

주거환경만족도에 영향을 미치는 계획요소 규명  
- 2014년 주거실태조사 자료(제주도)를 활용하여 -  
An Analysis of Planning Factor Affecting  
Satisfaction of Residential Environment  
- Utilized Data of condition survey for  
residence(Jeju Island) on 2014 -

윤상훈\* · 조민수\*\*

< 목 차 >

I. 서론	IV. 계획요소 규명
II. 이론적 고찰	V. 결 론
III. 분석의 틀 및 자료수집	〈참고문헌〉

< 국문 초록 >

본 연구는 제주도의 제주시와 서귀포시 주민을 대상으로 실시한 2014년 주거실태조사 자료들 중 주거환경만족도 조사내용을 토대로 주민환경만족도에 영향을 미치는 계획요소

\* 강남대학교 U-City 융합연구소 선임연구위원

\*\* 한양대학교 도시대학원 박사과정

들을 시별로 규명하고자 하였다. 분석방법으로는 계획요소가 정성적인 설문조사를 통한 결과인 만큼 다중공선성 발생가능성 문제를 해결하기 위해 다중회귀분석이 아닌 PLS회귀 분석을 활용하였다.

분석결과, 제주시와 서귀포시의 주거환경만족도에 가장 큰 영향을 미치는 계획요소는 주택이었다. 주택에 대한 만족도가 높을수록 주거환경만족도는 높아지나, 서귀포시가 제주시에 비해 약 2배 정도의 영향력을 가지고 있는 것으로 분석되었다.

제주시의 경우 생활환경측면(소음, 방범, 쓰레기, 안전 등)을 중요하시게 생각하고 있는 반면, 서귀포시의 경우 접근용이성측면(시설, 공원, 녹지, 공공기관, 시장, 대형마트, 의료 시설, 대중교통 등)을 중요하게 생각하고 있는 것으로 나타났다.

제주도의 지역별 특성을 고려한 주거환경 개선을 위해서는 제주시의 경우 생활환경 측면, 서귀포시의 경우 접근용이성 측면을 개선해 준다면 주거환경 만족도를 제고될 것이라 판단된다.

본 연구는 최초로 제주도의 지역별(제주시, 서귀포시)의 주거환경 만족도에 영향을 미치는 계획요소를 규명하고, 공신력 있는 조사인 주거실태조사자료를 토대로 시사점을 제시하였다는 점에서 그 의의를 가진다.

본 연구 결과는 향후 제주도의 주거환경개선사업 수행시 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

**핵심어:** 주거실태조사, 주거환경만족도, PLS회귀분석, 생활환경, 접근용이성

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

과거 우리나라의 주택정책은 양적 공급에 초점을 맞추었다. 주택의 가장 원초적인 기능을 우선적으로 공급할 필요성에 따른 것이었다. 하지만 2000년대 후반 주택보급률이 100%를 상회하면서 수요자 중심으로 주택정책의 패러다임이 변화되어야 한다는 목소리

가 높아지고 있으며, 특히 제주도의 경우 주택보급률이 2014년 현재 111%로 주거환경의 개선을 통한 주거서비스의 강화는 다른 정책의 목표보다 선행되어야 함을 나타낸다,

한편, 이러한 사회적 요구의 실현을 위해서는 주택 수요자의 니즈(Needs)를 파악하기 위한 다양한 노력과 접근이 요구되고 있다. 주택 수요자의 니즈(Needs)는 개별가구가 주택에 거주하면서 느끼는 환경에 대한 만족감이 기인하는 것으로 이는 주택의 구조, 시설 등 내부 환경에 대한 만족감과 근린생활시설 등의 접근성, 교육환경 등 외부환경에 대한 만족감으로 구성된다. 내·외부적 환경은 주거환경에 대한 만족도를 설명하는데 있어 전 지역이 공통적일 수 있으나 그 중요성은 지역 거주자들의 생활양식에 따라 다르다. 예컨대, 고령자 거주비율이 높은 지역에서는 병원의 접근성이 주거환경 만족도에 중요한 요인일 수 있으나, 학생 거주비율이 높은 곳에서는 학교와의 인접성 등 교육과 관련된 요인들이 가장 중요할 수 있기 때문이다. 따라서 지역별 주거환경에 대한 이해를 토대로 만족감에 영향을 미치는 요인을 파악하는 것은 수요자 중심의 정책의 수립에 있어 가장 효과적일 수 있을 것이다.

이와 같은 관점에서 본 연구는 2014년도 주거실태조사 자료를 제주시와 서귀포시를 구분한 후 주거환경만족도에 영향을 미치는 계획요소를 규명하고 비교·분석하고자 한다. 또한, 분석된 결과를 토대로 제주시와 서귀포시의 주거환경 개선을 위한 시사점을 제시하고자 한다. 본 연구결과는 향후 제주도의 지역별 주거환경을 개선시 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

## 2. 연구의 흐름

본 연구의 흐름은 다음과 같다.

첫째, 선행연구 검토를 통하여 기존연구의 한계점을 도출하고 본 연구의 착안점을 제시한다.

둘째, 분석의 틀을 정립한다. PLS 회귀분석의 정의와 특징을 살펴보고 본 연구에서의 적용가능성을 검토한다.

셋째, 자료를 구축한다. 자료수집의 경우 2014년 주거실태조사의 제주도 거주자들을

대상으로 제주시와 서귀포시의 자료를 구분한다. 자료의 특성을 파악하기 위해 주택유형, 점유형태, 월 평균소득, 학력과 같은 인구사회학적 특성을 분석한다.

넷째, 주거환경만족도에 영향을 미치는 계획요소들을 토대로 PLS 회귀분석을 수행한다. PLS 회귀분석을 토대로 제주시와 서귀포시의 주거환경만족도에 영향을 미치는 계획요소들을 규명하고 비교·분석한다.

다섯째, 분석된 결과를 토대로 제주시의 지역별 주거환경에 대한 시사점을 제시한다.

## Ⅱ. 이론적 고찰

### 1. 주거환경 관련 선행연구 검토

주거환경과 관련된 선행연구들은 다양한 관점에서 주거환경의 질을 분석하고 거주민들의 특성에 따라 주택정책에 대한 시사점을 제시하고 있으나, 제주도를 대상으로 한 연구는 미흡한 것으로 나타났다.

이정림·김봉애(1997)은 제주도 지역 거주자의 주거만족 정도를 파악하기 위하여 물리적인 안정성, 사생활 보호 정도, 경제성 등 10가지 항목에 대한 만족도를 5점 리커트 척도를 활용하여 교차분석을 하였다. 연구결과, 도심지 외곽지역 거주자들의 주거만족도가 낮게 나타났는데 이는 생활환경을 고려하지 못한 획일적인 주거양식의 도입에 기인한 것이라 주장하였다. 하지만 이 연구는 주거환경만족도 요인들의 만족정도만을 분석하였으며 영향관계분석에는 미흡하였다.

정수연(2009)은 2006년에서 2009년까지의 제주도 아파트 가격 및 특성자료에 기반하여 헤도닉모형함수를 이용하여 아파트 시장의 특성을 분석하였다. 연구결과 4가지 시사점을 제시하고 있는데 첫째, 제주도의 주택은 초과공급상태인 것으로 보이지만 실상은 노후한 주택들이 다수이고 양질의 주택은 여전히 초과수요상태라는 것이다. 둘째, 헤도닉모형을 통해 분석한 결과 아파트 브랜드와 대형평형에 대한 가격 영향력이 증가하는 것으로 나타나 양질의 주택에 대한 수요증가가 나타나고 있다고 주장하였다. 셋째, 초등

학교의 아파트 가격영향력이 증대하고 있어 교육환경에 대한 민감도가 높아지고 있으며, 넷째, 주택의 노후화나 가격 양극화 문제에 있어 제주시와 서귀포시의 격차문제가 나타나고 있다고 언급하였다. 하지만 주거환경만족도를 고려하지 못하고 있다는 한계점을 갖고 있다.

조성희·강혜경(2000)은 주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구를 통해 쾌적성을 비롯한 16가지 평가항목을 개발하였으며, 20평 이하의 소규모주택 거주가구에서는 사회적 교류요인이 중요하게 나타났으며, 자가 거주자들에게는 질적 측면요인을 보다 중요하게 인지하는 반면, 임대 거주자들은 여가문화 요인을 비중있게 고려하는 태도를 갖는 것으로 나타났다. 이 연구는 쾌적성, 공공안정성, 이웃관계, 주거지역 애착감 등 다양한 변수를 고려하였으나, 설문 대상자가 초·중학교의 학부모에 국한되어 있다는 한계를 갖고 있다.

## 2. 연구의 한계점 및 착안점 도출

제주도의 주거환경과 관련된 선행연구를 살펴본 결과, 제주도의 주거환경만족도에 영향을 미치는 계획요소 규명에 대한 연구는 미흡한 것으로 나타났다. 단순만족도 연구이거나, 수도권을 대상으로 한 연구가 대부분이었다.

이에 본 연구에서는 2014년도 주거실태조사 자료를 토대로 제주도 제주시와 서귀포시의 주거환경만족도에 영향을 미치는 계획요소를 규명하고자 한다. 또한, 제주도 지역별로 비교·분석을 통하여 주거환경계획에 대한 방향성을 제시하고자 한다. 분석방법으로는, 정성적인 설문조사 분석에서 발생할 수 있는 다중공선성 문제를 해결할 수 있는 PLS 회귀분석을 활용하고자 한다.

### Ⅲ. 분석의 틀 정립 및 자료수집

#### 1. 분석의 틀 정립

제주도 제주시, 서귀포시에 거주하는 주민을 대상으로 주거환경만족에 영향을 미치는 요소들을 규명하기 위하여 PLS 회귀분석방법을 활용하고자 한다. “PLS 회귀분석은 주성분분석과 다중회귀분석의 특성을 일반화하고 결합한 최신기법으로 수학적으로는 부분최소제곱 회귀분석(partial least square regression)이라 하며, 모형의 특성상 알고리즘 수행단계에서 사영(projection)과 회귀(regression)의 반복으로 구성되어 있는 각 단계의 벡터와 행렬로 인해 잠재구조사영 회귀분석(projection to least structure regression)이라고도 한다(허명희, 2008). PLS회귀분석은 두가지 측면에서의 장점을 가지고 있다. 첫 번째로는 다중공선성에 대한 문제를 해결할 수 있다. 이는 연구의 객관성을 저하시키는 원인이 될 수 있는데 PLS회귀분석은 부분최소제곱을 활용한 분석방법으로 각각의 설명변수들과 반응변수간의 영향관계를 파악하기 때문에 다중공선성의 문제를 애초에 제거할 수 있다(김호준, 원재무, 2012). 두 번째는 표본수 문제의 해결이다. 정광섭(2012)의 연구에서는 설명변수의 수가 관측치보다 많을 경우를 대비하기 위하여 PLS 회귀분석을 실시한다고 언급하였다. 관측치의 수(N)가 30개를 넘지 못하는 경우 무한중심극한정리<sup>1)</sup>에서 말하는 정규분포를 가정할 수 없기 때문에 다변량 통계분석을 수행하지 못하게 된다. 또한 최소한의 관측치 수는 관측치의 수( $N \geq 5P$ (설명변수))를 충족시키지 못할 경우 다중회귀분석을 적용하기 어려움이 있다(허명희, 2008).

본 연구에서의 2014년 주거실태조사에서 주거환경만족도 자료를 활용하고자 한다. 하지만, 이 주거환경만족도는 주민의 주관적인 느낌과 판단을 기초로한 리커트 척도로 측정하였기 때문에 다중공선성이 발생할 가능성이 매우 높다. 다중공선성은 정성적인 설문조사시에 가장 많이 발생하는 것으로 변수의 상관성을 의미한다(윤상훈, 박재영, 2015).

1) ‘무한 모집단에서 무작위로 추출된 확률변수X가 독립적으로 동일한 분포에 따라  $E(X)=\mu$ ,  $V(X)=\sigma^2$ 인 경우 표본의 크기가 커짐에 따라 표본 평균은 근사적으로 평균  $\mu$ , 분산  $\sigma^2/n$ 의 정규 분포에 따른다’, 자료출처 : 네이버 지식백과.

이에 본 연구에서는 제주도 거주민의 주거환경만족도에 영향을 미치는 요소를 규명하기 위해 다중공선성에 대한 가능성을 무시할 수 있는 PLS 회귀분석을 활용하고자 한다.

## 2. 자료수집

### 가. 2014년 주거실태조사상에서의 주거환경만족도 요소

본 연구에서는 2014년 주거실태조사자료 들 중 제주도 주민을 대상으로 실시한 주거환경만족도 조사 부분을 활용한다.

주거실태조사자료는 국토교통부에서 국토연구원 및 한국리서치와 공동으로 우리나라 주택 및 주거 정책을 수립하기 위한 기초자료를 구축하고자 가구특성, 주거 및 주거환경 등에 대하여 조사한 것으로 전국적으로 실시된 만큼 자료의 신뢰성이 높다고 판단된다.

2014년 주거실태조사에서 활용된 주거환경만족도 요소는 다음과 같다.

(표 1) 주거환경만족도 요소(2014년 주거실태조사자료)

구분	변수명
종속변수	주거환경에 대한 전반적인 만족도
독립변수	1. 시장·대형마트 등의 접근용이성 2. 병원·의료복지시설 등 접근용이성 3. 시청·읍/면/동 사무소·경찰서 등 공공기관 접근 용이성 4. 문화시설 및 놀이터·공원·녹지·수변 등 접근용이성 5. 버스 등 대중교통 접근용이성 6. 주차시설 이용편의성 7. 주변도로의 보행안전 8. 미취학 아동을 위한 시설·서비스 및 학교·학원 등 교육환경 9. 치안 및 범죄 등 방범상태 10. 자동차 경적, 집주변의 소음정도 11. 청소 및 쓰레기 처리 상태 12. 대기오염 정도 13. 이웃과의 관계 14. 주택에 대한 만족도

주 : 백화점과 지하철의 경우 제주시에 존재하지 않음으로 변수명에서 제외하였음

## 나. 2014년 주거실태조사자료 인구통계학적 특성 분석

2014년 주거실태조사자료를 통한 본 연구의 제주시, 서귀포시 인구통계학적 특성분석 결과는 다음과 같다.

〈표 2〉 제주도 주거실태조사 자료 인구통계학적 특성 분석결과

구분	제주시	서귀포시
주택 유형		
점유 형태		
월평균 총소득		
학력		
표본수	360	90



## IV. 계획요소 규명

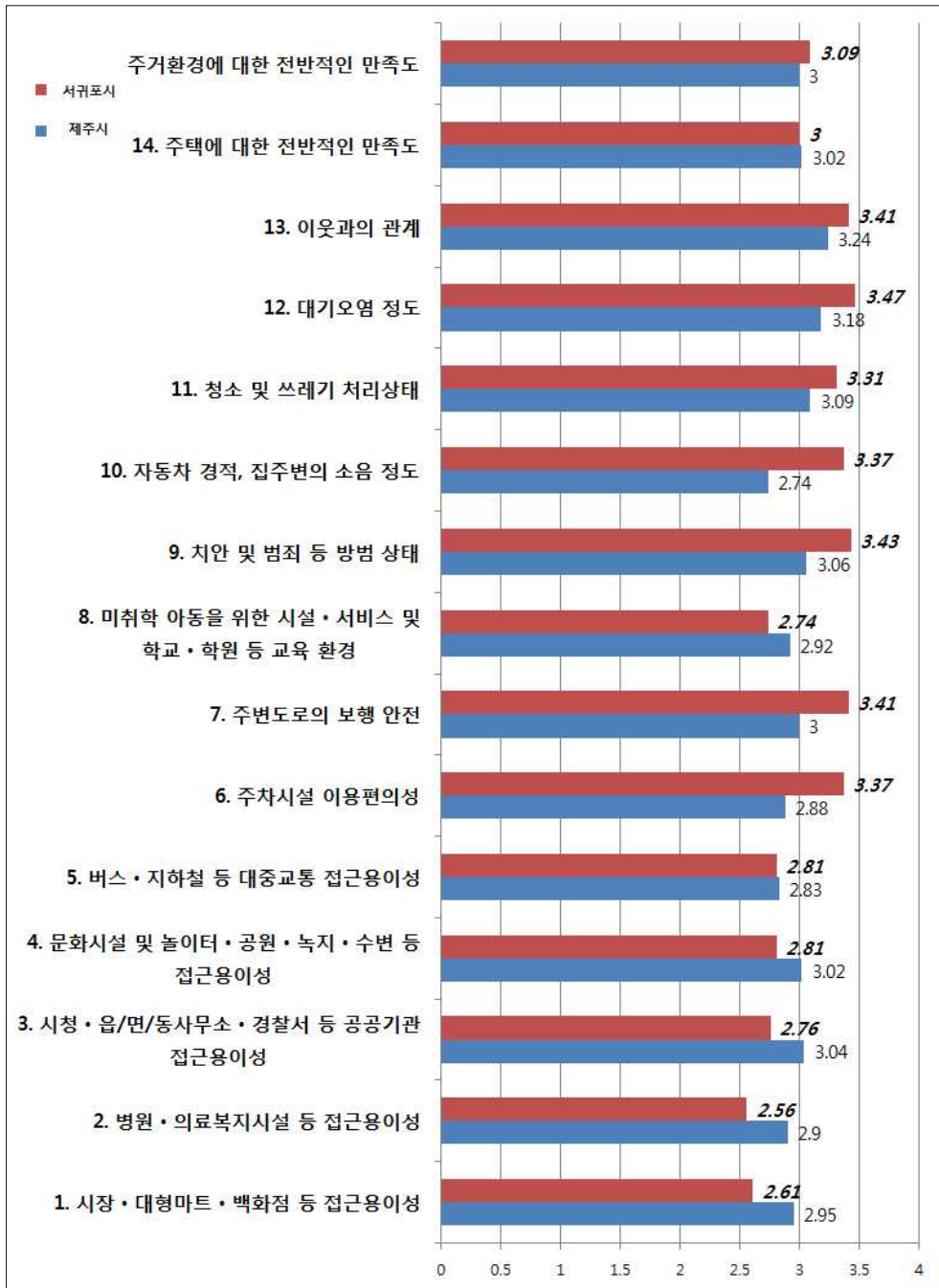
### 1. 기초통계분석

기초통계분석결과, 주거환경에 대한 전반적인 만족도는 서귀포시가 3.09점, 제주시가 3.00점으로 4점 만점을 기준으로 볼 때 비교적 높은 것으로 나타났다.

독립변수들에 대한 기초통계분석결과 비교결과는 다음과 같다.

〈표 3〉 제주도 제주시, 서귀포시 주거환경만족도 기초통계분석결과

구분	제주시			서귀포시		
	N	평균	표준 편차	N	평균	표준 편차
1. 시장·대형마트 등 접근용이성	360	2.95	.724	90	2.61	.980
2. 병원·의료복지시설 등 접근용이성	360	2.90	.774	90	2.56	.984
3. 시청·읍/면/동사무소·경찰서 등 공공기관 접근용이성	360	3.04	.677	90	2.76	.998
4. 문화시설 및 놀이터·공원·녹지·수변 등 접근용이성	360	3.02	.731	90	2.81	.911
5. 버스 등 대중교통 접근용이성	360	2.83	.786	90	2.81	.935
6. 주차시설 이용편의성	360	2.88	.810	90	3.37	.550
7. 주변도로의 보행 안전	360	3.00	.644	90	3.41	.517
8. 미취학 아동을 위한 시설·서비스 및 학교·학원 등 교육 환경	360	2.92	.673	90	2.74	.943
9. 치안 및 범죄 등 방범 상태	360	3.06	.590	90	3.43	.601
10. 자동차 경적, 집주변의 소음 정도	360	2.74	.892	90	3.37	.644
11. 청소 및 쓰레기 처리상태	360	3.09	.622	90	3.31	.681
12. 대기오염 정도	360	3.18	.606	90	3.47	.502
13. 이웃과의 관계	360	3.24	.609	90	3.41	.538
14. 주택에 대한 전반적인 만족도	360	3.02	.444	90	3.00	.653
15. 주거환경에 대한 전반적인 만족도	360	3.00	.460	90	3.09	.593



〈그림 1〉 제주도 제주시, 서귀포시 주거환경만족도 기초통계분석결과

## 2. PLS 회귀분석을 통한 계획요소 규명

### 가. 분석결과와 해석방법

분석결과와 해석은 잠재요인 사영 변수 중요도(VIP : Variable Importance in the Projection)의 크기를 통해 영향력의 크기를 파악할 수 있다. 일반적으로 VIP값은 1에 가깝거나 1보다 클 경우 통계적으로 매우 유의한 변수로 결정할 수 있다. 하지만 0.8 이상인 경우에도 인과관계를 추정하는데 있어 유의한 의미를 부여할 수 있는 변수로 볼 수 있다(정광섭, 2012). VIP값이 0.8 미만이고 모든 회귀계수의 절대값이 매우 작아 0에 가까운 경우는 잠재요인 추출이나 인과관계를 추정하는데 의미 없는 설명변수로 제거가 가능하다는 경험적 기준을 본 연구에서는 적용하였다(Wold, 1994 참조).

〈표 4〉 VIP 값 해석을 위한 참고기준

값의 범위	중요도
0.6 미만	의미 없음
0.6 이상 ~ 0.7 미만	매우 약함
0.7 이상 ~ 0.8 미만	약함
0.8 이상 ~ 1.0 미만	보통 또는 약간 중요
1.0 이상 ~ 1.2 미만	중요
1.2 이상	매우 중요

### 나. 제주시 주거환경만족도 계획요소 분석

제주시 주거환경 만족도 계획요소 분석결과, 잠재요인을 통한 설명변수 분산 설명정도(Cumulative X Variance)는 5개의 잠재요인을 통해 전체 14개 설명변수 분산이 73.3%로 설명된다. 반면, 결정계수인 반응변수의 분산 설명정도((Cumulative Y Variance)는 잠재요인이 4개에서 5개로 될 때 변화폭이 가장 적은 것으로 나타났다. 이에 잠재요인이

4개일 때의 결정계수인 54.3%를 설명력으로 판단하였다. 본 연구에서 모형의 적합도는 잠재요인이 1개에서 2개로 늘어날 때 6.1%로 가장 큰 증가분을 나타내었다.

〈표 5〉 잠재요인에 따른 분산의 설명정도(제주시)

Latent Factors	Statistics				
	X Variance	Cumulative X Variance	Y Variance	Cumulative Y Variance (R-square)	Adjusted R-square
1	.339	.339	.476	.476	.474
2	.185	.524	.039	.515	.512
3	.132	.657	.025	.540	.536
4	.046	.702	.004	.543	.538
5	.031	.733	.001	.544	.537

분석결과, 제주시 주거환경만족도에 가장 영향을 미치는 계획요소로는 주택에 대한 전반적인 만족도가 중요도(VIP)값 1.748로 가장 높게 나타났다. VIP 값이 1.2이상으로 매우 중요한 영향을 미치는 변수로는 자동차 경적, 집주변의 소음정도(1.237), 치안 및 범죄 등 방범상태(1.226)인 것으로 나타났다.

1.0 이상~1.2 미만으로 중요한 변수로 추정된 요소로는 청소 및 쓰레기 처리상태(1.159), 주변도로의 보행안전(1.001)순으로 도출되었다.

0.8 이상~1.0 미만의 보통 또는 약간 중요한 변수로 추정된 요소로는 대기오염정도(0.970), 미취학 아동을 위한 시설·서비스 및 학교·원 등의 교육환경(0.947) 순으로 나타났다.

제주시의 경우, 주택에 대한 만족도가 높을수록 주거환경만족도가 높은 것으로 나타났다. 하지만, 특이한 점은 편의시설, 의료시설, 공공시설 등에 대한 접근용이성 보다는 자동차 경적, 집주변의 소음이나, 치안 및 범죄 등에 대한 방범상태, 청소 및 쓰레기 처리상태, 주변도로의 보행안전, 대기오염, 교육환경 등 생활환경에 대한 계획요소를 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

〈표 6〉 제주시 PLS 회귀분석결과

Variable	Parameter (B)	Latent Factors				
		1	2	3	4	5
상수(Constant)	.383					
1. 시장·대형마트 등 접근용이성	-.042	.612	.654	.639	.661	.664
2. 병원·의료복지시설 등 접근용이성	.034	.710	.709	.703	.702	.703
3. 시청·읍/면/동사무소·경찰서 등 공공기관 접근 용이성	.003	.790	.817	.799	.797	.797
4. 문화시설 및 놀이터·공원·녹지·수변 등 접근 용이성	.052	.857	.842	.832	.833	.832
5. 버스 등 대중교통 접근용이성	.058	.641	.625	.636	.640	.641
6. 주차시설 이용편의성	.032	.925	.890	.895	.897	.897
7. 주변도로의 보행 안전	-.003	.949	.945	1.003	1.001	1.000
8. 미취학 아동을 위한 시설·서비스 및 학교·학원 등 교육 환경	.062	.999	.970	.949	.947	.946
9. 치안 및 범죄 등 방법 상태	.130	1.295	1.255	1.228	1.226	1.225
10. 자동차 경적, 집주변의 소음 정도	.108	1.250	1.251	1.240	1.237	1.236
11. 청소 및 쓰레기 처리상태	-.003	1.180	1.136	1.159	1.159	1.160
12. 대기오염 정도	.000	.958	.922	.960	.970	.970
13. 이웃과의 관계	.075	.929	.910	.897	.894	.894
14. 주택에 대한 전반적인 만족도	.369	1.479	1.611	1.754	1.748	1.747



〈그림 2〉 제주시 주거환경만족도에 영향을 미치는 설명변수 중요정도

## 다. 서귀포시 주거환경만족도 계획요소 분석

서귀포시 주거환경 만족도 계획요소 분석결과, 잠재요인을 통한 설명변수 분산 설명정도(Cumulative X Variance)는 5개의 잠재요인을 통해 전체 14개 설명변수 분산이 81.8%로 설명된다. 반면, 결정계수인 반응변수의 분산 설명정도((Cumulative Y Variance)는 잠재요인이 4개에서 5개로 될 때 변화폭이 가장 적은 것으로 나타났다. 이에 잠재요인이 4개일 때의 결정계수인 77.9%를 설명력으로 판단하였다. 본 연구에서 모형의 적합도는 잠재요인이 1개에서 2개로 늘어날 때 32.3%로 가장 큰 증가분을 나타내었다.

〈표 7〉 잠재요인에 따른 분산의 설명정도(서귀포시)

Latent Factors	Statistics				
	X Variance	Cumulative X Variance	Y Variance	Cumulative Y Variance (R-square)	Adjusted R-square
1	.356	.356	.405	.405	.398
2	.129	.485	.324	.728	.722
3	.259	.743	.035	.763	.755
4	.038	.782	.016	.779	.769
5	.036	.818	.006	.785	.772

분석결과, 서귀포시 주거환경만족도에 가장 영향을 미치는 계획요소로는 주택에 대한 전반적인 만족도가 중요도(VIP)값 3.170으로 다른 변수 및 제주시의 중요도값에 비해 월등히 높은 것으로 나타났다.

0.8 이상~1.0 미만의 보통 또는 약간 중요한 변수로 추정된 요소로는 문화시설 및 놀이터·공원·녹지·수변 등 접근용이성(0.957), 시청·읍/면/동 사무소·경찰서 등 공공기관 접근 용이성(0.873), 시장·대형마트 등 접근용이성(0.856), 병원·의료복지시설 등 접근용이성(0.856), 버스 등 대중교통 접근용이성(0.884) 순으로 도출되었다.

서귀포시는 주택에 대한 만족도가 다른 변수들에 비해 월등히 높게 나타나 제주시와

일반적인 주거환경특성과는 조금 다른 결과가 도출되었다. 또한, 0.8 이상 ~ 1.0 미만의 보통 또는 약간 중요한 변수로 추정된 요소들이 대부분 접근이 용이한지에 대한 요소들이어서 서귀포시의 주민들은 편의시설 및 공공시설, 의료시설에 대한 접근성을 중요하게 생각하고 있음을 알 수 있다.

〈표 8〉 서귀포시 PLS 회귀분석결과

Variable	Parameter (B)	Latent Factors				
		1	2	3	4	5
상수(Constant)	.600					
1. 시장·대형마트 등 접근용이성	.012	1.110	.885	.869	.861	.859
2. 병원·의료복지시설 등 접근용이성	.057	1.130	.883	.865	.856	.860
3. 시청·읍/면/동사무소·경찰서 등 공공기관 접근용이성	-.017	1.138	.888	.872	.873	.871
4. 문화시설 및 놀이터·공원·녹지·수변 등 접근용이성	-.095	1.219	.915	.902	.957	.980
5. 버스 등 대중교통 접근용이성	.103	1.126	.867	.848	.844	.863
6. 주차시설 이용편의성	-.090	.214	.322	.440	.446	.459
7. 주변도로의 보행 안전	-.002	.298	.314	.423	.454	.454
8. 미취학 아동을 위한 시설·서비스 및 학교·학원 등 교육 환경	-.013	.485	.769	.752	.772	.769
9. 치안 및 범죄 등 방범 상태	.053	.429	.577	.609	.614	.612
10. 자동차 경적, 집주변의 소음 정도	-.019	.006	.435	.489	.507	.507
11. 청소 및 쓰레기 처리상태	-.027	.208	.250	.349	.353	.352
12. 대기오염 정도	.125	.030	.365	.437	.437	.448
13. 이웃과의 관계	-.035	.136	.123	.321	.318	.318
14. 주택에 대한 전반적인 만족도	.781	2.612	3.223	3.198	3.170	3.158





〈그림 3〉 서귀포시 주거환경만족도에 영향을 미치는 설명변수 중요정도

## 라. 제주시 Vs 서귀포시 주거환경만족도 영향요소 비교분석

제주시와 서귀포시의 주거환경만족도에 영향을 미치는 계획요소를 비교해본 결과, 공통적인 사항으로는 주거환경만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것은 주택에 대한 만족도인 것으로 나타났다. 그중에서도 서귀포시의 경우 주택에 대한 중요도가 3.170으로 제주시의 주택에 대한 중요도(1.748)에 비해 약 2배정도 높은 것으로 나타난 점이 특징적이였다. 이는 서귀포시의 주거환경정책시 주택에 대한 특성 파악과 개선이 필요하다는 것을 의미한다.

다음으로 특징적인 것은 제주시의 경우 시설들에 대한 접근용이성 보다는 자동차 경적, 집주변의 소음, 방범상태, 청소 및 쓰레기, 주변도로 보행안전, 대기오염, 교육환경 등과 같은 생활환경적인 측면에 대해 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

하지만, 서귀포시의 경우에는 이러한 생활환경보다는 문화시설 및 놀이터·공원·녹지·수변 등에 대한 접근용이성, 시청·읍/면/동사무소·경찰서 등 공공기관 접근용이성, 시장·대형마트 등 접근용이성, 병원·의료복지시설 등 접근용이성, 버스 등 대중교통 접근 용이성을 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

(표 9) 제주시 Vs 서귀포시 주거환경 만족도 영향요소 비교분석결과

설명변수	제주시		서귀포시	
	중요도 (VIP)	순위	중요도 (VIP)	순위
1. 시장·대형마트 등 접근용이성	.661	13	.861	4
2. 병원·의료복지시설 등 접근용이성	.702	12	.856	5
3. 시청·읍/면/동사무소·경찰서 등 공공기관 접근용이성	.797	11	.873	3
4. 문화시설 및 놀이터·공원·녹지·수변 등 접근용이성	.833	10	.957	2
5. 버스 등 대중교통 접근용이성	.640	14	.844	6
6. 주차시설 이용편의성	.897	8	.446	11

7. 주변도로의 보행 안전	1.001	5	.454	10
8. 미취학 아동을 위한 시설·서비스 및 학교·학원 등 교육 환경	.947	7	.772	7
9. 치안 및 범죄 등 방범 상태	1.226	3	.614	8
10. 자동차 경적, 집주변의 소음 정도	1.237	2	.507	9
11. 청소 및 쓰레기 처리상태	1.159	4	.353	13
12. 대기오염 정도	.970	6	.437	12
13. 이웃과의 관계	.894	9	.318	14
14. 주택에 대한 전반적인 만족도	1.748	1	3.170	1

## V. 결 론

### 1. 연구의 요약 및 정책적 시사점

본 연구는 제주도의 제주시와 서귀포시 주민을 대상으로 실시한 2014년 주거실태조사 자료들 중 주거환경만족도조사내용을 토대로 주민환경만족도에 영향을 미치는 계획요소들을 시별로 규명하고자 하였다. 분석방법으로는 계획요소가 정성적인 설문조사를 통한 결과인 만큼 다중공선성 발생가능성 문제를 해결하기 위해 다중회귀분석이 아닌 PLS회귀분석을 활용하였다.

분석결과, 제주시와 서귀포시의 주거환경만족도에 가장 큰 영향을 미치는 계획요소는 주택이었다. 주택에 대한 만족도가 높을수록 주거환경만족도는 높아지나, 서귀포시가 제주시에 비해 약 2배 정도의 영향력을 가지고 있는 것으로 분석되었다.

다음으로 제주시의 주거환경만족도에 영향을 미치는 계획요소로는 자동차 경적, 집주변의 소음정도가 중요도(VIP)값 1.237, 치안 및 범죄 등 방범상태(1.226), 청소 및 쓰레기 처리상태(1.159), 주변도로의 보행안전(1.001), 대기오염정도(0.970), 미취학 아동을

위한 시설·서비스 및 학교·학원 등 교육환경, 주차시설 이용편의성(0.897), 이웃과의 관계(0.894), 문화시설 및 놀이터·공원·녹지·수변 등 접근용이성(0.883) 순으로 나타났다.

서귀포시의 주거환경만족도에 영향을 미치는 계획요소로는 문화시설 및 놀이터·공원·녹지·수변 등 접근용이성(0.957), 시청·읍/면/동 사무소·경찰서 등 공공기관 접근용이성(0.873), 시장·대형마트 등 접근용이성(0.856), 병원·의료복지시설 등 접근용이성(0.856), 버스 등 대중교통 접근용이성(0.884) 순으로 도출되었다.

본 연구결과를 통한 정책적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 주택에 대한 만족도 제고방안 모색이 필요하다. 제주시 및 서귀포시 주거환경만족도에 가장 큰 영향을 미치는 공통적인 계획요소로 주택에 대한 만족도가 가장 높은 것을 분석결과를 통해 알 수 있었다. 가장 기본적인 주거환경인 주택에 대한 만족도가 높아져야 주거환경에 대한 만족도가 높아질 수 있음을 감안할 때 지역주민들의 특성 및 Needs를 파악하여 적절한 주택을 공급하여야 할 것이다.

둘째, 지역별로 주거환경개선방안을 차별성 있게 수립할 필요가 있다. 분석결과, 제주시의 경우 생활환경측면(소음, 방범, 쓰레기, 안전 등)을 중요하게 생각하고 있는 반면, 서귀포시의 경우 접근용이성측면(시설, 공원, 녹지, 공공기관, 시장, 대형마트, 의료시설, 대중교통 등)을 중요하게 생각하고 있는 것으로 나타났다.

이에 제주시의 경우 생활환경 측면에서의 주거환경 개선사업, 서귀포시에서는 접근용이성 측면에서의 생활인프라 시설 개선사업을 실시하는 것이 주민들의 주거환경 만족도를 제고시킬 수 있는 방법이라고 판단된다.

본 연구는 최초로 제주도의 지역별(제주시, 서귀포시)의 주거환경 만족도에 영향을 미치는 계획요소를 규명하고, 공신력 있는 조사인 주거실태조사자료를 토대로 시사점을 제시하였다는 점에서 그 의의를 가진다.

본 연구 결과는 향후 제주도의 주거환경개선사업 수행시 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

## 2. 향후 연구과제

본 연구에 대한 향후 연구과제는 다음과 같다.

첫째, 다양한 주거환경 계획요소에 대한 고려가 필요하다. 본 연구에서 제시된 계획요소들은 2014년 주거환경실태조사 자료를 활용한 것으로써 주거환경 계획요소들이 분류되어 있지 않고 몇가지 씩 통합되어 조사가 진행된 것을 볼 수 있다(예를 들어, 문화시설 및 놀이터·공원·녹지·수변 등 접근용이성의 경우 각각 세부적인 시설들이나 통합되어 하나로 설문조사되고 있음). 따라서, 향후 주거환경 계획요소들을 세부적으로 분류하여 구체적인 연구결과를 이끌어낼 필요가 있다.

둘째, 다양한 표본수의 확보가 필요하다. 본 연구에서 제시된 표본수를 비교하면 제주시의 경우 360개, 서귀포시의 경우 90개로 크게 차이가 나고 있음을 알 수 있다. 따라서, 향후 서귀포시의 추가적인 보완조사를 통하여 보다 신뢰성을 높힐 수 있는 연구가 필요하다.

## [참고문헌]

- 이정림·김봉애(1997), “제주도 지역 거주자의 주거 행태에 관한 연구”, 한국주거학회, 「한국주거학회지」 제8권 제3호
- 정수연(2009), “제주도 아파트 시장의 변화와 정책적 시사점”, 한국주거환경학회, 「한국주거환경학회 학술대회 발표논문집」 PP. 23~29
- 조성화·강혜경(2000), “주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구”, 한국주거학회, 「한국주거학회지」 제11권 제1호
- 정광섭(2012), “메가프로젝트 의사결정의 영향요인 추정”, 감사원, 「감사논집」 제19호
- 허명회(2008), 「SPSS 데이터 검증, 신경망과 PLS 회귀」, (주)데이터 솔루션
- 김호준·원제무(2012), “PLS회귀분석을 이용한 주택가격지수 변화 영향요인 규명에 관한 연구”, 한양대학교 국토·도시개발정책 연구소 「국토도시공간연구」 7(1)
- 윤상훈·박재영(2015), “이용자 만족도에 영향을 미치는 수변형 생태공원 계획요소 규명 : 경인 아라뱃길 두물머리 생태공원을 대상으로”, 인천발전연구원 「IDI도시연구」 제9호
- Wold, Svante(1994), “Exponentially weighted moving principal components analysis and projections to latent structures”, Chemometrics and Intelligent Laboratory Systems, vol 23, issue 1. pp 149-161