598)	0.3	23.2	26.9	25.9	23.6	6.6
	500~700만원 미만	(468)	0.4	25.4	25.9	23.5	24.8	6.5
	700만원 이상	(485)	1.4	24.9	23.7	27.4	22.5	6.4

출처: 연구진 작성

[표 부록-23] 실거주 기준 소유희망주택

(단위: 명, %)

구분		사례수	단독주택	연립·다세대	아파트	기타
<b>전체</b>		<b>(2000)</b>	<b>32.3</b>	<b>3.5</b>	<b>64.1</b>	<b>0.2</b>
성별	남성	(1015)	34.9	3.6	61.4	0.1
	여성	(985)	29.6	3.2	66.9	0.2
연령	20대	(328)	23.8	5.5	70.4	0.3
	30대	(372)	25.5	3.8	70.7	0.0
	40대	(437)	34.8	2.5	62.7	0.0
	50대	(464)	35.8	3.7	60.1	0.4
	60대	(399)	38.8	2.3	58.9	0.0
거주지역	서울	(409)	29.3	6.4	64.1	0.2
	인천/경기	(698)	31.4	3.4	65.0	0.1
	부산/울산/경남	(288)	30.6	1.7	67.4	0.3
	대구/경북	(173)	36.4	1.7	61.8	0.0
	대전/세종/충청	(198)	33.8	1.0	65.2	0.0
	광주/전라	(160)	35.0	3.1	61.9	0.0
	강원/제주	(74)	44.6	5.4	50.0	0.0
주택유형	단독주택	(114)	70.2	1.8	28.1	0.0
	연립·다세대·다가구주택	(313)	47.9	16.0	36.1	0.0
	아파트	(1443)	26.5	0.5	72.8	0.2
	오피스텔·원룸/기타	(130)	25.4	7.7	66.9	0.0
주거형태	자가	(1348)	31.8	2.6	65.4	0.1
	임대	(619)	33.4	5.0	61.4	0.2
	기타	(33)	30.3	9.1	60.6	0.0
가구원수	1인	(324)	31.2	8.0	60.8	0.0
	2인	(456)	35.3	3.1	61.4	0.2
	3인	(582)	31.8	2.7	65.3	0.2
	4인 이상	(638)	31.2	2.0	66.6	0.2
혼인상태	미혼	(670)	27.8	5.5	66.6	0.1
	기혼(자녀 없음)	(166)	33.7	4.2	62.0	0.0
	기혼(자녀 있음)	(1164)	34.7	2.1	63.0	0.2
월평균소득	300만원 미만	(449)	35.9	7.1	57.0	0.0
	300~500만원 미만	(598)	34.9	2.3	62.5	0.2
	500~700만원 미만	(468)	30.6	2.4	67.1	0.0
	700만원 이상	(485)	27.4	2.5	69.7	0.4

출처: 연구진 작성

[표 부록-24] 소유여부를 떠나 거주하고 싶은 주택

(단위: 명, %)

구분	사례수	단독주택					공동주택		기타	
		한옥 단독	도심 단독	전원 단독	타운 하우스	다세대 연립	일반 아파트	주상 복합 아파트		
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>4.7</b>	<b>18.1</b>	<b>20.4</b>	<b>16.1</b>	<b>2.3</b>	<b>26.9</b>	<b>11.4</b>	<b>0.3</b>	
성별	남성	(1015)	5.0	17.7	22.7	11.5	2.3	28.4	12.1	0.3
	여성	(985)	4.4	18.4	18.1	20.7	2.2	25.4	10.7	0.2
연령	20대	(328)	5.8	25.9	9.5	10.1	4.3	27.7	16.5	0.3
	30대	(372)	3.0	23.1	14.0	15.1	3.8	26.1	15.1	0.0
	40대	(437)	4.1	16.2	21.1	18.1	1.6	25.9	12.6	0.5
	50대	(464)	5.2	15.7	25.6	20.5	1.1	23.7	8.0	0.2
	60대	(399)	5.5	11.5	28.6	14.5	1.3	31.8	6.5	0.3
거주지역	서울	(409)	7.6	21.8	15.4	12.7	3.4	29.1	10.0	0.0
	인천/경기	(698)	3.7	16.6	21.5	19.5	2.1	25.4	11.2	0.0
	부산/울산/경남	(288)	4.9	14.2	20.1	13.9	1.4	28.8	16.0	0.7
	대구/경북	(173)	2.9	19.1	22.5	17.3	2.3	24.9	9.8	1.2
	대전/세종/충청	(198)	3.0	20.2	23.7	13.1	1.5	28.3	9.6	0.5
	광주/전라	(160)	5.0	18.8	21.3	14.4	1.3	26.3	13.1	0.0
주택유형	강원/제주	(74)	5.4	16.2	23.0	18.9	4.1	24.3	8.1	0.0
	단독주택	(114)	10.5	25.4	23.7	10.5	2.6	15.8	10.5	0.9
	연립·다세대·다가구주택	(313)	5.4	25.6	22.0	14.4	8.0	16.3	8.0	0.3
	아파트	(1443)	4.1	15.0	20.2	17.2	0.6	30.8	11.9	0.1
주거형태	오피스텔·원룸/기타	(130)	4.6	26.9	16.2	12.3	6.2	18.5	14.6	0.8
	자가	(1348)	4.8	17.1	21.2	17.2	1.2	27.3	10.8	0.3
	임대	(619)	4.7	19.5	18.9	13.6	4.0	26.3	12.8	0.2
가구원수	기타	(33)	0.0	27.3	15.2	15.2	12.1	21.2	9.1	0.0
	1인	(324)	3.7	20.4	18.2	12.7	5.6	24.1	15.1	0.3
	2인	(456)	5.5	17.1	21.3	17.3	2.0	27.6	8.8	0.4
	3인	(582)	5.3	17.2	18.9	16.0	1.4	28.7	12.5	0.0
혼인상태	4인 이상	(638)	4.1	18.3	22.3	16.9	1.6	26.2	10.3	0.3
	미혼	(670)	5.2	23.0	13.0	11.0	3.3	28.1	16.1	0.3
	기혼(자녀 없음)	(166)	5.4	18.1	19.9	15.1	3.6	24.7	12.0	1.2
월평균소득	기혼(자녀 있음)	(1164)	4.3	15.2	24.7	19.1	1.5	26.5	8.6	0.1
	300만원 미만	(449)	5.8	20.0	18.9	11.4	4.7	26.3	12.9	0.0
	300~500만원 미만	(598)	3.5	16.4	21.2	16.2	2.8	28.4	11.0	0.3
	500~700만원 미만	(468)	3.8	18.2	20.1	16.2	0.9	28.8	11.8	0.2
700만원 이상	(485)	6.0	18.1	21.0	20.0	0.6	23.7	10.1	0.4	

출처: 연구진 작성

[표 부록-25] 단독주택 거주시 장점

(단위: 명, %(1+2순위 종합))

구분	사례수	개인 야외 공간을 누릴 수 있는 점	이웃 관계 갈등이 발생할 소지가 적은 점	내가 원하는 공간을 구성할 수 있는 점	충분한 채광, 통풍에 유리한 점	내가 원하는 전망을 확보할 수 있는 점	기타	
<b>전체</b>	<b>(646)</b>	<b>69.8</b>	<b>47.1</b>	<b>41.5</b>	<b>21.2</b>	<b>13.9</b>	<b>0.5</b>	
<b>성별</b>	남성	(354)	69.2	46.9	46.6	14.1	15.5	0.6
	여성	(292)	70.5	47.3	35.3	29.8	12.0	0.3
<b>연령</b>	20대	(78)	50.0	52.6	50.0	21.8	20.5	0.0
	30대	(95)	71.6	54.7	33.7	17.9	15.8	0.0
	40대	(152)	71.1	52.0	38.8	19.1	10.5	0.7
	50대	(166)	71.7	40.4	43.4	23.5	13.9	0.6
	60대	(155)	75.5	41.9	42.6	22.6	12.9	0.6
	<b>거주지역</b>	서울	(120)	57.5	45.0	44.2	25.8	18.3
	인천/경기	(219)	72.1	47.9	42.9	20.1	12.3	0.0
	부산/울산/경남	(88)	68.2	52.3	33.0	23.9	15.9	1.1
	대구/경북	(63)	74.6	50.8	41.3	20.6	7.9	0.0
	대전/세종/충청	(67)	76.1	43.3	40.3	19.4	14.9	0.0
	광주/전라	(56)	71.4	46.4	42.9	14.3	16.1	0.0
	강원/제주	(33)	78.8	36.4	45.5	21.2	9.1	3.0
<b>주택유형</b>	단독주택	(80)	61.3	56.3	43.8	25.0	10.0	1.3
	연립·다세대·다가구주택	(150)	68.0	48.7	41.3	20.7	16.0	0.0
	아파트	(383)	72.8	43.9	41.8	20.1	14.4	0.5
	오피스텔·원룸/기타	(33)	63.6	54.5	33.3	27.3	9.1	0.0
<b>주거형태</b>	자가	(429)	72.5	44.3	42.9	21.9	12.6	0.5
	임대	(207)	65.2	51.7	39.1	19.8	15.9	0.5
	기타	(10)	50.0	70.0	30.0	20.0	30.0	0.0
<b>가구원수</b>	1인	(101)	73.3	53.5	36.6	17.8	11.9	0.0
	2인	(161)	69.6	49.7	41.6	21.1	11.8	1.2
	3인	(185)	65.9	42.7	43.2	25.4	16.8	0.0
	4인 이상	(199)	71.9	45.7	42.2	19.1	14.1	0.5
<b>혼인상태</b>	미혼	(186)	63.4	50.0	41.4	19.4	18.3	0.5
	기혼(자녀 없음)	(56)	67.9	50.0	46.4	17.9	10.7	1.8
	기혼(자녀 있음)	(404)	73.0	45.3	40.8	22.5	12.4	0.2
<b>월평균소득</b>	300만원 미만	(161)	64.0	50.3	39.8	23.6	13.7	0.6
	300~500만원 미만	(209)	69.4	50.2	40.2	17.2	16.3	0.5
	500~700만원 미만	(143)	74.8	49.7	42.7	18.2	10.5	0.0
	700만원 이상	(133)	72.2	35.3	44.4	27.8	14.3	0.8

출처: 연구진 작성

[표 부록-26] 단독주택 거주시 단점

(단위: 명, %(1+2순위 종합))

구분	사례수	주택 관리를 개인이 감당 하는 점	방법, 보안에 취약한 점	환금성 이 낮은 점	주택 부대 내부의 시설 이용이 어려운 점	주택 내부의 기능적 공간 배분이 어려운 점	기타	
<b>전체</b>	<b>(646)</b>	<b>77.1</b>	<b>63.8</b>	<b>26.2</b>	<b>18.4</b>	<b>6.2</b>	<b>0.6</b>	
성별	남성	(354)	75.4	60.5	25.7	21.5	7.6	0.8
	여성	(292)	79.1	67.8	26.7	14.7	4.5	0.3
연령	20대	(78)	73.1	60.3	25.6	20.5	11.5	1.3
	30대	(95)	85.3	62.1	20.0	21.1	4.2	0.0
	40대	(152)	75.0	59.2	21.7	28.3	3.9	1.3
	50대	(166)	75.3	70.5	29.5	9.6	7.8	0.0
	60대	(155)	78.1	63.9	31.0	15.5	5.2	0.6
	거주지역	서울	(120)	72.5	60.8	34.2	16.7	2.5
	인천/경기	(219)	80.8	63.5	25.1	16.4	7.8	0.0
	부산/울산/경남	(88)	76.1	63.6	27.3	14.8	8.0	2.3
	대구/경북	(63)	69.8	69.8	19.0	25.4	7.9	0.0
	대전/세종/충청	(67)	76.1	62.7	20.9	26.9	4.5	0.0
	광주/전라	(56)	80.4	57.1	28.6	19.6	7.1	0.0
	강원/제주	(33)	81.8	78.8	21.2	15.2	3.0	0.0
주택유형	단독주택	(80)	68.8	43.8	42.5	28.8	7.5	1.3
	연립·다세대·다가구주택	(150)	82.0	62.7	24.0	15.3	8.7	0.0
	아파트	(383)	77.5	67.9	24.5	17.2	4.7	0.5
	오피스텔·원룸/기타	(33)	69.7	69.7	15.2	21.2	9.1	3.0
주거형태	자가	(429)	76.2	64.6	27.3	18.2	6.3	0.5
	임대	(207)	79.7	62.8	22.7	18.4	5.8	1.0
	기타	(10)	60.0	50.0	50.0	30.0	10.0	0.0
가구원수	1인	(101)	81.2	62.4	18.8	17.8	6.9	2.0
	2인	(161)	78.9	69.6	28.0	13.0	5.0	0.0
	3인	(185)	77.3	64.3	25.9	18.9	7.0	0.5
	4인 이상	(199)	73.4	59.3	28.6	22.6	6.0	0.5
혼인상태	미혼	(186)	75.8	59.1	24.2	19.4	9.1	2.2
	기혼(자녀 없음)	(56)	80.4	64.3	30.4	17.9	0.0	0.0
	기혼(자녀 있음)	(404)	77.2	65.8	26.5	18.1	5.7	0.0
월평균소득	300만원 미만	(161)	74.5	62.7	25.5	19.3	8.1	0.6
	300~500만원 미만	(209)	74.6	67.9	24.9	18.7	5.3	0.5
	500~700만원 미만	(143)	79.0	62.2	24.5	18.9	7.7	0.7
	700만원 이상	(133)	82.0	60.2	30.8	16.5	3.8	0.8

출처: 연구진 작성

[표 부록-27] 아파트 거주시 장점

(단위: 명, %(1+2순위 종합))

구분		사례수	방법 및 보안	매매 용이성 및 환금성	주택 공동 관리	놀이터, 주차장 등 부대 시설 이용	주택 내부의 기능적 공간 배분	기타
전체		(1282)	52.2	47.7	44.5	31.0	18.3	0.4
성별	남성	(623)	42.2	53.3	44.6	33.9	19.9	0.2
	여성	(659)	61.6	42.3	44.5	28.4	16.8	0.6
연령	20대	(231)	51.5	40.3	33.8	38.1	26.0	0.9
	30대	(263)	50.2	49.8	40.7	42.6	12.2	0.0
	40대	(274)	52.6	49.3	43.8	34.3	15.3	0.4
	50대	(279)	53.8	50.9	50.9	18.6	20.8	0.0
	60대	(235)	52.8	46.8	52.8	22.1	18.3	0.9
거주지역	서울	(262)	46.2	57.3	40.5	35.5	14.5	1.1
	인천/경기	(454)	50.9	48.5	46.7	29.3	18.3	0.4
	부산/울산/경남	(194)	58.8	38.7	41.8	30.4	23.2	0.0
	대구/경북	(107)	50.5	39.3	48.6	31.8	18.7	0.0
	대전/세종/충청	(129)	58.1	53.5	34.9	31.0	19.4	0.0
	광주/전라	(99)	54.5	37.4	51.5	28.3	23.2	0.0
	강원/제주	(37)	54.1	48.6	64.9	29.7	2.7	0.0
주택유형	단독주택	(32)	56.3	43.8	40.6	25.0	25.0	0.0
	연립·다세대·다가구주택	(113)	37.2	56.6	42.5	42.5	15.0	0.9
	아파트	(1050)	54.1	47.0	45.6	29.2	18.1	0.4
	오피스텔·원룸/기타	(87)	47.1	44.8	35.6	40.2	23.0	0.0
주거형태	자가	(882)	52.9	48.9	47.1	28.3	17.5	0.2
	임대	(380)	50.3	45.5	38.9	37.1	20.3	0.8
	기타	(20)	55.0	35.0	40.0	35.0	20.0	0.0
가구원수	1인	(197)	49.2	45.2	43.1	36.0	18.3	0.5
	2인	(280)	50.7	47.9	50.4	27.9	15.0	0.0
	3인	(380)	51.6	49.7	42.4	30.8	19.7	0.8
	4인 이상	(425)	55.1	46.8	43.3	31.1	19.3	0.2
혼인상태	미혼	(446)	52.0	42.4	40.6	36.5	19.7	0.9
	기혼(자녀 없음)	(103)	50.5	55.3	44.7	32.0	11.7	0.0
	기혼(자녀 있음)	(733)	52.5	49.8	46.9	27.6	18.4	0.1
월평균소득	300만원 미만	(256)	52.0	41.4	43.0	29.3	23.0	0.8
	300~500만원 미만	(374)	52.4	46.5	43.0	35.3	18.2	0.0
	500~700만원 미만	(314)	51.6	48.7	46.2	29.9	18.5	0.3
	700만원 이상	(338)	52.7	52.7	45.9	28.7	14.8	0.6

출처: 연구진 작성

[표 부록-28] 아파트 거주시 단점

(단위: 명, %(1+2순위 종합))

구분		사례수	이웃 관계 갈등 발생	개인 야외 공간 이용 한계	충분한 채광의 문제, 사생활 침해	내가 원하는 전망 확보 한계	내가 원하는 공간 보유 한계	기타
전체		(1282)	75.3	41.9	31.2	20.5	20.4	0.2
성별	남성	(623)	72.2	43.5	31.5	19.3	21.3	0.3
	여성	(659)	78.1	40.4	31.0	21.7	19.6	0.2
연령	20대	(231)	77.5	38.1	35.1	17.3	15.2	0.4
	30대	(263)	78.3	36.5	35.0	20.5	19.4	0.4
	40대	(274)	76.6	37.2	29.9	23.4	21.9	0.0
	50대	(279)	72.8	46.2	29.0	19.0	25.1	0.4
	60대	(235)	71.1	51.9	27.2	22.1	19.6	0.0
	거주지역	서울	(262)	75.2	43.5	31.7	21.0	19.8
	인천/경기	(454)	74.9	41.9	30.0	21.1	20.9	0.0
	부산/울산/경남	(194)	76.8	42.8	32.5	17.5	18.6	0.5
	대구/경북	(107)	75.7	42.1	30.8	16.8	21.5	0.0
	대전/세종/충청	(129)	71.3	41.9	31.0	20.9	24.8	1.6
	광주/전라	(99)	77.8	36.4	33.3	26.3	15.2	0.0
	강원/제주	(37)	78.4	40.5	32.4	18.9	24.3	0.0
주택유형	단독주택	(32)	81.3	53.1	28.1	12.5	15.6	0.0
	연립·다세대·다가구주택	(113)	74.3	41.6	34.5	24.8	15.0	0.0
	아파트	(1050)	74.8	41.6	30.8	20.8	21.6	0.3
	오피스텔·원룸/기타	(87)	80.5	41.4	33.3	14.9	14.9	0.0
주거형태	자가	(882)	74.3	42.4	30.8	21.3	21.4	0.3
	임대	(380)	77.4	40.5	32.1	19.5	18.4	0.0
	기타	(20)	80.0	45.0	30.0	5.0	15.0	0.0
가구원수	1인	(197)	73.6	40.6	33.0	20.8	17.3	0.0
	2인	(280)	73.9	45.0	26.4	23.6	19.6	0.0
	3인	(380)	78.2	41.6	32.9	17.6	21.3	0.3
	4인 이상	(425)	74.4	40.7	32.0	20.9	21.6	0.5
혼인상태	미혼	(446)	75.8	39.2	33.6	18.8	18.4	0.2
	기혼(자녀 없음)	(103)	81.6	36.9	27.2	22.3	20.4	0.0
	기혼(자녀 있음)	(733)	74.1	44.2	30.3	21.3	21.7	0.3
월평균소득	300만원 미만	(256)	71.1	40.2	32.4	23.0	18.4	0.0
	300~500만원 미만	(374)	74.9	43.0	29.7	20.9	20.3	0.0
	500~700만원 미만	(314)	80.9	43.9	29.3	18.5	19.1	0.0
	700만원 이상	(338)	73.7	39.9	33.7	20.1	23.4	0.9

출처: 연구진 작성

[표 부록-29] 단독주택 거주를 위해 포기할 수 있는 요소(1)

(단위: 명, %)

구분	사례수	단독주택에 거주할 수 있다면, 중심지에서 다소 떨어진 외곽지역도 괜찮다				
		비동의	보통	동의	7점평균	
<b>전체</b>	<b>(646)</b>	<b>17.8</b>	<b>19.7</b>	<b>62.5</b>	<b>4.71</b>	
성별	남성	(354)	13.0	20.3	66.7	4.82
	여성	(292)	23.6	18.8	57.5	4.58
연령	20대	(78)	17.9	21.8	60.3	4.74
	30대	(95)	26.3	18.9	54.7	4.47
	40대	(152)	16.4	24.3	59.2	4.63
	50대	(166)	14.5	19.3	66.3	4.81
	60대	(155)	17.4	14.8	67.7	4.81
	거주지역	서울	(120)	12.5	23.3	64.2
인천/경기		(219)	16.9	21.5	61.6	4.74
부산/울산/경남		(88)	18.2	19.3	62.5	4.73
대구/경북		(63)	25.4	27.0	47.6	4.29
대전/세종/충청		(67)	14.9	10.4	74.6	4.96
광주/전라		(56)	25.0	14.3	60.7	4.50
강원/제주		(33)	21.2	9.1	69.7	4.79
주택유형	단독주택	(80)	25.0	26.3	48.8	4.28
	연립·다세대·다가구주택	(150)	14.0	22.7	63.3	4.86
	아파트	(383)	18.3	16.7	65.0	4.73
	오피스텔·원룸/기타	(33)	12.1	24.2	63.6	4.85
	주거형태	자가	(429)	18.9	17.2	63.9
임대		(207)	15.5	25.1	59.4	4.70
기타		(10)	20.0	10.0	70.0	4.80
가구원수	1인	(101)	12.9	24.8	62.4	4.82
	2인	(161)	15.5	19.3	65.2	4.80
	3인	(185)	18.9	18.4	62.7	4.68
	4인 이상	(199)	21.1	18.6	60.3	4.61
혼인상태	미혼	(186)	18.8	23.7	57.5	4.61
	기혼(자녀 없음)	(56)	17.9	21.4	60.7	4.77
	기혼(자녀 있음)	(404)	17.3	17.6	65.1	4.75
월평균소득	300만원 미만	(161)	18.0	21.1	60.9	4.60
	300~500만원 미만	(209)	18.7	23.0	58.4	4.64
	500~700만원 미만	(143)	16.8	18.2	65.0	4.83
	700만원 이상	(133)	17.3	14.3	68.4	4.82

출처: 연구진 작성

[표 부록-30] 단독주택 거주를 위해 포기할 수 있는 요소(2)

(단위: 명, %)

구분	사례수	단독주택에 거주할 수 있다면, 주택 면적이 좁아져도 괜찮다				
		비동의	보통	동의	7점평균	
<b>전체</b>	<b>(646)</b>	<b>41.2</b>	<b>24.1</b>	<b>34.7</b>	<b>3.86</b>	
성별	남성	(354)	39.8	25.4	34.7	3.87
	여성	(292)	42.8	22.6	34.6	3.85
연령	20대	(78)	37.2	23.1	39.7	4.12
	30대	(95)	50.5	21.1	28.4	3.52
	40대	(152)	40.8	25.0	34.2	3.88
	50대	(166)	39.8	22.3	38.0	3.94
	60대	(155)	39.4	27.7	32.9	3.83
거주지역	서울	(120)	36.7	22.5	40.8	4.05
	인천/경기	(219)	43.4	21.5	35.2	3.86
	부산/울산/경남	(88)	40.9	27.3	31.8	3.90
	대구/경북	(63)	42.9	30.2	27.0	3.71
	대전/세종/충청	(67)	46.3	20.9	32.8	3.72
	광주/전라	(56)	39.3	23.2	37.5	3.70
	강원/제주	(33)	33.3	36.4	30.3	3.88
주택유형	단독주택	(80)	40.0	37.5	22.5	3.69
	연립·다세대·다가구주택	(150)	36.0	23.3	40.7	4.07
	아파트	(383)	44.4	20.6	35.0	3.81
	오피스텔·원룸/기타	(33)	30.3	36.4	33.3	3.94
주거형태	자가	(429)	42.2	23.3	34.5	3.86
	임대	(207)	40.1	24.6	35.3	3.85
	기타	(10)	20.0	50.0	30.0	4.30
가구원수	1인	(101)	31.7	21.8	46.5	4.23
	2인	(161)	38.5	24.8	36.6	3.98
	3인	(185)	40.5	24.9	34.6	3.82
	4인 이상	(199)	48.7	24.1	27.1	3.61
혼인상태	미혼	(186)	32.3	24.7	43.0	4.15
	기혼(자녀 없음)	(56)	41.1	23.2	35.7	3.95
	기혼(자녀 있음)	(404)	45.3	24.0	30.7	3.71
월평균소득	300만원 미만	(161)	37.9	28.0	34.2	3.93
	300~500만원 미만	(209)	41.1	25.8	33.0	3.87
	500~700만원 미만	(143)	45.5	19.6	35.0	3.78
	700만원 이상	(133)	40.6	21.8	37.6	3.86

출처: 연구진 작성

[표 부록-31] 단독주택 거주를 위해 포기할 수 있는 요소(3)

(단위: 명, %)

구분	사례수	단독주택에 거주할 수 있다면, 오래된 주택도 괜찮다				
		비동의	보통	동의	7점평균	
<b>전체</b>	<b>(646)</b>	<b>39.6</b>	<b>25.5</b>	<b>34.8</b>	<b>3.85</b>	
성별	남성	(354)	33.9	29.7	36.4	3.94
	여성	(292)	46.6	20.5	32.9	3.74
연령	20대	(78)	33.3	30.8	35.9	4.03
	30대	(95)	47.4	17.9	34.7	3.76
	40대	(152)	39.5	28.9	31.6	3.82
	50대	(166)	37.3	24.1	38.6	3.92
	60대	(155)	40.6	25.8	33.5	3.79
거주지역	서울	(120)	31.7	25.8	42.5	4.23
	인천/경기	(219)	42.5	27.4	30.1	3.68
	부산/울산/경남	(88)	45.5	27.3	27.3	3.70
	대구/경북	(63)	44.4	30.2	25.4	3.56
	대전/세종/충청	(67)	37.3	20.9	41.8	3.88
	광주/전라	(56)	37.5	21.4	41.1	3.98
	강원/제주	(33)	33.3	15.2	51.5	4.33
주택유형	단독주택	(80)	38.8	27.5	33.8	3.93
	연립·다세대·다가구주택	(150)	37.3	22.7	40.0	4.03
	아파트	(383)	41.5	24.8	33.7	3.78
	오피스텔·원룸/기타	(33)	30.3	42.4	27.3	3.79
주거형태	자가	(429)	40.6	24.7	34.7	3.82
	임대	(207)	36.7	27.5	35.7	3.95
	기타	(10)	60.0	20.0	20.0	3.40
가구원수	1인	(101)	32.7	25.7	41.6	4.16
	2인	(161)	42.2	21.7	36.0	3.85
	3인	(185)	38.4	27.6	34.1	3.82
	4인 이상	(199)	42.2	26.6	31.2	3.73
혼인상태	미혼	(186)	33.9	26.3	39.8	4.09
	기혼(자녀 없음)	(56)	44.6	23.2	32.1	3.88
	기혼(자녀 있음)	(404)	41.6	25.5	32.9	3.74
월평균소득	300만원 미만	(161)	37.9	30.4	31.7	3.85
	300~500만원 미만	(209)	39.2	23.9	36.8	3.86
	500~700만원 미만	(143)	40.6	25.2	34.3	3.85
	700만원 이상	(133)	41.4	22.6	36.1	3.85

출처: 연구진 작성

[표 부록-32] 아파트 거주를 위해 포기할 수 있는 요소(1)

(단위: 명, %)

구분	사례수	아파트에 거주할 수 있다면, 중심지에서 다소 떨어진 외곽지역도 괜찮다				
		비동의	보통	동의	7점평균	
<b>전체</b>	<b>(1282)</b>	<b>45.3</b>	<b>21.9</b>	<b>32.8</b>	<b>3.68</b>	
성별	남성	(623)	37.7	23.0	39.3	3.94
	여성	(659)	52.5	20.9	26.6	3.43
연령	20대	(231)	47.6	19.9	32.5	3.63
	30대	(263)	43.7	22.1	34.2	3.79
	40대	(274)	51.8	21.2	27.0	3.46
	50대	(279)	39.8	22.9	37.3	3.81
	60대	(235)	43.8	23.4	32.8	3.71
거주지역	서울	(262)	50.0	25.2	24.8	3.52
	인천/경기	(454)	46.0	19.8	34.1	3.69
	부산/울산/경남	(194)	45.9	20.6	33.5	3.71
	대구/경북	(107)	34.6	26.2	39.3	3.92
	대전/세종/충청	(129)	45.7	20.2	34.1	3.71
	광주/전라	(99)	43.4	20.2	36.4	3.67
	강원/제주	(37)	35.1	29.7	35.1	3.84
주택유형	단독주택	(32)	59.4	18.8	21.9	3.25
	연립·다세대·다가구주택	(113)	44.2	25.7	30.1	3.74
	아파트	(1050)	44.9	21.7	33.4	3.69
	오피스텔·원룸/기타	(87)	47.1	20.7	32.2	3.64
주거형태	자가	(882)	46.5	21.2	32.3	3.65
	임대	(380)	41.6	24.2	34.2	3.78
	기타	(20)	65.0	10.0	25.0	3.15
가구원수	1인	(197)	44.2	20.8	35.0	3.77
	2인	(280)	45.4	19.6	35.0	3.71
	3인	(380)	48.9	21.8	29.2	3.60
	4인 이상	(425)	42.6	24.0	33.4	3.69
혼인상태	미혼	(446)	44.8	21.5	33.6	3.73
	기혼(자녀 없음)	(103)	53.4	26.2	20.4	3.35
	기혼(자녀 있음)	(733)	44.5	21.6	34.0	3.70
월평균소득	300만원 미만	(256)	41.0	25.4	33.6	3.75
	300~500만원 미만	(374)	45.2	20.6	34.2	3.74
	500~700만원 미만	(314)	44.6	24.5	30.9	3.66
	700만원 이상	(338)	49.4	18.3	32.2	3.59

출처: 연구진 작성

[표 부록-33] 아파트 거주를 위해 포기할 수 있는 요소(2)

(단위: 명, %)

구분	사례수	아파트에 거주할 수 있다면, 주택 면적이 좁아져도 괜찮다				
		비동의	보통	동의	7점평균	
<b>전체</b>	<b>(1282)</b>	44.2	26.1	29.6	3.68	
성별	남성	(623)	41.7	25.4	32.9	3.77
	여성	(659)	46.6	26.9	26.6	3.59
연령	20대	(231)	39.0	26.4	34.6	3.81
	30대	(263)	39.9	24.3	35.7	3.84
	40대	(274)	50.0	26.6	23.4	3.47
	50대	(279)	43.7	28.0	28.3	3.68
	60대	(235)	48.1	25.1	26.8	3.60
	거주지역	서울	(262)	44.7	27.1	28.2
인천/경기		(454)	43.6	24.2	32.2	3.75
부산/울산/경남		(194)	43.8	23.2	33.0	3.72
대구/경북		(107)	46.7	29.9	23.4	3.56
대전/세종/충청		(129)	37.2	31.8	31.0	3.77
광주/전라		(99)	51.5	24.2	24.2	3.53
강원/제주		(37)	48.6	32.4	18.9	3.49
주택유형	단독주택	(32)	31.3	21.9	46.9	4.09
	연립·다세대·다가구주택	(113)	54.9	23.0	22.1	3.37
	아파트	(1050)	44.2	25.7	30.1	3.70
	오피스텔·원룸/기타	(87)	35.6	36.8	27.6	3.75
주거형태	자가	(882)	45.7	25.3	29.0	3.67
	임대	(380)	41.1	28.2	30.8	3.69
	기타	(20)	40.0	25.0	35.0	3.70
가구원수	1인	(197)	37.1	28.9	34.0	3.86
	2인	(280)	48.9	22.5	28.6	3.58
	3인	(380)	42.6	25.0	32.4	3.78
	4인 이상	(425)	45.9	28.2	25.9	3.58
혼인상태	미혼	(446)	35.0	29.1	35.9	3.93
	기혼(자녀 없음)	(103)	49.5	21.4	29.1	3.50
	기혼(자녀 있음)	(733)	49.1	25.0	25.9	3.56
월평균소득	300만원 미만	(256)	38.3	31.3	30.5	3.78
	300~500만원 미만	(374)	41.2	27.0	31.8	3.76
	500~700만원 미만	(314)	50.3	24.5	25.2	3.53
	700만원 이상	(338)	46.4	22.8	30.8	3.67

출처: 연구진 작성

[표 부록-34] 아파트 거주를 위해 포기할 수 있는 요소(3)

(단위: 명, %)

구분	사례수	아파트에 거주할 수 있다면, 오래된 주택도 괜찮다				
		비동의	보통	동의	7점평균	
<b>전체</b>	<b>(1282)</b>	<b>47.2</b>	<b>26.8</b>	<b>26.1</b>	<b>3.54</b>	
성별	남성	(623)	44.8	28.4	26.8	3.60
	여성	(659)	49.5	25.2	25.3	3.48
연령	20대	(231)	43.7	25.1	31.2	3.68
	30대	(263)	34.6	30.0	35.4	3.89
	40대	(274)	50.4	24.5	25.2	3.50
	50대	(279)	50.9	26.5	22.6	3.42
	60대	(235)	56.6	27.7	15.7	3.19
거주지역	서울	(262)	43.5	27.1	29.4	3.70
	인천/경기	(454)	45.4	26.4	28.2	3.62
	부산/울산/경남	(194)	47.9	25.3	26.8	3.53
	대구/경북	(107)	51.4	29.9	18.7	3.40
	대전/세종/충청	(129)	48.8	28.7	22.5	3.39
	광주/전라	(99)	53.5	23.2	23.2	3.30
	강원/제주	(37)	56.8	29.7	13.5	3.05
주택유형	단독주택	(32)	50.0	34.4	15.6	3.38
	연립·다세대·다가구주택	(113)	51.3	24.8	23.9	3.36
	아파트	(1050)	46.6	27.0	26.5	3.56
	오피스텔·원룸/기타	(87)	48.3	24.1	27.6	3.57
주거형태	자가	(882)	49.1	26.1	24.8	3.49
	임대	(380)	42.9	28.4	28.7	3.65
	기타	(20)	45.0	25.0	30.0	3.50
가구원수	1인	(197)	47.2	20.8	32.0	3.61
	2인	(280)	47.9	29.3	22.9	3.46
	3인	(380)	45.3	29.5	25.3	3.61
	4인 이상	(425)	48.5	25.4	26.1	3.49
혼인상태	미혼	(446)	39.9	28.9	31.2	3.73
	기혼(자녀 없음)	(103)	42.7	26.2	31.1	3.66
	기혼(자녀 있음)	(733)	52.3	25.5	22.2	3.40
월평균소득	300만원 미만	(256)	43.4	29.3	27.3	3.60
	300~500만원 미만	(374)	47.1	29.7	23.3	3.52
	500~700만원 미만	(314)	47.5	26.1	26.4	3.54
	700만원 이상	(338)	50.0	22.2	27.8	3.51

출처: 연구진 작성

[표 부록-35] 지향하는 생활방식

(단위: 명, %)

구분	사례수	안정된 소득과 재산이 있는 삶	가족과 충분한 시간을 보낼 수 있는 삶	개인의 시간이 충분히 확보된 삶	가까운 사람과 좋은 관계를 유지 하는 삶	사회적 가치를 실천 하는 삶	사회적 지위 또는 명예를 얻는 삶	기타	
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>53.0</b>	<b>21.6</b>	<b>15.2</b>	<b>8.0</b>	<b>1.6</b>	<b>0.7</b>	<b>0.1</b>	
<b>성별</b>	남성	(1015)	50.9	24.6	14.4	7.3	1.7	1.0	0.1
	여성	(985)	55.1	18.4	16.0	8.6	1.5	0.3	0.0
<b>연령</b>	20대	(328)	48.2	12.5	27.4	8.8	1.2	1.5	0.3
	30대	(372)	53.0	20.4	19.1	4.8	2.2	0.5	0.0
	40대	(437)	54.0	26.5	13.0	5.0	0.7	0.7	0.0
	50대	(464)	58.4	24.4	8.2	6.9	1.9	0.2	0.0
	60대	(399)	49.6	21.3	12.0	14.5	2.0	0.5	0.0
	<b>거주지역</b>	서울	(409)	51.6	19.1	16.1	9.3	2.9	1.0
	인천/경기	(698)	54.7	21.6	15.5	6.0	1.3	0.7	0.1
	부산/울산/경남	(288)	54.5	19.8	15.3	8.3	1.0	1.0	0.0
	대구/경북	(173)	52.6	25.4	11.6	8.7	1.2	0.6	0.0
	대전/세종/충청	(198)	49.0	23.2	17.7	9.1	1.0	0.0	0.0
	광주/전라	(160)	50.6	23.1	15.0	9.4	1.9	0.0	0.0
	강원/제주	(74)	55.4	24.3	9.5	9.5	1.4	0.0	0.0
<b>주택유형</b>	단독주택	(114)	56.1	14.0	14.9	12.3	1.8	0.9	0.0
	연립·다세대·다가구주택	(313)	48.9	18.5	21.1	6.7	2.9	1.6	0.3
	아파트	(1443)	54.4	23.6	12.2	7.9	1.5	0.5	0.0
	오피스텔·원룸/기타	(130)	44.6	13.1	34.6	7.7	0.0	0.0	0.0
<b>주거형태</b>	자가	(1348)	52.6	24.0	13.4	7.9	1.6	0.4	0.0
	임대	(619)	53.5	16.6	19.1	7.9	1.6	1.1	0.2
	기타	(33)	60.6	15.2	15.2	9.1	0.0	0.0	0.0
<b>가구원수</b>	1인	(324)	56.5	8.0	25.9	6.8	1.5	1.2	0.0
	2인	(456)	51.1	20.8	15.1	9.9	2.4	0.7	0.0
	3인	(582)	52.6	22.3	13.9	8.8	1.9	0.5	0.0
	4인 이상	(638)	53.0	28.2	11.0	6.4	0.8	0.5	0.2
<b>혼인상태</b>	미혼	(670)	52.4	9.6	27.6	7.5	1.6	1.2	0.1
	기혼(자녀 없음)	(166)	55.4	24.7	12.0	4.8	1.8	1.2	0.0
	기혼(자녀 있음)	(1164)	53.0	28.0	8.5	8.7	1.5	0.3	0.0
<b>월평균소득</b>	300만원 미만	(449)	51.2	12.2	24.3	9.1	2.0	1.1	0.0
	300~500만원 미만	(598)	52.5	22.6	13.9	8.2	1.8	0.8	0.2
	500~700만원 미만	(468)	56.0	24.4	11.1	7.9	0.4	0.2	0.0
	700만원 이상	(485)	52.4	26.2	12.4	6.6	2.1	0.4	0.0

출처: 연구진 작성

[표 부록-36] 일 선택기준(1)

(단위: 명, %)

구분		사례수	워라벨이 확실하게 지켜지는 일	내가 좋아하고 나의 흥미에 맞는 일	고용 안정성이 높은 일	연봉 높은 일
전체		(2000)	37.6	23.7	14.8	14.7
성별	남성	(1015)	34.7	22.4	15.1	18.4
	여성	(985)	40.5	25.1	14.4	10.8
연령	20대	(328)	39.0	20.7	6.1	21.0
	30대	(372)	46.8	15.3	10.5	18.8
	40대	(437)	40.0	22.4	15.3	11.7
	50대	(464)	33.4	25.2	20.0	14.7
	60대	(399)	29.8	33.6	19.0	8.8
거주지역	서울	(409)	39.1	23.2	12.7	14.4
	인천/경기	(698)	38.4	23.8	13.2	15.9
	부산/울산/경남	(288)	37.2	20.1	16.3	16.3
	대구/경북	(173)	37.0	26.6	16.2	12.1
	대전/세종/충청	(198)	34.8	23.2	19.7	16.2
	광주/전라	(160)	36.9	24.4	15.0	10.0
	강원/제주	(74)	32.4	32.4	17.6	9.5
주택유형	단독주택	(114)	29.8	33.3	16.7	11.4
	연립·다세대·다가구주택	(313)	35.1	24.0	15.0	14.4
	아파트	(1443)	38.9	22.9	15.0	14.3
	오피스텔·원룸/기타	(130)	34.6	23.1	10.0	21.5
주거형태	자가	(1348)	37.2	23.8	15.7	14.3
	임대	(619)	38.4	23.1	12.4	15.3
	기타	(33)	33.3	30.3	18.2	15.2
가구원수	1인	(324)	34.6	26.5	11.1	18.2
	2인	(456)	36.0	27.4	14.9	11.6
	3인	(582)	41.4	21.3	14.3	14.4
	4인 이상	(638)	36.7	21.8	16.9	15.2
혼인상태	미혼	(670)	39.1	23.1	9.6	16.9
	기혼(자녀 없음)	(166)	39.2	25.3	10.8	13.3
	기혼(자녀 있음)	(1164)	36.4	23.8	18.3	13.6
월평균소득	300만원 미만	(449)	34.7	27.6	13.4	14.9
	300~500만원 미만	(598)	37.0	24.2	15.9	14.4
	500~700만원 미만	(468)	41.0	20.5	14.5	14.7
	700만원 이상	(485)	37.5	22.5	14.8	14.6

출처: 연구진 작성

[표 부록-37] 일 선택기준(2)

(단위: 명, %)

구분		사례수	(직업의) 성장 가능성이 높은 일	나의 꿈과 이상을 실현할 수 있는 일	사회적 가치를 실현할 수 있는 일	새로운 것을 경험해볼 수 있는 일	기타
전체		(2000)	4.2	3.3	1.3	0.6	0.1
성별	남성	(1015)	4.7	2.9	1.2	0.7	0.0
	여성	(985)	3.7	3.7	1.3	0.4	0.2
연령	20대	(328)	6.7	5.2	0.6	0.3	0.3
	30대	(372)	5.9	1.6	0.5	0.5	0.0
	40대	(437)	4.3	3.2	2.1	0.7	0.2
	50대	(464)	3.0	1.9	1.5	0.2	0.0
	60대	(399)	1.8	4.8	1.3	1.0	0.0
거주지역	서울	(409)	4.9	3.4	1.7	0.5	0.0
	인천/경기	(698)	4.6	2.9	1.3	0.0	0.0
	부산/울산/경남	(288)	4.9	4.2	1.0	0.0	0.0
	대구/경북	(173)	2.3	4.0	1.2	0.6	0.0
	대전/세종/충청	(198)	3.0	2.5	0.0	0.5	0.0
	광주/전라	(160)	4.4	1.9	2.5	4.4	0.6
	강원/제주	(74)	1.4	5.4	0.0	0.0	1.4
주택유형	단독주택	(114)	2.6	1.8	1.8	1.8	0.9
	연립·다세대·다가구주택	(313)	3.8	5.4	1.9	0.3	0.0
	아파트	(1443)	4.2	2.8	1.2	0.6	0.1
	오피스텔·원룸/기타	(130)	6.9	3.8	0.0	0.0	0.0
주거형태	자가	(1348)	4.1	3.0	1.2	0.5	0.1
	임대	(619)	4.5	4.0	1.5	0.6	0.0
	기타	(33)	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0
가구원수	1인	(324)	4.0	3.7	1.2	0.6	0.0
	2인	(456)	3.7	4.4	1.3	0.7	0.0
	3인	(582)	4.3	2.2	1.0	0.9	0.2
	4인 이상	(638)	4.5	3.1	1.4	0.2	0.2
혼인상태	미혼	(670)	6.0	3.4	1.2	0.6	0.1
	기혼(자녀 없음)	(166)	5.4	4.2	1.2	0.6	0.0
	기혼(자녀 있음)	(1164)	3.0	3.0	1.3	0.5	0.1
월평균소득	300만원 미만	(449)	3.8	2.9	1.6	0.9	0.2
	300~500만원 미만	(598)	2.8	4.0	1.2	0.5	0.0
	500~700만원 미만	(468)	4.9	2.6	1.1	0.4	0.2
	700만원 이상	(485)	5.6	3.3	1.2	0.4	0.0

출처: 연구진 작성

[표 부록-38] 여가시간 소비유형

(단위: 명, %)

구분	사례수	집에서 조용히 휴식을 취하는 편	가족과 여행, 활동을 함께 하며 시간을 보내는 편	운동, 공부 등 자기 개발을 위한 시간을 보내는 편	친구, 지인 등 가까운 사람들 을 만나 시간을 보내는 편	봉사 등 외부 활동을 하며 시간을 보내는 편	기타	
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	<b>49.6</b>	<b>22.2</b>	<b>14.6</b>	<b>11.4</b>	<b>2.0</b>	<b>0.3</b>	
<b>성별</b>	남성	(1015)	46.1	25.8	16.7	10.0	1.2	0.2
	여성	(985)	53.2	18.4	12.4	12.8	2.8	0.4
<b>연령</b>	20대	(328)	54.9	9.5	16.2	18.0	0.6	0.9
	30대	(372)	51.1	21.8	17.7	8.3	0.8	0.3
	40대	(437)	49.9	29.5	11.7	7.8	1.1	0.0
	50대	(464)	50.6	23.7	14.2	8.6	2.4	0.4
	60대	(399)	42.4	23.1	14.0	15.8	4.8	0.0
<b>거주지역</b>	서울	(409)	46.7	21.3	18.1	11.5	2.2	0.2
	인천/경기	(698)	47.7	24.9	14.0	10.7	2.3	0.3
	부산/울산/경남	(288)	56.6	20.8	10.8	10.4	1.4	0.0
	대구/경북	(173)	48.6	23.7	12.1	12.7	2.3	0.6
	대전/세종/충청	(198)	54.5	21.7	12.1	10.1	1.5	0.0
	광주/전라	(160)	48.1	16.9	17.5	14.4	1.9	1.3
	강원/제주	(74)	48.6	14.9	21.6	13.5	1.4	0.0
<b>주택유형</b>	단독주택	(114)	57.9	14.0	11.4	12.3	3.5	0.9
	연립·다세대·다가구주택	(313)	50.5	18.5	15.3	12.1	3.5	0.0
	아파트	(1443)	48.2	24.7	14.3	10.9	1.7	0.3
	오피스텔·원룸/기타	(130)	56.2	10.0	18.5	13.8	0.8	0.8
<b>주거형태</b>	자가	(1348)	48.7	24.4	14.2	10.8	1.7	0.1
	임대	(619)	51.7	17.8	15.2	12.3	2.6	0.5
	기타	(33)	45.5	12.1	18.2	18.2	3.0	3.0
<b>가구원수</b>	1인	(324)	58.3	7.7	19.1	13.9	0.6	0.3
	2인	(456)	48.2	22.1	12.7	14.0	2.6	0.2
	3인	(582)	48.1	23.5	15.1	11.0	2.1	0.2
	4인 이상	(638)	47.5	28.2	13.2	8.5	2.2	0.5
<b>혼인상태</b>	미혼	(670)	61.0	7.9	16.4	13.9	0.3	0.4
	기혼(자녀 없음)	(166)	44.6	26.5	15.7	9.0	3.6	0.6
	기혼(자녀 있음)	(1164)	43.7	29.7	13.4	10.2	2.7	0.2
<b>월평균소득</b>	300만원 미만	(449)	60.4	12.0	12.5	12.2	2.4	0.4
	300~500만원 미만	(598)	49.2	24.4	13.5	10.2	2.5	0.2
	500~700만원 미만	(468)	46.6	23.9	15.2	12.8	1.3	0.2
	700만원 이상	(485)	43.1	27.0	17.3	10.5	1.6	0.4

출처: 연구진 작성

[표 부록-39] 제품 구입·사용유형

(단위: 명, %)

구분		사례수	실속, 품질을 중요시 하는 편	나만의 취향, 가치를 중요시 하는 편	브랜드, 평판을 중요시 하는 편	새로움, 특별을 중요시 하는 편	유행을 중요시 하는 편	기타
전체		(2000)	75.2	12.3	8.2	2.3	1.9	0.3
성별	남성	(1015)	74.6	10.4	9.2	3.2	2.4	0.3
	여성	(985)	75.7	14.1	7.1	1.4	1.4	0.2
연령	20대	(328)	61.0	19.2	11.0	3.4	4.3	1.2
	30대	(372)	67.5	15.1	11.3	3.0	3.0	0.3
	40대	(437)	77.3	12.8	6.2	2.1	1.6	0.0
	50대	(464)	83.0	6.3	7.3	2.4	1.1	0.0
	60대	(399)	82.5	10.3	6.0	1.0	0.3	0.0
거주지역	서울	(409)	72.9	13.9	9.3	1.5	2.4	0.0
	인천/경기	(698)	75.1	12.2	8.2	2.9	1.6	0.1
	부산/울산/경남	(288)	78.1	11.1	5.9	2.1	1.7	1.0
	대구/경북	(173)	72.8	15.0	8.1	1.7	1.7	0.6
	대전/세종/충청	(198)	77.3	8.1	7.1	4.5	3.0	0.0
	광주/전라	(160)	78.1	10.6	9.4	0.6	1.3	0.0
	강원/제주	(74)	70.3	16.2	10.8	1.4	1.4	0.0
주택유형	단독주택	(114)	71.1	15.8	6.1	4.4	1.8	0.9
	연립·다세대·다가구주택	(313)	74.1	16.9	6.4	0.3	2.2	0.0
	아파트	(1443)	76.9	10.4	8.7	2.2	1.6	0.2
	오피스텔·원룸/기타	(130)	62.3	18.5	7.7	6.2	4.6	0.8
거주형태	자가	(1348)	77.4	10.1	8.7	2.1	1.6	0.1
	임대	(619)	70.4	16.6	7.1	2.7	2.4	0.6
	기타	(33)	69.7	18.2	6.1	3.0	3.0	0.0
가구원수	1인	(324)	67.0	19.4	7.7	1.9	3.7	0.3
	2인	(456)	77.2	12.3	6.4	2.6	0.9	0.7
	3인	(582)	75.1	11.2	9.1	2.6	2.1	0.0
	4인 이상	(638)	77.9	9.6	8.8	2.0	1.6	0.2
혼인상태	미혼	(670)	65.2	18.7	8.8	2.7	4.0	0.6
	기혼(자녀 없음)	(166)	72.9	13.3	9.0	3.6	1.2	0.0
	기혼(자녀 있음)	(1164)	81.2	8.4	7.6	1.9	0.8	0.1
월평균소득	300만원 미만	(449)	69.9	16.9	6.2	3.1	3.3	0.4
	300~500만원 미만	(598)	78.6	11.2	6.7	1.7	1.3	0.5
	500~700만원 미만	(468)	78.6	9.0	8.1	2.6	1.7	0.0
	700만원 이상	(485)	72.4	12.4	11.8	2.1	1.4	0.0

출처: 연구진 작성

[표 부록-40] 취향이나 생활방식에 맞는 주택

(단위: 명, %)

구분	사례수	오래 되어도 취향에 맞게 리모 텔링된 주택	브랜드 건설사 주택	가까이 에서 자연 느낄 수 있는 주택	최신 스마트 기술이 접목된 주택	조식, 세탁, 세차 등 주거 서비스 제공 주택	취향과 마음이 맞는 사람들 과의 공동체 주택	기타	
<b>전체</b>	<b>(2000)</b>	30.5	25.0	23.5	10.8	5.3	3.7	1.4	
<b>성별</b>	남성	(1015)	29.1	26.1	21.4	12.8	4.1	4.8	1.7
	여성	(985)	31.9	23.8	25.6	8.7	6.5	2.5	1.0
<b>연령</b>	20대	(328)	32.3	26.2	10.1	19.2	5.2	5.2	1.8
	30대	(372)	32.8	32.3	11.3	13.2	4.0	4.0	2.4
	40대	(437)	33.2	25.2	21.1	11.7	4.6	3.2	1.1
	50대	(464)	27.8	24.8	31.3	6.7	6.0	2.6	0.9
	60대	(399)	26.8	17.0	39.3	5.5	6.5	4.0	0.8
	<b>거주지역</b>	서울	(409)	32.0	23.7	25.2	9.0	5.4	3.7
	인천/경기	(698)	26.2	28.7	24.1	10.7	4.4	4.4	1.4
	부산/울산/경남	(288)	34.7	22.6	19.1	12.5	5.2	3.8	2.1
	대구/경북	(173)	29.5	24.3	20.8	15.6	6.4	1.7	1.7
	대전/세종/충청	(198)	28.8	23.2	23.7	12.1	8.1	3.0	1.0
	광주/전라	(160)	35.6	21.9	26.3	6.9	5.0	4.4	0.0
	강원/제주	(74)	40.5	18.9	24.3	8.1	4.1	1.4	2.7
<b>주택유형</b>	단독주택	(114)	45.6	12.3	22.8	8.8	5.3	4.4	0.9
	연립·다세대·다가구주택	(313)	41.2	14.7	26.2	10.5	2.2	4.5	0.6
	아파트	(1443)	27.3	28.5	23.5	10.3	5.7	3.5	1.2
	오피스텔·원룸/기타	(130)	26.2	21.5	16.9	18.5	8.5	3.8	4.6
<b>주거형태</b>	자가	(1348)	29.1	26.1	25.6	9.3	5.3	3.6	1.0
	임대	(619)	33.6	23.1	19.2	13.1	5.2	3.7	2.1
	기타	(33)	27.3	12.1	15.2	27.3	9.1	6.1	3.0
<b>가구원수</b>	1인	(324)	35.5	19.8	19.4	14.8	5.2	3.1	2.2
	2인	(456)	28.1	21.5	30.5	7.5	6.8	4.2	1.5
	3인	(582)	32.3	26.3	19.1	12.4	5.3	3.8	0.9
	4인 이상	(638)	27.9	28.8	24.5	9.7	4.2	3.6	1.3
<b>혼인상태</b>	미혼	(670)	33.6	23.6	14.5	16.1	5.2	4.9	2.1
	기혼(자녀 없음)	(166)	31.9	30.1	22.9	8.4	3.0	1.2	2.4
	기혼(자녀 있음)	(1164)	28.4	25.0	28.7	8.1	5.7	3.4	0.8
<b>월평균소득</b>	300만원 미만	(449)	34.1	19.2	23.4	12.0	5.1	3.8	2.4
	300~500만원 미만	(598)	30.4	23.4	25.1	11.2	5.4	3.7	0.8
	500~700만원 미만	(468)	30.6	26.7	21.4	12.0	5.3	3.0	1.1
	700만원 이상	(485)	27.0	30.5	23.5	8.0	5.4	4.3	1.2

출처: 연구진 작성

### 3. 심층면담 내용분석 사례

□ 심층면담 내용분석 사례 1: 지방소도시 단독주택으로 이주/수도권 복수거점 생활자

주거선택 가치에 대응하는 주거 공간 요소						
	1 개별 주택 단위 (사적 영역으로 구분된 주택 내부)	2 공간 영역 (주택-주거영역 사이, 제한의 장소)	3 근린 영역 (모텔 및 자건지로 10표 이내 동네)	4 도시 영역 (행정구의 내/차량 이용 1시간 이내)	5 광역 (행정구의 외/광역교통수단 이용, 1시간 이상)	비고
<b>배</b> 쾌적/편의성	주택 내부가 편하고 쾌적한가? 충분히 밝기에 편하고 쾌적한가? 동네에서 생활권과 서비스를 얻기 편리한가? 건강을 유지하기 위한 시설과 서비스가 충분한가? 아이들을 돌보고 교육하기에 편한가? 여가시설을 누리기 편리한가? 주택 및 동네는 거주하기에 안전하냐?	<b>배-1</b> 어항 은 듯한 주거생활 공간 확보	<b>배-3</b> 시장과 근처 마트 이용 편리 공신분 가격 비쌌 카페거리 인접	<b>배-4</b> 병원 찾기 어려움	<b>배-5</b> 상급병원 광역 이동 필요*	
<b>안</b> 안전성	아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가? 여가와 생활에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 용서리와 경제활동을 지원해는 공간서비스들이 있는가? 편하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미의 문화/여가를 누릴 수 있는가(거점 문화예술시설 포함)	<b>안-1</b> 리모델링으로 안전성 확보	<b>안-3</b> 시로 지켜봐 주는 이웃			
<b>다</b> 다양성	(내 강제사양에 맞는) 경제사양에 부합가능한 주택이 있는가? 안정적으로 이용할 수 있는 임대료가 제공되고 있는가? 다양한 계층의 사람들이 생활권과 주거, 복지를 누릴 수 있는가? 된다. 우수한 직장을 받을 수 있는 상근형업이 있는가? 누구나 적정수준의 교육을 받을 수 있는 기회가 있는가? 주택과 동네는 이웃과 관계를 맺기에 용이한가 주택과 동네는 교류할 수 있는 생활지원서비스가 제공되고 있는가?	<b>다-1</b> 예산 범위 내 주택구매 가능 리모델링/개보수 할발 취향에 따른 개선 가능성	<b>다-3</b> 다양한 축제 운영 영화관 인접	<b>다-4</b> 임자리/인력이 외부지역 유출	<b>다-4.5</b> 인접 도시 여가시설 활용	
<b>기</b> 기회/편의성 (자표 통합 고려)	다양한 계층을 위한 돌봄/교육서비스가 있는가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 문화/아름답고이 제공되고 있는가?		<b>기-3</b> 자연 및 문화자원의 접근성 우수 모두가 누릴 수 있는 열린축제 운영		<b>기-5</b> 상급병원 광역 이동 필요*	
<b>포</b> 포용성		<b>포-2,3</b> 담당 너머 이웃과 자연스러운 교류 이웃간 적당한 교류 및 도움				
<b>지</b> 자기표현	자유롭고 편하게 나를 표현할수있는 공간	<b>지-1</b> 취향대로 고치는 공간 계절을 즐길 수 있는 마당				
<b>심</b> 심리적 안정성	정서적, 주택과 자연에 대한 이마지					
<b>소</b> 소유	내 것이라는 의미의 중요성(현금성과 채워지는 의미)					
<b>환</b> 환원성	주택이 원하는 시기에 편리하게 매매되고 현금화하기 용이					
소유 가치	<b>특</b> 특가가 차 보유하고 있을 때 그 가치가 계속 상승하는 것					

□ 심층면담 내용분석 사례 2: 타지에서 자립소도시 아파트(소규모 단지) 이주/ 무소재지 생활가로에 사업체 운영자1

		주거선택 가정에 대응하는 주거 공간 요소					비고
		1 개별 주택 단위 (사적 영역에 구축된 주택 내부)	2 중간 영역 (주거-공적영역 사이, 3층의 장소)	3 근린 영역 (보행 및 자전거를 이용이내 동선)	4 도시 영역 (행정구역 및/거점 이용 1시간 이내)	5 광역 (행정구역 및/광역교통수단 이용 1시간 이상)	
<b>배</b>	주책 내부가 쉽게 편하고 쾌적한가? 출퇴근하기에 편하고 쾌적한가? 동네에서 생활권과 서비스를 얻기 편리한가? 간격을 유지하고 친목보기 위한 시설과 서비스가 충분한가? 아이들을 돌보고 교육하기에 편한가? 여가생활을 누리기 편리한가? 주책 및 동네는 거주하기에 안전한가? 주책 및 동네는 안정하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가?	<b>배-1</b> 안뒤로 옆근부 리모델링을 통한 주차장 확보 주책 노출로 인한 문제 발생	<b>안-2</b> 이웃의 관심으로 안전감 확보* 가동등 부족으로 야간 불안감 형성 저녁시간 운동인구 감소로 무서움	<b>배-3</b> 저차를 이용한 출퇴근 등네마트를 이용하는 생필품 구매	<b>배-4</b> 지역별인부족	<b>배-5</b> 상급병원인 광역 이동 필요 쇼핑을 위한 광역 이동	
<b>안</b>	안정성 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가? 여간과 생활에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 입주민과 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 원하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미의 문화/여가를 누릴 수 있는가(거점문화시설 포함)						
<b>다</b>	대형성 (내 경제사양에 맞는) 경제적으로 부담가능한 주택이 있는가? 안정적으로 이용할 수 있는 입주민이 제공되고 있는가? 다양한 계층의 사람들이, 생활편과 주차, 부지를 누릴 수 있는가? 부다우수의 친목을 받을 수 있는 상급병원인 있는가? 누구나 직장수종의 교육을 받을 수 있는 기회가 있는가? 누구나 문화여가생활을 누릴 기회가 있는가?	<b>다-1</b> 샐터이저 일터인 집 개인의 특성에 맞는 주거환경 조성 여가시간 OTT 활용		<b>다-3</b> 진 근처 맨스화인 수업 수강	<b>다-3,4</b> 동네 및 타도시 영화관 이용		
<b>기</b>	기회접근성 (지표 통합 고려) 주택과 동네는 이웃과 관계를 맺기에 용이한가 주택과 동네는 교류할 수 있는 생활지원서비스가 제공되고 있는가? 다양한 계층을 위한 돌봄/교육서비스가 있는가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 문화여가공간이 제공되고 있는가?	<b>기-1</b> 업무 및 경제적 여건을 고려한 주택 구매 가능 주차 및 시업비용 절감 리모델링 비용 부담 최소화			<b>기-4</b> 차녀가 생긴 경우 중고등 교육을 위한 타도시 이동 선호	<b>기-5</b> 상급병원인 광역 이동 필요	
<b>포</b>	포용성 주택과 동네는 이웃과 관계를 맺기에 용이한가 주택과 동네는 교류할 수 있는 생활지원서비스가 제공되고 있는가? 다양한 계층을 위한 돌봄/교육서비스가 있는가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 문화여가공간이 제공되고 있는가?	<b>포-2</b> 지역 친구들과 교류를 통한 활기 회복 이웃과 안부 묻기 이웃의 관심으로 안전감 확보* 이웃간 삼러력 의지					
<b>지</b>	자기표현 자유롭고 편하게 나를 표현할동하는공간	<b>지-1</b> 샐터이저 일터인 집					
<b>심</b>	심리적정행 정소성, 주택과 지역에 대한 이미지	<b>심-1</b> 관리가 편한 아파트 선호 향후 시공된 게스트하우스 운영 희망					
<b>소</b>	소유 내 것이라는 의미의 중요성 (현금성과 차별되는 의미)	<b>소-1</b> 샐터이저 일터인 집 특별적인 작품활동이 가능한 공간					직물을 판매하는 온라인과 오프라인 공간에서 서로 다른 강령
<b>환</b>	환경 주택이 원하는 시기에 편리하게 매매되고 현금화하기 용이						
<b>부</b>	부담 부유하고 있을 때 그 가치가 계속 상승하는 것						

□ 심층면담 내용분석 시제 3: 타지에서 지방소도시 아파트(소규모 단지) 이주/면소제지 생활기초에 사업체 운영자간

주거선택 기저에 대응하는 주거 공간 요소						
	1 개별 주택 단위 (사적 영역으로 구분된 주택 내부)	2 중간 영역 (주택-공동영역 사이, 재정의 장소)	3 근린 영역 (보통별 지정가로 10분 이내 동내)	4 도시 영역 (행정구역 내/서면 이용 1시간 이내)	5 광역 (행정구역 외/광역교통수단 이용, 1시간 이상)	비고
<b>핵/면역성</b>	주택 내부가 살기 편하고 쾌적한가? 충분히간에 편하고 쾌적한가? 동내에서 생필품과 서비스를 얻기 편리한가? 간격을 유지하고 친로만이 위한 시설과 서비스가 충분한가? 아이들을 돌보고 교육하기에 편한가? 여가시설을 누리기 편리한가?	주택 및 동내는 거주하기에 안전한가? 주택 및 동내는 안전하게 이용할 수 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	<b>레-1</b> 리모델링으로 주거 쾌적성 확보 자연친화적인 부	<b>레-3</b> 편의시설 인접 저치를 이용한 이동	<b>레-5</b> 쇼핑 위안 광역 이동 대도시 범위 선호	
<b>안</b>	주택 및 동내는 거주하기에 안전한가? 주택 및 동내는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동내는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?				
<b>다</b>	다양한 일자리와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 원하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취종의 문화/여가를 누릴 수 있는가(가점 문화예술 시설 포함)	다양한 일자리와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 원하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취종의 문화/여가를 누릴 수 있는가(가점 문화예술 시설 포함)	<b>다-3</b> 여가시설 부족 아이 돌봄서비스 부족	<b>다-4</b> 스마트용임 인프라 우수		
<b>기</b>	(내 강제사정에 맞춘) 경제적으로 부담가능한 주택이 있는가? 안정적으로 이용할 수 있는 일자리가 제공되고 있는가? 다양한 계층의 사람들이 생필품과 주거, 복지를 누릴 수 있는가? 보다 우수한 진보를 얻을 수 있는 성장영역이 있는가? 누구나 직장수준의 교육을 받을 수 있는 기회가 있는가? 누구나 문화여가생활을 누릴 기회가 있는가?	(내 강제사정에 맞춘) 경제적으로 부담가능한 주택이 있는가? 안정적으로 이용할 수 있는 일자리가 제공되고 있는가? 다양한 계층의 사람들이 생필품과 주거, 복지를 누릴 수 있는가? 보다 우수한 진보를 얻을 수 있는 성장영역이 있는가? 누구나 직장수준의 교육을 받을 수 있는 기회가 있는가? 누구나 문화여가생활을 누릴 기회가 있는가?	<b>기-1</b> 주거 부담 감소 예산에 맞는 주택 구매 가능		<b>기-5</b> 대도시 범위 선호	
<b>포</b>	주택과 동내는 이웃과 관계를 맺기에 용이한가? 주택과 동내는 교류할 수 있는 생활지원서비스가 제공되고 있는가? 다양한 계층을 위한 돌봄/교육서비스가 있는가? 주택과 동내는 교류할 수 있는 문화여가공간이 제공되고 있는가?	주택과 동내는 이웃과 관계를 맺기에 용이한가? 주택과 동내는 교류할 수 있는 생활지원서비스가 제공되고 있는가? 다양한 계층을 위한 돌봄/교육서비스가 있는가? 주택과 동내는 교류할 수 있는 문화여가공간이 제공되고 있는가?	<b>포-2</b> 지역공동체 소속감 형성 이웃과 주민간 교류 부족 적당한 관계 형성			
<b>자</b>	자문하고 편하게 나를 표현할동하는 공간	자문하고 편하게 나를 표현할동하는 공간	<b>자-1</b> 장주시 탐색의 과정			
<b>심</b>	원래의 정체성 정수성, 주택과 지역에 대한 이미지	원래의 정체성 정수성, 주택과 지역에 대한 이미지	<b>심-3</b> 지역에 살고 싶은 마음			
<b>소</b>	소 사유 내 것이라는 의미의 종속성 (현금성과 차별되는 의미)	내 것이라는 의미의 종속성 (현금성과 차별되는 의미)	<b>소-1</b> 안정적인 주거공간 확보			
<b>환</b>	주택이 원하는 시기에 편리하게 매매되고 현금화하기 용이	주택이 원하는 시기에 편리하게 매매되고 현금화하기 용이				
<b>투</b>	투자자 보유하고 있을 때 그 가치가 계속 상승하는 것	투자자 보유하고 있을 때 그 가치가 계속 상승하는 것				

□ 심층면담 내용분석 사례 4: 수도권에서 지방소도시 단독주택으로 이주 / 주거지 내부에 소품샵 운영자

		주거선택 가치에 대응하는 주거 공간 요소					
		1 개별 주택 단위 (사적 영역)로 구축된 주택 내부)	2 중간 영역 (주택-공동영역 사이, 제3의 장소)	3 근린 영역 (보행 및 자전거로 10분 이내 동태)	4 도시 영역 (행선구역 내) 차량 이용 1시간 이내)	5 광역 (행정구역 외) 광역교통수단 이용, 1시간 이상)	비고
<b>핵</b>	<b>핵심/핵의성</b>	주택 내부가 살기 편하고 쾌적한가? 중요한 기능에 따라고 쾌적한가? 단체에서 생활함과 서비스들 얻기 편리한가? 건강을 유지하고 전라하기 위한 시설과 서비스가 충분한가? 이웃들을 돌보고 교류하기에 편한가? 여가시설을 누리기 편리한가?	<b>핵-1</b> 생활편이 보통되는 단독주택 리모델링으로 주거환경 개선 건물 노후도 우수 발생		<b>핵-1</b> 생활편이 보통되는 단독주택 리모델링으로 주거환경 개선 건물 노후도 우수 발생	<b>핵-5</b> 주거의별한 감정을 위한 광역 이용 필요	
<b>안</b>	<b>안락성</b>	주택 및 동네는 거주하기에 안전하가? 주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는가? 이웃들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 우려를 없이 어기를 누릴 수 있는가?	<b>안-2</b> 외진 위치로 안전 위협 우려				
<b>다</b>	<b>다양성</b>	여가와 생활에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일거리와 경제활동을 지원할 수 있는 공간서비스들이 있는가? 원하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 유형의 문화/여가를 누릴 수 있는가?(여가 문화예종 시설 포함)	<b>다-1</b> 지역 특색으로 인한 부종산 정보 제공 부족		<b>다-3</b> 소소한 여가생활 가능	<b>다-5</b> 문화생활을 위한 서용 방문	
<b>기</b>	<b>기회접근성</b> (지표 통합 고려)	(내 경제사정에 맞는) 경제사정으로 부담가능한 주택이 있는가? 안정적으로 이용할 수 있는 일거리가 제공되고 있는가? 다양한 계층의 사람들이 생활용품과 주거 물품을 누릴 수 있는가? 보다 우수한 직장을 얻을 수 있는 상류영역이 있는가? 누구나 직장유문의 교육을 받을 수 있는 기회가 있는가? 누구나 문화여가생활을 누릴 기회가 있는가?	<b>기-1</b> 대중을 이용한 주택 마련 가격 대비 낮은 공간 이용 가능		<b>기-3</b> 지역별서버 접근 가능		
<b>포</b>	<b>포용성</b>	주택과 동네는 이모과 관계를 맺기에 용이한가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 생활지원서비스가 제공되고 있는가? 다양한 계층을 위한 돌봄/교육서비스가 있는가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 문화여가공간이 제공되고 있는가?	<b>포-2</b> 이모과 일부 인사				
<b>지</b>	<b>지자기표현</b>	시용되고 판매되거나를 표현/충성하는 공간	<b>지-1</b> 주택이자 빌터로 유니크한 공간				
<b>심</b>	<b>심리적 정체성</b>	정호성, 주택과 지역에 대한 이미지	<b>심-1</b> 남고 받은 감성호 숙박/공방이 함께 하는 공간 조성 해당		<b>심-3</b> 머우로운 시방설이 희망		
<b>소</b>	<b>소유</b>	내 것이라는 의미의 중요성 (환급성과 차별하는 의미)	<b>소-1</b> 주거안정으로 인한 만족감				
<b>가</b>	<b>가치</b>	주택이 원하는 시기에 편리하게 매매되고 현금화하기 용이					
<b>투</b>	<b>투자가치</b>	보유하고 있을 때 그 가치가 계속 상승하는 것					

□ 신중면담 내용분석 사례 5: 수도권 협소주택 건축주

		주거선택 가치에 대응하는 주거 공간 요소					비고
		1 개별 주택 단위 (사적 영역으로 구분된 주택 내부)	2 공간 영역 (주택-공동영역 사이, 계도의 장소)	3 근간 영역 (보통 및 사적으로 10분 이내 통차)	4 도시 영역 (행정구역 내/ 지역 이용 1시간 이내)	5 광역 (행정구역 외/ 광역교통수단 이용, 1시간 이상)	
<b>퀘</b> 계획/편의성	주택 단부가 싫기 편하고 쾌적한가? 출근하기에 편하고 쾌적한가? 동네에서 생활물류 서비스를 얻기 편리한가? 건물을 유지하고 조로반기 위한 서비스와 서비스가 충분한가? 아이들을 돌보고 교육하기에 편한가? 양친상대를 누리기에 편리한가?	<b>퀘-1</b> 단일 문제 발생 주택 관리 효율성 저하 사생활이 보호되는 공간		<b>퀘-3</b> 공공시설의 관리 부족	<b>퀘-4</b> 편리한 대중교통 이용 가능 교통 요지로 이동 편리		
<b>안</b> 안전성	주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 우려를 없애기 가능할 수 있는가? 여가와 생활에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일자리와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가?	<b>안-2</b> 안전한 아파트단지로 인한 지연감시		<b>안-3</b> 함께 어울리는 동네 분위기 주변 불안요소 산재			
<b>다</b> 다양성	원하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 유형의 문화/여가를 누릴 수 있는가(가정문화예술회관 시설 포함) (내 경제사정에 맞는) 경제적으로 부담가능한 주택이 있는가?	<b>다-1</b> 취업을 반영한 공간 설계		<b>다-3</b> 여기를 위한 인프라 부족	<b>다-4</b> 문화생활을 위한 인프라의 부족		
<b>기</b> 기회/편의성 (차표 유통 고려)	안정적으로 일할 수 있는 일자리가 제공되고 있는가? 다양한 계층의 사람들이 생활물류 증가, 복지를 누릴 수 있는가? 보다 우수한 진로를 만들 수 있는 상급병원이 있는가? 누구나 직장수준의 교육을 받을 수 있는 기회가 있는가? 누구나 문화/여가생활을 누릴 기회가 있는가? 주택과 동네는 이웃과 관계를 맺기에 용이한가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 생활지원서비스가 제공되고 있는가?	<b>기-1</b> 경제적 여건을 고려한 맞춤형 주택 조성					
<b>포</b> 포용성	다양한 계층을 위한 돌봄/교육서비스가 있는가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 문화/여가공간이 제공되고 있는가?		<b>포-2</b> 이해관계로 인한 이웃과 갈등				
<b>자</b> 자기표현	자유롭고 편하게 나를 표현할수하는 공간						
<b>심</b> 심리적 행복	정소성, 주막과 지역에 대한 의미	<b>심-1</b> 단독주택 상이에 대한 희망 취향이 반영된 공간 조성 미래 자녀를 위한 주택					
<b>소</b> 소유	내 것이라는 의미의 중요성 (현금성과 차별되는 의미)						
<b>환</b> 환원성	주택이 원하는 시기에 편리하게 매매되고 현금화하기 용이						
<b>투</b> 투자가치	보유하고 있을 때 그 가치가 계속 상승하는 것	<b>투-1</b> 최소성 또는 사용의 토지 가치					

□ 심층면담 내용분석 사례 6: 대도시(광역시)에서 지반로 이주 / 마을공동 아이 돌봄센터 운영자

		주거실태 가사에 대응하는 주거 공간 요소					
		1 개별 주택 단위 (사적 영역로 구분된 주택 내부)	2 중간 영역 (주택-공적영역 사이, 제3의 장소)	3 근린 영역 (보통 및 자치가로 10분 이내 동네)	4 도시 영역 (행정구역 내/ 차광 이용 1시간 이내)	5 광역 (행정구역 외/ 광역교통수단 이용, 1시간 이상)	비고
<b>핵</b>	<b>핵적/면적성</b>	<p><b>핵-1</b> 에어컨/바닥난로/조로/생로/문리 램프/우수 등재/발성 난방/부엌발성 샤워실/물줄 수 있는 주거용정 주체 내부 보양공간 부족</p>	<p><b>핵-3</b> 공동 의정/적극 이용 대중교통 이용 불편 하교시 이용서비스 제공</p>	<p><b>핵-4</b> 벽배/이부침방울 등인 생활용 다량 구배 조로 자차 이용/비동 비동 부단 응은 영등시 영단 이용 어려움</p>			
<b>핵</b>	<b>핵적 안정성</b>	<p>주택 및 동네는 거주하기에 안전합가? 주택 및 동네는 안전하게 일할 수 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?</p>		<p><b>핵-3</b> 돌봄공간 및 서비스 제공</p>			
<b>핵</b>	<b>핵적 다양성</b>	<p>여건과 상황에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일시간과 강계별들을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 일하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미의 문화/여가를 누릴 수 있는가(거점 문화예술 시설 포함)</p>		<p><b>핵-4</b> 마을 내 일사의 제공 아이들이 즐길 수 있는 인프라 부족</p>			
<b>핵</b>	<b>핵적 기회접근성</b> (차표/출입 고려)	<p>(내 강계사정에 맞는) 경제적으로 부담가능한 주택이 있는가? 안정적으로 일할 수 있는 일시간이 제공되고 있는가? 다양한 계층의 사람들이 생활물과 주거, 목사를 누릴 수 있는가? 바디/우수한 차관을 받을 수 있는 신용장원이 있는가? 누구나 직장수준의 교통을 받을 수 있는 기회가 있는가? 누구나 문화여가생활을 누릴 기회가 있는가?</p>		<p><b>핵-4</b> 이웃과 다양한 교류</p>			
<b>핵</b>	<b>핵적 포용성</b>	<p>주택과 동네는 이웃과 관계를 맺기에 용이합가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 생활시간서비스가 제공되고 있는가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 돌봄/교육서비스가 있는가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 문화여가공간이 제공되고 있는가?</p>	<p><b>핵-2</b> 이웃과 다양한 교류</p>	<p><b>핵-3</b> 이웃간 자연스러운 공동육아 함께하며 성장하는 아이들</p>			
<b>핵</b>	<b>핵적 자기표현</b>	<p>자유롭고 편하게 나를 표현할수하는 공간</p>		<p><b>핵-4</b> 아이들을 누릴 수 있는 환경 추구</p>			
<b>핵</b>	<b>핵적 심리적 강계성</b>	<p>장소성, 주택과 지역에 대한 이미지</p>		<p><b>핵-3</b> 교육장에서 벗어난 환경 유형지에 사는 느낌</p>			
<b>핵</b>	<b>핵적 소유 가치</b>	<p>내 것이라는 의미의 중요성 (현금성과 차별되는 의미) 주택이 원하는 시기에 편리하게 매매되고 현금화하기 용이</p>					
<b>핵</b>	<b>핵적 투자가치</b>	<p>보유하고 있을 때 그 가치가 계속 상승하는 것</p>					

□ 심층면담 내용분석 사례 7: 지방소도시 단독주택 거주 및 책방 운영자 / 수도권 복수거점 생활자

주거선택 가치에 대응하는 주거 공간 요소						
	1 개별 주택 단위 (사적 영역에 국한된 주택 내부)	2 중간 영역 (주택-공동영역 사이, 제2의 장소)	3 근린 영역 (보통 및 저전가로 10분 이내 동대) <b>레-3</b> 편의한 이용환경(강제) 대중교통 이용 어려움(강제)	4 도시 영역 (행정구역 내/ 차원 이용 1시간 이내) <b>4 도시 영역</b>	5 광역 (행정구역 외/ 광역교통수단 이용, 1시간 이상)	비고
<b>레</b> 책방/편의성	주택 내부가 살기 편하고 쾌적한가? 중요근거에 관하고 쾌적한가? 동네에서 생필품과 서비스를 얻기 편리한가? 건강을 유지하고 진로탐색을 위한 서비스/서비스 홍보한가? 아이들을 돌보고 교육하기에 편한가? 여가시설을 누리기 편리한가? 주택 및 동네는 거주하기에 안전하가?	<b>레-1</b> 라이프 스타일에 맞춘 환경 조성				
<b>인</b> 안전성	주택 및 동네는 안전하게 말할 수 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?					
<b>타</b> 다양성	아근과 상권에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 임대차리와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 원하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취향의 문화/여가를 누릴 수 있는 거점 문화를 사할 수 있는가?		<b>타-3</b> 여가를 위한 인프라 부족(강제)			
<b>기</b> 기회접근성 (거점 통합 고려)	(내 경제사정에 맞는) 경제적으로 부담가능한 주택이 있는가? 인성적으로 영월 수 있는 일자리가 제공되고 있는가? 다양한 계층의 사람들이 생필품과 주거, 복지를 누릴 수 있는가? 보다 우수한 진로를 얻을 수 있는 상근병역이 있는가? 누구나 창업/가맹점을 누릴 기회가 있는가? 주택과 동네는 이동과 관제를 행기에 용이한가?	<b>기-1</b> 다움을 이용한 주택 구매(강제) 부담 가능한 금액의 주택 구매(사유)				
<b>포</b> 포용성	주택과 동네는 교류할 수 있는 상설지원서비스가 제공되고 있는가? 다양한 계층을 위한 돌봄/교육서비스가 있는가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 문화/거점공간이 제공되고 있는가?	<b>포-2</b> 이퍼트 주민간 지원스러운 교류(사유)				
<b>자</b> 자기표현	자유롭고 편하게 나를 표현 행동하는 공간	<b>자-1</b> 주거에 대한 욕망 주거를 자기표현 수단으로 이용				
<b>심</b> 심리적 장애성	장소성, 주택과 지역에 대한 이미지	<b>심-1</b> 라이프 스타일에 맞춘 환경 조성				
<b>스</b> 소유	내 것이라는 의미의 중요성 (현금성과 차등되는 의미)					
소유 가치	주택이 원하는 시기에 편리하게 매매되고 현금화하기 용이					
<b>트</b> 투자가치	부유하고 있을 때 그 가치가 계속 상승하는 것					

□ 심층면담 내용분석 사례 8: 티지에서 지방 신도시로 이주/ 주말 농마생활자

주거선택 가치에 대응하는 주거 공간 요소						
	1 개별 주택 단위 (사회 영역으로 구분된 주택 내부)	2 중간 영역 (주택-공동영역 사이, 제3의 장소)	3 근린 영역 (보행 및 자전거로 10분 이내 동선)	4 도시 영역 (행정구역 내/수평 이동 시간 이내)	5 광역 (행정구역 외/ 광역교통수단 이용, 1시간 이상)	비고
<b>왜</b> <b>핵심/핵심성</b>	주거 내부가 살기 편하고 쾌적한가? 출근하기에 편하고 쾌적한가? 동선에서 생활물과 서비스를 얻기 편리한가? 건강을 유지하고 친로반기 위한 시설과 서비스가 충분해가? 아이들을 돌보고 교육하기에 편한가? 여가시설을 누리기 편리한가? 주말 및 동내는 거주공간에 한정하가?	<b>왜-1</b> 편안한 나만의 주거공간	<b>왜-3</b> 주변 여가공간 부족			
<b>안</b> <b>안전성</b>	주책 후 동내는 안전하게 이동할 수 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 양성에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가? 여가와 상용에 맞게 생활할 수 있는 다양한 주택이 있는가?					
<b>다</b> <b>다양성</b>	다양한 일자리와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 다양한 유형의 문화/여가할 누릴 수 있는가(가점 문화예술품 시설 포함) (내 강제사전에 맞는) 경제적으로 부담가 없는 주택이 있는가? 인정적으로 이용할 수 있는 일자리가 제공되고 있는가? 다양한 계층의 사람들이 생활물과 주거, 복지를 누릴 수 있는가? 보다 우수한 진로를 만들 수 있는 상급영역이 있는가? 누구나 직장수준의 교육을 받을 수 있는 기회가 있는가? 누구나 문화여가생활을 누릴 기회가 있는가?		<b>다-3</b> 인근 공동센터 수인 부족 주말농장 운영 다양한 문화프로그램 부족			
<b>기</b> <b>기타연결성</b> (사회 통합 고려)						
<b>포</b> <b>포용성</b>	주책과 동내는 이동과 관계를 맺기에 용이한가? 주책과 동내는 교류할 수 있는 생활지원서비스가 제공되고 있는가? 다양한 계층을 위한 돌봄/교육서비스가 있는가? 주책과 동내는 교류할 수 있는 문화여가공간이 제공되고 있는가?	<b>포-2</b> 열린 공간을 통한 이웃과 교류(농마)	<b>포-3</b> 소통 가능한 지역커뮤니티 부족			
<b>자</b> <b>자기표현</b>	자유롭고 편하게 나를 표현할수하는 공간	<b>자-1</b> 다목적 공간으로서의 주거 내제된 품의 특매제 역할				
<b>심</b> <b>심리적 정체성</b>	장소성, 주택과 지역에 대한 이미지	<b>심-1</b> 자민국의 교류 공간 취향을 반영한 주거공간과 작업공간				
<b>소</b> <b>소유</b>	내 것이라는 의미의 중요성 (현금성과 차별되는 의미)					
<b>원</b> <b>원료성</b>	주택이 원하는 시기에 편리하게 매매되고 현금화하기 용이					
<b>투</b> <b>투자가치</b>	보유하고 있을 때 그 가치가 계속 상승하는 것					

□ 심층면담 내용분석 사례 9: 수도권에서 어촌마을로 이주 (작은학교살리기 사업 관련)

추가선택 가치에 대응하는 주거 공간 요소						
	1 개별 주택 단위 (지역 영역으로 구분된 주택 내부)	2 중간 영역 (주택-공적영역 사이, 세외의 장소)	3 근린 영역 (보통 몇 개건물로 10분 이내 통행)	4 도시 영역 (행정구역 내/ 차량 이용 1시간 이내)	5 광역 (행정구역 외/ 광역교통수단 이용, 시간 이상)	비고
<b>핵</b> 계획/편의성	주택 내부가 살기 편하고 쾌적한가? 출퇴근하기에 편하고 쾌적한가? 동네에서 생활편의 서비스를 얻기 편리한가? 간격을 유지하고 진료받기 위한 시설과 서비스가 충분한가? 아이들을 돌보고 교육하기에 편한가? 여가시설을 누리기 편리한가?	주택 및 동네는 거주하기에 안전하냐? 주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일차과와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 필하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미/문화/여가를 누릴 수 있는가?(가점 문화예술 시설 포함)	다양한 집합을 위한 의료시설 부족 응급의료 여건 열악 편의시설의 낮은 접근성	<b>핵-4</b> <b>핵-5</b> 심근병원은 광역 이동 필요	
<b>안</b> 안전성	주택 및 동네는 거주하기에 안전하냐? 주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일차과와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 필하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미/문화/여가를 누릴 수 있는가?(가점 문화예술 시설 포함)	<b>안-3</b> 학교 돌봄프로그램 운영		
<b>다</b> 다양성	주택 및 동네에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일차과와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 필하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미/문화/여가를 누릴 수 있는가?(가점 문화예술 시설 포함)	주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일차과와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 필하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미/문화/여가를 누릴 수 있는가?(가점 문화예술 시설 포함)	<b>다-3</b> 농사를 위한 기반 제공 쾌적한 야외 활동 어려움		
<b>기</b> 기회/접근성 (시외 통행 고려)	주택 및 동네는 거주하기에 안전하냐? 주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일차과와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 필하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미/문화/여가를 누릴 수 있는가?(가점 문화예술 시설 포함)	<b>기-4</b> 응급의료 여건 열악	<b>기-5</b> 심근병원은 광역 이동 필요	
<b>포</b> 포용성	주택 및 동네는 거주하기에 안전하냐? 주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일차과와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 필하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미/문화/여가를 누릴 수 있는가?(가점 문화예술 시설 포함)	<b>포-3</b> 비슷한 연령대의 지역 커뮤니티 형성 어려움		
<b>자</b> 자기표현	주택 및 동네는 거주하기에 안전하냐? 주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일차과와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 필하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미/문화/여가를 누릴 수 있는가?(가점 문화예술 시설 포함)			
<b>심</b> 심리적 정체성	주택 및 동네는 거주하기에 안전하냐? 주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일차과와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 필하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미/문화/여가를 누릴 수 있는가?(가점 문화예술 시설 포함)			
<b>소</b> 소유	내 것이라는 의미의 중요성 (현금성과 자부심은 의미)	내 것이라는 의미의 중요성 (현금성과 자부심은 의미)	내 것이라는 의미의 중요성 (현금성과 자부심은 의미)			
<b>함</b> 함양성	주택 및 동네는 거주하기에 안전하냐? 주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일차과와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 필하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미/문화/여가를 누릴 수 있는가?(가점 문화예술 시설 포함)			
<b>돈</b> 투자자적 보수성	주택 및 동네는 거주하기에 안전하냐? 주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네는 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 아이들이 안전하게 이용할 수 있는 교육 및 돌봄서비스가 있는가? 안전에 대한 두려움 없이 여가를 누릴 수 있는가?	주택 및 동네에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주택이 있는가? 다양한 일차과와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 필하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 다양한 취미/문화/여가를 누릴 수 있는가?(가점 문화예술 시설 포함)			