

아파트 거주자의 주거 특성과 주거개선  
행위와의 관계 연구  
—45평 이상 아파트를 대상으로—

Housing Variables of Apartment Residents  
and Their Improvement Activities

연세대학교 가정대학 주생활학과  
교 수 윤 복 자  
연구조교 박 은 순

*Dept. of Housing & Interior Design, College of Home Economics  
Yonsei University*

Professor; **Bok-Cha Yoon**  
Research Assistant; **Eun Soon Park**

<목 차>

- |               |         |
|---------------|---------|
| I. 서 론        | IV. 결 론 |
| II. 연구방법 및 절차 | 참고문헌    |
| III. 결과 및 논의  |         |

<Abstract>

The purpose of this study was to survey the improvement activities for the apartment house ; and to examine the relationship between apartment residents and their housing improvement activities in order to present some informations for the further studies and plans of apartment design and housing policy.

Library and questionnaire survey methods were used in this research. The sample was taken from 102 housewives living in the apartments over 45 pyong (1602 sq. ft.), in Seoul. Data were analyzed with the SPSS using frequency, percentage, chi-square test, F-test, Duncan's multiple range test,  $\eta^2$ , and  $C^2$ .

The results were as follows :

1. It was found that residents had experienced with 3.6 kinds of housing improvement activities. Living rooms, dining rooms, and kitchens in family living areas ; balconies and utility rooms in utility areas were improved for the physical convenience and quality of living.

2. This survey indicated that apartment residents evaluated thier housing condition as high, except srorage spaces and outdoor noises,

3. About 80% of respondents were expected to live continueously in the current apartments because they were satisfied with the size of thier residences. However, they wanted to improve the inside of the entire apartment, especially bathrooms.

4. Variables which had a significant relationship in housing improvement activities in the past were the length of residence, the expected length of residence, and the characteristic of residence.

5. The expected length of residence, and the characteristic of residence were found to be effective variables for evaluating the current residence.

6. Finally, the expected length of residence, and the characteristic of residence were significant variables of the housing plan in the future.

Housing improvement activities were prevalent recently and expected to be continued in the future. It can be said, therefore, that apartment residents have a long —term plan to live in one place rather than moving out every two—three years.

## 서 론

### 1. 문제의 제기

인간은 그 존재이래 능동적이고 적극적인 태도를 취해왔다.<sup>1)</sup> 즉, 어떠한 환경에 대해서나 적응하기도 하고 적극적으로 도전하며 선택하고 조작한다. 이러한 행동은 주택이라는 물리적 환경과의 관계에서도 잘 나타나고 있다.

인간은 자신의 욕구에 맞지 않는 주택에서 적극적이고 다양한 주거조정 및 적응행동을 통해 소유한 주택과 원하는 주택사이에서 생기는 불일치를 조절하게 된다.

특히 현대 도시 사회의 아파트라는 주거 양식은 좁은 대지에 많은 인구를 거주시킨다는 숫자상의 잇점으로 각광을 받고 있으나, 그 공급방식이 획일적일 수 밖에 없어, 거주자의 요구가 거의 무시 되었다고 해도 과언이 아니다. 더우기 거주자들의 생활에서 나타나는 정신적·사회적 문제점들은 질과 양적인 면에서 결코 상쇄내지는 능가하지 못하고 있다.<sup>2)</sup>

따라서 거주자의 주거욕구와 큰 차이를 보이고 있는 대량공급 형식의 아파트 주거내에서 거주자들이 어떻게 다양하게 주거조정 내지는 적응행동을 하며,

그 중에서 특히 주거개선 행위를 구체적으로 어떻게 취하고 있는지를 파악하여, 보다 거주자의 주거 욕구에 접근한 주거 양식을 제공해 줄 수 있게 하는데 본 연구의 의의가 있다.

### 2. 연구의 목적

본 연구의 목적은 아파트 거주자들의 주거개선 행위를 조사하여 거주자들의 주거욕구와 맞는 주거환경 계획과 주택정책의 수립에 도움이 되는 기초자료를 제시하는데 있다. 이를 위하여 본 조사와 동일한 표본을 대상으로 실시한 예비조사에서 비유의적으로 나타난 가족의 사회인구학적 변인을 제외하고 거주기간, 거주 예정기간, 아파트유형 ABC등의 주거특성을 독립변인으로 국한하였으며, 다음과 같은 연구목적을 설정하였다.

- 1) 아파트 거주자들의 주거개선 행위의 특징과 경향을 파악한다.
- 2) 아파트 거주자들의 주거특성과 주거개선 행위와의 관계를 규명한다.

### 3. 용어 정의

#### 1) 주거개선 행위

주거의 질이나 조건을 향상시키는 것으로, 보통 주

거개조, 유지보수, 실내장식등을 통해 부정적인 공간이나 질적 결손을 줄이게 된다. 본 연구에서는 개선 장소와 개선 내용으로 개선 행위를 파악하였다.

**2) 주거 상태 평가**

주택의 현재상태를 주택의 외부환경, 주택내부의 디자인, 주택의 내부설비의 측면에서 주관적으로 평가한 것을 말한다.

**3) 주거 계획**

주택에 대한 욕구를 충족시키기 위해 다른 주택으로의 이동계획, 현 주택의 개선계획, 현 주택에서의 거주계획을 총괄하여 말한다.

**4) 아파트유형 ABC**

조사 대상으로 선정된 3가지 아파트 유형을 말한다. 그 구체적인 특징은 다음의 <표 1>과 같다.

**4. 관련문헌고찰**

**1) 주거조정 및 적응**

인간과 환경과의 상호작용은 물리적 환경을 통해서 인간의 사회적 행동을 조정해 나가는 역할을 한다. 그 중 인간생활의 가장 기본적인 물리적 환경이라고 할 수 있는 주택은 가족의 성장과 축소에 따라 달라지는 주거욕구와 대응하도록 꾸준한 주거조정과

적응을 요구하고 있다. 홍형욱(1985)에 따르면, 주거조정이란 규범적으로 제시된 주거수준을 얻기 위해 가족의 경제적, 사회적, 심리적 자원을 이용해 반응을 할 때, 주거의 증·개축, 규범에 보다 가까운 집으로의 이사등 보다 적극적으로 행동하는 것을 의미하며, 주거적응이란 그대로 만족하거나 규범적 기준을 낮추어 만족하도록 노력한다거나 집에 맞게 출산지연, 분가, 합가등 가족을 조절하여 현 주거를 그대로 두고 소극적으로 대처하는 것을 의미한다고 정의하고 있다.<sup>4)</sup> 따라서 주거의 질을 가족의 주거욕구에 더욱 근접하게 향상시키려는 주거개선 행위는 주거조정 및 적응이론과 관련시켜 설명할 수 있다.

불만족한 환경에 대응하기 위한 조정 방법에는 한때 주거이동에 관심이 집중되었었다. Bach & Smith (1977)은 주거환경에 대한 부정적 평가의 대안책으로 주거개조와 증축과 같은 방법으로 불만스러운 환경을 해결해 나갈 수 있다고 했다.<sup>5)</sup> 1955년부터 1973년 사이에 대한주택공사가 설계 및 시공한 공영주택의 변용을 조사한 장성준(1986)의 연구결과를 보면, 초기 안정 상태에서 기본 중식, 포화중식, 철거신출 등의 형태로 상당한 변용을 이루면서 해당 거주자의 생활을 포용해 왔음을 지적하고 있다.<sup>6)</sup>

**<표 1> 아파트 유형 ABC의 특징**

	아파트 A	아파트 B	아파트 C
건축경과년수	10년	9년	1년
분양면적	60평	52평	57평
위치	강남구 압구정동	강남구 압구정동	강동구 잠실동
외부환경	단지의 북쪽에 위치하며, 한강과 강변도로를 끼고있고, 대중교통시설, 근린시설과 떨어져 있다.	단지의 중앙에 위치하며, 교통시설, 근린시설, 학교에 가까이 있다.	아직 근린시설이 완비되어 있지 않고 대중교통시설과도 거리가 있고 현 거주자가 입주하기전에 아시아 선수촌으로 사용되었다.
내부평면형태	실배치 유형을 위상학적으로 분석한 백석중의 연구결과 <sup>7)</sup> 에 따라 거실·식당등의 사회권이 중앙에 위치하고 부부용침실과 자녀용 침실이 분리되어 배치된 유형만을 대상으로 제한함.		
단지내 총 거주세대수	5388 세대	5388 세대	1204 세대
조사아파트수/조사대상 아파트의 총 세대수	35/300	33/420	34/363

Simmons(1968)가 한 주택의 현주소를 변화시키는 것은 가족들이 위치를 바꾸지 않고 변화하는 욕구에 그들의 주택을 적응하게 해준다고 했고,<sup>7)</sup> Seek(1983)도 주거이동 보다 주거개선의 증가를 최근의 경향으로 지적하고 있다.<sup>8)</sup>

## 2) 주거조정 및 적응과 관련된 변인

주거환경 및 적응에 영향을 주는 변인들은 지금까지의 연구결과들을 종합해 보면 각 가족이 지니고 있는 특성, 주거의 특성, 주거환경 요소로서 이웃관계, 근린지역의 안정성등 주택 내·외부에 의한 특성, 그리고 주거만족도등 다양하게 나타나고 있다. 본 연구에서는 주거의 특성과 관련된 변인들에 대한 연구결과만을 정리하고자 한다.

주거특성에는 주택소유형태, 거주기간과 거주예정기간등이 포함된다. 특히 주거이동에는 주택소유상태가 크게 작용하며, 주택소유 여부에 따라 주거환경에 대한 만족도에 차이가 있다.<sup>9)</sup> 따라서 주택소유권이 없는 가족은 주거이동이 일반적인 조절행동이 되지만, 주택 소유자들은 이동보다 주택을 개조하려 하며, 구조적인 개선에 대한 욕구를 더 갖고있다고 Seek(1983)은 지적하고 있다. 그러므로 Stewart & McKown(1977)의 연구결과처럼, 주택소유 상태는 주택의 형태, 질, 외관의 만족을 통해 주택변경바람에 간접적인 영향력을 갖고 있다.<sup>10)</sup>

거주기간은 주거만족 수준을 결정하는 중요한 변인으로, Essayed(1981)는 거주기간이 긴 가정은 주거이동보다 주택개조를 더 선호하여 거주기간에 따라 주거조정 및 적응행동이 달라진다고 주장했다.<sup>11)</sup> Spear(1974)는 거주기간이 주거만족을 통해 간접적인 영향을 주어, 특정지역에 장기간 거주한 가족들은 그 지역의 편의시설, 서비스, 이웃들에 대하여 강한 사회적 유대감을 형성하므로 오래 거주할수록 주거단위에 대한 만족도는 낮아지나 이동을 덜 원한다고 밝혔다.<sup>12)</sup> 또 거주예정기간도 주거행위에 영향을 주어 자신의 현주거에 장기간 거주예정을 계획한 가족들은 장기적 거주 결정에 가치 기반을 두고 주택문제를 해결한다고 Cronin(1981)은 지적한 바 있다.<sup>13)</sup>

주택의 물리적 특성으로서 주택의 평면유형과 크기, 시설도, 주거조정 및 적응행동에 영향을 주고 있다.

Launer(1977)는 방의 배치, 즉 평면유형이 만족을 나타내는 가장 중요한 요인이며 이것이 현주거를 개조하거나 이사하려는 만족의 열망에 영향을 준다고 하였고,<sup>14)</sup> Humphries(1975)도 주공간에 대한 만족은 공간 형태와 크기에 대한 변화에 의해 좌우되며, 만족에 영향을 주는 것은 방 배치나 방 수등의 주택평면이라고 밝혔다.<sup>15)</sup> 한편, Kasl(1974)은 주거만족에 영향을 미치는 주거환경의 물리적 특징으로 주거의 크기와 사용가능한 공간의 양이라고 설명했으며,<sup>16)</sup> Stewart & McKown(1977)은 거주면적이 넓을수록 주거 만족도가 높아 주택의 크기가 주거변경 요구에 중요한 변인으로 보았다. 그 외에도 주택의 시설이 주거조정 및 적응행동에 영향을 주어 Galster & Hesser(1977)는 물리적 시설이 잘 갖추어진 주택에서 주거만족이 높다고 했으며<sup>17)</sup> 주택의 시설수준이 높은 가정이 낮은 가정보다 주거이동 행동을 적게한다고 오찬욱(1982)은 밝히고 있다.<sup>18)</sup>

한편, 주택을 둘러싼 이웃환경과 조건지역의 특성도 주거조정 행위에 영향을 준다고 지적되고 있다. Eng(1978)은 이웃의 질, 접근용이성, 사회화가 주거선택의 기본이라고 주장하였고,<sup>19)</sup> 주거만족을 좌우하는 요인이 이웃과의 친밀도, 지역사회에의 소속감, 동료의식이라고 Hussy(1970)가 밝힌 것 외에도,<sup>20)</sup> Kasl & Harberg(1978)는 이웃이 불안정하다고 인식하는 것이 조건지역에 대한 불만족 및 이웃에의 갈망과 강한 상관관계가 있음을 지적했다.<sup>21)</sup> 따라서 이웃환경에 대한 결손은 주택개조보다 주거이동 가능성과 관계가 있다.

주거의 만족은 심리적 상태, 인간의 태도와 행동에 크게 변화를 가져와 지금까지 주거조정 및 적응에 관련된 많은 연구에서 주거조정 및 적응행동을 주거만족의 결과로 보고있다. 만족도를 통한 간접적인 주거조정 행동에 대한 증거는 Yockey(1976)가 주택개조 및 증축의 기대에 주거단위 만족, 이웃환경 만족의 영향이 높을수록 개조를 기대한다고 제시하였다.<sup>22)</sup> 또 오찬욱(1982)은 현재의 주거만족도가 높을수록 현 주택에서 거주계획을 하는 경향이 있다고 밝혔다.

## II. 연구방법과 절차

아파트 거주자의 주거개선 행위를 조사하여 그에 영향을 미치는 요인들을 규명하기 위하여 본 연구는 선행연구를 통한 도서관 서베이와 설문지에 의한 조사연구를 연구방법으로 사용하였다.

### 1. 설문도구의 작성

조사도구인 설문지는 조사대상의 일반사항과 과거의 주거개선 행위, 현 주택에 대한 평가, 미래의 주거 계획에 관한 문항으로 구성하였으며, 신뢰도 검증(Pearson's  $r$  값이 0.001수준에서 0.753임)과 내용타당성 검증을 한 후에 본 조사에 사용하였다.

설문에서 조사대상의 일반적인 특성을 규명하기 위하여 사회인구학적 특성과 주거특성에 관하여 조사하였다. 과거의 주거개선 행위를 파악하기 위하여 조사대상자들이 현 주택에 거주하면서 개조했거나 변경·수리한 내용을 아파트의 단위평면에 직접 개선장소, 개선내용을 기입하였다. 또 현 주택에 대한 평가는 외부환경, 주거디자인, 내부설비의 3가지 측면에서 각각 10문항씩 총 30문항을 5단계 Likert척도로 질문하고 미래의 주거계획은 앞으로의 거주계획과 현 주택에서 개선을 희망하는 사항을 묻는 문항으로 구성하였다.

### 2. 자료수집 및 처리

본 연구는 서울시내 분양면적 45평이상의 대형아파트를 선정하여 과거에 주거개선 행위를 한 것으로 파악된 주부들을 대상으로 하였다. 조사대상은 연구자의 의도적 표집에 따라 서울시내의 아파트는 절반 이상이 집중 건축되어 있는 강남·강동지역에서 비교적 주거개선행위가 활발하게 진행된 것으로 파악된 H아파트단지과 S아파트단지를 선정하였다. 이중 강남구의 H아파트단지는 건축경과 년수가 9~10년으로 보다 적극적인 주거개선행위에 주택의 노후화가 영향을 미친다는 조정제(1981)의 연구결과를 근거로, 거주자의 주거욕구에 따른 적극적인 주거개선 행위를 파악하기 위해 선정하였다. 한편, 강동구의 S

아파트단지는 거주자들이 입주하기 전에 다른 모적으로 사용된 선수촌이었으므로 거주자의 독특한 개선행위가 기대되었고, 새로 지은 아파트에 입주하는 거주자들이 기존상태에 대한 개선보충행위를 파악하려는 의도로 선정하였다. 이 2개의 아파트단지에서 3가지 아파트형을 선정하여 총 102가구를 직접면접하고 모두 분석자료로 이용하였다.

분석방법으로는 빈도, 백분률, 평균,  $\chi^2$ -test, F-test, Duncan의 multiple range test를 사용하였으며 SPSS를 용하여 처리하였다.

### 3. 조사대상자의 일반사항

조사대상가족의 가족생활주기는 확대말기가 31.4%로 가장 많았고, 주부의 연령도 40세 이상이 85.3%로 대부분을 차지하고 있었다. 부부의 학력은 대학교육이상률 받는 남편이 64.9%, 주부가 65.7%로 가장 많았고, 가족의 월평균 생활비가 약 118만원으로 도시근로자의 월평균소득이 410,634원<sup>24)</sup>인데 비해 조사대상자의 생활수준이 상당히 높음을 알 수 있다.

한편 조사대상자는 모두 자가로 소유하고 있었고, 거주기간은 1년이하가 43.1%로 가장 많았으나 이것은 건축경과년수가 1년밖에 안된 아파트가 표본에 포함되어있기 때문이며, 9년이상 거주한 가정도 11.8%나 되었다. 거주예정기간은 3~5년이 31.5%로 가장 많은 반면, 5년이상 거주하겠다는 가족도 50%나 되었다.

## III. 결과 및 논의

### 1. 주거개선행위의 특징과 경향

주거개선행위의 특징은 개선장소와 개선내용을 조사하고, 주거개선행위의 경향은 과거, 현재, 미래로 파악하였다.

#### 1) 과거의 주거개선행위

과거의 주거개선행위는 조사대상 102가족 모두 365가지의 개선행위를 하여, 가구당 평균 3.6가지를 한 것으로 나타났고 그 구체적인 사항은 <표 2>와 같다.

개선장소는 거실(15.6%), 발코니 1(13.2%), 발코니 2(12.6%), 부엌(10.1%), 식당(9.9%)의 순으로

나타나, 개인공간 보다는 가족공동 공간과 다용도 공간으로서 발코니의 개선행위가 두드러졌고, 주택내부전체를 개선한 경우로 6.3%나 되었다. 개선내용은 단열처리나 덧창을 해단 것이 22.3%를 차지했고, 그 다음으로 창문의 크기 및 형태변경(20.0%), 마감재 변경(18.9%), 욕실, 부엌의 설비변경(14.0%)의 순으로 나타났다. 개선장소에 따른 개선내용은 발코니 1의 단열처리 및 덧창(10.1%), 부엌의 설비변경(6.6%)의 순으로 나타났다.

## 2) 현재의 주거상태평가

현재의 주거상태를 평가한 결과는 <그림 1>과 같이 전체평가는 5점만점에 3.74로 상당히 높게 평가되었고, 3가지 측면에서 평가한 결과는 근소한 차이로 주거디자인에 대한 평가가 가장 낮고, 내부설비에 대한 평가가 가장 높다. 30개의 평가문항중 가장 높게 평가된 문항은 채광과 통풍(4.23)이고, 평균이 4.0이 넘는 문항은 학군(4.17), 부엌과 욕실의 설비(4.13), 상·하수도 시설(4.06)로 나타나, 주거의 외부환경과

내부설비에 특히 만족하고 있음을 알 수 있었다. 그러나 가장 낮게 평가된 문항은 물품 보관장소(2.58)로 아파트 주거의 수납공간 부족을 증명해 주었고, 그 다음으로 집밖에서 나는 소음에 대해서도 낮게 평가하였다.

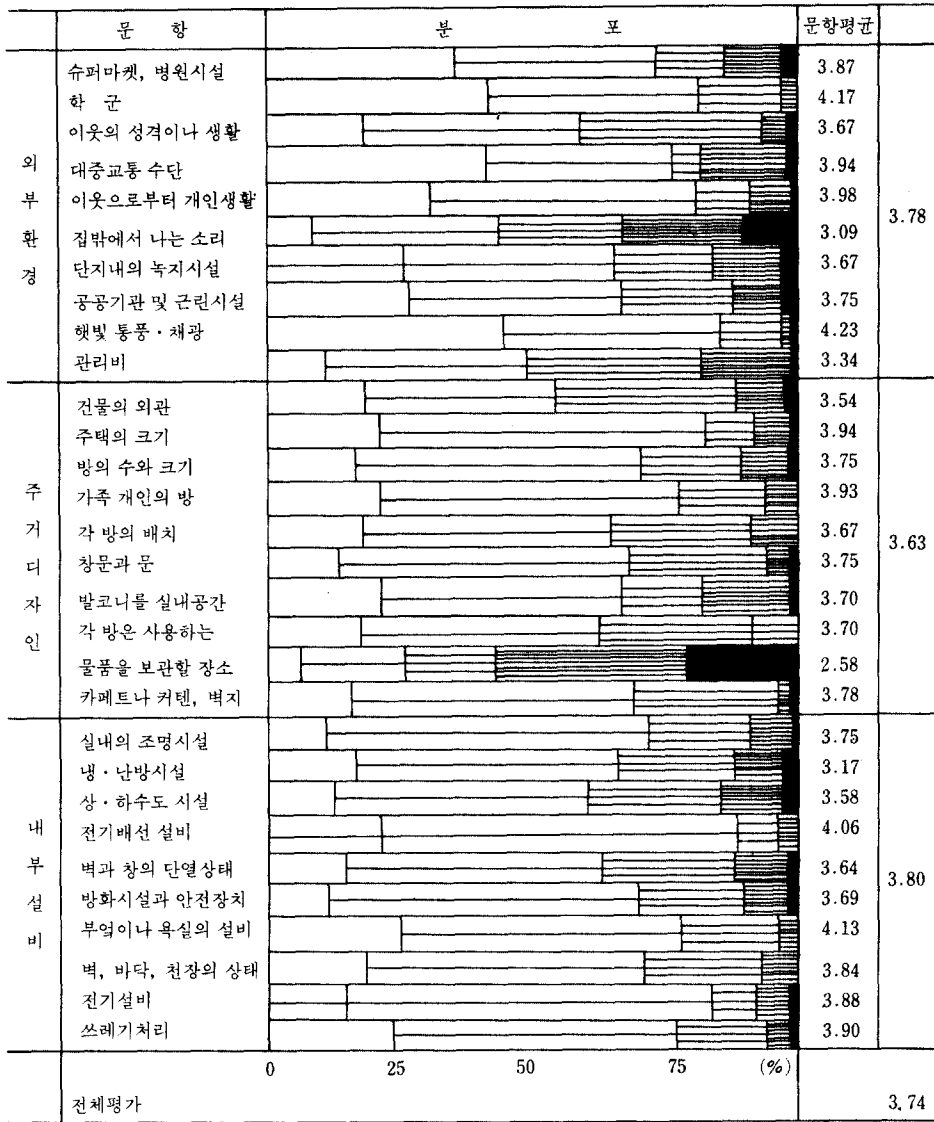
## 3) 미래의 주거계획

미래의 주거계획은 <표 3>와 같이 이사할 계획인 가족이 20.6%에 불과하고 그대로 현 주택에 살겠다는 가족이 79.4%였으며, 특히 현재의 상태에 만족하므로 그대로 살겠다는 가족이 절반을 넘고 있어, 현 주거에 대한 평가가 높은 것과 상당한 일관성을 보여 주고 있다.

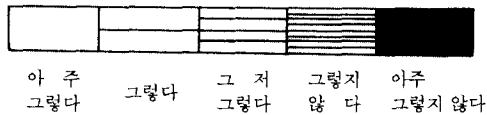
한편, 현 주택에 살면서 개선을 희망하는 장소와 내용은 <표 4>과 같다. 개선을 가장 원하는 장소는 주택내부전체(32.6%)와 욕실 1(16.0%), 발코니 1(10.9%)로 나타났고, 개선내용은 설비변경(19.1%), 공간의 구조변경(18.6%), 천장, 바닥, 벽의 재료변경의 순으로 나타났다.

<표 2> 과거의 개선 장소와 개선내용

내용	공간의 구조변경		천정·바닥·벽의 재료변경		창·문의 크기·형태		물품보관장소의 구조변경		욕실·부엌의 설비변경		난방·전기·수도·환기시설의 변경		단열처리 및 덧창		계	
	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%
침실 1	1	.3	2	.5	6	1.6					1	.3	4	.1	14	3.8
침실 2	1	.3	1	.3											2	.5
침실 3	1	.3			1	.3	3	.8			3	.8			8	2.2
침실 4	1	.3	1	.3							2	.5	1	.3	5	1.4
침실 5	2	.5									1	.3			3	.8
거실	3	.8	21	5.8	8	2.2	16	4.4			1	.3	8	2.2	57	15.0
식당	.15	4.1	1	.3	15	4.1	1	.3			1	.3	3	.8	36	9.9
부엌	10	2.7	2	.5	1	.3			24	6.6					37	10.1
욕실 1	5	1.4	4	1.1					14	3.8	1	.3			24	6.6
욕실 2			1	.3					13	3.6	2	.5			16	4.4
다용도실			11	2.0							2	.5			13	3.6
현관			3	.8	20	5.5									23	6.3
발코니 1	1	.3	7	1.9	1	.3	1	.3			1	.3	37	10.1	48	13.2
발코니 2	3	.8	8	2.2	7	1.9	5	1.4			1	.3	12	3.3	46	12.6
발코니 3					1	.3					2	.5	7	1.9	10	2.7
주택전체			8	.2	2	.5							13	3.6	23	6.3
계	43	11.8	69	18.9	73	20.0	26	2.1	51	14.0	18	4.4	85	23.3	365	100.0



(5점 만점으로 계산)



(그림 1) 현재의 주거상태 평가 문장별 조사분포도.

따라서, 아파트 거주자의 주거개선행위의 경향을 파악하기 위해, 과거에 이미 행해진 개선행위와 미래

에 계획하거나 희망하는 개선행위를 비교해 보면, 앞으로의 주거개선행위는 가족공동 공간이나 다용도

공간보다 주택내부전체와 특히 개인공간을 대상으로 주거공간을 재배치하는 경향이 증가할 것임을 예측할 수 있게 해준다.

### 3. 아파트 거주자의 주거특성과 주거 개선 행위

아파트 거주자의 주거특성과 주거개선행위와의 관

〈표 3〉 미래의 주거계획에 대한 조사분포 (N=102)

	f	%
이사를 할 계획이다.	21	20.5
현재의 상태로 만족하므로 현 주택에서 그대로 살 계획이다.	43	42.2
내부구조 및 시설 등을 고치면서 현 주택에서 계속 살 계획이다.	28	27.5
현 주택에 불만족이지만 불편한대로 참고 살 계획이다.	10	9.8
계	102	100.0

계는 (그림 2)와 같다. 주거특성을 거주기간, 거주예정기간, 아파트유형 ABC를 독립변인으로 하고, 과거의 주거개선행위, 현재의 주거상태평가, 미래의 주거계획을 종속변인으로 하여 가설을 설정하고 그 관련성을 파악하였다.

#### 1) 아파트 거주자의 주거특성과 과거의 주거개선행위

〈가설 1〉 아파트 거주자의 주거변인에 따라 과거의 주거개선행위에 차이가 있을 것이다

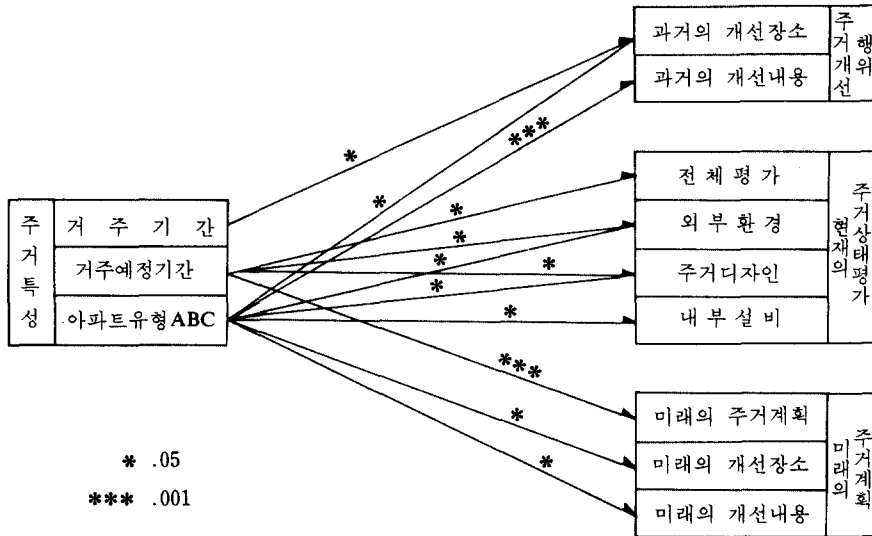
가설검증을 위해 주거변인과 과거의 주거개선행위와의 유의성검증은  $\chi^2$ -test를 실시하였고, 그 결과는 〈표 5〉〈표 6〉와 같다. 그 결과 과거개선장소는 거주기간, 아파트유형 ABC에 따라, 과거의 개선내용은 아파트유형 ABC에 따라 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나 〈가설 1〉은 부분적으로 긍정되었다.

거주기간에 따라 과거의 개선장소는 .05수준에서 유의적인 차이를 보였다. 거주기간별로 개선장소를 살펴보면, 1년미만 거주한 가족은 발코니와 침실3

〈표 4〉 미래의 주거개선 장소와 내용

장소	내용		공간의 구조변경		천정·바닥·벽의재료변경		창·문의 크기·형태		물품보관 장소의 구조변경		욕실·부엌의 설비변경		난방·전기·수도·환기·시설의 변경		단열처리 및 덧장		계	
	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%
침실 1	2	1.3	1	.6													3	1.9
침실 2																		
침실 3	4	2.5										1	.6				5	3.1
침실 4												2	1.3				2	1.3
침실 5																		
거실	5	3.2	7	4.5	2	1.3											14	9.0
식당	4	2.5															10	6.3
부엌	5	3.2	1	.6	5	3.2					9	5.7	1	.6			15	9.5
욕실 1	3	2.0	1	.6							21	13.4					25	16.0
욕실 2																		
다용도실			3	2.0			1	.6				1	.6				5	3.2
현관					4	2.5								1	.6		5	3.1
발코니 1	3	2.0	5	3.2	1	.6						1	.6	7	4.5		17	10.9
발코니 2	1	.6			1	.6								3	2.0		5	3.2
발코니 3																		
주택전체	2	1.3	7	4.5	8	5.1	10	6.4				15	9.6	9	5.7		51	32.6
계	29	18.6	24	16.0	22	13.3	11	7.0	30	19.1	21	13.3	20	12.8			157	100.0





[그림 2] 주거 특성에 따른 주거개선행위의 검증결과 도식.

주택전체의 개선이 활발해, 한 주택에 오래 거주하면서 변화하는 욕구에 대응하기 위해 개선하는 것 못지 않게, 입주직후에 상당히 적극적인 개선행위가 진행됨을 확인할 수 있었다. 또 1~3년 거주한 가족은 거실, 욕실 1, 침실 3을, 3~5년 거주한 가족은 침실 1, 부엌, 욕실 2, 현관을, 5~7년 거주한 가족은 침실 4, 부엌, 침실 1을, 7~9년 거주한 가족은 부엌, 발코니 1, 거실을 많이 개선했고, 9년이상 거주한 가족은 현관과 식당의 개선이 활발했다.

한편, 아파트유형 ABC는 과거의 개선행위에 모두 유의적인 차이를 보이고 있어, 아파트유형 ABC에 따라 어디를 어떻게 개선하였는지 파악할 수 있었고, 그 결과를 평면도와 대비해 보면 <그림 3>과 같다. 개선장소에서 아파트 A는 현관, 식당, 침실 1등의 개선행위가 활발하고, 아파트 B는 부엌·거실의 개선이, 아파트 C는 발코니의 개선이 두드러지고 있다. 아파트 C의 경우에는 아파트 A나 B와 달리 거실과 접한 전면 발코니가 없고 실에 부속된 형태로 배치되어 있어, 실의 연장이나, 부속물품고도 변경이 이용되고 있었다. 개선내용에서 아파트 A는 창·문의 크기와 형태의 변경, 공간의 구조변경, 아파트 B는 욕실·부엌의 설비변경, 마감재변경, 아파트 C는 물품보관장소

의 구조변경과 마감재 변경이 많은 것으로 나타났다. 이상과 같이 아파트유형 ABC에 따라 주거개선행위를 모두 설명할 수 있다는 것은 거주자들이 아파트를 개선하는데, 아파트자체의 영향을 가장 많이 받는 것으로 볼 수 있다.

그중에서 건축경과년수가 두드러진 영향을 주고있어, 건축경과년수 9~10년인 아파트 A와 B에서는 식당·부엌·거실·침실등 가족이 실제 생활하는 공간에서 구조나 설비의 변경이 많이 지적되었고, 건축경과년수 1년인 아파트 C에서는 발코니와 물품보관장소의 변경이 두드러졌다.

### 2) 아파트 거주자의 주거특성과 현재의 주거상태평가

<가설 2> 아파트 거주자의 주거특성에 따라 현재의 주거상태평가에 차이가 있을 것이다

주거특성과 현재의 주거상태평가와의 유의성 검증은 F-test로 실시하였고, 그 결과는 <표 7>과 같이, 거주예정기간, 아파트유형 ABC와 유의적인 관계를 보여 부분적으로 <가설 2>는 긍정되었다.

거주예정기간에 따라 외부환경과 주거디자인에 대한 평가와 전체평가에서 유의적인 차이를 보이고 있으나 Duncan의 multiple range test 결과는 각 집단

<표 5> 주거특성에 따른 과거의 개선장소

개선장소	침실 1		침실 2		침실 3		침실 4		침실 5		거실		식당		부엌		욕실 1		욕실 2		다용도실		현관		발코니 1		발코니 2		발코니 3		주택전체		x <sup>2</sup>				
	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%					
1년미만	3	.8	1	.3	4	1.1	1	.3	0	0	16	4.4	9	2.5	9	2.5	5	1.4	3	.8	3	.8	2	.5	18	4.9	16	4.4	6	1.6	8	2.2					
	(+2)	(.8)	(0)	(.3)	(+2)	(1.1)	(0)	(.3)	(-1)	(0)	(7)	(4.4)	(-1)	(2.5)	(-2)	(2.5)	(-2)	(1.4)	(-2)	(.8)	(-1)	(.8)	(-5)	(.5)	(+4)	(4.9)	(+3)	(4.4)	(+3)	(1.6)	(-1)	(2.2)					
	(-1)	(.5)	0	0	3	.8	0	0	0	0	7	1.9	4	1.1	4	1.1	6	1.6	1	.3	0	0	2	.5	4	1.1	3	.8	0	0	0	0	0	0			
3년~5년미만	4	1.1	0	0	0	0	0	0	1	.3	7	1.9	5	1.4	8	2.2	5	1.4	5	1.4	2	.5	6	1.6	5	1.4	7	1.9	1	.3	5	1.4	99.65*				
	(+2)	(1.1)	(-1)	(0)	(-1)	(0)	(-1)	(0)	(0)	(.3)	(-3)	(1.9)	(-1)	(1.4)	(+2)	(2.2)	(+1)	(1.4)	(+2)	(1.4)	(0)	(.5)	(+2)	(1.6)	(-3)	(1.4)	(-1)	(.9)	(-1)	(.3)	(+1)	(1.4)					
	(-1)	(.5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
5년~7년미만	4	1.1	1	.3	0	0	4	1.1	2	.5	10	2.8	4	1.1	8	2.2	4	1.1	1	.3	3	.8	2	.5	4	1.1	9	2.5	2	.6	3	.8					
	(+2)	(1.1)	(+1)	(.3)	(-1)	(0)	(+3)	(1.1)	(+1)	(.5)	(0)	(2.8)	(-2)	(1.1)	(+2)	(2.2)	(0)	(1.1)	(-2)	(.3)	(+1)	(.8)	(-2)	(.5)	(-4)	(1.1)	(+1)	(2.5)	(+2)	(.6)	(-1)	(.8)					
	(-2)	(.5)	0	0	0	0	0	0	0	0	8	2.2	4	1.1	7	1.9	0	0	3	.8	2	.5	1	.3	8	2.2	4	1.1	1	.3	0	0	0	0			
7년~9년미만	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	(-2)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	(-1)	(.3)	0	0	1	.3	0	0	0	0	9	2.5	10	2.7	3	.8	4	1.1	3	.8	3	.8	10	2.7	9	2.5	7	1.9	0	0	0	0	0	0	0		
9년이상	1	.3	0	0	1	.3	0	0	0	0	2	.6	10	2.7	3	.8	4	1.1	3	.8	3	.8	10	2.7	9	2.5	7	1.9	0	0	0	0	0	0	0		
	(-1)	(.3)	(0)	(0)	(0)	(.3)	(-1)	(0)	(-1)	(0)	(-1)	(.6)	(+1)	(2.7)	(-3)	(.8)	(0)	(1.1)	(0)	(.8)	(+1)	(.8)	(+6)	(2.7)	(+1)	(2.5)	(-1)	(1.9)	(-2)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)			
	1	.3	0	0	1	.3	0	0	0	0	2	.6	10	2.7	3	.8	4	1.1	3	.8	3	.8	10	2.7	9	2.5	7	1.9	0	0	0	0	0	0	0		
1년미만	1	.3									2	.6			1	.3									2	.6											
	(-1)	(.3)									(-1)	(.6)			(-1)	(.3)									(-1)	(.6)											
	3	.8	1	.3	4	1.1	1	.3	1	.3	12	3.4	8	2.2	11	3.1	11	3.1	6	1.7	6	1.7	5	1.4	16	4.5	10	2.8	4	1.1	9	2.5					
3년~5년미만	3	.8	1	.3	3	.8	1	.3	1	.3	9	2.5	2	.6	5	1.4	4	1.1	1	.3	3	.8	4	1.1	5	1.4	8	2.2	2	.6	3	.8					
	(-2)	(.6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	(-1)	(.3)	1	.3	1	.3	1	.3	1	.3	10	2.8	8	2.2	7	1.9	2	.6	1	.3	1	.3	2	.6	9	2.5	8	2.2	1	.3	2	.6					
5년~7년미만	2	.6									16	4.4	11	3.1	7	1.9	6	1.7	4	1.1	3	.8	7	1.9	10	2.8	13	3.6	1	.3	6	1.7					
	(-2)	(.6)									(-1)	(4.4)	(-7)	(3.1)	(-3)	(1.9)	(-1)	(1.7)	(-1)	(1.1)	(.8)	(3.6)	(2.8)	(10)	(2.8)	(13)	(3.6)	(+3)	(1.4)	(-1)	(.6)						
	3	.8	1	.3	2	.6	1	.3	2	.6	16	4.4	11	3.1	7	1.9	6	1.7	4	1.1	3	.8	7	1.9	10	2.8	13	3.6	1	.3	6	1.7					
7년~9년미만	2	.6									24	6.6	15	4.1	15	4.1	14	3.8	6	1.6	5	1.4	19	5.2	18	4.9	17	4.7	0	0	7	1.9					
	(-2)	(.6)								(-2)	(6.6)	(+6)	(4.1)	(-2)	(4.1)	(+3)	(3.8)	(-1)	(1.6)	(-1)	(1.4)	(+8)	(5.2)	(-4)	(-4)	(-4)	(-4)	(-5)	(0)	(0)	(7.9)						
	3	.8	1	.3	3	.8	1	.3	3	.8	25	6.8	19	5.2	19	5.2	9	2.5	10	2.7	6	1.6	3	.8	19	5.2	16	4.4	5	1.4	11	3.0	665.55***				
9년 이상	3	.8	0	0	3	.8	1	.3	0	0	8	2.2	7	1.9	3	.8	1	.3	0	0	2	.5	16	4.4	17	4.7	13	3.6	5	1.4	5	1.4					
	(0)	(.8)	0	0	(+2)	(.8)	(0)	(.3)	(0)	(0)	(-1)	(2.2)	(+1)	(1.9)	(-3)	(.8)	(-3)	(.3)	(0)	(0)	(0)	(.5)	(4.4)	(3.6)	(3.6)	(4.7)	(+5)	(1.4)	(+3)	(1.4)	(-1)	(1.4)					
	3	.8	0	0	3	.8	1	.3	0	0	8	2.2	7	1.9	3	.8	1	.3	0	0	2	.5	16	4.4	17	4.7	13	3.6	5	1.4	5	1.4					

\* .05수준에서 유의적임  
 \*\*\* .001수준에서 유의적임  
 N.S. Not Significant  
 ( ) 안은 관찰빈도에서 기대빈도를 뺀 수치

〈표 6〉. 주거특성에 따른 과거의 개선내용

개선내용 주거특성		공간의 구조변경		천장·바닥·벽 재료변경		창·문의 크기·형태변경		물품보관 장소의 구조변경		욕실·부엌의 설비변경		난방·전기 배선변경		단열처리 및 덧창		x <sup>2</sup>	C <sup>2</sup>
		f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%		
거주기간	1년 미만	11	3.0	23	6.3	10	2.7	16	4.4	10	2.7	7	1.9	27	7.9	N. S. 48.68	
	1년~3년미만	2	.5	7	1.9	7	1.9	3	.8	6	1.6	2	.5	8	2.2		
	3년~5년미만	10	2.7	10	2.7	15	4.1	1	.3	12	3.3	1	.3	13	3.6		
	5년~7년미만	5	1.4	13	3.6	12	3.3	1	.3	11	3.0	5	1.4	14	3.8		
	7년~9년미만	4	1.1	7	1.9	4	1.1	7	1.9	1	.3	11	3.0				
	9년이상	11	3.0	9	2.5	22	6.0	1	.3	6	1.6	2	.5	12	3.3		
거주예정기간	1년 미만	1	.3	1	.3	1	.3							3	.8	N. S. 43.43	
	1년~3년미만	6	1.7	3	.8	14	3.9	3	.8	3	.8	1	.3	13	3.6		
	3년~5년미만	14	3.9	23	6.4	14	3.9	11	3.1	18	5.0	5	1.4	23	6.4		
	5년~7년미만	2	.6	14	3.9	10	2.8	2	.6	8	2.2	5	1.4	11	3.1		
	7년~9년미만	6	1.7	8	2.2	9	2.5	8	2.2	8	2.2	6	1.7	14	3.9		
	9년 이상	13	3.6	19	5.3	24	6.7	2	.6	13	3.6	1	.3	18	5.0		
아파트유형	아파트 A	27 (+7)	7.4	20 (-12)	5.5	53 (+19)	4.5	6 (-6)	1.6	23 (-1)	1.3	6 (-2)	1.6	33 (-6)	9.0	84.75****	.43
	아파트 B	14 (-2)	3.8	33 (+8)	9.0	13 (-6)	3.6	5 (-5)	1.4	28 (+9)	7.7	5 (-2)	1.4	37 (+6)	10.1		
	아파트 C	2 (-5)	.5	16 (+4)	4.4	7 (-5)	1.9	15 (+9)	4.1	1 (-8)	.3	7 (+4)	1.9	15 (0)	4.1		

.001\*\*\*수준에서 유의적임

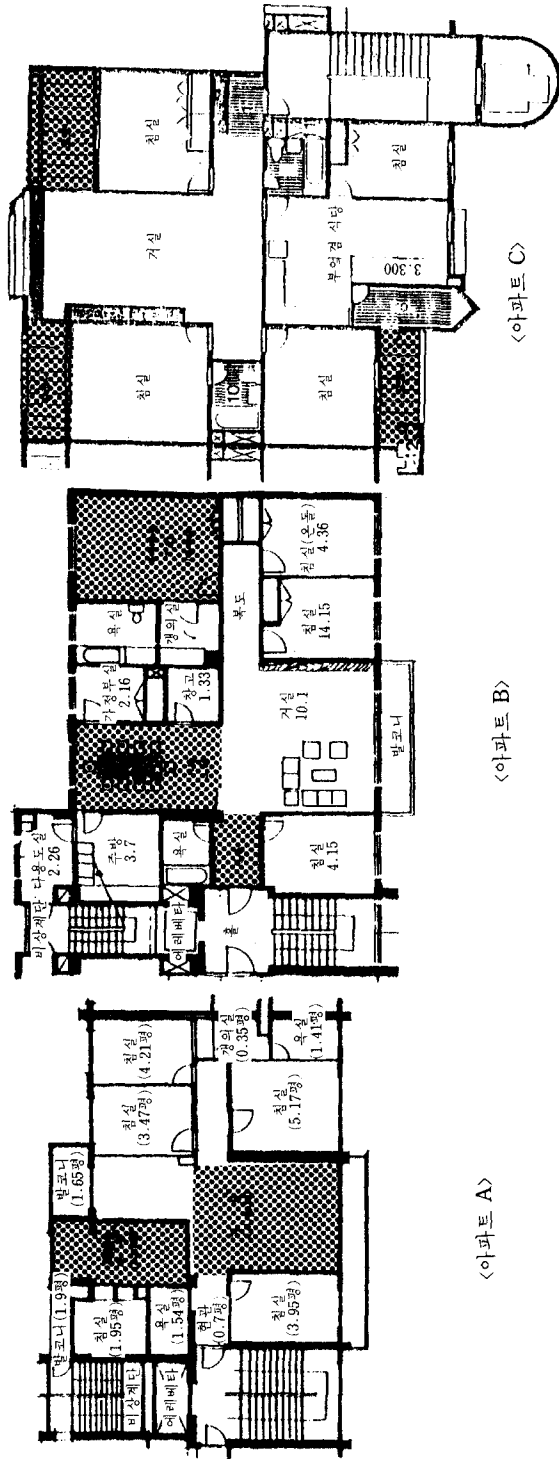
N.S. Not Significant

( )안은 관찰빈도에서 기대빈도를 뺀 수치

간에 유의적인 차이를 발견하지 못했다. 그러나 거주 예정기간이 1년미만인 가족은 현 주거상태를 낮게 평가하고 있어, 현 주거에 불만족하므로 곧 이사한 계획임을 증명해 주고 있다. 거주예정기간은 아파트의 유지보수에 직접적인 영향을 미치는 변인으로, 25) 예정기간에 따라 주택에 대한 욕구나 문제를 계획성있게 처리해나갈 수 있다. 따라서 현재의 주거상태에 어느정도 만족해 있고, 높이 평가하므로 이에따라 거주예정기간을 장기간으로 잡을 수 있을 것으로 추측되며, 내부설비에 대한 평가에서 유의적인 차이를 보이지 않는 것은 조사대상 아파트가 어느정도 물리적인 질에 충실해, 거주자가 별다른 불편을 느끼고 있지 않기 때문인 것으로 해석된다.

아파트유형 ABC에 따라 외부환경, 주거디자인, 내부설비에 대한 평가에 모두 유의적인 차이를 보이

고 있다. 근린편의시설에서 소음이나 대중교통 수단에 이르는 주택 외적인 사항을 모두 평가와는 외부환경에 대한 평가는 아파트 B가 가장 높게 평가되고 있는데 이것은 소음, 근린시설, 대중교통수단에서 아파트 B가 모두 유리한 위치를 차지하고 있기때문으로, 주거내의 생활환경인 단위평면 자체보다는 주거의 외부공간을 포함한 전체환경의 계획조건에 따라 만족을 느낀다는 심명섭(1978)의 연구결과를 지지해주고 있다. 26) 주거디자인과 내부설비에 대한 평가는 아파트 B가 모두 낮게 나타나고 있다. 아파트 C는 건축년수가 1년미만이므로 내부설비에서 다른 두 아파트보다 우수한 상태에 있으므로, Galster & Hesser(1977)가 주택의 물리적 시설이 잘 갖추어진 주택에서 주거만족이 높다고 밝힌 것과 일치하고 있다.



과거의 주요 개선 장소

<그림 8> 선정된 아파트별 주요 개선 장소

〈표 7〉 주거 특성에 따른 현재의 주거상태평가

변인	평가		f	평 균	F-Value	Duncan's*	$\eta^2$
거	외부 환경	1년 미만	44	3.63	N.S. 1.342		
		1년~3년 미만	9	3.00			
		3년~5년 미만	14	3.84			
		5년~7년 미만	14	3.94			
		7년~9년 미만	7	3.11			
		9년 이상	12	3.72			
주	주거디자인	1년 미만	44	3.71	N.S. 1.392		
		1년~3년 미만	9	3.68			
		3년~5년 미만	14	3.45			
		5년~7년 미만	14	3.55			
		7년~9년 이상	7	3.40			
		9년 이상	12	3.73			
기	내부 설비	1년 미만	44	3.92	N.S. 1.722		
		1년~3년 미만	9	3.90			
		3년~5년 미만	14	3.70			
		5년~7년 미만	14	3.73			
		7년~9년 미만	7	3.50			
		9년 이상	12	3.57			
간	전체 평가	1년 미만	44	3.75	N.S. .553		
		1년~3년 미만	9	3.86			
		3년~5년 미만	14	3.66			
		5년~7년 미만	14	3.74			
		7년~9년 미만	7	3.67			
		9년 이상	12	3.67			
거	외부 환경	1년 미만	3	3.57	2.456*	A A A A A A	.40
		1년~3년 미만	16	3.64			
		3년~5년 미만	31	3.61			
		5년~7년 미만	13	3.16			
		7년~9년 미만	18	3.96			
		9년 이상	19	3.76			
주	주거디자인	1년 미만	3	3.27	2.386*	A A A A A A	.29
		1년~3년 미만	16	3.64			
		3년~5년 미만	31	3.49			
		5년~7년 미만	13	3.01			
		7년~9년 미만	18	3.60			
		9년 이상	19	3.67			
정	내부 설비	1년 미만	3	3.54	N.S. 1.773		
		1년~3년 미만	16	3.96			
		3년~5년 미만	31	3.71			
		5년~7년 미만	13	3.08			
		7년~9년 미만	18	3.68			
		9년 이상	19	3.72			
간	전체 평가	1년 미만	3	3.46	2.742*	A A A A A A	.34
		1년~3년 미만	16	3.75			
		3년~5년 미만	31	3.60			
		5년~7년 미만	13	3.75			
		7년~9년 미만	18	3.75			
		9년 이상	19	3.75			
외부 환경	아파트	A	35	3.71	3.252*	A B A	.25
		B	33	3.96			
		C	34	3.68			

아파트유형 A B C	주거 디자인	아 파 트 A	35	3.62	2.762*	A B	.23
		아 파 트 B	33	3.48		A	
		아 파 트 C	34	3.81		B	
	내부 시설	아 파 트 A	35	3.79	10.388***	A B	.42
		아 파 트 B	33	3.50		A	
		아 파 트 C	34	3.09		B	
	전체 평가	아 파 트 A	35	3.71	N.S. 2.002		
		아 파 트 B	33	3.65			
		아 파 트 C	34	3.86			

.05수준에서 유의적임  
 \*\*\*.001수준에서 유의적임  
 N.S. Not significant  
 \* 같은 분자로 표시된 집단에는 차이가 없음

<표 8> 주거특성에 따른 미래의 주거계획

(N=102)

주거계획		이사할 계획이다		현재의 상태로 현만족하므로 그대로 살 계획이다		내부구조 및 시설들을 고치면서 계속 살 계획이다		한 주택에 불만족하지만 불편한 대로 참고 살 계획이다		x <sup>2</sup>	C <sup>2</sup>
		f	%	f	%	f	%	f	%		
거주기간	1년 미만	11	0.8	20	19.6	9	8.8	4	3.9	N.S. 22.43	
	1년~3년 미만	1	1.0	7	6.9	1	1.0				
	3년~5년 미만	3	2.9	2	2.0	8	7.8	1	1.0		
	5년~7년 미만	3	2.9	6	6.9	4	3.9	1	1.0		
	7년~9년 미만	2	2.0	1	1.0	3	2.9	3	2.9		
9년 이상	1	1.0	7	6.9	3	2.9	1	1.0			
거주예정기간	1년 미만	3	3.0		.0	0	.0	0	.0	36.58**	.52
	1년~3년 미만	(-2)		(-1)		(-1)		(0)			
	3년~5년 미만	9	9.0	4	4.0	3	3.0	0	.0		
	5년~7년 미만	(+6)		(-3)		(-1)		(-2)			
	7년~9년 미만	5	5.0	12	12.0	9	9.0	5	5.0		
9년 이상	(-1)		(0)		(0)		(-2)				
아파트유형	아 파 트 A	0	.0	9	9.0	3	3.0	1	1.0	N.S. 9.42	
	아 파 트 B	(-3)		(+4)		(-1)		(0)			
	아 파 트 C	4	4.0	6	6.0	6	6.0	2	2.0		
		(0)		(-2)		(+1)		(0)			
		0	.0	11	11.0	6	6.0	2	2.0		
	(-4)		(-3)		(+1)		(0)				

\*\* .01수준에서 유의적임  
 N.S. Not Significant  
 ( )안은 관찰빈도에서 기대빈도를 뺀 수치

〈표 9〉 주거특성에 따른 미래의 개선장소

(N=102)

개선장소 주거특성	침실1		침실3		침실4		거실		식당		부엌		욕실1		대용도실		현관		발코니1		발코니2		주택진체		x <sup>2</sup>	C <sup>2</sup>		
	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%				
1년미만			3	2.1	4	2.8	2	1.4	2	1.4	2	1.4	1	.7	1	.7	1	.7	1	.7	1	.7	20	14.0				
1년~3년미만			1	.7	3	2.1	2	1.4	1	.7	3	2.1	1	.7	1	.7	1	.7	1	.7	1	.7	7	4.9				
3년~5년미만	1	.7	1	.7	1	.7	2	1.4	3	2.1	1	.7	3	2.1	7	4.9	2	1.4	7	4.9	2	1.4	6	4.2	N.S.			
5년~7년미만	2	1.4	1	.7	4	2.8	1	.7	1	.7	1	.7	4	2.8	1	.7	2	1.4	2	1.4	3	2.1	6	4.2	74.49			
7년~9년미만			1	.7	1	.7	2	1.4	1	.7	1	.7	7	4.9	1	.7	2	1.4	3	2.1	1	.7	1	.7				
9년이상			1	.7	1	.7	2	1.4	1	.7	6	4.2	1	.7	6	4.2	1	.7	3	2.1	1	.7	7	4.9				
1년미만			1	.7	1	.7	2	1.5	1	.7	2	1.5	1	.7	2	1.5	2	1.5	1	.7	4	2.9	1	.7	1	.7		
1년~3년미만			1	.7	3	2.2	3	2.2	3	2.2	4	2.9	5	3.6	2	1.5	4	2.9	4	2.9	4	2.9	13	13.0	N.S.			
3년~5년미만			1	.7	1	.7	3	2.2	2	1.5	2	1.5	1	.7	1	.7	2	1.5	2	1.5	2	1.5	7	5.1	53.89			
5년~7년미만	1	.7	1	.7	2	1.5	2	1.5	2	1.5	1	.7	7	5.1	3	2.2	3	2.2	3	2.2	2	1.5	4	2.9				
7년~9년미만	1	.7	1	.7	2	1.5	3	2.2	3	.7	3	2.2	7	5.1	1	.7	1	.7	1	.7	1	.7	14	8.7				
9년이상	1	.7	2	1.5	3	2.2	3	2.2	3	.7	3	2.2	7	5.1	1	.7	1	.7	1	.7	1	.7	14	8.7				
아파트 A	2	1.4	2	1.4	6	4.2	5	3.5	5	3.5	4	2.8	9	6.3	2	1.4	0	0	6	4.2	1	.7	17	2.0				
아파트 B	1	.7	0	0	7	4.9	4	2.8	14	9.9	5	3.5	14	9.9	2	1.4	3	2.1	8	5.6	2	1.4	16	11.3	40.82	.47		
아파트 C	0	0	0	0	1	.7	2	1.4	2	1.4	2	1.4	0	0	0	0	1	.7	0	0	1	.7	14	9.9				
유형	(+1)		(-1)		(+1)		(0)		(-1)	(0)	(0)	(0)	(-4)		(-1)		(0)		(-2)		(-1)		(+6)					

\* .05수준에서 유의적임 ( )안은 관찰빈도에서 기대빈도를 빼 주지  
N.S. Not Significant

3) 아파트 거주자의 주거특성과 미래의 주거계획

<가설 3> 아파트 거주자의 주거변인에 따라 미래의 주거계획에 차이가 있을 것이다

주거변인과 미래의 주거계획과의 유의성검증은  $\chi^2$ -test를 실시하였고, 그 결과는 <표 8>, <표 9>, <표 10>과 같이 거주예정기간과 아파트유형 ABC에 따라 유의적인 차이를 보이고 있어, <가설 3>은 부분적으로 긍정되었다.

거주예정기간에 따라, 미래의 주거계획을 살펴보면 거주예정기간이 1~3년인 가족은 이사할계획을 갖고 있고, 5~7년인 가족은 현 주택에 만족해서 계속 거주하는 것으로, 7년 이상을 계획하는 가족은 내부구조 및 시설등을 고치면서 계속 살아갈 계획을 세우고 있다. 따라서 거주예정기간은 5~7년으로 계획한 가족이 현 주택에 가장 만족하고 있는 반면, 그 이하는

이사할 계획을 갖고 있고 그 이상은 가족의 주거욕구 변화에 대응할 계획을 충분히 세우고 있는 것으로 파악되었다. 이것은 Cronin(1981)이 자신의 현 주거에 장기 거주예정을 가진 가족들은 장기적인 주택결정에 가치의 기반을 두고 주택문제를 해결한다고 한 것과 일치하는 결과이며, 3년 이상 거주예정기간을 잡은 가족이 수리하면서 계속 거주하겠다는 홍선경(1983)의 연구결과보다 길게 나타나, 본 연구가 대상으로 한 45평이상의 대형아파트, 거주자들에게서는 오래 거주하면서 주택을 개조하려는 경향이 두드러졌다. 한편, 비록 비유의적으로 나타나긴 했지만, 아파트유형 ABC의 건축경과년수별로 미래의 주거계획을 살펴보면, 건축경과년수가 1년인 아파트에서 이사할 계획인 것이 가장 많이 지적되었고, 만족하므로 계속 살겠다는 것도 동시에 최대로 지적되어, 전혀

<표 10> 주거특성에 따른 미래의 개선내용 (N=102)

주거특성		공간 구조변경		천장·바닥·벽 재료변경		창·문의 크기태변경		물품보관 장소의 구조변경		욕실·부엌의 설비변경		난방·전기·배선 변경		단열처리 및 덧창		$\chi^2$	$C^2$
		f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%		
거주기간	1년 미만	8	5.6	6	4.2	7	4.9	7	4.9	4	2.8	4	2.8	5	3.5	N. S. 34.46	
	1년~3년 미만	5	3.5			1	.7	1	.7	3	2.1	3	2.1	3	2.1		
	3년~5년 미만	5	3.5	3	2.1	4	2.8			3	2.1	5	3.5	6	4.2		
	5년~7년 미만	3	2.1	4	2.8	5	3.5	1	.7	4	2.8	2	1.4	3	2.1		
	7년~9년 미만	3	2.1	3	2.1	3	2.1	1	.7	7	4.9	2	1.4				
9년 이상	2	1.4	5	3.5	3	2.1			5	3.5	3	2.1					
거주예정기간	1년 미만	2	1.5													N. S. 29.89	
	1년~3년 미만	2	1.5	4	2.9	2	1.5	2	1.5	3	2.2	1	.7	2	1.5		
	3년~5년 미만	8	5.8	3	2.2	8	5.8	3	2.2	6	4.3	8	5.8	6	4.3		
	5년~7년 미만	5	3.6	3	2.2	3	2.2	2	1.5	2	1.5	1	1.7	4	2.9		
	7년~9년 미만	6	4.3	6	4.3	4	2.9	2	1.5	7	5.1			2	1.5		
9년 이상	3	2.2	4	2.9	6	4.3	1	.7	7	5.1	7	5.1	3	2.2			
아파트유형	아파트 A	9 (-1)	6.3	8 (0)	5.6	9 (0)	6.3	3 (-1)	2.1	9 (-1)	6.3	13 (+6)	9.2	4 (-2)	2.8	22.68*	.37
	아파트 B	11 (0)	7.7	10 (+1)	7.0	10 (0)	7.0	2 (-2)	1.4	16 (+5)	11.3	3 (+5)	2.1	1 (+3)	7.0		
	아파트 C	6 (+1)	4.2	3 (-1)	2.1	4 (0)	2.8	5 (+3)	3.5	1 (+4)	.7	3 (-1)	2.1	3 (-1)	2.1		

\* .05수준에서 유의적임  
N.S. Not Significant  
( )안은 관찰빈도에서 기대빈도를 뺀 수치



다른 양상을 보이고 있다. 또 건축경과연수가 9~10년인 아파트 A와 B에서 내부구조 및 시설등을 고치면서 계속 살 계획이 많이 지적된 반면, 아파트 C는 저조하게 지적되고 있어 건축경과연수가 오래된 아파트에 오히려 거주자들이 애착을 보이고 있는 것이 파악되었다.

아파트유형 ABC에 따라 미래의 개선장소와 개선내용을 살펴보면, 아파트 A는 미래에 가장 개선을 원하는 곳으로 침실과 발코니, 아파트 B는 욕실 1과 발코니 1, 아파트 C는 주택전체와 침실 2를 꼽는 경향이 나타났고, 개선내용에서 아파트 A는 난방·전기배선·환기·수도시설등의 변경을, 아파트 B는 난방·전기배선·환기·수도시설의 변경을 비롯해 욕실·부엌의 설비변경, 단열처리·덧창등을, 아파트 C는 욕실, 부엌의 설비변경과 물품보관장소의 구조변경을 원하는 것으로 나타나고 있다. 즉, 아파트 B는 노후화로 인한 개선희망 유형이, 아파트 C는 생활의 불편함을 해소하기 위해, 입주후에 발견된 결함등을 주거개선행위를 해소해보려는 적극적인 행동양상이 파악되었다.

#### IV. 결 론

아파트 거주자들의 주거개선행위를 조사하여 그 특징과 경향을 파악하고, 아파트 거주자들의 주거특성과 개선행위와의 관계를 규명하자 한 본 연구의 결과를 토대로 다음과 같은 결론을 내리고자 한다.

우선, 아파트가 단기거주를 위한 주택유형이라는 일반인식과는 달리 대형아파트의 경우 장기거주유형이 두드러지고 있다. 이에따라 변화하는 가족의 주거욕구에 대응하기 위한 주거조정 및 적응행동이, 주거이동에서 현 주택에 계속 거주하면서 개선해 나가는 주거개선행위로 점차 변화하고 있다. 또한 구체적인 개선행위에 있어서도 과거에는 주로 가족공동공간이나 가사노동을 보조해 주는 다용도 공간에서 생활의 불편함을 해소하기 위해 이루어 졌으나, 앞으로는 욕실을 중심으로 한 개인공간과 주택내부전체를 거주자의 생활욕구에 충족되도록 활발히 진행되리라는 경향이 파악되었다.

한편, 아파트 거주자의 주거개선행위에 가장 큰 영향을 주는 요인은 아파트 자체의 질과 물리적 특성, 그리고 주변환경으로 주택의 쾌적성과 편리성을 추구하려는 경향을 보여주고 있다.

따라서, 변화하는 아파트 거주자들의 주거욕구에 대응할 수 있는, 제도적·기술적인 보완책의 제시가 시급하다. 즉 현재 법으로 금지되어 있는 공동주택의 내부변경을 재검토할 필요가 있고, 융통성있는 평면형과 재료의 개발, 그리고 거주자의 요구를 충분히 수용할 수 있는 주택공급자측의 인식이 절실히 요망된다.

#### 참 고 문 헌

1. Anderson, Ralph E. & Irl E. Canter, 인간 행동과 사회환경, 장인협외 4인 공역, 집문당, 1983.
2. 신범식, “아파트 내부공간과 거주자의 생활형태”, 주택, 43호, 1982.
3. 백석중, “주택에서 실배치의 기호성에 관한 위상학적 연구”, 연세대학교 대학원, 1983에 따르면 현재우리가 살고있는 모든 주택의 평면유형을 4가지로 분류하였다.  
2 분형 : 개인권(부부침실, 자녀침실)과 사회권(거실, 식당)으로 나뉘형  
3 분형 : 사회권(거실, 식당)에 의해 부부권과 자녀권으로 구분한형  
4 분형 : 부부권과 자녀권뿐 아니라 사회권과 식당권으로 분리된형  
충분형 : 수직으로 분할된 배치형
4. 홍형욱, “한국인의 주거조정 및 적응에 관한연구—조선시대부터 현재까지—” 박사학위 논문, 고려대학교대학원, 1985.
5. Bach, R.L & J. Smith, “Community Satisfaction Expectation of Moving and Migration”, Demography, 14.2, 1977.
6. 장성준, “공영주택의 행태적 특성과 주민에 의한 변용”, 대한건축학회 논문집, 2권 1호, 대한건축학회, 1986, 2.

7. Simmons, J.W., "Changing Residence in the City; A Review of Intraurban Mobility", *The Geographical Review*, Vol, 58, 1968.
8. Seek, N.H., "Adjusting Housing Consumption: Improvement or Move", *Urban Studies*, 29, 1983.
9. Morris, E.W. & M. Winter, *Housing and Society*, John Wiley & Sons, 1978.
- 10) Stewart K.K. & C. McKown, "Determinants of Housing Satisfaction in Rural Low Income Families", *Housing Educators Journal*, 1977,
11. Essayed, "A Household Survey In Tripoli, Libya", *Ekistics*, Vol.3, No.4, 1981.
12. Speare Jr, A., "Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility", *Demography*, 1974.
13. Cronin, J.F., "Dynamic Linear Expenditure Functions: Honsing", *The Review of Economics and Statistics*, 1981.
14. Launer, N.C., "A Model of Honsing Satisfaction for Family in Low-Income. Rural Areas", Oklahoma State Univ. (Master), 1977.
- Guthrie, L.A., "Housing Adjustment Behavior: Recursive Models", Virginia Polytechnic Institute and State Univ. (Ph.D), 1980, 에서 재 인용
15. Humphries, G.M., "Values, Satisfaction, Aspirations and Goal Commitment Among Multiunit Honsing Residents", The Univ of Noth Carolina (Ph.D), 1976.
16. Kasl, S.V., "Effects of Housing on Mental and Physical Health", *Man & Envinonment System*, 4, 1974.
17. Galster, G.G. & G.W. Hesser, "A Path Analysis Model of Rosidential Satisfaction", Mimeo Urban Studies Program, Wooster: Ohio College of Wooster, May, 1977.
- 최목화, "현대한국주거의 질적인 수준예측을 위한 실증적연구", 박사학위논문, 연세대학교대학원, 1986에서 재인용
18. 오찬옥, "사회인구학적 변인 및 물리적 환경변인과 주거적응 형태와의 관계", 연세대학교 대학원, 1983.
19. Eng, T.S., "Residential Choices in Public and Private Housing in Singapore", *Ekistics*, 270, 1986, 6.
20. Hussy, M., "The Effect of the Housing Environment or a Selected Samples of Low-Income Families", Univ of Wisconsin, (Ph.D), 1970.
21. Kasl, S.V. & E. Harberg, "Perceptions of the Neighborhood and the Desire to Move Out", *Journal of the American Institute of Planners*, 38, 1972.
22. Yockey. C.H., "Residential Alterations and Additions and Housing-Neighborhood Satisfaction", *Home Economics Research Abstract*, 1976.
23. 조정제, 불량주택 개보수의 경제적 타당성 분석 모형, 주택, 40, 1981에 의하면 건축년수가 10년 경과하면 노후화로 인해 주택의 구조, 부대설비 등을 개선 또는 대체해야 한다고 밝히고 있다.
24. 경제기획원, 한국통계월보, 1985, 9.
25. 홍선경, "아파트 유지 보수에 대한 거주자 태도 조사-주거적응 계획을 중심으로", 연세대학교 대학원, 1984.
26. 심명섭, "아파트 건축계획의 환경인자에 관한 연구", 연세대학교 산업대학원, 1978.