

## 울산시 아파트 거주자의 주거만족도와 관련변인

주효진 · 양세화

교육대학원 가정교육전공 · 주거환경학전공

### <요 약>

우리나라 7대 도시의 하나인 울산시는 70년대 이후 공업도시로 성장하면서 급격한 인구 증가도 함께 이루어졌다. 이로 인해 주택부족현상이 나타나게 되었으나 주택공급확대로 점차 해소되고 있다. 그러나 아파트 위주의 대량공급정책은 양적인 부분에서는 많은 성과가 있었으나 질적인 부분은 무시되어 왔다. 이러한 배경 하에서 울산시는 1998년부터 주택정책 수립의 기초자료를 확보하기 위해 주거문화 전반에 대해 2년마다 정기적인 <주거문화 실태조사>를 실시하고 있다. 본 연구는 울산시 아파트 주거환경에 대한 평가의 일환으로 아파트 거주자의 주거만족도를 규명하는데 있다. 이를 위해 <2002 주거문화실태조사>의 원자료로부터 아파트 거주자를 별도로 추출하고 주거만족도 문항에 대하여 다각도로 분석하였다. 본 연구의 결과는 현재 울산시 총 주택의 과반수 이상을 차지하고 있고 앞으로도 계속 공급이 확대될 예정인 아파트 주거문화의 확립을 위해 유용한 자료로 활용될 수 있을 것이다.

## Housing Satisfaction and Related Variables of Apartment Residents in Ulsan

Choo, Hyojin · Yang, Sehwa

Major in Home Economics Education, Graduate School of education  
Dept. of Housing & Interior Design

### <Abstract>

Ulsan, one of the seven biggest cities in Korea, has experienced an rapid growth in the economy and population since an industrial complex was formed. One of the results

was the lack of houses, which has been relieved by a constant supply. Although there have been many great results in the quantitative aspect due to the many supplied apartments, the qualitative side has been neglected. In order to improve the situation, Ulsan has carried out the <Survey of the Residential Culture> every two years since 1998 as an attempt to collect fundamental data to be used in setting up residential policies. This study set out to investigate the residential satisfaction of those living in an apartment building as part of the evaluation project for the residential environment of Ulsan apartment buildings. For the purpose, the apartment dwellers were extracted from the raw data of <Survey of Residential Culture of 2002> and the items of residential satisfaction were analyzed in multilateral points of view.

## I. 서론

울산시는 우리나라 7대 도시 중 하나로 지리적으로는 가지산을 중심으로 높은 산들이 남북으로 뻗어있고 시가지의 중심부에는 태화강이 흐르고 있다. 또한 주변 해역은 수심이 깊어 좋은 항만 조건을 갖추고 있어 한국 제일의 공업도시로 성장하게 되었다. 공업화는 타 지역으로부터의 이주를 증가시켰으며 이로 인해 울산의 인구는 급증하였고 이에 따른 주택 부족은 많은 양의 주택공급을 요구하였다. 이 같은 주택의 대량공급 문제가 80년대 후반 정부의 주택 200만호 정책과 울산에 입주해 있는 기업체들의 근로자 주택의 공급확대로 상당 부분 해소되면서 주택 보급률은 지속적으로 증가하였다. 한편 주택공급의 확대는 아파트의 확산을 가져왔다. 많은 양의 주택을 공급하기 위해 토지효율성이 높은 아파트가 대량 건설되면서 다른 주거유형에 비해 아파트가 차지하는 비율은 급격히 증가하였다. 이제 아파트는 다른 도시에서와 마찬가지로 울산에서도 가장 보편적인 주거유형으로 자리 잡았다. 그러나 일반적으로 아파트는 양적인 측면에서는 해결대안이지만 그 획일적인 공급으로 인해 거주자의 다양한 욕구를 충족시키지 못하는 경향을 보였다. 특히 경제성장에 따른 소득증대로 생활수준이 향상되고 거주자의 선호가 다양화, 고급화되면서 주택공급의 질적 측면에 대한 문제가 제기되고 있다.

이러한 배경 하에서 울산시는 1998년부터 주택정책 수립의 기초 자료를 확보하기 위해 주거문화 전반에 대해 2년마다 정기적인 <주거문화실태조사>를 실시하고 있다. 이는 울산의 주택 실수요 계층의 사회적, 경제적, 지역적 거주환경 특성을 조사·분석하여 아파트 건설 공급의 방향설정 및 주택의 질적 개선을 위한 기초 자료로 활용하는데 그 목적을 둔 것이다(울산광역시, 2002). 그러나 원 자료는 주거의 유형에 따른 주거특성의 차이를 고려하지 않고 단일 설문지를 이용하여 수집되었기 때문에 울산시 주거문화의 실태를 정확히 제시하는 데는 다소 한계가 있다.

이에 본 연구에서는 <2002 주거문화실태조사>의 원 자료로부터 아파트 거주자만을 별도로 추출하고 이들의 주거만족에 초점을 두어 분석하고자 한다. 이러한 시도는 울산시 아파트 주거환경에 대한 보다 심도있는 평가의 기반 조성에 도움을 줄 것으로 기대한다. 아울러 본 연구의 결과는 현재 울산시 총 주택의 과반수이상을 차지하고 있고 앞으로도 계속 공급이 확대될 예정인 아파트 주거문화의 확립을 위해 유용한 자료로 활용될 수 있을 것이다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 주거만족도

주거환경에 관한 연구는 만족도 개념을 사용하면서 물리적·사회적 요인과의 관련성을 중심으로 연구되었다(정현욱, 1996). 주거만족도란 주거환경에 대한 거주자의 주관적 평가로 개인의 욕구가 변함에 따라 변화된다(김유일, 1988). 또 황기아 외(2002)는 주거만족도를 주거에 대한 정서적 반응으로 정의하고 있으며 거주자의 주거환경에 대해 갖는 만족의 정도는 자신이 느끼고 판단하는 과정을 통해 결정된다고 하였다. 그리고 전체 주거환경의 질을 총체적으로 평가할 수 있는 포괄성 있는 조사라는 점에서 주거만족도는 매우 이상적인 측정방법이라 할 수 있다(고경필 외, 2000).

주거만족도에 대한 연구는 단독주택과 공동주택은 물론 원룸주택, 주상복합아파트에 이르기까지 다양한 대상을 통해 이루어지고 있다. 특히 공동주택은 다른 유형의 주택에 비해 더 많은 연구가 진행되고 있으며 다양한 접근이 시도되고 있다. 정현욱(1996)은 만족도의 평가요소를 먼저 주택부문, 단지부문, 근린환경부문, 심리·행태부문으로 나누고 이 부문별로 세부사항을 분류하여 평가하였고 김미정 외(2000)의 연구에서는 쾌적성, 건강성, 능률성, 안정성 등 4가지 사항을 주거환경기능 기준으로 삼았다. 노후아파트 거주자의 주거환경평가를 시도한 나춘선(1997)은 평가요소를 물리적 환경, 실생활 환경, 사회적 환경, 관리 및 경제, 공공편익으로 나누었고, 고경필 외(2000)의 연구에서는 평가요소를 내부시설 및 구조환경, 단지환경, 근린시설, 유지관리, 사회적 교류로 나누고 있다. 한편 주택유형별로 만족도를 비교 분석한 장성수 외(1999)의 연구에서는 만족도를 주택크기, 주택의 내부공간, 주택의 외부환경, 주택의 실내환경의 4가지 항목으로 측정하였다.

주거만족도에 영향을 주는 관련변인으로는 가족수, 가장의 연령, 가장의 직업, 가장의 학력, 수입 등을 포함하는 사회인구학적 특성과 주택규모, 주택유형, 주택소유형태, 건축년수, 거주기간 등의 주거특성으로 구분된다. 정미영(2001), 이성해 외(1996), 이춘호(2000), 고경필 외(2000)등의 선행연구 결과들을 종합해 보면 가장의 학력, 수입, 주택규모는 주거만족도를 설명하는 주요변인임을 알 수 있다.

### 2. 울산시 주거실태

울산시는 지난 40여년간 우리나라 경제성장을 주도해 온 최대의 공업도시로 1997년 광역시로 승격되어 이후 발전을 거듭해 오고 있다. 행정구역은 1개의 군과 4개의 자치구, 4개의 읍, 8개의 면, 46개의 동으로 이루어져 있다(울산광역시, 2002). 울산시의 인구 변화는 시정백서(2002)에 의하면 1962년 울산공업단지가 조성되었을 당시 울산의 인구는 약 21만 명 증가하였다. 1997년 약 101만 명으로 광역시로 승격한 이후 2000년에 약 104만 명, 2002년에 약 107만 명으로 인구증가 속도는 점차 둔화되었다. 세대수는 1962년 약 3만 세대에서 1997년 약 30만 세대로 10배 정도 증가하였다. 한편 주택보급율은 1994년 76%에서 2000년 88.07%로 12.07% 증가하였고 2002년 주택보급율은 90.93%이다. 2016년에는 100%의 주택보급율을 목표로 하고 있다.

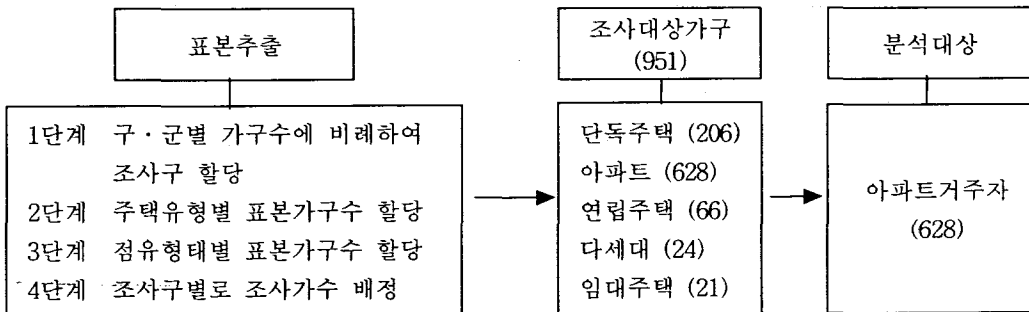
울산시 거주자의 주거문제를 다룬 연구는 다수 있다. 특히 아파트 거주자를 대상으로 한

연구가 많은 편이며 단독주택을 대상으로 이루어진 연구는 상대적으로 적다. 이는 단독주택에 비해 아파트의 비중이 점차 커지면서 아파트에 대한 관심이 높아졌기 때문이다. 아파트가 점차 증가하면서 고층화, 단지의 대규모화로 인한 여러 가지 문제들이 나타나고 있고 최근 들어서는 울산광역시에 편입된 울주군과 북구에 신주거지가 생겨나고 아파트 공급량이 늘어나면서 이 지역에 대한 연구도 일부 이루어지고 있다.

### Ⅲ. 연구방법

#### 1. 원자료

<2002 주거문화실태조사>에서의 조사대상은 울산광역시 일반가구 전체를 대상으로 58개 읍·면·동을 조사구로 하여 표본 선정된 1000가구 중 951가구를 조사하였다. 표본추출 방법은 비례할당 표본 추출법이고 그 과정은 4단계로 이루어졌다( [그림1] 참조). 본 연구에서는 전체 951가구 중 아파트 거주자 628가구만을 분석대상으로 하였다. 조사시기는 2002년 9월 23일부터 10월 23일까지 30일 동안 시행되었으며 조사방법으로는 개별방문을 통한 면접조사법이 채택되었다. 측정도구인 설문지는 크게 6개 부분으로 구성되었는데 구체적으로는 조사원 기재사항, 현 주택실태와 거주만족에 관한 사항, 향후 거주 희망주택 관련 사항, 주거단지 환경개선에 관한 사항, 공동 주거단지 외부 미관 및 공간에 관한 사항, 가구원 관련 사항을 포함하고 있다.



[그림1] 원자료의 조사대상가구 및 분석대상 추출

#### 2. 자료분석

본 연구를 위한 자료분석은 SPSS Base 10.0을 사용하여 통계처리하였다. 조사대상가구의 거주자 특성과 주거만족도를 알아보기 위해 단순통계기법인 빈도와 백분율, 평균을 이용하여 살펴보고 주거만족도 측정에 사용된 문항들은 요인분석을 통해 요인을 추출하였다. 그리고, 주거만족도 인식에 영향을 미치는 관련변인을 규명하기 위하여 요인분석에 의해 분류된 6개 요인에 대한 만족도를 각각 종속변인으로 하고 사회인구학적 특성과 주택 특성을 독립변인으로 하여 중회귀분석을 하였다.

## IV. 연구결과 및 논의

### 1. 측정도구 분석

설문지에 포함된 주거만족도는 주거환경 6문항, 주택설계 6문항, 시공상태 8문항, 관리상태 7문항, 경제성 2문항, 외관디자인 3문항 등 총 32개 문항으로 이루어져 있으며, 각 문항에 대한 응답은 5점 리커트 척도에 의해 이루어졌으며 ‘매우 만족’에 5점을 그리고 ‘매우 불만족’에 1점을 부여하여 점수가 높을수록 주거만족도가 높은 것으로 해석하였다.

주거만족도 문항에 대한 내용 분석 결과 다음과 같은 문제점을 지적할 수 있다. 첫째, 주거만족도 문항이 전체적으로 물리적 또는 질적 요인을 중심으로 구성되어 있으며 이웃과의 관계 등을 포함한 심리·행태적 또는 사회적 요인에 대한 문항은 전혀 포함되어 있지 않다. 이는 주거환경에 대한 포괄적인 평가가 제대로 이루어지지 못한 것으로 볼 수 있다. 둘째, 설문지가 주택유형에 따른 차이를 고려하지 않고 있기 때문에 일부 문항은 모든 응답자가 답변이 곤란한 경우가 다수 발견되고 있다. 이러한 경우 무응답이 발생할 가능성이 크고 답변을 하였더라도 정확한 응답으로 보고 분석하기에는 다소 무리가 따른다.

### 2. 주거만족도 문항 요인분석

원자료에서의 32개 평가요소를 상관관계가 높은 변수들끼리 모아 몇 개의 집단으로 나눈 후 각 집단을 대표할 수 있는 새로운 요인을 찾기 위해 요인분석한 결과 7개의 요인이 추출되었다. 다른 여러 연구들을 살펴보면 주거만족도 평가문항이 3~5개로 구성되어 있고 원자료에서는 6개로 이루어져 있다. 따라서 원자료의 문항과 차이점을 살펴보기 위해 요인수를 6개로 정하고 요인분석을 다시 실시한 결과 <표 1>과 같다.

요인분석의 결과는 원자료에서의 만족도 문항의 구분과 약간의 차이가 있었다. 외관디자인에 대한 것은 요인분석 결과도 같았으나 주거환경 중 편익시설 이용 편리성과 주거지역의 생활 편리성은 따로 구성되어 <입지환경>이라는 요인명을 주었다. <내부시설>요인은 시공상태 중 6개 문항과 주택설계의 3개 문항이 포함되어 있으며 <유지관리>요인은 원자료의 관리상태의 전체 문항과 시공상태 중 2개 문항을 포함하고 있다. <실내환경>은 주거환경의 1개 문항과 주택설계의 3개 문항으로 이루어져 있으며 <단지환경>은 주거환경의 3개 문항과 경제성에 관한 문항을 포함하고 있다. 이와 같이 주거환경에 대한 만족도 문항은 3개의 요인으로 나누어지고 주택설계와 시공상태에 대한 만족도 문항은 각각 2개의 요인으로 나누어졌다.

&lt;표 1&gt; 주거만족도 평가문항 요인분석

요인	구성항목	요인부하량	Eigen value	분산(%)	누적(%)	
요인1	내부 시설	위생도기류의 설치상태	.756	4.947	15.957	15.957
		주방기구의 설치상태	.749			
		창문, 방문의 개폐상태 및 부착물의 작동상태	.722			
		전기스위치, 콘센트 부착상태	.706			
		천장, 벽, 바닥상태	.653			
		주택내 수납공간	.629			
		TV수신상태	.540			
		주택내 방문, 창문의 크기/높이 주택내 각 실 면적배분	.504 .458			
요인2	유지 관리	부대시설관리	.722	3.772	12.168	28.125
		엘리베이터 안전점검 및 관리 단지경비	.719 .630			
		단지내 환경관리	.590			
		상수도, 가스, 전기공급	.588			
		하자보수처리	.532			
		엘리베이터 운행상태	.513			
		어린이 놀이터	.508			
		보일러작동 상태	.425			
요인3	실내 환경	주택층수	.700	2.673	8.624	36.749
		주택규모	.596			
		주택내 채광, 환기상태	.589			
		주거지역의 쾌적성	.584			
요인4	단지 환경	녹지, 조경시설등의 확보	.639	1.972	6.362	43.111
		주택, 주변도로 소음상태	.603			
		관리비 및 기타 유지비 부담	.382			
		주차장 사정	.361			
요인5	외관 디자인	아파트 지붕형태	.735	1.969	6.351	49.462
		아파트 전체윤곽	.698			
		아파트 색상	.625			
요인6	입지 환경	주거지역의 생활 편리성	.787	1.832	5.911	55.373
		편익시설이용 편리성	.753			

### 3. 분석대상자의 일반적 특성

분석대상자의 사회인구학적 특성으로는 연령, 성별, 학력, 직업, 가족수, 가구주와의 관계, 월평균 소득을 조사하였으며 그 결과 분석대상자의 연령은 30대가 41.6%로 가장 많았고 40대가 32.0%로 뒤를 이었다. 성별은 여자가 64.8%로 많았고 직업은 기타(주부)가 50.3%로 가장 많이 나타났는데 이는 원자료 수집을 위한 설문조사가 주로 낮시간에 이루어져 가정주부가 응답하는 비율이 높아졌기 때문이다(울산광역시, 2002). 학력은 고등학교 졸업이 56.8%로 가장 많았고 가족수는 4명이 54.9%로 가장 많았으며 평균 가족수는 4.38명이었다. 조사대상자와 가구주와의 관계는 배우자가 66.9%로 가장 많았다. 한편, 월평균 소득은 100~200만원 미만이 42.7%로 가장 많았으며 그 다음으로 200~300만원 미만이

35.4%로 많이 나타났다.

분석대상자의 주택특성으로는 거주지역, 주택면적, 단지규모, 소유형태를 살펴보았으며 그 결과 조사대상자의 거주지역은 남구가 32.0%로 가장 많고 그 다음이 중구(23.2%), 동구(20.7%), 울주군(12.6%), 북구(11.5%)의 순인데 이는 표본추출 시 구·군별 가구수에 비례하여 조사수를 할당하였기 때문이다. 총 가구수가 가장 많은 곳이 남구이고 주택면적은 20평대가 52.1%로 가장 많았고 평균 주택 면적은 27.63평이었다. 단지규모는 300세대 미만이 36.6%로 가장 많았고, 소유형태는 자기집이 72.6%로 가장 많았으며, 그 다음으로 전세가 23.2%로 많았다.

#### 4. 현 거주 아파트에 대한 주거만족도 및 회귀분석

요인분석 결과에 따라 분류된 6개 요인별 주거만족도는 '보통이다'고 대부분 답변하여 전체적으로 평균인 3점 가까이 분포하고 있다. 그 중 상수도·가스·전기 공급에 대한 만족도가 가장 높게 나타났고 그 다음이 주택충수, 거주지역의 쾌적성, 보일러 작동상태, TV수신 상태, 주택 내 채광·환기상태 등의 순이었다. 반면에 주택 내 수납공간에 대한 만족도가 가장 낮았고 주차장사정, 관리비 및 기타 유지비 부담, 편익시설 이용 편리성에 대한 만족도의 순으로 낮게 나타났다.

주거만족도에 영향을 미치는 변인을 규명하기 위하여 요인분석 결과에 따라 분류된 6개 요인을 종속변인으로 하여 중회귀분석을 실시하였다. 회귀모델에는 성별, 연령, 학력, 직업, 가족수, 가구주와의 관계, 월평균 소득, 거주지역, 단지규모, 소유형태, 주택면적의 11개 거주자 특성이 독립변인으로 투입되었다. 독립변인 중 가족수는 연속변수이므로 실제 값이 적용되었고 나머지 변인들은 불연속 변수이므로 가변수로 전환하여 적용하되 성별과 소유형태는 이분변인으로 사용하였다.

##### 1) 내부시설 요인, 유지관리 요인, 실내환경 요인에 대한 주거만족도

<내부시설> 요인, <유지관리> 요인, <실내환경> 요인에 대한 주거만족도 회귀분석 결과는 <표 2>에 제시된 바와 같다. 구체적으로 살펴보면, 내부시설에 대한 주거만족도에 유의적인 영향을 미친 독립변인은 전문직, 월평균소득 200만원 미만, 거주지역이 중구와 북구, 소유형태, 주택면적 30평대의 6개 변인이다. 직업이 주부나 농어업에 종사하는 경우보다 전문직인 경우, 타가에 비해 자가에 거주하는 경우, 또 10-20평대의 소형 아파트에 비해 30평대의 중형 아파트에 거주하는 경우 내부시설에 대해 더욱 만족하는 것으로 해석할 수 있다. 한편 중구나 북구에 거주하는 경우가 남구 거주자에 비해, 그리고 월평균 소득이 200만 원 미만인 경우가 300만 원 이상인 경우에 비해 내부시설에 대해 만족도가 낮은 경향을 보였다. 남구 거주자에 비해 중구와 북구 거주자의 만족도가 낮은 이유는 최근 몇 년 동안 아파트 신규 공급량이 많았던 남구에 비해 중구와 북구에 상대적으로 노후 아파트가 많아 이러한 결과가 나타나는 것으로 추측할 수 있다.

&lt;표 2&gt; 내부시설 요인, 유지관리 요인, 실내환경 요인에 대한 주거만족도

독립변인	내부시설		유지관리		실내환경	
	beta	t-value	beta	t-value	beta	t-value
성별	.001	.021	-.056	-.722	-.042	-.623
연령 <sup>a</sup>						
20대	.044	.700	-.057	-.797	.011	.180
30대	-.059	-.811	-.163	-1.988*	-.030	-.413
40대	-.099	-1.516	-.223	-3.028**	-.056	-.850
학력 <sup>b</sup>						
고졸	.029	.357	.053	.547	.103	1.232
전문대졸이상	.044	.497	.076	.729	.139	1.534
직업 <sup>c</sup>						
회사원	.023	.460	-.040	-.687	-.083	-1.608
상업	.066	1.472	-.009	-.180	.009	.206
전문직	.116	2.461*	.091	1.727	.066	1.386
가족수	.020	.430	.005	.092	-.025	-.556
가구주와 관계 <sup>d</sup>						
배우자	.067	.944	.042	.505	-.068	-.923
기타	.060	1.009	.033	.486	-.030	-.198
월평균소득 <sup>e</sup>						
200만원미만	-.157	-2.203*	-.088	-1.123	-.123	-1.729
200~300만원미만	-.071	-1.047	.007	.090	.004	.058
거주지역 <sup>f</sup>						
중구	-.116	-2.292*	-.054	-.939	.030	.586
동구	-.004	-.070	.021	.354	.135	2.548*
북구	-.095	-1.995*	-.127	-2.258*	.105	2.176*
울주군	-.049	-.986	-.077	-1.357	.087	1.753
단지규모 <sup>g</sup>						
30세대 미만	-.086	-1.428	-.090	-1.384	-.072	-1.190
300~500세대	.081	1.517	.034	.565	.052	.955
500~1000세대	.046	.776	.029	.439	-.041	-.697
소유형태	.119	2.592*	.052	1.002	.156	3.336**
주택면적 <sup>h</sup>						
30평대	-.175	-3.832***	.157	3.000**	.258	5.595***
40~50평대	.040	.856	.069	1.291	.042	.889
Constant		2.833		3.175		3.107
R <sup>2</sup>		.175		.145		.172
Adjusted R <sup>2</sup>		.098		.093		.129
df		24 & 473		24 & 390		24 & 468
F-ratio		4.185***		2.766***		4.041***

\* p &lt; .05 \*\* p &lt; .01 \*\*\* p &lt; .001

<sup>a</sup>50대이상 <sup>b</sup>중졸이하 <sup>c</sup>기타(주부,농어업) <sup>d</sup>본인 <sup>e</sup>300만원이상<sup>f</sup>남구 <sup>g</sup>1000세대이상 <sup>h</sup>10~20평대를 reference group으로 하였음.



<유지관리> 요인에 대한 주거만족도 모델에서 유의적인 회귀계수를 가진 설명변인은 연령 30대와 40대, 거주지역 북구, 주택면적 30평대의 4개이며, 응답자의 연령이 3, 40대가 50대 이상인 경우보다, 또 남구에 거주하는 경우에 비해 북구에 거주하는 경우 유지관리 요인에 대한 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 선행연구에서는 연령이 주거만족도에 유의적인 영향을 미치지 않고 있었으나 본 연구에서는 유지관리에 대한 만족도에 유의적인 것으로 나타났다. 한편, 현재 30평대의 아파트에 거주하는 응답자는 10-20평대의 소형 아파트에 거주하는 응답자보다 유지관리 요인에 대해 더욱 만족하는 것으로 분석되었다. 이는 주택의 평수가 클수록 주거만족도가 높아진다는 선행연구(고경필 외, 2000; 이성해 외, 1996)에서 나타난 바와 같이 10-20평대 아파트 거주자에 비해 30평대 아파트 거주자가 유지관리 요인에 대한 주거만족도가 높을 가능성이 크다는 것을 알 수 있다.

<실내환경>요인에 대한 주거만족도를 회귀분석한 결과 유의적인 영향을 미치는 독립변인은 거주지역 중 동구와 북구, 소유형태, 주택면적 중 30평대의 4개 변인이다. 30평대 아파트 거주자가 10-20평대 소형아파트 거주자에 비해, 소유형태가 자가인 경우가 타가에 비해, 동구와 북구 거주자가 남구 거주자에 비해 실내환경에 대해 만족도가 더 높은 것으로 해석할 수 있다. 이는 비교적 경제적으로 안정적인 30평대 아파트 거주자들의 실내환경에 대한 만족도가 충족되고 있음을 추측할 수 있다. 그리고, 고층아파트가 밀집되어 있는 남구에 비해 북구와 동구는 아파트 단지수가 적기 때문에 일조 및 조망권의 확보 등이 좋아서 실내환경에 대한 만족도가 높게 나타난 것으로 해석할 수 있다.

## 2) 단지환경 요인, 외관디자인 요인, 입지환경 요인에 대한 주거만족도

<표 3>은 <단지환경> 요인, <외관디자인> 요인, <입지환경> 요인에 대한 주거만족도의 회귀분석 결과를 요약한 것이다. 먼저 <단지환경>요인에 대한 주거만족도 회귀모델에서 유의적인 영향력을 가진 독립변인은 직업 중 회사원, 월평균 소득 중 200만원 미만, 지역 중 울주군, 단지규모 중 300-500세대의 4개 변인이다. 남구에 거주하는 것에 비해 울주군에 거주하는 경우, 단지규모가 1000세대 이상 대단지 아파트에 거주하는 것에 비해 300-500세대 미만에 거주하는 경우 <단지환경>요인에 대한 만족도가 높은 것으로 해석할 수 있다. 도심지에 위치하고 있는 남구에 비해 시외쪽에 자리잡고 있는 울주군의 경우 넓은 녹지공간의 확보 등의 좋은 자연환경 조건으로 단지환경에 대한 만족도가 높은 것으로 추측된다. 반면에 월평균 소득이 300만원 이상인 경우에 비해 200만원 미만인 경우, 직업이 주부나 농어업인 사람보다 회사원인 경우 <단지환경>요인에 대한 만족도가 낮은 것으로 해석할 수 있다. 이는 소득이 높은 경우와 회사원인 경우 단지환경에 대한 요구가 충족되지 못하고 있어 만족도가 낮은 것으로 추측할 수 있다.

<외관디자인> 요인에 대한 주거만족도 회귀분석 결과, 본 모델은 유의적이지 않은 것으로 나타났다(F비=1.464). 산출된  $R^2$  값은 .068로 모델에 포함된 독립변인들은 종속변인의 변량을 7%정도밖에 설명하지 못하였으며 유의적인 회귀계수를 갖는 독립변인도 주택면적 30평대를 제외하고는 발견되지 않았다.

&lt;표 3&gt; 단지환경 요인, 외관디자인 요인, 입지환경 요인에 대한 주거만족도

독립변인	단지환경		외관디자인		입지환경	
	beta	t-value	beta	t-value	beta	t-value
성별	-.042	-.634	.010	.149	.075	1.192
연령 <sup>a</sup>						
20대	-.098	-1.603	-.036	-.551	.027	.471
30대	-.133	-1.861	-.091	-1.191	-.093	-1.362
40대	-.097	-1.504	-.129	-1.887	-.034	-.555
학력 <sup>b</sup>						
고졸	.029	.349	.027	.312	.056	.719
전문대졸이상	.130	1.455	.023	.244	.073	.874
직업 <sup>c</sup>						
회사원	-.142	-2.794**	-.022	-.403	-.021	-.438
상업	.049	1.110	.061	1.297	.054	1.293
전문직	.060	1.286	.023	.468	.022	.503
가족수	-.060	-1.313	-.015	-.314	-.027	-.628
가구주와 관계 <sup>d</sup>						
배우자	.086	1.208	.034	.460	.139	2.059*
기타	.076	1.277	.028	.451	.008	.142
월평균소득 <sup>e</sup>						
200만원미만	-.155	-2.193*	.033	.434	-.104	-1.562
200~300만원미만	-.096	-1.419	.073	1.004	-.040	-.624
거주지역 <sup>f</sup>						
중구	-.067	-1.353	-.050	-.936	-.116	-2.455*
동구	-.074	-1.432	.069	1.247	.071	1.442
북구	-.082	-1.724	-.043	-.853	-.411	-9.208***
울주군	.180	3.668***	.006	.112	-.141	-3.042**
단지규모 <sup>g</sup>						
300세대 미만	.060	1.015	-.122	-1.921	-.062	-1.100
300~500세대	.135	2.537*	.016	.283	.062	1.234
500~1000세대	.082	1.385	.013	.201	.054	.966
소유형태	.051	1.112	.042	.861	.095	2.207*
주택면적 <sup>h</sup>						
30평대	.070	1.540	.127	2.652**	.038	.893
40~50평대	.014	.291	.034	.684	.017	.388
Constant	2.994		3.169		2.983	
R <sup>2</sup>	.164		.068		.260	
Adjusted R <sup>2</sup>	.122		.022		.223	
df	24 & 486		24 & 483		24 & 483	
F-ratio	3.959***		1.464		7.061***	

\* p &lt; .05    \*\* p &lt; .01    \*\*\* p &lt; .001

<sup>a</sup>50대이상    <sup>b</sup>중졸이하    <sup>c</sup>기타(주부,농어업)    <sup>d</sup>본인    <sup>e</sup>300만원이상<sup>f</sup>남구    <sup>g</sup>1000세대이상    <sup>h</sup>10~20평대를 reference group으로 하였음.

<입지환경> 요인에 대한 주거만족도의 회귀분석 결과 모델에 포함된 독립변인 중 유의적인 회귀계수를 갖는 변인으로는 가구주와의 관계에서 배우자, 거주지역이 중구, 북구, 울주군, 그리고 소유형태인 것으로 나타났다. 응답자가 가구주의 배우자라고 답한 경우가 자

신이 가구주 본인인 경우보다, 또 자가에 거주하는 경우가 타가에 거주하는 경우보다 입지 환경 요인에 대해 더욱 만족하는 경향을 보였다. 이는 남편보다 주부의 만족도가 더 높음을 의미하는데 이에 대한 이유로는 남편에 비해 주부의 일상적인 모든 생활은 단위주거 및 단지를 거점으로 하여 이루어지기 때문에 이에 대한 충분한 평가와 적용이 현 거주 아파트의 입지환경 요인에 대한 만족으로 연결되었을 것으로 볼 수 있다. 한편 현재 중구나 북구, 울주군에 거주하는 경우 남구에 거주하는 경우에 비해 입지 환경에 대해 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 공공시설, 병원, 학교 등 다양한 근린시설이 밀집되어 있는 남구에 비해 구 시가지를 끼고 있는 중구는 기존 시설들이 노후한 편이며, 또한 북구와 울주군은 울산시의 외곽 지역에 위치하고 있고 최근 들어서야 주거단지의 형성이 활발한 편이기 때문에 아직까지 근린시설의 확보가 상대적으로 미흡한 편이다. 이러한 상황은 이들 지역의 입지환경에 대한 만족도가 남구에 비해 낮게 나타나도록 하는 이유의 하나로 볼 수 있다.

## V. 결론 및 제언

본 연구의 결과를 토대로 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다.

첫째, 울산시에서 시행하고 있는 <주거문화실태조사>의 측정도구인 설문지는 조사목적상 공동주택, 특히 아파트에 비중을 두고 있어 다른 주택유형의 응답자들에게 혼란을 줄 가능성이 있다. 또한 만족도 문항에서 심리·행태적 요인이 포함되어 있지 않아 전체적으로 만족도를 분석하기에는 부족하다고 판단된다.

둘째, 주거만족도의 전체적인 경향에서 나타난 바와 같이 조사대상자들은 전기·수도·가스 공급, 거주충수, 일조 및 조망권, 난방설비, TV수신, 채광과 환기 등에 대한 기본적인 설비 측면은 일정 수준이 충분히 확보되었기 때문에 더 이상 거주자의 불만사항이 되지 않지만, 주차시설이나 편의시설 등의 단계계획적 요소에 대해서는 아직도 많은 개선이 필요함을 시사하고 있다. 또한 수납공간 부족에 따른 불만은 울산 거주자뿐만이 아니라 우리나라 아파트의 전반적인 문제점으로 지적되는 사항으로 단위주거의 계획에서는 물론 단지 내 공동공간의 활용을 통한 수납공간의 확보에 대한 배려가 요구된다.

셋째, 주거만족도에 영향을 미치는 변인을 분석해 본 결과 만족도 요인에 따라 유의적인 영향을 미치는 변인은 다소 차이가 있었다. 그럼에도 불구하고 주목할 만한 점은 거주기간, 주택면적, 거주지역, 소유형태 등의 주택특성이 주거만족도에 미치는 영향은 대체로 일관적이라는 사실이다. 한편 직업이나 소득 같은 사회경제적 특성은 일부 요인에 대한 만족도에서 유의적인 설명변인으로 나타났다. 그러나 기존의 주거만족도 연구들에서 일반적으로 확인되던 연령이나 가족수 같은 인구학적 특성의 영향은 본 연구에서는 거의 모든 요인에서 발견되지 않았다.

이상의 연구결과와 결론을 토대로 후속 연구를 위한 다음과 같은 제언을 한다.

첫째, 앞서 지적하였듯이 <주거문화실태조사>의 원자료가 안고 있는 문제점인 주택유형에 따른 응답시의 혼란을 예방하기 위하여 주택유형별 문항의 명확한 구분과 체계적인 구성이 요구된다. 또한 이에 대한 충분한 응답지침도 함께 제시되어야 할 것이다.

둘째, 주거의 질 향상을 위해서는 공동주택뿐만이 아니라 단독주택 거주자들에게 대한 만족도 문항도 더욱 심도있게 보완될 필요가 있다.

셋째, 공동체 생활을 하는 아파트의 경우 사회적 환경이 주요 구성 요인이 될 수 있기 때문에 사회·심리적 요인에 관한 문항 등을 첨가하여 주거만족도의 포괄적인 측정이 이루어져야 할 것이다.

넷째, 주거만족도는 주거의 질을 평가하는데 적합한 기준이기는 하나 주관적인 평가이므로 이를 보완할 수 있는 체계적인 객관적 평가가 요구된다.

## 참고문헌

1. 고경필·심미영(2000). 주택구매 후 주거만족도 분석 -정보탐색과 기대불일치를 중심으로-. 대한가정학회지, 38(9), 131-142.
2. 김미정·윤정숙(2000). 재개발아파트 단지의 주거환경평가. 연세대학교 생활과학논집, 14, 27-35.
3. 김유일(1988). 주거만족도에 관한 경험적 연구 -수도권 아파트 가구를 중심으로-. 한양대학교 대학원 박사학위 논문.
4. 나춘선(1997). 노후아파트 거주자의 만족도 분석에 따른 주거환경평가에 관한 연구 -5층이하 저층아파트의 개·보수실태 및 개선우선순위추출-. 동아대학교 대학원 석사학위 논문.
5. 울산광역시(2002). 2002년 울산광역시 주거문화실태.
6. 울산광역시(2002). 시정백서.
7. 울산광역시(2000). 울산시 주거현황과 개선방향.
8. 이성해·김철수(1996). 대도시 주민의 주거만족도 연구(I) -척도구성과 관련변인을 중심으로-. 사회조사연구, 15, 125-140.
9. 이성해·김철수(1996). 대도시 주민의 주거만족도 연구(II) -주거이동을 중심으로-. 사회조사연구, 11(1), 47-58.
10. 이춘호(2000). 산본신도시의 주거만족도 분석. 강남대학교 논문집, 35, 1-19
11. 장성수·윤혜정(1999). 주택유형별 주거만족도에 관한 연구 -P시의 사례를 중심으로-. 대한건축학회논문집 계획계, 15(9), 11-18.
12. 정미영(2001). 도시청소년의 주거가치와 주거만족도. 전남대학교 대학원 석사학위논문.
13. 정현욱(1996). 공동주택단지 주거환경평가에 관한 연구 -대구시 신주거단지를 중심으로-. 계명대학교 대학원 석사학위 논문.
14. 황기아·백미나(2002). 원룸주택거주자의 주거가치관과 주거만족도, 생활과학연구 논문집, 10.
15. Crull, S. R. (1979). Residential satisfaction, propensity to move, and residential mobility: A causal model. Unpublished doctoral dissertation. Iowa State University, Ames, Iowa.
16. Michelson, W. (1977). Environmental Choice, Human Behavior, and Residential Satisfaction. New York: Oxford University Press.
17. Morris, E. W. & Winter, M. (1978). Housing, Family, and Society. New York: John Wiley and Sons.
18. www.ulsan.go.kr. “울산통계연보”.
19. www.ulsan.go.kr. “건축주택통계”.