

## 국민주택규모 임대아파트 임차자의 거주 후 평가

# A Post Occupancy Evaluation by the Rental Apartment tenants of National housing Size

이상운\* · 박경옥\*\*

Lee, Sang-Un · Park, Kyoung-Ok

### Abstract

Purpose of this study is to supply data that need in qualitative improvement and plan for middle class through a post occupancy evaluation by the tenants in the rental apartment of national housing size.

The results of this study are as follows; 1) Characteristic of household differ as the size tenants live in at present. But, usually characteristic of household was family life cycle was from child-rearing time to secondary education time, a family's number was 3~4 person, and income per month was 1~3 million won. 2) The satisfaction of whole and physical environment were satisfied more than average 3 points. However, the satisfaction of economic performance and administration environment were dissatisfied by average 3 points low. 3) Factors that affect in housing satisfaction were administration environment, the housing size, a family's number.

키워드 : 국민주택규모, 거주 후 평가

Keywords : national housing size, post occupancy evaluation

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 필요성 및 목적

현재 공급되는 국민주택규모 중형 임대아파트는 외형상 분양아파트와 큰 차이가 없어지고 있는데, 이는 중산층이 주 수요층으로 설정된데 기인한 것으로 제도적인 지원과 더불어 더욱 공급이 가속화될 것으로 보인다. 국민주택규모의 중형 임대아파트 임차자의 주거만족도를 높이기 위하여 거주에 관련되는 사항들이 거주 후 평가 과정을 거쳐 계획에 피드백 되는 것이 필요하다. 그러나 임대아파트의 주거환경에 대한 임차자들의 거주 후 평가에 관한 연구는 극히 소수

이며, 이 또한 소형임대아파트에 국한되어 이루어져(김기대, 2000; 김주영, 1999; 양정필·양동양, 1997; 정금호·임순정·신남수, 1993), 전용면적 60~85m<sup>2</sup>의 국민주택규모 임대아파트의 주거환경에 대한 거주 후 평가에 관한 연구는 전무한 상황이다.

따라서 국민주택규모 임대아파트 임차자의 거주 후 평가를 통해 임대아파트의 만족도를 높일 수 있는 질적 개선과 중산층을 위한 임대아파트 계획을 위한 자료를 제공하고자 한다.

### 1.2. 연구문제

본 연구는 다음과 같은 연구문제를 설정하였다.

- 1) 임차자의 사회·인구학적 특성은 어떠한가?
- 2) 임차자의 희망 주거 특성은 어떠한가?
- 3) 임차자의 현재 주거환경에 대한 만족도는

\* 충북대 대학원 석사과정

\*\* 충북대 주거환경·소비자학과 교수, 학술박사

어떠한가?

- 3-1). 사회·인구학적 특성에 따른 임차자의 주거환경에 대한 만족도 차이는 어떠한가?
- 3-2). 주택규모에 따른 임차자의 주거환경에 대한 만족도 차이는 어떠한가?
- 4) 임차자의 주거환경에 대한 만족도에 관련된 변인들의 상대적 영향력은 어떠한가?

## 2. 이론적 배경

현재 우리나라 임대주택은 영구임대, 사원임대, 공공임대, 국민임대, 민간건설 중형임대로 분류되며, 임대주택의 주거만족도에 관한 연구로는 김주영(1999)의 연구와 김기대(2000)의 연구 등이 있다.

김주영(1999)은 장기 임대아파트의 거주자를 대상으로 이전 주거 및 현 주거 특성과 주거 및 단지환경(기본사항, 평면구조, 시공상태, 관리상태, 단지환경)에 대한 만족도를 조사하였으며, 주거 및 단지환경에 대한 만족도가 전체적으로 낮게 나타났다. 또한 주거 및 단지환경의 만족도는 교육수준, 소득수준, 가족수, 가족구성 등의 영향을, 아파트 전체의 만족도는 가족수, 직업, 아내의 연령 등의 영향을 받는 것으로 나타났다.

김기대(2000)는 영구임대주택의 주거만족도에 영향을 미치는 변인을 사회인구학적 특성, 개인심리적 특성과 안정성, 보건성, 편리성, 쾌적성으로 구성하였으며, 조사결과 주거만족도는 현재 주택의 규모와 안정성 및 쾌적성에 영향을 받는 것으로 나타났다.

## 3. 연구방법

### 3.1. 조사도구

본 연구의 조사 도구는 선행연구(대한주택공사, 1992; 김주영, 1999; 김기대, 2000; 임미숙·백혜선·이의영, 2002)를 기초로 하여 연구자가 개발한 문항을 예비조사를 통해 수정·보완하여 구성하였다.

설문지는 임차자의 사회·인구학적 특성에 관

한 문항, 이전 주거 및 희망 주거에 관한 문항, 주거환경에 대한 만족도에 관한 문항으로 구성하였다.

주거환경에 대한 만족도에 관한 문항은 단지환경, 주호환경, 사회환경, 경제성, 관리환경으로 구성하였다(표. 1). 각 항목은 5점 리커트 척도(1점 아주 불만족한다, 5점 아주 만족한다)로 측정하였으며, 점수가 높을수록 만족도가 높음을 의미한다.

각 항목의 Cronbach- $\alpha$ 값은 .41~.57로 나타났다.

표 1. 조사항목

항목	문항수	조사항목
단지환경	12	상가 이용, 주차장 이용, 단지 내 통행의 편리성, 녹지공간 및 조경의 상태, 어린이 놀이터 이용, 휴게시설 이용, 운동시설 이용, 공동시설 이용, 주동 형식, 엘리베이터/계단 이용, 건물의 외관 및 형태, 건물의 색채
주호환경	12	거주하는 층, 주택의 향, 주택규모, 방의 개수, 각 실의 배치상태, 각 실의 면적배분, 전체적인 수납공간의 규모, 채광상태, 통풍 및 환기상태, 난방상태, 내부 실간 소음, 외부 소음
사회환경	4	이웃과의 관계 및 교류정도, 이웃의 수준, 이웃으로부터의 사생활 보호, 외부인으로부터의 사생활 보호
경제성	3	임대보증금 수준, 임대료 수준, 관리비 수준
관리환경	14	관리소 인원의 적정성, 관리비 사용의 투명성, 직원들의 친절도, 하자보수 서비스, 단지 내 청결도, 쓰레기 수거 방식, 공용공간 관리 및 사용에 대한 홍보, 주차공간 및 교통시설의 점검 및 관리, 녹지공간의 소독 및 관리, 위생환경에 대한 관리, 방법 및 외부출입자 경비, 각종 공사 및 용역 계약의 투명성, 임차자대표회의 활동의 투명성, 주민간 생활문제로 인한 분쟁 중재

표 2. 주거환경 만족도 구성 항목의 신뢰도

항목	신뢰도 계수( $\alpha$ )
단지환경	.43
주호환경	.51
사회환경	.57
경제성	.41
관리환경	.45

### 3.2. 조사대상 및 자료분석

#### 1) 조사대상 및 기준

조사대상은 청주지역에 건설된 지 3년 이내의 국민주택규모 임대아파트 총 12개 단지(공공건설 3개 단지, 민간 건설 9개 단지) 중 3개 단지(공공건설 1개 단지, 민간건설 3개 단지)에 거주하는 임차자를 대상으로 선정하였으며, 표집은 규모(20평대와 30평대)와 공급주체(민간과 공공)에 따라 460부를 층화표집하였으며, 최종적으로 이용된 자료는 342부였다.

#### 2) 자료분석

자료의 분석은 SPSS WIN 통계프로그램을 이용하여, 임차자의 일반적 특성 및 만족도에 대하여 빈도와 백분율, 평균을 산출하여 분석하였으며, 일반적 특성에 따라 주거환경에 대한 만족도의 차이를 알아보기 위해 t-test와 ANOVA 분석을 실시하였으며, LSD 사후검증을 실시하였다. 또한 각 변인의 국민주택규모 임대아파트의 만족도에 대한 영향을 미치는 정도를 알아보기 위하여 다중회귀분석을 하였다.

### 4. 결과 및 분석

#### 4.1. 조사 대상 가구의 일반적 특성

조사 대상 가구의 특성을 살펴보면, 가족수는 4명인 가구 38.6%, 3명인 가구 36.8%로 많았으며, 가족생활주기는 초등교육기, 자녀양육기, 중등교육기가 각각 24.6%, 24.0%, 24.0%로 중등교육기 이하인 가구가 대부분이었다. 월 평균 가구 소득은 200만원이상 300만원 미만인 가구가 38.0%로 가장 많은 비율을 차지하고 있다.

주택규모에 따라 가족수, 가족생활주기, 소득에 의미 있는 차이가 있었다. 가족수는 30평대가 4명이 47.7%로 3명이 44.3%인 20평대에 비해 많았으며, 가족생활주기는 30평대가 중등교육기가 39.2%였으며 20평대는 자녀양육기 32.5%, 초등교육기 29.7%로 가족생활주기가 이른 시기에 더 많았다. 소득은 30평대가 200만원 이상이 49.3%로 200만원 미만이 64.8%인 20평대보다 많았다.

표 3. 조사대상 가구의 일반적 특성 N(%)

항목	20평대	30평대	계	x <sup>2</sup>
가족수	2명	48(22.6)	20(15.4)	68(19.9)
	3명	94(44.3)	32(24.6)	126(36.8)
	4명	70(33.0)	62(47.7)	132(38.6)
	5명	-	16(12.3)	16(4.7)
	계	212(62.0)	130(38.0)	342(100.0)
가족생활주기	가정형성기	23(10.8)	19(14.6)	42(12.3)
	자녀양육기	69(32.5)	13(10.0)	82(24.0)
	초등교육기	63(29.7)	21(16.2)	84(24.6)
	중등교육기	31(14.6)	51(39.2)	82(24.0)
	자녀독립기	26(12.3)	12(9.2)	38(11.1)
	노년기	-	14(10.8)	14(4.1)
계	212(62.0)	130(38.0)	342(100.0)	
소득	100만원 미만	63(32.1)	16(12.3)	79(24.2)
	100만원 이상 200만원 미만	64(32.7)	22(16.9)	86(26.4)
	200만원 이상 300만원 미만	53(27.0)	71(54.6)	124(38.0)
	300만원 이상 400만원 미만	16(8.2)	21(16.2)	37(11.3)
	계	196(60.1)	130(39.9)	326(100.0)

\*p < .05, \*\*p < .01, \*\*\*p < .001

표 4. 희망 주거 특성 N(%)

항목	20평대	30평대	계	x <sup>2</sup>
희망유형	단독주택	47(22.2)	36(27.7)	83(24.3)
	아파트	109(51.4)	59(45.4)	168(49.1)
	연립, 다세대주택	56(26.4)	35(26.9)	91(26.6)
	계	212(62.0)	130(38.0)	342(100.0)
희망소유	자가	146(68.9)	93(71.5)	239(69.9)
	임대	66(31.1)	37(28.5)	103(30.1)
	계	212(62.0)	130(38.0)	342(100.0)
희망평수	20평대	44(20.8)	26(20.0)	70(20.5)
	30평대	129(60.8)	56(43.1)	185(54.1)
	40평대	39(18.4)	33(25.4)	72(21.1)
	50평대 이상	-	15(11.5)	15(4.4)
	계	212(62.0)	130(38.0)	342(100.0)
희망방수	2개	34(16.0)	31(23.8)	65(19.0)
	3개	142(67.0)	75(57.7)	217(63.5)
	4개	36(17.0)	24(18.5)	60(17.5)
	계	212(62.0)	130(38.0)	342(100.0)

\*p < .05, \*\*p < .01, \*\*\*p < .001

#### 4.2. 희망주거

희망 주거의 경우, 유형은 아파트가 49.1%, 소유형태는 자가 69.9%, 규모는 30평대가 54.1%, 방수는 3개가 63.5%를 가장 많이 원했다.

주택규모에 따라 희망평수에 의미 있는 차이가 있었다. 20평대는 30평대(60.8%)를 희망하였으며, 30평대는 30평대(43.1%)와 40평대(25.4%)를 희망하여 면적상승욕구가 있었다.

#### 4.3. 주거환경에 대한 만족도

주거환경에 대한 만족도를 단지환경, 주호환경, 사회환경, 경제성, 관리환경 및 전체적인 만족도에 관해 조사했으며, 그 결과는 표 5에 나타난 바와 같이, 단지환경(3.27), 주호환경(3.28), 사회환경(3.33)에 대한 만족도는 평균 3점 이상으로 비교적 높게 나타난 반면, 경제성(2.89) 및 관리환경(2.97)에 대한 만족도는 3점 미만으로 비교적 낮게 나타났다.

또한 전체적인 만족도는 평균 3.45로 높게 나타났다.

따라서 임대아파트의 물리적 환경에 대한 만족도는 평균 이상이나, 경제성과 관리환경에 대한 부분은 앞으로 개선이 필요하다.

표 5. 주거환경에 대한 만족도

주거환경	평균	표준편차
단지환경	3.27	.34
주호환경	3.28	.36
사회환경	3.33	.61
경제성	2.89	.67
관리환경	2.97	.35
전체환경	3.45	.62

##### 1) 가구 특성에 따른 만족도 차이

가족수에 따라서 단지환경에 대한 만족도에서 의미 있는 차이가 나타났다. 가족수가 5명인 가구가 다른 가구들에 비해 상대적으로 높은 만족도를 나타냈다.

가족생활주기에 따라서 단지환경, 주호환경, 사회환경에 대한 만족도에서 의미 있는 차이가 나타났다. 단지환경 및 주호환경, 사회환경에 대해서 노년기의 가구가 다른 가구들 보다 상대적으로 높은 만족도를 나타냈다.

표 6. 조사대상 가구의 특성에 따른 만족도 차이

구분	단지환경	주호환경	사회환경	경제성	관리환경	
가족수	2명	3.31 a	3.24	3.29	2.89	2.95
	3명	3.19 a	3.25	3.38	2.90	2.98
	4명	3.27 a	3.29	3.27	2.87	2.94
	5명	3.56 b	3.39	3.57	2.85	3.03
	F값	6.440 ***	1.089	1.643	.055	.471
가족생활주기	가정형성기	3.33 a	3.34 b	3.29 a	3.02	2.96
	자녀양육기	3.18 a	3.16 a	3.17 a	2.87	2.91
	초등교육기	3.21 a	3.22 ab	3.34 a	2.80	3.02
	중등교육기	3.32 a	3.33 b	3.36 a	2.93	2.90
	자녀독립기	3.26 a	3.30 ab	3.48 ab	2.94	3.00
	노년기	3.55 b	3.60 c	3.67 b	2.64	3.15
F값	4.268 **	5.308 ***	2.532 *	1.124	2.198	
소득	100만원 미만	3.20 a	3.19 a	3.15 a	2.75	2.85 a
	100만원 이상 200만원 미만	3.21 ab	3.23 ab	3.43 b	2.92	3.01 b
	200만원 이상 300만원 미만	3.32 bc	3.35 b	3.36 b	2.93	3.01 b
	300만원 이상 400만원 미만	3.36 c	3.31 b	3.46 b	3.00	2.98 b
	F값	4.043 **	3.835 **	3.738 *	1.657	4.013 **

\*p < .05, \*\*p < .01, \*\*\*p < .001

소득에 따라서 경제성에 대한 만족도를 제외하고 모두 의미 있는 차이가 나타났다. 단지환경은 300만원 이상의 가구가 만족도가 높았고, 주호환경에 대해서는 200만원 이상인 가구들의 만족도가 높았으며, 사회환경 및 관리환경에 대해서는 100만원 이상인 가구들이 상대적으로 높은 만족도를 나타냈다.

##### 2) 주택규모에 따른 만족도 차이

현주택 규모에 따라서 경제성에 대한 만족도를 제외하고 모두 통계적으로 유의미한 차이가

나타났으며, 모두 30평대의 만족도가 높은 것으로 나타났다.

표 7. 주택규모에 따른 만족도 차이

평형	단지 환경	주호 환경	사회 환경	경제성	관리 환경
20평대	3.12	3.14	3.23	2.84	2.92
30평대	3.49	3.49	3.50	2.96	3.02
t값	-12.088 ***	-9.761 ***	-4.318 ***	-1.580	-2.495 *

\*p < .05, \*\*p < .01, \*\*\*p < .001

#### 4.4. 임대아파트 만족도에 관련된 변인의 영향력

임대아파트 주거환경에 대한 만족도에 영향을 미치는 변인들의 영향력을 알아보기 위해 회귀 분석을 실시하였으며, 영향력을 나타내는 표준화 계수(β)를 이용하여 영향력 및 순위를 산출하였다.

관리환경에 대한 만족도, 현평수, 가족수의 순으로 영향력이 크며, 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

표 8. 주거환경의 만족도에 대한 영향력

	표준화 계수(β)	t값	순위
단지환경	.043	.678	6
주호환경	.020	.318	8
사회환경	.071	1.288	5
경제성	.023	.424	7
관리환경	.132	2.401**	1
현평수	.123	1.663*	2
가족수	-.110	-1.971*	3
가족생활주기	-.083	-1.500	4
R <sup>2</sup> =0.372			

\*p < .05, \*\*p < .01, \*\*\*p < .001

## 5. 결론

본 연구의 결론은 다음과 같다.

1) 임대아파트의 규모(20평대와 30평대)에 따라 임차자 연령, 가족수, 가족생활주기, 소득 등에서 차이를 나타내고 있으므로, 향후 임대아파트 건설시 규모에 따른 주대상의 선정 및 주거수준 차별화가 필요하다.

2) 임차자는 임대아파트 주거환경 전체에 대해 보통 정도로 만족하고 있는 것으로 나타났으며, 단지환경, 주호환경, 사회환경 각각에 대해서도 보통 정도로 만족하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 경제성 및 관리환경에 대해서는 보통 이하로 불만족하고 있는 것으로 나타나 임대아파트 건설시 물리적 환경뿐만 아니라 임대 시 보증금 책정과 임대 후 관리체계에 대한 고려를 하여 임대아파트에 대한 전반적인 만족도를 높일 수 있도록 하여야 한다.

3) 임차자의 특성에 따라 단지환경, 주호환경 및 사회환경의 만족도에 차이를 보이고 있어 향후 임대아파트 건설시 임차수요자의 차별화에 의한 주거수준의 설정이 필요하다. 경제성 및 관리환경에 대해서는 임차자 특성에 관계없이 만족도가 낮으므로 이들에 우선적인 고려가 필요하다.

4) 임대 아파트의 전체 만족도는 관리환경의 만족도, 현평수에 많은 영향을 받는 것으로 나타났다. 그러나 관리환경에 대한 만족도가 낮으므로 우선적인 개선이 필요하며, 현평수가 클수록 만족도가 높게 나타나므로 중형 임대아파트 공급을 확대해 나가야 한다.

## 참고문헌

1. 김기대(2000). 영구임대주택에 대한 주거만족도 연구. 경성대학교 행정대학원 석사학위논문.
2. 김주영(1999). 장기임대아파트 거주자의 주거와 단지환경에 대한 거주 후 평가 -평촌지역을 중심으로-. 경희대학교 교육대학원 석사학위논문.
3. 대한주택공사(1992). 공사주택 거주후평가 모델 개발 연구 I 편 표준설문에 의한 평가 모델.
4. 대한주택공사(1992). 공사주택 거주후평가 모델 개발 연구 II 편 평가모델에 의한 조사·분석 결과.
5. 박신영·진미윤(2001). 공공임대주택의 소요계층에 따른 공급전략과 관리운영방안. 대한주택공사 주택도시연구원.
6. 서경화·박영원·심우갑(2002). QFD를 적용한 아파트 거주후평가에 관한 연구, 대우건설기술, 통권 24호, 60-67.

7. 서종녀(1999). 울산시 거주자의 임대주택에 대한 주거가치 유형 연구. 울산대학교 대학원 석사학위논문.
8. 안경환(1990). 거주 후 주거환경평가 방법론에 관한 연구 : 삼대 가족형 공동주택을 중심으로. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
9. 양정필·양동양(1997). 공공건설 임대주택의 계획방향 설정을 위한 주민의식 조사 연구 -도권내 사례를 중심으로-. 대한건축학회논문집, 13(2), 105-115.
10. 임미숙·백혜선·이의영(2002). 공사 임대주택 계획기준 및 설계지침 작성연구. 대한주택공사 주택도시연구원.
11. 임순정·정금호·신남수(1994). 저층고밀도 주거지 계획에 관한 기초적 연구 -광주 직할시 영구임대주택을 중심으로-. 대한건축학회 추계 학술발표대회 논문집(계획계), 14(2), 71-76.
12. 채희재(1993). 건축물의 거주후 평가(P.O.E.)에 관한 연구, 삼척대학교 논문집, 26(1), 527-543.
13. 홍형욱·유병선(2003). 주거관리론. 교문사.