국토계획
pISSN: 1226-7147, eISSN: 2383-9171
https://doi.org/10.17208/jkpa.2026.10.61.5.33
Check for updates
Journal of Korea Planning Association Vol.61, No.5 (2026)
대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제61권 제5호 pp.33-49

주거환경이 노인의 계속거주의사에 미치는 영향
: 주택환경과 지역사회환경 비교를 중심으로

Effects of the Residential Environment on Older Adults' Aging-in-Place Intention
: A Comparative Analysis of Housing and Neighborhood Environment

정수지* · 진장익**
Chung, Sooji · Jin, Jangik

Abstract

South Korea became a super-aged society in 2025, making aging in place (AIP) a key policy priority. This study examines how satisfaction with housing and neighborhood environments affects older adults' intention to age in place, depending on their health status, and explores the mediating role of life satisfaction. Path analysis was conducted using data from the National Survey of Older Koreans. The results showed that housing satisfaction exerted a stronger influence on AIP intention than neighborhood satisfaction under both assumed health conditions. When health deterioration was assumed, the mediating effect of life satisfaction became significant in both the housing and neighborhood satisfaction models, suggesting that the pathways through which housing and neighborhood satisfaction influence AIP intention differ according to assumed health conditions. These findings suggest that improving the physical safety, accessibility, and functionality of housing should be prioritized to support AIP, while community-based policies should complement these efforts by enhancing older adults' life satisfaction.

주제어 지역사회 계속거주, 노인, 삶의 만족도, 주거 만족도, 경로분석
Keywords Aging in Place, Older Adults, Life Satisfaction, Housing Satisfaction, Path Analysis

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 세계에서 가장 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있는 국가 중 하나로, 2025년 65세 이상 고령자가 전체 인구의 약 20.3%로 이미 '초고령사회'에 진입하였다(국가데이터처, 2025). 이와 같은 급격한 고령화 현상은 단순한 인구구조의 변화에 그치지 않고, 주거·복지·의료·도시계획 등 다양한 영역에서 새로운 정책적 과제를 제기하고 있다. 특히, 거주하던 지역사회에서 노인들이 가능한 한 오래 독립적으로 생활한다는 지역사회 계속거주(Aging in Place, AIP) 개념은 고령사회의 핵심적 가치로 부상하고 있다. 이는 단순히 주택의 물리적 유지가 아니라, 익숙한 지역사회와의 정서적 연계, 사회적 관계망의 지속, 그리고 자율적 생활을 포함하는 복합적 개념이다(Wiles et al., 2012).

무엇보다 노인의 계속거주는 개인의 주거선호를 넘어 사회 전체의 지속가능성과도 밀접하게 관련된다. 지역사회에서 자립적인 생활을 지속하는 것은 시설 중심의 돌봄보다 공공복지비용을 절감하고 가족의 부양 부담을 완화하는 데 기여하며(Scharlach, 2009), 지역사회 내 사회적 관계망과 공동체의 연속성을 유지하

* Master's Student, Department of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University (First Author: soojich03@naver.com)
** Associate Professor, Department of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University (Corresponding Author: arcane03@cau.ac.kr)

는 데에도 중요한 의미를 가진다(Wiles et al., 2012). 이러한 점에서 계속거주는 개인의 선택을 넘어 포용적 지역사회와 사회적 통합을 실현하기 위한 중요한 정책적 과제로 이해될 수 있다.

선행연구에 따르면 노인들은 요양시설보다 자택에서 노후를 보내는 것을 선호하는데, 이는 익숙한 주거환경이 심리적 안정감과 자율성 유지에 긍정적으로 작용하기 때문이다(김단야, 2024; 이미애, 2022). 이에 따라, 고령자의 계속거주를 지원하기 위해서는 주택의 물리적 적합성뿐 아니라 지역사회 기반의 생활환경을 함께 고려해야 하며, 최근 도시계획과 복지정책에서도 삶의 질(quality of life)을 유지하면서 지역사회에서 자립적인 생활을 지원하는 주거환경 조성이 중요한 과제로 논의되고 있다(이화선, 2023).

노인의 계속거주에 영향을 미치는 요인은 크게 주택환경 요인과 지역사회환경 요인으로 구분된다. 주택환경은 주택의 쾌적성, 실내 안전성, 이동의 편의성 등 물리적 특성과 관련되며, 지역사회환경은 의료·복지시설, 보행 및 교통 인프라, 녹지공간, 사회적 네트워크 등 주거지 주변의 환경을 포함한다. 두 요인은 모두 주거환경 만족도와 삶의 만족도에 영향을 미치지만, 그 상대적 중요성은 건강상태에 따라 달라질 수 있다(조희란·구자훈, 2025; 정찬우·한창근, 2021). 예를 들어, 건강한 노인은 외부활동이 활발해 지역사회 기반 요인의 영향을 크게 받지만, 건강이 좋지 않은 노인은 실내생활을 중심으로 활동하기 때문에 주택 내부의 안전성과 편의성이 삶의 질을 좌우한다(한지나, 2020). 이러한 점에서, 노인의 건강상태는 주택환경 요인과 지역사회환경 요인의 상대적 영향력을 조정하는 결정적 변수로 볼 수 있다.

하지만 노인의 지역사회 계속거주에 관한 기존 연구들은 주거환경과 계속거주의사, 주거환경과 삶의 만족도, 삶의 만족도와 계속거주의사 간의 관계를 개별적으로 분석하는 데 주로 초점을 두어 왔다. 이에 따라, 주거환경이 삶의 만족도를 매개로 어떠한 경로를 통해 계속거주의사에 영향을 미치는지에 대한 통합적인 이해는 상대적으로 부족하였다. 특히, 주택환경과 지역사회환경은 노인의 삶의 만족도에 중요한 영향을 미치는 요인으로 알려져 있으며, 삶의 만족도는 노인이 익숙한 주거지와 지역사회에서 지속적으로 거주하고자 하는 의지를 강화할 수 있다. 따라서, 삶의 만족도를 매개요인으로 고려하는 것은 단순히 주거환경이 계속거주의사에 영향을 미치는지 여부를 확인하는 것을 넘어, 주거환경이 어떠한 메커니즘을 통해 계속거주의사로 연결되는지를 이해하는 데 중요한 의미를 가진다.

또한, 노인의 건강상태는 주거환경에 대한 평가와 계속거주의사 결정 과정에 중요한 영향을 미칠 수 있음에도 불구하고, 건강상태에 따라 주택환경과 지역사회환경의 영향 경로가 어떻게 달라지는지를 비교·분석한 연구는 매우 제한적이다. 건강이 양호한 노인과 건강이 악화된 노인은 동일한 주거환경에 대해서도 서로 다른 방식으로 인식하고 평가할 가능성이 있으며, 이에 따라 삶의 만족도와 계속거주의사 형성 과정 역시 상이하게 나타날 수 있다. 따라서, 본 연구는 주택환경과 지역사회환경이 삶의 만족도를 매개로 계속거주의사에 미치는 영향을 통합적으로 분석하고, 건강상태에 따른 영향 경로의 차이를 함께 검증함으로써 노인의 계속거주에 대한 이론적 이해를 확장하고 도시계획 및 복지정책 수립을 위한 시사점을 제시하고자 한다.

이에 본 연구는 주택환경과 지역사회환경이 삶의 만족도를 매개로 노인들의 계속거주의사에 미치는 영향을 실증적으로 비교·분석하고자 한다. 삶의 만족도의 매개효과를 검증하기 위해 구조방정식 모형의 경로분석(path analysis)을 활용하여 주거환경이 직접적으로 계속거주의사에 미치는 효과뿐만 아니라, 삶의 만족도를 통한 간접효과를 검증하고자 한다. 뿐만 아니라, 노인의 건강 수준에 따라서, 이러한 매개효과의 강도와 방향이 어떻게 달라지는지를 실증적으로 규명하고자 한다. 이와 같은 연구 설계를 통해, 본 연구는 궁극적으로 노인들의 계속거주를 위해서 주택환경과 지역사회환경의 상대적 중요성을 실증적으로 밝히고자 한다. 본 연구는 고령자의 주거환경 개선과 지역복지 인프라 구축을 연계한 통합적 고령사회정책의 방향을 제시하는 데 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 여겨진다.

II. 선행연구 고찰

1. 지역사회 계속거주와 주거환경

지역사회 계속거주는 영어로 Aging in Place(AIP)로, 국내에서는 지역사회 지속거주, 정주의식, 지속거주 희망, 지속거주 의향 등 다양한 용어로 번역되어 사용되고 있다(박재은·박보현, 2024; 이미애, 2022; 정찬우·한창근, 2021; 박영란·박경순, 2015; 권오정 외, 2014; 곽인숙, 2011; 이희창 외, 2004). 일반적으로 AIP는 노인들이 익숙한 주거와 지역사회 안에서 지속적으로 생활하며 나이 들어가는 과정을 의미한다. Harris(1988)는 AIP를 한 개인이 젊은 시절부터 살아온 동일한 거주지에 노후까지 계속 거주하는 것으로 정의하였으며, Pastalan(1990)은 노인의 욕구 변화에 맞추어 주택과 서비스가 조정됨으로써 이주하지 않고 생활할 수 있는 상태로 설명하였다. 이후 Lawton(1990)은 노인의 신체적·심리적 능력 변화와 환경 변화가 상호작용하는 동적인 과정으로 AIP를 해석하였고, Cutchin(2003)은 개인·가족·지역사회 지원체계가 매개하는 복합적 과정으로 설명하였다. 국내 연구에서도 AIP는 단순히 동일한 주택에 머무르는 개념을 넘어, 익숙한 지역사회 내에서 인적 네트워크와 생활 기반을 유지하며 살아가는 개념으로 이해되고 있다(권오정 외, 2014; 박영란·박경순, 2015). 한편, 지역사회 계속거주는 장기간에 걸친 거주행위와 생활과정을 포함하는 개념이지만, 실증연구에서는 이를 직접 측정하기 어려운 한계가 있다. 이에 따라 기존 연구들은

향후 현재 거주지에서 계속 생활하고자 하는 의향인 계속거주의사를 활용하여 지역사회 계속거주를 측정하는 경우가 많다.

이러한 노인의 지역사회 계속거주는 주거환경과 밀접한 관련을 가진다. 개인-환경적합 (person-environment fit) 이론에 따르면, 노인의 신체적·인지적 능력이 감소하더라도 환경이 개인의 역량 수준에 적절히 부합할 경우 독립적인 생활과 안정적인 거주가 가능하다(Lawton and Nahemow, 1973). 즉, 노인의 지역사회 계속거주는 단순히 특정 장소에 머무르는 문제가 아니라, 주거환경이 노인의 생활능력과 얼마나 조화를 이루는가와 밀접하게 관련된다고 볼 수 있다. 또한, Wolpert(1965)는 주거환경 만족도가 높을수록 현 거주지를 유지하려는 경향이 강화된다고 설명하였고, Kasl and Harburg(1972)는 환경 변화로 인한 비자발적 주거이동이 노인의 건강과 삶에 부정적 영향을 미칠 수 있음을 지적하며, 안정된 주거환경이 노인의 계속거주를 가능하게 하는 핵심 조건임을 강조하였다.

한편, 오늘날 주거환경은 단순한 물리적 주택을 넘어 인간의 생활과 이를 둘러싼 환경 전반을 포함하는 개념으로 이해된다(신화경·조인숙, 2014). Turner(1976)는 주거를 장소와 인간 간 상호작용의 산물로 설명하였으며, 황광선(2013)은 주거환경을 물리적 공간뿐 아니라 생활경험과 사회적 환경을 포함하는 개념으로 보았다. 또한, 오주용 외(2006)는 주거환경을 물리적·사회적 조건, 개인의 경험과 가치관, 사회·문화적 맥락이 복합적으로 작용하는 총체적 환경으로 설명하였다. 따라서, 주거환경은 단일한 요소라기보다 주택 내부 환경과 주택 외부의 지역사회환경을 모두 포함하는 다차원적 개념으로 이해할 수 있다. Onibokun(1974)과 오민준·진창하(2019)는 주거환경에 대한 평가를 주택 내부 환경과 주변 환경에 대한 평가로 구분하였으며, 이는 주거환경이 단순히 주택 자체만을 의미하는 것이 아니라, 주택환경과 이를 둘러싼 지역사회환경을 모두 포함하는 개념임을 보여준다.

선행연구에서도 주택환경과 지역사회환경은 모두 노인의 지역사회 계속거주의사에 중요한 영향을 미치는 요인으로 보고되고 있다. 정찬우·한창근(2021)은 2017년 노인실태조사 자료를 활용하여 주택환경에 대한 만족이 높을수록 지역사회 지속거주의사가 유의하게 증가한다고 보고하였으며, 고은아(2023) 역시 2020년 노인실태조사 자료를 분석한 결과 주택환경에 대한 만족이 도시·농촌 여부와 관계없이 노인의 계속거주의사를 강화한다고 밝혔다. 또한, Jin et al.(2025)은 일본의 기능 제한 노인을 대상으로 한 연구에서 난방, 환기, 조명, 소음 등 주택 내 실내 환경에 대한 만족도가 높을수록 요양시설 입소 의향이 낮고 지역사회에 머물 가능성이 높다고 보고하였다. 한편, 지역사회환경 역시 노인의 계속거주의사에 영향을 미치는 중요한 요인으로 확인되고 있다. Choi(2022)는 미국 AARP 데이터를 활용하여 주택, 옥외공간, 교통 등 고령친화도시 특성이 잘 갖추어진 지역일수록 노인의 AIP 의향이 높다고 보고하였으며, 특히, 접근성, 대중교통 편의성과 같은 근린환경적 요소가 계속거주의사를 강화함을 보여주었다. 또한, Ahn et al.(2020)은 지역사회의 안전성, 서비스 및 편의시설 등과 같은 지역사회환경이 노인의 계속거주의사 형성에 긍정적인 영향을 미치는 중요한 요인임을 확인하였다.

2. 주거환경, 삶의 만족, 지역사회 계속거주

노인의 지역사회 계속거주의사는 단순한 물리적 환경 조건만으로 결정되는 것이 아니라, 현재 삶에 대한 만족과 심리적 안정감 등 주관적 인식과도 밀접하게 관련되는 것으로 논의되어 왔다. 특히, 주거환경에 대한 만족은 노인의 일상생활과 삶의 질에 직접적인 영향을 미치는 요인으로, 삶의 만족 형성에 중요한 역할을 하는 것으로 보고되어 왔다.

국내 연구들은 주거환경이 노인의 삶의 만족에 긍정적 영향을 미친다는 일관된 결과를 제시해 왔다. 선태원·김양이(2021)는 전라북도 노인을 대상으로 한 분석에서 주거만족도가 삶의 만족도에 정(+)의 유의미한 영향을 미친다고 밝혔으며, 정재훈(2024) 또한 대전·충청 지역 노인을 대상으로 주거환경이 삶의 만족에 큰 영향을 미친다고 보고하였다. 이형하(2024)는 지역사회 환경 만족도가 높은 집단일수록 삶의 만족도가 높게 나타나는 경향을 제시함으로써, 주택 내부의 물리적 조건뿐만 아니라 지역환경 전반이 삶의 만족을 결정하는 요인임을 보여주었다. 이처럼 국내 연구들은 주택 내부의 환경과 지역사회 전반의 환경을 포함한 주거환경이 노인의 삶의 만족과 직결되는 핵심 요인임을 강조해 왔다.

해외 연구들 또한 서로 다른 문화적·지역적 맥락 속에서도 공통적으로 주거환경이 고령자의 삶의 만족에 핵심적인 영향을 미친다는 점을 보여준다. Tan and Idris(2023)는 말레이시아 Klang Valley 지역 1인 가구 노인을 대상으로, 주택에 대한 만족도와 이웃 환경의 질이 전반적인 삶의 만족도를 유의하게 향상시키는 요인임을 밝혔다. Pirani et al.(2024)의 이탈리아 고령자를 대상으로 친화적이고 청결하며 편리한 근린환경이 삶의 만족을 증진시키는 핵심 요소로 작용함을 보여주었다. 미국 농촌지역을 대상으로 한 Ahn and Lee(2016)의 연구는 주택만족도가 높을수록 삶의 질이 유의하게 향상되는 정(+)의 관계를 확인하였다. 이처럼 아시아, 유럽, 북미 등 다양한 국가에서 공통적으로 확인된 결과는 주거환경이 노인의 삶의 만족을 결정짓는 보편적이고 중요한 요인임을 시사한다.

한편, 삶의 만족은 현재 거주지에 대한 심리적 안정감과 애착을 형성함으로써 계속거주의사에 영향을 미치는 요인으로 논의된다. 엄창옥 외(2018) 역시 청년층을 대상으로 삶의 만족이 지역정착과 지속거주 의사를 설명하는 핵심 요인임을 제시하였다. Otrachshenko and Popova(2014)는 삶에 대한 만족도가 낮을수록 다른 지역으로 이주하려는 경향이 강하다고 분석하였으며,

Verspeek et al.(2024)은 삶의 만족도가 지속적으로 감소할수록 이주 가능성이 높아진다고 보고하였다. 또한, Liu and Kao (2020)는 삶의 만족도가 높을수록 요양시설 이주 의향은 감소하고 자택 거주 의사는 강화된다고 밝혔다. 이는 삶의 만족이 단순한 주관적 감정을 넘어 장기적인 거주 결정에 영향을 미치는 핵심 심리 요인임을 보여준다.

이와 같은 연구 흐름을 바탕으로 주거환경, 삶의 만족, 지역사회 계속거주를 통합적으로 분석하려는 연구도 시도되었다. 김수영 외(2017)는 노인의 주거환경 요인이 삶의 만족도를 매개로 계속거주의사와 연결될 수 있음을 제시하였다. 또한, 문경주(2019)는 주거환경 만족과 삶의 만족, 지역사회 환경 인식이 상호 연관되어 노인의 정주의식, 즉 계속거주의사 형성에 영향을 미친다고 분석하였다. 즉, 노인의 지역사회 계속거주의사는 주거환경과 삶의 만족이 상호 연관된 통합적 구조 속에서 이해될 필요가 있다는 것이다.

3. 지역사회 계속거주와 건강상태

노인의 건강상태는 지역사회 계속거주의사에 영향을 미치는 핵심 요인으로 논의되어 왔다. 건강 수준은 단순한 신체적 상태를 넘어 일상생활 수행능력, 이동 가능성, 사회활동 참여, 돌봄 의존 정도 등을 포함하며, 이는 노인의 거주 안정성과 지속거주의사에 직접적인 영향을 미친다. 특히, 건강이 양호한 노인은 현재 거주환경에서 독립적인 생활을 유지하려는 경향이 강한 반면, 건강이 악화될 경우에는 돌봄 필요 증가와 신체적 제약으로 인해 현재 거주지 유지 가능성이 낮아질 수 있다고 보고된다(Golant, 2008; Sixsmith and Sixsmith, 2008; 김선·김준표, 2024).

기존 연구들은 건강상태와 지역사회 계속거주의사 간 밀접한 관계를 지속적으로 제시해 왔다. Golant(2008)는 건강상태가 노인의 주거 선택과 지역사회 계속거주 가능성에 중요한 영향을 미치는 요인이라고 보았으며, Sixsmith and Sixsmith(2008)는 건강이 양호한 노인의 경우 익숙한 환경 속에서 심리적 안정감과 자율성을 유지하려는 성향이 높다고 분석하였다. 또한, Howden-Chapman et al.(1999)은 건강 수준이 낮아질수록 주거환경의 물리적 조건에 대한 민감성이 증가한다고 설명하였다.

최근 실증연구에서도 유사한 결과가 확인된다. 김선·김준표(2024)는 주관적 건강상태가 양호할수록 현재 거주지에서 계속거주하려는 의사가 높게 나타난다고 보고하였으며, 정미진(2024)은 건강 수준이 낮은 노인의 경우 의료서비스 접근성과 돌봄 지원 요구가 증가하면서 현재 거주지 유지 의사가 상대적으로 낮아질 수 있다고 설명하였다. 또한, 김도연(2026)은 건강상태 변화가 노인의 거주 안정성과 지역사회 정주의사에 중요한 영향을 미친다고 분석하였다.

종합하면, 선행연구들은 건강상태가 노인의 지역사회 계속거주의사에 중요한 영향을 미친다는 점을 공통적으로 보여주고 있다. 즉, 건강이 양호한 경우에는 현재 지역사회에 계속 거주하려는 의사가 강화되는 반면, 건강이 악화될 경우에는 돌봄 필요 증가와 신체적 제약으로 인해 거주 지속 가능성이 낮아질 수 있음을 시사한다.

4. 선행연구의 한계 및 연구의 필요성

앞선 선행연구를 통해 주거환경은 노인의 삶의 만족도와 지역사회 계속거주의사에 중요한 영향을 미치는 요인임을 확인할 수 있었다. 하지만 기존 연구들은 주로 주거환경과 계속거주의사의 관계, 주거환경과 삶의 만족도의 관계, 삶의 만족도와 계속거주의사의 관계를 개별적으로 분석하는 데 머물러, 주거환경 만족도가 삶의 만족도를 매개로 계속거주의사에 영향을 미치는 구조적 관계를 통합적으로 검증한 연구는 상대적으로 부족하였다. 또한 계속거주의사에 있어서 건강상태의 중요성은 제시되었으나, 건강상황 변화에 따라 주택환경과 지역사회환경의 상대적 영향력이 어떻게 달라지는지에 대해서는 충분히 검토되지 않았다.

이에 본 연구는 다음과 같은 차별성을 가진다. 첫째, 주거환경 만족도, 삶의 만족도, 지역사회 계속거주의사 간의 관계를 통합적 관점에서 분석하고, 삶의 만족도의 매개효과를 실증적으로 검증하고자 한다. 둘째, 건강이 유지되는 상황과 건강이 악화되는 상황을 구분하여, 주택환경 만족도와 지역사회환경 만족도가 계속거주의사에 미치는 상대적 영향력을 비교·분석하고자 한다.

Ⅲ. 연구의 방법

1. 연구모형

본 연구는 두 가지 목적을 가진다. 첫째, 건강이 유지되는 상황과 건강이 악화되는 상황을 구분하여 주택환경 만족도와 지역사회환경 만족도 중 어떠한 요인이 노인의 지역사회 계속거주의사에 더 큰 영향을 미치는지를 비교·분석하고자 한다. 둘째, 주택환경 만족도와 지역사회환경 만족도가 삶의 만족도를 매개로 하여 지역사회 계속거주의사에 미치는 간접효과를 실증적으로 검증하고자 한다. 이를 위해 본 연구에서는 변수들 간의 인과적 관계와 매개효과를 동시에 검증할 수 있는 경로분석을 적용하였다(Kline, 2023).

본 연구모형의 흐름은 〈그림 1〉과 같다. 주택환경 만족도와 지역사회환경 만족도는 각각 계속거주의사에 영향을 미치는 직접효과를 지니며, 동시에 삶의 만족도를 매개로 계속거주의사에 영향을 미치는 간접효과도 갖는다. 즉, 주택·지역사회환경 만족도는 경로 D를 통해 계속거주의사에 직접적인 영향을 미친다. 또한, 주택·지역사회환경 만족도는 경로 I1을 통해 삶의 만족도에

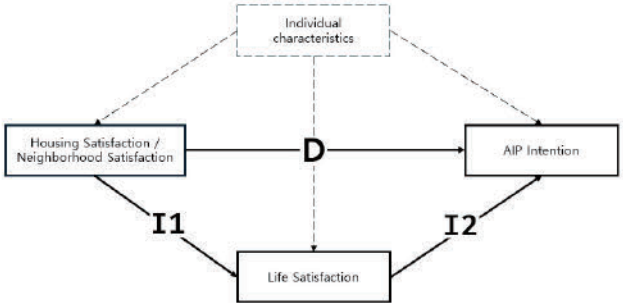


Figure 1. Conceptual framework

영향을 주고, 삶 만족도는 경로 I2를 통해 계속거주의사에 영향을 미치는 것으로 설계되었다. 여기서 D는 주택·지역사회환경 만족도가 계속거주의사에 영향을 미치는 직접효과(direct effect)이며, I1은 주택·지역사회환경 만족도가 삶 만족도에 미치는 직접효과를, I2는 삶 만족도가 계속거주의사에 미치는 직접효과를 의미한다. 반면, 주택·지역사회환경 만족도가 삶 만족도를 매개로 계속거주의사에 영향을 주는 간접효과(indirect effect)는 I1×I2를 통해 산출된다. 개인 특성은 연구모형에 통제변수로 포함하여 주거환경, 삶의 만족도, 계속거주의사에 동시에 영향을 미치는 요인으로 고려되었다.

특히, 본 연구는 〈그림 1〉과 같은 경로분석 모형을 기반으로 건강 유지 가정 상황과 건강 악화 가정 상황을 구분하여 효과를 비교·검증한다. 그 이유는 노인들이 건강한 경우와 건강하지 못한 경우에 계속거주의사에 대한 영향력에 차이가 존재하기 때문임과 동시에, 계속거주의사에 영향을 미치는 주거환경요인도 다를 수 있기 때문이다. 개인 특성에 대한 요인들을 통제변수로 활용한 실증모형은 각각 〈그림 2〉와 〈그림 3〉과 같이 표현할 수 있으며, 두

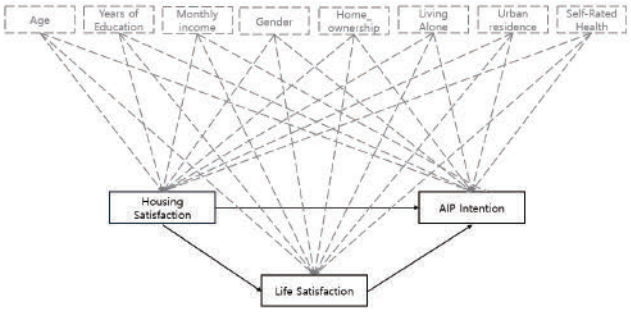


Figure 2. Path analysis model of housing satisfaction

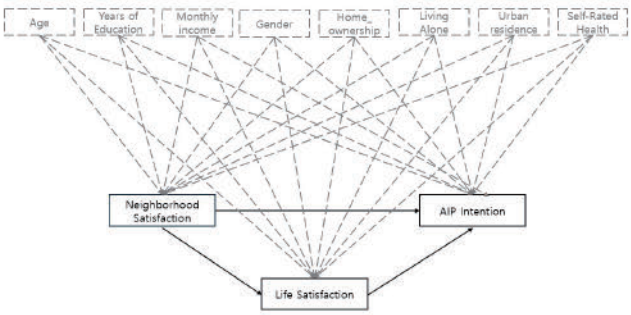


Figure 3. Path analysis model of neighborhood satisfaction

경우 모두 노인의 건강을 기준으로 집단비교를 하고자 한다.

또한, 주택환경 만족도와 지역사회환경 만족도는 모두 주거환경과 관련된 요인이지만, 주택 내부 환경에 대한 평가와 지역사회 차원의 환경에 대한 평가라는 점에서 개념적으로 구분되는 특성을 가진다. 본 연구의 목적은 각 환경요인이 노인의 계속거주의사에 미치는 영향경로와 효과 크기를 비교하는 데 있으므로, 두 요인을 하나의 통합모형에 동시에 포함하기보다는 각각 독립된 구조모형으로 구성하여 분석하였다. 이러한 방법은 주택환경과 지역사회환경의 상대적 중요성을 보다 명확하게 파악할 수 있는 장점이 있다.

2. 연구자료

본 연구는 보건복지부에서 주관하고 한국보건사회연구원에서 수행한 2023 노인실태조사의 원자료를 활용하였다. 해당 조사는 2023년 9월 4일부터 11월 12일까지 전국의 65세 이상 노인을 대상으로 실시되었으며, 전국 17개 시도의 977개 조사구에서 추출된 7,605가구에 포함된 65세 이상 노인 10,178명을 대상으로 표본조사가 진행되었다. 노인실태조사는 TAPI(Tablet-PC Assisted Personal Interview) 방식의 일대일 면접조사를 통해 자료가 수집되고 있다. 해당 조사는 고령자의 삶의 질 향상과 고령사회 대응을 위한 정책 수립 및 학술 연구에 필요한 기초자료를 구축하는 것을 목적으로 하며, 조사 내용은 건강상태, 가족 및 사회관계, 경제 활동, 주거환경 등 노년기의 전반적인 생활 영역과 욕구를 포괄하고 있다. 본 연구에서는 결측값을 제거한 총 9,951명의 표본을 최종 분석에 활용하였으며, 변수에 대한 세부설명은 다음 장에서 설명하고자 한다.

3. 자료구축 및 변수구성

1) 종속변수: 지역사회 계속거주의사

지역사회 계속거주의사는 노인이 향후 현재 거주지에서 계속 거주하고자 하는 주관적 의향을 의미하며, 지역사회 계속거주를 측정하기 위한 실증적 지표로 활용하였다. 본 연구에서는 노인실태조사의 두 문항을 활용하였다. 첫 번째는 "건강이 유지되어 독립적인 일상생활이 가능한 경우 어디에서 거주할 생각입니까?", 두 번째는 "건강이 악화되어 독립적인 일상생활이 어려울 경우 어디에서 거주할 생각입니까?"의 항목이다. 이는 응답자의 현재 건강상태를 의미하는 것이 아니라, 향후 건강상태 변화를 가정한 상황에서의 거주의향을 측정하기 위한 문항이다. 각 문항에 대한 응답으로 "현재 집(아파트, 단독주택 등)에서 계속 산다"인 경우를 지역사회에 계속 거주할 의향이 있는 것으로 보았다. 반면, 이사나 시설 입소 등 현재 주거지를 벗어나거나 동일한 지역사회 내 생활반경과 사회적 관계망의 유지 여부를 명확히 확인하기 어려

운 응답을 계속 거주 의향이 없는 것으로 설정하였다. 즉, 계속거주의사가 있는 경우는 1, 그렇지 않은 경우는 0으로 더미처리하였다.

2) 독립변수: 주택환경 만족도, 지역사회환경 만족도

본 연구의 주요 독립변수는 주택환경 만족도와 지역사회환경 만족도이다. 본 연구는 앞서 정의한 주거환경을 '주택환경'과 '지역사회환경'으로 구분하여 측정하였다. 주택환경 만족도는 노인이 현재 거주하고 있는 주택 내부의 물리적·기능적 환경, 즉 주택환경에 대해 느끼는 주관적 만족 수준을 의미하며, 이는 "귀하께서는 현재 살고 있는 주택 전반에 대해 얼마나 만족하십니까?" 항목을 통해 측정하였다. 매우 만족, 만족, 보통, 불만족, 매우 불만족의 5개 항목에서 매우 만족이 5점인 리커트 척도로 역코딩하여 점수가 높을수록 주택환경 만족도가 높아지는 것으로 설정하였다.

지역사회환경 만족도는 노인이 현재 거주하고 있는 주택 외부의 지역사회환경에 대해 느끼는 주관적 만족 수준을 의미한다. 본 연구에서는 현재 살고 있는 지역사회 환경에 대해 얼마나 만족하고 있는지를 측정하기 위하여 총 9개의 문항을 활용하였다. 9개 문항으로는 1) 상업시설 이용편의성(시장, 대형마트, 백화점 등), 2) 의료시설 이용편의성(병원, 의료복지시설 등), 3) 공공기관 이용편의성(시청, 행정복지센터, 경찰서, 복지관 등), 4) 대중교통 이용편의성(버스, 지하철 등), 5) 공원 및 녹지 이용편의성(공원, 녹지, 수변 등), 6) 주변 도로의 보행 안전, 7) 치안 및 범죄 등에 대한 방범 상태, 8) 이웃과의 교류기회, 9) 지역사회 환경 전반이 있다. 해당 9개 문항을 모두 매우 만족이 5점이 되도록 역코딩하여 점수가 높을수록 만족도가 높은 것으로 설정하였고, 9개 항목의 평균값을 지역사회환경 만족도로 사용하였다.

3) 매개변수: 삶의 만족도

〈그림 1〉을 통해서 설명했듯이, 삶의 만족도는 주거환경과 노인들의 계속거주의사 간의 관계를 매개하는 역할을 한다. 일반적으로 삶의 만족도는 개인이 자신의 전반적인 삶을 얼마나 긍정적으로 평가하는지를 나타내는 주관적 지표로, 노인의 심리적 안녕감과 주거환경 만족을 설명하는 핵심 요인으로 활용되어 왔다.

전반적 삶의 만족도는 개인의 삶 전체에 대한 총체적 평가로, "현재 전반적으로 자신의 삶에 얼마나 만족하십니까?"와 같은 단일 문항을 통해 측정된다. 이러한 접근은 국내외 주요 조사에서 공통적으로 활용되고 있으며, 한국복지패널조사(한국보건사회연구원, 2024)와 노인실태조사(한국보건사회연구원, 2023)는 5점 리커트 척도를, 사회통합실태조사(한국행정연구원, 2024)와 World Values Survey(World Values Survey Association, 2022)는 1점에서 10점까지의 10점 척도를, 한국인의 행복과 삶의 질 실태조사(한국보건사회연구원, 2019)는 0점(전혀 만족하지 않음)에서 10점(매우 만족함)까지의 11점 척도를 사용하고 있다. 삶의 만족도를 단일 문항으로 측정하는 방법은 국가 및 집단 간 비교를 용이하게 하고, 응답자의 인지적 부담을 줄인다는 장점이 있다(Diener et al., 1985). 본 연구에서는 노인실태조사 원자료에 포함된 삶의 만족도 문항을 활용하였다. 해당 문항은 "삶의 전반에 대해 얼마나 만족하고 있는가"를 묻는 단일 질문으로, 매우 만족(1점)에서 매우 불만족(5점)까지의 5점 리커트 척도로 구성되어 있다. 본 연구에서는 이 변수를 역코딩하여 점수가 높을수록 삶의 만족도가 높은 것으로 설정하였다.

4) 통제변수

주택환경 만족도, 지역사회환경 만족도, 삶의 만족도 및 계속거주의사에는 주요 변수 외에도 다양한 사회경제적 요인이 영향을 미칠 수 있다. 이에 본 연구는 선행연구와 변수의 사용 가능성 여부를 기반으로 총 8개의 통제변수를 설정하였으며, 이를 개인 특성, 사회·경제적 특성, 주거 특성으로 구분하였다. 이러한 변수들은 선행연구에서 노인의 계속거주의사에 영향을 미치는 요인으로 반복적으로 확인되어 왔다(김승주·강명구, 2025; 황선정 외, 2025; 김단야, 2024; 고은아, 2023; 이미애, 2022; 정찬우·한창근, 2021; 이수정·남궁미, 2018).

개인 특성으로는 연령, 건강상태, 성별을 사용하였다. 연령은 노인의 건강상태와 사회적 관계망 변화와 밀접하게 연관되어 있으며, 연령이 높을수록 지역사회 계속거주의사가 약화되는 경향이 보고되었다(황선정 외, 2025). 건강상태는 노인의 일상 기능 유지와 삶의 만족을 설명하는 핵심 요인으로 알려져 있으며(Bowling et al., 2002), 성별은 사회인구학적 특성을 통제하기 위해 포함하였다. 사회·경제적 특성으로는 교육연수와 월소득을 사용하였다. 교육 수준은 노인의 삶의 만족도와 자아존중감에 긍정적인 영향을 미치며(김자영, 2017; Meeks and Murrell, 2001), 소득 수준은 주거만족도와 지역사회 계속거주의사에 영향을 미치는 주요 요인으로 보고되었다(정찬우·한창근, 2021; 이수정·남궁미, 2018). 주거 특성으로는 자가여부, 독거여부, 도심권 거주 여부를 포함하였다. 자가 거주 노인은 임차 거주 노인보다 지역사회 계속거주 가능성이 높은 것으로 보고되었으며(이미애, 2022), 독거 여부와 도심권 거주 여부 역시 계속거주의사에 영향을 미치는 요인으로 제시되어 왔다(김승주·강명구, 2025; 고은아, 2023). 본 연구에서는 자가를 1, 전·월세 및 무상거주를 0으로, 도심권 거주 여부는 동부를 1, 읍·면부를 0으로 부호화하였다.

본 연구는 〈표 1〉에 제시된 통제변수 간 상관관계를 사전에 확인한 뒤, 상관계수의 절댓값이 0.05 미만으로 유의하지 않은 통제변수 7쌍에 대해서는 공분산을 연결하지 않았다. 그에 따라 공분산이 연결된 통제변수는 총 14쌍으로 〈그림 4〉와 같다. 이는 불필요한 모형 복잡성을 줄이고, 통계적으로 의미 있는 관계만을 반영하여 모형의 간명성을 유지하기 위한 것으로, 경로분석을 포함한 구조방정식모형에서는 이론적·실증적 타당성을 갖춘 변수 간

Table 1. Correlation among control variables

	Age	Years of education	Monthly income	Gender	Home ownership	Living alone	Urban residence	Self-rated health
Age	1 ***							
Years of education	-0.476 ***	1 ***						
Monthly income	-0.217 ***	0.281 ***	1 ***					
Gender	-0.003	-0.269 ***	-0.262 ***	1 ***				
Home ownership	-0.003	0.040 ***	0.076 ***	-0.042 ***	1 ***			
Living alone	0.156 ***	-0.207 ***	-0.040 ***	0.222 ***	-0.185 ***	1 ***		
Urban residence	-0.147 ***	0.260 ***	0.058 ***	0.024 *	-0.128 ***	-0.042 ***	1 ***	
Self-rated health	-0.333 ***	0.348 ***	0.196 ***	-0.093 ***	0.123 ***	-0.138 ***	0.110 ***	1 ***

*p <0.05, **p <0.01, ***p <0.001

관계를 중심으로 모형을 구성하는 것이 중요하게 고려된다(Hayduk, 1987). 또한 모든 통제변수 간 공분산을 무분별하게 연결할 경우, 모형의 자유도가 급격히 감소하고, 과적합 문제로 인해 모형의 안정성과 해석 가능성이 저하될 수 있다(Bollen, 1989; Kline, 2023).

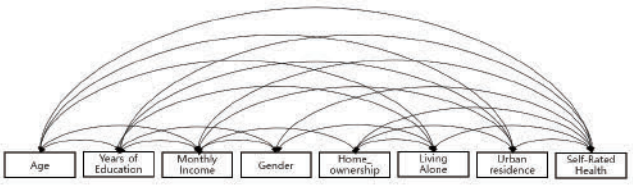


Figure 4. Covariance structure among control variables

Ⅳ. 분석결과

1. 기초통계

본 연구에 사용된 자료의 기초통계 분석 결과는 〈표 2〉와 같다. 먼저, 종속변수인 노인의 계속거주의사를 살펴보면, 건강이 유지되는 상황을 가정한 경우, 평균값이 0.89로 나타나 응답자의 대부분이 현재 거주지에서 계속 생활하고자 하는 의향을 가지고 있음을 확인할 수 있었다. 반면, 건강이 악화되는 상황을 가정한 경우에는 평균값이 0.50으로 크게 낮아졌는데, 이는 절반 수준의 응답자만이 계속 거주를 희망한다는 것을 의미한다. 이러한 결과는 건강상태가 고령자의 지역사회 계속거주 결정에 핵심적인 요인으로 작용한다는 점을 시사한다.

독립변수로 설정된 주택환경 만족도와 지역사회환경 만족도는 각각 평균 3.75점과 3.52점으로 모두 보통 이상의 수준을 보였다. 매개변수인 삶의 만족도는 평균 3.32점으로 나타났으며, 이는 응답자들이 주관적으로 평가한 삶의 질이 전반적으로 보통 이상 수준임을 의미한다.

본 연구 표본은 최소 연령이 65세인 노인 응답자로 구성되어 있으며, 평균 연령은 74.0세로 나타났다. 교육연수는 평균 8.2년으로, 대체로 중학교 수준의 교육을 마친 응답자가 많았다. 본 연구에서 월평균 소득은 근로소득, 사업소득, 재산소득, 연금소득 및 공적 이전소득 등 총 12개 항목의 연간 소득을 월 단위로 환산하여 합산한 값으로 구성되었으며, 평균은 163.9만 원으로 나타났다. 또한, 표준편차와 소득 범위가 크게 나타나 고령자 집단 내 소득 수준에 상당한 이질성이 존재함을 시사한다. 성별 구성은 여성이 약 62%로 남성보다 많았다. 주택 점유 형태는 자가 비율이 80% 이상으로 높게 나타나 우리나라 고령층의 높은 자가 점유율 특성을 잘 반영하고 있는 것으로 나타났다. 전체의 약 34%가 혼자 거주하고 있었고, 거주 지역의 경우 응답자의 약 70%가 도심권에 거주하는 것으로 나타났다. 마지막으로 주관적 건강상태의 평균은 3.17점으로 나타나, 전반적으로 보통 수준 이상의 건강상태를 인식하고 있으나 개인 간 편차는 있는 것으로 해석된다.

2. 연구모형의 적합도 평가

본 연구에서는 경로분석을 위해 AMOS 23.0 프로그램을 활용하였으며, 모수 추정 방법으로는 최대우도법(maximum likelihood estimation)을 적용하였다. 최대우도법은 변수 간 공분산 구조를 기반으로 모수를 추정하고 모형의 적합도를 평가하는 데 널리 활용되는 방법이다(Kline, 2023). 또한, 매개효과의 통계적 유의성을 검증하기 위해 bootstrap 재표집 방법을 적용하였으며(Hayes, 2018), bootstrap 표본은 2,000회로 설정하고, bias-corrected 95% 신뢰구간을 활용하여 간접효과의 유의성을 검증하였다.

Table 2. Descriptive statistics

Variables		Mean	S.D	Min	Max
Dependent variable	AIP intention (Good health)	0.89	0.31	0	1
	AIP intention (Poor health)	0.50	0.50	0	1
Independent variable	Housing satisfaction	3.75	0.64	1	5
	Neighborhood satisfaction	3.52	0.52	1	5
Mediating variable	Life satisfaction	3.32	0.66	1	5
Control variable	Age	74.02	6.75	65	103
	Years of education	8.24	4.24	0	22
	Monthly income	163.92	209.10	0	4,475
	Gender	0.62	0.49	0	1
	Homeownership	0.80	0.40	0	1
	Living alone	0.34	0.48	0	1
	Urban residence	0.70	0.46	0	1
	Self-rated health	3.17	0.89	1	5
Observation		9,951			

Table 3. Model fit

	Fitted index	Fitted standard	Model Fit
Model fit	RMSEA	≤0.08	0.031
	GFI	≥0.9	0.999
	AGFI	≥0.9	0.987
Incremental fit index	NFI	≥0.9	0.995
	IFI	≥0.9	0.995
	CFI	≥0.9	0.995

모형 적합도를 검증하기 위해 절대적합지수와 증분적합지수를 함께 활용하였다. 〈표 3〉을 보면 절대적합지수 중 RMSEA는 0.031로 나타나, 권장 기준치인 0.08 이하를 크게 하회하여 양호한 수준임을 확인하였다. 또한, GFI과 AGFI 모두 0.9 이상을 상회하여, 모형이 수집된 자료와 연구모델에 잘 부합하였다. 증분적합지수는 연구모델이 모든 변수 간 관계가 전혀 설정되지 않은 모델보다 얼마나 잘 측정되었는지를 나타내는 지수로, 본 연구의 모든 지표가 기준치를 충족하였다. 이상의 결과를 종합하면, 본 연구에서 설정한 경로분석 모형은 전반적으로 우수한 적합도를 보였으며, 변수 간 인과관계와 삶의 만족도의 매개효과를 실증적으로 검증하기에 적절한 모형임을 확인할 수 있다.

3. 실증분석 결과

1) 건강이 유지될 경우

우선, 노인들의 건강이 유지되는 상황을 가정한 경우에 대한 분석을 진행하였다. 이때 주택환경 만족도와 지역사회환경 만족도가 삶의 만족도를 매개로 계속거주의사에 미치는 직접효과와 간접효과를 경로분석을 통해 검증하였다. 분석 결과는 부록 〈그림 1, 2〉에 첨부된 내용과 같으며, 이를 정리하면 〈표 4〉와 같다.

분석 결과, 노인들의 계속거주의사에는 주택환경 만족도(0.164)가 지역사회환경 만족도(0.119)보다 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 고령자의 일상생활에서 주택 내부의 쾌적성과 안전성, 이동 편의성 등이 지역사회 인프라보다 더욱 직접적이고 실질적인 영향을 미친다는 점을 시사한다. 특히, 고령자는 일상생활의 주 활동 공간이 주택 내부에 집중되는 경향이 강하기 때문에, 주택환경 조건이 거주지 유지에 대한 의사 결정에 핵심적으로 작용할 수 있다.

삶의 만족도에 미치는 영향 또한 주택환경 만족도(0.235)가 지역사회환경 만족도(0.218)보다 더 크게 나타났다. 이는 노인의 전반적인 삶의 질이 지역 내 환경적 요인보다는 개인의 사적 공간에서 경험하는 일상적 안정성과 생활 편의성에 의해 더 크게 좌우된다는 해석이 가능하다. 다시 말해, 주택의 구조적 안전성, 실내환경의 쾌적성, 기능적 편의성 등이 노인의 삶의 만족도를 결정짓는 데 있어 더욱 근본적인 요인으로 작용함을 보여준다.

한편, 삶의 만족도가 계속거주의사에 미치는 영향은 주택환경 만족도 모형과 지역사회환경 만족도 모형에서 차별적으로 나타났다. 이러한 차이로 인해 삶의 만족도를 경유하는 간접효과 역시 서로 다른 양상을 보이는 것으로 나타났다. 이에 대한 구체적인 결과와 통계적 유의성은 총효과·직접효과·간접효과 분석에서 보다 자세히 살펴보고자 한다.

Table 4. Standardized path estimates under good health

Variable	Housing satisfaction model			Neighborhood satisfaction model		
	Housing satisfaction	Life satisfaction	AIP intention	Neighborhood satisfaction	Life satisfaction	AIP intention
Housing satisfaction	-	0.235***	0.164***	-	-	-
Neighborhood satisfaction	-	-	-	-	0.218***	0.119***
Life satisfaction	-	-	0.022	-	-	0.036**
Age	0.069***	-0.021*	0.006	0.041***	-0.013	0.013
Years of education	0.027*	0.086***	-0.055***	0.083***	0.075***	-0.061***
Monthly income	0.019	0.036***	-0.005	-0.010	0.042***	-0.001
Gender	0.023*	0.013	-0.002	0.034**	0.011	-0.003
Homeownership	0.210***	0.099***	0.115***	0.010	0.146***	0.147***
Living alone	-0.028**	-0.021*	0.018	0.005	-0.029**	0.013
Urban residence	0.030**	-0.048***	-0.077***	0.227***	-0.090***	-0.098***
SelfRated health	0.206***	0.310***	-0.047***	0.137***	0.329***	-0.034**
R^2	0.102	0.258	0.063	0.091	0.252	0.053
Observation	9,951					

*<0.05, **<0.01, ***<0.001

2) 건강이 악화될 경우

반면, 노인의 건강이 악화되는 상황을 가정할 경우의 분석 결과는 부록 〈그림 3, 4〉에 첨부된 내용과 같으며 이를 정리하면 〈표 5〉와 같다. 분석 결과, 노인의 건강이 악화되는 경우에 주택환경 만족도(0.052)는 계속거주의사에 통계적으로 유의한 정(+)의 효과를 가지는 것으로 나타난 반면, 지역사회환경 만족도는 통계적으로 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 분석되었다. 이는 건강이 악화되는 상황을 가정한 경우, 외부 지역환경에 대한 평

Table 5. Standardized path estimates under poor health

Variable	Housing satisfaction model			Neighborhood satisfaction model		
	Housing satisfaction	Life satisfaction	AIP intention	Neighborhood satisfaction	Life satisfaction	AIP intention
Housing satisfaction	-	0.235***	0.052***	-	-	-
Neighborhood satisfaction	-	-	-	-	0.218***	-0.020
Life satisfaction	-	-	0.031**	-	-	0.050***
Age	0.069***	-0.021*	0.008	0.041***	-0.013	0.012
Years of education	0.027*	0.086***	-0.051***	0.083***	0.075***	-0.050***
Monthly income	0.019	0.036***	-0.013	-0.010	0.042***	-0.013
Gender	0.023*	0.013	-0.042***	0.034***	0.011	-0.040***
Homeownership	0.210***	0.099***	0.092***	0.010	0.146***	0.100***
Living alone	-0.028**	-0.021*	-0.022*	0.005	-0.029**	-0.023*
Urban residence	0.030**	-0.048***	-0.026*	0.227***	-0.090***	-0.019
SelfRated health	0.206***	0.310***	-0.029*	0.137***	0.329***	-0.023
R^2	0.102	0.258	0.022	0.091	0.252	0.021
Observation	9,951					

*<0.05, **<0.01, ***<0.001

가보다는 일상생활의 주요 활동이 이루어지는 주택 내부환경의 쾌적성, 안전성 및 접근 편의성이 계속거주의사를 형성하는 데 보다 핵심적인 요인으로 작용함을 시사한다.

한편, 삶의 만족도에 미치는 영향은 건강이 유지되는 상황을 가정한 경우와 유사한 양상을 보였다. 주택환경 만족도(0.235)와 지역사회환경 만족도(0.218)는 모두 삶의 만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미쳤으며, 그 영향력 또한 건강이 유지되는 경우와 유사하게 나타났다. 이는 노인의 건강상태 변화 여부와 관계없이 주택 내부의 안전성, 쾌적성 및 생활 편의성과 같은 주거조건이 삶의 만족도 형성에 중요한 영향을 미치고 있음을 시사한다.

한편, 삶의 만족도가 계속거주의사에 미치는 영향은 건강이 유지되는 상황을 가정한 경우와는 다른 양상을 보였다. 건강이 유지되는 상황을 가정한 경우에는 주택환경 만족도 모형에서 삶의 만족도의 효과가 통계적으로 유의하지 않았으나, 건강이 악화되는 상황을 가정한 경우에는 주택환경 만족도 모형(0.031)과 지역사회환경 만족도 모형(0.050) 모두에서 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 건강이 악화될수록 주거환경에 대한 평가가 삶의 만족도와 더욱 밀접하게 연결되며, 삶의 만족도가 계속거주의사를 설명하는 중요한 요인으로 작용함을 시사한다. 이에 삶의 만족도를 통한 간접효과의 크기와 통계적 유의성은 총효과·직접효과·간접효과 분석에서 구체적으로 살펴보고자 한다.

3) 총효과 직접효과 간접효과

〈표 6〉은 주택환경 만족도와 지역사회환경 만족도가 계속거주의사에 미치는 영향력에 대한 직접효과와 간접효과를 제시하고 있으며, 〈그림 5〉는 이러한 관계를 연구모형 위에 시각적으로 표현한 것이다. 건강이 유지된다고 가정한 상황에서 주택환경 만족도가 계속거주의사에 미치는 총효과(0.169)와 직접효과(0.164)는 네 개의 경우 중에서 각각 가장 크게 나타났다. 이는 쾌적하고 안정적인 주택환경이 노인의 계속거주의사에 결정적인 요인으로 작용함을 보여준다. 반면, 삶의 만족도를 통한 간접효과는 통계적으로 유의하지 않아, 건강이 양호할 때는 주택환경이 직접적인 경로를 통해서만 계속거주의사에 영향을 미친다는 점을 시사한다.

한편, 같은 조건에서 지역사회환경 만족도는 총효과(0.127)와

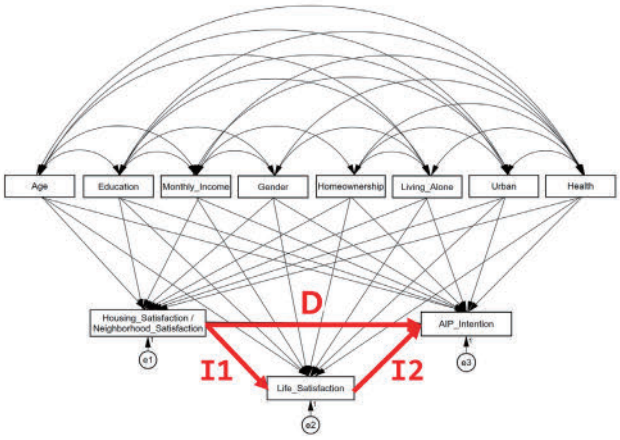


Figure 5. Final path analysis model

직접효과(0.119) 모두 통계적으로 유의하게 나타났으며, 간접효과(0.008) 역시 작지만 유의하게 확인되었다. 이는 건강이 유지되는 상황을 가정한 경우 지역사회환경에 대한 만족이 삶의 만족도를 매개로 계속거주의사에 영향을 미치는 경로가 존재함을 보여준다. 즉, 지역사회환경은 이웃관계, 지역사회 소속감, 생활편의시설 접근성 등 일상생활 전반에 대한 긍정적 경험을 통해 삶의 만족도를 높이고, 이를 통해 계속거주의사에 영향을 미칠 수 있음을 시사한다.

노인의 건강이 악화하는 상황을 가정한 경우에는 주택환경 만족도가 계속거주의사에 미치는 총효과(0.059)와 직접효과(0.052)는 건강 유지 시보다 전반적으로 크게 낮아지는 것으로 나타났다. 이는 건강이 악화될 경우, 계속거주의사 결정에 건강상태, 돌봄 필요성, 신체기능 저하 등 다양한 요인이 함께 작용함에 따라 주택환경 만족도의 직접적 영향력이 상대적으로 감소할 수 있음을 시사한다.

반면, 주택환경 만족도 모형에서 간접효과(0.007)는 건강이 유지되는 경우와 달리 통계적으로 유의하게 나타났다. 또한, 지역사회환경 만족도 역시 삶의 만족도를 매개로 한 간접효과(0.011)가 유의한 것으로 확인되었다. 이는 건강이 악화되는 상황을 가정한 경우 주거환경이 삶의 만족을 형성하는 중요한 기반으로 작용하며, 향상된 삶의 만족도가 계속거주의사를 강화하는 경로가 존재함을 보여준다. 즉, 안전하고 편리한 주택환경과 양호한 지

Table 6. Total, direct, and indirect effects

Variable	Good health		Poor health	
	Housing satisfaction	Neighborhood satisfaction	Housing satisfaction	Neighborhood satisfaction
Total effects	0.169 ***	0.127 ***	0.059 ***	-0.009
Direct effects	0.164 ***	0.119 ***	0.052 ***	-0.020
Indirect effects	0.005	0.008 ***	0.007 **	0.011 ***
BC 95% CI for indirect effects	[0.000, 0.007]	[0.006, 0.017]	[0.004, 0.009]	[0.006, 0.015]

*<0.05, **<0.01, ***<0.001

역사회환경은 일상생활의 안정감과 편의성을 높여 삶의 만족도를 향상시키고, 이를 통해 현재의 지역사회에서 계속 거주하고자 하는 의지를 강화하는 것으로 해석할 수 있다.

반면, 지역사회환경 만족도의 경우 계속거주의사에 대한 총효과와 직접효과는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 이는 건강이 악화되는 상황을 가정한 경우 지역사회환경이 계속거주의사에 직접적으로 영향을 미치기보다 삶의 만족도를 매개로 간접적으로 영향을 미치는 경로가 중요하게 작용함을 시사한다.

4) 통제변수 결과

통제변수들의 효과를 살펴본 결과, 건강이 유지되는 상황과 건강이 악화되는 상황 모두에서 상당수 변수들이 일관된 방향성을 보였다. 본 연구에서는 두 조건에서 공통적으로 통계적으로 유의한 변수들을 중심으로 결과를 해석하였다. 먼저, 연령은 주택환경 만족도와 지역사회환경 만족도에 정(+)의 영향을 미쳐, 연령이 높을수록 주거 및 주변 환경에 대한 만족이 증가하는 경향을 확인하였다(Cheng, 2023). 또한 주관적 건강상태는 주택환경 만족도, 지역사회환경 만족도 및 삶의 만족도에 모두 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나, 건강상태가 주거환경에 대한 평가와 삶의 만족을 함께 형성하는 중요한 요인임을 보여주었다(김정유·이성규, 2024; 권오정 외, 2014; 홍성희, 2011). 성별은 여성일수록 주택환경 만족도와 지역사회환경 만족도가 높게 나타났다.

교육연수는 삶의 만족도에는 정(+)의, 계속거주의사에는 부(-)의 영향을 미쳤으며, 월소득은 삶의 만족도를 높이는 것으로 나타났다(Bolster-Foucault et al., 2024; 김자영, 2017; Meeks and Murrell, 2001; 정찬우·한창근, 2021; 이수정·남궁미, 2018). 자가 여부는 삶의 만족도와 계속거주의사 모두에 정(+)의 영향을 미쳐 주거 안정성의 중요성을 보여주었으며(이미애, 2022; 정찬우·한창근, 2021; 김소희, 2009), 독거 여부는 삶의 만족도에 부(-)의 영향을 미쳤다(Turner et al., 2016). 도심권 거주 여부는 주택환경 및 지역사회환경 만족도에는 정(+)의 영향을, 삶의 만족도에는 부(-)의 영향을 미쳐 도시지역의 생활 편의성과 삶의 질 간 차이를 시사하였다(Biagi and Meleddu, 2024; Sørensen, 2014).

V. 결 론

본 연구는 급속한 고령화가 진행되는 한국 사회에서 고령자의 계속거주에 영향을 미치는 요인을 보다 체계적으로 규명하고자 하였다. 기존 연구들은 주택환경, 지역사회환경, 삶의 만족도, 그리고 계속거주의사 간의 관계를 각각 개별적으로 다루는 경향이 있어, 이들 요인이 어떠한 경로를 통해 계속거주의사에 영향을 미치는지에 대한 통합적인 분석은 부족하였다. 또한, 노인의 건강상황에 따라 주거환경과 지역사회환경의 상대적 중요도가 달라질 수 있음에도, 이러한 차이를 구조적으로 비교한 연구는 드물었다. 이에 본 연구는 주택환경과 지역사회환경이 삶의 만족도를 매개로 계속거주의사에 미치는 영향을 경로분석을 통해 검증하고, 건강이 유지되는 상황과 건강이 악화되는 상황을 가정한 경우를 비교하여 건강상황에 따른 영향 경로의 차이를 분석하였다.

본 연구의 주요 분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 건강이 유지되는 상황을 가정한 경우와 건강이 악화되는 상황을 가정한 경우 모두에서 주택환경 만족도가 지역사회환경 만족도보다 계속거주의사에 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 노인의 계속거주의사 형성에 있어 주택 내부의 물리적·기능적 환경이 가장 기본적이고 직접적인 생활 기반으로 작용함을 의미한다. 둘째, 삶의 만족도는 주거환경과 계속거주의사를 연결하는 중요한 매개요인으로 확인되었다. 건강이 유지되는 상황을 가정한 경우에는 지역사회환경 만족도 모형에서만 간접효과가 유의한 반면, 건강이 악화되는 상황을 가정한 경우에는 두 모형 모두에서 간접효과가 유의하게 나타났다. 이는 건강이 악화되는 상황에서는 삶의 만족도를 매개로 한 영향 경로가 더욱 중요해질 수 있음을 시사한다. 셋째, 건강이 유지되는 상황을 가정한 경우와 건강이 악화되는 상황을 가정한 경우에 따라 주거환경이 계속거주의사에 영향을 미치는 경로에 차이가 나타났다. 건강이 유지되는 상황을 가정한 경우에는 주택환경 만족도와 지역사회환경 만족도 모두 직접효과가 유의하였으나, 건강이 악화되는 상황을 가정한 경우에는 주택환경 만족도만이 직접효과를 유지하였고, 지역사회환경 만족도의 간접효과는 더욱 뚜렷하게 나타났다.

본 연구의 실증결과는 다음과 같은 정책적 시사점을 제공한다. 첫째, 고령자의 계속거주를 지원하기 위한 주거정책은 무엇보다 주택 내부의 물리적 안전성과 편의성을 개선하는 방향에 초점을 둘 필요가 있다. 이를 위해 낙상 위험을 줄일 수 있는 구조 개선, 안전손잡이 설치, 무장애(barrier-free) 설계 적용 등을 확대함으로써 노인이 익숙한 주거환경에서 보다 안전하고 독립적인 생활을 지속할 수 있도록 지원할 필요가 있다. 둘째, 지역사회 정책은 단순한 물리적 환경 개선을 넘어 노인의 삶의 질과 사회적 관계 형성을 함께 고려하는 방향으로 추진될 필요가 있다. 이를 위해 지역사회 내 교류공간 조성, 세대통합 프로그램 운영, 주민참여형 공동체 활동 지원, 사회적 고립 예방 프로그램 등을 활성화하여 노인의 사회적 관계망 형성과 지역사회 참여를 촉진할 필요가 있으며, 지역사회환경 정책 역시 시설 공급 중심에서 삶의 질 향상 중심으로 확대될 필요가 있다.

본 연구는 다음과 같은 학술적 의의를 가진다. 기존의 지역사회 계속거주 연구들은 주거환경과 계속거주의사, 또는 주거환경과 삶의 만족도 간의 관계를 개별적으로 검증하는 경향이 있었다. 반면, 본 연구는 주택환경과 지역사회환경이 삶의 만족도를 매개로 계속거주의사에 영향을 미치는 과정을 통합적으로 분석함으로써 노인의 계속거주의사 형성과정을 보다 종합적으로 설

명하였다. 또한, 기존 연구들이 건강상태를 주로 통제변수 또는 개인 특성으로 다룬 것과 달리, 본 연구는 건강상황에 따라 주거환경이 계속거주의사에 영향을 미치는 경로가 달라질 수 있음을 실증적으로 제시하였다는 점에서 기존 연구를 확장하였다는 의의를 가진다.

이와 같은 의미 있는 결과에도 불구하고, 본 연구는 몇 가지 한계점을 지닌다. 첫째, 본 연구는 횡단적 자료를 활용하였기 때문에 변수 간의 인과관계를 명확히 규명하기 어렵고, 시간의 흐름에 따른 주거환경, 삶의 만족도, 계속거주의사 간의 관계의 변화를 확인하는 데 한계가 있다. 둘째, 종속변수인 계속거주의사는 이항변수로 측정되었다는 점에서 범주형 종속변수를 직접 추정할 수 있는 Generalized Structural Equation Modeling(GSEM)이 보다 엄밀한 분석방법이 될 수 있다. 다만, 본 연구는 변수 간 영향경로와 삶의 만족도의 매개효과를 검증하는 데 목적이 있으므로 관측변수 기반의 경로분석을 적용하였으며, 결과는 영향경로의 방향성과 상대적 효과를 중심으로 해석할 필요가 있다. 셋째, 본 연구는 주택환경과 지역사회환경에 초점을 두었기 때문에 경제적 요인, 사회적 지지망, 돌봄 서비스 등 다양한 영향요인을 충분히 반영하지 못하였다. 따라서 연구결과의 일반화에는 신중한 접근이 필요하며, 향후에는 종단자료와 보다 다양한 변수를 활용하여 노인의 계속거주의사를 보다 종합적으로 설명하는 연구가 이루어질 필요가 있다.

● 본 논문의 저자는 원고 작성 과정에서 문장 다듬기, 표현 개선 및 가독성 향상을 위해 OpenAI의 ChatGPT를 2025년 3월부터 2026년 9월까지 사용하였습니다. AI가 생성한 모든 내용은 저자가 검토·수정·검증하였고, 최종 내용에 대해 전적인 책임을 집니다.

인용문헌
References

1. 고은아, 2023. "노인의 주거환경이 지역사회 계속거주에 미치는 영향: 지역별 비교를 중심으로", 「한국노년학」, 43(5): 801-825.
   Go, E., 2023. "The Effect of the Residential Environment of the Elderly on Aging in Place: Focusing on Comparison of Regions", *Journal of the Korean Gerontological Society*, 43(5): 801-825.
2. 곽인숙, 2011. "노인의 자녀와 동거희망과 지속거주희망에 영향을 미치는 요인: 초고령노인기를 가정하여", 「한국주거학회논문집」, 22(6): 83-95.
   Kwak, I., 2011. "A Study on the Factors Affecting Decisions by the Super-Aged on Their Preference of Living with Their Children and Continuously Living in Their Current Houses", *Journal of the Korean Housing Association*, 22(6): 83-95.
3. 국가데이터처, 2025. "2025 고령자 통계", 대전.
   Ministry of Data and Statistics, 2025. "2025 Statistics on Older Persons", Daejeon.
4. 권오정·이용민·하해화·김진영·염혜실, 2014. "노년층의 지역 내 계속 거주 이유에 관한 연구", 「Human Ecology Research」, 52(3): 285-299.
   Kwon, O.J., Lee, Y.M., Ha, H.H., Kim, J.Y., and Yeom, H.S., 2014. "Reasons for Seniors' Aging in Place within Their Community", *Human Ecology Research*, 52(3): 285-299.
5. 김단야, 2024. "노인의 계속거주(AIP: Aging in Place) 영향요인 규명에 관한 연구: 지역별 소득별 영향요인 비교를 중심으로", 「국토계획」, 59(4): 69-84.
   Kim, D., 2024. "An Empirical Study on the Determinants of AIP in Korea: Comparison of Determinants for Region and Income Level", *Journal of Korea Planning Association*, 59(4): 69-84.
6. 김도연, 2026. "고령자의 지역사회 계속거주 의향 결정요인 분석 - 주거 안정성과 사회활동 참여를 중심으로 -", 「한국주거학회논문집」, 37(2): 89-99.
   Kim, D., 2026. "Determinants of Aging in Place Intention among Older Adults - Housing Stability and Social Activity Participation -", *Journal of the Korean Housing Association*, 37(2): 89-99.
7. 김선·김준표, 2024. "노인의 지역사회 계속 거주(Aging in Place)에 대한 지역사회 환경 및 복지 인프라의 영향: 연령과 건강상태에 따른 차이를 중심으로", 「한국융합과학회지」, 13(11): 301-313.
   Kim, S. and Kim, J., 2024. "The Relationship between Neighborhood Environment and Welfare Infrastructures on Aging in Place of Korean Older Adults: Focusing on Age Differences and Health Status of the Older Adults", *Korean Journal of Convergence Science*, 13(11): 301-313.
8. 김소희, 2009. "지역사회거주 노인의 주거만족도 영향요인에 관한 연구", 「사회복지정책」, 36(1): 117-142.
   Kim, S.H., 2009. "A Study on Factors to Influence on the Housing Satisfaction of the Elderly", *Social Welfare Policy*, 36(1): 117-142.
9. 김수영·오찬옥·문경주, 2017. "거주지역의 물리적 환경특성에 대한 인식이 고령자의 정주의식에 미치는 영향에서의 삶의 만족도의 매개효과", 「한국주거학회논문집」, 28(3): 35-43.
   Kim, S.Y., Oh, C., and Moon K.J., 2017. "The Mediating Effect of the Satisfaction with Life in the Influence of the Perception of Physical Environment Characteristics on the Settlement Consciousness of the Elderly", *Journal of the Korean Housing Association*, 28(3): 35-43.
10. 김승주·강명구, 2025. "독거노인의 지역사회 계속거주와 비자발적 잔류 요인 분석 - 잠재계층분석을 중심으로 -", 「대한부동산학회지」, 43(3): 115-134.
    Kim, S.J. and Kang, M.G., 2025. "Analysis of Factors for Continued Community Residence and Involuntary Retention Solitary Senior - Focused on a Latent Class Analysis Approach -", *Korea Real Estate Society*, 43(3): 115-134.
11. 김자영, 2017. "취업여부와 교육수준이 노인의 삶의 만족도에 미치는 영향: 자아존중감의 매개효과 검증", 「노인복지 연구」, 72(3): 167-190.
    Kim, J.Y., 2017. "Path Analysis Amongs Education Level, Em-

ployment Status and Self-Esteem Effecting on the Life Satisfaction of the Elderly", *Korean Journal of Gerontological Social Welfare*, 72(3): 167-190.

12. 김정유·이성규, 2024. "노인의 주관적 건강상태가 삶의 만족도에 미치는 영향: 우울의 매개효과와 경제활동 참여여부의 조절된 매개효과를 중심으로", 「한국지역사회복지학」, 88: 31-61.
Kim, J. and Lee, S., 2024. "Effect of Subjective Health Status on Life Satisfaction among Older Adults: Focused on the Mediating Effect of Depression and Moderated Mediating Effect of Participation in Economic Activity", *Journal of Community Welfare*, 88: 31-61.

13. 문경주, 2019. "지역사회의 물리적 환경조건과 지역사회자본이 중고령층 정주의식에 미친 영향에서의 삶의 만족도와 지역정체성의 매개효과", 「공공정책연구」, 35(2): 201-233.
Moon, K.J., 2019. "The Mediating Effect of the Satisfaction with Life and Local Identity in the Influence of the Physical Environmental Conditions and Local Social Capital on the Settlement Consciousness of the Middle Aged and Elderly", *Journal of Public Policy Studies*, 35(2): 201-233.

14. 박영란·박경순, 2015. "사람중심 고령사회 패러다임: Aging in Place 이념과 장기요양", 「장기요양연구」, 3(1): 133-156.
Park, Y.R. and Park, K., 2015. "Human-Centered Paradigm for Aging Society: Aging in Place and Long-Term Care", *The Journal of Korean Long Term Care*, 3(1): 133-156.

15. 박재은·박보현, 2024. "노인장기요양보험 재가급여 이용자의 지역사회 계속 거주 의사에 영향을 미치는 요인", 「한국보건간호학회지」, 38(3): 300-315.
Park, J. and Park, B., 2024. "The Factors Influencing The Intention For Aging in Place of Home-Based Service Users of Long-Term Care Insurance", *Journal of Korean Public Health Nursing*, 38(3): 300-315.

16. 선태원·김양이, 2021. "노인의 주거환경이 생활만족도에 미치는 영향: 주거만족도의 매개효과를 중심으로", 「장기요양연구」, 9(1): 52-86.
Sun, T.W. and Kim, Y.E., 2021. "The Effect of Elderly's Housing Environment on Life Satisfaction: Focusing on the Mediating Effect of Housing Satisfaction", *The Journal of Long Term Care*, 9(1): 52-86.

17. 신화경·조인숙, 2014. "대학생의 주거의미 및 주거선택시 고려요인에 관한 연구", 「한국생활과학회지」, 23(5): 957-968.
Shin, H. and Jo, I., 2014. "A Study on the Meaning and Choice Factors of Housing by University Student", *Korean Journal of Human Ecology*, 23(5): 957-968.

18. 오민준·진창하, 2019. "국민·영구임대주택 정책효과 분석: 임대료부담 완화와 주거만족도 개선효과를 중심으로", 「주택연구」, 27(4): 5-33.
Oh, M. and Jin, C., 2019. "A Study on the Policy Effect Analysis of Public Rental Housing: Focusing on Rent Reduction and Improvement in Housing Satisfaction", *Housing Studies Review*, 27(4): 5-33.

19. 오주용·김덕례·박환용, 2006. "개발밀도에 따른 주거만족도 변화에 관한 연구", 「국토계획」, 41(2): 25-42.
O, J.Y., Kim, D.R., and Park, H.Y., 2006. "A Study on the Variation of Residential Satisfaction by Development Density", *Journal of Korea Planning Association*, 41(2): 25-42.

20. 엄창옥·노광욱·박상우, 2018. "지역청년의 정주 및 귀환 결정요인 - 대구지역 사례분석을 중심으로 -", 「지역사회연구」, 26(3): 259-283.
Um, C.O., Roh, K.U., and Park, S.W., 2018. "An Analysis on the Determinants of Settlement and Return to the Local Youth", *Journal of Regional Studies*, 26(3): 259-283.

21. 이미애, 2022. "노인의 지역사회 내 계속거주 (AIP) 의향에 영향을 미치는 요인: 동거형태를 중심으로", 「산업융합연구」, 20(9): 131-139.
Lee, M.A., 2022. "The Effects of Older Persons' Inclination to Choose Aging in Place(AIP): Focusing on Living Arrangements", *Journal of Industrial Convergence*, 20(9): 131-139.

22. 이수정·남궁미, 2018. "소득계층별 주거환경만족도 영향요인에 관한 연구", 「국정관리연구」, 13(3): 121-146.
Lee, S.J. and Namgung, M., 2018. "A Study on Factors Influencing Residential Satisfaction by Income Class", *Journal of Governance Studies*, 13(3): 121-146.

23. 이형하, 2024. "노인의 지역사회환경 만족도 유형과 삶의 만족에 관한 연구", 「사회과학리뷰」, 9(4): 253-282.
Lee, H.H., 2024. "A Study on the Types of Satisfaction with the Community Environment and Life Satisfaction of the Elderly", *The Review of Social Science*, 9(4): 253-282.

24. 이화선, 2023. "노인의 '지역사회 계속거주(Aging in Place)' 활성화를 위한 사회적 기반 검토", 「사회적질연구」, 7(4): 1-21.
Lee, H.S., 2023. "A Review on Social Foundations to Promote AIP (Aging in Place) for the Elderly", *Korean Journal of Social Quality*, 7(4): 1-21.

25. 이희창·박희봉·정우일, 2004. "지역주민의 정주의식에 미치는 영향요인 분석", 「한국정책학회보」, 13(3): 147-168.
Lee, H., Park, H.B., and Chung, W.I., 2004. "An Analysis on the Factors to Affect the Settlement Consciousness of Inhabitants", *The Korea Association for Policy Studies*, 13(3): 147-168.

26. 정미진, 2024. "향후 건강 상태에 따른 노인의 현 주택 계속 거주 의사에 미치는 요인 건강 상태와 주택환경 중심으로", 「한국사회복지조사연구」, 80: 5-33.
Jeong, M., 2024. "Factors Related to the Decision of Aging in Place with Future Health Conditions: Focusing on Health Status and Housing Environment", *Korean Journal of Social Welfare Research*, 80: 5-33.

27. 정재훈, 2024. "단독주택 거주노인과 아파트 거주노인의 삶의 만족도: 대전, 충청지역을 중심으로", 「한국농촌건축학회논문집」, 26(4): 29-35.
Jeong, J.H., 2024. "Life Satisfaction between Elderly People Living in Houses and Elderly People Living in Apartments –Focused on Daejeon and Chungcheong Areas–", *Journal of the Korean Institute of Rural Architecture*, 26(4): 29-35.

28. 정찬우·한창근, 2021. "주거 특성이 지역사회 지속거주 의사에 미치는 영향", 「한국노년학」, 41(3): 373-396.
Jung, C. and Han, C., 2021. "The Effect of Housing Related Characteristics on Aging in Place among Older Adults", *Journal of the Korean Gerontological Society*, 41(3): 373-396.

29. 조희란·구자훈, 2025. "근린환경인식이 서울시민의 연령대별 지

속거주의 향에 미치는 영향 연구 -사회적 자본과의 상호작용을 중심으로-", 「한국주거학회논문집」, 36(3): 63-73.
Cho, H. and Koo, J., 2025. "Neighborhood Perception and Stay Intention in Seoul -Examining the Interaction with Social Capital-", *Journal of the Korean Housing Association*, 36(3): 63-73.

30. 한국보건사회연구원, 2019. 「2019년 한국인의 행복과 삶의 질 실태조사」, 세종.
Korea Institute for Health and Social Affairs, 2019. *2019 Survey on Happiness and Quality of Life of Koreans*, Sejong.

31. 한국보건사회연구원, 2023. 「노인실태조사」, 세종.
Korea Institute for Health and Social Affairs, 2023. *Survey on the Living Conditions and Welfare Needs of Older Persons in Korea*, Sejong.

32. 한국보건사회연구원, 2024. 「한국복지패널조사」, 세종.
Korea Institute for Health and Social Affairs, 2024. *Korea Welfare Panel Study* (*KOWEPS*), Sejong.

33. 한국행정연구원, 2024. 「사회통합실태조사」, 세종.
Korea Institute of Public Administration, 2024. *Survey on Social Integration in Korea*, Sejong.

34. 한지나, 2020. "노인의 신체적 건강과 낙상두려움의 관계: 고령친화주거환경의 조절효과를 중심으로", 「보건교육건강증진학회지」, 37(5): 11-21.
Han, J., 2020. "Relationship between Physical Health and the Fear of Falling among Older People: Moderation of Living in an Age-friendly Home Environment", *Korean Journal of Health Education and Promotion*, 37(5): 11-21.

35. 홍성희, 2011. "노인의 주거관리행동에 관한 연구: 주거만족과 주거선택의 인과관계를 중심으로", 「가족자원경영과 정책」, 15(2): 1-21.
Hong, S., 2011. "Housing Management Behavior of the Elderly: Focus on the Causal Effects of Housing Satisfaction and Housing Selections", *Journal of Family Resource Management and Policy Review*, 15(2): 1-21.

36. 황광선, 2013. "주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구: 주택복지 정책에 대한 함의", 「서울도시연구」, 14(1): 57-72.
Hwang, K., 2013. "A Study on Residential Environment and Residential Satisfaction Based on Housing Tenure Type -Implications of Welfare for Housing Policy-", *Seoul Studies*, 14(1): 57-72.

37. 황선정·한정란·정시환, 2025. "지역사회 만족도와 주거 만족도가 노인의 AIP 의사에 미치는 영향", 「노년교육연구」, 11(1): 202-222.
Hwang, S.J., Han, J., and Jung, S.W., 2025. "The Effect of Community and Housing Satisfaction on AIP Intention of the Elderly", *Korean Journal of Educational Gerontology*, 11(1): 202-222.

38. Ahn, M., Kang, J., and Kwon, H.J., 2020. "The Concept of Aging in Place as Intention", *The Gerontologist*, 60(1): 50-59.

39. Ahn, M. and Lee, S.J., 2016. "Housing Satisfaction of Older (55+) Single-Person Householders in U.S. Rural Communities", *Journal of Applied Gerontology: The Official Journal of the Southern Gerontological Society*, 35(8): 878–911.

40. Biagi, B. and Meleddu, M., 2024. "Exploring Urban–rural Paradox: Does GowingRural Mean Higher Life Satisfaction?", *Italian Economic Journal*, 10(2): 795-823.

41. Bollen, K.A., 1989. *Structural Equations with Latent Variables*, New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.

42. Bolster-Foucault, C., Vedel, I., Busa, G., Hacker, G., Sourial, N., and Quesnel-Vallée, A., 2024. "Social Inequity in Ageing in Place among Older Adults in Organisation for Economic Cooperation and Development Countries: A Mixed Studies Systematic Review", *Age and Ageing*, 53(8): afae166.

43. Bowling, A., Banister, D., Sutton, S., Evans, O., and Windsor, J., 2002. "A Multidimensional Model of the Quality of Life in Older Age", *Aging & Mental Health*, 6(4): 355-371.

44. Cheng, S., 2023. *Dwelling Satisfaction among Older Adults: Dwelling Characteristics and Their Influence on Satisfaction*, Statistics Canada.

45. Cutchin, M.P., 2003. "The Process of Mediated Aging-in-place: A Theoretically and Empirically Based Model", *Social Science & Medicine*, 57(6): 1077-1090.

46. Choi, Y.J., 2022. "Understanding Aging in Place: Home and Community Features, Perceived Age-friendliness of Community, and Intention toward Aging in Place", *The Gerontologist*, 62(1): 46-55.

47. Diener, E., Emmons, R.A., Larsen, R.J., and Griffin, S., 1985. "The Satisfaction with Life Scale", *Journal of Personality Assessment*, 49(1): 71–75.

48. Golant, S.M., 2008. "Commentary: Irrational Exuberance for the Aging in Place of Vulnerable Low-income Older Homeowners", *Journal of Aging & Social Policy*, 20(4): 379–397.

49. Harris, D.K., 1988. *Dictionary of Gerontology*, New York, NY: Greenwood Press.

50. Hayduk, L.A., 1987. *Structural Equation Modeling with LISREL: Essentials and Advances*, Johns Hopkins University Press.

51. Hayes, A.F., 2018. *Introduction to Mediation, Moderation, and Conditional Process Analysis: A Regression-based Approach*, New York, NY: Guilford Publications.

52. Howden-Chapman, P., Signal, L., and Crane, J., 1999. "Housing and Health in Older People: Ageing in Place", *Social Policy Journal of New Zealand*, 13(13): 14-30.

53. Jin, X., Kawaguchi, K., Noguchi, T., Kondo, K., and Saito, T., 2025. "Association of Indoor Environment with the Intention to Enter Nursing Homes among Older Adults with Functional Limitations in Japan", *Journal of the American Medical Directors Association*, 26(2): 105383.

54. Kasl, S.V. and Harburg, E., 1972. "Perceptions of the Neighborhood and the Desire to Move Out", *Journal of the American Institute of Planners*, 38(5): 318-324.

55. Kline, R.B., 2023. *Principles and Practice of Structural Equation Modeling*, New York, NY: Guilford Publications.

56. Lawton, M.P., 1990. "Residential Environment and Self-directedness among Older People", *The American Psychologist*, 45(5): 638.

57. Lawton, M.P. and Nahemow, L., 1973. "Toward an Ecological Theory of Adaptation and Aging", in *Environmental Design Research*, 24-32, London: Routledge.

58. Liu, L.H. and Kao, C.C., 2020. "Functional Capacity and Life Satisfaction in Older Adult Residents Living in Long-term Care Facilities: The Mediator of Autonomy", *Journal of Nursing Research*, 28(4): e102.

59. Meeks, S. and Murrell, S.A., 2001. "Contribution of Education to Health and Life Satisfaction in Older Adults Mediated by Negative Affect", *Journal of Aging and Health*, 13(1): 92-119.

60. Onibokun, A.G., 1974. "Evaluating Consumers' Satisfaction with Housing: An Application of a Systems Approach", *Journal of the American Institute of Planners*, 40(3): 189-200.

61. Otrachshenko, V. and Popova, O., 2014. "Life (Dis) Satisfaction and the Intention to Migrate: Evidence from Central and Eastern Europe", *The Journal of Socio-Economics*, 48: 40-49.

62. Pastalan, L.A., 1990. *Aging in Place: The Role of Housing and Social Supports*, London: Routledge.

63. Pirani, E., Dorgali, M.V., Tocchioni, V., and Petrucci, A., 2024. "Housing Conditions, Neighbourhood Area and Life Satisfaction in Old Age", Econometrics Working Papers Archive 2024_06, Universita'degli Studi di Firenze, Dipartimento di Statistica, Informatica, Applicazioni "G. Parenti".

64. Scharlach, A., 2009. "Creating Aging-friendly Communities", *Generations Journal*, 33(2): 5-11.

65. Sixsmith, A. and Sixsmith, J., 2008. "Ageing in Place in the United Kingdom", *Ageing International*, 32(3): 219-235.

66. Sørensen, J.F., 2014. "Rural–urban Differences in Life Satisfaction: Evidence from the European Union", *Regional Studies*, 48(9): 1451-1466.

67. Tan, T.H. and Idris, I., 2023. "Assessing the Significance of First Place and Online Third Places in Supporting Malaysian Seniors' Well-being during the Pandemic", *Humanities and Social Sciences Communications*, 10(1): 1-10.

68. Turner, A.J., Nikolova, S., and Sutton, M., 2016. "The Effect of Living Alone on the Costs and Benefits of Surgery amongst Older People", *Social Science & Medicine*, 150: 95-103.

69. Turner, J.F., 1976. *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*, Pantheon Books.

70. Verspeek, E.A., Brehmer, Y., Jongerling, J., Hering, A., and van Scheppingen, M.A., 2024. "Expecting Relocation to a Nursing Home: Longitudinal Links with Functional Limitations, Self-rated Health, and Life Satisfaction", *Gerontology*, 70(11): 1202-1212.

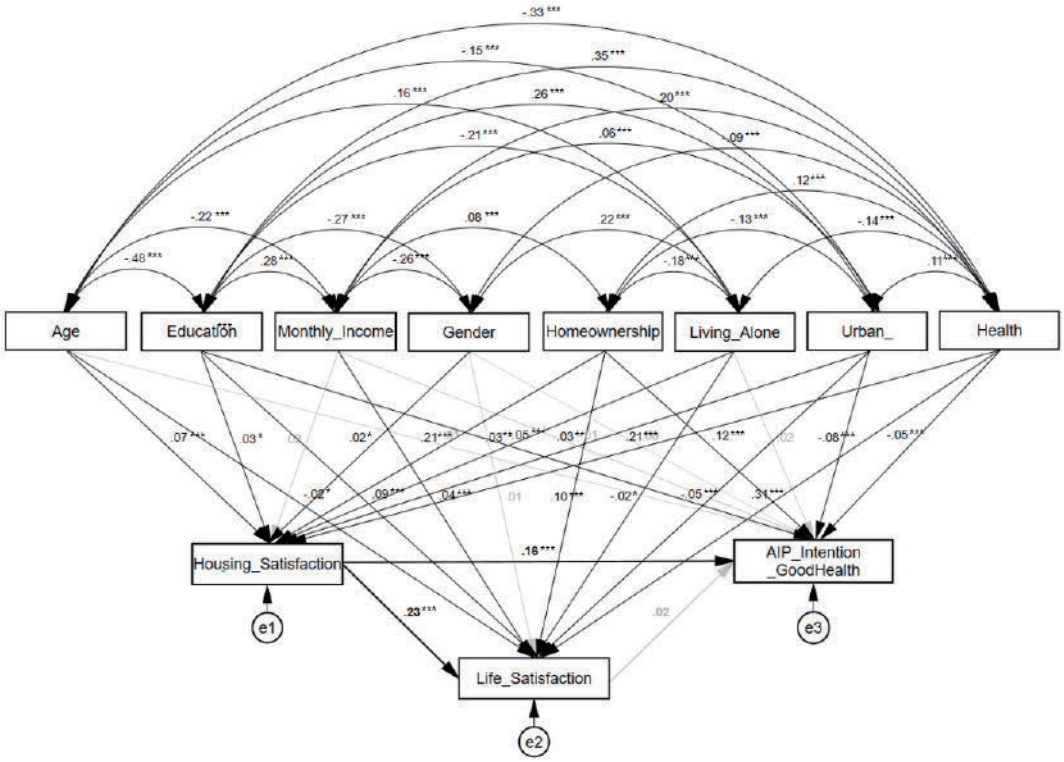
71. Wiles, J.L., Leibing, A., Guberman, N., Reeve, J., and Allen, R.E., 2012. "The Meaning of "Aging in Place" to Older People", *The Gerontologist*, 52(3): 357-366.

72. Wolpert, J., 1965. "Behavioral Aspects of the Decision to Migrate", *Papers in Regional Science*, 15(1): 159-169.

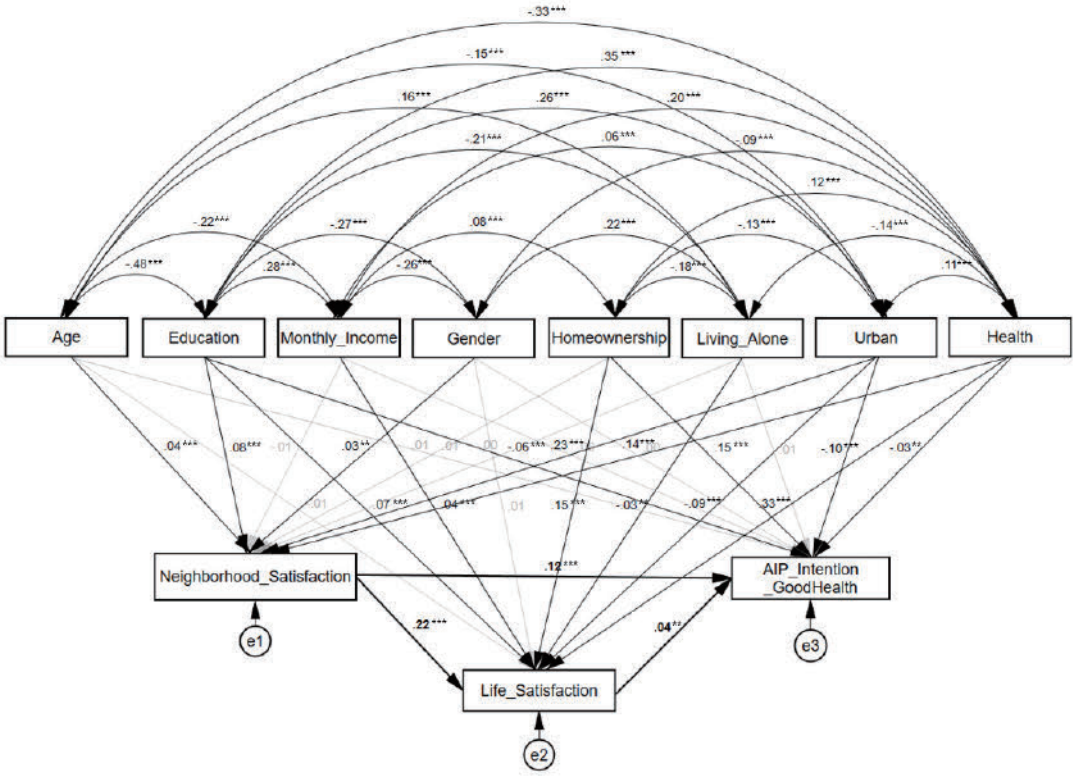
73. World Values Survey Association, 2022. *World Values Survey Wave 7 (2017-2022): Official Questionnaire and Codebook*, Madrid: WVS.

Date Received	2026-01-04
Reviewed(1st)	2026-03-20
Date Revised	2026-06-16
Reviewed(2nd)	2026-07-01
Date Accepted	2026-07-01
Final Received	2026-08-05

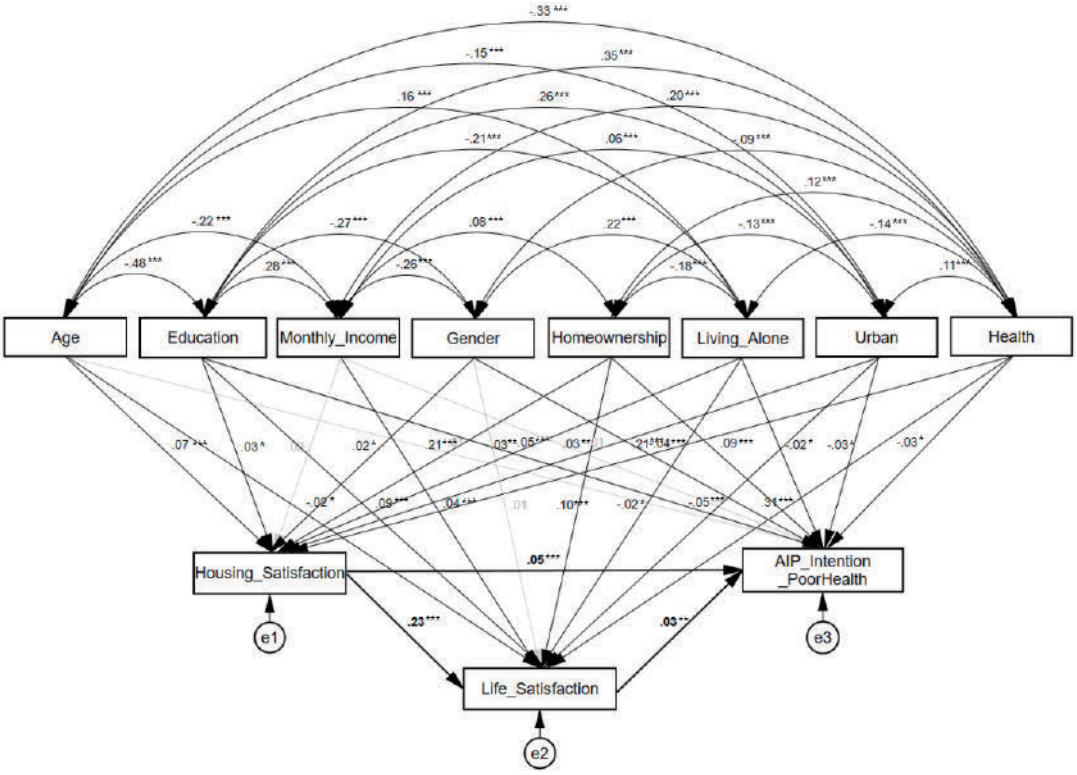
부 록
Appendix



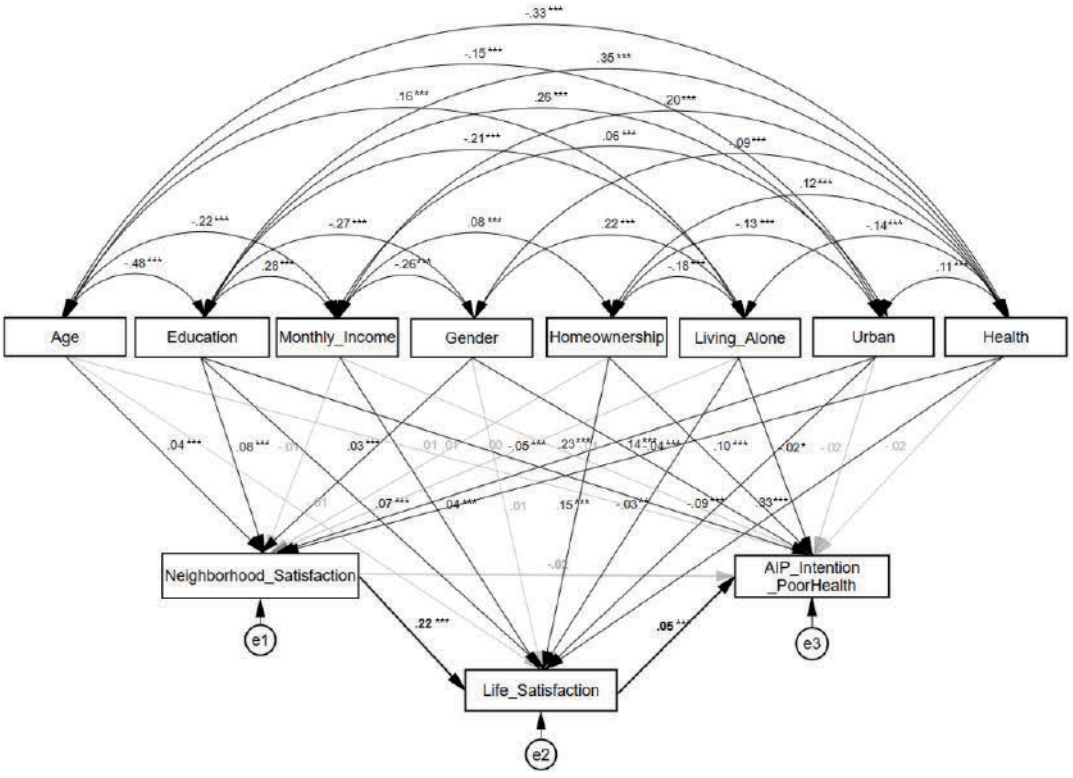
Appendix Figure 1. Estimated path analysis model for housing satisfaction under good health



Appendix Figure 2. Estimated path analysis model for neighborhood satisfaction under good health



Appendix Figure 3. Estimated path analysis model for housing satisfaction under poor health



Appendix Figure 4. Estimated path analysis model for neighborhood satisfaction under poor health