

공공임대주택 거주자의 주거환경평가 및 사회적 자본이 소셜믹스 인식에 미치는 영향 분석*

The Effect of Residential Environment Evaluation and Social Capital on Social Mix Perception: The Case of Public Rental Housing Residents in Seoul

권연화 Kwon, Yeonhwa**, 최 열 Choi, Yeol***

Abstract

As social exclusion caused by housing became evident in public rental housing complexes, a Social Mix policy was introduced to promote housing equality and social integration by encouraging residents from different social and economic backgrounds to live together within housing complexes. This study empirically analyzes the perception of public rental housing residents in Seoul, who are stakeholders in terms of social exclusion and the social mix policy, regarding social mix(class mix and housing mix), focusing on their residential environment evaluations and social capital.

The analysis is based on the panel survey data of Seoul's public rental housing residents that was conducted in 2019. The results of this study are summarized as follows: The residential experiences of public rental housing residents in mixed-use complexes had a positive impact on class mix and housing mix, and residents with higher levels of social capital tended to choose to expand and strengthen social mix. And when the residential environment and housing satisfaction was evaluated negatively, there was a preference towards class mix and housing mix.

Keywords: Social Mix, Class Mix, Housing Mix, Social Capital, Public Rental Housing

I. 서론

우리나라에서 주택은 주거생활을 위한 공간일 뿐 아니라 자신의 부와 신분을 상징하는 자산의 역할이 강하다. 그래서 주거상품은 과시적 소비의 대상이 되며, 주택의 공급형태(분양, 임대), 규모, 브랜드, 입지 등에 따라 사회적 배제를 유발하는 요인으로 작용하기도 한다.

주거와 관련된 사회적 배제 현상은 저소득층의 안정적인 주거환경 조성을 위해 1980년대 이후에 공급된 임대주택단지에서 두드러지게 나타났다. 임대주택 건설-공급을 통해 저소득층의 주거지가 공간적으로 밀집되면서 거주공간(지역)에 따른 계층 분리 현상, 임대단지에 대한 부정적 인식 확대, 신규 임대단지 입지에 대한 기피 현상 등의 부작용이 발생하였다(최지

* 본 논문은 2019년 과학기술정보통신부의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. 2019R1C1C1004080).

** 부산대학교 도시문제연구소 전임연구원(제1저자) | Researcher, Urban Affairs Research Institute, Pusan National University | Primary Author | toadl21@daum.net

*** 부산대학교 도시공학과 교수(교신저자) | Prof., Pusan National University | Corresponding Author | yeolchoi@pusan.ac.kr

원 2021). 이러한 문제를 해결하기 위하여 정부와 지자체가 정책적으로 도입한 것이 소셜믹스(Social Mix, 사회적 혼합)이다.

소셜믹스는 서구 사회에서 사회적 배제 현상이 저소득층 주택과 일반주택의 분리로 인해 발생하였다고 판단하고 이를 해결하기 위해 시도한 정책이다. 우리나라에서 소셜믹스는 도시 및 건축계획 분야에서 주거격차 해소 및 사회적 통합(혼합)을 목적으로 주택단지 내에 사회경제적으로 배경이 다른 사회계층이 함께 거주할 수 있도록 계획하는 정책을 말한다(공운경 2016). 2003년 서울시 '공공임대 10만호 건설계획'에 혼합단지 정책이 포함되면서 소셜믹스 정책이 처음으로 시행되었다(최지원 2021). 정부는 분양-임대아파트에 대한 일정한 공급비율을 규정하였고, 사업자는 별도의 건물을 조성하는 형태로 단지를 설계하였다. 소셜믹스 정책은 사회적 통합을 위한 것이었지만, 다양한 사회계층이 어떻게 조화롭게 살 수 있는지에 대한 심도 있는 고려가 부족한 상태로 정책이 추진되다 보니,¹⁾ 집단 간 갈등을 완화하기보다 여러 가지 요인의 분쟁을 야기·심화시키는 결과를 초래하였다.²⁾

그러나 소셜믹스를 추진하는 과정에서 소요되는 예산이나 발생하는 갈등에 비해 사회적 배제 문제를 좌시했을 때 발생하는 사회적 문제와 이를 해결하기 위해 소요되는 사회적 비용이 훨씬 클 것이라는 논의로 인해(Van Kempen and Bolt 2009, 재인용) 이러한 문제들이 더욱 확대되기 전에 적절한 대응책을 마련할 필요가 있다.

이러한 상황에서 주거지 분리와 사회적 배제의 당

사자에 해당하는 공공임대주택 거주자들의 소셜믹스에 대한 인식을 우선적으로 파악하는 것은 아주 중요한 과정이다. 따라서 본 연구에서는 서울시 공공임대주택 거주민을 대상으로 그들의 주거환경의 질에 대한 평가와 사회적 자본이 소셜믹스(계층혼합과 주거혼합)에 대한 인식에 미치는 영향을 살펴보고자 한다.

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1. 공공임대주택의 특성과 관련 선행연구

저소득 취약계층의 주거안정을 위해 국가 차원에서 시행한 대표적인 정책으로 1989년에 공급한 영구임대주택이 있으며, 이후 50년 공공임대주택(1992), 국민임대주택(1998), 다가구매입임대주택(2002)이 무주택 서민과 저소득층의 주거생활 안정에 기여하기 위해 공급되었고(김상돈, 이주형 2008; 설영훈, 채성주 2013). 장기전세(2007), 행복주택(2013) 등이 추가되면서 공공임대주택의 유형과 공급대상자가 확대되었다. 공공임대주택 공급 초기에는 주택난을 해소하는 것이 최우선 목표였기 때문에 대규모 택지를 개발하여 저소득가구 등 취약계층에게 주택을 공급하였다. 그러나 이는 저소득층의 밀집, 공간적 분리로 이어져 계층 간 사회적 배제·격리 현상을 초래하였다. 이를 개선하기 위해서 도시 및 건축계획 측면에서 소셜믹스 정책을 도입하였고, 2003년 서울시를 선두로 분양단지과 임대단지가 혼합된 공공임대주택을 공급하였다. 2019년을 기준으로 서울시의 공공임대주택은

1) 임대주택의 의무공급 비율에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」에 지정되어 있으나 단지의 배치, 디자인, 시설물 사용 비용의 배분 기준 등에 관한 법률적인 규제는 포함되어 있지 않다.

2) 실제로 헬스장, 어린이집 등 공동시설의 사용, 위탁업체 선정 등에서 문제 발생, 비용부담 문제 발생(서울 강서구 마곡동 혼합단지), 분양동과 임대동 사이에 옹벽 설치로 인한 분쟁(서울 성북구 길음동 혼합단지) 등이 있었다. 그리고 분양주택과 임대주택에 적용되는 관리법이 상이하여 법률 적용 과정에서 상충하는 문제는 중재가 어려우며, 이원화된 제도로 인해 주민 간의 혼선과 갈등이 유발되므로 혼합단지에 대한 관리에 어려움이 있다(최지원 2021).

30.7만여 호에 이른다(성진옥, 정윤희, 김기중 2021).³⁾

공공임대주택과 관련된 선행연구는 주택의 공급/수요 측면, 주거비, 임차료 등의 문제를 중심으로 이루어졌는데, 최근에는 공공임대주택 거주자가 어떻게 살고 있는지와 같은 거주민의 삶의 질, 사회적 관계 등에 관한 주제로 관심이 옮겨지고 있다. 공공임대주택 거주자의 주거만족(김주현, 안용진 2018), 건강(원재웅, 이재수 2017), 사회구성원으로서의 활동, 관계 등을 알 수 있는 사회적 자본 형성(서종녀, 하성규 2008), 분양단지의 사회적 자본 비교(서종녀, 하성규 2009), 공공임대주택의 입지불평등에 대한 인식(김도형, 우명재 2018), 거주자의 차별경험(이다은, 강수진, 강민성 외 2018) 등에 관한 연구들이 이루어졌다.

2. 사회적 자본과 주거환경평가

사회적 자본(신뢰, 네트워크, 참여 등)은 구체적인 형태가 존재하지는 않지만, 집단 내에서 유용한 개인의 자원으로 활용되며(김형빈 2005) 거시적 차원에서 공공재로서 그 역할이 중요하다(Putnam 1993). 사회적 자본은 조직 내 구성원의 활동을 원활하게 하고(Nahapiet and Ghoshal 1998), 사회의 안정과 통합에 있어 중요한 역할을 한다(Putnam 2001; 박상필 2000; 심규선 2018). 더불어 사회적 자본은 갈등 당사자 간의 의사소통, 상호 존중 및 신뢰, 상호 의존성을 높이고, 구성원들의 문제해결 능력도 함께 증진하여 갈등을 줄이고 조정하는 역할을 수행한다(Bromiley and Cummings 1995; 장용석, 정장훈, 조문석 2009). 사회적 자본 중에서 특히 신뢰는 사회적 자본의 형성과 축적을 용이하게 하고 갈등 해소에 큰 역할을 하며, 집단이기주의

를 해소하고 사회 전체의 이익 추구에 도움이 된다(Pruitt and Carnevale, 1993; Allen 2001; 박상필 2000; 심규선 2018). 신뢰가 높은 사람들은 사회통합적인(갈등 회피적인) 경향을 보였다(장용석, 정장훈, 조문석 2009; Putnam 2000). 최근 다양한 형태의 갈등을 극복 개선하기 위해 참여와 소통을 통한 사회적 갈등관리 방안이 강조되고 있으며, 사회적 자본에 기초한 갈등관리의 필요성이 높아지고 있다(하상균 2014).

주거환경은 주택 및 주거지 주변의 물리적/비물리적 환경을 모두 포함하는 개념으로(신상영 2008; 손희주, 남궁미 2018) 거주자의 일상생활 및 가치와 기대 행동에 직·간접적으로 영향을 미치는 요인이며(이주택 1993), 주거시설 내/외부 환경의 질적 수준은 주택 수요자들의 의사결정에 영향을 준다(심재현 2006). 주거환경에 대한 거주자의 주관적인 평가가 주거만족도인데 거주자가 경험하지 못한 환경에 대한 평가는 불가능하며, 주택에 대한 경험을 근거로 이루어진다. 주거만족도는 주택의 실제 물리적 환경과 이에 대한 거주자의 기대수준과의 차이로 볼 수 있으며, 두 기준간의 차이가 작을수록 주거만족도가 높다(심재현 2006). 주거만족도는 주택 선호, 정주 의사 등에 영향을 미친다고 하였다(심재현 2006; 이지은, 이정은 2020). 주택을 매개로 사회적 배제(차별)가 나타나며 주거환경, 주거 점유기간, 공간적 배제 등이 사회적 배제와 관련이 있다고 하였으며(Somerville 1998), 결정적인 요인은 아니지만 주거만족도가 높으면 사회적 혼합에 대한 만족도가 높은 경향이 있다고 하였다(이혜진, 이수진, 이연숙 2012). 그러나 대부분의 연구가 주거환경을 평가하거나 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 파악하는 것으로, 거주자의 의사결정이나 인

3) 2019년 기준, 서울시의 총 주택 수는 3,044,746호이며, 임대주택은 약 731,562호(전체 주택의 25%)이다. 그중 공공임대주택은 한국토지주택공사가 공급한 10.1만 호, 지자체(서울주택도시공사와 주택관리공단)가 공급한 20.6만 호를 합한 307,606호이다.

식에 주거환경의 질이 미치는 영향을 살펴본 연구는 거의 없는 실정이다.

따라서 본 연구에서는 기존 연구들을 바탕으로 주거환경의 질에 대한 평가와 사회적 자본에 기초하여 공공임대주택 거주자들의 소셜믹스에 대한 인식을 실증적으로 분석하고자 한다. 이를 통해서 사회적 약자의 관점에서 커뮤니티 통합, 사회통합을 위한 방안을 모색하고자 한다.

3. 소셜믹스(Social Mix) 개념과 관련 선행연구

소셜믹스는 사회경제적인 혼합을 의미하며 사회경제적 지위, 인구학적 특성, 라이프사이클, 가구(가족) 특성 등이 다양한 사람들을 섞이도록(혼합) 하는 것으로 (Johnson 2002; 서수정, 김주진, 정경일 2004) 국가와 사회적 맥락에 따라 혼합의 대상과 초점은 달라질 수 있다. 소셜믹스는 거주자들의 혼합을 통해 사회적 배제를 줄이려는 물리적인 방법이다. 우리나라에서는 아파트 단지 내에 민간분양과 공공임대를 함께 조성하여 사회경제적 배경이 다른 주민들이 어울려 살 수 있도록 하는 것으로, 도시 및 건축계획 분야에서 사회통합을 달성하기 위한 정책수단으로 활용하고 있다 (공윤경 2016).

임대아파트 거주자에 대한 부정적인 인식(차별, 배제 등)을 개선하고 임대아파트 단지의 환경, 주거공간의 분절화를 막기 위한 대책으로 소셜믹스를 추진하였다. 그러나 ① 단위평면, 조망권, 마감재, 시공수준 등 설계와 시공상의 구분(이주현 2012), ② 상대적인 고지대, 경사지, 접근성이 떨어지는 곳에 임대단지를 배치하는 입지구분(서수정, 김주진, 정경일 2004), ③ 지형, 단지 내 도로 등으로 공간을 분리하여 주거동 분리, 단지 내 시설이용을 제한(공윤경 2016), ④ 혼합 단지 내 2개의 대표자 그룹(분양주택세대는 입주자대

표회의, 임대아파트는 임차사업자) 간의 이해 상충, ⑤ 소유권 중심의 법체계로 인해서 관리·운영에 임대아파트 주민의 직접 참여가 어려운 점 등으로 오히려 집단 간의 충돌과 분쟁 및 사회적 약자에 대한 배제가 심화되었다.

소셜믹스와 관련된 선행연구를 살펴보면 사회적으로 혼합된 커뮤니티가 그렇지 못한 커뮤니티에 비해 도시의 다양성, 능동성 등에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단하였으며(Mumford 1938; Sarkissian 1976; 김주진, 1993), 임대주택과 분양주택이 혼합된 단지에서 거주자의 소외의식, 배제의식이 약화된다고 하였다(서수정, 김주진, 정경일 2004). 공동주택에 거주한 경험이 있는 가구와 임차가구가 상대적으로 계층혼합에 대한 수용도가 높았으며(김주영, 한정희 2006), 사회적 혼합아파트에 거주 후 사회적 혼합아파트에 대한 인식이 긍정적으로 변했다고 하였다(이혜진, 이수진, 이연숙 2012). 가구의 교육수준이 높을수록 사회적 통합에 대해 긍정적인 인식(주거혼합을 선호)을 가지고 있었으며(김지영, 정창무 2012), 혼합단지 중에서는 분양동의 비율이 높은 단지의 거주자들은 소셜믹스에 대해 거부감이 크지 않았으나, 임대동의 비율이 높은 단지의 거주자들은 소셜믹스에 대한 거부감이 상대적으로 크다고 하였다(이수민, 김영주 2014). 분양세대와 임대세대를 함께 조성한 소셜믹스 정책은 사회적 배제 문제를 해소하고 임대세대 거주민의 스트레스 완화(건강 향상)에 도움을 주었으며(Jun and Han 2020), 분양세대와 임대세대가 혼합된 공공임대주택 단지 거주자들은 일반 공공임대주택 거주자들보다 자기효능감이 높았고(강승엽, 이숙중 2020), 소셜믹스에 대한 인식도 더 긍정적이었다(장진혁, 최열, 손희주 2023).

최근 소셜믹스와 관련된 연구, 서울주택도시공사의 패널조사 자료를 활용한 연구들이 점점 증가하고 있

으나, 소셜믹스에 대한 사회적 자본의 영향력을 살펴본 연구는 거의 이루어지지 않았다. 본 연구는 '주거 환경에 대한 평가'뿐 아니라 제3의 자본이라고 불리는 '사회적 자본'이 소셜믹스 인식에 미치는 영향력을 살펴본다는 점에서 다른 연구들과 차별성이 있다.

III. 변수의 구성 및 기초통계량

1. 변수의 구성

주거환경의 질에 대한 평가와 사회적 자본의 차이에 따라 공공임대주택 거주자들의 소셜믹스(계층혼합과 주거혼합)에 대한 인식이 어떻게 다른지를 실증적으로 파악하는 것이 본 연구의 목적이다. 연구를 위해 서울 주택도시공사의 「서울시 공공임대주택 입주자 패널 조사(3차연도 2019년)」 자료를 활용하였으며,⁴⁾ SAS 9.4 프로그램으로 분석하였다.

서울시 자료는 가구와 가구원을 분리하여 제공되므로 먼저 가구와 가구원 자료를 하나로 통합하였으며, 응답이 없거나 부정확한 자료는 제외하고 총 3,443명의 자료를 활용하였다. 공공임대주택 거주자의 소셜믹스에 관한 인식은 ① 사회통합을 위해 경제적으로 서로 다른 계층이 어울려 사는 것에 대해 어떻게 생각하는지(계층혼합 인식)와 ② 임대주택을 공급할 때 임대주택과 일반 분양주택을 한 단지에 혼합하여 짓는 것이 좋은지, 분리해서 짓는 것이 좋은지(주거혼합 인식)로 살펴보았다. 계층혼합에 대한 4가지

응답(① 매우 반대, ② 대체로 반대, ③ 대체로 찬성, ④ 매우 찬성)은 '찬성'과 '반대'로 재분류하였다. 주거혼합에 대한 3가지 응답(① 한 단지에 혼합하여 짓는 것이 좋다 ② 다른 단지에 분리하여 짓는 것이 좋다 ③ 모르겠다)은 '모르겠다'를 제외하고 두 가지 응답('혼합'과 '분리')으로 재분류하였다. 종속변수인 소셜믹스(계층혼합, 주거혼합)에 대한 인식이 이항 선택성을 가지므로 이항로짓모형(Binary Logit Model)을 활용하여 독립변수의 영향력을 실증분석하였다.

개인의 사회·경제적인 특성은 사회현상에 대한 인식에 영향을 미치는 기본적인 요소이므로 성별, 연령, 학력, 경제활동, 소득, 가구형태를 개인 및 가구특성 변수로 설정하였다. 주거특성 요인이 소셜믹스 인식에 영향을 미친다는 다수의 선행연구(이수민, 김영주 2014; 장진혁, 최열, 손희주 2023)처럼 본 연구에서도 주택유형, 점유형태, 거주기간, 주택면적, 거주단지, 임차료, 주거환경의 질에 대한 평가를 독립변수로 설정하였다. 주거환경의 질에 대한 평가는 주택 내부평가(주택성능, 마감상태, 설비상태, 배리어프리 설계수준), 주택 외부평가(휴게·녹지공간, 주차시설, 장애인·고령자 배려시설, 방범상태), 주거만족도(대중교통 편의성, 교육환경, 생활편의시설 접근성, 공공시설 접근성, 문화시설 접근성, 의료시설 접근성에 대한 만족도)로 구성하였다.⁵⁾

사회적 자본은 신뢰, 네트워크, 참여를 중심으로 구성하였으며 신뢰는 일반적인 사람에 대한 신뢰와 이웃에 대한 신뢰를 각각 평가한 값의 합이며,⁶⁾ 값이 클

4) 인과관계의 방향과 강도를 확인하기 위해서 종단자료를 활용하는데(Menard 1991), 본 연구는 주거환경평가, 사회적 자본과 소셜믹스 인식의 정태적 관계를 분석하는 것(시점별로 측정된 변수값의 차이나 변화를 측정하기 위한 것이 아님)이므로 횡단자료의 활용만으로도 연구의 목적을 달성할 수 있다.

5) 주거 내/외부 평가는 ① 불량, ② 다소 불량, ③ 다소 양호, ④ 양호의 4단계, 주거만족도는 ① 매우 불만족, ② 불만족, ③ 만족, ④ 매우 만족의 4단계로 측정되었다. 주택 내/외부 평가에 관한 세부 문항은 각각 4개였으며, 주거만족도에 대한 세부문항은 6개이므로 개별변수는 <표 1>의 변수 정의에 설명한 것처럼 범위 값을 가진다. 주거 내/외부 평가 변수값이 클수록 주거환경이 양호하다고 평가한 것으로 볼 수 있고, 주거만족도 변수값이 클수록 만족도가 높다는 의미이며, 신뢰도를 나타내는 개별변수의 Cronbach's α 값은 각각 0.870, 0.872, 0.891로 설문 문항들이 개념의 동일성이 있다고 받아들일 수 있다.

표 1_변수의 정의

구분		변수 정의	
종속 변수	소셜믹스	계층혼합 인식	경제적으로 서로 다른 계층이 어울려 사는 것에 대한 인식, 1: 찬성, 0: 반대
		주거혼합 인식	임대주택과 일반 분양주택을 한 단지에 혼합 공급하는 것에 대한 인식, 1: 혼합, 0: 분리
독립 변수	개인 및 가구특성 (IH)	성별	1: 남, 0: 여
		연령	현재 나이, 1: 19~29세, 2: 30~39세, 3: 40~49세, 4: 50~59세, 5: 60~69세, 6: 70세 이상
		학력	최종 학력, 1: 중졸 이하, 2: 고졸 이하, 3: 대졸 미만(전문대 포함), 4: 대졸 이상
		경제활동	경제활동 상태, 1: 활동, 0: 비활동
		소득	월평균 가구소득(만 원)
		가구형태	1인가구 여부, 1: 1인가구, 0: 그 외(다인가구)
	주거특성 (HC)	주택유형	1: 아파트, 0: 그 외
		점유형태	1: 전세, 0: 월세
		거주기간	현재 공공임대주택 거주기간(년)
		주택면적	현재 거주하는 공공임대주택의 면적(m ²)
		거주단지	현재 임대 및 분양 주택 혼합단지 거주 여부, 1: 혼합단지 거주, 0: 비혼합단지 거주
		임차료	월 임차료(만 원) 금액 수준(2019년 9월 전월세전환율을 적용하여 계산함)
	주거환경 평가(HE)	주택내부	주택 내부상태 평가 점수를 합한 값(4~16)
		주택외부	주택 외부환경 평가 점수를 합한 값(4~16)
		주거만족도	주거환경에 대한 만족도 평가 점수를 합한 값(6~24)
	사회적 자본(SC)	신뢰	이웃에 대한 신뢰 평가 점수를 합한 값(2~8)
		네트워크	이웃과의 교류에 대한 평가 점수를 합한 값(3~12)
		참여	공공서비스 이용 경험, 1: 있음, 0: 없음

수목 높은 수준의 신뢰를 의미한다. 네트워크는 이웃과의 적정 교류수준, 이웃과의 교류 정도, 친한 이웃의 수에 관한 값을 합한 것으로,⁷⁾ 값이 클수록 양호한 네트워크를 의미한다. 참여는 공공기관에서 제공하는 서비스(생계·의료·물품 지원, 가정봉사 서비스, 주택

관련 서비스 등)를 이용한 경험으로 설정하였다.⁸⁾ 변수의 구성은 <표 1>과 같으며, 변수들 중에서 특히 현재 거주단지(혼합여부)와 주거환경의 질에 대한 평가, 사회적 자본을 중심으로 공공임대주택 거주자의 소셜믹스 인식을 살펴보고자 한다.

- 6) 신뢰에 대한 평가는 ① 전혀 그렇지 않다, ② 별로 그렇지 않다, ③ 대체로 그렇다, ④ 매우 그렇다의 4단계로 측정되었다. 신뢰 변수값이 클수록 이웃에 대한 신뢰가 높다는 것을 의미하며, 신뢰도를 나타내는 Cronbach's α 값이 0.778로 설문 문항들이 개념의 동일성이 있다고 받아들일 수 있다.
- 7) 네트워크에 대한 평가 중에서 이웃과의 적정 교류수준은 ① 전혀 교류하지 않는 것이 좋다, ② 교류하지 않는 것이 좋다, ③ 교류하는 것이 좋다, ④ 활발하게 교류하는 것이 좋다, 이웃과의 교류 정도는 ① 이웃에 누가 사는지 전혀 모른다, ② 이웃을 알지만 인사를 하진 않는다, ③ 이웃과 인사를 하거나 가벼운 대화를 나눈다, ④ 이웃의 집안 대소사를 알거나 왕래가 있는 편이다, 친한 이웃의 수는 ① 없다, ② 1명, ③ 2명, ④ 3명 이상으로 측정되었다. 네트워크 변수값이 클수록 양호한 네트워크를 의미하며, 신뢰도를 나타내는 Cronbach's α 값이 0.60으로 설문 문항들이 개념의 동일성이 있다고 받아들일 수 있다.
- 8) 참여는 커뮤니티 활동에 대한 참여도를 활용하려고 하였으나, 전체 응답자 중에서 극소수(1% 이하)만 주민조직이나 모임에 참여한 경험이 있었다. 이 값은 변수로서의 역할을 수행하기 어려울 것으로 판단하여, 공공기관에서 제공하는 서비스 이용경험을 참여 변수로 설정하였다. 이는 사회적 자본을 측정하기 위한 영국국가통계청(Office for National Statistics: ONS)의 "Harmonised Question Set"에서 참여를 사회적 참여와 시민참여로 구분하였고, 시민참여 중에 지역/국가사업에 대한 정보를 받는 정도를 포함한 점과 사회참여 변수로 공공기관에서 제공하는 서비스 참여(공청회, 청문회), 주민참여예산활동, 주민자치센터 서비스, 인허가서비스, 인터넷 민원발급서비스, 세무서비스, 경찰서비스, 소방서비스 등 공공에서 제공하는 각각의 서비스를 이용한 경험의 총합을 활용한 선행연구(권연화, 최열 2021)에 근거한 것이다.

2. 기초통계량

분석을 위한 변수들의 기초통계량은 <표 2>, <표 3>과 같다. 종속변수인 계층혼합에 대한 인식은 찬성이 85.74%로 압도적으로 높아 공공임대주택 거주자

표 2_명목형 변수에 대한 기초통계량

변수		빈도	비율(%)	
계층혼합	찬성	2952	85.74	
	반대	491	14.26	
단지혼합	혼합	2232	64.83	
	분리	1211	35.17	
IH	성별	남자	1490	43.28
		여자	1953	56.72
	연령	19~29세	352	10.22
		30~39세	289	8.39
		40~49세	635	18.44
		50~59세	631	18.33
		60~69세	707	20.53
		70세 이상	829	24.08
	학력	중졸 이하	1044	30.32
		고졸 이하	1369	39.76
		대졸 미만(전문대 포함)	366	10.63
		대졸 이상	664	19.29
	경제활동	활동	1797	52.19
비활동		1646	47.81	
소득	50만 원 미만	1808	52.51	
	50~100만 원 미만	205	5.95	
	100~150만 원 미만	343	9.96	
	150~200만 원 미만	409	11.88	
	200만 원 이상	678	19.69	
가구형태	1인가구	556	16.15	
	그 외	2887	83.86	
HC	주택유형	아파트	3032	88.06
		그 외	411	11.94
	점유형태	전세	1638	47.57
		월세	1805	52.43
	거주단지	혼합단지	1266	36.77
비혼합단지		2177	63.23	
SC	참여	있음	1251	36.33
		없음	2192	63.67

표 3_연속형 변수에 대한 기초통계량

구분	자료수	평균	표준편차	최소	최대	
HC	거주기간	3443	11.17	7.40	0	30
	주택면적	3443	45.65	17.84	18.15	115.5
	임차료	3443	36.67	32.93	0.8	208.4
HE	주택내부	3443	12.60	2.59	4	16
	주택외부	3443	12.79	2.34	4	16
	주거만족도	3443	18.10	3.17	6	24
SC	신뢰	3443	5.65	0.92	2	8
	네트워크	3443	7.90	1.95	3	12

들은 경제적으로 서로 다른 계층이 어울려 살기를 바라는 것을 알 수 있다. 분양단지와 임대단지의 주거혼합에 관해서는 64.83%가 혼합개발을 선호하였으며, 35.17%가 분리개발을 선호하였다. 이는 주거단지의 분리 혹은 혼합으로 인해 발생하는 사회적 현상을 바라보는 시각 차이 때문으로 볼 수 있다.

연구대상자는 여성이 56.72%, 남성이 43.28%를 차지하였다. 연령대는 40대 이상이 대부분이었으며, 70세 이상의 고령자 비율이 24.08%로 가장 높았다. 학력은 고졸 이하가 39.76%로 가장 많았으며 다음으로 중졸 이하가 30.32%였다. 이는 공공임대주택 거주자 중에서 의무교육의 혜택을 받지 못한 고령자가 많기 때문일 것이다. 응답한 공공임대주택 거주자의 52.19%가 경제활동을 하고 있었으며, 월평균 가구소득이 50만 원 미만인 가구가 52.51%나 되었다. 경제활동 비율이 높은 것은 경제활동을 해야 현재의 생계를 유지할 수 있기 때문으로 추측할 수 있는데, 이들이 경제활동을 통해 벌어들이는 소득수준이 상당히 낮음을 알 수 있다. 실제로 2019년도 1인가구의 기준중위소득(170.7만 원)이었고, 생계급여(중위소득의 30%)를 받기 위한 기준소득이 51.2만 원이었던 것과 비교해 보아도 절대적으로 소득수준이 낮음을 알 수 있다. 가구형태

9) 「국민기초생활 보장법」 제2조 제11호에 따라 정해진 기준 중위소득으로, 다양한 급여 기준 등에 활용된다.

는 1인가구가 16.15%, 다인가구는 83.86%로 나타났다. 우리나라 전체 1인가구의 비율이 30.2%(통계청 2020)인 것과 비교하면 공공임대주택에서 오히려 다인가구의 비율이 높은 것을 알 수 있다.

주택유형은 88.06%가 아파트였는데 이는 공공임대주택의 대부분이 아파트 형태로 건설·공급되었기 때문이다. 거주민이 공공임대주택을 점유하고 있는 형태는 전세가 47.57%, 월세가 52.43%로 비슷한 수준이었다. 현재 거주하고 있는 공공임대주택이 혼합단지인 경우는 36.77%였고 비혼합단지인 경우는 63.23%였다. 이는 소셜믹스 정책이 실행되기 전에 공급된 대규모 공공임대주택단지가 많기 때문으로 볼 수 있다. 공공임대주택에서의 거주기간은 평균 11.17년으로 일반적인 임차가구의 거주기간(3.2년)에 비해 상당히 길었고,¹⁰⁾ 최장 거주기간은 30년에 달하였다. 주택면적은 평균이 45.65㎡, 최소 면적은 18.15㎡이었다. 주택의 월 임차료는 평균이 32.93만 원이고, 최댓값은 208.4만 원으로 이는 공공임대주택으로 보기 어려울 정도로 높은 금액이라 할 수 있다.

주택 내부환경과 외부환경의 질에 대한 평가는 각각 12.60과 12.79로 최댓값이 16인 것을 고려한다면 상당히 높은 수준이었다. 주거만족도 평균도 18.10으로 높게 나타났다. 이를 통해서 공공임대주택 거주자들은 본인들의 거주지와 주변환경에 대해 긍정적인 평가를 하고 있다는 것을 알 수 있다. 사회적 자본 특성 변수 중에서 이웃에 대한 신뢰는 평균이 5.65, 이웃과의 네트워크는 평균이 7.9로 다소 높은 편이었다. 공공임대주택 거주자 중에서 공공서비스 이용 경험이 있는 비율은 36.33%에 그쳐 사회적 약자에게 제공되는 서비스에 대한 실질적인 접근성이나 이용가능성이 좋지 않음을 추측할 수 있다.

IV. 주거환경평가와 사회적 자본이 소셜믹스 인식에 미치는 영향 분석

1. 주거환경평가와 사회적 자본에 따른 공공임대주택 거주자의 소셜믹스에 대한 인식 분석

공공임대주택 거주자의 주거환경에 대한 평가와 사회적 자본이 그들의 소셜믹스 인식에 미치는 영향을 분석한 결과는 <표 4>와 같다. 경제적으로 서로 다른 계층이 어울려 사는 계층혼합에 대한 인식에는 거주기간, 거주단지, 주택 내부평가, 신뢰, 네트워크 변수가 유의미한 영향을 미쳤다. 거주기간이 짧을수록 계층혼합에 찬성하였으며, 현재 거주단지가 혼합단지일수록 계층혼합에 찬성할 확률이 2.386배 증가하였는데 이는 경험에 의한 결과로 보인다(이혜진, 이수진, 이연숙 2012). 혼합단지는 분리단지에 비해 다양한 계층의 사람들이 거주하고 있으며, 다른 계층의 사람들과 이웃으로 교류가 가능하므로 사회적 격차, 배제, 낙인 현상을 적게 느낄 수 있기 때문일 것이다.

주택내부에 대한 평가가 낮을수록 계층혼합을 찬성하였는데, 이는 계층혼합을 통해 주택성능, 설비 등의 주거수준이 향상될 수 있을 것으로 기대하기 때문일 것이다. 이웃을 신뢰할수록, 이웃과의 네트워크가 양호할수록 계층혼합에 찬성하였는데 신뢰의 영향력(1.588배)이 훨씬 컸다. 이는 사회적 자본이 사회적 갈등의 해소관리에 도움을 주며 사회적 신뢰가 집단이 기주의를 해소하고 사회 전체의 이익 추구에 기여한다고 한 선행연구의 결과(Pruitt and Carnevale, 1993; Allen 2001; 박상필 2000; 심규선 2018)와 유사하다.

하나의 단지 안에 분양단지와 임대단지를 혼합해서 짓는 주거혼합에 대한 공공임대주택 거주자의 인

10) 주거실태조사(2019)에 따르면 현재 주택에서 평균 거주기간은 자가가구 10.7년, 임차가구(무상 제외) 3.2년이다.

표 4_공공임대주택 거주자의 주거환경평가와 사회적 자본이 소셜믹스 인식에 미치는 영향 분석 결과

구분	계층혼합 인식			주거혼합 인식			
	추정계수	표준오차	오즈비	추정계수	표준오차	오즈비	
Intercept	-0.5546	0.7414	-	1.3047 **	0.5772	-	
개인 및 가구특성 (IH)	성별	0.1523	0.1095	1.165	0.0456	0.0855	1.047
	연령	0.0529	0.0404	1.054	-0.00361	0.0316	0.996
	학력	-0.0131	0.0636	0.987	0.1483 ***	0.0493	1.16
	경제활동	0.0561	0.1632	1.058	0.0548	0.1224	1.056
	소득	-0.00003	0.000835	1	0.000173	0.000601	1
	가구형태	0.0857	0.1419	1.089	-0.0694	0.1145	0.933
주거특성 (HC)	주택유형	-0.0782	0.2025	0.925	-0.7743 ***	0.154	0.461
	집유형태	-0.1861	0.1204	0.83	-0.0789	0.0918	0.924
	거주기간	-0.0357 ***	0.00769	0.965	-0.0206 ***	0.00619	0.98
	주택면적	-0.00074	0.00629	0.999	-0.0285 ***	0.00443	0.972
	거주단지	0.8698 ***	0.1394	2.386	2.1638 ***	0.1108	8.705
	임차료	0.00383	0.00397	1.004	0.00831 ***	0.00277	1.008
주거환경 평가(HS)	주택내부	-0.0502 **	0.0253	0.951	0.0152	0.0195	1.015
	주택외부	0.0329	0.0305	1.033	-0.0474 *	0.0243	0.954
	주거만족도	-0.022	0.0194	0.978	-0.033 **	0.0148	0.968
사회적 자본(SC)	신뢰	0.4624 ***	0.0573	1.588	0.1928 ***	0.0474	1.213
	네트워크	0.0843 ***	0.0308	1.088	0.0632 ***	0.0237	1.065
	참여	-0.0798	0.1197	0.923	0.00591	0.094	1.006

주: * P<0.1, ** P<0.05, *** P<0.01.

식에는 학력, 주택유형, 거주기간, 주택면적, 거주단지, 임차료, 주택 외부평가, 주거만족도, 신뢰, 네트워크 변수가 유의미하였다. 학력이 높을수록, 주택에 거주할수록 혼합개발을 선호하였다. 거주기간이 짧을수록, 주택면적이 좁을수록 혼합개발을 선호하였는데, 이는 혼합개발이 주택규모, 내부평면 등에 대한 다양한 대안을 가지고 있기 때문일 것이다. 현재 거주단지가 혼합단지일수록 주거혼합을 선호할 확률이 8.7배나 증가하였는데(이혜진, 이수진, 이연숙 2012) 이는 주거혼합이 공공임대주택 거주자들에 대한 외부인들의 편견, 선입견을 막아줌으로써 공공임대주택 거주민들이 본인의 주거공간을 긍정적으로 인식하는데 도움을 준 것으로 볼 수 있다. 높은 임차료를 내고 있을수록 혼합개발을 선호하였는데 이는 주거비용에 대한 지불능력이 주거선택에 대한 다양성에 영향을 미

친 것으로 볼 수 있다.

주택 외부환경에 대한 평가가 낮을수록, 주거환경에 만족하지 않을수록 주거단지를 혼합하여 짓는 것이 좋다고 하였는데 이는 선행연구(이혜진, 이수진, 이연숙 2012)와는 반대되는 결과인데, 통상 분양단지가 혼합단지에 비해 주택 외부환경(휴게녹지공간, 장애인고령자 배려시설, 방범시설 등)이 상대적으로 양호하고, 생활편의시설, 공공시설 및 문화시설 등에 대한 접근성이 좋으므로 혼합단지로 개발하면 분양단지의 장점이 공공임대주택단지에도 포함될 수 있기 때문일 것이다. 이웃에 대한 사회적 신뢰와 네트워크는 계층혼합뿐 아니라 주거혼합에도 정(+)의 영향을 주었는데 이는 공공임대주택 거주민들의 사회적 자본이 소셜믹스 인식에 긍정적인 영향을 미친 것으로 볼 수 있다.

2. 현재 거주단지의 혼합유형에 따른 소셜믹스에 대한 인식 분석

현재 거주하는 공공임대주택의 혼합유형(혼합단지, 비혼합단지)에 따른 소셜믹스 인식을 살펴본 결과는 <표 5>와 같다. 혼합단지에 거주할 경우 계층혼합과 주거혼합을 찬성하는 비율이 압도적으로 높았는데 이는 선행연구의 결과와 일치한다(이혜진, 이수진, 이연숙 2012; 최권중, 진정 2015). 비혼합단지에 거주할 경우 계층혼합을 찬성하는 비율은 높았으나, 주거혼합에 대해서는 혼합개발과 분리개발에 대한 선호가 비슷하였다.

표 5_거주단지의 혼합유형에 따른 소셜믹스 인식

구분	합계	계층혼합 인식		주거혼합 인식		
		찬성	반대	혼합	분리	
혼합단지	명	1266	1184	82	1124	142
	%	100	93.52	6.48	88.78	11.22
비혼합단지	명	2177	1768	409	1108	1069
	%	100	81.21	18.79	50.90	49.10
합계	명	3443	2952	491	2232	1211
	%	100	85.74	14.26	64.83	35.17

V. 결론

본 연구는 사회적 배제와 소셜믹스 정책의 당사자에 해당하는 서울시 공공임대주택 거주자의 주거환경에 대한 평가와 사회적 자본을 중심으로 그들의 소셜믹스 인식을 실증분석하였으며, 분석한 결과는 다음과 같다. 공공임대주택 거주자들은 거주기간이 짧을수록, 현재 혼합단지에 거주할수록, 이웃에 대한 신뢰와 네트워크와 같은 사회적 자본이 양호할수록 계층혼합 뿐 아니라 주거혼합을 선호하였다. 주택 내부환경에 대한 평가는 계층혼합에만 영향을 주었다. 학력이 높을수록, 주택에 거주할수록, 주택면적이 좁을수록, 임

차료가 높을수록, 주거 외부환경에 대한 평가와 주거 만족도가 좋지 않을수록 하나의 단지 안에 분양주택과 임대주택을 혼합해서 짓는 주거혼합을 선호하였다. 현재 혼합단지에 거주할 경우 계층혼합과 주거혼합을 모두 찬성하는 비율이 압도적으로 높았다. 비혼합단지에 거주할 경우 계층혼합에 대한 찬성 비율이 높았으나, 주거혼합에 대해서는 혼합개발과 분리개발에 대한 선호가 비슷하였다.

이러한 분석 결과에 기초하여 몇 가지 정책적 제안을 하고자 한다. 선행연구들(서수정, 김주진, 정경일 2004; 김주영, 한정희 2006)의 결과처럼 공공임대주택 거주자들은 현재 혼합단지에 거주할수록 소셜믹스(계층혼합과 주거혼합)에 대해 긍정적인 인식을 가지고 있다. 따라서 소셜믹스에 대한 인식을 높이고 사회적 통합을 위한 물리적인 토대를 마련할 수 있도록 정책적으로 공공임대주택 혼합단지의 공급을 꾸준히 확대해야 한다. 주택 내/외부 환경에 대한 평가와 주거만족도가 낮을수록 공공임대주택 거주자들은 소셜믹스를 선호하였는데, 이는 현재 주택의 내부설비와 외부시설, 주거환경이 거주자의 기대수준에 미치지 못하여 이에 대한 개선을 요구하는 것으로 해석할 수 있다. 그러므로 현재 거주하는 공공임대주택 내/외부 환경을 개선하기 위한 지원정책을 마련해야 한다. 사회적 자본(신뢰, 네트워크)이 양호할수록 소셜믹스(사회적 통합)에 대한 인식이 긍정적이었으므로 거주민들 간 사회적 자본의 형성과 축적을 용이하게 할 수 있도록 이웃과의 만남·교류가 이루어질 수 있는 내/외부 공간의 확보 및 이웃 간 소통과 커뮤니티 활성화를 위한 다양한 프로그램을 마련해야 한다.

본 연구는 도시공간에서 사회경제적 약자의 주거지로 인식되는 공공임대주택단지 거주자들의 주거환경평가와 사회적 자본에 기초하여 이들의 소셜믹스에 대한 인식을 살펴보고, 도시공간에서 지속가능성 및

포용성을 증대할 수 있는 소셜믹스 방안을 모색하였다는 점에서 의의가 있다. 향후 일반주택 거주자들에 대한 연구도 추가로 진행된다면 사회통합, 포용성 향상을 위한 맞춤형 정책 마련에 도움이 될 수 있을 것이다.

참고문헌 ●●●●●

1. 강승엽, 이숙종. 2020. 공공임대주택 거주민의 사회자본이 자기효능감에 미치는 영향: 소셜믹스 단지와 일반 공공임대주택의 비교연구. *국정관리연구* 15권, 1호: 45-70.
Kang Seungyeoup and Lee Sookjong. 2020. The effects of social capital on the self-efficacy of residents of public housing residents: A comparative study between social mix housing and general public housing residents. *Journal of Governance Studies* 15, no.1: 45-70.
2. 공윤경. 2016. 사회적 배제 극복을 위한 소셜믹스정책과 대안 주거운동. *한국도시지리학회지* 19권, 1호: 31-42.
Kong Yoonkyung. 2016. The social mix policies and alternative housing movement for overcoming social exclusion. *Journal of the Korean Urban Geographical Society* 19, no.1: 31-42.
3. 국토교통부. 2020. 2019년도 주거실태조사 결과, 6월 1일, 보도자료.
Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs. 2020. 2019 Housing survey result. June 1. Press release.
4. 권연화, 최열. 2021. 개인의 사회적 자본이 사회적 갈등 인식 및 포용성에 미치는 영향 분석. *국토연구* 110권: 95-112.
Kwon Yeonhwa and Choi Yeol. 2021. The impact of individual's social capital on social conflict awareness and inclusiveness. *The Korea Spatial Planning Review* 110: 95-112.
5. 김도형, 우명제. 2018. 서울시 공공임대주택의 입지불평등과 연령별 인식차이에 대한 연구: 대중교통 접근성을 중심으로. *주택도시연구* 8권, 2호: 1-19.
Kim Dohyeong and Woo Myunje. 2018. A study on location inequality of public rental housing in Seoul and perception gap by age: Focusing on the accessibility to public transportation. *SH Urban Research & Insight* 8, no.2: 1-19.
6. 김상돈, 이주형. 2008. 공공임대주택 단지 특성 비교에 관한 연구 -서울시를 중심으로. *서울도시연구* 9권, 4호: 219-231.
Kim sangdon and Lee Joohyung. 2008. A comparative study

on the characteristics of public rental housing complex in Seoul. *Seoul Studies* 9, no.4: 219-231.

7. 김주영, 한정희. 2006. 가구특성에 따른 계층혼합의 수용요인 분석, *국토연구* 50권: 199-215
Kim juyoung and Han junghee. 2006. Effects of household characteristics on social mix in public housing program. *The Korea Spatial Planning Review* 50: 199-215.
8. 김주진. 1993. 근린주거지의 사회계층적 혼합효과에 관한 연구. 서울대학교 석사학위논문
Kim Jujin, 1993. *A Study on the effects of neighborhood social mix: The effects on adolescents' social networks*. Master's Diss., Seoul National University.
9. 김주현, 안용진. 2018. 공공임대주택 유형별 주거환경만족 결정요인 차이 연구 -서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 1차년도 조사자료를 중심으로. *주택도시연구* 8권, 1호: 1-17.
Kim Juhyun and Ahn Youngjin. 2018. Different factors affecting resident satisfaction by types of public rental housing: Empirical evidence from the Seoul Public Rental Housing Panel Survey in 2016(First Year). *SH Urban Research & Insight* 8, no.1: 1-17.
10. 김지영, 정창무. 2012. 공공주택배치에 있어서 사회적 격리 인식에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. *도시부동산연구* 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 Studies and Real Estate* 3, no.2: 37-46.
11. 김형빈. 2005. 사회자본을 통한 지역사회발전, *부산발전포럼* 95: 53-62.
Kim Hyungbin. 2005. Community development through social capital, *Busan development forum* no.95: 53-62.
12. 박상필. 2000. 이익집단 갈등과 사회자본: 경실련의 한약분쟁 조정 사례연구. *한국행정학보* 34권, 2호: 121-138.
Park Sangpil. 2000. Interest group conflict and social capital: A case study on the mediation of the oriental medicine dispute in gyongsilryeon. *Korean Association of Governmental Studies* 34, no.2: 121-138.
13. 서수정, 김주진, 정경일. 2004. 임대주택단지의 사회통합적 계획을 위한 사회적 배제 실태 조사연구. *공간과 사회* 22호: 24-55.
Seo Sooung, Kim Jujin and Jeoung Kyungil. 2004. A survey of social exclusion in social rental housing estates. *Space and Society* 22: 24-55.

14. 서종녀, 하성규. 2008. 공동주택단지 유형과 사회적 자본과의 관련성. 주택연구 16권: 115-117.
Seo Jongnyeo and Ha Seongkyu. 2008. The relationship between apartment complex types and social capital. *Housing Studies Review* 16: 115-117.
15. _____. 2009. 공동주택 커뮤니티와 사회적 자본의 영향요인 분석. 국토계획 44권, 2호: 183-193.
Seo Jongnyeo and Ha Seongkyu. 2009. The effect on social capital and apartment communities in Korea. *Journal of Korea Planning Association* 44, no.2: 183-193.
16. 설영훈, 채성주. 2013. 충북지역 공공임대주택의 주거만족도 분석 -물리적·사회적 요인을 중심으로. 한국산학기술학회 논문지 14권, 9호: 4552-4559.
Seol Younghoon and Chae Sungju. 2013. A study on the residential satisfaction of public rental housing in Chungbuk -Focusing on physical and social factors. *Journal of Korea Academia-Industrial Cooperation Society* 4, no.9: 4552-4559.
17. 성진욱, 정윤혜, 김기중, 2021. 공공임대주택, 누가 어떻게 살고 있나(1): 연도별 및 유형별 비교를 중심으로. 서울: SH 도시연구원
Sung Jinwok, Jung Yeunhye and Kim Gijung. 2021. *Public rental housing, Who lives how (1): Focusing on the comparison by year and type*. Seoul: Seoul Housing & Communities Corporation.
18. 손희주, 남궁미, 2018. 가구 생애 주기별 주거만족도 영향요인 분석: 2016년도 주거실태조사를 중심으로. 한국지역개발학회지 30권, 1호: 169-196.
Son Heejoo and Namgung Mi. 2018. An analysis on factors affecting residential satisfaction by household's life-cycle. *Journal of The Korean Regional Development Association* 30, no.1: 169-196.
19. 신상영. 2008. 서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구. 서울: 서울시정개발연구원.
Shin Sangyoung. 2008. *Indicators and evaluations of the quality of residential environments in Seoul*, Seoul: Seoul Development Institute.
20. 심규선. 2018. 다문화 사회통합에서 상호접촉의 의미- 신뢰와 문화다양성을 중심으로. 박사학위논문, 서울시립대학교.
Shin Kyusun. 2018. *Implications of intergroup contacts on social cohesion in multicultural society: with focus on trust and cultural diversity*. Ph.D. diss., University of Seoul.
21. 심재현. 2006. 중소도시 아파트의 주거만족도 결정요인에 관한 연구. 경영건설링연구 6권, 1호: 71-96.
Sim Jaehun. 2006. A Study on the housing satisfaction determinants in small and medium city, *Korean Management Consulting Review* 6, no.1: 71-96.
22. 원재웅, 이재수. 2017. 주거환경이 공공임대주택 거주민의 사회자본 형성과 건강에 미치는 영향분석. 한국주택학회 학술대회발표 논문집. 223-236
Won Jaewoong and Lee Jaesoo. 2017. The impact of residential environment on social capital formation and health of public rental housing residents. *Conference Presentation Papers of Korean Association for Housing Policy Studies*. 223-236
23. 이다은, 강수진, 강민성, 서원석. 2018. 공공임대주택 거주자 차별경험과 사회적 자본의 형성관계 분석. 대한부동산학회지 36권, 2호: 31-46.
Lee Daeun, Kang Sujin, Kang Minsung, and Seo Wonseok. 2017. Relationship between experience of discrimination and social capital formation from public housing residents. *Korea Real Estate Society* 36, no.2: 31-46.
24. 이수민, 김영주. 2014. 분양임대혼합아파트 단지의 소셜믹스에 대한 관리자 및 거주자 의식조사. 한국주거학회논문집 25권, 6호: 27-37.
Lee Soomin and Kim Youngjo. 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.
25. 이주택. 1993. 주거환경만족도 요인구조 분석에 관한 연구, 동국대학교 박사학위논문.
Lee Jutae. 1993. *A study on factor structure of the degree of satisfaction with residential environment*. Ph.D. Diss., Dongguk University.
26. 이주현. 2012. 분양 임대아파트 혼합주거단지의 공간구성과 사회적 혼합 -하남풍산지구와 시흥능곡지구 비교 연구. 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.
27. 이지은, 이경은. 2020. 주거환경만족도와 지역주민의 정주의도: 연령집단 간 비교를 중심으로. 지방정부연구 24권, 2호: 57-86.
Lee Jieun and Lee Kyungeun. 2020. Residential environment satisfaction and settlement intension of local residents: Comparison between age groups. *The Korean Journal of Local Government Studies* 24, no2: 57-86.

28. 이혜진, 이수진, 이연숙. 2012. 사회적 혼합아파트에 대한 거주자 인식연구. 한국주거학회논문집 23권, 2호: 1-14.
Lee Hayejin, 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.
29. 장용석, 정장훈, 조문석. 2009. 한국의 사회적 자본과 갈등: 사회적 자본의 다면적 속성에 대한 재조명. 조사연구 10권, 2호: 45-69.
Jang Yongsuk, Jeong Janghoon and Cho Munseok. 2009. Social capital and social conflicts in Korea. *Asian Journal for Public Opinion Research* 10, no.2: 45-69.
30. 장진혁, 최열, 손희주. 2023. 공공임대주택 거주자의 소셜 믹스 인식 영향요인 분석 -로지스틱 다층모형의 적용. 부동산 분석 9권, 1호: 121-135.
Jang Jinhyeok, Choi Yeol, and Son Heejoo. 2023. Analysis of factors influencing social mix consciousness in public rental housing residents -Application of logistic multilevel model. *Journal of Real Estate Analysis* 9, no.1: 121-135.
31. 최권중, 진정, 2015. 소셜믹스를 위한 분양임대 혼합주거동 건축계획연구: 사례조사를 근간으로. 대한건축학회논문집: 계획계 31호, 10권: 41-49.
Choi Kwonjong and Jihn Jung. 2015. A study on the architectural planning of social mixed apartment of sale and rental housing-based on site survey. *Journal of the Architectural Institute of Korea* 31, no.10: 41-49.
32. 최지원. 2021. 소셜믹스(Social Mix), 공간적 통합에서 사회적 연대로. 주택금융리서치 24권: 4-8.
Choi Jiwon. 2021. Social Mix, From spatial integration to social solidarity. *Hosing Finance Research* 24: 4-8.
33. 통계청, 2020. 2019 인구주택총조사 결과, 8월 28일, 보도 자료.
Statistics Korea, 2020. *2019 Population and housing census result*. August 28. Press release.
34. 하상근. 2014. 공공갈등의 합리적 관리를 위한 방안연구: 밀양송전탑 건설의 갈등사례를 중심으로. 사회과학연구 21권, 2호: 79-103.
Ha Sanggun. 2014. Measures of rational adjustment for public conflicts: Focusing on the issue of the transmission tower in Miryang. *The Journal of Social Science* 21, no.2: 79-103.
35. Allen, J. C. 2001. Community conflict resolution: The development of social capital within an interactional field. *Journal of Socio-Economics* 30: 119-120.
36. Bromiley, P. and Cummings, L. L. 1995. Transaction costs in organizations with trust. *Research on Negotiation in Organizations* 5: 219-247.
37. Johnson. C. 2002. *Housing policy and social mix: An exploratory paper for Shelter New South Wales*. Shelter New South Wales.
38. Jun, H. J. and Han, S. J. 2020. The effect of discrimination on stress among public housing residents: A comparative study between social-mix and independent public housing complexes. *International Journal of Environmental Research and Public Health* 17, 6788: 1-14.
39. Menard, S. 1991. *Longitudinal research*. Newbury Park CA: Sage.
40. Mumford, L. 1938. *The culture of cities*. New York: Harcourt Brace.
41. Nahapiet, J. and Ghoshal, S. 1998. Social capital, intellectual capital, and the organizational advantage. *Academy of Management Review* 23, no.2: 242-265.
42. Putnam, R. D. 1993. *Making democracy work: civic traditions in modern Italy*. Princeton NJ: Princeton University Press.
43. _____. 2000. *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. Simon & Schuster paperbacks.
44. _____. 2001. Social capital, measurement and consequences. *Canadian Journal of Policy Research* 2, no.1: 41-51.
45. Pruitt, D. G. and Carnevale, P. J. 1993. *Negotiation in Social Conflict*. UK: Open University Press.
46. Sarkissian. W. 1976. The idea of social mix in town planning: An historical review. *Urban Studies* 13, no.3: 231-246.
47. Somerville, P. 1998. Explanations of social exclusion: Where does housing fit in? *Housing Studies* 13, no.6: 761-780
48. Van Kmpen, R. and Bolt, G, 2009. Social cohesion, social mix, and urban policies in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment* 24: 457-475.

-
- 논문 접수일: 2023. 7. 14.
 - 심사 시작일: 2023. 8. 7.
 - 심사 완료일: 2023. 9. 12.

요약

주제어: 소셜믹스, 계층혼합, 주거혼합, 사회적 자본, 공공임대주택

주거로 인한 사회적 배제 현상이 공공임대주택 단지에서 나타나게 되면서 주거격차 해소 및 사회적 통합을 위해 주택단지 내에 사회경제적 배경이 다른 사회계층이 함께 거주하도록 하는 소셜믹스(Social Mix) 정책을 도입하였다. 사회적 배제와 소셜믹스 정책의 당사자에 해당하는 서울시 공공임대주택 거주자의 주거환경평가와 사회적 자본을 중심으로, 그들의 소셜믹스(계층혼합과 주거혼합)에 대한 인식을 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사(3차연도, 2019년) 자료를 활용하여 실증분석하였다.

공공임대주택 거주자들의 혼합단지 거주경험은 계층혼합과 주거혼합에 긍정적인 영향을 주었고, 주거환

경에 대한 평가와 주거만족도가 나쁠수록, 사회적 자본은 양호할수록 소셜믹스를 확장·강화하는 선택을 하였다.

혼합단지 거주자들은 대부분 계층혼합과 주거혼합을 모두 찬성하였지만, 비혼합단지에 거주자들은 계층혼합에 대한 찬성 비율이 높았으나, 주거혼합에 대해서는 혼합개발과 분리개발에 대한 선호가 비슷하였다. 본 연구는 주거환경평가와 사회적 자본에 기초하여 공공임대주택단지 거주자의 소셜믹스 인식을 살펴본다는 점에 의의가 있다. 향후 일반주택 거주자에 대한 추가 연구가 진행된다면 사회통합, 포용성 향상을 위한 맞춤형 정책 마련에 더욱 도움이 될 것이다.
