아파트 거주자의 변인에 따른 주거환경 만족도의 차이에 대한 연구

-부동산 관련 창업자를 위한 소비자 정보제공을 목적으로-

진선진 (호서대학교 벤처전문대학원 박사과정)*
하규수 (호서대학교 벤처전문대학원 교수)**

국 문 요 약

본 연구는 서울지역 아파트 거주자를 대상으로 거주자의 주거환경 만족도, 인구통계학적 특성과 주거형태에 따른 주거환경 만족에 차이, 그리고 주거환경 만족도간에는 상관관계가 있는지를 알아보고자 하였다. 이를 위해 서울지역 아파트 거주자 500명을 대상으로 2009년 9월 1일부터 2009년 9월 20일까지 조사를 실시하여 자료를 수집하였다. 수집된 자료는 SPSS를 이용하여 빈도 백분율, 평균, 표준편차, t-test, ANOVA, Duncan Multiple Ranger's Test 등을 계산하였다. 본 연구의 결과는 다음과 같다. 첫째, 서울지역 아파트 거주자의 주거환경만족도는 중간이상의 수준을 나타냈으며, 사회환경 중 단지질서 만족도가 가장 높았다. 둘째, 거주자 변인에 따른 시설환경 만족도는 유의한 차이가 있었다. 셋째, 거주자 변인에 따른 근린, 사회환경 만족도는 유의한 차이가 있었다. 4) 주거환경 만족도 변수상호간에는 주택환경 만족도와 단지 내 환경 만족도, 단지 내 환경 만족도와 관리상태 만족도간 밀접한 상관관계가 있었다.

핵심주제어: 주거만족도, 주택환경, 단지 내 환경, 관리상태, 근린환경, 사회환경,

Ⅰ. 서 론

주거는 인간의 의식주 가운데 하나이다. 주거는 노동력 재생산산과 세대를 이어가는 생존과 생활의 기능 뿐 아니라 이웃들과의 교류를 통해 사회적 관계를 확대시키면서 지역사회를 구성해 가는 최소 사회 단위가 된다. 주택이란 인간을 자연적 피해와

* 호서대학교 벤처전문대학원 벤처경영학과 박사과정, lggue@hanmail.net
** 호서대학교 벤처전문대학원 교수, ksh@hoseo.edu

사회적 침해로부터 보호하기 위한 건물을 말한다. 이와 동시에 인간의 생리적 욕구인 식사 ·배설 ·수면 등을 해결하고, 재창조를 위한 휴식과 문화생활을 담는 그릇이기도 하다. 근대 주택은 가족구성의 핵화(核化)와 순수한 가정생활의 장소로서 소형화·단순화가 이루어져 가는 경향이 있다. 여기에 인구 증가와 인간의 집단화 과정이 더욱 적극화되어 도시의 발달을 가져오게 되고, 아파트와 같은 도시집단 주택의 유형이 보편화되고 있다.

우리나라의 주택정책은 양적으로 충분한 주택을 공급하는 '신규 공급 지향적 정책(flow oriented policy)'이라고 할 수 있다. 이것은 우리나라 주택정책의 근간을 이루었던 「주택건설촉진법(1962년 제정, 현재의 '주택법')」이라는 법률의 명칭을 통해서도 잘 나타나 있다(김현아·서정렬,2008). 1973년 제정당시 「주택건설촉진법」의 목적은 "무주택국민에 대한 계획성 있는 주택의 공급과 이를 위한 자금의 조달, 운용 및 건실한 주택용 자재의 생산·공급에 관한 필요한 사항을 정함으로써 국민의 주거생활안정에 기여토록 하는 것" 이었다. 이는 신규 주택 공급을 위해 국가가 시장에 적극적으로 개입하여 일정한 체계를 세우고 이를 강제하겠다는 의미를 담고 있다(장성수,2001).

또한 「임대주택건설촉진법(1984년 제정. 현재의 '임대주택법')」의 제정당시를 보면, 주택문제의 심각성이 날로 더해가고 도시지역에서는 주택가격의 급격한 상승으로 주택을 구입할 수 없는 계층이 계속 증가하고 있으므로 주택구입능력이 부족한 가구의 주거생활안정을 도모하기 위하여 장기임대주택제도를 정착시키고 건설을 촉진시키기 위한 재정·금융 등 투자재원의 확보와 택지 등 각종 지원제도를 마련하고, 임대주택을 효율적으로 관리할 수 있도록 하려는 것 이였다. 이러한 법적지원 역시 주택의 양적공급 촉진을 위한 것으로, 개별적인 주택수요에 대한 공급 보다는 대량 생산체제를 지원하는 공급자 중심의 내용을 구성되는 결과를 가져오게 되었다(법제처. www.moleg.go.kr).

지금까지 단지 거주하며 생활하는 물질적인 공간이었던 산업사회의 주거공간은 모든 일상생활의 일들을 재택근무하면서 처리하는 시대인 지식정보화사회의 주거공간으로 변화가 필요하게 되었다. 사회적·심리적·기능적 요인에 의한 안정된 생활공간 확보와 안락한 쉼터인 주거공간의 중요성이 강조되고 있다. 지난 20여 년 동안 주택난 해소를 위한 정부의 적극적인 정책으로 아파트의 대량공급으로 양적 공급이 어느 정도 이루어 졌다. 2008년 주택보급율이 109.9%에 달한다는 정부의 보고에 의하면(국토해양부,www.mltm.go.kr), 주택의 양적특면은 어느 정도 해결되었음을 의미한다. 소득 향상과 주택보급율의 제고는 주거소비자들로 하여금 그 어느 때 보다도 양질의 주거를 요구하게 되었다. 양질의 주거에 대한 요구가 높아지고 한편으로는 주택보급률이 제고되면서 아파트를 건설하기만 하면 분양이 되는 시대는 지나가고 있다.

어떻게 아파트 수요자의 요구를 파악하여 양질의 주거를 공급하느냐 하는 것은 건설회사에게는 사활이 걸린 일이 되어버린 것이다. 양질의 아파트에 대한 수요자의 요구는 다양해지고 공급자는 이에 부응함에 따라 아파트 건설은 빠른 속도로 진화하고 있는 실정이다(김상희 · 정옥희 2008).

이제 주택 정책은 양적공급정책에서 질적 공급정책으로 전환이 필요하게 되었고, 주거환경은 큰 변화를 겪고 있다. 미래 주거환경은 소비자등의 욕구가 다양해지면서 아파트는 단순한 주거공간에서 첨단, 웰빙, 감성적 가치를 제공하는 공간의 역할을 요구받고 있다. 주거환경은 물리적 요소뿐만 아니라 사회적, 경제적, 문화적으로 광범위한 현상을 포함하는 많은 환경적 요소들과 밀접하게 관련되어 있다(Ajzen and Fishbein, 1980).

지금까지의 아파트 주거만족도에 관한 선행연구는 물질적인 공간의 수요를 충당하던 양적공급 시기에 공공임대주택에 대한 정책적 방향을 개선하여 저소득층 입주민의 주거안정과 불편을 해결하는 정책제언을 위한 연구가 있었고, 심리적인 주거만족도와 함께 실질적인 행동가능성인 이주의향을 분석함으로서 향후 입주자 선정 및 임대료설정 등 세부계획 수립 시에 유용한 시사점을 제공하는 연구가 있었다. 이후 삶의 질과 질적 공급의 필요성이 강조되면서 개인적 특성과 제반환경특성이 주거만족에 미치는 영향을 연구하였으나 연구의 공간적 범위가 일정한 지역에 한정되었다.

따라서 본 연구는 주택문제에 대한 심각성이 상대적으로 높은 지역이라고 할 수 있는 서울지역 아파트 거주자를 대상으로 거주자의 주거환경 만족도, 인구통계학적 특성과 주거형태에 따라 주거환경 만족에 차이, 그리고 주거환경 만족도간에는 상관관계가 있는지를 알아보고자 하였다. 그 결과 주거환경 영역에 대한 부동산 관련 창업자, 근린시설 입주 사업자에게 소비자의 정보를 제공하고 주택 공급자 뿐 만 아니라 주택정책 수립에 매우 의미 있는 기초 자료로 제시하고자 한다.

Ⅱ. 이론적 배경 및 선행연구

2.1 주택의 정의

주택의 일반적 정의는 주택이란 일정한 장소에 거처를 정하고 인간의 내부적이고 개인적인 가정생활을 영위해 나가는데 필요한 터전이며 인간의 생활을 담은 안식처라고 할 수 있다(W,F. Smith. 1971).

우리나라에서 주택에 대한 법적 정의는「주택법」에서 규정하고 있다. 주택이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다. 공동

주택이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다.(주택법 제2조).

공동주택에는 아파트, 연립주택, 다세대주택이 있다. 아파트 [apartment]란 한 채의 건물 안에 독립된 여러 세대가 살 수 있게 구조한 공동주택으로, 건축법 시행령에서는 5층 이상의 공동주택을 아파트라 규정하여 4층 이하의 연립주택과 구분하고 있다.

2.2 주거 만족도의 개념

2.2.1 주거만족도의 일반적 개념

주거란 주택과 주생활을 합한 용어로 주택은 외형적으로 보여 지며 다른 집과 비교할 수 있는 집의 형태, 재료, 크기, 내부 평면 등을 말하고, 주생활은 각자의 생활양식이나 가족주기, 성별, 연령 등의 차이에 따라 나타나는 집안에서의 생활 활동을 말한다(박인숙,2008).

만족이란 마음이 흡족하거나 모자람이 없이 충분하고 넉넉함을 의미한다. 만족의 의미를 소비자의 제품구매활동에 국한한다면 만족은 일반적으로 구매행동 후 따르는 하나의 태도와 같은 판단으로 개념화 되거나 일련의 소비자-제품 간 상호작용의 근거가 된다. 즉, 만족은 구매전의 제품성능에 대한 기대주준과 제품사용 후에 소비자가 느끼는 성능수준의 차이로 정의된다.

주거만족도(residential satisfaction)란 거주하고 있는 주택에 대한 입주자의 주관적인 만족의 정도를 의미하며, 만족의 정도는 당연히 거주하는 주택에 대한 기대감, 욕구, 열망 및 이에 대한 평가와 관련된다. Brophy에 의하면, 주거만족이란 주거욕구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가의 결과로서 거주자가 행하는 평가의 과정에서 생긴다고 하였다(Brink and Johnson, 1979). 이런 설명을 근거하면 주거환경에 대한 기대나 열망이 클수록, 충족이 적을수록 주거만족도가 낮고, 요구나 필요가 적을수록, 그리고 제공된 주거 서비스가 양호할수록 주거만족도가 높다고 유추할 수 있다. 그리고 Gallogy(1974)는 조직적인 의사결정의 과정이라는 관점에서 주거선택과정을 파악하여, 주거가 선택되고 주거만족이라는 평가가 이루어지는 과정에서 가족의 사회적 배경과 개인의 동기, 가치관, 인류 문화적 배경 등이 작용한다고 밝혔다(최용부, 2004).

결국, 주거만족도(Morris & Winter, 1978)는 매우 만족에서 매우 불만족에 이르는 전체적인 만족의 범위를 언급할 수 있는 주거조건들에 대한 만족·불만족한 상태

이며, 거주자가 생활하고 있는 주택에 대한 긍정적 또는 부정적 느낌을 의미한다고 할 수 있다. 즉, 주거환경에 대한 이미지와 비교평가가 주거환경에 대한 만족도이며 궁극적으로는 더 바람직한 주거환경의 선택여부를 결정하게 된다. 다만, 주거만족도는 실제적이고 현실적인 상황인식이므로 거주자가 경험하지 못한 환경에 대한 평가는 불가능하며, 주택에 대한 경험을 근거로 하여 판단하는 거주자의 주관적인 평가이므로 거주자의 욕구수준이 변화함에 따라 평가는 달라진다고 할 수 있다(남영우. 2007).

2.2.2 아파트 주거만족도의 중요성

아파트 재고주택 수 추이를 보면 주택의 지속적인 공급으로 주택 수는 꾸준히 늘어나고 있다. 1985년 총 주택 수(빈집 제외) 6,104천호 가운데 아파트가 822천호, 주택구성비 13.5%, 단독주택 구성비는 77.3%였고, 1995년 총 주택 수 9,205천호 가운데 아파트는 3,455천호, 주택구성비는 37.5%, 단독주택 구성비는 47.1%로 아직 재고주택가운데 단독주택이 가장 많았다.

그렇지만 2000년 총 주택 수 10,959호 가운데 아파트는 5,231호, 주택구성비는 47.7%로 단독주택의 37.1%를 넘어섰다. 2005년에는 아파트가 전체 주택의 절반을 넘어선 52.7%로 가장 많고 단독주택31.9 %, 다세대주택9.3% 순으로 나타났다. 2005년에는 2000년에 비해 단독주택이 감소한 반면 아파트는 증가하였다. 1995년까지는 단독주택이 주된 주택이었으나, 2000년에는 아파트(47.7%)가 단독주택보다 구성비가 크게 높아져 주된 주택유형으로 자리 잡았다.

최근에는 주거용과 상업용 건물의 혼합 형태인 주상복합아파트가 공급되고 있다. 앞으로도 주거생활이 편리한 아파트가 전체 주택재고에서 차지하는 비중은 점차 확대될 것으로 전망되는 가운데, 지금까지 대표적 주거양식으로 자리 잡게 된 아파트는 양적으로 부족한 주택부족난을 해소하는데 크게 기여 하였다. 그러나 아파트 주거는 개별 주거공간이나 그 외부의 담장으로 둘러싸인 옥외공간으로 이루어진 매우 폐쇄적인 공간구조를 가지고 있으며, 이에 따라 개별 주거들 간 그리고 단지의 내부와 외부 간 교류의 단절을 초래하고 있다. 달리 말해 현대사회의 아파트 주거는 개인이나 특정 집단의 사회적 · 공간적 폐쇄성 · 단절성으로 인해 도시사회에서 공동체의 소멸을 가속화시키고 있다(최병두 2005).

최근 주민들 간 교류를 무시한 옥외공간과 그 환경에서 초래되는 공동체의식의 결여와 자연으로부터의 고립감 등으로 인해 발생하는 문제를 극복하기 위한 아파트 옥외공간과 시설들에 상당한 변화가 이루어지고, 특히 공동체적 요소들이 많이 반영되게 되었다. 또한 언제어디서나 컴퓨팅과 네트워크를 요구하는 유비쿼터스 사회는 미래 주거환경수요에 미치는 파급효과가 클 것으로 예상된다. 인터넷의 발달로 인해

디지털화가 급속히 진행되어 왔으며, 이런 디지털화는 21세기에 들어와 가정을 중심으로 새로운 트렌드를 형성하고 있다. 최근 이러한 디지털 트렌드에 기반하여 가정 내 전자 기기를 디지털 네트워크로 연결하는 홈네트워크 서비스가 출현하게 되었고, 정보 인프라, 정보 가전 산업 및 사이버 아파트 시장 등이 크게 성장하고 있다(이지은 · 박선영(2007). 홈네트워크의 세계 시장규모는 2007년 1,026억 달러, 2010년에는 1,620억 달러로 연평균 19%가량의 성장률이 예측되며, 기기 및 서비스, 솔루션 분야의 지속적인 성장이 예상되어 지고 있다. 국내 홈네트워크 서비스 이용 가구 수는 PC 중심 홈네트워크 사용자와 인터넷 접속 공유, 원격검침, 가스화재 감지, 가전기기 제어 서비스 등 다양한 형태의 홈네트워킹과 인텔리전트 아파트를 포함하여 2005년 145만 가구에서 2006년 214만 가구를 넘어 2010년에는 1,045만 가구가 될 것으로 추정하고 있다(이상흥, 2005.). 이제 아파트공급은 양적공급정책에서 질적 공급정책으로 전환이 필요하게 되었다.

지금까지 주거만족도에 관한 연구는 대부분 양적공급측면에서 물리적 시설, 외부환경요인 등을 기준으로 무주택과 저소득층의 안정된 주거생활 정착을 위한 방안을 제시하고자 진행되어 왔다.

그러나 미래아파트 주거환경에 대한 소비자의 욕구는, 단절과 폐쇄적인 단순한 주거공간에서, 홈네트워크 시스템과 관련된 첨단 유비쿼터스, 웰빙, 감성적 가치가 제공되는 공간의 역할을 요구하고 있다. 아파트 공급은 공급자나 설계자의 직감과 경험의 한계를 벗어나 다양한 환경을 요구하고 있다.

따라서 질적 공급을 위한 미래 주거환경과 관련된 주거만족도는 주택공급자 뿐만 아니라 주택정책 수립에 유용한 예측변수로 연구의 필요성이 증대되고 있다.

2.2.3 주거만족도에 관한 외국 선행연구 고찰

주거만족도에 관한 초기의 연구는 1950년대 주거와 관련된 부분적인 연구나 물리적 환경에 관심을 기울였다(Cottan,1951;Kennidy,1950;Mogey and Morris,1960) 그러나 주거에 대한 평가가 근린환경에서 더 큰 영향을 받는 다는 주장이 제기되면서 1960년대 들어 몇몇 연구(Fried and Gleicher, 1961; Gans,1961; Wilner, Walkley, Pinkerton and Tayback, 1962)는 사회적 환경이 포함되기 시작했다. 이는 주거만족도가 주택의 유지·관리뿐만 아니라 주변이웃, 범죄, 이웃과의 교류, 공동체 의사결정에 대한 참여 등 단위주택 보다 주변 환경의 물리적·사회적 영향에 더 많이 좌우된다고 강조하는 연구로 이어졌다. 1970년대에 들어와서 개인의 태도적 요인이 반영되기 시작했다. 주거만족이 개인의 심리적 요인을 기반으로 하므로 거주자의 개인적 특성을 반영하는 인구통계학적 변수를 통해 측정해 보려는 연구가 많이 수행되

었다.(Canter and Rees, 1982; Francescato et al, 1974; Robinson, 1973). 1970년대에 미국인의 생활과 삶의 질이라는 지표를 측정하기 위하여 개발되기 시작했다. 세부적인 주제에서는 차이가 있으나, 이 시기부터 시작된 연구의 경향은 주거만족을 측정함으로써 삶의 질을 예측(Campbell and Converse, 1972; Andrews and Withey, 1976; Eastman, 1978), 주거의 재배치 또는 주거이주를 예측(Newman and Duncan, 1979; Varady, 1980; Landale and Guest, 1985; Galster, 1987), 주거환경의 적합성여부를 판단(Onibikun, 1974; Hourihan 1984; Burby and Rohe, 1989), 그리고 현재의 주거환경을 개선하기 위한 공공기관의 정책방향 개선(Francescato et al, 1974; Craik and Zube, 1975; Weidemann et al, 1982) 등 몇 가지의 방향으로 연구가 진행되었다.

주거만족에 관한 실증적 연구들은 Francescato(1974)에 의해 주거만족 모형이 제시된 이후, 주거만족과 가족의 특성 및 주거구조의 특성이라는 두 가지 요소들과 직접적인 함수관계로 모델화가 가능해지면서 활발한 연구가 이루어졌다. 주거만족에 관한 연구모형은 연도별, 국가별로 다양하게 설정되고 개발되어 왔다.(최용부, 2005).

Peck(1981)은 인구사회학적 특성을 독립변수로 설정하고, 이웃관계, 주거환경, 주택소유, 방의 수, 주택가격을 종속변수로 하는 연구모형을 만들었다. Doyle(1990)은 개인적 속성과 주택특성을 독립변수로 하고 주거만족, 행복감을 종속변수로 하는 모형을 사용하였고, Walker(1991)는 직접주택관리방식과 위탁주택관리방식을 독립변수로 하고 주거만족도를 종속변수로 하는 연구모형을 사용하였다. Ukoha(1995)는 인구학적 특성, 사회경제적 특성을 독립변수로 하고 주택조건, 근린시설, 주택관리만족을 종속변수로 하는 연구모형을 제시한 바 있다. Valmont(1997)는 무주택자의 사회경제적 조건에 해당하는 인종, 성별, 빈곤도에 따라 주거만족도에서 어떠한 차이가 나타나는가를 살펴보았으며, 주거만족도는 주택신축경험, 주택의 질, 아파트 만족도, 건축물의 이웃관계, 주거선택관 및 사회적 연구 등으로 구분하였다.

이상과 같이 주거유형별 연구모형을 설명하기 위해 구체적으로 연구자, 국가, 연구년도, 주거유형, 독립변수, 종속변수를 정리한 내용은 아래 <표 1>와 같다.

<표 1> 외국의 주거만족 관련 연구모형

연구자	국가	년도	주거유형	독립변수	종속변수
C. A. Peck	미국	1981	단독, 아파트	사회인구학적 특성 (연령, 소득, 교육, 사회적 신분)	이웃관계, 주거환경, 주택소유, 방의 수, 주택가격
V. M. Doyle	캐나다	1990	임대주택, 아파트	개인적 속성, 주택특성	주거만족, 행복감
R. M. Walker	영국	1991	아파트	주택관리방식(직접, 위탁)	주거만족
O. M. Ukoha	나이지리아	1995	공공주택	인구학적특성, 사회경제적 특성	주택조건, 근린시설, 관리만족
M. E. Valomont	미국	1997	단독, 아파트	소득수준, 주거만족수준, 주택의 규모, 이사경력, 가구주연령, 거주기간	주거만족도(주택신축경험, 주택의 질, 아파트만족도, 건축물, 이웃관계, 주거선택관, 사회적 연고)

2.2.4 주거만족도에 관한 국내 선행연구 고찰

우리나라의 주거만족도에 관한 연구는 1980년대 이후 아파트가 새로운 주거유형으로 정착되기 시작한 이후 활발하게 진행되어 왔다. 김미희(1982)는 인구사회학적 환경요인, 물리적 환경요인을 독립변수로 하고 주거욕구를 종속변수로 하는 연구모형으로 주거욕구에 관한 조사연구를 하였고, 최정혜(1984)는 주거환경의 물리적 요소, 사회적 요소, 심리적 요소를 독립변수로 하고 주거만족도를 종속변수로 하는 모형을 중도시 주부들의 주거환경에 대한 만족도를 연구하였다. 배옥희·이상옥(1985)은 인구학적 변인, 사회경제적 변인, 물리적 변인을 독립변수로 주거만족을 종속변수로 하는 연구모형으로 주거만족에 영향을 미치는 변인을 연구하였고, 장영덕(1987)은 사회경제적 변수, 인구학적 변수를 독립변수로 하고 주거가치관을 종속변수로 하는 연구모형으로 주거가치관을 연구하였다. 김경숙(1987)은 인구사회학적 요인을 독립변수로 하고 주거만족도, 주부의 가치관, 학교에 대한 인식도, 적정규모주거, 주거환경·공간인식을 종속변수로 하는 연구모형으로 주거만족도와 학군선호에 관한 연구를 하였고, 장효영(1991)은 주거환경변인, 인구 사회적 변인, 개인적 변인을 독립변수, 주거가치유형을 매개변수로 하고 주거만족도를 종속변수로 하는 연구모형으로 연구하였다. 이춘호(1994)는 인구사회학적 변수를 독립변수로 하고 6개의 주거만족도를 만족도로 하는 종속변수로 연구모형을 이용하여 신도시의 주거만족도를 연구하였고, 최열(2003)은 성별, 연령, 구성원 수, 교육수준, 월평균소득을 내용으로 하는 가구특성과 거주기간, 주거형태, 현 주택규모, 이전 거주주택규모, 거주 층, 주택구입목적을 내용으로 하는 주택특성과 지역특성을 독립변수로 하고 주택규모만족도를 종속변수로 하는 연구

모형으로 분석하였다. 안병순(2004)은 주택규모, 주동형식, 건축시를 내용으로 하는 개발특성과 가족구성원 수, 세대주 연령, 소득수준, 주택소유형태를 내용으로 하는 거주자의 특성을 독립변수로 한 주거만족도의 차이를 분석하였고, 최용부(2005)는 주택부문, 단지부문, 근린부문, 관리부문, 경제성부문을 독립변수로 하고 주거만족도 구성요소 관련 요인을 종속변수로 하는 연구모형으로 분석하였다. 허원무(2005)는 사후관리서비스, 마감재 디자인과 품질, 내부구조, 입지, 공용시설, 시공상태 등을 독립변수로 하고 주거만족도를 종속변수로 하는 연구모형으로 분석하였고, 김경숙(2006)은 아파트 브랜드를 독립변수로 하고 주거만족도를 종속변수로 하였다. 심경수(2007)는 주상복합을 대상으로 경제적 가치, 입지, 세대공간, 공용공간, 환경, 유지관리를 독립변수로 하고 거주만족도를 종속변수로 하는 연구모형으로 분석하였고, 김은희(2008)는 사회 심리적 환경, 일반적 주변 환경, 물리적 환경을 독립변수로 하고 주거만족도를 종속변수로 하여 연구모형을 분석하였다. 김정학(2009)은 고객라이프사이클이 고려된 영향요인과 측정항목을 도출한 후 이들 영향요인이 지역별, 연령별, 평형별로 주거만족에 어떻게 영향을 미치는지에 대해 분석하였다.

이상의 내용을 연구대상 및 각 연구에서 활용하고 있는 독립변수 및 종속변수를 연도별로 정리하면 <표 2>와 같다.

<표 2> 국내의 주거만족 관련 연구모형

연구자	년도	주거유형	독립변수	종속변수
김미희	1982	아파트	인구사회학적 환경요인,물리적 환경요인	주거욕구(사회심리적 욕구, 교육적 욕구, 경제적 욕구, 물리적 욕구
최정혜	1984	단독, 아파트, 연립주택	주거환경의 물지적요소, 사회적요소, 심리적요소	만족도(개인실, 주위청결성, 이웃교제, 견고성, 채광, 통풍)
배옥희, 이상옥	1985	아파트	인구학적 변인, 사회경제학 변인, 물리적 변인	주거만족(사적공간, 공적공간, 가사작업공간, 위생공간)
장영덕	1987	아파트	사회경제적 변수, 인구학적 변수	주거가치관(가족중심, 경제성, 사회위신, 자녀교육, 건강, 안전, 편리성, 심심성, 입지성)
김경숙	1989	아파트	인구사회학적 요인	주거만족도, 주부의 가치관, 학군에 대한 인식도, 적정규모주거, 주거환경, 공간인식
장효영	1991	단독, 아파트, 다세대	주거환경변인, 인구사회적변인, 개인적변인, 주거가치유형(매개변수)	주거만족도(내부, 입지, 교육, 건강, 안전, 사회성, 사생활, 지위상징성, 심미성, 정체성)
이춘호	1994	아파트	인구 사화학적 변수 (연령, 학력, 소득)	주거만족도(입지적 조건, 경제적 조건, 외부환경조건, 편익시설조건, 아파트 유지관리조건)
최 열	2003	공동주택	가구특성, 주택특성, 지역특성	주택규모 만족도
안병순	2004	아파트	개발특성(주택규모, 주동형식, 건축시기), 거주자특성(가족구성원 수, 세대주 연령, 소득수준, 주택소유형태)	주거만족도
최용부	2005	아파트	주택부문, 단지부문, 근린부문, 관리부문, 경제성 부문	주거만족도(입지적조건, 경제적조건, 외부환경조건, 편익시설조건, 아파트유지관리조건)
허원무	2005	아파트	사후관리서비스, 마감재 디자인과 품질, 운영관리, 환경관리, 만족도 및 중요도, 거주실태	주거만족도
김경숙	2006	아파트	아파트 브랜드	주거만족도
심경수	2007	주상복합	경제적 가치, 입지, 세대공간, 공용공간, 환경, 유지관리	거주만족도
김은희	2008	공동주택	사회 심리적 환경, 일반적 주변환경, 물리적환경	주거만족도
김정학	2009	공동주택	고객 라이프사이클(영향요인, 측정항목)	주거만족(지역별 영향요인, 연령별 영향요인, 평형별 영향요인)

Ⅲ. 연구 방법론

3.1 연구의 범위 및 조사대상

3.1.1 연구의 범위

본 연구의 목적을 달성하기 위해서는 우리나라의 아파트 주거환경 및 주민생활에 대한 철저한 실태조사, 주거만족도 및 미래주거환경선호에 영향을 미치는 모든 요인들에 대한 종합적인 고려가 가장 이상적일 것이다. 그러나 본 연구에서는 다음과 같이 연구의 법위를 한정하였다.

연구의 범위는 전반적인 주택정책에 대한 고찰, 서울지역 아파트 입주민의 주거만족도 측정, 거주자의 변인에 따른 주거 환경 만족차이를 규명하여 부동산 관련 창업자, 근린시설 입주 사업자에게 소비자의 정보를 제공하고 주택 공급자 뿐만 아니라 주택정책 수립에 의미 있는 기초자료를 제시하는 것으로 한정하였다. 주거만족도를 측정하기 위해 아파트 주택환경, 단지환경, 관리서비스, 근린환경, 사회환경에 초점을 맞추었고 주거만족도 영향요인으로 개인특성에 초점을 맞추었다. 그리고 본 연구에서는 우리나라 주택정책의 전반에 대해 평가하고 개선방향을 제시하는 것보다는 현재 서울지역 아파트 입주민들의 삶과 주거환경에 대한 평가에 주목함으로써 거주자의 변인에 따른 주거 환경 만족차이를 규명하고 정책개입의 수단을 통해 주거복지를 향상하는 방안을 제시하는데 주목하였다.

3.1.2 조사대상

아파트 주거 만족도를 분석하기 위해 본 연구의 조사대상으로 현재 서울시에 거주하고 있는 20세 이상 성인을 대상으로 2009년 8월 24일부터 29일까지 예비조사를 거친 후 설문지를 수정, 보완하여 2009년 9월 1일부터 본 조사를 실시하였다. 회수된 설문지에서 부실 기재한 것과 기재 내용을 신뢰할 수 없는 것, 조사대상에 포함되지 않은 응답자의 설문지를 제외하고 총 500부를 분석 자료로 사용하였다.

3.2 통계분석 및 package 사용

자료 분석방법으로 수집된 자료의 통계처리는 데이터 코딩(data coding)과 데이터 클리닝(data cleaning)과정을 거쳐, SPSS(Statistical Package for Social Science)

v. 14.0 통계패키지 프로그램을 활용하여 분석하였다. 구체적으로 다음과 같은 분석을 실시하였다. 첫째, 조사 대상자의 인구통계학적 특성을 파악하기 위하여 빈도분석을 시행하였다. 둘째, 조사 대상자의 아파트 주거 만족도를 알아보기 위하여 기술통계분석, 빈도분석을 실시하였다. 셋째, 거주자의 변인에 따른 주거 환경 만족차이를 살펴보기 위하여 평균차이 검증인 t-test와 일원변량분석(One way Anova)을 실시하였다. 넷째, 주거환경에 대한 만족도 간의 관계를 살펴보기 위하여 상관분석을 하였다. 본 연구는 총5개의 장으로 구성되어 있으며, 각 장별로 주요 내용은 다음과 같다.

3.3 변수의 조작적 정의 및 설문지 구성

3.3.1 변수의 조작적 정의

본 연구에서 정의한 '주거환경' 의 정의는 주생활(住生活)과 밀접한 관계가 있는 환경으로 건강을 위한 모든 서비스·시설·설비를 포함한다. 세계보건기구(WTO)의 정의를 참조하여 '건강한 주거환경의 기초로서 좋은 주거' 와, ' 건강한 생활을 가능케 하는 주변의 지역적·사회적 조건' 을 들고 있다. 전자의 요건으로서, 주거의 적절한 규모, 프라이버시의 확보, 충분한 침실, 적절한 급배수, 폐기물의 위생적 처리, 세탁과 욕실시설, 조리와 식사시설, 식품 등의 저장시설, 실온 시설, 방습, 방온, 환기와 맑은 실내공간의 유지, 적절한 채광과 조명 등을 제안하고, 후자의 요건으로는 상수도·하수도, 폐기물 처리, 맑은 공기, 경찰과 소방, 교통과 여러 가지 사회적 시설, 각종 재해로부터의 안정 등에 대해서 제안하고 있다. 또한, '만족' 의 정의는 '마음이 흡족하거나 모자람이 없이 충분하고 넉넉함' 을 의미한다. 만족의 의미를 소비자의 제품구매활동에 국한 한다면 만족은 '구매전의 제품성능에 대한 기대수준과 제품사용 후에 소비자가 느끼는 성능수준의 차이' 로 정의 된다.

이러한 '주거환경' 과 '만족' 의 정의를 바탕으로 본 연구에서 이루고자 하는 '거주자의 변인에 따른 주거환경 만족차이' 를 측정하고자 기존의 선행연구를 통한 문헌조사와 각 연구자들의 연구결과를 토대로 각 변수들에 대한 측정항목을 선정하고 구성하였다. 주거만족도를 측정하고자 주거만족을 주택환경부문, 단지 내 환경부문, 관리상태 부문, 근린환경 부문, 사회환경 부문 등 다섯 가지 부문으로 나누었다. 각 부문은 다시 부문별 요소로 묶여져 있는데 주택부문은 주택구조, 주거시설, 환경요소를 단지 내 환경부문은 위락시설, 단지시설, 단지외관을 포함시켰다. 그리고 관리상태 부문에는 관리서비스, 안전성, 관리비를 근린환경부분에는 교육환경, 교통환경, 편의시설, 판매시설을 묶었으며, 사회환경 부문에는 공동체 생활, 단지질서가 포함되었다. 한편, 설문대상자의 일반적 특성을 살펴보기 위한 인구통계학적 요인은 성별, 지역, 결

혼여부, 연령, 직업, 현재아파트 거주기간, 가족, 아파트 크기, 아파트 소유형태, 월 평균 가족 수입 등 11문항으로 구성하였다.

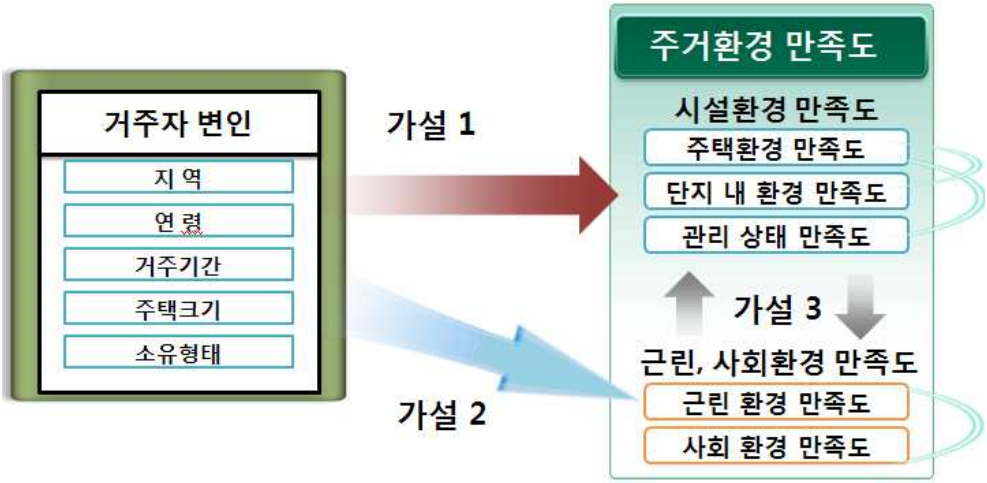
3.3.2 설문지 구성 및 측정 방법

본 연구의 목적을 달성하기 위하여 개발된 설문지의 구성(표3-1)은 앞서 다룬 변수의 조작적 정의를 바탕으로 구성되었다. 주택환경, 단지 내 환경, 관리상태, 근린환경, 사회환경에 대한 만족도 측정항목은 모두 등간 5점 척도(Likert 5점 척도)로 측정하였으며, 인구통계학적 특성은 명목척도를 이용하였다.

<표 3> 아파트 각 부문별 만족도 측정을 위한 설문지 구성

부문	부문별 요소	측정지표	척도	부문	부문별 요소	측정지표	척도
주택환경	주택구조	주택규모(평수)	5점 Likert scale	근린환경	교육환경	학군	5점 Likert scale
		거실 크기				학교환경	
		방의 크기				유명입시학원	
		방의 개수				도서관.서점	
	주거시설	주방 시설			교통환경	지하철.버스 대중교통	
		화장실.욕실				직장과의 통근거리	
		발코니			편의시설	은행.약국.병원	
		다용도실				오락.문화시설	
	환경요소	일조 · 채광			판매시설	시장.슈퍼.마트	
		통풍.환기					
		사생활보호(시각.청각)					
단지내환경	위락시설	사회복지시설	5점 Likert scale	사회환경	공동체생활	종교활동(교회.절)	5점 Likert scale
		휴식운동시설				학부모활동.지역봉사활동 등	
	단지시설	주차장				학부모활동.지역봉사활동 등	
		가로등 설치			단지질서	낙서	
		조경 상태				소음.악취	
		녹지 공간				기물 파손	
	단지외관	아파트 형태				청결 상태	
		아파트 밀집 정도				주민들의 관리상태	
		아파트 색상				음주	
						이웃간의 말다툼	
관리상태	관리서비스	관리직원친절	5점 Likert scale			범죄	
		관리사무소정보제공					
		하자보수					
		청소상태					
	안전성	치안. 범죄					
	관리비	관리비					
인구통계학적 요인		①성별 ②지역 ③결혼여부 ④연령 ⑤학력 ⑥직업 ⑦현재아파트 거주기간 ⑧ 가족 ⑨아파트 크기(평수) ⑩아파트 소유형태 ⑪월 평균 가족 수입					

3.4 연구모형 설정



<그림 2> 연구모형

3.5 연구가설

3.5.1 거주자 변인에 따른 주거환경 만족도 가설

H1 : 거주자 변인에 따라 시설환경 만족도의 차이가 있을 것이다.
H1a : 거주자 변인에 따라 주택환경 만족도의 차이가 있을 것이다.
H1b : 거주자 변인에 따라 단지 내 환경 만족도의 차이가 있을 것이다.
H1c : 거주자 변인에 따라 관리상태 만족도의 차이가 있을 것이다.

H2 : 거주자 변인에 따라 근린, 사회환경 만족도의 차이가 있을 것이다.
H2a : 거주자 변인에 따라 근린환경 만족도의 차이가 있을 것이다.
H2b : 거주자 변인에 따라 사회환경 만족도의 차이가 있을 것이다.

3.5.2 주거환경 만족도 변수간의 상관관계 가설

H3 : 주거만족도 변수 간에는 상관관계가 있을 것이다.

Ⅳ. 분석결과 및 해석

4.1 조사대상자의 인구통계적 특성

<표 4> 조사대상자의 인구통계적 특성

N(%): 500(100.0)

변수	집단	빈도(N)	퍼센트(%)
성별	남자	269	53.8
	여자	231	46.2
지역	강북	250	50
	강남	250	50
결혼여부	기혼	235	47
	미혼	265	53
연령	20-29세	193	38.6
	30-39세	183	36.6
	40-49세	90	18
	50-59세	33	6.6
	60세 이상	1	0.2
	평균(표준편차)	33.21(9.31)	
학력	중학교 졸업	6	1.2
	고등학교 졸업	130	26
	전문대 졸업	41	8.2
	대학 졸업	275	55
	대학원 졸업	48	9.6
직업	공무원	40	8
	전문직	28	5.6
	회사원	181	36.2
	전업주부	53	10.6
	자영업	47	9.4
	기타	151	30.2
현재 아파트 거주기간	1-2년	122	24.4
	3-5년	189	37.8
	6-10년	123	24.6
	10년 이상	66	13.2
	평균(표준편차)	5.92(4.95)	

* 무응답은 제외하였음

조사대상자의 인구 통계적 특성은 <표4-1><표4-2>과 같다. 성별은 남자 53.8%, 여자 46.2%였다. 지역은 강남, 강북 각 50%였고, 결혼여부는 미혼이 53%로 약간 많았다. 연령은 20대와 30대가 75.2%로 많았으며 학력은 대학 졸업이 55%로 고등학교 졸업 26%보다 많았다. 직업은 자영업이 9.4%, 전업주부 10.6%, 회사원이

36.2%, 기타 30.2%로 회사원이 가장 많았다. 거주기간은 3~5년이 37.8%로 6~10년 24.6%보다 약간 많았으며 가족 수는 4명이 48.4%로 3명 22.8%보다 많았다. 아파트 크기는 각각 40평대 16%, 20평대 29%, 30평대 42%로 많았으며 소유형태는 자가 소유 아파트가 73.2%였고, 월평균 가족수입은 501만원~1000만원 34%, 201~500만원 56.6%였다.

<표 5> 조사대상자의 인구통계적 특성

N(%): 500(100.0)

변수	집단	빈도(N)	퍼센트(%)
가족 수	1명	26	5.2
	2명	53	10.6
	3명	114	22.8
	4명	242	48.4
	5명 이상	65	13
	평균(표준편차)	3.55(1.06)	
아파트 크기(평수)	10평대	26	5.2
	20평대	145	29
	30평대	210	42
	40평대	80	16
	50평 이상	39	7.8
	평균(표준편차)	33.84(11.38)	
아파트 소유형태	자가 아파트	366	73.2
	전세 아파트	127	25.4
	월세 및 기타	7	1.4
월평균 가족 수입 (N=491)	0-200만 원	17	3.4
	201-500만 원	278	56.6
	501-1000만 원	167	34
	1000만 원 이상	29	6
	평균(표준편차)	640.64(672.55)	

* 무응답은 제외하였음

4.2 아파트 주거환경 만족도 현황

아파트 주거환경 만족도(표4-3)의 측정은 5점 척도로 5문항이었으며, 주택환경, 단지 내 환경, 관리상태, 근린환경, 사회환경, 그리고 전체만족도로 나누었다. 전체적으로 평균값은 3.25로 중간수준보다 높았고 그중 근린환경 만족도가 3.40으로 가장 높았으며, 주택환경, 사회환경이 평균보다 높았다. 단지 내 환경, 관리상태, 공동체 생활 만족도가 전체 만족도 평균보다 낮았고 그중에 관리상태 만족도가 3.08로 가장 낮

았다.

<표 6> 아파트 주거환경 만족도

구분	평균	표준편차
주택환경 만족도	3.30	.82
단지 내 환경 만족도	3.17	.77
관리 상태에 대한 만족도	3.08	.74
근린환경 만족도	3.40	.84
사회환경 만족도	3.29	.79
전체	3.25	

이와 관련하여 공공아파트 입주민의 주거만족도를 살펴본 이상호(2004)의 연구결과에서 아파트 주변환경에 대해서 대체적으로 만족한 것으로 나타났고, 공공임대주택 입주민의 주거만족도를 살펴본 한경원(2006)의 연구결과에서도 단지 밖의 근린환경에 대해 전체적으로 보면 평균적으로 보통 이상의 만족도를 보이는 것으로 나타났다. 즉, 서울지역 아파트 거주자의 경우 아파트의 입지, 아파트 밖 근린환경과 관련해서 큰 불만이 없는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 교육환경 개선을 위한 지속적인 재원투자, 대중교통시설의 일반대중 이용편리성을 고려한 시설의 증설·개설, 질적 개선, 편의시설인 아파트 주변의 은행, 약국, 병원, 문화시설의 접근성이 양호하기 때문인 것으로 보인다. 또한 오늘날 대부분의 가정에서 승용차를 보유하고 있어 시장·슈퍼·대형마트에 접근하기 쉽기 때문인 것으로 사료된다.

4.3 아파트 주거 환경 요인이 아파트 주거 만족도에 미치는 영향

거주자 변인에 따라 분석한 결과는 <표4-4>와 같다.

먼저 지역에 따라서는 주택환경($p<.05$)과 단지 내 환경($p<.05$)만족도는 유의한 차이를 보였다. 강남지역이 주택 환경과 단지 내 환경에 대한 만족도가 높았다. 이러한 결과는 아파트가 고급화되고 동시에 투자수단이 되면서 강남지역에 고급아파트가 많이 공급되었다. 중·대형 아파트 뿐 만 아니라 고급스런 발코니, 계단식 아파트, 단지 내 수영장, 골프연습장, 시냇물이 흐르는 하천, 고층화로 인한 양호한 조망권과 넓은 동간 거리확보, 그리고 주택관리업체의 철저한 입주자 관리를 통한 질적으로 양호한 관리 서비스와 치안, 범죄로부터의 안정성이 확보된 고급 아파트가 공급되었기 때문인 것으로 보인다.

연령에 따라서는 주택환경($p<.001$), 단지 내 환경($p<.001$), 관리상태($p<.001$)만족

도는 유의한 차이를 보였다. 주택 환경 만족도는 20대와 30대가 높았다. 단지 내 환경 만족도는 20대, 30대 그리고 40대가 높았다. 관리 상태 만족도는 20대가 높았다.

<표 7> 거주자 변인에 따른 시설환경 만족도

집단		주택환경 만족도		단지 내 환경 만족도		관리상태 만족도	
		Mean	Da)	Mean	Da)	Mean	Da)
지역	강북	3.13		3.02		3.03	
	강남	3.36		3.17		3.07	
t -Value		-2.291*		-2.960*		-0.710	
연령	20대	3.31	A	3.20	A	3.20	A
	30대	3.18	AB	3.10	A	2.97	B
	40대	3.10	B	3.01	A	3.00	B
	50대 이상	2.89	C	2.74	B	2.85	B
F Ratio		5.725***		6.751***		6.213***	
APT 거주기간	1~2년	3.30	A	3.20		3.15	
	3~5년	3.21	AB	3.08		3.06	
	6~10년	3.16	AB	3.03		2.98	
	10년 이상	3.05	B	3.04		3.00	
F Ratio		3.051*		1.899		1.654	
크기 (평수)	20평 이하	2.96	C	2.98	B	2.99	B
	30평대	3.22	B	3.11	AB	3.03	B
	40평 이상	3.47	A	3.24	A	3.20	A
F Ratio		26.492***		6.436**		4.044*	
소유 형태	자가 소유	3.23		3.12		3.08	
	세입자	3.08		3.03		3.00	
t -Value		2.27*		1.63		1.19	

*p <.05 **p <.01 ***p <.001 Duncan : a>b

이러한 결과는 최근의 아파트가 삶의 질에 대한 고려가 중시되어, 휴식운동시설, 지하에 넓은 주차장, 조경, 고층화로 동간거리 확보와 녹지공간 마련 등 쾌적한 주거공간으로 단지 내 환경이 질적으로 향상된 결과 만족도는 연령별로 대체로 보통이상인 것으로 사료된다. 관리서비스, 안전성, 관리비에 대해 20대만 만족한 것으로 나타난 것은 다른 연령층에 비해 상대적으로 민감하지 않은 사실을 반영하는 것으로 보인다.

APT 거주기간에 따라서는 주택환경 만족도(p<.05)는 유의한 차이를 보였다. 시에 나타나는 주방시설, 벽지, 상하수시설의 노후화로 개·보수가 증가하기 때문인 것으로 보인다.

크기(평수)에 따라서는 주택환경(p<.001), 단지 내 환경(p<.01), 관리상태(p<.05) 만족도는 유의한 차이를 보였다. 주택환경 만족도와 관리상태 만족도는 40평 이상 거

주자가 높았다. 단지 내 환경 만족도는 30평대와 40평 이상 거주자가 높았다. 이러한 결과는 삶의 질을 중시하면서 동시에 투자가치를 고려한 30평, 40평대를 선호하는 입주자를 대상으로, 분양률을 높이기 위한 주택환경과 단지 내 환경에 대한 설계가 이루어졌기 때문인 것으로 보인다.

소유형태에 따라서는 주택환경 만족도(p<.05)에서 유의한 차이를 보였다. 자가 소유 거주자의 만족도가 높았다. 이러한 결과는 주택을 거주의 개념이 아닌 소유의 개념으로 인식하기 때문인 것으로 보인다.

이상으로서 t-test, ANOVA, Duncan Multiple Ranger's Test 결과 아파트 거주자 변인에 따라 주택환경, 단지 내 환경, 관리상태 만족도는 차이가 있을 것이라는 H1a · H1b · H1c 연구가설은 모두 통계적 유의성을 보이며 채택되었다.

<표 8> 거주자 변인에 따른 근린, 사회 환경 만족도

집단		근린환경 만족도		사회 환경 만족도	
		Mean	Da)	Mean	Da)
지역	강북	3.10		3.17	
	강남	3.40		3.39	
t -Value		-5.236***		-.371	
연령	20대	3.35	A	3.21	
	30대	3.18	AB	3.18	
	40대	3.22	AB	3.19	
	50대 이상	3.07	B	3.04	
F Ratio		3.238*		.944	
APT 거주기간	1~2년	3.18	B	3.27	
	3~5년	3.20	B	3.15	
	6~10년	3.22	B	3.12	
	10년 이상	3.45	A	3.20	
F Ratio		3.827**		1.507	
크기 (평)수	20평 이하	3.14	B	3.06	B
	30평대	3.28	AB	3.28	A
	40평 이상	3.35	A	3.20	A
F Ratio		4.047*		6.482**	
소유 형태	자가 소유	3.26		3.19	
	세입자	3.20		3.15	
t -Value		.917		.656	

*p <.05 **p <.01 ***p <.001 Duncan : a > b > c

인구통계학적 특성과 주거형태 특성에 따라 분석한 결과는 <표4-5>와 같다. 먼저 지역에 따라서는 근린환경(p<.001)만족도는 유의한 차이를 보였다. 강남지역이 근린환경에 대한 만족도가 높았다.

연령에 따라서는 근린환경 만족도(p<.05)가 유의한 차이를 보였다. 근린 환경 만족도는 20대, 30대, 40대가 높았다. 이와 관련하여 아파트 브랜드와 소지자주거만족도를 살펴본 김경숙(2006)은 입주민들이 느끼는 주거만족도는 아파트 브랜드 인지도와 별 상관이 없을 뿐만 아니라 기업이 내세운 브랜드 아덴티티에서도 특별한 만족감을 얻지 못하고 있는 것으로 나타났다고 밝히고, 소비자가아파트를 구입할 때 최우선적으로 고려하고 있는 사항은 교육 등 주변환경인 것으로 나타나 주변 근린 환경이 좋을수록 주거만족도가 높아진다는 사실을 입증하기도 하였다.

APT 거주기간에 따라서는 근린환경 만족도(p<.001)는 유의한 차이를 보였다. 10년 이상인 경우 만족도가 높았다. 장기거주자들은 대중교통시설, 은행·약국 등 편의시설, 시장·대형마트 등 주변근린환경에 대해 적응하여 익숙하기 때문인 것으로 사료된다.

크기(평수)에 따라서는 근린환경(p<.05), 사회환경(p<.01)만족도는 유의한 차이를 보였다. 근린환경 만족도와 사회환경 만족도는 30평대와 40평 이상 거주자가 높았다.

이상으로서 t-test, ANOVA, Duncan Multiple Ranger's Test 결과 아파트 거주자 변인에 따라 근린환경, 사회환경 만족도는 차이가 있을 것이라는 H2a ·H2b 연구가설은 거주자 변인 중 소유형태를 제외하고 모두 통계적 유의성을 보이며 채택되었다.

<표 9>주거만족도 변수별 상관관계

	주택 환경 만족도	단지 내 환경 만족도	관리 상태 만족도	근린 환경 만족도	사회 환경 만족도
주택 환경 만족도	1	.565***	.373***	.247***	.235***
단지 내 환경 만족도		1	.520***	.386***	.358***
관리 상태 만족도			1	.354***	.326***
근린 환경 만족도				1	.345***
사회 환경 만족도					1

Pearson Correlation

*p <.05 **p <.01 ***p <.001

주거만족도의 변수별 상관관계를 살펴본 결과는 <표4-6>와 같고, 주택 환경 만족도와 다른 변인들 간의 상관성은 단지 내 환경 만족도(r=.565, p<.001), 관리상태 만족도(r=.373, p<.001), 근린환경 만족도(r=.247, p<.001), 사회환경 만족도

(r=.235, p<.001)로 전체가 유의하게 나타났다. 단지 내 환경 만족도와 상관성은 관리상태 만족도(r=.520, p<.001), 근린환경 만족도(r=.386, p<.001), 사회환경 만족도(r=.358, p<.001)로 다른 변수 전체가 유의하게 나타났다. 관리상태 만족도와 상관성은 근린환경 만족도(r=.354, p<.001), 사회 환경 만족도(r=.345, p<.001)로 다른 변수 전체가 유의하게 나타났다. 즉 주거만족도 변수들 간에는 정(+)적인 상관관계를 나타낸다고 볼 수 있다.

어느 만족도 변수가 높아지면 다른 만족도 변수 또한 높아진다고 해석할 수 있다. 그러므로 주거만족도 변수 간에는 상관관계가 있을 것이다라는 H3 연구가설은 지지된다. 두 변수간의 상관계수(r)의 절대 값이 1.00이면 완전한 상관관계, 0.90이면 매우 높은 상관관계, 0.70~0.80이면 높은 상관관계, 0.50~0.60이면 보통의 상관관계, 0.40이하면 약한 상관관계가 있다고 할 수 있다. 따라서 주거환경 만족도와 단지 내 환경 만족도, 단지 내 환경 만족도와 관리 상태 만족도의 상관관계를 제외한 나머지 변수들 간에는 약한 상관관계가 있다.

Ⅴ. 결 론 및 제언

본 연구는 주택문제에 대한 심각성이 상대적으로 높은 지역이라고 할 수 있는 서울지역 아파트 거주자를 대상으로 거주자의 주거환경 만족도, 인구통계학적 특성과 주거형태에 따라 주거환경 만족에 차이, 그리고 주거환경 만족도간에는 상관관계가 있는지를 알아보고자 하였다. 그 결과 주거환경 영역에 대한 부동산 관련 창업자, 근린시설 입주 사업자에게 소비자의 정보를 제공하고 주택 공급자 뿐 만 아니라 주택정책 수립에 매우 의미 있는 기초 자료로 제시하는데 목적이 있다.

이상의 연구 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 서울지역 아파트 거주자의 주거환경 만족도는 중간이상의 수준으로 나타났으며, 그중 근린환경 만족도가 가장 높았다.

둘째, 거주자 변인에 따른 시설환경 만족도는 유의한 차이가 있었다. 지역에 따라서는 강북지역보다 강남지역이 주택환경과 단지 내 환경에 대한 만족도가 높았다. 연령에 따라서는 주택환경 만족도는 20대와 30대가 높았다. 단지 내 환경 만족도는 20대, 30대 그리고 40대가 높았다. 관리상태 만족도는 20대가 높았다. 거주기간은 1년 이상 10년 미만인 경우 만족도가 높았다. 크기(평수)에 따라서는 40평 이상 거주자는 주택환경 만족도와 관리 상태 만족도가 높았다. 30평대와 40평 이상의 거주자는 단지 내 환경 만족도가 높았다. 소유형태에 따라서는 자가 소유 거주자의 만족도가 높았다.

셋째, 거주자 변인에 따른 근린, 사회환경 만족도는 유의한 차이가 있었다. 지역에

따라서는 강남지역이 근린환경에 대한 만족도가 높았다. 연령에 따라서는 20대, 30대, 40대가 근린환경 만족도가 높았다. 거주기간에 따라서는 10년인 경우가 근린환경에 대한 만족도가 높았다. 크기(평수)에 따라서는 30평대와 40평 이상거주자가 근린환경 만족도와 사회환경 만족도가 높았다.

넷째, 주거환경 만족도 변수별간에는 주택환경 만족도와 단지 내 환경 만족도, 단지 내 환경 만족도와 관리상태 만족도간에는 밀접한 상관관계가 있었다. 즉 주거환경 만족도 변인 중 어떤 변인에 대한 만족도가 높은 거주자는 다른 변인에 대한 만족도 또한 높은 것으로 나타났다.

이상의 연구 결과에 따라서 다음과 같은 결론 및 제언을 제시하고자 한다.

첫째, 서울지역 아파트 거주자의 주거환경 만족도는 근린환경에 대한 만족도가 가장 높게 나타났다. 따라서 근린환경에 대한 만족도를 보다 더 높이기 위해서는 학교환경에 대한 재원투자 이외에 사교육에 대한 비용을 줄일 수 있는 공교육의 수준 높은 서비스 제공하고, 다양한 문화시설 및 구립도서관 같은 공간을 확충, 그리고 일반대중이 이용하기 편리한 대중교통의 질적 개선을 강구할 필요가 있다. 대중교통의 질적 개선 방법으로 각 정류소에 스크린을 설치하여 교통정보를 스크린터치·검색하는 것뿐 만 아니라 다양한 정보를 쌍방향으로 제공·검색할 수 있는 교통환경을 만들 필요가 있다.

둘째, 주택환경, 단지 내 환경, 관리상태인 시설환경 만족도는 강북지역보다 강남지역이 높았다. 강북 뉴타운 개발은 지난 2002년, 이명박 전 서울시장이 한쪽으로 크게 편중된 강남 아파트의 천정부지로 치솟는 문제점을 제기하며 강북의 열악한 주거환경을 해소하기 위해 추진 된 사업이었다. 2007년 서울시는 지역별 특수성을 고려하지 않은 채 평형별 건립 비율을 기계적으로 ‘ 18평 이하20%, 25.7평 이하40%, 25.7평 초과 40%’로 개발을 한다면, 공급 가구 수 부족으로 기존의 주민들을 수용할 수 없다며 앞으로 개발 될 15개 뉴타운 지역의 중대형 공급을 크게 축소시키겠다는 발표를 하여 강북지역 거주민들의 비난을 받기도 했다. 하지만 강북지역은 지역균형 발전 차원에서 질적 공급 정책전환이 필요하다고 사료된다.

자가 소유 거주자의 만족도가 높았다. 이러한 결과는 주택을 거주의 개념이 아닌 소유의 개념으로 인식하기 때문인 것으로 보인다. 따라서 주택을 소유의 개념이 아닌 거주의 개념으로 인식을 전환시킬 필요가 있다. 이를 위해서는 주거복지정책으로 차상위계층과 사회취약계층을 대상으로 공공임대주택 공급을 확대하고, 임대보증금 융자와 월세 보조정책에 재정지원 확대, 전세자금 융자를 저소득계층 이외에도 저렴한 이자부담 조건으로 지원하는 정책을 추진 할 필요가 있다.

셋째, 지역에 따라서는 강남지역이 근린환경에 대한 만족도가 높았다. 그동안 정부도 도시계획·주택·교육·교통정책 등 각종 사회 인프라 프로젝트를 강남 지향적으로 수

십 년간 벌여오면서 강남·북 불균형을 더욱 심화시켜왔다. 서울의 균형 발전을 위해서는 반드시 강북지역에도 재개발 용적률 및 층고 완화, 공공시설 부담 지원 등 강남지역에 상응하는 규제 완화 및 투자가 이루어져야 할 필요가 있다. 연령에 따라서는 20대, 30대, 40대가 근린환경 만족도가 높았다. 아파트를 구입할 때 최우선적으로 고려하고 있는 사항은 교육 등 주변환경인 것으로 나타나 주변 근린 환경이 좋을수록 주거만족도가 높아진다는 사실을 입증하기도 하였다. 앞으로 교육환경, 도시 녹지, 교통편의, 문화시설, 치안·방범 등과 같은 근린환경 조성은 시간을 두고 개선해 나가야 할 문제하고 사료된다.

넷째, 주거환경 만족도 변수 간에는 주택환경 만족도와 단지 내 환경 만족도, 단지 내 환경 만족도와 관리상태 만족도간에는 보통의 상관관계가 있었다. 나머지는 약한 상관관계가 있다고 할 수 있다. 따라서 어느 변인에 대한 세심한 배려보다는 균형과 조화를 이루는 주거환경일 될 수 있도록 하는 노력이 필요하다.

참 고 문 헌

고권수(2008), "아파트의 환경특성이 주거만족에 미치는 영향", 인제대학교 대학원 경영학과 박사학위논문.

국토해양부(www.mltm.go,kr)

김경숙(2006), “아파트 브랜드와 소비자 주거만족도에 관한 연구, 한양대학교 대학원 건축공학과 박사학위논문.

김경숙·김재준·김주형(2006), "아파트 브랜드와 소비자 주거만족도의 상관관계에 대한 연구", 『대한건축학회논문집』, 제22권, 제11호, pp.189-197.

김미희(1985), "주택유형이 주거환경의 질인지와 주거만족도에 미치는 영향 ", 『대한가정학회』, 제23권, pp.55-66.

김상희·정옥희(2008), "아파트 선택요인과 아파트 브랜드 인식 및 주거만족도의 관계에 관한 ", 『교육이론과 실천』, 제17권, pp.71-97.

김정학(2009), "고객 라이프사이클에서 공동주택의 주거만족에 미치는 영향요인 분석에 관한 연구", 한양대학교 대학원 박사학위논문.

김종호·오정석(2004), "공공임대주택 거주자의 주거만족 영향요인 분석", 『한국정책과학학회보』, 제8권, 제4호, pp.87-111.

김지현·곽경숙(2007), "대학생의 라이프스타일과 주거만족도, 미래주거환경선호도에 관한 연구", 『한국생활과학회』, 제16권, 제3호, pp.651-664.

김현아·서정렬(2008), "주택법의 지위, 어떻게 가야하나?", 『대한도시계획학회』, pp.3.

김형선(2006), "부동산정책론", 부연사

남영우(2007), "국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 대한 연구", 건국대학교 대학원 박사학위논문.

남영우·최민섭(2007), "국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구", 『부동산학연구』, 제13권, 제3호, pp.89-103.

대한주택공사 「2008 주택도시통계편람」

법제처(www.moleg.go.kr)

박영근,김판준·황태수(2007), "주거환경이 주거가치, 주거만족, 재구매의도에 미치는 영향에 관한 연구", 『산학경영연구』, 제5권, 제1호, pp.89-105.

박인숙(2008). “아파트의 주거만족과 브랜드이미지가 고객충성도에 미치는 영향에 관한 연구”. 한양대학교 대학원 석사학위논문.

신영숙(1998), "서울과 충주시 거주자의 삶의 질과 주거환경 만족도 비교", 『대한가정학회』, 제36권, 제12호, pp.175-189.

양승우·백인길(1997), "수도권 신도시의 주거만족도에 관한 비교연구", 『대한국토·도시계획학회』, 제32권, 제6호, pp.23-33.

양은열(2009), “再開發 . 再建築 規制와 財産權 保障에 관한 法的 硏究”, 서울시립대 대학원 법학과 박사학위 논문,

이상호(2004), "공공아파트 입주민의 주거만족도 영향요인 연구", 국민대학교 대학원 박사학위논문.

이상홍(2005), "홈네트워크 포럼", 『한국정보통신기술협회TTL Journal』, 110, pp.36-39.

이주택(1994). “주거환경 만족도 요인구조 분석에 관한 연구”, 동국대학교 대학원 박사학위논문.

이중근(2003), "임대아파트 입주가구의 주거만족도 결정요인에 관한 연구", 『한국주거학회』, 제14권, 제4호, pp.109-119.

이지은 · 박선영(2007), "TAM 확장모형을 적용한 홈네트워크 서비스 수용모델 분석", 『소비문화연구』, 제10호, pp.154.

주택종합계획,2009.

장성수(2001), "주택수요 확대에 대응한「주택건설촉진법」의 성과", 『주택』, 제70호, pp.76-177.

최 열(2003), "주택규모 만족도 결정요인 분석", 『부산광역시의회 정책연구ㅇ실』, 기획연구 03-2.

최병두(2005), "도시공동체를 위한 아파트 단지 공유공간의 활성화", 『한국도시지리학회지』,제8권, 제3호, pp.35-51.

최용부(2004), "아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석", 부산대학교 대학원 박사학위논문.

한경원(2006), "공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구", 서울대학교 대학원 환경계획학과 박사학위논문.

Ajzen, I. and Fishbein, M. (1980). Understanding Attitudes and Predicting Social Behavior, Englewood Cliffs, N. j.:Prentice-Hall.

Brink, S. & Johnson,k, A. (1979).Housing satisfaction, Home Economic Research Journal, vol. 7 no. 6.

Burby, R. J. and Rohe, W. M. (1989). " De-concentration of public housing:

effects on residents' satisfaction with their living environment and their fear of crime", Urban Affairs Quarterly, vol. 25 no. 1, Sep.

Campbell, A., and Converse, P. E.(1972). The human meaning of social change. New York: Russel Sage Foundation.

Doyle, V. M.,(1990). The effect of tenure type age mix and subjective housing variables on housing satisfaction and well-being of older residents in rental, co-operative and strata title housing. Simon Fraser Univ. (Canada) Ph D, Dissertation.

Draik, K. and Zube, E.(1975). Issues in Perceived Environmental Quality Research, Amherst: University of Massachusetts.

Eastman, K. S.(1978). " Housing satisfaction, life satisfaction, and disability", Housing and Society, vol.5.

Francescato, G., Weidemann, S., Anderson, J, R., Chenoweth, R.(1974). "Evaluating residents' satisfaction in housing for low and moderate income families: a multi-method approach", in D. H. Carson (ed), Man-Dnvironment Interactions: Evaluation and Applications, Environmental Design Research Association, Waxhington, D. C., 5.

Fried, M., Gleicher, P. (1961). "Some sources of residential satisfaction in urban slum", A. I. P. Journal.

Gallogly F. D.(1974). Housing decision in selecting : a residence in a planned townhouse development, Home Economic Research Journal, vol. 2 no. 4.

Galster, G. C. (1987). Homeowners and Neighborhood Re-investment, Durham: Duke University Press.

Hourihan, K.(1984). "Context-dependent models of residential satisfaction: an analysis of housing groups in Cork, Ireland", Environment and Behavior, vol. 16 no, 3.

Morris, E. W., Winter, M.(1978). Housing, family and society, New York : John Wiley and Sons.

Newman, S. and Duncan G. (1979). " Residential problems, Dissatisfaction and mobility", Journal of American Planning Association, vol. 45.

Peck, C. H. (1981). Relationship between satisfaction with housing and Quality of life. Oklahoma State Univ. : Ph D, Dissertation.

Ukoha, O. M, (1995). Satisfaction with public housing: The case of Abuja,

Nigeria. Virginia Polytechnic Institute and State Univ. : Ph D, Dissertation.

Valmont, M. E. (1997). Roon for improvement : Housing satisfaction of formerly homeless families. City University of New York : Ph D. Dissertation.

Varady, D. P. (1980). "Housing problems and mobility plans among the elderly", Journal of the American Planning Association, 46, 3.

Walker, K. M.(1991). Housing cooperative ; path to tenant control and housing satisfaction. Univ. of Reading (United Kingdom) : Ph D, Dissertation.

W,F. Smith. (1971). Housing the Social and economic, Berkely University California Press, pp.3~4.

Weidemann, S., Anderson, J. R., Butterfild, D. I., and O'Donnell, P.(1982). "Residents' perceptions of satisfaction and safety : a basis for change in multi-family housing", Environment and Behavior. vol. 14.