

# 현대 도시 주거의 질(質) 예측을 위한 개념적

## 모형에 관한 연구

—서울과 대전 지역을 중심으로—

### A Study on a Conceptual Model for Housing Quality in Urban Area

대전실업전문대학 가정관리과

조교수 최 목 화

*Dept. of Home Management, Daejeon Polytechnical Junior College*

Assistant Prof.; **Mock-Wha Choi**

<목 차>	
I. 서 론	IV. 연구결과 및 논의
II. 주거의 질 개념과 척도체계	V. 요약 및 결론
III. 연구방법	참고문헌

#### <Abstract>

The purpose of this study was to present a conceptual model for predicting housing quality. Housing quality was measured in three ways: perceived quality about physical features of houses, perceived level of the quality in comparison with perceived average level in urban area and housing satisfaction.

The specific objectives to achieve the purpose were;

- 1) to measure the perceived quality about physical features of houses and perceived level of the quality in comparison with the perceived average level in Urban
- 2) to measure the level of housing satisfaction
- 3) to clarify the causality between the composite variables of housing quality.

A final instrument was developed through two stage pilot surveys. The respondents were 1292 homemakers of middle and high economic class in Seoul and Daejeon, selected through stratified random sampling technique.

Data were collected during March and April, 1986, and analyzed using SPSS and SAS computer packages. The statistics used were frequency, percentage, F-test, Duncan's Multiple Range,  $\chi^2$ , Cramer's V, Multiple linear Regression, Path analysis.

The major finding were as follows; The variables significantly related to predict the housing quality were found. The simple, composite variables and 3 measures of housing quality were linked using path analysis, thereby a conceptual model predicting housing quality was suggested.

## I. 서 론

### 1. 문제의 제기

현대사회는 과거 어느때 보다는도 공업화, 도시화 등이 급진적으로 이루어지고 있으며 또한 초산업 시대로 향하면서 끊임없는 환경변화가 일어나고 있다. 특히 급속한 물질 문명의 발달은 상대적으로 빈부의 격차, 도시범죄, 정치적 타락, 인간성의 상실, 공해등과 같은 사회, 정치 환경문제를 야기시키고 있다. 그리하여 사람들은 물질적인 진보를 나타내는 소득수준의 향상이나 부의 증가가 곧 진정한 의미의 생활의 향상, 즉 인간생활의 안녕을 전적으로 대변해 주는 것이 아니라는 생각을 갖기 시작하였다. 또한 물질 문명의 발전에 따라 인간적인 가치보다 물질적인 가치가 우선되고 있는 현실로부터 새로운 탈출구를 모색하기 위하여 '생활의 질(質)'이란 개념이 도입된다<sup>20)</sup>. 그리하여 질적인 생활의 문제는 바람직한 인간생활을 위하여 사회발전 및 생활향상에 관심을 갖는 모든 학문 분야에서 강조되어 왔다. 이러한 시대적 흐름에 부응하여 주택이 인간생활에서 차지하는 비중과 그 중요성을 생각할 때, 주거의 질적인 측면도 인간의 욕구체계 변화와 주거생활의 안락함이 감소될 때 그 필요성이 더욱 인식되고 있다. 그중에서도 도시 주거생활을 위한 주거의 질에 대한 문제는 인간의 생리적, 물질적 만족뿐 아니라 특히 정신적 만족을 위하여 요구되어진다.

최근 우리나라 주택분야의 연구경향을 살펴보면 주거의 질에 관한 연구는 상당히 미흡하다. 그 경향을 보면, 주거만족에 영향을 끼친 변인에 관한 연구, 주택 내부 공간 사용에 관한 연구, 집합주택의 기능성 및 문제점에 관한 연구등 여러 측면에서 다각적으로 시도되어지긴 하였으나 극히 내용이 제한되어 있거나, 일부분에 국한되어 있음을 알 수 있다. 그러므로 현대 도시주거의 질적인 수준을 예측하기 위한 총체적인 연구가 필요하다고 본다.

그리하여 본 연구에서는 거주자들의 주거에 대한 가치수준을 파악하여 현재 주거생활 수준과의 사이에서 나타나는 상위도(相違度)와 주거생활양

식수준, 그리고 주거의 질인지도, 주거만족도의 관계를 가설적인 개념모형을 통하여 검증함으로써 주거의 질적인 수준을 예측할 수 있는 개념적 모형을 제시하는데 의의를 두고자 한다.

### 2. 연구목적

본 연구는 주거의 질적인 수준을 예측하기 위한 개념적인 모형 설정에 주목적을 둔다. 모형설정을 위한 관련변인은 주거의 질 예측변인(주거가치수준, 주거가치-생활조건위의 상위도, 주거생활양식수준)과 그 측정변인(주거의 물리적, 상대적 질인지도, 주거만족도) 그리고 주거만족도 결과 나타나는 주거적응행동이다.

위의 연구목적을 위하여 연구과정에서 달성하여야 할 구체적인 내용은 다음과 같다.

- (1) 주거에 대한 물리적, 상대적 질인지도 측정
- (2) 주거에 대한 만족도 측정
- (3) 주거의 질 예측변인과 측정변인들간의 구체적인 인과관계.

## II. 주거의 질 개념과 척도체계

최근 많은 학자들이 생활의 질에 관심을 갖고 이론적인 접근을 모색하여 개념을 정의하고, 척도체계를 구성하여 지표를 개발하고자 노력하고 있으나 의견의 일치를 보지 못하고 있다. 초기 연구의 대부분은 질적인 생활의 측정을 '경제적인 복지'에 초점을 두었다. 그러나 20세기 초 급속한 경제발전으로 인하여 경제적 조건이 개선됨에 따라서 대부분의 사람들은 원하는 상품을 구매할 수 있었고, 그들이 원하는 서비스를 제공받으므로써 사람들의 기준은 변화되기 시작하였다<sup>6)</sup>.

질적인 개념은 경제적인 복지와 경제발전을 나타내주는 경제지표의 한계에 대한 인식이 일반화되고 인간의 생활상태 및 복지를 설명해 줄 수 있는 새로운 사회지표의 요구가 증대하면서 대두되기 시작한 개념이다<sup>26)</sup>.

'생활의 질'이란 거주자에게 적합한 객관적 조건과 이 조건에 대한 거주자들의 주관적인 태도의 함수이면서, 일정한 기간에 걸쳐서 전반적으로 인지하는 만족감으로 정의할 수 있다. 그리고 Dalkey

와 Rourke<sup>7)</sup>는 사람들이 느끼는 복지이며 생활에 대한 만족이나 불만족, 행복이나 불행을 의미하는 것으로 보았다.

본문에서는 생활의 질적인 개념에 대한 정의의 틀 바탕으로 하여 주거가 지니는 의미와 질적인 개념을 문헌을 통해 정리한다.

주택은 우리생활에 가장 가깝고, 우리생활을 형성해 주므로써 대부분의 사람들은 주택내에서 많은 시간을 보내게 된다<sup>8)</sup>. 그리고 인간의 가장 기본적인 욕구인 안식처, 안전성, 안정성의 기능을 제공하므로써 또 다른 바람직한 목표달성과 욕구충족, 소속감, 존경심, 자아실현, 자기발전을 위한 동기를 포함하며, 궁극적으로 생활의 여러차원에서 복지감을 나타내준다<sup>9)</sup>.

따라서 주거의 질적인 개념은 주택에 대한 물리적(주택형태, 주택조건, 주변경관, 유용한 시설, 설비물), 사회적(이웃관계, 종교, 인종 또는 경제적 요소), 상징적(자아정체감, 권위성) 특성을 통하여 사람들에게 만족감 복지감을 전달하는 것으로 정의할 수 있다<sup>10)</sup>. 요컨대 거주자들의 주택에 대한 물리적, 사회적, 심리적 만족은 곧 인간의 복지를 위한 것으로 복수 있다.

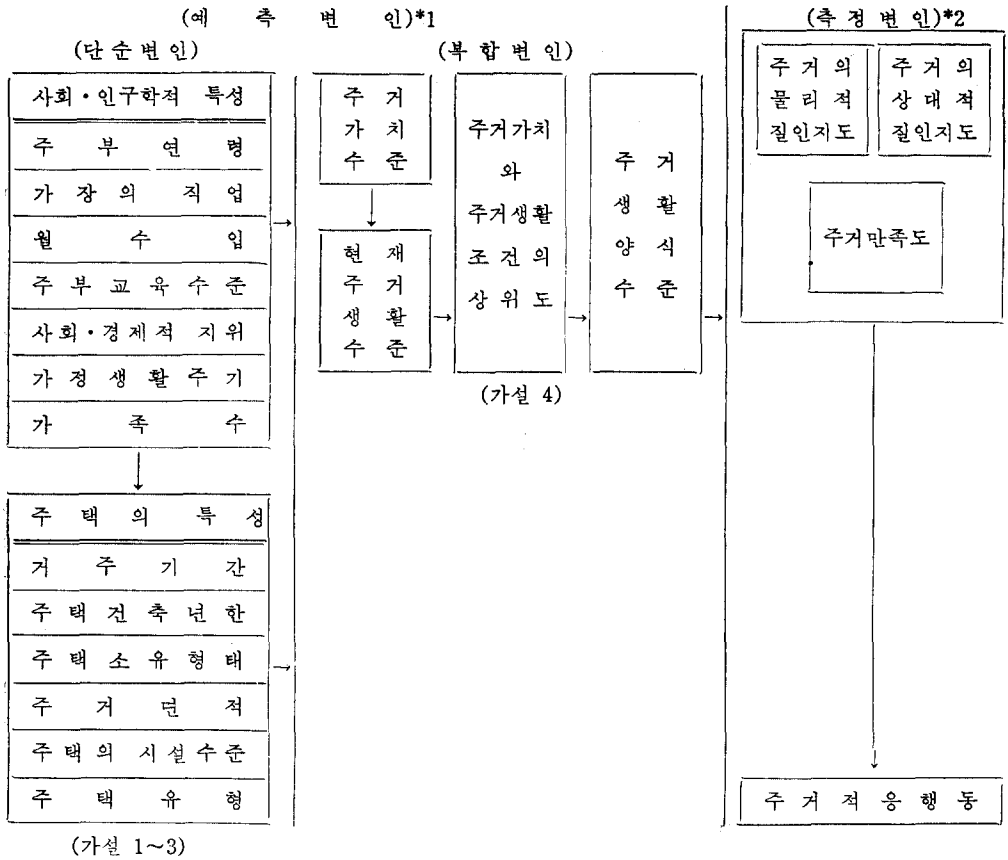
질적인 개념이 정의되면 이를 효과적으로 측정할 수 있는 이론적이고 실증적인 예측을 위한 지표가 마련되어야 할 것이다. 그러나 질적인 개념의 정의가 다양하기 때문에 지표 설정의 이론도 학자마다 상이하여 그 정확한 체계를 설정하기 어렵다. 그러므로 본 연구에서는 우선 지금까지 생활의 질을 측정, 평가하는데 사용되어온 객관적 지표에 대한 내용을 살펴본 후에 주거의 질을 객관적으로 측정, 평가하는 척도체계를 문헌을 중심으로 서술하고자 한다.

초기에는 '생활의 질' 척도로 사용되는 객관적인 지표가 사회지표로 중요하게 사용되었으나, 1970년대 들어와서는 인간의 태도 또는 느낌의 척도인 주관적, 인지적 지표가 주목을 받게 되었다. 이 주관적인 복지에 대한 연구는 미시간 대학의 두 연구팀이 중심이 되어 이루어지고 있다. 한 팀인 Campbell과 Converse<sup>6)</sup>는 생활의 진정한 질 지표로 생각되는 척도와 관련된 사람의 감정사이에 연결이 있어야 한다는 것을 강조하였다. 또다른 한

팀인 Andrew와 Withey<sup>11)</sup>는 생활의 질은 단지 인간의 물리적, 대인적, 사회적 환경조건과 관련된 것만 아니라, 이러한 조건들이 자신 또는 타인에 의해 어떻게 평가되는가에 관련된 것으로 주로 인지적 또는 주관적인 척도를 채택하였다.

주거의 질을 측정하고자 한 초기의 연구는 건강과 안전에 중점을 두었다. 주거의 질을 측정하는 최초의 연구로써 광범위하게 사용된 측정방법은 U.S. Works Progress Administration에서 실시된 실제 재산을 조사하는 것이었다. 그 다음 시도된 것은 1940, 1950, 1960년대에 걸쳐서 U.S. Bureau of the Census에 의해 주택의 구조적인 질을 개선하고자 측정된 것이었다. 이때 주거의 질에 대한 평가기준은 주택의 폐기정도와 배관의 수리상태와 설치여부와 같은 것을 조사하는 것이었다<sup>2,3,4)</sup>. 이것은 주택의 물리적인 측면과 구조적인 견고성에 대한 중요성을 강조하는 것이다<sup>10)</sup>. 그러므로 1960년대까지 주택의 질적인 개념의 지표로써 물리적인 지표가 강조되었다. 그러나 그 이후부터는 심리적인 환경에 대한 거주자들의 인식과 반응이 중요하게 인정되기 시작하였다. 주거의 질적인 평가에 대한 이러한 변화는 주택에 대한 물리적 특성이 주거만족, 주거의 적정성 또한 기호에 대해 만족할만한 지표가 되지 않음을 인식하였기 때문이었다. Onibokun<sup>13)</sup>은 주택의 물리적, 구조적인 효율성은 거주자들의 주거적합성을 측정하는데 부적절하다고 지적하였다. 또 다른 연구에서는 주거의 질을 측정하는 지표로서 주택가격, 주거환경과 이웃관계, 주거공간등을 질 지표로 제시하고 있었다. Morris 등<sup>12)</sup>은 주거의 질을 측정하는데 지금까지의 연구에서 제시된 특성을 고려하여 아주 신뢰할 수 있고 적용 가능한 질 지표틀 세가지 차원에서 입증하였다. 첫째, 구조적인 질로써 주택의 구조적인 견고성에 주로 해당되는 부분, 둘째 주거환경의 편의시설과 기기 및 시설 그리고 주거환경에 제공될 수 있는 편리성에 해당하는 부분, 셋째 주택의 관리상태에 관한 특성을 종합하여 주거의 질 측정 지표로 제시하였다.

이와같이 주거의 질을 예측하는 것은 주택에 대한 어느 한 부분을 측정하기 보다는 전체적인 주택특성을 조사하여 그 특성에 대한 거주자들의 반



[그림 1] 가설 설정을 위한 개념적 도식

- \*1. 예측변인은 주거의 질을 예측하는데 사용될 변인으로 단순변인과 복합변인으로 나뉘어진다. 단순변인은 복합변인을 설명하는 독립변인(사회·인구학적 특성, 주택의 특성등)들로 사용되었고, 복합변인들은 주거의 질 측정변인을 설명하는 독립변인들로 사용되었다.
- \*2. 주거의 질을 측정하는 변인으로 주거의 물리적·상대적 질인지도, 주거만족도등이다.

응을 조사하는 것이다. 그러므로 본 연구에서는 주택의 물리적 조건과 거주자들의 심리적 측면을 조사하고 주거에 대한 질 인지도와 주거만족도를 측정하여 주거의 질적인 수준을 예측하고자 한다.

이상과 같은 이론적 배경을 근거로 하여 본 연구에서는 가설적인 개념적 모델을 세워 두차례에 걸친 실태조사 결과를 토대로 재수정된 개념적 모형을 설정하였다. 이에 따라 주거의 질 예측에 관련된 변인들간의 관계를 개념적으로 체계화시켜(그림 1)과 같이 정리한 후, 이러한 관계를 규명하기 위하여 4개의 가설을 설정하였다. 설정된 가설은 다음과 같다.

(가설 1) 사회·인구학적특성에 따라 주택특성에 차이를 나타낼 것이다.

(가설 2) 사회·인구학적특성에 따라 주거의 질 예측변인 즉, 주거가치수준, 주거생활양식수준과 질을 측정하기 위한 주거의 물리적, 상대적 질 인지도, 주거만족도에 차이를 나타낼 것이다.

(가설 3) 주택특성에 따라 주거의 질 예측변인과 질 측정변인에 차이를 나타낼 것이다.

(가설 4) 주거가치수준과 현재 주거생활수준의 상위도(相違度)에 따라서 주거생활양식수준, 주거의 물리적, 상대적 질 인지도, 주거만족도에 차이를 나타낼 것이다.

〈표 1〉 1,2차 기초 조사 내용 및 결과

	1 차 조 사	2 차 조 사
조사목적	주거의 질을 예측하기 위한 설문지 도구 개발의 첫 단계로서 선행연구를 기초로 설문내용을 구성하며, 주거의 질과 질을 예측하는데 사용된 측정변인을 찾아 도구개발의 기초적인 실증자료로 삼고자 하였다.	1차조사 결과를 바탕으로 설문내용을 재구성하여 본 조사의 예비단계로서 연구자에 의해 설정된 개념도식을 일차 실증하고자 하였다.
조사내용	1) 응답자들의 주거가치에 대한 내용파악 2) 주거생활양식 관련변인들의 내용 및 분석 3) 주거의 질을 측정할 수 있는 주거만족·불만족 내용조사	1) 주거가치의 내용분류 및 체계화 2) 주거생활양식의 유형화 기초작업 3) 주거에 대한 질 인지도와 만족도 측정
조사결과	1) 주거가치로 파악된 내용은 주택의 내부 시설, 사회적 환경의 편리성이었고, 특히 주위환경과 교통의 편리성, 가족위주로 설계된 집, 취미·여가를 위한 장소를 원하였다. 그러나 사회적 신분이나 타내는 권위성에는 큰 가치를 부여하지 않았다. 2) 주거생활양식의 관련변인으로 공간사용, 가구사용, 가정생활양식을 조사하여 분석한 결과 상호관련성이 있는 것으로 나타났다. 3) 주거만족도는 대체로 만족하였으나 특히 불만족한 내용은 주택의 시설·설비, 즉 아이들의 놀이장소, 취미·여가장소, 내·외부창고공간, 방화시설이었다.	1) 주거가치의 내용은 1단계 기본적인 주거생활조건인 구조적인 견고성과 햇빛·통풍, 상하수도 시설문제에 중요성을 두고 있었으며, 그 다음은 3단계인 주위 환경 편의시설과 교통의 편리성에 중점을 두었다. 2) 주거생활양식의 유형화 기초작업으로 관련변인은 가정생활양식, 가구사용, 공간사용의에 난방방법을 포함하였다. 그 결과 응답자들의 가정생활양식을 중심으로 분류해 본 결과 4가지 유형으로 분류되었다. 분류될 유형은 연구자에 의해 재래식 기본생활유형, 재래식 가족생활유형, 절충식 가족생활유형, 현대식 사교·여가 생활 유형으로 명명되었다. 3) 주거의 질 인지도와 만족도는 주거의 질적인 수준을 측정하는데 중요한 변인으로 측정되었다. 그 결과 주거의 질 인지도와 만족도는 비교적 높게 나타났다. 그러나 특히 불만족한 내용은 수납공간, 자아실현을 위한 취미·여가공간, 손님 접대 장소의 부족으로 나타났다.

### Ⅲ. 연구방법

본 조사에서는 1,2차 기초조사(표 1참조)에서 나타난 결과를 토대로 주거의 질 예측변인은 주거 가치수준과 주거생활양식수준, 주거의 질 측정변인은 주거의 질 인지도와 주거만족도로 하였다. 그리고 주거만족 결과 나타나는 주거적응행동과의 관련성을 알고자 하였다. 주거에 대한 가치체계와

주거생활양식의 유형은 최복화<sup>20)</sup>의 연구에서 정립된 주거가치의 순위체계<sup>\*1)</sup>와 주거생활양식 유형분

\*1. 주거가치는 생리적·건강성, 안전성, 주변환경성, 사회성, 자아실현성, 심미성, 신분상징성의 7가지 내용으로 하여 응답자들로 하여금 주택을 선택할 기회가 있을때 고려할 내용에 모두 응답하도록 하였다. 그 결과로서 주거가치의 순위는 Guttman Scale 측정방법으로 하여 그 타당성이 입증되었다.

류\*1)를 본 논문에 적용하였다. 그리하여 주거의 질 예측변인과 측정변인들의 관계를 검증하고 가설 설정될 개념적 모형으로 경로분석을 하여 주거의 질적인 수준을 예측하기 위한 개념적 모형을 제시하고자 한다.

### 1. 설문구성

본 연구는 1,2차에 걸친 기초조사결과 주거만족도에 관한 내용을 다시 수정 보완하여 그 적합도를 검증하여 주거의 질 예측과 그 질을 측정하기 위한 변인을 검증하고자 하였다. 설문지 구성은 (1) 조사대상자의 사회·인구학적 특성과 주택의 특성, (2) 주거의 물리적·상대적 질 인지도\*2 (3) 주거만족도\*3 (4) 주거적응행동에 관한 내용으로 구성하였다.

### 2. 설문지의 타당도 및 신뢰도 검증

설문내용은 주거의 질 예측과 측정을 위한 도구를 만들기 위하여 기초 조사과정에서 나타난 결과를 계속 수정 보완하여 최종적인 도구의 문항을 구성하였다. 본 조사 과정에서 전문가에 의한 내용타당도(Content Validity)는 주택 전공 교수 6명, 통계학 전문가 1명, 주생활학과 박사과정에 있는 학생 2명으로 부터 자문을 받았다. 그리하여

- \*1. 주거생활양식은 난방방법, 가구사용, 공간사용, 현재주거생활 조건을 관련변인으로 하였다. 네가지 관련변인은 다각적인 검토와 분석을 통해 주거생활양식을 결정하는 변인이 입증되었다. 그리하여 주거생활양식 유형은 Cluster Analysis에 의해 5가지 군집으로 분류됨.
- \*2. 주거의 물리적 질 인지도는 주택의 물리적인 시설 및 구조상태를 5점 척도에 의해 측정할 점수가 높을수록 물리적인 질 인지도가 높은 것을 의미함. 상대적 질 인지도는 현재 살고 있는 자신의 주택수준과 우리나라 사람들의 일반적인 주택수준과 비교하여 나누어 나타낸 점수임. 점수가 높을수록 상대적 질 인지도가 높은 것을 의미함.
- \*3. 주거만족도는 주택 내·외부공간, 주거환경, 주거지시설등에 관한 주거지 생활의 전반적인 내용에 관하여 만족도를 5점 척도에 의해 측정함. 점수가 높을수록 만족도가 높은 것을 의미함.

사전 조사는 1986년 3월 3일~7일 사이에 대전시에 거주하고 있는 주부 20명을 대상으로 실시하였다. 이 사전 검사 결과 설문지 내용에 대해 응답하는데 어려운 문항은 없었던 것으로 평가되었다. 그리고 설문지 문항간의 신뢰도 검증을 위해 주거만족도는 내적일치도 방법을 사용한 결과 신뢰도 계수(Cronback's  $\alpha$ )\*4가 .88로 높은 신뢰도를 나타내었다.

조사대상의 표집 선정은 주거의 질 예측을 위해서 주거에 대해 어느정도 관심을 가지고 있으며 기본적인 주거생활을 유지해야 할 것으로 판단되어 대도시인 서울, 대전지역의 중류층이상의 주부들을 모집단으로 하였다.

### 3. 표집선정 및 분석방법

표집방법은 유층적 군집표집(Stratified Cluster Random Sampling)방법을 택하였다. 서울지역은 각 구(區)별 단독주택과 집합주택의 비율에 따라 6개구를 선정하였고 대전지역은 전체 2개구를 첫 단계로 선정하였다. 그리고 선정될 동(洞)의 동장에게 의뢰하여 재산세등을 기준으로 하였을때 중류층으로 볼 수 있는 가구를 각 동의 비율에 따라 5~10%씩 선정하여 줄 것을 부탁하였다. 선정될 가구를 다시 가구수의 비율에 따라 15가구에서 35가구까지 선정하였다.

자료수집기간은 1986년 3월 28일~4월 6일까지 10일간이었고 배부될 1,800부중 1,554부가 회수되어 86.3%의 회수율을 보였다. 회수될 설문지 가운데 완성되지 않은 것과 성실성이 결여될 262부가 제외되고 회수될 설문지의 83.1%에 해당되는 1,292부가 본 조사 연구의 통계분석 자료로 사용되었다.

자료처리는 한국과학기술원(KAIST)시스템 공학센터에 의뢰하여 IBM 3032에 설치된 SAS(Statistical Analysis System) 패키지에 의해 처리되었다. 자료처리를 위한 분석방법으로 단순빈도, 백분율, 중다회귀분석, F-test 와 Duncan's Mul-

$$*4. \alpha = \frac{N\bar{p}}{1 + \bar{p}(N-1)}$$

$N$ : 문항의 수  
 $\bar{p}$ : 문항간의 상관계수의 평균  $\left[ \frac{\sum NC_2}{N} \right]$

multiple Range Test,  $\chi^2$ , Path Analysis, Cramer's V 로 분석하였다.

## IV. 연구결과 및 논의

### 1. 사회·인구학적 특성 및 주택특성

일반사항으로 사회·인구학적 특성은 부부연령, 만자녀 연령, 가족수, 부부교육수준, 생활비, 가장직업을 조사하였다. 남편, 주부의 연령은 서울과 대전이 비슷한 분포로 30대와 40대가 70.5%로 가장 많았고, 만자녀의 연령은 10세미만에서 20세 이상까지 고른 분포를 보였다. 가족수는 4~5인의 가정이 가장 많았다. 그리고 교육수준은 대부분(71.9%)이 고등학교졸업이상의 학력을 보유하고 있으므로 높은 학력수준이 나타났다. 가정의 월평균 생활비는 20만원~40만원이 34.8%, 40만원~60만원이 26.1%, 60만원~80만원이 13.4%, 80~100만원이 8.2%, 100만원 이상이 9.4%로 나타났다. 가장의 직업은 사무직이 39.4%, 중급관리직이 21.4%, 판매서비스직 15.5%, 고급관리직 10.6%, 노동·무직이 8.0%로 나타났다.

주택특성은 주택유형, 주택소유상태, 난방방법, 거주면적, 거주기간과 주택건축연한, 주택시설 및 소유기기와 가구를 조사하였다. 그 결과 단독주택은 51.3%, 아파트 33.5%로 나타났다. 주택소유상태는 자택 76.1%로 높게 나타나 본 조사 대상자들의 주택소유율이 대도시 평균 주택공급율\*1을 훨씬 넘는 것으로 나타났다. 주택의 난방방법은 서울의 경우 기름보일러가 47.0%로 가장 많았고 대전은 연탄보일러가 62.9%로 가장 많았다. 그리고 거주면적은 15평~20평미만이 16.4%, 20평~25평미만이 20.3%, 25평~30평미만이 14.3%, 30평~35평미만이 11.5%로 나타났다. 이러한 결과를 우리나라 도시의 평균 주택규모 25.7평과 비교해 볼 때\*2, 본 조사 대상자들은 도시평균 주거면적과 비슷하거나 그 이상인 것을 알 수 있다. 주택 거주기간은 1~3년미만이 가장 많아 단기거주성향을 나타내고 있는데 비하여 건축연한은 13년

이상된 주택(19.4%)이 가장 많았다. 그리고 주택시설을 조사한 결과 상수도가 97.7%로 가장 많았고, 온수시설이 60.7%로 가장 적었다. 이것은 전국과 서울에 설치되어 있는 시설수준과 비교해 보면\*3 비교적 높은 설치율을 나타내고 있음을 알 수 있다. 각 가정에 소유하고 있는 기기는 냉장고 97.9%, 칼라 T.V. 94.7%, 전화 93.6%로 대부분이 소유하고 있었으며, 피아노(36.3%), 전자 및 전기레인지(27.9%), 에어컨(17.0%), 자동차(27.3%), 비디오(28.7%)는 비교적 낮은 소유율로써 아직 일반 가정에 많이 보급되지 않은 것을 알 수 있다. 그리고 일식부일직업대는 79.1%가 소유하고 있었으므로 전국 소유율 35.1%, 서울 68.5%\*\*보다 높게 나타났다. 이외에 식탁, 소파, 침대는 일식생활을 위주로 하는 가정에서 주로 사용되는 아직 일반화된 가구가 아닌 것을 알 수 있었다.

이상과 같이 주택소유상태는 자택이 가장 많았고, 가구당 거주면적은 도시의 평균 거주면적과 비슷하였으며, 난방방법도 연탄보일러 또는 기름보일러를 사용하는 가정이 많은 것으로 나타났다. 주택의 시설수준에 있어서도 서울과 도시 지역의 평균수준을 훨씬 넘는 것을 알 수 있었다. 이러한 분포는 본 조사 대상자들의 집단을 중류층 이상의 모집단으로 대표하는데 대체적으로 무리없이 분포되어진 것으로 판단되었다.

### 2. 가설검증 및 논의

#### 1) 사회인구학적 특성과 주택특성과의 관계

(가설 1)을 검증하기 위하여 사회·인구학적 특성과 주택특성의 관계는 <표 2>에서와 같이 중다회귀분석으로 하였다. 그 결과  $p < .05$ 수준 이하에서 유의적인 차이가 있는 것만으로 정리하여 보면 다음과 같다.

사회·인구학적 특성 가운데 주택특성에 주로 영향을 주는 변인은 가정생활주기와 부부교육수준, 가족수, 생활비등으로 나타났다. 즉, 가정생활주기 단계가 확대기와 축소기로 갈수록, 부부교육수준이 높아질수록, 가족수가 많을수록, 생활비가

\*1. 주택보급율은 도시에서 52.9%로 나타났다(경제기획원 85년기준)

\*2. 경제기획원 센서스자료, 1985.

\*3. 전국의 온수시설은 20.4%이며, 서울에는 47.2%가 설치되어 있다.(경제기획원, 1985)

\*4. 경제기획원 자료, 1985년 기준.

〈표 2〉 사회·인구학적 특성과 주택의 특성과의 중다회귀 분석

주택의 특성 사회·인구학적특성	거주기간		주택의 건축연한		주택소유상태*2		주거면적		주택의 시설수준*3	
	Coefficient(B)	$\beta$	Coefficient(B)	$\beta$	Coefficient(B)	$\beta$	Coefficient(B)	$\beta$	Coefficient(B)	$\beta$
가장의 직업*1	—	—	-.2643	*** -.1429	.0482	*** .1241	—	—	.7984	*** .2109
생활비	.0849	* .0722	—	—	.0351	*** .1222	.5344	*** .3538	.9751	*** .3484
주부교육수준	—	—	-.1776	** -.1085	.0564	*** .1639	.1575	** .0871	1.1869	*** .3543
가정생활주기	.0783	*** .3331	.0444	*** .1627	.0140	*** .2451	.0514	*** .1704	.0599	*** .1071
가족수	.1862	*** .1459	.0946	* .0637	.0568	*** .1822	.3044	*** .1857	—	—
	R <sup>2</sup> =.187 Adjusted R <sup>2</sup> =.184 F=56.739 df=5 & 1230		R <sup>2</sup> =.102 Adjusted R <sup>2</sup> =.099 F=28.165 df=5 & 1230		R <sup>2</sup> =.184 Adjusted R <sup>2</sup> =.180 F=55.480 df=5 & 1230		R <sup>2</sup> =.271 Adjusted R <sup>2</sup> =.268 F=91.539 df=5 & 1230		R <sup>2</sup> =.532 Adjusted R <sup>2</sup> =.530 F=279.42 df=5 & 1230	

\*p&lt;.05, \*\*p&lt;.01, \*\*\*p&lt;.001

\*1. 직업구분은 ① 단순노동 ② 소매상, 서비스업, 중개업 ③ 사무직, 도매상, 약제사, 자영업 ④ 중소기업주, 중급관리직 ⑤ 대기업주, 고급관리직, 자유 전문직으로 구분하였다.

\*2. 주택소유상태는 ① 월세집(월세방 포함) ② 전세방 ③ 전세집 ④ 자택으로 구분하였다.

\*3. 주택의 시설수준은 시설물, 가구, 기기등 전체 20종류에 대하여 설치 및 소유여부에 따라 응답하도록 하여 점수가 높을수록 시설수준이 높은 것으로 간주하였다.

많이 드는 가정일수록 자기집을 소유하고 있으므로 거주기간도 길어지며 더불어 안정된 생활을 추구하고 있는 것을 알 수 있다. 이것은 현대사회에서 주택의 소유는 안정된 생활을 의미하는 것으로 보며, 경제적인 소득수준과 긴밀한 관련성을 지니고 있으므로, 이러한 결과는 필연적인 것으로 해석할 수 있다. 또한 주부의 교육수준이 높을수록, 월생활비가 많을수록, 가장의 직업수준이 높을수록 주택의 물리적인 시설수준도 높아지고 있는 것으로 나타났다. 이와 같은 결과에서 주택특성은 사회·인구학적 특성과 관련성이 높게 나타남을 알 수 있다. 그러므로 (가설 1)은 대체로 긍정되었다.

## 2) 사회·인구학적 특성과 주거의 질 예측 및 측정변인과의 관계

(가설 2)를 검증하기 위하여 사회·인구학적 특성과 주거의 질 예측 및 측정변인과의 관계는〈표 3〉에서와 같이 중다회귀분석으로 하였다. 그 결과 p<.05 수준에서 유의적인 차이가 나타난 것만으로 정리하였다. 주거가치수준을 제외한 주거의 질

예측에 영향을 주는 사회·인구학적 변인은 가정생활주기와 생활비등으로 나타났다. 즉, 가정생활주기 단계가 확대기와 축소기로 갈수록, 생활비가 많이 드는 가정일수록, 주거생활양식수준은 현대식 입식생활과 주거생활수준은 가족중심 또는 취미, 여가생활을 할 수 있는 조건이 갖추어진 가정으로 볼 수 있다. 또한 주거생활양식에는 주부교육수준이 높은 가정일수록 주거생활양식도 절충식 또는 현대식 입식생활을 추구하고 있는 것으로 해석할 수 있다.

한편 주거의 질 측정에 영향을 주는 변인은 가장의 직업과 생활비등으로 나타나고 있다. 이것은 생활비가 많이 드는 가정일수록 가장의 직업수준이 높을수록 주거에 대한 물리적, 상대적 질인지도가 높을뿐 아니라 주거만족도도 높아지고 있는 것으로 해석된다. 그러므로 주거의 질 예측 및 측정을 위해서는 생활비와 가장의 직업, 주부교육수준등과 같은 변인의 영향성이 크다는 사실을 시사해 주고 있음을 알 수 있다.

이상의 결과를 통해 볼 때 주거의 질 예측 및 측



〈표 3〉 사회·인구학적 특성과 주거의 질 예측 및 측정변인과의 종다회귀분석

주거의 질 예측 변인 사회·인구학적 특성	주거가치 수준*1		주거생활수준*2		주거가치와 거생활 수준의 상위도*3		주거생활양식 수준*4		주거의 물리적 질 인 지 도		주거의 상예적 질 인 지 도		주거 만족도															
	Coefficient(B)	β	Coefficient(B)	β	Coefficient(B)	β	Coefficient(B)	β	Coefficient(B)	β	Coefficient(B)	β	Coefficient(B)	β														
가 장 의 직 업	—	—	.1525	.1037	***	—	—	.1532	.1224	***	.0881	.1700	***	.0424	.1461	***	.0709	.1537	***									
생 활 비	—	—	.0834	.0760	*	.0937	.0747	*	.1832	.1963	***	.0753	.1947	***	.0448	.2070	***	.0476	.1382	***								
주부교육수준	—	—	—	—	—	—	—	.3483	.3126	***	.0446	.0967	**	—	—	—	.0340	.0829	*									
가 정 생 활 주 기	—	—	.0349	.1596	***	.0311	.1245	***	.0329	.1767	***	—	—	—	—	—	—	.0105	.1537	***								
가 족 수	-.0533	-.0588	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
	R <sup>2</sup> =.007	Adjusted R <sup>2</sup> =.003	F=1.903	df=5 & 1255	R <sup>2</sup> =.055	Adjusted R <sup>2</sup> =.051	F=14.589	df=5 & 1254	R <sup>2</sup> =.035	Adjusted R <sup>2</sup> =.032	F=9.335	df=5 & 1255	R <sup>2</sup> =.262	Adjusted R <sup>2</sup> =.259	F=89.138	df=5 & 1255	R <sup>2</sup> =.137	Adjusted R <sup>2</sup> =.134	F=39.991	df=5 & 1255	R <sup>2</sup> =.112	Adjusted R <sup>2</sup> =.108	F=31.714	df=5 & 1254	R <sup>2</sup> =.103	Adjusted R <sup>2</sup> =.099	F=28.813	df=5 & 1254

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

1. 주거가치 수준은 주거가치의 순위체제에서 정립된 Guttman Scale 측정방법 결과를 점수화한 것임. ① 생리적, 건강성 ② 안전성 ③ 주변환경성 ④ 심미성 ⑤ 사회적, 사고 ⑥ 자아실현성 ⑦ 신분상징성으로 정립되었다. 점수가 높을수록 주거가치 수준이 높은 것을 의미함.
2. 주거생활 수준은 현재주거생활 수준과 주거가치와 같은 내용으로 하여 Guttman Scale 측정방법으로 함. 그 결과 ① 생리적, 건강성 ② 안전성 ③ 주변환경성 ④ 사치성, 사고 ⑤ 심미성 ⑥ 자아실현성 ⑦ 신분상징성으로 나타났다. 점수가 높을수록 주거생활수준이 높은 것을 의미함.
3. 주거가치 생활수준의 상위도는 주거가치 수준과 현재 주거생활 수준의 차이에서 나타나는 점수를 의미함. 상위도 점수가 높을수록 주거가치 생활수준이 현재주거생활 수준보다 높은 것을 의미함.
4. 주거생활양식 수준은 네가지 관련변인(가구사용, 공간사용, 현재주거생활수준, 난방방법)으로 Cluster Analysis한 결과 나타난 5가지 군집유형을 점수화한 것임. ① 제대식 기본생활유형 ② 제대식 가족중심생활 유형 ③ 원통식 가족중심생활유형 ④ 현대식 기본생활유형 ⑤ 현대식 사고·여가생활 유형으로 명명함.

〈표 4〉 주태특성과 주거의 질 예측 및 측정변인과의 종다회귀 분석

주거의 질 예측변인 주태의 특성	주거가치수준		주거생활수준		주거가치와 생활조건과의 상위도		주거생활양식 수준		주거의 불리처 질인자도		주거의 상대처 질인자도		주거만족도	
	Coefficient(B)	$\beta$	Coefficient(B)	$\beta$	Coefficient(B)	$\beta$	Coefficient(B)	$\beta$	Coefficient(B)	$\beta$	Coefficient(B)	$\beta$	Coefficient(B)	$\beta$
거주기간	—	—	.0868	* .0936	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
주택건축연한	—	—	-.0891	** -.1114	-.0822	** .0904	—	—	-.0805	*** -.2839	-.0115	* -.0727	-.0352	*** -.1407
주택소유상태	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	.0467	* .0627	-.0540	** -.0722
주거면적	—	—	.1127	*** .1578	.1354	*** .1671	—	—	.0538	*** .2125	.0714	*** .1235	.0588	*** .2633
주거시설수준	—	—	.0550	*** .1409	.0395	** .0891	.2436	*** .7521	.0402	*** .2903	.0232	*** .2996	.0283	*** .2320
	R <sup>2</sup> = .003 Adjusted R <sup>2</sup> = .000 F = .0871 df = 5 & 1261		R <sup>2</sup> = .104 Adjusted R <sup>2</sup> = .100 F = 29.420 df = 5 & 1261	R <sup>2</sup> = .073 Adjusted R <sup>2</sup> = .069 F = 19.721 df = 5 & 1261	R <sup>2</sup> = .600 Adjusted R <sup>2</sup> = .598 F = 382.306 df = 5 & 1272	R <sup>2</sup> = .313 Adjusted R <sup>2</sup> = .310 F = 114.945 df = 5 & 1260	R <sup>2</sup> = .183 Adjusted R <sup>2</sup> = .180 F = 56.701 df = 5 & 1260	R <sup>2</sup> = .244 Adjusted R <sup>2</sup> = .241 F = 82.145 df = 5 & 1272						

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

정변인은 사회·인구학적 특성에 의해 부분적으로 관련성이 있는 것으로 나타나며, 특히 주거생활양식수준과 주거만족도는 가족수를 제외한 모든 변인에 의해 영향을 받는 것으로 나타나고 있으므로 (가설 2)는 대체로 긍정되었다.

### 3) 주택특성과 주거의 질 예측 및 측정변인의 관계

(가설 3)을 검증하기 위하여 다음과 같이 내용을 분류하였다. 즉, 거주기간, 주택건축년한, 주택소유상태, 주거면적, 주택의 시설수준과 주거의 질 예측 및 측정변인과의 관계는 중다회귀분석으로 하였고, 주택유형에 따른 주거의 질 예측 및 측정변인과의 관계는 F-test와 Duncan's Multiple Range Test로 분석하였다.

#### 1) 거주기간, 주택건축년한, 주택소유상태, 주거면적, 주택의 시설수준과 주거의 질 예측 및 측정변인과의 관계

분석 결과 <표 4>에서와 같이  $p < .05$  수준이하에서 유의적인 것만을 정리하였다. 그리하여 주거가치를 제외한 주거의 질 예측에 영향을 주는 주택특성은 주택의 시설수준등으로 나타났다. 즉, 주택시설수준( $\beta = .752$ )이 높을수록 주거생활양식수준이 현대식 입식생활을 주로 하고 있으며, 주거생활수준( $\beta = .141$ )도 취미·여가생활을 위한 조건이 갖추어져 있음을 알 수 있다.

그리고 주거의 질 측정에 영향을 주는 주택특성은 주택의 시설수준, 주거면적, 주택건축년한등으로 나타났다. 주택시설수준이 높을수록, 주거면적이 넓을수록, 주택건축년한이 짧을수록 주택의 물리적, 상대적 질인지도도 높을뿐 아니라 주거만족도도 높게 나타나고 있다.

이와같이 주거가치수준을 제외한 주거의 질 예측 및 측정에 영향을 주는 주택특성은 주택의 시설수준, 주거면적, 주택건축년한등으로써 주택의 물리적 요소가 크게 작용하고 있는 것을 알 수 있다. 그러나 주거가치수준은 주택특성에 의해 아무런 영향을 받지 않으므로 응답자들의 주거에 대한 가치의식은 물리적 요소보다는 개인의 심리적 요소에 의해 더 많이 작용되는 것으로 보여진다. 즉 주거가치수준은 응답자들의 이상적인 기준에서 나온 것으로 현재의 물리적인 여건에 의해 직접 영향

을 받지 않는 것으로 볼 수 있다.

#### (2) 주택유형에 따른 주거의 질 예측 및 측정변인과의 관계

그 결과 <표 5>와 같이 주거가치를 제외한 나머지 모든 변인들이  $p < .001$  수준에서 유의적인 차이가 있는 것으로 나타났다. 전체적으로 고층아파트 응답자들이 주거의 질 예측 및 측정변인에 대해 대체로 높은 점수를 나타내었고 현재 주택에 대해서도 비교적 만족도가 높았다. 이러한 차이를 주택 유형별로 살펴보면, 현재 주거생활수준은 고층아파트\*1와 양옥단독주택, 저층아파트\*2와 한옥단독주택, 연립주택 및 기타\*3의 세 집단간에 유의적인 차이를 나타내었다. 그리고 주거가치-생활수준의 상위도는 모든 주택유형에서 주거생활수준이 주거가치 수준보다 낮게 나타나고 있다. 이것은 대부분의 응답자들이 주거에 대한 이상적인 가치기준이 주거생활수준 보다 높기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 또한 주거의 물리적 질인지도는 각각의 주택유형들간에 유의적인 차이를 나타내었고, 상대적 질인지도는 고층아파트, 양옥주택과 저층아파트, 한옥주택과 연립주택의 세 집단간에 유의적인 차이가 나타났다. 즉, 주거의 질 인지도는 고층아파트 거주자들이 가장 높게 인지하며, 그다음 양옥주택, 저층아파트의 순서로 주거의 질을 인지하고 있음을 알 수 있다. 주거만족도에 있어서도 각 주택유형별·집단간에 차이를 나타내었다.

이와같이 고층아파트가 주거의 질 예측 및 측정변인들간에서 가장 높은 점수를 나타낸 것은 아파트 내부가 기능적인 효율성과 현대적인 시설 설비를 갖추고 있으므로 거주자들을 크게 만족시키고 있기 때문인 것으로 풀이된다. 따라서 주택유형에 따른 주거의 질 예측 및 측정변인들과의 차이 검증 결과는 주거가치수준을 제외한 나머지 변인들과 대부분 유의적인 차이를 나타내므로써 (가설 3)은 대체로 긍정되었다.

#### 4) 주거가치-생활수준의 상위도와 주거의 질 예측 및 측정변인과의 관계

- \*1. 5층이상의 아파트를 모두 포함하였음.
- \*2. 5층과 5층이하의 아파트를 의미함.
- \*3. 상가아파트, 다세대주택등을 기타에 포함하였음.

〈표 5〉 주택유형에 따른 주거의 질 예측 및 측정변인과의 차이검증 F-test와 Duncan's Multiple Range Test

종 속 변 인	독 립 변 인	평 균	F	Duncan's*
주거의 질 예측. 측정변인	주 택 유 형			
주거가치수준	고 층 아 파 트	5.675	1.08 <sup>N.S</sup>	A
	양 옥 단독주택	5.733		A
	저 층 아 파 트	5.822		A
	한 옥 단독주택	5.635		A
	연립주택 및 기타	5.576		A
현재주거생활수준	고 층 아 파 트	4.246	10.54 <sup>***</sup>	A
	양 옥 단독주택	4.139		A
	저 층 아 파 트	3.772		B
	한 옥 단독주택	3.756		B
	연립주택 및 기타	3.265		C
주거가치와 생활 조건외 상위도	고 층 아 파 트	-1.429	6.38 <sup>***</sup>	A
	양 옥 단독주택	-1.539		A
	저 층 아 파 트	-2.049		A
	한 옥 단독주택	-1.878		A
	연립주택 및 기타	-2.256		B
주거의 물리적 질 인지도	고 층 아 파 트	4.065	70.20 <sup>***</sup>	A
	양 옥 단독주택	3.767		B
	저 층 아 파 트	3.621		C
	한 옥 단독주택	3.283		D
	연립주택 및 기타	3.310		D
주거의 상대적 질 인지도	고 층 아 파 트	1.356	29.27 <sup>***</sup>	A
	양 옥 단독주택	1.213		B
	저 층 아 파 트	1.208		B
	한 옥 단독주택	1.065		C
	연립주택 및 기타	1.044		C
주거만족도	고 층 아 파 트	3.361	44.39 <sup>***</sup>	A
	양 옥 단독주택	3.219		B
	저 층 아 파 트	2.999		C
	한 옥 단독주택	2.950		C
	연립주택 및 기타	2.751		D

\*\*\* $p < .001$

N.S.=Not Significant

\* 같은 문자로 표시된 집단간에는 차이가 없음.

(가설 4)를 검증하기 위하여 주거가치-생활수준의 상위도를 주거가치 수준이 현재 주거생활수준보다 낮은 집단(HV<HC), 주거가치수준과 현재 주거생활수준이 일치되는 집단(HV=HC), 주

거가치수준이 현재 주거생활수준보다 높은 집단(HV>HC)으로 분류하여 각 집단들과 주거생활양식수준, 주거의 물리적, 상대적 질인지도, 주거만족도와 차이검증을 하였다. 이러한 변인들의 차이

〈표 6〉 주거가치—생활수준의 상위도에 따른 주거의 질 인지도, 주거만족도와의 차이검증

종속변인	독립변인	평균	F	Duncan's*
주거의 질 인지도 주거만족도	주거가치— 생활수준상위도			
주거의 물리적 질인지도	HV < HC	3.828	29.53***	A
	HV = HC	3.852		A
	HV > HC	3.539		B
주거의 상대적 질인지도	HV < HC	1.276	16.42***	A
	HV = HC	1.269		A
	HV > HC	1.144		B
주 거 만 족 도	HV < HC	3.332	57.69***	A
	HV = HC	3.354		A
	HV > HC	2.978		B

\*\*\*p<.001

\* 같은 문자로 표시된 집단간에는 차이가 없음.

검증을 위하여 주거가치—생활수준의 상위도에 따른 주거의 질 인지도와 주거만족도는 F-test와 Duncan's Multiple Range Test를 하였고 주거 생활양식은  $\chi^2$ 검증을 하였다.

그 결과 〈표 6〉와 같이 주거가치—생활수준의 상 위도에 따라 주거의 물리적, 상대적 질 인지도와 주거만족도는  $p<.001$  수준에서 유의적인 것으로 나타났다. 주거생활수준이 가치수준보다 높거나 같은 집단과 주거가치 수준이 생활수준보다 높은 집 단간에 차이가 나타나고 있다. 즉, 주거생활 수준 이 가치수준보다 높거나 같은 집단이 생활수준이 가치수준보다 낮은 집단보다 점수가 높게 나타났 다. 이것은 주거가치수준보다 생활수준이 일치되 거나 생활수준이 가치수준보다 높은 집단에서 주 거의 물리적, 상대적 질 인지도, 주거만족도가 더 높은 것을 의미한다. 반대로 주거가치수준이 생활 수준보다 높은 집단의 응답자들이 만족도가 낮은 것은 이상과 현실의 부조화에서 오는 불만의 표현 으로 보여진다. 그러므로 응답자들은 주거의 질을 예측할 때 자신의 주거가치수준을 중심으로 현재 주택에 대하여 인지하므로써 만족도를 표현하는 것으로 해석할 수 있다.

주거가치—생활수준의 상위도에 따른 주거생활 양식수준의 차이검증 결과 〈표 7〉에서와 같이  $p<.001$  수준에서 유의적인 것으로 나타났다. 관찰빈

도와 기대빈도를 비교해 볼 때 주거생활수준이 가 치수준보다 높거나 일치되는 집단에서 절충식과 현대식의 입식형 생활양식이 주로 나타나며 주거 가치수준이 생활수준보다 높은 집단에서는 대부분 이 재래식의 좌식형 생활양식이 주로 나타나고 있 었다. 이러한 결과로 주거생활 수준이 가치수준보 다 높거나 같은 집단에서는 어느정도 물리적인 시 설물과 현대식 기기와 가구를 소유하고 있으며, 편리한 주거생활 수준이 갖추어져 있는데 비하여, 주거가치수준이 생활수준보다 높은 집단에서는 현 재 주거생활 수준이 기본적인 생활유지와 재래식 의 좌식생활을 주로 하고 있는 것으로 해석할 수 있다.

그러므로 (가설 4)는 긍정되었다.

### 3. 개념적 모형 검증 및 논의

주거의 질적인 수준 예측을 위한 개념적 모형을 검증하기 위하여 설정된 가설을 앞에서 분석하였 다. 그러므로 여기에서는 이러한 가설 검증 결과 를 토대로 하여 재구성된 개념적 모형으로서 변인 들의 관련성을 규명하고자 한다. 이를 위하여 각 변인들의 단계별 인과관계를 알고자 경로분석을 하였으며, 주거가치—생활수준의 상위도와 주거생 활양식수준과의 관계, 주거만족도와 주거적응행동

<표 7> 주거가치-생활수준의 상위도에 따른 주거생활양식수준과의 교차분석( $\chi^2$ )

주거가치-생활수준상위도	주거생활양식수준	재래식 기본 생활유형	재래식 가족 중심생활유형	절충식 가족 중심생활유형	현대식 기본 생활유형	현대식 사교 여가생활유형	계	
		빈도(%) 기대빈도	빈도(%) 기대빈도	빈도(%) 기대빈도	빈도(%) 기대빈도	빈도(%) 기대빈도		
HV<HC		4(0.3)	6(0.5)	64(4.9)	2(0.2)	54(4.2)	131	
		33.2	6.4	41.4	14.2	35.8	(10.1)	
HV=HC		19(1.5)	10(0.8)	76(5.9)	9(0.7)	95(7.4)	209	
		53.0	10.2	66.1	22.6	57.1	(16.2)	
HV>HC		305(23.6)	47(3.6)	269(20.8)	128(9.9)	203(15.8)	952	
		241.8	46.4	301.5	103.2	260.2	(73.7)	
계 빈도		328	63	409	140	352	1292	
%		25.4	4.9	31.6	10.8	27.3	(100.0)	
$\chi^2$		151.03***						

\*\*\*p<.001

과의 관계를 알기 위하여 Cramers's V\*1로 분석하였다. 경로분석에 사용된 변인은 가설검증 결과 관련성 있는 변인만으로 선정되었다. 그리하여 1차 외생변인(exogenous variables)\*2은 가정생활주기, 가족수, 사회·경제적 지위로 하였고, 2차 외생변인\*3은 주거면적과 주택시설수준이었다. 그리고 주거가치수준은 가설검증 결과, 특정변인에 의해 영향을 받지 않는 것으로 나타나므로 일반적인 주거가치 체계로 보는 것이 타당하다고 판단되었다. 그러므로 주거가치수준은 또 다른 독립된 외생변인으로 포함하였다. 내생변인(endogenous variables)\*\*으로는 주거생활수준, 주거생활양식수준, 주거의 물리적·상대적 질 인지도, 주거만족도로 하여 다음과 같은 경로과정으로 각 변인들을 단계적으로 분석하였다. 이와같은 경로과정을 분

석 정리하여 다음과 같이 8가지 등식을 세웠다.

$$X_5 = P_{5.1}X_1 + P_{5.2}X_2 + P_{5.3}X_3 + e_5$$

$$X_6 = P_{6.1}X_1 + P_{6.2}X_2 + P_{6.3}X_3 + e_6$$

$$X_7 = P_{7.1}X_1 + P_{7.2}X_2 + P_{7.3}X_3 + P_{7.4}X_4 + P_{7.5}X_5 + e_7$$

$$X_8 = P_{8.5}X_5 + P_{8.6}X_6 + P_{8.7}X_7 + e_8$$

$$X_9 = P_{9.6}X_6 + P_{9.8}X_8 + e_9$$

$$X_{10} = P_{10.4}X_4 + P_{10.6}X_6 + P_{10.7}X_7 + P_{10.8}X_8 + P_{10.9}X_9 + e_{10}$$

$$X_{11} = P_{11.4}X_4 + P_{11.5}X_5 + P_{11.6}X_6 + P_{11.9}X_9 + P_{11.10}X_{10} + e_{11}$$

$$X_{12} = P_{12.5}X_5 + P_{12.6}X_6 + P_{12.8}X_8 + P_{12.10}X_{10} + P_{12.11}X_{11} + e_{12}$$

$$X_1 = \text{사회·경제적 지위}^{*5}$$

$$X_2 = \text{가정생활주기}^{*6}$$

$$X_3 = \text{가족수}$$

$$X_4 = \text{주거가치수준}$$

$$X_5 = \text{주거면적}$$

$$X_6 = \text{주택시설 수준}$$

$$X_7 = \text{주거생활 수준}$$

$$X_8 = \text{주거가치-생활수준의 상위도}$$

$$X_9 = \text{주거생활양식수준}$$

\*5. 사회·경제적 지위는 부부의 교육수준, 생활비, 가장의 직업, 주택소유상태를 포함하여 점수화한 것임.

\*6. 가정생활주기는 부부의 연령과 만자녀의 나이를 합하여 그 평균값으로 4단계 구분하였다.

$$*1. \text{Cramers's } V = \left( \frac{\phi^2}{\min(r-1, c-1)} \right)^{\frac{1}{2}}$$

$$\phi = \left( \frac{\chi^2}{N} \right)^{\frac{1}{2}}$$

\*2. 1차 외생변인은 경로분석에서 사용되는 독립변인으로 여기에서는 2차 외생변인을 설명해 주기 위하여 사용된 변인이다.

\*3. 2차 외생변인은 1차 외생변인과의 관계에서는 종속변인으로 작용하지만 여기에서는 주거의 질 예측을 위한 복합변인인 주거가치와 주거생활양식과 측정변인을 설명해 주기위하여 사용되었다.

\*4. 내생변인은 종속변인으로 여기에서는 주거의 질 예측을 위한 복합변인들과 측정변인들간의 의미한다.

〈표 8〉 다단계 회귀분석을 이용한 경로분석 검증결과

	X <sub>8</sub>	X <sub>9</sub>	X <sub>7</sub>	X <sub>8</sub>	X <sub>9</sub>	X <sub>10</sub>	X <sub>11</sub>	X <sub>12</sub>
	Path Coefficient	Path Coefficient	Path Coefficient	Path Coefficient	Path Coefficient	Path Coefficient	Path Coefficient	Path Coefficient
사회·경제적지위(X <sub>1</sub> )	.157***	.338***	—					
가정생활주기(X <sub>2</sub> )	.088***	—	.083***					
가족수(X <sub>3</sub> )	.243***	—	—					
주거가치수준(X <sub>4</sub> )			.182***			—	—	—
주거면적(X <sub>5</sub> )			.170***	—			—	
주택시설수준(X <sub>6</sub> )			.171***	—	.711***	.122***	—	.084***
주거생활수준(X <sub>7</sub> )				.744***		—		
주거가치—생활조건 의 상위도(X <sub>8</sub> )					.354***	—		.110**
주거생활양식수준(X <sub>9</sub> )						—	.202***	
주거의 물리적 질(X <sub>10</sub> ) 인 지 도							.065**	.083**
주거의 상대적 질(X <sub>11</sub> ) 인 지 도								.099***
주거만족도(X <sub>12</sub> )								
F	43.309	55.648	32.636	560.024	185.041	6.252	6.744	16.942
R <sup>2</sup>	.090	.116	.134	.566	.125	.084	.091	.062
√1-R <sup>2</sup>	.953	.940	.930	.658	.935	.957	.953	.968

\*\*p<.01    \*\*\*p<.001

X<sub>10</sub>=주거의 물리적 질 인지도

X<sub>11</sub>=주거의 상대적 질 인지도

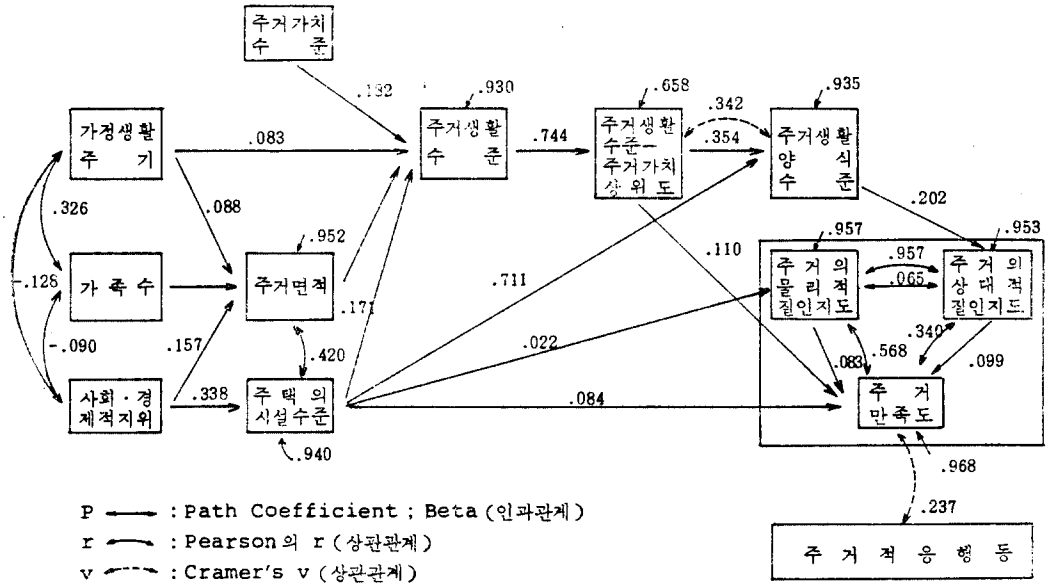
X<sub>12</sub>=주거만족도

e : 잉여치

그 결과 p<.05 수준 이하에서 유의적인 것만을 선택하여 경로계수를 정리한 결과 〈표 8〉과 같으며, 최종적으로 완성될 개념모형은 (그림 2)와 같다. 연구자가 설정한 가설모형과 최종 완성될 개념모형은 부분적으로 수정되었으나 대체로 각 변인들간에 관련성이 있음이 인정되었다.

1차 외생변인인 가족수, 사회·경제적 지위, 가정생활주기는 모두 주거면적에 직접적인 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 그리고 주택시설 수준에는 사회·경제적 지위(.338)만이 영향을 주고 있는 것으로 나타났다. 그 다음 단계로 1,2차 외생변인과 주거가치수준을 포함하여 주거생활 수준과의 관계를 본 결과, 주거가치수준, 주택시설수준, 주거면적, 가정생활주기는 주거생활 수준에 직접적인 영향을 주고 있는 것으로 나타났다. 즉, 주

거가치수준이 높을수록, 주택시설 수준이 높아질수록, 주거면적이 넓을수록, 주거생활 수준도 높아지는 것으로 해석할 수 있다. 그리고 주거생활 수준과 주거가치수준의 상위도는 현재주거생활 수준(.744)만이 직접적인 영향변인으로 나타났다. 그러므로 주거생활 수준은 주거가치—생활수준의 상위점수에 강한 인과관계를 지닌 변인임을 알 수 있다. 즉, R<sup>2</sup>값이 .566으로 주거가치—생활수준의 상위도에 주거생활 수준이 56.6%를 설명해 주고 있다. 주거생활양식수준은 주택시설 수준(.711)과 주거가치—생활수준의 상위도(.354)에 의해 직접 영향을 받고 있으며, 주거가치—생활수준의 상위도와와의 관계에서 두 변인간에 상관관계를 나타내는 C's V가 .342로 나타났다. 이것은 주거가치—생활수준의 상위도와 주거생활양식수준 두 변인간의 관계는 인과관계로도 설명되지만, 두 변인간의 상호관련성도 있음을 의미해 주는 것이다. 즉, 주거생활양식수준이 현대식일수록, 주택시설수준도 높아지고 있으며, 주거생활수준도 높아지고 있음



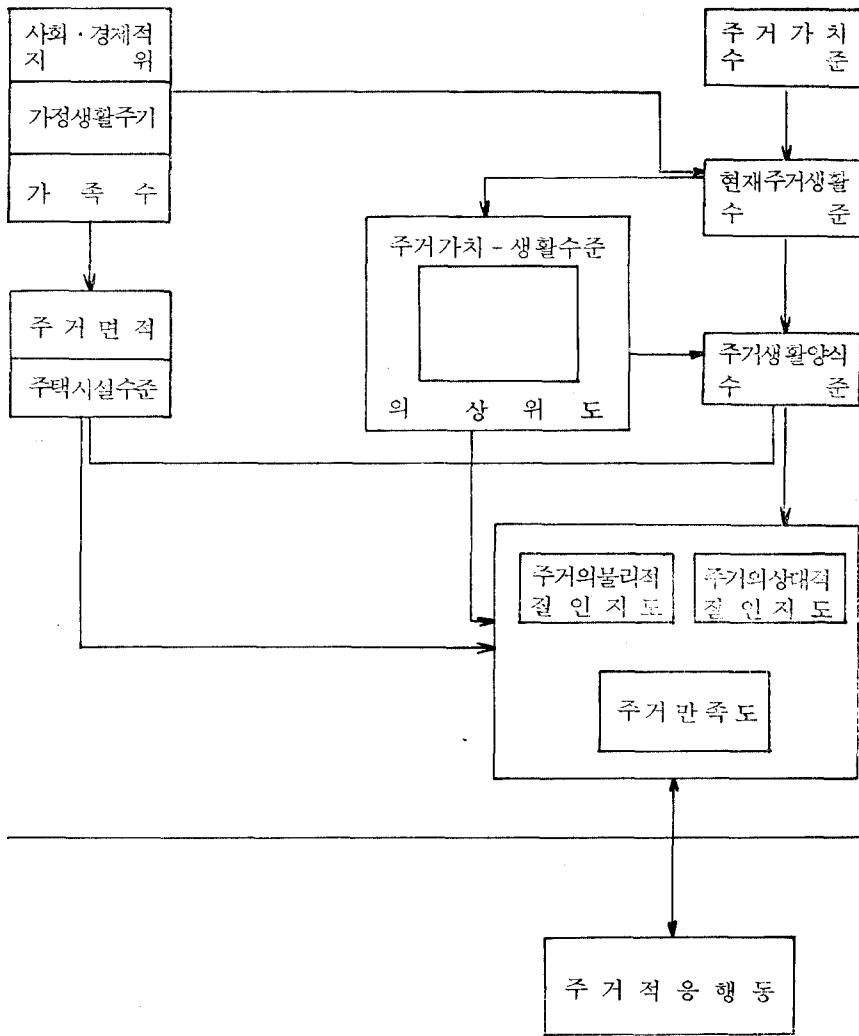
[그림 2] 가설검증 결과 경로분석에 의한 개념적 모형

을 나타낸다. 주거의 물리적 질 인지도는 주택시설 수준에 의해 직접 영향을 받으며 상대적 질 인지도에 아주 약한 영향을 주고 있는 것으로 나타나고 있다. 또한 상대적 질 인지도는 주거생활양식수준에 의해서도 많은 영향을 받고 있었다. 이와같이 주거의 물리적, 상대적 질 인지도는 주거생활양식수준과 주택시설 수준에 의한 물리적인 주거생활 수준에 의하여 많은 영향을 받고 있음을 알 수 있다. 그리고 주거의 물리적 질 인지도와 상대적 질 인지도는 두 변인간의 상관관계(.397)가 높은 것으로 보여진다. 그리고 주거만족도는 주거가치-생활수준의 상위도, 주거의 상대적 질 인지도, 주택시설수준, 주거의 물리적 질 인지도에 의해 직접적인 영향을 받고 있으나, 그 관련성은 매우 약하게 나타나고 있다. 이 가운데 주거만

족도에 가장 영향력이 큰 변인은 주거가치-생활수준의 상위도로 나타나고 있다. 이것은 자신의 주거가치 수준에 비하여, 주거생활 수준이 높을수록, 주거만족도가 높아지는 것으로 해석할 수 있다. 또한 주거만족도와 주거의 물리적 상대적 질 인지도는 세 변인들간에 상관관계가 높은 것으로 볼 때, 상호관련성을 가진 변인들임을 알 수 있다. 마지막 단계로 주거만족도 결과 나타나는 주거적응행동을 주거만족도와 C's V로 보면 .237로 나타났다. 즉, 주거적응행동은 주거만족도가 높을수록, 현재 주택에 만족하여 적응하는 행동으로 나타나며, 주거만족도가 낮을수록 주거이동행동으로 이사를 원하는 것으로 해석할 수 있다.

이상에서와 같이 현대 주거의 질적 수준을 예측하기 위하여 사회·인구학적 특성은 주택특성에





[그림 3] 주거의 질적인 수준 예측을 위한 개념적 모형

직접 영향을 끼치며, 주택특성인 주거면적, 주택 시설수준은 주거의 질 예측 및 측정변인에 직접, 간접적인 영향을 주므로써 중요한 설명력을 지니고 있음이 입증되었다. 한편 주거가치수준은 인간의 욕구체계에 바탕을 둔 일반적인 주거가치 체계로 주거생활수준에 직접적인 영향을 주고 있었다. 그 다음 주거가치-생활수준의 상위도가 주거생활양식수준과 주거만족도에 영향을 주게 된다. 또한 주거생활양식수준은 주거의 상대적 질 인지도에 영향을 준다. 주거의 상대적 질 인지도는 물리적

질인지도와 주거만족도와 상호관련성을 가지고 주거적응행동에 변화를 주는 것으로 나타났다. 이것은 이상적인 주거가치수준과 현실적인 주거생활수준의 불일치가 높아지면 인지부조화\*1를 느끼며

\*1. 인지부조화이론(Cognitive Dissonance)은 Festinger에 의해 발전된 이론으로서 두 인지 요소사이에 부조화가 생기면 이들 요소를 조화시키기 위한 압력이 발생된다는 것이다. 이 이론은 의사결정과 태도-상위행동을 포함한 광범위한 현상에 적용되어 왔다.

이러한 인지부조화의 심리적 갈등을 극복하기 위하여 주거이동 행동으로 표현되는 것으로 해석할 수 있다. 이러한 결과에서 연구자는 개념모형 제시를 위하여 각 변인들의 경로과정과 상호관련성을 파악하고 이러한 순서에 입각하여 거주자들의 주거의 질적 수준을 예측할 수 있을 것으로 생각된다.

## V. 요약 및 결론

우리나라의 주택은 지금까지 거주자들의 욕구나 요구사항이 반영되지 않은채, 질적인 면보다 양적인 면에 치중하여 공급되어온 경우가 대부분이다. 그러나 최근 주거의 질적인 향상에 중요성을 두고 거주자들의 주거욕구 수준과 주거만족, 주거적응행동과의 관계를 규명하고, 인과관계를 통하여 모형을 제시하고자 하는 연구가 시도되고 있다. 그러나 아직까지는 주거의 질적인 수준을 예측할 수 있는 연구는 이루어지지 않았다. 그러므로 본 연구는 주거의 질적인 수준을 예측할 수 있는 변인들로 개념적 모형을 제시하고자 하였다. 그리하여 주거의 질 예측변인으로는 단순변인과 복합변인이 사용되었다. 단순변인으로는 사회·인구학적 특성과 주택의 특성이 사용되었고, 복합변인으로는 주거가치수준과 주거생활양식수준과 같은 스케일과 지표가 사용되었다. 주거의 질 측정변인으로는 물리적, 상대적 질 인지도, 주거만족도가 사용되었다. 그리고 주거만족 결과 나타나는 주거적응행동과의 관련성을 분석하였다. 분석 결과 주거가치수준과 주거생활 수준, 주거가치-생활수준의 상위도, 주거의 물리적, 상대적 질 인지도, 주거만족도를 포함한 전체적인 인과관계가 성립되었다. 그러므로 각 변인들 간에 인과관계와 상관관계로써 주거의 질적인 수준을 예측할 수 있는 개념적 모형을(그림 3)과 같이 정리하여 제시하였다(그림 3)은 사회·인구학적 특성(사회·경제적 지위, 가정생활주기, 가족수)과 주택의 특성(주거면적, 주택시설수준), 주거의 질 예측을 위한 복합변인과 측정변인(주거가치수준, 주거생활양식수준, 주거의 물리적, 상대적 질 인지도, 주거만족도)의 전체적인 관련성을 보여주고 있다. 즉, 사회·인구

학적 특성은 주택의 특성과 현재 주거생활수준에 직접적인 영향을 주고 있으며, 주택특성은 주거생활양식수준과 주거의 물리적, 상대적 질 인지도와 주거만족도에 직접적인 영향을 끼치고 있다. 이러한 결과는 사회·인구학적 특성과 주택특성이 주거의 질 예측을 위한 복합변인과 측정변인들에게 직접 또는 간접적인 영향을 끼치고 있음을 알 수 있다. 한편 주거가치수준은 현재 주거생활수준에 영향을 주므로써, 현재 주거생활수준을 통하여 주거가치-생활수준의 상위도에 간접적인 영향을 끼친다. 주거가치-생활수준의 상위도는 또한 주거생활양식수준과 주거의 물리적, 상대적 질 인지도와 주거만족도에 영향을 끼치게 되는 것이다.

이와같이 본 연구의 개념적 모형은 주거의 질 예측 및 측정변인들의 관계를 통하여 주거의 질적인 수준을 예측할 수 있을 것이다. 그러므로 주거의 질적 개념은 주택의 물리적인 시설수준과 아울러 주거가치수준과 현재 주거생활수준과의 상위도가 파악되어야 하며 본 연구에서 설정된 예측변인인 주거가치수준과 주거생활양식수준이 주거의 질 측정변인에 중요한 영향을 주고 있다는 결론을 내릴 수 있다.

본 연구에서 제시된 개념적 모형은 주거의 질적인 수준을 예측하고 평가하고자 할 때 그 순서에 의하여 적용되어 질 수 있을 것이다. 앞으로의 연구는 서로 다른 지역, 다른 사회계층, 다른 문화권에서의 연구가 계속되므로써 본 연구 결과와 비교될 수 있는 연구가 이루어져야 할 것으로 본다.

## 참 고 문 헌

1. Andrews, F.W. and S.B. Whithey, *Social Indicators of Well-Being: America's perception of life quality*, New York: 1976.
2. APHA, American Public Health Association, Committee on the Hygiene of Housing, "A proposed housing ordinance", New York: Author, 1952.
3. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, "An appraisal method for measuring the quality of housing", Part I, Nature and

- uses of the method, New York: Author, 1945.
4. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. "Housing: basic health-principles and recommended ordinance", Washington: Author, 1971.
  5. Blaock, Hubert M., *Social Statistics*, 2nd ed., New York: McGraw-Hill, 1979.
  6. Campbell, A., P.E. Converse and W.L. Rodgers, *The Quality of American Life*, New York: Russell Sage Foundation, 1976.
  7. Dalkey, N.C. and D.L. Rourke, "The delphi procedure and rating quality of life factors", in *The quality of life concept: A potential tool for decision-makers*, The Environmental Protection Agency, Office of Research and Monitoring, Environmental Studies Division, 1973.
  8. Dillman, D.A. and K.R. Trembley, "The Quality of Life in Rural America", *Annals AAPSS*, 1977, 429, pp.115~129.
  9. \_\_\_\_\_, and J.J. Dillman, "Influence of housing norms and personal characteristics on stated housing preference", *Housing and Society*, 1979, 6, pp. 2~19.
  10. Hempbell, D.J. and L.R. Tucker Jr., "Citizen preference for housing as community social indicators", *Environment and Behavior*, 1979 2, pp.399~428.
  11. Lansing, J.B. and R.W. Marans, "Evaluation of neighborhood quality", *American Institute of Planners Journal*, 35, May 1969, pp.195~199.
  12. Morris, M.E. Woods and A.L. Jacobson, "Measuring the quality of housing", *Land Economics* 48, 1972, pp.383~387.
  13. Onibokun, A.G., "A system for evaluating the relative habitability of housing", *Economics* 36, 1973, pp.313~317.
  14. 고흥화, *현대심리학*, 법문사, 1981.
  15. 김경동, 이흥구, 신도철, "한국인의 가치의식과 삶의 질", 이단갑 교수 퇴갑기념 논총, 서울, 1983, pp.461~499.
  16. 김진균의, 한국사회의 계급연구, 한울총서, 44, 1985.
  17. 문숙재, 소연경, "가정생활의 질 측정을 위한 예비연구", 가정관리학회지, 창간호 1983. pp.43~53.
  18. 박찬규, "주거환경에 관한 주민욕구의 비교연구—소득계층 및 주거유형별 비교분석—", 서울대 대학원, 1982.2.
  19. 오택섭, 사회과학 데이터 분석법, 서울: 나남출판사, 1984.
  20. 이기영, "주부가 인지한 생활의 질에 관한 연구", 대한가정학회지, 1984, 22(3), pp.111~127.
  21. 이 훈, "주거환경의 체계적 평가방법론에 관한 연구", 연세대 대학원, 박사학위 논문, 1986.3.
  22. 정양은, 사회심리학, 서울: 법문사, 1981.
  23. 차배근, 사회과학 연구방법, 서울: 세영사, 1981.
  24. 최복화, "주거환경과 공간에 대한 만족도 연구", 대한가정학회지, 21(2), 1983.6.
  25. \_\_\_\_\_, "현대 한국 주거의 질적인 수준 예측을 위한 실증적 연구", 연세대 대학원, 박사학위논문, 1987.2.
  26. \_\_\_\_\_, "주거가치 체계 정립을 위한 연구", 대한가정학회지, 1987.12, 26(4)
  27. 현오석, "생활의 질의 측정에 관한 연구", 서울대 행정대학원, 석사학위논문, 1975.
  28. 홍두승, "직업 분석을 통한 계층 연구", 사회과학과 정책연구, 제 5권 3호, 서울대 사회과학연구소, 1983. p.82.