

분당신도시 거주민의 주거환경 만족도에 관한 연구

The Evaluation of the Residential Environmental Qualities in Bundang Residents

박남희*
Park, Nam-Hee

김준영**
Kim, June-Young

Abstract

The purpose of this study was to survey the residential satisfaction of the residents who lives in Bundang in order to offer the information helpful to housing designers and housing policy makers. Documentary research and questionnaire survey methods were used in this research. The sample was taken from 320 the residents living in Bundang. Data were analyzed with the SPSS PC+ window version. The results were as follows: 1) residents were satisfied with rather their housing unit than residential environment, 2) there is significant difference the evaluation of residential satisfaction according to the age of husband and wife, the educational level of wife, 3) there is significant difference the evaluation of residential satisfaction according to living area, housing type, housing size, homeownership, living period

Keywords : residential environment, residential satisfaction

주요어 : 주거환경, 주거만족도

I. 연구의 배경 및 목적

주택문제를 해결하기 위해 양적으로 부족한 택지를 제공하고 양질의 주택을 공급하기 위해 계속적인 택지 개발이 이루어져 왔다. 이러한 택지 개발은 1990년대 초에 공급된 5대 신도시 건설에서 절정을 이루게 되는데 5대 신도시 가운데 개발 규모 측면에서 가장 큰 규모이면서 서울의 강남에 가까이 입지하여 서울의 생활권에 포함되고 있는 분당 지역의 주거환경에 대하여 입주를 시작한 지 10년이 되는 이 시점에서 평가해 보는 것이 필요하다. 왜냐하면 최근 들어 서울 강북 뉴타운 개발과 수도권 지역의 소규모 신도시 개발에 대한 관심이 커지고 이러한 개발 모두가 환경친화적인 개발을 고려하고 있는 점에서 일부 환경친화적인 계획을 시도했던 분당 지역의 주거환경 만족도에 대한 평가는 새로운 개발을 앞두고

있는 이 시기에 시의적절한 결과를 얻을 수 있기 때문이다.

본 연구에서는 분당 지역의 주택 및 주거환경에 대한 거주민의 만족도를 조사하여 보다 나은 주거환경 개발 및 계획에 필요한 자료를 제시하고자 한다. 구체적인 연구의 목적은 다음과 같다. 첫째, 분당 거주민의 주거환경에 대한 만족도를 조사한다. 둘째, 사회인구학적 특성별 주거환경에 대한 만족도를 조사한다. 셋째, 주택특성별 주거환경에 대한 만족도를 조사한다.

II. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 관련 문헌조사를 기초로 하여 설문지 조사방법으로 계획된 실증적 연구이다. 본 연구는 거주자의 주거환경에 대한 만족도를 파악하기 위하여 2003년 2월 23일부터 2월 24일까지 2일에 걸쳐 실시하였다.

조사도구인 설문지의 내용은 주거현황(5개 항목),

*정회원, 연세대 주거환경학과 강사
**정회원, 서경대학교 도시공학과 교수

주거환경에 대한 만족도(18개항목)¹⁾, 일반사항 문항(6개항목)으로 구성하였다. 설문조사의 대상은 분당 전 지역이다. 분당 전 지역 가운데 아파트와 단독주택, 빌라의 건축 비중을 고려하여 유층표집하고 지역별로 할당표집하는 다단계표집을 하였다. 320부의 설문지를 배포하였고 자기기입식으로 작성된 320부 모두를 회수하여 회수율은 100%였으며 320부 모두 실제 분석에 사용하였다. 본 조사의 신뢰도를 측정하기 위하여 설문지의 문항 중에서 두 문항을 선정하여 중복시켰다. 중복된 문항간의 일치도를 Pearson의 적률상관계수로 구한 결과 .90, .68로 비교적 높게 나타나 신뢰할 수 있었다. 본 연구의 결과를 분석하기 위하여 SPSS PC+ 11.0 window version 프로그램을 이용하였고 분석기법은 평균, 빈도, 백분율, F 검증, Duncan의 다원구획검증, t-검증 등이다.

III. 조사 결과

1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적인 특성을 파악하기 위하여연령, 학력, 직업, 가족수, 수입 등을 조사하였다.

조사결과 성별은 여자(63.5%)가, 남편 연령은 40대(49.8%), 주부 연령은 40대(72.9%)가 많은 것으로 나타났다. 남편 학력은 대졸(65.6%), 주부 학력은 고졸(51.5%)이 많았다. 남편 직업은 사무직(38.0%), 판매서비스직(32.7%), 주부 직업은 주부(64.5%), 판매서비스직(14.5%) 순으로 나타났다. 가족수는 4명(62%)이 가장 많았고, 수입은 200만원-300만원(28.8%), 300만원-400만원(23.1%), 500만원 이상(18.9%) 순으로 나타났다. 조사대상자의 주택특성을 파악하기 위하여 거주지역, 주거유형, 분양면적, 방수, 주택점유형태, 거주기간 등을 조사하였다. 거주지역은 분당동(22.8%), 구미동(19.7%), 서현동

표 1. 조사대상자의 기구특성 n=320

내 용		빈도(%)
성별	남자	116(36.5)
	여자	202(63.5)
소 계		318*(100.0)
남편연령	30대 이하	20(6.7)
	40대	149(49.8)
	50대 이상	130(43.5)
소 계		299*(100.0)
주부연령	30대 이하	32(10.7)
	40대	218(72.9)
	50대 이상	49(16.4)
소 계		299*(100.0)
남편학력	고등학교 졸업	69(23.1)
	대학교 졸업	196(65.6)
	대학원 졸업	34(11.3)
소 계		299*(100.0)
주부학력	고등학교 졸업	153(51.5)
	대학교 졸업 이상	144(48.5)
	소 계	297*(100.0)
남편직업	단순노무직	3(1.0)
	기능직	5(1.7)
	판매서비스직	97(32.7)
	사무직	113(38.0)
	전문직	48(16.2)
	관리직	25(8.4)
	학생	1(0.3)
	기타	5(1.7)
소 계		297*(100.0)
주부직업	단순노무직	3(1.0)
	판매서비스직	43(14.5)
	사무직	27(9.1)
	전문직	24(8.1)
	관리직	3(1.0)
	주부	191(64.5)
	학생	1(0.3)
	기타	4(1.4)
소 계		296*(100.0)
가족수	2명이하	22(7.1)
	3명	60(19.5)
	4명	191(62.0)
	5명 이상	35(11.4)
소 계		308*(100.0)
수입	100만원 미만	6(1.9)
	100-200만원 미만	43(13.8)
	200-300만원 미만	90(28.8)
	300-400만원 미만	72(23.1)
	400-500만원 미만	42(13.5)
	500만원 이상	59(18.9)
소 계		312*(100.0)

1) 주거환경에 대한 만족도에 관한 설문 문항은 윤복자, 박남희(1996), 김준영, 박남희(1997) 등의 연구를 바탕으로 주거만족도에 관한 항목 18개 문항과 주택 자체에 대한 만족도, 주거환경 전반에 관한 만족도 문항 등을 5점 척도로 구성하였다. 선행 두 연구 모두 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 등 5개 신도시를 대상으로 한 연구로서 본 연구의 조사지역인 분당도 이 지역에 해당되고 주거만족도에 관한 연구로서 같은 내용을 포함하고 있어 선행연구의 주거만족도 조사 문항을 일부 수정 보완하여 본 연구에서도 사용하였다.

*missing data가 있어 n=320과 일치하지 않음

표 2. 조사대상자의 주거현황 n=320

내 용		빈도(%)
거주지역	구미동	63(19.7)
	분당동	73(22.8)
	정자동	30(9.4)
	수내동	32(10.0)
	서현동	55(17.2)
	이매동	33(10.3)
	야탑동	30(9.4)
	금곡동	4(1.2) ^a
소 계		320(100.0)
주거유형	아파트	196(61.3)
	단독	57(17.8)
	빌라	67(20.9)
	소 계	320(100.0)
분양면적	20평대	93(29.1)
	30평대	128(40.0)
	40평대	63(19.7)
	50평이상	36(11.2)
	소 계	320(100.0)
방수	2개	45(14.1)
	3개	147(45.9)
	4개	102(31.9)
	5개 이상	26(8.2)
	소 계	320(100.0)
주택접유형태	자가	240(75.0)
	전세	62(19.4)
	월세	12(3.8)
	기타	6(1.9)
	소 계	320(100.0)
거주기간	1년 이내	52(16.3)
	1-3년	76(23.8)
	3년-5년	48(15.0)
	5년-7년	33(10.3)
	7년 이상	111(34.7)
소 계		320(100.0)

(17.2%) 순으로 나타났고, 주거유형은 아파트(61.3%)가 가장 많았다. 분양면적은 30평대(40.0%), 20평대(29.1%)순으로 많았고, 방수는 3개(45.9%)가 가장 많았으며 주택접유형태는 자가(75.0%)가 압도적이었고, 거주기간은 7년 이상(34.7%), 1-3년(23.8%)순으로 나타났다.

조사대상지역의 환경적 특성을 조사한 결과는 <표 3>과 같다. 정자동, 수내동, 이매동을 제외하고는 아파트, 단독, 빌라 등의 주거유형이 모두 있고 하천과

표 3. 조사대상지역의 특성

지역	인구(명)	주택(호, %)	하천	공원(개소)
구미동	37,670	아파트: 8,916(67.5) 단독: 258(2.0) 빌라: 986(7.5) 총주택수: 13,212	탄천, 동막천	자연공원 1 근린공원 2 어린이공원 10
분당동	31,858	아파트: 4,462(52.5) 단독: 2,847(33.5) 빌라: 1,160(13.7) 총주택수: 8,495	분당천	어린이공원 6
정자동* (3개동)	40,761	아파트: 10,878(97.2) 단독: 312(2.8) 총주택수: 11,190	탄천	근린공원 3 어린이공원 5
수내동 (3개동)	47,245	아파트: 10,018(79.3) 단독: 363(2.9) 총주택수: 12,640	탄천, 분당천	근린공원 3 어린이공원 4
서현동 (2개동)	56,274	아파트: 12,621(91.5) 단독: 388(2.8) 빌라: 408(3.0) 총주택수: 13,786	분당천	육동공원 1 근린공원 1 어린이공원 10
이매동 (2개동)	47,122	아파트: 11,466(97.0) 단독: 352(3.0) 총주택수: 11,818	탄천 운중천	근린공원 1 어린이공원 7
야탑동 (3개동)	76,471	아파트: 15,022(76.0) 단독: 759(3.8) 빌라: 2,337(11.8) 총주택수: 19,762	탄천 여수천 야탑천	근린공원 3 어린이공원 18
금곡동	51,714	아파트: 11,841(86.9) 단독: 1,164(8.5) 빌라: 382(2.8) 총주택수: 13,622	탄천 동막천	근린공원 2 어린이공원 6 자연공원 1

자료: 분당구 각 동별 홈페이지, 2004. 7월 현재
*정자동의 통계자료가 빠진 수치임.

공원이 있다. 단독과 빌라의 비중이 높은 곳은 구미동, 분당동, 야탑동 등이고, 교통이 발달된 곳은 정자동, 수내동, 서현동, 야탑동 등이다.

2. 주거환경에 대한 만족도

조사대상자의 주거환경에 대한 만족도를 매우만족 5점부터 매우불만 1점까지 5점 척도화하여 조사한 결과는 <표 4>와 같다. 조사결과 주거환경(녹지, 조경, 공기)(3.72점), 쇼핑시설(3.61점), 교통(3.59점) 순으로 보통(3점) 이상으로 나타나 주택환경 보다 주변환경에 대한 만족도가 더 높은 것으로 나타났다.

특히 주변환경 가운데 녹지나 조경, 공기 같은 주거환경에 대한 만족도가 높은 것은 분당이 계획가들

표 4. 주거환경에 대한 만족도

항 목		평균
주택 환경	집의 구조	3.39
	방의 위치	3.34
	방의 크기	3.14
	부엌 구조 및 시설	3.03
	화장실 및 목욕탕	3.01
	난방방식과 난방상태	3.39
	건물 노후	3.25
	주택 가격	3.08
	주거비	3.00
주변 환경	이웃과의 교류	2.94
	교통(버스나 지하철정류장 위치, 노선)	3.59
	주거환경(녹지, 조경, 공기)	3.72
	교육시설	3.49
	공공시설(경찰서, 동사무소)	3.39
	쇼핑시설(상가, 대형할인점, 백화점)	3.61
	의료시설(약국, 의원, 병원, 한의원)	3.46
	근린시설(레저, 스포츠, 은행)	3.36
거주지역의 혼잡함(인구밀도)	3.26	

이 평가하거나 (김준영, 박남희, 1997) 계획상의 수치²⁾로 비교해서 뿐만 아니라 거주자들이 평가하기에도 쾌적한 도시가 되어감을 보여주는 것이라 할 수 있다. 또한 백화점이나 대형할인점 등이 지역별로 골고루 많이 위치해 있는 것이 쇼핑시설 측면에서 만족도를 높인 것으로 보인다.

3. 주거환경에 대한 사회인구학적 특성별 만족도

조사대상자의 주거환경에 대한 사회인구학적 특성별 만족도를 조사하였다. 사회인구학적 특성으로는 성, 연령, 학력, 수입 등을 조사하였다. 주거환경 만족도의 차이를 성별로 조사한 결과 통계적으로 유의적인 차이를 보이지 않았다.

주거환경에 대한 연령별 만족도의 차이를 조사한 결과는 <표 5>와 같다. 남편 연령별로는 30대 이하, 40대, 50대 이상의 연령별로 쇼핑시설, 의료시설, 근린시설, 거주지역의 혼잡함에 대한 만족도에 차이가

2) 분당의 토지이용계획을 보면 주택용지(32.3%), 상업업무용지(8.5%), 공공시설용지(59.2%) 비율로 나타났고 공공시설용지 가운데 공원용지의 비율은 20.3%로 일산(23.6%)보다는 낮은 수치이나 다른 신도시 지역에 비해 높게 나타났다(김준영, 박남희, 1997).

표 5. 주거환경에 대한 연령별 만족도

항 목	남편연령	평균	Duncan	F	
주변 환경	쇼핑시설 (상가, 대형할 인점,백화점)	30대이하	3.05	A	6.836***
		40대	3.47	A B	
		50대이상	3.84	B	
	의료시설 (약국, 의원, 병원, 한의원)	30대이하	3.00	A	3.624*
		40대	3.38	A B	
		50대이상	3.59	B	
	근린시설 (레저, 스포츠, 은행)	30대이하	2.75	A	4.174*
		40대	3.30	B	
		50대이상	3.45	B	
거주지역의 혼잡함 (인구밀도)	30대이하	2.75	A	4.517*	
	40대	3.22	B		
	50대이상	3.40	B		
항 목	주부연령	평균	Duncan	F	
주변 환경	이웃과의 교류	30대이하	2.75	A	3.982*
		40대	3.06	A	
		50대이상	2.69	A	
	의료시설 (약국, 의원, 병원, 한의원)	30대이하	2.00	A	3.737*
		40대	3.51	B	
		50대이상	3.53	B	
	거주지역의 혼잡함 (인구밀도)	30대이하	2.84	A	4.119*
		40대	3.28	B	
		50대이상	3.45	B	

* p<.05, ** p<.01, ***p<.001 수준으로 유의적
A, B 서로 다른 문자간에는 유의한 차이가 있음

있었다. 연령집단별로 차이가 있었는데 30대 이하 집 단과 40대, 50대 집단간에는 주거만족도에 유의적인 차이가 있었으며 연령이 올라갈수록 주거만족도가 높 은 것으로 나타났다. 주부의 연령별로는 30대 이하, 40대, 50대 이상의 연령별로 이웃과의 교류, 거주지 역의 혼잡함에 대한 주거만족도에 차이가 있었다. 연 령집단별로 차이가 있었는데 이웃과의 교류를 제외 하고 의료시설과 근린시설에 대하여 30대 이하 집단 과 40대, 50대 집단간에는 주거만족도에 유의적인 차이가 있었으며 연령이 올라갈수록 주거만족도가 높 은 것으로 나타났다. 이는 연령이 높아질수록 주거 만족도도 높아지는 다른 연구결과(김유일, 1988)와도 일치하는 것이다.

주거환경에 대한 학력별 만족도의 차이를 조사한 결과는 <표 6>과 같다. 남편 학력별 주거환경의 만 족도를 조사한 결과 통계적으로 유의적인 차이를 보 이지 않았다. 주부학력별로 주거환경의 만족도를 조

표 6. 주거환경에 대한 학력별 만족도

항 목		주부학력	평균	t값
주택 환경	집의 구조	고졸	3.28	-2.774**
		대졸이상	3.53	
	부엌 구조 및 시설	고졸	2.90	-2.677**
		대졸이상	3.15	
	화장실 및 복욕탕	고졸	2.85	-3.122**
		대졸이상	3.17	
주거비	고졸	2.93	-1.972*	
	대졸이상	3.09		

*p<.05, ** p<.01 수준으로 유의적

사한 결과 집의 구조, 부엌구조 및 시설, 화장실 및 복욕탕, 주거비 등에 대한 주거만족도에 차이가 있었다. 대졸자의 주거만족도가 더 높은 것으로 나타났다.

수입별로는 주거환경에 대한 만족도에 통계적으로 유의적인 차이가 없었다.

4. 주거환경에 대한 주택특성별 만족도

조사대상자의 주거환경에 대한 주택특성별 만족도를 조사하였다. 주택특성으로는 거주지역, 주거유형, 주거면적, 점유형태, 거주기간 등을 조사하였다. 거주지역별 만족도의 차이를 조사한 결과는 <표 7>과 같다. 거주지역 가운데 급곡동은 사례수가 4(1.2%)로서 매우 적은 수여서 분석에서는 missing 처리하였다.

구체적으로 보면 방의 위치, 부엌구조 및 시설, 난방방식과 난방상태, 쇼핑시설 등에서 거주지역별로 주거만족도에 통계적으로 유의적인 차이를 나타냈다. 지역별로 뚜렷한 경향이 파악되지는 않았으나 주택환경에 관련된 주거만족도에 있어서는 부엌 구조 및 시설을 제외하고는 분당동, 구미동, 야탑동 거주자의 주거만족도가 다른 지역에 비해 높게 나타났다.

특히 지역별로 물리적인 조건의 차이가 주거만족도에 영향을 미칠 수 있지만 주택환경과 관련된 주거만족도를 볼았기 때문에 주택 자체의 특성과 관련해서 지역적 특성이 크게 차이가 나지 않은 것으로 보이며, 거주지역별로 차이를 보일 수 있는 주변환경 만족도에 별다른 차이를 보이지 않은 것은 분당이라는 신도시의 특성상 공공, 의료, 근린, 쇼핑시설 등을 지역적으로 크게 차이가 나지 않게 도시를 건

표 7. 주거환경에 대한 거주지역별 만족도

항 목		거주지역	평균	Duncan	F
주택 환경	방의 위치	구미동	3.44	A	2.04*
		분당동	3.45	A	
		정자동	3.00	A B	
		수내동	3.25	A B	
		서현동	3.27	A B	
		이매동	3.27	A B	
		야탑동	3.57	A	
	부엌 구조 및 시설	구미동	2.87	A B	2.99**
		분당동	3.19	A B	
		정자동	2.60	A	
		수내동	3.25	B	
		서현동	2.89	A B	
		이매동	3.15	A B	
	난방방식	구미동	3.43	A B	2.57*
		분당동	3.73	B	
		정자동	3.20	A B	
		수내동	3.25	A B	
		서현동	3.18	A B	
이매동		3.15	A B		
야탑동		3.57	B		
주변 환경	쇼핑시설 (상가, 대형할인점, 백화점)	구미동	3.56	A	2.16*
		분당동	3.32	A	
		정자동	3.30	A	
		수내동	3.94	A	
		서현동	3.76	A	
		이매동	3.88	A	
		야탑동	3.80	A	

* p<.05, ** p<.01 수준으로 유의적
A, B 서로 다른 문자간에는 유의한 차이가 있음
급곡동은 사례수가 적어 제외시켰음.

선했기 때문이고 특히 쇼핑시설 측면에서는 쇼핑시설이 도시 전 지역에 골고루 분포하다 보니 전체적으로 지역과 관계없이 높은 만족을 나타냈다.

전체적으로 주택환경에 대한 만족도와 주변환경에 대한 만족도 항목을 평균하여 주거유형별로 조사한 결과<표 8> 주택 자체에 대한 만족도는 빌라(3.32점)가 높았고, 주변환경에 대한 만족도는 아파트(3.48점)가 높았다. 주택환경에 대한 만족도에 빌라 거주자의 만족도가 상대적으로 높은 것은 분당 신도시에 건축된 빌라가 단독주택의 장점을 살려 평면계획을

다양하게 하고 또한 상당수가 중대형 평형³⁾으로 공급되어 주택규모가 커지다보니 주택환경에 대한 주거만족도가 높은 것으로 보인다. 주변환경에 대한 만족도에 아파트 거주자의 만족도가 상대적으로 높은 것은 아파트를 대단지로 계획하여 공급하다보니 단지 차원의 주변환경에 대한 고려가 많이 되어 있어 아파트 거주자들이 다른 주거유형의 거주자에 비해 주변환경 만족도가 높게 나타난 것으로 해석된다.

주거환경에 대한 주거유형별 만족도의 차이를 조사한 결과는 <표 9>와 같다. 주택환경에 대한 만족도와 관련된 난방방식이나 건물노후도에 대해서는 빌라 거주자들의 만족도가 높았고 주변

환경에 대한 만족도와 관련된 쇼핑시설에 대해서는 아파트 거주자들의 만족도가 높았다. 이는 주거유형이 주거만족도에 영향을 미치는 중요 요인으로 선행연구 결과와도(장성수, 윤혜정, 1999) 일치하는

표 8. 주거환경에 대한 주거유형별 만족도 평균

항 목		평균
주택환경	아파트	3.16
	단독	3.10
	빌라	3.32
주변환경	아파트	3.48
	단독	3.41
	빌라	3.27

표 9. 주거환경에 대한 주거유형별 만족도

항 목	주거유형	평균	Duncan	F	
주택환경	난방방식 과 난방상 태	아파트	3.36	A	5.060**
		단독	3.14	A	
		빌라	3.69	B	
	건물 노후	아파트	3.19	A	3.727*
		단독	3.14	A	
		빌라	3.51	B	
주변환경	쇼핑시설(상가, 대형 할인점, 백 화점)	아파트	3.76	B	5.037**
		단독	3.42	A	
		빌라	3.33	A	

* p<.05, ** p<.01 수준으로 유의적
A, B 서로 다른 문자간에는 유의한 차이가 있음

3) 분당에 공급된 연립주택(빌라)의 규모를 보면 전체 연립주택으로 공급된 6,418호 가운데 30.9평 이상(1.49%), 40평 이상(34.6%)의 국민주택 규모를 초과하는 주택수가 34.09%로 일산의 29.6%보다 높게 나타났다(김준영, 박남희, 1997).

것이다.

주거환경에 대한 주거면적별 만족도의 차이를 조사한 결과는 <표 10>과 같다. 주거면적별로 주거만족도를 볼 때는 주거유형에 따라 물리적인 조건에 차이가 있을 수 있기 때문에 주거유형을 통제하여 주거면적별 주거만족도의 차이를 조사하였다.

조사결과 아파트와 단독주택은 주거면적별로 주거

표 10. 주거환경에 대한 주거면적별 만족도

항 목	주거면적	평균	Duncan	F	
아파트	집의 구조	20평대	3.09	A	4.472**
		30평대	3.59	B	
		40평대	3.49	A B	
		50평이상	3.29	A B	
	방의 위치	20평대	2.91	A	6.623***
		30평대	3.44	B	
		40평대	3.53	B	
		50평이상	3.42	B	
	방의 크기	20평대	2.78	A	6.659***
		30평대	3.07	A B	
		40평대	3.53	C	
		50평이상	3.42	B C	
부엌 구조 및 시설	20평대	2.72	A	5.990**	
	30평대	3.04	A		
	40평대	3.47	B		
	50평이상	3.04	A		
화장실 및 복욕탕	20평대	2.69	A	6.114***	
	30평대	3.04	A		
	40평대	3.50	B		
	50평이상	3.00	A		
쇼핑시설	20평대	3.47	A	3.203*	
	30평대	3.99	B		
	40평대	3.63	A B		
	50평이상	3.88	A B		
근린시설	20평대	3.16	A	3.404*	
	30평대	3.56	A B		
	40평대	3.41	A B		
	50평이상	3.79	B		
방의크기	20평대	2.78	A	4.199**	
	30평대	3.25	A		
	40평대	3.58	A B		
	50평이상	4.33	B		
교통	20평대	3.00	A	3.591*	
	30평대	3.63	A B		
	40평대	4.25	B		
	50평이상	3.67	A B		

** p<.01, *** p<.001수준으로 유의적
A, B 서로 다른 문자간에는 유의한 차이가 있음

만족도에 차이를 보였으나 빌라는 주거면적별로 주거만족도에 차이를 나타내지 않았다. 아파트에서는 집의 구조, 방의 위치, 방의 크기, 부엌 구조 및 시설, 화장실 및 목욕탕, 쇼핑시설, 근린시설 등에 대해서 주거만족도에 차이를 나타냈는데 대체적으로 주거면적이 커질수록 만족도도 올라가는 것으로 나타났다. 특히 주거면적별로 주택환경 만족도에 차이가 나타났는데 이는 분당 전 지역에 고른 평형이 배분되어 있다 보니 주거면적별로 주거환경 전체에 대한 주거만족도에 차이를 나타내기 보다는 주거면적과 직접적으로 관련된 주택환경 만족도에 더 영향이 있는 것으로 판단된다.

단독주택에서는 방의 크기와 교통 측면에서 주거면적이 커질수록 주거만족도가 올라갔다. 이와 같이 주거면적이 커질수록 만족도가 높아지는 것은 선행연구결과와도(김유일(1988), 윤복자, 박남희(1996)) 일치하는 것으로 주거면적이 주거만족도에 영향을 미치는 요인임을 알 수 있다.

주거환경에 대한 점유형태별 만족도의 차이를 조사한 결과는 <표 11>과 같다. 집의 구조, 방의 위치, 건물 노후, 주택가격, 거주지역의 혼잡함 등의 주택환경 측면에서 주거만족도에 차이를 나타냈는데 자가 거주자들의 주거만족도가 높았다. 이는 선행연구결과와도(윤복자, 백금화(1991), 윤복자, 박남희(1996)) 일치하는 것으로 주택에 대한 소유권이 주거만족도를 결정하는 중요한 요인임을 알 수 있다.

주거환경에 대한 거주기간별 만족도의 차이를 조사한 결과는 <표 12>와 같다. 거주기간에 따라 주

표 11. 주거환경에 대한 점유형태별 만족도

항 목	점유형태	평균	t값
주택환경	집의 구조	자가	3.48
		차가	3.11
	방의 위치	자가	3.40
		차가	3.16
	건물 노후	자가	3.31
		차가	3.06
	주택 가격	자가	3.15
		차가	2.86
	거주지역의 혼잡함	자가	3.33
		차가	3.06

*p<.05, ** p<.01, *** p<.001에서 유의적

표 12. 주거환경에 대한 거주기간별 만족도

항 목	거주기간	평균	Duncan	F	
주택환경	주택가격	1년 이내	3.21	B	2.970*
		1년-3년	2.84	A	
		3년-5년	3.06	A B	
		5년-7년	3.34	B	
		7년 이상	3.12	A B	
	이웃과의 교류	1년 이내	2.75	A	2.925*
		1년-3년	2.79	A	
		3년-5년	2.85	A B	
		5년-7년	2.94	A B	
		7년 이상	3.18	B	
주변환경	교통노선	1년 이내	3.17	A	3.089*
		1년-3년	3.49	A B	
		3년-5년	3.67	B	
		5년-7년	3.70	B	
		7년 이상	3.59	B	
	녹지조경	1년 이내	3.35	A	4.082**
		1년-3년	3.62	A B	
		3년-5년	3.92	B	
		5년-7년	3.94	B	
		7년 이상	3.83	B	
교육시설	1년 이내	3.25	A	2.727*	
	1년-3년	3.42	A B		
	3년-5년	3.44	A B		
	5년-7년	3.34	A B		
	7년 이상	3.70	B		
공공시설	1년 이내	3.04	A	2.759*	
	1년-3년	3.41	B		
	3년-5년	3.52	B		
	5년-7년	3.36	A B		
	7년 이상	3.50	B		
쇼핑시설	1년 이내	3.27	A	3.066*	
	1년-3년	3.42	A B		
	3년-5년	3.73	B		
	5년-7년	3.85	B		
	7년 이상	3.78	B		
의료시설	1년 이내	3.13	A	2.903*	
	1년-3년	3.41	A B		
	3년-5년	3.52	A B		
	5년-7년	3.27	A B		
	7년 이상	3.67	B		
근린시설	1년 이내	3.02	A	2.719*	
	1년-3년	3.28	A B		
	3년-5년	3.48	B		
	5년-7년	3.30	A B		
	7년 이상	3.55	B		
거주지역의 혼잡함	1년 이내	3.02	A	2.534*	
	1년-3년	3.13	A		
	3년-5년	3.21	A B		
	5년-7년	3.55	B		
	7년 이상	3.26	A B		

** p<.01, *** p<.001수준으로 유의적
A, B 서로 다른 문자간에는 유의한 차이가 있음

택가격, 이웃과의 교류, 교통노선, 녹지조경, 교육시설, 공공시설, 쇼핑시설, 의료시설, 근린시설, 거주지역의 혼잡함 등에서 주거만족도에 유의적인 차이가 있었다. 특히 주택환경에 대한 만족도 보다 주변환경에 대한 주거만족도에 차이를 나타낸 것이 많았고 공공시설에 대한 만족도를 제외하고는 대체적으로 5년 이상의 거주기간이 길수록 주거만족도가 높았다. 5년-7년 거주 집단과 7년 이상의 거주집단간에는 집단간의 차이가 두드러지게 나타나지 않아 전체적으로 볼 때 거주기간이 길수록 주거만족도 높아진다고 볼 수 있다. 이는 거주기간이 길어지면서 거주지의 주거환경에 익숙해지고 또 적응한 결과 주거만족도가 비교적 높게 나타난 것으로 해석된다.

IV. 결 론

본 연구의 결론은 다음과 같다.

첫째, 조사대상자는 주택환경보다는 주변환경에 더 만족하였다. 이는 분당의 주거환경이 도시건설 초기의 기반 시설 미비에서 벗어나 하나의 도시로 자리잡아가고 있음을 보여주는 것이다. 1993년에 처음 입주하면서 교통과 교육에 불편함을 느껴 입주자들이 다시 서울로 U턴 했던 것을 돌이켜 보면 현재의 주거만족도가 비교적 높게 나타난 것은 주목할만한 일이다. 김준영, 박남희(1997)의 연구결과에서는 주택환경에 대한 만족도가 높은 반면 주변환경 만족도가 낮았었는데 본 연구결과에서 주변환경에 대한 만족도가 더 높아진 것은 그동안 도시시설이 완성되면서 주거환경이 잘 다듬어진 결과라고 볼 수 있다. 특히 녹지나 조경 같은 주거환경에 대한 만족도가 높은 것은 분당이 거주자들이 평가하기에도 점점 더 쾌적한 도시가 되어감을 보여주는 것이라 할 수 있다. 또한 백화점이나 대형할인점 등이 지역별로 골고루 많이 위치해 있는 것이 쇼핑시설 측면에서 만족도를 높인 것으로 보인다.

둘째, 사회인구학적 특성별로는 남편과 주부의 연령, 주부의 학력에 따라 주거만족도에 차이가 있었다. 특히 연령이 높아질수록 주거만족도가 높아졌다. 분당 신도시와 같이 새롭게 주택이 공급된 지역에서는 기본적으로 규모나 시설, 주변환경 측면의 물리적인 주거환경이 좋아졌기 때문에 연령이 높은 거

주자들이 이전의 주거경험과 비교하여 긍정적인 평가를 하게 되고 따라서 만족도도 올라가는 것으로 해석된다.

셋째, 주택특성별로는 거주지역별, 주거유형별, 주거면적별, 점유형태별, 거주기간별로 주거환경에 대한 만족도에 차이가 있었다. 전체적으로 볼 때 아파트에 거주하고 주택 규모가 크고 자가이고 거주기간이 길수록 거주자의 주거만족도가 올라가는 것으로 보인다. 특히 주거면적이나 점유형태와 같은 주택 자체의 특성과 관련된 변인은 주택환경에 대한 만족도에 영향을 미치고, 거주지역이나 주거유형, 거주기간 등과 같이 거주함에 따라 외부 환경에 반응하게 되는 변인은 주변환경에 대한 만족도에 영향을 미치는 것으로 보인다.

이러한 결론을 바탕으로 다음의 제언을 하고자 한다.

첫째, 조사대상자들의 주거만족도가 대체로 높은 것은 현재 입주한 지 10여년이 지난 시점이어서 조사지역의 주택 자체나 주거지 전체를 포함하고 있는 주거환경이 아직 양호하기 때문일 것이나 시간이 지남에 따라 건물이 노후화되고 주변 환경의 질이 떨어지면 향후 10년, 20년 후에는 재건축, 재개발에 대한 요구도가 높아질 것이다. 분당 지역에 공급된 약 10만 호의 주택 물량을 감안한다면 이는 커다란 사회적 파장을 일으킬 것이므로 주거환경이 지금과 같이 양호할 때 유지관리를 잘 하여 쾌적한 주거환경이 유지될 수 있도록 주택 내외적인 요소에 대한 지속적인 관심과 배려가 요구된다.

둘째, 본 연구에서는 주택환경에 대해서는 빌라 거주자의 만족도가 높았는데 이는 빌라가 비교적 거주자의 요구에 맞는 평면을 가질 수 있는데 비하여 보통의 아파트는 일반적인 주택 평면을 가지고 있기 때문에 주택환경 만족도가 낮아진 것으로 보인다. 또한 주변환경에 대해서는 아파트 거주자의 만족도가 높은 것으로 나타났는데 이는 아파트가 단독주택이나 빌라에 비하여 비하여 대단지로 공급되기 때문에 공공, 쇼핑, 의료, 근린시설 등의 확보가 용이하고 그에 따라 주변환경에 대한 만족도가 높아진 것으로 보인다. 따라서 신도시 건설과 같은 대규모 주택공급계획시에는 주거환경에 대한 만족도를 높이기 위해서 주택유형별 공급 비율에 대한 적정 수준이 제

시되어야 하고 이에 대한 연구가 필요하다.

셋째, 본 연구는 분당에 입주한 지 10여년이 지난 시점에 조사된 것으로 분당 지역만이 아니라 같은 목적으로 건설되고 입주 시기가 비슷한 다른 신도시에 대한 각각의 주거환경 만족도에 대한 연구로 확대될 필요가 있다. 왜냐하면 서울의 주택난을 해결하려는 목적으로 수도권 5개 신도시를 동시에 건설하면서 각 도시에 대한 중간평가가 있었지만 전체적인 종합 평가 및 지속적인 후속연구가 없어 신도시 개발의 공과를 평가해보지 못했기 때문에 앞으로도 신도시를 계획하고 공급하기 위해서는 기존의 신도시 모델에 대한 종합적인 평가가 있어야 하기 때문이다.

참 고 문 헌

1. 김유일(1988). 주거만족도에 관한 경험적 연구: 수도권 아파트 가구를 중심으로. 한양대학교 박사학위논문.
2. 김준영·박남희(1997). 신도시지역의 주거환경수준 평가에 관한 연구. 한국주거학회지, 8(3).
3. 윤복자·박남희(1996). 신도시로 이주한 거주자의 주거 수준과 주거만족도 변화 분석. 한국주거학회지, 7(1).
4. 윤복자·백금화(1991). 아파트 입주 가구의 이주동기와 주거만족도 변화에 관한 연구. 대한가정학회지, 29(3).
5. 장성수·윤혜정(1999). 주택유형별 주거만족도에 관한 연구. 대한건축학회논문집, 15(9).
6. 조성희·강혜경(2000). 주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구. 한국주거학회지, 11(1).
7. 최영순·박현옥(1998). 주거환경 계획을 위한 거주자 요구 조사-김해시를 중심으로-. 한국주거학회지, 9(2).
8. C.Peck & K.K.Stewart(1985). Satisfaction with Housing and Quality of Life. Home Economics Research Journal, Vol.13.
9. Mikyoung Ha & Margaret J. Weber(1994). Residential Quality and Satisfaction : Toward Developing Residential Quality Indexes. Home Economics Research Journal, Vol. 22(3)

(接受: 2004. 2. 19)