

광역도시권의 거주환경 분석에 관한 연구

A Study of Dwelling Environment in Metropolitan Area

이성용 경상대학교 도시공학과 박사수료
(제1연구자)

김 영 경상대학교 도시공학과 교수
손상락 경남발전연구원 연구위원

※ 주요단어: 광역도시권, 주거환경, 경제성

목 차

1. 서론
 - 1.1 연구의 배경 및 목적
 - 1.2 연구의 필요성 및 방법
2. 관련연구 검토
3. 광역도시권 주거환경조사
 - 3.1 조사지역의 개요
 - 3.2 설문조사방법 및 자료처리
4. 광역도시권 주거환경조사 분석
 - 4.1 조사대상자 일반적 특성
 - 4.2 타당도 및 신뢰도 분석결과
 - 4.3 연구결과 분석
5. 결론

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라 주택정책은 과거에는 주택시장의 기능에만 맡겨 수급을 유지해 왔으나 1970년대 후반부터 시장 메카니즘에 대한 정부의 규제가 시작되었고, 1980년대 말에 와서야 일부 주택복지지향적 사회주택의 공급이 이루어졌다¹⁾.

도시속에 존재하는 하나하나의 주택수준이 개선되지 않는 한 주택들이 모여 이루어지는 주거환경은 개선될 수 없을 것이며, 그러한 주거환경의 개선 없이는 도시공간은 그 자체가 질서를 찾기는 불가능할 것이다²⁾. 주택은 사람들에게 쉴 수 있는 공간의 역할을 담당한다. 거주자의 안전성을 추구하는 것은 인간의 본성이라 할 수 있고, 주거지(거처)는 사람들의 활동에 있어서 기중점이다. 사람들의 활동이 이루어지는 원인은 통근, 통학, 구매, 업무, 공공행정서비스, 운동, 놀이 등 사회적 목적을 달성하기 위하여 발생한다. 이러한 활동들의 근거가 되는 곳이 주거지일 뿐만 아니라 사람들의 활동이 주거지를 선택하는 원인이 되기도 한다. 따라서 이러한 특성 때문에 주택선택 및 주거이동에 대한 연구가 많이 이루어져 왔다. 주택단지에 대한 선호도 조사나 공동주택에 대한 물리적 환경 특성조사, 공동주택단지의 분양형태에 따른 선호도 차이에 대한 연구, 최근에는 초고층아파트 거주자의 입주후 선호도 조사, 신도시의 공동주택 입주자의 주거환경 만족도에 대한 연구 등이 있었다.

하지만 기존의 많은 연구들은 한 도시의 공동주택단지를 대상으로 한 경우, 일정 조건을 가진 공동주택단지만을 대상으로 한정적인 주택유형이나 제한적인 연구 범위에 한정되어 있었던 것이 사실이다. 이러한 주택의 공급이 수요자(시민)중심의 공급이 되기 위해서는, 수요자의 성향이 어떤지, 주택에 대해서 어떻게 생각하고 지역에 따라서는 어떤 것을 만족하고 있고 요구하는지를 파악할 필요가 있다.

본 연구는 지역형 주택정책³⁾ 수립을 위한 기초조사로서 주택의 실수요자인 시민의 주거의식 성향을 분석하여 향후의 주택단지 조성이나 주거환경 정책수립시 활용될 수 있을 것이다. 하나의 생활권으로 인정되고 있는 광역도시권(마산·창원·진해·장유) 내의 주거의식을 설문조사를 통하여 응답자의 인구통계학적 특성과 주거환경을 구성하는 요인들과의 선호도와 주거환경의 인지정도가 지역별로 다를 것이라고 가정하고 분석을 실시하고자 한다. 또한 주택 유형과 주택 소유형태의 이전·현재·향후의 선호도를 조사 분석하고자 한다.

1.2 연구의 필요성 및 방법

기존의 주택정책은 주택경기가 활황일 때와 불황일 때 정책이 변하는 등의 일관성 결여와 장기적인 계획이 아닌 문제점을 가지고 있었다. 또한 주택과 토지와 관련된 문제는

1) 하성규. 2001. 주택정책론 : p499.

2) 윤혜정·장성수. 주거와 주택 : p23.

3) 지역형 주택정책은 지역의 특성을 반영하며 지역실정에 맞는 주택정책을 의미함

지방자치단체별 소관이면서도 매년 중앙정부에서 대책을 마련하고 있기에 지역의 현실에 맞지 않는 주택정책 및 부동산 정책들이 시도되고 있다. 따라서 현재의 주택정책은 임기응변적 대처와 일관성 결여로 인해 주택정책의 지속성과 현실성이 떨어지고 있다. 특히 임기응변적 대처는 더 큰 부작용을 가져온다. 즉흥적인 주택수요나 정책에 조급히 대처하다 보면 미완의 정책을 제시하게 되고, 정책적인 일관성을 확보하지 못하여 주택의 실수요자가 되는 시민들의 신뢰를 얻지 못하는 주택정책이 탄생할 우려가 높을 뿐만 아니라, 사회적 활동의 근거지가 되는 기본적인 주거문제가 해결되지 않고는 사람들은 편안하게 직장생활이나, 학교·사회생활을 할 수가 없다. 따라서 주택문제의 해결은 단순한 개인의 문제를 초월하여 국가와 지방자치단체가 정책의 우선으로 생각해야할 문제이다. 주택문제를 단순히 주택공급차원에서만 연구와 검토가 이루어져 왔다. 그러나 거주자의 입장에서 중요하게 작용하는 주거환경 전반에 대한 수요자의 인식조사를 행정구역경계에 한정하지 않고 생활권 차원에서의 연구는 필요성에 비해 시도가 적었다.

이러한 상황에서 본 연구는 광역도시권(마산·창원·진해·장유) 내에서 창원의 주택문제는 창원내에서만 해결하려는 단편적 구상에서 벗어나 마산·진해·장유 등과 같은 광역적 시각에서 주택정책을 수립하는 인식의 변화를 시도하고자 한다. 광역적 주택정책 수립이 되기 위해서는 우선 광역도시적 시각에서의 정책수립이 되어야 할 것이다. 따라서 특정 도시나 한 행정구역의 시민만을 대상으로 주거환경조사를 실시하지 않고 광역도시로 인지되고 있는 마창진과 더불어 한 생활권으로 인지되고 통근과 구매의 활동이 동시에 이루어지고 있는 장유를 포함하여 광역도시권의 주거환경조사를 실시하고 수요자의 성향을 분석하고자 한다.

주거환경조사는 광역도시권의 읍·면·동별 세대수를 근거로 비례할당법으로 설문조사를 실시하고 결과를 분석한다. 더불어 설문조사에서는 광역도시권 주민이 거주하는 도시별 주거환경 만족도를 조사한다. 주거환경에 대한 불만족이 이주의 원인이 되기도 하지만 주거지 이주는 단편적인 시각과 한 가지 이유로만 이주를 한다고는 할 수 없다. 생활, 통근, 구매, 단지환경 쾌적성, 공공시설 이용, 공원녹지 이용 편리성, 공공안전 등 여러 가지 복합적인 요인에 의해서 이주가 결정되어진다.

단편적으로 개별 행정구역내 도시계획적 토지이용현황에 근거하여 주택을 공급한다는 정책이나 주택공급대책보다는 광역도시권 관점의 주택공급계획이 병행되어야 한다.

거주환경에 대한 만족도를 조사하기 위한 설문지의 구성은 주택유형 및 주택소유형태, 현거주지의 만족도, 주거환경 만족도, 주거지 이전의향, 공동체 의식⁴⁾, 응답자의 일반사항 등으로 구성하였다.

연구의 가설로는 “각 지역(마산·창원·진해·장유)별 주거환경 구성요소들은 현거주지 만족도에 영향을 미칠 것이다”를 설정하고 이에 대한 검증을 시도한다.

연구대상지역은 동일한 행정구역은 아니지만 동일한 생활권으로 인지되는 곳이기 때문에 생활·통근·주거환경 만족도에 관심을 두고 분석한다.

4) 공동체의식이라고 명명한 것은 주민들과의 관계, 주민조직의 참석여부 등 공동생활과 관련된 요인들을 추출하여 설문 문항을 구성하였기에 공동체의식이라고 명명했다.

2. 관련연구 검토

주거환경 만족도 조사는 물리적 주거환경의 요소에 대한 거주자의 만족도 조사에 의한 주의식을 분석한 경우가 대부분이었다. 특히 주택유형에 따른 조사 중에서 아파트에 대한 연구들은 많다 최근에는 초고층아파트의 물리적 공간 등에 대한 만족도 연구, 고층아파트와 저층아파트 거주민의 주거환경 만족의 비교분석, 신도시 주민의 거주 후 만족도 조사, 주택소유형태(자가, 임대)에 따른 분석 등 다양하게 연구가 진행되고 있다. 하지만 연구의 범위가 특정 계층 및 일부지역에만 한정된 경우가 대부분이었다.

공간적 한정을 가지는 다른 연구들에 비해서 도시전역을 대상으로 한 주민의식조사를 시도한 사례로서 김상희(1996)의 마산과 창원의 거주자의 주의식 비교연구는 기존연구와의 다른 시각으로 분석을 했다는 점에서 차별화되었다고 여겨진다. 김상희의 연구에 의하면 지역형 주거개발⁵⁾ 계획을 위한 예비 연구로 마산과 창원의 거주자의 주의식을 비교 조사한 것으로서 마산과 창원의 장래 희망하는 주택은 단독주택에 대한 선호가 가장 많았다고 주장했다. 하지만 광역도시권(마산·창원·진해·장유)적 차원의 이번 연구에서는 광역도시내의 거주자들은 공동주택을 현재 선호하고 향후에도 공동주택을 선호하고 있었다. 물론 시기적으로 10년이나 경과되었다는 점은 있지만 거주 목적, 투자의 목적, 주거여건의 개선 등 요인에 의해서 주거의식이 변화하고 있다는 것을 보여준다. 김상희(1996) 연구에서 분석한 창원의 공공시설, 문화시설, 녹지환경의 만족도가 높다는 것은 본 연구에서도 동일한 결과를 나타내고 있다.

이희창·박희봉(2004)은 지역주민의 개인적 삶과 더불어 지역주민을 둘러싸고 있는 지역사회의 다양한 조건에 의해 정주의식이 발생할 가능성이 있다고 주장하고 있다. 지역사회에 주민을 지속적으로 거주하게 하기 위해서는 물리적 환경을 개선하기 위한 노력이 필요함을 의미하는 것이다. 지역간 경제, 교통, 교육 등과 같은 물리적 환경 격차가 지금까지도 여전히 정주의식을 좌우할 만큼 매우 심각한 수준임을 말해주고 있다. 또한 지방정부의 역할 여하에 따라 지역주민들의 정주의식이 달라질 수 있음을 의미한다고 주장했다. 정주의식은 개인의 가치 및 사회적 지위뿐만 아니라 지역의 물리적 환경과 사회적 환경을 포함한 모든 변수에 의해 영향을 받을 수 있기 때문이다.

제해성(1996) 등의 연구에서는 지역별 주택의 지표를 설정하거나 지역 주거환경을 중점적으로 다루어 지역 주택의 실현을 위한 방향을 제시하고 있다. 백혜선 외(1998)의 연구에서는 매우 상세한 주택계획이 요구되는 공동주택의 단지계획의 지역별 특성을 다루고 있는데, 인구증가율, 인구가동률, 주택유형별 보급률 등이 지역별로 차이가 나타나고 있으므로 지역적 계획의 필요성을 주장하고 있다. 방기성(2001)의 연구에서는 지역의 포괄적 환경을 대상으로 하는 가운데 일부 주택을 다루고 있다. 김상희(2004)는 지방도시의 주택계획 실현을 위한 방향을 제시하고자 도시형성과정에서 상이한 진주와 김해시 거주자의 주거환경 평가를 통하여 지역의 주거환경 개선 요구 및 미래거주지의 조건, 지역주택계획의 요구를 파악하고자 하였다.

5) 지역마다 다른 특성을 가지고 있고 지역 거주자의 주거환경에 대한 요구가 개선을 원하고 있고 부정적 이미지를 상쇄시킬 수 있는 지역특유의 이미지나 개성을 발휘할 수 있는 지역형 주거개발을 주장했다.

3. 광역도시권 주거환경조사

3.1 조사지역의 개요

광역도시권은 산업발전 및 교통·통신의 발달과 거주환경에 대한 가치관 변화 등으로 도시생활권의 범위가 외연적으로 확대되고 중심도시와 주변지역간의 기능적 연관관계가 새롭게 정립된 것으로 광역도시권은 중심도시와 주변지역으로 구성된 공간적 범위를 가진다. 또한, 광역도시권은 통근·통학권, 시설이용권, 상권·경제권, 문화권, 행정권 등을 공간적 범위로 하거나 이들을 종합적으로 고려한 특정의 공간적 범위로 설정될 수 있으며, 마산·창원·진해·함안을 한 권역으로 설정하였다⁶⁾.

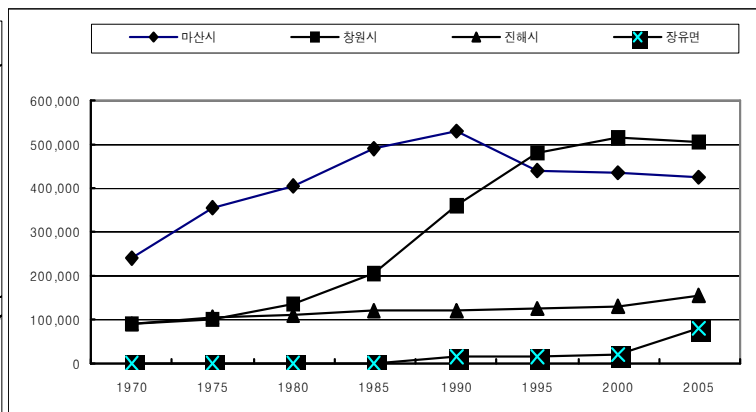
전국6대 광역도시권중의 하나인 마창진권은 이들 세도시를 포함하여 김해시 진영읍, 함안군 일부 지역을 포함하지만 일반적으로 이들 3개 도시에 한하여 마창진 광역도시권으로 정의하고 연구를 진행했다⁷⁾.

본 연구의 대상지역은 광역도시권⁸⁾(마산·창원·진해·장유)으로 한다. 마창진 광역도시권은 2000년 도시계획법의 전면개정 이후 법정 광역도시권의 지정 이전부터 광역도시권으로 인식되어온 지역이다. 법 개정이후 이 지역은 경남지역의 중심지역으로 성장하면서 이들 지역을 광역도시권으로 계획·관리하고자 하고 있다.

마산시의 인구는 1995년에 비해 2000년 이후로는 감소하고 있으며 2005년에는 425천명으로 창원시의 504천명보다 약간 적다. 창원시의 인구도 2000년 이후로 약간 감소하고 있다. 반면에 진해와 장유는 2000년 이후 인구가 증가하고 있다. 진해시의 경우에는 신항만 건설 등이 영향을 주고 있으며 장유의 경우에는 신도시로서 주택이 점진적으로 공급되고 있기에 인구가 증가하고 있다. 광역도시권의 인구는 2005년 기준으로 1,164천명에 이르고 있고 통근·통학·구매·문화생활 등의 활동이 동일 권역 내에서 이루어지고 있을 뿐만 아니라 시내버스 노선도 공유하고 있는 인지적·생활적 한 권역이다.



(그림1) 연구대상지역 현황



(그림2) 광역도시권의 인구추이

6) 건설교통부. 1995. 부산·경남권 광역개발계획 : p7.

7) 하창현. 2005. “공간적 자기상관분석을 이용한 연담도시권의 공간구조분석에 관한 연구”(경상대학교 박사학위 논문) : p4.

8) 기존의 광역도시권으로 마산·창원·진해가 한 권역으로 설정되어 있지만 본 연구에서는 통근과 생활권의 개념으로 장유를 포함하였다.

3.2 설문조사방법 및 자료처리

광역시권의 거주환경 특성 조사를 위해 2005.4.15~2005.5.15까지 마산 27개 읍면, 창원 12개동, 진해 12개동, 장유면을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 배포한 설문지는 세대수에 근거한 비례할당제⁹⁾에 근거하였다. 배포한 설문지는 총3,700부이며 2,896부가 회수되었다. 회수된 설문지 중 결측값이 있거나 표본으로 활용하기 곤란한 것을 제외한 유효설문지는 최종 1,552부로서 분석에 이용하였다. 이 중 마산지역은 678부(43.7%), 창원지역은 479부(30.9%), 진해지역은 267부(17.2%), 장유지역은 128부(8.2%)였다.

모든 분석은 SPSS 10.0 for Windows를 이용하여 분석하였다. 주거환경 구성요소에 대한 측정검사는 탐색적인 요인분석(factor analysis)을 통하여 주거환경 구성요소와 공동체 활동정도에 대한 요인을 추출하였으며 VARIMAX 회전방식을 이용하였으며 요인은 주성분 분석에 의해 추출하였다. 명목측도로 구성된 변인에 대해서는 교차분석과 빈도분석을 통하여 각 거주지역과 거주주택 유형에 따른 인식차이를 알아보았다. 현거주지의 만족도 등에 대해서는 평균(M)과 표준편차(SD)를 산출하였으며 일원변량분석과 독립표본 t검정을 통하여 각 거주지역과 거주주택 유형에 따른 인식차이를 알아보았다. 또한 거주 지역에 따른 인식차이에 대해서는 인구통계학적 특성 중, 성별, 연령, 연간수입, 출퇴근 교통수단, 직업, 학력, 통근시간, 차량보유여부에 따라서 동일그룹이 아닌 것으로 나타나 공변량 분석(ANOVA)을 통하여 보정한 후 분석, 적용하였다.

가설검정에 대해서는 피어슨의 상관관계분석과 다중회귀분석을 실시하였으며 매개변인으로 지역을 투입하여 분석 적용하였다. 또한 독립변인이 명목측도인 경우에는 더미변인으로 변환하여 투입하였다. 모든 분석의 유의수준 $\alpha=0.05$ 이다.

4. 광역도시권 주거환경조사 분석

4.1 조사대상자 일반적 특성

본 연구를 위하여 마산·창원·진해·장유지역 거주자를 중심으로 설문지를 이용하여 주거만족도 및 주거환경, 이주에 관련된 사항에 대해서 알아보았다.

본 연구에 참여한 대상자의 인구통계학적 특성은 다음과 같다. 우선, 성별·연령·연간수입·출퇴근 교통수단·직업·학력·통근시간·차량보유에 대해서 연구대상지역에 대해서는 상당히 유의한 차이가 나타났다. 구체적으로 살펴보면 창원, 장유지역의 경우는 남녀비율적인 면에서 여자의 비율이 높은 경향이며($p<0.001$), 연령에서는 장유지역에서 30대의 비율이 높으며($p<0.001$), 연간수입에서는 마산 지역에서 2,000~3,000만원 수준이 비교적 많았으며, 창원은 3,000~4,000만원과 5,000만원 이상인 그룹이 다소 많았다. 출퇴근 교통수단에서는 장유는 승용차 출퇴근을 하는 경우가 많으며, 마산은 대중교통을 이용하는 경우가 더욱 많은 경향이었다($p<0.05$). 직업에 따라서는 진해는 자영업과 기타 직업의 비율이 다소 높으며, 장유는 전문직과 자영업 비율이 다소 많은 경향이었다($p<0.01$).

9) 모집단 크기를 고려한 표본수는 $n=1,064$ 인데 본 연구에서는 약3.5배 표본인 3,700부를 선정했고, 모집단크기에 대해서 오차의 한계는 $\pm 3\%$, 95% 신뢰수준에 적용한 결과이다.

(표1) 연구대상자의 일반적인 특성별 분포

(단위:빈도(%))

특성	내용	마산 (n=678)	창원 (n=479)	진해 (n=267)	장유 (n=128)	전체 (N=1,552)	χ^2 (p)
성별	남자	306(45.1)	128(26.7)	111(41.6)	44(34.4)	589(38.0)	42.680*** (0.000)
	여자	372(54.9)	351(73.3)	156(58.4)	84(65.6)	963(62.0)	
연령	20대	97(14.3)	64(13.4)	28(10.5)	2(1.6)	191(12.3)	38.471*** (0.000)
	30대	213(31.4)	153(31.9)	81(30.3)	59(46.1)	506(32.6)	
	40대	238(35.1)	180(37.6)	92(34.5)	48(37.5)	558(36.0)	
	50대	111(16.4)	80(16.7)	58(21.7)	16(12.5)	265(17.1)	
	60대이상	19(2.8)	2(0.4)	8(3.0)	3(2.3)	32(2.1)	
연간수입 (만원)	<1000	57(8.4)	23(4.8)	23(8.6)	9(7.0)	112(7.2)	50.634*** (0.000)
	1000~2000	117(17.3)	70(14.6)	47(17.6)	19(14.8)	253(16.3)	
	2000~3000	200(29.5)	89(18.6)	76(28.5)	35(27.3)	400(25.8)	
	3000~4000	149(22.0)	126(26.3)	53(19.9)	24(18.8)	352(22.7)	
	4000~5000	88(13.0)	92(19.2)	48(18.0)	26(20.3)	254(16.4)	
출퇴근 교통수단	>5000	67(9.9)	79(16.5)	20(7.5)	15(11.7)	181(11.7)	25.655* (0.012)
	승용차	408(60.2)	326(68.1)	176(65.9)	96(75.0)	1006(64.8)	
	대중교통	169(24.9)	83(17.3)	50(18.7)	18(14.1)	320(20.6)	
	도보	78(11.5)	48(10.0)	27(10.1)	10(7.8)	163(10.5)	
	자전거	11(1.6)	16(3.3)	7(2.6)	1(0.8)	35(2.3)	
직업	기타	12(1.8)	6(1.3)	7(2.6)	3(2.3)	28(1.8)	46.644** (0.001)
	생산직	73(10.8)	55(11.5)	17(6.4)	12(9.4)	157(10.1)	
	사무직	295(43.5)	224(46.8)	114(42.7)	37(28.9)	670(43.2)	
	전문직	37(5.5)	25(5.2)	10(3.7)	12(9.4)	84(5.4)	
	관리직	31(4.6)	24(5.0)	9(3.4)	3(2.3)	67(4.3)	
	판매직	36(5.3)	19(4.0)	10(3.7)	9(7.0)	74(4.8)	
	자영업	90(13.3)	60(12.5)	43(16.1)	28(21.9)	221(14.2)	
	서비스직	35(5.2)	18(3.8)	23(8.6)	14(10.9)	90(5.8)	
학력	기타	81(11.9)	54(11.3)	41(15.4)	13(10.2)	189(12.2)	30.644*** (0.000)
	중졸이하	38(5.6)	12(2.5)	6(2.2)	3(2.3)	59(3.8)	
	고졸	301(44.4)	184(38.4)	140(52.4)	53(41.4)	678(43.7)	
	대졸	310(45.7)	269(56.2)	115(43.1)	69(53.9)	763(49.2)	
통근시간	대학원	29(4.3)	14(2.9)	6(2.2)	3(2.3)	52(3.4)	38.858*** (0.000)
	10분이내	141(20.8)	123(25.7)	85(31.8)	29(22.7)	378(24.4)	
	10~30분	352(51.9)	253(52.8)	132(49.4)	46(35.9)	783(50.5)	
	30분~1시간	164(24.2)	95(19.8)	45(16.9)	48(37.5)	352(22.7)	
차량 보유대수	1시간이상	21(3.1)	8(1.7)	5(1.9)	5(3.9)	39(2.5)	29.790*** (0.000)
	없음	117(17.3)	59(12.3)	41(15.4)	5(3.9)	222(14.3)	
	1대	410(60.5)	303(63.3)	188(70.4)	90(70.3)	991(63.9)	
	2대	134(19.8)	105(21.9)	35(13.1)	31(24.2)	305(19.7)	
	3대이상	17(2.5)	12(2.5)	3(1.1)	2(1.6)	34(2.2)	

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

학력에 따라서는 마산지역은 중졸 이하, 창원지역은 대졸, 진해는 고졸, 장유는 대졸의 비율이 다소 높은 경향이였으며(p<0.001), 통근시간에 따라서는 진해지역은 10분 이내인 경우가 많으며, 장유지역은 30분~1시간 정도인 경우가 매우 높은 경향이였다(p<0.001). 차량 보유대수의 경우 마산지역은 차량을 보유하지 않는 경우가 많은 반면, 진해와 장유지역은 차량을 보유하고 있는 경우가 더욱 많은 경향이였다(p<0.001).

따라서 본 연구대상자의 특성은 지역별로 성별, 연령, 연간수입, 출퇴근교통수단, 직업, 학력, 통근시간, 차량보유대수에 대해서 모두 통계적으로 유의한 차이가 나타나 이하 분석에서 지역별 분석에서는 해당 변인을 통제(보정)한 후 분석 적용한다.

4.2 타당도 및 신뢰도 분석결과

본 연구에 이용된 설문지인 주거환경 만족도 문항과 주거지 공동체 활동 수준에 대한 문항에 대한 타당도 및 신뢰도 검사를 실시하였다. 타당도 검사는 탐색적인 요인분석을 중심으로 VARIMAX 회전방법을 이용하였으며 주성분 분석에 의해 요인을 추출하였다. 그 결과 주거환경 만족도는 5개의 요인으로 분류되었으며 입지성은 통근편리성, 자녀교육환경의 내용을 포함하며 시설이용편리성은 공공시설 이용편리성, 상업시설 이용편리성, 공원 및 녹지 공간 이용성을 포함하며, 단지환경은 외부 공간 쾌적성, 주차 공간 편리성, 보행 편의성, 주변경관 만족도의 내용을 포함하여, 경제성은 현 주택가치와 주택향후 가치의 내용을 공공안전은 방법치안 상태와 재해예방의 내용을 포함하였다. 이 5개의 요인은 전체 변량의 74.55%를 설명하는 것으로 나타났으며 전체 설문지의 신뢰도는 Cronbach's Alpha=0.870, 각 하위요인별로는 최소 0.681에서 최대 0.840로 높은 신뢰도를 나타내었다.

(표2) 주거환경만족도 검사지의 타당도 및 신뢰도 검사결과

	내용	요인 1	요인 2	요인 3	요인 4	요인 5
단지환경	외부공간 쾌적성	0.729	0.281	0.233	0.080	-0.004
	주차공간 편리성	0.805	-0.013	0.061	0.185	0.105
	보행 편의성	0.784	0.088	0.080	0.190	0.154
	주변경관 만족	0.652	0.146	0.266	0.128	0.003
시설이용 편리성	공공시설 이용편리	0.104	0.753	0.145	0.159	0.375
	상업시설 이용편리	0.028	0.781	0.066	0.204	0.303
	공원 및 녹지공간 이용성	0.427	0.703	0.170	0.093	-0.050
공공안전	방법치안상태	0.213	0.157	0.815	0.254	0.167
	재해예방	0.243	0.120	0.858	0.152	0.111
경제성	현 주택가치	0.259	0.138	0.170	0.864	0.076
	주택향후 가치	0.233	0.244	0.246	0.818	0.081
입지성	통근 편리성	0.046	0.123	0.092	0.058	0.868
	자녀교육환경	0.129	0.284	0.135	0.066	0.761
고유치		2.657	1.993	1.706	1.680	1.655
분산의 %		20.439	15.333	13.124	12.926	12.734
누적분산의 %		20.439	35.772	48.895	61.821	74.555
Cronbach's Alpha		0.799	0.765	0.814	0.840	0.681

전체 Cronbach's Alpha=0.870

다음으로 현 거주지 공동체 활동 정도를 측정하는 설문지는 전체 4문항으로 구성되었으며 탐색적인 요인분석 결과 1개의 요인으로 분류되며 4개의 문항은 전체 변량의 64.554%를 설명하는 것으로 나타났다. 또한 설문지의 신뢰도 Cronbach's Alpha=0.814로 매우 높은 신뢰도를 나타내었다.

(표3) 현 주거지 공동체 활동정도에 대한 타당도 및 신뢰도 검사결과

	요인 1	고유치	분산의 비율(%)	Cronbach's Alpha
공동체의식 사생활 보호 이웃간의 교류정도 사생활보호(소음등)	0.817	2.582	64.554	0.814
	0.804			
	0.800			
	0.792			

4.3 연구결과 분석

1) 주택유형 및 주택소유형태

주택유형 및 주택소유형태에 대한 분석에서 과거·현재·미래의 주택유형과 주택소유형태에 대한 인식을 알아보았다. 특히 미래의 주택유형과 소유형태에 대해서는 향후 5년 이내에 이사계획이 있는 1,257명을 중심으로 조사한 결과로 이사계획이 없는 경우도 포함하여 분석하였다.

① 주택유형 선택에 대한 인식

과거·현재·미래의 주택유형을 살펴보면, 과거의 거주 주택형태는 단독주택이 47.2%, 5층 이하의 공동주택이 24.0%, 6층 이상의 공동주택은 27.4%이며, 기타 경우가 1.4%로 나타났다. 또한 현재 거주 중인 주택유형은 단독주택이 34.6%, 5층 이하의 공동주택이 22.6%, 6층 이상의 공동주택은 42.8%로 나타나 단독주택 비율은 다소 줄어들었으며 6층 이상의 공동주택의 주거 비율이 높아진 경향이었다.

또한, 연구대상자들이 향후 5년 이후에 이사를 하는 경우 주거유형으로는 단독주택이 21.3%, 5층 이하의 공동주택이 7.7%, 6층 이상의 공동주택은 51.2%이며, 기타의 경우는 0.8%이며 이사할 계획이 없는 경우는 19.0%이었다. 따라서 거주주택유형은 단독주택과 5층 이하의 주거를 원하는 경향이 갈수록 적어지고 6층 이상의 공동주택 거주자가 더욱 많아질 경향임을 알 수 있다.

(표4) 과거와 현재간 주택유형변화

(단위:빈도(%))

과거 \ 현재	단독주택	공동주택(5층 이하)	공동주택(6층 이상)	Total
단독주택	391(25.2)	152(9.8)	190(12.2)	733(47.2)
공동주택(5층 이하)	70(4.5)	149(9.6)	153(9.9)	372(24.0)
공동주택(6층 이상)	66(4.3)	43(2.8)	316(20.4)	425(27.4)
기타	10(0.6)	6(0.4)	6(0.4)	22(1.4)
Total	537(34.6)	350(22.6)	665(42.8)	1,552(100.0)
$\chi^2(p)$	376.542*** (0.000)			

*** p<0.001

이를 바탕으로 과거와 현재간의 주택유형변화와 현재와 미래간 주택변화유형 변화를 살펴보면, 거주 주택의 유형이 변화 없는 경우는 단독주택 25.2%, 5층 이하의 공동주택 9.6%, 6층 이상의 공동주택 20.4%로 전체 55.2%가 거주 주택유형의 변화가 없었으며 단독주택에서 공동주택으로 변화한 경우에는 22.0%이며 공동주택에서 단독주택으로 변화한 경우는 8.8%로 나타났다(p<0.001).

또한 현재의 주택유형에서 5년 이내 이사를 하는 경우 선호하는 주택유형의 변화를 살펴보면, 5년 이내 이사를 할 계획인 대상자 1,552명 중 주택유형의 변화가 없는 경우는 단독주택 10.7%, 5층 이하의 공동주택 3.5%, 6층 이상의 공동주택 27.9%로 전체 대상자의 42.1%가 현재의 주택유형을 그대로 선호하는 경향이며, 현재 단독주택에 거주하지만 이사시 공동주택으로 가고자 하는 경우는

14.3%이며, 현재 공동주택에 거주하지만 단독주택으로 이사하고자 하는 경우는 10.5%로 나타나 비교적 단독주택보다는 공동주택 특히 6층 이상의 공동주택을 더욱 선호하는 경향이었다 ($p < 0.001$).

(표5) 현재와 미래간 주택유형 선호도 변화(이사계획이 있는 대상자)

(단위:빈도(%))

현재 \ 미래	단독주택	공동주택 (5층 이하)	공동주택 (6층 이상)	기타	이사계획 없음	Total
단독주택	166(10.7)	32(2.1)	189(12.2)	5(0.3)	145(9.3)	537(34.6)
공동주택 (5층 이하)	78(5.0)	54(3.5)	172(11.1)	4(0.3)	42(2.7)	350(22.6)
공동주택 (6층 이상)	86(5.5)	34(2.2)	433(27.9)	4(0.3)	108(7.0)	665(42.8)
전체	330(21.3)	120(7.7)	794(51.2)	13(0.8)	295(19.0)	1,552(100.0)
$\chi^2(p)$	163.291*** (0.000)					

*** $p < 0.001$

각 지역별 주택유형의 차이를 살펴보면, 과거·현재·미래¹⁰⁾의 주택유형 모두 지역에 따라서 상당히 유의한 차이가 나타났으며 과거의 경우 마산, 진해지역은 단독주택이 비교적 많으며, 반면에 장유지역은 거의 과반수 이상이 6층 이상의 공동주택에 거주한 것으로 나타났으며($p < 0.001$), 이는 현재($p < 0.001$)와 미래($p < 0.001$)의 주택유형 선호도와 비슷한 경향이었다.

(표6) 각 지역별 주택유형의 차이

(단위:빈도(%))

	과거(당해년도 이전)				현재			미래 (5년 이후)				
	단독 주택	공동주택 (5층이하)	공동주택 (6층이상)	기타	단독 주택	공동주택 (5층이하)	공동주택 (6층이상)	단독 주택	공동주택 (5층이하)	공동주택 (6층이상)	기타	이사에 정없음
마산 (n=678)	379 (55.9)	141 (20.8)	150 (22.1)	8 (1.2)	287 (42.3)	123 (18.1)	268 (39.5)	161 (23.7)	43 (6.3)	312 (46.0)	6 (0.9)	156 (23.0)
창원 (n=479)	189 (39.5)	128 (26.7)	161 (33.6)	1 (0.2)	133 (27.8)	123 (25.7)	223 (46.6)	80 (16.7)	53 (11.1)	280 (58.5)	2 (0.4)	64 (13.4)
진해 (n=267)	139 (52.1)	72 (27.0)	46 (17.2)	10 (3.7)	107 (40.1)	89 (33.3)	71 (26.6)	68 (25.5)	18 (6.7)	117 (43.8)	4 (1.5)	60 (22.5)
장유 (n=128)	26 (20.3)	31 (24.2)	68 (53.1)	3 (2.3)	10 (7.8)	15 (11.7)	103 (80.5)	21 (16.4)	6 (4.7)	85 (66.4)	1 (0.8)	15 (11.7)
전체 (N=1,552)	733 (47.2)	372 (24.0)	425 (27.4)	22 (1.4)	537 (34.6)	350 (22.6)	665 (42.8)	330 (21.3)	120 (7.7)	794 (51.2)	13 (0.8)	295 (19.0)
$\chi^2(p)$	114.089*** (0.000)				137.409*** (0.000)			59.288*** (0.000)				

*** $p < 0.001$

② 주택소유형태에 대한 인식

다음으로 과거·현재·미래의 주택소유형태에 대해서 살펴보면, 과거에 자가인 경우는 50.8%이었으나 현재는 65.9%, 미래는 73.4%로 높아지는 경향이었다.

특히 과거의 주택소유형태와 현재의 주택소유형태의 변화를 살펴보면, 자가는 42.5%, 전세는 17.1%, 월세나 사글세는 2.1%, 기타는 1.9%로 전체 대상자의 63.6%가 변화가 없는 것으로 나타났으며 과거에는 자가이었으나 현재 전세나 월세, 사글세로 변화한 경우는 7.3%, 과거에 전세나 사글세이었으나 현재 자가인 경우는 23.2%로 나타났다.

10) 여기서 과거는 당해년도 이전의 이동이 있는지를 의미하며, 미래는 5년 이후에 이동할 경우를 의미합니다.

(표7) 과거와 현재 간 주택소유형태변화

(단위:빈도,%)

과거 \ 현재	자가	전세	월세·사글세	기타	Total
자가	660(42.5)	94(6.1)	18(1.2)	16(1.0)	788(50.8)
전세	325(20.9)	265(17.1)	24(1.5)	15(1.0)	629(40.5)
월세·사글세	13(0.8)	19(1.2)	32(2.1)	5(0.3)	69(4.4)
기타	24(1.5)	11(0.7)	2(0.1)	29(1.9)	66(4.3)
Total	1,022(65.9)	389(25.1)	76(4.9)	65(4.2)	1,552(100.0)
$\chi^2(p)$	738.400***(0.000)				

*** p<0.001

또한 현재의 주택소유형태와 미래의 주택소유형태의 변화를 살펴보면, 자가는 49.3%, 전세는 2.6%, 월세나 사글세는 0.1%, 기타는 0.5%로 전체 대상자의 52.5%가 변화가 없는 것으로 나타났으며 현재에는 자가지지만 앞으로 전세나 월세, 사글세로 변화한 경우는 2.3%, 현재에 전세나 사글세이었으나 미래에 자가인 경우는 24.1%로 나타났다.

(표8) 현재와 미래간 주택소유형태 변화(이사계획이 있는 대상자)

(단위:빈도,%)

현재 \ 미래	자가	전세	월세·사글세	기타	이사계획없음	Total
자가	765(49.3)	29(1.9)	4(0.3)	2(0.1)	222(14.3)	1,022(65.9)
전세	286(18.4)	41(2.6)	3(0.2)	5(0.3)	54(3.5)	389(25.1)
월세·사글세	42(2.7)	20(1.3)	2(0.1)	1(0.1)	11(0.7)	76(4.9)
기타	46(3.0)	3(0.2)	-	8(0.5)	8(0.5)	65(4.2)
Total	1,139(73.4)	93(6.0)	9(0.6)	16(1.0)	295(19.0)	1,552(100.0)
$\chi^2(p)$	163.291***(0.000)					

*** p<0.001

또한 각 지역별 주택소유형태의 차이를 살펴보면, 과거·현재·미래의 주택소유형태 모두 지역에 따라서 상당히 유의한 차이가 나타났으며 과거의 경우 창원지역은 자가가 많은 반면, 마산과 장유 지역은 전세인 경우가 비교적 많이 분포하였다(p<0.001). 현재의 주택 소유형태를 보면 장유지역은 전세의 비율이 매우 높으며(p<0.001), 미래의 주택소유형태를 살펴보면, 창원은 자가, 장유지역은 전세 비율이 높음을 알 수 있다(p<0.001).

(표9) 각 지역별 주택소유형태의 차이

(단위:빈도,%)

	과거				현재				미래				
	자가	전세	월·사 글세	기타	자가	전세	월·사 글세	기타	자가	전세	월·사 글세	기타	이사 계획없음
마산 (n=678)	329 (48.5)	299 (44.1)	37 (5.5)	13 (1.9)	450 (66.4)	178 (26.3)	41 (6.0)	9 (1.3)	473 (69.8)	39 (5.8)	7 (1.0)	3 (.4)	156 (23.0)
창원 (n=479)	276 (57.6)	175 (36.5)	12 (2.5)	16 (3.3)	349 (72.9)	101 (21.1)	16 (3.3)	13 (2.7)	390 (81.4)	22 (4.6)	0 (.0)	3 (.6)	64 (13.4)
진해 (n=267)	128 (47.9)	97 (36.3)	11 (4.1)	31 (11.6)	171 (64.0)	54 (20.2)	13 (4.9)	29 (10.9)	180 (67.4)	17 (6.4)	2 (.7)	8 (3.0)	60 (22.5)
장유 (n=128)	55 (43.0)	58 (45.3)	9 (7.0)	6 (4.7)	52 (40.6)	56 (43.8)	6 (4.7)	14 (10.9)	96 (75.0)	15 (11.7)	0 (.0)	2 (1.6)	15 (11.7)
전체 (N=1,552)	788 (50.8)	629 (40.5)	69 (4.4)	66 (4.3)	1022 (65.9)	389 (25.1)	76 (4.9)	65 (4.2)	1,139 (73.4)	93 (6.0)	9 (.6)	16 (1.0)	295 (19.0)
$\chi^2(p)$	64.245***(0.000)				102.097***(0.000)				53.912***(0.000)				

*** p<0.001

2) 현 거주지의 만족도

다음으로 현 거주지에 대한 만족도를 살펴보면 현 거주지에 대한 만족도는 평균 3.41로 나타났으며 마산지역은 평균 3.38, 창원지역은 평균 3.44, 진해지역은 평균 3.49, 장유지역은 평균 3.32로 나타나 통계적으로 유의한 차이는 없는 것으로 나타났으며 대체적으로 진해지역의 거주지에 대한 만족도가 가장 높은 경향이며 장유지역이 가장 낮은 경향이었다.

(표10) 지역에 따른 현거주지의 만족도

(단위:빈도(%))

	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우만족	원자료		추정치	
						M	SD	M	S.E
마산 (n=678)	11(1.6)	66(9.7)	295(43.5)	264(38.9)	42(6.2)	3.38	0.81	3.40	0.03
창원 (n=479)	8(1.7)	43(9.0)	186(38.8)	214(44.7)	28(5.8)	3.44	0.80	3.42	0.04
진해 (n=267)	3(1.1)	26(9.7)	95(35.6)	122(45.7)	21(7.9)	3.49	0.82	3.51	0.05
장유 (n=128)	4(3.1)	7(5.5)	65(50.8)	48(37.5)	4(3.1)	3.32	0.76	3.31	0.07
전체(N=1,552)	26(1.7)	142(9.1)	641(41.3)	648(41.8)	95(6.1)	3.41	0.81	3.41	0.05
$\chi^2(p)$	17.861(0.120)					F=1.963, p=0.118		-	

그러나 이미 앞에서 확인한 바와 같이 각 지역에 따라서 연구대상자의 일반적인 특성의 분포가 동일하지 못하기 때문에 이를 보정하기 위해 공분산분석을 통하여 살펴본 결과 공변인 중 연령과 연간수입은 통계적으로 유의한 영향력을 미치는 것으로 나타났으며, 학력은 유의수준 10%에서는 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 또한, 보정된 현 거주지의 만족도는 지역에 따라서는 통계적으로 유의한 차이는 없는 것으로 나타났으며, 마산지역은 평균 3.40, 창원지역은 평균 3.42, 진해지역은 평균 3.51, 장유지역은 평균 3.31로 진해의 주거만족도가 가장 높음을 알 수 있다.

(표11) 인구통계학적 특성을 보정한 후의 지역에 따른 현거주지 만족도의 차이

Source		Sum of Squares	df	Mean Square	F	p
공변인	성별	0.012	1	0.012	0.019	0.891
	연령	2.697	1	2.697	4.238*	0.040
	연간수입	4.657	1	4.657	7.316**	0.007
	직업	0.390	1	0.390	0.613	0.434
	학력	1.770	1	1.770	2.780	0.096
	출퇴근수단	0.723	1	0.723	1.136	0.287
	통근시간	0.046	1	0.046	0.071	0.789
	차량보유	0.786	1	0.786	1.236	0.266
	지역	3.797	3	1.266	1.989	0.114
Error	980.235	1,540	0.637			

* p<0.05 ** p<0.01

3) 주거환경 구성요소

다음으로 주거환경 구성요소에 대한 만족도를 살펴보면, 이미 앞에서 탐색적인 요인분석을 통하여 5개의 요인으로 추출되었으며 전체적인 주거환경 구성요소에 대한 만족도는 평균 3.15(5점 척도로 변환)이며 그 하위요인 중 입지성은 평균 3.56, 시설이용 편리성은 평균 3.15, 단지환경은 평균 3.05, 경제성은 평균 2.88, 공공안전은 평균 3.10으로 나타나 경제성에 대한 만족도는 매우 낮으나 그 외 변인에 대해서는 비교적 높은 만족도를 나타내며 입지성이 가장 만족스러운 경향이었다.

(표12) 주거환경 구성요소별 만족도

	Mean	Std. Deviation
입지성	3.56	0.81
시설이용편리성	3.15	0.82
단지환경	3.05	0.75
경제성	2.88	0.83
공공안전	3.10	0.80
주거환경만족도	3.15	0.58

또한 연구대상자의 일반적인 특성에 따른 주거환경 구성요소별 만족도의 차이를 살펴보면, 성별에 따라서는 전체적인 만족도는 차이가 없었으며 경제성($p<0.001$)과 공공안전($p<0.05$)에 대해서 비교적 남자의 인식수준이 높은 경향이였다.

(표13) 인구통계학적 요소에 따른 주거환경 구성요소별 만족도

특성	내용	입지성		시설이용 편리성		단지환경		경제성		공공안전		전체	
		M	SD	M	SD	M	SD	M	SD	M	SD	M	SD
성별	남자	3.54	0.78	3.13	0.81	3.06	0.75	2.97	0.79	3.16	0.79	3.17	0.56
	여자	3.57	0.83	3.16	0.83	3.05	0.75	2.82	0.85	3.06	0.81	3.13	0.59
	t(p)	-0.666 (0.506)		-0.615 (0.539)		0.329 (0.742)		3.517*** (0.000)		2.541* (0.011)		1.414 (0.158)	
연령	20대	3.58	0.77	3.09	0.78	2.97	0.80	2.99	0.73	3.06	0.78	3.14	0.52
	30대	3.54	0.80	3.15	0.80	3.07	0.71	2.90	0.77	3.10	0.78	3.15	0.56
	40대	3.58	0.86	3.12	0.84	3.06	0.78	2.84	0.88	3.11	0.82	3.14	0.61
	50대	3.55	0.78	3.24	0.84	3.09	0.75	2.86	0.86	3.11	0.83	3.17	0.59
	60대이상	3.67	0.60	3.11	1.01	2.91	0.65	2.64	0.98	2.94	0.85	3.05	0.60
	F(p)	0.348 (0.845)		1.118 (0.346)		1.082 (0.364)		2.021 (0.089)		.492 (0.741)		.336 (0.854)	
연간수입 (만원)	<1000	3.46	0.84	2.94	0.78	2.79	0.72	2.72	0.84	2.76	0.91	2.94	0.56
	1000~2000	3.49	0.77	3.06	0.81	2.99	0.75	2.81	0.75	2.96	0.72	3.06	0.55
	2000~3000	3.56	0.76	3.18	0.78	3.01	0.68	2.82	0.76	3.12	0.69	3.14	0.51
	3000~4000	3.52	0.84	3.12	0.85	3.12	0.78	2.93	0.85	3.16	0.84	3.17	0.60
	4000~5000	3.59	0.88	3.16	0.85	3.10	0.76	2.91	0.87	3.16	0.85	3.19	0.62
	>5000	3.75	0.76	3.36	0.83	3.22	0.82	3.05	0.92	3.25	0.86	3.33	0.62
	F(p)	2.971* (0.011)		4.652*** (0.000)		5.987*** (0.000)		3.526** (0.004)		7.738*** (0.000)		8.100*** (0.000)	
직업	생산직	3.36	0.85	3.02	0.78	2.97	0.77	2.73	0.87	2.94	0.80	3.00	0.57
	사무직	3.62	0.79	3.20	0.82	3.14	0.76	3.00	0.78	3.22	0.74	3.24	0.56
	전문직	3.53	0.84	3.11	0.81	2.98	0.78	2.99	0.86	3.09	0.83	3.14	0.56
	관리직	3.69	0.67	3.32	0.78	3.14	0.73	3.06	0.87	3.25	0.89	3.29	0.61
	판매직	3.34	0.78	3.13	0.85	2.98	0.68	2.84	0.86	2.96	0.78	3.05	0.59
	자영업	3.59	0.79	3.23	0.85	2.99	0.73	2.78	0.87	2.99	0.85	3.11	0.60
	서비스직	3.58	0.84	2.98	0.84	2.96	0.76	2.64	0.83	2.97	0.86	3.03	0.60
	기타	3.51	0.86	3.01	0.82	2.99	0.77	2.70	0.79	2.97	0.85	3.04	0.57
	F(p)	3.264** (0.002)		2.966** (0.004)		2.390* (0.020)		6.319*** (0.000)		5.409*** (0.000)		6.310*** (0.000)	
통근시간	10분이내	3.72	0.83	3.09	0.88	2.95	0.77	2.85	0.82	2.99	0.83	3.12	0.60
	10~30분	3.57	0.78	3.16	0.81	3.10	0.76	2.89	0.85	3.15	0.80	3.17	0.59
	30분~1시간	3.40	0.80	3.18	0.79	3.07	0.71	2.88	0.80	3.10	0.75	3.12	0.53
	1시간이상	3.38	1.01	2.99	0.79	3.05	0.89	2.76	0.78	3.13	0.89	3.06	0.55
	F(p)	10.444*** (0.000)		1.305 (0.271)		3.567* (0.014)		.522 (0.667)		3.126* (0.025)		1.288 (0.277)	

* $p<0.05$ ** $p<0.01$ *** $p<0.001$

연령에 따라서는 전체적인 인식수준과 개별 하위요인에 따라서 통계적으로 유의한 인식의 차이가 없었으며, 연간수입에 따라서는 전체적인 인식수준과 모든 하위요인에서 통계적으로 유의한 차이가 나타났으며 비교적 연간수입이 높을수록 더욱 만족도가 높은 경향이였다.

마찬가지로 직업에 따라서는 전체적인 인식수준과 모든 하위요인에서 통계적으로 유의한 차이가 나타났으며 전체적인 수준에서는 관리직과 사무직의 만족도가 가장 높으며 그 하위요인 중 입지성과 단지환경에 대해서는 사무직과 관리직의 인식수준이 높으며 시설이용편리성과 경제성, 공공안전에 대해서는 관리직의 만족도가 가장 높은 경향이였다.

통근시간에 따라서는 전체적인 만족도의 인식차이가 없는 것으로 나타났으며 그 하위요인 중 입지성, 단지환경, 공공안전에 대해서 유의한 인식의 차이가 나타났으며 입지성은 통근시간이 적을수록 더욱 만족도가 높으며, 단지환경에 대해서는 10~30분의 통근시간이 경우 가장 높으며, 공공안전의 경우는 통근시간이 10~30분이거나 1시간 이상인 경우 만족도가 높은 경향이였다.

4) 가설검증 결과

본 연구의 가설인 “각 지역(마산·창원·진해·장유)별 주거환경 구성요소들은 현거주지 만족도에 영향을 미칠 것이다”라는 가설에 대한 검증결과이다. 주거환경 구성요소로는 입지성, 시설이용편리성, 단지환경, 경제성, 공공안전의 요소들이 현재 거주지에 대한 만족도를 알아보기 위한 독립변인으로 투입하고 종속변인으로 현거주지 만족도를 투입하여 다중회귀분석을 실시하였으며 각 회귀모형은 지역(마산·창원·진해·장유)별로 실시하였다.

먼저 주거환경 구성요소 변인과 현거주지 만족도간의 상관성은 $r=0.399$ 로 비교적 낮은 정의 상관성이 존재하는 것으로 나타나 주거환경에 대한 만족도가 높아질수록 현 거주지에 대한 만족도가 향상됨을 알 수 있다. 특히 주거환경 구성요소 중 경제성이 $r=0.342$ 로 가장 상관성이 강하며 다음으로 단지환경($r=0.317$), 공공안전($r=0.292$)의 순으로 나타났다.

(표14) 주거환경 구성요소와 현 거주지 만족도간의 상관관계

	현거주 만족도	입지성	시설이용 편리성	단지환경	경제성	공공안전	주거환경 만족도
현거주만족도	-						
입지성	0.233***	-					
시설이용편리성	0.255***	0.455***	-				
단지환경	0.317***	0.229***	0.427***	-			
경제성	0.342***	0.258***	0.451***	0.481***	-		
공공안전	0.292***	0.323***	0.408***	0.475***	0.492***	-	
주거환경만족도	0.399***	0.631***	0.764***	0.714***	0.748***	0.747***	-

Pearson's Linear Correlation Coefficient(r)

*** $p < 0.001$

주거환경 구성요소의 현 거주지 만족도에 대한 영향력을 알아보기 위하여 다중회귀분석을 실시한 결과 이 회귀모형은 상당히 유의한 것으로 나타났으며 모형의 설명력은 16.6%인 것으로 나타났다

다. 다중공선성을 검증하기 위하여 Tolerance값¹¹⁾을 확인한 결과 높게 나타나 다중공선성의 문제는 없는 것으로 나타났다¹²⁾.

주거환경 구성요소 중 경제성($\beta=0.191$, $p<0.001$)이 가장 주거만족도에 강한 영향력을 미치며 다음으로 단지환경($\beta=0.153$, $p<0.001$), 입지성($\beta=0.114$, $p<0.001$), 공공안전($\beta=0.081$, $p<0.01$)의 순이었으며 시설이용 편리성은 현 거주지에 대한 만족도에는 유의한 영향력을 주지 못하는 것으로 나타났다.

(표15) 주거환경구성요소의 현 거주지 만족도에 대한 다중회귀분석결과

		B	S.E	Beta	t(p)	R	R ² (Adj. R ²)	F(p)
전체	(상수)	1.668	0.107		15.579***(0.000)	0.411	0.169(0.166)	62.850***(0.000)
	입지성	0.114	0.026	0.114	4.316***(0.000)			
	시설이용편리성	0.018	0.029	0.019	0.644(0.520)			
	단지환경	0.163	0.030	0.153	5.369***(0.000)			
	경제성	0.186	0.028	0.191	6.575***(0.000)			
	공공안전	0.081	0.029	0.081	2.819**(0.005)			

** $p<0.01$ *** $p<0.001$

이를 각 지역별로 다시 살펴보면, 마산지역은 이 회귀모형이 상당히 유의한 것으로 나타났고 모형의 설명력은 15.2%인 것으로 나타났으며, 지역별 주거환경요소의 관계에서도 Tolerance값을 확인한 결과 높게 나타나 다중공선성의 문제는 없는 것으로 나타났다.

주거환경 구성요소 중 단지환경($\beta=0.209$, $p<0.001$)이 가장 주거만족도에 강한 영향력을 미치며 다음으로 경제성($\beta=0.144$, $p<0.01$), 공공안전($\beta=0.102$, $p<0.05$), 입지성($\beta=0.101$, $p<0.05$)이 현 거주지에 대한 만족도에 유의한 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

마산의 경우 공공안전에 대한 요인이 포함된 것은 최근의 수해로 인해서 피해를 본 마산시민의 재해로부터 안전한 주거지를 희망하는 경향이 고려된 것이라 판단된다.

또한 창원지역은 이 회귀모형이 상당히 유의한 것으로 나타났고 모형의 설명력은 19.4%인 것으로 나타났으며 주거환경 구성요소 중 단지환경($\beta=0.176$, $p<0.001$)이 가장 주거만족도에 강한 영향력을 미치며 다음으로 경제성($\beta=0.185$, $p<0.01$), 입지성($\beta=0.167$, $p<0.01$)이 현 거주지에 대한 만족도에 유의한 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 진해지역은 이 회귀모형이 상당히 유의한 것으로 나타났고 모형의 설명력은 15.0%인 것으로 나타났으며 주거환경 구성요소 중 경제성($\beta=0.192$, $p<0.001$)이 가장 주거만족도에 강한 영향력을 미치는 것으로 확인되었다. 장유지역은 이 회귀모형이 상당히 유의한 것으로 나타났고 모형의 설명력은 15.7%인 것으로 나타났으며 주거환경 구성요소 중 경제성($\beta=0.392$, $p<0.001$)이 가장 주거만족도에 강한 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

따라서 현거주지에 대한 만족도는 지역별로 주거환경 구성요소에 따라서 통계적으로 유의한 영향력을 받는 것으로 나타나 가설은 부분 채택되었다.

11) $Tolerance=1-R^2$ 이며 Tolerance값은 최대가 1이다. 다중공선성이 낮을수록 Tolerance값은 높게 나타난다.

12) 김계수. 2002. 구조방정식 모형분석 : p230.

(표16) 각 지역별 주거환경 구성요소의 현 거주지 만족도에 대한 다중회귀분석 결과

		B	S.E	Beta	t	p	R	R ² (Adj.R ²)	F(p)
마산	(상수)	1.697	0.170		9.983***	0.000	0.398	0.158 (0.152)	25.294 *** (0.000)
	입지성	0.107	0.042	0.101	2.528*	0.012			
	시설이용편리성	-0.033	0.048	-0.032	-0.695	0.488			
	단지환경	0.220	0.049	0.209	4.487***	0.000			
	경제성	0.148	0.046	0.144	3.186**	0.002			
공공안전	0.106	0.045	0.102	2.333*	0.020				
창원	(상수)	1.564	0.186		8.403***	0.000	0.450	0.202 (0.194)	23.969 *** (0.000)
	입지성	0.159	0.048	0.167	3.283**	0.001			
	시설이용편리성	0.038	0.051	0.041	0.745	0.457			
	단지환경	0.188	0.052	0.176	3.599***	0.000			
	경제성	0.163	0.046	0.185	3.503**	0.001			
공공안전	0.044	0.051	0.044	0.869	0.386				
진해	(상수)	1.606	0.300		5.356***	0.000	0.408	0.166 (0.150)	10.425 *** (0.000)
	입지성	0.144	0.075	0.126	1.927	0.055			
	시설이용편리성	0.091	0.067	0.095	1.348	0.179			
	단지환경	0.059	0.082	0.051	0.717	0.474			
	경제성	0.198	0.072	0.192	2.768**	0.006			
공공안전	0.096	0.073	0.100	1.319	0.188				
장유	(상수)	2.067	0.346		5.981***	0.000	0.436	0.190 (0.157)	5.717 *** (0.000)
	입지성	0.001	0.074	0.001	0.014	0.989			
	시설이용편리성	-0.061	0.106	-0.060	-0.576	0.565			
	단지환경	0.037	0.102	0.035	0.361	0.718			
	경제성	0.394	0.097	0.392	4.047***	0.000			
공공안전	0.075	0.096	0.083	0.781	0.436				

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

5. 결론

본 연구는 주거환경의 만족도가 광역도시권내에서 다르게 나타나는지와 주택유형과 주택소유형태와 이주에 대한 의사 등을 분석함으로써 향후 주거환경과 관련된 정책이 어떻게 수립되고 집행되어야 지역형 주거환경정책이 될 것인지에 대한 토대로 삼고자 진행되었다.

주택유형의 변화분석에서는 비교적 단독주택보다는 공동주택, 특히 6층 이상의 공동주택을 더욱 선호하는 경향이였다. 따라서 향후의 광역도시권에서의 주택공급은 공동주택에 중점을 두고 실시하여야 할 것이다. 물론 단독주택 공급을 하지 않아도 된다는 의미는 아니다. 단지 공동주택 공급을 더 염두에 두어야 한다는 것이다.

지역별 주택유형의 차이를 살펴보면, 과거·현재·미래의 주택유형 모두 지역에 따라서 상당히 유의한 차이가 나타났고 과거의 경우 마산, 진해지역은 단독주택이 비교적 많았다. 반면에 장유지역은 거의 과반수이상인 6층 이상의 공동주택에 거주한 것으로 나타났으며, 이는 현재와 미래의 주택유형과 비슷한 경향이였다. 이러한 특성은 마산과 진해는 기성도시라서 단독주택이 먼저 공급된 이후에 공동주택이 공급되었기 때문이며, 장유는 도시개발 단계에서 부터 공동주택 위주로 개발한 것에 기인한다.

지역별 주택소유 유형의 차이를 살펴보면, 과거·현재·미래의 주택소유유형 모두 지역에 따라서 상당히 유의한 차이가 나타났으며 과거의 경우 창원지역은 자가 많은 반면, 마산과 장유지역은 전세인 경우가 비교적 많이 분포하였다. 현재의 주택소유 유형을 보면 장유는 전세의 비율이 매우 높으며, 미래의 주택소유유형을 살펴보면, 창원은 자가, 장유는 전세 비율이 높음을 알 수 있다 전

반적으로 주택소유에서는 자가를 희망하고 있었지만 장유의 경우에는 전세를 희망하는 경우가 많아서 자기뿐만 아니라 임대를 원하는 경우를 위한 정책도 마련되어야 할 것이다. 즉 임대주택 정책을 포기하여서는 안 된다는 것이다.

또한 연구대상자의 일반적인 특성에 따른 주거환경 구성요소별 만족도의 차이를 살펴보면, 성별에 따라서는 전체적인 만족도는 차이가 없었으며 경제성과 공공안전에 대해서 비교적 남자의 인식수준이 높은 경향이였다. 연령에 따라서는 전체적인 인식수준과 개별 하위요인에 따라서 통계적으로 유의한 인식의 차이가 없었으며, 연간수입에 따라서는 전체적인 인식수준과 모든 하위요인에서 통계적으로 유의한 차이가 나타났으며 비교적 연간수입이 높을수록 만족도가 높은 경향이였다.

직업에 따라서는 마찬가지로 전체적인 인식수준과 모든 하위요인에서 통계적으로 유의한 차이가 나타났으며 전체적인 수준에서는 관리직과 사무직의 만족도가 가장 높으며 그 하위요인 중 입지성과 단지환경에 대해서는 사무직과 관리직의 인식수준이 높으며 시설이용 편리성과 경제성, 공공안전에 대해서는 관리직의 만족도가 가장 높은 경향이였다.

연구의 가설로 제시한 “각 지역(마산·창원·진해·장유)별 주거환경 구성요소들은 현거주지 만족도에 영향을 미칠 것이다”에 대한 가설 검증을 위하여 주거환경 구성요소인 입지성, 시설이용편리성, 단지환경, 경제성, 공공안전의 요소들이 현재 거주지에 대한 만족도를 분석하였다.

주거환경 구성요소의 현재 광역도시권 거주지 만족도에 대한 영향력을 알아보기 위하여 다중회귀분석을 실시하였고, 주거환경 구성요소 중 경제성이 가장 주거만족도에 강한 영향력을 미치며 다음으로 단지환경, 입지성 공공안전의 순이었으며 시설이용 편리성은 현 거주지에 대한 만족도에 유의한 영향력을 주지 못하는 것으로 나타났다.

각 지역별로 다시 살펴보면, 마산지역은 주거환경 구성요소 중 단지환경, 경제성, 공공안전, 입지성의 순으로 현 거주지에 대한 만족도에 유의한 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 창원지역은 주거환경 구성요소 중 단지환경, 경제성 입지성이 현 거주지에 대한 만족도에 유의한 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 진해지역은 경제성이 주거만족도에 가장 강한 영향력을 미치는 것으로 나타났으며, 장유지역은 경제성이 주거만족도에 가장 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

따라서 현거주지에 대한 만족도는 지역별로 주거환경 구성요소에 따라서 통계적으로 유의한 영향력을 받는 것으로 나타나 가설은 부분 채택되었다.

결론적으로 마산과 창원의 경우에는 단지환경, 경제성, 입지성 등이 중요하게 고려되고 있고 특히 마산의 경우에는 최근의 수해 등으로 인한 공공안전 고려요인이 포함되어 있다. 진해와 장유의 경우에는 주거환경 구성요소 중에서 경제성 요인만 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타나고 있어 경제적 이유가 주거환경에 대한 만족도를 결정짓는 중요한 요소로 판단된다. 하지만 이러한 결론이 결코 단지환경, 입지성 공공안전에 대한 배려와 정책적 대비를 소홀히 해도 된다는 의미는 아니다. 또한 본 연구의 한계로는 주거환경 요소에 대한 항목설정에 있어서 관련 연구를 검토하였지만 요인들이 제한된 점이 있으며, 각 요인들이 지역적으로 어떤 도시공간적 특성을 가져올 것인지에 대한 연구는 차후의 연구로 남겨두고자 한다.

<참 고 문 헌>

- 1) 김기수. 2000. “물리적 환경의 질 지표에 의한 공동주택단지 인지주거환경의 질 향상에 관한 연구”. 고려대학교 박사학위 논문.
- 2) 김상희. 1996. “지역형 주거 개발 계획을 위한 예비적 연구”. 건축학회 12권(11호) : pp15-26.
- 3) 김상희. 2004. “주거환경평가에 따른 지역주택계획의 방향에 관한 연구”. 건축학회계획계20권(1호) : pp159-169.
- 4) 김현식외2인. 1998. 대도시권 계획과 효율적 관리방안 연구. 국토연구원
- 5) 문병기. 1989. “연담도시권의 주택문제와 개선에 관한 연구”. 경남대학교 석사논문.
- 6) 박찬규. 1982. “주거환경에 관한 주민욕구의 비교연구”. 서울대학교 석사논문.
- 7) 박희봉. 2004. “지역주민의 정주의식에 미치는 영향요인분석”. 한국행정학회 2004 하계 학술대회.
- 8) 방기성. 2001. “지역진흥시책의 추진방향”. 지방재정 108 : pp69-93.
- 9) 백혜선. 1998. “지역특성을 고려한 공동주택계획을 위한 조사연구”. 대한건축학회논문집(계획계)116 : pp147-156.
- 10) 이정현. 2004. 부산광역시 주거특성과 주거수준향상 방안 연구. 부산발전연구원.
- 11) 이백희·김혜정. 2005. “초고층 공동주택 거주자들의 주거의식과 주거형태에 관한 연구”. 건축학회 우수졸업논문집 수상논문집 : pp135-138.
- 12) 이춘호. 2001. “수도권 신도시 거주자 주거만족도 비교분석”. 대한국토·도시계획학회지 국토계획 제36권(6호) : pp191-204
- 13) 이춘호. 2000. “산본신도시 주거만족도 분석”. 강남대학교 논문집 제35집 : pp1-21
- 14) 임창호·이창무·손정락. 2002. “서울 주변지역의 이주특성 분석”. 대한국토·도시계획학회지 국토계획 제37권(4호) : pp95-108
- 15) 유완·임운택·Hagishma Satosh. 2002. “주거만족도에 영향을 미치는 요인의 한일비교”. 대한국토·도시계획학회지 국토계획 제37권(2호) : pp299-309
- 16) 윤혜정·장성수. 2003. 주거와 주택. 다락방.
- 17) 제해성. 1996. “지역특성별 인구 및 주택계획 지표설정에 대한 연구”. 국토계획 85 : pp139-151.
- 18) 최막중·임영진. 2001. “가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석”. 대한국토·도시계획학회지 국토계획 제36권(6호) : pp69-81
- 19) 하창현. 2005. “공간적 자기상관분석을 이용한 연담도시권의 공간구조분석에 관한 연구”. 경상대학교 박사학위 논문.
- 20) Clapham, D., 1996. “Housing and the economy: broadening comparative housing research”. *Urban Studies*. Vol.33.
- 21) Clapham,D.,Kemp,P.and Smith,S.J., 1990. *Housing and Social Policy*. London :

Macmillan Press.

- 22) Lund,B., 1996. "Housing Problems and Housing Policy". London:Longman.
- 23) Paul van Lindert, 1991. "Moving Up or Staying Down? Migrant-Native Differential Mobility in La Paz". *Urban Studies*. 28(3).
- 24) Brown, B.,Perkins, Douglas D.,Brown, G., 2003. "Place attachment in a revitalizing neighborhood: Individual and block levels of analysis". *Journal of Environmental Psychology*, 23.
- 25) Oh, Joong-Hwan., 2003. "Social bonds and the migration intentions of elderly urban residents : The mediating effect of residential satisfaction". *Population Research and Policy Review*, 22.
- 26) Deane,G.D., 1990. "Mobility and adjustments: Paths to the resolution of residential stress". *Demography*, 27(1).
- 27) Ommeren,J.V., Rietveld,P. & P. Nijkamp,. 1999. "Job moving. residential moving. and commuting: a search perspective". *Journal of Urban Economics*. vol.46
- 28) Parkes,A. & A.Kearns., 2003. "Residential perceptions and housing mobility in scotland: an analysis of the longitudinal Scottish house condition survey 1991-96". *Housing studies*. vol.18(5)

A Study of Dwelling Environment in Metropolitan Area

※ Keywords : metropolitan area, dwelling environment, assets

Abstract

This study is carried out to analyze the dwelling environment perception of residents who live in a metropolitan area. To recognize contentment with housing environment of the residents, housing types and ownership are surveyed is performed. Housing consciousness and housing environment are analyzed. The survey covered four resident areas which are considered one residential area.

Contentment with location, convenience, residential environment, assets, and public security over their present residential areas are analyzed. The followings are showed. Among them, assets is dominant factor. residential environment, location are followed. convenience is a mere factor.

To residents of Masan, residential environment, assets, public security and location are significant respectively. To residents of Jinhae and Jangyoo, assets is the most dominant factor.

To summarize the results, it is showed that assets is the most dominant factor for the residents of the surveyed area. The residents in different cities are content with different factors. Therefore, it is possible to locate facilities which the resident would be preferred to live in.