creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

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

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

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

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

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

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

Disclaimer

dCollection

조경학석사 학위논문

주거지 내 근린생활시설 업종 특성과 접근성에 따른 사회적 효과

- 삶의 주관적 만족도를 중심으로 -

A study on the social effects of business type characteristics and accessibility of neighborhood facilities in residential areas

- A focus on subjective well-being -

2021년 8월

서울대학교 환경대학원

환경조경학과 도시환경설계전공

김 승 리

주거지 내 근린생활시설 업종 특성과 접근성에 따른 사회적 효과

- 삶의 주관적 만족도를 중심으로 -

지도교수 이 제 승

이 논문을 조경학석사 학위논문으로 제출함
2021년 4월

서울대학교 환경대학원
환경조경학과 도시환경설계전공
김 승 리

김승리의 석사 학위논문을 인준함
2021년 6월

위 원 장 _____

부위원장 _____

위 원 _____

주거지 내 근린생활시설 업종 특성과 접근성에 따른 사회적 효과

- 삶의 주관적 만족도를 중심으로 -

서울대학교 환경대학원
환경조경학과 도시환경설계전공
김 승 리

위 논문은 서울대학교 및 환경대학원 환경조경학과 학위논문
관련 규정에 의거하여 심사위원의 지도과정을
충실히 이수하였음을 확인합니다.

2021년 8월

위 원 장 김 세 훈 (서울대학교 환경대학원 교수)

부위원장 송 제 민 (서울대학교 환경대학원 교수)

위 원 이 제 승 (서울대학교 환경대학원 교수)

초 록

주거지 내 근린생활시설 업종 특성과 접근성에 따른 사회적 효과

김승리
환경조경학과 도시환경설계전공

근린생활시설은 주민의 생활 필수적인 수요와 사회적 교류를 충족하는 물리적 기반시설이다. 사람들은 주거지를 중심으로 생활하기 때문에 물질적인 필요 이상의 질적인 근린 환경이 요구된다. 편안히 쉬고 보호받는 주거에서 주민들은 외출과 복귀를 반복하며 주거지 주변을 준공공공간으로서 공유한다. 주민 생활에 편의를 제공하는 근린생활시설은 삶의 질을 증진시키는 근린 환경으로서 주목받고 있다. 그중 상업활동이 있는 근린생활시설이 이익 창출을 목표로 두는 민간부문에 속하면서 동시에 거주민의 물질적인 필요와 비물질적인 사회문화적 자본도 제공하는 성격에 주목하였다.

본 연구에서는 거주민이 거처를 중심으로 구축하는 일상생활 영역 내에 근린생활시설의 상업시설로부터 제공받는 효용을 실증하려 하였다. 이를 위해 근린생활시설이 주민들의 일상생활 및 사회적 활동을 지원하는 기능을 탐구하고, 도보권 내 근린생활시설의 특성에 따라 분류한 각 상업 유형의 접근성이 거주민에게 미치는 영향을 알아보고자 하였다.

소득과 주거환경이 다양한 성남시와 광주시를 대상으로 정하여 '제1차 경기도민 삶의 질 조사'를 통해 층화표집된 표본 총 1,415가구에 대한 삶의 질 관련 설문 문항을 활용하였다. 도보권 내 근린생활시설 접근성을 위한 주요 데이터로 소상공인시장진흥공단에서 제공하는 상가업소 정보를 활용하였다. ArcGIS Pro에서 대상지 표본 가구와 상가업소 좌표를 바탕으로 도로망 기반의 업종 유형별 접근성 자료를 구축하였고, 정성적 공간분석에 활용하였다. Stata를 이용하여 분석 자료의 기술통계와 다중회귀분석을 실행하였다.

보행으로 이용 가능하며 건축법 시행령에 규정된 업종의 근린생활시설을 추린 후, 삶의 질에 기여하는 특성에 따라 근린생활시설을 유형화하였다. 근린생활시설이 취급하는 소비재의 특성에 따라 필요성과 빈발성으로 교차하고, 사회적 교류 정도를 고려하여 다섯 가지 유형을 도출하였다. : (1) 방문도 높은 필수적 소매 및 서비스업(NF유형, necessity and frequent)은 생활과 밀접한 재화나 서비스를 제공하여 필수적이고 대체될 수 없는 주거 기반시설이다. (2) 방문도 낮은 필수적 소매 및 서비스업(NI유형, necessity and infrequent)은 필수적이나 드물게 소비되어 시급하거나 충동적인 소비와 거리가 멀다. (3) 선택적 소매업(D_retail유형, discretionary retail business)은 필수적이지 않은 각종 소매업으로 구경거리를 제공하거나 분명한 구매 목적 없이도 방문 가능한 유형이다. (4) 선택적 서비스업(DI_leisure유형, discretionary infrequent service

business)은 여가와 취미 생활을 지원하는 근린생활시설로 사적인 취향과 여가의 목적으로 방문하는 성격을 지닌다. (5) 방문도 높은 선택적 서비스업(DF_f&b유형, discretionary frequent service business)은 식음료업을 포함하며 현대의 '제3의 장소'로 소비된다.

주민들의 질적인 삶의 만족도에 근린생활시설 유형별 접근성이 미치는 영향을 파악하기 위해 분석 모델을 설정하였다. 종속변수로는 일상에서 느끼는 긍정적 감정과 인지를 나타내는 세 요인을 주성분 분석을 통해 종합하여 삶의 주관적 만족도의 지표로서 확정하였다. 모델의 설명 변수로서 물리적 환경 만족도, 사회적 환경 만족도, 인구통계학적 특성의 항목으로 지표를 구성하였다. 주요한 독립변수는 근린생활시설의 접근성이며 도보권 내 시설까지의 도로망 기반의 거리에 거리조락 가중치를 적용하여 산정하였다. 따라서 본 연구에서 시설의 접근성이 높음은 공간상 집 근처에 더 많은 시설이 있어 생활필수적이고, 사회적인 기능을 제공받을 가능성이 있음을 의미한다. 주 영향요인이 각각 근린생활시설 전체 유형의 접근성, 업종 유형별 접근성이 되는 두 개의 다중선형 회귀분석 모델을 설계하였다.

먼저, 근린생활시설 접근성을 주요 독립변수인 주관적 삶의 만족도 모델의 다중선형 회귀분석 결과, 모델은 44.8%의 설명력을 가지며 근린생활시설 전 유형의 상업시설 접근성의 증가할 때 만족도는 낮아짐을 보였다(β=−0.060). 이는 피어슨 상관관계 시 95% 신뢰수준에서 유의한 정(+)의 관계를 보인 것과 반대되는 결과이다. 과도한 상업시설의 침투는 사회적 효과를 넘는 주거환경 저해 요인으로 작용하는 것으로 해석될 수 있다. 그러나 음(−)의 관계가 모든 업종에 적용되지 않았다. 근린생활시설 유형별 접근성을 주요 독립변수로 두는 삶의 주관적 만족도 모델의 다중선형 회귀분석 결과, 모델은 45.8%의 설명력 가지며 두 변수 NI유형(β=−0.197)과 DF_f&b유형(β=0.091)가 유의한 관계를 보였다. 두 유형은 필요성, 빈발성, 사회적 교류 정도에서 모두 반대의 성향을 가진다. 필수적이지만 드물게 요구되는 소비재를 취급하고, 사회적 교류가 적은 NI유형의 상점이 많을 때 만족도는 낮아지는 것으로 예측된다. 또, 선택적인 소비재이지만 자주 방문하고, 교류의 장을 제공하는 DF_f&b유형의 상점이 근린에 많아질수록 더 높은 만족도가 기대된다. 이는 사회적 교류의 정도를 폭넓게 선택할 수 있는 환경에서 거주민은 주관적 삶의 만족도에 양적 관계로 영향을 받는다고 해석할 수 있다.

.....

주요어 : 근린생활시설의 기능, 접근성, 주관적 삶의 만족도, 제3의 장소, 다중선형 회귀분석, 네트워크 분석
학 번 : 2019-27413

목 차

제1장 서론

1절. 연구의 배경 및 목적 ····· 1
1. 연구의 배경 ····· 1
2. 연구의 목적과 의의 ····· 3

2절. 연구의 범위 및 구성 ····· 5
1. 연구 범위 및 대상 ····· 5
2. 연구 방법 및 흐름 ····· 7

제2장 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1절. 근린생활시설에 관한 담론 ····· 10
1. 근린생활시설의 개념 ····· 10
2. 근린생활시설의 사회적 효과 ····· 12
3. 근린생활시설 접근성에 관한 논의 ····· 14

2절. 거주민과 근린생활시설 업종 특성에 관한 선행연구 ····· 17
1. 거주민 영향 지표로서 삶의 주관적 만족도 ····· 17
2. 근린생활시설이 거주민의 삶의 주관적 만족도에 끼치는 영향 ····· 19
3. 그 외 상업 업종의 유형화를 연구의 틀로 사용한 연구 ····· 22

3절. 선행연구와의 차별성 ····· 25

제3장 연구 방법론

1절. 분석의 틀 ····· 27
1. 생활 필수성 및 사회적 활동 정도에 따른 근린생활시설 유형 설정 ····· 27
2. 연구 질문 설정 ····· 32

2절. 분석 자료의 구축 ····· 35
1. 근린생활시설 유형별 접근성 자료 구축 ····· 35
2. 삶의 주관적 만족도 모델 영향요인 선정 ····· 39

3절. 분석 모델 설계 ····· 48
1. 선형 회귀분석 모델 ····· 48
2. 정성적 공간 분석 ····· 48

제4장 근린생활시설 접근성과 삶의 주관적 만족도 분석

1절. 종합적 근린생활시설 접근성과 삶의 주관적 만족도의 관계 ····· 55
2절. 유형별 근린생활시설 접근성과 삶의 주관적 만족도의 관계 ····· 60

제5장 결론

1절. 연구의 시사점과 한계 ····· 67

[참고문헌] ····· 72
[Abstract] ····· 78

표 목 차

[표 1] 주요 지표 데이터 ····· 6
[표 2] 연구의 흐름도 ····· 9
[표 3] 거주민 삶의 질에 영향을 끼치는 근린상업 시설에 관한 선행연구 ····· 21
[표 4] 상업 업종에 따른 분류로 진행된 선행연구 ····· 24
[표 5] 근린생활시설 유형 분류 기준 ····· 29
[표 6] 근린생활시설 유형과 각 특징 요약 ····· 30
[표 7] 근린생활시설 유형 분류 ····· 31
[표 8] 가구에서 근린생활시설까지의 접근성 산정 과정 예시 -접근성 산정 ····· 36
[표 9] 주요 변수(근린생활시설 접근성)의 기술통계 (Obs = 1,415) ····· 38
[표 10] Principal components/correlation ····· 39
[표 11] Principal components (eigenvectors) ····· 40
[표 12] 주요 변수에 대한 구성 ····· 42
[표 13] 설명 변수의 기술통계 ····· 46
[표 14] 피어슨 상관관계 ····· 55
[표 15] 다중선형 회귀분석 결과 (근린생활시설 전체 접근성) ····· 58
[표 16] 피어슨 상관관계 ····· 61
[표 17] 다중선형 회귀분석 결과 ····· 65

그 림 목 차

[그림 1] 대상지와 주요 데이터 ····· 6
[그림 2] 분석의 틀 ····· 34
[그림 3] 가구에서 근린생활시설까지의 접근성 산정 과정 예시 -네트워크 분석 ·· 36
[그림 4] 근린생활시설 유형별 접근성 분포도와 아웃라이어 확인 ····· 38
[그림 5] 근린생활시설 유형별 접근성에 로그를 취해 조정한 박스 플롯 ····· 38
[그림 6] 히스토그램을 통한 삶의 주관적 만족도의 분포 밀도 확인 ····· 40
[그림 7] 박스 플롯을 통한 삶의 주관적 만족도의 분포 밀도 확인 ····· 40
[그림 8] 대상지 내 전체 상업시설의 포인트 밀도 ····· 51
[그림 9] 대상지 내 근린생활시설의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도 ·· 51
[그림 10] NF유형의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도 ····· 52
[그림 11] NI유형의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도 ····· 52
[그림 12] D_retail유형의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도 ····· 53
[그림 13] DI_leisure유형의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도 ····· 53
[그림 14] DF_f&b유형의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도 ····· 54
[그림 15] 근린생활시설 접근성과 삶의 주관적 만족도 간 산점도 ····· 56
[그림 16] 잔차의 산점도 ····· 59
[그림 17] 삶의 주관적 만족도 회귀모형에 대한 잔차 ····· 59
[그림 18] 회귀모형 잔차에 대한 P-P plot ····· 59
[그림 19] 종속변수(SWB)와 주요 독립변수간 산점도 ····· 61
[그림 20] SWB모델에 NI유형 접근성에 따른 marginsplot ····· 63
[그림 21] SWB모델에 DF_f&b유형 접근성에 따른 marginsplot ····· 63
[그림 22] 잔차와 예측값 산점도 ····· 66
[그림 23] 잔차의 정규성 곡선 ····· 66
[그림 24] 잔차의 정규성 확률 P-P Plot ····· 66

제1장 서론

1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

생활의 가장 기본적인 단위 공간인 주거는 주거지를 둘러싼 환경과 함께 고려된다. 이는 거주민이 집을 중심으로 거주하며 생활하기 위해 외부에서 공급되는 다양한 편익이 필요하기 때문이다. 주거환경은 일상생활을 위해 최소한으로 요구되는 기반적 성격과 동시에 삶의 질적인 측면에 기여 하는 성격을 지닌다. 후자의 측면은 급격한 양적 성장의 시기를 지난 저성장 시대에 강조된다(황금회 외, 2018).

도시에 주택공급난 문제가 해소되면서 거주민의 일상에서 정주 환경의 질을 향상하기 위한 방법으로 보행친화적인 근린계획에 대한 지속적인 논의가 이뤄져 왔다(최이명, 2013). 최근 진행되는 도시재생사업이나 마을만들기 사업 등은 기존 개발 사업과 방향을 전환하여 질적인 정주환경을 개선하는 데 초점을 맞춘다(신화경 외, 2007). 특히, 2018년 중앙정부는 삶의 질 향상을 위해 거주 장소가 속한 마을 단위에서 문화, 체육, 학습, 여가 등 생활형 SOC 조성을 추진하였다. ‘지역밀착형 생활SOC’는 대규모 개발 위주의 사회간접자본과 구분되는 개념으로 전반적인 생활 편익을 높이기 위한 시설을 포함한다. 2022년까지 사회 공통적인 서비스에 대하여 ‘국가적 최저기준’을 적용하여 수요인구 및 접근성에 따라 핵심 생활인프라를 위한 시설을 확충하는 과제를 진행하고 있다(김유란, 2019). 서울특별시에서도 2019년 ‘10분 동네 생활 SOC 사업’을 추진하여 도보 10분 거리 내에서 주민의 편익과 관련된 생활기반시설을 확충하고 있다. 주민의 삶의 질 만족도와 밀접하여 대상이 되는 시설에는 민간

영역의 상업 및 문화시설을 포함하여 도시재생 파급효과를 기대하였다(국토교통부, 2019).

또한, COVID-19, 초미세먼지 등 최근의 환경·보건적 문제로 다양한 생활형태를 지원하는 시설이 보행 가능한 근린생활권역 내에 확충될 필요성이 제고된다(서울연구원, 2020). 특히, COVID-19 팬데믹으로 생활반경이 좁아진 영향으로 교육, 여가생활, 외식 소비를 줄인 대신 근린상권에서의 지출과 식료품 및 가구·가전 구입을 확대한 것으로 나타났다(롯데멤버스, 2020). 이는 근린환경 속에서 개인의 일상생활의 질을 높이려는 경향을 더 증폭시켰다. 골목상권과 로컬 콘텐츠의 부상은 탈물질적인 가치를 추구하는 라이프스타일 변화의 결과다. 2000년대 이후 골목상권의 발굴은 계속되며 지역 기반의 상생을 목적으로 두는 로컬비즈니스는 점차 많아지고 있으며 주민이 도보로 접근할 수 있는 물리적 편의시설이 강조되고 있다(모종린, 2020).

도시설계 관점에서 가장 사적인 주거 내부 공간에서부터 현관, 골목, 거리, 공원이나 광장과 같은 공공 공간에 이르기까지 영역을 사유화 및 통제 정도에 따라 단계적으로 구분한다. 영역의 위상을 지정하여 접하는 사용자들이 인식할 수 있는 설계지침으로 사용 행태를 보호하거나 유도해야 한다고 여겨진다.[1] 다수의 도시 이론가들이 공통적으로 개인이 점유하는 주거와 불특정 다수가 공유하는 공공 공간, 이러한 두 공간을 연계하는 매개적 영역으로 도시 공간 구조를 체계화하였다. 근린생활시설은 매개적 영역에 위치하기에 근린생활시설 용도의 판매시설은 민간 사업자가 영업이익 창출을 목적으로 운영하는 사유재산이지만 동시에 지역사회에서 공유공간으로서 커뮤니티 형성에 도움이 된다고 알려져 있다(홍영화, 2013). 통학, 출퇴근, 쇼핑, 취미활동 등 일상생활이나 여가생활을 위해 주거에서 해당 목적지까지 영역체계가 형성되며 이를 연결하

1) Paul A. Bell et al. Environmental Psychology, 이진환 (공역)(1998).『환경심리학』. 서울: 시그마프레스

는 길은 그 토대가 된다. 그렇기에 주거지역에서 근린생활시설은 이용되거나 오가며 낯익게 되어 거주민의 생활 공간으로 자리매김한다. 또한, 빈번하게 방문하는 상업시설이나 몰려있는 근린시설은 근린의 중심으로 기능하기도 한다. 근처 주민이 물리적으로 공간을 공유하며 사회적인 상호 작용으로 소속감을 높여주는 역할을 한다(Norberg-Schulz, 1984).

주거지역의 도보권 내 물리적 환경 중에서도 상업시설로서 근린생활시설은 거주민의 수요를 충족하는 필수적 기반시설이면서 이웃과 만나는 편안한 교류의 장이 된다. 먼저, 정주환경 요소는 인구통계학적 특성이나 주택 변수보다도 주거만족도에 더 큰 영향력을 보이는데 특히, 각종 상업 시설과의 접근성 등 구매 환경의 요인이 두드러진다(정창호, 2015; 손희주, 남궁미, 2018). 나아가 주거지 근처 상업 시설은 다양한 재화와 서비스를 제공하며 거주민의 생활 영역으로 인식된다. 거주민의 실제 활동 영역을 파악하기 위해 다수의 논문에선 일상생활행태와 관련된 주요한 이용 시설을 중심으로 도출하였다(최수진, 2000; 김보아 외, 2005; 홍영화, 2013). 거주민은 거주 구역 내 상업 시설을 단순히 이용하기보다 비공식적 모임 등 사회적 활동을 함으로써 적극적인 영역 태도를 가지며 이는 커뮤니티 내부의 결속을 높인다(홍영화, 2013). 자동차를 구매할 여력이 없는 경제적 약자나 교통 약자를 고려할 때, 근린상업 시설의 이러한 서비스 공급의 편의와 사회적 교류를 담당하는 기능은 균형 맞도록 구축되어야 할 것이다(배선혜, 박소현, 2015).

2. 연구의 목적과 의의

본 연구는 근린생활시설이 주민들의 일상생활 및 사회적 활동을 지원하는 기능을 탐구하고, 도보권 내에 수요의 성격에 따라 분류한 상업 유형의 입지 양상이 거주민에 미치는 영향을 알아보고자 한다.

주민이 거주공간을 중심으로 생활영역을 구축하기에 물질적인 필요 이상의 질적인 근린 환경이 요구된다. 거주지 근처에서 민간이 경제체제 내에서 자발적인 이익 추구로 운영되는 근린생활시설이 준공공공간으로서 주민의 삶의 질에 기여하는 긍정적인 영향에도 불구하고, 그 중요성이 잘 알려져 있진 않다. 거주민의 질적 수준의 정주환경을 높이기 위해 도보권 내 생활기반시설 확충을 통한 다양한 생활행태를 지원하려는 방안은 공공의 물리적 시설 확보에만 집중되어 있다.

따라서 연구를 통하여 거주지의 도보권 내에 입지한 주민을 주요 소비자층으로 하는 판매시설이 삶의 질적 측면에서 거주민에게 기여하는 요소를 우선 밝히고자 한다. 상업이라는 민간부문이 이익창출을 목표로 하면서 거주민의 물질적인 필요와 비물질적인 사회문화적 자본도 제공함을 확인할 수 있다. 두 번째 목적은 근린생활시설을 거주민의 수요 충족 특성에 따라 업종 유형을 구분하였을 때 가구마다 근린에서 접할 수 있는 정도를 파악하여 그 양상을 보는 것이다. 마지막으로, 근린생활시설의 유형의 접근성에 따라 거주민의 삶의 전반적인 만족도의 변화를 실증 분석하려 한다. 근린생활시설 유형 입지 양상에 따라 가구별 삶의 주관적 만족도와 관계를 해석함으로써 업종이 제공하는 재화나 서비스의 성격에 따라 거주민에 미치는 영향의 차이를 설명할 수 있다.

부가적으로, 현재 상가데이터는 오픈 API로 제공되어 전국을 대상으로 상호명과 업종, 주소 등 자세한 정보가 제한 없이 구득이 가능하며 이 상업 데이터와 지역의 각종 통계를 바탕으로 상권분석 서비스를 공공차원에서 제공하여 예비 창업과 자영업 운영에 도움을 주고 있다. 이와 비슷하게 근린생활시설의 유형의 접근성을 통해 근접한 거주지역에 대한 무형의 사회문화적 특성을 해석할 수 있다면, 거주자나 이용자가 생활 영역에 대한 정보를 통해 공간 이용의 선택을 넓혀 다양한 근린의 매력을 발견하고 지속적인 관리에 활용할 수 있다는 의의를 가진다.

2절 연구의 범위 및 구성

1. 연구 범위 및 대상

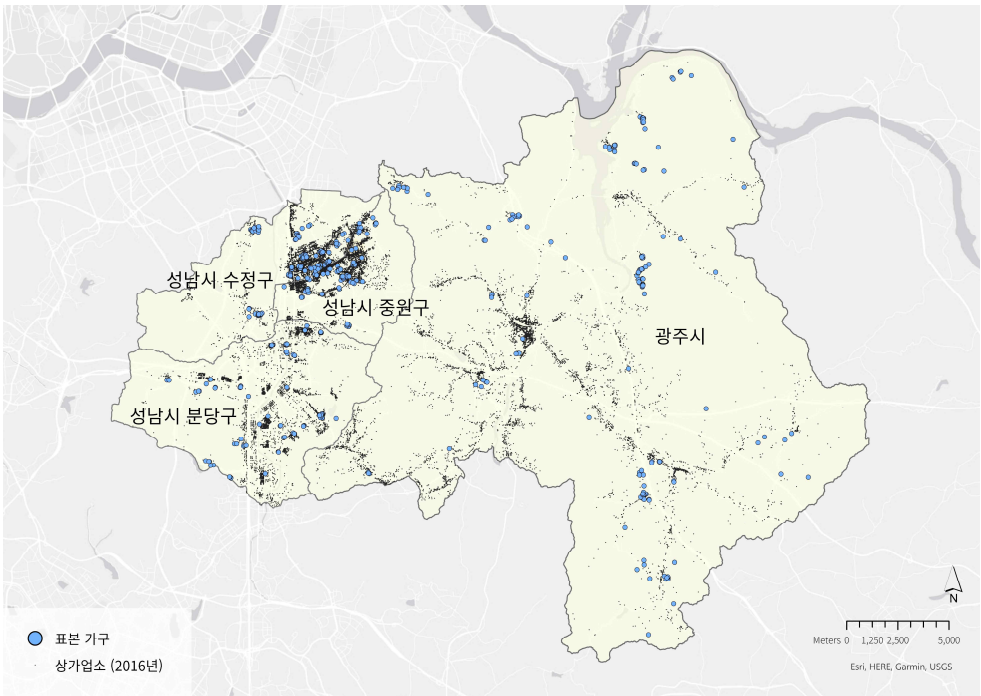
본 연구는 근린생활시설이 거주민의 일상에 끼치는 영향에 관심 있으므로 근린생활시설을 생활영역 내에서 노출도를 반영한 지표와 거주민의 영향 지표 간 관계를 확인할 수 있는 분석 모델을 두어 실증하려 한다. 생활영역을 각 가구의 도보권으로 가정하며 각 가구의 도보권 내 근린생활시설 상업 데이터와 거주민의 주관적 웰빙과 관련된 설문 데이터는 본 연구의 주요한 지표 데이터이다.

'제1차 경기도민 삶의 질 조사'는 2016년 경기도 소재 만 19세 이상의 가구주 20,000명을 대상으로 주거, 사회통합, 웰빙 등 분야의 설문을 통해 삶의 질 수준을 파악하여 정책적 시사점을 도출하기 위해 시행되었다(경기연구원, 2017). 경기도 31개 시·군에 지역별 인구비례 할당에 따라 층화표집을 통해 표본을 추출하여 일대일 방문조사를 통해 진행되었다(권혜선, 2018).

조사 대상의 도시 중 성남시·광주시는 도시 내 소득과 주거환경이 다양하여 시사점을 일반화할 수 있다고 판단되어 표본 총 1,415가구에 대하여 본 연구의 대상지로 선정하였다. 한편, 상업시설의 주요 데이터는 소상공인시장진흥공단이 반기별로 수집하는 상가업소 정보이며 상호명, 업종코드, 지번주소 등을 포함한다. 설문 자료가 시행되었을 당시의 상업 정보를 최대한 반영하기 위해 비슷한 기준 날짜의 데이터를 활용하였다.

[표 1] 주요 지표 데이터

주요 지표	내용	자료 수	출처	기준 날짜
삶의 주관적 만족도	성남시・광주시 가구별 삶의 질 관련 설문 자료	1,415가구 817가구(성남시), 598가구(광주시)	경기연구원	2016. 07. 01 ~ 08. 05
상업 업종	성남시・광주시 상가업소 정보	52,697점 40,403점(성남시), 12,294점(광주시)	소상공인시장 진흥공단	2016. 06



[그림 1] 대상지와 주요 데이터

2. 연구 방법 및 흐름

본 연구는 주거를 둘러싼 환경에 입지한 근린생활시설이 주민들의 일상생활에 끼치는 영향을 파악하고, 거주민의 생활과 관련 깊은 업종을 실증적으로 분석하고자 한다. 근린생활시설을 주민 수요적 특성에 따라 업종을 구분하고, 거주지 도보권 내 시설까지의 접근성을 바탕으로 거주민의 삶의 질 만족도와의 관계를 실증하고자 한다.

이를 위하여 먼저, 정주환경에서 근린생활시설의 일상생활 중심적 기능 및 사회적 기능을 선행연구와 문헌 고찰을 통하여 규명한다. 이는 근린생활시설을 각 거주민의 생활영역에서 미치는 요인에 따라 근린생활시설의 상업업종을 유형화하는 기초가 된다. 업종은 소상공인시장진흥공단에서 제공하는 상권업종분류명과 한국표준산업분류명(KSIC)을 활용하며 「건축법 시행령」에서 규정된 근린생활시설 업종과 선행연구를 통해 보행으로 이용하는 일상생활과 관련된 업종을 선별한다. 근린생활시설의 상업 업종을 거주민 수요 측면에서 유형화하여 성격을 규명한다. 한편으로, 근린생활시설을 이용하는 거주민의 주관적인 만족도를 보기 위하여 지표와 영향요인을 선행연구를 참고하여 결정한다.

다음으로, 대상지의 표본 가구의 도보권 내 상업업종 유형의 정도를 파악한다. 가구의 도보권 내에 입지하여 거주민의 생활영역에서 인지되는 근린생활시설을 추리기 위하여 거주지를 중심으로 보행으로 이용하는 이동범위 즉, 도보권 500m로 설정하여 앞서 업종의 유형에 따른 접근성을 산출한다. 도보권은 일상적인 생활에 필요한 각종 서비스를 걸어서 접근 가능한 범위를 뜻하며 500m 반경은 근린생활의 배경이 되는 소생활권으로 통용되고 ‘우리 동네’로 인식되는 주민 내 동질성을 갖게 되는 생활권을 의미한다(대한국토도시계획학회, 2001). 또한, 기초생활인프라에서 생활편의를 제공하는 시설로서 소매점은 국가 최저기준이 도보 500m 이내로 제시되기에(국토교통부, 2019) 본 연구에선 거주지 기준 실

질적인 도보권 500m 내 근린생활시설 업종의 상업시설을 대상으로 제한하였다.

ArcGIS Pro를 통해 표본 가구의 좌표와 성남·광주시 상가업소의 정보를 활용하여 네트워크 분석[2)]을 실행하였다. 이는 거주민이 실질적으로 이동하는 보행 도로망을 바탕으로 이용하는 권역을 볼 수 있다. 따라서 성남시 817가구와 광주시 598가구에 대하여 보행으로 500m까지 도달 가능한 영역인 1,415개의 도보권이 나오고, 근린생활시설의 점포 수와 거리를 파악할 수 있다. 가구마다 다섯 가지 업종 유형에 대한 접근성이 산출되면 ArcGIS Pro를 통해 입지적 특징과 양상을 살펴본다.

최종적으로, 이전 단계에서 설정한 삶의 주관적 만족도(subjective well-being) 모델에 주요 독립변수로서 근린생활시설 업종 유형별 접근성을 설정하여 각 유형의 접근성이 높고 낮음에 따라 거주민의 주관적 만족도을 높이는 데 영향을 미치는지 실증 분석한다. Stata를 통해 다중회귀분석을 시행한다. 근린생활시설 유형의 성격에 따라 거주자에게 미치는 영향 차이를 점포의 특성과 기능을 통해 비교하여 해석한다.

2) ESRI에서 HERE의 데이터를 가공하여 기본 네트워크 데이터셋을 제공한다(본 연구에선 20년 2분기에 업데이트된 자료를 사용함). 이를 기반으로 한 도로망으로 Origin Destination Cost Matrix service tool은 입력한 출발지에서 목적지까지 각각의 최단 경로의 이동시간 및 거리를 측정하여 속성테이블과 지도상 직선(ArcGIS 성능상 이유로 표현의 한계)으로 출력된다.

[표 2] 연구의 흐름도

<table>
<tr><th>연구 과정</th><th colspan="2">연구 내용</th><th>연구 방법</th></tr>
<tr><td rowspan="2">제1장
서론</td><td colspan="2">배경 및 목적</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">범위 및 방법</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제2장
이론적 고찰
및 선행연구
검토</td><td colspan="2">근린생활시설의
물리적 및 사회적 측면 기능 탐구</td><td rowspan="2">문헌 고찰,
선행연구 검토</td></tr>
<tr><td>거주민 영향 지표
: 삶의 주관적인 만족도</td><td>근린생활시설
상업 업종에 따른
기능의 차이</td></tr>
<tr><td rowspan="4">제3장
연구
방법</td><td colspan="2">분석의 틀 정립</td><td rowspan="4">9차 한국표준
산업분류 활용,
ArcGIS pro 사용한
접근성 분석,
Stata 이용한
기술통계</td></tr>
<tr><td>근린생활시설 유형 변수
및 지표 설정</td><td>연구 문제 설정</td></tr>
<tr><td colspan="2">분석 자료의 구축</td></tr>
<tr><td colspan="2">분석 모델 설계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제4장
실증분석</td><td colspan="2">근린생활시설 접근성과
삶의 주관적 만족도의 관계</td><td rowspan="2">Stata 이용한
다중선형 회귀분석</td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설 유형별 접근성과
삶의 주관적 만족도의 관계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제5장
결론</td><td colspan="2">연구의 시사점</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">연구의 한계</td></tr>
</table>

제2장 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1절. 근린생활시설에 관한 담론

1. 근린생활시설의 개념

근린생활시설은 주거지에 근접하여 주민들의 생활에 편의를 지원할 수 있는 시설로 「건축법 시행령」에 의한 용도별 건축물의 종류상 업종과 규모에 따라 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설로 분류한다. 거주민의 생활에 필수적이며 편의를 높여주는 시설이 주거지 근처에 위치하도록 하되 정주성을 해치지 않도록 업종과 면적 제한을 규정하였다. 제1종 근린생활시설은 주민들의 생활필수적인 수요를, 제2종 근린생활시설은 선택적인 생활에 편리한 수요를 담당하는 시설 및 업종이 명시되며 제2종 근린생활시설은 보다 느슨한 면적 제한을 가진다.[3] 또한, 근린생활시설은 규모가 큰 판매시설과도 구분되어 과도한 인구 집객과 교통혼잡을 방지하고, 서비스 도달 거리가 짧은 업종을 보호한다. 한편으로, 2014년 새로운 업종 출현 시에 유연하게 대응할 수 있도록 법령에 구체적으로

3) 제1종 근린생활시설에는 '1,000㎡ 미만의 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점, 300㎡ 미만의 휴게음식점·제과점 등 소매점, 미용실·목욕장·세탁소 등 위생관리나 세탁을 위한 시설, 진료·치료 등을 위한 시설, 500㎡ 미만의 탁구장·체육도장, 파출소·우체국·공공도서관 등 주민편의를 위한 공공업무 수행 시설, 마을회관, 공중화장실, 지역아동센터 등 주민 공동 이용 시설,에너지 공급·통신서비스제공이나 급수·배수 관련 시설, 30㎡ 미만의 금융업소·사무소·부동산중개사무소 등 업무시설'이 해당된다(건축법 시행령 [별표1]). 제2종 근린생활시설에는 '500㎡ 미만의 공연장·종교집회장, 1,000㎡ 미만의 자동차영업소, 서점·총포판매소·사진관·표구점, 500㎡ 미만의 게임 관련시설, 휴게음식점·제과점·일반음식점, 장의사, 동물위탁관리업을 위한 시설, 500㎡ 미만의 학원 및 교습소, 독서실·기원, 500㎡ 미만 테니스장·체력단련장·볼링장 등 주민 체육 활동을 위한 시설, 500㎡ 미만의 금융업소, 500㎡ 미만의 사무소 및 물품 제조·가공·수리 시설, 150㎡의 단란주점, 안마시술소·노래연습장'을 포함한다(건축법 시행령 [별표1]).

명시되지 않은 업종이라도 허가권자가 근린생활시설 해당 여부를 판단하는 것으로 개정되었다. 새로운 업종의 시설이 등장하거나, 기존의 열거 방식으로 구분하기 어려운 시설에 대해서도 건축물의 세부 용도에 따른 구분이 가능하도록 하여 변화하는 환경에 신축적으로 대응할 수 있도록 하였다. 이렇듯 근린생활시설은 필수적이고 질을 높이는 주민 생활과 관련된 시설을 의미하며 이에 해당하는 업종의 상업시설을 규정하고 있다.

주거지역 내 혹은 주거지 근처 상업시설은 '근린상업 시설'로 불리며 최종 소비자인 거주민에게 상품 및 서비스를 판매하는 소매업이다. 소매업이 상품 유통의 단계에서 분류된 용어이기에 혼동을 피하기 위해 많은 연구에선, 근린상업시설, 근린 소매 및 서비스업, 근린상점(neighborhood store) 등으로 표현하였다. 상업은 상품이나 서비스, 정보를 사고팔아 이익을 얻는 영업을 뜻한다. 상업의 제도적 기반이 되는 시장은 결정된 값을 화폐를 수단으로 지불하고, 상행위만을 전담하는 물리적 시설이 들어서며 체제로서 정착하였다. 시장경제체제가 본격적으로 출현하면서 생산되는 상품이 소비자에게 전해지는 유통 부문이 필요하였고, 상업은 상품의 수요와 공급 사이를 매개하는 유통을 담당함으로써 자리 잡게 되었다. 유통기구의 단계에 따라 상업은 도매와 소매로 구분된다. 생산자 혹은 도매상에게서 구입한 상품을 소비자에게 최종적으로 재판매하여 연결하는 것이 소매업이다. 소매업은 생산자나 도매상과 비교할 때 보다 소량의 상품을 다루면서 최종 소비자에게 재화와 서비스를 유통, 판매하는 것이다(전상인, 2014). 현대에 들어 생산의 전문화로 인하여 생산부문과 소비부문 간 정보 격차가 생기기에 이를 매개하는 소매업의 중요성은 크다. 따라서 소매상이 수익이 예상되는 특정 장소에 입지하여 소비자에게 시간과 장소적인 효용을 제공함은 입지지역의 수요층에 대한 정보를 제공하는 것이다. 한편, 3대 주요 고용원천이 되는 소매업은 자본과 경험에 있어 창업의 진입장벽이 낮다는 장점이 있다. 최근에 들어 소비층의 수요 및 구매행태 변화, 소매업의 기계화, 종합화 등으로 인한 업태 변화로 구조

적 변화를 겪고 있는 실정이다. 시민의 자영업을 지원하기 위해 공공에서는 다양한 상권 내에서 데이터 기반으로 상권 관련 정보를 지원하며 정책을 수립하고 있다.

2. 근린생활시설의 사회적 효과

(1) 생활 필수적 측면의 근린생활시설

근린생활시설은 일상생활에 필수적인 재화와 서비스를 제공하는 역할을 한다. 거주민은 주거지를 중심으로 주변 시설을 이용함에 따라 생활영역을 구축하며 일상생활에 필수적이고 자주 소비되는 상품이나 서비스는 동네에 입지하게 된다. 따라서 지역주민의 수요에 들어맞는 취급 물품, 영업 시간, 분위기 등 특징을 띠는 상업시설로 변화할 것으로 기대되기도 한다. 주거지 근처에서 생활 영역 및 동선에 포함되어 시공간적 효용과 편의를 제공한다.

이러한 생활 필수적 측면의 근린생활시설은 거주민이 생활을 영위함에 있어 자주 이용된다. 필수적인 성격은 상품의 성격이 대체 불가능함을 의미하는데, 필수적이면서도 자주 소모되는 재화나 서비스일 때 생활영역 내에서 수요가 높다. 따라서, 다른 대형상권이나 온라인 쇼핑같은 저렴한 구매처와 경합할 때 접근성 측면의 장점으로 우위를 갖는다. 생활 필수적 측면에서 근린생활시설은 거주민 중심의 서비스로서 주거지와 근접하여 주거환경을 구성하고, 주거 기능을 지원 및 보조할 것으로 기대된다.

만약 주거지역에서 외부인을 수요로 하는 상업시설의 증가 등의 이유로 근린상업이 빠르게 줄어들 때 일상생활 관련 용품과 서비스를 제공 받기 위해 거주민들은 차량을 이용해야 한다. 차량 이용이 어려운 저소득층이나 노인과 같은 교통 약자층의 피해는 더 크다. 또한, 위 사례와 같은 상황이 지속될 때 지역 간 근린상업의 격차는 근린 간 주민의 삶의 질 불평등으로 이어질 수 있다(김동현,

박진아, 2017). 따라서 주거환경의 기반적 시설로서 근린생활시설은 보호 및 구축이 필요하다. 해외에서는 식품 사막화 현상, 쇼핑 난민 등 근린생활시설에서 제공하는 물품이나 서비스의 특성에 따라 지역 간 형평성 문제를 지적하고 있다.

(2) 사회적 교류의 장으로서 근린생활시설

근린생활시설은 일상생활을 위한 단순한 판매나 서비스 제공과 함께 사회적 교류의 공간으로서 중요성도 강조된다. 사유영역과 공공영역 경계에 위치한 근린생활시설은 공공이 접근하고 사용함으로써 사회적 상호작용을 촉진한다. 모두에게 개방된 순수한 공공공간 뿐만 아니라 개인화되었으나 공공 생활을 지원하는 작고 다양한 사업은 도시공간의 사회·문화적 공공성을 높인다(Banerjee, 2001). Jacobs(1961)는 "보도의 일상적 공중 생활"을 지원하는 대표적인 도시공간으로 동네 상점을 예시로 들었다. 주민이 도보로 이용하는 동네 상점에서 개인적인 일을 적당히 공유하며 관계의 깊이를 선택할 수 있다고 말한다. 사생활에 대한 거리를 유지하면서 점원이나 다른 이용객들과 신뢰 관계를 형성하는 장치로 작용한다고 보았다. 나아가 근린생활시설은 주거 영역 내에서 사회안전망으로서도 기능한다. 대표적으로, 범죄예방 환경설계(CPTED)에 이바지한 미국의 도시계획가 Newman(1972)도 지역 주민들이 자신의 영역으로 인지하는 공간에 대해 관리하고 감시한다고 주장하였다. 이러한 '자연스러운 감시'를 통하여 평범한 주민들이 도시공간의 치안을 유지하는 결정적인 역할을 한다.

상업 시설을 재화나 서비스의 소비 및 판매 활동뿐만 아니라 사회적 관계의 장으로 기능함은 '제3의 장소'로서 이를 인식하는 것이다. 제3의 장소는 집, 직장이나 학교 외에 비공식적인 공공 공간으로서 의도적인 방향 없이 사람들과 어울리는 곳을 말한다. 개념을 처음 제시한 Oldenburg(1982)는『The third place』에서 자유로운 교류가 가능한 장소로서 집이나 직장과 다른 행복감을 느끼며 일상을 소비하는 공간은 삶의 필수 요소라고 강조한다. 저자는 사람들이 단순히 필

요한 것을 구매하는 목적만 아니라 이웃을 만나러 동네 상점에 가곤 하지만, 미국의 당대 도시계획과 개발은 대체할 장소를 염두에 두지 않아 이웃 간 연대가 끊어질 위기에 직면함을 지적하였다. 제3의 장소가 제공하는 비공식적 공공생활이 타인과 교감하고자 하는 기본적 욕구를 충족시키며 개인과 지역사회에 긍정적인 영향을 끼친다고 주장하였다. 중립적인 장소를 제공하며 사람들 간 위계가 없고, 대화가 풍부한 분위기를 가지며 입지적으로 접근성과 편의성이 높은 특징을 가진다. 일상과 근린에서 친근한 카페, 펍, 미용실, 동네 술집 등이 사례가 될 수 있으며 현대 도시에선 판매, 음식, 서비스 등 상업 업종을 제3의 장소로 사용되고 있다(김봉준, 원유호, 2016).

3. 근린생활시설 접근성에 관한 논의

근린생활시설의 접근성은 주거지의 물리적 환경으로서 주거만족도, 주거환경만족도, 거주민 삶의 질 등 여러 모델에서 유의한 영향요인으로 다루어진다. 접근성은 기본적으로 지리적 위치상 차이나는 정도로서 “다른 지역과의 거리의 근접성, 공간상호작용의 용이성, 상호작용기회의 잠재력, 특정활동이나 공급에 대한 접촉의 잠재력, 특정지역이 주변지역에 대하여 지니는 상대적 경제이익”과 같은 다양한 의미로 사용되고 있다(이금숙, 1995). 따라서 주거지에서 근린생활시설에 대한 접근성이 높다는 것은 시설이 공간상으로 집과 가까이 있어 근린생활시설의 생활필수적이고, 사회적인 기능을 제공받을 가능성이 높음을 의미한다. 또, 접근성이 높을 때 근린생활시설에 대한 노출 및 방문 빈도가 높아져 동네의 공간적 상호작용이 많아지고, 장소의 이미지가 생성될 가능성이 있다.

앞에서 기술한 근린생활시설의 사회적 효과로 볼 때 주거지 근처에 상업시설의 접근성이 높으면 거주민에 긍정적인 영향을 끼친다고 짐작할 수 있다. 그러나 주거지역에 상업시설 용도가 혼재되거나 접근성이 높아짐에 대하여 도시이론가

와 실증연구마다 이견을 보인다. 도시계획에서 용도지역제도와 같이 강력한 위계를 두며 기능을 분리하는 계획·개발 방식이 지배적으로 사용되었다. 현대에 들어서 강력한 조닝(zoning)제도에 대한 비판이 일고, 삶의 편의와 활기를 더하는 물리적 환경 구성의 요구가 커지기 시작했다. 용도 혼재를 장려하는 제도가 만들어지고, 주거 생활에 필요한 상업기능이 주거지와 주택 내부로도 수용되었다(양우현, 김성은, 2013). 이후 소규모 상업·업무 시설이 활기 있는 거리와 안전한 주거지에 기여하는 기능이 여러 도시 연구를 통해 입증되고, 주거지 근처에서 도보로 접할 수 있는 시설이 삶의 질 측면에서 주목받으며 이와 관련된 정책 및 계획이 재정되고 있다.

1929년 Perry의 근린주구이론에서 상업기능을 한 주구의 외곽에 배치하여 주거지 내부로의 교통량을 제한하고 정주성을 높이는 모델을 제시하였다. 반면에 1942년 Stein은 소규모 상업시설을 주구 중심부에 위치한 학교와 함께 둔 모델을 제시했다. 또한, 1980년대 전통적 근린주구 개발에 바탕으로 대중교통중심개발(TOD), 복합용도개발(MUD)의 기법을 적용한 뉴어바니즘(New Urbanism)에서 중심부에 상업시설을 배치한 계획기본 모형을 제시하였다.

이희정(2000)은 용도혼재로 인해 침해받는 정주성을 관련 민원자료를 통하여 민감도와 피해양상을 바탕으로 “주거환경 침해지수”를 산출하였다. 제2종 근린생활시설은 민원자료와 설문조사에서 쓰레기처리시설이나 공장시설보다도 높은 침해용도로 집계되었으나 민감도를 반영하였을 때 낮은 침해 영향을 지니는 것을 보였다. 제2종 근린생활시설의 피해양상으론 “사생활, 대기, 소음/진동, 교통” 등 순으로 제기되었다.

양우현, 김성은(2013)은 주거지에 근접한 근린상가나 상가주택이 거주민의 삶의 질을 높이지만 제2종일반주거지역내에서 “무질서하게 배치되어 거주환경의 쾌적성을 위협하거나 주차문제를 야기하는 등의 부작용이 나타나고” 있음을 밝혔다. 이어 상업기능을 두어 주민들의 편리성을 높이면서도 주거쾌적성을 저해하

지 않는 주거지역의 물리적 공간체계 요소를 도출하려 하였다.

박영은(2018)은 주거지역에 과도한 상업화된 홍대거리를 대상지로 하여 주거 입지수요의 변화와 거주 가구의 구성 변화를 실증하였다. 상업시설의 다양성에 관하여 긍정적 반응을 보였으나 쾌적한 주거환경을 저해함을 밝혔다. 또, 자가 및 3인 이상 가구는 임차 및 1인 가구보다 주거환경 저하에 더 민감하게 반응하나, 상업시설의 다양성에 대하여 모든 가구가 긍정적인 반응을 보였다.

근린생활시설 접근성에 관하여 상이한 주장 및 실증연구는 시설의 종류, 거주민의 개인적인 주거환경 민감도, 지역적 특성이나 문화의 차이, 도시 개발 수준의 다양함에서 기인한 차이로 판단된다.

2절. 거주민과 근린생활시설 업종 특성에 관한 선행연구

1. 거주민 영향 지표로서 삶의 주관적 만족도

삶의 주관적 만족도(subjective well-being: SWB)는 사회과학에서 기존의 사회, 경제적 지표 이상으로 개인의 행복을 중점으로 삶에 대해 질적인 평가의 실질적인 측정 지표로 주목받고 있다(김형일, 유승호, 2016). 삶의 주관적 만족도(SWB)는 인지적 평가 측면의 '삶의 전반적인 만족도'와 정서적 반응 측면의 '긍정 및 부정적 정서 경험'으로 측정되어 왔다(Diener et al., 1997). Diener(1999)는 인지적 측면에서 냉정히 평가하는 만족감보다는 정서적으로 느끼는 행복감이 궁극적으로 개인이 체험하는 삶의 주관적 만족도(SWB)를 대변한다고 주장하였다. 삶의 주관적 만족도(SWB)는 여러 연구에서 주관적 웰빙, 삶의 주관적 안녕, 주관적 삶의 질의 용어로 해석되어 사용됨을 볼 수 있다. 2013년 OECD는 삶의 주관적 만족도(SWB)의 측정 가이드라인 핵심항목으로 (1) 삶에 대한 평가(life evaluation) (2) 감정 혹은 정서, (3) 유데모니아(eudaimonia)를 명시하였다(OECD, 2013). 문항의 내용은 각각 전반적인 삶에 대한 만족도, 어제의 긍정적 및 부정적 정서, 종사하는 일의 가치에 대해 1~10의 척도로 측정한다.

삶에 대한 평가(life evaluation)은 개인이 자신의 삶을 전반적으로 인지하여 내리는 평가나 만족도를 의미한다. 삶의 질이 지표로서 등장하게 된 배경은 현대에 들어 국민의 생활이 향상됨에 따라 주민과 정책적 관심이 양에서 질적 측면으로 변화함으로 돌린다. 경제 성장이나 현실의 객관적 측정에 한정한 이전까지의 지표가 실생활의 질을 반영하지 못하는 한계를 직면하였다. 삶의 질은 개인이 생활하는 주변 환경 및 참여하는 활동을 주관적으로 인식하여 전반적인 삶에 대해 만족감으로 드러난다(Rescher, 1972). 개인이 삶의 질을 인식함에 있어 객관적인 물적요인과의 관계가 주관적인 의식적 요인과 함께 상대적으로 결정되기에

총체적인 개념이다. 따라서, 삶의 질을 설명하기 위해 여러 학문과 연구에서 사회·경제·주거·정치 환경 및 상황이나 안전·공동체·사회생활·건강 만족도 등 다양한 구성요소로 영향요인을 분석하고 있다.

국내 연구 중 삶의 질을 구성하는 실증모델에서 영향요인으론 크게 인구통계학적 특성, 주거 및 근린시설 특성 및 만족도, 교통 만족도, 경제적 만족도, 사회적 환경 만족도 등이 포함되었다. 삶의 질 만족도에 주요한 영향요인은 연구의 대상 및 범위, 모델마다 조금씩 달랐으나 공통적으로 경제생활 만족도, 개인의 건강 상태, 이웃과 관계, 소득, 주거지 근처 편의시설 만족도와 정(+)의 상관관계로 유의함을 보였다.

임근식(2012)는 강원도민을 대상으로 시군의 분포를 고려하여 설문조사를 통하여 삶의 질과 그 인식 수준을 분석하였다. 지역의 삶의 질 제고를 위해 주거환경, 지역 소속감, 소득 등을 높이기 위한 노력이 우선 되어야 하고, 비물질적 요인의 긍정적 영향도 보였다. 권혜선(2018)은 경기도민을 대상으로 층화표집되어 조사된 주관적 삶의 질 자료를 바탕으로 연령별로 구분하여 삶의 질에 영향을 끼치는 주요 요인을 분석하였다. 김지영 외(2019)는 삶의 질에 물리적 환경과 이웃관계 관련 요소가 끼치는 영향에 주목하여 거주민들의 주거지 공간에서 인식하는 주거환경만족도를 설명하였다. 한재원, 이수기(2019)는 고령자를 대상으로 WHO에서 제시한 고령친화도시 가이드라인을 참고하여 관련 지표를 재구성하여 분석하였다. 노령인구가 경험하는 특성과 관련하여 삶의 질에 영향요인을 도출하고 해석하였다. 김혜연(2020)은 주관적 삶의 질이 인구사회학적 요인의 차이에 따라 달라지기에 집단을 구분하여 분석하였다. 노령인구와 그 외 인구, 남성, 여성을 교차하여 네 집단에 대하여 삶의 질 만족도 모델을 분석하였을 때, 연령, 경제활동, 교육수준에 따라 집단마다 변화 정도의 차이나 역전되는 관계를 실증하였다.

2. 근린생활시설이 거주민의 삶의 주관적 만족도에 끼치는 영향

Rachel Meltzer et al.(2011)은 생활권에 거주하는 거주민의 특징은 자주 이용하는 근린 상업시설에 반영되기에 소매 및 일상 관련 상업의 지표를 설정하여 뉴욕시의 생활권의 정주환경을 설명하였다. 지역의 소매업과 함께 삶의 질과 관련된 네 가지 산업 범주(supermarkets, pharmacies and personal care stores, clothing stores, food service establishments)[4]에서 업소 수를 활용하였으며 식료품, 약국 등 생활에 필요한 상업시설에 비하여 식음료업종이 저소득계층보다 더 여유로운 계층의 생활권에서 많은 분포를 보였다.

홍영화(2014)는 주거지 근처 상업시설을 일상생활에 필수적인 수요를 제공하는 시설과 사회적 교류와 비공식적인 모임에 기여하는 시설을 구분하여 대상지의 설문을 통해 주거영역에서 이용하는 시설들의 각 분류와 이에 따른 공유영역에 대한 태도를 연구하였다. 생활 필수적인 시설을 더 자주 방문하지만, 동네 사랑방 역할을 하는 상업시설들을 이용하는 주민이 적극적인 영역 태도를 지니는 것을 보아 사회적 교류를 지원하는 상점이 근린에 끼치는 긍정적 영향을 조명하였다.

윤윤채, 박진아(2016)는 지역민들의 수요를 충족하는 근린상점과 방문객을 주요한 수요층으로 하는 서양식 음식점이나 카페로 나누어 후자의 상업용도가 전자를 대체하며 증가하는 것을 젠트리피케이션의 지표로 보았으며 이를 통해 서울시의 시대별 젠트리피케이션의 속도를 분석하였다.

배선혜, 박소현(2015)는 영세한 소매업에 속하는 동네 가게가 근린에 미치는 영향을 그 역할과 기능의 동태적 변화를 해방촌을 대상지로 하여 인터뷰 중심으

4) 각각 NAICS(North American Industrial Classfication System)상 코드는 445110, 446, 448, 722이다.

로 정리하였다. 사회적 구심점으로서 동네 가게의 기능을 기술하며 대상지 상업화에 따라 변화된 생활 및 거주민 변화로 기능의 축소 현상을 분석한다.

Rachel Meltzer et al.(2017)은 지역 소매업이나 서비스업의 접근도와 근린지역 및 주민 간 연관성을 토대로 근린환경에 따라 업종 패턴과 변경 추이를 보였다. 중심상업지구나 제조업체와 구분되어 근린에서 주민과 관련된 산업으로 제한하여 지역 소비자의 수요의 성격을 일상에서 즉각적으로 소비되어야 하는지에 따라 필수적 시설과 선택적 시설로 일차 분류 후 재화나 서비스를 소비자가 소모하는 속도 즉, 방문 빈도의 크고 낮음으로 교차 분류하였다. 업종 변경을 확인하기 위해 소매 변동성을 파악한 이탈 정도를 뉴욕시 여러 하위 항목에 대하여 산정하였다. 상업 기반적 환경, 지역 주민에 따라 직접적으로 관련이 있으며 이 중 소비자 관련 업종 특성이 큰 영향을 끼치는 것을 보였다.

[표 3] 거주민 삶의 질에 영향을 끼치는 근린상업 시설에 관한 선행연구

<table>
<tr><th rowspan="2">연구자</th><th colspan="8">상업 분류</th></tr>
<tr><th colspan="8">세부 업종 및 예시</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Rachel Meltzer et. al (2011)</td><td colspan="3">소매업</td><td colspan="5">음식업</td></tr>
<tr><td colspan="2">supermarkets</td><td colspan="2">pharmacies and personal care stores</td><td colspan="2">clothing stores</td><td colspan="3">food service establishments</td></tr>
<tr><td rowspan="2">홍영화 (2014)</td><td colspan="4">생활 중심 상업시설</td><td colspan="4">소규모 커뮤니티 형성 상업시설</td></tr>
<tr><td colspan="4">개인서비스, 마트, 의료서비스</td><td colspan="4">카페/베이커리, 마트, 호프/일반음식점, 미용실/뷰티샵</td></tr>
<tr><td rowspan="2">배선혜 외 (2015)</td><td colspan="4">근린상점 (수요층:주민)</td><td colspan="4">그 외 (주요 수요층: 외부인)</td></tr>
<tr><td colspan="4">구멍가게, 동네슈퍼마켓</td><td colspan="4">카페와 레스토랑</td></tr>
<tr><td rowspan="2">윤윤채 외 (2016)</td><td colspan="2">근린상점 (수요층:주민)</td><td colspan="3">카페 및 베이커리 (주요 수요층: 외부인)</td><td colspan="3">서양식 음식점 (주요 수요층: 외부인)</td></tr>
<tr><td colspan="2">담배소매업, 목욕장업, 세탁업, 식육판매업, 우유류판매업, 미용업, 즉석판매제조가공업, 석유판매업 등</td><td colspan="3">카페, 패스트푸드, 과자점, 제과점, 즉석판매제조가공업 등</td><td colspan="3">일반음식점, 즉석판매제조가공업, 축산물유통전문판매업, 과자점, 패스트푸드, 위탁급식영업 등</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Rachel Meltzer et. al (2017)</td><td colspan="4">Necessity</td><td colspan="4">Discretionary</td></tr>
<tr><td colspan="2">Frequent</td><td colspan="2">Infrequent</td><td colspan="2">Frequent</td><td colspan="2">Infrequent</td></tr>
<tr><td colspan="2">grocery stores, supermarket, pharmacies and drug sotres, laundry services, etc.</td><td colspan="2">clothing stores, shoe stores, health and personal care stores, etc.</td><td colspan="2">restaurants, drinking places, florists, book stores, cosmetics, beauty supplies, and perfume stores, etc.</td><td colspan="2">Jewelry stores, sporting goods, hobby, and musical instrument stores, bowling centers, etc.</td></tr>
</table>

3. 그 외 상업 업종의 유형화를 연구의 틀로 사용한 연구

상업의 특성에 따라 유형을 구분하여 진행한 선행 연구는 점포의 입지 집적도, 보행자의 상업 이용행태, 특정 이슈나 지역에 대하여 업종을 재분류하였다.

도시 공간구조 내에서 상업 업종의 군집 특징을 밝힌 연구로 신우진, 신우화(2009)는 서울시에 소매업 입지의 공간적 군집 패턴을 분석하여 도시의 공간구조를 통해 해석하였다. 한국표준산업분류 상 49개 소매업종 중 공간자기상관분석으로 군집성을 보인 21개 업종에 대하여 도심 및 부도심, 도시 외곽부, 특정산업계가 있는 지역으로 유형화를 보였다. 또한, 구형모(2020)는 서울시 상권의 업종 특화를 효율적으로 보기 위해 여덟 업종으로 재분류하고, 커널함수를 사용하여 유의미한 군집을 탐색하였다. 공개된 공공데이터를 통해 사업체 좌표와 영업 시기를 활용하여 이전 연구보다 상세히 상업 공간구조와 변화를 탐색하였다는 의의가 있다.

도시 공간의 활력 척도로서 거리의 보행량에 미치는 영향을 보기 위해 상업의 업종을 유형화하여 지표로 사용한 연구는 다음과 같다. 원유호, 이주형(2014)는 가로의 물리적 환경, 밀도, 접근성, 다양성 등 기존연구의 요인에 더하여 점포의 업종별 속성이 가로활력에 미치는 영향관계를 실증하였다. 다중선형회귀모형을 통해 기본 보행 증진요소와 보행량 간 연관성을 보인 후 음식업과 주점업의 밀도를 변수로 추가하고, 이후 각 16개의 세부업종을 변수로 추가하여 관계를 확인하였다. 김기헌 외(2014)는 상업지역의 가로에서 보행자들이 경험하는 물리적 환경요소가 유동인구에 끼치는 영향을 확인하는 데 있어 상업이용 행태에 따라 업종을 분류한다. 보행자가 특정 사용 목적을 지니고 이용하는 목적형 상점으로서 식음료 업종, 충동적이거나 상품 진열창을 보고 방문하는 가로지향형 상점으로서 의류패션업종, 은행, 관공서, 편의점 등의 일상적 생활 속에 이용하는 일상용도 업종으로 구분하여 가로변 저층부 토지이용 특성을 포함하여 보행 친화적

요소를 도출하였다. 김봉준, 원유호(2016)에서는 사업체의 군집이 도시 활력에 미치는 영향에 관한 선행 연구 모형을 보완하여 보행활동과 관련이 있는 업종의 특성에 따른 보행량과 상관관계의 우선순위를 실증하였다. 보행과 연관된 업종에 한하여 종속변수로 사업체의 영업기간, 독립변수로 조직유형, 총 종사자 수 지표를 활용하여 CART분석을 진행하였다. 임하나 외(2017)는 주거지역과 상업지역을 구분하여 지역특성, 시설규모, 시설 종류로 나타나는 다양성에 따라 가로활력의 관계 분석을 보였다. 생활밀착형 주요 업종의 구분을 따라 여덟 업종 유형으로 재분류하였다.

그 밖에 윤윤채, 박진아(2016)는 상업 젠트리피케이션을 주거와 근린상점의 전치 및 카페와 음식점의 증가에 의한 지역의 용도 변화 현상이라 정의하며 젠트리피케이션으로 인해 나타나는 상업업종의 변화를 분석하여 서울시 젠트리피케이션 발생 지역을 시점에 따라 유형화하여 비교하였다. 대상지의 인허가 업종을 근린상점, 카페 및 베이커리, 서양식 음식점으로 재분류하여 각 업종 변화율을 살펴보았다. 박수연, 김주연(2017)는 대상지 여섯 거리에 대응하는 상가분포를 파악한 후 설문조사를 통해 보행 밀도에 따라 상가의 밀집 유형을 파악하여 상업 유형에 따른 보행선호도를 보였다.

[표 4] 상업 업종에 따른 분류로 진행된 선행연구

구분	연구자	연구 대상	상업의 분류
상업 입지 군집성	신우진 외 (2009)	서울시 전체	49개 소매업종(한국표준산업분류상) 중 공간적 군집이 드러난 21개 업종 중 그 패턴에 따라 세 가지 유형 (1) 도심, 부도심에 군집 (2) 도시 외곽에 군집 (3) 특정 지역에 전문적으로 집적
	구형모 (2020)	서울시 상권	지방행정인허가업종의 중분류를 8개의 업종으로 재분류
보행자의 상업 이용행태	원유호 외 (2014)	서울시 전체	서비스업의 세 분류 중 음식업 전체 개수를 변수로 추가하고, 이후 세부 업종(16개)를 변수로 추가
	김기헌 외 (2014)	서울시 지구 중심지 내 98개 상업지역	대상 가로변 점포 업종을 용도에 따라 (1) 식음료업종 (2) 의류패션업종 (3) 일상용도 업종
	원유호 외 (2016)	서울시 사업체 집적과 보행량	보행 연관 업종 중 최종 8개 노드로 분할되는 사업체 특성별 변수를 도출하여 유형 구분 1인이하 법인, 1인이하 자영업, 2인 법인, 2인 자영업, 3~9인 법인, 3~9인 자영업, 중소기업 이상(법인), 중소기업 이상(자영업)
	임하나 외 (2017)	서울시 상업지역과 주거지역	소상공인시장진흥공단에서 제시하는 대분류의 8개 업종을 상업업종의 혼합도 구하기 위해 (1) 소매 (2) 음식 (3) 서비스업(부동산, 생활서비스, 관광여가오락, 숙박, 학문교육, 의료) 로 재분류.
지역	윤윤채 외 (2016)	시대별 젠트리피케이션 발생 지역	인허가 업종(인허가데이터, 346개)을 (1) 근린상점 (2) 카페 및 베이커리 (3) 서양식 음식점으로 재분류
	박수연 외 (2017)	창동역 1번 출구 부근 거리	대상지 거리 내 상가 업종별 12개로 분류

3절. 선행연구와의 차별성

앞서 검토한 선행연구를 소결할 때 본 연구가 갖는 차별성 및 연구의 기여는 다음과 같다. 주거지역 내에 물리적 환경 만족도에 기여하는 근린생활시설에 관련된 연구에서도 상업 업종을 거주민의 생활 측면에서 구분한 사례는 없었다. 근린생활시설 용도에 상업시설은 주거기능 보호 및 강화 목적으로 그 업종과 규모가 제한되어 있으나 다양한 상업 생태계가 존재한다. 본 연구에서는 정주환경으로서 거주민에 기여하는 근린생활시설 업종을 세분화하여 그 특징과 기능에 초점 맞추려 한다. 근린생활시설이 제공하는 서비스와 사회적인 기능을 탐구하고, 거주민에게 긍정적으로 작용하는 세부 유형을 도출할 수 있다.

근린생활시설로서 거주민에게 영향 끼치는 일상용도 업종을 조명한 연구가 있었으나 주거지 도보권을 범위로 개별 가구에 대한 직접적인 영향을 분석하지 못하였다는 한계를 갖는다. 본 연구에선 주거지역으로 명시된 용도지역지구에 한정되지 않고 위치 좌표를 활용하여 실거주지를 대상으로 하였으며 보행 가능한 실제 도로망을 기반으로 도보권을 산정하였다. 각 가구마다 범위를 거주지로부터 도보권 500m로 제한하여 주거영역에서 일상생활 관련 업종의 영향을 보다 섬세하게 반영할 수 있도록 하였다. 따라서 거주민과 관련된 여러 종속변수를 두어 근린상업 시설의 주요 사용자이면서 시설이 포함된 생활영역의 공유자에게 미치는 영향을 실증적으로 보려 하는 점에서 차별성을 갖는다.

삶의 질을 설명하는 모델은 크게 물리적 환경과 사회적 환경 두 차원으로 접근하였으며 행정 서비스 면에서 복지정책으로 적용하여 제언하였다. 도시정책으로서 우선적 고려 사항은 특정 조건 없이 어울릴 수 있는 생활 SOC공급, 지역 내 안전 인프라 구축, 주민들 간 교류의 장 마련하여 커뮤니티 활동 촉진하는 프로그램 추진 등 지원 정책과 관련한 제언이 대부분이었다. 양적 공급 측면 외,

경제구조 내에서 민간 부문의 이익 추구가 부가적으로 끼치는 외부효과에 관심을 두는 연구는 없었다. 이에 본 연구에선 거주민이 주거지를 중심으로 생활영역을 구축하며 살아갈 때 영향을 받을 삶의 질에 있어 공공서비스가 아닌 민간부문의 사업체를 정주환경 요소로서 강조하여 도보권 내에 이와 관련된 상업 업종의 특성과 역할을 밝힐 수 있다.

제3장 연구 방법론

1절. 분석의 틀

1. 생활 필수성 및 사회적 활동 정도에 따른 근린생활시설 유형 설정

상업시설의 업종을 유형화하여 진행한 연구는 업종 군집 정도 확인을 위한 단순화하여 분류하거나 상업지역이나 주거지역의 가로 활성화 기여에 따라 분류가 대부분이었다. 본 연구는 삶의 질적 측면에서 거주민에게 기여하는 상업시설의 업종과 그 분류에 관심이 있으므로 앞서 서술한 근린생활시설의 생활 필수성 및 사회적 활동 정도에 따라 유형을 구분한다.

우선, 근린생활시설을 주요한 소비자의 수요 특성에 따라 제한하여 자료를 구축하였다. 주거지 내 근린생활시설의 상업 업종에 관심 있으므로 건축법에서 명시된 근린생활시설 업종에 속하고, 주로 보행을 통하여 방문하며 거주자 생활과 관련된 재화 및 서비스 상업 시설로 추렸다. 건축법에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종과 바닥면적의 제한 등이 명시된다. 제1종 및 제2종 근린생활시설를 통틀어 바닥면적 합계 제한이 없는 상업 업종은 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소(제3호 다목), 서점(제4호 라목), 사진관, 표구점(제4호 바목), 일반음식점(제4호 자목), 동물 병원 및 미용실(제 4호 차목), 독서실, 기원(제4호 타목), 안마시술소, 노래연습장(제4호 러목)이다. 상가업소 데이터를 통해 면적 정보를 구득할 수 없고, 거주민 수요 특성에 면적 차이에 대해 드러난 관계가 없기에 업종에 대하여만 다루려 한다. 다만, 소매업의 경우 표준산업분류에서 3,000㎡이상의 규모일 때 기타 대형 종합 소매업(G47119), 백화점(G47221)으로 구분하기에 이를 제외하였다.

Rachel Meltzer et. al(2017)의 분류 기준을 참고하여 상업시설이 취급하는 재

화나 서비스의 필수성(Necessity)과 방문 빈발성(Frequency)에 따라 네 가지 유형으로 분류하였다. 상업 유형 분류에 있어서 우선 지역 주민이 일상에서 즉각적이고 선택의 여지가 없는 필수성과 기본적이지 않고 여가적인 선택성으로 구분할 수 있다. 필수성은 근린상업시설의 최소한 보장되어야 하는 물리적 환경 측면을 부각하며 선택성은 필수적이진 않지만, 개인적인 수고에 대해 비용을 지불하고 담당할 수 있는 선택의 기회를 확장하는 물리적 환경 측면을 부각한다. 다른 측면으론, 방문 빈도가 잦은 업종인지, 드문 업종이냐의 차이로 구분되는 빈발성이다. 빈발성이 높은 업종은 한 번의 소비가 소모되는 시간과 관련 있다. 효용이 길지 않기에 자주 소비되는 재화나 서비스 업종은 빈번하게 방문하게 되고, 짧은 통행시간이 방문 유도에 중요한 요소이다. 이는 근린상업시설 이용의 편리성을 높여준다. 드물게 소비되는 특성은 사치재로서 주민의 여가 및 취미와 관련 있다. 필수성과 빈발성은 소비의 특성 즉, 거주민의 수요의 성격을 반영하는 척도이다.

이와 같이 근린 내 물리적 기반 시설의 측면을 반영하여 분류한 네 가지 유형에 추가적으로 사회적 교류 정도를 고려하여 분류하였다(표 5). 필수성과 빈발성을 교차하여 네 가지 상업 유형으로 분류했을 때, 방문도 높은 근린생활시설에 속하는 식음료업은 사회적 교류 정도가 가장 활발한 업종이기에 별도의 유형으로 구분하였다. 방문도 낮은 선택적 근린생활시설에 속하는 여가생활 및 신체활동을 지원하는 업종도 일반적으로 교류 정도가 높은 서비스업으로 판단되기에 별도의 유형으로 구분하였다. 또한, 선택적인 소매업은 개인의 취향에 따라 방문 빈도가 다양하기에 빈발도로 구분하지 않고 합하여 한 유형으로 통합하였다.

[표 5] 근린생활시설 유형 분류 기준

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">Necessity</th><th colspan="2">Discretionary</th></tr>
<tr><th></th><th>Frequent</th><th>Infrequent</th><th>Frequent</th><th>Infrequent</th></tr>
<tr><td>Retail business</td><td rowspan="2">NF</td><td rowspan="2">NI</td><td colspan="2">D_retail</td></tr>
<tr><td>Service business
(Social participation)</td><td>DF_f&b</td><td>DI_leisure</td></tr>
</table>

따라서 본 연구의 주요한 상업시설 분류 틀과 9차 표준산업분류코드명(KSIC)에 따른 세부 업종은 [표 7]와 같다. 세부 업종 선정에 관하여는 먼저, NF 유형(방문도 높은 필수적 소매 및 서비스업)은 필수적이고 대체될 수 없는 근린생활시설이며 주거의 보조적 역할과 보편적으로 필수성을 띄는 업종이 포함된다. 제1종 근린생활시설은 일상생활 수요에서 필요도가 강조되기에 NF 유형에 포함하도록 하였다(김동현 외, 2017). 생필품과 식재료를 취급하는 소매업과 약국, 미용실, 목욕탕, 세탁소가 NF 유형에 해당된다.

NI 유형(방문도 낮은 필수적 소매 및 서비스업)은 생활에 필수적이지만 취급물품의 소모되는 시간이 길어 자주 방문하지 않는 근린생활시설이다. 이 경우 거주민의 수요가 시급하거나 충동적이지 않아 대형상권이나 인터넷의 경로로 대체되기 쉬우며 개인의 취향을 충족시키기 쉽지 않아 보행 유발과 거리가 가장 멀다고 할 수 있다. 각종 의류를 취급하는 상업시설과 건설자재를 포함하는 철물점, 안경점, 사진관이 NI 유형에 해당한다.

D_retail 유형(선택적 소매업)은 필수적이지 않은 각종 소매업 근린생활시설을 포함한다. 집 근처 생활영역 내에 걸어가다 볼 때 구경거리를 제공하거나 분명한 구매 목적이 없이도 방문하기 쉬운 업종 성격을 지닌다. 앞선 세 근린생활시설 유형은 느슨한 연대로서 기능한다. 긴 대화가 진행되거나 소통을 통해 재화나 서비스를 취하진 않지만, 거주지 주변에서 안면을 트고, 도시 공간을 공유하는 소극적인 사회적 교류가 이루어진다.

다음으로 DI_leisure 유형(선택적 서비스업)은 여가와 취미 생활을 지원하는 근린생활시설로 사적인 취향과 여가의 목적으로 방문하는 성격을 지닌다. 일정 기간 동안 대가를 지불하고 등록하는 회원제로 이용되는 경우가 많기에 시설의 운영자나 강사와 안면이 있으며 교류의 정도를 자발적으로 선택할 수 있다. DI_leisure 유형은 운동 강습 시설, 오락 시설, 각종 자기계발과 관련된 근린생활 시설을 포함한다.

DF_f&b 유형(방문도 높은 서비스업)은 음식점, 주점, 카페를 포함하는 식음료업 근린생활시설이며 필수적이진 않지만 자주 방문하기에 오늘날 '제3의 장소'로 소비된다고 여겨진다. 보통 친분이 있는 관계와 함께 이용하고 친밀한 동반 이용자와의 교류하는 공간으로 사용된다.

[표 6] 근린생활시설 유형과 각 특징 요약

근린생활시설 유형		특징
NF	방문도 높은 필수적 소매 및 서비스업	생활과 밀접하여 필요도가 강조된 제1종 근린생활시설 필수적이고 대체될 수 없는 주거 기반시설
NI	방문도 낮은 필수적 소매 및 서비스업	필수적이지만, 드물게 소비되어 주민의 시급하거나 충동적인 수요가 아님 보행 유발과 거리가 가장 멂
D_retail	선택적 소매업	구경거리를 제공하거나 분명한 구매 목적이 없이도 방문이 가능 안면이 있는 옅은 관계
DI_leisure	선택적 서비스업	교류의 정도를 자발적으로 선택 가능 사적인 취향과 여가의 목적으로 방문
DF_f&b	방문도 높은 선택적 서비스업	친분이 있는 관계와 함께 이용 현대의 제3의 장소로 소비

[표 7] 근린생활시설 유형 분류

상업 유형 분류	표준산업분류코드	표준산업분류코드명 (9차)
방문도 높은 필수적 소매 및 서비스업 (necessity and frequent, NF)	G47121	슈퍼마켓
	G47122	체인화 편의점
	G47129	기타 음・식료품 위주 종합 소매업
	G47212	육류 소매업
	G47213	수산물 소매업
	G47214	과실 및 채소 소매업
	G47215	빵 및 과자류 소매업
	G47811	의약품 및 의료용품 소매업
	S96111	이용업
	S96112	두발미용업
	S96121	욕탕업
	S96912	가정용 세탁업
방문도 낮은 필수적 소매 및 서비스업 (necessity and infrequent, NI)	G47413	남녀용 정장 소매업
	G47414	유아용 의류 소매업
	G47415	내의 소매업
	G47416	셔츠 및 기타 의복 소매업
	G47420	신발 소매업
	G47519	페인트, 유리 및 기타 건설자재 소매업
	G47812	의료용 기구 소매업
	G47822	안경 소매업
	M73301	인물사진 및 행사용비디오 촬영업
선택적 소매업 (discretionary retail, D_r)	G47216	건강보조식품 소매업
	G47219	기타 식료품 소매업
	G47611	서점 및 잡지류 소매업
	G47612	문구용품 소매업
	G47813	화장품 및 방향제 소매업
	G47842	관광 민예품 및 선물용품 소매업
	G47851	화초 및 산식물 소매업
	G47190	가방 및 기타 가죽제품 소매업
	G47430	게임용구, 인형 및 장난감 소매업
	G47592	그외 기타 종합 소매업
	G47631	식탁 및 주방용품 소매업
	G47640	애완용 동물 및 관련용품 소매업
	G47841	예술품 및 골동품 소매업
	G47852	운동 및 경기용품 소매업
선택적 서비스업 (discretionary and infrequent leisure, DI_l)	P85611	기타 기술 및 직업훈련학원
	P85612	레크레이션 교육기관
	P85620	스포츠 교육기관
	P85659	예술 학원
	R91131	골프연습장 운영업
	R91132	그외 기타 스포츠시설 운영업
	R91136	기원 운영업
	R91139	기타 오락장 운영업
	R91221	노래연습장 운영업
	R91222	전자 게임장 운영업
	R91223	종합 스포츠시설 운영업

	R91229	체력단련시설 운영업
	R91293	컴퓨터 게임방 운영업
	S96122	기타 미용관련 서비스업
	S96129	마사지업
방문도 높은 선택적 서비스업 (discretionary and frequent food and beverage, DF_fb)	I56111	한식 음식점업
	I56112	중식 음식점업
	I56113	일식 음식점업
	I56114	서양식 음식점업
	I56119	기타 외국식 음식점업
	I56191	제과점
	I56192	피자, 햄버거, 샌드위치 및 유사 음식점업
	I56194	분식 및 김밥 전문점
	I56219	기타 주점업
	I56220	비알콜 음료점업

2. 연구 질문 설정

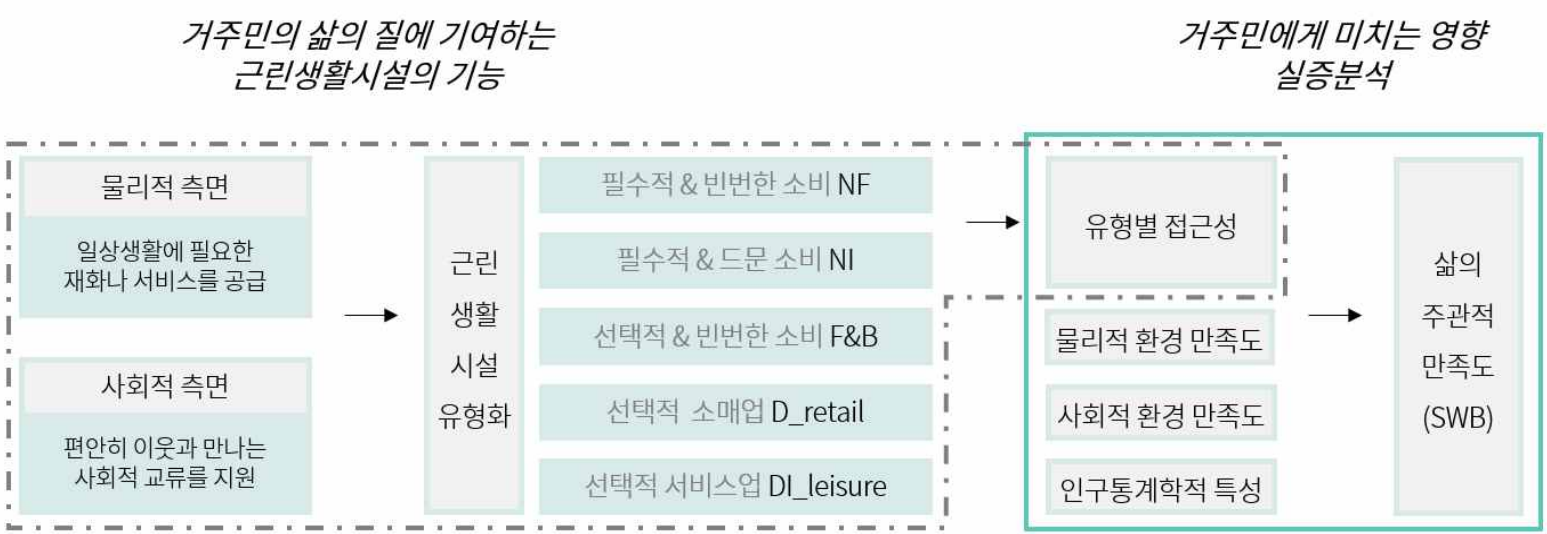
(1) 근린생활시설 접근성 증가는 삶의 질 만족도에 긍정적인 영향을 끼치는가?

근린생활시설 전체 유형의 접근성에 따라 주민들의 삶의 질 만족도에 영향 관계를 확인하려 한다. 본 연구에서 활용하는 2016년 경기도민 삶의 질 조사 중 주거 부문 설문 문항에서는 주거지역 여러 편의시설에 대한 만족도를 포함한다. 4점 척도(매우 불만, 약간 불만, 약간 만족, 매우 만족)로 거주하는 지역의 일상용품 구매장소, 의료기관, 공공기관, 생활문화 기반시설, 근린시설, 복지시설을 평가함은 거주지 주변 근린생활시설의 주관적인 만족도를 드러낸다. 거주민이 이용하는 근린생활시설에 대한 변수로서 비슷한 범주이나, 연구에서 가구마다 산정한 근린생활시설의 접근성은 다양한 상업 업종을 포함하며 실제적인 도보권을 고려한 객관적인 지표로서 의의가 있다. 주민이 소비하는 특성에 따라 근린생활시설 각 유형의 접근성이 미치는 영향을 확인하기 전에, 전체적인 근린생활시설 접근성이 변화할 때 생활영역 내에서 인지하거나 이용하는 거주민에게 미치는 영향을 확인하려 한다.

(2) 근린생활시설의 사회적 기능 차이가 삶의 질에서 드러나는가?

업종 유형별 접근성에 따라 삶의 질 만족도에 미치는 영향을 알아본다. 근린생활시설은 생활 필수성과 사회적 활동 지원의 측면에서 삶의 질에 기여하며 본 연구에선 이에 따라 유형화하였기에 유형의 특성이 삶의 질 모델 결과에서 차이를 보이는지 확인한다.

적정 수준의 필수적이고 대체될 수 없는 근린생활시설이 거주영역 환경으로 충족되었을 때, 선택적이고 개인 라이프스타일을 반영한 근린생활시설의 증가는 사회적 교류의 정도를 선택할 수 있어 삶의 질에 긍정적 영향을 줄 것이라 예상한다. 일반적으로 부수적인 경로로 방문하는 오락 시설이나 사적인 취향이 드러나는 소매업과 여가 서비스업은 필수적 근린생활시설보다 사회적 활동 가능성이 더 높다. 또한, 먹고 마시는 편안한 식음료업 서비스업은 다른 근린생활시설 유형보다도 친밀하고 깊은 사회적 교류 공간인 반면, 지역 외부인을 유인하는 성격으로 거주민에게 불쾌감을 주기도 한다. 따라서, 주거지역에서 기반시설로서 요구되는 필수적 근린생활시설과 취향과 여가적 성격이 두드러지는 근린생활시설을 주요하게 비교하고, 교류의 성격이 다름에 따라서도 유의하여 근린생활시설의 사회적 기능과 삶의 질의 관계를 해석하려 한다.


거주민의 삶의 질에 기여하는
근린생활시설의 기능
거주민에게 미치는 영향
실증분석
물리적 측면
일상생활에 필요한
재화나 서비스를 공급
사회적 측면
편안히 이웃과 만나는
사회적 교류를 지원
근린
생활
시설
유형화
필수적 & 빈번한 소비 NF
필수적 & 드문 소비 NI
선택적 & 빈번한 소비 F&B
선택적 소매업 D_retail
선택적 서비스업 DI_leisure
유형별 접근성
물리적 환경 만족도
사회적 환경 만족도
인구통계학적 특성
삶의
주관적
만족도
(SWB)

[그림 2] 분석의 틀

2절. 분석 자료의 구축

1. 근린생활시설 유형별 접근성 자료 구축

(1) 접근성 분석

근린생활시설의 접근성은 본 연구에서 가구의 생활영역 내 미치는 영향을 보기 위한 주요한 독립변수이다. 접근성(accessability)은 한 장소에서 특정 장소까지 용이하게 도달할 수 있는 정도를 뜻하며 본 연구에서는 주민이 거주지를 중심으로 생활하며 인지하는 공간 내 위치한 근린생활시설에 얼마나 쉽게 접근할 수 있는지를 나타낸 지표로써 사용하였다. 도로를 기반으로 실제적 도달 거리를 Arcgis pro의 network analysis 접근성 분석으로 알 수 있다. 가구마다 각 시설까지의 거리에 대하여 거리조락 가중치를 적용하여서 접근성을 측정하였다. 가구의 도보권 내 근린생활시설의 수를 거리가 멀수록 낮은 영향력을 받도록 하여 합산한 값을 접근성의 지표로 본다. 음지수 함수 형태의 중력 모델(gravity-based model)을 활용하였으며 그 수식은 다음과 같다.

근린생활시설까지의 접근성 : $A_i = \sum_{i=1}^{j} [\exp(-\beta * TT_{ij})]$

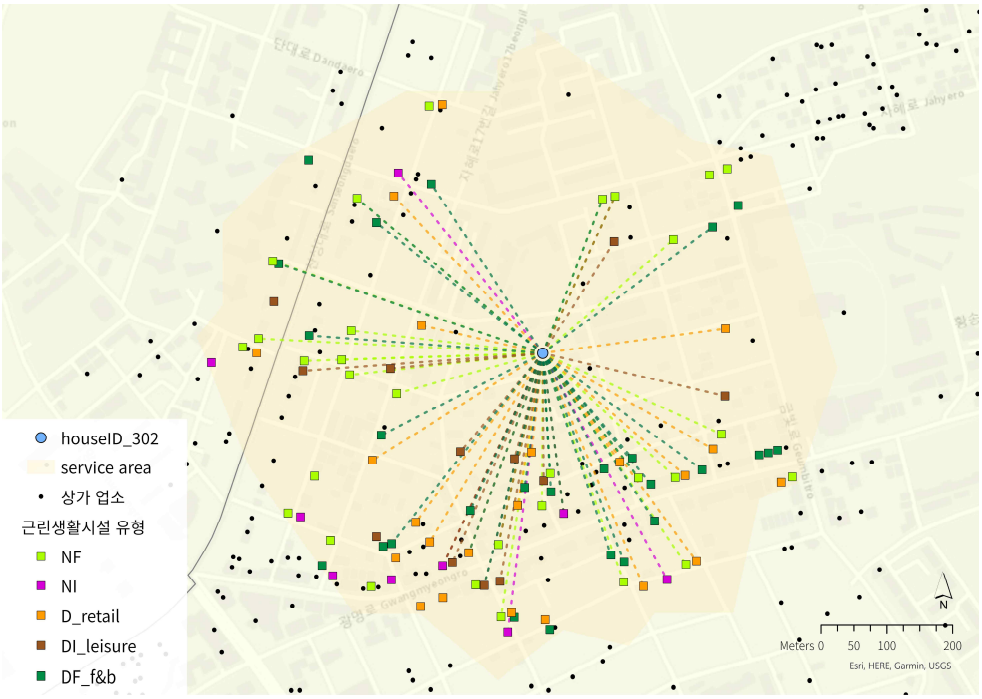
i : 개별 대상 가구 (출발 위치)

j : 개별 근린생활시설

TT : i 번째 가구에서 j 번째 근린생활시설까지 보행거리 (km)

β : 이동 거리 민감도 매개 변수

따라서 본 연구의 경우 가구의 근린생활시설 접근성이 높다는 것은 일차적으로 도보권 내 접근이 용이한 근린생활시설이 많으며 점포 수가 같더라도 거주지로부터 더 근접해 있음을 의미한다. 이를 통해 가구마다 다섯 가지 근린생활시설 유형에 따라 각 접근성을 산정하였다.



[그림 3] 가구에서 근린생활시설까지의 접근성 산정 과정 예시 -네트워크 분석

[표 8] 가구에서 근린생활시설까지의 접근성 산정 과정 예시 -접근성 산정

Name	DestinationRank	Total_Kilometers	접근성
Location 302 – Location 512	1	0.167493	0.8457825
Location 302 – Location 113	2	0.312292	0.7317678
Location 302 – Location 174	3	0.342912	0.7097007
Location 302 – Location 303	4	0.35161	0.7035545
Location 302 – Location 394	5	0.36226	0.6961014
…	…	…	…
302 NF (개수: 223)			155.02

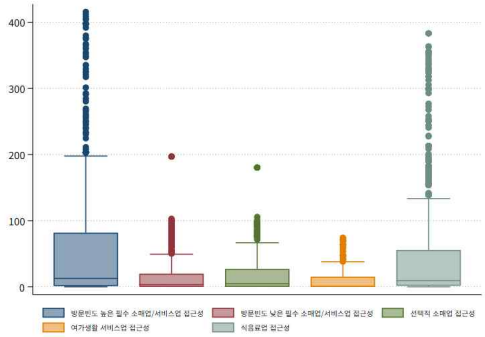
(2) 근린생활시설 유형별 기술통계

개별적으로 살펴봤을 때, NF 유형(방문도 높은 필수적 소매 및 서비스업) 접근성의 평균은 56.71, 분산은 87.54, 최댓값은 415.55으로 주거지의 도보권 내 근린생활시설 중 업종 수 및 접근성이 가장 높다. NI 유형(방문도 낮은 필수적 소매 및 서비스업)의 접근성의 평균은 17.18, 분산은 31.09, 최댓값은 196.99이고, D_retail 유형(선택적 소매업)의 접근성의 평균은 19.90, 분산은 30.30, 최댓값은 180.19이다. DI_leisure 유형(선택적 서비스업) 접근성의 평균은 9.67, 분산은 15.10, 최댓값은 74.28로 모든 유형 중에서 가장 작은 값으로 분포하고 있다. DF_f&b 유형(방문도 높은 선택적 서비스업) 접근성의 평균은 51.30, 분산 83.33, 최댓값은 383.10으로 NF 유형 다음으로 가장 높은 업종 수와 접근성을 보인다. 또한, 모든 근린생활시설에 대하여 가구별 접근성을 별도 변수로 두었으며 표본 가구 데이터가 근린생활시설이 500m 거리 내 전혀 없는 가구부터 다양한 유형의 근린생활시설이 풍부히 집적된 가구까지 범위로 둠을 알 수 있다.

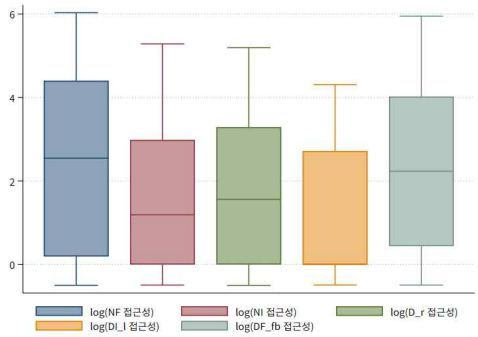
다섯 유형 모두 변수 내에서 분산 편차가 크고 아웃라이어 관찰되었기에(그림 4) 선형성을 갖도록 로그를 취해 조정하였다(그림 5). 로그 취한 NF 유형 접근성은 평균 2.56, 분산 1.99, 최대값 6.03을 가진다. 로그 취한 NI 유형 접근성은 평균 1.74, 분산 1.54, 최대값 5.29이며 로그 취한 D_retail 유형 접근성은 평균 1.94, 분산 1.59, 최대값 5.20을 가진다. 로그 취한 DI_leisure 유형 접근성은 평균 1.38, 분산 1.42, 최대값 4.32를 가진다. 로그 취한 DF_f&b 유형 접근성은 평균 2.55, 분산 1.85, 최대값 5.95를 가진다.

[표 9] 주요 변수(근린생활시설 접근성)의 기술통계 (Obs = 1,415)

Variable	Definition	Mean	Std. Dev.	Min	Max
NF	방문도 높은 필수적 소매 및 서비스업	56.71	87.54	0	415.65
NI	방문도 낮은 필수적 소매 및 서비스업	17.18	31.09	0	196.99
D_retail	선택적 소매업	19.90	30.30	0	180.19
DI_leisure	선택적 서비스업	9.67	15.10	0	74.28
DF_f&b	방문도 높은 선택적 서비스업	51.30	83.33	0	383.10
all	전체 근린생활시설	154.76	234.51	0	1033.52
lnNF	log(NF유형 접근성)	2.44	2.08	-0.50	6.03
lnNI	log(NI유형 접근성)	1.59	1.61	-0.49	5.28
lnD_r	log(D_retail유형 접근성)	1.82	1.65	-0.50	5.19
lnDI_l	log(DI_leisure유형 접근성)	1.19	1.51	-0.49	4.31
lnFB	log(DF_f&b유형 접근성)	2.41	1.96	-0.49	5.95
lnall	log(전체 근린생활시설 접근성)	3.40	2.22	-0.49	6.94



[그림 4] 근린생활시설 유형별 접근성 분포도와 아웃라이어 확인



[그림 5] 근린생활시설 유형별 접근성에 로그를 취해 조정한 박스 플롯

2. 삶의 주관적 만족도 모델 영향요인 선정

(1) 삶의 주관적 만족도 모델의 종속 변수

주성분 분석(PCA, Principal Component Analysis)을 통해 일상에서 느끼는 긍정적인 감정의 척도를 생성하였다. 본 연구에선 삶의 주관적 만족도의 지표로 삶에 대한 평가와 긍정적인 정서를 포괄하는 변수를 생성하기 위해 일상에서 느끼는 긍정적인 감정과 인지에 대한 세 설문 문항을 PCA분석을 하여 통합된 지표를 만들었다. 문항의 내용은 '일상에서 행복과 기쁨을 느낀다', '일상에서 안정과 평온을 느낀다', '일상에서 성취와 실현을 느낀다' 이며 각각 4점 리커트 척도로 측정되었다. PCA는 여러 요인을 종합하여 차원 축소 방식으로 데이터를 변환하는 분석 방식이다. 공선성이 높은 변수들 간 상관관계나 연관성을 이용하여 주성분으로 추려준다. PCA결과에서 고유값(Eigenvalue)이 1보다 큰 주성분을 사용하는데(Kaiser 기준) [표 10]에서 보이듯 첫 번째 주성분 Component1의 고유값이 1.880>1으로 충족함을 알 수 있다. Component1을 구성하는 세 요인의 고유벡터(eigenvectors)는 일상에서 느낀 행복과 기쁨, 안정과 평온, 성취와 실현 순으로 각각 0.572, 0.580, 0.580이다(표 11). 따라서 일상에서 느끼는 긍정적 감정과 인지를 나타내는 세 요인을 PCA를 통해 종합하여 삶의 주관적 만족도 모델의 종속변수로서 확정하였다.

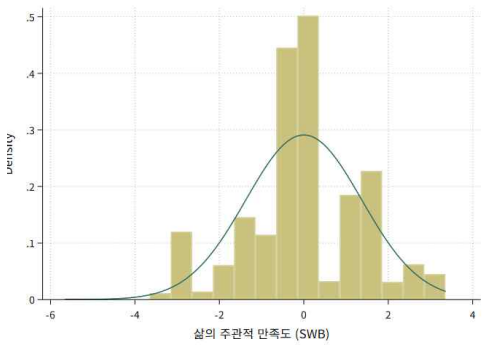
[표 10] Principal components/correlation

Component	Eigenvalue	Difference	Proportion	Cumulative
Comp1	1.880	1.308	0.627	0.627
Comp2	0.571	0.023	0.191	0.817
Comp3	0.549	.	0.183	1.000

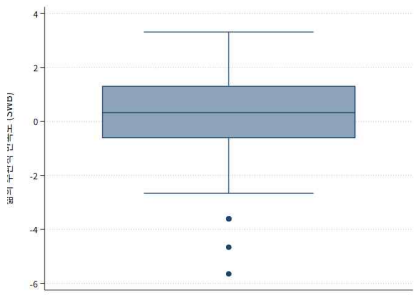
[표 11] Principal components (eigenvectors)

Variable	Comp1	Comp2	Comp3	Unexplained
일상에서 느낀 감정_행복/기쁨	0.572	0.820	0.024	0.000
일상에서 느낀 감정_안정/평온	0.580	-0.384	-0.719	0.000
일상에서 느낀 감정_성취/실현	0.580	-0.425	0.695	0.000

세 순서형 변수를 pca를 통해 실수 형태로 다중합한 결과, 26개의 개별값을 가지며 최솟값 -5.649와 최댓값 3.314 사이에서 평균 0.000, 분산 1.371을 보인다. 일상에서 느낀 긍정적인 감정을 평가를 종합하여 삶의 주관적 만족도 변수로 생성하였기에 평균값 0을 기준으로 음의 방향으로 커질수록 삶의 주관적 만족도가 낮고, 양의 방향으로 커질수록 삶의 주관적 만족도가 높다고 할 수 있다. 전체적인 분포를 볼 때, [그림 6]의 히스토그램에서 보이듯 평균 부근에 높은 밀도를 보이고, 멀어질수록 분포가 적어져 정규성을 따르는 것으로 보인다. [그림 7]의 박스 플롯에서 중위값이 평균을 웃돌기에 평균에 비해 응답자들의 삶의 주관적 만족도는 다소 높다고 할 수 있으며 정규성을 따르지만 하위에 몇 개의 극단치가 있어 삶의 주관적 만족도가 아주 낮은 소수의 응답자가 있음을 확인할 수 있다.



[그림 6] 히스토그램을 통한 삶의 주관적 만족도의 분포 밀도 확인 (막대 폭: 0.5)



[그림 7] 박스 플롯을 통한 삶의 주관적 만족도의 분포 밀도 확인

(2) 삶의 주관적 만족도 모델의 설명 변수

분류된 근린상업 유형에 따라 대상지 가구의 삶의 질을 예측하고자 한다. 이때, 거주지 중심으로 500m 도보권에 대하여 각각의 삶의 질 관련 상업 유형의 점포수가 산출되도록 한다. 삶의 주관적 만족도 분석 모델에서 다른 설명 변수로서 시설편의성, 이동성, 안전성, 여가시간 만족, 건강상태 인식, 일자리 만족도, 커뮤니티 인식, 개인 및 가구 특성, 거주 특성을 두었다. 삶의 질 모델의 지표들은 물리적 환경 만족도, 사회적 환경 만족도, 인구통계학적 특성의 항목으로 구성하였으며 선행연구의 영향력 있는 분석 변수를 참고하였다.

시설편의성에서는 거주지에서 이용하는 각종 근린생활시설의 만족도를 매우 불만족, 약간 불만족, 약간 만족, 매우 만족 4점 리커트 척도로 응답받았다. 이 항목에는 전통시장, 슈퍼마트 등 일상용품 구매 장소, 병원, 약국, 보건소 등 의료기관, 시청, 구청, 주민센터, 경찰서 등 공공기관, 공공도서관, 문화원, 영화관, 박물관 등 생활문화 기반시설, 공원 운동시설, 실내외체육관 등 근린시설, 경로당, 복지관 등의 복지시설이 해당한다. 이동성은 도보와 철도나 지하철 수단에 대하여 측정하였는데 마찬가지로 4점 리커트 척도로 응답받았다. 2016년 당시 광주시엔 철도나 지하철이 없었으며 분당시엔 수인분당선, 신분당선, 지하철 8호선이 있다. 횡단보도 및 건널목 교통 안전도, 재난 및 사고로부터의 안전성 수준, 응급의료 체계의 구축정도는 안전성 항목에 속하며 리커트 4점 척도로 측정한다.

다음으로, 사회적 환경 만족도는 개인이 주변 환경이나 사람들과의 관계 속에서 반응하는 항목들로 구성하였다. 여가시간 충분성과 건강상태를 인식하는 항목으로서 건강함, 건강에 관심이 있음, 일자리 만족도 항목에서 직업의 보람과 자긍심, 커뮤니티 인식으로서 행정동이나 읍, 동네 같은 마을소속감, 이웃에 대한 신뢰도는 모두 리커트 4점 척도로 측정되었다. 일자리 만족도 항목 중 근무 형태는 임금 근로 형태로 제한한 문항인데, 하루 8시간 이상 전일제 근무와 이를 제외한 근무 형태 응답을 그 외 근무로 항목화하였다. 따라서 임금제가 아니거나

근로를 하지 않는 경우와 8시간 이상 전일제 근무 그리고 반일제·시간제·요일제·상황에 따른 근무 세 명목 변수로 구성하였다.

인구통계학적 특성으로 우선, 연령은 응답자 출생년도 데이터를 설문 당시 나이로 환산하였다. 결혼 형태는 미혼, 결혼을 했거나 동거하는 경우, 비동거로 구성하였으며 비동거는 사별, 이혼, 별거의 경우를 포함시켰다. 학력은 최종 졸업 학력으로서 대학 이상의 최종학력과 고등학교 이하의 최종학력으로 구분하였다. 가구의 경제적 특성으로서 소득과 부채 유무를 묻는다. 가구 소득은 최근 1년동안 모든 가구 구성원의 월 평균 소득을 응답받았으며 만원 단위이다. 가계에 부채가 있을 때와 없을 때를 명목변수로 두었다. 주택 유형으로는 거주하는 주택이 연립주택, 다세대·다가구를 한 범주로, 아파트, 오피스텔, 공동주택를 다른 범주로 두어 단독주택을 포함하여 총 세 범주의 명목변수로 정리하였다. 응답자 거주 소재지는 대상 범위인 경기도 광주시, 성남시 분당구, 수정구, 중원구 네 지역으로 항목화하였다.

[표 12] 주요 변수에 대한 구성

구분		측정항목	비고
삶의 주관적 만족도 (SWB)		일상에서 느끼는 긍정적 감정	
근린생활시설 접근성	방문도 높은 필수적 소매 및 서비스업 (NF)	식료품 및 일상용품 소매업, 약국, 은행, 미용실, 대중목욕탕, 세탁업 등	유형마다 각 가구별 서비스권역 내 업종에 대하여 음지수함수의 거리조락 가중치 적용한 중력 모델(gravity-based model)로 접근성 산정
	방문도 낮은 필수적 소매 및 서비스업 (NI)	의류 소매업, 신발 소매업, 의료용 기구 소매업, 안경점, 사진관 등	
	여가생활 서비스업(DI_l)	운동 및 취미 운영업, 오락시설 등	
	선택적 소매업 (D_r)	서점, 문구점, 화장품 소매업, 꽃집, 액세서리 소매업, 예술품 소매업, 애완동물 관련 업종, 등	
	식음료업 (DF_fb)	음식업, 주점업, 카페	
	전체 근린생활시설	전체 유형의 근린생활시설	
물리적 환경	시설편의성	일상용품 구매 장소	리커트 4점 척도
		의료기관	

만족도			공공기관	
			생활문화 기반시설	
			근린시설	
			복지시설	
	이동성		도보를 통한 이동 만족도	리커트 4점 척도
			철도나 지하철을 통한 이동	
	안전성		횡단보도 및 건널목 교통 안전도	리커트 4점 척도
			재난 및 사고로부터의 안전성 수준	
			응급의료 체계의 구축 정도	
사회적 환경 만족도	여가시간 만족		여가시간 충분성	리커트 4점 척도
	건강상태 인식		건강함	리커트 4점 척도
			건강에 관심	
	일자리 만족도		직업의 보람과 자긍심	리커트 4점 척도
			근무 형태	해당사항 없음=0, 전일제 근무=1, 그 외 근무=2
	커뮤니티 인식		마을(동, 읍, 동네) 소속감	리커트 4점 척도
			이웃들을 신뢰할 만함	
인구 통계학적 특성	개인 특성	연령	응답자 출생년도	설문 당시 나이로 환산
		결혼 여부	결혼 형태	1. 미혼, 2. 기혼, 동거, 3. 비동거
		학력	최종 졸업 학력	대졸 이상=1, 고졸 이하=0
	가구 특성	월평균 소득	최근 1년 동안 월 평균 가구 소득	단위: 만원
		가계 부채 유무	가구 내 현재 가계 부채 유무	있음=1, 없음=0
	거주 특성	주택 유형	거주 주택 유형	단독주택=1, 연립, 다세대다가구=2, 아파트, 오피스텔, 공동주택=3
		거주 지역	응답자 거주 소재지	분당구=1, 수정구=2, 중원구=3, 광주시=4

주요한 변수의 기술통계는 [표 13]에서 정리하였으며 다음과 같다. 먼저, 인구통계학적 특성으로 설문 응답자의 구성을 설명하자면, 남성 응답자가 1,216명으로 85.94%를 차지하였고, 연령대별로 20대 20명(1.41%), 30대 349명(24.66%), 40대 341명(24.1%), 50대 279명(19.72%), 60세 이상 426명(30.11%)로 구성된다. 미혼 가구는 113가구(7.99%)이며 기혼 및 동거 가구는 1,123가구(79.36%)이고, 사별이나 이혼, 별거와 같이 비동거인 가구는 179가구(12.65%)이다. 최종학력이 고등학교 졸업 이하인 경우 697가구(49.33%)이며 대학교 졸업 이상의 학력의 응답자는 718명(50.74%)이다. 1년치 평균에서 가구 전체의 평균 월 수입이 100만원 이하인 가구는 26가구(1.84%), 200만원 이하 141가구(9.96%), 300만원 이하 288가구(20.35%), 400만원 이하(30.67%), 500만원 이하 260가구(18.37%), 그 이상은 266가구로 18.8%를 차지한다. 가계 부채가 있는 가구는 588가구로 41.55%를 차지한다. 가구의 주택 유형은 단독주택인 경우 465가구(32.86%), 연립이나 다세대・다가구주택인 경우 312가구(22.05%), 아파트나 오피스텔, 공동주택인 경우 638가구(45.09%)로 구성된다. 본 연구의 대상지는 성남시와 광주시로, 응답 가구는 광주시 598가구(42.26%), 성남시 817가구이며 성남시에서도 분당구 355가구(25.09%), 수정구 241가구(17.03%), 중원구 221가구(15.62%)로 구성된다.

물리적 환경 만족도 중 시설 편의성 항목으로 모든 시설에 대해 약간 만족에 절반 이상의 가구가 응답하였다. 매우 만족으로 가장 높은 만족도에 응답한 시설은 일상용품 구매장소 414가구(28.26%)이며 의료기관은 227가구(16.04%), 공공기관은 169가구(11.94%), 생활문화기반시설 96가구(6.78%), 근린시설 80가구(5.65%), 복지시설 48가구(3.39%) 순으로 가장 높은 척도에 응답하였다. 모든 시설에 대해 가장 낮은 응답 척도는 매우 불만족이었는데 이 중 생활문화기반시설이 22가구(1.55%)로 가장 높았고, 근린시설 12가구(0.85%), 공공기관과 의료기관 3가구(0.21%), 일상용품 구매장소 1가구의 순서를 보인다. 이동성 항목에선, 도보를 통한 이동 만족도에 약간 만족하는 가구가 913가구(64.52%), 약간 불만 275가구

(19.43%), 매우 만족 225가구(15.90%), 매우 불만족 2가구(0.14%) 순의 응답률을 보였다. 지하철을 통한 이동 만족도에 약간 만족하는 경우 843가구(59.53%), 약간 불만족 410가구(28.98%), 매우 불만족 134가구(9.47%), 매우 만족 28가구(1.98%) 순으로 응답하였다. 안전성의 하부 세 항목 모두 약간 만족에 가장 많이 응답하였으며 절반 이상의 응답률이 집중되었다. 구체적으로, 횡단보도 및 건널목 교통안전도에서 약간 만족은 969가구(68.48%), 약간 불만족 359가구(25.37%), 매우 만족 61가구(4.31%), 매우 불만족 26가구(1.84%)로 답하였다. 재난 및 사고로부터의 안전성 수준에선 약간 만족 775가구(54.77%), 매우 만족 322가구(22.76%), 약간 불만족 313가구(22.12%), 매우 불만족 5가구(0.35%)로 매우 만족에 답한 가구가 안전성 항목 중에 가장 높았다. 응급의료체계의 구축 정도에서 약간 만족은 1,011가구(71.45%), 약간 불만족 224가구(15.83%), 매우 불만족 40가구(2.83%), 매우 만족 140가구(9.89%)로 매우 만족의 응답률이 안전성 항목 중 가장 높았다.

사회적 환경 만족도 부문에서 여가시간에 대해 약간 만족 863가구(60.99%), 약간 불만족 292가구(20.64%), 매우 만족 253가구(17.88%), 매우 불만족 7가구(0.49%)로 분포하였다. 건강상태 인식 항목에선 건강함에 대해 약간 만족이 839가구(59.29%), 매우 만족 332가구(23.46%), 약간 불만족 239가구(16.89%), 매우 불만족 5가구(0.35%) 순으로 응답하였으며 건강에 관심의 경우 약간 만족 925가구(65.37%), 약간 불만족 266가구(18.8%), 매우 만족 211가구(14.91%), 매우 불만족 13가구(0.92%) 순으로 응답하였다. 직업의 보람과 자긍심에 대해 해당사항이 없는 152명(10.74%) 외에 약간 만족이 734명(51.87%), 매우 만족 318명(22.47%), 약간 불만족 203명(14.35%), 매우 불만족 8명(0.57%) 순으로 응답하였다. 임금을 받지 않는 경우(422명, 29.82%) 외에 전일제 근무가 896명(69.32%)로 가장 높고, 그 외 근무 형태가 97명(6.86%)이었다. 커뮤니티 인식에 있어서 마을 소속감에 약간 만족 712명(50.32%), 매우 만족 482명(34.06%), 약간 불만족 200명(14.13%), 매우 불만족 21명(1.48%)로 응답하였다. 이웃에 대한 신뢰도 정도엔 약간 만족 782명(55.27%),

매우 만족 290명(20.49%), 약간 불만족 237명(16.75%), 매우 불만족 106명(7.49%)로 응답하였다.

[표 13] 설명 변수의 기술통계

변수		Obs.	%	변수		Obs.	%
일상용품 구매장소 만족도	매우 불만족	1	0	건강에 관심	매우 불만족	13	0.92
	약간 불만족	87	6.15		약간 불만족	266	18.8
	약간 만족	913	64.52		약간 만족	925	65.37
	매우 만족	414	29.26		매우 만족	211	14.91
의료기관 만족도	매우 불만족	3	0.21	직업의 보람과 자긍심	해당사항 없음	152	10.74
	약간 불만족	189	13.36		매우 불만족	8	0.57
	약간 만족	996	70.39		약간 불만족	203	14.35
	매우 만족	227	16.04		약간 만족	734	51.87
공공기관 만족도	매우 불만족	3	0.21		매우 만족	318	22.47
	약간 불만족	272	19.22	근무 형태 (임금근로자)	해당사항 없음	422	29.82
	약간 만족	971	68.62		전일제 근무	896	63.32
	매우 만족	169	11.94		그 외 근무 형태	97	6.86
생활문화 기반시설 만족도	매우 불만족	22	1.55	마을 소속감	매우 불만족	21	1.48
	약간 불만족	570	40.28		약간 불만족	200	14.13
	약간 만족	727	51.38		약간 만족	712	50.32
	매우 만족	96	6.78		매우 만족	482	34.06
근린시설 만족도	매우 불만족	12	0.85	이웃 신뢰할 만 함	매우 불만족	106	7.49
	약간 불만족	418	29.54		약간 불만족	237	16.75
	약간 만족	905	63.96		약간 만족	782	55.27
	매우 만족	80	5.65		매우 만족	290	20.49
복지시설 만족도	매우 불만족	13	0.92	성별	여자	199	14.06
	약간 불만족	486	34.55		남자	1,216	85.94
	약간 만족	868	61.34	나이	20대	20	1.41
	매우 만족	48	3.39		30대	349	24.66

지하철을 통한 이동 만족도	매우 불만족	134	9.47		40대	341	24.1
	약간 불만족	410	28.98		50대	279	19.72
	약간 만족	843	59.58		60세 이상	426	30.11
	매우 만족	28	1.98	결혼 여부	미혼	113	7.99
횡단보도 및 건널목 교통 안전도	매우 불만족	26	1.84		기혼, 동거	1,123	79.36
	약간 불만족	359	25.37		비동거	179	12.65
	약간 만족	969	68.48	학력	고졸 이하	697	49.33
	매우 만족	61	4.31		대졸 이상	718	50.74
재난 및 사고로부터의 안전성 수준	매우 불만족	5	0.35	소득	100 미만	26	1.84
	약간 불만족	313	22.12		100~200	141	9.96
	약간 만족	775	54.77		200~300	288	20.35
	매우 만족	322	22.76		300~400	434	30.67
응급의료체계의 구축 정도	매우 불만족	40	2.83		400~500	260	18.37
	약간 불만족	224	15.83		500 이상	266	18.8
	약간 만족	1,011	71.45	가계 부채 유무	없음	827	58.45
	매우 만족	140	9.89		있음	588	41.55
여가시간 충분성	매우 불만족	7	0.49	주택 유형	단독주택	465	32.86
	약간 불만족	292	20.64		연립, 다세대다가구	312	22.05
	약간 만족	863	60.99		아파트, 오피스텔, 공동주택	638	45.09
	매우 만족	253	17.88	지역	분당구	355	25.09
건강함	매우 불만족	5	0.35		수정구	241	17.03
	약간 불만족	239	16.89		중원구	221	15.62
	약간 만족	839	59.29		광주시	598	42.26
	매우 만족	332	23.46	Total		1,415	100

3절. 분석 모델 설계

1. 선형 회귀분석 모델

연속변수인 삶의 주관적 만족도를 종속변수로 두어 여러 개의 독립변수로 예측하기 위해서 다중선형 회귀분석을 사용한다. 만족도에 관한 설명변수들은 대부분 4개의 값을 가진 서열변수(리커트 척도)이며 근무 형태, 성별, 결혼 여부, 학력, 가계 부채 유무, 주택 유형, 지역의 변수는 명목변수로서 세 가지 이하로 분류하였다. 나이, 소득은 연속변수이다.

회귀모형에서는 독립변수와 종속변수 간의 선형성, 잔차의 독립성, 잔차의 등분산성, 잔차의 정규성을 가정한다(김형석 외, 2010). 따라서 다중선형 회귀분석을 위해 우선적으로 독립변수와 종속변수의 산점도와 피어슨상관관계로 선형성을 확인하고, 모델을 확정할 때 다중공선성(multi-collinearity)을 확인하여 모델의 안정성을 높여야 한다. 또한, 모델의 잔차 또한 등분산성과 정규성을 따라야 하므로 잔차 분석 검정을 마쳐야 한다.

마진 플롯을 통하여 회귀분석 식에서 모든 변수에 모델에서의 평균값을 대입했을 때 특정 변수의 값에 따라 종속변수 값의 변화를 확인할 수 있다. 이를 통해 본 연구에서 관심을 두는 근린생활시설 유형별 접근성의 값에 따라서 삶의 주관적 만족도의 예측 그래프를 본다.

2. 정성적 공간 분석

[그림 8]과 [그림 9]은 각각 전체 상가업소, 근린생활시설 용도 상가업소의 분포와 포인트 밀도를 보여준다. 근린생활시설은 전체 상가업소의 분포와 비슷한 형태 및 밀도를 가지는 것으로 보아 전체 상업을 따라 분포한다고 볼 수 있다.

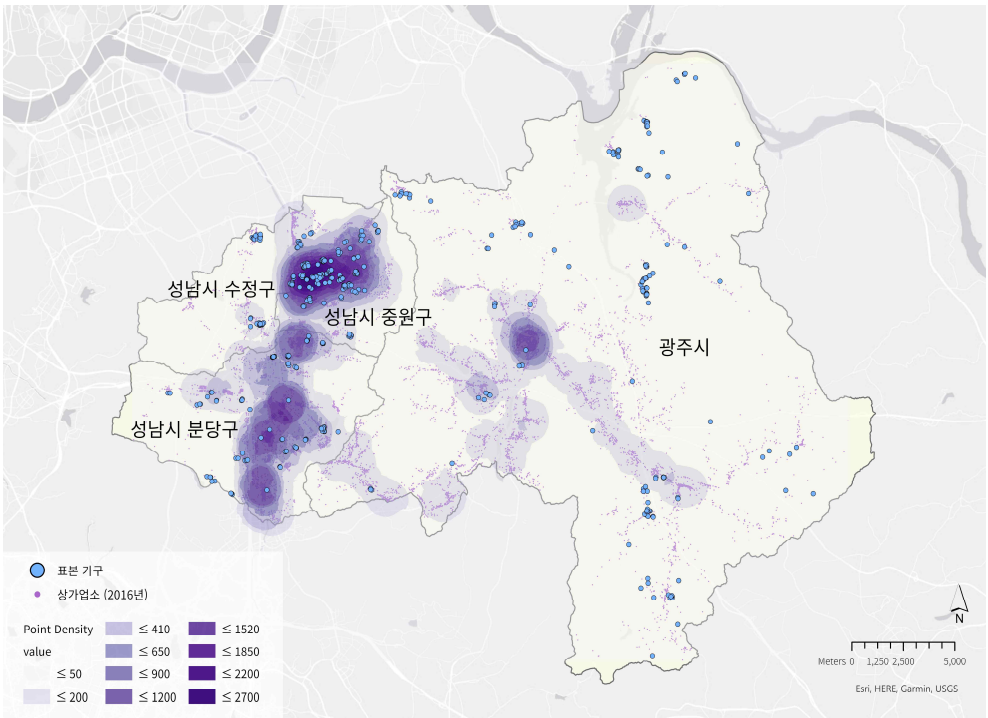
다만, 일반상업지역과 중심상업지역으로 지정된 위치에 전체 상가업소가 높은 집중도로 반영되는 반면, 근린생활시설 업종은 밀도의 격차가 다소 줄어든 것을 확인할 수 있다. 따라서, 근린생활시설은 기본적으로 주거지 및 시가지에 고르게 걸쳐 분포하지만 주로 전체 상가업소의 증감과 비례하여 분포함을 보인다.

성남시 수정구, 중원구, 분당구, 광주시 네 지역으로 분류하였을 때 지역마다 상업시설 및 근린생활시설 입지의 밀도가 집중된 공간이 있었다. 성남시 수정구와 중원구는 지역 경계면에 근린생활시설의 밀도가 가장 집중되었으며 이는 모든 지역에서도 가장 높은 밀도로 관찰된다. 수정구와 중원구 경계부에 상권이 형성되어 있고, 동심원 형태로 외곽부로 갈수록 서서히 시설이 적어지는 것을 확인할 수 있다. 이는 중원구의 전반적인 지역에 점진적으로 걸쳐 보이지만, 수정구에선 자연녹지지역 및 보전녹지지역으로 개발제한된 땅이 큰 면적을 차지하기에 일반주거지역과 상업지역으로 개발된 일부 부지에 밀도가 편중되어 있다. 성남시 분당구는 역을 중심으로 지정된 중심상업지역으로 인해 선형적으로 상업시설의 밀도가 집중되어 있으며 일반주거지역과 주거지 곳곳에 분포된 상업지역을 따라 점진적인 밀도를 보인다. 광주시엔 가장 큰 일반상업지역에 상가업소의 밀도가 집중된 것을 따라 근린생활시설의 밀도도 가장 높지만, 그 외 전반적인 주거지에 걸쳐 분포되어 있음을 확인할 수 있다.

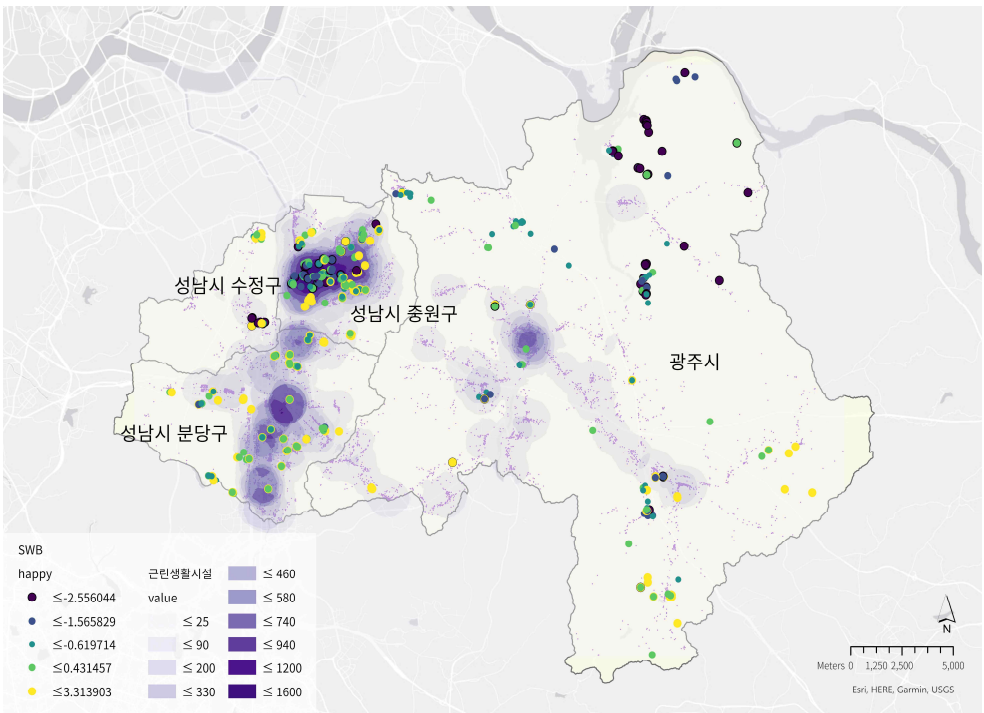
또한 [그림 9]에서 표본 가구마다 삶의 주관적 만족도를 natural breaks (jenks) 방식으로 다섯 단계로 표현하여 가구별 삶의 주관적 만족도와 근린생활시설의 밀도 간 관계를 시각적으로 확인하려 하였다. 근린생활시설의 포인트 밀도가 가장 진하게 표현되는 성남시 수정구와 중원구에서 삶의 주관적 만족도는 다양하게 관측되었다. 상업시설의 접근성이 과해질 때 근린생활시설이 제공하는 편의나 사회적 기능을 넘어서는 불편이 있음을 유추해볼 수 있다. 다음으로 근린생활시설의 접근성이 높은 지역인 성남시 분당구와 광주시 일반상업지역 부근에서 대부분 높은 삶의 주관적 만족도를 보인다. 또한, 근린생활시설이 적게 분포한

광주시 북동쪽 가구는 낮은 삶의 주관적 만족도를 보인 반면, 비슷한 낮은 접근성을 보이는 광주시 남동쪽에선 높은 삶의 주관적 만족도를 확인할 수 있었다. 결론적으로, 근린생활시설의 접근성과 삶의 주관적 만족도 간 상관관계는 일부 지역(성남시 분당구, 광주시 일반상업지역, 광주시 북동지역)에선 양의 관계를 보이지만, 그 외의 경우(성남시 수정구와 중원구 일부, 광주시 남동지역)에선 음의 관계를 보이거나 파악하기 어렵다. 따라서, 근린생활시설의 접근성만으로 삶의 주관적 만족도를 단순히 예측하기 어렵기에 삶의 주관적 만족도를 설명하는 회귀분석 모델을 통해 실증할 필요가 있다.

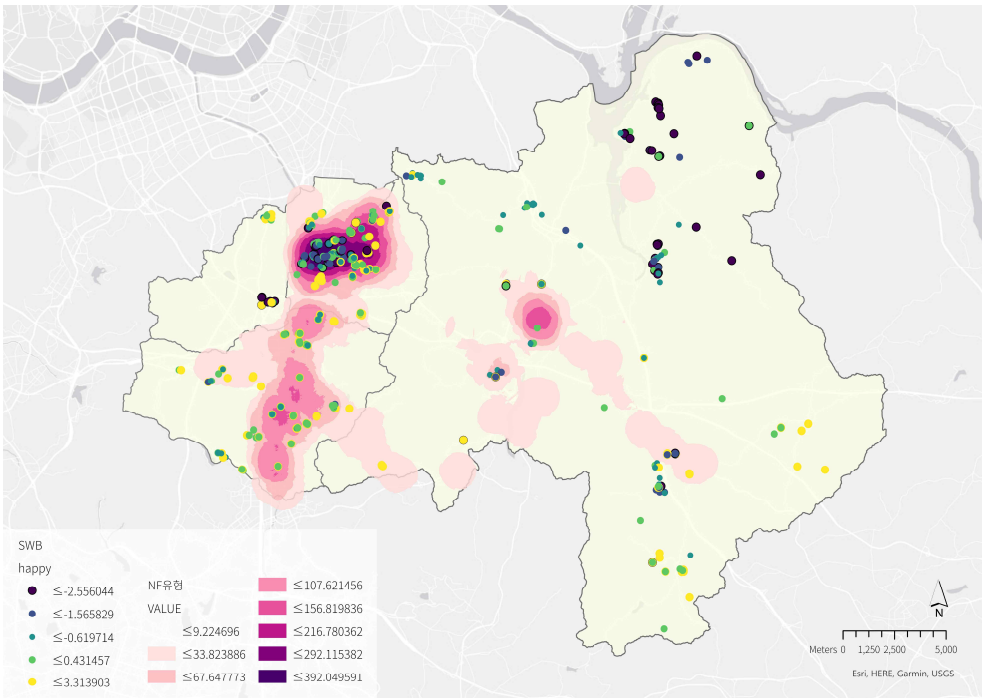
나아가, [그림 10], [그림 11], [그림 12], [그림 13], [그림 14]는 각각 NF유형, NI유형, D_retail유형, DI_leisure유형, DF_f&b유형에 해당하는 근린생활시설의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도를 표현한 지도이다. 근린생활시설 전체를 대상으로 표현한 [그림 10]과 같은 방식으로 삶의 주관적 만족도를 다섯 단계로 표현하였으며 유형별 근린생활시설 포인트 밀도는 여덟 단계로 표현하였다. 먼저, 포인트 밀도의 진하기를 통해 각 유형의 분포양상을 보면, NF유형은 보다 곳곳에 넓게 분포되어 있고, NI유형은 분당구와 중심상업지구 위주로 분포한다. D_retail유형은 넓은 지역에 편차가 적게 분포하였고, D_leisure유형은 발달된 상권에 집중적으로 분포되어 있었으며 DF_f&b유형은 집중적이면서도 고루 분포되는 특징을 보였다. 그러나 접근성 분포 양상은 유형에 따라 차이가 뚜렷하지 않아 상관관계를 육안으로 파악하기 어려웠다. 따라서, 회귀분석을 통한 실증분석으로 근린생활시설의 유형에 따라 거주민의 삶의 주관적 만족도 간 관계를 규명하려 한다.



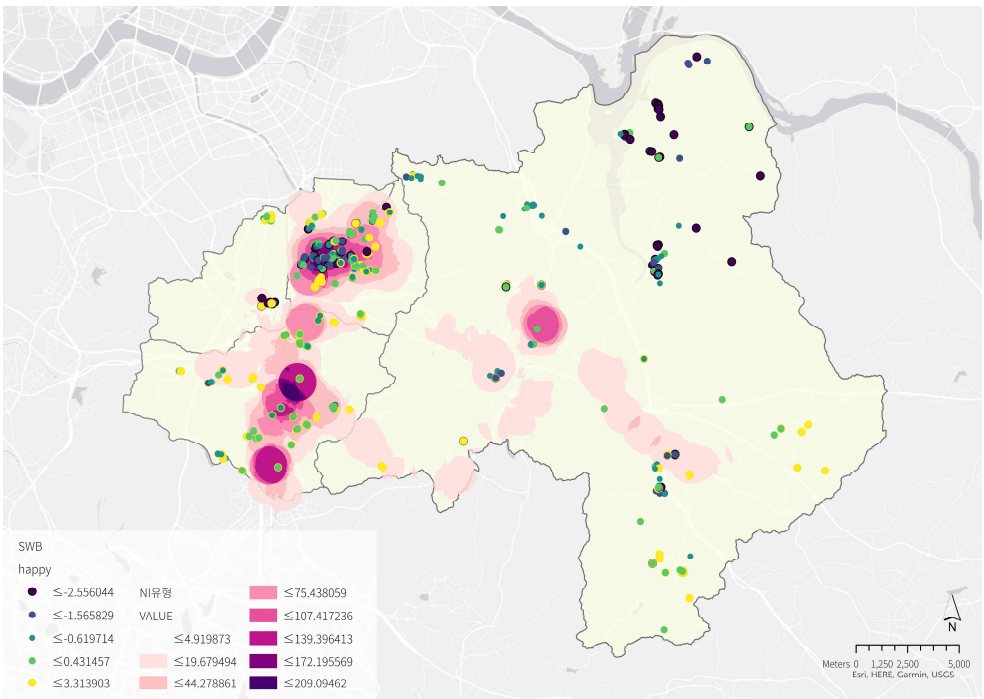
[그림 8] 대상지 내 전체 상업시설의 포인트 밀도



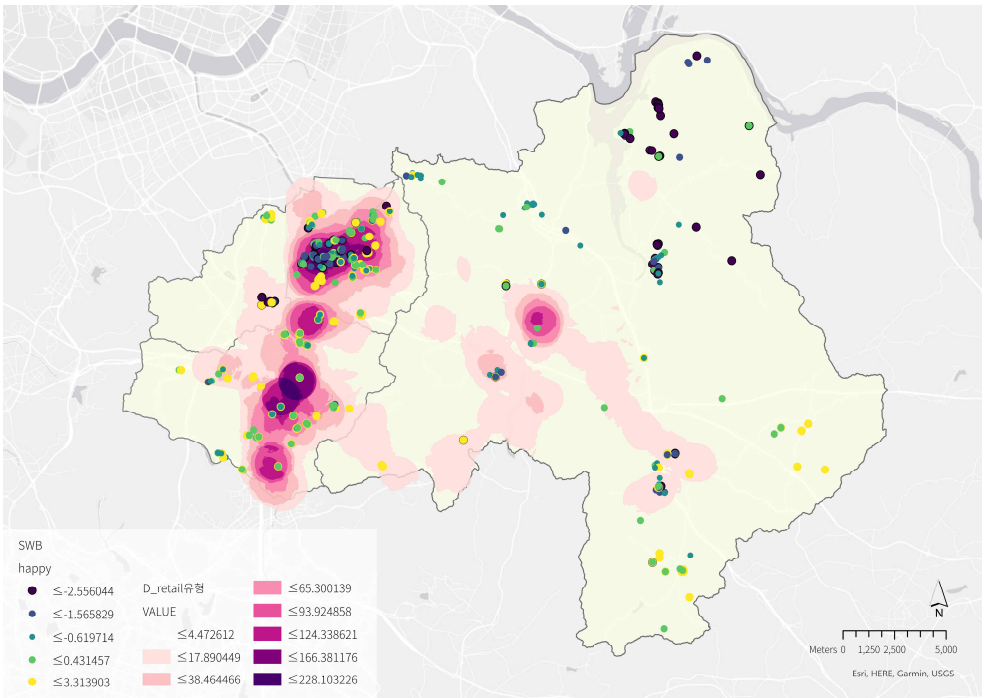
[그림 9] 대상지 내 근린생활시설의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도



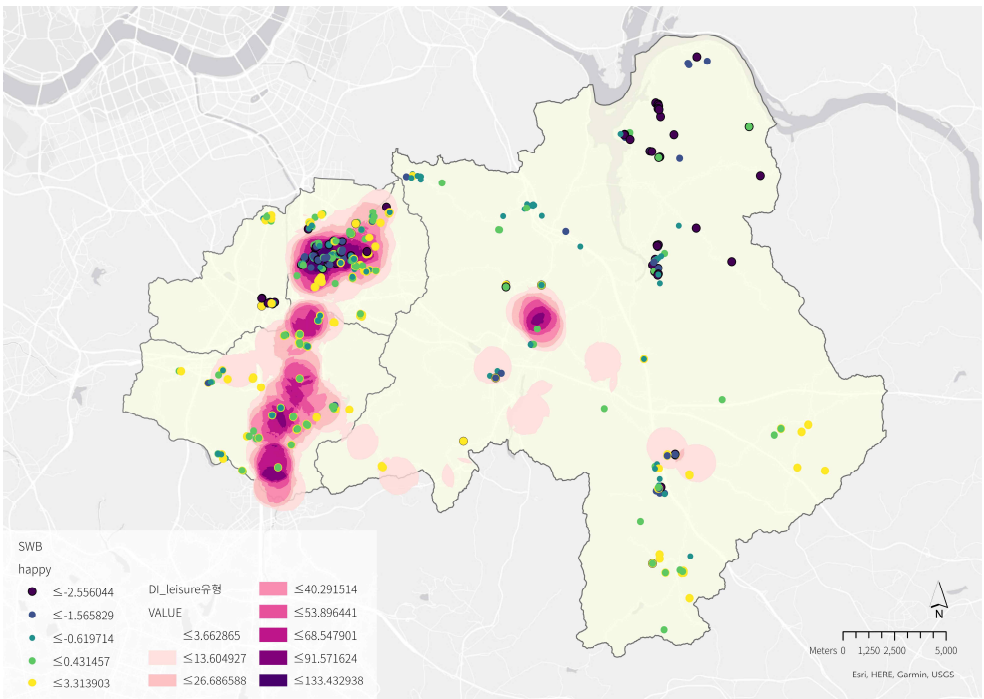
[그림 10] NF유형 근린생활시설의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도



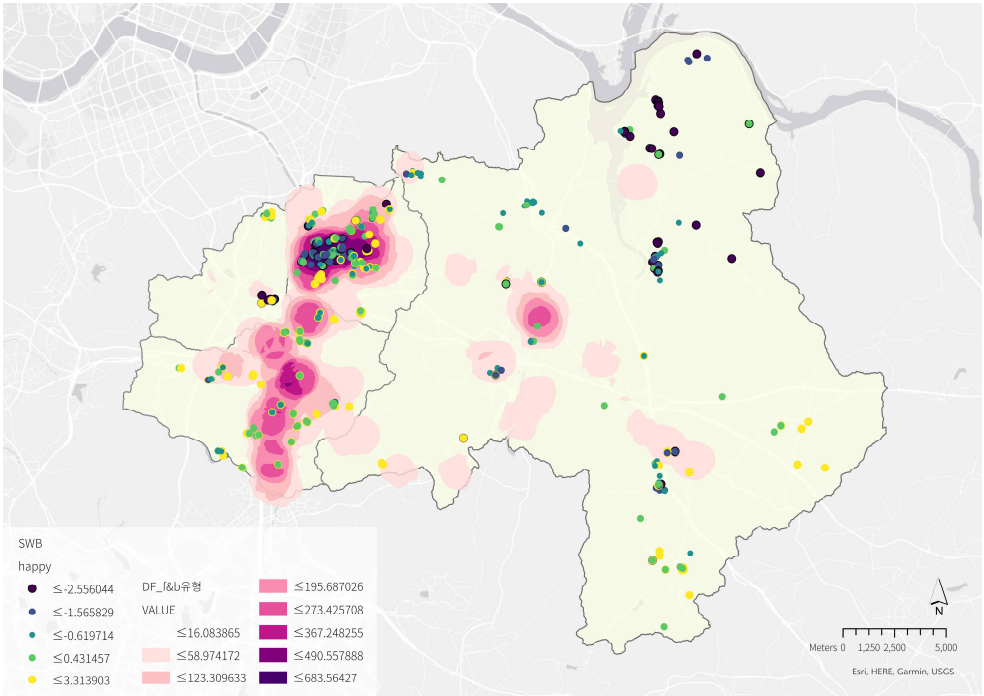
[그림 11] NI유형 근린생활시설의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도



[그림 12] D_retail유형 근린생활시설의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도



[그림 13] DI_leisure유형 근린생활시설의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도



[그림 14] DF_f&b유형 근린생활시설의 포인트 밀도와 가구별 삶의 주관적 만족도

제4장 근린생활시설 접근성과 삶의 주관적 만족도 분석

1절. 종합적 근린생활시설 접근성과 삶의 주관적 만족도의 관계

제2장 선행연구에서 서술하였듯 상업시설의 증가에 대한 거주민의 인식은 연구와 이론가마다 이견이 있다. 지역의 특성과 가구의 성격, 연령대에 따라 편의시설 만족도나 주거지의 상업화에 대해 영향 정도가 다양했다. 본 절에서는 근린생활시설의 유형과 관계없이 전체 근린생활시설 상업시설의 접근성 증가가 삶의 만족도와 유의한 관계가 있는지, 관계의 방향이 어떠한지 실증하려 한다. 따라서, 근린생활시설 접근성을 주요 독립변수로 하는 삶의 주관적 만족도 모델의 다중선형 회귀분석을 시행한다.

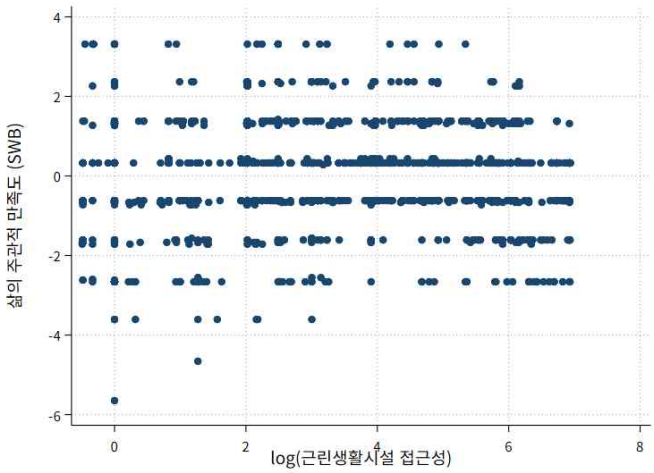
(1) 근린생활시설 접근성과 삶의 주관적 만족도 간 이변량 분석

삶의 주관적 만족도 모델로 회귀분석 전에 주요 독립변수와 종속변수 간 이변량 분석을 시행하였다. 피어슨 상관관계 분석 결과(표 14)를 보았을 때 로그를 취한 근린생활시설 전체 상업업종 접근성과 종속변수는 양의 관계를 보이고, 95%의 신뢰구간 내에서 유의한 결과를 보인다. 각각 y, x 그래프에 값을 표현할 때엔, 두 변수 사이에 분포의 방향 관계는 뚜렷이 관찰되지 않았다.

[표 14] 피어슨 상관관계

	SWB	log(근린생활시설 접근성)
SWB	1.000	
log(근린생활시설 접근성)	0.0790* 0.0029	1.000

* : p-value < 0.05 내에서 유의



[그림 15] 근린생활시설 접근성과 삶의 주관적 만족도 간 산점도

(2) 다중선형 회귀분석

근린생활시설 접근성이 주요 독립변수인 삶의 주관적 만족도 모델의 다중선형 회귀분석을 시행한다. 연구의 3.2.2에서 기술한 삶의 주관적 만족도 모델의 설명 변수를 모델에 추가하고, 단계적 추출방법으로 유의한 변수를 포함하면서 설명력이 높은 모델을 선정하였다. 다중선형 회귀분석의 결과는 [표 15]로 정리하였다. 수정결정계수는 44.75으로 약 44.8%의 설명력을 갖는 모델이라 할 수 있다.

근린생활시설 전체 상업업종 접근성은 삶의 주관적 만족도와 피어슨 상관관계에서 양의 방향으로 유의미했던 것과 달리 다중선형 회귀분석 결과 상관계수는 -0.060로 음의 방향으로 유의미하다고 나왔다. 주거지에서 도보권 500m 내에

근린생활시설 상업업종 수가 많고, 가까이 있을수록 이를 인지하는 거주민의 삶의 주관적 만족도는 떨어진다. 로그를 취했기에 접근성이 1%씩 증가할 때 삶의 주관적 만족도는 0.00060만큼 감소할 것으로 예측된다.

근린생활시설로서 비슷한 설문 문항인 시설편의성에서 편의시설 만족도(β=-0.135) 또한 음의 방향으로 유의한 결과를 보인다. 공공기관(β=0.110)과 복지시설 만족도(β=0.259)는 양의 방향으로 유의한 결과를 보인다. 도보(β=0.238)와 지하철(β=0.158)을 통한 이동 만족도, 주거지역 보행로(β=0.247)와 횡단보도 및 건널목(β=0.144) 교통 안전도, 재난 및 사고로부터의 안전성 수준(β=0.264)은 모두 양의 관계로 유의한 결과를 보였다.

사회적 환경 만족도에서 여가시간 충분성(β=0.160), 건강함(β=0.462), 건강에 관심을 가짐(β=0.447), 직업의 보람과 자긍심(β=0.093)은 양의 관계로 유의하다. 근무 형태에서 전일제 근무와 그 외 임금을 받는 근무 형태는 다른 조건이 같을 때 무직이거나 자영업의 경우보다 각각 -0.17와 -0.269만큼 낮은 SWB를 가지며 유의한 결과를 보인다.

인구통계학적 특성에서 미혼보다 기혼, 동거가 β=0.350만큼 다른 조건이 동일 할 때, 높은 SWB를 가지며 미혼과 기혼 및 동거 간에 유의미한 차이를 가진다. 대학교 이상의 최종학력을 가진 사람은 고졸 이하의 학력인 사람보다 SWB가 0.237만큼 높으며 유의하다. 가구 소득이 한 단위 증가할 때 SWB는 0.001만큼 증가할 것으로 예상되며 유의하다. 동일한 조건에서 단독주택보다 연립, 다세대다가구 주택이 SWB가 -0.066만큼 더 낮은 값을, 아파트, 오피스텔, 공동주택이 0.126만큼 더 높은 값을 가질 것으로 예상되나 신뢰구간을 벗어나 유의하지 않다. 거주지역에서 중원구와 광주시가 분당구를 기준으로 하였을 때 차이를 보이며 다른 조건이 동일할 때 분당구를 거주지로 했을 때 보다 중원구는 0.611만큼, 광주시는 0.366만큼 더 높은 SWB가 기대된다.

또한, 독립변수들의 다중공선성은 최소 1.21값과 최대 3.96값을 가지므로 변

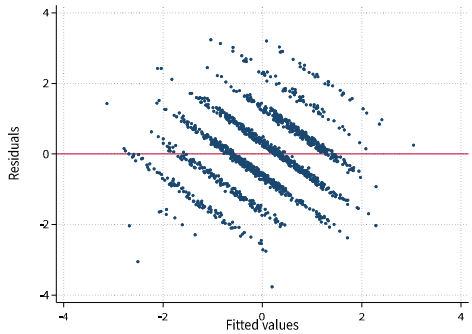
수들간 선형적 상관관계가 나타나지 않아 회귀모형의 안정성을 저해하지 않는다.

[표 15] 다중선형 회귀분석 결과 (근린생활시설 전체 접근성)

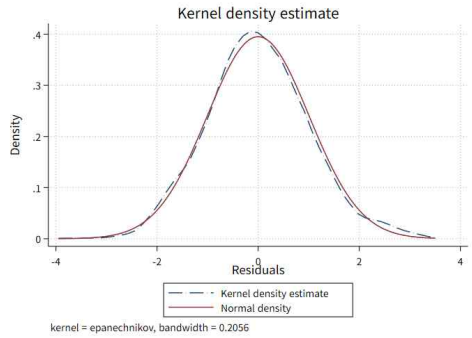
구분		독립변수		Coef.	Std. Err.	t	P>t	VIF
근린생활시설 전체 상업업종 접근성		log(근린생활시설 전체 상업업종 접근성)		-0.060	0.017	-3.63	0.000	1.84
물리적 환경 만족도	시설 편의성	편의시설 만족도		-0.135	0.057	-2.35	0.019	1.36
		공공기관 만족도		0.110	0.055	2.00	0.046	1.3
		복지시설 만족도		0.259	0.055	4.73	0.000	1.25
	이동성	도보를 통한 이동 만족도		0.238	0.059	4.01	0.000	1.72
		지하철을 통한 이동 만족도		0.158	0.045	3.52	0.000	1.31
	안전성	주거지역 보행로 교통 안전도		0.247	0.070	3.55	0.000	1.63
		횡단보도 및 건널목 교통 안전도		0.144	0.054	2.66	0.008	1.23
		재난 및 사고로부터의 안전성 수준		0.264	0.059	4.44	0.000	2.23
사회적 환경 만족도	여가시간 만족	여가시간 충분성		0.160	0.050	3.20	0.001	1.37
	건강상태	건강함		0.462	0.053	8.70	0.000	1.59
		건강에 관심을 가짐		0.447	0.049	9.14	0.000	1.21
	일자리 만족도	직업의 보람과 자긍심		0.093	0.033	2.83	0.005	1.9
		근무형태 (해당 사항 없음)	전일제 근무	-0.170	0.072	-2.34	0.019	1.66
			그 외 근무 형태	-0.269	0.122	-2.20	0.028	1.3
인구통계학적 특성	개인 특성	결혼 여부 (미혼)	기혼, 동거	0.350	0.106	3.31	0.001	2.49
			비동거	0.127	0.132	0.96	0.338	2.63
		대학 졸업 이상		0.237	0.064	3.70	0.000	1.4
	주거 특성	가구 소득		0.001	0.000	3.77	0.000	1.41
		주택 유형 (단독주택)	연립, 다세대다가구	-0.066	0.078	-0.85	0.397	1.41
			아파트, 오피스텔, 공동주택	0.126	0.069	1.83	0.068	1.59
		거주지역 (분당구)	수정구	0.150	0.121	1.24	0.216	2.81
			중원구	0.611	0.099	6.15	0.000	1.77
			광주시	0.366	0.109	3.35	0.001	3.96
			_cons	-7.699	0.386	-19.94	0.000	1.77

(3) 다중선형 회귀분석의 잔차 분석

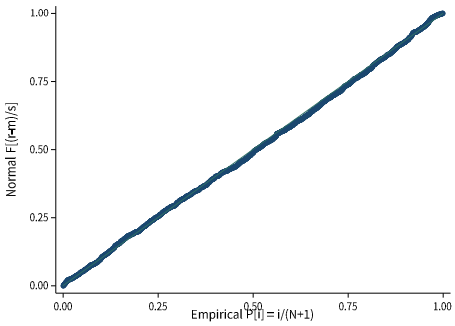
잔차분석을 통해 정규성과 등분산성 검정을 시행한다. 회귀분석의 잔차와 삶의 주관적 만족도를 산점도에 그려볼 때 [그림 16]의 모습으로 나오며 잔차의 값이 ±2 이내에 들어오고, 예측값의 증감에 따라 패턴이 보이지 않으므로 등분산이라고 볼 수 있다. kdensity를 사용하여 볼 수 있는 [그림 17]에서 잔차의 곡선도 normal 곡선과 일치하기에 정규성을 따르는 듯 보인다. [그림 18]의 P-P plot은 잔차의 정규성 확률에 대한 그래프를 출력한다. 대부분의 관측값이 y=x 위에 직선의 형태로 집중되어 있다.



[그림 16] 잔차의 산점도



[그림 17] 삶의 주관적 만족도 회귀모형에 대한 잔차



[그림 18] 회귀모형 잔차에 대한 P-P plot

2절. 유형별 근린생활시설 접근성과 삶의 주관적 만족도의 관계

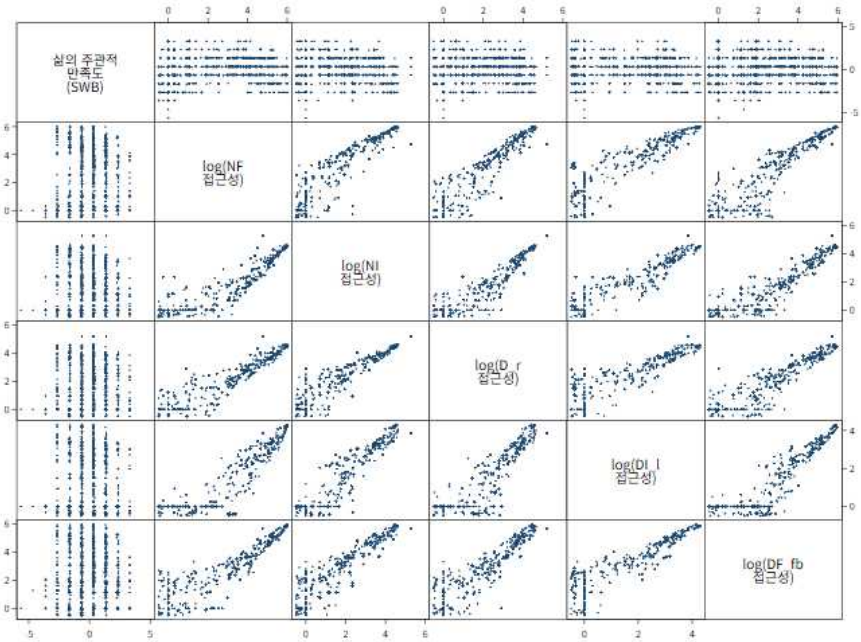
앞 절에서 근린생활시설의 상업시설 접근성과 삶의 주관적 만족도가 음의 관계로 유의함을 실증하였는데 이번 절에선 근린생활시설의 유형별로 접근성을 구분하여 삶의 주관적 만족도와 관계를 보려 한다. 근린생활시설의 유형은 3.1.1에서 정리하였듯 근린생활시설이 거주민에게 기여하는 생활필수성 및 사회적 활동 정도에 따라 상업 업종을 유형화한 것이다. 따라서, 최종적으로 근린생활시설 유형별 접근성을 주요 독립변수로 하는 삶의 주관적 만족도 모델의 다중선형 회귀분석을 시행한다.

(1) 근린생활시설 접근성과 삶의 주관적 만족도 간 이변량 분석

주요 독립변수와 종속변수 간 산점도와 피어슨상관관계를 통해 이변량 분석을 시행하였다. 피어슨 상관관계 분석 결과(표 16)를 보았을 때 로그를 취한 근린생활시설 상업업종 접근성의 모든 유형은 종속변수와 양의 관계를 보이나, 95%의 신뢰구간 내에서 유의한 결과를 보인 변수는 lnNF(β=0.0767)와 lnD_r(β=0.0662)이다. 또한, 각각 y, x 그래프에 값을 표현할 때(그림 20)엔, 두 변수 사이에 분포의 방향 관계는 뚜렷이 관찰되지 않았다.

[표 16] 피어슨 상관관계

	SWB	lnNF	lnNI	lnD_r	lnDI_l	lnFB
SWB	1					
lnNF	0.0980*	1				
	0.0002					
lnNI	0.0083	0.8587*	1			
	0.7564	0				
lnD_r	0.0567*	0.9249*	0.9026*	1		
	0.033	0	0			
lnDI_l	0.0068	0.8771*	0.9147*	0.8919*	1	
	0.7977	0	0	0		
lnFB	0.0327	0.9119*	0.9064*	0.9114*	0.8934*	1
	0.2196	0	0	0	0	



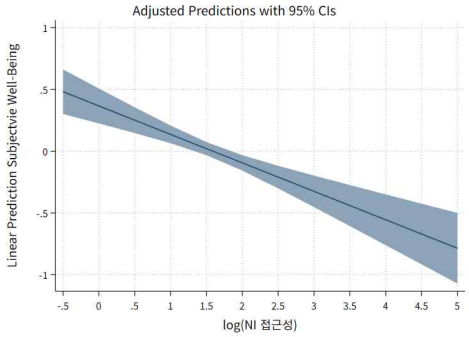
[그림 19] 종속변수(SWB)와 주요 독립변수(log(NF, 방문도 높은 필수적 소매 및 서비스업), log(NI, 방문도 낮은 필수적 소매 및 서비스업), log(D_retail, 선택적 소매업), log(F&B, 방문도 높은 선택적 서비스업), log(DI_leisure, 선택적 서비스업)) 간 산점도

(2) 다중선형 회귀분석

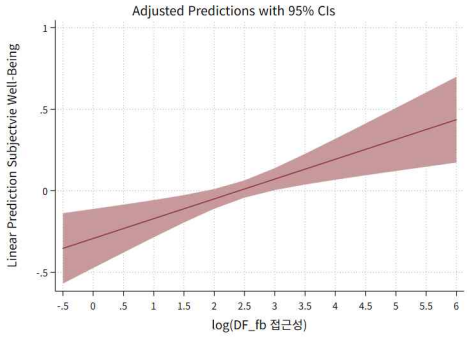
근린생활시설 접근성이 주요 독립변수인 삶의 주관적 만족도 모델의 다중선형 회귀분석을 시행한다. 연구의 3.2.2에서 기술한 삶의 주관적 만족도 모델의 설명 변수를 모델에 추가하고, 단계적 추출방법으로 유의한 변수를 포함하면서 변수 간 다중공선성을 방지하고, 설명력이 높으면서 간단한 모형이 되도록 최종 모델을 선정하였다. 다중선형 회귀분석의 결과는 [표 17]으로 정리하였다. 수정결정계수는 0.4577으로 약 45.8%의 설명력을 갖는 모델이라 할 수 있다.

근린생활시설 상업업종 유형 중 NF유형(방문도 높은 필수적 소매 및 서비스업)과 D_retail유형(선택적 소매업)이 삶의 주관적 만족도와 피어슨 상관관계에서 양의 방향으로 유의미했던 것과 달리 유의하지 않은 요인으로 분석되었다.

NI유형(방문도 낮은 필수적 소매 및 서비스업)은 β=-0.230으로 음(-)의 관계로 유의한 결과를 보인다(그림 20). 이는 NI유형 접근성이 1%씩 증가할 때마다 SWB는 -0.00230만큼 감소함을 의미한다. 이는 NI유형이 드물게 소비되는 업종으로 최종목적지로서 보행을 유발할 가능성이 가장 낮아 교류적 측면에서 가장 낮은 정도를 차지하는 성격으로 해석될 수 있다. 따라서 이를 도보권 내에서 인식하는 삶의 주관적 만족도(SWB)에 음(-)의 상관관계를 보여 업종이 증가하거나 가까워질수록 삶의 주관적 만족도는 감소할 것으로 예상된다. 한편, DF_f&b유형(방문도 높은 선택적 서비스업)은 β=0.122로 양(+)의 관계로 유의한 결과를 보인다(그림 21). 이는 접근성이 1% 증가할 때 SWB가 0.00122만큼 증가함을 의미한다. 이는 DF_f&b유형의 특징으로 설명할 수 있는데 사회적 교류를 가장 깊이 할 수 있는 음식점, 카페, 주점을 포함하는 식음료 업종이다. 사람들은 친분이 있는 관계와 일정시간 머무르며 대화를 목적으로 시간을 보내는 교류의 장이다. 사회적 교류의 정도를 폭넓게 선택함으로 인하여 거주민은 삶의 주관적 만족도에 양의 관계로 영향을 받는다고 해석할 수 있다.



[그림 20] SWB모델에 NI유형 접근성에 따른 marginsplot



[그림 21] SWB모델에 DF_f&b유형 접근성에 따른 marginsplot

근린생활시설로서 비슷한 설문 문항인 시설편의성에서 편의시설 만족도(β=-0.128) 또한 음의 방향으로 유의한 결과를 보인다. 공공기관(β=0.122)과 복지시설 만족도(β=0.245)는 양의 방향으로 유의한 결과를 보인다. 도보(β=0.220)와 지하철(β=0.152)을 통한 이동 만족도, 주거지역 보행로(β=0.249)와 횡단보도 및 건널목(β=0.170) 교통 안전도, 재난 및 사고로부터의 안전성 수준(β=0.244)은 모두 양의 관계로 유의한 결과를 보였다.

사회적 환경 만족도에서 여가시간 충분성(β=0.153), 건강함(β=0.478), 건강에 관심을 가짐(β=0.445), 직업의 보람과 자긍심(β=0.099)은 양의 관계로 유의하다. 근무 형태에서 무직이거나 자영업의 경우보다 다른 조건이 같을 때 전일제 근무는 -0.164만큼 그 외 임금을 받는 근무 형태는 -0.289만큼 낮은 SWB를 가지며 유의한 결과를 보인다.

인구통계학적 특성에서 미혼보다 기혼, 동거가 β=0.336만큼 다른 조건이 동일할 때, 높은 SWB를 가지며 유의미한 차이를 보이는 반면, 미혼과 비동거 간엔 유의미한 차이가 없다. 대학교 이상의 최종학력을 가진 사람은 고졸 이하의 학력인 사람보다 SWB가 0.229만큼 높으며 유의미하다. 가구 소득이 한 단위 증가할 때 SWB는 0.001만큼 증가할 것으로 예상되며 유의하다. 동일한 조건에서 단독주

택보다 아파트, 오피스텔, 공동주택이 0.210만큼 더 높은 SWB가 예측되고 유의미하나, 연립과 다세대·다가구 주택과의 차이는 유의하지 않다. 거주지역에서 중원구와 광주시가 분당구를 기준으로 하였을 때 차이를 보이며 다른 조건이 동일할 때 분당구를 거주지로 했을 때 보다 중원구는 0.619만큼, 광주시는 0.457만큼 더 높은 SWB가 기대된다.

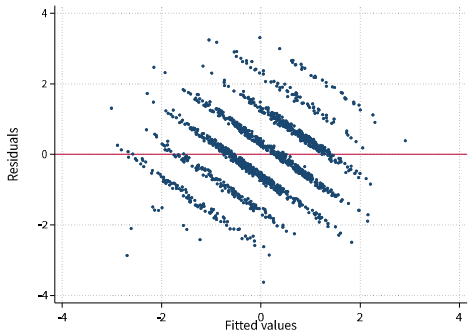
또한, 독립변수들의 다중공선성은 NI유형과 DF_f&b유형의 VIF값이 6.35와 7.13으로 다소 높지만 대부분의 다중공선성 판단 기준은 10 이상이므로 회귀모형의 안정성에 큰 문제가 없다고 판단하였다.

[표 17] 다중선형 회귀분석 결과

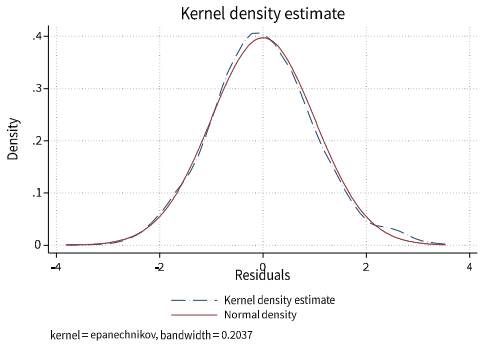
구분		독립변수		Coef.	Std. Err.	t	P>t	VIF
근린생활시설 접근성		lnNI		-0.230	0.042	-5.48	0.000	6.35
		lnFB		0.122	0.037	3.31	0.001	7.13
물리적 환경 만족도	시설 편의성	편의시설 만족도		-0.128	0.057	-2.25	0.024	1.36
		공공기관 만족도		0.122	0.055	2.24	0.025	1.30
		복지시설 만족도		0.245	0.054	4.52	0.000	1.25
	이동성	도보를 통한 이동 만족도		0.220	0.059	3.74	0.000	1.72
		지하철을 통한 이동 만족도		0.152	0.045	3.4	0.001	1.31
	안전성	주거지역 보행로 교통 안전도		0.249	0.069	3.61	0.000	1.63
		횡단보도 및 건널목 교통 안전도		0.170	0.054	3.15	0.002	1.24
		재난 및 사고로부터의 안전성 수준		0.244	0.059	4.13	0.000	2.24
사회적 환경 만족도	여가시간 만족	여가시간 충분성		0.153	0.049	3.1	0.002	1.37
	건강상태	건강함		0.478	0.053	9.07	0.000	1.60
		건강에 관심을 가짐		0.445	0.049	9.17	0.000	1.21
	일자리 만족도	직업의 보람과 자긍심		0.099	0.033	3.06	0.002	1.90
		근무형태 (경제활동 없음)	전일제 근무	-0.164	0.072	-2.29	0.022	1.66
			그 외 근무 형태	-0.289	0.121	-2.39	0.017	1.30
인구통계학적 특성	개인 특성	결혼 여부 (미혼)	기혼, 동거	0.336	0.105	3.21	0.001	2.49
			비동거	0.085	0.131	0.65	0.516	2.64
		대학 졸업 이상		0.229	0.063	3.61	0.000	1.39
	주거 특성	가구 소득		0.001	0.000	3.79	0.000	1.43
		주택 유형 (단독주택)	연립, 다세대다가구	-0.001	0.078	-0.01	0.992	1.45
			아파트, 오피스텔, 공동주택	0.210	0.071	2.95	0.003	1.73
		거주지역(분당구)	수정구	0.121	0.120	1.01	0.311	2.82
			중원구	0.619	0.098	6.31	0.000	1.76
			광주시	0.457	0.106	4.31	0.000	3.81
			_cons	-7.908	0.383	-20.67	0.000	2.16

(3) 다중선형 회귀분석의 잔차 분석

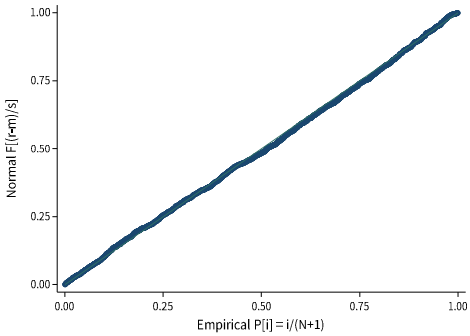
잔차분석을 통해 정규성과 등분산성 검정을 시행한다. 회귀분석의 잔차와 삶의 주관적 만족도를 산점도에 그려볼 때 [그림 22]의 모습으로 나오며 잔차의 값이 ±2 이내에 들어오고, 예측값의 증감에 따라 패턴이 보이지 않으므로 등분산이라고 판단하였다. kdensity를 사용하여 볼 수 있는 [그림 23]에서 잔차의 곡선도 normal 곡선과 일치하기에 정규성을 따르는 듯 보인다. [그림 24]의 P-P plot은 잔차의 정규성 확률에 대한 그래프를 출력한다. 대부분의 관측값이 y=x 위에 직선의 형태로 집중되어 있다.



[그림 22] 잔차와 예측값 산점도



[그림 23] 잔차의 정규성 곡선



[그림 24] 잔차의 정규성 확률 P-P Plot

제5장 결론

1절. 연구의 시사점과 한계

(1) 요약과 결론

본 연구는 거주민이 일상생활을 영위할 때 주거 근처의 근린생활시설의 상가 업소로부터 직・간접적으로 제공받는 효용을 실증하려 하였다.

삶의 보금자리로서 수면과 휴식을 취하고 보호를 받는 주거는 개인의 사적 영역이며 활동의 중심지이고, 복귀의 장소이다. 주거를 중심으로 생활할 때 이용하는 길과 이에 접하는 시설은 이웃과 공유하는 준공공영역으로 인식된다. 이러한 생활 영역 안에서 주민들의 편의를 지원하며 이익을 창출하는 근린생활시설은 민간의 경제활동을 하면서도 거주민의 일상의 필요와 사회문화적 자본도 제공하는 성격을 지닌다. 선행연구에서 근린생활시설은 생활필수적 기반시설 및 사회적 교류의 장으로서 거주민의 삶의 질과 관련 있음을 밝혀왔다. 따라서, 근린생활시설의 생활 필수성 및 사회적 활동 정도에 따라 상업 업종을 유형화하여 각 특징과 기능을 기술하였다.

근린 내 물리적 기반 시설로서 주민의 수요의 성격에 따라 필요성과 빈발성으로 나뉘기에 이를 교차하였고, 추가적으로 사회적 교류 정도를 고려하여 분류하였으며 다음과 같다: 방문도 높은 필수적 소매 및 서비스업(NF유형, necessity and frequent), 방문도 낮은 필수적 소매 및 서비스업(NI유형, necessity and infrequent), 선택적 소매업(D_retail유형, discretionary retail business), 선택적 서비스업(DI_leisure유형, discretionary infrequent service business), 방문도 높은 선택적 서비스업(DF_f&b유형, discretionary frequent service business).

삶의 질적 측면을 반영한 평가 지표로서 일상의 긍정적인 감정에 응답한 요

인들을 주요인 분석으로 변수화하였고, 주 영향요인에 따라 두 개의 삶의 주관적 만족도(SWB, subjective well-being) 모델을 설계하였다. 먼저, 근린생활시설 접근성과 삶의 주관적 만족도와의 관계를 보기 위한 다중선형 회귀분석 모델은 44.8%의 설명력을 가지며 로그로 취한 근린생활시설 접근성(β=-0.060)과 음의 상관관계를 보였다. 이는 2.1.3에서 논의한 근린생활시설 접근성이 미치는 영향에 대한 분분한 의견 중에서도 과도한 근린생활시설 접근성이 주거환경침해요소로 작용함에 힘을 싣는 결과이다.

다음으로, 근린생활시설 유형별 접근성을 주요 설명 변수로 설정하여 다중선형 회귀분석으로 관계를 확인하였다. 그 결과, 45.8%의 설명력을 갖는 모델에서 로그를 취한 두 변수 NI유형(β=-0.230)과 DF_f&b유형(β=0.122)가 유의한 관계를 보였다. NI유형과 DF_f&b유형은 물리적 기반시설로서 갖는 근린생활시설의 주민 수요의 특성인 필요성과 빈발성에서 정반대의 성격을 가지며 근린생활시설 유형별 사회적 교류 정도에서도 양극단에 위치한다. NI유형은 드물게 소비되는 업종으로 최종목적지로서 보행을 유발할 가능성이 낮아 교류적 측면에서 가장 낮은 정도를 차지하는 성격이다. NI유형에 해당하는 상업업종의 접근성이 높아질수록 SWB가 낮게 예측됨은 방문도가 낮고, 사회적 활동을 적게 지원하는 상가가 근접할수록 거주민 삶의 주관적 만족도는 낮아진다고 해석할 수 있다. 한편, DF_f&b유형은 방문도 높은 선택적 서비스업으로 친분이 있는 사람들이 일정 시간 이상 머무르며 대화를 목적으로 시간을 보내는 교류의 장이다. 식음료업의 접근성이 높아질수록 SWB도 증가함은 방문 가능성이 높고, 사회적 교류의 정도를 폭넓게 선택할 수 있는 상가가 근접할수록 거주민의 삶의 주관적 만족도는 높아진다고 해석할 수 있다.

(2) 연구의 시사점

근린생활시설의 특성을 세분화하여 업종에 따라 삶의 주관적 만족도에 끼치

는 영향 관계를 볼 수 있었다. 주거지의 보조적 역할로 주민 생활에 편의를 지원하는 근린생활시설이 주거지 도보권에서 높은 밀도로 분포하는 것은 통상적 관념과 반대로 거주민 삶의 주관적 만족도 감소에 영향을 끼치나 모든 업종에 적용되지 않는다. 주민 일상에 필수적인 재화나 서비스를 취급함에도 자주 방문할 필요가 없는 근린생활시설이 많아지면 삶의 주관적 만족도와 음(-)의 관계를 가진다. 또, 근린생활시설 중에서도 생활에 필수적이진 않지만 편안한 교류의 장을 제공하는 업종이 많아지면 삶의 주관적 만족와 양(+)의 관계를 가진다. 이러한 교차적인 결과는 우선적으로, 주거지 주변에 전체적인 상업시설이 과도하게 많아질 때 주거쾌적성을 저해할 가능성이 높음으로 해석된다. 이는 주거환경에 상업기능의 과도한 침투가 외지인 및 교통량 증가로 인한 사생활 침해, 공해, 소음 피해 등 양상을 야기함으로 추정할 수 있다.

두 번째로, 주거지 주변에 사회적 교류를 지원하는 근린생활시설이 많을수록 주민의 삶의 주관적 만족도에 긍정적인 영향을 기대할 수 있다. 집 주변 카페나 펍, 음식점에서 비용이 직접적으로 청구되는 식음료 자체는 거주 공간에서도 취할 수 있지만, 근린에서 편안하고 여유로운 장소는 대체될 수 없다. DF_f&b유형의 근린생활시설이 많을 때, 주민들은 사람들과 약속을 잡고 친목의 욕구를 해소할만한 집 외의 장소가 다양하게 주어지며 거주민의 만족도 상승에 기여하는 것으로 보인다.

세 번째로, 필요성과 빈발성, 사회적 교류 정도에서 DF_f&b유형과 정반대의 성격을 가진 NI유형의 근린생활시설이 많아질 때 만족도가 낮아지는 결과는 사회적 교류의 지원 기능이 만족도에 긍정적으로 기여함을 뒷받침한다. 또한, NI유형 시설이 필수적이지만 비교적 빠르게 소모되지 않는 소비재를 취급하기에 주거지 근처에 많이 위치해도 방문 빈도가 높지 않고, 효용을 크게 느끼지 못한다. 옷이나 안경, 사진이 필요한 경우, 시간을 내 이동하더라도 취향에 맞는 상품을 찾기 위해 복합상업시설, 대형마트, 대형상권을 찾는 경우가 많다. 기능적인 필요

만을 고려할 때에도 대형상권이나 온라인 등에서 저렴하게 소비하려 하기에 근린의 옷가게, 안경점, 사진관, 철물점 등은 보행을 유발하기에 부족한 것으로 보인다.

본 연구는 생활환경의 질 향상의 도시 정책 방향과 개인의 주관적인 삶의 질에 대한 사회과학계 관심 증대에 경향을 고려하여 주거지 근처에서 인식되거나 이용되는 근린생활시설의 사회적 기능을 제고하고, 세부 업종 유형을 명시하였다. 이는 거주민의 삶의 주관적 만족도를 높이기 위해 주거지 근처 민간부문에서의 기여 가능성을 조명한다. 또한, 필수성, 빈발성, 사회적 교류나 활동의 정도에 따라 근린생활시설의 업종을 분류한 것을 바탕으로 세심하고 효과적인 정책을 마련할 수 있다. 상업 데이터 분석으로 예비창업과 자영업에 정보를 제공하는 상권정보서비스와 근린재생형 도시재생활성화지역 등 도시정책에서 활용될 수 있을 것이다. 예를 들어, NI유형 근린생활시설의 경우 사회적 교류 프로그램을 접목하여 이목을 이끌어 방문도를 높일 수 있다. 준공공영역에서 민간부문의 사회적 교류 및 활동을 지원하고자 하는 노력은 거주민 삶의 주관적 만족을 증진시킬 수 있다.

(3) 연구의 한계

연구에서 한정한 데이터의 시·공간적 범위가 특수하여 보편화하기 어려울 수 있다. 거주민의 삶의 만족도 관련 설문 조사와 해당 지리 좌표를 포함하는 최신 자료로서 2016년의 설문 자료를 활용하였기에 최근의 상황을 반영하지 못하였을 가능성이 있다. 이는 최근 로컬에 대한 관심 증대와 경쟁력 있는 동네 상점의 부상의 경향을 내포하지 못한다. 또한, 도시마다 갖는 특수성이 크기에 연구의 결과를 모든 도시에 일반화하기 어렵다. 성남시와 광주시는 경기도 중에서도 인구 및 가구 특성이 다양하기에 표본가구 데이터로 사용하였으나 도시의 입지 및 거주민의 특성에 따라 차이가 있을 것으로 본다.

근린생활시설을 생활 필수적인 수요와 사회적 교류 욕구를 충족하는 특성에 따라 업종을 분류하였으나 거주민의 삶의 주관적 만족도과 상관 관계를 모든 유형에 대해서 확인할 수 없었다. 피어슨 상관관계에선 NF유형과 D_r유형은 삶의 주관적 만족도와 유의한 양의 상관관계를 보였다. 그러나 유형별 근린생활시설에 대한 접근성을 독립변수로 두는 삶의 주관적 만족도 모델 결과로 다섯 유형의 근린생활시설 중 NI유형 접근성과 DF_f&b유형 접근성은 각각 음의 상관관계, 양의 상관관계를 보였으나 그 외 세 유형의 접근성은 유의하지 않았다. 유의미한 영향요인인 NI유형과 DF_f&b유형은 생활필수성 성격과 사회적 교류 정도에서 양 극단에 위치하였기에 거주민의 삶의 질적인 측면에 기여하는 근린생활시설의 기능을 비교하여 설명할 수 있었다. 반면 NF유형, D_r유형, Di_leisure유형의 접근성과는 다중선형회귀분석으로 만족도와 상관성이 나오지 않아 각 유형별 근린생활시설의 구별되는 기능에 대하여 해석의 한계를 갖는다.

참고문헌

단행본

- 김형석, 김경희(2010).『Stata를 이용한 통계실무 : 프로그램 기초 및 통계분석』. 대전: 통계청 STATA 연구회: 계영디자인북스
- 대한국토・도시계획학회(2001).『단지계획』. 서울: 보성각
- 모종린(2021).『머물고 싶은 동네가 뜬다』. 서울: 알키
- 박소현, 최이명, 서한림(2015).『동네 걷기 동네 계획』. 서울: 공간서가
- 전상인(2014).『편의점 사회학』. 서울: 민음사
- Jacobs, Jane(1961). Death and Life of Great American Cities, 유강은(역)(2010).『미국 대도시의 죽음과 삶』. 서울: 그린비출판사
- Newman, Oscar(1973). Defensible space : crime prevention through urban design. New York: Dollier
- Norberg-Schulz, Christian(1984). Genius Loci : Towards a Phenomenology of Architecture. New York: Rizzoli
- Oldenburg, Ramon. The Great Good Place, 김보영 (역)(2019).『제3의 장소』. 서울: 풀빛
- Rescher, Nicholas(1972). Welfare: The social issues in philosophical perspective. University of Pittsburgh Press
- Paul A. Bell, Thomas C. Greene, Jeffrey D, Fisher, Andrew Baum. Environmental Psychology, 이진환, 홍기원 (역)(1998).『환경심리학』. 서울: 시그마프레스

학술지

- 구형모(2020). “커널 가중 입지계수를 이용한 서울 상업 공간구조의 시·공간 변화 탐색,” 『한국도시지리학회지』 23(2), 125-139.
- 권혜선(2018). “지속가능발전 관점에서 경기도민의 주관적 삶의 질 영향 요인 분석,”『환경교육』 31(2), 100-111.
- 김기헌, 손동욱, 이동훈(2014). “상업가로의 물리적 특성과 보행밀도와의 연관성 분석,” 『한국도시설계학회지 도시설계』 15(5), 161-171.
- 김동현, 박진아(2017). “근린상점 접근성의 공간적 형평성 분석,” 『국토계획』 52(6), 43-56.
- 김보아, 류중석, 배웅규(2005). “신도시 근린생활권 변화에 관한 연구: 분당신도시를 사례로,” 『한국도시설계학회 추계학술발표대회』
- 김봉준, 원유호(2016). “도시 상업업종의 공간집적과 보행량의 영향관계 분석 - 사업체 특성을 중심으로,” 『한국지적학회지』 32(2), 61-70.
- 김지영, 이경영, 정문기(2019). “주거환경만족도가 삶의 질에 미치는 영향: 이웃관계의 조절효과를 중심으로,” 『경인행정학회』 2019(2), 43-63.
- 김현철, 안영수(2019). “상점 밀도와 업종 다양성을 이용한 서울시 골목상권의 동태적 변화 모니터링 연구,” 『서울도시연구』 20(4), 149-170.
- 김현철, 이승일(2019). “서울시 골목상권 매출액에 영향을 미치는 요인에 관한 연구,” 『서울도시연구』 20(1), 117-134.
- 김형일, 유승호(2016). “‘더 나은 삶 지수’에서의 ‘주관적 웰빙’에 관한 연구: 주관적 웰빙의 내적·외적 양태를 중심으로,” 『문화경제연구』 19(1), 65-90.
- 김혜연(2020). “성별 및 연령 집단별 주관적 삶의 질(subjective well-being)의 원인에 대한 연구,” 『한국정책과학학회보』 24(2), 47-72.

- 류화연, 박진아(2019). “서울시 주거지역 내 상업 젠트리피케이션의 단계별 변이과정 분석 연구 - 상업 업종의 변화를 중심으로,” 『국토계획』 54(1), 40-51.
- 박수연, 김주연(2017). “상가 업종 유형 분포와 보행 경로 생성의 특성,” 『한국실내디자인학회 학술대회논문집』 2017(5), 323-326.
- 배선혜, 박소현(2015). “동네 가게의 사회 기능과 역할 변화에 관한 연구 - 서울 해방촌의 소규모 판매점을 중심으로,” 『도시설계』 16(3), 21-36.
- 서현보(2017). “한국노인의 사회적 자본을 위한 제 3의 장소를 찾아서,” 『한국주거학회논문집』 28(4), 47-54.
- 손희주, 남궁미(2018). “가구 생애 주기별주거만족도 영향요인 분석: 2016년도 주거실태조사를 중심으로,” 『한국지역개발학회지』 30(1), 169-196.
- 신우진, 신우화(2009). “서울시 소매업종 공간분포패턴에 관한 연구,” 『부동산연구』 19(2), 279-296.
- 신화경(2007). “성별에 따른 직장인의 여가생활 특성 및 여가생활 공간에 대한 선호 비교 연구,” 『가정과삶의질연구』 25(3), 107-118.
- 양우현, 김성은(2013). “서울시 제 2 종일반주거지역 내 상업기능주택의 배치와 기능적 특성: 석촌, 양재, 둔촌, 사가정 사례 분석,” 『한국주거학회논문집』 24(5), 57-67.
- 오병록(2014). “가구통행실태조사 자료를 이용한 통행특성 분석과 생활권 기준 설정 연구: 서울시를 중심으로,” 『서울도시연구』 15(3), 1-18.
- 윤윤채, 박진아(2016). “상업용도 변화 측면에서 본 서울시의 상업 젠트리피케이션 속도 연구,” 『서울도시연구』 17(4), 17-32.
- 원유호, 이주형(2014). “서울시 업종별 점포의 속성이 가로활성화에 미치는 영향요인 분석,” 『Journal of the Korea Academia-Industrial cooperation Society』 15(11), 6676-6684.

- 이금숙(1995). “지역 접근성 측정을 위한 일반모형,”『응용지리』(18), 25-55.
- 이정미(2012). “제3의 장소에 대한 실증적 조사와 유형별 공간특성에 관한 연구,” 『한국실내디자인학회 논문집』65-76.
- 임근식(2012). “지역주민의 삶의 질 인식과 영향요인에 관한 연구 - 강원도 시 · 군을 중심으로,” 『한국행정과 정책연구』10(1), 47-89.
- 이지은, 이경은(2020). “주거환경만족도와 지역주민의 정주의도,” 『지방정부연구』24(2), 115-136.
- 이희정(2000). “용도혼재가 주거환경에 미치는 영향분석,” 『서울도시연구』, 1(2), 65-83.
- 임하나, 성은영, 최창규(2017). “상업시설의 다양성과 가로활력과의 관련성 실증분석 - 서울시 상업지역과 주거지역을 구분하여,” 『도시설계』 18(6), 37-49.
- 정창호(2017). “지역 주거특성에 따른 주거환경 만족도에 관한 연구: 경남지역을 중심으로.” 『주거환경』15(2), 1-11.
- 조동훈(2017). “행복의 분석적 개념과 측정방법,” 『노동경제논집』40(3), 79.
- 한재원, 이수기(2019). “고령자 삶의 만족도에 영향을 미치는 도시환경 분석 - 2016년 경기도민 삶의 질 조사를 중심으로,” 『국토계획』54(5), 33-47.
- Banerjee, Tridib(2001). “The future of public space: beyond invented streets and reinvented places,” Journal of the American planning association, 67(1), 9-24.
- Diener, Ed and Suh Eunkook(1997). “Measuring quality of life: Economic, social, and subjective indicators,” Social indicators research, 40(1), 189-216.
- Diener, Ed, Suh Eunkook and Oishi Shigehiro(1997). “Recent findings on subjective well-being,” Indian journal of clinical psychology, 24, 25-41.
- Jae Seung, Lee, Zegras P. Christopher and Eran Ben-Joseph(2013). “Safely

active mobility for urban baby boomers: The role of neighborhood design," Accid Anal Prev, 61, 153-166.

- Meltzer, Rachel and Jenny Schuetz(2011). "Bodegas or Bagel Shops? Neighborhood Differences in Retail and Household Services," Economic Development Quarterly, 26(1), 73-94.
- Meltzer, Rachel and Sean Capperis(2017). "Neighbourhood differences in retail turnover: Evidence from New York City," Urban studies, 54(13), 3022-3057.
- Zukin, Sharon, Valerie Trujillo, Peter Frase, Danielle Jackson, Tim Recuber and Abraham Walker(2009). "New retail capital and neighborhood change: Boutiques and gentrification in New York City," City & Community, 8(1), 47-64.

학위논문

- 김보아(2006) 신도시 근린생활권 변화와 거주자의 생활영역 인식에 관한 연구 : 분당신도시를 사례로. 중앙대학교 대학원 석사학위논문
- 김샤롬(2013). 소비문화에 따른 상업시설 입지 및 이용객 특성의 차이. 서울대학교 대학원 석사학위논문
- 박영은(2018). 주거지역의 상업화에 따른 거주민 변화 특성 : "홍대 거리" 지역을 중심으로. 서울대학교 대학원 석사학위논문
- 이영빈(2014). 도시기반시설이 개인의 주관적 행복에 미치는 영향에 관한 연구. 서울대학교 대학원 석사학위논문
- 이정란(2017). 업종다양성에 따른 상권의 형성 과정 및 변화 특성. 서울대학교 대학원 석사학위논문
- 최수진(2000). 공동주택단지 생활권 계획개념과 거주자의 생활영역 인식에 관

한 연구. 서울시립대학교 대학원 석사학위논문

- 최이명(2013). 근린지역 내 동네형태특성과 보행생활권 형성. 서울대학교 대학원 박사학위논문
- 홍영화(2013). 근린에서의 상점이용과 환경인식이 주민의 영역태도에 미치는 영향. 서울대학교 대학원 석사학위논문

보고서

- 김유란(2020). 도시재생 거점시설 역할을 위한 생활SOC 복합화 방안 -시설별 국가적 최저기준을 적용한 접근성 분석. 국토연구원
- 건축도시공간연구소(2018). 기초생활인프라 국가적 최저기준(안). 국토교통부
- 국토교통부. 2018. 생활인프라 기준 도입 및 활용방안 연구
- 국토교통부. 2019. 국가도시재생기본방침
- 롯데멤버스. 2020. 2020 코로나 19 유행에 따른 소비 형태 변화 분석
- 황금회 외 11명(2018). 경기도 삶의 질 Brief 2018: 삶의 질 통계모형 추정을 중심으로. 경기연구원

Abstract

A study on the social effects of business type characteristics and the accessibility of neighborhood facilities in residential areas : A focus on subjective well-being

Kim Seungri
Seoul National University
Graduate school of Environmental Studies
Department of Landscape Architecture

Neighborhood living facilities are physical infrastructures that meet the essential needs of residents' lives and social interaction. A qualitative neighborhood environment is required for residents to build a living area centered on their living space, more than their physical needs. In a comfortable resting and protected dwelling, residents repeat going out and returning, and share the area around the dwelling as a semi-public space. Neighborhood living facilities that provide convenience to residents are attracting attention as a neighborhood environment that improves the quality of life. Among them, this study noted that commercial neighborhood living facilities are part of the private sector that aims to generate profits, while also providing material needs and non-material socio-cultural capital for residents.

In this study, we tried to demonstrate the utility provided by commercial facilities of neighborhood living facilities within the area of daily life that residents build around their residences. To this end, it was intended to explore the functions of neighborhood living facilities to support the daily life and social activities of residents, and to examine the impact of accessibility of each type of commercial classified according to the characteristics of neighborhood living facilities within walking distance.

Seongnam City and Gwangju City, with different income levels and residential environments, were selected for this study. The questionnaires conducted in these two cities related to the quality of life for 1,415 households stratified through the '1st Gyeonggi-do Quality of Life Survey'. The information provided by the Small Business Market Promotion Foundation was utilized as the main data for access to neighborhood living facilities in the walking area. In ArcGIS Pro, accessibility data for each type of

business based on the road network was constructed based on the target site sample households and the coordinates of commercial establishments and used for qualitative spatial analysis. Stata was used to perform descriptive statistics and multiple regression analysis of the analyzed data.

After selecting neighborhood living facilities that can be used by foot and stipulated in the Enforcement Decree of the Building Act, neighborhood living facilities are categorized according to their characteristics that contribute to the quality of life. According to the characteristics of goods/services in neighborhood living facilities, five types were derived by frequency, necessity, and social activities. : (1) Necessity and frequent retail and service business(NF type) is an essential and irreplaceable residential infrastructure that provides goods or services that are crucial for living. (2) Necessity and infrequent retail and service business(NI type) is required but rarely consumed, far from urgent or impulsive consumption. (3) Discretionary retail business(D_retail type) is a type of non-essential retail business that provides a spectacle or can be visited without a clear purchase purpose. (4) Discretionary infrequent service business(DI_leisure type) is a neighborhood living facility that supports leisure and hobbies, and has the character of visiting for personal taste and leisure. (5) Discretionary frequent service business(DF_f&b type) includes food&beverage business and is consumed as a modern 'third place'.

An analysis model was established to understand the impact of accessibility by type of neighborhood living facilities on residents' quality of life satisfaction. As a dependent variable, three factors indicating the positive feelings and perceptions felt in everyday life were aggregated through principal component analysis to confirm them as indicators of subjective well-being. As explanatory variables of the model, indicators were composed of items of satisfaction with the physical environment, satisfaction with the social environment, and demographic characteristics. The main independent variable is the accessibility of neighborhood living facilities. It was calculated by applying the distance reduction weight to the road network-based distance to the facilities within walking distance. Therefore, in this study, the high accessibility of the facilities means that there are more facilities near the house due to the location, thus there is a possibility of receiving essential and social functions. Two multilinear regression analysis models were designed in which the main influencing factors were accessibility of all types of neighborhood living facilities and

accessibility by type of business, respectively.

First, as a result of multiple linear regression analysis of the subjective well-being model, which is the main independent variable for access to neighborhood living facilities, the model has an explanatory power of 44.8%, and it was shown that satisfaction decreased when accessibility of all types of neighborhood living facilities increased(β=-0.060). This is the opposite result from the Pearson correlation, which showed a significant positive relationship at the 95% confidence level. Thus, excessive penetration of commercial facilities can be interpreted as a detrimental factor for the residential environment beyond the social effect. However, the negative relationship did not apply to all businesses. Second, as a result of multiple linear regression analysis of the subjective well-being model with accessibility by type of neighborhood facility as the main independent variables, the model had an explanatory power of 45.8%. The two variables NI type(β=-0.197) and DF_f&b type (β=0.091) were significant. Both types have opposite tendencies in necessity, frequency, and degree of social interaction. Subjective well-being is predicted to decrease when there are many NI type stores that handle essential but rarely required goods/services and have little social interaction. In addition, as there are more DF_f&b type shops in the neighborhood, which are optional goods/services, but are frequently visited and provide a place for interaction, higher subjective well-being is expected. This indicates that residents are positively affected by their subjective well-being in an environment where the degree of social interaction can be widely selected.

.....

keywords : Neighborhood living facilities, Accessibility, Subjective well-being, Third place, Multiple linear regression analysis, Network analysis
Student Number : 2019-27413