

서울 아파트 家口의 住居滿足度の 源泉에 관한 研究  
— 中心地와 外廓地, 高層과 低層 團地의 比較를 中心으로 —

金 裕 逸\* · 呂 鴻 九\*\*

\*成均館大學校 造景學科

\*\*漢陽大學校 都市工學科

Sources of Residential Satisfaction of the Apartment Households  
in Seoul : A Contextual Analysis

Yoo—Il, Kim\* · Hong—Koo, Yuh\*\*

\*Department of Landscape Architecture, Sungkyunkwan Univ.

\*\*Department of Urban Planning, Hanyang Univ.

ABSTRACT

Residential satisfaction by apartment housing type and by location was examined in Seoul, Korea for a sample of 303 housewives disaggregated into four housing subgroups. These group differ in their personal characteristic by housing type and location. They showed significant differences in their levels of satisfaction and in their perception and evaluation of several community, neighborhood and housing unit attributes.

A regression model of satisfaction for entire sample explain about 45% of the variation, but this conceals the compositional and the contextual differences between groups. Seperate regression for the four groups explain an average of 63% of the variation in residential satisfaction. Residents of high-rise and low-rise apartments both of center and periphery location differ significantly both from each other.

Results show that certain dwelling, neighborhood and community context elicit dissatisfaction accross the full sample. The objective contextual factor of housing type prove significant in most compositional subsamples, indicating that sources of residential satisfaction are not same in everywhere.

## I. 序 論

우리나라의 아파트團地는 住宅問題를 해결하기 위한 하나의 방법으로써 高密度 住居形式의 大規模 建設이라는 특징을 가지고 있다. 이에 대한 연구도 경제적 접근 및 구도적 접근을 시도해 왔으나 利用者 中心의 환경의 質에 대한 注視的 評價의 중요성이 대두되고 있다. 그러나 과거의 아파트 또는 住民 意識調查 등의 연구는 단편적이고 技術的이어서 理論의 틀에 맞추어 보기 힘들었다. 住居 滿足度의 연구는 어떠한 社會的 背景의 사람이 어떠한 環境의 상황에서 滿足 또는 不滿足하는가 또한 어떻게 住居를 선택하고 왜 移住하는가 등의 原因의 규명에 크게 기여 함으로써 政策方向을 提示할 수 있다.

住居 滿足度는 서로 다른 環境特性의 評價에 의해 또한 서로 다른 個人的 特性에 의해 결정되는 全體의인 값이다. 本 研究는 客觀的 脈絡 즉 아파트의 位置(中心地와 변두리), 아파트타입(高層과 低層아파트), 住居領域의 단계(커뮤니티, 근린주구, 단위주택) 등에 따라 住居特性들의 評價가 어떻게 차이이며, 이들이 다시 住居滿足도에 어떤 차이를 가져오는가를 분석해 보려는 것이다.

本 研究의 目的은 첫째, 地域 및 建物타입에 의해 구분된 4개의 구름(Housing group) 사이에 住居 滿足度의 차이와 각각의 주거특징을 평가하는 變數들의 차이를 밝혀보려는 것이다. 둘째, 個人的 變數의 차이에 의한 住居滿足도의 영향보다는 脈絡的 變數의 차이에 의한 住居滿足도의 영향이 크다는 것을 밝히는 方法論에 관한 것이기도 하다. 셋째, 住居領域의 단계(levels of residential domain)에 따른 커뮤니티(위치) 변수, 근린주구(아파트 단지) 변수, 단위주택 변수가 住居滿足도를 어느 정도 설명하는가를 분석한다. 이는 주거만족도 모델을 공간적으로 확대하는 의의를 가진다.

## II. 理論的 背景

住居 滿足도에 관한 개념모델이 Marans와 Rodgers(1975)에 의해 개발되었다. 즉 한사람의 주거만족은 그 지역의 청결, 안전성 등과 같은 서로 다른 近隣特性의 知覺 및 評價에 의하여 또한 社會階層, 一生周期의 段階 등의 個人的 特性에 의하여 결정된다는 것이다. 이 기본 모델은 그후 널리 응용되었는데, 美國에서 전국규모의 연구(Marans and Rodgers, 1975), Newtown의 분석(Zehner, 1977), 大都市 이외의 지역(Marans and Wellman, 1978),

大都市와 小都市(Miller at al. 1980; Galster and Hesser, 1981) 등의 연구이다. 이 研究들은 方法에 있어서 住居 滿足도를 종속변수로 하고 環境的 變數 및 社會·人口學的 變數를 독립변수로 하는 회귀분석이나 MCA 분석을 통해 모델을 테스트 하였다.

또한 Marans와 Rogers (1974)는 초기단계의 研究들의 결론을 다음과 같이 요약하였다. 첫째, 個人的 社會적 관계를 포함하는 社會的 背景(social setting)과 住宅의 타입(예로, 단독주택에 사느냐 아니냐)이 個人的 滿足도에 영향을 주는 가장 중요한 要因이다. 둘째 일반적인 住居滿足도에 관련된 要因들은 住居環境의 物理的 條件들이다. 公共 및 私的 시설이나 서비스의 편리성, 個人的 주택규모, 넓고, 조용하고, 안전한 주위환경 등의 物理的 條件들이다.

住居滿足度에서 더 연구가 요구되는 측면은 서로 다른 주거환경에 사는 사람들이 서로 다른 만족 수준을 가질 것인가 아닌가, 또한 모든 곳에서 만족은 같은 원인으로 부터 야기되는가 아닌가에 대한 의문이다. 이점에 대해 많은 연구들이 서로 다른 환경의 거주자는 근린 및 주택의 서로 다른 특징들로부터 그들의 만족을 도출해 낸다는 결론을 내리고는 있지만 서로 다른 표본추출, 측정, 분석방법의 차이 때문에 일반화 시키기 힘들다고 말한다. (Hourihan, 1984)

Franciscato at al. (1977)와 Marans and Rogers (1975)는 서로 다른 환경에서의 滿足도의 差異 問題를 조사했다. Franciscato와 동료들은 통상적인 신념과는 달리 高層, 低層 居住者들 사이에는 의미 있는 만족도의 차이를 발견할 수 없었다고 했다. 그러나 레크레이션 시설, 주차장의 배치, 프라이버시의 평가의 차이를 보여주었고 회귀분석 모델은 兩者의 共通點과 相異點이 결합되어 만족도를 만들어 내는 것을 밝혔다.

반면 Marans와 Rodgers(1975)는 미국의 전국규모의 연구에서 상당한 만족 수준의 차이를 發見했다. 그 차이는 小都市, 도시(towns), 郊外地(suburbs), 大都市의 순으로 체계적으로 나타났다. 그러나 그러한 차이는 사는 곳의 크기에 따른다기 보다는 다양한 커뮤니티 特徵들을 評價한 것이라고 결론지었다. 滿足의 源泉에 관하여는 "어떤 공통의 특징이 모든 종류의 사람에게 문제가 된다. 즉 어떤 타입의 사람의 불만족은 다른 종류의 사람에게도 불만족의 원천이 된다"라고 결론지었다.

Kevin Hourihan(1984)은 Cork Ireland의 4가지 타입의 주택의 주거 만족도를 조사한 결과 이 구름

들은 만족도의 수준에 있어서나 여러 近隣特性的의 評價나 知覺에 있어서 또한 個人的 特性에 있어서 매우 다르다고 하였다. Marans와 Rodgers의 결과와는 달리 서로 다른 구름이 근린의 평가에 있어서 서로 다른 방법으로 만족도를 구성한다는 점이다. 全體 標本에서 満足도에 대한 회귀모델은 전체 변량의 39%를 설명하였으나 이는 구름간의 차이를 무시한 것이다. 公共住宅(public housing), 道路型住宅(street type housing) 私的住宅(privately built homes) 및 投機的住宅(speculative estates)의 4개의 구름별 회귀분석은 각각 평균적으로 주거 만족도를 51% 설명할 수 있었으므로 脈絡的 차이를 발견할 수 있다고 하였다.

Galster와 Hesser(1981)는 美國의 오하이오주에서 經路모델 (path model)을 사용하여 환경의 脈絡的 特性과 個人的 構成的 特性이 어떻게 여러 차원의 만족도에 영향을 미치는 가를 조사하였다.

결과는 어떤 종류의 家口는 그들의 큰 욕구와 기대 때문에 어떠한 주거 맥락에서도 불만족을 표시하였고, 주민들이 피하고 싶어하고 적응할 수 없는 어떤 住宅 및 近隣の 맥락이 모든 사람들에게 불만족을 야기시킨다는 것이다. 회귀분석의 결과는 소수의 脈絡的 要因들만이 家口의 타입, 소유관계, 나이, 소득 등에 관계없이 満足도에 관련되고 있다는 점이다. 이는 서로 다른 家口는 비슷한 脈絡 (contexts)을 다르게 평가하고 있다는 것을 말한다고 밝히고 있다.

이와 같이 住居満足度の 研究에서 잇슈가 되는 것은 満足도를 脈絡的 접근에서 파악하느냐 아니면 構成的 접근에서 滿足의 源泉을 규명하느냐 하는

점이며, 이 연구는 우리나라의 아파트 주거 현실에서 맥락적 접근의 有效性을 규명해 보려는 의도에서 출발한 것이다.

住居満足度 研究의 다른 하나의 과제는 만족도 측정의 空間的 領域 또는 레벨에 관한 문제이다. 주거 만족도를 전체적으로 측정할 1개의 從屬變數로 할 것인가 아니면 공간적 레벨에 따라 2개 또는 3개의 從屬變數를 가질 것이냐에 관한 것은 연구 모델에 관한 것이기도 하지만 또한 方法論的의 것이기도 하다.

住居 満足도에 관한 研究는 單位住居와 近隣住區 兩者의 空間的 범위에서 연구의 대상이 되어 왔고 住居 満足度の 要因을 규명하려 하였다.(Fried and Gleicher, 1961; Lansing and Marans, 1969; Lansing et al., 1970; Durand and Eckart, 1973; Speare, 1974; Francescato et al., 1974; Rent, 1975; Onibokun, 1976; Morris et al., 1976)

Campbell et al. (1976)은 住居의 空間的 領域을 커뮤니티, 근린주구, 주택으로 區分하고 각각의 満足도를 따로 생각하는 접근을 시도하였고, Weidemann과 Anderson(1985)은 커뮤니티, 근린주구, 단지, 건물, 방의 모든 규모의 다양한 공간적 단계를 구분할 필요를 느끼고 모델의 확장을 제시하였다.

우리나라의 경우에도 金(1984, a, b)은 果川의 만족도 조사에서 團地, 棟 주변, 單位住居 満足도를 각각 설정하였으며 金(1988)은 近隣満足도와 住宅満足도의 2개의 레벨로 하였다. 대부분의 연구들은 여러 레벨의 변수를 다루지만 1개의 從屬變數만을 사용하고 있다.

本 研究의 概念모델은 도1에서 보는 바와 같이 3

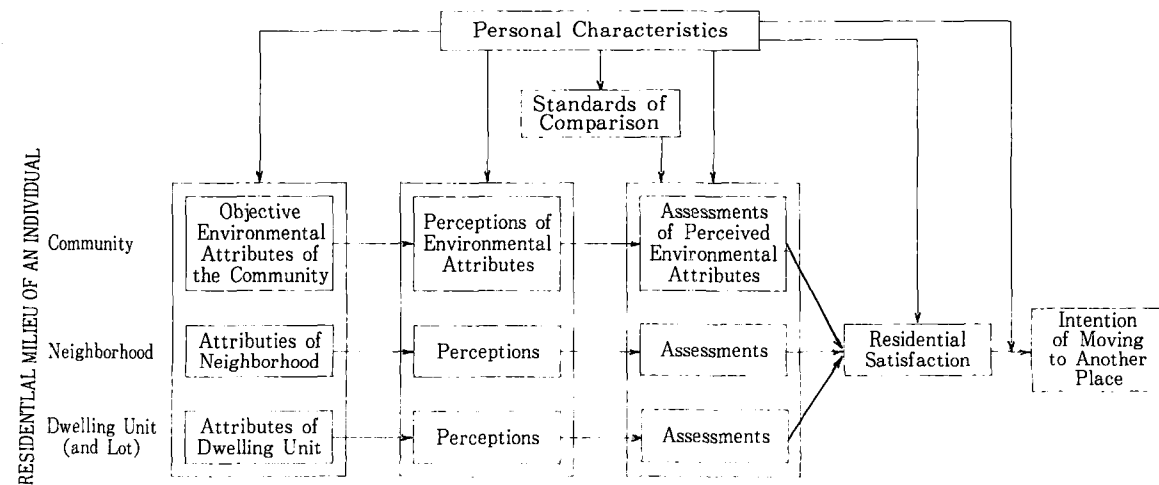


Figure 1. A Conceptual Model of Residential Satisfaction with Three Residential Domains

개레벨의 공간적 영역에 걸쳐 변수를 설정하지만 1개의 從屬變數만을 측정하도록 하였다. 연구를 위한 개념모델은 理論上으로 Marans와 Rodgers(1976)의 모델을 공간적으로 擴張한 것이다.

### III. 研究方法

#### 1. 資料 및 分析方法

이 연구를 위한 자료는 1987년 10월과 1988년 1월의 2차례에 걸쳐 서울의 아파트단지에서 주부를 대상으로 한 303부의 設問에 의해 수집되었다.

이 연구는 아파트 단지의 位置 및 建物타입이 서로 다른 4개의 아파트그룹의 주민들 사이의 住居滿足度를 비교하려는 것이다. 표본조사 지역은 都心地에서의 위치에 따라 中心地域(도심반경 7km 내외)과 變두리 地域(도심반경 15km 내외)으로 구분하고 각각 그 지역내에서 高層아파트團地와 低層團地를 區分한 4개의 그룹으로 하였다. 이 4개의 아파트 타입은 객관적으로 구분되며 주민들이 서로 다른 주거매락과 서로 다른 만족의 源泉을 가진다고 할수 있었다.

자료의 분석은 전체, 지역별, 건물타입별, 4개의 그룹별로 비교를 위해 시행되었으며 그룹간의 住居滿足도와 住居環境의 특성평가는 平均, 표준편차, 분산과 T-test로 조사했고, 一元 및 二元變量分析을 하였다. 다음으로 개인적 변수 및 근린·주택변수들의 만족도와와의 관계를 공간영역별로 파악하기 위해 multiple classification analysis(MCA)를 사용하였다. 마지막으로 4개 그룹간의 만족도의 원천과 설명력의 차이를 보기 위해 각각의 回歸分析 모델을 비교하였다.

研究的 假說에 관한 것으로서 地域(中心과 外廓), 建物타입(高層과 低層)을 客觀的인 脈絡的 變數로써 定義하고 이들이 住居滿足도에 미치는 영향을 分析하고자 하는 것이 연구의 目的이다. 다만 방법론상의 문제로서 이들 변수를 더미변수(dummy variable)로 처리하여 회귀분석에 포함하는 것은 Hourihan(1984, p 372~373)이 제기하는 문제점-“그 방법은 모든 개인이 그들의 환경을 같은 방법으로 평가하고 같은 源泉에서 주거만족도를 도출해 낸다는 것을 묵시적으로 인정하는 것이다”-에 부단치게 된다. 따라서 이 연구의 가설은 4그룹간에 차이가 있다고 보는 입장이므로 각각의 回歸分析 모델을 구하여 비교해 보는 方法이 補完的으로 제시되었다.

#### 2. 比較하는 團地 그룹(Housing Group)

표-1에서는 조사대상 團地의 현황과 표본수를 보여주고 있다. 中心地域으로는 반포, 外廓地域으로는 고덕을 선정하고 高層團地와 低層團地를 比較 그룹으로 하였다. 표본은 각각의 지역에서 고층단지 2단지와 저층단지 1단지를 추출하여 각각의 단지에서 50개 내외의 표본을 선정하였다. 서울에서 低層團地는 住公의 團地가 대부분 이므로 1개의 단지로도 대표성을 가질 수 있다고 판단했다.

Table 1. Conditions of Sample Site and Number of Cases

Area (Location)	Sample Site (Name)	Building Type	Floor Area (Pyung)*	No. of Sample
Center (Ban Po District)	1. Han shin 4th	High-rise	32, 35, 45, 51	50
	Kyungnam	High-rise	24, 32, 42, 51	53
	2. Shin-Banpo 3	Low-rise	16, 18, 25	50
Suburb (Go Deok District)	3. Samik Green 7	High-rise	28, 29, 32, 40	50
	Koduck Jookong 9	High-rise	31, 32, 33	50
	4. Koduck Jookong 1	Low-rise	18, 21, 24, 27	60
				303

\* one pyung equals to 3.3㎡

표-2에서는 4개의 비교그룹별로 家長의 나이, 家口의 所得, 家長의 教育水準 등의 가구의 사회·경제적 배경과 거주년수, 소유관제 등 주거배경의 차이를 보여주고 있다. 이들의 차이를 Chi-square 테스트로 검증하여 본 결과 대부분 1%의 유의 수

Table 2. Differences of Personal Variables by Area and Building Type

Personal Variables	Area(Location)			Building Type	
	Center	Suburb	Total	High-rise	Low-rise
Length of residence					
less than 2years	63	101	164	101	63
more than 2years	90	49	139	102	37
Tenure type					
ownership	132	99	231	158	73
rent	21	51	72	45	27
Age of the head					
less than 34	37	55	92	52	40
35-44 years	56	71	127	92	35
more than 45	60	24	84	59	25
Income of the household					
less than 600,000 won	48	65	113	55	58
600,000-800,000 won	43	55	98	68	30
more than 800,000	62	30	92	80	12
Education of the head					
high school graduate	29	44	73	37	36
college graduate	124	106	230	66	64

준에서 차이를 보였고 다만 건물타이에 따라 所有關係(自家·傳費)의 차이를 보여주지 않았다.

이와같이 4개의 그룹이 지역(위치) 및 건물의 타일등의 脈絡的 차이 뿐만아니라 소득, 일생주기단계, 거주년수 등의 構成的 차이를 충분히 가지고 있어 연구의 가설과 목적에 적합한 比較그룹을 선정하였다고 할 수 있다.

#### IV. 結果 및 考察

##### 1. 環境 特性의 評價

Marans와 Rodgers(1975)는 근린의 여러 특성들의 評價가 주거만족도에 가장 중요한 要因들이라고 밝힌바 있다. 이 연구에서는 28개의 주거환경 特性에 대해 평가하도록 하였고 이를 다시 커뮤니티에 관한 것 5개, 近隣變數 14개, 住宅變數 9개로 區分하였다.

표3은 전체 표본에 대해 커뮤니티·근린·주택特性的 評價를 平均값으로 보여주고 있다. 설문에서 각각의 주거특성의 주관적 評價는 5등급의 리커트 척도를 사용하고 만족, 약간만족, 중간, 약간불만족, 불만족의 순으로 5~1點까지의 값을 주어 계산하였다. 대체로 응답자가 1點과 5點을 피하는 경향이 있어서 만족의 경향을 보인것도 평균값은 낮은 편이었다. 또한 표준편차나 分散값이 큰 변수들은 個人的인 인식 또는 評價의 차이도 있겠지만 대체로 아파트단지의 지역적 위치 또는 고층·저층의 차이로 생각되는 것이 대부분이었다.

도2는 커뮤니티·근린주구·단위주택의 住居領域別로 각각의 特性을 主觀的으로 評價한 것을 不滿足이 큰 순서대로 圖式化한 결과이다. 설문에서는 5등급의 Likert 척도를 사용하였고 여기서는 '만족'과 '약간만족'을 합하고, '보통'(중립), '불만족'과 '약간불만족'을 합하여 크게 3등급으로 區分하여 그림으로 나타낸 것이다.

不滿足이 큰 변수는 보면 커뮤니티 變數 중에서는 都心으로의 접근성(access to city area)과 주변 공기오염 상태(Levels of aui pollutions)에 不滿足한 住民의 비율이 높았다. 접근성은 고덕지구에서 공기오염은 반포지구의 불만족의 특히 높았기 때문에 평균적으로도 높게 나타났다. 近隣變數 중에서는 외부의 소음(noise)에 대한 불만족이 32%로 가장 컸고, 상가시설의 이용(commercial facilities)에 대해 25%가 불만족 하였고, 建物の 外觀(appearance of building)에 대해 17%가 不滿足하였다. 單

Table 3. Assessment of Community, Neighborhood and Dwelling Attributes (Mean Score)

VARIABLES	MEAN	STD.DEV	VARIANCE
<u>Community Variables</u>			
C <sub>1</sub> Access to city area	2.88	1.40	1.96
C <sub>2</sub> Accessibility to public and cultural facilities	2.94	1.20	1.45
C <sub>3</sub> Levels of air pollutions around	3.13	1.39	1.94
C <sub>4</sub> Quality of surrounding neighborhood	3.29	1.09	1.18
C <sub>5</sub> Quality of schools around	3.40	1.17	1.37
<u>Neighborhood Variables</u>			
N <sub>1</sub> Children's playground	3.06	1.10	1.20
N <sub>2</sub> Parking	3.16	1.21	1.48
N <sub>3</sub> Green space	3.18	1.23	1.50
N <sub>4</sub> Commercial facilities	2.73	1.34	1.85
N <sub>5</sub> Appearance of building	2.63	1.09	1.19
N <sub>6</sub> Safty for robbery	3.10	1.05	1.10
N <sub>7</sub> Distance between building	3.18	1.18	1.38
N <sub>8</sub> Garbage collection	3.20	1.30	1.68
N <sub>9</sub> Overall appearance of the site	3.35	0.99	0.98
N <sub>10</sub> Safety for accidents	3.07	0.94	0.88
N <sub>11</sub> Neighboring	3.25	1.07	1.15
N <sub>12</sub> Privacy	3.36	1.01	1.01
N <sub>13</sub> Noise	2.31	1.25	1.57
N <sub>14</sub> Crowding	3.15	1.03	1.06
<u>Dwelling Unit Variables</u>			
D <sub>1</sub> Speculative value	2.85	0.99	0.99
D <sub>2</sub> Maintenance cost	2.98	0.96	0.92
D <sub>3</sub> Sunlight	3.78	1.16	1.33
D <sub>4</sub> View from living room	3.12	1.38	1.89
D <sub>5</sub> Obsolessness	2.67	1.18	1.39
D <sub>6</sub> Plumbing, Heating, Materials	2.75	1.19	1.42
D <sub>7</sub> Arrangement of plan	3.17	1.04	1.08
D <sub>8</sub> Lack of space	2.76	1.08	1.16
D <sub>9</sub> Story of dwelling unit	3.59	1.32	1.73

Mean scores are estimated by 5-point scale

位住宅에 관하여서는 建物の 노후화(obsolessness)와 난방 및 배관(plumling, heating etc.)등에 불만족 하였다. 건물의 노후화는 반포지역에서 난방 및 배관은 대체로 저층아파트에서 不滿足의 비율이 높았다.

그러나 滿足 또는 不滿足의 比率이 높은 변수가 반드시 住居不滿足의 重要한 要因이 되는 것은 아니다. 왜냐하면 빈도분석의 單純한 記述統計로서는 滿足의 原因을 밝힐 수 없기 때문이며 回歸分析 등의 統計 技法이 요구된다.

서로 다른 環境 즉 서로 다른 脈絡속에서 근린 및 주택의 여러가지 特性을 어떻게 인식(perception)하고 評價(asseasment)하는가 또한 이들의 全體的인 合인 住居滿足度는 어떻게 나타나는가 하는 것

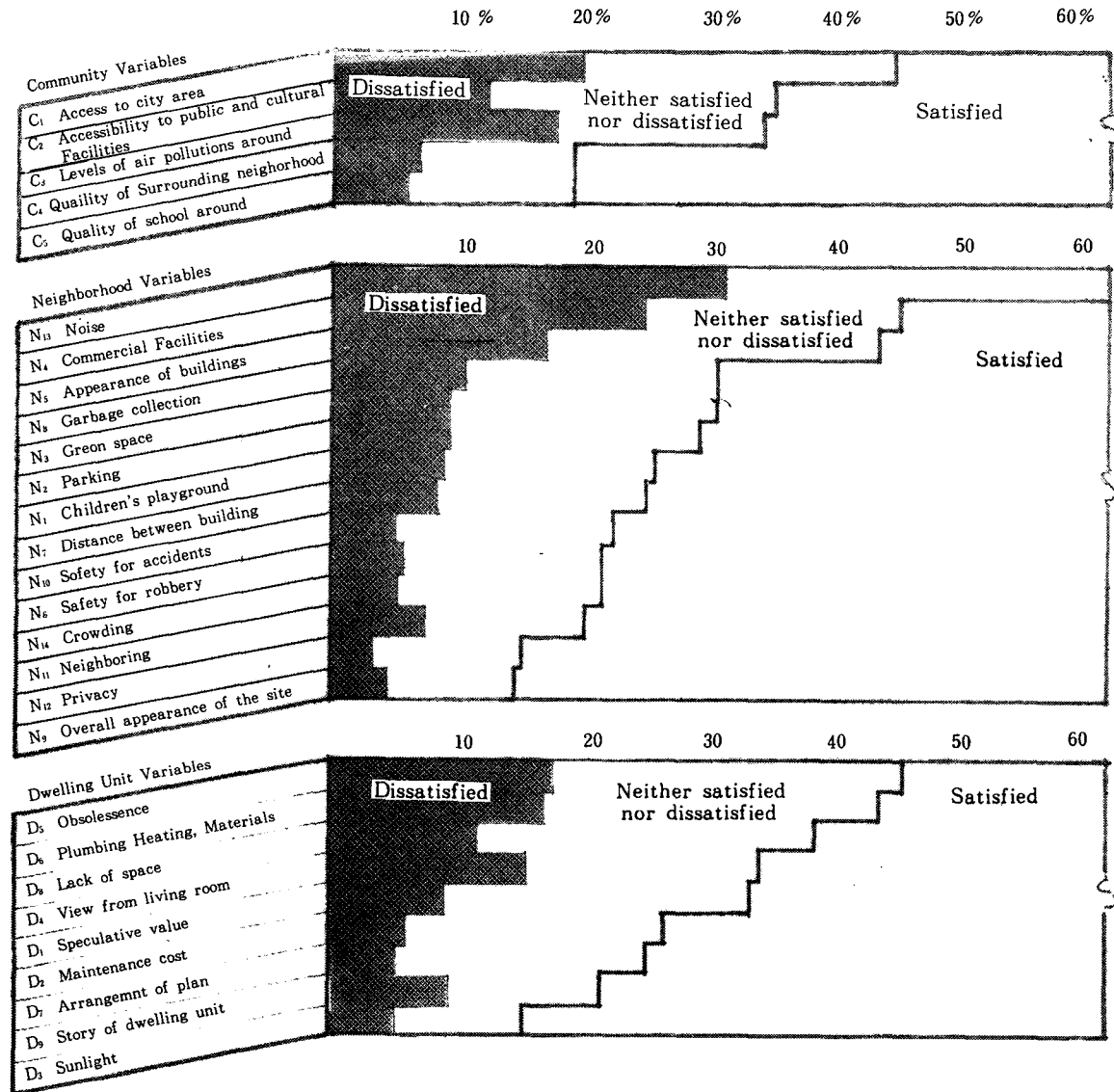


Figure2. Reasons of dissatisfaction by assessment of community, neighborhood and dwelling attributes (percent)

이 하나의 과제로 생각된다.

表4는 10개의 만족도와 긴밀한 관련이 있는 住居特性을 4개의 그룹에서 5點層度를 사용한 平均값으로 비교하여 볼 것이다.

먼저 전체적으로 평가한 住居滿足度를 보면 4개의 그룹에서 ①고덕의 高層 ②고덕의 低層 ③반포의 高層 ④반포의 低層의 順으로 나타나고 있으며 高層의 平均이 3.3~3.4로써 低層의 平均 3.0~3.1보다 満足도가 높음을 알 수 있다.

地域別로 보면 두지역의 住居滿足度는 차이가 없었으나 住居特性의 평가는 몇가지 변수들의 차이를

보였다. '주변 동네 분위기', '어린이 놀이터', '전망'에서 고덕지구가 더 만족함으로써 자연녹지가 많고 교외적 분위기의 지역적 특성이 긍정적으로 평가되었다. 반면 상가시설, 공공시설등의 접근성이 좋지 않음이 고덕지구의 불만족의 원인이었다. 지역별 차이에는 一生周期단계가 영향을 미치고 있는 것을 볼 수 있었는데 한 단계 낮은 고덕지역(반포는 45세 이상이 71%, 고덕은 16%)이 실내공간의 부족도 반포보다 덜한것 등이다. 고덕지구와 같은 교외(suburban)에 가까운 주거환경이 주거환경의 관점에서 질이 높으나 선호되지 않고 반포등의 중심

지가 환경의 質은 낮으나 사회적 지위감, 가치관, 학군 등의 영향으로 더 선호하는 경향이 있어 주거 환경의 物理的 質과 社會的 條件(Social climate)은 상호 일치하지 않는 것으로 나타났다.

高層·低層 아파트를 비교하여 보면 高層의 住民이 低層보다 住居満足도가 더 높았다. 표 4에서 지역을 통제하고 高·低層을 비교하였을 때 반포지역에서는 그 차이가 비교적 크지는 않았지만 高層의 만족도가 더 높았다. 10개의 주거특성의 평가에서는 高層을 低層보다 좋게 생각하는 점은 '난방시설 및 배관', '거주층의 만족', '空間의 充分함' 등이 었다.

Table 4. Assessment of 10 Important Variables of Residential Satisfaction by Area by Building Type.

10 Predictive Variables <sup>1)</sup> of Residential Satisfaction	CENTER(BANPO)		SUBURB(GODOK)		ALL AREA
	High Rise	Low Rise	High Rise	Low Rise	
C4 Quality of Surrounding Neighborhood	3.1	3.1	3.5	3.5	3.3
D6 Plumbing, Heating, Materials	2.9	2.1	3.0	2.7	2.8
N9 Overall Appearance	3.4	3.2	3.5	3.2	3.3
N1 Children's Playground	2.9	2.7	3.2	3.3	3.1
D9 Story of Dwelling Unit	3.6	3.3	3.9	3.2	3.6
D8 Lack of Space	2.7	2.5	3.0	2.7	2.8
C2 Accessibility to Public and Cultural Facilities	3.5	3.4	2.4	2.4	2.9
N14 Crowding	3.1	3.1	3.2	3.2	3.2
D7 Arrangement of Unit Plan	3.2	3.1	3.2	3.2	3.2
D4 View from Living Room	2.9	2.8	3.3	3.4	3.1
Residential Satisfaction	3.3	3.1	3.4	3.0	3.3

1) 10 predictive variables are selected by regression analysis for full sample as residential satisfaction dependent variable.

2. 個人的 變數와 住居満足度

서로 다른 社會·經濟的 背景과 주거경험을 가진 사람들이 주거의 여러 특성을 다르게 평가하고 서로 다른 住居満足도를 가질 것이다. 다음은 住居環境의 特性을 나타내는 變數들의 영향과 함께 個人變數가 住居満足도에 미치는 영향을 MCA(multiple classification analysis)技法에 의한 분석의 결과를 나타내고 있다. MCA技法은 회귀분석과는 달리 獨立變數들이 從屬變數와 線形的 關係를 가지는 등간척도가 아닐경우에 적용한다. 나이, 소득에 따라 만족도가 증가한다던가 하는 선형의 가정을 할 수 없으므로 회귀분석에서는 이러한 변수들을 더미(dummy)변수로 하여 회귀분석에 포함하고 있으나

여기서는 MCA기법으로 분석하였다.

표 5, 6, 7은 住居空間領域別로 個人的 變數들을 포함할때 각각의 공간레벨의 變數들이 住居満足도를 說明하는 3개의 MCA모델을 보여주고 있다. 커뮤니티變數와 個人變數는 住居満足도를 19%, 近隣變數와 個人變數는 주거만족도를 30%, 단위住宅變數와 個人變數는 주거만족도를 30% 설명하고 있다. 그러나 個人變數들이 주거만족도에 영향을 주는 크기는 3% 정도의 不確實性을 감소시킬 뿐이다.

이는 많은 연구가 近隣住區와 單位住居 兩者의 공간적 범위에서 만족도 요인을 규명한 것과 같은 결과이다. (Lansing et al.1970 ; Morris et al., 1976) 또한 Marans와 Rodgers(1975)가 區分한 廣域近隣住區(Macro neighborhood)의 필요성을 뒷받침하는 결과라 하겠다.

표 5는 個人變數와 커뮤니티 變數에 의한 주거만족도의 설명력을 보여주고 있다. 5개의 커뮤니티 變數들은 주거만족도를 17% 說明하고 있으며 5개의 個人變數는 3% 만을 설명하며 兩者를 모두 종속變數와 연관시킬때 주거만족도의 不確實性은 모두 19% 감소된다. 개인變數가 주거만족도에 미치는 직접 영향은 매우적다. 여기서 β값은 각變數의 상대적 重要性을 나타내고 있는데 커뮤니티 變數 중

Table 5. Prediction of Residential Satisfaction by Set of Assessment of Community Variables and Set of Personal Variables (Multiple Classification Analysis)

Variables	Eta Coefficients	Beta Coefficients		
		Community Variables Only	Personal Variables Only	Community and Personal Variables
Community Variables				
C1 Access to City Area	.12	.13		.15
C2 Accessibility to public and Culture Facilities	.14	.14		.12
C3 Levels of Air Pollution	.16	.13		.14
C4 Quality of Surrounding Neighborhood	.36	.32		.32
C5 Quality of Schools	.06	.07		.07
Personal Variables				
Length of Residence	.07		.05	.06
Age of the Head	.02		.05	.08
Income of the Household	.14		.14	.14
Precious Housing Type	.04		.04	.04
Tenure Type	.07		.07	.07
Adjusted Multiple R <sub>2</sub> (Explained Variance)		.17	.03	.19
Multiple R		.41	.17	.44

에서는 ‘주변동네 분위기’(β=0.32), α개인변수로는 家口의 所得(β=0.14)이 만족도에 가장 큰 영향을 주고 있었다.

표-6은 個人變數와 近隣(團地) 變數에 의한 주거 만족도의 설명력을 보여주고 있다. 근린변수들은 주거만족도를 28% 설명하고 있으며 個人變數는 3%를 설명하고 있다. 兩者를 모두 고려할 때 住居 滿足度의 不確實性은 30% 감소한다. 즉 30%의 說明力을 가진다. 다른 변수들의 영향을 배제하였을 때 근린주구의 공간영역에서는 團地의 전체적 外觀과 어린이 놀이터에 대한 만족이 주거만족도를 가장 잘 설명하고 있다(β=0.25) 個人變數 中에서는 가구의 소득이 가장 중요한 것으로 나타났다. 대체로 個人變數의 설명력은 미약하며 이들의 주거만족도에 대한 직접영향은 적다고 할 수 있다.

Table 6. Prediction of Residential Satisfaction by Set of Assessment of Neighborhood Variables and Set of Personal Variables (Multiple Classification Analysis)

Variables	Eta Coefficients	Beta Coefficients		
		Neighborhood Variables Only	Personal Variables Only	Community and Personal Variables
Neighborhood Variables				
N9 Overall Appearance of the Site	.37	.26		.25
N1 Children's Playground	.35	.24		.24
N14 Crowding	.36	.20		.20
N2 Parking	.27	.09		.11
N5 Appearance of Building	.15	.06		.08
Personal Variables				
Length of Residence	.07		.05	.06
Age of the Head	.02		.05	.08
Income of the Household	.14		.14	.14
Precious Housing Type	.04		.04	.04
Tenure Type	.07		.07	.07
Adjusted Multiple R <sup>2</sup> (Explained Variance)		.28	.03	.30
Multiple R		.53	.7	.55

표-7은 個人變數와 住宅單位 變數에 의한 주거 만족도의 說明力을 보여주고 있다. 兩者의 변수에 의해 주거만족도는 30% 정도 설명되고 있으며 근린의 영역에서와 같이 個人的 변수의 설명력은 매우 적다. 단위주거 레벨에서는 난방 및 배관문제와 거주층을 좋아하는가 하는 점이 만족도에 중요한 변수로 나타났다.(β=0.21)

‘所得’이 모든 個人變數 中에서 住居 滿足度에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 밝혀졌다(β=0.14) 그

Table 7. Prediction of Residential Satisfaction by Set of Assessment of Dwelling Unit Variables and Set of Personal Variable (Multiple Classification Analysis)

Variables	Eta Coefficients	Beta Coefficients		
		Dwelling Unit Variables Only	Personal Variables Only	Neighborhood Variables
Dwelling Unit Variables				
D6 Plumbing & Heating	.36	.20		.21
D9 Story of Unit (Satisfaction)	.29	.20		.21
D8 Lock of Space	.28	.12		.14
D7 Arrangement of Plan	.33	.18		.16
D4 View from Living RM	.32	.18		.19
Personal Variables				
Length Residence	.07		.05	.10
Age of the Head	.02		.05	.07
Income of the Household	.14		.14	.15
Precious Housing Type	.04		.04	.02
Tenure Type	.07		.07	.03
Adjusted Multiple R <sup>2</sup> (Explained Variance)		.28	.03	.30
Multiple R		.53	.17	.55

러나 所得에 따른 주거만족도의 차이는 없으므로 나타났다. 표-8에서 보는 바와 같이 소득은 地域 및 建物타입과 相互作用 효과가 있어 이 두 변수를 통제하고 본 결과 전체적으로 일정한 경향을 발견할 수 없었다. 저층아파트에서는 소득이 높을수록 만족하는 경향이 있었으나 고층아파트에서는 오히려 소득이 높을수록 만족도가 낮아지는 것을 발견할 수 있었다. 표-2에서 보는 바와 같이 高層과 低層의 주민은 소득에 있어서 큰 차이를 보이고 있었다. 低層居住者의 58%가 60만원, 12%가 80만원 이상인 반면 高層居住者의 27%가 60만원이하, 39%가 80만원 이상이였다.

아일랜드에서 전국규모의 조사에서는 所得이 높은 사람들이 근린 및 주택에 만족한다고 하였다(Davis and Fine-Daus, 1981). 그러나 Marans과 Rodgers (1975)의 전국조사에서는 社會階層이 만족과 逆의 관계였다. 저소득층(blue worker)이 오히려 만족하는 것으로 나타났다.

다음으로 住居 滿足度에 큰 영향을 미친 변수는 ‘居住期間’으로 밝혀졌다(β=.06~.10) 그러나 표-8에서의 변량분석에서 보는 바와같이 居住年數에 따른 만족도의 차이는 통계적으로 유의수준에 이르지 못했다. 2년이하의 거주년수를 가진 사람들이 전체적으로 54%로 이는 조사지역의 높은 이동성을 나



타내고 있었다. 거주년수와 주거만족도는 일반적으로 正의 關係를 가지고 있다.(Marans and Rodger, 1975; Morris et al., 1976, Bross, 1975)

셋째로 住居滿足度와 관련이 있는 변수는 '家長의 나이'로 밝혀졌다.( $\beta=0.7\sim 0.8$ ) 곧 家口의 一生 周期의 단계와 주거만족도는 서로 相關되어 있었다.

3. 脈絡的 變數와 住居滿足度

이상에서 보는바와 같이 住居滿足度에 대한 個人的 變數의 영향은 상대적으로 적고 間接的이라고 하겠다. 그러나 이들변수는 건물타입, 지역등과 결합하여 만족도에 영향을 줄 수 있다. 표-8에서 住居滿足度를 종속변수로 하고 건물타입, 지역, 거주년수, 소득의 4개의 변수에 대하여 二元變量分析을 한 결과 건물타입에 의한 만족도의 차이만을 보여주었다. 다만 '소득×건물타입', '소득×지역'은 상호작용 효과가 있어 만족도의 차이를 보였다. 즉 소득을 통제하면 지역별로도 만족도의 차이를 볼 수 있는 것이다. 즉 構成變數(Composite variable)의 영향이 脈絡變數(Contextual variable)에 內在되므로 맥락적 접근에 의해 주거만족도의 설명이 가능하다는 1차적 결론을 내린다.

Table 8. 2-Way Analysis of Variance with Residential Satisfaction Dependent

Source of variation	S.S	d.f	M.S	F	P
<b>Main effect</b>					
Building Type	4.0	1	4.0	9.1	0.00
Area	0.5	1	0.5	1.1	N.S.
Length of Residence	2.6	4	0.7	1.5	N.S.
Income	3.3	4	0.8	1.9	N.S.
<b>2-Way Interaction</b>					
BULDT×AREA	0.9	1	0.9	2.1	N.S.
BULDT×LENGTH	4.0	4	1.0	2.3	N.S.
BULDT×INCOME	8.1	4	2.0	4.6	0.00
AREA×LENGTH	2.2	4	0.6	1.3	N.S.
AREA×INCOME	8.6	4	2.1	4.9	0.00
AREA×INCOME	8.0	16	0.5	1.1	N.S.
<b>Covariates</b>					
(C <sub>4</sub> , D <sub>6</sub> , N <sub>3</sub> , N <sub>1</sub> , D <sub>3</sub> )	82.7	5	37.8	37.9	0.00
Explained	128.4	48	2.7	6.1	0.00
Residual	111.1	254	0.4		
Total	239.4	302	0.8		

아파트가 위치한 地域, 建物타입 등의 客觀的 脈絡的 變數(objective contextual variable)들은 住居滿足度에 直接影響을 미친다. 그러나 이러한 맥락적 변수는 커뮤니티·근린·주택의 특징을 평가

하는 主觀的 評價에 영향을 주어 다시 이들이 住居滿足度에 영향을 주는 間接影響이 더 크다. 서로 다른 環境을 어떻게 다르게 認識하고 評價하는 가는 구분별로 回歸分析(disaggregated regression model)을 함으로써 파악이 가능할 것이다. 地域別, 建物타입別 回歸分析한 부분모델은 표9의 결과와 같다. 첫째, 각 모델은 여러 공간 영역에 걸친 住居環境의 特徵 중에서 어떤 共通點과 相異點을 결합하여 주거만족도를 형성하고 있는가를 비교한다. 둘째, 각 모델의 說明力(R<sup>2</sup>)은 全體모델 보다 얼마나 증가하나를 비교함으로써 맥락적 접근의 타당성을 증명할 수 있다.

지역별, 건물타입별로 만족의 要因들은 서로 相異함을 알 수 있다. 반포지역의 高層아파트의 滿足 또는 不滿足 要因은 난방 및 배관, 단지내의 프라이버시, 일조의 순으로 나타났다. 고덕지역의 高層아파트의 만족요인은 첫째로 주변의 분위기(質)가 좋다는 점, 거주층에 만족하는 것, 거실에서의 전망이

Table 9. Predictors of Residential Satisfaction by Area and Building Type(Regression Analysis)

VARIABLES	BETA				
	CENTER(BANPO)		SUBURB(GODUK)		ALL
	High-Rise	Low-Rise	High Rise	Low Rise	AREA
C4 Quality of Surrounding Neighborhood			.36*		.18*
D6 Plumbing, Heating, Materials	.28*	.23		.26	.11**
N3 Overall Appearance		.19**			.12***
N1 Children's Playground		.33***			.15
D9 Story of Dwelling Unit		.20	.24**		.15
D8 Lack of Space	.17				.14
C2 Accessibility to Public and Cultural Facilities	.21	-.22			.14
N14 Crowding			.19	.46*	.14
D7 Arrangement of Unit Plan		.25			.12
D4 View from Living Room			.26***		.10
N11 Neighboring				.30***	
N12 Privacy	.23**			-.22	
N2 Parking		.38*			
N3 Green space				.35**	
D1 Speculative Value			-.19		
D2 Maintenance Cost				.16	
D3 Sunlight	.23***				
C5 Quality of Schools Around		-.24			
Multiple R <sup>2</sup>	.42	.77	.59	.73	.45

\* primary important variable  
 \*\* secondary important variable  
 \*\*\* thirdly important variable

좋은 것등의 순서로 나타나 고덕지구의 자연적 분위기와 연관이 컸다. 이렇게 보면 객관적 환경의 차이 즉 地域의 위치에 따라 만족의 요인이 매우 다름을 알 수 있고 서로다른 주거의 특징들이 만족을 구성하고 있었다.

低層아파트의 경우는 반포지역에서 주차장, 전체적인 단지외관, 어린이 놀이터 등의 만족이 주거만족의 중요한 原因이었고 反面 고덕지역에서는 단지가 혼잡하지 않은것이 가장 큰 만족요인으로 밝혀졌고, 녹지의 양과 배치에 만족하는 것, 이웃간의 친밀성 등이 만족의 요인으로 나타났고, 단지내 프라이버시가 없는 것이 고층과는 달리 불만족 요인으로 나타났다. 이와같이 같은 저층 아파트의 경우도 지역적 차이와 주민의 태도 또는 개인배경의 차이로 인해 어떤 공통점을 찾기는 힘들었다.

또한 高層아파트와 低層아파트는 지역을 통제하고 즉 지역적 차이에 의한 편차를 없애기 위해 같은 지역내에서 비교하여 보더라도 兩者간에 만족의 要因에 대해 공통점 보다는 상이점이 많음을 알 수 있다. 다만 고층의 경우는 저층보다  $R^2$ 값이 훨씬 낮은 것으로 보아 住民들간에 평가과정에서 見解의 차이도 컸다고 볼 수 있다.

다음으로 4개의 부분모델에서 변수들에 의해 說明되는 部分( $R^2$ 값)을 비교함으로써 지역별, 건물타입별 만족의 次元을 量的으로도 파악할 수 있다. 全體모델의  $R^2 = .45$ 인데 비해 4개모델의 평균은  $R^2 = .63$ 으로 매우 높다 특히 저층과 고층은  $R^2 = .42$ ,  $R^2 = .77$ 로 큰차이를 보이고 있다. 따라서 高層과 低層은 만족의 源泉에서 서로 다르며 서로다른 環境에서 서로다른 滿足의 要因과 서로다른 滿足도를 가진다고 결론 지을 수 있다.

## V. 結 論

이 研究는 地域別 建物타입별로 나뉜 4개의 주거그룹의 住居滿足度 및 住居環境의 여러변수에 대한 評價를 비교한 것이다. 住居滿足도와 住居特性의 評價 兩者에 4그룹 사이에는 상당한 차이가 있었다. 특히 高層團地와 低層團地는 큰 차이가 있음이 확인되었다. 이러한 측면들이 理論의 맥락에서 중요한 것은 Marans과 Rodgers(1975)가 모든 곳에서 滿足은 같은 源泉으로 부터 도출된다는 결과와는 달리 서로다른 주거그룹들은 서로 다른 特徵들로 부터 서로 다른 方法으로 滿足도를 구성한다는 점이다.

4개의 그룹별 回歸分析 모델은 위와 같은 結論을

내리는데 매우 有用하였다. 4개의 部分모델은 住居環境의 特性 중에서 相異點을 많이 결합하여 주거만족도를 구성하고 있었으며, 이들의 說明力( $R^2$ )도 全體모델이  $R^2 = .45$ 인데 반해 低層아파트는 각각  $R^2 = .77$ ,  $.73$ 이며 高層아파트는  $R^2 = .42$ ,  $.59$ 로써 큰 차이를 보여 脈絡的 接近의 타당성을 증명 할 수 있었다.

반포지역 高層 居住者의 滿足要因은 '난방' 및 '단지내 프라이버시' 등이며, 고덕지역 高層의 만족 요인은 '주변의 분위기', '거주층 만족', '전망' 등이다. 반포지역 低層은 '주차장', '단지외관' 등이며, 고덕지역 低層의 滿足要因은 '혼잡하지 않은 것', '녹지와 량과 배치', '이웃의 친밀성' 등이었다. 이와같이 地域別로 또한 高層·低層 團地別로 滿足의 源泉이 다르기 때문에 서로 다른 脈絡에서 서로 다른 滿足의 源泉과 住居滿足도를 가진다고 決論지을 수 있다.

이 研究는 住居滿足度 研究에서 脈絡的 接近方法의 適用으로 滿足의 源泉을 알고자 하는 目的이 있었다. 즉 個人變數를 통제할때 中心地와 변두리, 高層아파트와 低層아파트 사이에 體系的인 住居滿足도의 차이가 있는가를 밝히고자 하였다. 高層아파트와 低層아파트는 住居滿足도의 차이를 發見할 수 있었고 地域(位置)를 통제한 후에도 이 차이는 인정되었다. 중심지와 외곽지는 주거만족도의 차이를 發見할 수 없었으나 個人變數 소득을 통제하면 만족도의 차이가 있음을 알 수 있었다.

地域, 建物타입 등의 맥락적 변수들이 個人變數와 그밖의 변수들의 영향을 統制한 후에도 만족도에 영향을 미치는가 알기위해 이들을 더미(dummy) 변수로 하여 回歸分析한 결과 이들은 만족도에 직접영향을 미치지 못하고 다른 評價變數들을 통해 간접영향을 미치고 있었다. 또한 方法論上的 문제로써 全體모델에서의 회귀분석은 표본에 따라 多數의 特定구름을 포함하여 이들의 영향이 나타나고 있는 문제점이 있다. 2개 그룹간에 만족의 원천이 다르다는 점은 무시되고 있기 때문에 全體모델에 의한 회귀분석에서는 불가능하다.

Galster와 Hesser(1981)는 客觀的 構成變數(Composete variable)와 脈絡變數(Contextual variables)의 상호연관속에서 住居滿足도가 도출된다고 하였다. 이 연구에서도 '所得'은 '地域' 및 '建物타입'과 相互作用效果가 있었으며 이들이 1차적으로 평가변수들의 결합을 결정하고 이들 主觀的 변수가 다시 만족도에 영향을 주는 것으로 생각된다. 따라서 앞으로의 연구는 좀더 많은 맥락적 변수

를 도입하여 경로분석 모델을 적용해 이러한 因果 관계를 밝혔으면 하는 제안을 하여본다.

## REFERENCES

- Anderson, J. R., & Weidemann, S., "Planning and Monitoring Change in Multifamily Housing", in R. Thorne(ed.), *People and the Man-made Environment*, Sydney, Australia : Univ. of Sydney, 1980.
- Cadwallader, M. T., "Neighborhood Evaluation in Residential Mobility", *Environment and Planning*, Vol. 11, 1979.
- Campbell, A., Converse, P. E., & Rodgers, W. L., *The Quality of American Life*, New York : Russell Sage Foundation, 1976
- Campel, D. T., & Fiske, D. W., "Convergent and Discriminant Validation by the Multitrait Multimethod Matrix", in Fishbein, M.(ed.), *Reading in Attitude Theory and Measurement*, Willey, 1967.
- Carson, D. H., *Man-Environment Interaction : Evaluations and Applications*, Part I, II, III, Dowden, Hutchinson & Ross, Inc, 1974.
- Carson, D. H., Carson, F., Margulis, S. T., & Wehrli, R., "Post-Occupancy Housing Evaluations ; A Practical Strategy for Obtaining Control Groups", *Environment and Behavior*, 1980.
- Francescato, G., Weidemann, S., Anderson, J. R., & Chenoueth, R., "Evaluating Residents Satisfaction in Housing for Low and Moderate Income Family : A Multi-Method Approach", in D. H. Carson(ed.), *Man-Environment Interactions : Evaluation and Applications*(Vol. 5), Washington D. C. : Environment Design Research Association, 1974.
- Francescato, G., Weidemann, S., Anderson, J. R., & chenoweth, R., *Predictors of Resedent Satisfaction in. High-rise and Low-rise Housing*, Journal of Architectural Research, 1975.
- Freedman, J. L., Sears, D. O., & Chrsmith, J. M., *Social Psychology*, Prentice-Hall Inc., 1981.
- Fried, M., & Gleicher, P., "Some Sources of Residential Satisfaction in an Urban Slum", *A. I. P. Journal*, 1961.
- Friedmann, A, Zimring, C., & Zube, E., *Environmental Design Evaluation*, Plenum Press, New York, 1978.
- Galster, G. C., & Hesser, G. W., "Residential Satisfaction ; Compositional and Contextual Correlates", in *Environment and Behavior*, Vol. 13, No. 6, 1981.
- Hester, R. T., Jr., *Planning Neighborhood Space with People*, Van Nostrand Reinhold Co., 1984.
- Holahan, C. J., Wilcox, B. L., Burnham, M. A., & Culler, R. E., "Social Adjustment as a Function of Floor Level in High Rese student Housing", *Journal of Applied Psychology*, 1978.
- Holahan, C. J., & Wilcox, B. L., "Environmental Satisfaction and Social Coping in University Residential Setting : A Lewinian Perspective", in Aiello, J. R., & Baum, A.(eds.), *Residential Crowding and Desing*, New York : Plenum, 1979.
- Holanhan, C. J., *Environmental Psychology*, Random House, New York, 1982.
- Houriham, K., "The Evaluation of Urban Neighborhoods 1 : Perception", *Enbironment and Planning*, Vol. 11, 1979.
- Houriham, K., "The Evaluation of Urban Neighborhoods 2 : perfernce", *Environment and Planning*, Vol, 11, 1979.
- Houriham, K., "Context-Dependent Models of Residential Satisfaction", *Environment and Behavior*, 1984.
- Houriham, K., "Resedential Satisfaction, Neighborhood Attributes and Personal Characteristics : An Exploratory Path Analysis in Cord, Ireland", *Environment and Planning*, Vol. 16, 1984.
- Lang, J., Burnette, C., Moleski, W., & Vachon, D., *Designing for Hunan Behavior : Architecture and the Behavioral Sciences*, Dowden, Hutchinson & Ross, Inc., 1977.
- Lansing, J. B., & Marans, R. W., "Evaluation of Neighborhood Quality", *A. I. P. Journal* Vol. 35. No.3. 1969.

- Lansing, J. B., Marans, R. W., & Zehner, R. B., *Planned Residential Environments*, Ann Arbor, Institute for Social Research, Univ. of Michigan, 1970.
- Marans, R. W., & Rodgers, W., "Toward an Understanding of Community Satisfaction", in Hawley, A., & Rock, V.(eds.), *Metroplitan America in Contemporary Perspective*, New York : Haistead Press, 1975.
- Marans, R. W., "Perceived Quality of Residential Environment : Some Methodological Issues", in Craik, K.H., & Zube, E. H.(eds.), *Perceiving Environmental Quality : Research and Application*, New York : Plenum, 1976.
- Marans, R. W. & Spreckelmeyer, K. F., *Evaluating Built Environments : A Behavioral Approach*, Ann Arbor : Univ. of Michigan, Institute for Social Research and the Architectural Research Laboratory, 1981.
- Michelson, W., *Man and His Urban Environment : A Sociological Approach*, Addison - Wesley Publishing Co., 1976.
- Morris, E. W., & Winter, M., *Housing, Family and Society*, John Willey and Sons, 1978.
- Onibokun, A. G., "Social System Correlates of Residential Satisfaction", *Environment and Behavior*, 1976.
- Proshansky, H. M., Ittelson, W. H., & Rivlin, L. G., *Environmental Psychology : Man and His Physical Setting*(ed.), New York : Rinehart and Winston, 1970.
- Rapoport, A., *House Form and Culture*, Englewood Cliffs, N. J. : Prentice - Hall 1969.
- Repoport, A., *Human Aspects of Urban Form*, New York : Pergamon Press, 1977.
- Reynolds, I., & Nicholson, C., "Housing Site Evaluation", in Friedmann, A., Zimring, C., & Zube, E., *Environmental Design Evaluation*, Plenum Press, New York, 1978.
- Speare, A., Jr., "Residential satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility", *Demography* 11, 1974.
- Weidermann, S., & Anderson, J. R., *Using a Multi-site Evaluation of Housing as the Basis of Postoccupancy Evaluation*, Poper Presented at the American Psychological Annual Conference, Montreal, 1980.
- Weidermann, S., & Anderson, J. R., "A Conceptual Framework for Residential Satisfaction", in Altman, I., & Werner, C. M.(ed.), *Home Environment*, New York : Plenum Press, 1985.
- Weidermann, S., Anderson, J. R., Butterfield, D. I., & O'Donnell, P., "Residents' Perceptions Satisfaction and Safety : A Basis for Change in Multifamily Housing", *Environment and Behavior*, 1982.
- 강윤경, 아파트단지의 주거환경 만족도에 관한 연구, 성균관대 대학원 석사학위논문, 1984.
- 김봉원, 집합주택단지 주거만족도에 관한 연구, 성균관대, 석사학위논문, 1987.
- 김유일, "아파트단지 옥외환경에 대한 주민의 반응 및 만족도에 관한 연구", 한국조경학회지, 통권 21호, 1984a.
- 김유일, "아파트단지 건물배치요인과 주거환경 만족도에 관한 연구", 한국조경학회지, 통권 22호, 1984b.
- 김유일, 住居満足度에 관한 경험적연구 : 수도권 아파트 가구를 중심으로, 한양대학교 대학원 박사학위논문, 1988.
- 대한주택공사, 공동주택 거주후 평가방법 개발에 관한 연구, 1986.
- 대한주택공사, 주택연구 종합목록, 1986.
- 이 훈, 주거환경의 체계적 평가방법론에 관한 연구, 연세대 대학원 박사학위논문, 1985.
- 차태선, 서울시 아파트 이주가구의 주거이동 형태에 관한 연구, 성균관대 대학원 석사학위논문, 1987.
- 최상림, 아파트 주민의 주거과밀에 대한 태도, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1984.