

## 도시청소년의 주거가치와 주거만족도

### Housing Values and Housing Satisfaction from the Perspective of Urban Adolescents

김미희\*

Kim, Mi-Hee

정미영\*\*

Jeong, Mi Young

#### Abstract

This study is designed to explore the relationship between the level of housing satisfaction and housing values, as well as family characteristics and characteristics of residence. Questionnaires are administered to 526 adolescents from the four residential areas in Kwangju. Most of the adolescents are satisfied with their housing environment, especially indoors, however, they show a lower level of satisfaction toward the appearance and organization of the unit plan. It is found that the level of the safety, comfortability and social values predicted a meaningful variance in the level of housing satisfaction. Those with a higher degree of safety and social values tend to be associated with stronger housing satisfaction, whereas those with lower comfortability values are more associated with stronger housing satisfaction. Groups with higher household incomes are more likely to be satisfied with their housing environment. Groups living within a younger and larger house are more likely to be satisfied with their housing environment. Also, owners tend to show a stronger degree of housing satisfaction than renters.

Keywords : Housing Values, Housing Satisfaction, Urban Adolescents

#### I. 서 론

주거는 인간의 생활과 활동의 거점이며, 인간의 생활을 담는 그릇으로서 인간의 인격형성에도 큰 영향을 미치는 환경으로 인간과 환경과의 상호작용을 원활히 할 수 있게 하는 중요한 매개체이다. 오늘날, 인간육구의 질적 측면인 자기존중, 자아실현 등의 고도의 욕구를 충족시키는 즉, 주거를 생활만족의 근원으로 보는 관점에서 연구를 하기에 이르렀다(황경애·이길표, 1986). 개인이나 가족의 주거형태는 여러 가지 차원에서 나타나며, 주거의 물리적 제반 환경 특성에 대한 자각에서부터 주거계획, 주거조절과 선

택, 관리 등에 이르기까지 아주 포괄적이다. 이러한 모든 진행과정에서 주의식이라는 것이 작용하는데, 이것은 주거가치나 주거욕구, 주거규범이나 주거선호 등의 형태로 표현되며(양세화와 오찬옥, 1996), 이러한 개념들을 서로 연관성을 가지고 주거 선택의 동기나 판단 기준이 될 뿐만 아니라 이에 대한 이해는 그 사회에 퍼져있는 주거의 사회·문화적 경향을 파악하는데 도움을 준다. 왜냐하면 주거행태나 이를 설명해 주는 주거규범, 주거가치 및 선호 등의 개념은 실제 주거조건이 제시되는 사회의 문화적 기준으로부터 유도가 되며, 인간은 이것을 사회화 과정을 통해 습득하게 되기 때문이다(Morris & Winter, 1978, 재인용). 따라서 이러한 주거가치나 주거만족도에 대한 연구는 주거문화의 현재를 진단하고 나아가 바람직한 방향으로 유도하기 위해 우선적으로 진행되어야 할 과제이다.

\*정희원, 전남대학교 생활환경복지학과 교수. 이학박사  
전남대학교 생활과학연구소 연구원

\*\*정희원, 전남대학교 교육대학원 석사

이러한 주거만족도와 주거가치에 대한 선행연구가 많이 있으나, 대부분의 연구가 아파트에 거주하는 주부들이거나 성인을 대상으로 물리적인 측면만을 다루었지, 청소년을 대상으로 한 주거만족에 대한 연구는 그리 많지 않은 편이다.

따라서 본 연구에서는 21세기 주택시장의 실질적인 소비자가 될 청소년을 대상으로 청소년들이 주거에 대해 생각하는 바를 주거만족도를 중심으로 알아보고자 한다.

청소년기에 겪게 되는 모든 것은 청소년을 성숙시키고 완성시키는데 중요한 역할을 하므로 성장, 발달해 가는 과정에 있는 청소년들의 주거만족도를 알아보는 것은 그들의 발달과정의 이해와 교육적인 차원에서도 매우 중요하다고 하겠다. 따라서 청소년들이 주거에 있어서 중요하게 생각하는 것은 무엇인지를 규명해 본다면, 중·고등학교에서의 가정과 주생활교육이 나아갈 방향을 제시해 줄 수 있을 것이다. 또한 주거만족도를 통해 주거에 대한 청소년들의 의식을 실증적으로 규명하여 바람직한 주거 환경 계획 시 필요한 기초자료로 사용될 수 있을 것이다.

이러한 배경 하에 본 연구의 구체적인 목적은 다음과 같다. 첫째, 청소년의 주거만족도의 일반적인 경향은 어떠한가? 둘째, 청소년의 주거만족도는 청소년 관련변인과 주거가치에 따라서 어떠한 차이가 있는가? 셋째, 청소년의 관련변인과 주거가치가 주거만족도에 미치는 영향력은 어떠한가?

## II. 이론적 배경

### 1. 주거만족도의 개념과 평가요인

주거만족도란 개인이 가지고 있는 이상적인 주거 환경에 대한 이미지와 현재의 주거환경과의 비교 평가를 통하여 나타나는 긍정적 혹은 부정적 반응(김유일, 1988)을 말하는 것으로 주거만족이란 실제의 상황에 대한 것이며, 만족의 측정은 주택에 대한 경험으로 보조적인 지침과 통찰력을 제시할 뿐이다. 또한 주거 환경에 대한 거주자의 주관적인 평가로서 한 개인의 욕구가 변함에 따라 항상 다시 평가되어지는 것이다.

주거에 대한 거주자의 만족도는 단순히 물리적 특성에만 한정되는 것이 아니라 개인적인 행태 심리요

소 및 기능적, 사회경제적 환경요소의 영향을 받게 되는 총체적인 성격을 갖는다(이주택, 1994).

주거 만족의 인지 과정은 역동적인 과정으로 높은 정도의 만족을 경험할 때 거주자의 욕구와 주택과의 적정선이 이루어지는 평형 상태가 형성된다(홍성희, 1983). 또한 주거 만족은 주거 욕구의 충족 정도를 주택에 대한 기대감, 열망, 경험 등에 비추어 비교함으로써 현재의 주거 상태에 대한 평가 기준이 될 뿐 아니라 행태를 예측하는 예측인자로 활용할 수도 있다(주영순, 1996).

김상하(1990)는 물리적인 영향요인, 사회·경제적 영향요인, 심리행태적 영향요인으로 주거만족도를 평가하였으며, 임만택(1990)은 근린주구 변인, 주택변인, 전체적 만족도, 가구의 변경변인 등을 평가요인으로, 김미희(2001)는 물리적 속성인자, 실내외 디자인, 실내환경인자 등을 주택내부공간에 대한 평가요인으로 연구하였다.

### 2. 주거 만족도의 관련변인 고찰

주거만족도에 영향을 미치는 관련 변인들은 물리적, 사회적, 심리적 특성변인으로 나눌 수가 있다. 먼저 물리적인 요소로서 주택의 평면유형 및 시설 수준, 주택 소유형태, 방의 수 등이 연구되어 왔고, 사회인구학적 변인으로는 성별, 연령, 가족 수, 교육 수준, 가구의 소득, 직업 등이 관련 변인으로 연구되어 왔으며, 심리적인 변인으로는 입주자의 태도, 가치관, 주거경험 등도 포함된다.

주택유형과 주거만족도를 관련시킨 연구를 보면 아파트 거주자는 구조적 특성측면에서 단독주택 거주자보다 만족하는 반면, 단독주택 거주자는 소음환경에서 아파트 거주자보다 만족하고 있었다(김미희 1985; 장성수·조혜정 1995).

노영남, 배옥희(1985)의 연구에서는 소음이 많을 때, 1인당 주거 면적이 좁을 때, 임차자일 때, 주거만족도가 감소한다고 하였으며 주택의 소유관계에서 임차 가구가 자가 가구보다 주거만족이 낮다는 결과가 나타났다.

유성희(1983)는 주거밀도가 프라이버시와 개인공간에 대한 긍정적 평가를 낮춘다고 하여 이것이 주거만족과 부적 관계가 있음을 밝혔고, 조성명·강순주(1997)는 학력이 높을수록, 가족수가 많을수록, 이

전 거주유형이 단독주택인 경우, 주택 만족도가 높으며, 학력이 높을수록, 거주기간이 길수록, 편리성을 고려할수록 단지시설에 대한 만족이 높다고 하였다.

청소년을 대상으로 한 주영순(1996)의 연구에서는 자가에 거주하며, 나이는 어릴수록, 주택의 규모는 클수록, 방은 혼자 사용하는 청소년들의 주거만족도가 높다고 하였다.

### 3. 주거가치와 주거만족도

주영순(1996)은 청소년의 주거가치유형과 주거만족도 연구에서 주거가치 인식 속에 프라이버시를 추구할수록 주거만족도가 낮아지고 주택의 최소한의 기능만을 충족시켜주면 되는 보금자리 인식형을 추구할수록 보다 만족하고 있다고 밝혀져 청소년들이 주거에 대한 가치를 어떻게 갖느냐에 따라서 주거만족도에 영향을 미친다고 밝혔다.

성인을 대상으로 주거가치와 주거만족의 관련성을 연구한 조성명, 강순주(1997)는 주거 선택 시 편리성 가치를 고려할수록 내부환경 및 설비와 내장재 및 시설물, 주거단지, 지역사회 시설, 관리상태, 단지시설에 대한 만족이 높았으며, 사회적 가치를 고려할수록 관리상태와 근린관계에 대한 만족이 높았다. 또 주택을 선택할 때 자녀의 교육환경을 중요하게 고려할수록 건물 디자인과 주거단지에 대한 만족은 낮았다고 밝혔다.

양세화, 오찬욱(1996)의 주거만족도 모델에서의 주거가치의 역할 연구에서는 조사대상자들이 입지성과 건강 및 편리성 가치를 중요시하고 있지만 현 주거에서의 반영정도는 낮았고, 이 두 가지 가치가 현주거에서 잘 반영된 가정일수록 주거만족도가 높았다.

Cutler(1947)는 중요한 주거 가치가 충족되었을 때 주거만족도가 높게 나타난다고 하였고, Goulat (1981)는 높은 주거만족도는 우세한 주거 가치가 실제 주거에 잘 반영되었을 때 나타난다고 하였다. (양세화 외, 1996.에서 재인용)

## III. 연구 방법

### 1. 조사대상 및 자료수집

본 연구는 광주광역시내에 거주하는 청소년을 대상으로 조사하였는데, 하숙이나 자취, 친척집에 거주

하는 청소년은 제외하고 가족과 함께 거주하는 청소년으로 제한하여 남녀 중학교 3학년인 학생을 대상으로 조사하였다.

예비조사는 2000년 7월에 30명을 대상으로 직접 면담을 하였다. 예비조사 결과 나타난 문제점을 수정·보완하여 2000년 8월 28일부터 8월 31일 까지 본 조사를 실시하였다.

표집은 K광역시의 4개의 구에서, 각각 1개교씩 선정하여 선정된 학교에서 2~3학급을 무작위로 표집하여 총 650부를 배부하여 568부를 회수하였으며, 이중에서 526부가 분석자료로 사용하였다.

### 2. 조사도구

본 연구는 청소년의 주거만족도를 알아보기 위한 것으로 조사도구인 설문지는 이 연구 목적에 부합되도록 주거만족도의 내용을 임만택(1990)과 김미희(2001)의 내용을 참고로 하고, 주거가치의 내용은 최목화(1988)의 내용을 참고로 하여 청소년에게 적합하도록 내용을 수정 보완하여 만들었다.

본 연구에 사용된 설문 도구에서 주거만족도의 변인은 주택전반에 대한 만족도와 주택의 내부와 외부, 근린환경의 만족도를 묻는 내용으로 총 41문항으로 구성되어 있고<표 1 참조>, 주거가치에 대한 내용은 편리성, 안전성, 심미성, 안정성, 프라이버시, 경제성 등을 묻는 내용으로 총 27문항으로 구성하였으며, 척도는 5단계의 리커트 척도를 이용하였다.

### 3. 분석방법

수집된 자료를 SAS(Statistical Analysis System)를 사용하여 분석하였으며 첫째, 주거만족도와 주거가치의 세부 평가요소들의 신뢰도를 검증하기 위해 Chronbach's 알파계수를 산출하였다. 주거가치의 신뢰도 계수는 .70-.89였고 주거만족도의 신뢰도 계수는 .76-.88로 비교적 높게 나타났다. 둘째, 청소년 관련변인에 따라 주거만족도의 차이를 파악하기 위하여 일원변량 분산분석, t-test를 통하여 집단간의 유의성을 분석하였으며, 동시에 각 변수별 하위 범주간의 유의한 차이를 사후검증하기 위하여 던컨의 다중범위검증을 실시하였다. 셋째, 관련변인과 주거가치가 주거만족도에 미치는 영향력을 파악하기 위해 중다회귀분석을 실시하였다.

표 1. 주거만족도의 일반적 경향

주거 만족도 요인	점수 <sup>a)</sup>					평균 <sup>b)</sup>	요인별 문항 평균	
	1	2	3	4	5			
실내 환경	전기설비	1.1	4.6	24.3	31.7	38.2	4.0	
	난방설비	3.6	7.4	23.6	31.7	33.7	3.8	
	급수·배수 설비	3.8	7.3	34.7	31.9	22.3	3.6	
	주택의 시공 상태	3.4	12.6	41.9	24.3	17.8	3.4	3.6
	환기나 통풍	2.3	5.9	25.1	34.8	31.9	3.9	
	가족의 사생활 보호 기능	6.3	15.1	37.2	23.7	17.7	3.3	
	햇빛이 드는 정도	4.4	7.0	25.5	28.5	34.6	3.8	
외관의 디자인	5.5	21.0	39.7	21.9	12.2	3.1		
외관 · 평면 구성	외관의 색상	5.5	16.3	42.0	24.5	11.6	3.2	
	각 방의 배치 상태	3.2	13.4	35.5	27.5	20.4	3.5	
	방법 상태	7.1	16.5	42.0	20.2	14.2	3.1	3.2
	주차공간	9.3	18.9	31.6	24.0	16.2	3.1	
	방의 수	5.3	12.2	30.2	33.1	19.2	3.5	
	재해로부터의 안전정도	4.0	9.4	39.7	27.8	19.0	3.4	
	이웃의 생활수준	5.0	8.6	42.4	28.5	15.5	3.4	
이웃 환경	이웃과의 교제	8.6	15.8	37.6	21.2	16.8	3.2	
	이웃간이 지키는 공중도덕의 정도	7.1	13.5	42.4	23.1	13.9	3.2	
	주변의 청소 상태	7.7	14.3	35.6	28.1	14.3	3.3	
	이웃 건물과의 떨어져 있는 정도	7.3	18.1	44.6	20.2	9.8	3.1	3.2
	외관과 주변 건물과의 어울림	4.6	16.8	47.0	21.0	10.6	3.2	
	동네의 명성이 좋은가	6.1	14.0	47.6	19.9	12.4	3.2	
	주변 건물의 밀집 정도	7.5	17.5	46.4	20.2	8.4	3.0	
	주변의 공기	6.5	11.0	28.5	27.7	26.3	3.6	
지역 사회 시설 이용	교육시설(사설학원) 이용	7.9	17.7	36.7	23.6	14.1	3.2	
	공공시설(동사무소, 은행 등) 이용	8.0	17.6	32.3	24.4	17.7	3.3	
	의료시설의 이용	8.2	22.5	35.9	21.6	11.8	3.1	
	버스나 택시 등 대중교통의 이용	6.3	7.0	22.7	31.6	32.4	3.8	3.3
	시장이나 슈퍼마켓 이용	3.4	6.3	23.0	31.4	35.9	3.9	
	통학의 편리성	11.3	12.1	28.8	22.8	25.0	3.4	
	오락·문화시설(영화관, 탁구장 등) 이용	25.9	24.4	22.9	14.1	12.7	2.6	

<sup>a)</sup>각 응답별 % (1. 매우 만족하지 않다, 2. 만족하지 않다, 3. 보통이다, 4. 만족한다, 5. 매우 만족한다.)

<sup>b)</sup>5점 리커트의 평균점수, 무응답 제외

#### IV. 조사결과 및 논의

##### 1. 조사대상자의 일반적 특성

###### 1) 조사 대상자의 사회인구학적 특성

성별의 분포를 보면 남학생이 49.2%, 여학생이 0.8%로 나타나 여학생과 남학생의 비율이 비슷한 분포를 보이고 있다. 아버지의 학력은 고졸이 44.6%, 전문대와 대졸이 38.6%, 대학원 이상은 10.7%로 대부분이 고졸이상이었다. 아버지의 직업 분포를 살펴

보면 전문직이 23.7%, 관리직이 15.6%, 사무직이 18.3%, 판매·서비스직이 27.1%, 생산직이 15.3%로 나타나, 판매·서비스직이 가장 높은 비율을 보이고 있으나, 대부분이 고른 분포를 나타내고 있다. 어머니의 경우 취업이 39.5%, 비취업이 60.5%로 취업 주부보다 높은 비율을 나타냈다. 조사대상자들 가계의 월 소득을 살펴보면 비교적 고르게 나타나 120만원에서 240만원 미만의 구간에 전체의 약 50% 정도가 분포되어 있었고, 월 평균 가계 소득은 약 200

만원으로 나타났다. 전국 도시 가계 월 평균 소득이 230만원 정도인 것에 비하면 조금 낮음을 알 수 있었다.

## 2) 조사 대상자의 주거특성

주택의 평면 규모를 살펴보면(단독 주택인 경우는 건평으로 조사하였다.), 30~40평 미만이 38.1%로 제일 많고, 20~30평 미만이 32.4%로 나타나, 평균은 약 30평으로 나타났다. 거주하고 있는 주택의 유형에서는 5층 이하의 저층 아파트는 14.4%, 6층에서 15층의 고층 아파트는 29.8%, 16층 이상의 초고층 아파트는 19.5%로 나타났고, 단독 주택이 27.2%, 연립이나 빌라, 다세대·다가구 주택이 9.1%로 나타나 단독 주택 보다는 아파트에 거주하는 학생들이 월등히 많음을 알 수 있었다. 주택의 건축경과년수를 살펴보면 4년~6년된 주택이 29.3%, 1년~3년된 주택이 20.4%, 10년에서 12년 된 주택이 16.9% 등으로 나타났다며 평균 건축 년 수는 대략 8년 11개월이었다. 조사 대상자들이 현재 거주하고 있는 주택에서의 거주 년 수를 살펴보면 1년~3년이 45.1%, 4년~6년이 28.9%, 10년 이상이 13.7%이었고, 평균 거주 년 수는 대략 5년 4개월이었다. 주택의 소유 상태는 자가 77.9%, 타가가 22.1%이었다.

## 2. 주거만족도의 구조와 일반적 경향

청소년들이 가지고 있는 주거만족도가 어떠한 구조로 구분되어지는지 파악하기 위하여 요인분석을 실시하였다. 이에 요인추출 방법은 직각회전 방식 중 하나인 베리맥스 회전방식(Varimax Rotation)을 사용하였으며, 요인 부하치 4.0을 기준으로 하여 해당 변수들의 요인 부하치가 4.0이하로 나타나 어느 요인에도 묶이지 않은 경우는 누락시키고 그 결과 30 문항으로 4개의 요인이 추출되었다. 분석결과 요인 1은 '실내 환경'으로 명하였고, 요인 2는 '외관·평면구성'으로 명명하였으며, 요인 3은 '이웃 환경'으로, 요인 4는 '지역사회시설 이용'으로 명명하였다<sup>1)</sup>.

청소년의 주거만족에 대한 일반적 경향은 <표 1>

과 같다. 조사대상 청소년들의 주거만족도를 요인별 문항 평균으로 살펴볼 때 실내환경 요인을 가장 만족하는 것으로 나타났다. 즉 청소년들은 전기설비, 난방설비, 주택의 시공상태, 환기나 통풍 등 청소년들이 직접적으로 사용하는 부분에서는 더 만족함을 느끼고 있었다.

다음으로는 지역사회 시설이용 요인에 대한 만족도가 높았는데, 그 하위내용으로 교육시설의 이용, 공공시설의 이용, 대중 교통의 이용, 통학의 편리성 등의 문항이 포함되어 조사대상 청소년들은 그들이 살고 있는 주택 뿐 아니라 주거환경에 대해서도 비교적 만족하고 있었다. 그러나 오락·문화 시설인 영화관이나 탁구장 등의 이용에서는 문항 평균이 2.6으로 요인별 문항 평균보다도 낮아 불만족하고 있었다. 이러한 결과는 오락이나 문화에 대한 청소년들을 위한 시설이 부족하기 때문이라고 볼 수 있을 것이다.

외관·평면구성이나 이웃환경 요인은 다른 두 요인에 비하여 만족도가 낮았는데, 청소년들은 그들과 직접적인 관련이 없거나 단순히 시각적인 것이었다.

## 3. 관련변인에 따른 청소년의 주거만족도

### 1) 사회 인구학적 변인에 따른 주거만족도

성별에 따른 주거만족도는 <표 2>와 같이 유의한 차이를 보이지 않았다.

아버지의 학력에 따라 유의한 차이를 보인 주거만족도는 <표 2>에서와 같이 실내환경, 외관·평면구성, 전체만족도에서 나타났는데, 실내환경에 있어서는 대학원 이상인 집단이 중졸 이하인 집단에 비하여 더 만족하는 것으로 나타났다. 외관·평면구성에서는 대학원 이상의 집단이 고졸이하의 집단에 비하여, 전체만족도에서도 대졸 이상인 집단과 중졸 이하의 집단간에 비하여 만족도가 더욱 높았다. 이러한 결과는 교육 수준과 주거만족은 정적인 상관관계를 가지고 있으며, 교육수준이 높을수록 주거 결함의 점수가 낮게 나타난다고 한 기존 연구(홍형욱, 1986)의 결과와 일치한다.

아버지의 직업에 따른 주거만족도는 실내환경, 외관·평면구성, 전체만족도에서 유의한 차이를 보였다. 아버지의 직업이 전문직, 관리직, 사무직인 집단의 청소년이 다른 집단에 비하여 현재 생활하고 있는

1) 주거만족도의 구조에 대한 요인분석의 내용은 정미영(2001). 도시청소년의 주거가치와 주거만족도. 전남대학교 교육대학원 석사학위논문. 30-31쪽을 참고하십시오.

표 2. 사회 인구학적 변인에 따른 주거만족도

		성별		아버지 학력				아버지 직업					취업 유무		수입 <sup>라)</sup>		
		남	여	중졸 이하	고졸	대졸	대학원 이상	전문직	관리직	사무직	판매서비스직	생산직	취업	비취업	상	중	하
실내 환경	M	3.70	3.68	3.47	3.60	3.86	3.78	3.71	3.87	3.88	3.61	3.55	3.61	3.75	3.98	3.72	3.36
	F(t)	(0.44)		5.86***				3.57**					(2.04*)		19.22***		
	D			C	BC	A	AB	AB	A	A	B	B			A	B	C
외관, 평면 구성	M	3.30	3.30	3.04	3.21	3.44	3.50	3.37	3.44	3.45	3.24	3.12	3.21	3.35	3.55	3.33	3.01
	F(t)	(0.05)		6.33***				3.36**					(2.07*)		15.04***		
	D			C	BC	AB	AA	A	A	AB	B		A		B	C	
이웃 환경	M	3.26	3.17	3.03	3.19	3.26	3.40	3.33	3.33	3.26	3.20	3.10	3.19	3.23	4.58	3.23	3.63
	F(t)	(1.46)		2.32				1.81					(0.59)		11.56***		
	D														A	B	C
지역사회 시설 이용	M	3.25	3.35	3.02	3.31	3.34	3.25	3.41	3.25	3.28	3.30	3.25	3.23	3.34	3.44	3.32	3.13
	F(t)	(1.48)		1.66				0.73					(1.54)		4.30*		
	D														A	A	B
전체 만족도	M	3.37	3.36	3.13	3.32	3.46	3.48	3.45	3.46	3.45	3.33	3.24	3.30	3.40	3.60	3.39	3.11
	F(t)	(0.21)		4.94**				2.73*					(1.94)		19.82***		
	D			B	AB	A	A	A	A	A	AB	B			A	B	C

\*P<.05 \*\*P<.01 \*\*\*P<.001

라) 수입은 평균 200만원을 중심으로 160만원 미만은 '하'로 하고 160만원-240만원 미만은 '중'으로 240만원 이상은 '상'으로 구분함

집에 대한 실내환경과 외관·평면구성, 전체만족도에서 더 만족하고 있음을 알 수 있었다. 이는 주영순(1996)의 연구에서도 아버지 직업에 따라서 내부구조 및 시설, 입지성 및 쾌적성, 사생활 보장에 대한 만족도에서 유의한 차이를 보여 전문직, 사무직, 행정적인 집단의 만족도가 더 높게 나타났다는 결과와도 비슷하다.

어머니의 취업 유무에 따른 주거만족도의 차이를 보면 실내환경과 외관·평면구성에 있어서 어머니가 전업주부인 청소년들이 직업을 가진 어머니를 둔 청소년보다 더 만족하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 실내환경의 경우, 어머니가 전업주부일 때 집에 머무르는 시간이 많아서 실내를 장식하는 등의 주택관리에 더 많은 신경을 쓸 수 있어 이러한 배려가 청소년들의 주거만족도를 높여주고 있음을 생각할 수 있다.

부모의 수입에 따른 청소년들의 주거만족도에서는 모든 요인에서 유의한 차이를 보였는데, 부모의 수입이 많은 집단일수록 실내환경, 외관·평면구성, 이웃환경, 지역사회 시설이용, 전체만족도를 더 만족하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 부모의 소득 수

준이 높을수록 좀 더 좋고 편리한 생활을 누릴 수 있는 환경이 마련되기 때문이라고 생각된다.

2) 주거 특성 변인에 따른 주거만족도

주거특성변인에 따른 주거만족도의 차이분석 결과는 <표 3>과 같다.

현재 거주하고 있는 주택의 유형에 따른 주거만족도는 실내환경, 외관·평면구성, 이웃환경, 전체 만족도에서 유의한 차이가 나타났다. 전반적으로 초고층 아파트에 살고 있는 집단이 다른 주택유형의 집단에 비하여 보다 더 만족하고 있었다.

주택 규모에 따른 주거만족도는 지역사회 시설이용을 제외한 모든 부분에서 유의한 차이를 보였다. 외관·평면구성과 이웃환경에서는 대체적으로 주택의 규모가 큰 집단이 작은 집단에 비하여 더 만족하는 것으로 나타났으며, 실내환경과 전체 만족도에서 40~50평 미만 집단이 가장 만족하는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 청소년을 대상으로 한 주영순(1996)의 연구와 조성명, 강순주(1997)의 연구에서 주택규모가 큰 집단이 작은 집단에 비하여 내부구조 및 시설, 주택규모 및 평면구조에서 만족도가 더 높아 본 연구의 결과가 일치하였다.

표 3. 주거특성 변인에 따른 주거만족도

		주택유형					주택규모					주택의 건축연수					소유상태	
		저층아파트	고층아파트	초고층아파트	단독주택	빌라다세대·연립다가구	20평미만	20~30평미만	30~40평미만	40~50평미만	50평이상	1~3년	4~6년	7~9년	10~12년	13년이상	자가	타가
실내환경	M	3.54	3.69	3.40	3.61	3.52	3.20	3.55	3.76	3.97	3.88	3.97	3.81	3.80	3.59	3.45	3.81	3.33
	F(t)	6.36***					10.06***					6.68***					(6.59***)	
	D	B	B	A	B	B	C	B	AB	A	A	A	AB	AB	BC	C		
외관 평면 구성	M	3.08	3.36	3.56	3.19	3.19	2.70	3.18	3.35	3.57	3.64	3.59	3.50	3.36	3.13	3.09	3.41	2.96
	F(t)	6.36***					14.45***					8.69***					(6.56***)	
	D	C	AB	A	BC	BC	D	C	BC	AB	A	A	AB	B	C	C		
이웃 환경	M	3.08	3.24	3.44	3.16	3.12	2.75	3.08	3.26	3.44	3.52	3.13	3.33	3.48	3.38	3.27	3.32	2.93
	F(t)	3.71**					10.41***					1.53					(5.64***)	
	D	B	AB	A	B	B	D	C	BC	AB	A							
지역 사회 시설	M	3.32	3.24	3.35	3.28	3.36	3.27	3.26	3.29	3.32	3.50	3.13	3.33	3.48	3.38	3.27	3.31	3.31
	F(t)	0.41					1.01					2.35					(0.08)	
	D											B	AB	A	AB	AB		
전체 만족 도	M	3.24	3.37	3.57	3.30	3.28	2.96	3.25	3.41	3.57	3.63	3.49	3.48	3.47	3.31	3.22	3.45	3.12
	F(t)	5.15***					12.20***					3.92**					(6.07***)	
	D	B	B	A	B	B	D	C	BC	AB	A	A	A	A	AB	B		

\*P<.05 \*\*P<.01 \*\*\*P<.001

주택의 건축 경과 년 수에 따른 유의한 차이는 실내환경, 외관·평면구성, 전체만족도에서 나타났다. 실내환경에서는 경과 년 수가 3년 이하의 집단과 10년 이상의 집단에서 특히 유의한 차이가 나타났는데, 3년 이하 집단이 10년 이상 된 집단보다 실내 환경에 더 만족하는 것으로 나타났다. 외관·평면구성에서는 3년 이하의 집단이 7년 이상의 집단에 비하여 만족도가 높게 나타나 전반적으로 주택의 건축 경과 년 수가 짧을수록 더 만족하는 것으로 나타났는데, 이는 최근의 주택이 오래된 주택보다 새로운 디자인으로 설계되거나 최선공법의 시설이 사용되었기 때문이라고 생각된다.

주택의 소유형태<sup>2)</sup>에 따라서는 실내환경, 외관·평면구성, 이웃환경, 전체 만족도 요인에서 유의한 차이를 보였는데, 자가 집단이 타가 집단보다 실내 환경과 외관·평면구성, 이웃환경과 전체 만족도에서 보다 더 만족하고 있는 것으로 나타났다. 이는 청소년들은 자기 소유의 주택에 거주하는 경우가 주택을

세들어 사용하는 경우보다 더 만족하는 것으로 나타나 다른 연구들과 일치한 결과이다(주영순, 1997; 강송희, 1991)

#### 4. 청소년의 주거가치에 따른 주거만족도

주거가치<sup>3)</sup>에 따른 주거만족도는 <표 4>와 같이 경제성을 제외한 안전성, 심미성, 안락감, 편리성, 사회성 가치에서 유의한 차이가 나타났다. 즉 조사 대상 청소년들은 안전성가치를 중요하게 생각하는 집단이 덜 중요하게 생각하는 집단보다 주거만족도가 높았으며, 심미성가치에 있어서도 심미성가치를 중요하게

2) 주택의 소유형태는 집전체를 사용하거나 일부를 세내준 자가의 집단을 하나로 묶었고, 나머지 독채 전세, 일부전세, 월세를 타가집단으로 묶었다.

3) 주거가치의 구조를 파악하기 위해 요인분석을 실시하였는데, 23개 문항 6개 요인으로 추출되었으며 요인 1은 5문항으로 방범상태, 재해나 자연으로부터의 안전성, 환기, 일조, 급배수시설 등의 중요성으로 구성되어 '안전성'이라 명하고, 요인 2는 실내디자인, 공간배치, 주변의 경관, 외관의 인상 등으로 '심미성'이라 함. 3 요인은 방음, 사생활보장, 정신적 휴식, 취미활동 가능성 등으로 구성된 '안락감'이고 4 요인은 대중교통, 통학의 편리성, 편익시설의 이용, 내부시설의 편리성 등으로 구성된 '편리성'이며 5 요인은 이웃관계를 묻는 2문항으로 '사회성'이라 칭하고 6 요인은 주택의 가격 및 운영유지비로 구성된 '경제성'임.

표 4. 주거가치에 따른 주거만족도

	심미성			편리성			사회성			경제성			안전성		안락감		
	상	중	하	상	중	하	상	중	하	상	중	하	상	하	상	하	
주거 만족도	M	3.55	3.38	3.08	3.47	3.40	3.13	3.60	3.32	3.24	3.40	3.36	3.30	3.42	2.76	3.40	2.86
	F(t)	18.20***			12.61***			13.11***			0.58			(6.09***)		(3.34**)	
	D	C	B	A	B	A	A	B	B	A							

\*P<.05 \*\*P<.01 \*\*\*P<.001  
 하≤M-SD, M-SD<중<M+SD, M+SD≥상

고려하는 집단이 그렇지 않은 집단보다 주거만족도가 높았다. 이러한 경향은 안락감 가치와 사회성 가치에 있어서도 비슷한 경향을 보였다. 한편, 편리성 가치를 중요하게 여기는 집단이 그렇지 않은 집단에 비하여 주거만족도가 높게 나타났는데, 이러한 결과는 편리성가치를 고려할수록 내부환경 및 설비에 대한 만족도가 높게 나타난 조성명, 강순주(1997)의 연구와 맥을 같이한다고 볼 수 있다.

5. 청소년의 주거만족도에 대한 관련변인과 주거가치의 영향력

조사대상 청소년들의 주거가치와 사회인구학적 특성 및 주거특성 변인들 중심으로 어떤 변수가 주거만족도에 영향을 미치는지, 그리고 그 변인들의 상대적 영향력은 어느 정도인지 알아보기 위하여 중다회귀분석을 실시하였다. 회귀분석에는 앞에서 일원분산분석을 한 결과 유의적인 차이를 보인 관련변인과 주거가치 유형만을 적용하였다.

선정된 변인 중 명목 변인인 주택의 소유형태(자가 = 0, 타가 = 1)는 타가 가변수(dummy variable)로 처리하여 이용하였고, 주택 유형 변인은 전체 만족도와의 차이검증에서는 유의한 차이를 보였으나 상관관계 결과 유의한 차이를 보이지 않아 회귀식에서 제외되었으며 회귀과정에서의 위반여부를 파악하기 위하여 잔차분석(Residual Analysis)을 실시한 결과 D-W값이 2에 가까운 2.059로 잔차간의 자기상관이 거의 없는 것으로 나타나 본 회귀분석의 모델은 적절하였다.

<표 5>를 보면, 전반적인 주거만족도에는 주택의 규모(= 0.15), 사회성 가치(= 0.15), 주택의 건축경과년수(= -0.14), 수입(= 0.14), 안전성 가치(= 0.13), 안락감 가치(= -0.13), 소유형태(= -0.12), 순으로 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 종속변인을 설명하

표 5. 주거만족도에 영향을 미치는 변인들의 중다회귀분석

독립변수	주거만족도	
	비표준화된 회귀계수(b)	표준화된 회귀계수(β)
안전성 가치	0.64	0.13*
심미성 가치	0.37	0.08
안락감 가치	-0.60	-0.13*
편리성 가치	0.41	0.07
사회성 가치	1.29	0.15**
아버지의 학력	-0.26	-0.02
어머니의 학력	2.03	0.07
주택 규모	2.16	0.15**
건축경과년수	-1.77	-0.14**
타가 가변수 a)	-5.37	-0.12**
수입	4.05	0.14**
R2	0.22	
A dj R-sq	0.20	
F	10.567***	

\*P<.05 \*\*P<.01 \*\*\*P<.001

는 독립변인들의 설명력은 20%였다. 각 각의 변인 별로 보면 자가에서 거주하는 집단이 타가에서 거주하는 집단에 비해 더 만족하였고, 주택의 규모가 클수록, 주택의 건축 경과 년 수가 짧을수록, 수입이 많을 때, 안전성 가치를 중요하게 생각할수록, 사회성 가치를 중요하게 생각할수록 주거만족도가 높았다. 그러나 주거에 대한 안락감 가치는 중요하게 생각할수록 주거만족도가 낮았다.

청소년기의 특징에서 부모로부터 독립을 요구하고 자신만의 공간을 소유하고 싶은 욕구가 높아진다는 것에 비추어 주택의 규모가 커지면 개인 당 사용할 수 있는 공간이 넓어져 각 개인의 프라이버시가 좀 더 잘 유지될 수 있을 것이므로 주택의 규모가 클 때 청소년들은 더 만족하고 있다는 것으로 사료되며, 일반적으로 건축경과년수가 짧을수록 외관의 인상이



나 실내의 색상, 디자인이 더 좋았기 때문에 감수성이 예민한 청소년들은 오래된 주택보다는 새로운 것에 더 만족하는 것으로 생각된다. 또 안락감 가치에 있어서 ANOVA를 이용한 일원분산분석과 상관관계 분석에서는 안락감 가치를 중요하게 생각하는 집단이 다른 집단에 비하여 만족도가 높게 나타났으나, 중다회귀분석 결과 차이검증과는 달리 안락감에 대한 가치를 중요하게 생각할수록 주거만족도가 낮아졌는데, 이러한 역현상은 회귀분석에서는 다른 변인들과의 상호영향력이 통제되었기 때문인 것으로 판단된다. 이 결과는 현재 살고 있는 주택에서 청소년들이 생각하는 만큼 안락감이 충족되지 못하기 때문에 안락감 가치를 중요하게 생각할수록 주거만족도가 낮아지는 것으로 생각된다.

## V. 요약 및 결론

본 연구의 목적은 감수성이 예민하고 환경에 민감한 반응을 보이는 청소년을 대상으로 청소년들의 주거가치와 현재 거주하고 있는 집에 대한 만족도를 알아봄으로써 청소년들이 좀 더 바람직한 주거환경 속에서 성장할 수 있는 주거공간을 계획할 때 필요한 기초자료를 제공하는데 그 의의가 있다.

조사결과에 의해 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 청소년들의 주거만족도는 '실내 환경', '외관·평면구성', '이웃환경', '지역사회 시설 이용' 등의 하위영역 중 실내환경에 대해 가장 만족하고, 그 다음은 지역사회 시설 이용이었다. 외관·평면구성이나 이웃환경 요인은 다른 두 영역에 비하여 만족도가 낮았다.

둘째, 조사대상 청소년들의 주거만족도에 독립적인 영향을 미치는 변인은 주거가치 중 안전성 가치, 안락감 가치, 사회적 가치 등이었고, 관련변인 중 주택의 규모, 주택의 건축경과년수, 소유형태, 수입 등이었다. 전반적으로 자가에서 거주하는 집단이 타가에 거주하는 집단에 비해 더 만족하였고, 주택의 규모가 클수록, 주택의 건축경과년수가 짧을수록, 수입이 많을 때, 안전성 가치를 중요하게 생각할수록, 사회적 가치를 중요하게 생각할수록 주거만족도가 높았다. 반면에, 주거에 대한 안락감 가치를 중요하게 생각할 때 주거만족도가 낮았다.

이상의 연구 결과를 통하여, 청소년의 주거만족도에는 주거가치와 주거특성 변인이 영향력을 미치고 있음을 알 수 있었다. 따라서 성장하는 청소년들이 선호하고 그들에게 좋은 주거환경 계획과 주택에서 디자인상의 문제에서도 정책적인 배려가 필요하다.

본 연구를 토대로 후속 연구를 위한 제언을 하면 다음과 같다. 첫째, 청소년을 대상으로 할 수 있는 표준화되고 적합한 신뢰도가 높은 주거만족도나 주거가치에 관련된 조사도구의 개발과 체계적인 연구가 필요하다고 생각된다. 둘째, 조사 대상과 지역을 좀 더 확대한 광범위한 연구가 요망된다. 셋째, 본 연구는 주거가치나 주거만족도 등 의식만을 중점으로 연구하였는데, 청소년들이 실제 생활에서 경험하는 공간 이용 행태와 같은 내용을 포함한 폭넓은 연구가 이루어져서, 청소년을 위한 주거 공간을 계획할 때 새로운 주택 문화를 모색하는데 구체적이고 실질적인 도움이 될 수 있도록 해야 하겠다.

## 참 고 문 헌

1. 강송희(1991), 중학생들의 주거환경에 대한 만족도 연구, 연세대학교 교육대학원 석사학위논문.
2. 김미희(1985), 주택유형이 주거환경의 질인지와 주거만족도에 미치는 영향, 대한가정학회지. 22(3), 55-66.
3. 김미희(2001), 중소규모 아파트 평면유형에 따른 거주후 평가, 한국주거학회지. 12(4).
4. 김미희·정미영(2002), 도시청소년의 주거가치, 전남대학교 생활과학연구소 생활과학연구 제2집 1-12.
5. 김상하(1990), 주거만족에 주택의 부대시설이 미치는 환경에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문.
6. 김유일(1988), 주거만족도에 관한 경험적 연구, 한양대학교 박사학위논문.
7. 노영남·배옥희(1985), 주거환경이 고교생의 사회성에 미치는 영향, 대한가정학회지. 23(4), 109-121.
8. 양세화·오찬옥(1996), 주거만족도 모델에서의 주거가치의 역할에 관한 연구, 한국주거학회지. 7(2), 1-7.
9. 유성희(1983), 청소년의 주거의식에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문.
10. 이주택(1994), 주거환경 만족도 요인구조 분석에 관한 연구, 동국대학교 박사학위논문.
11. 임만택(1990), 주거환경의 만족도에 관한 실증적 연구, 전남대학교 박사학위논문.
12. 장성수·윤혜정(1999), 주택유형별 주거만족도에 관한 연구-P사의 사례를 중심으로-, 대한건축학회지. 15(9), 11-18.
13. 정미영(2001), 도시청소년의 주거가치와 주거만족도, 전남대학교 교육대학원 석사학위논문.
14. 조성명·강순주(1997), 서울 근교 신도시, 분당지역 아파트 거주자의 주거가치와 주거만족도, 한국주거학회지. 8(1), 77-85.

15. 주영순(1996), 청소년의 주거가치 유형과 주거만족도-서울시 중·고등학생을 중심으로-, 건국대학교 교육대학원 석사학위논문.
16. 최목화(1987), 주거가치 체계 정립을 위한 연구, 대한가정학회지, 25(4), 85-97.
17. 홍성희(1983), 주거가치관에 따른 주거만족도에 관한 연구, 이화여자대학교 석사학위논문.
18. 홍형욱(1986), 한국인의 주거 조정 및 적용에 관한 연구, 고려대학교 박사학위논문.
19. 황경애·이길표(1986), 주거만족도에 관련된 선행연구에 관한 일 고찰, 한국가정관리학회지. 4(2), 151-160.
20. Moris, Earl W. and Mary Winter(1976). Housing and Occupational Subcultures, *Housing Educators Journal*, 3(3).
21. Cutler. V.(1969), Personal and Family Values in the Choice of a home. New york (Ithaca) *Agricultural Experiment Station Bulletin*, 840.