

주거가치 체계 정립을 위한 연구

A Study for Establishment to the hierarchy of Housing Values.

대전실업전문대학 가정관리과
전임강사 최 목 화

Dept. of Home Management, Daejeon Polytechnical Junior College

Instructor: **Mock Wha Choi.**

<차 례>	
I. 서 론	IV. 연구결과 및 논의
II. 이론적 배경	V. 결론 및 제언
III. 연구방법	참고문헌

<Abstract>

The purpose of this study was to establish the hierarchy of housing values. Housing values were hygienic, safety, convenience of near environment, social affiliation oriented, self-actualization, aesthetic, and prestige.

A final instrument was developed through two stage pilot surveys. The respondents were 1292 homemakers of middle and high economic class in Seoul and Daejeon, selected through stratified random sampling technique. Data were collected during March and April 1986, and analyzed using SPSS and SAS computer packages. The statistics used were frequency, percentage, Guttman's reproducibility coefficient.

The major finding were as follows;

The hierarchy of housing values was established with Guttman's coefficient of reproducibility. 94. Those were hygienic value, safety value, convenience of near environment value, aesthetic value, social affiliation oriented value, self-actualization value, prestige value in order.

I. 서 론

가치는 여러가지 의미를 내포하고 있는 감정적인 개념으로써 객관적으로 정의 내리기 어렵다. 그러나 가치는 인간 행동에 중요한 결정요소로서 바람직하고 가치있는 목적추구와 행동을 유발하는

데 중요한 영향력을 가지고 있다. 그러므로 거주자들로 하여금 주거를 선택하고 결정할 때 작용하게 되는 주거가치는 매우 중요하다고 본다.

지금까지 주거에 관련하여 인간의 욕구와 가치를 다루고자 한 연구는 그리 많지는 않으나 계속적으로 연구되어오고 있다. 즉, 가치의 내용을 분류하여 주거에 관련시키므로써 주거가치가 가족의 기호와 욕구에 반영됨을 입증하였고,¹⁾ 주거를 선택할 때 가치가 관련되고 있음을 증명하였다*1. 또

* 1. Smith, R.H. *Housing Choice and Selections as evidenced by Residential Mobility*, University Park, 1963, p51.

한 가정생활주기, 사회계층, 인종, 교육수준등의 변인에 따라서도 주거가치가 달라지고 있음을 제시하였다^{14, 20}). 그리고 주거에 대한 거주자들의 욕구를 조사한 연구도 많았다^{6, 20, 24}). 이러한 선행연구들의 결과를 종합하여 볼 때, 본 연구에서는 단순히 주거가치를 파악하고 가치의 의미를 입증하고자 하는 연구보다 인간의 욕구에 비추어 주거를 선택하고 결정하게 하는 주거에 대한 가치체계를 정립하여 주거가치 수준을 파악하는 내용의 연구가 필요할 것으로 보였다.

그리하여 지금까지의 연구내용을 바탕으로 하여, 주거를 선택 결정할 때 작용하게 되는 가치내용을 순위체계에 의해 정립하고, 그 결과 나타나는 주거가치 수준을 파악하므로써 주거에 관련된 가치연구에 기초자료로 제시되고자 한다.

II. 이론적 배경

1. 주거에 대한 가치와 욕구

가치는 목표선택에 영향을 주는 바람직한 개념²⁰으로 정의되며, 개인의 문화적 배경, 교육, 경험 등에 의해 결정되는 여러가지 요인의 총체²²로써 쉽게 변하지 않는 특성을 지닌 것이다. 그러므로 가치는 선택결정에 중요한 역할을 하며, 규범을 평가하는 지침이 된다. 한편 욕구는 누구에게나 일정한 조건하에서 발생하는 일차적 욕구와 경험에 의해 습득된 이차적 욕구로 구분된다¹⁸). 욕구가 있으면 동기가 나타나고, 동기화된 사람은 그 욕구를 충족시키는 대상이나 상태를 향해서 행동하게 된다.

가치와 욕구의 관계로 보면 Maslow는 상호 변화 가능한 것으로 사용하였다. Maslow의 욕구차원과 비교할 때 욕구는 어느 한 문화에 제한되지 않지만, 가치는 특정한 사회 문화적 배경에 따라 형성되는 것이다. Maslow의 욕구체계는 주거에 대한 욕구를 논의하는데 유용한 이론적인 체계가 되는 것으로 나타났다. 그러므로 Maslow의 욕구체계 이론에 바탕을 두고 주거가치의 내용을 분류한 학자들의 주거가치 내용을 비교 설명하고자 한다(표 1). Maslow는 인간 동기론에서 인간의 욕구를 이해하기 위한 유용한 욕구체계를 제시하고, 이 욕구이론을 5단계 수준에서 위계화하였다⁹).

Maslow가 제시한 욕구는 생리적 욕구를 가장 낮은 수준으로 보고 자아실현의 욕구를 가장 높은 수준으로 보았다. 즉, 낮은 수준의 욕구가 충족되지 않으면 그 다음 수준의 욕구는 충족되지 않는다. <표 1>에서의 같이 첫번째 수준의 생리적 욕구는 인간이 생존하는데 필요한 최소한의 물질적, 생리적 조건을 요구하는 기본적인 욕구이다. 주거에서는 안식처로써 적절한 햇빛과 공기, 통풍, 냉난방과 배관시설을 갖추고 있어야 한다. 즉, 최소한의 신체적 조건을 유지할 수 있는 주거환경이 제공되어야 한다. 그 다음 안전성과 안정성의 욕구를 위하여 외부로부터 보호될 수 있어야 하며 위험으로부터 안전해야 한다. 즉, 주택의 구조적인 견고성과 거주자들이 소유하고 있는 물건을 보관할 수 있는 안전하고 편리한 수납공간이 충분해야 한다. 또한 주택내에서는 안정성을 가지고 안전함을 인지할 수 있는 상태가 예측되어야 하는 것이다. 사회적인 욕구를 위하여 주택은 인간관계가 유지되는 장소로 제공되어야 한다. 즉, 가족관계, 이웃관계와 사회적 유대감을 가질 수 있어야 한다. 사람들은 사회적인 욕구충족을 위하여 생활양식과 사회계층이 비슷한 수준의 이웃과 인접하기를 원하게 된다¹²). 이러한 욕구들이 충족되었을 때 비로소 마지막으로 자아존중과 자아실현을 위한 욕구를 원하게 된다. 그것은 주택을 자신의 사회적 신분을 높이기 위한 하나의 수단으로 보며, 자신의 주택을 통하여 개인적인 가치를 높여 주는 것으로 생각한다.¹⁹) 또한 자아실현을 위하여 아름다움과 조화된 공간을 원하며, 자신의 취미, 여가생활 장소로써 주택을 사용한다. 이러한 높은 차원의 주거가치를 부여한 사람들은 주택을 단순히 생활하는 장소 이상의 큰 의미를 부여한다. 즉, 개성화되고 인격화된 주택을 요구하게 된다.

이와같이 Maslow의 욕구체계를 주거에 관련된 시켜 검토한 Meeks와 Newmark 등의 주거욕구 내용은 단순히 인간의 욕구체계에 주거내용을 관련시킨 것으로 그 순위체계가 입증되지는 않았다.

2. 주거가치에 관련된 연구내용

주거가치에 관한 연구에서는 Cutler⁴)의 10개의

〈표 1〉 Maslow의 욕구체계와 관련하여 주거에 대한 내용을 분류한 비교표

Maslow(1970) ⁹⁾ 의 욕구체계	Meeks(1980) ¹²⁾ 의 주거에 대한 내용 분류	Newmark 등(1977) ¹³⁾ 의 주거욕구 충족 방법에 대한 내용 분류
1. 생리적 욕구 : 인간 생존에 가장 필수적인 욕구로 음식공급, 숨쉬 수 있는 공기, 움직일 수 있는 공간을 위한 욕구 2. 안전성의 욕구 : 보호, 소유욕 등 안정성을 가지고 안전함을 요구하는 욕구 3. 사회적 욕구 : 소속, 수용, 사랑을 포함한 타인과의 관계에서 비롯되는 욕구 4. 자아존중의 욕구 : 긍지, 자부심에서 비롯되는 욕구, 성취욕, 독립심을 포함한 자존의 욕구 5. 자아실현의 욕구 : 인간의 잠재력, 재능, 능력을 실현하고자 하는 욕구	1. 안식처로서 따뜻함, 시원함, 빛, 공기, 통풍, 배관 시설 등이 필수적으로 갖추어져야 함. 2. 이웃과 주택에 대한 안전성과 안정성이 요구됨. 즉, 주택의 구조적인 안전성, 위협으로부터의 보호 등 3. 이웃과 사회적 유대감을 갖기 위한 주택의 위치와 독립성이 요구됨. 그리고 사회제중, 가정생활주기, 생활양식이 비슷한 이웃과 근접하기를 원함. 4. 자아존중과 자아충족을 위하여 주택 형태 또는 위치, 실내의 공간을 개성화시키기를 원함.	1. 휴식과 수면을 위한 최소한의 장소로서 빛, 온도, 통풍, 위생적인 환경조건이 요구됨. 2. 안전성과 안정성을 위하여 음식과 소유물전들의 보관장소와 외부 또는 위협으로부터 보호될 수 있는 장소이어야 함. 3. 사회적 인간관계를 위해 중요한 장소로 이웃관계, 사회적 유대감을 강조함. 4. 자신의 사회적 신분을 상징하며 좋은 주거, 좋은 이웃이 성공의 상징, 그러므로써 개인적인 가치를 높임. 5. 생활의 질서와 미(美)의 조화를 요구하며 단순히 생활하는 장소 이상의 의미가 내포됨. 개성화되고 인격화된 주거를 요구하며, 취미, 여가, 연구활동 등의 자아실현을 위한 활동을 원함.

가치*1와 Beyer²³⁾의 9개 가치*2가 널리 사용된 바 있었다. Cutler는 10개의 가치를 조사한 결과, 주거가치가 가족의 기호와 욕구에 반영됨을 제시하였다. Beyer는 농촌과 도시 가족의 주거가치를 비교하였다. 그 결과 도시 응답자들은 권위성, 가족중심, 미적인 가치에 중점을 두었다. 그리고 농촌과 도시 응답자들은 모두 평등성, 신체적 건강, 경제성, 자유로움, 정신건강과 여가에 가치를 두는 것으로 나타났다. Cutler는 각 계층내의 가치

는 거의 비슷하지만 계층들 간에 가치는 아주 다르다고 하였다. 그는 주택을 선택할 때 나타나는 개인과 가족의 가치에 관한 연구에서 가치는 어느 정도 사회계층과 관계가 있다고 하였다. 상류계층에서는 편리성과 안락함에 가치가 편중되었고, 중류계층은 대인관계에 큰 가치를 두었으며, 하류계층은 건강과 안전에 더 많은 관심이 있었다.

또 한국과학기술연구소²⁶⁾는 저소득층을 위한 주택개발 연구에서 주택을 선택할 때 소득수준이 낮은 계층은 주택 가격을 중시하고, 소득수준이 높은 계층은 주변 환경과 주택구조 및 시설을 보다 많이 고려한다고 하여 사회계층에 따라 가치기준이 달라진다는 것을 입증해 주고 있다. 이와같이 주거가치는 여러가지 변인에 따라서 다르게 나타

*1. 10개의 가치는 건강과 안전성, 편리성, 안락, 경제성, 위치, 독립성, 심미성, 친밀감 여가로 분류하였다.

*2. 9개의 가치는 권위성, 가족중심, 심미성, 평등성, 물리적 건강, 경제성, 자유로움, 정신건강, 여가로 분류하였다.

〈표 2〉 주거가치에 대한 1, 2차 조사목적 및 결과

	1 차 조 사	2 차 조 사
조사목적	—응답자들의 주거 가치의 내용 파악	—주거욕구에 의한 주거가치의 순위를 파악함으로써 주거가치 체계를 위한 기초 자료 제시
조사방법	—9개 가치 내용을 5점 척도에 의해 조사하여 어떠한 가치에 보다 더 중요성을 두고 있는지 응답하도록 함	—1차 조사에서 파악된 주거가치 내용을 좀더 구체적인 내용으로 구성함. (15문항) 구성된 내용을 5단계로 분류하여 응답자들이 주택을 선택할 때 중요시하는 내용을 순서대로 5문항 선택하도록 함
결 과	—주변환경 및 교통의 편리성, 시설설비의 편리성에 가장 중요성을 두고 있었음. —건강한 주거 가족중심의 주거생활 등에 높은 가치를 둔 반면 사회적 신분에 대한 권위성에는 중요성을 두고 있지 않은 것으로 나타났음.	—가장 중요시한 1, 2, 3순위 내용은 모두 1단계에 해당되는 주택의 견고성, 햇빛, 통풍, 상하수도 시설 문제에 대한 것으로 주택의 기본적인 욕구에 대한 것이었음. —4, 5순위 내용은 3단계에 해당되는 주위환경의 편익성과 교통의 편리성으로 주택의 사회적 욕구에 대한 것이었음.

나며, 가족의 기호와 욕구를 표현하는 것이다. 그리고 주택을 선택 결정하는데 중요한 역할을 하며, 주거적응행동에도 주거가치가 반영된다. 그러므로 본 연구에서는 Cutler의 10개 가치와 Beyer의 9개 가치내용을 바탕으로 주거가치 내용을 구성하여 거주자들의 주거가치를 파악한다. 그리하여 그 내용에 따라서 거주자들이 주거선택에 고려되어지는 내용으로써 주거가치 체계를 정립하고자 한다.

III. 연구방법

본 연구는 주거가치 체계를 정립하고, 그 결과 나타나는 거주자들의 주거가치 수준을 파악하기 위하여 설문지 도구에 의한 실태조사방법으로 1, 2차에 걸친 기초조사와 본 조사의 순서로 하였다.

1. 설문구성 및 내용과 타당도 검증

설문작성은 조사대상자들의 일반사항으로 사회인구학적특성과 주택특성, 주거가치의 내용으로 구성하였다. 주거가치의 내용은 1차 조사에서 Beyer 등과 Cutler의 가치내용과 Cornell Univ의 연구팀에 의해 사용된 9개 가치를 인용하였다. 9개의 가치내용은 건강과 안전성, 편리성, 심미성, 가족중심, 사회성, 권위성, 여가, 독립성 등이었다. 그 내용은 예비조사를 거쳐 수정하여 사용되었다. 그 결과 〈표 2〉에서와 같이 편리성과 건강,

가족중심의 가치에 중요성을 두고 있는 것으로 파악되었다. 그다음 2차 조사에서는 1차 조사내용을 좀 더 구체적으로 세분화하여 15문항으로 재구성하였다. 15문항의 내용은 Meeks와 Newmark 등의 인간욕구 체계를 주거에 관련하여 분류한 내용을 참고로 하였다. 이렇게 구성된 주거가치 내용을 연구자에 의해 체계화시켜 5단계로 묶어 분류하였다. 즉, 주거에서 가장 기본적인 내용을 1단계 내용으로 하여 5문항으로 구성하였고, 2단계 내용은 주거생활에서 필요한 안전성에 관한 내용으로 2문항, 3단계는 주위환경 편익시설에 대한 내용으로 4문항, 4단계 자아실현을 위한 내용으로 2문항, 5단계 자아존중과 심미성에 관한 내용으로 2문항을 구성하였다. 그리하여 응답자로 하여금 주택을 선택할 때 중요시하는 내용을 순서대로 5문항을 선택하도록 하였다. 그 결과 〈표 2〉에서와 같이 1단계의 주택의 기본적인 욕구와 3단계의 사회적 욕구에 보다 중요한 가치를 두고 있는 것으로 나타났다. 이 결과에 의해 응답자들에게 있어서 주택을 선택할 때 주거가치의 순위가 어느정도 작용되고 있음을 알 수 있었다. 그리하여 본 조사에서는 1, 2차 조사 결과 나타난 내용과 문헌을 통하여 나타난 주거가치 내용을 종합하고, 연구자가 설정한 주거가치의 체계를 재정리하여 구성하였

다. 주거가치의 내용은 14문항으로 하고 응답자가 앞으로 주택을 선택할 기회가 있을 때 반드시 고려되어야 할 수 있는 내용에 모두 응답하도록 하였다. 또한 현재 주거생활 조건은 주거가치와 똑같은 내용에 대하여 현재 주거생활 조건에 해당하는 내용에 응답하도록 하였다. 그러므로 거주자들의 주거가치 수준과 현재 주거생활 조건의 상위도를 알 수 있기 위한 것이었다.

설문내용의 타당도 검증은 1,2차 조사에서 나타난 결과를 근거로 하여 전문가에 의한 내용타당도를 거치므로써 성립되었다.

2. 조사대상자의 표집

본 조사 대상의 표집선정은 주거에 대해 어느정도 관심을 가지고 기본적인 주거생활은 유지되어야 할 것으로 판단되어 대도시인 서울과 대전지역의 중류층 이상의 주부들을 모집단으로 하였다. 표집방법은 유층적 군집표집(Stratified Cluster Random Sampling)방법을 택하였다. 서울지역은 각 구별 단독주택과 집합주택의 비율에 따라 6개구를 선정하였고 대전지역은 전체 2개구를 첫 단계로 선정하였다. 그리고 선정된 동(洞)의 동장에게 의뢰하여 재산세등을 기준으로 하였을 때 중류층으로 볼 수 있는 가구를 각 동의 비율에 따라 5~10%씩 선정하여 줄 것을 부탁하였다. 선정된 가구를 다시 가구수의 비율에 따라 15가구에서 35가구까지 선정하였다.

3. 자료수집 및 처리

자료수집기간은 1986년 3월 28일~4월 6일까지 10일간이었고 배부된 1,800부중 1,554부가 회수되어 86.3%의 회수율을 보였다. 회수된 설문지 가운데 완성되지 않은 것과 성실성이 결여된 262부가 제외되고 회수된 설문지의 83.1%에 해당되는 1,292부가 본 조사 연구의 통계분석 자료로 사용되었다.

자료처리는 한국과학기술원(KAIST)시스템 공학센터에 의뢰하여 IBM 3,032에 설치된 SAS(Statistical Analysis System)패키지에 의해 처리

되었다. 자료처리를 위한 분석방법으로 단순빈도, 백분율과 주거가치 체계 정립을 위해 Guttman Scale로 측정하여 재생성계수(Coefficient of Reproducibility)를 구하였다.

IV. 연구결과 및 논의

1. 사회 인구학적특성 및 주택특성

조사대상자의 일반사항으로 사회 인구학적 특성은 부부의 연령, 딸자녀의 연령, 가족수, 부부의 교육수준, 생활비, 가장의 직업을 조사하였다. 사회 인구학적 특성에 있어서 서울과 대전을 비교해 보면 남편, 주부, 딸자녀의 연령은 거의 비슷한 분포로 나타나고 있으며, 가족수는 서울에서 4~5인의 가정이 61.9%인데 비하여 대전은 49.5%로 나타났다. 그리고 교육수준에 있어서 전체적으로 대부분(71.9%)이 고등학교 졸업이상의 학력을 소유하고 있으므로 비교적 높은 학력수준으로 나타나고 있다. 가정의 월평균 생활비를 전체적으로 살펴보면 20만원~40만원이 34.8%, 40만원~60만원이 26.1%, 60만원~80만원이 13.4%, 80만원~100만원이 8.2%, 100만원 이상이 9.4%로 나타났다. 가장의 직업은 사무직이 39.4%, 중급관리직이 21.4%, 판매 서비스직 15.5%, 고급관리직 10.6%, 노동 무직이 8.0%로 나타났다.

주택에 관한 일반사항으로 조사된 내용은 주택 유형, 주택소유상태, 난방방법, 거주면적, 거주기간과 주택건축년한을 조사하였다. 그 결과 주택유형에 있어서 서울은 아파트가 46.7%, 단독주택이 41.4%로 나타났고, 대전은 단독주택이 58.7%, 아파트가 23.7%로 나타났다. 주택 소유상태는 주택이 서울에 83.7%, 대전이 70.4%로 높게 나타나 본 조사 대상자들의 주택 소유율이 대도시 평균 주택 공급율*1을 훨씬 넘는 것으로 나타났다. 주택 거주면적은 서울이 20~25평미만이 27%, 25평~30평미만 16.5%, 30평~35평미만이 12.3%이고, 대전은 15평~20평미만이 19.9%, 20평~25평미만이 15.3%, 25평~30평미만이 12.7%로 나타났다. 이러한 결과를 우리나라 도시의 평균 주택 규모 25.7평, 서울 28.8평과 비교해 볼 때,*2 본 조사대상자들의 주택당 거주 면적은 평균 주택 평수와 거의 비슷한 것으로 볼 수 있다. 주택의 난

*1. 주택 보급율은 도시에서 52.9%로 나타남 (경제기획원 85년 기준) 서울시 주택 보유율 56%(경제기획원 자료, 1985)

*2. 경제기획원 센서스 자료, 1985.

〈표 3〉 주거가치 내용에 대한 분포

N=1291

순위 체계	내 용	서 울		대 전		전 체	
		f	%	f	%	f	%
1. 생 리 적 진 강 성	1) 먹고 입고 지는 장소	511	92.4	731	99.1	1,242	96.2
	2) 시원하고 햇빛과 통풍이 잘되는 집	535	96.7	733	99.3	1,268	98.2
	3) 구조적으로 튼튼한 집	536	96.9	713	96.6	1,249	96.7
	평균					1,253	97.0
2. 안 전 성	4) 도둑이나 다른 재난 재해로부터 안전한 집	513	92.8	687	93.1	1,200	93.0
	평균					1,200	93.0
3. 주 변 환 경 성	5) 교통이 편리한 곳	528	95.5	719	97.4	1,247	96.6
	6) 주위 편의시설이 잘 되어있는 곳	528	95.5	703	95.1	1,231	95.3
	7) 좋은 이웃이 사는 곳	519	93.9	666	90.1	1,185	91.7
	8) 집터가 좋은 곳	459	83.0	614	83.1	1,073	83.0
	평균					1,184	91.6
4. 사 회 성 사 교	9) 가족들의 생활과 개인 사생활이 보장될 수 있는 집	501	90.6	663	89.7	1,164	90.1
	10) 손님접대를 할수 있는 집	445	80.5	577	78.1	1,022	79.1
	평균					1,093	84.6
5. 자아실현성	11) 취미 여가를 보낼수 있는 장소	473	85.5	623	84.3	1,096	84.8
	12) 경제적 가치가 있는 집	405	73.2	546	73.9	951	73.6
	평균					1,024	79.2
6. 심 미 성	13) 아름다운 집	449	81.2	560	75.8	1,009	78.1
	평균					1,009	78.1
7. 신 분 상 징 성	14) 사회적 신분이나 지위를 나타낼 수 있는 집	126	22.8	211	28.6	337	26.1
	평균					337	26.1

방방법은 서울은 기름보일러(단독기름보일러와 중

*1. 서울은 연탄아궁이 59.8%, 연탄보일러 21.6%, 단독기름과 중앙난방이 18.2%이고, 대전은 연탄아궁이 69.4%, 연탄보일러 20.9%, 단독기름과 중앙난방이 8.6%로 나타났다.(80년 기준)

양난방포함)가 47.0%로 가장 많고 대전은 연탄보일러가 62.9%로 가장 많았다.*1 주택 거주기간은 서울과 대전이 모두 1년~3년미만이 가장 많아 단기 거주 성향을 나타내고 있는데 비해, 주택 건축년한은 13년 이상된 주택이 가장 많은 것으로 나타났다. 이상과 같이 주택의 특성에 있어서 서울과 대전

<표 4> Guttman Scale 에 의한 주거가치 순위체계

N=1291

주거생활조건 의 순 위	0		1		2		3		4		5		6		7		전 체
	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	
1. 생리적·건강성	6	0*	6*	17	3*	46	7*	107	1*	149	0*	213	0*	448	0*	288	
2. 안 전 성	6	0*	22	1*	24*	25	22*	92	11*	139	6*	207	0*	448	0*	288	
3. 주변 환경 성	6	0*	21	2*	33	16*	30*	84	9*	141	3*	210	0*	448	0*	288	
4. 심 미 성	6	0*	21	2*	45	4*	92	22*	68*	82	44*	169	7*	441	0*	288	
5. 사회성·사 교	6	0*	23	0*	46	3*	97	17*	104	46*	32*	181	3*	445	0*	288	
6. 자아실현성	6	0*	23	0*	47	2*	99	15*	112	38*	138	75*	16*	432	0*	288	
7. 신분상징성	6	0*	22	1*	47	2*	109	5*	145	5*	203	10*	422	26*	0*	288	
전 체	6		23		49		114		150		213		448		288	1291	
%		0.5		1.8		3.8		8.8		11.6		16.5		34.7		22.3	100.0

* 오차 응답자수의 표시임.
재생성 계수(Coefficient of Reproducibility) .9354

지역의 주택 소유상태는 자택이 가장 많았고, 가구당 거주면적은 도시의 평균 거주면적과 비슷하였으며, 난방방법도 재래식이 아닌 연탄보일러 또는 단독기름보일러와 중앙난방을 사용하는 가정이 많은 것으로 나타났다. 이러한 결과에 의해 본 조사 대상자들의 집단을 서울과 대전지역의 중류층 이상의 모집단을 대표하는데 대체로 무리가 없이 분포되어진 것으로 판단되었다.

2. 주거가치에 대한 내용 분석

본 연구에서 주거가치는 생리적 건강성, 안전성, 주변환경성, 사회성, 자아실현성, 심미성, 신분상징성의 7가지 내용으로 분류하였다. 그리하여 앞으로 주택을 선택할 기회가 있을 때, 고려할 내용에 모두 응답하도록 하였다. 문항수는 생리적 건강성에 3문항, 안전성에 1문항, 주변환경성에 4문항, 사회성에 2문항, 자아실현성에 2문항, 심미성에 1문항, 신분상징성에 1문항으로 구성하였다.

그결과 <표 3>에서와 같이 각 단계별로 응답한 응답자의 백분율을 평균으로 환산하여 그 값을 비교해 보면, 1단계의 생리적 건강성에 97.0%, 2단계 안전성에 93.0%, 3단계 주변환경성에 91.6%, 4단계 사회성에 84.6%, 5단계 자아실현성에 79.2%, 6단계 심미성에 78.1%, 7단계 신분상징성에 26.1%로 나타났다. 즉, 주거가치의 단계가 올라갈수록 그 비율이 감소되어짐을 알 수 있다. 이것은 낮은 수준의 가치일수록 주거생활에 있어서 기본적인 내용이므로, 대부분의 응답자들에게 중요한 것으로 볼 수 있는 반면, 점차 단계가 올라갈수록 사회 경제적 지위 또는 개인적인 수준에 따라서 주거에 대한 중요도가 달라지고 있는 것을 알 수 있다. 3단계 주변환경성의 주거가치까지는 대부분(90%이상) 중요하게 고려하는 것으로 볼 때, 이것은 주거생활의 기본요소임이 확인될 수 있었다. 이러한 결과를 바탕으로 본 연구의 주

가치 체계*1를 통계적으로 입증하기 위하여 연구자에 의해 세워진 주거가치의 순위를 Guttman Scale*2로 측정 하였다. 그 결과 <표 4>과 같이 재구성계수가 .935로 높게 나타나므로써 본 연구에 제시한 주거가치 순위체계의 타당성을 입증할 수 있었다. 그 결과를 분석해 보면, 연구자가 미리 세운 순위체계에서 6단계 심미성이 4단계로 내려가고 4단계 사회성이 5단계로, 5단계의 자아실현성이 6단계로 올라가므로써 그 순위가 바뀌어 나타났다. 이러한 순위체계는 Newmark¹³⁾등의 주거욕구 내용 분류에서 심미성이 고차원의 욕구로 나타난 것과는 달리 본 연구에서 나타난 주거가치 순위체계는 심미성이 보다 더 낮은 단계에서 중요시 되는 것으로 나타났다. 이것으로 심미성은 인간욕구 이론을 주거에 단순히 관련하였을 때와 주거가치체계로 정립해 볼 때 그 순위가 달라지는 것임을 알 수 있다. 그러므로 심미성이 인간의 욕구체계에서는 고차원의 욕구로 나타나지만, 주거에 적용하였을 때는 보다 낮은 차원에서 다른 가치들보다 먼저 중요시 되고 있는 가치로 해석할 수 있다.

그리고 응답자들의 주거가치 내용에 대한 단계별 비율을 살펴 보면 6단계 자아실현성에 주거가치를 두고 있는 응답자가 34.7%로 가장 많았고, 그 다음 7단계 신분상징성에 주거가치를 둔 응답자가 22.3%였다. 이것은 대부분(57.0%)의 응답자들이 주거가치를 6,7단계의 높은 수준에 두고 있음을 알 수 있다.

3. 현재 주거생활조건에 대한 내용분석

현재 주거생활 조건은 현재 거주하고 있는 주택의 생활조건에 해당되는 내용에 응답하도록 하였다. 그 결과 <표 5>와 같이 각 문항의 빈도수와

백분율을 산출하여 그 평균값으로 분석해 보면, 주거가치 수준과 상당한 차이가 있음을 알 수 있다. 즉, 1단계 생리적 건강성은 80.1%, 2단계 안전성은 66.6%, 3단계 주변환경성은 69.2%, 4단계 사회성은 60.8%, 5단계 자아실현성은 34.4%, 6단계 심미성은 24.5%, 7단계 신분상징성은 9.6%로 나타났다. 이러한 결과를 통해 볼 때, 응답자들의 주거가치 수준은 상당히 높는데 비하여, 현재 주거생활 조건은 낮은 수준에 머물러 있음을 알 수 있다. 즉, 4단계 사회성 및 사교생활에 주거가치를 두고 응답한 비율은 84.6% <표 3참조>인데, 비하여, 주거생활조건은 60.8%로 나타나고 있다. 그리고 5단계 자아실현성에서도 주거가치는 79.2%가 응답한 반면, 주거생활조건은 34.4%로 나타났다. 이와같이 본 조사 대상자들의 주거가치 수준과 현재 주거생활 조건이 상당한 차이가 나타나고 있음을 알 수 있다. 이것을 바탕으로, 현재 주거생활 조건의 체계를 위하여 Guttman Scale로 하였다. 그 결과 <표 6>와 같이 주거생활 조건의 순위체계에서는 재구성 계수가 .842로 나타났다. 그 결과를 분석해 보면 다음과 같다.

주거가치체계에서는 심미성이 4단계로 나타났는데 비하여 현재 주거생활조건에서는 사회성 및 사교생활이 4단계에서, 심미성이 5단계에서 나타나고 있다. 이것은 응답자들의 이상적인 가치수준에서 심미성을 보다 더 우선적인 것으로 고려하는데 비하여, 현재 주거생활 조건에서는 사회성 및 사교적인 생활이 먼저 갖추어지고 난 다음, 심미성에 관심을 가지게 되는 것으로 해석할 수 있다. 그러므로 주거에 대한 심미성은 이상과 현실에서 차이를 나타내게 하는 한 요소임을 알 수 있었다. 그리고 응답자들의 현재 주거생활 조건은 3단계 주변환경성의 생활조건을 갖추고 있는 가정이 26.6%로 가장 많았고, 그 다음 2단계 안전성의 생활조건이 갖추어진 가정이 20.8%로 나타났다. 이와 같이 현재 주거생활조건은 주거가치 수준에 비하여 상당히 낮은 수준에 머물러 있는 것을 알 수 있다. 한편 주거가치와 현재 주거생활조건의 수준 간에 상위도를 파악하기 위하여 주거가치 내용과 현재 주거생활조건의 내용을 <그림 1>과 같이 백분율에 의해 서로 비교하였다. 그 결과 주거가치 수준은 대부분(73.5%)이 5,6,7단계 수준에 분포

*1. 주거가치 체계는 분석하기전에 연구자에 의해 미리 세워진 순서에 의해 측정하였다.

*2. Guttman Scale은 척도체계 정립에 사용되는 측정방법으로 '예'의 응답을 1점, '아니오'의 응답을 0점으로 하여 분석한다. 본 연구에서는 각 단계별 문항수와 나누어 점수를 산출하였다. 즉, 1단계의 3문항은 0.33/문항당, 3단계의 4문항은 0.25/문항당, 5단계와 6단계는 0.5/문항당로 각 문항에 점수를 주고, 0.5이상은 1점으로 간주하여 분석에 사용하였다.

〈표 5〉 현재 주거생활조건의 분포

N=1292

순 위 체 계	내 용	서 울		대 전		전 체	
		f	%	f	%	f	%
1. 생 리 적 전 강 성	1) 먹고입고 자는 장소	515	93.1	698	94.5	1,213	93.9
	2) 시원하고 햇빛과 통풍이 잘 되는 집	426	77.0	573	77.5	999	77.3
	3) 구조적으로 튼튼한 집	400	72.3	493	66.7	893	69.1
	명 균		80.8		79.5		80.1
2. 안 전 성	4) 도둑이나 다른 재난, 재해로부터 안전한 집	411	74.3	449	60.8	860	66.6
	명 균		74.3		60.8		66.6
3. 주변환경성	5) 교통이 편리한 곳	446	80.7	558	75.5	1,004	77.7
	6) 주위 편익시설이 잘 되어있는 곳	443	80.1	431	58.3	874	67.6
	7) 좋은 이웃이 사는 곳	379	68.5	574	77.7	953	73.8
	8) 집터가 좋은 곳	316	57.1	428	57.9	744	57.6
	명 균		71.6		67.3		69.2
4. 사 회 성 사 교	9) 가족들의 생활과 개인 사생활이 보장되는 집	371	67.1	465	62.9	836	64.7
	10) 손님접대를 할 수 있는 집	335	60.6	400	54.1	735	56.9
	명 균		63.8		58.5		60.8
5. 자아실현성	11) 취미 여가를 보낼수 있는 장소	207	37.4	250	33.8	457	35.4
	12) 경제적 가치가 있는 집	169	30.6	263	35.6	432	33.4
	명 균		34.0		34.7		34.4
6. 심 미 성	13) 아름다운 집	132	23.9	185	25.0	317	24.5
	명 균		23.9		25.0		24.5
7. 신분상징성	14) 사회적 신분이나 지위를 나타낼 수 있는 집	52	9.4	72	9.7	124	9.6
	명 균		9.4		9.7		9.6

되어 있는데 비하여, 현재 주거생활 조건은 대부분(65.6%) 2,3,4단계에 분포되어 있다. 즉, 이상적인 주거가치 수준은 높는데 비하여, 현재 주거생활 조건은 낮은 수준에 있으므로, 이상과 현실의 차이에서 오는 부조화가 크며 현대 우리나라

도시의 주거생활 조건이 매우 낮은 수준에 있는 것을 알 수 있다.

이상에서 나타난 주거가치와 현재 주거생활 조건의 순위체계가 연구자에 의해 세워진 순위체계가 다소 변화되면서 Guttman Scale로 측정된 제

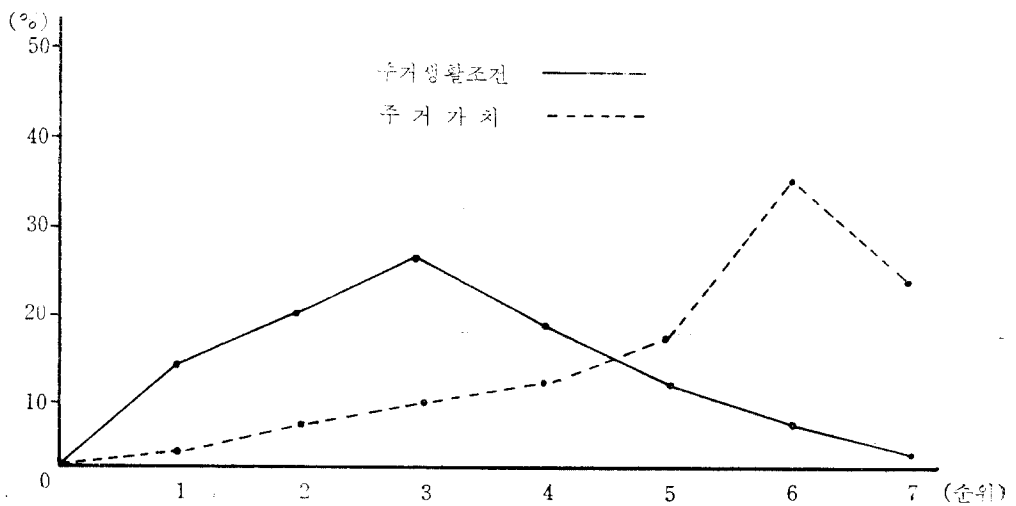
〈표 6〉 Guttman Scale에 의한 주거생활조건의 순위체계

N=1291

주거생활조건의 순위	0		1		2		3		4		5		6		7		전체
	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	
1. 생리적·건강성	48	0*	71*	90	55*	214	15*	329	22*	233	1*	135	0*	75	0*	24	
2. 안전성	48	0*	141	20*	139*	130	56*	288	32*	203	13*	123	3*	72	0*	24	
3. 주변환경성	48	0*	121	40*	136	133*	114*	230	44*	191	13*	123	4*	71	0*	24	
4. 사회성·사교	48	0*	157	4*	223	46*	224	120*	69*	166	12*	124	1*	74	0*	24	
5. 심미성	48	0*	156	5*	262	7*	306	38*	152	83*	46*	90	15*	70	0*	24	
6. 자아실현성	48	0*	160	1*	266	3*	327	17*	196	39*	79	57*	18*	57	0*	24	
7. 신분상징성	48	0*	160	1*	264	5*	334	10*	210	25*	108	28*	44	31*	0*	24	
전체	48		161		269		344		235		136		75		24	1292	
%		3.7		12.5		20.8		26.6		18.2		10.5		5.8		1.9	100.0

* 오차 응답자수의 표시임.

재생성 계수(Coefficient of Reproducibility) .8423



〈그림 1〉 주거가치와 생활조건의 상위도 비교 분포

〈표 7〉 Guttman Scale에 의해 확정된 순위체계

순 위	주거가치 체계 내용	현재 주거생활조건 체계 내용
제 1 단계	생리적·건강성	생리적·건강성
제 2 단계	안전성	안전성
제 3 단계	주변 환경성	주변 환경성
제 4 단계	심미성	사회성·사교
제 5 단계	사회성·사교	심미성
제 6 단계	자아실현성	자아실현성
제 7 단계	신분상징성	신분상징성

생성 계수에 의해 타당성있는 체계로 정립되었다. 따라서 주거를 선택할 때 작용하는 주거가치체제로 인정될 수 있는 것으로 판단되었다. 그리하여 〈표 7〉에서와 같이 주거가치와 현재 주거생활 조건의 순위체계를 확정하여 정리하였다.

1단계 생리적 건강성은 기본생활인의·식·주생활 유지와 햇빛·통풍이 잘되며, 구조적으로 튼튼한 집을 제일 우선적으로 고려하며, 2단계에서는 도둑이나 재해, 재난으로 부터의 안전성을 고려하는 것으로 볼 수 있다. 그 다음 3단계는 교통의 편리성, 주위환경의 편리시설과 이웃관계, 집터를 고려하는 주변환경성으로 나타났다. 또한 4단계에서는 아름다운 집으로 외관의 형태, 조화와 실내의 내부 장식적인 요소에 관심을 가지는 심미성이며, 5단계에서는 가족생활과 개인생활을 위한 독립성과 손님접대를 위한 사회적이고 사교적인 생활을 고려하게 되는 것이다. 여기에서 4단계 심미성과 5단계 사회성 및 사교에 관한 내용이 주거가치와 생활조건의 순위체계에서 서로 순서가 바뀌어 나타나고 있다. 이것은 이상적인 주거에 대한 가치 수준에서 심미적인 요소가 먼저 고려되는 것으로 생각되는 반면, 실제 주거생활조건은 개인 및 가족생활의 독립성과 손님접대를 위한 장소 제공을 중요시 하고 그 다음 심미적인 면을 고려하는 것으로 나타났다. 그리고 6단계에서는 주거에서 개인과 가족의 취미, 여가생활을 위한 장소로써 제공되기를 원하게 된다. 마지막 7단계에서는 사회적 신분이나 지위를 표현해 주는 주택을 원하거나 고려되어지는 것으로 나타났다. 이와같이 주거가치에서 사회적 신분상징성의 표현이 제일 높은 차원에서 고려되어지는 것은 김미희¹⁹⁾의 연구에서 사

회 경제적 지위가 높을수록 학력, 직업수준이 높고, 생활비가 많을수록 주택의 신분상징성이나 이웃과의 사교성, 주택의 심미성에 대한 사회 심리적 욕구가 높다고 나타난 결과와 일치되고 있다. 또한 Duncan⁶⁾은 직업수준이 높은 계층에서 주택을 존경의 상징으로 중요하게 간주한다고 지적한 내용과도 일치되고 있다.

이상의 결과를 종합하여 볼 때 주거가치와 주거생활조건의 순위체계가 4단계와 5단계의 순위체계를 제외하고는 모두 일치되어 나타나므로써 주거가치의 순위체계가 현재 주거생활 조건의 순위체계와 일관성을 가진 결과임을 알 수 있다.

V. 결론 및 제언

위의 연구결과를 토대로 하여 다음과 같은 몇 가지 결론과 아울러 제언을 하고자 한다.

첫째, 주거가치와 현재 주거생활조건의 순위체계가 어느정도 일치되어 나타나고 있는 것을 볼 때, 주거를 선택할 때는 인간의 욕구에 바탕을 둔 주거가치의 우선 순위가 작용되고 있다는 결론을 내릴 수 있다.

둘째, 주거가치와 현재 주거생활조건의 상위도가 큰 것은 거주자들이 주거가치를 이상적인 것으로 인식하고 있으며, 반면 현재 주거생활조건은 그 수준에 훨씬 못 미치고 있음을 알 수 있다.

셋째, 본 연구 결과 제시된 주거가치의 순위체계는 거주자들의 주거가치 수준을 파악하고자 할 때 적용되어질 수 있을 것이다.

넷째, 거주자들의 주거가치 수준에 비추어 볼 때, 대도시의 현재 주거생활조건에 대한 개선이

이루어져야 할 것으로 본다.

다섯째, 본 연구의 결과를 토대로 앞으로 좀 더 다양한 계층, 지역, 문화간의 주거가치에 대한 비교 연구가 이루어져야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. Blaock, Hubert M., *Social Statistics*, 2nd ed., New York: McGraw-Hill, 1979.
2. Beyer, G.H., Thomas W. Mackesey and Jame E. Montgomery, *Houses are for People*, Housing Research Center. Ithaca, New York: Cornell University, 1955.
3. _____, *Housing and Personal Values*, Cornell University Agricultural Experiment Station, Memoir 364, Ithaca, New York: Cornell University, July 1959.
4. Cutler, V.F., "Personal and family values in the choice of a home," *Cornell University Agricultural Experiment station Bulletin* 840, Ithaca, New York: Cornell University, Nov. 1947.
5. Duncan, D.D. and B. Duncan, "Residential Distribution and Occupational Stratification," in Hatt, Paul K. and Reiss, Albert J., *Cities and Society*, New York: the Free Press, revised ed., 1957.
6. Hartman, C.W., "Social Values and Housing Orientation," *Journal of Social Issues*, 1973.
7. Kluckhohn, Clyde, et al., "Values and Value-Orientations," in T. Parsons and E. Shils, eds., *The Theory of Action*, New York: Harper, 1951, pp.338~433.
8. Kohlmann, E.L. and F. Smith, "Assessing values related to home and family life," *Journal of Home Economics*, Vol. 62, No. 9, Nov. 1970, pp.656~660.
9. Maslow, Abraham H., *Motivation and Personality*, Harper and Brothers Publishers Inc., 1970.
10. McCray, J.W., "A comparison of housing values, aspirations, and satisfactions of low-income rural florida residents and urban Tallahassee public," Ph. D. dissertation, Florida State University, 1975.
11. _____, and S.S. Day, "Housing values, aspirations and satisfactions as indicators of housing needs," *Home Economics Research Journal*, Vol. 5, No. 4, June 1977.
12. Meeks, C.B., *Housing*, Prentice-Hall, Inc., Englewood Cliffs, N.J., 1980.
13. Newmark, N.L. and P.J. Thompson, *Self, Space, and Shelter*; An introduction to housing, Canfield Press, 1977.
14. Rokeach, M. and S. Parker, "Values as social indicators of poverty and race relations in America," *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 388, March 1970, p97.
15. SAS Institute, Inc., *SAS User's Guide 1979 Edition*, North Carolina, 1979.
16. Soen, D., "Habitability-occupants needs and dwelling satisfaction," *Ekistics*, 3/4, 1979.
17. Teitzel, F.A., "House design scores of Forty Corvallis Oregon, residences related to homemakers expressed satisfaction and ranking of values," Unpubilshed Master's Thesis, Oregon State University, 1966.
18. 고흥화, *현대심리학*, 법문사, 1981.
19. 김미희, "주거선택행동에서 나타난 주거욕구에 관한 조사연구", 연세대 대학원, 석사학위논문 1982.2.
20. 박찬규, "주거환경에 관한 주민욕구의 비교연구—소득계층 및 주거유형별 비교분석—", 서울대 대학원, 석사학위 논문 1982.2.
21. 유영국, "주거욕구에 따른 주거변경에 관한 연구", 전남대 대학원, 1985.2.
22. 정성자, "주거선택에 관한 행동과학적 연구", "서울대 대학원, 석사학위논문, 1978.
23. 차배근, *사회과학 연구 방법*, 서울: 세영사, 1981.

24. 최복화, “주거환경과 공간에 대한 만족도 연구”, 대한가정학회지, 제21권 2호, 1983.6.
25. _____, “현대 한국 주거의 질적인 수준예측을 위한 실증적 연구”, 연세대학교 대학원, 박사학위논문, 1987.
26. 한국과학기술연구소 부설 지역개발연구소, “저소득층을 위한 주택개발연구”, 한국과학기술연구소, 1979.