

주거만족에 관련된 선행연구에 관한 일 고찰

A Study on the Preceding Research Related Housing Satisfaction

誠信女子大學校 家政大學 家庭管理學科

講 師: 黃 敬 愛

Dept. of Home Management

Sung Shin Womens' Univ.

Lecturer : Kyung Aie, Hwang

誠信女子大學校 家政大學 家庭管理學科

教 授: 李 吉 杓

Dept. of Home Management

Sung Shin Womens' Univ.

Prof.: Kil Pyo. Lee

— 목 차 —

I. 서 론	관계에 관한 연구
II. 주거만족과 관련된 이론	4) 주거만족에 영향을 주는 변인에 관한 연구
1) 주거만족의 개념	III. 결 론
2) 주택에 대한 기대·열망·가치와의 관계에 대한 연구	참고문헌
3) 주거만족과 주택의 개조 및 이주성의	

= ABSTRACT =

This study was designed to clarify housing satisfaction as one of the housing problems in quality.

The major purpose of this study was to find out the variables related to housing satisfaction.

Following items are analyzed :

- 1) Concept about housing satisfaction.
- 2) Relations to housing expectation, aspiration, value.
- 3) Relations between housing satisfaction and housing reconstruction and mobility.
- 4) The variables related to housing satisfaction.

서 론

모든 인간의 욕구는 끝이 없으며, 가장 기본적인 욕구가 충족되어지면 그 다음 단계의 새로운 욕구가 생겨나게 되며, 그에 따라 우리 인간은 늘 새로이 생겨나는 욕구를 충족시키기 위해 부단히 노력하게 되었다.

주거에 대한 욕구도 이러한 면에서 예외일 수 없이 점차 새로운 욕구성향을 나타나게 되었다. 주거의 목표는 생활공간을 인간생활의 요구에 적합하도록 창조하는 것으로서, 주거에 대한 인간의 욕구는 시대가 발전함에 따라 일차적 욕구인 생리적·물리적 욕구충족을 위한 장소로부터 질적 욕구라 할 수 있는 사회적·심리적 욕구 충족을 위한 장소로 점차 변화하게 되었다. 즉, 안식처로서의 주거란 본래 외형상으로는 네개의 벽과 하나의 지붕으로 이루어지는 것이지만, 이 주거의 속성 중에는 인간의 속성이 수반되어야 하는 것으로, 건축물은 인간의 욕구와 행동에 근거하여 계획되어야 하며(김미희, 1982, p12), 인간은 거주할 공간에서 좀 더 사람다운 생활을 유지하여 삶의 질을 향상시킬 수 있어야 함(송인성, 1985, p31)을 요구하게 되었다.

또한 거주자가 항상 자기 주택에 대해 불만을 느끼게 되면, 물리적이든 사회적이든 마음의 평정이 이루어지지 않고, 스트레스가 쌓이게 되며 이것은 정신질환을 유발하기도 한다(배옥희·이상옥, 1985, p44)고 하였으며, 이러한 관점에서 볼 때에 주거에의 만족여부가 인간의 생활의 질에 기여하는 바가 크며 이는 매우 중요한 영역이라 하겠다.

따라서 주거에 대한 연구도 초기에는 단순히 은신처나 안전을 위한 곳으로서의 관점에서 주로 이루어졌으나, 오늘날에 와서는 인간욕구의 질적측면인 자기존중·자아실현 등의 고도의 욕구를 충족시키도록 즉, 주거를 생활만족의 근원으로 보는 관점으로의 연구를 하기에 이르렀다. 주거만족이란 그 주거에 거주하는 거주자에 의한 주관적 평

가를 말하는 것으로 거주자의 욕구성향이 변화하게 된다. 다시말하면 주거만족도를 높이는 데 도움을 줄 수 있는 요소들을 예견하여 미리 제시·준비함은 인간으로 하여금 보다 만족스런 주거환경에서 생활하도록 하는 것을 가능하게 해 준다 하겠으며, 주거만족에 영향을 주는 변인을 살펴봄은 이러한 측면에서 그 의의가 있다고 본다.

그러므로 본 연구는 주거만족과 관련된 선행연구들을 토대로 하여 주거만족과 관련된 이론 및 그에 영향을 주는 변인에 관해 살펴봄으로써, 주거만족에 관한 앞으로의 보다 실증적인 조사연구에 도움을 줄 수 있는 주거만족관련 연구방법들을 제시하여, 주거만족에 관한 후속연구의 기초를 마련하고자 하는데 그 연구목적을 둔다.

주거만족과 관련된 이론

1) 주거만족의 개념

주거만족이란 그 안에 거주하는 거주자에 의한 주관적 평가로서, 한 개인의 욕구가 변함에 따라 항상 다시 평가되어진다.

또한 인간의 환경에 대한 조절·적응능력에 대한 가정은 주거만족의 인식과정을 복합적인 것으로 만들기 때문에, 주거만족의 개념은 주거만족의 인식에 대한 견해에 따라 규정될 수 있을 것(차성관, 1985, p17)이라 하였다. 이러한 만족수준에 대해 Campbell의 2인은 정의를 내리기를, 성취감부터 박탈감까지 열망과 성취간에 인식된 차이(Stoekeler, 1980, p3)라고 하였고, 만족감이란 일차적으로 개인이 희망하는 상황(열망)과 개인이 실제로 향유하는 상황(성취)간의 격화에 의해 좌우된다(서울대 사회학 연구회, 1983, pp466-67)고 하였다.

주거만족에 대해 Brophy는 주거만족이란 주거욕구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가의 결과로서 이는 소비자가 수행하는 평가의 과정에서 생기는 것(Satya Brink & Kathleen A Johnson, 1979, p338)이라 하였으며, Michelson은 주택에 대한 만족이란 미래에 대한 기대의 기능을 갖고

있는 것으로 개인의 행동·태도·건강에 영향을 주게 된다(배옥희·이상옥, 1985, p44)고 하였다. 따라서 주거에 대한 한 개인의 기대에 대한 성취도가 클수록 그 개인은 보다 높은 수준의 주거만족을 경험하게 될 것이라 하겠다.

일반적으로 주거기대는 성취가능한 수준 보다 약간 높은 경향이 있으나 보다 현실지향적이며 이는 부분적으로는 이전 주택에서의 경험으로부터 얻어진 결과라 할 수 있다(Brink & Johnson, 1979, p341). 그러나 Festinger는 일치되지 못한 기대는 심리적인 불안 또는 불만족상태를 야기시킨다(Brink & Johnson, 1979, p339)는 견해를 밝히고 있다.

한편 주거선택과정을 하나의 조직적 의사결정과정으로 보는 관점에서 Gallogly는, 여기에서는 가족의 사회배경적 요인이 예상지표이며, 개인의 동기와 가치관·준거집단의 알력과 문화인류학적 배경들이 작용한 결과의 산출물로, 주거가 선택되어지며 이는 다시 주거만족이라는 평가작용에 의해 feedback될 수 있다(Frances D Gallogly, 1974, pp252-253)고 하였다.

이와같은 주거만족에 관해 설명할 때에 Morris와 Winter는 규범적 요소를 포함시켜 설명하고 있다. 즉, 그들에 의하면 각 가정은 자신의 주택이 사회적·문화적 규범(norm)과 가정의 규범이라고 하는 두가지 수준에서 그 충족여부를 끊임없이 평가하고 있다(Morris E.W. and Winter M, 1975, pp79-88)고 하며, 이러한 문화적 규범의 존재여부는 개인의 주택기준과 주택유형이 부여하는 보상을 규명하는데 달려있다고 하였으며, 주택에 대한 만족도는 결국, 한 가정이 자신의 주택이 수용할 수 있는 규범적 기준에 대응할 수 있다고 인지하게 될 때에 비로소 가능하게 된다고 보았다. 그런데 한 개인의 규범적조건이라고 하는 것은 늘 어떤 형태로 고정되어있는 것이 아니라 그 규범을 이루는 가치관이나 목표 등의 여러 요소들이 변화에 따라 또 다른 유형으로 변화되는 성질이 있으므로 이러한 의미에서 주거만족여부의 인식은 계속적으로 변화하는 역동성을 지닌다

하겠다.

Brink와 Johnstone은 주택이란 변화하는 주거기대와 목표, 그리고 변화하는 가족욕구에 대해서 계속 평가되어지므로 주거욕구가 충분히 충족되는 주택구입 초기의 만족은 높지만, 시간이 지남에 따라 불만이 생겨나고 다시 향상된 주거환경을 찾기 때문에, 성취된 주거만족의 정도는 시간구조와 그것에 속해 있는 환경으로 제한되어야만 의미가 있을 것(Brink and Johnstone, 1979, pp338-345)이라고 함으로써 주거만족의 동적인 측면을 강조하고 있다.

이제까지는 주거만족에 대해 설명하기를, 주로 그 초점을 개인의 심리적 상태가 주거에 대해 일치되는 상태인가에 둔 것이었으나, 그 이외에도 주거특성과 활동간의 일치가 또한 주거만족에 기여하는 요소라는 이론이 설명력이 있는 것으로 받아들여지고 있다. Stokols와 Shumaker가 그 주장자들인데 이들은, 장소특수성(space specificity)과 장소의존성(space dependence)간의 일치가 주거만족을 형성하게 된다고 본다. 즉, 장소특수성이란 개인의 활동과 어떤 장소사이에서 나타나는 일상적이며 관찰할 수 있는 관계를 의미하고, 장소의존성은 그 장소에 강한 애착을 갖는 개인의 인식을 뜻하는 데 이양자의 일치가 높은 만족상태로 이끌게 되며, 한 장소에 주관적으로 밀착되기 위한 필요조건은 인간과 환경일치의 인식 또는 개인의 중요한 목표와 활동이 현 환경조건에서 도모된다는 신념(Daniel Stokols and Sally Ann Shumaker, 1983, pp157-158)이라고 하여, 주거만족의 개념을 인식과 환경사이에서 일어나는 상호작용으로 보는 관점에서 설명하고 있다.

Montgomery는 만족할만한 주거란, 가치달성·가족의 활동·주택에 적절한 물리적 재료를 사용함으로써 만들어진다(Montgomery JE, 1959, pp8-9)고 하여 주거만족의 개념을 가치·가족의 활동·주택의 물리적 상태의 세요소로서 규정하였다.

Katona는 자기가 사는 곳에 만족감을 가지고 주거장소를 개선하고자 하는 욕망은 당연하다. 그러

나 불만족해 하는 사람은 그 상황이 개선되지 않고 변할 수 없다고 느끼고 만족하게 느끼는 사람은 더 큰 만족을 가지고 그것을 달성하거나 개선하려는 가능성이 보인다(최목화, 1983, p72)고 하여, 주거만족여부가 곧 한 개인의 살아가는 방향을 결정지어줄 수 있음을 시사하였다.

이상의 이론들을 종합해 볼 때에, 주거만족이란 개인이 주택에 대해 갖게되는 기대감·열망으로서, 이는 이전 주택에서의 경험과 현재의 상태를 비교하는 기준이 되는 가치관 및 규범적 조건에 의해 비롯되며, 또한 인간과 환경과의 사이에서 일어나는 상호작용이라는 개념으로 설명할 수 있을 것이다.

따라서 주거만족은 지극히 주관적인 평가의 결과 발생하는 것으로 그것을 측정·연구함은 매우 어려운 일이라 하겠으나, 주거만족을 가져올 수 있는 요인이 무엇인가 즉, 주거만족에 관련된 변인이 무엇인가 하는 것에 초점을 두어온 여러 연구들이 있다. 이들 주거만족과 관련된 선행연구들의 방향은 여러가지이나 크게 다음의 세가지 방향으로 압축해 볼 수 있다.

- (1) 주택에 대한 기대·열망·가치에 대한 연구
- (2) 주거만족과 주택의 개조 및 이주성의 관계에 관한 연구
- (3) 주거만족에 영향을 주는 요인 즉, 변인에 관한 연구

2) 주택에 대한 기대·열망·가치와의 관계에 대한 연구

주택에 대한 기대감이나 열망, 가치와 관련한 주거만족에 관한 연구로는 다음과 같은 것들이 있다. Freda(Vars, Freda T, 1969, pp164-166)는 주거만족을 기본적인 욕구의 측면과 관련시켜서 APHA에서 제시한 주거항목을 토대로 하여 이것을 다시 생리적욕구, 질병방지의 욕구, 사고방지의 욕구, 심리적 욕구의 4가지 측면으로 분류하여 만족도를 측정한 결과로서, 질병 및 사고방지의 욕구에 대한 만족도가 높게 나타났다고 하여, 이는 현재의 주택에서의 경험이므로 이를 토대로

해서 미래의 주택 구매시에 소비자가 고려할 사항을 예측하기 위한 자료로 쓰일 수 있다고 하였다.

Downer 외 2인의 연구(Downer, DB, RH Smith & MT Lynch, 1968, pp173-176)에서는, 가치관 행동의 목표이거나 결과일 뿐 아니라, 정확한 의미에서는 행위의 구성요소라고 하는 관점에서 연구를 한 결과, 주거가치는 실제로 가정생활주기에 따라 변하는 것임을 알아내었다. 즉, 취학전 어린이가 있는 가정은 가족중심의 가치추구를 중요시 하였고 학령기 어린이가 있는 가정에서는 개성, 독립심, 평등을 중요시 하였으며, 퇴직가정에서는 개인적, 사회적 적응을 위해 여가·지역사회활동을 위한 생활을 중요시 하는 것으로 나타났다고 하여, 주거와 가치의 관계에서 새로운 차원을 시사해 주고 있다.

Wilson은 자녀의 사회성 및 정서개발에 대한 욕구에 관한 연구에서 사회계층에 따른 주거환경의 분리현상이 자녀의 교육적 열망에 미치는 영향력에 대해 지적하기를, 근린환경 내의 주민이 대부분 중산층으로 형성되어 있는 지역출신인 청년은 하층으로 구성되어있는 지역출신의 청년에 비해서 대학교육의 열망이 강하게 나타났다(Wilson, Alan B, 1959, pp836-845)고 하여, 교육과 고용의 기회를 추구하는 청년에게 근린환경이 주는 영향이 크다는 것을 지적하고 있다.

주택의 역할은 생활의 場으로서 만이 아니라, 재산으로서의 가치를 지니게 되어 투자대상이 될 수 있다는 것에서도 찾아볼 수 있는데, 이에 관한 연구에서 최태준은 지적하기를, 오늘날 한국에 있어서 대도시에서 사는 사람들의 상당수가 그들 주택의 재산적인 가치를 어떠한 편익보다도 중시하고 있음은 부인할 수 없는 사실이라고 하면서, 어느 정도의 불편을 감수하더라도 주택이 재산으로서 자본증가의 전망이 좋으리라고 판단되면 참고 살아가는 사람이 많다(최태준, 1974, pp28-30)고 하였다.

그러나 정성자의 연구(1978)에 의하면, 주거가치관의 순위중에 가장 낮은 순위를 차지하는 것이

경제성이라고 하여, 주택을 투자 목적으로서 중요시하지 않고 있다고 하였다.

Michelson의 2인은 주택유지관리의 경제성에 대한 연구를 하였는데, 이들에 의하면, 단독주택에서 아파트로 이동한 가구가, 아파트에서 아파트로 이동한 가구보다 주거선택의 이유로서 유지관리의 경제성을 중요하게 생각하므로, 미래의 주택은 이러한 경제성을 고려하여 설계되어야 한다 (Michelson, William H, David Belgue and John Stewart, 1973, pp189-196)고 주장하였다.

또한 주택의 욕구 중 안락함에 대해서 Gutman은 좋은 나무와 넓은 잔디가 있는 주택 및 가로막힌 골목과 같은 조용하고 한적한 주택의 위치에 대한 열망은 사회적 지위와 부(wealth)에 관련되어 있다(Gutman, Robert, 1966, pp103-105)고 하였으며, Lamana는 이러한 주택에서의 한적함을 추구하는 비중이 연령에 따라 다르다고 하였는데, 어린아이가 있는 젊은 부부가 소음이나 교통혼잡상태를 피하기 위해서 교외지역을 찾는 이유로는 실외공간이나 개방공간의 비정식적인 생활을 영위하는데 그 긍정적인 가치를 두기 때문(Lamana, Richard A, 1964, pp317-322)이라고 하였다.

Jacquelyn과 Savannach(1976)는 도시거주자와 지방거주자의 현 거주지에 대한 만족도를 측정 한 결과, 도시거주자는 주택의 규모와 외관에 대해 긍정적이며, 지방거주자는 사회성 및 서비스 측면과 관련된 입지의 측면에 더 만족하는 것으로 나타났다고 하였으며, 주거욕구와 기대 그리고 기타의 요인들의 주거만족도에 대한 영향을 검토하는 연구에서, Atkins(1972)는 욕구충족의 정도가 주거만족의 정도와 관련이 있으며, 거주했수나 가구의 규모 등은 관련이 없는 것으로 나타났다고 하였다.

3) 주거만족과 주택의 개조 및 이주성의 관계에 관한 연구

현재의 주거에 대한 불만족이 주택을 개조하거나 이주하고자 하는 이동성을 유발시킨다고 하는

관점에 관한 연구로는 다음과 같은 연구들이 있다.

Rossi는 주거이동률에 영향을 미치는 중요한 요인으로서 주택소유권을 지적하여, 자기집을 소유하고자 하는 욕망이 강한 전세자는 소유주 보다 주거이동률이 높다(Lesile, Richardson, 1961, pp894-902)고 하였으며, Spear의 연구(1970)에서도 사회적 이동성이 가족이 이동하는 한 원인이 된다고 주장하였다.

송장복의 연구(1979), 김린의 연구(1977)에서는 아파트를 선택하여 이동한 사람들의 주거의식을 조사·분석한 결과로서 아파트의 편리성이 가장 중요한 이사동기로 지적되었다고 하였다. Gallogly(1974)도 생활공간에 대한 욕구는 주거이동의 가장 중요한 이유가 된다고 밝혔으며, Morris는 주택의 부족요소에 대한 반응으로서의 주거이동을 설명하는 개념체계를 개발하였는데, 이 연구에서 이주 경향을 예견할 수 있는 변수로, 과밀 정도·방 1실당 사용인원수 등을 사용하여 그 결과, 침실과 인근지역에 관한 사항이 주거만족에 영향을 미치는 요인이 되며, 공간·가격·인근지역에 대한 불만요소가 이주와 관련있음을 밝혔다(Morris Earl W and Mary Winter, 1977, pp7-10).

Wolport에 의하면, 주거불만족 상태에 이르렀을 때에 이주를 고려하게 되는데 불만족의 원인은 생활주기 변화에 따른 가족의 공간필요상의 변화, 인근지역의 질저하 등의 사회적·물리적 조건 상의 변화 등을 들 수 있다(Carol B, Meeks, 1980, p64)고 하였으며, Fish는 동질적 이웃을 가진 가정은 주거만족이 더욱 높다(Fish GS, 1973, p18)고 하였다.

Louis M Rea(1978)는 설명하기를 각기 다른 생활주기단계에 속해있는 각 가족들은 그들의 현 거주지에서의 문제점 즉, 불만족을 해결하기 위해 이사를 하게 되며, 이때에 가족이 속해 있는 생활주기단계에 따라 가족수가 많아지고 경제력이 향상된 높은 주기의 가족들은 인근지역의 질적 측면을 위해서, 초기단계에 속해 있는 가족들은 주택자체의 문제를 해결하기 위해 이주한다고 하였다.

Meyerson의 2인의 연구(1962)에서는 언급하기를, 사람들은 사회계층에 상관없이 같은 계층의 이웃을 가지고 싶어한다고 하였다. 즉, 동질적인 근린환경으로 이주하고 싶어하는데 이는 주택 위치상의 근접성 보다는 인구의 동질성이 우정의 형성을 강하게 유도하며, 이는 주택이 가정밖의 다른 사회집단과의 유대를 맺도록 존재하기 때문이라고 하였다.

Thornburg의 연구에서도 주거선택시에 아파트 거주자는 어린이의 놀이공간이 문제로 지적되어 이동하는 것임(Thornburg, Kathy R, 1975, pp192 - 197)을 밝힘으로써 주거만족도가 주거의 근린환경과 관련이 있으며, 이들이 주거이동성을 유발시킨다고 하였다.

Mitchell은 홍콩의 밀도연구에서, 부적당한 주거공간에 사는 아동은 집밖에 나가서 놀이하는 경향이 많으며, 가족들은 친구를 집에서 접대하지 않으므로 주거공간이 이웃과의 유대에 미치는 영향이 크다고 지적(Mitchell, Robert E, 1971, pp18 - 29)하여, 생활공간에 대한 욕구가 주거이동의 가장 중요한 이유가 된다고 하였다.

4) 주거만족에 영향을 주는 변인에 관한 연구

주거만족에 영향을 주는 변인에 관한 연구에 있어서, 학자들마다 설정한 변인의 내용은 여러가지로 다양하나 다음과 같이 크게 세가지 요소로 분류할 수 있다.

- (1) 거주자의 사회인구학적 요소...가족수, 가정생활주기
- (2) 거주자의 사회경제적 요소...가정의 수입정도, 주택의 소유형태, 사회적 지위.
- (3) 거주주거의 물리적 요소...거주주택유형, 주택의 시설·설비등 물리적 환경.

1) 거주자의 사회인구학적 요소에 관련된 연구
주택에 거주하는 개인의 사회인구학적 요소로서 가족수, 거주기간, 가정생활주기 등과 주거만족과의 관계를 연구한 것으로는 다음과 같은 연구들이 있다.

McAuley and Nutty의 연구에서는, 가정생활

주기가 이웃시설에 대한 만족과 관계된다고 하였는데 그 이유로, 자녀양육단계의 가정은 공원·의료기관과 같은 지역시설에 대해 좀 더 관심을 가질 것이며, 또한 주거입지에 따라, 자녀의 친구나 자녀가 다닐 학교가 결정되므로 이웃과 학교의 질은 자녀양육시기인 가정의 특성으로 나타날 것이기 때문(McAuley, WJ and CL Nutty, 1982, p302)이라고 하였으며, 가족주기의 초기단계에는 공간에 대한 요구가 크지만 점차 사회심리적 환경에 대한 요구가 커지게 된다(Gallogly, 1974, pp251 - 261)고 한 연구도 있다.

그러나 정성자(1978)는 주거만족과 가정생활주기를 관련지은 연구결과로, 가족주기가 전체 주거만족에 유의적 관련을 갖지는 못하지만, 경제적 측면의 주거만족에는 주기단계 중 축소기에 가장 만족하고 형성기에 가장 불만을 나타낸다고 하였다.

Marans와 Rodgers의 연구에서는, 학령기 자녀가 있는 부부는 어떤 집단 보다는도 유의하게 이웃에 대해 더 행복감을 나타냈다(Nourihan K, 1984 p381)고 하였으며, Hourihan의 연구(1984)는 막내자녀의 연령과 주거만족정도가 정적인 관계가 있음을 밝혔으며, Galster와 Hesser는 가정생활주기의 초기 시작단계에 있는 젊은 응답자의 경우에는 이웃사람과의 공동참여기회가 적어 이웃에 대한 만족수준이 낮다는 점을 지적(Galster GC and Garry W Hesser, 1981, pp735 - 758) 하였다.

또한 Inman의 연구(1978)는, 가정생활주기단계가 후기인 가정이 다른단계에 있는 가정 보다 주거공간에 더 만족해 하고 있다고 밝히고 있다.

가족수와 주거만족과는 서로 부적상관을 가지고 있다는데 대해서는 대부분의 많은 학자들이 동의하고 있는데 그 이유로는 가족수란, 주거공간의 밀집과 직접적인 연관성이 있기 때문이라 하겠다.

- 2) 거주자의 사회경제적 요소에 관련된 연구
거주자의 사회경제적 요소로는 가정의 수입정

고, 주택의 소유형태, 사회적 지위 등을 주요 그 내용으로 하여 연구한 것들이 대부분이다.

사회경제적 지위가 낮은 가족의 경우에, 거주하고 있는 주택은 필수품에 해당할 것이므로 그것에 적응하지 못하면 보다 낮은 주거만족으로 나타날 것이며, 반면에 사회경제적 지위가 높은 가족은 보다 높은 최저 표준, 보다 높은 열망과 관련하여 더 만족하지 않을 수 있을 것(차성란, 1985, pp24-25)이라 하였다.

Riemer(1965)는, 주택가격과 주거만족도 사이에는 긍정적인 상관관계가 있다고 하였는데 고가의 주택일수록 거주자가 기대하는 것이 성취될 수 있는 가능성이 크기 때문이라고 하였다(Brink and Johnson, 1979, p340).

주정화(1978)는 주거만족도는 주택의 자가율과 깊은 관련이 있는데 이는 일단 주택을 소유하면 만족한다는 의식에서 기인되므로 우리나라의 경우 선진국과 같이 사용상의 만족도와는 비교할 수 없는 수준이라고 하였다.

자가주택의 소유는 문화적 규범으로 여겨지므로 여기에서 이탈되는 경우는 주거불만족을 초래하게 되는 것이다(Morris and Winter, 1976, p309).

또한 많은 연구들이 임차가구의 경우에, 주거만족도가 낮게 나타났음을 보고하고 있다(정성자 1978, 오찬옥 1984, Morris EW, Sue R, Crull and M Winter 1976).

가정의 수입 정도와 주거만족을 관련시킨 연구자로는 Davis와 Fine-Davis, Marans와 Rodgers, Kasarda와 Janowitz등을 들 수 있는데, Davis와 Fine-Davis(1981)와 Kasarda와 Janowitz(1974)는 가정의 수입이 보다 높은 사람의 경우에, 주택과 이웃에 대해 더 만족해 한다는 것을 보고 하였으나, 반면에 Marans와 Rodgers의 전국적조사(1975)에서는, 노동자계층이 거주지역에 대해 더 행복해 하고 있는 것으로 나타났다고 하여, 계층과 이웃에 대한 만족간에 역관계가 있음을 밝히고 있다.

또한 Earl과 Winter(1976)는 주거만족과 이주경향과의 관계에 대한 연구에서 주택소유형태를

주택규모의 한 지표로 보고, 전세자일수록 이주경향이 높다고 하였으며, Allison(1972)은 저소득 가정의 주택외관에 대한 가치확인을 위한 연구에서, 가장 중요시하는 가치는 경계성과 개인의 자유로 나타났다고 하였으며, Freda의 연구(1969)에서도, 경제성과 평등이 우위로, 사회적 지위는 최하위로 나타났음을 보고하였다.

주거만족과 사회적지위와 관련지는 연구에서 Fried는 지역적인 사회관계가 주거만족을 설명할 때에 비교적 적은 부분을 차지하며, 그것의 영향은 사회관계에 높은 가치를 두는 일부 집단에 제한된다(Marc Fried, 1982, pp107-119)고 하였으며 Weidemann과 Anderson은 한 연구에서, 근처에 거주하는 친구가 있거나 사회관계가 이루어질 때에 보다 안전하게 느낀다(Weidemann Sue, and James R, Anderson, 1982, pp695-724)고 하여, 사회관계가 주거만족도에 바람직한 영향을 주고 있음을 보고하였다.

또한 Nourihan의 연구(1984)는 지적하기를, 높은 지위에 있는 거주자들은 근처에 거주하는 사람들과 사회적 거리를 유지하려고 노력하며, 지나치게 밀접한 접촉은 바람직하지 않게 생각하는 것으로 나타났다고 하였다.

3) 거주 주거의 물리적 요소에 관련된 연구

여러 선행연구들을 통해서 보면, 주거의 물리적 요소로는 거주주택 유형이나 주택의 시설·설비와 같은 물리적 환경을 들고 있으며, 다음과 같은 연구들이 있다.

Downer, Smith의 연구(1968)에서는, 생활주기별로 공간요구 사항이 제 1주기의 가정에서는 세탁실·욕실 등이 부족한 것으로 나타났으며, 제 2·제 3주기 가정에서는 가족실, 침실, 취미·여가실, 수납장소가 부족한 것으로, 제 4주기 가정의 경우는 공동생활공간인 거실·식당·부엌 등이 부족한 공간으로 나타났다고 하였다.

Morris와 Winter(1976)는 연구결과, 사람들이 대체로 이동주택이나 집합주택 보다는 단독주택을 선호하는 경향이 높다고 지적하였으며, 김은덕(1981), 박경옥(1983)의 연구조사결과에서도 회

망하는 주택유형으로 단독주택이 각기 64.7%, 47.6%의 높은 선호를 받는 것으로 나타났다고 하였으며, Rent와 Rent의 연구(1978)에서도 사람들이 타유형 보다는 단독주택을 선호하는 경향이 높다고 지적하며, 주거만족도와 관련된 가장 분명한 요인은 다양한 유형으로 변화있는 주거환경 분위기를 제공받을 수 있는 주택구조형태임을 지적하였다.

그러나 김선중의 연구(1980)에서는, 조사대상자의 사회경제적 배경을 통제하고 미래의 주택유형에 관해 조사하였는데 그 결과, 고층아파트에 대한 선호도가 단독주택에 대한 선호도 보다 높게 나타났다고 보고하였다. 이러한 집합주택 선호에 대해 지순(1984)은 언급하기를, 즉 단독주택은 보다 많은 방, 충분한 프라이버시의 보장, 넓은 뜰을 제공할 수 있는 반면, 집합주택은 유지관리의 편리함을 장점으로 들 수 있으며, 젊은 주부 특히 직업을 가진 여성들은 주택의 유지관리에 소모하는 시간과 에너지를 여가생활이나 자기개발에 투자할 수 있다는 점에서 집합주택에 대한 선호도가 점점 높아지고 있다고 하였다.

Field(1975), Spear(1974)등의 학자들은 연구 결과로서 물리적환경이 주거만족의 중요한 변인이라고 주장하였다.

또한 Michelson의 2인의 연구(1973)에서는 부부용 목욕탕시설의 결여·방음시설의 미비·자녀의 침실이 부모의 침실과 너무 가까운 경우에 사생활에 대한 주거만족이 방해받는다 하였으며, 이문우(1980)는, 물리적 주거의 질적향상은 거주자의 사회심리적 측면에서의 자아의식과 생활에 대한 의욕과 능력을 높여주고 이러한 심리적 요인으로 말미암아 개인·가족·이웃관계가 재정립되며 나아가서 근린관계에 대한 행동자세에 자신의 표현과 활기를 넣어줄 수 있는 것이라 하여 물리적 주거환경조건에 중요성에 대해 언급하였다.

이상에서 주거만족에 영향을 주는 변인에 관한 여러 선행연구들의 경향을 살펴본 결과, 주거만족여부에는 상당히 많은 다양한 요인들이 복합적으로 영향을 미치고 있음을 알 수 있으며, 이들중

많은 수의 연구들이 국외에서 이루어진 것으로, 여러 문화적·기술적 환경조건이 다른 우리나라에서의 실정과는 여러가지로 차이가 있을 것임을 시사해 준다고 할 수 있겠다.

결 론

주거만족이란 개념은 개인이 주택에 대해 갖게 되는 기대감·열망이라 하겠으며, 이것은 이전의 주택에서의 경험과 현재의 상태를 비교하는 기준으로서의 가치관이나 규범적 조건에 의해 비롯되는 것으로, 지극히 주관적인 평가의 결과이므로 이를 측정·연구함은 매우 어려운 일이겠으나 앞에서 살펴본 바와 같이 여기에 관련하여 많은 연구들이 다각적인 방면으로 이루어져 왔으며 이들 각각의 연구들은 제각기 부분적으로 주거만족에 기여할 수 있는 결과들을 보고하고 있다.

따라서 본 논문은 이상의 여러 선행연구결과들을 종합하여 다음과 같은 구체적인 사항들을 파악하였다.

각 가정의 생활을 살펴보면, 가족은 그 구성원 자체가 끊임없이 변화를 계속하고 있으므로 같은 가족이라 하더라도 시간경과에 따라 그들의 생활양태는 여러 양상으로 나타나게 되므로 가족의 행동과악을 위해서는 각 가정이 처해 있는 현재의 생활주기가 어느 단계인가를 알아야 하며, 이 생활주기는 가족의 인간 관계구조면 특히 주택과 관련한 조사연구에 있어서 주요 변인으로서의 의의가 있다고 하는 것을 다시 확인하였다. 그러나 생활주기라는 개념의 기준은 핵가족이 그 중심이 되므로 외형적으로는 핵가족이나 내면적으로는 확대가족의 성향을 띠는 가정이 대부분이라 할 수 있는, 우리의 현 실정에 맞는 연구를 위해서는 가족원 수의 변화, 자녀들의 연령변화 등에 따른 보다 구체적인 연구를 함이 바람직하다고 본다.

또한 교통망의 발달로 전국이 일일 생활권에 들어섬에 따라 가구주의 직장이동도 많아지게 되었으며 그에 따라 주거양상도 여러유형으로 나타나게 되었다. 따라서 앞으로의 연구는, 가구주의 직

성이나 자원의 희박성 여러 요인으로 불가피하게 주거지이동이 생기는 이들 가정들을 대상으로 하여, 비록 주거지이동이 잦거나 하더라도 자신의 주거에 대해 만족할 수 있도록 하기 위한 여러대안을 제시해 줄 수 있는 연구가 이루어져야 할 것으로 사료된다.

가족의 사회경제적 지위에 관련된 연구를 함에 있어서도 이들 사회경제적 지위 변인들은 앞서의 선행연구에서 보듯이 매우 다양한 여러 요소들로 복합되어 있으므로 몇가지의 단일변인 만 가지고 이를 조사함은 실증적인 연구를 통해 보다 구체적인 결과를 얻고자 하는데에 어려움을 주게 될 것이다. 따라서, 사회경제적 지위를 파악하려면 앞서 제시한 여러 선행연구에서 사용된 변인들을 복합적으로 구성하여 조사할 필요가 있을 것이다.

아울러 앞으로의 주거만족연구에서는 현재의 주거만족상황에만 관심을 가질 것이 아니라 그 변화에도 초점을 두어야 할 것이다. 즉, 조사시기별로 간격을 두어 동일대상에 있어서의 주거만족추이와 그 영향요인을 살펴보는 것이 바람직하다고 여겨진다.

또한 주거에 관한 의식 및 행동이란 가족원들이 속한 계층이나 거주지역별로 뚜렷한 차이를 나타냄을 여러선행연구를 통해 알 수 있었다. 그러므로 주거만족에 대해 보다 심층적인 연구를 하기 위해서는 계층별 거주지역별로 다양하게 조사 연구를 행하는 것이 필요할 것이다.

REFERENCES

- 1) 김 린 : 아파트 실태와 주민의 주거의식 및 행태에 관한 연구, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1977
- 2) 김은덕 : 아파트 외부공간에 대한 주부의 관심도와 만족도 조사연구, 연세대 석사학위논문, 1981
- 3) 김미희 : 주거선택행동에서 나타난 주거욕구에 관한 조사연구, 연세대 석사학위논문, 1982
- 4) 김미희 : 주택유형이 주거환경의 질인지와 주거만족도에 미치는 영향, 대한가정학회지, 1985, 23(2)
- 5) 박정옥 : 연립주택주부의 주거만족과 행태조사연구, 연세대 석사학위논문, 1983
- 6) 송장복 : 아파트·단독주택주민의 주거의식 및 행태에 관한 비교연구, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1979
- 7) 오찬옥 : 사회인구학적변인 및 물리적 환경변인과 주거적응 행태와의 관계, 연세대 석사학위논문, 1984
- 8) 이문우 : 주거환경개선이 생활양태에 미치는 영향에 관한 연구, 연세대 산업대학원 석사학위논문, 1980
- 9) 이상옥·배옥희 : 아파트 주부의 주거만족에 영향을 미치는 변인에 관한 연구, 부산대 가정대 연구보고, 1985, 11집
- 10) 정성자 : 주거선택에 관한 행동과학적 연구, 서울대 석사학위논문, 1978
- 11) 주정희 : 가정생활주기와 주택구입결정에 관한 기초조사, 이화여대 대학원 연구논집, 1978, 제 8집
- 12) 차성란 : 가족 및 주거특성이 주거만족에 미치는 영향, 이화여대 석사학위논문, 1985
- 13) 최목화 : 주거환경과 공간에 대한 만족도연구, 대한가정학회지, 1983, 21(2)
- 14) 최정혜 : 중도시주부들의 주거환경에 대한 관심도 및 만족도연구, 대한가정학회지, 1984, 22(2)
- 15) 최태준 : 한국의 주택정책, 주택금융, 1974, 7(3)
- 16) 홍성희 : 주거가치관에 따른 주거만족에 관한 연구, 이화여대 석사학위논문, 1983
- 17) Carol. Allison : Values of Low-Income Homemakers as the Relate to the Physical Design of the House, *Home Economics Research Abstract*, Vol 4, 1972
- 18) Gallogly, Frances D : Housing Decision in Selecting a Residence in a Planned Townhouse Development, *Home Economics Research Journal*, 2(4) : June, 1974, pp251-261
- 19) Galster GC and W Garry Hesser : Residential Satisfaction. Compositional and Contextual Correlates. *Environment and Behavior*, 1981, 13(6): pp735-758
- 20) Gutman, Robert : Site Planning and Social Behavior, *Journal of Social Issues*, 22(4) : October, 1966, pp103-105
- 21) Hourihan, Kevin : Context - dependent Models of Residential Satisfaction : An Analysis of Housing

- Groups in Cork, Ireland, *Environment and behavior*, 16(3), 1984
- 22) Lamana, Richard A: Value Consensus among Urban Residents, *American Institute of Planners Journal*, Vol. 30, 1964, pp317-232
- 23) McAuley WJ and CL Nutty: Residential Preferences and Moving Behavior: A Family Life-cycle Analysis, *Journal of Marriage and Family*, 44(44): 1982, pp301-309
- 24) Meyerson Martin, Barbara Terret and William LC Wheaton: *Housing, People and Cities*, New York: McGraw-Hill Book Company, Inc, 1962
- 25) Michelson, William H, David Belgue and John Stewart: Intentions and Expectations in Differential Residential Selection, *Journal of Marriage and the Family*, 35(2): May, 1973, pp189-196
- 26) Mitchell, Robert E: Some Social Implications of High Density Housing, *American Sociological Review*, 25(1): February, 1971, pp18-29
- 27) McCray Jacquelyn W and Savannah Day S: Housing Values, Aspirations & Satisfaction as Indicators of Housing Needs, *Home Economics Research Journal*, 5(4), 1976
- 28) Meeks Carol B: *Housing*, Engelwood: Prentice-Hall, 1980
- 29) Morris Earl W and Mary Winter: The housing we would like, *Journal of Home Economics*, 69(2): May, 1977
- 30) Montgomery, James E and Gracia S McCabe: Housing Aspirations of Southern Appalachian Families, *Home Economics Research Journal* 2(2): 1973
- 31) Spear Alden Jr: Homeownership, Life Cycle Stage and Residential Mobility, *Demography*, 7(4)
- 32) Stoeckeler, Hazel S & Hasegawa Minoru: A Technique for Identifying Values as Behavioral Potentials in Making Consumer Housing Decisions, *Home Economics Research Journal* 2(4): 1974
- 33) Thornburg, Kathy R: Apartment Environments and Socialization of Young Children, *Home Economics Research Journal*, 3(3): 1975, March, pp192-197
- 34) Vars, Freda T: Factors Related to Housing Satisfaction, *Journal of Home Economics*, 61(3): 1975
- 35) Wilson, Alan B: Class Segregation and Aspiration of Youth, *American Sociological Review*, 14: 1959, pp836-845