

중형 임대아파트 거주자의 거주 후 평가

Tenants' Post Occupancy Evaluation in the Mid-sized Rental Apartment

이상운*
Lee, Sang-Un

박경옥**
Park, Kyoung-Ok

Abstarct

This study analyzes relevant data based on the mid-sized rental unit. It focuses on how we can set up appropriate mid-sized rental unit plan as its supply has been accelerated over time. The questionnaires used in this study cover a series of categories including site environment, unit plan, neighborhood, economy, and management. The 342 respondents are from the 3-year old apartments at Cheongju. The key findings are as follows. 1) As the average indices including number of family, life cycle, and income under the survey are different in terms of the rental unit sizes between 20 and 30 pyeongs. 2) In general, residents present comparatively high level of satisfaction in terms of residential environments. Their evaluation on the site environment, unit plan, and neighborhood is around the average. In contrast, the economic and management efficiency categories are under the average. This study suggests residential guidelines should be derived from tenant differentiation policies dealing with diverse socio-demographic characteristics and satisfaction level. 3) In terms of improvement priority, residents present higher preference on the management system and site environment. This study advises to establish an appropriate alternative to guarantee effective tenant participation. Considering the lower satisfaction level in the green space, common facilities, and resting space, this study also urges to secure quality control for desirable planning of the mid-sized rental apartments.

Keywords : Mid-sized Rental Apartment, Post Occupancy Evaluation

주요어 : 중형 임대아파트, 거주 후 평가

1. 서론

지속적인 주택의 대량공급에 힘입어 현재 지역에 따라 주택보급율이 90~100%로 높아졌다. 지금까지의 주택시장은 중산층 이상을 위한 분양 중심의 주택시장이었으며, 임대아파트는 주로 공공기관에서 저소득 계층들의 주거안정을 위해 최소의 주거수준 정도를 유지하는 소형임대아파트의 공급에 중점을 두어 왔다. 그러나 1999년 민간건설 중형임대주택의 공급이 시작된 이래 최근에는 분양평형 23평 이상 32평 이하 규모의 중형임대아파트의 공급이 늘고 있다. 2002년 말 기준으로 전용면적 18평 이하의 임대주택의 전년도 대비 주택재고증가율이 3.95%인데 반해, 18~25.7평 이하의 임대주택은 39.43% 증가한 것으로 나타났다(건설교통부, 2003). 건설이 증가되어 가는 중형 임대아파트에 거주자의 만족도를 높이기 위해서는 거주 후 평가 과정을 거쳐 이미 공급되어진 아파트의 보완 및 향후 건설되어질 아파트 계획에 피드백 되는 것이 필요하다.

지금까지 임대아파트의 주거환경에 대한 거주자들의 거주 후 평가에 관한 연구는 소형임대아파트에 국한되어 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 목적으로 이루어져 왔으며(김기대, 2000; 김주영, 1999; 양정필·양동양, 1997), 중산층을 위한 중형 임대아파트의 주거환경에 대한 거주 후 평가에 관한 연구는 전무한 상황이다.

따라서 중형 임대아파트의 물리적 환경에 관리환경을 포함한 거주 후 평가를 통해 거주자의 만족도를 파악하고 불만족 요인을 개선하여 전체적인 주거환경의 질을 높일 수 있는 임대아파트의 계획이 필요하다. 임대아파트의 주거만족도를 높임으로써 거주자들의 주거 이동을 줄이고 정주성을 확립하여 임대아파트 거주를 확산시키는 것은 소유 중심의 주거의식을 거주 중심으로 변화시키는 데 기여할 수 있다. 본 연구의 목적은 중형 임대아파트 거주자의 주거환경요소별 만족도와 개선도를 평가하여 임대아파트의 질을 개선함으로써 중산층을 위한 정주공간으로서의 임대아파트 계획을 할 수 있는 자료를 제공하고자 한다.

*정회원(주저자), 충북대학교 대학원 박사과정

**정회원, 충북대 주거환경·소비자학과 교수, 학술박사

II. 문헌 고찰

1. 거주 후 평가(P.O.E)

1) 거주 후 평가의 개념 및 목적

거주 후 평가에 대한 여러 가지 정의 가운데 많은 학자들이 공감하는 내용은 “거주 후 평가는 건축환경에 거주하는 사용자의 효용성에 대한 조사”(안경환, 1990)로, 거주자의 관점에서 건물이 얼마나 적합한지 규명하는 하나의 수단(Becker, 1989)이라는 것이다. 즉 거주 후 평가는 건물이 계획된 목적에 부합되어 사용되고 있는지를 평가하는 건물 성능에 대한 평가이다. 따라서 거주 후 평가의 목적이 완공 후 이용을 통해 거주자들이 느낀 것을 조사하여 향후 계획에 반영하는 것이므로(임승빈, 1988), 만족도와 요구도를 통한 평가로 귀결되어진다.

2) 거주 후 평가의 유형 및 요소

거주 후 평가는 평가에 소요되는 시간 및 평가의 깊이와 범위에 따라 지시적 거주 후 평가, 조사적 거주 후 평가, 진단적 거주 후 평가로 구분된다.

건물성능의 평가요소는 건물거주자의 건강·안전·안정 측면인 ‘기술적 요소’, 거주자의 효율적이고 효과적인 거주상황과 관련된 ‘기능적 요소’, 사용자 만족과 관련된 ‘행태적 요소’로 볼 수 있다(이연숙, 2000).

거주 후 평가에 관한 선행연구들의 평가요소들을 살펴보면, <표 1>과 같다.

표 1. 거주 후 평가 요소

연구자	거주 후 평가 요소
대한주택공사 (1992)	· 물리적 환경 요소: 입지, 생활시설, 단지환경, 주동구성, 주택규모, 평면구조, 재료·시공의 질, 실내환경, 관리, 경제성 · 행태적 요소: 이웃관계, 프라이버시, 접근성
안경환 (1993)	· 행태적 인자: 사생활 보호, 사회적 교제, 과밀성, 영역성, 안전성, 이미지·의미, 방향·위치감, 식별성, 동질성, 친화성 · 기능적 인자: 향, 편의성, 접근성, 쾌적성, 공간의 크기, 효율성, 동선, 융통성, 독립성, 연속성, 다양성, 접지성 · 기술적 인자: 구조, 조명, 음향, 난방·환기, 마감, 자재, 위생, 화재안전, 시공
장승재 (1997)	· 주거선택 이유: 교통, 관리운영, 주변시설, 외부전망, 주차공간, 단지위치, 프라이버시, 외관, 주택크기, 안전성, 향, 인동간격, 평면구성, 투자 가치 · 거주 환경 만족도: 주호내부환경, 주동외부환경, 안전성 측면, 행태적 측면, 심리적 측면
정지영 (1997)	· 주택 만족도 구성 인자: 주택규모와 평면구성, 단지육외공간구성, 내부마감, 관리, 공공편의시설, 내부거주환경, 외부환경 및 미관, 경제성
김주영 (1999)	· 주거·단지환경 만족도 구성 인자: 기본사항, 평면구조, 실내환경, 시공상태, 관리상태, 단지환경
김미희 (2001)	· 물리적 속성 인자: 각 실의 배치상태, 각 실의 면적배분, 각 실의 크기 및 위치 · 실내의 디자인: 주택외관 디자인, 주택내부 디자인, 주택 내·외부의 색채, 창문의 외형적 디자인, 각 실 문의 외형적 디자인, 전반적 디자인의 만족도 · 실내 환경 인자: 자연채광, 통풍환기상태, 실간 소음, 이웃과의 소음, 겨울철 실내온도의 쾌적성, 주택 내 습도조절정도, 전반적 실내환경에 대한 만족도
김진숙 (2002)	· 환경성: 입지, 교통, 편의시설, 단지 내 환경, 배치 · 기능성: 공간규모, 면적, 안전성, 방법성, 사용성능 · 쾌적성: 온열환경, 음환경, 시환경, 공기환경

본 연구에서는 위의 선행연구를 바탕으로 거주 후 평가 요소를 단지환경, 주호환경, 사회환경, 주거비용, 관리환경, 전체적인 만족도로 설정하였다.

2. 임대아파트의 거주 후 평가에 대한 선행연구

현재 우리나라 임대주택은 영구임대, 사원임대, 공공임대, 국민임대, 민간건설 중형임대로 분류되며, 임대주택의 거주 후 평가에 관한 연구로는 이범구(2002), 김기대(2000), 김주영(1999)의 연구 등이 있다.

이범구(2002)는 영구임대주택에 거주하는 생활보호대상자와 청약저축가입자를 대상으로 주거만족도와 관련된 면적, 쾌적성, 주변환경, 관리실태, 단지환경, 경제성, 전반적인 만족도를 조사하였다. 조사결과 생활보호대상자가 청약저축가입자에 비해 전반적인 주거만족도가 높게 나타났다. 두 집단 모두 전반적으로 만족하는 것으로 나타났으나, 생활보호대상자의 경우 보증금에 대해, 청약저축가입자의 경우 화재·방법의 예방에는 불만족하는 것으로 나타났다. 가구 특성에 따른 주거만족도의 상관관계는 두 집단 모두 월 총소득이 주거만족도에 비례하는 것으로 나타났다.

김기대(2000)는 영구임대주택의 주거만족도에 영향을 미치는 변인을 사회인구학적 특성, 개인심리적 특성과 안정성, 보건성, 편리성, 쾌적성으로 구성하였으며, 조사결과 주거만족도는 모든 항목에서 대체로 만족하고 있었으나, 전체적인 만족도는 상대적으로 낮았다. 또한 주거만족도는 현재주택규모와 안정성 및 쾌적성에 의해 영향을 받는 것으로 나타났다.

김주영(1999)은 장기 임대아파트의 거주자를 대상으로 현 주거 특성과 주거 및 단지환경(기본사항, 평면구조, 시공상태, 관리상태, 단지환경)에 대한 만족도를 조사하였다. 조사결과 주거 및 단지환경에 대한 만족도가 전체적으로 낮게 나타나 주거 및 단지환경에 대해 비교적 만족하고 있지 못한 것으로 나타났다. 특히, ‘내부 마감재 및 시설의 품질’이 가장 낮은 만족도를 나타냈다. 또한 주거 및 단지환경의 만족도는 교육수준, 소득수준, 가족수, 가족구성 등의 영향을, 아파트 전체의 만족도는 가족수, 직업, 아내의 연령 등의 영향을 받는 것으로 나타났다.

이상에서와 같이 임대주택의 거주 후 평가에 관한 선행연구들은 주로 그 수요층이 저소득층인 장기임대주택이나 영구임대주택과 같은 소형 임대주택들에 국한되어 연구가 이루어져 왔다. 이 또한 거주가구특성이나 불만족 요인 및 요구 등에 대한 단순 빈도분석과 주거만족도에 대한 평균점수 비교를 통한 평가만이 이루어져 왔다.

III. 연구 방법

1. 조사대상 및 조사방법

조사대상은 청주지역에 건설된 지 3년 이내 중형 임대

아파트¹⁾에 거주하는 거주자를 대상으로 선정하였다. 청주지역에 건설된 지 3년 이내의 임대아파트단지는 공공건설 3단지, 민간건설 9단지인데, 이중 입주시기가 최근 1년 내외로 유사한 공공건설 1개 단지와 민간건설 2개 단지를 조사대상단지로 선정하였다.

표집은 규모(20평대와 30평대)와 건설주체(민간과 공공)에 따라 층화표집하였으나(표 2), 현재 청주시에 공급되어진 공공건설 임대아파트의 경우 24평형이 가장 큰 평형이므로 공공건설 임대아파트의 표집은 20평형대에 국한되었다.

표 2. 조사대상 단지의 일반적 특성

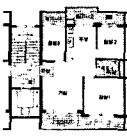




구분	공공건설	민간건설		
	K단지	Y1단지	Y3단지	
준공년도	2001년	2001년	2001년	
동수	10동	8동	9동	
층수	25층	15층	15층	
세대수	총 1398세대 (24평형, 21평형)	총 725세대 (34평형)	총 725세대 (23평형, 21평형)	
임대기간	5년			
주거비용	임대보증금	2500만원	3000~5000만원	3000~5000만원
	임대료	12만원	5~10만원	5~10만원
	관리비	18만원	20만원	15만원
평면도	 <24평형>	 <34평형>	 <23평형>	
조사가구	110	130	102	

표 3. 조사대상 단지의 특성

구분	공공건설	민간건설	
	K단지	Y1단지	Y3단지
단지내시설	<ul style="list-style-type: none"> · 관리사무소(복지관) · 경비실 · 어린이공원 · 어린이놀이터 · 유아놀이터 · 생활체육시설 · 주민운동시설 · 운동장 · 휴게소 · 상가 	<ul style="list-style-type: none"> · 관리사무소(노인정) · 경비실 · 어린이놀이터 · 주민운동시설(체력단련시설) · 근린생활시설 	<ul style="list-style-type: none"> · 관리사무소(노인정) · 경비실 · 공원 · 어린이놀이터 · 주민운동시설 · 산책로 · 근린생활시설
단지배치			

1) 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설 또는 개량한 25.7평 이하의 주택을 말하며, 주택공사나 시에서 시공하는 국민주택의 경우 전용면적이 25.7평 이하이고, 주택기금의 지원을 받는 민간업자가 시공하는 국민주택의 전용면적은 이보다 더욱 작은 18평 이하이다. 1999년부터 전용면적 18~25.7평 규모의 민간건설 중형임대주택이 공급되고 있으므로(홍형욱·유병선, 2003) 본 연구에서는 18~25.7평 규모를 중형 임대아파트로 한다.

2. 조사내용

본 연구의 조사도구²⁾는 선행연구(대한주택공사, 1992; 김주영, 1999; 김기대, 2000; 임미숙·백혜선·이의영, 2002)를 기초로 하여 개발한 문항을 예비조사를 통해 수정·보완하여 구성하였다.

설문지의 문항은 거주자의 사회·인구학적 특성, 이전 주거 및 희망 주거, 주거환경요소별 만족도, 전체적인 만족도 등으로 구성하였다.

3. 자료분석

자료의 분석은 SPSS WIN 통계프로그램을 이용하였으며, 분석방법은 다음과 같다.

1) 거주자의 사회·인구학적 변인과 임대주택 선택의사 등 정주의식 관련 항목에 대해서는 빈도, 백분율 및 교차분석을 실시하였고, 2) 주거환경요소별 만족도는 항목별 평균과 각 항목의 개개 문항들의 평균을 산출하였으며, 현재 주택규모에 따른 만족도 차이를 알아보기 위해 t-test를 실시하였다. 또한 거주자의 가구특성에 따른 주거환경요소별 만족도의 차이를 알아보기 위해 One-Way ANOVA 분석 - 무작위 블록디자인³⁾을 실시한 후 LSD 사후검증을 실시하였으며, 3) 산출되어진 주거환경 요소별 만족도의 평균값은 다중회귀분석을 통해 전체적인 만족도에 미치는 영향력을 산출해 영향력 순위로 중요도를 산정하였다. 주거 특성에 따른 개선우선도를 알아보기 위해 전체적인 만족도에 영향을 미치는 주거환경요소별 만족도 변인들을 이용해 개선우선도 지수를 산출하였다. 이 지수는 값이 클수록 우선적인 개선이 필요한 것을 의미하는 수치이다.

표 4. 주거환경요소별 만족도 조사내용

구분	항목	문항수	
주거환경 만족도	단지환경	8	
	주호환경	10	
	사회환경	4	
	주거비용	3	
	관리환경	유지관리	8
		운영관리	6
	전체적인만족도	3	

IV. 조사결과 및 분석

1. 조사대상의 특성

1) 조사대상자의 특성

2) 선행연구(대한주택공사, 1992)에서 신뢰도가 검증된 항목 위주로 사용하였으며, 최근의 연구(김주영, 1999; 김기대, 2000; 임미숙·백혜선·이의영, 2002)에서 항목 일부를 보완하였다. 본 연구에서도 신뢰도계수(Cronbach's Alpha)는 단지환경 .65, 주호환경 .77, 사회환경 .63, 경제환경 .68, 관리환경 .79로 나타났다.

3) 규모에 따라 만족도에 큰 영향을 미치고 있는 것으로 나타나 영향력이 큰 규모를 외생변수로 하여 외생변수를 통제하는 One-Way ANOVA 분석 - 무작위 블록디자인(이학식·임지훈, 2005)을 하였다.

조사 대상자의 특성을 살펴보면, 성별은 여성이 68.4%로 많았으며, 연령은 30대가 46.2%로 가장 많았고 그 다음은 40대가 24.0%, 20대가 21.6%의 순으로 임대아파트는 주로 20~40대가 거주하였다. 학력은 대졸이 32.5%로 가장 많았으며, 그 다음은 고졸이 25.1%로 고졸 이상의 학력이 대부분이었다. 직업은 응답자가 여성이 많아서 전업주부가 35.4%로 가장 많았고 그 다음은 사무직이 24.3%, 판매서비스직이 13.5%, 기능직이 11.4%의 순이었다.

주택규모에 따라서는 연령에서만 통계적으로 의미 있는 차이가 있었다. 20평대는 30대가 58.0%, 20대가 22.2%로 30대 이하의 젊은층이 80.2%로 대부분이었으며, 30평대는 30대가 46.2%, 40대가 24.0%로 30~40대가 57.7%로 가장 많았다.

2) 가구 특성

조사대상 가구 특성을 살펴보면, 가족수는 4명인 가구가 38.6%, 3명인 가구가 36.8%로 가족수가 3~4명인 가구로 부부와 자녀 1~2명인 가구가 대부분이었다. 가족생활주기는 초등교육기, 자녀양육기, 중등교육기가 각각 24.6%, 24.0%, 24.0%로 중등교육기 이하인 가구가 72.6%로 자녀들이 성장기에 있는 가구가 대부분이었다. 월 평균 가구 소득은 200만원 이상 300만원 미만인 가구가 38.0%로 가장 많았으며, 그 다음은 100만원 이상 200만원 미만인 가구가 26.4%였다.

주택규모에 따라서는 가족수, 가족생활주기, 소득 모두에서 통계적으로 의미 있는 차이가 있었다. 가족수는 30

표 5. 조사 대상자의 특성 N(%)

구분	20평대	30평대	전체	χ^2	
성별	남	66(31.1)	42(32.3)	108(31.6)	.052
	여	146(68.9)	88(67.7)	234(68.4)	
	계	212(100.0)	130(100.0)	342(100.0)	
연령	20대	47(22.2)	27(20.8)	74(21.6)	66.637 ***
	30대	123(58.0)	35(26.9)	158(46.2)	
	40대	42(19.8)	40(30.8)	82(24.0)	
	50대	0(0.0)	28(21.5)	28(8.2)	
	계	212(100.0)	130(100.0)	342(100.0)	
학력	국졸	25(11.8)	17(13.1)	42(12.3)	4.620
	중졸	46(21.7)	17(13.1)	63(18.4)	
	고졸	49(23.1)	37(28.5)	86(25.1)	
	대졸	69(32.5)	42(32.3)	111(32.5)	
	대학원졸	23(10.8)	17(13.1)	40(11.7)	
	계	212(100.0)	130(100.0)	342(100.0)	
직업	기능직	21(9.9)	18(13.8)	39(11.4)	8.040
	판매서비스직	24(11.3)	22(16.9)	46(13.5)	
	사무직	50(23.6)	33(25.4)	83(24.3)	
	전문직	13(6.1)	12(9.2)	25(7.3)	
	관리직	20(9.4)	8(6.2)	28(8.2)	
	전업주부	84(39.6)	37(28.5)	121(35.4)	
	계	212(100.0)	130(100.0)	342(100.0)	

***p<.001

표 6. 조사대상 가구 특성 N(%)

구분	20평대	30평대	전체	χ^2	
가족수	2명	48(22.6)	20(15.4)	68(19.9)	41.232 ***
	3명	94(44.3)	32(24.6)	126(36.8)	
	4명	70(33.0)	62(47.7)	132(38.6)	
	5명	0(0.0)	16(12.3)	16(4.7)	
	계	212(100.0)	130(100.0)	342(100.0)	
가족생활주기	가정형성기	23(10.8)	19(14.6)	42(12.3)	67.904 ***
	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	0(0.0)	14(10.8)	14(4.1)	
계	212(100.0)	130(100.0)	342(100.0)		
월평균소득	100만원미만	63(32.1)	16(12.3)	79(24.2)	40.041 ***
	100만원이상 200만원미만	64(32.7)	22(16.9)	86(26.4)	
	200만원이상 300만원미만	53(27.0)	71(54.6)	124(38.0)	
	300만원이상 400만원미만	16(8.2)	21(16.2)	37(11.3)	
	계	196(100.0)	130(100.0)	326(100.0)	

***p<.001

평대는 가족수 4명인 가구가 47.7%로 나타났고, 20평대는 3명인 가구가 44.3%로 나타나 30평대가 20평대에 비해 가족수가 많았으며, 가족생활주기는 30평대는 중등교육기가 39.2%로 가장 많았고, 20평대는 자녀양육기 32.5%, 초등교육기 29.7%로 나타나 30평대가 20평대보다 장자녀의 나이가 많았다. 소득수준은 30평대가 200만원 이상인 가구가 70.8%로 나타났고, 20평대가 200만원 미만인 가구가 64.8%로 나타나 30평대가 20평대보다 소득수준이 높았다.

2. 임대아파트 거주 의사

1) 현재주택 선택 이유

현재주택 선택이유로는 경제적인 이유(주택 구입 및 임대 비용)가 46.2%로 가장 많았으며, 그 다음으로 단지환경(단지 내 부대복리시설)이 14.3%, 직장과의 거리가 13.2%, 교육환경(미취학아동시설 및 초·중·고교의 접근성)이 12.3% 등의 순이었다. 이는 이중근(2003)의 연구에서 분양전환가구의 경우 경제성이 51.4%, 주거환경이 15.1%, 직장과의 거리가 10.0%, 교육환경이 6.1%인 것 과도 일치하는 결과로, 임대아파트의 특성상 경제적인 이유인 주거비용의 수준을 최우선시 하기 때문인 것으로 보인다.

주택규모에 따라서는 30평대가 경제적인 이유 56.9%로 나타나 20평대의 39.6%에 비해서 높게 나타났다. 이는 20평대에 비해 30평대가 40대 연령층이 많아 주거안정기에 있어야 하나 임대를 택한 것은 경제력이 취약한 것으로 스스로 인식하는 것으로 볼 수 있다. 20평대는 30

평대와 달리 주변환경(근린생활시설의 종류 및 접근성, 15.6%)에 대한 고려도 있었는데, 이는 30평대는 중등교육기가 가장 많은 반면, 20평대는 상대적으로 자녀들이 집에 머무르는 시간이 긴 자녀양육기 및 초등교육기가 가장 많은 것으로 보아 자녀들을 고려한 것으로 보인다.

표 7. 현재주택 선택이유 N(%)

구분	20평대	30평대	전체	χ^2
주변환경	33(15.6)	0(0.0)	33(9.6)	36.579 ***
교통 편리성	15(7.1)	0(0.0)	15(4.4)	
단지환경	29(13.7)	20(15.4)	49(14.3)	
교육환경	22(10.4)	20(15.4)	42(12.3)	
직장과의 거리	29(13.7)	16(12.3)	45(13.2)	
경제적인 이유	84(39.6)	74(56.9)	158(46.2)	
계	212(100.0)	130(100.0)	342(100.0)	

***p<.001

2) 현재주택 거주의사

현재주택에 대한 거주의사는 분양 받아 계속 거주하겠다는 가구가 57.3%로 가장 많았으며, 임대기간이 끝날 때까지만 거주하겠다는 가구와 임대기간 완료 전 이사하겠다는 가구가 각각 21.3%로 나타났다. 이는 김주영(1999)의 연구에서 계속 거주하겠다는 가구가 44.4%, 이사한다는 가구가 42.6%인 것과도 일치하는 결과로, 본 연구의 조사대상인 임대아파트가 5년 후 분양전환 되는 임대아파트임을 고려할 때, 거주자들이 분양을 목적으로 현재주택을 선택했기 때문인 것으로 보인다.

표 8. 현재주택 거주의사 N(%)

구분	20평대	30평대	전체	χ^2
분양 받아 계속 거주	128(60.4)	68(52.3)	196(57.3)	N.S.
임대기간이 끝날 때까지만 거주	41(19.3)	32(24.6)	73(21.3)	
임대기간 완료 전 이사	43(20.3)	30(23.1)	73(21.3)	
계	212(100.0)	130(100.0)	342(100.0)	

N.S.=Non Significant

3) 임대주택 거주의사

임대주택 거주의사는 '경제적 여유가 있다고 가정했을 때, 임대주택에 얼마나 더 거주하시겠습니까?'라고 질문하였는데, 이에 대해 거주자들은 임대주택에 계속 거주하겠다는 의사가 31.0%인 반면, 자가를 마련하겠다는 의사가 69.0%로 높게 나타났다. 이는 아직까지 소유 중심의 주거의식이 강하기 때문인 것으로 보인다.

표 9. 임대주택 거주의사 N(%)

구분	20평대	30평대	전체	χ^2
계속 임대주택 거주	59(27.8)	47(36.2)	106(31.0)	N.S.
내집 마련	153(72.2)	83(63.8)	236(69.0)	
계	212(100.0)	130(100.0)	342(100.0)	

N.S.=Non Significant

이상을 요약하면, 거주자들은 경제적 이유로 현재주택을 선택했으며, 분양받기를 희망하고 있었다. 희망 소유형태가 자가인 경우가 69.9%로 나타났다. 경제적 여유가 있더라도 임대주택에 거주하겠다는 의사는 31.0%인 것으로 나타나 임대주택에 대한 전반적인 거주의사가 낮은 것으로 나타났다.

3. 주거환경에 대한 만족도

1) 주거환경 요소별 만족도

단지환경(3.28), 주호환경(3.24), 사회환경(3.33)에 대한 만족도는 3점 이상으로 비교적 높게 나타나 대체로 만족하고 있었으나, 주거비용(2.89) 및 관리환경(2.97)에 대한 만족도는 3점 미만으로 비교적 낮게 나타나 대체로 불만족하고 있었다. 또한 전체적인 만족도는 평균 3.45점으로 전체적인 주거환경에 대해서는 보통 정도로 만족하고 있었다.

따라서 임대아파트의 물리적 환경에 대해서는 대체로 만족하고 있었으나, 주거비용과 관리환경에 대한 부분은 대체로 불만족 하는 것으로 나타났다.

주택규모에 따라서는 주거비용과 관리환경의 유지관리를 제외한 모든 항목에서 통계적으로 의미 있는 차이가 있었는데, 모든 항목에서 30평대가 20평대보다 높은 만족도를 나타냈다. 특히 관리환경에 대해서는 30평대가 평균 3점 이상의 만족도를 보인 반면, 20평대는 평균 3점 미만의 만족도로 다소 불만족하고 있는 것으로 나타났다.

표 10. 주거환경에 대한 만족도

구분	20평대		30평대		전체		t값
	M	SD	M	SD	M	SD	
단지환경	3.14	.40	3.51	.34	3.28	.42	-9.232***
주호환경	3.08	.36	3.49	.32	3.24	.40	-10.619***
사회환경	3.23	.65	3.50	.49	3.33	.61	-4.318***
주거비용	2.85	.67	2.96	.67	2.89	.67	N.S.
관리 유지관리	3.02	.42	3.07	.46	3.04	.43	N.S.
환경 운영관리	2.81	.48	2.96	.58	2.87	.52	-2.465*
전체적인 만족도	3.40	.63	3.54	.60	3.45	.62	-2.123*

*p<.05, **p<.01, ***p<.001, N.S.=Non Significant

(1) 단지환경에 대한 만족도

거주자들은 주차장 이용(3.50), 어린이 놀이터 이용(3.44), 상가 이용(3.33)의 순으로 높은 만족도를 보였으며, 모든 문항들에서 평균 3점 이상으로 나타나 거주자들이 단지환경에 대해서는 대체로 만족하고 있었다.

주택규모에 따라서는 상가 이용, 단지 내 통행의 편리성, 녹지공간 및 조경의 상태, 휴게시설 이용, 운동시설 이용, 공동시설 이용의 만족도에서 통계적으로 의미 있는 차이가 있었는데, 모두 30평대가 20평대에 비해 높은 만족도를 나타냈다.

표 11. 단지환경에 대한 만족도

구분	20평대		30평대		전체		t값
	M	SD	M	SD	M	SD	
상가 이용	3.18	1.24	3.58	.94	3.33	1.15	-3.426**
주차장 이용	3.53	.94	3.44	1.00	3.50	.96	N.S.
단지 내 통행의 편리성	3.26	1.30	3.59	.96	3.39	1.19	-2.674**
녹지공간 및 조경의 상태	2.84	1.11	3.48	.96	3.08	1.10	-5.369***
어린이 놀이터 이용	3.44	.94	3.44	.99	3.44	.96	N.S.
휴게시설 이용	2.89	1.26	3.60	.88	3.16	1.18	-6.148***
운동시설 이용	3.03	1.20	3.51	.98	3.21	1.14	-3.843***
공동시설 이용	2.93	1.23	3.47	.95	3.13	1.16	-4.279***

p<.01, *p<.001, N.S.=Non Significant

(2) 주호환경에 대한 만족도

주호환경에 대해서는 난방상태(3.53), 방의 개수(3.42), 채광상태(3.42)의 순으로 높은 만족도를 보였으며, 전체적인 수납공간의 규모(2.90)가 가장 낮은 만족도를 보였다. 전체적인 수납공간의 규모를 제외한 모든 문항들은 평균 3점 이상으로 나타나 거주자들이 주호환경에 대해서 대체로 만족하고 있었다. 그러나 전체적인 수납공간의 규모에 대해서 2.90으로 평균 3점에 미치지 못하는 만족도를 나타내는 것으로 보아 거주자들이 전체적인 수납공간의 규모에 대해 다소 불만족하는 것으로 나타났다.

주택규모에 따라서는 방의 개수, 난방상태를 제외한 모든 항목의 만족도에서 통계적으로 의미 있는 차이가 있었는데, 모두 30평대가 20평대에 비해 높은 만족도를 나타냈다. 이는 희망주택의 규모를 30평대를 가장 선호하는 것으로 나타난 것처럼 거주자들은 30평대를 이상적인 규모로 느끼고 있으며, 규모가 커짐에 따라 공간구성에 대한 자유도도 증가하기 때문인 것으로 보인다.

표 12. 주호환경에 대한 만족도

구분	20평대		30평대		전체		t값
	M	SD	M	SD	M	SD	
주택규모	2.97	1.24	3.56	1.03	3.19	1.20	-4.595***
방의 개수	3.43	.91	3.40	.96	3.42	.93	N.S.
각 실의 배치상태	3.28	1.14	3.52	.98	3.37	1.09	-1.993*
각 실의 면적배분	3.00	1.24	3.43	.93	3.16	1.15	-3.646***
전체적인 수납공간의 규모	2.55	1.07	3.47	1.04	2.90	1.15	-7.761***
채광상태	3.32	1.09	3.58	1.00	3.42	1.07	-2.211*
통풍 및 환기상태	2.78	1.13	3.52	1.00	3.06	1.14	-6.137***
난방상태	3.53	.94	3.52	.93	3.53	.93	N.S.
내부 실간 소음	2.94	1.20	3.39	.96	3.11	1.14	-3.641***
외부 소음	3.00	1.28	3.52	.93	3.20	1.18	-4.378***

*p<.05, **p<.01, ***p<.001, N.S.=Non Significant

거주자가 넓히고 싶거나 줄이고 싶은 공간은 전체 응답자 중 넓히고 싶다고 응답했거나 줄이고 싶다고 응답한 응답자의 비율을 의미한다. 여러 공간을 넓히고 싶거나 줄이고 싶을 수 있으므로 중복응답처리 되었으며, 개개 공간에 대한 현재주택규모별 차이를 알아보기 위해 교차분석을 실시하였다.

표 13. 확장 및 축소 희망 공간 N(%), 중복응답

구분	넓히고 싶은 공간			χ ²
	20평대 (N=204)	30평대 (N=125)	전체 (N=329)	
거실	140(68.6)	73(58.4)	213(64.7)	N.S.
안방	76(37.3)	58(46.4)	134(40.7)	N.S.
침실1	78(38.2)	61(48.8)	139(42.2)	N.S.
침실2	133(65.2)	72(57.6)	205(62.3)	N.S.
부엌/식당	131(64.2)	70(56.0)	210(61.1)	N.S.
구분	줄여도 되는 공간			χ ²
	20평대 (N=210)	30평대 (N=130)	전체 (N=340)	
안방	83(39.5)	63(48.5)	146(42.9)	N.S.
침실1	28(13.3)	65(50.0)	93(27.4)	55.099***
부엌/식당	21(10.0)	73(56.2)	94(27.6)	86.480***
부부욕실	151(71.9)	58(44.6)	209(61.5)	24.012***
발코니	121(57.6)	60(46.2)	181(53.2)	3.858*
다용도실	136(64.8)	69(53.1)	205(60.3)	4.116*

*p<.05, **p<.01, ***p<.001, N.S.=Non Significant

거주자들은 넓히고 싶은 공간으로 거실(64.7%), 침실2(62.3%), 부엌/식당(61.1%) 등의 순으로 나타났다. 이는 가족의 공동생활공간인 거실의 크기에 거주자들이 불만족해 확장을 희망하고 있음을 알 수 있으며, 침실2에 대한 확장 요구가 많은 것은 주호환경에 대한 만족도에서처럼 방의 개수(3.42)에 대해서는 대체로 만족하고 있으나 각 실의 면적의 배분(3.16)에 대해서는 이 보다 낮은 만족도를 보이는 것과 같은 결과이다.

거주자들은 줄여도 되는 공간으로 부부욕실(61.5%), 다용도실(60.3%), 발코니(53.2%) 등의 순으로 나타났다. 이는 생활시 없어도 되거나 작아도 큰 불편을 느끼지 않을 만한 공간들로 이들의 면적을 줄이거나 주호환경에 대한 만족도에서 낮은 만족도를 보인 전체적인 수납공간의 규모(2.90)를 고려해 수납공간으로의 전용 등을 고려해 볼 필요가 있다.

주택규모에 따라서는 줄여도 되는 공간 중 안방과 공동욕실을 제외한 모두에서 통계적으로 의미 있는 차이가 있었다. 20평대는 부부욕실, 발코니, 다용도실에 대해서 30평대보다 많이 나타났고, 30평대는 안방, 침실1, 부엌/식당에 대해서 20평대보다 많이 나타났다. 특히 20평대에서 부부욕실을 줄여도 된다는 의견이 많이 나왔는데, Y3단지의 경우 20평대에서도 부부욕실이 있기 때

문에 이 공간의 수납공간으로의 전용을 고려해 볼 필요가 있다.

(3) 사회환경에 대한 만족도

거주자들이 모든 문항에서 평균 3점 이상의 만족도를 나타내 대체로 만족하고 있었으며, 이웃으로부터의 사생활 보호가 3.43으로 가장 만족하였다.

주택규모에 따라서는 이웃으로부터의 사생활 보호를 제외한 모든 항목의 만족도에서 통계적으로 의미 있는 차이가 있었는데, 모두 30평대가 20평대에 비해 높은 만족도를 나타냈다.

표 14. 사회환경에 대한 만족도

구분	20평대		30평대		전체		t값
	M	SD	M	SD	M	SD	
이웃과의 관계 및 교류정도	3.08	1.24	3.40	.98	3.20	1.16	-2.681**
이웃의 수준	3.27	1.20	3.52	.96	3.37	1.12	-2.123*
이웃으로부터의 사생활 보호	3.35	1.26	3.56	.96	3.43	1.16	N.S.
외부인으로부터의 사생활 보호	3.23	1.13	3.52	.93	3.34	1.07	-2.407*

*p<.05, **p<.01, N.S.=Non Significant

(4) 주거비용에 대한 만족도

거주자들은 임대료 수준에 대해서만 3.04로 평균 3점 이상의 만족도를 보였으며, 임대보증금 수준 및 관리비 수준에 대한 만족도에서는 각각 2.84와 2.80으로 평균 3점보다 낮게 나타났다.

주택규모에 따라서는 주거비용의 모든 문항에서 통계적으로 의미 있는 차이를 보였다. 임대료 수준을 제외한 모든 문항에서 30평대가 20평대에 비해 높은 만족도를 나타냈다. 이는 30평대가 소득수준이 높아서 임대보증금에 대한 부담감은 적으나 30평형 규모에 대한 임대료 수준은 높다고 보는 것으로 해석된다.

표 15. 주거비용에 대한 만족도

구분	20평대		30평대		전체		t값
	M	SD	M	SD	M	SD	
임대보증금 수준	2.69	1.22	3.08	1.34	2.84	1.28	-2.685**
임대료 수준	3.17	1.12	2.82	1.31	3.04	1.21	2.629**
관리비 수준	2.67	1.07	2.99	1.31	2.80	1.17	-2.333*

*p<.05, **p<.01

임대보증금 및 임대료 납부방식에 대해 거주자들은 16.4%만이 현재 방식에 만족하고 있었으며, 보증금만 납입하는 방식(25.1%)과 선택이 가능한 방식(24.9%)을 가장 많이 선호하였다. 이는 임대보증금, 임대료 및 관리비의 수준을 조정하는 방법 외에도 납부방식의 다양화를 통해 거주자들의 주거비용에 대한 만족도를 높여 줄 수 있음을 보여준다.

표 16. 납부방식 선호

구분	N(%)			χ ²
	20평대	30평대	전체	
보증금 인상, 임대료 인하	30(14.2)	23(17.7)	53(15.5)	45.472 ***
보증금 인하, 임대료 인상	21(9.9)	15(11.5)	36(10.5)	
보증금만	68(32.1)	18(13.8)	86(25.1)	
지급방식이 좋음	20(9.4)	36(27.7)	56(16.4)	
선택이 가능한 방식	47(22.2)	38(29.2)	85(24.9)	
기타	26(12.3)	-	26(7.6)	
계	212(100.0)	130(100.0)	342(100.0)	

***p<.001

(5) 관리환경에 대한 만족도

① 유지관리에 대한 만족도

유지관리에 대해 거주자들은 쓰레기 수거 방식(3.22), 위생환경에 대한 관리(3.19), 녹지공간의 소독 및 관리(3.06)의 항목들에 대해서만 대체적으로 만족하고 있으며, 이 밖의 항목들에서는 평균 3점 이하의 만족도를 나타내는 것으로 보아 다소 불만족하고 있는 것으로 보인다. 방법 및 외부출입자 경비에 대해서 2.91로 가장 불만족하였다.

주택규모에 따라서는 단지 내 청결도와 방법 및 외부출입자 경비의 만족도에서 통계적으로 의미 있는 차이가 있었는데, 모두 30평대가 20평대보다 높은 만족도를 나타냈다.

표 17. 유지관리에 대한 만족도

구분	20평대		30평대		전체		t값
	M	SD	M	SD	M	SD	
하차보수 서비스	2.97	1.26	2.99	1.37	2.98	1.30	-.175
단지 내 청결도	2.83	1.15	3.15	1.31	2.96	1.22	-2.292*
쓰레기 수거 방식	3.18	1.16	3.28	1.39	3.22	1.25	-.725
공용공간 관리·사용에 대한 홍보	3.06	1.24	2.88	1.25	2.99	1.25	1.295
주차공간 및 교통시설의 점검·관리	3.04	1.11	2.92	1.10	2.99	1.10	.932
녹지공간의 소독 및 관리	2.99	1.18	3.18	1.19	3.06	1.19	-1.467
위생환경에 대한 관리	3.27	1.15	3.06	1.14	3.19	1.15	1.659
방법 및 외부출입자 경비	2.79	1.15	3.09	1.32	2.91	1.23	-2.207*

*p<.05

② 운영관리에 대한 만족도

운영관리에 대해서 거주자들은 주민간 생활문제로 인한 분쟁 중재(3.03)에 대해서만 평균 3점 이상으로 보통 정도의 만족도를 나타냈으며, 다른 문항들에 대해서는 평균 3점 미만으로 다소 불만족하고 있는 것으로 나타났다.

특히, 임차자대표회의 활동의 투명성(2.66) 및 각종 공사 및 용역 계약의 투명성(2.68) 항목에 대해서 가장 불만족하고 있는 것으로 나타나 관리활동에 대한 불신의 문제 해결이 시급함을 알 수 있다.

주택규모에 따라서는 각종 공사 및 용역 계약의 투명성, 임차대표회의 활동의 투명성에 대한 만족도에서 통계적으로 의미 있는 차이가 있었는데, 모두 30평대가 20평대에 비해 만족도가 높으나, 모두 평균 3점 미만의 낮은 만족도를 나타내고 있어 규모에 상관없이 이들의 개선이 시급함을 알 수 있다.

표 18. 운영관리에 대한 만족도

구분	20평대		30평대		전체		t값
	M	SD	M	SD	M	SD	
관리소 인원의 적정성	2.99	1.20	2.89	1.17	2.95	1.19	.742
관리비 사용의 투명성	2.92	1.24	3.00	1.29	2.95	1.26	-.603
직원들의 친절도	2.93	1.19	3.00	1.28	2.96	1.22	-.520
각종 공사 및 용역 계약의 투명성	2.58	1.14	2.85	1.29	2.68	1.20	-2.027*
임차대표회의 활동의 투명성	2.48	.98	2.95	1.29	2.66	1.13	-3.619***
주민간 생활문제로 인한 분쟁 중재	2.99	1.24	3.08	1.28	3.03	1.25	-.672

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

2) 조사대상자 특성과 가구 특성에 따른 주거환경 만족도
(1) 조사대상자 특성에 따른 주거환경 만족도

연령 및 학력에 따라서는 만족도에 통계적으로 의미 있는 차이를 보였다.

연령에 따라서는 단지환경, 주호환경, 사회환경 및 관리환경 중 운영관리에 대한 만족도에서 통계적으로 의미 있는 차이가 나타났다. 단지환경 및 주호환경에 대해서 다른 연령대에 비해 50대의 만족도가 높은 것으로 나타났는데, 이는 50대 연령층은 30평대에만 거주하기 때문인 것으로 보인다. 사회환경에 대해서도 다른 연령대에 비해 40대 이상이 30대 이하 보다 높게 나타났다. 운영관리에 대해서는 40대가 다른 연령대에 비해서 높은 만족도를 보이고는 있다.

학력에 따라서는 사회환경에 대한 만족도에서만 통계적으로 의미 있는 차이가 나타났다. 사회환경에 대해서는 중졸인 거주자가 다른 학력의 거주자들보다 상대적으로 낮은 만족도를 나타내고는 있으나, 모든 학력의 거주자들이 평균 3점 이상의 만족도를 나타내는 것으로 보아 사회환경에 대해서도 대체로 만족하고 있는 것으로 보인다.

(2) 가구 특성에 따른 주거환경 만족도

가족수, 가족생활주기, 소득에 따라 만족도에 통계적으로 의미 있는 차이를 보였다.

가족수에 따라서는 단지환경 및 주호환경에 대한 만족도에서 통계적으로 의미 있는 차이가 나타났다. 단지환경 및 주호환경에 대해서는 가족수가 5명인 가구가 다른 가구들에 비해 상대적으로 높은 만족도를 나타내고 있는데, 이는 가족수 5명인 가구는 30평대에만 거주하므로 규모에 의한 것으로 볼 수 있다.

표 19. 조사대상자 특성에 따른 주거환경 만족도

구분	단지 환경	주호 환경	사회 환경	주거 비용	관리환경			전체적인 만족도
					유지 관리	운영 관리		
연령	20대	3.32 a	3.19 a	3.35 ab	2.84	3.03	2.78 a	3.47
	30대	3.23 a	3.18 a	3.24 a	2.92	3.05	2.83 a	3.41
	40대	3.23 a	3.28 a	3.41 b	2.81	3.05	2.99 b	3.53
	50대	3.63 b	3.56 b	3.59 c	3.11	2.96	2.96 a	3.48
	F값	8.064***	8.375***	3.092*	1.315	.885	2.092*	.472
학력	국졸	3.24	3.31	3.44 a	2.96	3.06	2.91	3.40
	중졸	3.28	3.15	3.05 b	2.84	2.95	2.82	3.57
	고졸	3.31	3.28	3.44 a	3.00	3.03	2.97	3.35
	대졸	3.22	3.25	3.34 a	2.81	3.07	2.82	3.45
	대학원졸	3.43	3.14	3.43 a	2.87	3.07	2.82	3.57
F값	2.308	1.775	4.111***	1.085	.767	1.270	1.865	
직업	기능직	3.31	3.30	3.33	3.04	3.18	2.79	3.53
	판매서비스직	3.33	3.32	3.38	2.83	2.96	3.00	3.48
	사무직	3.30	3.23	3.35	2.85	2.99	2.86	3.44
	전문직	3.34	3.24	3.31	2.87	3.07	2.91	3.51
	관리직	3.30	3.26	3.49	2.98	3.06	2.93	3.37
전업주부	3.22	3.18	3.28	2.88	3.04	2.83	3.44	
F값	.310	.532	.674	.640	1.480	.968	.193	

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

가족생활주기에 따라서는 단지환경, 주호환경 및 사회환경에 대한 만족도에서 통계적으로 의미 있는 차이가 나타났다. 단지환경 및 사회환경에 대해서 노년기의 가구가 자녀양육기의 가구들보다 상대적으로 높은 만족도를 나타냈으며, 주호환경에 대해서는 노년기의 가구가 자녀양육기의 가구들보다 높은 만족도를 나타냈다. 이는 30평대에 노년기 가구만 거주하므로 규모에 의한 것으로 볼 수 있다.

소득에 따라서는 단지환경, 주호환경, 사회환경, 관리환경의 운영관리에 대한 만족도에서 통계적으로 의미 있는 차이가 있었다. 단지환경에 대해서는 200만원 미만인 가구에 비해 300만원 이상인 가구의 만족도가 높았으며, 주호환경에 대해서는 200만원 미만의 가구에 비해 200만원 이상 300만원 미만인 가구의 만족도가 높게 나타났다. 사회환경 및 관리환경 중 운영관리에 대해서는 100만원 미만인 가구들이 다른 가구들에 비해 상대적으로 낮은 만족도를 나타내고 있다. 관리환경은 운영관리와 관리환경 전체에 대해서 100만원 미만인 가구가 100만원 이상 300만원 미만인 가구들에 비해 낮은 만족도를 나타냈다.

4. 주거환경의 우선 개선 필요사항

1) 주거환경의 중요도 평가

중요도는 각 항목에 대한 만족도가 1단위 변화할 때

표 20. 가구 특성에 따른 주거환경 만족도

구분	단지 환경	주호 환경		사회 환경	주거 비용	관리환경		전체 적인 만족도			
		유지 관리	운영 관리								
가족 수	2명	3.32	a	3.20	a	3.29	2.89	3.01	2.88	3.34	a
	3명	3.24	a	3.20	a	3.38	2.91	3.06	2.88	3.44	a
	4명	3.26	a	3.26	a	3.28	2.88	3.02	2.85	3.48	ab
	5명	3.66	b	3.46	b	3.58	2.85	3.14	2.89	3.83	b
	F값	4.622**		2.100*		1.791	.329	.513	.619	2.096*	
가족 생활 주기	가족형성기	3.36	ab	3.30	ab	3.30	ab	3.02	3.05	2.85	3.59
	자녀양육기	3.20	a	3.14	a	3.18	a	2.88	3.02	2.78	3.50
	초등교육기	3.25	ab	3.18	a	3.35	ab	2.8056	3.11	2.90	3.40
	중등교육기	3.33	ab	3.31	ab	3.37	ab	2.94	2.96	2.83	3.39
	자녀독립기	3.25	ab	3.23	a	3.48	ab	2.95	3.00	3.00	3.37
	노년기	3.54	b	3.59	b	3.68	b	2.64	3.19	3.11	3.69
	F값	2.433*		4.454***		2.488*		1.225	1.591	1.465	1.290
소득	100만원 미만	3.22	a	3.14	a	3.16	a	2.76	3.00	2.67	a
	100만원 이상 200만원 미만	3.22	a	3.19	a	3.44	b	2.93	3.12	2.88	b
	200만원 이상 300만원 미만	3.34	ab	3.33	b	3.37	b	2.93	3.03	2.98	b
	300만원 이상 400만원 미만	3.36	b	3.27	ab	3.47	b	3.01	3.02	2.95	b
	F값	2.113*		4.365**		3.032*		1.256	1.427	5.485***	.683

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

전체적인 만족도의 변화량을 의미하므로, 본 연구에서는 중다회귀분석 결과에서 종속변인(임대아파트 주거환경의 전체적인 만족도)에 대한 독립변인의 영향력을 나타내는 회귀계수 중 척도와 관계없이 해석이 가능한 표준화 계수(β)를 이용하였다. 표준화 계수(β)는 그 부호에 따라 + 일 경우 정적인 영향력을, -일 경우 부적인 영향력을 표현할 수 있으므로, 이들의 절대값을 통해 임대아파트 주거환경의 전체적인 만족도에 대한 중요도의 순위를 산출하였다.

그 결과, 단지환경(.132), 유지관리(.091), 운영관리(.087), 사회환경(.067), 주호환경(.035), 주거비용(.015)의 순으로 중요한 것으로 나타났으며, 단지환경, 유지관리, 운영관리가 통계적으로 의미 있는 것으로 나타났다.

주거환경요소는 전체 주거환경 만족도의 39.4%를 설명하였다.

2) 주거환경의 우선 개선 순위 평가

주거환경의 우선 개선 순위를 산출하기 위해 각 요소별 만족도와 중요도를 표준화하였으며, 이를 다시 조합하여 우선 개선 지수를 산출하였다. 이 지수는 최소 1점에서 최고 10점으로, 값이 클수록 우선적인 개선이 필요한 것을 의미하는 수치이다.

임대아파트 전체의 우선 개선순위는 유지관리, 단지환경, 주호환경, 운영관리, 사회환경, 주거비용 순으로 우선

표 21. 주거환경의 중요도

구분	표준화 계수 (β)	t값	순위	
단지환경	.132	2.431**	1	
주호환경	.035	.618	5	
사회환경	.067	1.229	4	
주거비용	.015	.268	6	
관리 환경	유지관리	.091	1.682*	2
	운영관리	.087	1.591*	3
R ²	0.394			

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

개선되어야 하는 것으로 나타났다.

주택규모에 따라서 20평대는 유지관리, 단지환경, 주호환경, 운영관리, 주거비용, 사회환경 순으로 나타나 유지관리 및 단지환경의 개선이 최우선시 되어야 할 것으로 보인다. 이는 20평대의 경우 규모가 작아서 임대아파트 전용공간·공용공간의 유지관리의 정도에 대한 영향이 크며, 가족생활주기가 자녀양육기 및 초등교육기의 비율이 높아 자녀들과 함께 단지로 나와 있는 시간이 길기 때문에 단지환경이 우선적으로 고려되어야 한다. 반면 30평대에서는 주호환경, 단지환경, 유지관리, 사회환경, 운영관리, 주거비용 순으로 나타나 개별 주호의 공간구성과 단지 내 공용공간의 계획 등에 대한 개선이 최우선시 되어야 할 것으로 보인다.

표 22. 현재 주택규모에 따른 주거환경에 대한 개선우선도

구분	20평대			30평대			전체			
	M	SD	순위	M	SD	순위	M	SD	순위	
단지환경	4.9088	.5850	2	5.1335	.2714	2	4.9942	.5015	2	
주호환경	4.8972	.5812	3	5.1405	.2312	1	4.9897	.4932	3	
사회환경	4.7352	.6260	6	4.8545	.4776	4	4.7806	.5763	5	
주거비용	4.7525	.7302	5	4.8055	.5818	6	4.7727	.6772	6	
관리 환경	유지관리	5.1385	.4690	1	5.1231	.5673	3	5.1326	.5078	1
	운영관리	4.8729	.5644	4	4.8525	.6155	5	4.8651	.5835	4

V. 결론 및 제언

본 연구는 최근 늘고 있는 중형 임대아파트 거주자의 주거환경에 대한 거주 후 평가를 실시하여 중산층을 위한 임대아파트의 계획에 필요한 자료 제공을 목적으로 하였으며, 결론 및 제언은 다음과 같다.

1. 결 론

1) 임대아파트의 규모에 따라 조사대상가구의 가족수, 가족생활주기, 소득 등에서 차이를 나타내고 있으므로, 향후 임대아파트 건설시 규모에 따라 거주예정자의 선정 및 주거수준에 차별화가 필요하다.

거주자들은 현재주택을 경제적인 이유로 선택했고 분

양반기를 희망하는 것으로 나타나 임대아파트에 대한 거주사도 낮은 것으로 볼 수 있다. 이는 소유 중심의 주거의식과 제도권 내의 임대주택의 부족으로 인해 장기거주가 불가능하기 때문에 나타난 결과로서, 우선적으로 중형 장기임대아파트의 공급의 확대가 필요하다.

2) 거주자는 임대아파트 주거환경 전체에 대해 보통 정도로 만족하고 있으나, 주거비용 및 관리환경에 대해서는 보통 이하로 불만족하였다. 중형 임대아파트 건설시 물리적 환경에 대한 고려 못지않게 임대시 보증금의 책정과 임대 후 관리체계에 대한 고려를 하여 임대아파트에 대한 전반적인 만족도를 높일 수 있도록 하여야 한다.

조사대상자의 특성에 따른 단지환경, 주호환경 및 사회환경의 만족도는 차이를 보이고 있으므로 향후 임대아파트 건설시 임차수요자의 특성에 따른 주거수준의 차별적 설정이 필요하다. 가족수가 5인 이상인 경우는 30평대 규모의 임대아파트가 필요하며, 노년기 가구도 30평대 일 때 만족도가 높으므로 30평대의 공급확대가 필요하다. 노년기 가구는 다른 가구보다 단지환경, 사회환경에 만족하였으므로 노년기 가구를 임차자 대상으로 주력하는 것도 필요하다.

3) 개선우선도는 관리환경 및 단지환경이 높게 나타났는데, 관리환경 중 운영관리에 대한 항목들인 임차자대표회의의 활동이나 용역의 계약 등에 대해 낮은 만족도를 나타내고 있는 것으로 보아 운영관리에 대한 불신으로 인한 것으로 보인다. 따라서 거주자들의 실질적인 관리 참여에 대한 구체적인 방안이 필요하다. 또한 단지환경에 대해서는 녹지공간, 공용시설, 휴게시설 등의 만족도가 낮은 것으로 보아 중형 임대아파트 계획시에는 이러한 부대시설들의 공간 확보와 질적 개선이 필요하다.

2. 제 언

이상의 결론을 바탕으로 다음과 같은 제언을 하고자 한다.

1) 임대아파트 거주자들의 낮은 정주의식은 주거소유의 식이 강한 것과 더불어 주거수준이 높은 임대아파트에서의 장기적이고 안정적인 거주가 불가능한 것도 이유가 되는 것으로 보인다. 이의 해소를 위해서는 현재의 단기 임대 후 분양전환 임대아파트보다는 분양아파트와 같은 주거수준의 중형 장기임대아파트 공급의 확대가 필요하다. 30평대가 20평대보다 만족도가 높게 나타났으므로 거

주자들의 정주성 향상을 위하여 앞으로는 소형 임대아파트에 국한되지 않고 중형 및 다양한 규모의 임대아파트 공급의 확대가 필요하다. 또한 우선 개선이 필요한 단지환경은 녹지공간, 공용공간, 휴게시설 등에 대한 만족도가 상대적으로 낮으므로 이들의 개선을 통해 거주자들의 임대아파트에 대한 전체적인 만족도를 높이는 것이 필요하다.

2) 임대아파트의 특성상 거주자들은 관리체계나 관리비 사용에 관한 사항 등의 경제적인 문제에 대해 불신하는 것으로 보인다. 따라서 이의 해소를 위해서는 현재의 거주자가 배제된 관리체계에서 거주자들의 권익 보호와 불신의 해소가 가능하도록 거주자들의 관리참여 보장이 필요하다. 경제적인 문제는 임대보증금 및 임대료 등에 대한 납부방식에 따른 문제이며, 이의 해소를 위해서는 현재의 다소 정형화되어 있는 납부방식을 거주자들의 의사가 반영되어 다양하고 융통성 있는 납부가 가능하도록 제도적 지원과 더불어 프로그램 개발이 필요하다.

참 고 문 헌

1. 김기대(2000). 영구임대주택에 대한 주거만족도 연구. 경상대학교 행정대학원 석사학위논문.
2. 김주영(1999). 장기임대아파트 거주자의 주거와 단지환경에 대한 거주 후 평가 -평촌 지역을 중심으로-. 경희대학교 교육대학원 석사학위논문.
3. 대한주택공사(1992). 공사주택 거주 후 평가모델 개발 연구 I편 표준설문에 의한 평가 모델.
4. 대한주택공사(1992). 공사주택 거주 후 평가모델 개발 연구 II편 평가모델에 의한 조사·분석 결과.
5. 양정필·양동양(1997). 공공건설 임대주택의 계획방향 설정을 위한 주민의식 조사 연구 - 도원내 사례를 중심으로 -. 대한건축학회논문집, 13(2), pp.105-115.
6. 이범구(2002). 공공임대주택의 입주계층별 주거만족도에 관한연구. 강원대학교 대학원 석사학위논문.
7. 이종근(2003). 임대아파트 입주가구의 주거만족도 결정요인에 관한 연구 -임대아파트와 분양전환아파트를 중심으로-. 한국주거학회논문집, 14(4), pp.109-119.
8. 이학식·임지훈(2005). SPSS 12.0 매뉴얼 - 통계분석방법 및 해설-, 법문사.
9. 임미숙·백혜선·이의영(2002). 공사 임대주택 계획기준 및 설계지침 작성연구. 대한주택공사 주택도시연구원 연구보고서.

(接受: 2005. 7. 11)