

# 住宅類型이 住居環境의 質認知와 住居滿足度에 미치는 影響

## The Effect of Housing Type on the Perception of the Quality of Housing Environment and Housing Satisfaction

全南大學校 自然大學 家庭管理學科

專任講師 金 美 希

*Dept. of Homemangement Chonnam National University*

Instructor; **Mi-Hee Kim**

<목 차>	
I. 서 론	IV. 결과 및 해석
II. 문헌고찰	V. 요약 및 결론
III. 연구방법	참고문헌

### <Abstract>

This study is intended to compare the quality of housing environments between single family house and apartments. To be specific, firstly, it is to be examined as to whether there exists any differences between residents of single family house and those of high-rise apartment in terms of their perception of the quality of housing environment. Secondly, the major factors of the perception of the quality of housing environment may be linked to the level of housing satisfaction are to be explored in this study.

The perception of the quality of housing environment is composed of four factors such as living space, noise, neighbor environment, and structural feature.

For the purpose, questionnaires were administered to 125 home makers living in single family house and 125 home makers in high-rise apartments in Kwangju. The data were analyzed with factor analysis, analysis of variance, and multiple regression analysis.

The following conclusions are derived from the data analysis in this study:

1) Residents of apartments tended to be more satisfied with structural feature of housing unit and less satisfied with noise than those of single family house. There are negligible differences between two housing types in perception of the quality of living space, and neighbor environment.

2) According to the single family house group, it is found that structural feature, neighbor environment, and living space predict most of the variance in the level of housing unit satisfaction. It is also turned out that neighbor environment, noise, and structural feature have impact on the level of neighborhood satisfaction.

3) The apartments group shows that structural feature is the only predictor having

impact on housing unit satisfaction. It is found that neighbor environment factor predicted the level of neighborhood satisfaction.

## I. 서 론

생활의 질의 개념은 많은 학자들의 견해나 접근 방법이 상이하기 때문에 그 의미나 정의를 분명히 규정하기는 어렵지만 만족할만한 생활의 질이란 한 개인이 그것을 성취하기 위해서 기본적으로 필요한 다양한 욕구들에 대해서 인지하는 만족감의 수준으로 나타난다. 이러한 생활의 질에 영향을 미치는 환경영역은 생활수준, 직업, 여가생활, 주택건강, 가정생활 등으로 분류할 수 있으며 각 영역에 대한 만족도는 인생의 행복이나 만족도와 관련되어 있다<sup>1,2)</sup>.

주거환경은 생활의 질에 기여하는 가장 중요한 영역 중의 하나이다<sup>3)</sup>. 일반적인 생활의 질에 영향을 미치는 영역이 무엇이든지간에 주거환경의 질은 생활의 질을 결정하는 중요한 요인이다<sup>4)</sup>.

주거환경이란 개인의 거주지 위치와 거주지 유형에 따라 결정되며 이러한 주거환경에 관련되어 생활의 질에 영향을 미치는 두 요인은 주택유형과 도시/시골지역의 위치조건이다. 도시지역의 주거환경은 고도의 산업화의 경제성장과정에서 인구의 대도시 집중과 도시화로 인하여 그 주택난이 점점 심각해지고 있다. 이에 대한 대응책으로서 집합주택의 건설은 불가피하며 증가상태이다. 주택유형의 구성분포를 살펴보면\*, 1980년 현재 전국 市部지역의 아파트 비율은 15.3%로 1970년대의 2.3%에 비해 7배나 늘어났으며 단독주택의 비율은 1970년도 87.1%에서 1980년도의 75.4%로 감소하였다. 이와같이 집합주택의 증가로 도시지역의 주거환경은 그 특성이 변화하고 있으나 많은 사람들은 여전히 단독주택을 선호하고 있다<sup>5,6)</sup>. Shelton 팀<sup>7)</sup>은 단독주택이 최상의 거주환경을 제공하지만 조사대상자를 중하층주택소유자로 제한할 경우 주택유형의 선호도는 다른 양상을 보일 것이라고 지적한다.

\* 경제기획원, 1970 총인구 및 주택조사보고 제 1권 전수조사 12-1 전국, 1972, pp. 330~331.

· 경제기획원 조사통계국, 1980 인구및주택센서스 잠정보고, 1981, p. 27.

전통적으로 단독주택은 최고의 주거조건으로 간주되어 왔으므로 새로운 주택유형인 아파트와 단독주택의 주거환경의 질을 비교·조사하는 일에 관심을 가져볼 만하다. 주거환경의 질이 생활의 질에 미치는 영향력이 중요하다면 정부의 주택정책이나, 주택산업체에게 주택유형이 거주자의 주거환경의 질에 대한 인지도에 어떠한 영향력을 미치는가를 규명하는 것은 상당한 가치가 있으리라 생각한다. 본 연구는 주거환경의 위치조건 중 도시지역을 선정하여 단독주택 거주자와 아파트 거주자의 주거환경의 질인지를 비교분석하고 주거만족도의 지표가 되는 주거환경의 질인지를 규명하는데 그 목적이 있다.

## II. 문헌고찰

한 개인의 가정은 개인의 가장 기본적 욕구 즉 안식처, 안전감 등을 충족시킬 수 있는 수단을 제공한다. 또한 그것은 자신의 자기개발에 대한 충동을 반영하고 궁극적으로 인생의 복지를 반영하는 소속감, 자기존중, 자아실현감을 포함한 목표를 성취하는 수단을 제공해 준다<sup>8)</sup>. 일단 한 주택이 기본적인 욕구를 충족시킨다면 이번에는 거주지의 자기표현이나 실현과 관련된 다른 기능을 수행할 수 있어야 한다<sup>9)</sup>. Graff<sup>9)</sup>는 사교형태가 부분적으로 확산되고 조직되어 있기 때문에 거주지의 위치와 공간의 특성이 자기주체성의 상징으로 나타난다고 말한다. 즉 주택의 위치와 디자인을 통해서 사람들은 자신의 역할과 지위의 역할을 전달한다<sup>10)</sup>. 결론적으로 사람들의 주거환경의 질(質)은 자신들이 사는 주택유형의 기능에 따라 어느정도 차이가 난다.

### 1. 주거 만족도 이론

주거환경의 질을 평가하는 주거만족도의 개념은 주택단위와 주변환경의 특성과 특질을 허용할 수 있는 수준을 표시하는데 사용되어 왔다. 지금까지의 대부분의 주거만족도에 대한 연구는 적응·

부적응 개념에 의한 가족구성원과 주택의 관련성에 대한 조사였다. Riemer의 연구<sup>11,12)</sup>는 한 가족구성원이 자신들의 주택에 대한 적응, 부적응 능력에 근거를 두고 있으며 Rossi는 Riemer의 “주택에 대한 부적응”가설은 확대하여 가정의 주택행동에 영향력을 미치는 요인으로 주거이동과 가족구성원유형을 연결시켜 연구하였다<sup>13)</sup>. 주거 욕구는 한 가정의 가족 구성원에 의하여 결정되며 한 가정은 가족원의 욕구를 보다 더 잘 충족시킬 수 있도록 주택의 위치를 변경한다고 생각했다. 이러한 Rossi의 가정의 주택 행동에 대한 설명으로써 가족구성원형태와 주거 이동을 연결시킨 견해는 테스트 되었으며 몇 개의 연구에 의해 보충되었다<sup>14,16)</sup>. Sabaugh 팀은 가정생활주기의 단계가 주거 이동의 동기 요인으로 작용한다고 생각했다. 그러나 그들은 가족 구성 형태와 주거 이동이 가족 규범과 문화 규범에 의해서 결정된다고 추론함으로써 자신들의 이론에 새로운 측면을 도입시켰다<sup>17)</sup>. Morris와 Winter<sup>18)</sup>는 Sabaugh 팀<sup>17)</sup>에 의해 시도된 작업을 확장시켰다. Morris 팀의 이론은 Campbell 팀<sup>2)</sup>에 의해 유도화된 이론 원리와 밀접하게 병행된다. 두 이론은 만족이 한 개인이 자신의 현 상태를 어떤 규범적(문화적/가족적)조건이나 목표에 연결시켜서 인식하는 방법에 관련되어 있다고 가정했다. Morris와 Winter가 전개한 이론에 의하면 각 가정들은 자신의 주택이 사회적·문화적 규범(norm)과 가정의 규범 두가지 수준에서 충족시키는가의 여부를 끊임없이 평가한다는 것이다. 그리고 문화적 규범의 존재 여부는 개인의 주택 기준과 주택유형이 부여하는 보상을 규명하는데 달려 있다는 것이다. 주택에 대한 만족도는 한 개인이 자신의 주택이 수용할 수 있는 규범적 기준에 대응할 수 있다고 인지할 때야 가능하다. 주택 만족도에 영향을 미친다고 가정한 주택 규범은 ①공간 규범 ②주택소유권 규범 ③구조적유형 규범 ④질 규범이다<sup>18)</sup>. 주택의 특성은 이러한 규범에 대응하여 실험적으로 조사되어 왔으며 그 결과들은 이러한 주택 규범이 주택 만족도에 영향을 미친다고 시사했다<sup>3,15,19,20)</sup>.

## 2. 주택유형과 주거만족도 지표

주거만족도나 주거환경의 질을 측정하는 연구는 많이 이루어졌지만 상이한 주택유형의 거주자간의 만족도의 차이나 주택의 질에 대한 지표에 대한 연구는 그리 많지 않다. Rent와 Rent<sup>21)</sup>는 주거 만족도와 관련된 가장 분명한 요인은 다양한 유형으로 변화있는 주거환경 분위기(amenities)를 제 공받을 수 있는 주택구조유형이라고 지적했다.

Morris와 Winter<sup>19)</sup>와 Rent와 Rent<sup>21)</sup> 연구에서는 사람들이 대체로 이동주택이나 집합주택보다는 단독주택을 선호하는 경향이 높다고 지적했다. Williams<sup>21)</sup>는 단독 주택은 재정적 자원이 제한된 소비자에게도 가장 추후되는 유형이라고 언급하였다. 희망주택 유형에 대한 박 경옥<sup>2)</sup>, 김 은덕<sup>2)</sup>의 조사결과에서도 단독 주택이 각각 47.6%, 64.7%로 높은 선호도를 보였다. 단독 주택은 전통적으로 최고의 주거 조건으로 간주되어 왔다. 그러나 앞에서 Shelton 팀이 언급한 바와 같이 비슷한 사회경제적 계층, 일반적인 지리적 조건에 거주하는사람들을 대상으로 재래 단독주택과 이동주택을 비교연구한 조사결과에서는 두 유형간의 주택에 대한 만족도에 유의있는 차이가 없었다<sup>23,24)</sup>. 게다가 두 유형의 특성 중 의미있는 차이가 나타난 특성은 대부분은 규모(방의 수, 크기)와 디자인(방의 기능성, 내외부 수납공간)면이다. 조사대상자의 사회경제적 배경을 통제하고 미래의 주택유형에 관해 조사한 김선중의 연구<sup>25)</sup>에서는 고층아파트에 대한 선호도가 단독주택에 대한 선호도보다 높게 나타나 Shelton 팀의 의견을 뒷받침했다. 고층 거주자와 비교층 거주자의 주거행태를 비교 분석한 Duvall의 연구결과에서는 가족구성유형과 주거행태 반응과의 관련성을 지적했으며, 조사대상자의 선택시 배경변인의 통제없이 반응의 차이점이 주택유형에 의한인지 사회경제적 배경에 의한인지 규명하기 어려우므로 통제집단을 두어야 한다고 부언하였다.

단독주택은 보다 많은 방, 충분한 프라이버시의 보장, 넓은 뜰을 제공할 수 있는 반면 집합주택은 유지관리의 편리함을 장점으로 들 수 있다. 젊은 주부 특히 직업을 가진 여성들은 주택의 유지관리

에 소모하는 시간과 에너지를 여가생활이나 자기 개발에 투자할 수 있다는 점에서 집합주택에 대한 선호도가 점점 높아지고 있다<sup>27)</sup>.

본 연구에서는 지금까지 가장 이상적인 주택유형으로 간주되어 온 단독주택과 새로운 유형인 아파트의 주거환경에 대한 質인지도와 만족도에 차이가 있을 것인가? 있다면 어떤 측면인가에 초점을 두고 분석을 시도했다.

### Ⅲ. 연구방법

#### 1. 자료수집

본 연구의 대상자는 광주시에 거주하는 자택소유자로서 1984년 10월 10일부터 10월 17일까지 예비조사를 실시하였으며, 10월 24일부터 30일까지 설문지조사를 실시하였다. 표본추출방법은 두가지 방법을 병행하였다. 단독주택의 표집은 단계적인 군집표집방법으로서 광주시의 3개구에서 국민학교 중학교, 고등학교, 각각 2개교와 대학교 1개교를 선정하여 학부모를 대상으로 조사하였으며 설문지 배부와 회수는 300부 배부, 158부 회수하여 연구에 적합한 설문지 125부가 정선되어 분석에 사용되었다. 아파트표집은 체계적 표집(systematic sampling)으로서 아파트단지 6개지역에 300부 배부 187부 회수하여 125부를 선정하였다. 조사대상자는 사회경제적 배경을 통제하기 위하여 소득, 세대주의 직업, 주택평수의 크기등을 제한하였다.

#### 2. 도구의 작성

본 연구의 도구로 사용된 설문지 문항은 조사대상자의 일반적 성격과 주거환경의 質인지도변인 그리고 주거만족도변인으로 구성되어 있다. 조사대상자의 일반적성격으로는 세대주의 직업, 수입, 세대주의 학력, 주택의 건평의 크기, 그리고 가족수 등을 조사하였다. 주거만족도 변인은 전반적인 주택단위에 대한 만족도와 근린환경에 대한 만족도로 구성되었으며 그 척도는 선행 연구<sup>28)</sup>를 참고로 하여 매우 불만족하다부터 매우 만족하다까지 5단계로 나누어 1점부터 5점을 주되 만족할수록 높은 점수를 주었다. 주거환경의 質인지도변인은

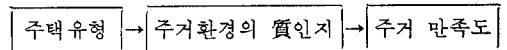
Shelton 팀<sup>29)</sup>과 Campbell 팀<sup>30)</sup>의 논문을 참고로 하여 30문항을 구성하였다(표 2 참조). 각 문항은 5단계의 Likert 형태의 척도를 이용하여 주거환경의 質에 대해서 만족할수록 높은 점수를 주었다. 작성된 도구의 내용검증을 위해 전문가로부터 그 타당도를 검토받고 재검증 방법으로 신뢰도 검증은 하였다. 본 연구에서는 요인분석에서 4가지 요인으로 선정된 17개 문항만이 분산분석과 중다회귀분석에 이용되었다.

#### 3. 자료분석

자료분석의 절차는 주로 3가지 방법을 이용하였다. 첫째, 주거환경의 質인지 영역을 파악하기 위하여 요인분석을 하였으며 둘째, 주택유형에 따른 주거환경의 質인지도의 차이를 알아보기 위하여 분산분석을 하였다. 셋째, 주거만족도를 예시해주는 중요 주거환경의 質인지영역을 규명하기 위하여 중다회귀분석을 하였다. 이는 단독주택과 아파트 집단별토 분석하였다.

#### 4. 가설적인 연구모형 및 연구문제

위와같은 이론적인 배경과 연구전략을 가지고 만든 연구모형과 가설은 다음과 같다.



[그림 1] 연구 모형

<연구문제 1> 주거환경의 質인지는 주택유형변인에 따라 차이를 보이는가?

가설: 주거환경의 質인지는 주택유형에 따라 차이가 있을 것이다.

<연구문제 2> 주거만족도를 예시해주는 중요한 주거환경의 質인지 요인은 어느 것인가? 그리고 단독주택과 아파트 두 집단간에 어떠한 차이가 있는가?

### Ⅳ. 결과 및 해석

#### 1. 조사대상자의 일반적 성격

본 연구의 조사대상자는 월평균수입이 40만원 이

〈표 1〉 조사대상자의 일반적 성격

일반적 성격	단독주택		아파트		전체	
	f	%	f	%	f	%
세대주의 직업						
① 사무직, 판매직(도매상), 약제사	60	48.0	43	34.4	103	41.2
② 전문기술자, 중소기업주 중급관리직	51	40.8	47	37.6	98	39.2
③ 대기업주, 자유전문직, 고급관리직	14	11.2	35	28.0	49	19.6
Total	125	100.0	125	100.0	250	100.0
월평균수입						
① 40만원~60만원 미만	63	50.4	18	14.4	81	32.4
② 60만원~80만원 미만	22	17.6	30	24.0	52	20.8
③ 80만원~100만원 미만	19	15.2	39	31.2	58	23.2
④ 100만원 이상	21	16.8	38	30.4	59	23.6
Total	125	100.0	125	100.0	250	100.0
세대주의 학력						
① 중학교 이하	7	6.0	0	0	7	2.8
② 고등학교	26	20.8	14	11.2	40	16.0
③ 초급, 전문대학	9	7.2	10	8.0	19	7.6
④ 4년제 대학	65	52.0	72	57.6	137	54.8
⑤ 대학원 이상	18	14.4	29	23.2	47	18.8
Total	125	100.0	125	100.0	250	100.0
주택의 전평크기						
① 20평~30평미만	28	22.4	48	38.4	76	30.4
② 30평~40평 미만	30	24.0	60	48.0	90	36.0
③ 40평~50평 미만	31	24.8	16	12.8	47	18.8
④ 50평 이상	36	28.8	1	.8	37	14.8
Total	125	100.0	125	100.0	125	100.0

상이고 세대주의 직업이 대부분 사무직, 관리직이며\* 주택전평의 크기가 20평 이상인 자택소유자르 제한하였다(표 1 참조). 전체의 평균가족수는 4.8

인이고, 단독주택 집단은 5.7인 아파트 집단은 4.2인이다.

## 2. 주거환경의 質인지 요인분석

주거환경의 질에 기여하는 환경영역을 알기 위하여 특정 영역별 만족감을 요인분석하였다. 방법은 직각회전방식(varimax rotation)으로 회전시켜서 요인 행렬표를 간소화시켰다. 그 결과 고유치(ligenvalue)가 1 이상인 요인은 4개로 나타났으며 그 분석결과는 〈표 2〉이다. 첫번째 요인은 4.126의 고유치를 갖고 전체 분산의 33%를 설명

\*고영복은 "도시인의 사회적 태도 연구", 사회학 논총 I 집, 1964에서 다음과 같이 직업의 순위를 분류하였다.  
 (I) 대기업주, 자유전문직(대학교수, 의사, 법관), 고급관리직(장, 차관, 장성)  
 (II) 중소기업주, 중급관리직(중역, 이사관, 서기관), 전문기술자(엔지니어, 변리사)  
 (III) 사무직, 판매직(도매상) 약제사  
 (IV) 소매상, 중개업, 외무판매원  
 (V) 반숙련노동, 단순노동  
 본 연구에서는 직업의 순위가 I, II, III 위에 해당되는 가구만 선정되었다.

〈표 2〉 주거환경의 質인지의 요인행렬표

문항	요인 1 (생활공간)	요인 2 (소음)	요인 3 (이웃환경)	요인 4 (구조적특성)	Communality h <sup>2</sup>
구조설비 문제점	-.159	.011	.011	-.429	.260
난방상태	.068	-.019	.000	.556	.337
주거비	-.002	-.085	.170	.489	.380
방의 배치	.344	.046	.079	.469	.570
시각적 프라이버시	-.040	.099	-.038	.042	.377
청각적 프라이버시	.148	.243	-.110	.137	.397
이웃사람에 대한 호감도	.035	.053	.488	.016	.274
이웃의 친목분위기	-.089	.221	.709	-.048	.624
이웃과의 물리적 거리	.079	.076	-.435	.091	.276
동네의 편리성	-.014	-.287	.465	.133	.459
도로의 포장상태	.000	-.140	.058	.229	.219
학교 환경	.144	.158	.040	-.002	.261
집안내의 프라이버시	.722	.009	-.051	.033	.543
사교 공간	.691	.103	.002	.191	.561
과밀상태	.685	.029	-.063	.119	.535
밀집	.641	.115	-.049	.019	.490
어린이를 위한 내부공간	.480	.133	.047	-.110	.471
방의 수	.408	-.065	.101	.227	.437
주택 근처의 조용함	.081	.740	.085	-.006	.592
동네의 소음	.054	.754	.112	.077	.628
거리의 교통량	.087	.599	-.095	-.031	.405
자녀교육에 알맞은 이웃환경	.084	.070	.200	.276	.372
동네의 안전성	-.016	-.138	.169	.054	.334
근린주구의 외관	.002	.181	.087	.212	.441
레크리에이션 시설	-.048	-.037	-.006	.109	.142
친척과의 근접성	-.007	.034	-.279	-.086	.276
어린이를 위한 외부 공간	.274	.094	-.072	.037	.237
주택의 가격에 대한 만족도	.067	.062	-.037	.168	.326
방의 크기	.256	.133	.083	.144	.539
고유치 (Eigenvalue)	4.126	2.041	1.853	1.129	
설명된 분산(%)	33.0	16.3	14.8	9.0	

한다. 두번째 요인은 2.041의 고유치를 갖고 전체 분산의 11.2%를 부가적으로 설명한다. 3번째, 4번째 요인은 각각 1.853, 1.129의 고유치를 갖고 전체분산의 14.0%, 9.0%를 부가적으로 설명하고 있다. 한편 行列表의 각 列에서 要因負荷值(factor loadings)가 0.4이상인 것을 채택하여 요인을 구성하는 문항으로 하였다. 첫번째 요인은 0.4 이상의 부하치를 갖는 문항 6개로 구성되며 그 내용을

검토하여 “생활공간”요인으로 명명하였다. 집안내의 프라이버시, 과밀상태, 밀집, 어린이를 위한 내부공간 순으로 나타났다. 두번째 요인은 “소음”으로 명명하였고 0.5이상의 부하치를 갖는 문항 3개로 구성되었다. 동네의 소음, 주택근처의 조용함, 거리의 교통량 등이 관련되어 있다. 세번째 요인은 0.4이상의 부하치를 갖는 문항 4개로 구성되었으며 “이웃환경”요인으로 명명하였다. 이웃친목 분

〈표 3〉 주택유형에 따른 주거환경의 質인지 요인별 분산분석

質 인지 요인	주택유형		아파트(N=125)		F 값
	평균치	표준편차	평균치	표준편차	
생활 공간	21.576	4.290	21.128	4.034	F=.723
집안내의 프라이버시	3.472	1.059	3.608	1.015	F=1.074
사교 공간	3.680	1.051	3.536	1.012	F=1.216
파밀상태	3.824	.959	3.768	.881	F=.231
밀 집	3.728	.945	3.640	.971	F=.528
어린이를 위한 내부공간	3.310	1.510	2.950	.760	F=5.592*
방의수	3.560	.901	3.624	.819	F=.345
소 음	9.240	2.506	7.384	2.316	F=36.967***
주택 근처의 조용함	3.344	1.048	2.776	1.098	F=17.489***
동네의 소음	3.176	1.016	2.716	1.030	F=12.847***
거리의 교통량	2.720	1.067	1.896	.727	F=50.879***
이웃환경	12.200	1.862	12.576	1.587	F=2.951
이웃사람에 대한 호감	3.496	.758	3.576	.710	F=.742
이웃 친목 분위기	3.200	.793	3.120	.829	F=.608
이웃과의 물리적 거리	2.096	.827	2.008	.746	F=.780
동네의 편리성	3.408	1.000	3.872	.683	F=18.321***
구조적 특성	12.304	2.171	13.120	2.312	F=8.272**
구조설비의 문제점	2.320	.779	2.568	.710	F=6.914**
난방 상태	3.744	.822	3.936	.939	F=2.956
주거비	2.960	.766	3.176	.741	F=5.131
방의 배치	3.280	.894	3.440	.892	F=2.004*

\*p<.05

\*\*p<.01

\*\*\*p<.001

위기, 이웃사람에 대한 호감, 이웃과의 물리적 거리, 동네의 편리성 순으로 부하치가 높았다. 끝으로 네번째 요인은 0.4이상의 부하치를 갖는 4개의 문항 난방상태, 주거비, 방의 배치, 구조설비 문제점으로 구성되며 이들 내용을 검토하여 "구조적 특성"으로 명명하였다. 이와같이 주거환경에 대한 質인지도는 총 17개 문항으로 형성된 4가지 요인으로 구성되었다.

### 3. 주택유형변인과 주거환경의 質인지

주택유형에 따라서 주거환경의 質인지에 차이가 있을 것이라는 가설을 검증한 결과는 〈표 3〉과 같다. 조사결과에 의하면 단독주택 집단과 아파트

집단, 두 집단의 인지도는 주거환경의 質인지 요인 중 생활공간요인과 이웃환경요인에 대해서는 유의적인 차이를 보이지 않았으나 소음요인과 구조적 특성요인에서는 각각 .001, .01수준에서 의미있는 차이를 나타냈으므로 가설은 부분적으로 수락되었다. 단독주택 거주자는 소음요인에 대한 質인지를 아파트 거주자보다 긍정적으로 반응해서 단독주택의 소음환경이 아파트의 소음환경보다 양호한 것으로 나타났다. 이를 각 문항별로 보면 동네의 소음, 주택근처의 조용함, 거리의 교통량 세문항 모두 차이가 있는 것으로 나타났다. 구조적 특성요인에 관한 質인지도는 아파트 거주자가 단독주택 거주자보다 일반적으로 높게 반응해서 아파

트의 구조적 특성이 단독주택의 구조적 특성보다 우수한 것을 시사했다. 이를 각 문항별로 보면 구조설비의 문제점, 주거비 두 문항에서만 두 집단 간의 의미있는 차이를 나타냈다. 생활공간 요인이나 이웃환경요인에 관한 질인지도에서는 두 집단 간에 의미있는 차이가 나타나지 않았지만 각 문항별 결과에서는, 생활공간요인 중 어린이를 위한 내부공간 문항과 이웃환경요인 중 동네의 편리성 문항은 두 집단간의 의미있는 차이를 보여주었다. 단독주택 거주자는 어린이를 위한 내부공간에 관한 인지에서 아파트 거주자보다 만족했는데, 이는 어린이가 집안에서 놀 수 있는 공간이 아파트보다 단독주택이 양호함을 시사하고 있다. 또한 동네의 편리성에 관한 꺾인지에서는 아파트 거주자가 단

독주택의 거주자보다 만족했다.

이상의 분석결과를 가지고 단독주택 거주자와 고층아파트 거주자간의 주거환경의 꺾인지의 차이점을 정리해 보면 다음과 같다. 단독주택 거주자는 소음환경에서 아파트 거주자보다 만족한 반면 아파트 거주자는 구조적 특성측면에서 단독주택 거주자보다 만족하고 있다. 아파트의 주거환경이 단독주택의 주거환경에 비해 뒤떨어지는 측면이 무엇인가에 초점을 두고 분석해 보면 아파트의 주거환경은 단독주택의 주거환경에 비해 거리의 교통량이 많고 집근처나 동네전체가 시끄러우며 어린이를 위한 내부공간이 비좁은 반면, 구조설비의 문제점이 적고, 거주자는 주거비에 대해 단독주택 거주자보다 만족하고 있으며, 동네가 편리하다고 느

〈표 4〉 변인들의 상관관계 I (단독주택 : N=125, 아파트 : N=125)

	주택단위만족도		생활공간		소 음		이웃 환경		구조적 특성	
	단독주택	아파트	단독주택	아파트	단독주택	아파트	단독주택	아파트	단독주택	아파트
주택단위 만족도	1.000	1.000								
생활공간	.348***	.144**	1.000	1.000						
소 음	.174*	.151*	.150	.198*	1.000	1.000				
이웃 환경	.286**	.168*	.027	.109	.059	.222**	1.000	1.000		
구조적 특성	.542***	.411***	.369***	.348***	.154*	.214*	.116	.192*	1.000	1.000
Mean	3.384	3.624	21.576	21.128	9.240	7.384	12.200	12.576	12.304	13.120
Standard Deviation	.914	.668	4.290	4.034	2.506	2.317	1.862	1.588	2.171	2.313

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

〈표 5〉 변인들의 상관관계 II (단독주택 : N=125, 아파트 N=125)

	근린환경만족도		생활공간		소 음		이웃 환경		구조적 특성	
	단독주택	아파트	단독주택	아파트	단독주택	아파트	단독주택	아파트	단독주택	아파트
근린환경 만족도	1.000	1.000								
생활 공간	.105	.158*	1.000	1.000						
소 음	.242**	.167*	.150	.198*	1.000	1.000				
이웃 환경	.312***	.277***	.027	.109	.059	.222***	1.000	1.000		
구조적 특성	.262**	.196*	.369***	.348***	.154*	.214**	.116	.192*	1.000	1.000
Mean	3.328	3.336	21.576	21.128	9.240	7.384	12.200	12.576	12.304	13.120
Standard Deviation	.759	.729	4.290	4.034	2.506	2.317	1.862	1.588	2.171	2.313

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



〈표 6〉 주택단위 만족도에 영향을 미치는 주거환경의 質인지요인

	단 독 주 택			아 파 트		
	b	Beta	t-value	b	Beta	t-value
구조적 특성	.187	.443	5.645***	.112	.387	4.291***
이웃환경	.111	.226	3.109**	.035	.088	.769
소 음	.025	.067	.918	.015	.052	.599
생활공간	.036	.169	2.161*	-.002	-.010	-.115
CONSTANT	-1.268			1.642		

\*p<.05

\*\*p<.01

\*\*\*p<.001

R<sup>2</sup>=.376

F=18.044\*\*\*

R<sup>2</sup>=.179

F=6.55\*\*\*

진다. 본 연구의 결과에서는 Gray팁<sup>23)</sup>과 Linda-mood<sup>24)</sup>의 결과와는 달리 방의 수나 방의 배치측면에서 두 집단간의 차이가 나타나지 않았으며 흔히 아파트의 단점으로 지적되는 프라이버시, 과밀상태, 밀집, 이웃관계 문항에서도 두 집단간의 의미있는 차이는 보이지 않았다. 이상의 결과에 의하면 아파트의 주거환경은 소음요소만 통제된다면 단독주택의 주거환경에 비해 뒤떨어지지 않는 것으로 보아진다.

#### 4. 주거만족도를 예시해주는 주거환경의 質인지 요인

총 17개 변인으로 구성된 4가지 요인이 주택단위 만족도 및 근린환경만족도에 미치는 독립적인 영향력의 크기를 알아보기 위하여 주택단위만족도와 근린환경만족도를 종속변인으로 하고 4가지 요인을 독립변인으로 하여 중다회귀분석을 하였다. 처리과정에서 단독주택집단과 아파트집단은 각각 별개로 구분되어 분석하였다. 영향력의 정도를 추정하기 위하여 사용된 회귀방정식은 다음과 같다.

$$y_1 = b_0 + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + b_4x_4$$

$$y_2 = b_0 + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + b_4x_4$$

y<sup>1</sup>=주부가 인지한 주택단위 만족도

y<sup>2</sup>=주부가 인지한 근린환경 만족도

b<sub>0</sub>=회귀상수

b<sub>1</sub>...b<sub>4</sub>=비표준화된 부분회귀계수

x<sub>1</sub>=요인 1(생활공간)

x<sub>2</sub>=요인 2(소음)

x<sub>3</sub>=요인 3(이웃 환경)

x<sub>4</sub>=요인 4(구조적 특성)

회귀분석에 들어가기 전에 각 변인들의 상관관계를 살펴보면〈표 4,5 참조〉, 주택단위만족도에 正的인 상관관계가 있는 변인은 단독주택의 경우 생활공간, 소음, 이웃환경, 구조적 특성이며, 아파트의 경우, 소음, 이웃환경, 구조적 특성 요인이다. 또한 근린환경만족도와 正的인 상관관계가 있는 변인은 단독주택의 경우 소음, 이웃환경, 구조적 특성변인이며, 아파트의 경우는 생활공간, 소음, 이웃환경 그리고 구조적 특성 등이다.

먼저 주택단위만족도를 예시하는 주거환경의 質인지 요인을 규명하기 위해, 함수식을 이용하여 중다회귀분석한 결과는 〈표 6〉이다. 단독주택 집단을 보면, 주택단위만족도에 독립적인 영향을 미치는 요인은 생활공간, 이웃환경, 구조적 특성 등 세 요인이다. 이 세 요인의 주택단위만족도에 대한 상대적인 기여도를 추정하기 위하여 표준화된 회귀계수 (Beta)\*값을 비교해 보면 4번째 요인인 구조적 특성이 주택단위만족도를 가장 많이 설명하고 있는 것으로 나타났고 다음이 이웃환경요인이고 그 다음이 생활공간요인이다. 이 세 요인에 의해주택 단위만족도는 37.6%가 설명되고 있다. 아파트 집단을 보면 구조적 특성요인만이 주택단위만족도에 독립적인 영향력을 미치는 것으로 나타났으며 그 설명력은 17.9%이다.

\* 김광웅, 「사회과학연구방법론」 박영사, 1980, p. 456를 참고해 보면, “회귀방정식에서 각 계수의 유의성을 평가하기 위한 검증이 필요하다. R과 r은 F검정으로 평가가 가능하고, b와 β는 t검정으로 평가된다”고 지적했다.

〈표 7〉 근린환경만족도에 영향을 미치는 주거환경의 質인지요인

	단 독 주 택			아 파 트		
	b	Beta	t-value	b	Beta	t-value
구조적 특성	.071	.202	2.249*	.034	.107	1.144
이웃 환경	.113	.278	3.344**	.106	.231	2.586*
소 음	.059	.196	2.334*	.024	.076	.842
생활공간	-.001	-.006	-.071	.015	.080	.867
CONSTANT	.554			1.074		

\*p&lt;.05

R<sup>2</sup>=.186R<sup>2</sup>=.111

\*\*p&lt;.01

F=6.866\*\*\*

F=3.728\*\*

\*\*\*p&lt;.001

근린환경만족도를 예시해 주는 주거환경의 質인 지 요인을 규명하기 위하여 중다회귀분석한 결과는 〈표 7〉이다. 단독주택 집단의 결과를 살펴보면 근린환경 만족도에 독립적인 영향력을 미치는 요인은 세 요인으로 나타났다. 그 상대적인 기여도를 알아보기 위하여 표준화된 회귀계수값을 비교해보면, 이웃환경이 근린환경만족도를 가장 많이 설명하고 있으며 그 다음은 소음, 구조적 특성 순이다. 단독주택 거주자의 근린환경만족도는 이 세요인에 의해 18.6%가 설명되고 있다. 아파트 집단의 경우는, 이웃환경요인만이 근린환경만족도에 독립적인 영향력을 미치는 것으로 나타났으며 그 설명력은 11.1%로 낮다.

## V. 요약 및 결론

본 연구의 목적은 주택유형이 거주자의 주거환경의 質인지에 미치는 영향력을 규명하고 주거만족도를 예시해 주는 중요한 주거환경의 질인지요인이 어느 것인가를 파악하는 데 있다. 주택유형은 단독주택과 고층아파트 두 가지를 선정하여 각각 거주자 125명을 대상으로 설문지조사를 하였다. 조사대상자는 광주시에 거주하는, 월평균 수입 40만원 이상이고 세대주의 직업이 대부분 사무직, 관리직이며, 주택건평의 크기가 20평 이상인 자택 소유자로 제한하였으며 분석방법은 분산분석, 요인분석, 중다회귀분석 등을 이용하였다.

분석결과 다음과 같은 결론을 내린다.

첫째 주거환경의 質인지도를 요인분석한 결과 선

정된 4가지 요인을 각각 생활공간, 소음, 이웃환경, 구조적 특성으로 命名하였다.

둘째, 주택유형에 따른 주거환경 質인지도의 차이를 알아본 결과 아파트 집단과 단독주택 집단간의 유의적인 차이가 나타난 요인은 소음과 구조적 특성이었다. 아파트 거주자는 단독주택 거주자에 비해 소음에 불만족했으며, 구조적 특성에 보다 만족한다고 나타났다. 문항별로 보면 소음요인 중 동네의 소음, 주택근처의 조용한, 거리의 교통량 등에서 아파트 집단과 단독주택 집단간의 의미 있는 차이가 나타났으며, 구조적 특성요인 중 구조설비의 문제점, 주거비 등에서 두 집단간의 차이가 나타났다. 생활공간과 이웃환경에 관한 質인지에서는 두 집단간의 차이를 보이지는 않았지만 이웃환경요인 중 동네의 편리성 문항은 아파트 거주자가 보다 만족했으며, 생활공간요인 중 어린이를 위한 내부공간문항은 아파트 거주자가 단독주택 거주자보다 불만족했다.

셋째, 주거만족도를 예시해 주는 중요 주거환경의 質인지 요인을 각 집단별로 살펴보면

1) 주택단위 만족도를 예시하는 주거환경의 質인지 요인은 단독주택 집단의 경우, 구조적 특성이 가장 많은 영향력을 미치고 이웃환경, 생활공간 순이다. 아파트 집단인 경우, 구조적 특성만이 주택단위 만족도에 독립적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

2) 근린환경 만족도를 예시해 주는 주거환경의 質인지 요인은 단독주택 집단의 경우 이웃환경, 소음, 구조적 특성 등이다. 아파트 집단인 경우는

이웃환경만이 근린환경 만족도에 독립적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

본 연구의 대상자는 도시지역의 거주자로 제한하였으므로 앞으로의 연구는 그 대상을 시골지역까지 확대하여 지역간의 주거환경의 質의 차이를 규명해 보고, 또한 이 연구를 기초로 하여 고층 거주자와 비고층 거주자의 주거행태 및 만족도를 생활양식과 연결시켜서 비교 조사해 보기 바랍니다.

### 참 고 문 헌

- Andrews, F.W., & Whitney, S.B., *Social Indicators of Well-Being: American's Perception of Life Quality*, New York, 1976.
- Campbell, A. & Converse, P.E., & Rodgers, W.L., *The Quality of American Life*, New York, Russell Sage Foundation, 1976.
- Shin, D.C., & Johnson, D.M., "Avowed Happiness as an Overall Assessment of the Quality of Life", *Social Indicators Research*, 1978, 5, pp.475~492.
- Snider, E.L., "Some Social Indicators for Multiple Family Housing", *Social Indicators Research*, 1980, 8, pp.157~173.
- 박경옥, "연립주택 주부의 주거만족과 행태조사연구" 연세대학교 대학원 석사학위논문, 1983.
- 김은덕 "아파트 외부공간에 대한 주부의 관심도와 만족도 조사연구" 연세대학교 대학원 석사학위 논문, 1981.
- Shelton, G.G., & Gruber, K.J., & Godwin, D.D., in cooperation with North Carolina Agricultural and Technical State University and Cooperative State Research Service, USDA, *The Effect of Housing Type on the Quality of Living: A Comparison of Residents of Conventional Homes, Mobile Homes, and Apartments in Rural North Carolina*, Greensboro, North Carolina, Spring, 1983.
- Rainwater, L., "Fear and House-As-Heaven in the Lower Class", *Journal of the American Institute of Planners*, 1966, 32, pp. 23~31.
- Graff, C., "Toward a Social Psychology of Housing", *Housing Educators Journal*, 1977, 4, pp.2~6.
- Goffman, E., *The Presentation of Self in Everyday Life*, Garden City, NJ: Doubleday, 1959.
- Riemer, S., "Sociological Theory of Home Adjustment", *American Sociological Review*, 1943, 8, pp.272~278.
- Riemer, S., "Maladjustment to the Family Home", *American Sociological Review*, 1945, 10, pp.642~648.
- Rossi, P.H., *Why Families Move*, Glencoe, Ill: The Free Press, 1955.
- Speare, A. Jr., "Homeownership, Life Cycle Stage, and Residential Mobility", *Demography*, 1970, 7, [pp.449-458.
- Speare, A. Jr., "Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility", *Demography*, 1974, 11, pp.173~189.
- Long, L.H., "The Influence of Number and Age of Children of Residential Mobility", *Demography*, 1972, 9, 371-382.
- Sabaugh, G., Van Arsdol, M.D., and Butler, E.W., "Some Determinants of Intrametropolitan Residential Mobility: Conceptual Considerations", *Social Forces*, 1969, 48, pp.88~98.
- Morris, E.W., and Winter, M., "A Theory of Housing Satisfaction", *Journal of Marriage and the Family*, 1975, pp.79~88.
- Morris, E.W., and Winter, M., "Housing Norms, Housing Satisfaction and the Propensity to Move", *Journal of Marriage and the Family*, 1976, pp.390~320.
- Onibukun, A., "Social System Correlates of Residential Satisfaction", *Environment and Behavior*, 1976, 8, pp.323~345.

21. Rent, G.S., and Rent, C., "Low-Income Housing Factors Related to Residential Satisfaction", *Environment and Behavior*, 1978, 10, pp.459~489.
22. Williams, J.A. Jr., "The Multifamily Housing Solution and Housing Type Preferences", *Social Science Quarterly*, 1971, 52, pp.543~559.
23. Gray, G.E., Shelton, G.G., & Gruber, K.J., "The Relevance of Manufactured Housing to the Needs of Low-Income Families," *The Research Bulletin Series*, Vol. 70, 1, North Carolina Agricultural and Technical State University, Greenboro, NC, 1980.
24. Lindamood, S., "Determinants of Consumer Acceptance of Mobile Homes: Community Housing and Public Policy Implications", *Proceedings of the International Symposium on Housing Problems*, Atlanta, Georgia, 1976, pp.622~636.
25. 김선중, "집합주거형태에 따른 생태학적환경에 대한 주부의 반응 조사연구", 연세대학교 대학원 석사학위논문, 1980.
26. Duvall, D., "Differential Effects of Apartments and Single Homes on Woman with Young Children", *Ekistics*, 287, March-April 1981, pp.166~175.
27. 지순, "생활공간으로서의 주택에 대한 小考" 「건축사」 대한건축사협회, 1984, 5, pp.31~33.
28. 김미희, "주거이동지향성에 관한 연구", 대한가정학회지 제21권 3호, 1983, 9, pp.103~114.