



# 지역특성이 노인층·청년층 주거만족도에 미치는 영향 분석 : 구조방정식 경로분석모형을 활용하여\*

## An Analysis of the Effect of Regional Characteristics on the Residential Satisfaction of the Elderly and the Young : Using Path Analysis of the Structural Equation Model

손경민\*\* · 진장익\*\*\*

Son, Kyung-Min · Jin, Jangik

### Abstract

This study aims to clarify the effect of regional characteristics on residential satisfaction of Seoul citizens by using data from the 2017 Housing Survey and the Seoul Open Data Square. For this purpose, path analysis of the structural equation model is used to identify the different policy implications for age groups with sub-samples of the whole age group, the elderly, and the young. Our results present various regional characteristics that have direct and indirect effects on residential satisfaction among all ages, senior citizens, and young adults in Seoul. In particular, the area of green space, the number of firms, the number of institutes, and the number of medical facilities are found to increase the residential satisfaction of the citizens in Seoul. However, these effects are not the same for older people and younger people. Older people tend to have higher residential satisfaction as there are well-equipped medical facilities in the area, and young people tend to prefer areas with more jobs and various amenities near their residence. These results suggest that a policy that is intended to improve residential satisfaction in Seoul should be differentiated by age groups.

**주제어** 주거만족도, 지역특성, 구조방정식, 경로분석, 주거실태조사

**Keywords** Residential Satisfaction, Regional Characteristics, Structural Equation Model, Path Analysis, Housing Survey

## 1. 서론

과거 우리나라는 주택의 양적인 부족으로 인해 주택보급률이 절대적으로 부족하였다. 정부는 이러한 주택문제를 해결하고 국민들의 주거안정에 기여하고자 꾸준히 주택물량을 확충하여 현재 103% 이상의 주택보급률을 달성하였다. 하지만 국가경제가 성장하고, 주거의 양적 문제가 점차 안정화되어가면서 주거문제에 대

한 시각이 점차 바뀌고 있다. 과거에는 양적 주택문제가 사회의 중요한 이슈였다면, 이제는 주택의 질적인 측면, 환경적인 측면이 더욱 중요해지고 있다. 그럼에도 불구하고, 정부는 여전히 서민의 주거안정을 위해 주택공급정책, 주거복지정책 등 주거의 물리적인 측면에 초점을 맞춘 정책을 실시하고 있다. 물론, 주거환경의 질적 측면을 고려하여 이를 공공임대주택사업 등 다양한 주택정책에 반영하고 있기는 하지만, 여전히 주거환경의 질적인 측

\* 이 논문은 2019년도 중앙대학교 연구장학기금 지원에 의한 것임.

\*\* Graduate Student, Department of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University (First Author: kmsn1991@naver.com)

\*\*\* Assistant Professor, Department of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University (Corresponding Author: arcane03@cau.ac.kr)

면은 열악한 것이 현실이다.

일반적으로 주거의 질적인 부분을 평가하기 위해 주거만족도라는 지표를 사용한다. 주거만족이란 단순히 주거의 물리적 수준만이 아닌 주거의 질적 수준에 대한 거주민들의 생각을 포괄하는 복합적인 평가라 할 수 있으며, 넓게 보면 인간의 생각과 욕구까지 반영되는 개개인의 주관적인 평가라 할 수 있다. 다시 말해, 주거만족은 주택에 거주하면서 느끼는 개개인의 필요와 물리적, 사회적, 기능적 욕구, 자아실현 등 고도의 욕구가 결합된 복잡한 사회·행태적인 개념이라 할 수 있으며(김미라 외, 2002), 이때, 주거만족의 질적 부분을 대표할 수 있는 요인은 일반적으로 주거환경이라고 할 수 있다(김영주·유병선, 2012). 여기서 주거환경이란 주거 및 생활 장소를 둘러싸고 있는 생활환경의 총체로서, 협의로는 주택 주변의 물리적인 환경을 의미하지만, 광의로는 사회적, 경제적, 문화적인 환경을 포함하는 개념이다(김미라 외, 2002; 손희주·남궁미, 2018). 다시 말해, 주거환경은 물리적인 요인들에 의해서 형성되는 개개인이 느끼는 주관적인 질적 요인이라고 할 수 있다.

최근 들어 국내외의 많은 연구들이 주거의 물리적인 요소들보다 주거의 질적인 부분들을 강조하고 있다(김미라 외, 2002; Permentier et al., 2011; Dekker et al., 2011). 주거의 질적인 요인을 연구한 연구들을 살펴보면, 주거환경과 주거만족도의 생애주기별 연구(손희주·남궁미, 2018), 객관적인 요소와 주거환경만족도 연구(안용진, 2016; Cao and Wang, 2016; 이동성 외, 2019), 공공임대주택만족도와 지역특성(진장익 외, 2018) 등 다양한 연구들이 진행되고 있다. 그럼에도 불구하고, 여전히 주거만족도에 영향을 미치는 주거환경특성에 대한 연구는 미진하며, 특히, 연령별로 서로 다른 주거환경만족도와 그에 영향을 주는 다양한 특성들을 구체적이고, 직접적으로 규명한 연구는 부족하다. 향후, 주택정책을 통해 주거의 물리적인 특성을 개선함과 동시에 거주자들의 주거만족도를 향상시키기 위해서는 공간적으로 차별화되는 지역적인 특성이 각 연령층의 주거만족도에 어떠한 영향을 주는지를 파악할 필요가 있다.

이러한 점을 고려하여 본 연구목적은 다음과 같다. 첫째, 주거만족도에 영향을 미치는 지역특성 요인들을 실증적으로 분석하는 것이다. 주거만족도에는 주택의 특성과 거주하는 사람들의 개별 특성들이 영향을 주지만, 주택이 위치하고 있는 지역의 특성이 주거만족도에 큰 영향을 줄 수 있다. 따라서 서울시 전역을 대상으로 주거만족도에 미치는 지역특성요인을 분석하고자 한다. 둘째, 주거만족도에 영향을 미치는 지역특성은 거주자의 연령에 따라 다를 수 있다. 예를 들어, 노인들의 경우 노인복지시설이 잘 갖추어진 환경이 주거만족에 영향을 줄 수 있지만, 청년층의 경우에는 이러한 요인들이 주거만족도에 영향을 주지 않는다. 따라서 같은 지역특성이라도 거주자의 연령에 따라 서로 다른 영향관계가 있을 수 있다. 이러한 차이점을 규명하기 위해 노인층과 청년

층의 주거만족에 영향을 미치는 공간적 요인을 분석하고자 한다.

실증분석을 위해 본 연구는 서울시 2017년도 주거실태조사 자료를 기반으로 구조방정식 경로분석모형을 활용한다. 일반적으로 주거만족도라고 하면 주거환경 전체를 포함하는 주거만족도를 의미하지만, 주거실태조사 자료에는 세부적인 주거환경만족도가 포함된다. 예를 들어, 교육시설 만족도, 공공시설 만족도, 대기환경 만족도 등 종합적인 주거만족도에 영향을 주는 하위 항목들이 존재한다. 이러한 하위만족도는 전체적인 주거만족도를 구성하는 중요한 요인이다. 그 이유는 일반적인 지역특성은 종합적인 주거만족도에 영향을 주기 이전에 하위 항목들에 일차적으로 영향을 주기 때문이다. 따라서 주거만족도를 연구하기 위해서는 세부적인 하위만족도를 고려할 필요가 있다. 본 연구는 이러한 하위만족도를 매개변수로 하여 지역특성과 주거만족도 간의 구조적인 관계를 고려하여 실증분석을 하고자 한다. 실증분석을 통해, 연령별로 서로 다른 서울시 주거만족도에 대한 실태와 개선점을 찾아내어, 서울시 주거만족도 개선에 관한 정책적인 시사점을 도출하고자 한다.

## II. 선행연구

주거만족이란 주거에 대한 거주자들의 인식수준 및 선호하는 욕구를 어느 정도 충족시키는지 나타내는 정도를 의미한다. 따라서 거주자의 현재 거주지와 생활환경을 주관적으로 평가하여 만족의 정도를 수치화한 것을 주거만족도라고 할 수 있다. 주거만족도에 영향을 미치는 요인에는 일반적으로 주택의 특성과 주거환경의 특성으로 나눌 수 있으며, 이러한 만족도는 거주하는 사람들의 개별적인 특성에 따라 달라지기도 한다(Cao and Wang, 2016). 여기서 주택의 특성은 일반적으로 주택 자체의 물리적인 특성을 의미하지만, 주거환경의 특성은 연구자마다 그 정의를 달리하기도 한다. 손희주·남궁미(2018)는 물리적 공간과 자연적, 사회적 가치를 반영할 수 있는 공간단위가 주거환경이라고 시사하고 있으며, 박근석 외(2015)는 주거환경은 지역별 거주민들의 현황에 입각한 지속적인 관리 및 개발이 필요한 환경으로써 주택 내·외부 시설, 시선, 근린환경의 측면 등을 고려해야 함을 강조하였다. 신은진·남진(2012)은 유형별로 다른 지역에 대한 고찰을 통해 주거의 질을 개선할 수 있는 환경을 안정성, 편리성, 쾌적성을 반영한 생활환경으로 정의하고 있으며, 배민경·박승훈(2018)은 주거환경을 거주자의 주거복지 향상을 위한 공간으로 정의하고 있다.

2000년대 중반 이후부터 우리나라 주택정책의 패러다임은 양적 확장에서 주거복지 중심으로 변하기 시작하였다. 주거복지에 대한 수준을 관측하기에 가장 좋은 방법은 주거의 질적 측면을 대변하는 주거만족도를 조사하는 것이기 때문에, 주거만족도에 대한 다양한 실증연구가 진행되어 왔다. 이동성 외(2019)는 2017년

주거실태조사 자료를 활용하여 대기오염과 주거만족도 간의 관계를 살펴보았으며, 대기오염에 대한 물리적, 객관적인 측면보다는 주관적인 측면이 주거만족도에 더 큰 영향을 주고 있음을 밝혀냈다. 신은진·남진(2012)은 서울시 아파트 단지의 물리적 환경에 대한 평가결과를 근거로 지역의 공간적 특성, 설문 응답자 기초 특성, 주거환경 평가항목별 만족도 등을 종합적으로 고려하여 주거지의 물리적 환경과 개인 및 사회적 속성들이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향을 찾아내고자 하였다. 연구를 통해, 공간적 특성 중 가로등설치밀도, 지하철역 접근성, 폭 6m 미만 도로율, 남성가구주비율, 주택매매가격 등이 주거만족도에 영향을 주고 있음을 밝혀내었다.

안용진(2019)은 근린의 물리적 공간에 대한 명확한 범위를 설정하여 객관적인 물리적 공간이 주거만족도에 미치는 영향력을 순위형 로짓모형을 통해 분석하였다. 연구결과, 단지 내부 커뮤니티시설, 단지 외부 물리적 근린시설, 주택성능 등이 주거만족도에 영향을 주고 있음을 보여주었다. 배민경·박승훈(2018)은 다수준분석을 통하여 아파트, 버스정류장 수, 도서관 수, 상업시설의 수가 주거환경만족도에 유의한 영향을 준다고 밝혔으며, 주거복지의 향상을 위한 도시계획차원의 시사점을 제시하였다. 손희주·남궁미(2018)는 '2016년 주거실태조사'를 토대로 생애주기별 주거만족도 요인의 영향력 차이를 도출하였으며, 정부의 세부적인 주거복지정책이 가구들의 사회경제적인 상황에 맞추어 차별적으로 시행되어야 함을 강조하였다.

이러한 연구 이외에도 주거환경이 임대주택의 주거만족도에 미치는 영향에 관한 연구도 다양한 각도로 진행되었다. 특히, 임대주택은 일반적으로 소득이 낮은 계층이 살기 때문에 실질적인 주거복지정책이 더욱 절실하다. 따라서 주거환경 및 지역특성과 주거만족도에 대한 연구가 정책의 중요한 기초자료가 될 수 있다. 진장익 외(2018)는 공공임대주택의 지역적 특성과 주거만족도와의 관계를 검증하였으며, 공공임대주택의 유형에 따라 거주자의 특성이 달라지기 때문에 유형에 따른 환경계획이 차별적으로 적용되어야 한다고 주장하였다. 또한, 공간적 특성 중 도시공원, 복지시설, 시장, 은행 등의 기반시설의 유무가 주거만족도에 영향을 주고 있음을 실증적으로 보여주었다. 박근석 외(2015)는 전국 8개 도시의 한국토지주택공사(LH)가 관리하는 매입임대주택 거주 310가구를 대상으로 주거만족도와 주택관리만족도를 지역별로 구분하여 주거환경과 주택관리의 중요성을 살펴보았다. 주거만족도에 영향력을 주는 요인으로는 주택노후도, 보증금, 주택규모, 근린환경, 매입임대주택에 대한 주위 시선 등이 영향을 준다고 밝혔으며, 주택관리만족도에 영향력을 주는 요인으로는 관리직원의 월 방문횟수, 임대료, 보증금 등이 영향을 준다고 밝혔다.

조창신·김종진(2019)은 민간임대주택 거주자의 주거만족요인을 도출하고 주거만족요인이 개선됨에 따라 매입의향과 추천의도에 영향을 미치는 수요요인을 구조방정식을 활용하여 분석하

였다. 연구의 결과, 주거만족도에 영향을 주는 요인으로는 시설 및 관리요인, 공동체요인 교육환경요인 및 경제성요인임을 밝혔으며, 이러한 요인은 매입의향과 추천의향에도 간접적인 영향을 주고 있음을 실증적으로 보여주었다. 최열·하규양(2012)은 매입임대주택 입주민의 주거환경평가를 통해 현재 시행되고 있는 주거지원 정책에 관한 선호결정요인을 실증적으로 분석하였다. 특히, 도심 내에 소규모로 분산되어 공급되어 있는 다가구·다세대임대주택은 주거환경 만족도가 상대적으로 낮기 때문에, 매입임대주택 선정 시 주거환경을 고려한 입지선정이 필요함을 강조하였다.

주거환경과 주거만족도에 대한 선행연구들의 시사점을 고찰한 결과, 주택정책의 패러다임이 양적 확대에서 주거복지로 변화되고 있는 현시점에서는 다양한 각도의 주거환경 개선 정책이 중요하며, 이를 통한 주거만족도의 향상이 필요함을 알 수 있다. 하지만, 여전히 주거만족도에 대한 공간적, 지역적 개선방안에 대한 실증연구가 부족하며, 서울시의 경우 특정 지역만이 아닌 서울시 전체를 대상으로 한 연구가 미흡하다. 이에, 본 연구는 서울시를 대상으로 지역적 특성이 주거만족도에 미치는 영향을 실증적으로 검증하고자 한다. 특히, 주거환경의 중요성을 실질적으로 규명하고자 핵심변수로 객관적인 지역특성을 도출하여, 주관적으로 측정된 세부적인 주거환경 만족도와 전반적인 주거만족도에 미치는 영향력을 실증적으로 규명하고자 한다.

### III. 연구방법

#### 1. 연구자료

서울시 지역별 특성이 주거만족도에 미치는 영향관계를 파악하기 위해 본 연구에서는 '2017년 서울시주거실태조사' 자료를 활용하였다. 주거실태조사 자료란 2년에 한 번씩 시행하는 국가승인통계로 인구학적 특성, 주택내부 특성, 주거환경 특성 등을 제공하여 주거만족도와의 관계를 살펴볼 수 있는 대표적인 설문조사 자료이다. 주거만족도에 영향을 미치는 지역특성에 관한 자료는 '서울 열린데이터 광장'에서 획득하였으며, 2017년 자료를 기준으로 사용하였다. 특히, 지역특성이 주거만족도에 미치는 영향을 알아보기 위해 서울시 25개 자치구별 학원 수, 특수학교 수, 지방세징수액, 사업체 수, 노인복지시설 수, 5대 범죄율, 미세먼지농도, 의료시설 수 등의 자료를 사용하였다.

#### 2. 연구모형

본 연구의 주된 목적은 지역특성이 주거만족도에 미치는 영향을 규명하는 것이다. 일반적으로 지역의 고유한 특성은 지역 거주민들의 주거만족도에 영향을 미친다. 하지만 이러한 주거만족도에는 세부적인 하위만족도들이 존재한다. 예를 들어, 접근성에

대한 만족도, 교육시설에 대한 만족도, 안전에 대한 만족도, 이웃에 대한 만족도 등 거주민들의 종합적인 주거만족도에 영향을 주는 세부적 요인에 대한 만족도가 있을 수 있다. 즉, 주거환경으로 표현되는 지역특성은 거주민의 전반적인 만족도에 영향을 주기도 하지만, 세부적인 만족도에 우선적으로 영향을 미치는 것이 일반적이다. 따라서 지역특성이 주거만족도에 미치는 영향을 파악하기 위해서는 하위만족도들을 매개변수로 하여 모형을 구조화할 필요가 있다.

본 연구는 이러한 관계를 설정하기 위해 구조방정식모형 중에서 경로분석(path analysis)모형을 활용하였다. 일반적으로 구조방정식 모형은 잠재변수들 간의 관계를 구조화하고, 구조화된 변수들 간의 관계를 상관행렬계수로 검증하는 통계방법이다. 따라서 구조방정식은 실험연구가 어려운 경우, 변수들 간의 인과관계를 통계적 분석을 통해 추론할 수 있고, 변수들 간의 관계를 매개변수를 통해 구조화할 수 있으며, 측정변수들을 이용하여 추출한 공통변량을 잠재변수로 활용하기 때문에 해당 변수의 측정오차를 통제할 수 있다는 장점을 가진다(Bagozzi and Yi, 2011; Ren and Folmer, 2017).

〈그림 1〉은 본 연구의 목적인 지역특성 변수가 주거만족도에 미치는 영향을 추정하기 위해 변수들 간의 구조적인 관계를 도식화한 그림이다. 설명한 바와 같이, 지역특성으로 나타나는 주거환경은 직접적으로 주거만족도에 영향을 미치기도 하지만, 교육시설만족도, 보행안전 만족도, 치안방범상태 만족도, 이웃과의 관계만족도, 대기오염상태 만족도 등 하위만족도에 우선적으로 영향을 주고, 이것들이 다시 종합적인 주거만족도에 영향을 주는 관계이다. 따라서 7가지의 세부적인 만족도를 매개변수로 활용하여 모형을 구조화하였다. 본 연구에서 매개변수로 사용된 7가지의 하위만족도는 교육시설만족도, 교통안전만족도, 안전만족도,

이웃과의 관계만족도, 대기질만족도, 의료시설접근성만족도, 공공시설접근성만족도이다.

### 3. 지역변수, 주거환경 만족도 요인, 통제변수 선정

변수를 설정하기 위해 가장 먼저, 〈그림 1〉과 〈표 1〉에서 나타난 것과 같이 매개변수로 설정된 하위 주거환경만족도를 선정하였고, 이러한 하위 주거환경만족도와 종합적인 주거만족도에 영향을 미치는 지역특성 요인을 선행연구를 통해 선정하였다. 선행연구를 검토한 결과, 다양한 지역특성 요인 중에서 자료 수집이 가능한 변수를 위주로 모형을 구축하였다. 본 연구에서 사용된 주거만족도에 미치는 지역특성은 범죄(김윤옥 외, 2016), 공원(김태경·이승일, 2007), 노인복지시설(김종국, 1998; 이제남 외, 2010),

Table 1. List of residential satisfaction factors (parameters)

Satisfaction list	All ages	Senior citizens	Young people
Satisfaction of the status of security	◎	◎	◎
Air pollution status satisfaction	◎	◎	◎
Satisfaction of accessibility to public institutions	◎	◎	◎
Satisfaction in relationship with neighbors	◎	◎	◎
Satisfaction of peripheral road traffic safety	◎	◎	◎
Satisfaction of accessibility to medical facilities	◎	◎	◎
Satisfaction of educational facilities	◎	x	x

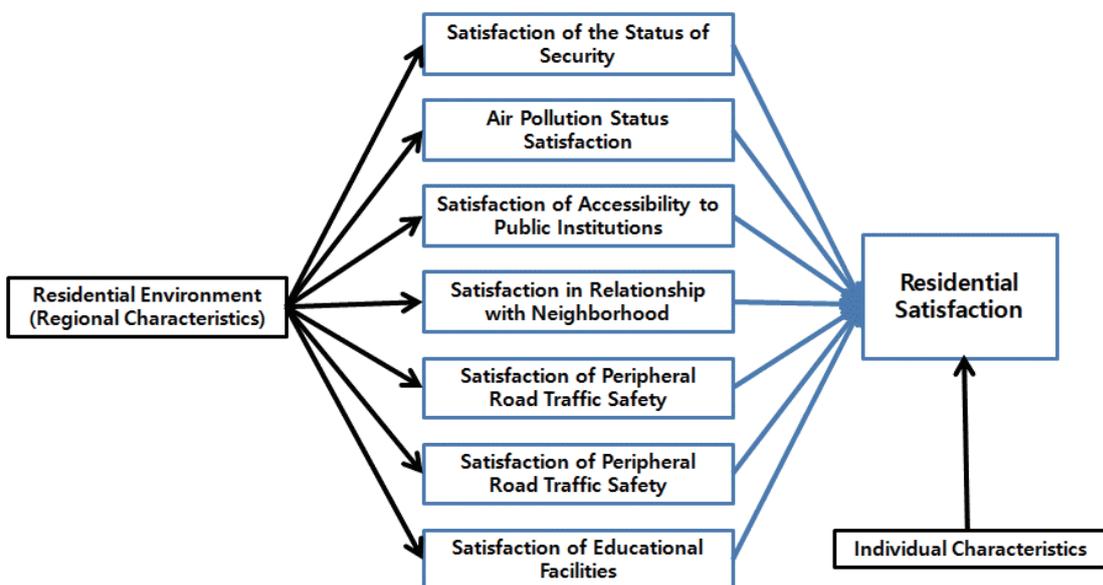


Figure 1. Conceptual model structure

미세먼지(진장익 외, 2018; 이동성 외, 2019), 지방세(안용진, 2016), 사업체수(이성근 외, 2012), 공공체육시설(이성근 외, 2012; 유시은·양승우, 2013), 특수학교(양옥경, 1998), 사립학원(우원재·김현진, 2017), 의료시설(강혜진·차세영, 2018)로 총 10개이며, 이러한 지역특성은 주거만족도에 영향을 미치기도 하지만, 본 연구에서 매개변수로 설정한 하위 주거환경만족도에 영향을 미치기도 한다.

예를 들어, 공공체육시설이 많고, 지방세가 많은 지역일수록 공공시설 접근성에 대한 만족도가 상승할 수 있다. 이는, 공공체육시설은 공공시설의 일부이기 때문이고, 지방세가 많을수록 지자체에서 공공시설에 대한 투자가 증가하기 때문이다. 지방세의 증가는 지자체의 공공시설투자의 원천이기 때문에 대표적인 공공시설인 교통안전에 대한 만족도 또한 높아질 수 있다. 또한, 지역의 5대 범죄율이 높을수록 안전에 대한 만족도가 하락할 수 있으며, 이는 전체적인 주거만족도를 하락시키는 원인이 되기도 한다. 의료시설 수 역시 의료시설 접근성에 대한 만족도를 증가시키는 요인이며, 이는 전반적인 주거만족도에 영향을 미치는 요인이기도 하다. 이와 같은 변수 간의 구체적인 인과구조는 <그림 2>와 같다. 본 연구에서는 지역특성변수 이외에도 주거만족도에 영향을 미치는 개인특성인 소득, 교육수준, 주택소유여부, 아파트 거주여부와 같은 사회경제변수(진장익 외, 2018; 손희주·남궁미, 2018)도 추가하여 모형을 구성하였다.

## IV. 연구결과

### 1. 기술통계

구조방정식 모형을 활용해 실증분석을 수행하기에 앞서, 사용된 변수들의 기술통계 값을 확인하였다. <표 2>는 기술통계 값을 보여주고 있다. 전체연령, 노년층, 청년층의 평균 주거만족도는 4점 만점에 각각 2.98, 2.97, 2.98로 나타났다. 100점 만점으로 환산하면 각각 74.5점, 74.3점, 74.5점이라 할 수 있다. 개인특성(통제변수)을 살펴보면, 청년층의 대부분은 대졸자(99%)였으며, 노년층일수록 주택을 소유하는 비율이 65%로 높게 나타났다. 하지만, 청년층·노년층 모두 소득은 전체샘플(332만 원)에 비해 낮은 수준을 보였다.

지역특성(독립변수)에 관한 경우를 살펴보면 청년층이 거주하는 지역일수록 자치구별 지방세 징수금액이 높게 나타났으며, 사업체수, 5대 범죄건수, 녹지면적 등이 높은 것으로 나타났다. 반면에, 노년층이 거주하는 지역일수록 노인복지시설 수(161개)와 미세먼지 농도(43.95 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )가 높은 것으로 나타났다. 반면에 의료시설 수는 낮게 나타났는데, 의료서비스를 많이 필요로 하는 노인들의 밀집지역에 적절한 의료시설이 공급되고 있는가 하는 의문점이 남는 대목이다. 세부적인 주거환경만족도(매개변수)를 살펴보면, 노년층의 경우 의료시설접근성만족도가 가장 낮게 나타났다. 의료시설서비스의 부족이 객관적인 평가로 나타나는 결과라고 볼 수 있다. 하지만, 보다 자세한 관계는 실증분석을 통

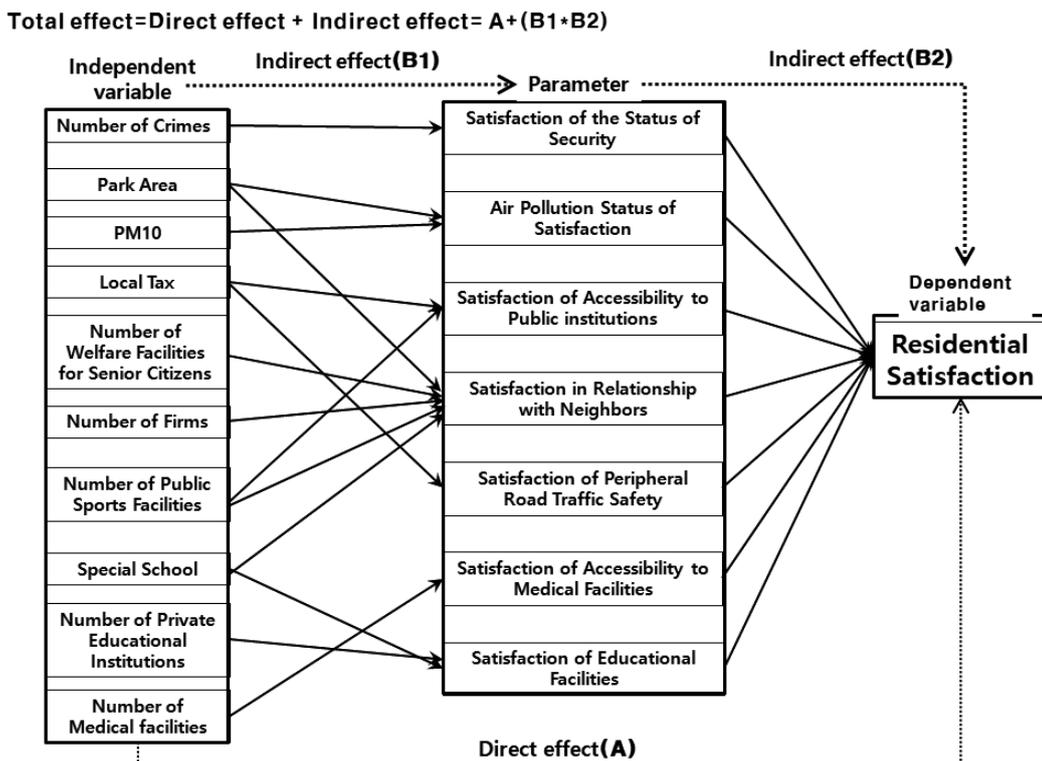


Figure 2. Conceptual model of regional characteristics and residential satisfaction

**Table 2.** Variables and descriptive statistics

Variable	All ages		Senior citizens		Young people		
	MEAN	STD	MEAN	STD	MEAN	STD	
Dependent	Residential satisfaction	2.98	0.53	2.97	0.55	2.98	0.47
Regional characteristics	Number of crime	4392.78	1169.76	4326.60	1126.93	4524.09	1223.93
	Park area (m <sup>2</sup> )	310537.7	290490.5	295356.5	279777.4	313300.4	300366.2
	PM10 (µg/m <sup>3</sup> )	43.92	2.19	43.95	2.93	43.57	2.97
	Local tax (100,000 won)	715665.5	671652.2	673649	627812.8	760009.2	717414.6
	Number of welfare facilities for senior citizens	160.88	48.23	161.61	48.50	152.35	47.62
	Number of firms	32860.82	13051.15	32227.84	12600.25	33870.6	13816.68
	Number of public sports facilities	108.63	36.23	108.98	35.70	105.65	38.24
	Special schools	1.17	0.97	1.15	0.94	1.25	1.06
	Number of private educational institutions	512.06	368.49	493.74	348.23	483.31	392.84
	Number of medical facilities	714.25	451.55	686.91	415.13	728.57	499.09
Individual characteristics	Household income (10,000 won)	332.51	234.01	229.82	205.79	277.65	157.51
	Education level above college graduate (Yes=1/No=0)	0.76	0.42	0.44	0.49	0.99	0.08
	Housing ownership (Yes=1/No=0)	0.50	0.50	0.65	0.65	0.11	0.32
	Apartment residence (Yes=1/No=0)	0.41	0.49	0.40	0.49	0.23	0.42
Residential environment satisfaction	Satisfaction of the status of security	3.00	0.62	2.98	0.63	2.99	0.57
	Air pollution status satisfaction	2.87	0.66	2.88	0.65	2.85	0.63
	Satisfaction of accessibility to public institutions	3.08	0.64	3.05	0.64	3.14	0.60
	Satisfaction in relationship with neighbors	3.06	0.47	3.08	0.46	2.99	0.46
	Satisfaction of peripheral road traffic safety	3.02	0.60	3.12	0.58	2.98	0.58
	Satisfaction of accessibility to medical facilities	3.09	0.62	3.06	0.62	3.12	0.53
	Satisfaction of educational facilities	3.00	0.61	3.00	0.57	2.93	0.61

해 살펴볼 필요가 있다. 청년층의 경우 전체연령과 노년층에 비해 주변도로 보행 안전성 만족도 2.98, 이웃과의 관계만족도 2.99, 대기오염상태 만족도 2.85 요인들이 낮게 나타났다. 과연 이러한 세부적인 주거환경만족도 요인들에 지역특성변수들이 직접적인 관련이 있는지, 또한 그로 인해서 전반적인 주거만족도에 영향을 주고 있는지를 구조적인 관계를 설정하여 분석할 필요가 있으며, 다음 장에서 구조방정식의 결과를 논의하도록 한다.

## 2. 모형분석결과

본 연구에서 설정한 서울시 지역특성과 주거만족도와의 구조적인 관계는 <그림 2>와 같다. <그림 1>에서 설명한 것처럼 각각의 독립변수는 매개변수인 세부적인 주거환경만족도에 영향을 주고, 매개변수는 다시 주거만족도에 직접적으로 영향을 미친다.

즉, 독립변수인 지역특성 변수는 주거만족도에 직접적인 영향을 주기도 하지만, 매개변수를 통한 간접적인 영향을 주기도 한다. 구조방정식 모형은 이러한 구조적인 관계를 쉽게 파악할 수 있는 장점을 가지기 때문에 본 연구에서는 위의 모형을 통해 지역특성이 주거만족도에 미치는 영향관계를 파악하고자 하였다. <그림 3-5>는 전체연령, 노년층, 청년층의 구조방정식모형 경로분석결과를 나타낸다. 각 모형의 모형적합도와 총효과, 직접효과, 간접효과를 포함한 계수 값에 대한 해석은 다음 3장과 4장에서 설명하도록 한다.

## 3. 연구모형적합도 평가

본 연구는 서울시 전체 연령계층과 노년층(65세 이상), 청년층(20~35세)의 전반적인 주거만족도, 주거환경 만족도 요인, 지역특성 변수들 간의 구조적 인과관계를 살펴보기 위하여 AMOS

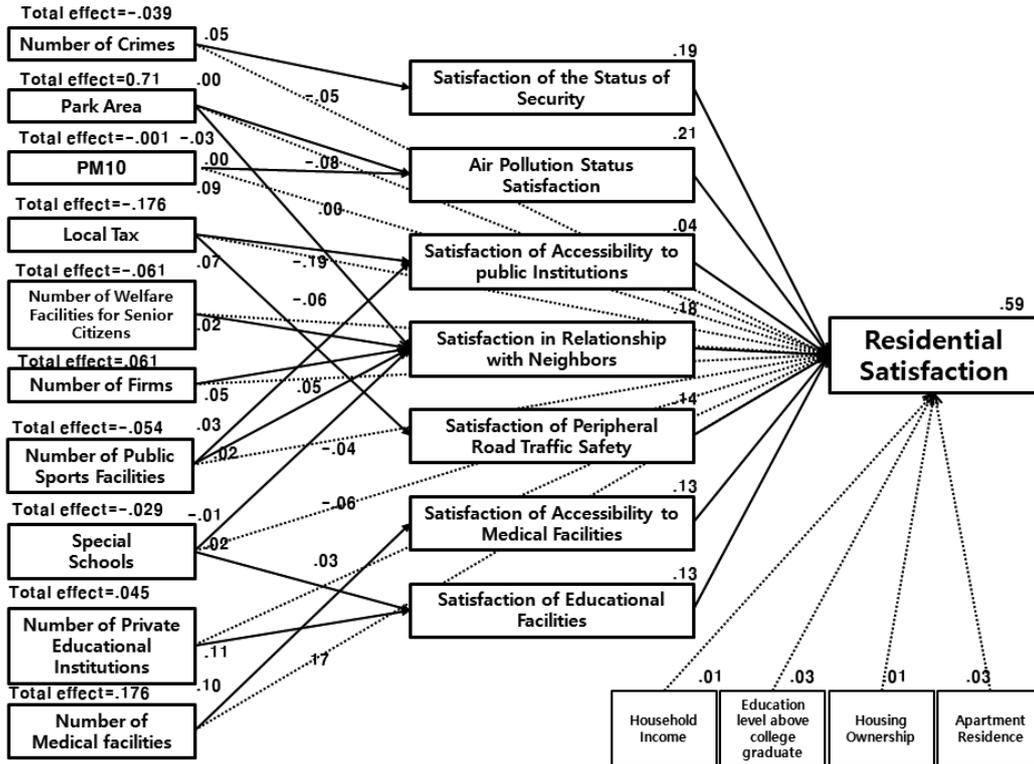


Figure 3. Structural equation path analysis result (all ages)

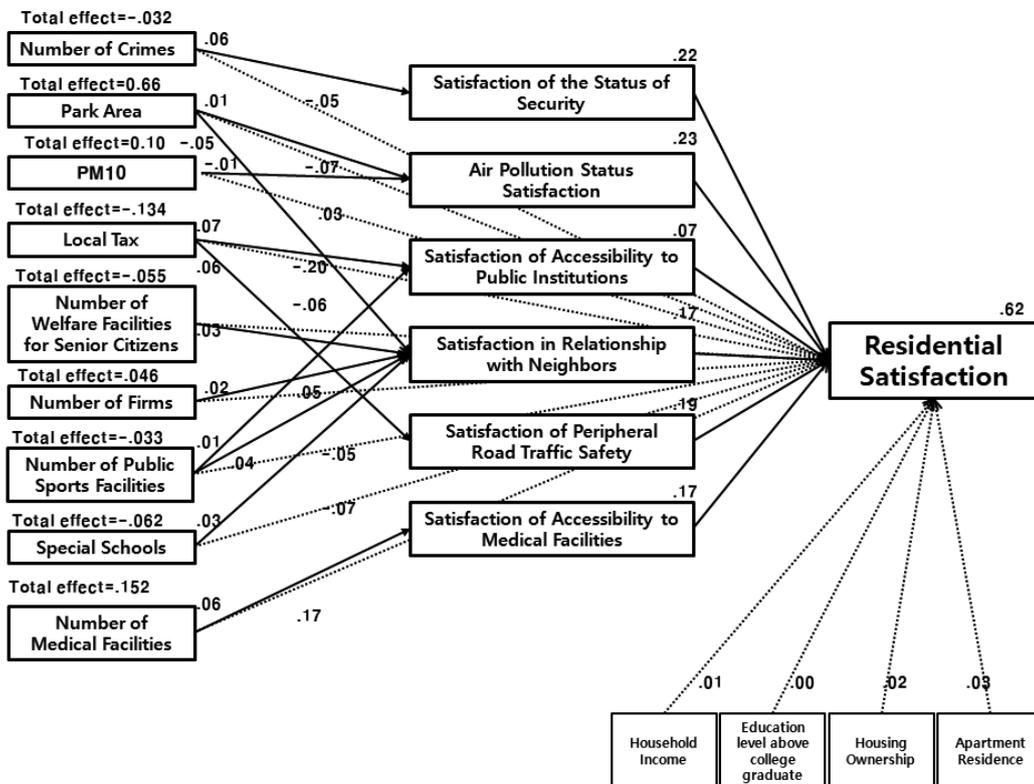


Figure 4. Structural equation path analysis result (senior citizens)

22.0 통계 프로그램을 적용하여 구조방정식 모형 경로분석을 실시하였다. 추정 방법으로 최대우도법(Maximum Likelihood Method)을 적용하였으며, 각 모형의 구조방정식 경로분석결과

모형적합도는 <표 3>과 같다. 모형에 수집된 자료와 연구모형이 부합되는 정도를 절대적으로 평가하는 절대 적합도 지수 RMSEA (Root Mean Square Error of Approximation)와 GFI(Goodness-

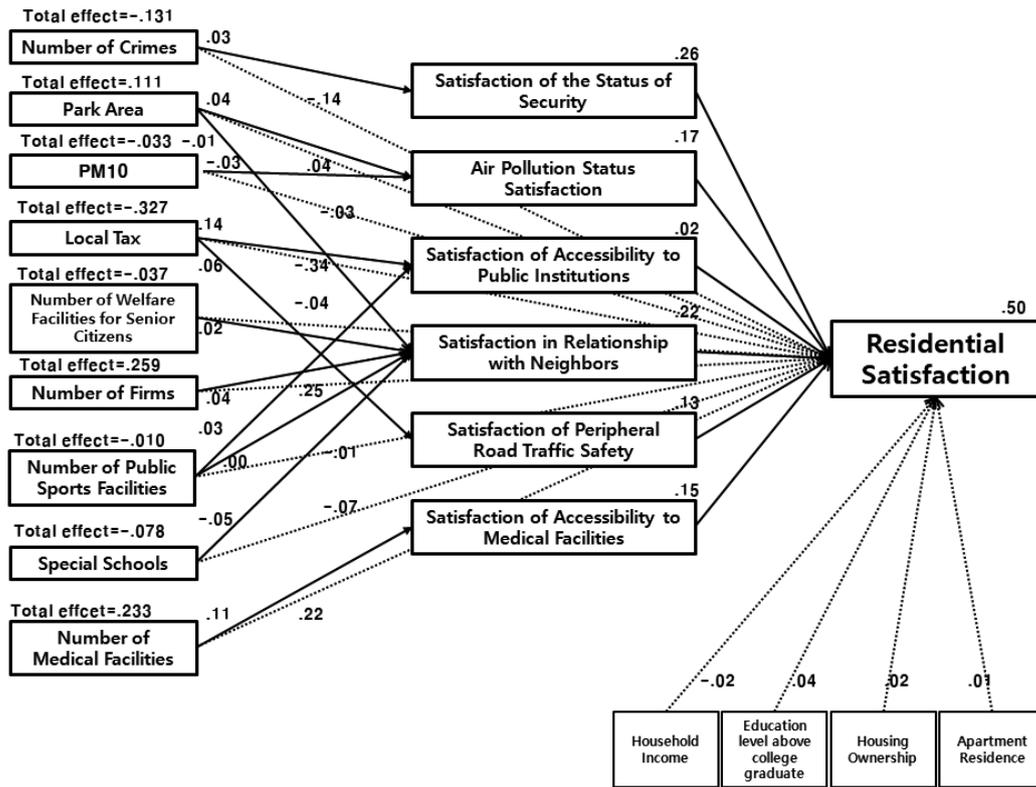


Figure 5. Structural equation path analysis result (young people)

Table 3. Model fit assessment

	Fitted index	Fitted standard	All ages	Senior citizens	Young people
Absolute suitability index	RMSEA	≤ 0.08	0.057	0.062	0.051
	GFI	≥ 0.9	0.964	0.960	0.964
	AGFI	≥ 0.9	0.927	0.918	0.927
Incremental conformance index	NFI	≥ 0.9	0.969	0.959	0.963
	IFI	≥ 0.9	0.970	0.962	0.974
	TLI	≥ 0.9	0.944	0.930	0.951
	CFI	≥ 0.9	0.970	0.962	0.974

of-fit Index), AGFI(Adjusted Goodness-of-fit Index)의 결과는 모두 좋은 것으로 나타났다 (RMSEA인 경우 0.5~0.8 사이, GFI인 경우 0.9 이상, AGFI인 경우 0.9 이상). 변수 간 상관을 설정하지 않은 모델(영모델)을 비교하여 얼마나 정확하게 측정되었는지를 나타내는 증분 적합도 지수인 NFI(Normed fit Index), IFI(Incremental Fit Index), TLI(Tucker-Lewis Index), CFI(Comparative Fit Index) 모두 0.9 이상으로 최적의 증분 적합도 지수를 충족하였다. 이와 같은 결과를 토대로 구조방정식 경로분석 모형이 잘 설정된 것을 확인할 수 있었다.

#### 4. 총효과, 직접효과, 간접효과

전체연령, 노년층, 청년층의 구조방정식 모형결과는 각각

〈표 4-6〉와 같다. 〈그림 3-5〉에서 알 수 있듯이 지역특성변수들의 직접효과, 간접효과 그리고 이 둘의 합인 총효과를 산출하였다(부록 참조). 각각의 표에서는 총효과와 직접효과만을 나타내며 총효과에서 직접효과를 빼면 간접효과라고 할 수 있다. 〈표 4〉에서 보듯이, 전체연령모형에서는 미세먼지 변수를 제외하면, 지역별 특성의 모든 변수가 주거만족도에 미치는 효과는 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 특히, 녹지면적, 사업체 수, 학원 수, 의료시설 수는 주거만족도와 양(+)의 관계에 있는 것으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면, 자치구별 녹지면적(m<sup>2</sup>)이 한 단위 증가할수록 주거만족도는 4점 만점에 0.07점이 개선되는 것으로 나타났다. 이는, 녹지면적이 증가할수록 주거 쾌적성이 증가하여 주거만족도가 향상되는 것으로 여겨진다. 지역의 서비스시설인 사업체 수, 학원 수, 의료시설 수의 증가는 예상한 대로 주거만족도를

Table 4. Total effect, direct effect, indirect effect (all ages)

		Influence	Satisfaction of peripheral road traffic safety	Satisfaction in relationship with neighbors	Satisfaction of accessibility to medical facilities	Satisfaction of educational facilities	Satisfaction of accessibility to public institutions	Air pollution status of security	Satisfaction of the status of security	Residence satisfaction	
Regional characteristics	Number of crime	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.057***	-0.039***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.057***	-0.050***	
	Park area	T.effect	0.000	-0.030**	0.000	0.000	0.000	-0.004	0.000	0.071***	
		D.effect	0.000	-0.030**	0.000	0.000	0.000	-0.004	0.000	0.077***	
	PM10	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.005	0.000	-0.001	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.005	0.000	0.000	
	Local tax	T.effect	0.068***	0.000	0.000	0.000	0.000	0.095***	0.000	0.000	-0.176***
		D.effect	0.068***	0.000	0.000	0.000	0.000	0.095***	0.000	0.000	-0.189***
	Number of welfare facilities for senior citizens	T.effect	0.000	0.015	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.062***
		D.effect	0.000	0.015	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.064***
	Number of firms	T.effect	0.000	0.050***	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.061**
		D.effect	0.000	0.050***	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.052**
	Number of public sports facilities	T.effect	0.000	0.033***	0.000	0.000	0.000	0.018***	0.000	0.000	-0.029***
		D.effect	0.000	0.033***	0.000	0.000	0.000	0.018***	0.000	0.000	-0.036***
	Special schools	T.effect	0.000	-0.007	0.000	0.019**	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.054**
		D.effect	0.000	-0.007	0.000	0.019**	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.055***
	Number of private educational institutions	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.109***	0.000	0.000	0.000	0.000	0.045**
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.109***	0.000	0.000	0.000	0.000	0.031
	Number of medical facilities	T.effect	0.000	0.000	0.080***	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.176***
		D.effect	0.000	0.000	0.080***	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.166***
Individual characteristics	Household income	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.008	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.008	
	Educational level above college graduate	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.024***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.024***	
	Housing ownership	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.008	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.008	
	Apartment residence	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.027***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.027***	
	Satisfaction of the status of security	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.191***
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.191***
Air pollution status satisfaction	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.206***	
	D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.206***	
Parameter (Satisfaction level)	Satisfaction of accessibility to public institutions	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.044***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.044***	
	Satisfaction of relationship with neighbors	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.182***
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.182***
	Satisfaction of peripheral road traffic safety	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.141***
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.141***
	Satisfaction of accessibility to medical facilities	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.127***
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.127***
	Satisfaction of educational facilities	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.134***
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.134***

Note 1:  $p < 0.1 = *$ ,  $p < 0.05 = **$ ,  $p < 0.01 = ***$ 

Note 2: T.effect=Total effect, D.effect=Direct effect

**Table 5.** Total effect, direct effect, indirect effect (senior citizens)

		Influence	Satisfaction of peripheral road traffic safety	Satisfaction in relationship with neighbors	Satisfaction of accessibility to medical facilities	Satisfaction of accessibility to public institutions	Air pollution status of security	Satisfaction of the status of security	Residence satisfaction	
Regional characteristics	Number of crime	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.059	-0.029	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.059	-0.042*	
	Park area	T.effect	0.000	-0.051**	0.000	0.000	0.012	0.000	0.067	
		D.effect	0.000	-0.051**	0.000	0.000	0.012	0.000	0.072	
	PM10	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.008	0.000	0.010	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.008	0.000	0.012	
	Local tax	T.effect	0.064***	0.000	0.000	0.071***	0.000	0.000	-0.197***	
		D.effect	0.064***	0.000	0.000	0.071***	0.000	0.000	-0.214***	
	Number of welfare facilities for senior citizens	T.effect	0.000	0.025	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.058***	
		D.effect	0.000	0.025	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.062***	
	Number of firms	T.effect	0.000	0.068***	0.000	0.000	0.000	0.000	0.046	
		D.effect	0.000	0.068***	0.000	0.000	0.000	0.000	0.035	
	Number of public sports facilities	T.effect	0.000	0.041***	0.000	0.004	0.000	0.000	-0.033***	
		D.effect	0.000	0.041***	0.000	0.004	0.000	0.000	-0.040***	
	Special schools	T.effect	0.000	0.026*	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.062***	
		D.effect	0.000	0.026*	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.066***	
	Number of medical facilities	T.effect	0.000	0.000	0.061***	0.000	0.000	0.000	0.236***	
		D.effect	0.000	0.000	0.061***	0.000	0.000	0.000	0.226***	
	Individual characteristics	Household income	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.015
			D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.015
Educational level above college graduate		T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.001	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.001	
Housing ownership		T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.020	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.020	
Apartment residence		T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.037***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.037***	
Parameter (Satisfaction Level)		Satisfaction of the status of security	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.209***
			D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.209***
	Air pollution status satisfaction	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.235***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.235***	
	Satisfaction of accessibility to public institutions	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.074***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.074***	
	Satisfaction in relationship with neighbors	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.170***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.170***	
	Satisfaction of peripheral road traffic safety	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.179***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.179***	
	Satisfaction of accessibility to medical facilities	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.171***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.171***	

Note 1: Note 1: p < 0.1 = \*, p < 0.05 = \*\*, p < 0.01 = \*\*\*  
 Note 2: T.effect=Total effect, D.effect=Direct effect

Table 6. Total effect, direct effect, indirect effect (young people)

	Influence	Satisfaction of peripheral road traffic safety	Satisfaction in relationship with neighbors	Satisfaction of accessibility to medical facilities	Satisfaction of accessibility to public institutions	Air pollution status of security	Satisfaction of the status of security	Residence satisfaction		
Regional characteristics	Number of crime	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.031	-0.131***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.031	-0.139***	
	Park area	T.effect	0.000	-0.009	0.000	0.000	0.012	0.000	0.115***	
		D.effect	0.000	-0.009	0.000	0.000	0.012	0.000	0.111***	
	PM10	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.032	0.000	-0.033	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.032	0.000	-0.027	
	Local tax	T.effect	0.102***	0.000	0.000	0.137***	0.000	0.000	-0.327***	
		D.effect	0.102***	0.000	0.000	0.137***	0.000	0.000	-0.343***	
	Number of welfare facilities for senior citizens	T.effect	0.000	0.022	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.037	
		D.effect	0.000	0.022	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.042	
	Number of firms	T.effect	0.000	0.043	0.000	0.000	0.000	0.000	0.259***	
		D.effect	0.000	0.043	0.000	0.000	0.000	0.000	0.250***	
	Number of public sports facilities	T.effect	0.000	0.007	0.000	0.028	0.000	0.000	-0.01	
		D.effect	0.000	0.007	0.000	0.028	0.000	0.000	-0.012	
	Special schools	T.effect	0.000	-0.052*	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.078**	
		D.effect	0.000	-0.052*	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.067*	
	Number of medical facilities	T.effect	0.000	0.000	0.106***	0.000	0.000	0.000	0.223***	
		D.effect	0.000	0.000	0.106***	0.000	0.000	0.000	0.218***	
	Individual characteristics	Household income	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.022
			D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.022
Educational level above college graduate		T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.037	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.037	
Housing ownership		T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.018	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.018	
Apartment residence		T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.007	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.007	
Parameter (Satisfaction Level)		Satisfaction of the status of security	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.262***
			D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.262***
	Air pollution status satisfaction	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.165***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.165***	
	Satisfaction of accessibility to public institutions	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.024	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.024	
	Satisfaction in relationship with neighbors	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.221***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.221***	
	Satisfaction of peripheral road traffic safety	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.130***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.130***	
	Satisfaction of accessibility to medical facilities	T.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.146***	
		D.effect	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.146***	

Note 1: Note 1:  $p < 0.1 = *$ ,  $p < 0.05 = **$ ,  $p < 0.01 = ***$ 

Note 2: T.effect=Total effect, D.effect=Direct effect

증가시키는 것으로 나타났다.

반면에, 지방세, 노인복지시설, 공공체육시설, 특수학교, 5대 범죄율은 주거만족도에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 지방세의 증가는 자치구별 서비스의 증가를 가져오며, 이는 일반적으로 주거만족도를 상승시키는 요인으로 작용할 것으로 예상되지만, 그 반대의 결과가 나타났다. 이는 아마도 지자체별로 증가하는 지방세가 여러 방향으로 사용되고 있지만, 거주민들의 주거만족 향상에 기여하지 않는 곳에 집중되기 때문일 수도 있다. 이에 대해서는 추후에 보다 자세한 연구가 필요할 것으로 여겨진다. 노인복지시설, 특수학교의 증가역시 주거만족도와 음의 관계를 보였는데, 이는 특정계층에만 필요한 시설로 지역 전체 거주민들의 주거만족도에는 기여하지 않는 것으로 여겨진다. 즉, 노인복지시설과 특수학교와 같은 사회적 약자를 위한 공간은 때때로 혐오시설로 둔갑하는 님비현상을 불러일으킬 수 있음을 인식하고, 보다 많은 지역 거주민들의 주거만족도를 향상을 위해서는 좀 더 세심한 정책이 필요할 것으로 보인다. 또한, 공공체육시설이 주거만족도에 음의 영향을 미치는 결과를 미루어 봤을 때, 공공체육시설의 양적인 부분만이 아닌 질적인 개선에 대한 부분이 필요한 것으로 판단된다. 범죄의 증가는 예상한 대로 주거만족도에 음의 영향을 주는 것으로 나타났는데, 이를 통해 생활안전은 개개인의 주거만족에 중요한 요소라고 판단할 수 있다.

지역특성이 개별적인 주거환경만족도 요인들에(매개변수) 미치는 영향력은 대부분 유의한 것으로 나타났다. 예를 들어, 공공체육시설과 지방세의 증가는 공공기관 접근성에 대한 만족도를 증가시키는 것으로 나타났다. 특수학교와 학원 수의 증가는 교육시설 만족도를 높이는 것으로 나타났으며, 의료시설 수의 증가는 의료시설 만족도를 증가시키는 것으로 나타났다. 반면에, 미세먼지와 노인복지시설은 매개변수와 통계적으로 유의하지 않았다. 예상치 못한 결과도 나타났는데, 예를 들어, 녹지면적 증가는 이웃과의 관계만족도와 음(-)의 관계를 보였다. 이는 아마도, 녹지가 유동인구를 증가시켜 공원 내에서 일어나는 상황범죄의 빈도를 증가시키는 범죄율과의 상관관계를 가지고 있기 때문에(남궁운재·황성걸, 2017), 이웃과의 관계만족도를 악화시키는 요인으로 작용하기도 한 것으로 판단된다. 지역특성이 주거만족도에 미치는 영향과 지역특성이 세부적인 주거환경만족도에 미치는 영향력이 다른 이유는, 지역특성이 매개변수로 사용한 세부적인 주거환경만족도에는 직접적으로 영향을 주지만, 종합적인 주거만족도에는 보다 복잡한 관계를 가지기 때문인 것으로 파악된다(김태경·이승일, 2007). 이 둘의 차이에 대해서는 본 연구에서는 다루기 힘든 부분이기 때문에 추후 자세한 연구가 필요함을 밝혀둔다.

주거환경만족도 요인들과 주거만족도 간의 인과관계는 통계적으로 유의한 것으로 나왔다. 하지만, 각각의 주거환경만족도 요인은 주거만족도에 서로 다른 영향을 주고 있음을 알 수 있었다. 계수를 비교한 결과, 대기오염상태에 대한 만족도가 주거만족도

증가에 가장 큰 영향요인이었으며, 치안방법상태 만족도, 이웃과의 관계만족도, 주변도로보행안전만족도의 순으로 나타났다.

주거환경만족도 요인들을 통한 매개효과는 지역특성변수가 주거만족도에 미치는 영향에 간접적인 영향을 미친다. 즉, <표 4>에 음영표시된 결과를 보면, 총효과에서 직접효과를 빼면 간접효과를 계산할 수 있는데, 이 효과가 매개변수를 통한 지역특성변수가 주거만족도에 미치는 간접효과라고 할 수 있다. 예를 들어, 의료시설 수의 증가로 인한 의료시설접근성만족도의 상승분(0.08)과 이로 인한 주거만족도 상승분(0.127)을 곱하면, 의료시설 수의 증가로 인한 주거만족도 증가의 간접효과(0.08×0.127=0.010)를 계산할 수 있다. 즉, 이 값은 의료시설 수가 주거만족도에 미치는 총효과에서 직접효과를 뺀 값(0.176-0.166=0.010)과 같다. 즉, 의료시설의 확충은 의료시설접근성만족도를 향상시키기도 하지만, 전반적인 주거만족도를 상승시키기도 하는 직간접 효과를 동시에 보임을 알 수 있다. 마지막으로 개인특성은 예상한 대로 대졸일수록, 그리고 아파트에 살수록 주거만족도가 높음을 알 수 있었다.

<표 5>와 <표 6>은 각각 노년층 모형과 청년층 모형의 구조방정식 결과를 보여준다. 전체연령 모형과 마찬가지로, 대부분의 지역특성변수가 주거만족도에 미치는 영향력은 유의한 것으로 나타났다. 주요결과를 살펴보면 다음과 같다. 의료시설의 증가는 서울시 노인층의 주거만족도를 증가시키는 것으로 나타났다. 반면, 지방세 증가와 노인복지시설의 증가는 노인층의 주거만족도와 음(-)의 영향관계를 나타냈다. 이는, 지자체의 세수 증가가 실질적으로 노인들의 주거만족도에 영향을 미치는 정책으로는 연결되지 않음을 알 수 있다. 또한, 주거복지시설의 양적 증가 또한 주거만족도의 증가로 나타나지 않음을 알 수 있다. 즉, 세수의 활용은 각 연령별 주거만족도를 높이는 방향으로 사용될 필요가 있으며, 어떠한 요인이 중요한지에 대한 보다 세밀한 고찰이 필요함을 알 수 있다. 또한, 노인복지시설의 경우, 양적증가뿐만 아니라 질적인 증가 또한 중요하며, 실제로 노인들이 필요로 하는 시설이 무엇인지에 대한 고민이 필요할 것으로 여겨진다. 또한, 매개변수의 결과에서 알 수 있듯이, 노인들의 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 대기오염상태에 대한 만족도이며, 치안방법상태 만족도, 보행안전만족도 순으로 중요함을 알 수 있다.

<표 6>과 같이 청년층의 경우를 살펴보면, 지역특성 중 가장 중요한 요인으로 사업체 수의 증가를 들 수 있다. 즉, 지역의 일자리가 증가할수록 주거만족도가 증가하고 있음을 알 수 있었는데, 이 결과는 다양한 해석이 가능하다. 첫째, 청년들은 일자리 주변에 살려고 하는 경향이 많으며, 이는 대부분의 청년들이 1인가구이기 때문에 주거선택에 있어서 다른 연령계층보다 자유롭게 때문이다. 실제로, 서울시에는 일자리가 많은 지역에 1인 청년가구가 증가하는 현상들이 나타나고 있다. 둘째, 청년들은 일자리 뿐만 아니라 도시어메니티를 즐기고자 하는 욕구가 크기 때문

에 서울시에서도 도심이나 번화가 주변에 살고자 하는 욕구가 강하다. 따라서 고용기능이 높은 지역을 선호하기 때문에 이러한 결과가 나타난 것으로 판단된다. 또한, 청년들의 주거만족도에 영향을 미치는 매개변수들의 결과를 살펴보면, 치안방법상태 만족도, 이웃과의 관계만족도, 대기오염상태 만족도 순으로 나타났다. 즉, 청년들은 상대적으로 1인가구인 경우가 많기 때문에 치안이 좋은 주거환경을 선호하며, 이는 주거만족도에 직접적인 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 노년층의 경우, 대기오염만족도가 1순위로 나타난 반면, 청년층은 대기오염은 3순위이며, 치안방법상태 만족도가 1순위라는 점은 향후 청년들의 주거만족도를 증가시키기 위한 정책이 다른 연령계층과는 차별화되어야 함을 시사한다.

## V. 결론 및 정책적 함의

주거는 인간이 기본적인 삶을 영위하기 위한 필수요소이다. 최근 들어, 경제발전과 소득의 증가로 주거의 중요성이 양적인 부분에서 질적인 부분으로 바뀌어 가고 있다. 특히, 우리나라는 2003년 이후 정부의 주택정책 방향이 주택의 양적 확대에서 주거복지를 강조하는 질적 확대로 나아가고 있다. 그럼에도 불구하고, 현재 주거의 질적인 부분에 대한 개선은 여전히 부족하며 이는 주거만족도의 향상이 정책적으로 필요함을 시사한다. 이에 본 연구는 '2017년 주거실태조사' 데이터와 '서울 열린데이터 광장'에서 획득한 데이터를 활용하여 서울시민들의 주거만족에 미치는 지역적인 특성을 밝히고자 하였다. 이를 위해 경로분석을 활용한 구조방정식모형을 사용하였으며, 전체연령과 노년층, 청년층을 구분하여 연령층별로 서로 다른 정책적 시사점이 무엇인지를 찾아내고자 하였다.

연구의 주요결과는 다음과 같다. 첫째, 다양한 지역특성요인들이 서울시 전체연령, 노년층, 청년층의 주거만족도에 직간접적인 영향을 미치고 있었다. 특히, 녹지면적, 사업체수, 학원수, 의료시설 수는 서울시 전체 거주민들의 주거만족도를 증가시키는 것으로 나타났다. 하지만 이러한 효과는 노년층과 청년층에게 서로 다른 효과를 보였다. 주거만족도에 있어 노년층에게 가장 중요한 지역요인은 의료시설 접근성이었으며, 청년층에게 가장 중요한 지역요인은 사업체 수, 즉 일자리와 도시어메니티였다. 다시 말해, 노인들은 지역에 의료시설이 잘 갖추어져 있을수록 주거만족도가 높았으며, 청년들은 주거지역 주변이 도심이나 중심시가지와 같이 일자리가 많고, 여러 가지 어메니티들이 가까이 있는 지역을 선호하는 경향을 보였다. 이는 서울시민들의 주거만족도를 높이기 위해서는 앞으로 연령계층별로 차별화되는 정책이 필요함을 시사한다.

둘째, 지방세징수액이 많은 지역이 주거만족도가 하락하는 것으로 나타났다. 여러 가지 이유가 있을 수 있지만, 아마도 세수가 지역주민들의 주거만족도를 증가시키는 방향으로 활용되고 있지

않고, 다른 부분들에 사용되고 있다고 판단된다. 하지만, 본 연구만으로 이러한 결과에 대해서 결론짓기는 쉽지 않기 때문에, 이에 관해서는 보다 다각도의 시각으로 면밀한 연구가 필요함을 밝혀둔다. 이와 비슷한 결과로 노년층의 경우, 노인복지시설의 증가가 주거만족도를 상승시키지 않는 결과가 나왔다. 이는 향후 노인복지시설에 대한 지역정책이 양적인 확대뿐만 아니라 질적인 확충이 필요함을 시사하며, 실제로 지역노인들이 원하는 지역시설이 무엇인지에 대한 보다 깊은 고민이 필요할 것으로 판단된다.

셋째, 지역특성변수는 주거만족도에 직접적인 영향을 미치기도 하지만, 매개변수인 세부적인 주거환경만족도 요인을 통한 간접적인 효과도 있음을 실증적으로 확인하였다. 예를 들어, 의료시설 수의 증가는 직접적으로 주거만족도를 0.166점 상승시키지만, 주거만족도에 영향을 주는 의료시설서비스 만족도를 증가시켜 간접적으로 0.01만큼 더 상승되는 효과도 나타난다. 비록, 이러한 간접효과가 큰 수치는 아닐지라도, 주거만족도를 상승시키기 위한 지역서비스의 확충이 쉽지 않은 일임을 감안할 때, 장기적으로는 중요한 부분임이 분명하다. 향후에는 이러한 효과들도 면밀히 추정하여 주거만족도를 상승시키기 위한 다양한 각도의 정책적 노력이 필요할 것으로 여겨진다.

본 연구는 서울시 거주민들의 주거만족도에 영향을 미치는 지역특성요인들의 구조적인 관계를 구조방정식 경로분석모형을 통해서 분석하였다. 하지만, 본 연구는 한계점도 가지고 있고 보완점도 필요하다. 우선적으로 본 연구는 지역특성변수를 구성하기 위해 자치구별 평균값을 사용하였다. 하지만, 실질적으로 주민들의 주거환경은 이보다 작을 수 있고 그에 따라 주관적인 만족도에도 차이가 있을 수 있다. 향후에는 보다 미시적인 단위의 자료를 기반으로 분석할 필요가 있다. 또한, 본 연구는 2017년의 자료를 사용하였지만, 향후에는 주거만족도의 변화와 지역정책의 변화를 살펴보는 시점 간 연구가 필요할 것을 보인다. 이러한 연구는 실제로 지역특성의 변화가 주거만족도변화에 어떠한 영향을 나타내는지를 보다 구체적으로 파악할 수 있는 방법이며, 단일시점의 연구보다 더 자세한 결과들을 밝힐 수 있을 것으로 판단된다. 향후에는 이러한 점을 보완하여 주거만족도를 높이는 데 기여할 수 있는 다양한 후속연구들이 진행되길 기대한다.

## 인용문헌

### References

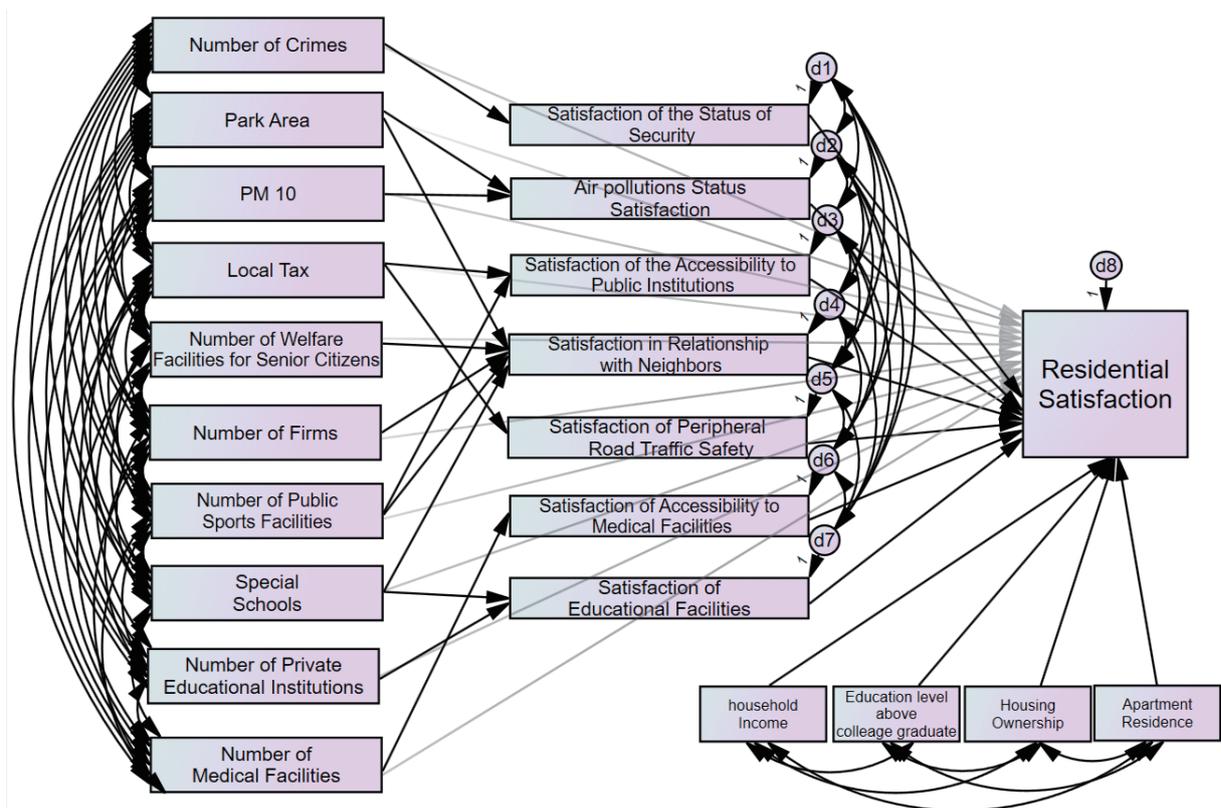
- 강혜진·차세영, 2018. "지방정부 의료서비스 만족도와 주민들의 삶의 질에 관한 연구 - 연령의 조절효과를 중심으로", 『한국사회와 행정연구』, 29(2): 83-113.
- Kang, H.J. and Cha, S.Y., 2018. "The Relationship between Citizen's Satisfaction on the Health Service and the Quality of Life in Local Government -Focusing on the Moderating Effect of Age", *Korean Society and Public Administration*, 29(2): 83-113.

2. 김미라·황덕순·홍은실, 2002. “임대아파트 거주주부의 주거만족도”, 『한국가정관리학회지』, 20(1): 57-64.  
Kim, M.R., Hwang D.S., and Hong, E.S., 2002. “Residential Satisfaction of the Housewives Living in the Rental Apartment”, *Journal of Korean Home Management Association*, 20(1): 57-64.
3. 김영주·유병선, 2012. “주거환경만족도와 커뮤니티 의식이 도시 거주자의 이주의사에 미치는 영향-광주광역시를 중심으로”, 『대한건축학회 논문집』, 28(6): 219-226.  
Kim, Y.J. and Yoo, B.S., 2012. “Effects of Residential Satisfaction and the Sense of Community on Residential Mobility Decision of Urban Residents - Focused on Gwangju Metropolitan City”, *Journal of the Korean Institute of Architects*, 28(6): 219-226.
4. 김윤옥·박병남·김갑열, 2016. “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향 분석”, 『부동산학보』, 64: 227-240.  
Kim, Y.O., Park, B.N., and Kim, G.Y., 2016. “Impact Analysis of Residential Environmental Factors on the Residential Housing Satisfaction”, *Korea Real Estate Academy Review*, 64: 227-240.
5. 김종국, 1998. “서울시 노인시설 운영 및 설치상의 문제와 대응방안”, 『건축』, 42(2): 25-26.  
Kim, J.G., 1998. “Administrative Problems of Elderly Welfare Facilities in Seoul and Their Solutions”, *Review of Architecture and Building Science*, 42(2): 25-26.
6. 김태경·이승일, 2007. “공간특성에 따른 지역별 주거만족도 결정요인 분석”, 『국토연구』, 53: 131-146.  
Kim, T.K. and Lee, S.I., 2007. “An Analysis of Determinants of Residential Satisfaction by Region according to Spatial Characteristics”, *The Korea Spatial Planning Review*, 53: 131-146.
7. 남궁윤재·황성걸, 2017. “상황적 범피 감소를 위한 도시공원 시설물 디자인 가이드라인 연구; 서울시 도시공원 설치 시설물 중심으로”, 『산업디자인학연구』, 11(2): 11-21.  
Namkoong, Y.J. and Hwang S.G., 2017. “A Study on the Guideline of City Park’s Properties for Situational Crime Prevention; Focused on Public Properties in City Park in Seoul”, *Journal of Industrial Design*, 11(2): 11-21.
8. 박근석·주관수·이현정, 2015. “매입임대주택 거주자의 주거환경 및 주택관리 만족도 분석”, 『한국주거학회논문집』, 26(3): 85-97.  
Park, K.S., Joo, K.S., and Lee, H.J., 2015. “Satisfaction of Residents on the Publicly Purchased Property Program with Residential Environment and Housing Management”, *Journal of the Korean Housing Association*, 26(3): 85-97.
9. 배민경·박승훈, 2018. “주거환경만족도에 영향을 미치는 도시의 지역적 특성에 관한 연구-주관적 인지환경과 객관적 실증환경 차이를 중심으로-”, 『주거환경』, 16(2): 183-195.  
Bae, M.K. and Park, S.H., 2018. “A Study on the Urban Regional Characteristics Affecting the Satisfaction of Residential Environment”, *Journal of Residential Environments Institute of Korea*, 16(2): 183-195.
10. 손희주·남궁미, 2018. “2016 가구 생애 주기별 주거만족도 영향요인 분석: 2016년도 주거실태조사를 중심으로”, 『한국지역개발학회지』, 30(1): 169-196.  
Sohn, H.J. and Namgung, M., 2018. “An Analysis on Factors Affecting Residential Satisfaction by Household’s Life-Cycle”, *Journal of The Korean Regional Development Association*, 30(1): 169-196.
11. 신은진·남진, 2012. “서울시 아파트 단지의 주거환경 유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 『국토계획』, 47(5): 139-154.  
Shin, E.J. and Nam, J., 2012. “Determinants of Residential Satisfaction by Residential Environment of Apartment Complexes in Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 47(5): 139-154.
12. 안용진, 2016. “거주지 교통사고 공간적 집중이 주거환경 만족도에 미친 영향: 다수준 분석을 활용한 서울시 25개 자치구 실증연구”, 『한국도시계획학회지 도시설계』, 17(2): 5-18.  
Ahn, Y.J., 2016. “The Effect of Spatial Cluster of Local Traffic Incidents on Residential Satisfaction: Multi-Level Analysis on 25 Districts in Seoul”, *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 17(2): 5-18.
13. 안용진, 2019. “물리적 근린환경 특성이 공공임대주택 입주민의 주거환경 만족도에 미친 영향”, 『GRI 연구논총』, 21(1): 241-260.  
Ahn, Y.J., 2019. “The Effect of Physical Environments in Neighborhood on Residential Satisfaction of Public Rental Apartment Houseings”, *GRI Review*, 21(1): 241-260.
14. 양옥경, 1998. “정신장애인에 대한 사회편견 연구”, 『한국사회복지학』, 35: 231-261.  
Yang, O.K., 1998. “Social Stigma on People with Mental Disorder”, *Korean Journal of Social Welfare*, 35: 231-261.
15. 우원재·김현진, 2017. “중·고등학생의 학업성취 유형에 따른 가구소득, 학교만족, 그리고 사교육비의 효과 분석”, 『중등교육연구』, 65(1): 65-89.  
Woo, W.J. and Kim, H.J., 2017. “The Effects of Household Income, School Education Satisfaction, and Private Tutoring Expenditure on Two Types of Academic Achievements”, *Secondary Education Research*, 65(1): 65-89.
16. 유시은·양승우, 2013. “용도지역에 따른 도시형생활주택의 거주자 특성과 주거만족도 분석 - 서울 관악구 지역을 중심으로”, 『한국도시계획학회지 도시설계』, 14(4): 83-92.  
Yu, S.E. and Yang, S.W., 2013. “Analysis on the Characteristics of the Residents Index and the Residential Satisfaction according to Zoning in the Urban Life’s Housing - With Special Emphasis on Gwanak-Gu Area, Seoul”, *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 14(4): 83-92.
17. 이동성·김병석·문태훈, 2019. “대기오염요인이 주거만족도에 미치는 영향”, 『환경정책』, 27(2): 169-187.  
Lee, D.S., Kim, B.S., and Moon, T.H., 2019. “The Effect of Air Pollution Factors on the Residential Satisfaction”, *Journal of Environmental Policy and Administration*, 27(2): 169-187.
18. 이성근·심삼운·이관률, 2012. “지역특성별 국민임대주택 주거만족도 결정요인분석”, 『도시행정학보』, 25(1): 65-84.  
Lee, S.G., Shim, S.W., and Lee, G.R., 2012. “An Analysis on the Determinants of Residential Satisfaction for National Rental Housing Residents by the Type of Region”, *Journal of Urban Administration*, 25(1): 65-84.
19. 이제남·정윤수·이재성, 2010. “노인요양시설의 서비스 만족도에 대한 공급자와 수요자의 인식비교 연구: 경기도 남부지역 노인요양시설을 중심으로”, 『한국공공관리학보』, 24(4): 229-255, 268.  
Lee, J.N., Jung, Y.S., and Lee, J.S., 2010. “A Comparative Study on the Perception of Suppliers and Consumers on the Service Satisfaction of Elderly Care Facilities in Southern Gyeonggi-do”, *Korean Public Management Review*, 24(4): 229-255, 268.
20. 조창신·김종진, 2019. “구조방정식 모형을 활용한 민간임대주택 활성화 방안 연구”, 『주거환경』, 17(1): 305-321.  
Cho, C.S. and Kim, J.J., 2019. “A Study on the Vitalization Schemes of Private Rental Housing Complex Using Structural Equation Analysis”, *Residential Environment*, 17(1): 305-321.

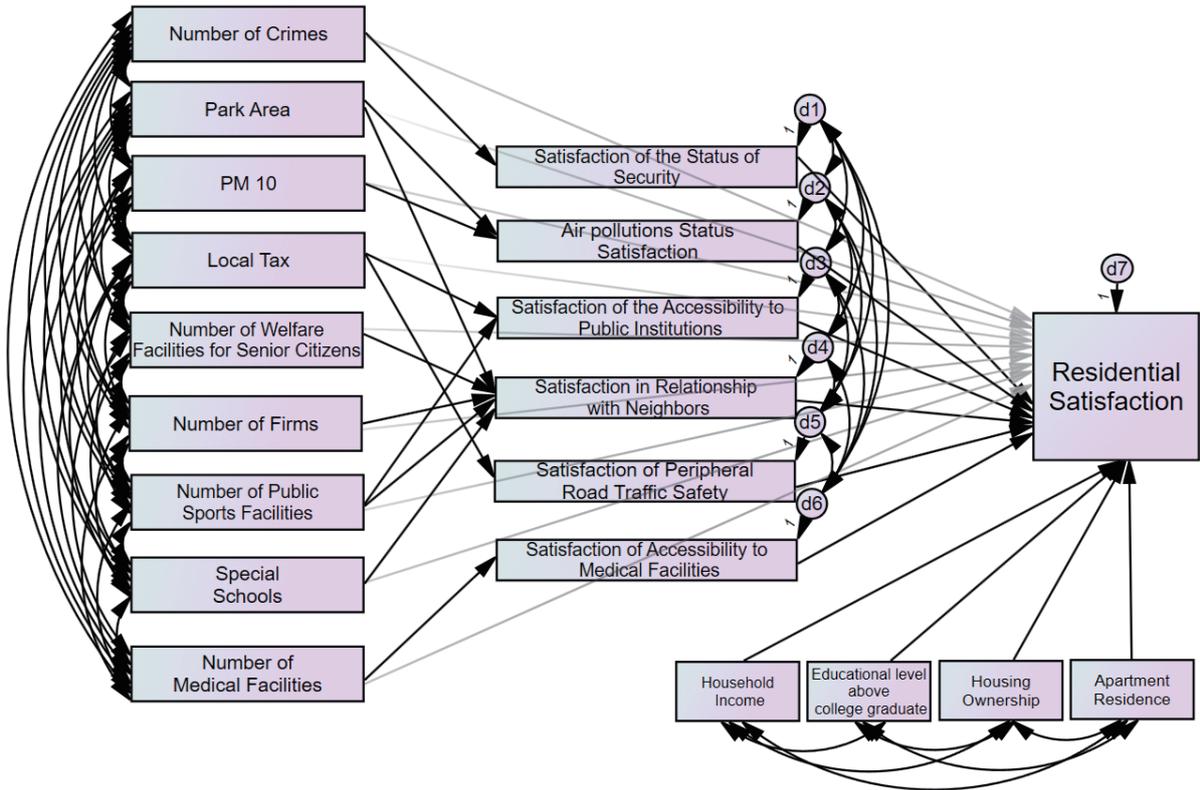
21. 진장익·이슬기·김재승·김정우, 2018. “공공임대주택의 지역적 특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향 -다층모형 (Multi-level Model)을 활용하여”, 『부동산분석』, 4(1): 15-32.  
Jin, J.I., Lee, S.G., Kim, J.S., and Kim, J.W., 2018. “The Effects of Spatial Environments of Public Rental Housing on Residents’ Satisfaction -Based on Multi-Level Model-”, *Journal of Real Estate Analysis*, 4(1): 15-32.
22. 최열·하규양, 2012. “매입임대주택 거주자의 주거지원 정책에 대한 선호 분석 -부산시 다세대·다가구매입임대주택 거주민을 대상으로-”, 『국토계획』, 47(2): 99-110.  
Choi, Y. and Ha, K.Y., 2012. “Analyzing the Preference Determinants Factor Considering Housing Support Policy of Purchase Social Housing Resident -Focused on Multi-Family Purchase Social Housing Resident in Busan-”, *Journal of Korea Planning Association*, 47(2): 99-110.
23. Bagozzi, R. and Yi, Y., 2011. “Specification, Evaluation, and Interpretation of Structural Equation Models”, *Journal of the Academy of Marketing Science*, 40(1): 8-34.
24. Cao, X. and Wang, D., 2016. “Environmental Correlates of Residential Satisfaction: An Exploration of Mismatched Neighborhood Characteristics in the Twin Cities”, *Landscape and Urban Planning*, 150: 26-35.
25. Dekker, K., de Vos, S., Mustered, S., and van Kempen, R., 2011. “Residential Satisfaction in Housing Estates in European Cities: A Multi-Level Research Approach”, *Housing Studies*, 26(4): 479-499.
26. Permentier, M., Bolt, G., and van, Ham M., 2011. “Determinants of Neighborhood Satisfaction and Perception of Neighborhood Reputation”, *Urban Studies*, 48(5): 977-996.
27. Ren, H. and Folmer, H., 2017. “Determinants of Residential Satisfaction in Urban China: A Multi-Group Structural Equation Analysis”, *Urban Studies*, 54(6): 1407-1425.

Date Received 2019-12-16  
 Reviewed(1<sup>st</sup>) 2020-01-20  
 Date Revised 2020-04-21  
 Reviewed(2<sup>nd</sup>) 2020-05-07  
 Date Accepted 2020-05-07  
 Final Received 2020-06-25

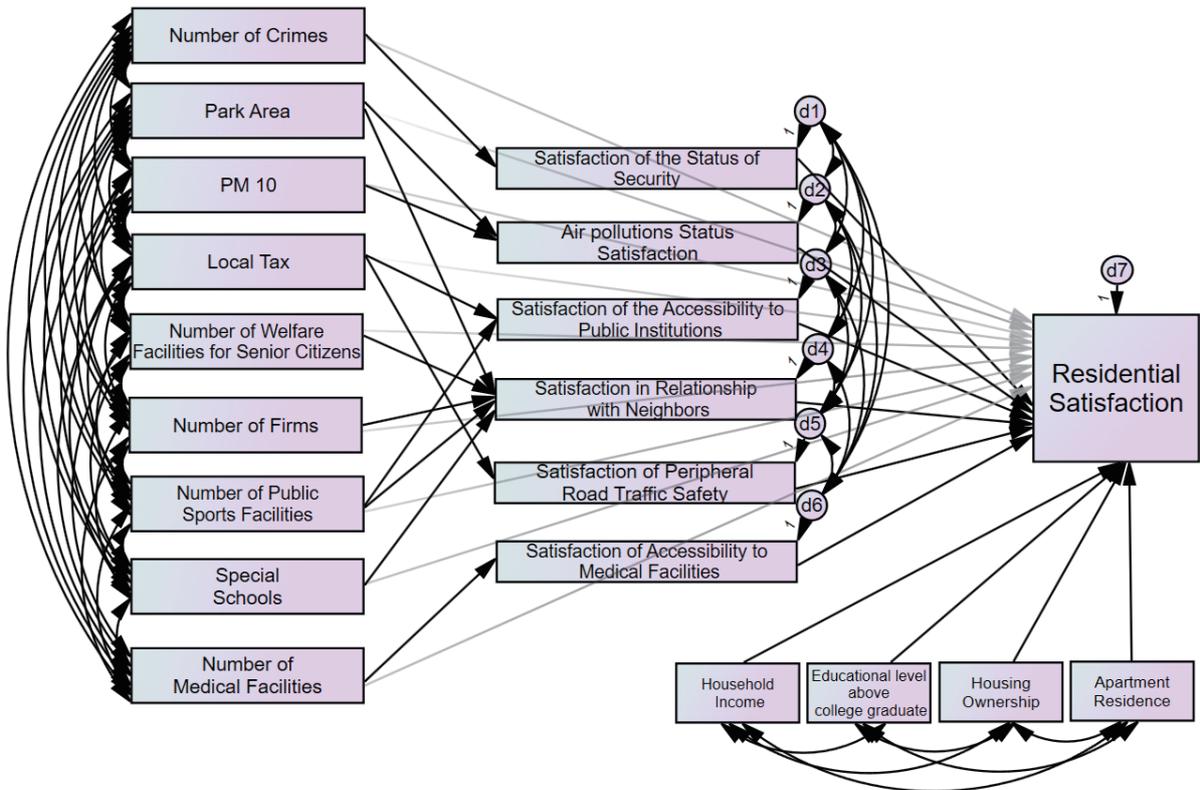
## 부록 Appendix



Appendix 1. Structural equation path analysis result (all ages)



Appendix 2. Structural equation path analysis result (senior citizens)



Appendix 3. Structural equation path analysis result (young people)