논 문
CODE 20202

공동주택 주거만족도의 체계적인 분류를 위한 이론적 연구

A Study on Theoretical Approach for the Residential Satisfaction Index Based on the Apartment Housing

김은희* / Kim, Eun-Hee
서치호** / Seo, Chee-Ho

Abstract

The study aims to establish the systematic residential satisfaction index which reflected perception of high rise residents are demand on the Apartment housing. Apartment house is developed to reduce the housing shortage caused by urbanism after industrialization in Korea. It has increased constantly since the 1970s and has become the most common residential type of Korean city dwellers. It shows Korean dwelling pattern and culture. Furthermore, it can be an index of private wealth.

The main purpose of the thesis is the highlight on systematic planning process for actual users' needs. In other words, city planners are eager to reflect each individual preference when he/she designs a house. More practical and accurate research in user's satisfaction of housing can be helpful to overcome limitations of city planner's personal preference which can't provide certain evidences.

First, the study has carried out the survey of importance of design elements which were selected on the basis of the results of the POE, Residential Quality, Quality Of Life which were carried out for the same subject. Then, the data were analyzed by SPSS 12+ program package in terms of frequency, factor analysis and reliability analysis.

The results reveals that the Residential Satisfaction Index of Apartment housing are consisted of 8 factors which had been sorted out in factor analysis which can be interpreted to be closely related to the Physical, Social psychological and General environment.

키워드 : 공동주택, 주거만족도지표, 요인분석, 신뢰도분석
Keywords : Apartment housing, Residential satisfaction index, Factor analysis, Reliability analysis

1. 서론

1.1. 연구의 목적 및 의의

국내의 산업화 이후 도시의 인구 집중화로 인한 주택 부족 현상을 해결하기 위해 도입된 공동주택은 1970년대 이후 꾸준히 증가하여 2001년 약 550만 가구로 국내 전체 주택의 47.8%를 차지하고 있으며 도시 거주민의 대표적인 주거유형으로 자리 잡았으며 우리나라의 주택문화에 지대한 영향을 미치며 대표적인 주거공간이자 재산가치의 척도로 자리매김하고 있는 실정이다.[1] 이러한 상황에서 주거환경에 대한 만족도를 체계적으로 분류하여 환경설계에 있어서 설계자의 개인적 직감이나 경험에 의한 설계의 한계를 벗어나 이용자의 선호와 가치를 설 계과정에 반영하는 데에 그 목적이 있다.

과거 80년대 초반부터 연구되어진 주거만족도는 다양한 방법과 관점에서 연구되었으며 특히, 계획요소에 대한 분석과 공용시설에 대한 활용, 거주 후 평가에 대한 연구가 주를 이루었다. 본 연구는 주거만족도 관련 연구를 현시점에서 체계적으로 분류 분석하여 주거만족도의 지표나 모델을 현 단계에서 일부 구축하고자 하며 체계적인 학문분류와 학문의 분야별 분석연구로서 향후의 기술예측이나 지표선정을 위한 기초자료 구축을 위한 연구로서의 의의를 가진다.

* 정회원, 건국대학교 건축전문대학원 실내건축설계학과 박사수료
** 정회원, 건국대학교 건축학과 교수

1)이병태 외, 노후공동주택의 성능개선을 위한 거주자 설문조사에 관한 연구, 대한건축학회논문집, vol. 21, no. 1, 2005.

1.2. 연구의 범위 및 방법

공동주택 주거만족도의 분석틀을 체계화하기 위한 연구는 이론적 접근(Theoretical Approach)과 실증적 접근(Empirical Approach)방법을 병행하여야 하는데 본 연구에서는 국내외 문헌조사, 전문학술지, 논문 등을 통한 이론적 접근방법에 의한 주거만족도의 분석틀을 설정하는데 그 범위를 한정하며 후속연구에서 거주자의 설문조사에 의한 실증적 접근방법을 통한 거주자의 주거만족도를 분석하고 연구하고자 한다.

본 연구에서는 주거환경 및 주거만족도, 삶의 질(Quality Of Life :이하 QOL)관련문헌 등 관련 선행연구에서 활용한 주거만족도의 단어들과 문장을 선정하였으며 선정기준은 논문의 성격, 키워드, 연구자의 연구 성향 등 다양한 기준이 있을 수 있는데 본 연구에서는 제시한 키워드를 중심으로 선정하였다. 5개 내외의 키워드는 연구 성향을 가장 잘 표현한다고 사료되며 키워드 설정 시 아주 신중하게 반영하며 함축된 의미를 전달한다. 키워드 중심으로 논문을 1차 선정하고 선정된 논문을 중심으로 각 논문의 내용을 분석한 결과 사용된 요소를 종속변수와 독립변수로 구분하여 연구모형을 분류한 다음 기 분류된 연구모형의 다양한 주거 유형 중 공동주택에서의 주거만족도를 연구한 논문 13편을 선정하여 각 논문에서 분석되고 연구되어진 단어들을 중심으로 SPSS 12+ 통계 팩키지 프로그램을 사용하여 요인분석에 의한 요소의 유형화와 각 유형별 특성을 분석하고 요인들의 신뢰도를 파악하고자 Cronbach 알파계수를 분석하였다. 이는 탐색적 요인분석을 통해 정보의 손실을 최소화하면서 원래의 방대한 변수들을 소수의 요인으로 축소시켜 중요한 요인정보를 추출하는 것으로 변수들 내에 존재하는 상호 독립적 특성을 발견하고자 함이다.

2. 이론적 고찰

2.1. 주거

주거의 개념은 어원상 dwell[2], house(생활을 수용하다), home(생활의 본서지)등으로 다양한 뜻을 함축하고 있는데 이러한 의미는 인간이 일정한 장소에 거처를 정하여 내부적 형태를 지니고 개인적인 가정생활을 영위하는 터전인 동시에 안식처역할을 하며 일상생활의 본거지로서 사회제도의 기본적인 모체가 된다[3].

Altman과 Chambers(1986)의 연구에 의하면 주거는 문화와 환경과의 관계를 반영하는 것이라 하면서 주거를 각각의 다른 문화가 어떻게 그들의 물리적인 환경과 연계되는가를 보여주는 창의 개념으로 설명하였고, Chambers와 Low(1985)는 주거의 개념을 개인생활을 추구하는 사람들을 보호하는 측면에서의 물리적 측면, 주거인들의 행위들이 일어나는 환경적 측면, 그리고 주거환경이 가지고 있는 질적인 측면으로 나누어서 연구를 하였다. 또한 Porteous(1977)에 의하면 주거는 인간적 환경과 물리적 환경으로 구성되는 현상적 환경의 기본단위이고 개인의 성격, 태도, 기호, 가치관 경험 등에 의해 구성되는 행태적 환경(behavioral environment)과 경험적 환경(experiential environment)의 기본단위이며 또한 가족, 동일 생활양식 집단, 사회계층, 문화집단의 일원으로서 경험에 주로 영향을 받는 상황적 환경(contextual environment)의 기본단위라고 하였다.

Dovey(1985)에 의하면 주택은 하나의 사물인 동시에 환경의 일부이며 주거는 거주자와 거주하는 환경간의 관계라고 정의하였고 Saegert(1985)는 주거는 주택과 주거라는 말을 비교함으로써 사회과학에서는 주택보다는 주거의 의미가 크게 부각된다고 강조하였다. 따라서 주거는 거주자의 의. 식 .주생활과 사회생활의 양상 및 사회적 요인에 의하여 그 형태가 형성되는 것이며 마을, 취락, 도시 더 나아가 국가와 사회의 공간형태와 골격을 구성하는 일차적인 기본단위가 될 뿐만 아니라 건전한 국민생활과 밝은 사회를 형성하는 데에 중심적 역할을 한다.[4]

2.2. 주거환경

주거환경은 인간과 환경 혹은 상호간의 관계를 지속시켜주는 공간이며 주거환경은 인간의 주생활을 제외하는 모든 물리적, 생리적 행동은 물론이고 주생활 감정을 포함한 심리적, 정신적인 행동까지도 포함한다. 즉 주거환경은 시간과 장소에 따라 포괄적이고 다양하지만 넓은 의미로는 인간이 주생활을 영위하게 할 수 있는 경제. 사회. 물리적 조건들을 포함한 유형, 무형의 외부적 환경이며 좁은 의미로는 주택 그 자체 또는 주택의 내. 외부와 관련된 여러 조건과 주택의 배치에 따른 주변에 미치는 영향 등이라 할 수 있다.

이에 윤정숙[5]과 최우람[6]은 주거환경을 인간의 주생활을 영위하는 경제적, 사회적, 물리적 조건들을 포함한 유. 무형의 외부적 조건이라고 정의하였다. 또한 거주자에 적합한 주거는 거주자의 속성이나 그들의 생활과 욕구에 일치해야하는 삶의 질(QOL)에 합당하여야 한다. 즉 이것은 거주자의 실제 정보가 계획과정에 반영되어야 함을 뜻하며 계획하는 입장에서 주거환경을 창조하는데 있어서 거주인 각 개인의 만족과 사용자가 인

2)dwell [dwel] vi. (dwelt - dwelled) ①살다, 거주하다(live) : dwell at home 국내에 거주하다. ②(어떤 상태에)머무르다, 채재하다. : dwell in one s mind 마음에 남다. n. (기계의)일시 운전 정지 (말의 도약 전의) 주저, 망설임

3)이명호, 건축개론, 기문당, 2002.

4)주3) 상게서

5)윤정숙, 거주자 반응에 기초한 실내 환경의 쾌적성 평가모델 연구, 대한 건축학회 vol. 12, no. 10, 1996, pp.43-53.

6)최우람, 주거환경개선을 위한 주민요구의 중요도 결정방법에 관한 연구, 전남대 석론, 2004.

간이라는 점을 더욱 강조하여야한다.

주거환경을 구성하는 요소로는 주택을 포함한 근린, 지역 환경의 물리적 공간적 환경과 이런 물리적 환경과 인간의 형태에 관련된 사회, 심리적인 환경 등이 있으며 이들이 추구해야 하는 환경목표는 경제, 사회적 특성, 지역적 여건 및 특성에 따라 다르게 설정되나 WHO의 주거위생위원회에서 제시한 주거환경에 대한 목표로는 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성이며 이것은 단순히 주택이나 자연적인 조건에 의한 만족이 아니고 인간, 주거, 환경이 서로 조화를 이루어야 한다는 것이다. 특히 쾌적성이라는 개념에는 미적 요소나 지역적 특성이 포함되기 때문에 가치판단이 어려울 경우도 있으나 환경목표 중에서 가장 높은 문화성을 수반하므로 주민의 선택을 존중하여 이를 높이 평가할 필요가 있다

<표 1> WHOQOL 측정지표

생리적요인	고통과 불편함 /에너지와 피로함 /수면과 휴식
심리적요인	긍정적 사고 /사고, 배움, 기억력, 집중력 /자기존중 /신체적 외관 /부정적사고
독립수준	이동성 /매일의 활동 /치료에 대한 의존도 /작업능력
사회적관계	개인관계 /사회적지원 /성적관계
환경적요인	물리적 안전과 보안 /주거환경 /재정환경 / 건강과 사회적 보호 /용이성과 질적수준 /새로운 정보와 수련의 기회 /레저활동의 참여도 /물리적환경(소음, 공해, 기후) /교통환경
정신적요인	종교 /믿음 /정신적경향

2.3. 만족

만족이라는 내용을 구체적으로 규명하기 위해서는 만족이라는 개념이 추상적이지만 다양한 견해가 가능하다는 전제하에 여러 학문적 분야와 연계된 것임을 이해해야 한다. 만족은 인간의 심리적 상태이므로 심리학과 직접 연관이 되고 사회학. 인류학, 환경계획 등과 연관되어있다[7].

만족의 내용과 깊은 관련이 있는 환경심리에 관한 연구는 연구자의 학문적 배경에 따라 다양하고 연구내용의 중복이 많으며 영역의 경계를 설정하기 어렵다. 심리학에서는 환경심리라는 표현을 쓰고 사회학, 인류학에서는 인간행태라 하며 환경계획에서는 과학적 설계라는 용어를 사용한다. 학문적 접근분야는 다르나 만족과 관련된 인간행태 및 환경심리는 궁극적으로 보다나은 인간 환경의 창조를 목표로 하는 점에서 동일하고 물리적 환경과 인간의 심리, 행태의 관계에서 초점을 맞추고 있다는 점에서 공통점을 가진다.

만족과 연관되는 환경설계의 미적구성은 환경지각으로 해석되며 공간의 이미지와 관련된 내용은 환경인지로 해석하고 만족도, 선호도의 문제는 태도이론에 기초를 두고 있다[8]

Cambell 등은 삶의 질을 결정하는 요인으로 인간의 만족감을 열망(Aspiration)과 성취(Achievement)의 단계로 보면서 개인이 희망하는 열망과 개인이 실제로 향유하는 성취감의 차이가 만족정도라고 하였다[9]. 행복과 만족은 동의어로 사용되지만 엄격히 구분하면 행복은 감정의 경험이고 만족은 인지된 경험, 판단된 경험이라고 한다. 인간의 가치의식이나 삶의 목표는 인간이 소유하고자 하는 열망에만 국한되는 것이 아니라 충족시키고자 하는 욕구의 종류에 따라 변화가 생긴다는 것이다. 만족감이란 인간의 생활을 풍요롭게 하기 위해 강조하는 가치행태와 인간이 도달하고자 추구하는 가치수준과의 함수 관계라고 본다[10]. 만족의 수준은 결핍상태로부터 충족상태에 이르는 범위 내에서 열망과 성취간의 차이이므로 정확하게 판단, 인지될 수 있어야 하며[11] 만족의 필요한 성취의 정도는 과거의 경험, 타인과의 비교, 개인의 가치관 등의 요인에 영향을 받는 기대수준에 따라 결정 된다[12]

2.4. 주거만족

주거만족이란 거주하고 있는 주택에 대한 주관적인 평가 상태를 의미한다. 거주하는 주택에 대한 기대감, 욕구, 열망에 대한 평가로서 Brophy는 주거만족이란 주거 욕구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가의 결과로서 거주자가 행하는 평가의 과정에서 생긴다고 하였으며[13] Gallogly는 주거선택 과정을 하나의 조직적인 의사결정의 과정으로 파악하며 가족의 사회적 배경과 개인의 동기, 가치관, 인류 문화적 배경 등이 작용하여 주거가 선택되고 주거만족이라는 평가가 나타나게 된다고 하였다[14].

주거만족의 과정은 주거열망(Housing aspiration)과 주거기대(Housing expectation)에 의하여 설명되기도 한다. 소비자는 구입하고자 하는 주택에 대해 이상을 가지고 있으며 주거욕구를 충족시키기 위해 주택에서 구비되어 있기를 원하는 사항을 생각하게 되는데 주택에 대한 이상이 주거열망이고 구비되어 있기를 원하는 것이 주거기대라고 하였으며[15] 주거기대, 주거목표, 주거욕구가 반영되어서 계속적으로 주택이 평가되므로 주거욕구가 충족되는 구입초기에는 만족도가 높지만 시간이 지 나감에 따라 불만이 생겨나고 다시 향상된 주거환경을 찾으므로 주거만족도의 정도는 시간구조와 환경으로 제한되어야 의미가 있을 것이라

7)임승빈, 환경심리, 행태론, 보성문화사, 1986, pp.13-14.
8)주7) 상게서, p.26.

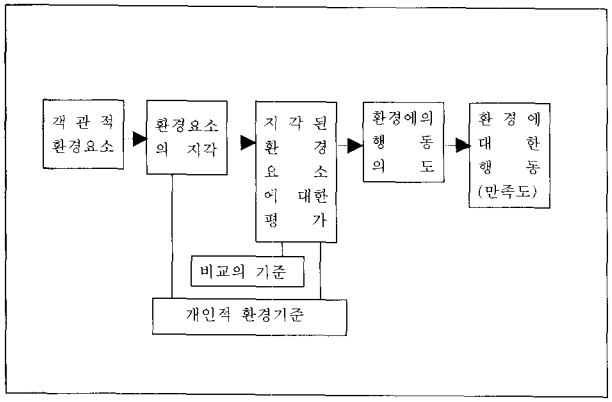
9)Campbell, A., Converse, P. E. & Rodgers, W. L., the quality of American life, NEw York: Russel Sage Foudation, 1976, p.8.
10)서울대 사회학 연구회, 한국사회의 전통과 변화, 법문사, 1983, p.469.
11)Stoeckeler, H. S, Log-linear model for analyzing housing sentiments of family members in a metropolitan and non-metorpolitan community, Home Economics Research Journal, vol. 9, no. 1, 1980, p.3.
12)Wilson, W. R., Relation of sexual behaviors, values and conflicts to avowed happiness, Psychological Report, vol. 17, 1965, pp.371-378.
13)Brink, S., Johnson, K. A., Housing satisfaction, Home Economic Research Journal, vol. 7, no. 6, 1979, p.38.
14)Gallogly, F. D., Housing decision in selecting : a residence in a planned townhouse development, Home Economic Research Journal, vol. 2, no. 4, 1974, pp.252-253.
15)주13)상게서 p.339.

고 함으로써 주거만족도의 동적인 측면을 강조하였다.

주거만족도는 거주자가 생활하고 있는 주택에 대한 긍정적 또는 부정적 느낌을 의미하며 주거에 대한 감정적, 정서적 반응이라고 할 수 있다. Fried & Gleicher는 주거만족도에 대한 개념의 중요성을 강조하였는데 여러 가지 다양한 거주개념과 행태가운데에서 거주자의 만족도가 주거의 질을 평가하는데 적합한 기준이라고 하였으며 그 이후로 다수의 연구자들이 만족도를 주요개념으로 하여 환경, 행태의 이론을 전개하였다[16].

주거환경의 평가에 관한 연구 분야는 주거환경의 질을 측정하는 기준이 되어 주거에 대한 인간의 반응요소 가운데 하나인 만족도의 개념을 사용하였고 거주자의 주거환경에 대한 만족의 정도에 대한 개념과 만족도와 주거환경의 물리적, 사회적 요인과의 관련성에 대해 연구가 진행되었다[17] 주거환경의 물리적 특성은 거주자들의 문화적, 개인적 인자를 통하여 지각되는 것이므로 주거환경에 대한 거주자의 만족도는 단순히 물리적 특성에만 한정되는 것이 아니라 개인적인 형태심리 요소와 사회적, 심리적 환경요소의 영향을 받게 되는 총체적인 성격을 가지며 주거만족도는 거주자들이 그들의 주거환경에 대하여 만족하거나 또는 불만을 느끼는 정도라고 할 수 있으며 주거욕구가 충족된 정도에 대한 주관적인 평가의 결과와 이전 주택에서의 경험과 현재의 상태를 비교하는 기준이라 할 수 있다[18]

<그림 1>은 주거만족도의 결정과정에 대하여 Weidemann & Anderson(1985)이 제시한 개념적인 틀을 나타낸 것이다.



<그림 1> 주거만족도 결정 과정

3. 선행연구를 통해 본 주거환경지표

3.1. 국내의 선행연구 분석

이훈[19]은 주거환경의 체계적 평가방법에서 물리적, 사회적, 실내 환경적, 편익시설측면, 그리고 관리적, 경제적 속성으로 나누어 체계적으로 평가기준 요소들을 세분화하였으며 장영덕[20]. 최목화[21]는 물리적, 사회적 속성으로 분류하였다.

이주택[22] [23]은 물리적 요인과 환경 심리적 요인으로 나누었다. 또한 이원준[24]은 실내 환경으로는 주택의 크기, 방의 수, 거실의 향과 일조, 전망, 실내구조, 쓰레기 처리, 난방, 소음, 발코니 이용, 내부시공을 심리적 환경으로는 친밀도, 프라이버시, 단지의 개성, 밀집도, 공용통로 이용, 근린의식과 방법을 사회경제적 특성으로는 가족 수, 연령, 직업, 성별, 층수, 향, 학력, 소득, 평수, 통근수단, 통근시간, 거주기간, 이사계획, 이사동기로 보았으며, 염재선, 허재완[25]은 아파트 주거환경 종합만족도 결정요인에 관한 연구에서 10가지의 환경 인자를 사용하여 인자들간의 상대적인 중요도를 조사하였으며 허영숙, 조성희[26]는 편익시설인자, 물리적 인자, 실내 환경 인자로 분류하였다. 정연우[27], 김유일[28], 송병하[29], 김상민[30]에 따르면 외부환경적 요인과 실내환경적 요인으로 분류된 요소를 중심으로 주거만족도에 대한 조사 하였다. 차성란[31]은 사회적 환경과 주거 환경으로 분류하였고 김대년, 홍형옥[32]은 주거 환경만을 중심으로 분류하였으며 이에 반해 김성우[33], 양인호[34]는 외부 환경만을 중

16)Fried, M., Gleicher, P., Some sources of residential satisfaction in urban slum, A. I. P. Journal, 1961, pp.305-315.

17)Weidemanm, S., Anderson, J., Butterfild, D. I., and O'Donnell, P., "Residents' perceptions of satisfaction and safety, a basis for change in multi-family housing", Environment and Behavior, vol.14, 1982, p.697.

18)김유일, 주거만족도에 관한 경험적 연구, 한양대 대학원 박론, 1988.

19)이훈, 주거환경설계에 영향을 미치는 요소의 평가에 관한 연구, 대한건축학회논문집, vol, 29, no. 122, 1985, pp.22-30.

20)장영덕, 혼합아파트 단지의 주거만족도에 관한 연구, 연세대 석론, 1986.

21)최목화, 현대 한국주거의 질적인 수준예측을 위한 실증적 연구, 서울과 대전 지역을 중심으로, 연대 박론, 1987.

22)이주택, 거주단지 인구밀도의 계획과 실태와의 비교연구, 대한건축학회논문집, vol. 9, no. 6, 1993, pp.71-79

23)이주택, 주거환경 만족도 요인구조 분석에 관한 연구, 동국대 박론, 1994.

24)이원준, 도시 저층 집합주택의 거주환경 만족도에 관한 연구, 홍익대 석론, 1988.

25)염재선 · 허재완, 아파트 주거환경 종합만족도의 결정요인에 관한 실증연구, 국토계획 vol. 55, 대한토지계획학회, 1989, pp.153-159.

26)허영숙 · 조성희, 부산시 집합주택 계획의 기본방향 설정을 위한 거주후평가, 대한건축학회논문집, vol. 10, no. 1, 1994, pp.61-72.

27)정연우, 도시주거환경 평가를 위한 GIS-Expert System(GIES)의 기반, 산업과학논문집, 제45호, 1998, pp.73-85.

28)김유일, 거주만족도에 관한 경험적 연구, 도시권 아파트 가구를 중심으로, 한양대 박론, 1988.

29)송병하, 주거환경 우수주택 인증단지의 거주후 평가에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문집, vol. 3, no, 5, 2004, pp.98-105.

30)김상민, 초고층 주상복합 아파트 거주후 평가에 관한 연구, S초고층 아팔 거주자 설문을 통하여, 대한건축학회논문집, vol. 20, no. 9, 통권 제191호, 2004, pp.127-134.

31)차성란, 가족 및 주거특성이 주거만족에 미치는 영향, 이화여대 석론, 1985.

32)김대년 · 홍형옥, 대도시 가족의 주거생활주기 유형분석, 대한건축학회논문집, vol. 10, no. 9, 1994, pp.45-57.

33)김성우, 공동주택단지의 옥외환경에 대한 정성적 평가지표와 거주자 만족도 사이의 상관성 분석 연구, 대한건축학회, vol. 19, no. 7, 통권 제 177호, 2003. pp.69-78

심으로 분류하였다. <표 2>는 이상의 내용을 포함한 1980년대부터 현재까지의 연구내용을 구체적으로 연구대상 및 각 내용을 독립변수, 종속변수로 분류하여 연도별(1982년-2007년)로 정리하였다.

<표 2> 국내의 주거만족 관련 연구모형

연구자	주거유형	년도	연구모형의 설명변수	
김미희	아파트	1982	독립변수	인구사회학적 환경요인, 물리적환경요인
			종속변수	주거욕구(사회심리적 욕구/교육적 욕구/경제적욕구/물리적 욕구)
최목화	아파트	1983	독립변수	가족수, 생활주기, 공간크기
			종속변수	주거만족도(주거환경/주거공간)
홍성희	아파트	1983	독립변수	인구사회학적요인, 심리적요인
			종속변수	주거만족도
박경옥	연립주택	1983	독립변수	물리적변수, 인구사회학적 변수
			종속변수	주거만족(프라이버시/외부환경/외부공간이용/이웃관계)
김경연	단독공동주택	1984	독립변수	주거환경적 변인, 가정의 지위환경적 변인, 아동개인적 변인
			종속변수	심리적 주거만족도/기능적 주거만족도
최정혜	단독, 아파트, 연립주택	1984	독립변수	주거환경의 물리적요소/사회적요소/심리적요소
			종속변수	만족도(개인실/주위청결성/이웃교재/건고성/채광/통풍)
오찬욱	단독, 아파트, 연립주택	1984	독립변수	사회인구학적변인, 물리적환경변인
			종속변수	주거적응형태(주거정응행동/주거만족도/주거계획)
차성란	단독, 아파트	1984	독립변수	가족특성, 주거특성
			종속변수	주거만족(주택단위만족도/이웃시설만족도/이웃사람만족도/전체만족도)
김미희	단독, 아파트	1985	독립변수	주택유형
			종속변수	주거환경의 질인지/주거만족도
배옥희, 이상옥	아파트	1985	독립변수	인구학적변인, 사회경제학적변인, 물리적변인
			종속변수	주거만족(사적공간/공적공간/가사작업공간/위생공간)
주영애, 이길표	아파트	1986	독립변수	단지유형, 주거형태
			종속변수	주거만족도(사회적형태/물리적환경특성/사회심리학적 환경특성)
문숙재, 이경희	아파트	1986	독립변수	주거만족도
			종속변수	가족특성, 일반특성, 주거특성
장영덕	아파트	1987	독립변수	사회경제적 변수, 인구학적 변수
			종속변수	주거가치관(가족중심/경제성/사회적위신/자녀교육/건강/안전/편리성/심미성/입지성)
최목화	아파트	1987	독립변수	물리적특성, 사회인구학적 특성
			종속변수	주거만족도
김유일	아파트	1988	독립변수	객관적 주택배경, 객관적 가구배경
			종속변수	근린만족도/주택만족도/이사욕구
이원준	아파트	1988	독립변수	실내환경, 심리적 환경, 사회경제적특성
			종속변수	주거만족도
김경숙	아파트	1989	독립변수	인구사회학적 요인
			종속변수	주거만족도/주부가치관/학군에 대한인식도/적정규모주거/주거환경/공간인식
염재선, 허재완	아파트	1989	독립변수	10가지 환경인자
			종속변수	주거환경 종합만족도
임만택	단독, 아파트, 연립주택	1990	독립변수	거주자특성, 주택특성
			종속변수	근린주거요소, 주택요소, 전체적만족도
김희재	단독, 아파트	1991	독립변수	주거특성, 가족특성, 주거평가
			종속변수	주거가치관/주거만족도
장효영	단독, 아파트, 다세대	1991	독립변수	주거환경변인, 인구사회적변인, 개인적변인, 주거가치유형(매개변수)
			종속변수	주거만족도(내부/입지/교육/건강/안전/사회성/사생활/지위상징성/심미성/정체성)
윤복자, 백금화	아파트	1991	독립변수	주거특성, 이주전 주거만족도(매개변수), 이주동기(매개변수)
			종속변수	주거만족도변화(주택단위, 근린환경, 사회심리적환경)
곽노선	아파트	1992	독립변수	가족특성, 이주주거특성, 현주거특성(매개변수)
			종속변수	현주거만족도/주거이동성향
강순주, 김진영	아파트	1993	독립변수	인구사회학적 변수, 공동주택특성변수, 거주현황변수
			종속변수	공동주택거주자의 관리의식, 공동주택거주자의 관리상태에 대한만족
이주택	아파트	1994	독립변수	물리적요인, 환경심리적요인
			종속변수	주거환경
이춘호	아파트	1994	독립변수	인구사회학적변수(연령, 학력, 소득)
			종속변수	주거만족도(입지적조건/경제적조건/외부환경조건/편익시설조건/아파트유지관리조건)
허영숙, 조성희	아파트	1994	독립변수	주거만족도
			종속변수	주거환경에 대한 태도와 인식(편익시설인자, 물리적인자, 실내환경인자)
이귀남, 홍형옥	아파트	1994	독립변수	인구사회학적 특성, 가족특성, 주거특성
			종속변수	근린환경인지/근린환경만족/주거이동성향
김은정	아파트	1994	독립변수	가족특성, 일반특성, 주거특성
			종속변수	주거의식/주거만족도
이소영	임대 아파트	1996	독립변수	인구사회학적특성(가족수, 자녀수, 연령, 교육, 직업, 소득)
			종속변수	주택만족도(임대기간/주택크기/편익시설/공해정도/안전성/이웃관계등)
조남규	아파트	1997	독립변수	가족특성, 주거특성
			종속변수	주거만족도
정연우	주택	1998	독립변수	주택의 지표, 지역환경에 대한 지표
			종속변수	주거환경
최 열	단독 및 공동주택	1999	독립변수	근린환경상태, 공공 및 근린시설
			종속변수	주거만족도
이해관	아파트	1999	독립변수	연령, 거주기간, 거주층, 주거동, 배치유형
			종속변수	주거만족도(저소득층주택단지/고층공동주택단지)
김기태	임대 아파트	2000	독립변수	인구사회학적특성, 개인심리적특성
			종속변수	주거만족도(안전성/보건성/편리성/쾌적성)
류호창, 이호중	아파트	2001	독립변수	일반적특성, 희망주거규모, 아파트선택요인, 환경요소
			종속변수	거주만족도/공간별선호도 및 만족도
이범구	임대 아파트	2002	독립변수	가구특성, 거주년수, 입주전 주거형태, 이주계획
			종속변수	개발특성
최 열	공동주택	2003	독립변수	가구특성, 주택특성, 지역특성
			종속변수	주택규모 만족도
안병순	아파트	2004	독립변수	주택유형
			종속변수	주거환경의 질인지/주거만족도
양인호	공동주택	2004	독립변수	온열환경, 음환경, 시환경, 공기환경
			종속변수	주거만족도
김상민	초고층 아파트	2004	독립변수	15가지 환경인자
			종속변수	정신적안락, 아름다움, 건강

34)양인호, 공동주택의 거주 성능 평가모델 개발에 관한 연구, 대한건축학회논문집, vol, 20, no. 9, 통권 제 191호, 2004, pp.265-272.

연구자	주거유형	년도	연구모형의 설명변수	
송병하	아파트	2004	독립변수	28개 항목
			종속변수	토지이용 및 교통, 에너지 및 지원, 생태환경, 실내환경
최용부	아파트	2005	독립변수	주택부분, 단지부분, 근린부분, 관리부분, 경제성부분
			종속변수	주거만족도구성요소/관련요인
이상호	공공 아파트	2005	독립변수	분양및입주, 시설관리, 품질, 운영관리, 환경관리, 만족도및 중요도, 거주실태
			종속변수	주거만족도영향요인
왕정희	아파트	2005	독립변수	거주자특성, 주택특성, 외부공간 및 공용공간인식
			종속변수	주거환경요소만족도 (평면형별, 시공사별)
장세욱	임대주택	2006	독립변수	일반적특성, 입주동기, 임대보증금, 이사계획
			종속변수	주거만족도
황태수	아파트	2006	독립변수	주거환경
			종속변수	주거선택기준/주거가치/ 주거만족도/주거애호도
김경숙	아파트	2006	독립변수	아파트브랜드
			종속변수	주거만족도
심경수	주상복합	2007	독립변수	경제적가치, 입지, 세대공간, 공용공간, 환경, 유지관리
			종속변수	거주만족도

3.2. 국외의 선행연구 분석

1970년대에 미국에서 나타난 주거만족 관련 연구의 경향은 첫째, 주거만족을 측정함으로써 사회적 삶의 질을 예측 할 수 있다는 것이다[35]. 둘째, 주거만족을 측정함으로써 주거의 재배치 또는 주거이주를 예측할 수 있다는 것이다[36]. 셋째, 주거만족을 측정함으로써 주거환경의 적합성여부를 판단하기 위한 평가를 할 수 있다는 것이다[37]. 넷째, 주거만족을 측정함으로써 현재의 주거환경을 개선하기 위한 공공기관의 추진노력을 유도하기 위한 것이다[38]. 주거만족에 대한 실증적인 연구들은 Francescato(1974)에 의해 주거만족모형이 제시된 이후 가족의 특성과 주거구조의 특성이라는 2가지 요소의 직접적인 함수관계로 모델화되면서 연구되어왔다. 설명변수로 가족의 특성을 사용한 연구자[39]들은 개개인의 생애주기, 사회. 경제적 특성, 주택보유를 변수로 사용하였으며 주거구조특성을 사용한 연구자[40]들은 침실, 욕실, 주택의 노후도, 과밀도, 단독주택, 공동주택 등의 변수가 주거만족도에 영향을 끼친다고 정리하였다.

35)Campbell and Converse. 1972, Andrew and Withey. 1976, Canpbell et al. 1976, Eastman.1978.

36)Speare et al. 1974, Newman and Duncan. 1979, Varady. 1980, Landale and Guest. 1985, Galster. 1987.

37)Onibikun. 1974, Francescato and Hourihan. 1984, Gruber, Burby and Rohe. 1989.

38)Francescato. 1974, Craik and Zube. 1977, Weidemann. 1982, Conveny and Rudd. 1986.

39)Michelson. 1976, Marans and Rodgers. 1976, Galster and Hesser. 1981, Golant. 1982, Cook. 1988, Spain. 1988.

40)Varady. 1980. 1983, Whiteford and Morris. 1986, Galster. 1987, BArts and Cook, 1987.

<표 3> 외국의 주거만족 관련 연구모형 (*는 분석에 사용된 자료임)

연구자/국적	주거유형	년도	연구모형의 설명변수	
C. C. Yi 대만	단독주택	1981	독립변수	교육수준, 사회계층
			종속변수	주거공간만족/주거입지/이웃관계/ 주거환경
C. A. Peck 미국	아파트 *	1981	독립변수	사회인구학적특성
			종속변수	이웃관계/주거환경/주택소유/방의수/ 주택가격
A. B. Eubank 미국	단독주택	1982	독립변수	사회인구학적특성
			종속변수	주택규모/주택의 질/주택가격/거주자 특성/주택의 속성만족/환경만족
S. T. Toledo 미국	단독주택	1982	독립변수	인구통계학적특성
			종속변수	주거만족/서비스지원/사회적교류
D. A. M. Butler 미국	단독주택	1983	독립변수	연령, 거주기간, 자녀수, 주택소유
			종속변수	주거특성/주거의 물리적측면/주거의 경제적측면/교육환경
K. K. Shaner 미국	단독주택	1984	독립변수	2개의 주거집단
			종속변수	인구통계학적특성/사회적접촉성/참여와 통제/주택의 질/이웃과의 동질성/공공서비스
A. El-Khanib 팔레스타인	단독주택	1988	독립변수	사회경제적특성, 인구통계학적조건, 주택조건
			종속변수	주거만족도
C.G.Henderson 미국	단독주택	1988	독립변수	직무만족, 일반적 생활의 질, 직무수행
			종속변수	주거생활만족
V. M. Doyle 캐나다	임대주택 협동주택	1990	독립변수	개인의 속성, 주택특성
			종속변수	주거만족/행복감
R. M. Walker 영국	아파트 *	1991	독립변수	주택관리방식(직접, 위탁)
			종속변수	주거만족
Yeal Choi 미국	단독주택	1993	독립변수	개인특성, 주거단위특성, 이웃특성
			종속변수	매개변수(인지)를 통한 주거만족
A. M. al-Saif 사우디	공공주택	1994	독립변수	저소득층, 고소득층
			종속변수	주거만족도(사회화/어린이놀이터/ 프라이버시/경관/근린시설/도로)
O. M. Ukoha 나이지리아	단독주택	1995	독립변수	인구학적특성, 사회경제적특성
			종속변수	주택조건, 근린시설, 관리만족
A. Al Najadah 쿠웨이트	단독주택	1996	독립변수	유류오염환경
			종속변수	주거가치관/문화적주택/주택소유상태/ 주거만족
M. E. Valmont 미국	아파트 *	1997	독립변수	소득수준, 주거만족수준, 주택의 규모, 이사경력, 가구주 연령, 거주기간
			종속변수	주거만족도(주택신축경험/주택의질/ 아파트만족도/건축물/이웃관계/주거 선택관/사회적연고)
I. Sinai 가나	단독주택	1998	독립변수	무주택자의 사회경제적조건 (인종, 성별, 빈곤도)
			종속변수	주거선택(이사/주택개량/현상유지)
A. M. M. Liu 홍콩	단독주택	1999	독립변수	거주자의요구(생리적,사회적, 정신적,경제적요구)
			종속변수	거주만족도
T. P. Gerundo 미국	단독주택	2002	독립변수	인구통계학적특성 (연령, 성별, 인종, 현 주거상태)
			종속변수	주거만족도(성인 정신요양자)
S. S.MacMahon 영국	단독주택	2002	독립변수	삶의질지표(12개)+세부항목(76개)
			종속변수	삶의질측정
Enju Hwang 미국	단독주택	2004	독립변수	주거환경(심리적요인, 물리적요인, 사회적요인)
			종속변수	주거만족도(한국계 미국인 노인)
David R. Phillips.et al. 미국	단독주택	2005	독립변수	외부환경, 내부환경((=주거환경) 실내환경,실외환경,보안)
			종속변수	주거만족도

Amerigo[41]는 1000여개의 샘플을 활용하여 요인분석을 하여 환경, 주거, 이웃에 대한 주거환경지표를 수립하였다. 또한 이

에 대한 주거만족도를 분석하여 관련된 사회적, 개인적 요소를 수집하였으며[42]. Carp & Carp는 PRQI(Perceived residential quality index)[43]에 근거하여 인지적 측면에서의 주거만족도를 측정하는 주거환경 평가지표를 제시하고 있다.

3.3. 국내외 주거만족도 연구의 일반적 경향

국내외의 주거만족도 연구의 경향은 다음과 같다.

첫째 주거유형을 분석해 보면 국내의 연구경향은 단독주택, 아파트, 연립주택, 단독공동주택, 탑상형 공동주택, 주상복합 등 다양하게 연구되었지만 거의 대부분이 공동주택을 중심으로 연구한 점으로 보아 국내의 주거생활에서 공동주택이 차지하는 비중이 갈수록 증가하고 있음을 보여주며 그러나 외국의 경우는 아파트를 연구한 논문 3편을 제외하고는 단독주택을 주로 연구대상으로 선정하여 연구되었는데 이는 국내의 주거문화와는 매우 상이한 특성으로 평가된다.

둘째, 주거만족도를 측정하기 위해 선정한 독립변수를 살펴보면 쿠웨이트의 유류오염환경과 가나의 무주택자의 사회경제적조건을 제외하고는 국내외의 연구는 매우 유사한 연구경향을 보이고 있다. 사회인구학적 환경요인, 사회경제적 환경요인, 물리적 환경요인, 심리적요인, 주거환경적요인, 공동주택 특성변수, 주택의 지표, 지역환경에 대한 지표 등의 요인들을 사용하였으며 이는 일반적 주거환경요인, 사회심리적환경요인, 물리적 환경요인으로 분류할 수 있다.

셋째, 종속변수로 사용되어진 요소들은 다양하게 나타났으며 직장의 접근성, 이웃, 사회적 지위, 주거공간 만족, 주거입지 등의 학군, 교육환경 등의 주변근린요소, 가족수, 자녀수, 연령, 학력, 소득, 주거이동성향, 거주기간 등의 거주배경요소, 쓰레기처리, 보행환경등의 유지관리요소, 차음, 소음, 환기, 채광, 냉난방 등의 세대계획요소, 어린이놀이터의 접근성, 공동체생활의 접근성, 외관디자인, 시각적 전망, 조망 등의 단지계획요소, 평면계획, 마감재료 등의 실내계획요소 등으로 정리할 수 있다.

<표 4> 국재외연구의 일반적경향

독립변수	주거환경요인, 사회심리적환경요인, 물리적환경요인
종속변수	주변근린요소, 세대계획요소, 주거배경요소, 유지관리요소, 단지계획요소, 실내계획요소,

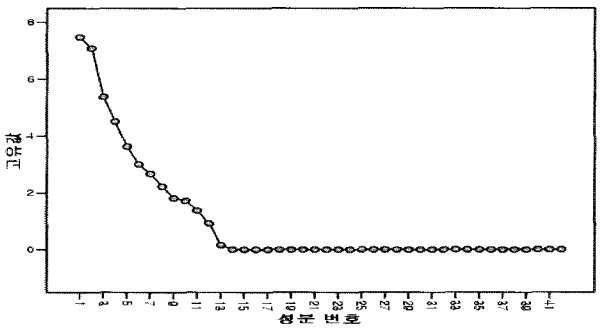
4. 주거만족도 요인분석

선행 연구 논문 중 공동주택을 중심으로 연구한 논문에서 주거만족도의 단어들과 문장을 추출하고 유사한 단어들은 하나의 요소로 정리하여 전체항목 수 가운데 10%이상 되는 세부항목 44개를 추출하여 <표 5>로 정리하였다.

이를 중심으로 요인분석(Factor Analysis)을 실시한 결과 11개의 요인(회전 제곱할 적재값 % 누적 설명력 97.422)으로 분류되었는데 요인의 수가 많아지면 설명력은 높아지나 변수의 수가 많기 때문에 요인분석의 의도가 희석될 수 있다. 그리고 본 연구의 결과 8개의 요인으로 나눌 경우 77.9%로서 충분한 설명력을 나타냄으로 본 연구에서는 8개의 요인을 중심으로 변수들을 분석하였다.

요인의 수의 설정은 스크리 도표상의 고유값(eigen-value)이 1이상이며 감소폭이 완만해지는 지점을 기준을 하여 8개의 요인수를 결정하였으며 부하량이 0.3이하인 항목들은 의미가 없으므로 제거하였다.

<그림 2>는 스크리도표상의 고유값을 나타낸것이다.



<그림 2> 스크리도표

41)Amerigo와 Aragones가 제안한 감정적 측면의 분류체계

	주관적 요인		
물리적 요인	근린단위의 유지관리 거주자의 외관 아파트의 평가 거주자의 관리운영	안전 친구관계 이웃과의 관계 거주자의 친밀감 과밀감 동질감	사회적 요인
	단독주택/공동주택 비율 전기공급 소유정도	소유형태 주택 거주기간 나이 라이프스타일 거주지내 친척의 존재	
	객관적 요인		

42)Maria Amerigo, Juan Ignacio Aragones, A theoretical and methodolo gical approach to the study of residential satisfaction, Journal of Environmental Psychology, vol. 65, 1997.

43)이러한 지표들은 거주자의 라이프사이클이 변화하면서 요인들도 함께 변화함을 보여준다.

Amerigo and Aragones (1988)	Amerigo and Aragones (1990)	Aragones etc. (1992)	Aragones and Corralize (1992)
편안한 근린단위/ 주택의 편안함/ 거주자의 안전 프라이버시/ 온열환경	이웃과의 관계/주거 안전성/ 주거 인프라/ 근린 인프라/ 주택의 품질지하/ 도시 활동과 소음/ 자연환경/ 다양성	이웃과의 관계/ 주택의 품질/ 도시의 불안감/ 편안함/ 주택의 과밀	이웃과의 관계/ 도시의 안전/ 주거의 과밀/ 시설 인프라/ 건강 인프라

<표 5> 주거만족도 세부항목 추출현황

분류	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13	S14
편익시설접근성	O				O		O					O		
녹지공간접근성							O					O	O	
효율적평면		O			O		O	O			O			
학군	O	O		O	O		O				O	O		
평형	O	O					O	O			O		O	O
소음			O				O	O				O		
방범안전	O	O		O	O		O					O		
주차시설			O	O			O	O		O		O	O	
유지관리		O	O		O		O				O	O	O	
교통	O		O	O	O		O			O	O	O		
환기	O	O		O	O		O	O	O	O	O	O		
채광	O	O		O	O		O	O	O	O	O	O		
외관디자인		O			O		O			O		O	O	O
소득	O	O		O	O	O		O			O		O	O
거주	O	O		O	O	O		O		O			O	O
이웃	O	O		O	O	O	O					O	O	O
프라이버시	O	O				O	O			O		O		O
놀이공간	O		O		O	O		O		O	O		O	
투자매매	O	O		O	O	O	O	O			O	O	O	O
쓰레기처리			O	O	O		O	O		O	O	O	O	
보행환경			O	O	O		O	O	O	O		O	O	O
친구친척의 접근성	O	O		O	O	O	O		O		O	O		O
주거단지밀도	O		O	O	O		O		O	O		O	O	O
이사동기	O	O		O	O	O	O	O		O		O	O	O
냉난방				O	O	O	O	O		O	O	O	O	O
일조권		O	O		O	O	O	O		O		O	O	
차음	O	O	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O	
브랜드가치	O	O	O	O	O	O	O		O		O	O		O
단지내환경	O		O	O	O		O	O	O	O	O	O		O
조망권		O	O	O	O		O		O	O	O	O	O	
직장의 접근성	O	O		O	O	O	O				O	O	O	O
중앙출입관리		O	O	O	O	O	O		O	O	O	O	O	O
주택소유	O	O		O	O	O		O		O	O		O	O
배치형태	O	O			O		O	O	O	O		O	O	O
인동거리	O	O	O	O		O	O	O		O		O	O	O
주택의향	O	O	O	O	O	O	O	O		O		O		
수납공간		O	O	O	O		O	O	O	O	O	O		
실내디자인	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O
공용공간		O	O	O	O		O	O		O	O	O	O	O
마감재료		O		O	O									
사회적지위	O	O		O	O	O	O		O	O	O	O	O	O
시각적전망	O	O		O	O	O	O		O	O	O	O	O	O
주거층수	O	O	O	O		O	O	O		O	O	O	O	O
공기환경		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	

<표 6> 요인의 설명력

요인	초기고유값			추출 제곱합 적재값			회전 제곱할 적재값		
	전체	%분산	%누적	전체	%분산	%누적	전체	%분산	%누적
1	7.478	17.804	17.804	7.478	17.804	17.804	5.945	14.155	14.155
2	7.080	16.857	34.661	7.080	16.857	34.661	4.497	10.707	24.861
3	5.365	12.773	47.434	5.365	12.773	47.434	4.443	10.578	35.440
4	4.508	10.733	58.167	4.508	10.733	58.167	4.200	9.999	45.439
5	3.628	8.638	66.805	3.628	8.638	66.805	3.863	9.198	54.636
6	3.007	7.160	73.965	3.007	7.160	73.965	3.419	8.141	62.777
7	2.678	6.376	80.340	2.678	6.376	80.340	3.204	7.628	70.405
8	2.234	5.320	85.660	2.234	5.320	85.660	3.170	7.547	77.952

신뢰도란 유사한 대상, 특성 또는 구성을 비교가능하고 독자적인 측정으로 나타난 결과들이 어느 정도 유사한 가를 나타내는 것으로 의존가능성, 안전성, 일관성, 예측가능성, 정확성 등의 동의어로 사용된다. 즉, 신뢰성이란 유사한 개념에 대하여 측정을 되풀이했을 때 동일한 측정값을 얻을 가능성을 말한다[44].

신뢰성의 측정방법은 동일한 측정도고를 동일한 대상에 시간을 달리하여 적용결과를 비교하는 검증-재검증, 항목분할 측정치의 상관도, 내적일관성 등이 있다.

본 연구에 사용된 측정도구인 신뢰성은 Cronbach 알파계수를 이용하여 분석하였으며 Cronbach의 알파의 값은 0에서 1사이의 값으로 값이 크면 클수록 각 문항간의 신뢰가 높음을 의미한다. 일반적으로 0.6이상이면 비교적 신뢰성이 높다고 한다.[45]

본 연구에서는 알파계수가 0.818로서 신뢰할 수 있는 요소들로 구성되어 있다는 것을 알 수 있으며 <표 7>은 요인분석결과 및 세부항목이다.

<표 7> 요인의 타당성

	1요인	2요인	3요인	4요인	5요인	6요인	7요인	8요인
직장의 접근성	0.925	-0.222	-0.112	-0.072	-0.004	0.106	0.103	0.123
이웃	0.858	-0.224	-0.164	-0.014	0.291	0.151	0.080	-0.089
투자매매	0.766	-0.307	0.009	0.084	-0.029	0.169	-0.290	0.312
친구친척의접근성	0.757	0.149	0.162	-0.354	-0.115	-0.289	0.148	0.105
학군	0.710	0.046	0.562	-0.133	-0.129	-0.007	0.028	0.173
방범안전	0.704	0.033	0.512	-0.082	0.155	0.042	0.011	-0.023
편익시설접근성	0.630	0.283	0.273	0.137	0.368	-0.139	-0.260	-0.042
브랜드가치	0.589	0.405	-0.068	-0.431	-0.316	-0.278	0.095	0.006
사회적지위	0.583	-0.210	0.133	-0.143	0.250	-0.108	0.554	-0.079
주택소유	0.53	-0.948	-0.036	-0.085	-0.107	0.067	-0.106	0.197
거주	0.36	-0.908	-0.092	-0.027	0.194	0.114	-0.117	-0.020
소득	0.334	-0.761	-0.133	-0.128	-0.232	-0.050	-0.321	0.158
이사동기	0.418	-0.478	0.057	0.203	0/026	0.360	-0.352	0.178
소음	-0.110	0.692	0.998	0.323	0.469	0.290	-0.052	0.105
차음	-0.185	0.131	0.958	0.152	0.033	-0.037	-0.010	0.169
환기	0.83	0.054	0.958	-0.037	0.033	-0.151	-0.010	0.169
채광	0.83	0.054	0.736	-0.037	0.041	-0.151	-0.034	-0.163
냉난방	0.224	-0.229	0.754	0.079	-0.034	0.092	-0.020	0.080
쓰레기처리	-0.117	0.137	0.080	0.872	-0.192	-0.001	0.021	-0.072
보행환경	-0.227	0.243	-0.100	0.852	0.174	-0.170	0.173	0.459
녹지공간접근성	0.371	0.394	-0.017	0.446	0.430	0.321	0.080	-0.085
주차시설	-0.265	0.208	0.145	0.067	0.988	0.523	0.135	-0.088
배치형태	-0.017	-0.026	0.265	0.010	0.933	-0.067	-0.160	0.084
외관디자인	0.212	-0.068	-0.078	0.109	0.758	0.106	0.388	0.365
시각적전망	0.102	0.211	-0.391	-0.304	0.686	-0.084	0.206	-0.301
조망권	-0.065	0.251	0.329	0.139	0.675	-0.155	-0.087	0.133
주거층수	0.047	-0.060	-0.146	-0.006	-0.194	0.948	-0.095	-0.126
인동거리	0.024	-0.068	-0.192	0.058	0.179	0.868	0.123	0.133
프라이버시	0.321	0.088	-0.073	-0.394	0.429	0.484	0.231	0.138
중앙출입관리	0.101	0.193	-0.311	0.027	-0.045	-0.163	0.878	-0.019
어린이놀이터	0.005	0.153	0.441	0.125	0.032	0.259	0.652	-0.233
효율적평면	0.137	-0.051	0.071	-0.145	0.102	-0.173	-0.254	0.866
마감재료	0.137	-0.090	0.409	0.193	0.044	0.102	0.186	0.823

8가지 요인의 기여율은 100%를 기준으로 77.9%인 것으로 나타났고 신뢰도 분석결과 8가지 요인의 Cronbach 알파의 계수가 0.818로서 각 요소들은 주거만족도의 지표로 사용하기에 적당하고 신뢰할 수 있는 요소들로 구성되어있다.

44)채서일, 사회과학조사방법론, 서울, 법문사, 1980, p.251.

45)노형진, 한글 SPSS10.0에 의한 알기 쉬운 다변량분석, 형설출판사, 2003, pp.420-433.

8개의 요인을 주변근린환경, 일반적환경, 세대계획환경, 건물유지관리환경, 단지계획환경, 실내계획환경으로 분류하였고 이를 다시 사회.심리적환경, 일반적환경, 물리적환경으로 분류하였으며 이를 정리한 것은 <표 8>과 같다.

<표 8> 주거만족도분류체계

요인	내용	소분류	중분류	대분류
제1요인	직장의접근성	심리적요소	주변 근린 환경	사회심리적 환경
	이웃			
	사회적지위			
	친구친척의접근성			
	학군	교육요소		
	방범안전	도시안전요소		
	편익시설접근성	주변환경요소		
	브랜드가치	경제적요소		
	투자매매			
제2요인	주택소유	주거요소	일반적 주거환경	
	거주	거주배경요소		
	소득			
	이사동기			
제3요인	소음	건축요소	세대계획환경	물리적환경
	차음			
	환기	환경요소		
	채광			
	냉난방	설비요소		
제4요인	쓰레기처리	청결요소	유지관리환경	
	보행환경	관리요소		
	녹지공간접근성			
제5요인	주차시설	부대시설요소	단지계획요소	
	배치형태	경관요소		
	외관디자인			
	시각적전망			
	조망권			
제6요인	주거층수	사생활권요소		
	인동거리			
제7요인	프라이버시			
	중앙출입관리	보안요소		
	어린이놀이터,공동체생활	복지요소		
제8요인	효율적평면	평면계획요소	실내계획요소	
	마감재료	재료계획요소		

8개의 요인을 크게 사회심리적환경, 일반적환경, 물리적환경으로 구분하였으며 각 요인의 변수들은 다음과 같다.

제1요인은 주변근린환경으로서 직장의 접근성, 이웃, 투자매매가치, 친구나 친척의 접근성, 학군, 방범에 대한 안전성, 편익시설, 문화시설, 의료시설, 체육시설, 생활편의시설, 공공서비스시설의 접근성, 브랜드가치, 사회적 지위로 나타났으며 제2요인은 일반적환경으로서 주택소유, 거주, 소득, 이사 동기 등으로 나타났다. 제3요인은 세대 계획 환경으로 소음, 차음의 건축요소, 환기, 채광의 환경요소, 냉난방의 설비요소로 정리되었으며 제4요인은 건물유지관리환경으로 쓰레기처리, 보행환경, 녹지공간의 접근성으로 정리되었다.

제5요인부터 7요인은 공동주택 단지계획환경으로 분류하였는데, 제5요인은 부대시설인 주차시설, 건물의 경관을 나타내는 배치형태, 외관디자인, 시각적 전망으로 정리되었고 제6요인은 주거층수, 인동거리, 프라이버시 등의 사생활권으로 정리할 수 있으며 제7요인은 보안을 나타내는 중앙출입관리, 복지시설을 표현하는 어린이놀이터, 노인정 등의 공동체생활의 접근성으로 정리되었다. 제8요인은 실내계획 환경을 나타내는 효율적 평면, 마감 재료로 분류하였다.

5. 결론

본 연구는 공동주택 주거만족도를 새롭게 정립하여 주거환경, POE, 삶의 질 등의 연구 분야와 공동주택 설계 시 디자인 프로세스에 직접적으로 도움을 주고자 한다.

연구의 분석결과 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다.

1) 공동주택 주거만족도지표는 요인분석결과 8개의 요인으로 구분할 수 있으며 이를 크게 사회심리적 환경, 일반적 환경, 물리적 환경으로 구분하였다

특히, 외국의 선행연구에서 많은 비중을 차지하는 이웃의 형태, 안전, 공원의 접근성, 조용함, 쾌적함, 가족활동을 위한 공간 등의 변수들은 사회, 심리적 환경을 설명하는 직접적인 요소인데 반하여 국내연구는 미흡한 실정이었으며 이에 대한 다각적인 연구는 시급한 실정이었다.

2) 공동주택 주거만족도를 분석한 결과 제1요인인 사회심리적환경은 요인의 기여율이 14.155% 로서 큰 비중을 차지하고 있으며 공동주택 설계 시 세대계획, 유지관리, 단지계획, 실내계획 등의 물리적 환경뿐만 아니라 거주자의 심리적 안정감과 학군, 방범, 편익시설의 접근성, 경제적 가치 등의 주변 근린환경을 주기적으로 조사하여 기획, 설계에 반영해야 한다.

3) 실내계획 환경 부분의 연구는 평면구조와 재료에 대한 부분만으로 분류되었는데 이는 기존 연구에서 실내 환경 부분의 연구가 편협하였으며 전체 공동주택의 주거만족도 분류 틀을 체계화하기 위해선 추가 연구가 필요함을 보여준다.

최대한 모든 세부항목을 적용하여 지표를 설정하기 위해서 많은 선행연구를 고찰하였으나 현실적으로 모든 계획항목을 적용하기에 불가능하다는 한계가 있었다. 하지만 8개의 요인으로 분류하여 공동주택 거주자의 특성에 적합한 주거만족도의 지표를 도출하고 이후 연구의 개선점을 제시했다는 데에 본 연구의 의미가 있다. 추후 본 연구의 지표에 근거하고 시간구조와 환경에 따라 연구범위를 한정한 실증적 접근(Empirical Approach)

방법에 의한 연구가 수행되어야 할 것이다.

참고문헌

1. 이병태 외, 노후공동주택의 성능개선을 위한 거주자 설문조사에 관한 연구, 대한건축학회논문집, vol. 21, no. 1.
2. 이명호, 건축개론, 기문당, 2002.
3. 윤정숙, 거주자 반응에 기초한 실내 환경의 쾌적성 평가모델 연구, 대한건축학회 vol. 12, no. 10, 1996.
4. 최우람, 주거환경개선을 위한 주민요구의 중요도 결정방법에 관한 연구, 전남대 석론, 2004.
5. 임승빈, 환경심리, 행태론, 보성문화사, 1986.
6. 서울대 사회학 연구회, 한국사회의 전통과 변화, 법문사, 1983.
7. 채서일, 사회과학조사방법론, 서울, 법문사, 1980.
8. 노형진, 한글 SPSS에 의한 알기 쉬운 다변량분석, 형설출판사, 2003.
9. Campbell, A., Converse, P. E. & Rodgers, W. L., the quality of American life, NEw York: Russel Sage Foudation, 1976.
10. Speare et al. 1974, Newman and Duncan. 1979, Varady. 1980, Landale and Guest. 1985, Galster. 1987.
11. Onibikun. 1974, Francescato and Hourihan. 1984, Gruber, Burby and Rohe. 1989.
12. Francescato. 1974, Craik and Zube. 1977, Weidemann. 1982, Conveny and Rudd. 1986.
13. Michelson. 1976, Marans and Rodgers. 1976, Galster and Hesser. 1981, Golant. 1982, Cook. 1988, Spain. 1988.
14. Varady. 1980. 1983, Whiteford and Morris. 1986, Galster. 1987, BArts and Cook, 1987.
15. Maria Amerigo, Juan Ignacio Aragones, A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction, Journal of Environmental Psychology, vol. 65, 1997.

<접수 : 2007. 12. 30>