한국가정관리학회지 : 제 4 권 · 제 2 호 · 1986

생활의 질 측정을 위한 주거환경지표 선정에 관한 연구

A Study of the Housing Indicators for Evaluating the Quality of life

전주우석대학 가정학과

전임강사 : 곽 인 숙

Dept. of Home Economics
Junju Woosuck University
Instructor: In-Suk, Kwak

목 차

Ⅰ. 서 론
Ⅱ. 생활의 질과 주거환경
1) 생활의 질
2) 생활의 질 영역에서본 주거환경의 범주
Ⅲ. 주거환경 측정을 위한 선행연구의 고찰
1) 주거와 지역사회의 질 측정을 위한지표
2) 주거와 지역사회에 대한 만족도 측정을 위한 지표
3) 주거선택행위의 측면에서 본 주거만족지표
Ⅳ. 주거환경지표 선정을 위한 욕구위계론적 접근
1) 주거생활과 욕구위계 이론
2) 주거욕구단계에 따른 주거환경 측정을 위한 지표
Ⅴ. 결 론
참고문헌

= ABSTRACT =

The aim of this study is to identify the housing indicators for eveluating the quality of life. The theory, Maslow's "the needs hierarchy", is used as a theoretical frameworks. Clare Cooper, applicating Maslow's theory to housing, clarified the hierarchy of housing needs.

The housing needs are composed of the following steps; needs for physiology safety and security, comfort and convenience, socializing and self-expression, and aesthetic. As lower level needs are relatively well satisfied, higher level needs become more salient.

So this study, synthesizing the housing indicators used in the previous studies, established well known study, is to examine the housing environment as a whole. The result of study, I hope, is to help evaluating the housing environment and give useful materials to urban families and city planners.

서 론

우리 인간은 살고 있는 환경에 의해 영향을 받으며, 한편 가족을 둘러싸고 있는 생활환경의 속성은 가족의 복지수준을 결정짓고, 생활유형을 형성하는데 관계된다. 생활환경에 대한 평가는 1960년대에 처음으로 객관적 지표로 광범위하게 사용된 것이 경제적 복지지표였다. 그러나 1970년대에 들어와서 가정의 복지를 평가하는데 물질적 재화의 척도인 경제 지표의 한계성이 논의되기 시작하고, 새로운 척도로서 생활의 질개념이 사용되기 시작했다. 생활의 질이란 개인이나 가족의 물리적인 조건뿐만 아니라 사회적, 심리적 상태를 포함하는 광범위하고 다면적인 개념이라 할 수 있다.

현재까지 생활의 질을 측정하는 대상이나 지표에 대한 의견이 일치되고 있지 않으나, 개념의 중요성이나 정의할 필요성, 또는 정책 결정을 위한 지표로서의 가치에 관해서는 의견이 일치되고 있다. 생활의 질을 설명할 수 있는 영역이나 척도에 대한 연구자들의 합의는 아직 없으나, 많은 연구자들이(소연경·문숙재, 1983, 이기영, 1984, 문숙재·정은숙, 1985, Peck & Stewart, 1985, Rent & Rent, 1978) 주거생활을 중요한 영역으로 간주했다. 이들의 연구결과를 보면, 전체생활의 만족과 주거생활은 밀접한 관계가 있으나, 생활의 질 인지영역중 극히 적은 부분만을 설명할 수 있다고 한다.

그러나, 주택에 의해 형성된 공간적 환경은 가족의 가치, 의사결정의 과정에까지도 중대한 영향을 미친다(Melson, 1980, p186).

따라서 주거환경의 질은 전체 가족생활의 질과 밀접한 관계를 가지게 된다. 주거환경에 대한 연구는 오늘날까지 주로 주거만족의 측정지표, 주거만족의 인지에 영향을 미치는 요인, 주거의 이동과 선택행위등 세분화된 연구가 행해졌으며, 생활의 질과 관련된 총체적인 주거환경의 질에관한 연구에는 관심이 미흡한 상태이다.

그러므로 본 연구에서는 주거환경의 질을 총체적으로 평가하기 위한 주거지표 선정방법을 모색하고자 한다. 이러한 연구의 목적에 도달하기 위하여, 본 연구에서는 생활의 질 개념과 생활의질 영역에서 주거환경의 범주를 명확히 하고, 일차적으로 주거환경과 관계된 선행연구들을 종합 검토하고자 한다.

그리고 종합된 결과를 인간의 보편적행동 기준이 되는 Maslow의 욕구위계론적 접근을 통해 주거욕구위계를 규명하고자 한다. 이러한 시도는 주거환경에 대한 만족감, 가치관, 기대, 요구등이 사회인구학적 변인 특히 사회계층에 따라 상이한 결과를 얻고 있는 점에 초점을 맞춘 것이다. 즉 사회계층이 단순히 주거가치관에 영향을 미치고 있는 것이라고 판단하기 보다는 사회계층이 상이한 경우 충족되는 욕구수준의 차이에서 비롯된 결과로 해석해 볼 수 있게 된다. 따라서 주거환경이 거주자의 욕구를 어느 정도 충족시켜 주고 있는가를 평가할 수 있는 도구가 필요하다. 이러한 도구로서 주거욕구위계에 의한 종합적 평가지표는 가치를 지닐수 있게 되며, 거주자의 욕구에 부합되는 환경계획에 도움이 될 수 있는 구체적인 제안을 가능하게 할 수 있다.

본 연구에서 사용하는 주거환경의 의미는 주택내에서 영위되는 생활에 영향을 미치는 내·외부공간과 함께 주택이 위치한 지역사회와의 관계까지를 포함하는 광범위한 것이다.

그러므로 본 연구에서 선정된 주거지표는 총체적으로 주거환경의 평가를 가능하게 하고, 바람직한 주거계획에 관한 기초적인 자료를 정책입안자, 도시계획자, 주거 재개발계획자등에게 제공할수 있다. 본 연구의 제한점은 되도록 많은 국내외 주거관련지표들을 검토하고자 했으나, 여건상 국내연구는 대한가정학회지, 한국가정관리학회지를 중심으로, 국외연구는 Home economics research Journal, Journal of marriage and the family, Environment and behavior 등을 중심으로 수록된 논문들을 사용하게 되어, 다소 누락된 연구가 있다는 점이다. 그러나 전체 연구내용에는 크게 문제가 되지 않을 것으로 사료된다.

생활의 질과 주거환경

1) 생활의 질

생활의 질 개념은 보다 나은 사회구성원의 복지생활을 추구하고자 경제적 지표외에 사회적, 심리적 환경을 내포하고 있다. 그러나 많은 학자들의 견해나 접근방법이 상이하므로 그 의미나 정의를 일목요연하게 규정하기 어려우므로, 본 연구에서는 종래의 연구결과들을 종합함으로써 생활의 질 개념을 파악하고자 한다.

생활의 질에 대한 정의는 다면적이고 포괄적인 개념이며, 인간의 욕망 또는 욕구에 대한 만족감이라는 점에는 일치하고 있다. 따라서 만족할만한 생활의 질이란 한 개인이 그것을 성취하기 위해서 기본적으로 필요한 다양한 욕구들에 대해서 인지하는 만족감의 수준으로 나타난다(김미희, 1985, p56). 생활의 질 측정에는 전반적인 생활영역을 포함해야 하며, 객관적인 조건을 나타내는 지표와 함께, 태도나 감정의 척도인 주관적인 지표를 동시에 사용하는 것이 바람직하다. 생활의 질 측정에서 문제가 되는 것은 영역의 구분과 영역내 구성지표간의 가중치를 부여하는 방법이나 아직 이론적, 계량적 근거를 가진 가중치 결정법은 없는 상태이다(문숙재·정은숙, 1985, p156). 생활의 질 개념은 경제적지표가 한 가정의 복지수준을 충분히 설명할 수 없으므로 이에 주관적인 복지감을 보완한 개념이라고 할 수 있다. 따라서 전체 생활의 질을 평가하는 가장 좋은 model은 감정적, 인지적 두 요소를 모두 포함하며, 가족의 욕망과 욕구의 충족수준을 측정할 수 있는 비교적 세분화된 scale을 사용하는 직접적인 평가라고 할 수 있다.

2) 생활의 질 영역에서 본 주거환경의 범주

생활의 질 연구에서 개인의 복지나 가정생활의 질에 중요한 영향을 미치는 영역의 하나로 주거환경의 중요성은 인정하나, 그 비중은 연구자에 따라 차이가 있다.

Andrews and Withey(1974)는 생활의 질인식 영역을 12개 분야로 나누어 그 중에 주택을 포함시키고 있다. Campbell et al(1976)는 생활의 질을 인지적 감정적인 2차원을 포함하는 만족으로 측정하며, 만족의 수준이란 열망과 성취사이의 인지된 불일치에 의해서 규정되는데 이는 충족의 인지단계에서 박탈의 인지단계이다. 또한 생활의 영역 17개 항목중 중요한 7개 항목속에 주택과 지역사회를 포함하고 있으나, 설명력은 낮게 나타났다. 문숙재·소연경(1983)의 연구에서는 가정생활의 질 측정을 위한 척도로서 가정경제, 건강, 가정관리, 주생활, 식생활, 가족관계, 여가, 교육의 8가지를 설정했다. 이중 안락한 주택과 쾌적한 주거환경은 가족원의 휴식에 기여하는 생활의 장으로서 가정생활의 질 척도에서 중요한 비중을 차지하는 것으로 간주했다. 이기영(1984)은 개인의 복지나 생활의 질에 중요한 영향을 주는 환경으로 가족, 생활수준, 주거, 지역사회의 4개 영역을 선정했다. 전체 생활의 질만족도의 적은 부분(14.2%)을 주거영역이 설명해 줄 수 있다는 결과를 얻었다. 문숙재·정은숙(1985)은 생활의 질영역을 8개 생활관심영역으로 분류하고 지표로 주거환경 부문을 선정했으나 연구결과 주거환경의 기여도는 비교적 낮게 나타났다. 생활의 질 연구에서의 주거환경은 전체 가정생활의 비교적 작은 부분만을 설명하고 있다. 그러나 주거환경은 인간의 근접환경으로서 개인이나 가족에게 심각한 영향력을 주고 받고 있다.

Peck & Stewart(1985)는 주거가 거주자의 생활에 직접적인 영향을 미치므로 생활경험측면에서 가장 영향이 큰 요인이라고 했으며, 주거만족은 생활의 질 만족과 의미있는 관계가 있다고 하였다(pp365-72). Rapoport(1975) 또한 주거는 인간에 의해 구성된 환경으로서 사회적, 심리적 환경에의 영향을 통해 개인에게 직접적 간접적 영향을 주고 있으며, 나아가서 개인의 행동, 생활양식, 가치에 영향을 미친다고 한다. 뿐만 아니라 Vars(1969)의 주거만족의 연구에서도 주택이란 거주자의 개인행위, 사회적 관계뿐 아니라 가족생활에

서의 만족에까지도 영향을 미친다고 한다.

Mongomery(1975)는 주거의 중요성을 주거욕구에서 설명하였으며, 주거는 기본적인 보호욕구 외에도 자아개념 욕구를 충족시켜주며, 또한 친혼관계에도 영향을 줄수 있다고 한다. 이와 같이 주거환경이 거주자의 생활전반에 걸친 영향력뿐만 아니라, 거주자의 사회적 행위에 미치는 영향력도 간과할 수 없다.

주거행동의 사회심리학적 연구의 중요한 이론적 발전을 가져온 Rossi(1955)는 주거만족이 친구나 이웃의 관계있는 집단과의 친밀성에 밀접한 관계를 가졌다고 한다(Soen, 1979, p130). Wilner (1962)는 주거조건이 향상되면, 가족원간의 긴장이 완화되고, 서로의 유대감을 높일 수 있으며, 슬럼환경은 건전한 개인성, 가족관계 및 사회성과 근린성을 억제한다고 한다(노영남·배옥희, 1985, p110). 문화권에 따른 주거의 기능적 요구에 차이가 있는가를 규명하기 위한 Belcher & Vazquez-Calcerrada(1972)는 주택이 구성가족원이 상호작용하는 집단으로서 가장 많은 시간을 보내는 장소이며, 주택환경의 변화가 가족의 기능변화에 영향을 미친다고 했다. 그 예로서 Mitchell 의 연구결과 주거공간의 규모가 부적합한 경우, 친구들을 되도록 집으로 초대하는 것을 싫어하며, 부모는 자녀들을 되도록 집밖에서 놀도록 하는 경향이 있다고 했다(Belcher et al 1972, p752).

김경연(1984)은 아동기가 인간의 기본적 성격을 형성하고 장래의 모든 행동의 기초를 이루는 시기이며 학교생활 이외의 대부분의 시간을 주거내에서 보내게 되므로 주거환경이 더욱 중요하다고 말하고 있다. 즉 아동기는 주어진 환경에 적응할 수는 있으나 자신의 공간을 적극적으로 형성하지는 못하기 때문에 아동의 인격형성에 있어 생활공간은 매우 중요한 역할을 하고 있다.

주거환경은 개인의 생리적 심리적 발달은 물론 인격형성에 관계되며, 가족이나 다른 사회적 집단의 기능수행과 의사결정, 가족관계에 영향을 미치므로, 가정생활의 전반적인 경제적, 사회적 복지의 측면에서 의미있는 역할을 수행하고 있다. 그러나 주거환경의 만족이 전체생활만족에서 차지하는 중요성이 높아지지 않는 이유는 생활의 만족 평가에서 인지적(cognitive)차원만 측정했기 때문이며, 감정적(affective)차원의 측정이 요구된다(Peck & Stewart, 1985, p365). 따라서 주거환경을 바르게 측정할 수 있는 지표의 선정은 거주자의 욕구에 좀 더 부합할 수 있는 환경의 계획이 가능해지므로 궁극적으로는 거주자의 생활의 질을 향상시킬수 있게 된다.

주거환경 측정을 위한 선행연구의 고찰

주거환경의 질 평가는 초기에는 주거환경의 생리적인 영향력에 대한 연구가 주로 행해졌으며, 많은 연구자들이 객관적인, 물리적인 시설구조의 유무로서 평가했다. 특히 저소득층의 주거환경 계획시엔 물리적인 환경개선만을 대상으로 하여왔다. 즉 주거환경의 물리적인 구조나 설비를 개선시키거나, 낡은 주택을 허물고, 그 곳에 새로운 주택을 건설해 주면 가족구성원간의 갈등이 감소되고 가족구조가 안정되며, 좀 더 나은 건강상태가 유지될 수 있고, 범죄나 싸움이 감소되고, 개인적인 동기유발 등으로 전반적인 삶의 만족을 증가시킬 수 있다고 믿었다(Rent & Rent, 1978, p460). 그러나 1970년대 환경심리학의 발달과 함께 주거환경의 평가도 객관적, 물리적 측면이외의 심리적 사회적 측면에서의 연구가 활발히 행해졌다. 지금까지의 주거환경과 관련된 연구는 크게 3분야로 분류할 수 있다.

① 생활의 질을 구성하는 하나의 영역으로서 주거와 지역사회의 질을 평가하고자 한 연구.

② 가족의 근접환경으로서 주거와 지역사회의 만족감과 관련된 연구.

③ 가족의 주거이동과 주거선택행위에 관한 연구.

이상에서 제시한 바와 같이 각 분야별 연구에서 사용되었던 구체적인 주거지표를 종합정리하면 다음과 같다.

1) 주거와 지역사회의 질 측정을 위한 지표

우리나라에서 처음으로 주거환경을 생활환경 지표로 비교분석을 시도한 연구는 (노융희, 1978) UN통계연감의 생활환경 측정지표를바탕으로 주거편익시설에 초점을 맞춘 연구이다. 이 연구에서 사용된 생활환경지표는 10명당 주택수, 주택당 평균방수, 방당 평균인원, 상수도 시설, 위생하수시설등이다. 이 연구의 결과에서는 타 국가들과 비교할 때 우리나라의 생활환경수준이 낮은 것으로 평가되었다.

Campbell(1976)은 주거만족의 중요한 특성으로 개인당 방수, 소유권, 주택의 형태 건축연도, 주거비용이나 임대료등을 선정했다. Marans-Rodger(1975)는 물리적인 환경을 중심으로 한 주택의 상태, 거리의 상태, 쓰레기 수거의 service 질, 경찰의 보호 공공 교통수단등으로 평가했다(Hourihan, 1984, p426).

생활의 질에 관한 국내연구(소연경·문숙재, 1983)에서 주생활의 중요 판단 기준으로 주택현황(자가, 임대) 연료의 종류, 가족원 1인당 사용면적, 재해유무, 거주지역의 공해도 등을 선정했다.

Hourihan(1984)은 생활의 질의 한 측면인 주거환경의 만족수준과 거주자의 개인적 특성의 상호관계를 연구하는데, Marans-Rodgers 연구에서 사용된 물리적 환경지표외에 사회적 환경지표로 거주자와 이웃의 친밀감, 지역의 안전, privacy의 정도등을 추가시켰다. 이웃환경의 속성은 39종류의 어의미분법 Scale을 사용해서 7측면(이웃의 외관, life style, 생활의 질, 안정성, 풍부함, 접근성, 역동성)을 평가했다. 연구결과 주거환경의 이웃만족은 개인적, 인구학적 변인보다 이웃의 외관, life style, 생활의 질, 안정성등의 속성이 더 중요한 영향을 미친다는 사실을 규명해 냈다(Hourihan, 1984, p433).

생활의 질을 실증적으로 연구한 이기영(1984)은 개인의 복지나 생활의 질에 중요한 영향을 주는 환경으로 가족, 생활수준, 주거, 지역사회의 영역으로 분류했다. 주거환경의 객관적 지표로는 [illegible] 가구수, 주택유형, 주택의 위치, 건평, 가족원당 건평, 난방연료, 주거시설 편이도, 소유상태등을 사용했다. 지역사회 관련 지표로는 주택의 위치, 동네에 거주한 년수, 동네에 사는데 있어서의 불편한 정도 및 지역사회 편이도를 사용했다. 이중 유의적인 지표로 인정된 것은 주거시설편이도, 소유상태, 건평, 지역사회 편이도, 동네거주 불편도 등이었다(이기영, 1984, p55).

문숙재·성은숙(1985)은 생활의 질 연구를 위해 경제생활, 영양, 주거환경, 가족관계, 자녀교육, 건강, 여가생활, 가사노동의 8개 부문을 선정했다. 주거환경의 질 척도로서 사용된 지표는 주택의 소유형태, 1인당 주거면적, 주거시설 설비수준, 주거지역, 주거편익시설수준 등이며 연구결과 유의적인 지표는 주택소유 형태, 1인당 주거면적, 주거시설 설비수준 등이었다.

생활의 질과 주거만족에 관한 연구(Peck & Stewart, 1985)에서 생활의 질 13영역중 가족생활, 주택, 저축과 투자, 여가시간이 전체 생활만족에 중요한 영향력을 미치는 영역으로 간주하고 이중 주거만족의 기여를 분석했다. 주거만족과 주거특성, 이웃관계 만족, 사회인구학적 특성과의 상호관계 분석에서 사용된 지표를 유의적인 순서로 정리하면 이웃만족, 구조의 질, 주택소유, 방당 거주인수, 거주년수, 주거비용의 인지등이며 구조의 유형이나 건축년도는 통계적으로 유의적이지 못했다(p371).

생활의 질 측정에서 사용되었던 주거와 지역사회의 지표들을 종합한 결과 초기의 연구에서는 주거관련지표의 수가 극히 제한된 상태였으며, 최근에 이르러서야 비교적 광범위한 지표를 포함하게 되었다. 그러나 전체 생활의 질과의 총체적인 관계를 알아보고자 했기때문에 주거생활 자체의 질을 평가하기에는 많은 지표가 누락되었다. 또한 사용지표 중에서도 많은 지표들이 유의적이지 못했다. 뿐만 아니라 지표간의 가중치 필요성을 역설했으나, 적절한 방법을 선정하지 못해, 연구자가 실제 측정시 사용한 지표의 수나 영역에 따라

표 1. 주거와 지역사회의 질 측정을 위한 지표

	노 용 희	Campbell	Marans-Rodgers	소 연 경
연구연도	1978	1976	1975	1982
	10명당 주택수 주택당 평균 방수 방당 평균 인원 상수도 시설 위생하수시설	개인당 방수 소유권 주택의 형태 건축연도 주거비용(임대료)	주택의 상태 거리의 상태 쓰레기 수거의 질 경찰의 보호 공공교통수단	주택현황(자가, 임대) 연료의 종류 가족원 1인당 사용면적 공공시설과 소요시간 (학교, 직장, 시장, 은행) 주거비 지출율 재해유무 거주지역의 공해도

이 기 영	Hourihan	정 은 숙	Peck, Stewart
1984	1984	1985	1985
가구당 평균 사용방수 가족원당 방수 한 집에 사는 가구수 주택 유형 주택의 위치 건평* 가족원당 건평 난방연료 주거시설 편이도* 소유상태* 주택의 위치 동네거주 연수 지역사회 편이도* 동네거주 불편도*	이웃의 외관, Design 이웃의 life style 이웃의 생활의 질 이웃의 안전성 이웃의 풍부함 이웃의 역동성 이웃에 대한 접근성	주택의 소유형태 1인당 주거면적* 주거시설 설비수준* (목욕탕, 온수시설, 수세식 화장실, 중앙난방시설, 전화, 에어콘) 주거지역 주거 편익시설 수준 (식수사정, 교통, 도 로, 시장, 학교, 방범, 쓰레기처리, 하수도, 놀이터, 병원, 소음)	1) 이웃만족 2) 구조의 질 3) 주택소유 4) 방당 거주인 수 5) 거주지속연수 6) 주거비용

*: 연구결과 유의적인 지표　　번호는 유의적인 순서

서로 다른 결과를 얻는 경향이 있음을 알 수 있다. 각 연구에서 사용된 구체적인 주거지표를 종합하면 표 1과 같다.

2) 주거와 지역사회에 대한 만족도측정을 위한 지표

주거만족에 관한 연구의 시작은 Riemer(1945)로서 경제학적인 측면에서, 시장에서의 주거가치가 만족을 결정짓는다고 했으며, Rossi(1955)는 주거만족이 친구나 이웃의 관계있는 집단과의 친밀성에 관계된다고 하였다. Wilner, Walkley, Cook(1955)도 쥐나 해충등 귀찮은 존재의 유무가 만족의 요인이라고 하였다. 이와같이 1950년대까지는 주거의 한 측면과 관계된 부분적인 연구나, 물리적인 측면에 관한 연구가 행해졌다. 1960년대에 비로소 물리적인 측면이외의 요인을 고려한 연구(Mogey & Morris, 1960)에서 주거만족이 주거의 물리적 특성과 관계된 것이 아니라 자신의 집에 손님을 초대할 수 있는 가능성과 관계가 있으며 만족은 전체적인 의견과 신념에 달려있음을 규명했다. 따라서 주거만족을 가족당 사용방수, 개인적 욕실, 개별부엌의 소유등과 관련시켜 조사했다(Soen, 1979, p129).

1960년대 후반부터 주거만족에 관한 연구가 활발해지면서, 국내외에서 많은 연구자들의 관심의 대상이 되었다. 주로 주거만족을 결정짓는 요인과 만족도에 영향을 미치는 환경적 특성과 사회인구학적 변인의 차이에 대한 연구가 행해졌다. 이 연구들에서 주거관련지표로서 사용된 구체적인 지표는 대동소이하다. 주거만족에 관한 연구경향은 초기에는 주택단위 자체에만 국한되었던 관심이 차츰 확산되어, 이웃과의 사회적인 관계와 지역사회의 편리성을 고려하게 되어 다양한 지표들을 포함하게 되었다.

대표적인 주거환경 평가는 생활환경을 구성하고 있는 요소에 의한 분류로서 주거환경을 물리적인 측면의 지표, 사회적인 측면의 지표, 심리적인 측면의 지표로 분류한 것으로 비교적 초기의연구에서 Vars(1969) Meeks(1980)등이 국내에서는 최목화(1983), 최정혜(1984)등이 사용했다. 구체적으로는 Vars는 주택의 사회적 기능에 관한 문화간의 차이에 대한 연구에서 기본적 생리적 요구와 관계된 전기설비, 조명, 부엌의 수납공간, 옥외 수납공간, 소음요인을, 기본적 심리적 요구와 관계된 주택의 청결유지를 위한 설비, 가족단란의 기회제공, 정상적 지역사회 활동, 건전한 투자, 지역사회의 사회적 표준과의 조화, 손님을 위한 여분의 공간, 가족 개개인의 방, 개인적 privacy 보장요인을 사용하였다(Vars, 1969, p166).

Meeks(1980)는 물리적인 표준으로는 Annual Housing Survey에서 사용한 지표로 전기, 배관, 난방, 부엌과 욕실, 천정의 상태, 내부벽의 균열, 내부설비, 쥐나 해충의 유무등을 사용하고 다른 지표들은 Vars와 유사하다. 최목화·최정혜가 사용한 지표도 이 범주에서 크게 벗어나지 않는다. 주택의 사회적 기능에 관한 연구(Belcher & Vazquez-Calcerrada, 1972)에서는 주택의 구조와 기능등의 주거특성에 의해서 영향을 받는 가족의 기능을 문화적 환경과 관련시켜 비교한 것이다. 연구결과 문화적인 차이는 주거희망과 요구되는 기능에서 많은 차이를 보여 준다. 주거특성을 비교하는 지표로서 방의 수, 침실의 수, 화장실, 특수용도의 방, 주택 가격, 부엌의 위치, 위생설비 등이 사용되었다. 또한 사회경제적 지위에 따라 주택의 기능에 차이가 있으며, 사회경제적 지위가 낮은 경우 이웃과의 사교적 모임을 집안보다는 외부에서 주로 가지는 것으로 나타났다(Belcher & Vazquez-Calcerrada, 1972, pp759-60).

Western, Weldon, Tan Tsu Haung(1974)등은 Factor analysis에 의해서 주거만족의 결정요인을 찾아냈으며, 그중 위생설비가 가장 중요하며 전체 만족도의 25%를 차지한다고 했다. 주거만족 결정요인을 중요한 순서로 살펴보면, 위생설비, 세면과 세탁시설, 취사설비, 주택의 규모, 거실, 환기, 소음, 쓰레기 수거 services, 이웃의 청결 등이며 이외에 고려될 수 있는 요인으로는 교통의 편리, 학교의 질, 서비스의 유용성, 안전과 청결이라고 했다(Soen, 1979, p129).

Onibokum (1974)은 체계적 접근에 의해 상대적 서주성 지표(Relative Habitability Index)와 상대적 만족 지표(Relative Satisfaction Index) 두 종류로 주거만족을 측정했다. 하위지표로서 공간내부의 적합성(방의수, 크기), 주거설비의 적합성(세면시설, 세탁시설, 수납상, 선반), 주택의 형태, 물리적인 성, 내부의 privacy의 순서로 중요하게 취급했다(Soen, 1979, p130).

McCray & Day (1977)의 연구는 주거와 관련된 인간욕구의 평가와 이해에 Maslow의 욕구위계 이론의 유용성을 탐색하고자 했다. 주거만족을 개인이나 가족의 현재 주거상황과 관련되어 경험하는 만족의 양으로서 24종류의 지표로서 평가했다. 주거위치(상가, 병원, 학교, 직장과의 거리), 사회적 양상(어린이 양육과 가족의 사회적활동의 가능성), 지역사회 서비스(상수도, 도로상태, 쓰레기 수거, 방범, 화재예방, 학교의 질), 주거단위(주택유형, 방의 배열, 식사공간, 방의 수, 주거규모, 내부 미관, 구조적인 질, 수납공간, 주거비, 주택의 외관) 등으로 측정했다(McCray & Day, 1977, p247).

저소득층의 주거만족과 관계된 주거요인의 규명에서 주거만족을 주택자체의 만족(자가소유여부, 주택유형)과 이웃만족(공식적인 사회참여 기회, 비공식적인 사회참여) 요인으로 평가했다. 이전의 연구(Glazer)에서 자가소유권의 결여가 불만족의 가장 중요한 요인이라고 밝혔으나, 이 연구결과는 반대로, 응답자 대부분이 임대주택에 거주하므로, 자가소유권이 중요하다는 것은 인정하나, 소유권의 결여가 만족의 정도와는 무관하였다(Rent & Rent, 1978, p485). 또한 이 연구결과는 타 연구와는 달리 거주자의 밀도가 높음에도 불구하고 과밀의 정도가 주거만족과 관계가 없었으며, 오히려 친구나 친척등과의 비공식적인 친교가능성이 주거만족과 관계가 깊었다. 이는 이 연구의 대상이 저소득 계층으로 한정되었기 때문이다.

Cutler의 주거가치 분류를 사용한 주거만족 연구는 편익성(주택시설면, 외부환경, 동선) 건강과 안전성(위생, 안전) 경제성(가격, 열관리) 사회성(사교, 교육환경) 독립성과 美(독립성, 美) 기능성(저장, 수납, 작업)의 지표를 사용했다(최동숙, 1981, pp37-52).

김미희(1985)는 주거만족의 지표가 되는 주거환경의 질 인지요인을 요인분석기법(factor analysis)을 사용하여 다음의 4개 분야를 중요한 요인으로 선정했다. 생활공간요인(집안내의 privacy, 사교공간, 과밀상태, 밀집, 방의 수, 어린이를 위한 내부공간) 소음요인(주택근처의 조용함, 동네의 소음, 거리의 교통량) 이웃환경요인(이웃사람에 대한 호감, 이웃 친목 분위기, 이웃과의 물리적 거리, 동네의 편리성) 구조적 특성(구조설비의 문제점, 난방상태, 주거비, 방의 배치) 등의 지표를 사용했다. 이외에 인지분석에 사용되었던 지표는 시각적 privacy, 청각적 privacy, 도로의 포장상태, 학교환경, 자녀교육에 알맞는 이웃환경, 동네의 안전성, 근린주구의 외관, 여가시설, 친척과의 근접성, 어린이를 위한 외부공간, 주택가격에 대한 만족도, 방의 크기 등이며, 연구결과 주택유형에 따른 주거환경의 질 인지도에 차이를 보였다.

Preston(1986)은 주거지역 평가에서 개인적특성과 관계된 변인을 제거시켜 평가의각단계에서, 개인적 차이를 밝혀내고자 했다. 주거환경이 16개 속성을 7점 척도에 의해 평가하도록 했다. 소음, 녹지의 정도, 친밀감, 주거지역, 청결도, 옥외공간, 대지, 이웃과 유사한 정도, 지위, 건물의 밀집, 안전성, 상가와 주거전용지역, 사적인 생활, 구매시설과의 거리, 공원과의 거리, 학교와의 거리등을 측정지표로 선정했다.

주거만족의 연구에 사용된 지표는 대부분이 외국연구에서 사용되었던 지표들을 국내사정에 맞춰 수정보완했으나 기본적인 문화적 규범이나 가치관에 대한 선행연구 없이, 연구자가 임의로 선정, 수정되었던 것으로 국내의 기초부분 연구가 요망된다. 각 연구에서 사용되었던 구체적인 주거지표들을 종합하면 표 2와 같다.

표 2. 주거와 지역사회의 만족도 측정을 위한 지표

연구 자	Vars	Western, Weldon Haung	Onibokun	Belcher, Vazguez-Calcerrada	McCray, Day	Rent, Rent	Meeks
연구연도	1969	1974	1974	1972	1977	1978	1980
	기본적 생리적욕구 천기설비 조 명 부엌의 수납공간 욕의 수납공간 소 음 기본적 심리적욕구 주택의 청결유지 설비 가족단란의 기회제공 지역사회활동등 건전한 투자 이웃 생활표준과의 조화 손님을 위한 공간 가족의 개인적 방 개인의 privacy 보장 전염병으로부터 보호 사고에 대한 대비	1)위생설비 2)세면, 세탁시설 3)취사설비 4)주택의 규모 5)거 실 6)환 기 7)소 음 8)쓰레기수거 서비스 9)이웃의 청결 교통의 편리 학교의 질 서비스의 유용성 안전과 청결	1) 공간 내부의 적합성 방의 수 방의 크기 2) 주거설비의 적합성 세면시설 세탁시설 수납장 선반 3) Apartment의 형태 4) 주변 Apartment의 특성 5) Apartment의 물리적인 질 5) Apartment 내에서의 privacy	방의 수 침실의 수 화장실 특수용도의 방 주택가격 부엌의 위치 위생설비 (상·하수도 욕조·샤워설비)	주택의 규모 주택의 형태 구조적인 질 음식준비를 위한 배열 주택의 내부 마관 주택의 외부마관 방의 수 수도의 공급 옥외공간의 크기 내부저장 공간의 크기 외부저장 공간의 크기 시장과의 거리 학교와의 거리 직장과의 거리 교회, 사회활동과의 거리 경찰서의 이용 학교의 질 의료시설 이용 화재예방 거리의 상태 오물처리 방법 방의 배열 주택 가격 관리비용	주택자체의 만족 자가 소유 여부 주택 유형 이웃만족 공적인 사회참여기회 비공식적 사회접촉	물리적인 표준 전 기 배 관 난 방 부엌과 욕실 천정의 상태 내부벽의 균열 내부설비 이웃주택의 상태 쥐나 해충의 유무 사회적,심리적 지표 물리적 공간 사회문화적 공간 개인적 공간 방당 거주인 수 침실의 적합 거리의 상태 이웃에 대한 느낌 서비스의 적합성 (학교, 상가, 경찰, 소방서, 병원, 공공교통수단)

* 변호는 유의적인 순서

연구자	최 동 숙	최 목 화	최 정 혜	김 경 연	김 미 희	노 영 남	Preston
연구년도	1981	1983	1984	1984	1985	1985	1986
	편 익 성 주택시설 외부환경 동 선 건강과 안전성 위 생 안 전 경 제 성 주택가격 열관리 사 회 성 사 교 교 육 독립성과 美 Privacy 美 기 능 성 저 장 수 납 작 업	물리적 요소 주택의 향 일 조 통 풍 조 망 소 음 수납공간 가족의 취미공간 손님방 시 설 사회적 요소 입지조건 이웃관계 주위편익시설 주변의 청결, 안전 주변의 안전성 심리적 요소 Privacy 정신건강	물리적 요소 방 위 일조 및 조망 소 음 사회적 요소 입지조건 이웃관계 주위편익시설 주위의 안전성 심리적 요소 사적 자유 정신건강	침실갯수 개인실 소유여부 방 공동 사용인 수 학교와의 거리 주택소유형태 거주기간 아주횟수	생활공간요인 집안내의 Privacy 사교 공간 과밀 상태 밀 집 어린이를 위한 공간 방의 수 소 음 주택 근처의 조용함 동네의 소음 거리의 교통량 이웃환경 이웃사람에 대한 호감 이웃친목 분위기 이웃과의 물리적 거리 동네의 편리성 구조적 특성 구조설비의 문제점 난방상태 주거비 방의 배치	1인당 주거면적 주거소유형태 주거지역 주거유형 거주기간 주거생활시간	소 음 녹지의 정도 친밀감 주거지역 청결도 옥외공간 대지 이웃과 유사한 정도 지 위 건물의 밀집 안전성 상가와 주거전용지역 사적인생활 구매시설과의 거리 공원과의 거리 학교와의 거리

3) 주거선택행위의 측면에서 본 주거만족지표

가족의 주거이동, 주택구매동기, 주거선택행위에 관한 최초의 연구(Rossi, 1955)는 주거불만과 이동성의 상호관계 연구로서 이동의 원인은 주거환경에 대한 불만, 특히 공간, 비용, 이웃에 대한 불만족에서 비롯된다고 한다. Brown & Moore (1970), Golant (1971)등은 가정의 총합적인 요구와 환경의 특성 사이의 stress에 대한 반응이 주거이동이며, 자발적 이동의 경우는 인내의 한계를 벗어났을 때라고 한다(Speare Jr, 1974, p174).

Meyerson(1962)은 주택구매자의 이사동기 중 이웃주민의 사회적 특성이 자신들과 다를 때 주택을 이동하고자 하는 동기가 되며, 주변의 물리적 환경의 변화는 별로 영향을 미치지 못하는 것으로 밝혀졌다. Speare et al(1974)은 가족이동의 가장 주된 이유가 사회계층의 이동이며 모든 life cycle을 통해 이동자의 순수한 증가는 사회경제적인 지위에서였다(Zey-Ferrell et al 1977, p234).

Speare (1974)는 주거이동을 주거환경에서 stress를 경험하므로서 고려하게 되며, 개인과 주거이동의 매개변인으로서 주거만족을 밝히고자 했다. 즉 인간의 이동단계는 1단계가 주거환경의 stress를 인지하게 되면 이동의 욕구가 발생하게 되며, 이 때 stress의 인지는 주거만족도로 간접 측정하게 된다. 2단계는 주거이동을 cost와 benefit의 관점에서 고려해서 이동여부를 결정한다. 자발적 이동은 개인, 가족의 특성과 주거의 지리적 특성, 사회적 유대등 주거위치라는 매개변인의 상대적 만족을 통해 이동을 고려하게 된다고 가정했다. 매개변인으로서의 주거측정 지표는 주택의 규모, 정원, 주택의 건축년도, 가까운 이웃, 이웃지역사회(거리) 직장과의 거리, 학교, 시장과의 거리, 주거소유형태 등이며 이중 유의적인 변인은 과밀비율, 주거소유형태 이웃, 친지관계, 주거지속년수등으로 나타났다. 연구결과 주거만족과 주거이동 희망과는 강한 상관관계가 있으며, 배경변인들은(개인, 가족의 특성, 주거의 거리적 특성, 사회적 유대) 주거만족이라는 변인을 통해서만 주거이동에 영향을 미쳤다. 연구자는 자신이 사용한 주거만족 항목이 조야하므로 적절한 만족도 측정이 되지 못했다고 지적했다. 예를들면 주택비용과 같은 항목의 누락이다 (Speare, 1974, p180).

Gallogly (1974)는 가정의 이주 결정시 의사결정과정 연구에서 주택의 만족도 측정변인으로 주택의 규모와 외형, 이웃의 물리적 외관, 이용가능한 여가시설, 사회적 환경, 직장과의 거리, 학교와의 거리 및 학교의 질, 공적 service의 질, 가족과 친지와의 거리, 주택의 수리와 근대성, 정원과 외부공간의 적합성, 월간 주거비용, 이웃과 거리의 안전성, 시장보기의 편리, 교회와의 거리 등 14종류를 5점 척도로 측정했다. 이중 가장 많은 사람들이 이동의 주요원인으로 주택의 규모를 지적했으며, 직장과의 거리는 중요요인이 못되는 것으로 나타났다(Gallogly, 1974, p260).

Morris, Winter, Crull (1976)등은 주거만족이 주거적응이나 주거이동의 의미있는 설명 변인이며, 규범적인 결함에 근거한 주거적응 행동을 위한 이론적인 model을 제시했다. 즉 규범적인 현재 주택의 결핍이 주거만족 수준에 영향을 미친다. 이때 적용되는 규범은 개개인이 소속된 가족의 규범과 사회의 문화적 규범이 함께 영향을 미친다. 즉 규범적인 주거결함은 주거만족과 함께 주거이동의 예고지표로서 사용될 수 있다. 거주자의 현재 주택의 평가에서 규범적으로 규정된 주거와 성취된 주거와의 불일치에 대한 반응이 주거이동이라고 한다. 주거만족과 관련된 변인으로는 공간(space), 소유권, 구조형태, 구조의 질, 주거비, 이웃만족의 지표를 선정했다 (Morris, Winter, Crull, 1976, p313). 연구결과 주거만족은 주거이동의 예고에서 중요한 매개변인으로 나타났으며, 불만족의 가장 큰 원인은 임대결함으로서 자가를 원하나 임대주택에 거주하는 경우였다(p318).

McAuley & Nutty (1982)는 life cycle단계에 따라서 주거환경 선택시 중요한 영향요인을 밝혀내는 연구에서 주거선호의 지표로서 다음의 10종

표 3. 주거 선택 행위의 측면에서 본 주거만족지표

연 구 자	Speare	Gallogly	Morris, Winter, Crull	McAuley, Nutty	정 성 자
연구연도	1974	1974	1976	1982	1979
	주택의 규모*	주택의 규모*	공간 (Space)	취 업	경 제
	정 원	주택의 외형	소유권*	문화적 / 여가적	주택가격 / 유지비
	주택의 건축연수	이웃의 물리적 외관	구조형태	공 원	투자전망
	가까운 이웃*	이용 가능한 오락시설	구조의 질	여가시설	기 능
	이웃 지역사회 (거리)	사회적 환경	주거비	초대가능성	내부구조 / 난방
	직장과의 거리	직장과의 거리	이웃만족	이웃특성	급배수 / 오물처리
	학교와의 거리	학교와의 거리		친밀감	집을 비울수 있음
	시장과의 거리	학교의 질		동질성	교 통
	주거소유형태*	공공 service의 질		자녀양육	교통편의
		가족과 친지와의 거리		주택외관	직장과의 거리
		주택의 수리와 근대성		제도적 자원	학교와의 거리
		정원과 외부공간의 적합성		학교의 질	건강 및 안전
		월간 주거비용		병원, 교회, 학교와의 거리	일조 / 공기
		이웃과 거리의 안전성		건강과 안전	방범 / 교통사고 위험성
		시장보기의 편리		지역사회 service	미
		교회와의 거리		거리의 안전	전망 / 건물외관
				오염도	외부정경
				비공식적 접촉	사생활
				친구, 친척방문 용이	방의 수 / 집의크기
				물리적인 질	거실크기 / 조용함
				기후, 물리적 특성	이웃관계
				주택가격	이웃의 생활수준
					자녀의 놀이터
					자녀의 놀이친구

* 유의적인 지표

유를 선정했다. 취업, 문화적/역사적, 구매의 편리/유용성, 이웃 특성, 자녀 양육, 주택외관, 제도적인 자원(학교의 질, 병원, 교회), 건강과 안전, 비공식적 접촉, 물리적인 실 등외에 주택가격이 모든 시기의 가족에게서 가장 중요한 관심의 대상이었다(McAuley & Nutty, 1982, p306).

정성자(1979)는 주거선택행동에 영향을 미치는 요인에 관한 연구에서 과거에는 주거선택에서 교통을 가장 중시하였으나 경제성은 고려되지 않았다. 주거선택행동에는 가족가치관의 심리적 요인과 사회배경적 요인이 함께 관여하나, 사회적배경의 요인이 더욱 강력하게 작용하고 있다고 한다. 또한 주거선택행동 중에서, 주거만족도는 가족가치관의 영향을 가장 강력하게 받고 있으며, 가족가치관에는 모든 사회배경적 변인이 영향을 주고 있으나, 사회경제적 지위가 가상 강력하게 작용하고, 가정생활주기, 주택소유형태, 주택유형의 순이다(정성자, 1978, p101). 주거만족의 측정지표로는 주거가치관과 동일한 7가지 측면외에 1개를 추가해 8가지 측면에서 24개의 구체적인 항목으로 구성되었다. 각 측면은 사생활, 이웃관계, 경제, 기능, 교통, 건강 및 안전, 美, 풍수지리와 노인모시기 등이다(p53).

주거이동, 주거선택행위의 매개변수로서 주거만족이나 주거환경의 특성에 관계된 국내연구는 정성자뿐이고, 나머지는 외국의 연구이므로 우리의 주거선택행위와 얼마나 부합될 수 있는 지표인지 의문이다. 또한 정성자의 연구에서 사용했던 지표 역시 cutler의 주거가치관을 우리 실정에 맞게 수정한 것이라고 볼 때, 이 지표 또한 외국의 경우와 별다를 것이 없다고 할 수 있다. 또한 주거가치관은 그 가족의 문화적, 가족적 규범에 의해 결정되는데 상이한 문화권에서 연구된 결과들이 우리나라에 그대로 적용될 수 있는가에 대해 근본적인 검토가 선행되어야겠다고 사료된다.

이상의 주거선택행위의 측면에서 본 주거만족 지표들을 종합하면 표 3과 같다.

주거환경지표 선정을 위한 욕구위계론적 접근

주거환경 평가와 관련된 주거지표를 선행연구를 바탕으로 종합한 결과 유사한 지표들이 사용되었으나, 각 연구자마다 지표간의 비중이 상이하여 연구결과에 차이를 보이고 있다. 또한 부분적인 연구의 지중으로 전체적인 접근이 부족하다. 따라서 주거관련지표를 일관성있게 선정하기 위해 우선 인간 욕구위계를 주거생활에 적용시켜 주거욕구위계를 규명하고, 이를 근거로 적합한 주거지표를 선정하고자 한다.

1) 주거생활과 욕구위계이론

자신의 주거에 대한 만족의 정도는 주택이 거주자의 욕구에 어느 정도 부응하는가에 달려있다. 그러나 거주자의 욕구는 life cycle과 life style의 차이에 의해서 생겨난다. 이중 life style은 거주자의 문화적 배경, 사회경제적인 지위, 가족의 특성(외향적, 내향적) 등을 모두 포함한 것이다. 그러나 life-cycle이나 life style의 차이에도 불구하고 기본적 욕구에 관한 일반적인 기준을 제시할 수 있는데 이는 Maslow에 의해 제기된 인간행동동기의 욕구위계이론이다(Soen, 1979). 인본주의 심리학의 발전에 공헌한 Maslow는 인간의 욕구위계를 가상 낮은 단계인 기본적인 생리적 욕구들이 충족되어져야만 보다 높은 수준에 있는 복잡한 심리적 동기로 올라가는 욕구의 위계(Hierarchy of Needs)를 구성하였다(홍대식, 1985). 가상 낮은 단계인 생리적 욕구가 충족되어야, 보다 높은 단계인 안전의 욕구가 발생하며, 다음은 사람의 욕구, 자존의 욕구, 자아실현의 욕구단계의 순서로 진행되며, 인지적욕구나 심미적욕구등도 자존의 욕구가 어느 정도 충족될 때 발생하게 되는 비교적 높은 수준의 욕구이다.

주거욕구의 평가와 이해에 관한 연구에서(McCray & Day, 1977, p245) Maslow의 욕구위계

이론의 유용성을 검토하였다. 즉 저소득계층의 거주자를 대상으로 연구한 결과, 거주자의 대부분이 좀 더 기본적인 생리적 욕구나 안전에 대한 욕구를 지적했으며, 다른 욕구들보다는 지역사회 service, 사회적 환경, 美, 권위에 대한 가치를 적게 선택한 것으로 나타났다. 이는 저소득계층의 가정에서는 가족을 위해서는 높은 단계의 도움보다는 낮은 단계의 욕구에 대한 도움에 우선권을 둔다는 것을 의미한다. 따라서 Maslow의 욕구위계이론이 주거욕구에도 적용될 수 있음을 시사하고 있다.

정성자(1978)의 주거선택동기에 관한 연구에서도 사회경제적 측면에서 유의적인 차이를 보이고 있다. 즉 사회계층이 상류일수록 기능과 美적 측면에 관심을 더 가졌으며, 가족만의 단란한 생활을 즐기려는 욕구나 조용함을 원하는 사생활 추구의 욕구가 더 강한 것으로 나타났다. 또한 상류계층이 이웃관계의 동질성에 높은 관심을 표현했다. 이 연구결과들은 단순히 주거선택행위가 사회계층에 의한 차이라고 해석하기 보다는 사회계층에 따른 거주자의 욕구수준의 위계를 달리한 결과로서 좀 더 높은 욕구위계에 속하는 사회적 욕구나 美的 욕구가 상류계층에서 관심의 대상이 된 것이라고 재해석할 수 있다. 이와 유사한 연구결과를 보인 것이 Rent & Rent (1978)의 저소득층을 대상으로 한 연구이다. 그 사회에서 가장 높은 욕구위계에 속하는 자가소유권에 대하여, 저소득계층에선 중요성은 인정하나, 주거만족의 정도와는 무관하며, 그 보다 낮은 단계에 속해 있는 사회적인 관계 즉 친구나 친척과의 방문의 가능성에 더 많은 관심을 표시하고 있다.

이와 같이 인간의 주거생활에 관한 욕구도 일반 행동의 욕구위계를 적용시킬 수 있으므로 주거환경에서 성취되기를 원하는 주거욕구의 제 단계의 세부적인 내용을 살펴보고자 한다.

2) 주거욕구의 단계

Maslow의 욕구위계이론을 기초로 하여 주거욕구에 관한 연구를 시도한 대표적인 연구자들은 Clare Cooper, Lindamood & Hanna, Meeks 등이다.

Clare Cooper는 인간이 환경을 선택하는 과정을 Maslow의 욕구위계이론을 기초로 한 주거욕구위계로서 설명하였다(Soen, 1979, p130). 인간은 환경에 대해서 가장 기본적인 욕구로 피난처(Shelter)로서의 역할을 기대한다. 피난처로서의 욕구가 충족되면 외부의 위협으로부터 안전하고자 하는 욕구가 발생한다. 다음은 안락하고 편리한 주택에 대한 욕구가 발생하고, 어느정도 욕구가 충족되면 주택이 사회화와 자기표현을 위한 장소로 보여지길 원한다. 위의 모든 욕구가 채워지면, 주택과 이웃의 美的측면에 관심을 가지게 된다. 또한 Cooper는 주거욕구위계를 저소득층을 대상으로 한 실증적 연구를 통해 입증했다. 연구결과 저소득계층은 충분한 가족활동을 위한 공간과 경제적인 가능성등 낮은 단계에 대한 요구가 privacy의 확보나 건물의 외관, 美的 측면에 대한 요구나 개인화의 요구보다 우선하고 있었다. 즉 Cooper는 Maslow의 욕구위계와 주거욕구위계가 일치함을 증명하였다.

Lindamood & Hanna (1979)는 주택에 대한 욕구는 신체적, 생리적 욕구의 충족이 가장 기본이며, 다음은 안전의 욕구로서 신체적 안전과 함께 소유재산을 안전하게 지킬 수 있는 건전한 환경이기를 원하고 있다. 다음은 인간으로서의 기본적인 욕구인 사회적 욕구로서 주거를 가족생활의 중심지로 자녀의 사회화를 구현하고, 주거내에서 장기적이고 강한 상호관계를 개발하고 유지하고자 하는 욕구를 가진다. 다음은 자존의 욕구 발생단계로 인간은 주택에서 오는 기대감의 충족정도에 따라 자신의 존재가치의 인식에 영향을 받는다. 가장 높은 단계는 자아 실현의 욕구로서 인간의 잠재적인 능력을 실현하고자 하는 욕구다. 주택을 통해 개인과 가족이 취미와 재능을 발달시키고자 하는 욕구가 발생한다.

이러한 욕구단계도 기본적으로는 가족적 규범과 문화적 규범에 달려있으나 욕구의 변화과정은 동일하다(Lindamood & Hanna, 1979, pp80-

81).

Meeks(1980) 역시 Maslow의 욕구위계설이 주거생활에 그대로 적용될 수 있음을 보여준다. 가장 낮은 단계는 생리적인 생존의 욕구단계로 냉난방설비와 배관설비등으로 쉽게 평가할 수 있다. 이 욕구가 충족되지 못할 경우 발달의 부진, 질병, 사망까지도 초래할 수 있다. 다음 단계는 안전과 보호의 욕구로서 주택내·외부에서 사고나 추락의 위험, 화재에 의한 피해, 주거비용의 적합성으로 평가할 수 있으며, 욕구가 충족되지 못할경우, 사회적인 발달부진, 무능력, 갈등발생의 문제를 유발시킨다. 다음 단계는 사회적 소속, 인정의 욕구단계로 이웃과의 친근감이나 지역사회에의 소속등으로 평가할 수 있으며 대부분의 경우 유사한 life style, life cycle, 사회계층의 이웃을 선호한다. 이 욕구가 충족되지 못하면 고립감, 질투심, 갈등관계가 형성된다.

다음은 자존과 자아실현의 욕구단계로 주택을 통해 자신의 유능함, 자율성, 권력을 소유하길 원하며, 자기가치의 상징으로 주택을 소유하고자 한다. 욕구가 충족되지 못하면 반사회적 행동, 자아타락 비능률등이 나타날 수 있다.

위의 연구에서 Maslow의 욕구위계이론이 주거욕구위계에 적용될 수 있는 가능성이 제시되었으며, Cooper는 실증적 연구를 통해 사회계층이 낮은 경우 낮은 단계의 욕구가 우선하고 있음을 밝혀냈으며 Lindamood & Hanna는 주거욕구단계가 가족적, 문화적 규범에 의해 영향을 받으나 욕구의 변화과정은 동일하다고 하였다.

Meeks(1980) 역시 주거환경에 대한 가장 낮은 욕구단계부터 높은 단계의 욕구를 밝히면서, 각 단계마다 욕구충족이 안되는 경우 발생될 수 있는 문제점을 제시했다. 주거욕구의 위계를 종합하면 다음과 같다.

〈주거욕구의 단계〉

1단계 ; 가장 기본적인 욕구의 단계로서 주택의 shelter 기능을 요구하며 주택내에서 생존하기 위한 수면, 식사, 호흡등의 행동수행을 위한 기본적인 배관, 배선, 난방설비를 통해충족될 수 있다. 이 단계의 욕구가 충족되지 못하면 신체의 발달부진이나 질병이 발생할 수 있다.

2단계 ; Shelter로서의 욕구가 충족되면 외부의 위험으로부터 자신과 소유재산을 보호받기를 원한다. 주택 내외부에서의 사고의 위험, 화재나 해충에 의한 피해, 주거비용의 과다함으로부터 벗어나기를 원한다. 이 욕구가 충족되지 못하는 경우, 사회적인 발달이 부진하다고 무능력해지며, 갈등이 발생할 수 있다.

3단계 ; 위의 2가지 욕구가 충족되면 안락하고 편리한 주택에 대한 욕구가 발생한다.

4단계 ; 안락, 편리의 욕구가 가능해지면, 사회적으로 소속되고 인정받기를 원하는욕구가 발생하므로, 주택이 자녀의 사회화와 자기표현의 장소이기를 원한다. 주택을 통해 자신의 존재가치를 인식하고, 지역사회에 소속되기를 원하고, 이웃과 고립되지 않은 사회적인 상호관계 형성을 원하게 된다. 또한 이웃이자신의 가정과 유사한 life style, life cycle, 사회계층이기를 희망하며, 이 욕구가 충족되지못할 경우 고립감, 질투심, 갈등 관계가 형성될수 있다.

5단계 ; 위의 모든 욕구가 충족되면 주택을 통해 자신의 유능함, 자율성, 권력등을 인지하고, 개인의 취미와 재능을 개발하길 원하며주택의 외부, 내부공간을 개인화하고, 자신의 주택과 이웃의 美的측면에 관심을 가지게 된다. 또한 자기가치의 상징으로서 주택을 소유하고자 하며, 이단계의 욕구가 충족되지 못하면 반사회적 행동, 자아타락, 비능률등의 부작용이 생길 수 있다.

이와 같이 주거생활에 대한 요구수준이 다양하므로, 주거계획시 주거욕구위계를 측정할 수 있는 기준이 요구된다. 즉 국가의 주거관련 복지정책은 일괄적으로 계획하거나 단순히 물리적인 측면만 고려해서는 안되며, 사회적, 심리적 측면에 대한 배려와 함께, 소득수준이나 사회경제적 지위에 따

라 적절한 욕구위계에 부응할 수 있는 주거계획이 요망된다. 따라서 각 욕구단계를 파악할 수 있고, 주거생활의 질을 측정할 수 있는 구체적인 지표 선정이 요구된다.

3) 주거욕구단계에 따른 주거환경 측정을 위한 지표

다양한 주거욕구 수준을 충족시켜주기위해서는 현재 주거욕구 충족의 정도를 정확히 파악할 수 있는 도구를 필요로 하게 된다. 적합한 도구의 작성으로 주거욕구수준에 대한 평가가 가능해지며, 이는 가정생활 전반의 질을 향상시켜줄 수 있다. 따라서 주거욕구를 파악하기 위한 도구로서 지금까지의 연구에서 사용되었던 주거지표들을 종합정리하여, 욕구위계의 구체적인 준거를 마련하고자 한다. 다음은 주거지표들을 사용빈도수가 높은 순서로 정리한 것이며, ( )안은 연구결과들에 나타난 빈도를 표시하고 있다. 유사한 성격을 가진 지표들은 하나의 지표로 종합하였다.

1단계 ; 생존을 위한 욕구와 관계된 지표.

상수도시설, 위생하수시설, 화장실(11)
주택의 상태, 구조의 질(6)
취사설비(6)
소음(6)
연료의 종류, 난방상태(3)
전기, 조명설비(3)
세면, 세탁시설(3)

이 외에 환기, 부엌의 수납공간 지표가 사용되었다.

2단계 ; 자신과 소유재산의 보호욕구와 관계된 지표.

월간주거비의 적합성(10)
거리의 안전, 경찰의 보호(10)
주택의 청결유지설비, 해충, 쥐의 유무(7)
거주지역의 공해도(2)
교통사고 위험성(1)
일조(1)

3단계 ; 안락하고 편리한 주택에 대한 욕구와 관계된 지표.

침실수의 적합, 방의수, 과밀상태(13)
(방당 평균인원)
주택의 위치(직장, 학교, 공원) 지역사회 편이도(13)
주택의 규모, 건평, 1인당사용면적(8)
공간내부의 배열과 적합성, 주거시설 편이도(8)
쓰레기 수거의 질(5)
공공교통수단(4)
내·외부 수납공간의 적합성(3)

4단계 ; 자녀의 사회화와 이웃과의 사회적인 상호관계 유지욕구와 관계된 지표.

이웃과의 접근성, 사적인 접촉(8)
이웃의 생활의 질과 자녀교육(7)
이웃의 life style과 유사함, 친근감(6)
주택가격에 대한 만족(6)
학교환경, 학교의 질(5)
주택이 가족단란의 기회제공(5)
주택이 개인의 privacy 보장(4)
교회와의 거리(3)
청결과 관계된 이웃환경(2)
자녀의 놀이터(1)

5단계 ; 주택을 통해 자존, 자아실현의 욕구와 美的욕구에 관계된 지표.

주택의 형태, 외관(9)
주거소유권(6)
이웃주택의 외관과 디자인(5)
주택내 개인공간의 소유(3)
주택내 녹지, 정원의 소유(3)
거실의 크기(2)
전망(1)
투자가치의 전망(1)

인간의 기본적 욕구체계는 life style이나 life cycle의 차이에도 불구하고 비교적 유사하므로, 전술한 주거생활의 욕구체계에 대한 개념적인 틀로부터 주거환경의 질 측정을 위한 지표를 유도해 낼 수 있게 된다. 이 지표들은 기존의 여러 연구에서 사용되었던 지표들중 각 욕구단계에 적합한 것을 선정하고자 했으며, 각 욕구단계의 측정지

표 4. 주거욕구단계에 따른 주거환경 측정지표

1 단계	2 단 계	3 단 계	4 단 계	5 단 계
생존을 위한 욕구	자신과 소유재산의 보호욕구	안락과 편리의 욕구	사회적인 상호관계 유지욕구	자아실현, 미적욕구
상, 하수도 시설 화장실 시설 주택의 상태(구조의 질) 취사설비 난방상태 전기조명설비 세면, 세탁시설	원간 주거비의 적합성 거리의 안전 주택의 청결유지설비 쥐나 해충의 유무 화재, 주택내 사고대비 거주지역의 공해도 일조	침실수의 적합 주택의 위치 (공공시설과의 거리) 주택의 규모 공간내부의 적합성 쓰레기 수거의 질 공공교통수단 수납공간의 적합	이웃과 사적인 사교 가능성 자녀교육에 알맞는 이웃환경 이웃과의 유사성, 친근감 주택가격에 대한 만족 학교의 질 주택내의 가족단란의 기회 주택내의 개인의 privacy	주택의 형태 외관 주거소유권 이웃 주택의 외관 주택내 개인공간의 소유 주택내 녹지, 정원의 소유 거실의 크기 및 개방화 전 망

* Meeks의 개념적 모델에 주거지표를 적용시킨 것임.
낮은 단계의 욕구가 어느정도 충족되어야 다음단계에 대한 욕구가 발생한다.

표수를 균등하게 하므로써, 주거환경중 일부 영역에만 편중 측정되는 폐단을 막고자 했다. 또한 지표들을 사용하여 총체적인 주거환경의 질 평가가 가능해진다면, 이 결과들은 전체 생활의 질 향상에 도움을 줄수 있는 계획에 사용될 뿐만 아니라, 특히 저소득층을 위한 주거계획이나 재개발계획시에 도시 계획자, 건축가등에게 적합한 기초자료를 제공해 줄 수 있으리라고 기대한다. 각 주거욕구단계의 측정지표로 선정된 것을 정리한 결과는 표－4와 같다.

결 론

생활의 질을 인간의 욕망과 욕구에 대한 만족감이라 전제할 때, 주거생활의 질은 주거환경이 거주자의 욕망과 욕구를 어느 수준까지 충족시켰는가를 중심으로 측정이 가능하다. 그러므로 본 연구에서는 기존의 연구에서 사용되었던 주거지표들을 Maslow의 욕구위계이론에 체계화시킴으로써, 주거욕구위계에 적합한 주거환경지표를 선정하고자 시도하였다.

그러나 문제가 되는 것은 지금까지의 주거만족이나 주거환경 평가를 위한 지표간의 합의가 없으며, 측정요소의 균형을 찾을 수 없기 때문에, 우리나라의 문화적, 사회적 규범, 주거의식, 주거가치관 주거욕구의 관점에서 좀 더 기본적이며 전체적인 주거환경의 질 평가기준 설정이 용이하지않다는 점이다.

따라서 본 연구에서는 시험적인 시도로서 비교적 모든 인간행동에 적용될 수 있는 Maslow 의 욕구위계이론을 주거생활에 적용시킨, Cooper, Lindamood & Hanna, Meeks등의 주거욕구위계 연구결과를 종합하였다. 또한 기존연구에서 사용되었던 주거지표들을 주거욕구의 각 단계의 특성에 적합하도록 분류하여 종합적인 주거환경지표를 구성하였다. 즉 가장 기본적인 주거욕구는 생존을 위한 욕구단계로 상·하수도 시설, 난방상태, 취사설비, 주택구조의 질등으로 측정이 가능하다. 생존의 욕구가 어느 정도 충족되면, 다음 단계인 자신과 소유재산의 보호욕구가 발생하며, 이는 월간 주거비의 적합성, 거리의 안전, 주택내·외부의 사고대비등으로 측정될 수 있다. 다음 단계는 안락하고 편리한 주택에 대한 욕구로서 주택내부공간의 규모와 배열의 적합성, 주택의 위치, 쓰레기 수거 서비스의 질 항공교통수단등의 지표가 사용될 수 있다. 다음 단계는 사회적인 상호관계를 유지하고자 하는 욕구로서, 이웃과의 사적인 사교가능성, 자녀교육환경으로서의 이웃, 주택가격에 대한 만족, 이웃과의 유사성과 친근감, 개인의 privacy 보상과 관련된 지표를 사용할 수 있다. 주거욕구에서 가장 높은 단계는 자아실현과 美的 욕구로서 주택과 이웃의 외관, 주택내 정원과 개인공간의 소유여부, 주거소유여부, 거실의 크기 및 개인화의 지표를 선정했다. 이 지표들은 앞으로 기본적인 문화적 가치관, 규범, 사회적 의식과 관련된 실증적인 연구를 수행하여 자료수집이 가능해지면 주거환경 계획에 실제적인 방향과 기준을 제시할 수 있게 된다. 그러나 현재 제한점은 주거환경 평가에 관해 객관적인측면을 측정할 수 있는 지표가 우세하다는 점이다. 따라서 이후의 연구에서는 주거환경 평가와 관련된 객관적, 주관적 지표의 개발과 두 지표간의 상호관련성과 적합성이 연구되어져야겠으며, 각 욕구위계 지표가 적절히 선정되었는지에 관한 실증적 연구가 요망된다. 인간의 욕구위계는 공통적이나 기본적인 생리적 욕구단계에서도 요구되는 수준은 문화적 환경에 따라 차이가 있으며, 문화권에 따라 각각의 욕구위계에 소속된 지표에 상이한 측면이 있으므로 지속적인 연구를 통해 규명해내야 한다.

예를 들면 외국의 경우 주거소유권이 자기가치의 상징으로서 가장 높은 주거욕구 단계에 속하고 있으나, 과연 우리나라의 경우도 주거소유권이 자기가치의 상징이며, 가장 높은 욕구위계에 속할지 의문이다. 이런 의문에 답하기 위해서는 앞으로의 연구에서 문화적, 사회적 차이에 의한 욕구위계에 대하여 좀 더 기초적인 연구와 각 욕구단계의 지표가 적합한 지표인가에 관한 행태 분

적석, 민속학적 연구등 다양한 접근방법이 수행되어야겠다.

REFERENCES

1) 김경연 : 아동의 주거만족도에 영향을 끼치는 변인에 관한 연구, 대한가정학회지, 1984, 22(3), 75-88

2) 김경희 : 주택환경이 아동의 성격형성에 미치는 영향, 주택, 1981, 40, 59-64

3) 김미희 : 주택유형이 주거환경의 질인지와 주거 만족도에 미치는 영향, 대한가정학회지, 1985, 23(2), 55-65

4) 노영남 : 고교생의 명랑성과 정서안정에 영향을 미치는 주거변인에 관한 연구, 한국가정관리학회지, 1985, 3(2), 187-200

5) 노영남 · 배옥희 : 주거환경이 고교생의 사회성에 미치는 영향, 대한가정학회지, 1985, 23(4), 109-122

6) 노융희 : 주거를 중심으로 한 생활환경지표 작성에 관한 고찰, 토지금융, 1978, 4

7) 문숙재 · 정은숙 : 도시가정의 생활의 질에 관한 연구, 대한가정학회지, 1985, 23(3), 149-167

8) 소연경 · 문숙재 : 가정생활의 질 측정을 위한 예비연구, 한국가정관리학회지, 1983, 창간호, 43-54

9) 이기영 : 주부가 인지한 생활의 질에 관한 인간생태학적 접근, 한국가정관리학회지, 1984, 2(2), 35-60

10) 이기영 : 주부가 인지한 생활의 질에 관한 연구 - 인과모형의 한 시도, 대한가정학회지, 1984, 22(3), 111-128

11) 성성자 : 주거선택에 관한 행동과학적 연구, 서울대 석사학위 논문(미간행) 1978

12) 차성란 : 가족 및 주거특성이 주거만족에 미치는 영향, 이화여대 석사학위 논문(미간행), 1985

13) 최동숙 : 재래주택주민과 개량주택주민의 주택개량에 대한 태도와 주거만족도에 관한 연구, 숙명여대 석사학위 논문(미간행), 1981

14) 최목화 : 주거환경과 공간에 대한 만족도 연구, 대한가정학회지, 1983, 21(2), 69-78

15) 최정혜 : 중도시 주부들의 주거환경에 대한 관심도 및 만족도 연구, 대한가정학회지, 1984, 22(2), 81-90

16) 홍대식 : 심리학 개론, 서울 : 박영사, 1985

17) 홍성희 : 주거가치관에 따른 주거만족도에 관한 연구 - 아파트 거주자를 중심으로, 이화여대 석사학위 논문(미간행), 1984

18) 홍형옥 : 주거의 인간학적인 의미, 대한가정학회지, 1982, 20(2), 127-133

19) Belcher JC & PB Vazquez-Calcerrada : A cross-cultural approach to the social functions of housing : *Journal of Marriage and the Family*, 1972, 34(4), 750-761

20) Brink S & KA Johnston : Housing satisfaction-the concept and evidence from home purchase behavior : *Home Economics Research Journal*, 1979, 7(6) : 338-345

21) Bubolz MM, JB Eicher & MS Sontag : The human ecosystem ; A mode : *Journal of Home Economics*, 1979(Spring), 28-31

22) Downer DB, RH Smith & MT Lynch : Values and housing-A new dimension : *Journal of Home Economics*, 1968, 60(3) : 173-176

23) Gallogly FD : Housing decisions in selecting a residence in a planned townhouse development : *Home Economics Research Journal*, 1974, 2(4) : 251-261

24) Hourihan K : Residential satisfaction, neighbourhood attributes, and personal characteristics ; An exploratory path analysis in Cork, Ireland *Environment and planning A*, 1984, 16 : 425-436

25) Lindamood S & SD Hanna : *Housing, society & consumers*. St. Paul : West Publishing Company, 1979

26) MaAuley WJ & C Nutty : Residential preferences and moving bevavior ; A family life cycle analysis : *Journal of Marriage and the Family*, 1982(May), 301-309

27) McCray JW & SS Day : Housing values, aspirations & satisfaction as indicators of housing needs: *Home Economics Research Journal*, 1977, 5(4) : 244-254

28) Meek CB: *Housing*. Englewood Cliffs : Pren-

tice-Hill, Inc. 1980

29) Melson GF: *Family and Environment.* Burgess Publishing Co. 1980

30) Morris EW, SR Crull & M Winter : Housing norms, housing satisfaction and the propensity to move : *Journal of Marriage and the Family*, 1976, 38 : 309-319

31) Peck C & KK Stewart: Satisfaction with housing and quality of life: *Home Economics Research Journal*, 1985, 13(4): 363-372

32) Preston V : A case study of context effects and residential area evaluation in Hamilton, Canada : *Environmental and planning A*, 1986, 18 : 41-52

33) Rent GS & CS Rent : Low-income housing factors related to residential satisfaction: *Environment and behavior*, 1978, 10 : 459-488

34) Smith RH, MT Lynch & DB Downer : Physical space and livingpattern relationships: *Journal of Home Economics*, 1969, 61 (6):429-432

35) Soen D: Habitability ; Occupant's need and dwelling satisfaction: *Ekistics*, 1979, 46 : 129-134

36) Speare Jr. A: Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility : *Demography*, 1974, 11 : 173-189

37) Vars FT: Factors related to housing satisfaction : *Journal of Home Economics*, 1969, 61 (3): 164-166

38) Zey-Ferrell M, EA Kelley & AL Bertrand : Consumer preferences and selected socioeconomics variables related to physical adequacy of housing: *Home Economics Research Journal*, 1977, 5 (4): 232-243