

공간특성에 따른 지역별 주거만족도 결정요인 분석

An Analysis of Determinants of Residential Satisfaction by Region according to Spatial Characteristics

김태경 경기개발연구원 책임연구원(제1저자)

이승일 서울시립대학교 도시공학과 부교수

※ 주요단어: 경기도, 공간요인, 군집분석, 범주형 회귀분석, 주거만족도

목 차

- I. 서론
- II. 선행연구 및 이론 고찰
- III. 권역구분 및 특성분석
- IV. 설문조사 및 분석
 - 1. 기초특성
 - 2. 주거만족도 결정요인 분석
- V. 결론

I. 서론

각 지역은 저마다 고유한 공간적인 특성을 지니고 있다. 예를 들어, 모(母)도시 또는 주변도시로의 접근성, 자연환경, 토지이용 등은 지역마다 다르며, 나아가 이와 같은 공간적 특성을 공유하고 있는 지역군(群)이 형성되기도 한다. 최근 들어 도시는 공간적 경쟁으로 인하여 정체성을 가지는 경향이 뚜렷해지고 있다(Jensen-Butler, 1999).

공간적 특성을 공유하는 지역들은 대체로 유사한 주거환경을 지니고 있다고 할 수 있다. 직장이 풍부한 모도시로의 접근성이 뛰어난 지역은 주거지의 비중이 높은 침상도시가 되어 주거의 규모나 시설수준이 발달하는 경향이 있고, 역으로 접근성이 떨어지는 경우에는 인구유출이 많고 열악한 주거환경을 형성하게 된다.

모도시 서울의 주변지역에 해당하는 경기도에 위치한 31개 시·군들의 공간적 특성은 서울에 대한 접근성에 의하여 상당 부분 결정되는 경향이 있다. 특히 강남-성남-용인과 같이 서울과 부산의 개발 축에 속하여 위치한 지역들은 대체적으로 주거시설과 서비스시설이 발달하였고, 인접한 지역들 역시 이들의 영향을 순차적으로 받아왔다. 이와는 달리 자연환경이 잘 보존된 한강 상류지역은 많은 규제에 의하여 개발이 상대적으로 원활히 이루어지지 않아 주거, 문화, 편의시설이 부족하기도 하다. 또한 토지이용비율에서 상업지역의 비율이 높은 지역은 소비도시의 성격이 강하고, 공업지역의 비율이 높은 지역은 지역의 생산성이 높아지는 반면 환경문제가 심각한 수준에 이르렀다.

이와 같이 상이한 공간적 특성에 따라 형성된 지역들의 주거환경은 지역에 대한 종합적인 주거

만족도에 영향을 미치는 요인으로 작용한다고 할 수 있다. 즉, 지역의 주거만족도는 해당지역에 거주하는 주민이 요구하는 바를 만족시키는가에 따라 지역별로 다르게 결정된다. 세부적으로 보면, 주택의 규모, 시설수준 등의 주거환경, 상가, 공원·녹지, 문화·공연, 금융기관, 교육시설 등의 생활환경, 그리고 직장 및 학교로의 접근성, 관리비 부담, 때로는 주택의 투자가치까지도 종합적으로 해당지역의 주어진 주거여건에 따라 주거지에 대한 만족도를 결정하게 된다.

결과적으로 주거에 대한 종합적인 만족도를 제고하기 위해서는 해당지역에서 부족한 요인들을 충족시켜 주거나(Kellekci and Berköz, 2006), 그 지역에서 매력적인 요인들을 찾아내어 이를 주민들이 공유할 수 있도록 하는 방안을 모색하는 것이 효과적이며 실현가능한 정책이 될 수 있을 것이다. 이런 점에서 관할 행정구역 전체에 대하여 동일하게 주거만족도 요인을 설정하여 달성하고자 하는 현행 정책방향은 개선되어야 한다.

이러한 배경하에 본 연구에서는 공간적으로 정의된 지역에서 각 지역마다 그 특성에 따라 주거만족도에 영향을 주는 구성요소들을 선형적으로 설정하고, 이들 구성요소들이 지역의 주거만족도에 미치는 영향 정도를 통계적 방법에 의해 밝힘으로써 정책결정자로 하여금 지역에 적합한 주거정책을 펼 수 있도록 지원하는 데 그 목적이 있다.

분석방법으로는 첫째, 수도권 공간에서 사람들의 통행패턴에 대한 군집분석을 통해 실증적인 권역을 구분하고, 둘째, 경기도 31개 시·군 주민들을 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 셋째, 설문조사의 세부항목들을 이용하여 권역별 주거만족도에 영향을 미치는 요인들을 순차적으로 밝혀내기

위한 범주형회귀분석을 실행하였다.

II. 선행연구 및 이론 고찰

주거만족도는 주거입지선택과 주거이동을 다룬 연구에서 다양하게 분석되어왔다. 예를 들어, 주택의 규모, 시설 등 주택 자체의 환경(조성희·이은주, 1996; 김선중, 1997; 이영주·이용호, 1998; 대한주택공사, 1989; Earnhart, 2002; Walker et al. 2002; 유완·임윤택, 2002; Wang and Li, 2004), 근린공원, 녹지·조경, 상가 등 편익시설, 자녀교육여건, 자연환경 등의 단지·주변환경(대한주택공사, 1989; 조성희·이은주, 1996; 김수정·김선중, 1997; Earnhart, 2002; 유완·임윤택, 2002; Perez et al. 2003), 직장 및 시설로의 접근성(Gayda, 1998; Ortúzar et al. 2000; Perez et al. 2003), 커뮤니티 유지관리 및 이웃 간의 관계(조성희·이은주, 1996; Gayda, 1998; 대한주택공사, 1989; Wang and Li, 2004), 주택의 가격 또는 투자가치, 관리비 등과 관련된 요인(Gayda, 1998; Earnhart, 2002; Perez et al. 2003) 등이 주거만족도를 나타내는 지표로서 지역 및 장소에 대한 연구에 사용되어 왔다.

위에서 연구된 각각의 요인들은 주거만족도가 다양한 요인들에 의해 결정된다는 것을 보여주었고, 결정된 주거만족도는 사람들을 도시 및 지역공간에서 이동을 하거나 입지선택을 할 경우에 중요한 요인으로서 작용한다는 것을 보여주었다.

그러나 많은 경우, 연구의 대상범위를 어느 한 도시나 장소에 국한하였거나, 지역적으로 범위를 설정한 경우에 공간적으로 구분되는 지역의 특성에 따라 주거만족도를 결정하는 요인들이 변할 수 있다는 것을 구체적으로 분석한 연구의 사례를 찾

기는 쉽지 않다. 특히, 주거만족도라는 것은 그 장소뿐만 아니라 그 장소를 포함하고 있는 지역적 공간에서 느끼는 감정이나 느낌까지도 포함(Kellekci and Berköz, 2006)하고 있으므로, 공간의 특성은 그만큼 중요하다고 볼 수 있다. 이동성이 커지고 공간의 분화가 심화되는 현대 도시생활의 특성이 사람들이 느끼는 주거환경의 범위를 확대시켰다고도 볼 수 있다(Moser et al. 2002).

경기도의 경우, 제3차 수도권정비계획(안)(2005. 12)에 의하면 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역으로 나누어 권역특성별로 인구집중 유발시설과 대규모 개발사업의 입지에 대해 차등 규제를 실시하였다. 2020년 수도권광역도시계획(안)(2006. 2)에서는 서울시와 인천시를 포함, 중부지역, 서부지역, 남부지역, 북부지역, 동부지역 등 5개 권역으로 구분하여 지역별 계획관리지침을 마련, 도시화예정용지의 개발을 조정하도록 하였다. 이러한 지역의 구분은 지역별로 연결한 지역을 단순히 물리적으로 나눈 경향이 있고, 실제 그 속에 사람들이 어떠한 행태를 보이느냐에 따른 논의는 배제되어 왔다.

이와는 달리, 공간구조 개편과 계획적 개발관리를 위해 경기도가 경기개발연구원에 연구를 의뢰하여 수도권계획관리기본계획(2004. 11)을 만들었고, 정부축권역, 서해안축권역, 경의축권역, 경원축권역, 동부권역 등 축 개념의 권역구분이 처음으로 도입되었다. 또한 김선희 외(2003)는 수도권의 도시공간구조개편을 통하여 교통에너지 절감효과를 기대할 목적으로 서울과 경기·인천에서 구상한 각 5대 생활권과 5개의 교통축을 고려하여 자족적인 생활권으로서 5개의 도시공간구조 시나리오를 설정하고 서울을 강북과 강남의 생활권으로 나누

었으며, 경기·인천을 동북지역, 서북지역, 서남지역, 동남지역, 수원지역으로 구분하였다.

이러한 축의 설정이 주거만족도를 분석하는 연구에 의미 있는 이유는 축이라는 것 자체가 지역에서 사람들의 움직이는 동선 또는 통로를 나타내는 것이고 이에 따라 생활권 자체가 구분되는 경향이 크기 때문이다. 그러므로 본 연구에서 주거만족도는 공간적으로 구분된 지역의 축에 의해 달라질 수 있음을 가정하고, 가구별 통행실태에 근거한 주거만족도 분석을 시행하였다.

과거 연구들의 또 다른 문제점은 각각의 주거환경 구성요인들이 주거만족도에 대해 일정한 방향성을 가지는 것으로 결론을 내린다는 것이다. 예를 들어, ‘직장이 가까워서’, ‘교통이 편리해서’, ‘자녀 교육여건이 좋아서’ 등, 이러한 요인들은 항상 주거만족도를 높인다는 선입견을 가진다는 점이다.

그러나 주거만족도를 결정하는 데 공간적인 특성이라는 매개변수의 존재로 인하여 일반적으로 좋다고 생각되는 요인들이 일부지역에서는 주거만족도를 높이는 요인으로 작용하지 않을 수도 있다. 예를 들어, Kim et al.(2005)은 직장으로서의 접근성과 쾌적한 주거환경은 일반적으로 한 지역에서 동

시에 취하기 어려운 관계이고, 하나를 선택할 때 또 다른 하나를 선택하지 않은 데 따른 기회비용이 증가한다는 것을 증명하였다. 이는 직장으로서의 접근성 향상을 위해 도심에 가까이 산다는 것은 주거환경에 대한 주거만족도를 희생한다는 의미이기도 하며, 직장으로서의 접근성 향상이 오히려 전체 주거만족도를 감소시킬 수 있다는 것을 보여준다.

따라서 본 연구에서는 자녀교육여건이나 교통접근성 등 일반적으로 주거만족도 향상에 긍정적인 영향을 미친다고 간주되는 변수 역시 공간적 특성에 따라 다른 방향성을 가질 수 있으며, 각 지역의 주거만족도에 대한 영향 정도도 달라질 수 있다는 것을 실증적으로 분석하고자 하였다.

III. 권역구분 및 특성분석

앞 장의 선행연구 및 이론검토를 토대로 공간에서 사람들의 동선에 의해 형성되는 축에 의한 지역적 성격의 정의를 위해, 2002년 수도권 가구통행실태 조사 자료를 이용하여 경기도 대준 OD를 바탕으로 한 군집분석을 시행, 31개 시·군을 6개 권역으로 구분하였고, 각 권역에 있는 시·군들이 가지는 공간적 특성에 따라 파생되는 주거환경들의 변화를 분석하고, 이러한 주거환경들이 모여져서 만들어지는 종합적인 주거만족도를 측정하였다.

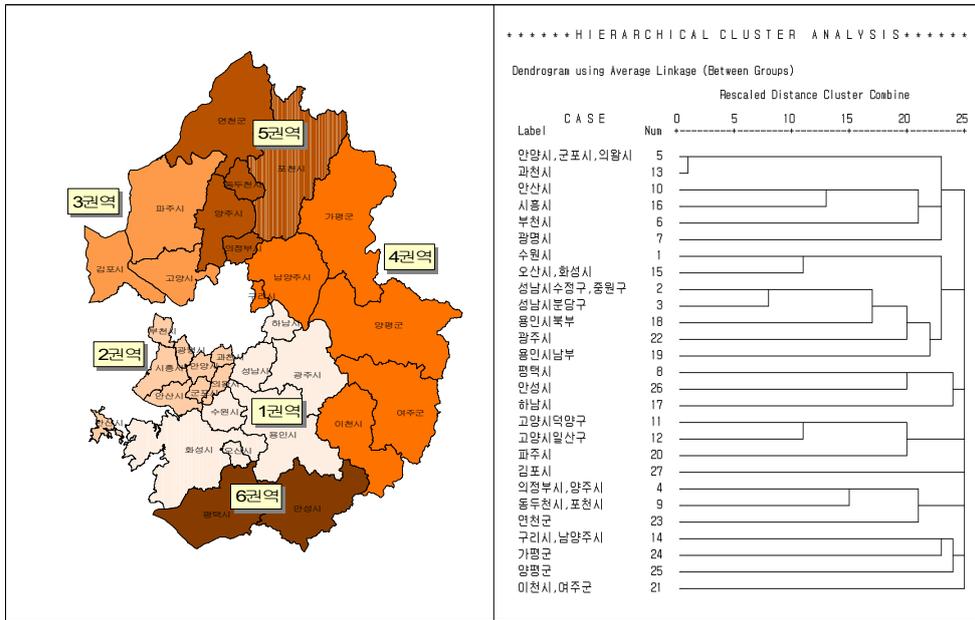
<표 1>에서는 각 권역에 속한 시·군을 명시하였고, <그림>에서는 이를 지도를 통하여 제시하고 군집분석의 결과를 덴드로그램으로 보여주고 있다.

덴드로그램을 살펴보면, 안양시,

<표 1> 경기도 권역의 구분

권역	해당 시군
1	수원, 성남, 오산, 하남, 용인, 화성, 광주
2	안양, 부천, 광명, 안산, 과천, 시흥, 군포, 의왕
3	김포, 고양, 파주
4	이천, 여주, 양평, 구리, 남양주, 가평
5	의정부, 동두천, 양주, 연천, 포천
6	평택, 안성

<그림> 경기도 6개 권역과 덴드로그램



<표 2> 경기도 권역별 인구 및 도시계획통계

구분	전체	1권역	2권역	3권역	4권역	5권역	6권역	
인구밀도(인/km ²)	1,044	1,626	6,083	1,121	321	422	531	
인구성장률(%)	14.5	20.8	10.8	17.6	10.3	11.6	7.7	
도시 계획 구역 면적	주거지역(%)	11.3	10.4	16.4	12.0	6.7	10.5	15.9
	상업지역(%)	1.3	1.2	1.9	1.6	0.5	1.3	2.6
	공업지역(%)	2.1	1.3	6.0	0.4	0.5	0.6	5.4
	녹지지역(%)	85.3	87.2	75.7	85.9	92.3	87.6	76.1
	계획구역 (km ²)	3,012.4	1,117.8	545.8	290.2	498.6	274.6	112.81
미지정 (km ² ,%)	172.6(5.73)	2.3(0.21)	6.3(1.15)	8.0(2.69)	1.6(0.33)	6.6(2.34)	147.7(56.7)	
고속도로 비율(%)	3.4	5.1	3.6	0.7	4.0	0.0	6.1	

출처: 경기도 통계연보(2004년 12월 말 기준) 재구성, 인구성장률은 2000~2004년 성장률 반영.

군포시, 의왕시, 과천시, 안산시, 시흥시, 부천시, 광명시가 유사한 거리와 방향의 통행패턴을 가지고 있는 것으로 파악되어 2권역으로 설정되었고,

같은 이유로 수원시, 오산시, 화성시, 성남시, 용인시, 광주시 등이 1권역으로 설정되었다. 하남시의 경우, 6권역인 안성시, 평택시와 그룹이 되었으나

지리상으로 1권역에 가깝게 있으면서 1권역의 다른 시·군과 유사한 거리의 통행패턴을 가지고 있어 1그룹으로 편입되었다. 고양시, 파주시, 김포시를 한 그룹으로 하여 3권역으로, 의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군이 하나의 그룹으로 5권역으로 설정되었다. 마지막으로 구리시, 남양주시, 가평군, 양평군, 이천시, 여주군이 4권역으로 설정되었다.

권역별로 공통된 요인들을 중심으로 지역의 특징을 <표 2>에 나타난 권역별 통계를 기본으로 개략적으로 살펴보면, 제1권역의 경우, 서울 강남의 배후지역으로서 경부선을 중심으로 연결되어 있으며, 현재 인구성장률 상위 3개 시·군(화성 23.9%, 용인 22.7%, 광주 19.7%)을 포함하고 있는 것에서 알 수 있듯이 주택에 대한 개발 및 투자수요가 가장 집중된 지역들이다.

제2권역의 경우, 과거 서울의 확장지역으로서 6개 권역 중 가장 먼저 개발이 이루어져 커뮤니티가 어느 정도 안정되어 있고, 개발밀도가 가장 높다. 서울에 대한 의존도가 가장 높은 지역들로서 침상도시의 역할을 하는 시·군들이 많다. 광명(-2.5%), 과천(-2.9%) 등이 경기도 인구성장률 하위 3개 시·군에 포함된다.

제3권역의 경우, 경기도 서북부지역에 해당되며 남부지역의 도시들에 비해 상대적인 주택가격 수준이 낮은 편이다. 최근 들어, 킨텍스, 한류우드, 헤이리마을 등 다양한 문화·전시시설 등을 개발하였으며, 국내 항공·물류거점의 하나인 김포공항이 있다.

제4권역의 경우, 시·군 면적에 비해 도심의 크기가 작거나 미약하며, 양호한 자연환경을 가지고 있는 경우가 대부분이다. 양호한 자연환경이 주거

의 만족도를 높인다고 생각될 수 있지만, 잘 보존된 자연환경은 종종 개발을 제한하여 경제적인 이익창출을 어렵게 하기도 한다(Elbersen, 2005).

제5권역의 경우, 남·북접경지역이라는 특수성으로 인하여 개발이 가장 낙후된 지역으로 교통망 등 인프라가 부족한 지역이다. 특히 고속도로는 전무한 실정이다.

마지막으로 제6권역의 경우, 서울로의 접근성이 경기도 남부에서 가장 낮은 지역이며, 최근 들어 각종 개발이 활발히 진행되고 있지만, 지역의 상당부분은 여전히 농촌적 성격을 띤 곳이 많다. 도로 중 고속도로가 차지하는 비율이 6개 권역 중 가장 높다.

IV. 설문조사 및 분석

설문조사는 경기도 31개 시·군의 도시지역에 거주하는 19세 이상 성인 가구주 또는 그 배우자에 한정하였고, 지역별 가구 수 비중을 고려하여 기본 할당과 가중할당하고 각 시·군 도시지역에 한해 층화 후 무작위추출법을 사용하였다. 총 조사부수는 1,500부이며 설문방식은 직접 면담법으로 조사를 시행하였다.

1. 기초특성

앞에서 분석한 각 권역별 응답자의 특성을 살펴보면, 평균연령은 41세에서 43세로 큰 차이가 없었고, 월평균소득의 경우, 고양시, 파주시, 김포시를 포함하는 3권역이 365만 원으로 가장 높은 반면 연천군, 포천시, 동두천시, 양주시, 의정부시를 포함하는 5권역이 297만 원으로 가장 낮은 것으로 나타

<표 3> 권역별 응답자 기초특성

구분	제1권역	제2권역	제3권역	제4권역	제5권역	제6권역	전체
평균 연령	41.3	43.0	41.6	41.3	42.4	42.0	42.0
월평균 소득	350	328	365	361	297	359	341
자가지택 평균시세(만 원)	26,887	22,348	21,214	17,359	11,794	13,336	20,739
전세주택 평균시세(만 원)	8,209	7,432	7,287	5,552	3,737	4,863	6,802
현 주택 거주 개월수	67	67	66	93	74	86	73
19세 미만 자녀가 있는 경우(% , 有)	54.7	61.1	59.8	55.7	53.3	62.9	57.5
자가용 통근비율(%)	63.7	48.6	56.7	57.9	56.2	70.1	57.3

났다.

자가지택의 평균 시세를 살펴보면, 성남시, 수원시, 용인시 등이 포함되어 있는 1권역이 2억 7천만 원 정도로 가장 높은 반면, 연천군, 포천시 등의 5권역이 1억 3천만 원 정도로 가장 낮게 나타났다. 전세주택의 평균시세 역시 자가지택과 유사한 분포를 보이고 있다.

현 주택의 거주 개월수는 가평군, 남양주시, 구리시, 양평군, 여주군, 이천시를 포함하는 4권역이 93개월로 전체평균 73개월에 비해 월등히 한 주택에 오래 거주하는 것으로 나타났다.

취학기의 자녀를 가지고 있는 비율은 평택시와 안성시를 포함하는 6권역이 62.9%, 과천시, 안양시, 시흥시 등을 포함하는 2권역이 61.1%로 그 뒤를 이었으며, 가장 비율이 낮은 지역은 5권역 53.3%, 1권역 54.7% 등으로 조사되었다.

통근수단을 조사했을 때, 자가용을 이용한 통근 비율은 6권역이 70.1%로 가장 높았으며, 1권역이 62.7%로 그 뒤를 이었다. 가장 비율이 낮은 곳은 전철, 광역버스 등의 노선이 많은 2권역으로 나타

났다.

Kellekci and Berköz(2006)에 따르면 주거환경은 주택과 그 주변지역을 구성하는 물리적인 구성요소뿐만 아니라 사회적, 경제적인 요소들까지 포함된다고 하였는데 이를 고려하여 본 연구의 분석에 사용된 변수는 크게 주택, 단지·주변환경, 접근성, 커뮤니티, 재정에 관한 만족도와 관련된 변수들로서 총 18개의 변수들이 최초 사용되었으나 다중공선성 검증을 거쳐 최종적으로 16개 변수들만이 최종 분석에 사용되었다. 다중공선성 검증에도 불구하고 변수들 간의 복합적 관계에 의해 종속변수와 의 관계 방향(+, -)이 바뀔 수 있다는 데 의문을 품고 각각의 변수들과 종속변수와 의 관계를 일일이 점검한 결과 전체변수를 사용할 때와 비교해 방향의 변화는 없는 것으로 나타났다.

위의 변수들은 설명변수로서 사용되었으며 종합적인 주거만족도를 구성하는 요인들로서 정의되었다. 변수들을 하나의 스케일로 신뢰도(reliability) 검사를 하기 위해 표준화된 Chronbach's α (Standardized Item Alpha값)을 측정한 결과 0.8473

<표 4> 분석에 사용된 변수들

유형	변수(각각에 대한 만족도)
주택 환경	규모(면적, 방의 개수)
	시설수준(부엌, 화장실, 난방시설 등)
단지·주변 환경	근린공원
	녹지·조경시설
	편익시설(상가, 주차장 등)
	문화·공연시설(극장, 전시장 등)
	자녀교육 여건
	대기·수질 오염 정도
접근성	대중교통 이용편리성
	주요시설로의 접근성
	직장으로의 접근성
커뮤니티 관리	관리상태(청결성 등)
	치안·방법
	지역주민들과의 관계
재정	관리비부담
	주택의 투자가치

으로 매우 신뢰성 있는 모형임이 검증되었다.

각 권역별로 세부항목에 대한 만족도를 비교해 보면, 전체 순위는 4권역, 6권역, 2권역, 1권역, 3권역, 5권역의 순으로 나타났다. 1권역은 주택의 투자가치가 가장 높은 반면, 직장으로의 접근성이 가장 나쁜 것으로 분석되었다. 2권역은 주택의 규모나 시설수준 등 주택환경과 대기·수질에서 가장 열악한 것으로 나타난 반면, 근린공원, 녹지·조경시설, 문화·공연시설, 자녀교육여건, 대중교통편리성, 주요시설 접근성, 치안·방법 등의 분야에서 가장 좋은 환경을 가지고 있는 것으로 나타났다. 3

권역은 상가, 주차장 등의 편익시설이 가장 좋은 반면, 지역주민들 간의 관계가 가장 나쁜 것으로 조사되었다. 4권역은 커뮤니티 관리상태, 관리비 부담 등이 양호한 반면, 대중교통편리성이 열악한 것으로 나타났다. 5권역은 주택의 규모에 가장 만족을 느끼는 것으로 나타난 반면, 근린공원, 녹지·조경시설, 문화·공연시설, 자녀교육여건, 관리상태, 주택투자가치 등에 가장 불만족하는 것으로 나타났다. 마지막으로 6권역은 주택의 시설수준, 대기·수질오염, 지역주민들 간의 관계가 좋은 반면, 상가, 주차장 등의 편익시설, 주요시설 접근성, 치안·방법, 관리비 부담 등에 큰 불만을 가지고 있는 것으로 조사되었다.

2. 주거만족도 결정요인 분석

종합 주거만족도와 각각의 환경에 대한 만족도와 의 관계를 측정하기 위해 범주형 회귀분석을 사용하였다. 각각의 변수들은 모두 만족, 불만족에 해당하는 5개 척도(매우 불만족 → 매우 만족)로 구성되어 있는 순서 명목척도이므로 각 질문의 범주에 대한 수량화를 위해 본 분석방법이 적절하다고 판단하였다.

상기한 모형을 경기도 전체와 앞에서 구분된 개별 권역에 적용한 결과는 <표 6>과 같다. 분석 결과의 간결한 해석을 위하여 종합 주거만족도에

1) 알파계수를 구하는 공식은 다음과 같으며 문항전체 수준의 경우 0.5 이상이면 신뢰도가 높다고 인정한다.

$$\alpha = \frac{N}{N-1} \left(1 - \sum \frac{\sigma_i^2}{\sigma_t^2} \right), \quad (N = \text{문항수}, \sigma_t^2 = \text{총분산}, \sigma_i^2 = \text{각 문항의 분산})$$

<표 5> 세부 항목에 대한 권역별 만족도 비교

변수(만족도)		평균값(1: 매우 불만족, 5: 매우 만족)						
		전체	1권역	2권역	3권역	4권역	5권역	6권역
주택 환경	규모(면적, 방의 개수 등)	3.215	3.247	3.065	3.256	3.262	3.335	3.303
	시설수준(내부시설, 난방 등)	3.165	3.234	3.036	3.207	3.190	3.178	3.281
단지 · 주변 환경	근린공원	3.111	2.965	3.447	3.122	3.072	2.843	2.865
	녹지·조경시설	3.318	3.265	3.457	3.317	3.354	3.132	3.225
	편익시설(상가, 주차장 등)	2.945	2.990	2.971	3.031	2.844	2.899	2.832
	문화·공연시설(극장, 전시장 등)	2.480	2.443	2.757	2.610	2.291	2.178	2.281
	자녀교육 여건	2.889	2.950	3.053	2.872	2.793	2.594	2.787
	대기·수질오염	3.204	3.224	3.039	3.244	3.452	3.142	3.292
접 근 성	대중교통 편리성	3.094	3.136	3.279	3.049	2.869	2.980	2.978
	주요시설 접근성	3.171	3.181	3.264	3.140	3.131	3.076	3.067
	직장접근성	3.484	3.406	3.579	3.537	3.468	3.426	3.461
커뮤 니티 관리	관리상태(청결성 등)	3.296	3.345	3.296	3.268	3.397	3.127	3.236
	치안·방법	3.110	3.126	3.195	3.152	3.008	3.046	2.978
	지역주민 관계	3.293	3.272	3.281	3.262	3.317	3.330	3.348
재정	관리비부담	3.036	3.066	3.048	2.976	3.078	2.995	2.955
	주택투자가치	2.828	2.970	2.906	2.732	2.798	2.477	2.865
종합 주거만족도		2.141	2.136	2.147	2.122	2.211	2.051	2.191
			4위	3위	5위	1위	6위	2위

영향을 미치는 요인들은 1% 유의수준에서 유효하고, β 값이 가장 큰 상위 5개 인자까지만 굵게 표시하였으며, 이를 중심으로 설명하였다.

분석에서 각각의 모형은 독립적으로 시행되었기 때문에 각 권역 내에서의 주거만족도 차이를 설명할 수는 있으나 권역 간 비교는 할 수 없으며, 연구의 목적이 권역 간 주거만족도의 차이를 보는 데 있지 않고 각 권역별 변수의 유의미성 차이를 보는 데 있다는 것은 유의할 필요가 있다.

경기도 전체에서는, (단지·주변지역 관리상태 → 주택규모 → 주택시설수준 → 주택투자가치 →

자녀교육여건)의 순으로 만족도가 높을 경우, 주거만족도가 종합적으로 높아짐을 알 수 있다.

다시 말해, 경기도민들은 주거단지나 주변지역이 잘 정돈되고 청결하게 유지되어 전체적인 커뮤니티의 이미지 측면에서 우수할수록 주거만족도가 커지는 것으로 나타났다. 그 다음으로는 주민들이 직접 생활하는 주택에서 규모와 시설수준이 중요하다 나타나 수도권 주민들이 좀 더 넓은 평수의 주택과 시설적인 측면에서 진화된 환경이 주어질수록 주거환경에 만족하는 것으로 드러났다. 최근 분양하는 아파트들의 면적이 커지고 고급자재

<표 6> 분석결과

변수(만족도)		β (F-값)						
		전체	1권역	2권역	3권역	4권역	5권역	6권역
주택 환경	규모(면적, 방의 개수 등)	.160* (57.6)	.224* (24.2)	.211* (29.4)	.029 (0.5)	.058 (1.1)	.089 (3.1)	.251* (16.2)
	시설수준(내부시설, 난방 등)	.142* (42.3)	.208* (18.5)	.144* (13.0)	.106* (6.2)	.250* (20.7)	.190* (12.3)	.242* (13.8)
단지 · 주변 환경	근린공원	.079* (11.9)	.085* (3.5)	.062 (3.0)	.017 (0.1)	.046 (0.7)	-.108 (3.9)	.227* (7.9)
	녹지·조경시설	.032 (1.9)	.087 (3.7)	.035 (1.1)	-.072 (2.8)	.085 (1.7)	.126 (4.4)	-.299* (17.1)
	편의시설(상가, 주차장 등)	.079* (14.2)	.034 (0.7)	.070 (3.8)	.064 (2.2)	.108 (3.6)	.213* (14.6)	.165* (8.1)
	문화·공연시설(극장, 전시장 등)	.038 (3.8)	.082 (4.4)	.073* (3.9)	.207* (14.6)	-.079 (1.7)	.062 (1.5)	.333* (26.6)
	자녀교육여건	.108* (30.1)	-.147* (14.1)	.167* (18.8)	.153* (9.0)	.157* (7.6)	.101 (3.8)	.186* (8.7)
	대기·수질오염	.113* (29.4)	.083* (4.2)	.161* (20.0)	.091 (3.4)	.062 (1.3)	.225* (17.5)	-.248* (11.9)
접 근 성	대중교통편리성	.040 (3.3)	.126* (10.1)	.074 (3.6)	-.135* (8.9)	.168* (9.1)	.082 (2.4)	-.610* (46.9)
	주요시설 접근성	.077* (10.3)	.124* (8.0)	.028 (0.5)	.061 (1.8)	.059 (1.1)	.107 (3.3)	-.098 (1.6)
	직장접근성	.066* (11.0)	.105* (8.3)	.097* (8.1)	-.136* (7.8)	.137* (6.2)	.058 (1.4)	.483* (44.9)
커뮤 니티 관리	관리상태(청결성 등)	.180* (64.0)	.165* (16.8)	.245* (39.9)	.160* (14.8)	.116 (3.1)	.103 (2.8)	.337* (21.9)
	치안·방법	.043 (3.6)	.008 (0.0)	-.084 (4.3)	.038 (0.9)	.163* (7.5)	.117* (4.5)	.379* (27.8)
	지역주민 관계	.061* (9.6)	.144* (15.1)	.149* (18.3)	.005 (0.0)	-.122 (4.6)	-.101 (4.2)	.106 (2.5)
재정	관리비부담	.054* (7.8)	.061 (2.6)	-.053 (2.2)	.220* (22.3)	.142* (6.4)	.117* (5.2)	-.059 (0.5)
	주택투자가치	.118* (35.2)	.092* (5.6)	.105* (10.5)	.543* (136.5)	.066 (1.5)	.169* (11.5)	.245* (12.0)
<i>Adj. R²</i>		0.527	0.533	0.614	0.796	0.452	0.569	0.748

주: 1) 종속변수-종합 주거만족도

2) * 1% 유의수준

들을 사용하는 경우가 늘어나는 것도 이러한 추세를 반영하는 것으로 보인다. 다음으로는 최근 몇 년간 수도권을 중심으로 한 부동산 가격의 급격한 상승을 반영하여 주택의 투자가치를 중요하게 생

각하였으며, 학교·학원 등 자녀교육여건을 중요시 하는 것으로 나타났다.

1권역의 경우, (주택규모 → 주택 시설수준 → 단지·주변지역 관리상태 → 자녀교육여건 → 지

역주민과의 관계)순으로 나타났다. 분석결과는 현재 경기도에서 대규모 택지개발이 가장 많이 진행되고 있으며 이는 평형을 넓혀가려는 수요자들이 많음을 나타냄과 동시에 신규주택의 시설수준에 대한 기대치를 반영하고 있다. 한편으로는 응답자 기초특성에서 보듯이 높은 주택가격과 전세가격이 제약요인으로 작용하는 관계로 획득하기 어려운 주택과 좋은 시설에 대한 선호도가 그만큼 강하다는 것을 의미한다. 경기도 전체와 달리 주택규모나 시설수준이 단지·주변지역 관리상태보다 우선으로 나타나 상대적 선호도를 비교해 볼 수 있다.

서울 강남지역의 배후지로서 많은 사람들이 강남지역으로부터 이주해왔거나, 강남의 8학군, 학원 시설 등에 대한 선호도가 다른 지역에 비해 상대적으로 클 가능성이 크므로 자녀교육환경이 중요하다고 생각될 수 있으나, 자녀교육여건이 좋은 것이 주거환경에 대한 만족도를 감소시킬 수 있음을 보여준다. 예를 들어, 유명한 학원은 중심상업지구 주변에 몰려 있는 경우가 많으며, 이러한 곳은 주택환경으로서 적합하지 않은 경우가 많다는 것이다. 다시 말해, 자녀교육여건에 대한 만족은 주거환경이 좋은 지역에 살 수 있는 기회를 대체할 수도 있다는 것이다. 이와 유사하게 개발이 많이 진행되어 투기적 수요가 많은 지역인데도 불구하고 주택의 투자가치의 중요성이 다른 요인들에 비해 상대적으로 떨어지는 이유는 투자를 목적으로 주택을 선택하는 경우 주거환경에 대한 만족을 반드시 담보할 수는 없다는 것을 의미한다고 볼 수 있다. Kim et al.(2005)은 한 요인의 중요성은 상대적으로 연관되어 있는 다른 요인의 중요성에 의해 기회비용이 커져 그 중요성이 감소될 수 있음을 강조하였는데 이와 관련이 깊다고 할 수 있다.

그러나 설문에서 자녀교육여건이라는 것이 유명학원 등과의 인접도를 의미하는 것인지가 불분명할 수 있기 때문에, 한편으로 이러한 결과가 1권역에서 응답한 가구의 인구통계학적 또는 사회·경제적 특성으로 인해 나온 결과일 수도 있다. 예를 들어, 기초특성에서 보는 바와 같이, 1권역에서 19세 미만의 취학자녀를 가진 응답자들의 비율이 전체평균에 비해 낮은 것을 볼 때, 이들은 자녀들을 고려한 주거입지보다는 부부생활 중심의 생활환경을 선호하기 때문이라고도 해석할 수 있다.

마지막으로 대도시 배후도시의 특성상 자녀의 유무, 직장의 변화 등 생애주기의 변화에 따라 주거이동이 잦고(평균 주택 거주기간이 67개월로 전체평균 73개월보다 낮음) 신규주택의 건설이 많은 관계로 지역주민들과의 관계가 소원하거나, 역으로 서로 간에 동질감을 느낄 수 있는 가능성이 크므로 지역주민과의 관계에 대한 만족도가 종합적인 주거만족도에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다고 해석된다.

기초분석에서 항목별 만족도가 높게 나온 주택투자가치(Duncan Test: 유의확률 0.092)의 경우, 1권역이 전체적으로 투자가치가 이미 높게 형성되어 있어 주택투자가치에 따라 종합 주거만족도가 크게 변화되지 않는 것으로 파악되었다.

2권역의 경우, (단지·주변지역 관리상태 → 주택규모 → 자녀교육여건 → 대기·수질오염 → 지역주민과의 관계)순으로 나타났다. 1권역보다 시기적으로 앞서 개발되어 커뮤니티 형성이 어느 정도 진행된 상태이므로 주택의 시설수준보다는 커뮤니티의 관리상태가 주거만족도에 더 영향을 미치며, 주택규모에도 많은 관심을 가지고 있는 것으로 판단된다. 2권역의 기초특성에서 19세 미만 취

학자녀들의 비율이 6권역과 더불어 가장 많은 것도 자녀환경에 대한 좋은 커뮤니티와 넓은 주택을 선호하는 중요한 원인이라고 볼 수 있다.

취학자녀들이 2권역에 상대적으로 많은 것이 교육환경을 중요하게 만드는 요인이라 판단되며, 한편으로는 서울과 1권역에 비해 학군의 수준이 떨어지고 좋은 학원시설이 상대적으로 적은 관계로 자녀교육여건 개선을 중요하게 여길 수도 있을 것이다.

또한 과거 서울 주변지역의 개발은 대체적으로 고밀로 이루어졌으며 환경적인 측면에서 고려가 적은 관계로 대기와 수질오염 등의 개선이 주거환경 만족도를 결정하는 중요한 요인의 하나로 작용한다고 판단된다.

커뮤니티의 주민들 간의 원활한 관계유지도 주거만족도를 결정하는 주요 요인 중 하나로 분석되었다. 특히 1, 2권역과 같은 비교적 발달된 도심지역에서는 커뮤니티 형성을 위한 사회적 투자, 이웃간의 응집력 등이 주거만족도를 결정하는 데 비교적 큰 역할을 하는 것을 알 수 있다(Moser et al. 2002).

3권역의 경우, (주택 투자가치 → 관리비부담 → 문화·공연시설 → 단지·주변지역 관리상태 → 자녀교육여건)순으로 나타났다. 최근에 개발되는 지역임에도 불구하고 경기 남부에 비해 주택가격 상승이 상대적으로 미약한 관계로 주택의 투자 가치가 클수록 주거만족도가 높은 것으로 해석된다. 한편으로는 월평균소득이 타 권역에 비해 높은 것도 지역의 자금유동성을 증가시켜 주택의 투자 수요를 높이는 주요 요인이라고 볼 수 있다.

신규 주택단지가 많아 주택가격 상승폭에 비해 관리비 부담은 경기 남부지역과 별반 차이가 없으

므로 관리비에 대한 불만이 있는 것으로 판단된다.

앞에서 주지하는 바와 같이 당해 지역에는 킨텍스, 한류우드, 헤이리마을, 출판단지 등 다양한 문화·전시시설 등이 개발되어 지역주민들이 만족할 수 있는 요인으로 작용할 수 있으며, 이러한 시설들에 대한 만족도는 주거환경에 대한 만족도를 결정하는 주요 요인으로 작용한다고 볼 수 있다. 주택의 시설수준이나 규모보다는 단지·주변지역의 관리상태 개선을 통한 커뮤니티 이미지가 중요하다고 나타나, 이 역시 경기 남부지역의 잘 정돈된 분당, 용인 등의 신규 주택단지, 상업지역 등과의 격차를 의식하는 것으로 판단된다. 마지막으로, 서울과 경기 남부 일부지역들에 비해 취학자녀의 비율이 높은데도 자녀교육여건이 상대적으로 떨어지는 관계로, 주거만족도와 밀접한 관계가 있음을 보여준다.

5개 주요변수로는 포함되지 않았지만 직장접근성의 부호가 음(-)으로 나타났다. 이는 취학자녀가 다른 권역에 비해 상대적으로 높은 편이고, 월평균 소득이 가장 높은 것에 의해 설명될 수 있다. Kim et al.(2005)은 Michigan주 Detroit시의 7개 County를 대상으로 18세 미만의 자녀가 있는 그룹과 없는 그룹을 구분하여, 자녀가 없는 그룹의 경우, 나이가 젊을수록 자신들의 직장경력(career)을 중요하게 생각하고 한정된 소득에서 교통비용 지출에 대해 민감하기 때문에 직장접근성을 중요하게 느끼는 반면, 자녀들이 있는 경우에는 자녀들이 취학기에 있는 동안은 아이들의 생활환경을 고려하여 도시의 직장소재지에서 멀어지는 경향이 있다는 것을 밝혀내었다. 또한 소득이 높을수록 통행과 관련된 비용에 부담을 느끼지 않기 때문에 직장으로의 접근성을 중요하게 생각하지 않

는 것으로 나타났다. 이 연구에 근거하여 많은 취학자녀와 높은 월평균 소득에 의해 직장으로서의 접근성이 떨어질수록 주거환경에 대한 만족도가 높은 것으로 해석될 수 있다.

4권역의 경우, (주택 시설수준 → 대중교통편리성 → 치안·방법상태 → 자녀교육여건 → 관리비 부담)순으로 나타났다. 다른 지역에 비해 개발이 본격적으로 진행되지 않아 기존 주택 중심의 노후된 환경(현 주택 거주기간이 평균 93개월로 전체 평균 73개월에 비해 월등히 높음)을 가지고 있으며 대중교통, 학교·학원시설 등의 기반시설이 확보되어 있지 않아 이에 대한 충족이 주거환경에 대한 만족도를 결정하는 중요한 요인인 것으로 판단된다.

또한 치안·방법상태의 만족도가 주거환경에 대한 만족도를 결정하는 주요 요인 중 하나로 나타나며, 대부분의 지역이 전체 면적에 비해 도시 지역 면적이 적거나 산재되어 있어 지역에서의 범죄에 대한 불안이 상존하고 있는 것으로 판단된다. Parkes et al.(2002)은 상대적으로 개발이 뒤쳐진 지역에서는 범죄에 대해 더 민감한 경향이 있다는 것을 밝혀냈다.

마지막으로 주택의 시설수준이 노후한 경우가 많아 난방시설 등의 교체비 등의 소요가 많고, 시설유지비용이 지역물가에 비해 부담이 되는 것으로 해석될 수 있다.

5권역의 경우, (대기·수질오염 → 주변편의시설 → 주택시설수준 → 주택투자가치 → 관리비 부담)순으로 나타났다. 잘 보존된 자연환경이 주된 장점이기도 하지만, 역으로 서울근교 제조업 공장들이 산재하여 오염물질들을 배출하고 있어 대기·수질오염에 대한 만족도가 증가할수록 주

거환경에 대한 만족도가 커지는 것으로 나타났다.

개발이 가장 뒤쳐져 있는 지역으로서 편의시설과 주택 시설수준에 대한 만족도가 중요한 것으로 밝혀졌으며, 주택에 대한 투자가치에도 관심을 가지고 있는 것으로 나타났다. 4권역과 유사한 이유로 관리비 부담이 주거환경의 만족도를 결정하는 주요 요인 중 하나로 밝혀졌다.

마지막으로 6권역의 경우, (대중교통편리성 → 직장 접근성 → 치안·방법상태 → 단지·주변지역 관리상태 → 문화·공연시설)순으로 나타났으며, 대중교통편리성의 경우 음(-)의 관계를 가지는 것으로 나타났다. 이는 서울과 경기도 각 지역으로의 접근성이 수도권 남부에서 가장 떨어지는 관계로 대중교통보다는 자가용에 의한 통행을 선호(자가용 통근비율이 70.1%로 전체에서 가장 높음)하며 직장접근성을 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

항목별 만족도에서 주요시설 접근성이 가장 떨어지는 것(Duncan Test: 유의확률 0.056)도 자가용에 의한 통행을 선호한다는 것을 나타낸다. 다시 말해, 대중교통으로 닿을 수 있는 인접한 거리에 주요 시설들이 없는 반면, 대중교통역이 지나가는 지역의 주거환경(주택의 시설수준 1위)이나 대기·수질환경(1위) 등이 그렇지 않은 지역보다 일반적으로 떨어지기 때문에, 지역이 갖고 있는 장점이 있는 주거환경을 선호하는 것으로 풀이된다.

지역에 농촌적인 성격을 가진 곳이 많고 도시가 산재되어 있어 치안·방법에 대한 우려가 있으며, 주택단지들이 잘 정비되어 있지 않고 문화·공연시설이 부족함을 나타낸다. 물론 이러한 요인들에 대한 정비가 주거만족도를 높일 수 있다는 것을 보여주는 것이기도 하다.

V. 결론

본 논문에서는 수도권 주민들의 통행패턴을 근거로 군집분석을 통해 권역을 구분하였으며, 구분된 권역의 공간적 특성, 기초응답, 항목별 만족도 등을 종합적으로 분석하여 각각의 항목별 만족도가 종합주거 만족도에 미치는 영향들을 설명하였다. 경기도 전체에서는 단지·주변지역 관리상태 → 주택규모 → 주택 시설수준 → 주택 투자가치 → 자녀교육여건순으로 만족도가 높을 경우, 주거만족도가 종합적으로 높아진다는 것을 분석함으로써 경기도민들의 주거환경을 개선하는 데 우선적으로 필요한 요인들을 파악하였다.

권역별 분석에서는 1권역(주택규모 → 주택시설수준 → 단지·주변지역 관리상태 → 자녀교육여건(-) → 지역주민과의 관계)순, 2권역 (단지·주변지역 관리상태 → 주택규모 → 대기·수질오염 → 자녀교육여건 → 지역주민과의 관계)순, 3권역 (주택투자가치 → 관리비부담 → 단지·주변지역 관리상태 → 문화·공연시설 → 자녀교육여건)순, 4권역 (주택시설수준 → 대중교통편리성 → 자녀교육여건 → 치안·방법상태 → 관리비 부담)순, 5권역 (대기·수질오염 → 주변편의시설 → 주택시설수준 → 주택투자가치 → 관리비 부담)순, 6권역 (대중교통편리성(-) → 직장접근성 → 치안·방법상태 → 문화·공연시설 → 단지·주변지역 관리상태)순으로 항목별 만족에 따른 종합주거만족도가 변화됨을 밝혀냈다.

1권역의 자녀교육여건, 3권역의 직장접근성, 6권역의 대중교통편리성 등이 음(-)의 부호가 나온 것은 해당지역에서 얻을 수 있는 다른 좋은 여건과의 상쇄효과에 의한 결과로 판단되며, 이는 주민

들의 주거입지 선택과정에서 포기해야 하는 것과의 균형을 통해 얻을 수 있는 환경 사이에서 각자의 효용을 극대화(utility maximization)하기 위한 행위로 설명될 수 있다. 따라서 정책결정자들은 공간적 특성이 다른 지역에서 중점적으로 개발하고자 하는 것을 무리하게 따라하기보다는 지역만의 강점을 살려서 그 지역의 단점을 대체할 수 있다면 지역 주민들이 원하는 주거환경을 만들어낼 수 있을 것이다. 지역정책가들이 지역의 문제점을 파악하기 위해서 해당지역의 공간적 특성과, 서울 및 주변지역과의 관계가 어떠한지에 초점을 맞춘다면 각 지역 주민들의 주거만족도를 향상시키기 위한 대안을 찾을 수 있을 것이며, 지역마다 가지고 있는 한정된 주거환경 구성요인들을 보강하거나, 그 지역 고유의 장점을 살려준다면 지역주민의 주거만족도 향상을 기대할 수 있을 것이다.

본 연구는 사람들의 통행패턴에 의해 만들어진 지역의 축을 중심으로 분리되는 권역이라는 공간적 구분을 사용하여, 각 권역의 특성에 따라 지역별로 주거만족도의 결정요인들이 상이하게 작용한다는 점을 밝혀냈다는 점에서 학문적 의미를 찾을 수 있다고 본다. 본 연구에서는 권역 간 주거만족도의 차이보다는 각 권역별 변수의 유의미성의 차이를 분석하는 데 초점을 맞추었는데, 각 권역별 집단 간 요인의 비교를 통해 얻을 수 있는 추가적인 정보의 획득은 추후 과제로 남겨둔다.

참고문헌

- 김선희 · 정일호 · 김성수 · 정진규 외. 2003. 자원절약적 국토발전 방안 연구. 국토연구원.
- 김선중 · 박경옥. 1994. “울산시 중소형 아파트 구매예정자의 주거 선택행동 예측모델1”. *대한가정학회지* 제32권 제5호 : pp229-242.
- 김수정 · 김선중. 1997. “신주거지 아파트 구매예정자의 주거선택 행동예측에 관한 연구”. *한국주거학회지* 제8권 제2호 : pp97-106.
- 대한주택공사. 1989. 공동주택단지 적정 개발밀도 연구.
- 유완 · 임윤택 · Satoshi Hagishima. 2002. “주거만족도에 영향을 미치는 요인의 한일 비교”. *국토계획* 제37권 제2호 : pp 299-309.
- 이영주 · 이영호. 1998. “라이프스타일에 따른 거주선택행위 분석”. *대한건축학회논문집* 제14권 제6호 : pp47-56.
- 조성희 · 이은주. 1996. “가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경요소 특성에 관한 연구”. *한국주거학회지* 제7권 제2호 : pp69-77.
- Cooper, J., Ryley, T. and Smith, A. 2001. “Energy trade-offs and market responses in transport and residential land-use patterns: promoting sustainable development policy and pitfalls”. *Urban Studies* 38 : pp1573-1588.
- Earnhart, E. 2002. “Combining revealed and stated data to examine housing decisions using discrete choice analysis”. *Journal of Urban Economics* 51 : pp143-169.
- Elbersen, B. 2005. “Combining nature conservation and residential development in the Netherlands, England and Spain”. *Journal of Environmental Planning and Management* 48(1) : pp 37-63.
- Gayda, S. 1998. “Stated preference survey on residential location choice in Brussels”. in: *Proceedings of the 8th World Conference on Transport Research*. Antwerp.
- Jesen-Butler, C. 1999. “Cities in competition”. *Urban Studies* 36(5-6) : pp865-891.
- Kellekci, O. and Berkoz, L. 2006. “Mass housing: user satisfaction in housing and its environment in Istanbul, Turkey, European”. *Journal of Housing Policy* 6(1) : pp77-99.
- Kim, T., Homer, M., and Marans, R. 2005. “Life cycle and environmental factors in selecting residential and job locations”. *Housing Studies* 20(3): pp457-473.
- Moser, G., Ratiu, E., and Fleury-Bahi, G. 2002. “Appropriation and interpersonal relationships from dwelling to city through the neighborhood”. *Environment and Behavior* 34(1) : pp 122-136.
- Ortúzar, J. de D., Martínez, F. and Varela, F. 2000. Stated preference in modelling accessibility. *International Planning Studies* 5 : pp65-85.
- Parkes, A., Kearns, A., and Atkinson, R. 2002. “What makes people dissatisfied with their neighborhoods?”. *Urban Studies* 39(13) : pp2413-2438.
- Perez, P., Martínez, F. and Ortúzar, J. de D. 2003. “Microeconomic formulation and estimation of a residential location choice model: implications for the value of time”. *Journal of Regional Science* 43(4) : pp771-789.
- Walker, B., Marsh, A., Wardman, M. and Niner, P. 2002. “Modelling tenants’ choices in the public rented sector: a stated preference approach”. *Urban Studies* 39(4) : pp665-688.
- Wang, D. and Li, S. 2004. “Housing preferences in a transitional housing system: the case of Beijing, China”. *Environment and Planning A* 36 : pp69-87.

- 논문 접수일 : 2007. 2. 23
- 심사 시작일 : 2007. 2. 26
- 심사 완료일 : 2007. 5. 25

ABSTRACT

**An Analysis of Determinants of Residential Satisfaction by Region
according to Spatial Characteristics**

Tae-Kyung Kim Research Fellow, Gyeonggi Research Institute(Primary Author)
Seungil Lee Associate Professor, Dept. of Urban Engineering, The University of Seoul

※ Keywords: Categorical Least Square Analysis, Clustering Analysis, Gyeonggi-do,
Residential Satisfaction, Spatial Factors

This study examines factors affecting residential satisfaction by region in Gyeonggi-do, Korea. It is assumed that spatial characteristics of a region may significantly influence the residential environment, and the regions sharing similar spatial ones such as commuting distance, natural environment, and land use, have homogeneous living environments. Using a clustering analysis of the 2002 metropolitan household travel pattern, 6-regional groups are made, and the spatial characteristics are analyzed. The factors affecting residential satisfaction by the groups are sequentially disclosed through a categorical least square analysis thereafter. The result shows that spatial characteristics as well as individual ones, of the regional groups may determine factors affecting the residential satisfaction. In addition, some factors such as educational environment in group 1, job accessibility in group 6, have negative relationships with residential satisfaction. It can be interpreted that there is a strategical residential selection process in terms that an individual selects a better living condition trading off educational environment or job accessibility. That is, it is a kind of utility maximization process. For this reason, it is suggested that regional policy makers must strengthen their strong points instead of following other policies in adjacent regions which spatial characteristics are dissimilar, to make better living environments for the residents.