

주거환경의 안전성 결정요인에 관한 연구*

-서울시 공동주택을 중심으로-

A Study on the Determinants of Safety of Residential Environment
- Focused on the Apartment House in Seoul -

김 갑 열** · 김 윤 옥***

Kim, Gab Youl · Kim, Yun Ock

目 次

- | | |
|---|---|
| I. 서론
1. 연구배경과 목적
2. 연구범위와 방법
II. 이론적 고찰
1. 주거생활안전의 의의와 사고유형
2. 안전사고 불안감과 안전관리
3. 선행연구 검토
III. 분석의 틀
1. 분석목적과 가설
2. 조사내용과 분석방법 | IV. 실증분석
1. 기초분석
2. 거주가구 특성별 주거안전시설과 불안감에 대한 인식차이
3. 분석결과
V. 결론
1. 요약 및 시사점
2. 연구한계와 과제
〈abstract〉
〈참고문헌〉 |
|---|---|

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to investigate the cause of safety anxiety according to the characteristics of the residents in the apartment and the critical safety management factor. The scope of the study was stable as a physical safety facility element for Seoul apartment house.

(2) RESEARCH METHOD

The research method is based on the literature survey and contents analysis of the

* 이 연구는 2014년도 강원대학교 학술연구조성비로 연구하였음(관리번호- C1011686-01-01)

** 주 저 자 : 강원대학교 부동산학과 교수, 행정학박사, kkoul@kangwon.ac.kr

*** 공동저자 : 부천대학교 강사, 부동산학박사, yunkim99@hanmail.net

▷ 접수일(2017년 9월 13일), 수정일(1차 : 2017년 10월 10일, 2차 : 2017년 10월 16일, 3차 : 2017년 10월 24일), 게재확정일(2017년 12월 20일)

previous research. Through the questionnaire survey, the difference of perception about the housing anxiety factor and the safety facility management to demand according to the characteristics of the residents of the apartment complex were confirmed.

(3) RESEARCH FINDINGS

In view of the study results so far achieved in improving parts of specialty, it proved that there were the operational problems in qualifying examination system and the lacks in establishing sufficient competitive system to improve the specialty of business. There were lacks of logicity, mutual contradictions terminology, unscientific aspects among several provisions of present laws and ordinances.

2. RESULTS

The results are as follows. First, there were differences in social characteristics such as the need to secure and improve safety facilities related to the elderly, women and children, and anxiety of thinking, depending on gender, generation, and family members. Residents of women, self-residents, high-income earners and new housing complexes are highly aware of the importance of safety management facilities. Second, anxiety about safety accidents is high in old age group. The anxiety of traffic accidents was higher in the younger group. The lower the income, the greater the anxiety about the living environment. As implications of the study, the safety environment of the apartment should be invested and managed in safety facilities to reflect the needs of residents.

3. KEY WORDS

- Safety environment, anxiety, resident characteristic, fire, traffic, crime

국문초록

본 연구의 목적은 아파트에서 거주민의 특성에 따른 안전사고불안감 원인과 중요하게 요구되는 안전시설관리요소가 무엇인지 규명하는 것이다. 연구범위는 서울시 공동주택을 대상으로 물리적 안전시설요소로 한정하였다. 연구방법은 선행연구의 문헌조사와 내용분석을 하고, 설문조사를 통하여 공동주택 거주자의 특성에 따른 주거불안감요인 및 안전시설관리요구에 관한 인식차이를 확인하였다. 분석한 결과는 다음과 같다. 첫째, 사회적 특성으로서 성별, 세대별, 가족구성원에 따라서 노인, 여성, 자녀양육과 관련한 안전시설확보 및 개선요구와 사고불안감이 차이가 있었다. 남성보다 여성이, 세입자보다 자가거주자가, 저소득층보다는 고소득층이, 오래된 단지보다는 신규 공급 주거단지 거주민이, 그리고 가족구성원이 많은 자녀를 둔 중년층이 안전관리시설에 대한 중요성 인식이 더 높게 나타났다. 둘째, 안전사고에 대한 불안감은 나이가 많을수록, 교통사고 불안감은 젊은 나이일수록 높게 인식하고 있음을 확인되었다. 연구의 함의로서, 공동주택단지의 안전환경은 거주민의 요구에 부응하는 안전시설에 대한 투자와 관리가 이루어져야 한다.

핵심어 : 안전한 환경, 불안감, 거주자 특성, 화재, 교통, 범죄

I. 서 론

1. 연구배경과 목적

안전의 확보가 시민의 권리란 인식이 높아짐으로서 주택정책은 공급위주에서 주거환경의 개선에 초점이 맞추어지고 있다. 안전한 주거환경은 풍요롭고 편안한 생활을 영위할 수 있는 물리적 환경으로 안전사고 불안감과 주거만족에 중요한 요인이다.¹⁾ 도시생활을 위협하는 매우 중요한 요인으로 생활안전 문제에 대한 대책이 시급하게 요구되며,²⁾ 주택은 가족이 삶을 유지하는 장소이자 휴식과 자녀양육의 공간으로서 편리성, 기능성, 안전성을 중요시 한다.³⁾

그러나 국민의 대다수는 아직도 주거생활에 있어서 생활환경에 많은 위험요소를 안고 있으며, 더욱이 우리사회의 안전문화인식은 아직 취약한 실정이다. 안전문화는 안전에 대한 개인 및 집단차원의 위험요인에 대한 지각, 대응행동 양식의 총체이고⁴⁾, 보편적인 가치관과 관습, 규범을 바탕으로 나타나는 행동양식이다.⁵⁾ 이러한 안전문화인식의 부족으로 인한 사고의 발생은 개인적 인명 및 재산손실을 초래할 뿐만 아니라 이를 처방하기 위한 사회적 비용부담을 요구한다.

사고는 불안정한 환경과 부주의, 안전의식 및 안전에 대한 태도의 결여, 안전사고예방교육의 미비 등에 의해 발생한다. 국민안전처의 통계

자료에 따르면 범죄, 도로교통사고, 화재, 환경오염, 승강기, 놀이시설 등 다양한 생활안전사고의 발생이 증가하고 있다. 어린이 안전환경 중 교통사고(30.8%), 놀이사고(16.8%) 등이 높은 비중을 차지하고 있으며,⁶⁾ 주거지에서의 안전사고 유형으로 미끄러짐, 넘어짐, 떨어짐, 부딪침, 화상 등이 있으며, 활동능력이 떨어지는 노인의 사고 빈도가 가장 높은 것으로 나타나고 있다.⁷⁾

이러한 개별적 주거환경의 안전요소는 거주민의 불안감과 주거만족에 영향을 미친다. 그 정도는 개인이 지니고 있는 가치기준과 역량 등의 특성에 의해 주관적 평가기준이 달라지므로 동일한 환경에 대해서도 인식의 차이가 발생한다.⁸⁾ 따라서 안전한 생활환경의 조성은 거주가의 주관적 평가와 욕구를 바탕으로 이루어져야 한다. 또한 주거환경의 안전성 확보는 안전에 대한 지식과 의식을 고취시킴으로서 위험을 제거하여 사고를 예방을 할 수 있다. 안전에 대한 중요성 인식은 개인 및 집단의 안전환경을 이해시키고 사고위험의 가능성을 제거 또는 예방하기 위한 태도의 변화와 능력향상을 통하여 형성할 수 있기 때문이다.⁹⁾

생활환경을 공동주택으로 한정할 때 안전요구와 인식은 거주민의 가구특성과 물리적 조건이 다르기 때문에 안전시설과 관리욕구가 충돌될 수밖에 없다. 따라서 공동주택의 관리수단으로서 다양한 요구에 대응한 우선적 시설의 확충 및 보조기능은 거주민의 합리적 지지하에 이루

1) 신은진 외, "서울시 아파트 단지의 주거환경 유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2012, 제47권 제5호, p.139.

2) 정윤남, "도시재생에 적용된 범죄예방기법에 관한 연구", 한국도시계획학회춘계학술대회 제6분과:도시재생 및 도심활성화, 한국도시계획학회, 2007, p.473.

3) 천현숙, "아파트 주거문화의 특성에 관한 사회학적 연구", 이화여자대학교 대학원 박사학위논문, 2002, p.88.

4) 김성연, "안전문화요인이 안전행태에 미치는 영향", 한양대학교 대학원 박사학위논문, 2014, p.10.

5) Harvey, J., Erdos, G., Bolam, H., Cox, M. A., Kennedy, J. N., & Gregory, D. T., "An analysis of safety culture attitudes in a highly regulated environment", *Work & Stress*, 2002, 16(1), pp.19-20.

6) 한국보건사회연구원, 아동종합실태조사, 정책보고서 2013-92, 보건복지부, 2013, p.324.

7) 권오정 외, "노년층 주택 내 안전사고 실태와 건강한 생활을 위한 방지대책", 건축, 대한건축학회, 2015, 제59권 제2호, pp.33-37.

8) 신상영 외, "서울시 주거환경의 질지표와 평가에 관한 연구", 정책과제연구보고서, 서울연구원, 2008, p.13.

9) 윤영미 외, "대학생의 안전의식과 안전생활 실천행위 및 대학 안전관리 서비스 체계에 대한 인식", 한국생활환경학회지, 한국생활환경학회, 2014, 제21권 제6호, p.134.

어져야 한다. 즉, 노인과 독신여성, 어린이 등 가족구성원의 특성에 따라서 사고의 불안감과 생활안전요소에 대한 중요성 인식이 다를 것이란 전제하에 이를 확인하는 것에서부터 생활환경 개선이 이루어져야 함을 시사한다.

따라서 본 연구의 목적은 공동주택 단지 내에서 거주가구의 특성에 따른 안전사고불안감 원인과 중요하게 요구되는 안전시설관리요소가 무엇인지를 규명하는 것이다. 이러한 연구의 가치는 공동주택 시설관리에 있어서 한정된 자원으로 생활환경의 안전성 확보를 위한 효율적 관리에 시사점을 제공해 줄 수 있을 것이다.

2. 연구범위와 방법

주거는 일정한 위치에 자리하여 삶을 영위하는 공간으로서 물리적 요소로서 주택과 사회적 관계로서 가족이 결합되어 이루어지는 생활환경이다. 주거환경은 공간적 측면에서 도시전체의 환경에서부터 개별 가구가 거주하는 주택 내·외부의 환경으로 구분할 수 있다. 본 연구의 내용적 범위는 주거환경을 국민 다수가 거주하고 있는 공동주택 단지 내 물리적, 사회적 속성을 중심으로 주거환경의 안전요인을 대상으로 한정하였다. 공간적 범위는 서울시내 아파트 거주민을 대상으로 하였다.

연구방법은 선행연구의 문헌조사와 내용분석을 통하여 생활안전이론을 고찰하고, 안전시설요인을 도출하였다. 실증분석을 위한 분석자료는 설문조사를 통하여 공동주택 거주자의 특성에 따른 주거불안감요인 및 안전시설관리요구에 관한 인식차이를 확인하였다. 설문자료는 유효표본 765부를 T-검정과 ANOVA 분석을 수행하였다.

II. 이론적 고찰

1. 주거생활안전의 의의와 사고유형

주거환경은 넓은 의미에서 인간의 주생활을 영위할 수 있는 경제·사회·물리적 조건들을 포함한 유·무형의 외부조건이며, 협의 개념으로 단위주택 그 자체 내지는 주택을 둘러싼 지역 내의 모든 물적 시설조건 및 주민과의 사회적 관계이다.¹⁰⁾ 주거환경은 인간을 둘러싼 내외적 조건으로서 사회적 관계를 형성하며, 거주민들의 가치나 기대, 행동과 태도의 형성에 직접적인 영향을 미치는 공간이다. 따라서 주거는 보다 향상된 생활을 영위하기 위한 가정생활의 장소이고 외부의 위협으로부터 보호하여 주는 안식처이기에 안전요소가 중요하다.

안전이란 사고가 없는 평온한 상태이며,¹¹⁾ 사고의 방지와 감소를 위한 관념이다.¹²⁾ 인간이 끊임없이 안전을 추구함은 사고로 인한 개인의 신체와 재산손실을 방지하기 위한 물리적 환경을 평가하고, 편안한 상태로 만드는 것이다. 주거생활에서 안전하지 못한 환경은 재해와 사고의 위험발생에 대한 불안감을 거주민에게 주기 때문에 주거만족도가 떨어진다.

재해는 안전관리의 부실로 발생되며 국민의 생명과 재산손실 및 국가에 피해를 초래한다. 인적재해는 인간의 부주의로 발생하는 사고와 같은 재해와 고의적으로 자행되는 범죄성 재해 그리고 산업발달에 부수되는 산업재해 등이 있다. 기술상의 결함이나 인간의 고의·과실로 일어나는 재해는 교통사고, 화재, 위험물폭발 등이 있다. 생활안전은 사람들의 일상적인 생활공간에서 발생할 수 있는 인적재난으로서 삶의 질에 직접·간접적인 영향을 미친다. 생활안전은 일상생활 공간에서 발생할 수 있는 사고로부터의 안전한 상태를 의미한다. 생활안전 위험 요소는 식품안

10) 황태수, "주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구", 창원대학교 대학원 박사학위논문, 2006, p.5.

11) 권창기 외, 안전관리학, 인천:진영사, 2012, p.11.

12) 권봉안 외, "청소년 수련원의 실태조사를 통한 안전교육필요성의 고찰", 한국안전교육학회지, 한국안전교육학회, 2001, 제4권 제1호, p.105.

전, 교통안전, 학교안전, 취약계층안전으로 구분하고,¹³⁾ 일상적으로 발생빈도가 매우 높은 순으로 생활, 화재, 교통, 범죄 안전 등으로 나누어진다.

생활안전사고는 공동주택의 증가로 인하여 아파트단지 내에서 증가하고 있다. 2014년 통계청 사회조사자료를 보면 생활안전사고 유형으로는 붕괴·추락사고 6,052건, 가스·폭발사고 120건, 승강기 사고 71건으로 나타나 아파트 고층화로 인한 주민들의 불안감이 커지고 있다. 화재사고는 전국적으로 발생빈도가 매우 높은 수준이며, 인명과 재산상의 손실이 매우 크다. 최근 5년간 전국적으로 총 214,626건의 화재가 발생하여 10,539명의 인명피해와 1조 8,291억 원의 재산피해가 발생하였다. 그 중 23.3%가 주택에서 발생하였으며, 화재 발생원인은 부주의가 52.8%로 나타났다.¹⁴⁾ 교통사고 발생건수는 2014년 223천 건으로 총 26조 5,725억 원의 사회적 비용을 발생시켰다. 주거지에서의 교통사고도 증가하는 추세에 있으며 아파트 단지별 평균 9.5건의 교통사고위험요인을 발견하였다. 위험요인은 운전자의 고속주행, 운전자의 시야 확보가 어려운 구조, 횡단보도가 없는 경우, 잘못된 시설물 설치 등으로 나타났다.¹⁵⁾ 2014년 범죄로 인한 사고는 강력범죄 25,277건, 절도 266,222건, 폭력 290,079건으로 주거지에서 발생건수는 72,015건이며 범죄로 인한 사고피해액은 20조 4,300억 원으로 나타났다.

2. 안전사고 불안감과 안전관리

1) 사고 불안감과 안전관리 요구

주거생활 속에서 발생하는 위와 같은 재해

들은 자신이 언제든지 사고의 위험성에 노출되어 사고피해자가 될 수 있다는 불안감을 갖게 한다. 불안감이란 위험에 대한 인식으로부터 발생되는 두려움, 긴장감, 우려, 근심 등의 부정적인 심리적 정서이며,¹⁶⁾ 위험 대상이 갖는 일반적 특성이나 위험이 발생하는 맥락에 영향을 받는다. 안전 불안감은 주거환경에 대한 부정적 평가의 원인으로 작용할 뿐만 아니라 심리적 불안으로 이어져 삶의 질과 정신건강에 부정적인 영향을 미치기에 주거만족을 저해하는 요인이 될 수 있다. 안전한 주거환경은 주거지의 가치를 증진시키고, 이웃과의 긍정적 관계형성을 증진시켜 주거만족과 삶의 질을 향상시키는 중요한 요인이 된다.¹⁷⁾ 안전 불안감은 개인이 속한 물리적, 사회적 환경에 의하여 영향을 받기에 주관적 인식에 따라서 불안에 대한 대상과 느낌이 다르게 나타난다. 위험과 안전에 대한 개인과 특정 집단의 인식수준은 다분히 주관적이거나 상대적일 수 있기 때문이다. 동일한 상황에서도 성인남성에게는 위험하지 않게 인식되지만 아동이나 여성에게는 위험으로 인식될 수 있으며, 소득수준이나 가족 구성원 특성에 따라서 안전관리요소에 대한 요구가 달라질 수 있는 것이다.

2) 안전관리를 위한 안전문화역량

안전한 주거환경은 안전사고의 불안감과 피해의 위험성을 제거 또는 예방, 대처할 수 있는 여건을 만드는 것이다. 현재 위험한 요인들을 찾아내고 줄이는 것만으로 주민의 생활환경이 개선되는 것은 아니다. 위험요인을 줄이는 것보다 더 불어 안전요인을 증가시켜나가는 것만이 생활안전을 향상시키는 것이라 할 수 있다.¹⁸⁾ 생활안전사고는 대부분 부주의와 같은 인적요인이 원

13) 이민규 외, “위험인지측면에서 국민생활안전의 2요인이론”, 국가위기관리학회보, 국가위기관리학회, 2011, 제3권 제1호, pp.35-45.

14) 국민안전처, 재난안전종합상황 분석 및 전망, 2016, p.11.

15) 도로교통공단 서울지부 안전시설부 - 뉴스와이어, 2015년 12월 15일 보도자료.

16) 박수애·송관재, “사회적 불안이 개인의 심리적 적응에 미치는 영향”, 한국심리학회지: 문화 및 사회문제, 한국심리학회, 2005, 11(2), pp.1-29.

17) 강석진 외, “공동주택단지 외부공간을 중심으로 한 안전한 생활환경조성방안에 관한 연구 - 근린관계 및 외부공간 활성화와 범죄불안감을 중심으로”, 대한건축학회 논문집, 대한건축학회, 2005, 21, (12), pp.19-28.

인으로 제시되어 있어 안전한 생활을 위해서는 개인의 안전생활에 대한 태도와 능력 및 지식과 같은 안전역량이 중요하다.

안전문화역량은 생활안전을 위해 요구되는 안전실천행위를 효과적으로 수행할 수 있는 능력이다. 역량이 높은 개인은 일상생활 전반에 걸쳐 안전을 위한 행위의 실천을 위해 가치와 태도, 기술 및 지식을 바탕으로 안전여부를 판단하고, 안전실천을 위한 물리적 환경과의 상호작용을 효과적으로 수행할 수 있는 능력을 갖추는 것이다. 따라서 안전문화역량이 높을수록 생활안전실천을 위한 행동에 적극적일 뿐만 아니라 안전사고와 같은 위급상황에 직면할 경우에도 침착하게 행동할 수 있는 자신감 확보와 사고예방 및 대처능력이 확보된다. 공동주택 거주자들의 안전문화역량은 주거환경에 대한 공동된 인식을 함께 형성하는 분위기이며, 안전요소에 대한 감시와 통제를 스스로 만들어 나가는 능력으로서 사고예방과 공동대처 역량을 향상시키고 안전불안감을 감소시켜 주거만족을 증가시킨다고 본다.

3. 선행연구 검토

만족도나 주거환경에 대한 연구는 매우 다양한 접근이 가능하다. 일반적으로 주거만족은 자산가치의 상승에 대한 기대감으로 주거입지 특성에 초점을 두고 인구학적(가구특성, 생애주기), 물리적(주택특성, 거주밀도, 기반시설 접근성), 사회적(사회계층, 근린의식), 지리적, 환경적, 제도적, 투자가치 등의 변수들을 분석한 연

구가 있다.¹⁹⁾ 그리고 교통문화환경, 주변환경, 교육환경, 주차청소환경 등의 요소가 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향의 검증²⁰⁾ 등 많은 연구가 이루어지고 있다.

또한 안전한 주거환경에 대한 연구는 생활환경속에서 개인의 안전에 영향을 미칠 수 있는 물리적, 사회적 요인들을 대상으로 그 인과관계와 영향력의 정도를 밝혀내고, 안전성을 제고하는 방안을 도출하는 연구들이 대부분이다. 이러한 연구들로 박영근은 주거환경은 인간의 주생활을 영위할 수 있는 경제, 사회, 물리적 조건이며, 주거선택기준으로 복도, 계단 등의 시설물, 범죄, 감시카메라 등 안전성 요소가 정의 관계가 있음을 확인하였다.²¹⁾ 그리고 전해정은 아파트 가격에 영향을 미치는 주거환경요인으로서 아파트면적이 클수록, 층수가 높을수록, 2-4차선 도로가 멀수록, 지하철과 가까울수록 가격이 높게 형성됨을 주장한다.²²⁾

안전환경과 관련한 연구로서 김국풍은 다양한 안전환경요인과 서울시 아파트가격의 인과관계를 실증 분석한 결과 안전한경요인 중 유발요인특성과 위해요인특성 등이 공동주택가격에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.²³⁾ 또한 김윤옥 외는 안전문화역량이 안전한 주거환경에 긍정적 영향을 미치고, 사고불안감을 감소시켜 주거만족도에 영향을 미침을 확인하였으며,²⁴⁾ 생활, 주차, 교통, 방범 등의 안전시설에 대한 인식수준이 사고경험과 상관없이 주거만족도에 영향을 미침을 확인하였다.²⁵⁾ 그리고 하정순 외는 베이비붐세대의 주거만족도에 관한 영향력 분석에서

18) 이창길, “생활안전 분야의 표준화 및 성과관리체계 구축에 관한 연구”, 한국위기관리논집, 한국위기관리학회, 2011, 제7권 제1호, p.2.

19) 오윤경·강정규, “고급주택의 주거특성 및 가격형성요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집, p.34.

20) 정병호·정재호, “주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제63집, p.263.

21) 박영근 외, “주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구”, 주택연구, 한국주택학회, 2006, 14권, 2호, p.164.

22) 전해정, “위계적 선형모형과 GIS를 활용한 도시주거환경요인이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집, p.143.

23) 김국풍, “안전환경요인이 공동주택가격에 미치는 영향”, 국민대학교 대학원 석사학위논문, 2013, pp.101-114.

24) 김윤옥·김갑열, “공동주택 거주자의 안전문화역량이 주거만족도에 미치는 영향”, 한국주거환경학회지, 한국주거환경학회, 2015, 제14권 2호, p.285.

안전지향가치를 추구할수록 주거만족도에 긍정적 영향을 미침을 검증하였다.²⁶⁾ 오현순 외는 안전도시의 구성요소로 정치경제적인 불안감조성해소, 감시체계로의 전환가능성 해소와 법제도적 보완, 사회경제적 안전망 구축노력, 공존과 협동을 통한 신뢰사회 구축 등 제시하고 있다.²⁷⁾ 김성숙 외은 심각한 생활안전 문제를 해결하기 위해 소비자의식과 행동의 변화가 가장 중요함을 확인하고, 화재예방, 교통규칙준수, 주거안전설비에 대한 교육의 필요성을 제안하였다.²⁸⁾

그리고 또한 주거환경의 구성요소를 구분하고 이중에서 안전성지표의 영향력을 규명한 연구들이 있다. 류상일 외는 국민생활안전에 영향을 미치는 요인을 위험요인과 안전요인으로 구분하고, 결과적으로 위험과 안전에 대한 국민들의 인식수준은 지극히 주관적이고 상대적이기 때문에 위험요인을 줄여주는 것과 함께 안전요인을 높여주는 방향의 정책이 도출되어야 할 것을 주장하였다.²⁹⁾ 이창효는 주거환경을 위한 평가지표로 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성 영역으로 분류하고, 안전성은 범죄, 교통, 재해요인으로 구분하여 분석한 결과 여성이 남성보다, 고령자 층이 젊은 층보다 양호한 주거환경에 거주하고 있는 것으로 확인하였다.³⁰⁾ 또한 신상영은 서울시 주거환경의 질을 측정을 위한 지표를 안전성(교통안전, 생활안전, 방법, 소방, 자연재해), 편리성, 쾌적성, 자원 절약성으로 구성하여 서울시 주거환경의 질을 평가하여 지속적 모니터링 방안을 제시하였다.³¹⁾

이상과 같이 안전한 주거환경에 관한 연구들은 환경구성요인과 주거만족에 관한 인과관계

확인, 위험요인의 발견, 처방대안의 제시 등의 내용이 주를 이루고 있다. 하지만 좀더 미시적 관점에서 주거환경에 대하여 소비자로서 거주민 특성에 따른 안전요소와 불안감의 차이에 대한 연구는 거의 없는 편이다. 따라서 본 연구의 차별성은 거주가구의 속성을 구분하고, 거주단지 내 안전관리시설의 유형화하여 분석하였다. 그리고 불안요인과 안전관리 욕구의 차이를 설문조사를 통하여 실증적으로 확인하였다는 점에서 차별성을 갖는다.

Ⅲ. 분석의 틀

1. 분석목적과 가설

안전한 주거환경의 조성은 거주민의 안전인식을 제고를 통한 안전역량을 강화하는 것이 필요하다. 안전인식은 안전시설요소와 안전사고불안감에 영향을 주는 요인들을 파악하는 것이 전제되어야 한다. 특히 확일적으로 공급, 관리되고 있는 공동주택은 사회적, 물리적 특성이 다른 상태에서 아파트 관리운용의 자원이 한정되어 있는 것을 전제로 안전요소의 관리가 주민의 요구에 대응하여 차별성을 가져야 한다는 것이다.

따라서 본 연구는 ‘거주민의 특성(성별, 연령별, 소득수준, 가구원수, 점유유형)과 물리적 특성(내용년수)에 따라서 안전한 주거환경요소(생활안전시설, 화재안전시설, 교통안전시설, 범죄안전시설)에 대한 중요성 인식과 안전사고 불안감요인(생활안전, 화재안전, 교통안전, 범

25) 김윤옥 외, “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집, p.238.

26) 하정순 외, “주거가치가 주거만족도와 부동산 투자관여도에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집, p.194.

27) 오현순·한상연, “범죄로부터 안전한 도시에 관한 인문학적 소고”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2014, 제49권 제5호, pp.223-239.

28) 김성숙, “생활안전에 대한 소비자교육에 관한 연구”, 소비자문제연구, 한국소비자원, 1999, 제22집, pp.68-79.

29) 류상일 외, “국민 생활안전에 영향을 미치는 요인”, 하계학술대회자료집, 국가위기관리학회, 2010, pp.245-248.

30) 이창효·이승일, “서울시 1인가구의 밀집지역 분석과 주거환경 평가”, 서울도시연구, 서울도시연구원, 2010, 11(2), pp.69-84.

31) 신상영 외, “서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구”, 정책과제연구보고서, 서울연구원, 2008, pp.25-80.

죄안전)에 대한 중요성 인식이 다를 것이다.’란 가설을 검증하고자 한다. 거주민을 대상으로 안전역량에 관한 의식이 어떻게 나타나는지 확인을 위한 실증분석은 설문조사를 통하여 안전한 주거환경요인과 안전사고 불안감요인에 대한 인식차이를 분석하였다.

2. 조사내용과 분석방법

안전한 주거환경요인과 안전사고 불안감요인은 선행연구의 탐색을 통하여 41개 요소를 추출하여 요인분석을 통하여 <표 1>과 같이 구성하였다. 안전한 주거환경요인과 안전사고불안감에 영향을 미치는 요인으로 공동주택 단지 내 주거환경에서 중요하게 분류되고 있는 생활안전시설, 화재안전시설, 교통안전시설, 범죄안전시설의 구성요소로 구분하였다.

<표 1> 안전한환경요인 조사항목

구분	안전한 주거환경요인	안전사고 불안감요인
생활 안전 시설	출입문, 계단미끄럼방지시설	보행 중 미끄러짐 사고
	노인, 어린이 출입문 불편	시설로 넘어지는 사고
	아파트 내 계단 높이 불편	시설 충돌 사고
	놀이터 놀이기구 안전관리	물체 낙하사고
	엘리베이터 고장 시 비상관리	엘리베이터 현관문 끼임
화재 안전 시설	화재, 가스누설경보기 점검.	가정 내 화재발생 사고
	화재대피 시설 관리	시설주변 화재발생사고
	소방차 진입로의 관리	이웃화재 피해사례
교통 안전 시설	안내 표지판관리	차량 간의 충돌사고
	차로 인도구분, 방지턱	차량, 시설물 충돌사고
	주차장 경고음, 통행지장물	보행자 차량 충돌사고
	지하주차장조명, 주차구획선	주차 중 충돌사고
범죄 안전 시설	CCTV 설치 적정성	폭행피해
	가로등, 방범 활동관리	성추행이나 성폭력피해
	외부인 차량 출입통제	도난이나 강도피해
	경비원 야간순찰 빈도	어린이 유괴

주) 탐색적 요인분석결과 재정리 한 조사항목임

<표 2> 응답자 기초통계량 (N=764)

구분	항목	빈도	%
성별	남자	424	55.6
	여자	340	44.4
연령	35세미만	195	25.5
	36~45세	203	26.7
	46~55세	202	26.4
	56~65세	115	15
	65세이상	49	6.4
월소득	200만원미만	112	14.6
	200~300만원	223	29.2
	300~400만원	234	30.7
	400~500만원	109	14.2
	500~600만원	57	7.5
	600만원이상	29	3.8
가구원수	1인	83	10.8
	2인	162	21.2
	3인	213	27.8
	4인	257	33.7
	5인 이상	49	6.4
주택점유형태	자가	431	56.3
	전세	247	32.4
	월세	44	5.8
	보증부월세	34	4.4
	기타	8	1.0
건축연도	15년 미만	334	43.8
	15~30년	365	47.7
	30년 이상	65	8.5

표본은 서울지역 공동주택에 거주하는 일반 가구를 대상으로 서울지역을 강남권, 강동권, 강서권, 강북권으로 층화할당하여 임의추출을 하였다. 조사기간은 2016년 3월 1일부터 3월 25일까지 약 25일이 소요되었으며, 회수된 설문지784부 중 유의미한 764부를 분석에 이용하였다.

분석방법은 응답자의 인구사회적 특성과 거주특성을 파악하기 위한 빈도분석과 측정도구의 유효성 확인을 위한 Cronbach's α 값을 통한 신뢰성을 검증하였고, 측정항목에 대한 탐색적 요인분석을 수행하였다. 그리고 거주자들의 특성에 의한 인식차이를 분석하기 위하여

T-검정과 ANOVA를 실시하였으며, 유의수준은 $p < 0.05$ 를 기준으로 판단하였다. 통계분석을 위하여 통계프로그램인 SPSS 18.0을 이용하였다.

IV. 실증분석

1. 기초통계 분석

설문응답자 특성으로 성별은 남자(55.6 %)가 여자(44.4%)보다 많다. 연령은 35- 45세(26.7%), 46-55세(26.4%), 35세 미만(25.5%) 순이다. 월소득은 300-400만원(30.7%), 200-300만원(29.2%), 400-500만원(14.2%)의 순이다. 가구구성은 부부와 자녀(57.9%), 부부만 거주(18.8%)이다. 점유형태

〈표 3〉 안전한 주거환경시설의 탐색적 요인 분석과 신뢰도 분석

구성 요인	문항	적재값	고유값	분산 비율	Cronbach's α
생활 안전 시설	계단높이	0.758	1.620	50.735	0.853
	출입문	0.743			
	미끄럼방지	0.689			
	엘리베이터	0.610			
	놀이터바닥	0.527			
화재 안전 시설	스프링클러	0.781	1.169	62.532	0.839
	피난계단	0.750			
	경보기점검	0.747			
	피난통로창결	0.636			
	주차구획선	0.759	9.542	43.374	0.891
교통 안전 시설	차도인도구분	0.714			
	차량출입경보	0.696			
	과속방지턱	0.676			
	주차장CCTV	0.670			
	안내표지판	0.618			
	주차장조명	0.571			
	가로등	0.761	1.427	57.221	0.813
범죄 안전 시설	출입통제	0.728			
	야간순찰	0.670			
	CCTV	0.632			

에 따른 구분은 자가(56.3%)로 가장 많았다. 거주아파트의 건축연도는 15-30년(47.7%), 15년 미만(43.8%), 30년 이상(8.5%)로 나타났다.

안전한 주거환경시설에 대한 탐색적 요인분석결과 <표 3>과 같이 교통안전시설, 생활안전시설, 범죄안전시설, 화재안전시설의 4개 요인으로 적재되었다. 적재값은 최소 0.527이고, 설명력을 나타내는 누적분산비율은 62.532%로 나타났다. 탐색적 요인분석 결과 놀이터기구, 소방차 진입로 등 5개 요인은 다른 요인으로 적재되어 분석에서 제외하였다. 또한 Cronbach's α 계수가 최소 0.813으로 기준인 0.6이상으로 나타나 타당성과 신뢰성이 확보되었다.

안전불안감에 대한 탐색적 요인분석결과 <표 4>와 같이 생활안전사고 불안감, 교통사고 불안감, 범죄피해 불안감, 화재사고 불안감의 4개 요인으로 적재되었다. 적재값은 최소 0.573으로 기준인 0.5 이상으로 나타났으며, 설명력을 나타내는 누적분산비율은 79.944%로 나타났다. 또한 신뢰성 분석에서 Cronbach's α 계수가 최소 0.901로 나타났다.

〈표 4〉 안전불안감의 탐색적 요인분석과 신뢰도 분석

구성 요인	문항	적재값	고유값	분산 비율	Cronbach's α
생활 안전 사고	넘어짐	0.871	9.041	56.505	0.941
	충돌	0.864			
	미끄러짐	0.812			
	낙상	0.742			
	끼임	0.573			
화재 사고	이웃화재	0.834	1.099	79.944	0.921
	주변화재	0.822			
	내집화재	0.804			
교통 사고	주차중충돌	0.867	1.546	66.170	0.901
	시설물충돌	0.808			
	보행자충돌	0.751			
	차량충돌	0.685			
범죄 피해	성범죄	0.844	1.211	73.740	0.917
	폭행	0.787			
	유괴	0.775			
	도난	0.662			

2. 거주가구 특성별 주거안전시설과 불안감에 대한 인식차이

1) 성별에 따른 인식 차이

안전한 주거환경시설에 대하여 남성과 여성의 인식차이를 확인한 결과 <표 5>와 같이 생활안전시설만 차이에 유의성이 없으며, 화재, 교통, 범죄안전시설에 대한 인식은 성별에 따라서 인식의 차이를 보이고 있다. 특히 화재안전시설의 경우 남자가 여자보다 더 중요하게 생각하고

있으며, 이는 화재에 대한 위험인지를 남성이 더 높게 생각하는 것을 보여준다. 한편 교통 및 범죄안전에 대한 시설관리의 요구는 남성보다 여성이 높게 나타나고 있는데 이는 여성이 더 많은 시간을 주거지에서 보내고 있으며, 특히 범죄안전시설에 대한 요구가 크게 나타나고 있다.

주거환경 내에서 사고불안감을 주는 위험요인에 대한 인식차이는 생활안전, 화재, 교통, 범죄사고 모두 남성에 비하여 여성들이 더 불안감이 높게 나타났다. 특히 범죄안전시설에 대한 불안감과 관리요구가 여성 입장에서 가장 큰 유의성과 차이를 보이고 있으며, 교통안전시설, 화재안전시설 등의 순으로 확인되었다. 이러한 결과는 아파트 단지 내에서 사회적 약자로서 취약한 여성의 안전욕구를 더욱 수렴하여 방법과 치안관리에 대한 시설의 확충을 하여야 함을 시사한다.

2) 연령에 의한 인식차이

안전사고불안감에 대한 세대 간 인식의 차이는 <표 6>과 같이 나이가 많을수록 생활안전사고, 화재사고에 대한 불안감의 높게 나타나고, 교통사고에 대한 불안감은 나이가 적을수록 높게 나타났다. 범죄피해인식은 나이에 따른 차별성에 유의성이 없는 것으로 확인되었다. 이는 노

<표 5> 성별에 의한 차이

조사내용	구성요인	남자	여자	t-값
안전한 주거환경	생활안전시설	3.548	3.586	-0.852
	화재안전시설	3.493	3.378	2.180*
	교통안전시설	3.406	3.558	-2.955**
	범죄안전시설	3.038	3.189	-2.654**
안전사고 불안감	생활안전사고	2.896	3.006	-1.969*
	화재사고	3.143	3.273	-2.099*
	교통사고	3.011	3.171	-2.725**
	범죄피해	2.829	3.129	-4.651***
응답자 수(764)		425	339	

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

<표 6> 연령에 의한 차이

조사내용	구성요인	35세미만	36-45세	46-55세	56-65세	65세이상	F
안전한 주거환경	생활안전시설	3.413	3.563	3.643	3.705	3.529	5.520***
	화재안전시설	3.383	3.470	3.509	3.523	3.088	4.216**
	교통안전시설	3.344	3.402	3.540	3.644	3.616	4.873***
	범죄안전시설	2.864	3.049	3.316	3.349	2.857	13.387***
안전 불안감	생활안전사고	2.953	3.049	2.901	2.765	3.078	3.052*
	화재사고	3.274	3.257	3.160	2.961	3.408	3.772**
	교통사고	3.160	3.140	3.058	2.885	3.092	2.477*
	범죄피해	3.006	3.079	2.918	2.780	2.913	2.324
응답자 수(764)		195	203	202	115	49	

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

인계층은 생활안전사고에 대한 위험성에 노출되고 있으며, 어린 자녀를 둔 36-45세의 가구들은 단지 내 교통사고에 불안감이 높게 나타남을 보여주고 있다.

한편으로 안전한 주거환경시설에 대한 인식은 생활, 범죄, 교통, 화재안전시설 모두 관리요구의 차별성을 보이고 있다. 특히 중년층인 45세 이상 65세 미만 응답자 연령계층의 안전시설관리요구가 젊은층과 노년층 보다 더 중요성을 인식하고 있는 것으로 확인되었다. 이는 자녀를 둔 가구로서 단지 내 모든 안전시설에 대한 관리요구가 높게 나타남을 보여주는 것이다. 45세 미만 응답자와 65세 이상 응답자는 불안감은 높지만 반면 안전시설에 대한 관심은 상대적으로 적은

것을 보여준다.

3) 소득수준에 의한 차이분석

안전한 주거환경에 대한 인식에 있어서 <표 7>과 같이 화재안전시설에 대한 관리요구는 소득수준에 따라서 차별성을 보이지 않는다. 하지만 생활안전시설에 대한 관리인식은 소득수준이 높을수록 크게 나타났으며, 범죄안전시설에 대한 관리요구인식은 200만원 이하 저소득층과 500백만원 이상 고소득층이 상대적으로 높은 관리의식을 요구하고 있다. 반면 생활안전 및 교통사고불안감은 고소득 가구가 가장 낮게 의식하고 있으며, 200만원 이하 또는 200-300만원의 소득이 낮은 계층일수록 생활환경에 대한 불안감을 크게 느끼고 있었다. 하지만 화재사고와 범

〈표 7〉 소득수준에 의한 차이

조사내용	구성요인	2백만원 이하	2백-3백만원	3백-4백만원	4백-5백만원	5백만원 이상	F
안전한 주거환경	생활안전시설	3.522	3.543	3.587	3.468	3.742	2.806*
	화재안전시설	3.378	3.392	3.454	3.421	3.648	2.300
	교통안전시설	3.503	3.520	3.430	3.297	3.659	3.734**
	범죄안전시설	3.287	3.092	3.094	2.794	3.326	7.851***
안전사고 불안감	생활안전사고	2.975	2.970	2.914	3.092	2.737	2.785*
	화재사고	3.164	3.144	3.215	3.395	3.112	1.984
	교통사고	3.205	3.173	3.023	3.007	2.939	2.592*
	범죄피해	3.060	3.045	2.897	2.931	2.838	1.558
응답자 수(764)		112	222	235	109	86	

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

〈표 8〉 가구원수에 의한 차이

조사내용	구성요인	1-2인	3인	4인 이상	F
안전한 주거환경	생활안전시설	3.447	3.603	3.633	6.936***
	화재안전시설	3.367	3.459	3.490	2.085
	교통안전시설	3.322	3.538	3.551	8.512***
	범죄안전시설	2.846	3.143	3.285	23.116***
안전사고 불안감	생활안전사고	3.036	2.873	2.921	2.779
	화재사고	3.313	3.096	3.184	3.862*
	교통사고	3.134	3.032	3.075	0.930
	범죄피해	3.067	2.815	2.981	4.629**
응답자 수(764)		245	212	307	

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

최피해 불안감은 유의한 차이가 없었다. 이러한 결과는 화재에 대한 사고불안감과 관리욕구는 소득수준에 따라서 중요성 인식차이를 보이지 않으며, 범죄에 대한 불안감도 소득수준에 상관 없이 공동적으로 느끼는 특성을 보여주고 있는 것이다.

4) 가구원수에 의한 차이분석

안전한 주거환경에 대한 인식은 <표 8>과 같이 가족구성원 수가 많을수록 안전시설관리인식이 높게 나타나고 있다. 이러한 특성은 가족구성원이 많으면 많을수록 주거안전시설에 대한 관리서비스의 요구가 많은 것을 반영하는 것이라 할 수 있다. 또한 화재안전시설을 제외한 모든 구성요인이 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었다.

안전사고불안감은 생활안전사고불안감과 교통사고불안감은 가족구성원 특성에 따라서 유의적 차이를 보이지 않는 것으로 나타나 모든 가구가 대등한 불안감을 느끼는 것으로 확인되었다. 일반적으로 가족구성원수가 적을수록 생활안전사고 및 범죄피해불안감은 높게 인식하는 것을 보인다. 이러한 현상은 최근 일일가구가 증가하는 주거행태에서 생활안전 불안감과 범죄피해불안감을 더욱 증가할 것으로 예상된다.

5) 점유유형에 의한 차이분석

거주가구의 점유유형에 따라서 안전한 주거환경에 대한 평가는 <표 9>와 같이 모든 구성요인이 통계적으로 유의한 차이를 보이고 있으며, 자기 집에 거주하는 응답자들이 전세 및 월세 임대가구를 보다 모든 안전시설에 대한 관리인식이 높게 나타났다. 같은 세입자 응답은 월세임대 거주자가 전세임대거주자보다 화재안전시설을 제외하고 생활, 교통, 범죄안전시설에 관리욕구가 높게 확인되었다. 이와는 반대로 안전 불안감은 전반적으로 세입자들이 자가소유 거주자보다 사고불안감을 크게 의식하고 있었다. 안전시설관리에 대한 요구와 사고불안감 인식이 자가

〈표 9〉 점유유형에 의한 차이

조사내용	구성요인	자가	전세	월세	F
안전한 주거환경	생활안전 시설	3.669	3.419	3.463	15.085***
	화재안전 시설	3.474	3.452	3.251	3.490*
	교통안전 시설	3.577	3.274	3.530	15.278***
	범죄안전 시설	3.219	2.924	3.055	11.700***
안전사고 불안감	생활안전 사고	2.879	3.041	2.995	3.677*
	화재사고	3.114	3.298	3.353	5.319**
	교통사고	3.022	3.180	3.097	3.045*
	범죄피해	2.867	3.074	3.116	5.619**
응답자 수(764)		431	248	86	

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

거주자와 세입자 간 중요성 인식이 다르게 나타남은 여러 해석이 가능하다.

세입자는 임시적 거주자인 만큼 시설 보수 및 개선의 비용지불을 꺼리는 경향을 보이는 것이고, 자가소유 거주자는 시설의 노후화와 관리부실은 자산가치의 하락을 보여줄 수 있는 원인으로 이를 중요하게 인식하고 있다고 볼 수 있다. 또한 안전 불안감에 대한 인식은 세입자들이 자가 소유자들 보다 주거안정성이 약하다고 인식하고 있었다. 그 원인은 전임 거주자가 어떻게 주거환경시설을 사용하였는지 모르고, 어떠한 사고발생과 관리조치가 이루어졌는지에 대한 위험 및 관리요구에 대한 정보가 부족한 만큼 이에 대한 불안감이 더 크다고 해석할 수 있다.

6) 건축연도에 의한 인식차이

거주단지의 내구성과 노후화를 예상케 하는 건축연도에 차이에 따른 안전한 주거환경 구성요인은 <표 10>과 같이 모든 항목에서 유의미한 차이를 보인다. 안전시설관리에 대한 요구와 중요성 인식은 의외로 오래된 아파트일수록 낮아지는 특성을 보인다. 이는 새집일수록 안전시설 요소에 대한 의식과 관리의 중요성을 인식하고,

〈표 10〉 건축연도에 의한 차이

조사내용	구성요인	15년 미만	15-30년	30년 이상	F
안전한 주거 환경	생활안전 시설	3.712	3.495	3.199	25.226***
	화재안전 시설	3.575	3.374	3.137	13.616***
	교통안전 시설	3.681	3.346	3.127	30.233***
	범죄안전 시설	3.305	2.980	2.777	22.515***
안전 사고 불안감	생활안전 사고	2.908	2.935	3.188	3.669*
	화재사고	3.197	3.180	3.333	0.900
	교통사고	3.097	3.031	3.289	2.916
	범죄피해	2.989	2.908	3.127	1.890
응답자 수(764)		334	365	65	

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

오래된 단지일수록 수도권에서 30년 이상 아파트단지들이 재개발에 대한 기대로 인하여 오히려 시설관리서비스에 대한 인식과 요구가 소홀함을 보여주는 현상으로 해석된다.

그리고 생활안전사고에 대한 불안감을 제외한 화재, 교통, 범죄피해에 대한 안전사고불안감은 응답자의 차이를 보이고 있지 못하다. 오래된 아파트일수록 생활안전사고 불안감이 높게 나타남은 당연한 것으로 해석된다. 하지만 화재, 교통, 범죄피해와 관련한 불안감은 주거단지의 물리적 특성이 영향을 미치는 요소가 아니라 기본적인 생활환경에서 주어지는 불안요인으로 인식하고 있다는 특성을 보여준다.

3. 분석결과

주거환경의 안전요인에 대한 실증분석결과로서 공동주택인 아파트단지는 거주자의 속성에 따라서 안전한 주거환경요인과 안전사고불안감요인에 대한 인식과 관리요구가 차이가 있음을 확인하였다. 즉, 사회적 특성으로서 남녀 간, 노인세대와 젊은 세대 간, 가구 구성원별, 점유형

태별 등 가구의 특성에 따라서 안전인식 수준으로서 안전역량에 차이가 있었다.

가구속성에 따른 인식차이에 대한 개별적 내용을 보면 남성보다 여성이, 세입자보다 자가 거주자가, 저소득층보다는 고소득층이 안전한 주거환경에 대한 관심이 높았다. 또한 오래된 단지보다는 신규 공급 주거단지 거주민이, 그리고 가족구성원이 많은 자녀를 둔 중년층이 안전한 주거환경요인에 대한 중요성 인식이 더 높게 나타났다. 그리고 출입문시설, 미끄럼방지시설, 놀이터 등의 생활안전시설에 대한 관리인식은 소득수준이 높을수록 강하게 나타났다. 가로등, CCTV, 방범순찰 등의 범죄안전시설에 대한 관리요구인식은 중산층 보다 저소득층과 고소득층이 상대적으로 높게 나타났다.

안전사고에 대한 불안감은 나이가 많을수록 크게 의식하고 있었다. 그리고 내용년수가 오래된 주거단지에서 생활안전 및 화재사고와 관련된 불안감이 높으며, 교통사고 불안감은 젊은 나이일수록 높게 인식하고 있음을 확인되었다. 개별적 특성으로 생활안전 및 교통사고불안감은 고소득 가구가 가장 낮게 의식하고 있으며, 소득이 낮은 계층일수록 보행사고, 물체낙하, 충돌사고 등의 생활환경시설에 대한 불안감을 크게 느끼고 있었다. 그리고 가족구성원수가 적을수록 생활안전사고 및 범죄피해불안감은 높게 의식하고 있으며, 세입자들이 자가소유 거주자 보다 사고불안감을 크게 인식하고 있었다.

하지만 화재, 교통, 범죄피해와 관련한 불안감은 모든 거주민들이 기본적인 생활환경에서 항상 부딪치는 불안요인으로 인식하고 있음을 보여주었다. 그러나 화재와 범죄에 대한 사고불안감과 관리요구는 소득수준에 따라서 중요성 인식차이를 보이지 않았다. 특히 화재사고는 거주자 특성별 유의미한 차이가 없으며, 이는 화재피해의 범위가 광범위하고 가족 및 이웃에도 엄청난 피해를 주기 때문이란 것을 공히 인식하고 있기 때문인 것으로 판단된다.

V. 결론

1. 요약 및 시사점

안전의 확보는 시민의 권리란 인식이 높아짐으로서 주거환경의 개선이 끊임없이 이루어지고 있지만 아직 우리의 생활환경속에서 안전사고가 많이 발생하고 있다. 본 연구는 서울지역 공동주택 거주민을 대상으로 주거공간이 안전한 주거환경요인과 안전사고 불안감요인이 무엇인지를 규명하고, 거주민 특성에 따라서 그 차이점을 검증하였다. 분석결과 가구의 사회적 특성으로 성별, 노인가구와 젊은 층의 가구별, 가족구성원 특성별, 자가소유 또는 임대가구를 나타내는 점유형태별 안전역량에 차이가 있음을 확인하였다.

분석결과를 토대로 공동주택단지의 안전을 위한 관리는 거주민의 특성에 따라서 안전시설에 대한 투자와 관리가 이루어져야 한다는 시사점을 얻을 수 있다. 첫째, 화재와 치안방범안전은 모든 아파트에서 공통적으로 중요한 안전한 주거환경이 되어야 한다. 특히 단지 내에서 사회적 약자로서 취약한 여성의 안전욕구를 더욱 수렴하여 범죄예방안전시설의 확충이 필요하다. 최근 일인가구가 증가하는 주거행태에서 생활안전불안감과 범죄피해불안감을 더욱 증가할 것으로 예상되기에 관리서비스의 요소별 거주민 특성의 파악과 요구의 수렴을 통한 관리가 이루어져야 할 것이다. 둘째, 세입자는 임시적 거주지

로서 주거안정성이 취약한 만큼 사고불안감은 크게 인식하고 있지만 시설관리인식과 요구는 낮기 때문에 임대주택단지 또는 세입자가 많이 거주하는 아파트단지는 안전시설에 관한 관리는 안전역량을 높이는 관심의 확대가 필요하다. 셋째, 재개발을 기대할 수 있는 30년 이상 노후화된 아파트 단지는 시설개선요구가 상대적으로 낮은 경향을 보인다. 따라서 노후화된 시설에 대한 안전관리의 특별한 관심과 투자가 요구되며, 거주민들의 안전관리역량을 제고시키는 노력이 필요하다.

2. 연구한계와 과제

본 연구의 한계는 주거단지의 안전요소를 서울시 내 공동주택에 한정하였고, 물리적 안전시설에 한정하였다는 데 있다. 주거환경은 물리적, 사회적 관계에서 단지 내에서 뿐만 아니라 외부적 요인에 의해서도 매우 복합적으로 이루어지기 때문에 보다 세밀한 안전요인의 인과관계규명과 중요성 검증이 이루어져야 한다.

따라서 향후 연구과제는 다양한 주거형태의 연구대상과 공간적 범위의 확대를 통하여 안전한 주거환경요소의 영향력 규명을 통하여 이론적 일반화를 이루어 나가야 할 것이다. 또한 세부적 안전한 주거환경요인의 발견과 이에 대한 영향성 측정 및 주민의 안전역량 관계에 대한 확인과 검증이 확산되어야 할 것이다.

參考文獻

- 강석진·안은희·이경훈, “공동주택단지 외부공간을 중심으로 한 안전한 생활환경조성방안에 관한 연구 - 근린관계 및 외부공간 활성화와 범죄불안감을 중심으로”, 대한건축학회 논문집, 대한건축학회, 2005, 21, (12).
- 권봉안·정순관, “청소년 수련원의 실태조사를 통한 안전교육필요성의 고찰”, 한국안전교육학회지, 한국사회안전학회, 2001, 제4권 제1호.
- 권오정, “노년층 주택 내 안전사고 실태와 건강한 생활을 위한 방지대책”, 건축, 대한건축학회, 2015, 제59권 제2호.

- 권창기·김동제·강영숙·최판암·정연민, 안전관리학, 인천:진영사, 2012.
- 김국풍, “안전환경요인이 공동주택가격에 미치는 영향”, 국민대학교 대학원 석사학위논문, 2013.
- 김성숙, “생활안전에 대한 소비자교육에 관한 연구”, 소비자문제연구, 한국소비자원, 1999, 제22집.
- 김성연, “안전문화요인이 안전행태에 미치는 영향”, 한양대학교 대학원 박사학위논문, 2014.
- 김윤옥·김갑열, “공동주택 거주자의 안전문화역량이 주거만족도에 미치는 영향”, 한국주거환경학회지, 한국주거환경학회, 2015, 제14권 2호.
- 김윤옥·박병남·김갑열, “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 류상일·이민규·안혜원, “국민 생활안전에 영향을 미치는 요인”, 하계학술대회자료집, 국가위기관리학회, 2010.
- 박수애·송관재, “사회적 불안이 개인의 심리적 적응에 미치는 영향”, 한국심리학회지: 문화 및 사회문제, 한국심리학회, 2005, 11(2).
- 박영근·김관준·황태수, “주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구”, 주택연구, 한국주택학회, 2006, 제14권 2호.
- 신상영 외, “서울시 주거환경의 질지표와 평가에 관한 연구”, 정책과제연구보고서, 서울연구원, 2008.
- 신은진·남진, “서울시 아파트 단지의 주거환경 유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2012, 제47권 제5호.
- 오윤경·장경규, “고급주택의 주거특성 및 가격형성요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 오현순·한상연, “범죄로부터 안전한 도시에 관한 인문학적 소고”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2014, 제49권 제5호.
- 윤영미·성경숙·김은주, “대학생의 안전의식과 안전생활 실천행위 및 대학 안전관리 서비스 체계에 대한 인식”, 한국생활환경학회지, 한국생활환경학회, 2014, 제21권 제6호.
- 이민규·안혜원, 류상일, “위험인지측면에서 국민생활안전의 2요인이론”, 국가위기관리학회지, 국가위기관리학회, 2011, 제3권 제1호.
- 이창길, “생활안전 분야의 표준화 및 성과관리체계 구축에 관한 연구”, 한국위기관리논집, 한국위기관리학회, 2011, 제7권 제1호.
- 이창효·이승일, “서울시 1인가구의 밀집지역 분석과 주거환경 평가”, 서울도시연구, 서울도시연구원, 2010, 11(2).
- 전혜정, “위계적 선형모형과 GIS를 활용한 도시주거환경요인이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집.
- 정병호·정재호, “주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제63집.
- 천현숙, “아파트 주거문화의 특성에 관한 사회학적 연구”, 이화여자대학교 대학원 박사학위논문, 2002.
- 하정순·정삼성·정상철, “주거가치가 주거만족도와 부동산 투자관여도에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집.
- 한국보건사회연구원, 아동종합실태조사, 정책보고서 2013-92, 보건복지부, 2013.
- 황태수, “주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구”, 창원대학교 대학원 박사학위논문, 2006.
- Harvey, J., Erdos, G., Bolam, H., Cox, M. A., Kennedy, J. N., & Gregory, D. T., “An analysis of safety culture attitudes in a highly regulated environment”, *Work & Stress*, 2002, 16(1).