

기대가치와 인지가치 분석을 통한 주택유형별 주거환경 개선 방향에 관한 연구

Study on Residential Environment Improvement Directions of Different Housing Types through an Analyses on Expected Value and Perceived Value

진 현 수¹ 김 경 훈^{2*} 김 재 준³

Jin, Hyun-Soo¹ Kim, Kyong-Hoon^{2*} Kim, Jae-Jun³

Department of Sustainable Architectural Engineering, Hanyang University, Seongdong-Gu, Seoul, 133-791, Korea ¹
Construction Policy & System Research Department, Korea Institute of Construction Technology, Ilsanseo-Gu, Goyang-Si, 411-712, Korea ²
Department of Sustainable Architectural Engineering, Hanyang University, Seongdong-Gu, Seoul, 133-791, Korea ³

Abstract

Recently, the housing problem has been recognized as a matter of housing supply with a certain environmental level and not simply a matter of handing as a quantitative problem, and the demand for pleasant residential environments and requirements for residential environments are increasing more and more. However, it is necessary to establish the directions for improvement of the residential environment according to the house type, as the requirements and levels of satisfaction differ. This study aimed to deduce the level of resident satisfaction with the residential environments according to house type, and determine the direction for improvement of the residential environment. To achieve this, the difference between the house types was analyzed through ANOVA analysis and T-Test, and the major factors on the improvement direction of the residential environment were derived through Action-grid analysis.

Keywords : residential environment, expected value, perceived value

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

과거 우리나라의 주택시장은 공급이 부족한 상황에서 주택이 차지하는 고가의 부동산이라는 특성상 일부 상위계층 정도에서만 주택을 다양화와 개성에 맞는 시기가 있었다. 그러나 1990년대 이후 주택 보급률이 급속히 증가하여 2003년 말을 기준으로 101.2%를 상회하는 수준에 이르렀다[1]. 최근에는 주택보급율의 상승과 함께 미분양율이 증가하게 되었고, 국민 의식 및 경제적 수준이 선진화되면서 가

치관에 변화가 생기고, 주거욕구 및 기대치가 상승하게 되었다. 이에 따라 주택은 단순한 휴식과 재충전의 공간이 아닌 거주자의 생활, 사회질서, 생활행태, 가족관계 등 인간의 생활을 담는 그릇으로 삶의 질을 향상시키고 윤택한 삶을 위한 주거공간의 개념으로 변화하고 있다[2]. 즉, 주거문제는 양적인 문제만으로 다룰 수 있는 사항이 아닌 적절한 환경수준을 갖춘 주택공급의 문제라는 것이 최근의 인식이 되고 있으며, 쾌적한 주거환경 및 주거환경에 대한 요구사항이 점차 늘어가고 있는 실정이다.

주택의 유형에 따라 주택의 특성이 틀러지며 주거환경에 대한 요구사항 및 만족도도 달라진다[3,4,5]. 그러나 주택의 유형에 따른 주거환경의 개선 방향에 관한 연구가 미흡한 실정이다.

따라서 본 연구에서는 주택유형별로 거주자가 느끼는 주거환경들에 주거만족도를 분석하며, 거주자 입장에서의 주

Received : February 12, 2013
Revision received : June 10, 2013
Accepted : June 12, 2013

* Corresponding author : Kim, Kyong-Hoon
[Tel: 82-31-9100-564, E-mail: greatekhh@kict.re.kr]
©2013 The Korea Institute of Building Construction, All rights reserved.

택유형별 주거환경 개선 방향을 결정하는 것을 본 연구의 목적으로 한다.

1.2 연구의 방법 및 범위

주택법에서 분류하고 있는 주택 유형인 아파트, 연립주택, 다세대주택, 단독주택의 종류별 특성에 따라 거주자들이 느끼는 주거환경 개선 방향에 차이가 있을 것으로 판단하고 주택 유형별 주거불만족 요소를 도출하고 주거환경 개선 방향을 결정하는 것으로 본 연구의 범위를 한정하였다. 이를 위해 본 연구에서는 다음과 같은 절차로 연구를 수행하였다.

1) 이론적 고찰

본 연구에서는 주거만족에 대한 선행연구들을 고찰하여 본 연구와 유사한 연구들에 대한 분석을 실시하고 본 연구의 진행방향을 설정하였다.

2) 연구방법 설정

본 연구에서 검정하고자 하는 가설을 설정하고, 이에 대한 검정 방법을 설정하였다. 또한, 가설설정에 필요한 다양한 주거환경 변수들을 선정하였다. 그리고 조사대상, 데이터수집 방법, 분석도구 등 분석방법을 설정하였다.

3) 연구결과 분석

설정된 연구가설 및 연구방법에 따라 주택유형별 차이를 검정하고 기대가치와 인지가치 차이를 검정하였다. 기대가치와 인지가치의 차이가 검정을 통해 유효하게 나타난 변수들을 대상으로 주택유형별 주거환경 개선 방향을 도출하였으며, 주택유형별 유사점과 차이점에 대한 결과를 분석하였다.

4) 결론

본 연구의 목적 및 연구 방법에 따라 나타난 결과에 대해 전반적으로 요약 기술하였다.

2. 이론적 고찰

2.1 주택유형

주택의 일반적 정의는 일정한 장소에 거처를 정하고 인간의 내부적이고 개인적인 가정생활을 영위해 나가는데 필요한 터전이며 인간의 생활을 담은 안식처라고 할 수 있다[6]. 주택법에 정해 놓은 주택의 정의는 “가구의 세대원이 장기간 독립된 주택생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지”를 말한다. 이것은 한 가구가 살 수 있도록 지은 집으로 영구적인 건축물이어야 하고, 한 개 이상의 방과 부엌이 있어야 하며, 독립된 출입구가 있

어야 하고, 관습상 소유 또는 매매의 단위가 되는 건축물이다. 그리고 지방세법에 정해 놓은 주택의 정의는 “주거용으로만 사용할 수 있도록 건축된 건물로서 주거를 위하여 쓰고 있는 건물”이다.

주택의 유형으로는 한 가구가 사는 단독주택과 여러 가구가 사는 공동주택으로 구분된다. 단독주택은 한 가구가 독립하여 살 수 있는 구조의 주택으로서, 공동주택을 제외한 주택으로, 가정보육시설, 공동생활가정 및 재가(在家) 노인복지시설 등을 포함한다. 국내 주택법에서는 단독주택의 분양규모가 330㎡이하로 제한되고 있다.

여러 가구가 사는 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분된다. 주택법에서는 공동주택 중 층수가 5개 층 이상인 주택을 아파트라고 정의하고 있으며, 아파트 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하면 필로티 부분을 층수에서 제외한다. 연립주택은 지하주차장 면적을 제외한 1개 동의 연면적이 660㎡를 초과하고 층수가 4개 층 이하인 주택을 말한다. 다세대주택은 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡이하이고 층수가 4개 층 이하인 주택을 말한다.

본 연구에서는 주택법에서 분류하고 있는 주택 유형인 아파트, 연립주택, 다세대주택, 단독주택의 종류별 특성에 따라 거주자들이 느끼는 만족도에 차이가 발생할 것으로 판단하고, 주택 유형별로 개선되어야 할 주거환경에 대해서 분석하고자 한다. 그리고 아파트의 경우 저층, 중층, 고층에 따라 주거 만족도의 차이가 발생할 것으로 판단되어 이를 세부적으로 구분하고 각각의 주택유형별로 차이가 있는지 가설을 세워 검정을 실시하고자 한다.

2.2 주거만족

주거 만족은 거주자가 자신이 거주하는 공간에 대해 개인적인 느낌의 정도로 다양한 요인에 영향을 받게 된다. 주변환경의 객관적인 상황들에 대해 각자 개인이 주관적인 만족감 또는 불쾌감 등으로 서로 상이하게 표출되는데[5], 만족의 정도는 거주하는 주택에 대한 기대감, 욕구 열망 및 이에 대한 평가와 관련된다. 즉, 주거만족이란 주거욕구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가의 결과로서 거주자가 행하는 평가의 과정에서 생긴다[7,8,9,10]. 결국, 주거만족은 매우 만족에서 매우 불만족에 이르는 전체적인 만족의 범위를 언급할 수 있는 주거조건들에 대한 만족, 불만족한 상태이며, 거주자가 생활하고 있는 주택에 대한 긍정적 또는 부정

적 느낌을 의미한다고 할 수 있다. 즉, 주거환경에 대한 이미지와 비교 평가가 주거환경에 대한 만족도이며 궁극적으로는 더 바람직한 주거환경의 선택여부를 결정한다[11].

만족이란 마음이 흡족하거나 모자람이 없이 충분하고 넉넉함을 의미한다. 만족의 의미를 소비자의 제품구매활동에 국한한다면 만족은 일반적으로 구매행동 후 따르는 하나의 태도와 같은 판단으로 개념화 되거나 일련의 소비자-제품 간 상호작용의 근거가 된다. 즉, 만족은 구매전의 제품성능에 대한 기대수준과 제품사용 후에 소비자가 느끼는 성능수준의 차이로 정의된다. 실제제품의 성능이 기대보다 나으면 소비자는 만족하게 되며, 제품의 성능이 기대에 미치지 못하면 그 제품에 대하여 불만족하게 되는 것이다[12]. 기대와 제품성과의 차이에 따라 이것을 긍정적 불일치(기대<제품성과), 부정적 불일치(기대>제품성과), 단순한 일치(기대=제품성과) 등으로 나누었고, 구매자는 단순한 일치 및 긍정적 불일치의 경우에는 만족, 부정적 불일치의 경우에는 불만족하게 된다는 것이다[13].

주택에서의 주거 만족도는 주거환경에 대한 기대와 주택에서 거주하며 주거환경에 대해 실제로 인식하며 느껴지는 충족감의 차이로 정의될 수 있다. 주거환경에 대한 기대나 열망이 클수록, 인지되는 현재의 충족감이 적을수록 주거만족도가 낮아지고, 요구나 필요가 적을수록 그리고 제공된 주거 서비스가 양호할수록 주거만족은 높다고 할 수 있다.

주택수요자의 만족에 대한 보다 구체적인 연구를 위해서는 일반적인 주택의 만족도를 조사하는 것보다 주택을 소유하는데 들어간 가치를 고려해야 한다. 일반화된 만족도 이론은 기대된 서비스에 비해 인지된 서비스가 크거나 같을 때 '만족하다'고 한다. 그렇다면 기대된 서비스를 형성하는 가장 큰 요인이 수요자가 소비를 위해 들어간 가치이다[1].

본 연구에서는 주거만족 향상을 위해 주택유형별로 주거만족의 강도를 결정하는 기대가치와 인지가치를 분석하여, 불만족을 주로 야기하는 주거환경변수를 도출하고자 한다.

2.3 선행연구 고찰

기존연구들에서는 기대가치와 인식가치를 통해 만족도를 분석한 연구는 전무하지만, 유사한 몇 개의 연구를 찾아 볼 수 있었다. 정금호[14]의 연구에서는 중요도-성취도 분석 기법을 이용하여 거주자들이 중요하다고 생각하는 만큼 실제로 성취되고 있는 가를 알아보고, 주거지계획에 준거를 제시할 수 있는 평가방법을 제안하였다. 신석해[1]의 연구에

서는 주거환경요인을 외부환경요인, 단지환경요인, 실내공간요인, 사회경제적 가치요인으로 나누어, 환경요인별 중요도와 인지가치의 차이가 전체만족도에 영향을 미친다는 것을 분석하였다. 강희규[15]의 연구에서는 주거선택 중요도와 단위주호에 대한 주거만족도를 분석하고, 상관관계를 분석하여 주거환경을 개선시키고 거주자들에게 보다 만족스러운 주거공간을 계획하는데 기초 자료로 활용하고자 하였다.

기존 연구들에서의 중요도는 본 연구에서의 기대가치와 유사한 개념으로 해석될 수 있으나, 연구자들의 해석에 따라 본 연구의 개념과는 차이가 있다. 예를 들어 본 연구의 기대가치는 인지가치와의 비교를 통해 만족도를 도출하기 위한 목적을 가진 요소인 반면, 기존 연구들에서의 중요도는 성취도, 인지가치, 만족도와 비교되어 연구자들의 연구방식에 따라 해석 범위가 차이가 있다. 또한, 거주자가 만족도를 평가할 때 평가기준이 애매할 수 있어 평가기준이 될 수 있는 기대가치와 인지가치로의 구분과 이에 대한 비교를 통해 만족도가 평가될 필요가 있다. 그리고 기존 연구들에서의 연구대상이 사택거주자, 다구주주택거주자, 아파트거주자로 한정하여 연구가 진행되어 다양한 주택유형별 특성을 분석하지 못하고 있다.

따라서 본 연구에서는 기존 연구들의 한계점을 인식하고, 기존 연구들과 다음과 같은 차별성을 가지고 연구를 진행하였다. 첫째, 주거만족도를 단순히 주거만족이라는 하나의 평가요소가 아닌 거주자입장에서 기대하고 있는 가치에 대해서 현재 인지되는 가치가 얼마인가하는 기준 잣대를 제시하여 평가하여 실질적인 거주자 입장에서의 만족도 평가를 실시한다. 둘째, 각각의 주택유형별 주거환경 특성에 대한 만족도에 차이가 있다는 것을 인지하고 주택유형별 특성에 따라 주거환경 개선방향을 분석한다.

3. 연구방법 설정

3.1. 가설 및 검정 방법 설정

본 연구에서는 세 가지 가설을 설정하고, 설정된 가설을 검정하고자 한다. 첫 번째와 두 번째 가설은 주거환경에 대한 기대가치와 인지가치가 주택유형별로 차이가 나타나는지 검정하는 것이다. 첫 번째와 두 번째 가설의 검정이 완료되면 각각의 주택유형별로 차이가 나타나게 된다는 것이 되며, 세 번째 가설인 각각의 주택유형별로 기대가치와 인지가치의 차이가 나타나는지 검정을 실시한다.

- H1: 주거환경 변수들에 대한 기대가치는 주택유형에 따라 차이가 있을 것이다(기대가치의 주택유형별 차이).
- H2: 주거환경 변수들에 대한 인지가치는 주택유형에 따라 차이가 있을 것이다(인지가치의 주택유형별 차이).
- H3: 각각의 주택유형에서 기대가치와 인지가치는 차이가 있을 것이다(기대가치와 인지가치의 차이).

첫 번째 가설과 두 번째 가설은 주택유형별 차이가 발생하는지를 검증하게 되는데, 본 연구에서는 저층 아파트, 중층 아파트, 고층 아파트, 단독주택, 연립주택, 다세대주택의 6가지 유형으로 분류하여 검정을 실시하게 되므로 분산분석(ANOVA Analysis)을 통해 차이가 나타나는지 검정을 실시하고자 하며 Duncan 분석을 통해 주거환경 변수들에 대한 각각의 주택유형별 순위를 설정하고자 한다. 세 번째 가설은 각각의 주택유형별로 기대가치와 인지가치의 차이를 대응표본 T-test를 통해 검증하고자 한다. 검정을 통해 기대가치와 인지가치의 차이가 나타나지 않은 주거환경 요인들은 거주자입장에서 만족하게 됨으로 제거하고 기대가치와 인지가치의 차이가 나타난 주거환경 요인들을 Importance-Performance Analysis(IPA)¹⁾를 통해 주거환경변수들의 기대가치와 인지가치를 분석한다.

3.2 변수선정

기존논문들에서 이미 사용하기에 적절하다고 검증되어 주거환경 평가요인들로 사용된 변수들로는 심미성, 신체적 건강, 안전성, 편리성, 경제성, 사회성, 사생활, 입지, 위신, 교육으로 나타났대[17]. 여기에 언급되지 못한 변수가 있다면 그것은 기존 논문에서 별로 영향력이 없는 변수이거나 사용빈도가 낮은 변수이므로, 실제 거주자 입장에서 필요한 주거환경 요인을 찾는 연구의 특성상 본 연구의 범위에서는 제외하였다.

본 연구에서는 선정된 상위 변수들을 바탕으로 하위 요인들을 선정하였는데 이는 기존연구들에서 사용된 요인들 중 의미가 중첩되거나 누락된 요인들은 수정 및 보완하여 설문 항목을 기본적으로 도출하였으며, 실제 설문조사를 진행하기 전 예비조사를 통해 응답자의 의견을 수렴하고 이를 바탕으로 실제 거주자 입장에서의 설문항목으로 수정 및 보완

하여 다음과 같은 요인들로 설정하였다.

본 연구의 요인들은 총 30개 항목으로 심미성(실내 디자인, 실외 디자인, 집안에서의 경치), 건강성(채광 및 통풍, 주변 근린공원 및 녹지, 외부의 소음 및 대기오염), 안전성(소방대피 및 승강기 안전시설, 노약자 및 어린이를 위한 시설, 치안 및 방범시설), 편리성(냉·난방 및 급·배수 시설, 내부 배치 상태 및 수납공간, 주차공간), 경제성(운영 및 유지관리비, 투자가치, 주택 매매가격), 사회성(경로당 및 휘트니스 등의 주민쉼터, 커뮤니티 공간, 이웃간의 교제), 사생활(가족의 사생활 보호, 개인적 취미활동의 자유보장, 각 방간의 방음상태), 입지(통근 및 통학 거리, 대중교통 수단의 이용, 편의시설 및 공공시설), 위신(이웃의 생활수준 및 교육수준, 지역에 대한 자부심, 사회적 체면), 교육(학원 및 과외활동 시설, 학군, 교육상 유해요소)으로 구성하였다.

3.3. 분석방법

본 연구는 선행연구를 기초로 하여 설문지조사 방법으로 계획된 실증적 연구로서, 조사대상은 20세 이상 60세 미만의 남녀를 대상으로 서울시 전 지역을 대상으로 군집표본추출하여 집단별 무작위 표본추출방법을 사용하였다. 본 연구에서는 주택유형별로 각각 50부씩 총 300부를 배부하여 257부를 회수하였으며, 그중 분석에 유효한 244부(저층아파트 거주자: 40부, 중층아파트 거주자: 43부, 고층아파트 거주자 44부, 단독주택 거주자: 38부, 연립주택 거주자: 37부, 다세대주택 거주자: 42부)를 분석에 활용하였다.

주거환경요인의 기대가치와 인지가치에 대한 척도는 7점 등간척도로 구분하여 설문지를 구성하였으며, 설문조사 자료의 통계처리는 Microsoft Excel 2010과 PASW 18.0 프로그램을 활용하여 분석하였다.

Importance-Performance Analysis(IPA)를 위해 본 연구에서는 기대가치와 인지가치의 차이가 나타난 주거환경 요인의 평균값을 가지고 실행격자(Action-grid)를 작성하여 격자의 4사분면에 타내었고 그 결과를 토대로 분석을 실시하였다. 1사분면에 속한 요소들은 기대가치가 높고 인지가치가 높은 요소들로서 지속적으로 현 상태로 유지해야 한다. 2사분면에 속한 요소들은 기대가치가 낮고 인지가치가 높은 요소들로서 관리노력을 덜 기울여도 된다. 3사분면에 속한 요소들은 기대가치가 낮고 인지가치가 낮은 요소들로서 개선 순위가 제일 낮다. 4사분면에 속한 요소들은 기대가치가 높고 인지가치가 낮은 요소들로서 개선 우선순위가 가장 높다.

1) Importance-Performance Analysis(IPA)는 다차원적 속성을 지닌 제품과 서비스의 속성을 분석하기 위해 마케팅 분야에서 Martilla와 James에 의해 1977년에 처음 개발된 도구이며, 이용자가 중요하게 생각하는 정도와 성취된 정도를 측정하여 비교하는 분석 방법이다[16].

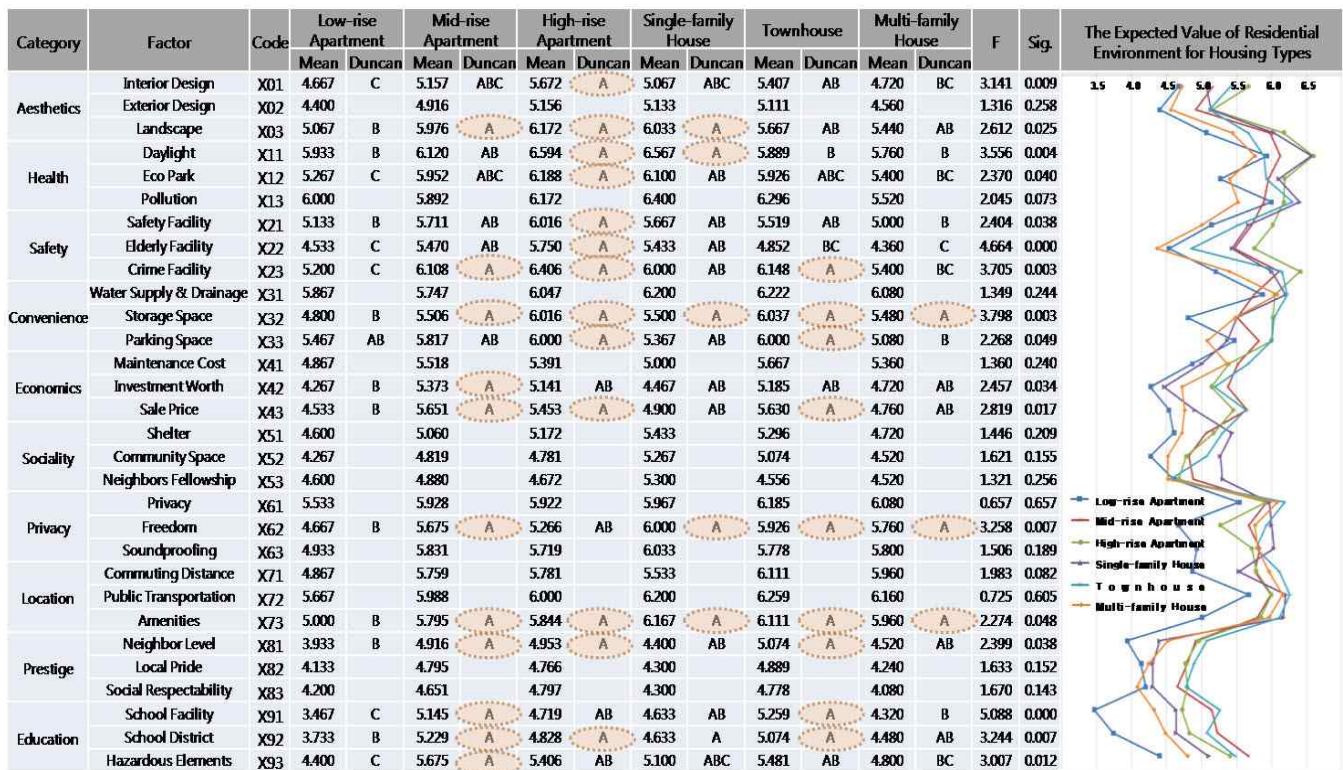


Figure 1. ANOVA analysis on the expected value of residential environment for housing types

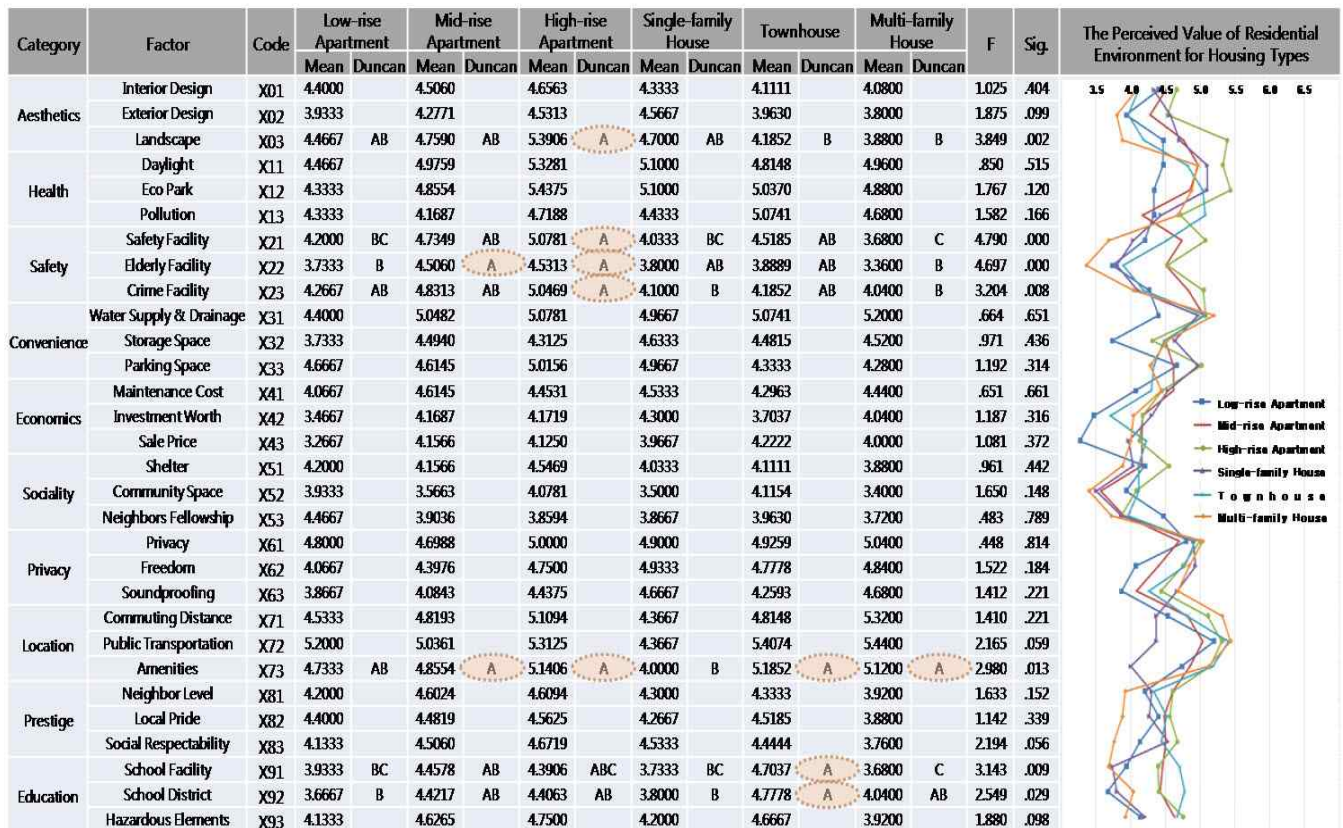


Figure 2. ANOVA analysis on the perceived value of residential environment for housing types

4. 연구결과 분석

4.1 주택유형별 차이 검정

기대가치 분산분석 결과, 총 30개의 변수들 중에서 17개 항목에서 주택유형별로 차이가 발생하는 것으로 분석된다. 이는 주택유형별 6개의 집단으로 군집설정이 가능하다는 것을 뒷받침하고 있다. 주택유형별 기대가치의 변수 평균값 구조를 살펴보면 각기 다양한 구조를 나타내고 있다. 반면, 인지가치 분산분석 결과, 총 30개의 변수들 중에서 7개 항목에서 주택유형별로 차이가 발생되었다.

따라서 주택유형 구분 없이 1개의 집단으로 주거환경별 기대가치와 인지가치의 분석을 진행하는 것 보다는 주택유형에 따라 각기 다른 형태별 6개의 집단으로 군집 설정하여 분석하는 것이 타당하다고 판단된다.

전반적으로 기대가치에 비해 인지가치의 주거환경 변수들의 평균값들이 낮게 나타나고 있어 기대에 비해 현실에서 인식되는 가치는 낮게 나타나 전반적으로 주거지에 대한 만족도가 낮다고 판단된다. Duncan 분석을 통해 주거환경 변수들에 대한 각각의 주택유형별 순위를 설정해 보면, 고층 아파트 거주자들의 주거환경 변수들에 대한 기대가치가 높

Table 1. T-test on the difference between expected and perceived values of residential environment for different housing types

Category	Factor	Code	Low-rise Apartment				Mid-rise Apartment				High-rise Apartment				Single-family House				Townhouse				Multi-family House			
			Mean	S.D.	t	p	Mean	S.D.	t	p	Mean	S.D.	t	p	Mean	S.D.	t	p	Mean	S.D.	t	p	Mean	S.D.	t	p
Aesthetics	InteriorDesign	X01	0.27	1.33	0.77	0.45	0.65	1.40	4.23	0.00	1.02	2.00	4.05	0.00	0.73	1.64	2.45	0.02	1.30	1.71	3.95	0.00	0.64	1.82	1.76	0.09
	ExteriorDesign	X02	0.47	1.36	1.33	0.20	0.64	1.38	4.23	0.00	0.63	1.60	3.13	0.00	0.57	1.94	1.60	0.12	1.15	2.23	2.67	0.01	0.76	1.54	2.48	0.02
	Landscape	X03	0.60	1.12	2.07	0.06	1.22	1.63	6.80	0.00	0.78	1.72	3.63	0.00	1.33	2.11	3.47	0.00	1.48	2.05	3.76	0.00	1.56	1.87	4.17	0.00
Health	Daylight	X11	1.47	1.81	3.14	0.01	1.14	1.52	6.85	0.00	1.27	1.57	6.47	0.00	1.47	1.80	4.47	0.00	1.07	1.84	3.04	0.01	0.80	1.85	2.16	0.04
	EcoPark	X12	0.93	1.58	2.29	0.04	1.10	1.60	6.22	0.00	0.75	1.14	5.26	0.00	1.00	2.13	2.57	0.02	0.89	1.63	2.84	0.01	0.52	1.39	1.87	0.07
	Pollution	X13	1.67	1.63	3.95	0.00	1.72	1.83	8.58	0.00	1.45	1.96	5.93	0.00	1.97	2.43	4.44	0.00	1.22	1.22	5.21	0.00	0.84	1.91	2.20	0.04
Safety	SafetyFacility	X21	0.93	1.91	1.90	0.08	0.98	1.53	5.81	0.00	0.94	1.49	5.04	0.00	1.63	1.99	4.49	0.00	1.00	1.90	2.73	0.01	1.32	2.30	2.86	0.01
	ElderlyFacility	X22	0.80	2.01	1.54	0.14	0.96	1.47	5.98	0.00	1.22	1.62	6.03	0.00	1.63	1.99	4.49	0.00	0.96	2.10	2.38	0.02	1.00	2.18	2.29	0.03
	CrimeFacility	X23	0.93	1.49	2.43	0.03	1.28	1.54	7.55	0.00	1.36	1.79	6.06	0.00	1.90	2.07	5.02	0.00	1.96	2.05	4.98	0.00	1.36	1.87	3.64	0.00
Convenience	Drainage	X31	1.47	1.25	4.56	0.00	0.70	1.29	4.92	0.00	0.97	1.56	4.96	0.00	1.23	1.94	3.48	0.00	1.15	1.41	4.24	0.00	0.88	1.48	2.97	0.01
	StorageSpace	X32	1.07	1.49	2.78	0.01	1.01	1.53	6.01	0.00	1.70	1.96	6.96	0.00	0.87	1.96	2.42	0.02	1.56	1.60	5.05	0.00	0.96	1.74	2.75	0.01
	ParkingSpace	X33	0.80	1.52	2.04	0.06	1.20	1.73	6.25	0.00	0.98	1.83	4.30	0.00	0.40	2.55	0.86	0.40	1.67	2.08	4.17	0.00	0.80	1.66	2.41	0.02
Economics	MaintenanceCost	X41	0.80	2.24	1.38	0.19	0.90	1.56	5.28	0.00	0.94	1.73	4.34	0.00	0.47	1.91	1.34	0.19	1.37	1.57	4.53	0.00	0.92	1.85	2.49	0.02
	InvestmentWorth	X42	0.80	1.57	1.98	0.07	1.20	1.73	6.34	0.00	0.97	1.71	4.54	0.00	0.17	2.20	0.42	0.68	1.48	2.34	3.29	0.00	0.68	1.55	2.20	0.04
	SalePrice	X43	1.27	2.02	2.43	0.03	1.49	1.78	7.63	0.00	1.33	1.83	5.79	0.00	0.93	2.55	2.01	0.05	1.41	1.78	4.10	0.00	0.76	1.98	1.91	0.07
Sociality	Shelter	X51	0.40	0.91	1.70	0.11	0.90	1.77	4.65	0.00	0.63	1.49	3.37	0.00	1.40	1.73	4.42	0.00	1.19	1.64	3.75	0.00	0.84	2.03	2.06	0.05
	CommunitySpace	X52	0.33	0.90	1.43	0.17	1.25	1.74	6.57	0.00	0.70	1.66	3.39	0.00	1.77	1.76	5.51	0.00	0.96	1.48	3.31	0.00	1.12	1.92	2.91	0.01
	NeighborsFellowship	X53	0.13	1.51	0.34	0.74	0.98	1.49	5.97	0.00	0.81	1.61	4.03	0.00	1.43	1.99	3.94	0.00	0.59	1.67	1.84	0.08	0.80	1.66	2.41	0.02
Privacy	Privacy	X61	0.73	1.22	2.32	0.04	1.23	1.50	7.46	0.00	0.92	1.37	5.37	0.00	1.07	1.87	3.12	0.00	1.26	1.20	5.47	0.00	1.04	1.59	3.26	0.00
	Freedom	X62	0.60	1.59	1.46	0.17	1.28	1.58	7.37	0.00	0.52	1.33	3.09	0.00	1.07	1.84	3.18	0.00	1.15	1.56	3.82	0.00	0.92	1.63	2.82	0.01
	Soundproofing	X63	1.07	1.49	2.78	0.01	1.75	1.83	8.71	0.00	1.28	1.88	5.45	0.00	1.37	2.13	3.52	0.00	1.52	1.53	5.16	0.00	1.12	1.48	3.78	0.00
Location	CommutingDistance	X71	0.33	1.35	0.96	0.35	0.94	1.80	4.75	0.00	0.67	1.88	2.86	0.01	1.17	2.35	2.72	0.01	1.30	1.68	4.00	0.00	0.64	1.58	2.03	0.05
	PublicTransportation	X72	0.47	1.13	1.61	0.13	0.95	1.53	5.67	0.00	0.69	1.59	3.45	0.00	1.83	1.84	5.46	0.00	0.85	1.43	3.09	0.00	0.72	1.57	2.30	0.03
	Amenities	X73	0.27	1.33	0.77	0.45	0.94	1.39	6.15	0.00	0.70	1.43	3.93	0.00	2.17	1.80	6.59	0.00	0.93	1.33	3.62	0.00	0.84	1.62	2.58	0.02
Prestige	NeighborLevel	X81	-0.2	1.03	-1.0	0.33	0.31	1.49	1.92	0.06	0.34	1.64	1.67	0.10	0.10	2.01	0.27	0.79	0.74	1.23	3.14	0.00	0.60	1.89	1.58	0.13
	LocalPride	X82	-0.2	1.10	-0.9	0.36	0.31	1.66	1.72	0.09	0.20	1.66	0.98	0.33	0.03	1.71	0.11	0.92	0.37	1.31	1.47	0.15	0.36	1.73	1.04	0.31
	SocialRespectability	X83	0.07	1.16	0.22	0.83	0.14	1.55	0.85	0.40	0.13	1.35	0.74	0.46	-0.2	1.55	-0.8	0.42	0.33	1.41	1.22	0.23	0.32	1.65	0.97	0.34
Education	SchoolFacility	X91	-0.4	1.51	-1.2	0.25	0.69	1.65	3.79	0.00	0.33	1.57	1.67	0.10	0.90	1.75	2.82	0.01	0.56	1.40	2.07	0.05	0.64	1.78	1.80	0.08
	SchoolDistrict	X92	0.07	1.44	0.18	0.86	0.81	1.66	4.44	0.00	0.42	1.63	2.07	0.04	0.83	1.66	2.75	0.01	0.30	1.38	1.11	0.28	0.44	2.00	1.10	0.28
	HazardousElements	X93	0.27	1.62	0.64	0.54	1.05	1.60	5.97	0.00	0.66	1.31	4.00	0.00	0.90	1.86	2.65	0.01	0.81	1.62	2.62	0.01	0.88	1.81	2.43	0.02

게 분석된 반면, 저층 아파트 거주자들의 주거환경 변수들에 대한 기대가치는 낮게 분석되었다. 현재 인지가치에서는 고층아파트가 전망과 안전성 요인에서 다른 주택유형에 비해 높게 나타났으며, 연립주택이 교육 요인에서 다른 주택유형에 비해 높게 나타났다. 그리고 저층아파트는 다른 주택유형에 비해 인지가치가 낮게 나타나고 있다.

4.2 기대가치와 인지가치 차이 검증

주택유형별로 기대가치와 인지가치의 차이에 대한 대응표본 T-test에서 유의미한 차이(p<0.05)가 있는 요인들은 기대가치와 인지가치가 서로 다르다고 판단할 수 있다.

저층 아파트의 경우 다른 주택유형에 비해 기대가치와 인지가치가 통계적으로 차이가 없는 주거환경 변수들이 많다. 전반적으로 인지가치의 주거환경 변수들의 값들이 낮게 나타나고 있기 때문에 저층 아파트가 다른 주택유형에 비해 기대가치가 낮게 나타나고 있다고 분석할 수 있다. 즉 저층 아파트는 주거환경에 대한 기대치가 낮기 때문에 현재 인식

하게 되는 가치가 낮더라도 전반적으로 주거환경에 대한 만족도가 높게 나타날 수 있다.

4.3 기대가치와 인지가치 분석

기대가치와 인지가치가 차이가 있다고 통계적으로 분석된 주거환경 요인들을 대상으로, 실행격자(Action-grid)를 작성하여 개선 방향을 도출하였다. 주거환경 개선 우선순위는 기대가치와 인지가치의 격차에 따라 정하였다.

1) 저층아파트의 주거환경 개선 방향

외부의 소음 및 대기오염, 채광 및 통풍, 냉·난방 및 급·배수 시설, 각 방간의 방음상태, 주변 근린공원 및 녹지, 치안 및 방법시설의 우선순위로 개선이 필요하다.

2) 중층아파트의 주거환경 개선 방향

각 방간의 방음상태, 외부의 소음 및 대기오염, 주택 매매 가격, 개인적 취미활동의 자유보장, 치안 및 방법시설, 가족의 사생활 보호의 우선순위로 개선이 필요하다.

3) 고층아파트의 주거환경 개선 방향

내부 배치 상태 및 수납공간, 외부의 소음 및 대기오염,



Figure 3. Action-grid analysis about expected and perceived value of residential environment for different housing types

치안 및 방법시설, 주택 매매가격, 각 방간의 방음상태, 노약자 및 어린이를 위한 시설의 우선순위로 개선이 필요하다.

4) 단독주택의 주거환경 개선 방향

편의시설 및 공공시설, 외부의 소음 및 대기오염, 치안 및 방법시설, 대중교통 수단의 이용, 커뮤니티 공간, 소방대피 및 승강기 안전시설의 우선순위로 개선이 필요하다.

5) 연립주택의 주거환경 개선 방향

치안 및 방법시설, 주차공간, 내부 배치 상태 및 수납공간, 각 방간의 방음상태, 집안에서의 경치, 투자가치의 우선순위로 개선이 필요하다.

6) 다세대주택의 주거환경 개선 방향

집안에서의 경치, 치안 및 방법시설, 소방대피 및 승강기 안전시설, 각 방간의 방음상태, 커뮤니티 공간, 가족의 사생활 보호의 우선순위로 개선이 필요하다.

주택유형에 상관없이 모두 공통적으로 나타나고 있는 주거환경 개선 방향은 치안 및 방법 시설이며, 주택유형별로 거주자 만족을 위한 주거환경 개선 방향에는 다소 차이가 있다. 주택유형별 주거환경 개선 방향의 차이점은 고층아파트의 경우 내부 배치 상태 및 수납공간으로 나타난다.

중층아파트에서는 외부 소음 및 대기오염, 사생활 보호로 나타나고 있으며, 단독주택의 경우 다른 공동주택과는 다르게 편의시설 및 공공시설, 대중교통수단, 커뮤니티 공간이며, 연립주택의 경우 주차공간, 투자가치이다. 그리고 다세대주택에서는 집안에서의 경치로 나타나며, 저층아파트는 채광 및 통풍으로 나타나고 있다.

6. 결 론

최근 주택 보급률 상승과 국민 의식 및 경제수준이 향상되면서 주거욕구 및 기대치가 상승하게 되었다. 이에 따라 주거환경에 대한 요구사항이 점차적으로 증가하고 있는 실정이다. 따라서 본 연구에서는 주택유형별 주거환경에 대한 요구사항을 도출하여 거주자들이 원하는 주거환경을 제공하고자 연구를 수행하였다.

본 연구의 분석 결과, 주택유형에 관계없이 공통적으로 요구되는 주거환경 개선 방향은 치안 및 방법 시설 개선으로 나타났다. 주택유형별로 개선 방향에 다소 차이점이 나타나는데 고층아파트의 경우 내부 배치 상태 및 수납공간, 중층아파트의 경우 외부 소음 및 대기오염, 사생활 보호, 저

층아파트의 경우 채광 및 통풍, 단독주택의 경우 편의시설 및 공공시설, 대중교통수단, 커뮤니티 공간, 연립주택의 경우 주차공간, 투자가치, 다세대주택의 경우 집안에서의 경치에 대한 개선이 필요한 것으로 나타났다.

요 약

최근 주택 보급률 상승과 국민 의식 및 경제수준이 향상되면서 주거환경에 대한 요구사항이 점차적으로 증가하고 있는 실정이다. 따라서 본 연구의 목적은 주택유형별 주거환경에 대한 요구사항을 도출하여 거주자들이 원하는 주거환경을 제공하고자 하는 것이다. 본 연구의 수행 방법은 분산분석을 통해 주택유형에 따라 나타나는 차이를 검정하고, t검정을 통해 각각의 주택유형에 대한 기대가치와 인지가치의 차이를 검정하였다. 그리고 실행격자를 작성하여 주거환경 개선 우선순위를 도출하여 개선방향을 도출하였다.

본 연구의 분석 결과, 주택유형에 관계없이 공통적으로 요구되는 주거환경 변수가 도출되었으며, 주택유형별로 다르게 요구되는 주거환경 변수도 도출되었다.

키워드 : 주거환경, 기대가치, 인지가치

References

1. Shin SH, A Study on the Effects of Difference between Priority of Residential Choice and Perceptive Value on the Degree of Satisfaction among Apartment Residents, Journal of Architectural Institute of Korea, 2006 Mar;22(3):237-45.
2. Park SH, A Study on the Methods for Evaluation of the Residential Environment in Apartment Housing [dissertation], [gwangju (Korea)]: Chosun University; 2012. 45 p.
3. Park N, Kim J, The Evaluation of the Residential Environmental Qualities in Bundang Residents, Journal of the Korean Housing Association, 2004 Jun;15(6):27-35.
4. Kim H, Song H, A Study on Contentment of Residential Environment in Daegu CBD, Journal of the Korean Housing Association, 2008 Apr;19(4):59-70.
5. Lee CS, Residential Satisfaction of Married Families by the Type of Housing Tenure and Housing, Journal of the Korean Housing Association, 2012 Feb;23(1):9-17.
6. Simth WF, Housing the Social and Econocim, Berkely (CA) University California Press; 1970. 511 p.

7. Brink S, Johnson KA, Housing Satisfaction, Home Economic Research Journal, 1979 Jul;7(6):6-7
8. Jung JH, Byun JY, Seo HC, Kim JH, Kim JJ, A basic Study on the Solution of Maintenance Problems for the Improvement Residential Satisfaction in Apartment House, Conference of the Korea Institute of Building Construction, 2012 May;12(1):345-6
9. Lee BH, Jin HS, Kim JH, Kim JJ, The Study on Derivation of factor for Customer Satisfaction and Construction Firm's Performance, Conference of the Korea Institute of Building Construction, 2010 Nov;10(2):219-21.
10. Choi JP, Kim JH, KIM JJ, Analysis of factors which affect Customer Satisfaction through Life cycle of Residence, Journal of the Korea Institute of Building Construction, 2008 Dec;8(6):99-105
11. Morris EW, Winter M, Housing, Family and Society, New York (NY): John Wiley and Sons; 1978, p. 3-4
12. Ha KS, Jin SJ, A Study on the Housing Satisfaction According to the Variables of Apartment Dwellers, Journal of the Korean Home Economics Association, 2010 Jan;48(1):83-96
13. Sim JH, A Study on the Housing Satisfaction Determinants in Small and Medium City, Journal of the Korean Consulting Association, 2006 Jan;6(1):71-96.
14. Chung KH, Satisfaction and Importance-Performance Analysis of Residential Evaluation Elements about the Company Housing Resident in Yosu City, Journal of Architectural Institute of Korea, 2006 May;22(5):49-56.
15. Kang HG, Priority of Residential Choice and Housing Satisfaction among Studio-type Multi-family Housing Dwellers in the City of Gwangju, Journal of the Korean Housing Association, 2010 Mar;21(3):11-21.
16. Kim SH, Moon JW, Kim JH, A Study on the Improvement of National Rental Housing for Elderly through the Importance-Performance Analysis, Journal of the Korean Housing Association, 2010 Feb;21(2):1-10.
17. Yim HL, Kim JJ, Kim KH, An Anlysis of the Housing Values by Family Life-Cycle, Journal of Architectural Institute of Korea, 2006 Mar;28(11):167-75.