

가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경요소 특성에 관한 연구

- 부산시를 중심으로 -

A Study on The Motives of Mobility and The profile of Housing Environment Quality according to Household Characteristics

조 성 희*
Cho. Sung Heui
이 은 주**
Lee. Eun Joo

Abstract

Mobility in housing is a normative way to satisfy family needs for better living conditions. In the context of relative decisions, mobility can be understood as forced relocation or unforced relocation. In making relocation, the household chooses a particular environmental quality profile. Therefore, the understanding of mobility and relocation in housing is needed for the developing and planning of housing environment.

The major findings are as follows:

1. The motives of mobility are composed of 4 factors('material prosperity', 'convenience safety', 'environmental improvement' and 'forced relocation'). Especially, 'material prosperity' was defined the most fundamental factor for.
2. The components of housing environment quality were composed of 3 factors related to the scale of home environment. They were 'neighborhood character factor', 'dwelling character factor', and 'location character factor'. The factor 'neighborhood character' was defined the basic factor to choose for the housing environmental quality profile.
3. It was examined that the motives of mobility and the components of home environmental quality were significantly different by the household characteristics (income, family life cycle, and tenure type).

* 부산대학교 가정관리학과 부교수
** 부산대학교 가정관리학과 대학원

I. 서론

인간은 자신들이 살고 있는 물리적 환경인 주거가 생활의 변화에 대응하지 못할 때, 이를 조절하기 위한 방법의 하나로 주거이동을 생각하게 되며, 주거이동은 더 나은 기회를 얻기 위한 규범적 방법의 하나로 까지 생각되고 있다(Shumaker 등, 1985). 이러한 주거이동은 개인적 차원에서는 주거조절의 의미로서, 주거불만에 대한 적극적인 대응임과 동시에, 도시의 사회공간적인 측면에서는 지역복지를 실현하는 기제로서 중요한 역할과 의의를 가진다. 따라서, 사람들이 보여주는 주거이동현상을 파악하는 연구가 필요하며, 이러한 연구로부터 주거이동의 성격과 그에 따른 주거환경요소의 선호특성이 구체화될 수 있다.

주거이동현상을 Shumaker 등(1985)은 주거환경이 가지는 유인요인과 축출요인의 관점에서, 개인의 생활조건과 주거환경에의 만족도간의 상호작용으로 파악하고 있다. 이때 서로 다른 거주자집단들은 만족스런 자신들의 주거환경으로 서로 다른 요소들의 결합을 선택하고자 한다(Rapoport, 1985). 이는 사람들이 자신들의 주거환경을 평가·선택 또는 디자인하고자 할 때는, 자신들이 가지는 주거환경의 기준에 따라 형성된 일련의 특정한 환경적 질에 근거해서 판단하게 된다는 것이다. 이러한 측면에서 가족에게 적합하고 주거만족을 높일 수 있는 주거환경이나 주택의 결정과 같은 활동은 누가, 무엇을 선택하는가를 구체화함으로써 접근할 수 있다.

따라서 본 연구는 주거이동을 가족의 생활조건에 따른 주거환경요소의 선택이라는 관점에서 파악하려는 것이다. 이를 위해 부산시내의 거주가구를 대상으로, 이들 가구의 생활조건으로서 가구특성에 따른 주거이동현상을 주거이동동기와 주거환경요소 특성을 통하여 구체화함으로써 부산시 거주가구의 주거이동현상을 실증적으로 파악하려는 것이다. 이는 부산시의 주거지 개발 및 주거환경 계획을 위한 기본지침으로 활용될 수 있을 것이다.

II. 이론적 배경

1. 주거이동 동기

주거이동이란 주택 및 주거환경에 대한 총체적 서비스가 변경되는 것으로¹⁾, 개인적 상황의 변화 및 인접된 물리적 환경의 변화로 인해 유발되는 주택의 요구에 적합하도록 적용하려는 자연적 변화의 과정²⁾으로 설명이 가능하다. 따라서 주거이동은 거주자가 좀더 나은 주거환경으로 삶의 보금자리를 옮겨 생활의 질을 개선하고자 하는 기본욕구에 바탕을 둔 주거조절의 한 방법이라 할 수 있다.

이러한 주거이동이 일어나게 되는 형태는 가족이 이동을 할 것인가를 결정하는 과정이 어떠한 이유로 발생하였는가에 따라 분류하는 주거이동의 동기에 따라 파악할 수 있다. 이는 가구가 주거이동 의사결정과정에서 고려하게 되는 이동동기의 강제성이나 제한정도에 따라 다양하게 제시되고 있다 (Clark, 1983; Moor, 1975; Shell, 1983). 이러한 연구로부터 주거이동은 이동동기의 제한정도에 따라 크게 강제적 이동과 자발적 이동으로 파악할 수 있다. 이때 이러한 이동동기에 의한 주거이동의 결정은 개개인의 생활조건 측면에서 이해되어야 한다는 관점에서 주거이동의 모델이 제시되고 있다(Michelson, 1979; Shumaker 등, 1983).

주거이동에 관한 국내의 선행연구들(최미라, 1994; 광인숙, 1989; 김혜정, 1992)은 주거이동의 동기가 가족생활 주기, 생활수준, 소득, 주택소유형태, 사회계층등에 따라 다르게 나타남을 제시하고 있다. 이는 주거이동을 개개인의 생활조건에 따라 파악해야함을 보다 구체화한 것이라 할 수 있다. 따라서 주거이동 현상을 이해하기 위한 주거이동 동기는 가구가 가지는 사회·경제적 특성에 따른 생활조건(소득, 가족생활주기, 주택소유형태)에 따라 파악되어야 할 것이다.

1) 최미라, 주거이동의 동기와 유형에 관한 연구, 1994, p.46.

2) 김혜정, 주거이동의 주기모형에 관한 연구, 1994, p.9.

2. 주거환경과 주거환경요소

주거환경은 인간을 에워싸고 있는 환경체계의 한 단위로 개인 및 가족의 일상생활을 수용할 뿐만아니라, 그들의 가치와 기대, 행동과 태도의 형성에 직접적인 영향을 미친다는 점에서 중요하게 다루어지고 있다. 이러한 주거환경은 주거이동에서 사람들을 일반적으로 이사오게 하는 바람직한 환경으로서 유원요소와 살던 곳을 떠나게 하는 요인인 스트레스, 부적합함으로서의 축출요소로 이해될 수 있다. 이때 사람들은 자신들의 주거환경에 대해 각자가 서로 다른 환경적 질을 선호함으로써 주거환경을 선택할때 특정한 환경적 질을 선택하고 조작하며 창조한다(Rapoport, 1985)는 것이다. 이는 거주자의 주거환경 선택이 주거환경을 구성하는 환경요소들이 무엇인가에 의해 결정될 뿐만아니라 그러한 환경요소들에 대한 거주자들의 평가에 의해서도 달라질 수 있음을 보여주는 것이다.

유인요인이나 축출요인이 될 수 있는 주거환경의 구성요소를 Rapoport(1985)는 디자이너나 계획자가 통제할 수 없는 구성요소들, 디자이너는 통제할 수 없으나 설계자는 통제할 수 있는 구성요소들, 디자이너가 통제할 수 있는 구성요소들로 구분하여 제시하였다. 강택순(1985)은 교통, 상가시설, 주거환경요소, 교육시설, 경관적요소, 공해유무를 주거환경요소로 제시하여 그 중 교육시설, 경관적요소, 공해유무가 주거지선택에 영향을 미치는 주거환경 요소로 파악하였다. 이에 대해 최미라(1994)는 주거이동시 선택하게 되는 환경요소로 교육환경, 이웃의 수준, 집안관리의 안정성, 경제성을 제시하여 이러한 환경요소의 선호태도가 가족생활주기에 따라 달라짐을 규명하였다. 이처럼 사람들이 그들의 주거환경으로서 주거이동에서 고려하게 되는 주거환경요소가 무엇인가를 파악하기 위해서는 주거환경의 구성요소를 주거이동을 고려하는 특정집단과의 관계속에서 구체화되어야 한다.

III. 연구내용 및 방법

1. 연구내용

본 연구는 부산시내 거주가구를 대상으로 이

들 가구의 주거이동현상을 주거이동동기와 주거이동시 고려하게 되는 주거환경요소의 선택특성을 통하여 파악함으로써 부산시 거주가구의 주거이동현상을 구체화하려는 목적에서 이루어졌으며, 구체적인 연구내용은 다음과 같다.

- (1) 가구특성에 따른 주거이동 동기.
- (2) 가구특성에 따른 주거환경요소 특성.

2. 연구방법

본 연구를 위하여 부산시내 거주가구들을 주택유형에 따른 구분없이 임의로 선정하였으며, 조사도구로는 아래와 같은 내용으로 구성된 구조적 설문을 이용하였다.

- (1) 조사가구의 일반사항: 세대주의 연령, 직업, 학력, 주부의 연령, 직업, 학력, 가구의 한달평균소득, 주택유형, 주택소유형태.
- (2) 이사동기: 선행연구에서 나타난 항목들(최미라 등, 1994, 1995); 김혜정, 1990; 최미라, 1994)을 토대로 총 14문항으로 5점 리커드(likert) 척도로 구성하였다.
- (3) 주거환경요소: 선행연구에서 나타난 요소들(Rapopot, 1985; 강택순, 1985; 최미라, 1994)을 토대로 총 17문항으로 5점 리커드(likert) 척도로 구성하였다.

설문조사는 1996년 4월 1일에서 14일에 걸쳐 이루어졌으며, 총 298부를 회수하여 그 중 응답이 충실하다고 인정되는 264부만을 분석에 사용하였다. 설문조사의 결과는 SPSS PC⁺ 통계 프로그램을 이용하여 계량분석하였다.

IV. 연구결과

1. 거주가구의 특성

1-1. 일반사항

조사대상자의 일반사항으로서, 가구주의 연령은 40대가 58.0%(153가구)으로 가장 많았으며, 50대가 18.6%(49가구), 30대가 16.7%(44가구)순으로 나타났다. 주부의 연령 또한, 40대가 54.5%(144가구)로 가장 많았으며, 30대가 31.8%(84가구), 50대가 9.8%(26가구)의 순으로 나타났다.

가구주의 직업은 판매서비스직이 28.0%(74가구), 생산기술직이 27.3%(72가구), 사무직

이 18.6%(49가구), 관리직이 18.6%(42가구) 순으로 나타났다. 주부의 직업은 전업주부가 75.0%(198가구)로 가장 많았다.

가구주의 학력은 고등학교 41.7%(110가구), 대학교 30.7%(81가구), 전문대학 10.0%(28가구) 순으로 분포하였다. 주부의 학력 역시 고등학교가 51.9%(137가구)로 가장 많았다.

가구의 월평균소득은 101-150만원이 33.0%(87가구) 그리고 201만원 이상이 31.2%(83가구)로 나타났으며 그다음으로 151-200만원이 21.9%(58가구), 100만원이하 13.6%(36가구)로 나타났다. 가족생활주기는 자녀중고등교육기가 45.5%(120가구), 자녀성인기가 25.0%(66가구), 자녀초등교육기가 24.2%(64가구), 가정형성 및 미취학아동기 5.3%(14가구)의 순으로 나타났다.

1-2. 주거이동에 따른 주택유형의 변화

현재의 주택유형은 아파트에 거주하는 가구(37.5%)가 연립 및 다세대주택(20.5%)과 단독주택(33.3%)에 거주하는 가구보다 많은 것으로 나타났다. 반면 이전 거주지의 주택유형은 단독주택(56.4%)인 경우가 연립 및 다세대주택(17.0%)이나 아파트 유형(20.5%)보다 훨씬 많은 것으로 나타났다.

주택유형으로의 이동은 단독에서 단독으로 이동이 62/149=41.6%(62가구)로 나타났으며, 아파트에서 아파트로의 이동은 75.9%(41가구), 연립 및 다세대에서 연립 및 다세대로의 이동은 35.6%(18가구)로 나타나, 이전 주택유형이 아파트인 경우는 동일주택유형으로의 이동이 두드러진 반면, 단독주택과 연립 및 다세대 주택유형에서는 다른 주택유형으로 이동하는 현상을 보이고 있다. 특히 단독주택의 경우 26.2%(39가구)가 아파트로 이동함으로써 전반적인 거주 주택유형 비율변화에 큰 영향을 미치고 있다.

이에 대해 주거이동시 선호하는 주택유형은, 현재단독주택 거주 가구의 경우는 47.1% (41가구)가 단독주택유형을 선호하는 반면, 연립·다세대주택유형 거주가구와 아파트 거주가구는 각각 38.9%, 37.4%가 단독주택유형으로의 주거이동태도를 가지는 것으로 나타나, 현주택 거주경험에 따라 주거이동에서의 주택유형 선호태도가 다름을 알 수 있다.

1-3. 주거이동에 따른 주택소유형태의 변화

조사대상가구의 주택소유형태를 분석한 결과, 현재 자가에 거주하는 사람은 154 가구 (58.3%)였으며, 임대인 경우는 96 가구 (36.4%)를 차지해 자가소유자의 비율이 높게 나타났다. 이에 비해 이전 거주지의 주택소유형태를 보면, 자가에 거주한 사람이 93 가구(35.3%), 임대의 경우가 53 가구(58.5%)로 자가보다는 임대에서 거주한 가구의 비율이 높게 나타나 주거이동을 통해 주택소유형태가 자가로 바뀌어짐을 볼 수 있다.

2. 가구특성에 따른 주거이동 동기

2-1. 주거이동 동기특성

거주자의 주거이동동기를 조사한 결과 전반적으로 내집마련, 자녀교육, 보다넓은 주택의 요구, 주택내부시설의 불편, 경제적 여건의 호전등이 주요동기로 나타났다.

이를 바탕으로 주거이동 동기가 구체화되는 기본적 요인을 파악하기 위해 요인분석을 시행하였다(표 1). 요인분석결과 주거이동 동기로 크게 4가지 요인이 추출되었으며, 「재산증식요인」, 「편리 안전요인」, 「환경개선 요인」, 「

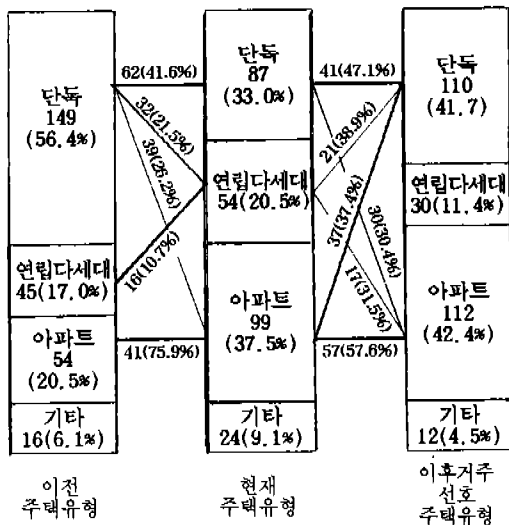


그림1. 주택유형의 변화

주거이동시 주택유형의 변화를 보면, 같은 주

비자발적 요인」의 4가지로 명명하였다. 이때 「재산증식요인」은 다른 요인보다 높은 설명력(32.7%)을 가지는 것으로 파악되어 재산증식요인이 주거이동 동기를 파악하는 가장 기본적인 차원이 됨을 알 수 있다.

표 1. 주거이동 동기의 요인구조

이동 동기항목	요인	재산증식	편리안전	환경개선	비자발적
재산증식		.66904	.28551	.20060	-.06205
내집마련		.67953	.13577	.17406	-.05293
경제적 여건의 호전		.67042	.36781	.08687	-.05540
집의 개조, 수선의 번거로움		.60236	.29088	-.01261	.20162
이웃과의 관계		.59476	-.04863	.29961	.30743
주택내부시설의 불편		.29169	.73216	.03529	-.01707
보다 넓은 주택의 요구		.29201	.74772	.05811	-.07210
도난, 범죄 등의 우려		.13439	.60264	.50845	.15182
교통의 불편		.11724	-.02456	.77943	.02694
자녀교육		.41971	-.03580	.62838	-.08077
소음, 공해 등의 주변환경의 불량		.00214	.48559	.69107	.08153
근린생활, 편의시설의 불편		.17065	.38910	.58839	.10348
취업, 전근 등의 직장이동		-.17782	-.06411	.18973	.73848
임대계약기간의 만료		.28566	.11078	-.11878	.72603
공통변량		32.7	10.4	8.8	7.8
아이겐값		4.58	1.46	1.23	1.09

2-2. 가구특성 변인별 주거이동 동기

(가) 소득

소득에 따른 주거이동 동기를 살펴보면(표 2 참조), 집단간 차이를 보이는 이동동기는 내집마련, 보다 넓은 주택의 요구, 경제적 여건의 호전과 임대계약 기간의 만료로 나타났다. 이는 소득과 상관지어 직접적으로 설명할 수 있는 항목들로서 소득에 따른 주거이동을 설명할 수 있는 이동 동기항목이라 할 수 있다. 이를 동기요인 측면에서 살펴보면 동기요인중 「환경개선요인」을 제외한 모든 요인에 걸쳐 나타남으로써 주거이동 동기특성에서 「환경개선」요인 측면에서는 소득에 따른 영향이 뚜렷하지 않은 것으로 파악하였다.

(나) 가족생활주기

가족생활주기에 따른 주거이동 동기를 살펴보면, 몇가지 동기에 있어 집단간 차이를 나타내었다. 이때 동기항목을 보면 「편리안전요인」을 제외한 세가지 요인특성을 가지는 것으로 파악되어 주거이동 동기특성 중 「편리안전요인」

측면에서는 가족생활주기에 따른 영향이 뚜렷하지 않은 것으로 파악하였다. 가족 생활 주기별로 주요 주거이동 동기를 보면 가정형성 및 미취학 아동기의 가족은 교통불편, 취업, 전근 등의 직장이동이 다른 생활주기에 비해 주요 이동동기로 나타났으며, 초등교육기는 재산증식이 두드러진 동기로 나타났다. 또 중·고등교육기는 다른 동기보다 자녀의 교육 및 소음, 공해 등 주변환경의 불량이 주요동기로 나타나 자녀교육에 대한 관심이 높음을 파악하였다. 반면 성인기는 내집마련, 경제적 여건의 호전 및 보다 넓은 주택의 요구가 주요동기로 나타나 성인기 가족의 주거이동이 「재산증식요인」과 「편리안전요인」에 크게 영향 받고 있음을 알 수 있다.

(다) 주택소유형태

주택소유형태에 따른 주거이동 동기는 자가/임대에 따라 크게 2그룹으로 파악하였다. 앞에서 이동 동기요인으로 추출된 4가지 동기요인중 「재산증식요인」, 「편리안전요인」, 「환경개선요인」을 합쳐서 「비자발적 요인」에 상대되는 「자발적 요인」이라는 동기요인으로 해석하였다. 이에 따라 자가인 경우는 자발적 이동동기에 의해 자가가 아닌 경우는(임대 및 기타) 비자발적 이동동기에 의해, 주거이동이 이루어짐을 알 수 있다.

표 2. 소득에 따른 주거이동 동기

이동요인	동기항목	100만원 이하				101-150만원		151-200만원		201만원 이상	평균	F 값
		100만원 이하	101-150만원	151-200만원	201만원 이상	101-150만원	151-200만원					
재산증식	재산증식	2.58	2.79	2.82	3.12	2.89	1.36					
	내집마련	2.47	3.21	3.37	3.53	3.30	2.40*					
	경제적 여건의 호전	3.74	3.00	3.03	3.40	3.11	2.42*					
	집의 개조, 수선의 번거로움	2.42	2.53	2.54	2.69	2.57	0.36					
	이웃과의 관계	2.74	2.53	2.45	2.37	2.47	0.54					
편리안전	주택내부시설의 불편	3.21	2.90	3.19	3.90	3.12	1.52					
	보다 넓은 주택의 요구	3.37	2.75	3.25	3.48	3.13	5.38***					
	도난, 범죄 등의 우려	2.74	2.50	2.48	2.69	2.57	0.54					
	교통의 불편	2.79	3.00	2.77	3.11	2.96	0.77					
환경개선	자녀의 교육	2.79	3.35	3.03	3.35	3.23	1.56					
	소음, 공해 등 주변환경의 불량	3.00	2.75	3.12	3.00	2.94	1.15					
	근린생활, 편의시설의 불편	2.63	2.60	2.77	2.89	2.73	0.84					
	취업, 전근 등의 직장이동	2.16	2.46	2.20	2.31	2.33	0.47					
비자발적	임대계약기간의 만료	2.79	2.39	2.05	2.00	2.22	2.62*					

* p < .1 ** p < .05 *** p < .01

표 3. 가족생활주기에 따른 주거이동 동기

요인	동기항목	가정형취 이혼취	중년 고독기	중년 유족기	성인기	F 값
경제 개선	재산증식	2.36	3.03	2.87	2.89	0.96
	내집마련	2.89	3.52	3.13	3.39	3.45**
	경제적 여건의 호전	2.50	3.17	3.03	3.35	2.19*
	집의 개조, 수선의 번거로움	2.29	2.44	2.63	2.65	0.63
	이웃과의 관계	1.93	2.58	2.48	2.47	1.07
편의 개선	주택내부시설의 불편	2.43	3.08	3.14	3.26	1.54
	보다 넓은 주택의 요구	2.86	3.13	3.06	3.33	0.77
	도난, 범죄 등의 우려	2.00	2.75	2.59	2.47	1.45
환경 개선	교통의 불편	3.43	3.08	2.94	2.79	0.93
	자녀의 교육	2.14	3.16	3.51	3.03	5.29***
	소음, 공해 등 주변환경의 불량	2.50	2.95	2.98	2.94	0.57
	근린생활, 편의 시설의 불편	2.57	2.75	2.75	2.73	0.08
비자 발적	취업, 전근 등의 직장이동	3.29	2.11	2.40	2.20	2.71**
	임대계약기간의 만료	2.00	2.02	2.35	2.21	0.94

* p < .1 ** p < .05 *** p < .01

표5. 주택소유형태변화에 따른 주거이동 동기

요인	동기항목	자가 → 자가	임대 → 자가	자가 → 임대	임대 → 임대	F 값
경제 개선	재산증식	3.24	3.08	1.84	2.61	7.73***
	내집마련	3.30	4.30	1.42	2.81	26.57***
	경제적 여건의 호전	3.38	2.38	3.16	2.82	7.93***
	집의 개조, 수선의 번거로움	2.80	2.70	1.68	2.49	4.40***
	이웃과의 관계	2.51	2.60	1.95	2.46	1.44
편의 개선	주택내부시설의 불편	3.14	3.38	2.53	3.05	2.31*
	보다 넓은 주택의 요구	3.39	3.43	2.42	2.84	5.12***
	도난, 범죄 등의 우려	2.80	2.72	2.21	2.41	1.91
환경 개선	교통의 불편	3.27	3.00	3.05	2.78	1.38
	자녀의 교육	3.36	3.27	2.90	3.18	0.69
	소음, 공해 등 주변환경의 불량	3.11	3.27	2.95	2.55	4.31***
	근린생활, 편의 시설의 불편	3.10	2.76	2.68	2.45	3.35**
비자 발적	취업, 전근 등의 직장이동	2.16	1.92	3.11	2.57	4.82***
	임대계약기간의 만료	1.69	2.24	1.68	2.88	1.67***

* p < .1 ** p < .05 *** p < .01

표 4. 주택소유형태에 따른 주거이동 동기

요인	동기항목	자 가	임 대	F 값
경제 개선	재산증식	3.17	2.47	16.81 ***
	내집마련	3.82	2.51	46.03 ***
	경제적 여건의 호전	3.40	2.68	21.43 ***
	집의 개조, 수선의 번거로움	2.74	2.31	3.32 **
	이웃과의 관계	2.55	2.38	1.15
편의 개선	주택내부시설의 불편	3.25	2.93	3.72 *
	보다 넓은 주택의 요구	3.40	2.73	14.70 ***
	도난, 범죄 등의 우려	2.77	2.32	7.17 ***
환경 개선	교통의 불편	3.33	2.86	1.70
	자녀의 교육	3.32	3.12	1.16
	소음, 공해 등 주변환경의 불량	3.19	2.65	10.80 ***
	근린생활, 편의 시설의 불편	2.92	2.49	6.86 ***
비자 발적	취업, 전근 등의 직장이동	2.07	2.63	8.78 ***
	임대계약기간의 만료	1.99	2.64	13.45 ***

* p < .1 ** p < .05 *** p < .01

이러한 결과를 바탕으로, 주택소유형태변화에 따른 주거이동 동기를 살펴보면 <표5>와 같다. 현 주택소유형태가 자가인 경우, 자발적 요인의 측면에서 이동동기를 살펴보면, 자가에서 자가로의 주거이동은 임대에서 자가로의 주거이동에 비해 재산증식, 집의 개조, 수선의 번거로움 등의 동기항목이 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 이외에는 도난, 범죄 등의 우려에 대한 동기항목과 자녀교육, 근린생활·편익시설의 불편 그리고 교통의 불편 동기항목이 주요 주거이동 동기로 파악되었다.

현 주택소유형태가 임대인 경우, 「비자발적 요인」의 측면에서 이동동기를 살펴보면, 임대에서 임대로의 주거이동은 주로 임대계약기간의 만료가 주요동기로 나타났으며, 자가에서 임대로의 주거이동은 비자발적 요인의 구성동기 중 임대계약기간의 만료보다는 취업, 전근 등의 직장이동이 주요 이동동기가 됨을 볼 수 있다.

따라서 자발적 이동 뿐 아니라 비자발적 이동에 의한 주거이동현상을 보다 잘 이해하기 위

해서는 주택소유형태 뿐 아니라 주택소유형태 변화에 따른 검토가 이루어져야 함을 알 수 있다.

3. 가구특성에 따른 주거환경요소 특성

3-1. 주거환경의 구성요인

주거환경의 선택에서 고려하는 주거환경요소 특성을 파악한 결과, 전반적으로 주거환경요소 중 자녀의 교육환경, 경제성(유지관리비와 가격의 적절함), 교통의 편리성, 주택유형, 주택규모 및 방수 그리고 주택내부공간의 구성 및 시설을 중요한 요소로 고려하는 것으로 파악되었다.

표 6. 주거환경 구성요인

주거환경요소	구성요인	근린환경요인	주택특성요인	입지요인
근린생활시설		89900	.23499	.12797
자연녹지나 경관등의 주변환경		70410	.12465	.24587
레저·스포츠등의 문화환경		69025	.23425	.20305
집의 외관		65432	.47311	-.00191
주거지에 거주하는 주민의 수준		61765	.37863	.23888
주거지에 대한 이미지		59265	.45795	.15327
경제성		.18502	.71767	.13256
친지, 친구의 고정성		.03704	.66424	.23801
주택규모 및 방수		.32592	.62790	.14839
계획된 주거지에 대한 장래의 투자기치		.37714	.57044	.07710
지위, 신분상징성		.46875	.56125	-.06760
주택내부공간의 구성, 시설		.43148	.53568	-.06024
주택유형		.47483	.50623	.12138
방법, 도난으로부터의 안전성		.37092	.48660	.25942
직장과의 거리		.01530	.12122	.76961
자녀의 교육환경		.33362	-.04714	.71561
교통의 편리성		.16612	.37525	.69138
금릉변향		42.4	8.5	6.2
아이겐값		7.221	1.44	1.05

요인분석결과, 주거환경 구성요인을 「근린환경요인」, 「주택특성요인」, 「입지요인」으로 명명하였다. 이때 이 세가지 요인은 주거환경계획에 있어 규모(scale) 측면에서 주거환경을 구성하는 구성위계(주택특성요인:주택스케일, 근린환경요인:주거단지 스케일, 입지요인:주거지 스케일)로 해석할 수 있다.

이때 3가지 구성요인 중 「근린환경요인」은 다른 요인에 비해 높은 설명력(42.4%)을 가지는 것으로 나타나 주거이동에서 가구들이 가장 기본적으로 고려하는 주거환경의 구성요인임을

알 수 있다.

3-2. 가구특성 변인별 주거환경요소 특성

(가) 소득

소득에 따른 주거환경요소 특성을 살펴보면, 많은 주거환경요소에서 집단간 차이가 있는 것으로 나타났다. 그러나 「입지요인」에 속하는 주거환경요소에서는 집단간 차이가 발견되지 않음으로써 「입지요인」에 속한 환경요소들은 소득에 따른 주거환경요소의 특성으로 설명할 수 없음을 파악하였다. 전반적으로 소득이 높은 집단(201만원 이상)이 다른 집단에 비해 대부분의 주거환경요소를 중요하게 고려하여 주거환경을 선택함을 알 수 있다.

표7. 소득에 따른 주거환경요소 특성

구성요인	주거환경요소	100만 원 이하	101-150만원	151-200만원	201만원 이상	평균	F 값
근린환경요인	근린생활시설	2.32	2.36	2.68	2.98	2.63	4.86***
	자연녹지나 경관등의 주변환경	2.63	2.50	2.89	2.96	2.75	2.59
	레저 스포츠 등의 문화환경	2.63	2.18	2.42	2.81	2.44	5.01***
	집의 외관	2.63	2.28	2.75	3.07	2.64	8.6***
	주거지에 거주하는 주민의 수준	2.74	2.40	2.71	2.76	2.61	1.88
	주거지에 대한 이미지	2.53	2.46	2.91	3.07	2.77	4.88***
주택특성요인	경제성(유지관리비나 가격의 적절함)	2.69	2.97	3.2	3.15	3.03	1.67
	친지, 친구와의 근접성	2.32	2.52	2.55	2.54	2.52	0.19
	주택규모 및 방수	2.74	2.77	3.29	3.36	3.08	4.19***
	계획된 주거지에 대한 장래의 투자기치	2.37	2.40	2.99	3.13	2.77	5.95***
	지위, 신분상징성(주택규모나 가격)	2.68	2.08	2.60	2.75	2.46	5.82***
	주택내부공간의 구성 및 시설	3.11	2.80	3.22	3.12	3.03	1.84
입지요인	주택유형	2.95	2.70	3.11	3.36	3.03	4.36***
	방법, 도난으로부터의 안전성	3.00	2.52	2.82	2.89	2.74	1.86
	직장과의 거리	2.37	2.96	2.89	3.00	2.91	0.96
	자녀의 교육환경	2.95	3.27	3.17	3.31	3.23	0.44
	교통의 편리성	2.90	3.13	3.41	3.57	3.33	2.15

** p < .05 *** p < .01

(나) 가족생활주기

가족생활주기에 따라 주거환경요소 특성을 살펴보면, 집단간에 차이가 있는 주거환경요소가 3가지 주거환경요인 모두에서 고루 나타나므로써 가족생활주기에 따라 주거환경요소 특성이 주거환경 구성요인 전범위에서 서로 달라짐을 알 수 있다(표8 참조).

표8. 가족생활주기에 따른 주거환경요소특성

구분요인	주거환경요소	기정형성 미취학기	초등 교육기	중·고등 교육기	성인기	F 값
이혼전 이혼초기	근린생활시설	2.71	2.59	2.46	2.36	2.67**
	자연녹지나 경관등의 주변환경	2.43	2.84	2.58	3.05	2.53*
	레저 스포츠 등의 문화환경	2.50	2.50	2.22	2.76	3.29**
	집의 외관	2.29	2.63	2.54	2.32	2.09
	주거지에 거주하는 주인의 수준	2.21	2.07	2.62	2.63	0.66
	주거지에 대한 이미지	2.63	2.75	2.75	1.88*	0.67
주거특성 요인	경제성(유지관리비나 가액의 적절함)	3.00	3.11	2.83	3.20	2.04
	친지 친구와의 근접성	2.71	2.53	2.44	2.61	0.36
	주택규모 및 방수	3.14	3.25	2.82	3.33	3.33**
	계획된 주거지에 대 한 장래의 투자가치	2.86	2.88	2.53	3.09	2.73**
	지위 신분상징성 (주택규모나 가액)	2.07	2.34	2.44	2.70	1.63
	주택내부공간의 구성 및 시설	2.86	3.16	2.86	3.24	1.84
이혼 전 이혼 후	주택유형	3.14	2.98	2.90	3.26	1.15
	방법, 도난으로부터의 안전성	2.67	2.88	2.77	2.73	1.59
	직장과의 거리	3.57	2.64	3.08	2.73	2.50*
	자녀의 교육환경	2.21	3.31	3.42	3.05	3.93***
이혼 전 이혼 후	교통의 편리성	3.57	3.44	3.28	3.26	0.38

** p < .05 *** p < .01

(4) 주택소유형태

주택소유형태에 따라서는 대부분의 주거환경 요소 및 3가지의 주거환경 구성요인들이 유의적인 차이를 나타내, 주택소유여부가 주거이동 시 주거환경요소 선택에 중요한 영향을 미치는 변인임을 알 수 있다.

이를 보다 구체적으로 파악하기 위해 주택소유형태의 변화에 따라 주거환경요소의 특성을 분석하였다(표10).

현소유형태가 자가인 경우에 자가에서 자가로의 이동가구는 주거환경 구성요인 중 「근린환경요인」을 중심으로, 임대에서 자가로 이동한 가구는 「주택특성요인」을 중심으로 주거환경요소를 중요하게 고려하는 것으로 나타나 주택소유형태변화에 따라 주거환경요소 특성이 서로 다름을 알 수 있다.

또, 현주택소유형태가 임대인 경우는 자가에서 임대로 이동한 가구가 자연녹지나 경관 등의 주변환경요소와 직장과의 거리요소를 중요하게 고려하는 것으로 나타나 이를 임대가구의 주거환경요소 특성으로 파악할 수 있다.

표 9. 주택소유형태에 따른 주거환경요소 특성

구분요인	주거환경요소	자 가	임 대	기 타	F 값
이혼전 이혼초기	근린생활시설	2.82	2.38	1.93	7.99***
	자연녹지나 경관등의 주변환경	2.82	2.37	2.14	11.57***
	레저 스포츠 등의 문화환경	2.68	2.26	1.86	4.75***
	집의 외관	2.53	2.42	2.14	5.36***
	주거지에 거주하는 주인의 수준	2.75	2.44	2.21	3.46**
	주거지에 대한 이미지	2.96	2.57	2.07	6.05***
주거특성 요인	경제성(유지관리비나 가액의 적절함)	3.18	2.84	2.63	2.67
	친지 친구와의 근접성	2.55	2.44	2.75	0.54
	주택규모 및 방수	3.25	2.92	2.43	3.80**
	계획된 주거지에 대 한 장래의 투자가치	3.05	2.42	2.14	8.85***
	지위 신분상징성 (주택규모나 가액)	2.67	2.25	2.14	3.60**
	주택내부공간의 구성 및 시설	2.13	2.94	2.50	2.18
이혼 전 이혼 후	주택유형	3.23	2.63	2.43	11.76***
	방법, 도난으로부터의 안전성	2.96	2.47	2.50	4.61**
	직장과의 거리	2.80	3.18	2.36	2.94
	자녀의 교육환경	3.24	3.22	3.19	0.02
이혼 전 이혼 후	교통의 편리성	3.45	3.24	2.50	3.28**

** p < .05 *** p < .01

표 10. 주택소유형태변화에 따른 주거환경요소 특성

구분요인	주거환경요소	자가 자가	임대 자가	자가 임대	임대 임대	F 값
근린 환경요인	근린생활시설	3.78	2.64	2.21	2.45	5.14***
	자연녹지나 경관등의 주변환경	3.14	2.97	3.53	2.34	6.49***
	레저 스포츠 등의 문화환경	2.78	2.41	2.50	2.34	2.88**
	집의 외관	2.84	2.78	2.21	2.49	2.81**
	주거지에 거주하는 주인의 수준	2.76	2.73	2.21	2.51	1.68
	주거지에 대한 이미지	2.97	2.91	2.26	2.65	2.58
주택특 성요인	경제성(유지관리비나 가액의 적절함)	2.97	3.31	2.21	3.04	4.09***
	친지 친구와의 근접성	2.54	2.69	2.32	2.45	0.25
	주택규모 및 방수	3.16	3.24	2.58	3.03	1.94
	계획된 주거지에 대 한 장래의 투자가치	2.92	3.18	1.84	2.53	6.92***
	지위 신분상징성 (주택규모나 가액)	2.72	2.49	2.05	2.32	2.30
	주택내부공간의 구성 및 시설	3.18	3.07	2.42	3.11	2.05
임대인 요인	주택유형	3.34	3.38	2.63	2.66	6.28***
	방법, 도난으로부터의 안전성	2.94	2.87	2.21	2.54	2.98**
	직장과의 거리	2.88	2.69	3.47	3.04	1.72
	자녀의 교육환경	3.31	3.20	3.00	3.24	0.26
임대인 요인	교통의 편리성	3.59	3.42	2.95	3.30	0.89

** p < .05 *** p < .01

V. 결 론

본 연구는 주거이동현상을 가구특성에 따라 구체적으로 파악하기 위해 부산시내에 거주하는 가구를 대상으로 실증적 자료수집을 통해 그들 가구 특성에 따라 주거이동동기와 주거이동시 고려하는 주거환경요소 특성을 조사 분석하여 주거이동현상을 파악하였다.

연구결과를 요약하면 다음과 같다.

1. 주거이동 동기의 특성을 설명할 수 있는 4가지 주거이동 동기요인(재산증식요인, 편리·안전요인, 환경개선요인, 비자발적요인)을 추출하였다. 이때 「재산증식요인」이 다른 요인보다 높은 설명력을 가지는 것으로 파악되었다.
2. 가구특성 변인(소득, 가족생활주기, 주택소유형태)에 따라유의적 차이를 보이는 주거이동 동기항목을 파악함으로써 주거이동의 동기가 가구특성에 따라 달라짐을 구체화하였다. 특히 주택소유형태에 따른 주거이동은 현재 소유형태뿐만아니라 이전 거주지의 소유형태와 연계된 주택소유형태변화 측면을 함께 고려해야함을 규명하였다.
3. 주거환경을 구성하는 주거환경요소의 특성을 파악할 수 있는 주거환경 구성요인으로 3개의 요인(근린환경요인, 주택특성요인, 입지요인)을 추출하였다. 이때 「근린환경요인」이 높은 설명력을 가지는 것으로 파악되었다.
4. 가구특성 변인에 따라 주거환경요소중 유의적 차이가 있는 항목을 파악함으로써 주거이동시 고려하는 주거환경요소 특성이 가구

특성에 따라 다름을 구체화하였다. 특히 주거환경요소 특성에서 주택소유형태에 따른 차이가 두드러지게 나타남으로써 주택소유여부가 주거이동시 주거환경요소 선택에 중요한 영향을 미치고 있음을 파악하였다.

참 고 문 헌

- 강택순, 대도시 공동주택개발에 있어서 주환경의 평가와 개선방향에 관한 연구, 동아대 석사논문, 1985.
- 곽인숙, 도시가구의 주거이동유형이 가정생활의 질에 미치는 영향, 한국가정관리학회지, 제7권 2호, 1989.
- 김미희, 주거선택행동에 나타난 주거욕구에 관한 연구, 연세대 석사논문, 1892.
- 김지혜, 공동주택의 주거환경 만족도에 관한 연구, 부산대석사논문, 1994.
- 김혜정, 주거이동주기모형에 관한 연구, 연세대학교 석사논문, 1992
- 최미라, 주거이동의 동기와 유형에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제10권 7호, 1994.
- Rapopport, Thinking about Home Environments : A Conceptual Framework, in Altman et. al Home Environments, Plenum Press, 1985, pp.255-296.
- S. Shumaker & G. Conti, Understanding Mobility In America: Conflicts Between Stability and Change, in Altman et. al, Home Environments, Plenum Press, 1985, pp.237-253.

