

# 주민참여가 주거만족에 미치는 영향 : 서울특별시 아파트 거주자를 중심으로

## The Effect of Resident Participation on Residential Satisfaction: Focused on Apartment Residents in Seoul City

김해숙 Kim Haesook<sup>1)</sup>, 정복환 Jeong Bokhwan<sup>2)</sup>, 김갑열 Kim Gabyoul<sup>3)</sup>

### Abstract

The purpose of this study was to identify the effect of resident participation such as information exchange to residential satisfaction. The research method was employed, such as statistical analysis including the legal-institutional method. As a result, the following findings were obtained: First, more participation of the apartment resident organization made communication with neighbors smooth. Second, more participation of the apartment resident organization made better reconciliation with neighbors. Third, more participation of the apartment resident organization led to higher consideration for neighbors. Fourth, more communication and reconciliation with and consideration for the neighbors of the apartment housing led to higher residential satisfaction.

The above results imply that voluntary groups such as the association and the like should be faithful to the social functions of resident participation such as communication, reconciliation and consideration and that the resident representative meeting should well perform the administrative function of participation. Accordingly, they imply that residents should achieve residential satisfaction through the promotion of participation by participation through participant organization regardless of official and systematic participation organization or unofficial and unsystematic participant organization.

It is necessary to reinforce the monitoring and supervisory function of apartment community operation and management, to prevent the resident representative meeting and the management office from committing corruption and irregularities and to enable apartment residents to participate in the community activity to achieve communication, reconciliation and consideration among themselves. Residents can contribute to the promotion of resident welfare or public interests and achieve residential satisfaction by participating in the resident organization. Accordingly, the promotion of participation based on the function of participation is very necessary and important.

Keywords: Resident Organization, Resident Participation, Type of Participation, Participant Function, Promotion of Participation, Residential Satisfaction

### I. 서론

#### 1. 연구 배경 및 목적

물질만능주의를 빚어내는 데 한몫을 했던 아파트는

2013년 6월 기준으로 전체 국민의 60% 이상, 서울 시민의 59% 이상이 거주하고 있다(장성수 2013).<sup>4)</sup> 그러나 주민<sup>5)</sup>들의 참여 부족과 무관심 속에 관리비 부정·비리<sup>6)</sup>에 이어 난방비 부정·비리<sup>7)</sup> 문제까지 발생하고 있으며, 이웃 간의 층간소음 문제로 살인

1) 강원대학교 부동산학과 박사과정(제1저자) | Ph. D. Candidate, Dept. of Real Estate, Graduate School of Kangwon National Univ. President of Midas Real Estate Auction Consulting | Primary Author | 02mouse@naver.com

2) 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 | Prof., Dept. of Real Estate, Graduate School of Real Estate, Myongji Univ. | midasjbh@naver.com

3) 강원대학교 부동산학과 교수(교신저자) | Prof., Dept. of Real Estate, Graduate School of Kangwon National Univ. | Corresponding Author | kkyoul@kangwon.ac.kr

· 폭력 등 극단적인 행동이 표출되어 사회문제가 되고 있다. 운영·관리<sup>8)</sup>상의 부정·비리 등 공동체 질서의 왜곡된 부작용은 주민들의 참여의식 부족과 주민참여의 여러 기능이 제대로 작용하지 못하기 때문에 나타난다.

그래서 아파트 주민들에게 공동체 활동에 어떤 형태로든 참여<sup>9)</sup>를 유도할 필요성이 있다. 주민참여는 공동체를 활성화시키고, 주거만족<sup>10)</sup>에 도움이 되는 기능을 하기 때문이다. 참여증진은 참여의 사회적·행정적·정치적·경제적 기능이 적절하게 작용하여 아파트 운영과 관리 및 참여의 효용이 증대되고 비용이 감소될 수 있다. 반면에 참여저조는 참여기능이 제대로 수행되지 않아 주거복지나 공익실현은 물론 주거만족도 달성하기 어렵다.

이와 같은 문제인식하에 본 논문의 목적은 주민참여 구성요소가 주거만족에 미치는 영향을 규명하는데 있다. 이를 위하여 구조방정식모형 분석에 따른 가설을 검증하여 주민참여와 주거만족의 인과성을 분석함으로써 주민참여가 주거만족을 제고시킬 수 있다는 시사점을 제시하였다.

## 2. 연구범위 및 방법

연구의 내용적 범위는 주민참여 요소<sup>11)</sup>를 사용하여 주민참여가 주거만족에 미치는 영향을 규명함으로써 참여행태에 따른 주거만족 제고방향을 다루었다. 공간적 범위는 서울특별시 아파트 거주 주민을 대상으로 한정하였다. 서울특별시 소재 아파트 전체 148만 1,260세대를 동남권, 동북권, 서남권, 서북권으로 나누어, 주민을 대상으로 설문조사를 하여 연구를 수행하였다. 시간적 범위는 2010년 주택법 개정·시행 이후의 관련 법·제도를 시점 근거로 논의하였다.

분석방법은 주민참여가 주거만족에 미치는 인과성을 검증하기 위하여 구조방정식모형 분석을 수행하였다. 분석도구는 SPSS 21.0 및 Amos를 사용하였다.

## II. 이론고찰

### 1. 주민참여의 논의

공동체는 “일정한 지역을 토대로 상호 연대의식(연대감), 친밀성(친밀감), 상호 영향의식, 일체감(소속

4) 서울특별시, 2013a.

5) 「주택법」(시행 2014년 10월 1일) 제2조 제12호 및 제13호, 서울특별시(2013b)의 제3조 제2호 및 제3호에는 아파트 소유자를 입주자, 임차인을 사용자라고 규정하고 있음. 그러나 여기서는 이러한 용어 대신 이들 양자를 포함하여 아파트 입주자들에게 일반적으로 사용하는 용어인 ‘주민’이라는 용어를 사용함.

6) 이명진 외, 2013.

7) KBS, MBN, 2014. ‘영화배우 김부선(김근희) 난방비 비리폭로 사건’을 지적할 수 있음(KBS 뉴스 김민철). KBS, MBN 등이 취재한 결과 서울 성동구 옥수동 중앙하이츠아파트 513가구에 대한 난방비를 27개월 조사한 결과 총 1만 4,472건 중 300건(2.1%)이 ‘0’원인 세대로 밝혀졌다고 보도하였음.

8) 아파트는 국민의 거주·생활·문화공간으로서 장수명화(長壽命化)가 요청됨. 따라서 장기적인 관리계획에 따른 지속적인 관리가 필요함. 그래서 공동주택관리는 통상 유지관리(시설물·장기수선계획 및 충당금), 운영관리(관리비·회계관리·입주자대표회의 운영·관리주체), 생활관리(기초생활질서·주민자치단체 및 커뮤니티 활성화)로 분류하여 관리하고 있음.

9) 아파트 공동체에 직접 또는 간접적으로 하는 ‘참여자’는 주민 등(주민과 사용자 포함), 입주자대표회의와 관리주체(관리사무소장, 주택관리업자 등), 공동체 활성화를 위한 자생단체(부녀회·경로회·동호회·봉사회·학부모회 등), 선거관리위원회, 위탁관리업체, 공공기관(지방자치단체 등) 등을 들 수 있음.

10) 주거만족(住居満足)은 주민이 사회적·경제적·심리적으로 안정된 상태에서 거주하는 아파트 생활에 만족하는 상태로 정의함. 구체적으로 본 논문에서는 주민이 아파트 공동체에서 주민조직 참여, 주민소통, 주민화합, 주민배려에 의한 만족을 주거만족으로 규정함.

11) 소통, 화합, 배려, 갈등조정, 감시·통제 등.

감) 등의 구성요소를 기반으로 한 지역적 특성으로 이해관계자들의 집단”(양덕순, 강영균 2008: 71-89) 이라고 정의할 수 있다. 이러한 공동체는 시대적 상황이나 사회제도의 특성에 따라 다양한 형태로 변할 수 있으며, 항상 같은 형태로 존재하지 않는 유기체성을 가지고 있다(천현숙 외 2013: 9-11).

주민참여는 지방자치단체의 주민이 지방자치 행정과정(최창호, 강형기 2014: 428-429) 또는 아파트 주민이 공동체 생활 과정에 직접 또는 간접적으로 참여하는 것을 말한다. 본 논문과 관련된 후자에서 주민 참여는 주민들이 아파트 공동체 생활에서 이해관계가 있는 사건에 대하여 주민의 주거복지 증진이나 공익 실현을 위하여 입주자대표회의나 동호회 등의 주민조직을 통하여 각종 활동에 직·간접적으로 참여하는 것이라고 정의한다.

주민참여의 개념과 구성체계는 지방자치학에서와 아파트 공동체 생활 과정에서 각각 다른 개념정의를 할 수 있지만, 공통점은 주민의 주거복지 증진 또는 공익 실현에 있다.

주민참여는 주민의 여러 문제와 갈등을 완화하거나 해소할 수 있기 때문에, 참여 자체가 목적이 되며 매우 중요하다. 주민 참여는 주민 주거복지와 공익증진 및 주거만족을 위해 적절한 역할을 할 수 있다.

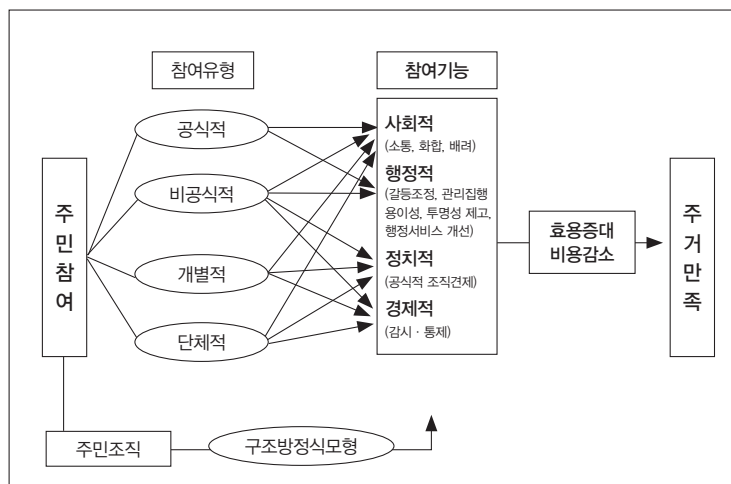
## 2. 주민참여의 유형과 기능

주민참여는 참여의 주도성에 따

라 공공주도형·주민주도형·주민운동형 참여로, 제도성에 따라 제도적·비제도적 참여로, 성격에 따라 개별·집단적 참여로 나눌 수 있다. 여기서는 입주자대표회의를 통한 주민참여인 공식적·제도적 주민참여,<sup>12)</sup> 동호회 등 자생단체를 통한 주민참여인 비공식적·비제도적 주민참여, 개별적 주민참여, 단체적 주민참여로 분류하여 살펴본다.

주민참여의 기능도 여러 가지로 분류할 수 있으나, 여기서는 사회적·행정적 기능과 정치적·경제적 기능으로 분류한다. 참여증진은 참여의 사회적 기능으로서 주민소통·화합·배려와 행정적 기능으로서 갈등조정 및 정치적 기능으로서 공식적 조직 견제, 경제적 기능으로서 감시·통제를 통한 관리비 절감 등이 적절하게 수행되어 아파트 운영과 관리 및 참여의 효용이 증대되고 비용이 감소될 수 있다. 그러나 참여저조는 그 반대의 결과가 나타날 수 있다. 주민 참여가 참여유형에 따른 참여기능을 수행하여 주거만족에 미치는 관계는 <그림 1>과 같다.

그림 1\_ 연구모형



12) 아파트 공동체 참여에 대해 공식적·제도적인 참여조직에 입주자대표회의와 관리사무소가 포함되느냐 여부는 아직까지 확정된 연구가 없어 이에 관한 논의가 있으나, 본 논문에서는 공식적·제도적인 참여조직을 입주자대표회의나 관리사무소, 비공식적·비제도적 참여조직을 동호회나 동호회 등 자생단체로 보고 연구를 진행하였음.

### 3. 선행연구 검토

아파트 주민참여 관련 선행연구는 박찬동, 박은철(2010), 이라영(2010), 신화경, 이수진, 조인숙(2011), 하정봉, 길종백(2013), 나길수(2014), 황해창, 황혜진(2014) 등이 있다. 선행연구는 주민조직에 대한 참여 경험 및 공동체 활성화방안, 아파트 주민의 공동체 의식과 커뮤니티 시설에 대한 요구 및 만족도에 관한 사례조사, 주민참여에 영향을 주는 요인 탐색 등을 연구하였다.

그러나 선행연구 중에는 본 논문과 같이 아파트 공동체 주민들의 참여가 주거만족에 미치는 인과성 관계를 주민참여 유형에 따른 참여기능을 중심으로 실증분석한 연구는 찾아보기 힘들다.

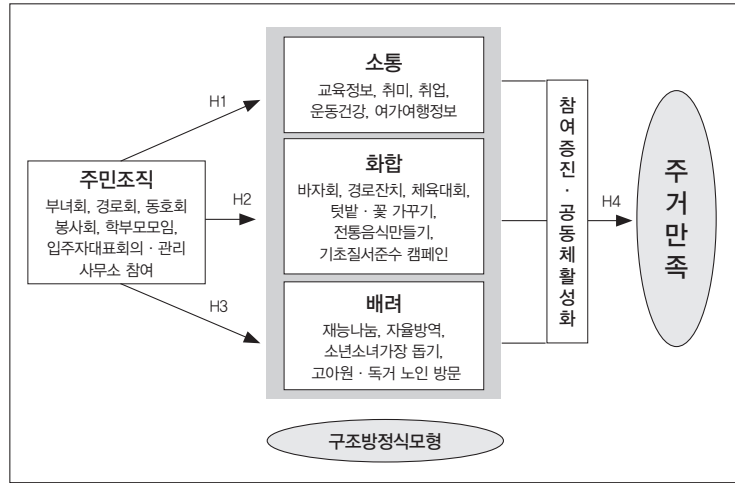
본 논문은 구조방정식모형을 사용하여 참여증진은 참여요소인 소통과 화합 및 배려, 갈등조정 등을 통하여 실현해야 한다는 점을 강조하였으며, 선행연구는 공식적·제도적인 조직을 통한 참여에 대하여 논의하였으나(천현숙 외 2013: 3-5), 본 논문은 분석결과 참여증진을 위해 공식적·제도적인 조직(예: 입주자대표회의) 및 비공식적·비제도적인 조직(예: 동호회 등 자생단체)을 통한 참여가 모두 중요하다고 주장하였다.

### III. 분석설계

#### 1. 연구모형과 분석모형

〈그림 1〉과 같이 주민참여의 유형에 따라 주민참여의 4가지 기능을 연결시켜 분석하였다. 제도적·공

그림 2\_ 분석모형



식적 참여는 주로 참여의 사회적·행정적 기능을, 비제도적·비공식적 참여는 참여의 사회적·행정적 기능은 물론 참여의 정치적·경제적 기능까지 수행할 수 있다. 또 개별적 참여는 참여의 사회적·정치적·경제적 기능을, 단체적 참여는 참여의 사회적·정치적·경제적 기능을 수행할 수 있다고 보았다. 〈그림 2〉에 따라 4가지 가설검증을 하였다.

이처럼 주민참여의 4가지 기능을 모두 수행할 수 있는 참여 유형은 비제도적·비공식적 참여임을 알 수 있다.

#### 2. 변수와 가설 설정

변수의 구성 및 측정방법은 〈표 1〉과 같다. 제1잠재변수인 주민조직 참여가 제2잠재변수인 주민소통, 제3잠재변수인 주민화합, 제4잠재변수인 주민배려에 각각 긍정적인 영향력을 미치는지 여부(H1, H2, H3) 및 제2·3·4잠재변수인 주민 소통·화합·배려(H1, H2, H3)가 주거만족에 긍정적인 영향력을 미치는지 여부에 대해 4가지 가설을 설정하였다. 분석과정에서 측정변수 6개는 참여의 사회적 기능 중 어

표 1 \_ 변수의 구성 및 측정방법

변수	항목	측정변수(27) 및 정의	근거 자료 또는 출처	측정방법
독립변수	주민조직	부녀회: 자생단체이고 비제도적 조직 · 참여	·김찬동, 박은철, 2010: 55-88. ·서울특별시, 2013b: 제3조 제7호(자생단체), 제33조의 2 내지 제33조의6(공동체 활성화를 위한 자생단체 및 활동 등).	5점 리커트 척도
		경로회: 자생단체이고 비제도적 조직 · 참여	위와 같음	
		동호회(스포츠, 취미 · 취업, 건강 · 운동, 여가 · 여행정보 얻기): 자생단체이고 비제도적 조직 · 참여	·김찬동, 박은철, 2010: 55-88. ·주민 면담 ·차용섭, 2014: 84-85; 154-157. ·천현숙 외, 2013: 21-22, 109-119.	
		봉사회(재능나눔, 자율방범활동, 소년 · 소녀가장돕기, 고아원 · 독거노인 방문): 자생단체이고 비제도적 조직 · 참여	·김찬동, 박은철, 2010: 55-88. ·서울특별시, 2013b: 제3조 제7호(자생단체), 제33조의 2 내지 제33조의6(공동체 활성화를 위한 자생단체 및 활동 등).	
		학부모회(유치원 · 초등학교 · 중학교 학부모 모임): 자생단체이고 비제도적 조직 · 참여	·주민 면담	
		입주자대표회의: 공식적 · 제도적 조직 · 참여	·김찬동, 박은철, 2010: 55-88. ·나길수, 2014: 175.	
		관리사무소: 공식적 · 제도적 조직 · 참여	·김찬동, 박은철, 2010: 55-88.	
	소통	교육정보 얻기(유치원 · 초등학교 · 중학생-영어, 수학, 미술 등): 자기이익 또는 이기심 추구	·천현숙 외, 2013: 21. ·주민 면담	
		취미 · 취업정보 얻기(홈패션, 리본아트, 꽃꽂이, 서예, 소자본창업 등): 자기이익 또는 이기심 추구	·주민 면담 ·연구자 추가	
		운동 · 건강정보 얻기(축구, 태권도, 골프, 등산, 헬스, 인라인스케이트, 줄넘기, 자전거타기, 아토피치료 등): 자기이익 또는 이기심 추구	·김찬동, 박은철, 2010: 55-88. ·천현숙 외, 2013: 21-22. ·주민 면담	
		여가 · 여행정보 얻기(차마시기, 식사하기, 산책하기, 노래교실, 여행 등): 자기이익 또는 이기심 추구	·천현숙 외, 2013: 21-22. ·차용섭, 2014: 84-85.	
	화합	바자회(자녀우 · 장남감 등 자녀용품 물려받기 등): 단체이익 또는 공동이익 추구	·김찬동, 박은철, 2010: 55-88. ·차용섭, 2014: 85. ·주민 면담 ·연구자 추가	
		경로잔치: 단체이익 또는 공동이익 추구	·주민 면담 ·연구자 추가	
		체육대회(주민축제): 단체이익 또는 공동이익 추구	·주민 면담 ·연구자 추가	
		텃밭 · 꽃 가꾸기(옥상, 주말농장-동 단위별): 단체이익 또는 공동이익 추구	·천현숙 외, 2013: 21. ·주민 면담	
		전통음식 만들기(간장, 된장, 고추장 함께 담그기 등): 단체이익 또는 공동이익 추구	·천현숙 외, 2013: 21. ·주민 면담 ·연구자 추가	
		기초질서 준수 캠페인(층간소음, 애완동물, 흡연 · 주차문제 등): 단체이익 또는 공동이익 추구	·서울특별시, 2013b: 제27조(입주자대표회의의 의결 사항) 제12호(층간소음에 관한 사항), 제51조(세대 간 생활소음). ·천현숙 외, 2013: 21. ·차용섭, 2014: 84.	
	배려	재능나눔(기부-컴퓨터, 악기, 미술, 바둑, 한문 등): 공동이익 또는 이타심 추구	·주민 면담 ·연구자 추가	
		자율방범 활동: 공동이익 또는 이타심 추구	·천현숙 외, 2013: 21. ·주민 면담 ·차용섭, 2014: 84.	
		소년 · 소녀가장 돕기(생활지도 등): 공동이익 또는 이타심 추구	·김찬동, 박은철, 2010: 55-88. ·천현숙 외, 2013: 21 ·주민 면담	
		고아원 · 독거노인 방문(말반찬, 김장, 생필품 등): 공동이익 또는 이타심 추구	·김찬동, 박은철, 2010: 55-88. ·천현숙 외, 2013: 21. ·주민 면담	

변수	항목	측정변수(27) 및 정의	근거 자료 또는 출처	측정방법	
독립변수	주거만족	주민조직 참여활동(부녀회· 경로회· 동호회· 봉사회· 학부모회, 입주자 대표회의, 관리사무소): 제도적· 비제도적 조직· 참여	·연구자 추가	5점 리커트 척도	
		정보교류 활동(교육· 취미· 취업· 운동· 건강 및 여가· 여행정보 얻기): 주민소통	·연구자 추가		
		주민행사 활동(바자회, 경로잔치, 체육대회, 텃밭· 꽃 가꾸기, 전통음식 만들기, 기초질서준수 캠페인): 주민화합	·연구자 추가		
		주민봉사 활동(재능나눔, 자율방법 활동, 소년· 소녀가장돕기, 고아원· 독거노인 방문): 주민배려	·연구자 추가		
	감시통제	입주자대표회의의 관리· 운영: 공식적· 제도적 참여	·연구자 추가	·연구자 추가	
		관리사무소 관리· 운영: 공식적· 제도적 참여	·연구자 추가		
	일반특성	연령		·나길수, 2014: 200. ·차용섭, 2014: 190-191. ·김찬동, 박은철, 2010: 130.	명목척도
		성별		·나길수, 2014: 200. ·차용섭, 2014: 190-191.	
		단지 내 거주기간		·나길수, 2014: 200. ·차용섭, 2014: 190-191. ·김찬동, 박은철, 2010:130.	
		친하게 지내는 이웃집 수		·연구자 추가	
거주기간 동안 부녀회· 경로회· 봉사회· 동호회· 학부모 모임 등 몇 개 주민조직에 참여하고 있는 지 여부			·연구자 추가		
총 7개 영역	총 32개 세부영역		·각 근거자료 또는 출처	2개 척도	
종속변수		주거만족	·연구자 추가		

능 능이 미흡하여 제거하였는지를 밝혔고, 분석 결과 참여증진을 위해서는 주민들이 참여의 유형에 따른 어느 참여능 능이 중요하므로 어느 변수를 중심으로 참여에 노력해야 하는지도 제시하였다.

설문조사하여 분석한 목적은 어느 주민조직을 통하여 주민참여가 증진되면 주거만족에 기여하게 되는 인과과정을 분석하는 데 있다. 주민소통 등 주민 참여 요소들이 주거만족에 영향을 미치는 유의성이 있어 분석자료로 사용하였다.

연구의 가설은 이론구성과 연구모형 및 분석모형을 토대로 다음과 같이 4개 항목으로 설정하였고, 가설검증을 위하여 구조방정식모형-Amos 분석을 하여 유의미한 가설을 채택하고 결과를 해석하여 시사

점을 제시하였다.

가설 1(H1): 아파트 주민조직 참여가 많을수록 이웃 의사소통이 원활해질 것이다. 가설 2(H2): 아파트 주민조직 참여가 많을수록 이웃과 화합이 잘될 것이다. 가설 3(H3): 아파트 주민조직 참여가 많을수록 이웃에 대한 배려가 높아질 것이다. 가설 4(H4): 아파트의 이웃과 소통· 화합· 배려가 많을수록 주거만족이 높아질 것이다.

### 3. 표본 및 표집

모집단은 '2013년 서울특별시 서울통계' 아파트 현황에서 아파트 전체 148만 1,265세대를 대상으로 선정

하였다. 선정된 모집단에 따라 '2020년 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안) 및 주거생활권계획(안)' 주민공람공고를 참조하여 서울특별시의 주거생활권을 동남권(강남구 등), 동북권(도봉구 등), 서남권(강서구 등), 서북권(은평구 등) 4개 권역<sup>13)</sup>으로 총화하고, 가구 수 비례로 표본을 계산하여 설문지를 배포하였다.

표본 선정은 4개 권역에서 선정된 모집단 148만 1,265세대에 대하여 1세대를 1명(세대당 1명 응답)으로 보고 표본수 결정(Determine Sample Size)을 하면, 최소 유효표본수(Sample size needed)는 384개다. 분석의 신뢰도를 높이기 위하여 최소한 최소 유효표본수 384개의 2.6배 이상의 표본수가 필요하다고 판단하여 설문지 1,000부를 제작·배포하였다. 이를 4개 권역별로 세대수에 따라 동남권 250부(25%), 동북권 350부(35%), 서남권 290부(29%), 서북권 110부(11%)로 비례할당하여 배포·회수한 결과, 최종적으로 분석에 사용한 표본수는 비례할당한 대로 동남권 25% 188개, 동북권 35% 262개, 서남권 29% 217개, 서북권 11% 83개를 합한 750개다. 조사기간은 2014년 6월 2일부터 같은 해 7월 4일까지(33일간)다.

회수한 설문지 836부 중 일부만 응답하거나 무성 의하게 응답하거나 복수 응답하는 등 부실 응답한 결측치 86부를 제외한 설문지 750부를 최종 채택하여 분석에 사용하였다. 표본 750부는 최소 유효표본수 384부보다 366부(95.31%) 더 많은 것으로 그만큼 표본하용오차가 낮아져 신뢰성이 있다고 본다.

표본의 표집은 임의추출방법을 이용하여 설계된 설문지(Structured questionnaire)를 권역별로 세대수

에 따라 비례할당하여 배포하고, 직접 대면이나 가구 방문 등을 하여 면접방법으로 수집하였다. 아파트 소유자와 임차인을 구분하지 않고 거주자를 대상으로 조사하였다.

#### 4. 분석방법

분석방법은 구조방정식모형(Structural Equation Model: SEM)<sup>14)</sup>을 이용하여 주민참여와 주거만족의 인과성을 분석하였다. 측정변수 27개에 대한 실증분석은 모두 유의 수준 5%에서 검증하였으며, 95% 신뢰(유의)수준에서 최대표본하용오차는  $\pm 3.58$ 이다.

주민참여로 이웃과 소통과 화합 및 배려를 하여 주거만족에 기여하는지를 규명하기 위하여 참여가 주거만족에 미치는 영향력 관계를 분석하였다. 모형의 타당성은 구조방정식모형을 사용하여 인과관계를 검증하였다(강연철 2007). 이를 토대로 가설을 검증하고 그 결과를 참여유형에 따른 참여기능과 연관시켜 해석하여 시사점을 제시하였다.

다만, 가설검증에는 잠재변수 1 내지 4를 사용하고, 잠재변수 5 주거만족은 앞의 잠재변수 1 내지 4를 종합하여 다시 한 번 측정해본 것이고, 잠재변수 6 감시·감독도 가설검증에는 사용하지 않고 구조방정식모형 분석을 하여 결과를 해석하였다.

측정방법은 27개 문항은 5점 리커트척도, 5개 문항은 명목척도를 사용하여 측정하였다. 각 측정변수인 문항의 신뢰도는 신뢰성 계수인 Cronbach's  $\alpha$  값으로 확인하였다.

13) 서울특별시. 2014. [표 2] 주거생활권계획 수립현황의 주거생활권 구분을 재정리. 원래 서울은 생활권을 기준으로 도심권(종로구, 중구, 용산구), 동남권(강남구 등), 동북권(도봉구 등), 서남권(강서구 등), 서북권(은평구 등) 5개 권역으로 나눌 수 있음. 그런데 서울을 동·서·남·북 4개 권역으로 나누어 분석하는 것이 더 편리하기 때문에, 주로 업무지역이 밀집된 도심권 3개구는 다른 권역에 편입시킴. 그래서 서울의 관할 법원을 기준으로 종로구, 중구, 용산구가 속한 도심권을 종로구와 중구는 원래 서울중앙지방법원 관할구역에 속하였기 때문에, 동북권에 편입시켰고, 용산구는 원래 서울서부지방법원 관할구역에 속하였기 때문에, 서북권에 편입시켜 도심권을 4개 권역에 분산시켰음.

14) 이것은 요인분석과 회귀분석을 묶은 아모스(AMOS) 통계패키지임.

## IV. 분석 결과

### 1. 통계량

본 논문의 분석에 사용할 표본의 통계량은 <표 2>와 같다. 먼저 연령은 40대(36.8%)와 50대(27.2%)가

표 2\_ 표본의 통계량

항목	구분	빈도	백분율 (%)
연령	20~30대	140	18.7
	40대	276	36.8
	50대	204	27.2
	60대	103	13.7
	70대 이상	27	3.6
성별	남자	331	44.1
	여자	419	55.9
거주기간	2년 이하	119	15.9
	3~4년	155	20.7
	5~6년	118	15.7
	7~8년	111	14.8
	9년 이상	247	32.9
친한 이웃 수	없다	125	16.7
	1~2가구	257	34.3
	3~4가구	192	25.6
	5~6가구	76	10.1
	7가구 이상	100	13.3
주민조직 참여 수	참여하는 단체가 없다	410	54.7
	1~2개 참여	286	38.1
	3~4개 참여	41	5.5
	5~6개 참여	8	1.1
	7개 이상 참여	5	0.7
전체		750	100.0

64%로 높게 나타났고, 성별은 남자(44.1%)보다 여자(55.9%)가 11.8% 정도 많게 나타났다. 거주기간은 9년 이상이 32.9%로 가장 높았고, 3~4년이 20.7%로 그다음으로 높게 나타났다. 친한 이웃 수는 1~2가구가 34.3%로 가장 높았고, 3~4가구가 25.6%로 그다음으로 높게 나타났다. 주민조직 참여 수는 '참여하는 단체가 없다'(54.7%)와 '1~2개 참여'(38.1%)가 전체 응답자의 92.8%를 차지하는 것으로 나타났다. 이런 빈도분석 결과 주민들이 주민조직에 참여하지 않거나 또는 참여하더라도 1~2개 주민조직에 참여하고 있어, 참여증진에 문제점이 있다고 볼 수 있다. 따라서 주민참여 유형에 따른 참여의 4가지 기능을 제대로 작동시켜 참여증진을 도모할 필요가 있다.

### 2. 모형의 타당성

본 논문의 가설검증 분석모형의 타당성을 검토하기 위하여 구조방정식모형의 여러 가지 분석을 순차로 수행하였다.

#### 1) 상관관계 및 신뢰도 분석

상관관계는 변수들 사이의 관계를 의미하는데, 두 개 이상의 변수에 대해 한 개 변수가 변화함에 따라 다른 변수가 어떻게 변화하는지 여부와 같은 변화의 강도와 방향을 나타낸다(송지준 2014: 121-122).

잠재요인 변수 간 상관관계 및 신뢰도<sup>15)</sup>를 살펴보면 <표 3>, <표 4>와 같다.

본 논문에서 주민조직 참여,<sup>16)</sup> 주민소통(정보교

15) 신뢰도(reliability)는 동일한 개념에 대하여 측정을 반복했을 경우 동일한 측정값을 얻을 가능성을 말함. 즉 측정결과치에 오차가 들어있지 않은 정도로서 분산에 대한 체계적 정보를 반영하고 있는 정도임(정복환 2013: 100). 본 분석의 경우 신뢰성 계수의 확인한 요소의 값(신뢰도)이 0.7 이상이 되어 분석자료로 사용할 수 있음.

16) 설문내용 중 제1잠재변수(주민조직 참여)는 부녀회, 경로회, 동호회, 봉사회, 학부모회, 입주자대표회의, 관리사무소에 대해 5점 리커트척도로 기여도를 조사.

표 3\_ 잠재요인 변수 간 상관관계

구분	참여	소통	화합	배려	만족
참여	0.486				
소통	0.641**	0.657			
화합	0.539**	0.584**	0.544		
배려	0.431**	0.496**	0.540**	0.738	
만족	0.537**	0.561**	0.667**	0.583**	0.678

주: \*\*p < 0.01.

류),<sup>17)</sup> 주민화합(주민행사),<sup>18)</sup> 주민배려(주민봉사),<sup>19)</sup> 주거만족(주민활동)<sup>20)</sup> 5개 잠재변수 사이의 관련성을 파악하기 위하여 상관관계분석(correlation analysis)을 실시하였다. 그 결과 5개 잠재변수 항목 사이의 상관관계는 <표 3>의 행렬표에서 보는 바와 같이 모두 통계적으로 유의미한 정(+)의 보통 상관관계가 인정된다. 상관계수도 0.641에서 0.537 사이에 있으며, 다중공선성(multicollinearity) 판단 기준인 0.7 이하이므로, 변수선택에 문제가 없는 것으로 판단한다.

한편, 신뢰도 분석은 측정하고자 하는 개념이 설문 응답자로부터 정확하고 일관되게 측정되었는가를 확인하는 것을 의미한다. 즉, 동일한 개념에 대해 측정을 반복했을 때 동일한 측정값을 얻을 수 있는 가능성을 말한다. 신뢰도 분석결과는 Cronbach's  $\alpha$ 값으로 판단한다.

변수인 설문의 내적 일관성이 있는지 여부를 파악하기 위하여 신뢰도 분석(reliability analysis)을 수행하였다. 문항의 신뢰도(reliability)는 신뢰성 계수인

표 4\_ 신뢰도 분석 결과

변수명	기호	최초 설문항목 수	최종 설문항목 수	Cronbach's $\alpha$ 계수
참여	I	7	3	0.786
소통	II	4	4	0.866
화합	III	6	5	0.840
배려	IV	4	3	0.843
만족	V	4	4	0.873
계		25	19	0.7 이상

Cronbach's  $\alpha$ 값으로 확인하였다. 잠재변수 각각의 내적 일관성(internal consistency) 지수인 Cronbach's  $\alpha$ 값이 <표 4>에서 보는 바와 같이 주민조직 참여 0.786, 소통 0.866, 화합 0.840, 배려 0.843, 만족 0.873이며, 모두 0.7 이상으로 통상적인 사회과학 연구 분야의 기준인 0.6을 높게 웃돌고 있다. 따라서 설문(변수)의 응답 내용에 일관성이 있어 신뢰성이 있다고 보아 분석 자료로 사용하였다.

<표 3>에서 대각선 중 진한 숫자인 평균분산추출(AVE)값이 가장 큰 결정계수(0.410)값보다 크기 때문에 타당성이 있다. 주민감시·통제는 신뢰도는 0.834로 높았지만, 모형이 적합하지 않아서 제거하였다.

## 2) 탐색적 요인분석

요인분석<sup>21)</sup>은 측정하고자 하는 개념을 얼마나 정확히 측정하였는가를 파악하는 것을 의미한다. 요인분

17) 설문내용 중 제2잠재변수(정보교류)는 교육정보 얻기, 취미·취업정보 얻기, 운동·건강정보 얻기, 여가·여행정보 얻기에 대해 5점 리커트척도로 기여도를 조사.

18) 설문내용 중 제3잠재변수(주민행사)는 바자회, 경로잔치, 체육대회, 텃밭·꽃 가꾸기, 전통음식 만들기, 기초질서준수 캠페인에 대해 5점 리커트척도로 기여도를 조사.

19) 설문내용 중 제4잠재변수(주민봉사)는 재능 나눔, 자율방범활동, 소년·소녀가장 돕기, 고아원·독거노인 방문에 대해 5점 리커트척도로 기여도를 조사.

20) 설문내용 중 제5잠재변수(주민활동)는 주민조직 참여활동, 정보교류활동, 주민행사활동, 주민봉사활동에 대해 5점 리커트 척도로 만족도를 조사.

21) SPSS에서 실시하는 요인분석을 '탐색적 요인분석'이라고도 함.

표 5\_KMO와 Bartlett의 검정 결과

표준형성 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도		0.931
Bartlett의 구형성 검정	근사 카이제곱( $\chi^2$ )	8183.096
	자유도(df)	171
	유의확률(p)	0.000***

주: \*\*\*p < 0.001.

석은 같은 개념을 측정하는 변수들이 동일한 요인으로 묶이는지를 확인하는 것이다. 또 요인분석에서 요인적재치는 변수들의 중요도 정도를 나타내는 것으로 그 수치가 낮을수록 중요도가 낮다는 것을 의미한다. 일반적으로 요인적재치가 0.4 이하일 때는 해당 변수를 제거하는 것이 좋다(변수의 제거, 송지준 2014: 61).

구조모형의 타당성을 평가하기 위한 사전 작업으로 요인분석(factor analysis)의 가능성을 검토하기 위해 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) 검증을 실시하였다. 이것은 변수들 사이의 상관관계가 다른 변수에 의해 잘 설명되는 정도를 나타내는 값을 말하며, 이 값이 커야 변수 선정이 잘 되었다고 볼 수 있다. 분석 결과 <표 5>와 같이 KMO 값이 0.931로 상당히 좋은 편이다. 또한 Bartlett의 구형성 검정 결과는 근사 카이제곱( $\chi^2$ ) 값이 8183.096, 자유도(df) 171, 유의확률(p) 0.000으로 “상관관계행렬이 단위행렬이다”라는 귀무가설(영가설)을 기각하여, 변수 사이에 공통요인이 있다고 보아 요인분석을 수행할 수 있다.

측정변수 요인을 추출하기 위해 주성분분석(principal analysis)을 수행하였다. 구성성분의 고유값(eigen value)은 1.0 이상, 문항의 요인적재값은 0.4 이상을 기준으로 하였다. 19개 측정변수를 고유값 기준으로 주성분분석을 수행하였다. 19개 측정변수를 5개 측정항목(잠재변수) 요인성분으로 묶어 적재값을 단순화시키기 위해 직교회전방식(Varimax)을 채택했다. 잠재변수 5개에 배치한 각 측정변수가 모두 계획한 대

표 6\_요인분석 결과

측정변수	성분				
	주민 조직	소통	화합	배려	만족
경로13	0.751				
체육회14	0.722				
꽃밭15	0.719				
음식16	0.610				
바자회12	0.596				
취미9		0.768			
교육8		0.760			
여가11		0.754			
건강10		0.684			
단체활동22			0.755		
교류활동23			0.747		
행사활동24			0.739		
봉사활동25			0.652		
소년20				0.844	
독거21				0.812	
방법19				0.720	
봉사회4					0.791
동호회3					0.743
학부모5					0.685
회전제공합 적재값	3.043	2.955	2.692	2.564	2.219
분산설명력 (%)	16.018	15.553	14.166	13.493	11.418
누적설명력 (%)	16.018	31.571	45.737	59.230	70.648

주: 1) 요인추출 방법: 주성분분석.

2) 회전 방법: Kaiser 정규화가 있는 직교회전방식(Varimax).

로 5개 요인항목으로 묶였다. 요인적재값도 모두 0.4 이상이고 구성성분 회전제공합적재값인 고유값도 5개 모두 1.0 이상이다. 탐색적 요인분석 결과는 <표 6>과 같다.

### 3) 측정모형의 확인적 요인분석

구조방정식모형 분석을 실시할 때, 최초 변수들의 확인요인분석을 해야 한다. 인과관계 분석에서 확인적

그림 3\_ 초기모형

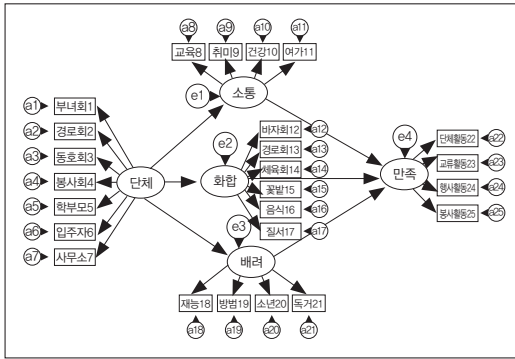


그림 4\_ 수정모형

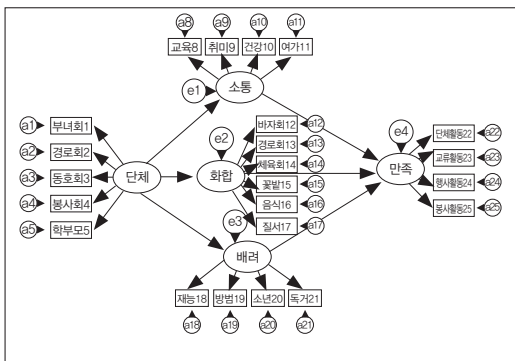
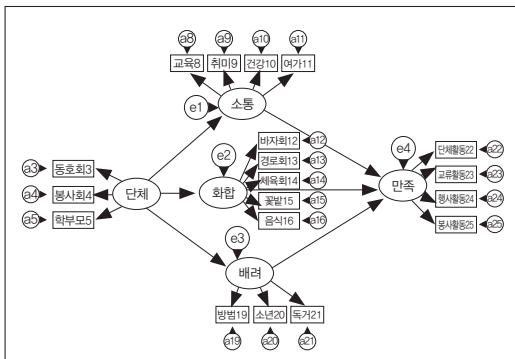


그림 5\_ 확정모형



요인분석(confirmatory factor analysis)은 자료의 타당성(validity)을 증명하는 데 사용한다. 확인적 요인 분석의 목적은 단일차원성(unidimensionality)을 저해하는 측정변수의 항목을 제거하는 데 있으며, 이것은 잠재변수와 이를 측정하는 측정변수들 사이의 관계에 초점을 두고 있다. 구조방정식모형 분석에서 고

찰되는 모형은 통상적으로 확인적 요인분석이라 한다(송지준 2014: 314-315).

초기 측정모형의 타당성을 평가하기 위해 초기 모형 분석을 구성하였다(그림 3) 참조. 대표적인 절대적합도지수 GFI(0.831)나 증분적합도지수 CFI(0.858)가 기준치 0.9에 미달하여 모형의 적합도를 향상시키기 위해 각 측정변수의 SMC값이 비교적 낮은 입주자대표회의6, 관리사무소7 변수를 참여의 행정적 기능을 수행하지만 제외시켜 2차모형을 구성했다(그림 4). 다시 부녀회1, 경로회2, 기초질서 준수 캠페인17, 재능나눔18은 참여의 사회적 기능을 수행하는 중요한 변수이지만 SMC값이 0.4 미만으로 낮아 적합도 향상을 위해 제거하고 3차모형을 구성하였다(그림 5) 참조.

#### 4) 분석모형의 타당성 평가

##### (1) 분석모형의 적합도 수정

아모스(AMOS) 분석은 잠재변수와 측정변수의 원인과 결과 사이의 인과관계를 분석하는 데 유용한 도구로 사용할 수 있다. 탐색적 요인분석 및 전체 잠재요인 측정모형의 확인적 요인분석으로 확인한 잠재요인 및 측정변수 중에서 위에서 탈락시키고 남은 변수로 <그림 4>와 같은 구조모형의 수정모형을 구성하였다. 모형의 적합도를 향상시키기 위하여 다른 지표와 함께 판단하기로 하였다. <표 7>에서 보는 바와 같이 절대적합도지수와 증분적합도지수, 그리고 간접적합도지수가 각각 기준에 미흡하여 모형의 변수를 탈락시키면서 모형의 적합도를 개선시켜(M1초기모형, M2수정모형, M3확정모형) 최종모형(M3)을 확정하였다. 그 결과 절대적합도지수의 GFI는 0.831에서 0.909(기준 0.9 이상)로 개선되었고, RMSEA는 0.085에서 0.071(기준 0.08 이하)로, 증분적합도

표 7\_ 모형의 적합도지수

구분	카이제곱검정			절대적합도지수		증분적합도지수		간접적합도지수	모형수정과정 삭제변수
	CMIN	DF	p	GFI	RMSEA	CFI	NFI	AIC	
M1	1725.153	269	0.000	0.831	0.085	0.858	0.836	1837.153	0
M2	1328.041	224	0.000	0.856	0.081	0.885	0.866	1432.041	2
M3	704.324	146	0.000	0.909	0.071	0.931	0.915	792.324	4

주: \*\*\*p < 0.001.

표 8\_ 3차모형의 적합도 평가 결과

모형	$\chi^2(p)$	$\chi^2/DF(Q)$	GFI	AGFI	NFI	RMSEA
확정모형	704.324(0.000)	4.824	0.909	0.881	0.915	0.071

모형을 <그림 5>와 같이 확정 모형으로 결정하였다.

<표 8>과 같이 요인분석에서 적재값이 가장 낮은 감

지수 CFI는 0.858에서 0.931(기준 0.9 이상), NFI는 0.836에서 0.915(기준 0.9 이상), 간접적합도지수 AIC는 낮을수록 좋은데, 모형이 개선되면서 1837.153에서 792.324로 크게 개선되었다. 수정모형에 비하여 많이 개선되었고, 일반적인 적합도 평가기준으로 비교해도 대체적으로 수용이 가능하다고 판단하여, 이 구조

시·감독 2개의 측정변수(변수 6, 7)를 제외한 후 25개 측정변수로 모형적합도 평가에서 GFI(0.909), AGFI(0.881), NFI(0.915), RMSEA(0.071)로 값이 작은 변수 4개(변수 1, 2, 17, 18)를 다시 제외시킨 후 3차 모형으로 확정했다.

표 9\_ 수정모형의 타당성 검증

잠재변수	측정변수	요인적재값	p값	표준화요인적재량	CR	SMC	AVE
주민조직 참여	동호회3	1.034	***	0.740	16,704	0.548	0.486
	봉사회4	1.034	***	0.756	16,965	0.571	
	학부모회5	1.000	-	0.650	-	0.422	
주민소통	교육정보8	1.000	-	0.682	19,298	0.465	0.657
	취미·취업정보9	1.182	***	0.797	19,905	0.635	
	운동·건강정보10	1.208	***	0.827	20,061	0.685	
	여가·여행정보11	1.297	***	0.836	-	0.698	
주민화합	바자회12	1.000	-	0.688	-	0.473	0.547
	경로잔치13	1.044	***	0.678	16,597	0.460	
	체육대회14	1.179	***	0.788	18,915	0.622	
	텃밭·꽃가꾸기15	1.030	***	0.705	17,190	0.498	
	전통음식16	1.066	***	0.721	17,533	0.520	
주민배려	자율방범19	0.703	***	0.653	19,454	0.427	0.738
	소년소녀가장20	0.993	***	0.909	28,075	0.826	
	고아원 등 방문21	1.000	-	0.861	-	0.741	
거주민족 (주민활동)	단체활동22	1.000	-	0.737	-	0.543	0.704
	교류활동23	0.998	***	0.784	20,871	0.615	
	행사활동24	1.064	***	0.837	22,270	0.701	
	봉사활동25	1.024	***	0.805	21,444	0.649	

주: \*\*\*p < 0.001.

(2) 분석모형의 타당성 평가

모형의 타당성은 카이스퀘어 값과 집중타당성, 판별 타당성, 법칙타당성으로 판별한다.

먼저 <표 7>에서 카이스퀘어 값이 1725.153, 확률  $p < 0.001$ 로 유의미하여 바람직하지 않다. 그러나 표본이 클 때는 카이스퀘어 통계량을 너무 엄격하게 적용하지 않아도 되므로(배병렬 2007), 본 논문에서도 카이스퀘어 값보다는 다른 여러 가지 적합도 지수를 고려하여 평가한다.

집중타당성은 표준화요인적재량과 평균분산추출(AVE)값으로 판단하는데, 원칙적으로 둘 다 0.5 이상이면 수용한다. <표 9>에서 보는 바와 같이 전자는 모두 0.650 이상이고, AVE값도 주민조직 참여(0.486)를 제외하고 모두 0.547 이상으로 둘 다 기준인 0.5 이상을 충족(초과)하므로 집중타당성이 있다고 판단한다.

또한 판별타당성은 두 잠재요인의 AVE값과 상관관계제곱값을 비교하여 AVE값이 상관관계제곱값보다 크면 판별타당성이 있다고 판단한다. <표 9>에서 보는 바와 같이 AVE값이 주민조직 요인은 0.486, 소통 요인은 0.657, 행사 요인은 0.547, 봉사 요인은 0.738, 거주만족 요인은 0.704인데, 이들 요인의 상관관계제곱값은 앞의 <표 3> 잠재 요인 변수 간 상관관계에서 보는 바와 같이 소통 요인은 0.410, 화합 요인은 0.290, 배려 요인은 0.185, 주거만족 요인은 0.288로 각각의 AVE값이 상관관계제곱값보다 훨씬 더 커서 판별타당성이 있다고 판단한다.

그리고 법칙타당성은 잠재변수 사이의 상관관계가 정(+)으로 나타나면 측정도구가 타당성이 있다고 하는데(이학식, 임지훈 2008: 164), 앞의 <표 3>

에서 본 바와 같이 잠재변수 사이의 상관관계가 모두 양(+)의 방향이기 때문에 법칙타당성이 있다고 판단할 수 있다.

그러므로 본 분석모형은 타당성이 있고, 가설검증을 할 수 있다고 평가한다.

3. 가설검증

가설검증은 모형의 타당성이 평가된 구조방정식 모형으로 분석한 후 검토하였다. 이학식과 임지훈(2008: 164)은 구조방정식모형 결과물 해석에서 아모스(AMOS) 분석으로 계산한 추정치(Estimates)를 가지고 연구가설의 지지여부를 결정할 수 있다고 하였다.

이에 따라 앞서 연구가설을 설정하고 이론모형을 구축한 4개의 연구가설인 가설 1(H1, 참여→소통a), 가설 2(H2, 참여→화합b), 가설 3(H3, 참여→배려c), 가설 4(H4, 소통a, 화합b, 배려c→주거만족)에 대하여 <표 7> 모형의 적합도지수에 의한 평가결과에 따라 지지여부를 검증하였다. 그 결과 <표 10>과 같이 추정치로 가설의 지지 여부를 표시하고 그 의미를 아래와 같이 해석하였다.

표 10\_가설검증 결과 요약

가설 경로	Estimate	S.E.	C.R.	p값	R <sup>2</sup>	채택여부
H1 (참여 → 소통a)	0.831	0.049	14.287	***	0.690	채택
H2 (참여 → 화합b)	0.765	0.049	13.651	***	0.585	채택
H3 (참여 → 배려c)	0.611	0.049	13.039	***	0.373	채택
H4 (a,b,c → 주거만족)	0.966	0.136	21,185	***	0.671	채택

적합도  $\chi^2=704.324(df=146 p=0.000)$ ,  $\chi^2/DF(Q값)=4.824$ , GFI=0.909, AGFI=0.881, NFI=0.915, RMSEA=0.071

주: \*\*\*p < 0.001.

① 가설 1(H1): 아파트 주민조직 참여가 많을수록 이웃과 의사소통이 원활해질 것이다. 이 가설을 검증한 결과를 채택한다.

이 가설 H1(참여→소통a)은 경로계수(regression weights) 값이 0.5 이상인 0.831로 가설과 같은 양(+)의 방향이며[참여→소통a(+)], C.R.값 14.287, p값이 0.000( $p < 0.001$ )으로 유의미하게 나타났다. 따라서 가설 1(H1)을 채택한다. 주민들의 아파트 주민조직 참여가 많을수록 이웃과 의사소통에도 영향을 미치고 있다. 이 가설 1(H1)을 검증한 결과 주민들이 공동체 주민조직 참여→이웃과 의사소통을 순차적으로 원활해질 수 있다는 것과 직결된다. 가설 1은 동호회 등 제도적·비제도적 주민조직에 의한 참여의 사회적·행정적·정치적·경제적 기능을 모두 잘 수행하면 참여증진에 도움이 된다는 의미다. 따라서 주거만족을 위해서는 주민의 참여기능 중 사회적 기능의 주민소통이 중요하다. 이와 같이 아모스분석 결과 가설 1(H1)을 채택하는 데 문제가 없다.

② 가설 2(H2): 아파트 주민조직 참여가 많을수록 이웃과 화합이 잘 될 것이다. 이 가설을 검증한 결과를 채택한다.

이 가설 H2(참여→화합b)는 경로계수(regression weights) 값이 0.5 이상인 0.765로 가설과 같은 양(+)의 방향이며[참여→화합b(+)], C.R.값이 13.651, p값이 0.000( $p < 0.001$ )으로 유의하게 나타났다. 따라서 가설 2(H2)를 채택한다. 주민들의 공동주택 주민조직 참여가 많을수록 이웃과 화합에도 영향을 미치고 있다. 이 가설 2(H2)를 검증한 결과 주민들이 공동체 주민조직 참여→이웃과 화합이 순차적으로 잘될 수 있다는 것과 상통한다. 가설 2도 부녀회 등 제도적·비제도적 주민조직에 의한 참여의 사회적·행정적

·정치적·경제적 기능이 잘 수행되면 참여증진에 기여한다고 풀이한다. 따라서 주거만족을 위해 주민의 참여기능 중 사회적 기능의 주민화합이 중요하다.

③ 가설 3(H3): 아파트 주민조직 참여가 많을수록 이웃에 대한 배려가 높아질 것이다. 이 가설을 검증한 결과를 채택한다.

이 가설 H3(참여→배려c)은 경로계수(regression weights) 값이 0.5 이상인 0.611로 가설과 같은 양(+)의 방향이며[참여→배려c(+)], C.R.값이 13.039, p값이 0.000( $p < 0.001$ )으로 유의하게 나타났다. 따라서 가설 3(H3)을 채택한다. 주민들의 공동주택 주민조직 참여가 많을수록 이웃에 대한 배려에도 영향을 미치고 있다. 이 가설 3(H3)을 검증한 결과 주민들이 공동체 주민조직 참여→이웃에 대한 배려가 순차적으로 높아질 수 있다는 것과 상통한다. 가설 3도 봉사회 등 제도적·비제도적 주민조직에 의한 참여의 사회적·행정적·정치적·경제적 기능이 잘 발휘되면 참여증진에 일정한 역할을 한다고 판단한다. 따라서 주거만족을 위해서 참여기능 중 사회적 기능의 주민 배려가 중요하다.

④ 가설 4(H4): 공동주택의 이웃과 소통·화합·배려가 많을수록 주거만족이 높아질 것이다. 이 가설을 검증한 결과를 채택한다.

이 가설 H4(소통a, 화합b, 배려c→주거만족)는 경로계수(regression weights) 값이 0.5 이상인 0.966으로 가설과 같은 양(+)의 방향이며[소통a, 화합b, 배려c→주거만족(+)], C.R.값이 21.185, p값이 0.000( $p < 0.001$ )으로 유의하게 나타났다. 따라서 가설 4(H4)를 채택한다. 주민들이 공동주택의 이웃과 소통·화합·배려가 많을수록 주거만족에도 영향을

미치고 있다. 이 가설 4(H4)를 검증한 결과 주민들이 공동체 이웃과 소통·화합·배려→주거만족이 순차적으로 높아질 수 있다는 것과 직결된다. 가설 4도 입주자대표회의나 경로회 등 제도적·비제도적 주민조직에 의한 참여의 사회적·행정적 기능과 정치적·경제적 기능이 잘 작용될수록 참여증진도 잘 이뤄진다는 뜻이다. 따라서 주거만족을 위해 참여기능 중 사회적·행정적 기능과 정치적·행정적 기능의 주민참여가 중요하다고 본다.

이상에서 분석한 가설검증 결과를 요약하면 <표 10>과 같다. 가설의 경로계수(regression weights) 값이 큰 순서로 나열하면 H1>H2>H3이다. 이를 변수의 영향력과 경로에 따라 의미를 부여하면 주민조직 참여는 소통이 원활해지고, 화합과 배려에도 중요한 영향을 미친다. 다만 H4는 H1, H2, H3의 참여증진으로 주거만족에 기여할 수 있다는 경로를 보여주고 있다. 소통·화합·배려는 주거만족에 기여한다고 볼 수 있다. 이를 종합하면 주민이 공동체 참여로 참여의 사회적·행정적·정치적·경제적 기능이 잘 수행될수록 주거만족에도 도움이 된다고 판단한다. 또한 <그림 1>과 같이 주민참여의 유형과 관련하여 주민참여의 4가지 기능을 모두 수행할 수 있는 참여 유형은 비제도적·비공식적 참여이므로, 주민의 참여증진에 의한 주거만족을 실현하기 위해서는 비제도적·비공식적 참여조직인 동호회나 부녀회 등 주민조직을 통한 참여가 중요하다는 것을 시사한다.

## V. 결론

아파트 공동체 주민참여가 주거만족에 미치는 영향을 분석한 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 아파트 주민조직 참여가 많을수록 이웃과 소통이 원활해진다. 둘째, 아파트 주민조직 참여가 많을수록 이웃과 화합이 잘된다. 셋째, 아파트 주민

조직 참여가 많을수록 이웃에 대한 배려가 높아진다. 넷째, 아파트의 이웃과 소통·화합·배려가 많을수록 주거만족도 높아진다.

이것은 동호회 등 자생단체가 주민참여의 사회적 기능 중 소통·화합·배려에 충실하여야 하고, 입주자대표회의가 참여의 행정적 기능을 잘 수행하여야 한다는 것을 의미한다. 따라서 주민들은 공식적·제도적인 참여조직을 통한 참여든, 비공식적·비제도적인 참여조직이든 상관없이 주민조직을 통하여 참여함으로써, 참여증진으로 주거만족을 이루어야 함을 시사한다.

또한 입주자대표회의와 관리사무소의 아파트 운영·관리를 감시·감독하여 주거만족을 하기 위해서는 주민조직 중 부녀회 등을 통한 참여의 정치적 기능인 공식적 조직 견제기능을 잘 수행하여야 한다는 것도 필요하다. 더 나아가서 주민참여 중재자로서 정부나 지방자치단체의 원만한 조정자 역할 수행도 필요하다. 이를 위하여 현재 시행 중인 커뮤니티 전문가 파견 이외에도 관리비·난방비 등에 대한 민·관 합동 회계감사 등 민·관 거버넌스 구축에 의한 참여증진방안도 필요하다고 본다.

이와 같이 아파트 주민의 무관심과 참여저조는 주민 참여기능을 무력화시킨다. 그래서 입주자대표회의나 관리사무소 등의 운영과 관리의 감시·감독 기능을 저하시키고, 이들의 부정·비리 발생을 방치하는 결과를 가져올 위험성이 있다. 이를 방지하고, 아파트 주민들이 주민소통, 주민화합, 주민배려를 위해서도 공동체 활동에 참여해야 한다. 주민들은 이들 주민조직에 참여하여 주민복지 또는 공익증진에 기여한다. 따라서 참여기능에 따른 참여증진이 매우 중요하다. 주민이 공동체 활동에 참여하여 자기이익, 타인 이익 그리고 공동의 이익이 실현되면 참여욕구가 충족된다고 볼 수 있다. 이는 곧 공동체 활성화에 영향을 미치고, 종국적으로는 주민의 주거만족에 기여한

다고 본다. 결국 주민조직의 활성화에 따른 공동체 참여증진은 주거만족에 기여한다.

본 논문은 주민들의 공동체 참여는 참여증진 요소, 즉 지표인 주민들의 참여에 의한 소통과 화합 및 배려, 갈등조정을 통하여 실현하여야 한다는 점을 강조하였으며, 제도적·비제도적 참여증진 방향에 대하여도 논의하여, 참여증진을 위해서는 공식·비공식, 제도적·비제도적 참여가 모두 중요하다는 점을 제시하였다.

다만 본 논문은 아파트 공동체 주민참여가 주거만족에 미치는 인과성을 주민참여 유형에 따른 참여기능을 중심으로 규명하였으며, 서울특별시 거주자만을 대상으로 설문분석을 하였다. 또 본 논문에서 조사한 설문내용과 표본표집도 일정한 내용과 서울특별시 지역으로 한정되어 있음을 밝혀둔다.

## 참고문헌

강연철. 2007. 아모스를 이용한 구조방정식모형의 분석. 호서대학교 정보통계학과: 1-30

김찬동, 박은철. 2010. 아파트관리의 공공성 제고방안. 서울: 서울시정개발연구원: 55-88.

나길수. 2014. 주민자치기구로서 입주자대표회의의 발전방안에 관한 연구-서울시 송파구를 중심으로 박사학위논문, 동국대학교.

배병렬. 2007. Amos 7에 의한 구조방정식 모델링-원리와 실제. 서울: 도서출판 청람.

서울특별시. 2013a. 2013년 통계자료. 서울특별시 홈페이지. [www.seoul.go.kr](http://www.seoul.go.kr)(2014년 9월 27일 검색)

\_\_\_\_\_. 2013b. 공동주택관리규약 준칙. 서울: 서울특별시.

\_\_\_\_\_. 2014. 2020년 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안) 및 주거생활권계획(안) 공람공고. 서울특별시 공고 제2014-1370호.

송지준. 2014. 논문작성에 필요한 SPSS/AMOS 통계분석방법. 제2판. 파주: 21세기사.

신화경, 이수진, 조인숙. 2011. 아파트 주민의 공동체 의식과 커뮤니티 시설에 대한 요구 및 만족도에 관한 사례조사 연구. 한국가정관리학회지 29권, 1호: 83-93.

양덕순, 강영균. 2008. 지역공동체 의식이 주민참여에 미치는 영향 분석: 제주특별자치도를 중심으로. 한국지방자치학회보 20권, 1호: 71-89.

이라영. 2010. 공동주택단지 주민의 공동체 의식과 영향요인의 인과적 관계 분석. 대한건축학회논문집 계획계 26권, 7호: 193-201.

이명진, 채성진, 권승준, 오유교, 김정환. 2013. 맥의 아파트 관리비 내고 있진 않나요(1~13). 조선일보. 5월 6일~5월 30일, '주택관리 부정·비리' 보도내용 등.

이학식, 임지훈. 2008. 구조방정식 모형분석과 AMOS 7.0. 경기: 법문사.

장성수. 2013. 이슈기고. 조선일보. 5월 21일.

정복환. 2013. 주택재개발사업 구역 내 주거세입자의 권리-주거세입자의 정보취득을 중심으로. 박사학위논문, 강원대학교.

차용섭. 2014. 공공주택관리서비스품질이 주거만족도 및 추천의도에 미치는 영향 연구. 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교.

천현숙, 은난순, 지은영, 채혜원. 2013. 공동주택 커뮤니티 활성화 지원과 평가방안. 안양: 국토연구원.

최창호, 강형기. 2014. 지방자치학. 서울: 삼영사.

하정봉, 김종백. 2013. 주민참여에 영향을 주는 요인에 관한 연구-이익, 제도, 이념 등을 중심으로. 한국거버넌스학회보 20권, 3호: 249-274.

황해장, 황혜진. 2014. 헤럴드경제·현대경제연구원 공동 공동체와 사회자본 관련 대국민 인식조사 보고서. 헤럴드경제. 7월 30일.

KBS, MBN. 2014. 영화배우 김부선(김근희) 난방비 비리폭로 사진. 9월 12일.

- 논문 접수일: 2014. 10. 6
- 심사 시작일: 2014. 10. 21
- 심사 완료일: 2014. 11. 10

---

## 요약

주제어: 주민조직, 주민참여, 참여유형, 참여기능, 참여증진, 주거만족

본 논문의 목적은 아파트 주민의 정보교류 등 주민 참여가 주거만족에 미치는 영향을 규명하는 데 있다. 연구방법은 범·제도적 접근방법에 통계적 분석방법을 가미하여 사용하였다.

분석 결과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 아파트 주민조직 참여가 많을수록 이웃과 의사소통이 원활해진다. 둘째, 아파트 주민조직 참여가 많을수록 이웃과 화합이 잘된다. 셋째, 아파트 주민조직 참여가 많을수록 이웃에 대한 배려가 높아진다. 넷째, 아파트의 이웃과 소통·화합·배려가 많을수록 주거만족도 높아진다.

구체적으로 살펴보면, 동호회 등 자생단체가 주민 참여의 사회적 기능 중 소통·화합·배려에 충실하여야 하고, 입주자대표회의가 참여의 행정적 기능을

잘 수행하여야 한다는 의미다. 따라서 주민들은 공식적·제도적인 참여조직을 통한 참여이든, 비공식적·비제도적인 참여조직이든 상관없이 주민조직을 통하여 참여함으로써, 참여증진으로 주거만족을 이루어야 한다는 것을 시사한다.

아파트 공동체 운영과 관리의 감시·감독 기능을 강화시키고, 입주자대표회의와 관리사무소의 부정·비리 발생을 방지하며, 아파트 주민의 소통, 화합, 배려를 위해서도 공동체 활동에 참여해야 한다. 주민들은 이들 주민조직에 참여하여 주민복지 또는 공익증진에 기여하고 주거만족도 달성할 수 있다. 따라서 참여기능에 따른 참여증진이 매우 필요하고 중요하다는 점을 시사한다.