

대전지역 저소득층의 거주자 특성에 따른 주거 환경 평가*

The Evaluation of Residential Environment on the Characteristics of Low-Income Families, Taejon

한남대학교 사범대학 가정교육과
부교수 최 목 화
연세대학교 생활과학연구소
연구원 김 혜 정

Dept. of Home Economics Education, HanNam Univ
Associate Professor : Mock Wha Choi
Reaearch Institute of Human Ecology
Research Associate : Hye Jong Kim

〈 목 차 〉

- | | |
|-----------------|-------------|
| I. 연구의 목적 및 필요성 | IV. 결론 및 제언 |
| II. 연구방법 및 절차 | 참고문헌 |
| III. 결과 및 논의 | |

〈Abstract〉

The objectives of this study were : 1) to investigate the socio-demographic and housing characteristics, 2) to evaluate the present conditions of residential environment, 3) and to analysis the differences of residential environmental evaluation according to the characteristics of low-income families. Questionnaire survey method were used in this study. Questionnaire were administrated by 264 household of low-income families in Taejon area. Data were analyzed by SPSS PC computer package. The statistics were frequencies, percentage, t-test, F-test and Duncan's multiple range test.

The major findings were as follows; low income families evaluated all of their residential environment at lower, especially the worst of all was the comfortable environment outdoor. There were significant differences in evaluation of residential

* 이 논문은 1994년도 한남대학교 교비 학술연구 조성비 지원에 의하여 연구되었음

environment according to the housing characteristics of low income families. The results of this study can be used as basic information for housing plan and policy for low income families in Tacjon area.

I. 연구의 필요성 및 목적

오늘날 급속한 인구 증가와 함께 인구의 도시 집중화, 핵가족화 현상이 계속됨에 따라 주택 문제가 매우 중요한 정책분야로 다루어지고 있다. 재정적 능력이 절대적으로 부족한 저소득층의 주택문제는 보다 심각하여 그들의 주거 환경은 매우 열악한 상태이다. 이에 정부는 한정된 토지의 집약적 고밀도 이용 등을 위해 보편화된 공동 주택을 통하여 주택공급의 확대와 아울러 주거 수준의 향상에도 꾸준한 노력을 기울여 왔다. 불량주거지 개선을 위하여 1992년까지 정부 재정에서 지원하는 7평-12평 규모의 영구 임대 주택과 국민 주택 기금에서 10평에서 15평의 장기 임대 주택, 전용면적 18평이하의 소형 분양 주택을 도시 저소득층을 위하여 건설하였다.

그러나 저소득층의 주택에 대한 선행 연구(박인혜 : 1984, 강우원 : 1988)의 결과에 의하면 다른 계층의 주거 수준은 향상된 반면 저소득층은 안정된 주거 공간을 확보하지 못하여, 가족간의 심리적 갈등은 긴장감을 불러일으키고, 극단적으로는 가족이 해체되는 불행한 결과를 초래할 수 있다고 하였다. 주택 문제가 크게 개선되지 못한 이유는 여러가지가 있을 수 있으나 그 중에서 중요한 요인은 첫째, 관련 정보의 체계적 수집 및 분석 결과의 활용 미비, 둘째 건물이 완공되어 일정 공간 거주 후 평가 과정의 결여를 들 수 있다. 즉 지금까지 주택의 다양한 실태 조사가 이루어져 왔으나 조사 항목의 개념이 모호하고 체계적인 조사 및 분석 방법이 결여되므로써 실제로 계획 단계에서 정보를 체계적으로 활용하지 못했다. 뿐만아니라 주택정책이 주로 양적 문제의 해결에 우선하여 이루어져 왔으므로 주거의 질에 대한

정보나 정책은 드물었다. 주거의 질에 대한 개선 정보를 제시해 주는 거주 후 평가도 중산층을 대상으로 한 연구가 대부분이어서, 저소득층의 독특한 주거 요구에 대한 총체적 연구를 한 것은 거의 진부한 상태에 있다.

따라서 본 연구는 저소득층 거주자의 주거환경을 조사하여 실태를 파악하고 문제점을 규명함으로써 보다 만족스러운 저소득층의 공동 주택의 계획을 위한 효율적 디자인 지침을 마련하므로 저소득층의 주거환경 개선의 일익을 담당하고자 하는데 있다. 구체적 목적은 첫째, 저소득층의 사회인구학적 특성을 파악한다. 둘째, 저소득층의 주거 환경 실태를 파악한다. 셋째, 사회인구학적 특성별, 주택특성 별 주거 환경 평가의 차이를 규명한다.

II. 연구 방법 및 절차

본 연구의 목적을 위하여 선행 연구에 대한 문헌 연구와 조사 연구 방법으로 하였다. 연구 절차는 먼저 주거 환경 평가 항목을 설정하였고, 설정된²⁾ 항목으로 주거 환경 영역별 실태를 파악하고, 저소득층의 사회인구학적, 주택 특성별로 주거환경 평가의 차이를 분석하는 순서로 진행하였다. 본 연구에 사용된 설문지의 내용은 조사 대상의 사회인구학적 특성 및 주택 특성, 주거 환경 평가 항목과 주거 환경 평가 항목의 중요도에 관한 문항으로 구성하였다.

환경평가 항목은 여러 선행연구(강인호 : 1993, 김유일 : 1988, 대한주택공사 : 1986, 1990, 원유인 : 1984, 이성호 : 1986, 이 훈 : 1985, 임만택 : 1990, Mikyoung ha : 1989, Weidemann & Anderson : 1982)를 토대로 하여 40개 문항을 선정하여 이를 6개의

2) 주거 환경 지표의 설정은 본 연구의 전 단계의 과정으로 대한가정학회의 최복화, 김혜정(1995)의 "LISREL을 이용한 주거환경평가 측정모델 개발"에서 연구 하였음.

평가 항목 영역으로 구분하였다. 각 환경 평가 영역별 주거환경 평가 점수³⁾는 선행연구(Campbell : 1976, mikyoung ha : 1989)의 결과를 근거로 하여, 현재의 주거 상태에 대한 만족도와 이상적인 주거에 대한 가치로 중요도를 점수화하여 다음과 같은 수식으로 계산하여 사용하였다.

$$H_i = \sum_{j=1}^n [(C_j \cdot I_j) + C_j]$$

여기서 H_i : i 번째 주거환경 항목에 대한 평가

C_j : j 번째 주거환경 항목에 대한 현재 주거 환경의 상태(만족도)

I_j : j 번째 주거환경 항목에 대한 이상적 주거 가치(중요도)를 나타낸다.

본 연구에서 사용된 저소득층의 조작적 정의⁴⁾는 영구 임대 아파트에 거주하거나, 25평 이하의 아파트에 임대해 있거나, 자가 소유 주택이어도 20평 이하인 경우를 포함시켜 정의 하였다. 조사 대상은 저소득 가구를 대상으로 대전 시내 5개구 가운데 4개구에 분포해 있는 영구 임대 아파트를 선정, 조사하였다. 예비조사는 1994년 6월에 30부를 조사분석하였고, 본 조사는 1994년 10월과 11월에 실시하여 380가구에 배포하였고, 이 중 264가구를 통계 처리에 사용하였다. 분석방법은 SPSS를 이용하여 빈도, 백분율, 평균, 표준편차, F 검증, t 검증 등을 하였다.

(표 1) 사회인구학적 특성

사회인구학적 특성		빈도(백분율)
가 구 주 나 이	30세 이하	32 (13.4)
	31세 - 35세	43 (18.0)
	36세 - 40세	67 (28.0)
	41세 - 45세	41 (17.2)
	46세 - 50세	29 (12.1)
가 구 주 직 업	51세 이상	27 (11.3)
	전문기술및 관리직	26 (12.7)
	행정사무 관리직	55 (27.0)
	판매서비스직	42 (20.6)
	생산관리직 및 운전직 기 타	31 (15.2) 50 (24.5)
가 구 주 학 력	무학, 미취학	9 (4.2)
	국 중	30 (13.9)
	중 중	42 (19.4)
	고 중	91 (42.1)
	대 중 이상	44 (20.4)
가 구 주 소득	30만원 이하	19 (9.2)
	31 - 60 만원	55 (26.6)
	61 - 90 만원	49 (23.7)
	91 - 120 만원	51 (24.6)
	121 - 150 만원 151 만원 이상	17 (8.2) 16 (7.7)
가 구 주 족 수	2 인 이하	30 (11.6)
	3 인	60 (23.3)
	4 인	113 (43.8)
	5 인	41 (15.9)
	6 인 이상	14 (5.4)
생 활 주 기	가정형성 및 육아기	68 (27.3)
	자녀 초등 교육기	74 (29.7)
	자녀 중등 교육기	71 (28.5)
	자녀 결혼 및 노년기	36 (14.5)

- 3) 각 지표에 대한 환경 평가 점수는 가장 중요하게 여기지 않으며(1점) 만족도가 가장 높은(5점) 경우인 [(5·1)+5=9]로 최고 점수 9와, 가장 중요하게 여기는데(5점) 만족도 점수가 가장 낮은 점수(1점) 경우인 [(1·5)+1= -3] 최저 점수 -3까지의 범위에 있으며, 각 환경 영역별 평가 점수는 각 지표에 대한 평가 점수의 합산 점수이다.
- 4) 사회계층은 분류하는 지표가 다양하고 분류하는 계층의 수도 학자들의 견해가 다양하다. 본 연구에서는 상, 중, 하의 3 그룹으로 분류할 때 대전시의 경우, 자가 소유율이 가장 높은 도시로 도시 근로자 평균 소득자 가구인 경우, 30평 정도의 아파트(평균 가격 6-8천 만원)를 소유하고 있는 가구가 중간 소득계층에 해당되므로, 저소득층은 그 아래의 계층으로 국민주택 규모인 25평 이하를 임대하거나 20평 이하의 자가 주택을 소유 하는 계층에 해당된다고 볼 수 있다.

Ⅲ. 결과 및 논의

〈표 2〉 주택의 물리적 특성

1. 조사 대상 가구의 특성

본 연구의 대상인 저소득층의 거주자 특성을 파악하기 위하여 사회인구학적 특성과 주택 특성을 조사하였는데 그 결과는 〈표 1〉과 같다. 조사 대상 가구의 가구주 나이는 36세에서 40세까지가 가장 많았고, 31세에서 35세까지와 41세에서 45세까지가 그 다음 순이었다. 가구주의 직업은 행정 사무관리직과 판매서비스직이 많았으며, 기타 직업이 불분명하거나 없는 경우도 많았다. 가구주 학력은 고졸이 가장 많은 것으로 나타났다. 평균 소득은 83만원이었고, 빈도 분포상으로는 31만원에서 60만원이 가장 많았으나, 61만원에서 90만원, 91만원에서 120만원도 비슷한 비율을 차지하였다. 가족수는 4인 가족이 가장 많았으며, 5인 이상인 가족도 21.3%로 가족수가 많은 편이었다. 가족생활주기는 각 단계마다 비교적 고루 표집이 되었는데 이 중 초,중등 교육기가 많았다.

조사 대상 가구의 주택 특성은 〈표 2〉와 같다. 거주지역은 '가' 지역이 가장 많았고, 주택면적은 10평에서 12평까지가 가장 많았다. 건설년도는 '92년'이 가장 많았고, 대부분 월세로 임대한 영구 임대 아파트 거주자들이었고, 난방 방식은 중앙난방 방식이 많았다.

2. 주거 환경 평가 실태

주거 환경 실태를 파악하기 위하여 주거 환경 평가 영역을 구분하였고, 각 영역별로 항목에 대한 주거 환경 평가 점수를 계산하였다. 40개의 주거 환경

	물리적 주택 특성	빈도 (백분율)
거주 지역	'가' 지역	90 (34.2)
	'나' 지역	85 (32.3)
	'다' 지역	54 (20.5)
	'라' 지역	34 (12.9)
주택 면적	9 평 이하	52 (19.7)
	10 평 - 12 평	135 (51.1)
	13 평 - 15 평	21 (8.0)
	16 평 - 18 평	20 (7.6)
건설년도	'89년 - '90년	32 (17.2)
	'91년	50 (26.9)
	'92년	60 (32.3)
	'93년 - '94년	44 (23.6)
주택 소유 형태	차 가	25 (10.3)
	전 세	24 (9.9)
	월 세	185 (76.1)
	기 타	9 (3.7)
난방 방식	개별 난방	87 (34.7)
	중앙 난방	164 (65.3)

평가 문항은 선행 연구를 근거로 6개의 주거 환경 평가 영역으로 구분하였고 각 주거환경 영역은 주거 환경 평가를 측정하기 위한 세부 주거 환경 평가 항목으로 구성하였다. 6개의 주거 환경 평가 영역은 실내쾌적환경, 실외쾌적환경, 단지내 시설 환경, 지역 시설 환경, 사회·심리적 환경, 관리·경제적 환경이다. 빛, 열, 공기, 음의 4가지 환경을 실내와 실외의 쾌적환경으로 구분하고, 시설은 단지내와 지역 사회로 구분하여 각각에 대한 항목을 설정하였다. 그외 프라이버시등과 같은 심리적 항목과 이웃의 사회적

5) '94년 도시 근로자 가계소득은 약 170만원이었다.

6) '가'지역은 대전 지역의 중심 지역으로 최근 신사가지로 개발되었으며, 전체 가구중 영구 임대 아파트가 차지 하는 비율은 41.8%(1556가구)로, '91년과'93년에 입주하였고 다른 아파트 지역에 비해 주변에 중,대형 아파트가 비교적 많은 지역이다. '나'지역은 대전의 북동쪽 변두리 지역에 위치하며, 영구 임대 가구의 비율은 52.5%(1709가구)이며, '90년과 '92년 두차례에 입주하였으며, 주변의 일반 가구는 30평 정도의 중형 아파트가 많은 지역이다. '다'지역은 동쪽 교외 지역으로 임대 가구의 비율이 34.3%(1092가구) 가장 적은 지역이었고, '92년에 입주하였고 주변에는 대부분 30평 정도의 아파트가 있다. '라'지역은 대전 시내의 중심 지역에 위치하며, '92년에 입주하였으며 주변은 30평 정도의 중형 아파트가 많다.

배경등 사회적 요소를 사회·심리적 환경으로, 관리비와 주택의 재산 가치등 관리·경제적 측면을 관리·경제적 환경 영역으로 설정하였다.

각 환경 평가 영역별 저소득 가구의 주거 환경 평가 항목에 대한 평가 점수의 평균과 편차는 <표 3>과 같다. 평가 점수를 상대적으로 비교해 보면 6개 주거 환경 영역중 지역 시설과 사회·심리적 환경이 비교적 나은 점수를 보이므로 좋게 평가한 것으로 해석된다. 이는 저소득층에 대한 선행 연구(이성호 : 1989)의 결과와 일치되는 것으로 비슷한 주거 환경 수준의 가구가 모여 살면서 이웃간에 사회적 유대감을 가지고 있기 때문으로 사료된다. 그러나 실외쾌적환경의 평가는 가장 점수가 낮게 나타나 실외쾌적환경은 다른 환경에 비해 열악하였다.

주거환경의 40개 항목에 대한 평균점수를 보면 자녀의 학교까지의 거리에 대해서 가장 좋게 평가하였고 그 다음으로 공공시설 이용의 편리성, 친구나 친척집의 근접성, 이웃과의 왕래, 주변 건물과의 거리의 순으로 좋게 평가 하는 것으로 나타났다. 그러나 쓰레기의 위생적 처리는 가장 나쁘게 평가하였고, 집안에서 방들간의 소음, 주변의 청결 상태, 아파트에 대한 사람들의 평판, 도로 교통소음과 같은 외부 소음, 실내디자인, 시공상태, 재료의 품질 등의 항목에 대해서는 나쁘게 평가 하였다. 따라서 아파트 주변을 깨끗하고 쓰레기 처리가 잘 될 수 있도록 저소득층의 주거 환경 개선이 이루어져야 할 것이다. 또한 주택 계획시 심각한 소음문제를 고려하고 실내 디자인이나 재료의 품질에도 관심을 기울여야 할 것이다.

실내쾌적환경 영역의 경우 낮시간 동안 들어오는 햇볕에 대해 가장 좋게 평가하였고, 윗집이나 옆집의 소음이 가장 심각한 문제로 나타났다. 실외쾌적환경영역에서는 주변의 공기가 맑고 주변 공장이나 하천에서 나는 냄새에 대해 비교적 높게 평가한 반면, 쓰레기의 위생적 처리나 청결 상태면에서는 나쁜 것으로 평가하였다. 단지내 시설 영역의 경우는 단지내 놀이터 시설이나 상가시설의 이용은 편리하다고 하였으나 단지내 주차공간은 나쁘게 평가하였고, 지역시설 환경의 경우는 자녀 학교까지의 거리

<표 3> 각 환경평가 영역별 주거환경평가항목

환경평가 영역 및 측정항목	평균(편차)
실내쾌적환경 영역	1.238(1.550)
낮시간동안 실내에 들어 오는 햇볕	2.225(2.325)
겨울철 실내온도의 쾌적성	1.568(2.272)
윗집이나 옆집의 소음	.023(2.528)
집안에서 다른 방들간의 소음	1.350(2.707)
배수파이프의 소음	1.094(2.519)
실외쾌적환경 영역	.746(1.431)
도로교통소음과 같은 외부 소음	.582(2.570)
아파트주변에서 날아오는 먼지, 그늘	.646(2.396)
주변의 맑은 공기	1.444(2.209)
주변의 공장이나 하천에서 나는 냄새	1.845(2.383)
쓰레기의 위생적 처리	-1.133(2.233)
주변의 청결상태	.299(2.296)
단지내 시설 환경 영역	1.631(1.567)
승강기나 계단이용의 편리성	1.588(2.658)
단지내 잔디밭이나 나무같은 조경시설	1.909(2.213)
주변에 공원같은 휴식시설	1.261(2.358)
단지내 놀이터, 휴게실	2.169(2.341)
단지내 주차공간	.728(2.693)
상가시설 이용의 편리성	2.253(2.339)
지역 시설 환경 영역	2.001(1.547)
대중교통수단의 편리성	1.371(2.674)
자녀 학교까지의 거리	3.198(2.162)
직장 출퇴근의 편리성	1.751(2.741)
공공시설이용의 편리성	2.961(2.278)
오락, 문화시설 이용 편리성	1.721(2.500)
의료시설이용의 편리성	1.620(2.543)
자녀들의 학교, 학원등 교육환경	1.609(2.343)
사회 심리적 환경 영역	1.996(1.202)
주변 건물과의 거리	2.520(2.217)
외부공간의 전망	2.192(2.359)
아파트외관의 디자인, 주변건물과 조화	2.147(2.047)
이웃의 비슷한 생활수준	2.413(2.141)
이웃과의 왕래	2.678(1.794)
친구나 친척집의 근접성	2.819(2.054)
가족들의 취미, 여가생활	1.957(2.172)
가족들의 사생활 보호	1.555(2.181)
실내디자인, 시공상태, 재료의 품질	.653(2.379)
아파트에 대한 사람들의 평판	.494(2.570)
관리 경제적 환경 영역	1.052(1.474)
아파트의 관리운영	.527(2.275)
하자, 보수등의 경제성	.938(2.179)
난방비, 관리비 등의 경제성	1.031(2.302)
수위등의 경비태도 및 방법상태	.850(2.469)
아파트 자체의 규율	1.157(2.281)
재산증식으로서의 투자가치	1.779(2.295)

와 공공 시설의 이용을 좋게 평가하였다.

사회 심리적 환경은 전체 항목이 거의 비슷하게 다른 항목에 비해 평가 점수가 높았으나 아파트에 대한 다른 사람들의 평판을 좋지 못하다고 평가하였고, 실내디자인이나 시공상태, 재료의 품질등에 대해서도 나쁘게 평가하였다. 관리 경제적 영역중에서는 재산증식으로서의 투자 가치면에서 좋게 평가 하였는데 이는 대부분이 임대이어서 이 항목을 중요하게 여기지 않으므로 상대적으로 평가점수가 높게 나타난 것으로 보인다. 그러나 수위나 경비들의 태도는 나쁜 것으로 평가하였다.

3. 거주자 특성에 따른 주거 환경 평가

조사대상 가구의 사회인구학적 특성과 주택의 물리적 특성에 따라 주거 환경에 대한 평가가 어떻게 차이가 나는지 파악하기 위하여 F 검정과 t 검증을 하였다. 그 결과 통계학적으로 유의적 수준에서 차이가 나는 것과 차이가 나지 않는 특성을 구분하여 <표 4>에 요약 정리하였다. 각 주거 환경 평가 영역 6개

<표 4> 조사 대상의 특성에 따른 주거 환경 평가

환경평가영역		실내 패적 환경	실외 패적 환경	단지내 시설 환경	지역 시설 환경	사회 심리적 환경	관리 경제적 환경
조사대상특성	가구주 연령	-	-	-	⊙	-	-
	가구주 직업	-	-	-	-	-	-
	가구주 학력	-	-	-	-	-	-
	가족 수	-	-	-	-	-	-
	가족생활주기	-	-	⊙	⊙	-	⊙
	소 득	-	-	-	-	-	-
주 택 특 성	거주지역	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙
	주택규모	-	⊙	⊙	⊙	⊙	-
	소유형태	-	⊙	⊙	⊙	⊙	-
	난방방식	-	-	-	⊙	-	⊙
	건설년도	⊙	-	⊙	⊙	⊙	-

⊙ : F-test or t-test 결과 유의적임

- : F-test or t-test 결과 유의적이지 않음

와 사회인구학적 특성변인 6개에 대한 36개의 변인에 대해 F 검증이 이루어졌는데 이 중 4개만 유의적인 차이가 있는 것으로 나타났다. 반면 각 6개의 주거 환경 평가 영역에 대한 5개의 주택특성 변인의 30개 검증결과는 이 중 20개가 유의적인 것으로 나타나 저소득층의 경우 주거환경 평가는 사회인구학적 특성보다 주택 특성이 주거 환경 평가의 차이를 잘 나타내 준다고 볼 수 있다.

사회인구학적 특성에 따라 유의적인 차이가 인정된 것은 가구주 연령과 가족생활주기이었다. 즉 가구주의 연령에 따라 지역 시설 환경을 다르게 평가

<표 5> 가족생활주기에 따른 주거 환경 평가

영역	가족생활주기	평균(표준편차)	F 값	Duncan's
실내 패적 환경	가족형성및 육아기	5.7548 (8.1473)	n.s.	
	자녀 초등 교육기	5.8889 (7.6684)		
	자녀 중등교육기	7.4058 (7.8783)		
	자녀 출가및 노년기	5.3429 (6.7821)		
실외 패적 환경	가족형성및 육아기	4.5294 (7.6694)	n.s.	
	자녀 초등 교육기	3.3162 (9.0228)		
	자녀 중등교육기	5.5775 (8.9309)		
	자녀 출가및 노년기	3.7779 (8.7345)		
단지내 시설 환경	가족형성및 육아기	7.0820 (9.6718)	4.1712	A
	자녀 초등 교육기	8.7879 (8.7436)		**
	자녀 중등교육기	12.1563 (9.8902)		A B
	자녀 출가및 노년기	12.9818 (7.7195)		C
지역 시설 환경	가족형성및 육아기	9.6667 (11.2144)	4.6960	A
	자녀 초등 교육기	14.8529 (9.6896)		**
	자녀 중등교육기	16.6000 (10.9556)		B C
	자녀 출가및 노년기	14.6471 (10.3803)		C
사회 심리적 환경	가족형성및 육아기	17.2836 (11.9833)	n.s.	A
	자녀 초등 교육기	19.6308 (13.4856)		A B C
	자녀 중등교육기	22.7879 (10.7611)		B C
	자녀 출가및 노년기	10.3871 (10.4743)		A B C D
관리 경제적 환경	가족형성및 육아기	3.7000 (9.3940)	3.5479	A
	자녀 초등 교육기	6.0000 (8.4780)		**
	자녀 중등교육기	8.6970 (7.5610)		B C
	자녀 출가및 노년기	6.9677 (9.9314)		A B C D

** : .01 수준에서 유의적임

n.s. : 유의적이지 않음

하였다. 가족생활주기에 따라 단지내 시설환경, 지역 시설환경, 관리 경제적 환경을 다르게 평가 하였다 <표 5>. 가족생활주기가 가족형성기나 초등교육기에 있는 가정들보다 중등 교육기나 노년기 가정이 단지내 시설 환경, 지역 시설 환경과 관리 경제적 환경을 더 좋게 평가 하였다. 이런 결과는 저소득층 가구의 젊은 층의 주부들과 나이 든 주부 들이 주거 환경을 평가하는 상대적 기준의 차이에서 비롯된 것으로 보여진다.

<표 6> 거주지역에 따른 주거 환경 평가

영역	거주지역	평균 (표준편차)	F 값	Duncan's
실내 패적 환경	가 지역	3.9663 (7.1230)	5.8114	A
	나 지역	8.7317 (8.3961)		B
	다 지역	5.5957 (7.1617)		A C
	라 지역	6.5484 (6.7865)		A B C D
실외 패적 환경	가 지역	2.2791 (7.3126)	3.7174	A
	나 지역	5.4588 (9.8338)		B
	다 지역	6.9184 (6.6390)		B C
	라 지역	4.0000 (9.8271)		A B C D
단지내 시설 환경	가 지역	6.8611 (9.0683)	4.3732	A
	나 지역	12.1316 (9.4620)		B C
	다 지역	11.0222 (8.2200)		C
	라 지역	9.3333 (10.1347)		A C D
지역 시설 환경	가 지역	9.9722 (10.6925)	18.2798	A
	나 지역	19.4557 (8.1269)		B
	다 지역	15.6512 (9.0050)		C
	라 지역	6.5862 (13.3028)		A D
사회 심리적 환경	가 지역	15.0685 (11.0458)	6.5386	A
	나 지역	22.6923 (12.8683)		B
	다 지역	21.2609 (10.6446)		B C
	라 지역	22.7742 (11.0354)		B C D
관리 경제적 환경	가 지역	4.6575 (6.4468)	5.4057	A
	나 지역	9.5946 (8.8332)		B
	다 지역	4.5000 (7.7535)		A C
	라 지역	5.0000 (13.5570)		A C D

* : .05 수준에서 유의적임
 ** : .01 수준에서 유의적임
 *** : .001 수준에서 유의적임
 n.s. : 유의적이지 않음

주택 특성 변인 가운데 거주지역은 6개 주거 환경 영역에서 모두 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나 지역에 따른 환경 평가의 차이가 큼을 보여 준다<표 6>. 전체적으로 볼 때 6개 환경 평가 영역중 실내, 실외패적환경과 단지내 시설, 사회심리적 환경의 4개 영역에서 주거 환경을 가장 낮게 평가를 하여 '가' 지역이 환경 평가가 가장 좋지 못한 것을 알 수 있다. 실내패적환경은 '나'지역을 가장 좋은 것으로 평가하였고, 실외패적환경에서는 다른 지역에 비해 '다' 지역이 가장 좋았으며, 단지내와 지역 시설 환경 영역에서는 '나' 지역이 높게 평가 되어 단지내 시설이 든 지역 시설 환경은 '나' 지역이 가장 좋은 것으로 평가하였다. 반면 단지내 시설 환경은 '가' 지역이 열악하게 평가하였고, 지역시설 환경 영역에서는 '다'와 '라' 지역이 가장 좋지 못하게 평가하였다. 그러나 사회심리적 환경에서는 '라' 지역을 높게 평가하였다.

이상의 결과를 볼때 '가' 지역은 전반적으로 환경 평가가 좋지 못했고, '나' 지역을 비교적 모든 영역에 대해 좋게 평가 하였다. '다' 지역은 실외패적환경은 좋으나 관리 경제적 환경 영역은 좋지 못하였으며, '라' 지역은 사회 심리적 환경은 좋으나 지역 시설 환경은 좋지 못했다. 따라서 각 지역 마다 좋지 못한 환경 영역에 관심을 기울여 지역에 따라 차별화된 주거 환경 개선이 이루어져야 할 것이다.

주택규모에 따른 주거환경 평가의 차이를 검증한 결과는 <표 7>와 같다. 실내패적환경과 관리 경제적 환경 영역에서는 차이가 없는 것으로 나타났으나 실외패적환경, 단지내 시설환경, 지역시설 환경과 사회 심리적 환경 영역에서는 차이가 있는 것으로 나타났다. 차이가 있게 나타난 4개의 영역에 대해 19평 이상에 거주하는 거주자들이 이러한 주거 환경을 가장 좋게 하였다. 그러나 주택 규모가 작을수록 주거 환경을 낮게 평가하는 것은 아니었다. 즉 실외 환경은 13평-15평과 16평-18평의 아파트에서 낮게 평가하였고, 단지내와 지역시설 환경과 사회 심리적 환경은 10평-12평, 13평-15평 아파트가 낮게 평가하였다. 이와 같이 9평 이하이거나 19평 이상의 거주자들이 10-18평의 거주자보다 주거 환경을 더 좋게 평가 하

〈표 7〉 주택규모에 따른 주거환경 평가

영역	주택규모	평균(표준편차)	F 값	Duncan's
실내 쾌적 환경	9평 이하	6.4583 (8.1553)	n.s.	
	10-12 평	6.0687 (7.8596)		
	13-15 평	3.7368 (7.5781)		
	16-18 평	5.1053 (6.0543)		
	19평 이상	8.3333 (7.5277)		
실외 쾌적 환경	9평 이하	6.3529 (9.5390)	3.6891	A
	10-12 평	3.7840 (7.3721)		A B
	13-15 평	1.6000 (7.4438)		** B C
	16-18 평	1.1000 (10.7698)		B C D
	19평 이상	8.0000 (9.1788)		A E
단지내 시설 환경	9평 이하	12.0000 (8.7576)	2.9609	A
	10-12 평	7.8261 (9.5828)		B
	13-15 평	10.3735 (10.7634)		* A B C
	16-18 평	10.7059 (8.3049)		B C D
	19평 이상	13.4034 (8.1519)		A C D E
지역 시설 환경	9평 이하	18.3778 (8.6004)	5.9032	A
	10-12 평	11.0179 (11.6696)		B
	13-15 평	13.8421 (11.0417)		*** A B C
	16-18 평	14.0526 (9.4603)		A B C D
	19평 이상	18.8621 (7.1300)		A C D E
사회 심리적 환경	9평 이하	21.7778 (12.0922)	4.6709	A
	10-12 평	17.4211 (12.2589)		A B
	13-15 평	17.9000 (10.1078)		*** A B C
	16-18 평	21.2941 (9.1635)		B C D
	19평 이상	26.7819 (10.7231)		A D E
관리 경제적 환경	9평 이하	7.9111 (8.5701)	n.s.	
	10-12 평	4.8909 (9.2134)		
	13-15 평	7.1765 (10.9853)		
	16-18 평	5.8824 (8.9853)		
	19평 이상	8.5882 (6.5787)		

* : .05 수준에서 유의적임

** : .01 수준에서 유의적임

*** : .001 수준에서 유의적임

n.s. : 유의적이지 않음

였다. 따라서 저소득층 주택의 거주자들의 주택규모는 9평 이하이거나 최소한 19평 이상이 이상적 크기임을 제시할 수 있을 것이다. 또한 낮게 평가한 실외 쾌적, 단지내 시설, 지역 시설, 사회심리적 환경

〈표 8〉 주택 소유 형태에 따른 주거 환경 평가

영역	주택소유형태	평균(표준편차)	F 값	Duncan's
실내 쾌적 환경	자가	7.2727 (8.0545)	n.s.	
	전세	9.0000 (6.9282)		
	월세	5.7429 (7.9233)		
실외 쾌적 환경	자가	5.4167 (9.0502)	3.2042	A
	전세	8.1935 (8.0557)		* A B
	월세	4.0058 (8.6297)		A C
단지내 시설 환경	자가	13.0526 (8.3098)	3.2298	A
	전세	12.8276 (8.6440)		* A B
	월세	9.0641 (9.3792)		A C
지역 시설 환경	자가	17.5455 (7.1496)	6.0626	A
	전세	18.7241 (8.8111)		** A B
	월세	12.2810 (11.2895)		C
사회 심리적 환경	자가	24.0833 (12.7105)	5.9145	A
	전세	25.8000 (12.0271)		** A B
	월세	18.7179 (11.5863)		C
관리 경제적 환경	자가	7.1200 (7.6612)	n.s.	
	전세	8.5333 (7.4266)		
	월세	5.4702 (9.4451)		

* : .05 수준에서 유의적임

** : .01 수준에서 유의적임

n.s. : 유의적이지 않음

〈표 9〉 난방방식에 따른 주거 환경 평가

영역	난방방식	평균(표준편차)	t 값
실내 쾌적환경	개별난방	6.5484 (7.478)	n.s.
	중앙난방	4.9057 (7.511)	
실외 쾌적환경	개별난방	5.5258 (9.085)	n.s.
	중앙난방	4.0943 (8.397)	
단지내 시설환경	개별난방	10.9032 (9.131)	n.s.
	중앙난방	9.8679 (9.034)	
지역 시설환경	개별난방	17.2903 (9.373)	***
	중앙난방	11.8113 (10.589)	
사회 심리적환경	개별난방	23.1613 (12.106)	n.s.
	중앙난방	20.9811 (12.010)	
관리 경제적환경	개별난방	7.7077 (8.177)	**
	중앙난방	5.4151 (8.5926)	

** : .01 수준에서 유의적임

*** : .001 수준에서 유의적임

n.s. : 유의적이지 않음

영역에 대한 시급한 개선이 이루어져야 할 것이다.

주택소유형태에 따른 주거 환경 평가의 차이는 <표 8> 실외쾌적환경, 단지내 시설 환경, 지역 시설 환경, 사회 심리적 환경 영역에서 유의적인 차이가 나타났다. 본 조사 대상자 대부분을 차지하는 영구 임대 아파트의 거주자들이 실외 쾌적, 단지내 시설, 지역시설, 사회심리적 환경에 낮게 평가하므로 이들의 주거 환경이 열악한 환경임을 알 수 있다. 일반적으로 자가 주택을 소유한 경우가 주거 환경 평가를 가장 좋게 할 것으로 기대되었으나 단지내 시설 환경

영역에서만 실증되었고 오히려 전세인 경우가 주거 환경을 좋게 평가하였다. 이는 저소득층은 경제적 제한점이 많은 계층이므로 자가 소유의 주택을 마련하려면 제한된 경제력내에서 얻을 수 있는 좋지 못한 주거 환경을 선택할 수 없는 반면 전세로 임대할 경우 동일한 경제력내에서도 좋은 주거 환경을 선택할 수 있기 때문으로 보인다. 즉 소유측면에서는 주거 결손이 될 수 있으나 주거 환경 평가면에서는 좋은 평가를 얻기 때문일 것이다.

난방방식에 따른 주거 환경 평가의 t 검증 결과는 <표 9>와 같다. 6개 주거 환경 평가 영역중 2가지 주거 환경 평가 영역에서만 차이가 있는 것으로 나타났다. 난방 방식은 실외쾌적환경의 평가에 중대한 영향을 미칠 것으로 예측했으나 65.3%인 약 3분의 2 정도가 모두 중앙난방이어서 유의적인 차이는 나타나지 않았다. 유의적으로 나타난 지역 시설 환경과 관리 경제적 환경에 대해 개별난방 거주자들이 더욱 좋게 평가하였다. 이는 저소득층을 대상으로 하였기 때문에 실내 온도의 쾌적성면 보다는 개인의 조절에 따라 난방비를 줄일수 있는 관리 경제적 측면의 평가를 더 중요하게 여기기 때문으로 사료된다.

건설년도에 따른 주거 환경 평가의 F 검증 결과는 <표 10>과 같으며 4개 환경 평가 영역에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 4개 주거 환경 평가 영역 모두 '89-90년에 지은 아파트를 주거 환경을 좋게 평가하였고 '93-94년에 입주한 아파트를 가장 좋지 못한 것으로 평가하였다. 이러한 결과는 최근 중산층 이상의 주거 수준이 높아짐에 따라 일반적인 주거의 기대 수준이 올라가 있는데 반해 저소득층의 주거 수준은 향상되지 못한데 대한 상대적 박탈감으로 인한 평가 결과로 해석할 수 있을 것이다.

<표 10> 건설년도에 따른 주거 환경 평가

영역	건설년도	평균(표준편차)	F 값	Duncan's
실내 쾌적 환경	'89-'90년	7.8462 (7.2175)	4.2946	A
	'91년	4.9167 (6.4042)		B
	'92년	6.4909 (8.7281)		A B C
	'93-'94년	3.2326 (8.1674)		B D
실외 쾌적 환경	'89-'90년	4.8571 (8.7787)	n.s.	
	'91년	3.2444 (8.0260)		
	'92년	5.9825 (8.2818)		
	'93-'94년	2.8095 (8.9231)		
단지내 시설 환경	'89-'90년	12.0000 (9.1317)	5.7717	A
	'91년	9.1628 (9.4741)		A B
	'92년	10.3571 (9.0019)		A B C
	'93-'94년	4.7692 (8.8212)		D
지역 시설 환경	'89-'90년	18.4023 (8.7769)	21.2211	A
	'91년	8.2340 (11.1164)		B
	'92년	17.2694 (9.1697)		A C
	'93-'94년	6.6316 (9.9714)		B D
사회 심리적 환경	'89-'90년	22.6947 (10.7813)	8.0723	A
	'91년	20.4545 (8.8592)		A B
	'92년	20.3396 (14.2491)		A B C
	'93-'94년	11.7838 (11.6598)		D
관리 경제적 환경	'89-'90년	7.3191 (7.2471)	n.s.	
	'91년	5.0909 (10.9837)		
	'92년	6.4167 (10.3304)		
	'93-'94년	5.0811 (7.5512)		

** : .01 수준에서 유의적임

** : .001 수준에서 유의적임

n.s. : 유의적이지 않음

IV. 결론 및 제언

저소득층의 일반적 특성으로 사회인구학적 특성과 주택 특성을 살펴 본 결과, 중산층에 비해 소득, 학력면에 있어 낮은 수준이었고 주거 특성면에서도 주거 수준이 낮았다. 그동안 우리나라의 주거 수준이 많이 향상되었으나 본 연구 결과에 의하면 아직도

저소득층은 주거 환경이 열악한 상태에 있어 다른 계층보다 주택 정책의 중심 대상이 되어야 하며, 저소득층을 위한 주택 정책이 모색되어야 계층에 관계 없이 균형적 발전을 할 수 있을 것이다.

또한 주거 환경 평가에 큰 차이가 나타난 주거 특성 변인을 중심으로 보면, 최근 '93년 '94년에 건설된 12 평 이하의 월세 영구 임대 아파트의 실외쾌적 환경, 단지내 시설, 지역 시설, 사회심리적 환경에 있어서 낮게 평가하였다. 이것은 '90년 이후의 우리나라 경제 수준의 향상에 비하여 저소득층의 주거 환경이 질적으로 개선되지 못하고 있음을 입증해 준다. 그러므로 저소득층의 주거 환경 계획은 19평 이상의 규모 수준으로 증가 되어야 하며 아울러 주거 환경 시설과 사회 심리적 환경 면에서 질적인 개선이 이루어질 수 있도록 계획되어야 할 것이다. 각 환경항목에 대한 평가는 주거 환경 영역중 어떤 한 영역에만 주택에 대한 평가가 좋지 못한 것이 아니라 전반적으로 낮게 평가 하므로 주거 환경 전반에 걸친 총체적 정보에 의한 주거 환경 개선이 이루어져야 할 것이다. 모든 영역의 주거 환경 영역을 동시에 개선 하는 것이 바람직하나 제한된 정부 예산내에서 한꺼번에 모두 개선하기 어려우므로 각 환경 영역의 항목중 중요하게 여기는 항목과 가장 불만족 하세 느끼는 평가 항목에 대한 주거 환경 개선에 우선권을 두어 저소득층의 주거 계획시 디자인 지침으로 고려하여 계획되어야 할 것이다. 더 나아가 사회인구학적 특성과 주택 특성에 따라 주거 환경의 평가가 달랐으므로 저소득층의 사회인구학적 특성 및 주택 특성에 따라 차별화된 주거 환경 개선 정책이 마련되어야 할 것이다.

본 연구는 주거 환경 평가를 이상적 가치 수준인 중요도와 현 주거 환경에 대한 만족도를 측정 도구로 하여 주거 환경을 평가하였으므로 거주자의 주관적 평가가 되기 쉬우므로 앞으로의 연구는 주거 환경에 대한 물리적 측정 및 객관적 평가가 포함된 측정 도구의 개발에 대한 연구가 필요하다. 주거에 대한 연구가 저소득층을 대상으로한 연구가 다양한 연구 영역에서, 다양한 접근으로 활발한 연구가 이루어지길 기대한다.

【참 고 문 헌】

- 1) 강 봉수(1987). 지역별 거주자의 특성에 따른 공동 주택 주거 환경 평가에 관한 연구. 연세대학교 석사학위논문.
- 2) 강 인호(1983). 디자인 정보 특성을 고려한 공동 주택 거주후 평가 방법에 관한 연구. 연세대학교 박사학위 논문.
- 3) 강 우원(1988). 부산 불량주거지 주민의 재개발 태도에 관한 연구. 서울대 석사학위논문.
- 4) 권 용성(1984). 소득 수준별 주의식에 관한 연구 - 서울 거주자 -. 동국대 석사학위논문.
- 5) 김 유일(1986). 주거 만족도에 의한 경험적 연구: 수도권 아파트 거주자를 중심으로. 한양대 박사학위논문. 대한주택공사(1990). 공동주택 거주후 평가 방법개발에 관한 연구. 대한주택공사(1990). 거주후 평가.
- 6) 박 인혜(1984). 도시 빈민 지역의 생활실태와 주민들의 생활 적응 방식에 관한 연구 - 부산시 사하구 감천 2동 -. 중앙대 석사 학위논문.
- 7) 원 유인(1984). 사용자 만족도에 의한 주거 환경 평가에 관한 연구. 성균관 대학교 석사학위논문.
- 8) 이 성호(1986). 임대 아파트 거주민의 특성과 주거 수준에 관한 연구. 연세대학교 석사학위논문.
- 9) 임 만택(1990). 주거 환경의 만족도에 관한 실증적 연구. 전남대학교 박사학위논문.
- 10) 이 훈(1985). 주거환경의 체계적 평가방법론에 관한 연구. 연세대학교 박사학위논문.
- 11) 최 복화(1987). 현대 한국주거의 질적인 수준 측정을 위한 실증적 연구. 서울과 대전 지역을 중심으로. 연세대학교 박사학위 논문.
- 12) 최 병수(1980). 우리나라 서민용 임대 아파트 계획에 관한 연구. 고려대학교 석사학위논문.
- 13) Campbell, A., Converse, P.E. & Rodgers, W. L. (1976) The Quality of American life: Perception, Evaluations, Evaluators, and satisfactions. Newyork, Ressel Sage Foundation.
- 14) D.B. Downer, R.H. Smith & M.T.Lynch(1981). Values and housing - a new demention. Ekistics,

- 207.
- 15) Mikoung ha(1989). The Determinants of Residential Environmental Qualities and Satisfaction: Toword Developing Residential Quality indices. Oklahoma State university.
- 16) M. Hussy(1970). The Effect of the housing environment or a selected samples of low-income families. Univ. of Wisconsin. Ph.D.
- 17) R. Oxman & N. Carmon(1986). Responsive public housing an alternative for low-income families, Environment and Behavior, 18(2).