

서울과 충주시 거주자의 삶의 질과 주거환경 만족도 비교*

The Comparison of Quality of Life and Housing Satisfaction between Seoul and Chung-Ju City Residents*

건국대학교 자연과학대학 가정관리학과
교수 신영숙

Konkuk Univ. Dept. of Home Management
Prof. : Shin, Youngsook

● 목 차 ●

I. 연구의 필요성 및 목적	IV. 결과 및 논의
II. 이론적 배경	V. 결 론
III. 연구방법	참고문헌

< Abstract >

The purpose of this study were 1) to investigate the degree of quality of life and housing satisfaction and the variables to affect it, 2) to identify housing and community satisfaction between Seoul and Chung-Ju city residents and to compare it if there were any differences. The results were Seoul city residents' life and housing satisfactions are more higher than Chung- Ju's and housing variable influenced relatively higher degree to life satisfaction. Preferred housing and community features were identified and community satisfaction variables were investigated.

I. 연구의 필요성 및 목적

도시 및 주변에 거주하는 도시민의 삶의 질은 생활 주변에서 일어나는 다양한 삶의 양태에 영향을 미치는 환경적 조건에 따라 차이가 난다. 도시생활 수준의 격차로 인해 나타나는 이러한 현상은 대체로 생활환경 시설의 미비에서 오는 것이므로 주어진 소득으로 일상생활을 영위함에 있어서 필요한

여러 편익시설이나 생활복지, 서비스시설의 차이로 나타난다. 따라서 도시생활 환경의 격차는 간과 할 수 없는 하나의 중요한 사회 정책적인 문제가 된다. 이러한 관점에서 도시 생활환경 수준을 측정, 또는 도시 간의 비교는 도시생활 수준의 격차를 완화하기 위해 중요하다.

기본생활 수요란 인간이 사람다운 품위를 지키면서 살아가기 위해 기본적으로 갖추어야 할 공통적

* 본 연구는 건국대학교 중원지역발전연구원의 '98 기획연구 과제 지원에 의해 수행되었음.

인 요건으로 주민이 살고 있는 시대적, 지역적 상황에 따라서 그 내용이 달라질 수 있기 때문에 동태적 개념으로 파악되는 것으로서 도시간 또는 도시 내 소득계층에 따라 다르게 나타나기도 한다. 이러한 기본생활 수요의 충족을 위해 실제 거주자들을 통해 그들의 거주현황과 요구를 파악하는 것은 중요하다.

따라서 본 연구는 도시생활 환경의 주요 구성요소인 주택과 지역사회 환경의 만족도를 파악하고 삶의 질 만족도에 영향을 주는 요인을 파악하여 삶의 질을 높이기 위한 주택과 지역사회 환경의 요건들에 대한 기초 자료를 제시 할 목적으로 수행되었다.

삶의 질을 완전히 연구하기에는 체계적인 이론과 모델이 있어야 한다. 그러나 아직 미진한 점이 있어서 탐구적인 연구가 요구되고 있다. 본 연구의 목적은 서울과 충주 지역의 거주자들을 대상으로 그들이 삶에 얼마나 만족하고 있는가, 어떠한 삶의 영역을 다른 영역보다 중요하게 생각하며 삶의 각 영역별 상관성은 어떠한가 하는 것과 주택과 지역사회 환경에 대한 만족도는 어떠한지에 대한 문제를 중점적으로 파악해 보는데 있다.

위와 같은 연구를 위한 구체적인 목적은 다음과 같다.

1. 삶을 구성하는 요소들 간의 중요도 순위를 파악한다.
2. 삶의 구성요소들 간의 상관성을 조사하고 삶의 질에 대한 주거만족도의 기여정도를 분석한다.
3. 지역에 따라 주택선택시 고려사항에 차이가 있는지 살펴본다.
4. 지역별 주택과 지역사회환경 만족도를 파악하고 사회인구학적 요인에 따라 만족도에 차이가 있는지 비교한다.

II. 이론적 배경

1. 삶의 질 개념

삶의 질이란 개인의 주관적 만족도 또는 행복감을 뜻하는 포괄적인 의미로서 복지(welfare)라는 측

면과 쾌락(hedonic)이란 두 가지 측면을 갖는 개념으로 정의된다. 그러나 삶의 질에 대해서는 여러 견해가 있어서 아직까지 명확하게 일관된 정의가 없으나 현오석(1976)은 생활의 질의 요소를 분석하는 것이라 정의하면서 행복지향적 측면을 강조하였고 Liu(1975)는 삶의 질이란 두 가지 이상의 상이한 그러나 독립적인 물리적 투입요소와 심리적 투입요소로 이루어진 어떤 생산함수의 산출이라고 정의하고 있다. 이렇게 볼 때 삶의 질이란 개념도 복지에 대한 포괄적 표현이지만 일반적으로 보건, 교육, 후생, 의료서비스와 같은 불완전한 공공재의 양과 가치 배분을 강조한 개념이라 하겠다.

삶의 질 지표는 주관적인 지표와 객관적인 지표로 분류되는데 객관적 지표는 사회 그 자체의 실제 조건을 측정하고자 하는 것으로 사회환경, 경제환경, 정치환경 등 개별적인 모든 자료가 측정의 대상이 된다. 그러나 객관적인 지표는 진정한 삶의 질 측정에 한계가 있다는 비판적인 연구의 결과, 주관적 지표에 대한 관심이 고조되었다. 주관적인 지표는 개인의 생활 경험과 주관적인 시각에서 오는 복지, 행복, 만족등을 측정하고자 하는 것으로서 개인이 추구하는 가치와 생의 목표에 따라서 다양하고 상대적이다. 한편 주관적 지표는 무엇을 측정하고 어떤 방법으로 측정할 것인가 등 아직도 해결 해야 할 부분이 많이 있다.

삶의 질에 관한 연구 결과들을 종합하여 볼 때 본 연구에서는 삶의 질이란 개인의 주관적인 행복감을 뜻하는 포괄적인 의미인 만족도로서 정의하고 삶의 전반에 대한 주관적인 만족도와 주택과 지역사회에서의 객관적인 삶의 상태에 대한 만족도를 측정하는 것으로 제한한다.

2. 삶의 질과 주거환경 만족

주거환경은 인간의 실제 생활의 장으로서 개인생활의 근거지이며 사회생활의 근거가 된다. Maslow가 제시한 인간의 욕구 위계에서 안식처로서의 역할과 사회적 관계를 조장하고 자아실현의 욕구를 충족시킬 수 있는 영역으로 인식될 수 있다. 결국

만족스러운 생활이란 이러한 기본 욕구가 충족된 생활로서 삶의 질은 이러한 욕구의 충족으로 높아질 수 있다.

주거환경이 삶의 질과 관련된다는 가정은 삶의 질의 물리적 측면을 고려한 것으로 합리적인 주거환경의 계획과 설계는 거주자의 객관적, 주관적인 지표를 통한 삶의 질의 평가를 바탕으로 이루어져야 한다.

주택과 관련된 객관적 속성들인 주택의 유형(Michelson, 1973), 도로의 상태(Newman, 1972), 주거설비의 수준, 주거형태, 물리적 질(Onibokun, 1974), 설비의 질적 수준(Galster & Hesser, 1981)에 따라 삶의 만족도에 차이가 난다는 연구 결과들이 나와있다.

주거환경의 만족도에 영향을 미치는 요인들은 매우 다양하며, 주거환경 특성, 대상, 연구 방법 등에 따라서도 차이가 있다. Rossi는 주거환경 만족도의 요인으로 이웃에 대한 인식을 포함 시켰고 Fried & Gleicher(1977)는 가족이나 근린의 유대가 강할 때 근린 주구의 만족도가 증가한다고 하였으며 물리적인 시설이 잘 갖추어진 주택에서 주거 만족이 높았다고 하였다. 또한 Harris(1976)는 주거만족이 주거의 질에 관련이 된다고 하였다. Galster와 Hesser(1981)는 좋은 공공 서비스와 친근한 이웃이 중요하고 단지의 황폐함, 범죄, 소음 등이 단지에 대한 불만족의 원인이 된다고 하였다. 또한 자가 소유자는 지역사회에 대해 더 만족한 것으로 나타났고 이웃 만족 즉 사회적 관계가 주거만족과 관련이 있음을 밝히고 있다(Fried & Gleicher, 1961; Yancy, 1971). 주거환경의 사회적 환경 특성과 관련된 또 다른 측면은 지역성과 소속감으로 근린 주구 평가와 삶의 질 평가에 중요한 요인임을 밝히고 있다(O'Brien, McClendon & Ahmed, 1989). 또한 지역소속감은 높은 사회적 관계를 조성하고 주관적인 삶의 질의 향상에 기여한다(Davidson & Cotter, 1991).

III. 연구 방법

본 연구 목적을 위해 서울과 충주 두 도시의 주민들을 대상으로 1998년 7월 5일부터 7월 12일까지 설문지를 통한 조사연구를 실시하였다. 조사대상은

두 지역간의 표집 오차를 줄이기 위해 도심부에 가까운 곳에 거주하고 있는, 저소득층보다 주거경험이 많을 것으로 사료되는 중산층을 대상으로 하였다. 서울의 경우 강동구와 강남구의 주민을 대상으로 450부의 설문지를 배부한 결과 350부를 회수하였으며 회수한 것 중 응답이 미비한 것을 제외하고 331부의 설문지를 분석에 사용하였다. 충주는 충주시청을 중심으로 중심부의 거주자들을 대상으로 인구비례에 따라 350부의 설문지를 배부하여 285부를 회수하였으며 그 중 274부를 분석에 사용하였다.

본 자료의 분석은 SPSS 통계 패키지를 이용하여 빈도, 백분율, 평균과 표준 편차를 구하였으며 다중 회귀분석과 상관분석, 요인분석 및 차이검증을 위한 F-검증, t-검증 등을 하였다.

IV. 결과 및 논의

1. 조사 대상자의 일반 사항

응답자의 연령은 서울과 충주에서 모두 40대가 가장 많이 표집이 되었다(표 1). 반면 서울의 경우는 30대가 50대 이상 보다 절반 가량 적었는데 비해 충주에서는 오히려 30대가 50대 이상 보다 두 배 가까이 많이 표집이 되었다. 월 소득은 300만원 미만의 계층이 서울이나 충주 모두 가장 많았으나 서울의 경우 전체 소득계층에 걸쳐 대체로 고르게 나타난 반면 충주의 경우 300만원 미만의 계층이 약 70% 정도를 차지하고 있으며 400만원 이상의 경우는 10%미만으로 나타났다. 남편의 직업은 서울이나 충주 모두 전문직이 가장 적게 나타났고 자영업이 가장 많이 포함되어 있다. 충주의 경우 이 자영업 내에는 상당수의 농업 종사자들이 포함되어 있는 것으로 보인다. 또한 임시직에 충주의 비율이 상대적으로 많은 것도 직업 분포상의 특징으로 들 수 있다. 주부의 경우에도 서울은 취업주부가 35%정도이나 충주의 경우는 거의 50% 가까이 차지하고 있으며 이는 자영업의 비율이 높은 것과 관계가 있는 것으로 보인다.

학력의 경우도 충주와 서울은 차이가 나서 서울의 경우는 중졸이상 고졸이 40.8% 이며 대졸 이상

〈표 1〉 조사 대상자의 배경변인

배경 변인	내 용	서울	충주
		빈도 (백분율)	빈도 (백분율)
주부 연령	30대	38(11.5)	53(19.3)
	40대	230(68.0)	200(73.0)
	50대	63(19.0)	21(7.7)
	계	293(98.5)	274(100.0)
월 소득	200만원 미만	95(28.7)	49(17.9)
	200~300만원 미만	108(32.6)	144(52.6)
	300~400만원 미만	71(21.1)	56(20.4)
	400만원 이상	59(17.6)	25(9.1)
계	331(100.0)	274(100.0)	
직 업(남편)	자영업(농업포함)	148(44.7)	122(44.5)
	전문직	29(8.8)	14(5.1)
	행정관리직	82(24.8)	27(9.9)
	사무직	45(13.6)	46(16.8)
	임시직	21(6.3)	54(19.7)
계	293(98.5)	274(100.0)	
직 업(주부)	전업 주부	217(65.6)	144(52.6)
	취업 주부	74(34.4)	130(47.4)
	계	325(98.2)	274(100.0)
학 력(주부)	중졸 이하	22(6.6)	109(39.8)
	중졸~고졸	135(40.8)	128(46.7)
	대졸 이상	174(52.6)	37(13.5)
	계	331(100.0)	274(100.0)
주택 유형	단독주택	33(10.3)	84(30.7)
	저층아파트, 연립주택, 다세대	84(25.3)	72(26.3)
	고층아파트	209(63.1)	112(40.9)
	기타	5(1.5)	6(2.2)
	계	331(100.0)	274(100.0)
주택 소유상태	자가	234(70.7)	205(74.8)
	타가	97(29.3)	69(25.2)
계	331(100.0)	274(100.0)	
거주 면적	20평 미만	46(13.9)	47(17.1)
	20~29평	135(40.8)	158(57.7)
	30~39평	82(24.8)	47(17.2)
	40~49평	41(12.3)	12(4.4)
	50평 이상	27(8.1)	10(3.7)
계	333(100.0)	274(100.0)	

*서울의 경우 무응답으로 100% 안 되는 항목이 있음

이 52.6%로 고학력을 나타내고 있으나 충주의 경우는 중졸 이하가 거의 40%를 구성하고 있고 대졸 이상은 단지 13.5%로 구성되어 있다. 주택 유형을 볼 때 서울이나 충주 모두 절대 다수가 고층 아파트에 거주하고 있으며 서울의 경우 단독주택의 거주자들이 10% 정도이나 충주의 경우는 아파트에 거주하는 비율들이 서울보다 훨씬 낮은 반면 단독주택 거주 비율이 30.7%에 이르고 있다. 주택의 소유 상태는 서울이나 충주 모두 자가의 비율이 70%이상으로 높았으며 특히 충주의 경우 자가소유의 비율이 서울보다 높은 것이 주목된다.

거주 면적을 보면 두 지역 모두 20~29평이 가장 일반적인 규모로 나타났으며 서울의 경우 충주보다 전평형대에 끌려 분포되어 있는 경향을 볼 수 있다.

2. 삶의 질

1) 삶의 구성요소에 대한 중요도의 지역간 차이

우리의 삶을 구성하고 있는 요소들을 기존 연구 문헌을 근거로 하여 건강, 직업, 주택, 여가생활, 가정생활, 생활수준, 소득, 교육, 자아성취(성공), 친구관계 등 10가지 항목으로 선정하여 그 중 어느 항목을 가장 중요하게 생각하는지 순위를 조사하였다(표 2). 10개의 항목에 대하여 각각 순위를 매긴 후 1위의 경우에는 10점을 주고 각 순위에 따라 1점씩 감하는 가중치를 부여하여 (10위의 경우에는 1점) 총점을 계산하고 중요도의 순위를 정하였다. 또한 1순위로 나타난 건강의 총점을 100으로 보고 2순위부터는 얼마나 중요도에 차이가 나는지를 지수로 표시하였다.

서울이나 충주의 경우 모두 삶에서 중요하게 생각하는 순위도의 양상은 아주 비슷하게 나타났다. 단지 서울의 경우 친구 관계와 생활수준이 8위와 9위를 나타낸 반면 충주에서는 두 항목의 순위가 바뀌어 나타났다. 삶의 질에서 가장 중요하게 여기는 항목은 건강이었으며 그 다음은 가정생활, 직업, 교육, 소득, 자아성취의 순으로 나타났다. 서울의 경우 지수 60까지의 폭이 충주보다 넓으나 8위부터는 급격히 낮아지고 있으며 충주는 전체적으로 중요도 순위가 완만히 낮아지고 있다. 삶에서 주택의 중요

<표 2> 삶의 질의 중요도에 대한 지역 비교

삶의 질 요소 (순위)	서울		충주	
	총점(지수)		총점(지수)	
1. 건강	311.0(100.0)		249.9(100.0)	
2. 가정생활	254.9(81.9)		211.4(84.6)	
3. 직업	210.6(67.7)		167.9(67.2)	
4. 교육	204.2(65.7)		157.7(63.1)	
5. 소득	191.4(61.5)		142.6(57.1)	
6. 자아성취	160.0(51.4)		126.1(50.5)	
7. 주택	139.1(44.7)		119.5(47.8)	
8. 친구관계	116.1(37.3)	생활수준	119.3(47.7)	
9. 생활수준	93.3(30.0)	친구관계	110.1(44.1)	
10. 여가생활	79.4(25.5)		66.1(26.4)	

*충주의 경우 8위와 9위의 순위가 서울과 바뀌었음

<표 3> 삶의 만족도

삶의 구성요소	서울			충주		
	N	Mean	SD	N	Mean	SD
1. 건강	331	4.90	1.48	273	4.77	1.54
2. 직업	323	4.85	1.39	272	4.47	1.41
3. 소득	329	4.49	1.39	268	3.99	1.30
4. 주택	329	4.76	1.30	272	4.78	1.46
5. 가정생활	331	5.45	1.21	271	5.27	1.28
6. 교육	328	4.93	1.34	272	4.54	1.37
7. 여가생활	329	4.27	1.42	273	3.78	1.52
8. 생활수준	328	4.70	1.20	272	4.26	1.26
9. 자아성취	330	4.15	1.33	272	3.87	1.44
10. 친구관계	330	5.08	1.13	272	4.81	1.43
11. 인생만족도	329	4.74	1.22	272	4.23	1.39

성은 서울이나 충주 모두 7위로 나타났으나 충주의 지수가 약간 높았다. 또한 미래에는 여가 생활이 중요시되리라고 예측되고 있으나 아직은 두 지역 모두 여가 생활을 가장 낮은 순위로 생각하고 있는 것도 주목된다. 이는 조사 시점이 IMF 사태 이후인 점도 작용했으리라 생각된다. 또한 특기 할 것은 생활 수준에 대해 별로 중요하게 생각지 않는 점이다. 일반적으로 삶의 질은 경제적인 측면의 생활 수준에 따라 정해지는 것으로 생각할 수 있으나 가족의 건강과 직업, 소득 등에 의해 생활수준이 결정된다는 의미로도 해석 할 수 있겠고 또는 실제적인 생활 수준의 객관적인 평가와는 관계없이 주관적인 만족도에 따라 생활 수준의 만족도가 결정된다고도 해석 할 수 있겠다. 생활 수준의 중요도에서 서울이 충주보다 많이 낮은 지수를 보이는 것은 오히려 서울의 생활 수준이 높기 때문에 그에 대한 인식이 낮다고 하기 보다는 충주보다 더 주관적 경향이 높은 것이 아닌가 도 추측된다.

2) 현재 삶의 만족도

삶을 구성하는 항목들에 대해 현재 만족하는 정도를 7점척을 이용하여 조사하였다(표 3).

인생에 대한 만족도를 보면 서울의 경우 평균이 4.74이나 충주의 경우는 4.23으로 모두 긍정적인 만족도를 보이고 있는 것으로 나타났으나 충주가 약

간 낮다. 그러나 인생만족도를 제외한 10개 만족도 항목에 대해 평균을 내면 서울은 4.76이고 충주는 4.45로써 충주가 역시 상대적으로 낮게 나타났으나 두 지역 모두 전반적인 만족도의 수준이 높은 것이 주목된다. 만족도의 순위를 보면 서울의 경우 가정 생활, 친구관계, 교육, 건강, 직업, 주택, 생활수준, 소득, 여가생활, 자아성취로 나타났다. 주택에 대한 만족도 역시 서울 4.76, 충주는 4.78로 평균보다도 높은 만족도를 보이고 있다. 다른 항목들은 서울에 비해 충주가 일반적으로 낮은 만족도를 보이고 있으나 주택의 경우에는 오히려 충주의 만족도 점수가 높은 것도 특기할 사항으로 나타났다. 충주의 경우에도 역시 삶의 만족도의 1, 2위에는 가정생활과 친구 관계가 나타났으나 3위에는 주택으로 나타나서 서울의 6위 보다 주택에 대한 만족도가 상대적으로 높은 것을 보이고 있다. 4위부터는 건강, 교육, 직업, 생활수준, 소득, 자아성취, 여가생활의 순으로 나타났다. 서울과 비교 할 때 전체적으로 모든 항목에서 만족도의 수준이 낮게 나타났으며 특히 소득과 여가생활, 생활수준에 대한 만족도 등에 많은 차이를 보이고 있다. 이는 충주의 환경이 서울 보다 다소 열악한 것으로 해석된다.

인생의 만족도에 영향을 주는 삶의 요소간의 상관관계를 분석하였다(표 4-1, 4-2). 전체적으로 인생의 만족도는 삶의 구성 요소 전체와 P<.01 수준에서

유의적인 것으로 나타났다. 각 변수에 대한 상관도를 살펴보면 인생만족에 가장 큰 상관성을 보인 항목은 서울의 경우는 가정생활만족(.59)으로 나타났으며 직업이나 주택, 여가생활, 생활수준, 자아성취 등이 높은 상관도를 보이고 있다. 특히 주택이(.44) 인생 만족도에 높은 상관성을 보이고 있다. 직업 만족에 상대적으로 높은 상관성을 보이는 변수들은 소득, 주택, 가정생활, 생활수준, 자아성취 등으로 나타났다. 생활수준이나 자아성취는 거의 대부분의 변수들과 상관성이 높은 것으로 나타났다. 또한 주택 만족과 직업(.43), 소득(.55) 및 생활수준(.57), 자아성취

(.44)등이 높은 상관성을 갖고 있는 것으로 나타났다.

충주의 경우 인생만족도에 가장 상관성이 큰 항목은 자아성취 만족이었으며(.61), 직업, 생활수준, 친구관계 등도 인생 만족에 높은 상관도를 보이고 있다. 인생만족도에 주택의 영향은(.32) 상대적으로 낮게 나타났는데 이는 주택에 대한 만족도가 서울 보다 높은데도 주택 만족이 인생 만족도에 크게 상관되지 않는 것으로 볼 때 충주 지역의 인생 전반적인 만족도가 낮게 나타난 것과도 연관을 지을 수가 있다고 볼 수 있다. 그러나 주택 만족도에 영향을 주는 변수들은 직업(.39), 소득(.42), 가정생활

<표 4-1> 인생 만족도와 삶의 질 변수의 상관도 (서울)

삶의 변수	건강	직업	소득	주택	가정	교육	여가	생활	자아	친구	인생
1. 건강											
2. 직업	.37										
3. 소득	.34	.64									
4. 주택	.15	.43	.55								
5. 가정생활	.26	.44	.32	.37							
6. 교육	.15	.27	.35	.28	.42						
7. 여가생활	.17	.30	.39	.35	.35	.30					
8. 생활수준	.20	.44	.63	.57	.47	.39	.55				
9. 자아성취	.18	.50	.58	.44	.38	.42	.47	.62			
10. 친구관계	.20	.22	.20	.18	.24	.12*	.35	.31	.34		
11. 인생만족	.20	.43	.43	.44	.59	.35	.46	.55	.56	.42	

* p<.05, 나머지는 모두 ** p<.01 수준임

<표 4-2> 인생 만족도와 삶의 질 변수의 상관도 (충주)

삶의 변수	건강	직업	소득	주택	가정	교육	여가	생활	자아	친구	인생
1. 건강											
2. 직업	.39										
3. 소득	.38	.62									
4. 주택	.24	.39	.42								
5. 가정생활	.46	.43	.38	.47							
6. 교육	.35	.37	.39	.27	.41						
7. 여가생활	.18	.29	.35	.23	.30	.38					
8. 생활수준	.26	.42	.55	.46	.45	.43	.50				
9. 자아성취	.25	.46	.44	.35	.43	.40	.49	.60			
10. 친구관계	.18	.33	.24	.12	.33	.24	.30	.40	.42		
11. 인생만족	.35	.57	.49	.32	.46	.39	.38	.57	.61	.51	

** p<.01 수준임

(47)과 생활수준(46)등이 높은 상관성을 보이고 있다. 또한 서울의 경우 삶의 질 변수와 건강과의 상관성은 직업이나 소득 등을 제외하고는 상대적으로 적게 나타났으나 충주에서는 가정생활 만족이 건강과 높은 상관성을 보이고 있으며 직업, 소득, 교육 등도 상대적으로 높은 상관성을 보이고 있다.

3. 주택 선택 시 고려사항

21세기를 앞두고 있는 현 시점에서 현대 가정은 가구원 수의 감소 및 가구구성의 변화, 고령경향과 개인 가치관의 변화를 맞고 있다. 이에 따라 미래의 주택은 더욱 가정에서, 가족 간의 친밀함을 도모할 수 있는 가족 중심적이며 여가 생활을 즐길 수 있는 평면에 대한 요구가 확산 될 경향이므로 주택 선택에도 거주자들의 생활 양식을 들어내는 다양한 선택이 예측된다. 이러한 경향을 파악하고자 응답자들이 '주택을 선택 할 때 중요하게 고려해야 할 점'에 대하여 5개 만 선택하도록 하여 순위별로 정리하였다 <표 5>. 그 결과 서울의 경우는 가족단란을 위한 주택의 구조를 가장 중요시하고 있는 것으로 나타났으며 2위가 교통 편리 한 곳, 3위와 4위는 가족과 개인의 사생활을 보호 할 수 있는 곳과 구조적인 안전을 들고 있다. 5위에는 비슷한 비율로 식사와 수면 휴식의 장소로서 족하다는 응답, 주택 주변에 자연 경관이 있는 곳, 또한 별이 잘 들고 통풍이 잘 되는 집에 대한 욕구가 나타났다. 충주의 경우를 살펴보면 역시 1위에는 가족 단란을 위한 구조를 가장 원하고 있으나 2순위에는 구조적 안전을 원하고 있으며 3위에는 서울보다는 주택에 대한 요구사항이 소박하여 식사와 수면, 휴식을 위한 집이면 족하다 사항이 3위로 나타났다. 4위로는 가족과 개인의 사생활을 중요시하고 있으며 5, 6위에는 교통 편리한 곳, 주택 주변의 경관이 좋은 곳 등에 대한 요구를 하고 있다.

서울과 충주를 비교 해 볼 때 가장 중요한 주택으로서의 요구 사항에는 가족의 단란을 도모할 수 있는 집을 원하고 있으므로 평면 계획 및 시설 설비 등에 더욱 가족 특성을 살린 계획이 필요함을 알 수 있으며 이는 미래 주택의 선호 예측경향과도 맞는

<표 5> 주거 선택시 고려사항

주택 선택시 중요한 점 (서울 순위별)	서울 N=328		충주 N=274	
	서울 N(백분율)	순위	충주 N(백분율)	순위
1. 가족의 단란을 도모할 수 있는 집	62(18.7)	1.	57(21.2)	
2. 교통이 편리한 곳	55(16.6)	5.	24(8.8)	
3. 가족과 개인의 사생활 보호	47(14.2)	4.	31(11.3)	
4. 구조적으로 튼튼한 집	41(12.4)	2.	48(17.5)	
5. 식사, 수면, 휴식의 장소로서 족하다	30(9.1)	3.	36(13.1)	
5. 주택 주변의 자연 경관	30(9.1)	6.	22(8.0)	
5. 별이 잘 들고 통풍이 잘 되는 집	30(9.1)	7.	16(5.8)	
8. 좋은 이웃이 있는 동네	10(3.0)	8.	13(4.7)	
9. 여가를 즐길 수 있는 시설, 설비	8(2.4)	9.	11(4.0)	
10. 외관이나 실내가 아름다운 집	6(1.8)	11.	5(1.8)	
11. 경제적으로 투자 가치가 있는 집	5(1.8)	10.	7(2.1)	
12. 경제, 생활수준이 비슷한 동네	2(0.6)	12.	2(0.7)	
12. 가족들의 개성이 드러나는 집	2(0.6)	12.	2(0.7)	
14. 손님접대를 잘 할 수 있는 능률성	0	14.	0	
14. 나의 사회적 신분, 지위가 드러나는 집	0	14.	0	

것으로 나타났다. 또한 서울의 경우에는 대 도시의 인구 밀집으로 인한 교통난으로 인해 생활 반경에서의 교통 편리를 우선적으로 원하고 있으며 또한 일조, 통풍의 중요성이 지적되고 있으나 반 농촌지역인 충주의 경우는 일조, 통풍에 대한 요구는 낮은 대신 서울과 마찬가지로 고층 아파트 거주자들이 많이 표집되어 주변의 자연 경관에 대한 선호를 보이고 있으므로 특히 단지 계획에서 자연 경관의 도입을 위한 시도는 더욱 필요하다고 볼 수 있다. 전체적 윤곽을 볼 때 9 순위 이후는 주거선택시 고려사항으

로의 선택가능성이 아주 감소되고 있으며 미래 주택에서 선호 되리라고 예측되는 여가를 즐길 수 있는 시설 설비, 손님 접대를 잘 할 수 있는 능률성, 가족의 개성이 들어나는 집이나 사회적 신분이 들어나는 집등의 항목들이 아직은 인식이 부족한 것을 나타내 보이고 있다. 이는 주택선택시 고려사항에서 식사, 수면, 휴식의 장소로서 족하다는 주택의 기본적인 사항의 요구가 높은 것의 반증이 되기도 한다.

4. 주택환경 만족도

1) 현 주택 만족도

현재 거주하고 있는 주택의 환경에 대한 만족도를 조사하였다. 주택의 환경을 측정하는 데는 여러 객관적, 또는 주관적 방법들이 있겠으나 본 연구는 이상적 주택의 기준으로 들 수 있는 주택의 안전성, 쾌적성, 표현성, 경제성 및 사회성의 측면에서 28개

〈표 6〉 주택 환경 만족도

주거환경 내용	서울				충주			
	순위	N	Mean	SD	순위	N	Mean	SD
1 구조적 안전	1	331	3.84	.98	2	273	3.85	1.08
2 주택 내 통풍 및 환기상태	2	331	3.78	1.09	1	273	3.70	1.12
3 주택 내 채광	3	331	3.71	1.19	3	273	3.53	1.19
4 난방상태	4	329	3.65	1.19	4	273	3.51	1.23
5 방범성	5	330	3.52	1.02	7	273	3.19	1.15
6 가족단란의 장소	6	330	3.51	.94	5	273	3.32	1.13
7 근처에 광장이나 녹지 공간	7	331	3.47	1.21	17	273	2.96	1.21
8 주택에 양질의 재료사용	8	325	3.38	1.04	16	273	2.99	1.02
9 화장실의 갯수	9	330	3.37	1.37	6	273	3.27	1.32
10 주택 내 각방의 배치상태	10	327	3.35	1.02	8	273	3.16	1.17
11 가재도구 정비 상황	11	329	3.25	.92	11	273	3.07	.87
12 독립성의 보장	11	329	3.24	1.05	10	273	3.08	1.18
13 주택설비의 능률성정도	12	329	3.19	.96	13	273	3.03	1.00
14 부엌의 시설 상태	14	331	3.17	1.16	9	273	3.13	1.17
15 실내분위기(색, 재료, 질감)	15	331	3.11	1.01	19	273	2.87	1.07
16 주택의 외관	16	331	3.10	1.01	15	273	3.00	1.06
17 방의 크기와 갯수	17	331	3.03	1.15	11	273	3.07	.87
18 주택의 규모	18	326	2.96	1.02	14	272	3.02	1.12
19 내부 마감재와 시설의 품질	19	330	2.95	1.12	23	273	2.74	1.09
20 옆집과 윗집의 소음	19	330	2.95	1.17	21	273	2.81	.98
21 현 주택의 투자가치	21	326	2.94	.94	25	273	2.55	1.03
22 손님접대 하기 편한 집	22	329	2.91	1.07	18	273	2.92	1.14
23 주택의 유지, 보수비용	23	325	2.90	.92	21	273	2.81	.98
24 현 주택의 가격	24	327	2.82	.89	24	273	2.64	.99
25 수납공간의 량	25	330	2.69	1.15	20	273	2.82	1.12
26 취미생활공간	26	329	2.49	.98	28	273	2.36	.98
27 가족의 개성이 잘 표현 된 곳	27	330	2.48	.99	27	273	2.48	.96
28 자기향상을 위한 행위 공간	28	330	2.42	1.02	26	273	2.47	1.03

의 문항을 선정하였다.

문항간의 신뢰도 측정 계수는 $\alpha=.87$ 로서 높은 신뢰도를 나타내고 있다.

서울과 충주의 주택 환경에 대해 만족도가 높은 순위부터 나열하면 다음과 같다(표 6). 만족도의 기준은 5점척도로 조사하였으므로 평균이 3.3 이상인 경우 만족도가 높은 것으로 간주하였고 3.2~3.0점까지는 그저 그런 경우이며 2.9이하인 경우는 불만족하는 것으로 간주하였다. 이러한 기준으로 볼 때 서울의 경우 만족하는 환경은 10개, 그저 그런 경우는 7개이며 불만족하는 환경이 11개로 나타났다. 충주의 경우는 만족하는 것이 5개, 그저 그런 경우는 10개, 불만족하는 경우가 13개로 나타나서 서울보다 주거 환경이 상당히 열악함을 보이고 있다.

높은 만족도를 보이고 있는 1~4위까지의 내용들은 서울과 충주 모두 비슷한 양상으로 나타나서 주택의 구조적 안전, 주택 내 통풍, 주택 내의 채광, 난방상태와 방법성 및 가족 단란을 위한 장소 등에서는 비교적 높은 만족도를 보이고 있는 것으로 나타났다. 한편 서울의 경우 가재도구 정비상황이나 독립성, 능률적인 주택 설비나 부엌의 시설 상태 및 주택 내외의 디자인적 요소들에서는 큰 불만은 없이 그저그렇게 생각하고 있는 것으로 나타났다.

또한 평균 2.9이하의 불만족한 환경적 요소들이 28개 항목 중 18위부터 11개로 거의 과반수의 요소들에 대해 불만족하는 것으로 나타난 것은 질적 주택의 공급 차원에서 앞으로 세심한 고려가 있어야 할 것이다. 불만족하는 사항들을 보면, 주택의 규모를 들고 있는데 조사자의 40% 정도가 20~30평형의 규모에서 거주하기 때문에 영향이 있는 것으로 보인다. 한편 충주의 경우는 50%이상의 사람들이 20평형 대에서 거주하고 있음에도 상대적으로 서울에 비해 만족도가 높은 것으로 나타났다.

주택에 대해 가장 불만이 큰 사항은 자기 향상을 위한 일을 할 수 있는 공간이 없는 것에 대한 불만이었으며 현 주택의 가격이나 수납공간의 량, 취미생활 공간의 부족이나 가족의 개성이 잘 표현되지 못한 환경에 불만족하고 있는 것으로 나타났다. 이는 주택 선택시의 고려사항에서도 가장 뒤쳐져 있

던 항목들로 앞으로 이러한 항목들의 인식 고양을 위한 공간 계획이 더욱 요구된다고 하겠다.

충주의 경우를 보면 대체로 서울보다 만족도가 떨어져서 서울이 3.3이상이 10개 항목인데 비해 5개 항목에 불과하고 불만사항은 더 많다. 그 중 집 근처의 광장이나 녹지 공간에 대해 서울은 3.47로 만족사항인데 비해 충주는 2.96으로 불만 사항으로 나타났다. 이는 서울의 경우 단지 계획이 잘 된 반면 충주의 경우 단지가 주로 건물들로만 구성되어 녹지, 여유허공간이 비교적 적은 것에 기인한다. 또한 주택건축 시의 사용재료 면에서도 서울은 3.37인데 비해 충주는 2.99로 역시 불만 사항이며 만족도 순위도 훨씬 뒤로 밀려있는 것이 눈에 띈다. 주택의 규모면에서는 서울은 불만족하고 있으나 충주의 거주자들이 더 작은 면적에서 거주하는 사례가 많음에도 크게 불만을 나타내지 않고 있다. 반면 내부 마감재의 시설, 품질 면에서 서울보다 불만이며 순위도 많이 쳐져 있는 것으로 나타나 있다. 충주에서도 역시 가장 불만족하는 곳은 취미생활공간, 개성적인 집, 자기향상 공간의 부족 등으로 나타나 있다. 미래의 여가생활 증대와 개인적 향상을 중요시하는 경향을 볼 때 이러한 측면에서의 평면계획이 절실히 요구된다고 하겠다. 이들 모두를 종합 해 보면 지방의 경우에도 쾌적한 주거환경에 대한 인식 및 욕구가 서울과 거의 격차가 없으며 전반적 삶의 질에 대한 인식이 많이 보급되어 있다고 할 수 있겠다.

2) 현 주택의 보완 요소

위의 여러 주택 특성 중에서 현재 거주하고 있는 주택에 가장 보완이 필요한 것을 조사한 결과 서울의 경우는 이 문항의 총 응답자 313명 중 14.7%인 46명이 옆집이나 뒷집에서 나는 소음을 가장 우선적으로 지적하였다¹⁾. 그 다음 11%의 사람들이 화장

1) 김선우, 장길수 (1998), "공동주택 소음실태 및 저감대책", 건축 1998. 07, pp 32~39 대한건축학회에서 재인용

일본 건설성의 조사에 의하면 1980년의 수도권 분양 맨션 거주자들의 주택에 대한 요구 사항 중 이웃집 상하층의 차 음, 외부에 대한 방음에 대한 불만이 높았고 분양안내서에 주택의 차음성에 대한 표기를 제 1순위로 요구하고 있다.

실의 수효에 대한 지적을 하여 한 가구당 하나의 화장실에 대한 문제는 아직도 해결해야 할 주요 과제인 것을 실감케 한다. 그 다음으로는 방의 크기와 갯수(8%)를 지적하였고, 방법성, 집 근처에 광장이나 녹지, 또는 수납공간량에 대한 부족 등이 6%내외의 비슷한 비율로 지적되었다.

층주의 경우는 총 260명의 응답자 중 15%의 사람들이 역시 서울과 마찬가지로 옆집과 윗집의 소음을 지적하고 있어서 특히 공동주택의 방음이 심각히 고려되어야 할 것을 제시하고 있다. 그 다음 순위는 방법성으로 (11.1%)서 층주 지역의 주택의 안전성이 서울지역보다 더 안전성에 문제가 있는 것으로 나타났는데 이는 특히 고층 주거의 경우 계단식보다 복도형이 더 많이 건축되는 데서 오는 문제점들로 사료된다. 그 외에 서울과 다른 점으로 부엌의 시설상태에 대한 지적(7%)이 나온 것은 아직도 서울에 비해 부엌의 능률성이 부족한 것이 나타나고 있으며 역시 6% 내외로 화장실의 수효에 대한 지적이 나오고 있는데 서울 보다 가구당 2개의 화장실을 보유하고 있는 경우가 적음에도 순위가 뒤에 나온 것은 상대적으로 필요성에 대한 인식이 덜 되어 있는 것으로 볼 수 있겠다. 또한 주택의 구조적 안전성에 대한 문제, 방의 크기와 갯수, 주택의 규모에 대한 불만들이 5%내외로 지적되고 있다.

3) 주택 환경 만족도 구성요인

주거환경 만족도를 구성하는 항목들을 연구자가 안전성, 쾌적성, 표현성, 사회적 욕구, 경제성 등의 측면에서 항목을 구성하였으나 실제 조사결과 이들이 어떤 요인으로 정리 될 수 있는지를 알기 위해 요인 분석을 실시하였다(표 7). 본 연구에서는 주 인자 분석방법을 사용하였으며 요인 추출 방법은 배리맥스 접근방법을 적용하였다. 요인의 수는 스크리 검정기준을 이용하여 4개로 결정하였다. 분석 결과 요인 구성은 쾌적성, 시설, 설비요인, 안정성, 경제성으로 구성되어 있으며, 전체의 설명력은 54%정도로 나타났다. 각 요인 중 주택환경 만족도에 쾌적성이 가장 큰 설명력을 갖는 것으로 판명되었다. 그 다음은 시설 설비, 안정성, 경제성의 순으로 나타났다. 쾌적성은 안정

<표 7> 주거환경 만족변수의 요인 분석

요인	구성 항목	요인 부하량	아이겐 값	분산 %	누적 %
쾌적성	7. 화장실의 갯수	.493	5.61	20.05	20.05
	13. 가재도구 정비상황	.503			
	15. 방의 크기와 갯수	.739			
	16. 수납공간의 량	.707			
	17. 내부마감재, 시설의 품질	.438			
	19. 실내분위기(색, 재료, 질감)	.477			
	20. 취미생활공간	.722			
	21. 개성적인 집	.725			
	22. 자기 향상을 위한 공간	.716			
	23. 가족 단란을 위한 장소	.521			
24. 손님접대 편한 집	.673				
28. 주택의 규모	.684				
시설·설비	4. 주택내 각 방의 배치 상태	.611	3.77	13.45	33.50
	5. 주택설비의 능률성	.597			
	6. 주택 내 채광의 정도	.649			
	8. 부엌의 시설상태	.581			
	9. 난방상태	.653			
10. 주택 내 통풍, 환기 상태	.644				
안정성	1. 구조적 안전	.632	3.19	11.40	44.90
	2. 방법성	.668			
	3. 양질의 재료사용	.534			
	11. 이웃집에서의 소음	.552			
	12. 근처에 광장, 녹지 여부	.578			
	14. 독립성의 보장	.603			
18. 주택의 외관	.404				
경제성	25. 주택의 유지, 보수 비용	.629	2.42	8.66	53.55
	26. 현 주택의 투자가치	.737			
	27. 현 주택의 가격	.766			

성보다 2배 이상의 설명력을 갖는 것으로 나타났으며 주거환경 만족도에는 쾌적함과 시설 설비 측면이 가장 우선적으로 기여하는 요인임을 나타내고 있다.

4) 주택환경 만족도와 사회 인구학적 요인과의 차이검증

주택환경 만족도와 사회 인구학적 변인과의 관련성을 조사한 결과는 다음과 같다(표 8).

전체 결과를 살펴보면 전반적인 배경 변인과 주택만족도가 관련이 있는 것으로 나타났다. 서울에서는 연령이 많은 경우 만족도가 큰 것으로 나타

나서 생활의 안정도에 따라 만족도도 상승하는 것을 보여준다. 소득이나 학력에서는 두 지역 모두 고 소득층이나 고 학력층이 더 주거 만족도가 높은 것으로 나타났으며 직업에서도 사무직, 임시직보다는 자영업, 전문직, 행정관리직의 사람들이 더 주거 만족도가 높은 것으로 들어났다. 충주의 경우는 주택 유형에서 저층아파트의 사람들 보다는 단독주

<표 8> 주거환경 만족도와 배경변인의관계

배경변인	서울						충주						
	ANOVA				M	Duncan's	ANOVA				M	Duncan's	
	SS	df	MS	F			SS	df	MS	F			
연령	2.32	2	1.17	3.26**	1. 2.86 2. 3.03 3. 3.18	a ab b	N. S.						
소득	9.70	3	3.23	9.60***	1. 2.80 2. 3.05 3. 3.16 4. 3.28	a b bc c	2.29	3	.764	2.02*	1. 2.85 2. 2.98 3. 3.02 4. 3.35	a ab ab b	
남편직업	2.98	4	.75	2.06*	5. 2.76 4. 2.92 1. 3.07 2. 3.10 3. 3.12	a ab b b b	5.29	4	1.32	3.61*	5. 2.71 4. 2.77 3. 2.85 1. 3.02 2. 3.09	a ab ab ab b	
남편학력	2.76	3	.92	2.55**	1. 2.64 2. 2.98 3. 3.05 4. 3.17	a b b b		3	.50	1.31*	1. 2.83 2. 2.90 3. 2.92 4. 3.21	a ab ab b	
주택유형	N. S.						1.79	2	.894	2.36*	2. 2.76 3. 2.95 1. 2.97	a ab b	
주택소유(t-검증)	N. S.						N. S.						
거주면적	20.1	7	4	5.04	16.61***	1. 2.71 2. 2.88 3. 3.13 4. 3.42 5. 3.51	a a b c c	13.68	4	3.42	10.15***	1. 2.55 2. 2.89 5. 2.94 3. 3.09 4. 3.61	a ab b b c

· 연령 : 1=30대, 2=40대, 3=50대
 · 월소득 : 1=200만원미만, 2=300만원미만, 3=400만원미만, 4=400만원이상
 · 직업 : 1=자영업, 2=전문직, 3=행정관리직, 4=사무직, 5=임시직
 · 학력 : 1=중졸이하, 2=고졸이하, 3=대졸이하, 4=대학원이상
 · 주택유형 : 1=단독주택, 2=저층아파트, 3=고층아파트
 · 거주면적 : 1=20평미만, 2=30평미만, 3=40평미만, 4=50평미만, 5=50평이상
 · 주택소유형태, 1=자가, 2=타가

택의 사람들이 더 주택 만족도가 나타나서 흔히 지적되듯 저층아파트의 단지 계획에 세심한 배려가 요구된다 하겠다. 주택소유 형태는 서울이나 충주지역에서 모두 주택만족도에 영향을 주지 못했으며 서울의 경우 주택 유형이, 충주의 경우는 연령이 별 영향을 못 미치는 것으로 나타났다. 거주면적의 경우 서울과 충주에서 유의적인 차이가 나타났는데 거주 면적이 넓을경우에 주거 만족도가 높은 경향을 보이고 있다. 따라서 사회 인구학적 변인들 중 연령, 직업, 소득, 학력, 거주면적 등이 주택 만족도를 예측할 수 있는 주요 변수라고 할 수 있다. 특히 주택소유 여부가 주택만족도에 관련성이 없다는 것은 소유개념의 주택에서 거주개념의 주택으로의 가치관 변화를 암시하는 것으로도 볼 수 있겠다.

5. 지역사회 환경 만족도

1) 지역사회 시설에 대한 만족도

지역사회 환경의 만족도를 파악하고자 응답자들이 거주동네의 시설에 대해 어느 정도 만족하는지 만족도를 조사한 결과(표 9) 서울은 전체적으로 높은 평균치를 보이며 총 평균도 3.46을 나타내고 있

다. 충주의 경우는 평균이 2.72점으로 상당히 불만을 드러내고 있다. 두 지역의 프로필을 한번 살펴보면 두 지역 모두 교통시설과 금융시설에 대한 만족도가 가장 높았다. 그 외에 서울의 경우는 유통시설, 교육, 상가·기반 시설 등에 만족도가 높았다. 가장 만족도가 낮은 시설로는 여가, 사회복지, 문화시설 들로 나타났다.

자신의 거주 동네에서 가장 보완이 필요한 시설에 대해 서울의 경우 1순위로 22%의 사람들이 문화시설을, 21.1%의 사람들이 주차장 설비를 들었으며 사회복지 시설에 대한 요구도 11.2%로 나타났다. 2순위로 원하는 것은 15.4%의 사람들이 사회복지 시설, 10%내외의 사람들이 여가시설, 주차장 설비와 문화시설을 원하였다. 충주에서도 역시 가장 원하는 시설로 27%의 사람들이 문화시설을 지적하였고 2위로는 12.8%가 주차장설비를 들고 있었다. 그 밖에 11%는 교통시설의 확충을 원했으며 사회복지 시설도 9%의 사람들이 원하고 있는 것으로 나타났다.

2) 지역사회 환경에 관한 만족도

근린 지역의 거주 환경에 대한 만족도를 5점척도를 이용하여 조사한 결과 <표 10> 10개 항목의 만족

<표 9> 지역사회 시설 만족도 비교

근린 시설	서울				충주			
	순위	N	Mean	SD	순위	N	Mean	SD
1 교통시설	1	330	3.95	1.03	1	272	3.11	1.24
2 금융시설	2	330	3.81	.99	2	272	2.96	1.17
3 유통시설	3	330	3.68	1.07	5	272	2.60	1.07
4 교육시설	4	330	3.65	1.00	4	272	2.94	1.16
5 상가·기반 시설	5	329	3.63	1.05	6	272	2.93	1.14
6 의료시설	6	330	3.56	1.06	10	272	2.68	1.11
7 근린공원시설	7	330	3.43	1.21	8	272	2.62	1.19
8 정보·통신 시설	8	327	3.37	1.06	9	272	2.60	1.07
9 행정시설	9	329	3.29	1.02	3	272	2.95	1.14
10 여가시설	10	330	3.28	1.03	11	272	2.40	1.01
11 문화시설	11	330	3.24	1.19	13	272	2.26	1.06
12 주차장시설	12	330	3.04	1.25	7	272	2.72	1.36
13 사회복지시설	13	329	3.01	1.07	12	272	2.28	1.01

〈표 10〉 근린지역 환경에 대한 만족도

	지역사회환경	서울				충주			
		순위	N	Mean	SD	순위	N	Mean	SD
1	도로의 정비상태	1	329	3.50	1.03	1	273	3.32	.94
2	동네에 대한 애착심	2	328	3.37	.93	4	273	3.16	1.09
3	동네의 자연 환경의 아름다움	3	328	3.28	1.13	3	273	3.20	1.10
4	주거지 주변의 청결성	4	327	3.26	.98	6	273	3.03	1.00
5	동네경관(주택 및 주택의배치형태, 주변환경, 색채, 도로 포장상태 등)	5	329	3.25	.99	7	273	3.00	1.10
6	이웃과의 교류정도	6	329	3.19	1.00	2	273	3.24	1.14
7	방법으로 부터의 안전성	7	329	3.08	.92	8	273	2.86	1.19
8	이웃과의 협조관계	8	329	3.05	.99	5	273	3.14	1.11
9	집사이의 간격	9	327	2.91	1.14	10	273	2.83	1.23
10	주차장 이용의 쾌적성	10	328	2.91	1.16	9	272	2.85	1.26
11	동네에 대한 전반적인 만족도		328	3.37	.91		273	3.17	.94

도 평균이 서울은 3.20이었으며 충주의 경우는 3.07로서 주택환경이나 지역사회시설에 대한 만족도보다는 지역사회 환경 만족도에서는 서울과 충주가 별 차이가 없이 만족도의 정도가 모두 낮은 것으로 나타났다. 동네의 전반적인 환경에 대해서도 서울은 3.37, 충주는 3.17로 나타나서 3.3이상을 만족하는 것으로 평가하는 기준으로 볼 때 충주는 만족도가 긍정적인 측면보다는 다소 그저그런 정도에 머물고 있는 것으로 보여진다.

서울의 경우를 보면 만족하는 것으로 나타난 것은 도로의 정비상태와 동네에 대한 애착심 뿐, 전반적으로 그저그런 정도의 만족도를 표시하고 있다. 동네의 자연 환경이나 주거지 주변의 청결성, 동네의 경관 등이 상대적으로 평균점이 높게 나왔으나 여전히 만족하는 것으로 보기는 어려우며 특히 이웃간의 협조가 부족하다고 느끼는 점이나 집 사이 간격이 너무 좁다고 느끼는 점, 주차장 설비의 부족 등은 불만족 사항으로 나타나서 보완이 필요한 문제점으로 제기되고 있다.

충주의 경우도 역시 지역사회의 전반적인 환경만족도가 그저그런 정도이다. 그 중 가장 순위가 높은

것이 도로정비 상태이나 그 점도 3.32에 그쳐 서울보다는 낮은 만족도를 보이고 있다. 그러나 순위를 보면 가장 만족도가 큰 것이 도로의 정비상태이므로 두 지역 모두 도로의 정비 상태는 크게 문제가 없는 것으로 인식된다. 차 순위는 이웃과의 교류에 대한 만족으로 이 점은 서울과 비교가 된다. 동네 자연환경에 대해서도 비교적 만족하고 있는 것으로 나타났으나 그 외에는 지방임에도 불구하고 방법으로 부터의 안전성이나 주차장 설비, 집 사이 간격(단지공간의 동 간격)에 대해서는 불만족도가 커서 이 점에 대한 배려가 요구된다고 하겠다.

지역사회 환경 만족도에 영향을 주는 사회경제적인 변인들과의 차이검증을 한 결과, 서울의 경우 주택 유형에서만 유의적인 차이가 나타났으며 저층아파트 보다는 고층 아파트에서 주거환경 만족도가 높은 것은 고밀도단지 계획의 중요성을 보여주고 있다. 충주의 경우에는 단지 거주 면적에서만 유의적인 차이가 나타나서 20평 미만보다 40평 이상의 경우에 더욱 지역사회 환경에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났다.

V. 결 론

서울과 충주 지역 거주자들의 삶의 질 구성 요소와 주택과 지역사회 환경 만족도에 관한 조사 결과 결론은 다음과 같다.

1. 주택 만족도가 인생 만족도에 상당히 높은 상관성을 지니고 있는 것으로 나타났으므로 앞으로 가정생활 만족도를 높여서 인생의 만족과 보람을 더욱 높이기 위해서는 가정생활의 주요 구성 요소인 주택에 대한 만족도 및 지역사회에 대한 만족도를 높이기 위한 구체적 방안을 더욱 강구해야 한다.
2. 주택 선택시 두 지역 모두에서 가족단란을 위한 구조를 가장 먼저 고려 하고 있고 주택의 외부적 요소들 보다 구조적 안전 등 주택 자체에 대한 요인들에 대한 지적은 특히 미래 지향적인 면에서 상당히 고무적이다. 또한 주택 만족도에 가장 크게 기여하는 요인이 쾌적성으로 나타난 것을 볼 때 이제 기능적인 주택의 단계를 지나 주택의 쾌적성을 요구하고 있다. 그러나 충주의 경우 질적인 삶에 대한 인식과 요구는 서울과 별 차이가 없는 것으로 나타났으나 실제 생활환경에 차이가 있어 불만이 크게 들어났다. 따라서 앞으로 늘어나는 여가와 함께 주택에 더욱 가족들이 오래 머무르게 될 것이 예측되므로 어떠한 평면으로, 어떻게 쾌적성을 추구할 것인지 시설 설비 면에서 어떤 보완이 필요할지 각 인구 집단 별로 더욱 세심한 생활 조사가 되어야 하겠다.
3. 단지 계획에서 자연 환경을 더욱 많이 도입하는 단지의 조경화가 요구된다. 특히 획일적인 고층 아파트의 경우, 특히 지방의 경우 서울 보다는 주변에 가까이 자연이 펼쳐 있으나 막상 단지계획 속에서 조경계획의 부족함이 지적된다.
4. 지역사회 시설 중 가장 우선적으로 보완을 원하는 시설로 문화시설을 들고 있으며 주차장 설비와 사회복지 시설에 대한 요구도 높으므로 지역사회 환경의 계획에서 이들 시설의 보

완과 주택 가까이에서 여가를 보낼 수 있는 시설, 설비의 확충 및 보완이 요구된다.

5. 주택환경 만족도 보다 지역사회 환경에 대한 만족도가 상당히 낮게 나타났다. 이웃간의 협조 등의 문제 해결을 위해서 어떻게 단지 계획을 통해 접촉점을 높일 수 있을 것인지 등, 앞으로 지역사회와 단지 계획에 지속적인 연구가 필요하다.

■ 참고문헌

- 1) 김병국(1989). 도시생활환경의 측정, 지방 행정 연구, 4(4) pp.17-35
- 2) _____(1988). 도시 생활환경 진단과 그 기준에 관한 고찰, 지방행정 연구 3(3), pp.29-46
- 3) 박용치(1977). 생활지수의 측정, 행정논총, 15(2)
- 4) 박응계 (1988). 주택관련 지표에 관한 연구, 한국 도시행정학보, 창간호 pp.59-87
- 5) 이 주택(1993). 주거환경 만족도 요인 분석에 관한 연구, 동국대학교 대학원 박사학위 논문
- 6) 최목화 (1986). 현대 한국 주거의 질적인 수준 예측을 위한 실증적 연구, 연세대학교 대학원 박사학위논문
- 7) Davidson, W. B., Cotter, P. R.(1991). The Relationship Between Sense of Community and Subjective Well-being: A First Look, Journal of Community Psychology, 19
- 8) Fried, M., Gleicher, P. (1961). Some Sources of Residential Satisfaction in an Urban Slum, Journal of the American Institute of Planners, 27.
- 9) Galster, G., Hesser, G. W.(1981). Residential Satisfaction: Compositional and Contextural Correlates, Environment and Behavior, 13(6), pp.735-758
- 10) Harris, C. M(1976). "Measurement of Quality of housing and Its Relationship to Housing Satisfaction", Housing Educators Journal 3, May.
- 11) Liu Ben-Chich,(1975). Quality of Life: Concept, Measure and Results, The American Journal of

- Economics and Sociology, 34(1), pp.1-13
- 12) Luc, G. P. et al (1996). The Environmental Satisfaction scale, Environment & Behavior, vol. 28 no.1, Jan, pp.5-26
 - 13) Michelson, W.(1977), Environment Choice, Human Behavior, and Residential Satisfaction, New York: Oxford university press.
 - 14) Newman, O.(1973). Defensible Space, New York: Macmillan Co.
 - 15) O'brien, D. J., Ayidiya, S.(1991). Neighborhood Community and Life Satisfaction, Journal of Community Development Society, 22(1).
 - 16) Onibokun, A. G.(1973) "A System for Evaluating the Relative Habitability of Housing" Ekistics 36, pp.313-317.
 - 17) Yancy, W. L.(1971). Architecture, Interaction, and Social Control, Environment & Behavior, 3(1), pp.3-21.