creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공기업정책학 석사 학위논문

가족생애주기에 따른 공공임대주택 주거만족도 차이에 대한 연구

2021년 8월

서울대학교 행정대학원

공기업정책학과

채 수 진

가족생애주기에 따른 공공임대주택 주거만족도 차이에 대한 연구

지도교수 고 길 곤

이 논문을 공기업정책학 석사 학위논문으로
제출함
2021년 3월

서울대학교 행정대학원
공기업정책학과
채 수 진

채수진의 석사 학위논문을 인준함
2021년 6월

위 원 장 박 정 훈

부위원장 박 순 애

위 원 고 길 곤

국문초록

우리나라 주거복지 패러다임은 물량중심의 공급자 위주 정책에서 생애주기·수요자 중심의 맞춤형 주택공급으로 전환되고 있다. 하지만 여전히 공공임대주택은 청년, 신혼부부, 고령자에 집중되어 있어, 장년층에 대한 지원은 상대적으로 부족하며, 가족생애주기 단계에 따라 선택할 수 있는 다양한 임대주택은 부족한 현실이다. 이에 본 연구는 가족생애주기 집단별로 주거만족도 차이와 그 영향요인을 알아봄으로써 생애주기별 수요자 맞춤형 임대주택 공급 정책을 위한 시사점을 제공하고자 하였다. 이를 위해 가족생애주기에 따라 공공임대주택 거주 가구의 주거만족도에 차이가 있는가? 가족생애주기에 따라 공공임대주택 거주 가구 주거만족도에 영향을 미치는 요인들은 무엇인가?의 연구질문을 제시하였다. 연구질문에 답하기 위해 본 연구는 가족생애주기를 가족진입기, 가족형성기, 자녀교육기, 가족축소기의 4가지 단계로 구분하고, 집단별 주거만족도의 차이 및 주거만족도 영향요인에 대하여 연구를 진행하였다. 본 연구는 2016~2019 국토교통부 「주거실태조사」 자료를 분석하고, 파주 운정신도시를 대상으로 하여 공공임대주택 입주민과 공공임대주택 공급을 담당하는 LH직원을 대상으로 심층 인터뷰를 실시하였다.

분석결과 첫째, 가족생애주기에 따라 주거만족도 평균에는 차이가 있는 것으로 나타났다. 일원분산분석결과 주거만족도는 가족진입기>가족형성기, 가족축소기>가족형성기 그리고 가족축소기>자녀교육기로 나타났다. 하지만 다중회귀분석에서는 가족생애주기별 주거만족도에 유의미한 차이가 나타나지 않았다.

둘째, 가족생애주기별 주거만족도에 영향을 미치는 요인에는

차이가 있는 것으로 나타났다. 가족진입기는 청소·쓰레기 처리상태, 상업·의료 등 근린시설 접근성, 대중교통 접근성이 주거만족도에 영향을 미치는 주요 요인으로 나타났다. 가족형성기에서는 주택상태, 집주변 소음정도, 상업·의료 등 근린시설 접근성 순으로 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 자녀교육기에서는 주택상태, 상업·의료 등 근린시설 접근성, 이웃과의 관계 순으로 주거만족도에 영향을 미치고 있었는데, 다른 생애주기에 비해 주택상태에 대한 만족도가 주거만족도에 큰 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 또한, 교육환경보다 이웃과의 관계 즉, 불편한 이웃에 대한 요인이 주거만족도에 큰 영향을 미치고 있는 것을 확인할 수 있었다. 가족축소기에서는 주택상태, 이웃과의 관계, 상업·의료 등 근린시설 접근성 순으로 주거만족도에 영향을 미쳤는데, 다른 생애주기에 비해 주거만족도가 높았으며, 자녀교육기에서 이웃과의 관계가 불편하지 않은 이웃을 의미했던 것과 달리 이웃들과 관계를 형성한다는 의미를 갖고 있음을 알 수 있었다.

이러한 분석결과를 바탕으로 본 연구의 시사점을 제시하면 다음과 같다. 첫째, 주택품질의 향상이 필요하다. 주택 상태에 대한 불만족은 공공임대주택에 대한 부정적 인식에도 영향을 미치고 있으므로 공공임대주택 공급 확대정책에서 가장 필요한 것은 주택의 질적향상이다. 둘째, 생애주기별 맞춤형 주거복지정책을 위해서는 주택면적의 다양화가 필요하다. 셋째, 공공임대주택의 주거사다리 역할을 감안, 생애주기 단계별 맞춤 공공임대주택정책이 필요하다. 넷째, 다양한 입주민 거주에 따른 입주민 관리 프로그램의 강화가 필요하다.

주요어 : 가족생애주기, 공공임대주택, 주거만족도, 주거복지
학 번 : 2020-29875

목 차

제 1 장 서론 ····· 1
제 1 절 연구의 배경 및 목적 ····· 1
제 2 절 연구의 범위와 방법 ····· 4

제 2 장 선행연구 검토 및 이론적 논의 ····· 6
제 1 절 주거만족도 및 영향요인에 대한 논의 ····· 6
1. 주거만족도 ····· 6
2. 주거만족도 영향요인 ····· 6
제 2 절 가족생애주기에 대한 논의 ····· 13
1. 가족생애주기 ····· 13
2. 가족생애주기에 따른 주거만족도 ····· 14
제 3 절 주거복지정책에 대한 논의 ····· 19
제 4 절 선행연구와의 차별성 ····· 21

제 3 장 연구설계 및 분석방법 ····· 22
제 1 절 연구모형과 가설설정 ····· 22
제 2 절 변수의 조작적 정의 ····· 25
제 3 절 분석방법 ····· 28
1. 양적연구 ····· 28
2. 질적연구 ····· 28

제 4 장 분석결과 ····· 30
제 1 절 양적분석결과 ····· 30
1. 표본의 인구통계학적 특성 ····· 30

2. 변수의 기술통계분석 ····· 33
3. 가족생애주기에 따른 주거만족도 차이분석 ····· 36
4. 가족생애주기별 주거만족도 영향요인 분석 ····· 42
가. 가족진입기 공공임대주택 주거만족도 ····· 42
나. 가족형성기 공공임대주택 주거만족도 ····· 44
다. 자녀교육기 공공임대주택 주거만족도 ····· 46
라. 가족축소기 공공임대주택 주거만족도 ····· 48
마. 가족생애주기별 주거만족도 영향요인 영향력 비교 ···· 51

제 2 절 질적분석결과 ····· 53
1. 가족진입기 주거만족도 영향요인 ····· 53
2. 가족형성기 주거만족도 영향요인 ····· 55
3. 자녀교육기 주거만족도 영향요인 ····· 57
4. 가족축소기 주거만족도 영향요인 ····· 60

제 5 장 결론 ····· 62
제 1 절 연구 요약 ····· 62
제 2 절 연구의 의의 및 시사점 ····· 65
제 3 절 연구의 한계 ····· 67

참고문헌 ····· 68

부록 ····· 71
<부록 1> 공공임대주택 거주자 대상 인터뷰 질문지 71
<부록 2> 공공임대주택 공급자 대상 인터뷰 질문지 79

ABSTRACT ····· 80

표 목 차

[표 1] 주거만족도와 관련한 선행연구 요약 ····· 12
[표 2] 가족생애주기관련 선행연구 요약 ····· 18
[표 3] 주거복지정책의 정부별 변화과정 ····· 20
[표 4] 변수의 정의 ····· 27
[표 5] 인구통계학적 가구특성 분석 ····· 31
[표 6] 기술통계 분석결과 ····· 35
[표 7] 가족생애주기에 따른 주거만족도 일원분산분석 결과 ·· 36
[표 8] 가족생애주기에 따른 주거만족도 Tukey 다중비교 결과 · 37
[표 9] 가족생애주기에 따른 주거만족도 분산분석 결과 ····· 39
[표 10] 가족생애주기에 따른 주거만족도 다중회귀분석결과 ·· 40
[표 11] 가족진입기 다중회귀분석결과 ····· 43
[표 12] 가족형성기 다중회귀분석결과 ····· 45
[표 13] 자녀교육기 다중회귀분석결과 ····· 47
[표 14] 가족축소기 다중회귀분석결과 ····· 49
[표 15] 회귀분석결과 생애주기별 비교 ····· 50
[표 16] 주거만족도 영향요인 영향력 비교 ····· 51

그 림 목 차

[그림 1] 연구모형 ····· 23
[그림 2] 공공임대주택 거주자 심층 인터뷰 질의내용 ····· 29

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

공공임대주택이 건설되어 공급되기 시작한 후 지난 40여년간 정부는 영구임대, 국민임대, 10년 공공임대, 행복주택 등 다양한 형태로 공공임대주택을 공급하면서 국민의 주거권을 향상시키고자 하였다. 그럼에도 불구하고 저금리 기조의 지속으로 전세에서 월세로의 전환, 전세공급 부족으로 인한 전세가격의 급격한 상승으로 인한 주거비 부담문제는 사회적으로 중요한 이슈가 되고 있다(이다은·서원석, 2017). 민간임대주택 공급의 부족으로 인한 임대주택 수급불균형에 따른 사회문제가 심각해짐에 따라 정부는 공공임대주택의 공급을 확대하는 주거복지로드맵을 2017년, 2020년 2차례에 걸쳐 발표하였다. 정부 발표안에 따르면 장기공공임대주택을 2025년까지 OECD 평균 이상인 240만호로 공급할 예정이다.

주택시장의 불안정으로 인해 공공임대주택에 대한 수요는 증가하고 있지만, 2017년 기준 장기공공임대주택의 재고량은 136만호, 재고율 6.7%로 OECD 평균 8.7%수준에 미치지 못하고 있다.[1] 대표적인 공공임대주택 공급기관인 한국토지주택공사(LH)의 영구임대주택과 국민임대주택의 평균 입주 대기기간은 각각 14개월과 12개월로 공공임대주택의 수요에 비해 공급이 절대적으로 부족하다.[2] 또한, 청년·신혼부부를 대상으로 공급하는 행복주택의 경우 청년계층의 경쟁률이 타계층보다 높게 나타나는 경향이 있다. 2019년 공급된 LH 고양향동 4블록의 평균경쟁률은 6.8:1이나 청년계층의 경쟁률은 최고 29:1이었으며, LH 김포장기 11블록 평균경쟁률은 6:1이었으나 청년계층 경쟁률은 최고 37:1이었다. 공공임대주택의 수요와 공급이 불일치함에 따라 수요에 맞는 맞춤형 공공임대주

1) 2019년 주거실태조사 결과발표, 국토교통부(2020.06.01)
2) 국회 국토교통위원회 김철민 의원실 자료(2018년 6월 기준)

택의 공급이 절실한 것이다. 이러한 사회변화를 반영하여 정부는 주거정책의 방향을 공급자 중심에서 수요자 중심의 생애단계 · 소득수준별 맞춤형 주택 공급으로 설정하였다.

주거복지정책은 물량중심, 소득중심으로 공공임대주택을 공급하는 것에서 수요자를 위한 정책으로 변화하며 생애주기를 고려하기 시작하였다. 하지만 여전히 공공임대주택은 청년, 신혼부부, 고령자에 집중되어 있어, 장년층에 대한 지원이 상대적으로 부족한 현실이다. 생애주기 단계에 따라 선택할 수 있는 저렴하고 다양한 주택의 종류가 필요한 것이다(정소이 외 3, 2016). 공공임대주택의 양적확대와 함께 전체 생애주기별 수요자 니즈에 맞는 질적으로 개선된 공공임대주택의 공급이 필요하다. 공공임대주택의 질적 개선을 위해서는 현재 입주자들의 주거만족도를 분석하여 불만족 요인을 개선하고 만족 요인을 확대함이 중요하다. 특히 현재 공급되고 있는 임대주택 유형별 입주민의 생애주기에 따른 만족, 불만족 요인에 대한 탐색은 정부의 임대주택 공급확대정책이 양적인 효과뿐만 아니라, 생애주기별 수요 맞춤공급이라는 질적인 정책효과에 시사점을 제시할 수 있다.

본 연구에서는 가족생애주기에 따른 공공임대주택 주거만족도 차이를 분석하고, 주거만족도 차이에 영향을 미치는 요인이 무엇인지 알아보고자 한다. 선행연구 검토를 통해 가족생애주기 및 주거만족도의 개념 및 주거만족도 측정방법에 대한 논의를 살펴보고, 통계자료 실증분석을 통해 가족생애주기별로 공공임대주택 주거만족도에 차이가 있는지를 분석하고자 한다. 분당신도시 주민을 대상으로 생애주기에 따른 주거환경을 평가한 선행연구에 따르면 미혼·신혼기에서 중고등교육까지는 주거만족 수준이 낮고, 대학교육기와 자녀성년기는 주거만족 수준이 높았다. 또한, 미혼 및 신혼과 미취학 아동기에는 거주지의 질적수준이 주거만족도에 영향을 미치며, 초, 중등교육기에는 주택규모가, 대학교육기에는 프라이버시, 자녀성년기에는 주택의 경제적 가치가 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다(장한두, 2010). 이렇게 생애주기별로 주거만족도는

달라지며, 주거만족도에 미치는 영향요인이 다양하게 나타날 수 있어 공공임대주택에 대한 주거만족도 또한 생애주기별로 다를 것으로 예상된다. 주거만족도 차이 및 그 영향요인에 대한 질적탐구를 위해 본 연구에서는 통계분석과 함께 공공임대주택 거주자를 대상으로 심층 인터뷰를 하고자 한다.

본 연구의 연구질문은 다음과 같다. 첫째, 가족생애주기에 따라 공공임대주택 거주 가구의 주거만족도에 차이가 있는가? 둘째, 가족생애주기에 따라 공공임대주택 거주 가구 주거만족도에 영향을 미치는 요인들은 무엇인가?

제 2 절 연구의 범위와 방법

본 연구는 가족생애주기에 따른 공공임대주택 거주가구의 주거만족도 및 그 영향요인에 대한 분석으로 연구의 범위는 다음과 같다.

시간적 범위는 양적연구와 질적연구로 나누어 볼 수 있는데, 양적연구의 시간적 범위는 2016년부터 2019년까지이다. 본 연구에서는 국토교통부에서 조사·발표한 「주거실태조사」자료를 사용한다. 「주거실태조사」는 국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 대면면접을 통한 설문조사로 파악하여 다양한 국민계층의 특성에 맞는 주거정책을 수립할 수 있도록 2006년부터 시행된 조사이다(주거실태조사 요약보고서, 2019). 2006년부터 2015년까지는 격년으로, 2016년부터 2019년까지는 매년 조사를 시행하였다. 본 연구에서는 주거만족도와 그 영향요인이 되는 변수들의 설문문항이 동일한 2016년부터 2019년까지의 4개년 주거실태조사 자료를 사용한다. 양적연구를 통해 도출된 생애주기별 공공임대주택 주거만족도 영향요인에 대해 진행할 심층인터뷰는 LH 공공임대주택 거주자 및 공공임대아파트를 공급하는 LH 직원을 대상으로 하며, 시간적 범위는 2021년 4월 1일부터 5월 30일까지 총 60일간으로 한다. LH 공공임대주택에는 영구임대부터 행복주택까지 모든 임대주택유형이 있으며, 청년층부터 고령층까지 모든 생애주기의 가구가 거주하고, 공공임대아파트를 공급하는 담당자 및 공급받는 거주자를 함께 연구할 수 있어 인터뷰 대상자를 추출하기에 적합하다.

공간적 범위 역시 양적연구와 질적연구로 나누어 볼 수 있다. 양적연구의 공간적 범위는 주거실태조사와 동일하게 전국으로 한다. 질적연구의 공간적 범위는 파주시로 선정하였다. 파주시에는 운정신도시가 조성되어 있으며, 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등 다양한 공공임대주택이 건설되어 있으며, 비슷한 시기에 건설된 임대주택이 모여있어 주택 자체의 노후화 등이 유사할 것으로 예상되어 주거만족도 영향요인 실

증분석에 효과적이므로 본 연구의 사례지역으로 적합하다고 판단된다.

본 연구는 연구가설 검증을 위해 2016~2019년 주거실태조사 자료를 바탕으로 일원분산분석(one-way ANOVA)과 다중회귀분석을 실시함으로써 생애주기에 따른 주거만족도 차이 및 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 알아본다.

마지막으로 양적연구 결과를 다각도로 살펴보기 위해 심층인터뷰를 실시한다. 생애기주별 파주시 운정신도시내 LH 공공임대아파트에 거주하는 거주자와 공공임대아파트를 공급하는 LH 직원을 인터뷰 대상자로 선정한다.

양적연구와 질적연구를 함께함으로써 양적연구에서 미처 발견하지 못한 만족도 영향요인이 있다면 이를 밝혀내고, 양적연구결과 해석을 풍부하게 함으로써 본 연구의 목적을 의미있게 달성할 수 있을 것이다.

제 2 장 선행연구 검토 및 이론적 논의

제 1 절 주거만족도 및 영향요인에 대한 논의

1. 주거만족도

주거만족도는 개인적이고 주관적인 것으로 현재 거주하고 있는 주택에 대한 주관적인 평가상태를 말한다(최용부, 2004). Francescato는 주택정책의 적절성을 평가하는 기준으로 주거만족도의 중요성에 주목하였다. 시장에서 주택문제를 해결할 수 있는 계층은 시장반응이라는 적절한 피드백 수단이 있으므로 주거만족도 연구 필요성이 적은 반면, 시장의 수요공급 매커니즘을 통해 자신들의 선호와 선택, 기대를 표현할 수 없는 중저소득계층의 의견 청취수단으로 공공임대주택에 대한 주거만족도 연구가 중요하다고 주장하였다(이병관, 2017). 공공임대주택처럼 공공부문이 공급하는 재화는 예산제약 및 각종 규제 등으로 인해 수요자가 재화에 대해 만족하는 지를 즉각적으로 반영할 유인이 상대적으로 민간부문에 비해 약하기 때문에 거주자의 주거만족도를 면밀히 분석하여 공공주택 건설계획 수립시 체계적으로 반영함으로서 공급자 입장에서 한정된 자원의 효율적 활용이 가능하고, 거주자의 편익을 높일 수 있는 것이다(김희봉, 2013).

2. 주거만족도 영향요인

주거만족도에 영향을 주는 요인들에 대하여 선행연구들에서는 주택유형, 규모, 가구의 소득, 임대료 등 비용, 거주기간 등을 제시하고 있다. 주거만족도에 대한 초기연구들은 주거만족도에 영향을 주는 요인 중 물

리적 환경에 주목하였으나, 이후 사회적 환경을 포함시켜 연구하기 시작하였으며, 1970년대 들어서는 개인의 심리적 요인의 중요성을 강조하며 거주자 개인적 특성을 반영하는 인구통계학적 변수를 통해 주거만족도를 측정해 보려는 연구로 이어졌다(하규수 외 2010).

주거만족도에 영향을 주는 요인은 선행연구를 통해 크게 세가지로 구분할 수 있다. 첫째, 연령, 소득, 가구형태 등 인구사회학적 특성, 둘째, 주택의 면적, 주택의 질과 같은 주택 특성, 셋째, 근린환경, 교육시설, 교통, 이웃과의 관계와 같은 근린환경 특성이다.

김종호 외(2004)는 청주시 공공임대아파트 입주자를 대상으로 아파트시설, 내부구조, 경관, 단지시설, 쾌적성이 주거만족도에 미치는 영향을 상관관계분석 및 다중회귀분석을 통해 연구하였다. 연구결과, 개인 및 가구의 특성에 따라 다소 차이는 있으나 만족도는 전반적으로 보통에서 조금 상회하는 것으로 나타났다. 주거속성들은 단지시설, 아파트시설, 경관, 내부구조, 쾌적성 순으로 만족하는 것으로 나타났으며, 단지시설, 쾌적성, 경관은 서로 높은 상관관계를 보이며 만족도에 영향을 주고 있는 것으로 나타나 향후 공공임대주택 공급시 쾌적성, 경관, 단지시설의 향상을 고려해야 한다고 하였다.

김태경(2007)은 최근 경기도에서 개발된 45개 국민임대주택단지 중 입주가 완료된 단지를 지역적으로 배분, 입지나 시설적 특이성이 있는 6개 단지 입주민을 대상으로 일대일 대인면접법을 이용, 주거 및 주변지역환경 만족도를 조사하였다. 그 결과, 도심으로의 접근성이 떨어지는 지역에 입지한 단지의 입주민들은 가처분소득에서 통근비용의 비중이 커지게 되므로 임대료 및 보증금에 대한 불만족이 컸고, 월평균소득이 적을수록 국민임대주택의 보증금이나 월세에 부담을 느껴 주택바우처를 선호하는 것으로 나타났다. 이에따라, 국민임대주택이 도심으로의 접근성이 떨어지는 지역에 입지할 경우 가처분소득에서 통근비용의 비중이 커지게 되므로, 이와 대체관계에 있는 주거소요비용을 감소시켜주기 위해 저렴한 임대료 및 보증금이보장되어야 하며, 다양한 수요를 충족시키기 위해 주택

바우처 등 다양한 유형의 주거지원정책이 필요함을 강조하였다.

이소영(1996)은 부천시 영구임대주택 주민을 대상으로 면접조사를 통해 가족특성에 따른 주거만족도를 조사하였다. 조사결과, 가구주의 연령이 높을수록, 가족내 노인수가 많을수록 주거만족도가 높게 나타났으며, 가족수, 자녀수, 총소득, 장애인수, 18세미만의 자녀수가 많을수록, 맏자녀 연력, 막내자녀 연령은 높을수록 주거만족도가 낮게 나타났다. 이는 입주자 선정시 가족수가 많은 가구와 중증장애인이 있는 가구에 대한 입주 우선자격을 주었지만, 공급면적 및 구조는 일률적인데서 기인함으로, 소득수준이나 가족수에 따라 주택을 선택할 수 있도록 임대주택의 크기와 방수를 다양하게 해야하며, 장애인 편의시설을 갖춘 주택을 건설해야 한다고 강조하였다.

배장오 외(2014)는 20~60대 공공임대아파트 거주자 136명을 대상으로 설문조사를 실시하여, 인구통계학적 요인에 따른 주거만족도를 ANOVA 분석을 통해 조사하였다. 연구결과, 임대아파트 거주자들의 전체적인 주거만족 수준은 '보통이하'인 것으로 나타났고, 인구통계학적 특성에 따른 전반적인 주거만족수준은 차이가 없는 것으로 나타났으나, 문항별 거주만족 수준에서는 성별, 연령, 월소득, 가구형태에 따라 차이가 있는 것으로 나타났다. 여성은 방의수나 크기에 불만수준이 높은반면, 남성은 이웃과의 교제나 보수상태에 불만이 높고, 젊은층은 전반적인 보수수준에 대한 불만이 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 임대아파트 거주자의 성별, 연령, 월소득 등 개인적 특성에 따라 중요시하는 거주환경부분에서 차이가 발생하므로 향후 임대주택 신축·보수·관리 시 거주자의 특성을 충분히 검토할 필요가 있다고 제안하였다.

오정석 외(2014)는 서울주택도시공사에서 2016년 조사한 공공임대주택 패널자료를 활용하여 서울 내 공공임대주택 거주가구 중 공동생활 및 단체계약자를 제외한 3,009가구를 대상으로 공공임대주택 유형별 주거만족도와 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향을 조사하였다. 분석결과, 영구임대주택이 가장 낮은 주거만족도를 보였으며, 장기전세주택이 가장

높은 만족도를 나타냈다. 또한, 유형별로 주거만족도에 미치는 주거환경이 달랐는데, 국민임대주택은 거주기간이 짧을수록, 휴게녹지시설과 교육환경이 좋을수록, 영구임대주택은 전용면적이 넓을수록, 문화시설 및 이웃과의 관계가 좋을수록, 장기전세주택은 대중교통 편의성, 의료시설 편의성, 비거주가족과의 관계가 좋을수록 주거만족도가 높게 나타났다. 이에 따라 공공임대주택 유형별로 차별화된 공급전략이 필요하다고 제언하였다.

안치환(2014)은 수도권 신도시의 공공임대주택 입주자를 대상으로 임대주택유형별 주거만족도를 조사하였다. 조사결과, 종합만족도는 '국민임대>공공임대>영구임대' 순으로 나타났으며, 기대만족도 역시 상기 순으로 나타났다. 경제성 부문의 만족도는 '국민임대>영구임대>공공임대'순으로 만족도가 높게 나타났으며, 공공임대주택의 월임대료가 가장 만족도가 낮게 나타났다. 입지여건 부문의 주거만족도는 '국민임대>영구임대>공공임대'순으로 만족도가 높게 나타났으며, 내부구조 만족도는 '국민임대>공공임대>영구임대' 순으로 만족도가 높게 나타났다. 전체적으로 국민임대주택의 주거만족도가 가장 높게 나온 이유는 본 연구가 계획된 신도시를 대상으로 하고 있고, 국민임대주택의 낮은 임대료 정책에 따른 결과이며, 최저소득계층이 주로 거주하는 영구임대주택 입주민들의 상대적으로 낮은 주거만족도를 개선하기 위해 정부 및 지자체의 지속적인 관심과 노력이 필요함을 강조하였다.

이영화(2019)는 국토교통부 2017년 주거실태주사 자료를 활용하여 무주택 저소득 고령·준고령가구의 임대주택 유형(국민임대, 민간임대)에 따른 주거만족도 차이를 회귀분석과 ANOVA 분석을 통해 비교 분석하였다. 주거만족도를 주택품질, 주거안정, 주택입지, 단지환경 4개 요인으로 구분하여 분석한 결과, '주거안정'→'주택품질'→'단지환경'→'주택입지' 순으로 만족도가 높게 나타았으며, 국민임대는 민간임대에 비하여 '주거안정', '주택품질', '단지환경' 만족도가 높았고, '주택입지'는 민간임대에 비하여 낮게 나타났으나 그 차이가 유의하지 않았다. 분석결과 국민임대주

택이 고령·준고령가구의 주거안정에 있어서는 사회안정망으로 작용하고 있으나 상업·의료·공공시설에의 접근용이성면에서는 입주민 기대에 부합하지 못하고 있는 것으로 나타나, 고령·준고령가구의 생애주기상 주거수요 특성에 부응하는 임대주택 공급을 위해 도심지내 소규모 공공임대주택을 공급하는 등 입지여건을 개선할 필요가 있음을 강조했다.

허은자(2018)는 한국토지주택공사의 2016년 임대주택 고객만족도 조사를 바탕으로 임대주택유형(다가구매입임대주택, 주택바우처(전세임대주택))이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 주택바우처(전세임대주택)의 주거여건 주거만족도와 경제적 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮은 것으로 나타났다. 이는 집주인이 주택의 품질을 향상시킬 유인이 없고, 집주인이 임대료를 책정함으로써 임대료가 주변 시세보다 저렴하지 않기 때문으로 분석하였다. 정부가 비용 효율성이 높은 주택바우처제도로 저소득층의 주거안정이라는 정책목표를 효과적으로 달성하기 위해서는 바우처제도가 민간시장을 이용함에 따라 나타나는 상기 문제점들을 보완하는 제도를 마련해야함을 강조하였다.

이병관(2017)은 한국토지주택공사의 2016년 임대주택 고객만족도 조사를 바탕으로 임대주택유형이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과, 종합주거만족도는 임대주택 유형간 유의미한 차이는 없었으나, 주택제품 요인 중 이전 거주지대비 만족도가 주거만족도에 중요한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이전 거주지 만족도는 국민임대에 비해 매입임대, 전세임대가 낮은 것으로 나타났는데, 이는 매입임대나 전세임대가 도심지내 저소득층의 주거수요에 원활하고 신속하게 대응하여 주택의 양적문제를 해결하는데 효과적이지만, 양질의 주택확보가 어려움에 따라 나타난 결과로, 질적향상이 필요함을 의미한다. 매입임대와 전세임대가 도심지내 수요층을 겨냥하여 공급된 임대주택 유형으로 국민임대에 비해 입지 등 주거환경 요인에 대한 만족도가 상대적으로 높은 것으로 기대하였으나 기대에 비해 낮은 것은, 낮은 지원한도로 인하여 도심지내에서도 주거환경이 열악한 곳에 입지하기 때문이다. 따라서 호당 지원한도를 상

향 현실화할 필요가 있다고 제언하였다.

고석진(2016)은 전국의 국민임대주택 입주자 1,000세대를 대상으로 가구특성이 주거만족도에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다. 분석결과 가구원의 수가 적을수록, 월평균 소득이 높을수록, 학령기 자녀수가 많을수록, 전용면적은 적을수록, 부채규모는 작을수록, 관리방식은 민간인 경우 주거만족도가 높게 나타났다. 이제는 국민임대주택도 제품설계단계에서부터 만족도가 낮은 부문에 대한 만족도 제고를 위한 고려를 하는 등 질적향상이 필요하며, 입주자 가구특성에 맞춘 맞춤형 대응방안을 모색할 필요가 있음을 강조하였다.

선행연구에서 임대주택의 유형, 임대주택의 물리적 요인, 가구의 소득, 임대료 등 경제적 요인, 입주민의 특성, 거주기간 등 다양한 요인이 주거만족도에 영향을 미칠 수 있음을 알 수 있다. 이상에서 검토된 주거만족도에 대한 선행연구를 요약하면 다음과 같다.

<표 1> 주거만족도와 관련한 선행연구 결과 요약

연구자	연구대상	주요영향요인	연구결과
김종호 外 (2004)	청주시 공공임대아파트 입주자	단지시설, 쾌적성, 경관, 내부구조, 아파트시설	주거만족도에 영향을 미치는 요인은 단지시설, 아파트시설, 경관, 내부구조, 쾌적성 순임
김태경 (2007)	경기도에서 개발된 국민임대주택단지 입주민	소요비용, 접근성	주거만족도를 결정하는 가장 중요한 요인은 소요비용과 접근성임
이소영 (1996)	부천시 영구임대주택 입주민	연령, 가족수, 자녀 수, 소득, 장애인수, 거주기간	연령이 높을수록, 거주기간이 짧을수록 주거만족도가 높으며, 가족 수, 자녀수, 소득, 장애인 수는 적을수록 만족도가 높음
배장오 外 (2014)	20~60대 공공임대아파트 거주자	성별, 연령,월소득, 가구 형태	입주자의 성별, 연령, 월소득, 가구형태에 따라 주거만족수준은 차이가 있음
오정석 外 (2014)	서울주택도시공사 2016 공공임대주택 패널자료	임대주택유형 (국민, 영구, 장기전세), 거주기간, 휴게녹지시설, 교육환경, 전용면적, 편의성	국민임대주택은 거주기간이 짧을수록, 휴게녹지시설과 교육환경이 좋을수록, 영구임대주택은 전용면적이 넓을수록, 문화시설 및 이웃과의 관계가 좋을수록, 장기전세주택은 대중교통 편의성, 의료시설 편의성, 비거주가족과의 관계가 좋을수록 주거만족도가 높음
안치환 (2014)	수도권 신도시 공공임대주택 입주자	거주기간, 학력, 전용면적, 소득, 층수	거주기간이 짧을수록, 학력수준이 낮을수록, 전용면적이 작을수록, 연소득이 높을수록, 층수가 높을수록 전반적 주거만족도가 높음
이영화 (2019)	국토교통부 2017 주거실태조사	임대주택유형(국민임대, 민간임대), 주거안정, 주택품질, 단지환경	국민임대가 민간임대에 비해 주거안정, 주택품질, 단지환경 만족도가 높음. 주택입지는 임대주택유형간 차이가 유의하지 않음
허은자 (2018)	2016년 LH 임대주택 고객만족 조사	임대주택유형(다가구매입임대, 주택바우처), 주거여건, 경제성	주택바우처의 주거여건 만족도와 경제적 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮음
이병관 (2017)	2016년 LH 임대주택 고객만족 조사	임대주택유형(국민임대, 매입임대, 전세임대)	이전 거주지대비 만족도에 대하여 국민임대 대비 매입임대, 전세임대의 만족도가 낮음
고석진 (2016)	LH 국민임대 입주자	가구원수, 학령기 자녀수, 가구 월평균 소득, 전용면적, 가구 전체 부채	가구원의 수가 적을수록, 월평균 소득이 높을수록, 학령기 자녀수가 많을수록, 전용면적은 적을수록, 부채규모는 작을수록, 관리방식이 민간인 경우 주거만족도가 높음

제 2 절 가족생애주기에 대한 논의

1. 가족생애주기

가족생애주기(Family life cycle) 개념은 1903년 영국 Rowntree로부터 시작되어 1930년대에 그 체계를 갖추기 시작하였으며, 개인이 아동에서 청년, 성인기를 거쳐 노년이 될 때까지 변화과정에 겪는 것과 같이 가족이 경험하는 결혼·출산·자녀양육·이혼 등과 같은 일반적이고 보편적인 변화를 말한다(이다은 외, 2017).

우리나라 연구에서 구분한 가족생애주기를 살펴보면, 가족이벤트(결혼, 출산)를 기본으로 자녀의 학령단계, 가구원수 등을 주요 기준으로 사용하였다. 정희수 외(2004)는 가족생애주기를 가구주 연령과 자녀의 연령을 기준으로 4단계로 구분하였다. 1단계는 40대미만으로 첫아이 출산 및 10세 미만 자녀가 있는 가족형성기 및 확대기이며, 2단계는 40～49세로 19세 미만 자녀가 있는 가족안정기, 3단계는 50～59세로 30세 미만 자녀가 있는 가족축소기, 마지막으로 4단계는 60세 이상으로 가족해체기이다. 박천규 외(2009)도 가구주의 연령을 기준으로 제1단계(30～39세), 제2단계(40～49세), 제3단계(50～59세), 제4단계(60세 이상)로 구분하여 생애주기별 주택 수요 특성에 대해 연구하였다. 하성규(2006)는 결혼이나 자녀의 학업단계와 같은 이벤트를 중심으로 결혼 전 독신단계, 자녀가 없거나 미취학인 결혼 후 초기단계, 연령과는 관계없이 자녀의 교육을 중시하는 자녀양육단계, 자녀독립·출가단계, 자녀축소단계 등 5단계로 가족생애주기를 설정하였다. 이다은 외(2017)는 가족이벤트를 기준으로 가족진입기(40세 이하 미혼), 가족형성기(결혼하였지만 무자녀), 자녀교육기(기혼이며 고등학생 이하 자녀가 있음), 가족축소기(기혼이며 대학생 이상 자녀가 있음) 등 4개로 가족생애주기를 구분하였다.

2. 가족생애주기에 따른 주거만족도

가족생애주기와 주거에 관한 선행연구는 총 세가지로 구분할 수 있다. 첫째, 가족생애주기와 주거만족도 차이 및 영향요인에 관한 연구, 둘째, 가족생애주기에 따른 주택 소비에 관한 연구, 셋째, 가족생애주기별 임대주택 인식에 관한 연구이다.

가족생애주기와 주거만족도에 관한 선행연구에서는 가족생애주기와 주거만족도가 U자형인 연구와 역U자형인 연구로 결과가 상반되게 나타나기도 하였으며, 대체로 생애주기 후반부일수록 자가주택에 따른 자산형성여부가 주거만족도에 영향을 크게 미치는 것으로 나타났다.

가족생애주기와 주거만족도가 U자형이었던 장한두(2010)의 연구에서는 가족생애주기를 미혼·신혼, 미취학아동기, 초등교육기, 중·고등교육기, 대학교육기, 자녀성년기로 구분하여 분당신도시 주민을 대상으로 주거만족도를 조사하였다. 연구결과, 가족생애주기별 주거만족도는 차이가 있었는데, 미혼·신혼기에서 중고등교육기까지는 주거만족 수준이 낮았고, 대학교육기와 자녀성년기는 높게 나타났다. 이는 주택규모가 중고등교육기 이후 크게 확대되면서 자산누적에 따른 결과인 것으로 해석할 수 있다. 또한, 미취학아동기와 초등교육기에는 주택규모와 거주지의 질적 수준이 주거만족도에 영향을 미쳤지만, 가족생애주기가 높을수록 경제적 수준 향상에 따른 주택규모 확대와 주택소유율 증가에 따라 주택규모 등 물리적 환경이 향상되어 사회적 환경과 주택의 경제적 가치가 주거만족도를 결정하는 중요한 요인이라는 사실을 파악하였다. 장한두(2010)의 연구는 가족생애주기에 따라 주거만족도를 결정하는 요인이 다를 수 있음을 시사한다.

가족생애주기와 주거만족도가 역U자형이었던 손희주 외(2018)의 연구에서는 가족생애주기를 가구진입기(29세이하), 가구형성 및 확대기(30세~49세), 가구축소기(50세~69세), 가구해체기(70세이상) 4개로 구분하여,

국토교통부에서 제공하는 ‘2016 주거실태조사’를 바탕으로 생애주기별로 주거환경만족도를 결정하는 요인을 분석하였다. 전반적인 주거만족도는 가구형성 및 확대기에서 가장 높게 나타났으며, 가구해체기에서 가장 낮게 나타나 생애주기와 주거만족도의 관계는 역‘U’자형 모습을 보였다. 모든 집단에서 ‘이웃과의 관계’ 항목이 주거만족도에 높은 영향력을 미치는 것으로 나타났으며, 가구진입기와 가구형성 및 확대기에서는 ‘학교·학원 및 미취학 아동을 위한 교육환경’변수가 주거만족도에 높은 영향력을 나타냈다. 가구축소기에서는 ‘시장·대형마트·백화점 등 상업시설 접근 용이성’이 높은 영향력을 보였으며 가구해체기에서는 ‘주변 도로의 보행 안전’ 항목이 높게 나타났다. 본 연구에서는 생애주기별 주거환경만족도 주요 요인 간 차이가 있음을 확인함에 따라 주택정책 수립 시 생애주기별 다양한 유형의 공동주택 공급 등 사회적 공간형성에 노력을 기할 필요가 있음을 시사하였다.

가구생애주기와 함께 주택점유형태가 주거만족도에 미치는 영향을 분석한 한수정(2019)은 가구생애주기를 가구 형성기, 확장기, 축소기, 해체기의 4단계로 구분하여 주택점유형태에 따른 주거만족도 및 주거만족도 영향요인에 대하여 분석하였다. 국토교통부 ‘2017년 주거실태조사’를 활용하여 집단 간 주거만족도 차이를 비교 분석한 뒤, 수원시에 거주하는 전문가 및 일반주민 심층인터뷰를 실시하여 어떤 주거환경 변수가 전반적인 주거만족도에 높은 영향력을 갖는가를 조사하였다. 가구 생애주기별로 주거만족도를 살펴보면 형성기 단계에서는 주택점유형태에 따른 주거만족도에 차이가 없는 것으로 나타났으나 가구 확장기에서는 자가주택 거주가구에서 주거만족도가 가장 높으며 민간임대주택 거주가구에서 가장 낮은 것으로 나타났다. 가구 축소기에서는 자가 주택과 공공임대주택 거주가구에서는 주거만족도에 차이가 없으나 민간임대주택 거주가구에서 가장 낮은 것으로 나타났다. 가구 해체기에서는 공공임대주택 거주가구에서 주거만족도가 가장 높으며 민간임대주택 거주가구에서 가장 낮은 것으로 나타났다. 이에 더하여 모든 집단 중 가구 해체기 민간임대주택

거주가구에서 주거만족도가 가장 낮은 것으로 나타났다. 또한, 형성기와 확장기 공공임대주택 거주가구는 가구주의 교육수준이 높을수록, 확장기 단계에서는 자가, 민간임대, 공공임대 모든 집단에서 교육환경이 좋을수록, 가구 축소기와 해체기에서는 자가 주택 거주가구에서 월평균 소득이 높을수록, 해체기에서 민간임대주택 거주가구는 주택상태 등이 좋을수록 주거만족도에 긍정적인 영향을 주는 것이 확인됐다. 가구 생애주기와 주택점유형태에 따라 주거만족도 및 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 차이가 있기 때문에 이를 반영한 정책적 대안이 필요함을 강조했다. 한수정(2019)의 연구는 생애주기뿐 아니라 주택의 점유형태도 주거만족도에 영향을 미치므로, 가구생애주기와 주택점유형태를 함께 고려한 정책이 필요함을 보여준다.

가족생애주기와 주택소비에 관한 연구에서 정희수 외(2004)는 가족생애주기에 따라 주택규모, 주택가격, 주택구입확률이 증가함을 파악하였다. 정희수 외(2004)는 가족생애주기를 가족형성기, 가족안정기, 가족축소기, 가족해체기로 구분하여 2001년 국민은행 주택금융수요실태조사 자료를 바탕으로 가족생애주기가 주택소비에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과, 주택규모, 주택가격, 주택구입확률이 생애주기 및 소득에 따라 증가하지만 가구주 연령이 높아질수록 주택규모 증가율, 주택가격 증가율, 주택구입확률 증가율이 모두 둔화되었다. 또한, 선진국의 경우 가족 축소기에 접어들면 대형주택보다는 소형주택, 자가주택보다는 임대주택을 선호하는 반면, 우리나라의 경우 가족 축소기에 진입해도 더 큰집, 더 비싼 집을 원하고 자가주택을 선호한다는 차이점을 파악하였다.

가족생애주기별 공공임대주택 인식을 연구한 이다은 외(2017)는 가족생애주기를 가족진입기, 가족형성기, 자녀교육기, 가족축소기 4개로 구분하여, SH서울주택도시공사에서 실시한 2015 공공임대주택에 대한 서울시민 인식조사 자료를 바탕으로 가족생애주기별 공공임대주택에 대한 인식차이를 분석하였다. 분석결과, 가족진입기, 가족형성기, 가족축소기의 경우 공공임대주택에 대해 비교적 긍정적인 모습을 보이지만, 자녀를 둔

생애주기의 경우 공공임대주택에 대해 가장 부정적인 평가를 하고있는 것으로 나타났다. 자녀교육기의 경우 자녀의 교육환경이 공공임대주택을 부정적으로 바라볼 수밖에 없게 만든다는 점에서 향후 교육수요가 높은 지역에 공공임대주택이 입지할 때 주변 교육환경을 함께 고려할 관리정책이 필요하며, 각 생애주기의 관심사항을 적극적으로 반영할 수 있는 맞춤형 공공임대 정책을 추진하는 것이 필요하다고 제언하였다.

가족생애주기와 주거에 대한 선행연구를 통해 가족생애주기별 주거만족도에 차이가 있으며, 주거만족도에 영향을 미치는 요인이 다름과 가족생애주기별 공공임대주택에 대한 인식 역시 다름을 확인할 수 있다. 이상에서 검토된 가족생애주기에 대한 선행연구를 요약하면 다음과 같다.

<표 2> 가족생애주기관련 선행연구 요약

연구자	연구대상	분석방법	가족생애주기구분	연구내용
장한두 (2010)	분당신도시 주민 설문조사	일반량분산분석, 일변량회귀분석, 요인분석, 다중회귀분석, 일변량회귀분석	미혼·신혼, 미취학아동기, 초등교육기, 중·고등교육기, 대학교육기, 자녀성년기	가족생애주기별 주거만족도와 주거만족도에 미치는 영향요인
손희주 外 (2018)	국토교통부 2016년 주거실태조사	일원배치분산분석, t검정, 순서형 로짓모형	가구진입기, 가구형성 및 확대기, 가구축소기, 가구해체기	생애주기별 주거만족도 결정요인
한수정 (2019)	국토교통부 2017년 주거실태조사 및 수원시 주민, 주거관련 업무 전문가	일원배치분산분석, 사후분석, 순서형 로지스틱 회귀분석, 심층인터뷰	형성기, 확장기, 축소기, 해체기	가구생애주기별 주택점유형태에 주거만족도 영향요인
정희수 外 (2004)	2001년 국민은행 주택금융수요 실태조사	다중회귀분석, 최우추정법	가족형성기, 가족안정기, 가족축소기, 가족해체기	가족생애주기가 주택소비에 미치는 영향
이다은 外 (2017)	서울주택도시공사 2015 공공임대주택에 대한 서울시민 인식조사	ANOVA분석(분산분석), Duncan사후분석	가족진입기, 가족형성기, 자녀교육기, 가족축소기	가족생애주기별 공공임대주택에 대한 인식차이

제 3 절 주거복지정책에 대한 논의

임대주택은 주거복지정책의 일환으로 제공됨에 따라 임대주택 주거만족도에 대해 논하기에 앞서 우리나라 주거복지정책의 흐름을 살펴볼 필요가 있다.

최근 우리나라 주택정책 패러다임은 주택공급에서 주거복지로 전환되고 있다. 주거복지정책도 빈곤층을 위한 임대주택 공급에서 최근 사회초년생, 신혼부부 등 생애주기를 고려한 주거서비스 제공으로 변화하고 있다.

1970년대 박정희 정부에서는 "주택건설촉진법"을 제정하면서 주택건설을 양산하고자 하였다. 1980년대 전두환정부에는 공공주택건설 및 택지개발계획안을 수립하여 10년간 주택 500만호 건설 등을 계획하였다. 또한 1984년 "임대주택건설촉진법"을 제정하였다. 하지만 주거복지정책이 시작됐다고는 볼 수 없다. 노태우 정부는 일산·분당 등 신도시 건설로 주택공급을 확대하면서 영구임대주택 건설계획을 발표하였고, 공공임대주택의 공급주체가 민간에서 공공으로 전환되었다. 김영삼 정부는 "임대주택건설촉진법"을 "임대주택법"으로 전면 개정하면서 5년, 50년 임대주택 공급활성화를 유도하였으나, 친시장, 친기업정책으로 정부보다 민간건설업자의 역할을 강화하였다. 김대중 정부는 2000년대 초반 주택 및 전·월세 가격 폭등으로 인해 국민임대주택을 도입, 총 100만호의 장기임대주택 건설계획을 발표함으로써 주거복지정책이 실질적으로 시작되었다고 볼 수 있다. 노무현 정부에서는 김대중 정부의 정책을 계승하면서 국민임대주택 100만호를 추진하기 위해 "국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법"을 제정하며 임대주택 공급을 확대하였다. 이명박 정부에서는 보금자리주택정책으로 영구, 국민, 10년, 20년 임대 등 다양한 임대주택 유형이 공급되었다. 박근혜 정부는 행복주택과 뉴스테이를 공급하였는데, 행복주택은 사회초년생, 신혼부부, 대학생 등 젊은 사회계층을 고려한 공

공임대주택으로 기존의 소득만을 중심으로 한 공급이 아닌 생애주기를 고려한 공급이 시작되었다고 볼 수 있다. 또한, 민간임대주택인 뉴스테이 정책을 시행함으로써 중산층도 거주할 수 있는 임대주택을 활성화 시키고자 하였다. 문재인 정부는 2017년, 2020년 두 차례의 주거복지로드맵을 통해 청년·신혼·고령자·취약계층 등 생애단계별, 소득수준별 맞춤형 주거복지정책을 시행하겠다고 발표하였다. 또한, 장기공공임대주택을 2025년까지 240만호를 공급할 예정이다(김훈, 2017, 고길곤, 2018).

위에서 살펴본 바와 같이 우리나라 주거정책은 주택공급에서 주거복지로, 주거복지정책은 소득·물량중심 공급에서 생애주기·소득수준별 수요자 맞춤형 공급으로 전환되었다. 이에 가족생애주기별 공공임대주택 거주자의 주거만족도 차이 및 영향요인 연구는 정부의 주거복지정책에 대응하기 위해 꼭 필요하다고 할 수 있다.

<표 3> 주거복지정책의 정부별 변화과정

구분	박정희 정부	전두환 정부	노태우 정부	김영삼 정부	김대중 정부	노무현 정부	이명박 정부	박근혜 정부
정책	·공공임대 주택 시초	·시장안정을 위한 주택임대차보호법(1981)	·영구임대주택 공급시작 및 중단	· 50년 공공임대주택 본격도입 및 민간참여 활성화	·국민임대주택 도입	·공공임대주택 유형 다양화	·보금자리주택 정책추진	·행복주택 추진
세부내용	·공영주택법 제정(1963)	· 5년 단기임대 주택공급 (1984)	·영구임대 주택공급 (1988)	·공공임대 주택 공급 (1992~1993)	·국민임대주택 공급(1988)	·매입임대 주택공급 (2004)	·보금자리 주택 도입 (2008)	·행복주택 도입(2013)
	·주택건설 양산체제 구축 ·주택건설촉진법(1972)	·임대주택 건설촉진 제도화 (1984)	·임대주택 60만호 공급 (1988)	·주요 공공임대 주택정책 중단 (1994)	·국민임대주택 10만호 공급 계획(2001)	·국민임대주택 50만, 장기 공공임대주택 100만호 공급계획 (2003)	·보금자리 주택 150만호 공급계획 (2008)	·행복주택 52만2천호 및 뉴스테이
				·주거환경 개선사업 본격화 (1989)		·최저주거기준 법제화 (2003) ·소득계층별 차등 주거 복지 정책 도입(2003)	·주택바우처 제도(2008)	·민간임대주택에 대한 특별법 (2015) ·공공주택 특별법 개정 (2015)

(출처 : 김훈, 2017.12 주거복지정책의 발달과정에 관한 고찰, 226- 230 재구성)

제 4 절 선행연구와의 차별성

상기 선행연구들을 통해 가족생애주기에 따라 주거만족도에는 차이가 있을 수 있고, 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 집단별로 다를 수 있음을 확인할 수 있다. 하지만 공공임대주택 거주자를 특정한 가족생애주기별로 주거만족도 연구는 거의 이루어지지 않았다. 또한, 공공임대주택 입주민만을 대상으로 한 주거만족도 영향요인에 대한 심층 인터뷰를 통한 질적탐구 역시 찾아보기 힘들다.

주거복지정책은 소득·공급자중심 공공임대주택 공급에서 생애주기별 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급으로 변화하고 있다. 본 연구는 변화하는 주거복지정책에 맞추어 양적연구를 통해 공공임대주택 입주민의 주거만족도를 생애주기별로 구분, 분석하여 주거만족도 영향요인을 파악하고, 이를 심층인터뷰를 통해 깊이 있게 알아봄으로써 양적연구에서 미처 밝혀내지 못한 주거만족도 영향요인이 있다면 이를 찾아내고자 한다.

생애주기별 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급으로 변화하는 주거복지정책에 맞추어 공공임대주택 거주자의 주거만족도 차이를 생애주기별로 연구함으로써 생애주기에 따라 필요한 공공임대주택이 무엇인지 파악하고 이를 바탕으로 생애단계 맞춤형 공공임대주택 공급정책을 위한 시사점을 제공하고자 한다.

제 3 장 연구설계 및 분석방법

제 1 절 연구모형과 가설설정

가족생애주기에 따라 공공임대주택 거주 가구의 주거만족도에 차이가 있는가? 가족생애주기에 따라 공공임대주택 거주 가구 주거만족도에 영향을 미치는 요인들은 무엇인가? 라는 질문에 답하기 위해 본 연구는 가족생애주기에 따라 집단을 4개로 나누고 각 집단별 주거만족도 및 그 영향요인을 분석하여 정책적 함의를 논의하고자 한다.

본 연구는 다음과 같은 단계로 진행하고자 한다.

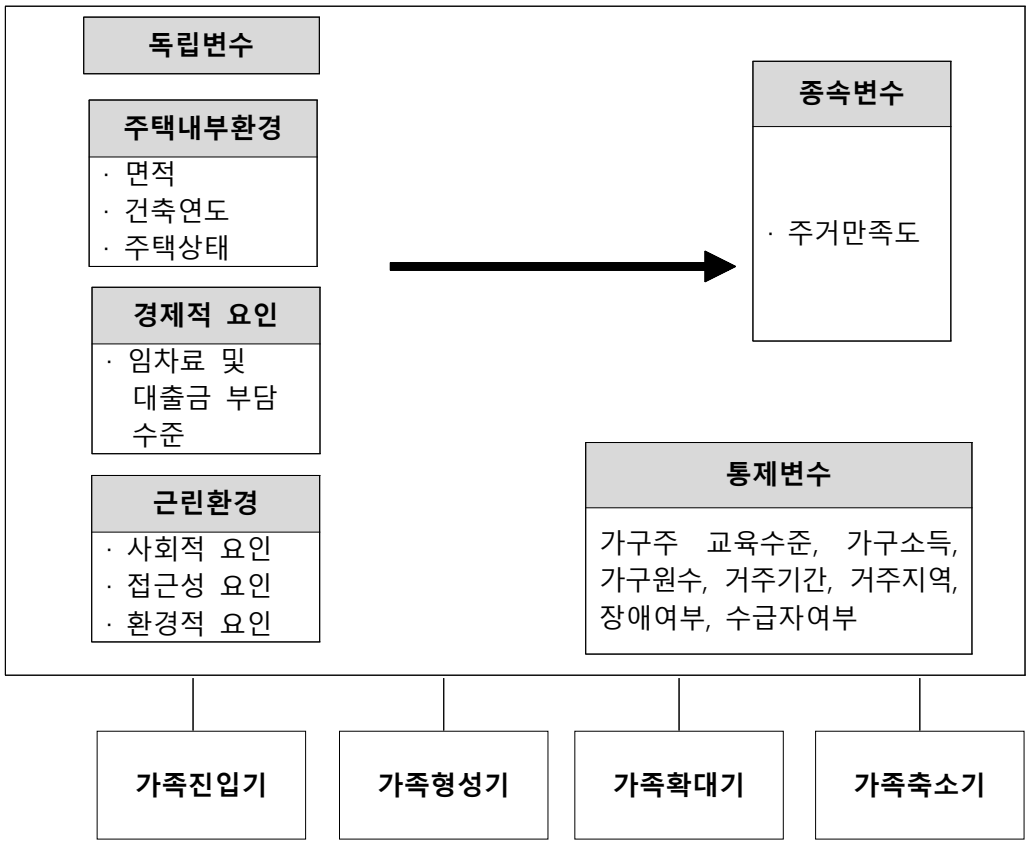
첫째, 양적연구를 통해 가족생애주기에 따른 주거만족도의 차이를 알아본다. 그리고 주거만족도에 영향을 미칠 수 있는 요인들 중 주택내부환경(면적, 건축연도, 주택상태), 경제적요인(임차료·대출금 부담수준), 근린환경(사회적 요인, 접근성 요인, 환경적 요인)을 통제하여 가족생애주기에 따른 공공임대주택의 주거만족도 차이를 알아보고자 한다.

둘째, 가족생애주기에 따라 주거만족도 영향요인에 차이가 있는지 살펴본다.

마지막으로 가족생애주기에 따라 주거만족도 영향요인에 차이가 있다면 심층 인터뷰를 통해 그 이유는 무엇인지 알아봄으로써 양적연구 결과에 대해 풍부한 해석을 도출하고자 한다.

이를 위한 연구모형은 다음 그림과 같다.

<그림 1> 연구모형


독립변수
주택내부환경
· 면적
· 건축연도
· 주택상태
경제적 요인
· 임차료 및 대출금 부담 수준
근린환경
· 사회적 요인
· 접근성 요인
· 환경적 요인
종속변수
· 주거만족도
통제변수
가구주 교육수준, 가구소득, 가구원수, 거주기간, 거주지역, 장애여부, 수급자여부
가족진입기
가족형성기
가족확대기
가족축소기

가족생애주기별로 주택을 바라보는 관점이 차별적일 것이기에 생애주기에 따라 선호하는 공공임대주택이 다를 것이며, 임대주택에서 만족하는 부분이 다를 것이다. 따라서 본 연구는 가족생애주기에 따라 공공임대주택 거주 가구의 주거만족도에 차이가 있는가? 가족생애주기에 따라 공공임대주택 거주 가구 주거만족도에 영향을 미치는 요인들은 무엇인가? 라는 연구질문에 답하기 위해 다음과 같은 가설을 설정하여 연구를 진행하고자 한다.

가설1	가족생애주기에 따라 공공임대주택 주거만족도는 차이가 있다.

가설2	가족생애주기에 따라 공공임대주택 주거만족도 영향요인에 차이가 있다.

제 2 절 변수의 조작적 정의

본 연구에서는 가족생애주기에 따른 공공임대주택 주거만족도 차이 및 그 영향요인을 분석하고자 하며, 「주거실태조사」자료를 토대로 독립변수와 종속변수를 설정하였다.

가족생애주기는 선행연구의 내용을 참고하여 가족진입기(34세 이하 미혼), 가족형성기(결혼 후 자녀가 없는 40세이하 가구 또는 기혼이면서 미취학아동 자녀있음), 자녀교육기(기혼이며 초중고 자녀 있음), 가족축소기(결혼 후 대학생 이상 자녀를 둔 가구 또는 50세 이상 가구)로 구분하였다. 선행연구에서는 가족진입기를 29세 이하 또는 40세 이하로 구분하였지만, 본 연구에서는 2019년 전국 평균 남성 초혼 연령이 33.37세[3] 임을 감안, 34세 이하 미혼으로 설정하였다. 가족형성기는 결혼 후 자녀가 없는 40세 이하 가구 또는 미취학 자녀가 있는 가구, 자녀교육기는 교육의 중요성이 강조되는 초·중·고 자녀를 둔 가구이며, 가족축소기는 자녀의 교육이 이전보다 중요하지 않고 자녀가 독립을 준비하는 대학생 이상 자녀를 둔 가구 또는 자녀가 없는 50세 이상 가구로 설정하였다.

독립변수는 선행연구에서 주거만족도에 영향을 미친 요인들을 참고하여 주택내부환경, 경제적 요인, 근린환경으로 구분하였다. 주택내부환경은 주택면적, 건축연도, 주택상태로 구성되며, 경제적요인은 임차료 및 대출금 부담수준으로 구성된다. 근린환경은 사회적 요인, 접근성 요인, 환경적 요인으로 구성되는데, 사회적 요인은 세부적으로 교육환경, 이웃과의 관계로 구성된다. 접근성 요인은 상업·의료 등 근린시설 접근성, 공원 및 녹지 접근성, 대중교통 접근성, 주차시설 이용 편의성으로 구성, 환경적 요인은 치안 및 범죄 등 방범상태, 집주변 소음정도, 청소·쓰레기 처리상태로 구성된다.

종속변수는 주거만족도로 「주거실태조사」자료의 주택만족도, 주거환

3) 국가통계포털 KOSIS, 2019년 시도별 평균초혼연령(남 33.37세, 여 30.59세)

경만족도, 공공임대주택 정책만족도의 평균을 사용하며, 각 문항은 매우 불만족, 약간 불만족, 대체로 만족, 매우 만족의 4점 리커트 척도로 구성되어 있다.

통제변수는 인구통계학적 요인으로 가구주 교육수준, 가구소득, 가구원수, 거주기간, 거주지역, 가족구성원 중 장애인여부, 가족구성원 중 수급자 여부로 설정하였다.

이상 변수의 정의는 <표 4>와 같다.

<표 4> 변수의 정의

<table>
<tr><th colspan="4">변수</th><th>내용</th></tr>
<tr><td rowspan="12">독립
변수</td><td rowspan="4">주택
내부
환경</td><td colspan="2">면적</td><td>전용면적(㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축
연도</td><td>5년이하</td><td rowspan="3">1. 해당 0. 그외</td></tr>
<tr><td>6년~10년</td></tr>
<tr><td>11년~ 15년</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택상태</td><td>주거실태조사 설문 중 “현재주택 상태” 세부문항의 점수의 평균</td></tr>
<tr><td>경제적
요인</td><td colspan="2">임차료 및 대출금 수준</td><td>1. 매우부담됨
2. 조금 부담됨
3. 별로 부담되지 않음
4. 전혀 부담되지 않음
5. 해당없음</td></tr>
<tr><td rowspan="8">근린
환경</td><td rowspan="2">사회적
요인</td><td>교육환경</td><td rowspan="8">1. 매우 불만족
2. 약간 불만족
3. 대체로 만족
4. 매우 만족</td></tr>
<tr><td>이웃과의 관계</td></tr>
<tr><td rowspan="4">접근성
요인</td><td>상업시설 등
근린시설 접근성</td></tr>
<tr><td>공원 및 녹지
접근성</td></tr>
<tr><td>대중교통접근성</td></tr>
<tr><td>주차시설 이용편의성</td></tr>
<tr><td rowspan="3">환경적
요인</td><td>치안 및 범죄 등 방범</td></tr>
<tr><td>집주변 소음정도</td></tr>
<tr><td>청소·쓰레기 처리상태</td></tr>
<tr><td>종속
변수</td><td colspan="3">주거만족도
(주택만족도, 주거환경만족도,
정책만족도 평균)</td><td>1. 매우 불만족
2. 약간 불만족
3. 대체로 만족
4. 매우 만족</td></tr>
<tr><td rowspan="7">통제
변수</td><td colspan="3">교육수준</td><td>1='초등학교 졸업 이하'
2='중학교 졸업'
3='고등학교 졸업'
4='대학 졸업'
5='대학원 졸업 이상'</td></tr>
<tr><td colspan="3">가구소득</td><td>월평균 경상소득, 단위: 만원</td></tr>
<tr><td colspan="3">가구원수</td><td>명</td></tr>
<tr><td colspan="3">거주기간</td><td>년</td></tr>
<tr><td colspan="3">거주지역</td><td>수도권: 1, 지방: 0</td></tr>
<tr><td colspan="3">장애여부</td><td>해당: 1, 비해당: 0</td></tr>
<tr><td colspan="3">수급자여부</td><td>해당: 1, 비해당: 0</td></tr>
</table>

제 3 절 분석방법

1. 양적연구

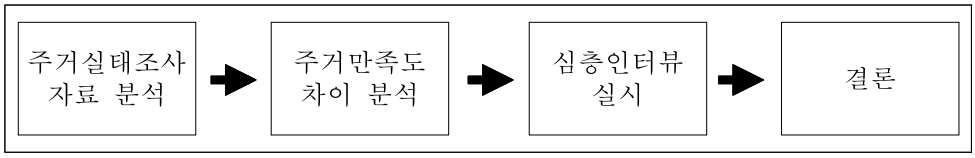
본 연구에서는 다음의 분석방법을 사용한다. 첫째, 일원분산분석과 다중회귀분석을 사용하여 가족생애주기별 주거만족도에 차이가 있는지 알아본다. 일원분산분석(ANOVA)은 여러개 집단의 평균차이에 대해 통계적 유의성 검정하는 분석방법으로 집단 간 차이가 통계적으로 유의미한지 알아볼 수 있다(이다은·서원석, 2017). 회귀분석은 제3의 변수의 효과를 통제한 후 독립변수와 종속변수의 관계를 분석하는 방법으로 가족생애주기를 독립변수로 주거만족도를 종속변수로 하고, 주택내부환경, 경제적 요인, 근린환경, 인구통계학적 요인을 통제변수로 하여 가족생애주기별 주거만족도의 차이를 알아본다. 둘째, 다중회귀분석을 통해 가족생애 집단별 주택내부환경, 경제적 요인, 근린환경요인의 변수들이 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지 검증한다.

2. 질적연구

본 연구는 양적연구에서 분석한 결과를 바탕으로 가족생애주기별 주거만족도 차이에 미치는 영향요인에 대해 자세히 알아보기 위해 심층인터뷰를 실시한다. 양적연구와 질적연구를 혼합하여 상호보완하는 연구는 2006년부터 많아지고 있으며, 양적연구가 결과를 도출한다면 질적연구는 과정을 도출하여 사회현상의 구조와 과정을 종합적으로 이해할 수 있는 장점이 있다(남궁근, 행정조사방법론, 2018).

본 연구에서는 양적연구를 통해 가족생애주기별 주거만족도 차이 및 그 영향요인에 대해 알아본 후, 심층인터뷰를 통해 그 결과를 해석하고 발견하지 못한 세부요인이 있다면 밝혀내는 설명적 순차 설계의 양적·질

적 혼합연구를 하고자 한다.



심층인터뷰를 하기위한 질문내용은 선행연구 등을 바탕으로 구성하였으며, 다음과 같다.

<그림 2> 공공임대주택 거주자 심층 인터뷰 질의 내용

현재 주택에 거주하는 것에 만족하십니까?

이사계획이 있으십니까?

현재 주택을 지인에게 추천하시겠습니까?

주택내부환경	주택규모, 주택건축연도, 주택상태 등의 요인에서 만족 또는 불만족 요인 및 이유
경제적 요인	임차료 및 대출금의 부담에 따른 만족 또는 불만족 요인 및 이유
근린환경요인 (사회적 환경요인)	교육환경, 이웃과의 관계 등의 요인에서 만족 또는 불만족 요인 및 이유
근린환경요인 (근린환경 접근성 요인)	공원·녹지 접근성, 대중교통 이용, 주차편의성 등의 요인에서 만족 또는 불만족 요인 및 이유
근린환경요인 (환경적 요인)	치안, 소음, 청소 등의 요인에서 만족 또는 불만족 요인 및 이유

상기 내용을 중심으로한 심층 인터뷰 문항은 장한두(2008)와 한수정(2019)의 문항을 참고하여 작성한다. 심층 인터뷰 주요 착안 사항으로는 양적분석을 통해 도출된 각 생애주기 집단별 주거만족도를 결정하는데 영향력이 큰 변수 3가지를 사용한다.

제 4 장 분석결과

제 1 절 양적분석결과

1. 표본의 인구통계학적 특성

공공임대주택 입주자의 인구통계학적 특성을 가족생애주기에 따라 구분하여 살펴보았다. 각 집단별 변수들의 기술통계량(빈도 및 비율, 평균값 및 표준편차)은 아래 <표 5>와 같다.

조사대상 표본의 가구수는 9,868가구로, 가족축소기가 73%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 가족진입기가 2%로 가장 적은 비율을 차지하고 있다. 전체 표본의 평균연령은 60.14세로 60세 이상이 54%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 가구원수는 평균 2.27명이고, 1인가구가 35%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 2인가구가 29%로 그 뒤를 잇고 있다. 가족구성원 중 장애인이 있는 가구의 비율은 전체의 17%였고, 가족생애주기 중 장애인이 있는 가구 비율이 가장 높은 집단은 가족축소기로 나타났다(21%). 수급자 가구의 비율은 전체의 28%였으며, 가족생애주기 중 수급자 가구 비율이 가장 높은 집단 역시 가족축소기로 나타났다(35%).

가구주 교육수준은 가족형성기가 대졸 이상의 비율이 가장 높은 것으로 나타났고, 월평균 가구소득 역시 가족형성기가 301만원으로 가장 높은 것으로 나타났다. 공공임대주택 거주기간은 평균 6.6년으로, 가족진입기는 평균 거주기간 1.5년이며 거주기간 2년 미만 비율이 82%로 나타났다. 가족축소기는 평균 거주기간 7.57년, 거주기간 6년 이상 비율이 52%로 나타났다.

<표 5> 인구통계학적 가구특성 분석

[단위: 평균/빈도(표준편차/비율)]

구분		합계	가족진입기	가족형성기	자녀교육기	가족축소기
가구수		9,868 (100%)	208 (2%)	977 (10%)	1,437 (15%)	7,246 (73%)
성별	남자	6,475 (66%)	132 (63%)	916 (94%)	1,197 (83%)	4,230 (58%)
	여자	3,393 (34%)	76 (37%)	61 (6%)	240 (17%)	3,016 (42%)
	합계	9,868 (100%)	208 (100%)	977 (100%)	1,437 (100%)	7,246 (100%)
나이	30세미만	193 (2%)	116 (56%)	72 (7%)	5 (0%)	-
	30세이상 40세미만	968 (10%)	92 (44%)	631 (65%)	243 (17%)	2 (0%)
	40세이상 50세미만	1,351 (14%)	-	254 (26%)	914 (64%)	183 (3%)
	50세이상 60세미만	2,049 (21%)	-	16 (2%)	249 (17%)	1,784 (25%)
	60세이상	5,307 (54%)	-	4 (0%)	26 (2%)	5,277 (73%)
	합계	9,868 (100%)	208 (100%)	977 (100%)	1,437 (100%)	7,246 (100%)
	평균	60.14	28.54	37.22	44.80	67.18
가구 원수	1인	3,455 (35%)	208 (100%)	-	2 (0%)	3,245 (45%)
	2인	2,830 (29%)	-	188 (19%)	139 (10%)	2,503 (35%)
	3인	1,641 (17%)	-	432 (44%)	356 (25%)	853 (12%)
	4인	1,227 (15%)	-	312 (32%)	659 (46%)	476 (7%)
	5인이상	495 (5%)	-	45 (5%)	281 (20%)	169 (2%)
	합계	9,868 (100%)	208 (100%)	977 (100%)	1,437 (100%)	7,246 (100%)
	평균	2.27	1	3.22	3.79	1.88
가구원 중	있음	1,676 (17%)	8 (4%)	17 (2%)	103 (7%)	1,548 (21%)

구분		합계	가족진입기	가족형성기	자녀교육기	가족축소기
장애인	없음	8,192 (83%)	200 (96%)	960 (98%)	1,334 (93%)	5,698 (79%)
	합계	9,868 (100%)	208 (100%)	977 (100%)	1,437 (100%)	7,246 (100%)
가구원 중 수급자	있음	2,778 (28%)	14 (7%)	32 (3%)	186 (13%)	2,546 (35%)
	없음	7,090 (72%)	194 (93%)	945 (97%)	1,251 (87%)	4,700 (65%)
	합계	9,868 (100%)	208 (100%)	977 (100%)	1,437 (100%)	7,246 (100%)
가구주 교육 수준	초등학교 이하(1)	2,490 (25%)	2 (1%)	3 (0%)	17 (1%)	2,468 (34%)
	중학교 졸업(2)	1,838 (19%)	3 (1%)	19 (2%)	74 (5%)	1,742 (24%)
	고등학교 졸업(3)	3,646 (37%)	98 (47%)	394 (40%)	774 (54%)	2,380 (33%)
	대학졸업(4)	1,794 (18%)	100 (48%)	535 (55%)	539 (38%)	620 (9%)
	대학원 이상(5)	100 (1%)	5 (2%)	26 (3%)	33 (2%)	36 (0%)
월평균 가구소득(만원)		179 (130)	167 (75)	301 (109)	282 (123)	142 (113)
거주 기간 (년)	2년미만	2,974 (30%)	171 (82%)	546 (56%)	406 (28%)	1,851 (26%)
	2년~3년	976 (10%)	13 (6%)	185 (19%)	150 (10%)	628 (9%)
	3년~4년	709 (7%)	5 (2%)	95 (10%)	120 (8%)	489 (7%)
	4년~5년	703 (7%)	6 (3%)	62 (6%)	146 (10%)	489 (7%)
	6년이상	4,506 (46%)	13 (6%)	89 (9%)	615 (43%)	3,789 (52%)
	합계	9,868 (100%)	208 (100%)	977 (100%)	1,437 (100%)	7,246 (100%)
	평균	6.60	1.50	2.59	5.21	7.57
거주 지역	수도권	2,827 (29%)	62 (30%)	196 (20%)	388 (27%)	2,181 (30%)
	비수도권	7,041 (71%)	146 (70%)	781 (80%)	1049 (73%)	5,065 (70%)

2. 변수의 기술통계 분석

독립변수 및 종속변수를 구성하는 요인 총 16개에 대하여 기술통계 분석을 하였으며 그 결과는 <표 6>과 같다.

주택내부환경을 살펴보면, 거주하고 있는 공공임대주택의 면적은 자녀교육기가 56.36㎡로 가장 크고, 가족진입기가 33.05㎡로 가장 작게 나타났다. 거주하고 있는 주택의 건축 연도를 보면 가족진입기와 가족형성기는 건축 5년이하 주택에 50% 이상이 거주하고 있고, 자녀교육기는 건축 6년~10년 주택에 주로 거주하고(38%) 있으며, 가족축소기는 건축 16년 이상의 노후주택에 42%가 거주하고 있는 것으로 나타났다. 주택상태요인의 평균은 가족진입기가 가장높고, 가족축소기가 가장 낮게 나타났다.

경제적 요인을 살펴보면, 가족진입기에서 가족축소기로 갈수록 경제적 요인의 평균이 점점 낮아지는 것으로 나타나, 가족축소기로 갈수록 경제적 부담이 커짐을 볼 수 있다.[4)]

근린환경요인을 살펴보면, 교육환경요인 만족도는 가족형성기가 다른 생애주기에 비해 상대적으로 평균이 낮은 것으로 나타났다. 이웃과의 관계요인 만족도는 가족진입기가 다른 생애주기에 비해 평균이 상대적으로 높게 나타났다. 상업·의료 등 근린시설 접근성 요인 만족도는 자녀교육기 평균이 상대적으로 높게 나타났으며, 공원 및 녹지 접근성 요인 만족도는 가족축소기 평균이 상대적으로 높게 나타났다. 대중교통 접근성 요인 만족도는 가족진입기 평균이 상대적으로 낮게 나타났으며, 주차 편의성 요인 만족도는 자녀교육기 평균이 상대적으로 낮게 나타났고, 치안 및 범죄 등 방범요인 및 집주변 소음 정도 요인 만족도 역시 자녀교육기 평균이 상대적으로 낮게 나타났다. 청소·쓰레기 상태요인 만족도는 가족축소기 평균이 상대적으로 낮게 나타났다.

주거만족도를 구성하는 요인 중 주택 만족도는 가족진입기 평균이 전

4) 경제적 요인(임차료 및 대출금 부담수준) : 1 매우 부담됨, 2 조금 부담됨, 3 별로 부담되지 않음, 4 전혀 부담되지 않음, 5 해당없음

체평균(3.07)보다 높은 3.12로 가장 높았고, 주거환경 만족도는 가족형성기 평균이 전체평균(3.01)보다 낮은 2.97로 가장 낮게 나타났다. 공공임대주택에 대한 정책만족도는 가족축소기 평균이 전체평균(3.14)보다 높은 3.16으로 가장 높게 나타났다. 상기 세 가지 만족도, 즉 주택만족도, 주거환경 만족도, 정책에 대한 만족도를 평균한 주거만족도는 가족진입기 > 가족축소기 > 자녀교육기 > 가족형성기 순으로 나타났다.

<표 6> 기술통계 분석결과

[단위: 평균/빈도(표준편차/비율)]

구분			합계	가족진입기	가족형성기	자녀교육기	가족축소기
주택내부환경	면적(㎡)		46.31 (16.01)	33.05 (13.11)	55.41 (14.81)	56.36 (15.43)	43.48 (14.95)
	건축연도	5년이하(1)	2,380 (24%)	129 (62%)	499 (51%)	398 (28%)	1354 (19%)
		6~10년(2)	2,562 (26%)	26 (13%)	219 (22%)	540 (38%)	1777 (25%)
		11~15년(3)	1,386 (14%)	10 (5%)	98 (10%)	236 (16%)	1042 (14%)
		16년이상(4)	3,540 (36%)	43 (21%)	161 (16%)	263 (18%)	3073 (42%)
	주택상태		3.22 (0.52)	3.34 (0.50)	3.31 (0.51)	3.21 (0.53)	3.20 (0.52)
경제적요인			2.11 (0.78)	2.47 (0.83)	2.24 (0.75)	2.15 (0.78)	2.07 (0.77)
근린환경	교육환경		3.05 (0.53)	3.08 (0.57)	2.96 (0.61)	3.06 (0.58)	3.06 (0.50)
	이웃과의 관계		3.08 (0.48)	3.12 (0.56)	3.08 (0.47)	3.09 (0.47)	3.08 (0.48)
	상업의료 등 접근성		2.90 (0.56)	2.84 (0.60)	2.82 (0.59)	2.91 (0.58)	2.90 (0.55)
	공원 녹지 등 접근성		3.08 (0.61)	2.99 (0.64)	3.03 (0.63)	3.06 (0.64)	3.09 (0.60)
	대중교통접근성		2.97 (0.67)	2.91 (0.69)	2.82 (0.74)	2.95 (0.69)	2.99 (0.65)
	주차 편의성		3.05 (0.63)	3.13 (0.63)	3.05 (0.68)	3.03 (0.69)	3.05 (0.61)
	치안 범죄 등 방범		3.09 (0.52)	3.20 (0.52)	3.08 (0.55)	3.07 (0.55)	3.09 (0.51)
	집주변 소음정도		2.96 (0.64)	3.09 (0.58)	2.97 (0.67)	2.95 (0.67)	2.96 (0.63)
	청소 쓰레기 상태		3.10 (0.53)	3.23 (0.49)	3.13 (0.55)	3.11 (0.56)	3.09 (0.52)
주거만족도	주거만족도		3.07 (0.38)	3.10 (0.39)	3.02 (0.38)	3.04 (0.39)	3.09 (0.37)
	주택만족도		3.07 (0.48)	3.12 (0.46)	3.07 (0.48)	3.05 (0.49)	3.07 (0.48)
	주거환경만족도		3.01 (0.47)	3.03 (0.48)	2.97 (0.49)	3.00 (0.49)	3.02 (0.46)
	정책만족도		3.14 (0.57)	3.14 (0.54)	3.03 (0.60)	3.09 (0.59)	3.16 (0.56)

3. 가족생애주기에 따른 주거만족도 차이 분석

본 연구의 최종 목적인 생애주기별로 주거만족도에 미치는 영향요인에 대한 분석을 하기에 앞서, 생애주기 집단별 주거만족도에 차이가 있는지 알아보고자 하였다. 이를 위해 일원분석분석(one-way ANOVA) 및 Tukey 검정과 다중회귀분석을 실시하였다. 일원분산분석은 명목변수가 하나인 경우 집단간 평균의 차이에 대한 통계적 유의성을 F검정을 이용하여 검정하는 분석방법으로 3개 이상의 집단 간 특성 및 차이를 비교하기에 용이하다(이다은·서원석, 2017).

가족생애주기별 주거만족도 차이에 대한 일원분산분석 결과 <표 7>에서 확인할 수 있듯이 p-value가 0.05보다 작으므로 유의수준 5%에서 요인수준에 따른 모평균의 차이가 없다는 귀무가설을 기각할 수 있다. 그러므로 가족생애주기 집단별 주거만족도 평균에는 차이가 있는 것을 확인할 수 있다.

<표 7> 가족생애주기에 따른 일원분산분석 결과

변동	자유도	제곱합	평균제곱합	F검정	Pr>F
모형	3	4.872206	1.624069	11.17	<.0001
오차	9864	1433.888536	0.145366		
수정합계	9867	1438.760742			

가족생애주기 집단별 주거만족도 차이에 대해 Tukey의 다중비교를 통해 어떤 집단 간에 차이가 있는지 알아보았다. <표 8>을 살펴보면, 가족진입기와 가족형성기, 가족형성기와 가족축소기, 그리고 자녀교육기와 가족축소기의 주거만족도가 유의수준 10% 하에서 통계적으로 유의미하게 차이가 있는 것으로 나타났다. 가족진입기는 가족형성기보다 주거만

족도가 높고, 가족형성기는 가족축소기보다 주거만족도가 낮고, 자녀교육기도 가족축소기보가 주거만족도가 낮은 것으로 나타났다. 가족진입기와 가족축소기의 주거만족도는 유의미한 차이가 나타나지 않았다.

<표 8> 가족생애주기에 따른 주거만족도 Tukey 다중비교 결과

생애주기구분(A)	생애주기구분(B)	평균차이(A-B)	90% 신뢰구간	
			하한	상한
가족진입기	가족형성기	0.072302***	0.005582	0.139023
	자녀교육기	0.053177	-0.011642	0.117996
	가족축소기	0.010797	-0.050649	0.072243
가족형성기	가족진입기	-0.072302***	-0.139023	-0.005582
	자녀교육기	-0.019126	-0.055356	0.017105
	가족축소기	-0.061506***	-0.091284	-0.031727
자녀교육기	가족진입기	-0.053177	-0.117996	0.011642
	가족형성기	0.019126	-0.017105	0.055356
	가족축소기	-0.042380***	-0.067611	-0.017149
가족축소기	가족진입기	-0.010797	-0.072243	0.050649
	가족형성기	0.061506***	0.031727	0.091284
	자녀교육기	0.042380***	0.017149	0.067611

※ tukey 검정 유의수준 <0.1

일원분산분석 결과 가족진입기와 가족형성기, 가족축소기와 가족형성기, 가족축소기와 자녀교육기의 주거만족도에 차이가 있는 것을 확인할 수 있었다. 가족진입기는 가족형성기보다 0.072 높았고, 가족축소기는 가족형성기보다 0.061, 자녀교육기보다는 0.042 높게 평균 차이가 나타났다.

다음으로 회귀분석을 이용하여 가족생애주기별 주거만족도에 차이가 있는지 알아보았다. 회귀분석은 제3의 변수의 효과를 통제한 후 독립변수와 종속변수의 관계를 분석하는 방법으로 인과관계 분석에 기본이 되는 분석이다(고길곤, 통계학의 이해와 활용, 2019).

주택내부환경, 경제적 요인, 근린환경요인의 독립변수 및 교육수준, 가구소득, 가구원수, 거주기간, 거주지역, 장애여부, 수급자여부 등 통제변수를 통제한 상태에서 다중회귀분석을 통해 가족생애주기에 따라 주거만족도에 차이가 있는지를 알아보았다. 본 다중회귀분석을 위한 모형은 아래와 같다.

주거만족도$_i$ = β_0+β_{1j}가족생애주기$_{1ij}$ + β_2면적$_i$ + β_3건축연도$_i$ + β_4주택상태$_i$ + β_5경제적요인$_i$ + β_6교육환경요인$_i$ + β_7이웃과의 관계요인$_i$ + β_8상업시설 등 근린시설 접근성 요인$_i$ + β_9공원 및 녹지접근성 요인$_i$ + β_{10}대중교통 접근성 요인$_i$ + β_{11}주차시설 이용편의성 요인$_i$ + β_{12}치안 및 범죄 등 방범요인$_i$ + β_{13}집주변 소음정도 요인$_i$ + β_{14}청소상태 요인$_i$ + β_{15}가구주 교육수준$_i$ + β_{16}가구소득$_i$ + β_{17}거주기간$_i$ + β_{18}거주지역$_{ik}$ + β_{19}가구원 중 장애여부$_{il}$ + β_{20}가구원 중 수급자여부$_{im}$ + ϵ_i

j: 가족진입기(1), 가족형성기(2), 자녀교육기(3), 가족축소기(4)
k: 수도권(1), 지방(0)
l: 가족 구성원 중 장애인 여부 해당(1), 비해당(0)
m: 가족 구성원 중 수급자 여부 해당(1), 비해당(0)

다중회귀분석 결과 <표 9>에서 나타나고 있듯이 F-통계치는 357.5이고, p-value 값은 0.0001보다 작다. 따라서 본 회귀모형은 적합한 것으로 나타났으므로 각 변수별 p-value를 살펴봄으로써 독립변수, 통제변수가 모두 통제된 상태에서 가족생애주기에 따라 주거만족도에 차이가 있는지 알아볼 수 있다.

<표 9> 가족생애주기에 따른 주거만족도에 대한 분산분석 결과

변동	자유도	제곱합	평균제곱합	F검정	Pr>F
모형	24	626.241578	26.093399	357.50	<.0001
오차	9007	657.411987	0.072989		
수정합계	9031	1283.653565			

<표 10>를 살펴보면, 가족생애주기별 주거만족도의 p-value 값이 가족진입기를 기준으로 가족형성기 0.818, 자녀교육기 0.617, 가족축소기 0.301로 가족생애주기에 따라 주거만족도에 차이가 없다는 상기모형에 대한 귀무가설을 유의수준 10% 하에서 기각할 수 없다. 주택내부환경, 경제적요인, 근린환경 및 가구주 교육수준 등 통제변수를 모두 통제한 상황에서 가족생애주기에 따른 주거만족도 차이는 통계적으로 유의미하다고 할 수 없다.

다중회귀분석결과 가족생애주기에 따른 주거만족도는 차이가 유의미하게 나타나지 않아, 일원분산분석을 통해 가족생애주기에 따라 공공임대주택 주거만족도에 차이가 있었던 손희주 외(2018), 한수정(2019) 등 기존의 연구결과와 다른 결과가 나타났다.

<표 10> 가족생애주기에 따른 주거만족도에 대한 다중회귀분석 결과

구분			추정치	표준오차	t 검정	Pr > |t|
절편			-4.072	6.189	-0.66	0.511
가족생애주기	가족진입기		0.000	.	.	.
	가족형성기		0.005	0.022	0.23	0.818
	자녀교육기		0.011	0.023	0.5	0.617
	가족축소기		0.021	0.021	1.03	0.301
주택내부환경	면적		-0.001	0.000	-4.34	<.0001
	건축연도		-0.005	0.003	-1.75	0.080
	주택상태		0.204	0.007	29.84	<.0001
경제적요인	임차료 및 대출금 부담수준		0.006	0.004	1.58	0.115
근린환경	사회적요인	교육환경	0.053	0.007	7.15	<.0001
		이웃과의 관계	0.117	0.008	15.53	<.0001
	접근성요인	상업의료 등 접근성	0.084	0.007	12.07	<.0001
		공원 녹지 등 접근성	0.029	0.006	4.86	<.0001
		대중교통접근성	0.031	0.006	5.61	<.0001
		주차 편의성	0.016	0.006	2.83	0.005
	환경적요인	치안 범죄 등 방범	0.063	0.008	7.71	<.0001
		집주변 소음정도	0.050	0.006	8.91	<.0001
		청소 쓰레기 상태	0.035	0.008	4.62	<.0001
가구주 교육수준			-0.016	0.003	-4.55	<.0001
가구소득			0.000	0.000	-0.76	0.448
가구원수			-0.002	0.004	-0.48	0.632
거주기간			0.001	0.001	1.08	0.279
거주지역	수도권		0.028	0.007	4.18	<.0001
	지방		0.000	.	.	.
가구원 중 장애인 여부	해당		-0.004	0.008	-0.46	0.643
	비해당		0.000	.	.	.
가구원 중 수급자 여부	해당		0.017	0.008	2.2	0.028
	비해당		0.000	.	.	.
조사연도			0.003	0.003	0.83	0.404

<표 10>에서 추가적으로 확인할 수 있는 것은 주택내부환경요인의 모든 변수, 근린환경요인의 모든 변수, 그리고 가구주 교육수준, 거주지역 및 가구원 중 수급자 여부가 주거만족도에 유의미하게 영향을 미치고 있는 것이다. 이는 주택내부품질과 단지환경(주택의 입지 등)이 주거만족도에 유의미한 영향을 미친다는 이병관(2017)의 연구와 이웃과의 관계, 교육환경, 근린생활시설 접근성이 주거만족도에 높은 영향력을 미친 손희주(2018)의 연구 및 가구주 교육수준이 주거만족도에 영향을 미친 안치환(2014)의 연구 결과를 뒷받침 해주고 있다.

일원분산분석 결과 가족진입기와 가족형성기, 가족축소기와 가족형성기, 가족축소기와 자녀교육기의 주거만족도가 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났고, 다중회귀 분석결과에서는 가족생애주기에 따른 주거만족도 차이가 유의미하게 나타나지 않았다. 이에 따라 “가족생애주기에 따라 공공임대주택 주거만족도는 차이가 있다”는 가설1에 대하여는 독립·통제변수의 통제 없이 각 생애주기 집단별 평균 차이를 비교하였을 때는 차이가 있고, 주거만족도 영향요인 변수들을 통제하였을 때는 차이가 없다고 할 수 있다.

4. 가족생애주기별 주거만족도 영향요인 분석

가족생애주기에 따른 주거만족도를 비교한 결과 집단별 일부 평균에서 유의미한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 또한, <표 10>을 통해 주택내부환경요인, 근린환경요인, 가구주 교육수준, 거주지역 및 가구원 중 수급자 여부가 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 유의미하게 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

이에 본 연구는 집단별 주거만족도에 영향을 미치는 요인이 어떤 것인지 알아보기 위해 가족생애주기 집단별로 주택내부환경요인, 경제적요인, 근린환경요인을 독립변수로 하고, 주거만족도를 종속변수로 하는 다중회귀분석을 실시하였다.

가. 가족진입기 공공임대주택 주거만족도

가족진입기 집단의 공공임대주택 주거만족도에 대한 다중회귀분석결과는 <표 11>과 같다.

가족진입기 표본수 208가구 중 중 결측치를 제외하고 203가구에 대해 분석하였으며, 독립변수 중 주택내부환경요인 및 경제적요인은 주거만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 요인은 없는 것으로 나타났다. 근린환경요인 중에는 교육환경요인과 상업·의료 등 근린시설 접근성 요인, 대중교통 접근성 요인, 청소·쓰레기 처리상태 요인이 유의수준 10% 하에서 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 교육환경요인, 상업·의료 등 근린시설 접근성요인, 대중교통 접근성 요인, 청소·쓰레기 처리상태요인에 대한 만족도가 높아질수록 주거만족도가 높아짐을 확인할 수 있다.

통제변수 중에서는 가구소득, 가족구성원 중 장애인여부가 주거만족도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 그중 가구소득은 추정치가 부의 값으로(-0.001) 가구소득이 증가할수록 주거만족도가 낮아지는

것으로 나타났고, 가족구성원 중 장애인이 있는 경우가 없는 경우보다 주거만족도가 높아지는 것으로 나타났다.

<표 11> 가족진입기 다중회귀분석 결과

구분			추정치	표준오차	t 검정	Pr > |t|
절편			-12.124	50.991	-0.24	0.812
주택 내부 환경	면적		-0.001	0.002	-0.87	0.387
	건축연도		-0.024	0.019	-1.26	0.208
	주택상태		0.034	0.050	0.68	0.494
경제적 요인	임차료 및 대출금 부담수준		0.019	0.026	0.74	0.460
근린 환경	사회적 요인	교육환경	0.104	0.049	2.15	0.033
		이웃과의 관계	0.047	0.047	1	0.317
	접근성 요인	상업의료 등 접근성	0.141	0.048	2.96	0.004
		공원 녹지 등 접근성	0.036	0.036	1	0.318
		대중교통접근성	0.080	0.037	2.17	0.031
		주차 편의성	0.053	0.040	1.32	0.187
	환경적 요인	치안 범죄 등 방범	-0.034	0.064	-0.53	0.599
		집주변 소음정도	0.059	0.049	1.2	0.232
		청소 쓰레기 상태	0.163	0.055	2.96	0.003
가구주 교육수준			0.050	0.035	1.42	0.158
가구소득			-0.001	0.000	-1.86	0.064
가구원수			0.000	.	.	.
거주기간			-0.003	0.011	-0.27	0.785
거주지역	수도권		-0.028	0.043	-0.66	0.511
	지방		0.000	.	.	.
가구원 중 장애인 여부	해당		0.249	0.122	2.05	0.042
	비해당		0.000	.	.	.
가구원 중 수급자 여부	해당		-0.106	0.096	-1.11	0.269
	비해당		0.000	.	.	.
조사연도			0.006	0.025	0.26	0.798
관측치			203			
R^2			0.573			
F			12.20^{***}			

나. 가족형성기 공공임대주택 주거만족도

가족형성기 집단의 공공임대주택 주거만족도에 대한 다중회귀분석결과는 <표 12>과 같다.

가족형성기 표본수 977가구 중 중 결측치를 제외하고 884가구에 대해 분석하였으며, 독립변수 중 주택내부환경요인, 근린환경요인이 유의수준 10% 하에서 주거만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택내부환경요인은 면적, 건축연도, 주택상태 세 가지 요인 모두 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 면적(-0.002)과 건축연도(-0.021)의 추정치는 부의 값으로 면적이 커질수록, 건축연도가 오래될수록 주거만족도는 낮아지는 것으로 나타났다. 주택상태요인 추정치는 0.183으로 주택상태에 대한 만족도가 높아질수록 주거만족도가 높아지는 것으로 나타났다.

근린환경요인에서는 교육환경요인, 이웃과의 관계요인, 상업·의료 등 근린시설 접근성 요인, 공원·녹지 등 접근성 요인, 치안·범죄 등 방범요인, 집주변 소음정도 요인, 청소·쓰레기 처리상태요인이 주거만족도에 정의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

통제변수 중에서는 거주지역과, 가족구성원 중 장애인 여부가 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 수도권 거주 가구가 지방 거주 가구보다 주거만족도가 높고, 가족구성원 중 장애인이 있는 가구가 없는 가구보다 주거만족도가 낮아지는 것으로 나타났다.

<표 12> 가족형성기 다중회귀분석 결과

구분			추정치	표준오차	t 검정	Pr > |t|
절편			-22.480	21.829	-1.03	0.303
주택 내부 환경	면적		-0.002	0.001	-2.25	0.025
	건축연도		-0.021	0.010	-2.1	0.036
	주택상태		0.183	0.023	7.86	<.0001
경제적 요인	임차료 및 대출금 부담수준		0.013	0.013	0.99	0.322
근린 환경	사회적 요인	교육환경	0.036	0.021	1.73	0.084
		이웃과의 관계	0.086	0.026	3.3	0.001
	접근성 요인	상업의료 등 접근성	0.074	0.022	3.39	0.001
		공원 녹지 등 접근성	0.054	0.019	2.83	0.005
		대중교통접근성	0.026	0.016	1.6	0.111
		주차 편의성	0.000	0.017	-0.01	0.992
	환경적 요인	치안 범죄 등 방범	0.073	0.025	2.92	0.004
		집주변 소음정도	0.071	0.017	4.05	<.0001
		청소 쓰레기 상태	0.064	0.025	2.54	0.011
가구주 교육수준			-0.025	0.018	-1.39	0.164
가구소득			0.000	0.000	-0.94	0.345
가구원수			0.014	0.012	1.13	0.259
거주기간			-0.002	0.004	-0.44	0.661
거주지역	수도권		0.054	0.025	2.13	0.033
	지방		0.000	.	.	.
가구원 중 장애인 여부	해당		-0.154	0.071	-2.16	0.031
	비해당		0.000	.	.	.
가구원 중 수급자 여부	해당		-0.007	0.058	-0.12	0.903
	비해당		0.000	.	.	.
조사연도			0.012	0.011	1.08	0.280
관측치			884			
R^2			0.477			
F			37.39^{***}			

다. 자녀교육기 공공임대주택 주거만족도

자녀교육기 집단의 공공임대주택 주거만족도에 대한 다중회귀분석결과는 <표 13>과 같다.

자녀교육기 표본수 1,437가구 중 결측치를 제외하고 1,279가구에 대해 분석하였으며, 자녀교육기에서는 주택내부환경요인, 경제적요인, 근린환경요인 모두 유의수준 10% 하에서 주거만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 세부적으로 살펴보면, 주택내부환경요인 중에서는 면적 및 주택상태가 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 면적 추정치는 -0.001로 면적이 커질수록 주거만족도가 낮아지는 부의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택상태 만족도는 높아질수록 주거만족도가 높아졌다.

가족진입기, 가족형성기 및 가족축소기와 다르게 자녀교육기에서는 경제적요인이 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 임차료 및 대출금 부담수준 추정치는 0.023로 주거만족도와 정의 관계에 있는데, 해당요인의 값은 부담이 적을수록 값이 크게 설계되어 있어(매우 부담 1, 조금 부담됨 2, 별로 부담되지 않음 3, 전혀 부담되지않음 4, 해당없음 5) 임차료 및 대출금 부담수준이 낮을수록 주거만족도가 높아지는 것으로 나타났다.

근린환경요인을 살펴보면, 교육환경요인, 이웃과의 관계요인, 상업·의료 등 근린생활시설 접근성요인, 주차 편의성요인, 치안·범죄 등 방범요인, 집주변 소음정도 요인이 주거만족도에 정의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

통제변수 중에서는 가구주 교육수준이 주거만족도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 추정치가 부의 값으로(-0.031) 가구주 교육수준이 높아질수록 주거만족도가 낮아지는 것으로 나타났다.

<표 13> 자녀교육기 다중회귀분석 결과

구분			추정치	표준오차	t 검정	Pr > |t|
절편			-21.273	16.676	-1.28	0.202
주택 내부 환경	면적		-0.001	0.001	-1.88	0.060
	건축연도		-0.009	0.009	-1.01	0.312
	주택상태		0.212	0.019	11.16	<.0001
경제적 요인	임차료 및 대출금 부담수준		0.023	0.010	2.26	0.024
근린 환경	사회적 요인	교육환경	0.049	0.019	2.64	0.008
		이웃과의 관계	0.127	0.021	6.11	<.0001
	접근성 요인	상업의료 등 접근성	0.132	0.018	7.22	<.0001
		공원 녹지 등 접근성	0.009	0.016	0.56	0.578
		대중교통접근성	-0.008	0.014	-0.55	0.585
		주차 편의성	0.034	0.014	2.38	0.018
	환경적 요인	치안 범죄 등 방범	0.065	0.020	3.25	0.001
		집주변 소음정도	0.064	0.015	4.4	<.0001
		청소 쓰레기 상태	0.003	0.019	0.14	0.891
가구주 교육수준			-0.031	0.013	-2.37	0.018
가구소득			0.000	0.000	1.27	0.203
가구원수			-0.005	0.009	-0.6	0.546
거주기간			0.002	0.002	0.96	0.339
거주지역	수도권		0.012	0.019	0.66	0.507
	지방		0.000	.	.	.
가구원 중 장애인 여부	해당		-0.047	0.032	-1.49	0.137
	비해당		0.000	.	.	.
가구원 중 수급자 여부	해당		-0.008	0.027	-0.27	0.784
	비해당		0.000	.	.	.
조사연도			0.011	0.008	1.34	0.181
관측치			1279			
R^2			0.503			
F			60.58^{***}			

라. 가족축소기 공공임대주택 주거만족도

가족축소기 집단의 공공임대주택 주거만족도에 대한 다중회귀분석결과는 <표 14>과 같다.

가족축소기 표본수 7,246가구 중 결측치를 제외하고 6,666가구에 대해 분석하였으며, 가족축소기에서는 주택내부환경요인, 근린환경요인이 유의수준 10% 하에서 주거만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 세부적으로 살펴보면, 주택내부환경요인 중에서는 면적 및 주택상태가 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났는데 면적 추정치는 -0.001로 면적이 커질수록 주거만족도가 낮아지는 부의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택상태 추정치는 0.210으로 주택상태 만족도가 높아질수록 주거만족도가 높아졌다.

근린환경요인을 살펴보면, 교육환경요인, 이웃과의 관계요인, 상업·의료 등 근린생활시설 접근성요인, 공원·녹지 등 접근성요인, 대중교통 접근성요인, 주차 편의성요인, 치안·범죄 등 방범요인, 집주변 소음정도요인, 청소·쓰레기 처리상태요인 등 근린환경요인의 모든 요인이 주거만족도에 정의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

통제변수 중에서는 가구주 교육수준, 거주지역, 가족구성원 중 수급자 여부가 주거만족도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 가구주 교육수준은 추정치가 부의 값으로(-0.014) 가구주 교육수준이 높아질수록 주거만족도가 낮아지는 것으로 나타났다. 그리고, 수도권에 거주하는 가구가 지방에 거주하는 가구보다 주거만족도가 높고(0.031), 가족구성원 중 수급자가 있는 경우가 없는 경우보다 주거만족도가 높게(0.021) 나타났다.

<표 14> 가족축소기 다중회귀분석 결과

구분			추정치	표준오차	t 검정	Pr > |t|
절편			1.682	7.080	0.24	0.812
주택 내부 환경	면적		-0.001	0.000	-2.94	0.003
	건축연도		-0.003	0.004	-0.83	0.408
	주택상태		0.210	0.008	26.67	<.0001
경제적 요인	임차료 및 대출금 부담수준		0.002	0.004	0.45	0.652
근린 환경	사회적 요인	교육환경	0.058	0.009	6.39	<.0001
		이웃과의 관계	0.120	0.009	13.91	<.0001
	접근성 요인	상업의료 등 접근성	0.073	0.008	8.99	<.0001
		공원 녹지 등 접근성	0.028	0.007	3.98	<.0001
		대중교통접근성	0.039	0.007	5.91	<.0001
		주차 편의성	0.014	0.007	2.07	0.039
	환경적 요인	치안 범죄 등 방범	0.063	0.010	6.47	<.0001
		집주변 소음정도	0.044	0.007	6.75	<.0001
		청소 쓰레기 상태	0.033	0.009	3.72	0.000
가구주 교육수준			-0.014	0.004	-3.91	<.0001
가구소득			0.000	0.000	-1.09	0.275
가구원수			-0.002	0.004	-0.49	0.624
거주기간			0.000	0.001	0.65	0.518
거주지역	수도권		0.031	0.007	4.12	<.0001
	지방		0.000	.	.	.
가구원 중 장애인 여부	해당		0.000	0.008	-0.03	0.980
	비해당		0.000	.	.	.
가구원 중 수급자 여부	해당		0.021	0.008	2.61	0.009
	비해당		0.000	.	.	.
조사연도			0.000	0.004	-0.09	0.928
관측치			6666			
R^2			0.489			
F			302.95***			

위에서 살펴본 가족생애주기별 주거만족도 영향요인을 종합하면 아래 <표 15>와 같다.

<표 15> 회귀분석 결과 생애주기별 비교

구분			전체	가족진입기	가족형성기	자녀교육기	가족축소기
주택 내부 환경	면적		-		-	-	-
	건축연도		-		-		
	주택상태		+		+	+	+
경제적 요인	임차료 및 대출금 부담수준					+ (역설계)	
근린 환경	사회적 요인	교육환경	+	+	+	+	+
		이웃과의 관계	+		+	+	+
	접근성 요인	상업의료 등 접근성	+	+	+	+	+
		공원 녹지 등 접근성	+		+		+
		대중교통접근성	+	+			+
		주차 편의성	+			+	+
	환경적 요인	치안 범죄 등 방범	+		+	+	+
		집주변 소음정도	+		+	+	+
		청소 쓰레기 상태	+	+	+		+
가구주 교육수준			-			-	-
가구소득				-			
가구원수							
거주기간							
거주지역		수도권	+		+		+
		지방					
가구원 중 장애인 여부		해당		+	-		
		비해당					
가구원 중 수급자 여부		해당	+				+
		비해당					
조사연도							

* p<0.1 기준, + : 정의 효과, - : 부의효과, ▭ : 유의미한 효과없음

마. 가족생애주기별 주거만족도 영향요인 영향력 비교

앞서 가족생애주기별 주거만족도에 영향을 주는 요인에는 무엇이 있는지 알아보았다. 주거만족도에 영향을 주는 요인은 적게는 5개부터 많게는 15개까지 확인할 수 있었는데, 이중 어떤 요인이 가족생애주기별 주거만족도에 더 큰 영향을 미치는지 알아볼 필요가 있다.

독립변수의 상대적 중요성을 판단하는 방법 중 독립변수의 제곱합을 이용하는 방식인 모형제곱합(sum of squares of regression)을 통해 주택내부환경, 경제적요인, 근린환경 등 독립변수의 상대적 중요도를 파악해보았다. <표 16>는 각 가족생애주기별 제3종 제곱합의 값이 큰 순서대로 3순위까지 정리한 것이다.

<표 16> 주거만족도 영향요인 영향력 비교

구분	가족진입기	가족형성기	자녀교육기	가족축소기
1순위	청소·쓰레기 처리상태	주택상태	주택상태	주택상태
2순위	상업·의료 등 근린시설 접근성	집주변 소음정도	상업·의료 등 근린시설 접근성	이웃과의 관계
3순위	대중교통접근성	상업·의료 등 근린시설 접근성	이웃과의 관계	상업·의료 등 근린시설 접근성

가족진입기에서는 청소·쓰레기 처리상태, 상업·의료 등 근린시설 접근성, 대중교통 접근성 순으로 주거만족도에 영향을 미쳤다. 가족형성기에서는 주택상태, 집주변 소음정도, 상업·의료 등 근린시설 접근성 순으로 주거만족도에 높은 영향력을 끼쳤다. 자녀교육기에서는 주택상태, 상업·의료 등 근린시설 접근성, 이웃과의 관계 순서로, 가족축소기에서는 주택상태, 이웃과의 관계, 상업·의료 등 근린시설 접근성 순서로 주거만족도에 영향력을 가졌다.

가족진입기를 제외한 가족형성기, 자녀교육기, 가족축소기에서 모두

주택상태(내부)가 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 상업·의료 등 근린시설 접근성은 모든 생애주기에서 3순위 안에 포함되어 주거만족도에 중요하게 영향을 미치는 요인으로 확인되었다. 자녀교육기와 가족축소기에서는 주거만족도에 영향을 미치는 요인 중 이웃과의 관계가 중요한 요인으로 나타났다. 또한, 자녀교육기에서 교육환경이 주거만족도에 큰 영향력을 미치는 선행연구(손희주·남궁미, 2018)와 달리 자녀교육기에서 교육환경 만족도는 주거만족도 영향요인 3순위에 포함되지 못하였으며, 자녀교육기 주거만족도에 대한 유의미한 영향요인 10개 중 6번째로 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

상기 분석결과 가족생애주기 집단별로는 각 독립변수의 영향요인이 다르게 나타남을 확인할 수 있다. 이는 가족생애주기에 따라 공공임대주택 주거만족도 영향요인에는 차이가 있다는 가설2를 뒷받침해 준다고 할 수 있다.

제 2 절 질적분석결과

본 연구의 인터뷰는 공공임대주택 거주자와 공공임대주택을 공급하는 LH 직원을 대상으로 실시하였다. 심층인터뷰는 양적연구결과 도출된 각 가족생애주기별 주거만족도 영향요인 중 상대적으로 큰 영향을 미친 3순위 요인을 중심으로 살펴봄으로써 더욱 깊이 있는 연구가 되도록 하였다.

1. 가족진입기 주거만족도 영향요인

가족진입기 공공임대주택 입주민 및 공공임대주택 공급 담당자를 대상으로 인터뷰를 실시하였다. 양적연구결과 가족진입기에서는 청소·쓰레기 처리상태, 상업·의료 등 근린시설접근성, 대중교통시설 접근성 요인 순으로 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 심층 인터뷰 결과, 상업 등 근린시설 접근성이 주거만족도에 큰 영향력을 미치고 있는 것으로 나타났다. 대중교통 접근성 역시 주거만족도에 영향을 미치고 있는 것을 확인할 수 있었는데, 파주운정신도시 입주민을 대상으로 인터뷰를 했기에 서울까지의 물리적 거리가 주거만족도에 부정적인 영향을 미치고 있었다.

"집 근처에 상업시설이 많이 있어서 좋아요. 음식점이랑 카페도 많고... 그런 점에서는 살기 편해요.

-- 중략---

전 직장이 근처라 평소에는 교통에 큰 불편은 없어요. 그런데 서울에 한번 나갔다오려면 밤늦게는 버스도 잘 없고, 1시간 넘게 걸리니까.. 불편하죠."

(주민 1, 가족진입기)

양적연구결과 가족진입기 가구에서 청소·쓰레기 처리상태가 주거만족도에 가장 큰 영향을 미친 것으로 나타났다. 그러나 신도시 공공임대주택 거주자들은 아파트에 거주함에 따라 관리사무소가 청소를 전담하기에 청소·쓰레기 처리상태에 대해 높은 만족도를 보이며, 주거만족도에 큰 영향을 끼치고 있지 않았다. 청소·쓰레기 처리상태가 주거만족도에 1순위로 영향을 미친 양적연구결과의 해석을 위해 LH 임대주택 담당자 인터뷰 결과 아파트가 아닌 다가구주택을 매입하여 임대하는 매입임대주택에서 청소문제가 심각하게 나타나고 있음을 알 수 있었다.

"아파트 단지는 매우 깨끗해요. 관리사무소에서 청소랑 다 관리해주시니까... 간혹 자기집 문 앞에 재활용 쓰레기를 좀 쌓아놓는 사람들이 있는데 복도식이다 보니 아무래도 눈에 좀 거슬리긴 하지만, 대부분은 깨끗해서 청소에 대해 불만족스럽다 뭐 이런 건 생각해 본 적 없어요."

(주민 1, 가족진입기)

"매입임대주택은 청소가 안된다고 보면 되요. 입주민들이 스스로 쓰레기도 깨끗이 내놓고, 치우고 해야 하는데, 주인의식이 없다 보니 엉망인 경우가 대부분이죠. 그래서 주변 주민들한테 지저분하다고 민원도 많이 들어와요. 지자체에서도 환경 정화해달라고 공문도 수시로 오고..... 쓰레기 방치문제로 입주민끼리 서로 싸우는 경우도 많고..."

(LH 공급 담당직원 A)

2. 가족형성기 주거만족도 영향요인

가족형성기 공공임대주택 입주민 및 공공임대주택 공급 담당자를 대상으로 인터뷰를 실시한 결과, 양적연구결과에서 주거만족도에 가장 크게 영향력을 미친 요인인 주택내부 상태에 대한 만족도가 신축아파트의 경우 상대적으로 높았으나, 입주 후 10년 이상 된 아파트의 경우 주택상태에 대한 만족도가 낮음을 확인할 수 있었다. 이는 향후 아파트가 노후화될 경우 주거만족도가 낮아질 수 있다는 것으로 공공임대주택 노후화에 따른 유지보수, 관리 대책이 필요함을 알 수 있다.

"지어진 지 얼마안된 아파트라 깨끗하고 집 상태가 괜찮아서 그런 점은 만족해요. 어떤 분들은 샤시가 부실하다.. 방음이 잘 안 된다.. 말씀들 하시는 거 같긴 한데..... 저는 크게 모르겠어요. 집은 만족해요. 이 금액으로 민간아파트 전세살기는 힘드니까....."

(주민 3, 가족형성기)

"집 상태는.... 안좋아요. LH 아파트니까 참고 살아야하나? 라는 생각이 들 정도예요. 방음, 결로.. 한두가지가 아니라..... 샤시가 망가져서 하자보수는 요청했는데 처리에 2달 정도 걸린 거 같아요."

(주민 4, 가족형성기)

주택내부 상태와 함께 다른 가족생애주기와 마찬가지로 상업·의료 등 근린시설 접근성에 대한 만족도가 주거만족도에 영향을 미치는 것을 확인할 수 있었다.

"집근처에 이마트도 있고, 소아과같은 병원도 많고, 학원도 많이 생기고 그런점에서는 불편한 거는 없어요. 그런 면은 좋은 편인거 같아요. "

(주민 4, 가족형성기)

양적연구결과에서 면적이 주거만족도에 영향을 미침을 확인할 수 있었는데, 인터뷰 결과 공공임대주택이 거주에 대한 경제적 부담을 덜어준다는 면에서는 만족하지만, 면적이 작아 더 큰 주택으로 이사를 계획하고 있는 것을 알 수 있었다. 또한, 최근 집값 · 전세값의 급격한 상승으로 넓은 면적의 공공임대아파트가 제공된다면 공공임대아파트에 계속 거주하고 싶다는 의견도 있었다.

"전세값이 너무 올라서 전세를 구할 수가 없었어요. 여기는 집이 작긴 하지만 신축 아파트인데다가 보증금이 싸서 살만해요. 그런데 집이 너무 작아요. 애가 태어나면 더 이상 살긴 어려울 거 같아요. LH 임대주택은 아무리 커봐야 22~3평뿐이니까.....

-- 중략---

30평대 임대아파트가 있어서 평생 집 걱정하지 않고 살 수 있다면, 집 안 사고 임대아파트에서 살 수도 있겠다는 생각도 해요. 집값이 너무 비싸서요. 전세값 비싸고... 그런데 평수 큰 임대아파트는 없더라구요. 제일 커도 20평대 초반인데 여기서는 애를 키우면서 살 수는 없을 거 같아요."

(주민 3, 가족형성기)

"원룸형의 16㎡ 이런 평형은 36㎡, 46㎡에 비해 계약률이 저조해요. 입주 전 집을 보고 너무 작다고 해약하는 경우도 많고요. 혼자 사는 청년들도 최소 방과 거실이 따로 있는 크기를 원하더라구요."

(LH 공급 담당직원 B)

양적연구결과 가족형성기에서 주거만족도에 영향을 미친 요인 중 2순위였던 집 주변 소음 정도 요인은 신도시 공공임대주택 입주민 인터뷰 결과로는 확인하기 어려웠다. 집 주변의 소음에 취약한 다가구 주택 매입임대 등 거주자의 의견을 들어보지 못한 한계점이 있다.

3. 자녀교육기 주거만족도 영향요인

자녀교육기 공공임대주택 입주민 및 공공임대주택 공급 담당자를 대상으로 인터뷰를 실시한 결과 주택내부 상태가 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것을 확인할 수 있었으며, 가족진입기나 가족형성기에서는 크게 언급되지 않았던 이웃과의 관계 요인이 주거만족도에 주요한 영향요인임을 알 수 있었다.

"매우 저렴한 임대료로 거주할 수 있다는 점은 경제적으로 큰 도움이에요. 그런데.. 이런 말 해도 되나... 아파트 품질은 말을 할 수가 없을 정도라..... 그래서 LH 아파트 브랜드 이미지가 안좋구나 라고 느낄 수 있는.... 방음이 거의 안된다고 보면 되요. 옆집 TV 소리, 아침에 알람 울리는 소리까지 다 들려요. 층간 소음도 심하고... 복도식이라 다른 집에서 뛰는 것도 꼭 우리 집에서 뛰는 것처럼 아래층이 울리고.... 그것 때문에 아래층에서 막 올라오고..... 결로는 또 얼마나 심한지... 겨울엔 도어락이 녹슬 정도였다니까요.. 그럼에도 불구하고 저렴하니까 사는 거죠 뭐....."

(주민 5, 자녀교육기)

공공임대아파트 자체 품질과 함께 공공임대아파트 입주민의 주인의식이 주택상태에 영향을 미치고, 이것이 다시 주거만족도에 영향을 주고 있음을 알 수 있었다.

"여기서 더 거주할 생각은 없어요. 애들 더 크기 전에 얼른 돈 모아서 이사가야죠. 아마 애들을 둔 다른 사람들도 다 같은 생각일 꺼에요. 그래서 그런지 저도 그렇지만, 다들 집에 대해 주인의식이 없어요. 주인의식이 없으니까 많은 사람들이 하자가 생겨도 살기에 불편할 정도 아니면 그냥 내버려 두곤 해요. 저희가 국민임대주택을 한번 이사했는데,

퇴거할 때 망가진 것은 없는지 그런 점검을 한번 하거든요, 저희가 들어간 집은 하자가 한둘이 아니었어요. 입주하고 몇 달간 하자 보수하느라 힘들었죠... 실제 거주하지 않으면 알 수 없는 그런 것들이 고장났는데, 전에 살던 사람이 살면서 보수를 안한 거죠 뭐...."

(주민 6, 자녀교육기)

초·중·고 자녀를 둔 자녀교육기의 특성상 같은 단지에 함께 거주하는 이웃에 대하여 민감하였는데, 같은 단지에 기초생활수급자 등 사회취약계층이 거주하다보니 정신이상자, 알콜중독자 등의 이웃으로 인한 사건, 사고 발생에 따른 불안감이 주거만족도에 큰 영향을 미치고 있었다.

"옆집사람 잘 몰라요. 구지 알려고 하지도 않고요. 엘리베이터에 같이 타는 사람들과 인사도 안하니까요.

-- 중략---

국민임대 아파트는 저희 같은 사람도 살지만 소득이 없는 아주 어려운 분들도 살거든요. 대낮에 직업 없이 소주병 들고 단지 내 놀이터 같은 데를 배회하시는 분도 있고..... 그래서 애들끼리는 절대 집밖에 못나가게 해요. 저희는 특히 딸이 있어서 그런 분들 때문에 더 불안하죠. 여름에는 복도 쪽 작은방 문을 열어둘 수밖에 없잖아요. 그런데 우리 층에 사는 사람도 아닌데 어떤 사람이 복도에서 창문 안을 빤히 들여다보고 있어서 얼마나 놀랬던지... 그 뒤로는 아무리 답답해도 블라인드 다 내리고 살아요."

(주민 5, 자녀교육기)

"이웃에 대한 민원.. 많아요. 옆집 사람이 이상하다. 밤에 자꾸 창문을 두드린다. 불안하니 동호수를 바꿔 달라는 분도 계시고, 알콜중독자 때문에 무섭다는 분도 있고... 폭력성 치매증상 있는 노인 때문에 이웃에 피해가 가는 경우도 많구요...

-- 중략---

저장강박증인 분들도 계시거든요. 그런 집 때문에 옆집에서 냄새가 너무 많이 난다고 하시는 분도 있고..... ”

(LH 공급 담당직원 A)

공공임대주택이 주택의 상태나 불안한 이웃과 같은 부정적인 요인들도 있었지만, 상업·의료 등 근린시설 접근성은 만족도가 높고, 경제적인 면에서 도움이 되어, 주거사다리 역할을 해준다는 점에서 긍정적인 영향을 주는 것을 확인할 수 있었다.

“상가, 마트같은건 다 가까이 있어요. 그런 부분에 있어서는 불만 전혀 없어요. 애들 학교도 바로 옆이고, 학원도 가깝고, 신도시에 지은 임대아파트라 위치를 좋게 지어 줬구나 라고 느낄 정도에요.

-- 중략---

경제적으로 어려운 사람들한테는 이런 임대아파트가 진짜 좋은 제도인거 같아요. 저렴한 비용으로 빌라나 이런 데보다 훨씬 위치 좋은데서 살 수 있으니까요. 열심히 돈 모아서 이사가야죠.”

(주민 5, 자녀교육기)

양적연구 및 심층인터뷰 결과 자녀교육기에서 흥미로운 점은 교육환경에 대한 만족도가 주거만족도에 미치는 영향이 선행연구만큼 크지 않았다는 것이다. 자녀교육기에서는 불편한 이웃이 교육환경보다 주거만족도에 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타나 자녀교육기에서 공공임대주택이 교육환경에 미치는 외부효과 때문에 공공임대주택에 대한 부정적 이미지가 크다는 이다은·서원석(2017)의 연구와 차이가 있었다.

4. 가족축소기 주거만족도 영향요인

가족축소기 공공임대주택 입주민 및 공공임대주택 공급 담당자를 대상으로 인터뷰를 실시한 결과, 가족진입기, 가족형성기, 자녀교육기에 비해 상대적으로 주거만족도가 높은 것을 알 수 있었다. 가족축소기는 면적, 주택상태, 상업·의료 등 근린시설 접근성요인이 주거만족도에 영향을 미치고 있는 것을 확인할 수 있었다. 또한, 이사를 계획하기보다 장기 거주하고자 함을 알 수 있었다.

"아파트라 좋아요. 작은 불만 사항들이 조금씩 있긴 한데 이 정도면 괜찮은 집이라고 생각해요. 우리 집은 21평 정도인데 방 2개에 거실도 있고, 나 혼자 살기에 적당해.

-- 중략---

LH에서 나가라고만 안하면 나는 이제 여기서 쭉 살려고.... "

(주민 7, 가족축소기)

"인근에 낡은 주택에 살고 계신 어르신들께서는 많이들 임대아파트로 입주하고 싶어하세요. 그런데 그 낡은 주택이 본인 명의이셔갖고, 입주자격이 안되서 입주를 못하시는 경우가 많죠. 안타깝죠."

(LH 공급 담당직원 B)

가족축소기에서도 자녀교육기와 같이 이웃과의 관계가 주거만족도에 영향을 미치는 주요 요인으로 나타났는데, 자녀교육기에서 이웃과의 관계는 방범, 치안과 같은 의미의 불편하지 않은 이웃을 의미했던 것과 달리 가족축소기에서 이웃과의 관계는 이웃들과 관계를 형성한다는 의미를 갖고 있다는 것을 알 수 있었다.

“여기 동네에 친구들도 있고.... 이마트도 가깝고 살기 좋아요. 여기 들어오려고 신청하고 몇 달을 기다렸는데.... 임대아파트에 살게 해줘서 얼마나 좋은지 몰라.... 이제 여기서 죽을 때까지 있어야지.”

(주민 8, 가족축소기)

“어르신들께서 이상한 사람 있다고 민원 내는 것은 거의 못 본 거 같아요. 오히려 한 단지에 젊은 사람들이랑 같이 살아서 좋다고 하시더라구요.

-- 중략---

관리사무소 직원분들도 어르신들께는 말 한마디 더 걸어드리고 한다고 하더라구요. 어르신들은 대화하고 하는 거 좋아하신다고.... ”

(LH 공급 담당직원 B)

제 5 장 결론

제 1 절 연구요약

우리나라 공공임대주택 정책은 공급자 중심에서 수요자 맞춤형으로 전환하고 있다. 2017년, 2020년 두 차례에 걸친 주거복지 로드맵을 통해 양적확대뿐만 아니라, 생애주기별 수요 맞춤공급을 위한 주거복지 정책을 수립하고 있는 것이다. 본 연구는 가족생애주기에 따른 공공임대주택의 주거만족도와 그 영향요인을 살펴봄으로써 맞춤형 주거복지정책을 위한 정책적 시사점을 제시하고자 하였다. 이를 위해 본 연구는 가족생애주기에 따라 공공임대주택 거주 가구의 주거만족도에는 차이가 있는가? 가족생애주기에 따라 공공임대주택 거주 가구 주거만족도에 영향을 미치는 요인들은 무엇인가? 라는 두 가지 연구 질문을 제시하였으며, 이 연구 질문에 답하고자 가족생애주기를 가족진입기, 가족형성기, 자녀교육기, 가족축소기 4단계로 구분하여 집단별 주거만족도와 그 영향요인에 대한 연구를 실시하였다. 가족생애주기별 주거만족도와 주거만족도 영향요인을 분석하기 위해 양적연구와 질적연구를 함께 진행하였으며, 양적연구는 국토교통부에서 조사·발표한 「주거실태조사」자료를 활용하였다. 양적연구를 통해 가족생애주기 집단별 주거만족도 차이와 집단별 주거만족도에 미치는 영향요인을 분석하고, 어떤 영향요인이 주거만족도에 높은 영향력을 갖는가를 분석하였다. 질적연구에서는 파주운정신도시 공공임대주택 입주민 및 LH 공공임대주택 공급업무 담당자를 대상으로 심층 인터뷰를 통해 양적연구에서 발견한 주거만족도 영향요인들에 대한 깊이 있는 해석을 하고자 하였다. 양적연구와 질적연구를 통한 연구결과를 요약하면 아래와 같다.

먼저 양적연구 결과이다. 첫째, 가족생애주기에 따른 주거만족도에는

부분적으로 차이가 있는 것으로 나타났다. 가족생애주기별 주거만족도 차이를 알아보기 위해 일원분산분석 및 다중회귀분석을 실시한 결과, 일원분산분석에서 가족진입기와 가족형성기, 가족축소기와 가족형성기, 가족축소기와 자녀교육기의 주거만족도에 차이가 있는 것으로 나타났다. 가족진입기가 가족형성기보다 주거만족도 평균이 높고, 가족축소기는 가족형성기, 자녀교육기보다 주거만족도 평균이 높은 것으로 나타났다. 그러나 독립변수와 통제변수를 통제한 다중회귀분석결과에서는 가족생애주기별 주거만족도에 차이가 유의미하게 나타나지 않았으며, 주택내부환경요인의 모든 변수, 근린환경요인의 모든 변수, 그리고 가구주 교육수준, 거주지역 및 가구원 중 수급자 여부가 주거만족도에 유의미하게 영향을 미치고 있는 것을 확인할 수 있었다.

둘째, 가족생애주기별 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 차이가 있으며, 주거만족도에 영향을 미치는 요인들의 영향력도 생애주기 집단별로 다른 것으로 나타났다. 가족생애주기별 주거만족도 영향요인을 알아보기 위해 생애주기별로 다중회귀분석을 실시하였으며, 주거만족도 영향요인 및 영향요인의 상대적 중요도에 대해 심층인터뷰를 실시하였다. 그 결과 각 생애주기별로 주거만족도 영향요인은 다르며, 생애주기별 주거만족도 영향요인의 영향력도 다름을 확인할 수 있었다. 주거만족도 영향요인에 대한 분석결과는 다음과 같다. 첫째, 가족진입기는 다른 생애주기에 비해 주거만족도에 유의미한 영향을 미치는 요인이 적게 나타났으며, 그중 청소·쓰레기 처리상태, 상업·의료 등 근린시설 접근성, 대중교통 접근성이 주거만족도에 영향을 크게 미치는 요인으로 나타났다. 심층인터뷰 결과 자녀나 다른 가족 구성원이 없는 가족진입기 특성상 상업·의료 등 근린시설 접근성, 대중교통 접근성이 좋다는 점이 다른 요인들보다도 주거만족도에 긍정적으로 작용할 수 있다는 것을 확인할 수 있었다. 둘째, 가족형성기에서는 주택상태, 집주변 소음정도, 상업·의료 등 근린시설 접근성 순으로 주거만족도에 영향을 미치고 있었으며, 심층인터뷰를 통해 건축 연도가 오래되지 않은 아파트에 거주할수록 주택상태에 대한

만족도가 높아지며, 상업·의료 등 근린시설 접근성이 주거만족도에 영향력이 큰 것을 확인할 수 있었다. 셋째, 자녀교육기에서는 주택상태, 상업·의료 등 근린시설 접근성, 이웃과의 관계 순으로 주거만족도에 영향을 미치고 있었는데, 심층인터뷰 결과 다른 생애주기에 비해 주택상태에 대한 만족도가 주거만족도에 큰 영향을 미치고 있는 것을 확인할 수 있었다. 또한, 교육환경보다 이웃과의 관계 즉, 불편한 이웃에 대한 요인이 주거만족도에 큰 영향을 미치고 있는 것을 확인할 수 있었다. 넷째, 가족축소기에서는 주택상태, 이웃과의 관계, 상업·의료 등 근린시설 접근성 순으로 주거만족도에 영향을 미쳤는데, 심층인터뷰 결과 다른 생애주기에 비해 주거만족도가 높았으며, 자녀교육기에서 이웃과의 관계가 불편하지 않은 이웃을 의미했던 것과 달리 이웃들과 관계를 형성한다는 의미를 갖고 있음을 확인할 수 있었다.

본 연구결과를 통해 가족생애주기별 주거만족도 및 주거만족도에 영향을 미치는 요인들에는 차이가 있음을 알 수 있었으며, 이를 반영한 주거복지정책이 필요함을 알 수 있다.

제 2 절 연구의 의의 및 시사점

본 연구는 가족생애주기에 따라 공공임대주택 주거만족도 및 주거만족도 영향요인에 차이가 있음을 분석하여 공급자 중심에서 수요자 중심의 생애단계 맞춤형 공공임대주택 공급에 정책적 시사점을 제시하고자 하였다.

첫째, 주택의 품질 향상이 필요하다. 양적연구 결과 가족진입기를 제외한 모든 생애주기에서 주택상태에 대한 만족도가 공공임대주택 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이와 더불어, 심층 인터뷰에서도 주택의 상태에 대한 불만족은 공공임대주택에 대한 부정적 인식에도 영향을 미치고 있음을 알 수 있었다. 공공임대주택의 질적 향상 없이 양적확대만 지속한다면 물량, 소득중심의 정책에서 생애주기, 수요자 중심의 주거복지 패러다임의 변화를 가져오기 어려울 것이다. 즉, 공공임대주택의 질적인 향상은 공공임대주택 공급 확대에 가장 필요한 중요한 과제이다.

둘째, 가족생애주기에 따라 다양한 면적의 공공임대주택이 필요하다. 양적연구에서 가족진입기를 제외한 모든 생애주기에서 면적이 주거만족도에 유의미한 영향을 미치는 것을 확인할 수 있었다. 심층인터뷰 결과, 특히 가족형성기, 자녀교육기에서 공공임대주택 면적에 대한 아쉬움이 나타났는데, 자녀에게 독립된 방을 제공하지 못한다는 불편함과 최근 코로나19로 인해 집에서 거주하는 시간이 길어짐에 따라 좁은 면적에 대한 답답함이 있는 것으로 나타났다. 현재 공급되고 있는 공공임대주택은 60㎡이하로 1~2인 가구가 많은 가족축소기와 1인 가구인 가족진입기에서는 큰 불편함이 없었지만, 가구 수가 많아지는 가족형성기, 자녀교육기는 보다 넓은 면적의 주택이 필요하다. 생애주기별 맞춤형 주거복지정책을 위해서는 주택면적의 다양화가 필요하다.

셋째, 가족형성기, 자녀교육기 단계에서 공공임대주택은 주거사다리 역할을 하고 있는 것을 알 수 있었다. 심층인터뷰 결과, 이들은 공공임대주택이 있기에 저렴한 주거비용으로 신도시의 좋은 주거환경에서 거주할 수 있다는 것에 만족하였으며, 공공임대주택 거주기간 동안 주거비 절약을 통해 더 나은 주거환경으로의 이전을 준비하는 것을 확인할 수 있었다. 2017년부터 본격적으로 입주를 시작한 행복주택은 기초자산이 부족한 청년, 사회초년생, 신혼부부들에게 주거사다리 역할을 하고 있으나, 초·중·고 자녀를 둔 자녀교육기 가구를 위한 공공임대주택 정책의 지원은 상대적으로 부족한 상황이다. 이에 따라 생애주기 단계별로 선택할 수 있는 다양한 공공임대주택 정책이 필요하다.

넷째, 입주민 관리를 위한 프로그램이 필요하다. 임대주택에 거주하는 주민들 중에는 공동거주에 적합하지 않은 사람들이 있다. 연구결과 이러한 불편한 이웃이 안전한 거주에 위협을 줄 수도 있는 중요한 부분으로 주거만족도에 영향을 미치는 것을 확인할 수 있었다. 이러한 불편한 이웃이 공동주택에서 다른 사람들과 함께 공동체 생활을 할 수 있도록 사회복지 서비스가 제공되어야 한다. 심리치료, 공동체 생활예절교육, 공동체 활성화 등 공동거주에 어려움을 겪는 사람들에게 밀착된 사회복지 서비스가 강화되어야 공공임대주택에 다양한 계층의 사람들이 함께 어울려 사는 Social Mix를 실현할 수 있을 것이다.

제 3 절 연구의 한계

본 연구는 2016~2019 국토교통부「주거실태조사」자료를 바탕으로 진행하였기에 전국을 대상으로 표본을 사용하였고, 입주민 심층 인터뷰를 통해 양적연구 결과에 대해 풍부한 해석을 하였다는 점에 있어서 그 의의가 있다. 하지만 「주거실태조사」자료는 주거만족도에 초점을 맞춘 자료가 아니기 때문에 가족생애주기 집단별 특성에 따른 다양한 변수들을 활용하지 못한 한계점이 있다. 특히 다양한 형태로 존재하는 가구특성을 모두 담아내지 못한 점은 본 연구의 한계점으로 판단된다.

둘째, 공공임대주택에는 건설임대, 전세임대, 매입임대 등 다양한 유형이 있음에도 불구하고, 유형별로 세분화하여 분석하지 못하였다. 유형별로 주거만족도 영향요인에 차이가 있을 수 있기에 유형을 세분화하여 유형별 특성을 살펴볼 필요가 있다.

셋째, 질적연구 대상을 파주운정 신도시 공공임대주택 입주민으로 한정함에 따라 다양한 지역의 이야기를 들어보지 못하였다. 또한 신도시라는 공간적 특성으로 상대적으로 우수한 주거환경에 거주하는 입주민만을 인터뷰하였다는 한계가 있다. 향후 다양한 유형과 지역을 대상으로 종합적인 연구가 진행된다면 공공임대주택 주거만족도를 더욱 심층적으로 분석할 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

고길곤(2018), 임대주택 정책 추이 및 개선방안, 국회예산정책처 연구용역보고서

고길곤(2019), 통계학의 이해와 활용

고석진(2016) 임대주택 거주자의 가구특성에 따른 주거환경만족도 연구: LH 국민임대주택을 대상으로, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문

김종호·오정석(2004), 공공임대주택 거주자의 주거만족 영향요인 분석: 청주시 공공임대아파트를 중심으로, 한국정책과학학회보, 8(4) : 75~95

김태경(2007), 국민임대주택 입주자 특성 및 주거만족요인 분석을 통한 임차인 주거지원 정책 제언, 주택연구 제15권 제2호 : 73~98

김훈(2017), 주거복지정책의 발달과정에 관한 고찰: 공공임대주택정책을 중심으로, 한국행정사학지 제41호 : 205~237

김희봉(2013) 공공주택의 주거만족도 영향요인 비교연구, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문

남궁근(2018), 행정조사방법론

박천규 외(2009), 가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구, 국토연구 제60권

배장오·전영일(2014), 임대아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구, 부동산학보, 59 : 173～187

손희주·남궁미(2018), 가구 생애 주기별 주거만족도 영향요인 분석: 2016년 주거실태조사를 중심으로, 한국지역개발학회지 제30권 제1호 2018.3/30(1): 169～196

안치환(2014), 임대주택유형별 공공임대주택 주거만족도 연구: 수도권 신도시를 중심으로, 가천대학교 대학원 박사학위 논문

오정석·이성원(2019), 공공임대주택의 유형별 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향, 한국지적학회지, 제35권 제1호: 27～38

이다은·서원석(2017) 가족생애주기별 공공임대주택의 인식 비교연구: 서울시를 대상으로, 주택도시연구, 7(2), 37～53

이병관(2017), 임대주택유형별 특성이 고령자 주거만족도에 미치는 영향 연구: 한국토지주택공사의 임대주택을 중심으로, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문

이소영(1996), 영구임대주택주민의 주거만족도에 관한 연구: 부천시 춘의동 영구임대주택을 중심으로,이화여자대학교 사회복지대학원 석사학위 논문

이영화(2019), 임대주택 유형이 고령가구의 주거만족도에 미치는 영향 연구: 국민임대와 민간임대의 차이를 중심으로, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문

장한두(2010), 가족생애주기에 따른 신도시 주거환경의 평가. 대한건축학회 논문집 : 계획계, 26(4), 45~56

정희수·권혁일(2004), 생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구, 주택연구, 제12권 제1호: 5~25

정소이·조승연·박준영·조상희(2016), 생애주기별 주거수요 대응형 공공주택 공급방향 연구, LH 토지주택연구원

최용부(2004), 가중치를 부여한 아파트의 주거만족도 분석, 한국행정학보, 제38권 제6호:415~440

하규수·진선진(2010), 아파트 거주자의 변인에 따른 주거환경 만족도의 차이에 대한 연구, 대한가정학회지, 48(1) : 83~96, 대한가정학회

한수정(2019), 가구 생애주기와 주택점유형태에 따른 주거만족도 차이 및 주거만족도 영향요인에 관한 연구, 성균관대학교 박사학위 논문

허은자(2018), 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향에 대한 연구: 수도권과 비수도권 차이를 중심으로, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문

부　　록

<부록 1> 공공임대주택 거주자 대상 인터뷰 질문지

1. 가족진입기 질문지

1. 현재 거주하는 주택에 대해서 얼마나 만족하십니까? ⇒ 1-1. 환경적 요인(치안, 소음, **청소 등의 요인** 등)에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까? 1-2. 접근성 요인(**상업·의료 등 접근성**, 공원·녹지 접근성, **대중교통 접근성**, 주차편의성 등)에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까? 1-3. 주택내부환경, 경제적요인, 사회적요인 요인에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

2. 현재 주택에서 이사 계획이 있으십니까? ⇒ 2-1. 이사계획이 있다면 그 이유는? 2-2. 이사계획이 없다면 그 이유는?

3. 현재 주택을 지인에게 추천하시겠습니까?

⇒ 3-1. 환경적 요인(치안, 소음, **청소 등의 요인** 등)에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

3-2. 접근성 요인(**상업·의료 등 접근성**, 공원·녹지 접근성, **대중교통 접근성**, 주차편의성 등)에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

3-3. 주택내부환경, 경제적요인, 사회적요인 요인에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

4. 기타 추가적으로 하시고 싶은 이야기가 있으신가요?

5. 기본 인적사항

① 연령 ② 자녀의 연령
③ 주택 면적 ④ 현 주택에서의 거주기간

2. 가족형성기 질문지

1. 현재 거주하는 주택에 대해서 얼마나 만족하십니까?

⇒ 1-1. 주택내부환경(면적, 건축연도, **주택상태**)에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

1-2. 환경적 요인(치안, 소음, **청소 등의 요인** 등)에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

1-3. 접근성 요인(**상업·의료 등 접근성**, 공원·녹지 접근성, **대중교통 접근성**, 주차편의성 등)에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

1-4. 경제적요인, 사회적요인 요인에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

2. 현재 주택에서 이사 계획이 있으십니까?

⇒ 2-1. 이사계획이 있다면 그 이유는?

2-2. 이사계획이 없다면 그 이유는?

3. 현재 주택을 지인에게 추천하시겠습니까?

⇒ 3-1. 주택내부환경(면적, 건축연도, **주택상태**)에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

3-2. 환경적 요인(치안, 소음, **청소 등의 요인** 등)에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

3-3. 접근성 요인(**상업·의료 등 접근성**, 공원·녹지 접근성, **대중교통 접근성**, 주차편의성 등)에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

3-4. 경제적요인, 사회적요인 요인에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

4. 기타 추가적으로 하시고 싶은 이야기가 있으신가요?

5. 기본 인적사항

① 연령 ② 자녀의 연령
③ 주택 면적 ④ 현 주택에서의 거주기간

3. 자녀교육기 질문지

1. 현재 거주하는 주택에 대해서 얼마나 만족하십니까?

⇒ 1-1. 주택내부환경(면적, 건축연도, **주택상태 등**)에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

1-2. 접근성 요인(**상업·의료 등 접근성**, 공원·녹지 접근성, **대중교통 접근성**, 주차편의성 등)에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

1-3. 사회적요인(교육환경, 이웃과의 관계 등)에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

1-4. 경제적요인, 환경적요인 요인에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

2. 현재 주택에서 이사 계획이 있으십니까?

⇒ 2-1. 이사계획이 있다면 그 이유는?

2-2. 이사계획이 없다면 그 이유는?

3. 현재 주택을 지인에게 추천하시겠습니까?

⇒ 3-1. 주택내부환경(면적, 건축연도, **주택상태**)에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

3-2. 접근성 요인(**상업·의료 등 접근성**, 공원·녹지 접근성, **대중교통 접근성**, 주차편의성 등)에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

3-3. 사회적요인(교육환경, 이웃과의 관계 등)에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

3-4. 경제적요인, 환경적요인 요인 요인에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

4. 기타 추가적으로 하시고 싶은 이야기가 있으신가요?

5. 기본 인적사항

① 연령 ② 자녀의 연령
③ 주택 면적 ④ 현 주택에서의 거주기간

4. 가족축소기 질문지

1. 현재 거주하는 주택에 대해서 얼마나 만족하십니까?

⇒ 1-1. 주택내부환경(면적, 건축연도, **주택상태 등**)에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

1-2. 사회적요인(교육환경, 이웃과의 관계 등)에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

1-3. 접근성 요인(**상업·의료 등 접근성**, 공원·녹지 접근성, **대중교통 접근성**, 주차편의성 등)에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

1-4. 경제적요인, 환경적요인 요인에서 만족 또는 불만족하는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

2. 현재 주택에서 이사 계획이 있으십니까?

⇒ 2-1. 이사계획이 있다면 그 이유는?

2-2. 이사계획이 없다면 그 이유는?

3. 현재 주택을 지인에게 추천하시겠습니까?

⇒ 3-1. 주택내부환경(면적, 건축연도, **주택상태**)에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

3-2. 사회적요인(교육환경, 이웃과의 관계 등)에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

3-3. 접근성 요인(**상업·의료 등 접근성**, 공원·녹지 접근성, **대중교통 접근성**, 주차편의성 등)에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

3-4. 경제적요인, 환경적요인 요인 요인에서 추천 또는 비추천 하시는 요인은 무엇입니까? 그 이유는 무엇입니까?

4. 기타 추가적으로 하시고 싶은 이야기가 있으신가요?

5. 기본 인적사항

① 연령 ② 자녀의 연령
③ 주택 면적 ④ 현 주택에서의 거주기간

<부록 2> 공공임대주택 공급자 대상 인터뷰 질문지

1. 가족생애주기에 따라 공공임대주택 거주자의 만족, 불만족 요인

⇒ 1-1. 가족진입기 가구의 만족, 불만족 사항에는 어떠한 것이 있는가?

1-2. 가족형성기 가구의 만족, 불만족 사항에는 어떠한 것이 있는가?

1-3. 자녀교육기 가구의 만족, 불만족 사항에는 어떠한 것이 있는가?

1-4. 가족축소기 가구의 만족, 불만족 사항에는 어떠한 것이 있는가?

<추가 착안사항>

· 주택내부환경(주택규모, 주택건축연도, 주택상태 등)
· 경제적 요인(임차료 및 대출금의 부담 등)
· 사회적 환경요인(교육환경, 이웃과이 관계 등)
· 근린환경 접근성 요인(공원·녹지 접근성, 대중교통 이용, 주차편의성 등)
· 환경적 요인(치안, 소음, 청소 드의 요인 등)

2. 기타 추가적으로 하시고 싶은 이야기가 있으신가요?

3. 기본 인적사항

① 소속 ② 주요 업무

Abstract

A Study on the Difference in Residential Satisfaction of Public rental housing by Family Life Cycle

Chae, Sujin

Department of Public Enterprise Policy

The Graduate School

Seoul National University

Korea's housing welfare paradigm is shifting from supply-oriented policy to supply customized housing centered on life cycle and demand. However, as public rental housing is still concentrated on young people, newlyweds and the elderly, support for the age group of 30 to 50 years is relatively insufficient, and there is a shortage of various rental housing options depending on the life cycle of the family. In response, this study aimed to provide implications for the supply policy of rental housing tailored to consumers by examining the differences in residential satisfaction and its impact factors by family life cycle group. With this purpose, this study set two

research questions: (1) Is there any differences in the levels of residential satisfaction by family life-cycle ? (2) If so, what are the factors affecting residential satisfaction by considering family life-cycle ? To answer the research questions, this study divided the family life cycle into four stages: family entry stage, family formation stage, family with school-age children stage, and family reduction stage. This study analyzed 2016~2019 "Korea Housing Survey" data, and conducted in-depth interviews with residents of Paju Unjeong New Town and LH employees.

The main findings from this study are as follows: First, there are differences in the average of residential satisfaction depending on the life cycle of the family. Second, there are differences in factors that affect housing satisfaction by family life cycle. In family entry stage, access to neighborhood facilities, and access to public transportation were major factors that greatly affected residential satisfaction. In family formation stage, housing conditions, noise levels around the house, and access to neighborhood facilities were affecting housing satisfaction in the order. In family with school-age children stage, satisfaction with housing conditions was significantly affected compared to other life cycles. In addition, we could see that the relationship with neighbors, i.e., factors for uncomfortable neighbors, rather than the educational environment, have a significant impact on residential satisfaction. In family reduction stage, compared to other life cycles, housing satisfaction was higher.

Based on these analysis results, the implications of this study are as follows. First, improvements in housing quality is essential. Second, the diversification of housing area is necessary for customized housing welfare policies by life cycle. Third, various public rental housing policies are needed that can be selected by life

cycle stage. Fourth, it is necessary to strengthen the resident management program according to the residents' residence of various income groups.

keywords : Family life-cycle, Public rental housing, Residential satisfaction, Housing welfare
Student Number : 2020-29875