

근린환경 인지, 만족 및 주거이동 성향에 관한 연구

A Study on the Resident's Perception, the Satisfaction and the Propensity to Move

- With the Special Reference to the Residential Zoning of Seoul Area -

경희대학교 가정관리학과

석사: 李 貴 男

Dept. of Child Development & Housing

Kyung Hee University

Master: Gwi Nam, Lee

경희대학교 가정관리학과

교수: 洪 亨 沃

Dept. of Child Development & Housing

Kyung Hee University

Prof.: Hyung Ock, Hong

본 연구는 근린환경에 대한 거주자의 인지도를 파악하고, 현재 거주하고 있는 지역의 근린환경에 대한 만족도를 조사하여 앞으로의 주거이동 성향이 어떻게 나타날 것인가를 예측해보는데 그 목적이 있다.

측정도구의 신뢰도계수(Cronbach's α)는 0.865이며, 분석방법은 빈도, 평균, χ^2 검증, t-검증, 일원변량분석, 요인분석, 피어슨의 상관계수, 중다회귀분석, 다변량판별분석을 사용하였다.

연구결과는 첫째, '입지성' 속성에 대해 거주자의 인지와 만족이 가장 긍정적이었고 '쾌적성 및 정체감'에 대해 가장 부정적이었다. 둘째, 근린환경 인지도가 높을수록, 부인의 교육수준이 높을수록, 주거소유권이 자기이고 상가주변지역에 살고 있는 거주자들의 근린환경에 대한 총 만족도가 높게 나타났다. 셋째, 거주기간, 총 만족도, 주거용도 지역, 주택규모, 소득수준이 주거이동 성향을 판별하는 변인으로 나타났다.

I. 서 론

근린환경의 질적인 향상은 거주자의 사회, 심리적 측면에서의 자아의식과 생활에 대한 의욕이나 능력을 높여주고, 이러한 심리적 요인으로 말미암아 개인, 가족, 이웃관계가 재정립되며 생활에 활기를 불어 넣어 줄 수 있는 것이므로 근린환경의 질에 대한 중요성이 많이 언급되어 왔다. 지금까지의 근린환경에 관한 연구는 일반 주거지역별 혹은 주택유형에

따라 연구(김미희, 1985; 강대기, 홍동식, 1982; 문용갑, 1986)를 하여 왔는데, 주거의 환경적인 조건들이 극히 다양화되어 있고 용도가 혼합되어 있는 대도시의 경우 거주자의 주거욕구나 인지, 만족 등에 대한 주거용도 지역별 차이도 예상될 수 있을 것이므로(문용갑, 1986) 주거용도 지역의 특성, 즉 공장주변지역이나 상가주변지역을 일반 주거지역과 구분하여 연구하는 것이 필요하리라 생각된다.

한편 개인이나 집단은 각기 서로 다른 생활공간을 가지고 있기 때문에 그들은 서로 다르게 인지된 근린환경을 갖게 되는데, 이는 지역의 물리적 특성, 사회적 관계망, 서로 다른 활동체계, 개인의 선호, 그리고 공동체가 갖는 동질성에 대한 인지가 개인에게 다르게 나타날 수 있음을 말해주는 것이다. 그러므로 건축 계획가들에 의해서 조성된 근린환경은 거주자들이 필요하다고 인지하지도 않고 실제로 거주자들이 시설이나 공간을 이용하지 않는 사례(김정태, 1978; 박원규, 1983)가 빈번하게 발생하는 것을 볼 수 있다. 이러한 시점에서 본 연구는 주거환경 중에서 주택자체의 특성에 관한 변인들을 최대로 통제하고, 주민의 환경인지와 만족의 대상이 되는 근린환경에 대한 변인들을 최대로 고려하여 주거용도 지역을 중심으로 근린환경 인지도, 만족도, 관련변인에 따른 주거이동 성향을 조사하여 거주자 측면의 이해를 보다 심층적으로 하고 앞으로 근린환경 계획과 개선에 도움이 되는 자료를 제공하는데 그 목적이 있다.

II. 이론적 배경

1. 근린환경

근린이란 인근 주거지라는 공간적 개념과 일차적 인간관계라는 비공간적 개념을 총칭하는 개념(강대기, 1989)이라 할 수 있으며, 사전적인 정의에서도 '가까운 이웃' 혹은 '가까운 곳'이라 명시되어 있어, 공간적인 개념과 인간관계의 개념을 포괄한다는 것을 알 수 있다.

근린의 개념은 학자에 따라 다양하게 정의되고 있는데, 이러한 이유 중의 하나는 근린을 무엇으로 보느냐에 대한 관점의 차이이다. Butler(1976)는 근린을 (1) 공간적 근접성, (2) 동질성, (3) 사회경제적지위의 집합으로 정의하였으며 Abrahamson(1980)은 근린을 생태학적 단위로써 (1) 도시공동체의 부분지역, (2) 동질적 거주지역으로 자연지역, (3) 지역 주민들간의 사회적 상호작용의 형태, (4) 지역 주민들이 다같이 느끼는 상징적 대상으로 이해하고 있다.

이러한 근린의 정의를 바탕으로 근린환경의 정의를 내려보면, 근린환경이란 넓은 의미로는 인간이 주생활을 영위할 수 있는 경제, 사회, 물리적, 심리적 조건들을 포함한 유형, 무형의 외부적 조건이며, 좁은 의미로는 주택 그 자체, 또는 주택의 내, 외부와 관련된 여러 조건과 주택의 배치에 따라 주변에 미치는 영향 등이라 할 수 있다(박찬규, 1982). Foote(1960)에 의하면 근린환경의 측면에는 세가지가 있는데, 첫째는 직장, 학교, 쇼핑장소, 위락장과의 관계를 나타내는 입지로서의 조건과, 둘째, 일조, 밀도, 공기, 주변의 다른 건물의 조건 등 주택의 주변환경과 학교, 도서관, 상점 등 지역사회 시설의 질, 소방서, 상하수도, 쓰레기 처리장 등의 공공서비스의 질을 포함하는 물리적인 환경, 그리고 그 지역사람들의 특성으로 구성되는 사회적 환경이라 하였다(Morris & Winter, 1978, 재인용).

따라서 근린환경을 좀더 포괄적으로 바라보기 위해서는 근린환경의 물리적인 요소와 그 속에 담기는 거주자의 사회, 심리적 특성과의 관계를 파악함으로써 사회적으로 의미있는 주거단지를 형성할 수 있기 위한 종합적인 연구가 요청된다.

2. 근린환경 인지 및 만족에의 관련변인

근린환경 인지와 만족에 관련이 있는 사회인구학적특성 변인으로는 사회경제적 지위가 높아질수록 근린환경의 질을 중요시하는 경향을 보이고 있으며(박정희, 1992), 사회경제적 지위가 낮은 계층은 거주지의 환경보다는 가정의 안전만을 주요 환경으로 보는 주택중심적 지향을 갖는 반면, 사회경제적 지위가 높은 계층은 거주지 선택에 있어서 주택뿐만 아니라 여가시설 및 공공편의시설까지 고려하는 공동체중심적 지향을 갖게 되는데(Michelson, 1966), 이들은 그들의 사회경제적 지위를 상징화하는 지역의 물리적 환경과 배타성에 관심을 갖는다고 하였다. 가족특성 변인과 관련하여 가족생활주기, 연령, 자녀수의 변화에 따라서 주거욕구가 다르게 나타나므로 근린환경에 대한 인지와 만족에 약간의 차이가 있는 것으로 선행연구에서 나타나고 있으나(Onibokun, 1974; 이훈, 1985; 강봉수, 1987; 꺾노선, 1992), 거주지와 관련된

주거규범에 관한 연구(홍형욱, 1985; 박정희, 1991; 이연복, 1990)에서 보면 가족생활주기의 모든 단계에 있는 가족이 앞으로 물리적 주변환경을 중요시 할 것이라는 결과가 나와 근린환경의 중요성을 부각시키고 있다. 주거특성 변인 중 주택 유형과 거주지의 용도지역별 특성이 근린환경 인지와 만족에 중요한 영향을 미치고 있다고 보고되고 있는데(김미희, 1985; 구자연, 1987; 강봉수, 1987; 문용갑, 1986), 거주지역의 집합적 특성인 단독주택인가, 아파트인가에 따라서 이웃환경, 소음, 과일, 구조적 특성 등에 대한 근린환경 만족도가 다르게 나타나고 있었고(김미희, 1985; 강대기, 홍동식, 1982) 거주지의 생태적, 사회적 환경을 반영하는 주거용도 지역에 따라서 거주자의 욕구 수준이 다르기 때문에 근린환경 만족도의 개선에 대한 요구가 다양하게 나타나고 있었다(강봉수, 1987; 구자연, 1987).

이처럼 근린환경은 지역적 특성이나 그곳에 살고 있는 사람들의 사회인구학적특성, 가족특성, 주거특성에 따라서 인지나 만족도 등이 다르게 나타나고 있으므로 계획자에게 인지된 환경이 아니라 직접적인 이용자의 입장에서 인지되고 있는 근린환경이 중요하며, 또한 주거지를 일률적으로 보고 근린환경 계획을 하는 것보다는 지역적인 특성을 최대한 감안하여 지역의 생태학적 조건이나 생계활동 혹은 기타 사회인구학적특성이나 주민들의 사회심리학적태도 등의 복합적인 제 요인들을 종합, 분석할 필요가 있다.

3. 근린환경 만족과 주거이동 성향

주거이동은 이동의 실행여부에 따라 실제적 이동과 잠재적 이동으로 구분할 수 있다. 실제적 이동은 실제로 주거이동이 일어난 경우를 말하며, 잠재적 이동은 실제 주거이동이 일어난 것이 아니라 주거이동을 원하거나 이동계획을 가지지만 사회적, 경제적, 정치적 제약으로 인해 실제 이동이 불가능한 경우로서 이동에 대한 희망, 계획, 기대 등의 이동 성향을 말한다(Morris & Winter, 1978). 실제 이동과 이동 성향이 구분되어야 하는 이유는 가족 내적제약과 외적제약이 가족의 실제 주거이동을

방해할 수 있기 때문이다.

거주자 특성 변인과 관련하여 사회경제적 지위가 낮을수록 주거이동 성향이 높은 것으로 나타났으며, 소득은 주거와 규범적인 주거결함에 의한 주거이동 성향에 직접적인 영향을 미친다고 한다(Morris & Winter, 1976). 가족생활주기와 관련하여 가족형성기나 가족확대기에 있는 가족들은 주거결함, 특히 공간결함으로부터 벗어난 주택에 살기 쉽기 때문에 주거이동 성향이 다른 가족생활주기에 있는 가족에 비해 높게 나타났고, 주거특성으로서는 공간결함, 주거소유권결함, 주거유형결함이 주거이동 성향에 영향을 미치는 변인으로 나타나고 있다(Morris & Winter, 1976). 근린환경과 관련하여 근린환경 만족은 주거환경을 평가하는 기준이 되며 주거조절행태로서의 주거이동 성향을 예측하는 중요한 변인이 된다(김유일, 1988)고 알려져 있으나 근린환경에 대한 만족과 주거이동 성향과의 관계를 규명한 선행연구는 많지 않은 실정이다. 한편 주거이동 성향은 지역사회와 근린환경, 그리고 현재 거주하는 주택에 대한 만족과 부적으로 관계가 있으며(Campbell, Converse & Rodgers, 1976), 근린환경 결함이 주거이동 성향과 관련이 있음을 보여주고 있는데, 즉 근린환경에서의 높은 범죄율과 빈약한 학교의 질, 이질성 등과 같은 심각한 결함은 근린환경 불만족과 이동 성향과 강하게 관련이 있음(Varady, 1983)이 보고되고 있다.

그러므로 인지된 실제적인 근린환경 결함의 존재는 만족이나 이동 성향에 중요한 영향을 끼치는 것으로 보여질 수 있다. 따라서 근린환경의 질적인 향상과 쾌적한 근린환경을 제공하기 위해서 앞으로의 연구에서는 주택자체에 대한 만족뿐만 아니라 근린환경 만족이 주거이동 성향과 어떠한 관련이 있는지에 대한 연구가 필요하다.

III. 연구문제 및 연구방법

1. 연구문제

<연구문제 1> 근린환경 인지의 양상은 어떠하며 거주자의 특성에 따라 근린환경 속성에 대한 인지는

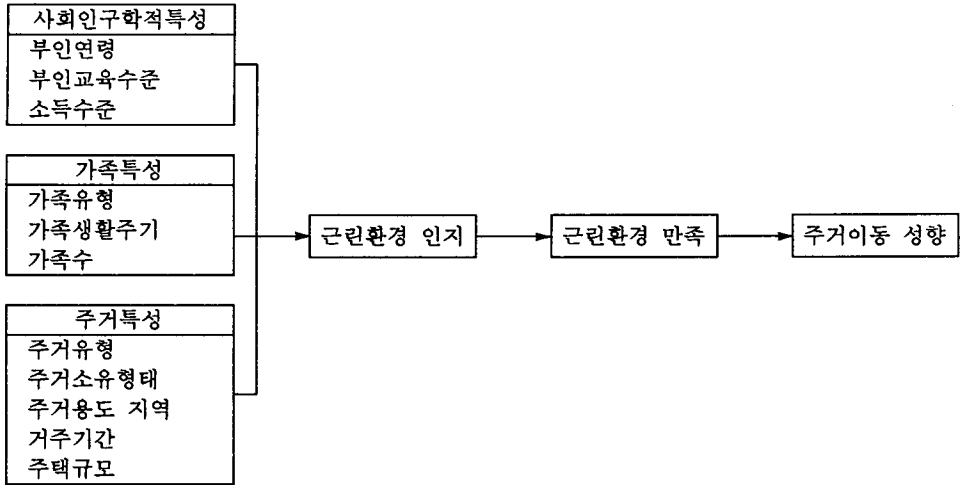


그림 1. 연구모형.

차이가 있는가?

〈연구문제 2〉 근린환경 만족의 양상은 어떠하며 거주자의 특성에 따라 근린환경 속성에 대한 만족은 차이가 있는가?

〈연구문제 3〉 근린환경 만족에 대한 관련변인들의 설명력은 어떠한가?

〈연구문제 4〉 근린환경 만족도와 관련변인들의 주거이동 성향에 대한 판별력은 어떠한가?

2. 용어의 정의

1) 근린환경

본 연구에서는 주택자체의 특성을 제외한 일정한 범위 내의 입지적, 물리적, 사회적, 심리적인 모든 외부환경으로 근린환경을 구성하였다. 그리고 그 범위는 주민들이 일반적으로 인식하고 있는 ‘우리 동네’로 한정하였다.

2) 근린환경 인지

근린환경에 대한 환경심리적인, 주관적인 반응으로서 근린환경 속성에 대해 거주자들이 느끼는 긍정적 혹은 부정적인 감정을 나타낸다.

본 연구에서는 개인이 살고 있는 근린환경에 대해서 어떻게 인식(통학거리, 교통편리, 공기오염, 이웃관계, 주거과밀 등)하고 있는가 하는 것을 나타낸다.

3) 근린환경 만족

근린환경에 대한 거주자의 만족은 현재 처해 있는 근린환경에 대한 거주자의 평가로서, 거주자가 평소 애 가지고 있는 이상적인 근린환경과 비교 판단한 만족과 불만족의 정도를 나타낸다.

4) 주거용도 지역

본 연구에서는 건축법상의 용도 지역보다 포괄적인 의미에서 주거용도 지역이라는 용어를 사용하여, 그 지역이 주변여건의 차이에 따라서 주거기능이 우세한 지역을 주거지역으로, 상업기능이 우세한 지역을 상가주변지역으로, 공업기능이 우세한 지역을 공장주변지역으로 나누었다.

3. 조사도구의 작성

1) 조사대상자의 일반적특성으로 사회인구학적 특성, 가족특성, 주거특성에 관한 문항으로 구성하였다.

2) 근린환경 인지를 조사하기 위하여 먼저 근린환경 인지에 대한 42개의 문항을 거주자들이 느끼는 정도에 따라 ‘매우 그렇다’에 5점에서부터 ‘전혀 그렇지 않다’에 1점까지, 5점 Likert 척도로 구성하였다. 점수가 높을수록 근린환경에 대해 긍정적으로 인지하는 것이고 점수가 낮을수록 부정적으로 인지하는 것을 나타내는데, 설문내용 중

몇개의 문항은 그 내용에 따라 리코드(record) 처리하였다.

3) 근린환경 만족에 관한 문항은 근린환경 인지에 대한 문항과 같은 문항으로 구성하였으며 같은 방법으로 처리하였다.

4) 주거이동 성향에 관한 문항으로 현재 살고있는 주택에서 '가능하면 그대로 살 것인지' 아니면 '다른 주택으로 이사를 할 것인지'를 묻는 문항으로 구성되었다.

4. 조사대상 및 자료수집

서울시의 용도 지역별로 근린환경에 대한 인지와 만족이 다를 것이라는 가정하에 연구자가 의도적으로 서울시의 주거지역을 용도 지역별 특성에 따라 단독주택지역, 아파트밀집지역, 상가주변지역, 공장주변지역으로 구분하여 4개의 지역을 선정하였다. 이러한 의도에 따라 각 지역을 가장 잘 대표할 수 있도록 단독주택지역은 동대문구 전농동의 단독주택 지역, 아파트밀집지역으로는 도봉구 상계동의 주공아파트 지역, 상가주변지역으로는 동대문구 청량리동의 미주아파트 지역, 공장주변지역으로는 구로구 구로동의 현대아파트 지역을 임의 선정하였다.

조사는 근린환경에서 가장 많은 활동을 하고 있으며 평소에 근린환경에 대해 가장 구체적인 의견을 가지고 있으리라 생각되는 주부를 대상으로 하였다. 예비조사를 통하여 조사도구의 문항간의 내적일치도를 구한 결과 신뢰도 계수(Cronbach's α)가 0.865를 나타내었고, 본조사는 1993년 8월 7일부터 8월 31일까지 연구자의 판단에 의해 임의로 선정된 4개의 지역을 대상으로 설문지 550부를 배부하여 455부(87.8%)를 회수하였고, 이 중 자료처리에 부적당한 것을 제외하고 최종분석에 사용된 자료는 413부(배부의 86.7%, 회수의 89%)였다.

5. 자료의 처리

본 연구를 위한 자료의 처리는 SAS Package Program을 이용하여 분석하였으며, 연구문제별로 χ^2 검증, 요인분석, 평균, 일원변량분석과 사후검증,

t-검증, 피어슨의 적률상관계수, 중다회귀분석, 다변량판별분석을 사용하였다.

IV. 결과해석 및 논의

1. 조사대상의 일반적특성

부인연령의 평균은 39.1세였고, 주거용도 지역별로 차이가 있는가를 살펴보기 위하여 χ^2 검증한 결과, 단독주택지역(평균; 38.9세)과 아파트밀집지역(평균; 36.8세), 공장주변지역(평균; 36.2세)은 30대가 가장 많았으나 상가주변지역(평균; 44.9세)은 30대에서 50대까지 고른 분포를 보이면서 50세 이상이 40%로 가장 많은 비율을 차지하고 있었다($p < .001$). 부인의 교육수준을 주거용도 지역별로 보면 단독주택지역은 중학교 졸업이하도 40.0%로 상당히 많아서 다른 지역에 비해 교육수준이 낮았다($p < .001$). 월평균소득은 163만원이었고, 200만원 이상의 고소득인 경우가 상가주변지역(평균: 174만원)과 공장주변지역(평균: 217만원)의 경우 각각 29.5%, 28%를 차지하였고, 단독주택지역(평균: 131만원)은 100만원 이하가 43.9%로 주거용도 지역간 차이가 현저하게 나타났다($p < .001$).

가족유형은 전체지역에서 핵가족이 85.2%로 가장 많았으나 단독주택지역의 경우 확대가족이 23.5%로서 다른지역보다 많은 비율을 차지하고 있었다($p < .001$). 가족생활주기는 자녀교육기가 54.4%로 가장 많았고, 상가주변지역의 경우 자녀성년·결혼·노년기가 35%로 다른 지역에 비해 가족생활주기 후기에 속하는 가족이 많았다($p < .001$). 가족수는 평균 4인이었고, 단독주택지역(평균: 4.28인)과 상가주변지역의 경우 5인 이상의 비율이 각각 33.3%, 31%로 많은 비율을 차지하고 있었다($p < .001$).

본 연구의 조사대상지역은 전체적으로 보았을 때 단독주택지역이 24.7%, 아파트밀집지역이 24.9%, 상가주변지역이 24.2%, 공장주변지역이 26.2%로 비교적 고른 비율로 표집되었다. 주거소유형태는 자가 69.3%, 전세 및 기타가 30.7% 였는데, 단독주택의 경우에는 자가 53.9%, 전세 및 기타의

비율이 46.1%로 다른 지역에 비해 전세 및 기타가 많은 비율을 차지하고 있었다($p < .001$). 평균 거주기간은 4.2년이었고, 주택규모는 평균 27.39평이었으며, 주거이동 성향을 살펴보면 전체지역에서 그대로 만족하는 경우는 26.4%에 불과하였고, 주거이동을 원하는 경우가 73.6%였다. 가장 이동 성향이 높은 지역은 공장주변지역(86.1%)과 아파트밀집지역(79.6%)이었다($p < .001$).

조사대상의 일반적 특성을 종합해보면 단독주택 지역은 소득과 직업지위, 교육수준이 낮고 주택규모도 비교적 작은 하류층이었고, 그 외의 아파트 지역은 중류층으로 분류할 수 있었으며, 상가주변 지역은 다른 지역에 비해 가족생활주기 후기에 속하는 사례가 많아서 그에 따라 여러가지 특성이 다른 지역과 차이가 있었다.

2. 근린환경 인지

서울시 거주자가 인지하는 근린환경이 어떠한 속성으로 구성되는가를 알아보기 위하여 42개의 문항에 대해 5점 Likert척도로 질문을 한 결과를 가지고 요인분석을 실시하였다. 주성분분석(principal component analysis)방법으로 요인분석을 실시하여 아이겐값(eigenvalue)이 1.00 이상인 10개의 요인이 추출되었는데 scree 검사 결과 5개의 요인으로 감소되는 것이 타당한 것으로 여겨져서 5개로 요인수를 지정한 후 프로맥스(promax)사각회전방식으로 분석한 후, 요인부하치가 .400이하인 9개의 문항을 제외하고 모두 33문항으로 형성된 5개의 속성으로 근린환경 인지속성이 구성되었다. 그 결과 각각의 속성을 'I. 쾌적성 및 정체감', 'II. 근린서비스 및 심리성', 'III. 입지성', 'IV. 이웃관계', 'V. 교육환경'으로 명명하였다. 구체적인 문항내용은 표 1과 같다.

1) 근린환경 인지의 양상

요인분석 결과를 가지고 인지속성을 구성하여 근린환경 인지의 양상을 살펴본 결과는 표 1과 같다.

전체적으로 아파트 밀집지역이 속성 II를 제외한 모든 속성에 대해 평균 인지점수가 높아서 근린환경 인지가 긍정적이었고, 단독주택 지역의 경우 'II.

근린서비스 및 심리성'과 'V. 교육환경'에 대해서 가장 부정적으로 인지하고 있었으며, 상가주변지역의 경우 'II. 근린서비스 및 심리성'에 대한 평균점수가 다른 지역에 비해 가장 높았으나 'IV. 이웃관계'에 대해서는 가장 부정적이었다. 공장주변지역의 경우 'II. 근린서비스 및 심리성', 'III. 입지성' 속성에 대해서는 가장 부정적인 반면 'V. 교육환경'에 대해서는 다른지역에 비해 평균인지점수가 높았다.

구체적으로 살펴보면 단독주택지역에서 가장 높게 인지한 3개의 항목은 23. 대중교통까지의 거리, 21. 상가, 시장까지의 거리, 15. 상하수도 시설의 양호였고, 인지점수가 평균보다 낮은 항목은 'II. 근린서비스 및 심리성' 속성에서 가장 많이 나타났는데, 이것은 단독주택지역이 도로의 구획과 포장, 쓰레기 수거상태나 주차시설 등의 근린서비스 시설이 미비하고, 프라이버시보호나 애착심과 같은 심리적인 측면에 대해서도 부정적으로 인지하고 있음을 알 수 있었다. 또한 단독주택지역에서 'V. 교육환경' 속성에 대해서 다른 지역보다 평균 인지점수가 가장 낮았고 4. 문화시설이용의 편리성과 22. 문화시설까지의 거리에 대해서도 인지점수가 상당히 낮았는데, 앞으로의 근린환경 계획시 이러한 항목에 대한 보완이 요구된다. 상가주변지역의 경우 교통량과 유동인구가 많아 1. 공기오염과 2. 소음의 문제와 함께 7. 인구과밀지각과 9. 청소년 비행문제에 대한 인지가 부정적인 것으로 나타났다. 하지만 1. 도로의 구획과 포장상태, 13. 주차시설, 14. 교통편리 등의 근린서비스의 질이 우수한 것으로 나타났다. 공장주변지역은 대기오염, 하천오염, 악취, 소음, 진동, 지반침하 등 공해해제의 문제가 주택을 둘러싸는 환경을 악화시키고 있어 심각한 문제로 지적되고 있는데, 본 연구에서도 1. 공기오염과 2. 소음에 대한 인지점수가 상당히 낮았고, 이지역은 또한 3. 주거지역으로서의 적합성 항목이나 10. 정체감에 대한 인지점수가 다른 지역보다 특히 낮았다. 그 이유는 이 지역이 공단지역이라고 알려져 있는 지역이라서 거주자들이 느끼는 정체감이 부정적이라고 해석되며, 4. 문화시설이용의 편리성과 22. 문화시설까지의 거리 항목에 대해

표 1. 주거용도 지역별 근린환경 인지의 평균점수

근린환경 인지속성		단독주택지역		아파트밀집지역		상가주변지역		공장주변지역	
		M	SD	M	SD	M	SD	M	SD
I. 쾌적성 및 정체감	1. 공기오염	2.22	0.991	2.69	0.885	1.70	0.846	1.28	0.577
	2. 소음	2.10	1.076	2.65	0.667	1.74	0.960	1.58	0.737
	3. 주거지역으로의 적합	2.83	0.934	3.46	0.764	2.65	1.131	1.96	0.747
	4. 문화시설이용의 편리	1.86	0.808	3.40	1.149	2.40	1.110	1.91	0.791
	5. 녹지공간	1.80	1.108	2.25	0.967	2.48	1.167	1.93	0.828
	6. 동네의 외관	2.15	0.989	2.87	0.893	2.81	1.088	2.10	0.985
	7. 인구 과밀지각	2.20	0.722	2.30	0.764	1.94	0.663	2.34	0.643
	8. 주거 과밀지각	2.08	0.792	2.29	0.762	2.15	0.715	2.33	0.697
	9. 청소년비행문제	2.18	0.651	2.38	0.715	1.94	0.776	2.02	0.748
	10. 정체감	2.40	0.967	2.66	0.683	2.57	0.890	1.92	0.908
평균		2.18	0.492	2.64	0.372	2.24	0.523	1.94	0.413
II. 근린서비스 및 심리성	11. 도로의 구획과 포장	2.75	1.059	3.11	1.170	3.53	1.039	2.49	0.961
	12. 쓰레기수거상태	3.13	1.001	3.18	0.750	3.59	0.829	3.54	0.980
	13. 주차시설	2.06	1.132	3.54	1.036	3.47	1.095	3.25	1.094
	14. 교통편리	3.29	0.960	3.65	0.957	4.37	0.786	2.81	1.106
	15. 상하수도시설의 양호	3.45	0.949	3.96	1.074	3.69	0.981	3.70	0.858
	16. 시각적프라이버시보호	2.25	0.763	2.00	0.792	2.12	0.819	2.15	0.771
	17. 청각적프라이버시보호	3.31	1.160	3.86	0.970	3.74	0.824	3.70	0.856
	18. 주변환경에 대한 애착심	2.54	0.875	2.55	0.904	2.57	1.037	2.67	0.927
	19. 공공시설에 대한 애착심	2.64	0.982	2.51	1.065	2.74	0.905	2.75	0.859
평균		2.82	0.504	3.15	0.412	3.31	0.465	3.00	0.475
III. 입지성	20. 동사무소까지의 거리	2.98	1.112	3.96	1.047	4.38	0.673	3.16	1.069
	21. 상가, 시장까지의 거리	3.51	1.050	4.12	1.069	4.36	0.907	2.95	1.097
	22. 문화시설까지의 거리	1.71	0.851	3.75	0.893	2.30	1.167	1.96	1.031
	23. 대중교통까지의 거리	3.64	1.002	4.32	0.790	4.67	0.608	3.17	1.123
	24. 병원까지의 거리	2.25	0.753	2.16	0.606	2.61	0.680	2.15	0.623
25. 공공시설물이용	2.83	0.995	3.66	0.834	3.35	1.122	2.77	0.982	
평균		2.82	0.467	3.66	0.482	3.45	0.443	2.69	0.425
IV. 이웃관계	26. 이웃과의 친밀도	3.34	0.906	3.60	0.889	2.86	1.015	3.18	0.965
	27. 동질성 지각	2.90	1.057	3.03	0.912	2.35	0.936	2.67	0.947
	28. 이웃의 인심	3.23	0.921	3.40	0.867	3.10	0.870	2.93	0.983
	29. 이웃의 수준	2.90	0.789	3.57	0.823	3.11	0.952	2.89	1.130
평균		3.09	0.724	3.40	0.703	2.86	0.703	2.91	0.754
V. 교육환경	30. 통학거리	2.76	1.483	3.30	1.803	2.68	1.656	3.51	1.774
	31. 어린이놀이터시설	1.59	0.926	3.05	0.796	2.78	1.115	2.98	1.041
	32. 자녀의 놀이친구	2.83	1.178	2.98	1.154	2.33	1.435	2.84	1.224
	33. 학교의 수준	2.75	0.905	2.87	1.257	2.74	1.252	2.33	1.168
평균		2.49	0.713	3.05	0.798	2.63	0.892	2.92	0.874

인지점수가 가장 높은 3가지 항목 인지점수가 평균보다 낮은 항목

상당히 부정적이었다. 30. 통학거리에 대해서는 4개의 지역 중에서 가장 점수가 높았는데, 이것은 아파트단지 바로 옆에 국민학교가 위치해 있어서 주민들이 이 항목에 대해 긍정적으로 인지하고 있는 것으로 볼 수 있다.

2) 거주자 특성별 근린환경 인지의 차이

먼저 사회인구학적 특성 중 부인의 연령에 따른 근린환경 인지점수의 차이를 살펴본 결과, 연령이 많아질수록 근린환경에 대한 인지가 긍정적인 것으로 나타났으며 29세 이하의 집단에서는 근린환경 인지의 모든 속성에 대해 가장 부정적으로 인지하고 있었고, 특히 'V. 교육 환경'에 대한 인지점수가 29세 이하 집단과 50세 이상 집단에서 가장 낮았다. 부인의 교육수준에 따라서는 'III. 입지성', 'V. 교육 환경' 속성에서 중학교 졸업이하인 집단이 인지점수가 낮았으며, 'IV. 이웃관계' 속성에서는 대학교 졸업이상인 집단이 인지점수가 낮았는데 ($p < .05$), 교육수준이 높을수록 외부 활동에 참가하는 경우가 많기 때문에 근린관계가 나아진다는 구자연(1987)의 연구결과와 유사하다. 소득수준에 따라서는 100~200만원 사이의 집단이 모든 속성에 대해서 긍정적이었고 'I. 쾌적성 및 정체감', 'IV. 이웃관계' 속성에 대해서 101~150만원 집단이 가장 긍정적이었고 200만원 이상의 집단에서는 부정적이었다.

가족특성 중 가족유형에 따라서는 근린환경 인지에 유의한 차이가 없었고, 가족생활주기에 따라서는 'II. 근린서비스 및 심리성', 'III. 입지성' 속성에 대해서 가족형성·출산·양육기 집단이 부정적이었고 'V. 교육환경' 속성에 대해서는 자녀 교육기가 긍정적으로 인지하고 있었다. 가족수에 따라서는 'V. 교육환경' 속성에서만 유의한 차이를 나타내었다($p < .001$).

주거특성 중 주택유형에 따라서는 'II. 근린서비스 및 심리성', 'III. 입지성', 'V. 교육환경' 속성에 대해 아파트 거주자가 단독주택 거주자보다 더 긍정적으로 인지하고 있었다. 이것은 아파트는 단독주택에 비해 건축경과년수가 짧고 신도시로 형성된 지역이 많기 때문에 대체로 근린서비스의 질이 우수하고, 계획적인 개발에 의해서 주변에

학교나 동사무소, 상가 등이 잘 배치되어 있어서 아파트 거주자들이 일반적으로 근린환경에 대해 더 긍정적으로 인지하는 것으로 생각된다. 주거소유 형태에 따라서는 'II. 근린서비스 및 심리성', 'III. 입지성', 'V. 교육환경' 속성에 대해 자가 집단이 전세 및 기타집단보다 더 긍정적으로 인지하고 있었다($p < .05$). 주거용도 지역에 따라서는 근린환경 인지속성 5가지 모두에서 유의한 차이가 나타났다($p < .001$). 대체로 공장주변지역이 근린환경에 대해 가장 부정적으로 인지하고 있었으며, 그 다음이 단독주택지역이었고, 아파트밀집지역이 모든 속성에서 가장 긍정적으로 인지하고 있었다.

'III. 입지성' 속성에 대해서 공장주변지역은 주거유형이 아파트이지만 이 지역이 주거지로 개발된 곳이 아니라서 다른 아파트지역에 비해 각종 근린시설이나 상가, 문화시설 등이 개발되지 않았고, 따라서 속성 III에 대해서 아파트 지역이지만 부정적으로 인지하고 있는 것으로 생각된다. 거주기간에 따라서는 2년 이하와 6년 이상의 집단이 부정적으로 인지하고 있었고 3~5년 집단이 모든 속성에 대해 긍정적으로 인지하고 있었다. 주택규모에 따라 살펴본 결과, 'II. 근린서비스 및 심리성', 'V. 교육환경' 속성에 대해서는 주택규모가 클수록 긍정적이었고 'IV. 이웃관계' 속성에 대해서는 주택규모가 클수록 부정적으로 인지하고 있었다.

3. 근린환경 만족

근린환경 만족의 양상과 거주자 특성별 근린환경 만족도의 차이를 알아보기 위하여 만족도에 대해 질문한 결과를 가지고 요인분석을 실시하였다. 그 결과 근린환경 인지에 대한 요인분석과 속성이 유사하고 문항내용도 비슷한 5개의 속성으로 묶여졌으며, 근린환경 만족의 양상과 거주자 특성별 근린환경 만족도의 차이도 인지도를 가지고 분석한 결과와 매우 유사한 결과가 나왔다. 이렇게 분석 결과가 유사하게 나온 이유는 근린환경 인지도와 만족도의 상관관계가 .80이상으로 매우 높기 때문인데(표 3 참고), 이것은 거주자들이 근린환경에 대해서 인지하는 것과 같은 수준으로 만족하고

표 2. 조사대상자의 일반적특성에 따른 근린환경 인지숙성에 대한 인지양상

변 인	인 지 숙 성	I. 쾌적성 및 경제감		II. 근린서비 스 및 심리성		III. 입지성		IV. 이웃관계		V. 교육환경				
		N	M	D	M	D	M	D	M	D	M	D		
사 회 인 구 학 적 특 성	부인의 연 령	집 단												
		29세 이하	45	2.08	B	2.80	C	2.89	B	3.10		1.80	B	
		30세-39세	205	2.22	AB	3.06	B	3.12	A	3.12		2.99	A	
		40세-49세	101	2.34	AB	3.07	B	3.22	A	3.03		2.96	A	
		50세 이상	62	2.25	A	3.29	A	3.30	A	2.88		2.03	B	
	F 값	413	2.56*		7.19***		4.86*		1.80		36.21***			
	부인의 교육수준	중학교 이하	70	2.16		3.07		2.90	B	3.12	A	2.60	B	
		고등학교	193	2.30		3.04		3.21	A	3.14	A	2.96	A	
		대학교 이상	148	2.20		3.09		3.18	A	2.93	B	2.66	B	
		F 값	411	2.73		0.43		7.14**		3.60*		5.93*		
	부인의 교육수준	100만원 이하	117	2.27	AB	3.09	AB	3.00	B	3.11	A	2.66		
		101-150만원	110	2.35	A	2.98	B	3.20	A	3.20	A	2.84		
151-200만원		98	2.20	B	3.06	AB	3.25	A	3.02	AB	2.83			
200만원이상		69	2.13	B	3.18	A	3.12	AB	2.81	B	2.78			
F 값		394	3.07*		3.59*		3.59*		4.22*		1.61			
가 족 특 성	가족생활 주 기	가족형성기	122	2.21		2.94	B	2.99	B	3.14		2.49	B	
		자녀교육기	233	2.25		3.09	A	3.19	A	3.05		3.00	A	
		자녀결혼기	58	2.27		3.22	A	3.30	A	2.92		2.41	B	
		F 값	413	0.32		7.07**		6.50*		1.79		22.83***		
	가족수	3인 이하	88	2.21		3.17		3.14		3.00		2.16	B	
		4인	212	2.24		3.08		3.14		3.11		2.93	A	
		5인 이상	114	2.21		3.07		3.15		3.02		2.94	A	
		F 값	413	0.31		0.62		0.01		0.83		33.59***		
	주 거 특 성	주택유형	단독주택	102	2.18		2.82		2.81		3.09		2.48	
			아 파 트	311	2.26		3.15		3.25		3.05		2.87	
T 값			413	-1.430		-5.85***		-7.71***		0.43		-4.50***		
주거소유 형 태		자 가	286	2.27		3.11		3.19		3.10		2.86		
		전세 및 기타	127	2.18		2.97		3.05		2.98		2.57		
		T 값	413	1.63		2.79*		2.16*		1.39		3.20*		
주거용도 지 역		단독주택지역	102	2.18	B	2.82	D	2.81	C	3.09	B	2.48	B	
		아파트밀집지역	103	2.63	A	3.15	B	3.66	A	3.40	A	3.05	A	
		상가주변지역	100	2.23	B	3.31	A	3.44	B	2.85	C	2.63	B	
		공장주변지역	108	1.93	C	3.00	C	2.69	D	2.91	BC	2.91	A	
	F 값	413	43.05***		21.27***		115.28***		12.02***		10.27***			
거주기간	2년 이하	215	2.12	B	3.00	B	2.96	C	2.96	B	2.72	B		
	3-5년	114	2.48	A	3.14	A	3.47	A	3.33	A	3.07	A		
	6년 이상	81	2.22	B	3.11	AB	3.11	B	2.94	B	2.51	B		
	F 값	410	19.84***		4.07*		30.96***		10.65***		12.30***			
주택규모	19평 이하	61	2.31		2.98	B	3.09		3.41	A	2.54	B		
	20평-29평	152	2.27		3.01	B	3.15		3.14	B	2.87	A		
	30평 이상	179	2.19		3.14	A	3.18		2.87	C	2.79	B		
	F 값	402	1.57		3.09**		0.47		13.84***		3.46*			

*p<.05 **p<.01 ***p<.001 D ; DUNCAN'S Multiple Range Test

◎ 같은 문자간에는 그 평균치가 통계적으로 유의하지 않음

있다고 생각할 수도 있고, 한편으로는 근린환경 인지에 대한 질문방식에 문제점이 있어서 근린환경 만족과의 차이점을 분별해내지 못했다고 볼 수 있는데, 이는 차후의 연구에서 검증되어야 할 문제라고 생각된다. 따라서 근린환경 만족도에 관한 결과를 생략하기로 한다.

4. 근린환경 만족도에 관한 관련변인들의 설명력

근린환경 만족도에 대한 관련변인들의 설명력을 알아보기 위하여 각 변인들간의 상관관계(표 4)를 알아보고 중다회귀분석(표 5)을 실시하였다. Stepwise regression을 한 결과, 근린환경 인지도의 5개 속성과 주거용도 지역, 부인교육수준, 주거소유권이 근린환경에 대한 총 만족도에 영향을 주는 변인으로 나타났다($p < .001$, $p < .05$).

즉 5개의 근린환경 인지 속성에 대해 긍정적인수록 총 만족도가 높았고, 부인의 교육수준이 높을수록, 그리고 상가주변지역 거주자들이 다른 지역 거주자보다 만족도가 높았으며, 주거소유권이 자기인 경우 총 만족도가 높았다. 그러나 공강주변지역의 거주자들은 근린환경에 대해 불만족하고 있는 것으로 나타났다.

5. 근린환경 만족도와 관련변인들의 주거이동 성향에 대한 판별력

거주자 특성과 근린환경 만족도가 주거이동을 할 집단과 이동을 하지 않을 집단을 판별해 줄 것인가와, 어떠한 변인이 주거이동 성향의 예측에 가장 많이 기여하는가를 알아보기 위하여 다변량판별분석을 실시하였는데, 판별분석방법은 단계별 변수 투입방식(stepwise)을 선택하였다.

판별분석 결과(표 6) 주거이동 성향에 가장 많은 영향을 미치는 변인은 거주기간이었고 그 다음으로는 근린환경에 대한 총 만족도, 주거용도 지역, 주택규모, 소득수준이었다($p < .001$). 또한 종속변수가 이동을 할 집단과 이동을 하지 않을 집단의 두 집단이므로 최대 1개의 판별함수가 계산되며, 산출된 판별함수는 판별변수와 종속변수와의 선형 조합을 최대화시킨 것이다. 정준상관계수(canonical correlation coefficient)는 판별식에 의해 설명되는 판별점수의 분산을 총 분산으로 나누고 제곱근한 것으로 판별식의 판별력을 말해주는 것이다. Wilks' Lamda는 집단내의 분산을 총 분산으로 나누는 것으로 이 값이 작을수록 집단간의 분산이 크고 집단내의 분산이 적음을 의미한다(채서일, 1988). Wilks' La-

표 3. 근린환경 인지도와 만족도의 상관관계

변 인	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. 쾌적성 및 정체감 인지도										
2. 근린서비스 및 심리성 인지도	*** .35									
3. 입지성 인지도	*** .39	*** .33								
4. 이웃관계 인지도	*** .26	*** .18	*** .15							
5. 교육환경 인지도	*** .18	*** .23	*** .17	*** .20						
6. 쾌적성 및 정체감 만족도	*** .36	*** .36	*** .31	*** .16						
7. 근린서비스 및 심리성 만족도	*** .36	*** .37	*** .33	*** .20	*** .20	*** .41				
8. 입지성 만족도	*** .40	*** .37	*** .18	*** .14	*** .42	*** .41				
9. 이웃관계 만족도	*** .25	*** .15	*** .13	*** .14	*** .34	*** .21	*** .19			
10. 교육환경 만족도	*** .22	*** .22	*** .19	*** .22	*** .20	*** .22	*** .17	*** .17		

*** $p < .001$

표 4. 각 변인들간의 상관관계

변인	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1. 부인연령	-.27 ^{***}																		
2. 부인교육수준	-.06	.20 ^{***}																	
3. 소득	.04	-.12	.02																
4. 가족규모	.76 ^{***}	-.33 ^{***}	.02	.10															
5. 가족생활주기	.43 ^{***}	-.17 ^{***}	-.10	.05	.41 ^{***}														
6. 거주기간	.11	-.00	-.02	.11	.13	.25 ^{***}													
7. 주거소유권	.33 ^{***}	.20 ^{***}	.19	.07	.22 ^{***}	.12	.11												
8. 주택규모	-.15	.00	-.10	-.06	-.13	-.08	.06	.23 ^{***}											
9. 아파트밀집지역	.37 ^{***}	.17 ^{***}	.03	-.05	.28 ^{***}	.13	.12	.54 ^{***}	-.33 ^{***}										
10. 상가주변지역	-.20	.17 ^{***}	.26 ^{***}	-.00	-.18	-.33 ^{***}	-.11	.07	-.34 ^{***}	-.33 ^{***}									
11. 공장주변지역	.10	-.08	-.08	.01	.05	.12	.02	-.02	.44 ^{***}	-.00	-.35 ^{***}								
12. 쾌적성 및 경체감 인지도	.23 ^{***}	.03	.02	-.01	.17 ^{***}	.09	.10	.23 ^{***}	.10	.28 ^{***}	-.09	.36 ^{***}							
13. 주거서비스 및 심리성인지도	.20 ^{***}	.06	-.06	-.03	.17	.12	.08	.12	.49 ^{***}	.28 ^{***}	-.44 ^{***}	.39 ^{***}	.33 ^{***}						
14. 임지성인지도	-.11	-.14	-.14	.01	-.09	.01	.03	-.15	.26 ^{***}	-.16	-.12	.26 ^{***}	.18	.14					
15. 근린관계인지도	-.01	-.06	.07	.27 ^{***}	.06	-.09	.07	.09	.18	-.09	.10	.18	.23	.17	.20 ^{***}				
16. 교육환경인지도	.11	-.01	-.04	.06	.07	.04	.04	.11	.41 ^{***}	.11	-.29 ^{***}	.61 ^{***}	.57 ^{***}	.55 ^{***}	.53 ^{***}				
17. 총 만족도*	.22 ^{***}	-.14	-.06	-.02	.15	.21 ^{***}	.00	.14	-.08	.07	-.19	.16	.09	.06	.10	.02	.19 ^{***}		
18. 주거이동 성향	* 총 만족도란 각 근린환경 속성들이 얻은 평균 만족도를 합한 값으로 전반적인 근린환경 만족도가 아닌 각 근린환경 만족도 속성에 대한 전체 합을 말한다.																		

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

표 5. 총 만족도에 대한 각 변인들의 회귀분석

Step	변 인	b	β	R ²	회귀상수	F 값
1	쾌적성 및 정체감 인지도	.215	.270	.375	1.821	247.61***
2	교육환경 인지도	.161	.330	.554	1.381	163.57***
3	이웃관계 인지도	.188	.341	.668	1.003	140.59***
4	입지성 인지도	.161	.238	.757	.579	149.63***
5	근린서비스 및 심리성 인지도	.200	.239	.806	.230	103.63***
6	상가주변지역	.040	.041	.809	.253	6.25*
7	부인교육수준	.021	.060	.811	.187	5.07*
8	주거소유권	.041	.051	.813	.225	4.71*
9	공장주변지역	.040	-.057	.815	.247	4.34*

*p<.05 ***p<.001

표 6. 주거이동 성향에 관한 판별분석

독립 변수	Wilks' Lamda	F 값
1. 거주기간	0.9542	19.735***
2. 총 만족도	0.9177	15.403***
3. 아파트밀집지역	0.8863	10.392***
4. 주택규모	0.8458	5.174***
5. 소득수준	0.8373	8.624***
6. 공장주변지역	0.8475	10.808***

***p<.001

판별함수	정준상관계수	Wilks' Lamda	χ ²
1	0.4167	.8263	77.535***

***p<.001

mda에 자유도를 고려하여 χ² 값으로 환산하고 유의도를 검증하는데, 본 모델에서는 유의도가 p<.001로 나타나 판별식에 의한 집단간의 판별점수의 차이는 유의한 것으로 나타났다.

표 7에서 정준상관계수가 0.4167로서 주거이동 성향을 이 모델이 41.67% 설명하고 있으며(p<.001) 각 점수들이 대상들의 소속집단을 판별하는데 얼마나 기여하는가를 나타내주는 표준화판별계수를 보면 총 만족도가 가장 많은 기여를 하고 있으며 그 다음이 아파트밀집지역, 그리고 주택규모의 순서로 중요함을 알 수 있다. 비표준화된 판별식은 원래의 자료를 그대로 대입하여 판별점수를 구할 수 있는 식이며(절대값의 크기에 따라 중요함), 분기점(Cutting Score)과 비교하여 집단구분을 할 수 있다. 여기에서는 분기점¹⁾이 0.0으로서 이 값보다 큰값을 가질 때 이동을 하지 않을 집단으로, 작은 값을 가질 때 이동을 할 집단으로 분류되는 것이다.

표 7. 주거이동 성향에 관한 판별분석 결과

	판별함수
정준상관계수	0.4167***
표준화 판별계수	
1. 거주기간	.1923
2. 총 만족도	.8871
3. 아파트밀집지역	.7242
4. 주택규모	.5800
5. 소득수준	-.3327
6. 공장주변지역	-17998
비표준화판별계수	
1. 거주기간	.4706
2. 총 만족도	.8165
3. 아파트밀집지역	1.7029
4. 주택규모	.6442
5. 소득수준	-.3135
6. 공장주변지역	-.4161
상 수	-7.702
집 단 중 심 치	
이동을 할 집단	-.2657
이동을 하지 않을 집단	.7412

여기에서 얻을 수 있는 중 판별식은 다음과 같다.

$$Z = -7.702 + .4706x_1 + .8165x_2 + 1.7029x_3 + .6442x_4 - .3135x_5 - .4161x_6$$

1) Cutting Score = $\frac{n_2C_1 + n_1C_2}{n_1 + n_2}$
 $= \frac{304(-0.2657) + 109(0.7412)}{109 + 304} = 0.0$
 (n₁: 집단의 표본수 C₁: 집단의 중심값)
 (n₂: 집단의 표본수 C₂: 집단의 중심값)

표 8. 분류결과표

			N(%)
실 제 집 단	사 례 수	이동을 할 집단	이동을 하지 않을 집단
이동을 할 집단	304	227(74.7%)	77(25.3%)
이동을 하지 않을 집단	109	37(33.9%)	72(66.1%)
계	413	264(63.9%)	149(36.1%)

정확히 분류된 비율(hit ratio)=73.40%

X_1 =거주기간 X_2 =총 만족도
 X_3 =아파트밀집지역 X_4 =주택규모
 X_5 =소득수준 X_6 =공장주변지역

다음은 판별식을 이용하여 주거이동 성향에 유의한 영향을 미치는 변수들이 구체적으로 어떻게 영향을 미치는가를 조사하기 위하여 원래의 자료를 그대로 대입하여 사례를 통해서 분석해 보았다.

<사 례>

• 거주기간 : 5년 • 총 만족도 : 4(평균점수)
 • 아파트밀집지역 : 1 • 주택규모 : 40평
 • 소득수준 : 60만원 • 공장주변지역 : 0
 <사례>를 판별식에 대입하여 계산을 해보면 다음과 같다.
 $Z = -7.702 + (.4706 \times 5) + (.8165 \times 4) + (1.7029 \times 1) + (.6642 \times 40) - (.3135 \times 60) - (.4161 \times 0) = 5.84$

<사례>에서 판별식에 의한 판별점수가 5.84로서 분기점인 0보다 크기 때문에 이 집단은 이동하지 않을 집단으로 분류됨을 알 수 있는데, 즉 거주기간이 길고 근린환경에 대한 총만족도가 높고 아파트밀집지역에 거주하며 주택규모가 크고 소득수준이 낮을수록 주거이동을 하지 않을 집단으로 분류되고, 반대로 거주기간이 짧고 근린환경에 대해 불만족하고 공장주변지역에 거주하며 주택규모가 작고 소득수준이 높을수록 주거이동을 원하는 집단으로 분류됨을 알 수 있다.

표 8를 보면 판별분석 결과 73.40%를 정확히 판별했음을 보여주고 있다. 또한 판별함수에 의한 판별값이 과연 얼마나 정확하게 주거이동을 할 집단과 주거이동을 하지 않을 집단을 분류시킬 수 있는가를 보여주는 분류결과에서 판별도의 적합성

을 나타내는 C pro²⁾에 의한 판별기준보다 높게 나타났으며 판별기준 C pro의 120%에 해당되는 72%보다 높게 나타나 통계적으로 유의한 판별도를 갖는 것으로 나타났다.

이미 본 연구대상의 3/4이상이 주거이동을 희망하고 있는 것으로 나타났는데(73.6%), 실제 이동 성향에는 가족 내적, 외적 제약이 영향을 미치고 있다(Morris & Winter, 1978)하더라도 위 판별식에 의하여 좀 더 명확히 그 성향을 가늠할 수 있는데서 그 의의를 찾을 수 있다. 그리고 실제 이동은 제약이 사라지면 언제든지 이동할 가능성이 있음을 시사해 준다.

본 연구에서 설정한 아파트밀집지역의 경우 주거이동 성향이 다른 지역에 비해 상당히 높게 나타났지만(79.6%) 실제 이 집단은 4개의 주거용도 지역중에서 만족도가 가장 높은 지역임에도 불구하고 이러한 결과가 나온 이유를 추측해보면, 이들은 현재 자녀교육기가 대부분이고 교육상의 문제나 혹은 주택규모상의 문제로 인하여 실제 근린환경에 대해 만족도가 높지만 높은 이동성을 나타내는 것이라 생각된다. 상가주변지역의 경우 서울시 변두리 지역의 중심상업지구로서 근린환경의 시설과 편리성은 충분하여 근린환경에 대한 만족도가 높지만 안정된 주거지로서의 역할이나 쾌적성의 문제가 거주자들로 하여금 높은 이동 성향(68.0%)을 보이게 작용한 것으로 볼 수 있다. 또한

2) C proportional = $\alpha^2 + (1-\alpha)^2$
 (α =집단1에 속하는 사례수의 비율)
 ($1-\alpha$ =집단 2에 속하는 사례수의 비율)
 $C\ pro = (\frac{109}{413})^2 \times 100 + (\frac{304}{413})^2 \times 100 = 60.8\%$
 C pro의 120%에 해당되는 비율
 $60.8\% + \{60.8\% \times \frac{20}{100}\} = 72\%$

공장주변지역의 경우 근린환경에 대해 가장 만족도가 낮고 가장 높은 이동성(86.1%)을 보이고 있다. 이 지역의 아파트는 건설된지 1년 8개월 밖에 되지 않아서 내부시설이나 근린서비스는 좋으나 실제로 공기오염과 소음, 낮은 정체감으로 아주 낮은 만족도를 보이며, 이로 인하여 높은 이동 성향을 보이는 것으로 판단된다. 단독주택지역의 경우는 주거이동 성향이 다른 지역에 비해 가장 낮았다(59.8%). 근린환경 만족도가 그리 높지 않은데도 불구하고 가장 낮은 이동 성향을 보인 이유는, 이들은 대부분 저소득층에 속하고 생계활동으로 상업에 종사하는 거주자가 많아서 근린환경에 만족도가 낮지만 실제로 이 지역사람들은 경제적 제약에 의해서 낮은 이동 성향을 보이는 것으로 판단된다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 서울시 거주자의 근린환경 인지와 만족도가 주거용도 지역별로 차이가 날 것이라는 예상하에, 서울시의 4개의 지역에서의 근린환경에 대한 거주자의 인지도를 파악하고, 현재 거주하고 있는 지역의 근린환경에 대한 만족도를 조사하여 지역적 특성에 맞게 근린환경 계획을 할 수 있도록 문제점을 제시하고, 앞으로의 주거이동 성향이 어떻게 나타날 것인가를 예측해보는 데 그 목적이 있었다.

본 연구의 결과를 요약해보면 다음과 같다.

첫째, 근린환경 인지의 양상과 거주자 특성에 따른 근린환경 인지의 차이를 알아본 결과, 근린환경 인지의 양상은 공장주변지역을 제외한 모든 지역에서 '입지성' 속성에 대해 가장 긍정적으로 인지하고 있었으며, '쾌적성 및 정체감'에 대해 가장 부정적이었는데, 특히 전 지역에서 소음과 공기오염, 녹지공간의 문제가 심각함을 보여주고 있었다. 근린환경 인지점수가 높은 순서는 아파트 밀집지역>상가주변지역>단독주택지역>공장주변지역의 순서로 나타났다.

둘째, 근린환경 만족의 양상은 어떠하며 거주자의 특성에 따라 근린환경 만족요인에 차이가 있는가를 알아본 결과 근린환경 인지와 유사한 결과를 보여

거주자들이 근린환경에 대해서 인지하는 것과 같은 수준으로 만족하고 있다고 생각된다.

세째, 근린환경 만족에 대한 관련변인들의 설명력을 알아본 결과 근린환경 인지도가 높을수록, 부인의 교육수준이 높을수록, 주거소유권이 자기이고 상가주변지역에 살고 있는 거주자들이 근린환경에 대한 총 만족도가 높게 나타났다.

네째, 주거이동 성향에 대한 근린환경 만족도와 관련변인들의 판별력을 알아본 결과 거주기간, 총 만족도, 주거용도 지역, 주택규모, 소득수준이 주거이동 성향을 판별하는 변인으로 나타났다.

이상의 연구결과를 바탕으로 제안점을 보완하는 측면에서 몇가지 제언을 해보면 다음과 같다.

첫째, 본 연구는 서울시 거주자의 근린환경에 대한 인지와 만족이 주거용도 지역별로 차이가 날 것이라는 가정하에 연구자가 임의표집방식으로 지역별로 조사대상을 선정하여 분석한 결과, 조사 대상 지역간의 소득이나, 건축경과연수, 가족생활 주기 등이 심하게 차이를 보여 연구결과를 일반화하는 데는 약간의 문제가 있다. 따라서 후속연구에서는 주거용도 지역별로 표집을 하되 그 주거용도 지역을 대표할 수 있는 여러지역을 표집하여 거주자의 특성을 통제했을 경우에 나타나는 주거용도 지역간의 차이를 충분히 비교, 분석할 수 있는 연구가 시도되어야 할 것이다.

둘째, 본 연구에서는 연구범위를 주거환경 중에서 주택을 제외한 모든 근린환경으로 한정하여, 순수한 근린환경 조건이 거주자의 주거행동에 어떠한 영향을 미치는가를 분석해보고자 하는 의도로 연구하였는데, 앞으로의 연구에서는 주거용도 지역별로 심화된 연구가 필요할 것으로 예상된다.

세째, 본 연구의 의의는 서울시의 일반주거지역을 일괄적으로 보지 않고 주거용도 지역별 특성을 고려하여, 지역의 특성에 따라 나타나는 근린환경에 대한 인지와 만족, 그에 따른 주거이동 성향을 밝혀냈다는 점이다. 앞으로의 근린환경에 관한 연구는 지역의 생태학적 조건이나 거주자의 특성, 사회심리학적 태도 등의 복합적인 제요인을 종합하여 연구하는 것이 바람직하고, 각 지역별 건축물의 허용 용도나 형태규제를 그 지역 성격에 합당하게

규명하는 것이 필요하다.

참고문헌

- 1) 강대기(1989). 현대도시론. 민음사. 160-165.
- 2) 강대기·홍동식(1982). 대도시의 주거환경과 근린관계 형성에 관한 연구. *한국사회학* 16 : 123-140.
- 3) 강봉수(1987). 지역별 거주자의 특성에 따른 공동주택 주거환경 평가에 관한 연구. 연세대학교 대학원 석사학위논문.
- 4) 광노선(1992). 중도시 아파트 거주가구의 주거만족도 및 주거이동성향-최근 주거이동한 청주시 거주 주부를 대상으로-. 교원대학교 대학원 석사학위논문.
- 5) 구자연(1987). 대도시 거주지역별 근린관계에 관한 연구. 부산대학교 대학원 석사학위논문.
- 6) 김미희(1985). 주택유형이 주거환경의 질인지와 주거만족도에 미치는 영향. *대한가정학회지* 23(2) : 55-66.
- 7) 김유일(1988). 주거만족도에 관한 경험적 연구-수도권 아파트 거주자를 중심으로-. 한양대학교 대학원 석사학위논문.
- 8) 김정태(1978). 주거환경인지에 관한 심리학적 연구. 연세대학교 대학원 석사학위논문.
- 9) 문용갑(1986). 대도시 주민들의 이웃관계와 그 관련변인들에 관한 연구. 성균관대학교 석사학위논문.
- 10) 박원규(1983). 주거단지 계획을 위한 주민의 근린주구 영역인식에 관한 연구. 서울대학교 석사학위논문.
- 11) 박정희(1992). 도시 주거계층 연구-분석모형의 탐색. 경희대학교 대학원 박사학위논문.
- 12) 박찬규(1982). 주거환경에 관한 주거욕구의 비교 연구. 서울대학교 대학원 석사학위논문.
- 13) 양준원(1990). 대도시 근린주거환경에 대한 주민의 인식과 선호에 관한 연구. 서울대학교 석사학위논문.
- 14) 이연복(1991). 중산층의 주거규범에 관한 연구. 경희대학교 대학원 석사학위논문.
- 15) 이 훈(1985). 주거환경의 체계적 평가방법에 관한 연구. 연세대학교 대학원 박사학위논문.
- 16) 채서일(1980). 사회과학조사방법론. 법문사. 491-563.
- 17) 홍형욱(1986). 한국인의 주거조정 및 적응에 관한 연구-조선시대부터 현재까지-. 고려대학교 대학원 박사학위논문.
- 18) Abrahamson(1980). *Urban sociology*(2nd ed.). Englewood Cliffs : Prentice Hall.
- 19) Butler(1976). *Urban sociology : A systematics approach*. New York, Harper and Row Cody, Charles.
- 20) Campbell. A, Converse. P.E & Rodgers. W.L(1976). *The quality of american life : Perception, evaluation and satisfaction*. New York, Rusell Sage Foundation.
- 21) Clark. W.A.V. & J.L. Onaka(1983). Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. *Urban Studies* 20 : 47-57.
- 22) McLeod. P.B & T.R. Ellis(1982). Housing consumption and the family life cycle : An empirical analysis. *Urban Studies* 19 : 177-185.
- 23) Michelson. W.(1966). An empirical analysis of urban environmental preference. *Journal of American Institute of Planners* 32 : 355-360.
- 24) Morris. E.W. & Winter. M.(1976). Housing norms, housing satisfaction and the propensity to move. *Journal of Marriage and Family* 38 : 309-320.
- 25) _____(1978). *Housing, family, and society*. New York : John Wiley & sons. 138-142.
- 26) Onibokun A.G(1974). Evaluating consumer's satisfaction with housing : An application of a systems approach. *Journal of American Institute of Planning* 40 : 189-200.
- 27) Varady. D.P(1983). Determinants of residential mobility decision. *Journal of American Planning Association* 49 : 184-199.