

논문

공공택지 내 점포주택 거주자 만족도 및 중요도 분석: 위례신도시 및 청라국제도시를 중심으로

Analysis of Housing Satisfaction and Important Factors of Dwelling with Shop
in Public Land: Based on the Wirye Newtown and Cheongna Newtown

김재종* · 조미정**
Kim, Jae-Jong · Cho, Mi-Jeong

Abstract

In order to analyze the importance and satisfaction in a store house, previous studies and relevant literatures are studied. The result of this study was obtained through T-test and IPA analysis of the results of the survey conducted by the residents of two newly built residential district which have different population density plan, one is Wirye new city (less than 5 households per dwelling unit) and the other is Cheongna International City (less than 3 households per a dwelling unit). As a result of the study, the necessity of stores was answered as the lowest importance and satisfaction in both districts. The frequency of shop visiting was very low, as shown in the survey where 50% of the respondents were reported to barely visit the shops, less than 4 times a month. Also, category of retail, satisfaction of green spaces such like parks, and appropriateness of rent fee of shops have to be improved. This study may help to solve oversupply problem to develop high quality residential and commercial environment for the shop house in the future.

주 제 어: 점포겸용 단독주택, 상가, 주거 만족도, 공실률, 공원

Keyword: Dwelling with Shop(store), Retails, Residential Satisfaction, Vacancy Rate, Park

* 큐머드자산관리(주) 대표(주저자:judge333@naver.com)

** 한양대학교 도시대학원 겸임교수(교신저자: cmj2816@hanyang.ac.kr)

I. 연구의 배경 및 목적

점포겸용 단독주택은 도시지역의 주택난 해소를 위해 택지를 개발함으로써 공급된 주거형태 중 하나로서 단독주택과 다세대, 아파트처럼 이제는 새로운 주거 문화로 자리잡았다. 주거 문제를 해결하면서 고정적인 임대 수익을 얻을 수 있는 기대 수요로 인해 1980년 후 본격적으로 개발되기 시작하였다. 하지만 최근 이렇게 분양된 점포겸용 단독주택지의 새로운 문제점이 떠오르고 있다. 과잉 공급된 상가의 원인으로 도시 조성 당시 계획보다 높은 공실률로 상가들이 몸살을 앓고 있다. 주거와 상가가 공존하는 점포주택에서 상가의 공실 증가는 주거 환경에 악영향을 미칠 것이다. 일반 상업지역의 상가보다는 유동인구를 끌어들이는 데 한계가 있어 택지지구 내 자체적인 이용이 많아야 하고 또한 외부 유동인구의 유입을 끌어들이 수 있는 무언가가 있어야 한다.

따라서 본 연구는 점포주택 계획 시 상가이용 활성화에 기여하여 상가의 과잉공급 문제를 해결할 수 있도록 그 문제점을 제시하고, 점포주택 거주자들의 만족도를 높이고 개선점을 파악해 변화하는 주거의식과 라이프스타일로 인해 현재 추구하고자 하는 주거환경이 어떤 것인지 알아보는 데 그 목적이 있다.

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1. 점포주택 관련 법령 및 형성배경

우리나라는 고도성장과 급격한 도시화 및 인구증가로 인해 주택 부족현상이 심각해졌고 주거환경의 질적 저하를 가져왔다. 그 대응책으로 보다 효율적인 주택을 공급하기 위해 1980년 12월 31일에 「택지개발 촉진법」을 제정·공표하고 도시지역의 시급한 주택난 해소를 위해 주택 건설에 필요한 택지의 취득, 개발, 공급 및 관리 등에 관하여 특례를 제정·공표함으로써 택지개발 사업으로 부족한 택지를 공급하여 단기간 내에 대량의 주택을 공급하였으며, 원주민들의 재 정착률을 높이기 위하여 이주대책 일환으로 1종일반주거지역 내에 점포주택을 공급하게 되었다. 이는 토지보상 산정 시 개발이익이 배제되었기에 원주민들에게 개발이익을 배분한다는 차원에서 이루어졌다.

택지의 공급방법 및 공급가격의 기준, 기타 택지 개발사업의 추진에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하며 국토교통부 장관 지침 형식으로 되어 있지만 그에 대한 토지이용계획은 「택지개발촉진법」 시행령 제7조 제5항에 위임하여 그 규정 내용을 보충하면서 법령과 경합하여 대외적인 구속력이 있는 법규 명령으로서의 효력을 가지고 있다.

택지개발촉진법 제8조, 시행령 제7조에는 택지개발계획 수립 및 주택건설용지에 대한 계획이 포함되도록 하고 있으며, 택지개발지구 업무처리지침 제11조에 의거한 토지이용계획 용지유형은 주택건설용지, 공공시설용지로 구분하며 동 지침 제14조에 의하여 주택건설용지는 다시 공동주택용지(아파트 건설용지, 연립주택 건설용지), 단독주택용지, 근린생활시설용지로 구분한다(장성일, 2016). 또한 택지개발업무처리지침 제14조는 단독주택 건설용지의 비율을 각 지역별로 배분하도록 규정하고 있으며 택지개발업무처리지침 제 15조 2항에는 ‘단독주택건설용지는 140제곱미터 이상 660제곱미터 미만으로 분할하여 필지 단위로 공급하거나 일부를 블록단위로 공급할 수 있다’라고 필지별 분할 면적을 규정하고 있다. 또한 택지개발사업처리지침 제 15조 제3항의2, 제3항의3 에는 가구 수와 근린생활시설의 연면적 제한 규정을 두고 있다(장성일, 2016).

2. 선행연구 고찰

장성일(2016)은 점포주택의 가격 형성 요인을 분석하기 위해 고양 삼성지구, 별내 지구 점포주택의 실거래 가격을 종속변수로 하고 가격 형성 요인을 독립변수로 설정하여 *t*-검정, 상관관계분석, 다중회귀 분석을 통하여 결과를 도출했다. 연구의 결과는 점포의 층고가 높은 경우, 야외테라스의 면적이 넓은 경우에 점포주택의 매매 가격도 높아지는 것으로 분석되었으며 엘리베이터의 설치도 유의 확률이 높은 것으로 나타나 점포주택용지의 매입이나 건축 시 전면 도로 폭, 일조권 사선제한, 야외테라스 면적, 점포의 층고, 점포면적은 중요한 결정요인이 될 것으로 판단했다.

김영인·여홍구(2009)는 수도권 신도시 및 택지개발지구의 점포겸용 단독주택용지의 지구단위계획 중 견출율, 용적률, 수용가구수, 층수, 허용용도 계획의 건축물의 규모 및 용도에 대해 비교해 보고 점포겸용 단독주택용지 지구단위계획에 대한 수립기준을 제시하여 주거 환경의 질을 확보할 수 있도록 하였다.

김두기(2012)는 점포주택지가 개발되어졌던 현황을 시기적, 지역적으로 분석하고, 점포주택지의 가장 큰 문제점인 주차난과 생활폐기물 처리에 대해서 실태조사를 하였다. 단지 내의 주민공용주차장과 생활폐기물을 처리하는 CLEAN ZONE 건립을 기존 개발유형과 제안 개발유형의 비교를 통하여 점포주택지의 주거환경 개선안을 제안하였다.

김주열(2003)은 택지개발사업지구 내 단독주택지를 대상으로 토지 특성이 수요자의 선택에 미치는 영향을 분석하였고 일정 규모 이상의 단독주택지를 일반에 분양한 택지개발사업지인 용인 죽전지구, 남양주 호평, 평내, 마석지구를 대상으로 하였다. 상업지역과의 거리, 간선도로와의 거리, 근린공원과의 거리가 가깝고, 필지 면적은 작으며, 학교와의 거리는 멀고, 대지에 접하는 도로가 많고, 도로에 접하는 대지의 길이가 길고, 대지에 접하는 도로의 폭이 넓으며, 대지가 남쪽을 향할수록 그 필지에 대한 선호도는 높게 나왔다.

강선준(2005)은 신규 택지개발사업지구의 단독주택지의 지구단위계획을 비교·분석하여 문제점 및 특성을 파악하고, 수원 정자2지구를 사례 지역으로 현장조사 및 설문조사를 통하여 단독주택지의

거주 환경을 위한 구체적인 지구단위계획의 개선 방향을 제시하였다. 도시의 성격과 기능에 적합하도록 거주 밀도를 산정하여 단독주택, 다가구주택, 점포주택 각각의 적정수를 결정하여 배치하고 점포주택의 근린생활시설을 주민들 편의성을 보조하기 위한 근린생활시설 위주로 허용하며 점포주택의 전면공지의 전용을 막기 위해 강력한 법적 제재가 필요하다고 제시하였다.

김부성(2014)은 주거이동 결정요인의 중요도가 교육적 요인, 사회·도시 인프라적 요인, 문화적 요인, 경제적 요인, 환경적 요인 순으로 나타난다고 하였으며, 환경적 요인에서의 세부 요인으로는 공원·조경시설, 청소·쓰레기 처리시설, 친환경 부대시설(놀이터 등), 대기 및 수질오염 순으로 분석하고, 교육적 요인에서의 세부 요인으로는 초·중등학교 교육환경, 사립교육시설 여건, 고등학교 교육환경, 교육 수준 순으로 분석하였다. 경제적 요인에서의 세부 요인으로는 세종시 입지특성(미래가치), 주택가격, 관리·생활비 순으로 분석되었으며, 사회·도시 인프라적 요인의 세부 요인으로는 의료시설, BRT 교통시설, 커뮤니티 시설, 근린상업시설 순으로 나타났다고 하였다. 문화적 요인에서의 세부 요인으로는 문화예술 및 복지시설, 문화 정책, 도시적 역사, 다양한 문화유산 순으로 분석하였다.

심준영 외(2014)는 단독주택과 아파트 거주자 주거인식과 만족도를 파악하고, 만족도에 영향을 미치는 요인을 비교·분석하였다. 주택구조나 주변 환경 및 시설 그리고 경제적 환경에서는 아파트에 거주하는 거주자 만족도가 높았으나, 이웃 간 교류 등의 근린의식 측면에서는 단독주택에 거주하는 거주자의 만족도가 높은 특성을 보였다. 기존의 단독주택과 아파트 거주자 간의 주거의식 차이가 존재할 것이라는 기존 논의에 대하여 ‘주거의식 차이가 있다’는 점을 분석하였다.

유시는 외(2013)는 서울시 관악구의 도시형 생활주택에 거주하는 거주자 특성과 거주자의 용도지역 별 주거 만족도의 차이를 조사하고 분석을 위해 설문조사를 하였다. 용도지역에 따른 거주자의 특성에서는 통근 시 교통수단에서 통계적으로 유의한 차이가 있었고 다른 변수에는 차이가 없는 것으로 나타났다. 제2종 일반주거지역 도시형생활주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향에서는 경제성, 안전성 순으로 유의하다고 분석되었다. 일반상업지역에서는 쾌적성, 입지적 편리성이 유의하게 나타났다. 용도지역에 따라 주거만족도에 영향을 미치는 요인이 다르게 나타나므로 전반적인 만족도 제고를 위해 제2종 일반주거지역은 안전성과 사용자 지불능력 등을 고려하고, 일반상업지역에서는 쾌적성과 입지적 편리성을 고려하여야 한다고 분석하였다.

노용자 외(2017)는 설문을 통해 전북 혁신도시 이주민에 대하여 주거만족도 및 주거만족에 따른 타인의 추천 의도에 관해 분석하였다. IPA 분석결과 주거공간 특성에서는 수납공간의 확충이 필요하며, 공용설비 특성에서는 단지 규모의 기대도와 만족도가 높게 나타나 전주 혁신도시 건설 시 배후에 주거지를 둔 결과로 판단되며, 유지관리 특성은 하자보수의 기대와 만족이 높았다. 단지 주택관리비 및 수탁 관리 부분은 개선될 항목이다. 주변 환경은 주택 전용지구 성격이 강해 경관, 인공호수 등의 조건은 만족도가 높았으나, 극장, 대형병원, 대형마트 등 부대시설 부분은 개선영역으로 도출되었다. 교육 특성은 공교육 만족도는 높았으나 사교육의 만족도는 떨어지는 것으로 나타났다. 사회·문화적 특성인 직장과의 거리등은 만족도가 높았으나 문화시설과의 거리, 시장 등은 점진적 개선 영역으로 도출 되었다. 경제적 특성은 만족도가 높았으며, 아파트 가격은 전주권 내에서는 부담스러운 가격형성으

로 인하여 개선영역으로 도출 되었다. 로짓 분석에서는 수도권과 비교하여 현재의 거주 가격과 향후 미래에 대한 가치까지도 상승할 수 있다고 나타났으며 수도권 이주자들이 느끼는 주거 만족도와 추천 의향은 전주권 이주자에 비하여 상대적으로 낮게 나타났다. 지방 도시의 균등발전이라는 전제하에 혁신도시 활성화를 위한 항구적인 주거정착을 위하여 발전적 개선점 및 시사점을 제시하였다.

본 논문은 다음과 같은 부분에서 선행연구와 차별성을 가진다. 아파트의 주거 만족도 및 단독주택의 주거환경 및 지구단위계획에 관한 연구들은 많았던 반면 점포주택의 거주자 만족도에 관한 연구는 상당히 부족한 실정이다. 또한 김두기(2012) 연구에서 점포주택지의 문제점 중 가장 시급하다고 지적했던 쓰레기 및 폐기물처리 부분이 이제는 더 이상 큰 문제점이 되지 않고, 따라서 라이프스타일이 바뀌면서 새로운 문제점이 발생하는 것을 거주자 만족도 관련 설문을 통하여 보여주고자 한다.

점포주택의 공급 취지가 원주민들의 이주를 통한 주거 안정을 위해 출발했으며 어느덧 새로운 주거 문화로 자리잡으면서 저렴한 임대료 및 쾌적한 주택을 공급하여 주택 임대시장의 수요 충족에 기여해 왔다. 하지만 점포주택의 저층부 상가시설에 대한 거주자 만족도에 관한 연구는 전무한 실정이다. 선행연구에서 도출된 설문항목 이외에 월 상가 이용횟수, 상가의 필요성, 상가로 인한 편리성, 입주된 상가의 업종 항목을 추가하여 실질적인 상가의 문제점이 무엇인지 밝혀보고자 하는 데 차별성을 가진다.

Ⅲ. 연구방법 및 내용

1. 연구의 범위

1, 2기 신도시 중에 상업용지 비율이 가장 낮은 위례신도시와 청라국제도시 두 곳의 점포겸용 단독주택을 대상으로 하였다. 시간적 범위로는 2014년 1월부터 2018년 10월까지로 하였다. 설문조사 기간은 2018년 9월부터 2018년 10월까지 총 100부의 설문지를 배포하여 설문지 답변에 유효한 자료를 얻고자 하였으며 점포겸용 단독주택 거주자를 대상으로 접근성, 주택의 구조, 부대시설의 만족도, 생활환경의 만족도, 상가와 관계, 경제적 만족도 등을 조사하는 방식으로 하였다.

2. 연구의 방법

첫째, 각종 문헌을 조사하여 점포겸용 단독주택의 개념과 현황 등을 살펴보고, 점포겸용 단독주택과 거주자 만족도에 관련된 선행연구의 고찰 및 문헌분석을 통해 점포겸용 단독주택에 관한 이론적 접근방법 및 거주자의 만족도, 중요도의 측정을 위해 영향요인과 그에 따른 항목을 도출한다.

둘째, 연구의 공간적 범위에서 확정된 두 지역의 점포겸용 단독주택의 실거주자를 바탕으로 설문조사를 실시하고 이를 바탕으로 기초분석, 각 요인별 기술통계량 과 T-검정, 지역별 분석 및 IPA 매트릭스를

이용한 점포겸용 주택의 주거 만족도에 관한 실증적 분석을 실시하였다. 본 연구의 통계분석을 위해 SPSS 18.0 프로그램을 사용하였다.

3. 분석의 틀

1) 변수 선정

점포주택 거주자 만족도 및 중요도의 영향요인을 평가하기 위한 변수요인으로는 기존의 선행연구에서 제시된 심준영 외(2014) 「단독주택과 아파트 거주자의 주거만족도 및 영향요인 비교연구」에서 점포주택과 연계할 수 있는 5가지 항목을 토대로 노용자 외(2017) 「아파트 주거만족도의 결정요인에 관한 연구」, 유시은 외(2013) 「용도지역에 따른 도시형생활주택 거주자 특성과 주거만족도 분석」, 김윤서(2017) 「혁신도시 거주자의 주거만족도를 통한 정착의향과 추천의도에 관한 연구」, 최선영 「도시형생활주택의 거주자 주거선택 중요도와 인지가치 차이가 주거만족도에 미치는 영향」, 김지홍(2012) 「도시형 생활주택의 주거만족도와 애착도의 영향요인에 관한 연구」, 진선호(2012) 「장기전세주택 주거만족도의 영향요인에 관한 연구」 등의 선행연구를 통하여 점포주택 거주자 중요도 및 만족도에 필요한 항목을 발췌하여 설문지 구성에 반영하고 본 연구의 가설을 증명하기 위하여 월평균 상가 이용횟수, 상가의 필요성, 상가로 인한 편리성, 입주된 상가의 업종을 추가하였다.

선행연구에서는 각각의 항목들을 축약하여 분석하였지만 본 연구에서는 확인하고자 하는 결과를 위하여 각각의 개별 항목들이 중요한 요인이기 때문에 개별항목으로 분석하여 신뢰도를 높였고 그 결과를 도출하였다.

2) 설문지 구성

응답자의 일반적 특성인 ‘인적 특성’ 과 ‘주거선택의 중요도 및 만족도’ 영역으로 구분하여 구성하였다. 응답자의 인적 특성 항목은 주거선택의 만족도에 영향을 미칠 것으로 예상되는 연령, 성별, 직업, 가족 구성원 수, 거주형태, 통근수단, 거주동기, 월 평균 가구소득, 월평균 상가 이용횟수의 9개 항목으로 구성하였다. 주거선택의 중요도 및 만족도 영역은 대중교통이용의 편리성, 통근·통학의 편리성, 편의·문화시설이용 편리성, 통풍, 환기시설, 채광시설, 방음시설(층간소음, 외부소음), 내부공간의 구조 및 배치, 방법 및 보안, 건물관리(청소 및 보수), 쓰레기 배출 및 수거, 주차공간 확보, 교육시설의 만족도, 공원·녹지시설 등의 만족도, 공공·복지 시설의 만족도, 주변환경 및 단지의 쾌적성, 상가의 필요성, 상가로 인한 편리성, 상가시설로 인한 사생활의 침해, 상가시설로 인한 소음, 악취 등의 발생, 상가시설로 인한 주차공간 부족, 입주된 상가시설의 업종, 주택 임대가격 적정성, 상가시설 임대가격 적정성, 주택의 유지·관리비의 총 24항목으로 구성하였다. 설문조사 과정에서 설문 대상자들이 각각의 항목에 대해서 중요도 부분은 ‘매우 중요’, ‘중요’, ‘보통’, ‘필요 없음’, ‘전혀 필요 없음’으로, 만족도 부분은 ‘매우 만족’, ‘만족’, ‘보통’, ‘불만족’, ‘매우 불만족’ 등 5단계의 Likert 척도로 응답하도록 조사하였다.

IV. 만족도 및 중요도 분석

1. T-test

1) 지역 간 항목의 중요도 차이 분석

통풍, 환기시설에 대한 중요도에서는 위례지역이 평균 3.76, 청라지역이 평균 3.92로 조사되었으며, 95% 신뢰수준에서 T-test를 수행한 결과 응답의 차이가 있음을 확인하였다($p=0.030$), 건물관리(청소 및 보수)에 대한 중요도에서도 위례지역이 4.00으로 청라지역 3.72보다 높게 나타났으며 유의한 차이가 확인되었다($p=0.002$). 그 외 교육시설의 만족도($p=0.001$), 상가의 편리성($p<0.001$), 상가의 소음, 냄새의 발생($p=0.007$), 입주된 상가의 업종($p<0.001$), 상가 임대가격 적정성($p=0.012$)의 중요도 조사에서 차이가 있음이 확인되었다. 특히 상가의 편리성에서는 위례지역은 4.02로 높은 반면, 청라에서는 3.08점으로 가장 많은 차이를 보였다.

2) 지역 간 항목의 만족도 차이 분석

위례 및 청라지역의 항목별 만족도에 대한 응답의 차이에서는 통풍, 환기시설에서 위례지역이 3.8, 청라지역이 3.58로써 위례지역이 평균 0.22점 높게 나타났으며($p=0.017$), 채광시설도 위례지역이 청라지역보다 평균 0.44점 높게 나타나 유의한 차이를 보였으며($p<0.001$), 방음시설의 만족도에서는 청라지역이 위례지역보다 0.32점 높게 나타났다($p<0.001$). 또한 방범 및 보안($p=0.049$), 주차공간 확보($p=0.002$), 공원, 녹지시설 등의 만족도($p<0.001$), 상가로 인한 편리성($p=0.001$), 상가로 인한 사생활의 침해($p=0.040$), 상가로 인한 주차공간부족($p=0.001$), 주택 임대가격 적정성($p<0.001$), 상가 임대가격 적정성($p=0.001$)도 유의한 차이를 보였다.

표 1. 중요도 및 만족도 차이 분석

구분	중요도					만족도		
	지역구분	N	평균	표준편차	P-value	평균	표준편차	P-value
대중교통이용의 편리성	위례	50	3.72	.640	.161	3.68	.551	.061
	청라	50	3.88	.480		3.48	.505	
통근·통학의 편리성	위례	50	3.80	.404	.165	3.78	.582	.090
	청라	50	3.90	.303		3.94	.314	
편의·문화시설이용 편리성	위례	50	3.72	.454	.666	3.62	.490	.111
	청라	50	3.68	.471		3.46	.503	
통풍, 환기시설	위례	50	3.76	.431	.030*	3.80	.404	.017*
	청라	50	3.92	.274		3.58	.499	
채광시설	위례	50	3.88	.746	.311	4.04	.605	.000**
	청라	50	4.02	.622		3.60	.495	

방음시설 (층간소음, 외부소음)	위례	50	4.10	.505	.168	3.56	.541	.001**
	청라	50	4.00	.000		3.88	.328	
내부공간의 구조 및 배치	위례	50	3.74	.565	.136	3.68	.513	.325
	청라	50	3.58	.499		3.58	.499	
방법 및 보안	위례	50	4.10	.544	.174	3.94	.470	.049*
	청라	50	4.24	.476		3.76	.431	
건물관리(청소 및 보수)	위례	50	4.00	.404	.002**	3.88	.435	.161
	청라	50	3.72	.454		3.98	.247	
쓰레기 배출 및 수거	위례	50	4.00	.286	.531	4.00	.350	1.000
	청라	50	3.96	.348		4.00	.350	
주차공간의 확보	위례	50	4.10	.614	.047	3.36	.598	.002**
	청라	50	4.32	.471		3.70	.463	
교육시설의 만족도	위례	50	3.40	.782	.001**	3.64	.563	.701
	청라	50	3.84	.422		3.68	.471	
공원, 녹지시설 등의 만족도	위례	50	4.30	.463	.163	3.22	.616	.000**
	청라	50	4.18	.388		2.72	.573	
공공, 복지 시설의 만족도	위례	50	3.38	.567	.333	3.30	.463	.672
	청라	50	3.28	.454		3.34	.479	
주변환경 및 단지의 쾌적성	위례	50	3.82	.482	.062	3.72	.536	.436
	청라	50	3.96	.198		3.64	.485	
상가의 필요성	위례	50	2.96	.605	.071	2.50	.505	.445
	청라	50	2.74	.600		2.58	.538	
상가로 인한 편리성	위례	50	4.02	.247	.000**	3.32	.551	.001**
	청라	50	3.08	.566		2.98	.377	
상가로 인한 사생활의 침해	위례	50	3.98	.654	.191	3.16	.618	.040*
	청라	50	3.84	.370		3.40	.535	
상가로 인한 소음, 냄새 등의 발생	위례	50	3.92	.396	.007**	3.78	.465	.515
	청라	50	3.68	.471		3.72	.454	
상가로 인한 주차공간 부족	위례	50	3.74	.487	.108	2.62	.878	.001**
	청라	50	3.58	.499		3.10	.544	
입주된 상가의 업종	위례	50	3.86	.452	.000**	2.34	.688	.150
	청라	50	3.36	.485		2.52	.544	
주택 임대가격 적정성	위례	50	4.26	.664	.176	3.06	.586	.000**
	청라	50	4.42	.499		3.66	.479	
상가 임대가격 적정성	위례	50	4.06	.740	.012*	2.82	.629	.001**
	청라	50	4.38	.490		2.44	.501	
주택의 유지·관리비	위례	50	4.04	.348	.524	3.58	.538	.698
	청라	50	4.08	.274		3.62	.490	

3) 전체지역에 대한 중요도와 만족도의 차이 분석

두 지역 전체에 대한 분석결과 총 24개 항목 중 8개 항목을 제외한 나머지 항목에서 중요도와 만족도의 차이가 있음이 확인되었다. 특히 ‘상가 임대가격 적정성, 입주된 상가의 업종, 공원, 녹지시설 등의 만족도’에서 중요도-만족도의 차이가 매우 크게 나타났으며 이에 대한 유의확률 또한 매우 낮게 나타났다($p < 0.001$). <표 2>를 살펴보면 위 3항목의 t 값은 10이상의 매우 큰 값으로 나타나는데 이는 중요도가 만족도보다 큰 것을 의미하며, 중요도에 비해 그 만족도가 저조한 것이므로 개선이 시급하다는 것을 의미한다. ‘공원, 녹지시설 등의 만족도’ 항목을 살펴보면 중요도는 4.24점으로 다소 중요한 항목으로 조사되었지만, 만족도는 2.97점으로 보통보다 만족스럽지 못함을 알 수 있다. 이 표를 참고하여 IPA 분석의 유의성을 확인할 수 있다.

표 2. 중요도 만족도 차이 분석

구분	지역 구분	N	평균	표준 편차	t	P-value
대중교통이용의 편리성	중요도	50	3.8000	.56854	2.818	.005**
	만족도	50	3.5800	.53522		
통근·통학의 편리성	중요도	50	3.8500	.35887	-.169	.866
	만족도	50	3.8600	.47183		
편의·문화시설이용 편리성	중요도	50	3.7000	.46057	2.351	.020*
	만족도	50	3.5400	.50091		
통풍, 환기시설	중요도	50	3.8400	.36845	2.529	.012*
	만족도	50	3.6900	.46482		
채광시설	중요도	50	3.9500	.68718	1.433	.154
	만족도	50	3.8200	.59255		
방음시설(층간소음, 외부소음)	중요도	50	4.0500	.35887	5.557	.000**
	만족도	50	3.7200	.47312		
내부공간의 구조 및 배치	중요도	50	3.6600	.53598	.407	.684
	만족도	50	3.6300	.50562		
방법 및 보안	중요도	50	4.1700	.51355	4.651	.000**
	만족도	50	3.8500	.45782		
건물관리(청소 및 보수)	중요도	50	3.8600	.44992	-1.221	.224
	만족도	50	3.9300	.35548		
쓰레기 배출 및 수거	중요도	50	3.9800	.31718	-.425	.672
	만족도	50	4.0000	.34816		
주차공간의 확보	중요도	50	4.2100	.55587	8.628	.000**
	만족도	50	3.5300	.55877		
교육시설의 만족도	중요도	50	3.6200	.66332	-.476	.635
	만족도	50	3.6600	.51679		

공원, 녹지시설 등의 만족도	중요도	50	4.2400	.42923	16.430	.000**
	만족도	50	2.9700	.64283		
공공, 복지 시설의 만족도	중요도	50	3.3300	.51355	.144	.886
	만족도	50	3.3200	.46883		
주변환경 및 단지의 쾌적성	중요도	50	3.8900	.37322	3.322	.001**
	만족도	50	3.6800	.51010		
상가의 필요성	중요도	50	2.8500	.60927	3.868	.000**
	만족도	50	2.5400	.52068		
상가로 인한 편리성	중요도	50	3.5500	.64157	4.918	.000**
	만족도	50	3.1500	.50000		
상가로 인한 사생활의 침해	중요도	50	3.9100	.53362	7.939	.000**
	만족도	50	3.2800	.58741		
상가로 인한 소음, 냄새 등의 발생	중요도	50	3.8000	.44947	.779	.437
	만족도	50	3.7500	.45782		
상가로 인한 주차공간 부족	중요도	50	3.6600	.49686	8.765	.000**
	만족도	50	2.8600	.76568		
입주된 상가의 업종	중요도	50	3.6100	.52982	14.419	.000**
	만족도	50	2.4300	.62369		
주택 임대가격 적정성	중요도	50	4.3400	.58981	11.533	.000**
	만족도	50	3.3600	.61167		
상가 임대가격 적정성	중요도	50	4.2200	.64479	18.091	.000**
	만족도	50	2.6300	.59722		
주택의 유지·관리비	중요도	50	4.0600	.31205	7.667	.000**
	만족도	50	3.6000	.51247		

2. IPA 분석

1) IPA 분석방법

X축(만족도)-Y축(중요도)를 각각 평균으로 2등분하여 4개 영역으로 구분하였다. 우측 상단의 영역을 제1사분면, 좌측 상단은 제2사분면, 좌측 하단은 제3사분면, 우측 하단은 제4사분면으로 구분한다. 1사분면은 중요도와 만족도가 모두 평균 이상이므로 매우 중요한 항목으로 분류되고, 만족도 역시 높은 항목으로 분류되므로 사람들의 니즈를 충족시켜 주고 있는 항목이다. 2사분면의 경우 중요도는 평균 이상으로 높게 생각하나, 그 만족도가 평균 이하이므로 고객의 불만과 불편사항이 많이 발생하는 요소이다. 즉, 개선이 시급한 영역이라 할 수 있다. 3사분면은 중요도와 만족도가 모두 낮게 조사된 영역이다. 만족도가 다소 낮긴 하지만 고객의 중요도 역시 낮으므로 불만 및 불편의 발생요소는 다소 적다고 할 수 있다. 개선에 대한 우선순위에서는 다소 하위 순위로 분류할 수 있다. 4사분면은 중요도는

낮으나 만족도는 높은 항목이다. 즉, 만족을 시켜주고 있지만 그 만족의 영향도는 크지 않다고 할 수 있으며, 개선의 노력에 비해 효과가 미미한 영역으로 분류할 수 있다.



그림 1. IPA 분석 그래프

2) 전체지역에 대한 IPA 분석

제2사분면에 23-상가 임대가격 적정성, 13-공원, 녹지시설 등의 만족도, 22-주택 임대가격 적정성, 18-상가로 인한 사생활의 침해가 위치해 개선이 시급한 부분으로 나타난다. 그 중 13-공원, 녹지시설 등의 만족도와 23-상가임대가격 적정성이 가장 개선이 시급한 부분으로 분류되고 있다. 이는 주5일 근무와 단축된 근로시간으로 여가 시간을 많이 갖다 보니 구도심에 비해 공원 및 녹지시설 등이 많은데도 불구하고 강한 니즈를 요구한다고 판단된다. 또한 본 연구의 대상지인 두 지역은 주거 부분의 임대가 전세 비중이 많아 건축주 입장에서는 상가 부분의 임대료를 높여 수익률을 높이려고 하다 보니 상가 임대가격에 대한 불만이 나올 수밖에 없다. 또한 기존 선행연구에서 문제점 및 개선점으로 꼽았던 10-쓰레기배출 및 수거 부분은 1사분면에 위치하여 사람들의 니즈를 충족시켜주고 있다고 보인다. 이는 두 지역 모두 다수의 건물들이 건물의 유지보수 관리업체에 위탁을 하여 건물관리를 하고 있고 청라지역의 경우 쓰레기 자동집하시설을 지구단위계획 시행지침에 명시하고 이를 이행하고 있기 때문인 것으로 보인다. 3사분면의 16-상가필요성은 중요도와 만족도가 가장 낮게 조사된 항목이다. 상가와 주택이 공존하는 점포 주택인데 상가의 필요성이 낮다는 건 한번쯤 생각해봐야 할 문제이다. 중요하지 않다고 생각하는 상가의 과잉 공급으로 인한 과급효과가 주거부분에도 영향을 미칠 것이 자명하기 때문이다.

3) 위례지역에 대한 IPA 분석

위례지역의 경우 전체지역 데이터에 비해서 2사분면에 속한 항목들이 다소 관찰된다. 13-공원, 녹지시설 등의 만족도, 22-주택임대가격 적정성, 11-주차공간의 확보, 23-상가임대가격의 적정성, 17-상

가로 인한 편리성, 18-상가로 인한 사생활의 침해, 21-입주된 상가의 업종 항목들이 중요도에 비해서 만족도가 다소 부족한 영역으로 위례지역의 경우 이 항목에 대한 개선이 필요해 보인다.

4) 청라지역에 대한 IPA 분석

청라지역의 경우 2사분면에 속한 항목들은 23-상가임대가격의적정성, 13-공원, 녹지시설 등의 만족도, 18-상가로 인한 사생활의 침해로 개선이 시급한 영역으로 분류되고 있다. 또한 22-주택임대가격적정성, 11-주차공간의 확보, 8-방법 및 보안 항목이 1사분면에 위치해 중요도와 만족도가 가장 높은 유지관리 영역에 속한다.

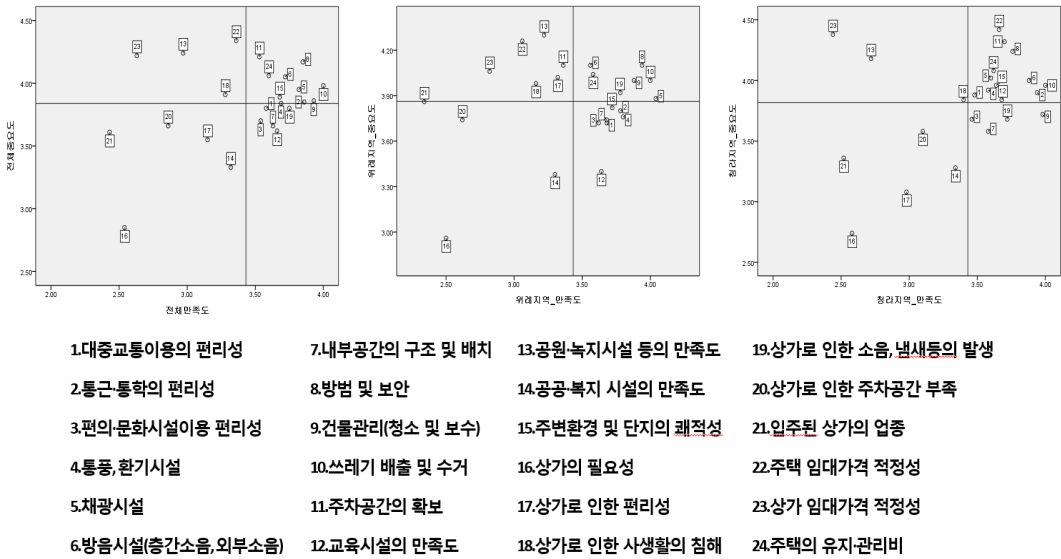


그림 2. IPA 분석: 전체지역, 위례지역, 청라지역

5) 분석 요약 및 소결

지금까지 위례 신도시와 청라 국제도시 지역의 거주만족도 및 중요도 분석을 위하여 설문을 조사해왔고 그 데이터를 바탕으로 분석을 하였다.

점포주택의 상가 부분을 개선하여 더 나은 주거 환경을 조성하는 데 그 목적을 두고 상가로 인한 만족도 및 중요도의 분석에 중점을 두고 주거 만족도를 조사하였다. 기존의 선행연구나 언론에서 이야기했던 점포주택의 강점이 상가였지만 설문 조사한 데이터를 바탕으로 분석한 결과 많은 변화를 보여준다.

점포주택에 거주하는 거주형태를 보았을 때 임대(전세)로 거주하는 경우가 74%의 높은 비율을 보이고 2~4인 가족이 79%를 차지해 기존의 원룸 형태의 주거형태에서 가족형태의 주거로 변하고 있음을

보여준다. 이는 지구단위계획 시 세대수 제한으로 인하여 적은 세대수를 건축해야 했고 그러다 보니 가족형 투룸이나 쓰리룸을 건축하게 되었기 때문이다. 또한 거주자들은 주변 아파트보단 상대적으로 저렴한 임대료로 인하여 쾌적한 환경인 신규 택지 내 점포주택으로 들어오게 되었다.

점포주택은 1층에 상가를 두어 거주 및 임대수익을 함께 누릴 수 있는 은퇴자들의 투자 가치가 높은 상품 중의 하나였지만, 본 연구를 통하여 살펴본 결과 정작 상가를 이용하는 빈도수는 월4회 미만이 50%나 차지할 정도로 이용 빈도 수가 낮았다. 또한 IPA분석을 통하여 살펴본 결과 상가임대가격의 적정성이 2사분면의 중점개선 영역에 위치하고 있었다. 그리고 3사분면에 위치한 상가필요성을 보면 점포주택인데도 불구하고 중요도나 만족도를 낮게 생각하고 있다는 것은 상가 부분이 문제가 되고 있음을 알 수 있다.

주거 부분이 대부분 전세 세입자다보니 건축주 입장에서는 당연히 상가 부분의 임대료에 월세 비중을 높일 수밖에 없다. 그러다보니 위의 결과와 같이 상가임대가격의 적정성이 낮은 만족도 값을 보였다. 위례 신도시와 청라 국제도시의 경우 상가비율이 가장 적은 지역인데도 불구하고 공실로 비어있는 곳이 상당 수 있었고, 또한 주거생활에 필요한 업종이 아닌 유통업체나 사무실 등 주거 단지에 어울리지 않는 불필요한 업종들이 입주해 있는 곳도 눈에 띄었다.

또한, 기존 선행연구에서 개선 항목으로 꼽았던 쓰레기 배출 및 수거 부분은 두 지역 모두 IPA분석 모형의 1사분면의 영역에 위치하여 만족하고 있는 것으로 조사되었다. 이는 건물 유지보수 업체의 위탁 관리와 쓰레기 집하시설 설치로 인하여 기존의 낮았던 만족도가 높아진 것으로 확인된다.

그리고 T-test에서 중요도-만족도의 차이가 매우 크게 나타난 3항목(입주된 상가의 업종, 공원, 녹지시설 등의 만족도, 상가임대가격의 적정성)은 이에 대한 유의 확률 또한 매우 낮게 나타났다($p < 0.001$). t 값은 10 이상의 매우 큰 값으로 나타나는데 이는 중요도가 만족도보다 큰 것을 의미하며 중요도에 비해 그 만족도가 저조한 것으로 특히 IPA 분석의 2사분면에 위치하여 개선이 시급하다는 것을 보여준다.

구도심보다 공원이나 녹지시설이 많음에도 불구하고 IPA 분석결과 공원, 녹지시설 등의 만족도가 2사분면의 영역에 위치하였고 T-test 결과 중요도는 4.24점으로 조사된 5점 척도를 기준으로 다소 중요한 항목으로 조사되었지만, 만족도는 2.97점으로 보통보다 만족스럽지 못함을 알 수 있었다. 이는 변화된 라이프스타일에 따라 여가생활이 많아지고, 쉬고 즐길 수 있는 공간의 필요성에 많은 니즈를 느낀다고 볼 수 있다.

이제 더 이상 점포주택이 주거와 임대수익을 얻을 수 있는 긍정적인 역할을 하는 주거형태이기보다는 상가로 인하여 주거환경이 악화될 수 있다는 것을 보여주고 있다. 근본적인 상가의 문제점을 고치고자 다양한 사례들을 접목시키고 발전시켜 더 나은 주거환경을 조성해야 한다. 예를 들어, 별도의 주차 부지를 조성하고 지상에 차가 없는 거닐 수 있는 공원화된 점포주택 단지가 조성이 된다면 단지 내에서도 충분히 여유를 즐길 수 있으며 만족된 주거를 느끼지 않을까 한다. 많은 사람들이 자연스럽게 머물며 지나가는 공간이 된다면 이 또한 상가의 활성화에 도움이 될 것이다.

V. 결론

본 연구는 위례 신도시와 청라 국제도시의 점포겸용 단독주택을 대상으로 하여 거주자의 만족도 및 중요도 분석을 통하여 점포겸용 단독주택의 최근 실태를 인지하고 더 나은 주거환경 조성을 위해 나아갈 방향을 제시하고자 하였다. 선행연구의 고찰을 통해 점포겸용 단독주택에 영향을 미치는 요인들을 선정하고 설문을 실시하였다. 설문조사를 바탕으로 빈도분석을 실시하고 T-test 분석 및 IPA 분석을 하였다. 그 결과 2인~4인 가족이 대부분의 비중을 차지하는 것으로 종전의 점포주택이 원룸형이 많았다면 본 연구를 진행했던 위례 신도시와 청라 국제도시는 투룸과 쓰리룸 형태의 가족 거주형태로 나타났다. 소유형태에 따른 빈도분석 결과 전체 과반수를 넘는 74%가 임대(전세)로 나타났다. 최근 주택 공급이 많아졌지만 여전히 비싼 아파트 분양가로 인해 상대적으로 저렴한 임대료에 구도심 보다는 쾌적한 주거환경인 신규택지 내 주택을 선호하는 것으로 조사되었다. 각각의 지역 기술통계량에서는 위례 지역의 중요도에는 공원, 녹지시설 등의 만족도가 높게 나왔고 상가의 필요성이 가장 낮은 점수를 보였다. 또한 만족도 부분에서는 채광시설이 높은 만족도 점수를 보였고 상가의 필요성이 가장 낮은 점수를 보였다. 청라 지역에서는 주택임대가격 적정성이 중요도에서 가장 높은 평균으로 나왔고 상가의 필요성 가장 낮은 중요도 점수를 보였다. 만족도의 평균에서는 쓰레기 배출 및 수거에서 가장 높은 만족도 점수를 보였고 상가 임대가격의 적정성이 가장 낮은 점수를 보였다. 두 지역을 종합하여 전체지역으로 살펴보았는데 전체 지역에 중요도는 상가임대가격의 적정성이 가장 높은 평균으로 상가의 필요성이 가장 낮은 중요도 점수를 보였다. 만족도 부분에서는 쓰레기 배출 및 수거에서 가장 높은 만족도 점수를 보였고 상가 업종에 대한 만족도가 가장 낮은 평균으로 조사되었다.

김두기(2012) 연구에서 쓰레기 배출 및 수거 부분을 문제점으로 다루고 있지만 본 연구를 진행했던 두 지역에서는 건물의 유지관리업체를 통한 위탁관리가 되고 있었고 청라 지역 같은 경우 쓰레기 집하시설을 설치하게 되어 있어 만족도가 높은 것으로 판단된다. IPA 분석에서도 쓰레기 배출 및 수거 부분이 1사분면에 위치하여 만족도가 높아 유지관리 영역에 속해 있다.

T-test에서 중요도-만족도의 차이가 매우 크게 나타났던 3항목(입주된 상가의 업종, 공원, 녹지시설 등의 만족도, 상가임대가격의 적정성)은 IPA 분석에서 2사분면의 영역에 위치해 개선이 시급한 부분으로 나타났다. 그 중 공원, 녹지시설 등의 만족도와 상가 임대가격 적정성이 가장 개선이 시급한 부분으로 분류되고 있다. 이는 변화되고 있는 20~40대의 라이프스타일은 주5일 근무와 단축된 근로시간으로 여가 시간을 많이 갖다보니 구도심에 비해 공원 및 녹지시설 등이 많은데도 불구하고 강한 니즈를 요구한다고 판단된다.

또한 본 연구의 대상지인 위례 신도시와 청라 국제도시는 주거 부분의 임대가 전세 비중이 높아 건축주 입장에서는 상가 부분의 임대료를 높여 임대 수익률을 높이려고 하다보니 상가 임대가격에 대한 불만이 나올 수밖에 없다. 그리고 3사분면의 영역에 위치한 상가필요성은 중요도와 만족도가

가장 낮게 조사된 항목으로 이는 상가와 주택이 공존하는 점포주택인데 상가 필요성이 낮다는 건 상가의 과잉공급이 문제점으로 확인된다.

본 연구를 통해 이제 더 이상 점포주택이 주거와 임대 수익을 얻을 수 있는 긍정적인 역할을 하는 주거 형태이기보다는 상가로 인하여 주거환경이 악화될 수 있다는 것을 보여주고 있다.

본 연구가 지역별 점포주택의 만족도를 조사하고 분석하여 지역별 차이가 있는지의 여부도 확인해야 하지만 조사 대상지가 두 지역의 신도시였고 분석한 표본의 수가 적다보니 자료의 한계가 있었다. 또한 본 연구의 대상이 수요자 측면의 만족도다보니 공급자측의 생각이 반영되지 못한 점이 그 한계점이라고 할 수 있다. 공공택지의 개발이 단순한 개인의 이익만을 위해 조성되는 것이 아니지만 많은 이해관계인들의 개입으로 인해 반복되는 획일화된 주거환경이 조성된다. 계속되는 악순환은 곧 주거환경의 악화를 가져올 수밖에 없을 것이다. 일본 도쿄의 카메이도 6가의 경우 약 50개의 점포수가 있고 거리를 산보하는 즐거움을 맛볼 수 있는 램블링 스트리트나 이벤트 광장이 효과적으로 배치되어 지역의 사람들이 모이는 거리를 목표로 하고 있다. 물론 본 사례가 점포겸용 주택의 사례는 아니지만 근본적인 상가의 문제점을 고치고자 다양한 사례들을 접목시키고 발전시켜 더 나은 주거환경을 조성해야 한다. 걷고 싶은 거리의 조성, 쉬고 싶은 주거 공간이 있는 곳, 점포와 주거가 상생 할 수 있는 방안을 모색하는 것이 우리들의 당면 과제일 것이다. 하나의 주거형태로 자리매김한 점포주택의 주거환경 개선을 위하여 추후 공실의 원인 연구와 해외의 우수 사례들의 적극적인 반영을 통하여 더 나은 주거 공간의 조성이 이루어지길 바란다.

인용문헌

- 최기중·박상현, 2001. “IPA를 이용한 관광지 평가”, 「호텔경영학 연구」, 10(1): 275.
- 기기철·김주찬, 2006. “중요도-성취도 분석(IPA)을 이용한 교육 서비스 평가”, 「산업교육연구」, 112: 37-53.
- 공기열, 2006. “IPA 기법을 이용한 여가활동 평가”, 「관광연구지」, 20(3), 285-303.
- 김영인·여홍구, 2009. “택지개발지구내 점포겸용단독주택의 지구단위계획에 관한 연구”, 「한국도시행정학회 도시행정학보」, 22(3).
- 유시은·양승우, 2013. “용도지역에 따른 도시형생활주택의 거주자 특성과 주거만족도 분석”, 「도시설계: 한국도시설계학회지」, 14(4): 83-92.
- 심준영·임병호·이시영·지남석, 2014. “단독주택과 아파트 거주자의 주거만족도 및 영향요인 비교연구”, 「국토지리학회지」, 48(1).
- 노용자·박형남·정기순, 2017. “아파트 주거만족도의 결정요인에 관한 연구”, 「지역사회논문집」, 42(2)(통권 86호).
- 박순호, 2003. “원룸형 주택 거주자의 주거행태 및 주거만족도”, 「지리학논구」, 23.
- 김두기, 2012. “점포주택지의 특성을 고려한 주거환경개선에 관한 연구”, 중앙대학교 석사학위논문.
- 김지홍, 2012. “도시형 생활주택의 주거만족도와 애착도의 영향요인에 관한 연구”, 대구대학교 석사학위논문.
- 김부성, 2014. “주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 목원대학교 박사학위논문.

김주열, 2003. “택지개발지구 내 단독주택지 선호 특성분석”, 연세대학교 석사학위논문.

김혜성, 2012. “이주대책과 이주자 택지주택 특별공급의 법적 쟁점”, 고려대학교 석사학위논문.

강선준, 2005. “택지개발지구 단독주택용지 지구단위계획의 개선방향에 관한 연구”, 서울시립대학교 석사학위 논문.

서은영, 2018. “점포주택 거주자의 이용만족도에 관한 연구”, 명지대학교 석사학위논문.

장성일, 2016. “점포주택의 가격 형성 요인에 관한 연구”, 명지대학교 석사학위논문.

최용부, 2005. “아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석”, 부산대학교 박사학위논문.

최승길, 2017. “택지개발지구 내 점포주택의 주차기준 개선연구”, 충북대학교 석사학위논문.

진선호, 2012. “장기전세주택 주거만족도의 영향요인에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문.

최선영, 2014. “도시형 생활주택 거주자의 주거선택 중요도와 인지가치의 차이가 주거만족도에 미치는 영향”, 한양대학교 석사학위논문.

이근희, 2010. “친환경 공동주택 인종단지의 주거 만족도 영향요인 분석”, 한양대학교 석사학위논문.

김지홍, 2012. “도시형 생활주택의 주거만족도와 애착도의 영향요인에 관한 연구”, 대구대학교 석사학위논문.

이병호, 2013. “신도시 계획의 개선방안에 관한 연구”, 서울과학기술대학교 석사학위논문.

김윤서, 2017. “혁신도시거주자의 주거만족도를 통한 정착의향과 추천의도에 관한 연구”, 전주대학교 박사학위 논문.

임영준, 2017. “점포주택 입면디자인 요소별 선호도 및 구매결정에 미치는 영향 분석”, 한양대학교 석사학위논문.

한송이, 2006. “컨벤션 기획가의 호텔 브랜드 이미지 속성에 관한 연구: IPA 모델 적용”, 경희대학교 대학원 석사학위논문.

민선아, 2012. “한·중노선 이용객의 항공사 선택속성에 관한 IPA 연구: 국내 항공사와 중국국적 항공사 간의 비교를 중심으로”, 세종대학교 산업대학원 석사학위 논문.

이형래, 2005. “호텔 연회서비스 중요도-수행도에 관한 연구”, 대구대학교 석사학위 논문.

<투고 2019.10.31, 심사 2019.11.22, 게재확정 2019.12.03>