「지방정부연구」 제22권 제3호(2018 가을): 115-136
The Korean Journal of Local Government Studies, Vol.22 No.3 (2018 Autumn)
http://dx.doi.org/10.20484/klog.22.3.5

어메니티가 주거환경만족도에 미치는 영향에 관한 연구: 인식지표와 객관지표를 중심으로

김 헌 민*
신 현 주**

국문요약

본 연구에서는 어메니티가 주거환경만족도에 미치는 영향을 분석하고자 계량분석을 실시한다. 어메니티 측정지표로 〈주거실태조사〉에 의한 주관적 인식지표와 지역현황통계에 의한 객관적 지표를 활용한다.

계량모형을 설정하여 회귀분석과 순서형 로지스틱 분석을 한 결과, 인식지표를 활용한 경우 자연환경, 물리시설, 근린서비스에 해당하는 10개의 어메니티 요소들 모두 주거환경만족도에 유의한 영향력을 미치며, 그 중에서 대기의 질, 치안, 문화시설·공원·수변·녹지, 교육이 상대적으로 큰 영향을 미치는 것을 볼 수 있었다. 한편 기초자치단체의 어메니티 관련 현황자료를 이용한 객관지표의 경우, 미세먼지농도, 대형마트 수, 교통사고발생건수, 사회복지시설 수만 유의하게 나타나고, 나머지 요소들은 유의하지 않거나 예상과는 다른 방향의 관계를 보여주었다. 이러한 결과는 몇몇 어메니티 요소들에 대해서는 인식지표와 객관지표 간에 주거환경만족도에 미치는 영향이 다소 차이가 있음을 볼 수 있었다.

이러한 분석결과는 주거환경만족도를 향상시키기 위해 광역자치단체 또는 기초자치단체 차원의 평균적 어메니티 현황 개선 노력도 중요하지만, 거주민들이 실질적으로 피부로 느끼는 어메니티에 대한 인식을 향상시킬 수 있는 노력이 병행되어야 함을 시사하고 있다.

주제어: 어메니티, 자연환경, 물리시설, 근린서비스, 주거환경만족도

Ⅰ. 서론

세계적으로 도시의 경쟁력을 평가하는 기준으로써 도시민의 삶과 쾌적한 도시환경이 중요해지고 있다. 우리나라도 도시민의 삶의 질을 향상시키고 도시공간의 질을 개선하고자 '살기 좋은 도시(지역) 만들기' 등의 정책을 추진하였으며, 이러한 도시정책과제의 핵심요소 중 하나가 '어메니티'이다.

어메니티는 어떠한 사물이나 환경에 대해 긍정적으로 느끼는 쾌적성을 의미하며, 지역과 관련

* 교신저자
** 제1저자

된 다양한 요소를 포함하는 개념이다. 물리적인 환경뿐만 아니라 자연, 사회·경제, 지역자원, 공공서비스, 문화 등을 포함하고 있어, 지역적인 차원에서 매우 중요한 가치를 가진다. 이러한 '어메니티'는 여러 학자들에 의해 중요성과 가치에 대해 강조되어왔으며, 최근 들어 중앙정부 및 지방자치단체의 정책으로 활용되고 있다.

이와 같이 도시의 삶의 질을 향상시키기 위한 정책들을 보다 효과적으로 추진될 수 있도록 어메니티에 대한 연구는 더욱 필요하며, 본 연구는 어메니티를 거주민의 만족도와 연결 지어 살펴보고자 한다. 거주민이 선호하는 어메니티의 정책적 활용은 거주민의 만족도를 향상시킬 수 있고, 이는 지역의 경쟁력으로 이어질 수 있기 때문이다(Gottlieb, 1995).

어메니티를 정책적으로 활용하기 위해서는 각 지역의 어메니티 상황과 영향력을 파악하는 것이 중요하다(Gottlieb, 1995). 이에 따라 본 연구는 어메니티가 거주민의 전반적인 주거환경만족도에 어떠한 영향을 미치는지 파악하고자 한다.

이를 위해 어메니티의 개념 및 지표 관련 선행연구를 검토하여, 연구의 분석틀을 설정하고 우리나라 통계자료를 활용하여 계량모형을 분석한다. 본 연구에서 활용하는 통계자료는 국토교통부에서 우리나라 기초자치단체 주민들을 대상으로 실시한 2014년 〈주거실태조사〉와 통계청의 해당연도 시·도 및 기초자치단체별 지역현황자료이다. 실증분석 결과를 토대로 주거환경만족도를 향상시킬 수 있는 어메니티 관련 정책적 시사점을 도출한다.

Ⅱ. 이론적 배경 및 선행연구

1. 어메니티에 대한 논의

1) 개념, 가치 및 지표

어메니티와 관련된 연구는 어메니티에 대한 개념이 명확하지 않은 만큼 어메니티의 개념과 가치를 설명하는 연구가 많고, 중요성 및 가치를 규명하는 연구가 그 뒤를 잇는다. 그리고 어메니티 개념을 바탕으로 한 효과, 플랜, 사례 연구들이 있으며(김승환·변문기, 1991; 국토연구원, 2006; 장성희, 2010 외 다수), 어메니티의 효과를 '인구유입' 및 '지역발전'과 연결 지어 살펴 본 연구들이 다수 있다. 또 한 가지 주목할 점은 각 연구에서 이러한 어메니티의 가치 및 효과를 규명함에 있어, 사용한 어메니티 측정지표에 차이가 있다는 것이다. 이에 어메니티 개념 및 특성에 따라 지표를 선정하고 평가기준을 개발한 연구들도 있다(경기개발연구원, 1995; 김병국, 1989; 장성희, 2010; 조희선, 2013 외 다수).

어메니티에 대한 개념은 산업혁명 이전과 이후로 나눠볼 수 있다. 산업혁명 이전의 어메니티는 사물이나 장소의 경치 등의 쾌적함을 나타냈고, 산업혁명 이후의 어메니티는 공중위생과 도시계획의 원리로서 작용하게 되었다(김해창, 1999; 이재준·황기원, 1998). 즉, 산업혁명 이후 급속한 도

시화에 따라 발생하는 주거환경의 질 하락, 도시환경오염 등을 경험한 사람 및 국가들이 환경적 측면에서 더 나은 이상적 도시를 바라면서 등장하게 된 개념이다.

어메니티(amenity)란 라틴어의 '사랑'을 의미하는 아마레(amare)에서 나온 용어로, 쾌적하고 기쁨과 같은 긍정적인 감정이 어메니티 의미의 바탕이 된다. 우리 생활에서 '어메니티'라고 지칭하는 구체적인 사물이나 현상이 없어 더욱 추상적이고, 다의적인 개념이라고 할 수 있다. 이에 따라, 어메니티는 학자마다 다양하게 정의되고 있으며, Cullingworth(1964)는 어메니티를 정의하는 쪽보다 인식하는 쪽이 쉽다고 말할 정도로 명확하게 합치된 개념이 없다.

영국의 도시계획 학자인 Hallford(1959)는 어메니티를 '있어야 할 것이 있어야 할 곳에 있는 것' 또는 '총체적인 쾌적한 상태'라고 정의한다(김현호·오은주, 2007 p.8 재인용). 사카이 겐이치(1998)도 생활환경의 쾌적함이라고 정의하며, 사는 기분 전체를 의미한다고 설명한다. 임형백(2001)은 어메니티를 인간이 자연과 더불어 살아가면서 느끼는 쾌적한 환경이라고 설명하며, 안치순·손경숙(2008)의 연구에서도 인간과 환경의 교감에서 오는 쾌적함, 긍정적인 감흥 등을 불러일으키는 장소의 속성과 전체적인 생활환경의 쾌적성이라고 설명한다.

Diamond & Tolley(1982)는 어메니티를 '자원' 및 '수단'으로 인식하여, 지역의 장소적 가치 및 입지의 도구적 역할을 한다고 설명한다. OECD(1999)도 이와 마찬가지로 어메니티를 지역에 존재하는 모습들로서 휴양·심미적 가치를 제공하는 '자원'이라고 보았다. 지역의 정체성을 반영하고 있는 개념이며,'자원'으로써 사회·경제적 가치를 제공하는 요소라고 이해할 수 있다. Clark et al.(2002)는 어메니티를 쾌적재와 공공서비스의 개념으로 정의함으로써, 공공 및 행정적인 역할을 강조하였다. 이 외에 많은 학자들이 두 관점과 마찬가지로 어메니티를 종합적인 쾌적성이라고 인식하고, 이러한 쾌적성이 여러 긍정적인 효과를 가져올 것이라고 설명한다.

어메니티에 대한 실증적 연구를 위해 Glaeser et al.(2001)는 어메니티의 지표를 서비스와 소비재의 다양성, 심미적인 물리적 환경과 낮은 범죄율, 좋은 학교와 같은 공공서비스를 포함하여 살펴보았고, Deller et al.(2001)는 기후, 토지, 물과 같은 자연환경과 함께 개발된 레크레이션 인프라를 포함하여 어메니티를 측정하였다. 정남수 외(2005)는 어메니티를 자연, 문화, 사회적인 측면으로 분류하였으며, 대기, 수질, 소음, 기후, 문화시설, 기반시설을 세부지표로 측정하였으며, 배태영·이재호(2005)의 연구에서는 도시기반, 생태환경, 경제·산업, 사회로 구분하여 이에 해당하는 여러 세부지표를 통해 어메니티를 측정하였다. 또한 강병수(2008)·임묵(2011)은 어메니티를 환경 어메니티, 도시 어메니티, 근린 어메니티로 분류하고 다양한 세부항목을 통해 어메니티를 측정하였다.

이와 같이, 어메니티 항목 및 지표와 관련하여 대부분의 연구에서 공통적으로 쾌적한 자연환경과 도시적 편리성을 포함하고 있으며, 이에 지역의 사회·경제, 공공서비스, 문화 등을 중요한 요소로 다루고 있다.

2) 어메니티와 인구유입 및 지역발전과의 관계 연구

어메니티가 인구유입(증가) 혹은 주거이전에 미치는 영향에 대해서 꾸준히 논의되어 온 연구 배경에는 Tiebout(1956)의 모형을 꼽을 수 있다. Tiebout(1956)는'Vote by feet', 즉 발에 의한 투표로 개인의 선호 및 이동성을 설명하였다. 주민이 공공재에 대한 선호를 '이동'을 통해 나타나기 때문에 정부정책 및 지역적인 특성이 인구이동의 기제로 작동할 수 있다는 것이다. 여기서 설명하는 '선호'는 지방정부가 제공하는 공공서비스를 포함한 지역적인 특성으로, 어메니티에 대한 선호로 이해할 수 있다(강윤호,2002). 사람들은 어메니티가 우수하고 잘 구성되어 있는 지역을 선호하기 때문에, 지역의 공공정책 및 서비스를 포함한 다양한 어메니티 요소가 중요하다는 것이다. 이후 어메니티와 인구유입, 지역발전의 관계에 대한 연구가 다수 진행되었다(Smith, 1974; Graves & Regulska, 1982; Greenwood & Hunt, 1989; Knapp & Graves, 1989; Clark et al, 2002, Glaeser & Jesse, 2003; 유경문,1991; 이성우,2002; 전영옥, 2003; 성춘자, 2008; 석호원, 2012; 주미진, 2012; 이승구·신정미, 2015; 최유진, 2016).

Florida & Gates(2001)와 Florida(2002)는 인적자본이 특정 지역에 집중되는 경향을 보이며 어메니티가 높을수록 인재들이 많이 유입된다고 설명하였다. 이에 따라 도시가 혁신적으로 발전하기 위해서는 창조계급 및 인적자본이 도시 및 지역으로 유입될 수 있도록 어메니티 환경을 적극적으로 조성해야한다고 주장하였다. 이러한 견해는 국내연구에서도 볼 수 있다(임묵, 2011; 강병수, 2009).

Clark et al.(2002)는 지역의 기존 경제기반보다 지역의 어메니티가 인적자본 수준이 높은 개인을 지역으로 유입시킬 수 있으며, 결과적으로 지역이 성장할 수 있다고 설명하였다. Glaeser et al.(2001) 또한 어메니티가 잘 구축된 도시로 이동하는 경향이 있음을 밝혔고, 어메니티가 좋은 지역은 삶의 질뿐만 아니라 노동자를 끌어들인다고 설명하였다.

이와 같이 어메니티가 인구유입에 영향을 미친다는 것을 여러 연구를 통해 살펴볼 수 있으며, 인구유입은 지역발전으로까지 이어질 수 있음을 확인할 수 있다.

본 연구는 이러한 선행연구를 통해 어메니티가 지역적 차원에서의 긍정적인 역할 및 효과를 파악할 수 있었으며, 선행연구에서 사용한 어메니티 변수를 참고하여 주거환경만족도에 영향을 미치는 어메니티 변수들을 구성하고자 한다.

2. 주거환경만족도와 어메니티

주거환경만족도에 관한 개념은 많은 학자들에 의해 정의되고 있다. Campbell(1976)은 만족과 행복을 동의어로 보고, 도시환경의 질에 대한 만족도를 삶의 질과 연관시켜 설명하였다. Downs(1981)는 주거환경만족도가 인구·물리·경제·공공서비스 변화와 같은 요인에 따라 달라질 수 있다고 보고, 지역별로 해당하는 다음 요소들에 의해 평가가 달라질 것이라고 설명하였다. Weidermann & Anderson(1982)도 마찬가지로 주거환경의 전체적인 물리적·사회적·행태적 측면

을 모두 평가하는 기준이라고 설명하였다. Kellekci & Berkoz(2006) 또한 주거하는 장소뿐만 아니라 그 장소를 포함하는 지역적인 공간에서 느끼는 감정이나 느낌까지도 포함한다고 정의하였으며, Smith(2011)는 개인이 지역사회에 얼마나 소속 및 수용하며 만족하고 있는지에 대한 인식이라고 설명하며, 지역적인 역할을 강조하였다.

여러 학자들의 정의를 종합해보면 주거환경만족도는 넓은 의미에서 거주 공간 및 지역에 대한 사회·경제·물리적 요소와 거주자의 심리적인 요소를 모두 아우르는 큰 개념이라고 볼 수 있다. 또한 주거하는 공간에 대한 주관적'평가'를 의미하며, 평가를 통해 해당지역의 부족한 요인 혹은 매력적인 요인들을 파악할 수 있다. 그리고 이'평가'로 주거환경을 다루는 최종목표인 생활의 질 향상을 위한 정책적인 방향을 예측할 수 있기 때문에 매우 중요한 지표이다.

이러한 주거환경만족도에 영향을 미치는 요인은 연구마다 다소 차이가 있으나, 많은 선행연구(Marans & Rogers, 1975; Campbell, 1976; Weidemann & Anderson, 1982; Fried, 1984; Amerigo, 2002; Hur, 2004; Brown et al, 2004; Kearney, 2006; Potter & Cantarero, 2006; Braubach, 2007; Grillo et al, 2010; Smith, 2011, 윤호, 2007; 권기현, 2013 외 다수)에서 어메니티 관련 요인들에 대해 주요하게 논의한 것을 살펴보면 다음과 같다.

물리적 측면으로는 단지시설, 아파트시설, 내부구조 및 경관, 문화·복지 시설 등을 포함한 근린특성 등이, 사회·경제적 측면으로는 치안과 방범상태, 임대료, 사회적 지위, 소득 등이 주거환경만족도에 영향을 미친다고 설명하였다. 환경적 측면으로는 지리적 특성, 경관, 자연환경, 대중교통, 도로, 교육여건 등이 속하며, 심리적 측면으로는 이웃특성 및 관계, 소속감, 공동체 의식 등 사회심리변수를 다루고 있다.

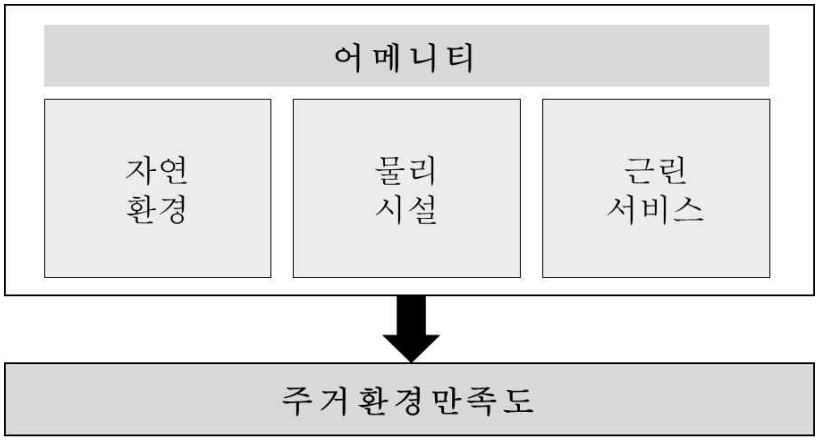
이와 같이 주거환경만족도에 영향을 미치는 요인들을 살펴보면, 개인적 특성 변수 외에 어메니티의 특성과 연결 지을 수 있다. 지역적 특성 및 지역과 관련된 삶과 관련된 개념의 어메니티는 주거지역의 환경과 경제적 요인, 사회적 요인, 문화적 요인, 교육적 요인 등을 포괄하고 있기 때문이다.

Ⅲ. 연구의 분석틀

본 연구에서는 어메니티가 주거환경만족도에 미치는 영향을 분석하기 위하여, 〈그림 1〉과 같이 분석틀을 설정하였다. 위에서 논의한 선행연구들을 바탕으로 본 연구에서는 주거환경만족도를 '거주하는 공간과 그 도시 및 지역을 포함한 물리·사회·환경적 측면의 전반적인 만족도'라고 정의하고자 한다. 아울러 어메니티를 '편리하고 쾌적한 환경을 제공하며, 경제·행정·정책적 효과를 발생시키는 특정한 장소의 여건이나 분위기'라고 정의하고, 어메니티를 자연환경, 물리시설, 근린서비스의 영역으로 구분한다.

자연환경은 자연재해, 대기의 질, 수변, 녹지 등의 자연적 여건을 나타내는 어메니티 요소들이고, 물리시설은 유통, 편의, 교통 등의 물리적 형태로 존재하는 어메니티 요소들이다. 근린서비스는 교육, 치안·안전, 의료·복지, 공공서비스 등의 서비스 여건을 나타내는 어메니티 요소들이다.

〈그림 1〉 연구의 분석틀



주거환경만족도는 국토교통부에서 실시한 2014년 〈주거실태조사〉 자료를 활용한다. 이 자료에서 설명하는 '주거환경만족도'는 거주하고 있는 거주공간뿐만 아니라 주변지역에 대해 물리적·사회적·경제적 환경을 포함하는 것으로, 본 연구의 주거환경만족도와 부합한다고 볼 수 있다.

어메니티 요소들의 수준에 대해서는 2가지 자료를 활용한다. 하나는 인식지표로서, 〈주거실태조사〉에서 대기오염정도, 시장·대형마트·백화점 등에 대한 접근 용이성, 치안 및 범죄 등 방범상태, 교육환경 등에 대한 응답자들의 자료이다. 또 하나는 객관지표로서, 〈주거실태조사〉의 응답자들의 거주지에 해당하는 시·도 및 기초자치단체별 2014년 현황을 통계청 자료에서 구축하여 활용한다.

Ⅳ. 실증분석

1. 자료 특성 및 지역별 비교

본 연구는 국토교통부에서 실시한 〈주거실태조사〉 중 주거환경만족도 자료를 사용하였다. 주거실태조사는 국토교통부에서 일반 가구를 대상으로 2006년부터 격년 단위로 시행되고 있으며, 확률표본방식에 의한 대문 면접 설문조사를 통해 이뤄진다. 전국에 거주하는 모든 가구 및 거처가 골고루 포함될 수 있도록 추출하여 조사되었으며, 설문에 응답하는 '개인'이 가구를 대표한다고 가정한다. 주거실태조사는 일반 가구의 가구주 혹은 배우자를 대상으로 조사되었으며, 가구주의 특성에 대해 설문하고 있다. 이에 따라 본 연구의 기준연도인 2014년 〈주거실태조사〉는 20,205명을 대상으로 이루어졌으나, 응답자의 개인적 특성을 파악하고 통제하기 위해 가구주가 직접 응답한 11,007명의 자료만 분석에 사용하였다. 본 연구에서 추출한 조사 응답자 11,007명의 인구 통계적 특성은 〈표 1〉과 같다.

조사에 응답한 11,007명 중 남성은 61.2%, 여성은 38.8%로 남성이 더 많으며, 연령은 60세~69세 집단(19%)과 70~79세 집단(23%)이 가장 많다. 가구주를 대상으로 조사되어 연령대가 다소 높은 것으로 보인다. 학력은 고등학교까지 졸업한 사람의 비율이 31%로 가장 많으며, 다음으로는 초등학교 졸업 이하(30%), 대학교 졸업(23.7%), 중학교 졸업(15.2%)순으로 나타난다. 가족 구성원 수는 1인 가구 비율이 36.6%로 가장 많으며, 다음으로는 30.9%로 2인 가구가 높은 비율을 차지한다. 3인과 4인은 각각 15.8%, 12.3%이다.

〈표 1〉 조사 응답자의 인구 통계적 특성

설문문항	구분	빈도(명)	비율(%)
성별	남성	4269	38.8
	여성	6738	61.2
연령	29세 이하	421	3.8
	30~39세	959	8.7
	40~49세	1365	12.4
	50~59세	1861	16.9
	60~69세	2098	19.0
	70~79세	2533	23.0
	80세이상	1790	16.3
학력	초등학교 졸업 이하	3300	30.0
	중학교 졸업	1675	15.2
	고등학교 졸업	3423	31.0
	대학교 졸업 이상	2609	23.7
주택점유형태 (자가 여부)	자가인 경우	6013	54.6
	자가 아닌 경우	4994	45.4
평균 월 소득	150만원 이하	5365	49.2
	151만원~250만원	2251	26.7
	251만원~350만원	1512	13.9
	351만원~450만원	800	7.3
	450만원 이상	1094	10.0

주: 응답자 수 11,007명, 평균 월 소득의 경우 10,896명

주택 점유형태는 자가인 경우가 54.6%로 가장 많으며, 전세는 15.7%, 월세는 21.1% 등 자가가 아닌 경우가 45.4%를 차지한다. 가구당 평균 월 소득은 150만원 이하의 경우가 49.2%로 가장 많으며, 151만원 이상 250만원 이하의 경우가 26.7%로 많다. 총 응답자 11,007명 가운데 결측치를 제외하고 10,750명의 자료를 이용하였다.

2. 인식지표와 객관지표에 의한 어메니티의 수준

본 연구는 어메니티가 거주민의 만족도에 미치는 영향에 대해 분석하기에 앞서, 지역별 어메니

티 수준을 〈주거실태조사〉에서 나타난 인식지표와 통계청 지역 현황자료의 광역자치단체 및 기초자치단체별 객관지표를 통해 파악해보고자 한다. 각 어메니티 요소에 대해 활용한 지표들은 어메니티 관련 선행연구를 바탕으로 구성하였으며, 다음 〈표 2〉, 〈표 3〉와 같다.

〈표 2〉 어메니티 요소들의 인식지표

영역	항목	측정지표
자연환경	자연재해	재난 및 재해 안전성에 대한 인식
	대기의 질	대기의 질에 대한 인식
	수변	녹지·수변, 문화시설·공원 접근성에 대한 인식
	녹지	
물리시설	문화시설	
	유통시설	시장·대형마트·백화점 접근성에 대한 인식
	편의시설	
	교통시설	교통에 대한 인식
근린서비스	교육	교육환경에 대한 인식
	치안·안전	치안 및 범죄 등 방범상태에 대한 인식
		화재 안전성에 대한 인식
	의료·복지	의료·복지시설 등에 대한 인식
	공공서비스	공공기관 접근성에 대한 인식

주: 측정지표는 〈주거실태조사〉 설문문항들에서 어메니티 요소에 해당하는 항목들을 추출함 .
4점 척도로 구성되며, 1=매우 불만족(불량), 2=약간 만족(조금 불량), 3=대체로 만족(조금 양호), 4= 매우 만족(양호)

어메니티 인식지표는 〈주거실태조사〉 설문자료에서 주민의 주관적 생각 및 만족도 질의응답 자료를 추출하였으며, 이를 본 연구에서는 해당 어메니티에 대한 주민들의 '인식'으로 설정하고 분석하고자 한다.

자연환경 어메니티로 지역의 재난과 재해의 안전에 대한 인식, 대기의 질에 대한 인식, 수변공간에 대한 인식, 녹지에 대한 인식 살펴보고자 하였다. 수변과 녹지에 대한 인식은 해당 자료에서 문화시설, 공원, 수변, 녹지의 접근성에 대한 인식과 함께 조사하고 있어, 물리시설 어메니티의 측면과 통합적으로 살펴보았다. 이에 주변 지역의 문화시설·공원·수변·녹지의 접근성에 대한 인식을 조사하였으며, 그 외 물리시설에 대한 어메니티로 시장, 대형마트, 백화점과 같은 유통시설의 접근성에 대한 인식과 교통시설에 대한 인식에 대한 자료를 사용하였다.

근린서비스 어메니티는 교육환경에 대한 인식, 치안 및 범죄 등 방범상태에 대한 인식, 화재 안전성, 의료·복지시설에 대한 인식에 대해 측정된 자료를 사용하고자 하였다. 그리고 공공서비스 항목에 대해 수혜의 편의성을 반영한 공공기관 접근성에 대한 인식을 살펴보았다.

〈표 3〉 어메니티 요소들의 객관지표

영역	항목	측정지표
자연환경	자연재해	자연재해안전등급 (1-5등급)
	대기의 질	미세먼지농도 ($\mu g/m^3$)
	수변	하천 수 (십만명당)
	녹지	녹지면적 (㎡, 1인당)
물리시설	문화시설	문화기반시설 수 (십만명당)
	유통시설	백화점 수(십만명당) / 대형마트 수(십만명당)
	편의시설	공원 수(십만명당), 편의점 수(십만명당), 카페 수(십만명당)
	교통시설	도로면적(㎡)
근린서비스	교육	교사 1인당 학생 수 (명, 초/중/고)
	치안·안전	범죄발생건수(천명당) / 교통사고발생건수(천대당) / 화재발생건수(만명당)
	의료·복지	병·의원 수(천명당) / 사회복지시설 수(십만명당)
	공공서비스	도시가스보급률(%)

주: 광역자치단체 및 기초자치단체별 통계청 자료에서 〈표 2〉의 주거실태조사 항목들과 가장 유사한 항목들로 구성함.
자연재해안전등급 - 1등급에 가까울수록 지역이 자연재해로부터 안전함을 의미

어메니티 객관지표는 어메니티 현황에 대한 지역별 통계청 자료를 통해 분석하고자 한다.

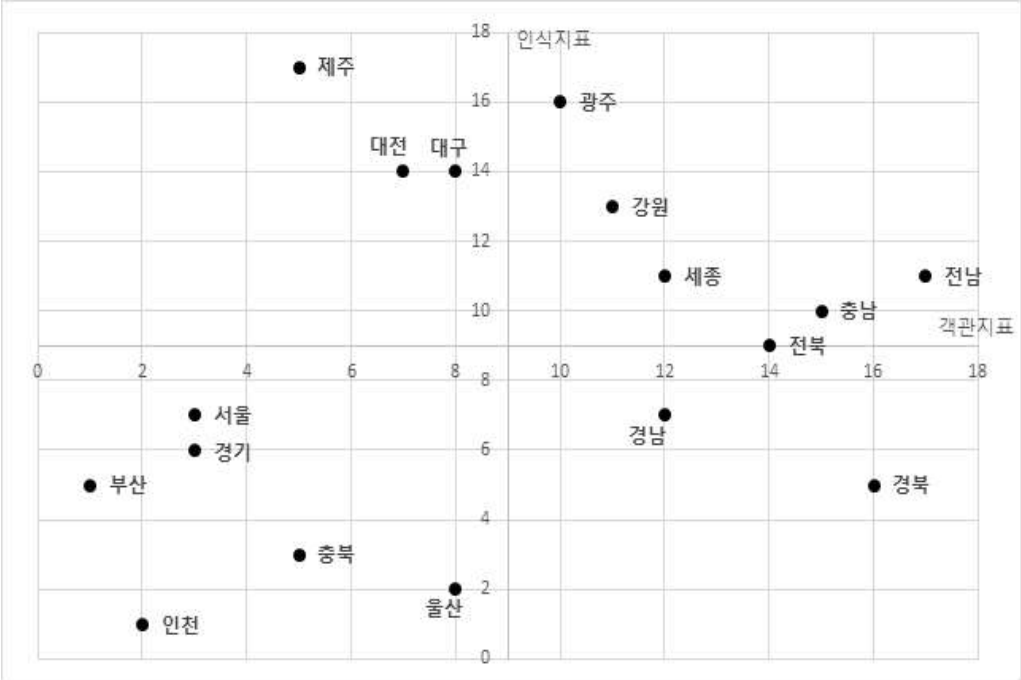
자연환경 어메니티의 자연재해에 대해서는 지역별로 자연재해에 대해 얼마나 안전한가에 대해 행정안전부에서 공표한 자연재해안전등급을 활용한다. 대기에 대해서는 최근 우리나라에 많은 영향을 끼치고 있는 미세먼지농도를 이용한다. 수변은 수변 관련 연구들(문영호, 2015 외 다수)에서 대표적으로 측정 및 평가한 하천 수로 측정하고, 녹지는 지역의 면적 및 인구규모를 고려하여 1인당 녹지면적(㎡)으로 살펴본다.

물리시설 어메니티의 문화시설은 통계청에서 제공하는 문화기반시설 수로써 도서관, 박물관, 미술관, 공연장을 포함하며, 지역의 인구규모를 고려하여 인구 십만 명당 시설 수로 나타냈다. 유통시설과 편의시설은 생활의 편리성으로 꼽히는 변수들로 맥락을 같이 하는데, 유통시설은 대형마트, 백화점 수로 측정하고, 편의시설은 공원수, 편의점 수, 카페 수로 측정하고자 한다. 교통시설은 도로면적으로 측정하고자 한다.

근린서비스는 선행연구들과 마찬가지로 교육은 초, 중, 고등학교의 교사 1인당 학생 수를 산출해보고자 한다. 치안·안전은 인구 천 명당 범죄발생건수, 자동차 천 대당 교통사고발생건수를, 화재안전은 화재발생건수로 보고 인구 만 명당의 건수로 살펴보았다. 의료·복지는 병·의원 수와 십만 명당 사회복지시설 수로 측정하였다. 공공서비스는 편리한 공공 에너지 사용의 척도가 될 수 있는 도시가스보급률로 측정하여 분석한다.

이러한 객관지표들은 거주민의 주거환경만족도에 대한 계량모형분석에서는 기초자치단체별 통계를 활용하였으나, 우선 지역별 현황을 보기 위해서는 기초자치단체 수가 너무 많으므로 광역자치단체별 통계로 살펴보고자 한다. 시·도별 어메니티 관련 통계와 〈주거실태조사〉의 자료를 활용하여 객관지표와 인식지표들을 그래프를 통해 대략적으로 비교[1)]해볼 수 있다.

〈그림 2〉 지역별 자연환경 어메니티 객관지표와 인식지표 순위

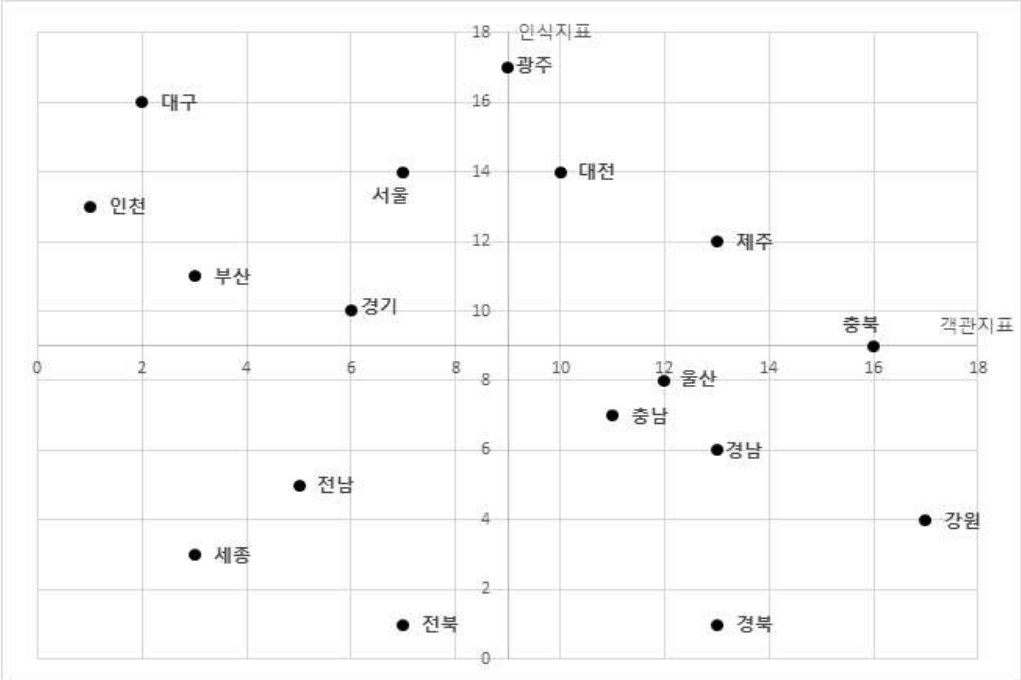


〈2014 주거실태조사〉 자료를 광역자치단체별로 보면, 자연환경 어메니티에 대한 인식지표는 제주, 광주, 대전, 대구, 강원, 세종지역이 높으며, 전남, 충남지역도 다른 지역보다 자연환경 어메니티에 대한 인식지표가 다소 높은 것으로 나타났다. 한편, 인천, 울산, 경북, 충북, 부산, 경기, 서울지역은 자연환경 어메니티에 대한 인식지표가 낮은 것으로 파악된다.

자연환경 어메니티에 대한 인식지표가 높은 지역 중에서 광주, 강원, 세종, 전남, 충남지역은 객관지표도 높은 것으로 나타났다. 반면 인천, 울산, 충북, 부산, 경기, 서울지역은 자연환경 어메니티에 대한 객관지표 또한 낮은 것으로 나타나, 자연환경 어메니티에 대해 다소 취약한 편이라는 것을 파악할 수가 있다.

1) 객관지표와 인식지표를 비교할 수 있기 위해, 다음과 같이 표준화하였다. 시·도별 객관지표는 〈표 3〉의 각 측정지표 값을 1에서 17까지 순위 점수를 부여하되, 17이 가장 양호한 수준을, 1이 가장 열악한 수준을 나타낸다. 측정지표들의 값을 자연환경, 물리시설, 근린서비스의 각 영역별로 합산하여, 다시 1~17 순위 점수를 부여한다. 이와 동일한 방식으로 인식지표는 〈주거실태조사〉 응답자들의 시·도를 식별하여 〈표 2〉 항목들의 평균값을 1~17 순위 점수를 부여하고 영역별로 합산하여 다시 1~17 순위점수를 부여한다.

〈그림 3〉 지역별 물리시설 어메니티 객관지표와 인식지표 순위



한편, 제주, 대전, 대구지역은 자연환경 어메니티에 대한 인식지표는 높은 반만 객관지표에 의한 현황은 상대적으로 낮은 것으로 나타났다. 또 반대로, 경남, 경북지역은 자연환경 객관지표가 비교적 우수한 편으로 파악되나, 인식지표에 의한 거주민들의 인식은 낮은 것으로 나타났다.

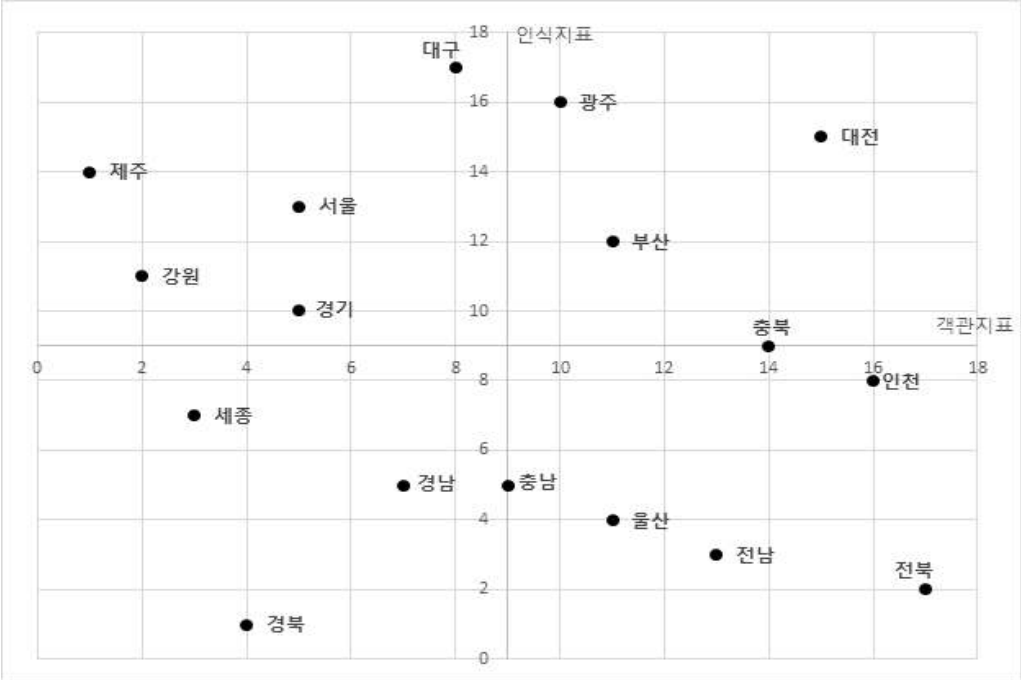
물리시설 어메니티에 대한 인식지표는 광주, 대구, 서울, 대전, 인천지역에서 상대적으로 높으며, 제주, 부산, 경기지역도 다소 높은 것으로 나타났다. 한편, 전북, 경북, 세종, 강원지역에서 물리시설에 대한 어메니티 인식지표가 낮은 것으로 나타났다.

대전, 제주지역은 물리시설 어메니티에 대해 인식지표와 유사하게 객관지표 또한 우수하며, 세종, 전남, 전북지역은 낮은 인식지표와 더불어 물리시설 어메니티의 객관지표도 낮은 것으로 파악된다. 세종, 전남, 전북지역은 다른 지역에 비해 물리시설 어메니티에 대한 개선이 필요한 것으로 보인다.

한편, 제 2사분면에 속하는 대구, 서울, 인천, 부산, 경기지역은 물리시설 어메니티에 대한 객관지표가 다소 낮게 나타남에도 불구하고 인식지표는 높게 나타나고 있다. 또 반대로, 제 4사분면에 경남, 강원, 경북지역은 물리시설 어메니티의 객관지표가 높음에도 불구하고 인식지표는 낮은 것으로 나타났다.

물리시설 어메니티의 객관적 지표가 가장 우수한 것으로 나타난 강원지역이 전체 지역 중 4번째로 인식지표가 낮으며, 객관적 지표가 가장 낮은 인천지역이 5번째로 인식지표가 높은 것으로 나타나, 객관지표와 인식지표간에 다소 괴리를 보인다.

〈그림 4〉 지역별 근린서비스 어메니티 객관지표와 인식지표 순위



근린서비스 어메니티에 대한 인식지표는 대구, 광주, 대전, 제주, 서울지역에서 높으며, 부산, 강원, 경기지역에서도 비교적 높은 편으로 나타난다. 한편, 경북, 전북, 전남, 울산지역에서 근린서비스 어메니티에 대한 인식지표가 낮으며, 충남, 경남, 세종지역도 다소 낮은 것으로 파악된다.

대전, 광주, 부산지역은 근린서비스 어메니티에 대한 높은 인식지표에 상응하는 우수한 근린서비스 어메니티 객관지표를 가진 것으로 파악되며, 세종 경남, 경북지역은 인식지표와 객관지표 모두 낮아, 근린서비스 어메니티에 대한 개선이 필요하다고 보인다.

한편, 대구, 제주, 서울, 강원, 경기지역은 근린서비스 어메니티에 대한 객관적 지표가 다른 지역 대비 부족한 편임에도 불구하고, 거주민들의 인식지표는 높은 것으로 나타났다. 제 4사분면에 속하는 전북, 전남, 울산지역은 근린서비스 어메니티가 대구, 제주, 서울과 같은 지역보다 객관지표가 더 높음에도 불구하고, 근린서비스 어메니티에 대한 인식지표가 떨어지는 것으로 나타났다. 앞서 살펴본 물리시설 어메니티와 마찬가지로 몇몇 지역에서 어메니티에 대한 객관지표와 거주민들의 주관적 인식지표에 차이가 나타나고 있다. 그러나 〈주거실태조사〉의 항목들과 지역현황통계자료의 항목들이 모두 정확하게 일치하는 것이 아니므로 대략적인 순위로 비교한 것이다.

3. 계량모형분석

어메니티가 주거환경만족도에 미치는 영향을 실증적으로 분석하기 위해 계량모형을 설정하여 검증한다. 종속변수인 주거환경만족도는 〈주거실태조사〉 자료를 활용하고, 독립변수인 어메니티 요소들에 대해서는 인식지표와 객관지표 각각을 활용하여 분석하고자 한다. 인식지표는 앞서 설명한 바와 같이 〈주거실태조사〉의 어메니티 관련 항목들을 활용한다(〈표 2〉참조). 객관지표는 주거실태조사 응답자들의 거주지를 기초자치단체별로 식별하여 통계청의 기초자치단체별 지역현황 자료를 활용한다(〈표 3〉 참조).

통제변수는 주거환경만족도 관련 선행연구에서 어메니티 외에 유의하게 나타나는 변수들을 바탕으로 구성하였으며, 〈표 4〉와 같다. 주거환경만족도에 영향을 미치는 여러 변수를 개인적 특성, 가구 특성, 지역적 특성으로 분류한다.

개인적 특성은 성별, 연령, 학력을 변수로 사용하고, 가구 특성은 가족 구성원 수, 주택 자가 여부, 월 평균 소득, 총 자산을 변수로 사용한다. 지역적 특성은 각 지역의 인구규모와 인구밀도 변수를 사용한다.

〈표 4〉 본 연구의 통제변수

구분	항목	측정지표
개인적 특성	성별	1= 남자, 0= 여자
	연령	연속변수
	학력	1= 초등학교 졸업 이하, 2= 중학교 졸업, 3= 고등학교 졸업, 4= 대학교 졸업 이상
가구 특성	가족 구성원 수	연속변수
	주택 자가 여부	1= 자가인 경우, 0= 자가 아닌 경우
	월 평균소득	연속변수
	총 자산	연속변수
지역적 특성	인구규모	지역의 인구 수
	인구밀도	지역의 면적/인구 수

주거환경만족도에 대해 자연환경, 물리시설, 근린서비스 관련 어메니티 변수들과 통제변수들로 계량모형을 설정하여 회귀분석과 순서형 로지스틱 분석을 실시하였다. 〈표 5〉에 나타난 회귀분석결과를 보면 계량모형은 약 42%의 설명력을 가지며, F-검정결과 유의수준 1%에서 통계적으로 유의미하게 나타났다. VIF는 모두 10 미만으로 다중공선성의 문제가 발견되지 않았다.

어메니티 특성으로 고려한 대기오염정도, 재난 및 재해안전, 문화시설·공원·수변·녹지, 유통시설, 교통, 교육, 의료·복지, 치안, 화재안전에 대한 인식 모두 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 10가지의 변수 모두 유의수준 1% 에서 유의하게 나타나, 어메니티 인식이 주거환경만족도에 영향을 미친다는 것을 파악할 수 있다.

〈표 5〉 어메니티 인식지표에 대한 회귀분석과 순서형 로지스틱 분석 결과

독립변수	회귀분석			순서형 로지스틱 분석	
	비표준계수	표준계수	유의수준	표준계수	유의수준
(상수)	.455		.000		
성별	-.016	-.014	.101	-.111	.042
연령	.001	.023	.010**	.006	.007***
학력	012	.024	.031**	.095	.002***
가족 구성원 수	-.003	-.008	.443	.008	.855
주택점유형태	.050	.010	.000***	.353	.000***
평균 월 소득	2.986E-5	.012	.275	-4.00E-09	.866
총자산	2.106E-7	.014	.097	-4.64E-08	.023**
인구규모	-1.958E-8	-.008	.741	-6.62E-08	0.536
인구밀도	2.132E-7	.003	.292	3.08E-06	0.417
대기의 질	.188	.204	.000***	1.024	.000***
재난 및 재해안전	.026	.032	.003***	.152	.003***
문화시설·공원 수변·녹지	.086	.117	.000***	.510	.000***
유통시설	.055	.074	.000***	.307	.000***
교통시설	.057	.076	.000***	.304	.000***
교육	.086	.105	.000***	.425	.000***
의료·복지	.058	.080	.000***	.343	.000***
치안	.183	.202	.000***	.911	.000***
화재안전	.045	.060	.000***	.284	.000***
공공기관 접근성	.029	.038	.002***	.186	.000***
	R^2 (Adj-R^2)			Pseudo R^2	
	.419(.418)			.324	
	F			Prob 〉 chi^2	
	407.436***(.000)			0.000***	
	N			Log Likelihood	
	10,750			-6137.72	

유의수준 p〈0.1: *, p〈0.05: **, p〈0.01: ***

유의미한 10가지 변수 중에서도 대기의 질에 대한 인식이 표준계수 .204로 가장 많은 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 치안에 대한 인식이 .202로 대기의 질과 비슷하게 많은 영향을 미치는 것을 볼 수 있다. 문화시설과 공원, 수변과 녹지에 대한 인식이 .117로 주거환경만족도에 세 번째로 많은 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그 다음으로는 교육(.105), 의료·복지(.080), 교통시설(.076), 유통시설(.074), 화재안전(.060), 공공기관 접근성(.038), 재난 및 재해(.032) 순으로 주거환경만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

본 연구는 종속변수인 주거환경만족도는 순서형 척도화 된 변수인 특성에 따라, 순서형 로지스틱 분석도 함께 실시하였다. 순서형 로지스틱 분석결과, 유의함의 여부에 있어 개인적 특성 변수

의 총자산을 제외한 어메니티 특성 변수 모두 회귀분석결과와 동일하게 나타났다. 두 가지 분석결과에서 공통적으로 유의한 어메니티 변수들은 주거환경만족도에 미치는 영향에 대해 더 강건함(robustness)을 가진다고 할 수 있다.

두 가지 계량분석 모두 '대기의 질'이 가장 큰 영향력을 가지는 것으로 나타났다. 최근 우리나라의 미세먼지에 대한 문제의식이 반영된 것으로 볼 수 있으며, 자연환경에 대한 '쾌적성'의 욕구가 반영된 것이라고 판단된다. 두 번째로는 '치안'에 대한 인식이 많은 영향을 미치는 것으로 나타나, 거주민의 거주 지역의 공공서비스 및 '안전성'에 대한 기대가 반영된 것이라고 볼 수 있다.

〈표 6〉 어메니티 객관지표에 대한 회귀분석과 순서형 로지스틱 분석 결과

독립변수	회귀분석			순서형 로지스틱 분석	
	비표준계수	표준계수	유의수준	표준계수	유의수준
(상수)	2.325		.000		
성별	-.023	-.020	.056*	-.110	.020**
연령	.002	.068	.000***	.010	.000***
학력	.072	.147	.000***	.353	.000***
가족 구성원 수	.001	.002	.870	.048	.011**
주택점유형태	.030	.054	.000***	.148	.000***
평균 월 소득	.000	.052	.000***	1.97E-09	.926
총자산	6.662E-7	.043	.000***	-3.37E-08	.058*
인구규모	1.121E-7	.048	.013**	5.88E-07	.001***
인구밀도	-3.757-6	-.048	.004***	-.000	0.026**
자연재해안전등급	.003	.007	.530	.018	.341
미세먼지농도	-.002	-.036	.023**	-.005	.186
하천 수	-.001	-.047	.000***	-.003	.000***
1인당녹지면적	-2.935E-5	-.023	.076	-.000	.039**
문화기반시설 수(10만명당)	.002	.021	.101	.004	.487
대형마트 수	.013	.064	.001***	.035	.023**
백화점 수	-.001	-.002	.900	.030	.209
공원 수	-.000	-.043	.022**	-.001	.001**
도로면적	-2.225E-10	-.034	.021**	-1.12E-09	.003***
교사1인당학생 수	.001	.005	.655	.003	.585
범죄발생건수(천명당)	.005	.054	.000***	.016	.002***
교통사고발생건수(천명당)	-.006	-.036	.002***	-.026	.001***
화재발생건수(1만명당)	.001	.010	.583	.008	.305
의료병상 수(천명당)	-.001	-.012	.292	-.006	.001***
사회복지시설 수(10만명당)	.004	.058	.000***	.012	.001***
	R^2 (Adj-R^2)			Pseudo R^2	
	.042(.040)			.024	
	F			Prob 〉 chi^2	
	20.524***(.000)			0.000***	
	N			Log Likelihood	
	10,750			-8855.32	

유의수준 p〈0.1: *, p〈0.05: **, p〈0.01: ***

통제변수 중에는 개인적 특성으로 연령, 학력이 유의하게 나타났다. 두 변수 모두 유의수준 5%에서 나이가 많을수록, 학력이 높을수록 주거환경만족도의 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 가구 특성으로는 기존 연구에서 다뤄온 월 소득은 유의하게 나타나지 않았으며, 가구 구성원 수도 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 주택점유형태는 많은 기존 연구와 마찬가지로 유의수준 1%에서 유의하며, 점유형태가 자가인 경우 자가가 아닌 경우보다 주거환경에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났다. 지역적 특성을 고려한 인구규모와 인구밀도는 모두 유의하게 나타나지 않았다.

어메니티를 객관지표로 살펴본 모형에서는 회귀분석 결과 11,007개의 관찰 값 중 10,750개가 분석 자료에 활용되었으며, F-검정결과 유의하게 나타났다. VIF는 모두 10 미만으로 다중공선성의 문제가 발견되지 않았다. 어메니티 변수는 미세먼지농도, 대형마트 수, 교통사고발생건수, 사회복지시설수가 유의하게 나타났다.

대형마트 수(.064)는 유의수준 1%에서 유의하며, 가장 많은 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 두 번째로는 사회복지시설 수(.058) 또한 유의수준 1%에서 유의하며 많은 영향을 미치는 것으로 나타났다. 표준화계수가 정(+)의 값으로, 대형마트와 사회복지시설 수가 많을수록 주거환경만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다. 미세먼지농도(-.036), 교통사고발생건수(-.036)는 각각 유의수준 5%, 1%에서 유의하며, 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 다시 말해, 미세먼지농도와 교통사고발생건수가 적을수록 주거환경만족도가 높은 것을 볼 수 있다.

이러한 결과는 순서형 로지스틱 분석결과에서도 유사하게 나타나, 추정방법에 상관없이 대형마트 수와 같은 물리시설, 치안 및 복지와 같은 근린서비스가 주거환경만족도에 중요한 영향을 미치는 어메니티 요소임을 볼 수 있다.

한편, 객관지표로 분석한 결과에서는 인식지표로 분석한 결과와 달리, 하천 수, 공원 수, 도로면적, 범죄발생건수는 유의하나, 주거환경만족도에 미치는 영향이 예상과 다른 방향으로 나타났다. 이러한 결과는 어메니티 요소 중 일부는 객관적 현황과 주관적 인식 간에 주거환경만족도에 미치는 영향이 차이가 있는 것을 말해주고 있다.

아울러 전체 모형에 대해서도 객관지표로 분석한 결과가 인식지표로 분석한 결과 대비 설명력이 현저히 낮게 나타났다. 자료의 특성상 객관지표는 지역 평균을 활용하는 거시적 통계인 반면 인식지표는 〈주거실태조사〉 개별 응답자의 인식 척도이므로 객관지표의 설명력이 더 낮게 나타난 것은 자료특성의 차이에 어느 정도 기인한다고 볼 수 있다. 그러나 앞서 지역별 객관지표와 인식지표의 평균치 순위 비교에서 두 가지 지표간에 괴리가 있음을 볼 수 있었다. 이러한 점들을 고려할 때 주거환경만족도에 영향을 미치는 어메니티는 객관적 지표보다 주관적 인식지표가 더 의미있다고 볼 수 있다.

V. 결론

본 연구에서는 어메니티가 주거환경만족도에 미치는 영향을 분석하고자, 어메니티 관련 지표들을 설정하여 계량분석을 실행하였다. 지역별 어메니티 수준을 〈주거실태조사〉에 의한 주관적 인식지표와 지역현황통계에 의한 객관적 지표로 살펴보았다.

계량모형을 설정하여 회귀분석과 순서형 로지스틱 분석을 한 결과, 인식지표를 활용한 경우 자연환경, 물리시설, 근린서비스에 해당하는 10개의 어메니티 요소들 모두 주거환경만족도에 유의한 영향력을 미치는 것을 볼 수 있었다. 한편 기초자치단체의 어메니티 관련 현황자료를 이용한 객관지표의 경우, 미세먼지농도, 대형마트 수, 교통사고발생건수, 사회복지시설 수만 유의하게 나타나고, 나머지 요소들은 유의하지 않거나 예상과는 다른 방향의 관계를 보여주었다. 이러한 결과는 몇몇 어메니티 요소들에 대해서는 인식지표와 객관지표 간에 주거환경만족도에 미치는 영향이 다소 차이가 있음을 볼 수 있었다.

앞서 살펴본 여러 가지 분석결과를 바탕으로 몇 가지 정책적 함의를 도출할 수 있다.

첫째, 유의한 영향력을 미치는 어메니티 인식지표 중에서 대기의 질, 치안, 문화시설·공원·수변·녹지, 교육이 상대적으로 가장 큰 영향을 미치는 것을 볼 수 있었다. 따라서 이러한 어메니티 요소들에 대해서 단순히 거시적인 차원에서의 관리보다는, 주민들이 실제로 인식할 수 있도록, 보다 더 주민 위주의 개선방안이 주거환경만족도를 향상시키는 방법 중 하나가 될 수 있을 것이라고 판단된다.

둘째, 미세먼지농도, 대형마트 수, 교통사고발생건수, 사회복지시설 수의 경우 인식지표와 객관지표 분석결과 모두 유의한 것으로 나타났으므로, 환경오염, 유통, 교통, 복지 관련 어메니티 지표들을 주거환경만족도 향상에 효과적인 정책수단으로 적용할 수 있을 것이다.

셋째, 어메니티가 주거환경만족도에 주요한 영향을 미치고 있으나, 평균적 지역 실태를 나타내는 객관적 어메니티 지표보다는 거주민이 주관적으로 인식하는 어메니티 지표가 더 의미가 있는 것으로 나타났다. 이것은 주거환경만족도를 향상시키기 위해 광역자치단체 또는 기초자치단체 차원의 평균적 어메니티 현황 개선을 위한 노력도 중요하지만, 거주민들이 실질적으로 피부로 느끼는 어메니티에 대한 인식을 향상시킬 수 있는 노력이 병행되어야 함을 시사하고 있다.

주민들이 실제로 인식할 수 있고 피부로 느낄 수 있도록 어메니티를 향상하는 방법으로는 우선 각종 어메니티 관련 실태와 개선된 사항에 대한 정보교환을 더 적극적으로 하는 것을 생각해 볼 수 있다. 또한 거주민들이 인식하는 어메니티 수준을 향상하는 데에는 기초자치단체차원보다 더 작은 지역사회차원에서의 어메니티 관리가 필요하다고 볼 수 있다. 즉, 자연환경, 물리시설, 근린서비스에 해당하는 다양한 어메니티 요소들을 마을이나 동네 단위별로 개선함으로써 주거환경만족도를 보다 효과적으로 향상시킬 수 있을 것으로 사료되는 바, 더 세밀한 지역사회단위별 자료구축 및 정책수립에 대한 노력에 초점을 둘 것을 제안할 수 있다.

참고문헌

강병수. (2014). 지역 어메니티와 주거이전과의 관련성에 관한 연구.「도시행정학보」, 27(1): 193-214.

강윤호. (2002). 지방정부의 정책선호와 그 결정요인,「한국행정학회보」, 36(4): 227-241.

경기개발연구원. (1995).「경기도 쾌적환경평가 및 지표개발에 관한 연구」.

국토연구원. (2006).「살고 싶은 도시 만들기와 도시계획의 역할에 관한 연구」.

권기현·정지은·전명진. (2013) .주거이동이 주거만족도에 미치는 영향 분석.「주택연구」, 21(2): 189-213.

김병국. (1989).「도시생활환경지표와 측정에 관한 연구」. 건국대학교대학원 박사학위논문.

김승환·변문기. (1991). 쾌적한 도시환경의 창출을 위한 도시 어메니티 구조의 분석에 관한 연구.「한국조경학회지」, 18(4): 4101-4115.

김현호·오은주. (2007). 어메니티를 활용한 지역발전 방안.「한국지방행정연구원」410.

김해창. (1999).「어메니티 눈으로 본 일본」. 열음사.

배태영·이재호. (2005). 도시이미지와 지역 어메니티 정책 추진 전략.「한국지방자치연구」, 7(1): 51-66.

사카이 겐이치(酒井憲一), 김해창 역. (1998).「어메니티」. 도서출판 따님.

석호원. (2012). 고령집단 인구이동 요인에 관한 연구: 티부의 가설을 중심으로.「지방행정연구」, 26(2): 273-311.

성춘자·임익성. (2008). 지역발전, 장소마케팅, 그리고 지역 어메니티에 관한 연구.「한국사진지리학회지」, 18(3):. 57-68.

안치순·손경숙. (2008). 새로운 지역발전 전략으로써 어메니티 자원 어프로치.「한국지방자치학회 학술대회」, 1: 457-484.

이성우. (2002). 지역특성이 인구이동에 미치는 영향.「지역연구」, 18(1):19-43.

유경문. (1991). 인구이동의 결정요인에 관한 실증분석: 한국의 경우(1966-1985).「경제학연구」, 39(1): 157-209.

윤 호. (2007). 주거만족도의 영향요인 분석,「부동산정책연구」, 8(2):21-38.

이승구·신정미. (2015). 사회·문화 어메니티 자원이 지역성장에 미치는 영향.「관광산업연구」, 9(2): 61-77.

이재준·황기원. (1998). 계획원리로서의 어메니티 개념에 관한 연구.「국토계획」33(5): 17-33.

임묵. (2011).「지역 어메니티 향상 전략 도출에 관한 연구: 대전광역시 창조계급을 중심으로」. 충남대학교 박사학위논문.

임형백. (2001). 어메니티의 개념, 기원과 역사, 분류에 관한 연구.「한국농촌지도학회지」, 8(2): 191-199.

전영옥. (2003). 어메니티가 도시 경쟁력이다.「삼성경제연구소」. 384.

장성희. (2010). 도시 어메니티 지표개발과정에 대한 평가와 맥락에 관한 연구 – 뉴질랜드 사례를 중심으로.「한국행정과 정책연구」, 8(2): 133-162.

정남수·이지민·이정재. (2004). 어메니티 지향적 지방행정을 위한 정책평가 모델의 개발.「농촌계

획」, 10(2): 43-49.

주미진. (2012).「Are Amenities Important for the Migration of Highly Educated Workers?(어메니티와 인적 자본의 이동과의 관계)」. 중앙대학교 대학원 도시 및 지역계획학과 박사학위논문.

조희선·변병설·박순희. (2013). 도시 어메니티 계획에 대한 인식과 어메니티 지표의 중요도 평가.「국토지리학회지」, 46(3): 351-361.

지남석 외. (2011). 거주자의 주거이동 유형과 주거만족도의 관계 분석-대전광역시 거주자를 대상으로.「도시행정학보」, 24(3): 151-172.

최유진. (2016). 도시어메니티의 지역경제활성화 분석: 우리나라 기초지방자치단체를 중심으로.「지방정부연구」, 20(4): 299-324.

한국지방행정연구원. (1995).「도시지표의 개발 및 적용에 관한 연구」.

Amerigo, Maria. (2002). A Psychological Approach to The Study of Residential Satisfaction. In J. I. Aragones, G. Francescato & T. Garling (eds),. *Residential Environments: Choice, Satisfaction, and Behavior,* 81-99. Westport, Conn.: Bergin & Garvey.

Braubach, Matthias. (2007). Residential Conditions and Their Impact on Residential Environment, Satisfaction, and Health. *International Journal of Environment and Pollution*, 30(3/4): 384-403.

Brown, Graham., Brown, Barbara B. & Perkins, Douglas D. (2004). New Housing as Neighborhood Revitalization. *Environment and Behavior,* 36(6): 749-775.

Campbell, Angus. (1976). *The Quality of American Life Perceptions, Evaluations, and Satisfaction*. New York: Russel Sage Foundation.

Cullingworth, John B. (1964). Planning for Leisure. *Urban Studies,* 1(1): 1-23.

Clark, Terry N., Lloyd, Richard, Wong, Kenneth K. & Jain, Pushpam. (2002). Amenities Drive Urban Growth. *Journal of Urban Affairs,* 24(5): 493-515.

Diamond, Douglas. B. & Tolley, George. S. (1982). *The Economics of Urban Amenities*. New York: Academic Press.

Deller, Steven C., Tsai, Tsung-Hsiu, Marcouiller, David W. & English, Donald B. K. (2001). The Role of Amenities and Quality of Life in Rural Economic Growth. *American Journal of Agricultural Economics,* 83(2): 352-365.

Downs, Anthony. (1981). *Neighborhoods and Urban Development*. Washington D.C.: The Brookings Institution Press.

Fried, Marc. (1984). The Structure and Significance of Community Satisfaction. *Population and Environment,* 7(2): 61-86.

_____. (2000). Continuities and Discontinuities of Place. *Journal of Environmental Psychology,* 20(3): 193-205.

Florida, Richard. (2002). *The Rise of The Creative Class.* New York: Basic Books.

Florida, R. & Gates, Gary. (2001). *Technology and Tolerance: The Importance of Diversity to*

High-Technology Growth. Washington DC: The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy

Gottlieb, Paul D. (1995). Residential Amenities, Firm Location and Economic Development. *Urban Studies,* 32(9): 1413-1436.

Glaeser, Edward L., Kolko, Jed & Saiz, Albert. (2001). Consumer City. *Journal of Economic Geography*, 1(1): 27-50.

Glaeser, Edward & Jesse, Shapiro M. (2003). Urban Growth in the 1990s: Is City Living Back? *Journal of Regional Science,* 43(1): 139-165.

Graves, Philip & Regulska, Joanna. (1982). Amenities and Migration over the Life-Cycle. In D. B. Diamond & G. S. Tolley (eds.). *The Economics of Urban Amenities,* 211-222. New York: Academic Press.

Greenwood, Michael J. & Hunt, Garry L. (1989). Jobs versus Amenities in the Analysis of Metropolitan Migration. *Journal of Urban Economics,* 25(1): 1-16.

Grillo, Michael C., Teixeira, Miguel A. & Wilson, David C. (2010). Residential Satisfaction and Civic Engagement: Understanding the Causes of Community Participation. *Social Indicators Research,* 97(3): 451-466.

Hur, Misun, Morrow-Jones, Hazel. (2004) Factors That Influence Resident's Satisfaction with Neighborhood. *Environment and Behavior,* 40(5): 619-635.

Kearney, Anner R. (2006). Residential Development Patterns and Neighborhood Satisfaction. *Environment and Behavior,* 38(1): 112-139.

Kellekci, Omer & Berkoz, Lale. (2006). Mass Housing: User Satisfaction in Housing and its Environment in Istanbul, Turkey. *European Journal of Housing Policy,* 6(1): 77-99.

Knapp, Thomas A. & Graves, Philip E. (1989). On the Role of Amenities in Models of Migration and Regional Development. *Journal of Regional Science,* 29(1):71-87.

Marans, Robert W. & Rodgers, Willard. (1975). Toward an Understanding of Community Satisfaction. In A.H. Hawley & V. P. Rock (eds.). *Metropolitan America in Contemporary Perspective,* 299-352. New York: Sage Publications.

OECD (1999). *Cultivating Rural Amenities: An Economic Development Perspective.*

Potter, James J. & Cantarero, Rodrigo. (2006). How Does Increasing Population and Diversity Affect Resident Satisfaction? *Environment and Behavior,* 38(5): 605-625.

Smith, David L. (1974). *Amenity and Urban Planning.* London: Crosby Lockwood Staples.

Smith, Kylie M. (2011). The Relationship Between Residential Satisfaction, Sense of Community, Sense of Belonging and Sense of Place in a Western Australian Urban Planned Community. Unpublished Doctoral Dissertation. Edith Cowan University.

Tiebout, Charles M. (1956). A Pure Theory of Local Expenditures. *Journal of Political Economy,* 64(5): 416-424.

Weidemann, Sue, Anderson, James R., Butterfield, Dorothy I. & O'Donnell, Patricia M. (1982).

Residents' Perception of Satisfaction and Safety. A Basis for Change in Multi-family Housing. *Environment and Behavior,* 14(6): 695-724.
통계청 (www.kostat.go.kr)
국토교통부 주거누리 (www.hnuri.go.kr)
기상청 (www.kma.go.kr)
행정안전부 (www.mois.go.kr)
한국교육개발원 (www.kedi.re.kr)

김헌민(金憲珉): 현재 이화여자대학교 행정학과 교수로 재직 중이며 미국 하버드대학교에서 도시계획학 박사학위를 취득하였다. 관심분야는 도시계획 및 정책, 지역혁신, 갈등관리 등이다(hmkim@ewha.ac.kr).

신현주(辛炫周): 이화여대 행정학과에서 석사학위를 취득하였으며 경기도청 인수위원회에서 연구를 수행하였다. 관심분야는 도시계획 및 정책, 환경정책 등이다(hjshine@ewhain.net).

〈논문접수일: 2018. 8. 14 / 심사개시일: 2018. 8. 22 / 심사완료일: 2018. 9. 20〉

Abstract

A Study on Residential Satisfaction and Amenity Using Subjective and Objective Indices

Kim, Hunmin

Shin, Hyeon-Joo

This study analyses the effect of amenities on residential satisfaction. Amenities are measured by subjective indices using the Survey of Residential Condition and by objective indices using various official local statistics. Analyses of quantitative models estimated by OLS and by ordered logistics show that all the 10 subjective indices of amenity are significant in explaining residential satisfaction, especially air quality, security, natural environment, and education. On the other hand, results using objective indices of amenity show that only air quality, shopping malls, traffic accidents, and social welfare facilities are significant. Findings from this study imply that in order to enhance residential satisfaction, authorities should pay more attention to make residents actually feel and experience improvements in amenities rather than just raising the average conditions of the localities.

Key Words: Amenity, Residential satisfaction, Natural environment, Physical facility, Local service