

논문

도시 주거환경평가 사례 분석과 시사점

The Case Study on the Evaluation of Urban Residential Environment and Its Implications

양동원* · 윤갑식**

Yang, Dong-Won · Yun, Kap-Sik

Abstract

Recently, the importance on the evaluation of residential environments is increasing for successfully implementing urban regeneration projects. The purpose of this study is to present strategies for improving the evaluation of residential environments in Korea by examining domestic and international cases regarding the evaluation of residential environments. The result shows that it is necessary to establish the institutional framework for the evaluation of residential environments at the national level and to develop the evaluation indicators which can reflect the regional characteristics at the regional level.

주제어: 주거환경평가, 주거환경, 사례분석

Keywords: Evaluation of Residential Environments, Residential Environments, Case Study

* 동아대학교 도시계획·조경학과 석사과정(주저자: ehddnjs726@naver.com)

** 동아대학교 도시계획공학과 부교수(교신저자: ksyun@donga.ac.kr)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

현재 우리나라는 저출산·고령화와 여성의 사회 참여 확대로 인해 혼인 연령이 높아지고, 독신자 및 이혼율이 증가하고 있다. 이로 인해 주택 수요의 증가와 가구 구성원의 변화가 생겨나는 등 주거에 대한 인식이 사회 전반에 걸쳐 급속도로 변하고 있다. 통계청 자료에 의하면 1인 가구의 수는 1975년 전체가구의 4.2%에 불과했지만 2012년 기준 1인 가구는 4,539천 가구로 1975년에 비해 약 5.9배 증가한 수치인 25.3%를 차지하고 있으며, 앞으로 2035년에는 34.3%에 이를 것으로 전망되고 있다. 이러한 현상은 우리나라에만 국한 된 것이 아니며, 전 세계적 이슈가 되고 있다. 이러한 1~2인 가구 수요의 급격한 증가로 인해 정부차원에서 2009년 5월 소규모 주택과 주거환경을 개선하고, 주택보급 활성화를 위해 주택법 및 주택 시행령을 개정하여 공포하였다. 이 후 많은 시행을 거쳐 늘어나는 가구수요를 대비함과 동시에 주택의 안전성과 쾌적성을 갖추고, 건설기준 완화, 인허가 절차 간소화를 통한 주택의 공급 활성화에 노력하고 있다. 또한, 주택공급의 문제는 물리적인 환경에서 벗어나 삶의 질의 향상에 대한 관심도 증가하고 있으며 높은 주거환경의 수준을 요구하고 있다.

최근, 우리나라의 도시재생은 도시계획의 패러다임의 변화로 2006년~2007년 도심재생을 위한 조치로 전국 주요도시에 41개의 도시재정비 촉진지구를 지정했으며, 7개를 시범지구인 서울 종로구·중구 세운상가, 대전 동구 대전역세권, 대구 동구 동대구역세권, 부산 영도구 제1지구 등 선정했다. 현재, 도시 재생사업은 주거환경 개선, 기반시설 확충 등 도시기능을 회복하기 위해서 많은 노력을 기울이고 있다. 이러한 도시재생사업의 성공적 추진을 위해서는 도시재생사업구역 설정이 무엇보다 중요하다고 할 수 있다. 그리고 도시재생 사업구역은 해당지역에 대한 주거환경평가를 통해 설정되어야 한다. 그러므로 효과적인 주거환경평가는 도시재생사업 성공의 선결 조건이라고 할 수 있으며, 향후 도시재생 사업이 지속적으로 증가할 것으로 예상되므로 주거환경평가의 중요성도 함께 클 것으로 기대된다. 주거환경은 협의로는 물리

적인 주택 주변의 환경을 의미하며, 광의로는 사회적, 문화적, 경제적인 환경을 포함하는 개념이다 (강부성 외 편역, 2003).

또한, 주거지역은 도시의 총 면적 중에서 차지하는 비율이 가장 크고 도시민 모두에게 공통적으로 관련 있다는 점에서 중요한 문제이며, 도시에 거주하는 도시민의 삶의 질 및 생존과도 직결되어 있다. 이러한 측면에서 주거환경에 대한 평가는 도시 관리적 측면 및 미래지향적인 측면에서 주거환경 개선에 대한 수요를 파악하는 수단이다(오규식 외, 1996). 주거환경의 질적 향상은 거주민의 심미적, 공간적, 심리적, 행태적, 사회적 측면 등 정확한 이해와 이론적 바탕으로 이들을 포함할 때 이루어진다(남해경 외, 2001). 현재의 주거환경은 일반인과 연구자들도 사용하는 관점과 기준에 따라 어느 한 부분만을 지칭하여 언급하게 되며, 주거환경에 대한 포괄적인 이론 및 개념을 충분히 아우르는 경우는 거의 없다. 따라서 주거환경의 의미가 다차원적인 개념을 인정하고 일부의 주거환경을 논하는 것이 연구자들 사이에 일반화되어 사용되어 온 것으로 판단된다(김기수, 2000).

이와 같은 배경을 바탕으로 하여 본 연구에서는 주거환경평가 사례를 고찰함과 동시에 향후 우리나라 주거환경평가의 개선방향을 제시하고자 한다. 본 연구의 진행 과정은 네 부분으로 이루어진다. I 장에서는 주거환경의 개념 및 필요성을 설명하고 서론에 이어 II 장에서는 기존 주거환경 이론과 주거환경평가 지표, 분석단위, 분석방법 등에 관한 선행연구를 검토하였다. III 장에서는 II 장에서 이루어진 선행연구를 통하여 주거환경평가 사례를 분석하였다. 마지막으로 IV 장에서는 연구의 결과를 요약하고 시사점을 도출하였다.

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

주거환경의 개념과 의의

주거환경은 자연환경, 주거환경, 교육환경, 노동환경 크게 네 가지로 분류할 수 있다. 여기서 자연환경은 가장 큰 의미로 모든 환경을 포함하고 있으며, 주거환경, 교육환경, 노동환경은 자연환경의 세부항목으로 부분 집합적 요소라 할 수 있다.

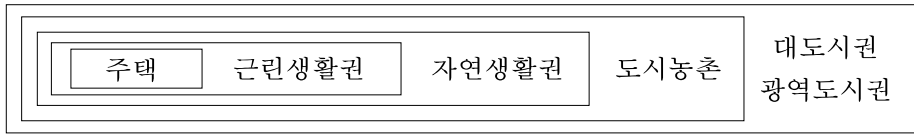


그림 1. 주거환경의 범위

출처: 서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구, 신상영, 2008.

주거환경(residential environment 또는 neighborhood environment)이란 개별적인 주거지를 둘러싼 일단의 주거지역의 생활환경 조건의 모든 것을 칭하며, 좁은 의미에서는 물리적 환경의 측면을 말하고, 넓은 의미에서는 주로 사회적, 문화적, 경제적 측면을 말한다. 따라서, 주거환경은 개별주택보다는 일단의 주택시가지의 지형, 토지이용의 동질성, 기반시설 등의 질 높은 환경에 관심이 있다는 점에서 주거 기준이나 주택성능 기준과 구별된다(신상영, 2008).

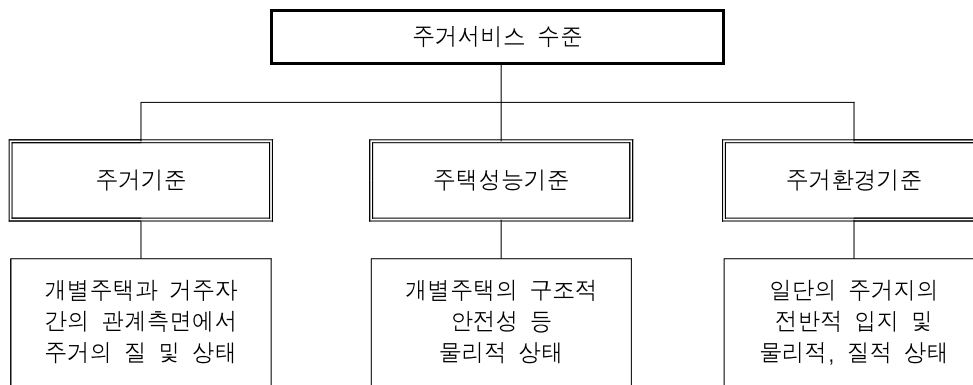


그림 2. 주거서비스 수준의 주요 차원들

출처: 서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구, 신상영, 2008.

또한, 주거환경의 질과 관련하여 다양한 요건에서 세계보건기구(WHO)를 살펴보면 사람다운 생활을 영위하기 위한 주거환경의 질적 목표로 편리성(convenience), 쾌적성(amenity), 건강성(health), 안전성(safety)을 제시하고 있다. 세부적으로는 안전성은 인간의 생명 및 재산이 재해나 외부로부터 안전하게 지켜지는 것, 편리성은

생활의 편리성이 경제적으로 확보되어 있을 것, 쾌적성은 아름다움, 위락 등이 충분히 확보되어 있을 것, 건강성은 육체적·정신적 건강상태가 유지되어 있을 것, 이렇게 네 가지 요건의 기준을 설정하고 있다. 또한 일본의 Asami Yasushi 교수(2001)는 주거환경의 기본이념으로 WHO의 기준에 지속가능성의 차원을 더하여 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성, 지속가능성을 제시하고 있다.

표 1. WHO 거주환경의 4대 이념 해석

분류	해석
안전성(safety)	인간의 생명 및 재산이 재해나 외부로부터 안전하게 지켜지는 것
건강성(health)	정신적, 육체적 건강이 지켜지는 것
쾌적성(amenity)	위락, 아름다움 등이 충분히 확보되는 것
편리성(convenience)	생활의 편리성이 경제적으로 확보되는 것

마지막 요건인 Kevin Lynch의 도시 공간 성과기준에서 Kevin Lynch는 도시 공간에 대한 규범적 성과기준으로서 5개 차원과 메타성과기준 2개를 제시하였다. 5개 성과기준은 활력(vitality), 센스(sense), 적합성(fit), 접근성(access), 통제(control)로 설정하였고, 메타성과기준은 효율성(efficiency)과 형평성(justice)으로 설정하였다.

표 2. Kevin Lynch가 제시하는 “좋은” 도시공간에 대한 성과기준

구분	기준	설명
성과 기준	활력	도시환경의 건강성과 생동감을 제공하는 정도
	장소성	지역의 정체성과 특성을 나타내며 다른 곳과 구별되는 고유한 특성을 의미하며, 다른 한편으로는 개인이 자신의 경험을 통해 부여하거나 또는 생성된 장소의 의미
	적합성	물리적 환경과 기회의 적절성, 다양성, 부합성 등 정주공간이 인간의 활동과 부합하는 정도
	접근성	사람, 장소, 자원, 정보 등의 기회들에 도달할 수 있는 능력과 그러한 기회들의 양과 다양성
	통제	당해 지역의 보호를 위한 경계, 가로망 등의 설정한 통한 가시성이나 접근성 등의 관리와 같이 정주공간이 그것을 이용하는 사람들에 의해 통제되는 정도
메타 성과 기준	효율성	최소의 비용으로 위의 성과기준들을 달성하고 서로 균형을 맞춤
	형평성	편익을 공평한 기준에 따라 시민들에게 분배

2. 선행연구 검토

주거환경평가와 관련된 선행연구를 살펴보면, 오규식 외(1996)는 소규모 셀(36m×36m)로 구분하여 종로구 창신동 지역의 건물노후도, 거주밀도, 주택 내부시설, 건물밀도, 기반시설, 공공생활시설 등을 세부지표로 하여 주거지역의 유형별 정비방안인 주거환경평가 방법을 제시하였다. 김진하 외(2009)는 서울시를 400m×400m의 격자블록으로 구분하고 근린생활권에서의 주거환경 세부영역별 평가를 위한 방법론의 객관화를 제안하고, 주거환경과 주택가격과의 정합성을 비교분석하였다. 김상희 외(2004)는 도시의 주거환경평가를 바탕으로 지역주택계획의 방향을 설정하기 위해 경남지역 소재 도시 진주시와 김해시를 대상으로 도시별 주거환경평가의 차이를 알아보고 주거환경개선 요구 및 미래거주지의 조건, 지역주택계획의 요구 등 주거환경평가와 이들 변인과의 관계를 파악하였다. 또한 김준영 외(1997)는 수도권 5개 신도시와 신도시의 모델로 자주 거론되는 목동, 상계, 과천으로 설정하였다. 입지조건, 토지이용, 단일생활권으로 구분하였으며 다른 신도시와 비교해서 공기환경과 교통조건, 녹지조건 측면에서 입지조건이 우수한 것으로 나타났고 용적률이나 밀도 측면에서 고밀개발이 이루어져 쾌적성이 떨어지는 것을 파악하였다.

김기수(2003)는 사용자의 인지 주거환경에 의한 질적 지표의 타당성 검증과 이에 근거한 최적의 질 지표를 선정하기 위해 계획방향 모색, 계량화된 계획 및 구성요소별 분석을 하였으며, 질적 지표에 의한 국내 공동주택 주거환경의 분석을 통해 향후 질 지표를 이용한 공동주택 계획 시 국내 여건을 반영한 계량화된 계획 목표설정의 자료를 제시하였다.

이와 같은 선행연구 검토 결과, 주거환경평가에 대한 도시단위의 평가 관련 연구가 다양하게 진행되었음을 확인할 수 있었다. 또한 최적의 질적 지표 선정을 위한 여러 연구도 함께 진행된 것을 확인할 수 있었다. 따라서, 본 연구에서는 지속가능한 주거환경수준을 측정하기 위해 앞서 선행연구를 파악하고 특히, 주거환경평가의 비교분석을 통한 시사점을 도출하고자 한다.

Ⅲ. 주거환경평가 사례분석

1. 일본의 주거환경평가⁷⁾

일본에서는 국가 및 지자체들이 주거환경의 질을 나타내는 지표를 정책적으로 활

용하고 있다. 국토교통성이 제시하는 주거환경지표는 양호한 주거환경을 확보하기 위한 지침적 지표로서 주택시가지의 기초적인 안전성과 화재 위험성 등의 관점에서 설정하며, 지역의 주거환경의 정비·관리, 방향성 제시 등 나타내기 위한 지표들로 구성되었다.

표 3. 일본의 주거환경수준 항목 및 지표

항목		지표	비고
안전성	지진·대규모 화재에 대한 안전성	주택밀도 또는 협소부지 비율, 도괴 위험성이 높은 주택의 비율, 내화 성능이 낮은 주택의 비율, 너비 4m 이상의 도로 등으로 적절하게 접하지 않은 부지비율, 소방 활동이 곤란한 부지비율	공통 지표
	자연재해에 대한 안전성	해일, 파도, 홍수, 붕괴, 토석류 등의 위험성이 있는 구역 유무	공통 지표
	일상생활에 대한 안전성	도로에서 주택에 이르기까지 안전하게 이동할 수 있도록 배려된 통로가 있는 공동주택의 비율	공통 지표
	공해의 방지	소음, 대기오염 등에 관한 환경기준에 적합하지 않은 구역 유무, 진동 및 악취에 관한 규제 등에 적합하지 않은 사업장 유무	공통 지표
편리성	교통의 편리성	근처의 공공교통시설(철도역, 버스정거장)까지의 거리	공통 지표
	생활관련 시설 등의 편리성	다음 생활관련시설 등에 대해 지역실정에 따라 선택된 평균거리 <ul style="list-style-type: none"> • 교육, 의료, 복지, 구매 등 생활관련 시설 • 건강문화시설, 교류여가시설 	공통 지표
쾌적성	자연환경에 관한 쾌적성	단지면적에 대한 녹지로 덮힌 면적의 비율	선택 지표
	시가지 공간의 여유에 대한 쾌적성	다음 지표에 대해 지역실정에 따라 선택 <ul style="list-style-type: none"> • 인구1인당 공지면적 • 건축물 연면적에 대한 공지면적의 비율 • 유효 공지율 	선택 지표
	미관적 쾌적성	다음 지표에서 지역실정에 따라 선택 <ul style="list-style-type: none"> • 풍치지구, 건축협정, 지구계획 등 미관의 형성, 보전을 목적으로 하는 구역의 지정 비율 • 건축물 벽면의 위치, 건축물 등의 형태 또는 의장에 있어 구조의 통일성 	선택 지표
지속성	양호한 커뮤니티 및 시가지의 지속성	다음 지표에서 지역실정에 따라 선택 <ul style="list-style-type: none"> • 너비 4m 이상의 도로 등으로 적절하게 접해 있지 않은 부지의 비율 • 협소부지의 비율 • 세대 규모와 주택 규모의 적합 비율 	선택 지표
	환경에 대한 부하 저감의 지속성	다음 지표에서 지역실정에 따라 선택 <ul style="list-style-type: none"> • 단지면적에 대한 투수성 지반면적의 비율 • 단지면적에 대한 녹지면적의 비율 	선택 지표

출처: 일본 국토교통성, 2001. 「제8기 주택건설 5개년 계획」.

표 4. 주거환경에 영향을 미치는 물리적 환경지표의 측정방법

구분	물리적 환경지표	측정방법
건축물 대지	호수밀도	주택호수 / 주택면적(ha)
	건폐율 건물 층고	건축면적 / 대지면적 평균층수(지상 + 지하)
	주택노후도	1(10년 미만), 2(10~20년), 3(20~30년), 4(30~40년), 5(40년 이상)
	지하주택비율	지하층 주거용도 연상면적 / 전체주택연상 면적
	과소필지 / 세장형·부정형 필지비율	(면적 90㎡ 미만 + 필지 폭 5m미만)필지 수 / 전체 필지 수
	접도율	4m 이상 도로에 접한 필지 수 / 전체 필지 수
도로 주차	폭 4m 미만 도로 비율	폭 4m 미만 도로연장 / 전체 도로연장(주택 단지 내 도로 포함)
	폭 20m 이상 도로비율	폭 20m 이상 도로면적 / 전체 면적(당해 지역 및 주변 50m버퍼 지역)
	주차장 확보율	주차면 수(부설, 노상, 노외) / 건물연상면적(1천㎡)
	과속방지턱 빈도	개수/km(폭 4~20m)
토지 이용	투수성포장률	투수성 포장면적 / 전체면적
	녹지율	녹지면적 / 전체면적
	공원 / 녹지 접근도 수변(하천 / 호소) 접근도	공원·녹지·수변면적 / 전체면적 (당해 지역 및 주변 500m버퍼지역)
	저지대	평균표고-인근하천 계획 홍수 위(빗물펌프장 유무 고려)
근린 시설	전철역까지 거리	지역 중심점에서 최단 직선거리
	버스정류장 접근도	버스정류장수 / km ²
	근린생활시설 접근도 의료시설(병원, 의원, 한의원)접근도 교육연구시설(학교, 유치원 도서관 등) 접근도	시설면적 / 전체면적(당해지역 및 주변 500m 버퍼지역)
	대형소매점(백화점, 쇼핑센터)까지 거리	지역중심점에서 최단직선거리
	위험물 저장 시설(가스충전소, 주유소 기타), 차량관련시설(세차장, 폐차장 주차전 용시설), 생산시설(공장, 창고)비율	시설면적 / 전체면적(당해지역 및 주변 50m 버퍼지역)
	식품위생시설(단란주점, 유흥주점), 환경위생시설(특수목욕탕, 카지노), 숙박 시설(여관)	시설면적 / 전체면적(당해지역 및 주변 50m 버퍼지역)
	소방서(119안전센터포함)까지 거리 경찰서/지구대/파출소 까지 거리	지역 중심점에서 최단직선거리

출처: 신상영, 2008. 서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구.

2. 서울시 주거환경의 질 평가⁸⁾

<표 4>의 연구사례는 서울시 주거환경의 질을 근린생활권(neighborhood) 수준에서 측정·평가하기 위한 주거환경 지표를 개발하고, 이를 지속적으로 모니터링하고 평가하기 위한 방안을 제시하는 데 목적이 있다.

지표의 설정 방법에는 근린생활권 중에서 주거환경의 질 평가를 위한 4개의 WHO의 성과기준 중 안전성(safety), 편리성(health), 쾌적성(amenity)의 3개 지표와 자원절약성으로 설정하였으며, 주거환경의 질에 영향을 미치는 다수의 물리적 지표 건축물/대지, 도로/주차, 토지이용, 근린시설을 설정하였다. 대상지역은 서울시 12개 지역 개포, 노원·자양, 논현, 사당, 상계, 서초, 압구정, 이문, 이촌, 일원, 장안, 평창을 선정하였으며, 입지·주택유형·노후도 등을 고려하여 선정하고, 주거환경의 물리적 특성을 나타내는 물리적 주거환경지표를 측정 및 비교분석하였다.

3. 서울시 1인 가구 밀집지역 주거환경평가⁹⁾

<표 5>의 연구사례는 서울시 1인가구의 거주 실태 및 주거수요에 대한 관심 높아지고 있는 현 상황에서 1인 가구 유형별 밀집지역의 공간분포 특성을 확인하고 서울시 거주지역을 대상으로 정량화가능지표를 활용하여 주거환경 세부영역(안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성)별 평가지표를 이용하여 주거환경을 평가하고 그 특성을 분석하는 것이다. 주거환경 세부영역별 평가 결과에서 안전성은 30~39세 연령층에서 보건성 영역은 여성 고령자 층에서 가장 양호한 것으로 나타났다. 또한 편리성은 전반적으로 양호한 수준을 보였으며 쾌적성은 전반적으로 열악하였다.

표 5. 주거환경영역별 평가지표 및 자료 구축 내용

세부 영역	평가지표		자료구축방법	기초자료의 공간단위
안전성	범죄	경찰서·파출소 밀도 / 거리	격자 내 개소 수 및 최단거리	point
		가로등·방범등 설치밀도	격자 내 설치 수	point
	교통	도로율	도로면적 ÷ 격자면적	polygon
		보도 설치면적 비율	보도면적 ÷ 격자면적	polygon
	재해	노후건축물 비율	30년 이상 건축물 비율	-
		지구 / 가구 건폐율	건폐 면적 ÷ 격자면적	polygon
소방서 근접성		중심점으로부터의 최단거리	point	
보건성	소음	생활 소음도	용도지역별 평균 소음도를 면적기준으로 가중평균	point
	대기 오염	대기오염도 SO / PM / NO / O / CO	대기오염 측정자료에 기초하여 IDW 내삽법을 활용하여 추정	point
	시설	종합병원 근접성	중심점으로부터의 최단거리	point
편리성	대중 교통	지하철역 근접성	중심점으로부터의 최단거리	point
		버스노선 수	관통 노선 수	polyline
	편의 시설	병원·보건소/문화·복지시설 /도서관 근접성	중심점으로부터의 최단거리	point
		금융기관 밀도	반경 200m 내 개소 수	point
		공원 근접성	중심점으로부터의 최단거리	polygon
시장·백화점 근접성	중심점으로부터의 최단거리	point		
쾌적성	개방	건축물 동 수 밀도	격자 내 동 수	-
	혐오 시설	하수 / 오수처리장 / 변전소이격	중심점으로부터의 최단거리	point
		묘지 밀도	격자 내 개수	point
	자연	녹피율	격자 내 평균 녹피율	polygon

출처: 이창효, 2010. 서울시 1인 가구의 밀집지역 분석과 주거환경평가.

IV. 결론 및 시사점

본 연구의 목적은 주거환경평가에 대한 국내외 사례를 고찰함으로써 향후 우리나라 주거환경 평가의 개선방향을 제시하는 것이다. 주요 연구결과는 다음과 같다.

일본의 사례는 국가 차원에서 지표를 정책적으로 설정하여 활용하고 있음을 확인하였다. 또한, 공통지표와 선택지표를 구분하여 제시하고 있으며, 공통지표는 안전성·편리성·쾌적성 등으로 구분하였다. 안전성의 세 항목에는 지진, 해일, 화재 등의 일본지역에 알맞은 지표들로 구성하였으며, 편리성은 생활관련 시설과 교통의 측면에서 설정하였다. 쾌적성과 지속성은 선택지표로 구성하였으며 여기에는 지역의 특성이 구체적으로 반영되어 있었다.

신상영(2008) 연구의 경우, 근린생활권 수준에서 주거환경을 평가하기 위해 지표를 개발하여 사례지역에 적용하였다. 평가지표는 안전성, 편리성, 쾌적성, 자원절약성으로 설정하였으며, 주거환경의 질에 영향을 미칠 것으로 예상되는 물리적 환경지표를 구축하였다. 이창호(2010)는 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성 등의 1인 가구 유형별 밀집지역의 주거환경을 평가하고 그 특성을 분석하였다.

본 연구에서는 각 주거환경평가 사례분석을 통해 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

첫째, 국가적 차원에서의 주거환경평가 체계 구축의 필요성이다. 일본의 경우 2001년부터 국가적 차원에서 주거환경평가 지표를 설정하여 운영하고 있다. 반면 우리나라의 경우 개별적인 연구만 있을 뿐 국가적 차원에서 주거환경지표는 설정되어 있지 않다. 향후, 지속적이고 안정적인 주거환경평가를 위하여 국가적 차원에서 주거환경평가를 위한 제도적 기반을 마련할 필요가 있다.

둘째, 주거환경평가 지표 설정에서의 대부분의 선행연구가 WHO(세계보건기구)가 제시한 안전성, 편리성, 쾌적성의 측면을 바탕으로 지표를 설정하고 있다. 하지만, 이러한 지표설정은 연구의 범위를 제한하며, 공간적 범위, 지역의 특성 등을 나타내기에는 부족한 면이 있다. 그러므로 지역의 특성을 반영할 수 있는 주거환경평가지표 개발이 필요하다.

주1 일본 국토교통서의 주거환경수준지표에서 지표들은 공통지표와 선택지표로 구성되어 있으며, 공통지표는 전국적으로 통용되는 지표를 뜻하며 선택지표는 지역의 실정, 주거환경 개선방향 등에 따라 지방공공단체가 선택할 수 있다.

주2 신상영(2008)은 근린생활권수준에서 주거환경의 질 평가를 위한 4개의 성과기준 설정(안전성, 편리성, 쾌적성, 자원약성)하였으며, 주거환경의 질에 영향을 미치는 다수의 물리적 환경지표를 설정하여 분석하였다. 또한, 서울시 12개 사례지역을 입지, 주택유형, 노후도 등을 고려하여 선정하였고 주거환경의 물리적 특성을 나타내는 물리적 주거환경지표의 측정 및 비교분석하였다.

주3 이창호(2010)는 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성 등 평가지표를 이용하여 1인 가구 유형별 밀집지역의 주거환경을 평가하고 그 특성을 분석하였다. 이를 위하여 1인 가구를 성별과 연령

기준으로 유형화 하였고, 유형별 공간분포의 차이를 대응표본 t-검정을 이용하여 확인하였다. 그리고 근린생활권 단위(400m x 400m의 격자)의 주거환경 평가방법론을 활용하여 서울시 거주지역에 대한 주거환경을 검토하였다.

참고문헌

- 김기수, 2003. “질 지표에 의한 국내공동주택 주거환경 분석에 관한 연구”, 『한국주거학회 논문집』, 14(5): 27-36.
- 김준연·박남희, 1997. “신도시 지역의 주거환경수준평가에 관한 연구”, 『한국주거학회 논문집』, 8(3): 99-109.
- 김상희·안경은, 2004. “주거환경평가에 따른 지역주택계획의 방향에 관한 연구”, 『대한 건축학회지』, 20(1): 159-169.
- 남해경·김재원·정명희, 2001. “표준점수법을 응용한 주거환경 수준측정에 관한 연구”, 『한국주거학회 논문집』, 12(3): 125-131.
- 박성하, 2011. “공동주택의 주거환경 평가방법에 관한 연구” 조선대학교 박사학위논문.
- 박정희, 1994. “주거환경의 질 척도에 관한 연구”, 『한국주거학회 논문집』, 5(1): 71-84.
- 신상영, 2008. “서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구”, 서울시정개발연구원.
- 김진하·이창효·남진, 2009. “서울시 주거환경의 평가와 주택가격과의 정합성 분석”, 『대한 국토·도시계획학회지』, 44(2): 109-123.
- 이창효·이승일, 2010. “서울시 1인 가구의 밀집지역 분석과 주거환경 평가”, 『서울도시 연구』, 11(2): 69-84.
- 일본국토교통성, 2001. 『제8기 주택건설 5개년 계획』.
- 오규식·이왕기·정연구, 1996. “GIS를 이용한 도시주거환경의 평가 및 정비지구 유형화”, 『한국GIS학회지』, 4(2): 121-130
- 조성희·강혜경, 2000. “주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구”, 『한국주거학회논문집』, 11(1): 45-56
- 하성규, 2006. 주택정책론, 서울: 박영사.
- Asami Yasushi 편 / 강부성 외 공역, 2001. 주거환경: 주거환경 평가방법과 이론, 시공 문화사.