

서울 근교 신도시, 분당지역 아파트 거주자의 주거가치와 주거만족

Housing Values and Satisfaction of the New Town Bundang Apartment Residents

조 성 명*
Cho, Sung Myoung
강 순 주**
Kang, Soon Joo

Abstract

The purpose of this study was to estimate the quality of New Town housing environment, and to present the direction of design policy to elevate it. For this study questionnaires were administrated to 272 homemakers living in apartment in Bundang, from 1st of May to 31st of May in 1995. Used statistical method was Frequency, Percentage, Mean, Factor Analysis, Correlation, Multiple Regression.

The major finding is as follows :

1) Housing values were classified into five types : convenience, beauty, sociality, education, and economy. Resident ranked first economy among housing values the second is convenience, the third beauty, the forth education, while the most unimportant value is sociality.

2) House satisfaction was classified into four types : house size and plane structure, environment and facilities, interior decoration materials and facilities and building design. Residents were found to show the middle degree satisfaction on their house.

3) Housing complex satisfaction was classified four types : community facilities, management state, neighborhood connection and complex facilities. Resident showed dissatisfaction on their apartment complex relatively.

4) Residents showed dissatisfaction on the interior decoration materials and facilities, local facilities and management attitude relatively.

* 건국대학교 교육대학원 졸업

** 정회원, 건국대학교 소비자·주거학과 교수, Ph. D.

I. 서론

1. 문제제기 및 연구목적

우리 나라에서는 1960년 이후 경제발전과 핵가족화로 인한 주택부족현상이 매우 중요한 사회문제로 대두되면서 한정된 택지에 많은 가구수를 수용할 수 있는 아파트라는 새로운 주거유형이 출현하게 되었다.

특히 1990년대에 들어서면서 수도권외의 인구를 분산시키는 목적으로 분당·일산·평촌·산본·중동 등 5개의 신도시에 많은 아파트 건설이 시행되고 있다.

그러나 이와같은 아파트의 대량건설은 도시의 주택난 해소라는 주거문제의 양적인 측면은 해결하였으나, 거주자들의 다양한 생활양식, 욕구는 무시되는 등의 질적인 측면에서는 많은 문제점을 드러내고 있다.

이처럼 주거환경이 질적인 측면에서 크게 개선되지 못하고 있는 배경에는 여러가지 복합적인 요인들이 있으나, 그 중에서도 건물이 완공되어 일정한 거주기간이 경과한 후 거주자를 중심으로 수행하는 거주후 평가과정의 결여를 중요한 요인으로 들 수 있다. 즉 주택의 양적인 문제해결만을 위한 목적으로 입주후 거주자의 행동이나 만족으로 평가할 수 있는 주거의 질에 대한 정보수집이 이루어지지 않고 있으며, 또한 거주자의 공간적, 미적요구 뿐 아니라 심리적, 행동적, 사회경제적 요구 등을 충족시켜 줄 수 있는 주거환경을 제공하지 못하고 있는 실정이다.

이에 본 연구는 수도권 신도시 중 분당지역을 대상으로 거주자가 주거선택시 고려하였던 주거가치 수준과 주거만족을 파악함과 동시에 주거가치와 주거만족에 영향을 미치는 관련변인들을 고찰함으로써 신도시로 이주한 거주자들의 주거가치수준 평가와 신도시 주거환경의 질을 평가하고, 주거환경의 질을 높이기 위한 설계정책 방향들을 모색하고자 한다.

2. 용어정의

1) 주거가치

주택을 선택할 때 거주자들이 의식, 무의식적으로 어떤 특성에 중요성을 부여하게 되는 개인적인 가치로 본 연구에서는 편리성, 심미성, 사회성, 교육환경, 경제성 등으로 제한한다.

2) 주거만족

현재의 주택에 대한 거주자의 주관적인 평가로서 주택에 대한 만족, 불만족의 정도를 뜻한다. 본 연구에서는 주거만족을 크게 주택만족과 주거단지 만족으로 나누고 각각의 하위영역을 다음과 같이 설정하였다.

- 주택만족-주택규모 및 평면구조, 내부환경 및 설비, 내장재 및 시설품, 건물 디자인
- 주거단지만족 - 지역사회시설, 관리상태, 근린관계, 단지시설

3. 연구문제

본 연구의 목적을 수행하기 위해 다음과 같은 연구문제를 설정한다.

- [연구문제 1] 조사대상자의 주거가치의 유형은 어떠한가 ?
- [연구문제 2] 주거가치에 영향을 미치는 변인은 어떠한가 ?
- [연구문제 3] 주거만족(주택만족, 주거단지만족)의 속성은 어떠한가 ?
- [연구문제 4] 주거만족에 영향을 미치는 변인은 어떠한가 ?

II. 연구방법 및 절차

본 연구는 수도권 신도시인 분당에 거주하는 주부를 대상으로 설문지 조사를 실시하였다. 예비조사는 1995년 4월 10일부터 23일까지 50명의 주부를 대상으로 실시하였으며, 예비조사에서 나타난 문제점을 수정·보완하여 1995년 5월 1일부터 31일까지 1개월에 걸쳐 본 조사를 실시하였다.

설문지는 총 300부를 배부하여 283부를 회수(94.3%)하였으며, 이 중에서 내용기재가 부실한 11부를 제외한 272부(90.7%)를 본 연구의 유효 분석자료로 사용하였다.

본 연구에서 사용된 설문지는 연구자가 관련 선행연구를 고찰한 후 본 연구문제에 적합한 문항을 선정하여 작성하였다. 설문지의 구성은 조사대상가구의 일반사항에 관한 10문항, 주거가치에 관한 25문항, 주택만족에 관한 26문항, 그리고 주거단지만족에 관한 25문항 등 총 86문항으로 이루어졌다.

설문내용의 내적 일관성을 파악하기 위하여 신뢰도를 검증한 결과 Cronbach's α 계수가 주거가치는 .915, 주거만족 중 주택만족은 .871, 주거단지만족은 .857로 나타나 문항별 내적 일관성은 높게 나타났다.

회수된 자료는 SPSS PC⁺를 이용하여 빈도, 백분율, 평균, 요인분석, 다중회귀분석 등을 실시하였다.

Ⅲ. 연구결과 및 논의

1. 조사대상자의 일반적 특성

1) 가족특성

조사대상자의 가족수는 4인이 51.5%로 가장 많았고, 3인 이하가 26.5%, 5인 이상이 22.1%였다.

주부의 학력은 대졸 이상이 61.0%, 고졸 이하가 39.0%로 비교적 높은 교육수준을 나타내고 있었다.

주부의 취업유무는 비취업이 88.2%, 취업이 11.8%로 조사대상자의 대부분이 직업을 가지고 있지 않은 전업주부임을 알 수 있다.

조사대상자의 월평균 소득은 151-250만원이 41.9%로 가장 많았고, 251만원 이상이 30.9%, 150만원 이하가 27.2%로 나타났다.

주부의 연령별 분포는 가장 비율이 높은 계층이 30-39세로 41.9%를 차지하고 있었으며, 40-49세가 34.6%, 29세 이하가 14.7%, 50세 이상이 8.8%로 나타났다.

〈표 3-1〉 조사대상자의 가족특성

변인	항목	N(%)	변인	항목	N(%)
가족수	3인이하	72(26.5)	월평균 소득	150만원이하	74(27.2)
	4인	140(51.5)		151-250만원	114(41.9)
	5인이상	60(22.1)		251만원이상	84(30.9)
	합계	272(100.0)		합계	272(100.0)
주부의 학력	고졸이하	106(39.0)	주부의 연령	29세 이하	40(14.7)
	대졸이상	166(61.0)		30-39세	114(41.9)
	합계	272(100.0)		40-49세	94(34.6)
주부의 취업 유무	유	32(11.8)		50세 이상	24(8.8)
	무	240(88.2)	합계	272(100.0)	
	합계	272(100.0)			

2) 주거특성

조사대상자가 거주하고 있는 아파트의 규모는 40평 이상이 38.2%로 가장 많았으며 29평 이하와 30-39평 모두 30.9%로 나타났다.

현재의 아파트에 거주하였던 기간은 2년 이상이 46.3%로 나타났으며, 1년-2년 미만이 27.9%, 1년 미만이 25.7%였다.

소유형태는 자가 71.3%, 타가가 28.7%로 대부분 주택을 소유하고 있었다.

조사대상자가 자신이 거주하는 아파트 단지에서 친근하게 지내는 집의 수는 1-4집이 52.2%로 가장 많았으며, 5집 이상이 33.1%, 전혀 없음이 14.7%의 순으로 나타났다.

조사대상자가 분당의 아파트로 이사오기 바로 전에 거주하였던 주택의 유형은 아파트가 53.7%, 단독주택이 30.9%, 연립·다세대 주택이 15.4%로 과반수 이상이 아파트에 거주하였던 것으로 나타났다(표 3-2).

〈표 3-2〉 조사대상자의 주거특성

변인	항목	N(%)	변인	항목	N(%)
아파트 규모	29평이하	84(30.9)	근린 교류	전혀 없음	40(14.7)
	30-39평	84(30.9)		1-4집	142(52.2)
	40평이상	104(38.2)		5집 이상	90(33.1)
	합계	272(100.0)	합계	272(100.0)	
거주 기간	1년미만	70(25.7)	전주택 유형	단독주택	84(30.9)
	1-2년미만	76(27.9)		아파트	146(53.7)
	2년이상	126(46.3)		연립·다세대	42(15.4)
	합계	272(100.0)		합계	272(100.0)
소유 형태	자가	194(71.3)			
	타가	78(28.7)			
	합계	272(100.0)			

2. 주거가치

1) 주거가치의 유형

분당에 거주하는 주부들이 현재의 주택을 선택하였을 때 고려하였던 주거가치에 관한 25개의 사항에 대하여 5점 리커트식 측정을 한 결과를 가지고 주성분분석(principal component analysis)방법으로 요인분석을 실시한 결과 아이겐값(eigenvalue)이 1.00 이상인 5개의 요인이 추출되었다(표 3-3).

〈표 3-3〉 주거가치의 요인분석 결과

문항 내용	요인 1	요인 2	요인 3	요인 4	요인 5	h ²
대중교통이 편리한가.	.823	.207	.025	.027	.078	.727
풍근이 편리한가.	.782	.146	-.041	.218	.151	.630
편의시설 이용이 편리한가.	.681	.357	.065	.227	.054	.650
실내재광과 환기가 잘되나.	.570	.274	.270	.225	.216	.570
난방, 급·배수시설이 좋나.	.555	.205	.421	.044	.278	.584
내부시설이 편리한가.	.530	.404	.029	.121	.447	.659
안심하고 집을 비울수 있나.	.496	.258	.369	.298	.042	.542
실내마감재가 고급스러운가.	.182	.774	.167	.081	.058	.670
내부색상과 디자인이 좋나.	.177	.735	.075	.193	.179	.647
건물의관이 보기 좋은가.	.028	.677	.415	.162	.129	.674
주변풍치가 아름답운가.	.335	.595	.268	.108	.023	.550
내부공간이 조화롭게 배치되어 있나.	.363	.521	-.036	.040	.134	.434
정신적인 휴식과 편안함을 느낄 수 있는가.	.367	.474	.105	.105	.402	.543
이웃의 연령, 지위가 비슷하여 사귀는데 지장이 없나.	-.205	.026	.789	.110	.118	.650
이웃의 생활수준, 교육수준이 우리 가족과 잘 맞는가.	.120	.165	.728	-.005	-.010	.571
가족의 사회적 지위가 높아 보이는가.	-.082	.173	.664	.194	.151	.539
이웃과의 친교를 위한 장소 및 시설이 잘 되어있나.	.278	.232	.665	.242	.010	.618
친구, 친척집과의 거리가 가까운가.	.378	-.001	.501	.066	-.299	.488
자녀의 학군이 좋은가.	.141	.173	.056	.817	-.067	.726
자녀의 통학이 편리한가.	.209	.090	.009	.745	.056	.610
놀이터 시설이 충분한가.	-.015	.080	.210	.685	.274	.560
과외활동 시설이 충분한가.	.155	.104	.374	.661	.037	.639
각 방의 면적과 수가 우리 가족에게 적당한가.	.143	.192	-.003	.199	.725	.628
아파트의 가격이 적당한가.	.510	.073	.244	-.124	.525	.618
운영, 유지비가 적당한가.	.297	.489	.140	.052	.495	.560
eigen값	8.613	2.392	1.745	1.380	1.027	
설명변량(%)	34.5	9.6	7.0	5.5	4.1	
누적변량(%)	34.5	44.0	51.0	56.5	60.6	

요인 1은 교통, 편의시설 이용, 실내환경 및 내부시설 등이 생활하기에 편리한가에 관한 내용이므로 편리성이라 명명하였으며, 요인 2는 건물내부 및 건물외관, 주변풍치가 아

름다운가에 관한 내용이므로 심미성이라 하였다. 요인 3은 이웃과의 관계 및 근린교류를 위한 정비정도의 내용이므로 사회성이라고 하였으며, 요인 4는 자녀교육에 관한 내용이므로 교육환경, 요인 5는 주택의 규모 및 가격, 유지비용 등이 가족에게 적당한가에 관한 내용이므로 경제성으로 각각 명명하였다. 이 5개의 요인들은 분당에 거주하는 주부의 주거가치를 60.6% 설명한다.

이상과 같은 주거가치의 고려수준 정도를 파악한 결과 평균점수가 편리성은 3.87, 심미성은 3.53, 사회성은 2.87, 교육환경은 3.36, 경제성은 3.89로 나타나 신도시로 이주한 분당거주자들은 경제성을 가장 중요하게 여기고 사회성은 그다지 고려하지 않은 것을 알 수 있다.

2) 주거가치에 영향을 미치는 변인

분당 신도시 아파트 거주자의 주거가치 유형에 변인들이 미치는 영향력을 측정하기 위하여 다중회귀분석을 실시하였다(표 3-4).

회귀분석 결과 편리성은 학력, 아파트 규모가 유의한 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 영향력의 크기는 아파트 규모($\beta = .21$), 주부의 학력($\beta = .19$)의 순이었고, 종속변인을 설명하는 독립변인들의 설명력은 11%였다. 즉 아파트 규모가 클수록, 주부의 학력수준이 높을수록 주택을 선택할 때 편리성을 중요하게 고려하고 있는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 학력이 높을수록 시장이나 병원, 학교 등 지역사회 물리적인 시설과의 접근성에 대한 가치가 높다는 Lamana(1964)의 연구결과와 아파트 면적이 넓을수록 편리성에 대한 고려정도가 높다는 주영애(1986)의 연구결과와도 일치한다.

심미성은 학력, 월평균 소득, 취업유무, 아파트 규모, 소유형태가 유의한 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 영향력의 크기는 아파트 규모($\beta = .21$), 취업유무($\beta = -.18$), 학력($\beta = .17$), 월평균 소득($\beta = -.16$), 소유형태($\beta = -.15$)의 순이었고, 종속변인을 설명하는 독

립변인들의 설명력은 18%로 나타났다.

사회성은 취업유무만이 유의한 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 영향력의 크기는 ($\beta = .19$)로, 사회성을 설명하는 변인의 설명력은 10%였다. 즉 전업주부일수록 사회성을 중요하게 고려하고 있었는데, 이는 전업주부가 취업주부에 비해 이웃과 함께 할 시간이 많기 때문으로 생각된다.

교육환경은 학력, 가족수, 취업유무, 소유형태, 전주택 유형 중 단독주택이 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 영향력의 크기는 가족수($\beta = .22$), 소유형태($\beta = -.17$), 단독주택($\beta = .16$), 학력($\beta = .15$), 취업유무($\beta = .14$)의 순이었고, 종속변인을 설명하는 독립변인들의 설명력은 19%였다. 즉 가족수가 많을수록, 전주택 유형이 단독주택일수록, 학력이 높을수록, 전업주부일수록 교육환경을 중요하게 고려하고 있었으며, 소유형태가 타가일수록 교육환경에 대한 고려정도가 낮은 것으로 나타났다. 홍성희(1983)의 연구에서도 자가보다 타가보다 교육의 측면을 더 중요시하는 것으로 나타났는데, 이는 타가의 경우 잦은 주거이동으로 인해 자녀의 교육환경이 자주 바뀌기 때문으로 생각된다.

<표 3-4> 주거가치에 영향을 미치는 변인의 다중회귀분석

종속변인	편리성	심미성	사회성	교육환경	경제성
독립변인	B(β)	B(β)	B(β)	B(β)	B(β)
학력	2.13(.19) [*]	1.47(.17) [*]	.96(.13)	1.11(.15) [*]	.77(.16) [*]
소득	-.09(-.01)	-.89(-.16) [*]	-.13(-.03)	.41(.09)	.04(.01)
가족수	-.12(-.02)	-.12(-.02)	-.27(-.05)	1.45(.28) ^{***}	-.17(-.05)
연령	-.56(-.09)	.64(.13)	.18(.04)	-.57(-.13)	.10(.04)
취업유무	-.89(-.05)	-2.36(-.18) ^{***}	2.14(.19) ^{**}	1.60(.14) [*]	-.32(-.04)
주택유무	1.35(.21) ^{***}	1.04(.21) ^{**}	.27(.06)	.60(.14)	.27(.10)
소유형태	.83(.07)	-1.36(-.15) [*]	-.86(-.11)	-1.32(-.17) [*]	-.21(-.04)
단독주택	1.56(.13)	1.07(.12)	.88(.11)	1.26(.16) [*]	.34(.07)
연립·다세대	-1.56(-.10)	-1.13(-.10)	-.87(-.09)	-.47(-.05)	-.38(-.06)
상수	22.91	19.50	10.36	6.73	10.20
R ²	.11	.18	.10	.19	.06

^{*} P<.05 ^{**} P<.01 ^{***} P<.001

주부의 취업(유=0, 무=1), 소유형태(자가=0, 타가=1), 전주택 유형(아파트=0, 단독주택=1, 연립·다세대 주택=1)은 가변수로 전환하였다.

경제성은 학력만이 유의한 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 영향력의 크기는 ($\beta = .16$)으로, 종속변인을 설명하는 독립변인의 설명력은 6%였다. 즉 주부의 학력이 높을수록 주거가치 중 경제성을 중요시함을 알 수 있다.

3. 주거만족

1) 주거만족의 상태

가) 주택만족의 상태

분당에 거주하는 주부의 주택만족의 속성을 파악하기 위하여 26개의 문항에 대한 5점 리커트식 측정을 한 결과를 가지고 요인 분석을 실시하였다(표 3-5).

<표 3-5> 주택만족의 요인분석 결과

문항 내용		요인1	요인2	요인3	요인4	h ²
주거 유무 및 주택 유형	식당 및 부엌의 크기	.758	.116	-.064	.011	.592
	아파트의 크기	.742	-.057	.061	.174	.587
	안방의 크기	.656	-.031	.273	.016	.508
	거실의 크기	.625	-.062	.041	.134	.414
	침실의 수	.591	.007	-.021	.288	.433
	안방 이외의 침실의 크기	.661	.166	.156	-.088	.374
	욕실의 크기	.519	.256	.039	.009	.337
	거실·식당·부엌의 연결	.514	.048	.271	.166	.367
	각 실의 배치	.413	.169	.300	.075	.271
	내부 환경 및 설비	난방설비	.072	.739	.190	.021
실내의 채광, 분홍상태		.233	.747	.043	.088	.577
급·배수설비		.137	.670	.106	.142	.499
실내의 방음상태		.030	.640	.173	.025	.441
전기설비		-.124	.618	.103	.217	.455
내부 마감재 및 사설물	내부 마감재의 형태/색채	.120	.045	.727	.239	.601
	부엌 작업대의 형태/색채	.286	.028	.685	-.067	.556
	불마이 가구의 위치/수	.269	.139	.682	.168	.586
	내부 마감재의 시공상태	-.010	.414	.570	.142	.516
	조명기구의 상태	-.055	.335	.569	.160	.443
건물 디자인	욕실 시설물의 상태	-.023	.433	.492	.175	.461
	불마이 가구의 형태/색채	.169	.233	.390	.298	.324
	건물 외관의 색상	-.149	.001	.120	.752	.602
	건물의 형태	.146	.044	.109	.750	.598
	건물 입구의 형태	.179	.328	.110	.672	.479
창문	발코니의 형태	.199	.192	.101	.566	.407
	창문의 형태	.199	.112	.219	.646	.401
	eigen값	6.301	2.851	1.768	1.497	
설명변량(%)	24.2	11.0	6.8	5.8		
누적변량(%)	24.2	35.2	42.0	47.8		

주성분분석(principal component analysis) 방법으로 요인분석을 실시하여 아이겐값(ei-

gen value)이 1.00 이상인 요인이 7개 추출되었는데 scree 검사결과 4개의 요인으로 묶이는 것이 타당하다고 여겨져 요인수를 4개로 하여 베리맥스(varimax) 사각회전 방식으로 분석한 후, 요인부하치가 .400 이하인 1개의 문항을 제외한 25문항으로 형성된 4개의 속성으로 주택만족의 내용이 구성되었다.

요인 1은 주택규모 및 평면구조, 요인 2는 내부환경 및 설비, 요인 3은 내장재 및 시설물, 요인 4는 건물 디자인으로 명명하였으며, 이들 4개의 요인들은 분당 신도시 아파트 거주자의 주택만족을 47.8% 설명한다.

한편 분당에 거주하는 조사대상 주부의 전반적인 주택만족과 그 하위영역에 대한 만족의 수준을 살펴본 결과 전반적인 주택만족의 평균점수는 3.12로 보통의 수준이었으며, 그 하위영역인 주택규모 및 평면구조에 대한 만족은 3.41, 내부환경 및 설비에 대한 만족은 3.05, 내장재 및 시설물에 대한 만족은 2.68, 건물 디자인에 대한 만족은 3.20이었다. 즉 분당 신도시 아파트 거주자는 현재 거주하는 주택에 대해 주택규모 및 평면구조에 가장 만족하고 내장재 및 시설물에 가장 불만족하고 있었다

나) 주거단지만족의 상태

분당에 거주하는 주부의 주거단지만족의 정도를 파악하기 위해 25개의 문항에 대한 5점 리커트식 측정을 한 결과를 가지고 요인분석을 실시하였다(표 3-6).

주성분분석(principal component analysis) 방법으로 요인분석을 실시하여 아이겐값(eigen value)이 1.00 이상인 요인이 6개 추출되었는데 scree 검사 결과 4개의 요인으로 감소되는 것이 타당한 것으로 여겨져 4개로 요인수를 지정한 후 베리맥스(varimax) 사각회전 방식으로 분석하였다.

분석 결과 4개의 요인이 추출되었는데 요인 1은 지역사회시설, 요인 2는 관리상태, 요인 3은 근린관계, 요인 4는 단지시설로 명명하였으며, 이들 4개 요인들은 분당에 거주하는 주부의 주거단지만족을 51.4% 설명한다.

한편 조사 대상자의 전반적인 주거단지만족 및 그 하위영역에 대한 만족의 수준을 파악한 결과 전반적인 주거단지만족의 평균점수는 2.97로 나타났으며, 그 하위영역인 지역사회시설에 대한 만족은 2.84, 관리상태에 대한 만족은 2.84, 근린관계에 대한 만족은 3.26, 단지시설에 대한 만족은 3.08로 나타났다. 즉 분당 신도시 아파트 거주자는 이웃

<표 3-6> 주거단지만족의 요인분석 결과

문항 내용		요인1	요인2	요인3	요인4	h ²
지역 사회 시설	의료시설 이용의 편리성	.748	.094	.129	.083	.683
	문화오락시설 이용의 편리성	.728	-.035	-.112	-.066	.484
	종교시설 이용의 편리성	.704	-.120	.086	.323	.676
	대중교통시설 이용의 편리성	.702	.097	.231	.037	.660
	금융시설 이용의 편리성	.698	.092	.167	.153	.688
	구내시설 이용의 편리성	.689	.102	.061	.283	.706
	공공시설 이용의 편리성	.613	-.122	.130	.384	.648
	교육시설 이용의 편리성	.506	.217	.192	.107	.566
	관리 상태	단지내 시설물의 유지, 관리상태	.141	.798	-.029	.006
녹지의 관리상태		-.272	.669	-.029	.349	.159
하차보수, 수리의 서어비스 상태		.055	.650	.271	.058	.365
관리비, 기타 유지비 부담액수		-.010	.551	.392	.073	.326
경비 및 방법상태		-.069	.526	.206	.060	.209
청소상태		.311	.503	-.067	.064	.412
쓰레기 수거상태		.289	.490	-.171	.025	.337
근 린 관 계	이웃의 인심	.036	-.007	.809	.010	.281
	이웃과의 친교	.213	-.021	.785	.154	.471
	이웃과의 동질성 지각	.106	.229	.739	-.139	.322
	단지 사람들의 전체적인 수준	.183	.062	.580	.106	.392
단 지 사 회 사 설	단지내 옥외야간조명시설의 상태	.368	.009	.077	.693	.441
	놀이터, 휴게실등 옥외시설 이용성	.075	.107	.148	.666	.624
	주차장 이용의 편리성	.248	-.003	.066	.645	.503
	단지내 상가 이용의 편리성	.426	.208	-.041	.513	.615
	단지내 녹지 및 조경상태	-.203	.367	-.061	.468	.157
	건물의 주변환경 접근 편리여부	.215	.324	-.232	.431	.395
eigen값	5.981	2.934	2.429	1.514		
설명변량(%)	23.9	11.7	9.7	6.1		
누적변량(%)	23.9	35.7	45.4	51.4		

과의 관계에는비교적 만족하고 있었으나 지역사회시설과 관리상태에는 비교적 불만족하고 있었다.

규모($\beta = -.20$), 편리성($\beta = .16$)이 유의한 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 종속변인을 설명하는 독립변인들의 설명력은 17%였다. 즉 소득이 많을수록, 주거선택시 편리성을 고려할수록 내부환경 및 설비에 대한 만족이 높았으나 아파트 규모가 클수록 만족은 낮았다.

내장재 및 시설물은 소득($\beta = .20$), 연령($\beta = .16$), 편리성($\beta = .18$)이 유의한 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 종속변인을 설명하는 독립변인들의 설명력은 11%였다. 즉 소득이 많을수록, 연령이 많을수록, 주거선택시 편리성을 중요하게 고려할수록 내장재 및 시설물에 대한 만족이 높았다. 이는 소득이 높고 주부의 연령이 많은 가정의 경우 내장재 및 시설물의 상태가 양호한 규모가 큰 아파트에 거주하는 경향이 많기 때문으로 생각된다.

건물 디자인은 학력($\beta = .31$), 가족수($\beta = .22$), 전주택 유형 중 단독주택($\beta = .20$)과 연립·다세대 주택($\beta = -.14$), 교육환경($\beta = -.19$)이 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 종속변인을 설명하는 독립변인들의 설명력은 17%였다. 즉 학력이 높을수록, 가족수가 많을수록, 현재의 아파트로 이사하기 전에 단독주택에 거주할수록 건물 디자인에 대한 만족이 높았으며, 연립·다세대 주택에 거주하였던 주부일수록, 주택을 선택할 때 자녀의 교육환경을 중요하게 고려할수록 건물 디자인에 대한 만족이 낮았다(표 3-7).

<표 3-7> 주택만족에 영향을 미치는 변인의 다중회귀분석

종속변인	주택 만족	주택규모 및 평면구조	내부환경 및 설비	내장재 및 시설물	건물 디자인
독립변인	B(β)	B(β)	B(β)	B(β)	B(β)
학력	4.69(.20)**	1.18(.11)	1.12(.15)	.49(.06)	1.91(.31)**
소득	3.10(.21)**	.69(.10)	1.08(.22)**	1.06(.20)**	.27(.07)
가족수	2.70(.16)**	.57(.08)	.73(.14)	.47(.08)	.93(.22)**
연령	1.93(.14)**	.09(.02)	.59(.13)	.75(.16)	.50(.14)
취업유무	.94(.03)	.78(.05)	-1.15(-.10)	-.90(-.07)	.41(.04)
주택규모	.87(.06)	2.74(.44)**	-.91(-.20)*	-.53(-.11)	-.43(-.12)
소유형태	1.80(.07)	1.80(.16)**	-.81(-.10)	.61(.07)	.20(.03)
거주기간	10(7.3E-03)	.22(.03)	-.50(-.11)	.04(-8.3E-03)	.43(.12)
근린교류	1.46(.09)	.56(.07)	.41(.07)	.36(.06)	.13(.03)
단독주택	2.76(.11)	.64(.06)	.80(.10)	.03(3.8E-03)	1.29(.20)**
연립·다세대	-2.61(-.08)	-1.48(-.10)	-.93(-.09)	.92(.08)	-1.12(-.14)
편리성	.41(.19)**	.11(.12)	.11(.16)	.13(.18)	.05(.10)
사회성	.24(.08)	.15(.10)	-9.8E-03(-9.5E-03)	.06(.06)	.05(.06)
교육환경	-.45(-.14)	-.29(-.20)**	-.01(-.01)	.02(.02)	-.16(-.19)**
상수 R ²	38.85 .23	16.36 .34	8.90 .17	5.13 .11	8.46 .17

*P<.05 **P<.01 ***P<.001
주부의 취업(유=0, 무=1), 소유형태(자가=0, 타가=1), 전주택 유형(아파트=0, 단독주택=1, 연립·다세대 주택=1)은 가변수로 전환하였다.

나) 주거단지만족에 영향을 미치는 변인
분당 신도시 아파트 거주자의 주거단지만족에 변인들이 미치는 영향력을 측정하기 위하여 다중회귀분석을 실시한 결과는 <표 3-8>과 같다.

전반적인 주거단지만족은 학력($\beta = .17$), 소득($\beta = .17$), 아파트 규모($\beta = .19$), 거주기간($\beta = .14$), 근린교류($\beta = .21$), 편리성($\beta = .32$), 교육환경($\beta = -.14$)이 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 종속변인을 설명하는 독립변인들의 설명력은 29%였다. 즉 학력이 높을수록, 소득이 많을수록, 아파트 규모가 클수록, 거주기간이 길수록, 이웃과의 관계가 잘 이루어질수록, 편리성을 고려할수록 주거단지만족이 높았으며, 주택을 선택할 때 교육환경을 중요시할수록 주거단지만족이 낮았다. Weidemann의 1인(1982)은 근처에 거주하는 친구가 있거나 사회관계가 이루어질 때 안전하게 느낀다고 하여 사회관계가 주거만족을 높여줄 수 있다는 것을 제시하였다.

주거단지만족의 하위영역인 지역사회시설은 가족수($\beta = -.27$), 연령($\beta = -.13$), 아파트 규모($\beta = .36$), 거주기간($\beta = .25$), 근린교류($\beta = .15$), 전주택 유형 중 단독주택($\beta = .18$), 편리성($\beta = .30$)이 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 종속변인을 설명하는 독립변인들의 설명력은 33%였다. 즉 아파트 규모가 클수록, 거주기간이 길수록, 이웃과의 관계가 잘 이루어질수록, 현재의 아파트로 이사하기 전에 단독주택에 거주하였던 주부일수록, 주거선택시 편리성을 고려할수록 지역사회시설에 대한 만족이 높았으며, 가족수가 많을수록, 연령이 많을수록 이에 대한 만족이 낮았다. 현재의 아파트로 이사하기 전에 단독주택에 거주하였던 주부의 지역사회시설에 대한 만족이 높은 것은 대단위 아파트 단지의 경우 슈퍼마켓 등의 구매시설과 학교, 학원 등의 교육시설, 그리고 문화오락시설 등이 단독주택 지역에 비해 상대적으로 잘 갖추어져 있기 때문으로 생각된다.

관리상태는 소득($\beta = .21$), 편리성($\beta = .19$), 사회성($\beta = .15$)이 유의한 영향을 미치는

변인으로 나타났으며, 종속변인을 설명하는 독립변인들의 설명력은 15%였다. 즉 소득이 많을수록, 현재의 주택을 선택할 때 편리성과 사회성을 고려하였던 주부일수록 관리상태에 대한 만족이 높았다.

근린관계는 소득($\beta = .26$), 연령($\beta = -.14$), 취업유무($\beta = .27$), 아파트 규모($\beta = .17$), 근린교류($\beta = .46$), 사회성($\beta = .15$)이 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 종속변인을 설명하는 독립변인들의 설명력은 38%였다. 즉 소득이 많을수록, 전업주부일수록, 아파트 규모가 클수록, 이웃과의 관계가 잘 이루어질수록, 주거선택시 사회성을 중시할수록 근린관계에 대한 만족이 높았으며, 연령이 많을수록 근린관계에 대한 만족이 낮았다. 차성란(1985)의 연구결과 이웃관계의 정도가 높아짐에 따라 이웃사람에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났으며, 박경옥(1982)의 연구에서도 초등교육기에 속한 주부인 경우 이웃관계가 가장 잘 이루어지며 자녀자립기인 경우에 가장 낮은 것으로 나타나 본 연구의 결과를 뒷받침한다.

단지시설은 학력($\beta = .28$), 거주기간($\beta = .15$), 편리성($\beta = .21$)이 영향을 미치는 변인으로 나타났으며, 종속변인을 설명하는 독립변인들의 설명력은 20%였다. 즉 학력이 높을수록, 거주기간이 길수록, 편리성을 고려할수록 단지시설에 대한 만족이 높았다. 거주기간이 길수록 단지시설에 대한 만족이 높게 나타난 것은 시간이 경과할수록 자신이 처한 환경에 강한 사회적인 유대감을 느끼고 적응하게 되기 때문에 불만이 적어진 것으로 생각된다.

IV. 결론 및 제언

본 연구는 수도권외의 인구분산을 위해 새롭게 건설된 신도시 중 분당지역을 대상으로 거주자의 입장에서 주거환경을 평가하므로써 신도시 건설의 성과와 문제점을 파악하여 주거환경의 질을 높이고자 하는 목적으로 수행되었으며 연구결과에 따른 결론은 다음과 같다.

1. 분당에 거주하는 주부는 주택을 선택할 때 주택의 가격 및 운영·유지비가 가정의 경제사정에 적합한가 하는 경제성을 가장 중요하게 고려하였으므로 정부는 혁신적인 주택건설기법이나 기술의 개발을 통해 경비를 절감함으로써 주택가격을 안정시켜야 할 것이며, 또한 관리비의 절감을 위한 효율적인 관리방식을 모색하여야 할 것이다.

2. 분당 신도시는 자족도시를 목표로 개발되었으며 거주자 또한 주택을 선택할 때 교통 및 주택의 내·외부환경이 생활하기에 편리한가에 중점을 두고 있었다. 그러나 실제로 거주자들은 지역사회시설에 대한 만족의 수준이 낮았는데, 이는 큰 목표에 비하여 도시계획 및 설계기간이 짧아 교통시설이나 편익시설, 교육시설, 공공시설 등 주거생활에 필수적인 부분들이 아직 미비하기 때문이다. 따라서 앞으로는 이러한 기본 시설들이 완전하게 갖추어진 후에 주택을 분양하여 거주자의 생활상의 불편을 해결하여야 할 것이다.

〈표 3-8〉 주거단지만족에 영향을 미치는 변인의 다중회귀분석

독립변인	주거단지		지역사회		관리		근린		단지	
	만족	시설	상태	관계	시설	관계	시설	관계	시설	관계
	B(β)	B(β)	B(β)	B(β)	B(β)	B(β)	B(β)	B(β)	B(β)	B(β)
학력	3.85(.17)***	.97(.08)	.79(.10)	.14(.03)	1.95(.28)***					
소득	2.47(.17)**	.45(.06)	1.05(.21)**	.74(.26)**	.22(.05)					
가족수	-1.56(-.10)	-2.29(-.27)**	.56(.10)	-.18(-.06)	.32(.06)					
연령	-.21(-.02)	-.91(-.13)	.61(.13)	-.37(-.14)	.47(.12)					
취업유무	2.37(.07)	.92(.05)	-.49(-.04)	1.82(.27)***	.11(.01)					
주택규모	2.49(.19)**	2.55(.36)***	-.36(-.08)	.45(.17)	-.15(-.04)					
소유형태	1.18(.05)	.58(.04)	.60(.07)	-.11(-.02)	.11(.01)					
거주기간	1.89(.14)**	1.80(.25)**	-.24(-.05)	-.29(-.11)	.62(.15)					
근린교류	3.33(.21)***	1.36(.15)**	.29(.05)	1.53(.46)***	.22(.04)					
단독주택	3.13(.13)	2.37(.18)**	.62(.08)	.49(.10)	-.34(-.05)					
연립·다세대	.13(4.4E-03)	1.19(.07)	-.36(-.03)	.02(-3.0E-03)	.68(-.07)					
편리성	.63(.32)***	.33(.30)***	.13(.19)	.04(.09)	.13(.21)					
사회성	.12(.04)	-.14(-.09)	.16(.15)	.09(.15)	.01(.02)					
교육환경	-.41(-.14)	-.20(-.12)	-.10(-.10)	-.05(-.09)	-.05(-.06)					
상수	33.06	8.35	10.34	5.65	8.72					
R ²	.29	.33	.15	.38	.20					

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

주부의 취업(유=0, 무=1), 소유형태(자가=0, 타가=1), 전주택·유형(아파트=0, 단독주택=1, 연립·다세대 주택=1)은 가변수로 전환하였다.

3. 분당 신도시 아파트 거주자들은 주택의 내장재 및 시설물에 대하여 비교적 불만족하는 경향을 보였는데 이는 거주자의 취향을 고려하지 않은 저품질의 획일화된 내장재 및 시설물의 사용과 마감재의 부실시공, 또한 불박이 가구의 부족으로 인한 수납문제의 어려움 때문으로 생각된다. 따라서 앞으로는 경비절감만을 위한 저품질의 내장재, 시설물의 사용을 지양하여야 할 것이며, 또한 불박이 가구의 수를 늘여서 수납공간의 부족을 해결할 수 있도록 하여야 할 것이다. 또한 우리나라 주택건설의 고질적인 문제인 부실시공의 해결도 시급하다.

참 고 문 헌

1. 김희재, "주거환경 변인과 주거만족도에 관한 연구", 영남대학교 대학원 석사학위논문, 1994.
2. 박영기, "공동주택의 주거환경에 대한 거주후 평가연구", 대한건축학회 논문집, 제 6권 1호, 1990.
3. 이주택, "주거환경 만족도 요인구조 분석에 관한 연구", 동국대학교 대학원 박사학위논문, 1994.
4. 이연숙 외, "집합주거의 실내 및 근린생활권 환경평가", 대한건축학회 논문집, 제 6권 4호, 1994.
5. 임만택, "주거환경의 만족도에 관한 실증적 연구", 전남대학교 대학원 박사학위논문, 1990.
6. 윤정애, "청소년의 주거관에 관한 연구", 영남대학교 교육대학원 석사학위논문, 1993.
7. 조은정, 신세대 소비자의 주거가치-신혼 주거를 중심으로, 한국가정관리학회지, 12(1), 1994.
8. 최목화, 주거가치 체계 정립을 위한 연구, 대한가정학회지 제 25권 4호, 1987.
9. 주영애, "도시주부의 주거에 관한 가치관 연구", 성신여자대학교 대학원 석사학위논문, 1986.
10. 차성란, "가족 및 주거특성이 주거만족에 미치는 영향", 이화여자대학교 대학원 석사학위논문, 1985.
11. 홍성희, "주거 가치관에 따른 주거만족에 관한 연구", 이화여자대학교 대학원 석사학위논문, 1983.
12. Brink, S., and Johnston, K. A. (1979). Housing satisfaction - the Concept and evidence from home purchase behaviour, Home Economics Research Journal, 7(6)
13. Jacquelyn W. McCray and Savannah S. Day(1977). Housing Values, Aspirations, and Satisfaction as Indicators of Housing Need, Home Economics Research Journal, 5(4)

