

# 거주자의 사회·경제적 특성이 분양·임대 아파트의 물리적 혼합 배치유형 인식 평가에 미친 영향\*

The Effect of Socio-economic Characteristics of Residents on the Cognitive Evaluation for Physical Mixture-layout Types between a Rental- and Sale Apartment Housing Unit

안용진 Ahn Yongjin\*\*, 김주현 Kim Juhyun\*\*\*

## Abstract

The physical mixture between a rental- and sale housing unit has been introduced as a specific strategy for addressing the issue of residential segregation/isolation by social classes and hence for accomplishing social integration. However, the negative cognition on physical mixture still exists. It is also elusive whether physical mixture can lead to social integration or not. Employing housing survey dataset (2006) with a national-wide simple in Korea, this study aims to provide the basic information on social integration in terms of residential environment by investigating the factors affecting the cognitive evaluation for physical mixture-layout types between a rental- and sale housing unit. According to the degree of the isolation of housing space, physical mixture-layout types are categorized into separation, adjacency, site-mixture, and building-mixture. Empirical models are analyzed by multinomial logit model to quantify the statistical significance and magnitude of variables. The results showed that the satisfaction with neighborhoodship was consistently significant in explaining the positive evaluation for the type of adjacency, site-mixture, and building-mixture. Interestingly, the lower the degree of physical isolation is, the higher the effect of social connectedness is. Based on these findings, a multi-dimensional housing policy for improving the level of neighborhoodship should be preferentially considered in order to mitigate the negative cognition on physical mixture and hence to meet the actual goal of social integration.

Keywords: Social Mix, Physical Mixture Types between a Rental- and Sale Housing Unit, Socio-economic Characteristics, Neighborhoodship, Multinomial Logit Model

\* 본 논문은 2017년 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2017S1A5A8022648).

\*\* 대구대학교 도시·지역계획학과 조교수(제1저자) | Assistant Prof., Dept. of Urban and Regional Planning, Daegu Univ. | Primary Author | dadaist21@gmail.com

\*\*\* 대구대학교 도시학과 박사수료(교신저자) | Ph.D. Candidate, Dept. of Urban, Daegu Univ. | Corresponding Author | lion341@hanmail.net

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

급속한 산업화가 진행되는 동안 주택정책은 공급 위주의 양적 확대에 초점을 두었다. 반면 전국 주택보급률이 100%<sup>1)</sup>를 상회하며 보다 안정적으로 공급 물량이 확대된 이후에는 점차 수요자 중심의 주택시장 다변화로 인해 관련 정책이 변화하고 있다(박해옥, 김태명 2011). 수요자 중심의 주택정책 변화의 예로, 분양주택시장 과열 속에서 상대적으로 주거 빈곤이 심화될 수 있는 저소득계층의 주거안정을 도모하기 위해 참여정부 시기에 ‘임대주택정책 개편방안’이 발표되고 주택종합계획이 수립된 바 있다. 이러한 서민 주거안정을 위한 제도적 기틀 속에서 다양한 택지/주택개발사업에 임대주택 공급 세부 규정이 시행되고 있는데, 구체적으로 주거환경개선사업의 경우 신규 임대주택 비율을 전체 세대수의 20% 이상으로 의무 규정하고, 재개발/재건축사업의 경우 전체 공급세대의 17% 이상, 증가 용적률의 25% 범위 내에서 임대주택을 의무적으로 건설/공급하도록 규정하고 있다(건설교통부 고시 제2005-528호).

사업성 관점에서 분양·임대세대를 혼합할 경우 일반분양 입주민 유치가 어려워 사업성 저하가 우려된다. 이를 완화하기 위한 배치 전략으로 분양·임대세대를 공간/물리적으로 분리/격리하는 방식이 일반적으로 적용되고 있다. 이는 결과적으로 단지 경계부에 담장 등 물리적 장애물을 설치하거나 마감재를 차별화하는 단지 설계 방식을 유도하고 분양세대 위주의 단지 편익시설 배치로 임대세대 거주자들의 상대적 박탈감을 야기할 측면이 있다(이수민, 김영주 2014). 또한 사회

적 관점에서 임대주택은 소득이 낮은 계층의 주거공간이라는 부정적 의미가 강조되어 임대세대는 단지 내 분양세대의 집값 하락에 영향을 미친다는 연구결과가 제시된 바 있다(장옥연, 오정석 2007).

단지 내 분양·임대세대의 물리적 혼합 배치를 통하여 다양한 소득계층이 주거단지 공간 내 혼합되어 사회적 통합을 달성하기 위한 전략적 방안이 시도된 바 있으나, 이러한 노력에도 불구하고 분양·임대세대 거주민 사이의 사회적 갈등 및 일상생활 공간의 분리/단절 등의 문제점은 아직까지 해소되지 않고 있다(김경희, 김진영 2016).

물리적 혼합 배치 전략의 기본 취지는 주거단지 공간의 인접성을 통해 사회적 혼합을 실현하는 데 있지만, 물리적 혼합 배치에 대한 거주이사 혹은 평가가 부재한다면 물리적 혼합 배치를 통한 거주민 간 사회적 통합을 기대하기 어려울 것이다. 더욱이 분양·임대세대의 물리적 혼합 배치가 실제로 단지 내 거주민 사이의 사회적 통합에 영향을 미치는지, 반대로 거주민의 커뮤니티 특성(이웃과의 유대감)이 물리적 혼합 배치 평가에 영향을 미치는지에 대한 객관적 근거가 명확하지 않고 이에 대한 논의가 활발히 진행되지 않고 있다. 따라서 본 논문에서는 분양·임대세대 단지 혼합 배치유형에 대한 인식 차이를 확인하고, 거주민의 사회적 특성(이웃과의 유대감)이 이러한 인식 차이에 미친 영향을 실증적으로 분석함으로써 공동주택 단지 내 사회적 혼합의 실효성을 제고하기 위한 보다 객관적 근거를 마련하는 데 목적이 있다.

### 2. 연구의 범위 및 방법

앞서 언급된 연구목적을 구체화하기 위해, 본 논문에

1) 통계청(<http://kosis.kr>)이 발표한 자료에 의하면, 2007년 전국의 주택보급률은 99.6%로 나타났고, 2008년 이후 100.7%, 2009년 101.2%, 2010년 101.9%로 꾸준히 증가하고 있음.

서는 전국 단위 샘플을 활용하여 공동주택 잠재적 수요 계층을 대상으로 실증모형을 구축하였다. 실증모형의 시간적 범위는 전국 소재 가구를 표본으로 주거실태조사가 실시된 2006년을 기준으로 하였다. 2006년 처음 실시된 주거실태조사(일반가구 대상)는 2년 주기로 수행되고 있으나, 본 논문의 핵심주제와 관련된 설문 문항(분양·임대혼합단지 배치유형 인식 평가)은 2006년에만 유일하게 포함되어 부득이하게 연구의 시간적 범위를 해당 연도로 한정하였다. 구체적으로 약 10년 전에 구축된 마이크로 데이터를 활용한 측면에서 현 시기 거주민의 물리적 배치유형에 대한 인식을 정확히 반영하는 데 분명한 한계가 존재할 수 있으나, 분양·임대혼합 배치유형 인식 평가에 대한 수요자(거주민)의 전반적인 인식에는 큰 변화가 없을 것으로 가정<sup>2)</sup>하여 실증모형을 분석하였다. 주거실태조사에서 정량적으로 측정된 주요 변수인 개인/가구 특성과 공동주택 배치유형별 인식 평가 사이의 연관성을 도출하기 위한 분석 방법으로 대표적인 선택모형의 통계적 추론방식인 다항로짓모형(Multinomial Logit Model)이 적용되었으며 이를 위한 분석도구로 SPSS 23.0이 활용되었다.

## II. 이론적 논의 및 선행연구 검토

### 1. 사회적 혼합과 물리적 혼합 단지 공급정책

사회적 혼합(Social Mix)은 바람직한 사회를 만들기 위하여 계층 간 불평등과 갈등을 해소하고, 사회적 배제

현상을 극복하여 사회 거주민 모두가 하나의 전체 사회로 통합하는 과정을 의미한다(김주진, 서수정, 정경일 2005). 사회적 배제현상(Social Exclusion)은 경제적 빈곤뿐만 아니라 사회적·정치적·문화적 영역에서의 빈곤을 포괄하는 개념으로 저소득계층은 주류사회로의 진입이 제한되어 사회적 약자 계층이 확대 및 재생산되는 사회과정으로 정의된다(이주현 2012). 특히 주거분야에서 나타나는 사회적 배제현상은 공공기관이 공공분양주택의 공급과 함께 공공임대주택단지를 건설하여 공급함으로써 공공임대주택은 저소득집단지거지라는 부정적 이미지가 형성되어 사회적 갈등이 확대되었다(남상호, 김갑열, 허강수 2014). 사회적 갈등에 대한 문제를 해결하기 위해 지역 간, 계층 간 사회적 융화의 필요성이 제기되었고, 물리적 혼합과 소득계층, 연령, 주택의 유형, 규모 등 사회 전반적인 인식의 통합의 필요성이 나타났다(신운경, 김은미, 우현해, 박철수 2008). 이에 사회적 혼합은 사회적 연대성, 노동생산성, 커뮤니티의 지속가능성, 분배적 형평성을 고려하여 저소득계층의 삶의 기회를 개선하기 위한 노력에 근거하고 있다(George 2007).

사회적 갈등 해소와 계층 간 융화 및 서민 주거안정을 바탕으로 사회적 통합을 이루기 위하여 임대주택<sup>3)</sup> 공급체계를 효율화하는 다양한 정책이 추진되고 있다. 구체적으로 동일 아파트 단지 내 분양을 목적으로 한 공동주택과 주택법상 임대주택을 함께 공급하는 방식의 혼합주거단지 공급정책이 추진되었다. 특히 택지 확보가 용이한 지역에 대규모로 건설하여 공급하는 방식에서 기성시가지 재개발, 재건축 등 도시

2) 이에 대한 근거로 이혜진, 이연숙, 이수진(2011) 연구에서 제시된 점유형태(자가, 민간임대, 공공임대)에 따른 물리적 혼합 배치유형 인식 평가 차이는 본 논문에서 활용된 주거실태조사(2006) 마이크로 데이터의 기초통계량과 동일한 결과를 보임(<Figure 2> 참조). 또한 김경희, 김진영(2016)의 연구에서 언급된 바와 같이, 사회적 혼합 정책의 일환으로 지난 13여 년 동안 서울시 소재 211개 분양·임대 혼합단지가 공급되었지만 여전히 거주민 사이의 사회적 갈등이 존재하는 등 현재까지도 물리적 혼합에 대한 회의적 시각이 존재하기에 2006년 자료의 활용은 유용한 측면이 있다고 판단됨.

3) 김수현(2008)은 공공임대를 영구임대, 50년 공공임대, 국민임대, 장기전세로 구분하고, 민간임대는 건설임대와 매입임대로 구분한 바 있음.

정비사업구역 내 저소득계층을 위한 임대주택을 의무적으로 일정 비율을 할당하는 방식으로 확대 적용하고 있다.

본격적으로 사회적 통합을 위한 분양·임대혼합단지 공급정책은 2005년 참여정부 임대주택정책 개편 방안을 통해 추진되었다. 공공택지를 활용한 공기업 주도의 분양주택사업 시행을 비롯하여 단지 내 분양·임대주택 혼합공급을 확대하는 방안이 제시되었다. 임대주택에 거주하는 최저소득계층의 부담 경감을 위해 15평 이하의 주택에 대해서는 국민주택기금을 확대하고, 국민임대주택의 품질수준을 적정하게 유지하도록 하기 위해 건설비를 현실화(평당 324만~375만원)하였다. 또한 공급세대 평형 규모를 보다 확대하여<sup>4)</sup> 다양한 계층이 입주 가능하도록 유연한 제도 운영을 시도하였다(김석 2007). 이와 더불어 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」(2004.7.1. 제정, 2009.4.21. 폐지)을 통해 혼합주거단지 건설을 위한 법적 근거가 마련되었다. 이후 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」이 도입된 이래로, 임대주택 유형을 보다 다양화하고 기존 임대주택 위주의 획일화된 공급유형에서 벗어나 가구특성이 상이한 분양·임대세대 입주 가구의 제반 여건 및 소득계층별 수요에 맞는 맞춤형 공급이 강조되고 있다. 그 밖에 시장가격보다 상대적으로 저렴한 주택 공급을 위해 개발밀도 상향 조정 및 토지이용 효율화를 통한 자족성 향상, 지역커뮤니티 활성화를 위한 복합커뮤니티 시설 조성 등의 정책도 병행하여 추진되었다(한연희 2010; 이종훈 2015). 초기 공급된 분양·임대혼합단지는 일정기간 경과 후 분양주택으로 전환되는 임대주택(5년 임대 및 10년 임대)과 분양주택이 혼합단지 위주로 공급되었다. 반면, 혼합단지의 효율적인 관리를 위한 관리방안

이 마련되지 않은 상태에서 공급이 진행됨에 따라 분양·임대세대 간의 갈등을 초래하였고, 혼합단지의 합리적인 관리를 위한 관리방안 및 계획기준이 요구되고 있다(백혜선, 이영환, 김지원 2017).

서울시의 경우, 2003년 ‘공공임대 10만 호 건설’ 정책의 추진을 통해 계층 간 화합과 조화를 위한 분양·임대세대 혼합주거단지 조성계획을 수립하였다. 단지 내 거주민 사이의 사회적 혼합을 위한 물리적 혼합 배치 방식을 최초로 적용한 은평뉴타운건설사업과 장지, 구로, 강일, 노원지구 택지/주택개발사업은 임대세대와 분양세대 공급 비율을 1:1로 조정하고 임대세대 규모는 18평형(전용 12평)에서부터 33평형(전용 25.7평)까지 확대하였다. 이와 함께 기존의 독립형 주택단지의 공급 방식에서 벗어나 분양·임대 주택을 동일 단지 내에 주동을 달리하거나 주동 내에서 라인을 달리하는 등 물리적 혼합방식을 다변화하였다(장욱연, 오정석 2007). 이후 2012년 5월 ‘원순 씨의 희망단지 프로젝트’를 통해 분양·임대혼합주거단지 내에 역세권이나 복지시설 인접지역 등 입지가 우수한 곳에 임대주택을 우선 배치하고 동등한 자재와 마감재 사용을 유도하는 등 분양·임대주택 간 차별적 시공 관행을 제한하였다(이종훈 2015).

## 2. 사회적 혼합 결정요인

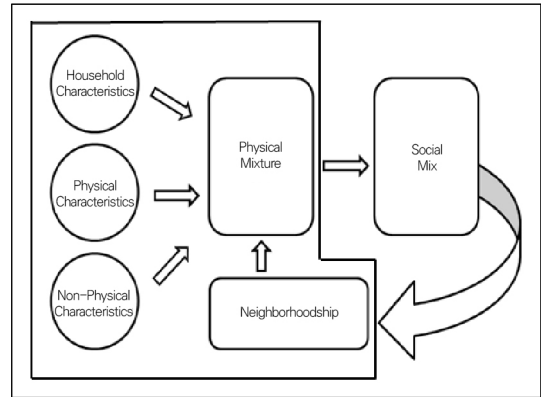
앞서 물리적 혼합단지 공급정책을 검토한 결과, 주택 공급 측면에서 저소득취약계층의 사회적 배제 문제를 해결하기 위한 방안으로 분양·임대주택 혼합을 통해 사회적 혼합(Social Mix)을 실현하기 위한 정책이 시행되고 있다(김성옥 2008). 하지만 동일 단지 내 거주하고 있는 분양·임대세대 간 갈등은 여전히 존재하고

4) 기존 14~20평형 공급세대 규모를 11~24평형 범위로 조정함.

있으며, 이러한 갈등 요인은 단지 내 공동체 활동이나 관리프로그램을 통해 완화될 수 있는 것으로 조사된 바 있다(천현숙, 강미나, 서수정, 임현성 외 2009). 특히 주민 간 친교를 이루며 공동체 문화를 양성하고 가까운 생활환경 내에서 이웃과 함께 즐기는 소통 활동을 통해 이웃과의 유대감을 형성하기 위한 노력이 강조되고 있다(임순정, 박정은, 이효원 2014). 다시 말해, 이웃 간의 유대감은 사회적 혼합을 위한 공동체 형성에 주요한 촉매제로서 역할을 하고 있다(임정언, 성종상 2016).

이외에도 사회적 혼합을 결정하는 요인은 연구자의 관점에 따라 다양한 특성(개인/가구, 물리적/비물리적)으로 설명될 수 있다. 기존 선행연구에서 활용된 개인/가구특성 요인은 크게 연령, 성별, 학력, 자녀, 소득, 임대주택 입주 의사, 주택면적, 주택소유 등으로 구분되며 이들 변수는 통제변인으로 정의된 바 있다(김지영, 정창무 2012; 이수민, 김영주 2014). 물리적 특성은 사회적 교류를 위한 커뮤니티 공간단지 내 거주민이 공동으로 이용할 수 있는 부대·복리 시설 및 주민공동시설을 주로 다루고 있는 반면(김지환, 박정호, 구자훈 2017; 임순정, 박정은, 이효원 2014; 이혜진, 이연숙, 이수진 2011), 비물리적 특성은 주민 간 이웃관계, 주민 간 갈등과 거리감, 주민프로그램 등 사회적 요인이 주요 설명변수로 활용된 바 있다(이혜진, 이수진, 이연숙 2012; 이주현 2012; 박관민, 송명규, 이경진 2009). 본 논문은 주민 간 사회적 커뮤니티 특성 요인에 초점을 두고 선행연구에서 제시된 변수를 2006년 주거실태조사 마이크로 데이터에서 추출하여 분양·임대 물리적 혼합 배치유형 인식 평가에 영향을 미치는 요인을 규명하기 위한 실증모형을 구축하였다.

Figure 1 \_ Determinants of Social Mix



### 3. 선행연구 검토

분양·임대세대 물리적 혼합 관련 선행연구는 크게 배치평가, 주거만족도(권치홍, 김주영 2012; 김성옥 2008), 커뮤니티 의식(김광복, 남진 2005) 등을 주제로 다양하게 논의된 바 있으나, 본 논문과 직접적인 연관이 있는 배치평가 관련 선행연구를 중심으로 검토한 내용은 아래와 같다.

우선 김지영, 정창무(2012)는 공동주택단지 배치가 있어 물리적 혼합방식에 대한 선호도를 규명하기 위해 공동주택 배치 형태를 ‘단지분리형’, ‘주동분리형’, ‘주호혼합형’으로 구분하고 다항로지모형을 활용하였다. 분석결과, 가구특성을 불문하고 단지분리형에 대한 선택 확률이 가장 높은 것으로 확인되었는데 이는 사회 전반에 물리적 혼합에 대한 부정적 인식을 반영하는 결과로 이해될 수 있다. 이혜진, 이연숙, 이수진(2011)은 은평뉴타운 거주자를 대상으로 물리적 혼합 방식에 대한 선호특성을 살펴보기 위해 단지 범위(단지 내 분리, 단지 내 불규칙 혼합)와 주동 범위(동 내 층별 혼합, 동 내 라인별 혼합, 동 내 불규칙 혼합)로

5) 같은 장소에서 함께 자신들이 경험한 것을 서로 교환하고 공유하며, 시간이 흐르면서 서로에게 친밀감을 가지고 관계를 형성하며 이로 인해 어떤 특정한 관계가 형성되는 것을 의미함.

구분하고 임대세대와 분양세대의 인식 조사를 진행하였다. 분석결과, 은평뉴타운의 혼합방식은 일반적으로 임대세대 거주자에게 선호되는 양상을 보이고 상대적으로 분양세대 거주자들은 혼합방식에 대한 선호도가 낮은 것으로 확인되었다.

택지개발지구를 사례 대상지로 선정한 이주현(2012)은 분양·임대세대 거주민을 대상으로 주민 간의 사회적 갈등이 나타나는 요인을 살펴보고 해결방안을 제시하였다. 특히 단지 전체 동일 디자인을 적용하여 지구 전체를 하나의 단지로 계획하는 방식은 분양과 임대를 구분하는 거주민의 인식을 변화시키는 효과가 존재함을 강조하였다. 김지환, 박청호, 구지훈(2017)은 강일 택지개발지구 내 분양·임대혼합단지에 거주하고 있는 주부들을 대상으로 물리적 커뮤니티 시설(지원공간, 복지공간, 휴식공간 등)과 비물리적인 교류활동(주민프로그램, 문화·교류활동 등)이 사회적 교류에 미치는 영향 정도를 PLS-구조방정식 모형을 활용하여 분석하였다. 연구결과 물리적 요인과 비물리적 요인 모두 사회적 교류에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 확인되었는데, 이러한 결과에 근거하여 물리적 부문과 비물리적 부문에 대한 균형 있는 접근을 통해 사회적 교류에 대한 정책 수립의 필요성을 제시하였다. 물리적 혼합단지에서 사회통합에 영향을 미치는 요인에 초점을 둔 남상호, 김갑열, 허강수(2014)의 연구는 단지의 배치형태별 갈등 구조의 차이를 규명하면서 혼합단지에서 분양·임대세대 입주민 간 갈등 요인을 상호 부정적이고 소통이 부재한 일방적인 의사구조로 인한 비포용적인 태도에 기인한다고 주장한 바 있다.

이상의 선행연구를 살펴본 결과, 사회적 관점(포용도시: Inclusive City)에서 분양·임대세대 혼합 단지 내 공간 분리/소외 등의 문제를 다룬 연구가 일부 진행되긴 하였지만, 대부분 물리적 관점(시설 특성 혹은 배치

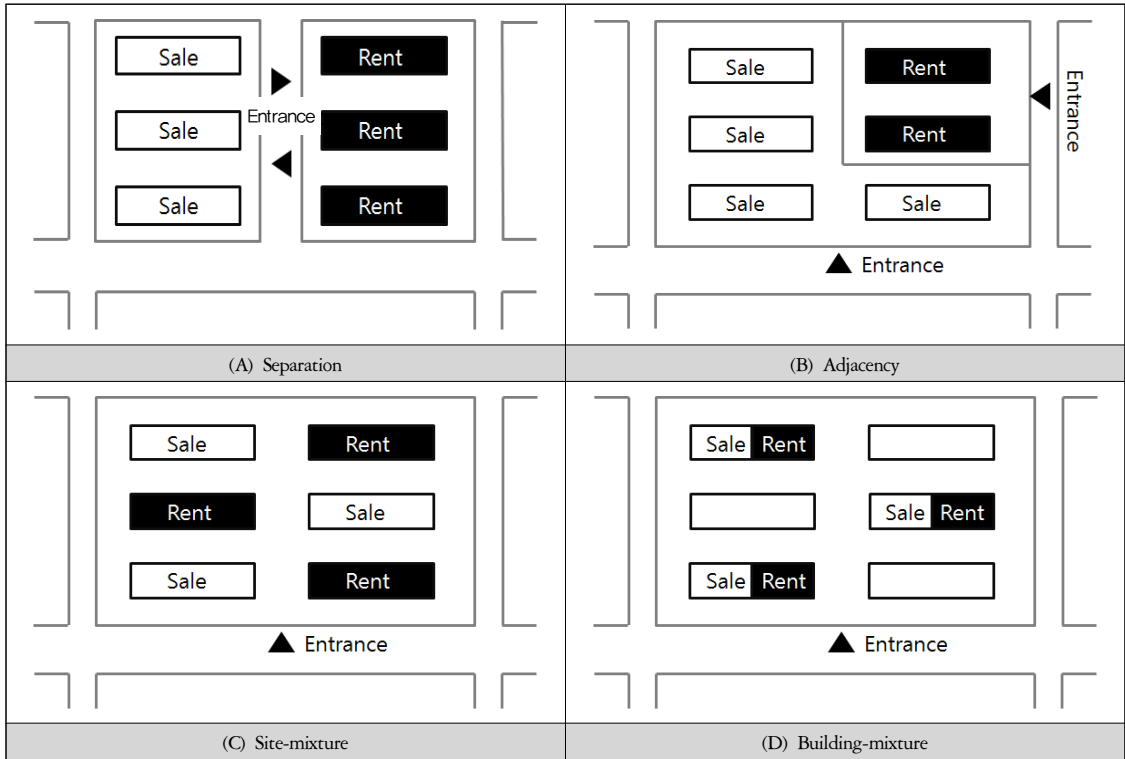
방식)와 가구의 경제적 특성 요인에 초점을 둔 경향이 있다. 또한 뉴타운사업, 택지개발사업, 주택개발 사업 등 실제 분양·임대세대 간 물리적 혼합이 적용된 사례 단지를 대상으로 한 연구가 대부분이며 지역적으로도 서울 등 수도권 일부 단지를 제한적으로 다룬 측면이 있다. 본 논문은 분양·임대세대 물리적 혼합 배치 방식의 인식 차이를 설명함에 있어 수요자(거주민) 관점의 사회·심리적 요인 변수가 미친 영향에 초점을 두고 연구가설을 설정하였다. 무엇보다 이러한 연구가설을 실증적으로 검증하는 과정에서 실제 물리적 혼합방식이 적용된 거주민 이외에 해당 단지의 잠재적 수요계층인 일반가구를 분석 범위에 포함하고 공간적인 측면에서도 전국에 소재한 가구를 포괄적으로 실증모형에 반영함으로써 보다 일반화된 연구결과 도출을 시도한 점에서 기존 선행연구와 차별성을 지닌다.

### III. 실증분석 개요

#### 1. 물리적 혼합 배치유형 및 연구가설 설정

실증분석을 위한 물리적 혼합 배치유형은 거주 공간의 이격/분리 정도에 따라 크게 <Figure 2>와 같이 구분될 수 있다(김근용, 김혜순, 강미나 2007). 구체적 인 유형별 특성을 설명하면, 우선 ‘독립형’은 분양·임대세대 간 물리적 관계에 따라 8m 이상 도시계획 도로로 구획되어 별개 단지로 확연히 분리된 특성을 보이는 반면, ‘인접형’은 분양·임대세대가 공간적으로 인접하고 있으나 담장이나 옹벽 등 물리적 장애물로 분리된 특성을 보인다. ‘단지 내 혼합형’은 단지 내 개별 주거동으로 분리되어 있으나 분양·임대세대 영역이 구분되지 않은 반면, ‘주동 내 혼합형’은 분양·임대세대가 하나의 주거동 내에 병렬 배치되어 수평(복도)

Figure 2\_Physical Mixture-layout Type between a Rental- and Sale Housing Unit



Source: 2006 Korea Housing Survey, Question 23.

혹은 수직(엘리베이터, 계단실) 동선을 공유하는 특성을 보인다(천현숙, 강미나, 서수정, 임현성 외 2009). 일반적으로 A유형(독립형)에서 D유형(주동 내 혼합형)으로 갈수록 분양·임대세대 간 물리적 이격 거리가 짧고 공간적으로 인접하여 단지 내 편의시설의 공유가 가능함에 따라 이론적으로 분양·임대세대 간 사회적 혼합 가능성이 높다고 볼 수 있다(Allen and Henn 2007). 하지만 주목할 부분으로, 점유형태(자가, 민간임대, 공공임대)에 따라 물리적 혼합 배치유형별 인식 차이는 분명하게 확인되며(이혜진, 이연숙, 이수

진 2011), <Table 1>에서와 같이 이러한 유형별 인식 차이<sup>6)</sup>는 본 논문의 마이크로 데이터(김근용, 김혜승, 강미나 2007)에서도 유사하게 나타났는데, 구체적으로 개별 점유 형태별 거주민의 상당수가 독립형(자가: 44.1%, 민간임대: 36.1%, 공공임대: 41.6%) 배치유형을 높이 평가하는 반면 주동 내 혼합형(자가: 14.5%, 민간임대: 20.5%, 공공임대: 14.7%) 평가가 대체로 낮은 것으로 집계되었다.

본 논문에서는 이웃 간의 유대감 요인<sup>7)</sup>을 변수화하여 커뮤니티 요인이 물리적 혼합 배치유형 인식 평

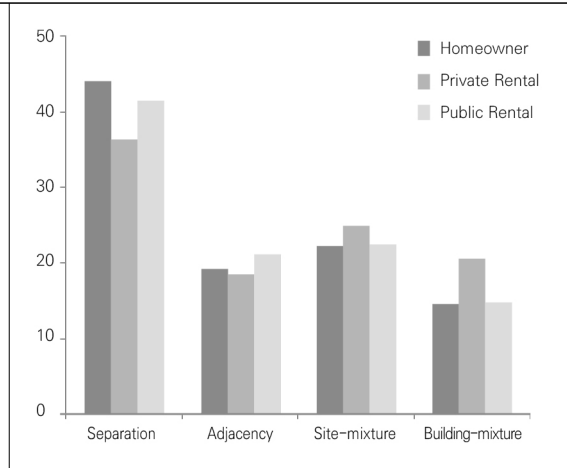
6) 전반적인 유형별 인식 차이를 살펴보기 위해, 마이크로 데이터 총 3만 201명의 가구 중 아파트에 거주하고 있는 가구주 9,973명을 대상으로 혼합단지 배치유형 인식 평가에 대해 살펴본 결과는 <Table 1>과 같음.

7) 이웃 간의 유대감 요인(설문 문항 14-10: “귀 닻은 현재 이웃과의 유대감 정도에 만족하십니까?”)에 대한 응답은 4점 척도(매우 불만족, 약간 불만족, 대체로 만족, 매우 만족)로 측정되었으나, 본 실증모형에서는 분석결과에 대한 보다 용이한 해석을 위해 만족 여부를 설명하는 이항값(1=‘대체로 만족’, ‘매우 만족’; 0=‘매우 불만족’, ‘약간 불만족’)으로 측정변수를 변환함.

Table 1 \_Difference in Evaluation for Physical Mixture-layout Types

(unit: frequency, %)

Category	Homeowner	Private Rental	Public Rental	Sum
Separation (A)	2,892 (44.1)	810 (36.1)	489 (41.6)	4,191 (42)
Adjacency (B)	1,259 (19.2)	415 (18.5)	249 (21.2)	1,923 (19.3)
Site-mixture (C)	1,456 (22.2)	556 (24.8)	265 (22.5)	2,277 (22.8)
Building-mixture (D)	951 (14.5)	460 (20.5)	171 (14.7)	1,582 (15.9)
Sum	6,558 (100)	2,241 (100)	1,176 (100)	9,973



가에 어떠한 영향을 미치는가에 초점을 두어 실증분석을 수행하였다. 다시 말해, 물리적 혼합 정도가 강한 배치특성을 보이는 단지에 거주할 경우 주민 간 사회적 혼합의 가능성이 높다는 기존 가설(서수정, 김주진, 정경일, 설정임 2004)과 반대로, 물리적 혼합 특성이 강한 배치유형에 대한 평가는 오히려 거주민의 커뮤니티 성향(이웃 간의 유대감)이 반영된 결과라는 연구가설을 설정하였다. 이외에 공공임대주택 입주의사 여부에 따라 독립형 보다는 물리적으로 혼합된 유형을 선택할 확률이 높다는 가설을 설정하였다.

전술된 연구가설을 검증하기 위해 분양·임대세대 물리적 혼합 배치유형 선택에 영향을 미칠 것으로 판단되는 변수들을 기존 선행연구(김지영, 정창무 2012)를 참고하여 마이크로 데이터<sup>8)</sup>에서 추출하였다. 구체적으로 종속변수는 '2006 주거실태조사 항목인 분

양·임대세대 혼합에 대한 문항의 4가지 항목<sup>9)</sup>과 정책연구(천현숙, 강미나, 서수정, 임현성 외 2009)에서 구분된 독립형, 인접형, 단지 내 혼합형, 주동 내 혼합형 유형을 적용하였으며, 현재 분양·임대세대 구분 없이 공동주택에 거주하는 일반가구 전체를 분석대상 샘플로 선정하였다. 구체적으로 실증모형에 반영된 세부 변수는 <Table 2>와 같다.

## 2. 통계적 추론을 위한 분석방법

분양·임대세대 물리적 혼합 배치유형별 인식 평가로 정의된 종속변수와 개인·가구/지역/커뮤니티 특성으로 구분된 설명변수와의 연관관계를 규명하기 위한 통계적 추론 방식으로 다항로짓모형을 적용하였다. 확률선택모델은 확률효용이론(Random Utility Theory)

8) 해당 마이크로 데이터는 2006년 8월부터 10월까지 2개월에 걸쳐 훈련된 면접원이 구조화된 조사표를 바탕으로 면접조사 방식으로 진행되었으며, 2005년 인구주택총조사의 일반조사구 중에서 섬조사구와 특수사회시설조사구를 제외한 아파트 조사구 및 보통조사구 내의 전체 주택 및 가구를 모집단으로 하며 유효표본수는 3만 201가구를 대상으로 진행됨. 주요 조사내용은 크게 주거 및 주거환경, 주거이동 및 주택구입 계획, 공공임대주택, 가구에 관한 사항 등 총 4가지 항목으로 구성됨.

9) 종속변수로 활용된 설문 문항은 Question 23(공공임대주택의 사회적 소외문제 때문에 공공임대주택과 분양주택을 혼합하여 건설하는 방안이 검토되고 있습니다. 공공임대주택과 분양주택을 혼합하는 가장 바람직한 방식은 다음 중 어느 것이라고 생각하십니까?)이며, 이에 대한 응답으로 '독립형', '인접형', '단지 내 혼합형', '주동 내 혼합형', '어떠한 방식도 바람직하지 않음'에 대한 평가가 응답 문항으로 제시되었고, 물리적 혼합단지에 대한 부정적인 응답을 한 가구는 분석의 대상에서 제외함.

Table 2\_ Research Hypothesis

Division	Variable Name	Variable Definition	
Dependent Variable	Cognitive Evaluation for Physical Mixture-layout Types	Separation=1(Reference); Adjacency=2; Site-mixture=3; Building-mixture=4	
Independent Variable	Household Characteristics	Ages	(Age)
		Gender	Male=1
		Educational Attainment	More than a College Graduates=1
		Job	Self-employed or Regular Employees=1
		Monthly Income	(Won)
		Moving into Public Rental Housing	Yes=1
		Marital Status	Married=1
	Residence Characteristics	Occupied Area	Seoul Metropolitan Area=1
		Public Rental Housing Location	If There is Public Rental Housing nearby Current Residential Area=1
		Type of Housing	Sale=1
Community Characteristics	Social Connectedness	Prevalence=1	

에 기초하며 효용이란 개개인이 많은 선택 대안들 중 하나를 선택함으로써 얻게 되는 금전적, 비금전적 이익이라고 말할 수 있다. 이 연구의 Y 수준수는 k이고,  $n_i = (n_{i1}, \dots, n_{ik})'$ 는 i번째 부 모집단에서 종속변수의 각 범주에 대한 도수로, 다항확률변수  $n_i$ 는 모수  $\pi_i = (\pi_{i1}, \dots, \pi_{ik})'$ 를 가진 다항분포를 따른다고 가정한다. 일반화로지트모형(Generalized Logit Model)에 근거하여 i번째 부 모집단에서 종속변수가 Y가 j번째 범주일 확률  $\pi_{ij}$ 를 다음과 같이 정의하면 <식 1>과 같은 수식이 나타난다.

$$\pi = \begin{cases} \frac{\exp(x'_i \beta_j)}{1 + \sum_{l=1}^{k-1} \exp(x'_i \beta_l)}, j = 1, \dots, k-1 \\ \frac{1}{1 + \sum_{l=1}^{k-1} \exp(x'_i \beta_l)}, j = k \end{cases}$$

<식 1>

SPSS의 다항 로지스틱 절차는 종속변수 Y의 마지막 범주(문자형인 경우 알파벳 순서) k를 기준범주(Reference Group, Baseline Group)로 한다. <식 1>을 로짓의 형태로 표현하면 다음과 같다.

$$\ln\left(\frac{\pi_{ij}}{\pi_{ik}}\right) = x'_i \beta_j, j = 1, \dots, k-1$$

<식 1>에 대한 종속변수 (Y)의 범주가 0, 1, 2 형태의 명목척도로 측정되었다고 가정할 경우, 이분형 로지스틱 회귀모형에서는 y=1 대 y=0의 로짓함수 형태로 모형화되지만 종속변수의 범주가 3개 이상의 로지스틱 모형에서는 두 개의 로짓함수를 필요로 한다. 우선 종속변수의 어떤 범주들을 서로 비교하여야 할지를 결정하고, y=0을 기준범주로 하여 y=1과 y=2인 범주를 각각 y=0인 범주와 비교하기 위한 로짓함수는 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$\begin{aligned}
 g_1(x) &= \ln \left[ \frac{P(Y=1|x)}{P(Y=0|x)} \right] \\
 &= \beta_{10} + \beta_{11x_1} + \beta_{12x_2} + \dots + \beta_{1px_p} \\
 &= x' \beta_1
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 g_2(x) &= \ln \left[ \frac{P(Y=2|x)}{P(Y=0|x)} \right] \\
 &= \beta_{20} + \beta_{21x_1} + \beta_{22x_2} + \dots + \beta_{2px_p} \\
 &= x' \beta_2
 \end{aligned}$$

공변량 벡터(x)가 주어진 상황에서 종속변수가 4개의 범주인 조건적 확률은 <식 2~4>와 같이 표현된다(김순귀, 정동빈, 박영술 2008).

$$P(Y=0|x) = \frac{1}{1 + e^{g_1(x)} + e^{g_2(x)}} \quad \text{<식 2>}$$

$$P(Y=1|x) = \frac{1}{1 + e^{g_1(x)} + e^{g_2(x)}} \quad \text{<식 3>}$$

$$\begin{aligned}
 P(Y=2|x) &= \frac{1}{1 + e^{g_1(x)} + e^{g_2(x)}} \\
 P(Y=j|x) &= \frac{e^{g_j(x)}}{\sum_{k=0}^2 e^{g_k(x)}}, j=0,1,2.
 \end{aligned} \quad \text{<식 4>}$$

#### IV. 실증분석 개요

##### 1. 기초통계량

최종 모형에서 응답이 누락되어 이상치(9999)로 기록된 자료를 제외한 총분석샘플수는 5,037가구로 집계되었다. 이 중 독립형 배치유형을 선택한 가구는 2,237가구로 44.4%, 인접형 배치유형을 선택한 가구는 932가구로 18.5%, 단지 내 혼합형을 선택한 가구는 1,109가구로 22%, 주동 내 혼합형 가구는 759가구로 15.1%로 확인되었다. 이외에 가구/주거/커뮤니티 특성변수의 기초통계량은 <Table 3>에 제시된 바와 같다.

요인별 기초통계량 분석내용을 살펴보면, 응답자의

Table 3\_ Baic Statistics

Variable Name	Household(5,037)			
	Mean	S.D	Minimum	Maximum
Ages	45	16.6697	20	93
Gender(Male=1)	0.936	0.2450	0	1
Educational Attainment	0.534	0.4989	0	1
Job(Regular Employees=1)	0.723	0.4474	0	1
Monthly Income	306.84	197.8832	5	4,000
Moving into Public Rental Housing(yes=1)	0.300	0.4585	0	1
Marital Status(Married=1)	0.978	0.1481	0	1
Occupied Area(Seoul=1)	0.376	0.4845	0	1
Public Rental Housing Location (Location=1)	0.373	0.4836	0	1
Type of Housing(Sale=1)	0.841	0.3659	0	1
Social Connectedness(Prevalence=1)	0.850	0.3568	0	1

평균 연령은 45세, 성별은 남성 93.6%, 여성 6.4%로 대부분의 응답자가 남성(가구주)으로 나타났다. 학력 변수의 경우, 53.4%가 전문대 졸업 이상, 46.6%가 고등학교 졸업 이하인 것으로 집계되었으며, 응답자의 직업은 72.3%가 상용 근로자, 임시/일용직 근로자 27.7% 순으로 나타났다. 평균 월소득은 306만 원이고, 공공주택에 입주 의사에 대한 응답은 70%가 입주할 의향이 없는 것으로 집계되었다. 이외에, 수도권 거주자는 전체 응답자의 37.6%로 나머지 62.4%는 비수도권에 거주하는 것으로 나타났으며, 전체 응답자의 37.3%가 거주 주변에 공공임대주택이 입지하는 것으로 확인되었다. 주거지 내 이웃과의 유대감 만족 여부는 전체 설문자의 85%가 만족하는 것으로 응답하였다.

## 2. 실증모형 분석결과(다항로지모형)

물리적 혼합 배치유형별 인식 평가에 나타내는 반응

변수(독립형을 기준범주로 설정)와 가구/지역/커뮤니티 특성을 나타내는 예측변수와의 관계를 보여주는 적합도의 경우,  $x^2$  값이 297.894\*\*\*로 나타났으며 모형 설명력을 나타내는 Snell R제곱 값과 Nagelkerke R 제곱 값은 각각 0.057, 0.062로 나타났다.

전체 혼합 배치유형에 대해 공통적으로 영향을 미치는 영향변수는 이웃과의 유대감인 것으로 나타났는데, 특히 독립형(참조집단) 배치유형을 기준으로 하였을 때 이웃과의 유대감변수가 타 배치유형을 선택할 확률 값은 각각 인접형(Exp(B)=1.433), 단지 내 혼합형(Exp(B)=1.407), 주동 내 혼합형(Exp(B)=2.296)으로 도출되어 물리적 혼합 특성이 가장 강한 배치유형을 선택할 확률이 가장 높은 것으로 확인되었다.

<Table 4>에서 제시된 각 배치유형별 세부 설명 변수가 미친 영향을 요약하면 아래와 같다. 우선, 인접형 분석결과 연령(-), 학력(-), 직업(-), 월소득(-), 거주지역(+) 요인이 통계적으로 유의미한 결과

Table 4 \_ Analysis Result

Variable Name	Adjacency(B)			Site-mixture(C)			Building-mixture(D)		
	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)
Ages	-.007	6.456**	.993	-.003	1.751	.997	-.016	22.573***	.984
Gender	.086	.517	1.090	.338	8.060**	1.402	.026	.039	1.026
Educational Attainment	-.141	5.331**	.868	.018	.100	1.018	.199	8.709**	1.220
Job	-.196	10.127**	.822	-.170	8.538**	.843	.004	.004	1.004
Monthly Income	-.001	4.178**	.999	.000	3.378	1.000	.000	2.151	1.000
Moving into Public Rental Housing	.119	3.476	1.127	.534	85.521***	1.706	.965	223.469***	2.624
Marital Status	.029	.018	1.029	-.528	8.820**	.590	-.212	1.113	.809
Occupied Area	.267	10.037**	1.306	.021	.077	1.021	-.222	7.656**	.801
Influences of the Public Rental Housing Location	-.039	.405	.962	-.067	1.350	.935	-.167	5.938**	.846
Type of Housing	-.108	1.618	.897	-.218	7.462**	.804	-.277	9.083**	.758
Social Connectedness	.360	37.715***	1.433	.341	38.207***	1.407	.831	174.994***	2.296

Note: Reference Group=Separation(A); \*\*= $p < 0.05$ ; \*\*\*= $p < 0.01$

를 보였으며, 단지 내 혼합형의 경우 성별(+), 직업(-), 공공임대주택 입주의사(+), 결혼여부(-), 주거유형(-) 요인이 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 마지막으로 주동 내 혼합형은 연령(-), 학력(+), 공공임대주택 입주의사(+), 거주지역(-), 공공임대주택 입지여부(-), 주거유형(-) 요인이 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다.

가구특성변수가 배치유형 인식 평가에 미친 영향은 기존 선행연구와 유사한 결과를 확인할 수 있다(김지영, 정창무 2012). 구체적으로 연령이 낮을수록 주동 내 혼합형 배치유형을 선택할 확률이 높은 것으로 나타나며, 이는 연령이 높을수록 보수적인 성향이 높게 나타나기 때문인 것으로 판단된다. 가구의 학력은 상대적으로 높을수록 사회적 문제에 대한 인식이 높기 때문에 주동 내 혼합 배치유형 인식 평가에 양(+의 영향을 미친 것으로 이해된다. 이외에 직업변수와 소득변수는 유사한 결과를 도출하였는데, 구체적으로 소득이 높을수록, 자영업/정규직에 종사할수록 독립형 배치유형에 대한 인식 평가가 상대적으로 높은 것으로 확인되었다.

이외에 공공임대주택 입주의사변수는 통계적으로 유의한 수준에서 단지 내 혼합형 및 주동 내 혼합형 배치유형 인식 평가에 양(+의 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 해당 변수의 영향력은 이웃과의 유대감 변수보다 영향력이 큰 것으로 확인되었다. 이러한 결과는 공공임대주택에 입주의사가 높은 가구일수록 공공임대주택 거주에 대한 표면적인 구분이 명확하지 않은 유형을 바람직한 혼합유형으로 인식하고 있음을 반영하는 것으로 이해할 수 있다. 또한 일반적으로 공공임대주택에 입주의사를 가진 가구는 경제적인 측면

에서 주택 구매가 어려운 계층(저소득계층, 신혼부부 등)임을 감안했을 때 분양·임대혼합 배치특성이 강한 단지 유형에 대한 긍정적인 평가를 통해 커뮤니티 시설, 학교, 공원 등 양질의 주거환경을 공유하고자 하는 심리적 요인<sup>10)</sup>이 반영된 결과라고 판단된다. 거주지역변수의 경우 다소 혼재된 분석결과가 도출되었는데, 수도권 지역의 경우 독립형보다는 인접형 배치유형을 선택할 확률이 높은 반면, 주동 내 혼합 배치유형보다는 독립형 배치유형에 대한 선택 확률이 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 수도권에 비해 지방 도시에 거주하는 가구일수록 물리적 혼합 배치에 대한 부정적인 인식이 덜한 것으로 해석될 수 있으며, 이외에 분양주택 시장이 비교적 활성화된 수도권 지역의 특성을 반영하는 것으로 판단된다. 다시 말해, 수도권 지역의 경우 임대세대와의 물리적 혼합이 분양세대 주택가격에 미칠 부정적인 측면이 수요자 측면에서 보다 민감하게 작용된 것으로 평가된다(장옥연, 오정석 2007). 주거유형의 경우 기존 선행연구 분석결과와 유사하게, 분양세대일수록 독립형 배치유형을 선택할 확률이 일관되게 높게 확인되었는데(김성욱 2008), 이러한 분석결과는 앞서 언급된 거주지역변수와 마찬가지로 자가 소유 가구를 포함한 분양세대의 경우 임대세대와의 물리적 혼합으로 발생 가능한 주택가격 하락에 대한 심리적 요인이 반영된 결과로 해석된다.

## V. 결론 및 시사점

본 논문은 사회계층 간 통합을 위한 방안으로 추진된 분양·임대세대 물리적 혼합 배치유형 인식 평가에 미

10) 임재현, 최선용(2012)은 소득이 낮은 가구일수록 개인의 삶에 많은 구속을 받으며 공동생활을 위한 노력이 자신에게 도움이 된다고 생각하는 마음의 여유가 적을 수도 있다는 가설을 설정하였으나, 연구결과 임차가구 역시 공동작업장, 다목적 공간, 공부방 등과 같은 부대복리시설을 이용하기 위한 욕구가 높은 것으로 확인됨.

친 요인을 실증적으로 규명하기 위해 전국 단위 샘플인 2006년 주거실태조사 마이크로 데이터를 활용하여 공동주택 거주민의 개인/가구/지역/커뮤니티 특성을 반영한 통계적 추론방식의 분석모형 결과를 제시하였다. 기존 선행연구에서는 분양·임대세대 물리적 혼합 배치특성이 단지 내 거주민의 사회적 통합에 미친 영향을 규명하기 위한 연구가설을 제시하고 있는 반면, 본 논문에서는 물리적 혼합 배치에 대한 부정적 인식이 여전히 존재하는 상황에서 물리적 혼합과 사회적 혼합 사이의 연관관계를 입증하기 이전에 거주민의 커뮤니티 특성 요인(이웃 간의 유대감)이 물리적 혼합 배치유형 인식 평가에 미치는 영향을 규명하는데 초점을 두었다.

확률선택모형인 다항로짓모형 분석결과, 독립형 배치유형을 기준으로 개별 배치유형(인접형, 단지 내 혼합형, 주동 내 혼합형) 평가 여부에 영향을 미치는 요인은 다양하게 나타났으나, 이웃과의 유대감변수는 통계적으로 유의미한 수준에서 일관되게 물리적 혼합 배치유형 인식 평가에 (+) 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 보다 구체적으로, 개인/가구/주거 특성이 통제되고 여타 변수값이 동일하다고 가정할 때, 물리적 혼합 강도가 높은 유형(D: 주동 내 혼합형)일수록 이웃과의 유대감변수의 영향력은 높은 것으로 나타났다.

이러한 실증분석결과, 앞서 선행연구에서 언급된 바와 같이, 단지 내 공동체 활동이나 관리프로그램에 기반한 물리적 혼합단지 갈등 완화 전략(천현숙, 강미나, 서수정, 임현성 외 2009)과 주민 간 친교 활동을 통한 공동체 문화 양성 및 생활환경 내 이웃 간 소통활동을 강조하는 커뮤니티 활성화 전략(임순정, 박정은, 이효원 2014)의 중요성을 실증적으로 뒷받침하는 근거로 활용될 수 있다. 무엇보다, 단지 내 분양·임대세대 물리적 혼합을 통해 사회적 혼합을 보다 실

효적으로 달성하기 위해서는 분양·임대세대 물리적 혼합 배치로 인해 발생 가능한 주민 간 갈등을 완화하고 단지 관리 측면에서 발생가능한 다양한 사회적 배제 문제를 해결하는 데 초점을 둘 필요가 있으며, 이를 위해서는 우선적으로 공동주택 거주민의 이웃과의 유대감을 증가시키기 위한 다양한 주민 커뮤니티 프로그램에 대한 정책지원이 선행될 필요가 있다.

본 논문은 분양·임대주택 혼합단지 배치유형 인식 평가에 대한 객관적 근거를 마련하고 이를 기반으로 공동주택단지 내 사회적 혼합의 실효성을 제고하기 위한 정책적 시사점을 제시하였다는 점에서 의의가 있으나, 2006년 마이크로 데이터를 활용하여 실증분석을 수행한 측면에서 현 시기 분양·임대세대 물리적 혼합 배치 인식 양상과 차이가 존재할 수 있다. 따라서 분양·임대세대 물리적 혼합 배치 관련 사용자 측면의 다양한 인식 평가가 가능한 신규 자료 수집과 이를 기반으로 한 시계열 분석을 통해 실증분석결과에 대한 비교와 검증이 추가적으로 보완될 필요가 있다. 이외에도 물리적 혼합과 사회적 혼합변수 사이의 양방향 가설(Two-way Hypothesis) 및 인과적 관계를 규명하기 위한 실증자료 구축 및 연구방법론 개발을 통해 관련 학문적 논의를 보다 발전시킬 필요가 있다.

## 참고문헌 ●●●●

1. 건설교통부. 2005. 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설 비율. 건설교통부 고시 제2005-528호.  
Ministry of Construction & Transportation. 2005. Construction Ratio by Rental Housing Size in Maintenance Projects. Notification 2005-528.
2. 권치홍, 김주영. 2012. 공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구. 주거환경 10권, 3호: 33-46.  
Kwon Chihung and Kim Juyoung. 2012. A Study on the residential satisfaction of national sales and rental housing

- residents. *Journal of the Residential Environment Institute of Korea* 10, no.3: 33-46.
3. 김경희, 김진영. 2016. 소설 「헝거게임」 속에 내재된 반사회적 혼합 분석: Social Mix의 긍정적 인식의 중요성. *인문콘텐츠* 40권: 211-228.  
Kim Kyounghee and Kim Jinyeoung. 2016. Social mix importance of positive view. *Korea Humanities Content Society* 40: 211-228.
  4. 김광복, 남진. 2005. 주택재개발아파트의 단지배치특성에 따른 임대주택거주자의 커뮤니티 의식 분석. *국토계획* 40권, 7호: 73-86.  
Kim Kwangbok and Nam Jin. 2005. An empirical evaluation on the sense of community in the public rental housing in the redevelopment complex according to the site layout characteristic. *Korea Planners Association* 40, no.7: 73-86.
  5. 김근용, 김혜승, 강미나. 2007. 2006년도 주거실태조사: 연구 보고서. 안양: 국토연구원.  
Kim Keunyong, Kim Hyeseung and Kang Mina. 2007. *2006 Korea Housing Survey: Research report*. Anyang: Korea Research Institute for Human Settlements.
  6. 김석. 2007. 참여정부 주택정책에 관한 평가적 연구. 석사학위논문, 건국대학교.  
Kim Seok. 2007. *A Preliminary Study on Evaluation of the Housing Policy during the Participatory Government*. M.D. diss., Konkuk University.
  7. 김성욱. 2008. 사회통합에 관한 혼합단지 내 주거만족도 조사: 수원매탄 주공 그린빌 아파트를 중심으로. 석사학위논문, 아주대학교.  
Kim Sungok. 2008. *A Study on the Residential Satisfaction on the Issue of Social Mix at Public Housing: Focused on the case of Suwon-maetan jugong apartment housing*. M.D. diss., Ajou University.
  8. 김수현. 2008. 주택정책의 원칙과 쟁점. 파주: 한울.  
Kim Suhyun. 2008. *Principles and Issues of Housing Policy*. Paju: Hanul.
  9. 김순귀, 정동빈, 박영술. 2008. SPSS를 활용한 로지스틱 회귀 모형의 이해와 응용. 서울: 한나래출판사.  
Kim Soonkwi, Jeong Dongbin and Park Youngsool. 2008. *Understanding Logistic Regression and Its Applications Using SPSS*. Seoul: Hannarae.
  10. 김주진, 서수정, 정경일. 2005. 사회통합을 고려한 임대주택 정책 및 개발사례의 특성 연구. *국토계획* 40권, 6호: 159-176.  
Kim Joojin, Seo Soojeong and Jung Kyungil. 2005. Case studies of rental housing for social integration. *Korea Planners Association* 40, no.6: 159-176.
  11. 김지영, 정창무. 2012. 공동주택배치에 있어서 사회적 격리 인식에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. *도시정책연구* 3권, 2호: 37-46.  
Kim Jiyoung and Jung Changmu. 2012. A study on the social exclusion perception with relation to the layout of apartment housing. *Journal of Urban Policies* 3, no.2: 37-46.
  12. 김지환, 박청호, 구자훈. 2017. 분양·임대혼합단지의 사회적 교류에 관한 연구: 강일 택지개발지구의 물리적·비물리적 요소에 대한 비교적 관점에서. *도시설계* 18권, 1호: 91-103.  
Kim Jihwan, Park Cheongho and Koo Jahoon. 2017. A study on social interaction of the mixed rents and sales housing block: Comparative view with physical and non-physical factors in the Gang-il housing district, Seoul. *Journal of the Urban Design Institute of Korea* 18, no.1: 91-103.
  13. 남상호, 김갑열, 허강수. 2014. 사회적 혼합 주거단지의 갈등 관리: 서울시에서 조성된 주거 단지를 중심으로. *한국지역개발학회지* 26권, 5호: 265-285.  
Nam Sangho, Kim Gabyoul and Hur Kangsoo. 2014. Conflict management in social-mix housing complex: Focused on housing complex that is set up in Seoul. *Journal of the Korean Regional Development Association* 26, no.5: 265-285.
  14. 박관민, 송명규, 이경진. 2009. 임대 아파트 단지에 대한 사회적 배제의 실증연구: 용인시 동백지구를 사례로. *도시행정학보* 22집, 3호: 107-131.  
Park Kwanmin, Song Myunggyu and Lee Kyoungjin. 2009. An empirical study on social exclusion against public rental apartments: A case study of Young-in Dong-baek area. *Journal of the Korean Urban Management Association* 22, no.3: 107-131.
  15. 박해옥, 김태명. 2011. 주택선호 특성분석을 통한 수요 맞춤형 주택공급방안: 대전시민의 선호도 조사를 중심으로. *사회과학연구* 20권, 2호: 81-102.  
Park Haek and Kim Taemyung. 2011. on Housing supply strategy on the basis of Daejeon citizen's housing preferences analysis. *Journal of Social Science* 20, no.2: 81-102.
  16. 백혜선, 이영환, 김지원. 2017. 공급유형 혼합단지 계획기준 및 관리방안 연구. 대전: LH토지주택연구원.  
Paik Haesun, Lee Younghwan and Kim Jiwon. 2017. *Planning and Management Strategies for Social Integration in*

- Housing Complex*. Daejeon: Land & Housing Institute.
17. 서수정, 김주진, 정경일, 설정임. 2004. 국민임대주택의 사회 통합적 계획방안 연구. 서울: 대한주택공사.  
Seo Soojeong, Kim Jujin, Jung Kyungil and Seol Jungim. 2004. *Planning Strategies for Social Mix in National Rental Housing Estates*. Seoul: Korea National Housing Corporation.
  18. 신운경, 김은미, 우현해, 박철수. 2008. 주거단지의 사회통합을 위한 해외 건축사례 연구. 대한건축학회 논문집 24권, 2호: 13-22.  
Shin Woonkyung, Kim Eunmi, Woo Hyunhye and Park Cheolsoo. 2008. A case study on a foreign housing complex for social integration of Korean housing complex. *Journal of the Architectural Institute of Korea* 24, no.2: 13-22.
  19. 이수민, 김영주. 2014. 분양임대혼합아파트 단지의 소셜믹스에 대한 관리자 및 거주자 인식조사. 한국주거학회 논문집 25권, 6호: 27-37.  
Lee Soomin and Kim Youngjoo. 2014. Perception on social mix of managers and residents in the mixed housing complexes for sale and rental apartment. *Journal of the Korean Housing Association* 25, no.6: 27-37.
  20. 이종훈. 2015. 혼합주택단지에 대한 법적 연구. 법학연구 18집, 3호: 173-198.  
Lee Jonghoon. 2015. A legal study on social mix-housing complex. *Inha Law Review* 18, no.3: 173-198.
  21. 이주현. 2012. 분양·임대 아파트 혼합주거단지의 공간구성과 사회적 혼합. 지리학논총 58권: 77-95.  
Lee Juhyun. 2012. Spatial composition and social mix in mixture complex with condominium and rented apartment. *Journal of Geography* 58: 77-95.
  22. 이혜진, 이수진, 이연숙. 2012. 사회적 혼합아파트에 대한 거주자 인식 연구. 한국주거학회 논문집 23권, 2호: 1-14.  
Lee Hyejin, Lee Soojin and Lee Yuensook. 2012. A study on the residents' recognition of social-mix apartment. *Journal of the Korean Housing Association* 23, no.2: 1-14.
  23. 이혜진, 이연숙, 이수진. 2011. 사회적 혼합아파트 거주자의 혼합유형 선호특성과 사회적 행태 연구. 서울시 은평뉴타운을 대상으로. 생태환경건축학회지 11권, 5호: 69-77.  
Lee Hyejin, Lee Yeunsook and Lee Soojin. 2011. Preferences of mixed types in a social mix apartment community and it's residents' social behavior: Focused on the first district in Eunpyeong New Town in Seoul. *KIEAE Journal* 11, no.5: 69-77.
  24. 임순정, 박정은, 이효원. 2014. 커뮤니티 재생을 위한 커뮤니티 자산 측정도구 비교 연구. 대한건축학회 논문집계획계 30권, 1호: 169-180.  
Lim Soonjeong, Park Jungeun and Lee Hyowon. 2014. A comparative study on the measurement tools of the community assets for community regeneration. *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design* 30, no.1: 169-180.
  25. 임재현, 최신용. 2012. 영구임대주택단지의 공동체 활성화 요인에 대한 수요 분석. 한국정책학회보 21권, 4호: 173-197.  
Lim Jaehyon and Choi Shinyung. 2012. Analysis on the demands of the tenants for the community-vitalizing factors in the permanent rental apartments. *The Korea Association for Policy Studies* 21, no.4: 173-197.
  26. 임정연, 성종상. 2016. 신도시 아파트 단지 내 텃밭활동에 의한 이웃주민 간 사회적 유대감 형성 효과에 관한 연구. 텃밭 이용자와 비이용자의 차이를 중심으로. 도시설계 17권, 3호: 25-40.  
Lim Jungeon and Sung Jongsang. 2016. The effect of community gardening on the formation of social connectedness among residents in new town apartment complexes-comparison between community garden users and non-users. *Journal of the Urban Design Institute of Korea* 17, no.3: 25-40.
  27. 장옥연, 오정석. 2007. 임대분양 혼합단지 가시화에 따른 대응방안 모색. 서울: 서울주택도시공사.  
Jang Okyeon and Oh Jungseok. 2007. *Corresponding Strategy for Social Mix Apartment Housing*. Seoul: Seoul Housing and Communities Corporation.
  28. 정성기, 오세규. 2001. Social mix 개념이 전제된 공동주택의 평형혼합 방법에 관한 연구. 대한건축학회 논문집구조계 20권, 2호: 99-102.  
Chung Sungki and Oh Saigyu. 2001. A study on the mixing method of the dwelling unit based on social-mix in mass housing. *Journal of the Architectural Institute of Korea Structure & Construction* 20, no.2: 99-102.
  29. 천현숙, 강미나, 서수정, 임현성, 서종균, 김윤이. 2009. 보금자리주택단지의 사회적 혼합방안 연구. 안양: 국토연구원.  
Chun Hyeonsook, Kang Mina, Seo Soojeong, Lim Hyunsung, Seo Jonggyun and Kim Yoonlee. 2009. *Nest Housing Strategies for Social Integration*. Anyang: Korea Research Institute for Human Settlements.
  30. 최열, 공윤경, 박현진. 2008. 다항로짓모형을 이용한 공동주

택의 주동형태 선호 분석. 대한건축학회 논문집 24권, 12호: 57-65.

Choi Yeol, Kong Yoonkyung and Park Hyunjin. 2008. Analysis on the preference against the residential-building forms in multi-family attached houses employing the multinomial logit model. *Journal of the Architectural Institute of Korea* 24, no.12: 57-65.

31. 한연희. 2010. 정부 정책변화에 따른 국민임대주택의 계획 특성 변화에 관한 연구: 수도권 개발제한구역을 중심으로 석사학위논문, 서울시립대학교.

Han Yeonhee. 2010. *A Study on the Change of Planning in National Rental Housing by the Influence of the Changes in Policy: Focusing on the Seoul-metropolitan development restriction area.* M.D. diss., University of Seoul.

32. Allen, T. J. and Henn, G. W. 2007. *The Organization and Architecture of Innovation.* New York: Routledge.

33. George Galster. 2007. Neighbourhood social mix as a goal

of housing policy: A theoretical analysis. *European Journal of Housing Policy* 7, no.1: 19-43.

- 
- 논문 접수일: 2018. 1. 12.
  - 심사 시작일: 2018. 2. 1.
  - 심사 완료일: 2018. 3. 12.

---

## 요약

주제어: 사회적 혼합, 분양·임대세대 물리적 혼합, 다항로짓모형, 이웃 유대감

사회계층에 따른 주거지 분화 및 고립 문제를 해결하고 사회 통합을 실현하기 위한 구체적인 전략으로 분양·임대세대 간 물리적 혼합방식이 시행되고 있으나, 여전히 물리적 혼합에 대한 부정적 인식이 존재할 뿐만 아니라 사회통합의 실효성에 대한 의문이 제기되고 있다. 본 논문은 전국 소재 가구를 설문 대상으로 한 '2006년 주거실태조사' 자료를 활용하여 분양·임대아파트 물리적 혼합 배치유형 인식 평가에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 규명함으로써, 주거공간의 사회통합을 위한 기초자료를 제공하는 데 그 목적이 있다. 실증분석을 위한 물리적 혼합 배치 유형은 거주 공간의 이격 및 분리 정도에 따라 크게

독립형, 인접형, 단지 내 혼합형, 주동 내 혼합으로 구분되었으며, 다항로짓모형을 적용하여 유형별 인식 평가에 영향을 미친 변수의 통계적 유의도와 설명력을 도출하였다. 분석결과 공통적으로 이웃과의 유대감(+) 변수가 인접형, 단지 내 혼합형, 주동 내 혼합형 배치 평가를 설명하는 주요 변수로 나타났으며, 거주 공간의 이격/분리 정도가 약한 배치유형일수록 해당 변수의 영향력이 높음을 확인하였다. 따라서 물리적 혼합에 대한 부정적 인식을 완화하고 주거공간의 사회통합 실효성을 제고하기 위해서는 우선적으로 개별 가구차원의 이웃 유대감을 증가시키기 위한 주거정책이 다각적으로 모색될 필요가 있다.