

공공임대주택의 주거환경이 주거만족도 및 사회적 혼합인식에 미치는 영향*

- 사회적 관계의 매개효과 검증 -

Impact of the Housing Environment of Public Rental Housing on Housing Satisfaction and Social Mixed Perception: Verification of Mediating Effects of Social Relations

오 정 석** · 이 윤 재***

Oh, Jung Seok · Lee, Youn Jae

요약

이 연구의 목적은 서울시 공공임대주택 입주자 패널자료 분석을 통해 주택내부상태, 주택외부상태, 주거환경이 전반적 주거만족도와 사회혼합인식(소셜믹스)에 미치는 영향과 그 영향관계에서 사회적 관계(이웃, 가족 등)의 매개효과를 검증하는 것이다. 분석결과, 서울시 공공임대주택 입주자들은 주택내외부환경 및 주거환경은 전반적 주거만족도와 사회혼합인식에 통계적으로 유의미한 직접적 영향관계가 나타나지 않았으나, 사회적 관계는 전반적 주거만족도와 사회혼합인식에 통계적으로 유의미한 긍정적 영향관계가 확인되었다.

주요어 : 공공임대주택, 주거환경, 주거만족도, 사회적 혼합인식, 사회적 관계

ABSTRACT

The purpose of this study is to verify the mediating effect of social relations(neighbors, family, etc.) on the influence relationship between the internal state of housing, the external condition of housing, and the housing environment on overall housing satisfaction and social mixed perception (social mix) through the analysis of panel data of residents of public rental housing in Seoul. As a result of the analysis, the residents of public rental housing in Seoul did not show a statistically significant direct influence relationship between the internal and external environment of housing and the residential environment on overall housing satisfaction and social mixed perception, but social relations were confirmed to have a statistically significant positive influence on overall housing satisfaction and social mixed perception.

Keywords : Public Rental Housing, Residential Environment, Housing Satisfaction, Social Mixed Perception, Social Relations

* 이 연구는 2022년 SH도시연구원 기본과제로 수행된 「공공임대주택, 누가 어떻게 살고 있나(II): 정책효과를 중심으로」의 일부내용을 발췌하여 수정·보완하였음을 밝힘.

** 주저자, 정회원 서울주택도시공사 도시연구원 수석연구원(E-mail: ojs94@i-sh.co.kr)

*** 교신저자, 상명대학교 공간환경학부 부교수(E-mail: lee266@smu.ac.kr)

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

서울시는 1989년 하계5단지 영구임대단지공급을 시작으로 2022년 9월말 현재, 677개 단지 241,114세대를 관리하고 있다.¹⁾ 서울시민의 주거안정과 주거환경의 개선을 위해 공공임대주택은 영구임대, 공공임대, 국민임대, 행복주택, 장기전세주택 등 다양한 명칭으로 정책이 추진되었다.

공공임대주택의 건설공급은 주거취약계층, 사회적 약자층에게는 매우 중요한 주거안정 수단이지만, 사회적 배제, 낙인효과 등 부작용도 수반하고 있다. 이러한 사회적 배제를 해소하기 위한 방안으로, 2003년 서울시 의회에서는 분양주택과 공공임대주택이 함께 모여 있는 사회적 혼합단지를 논의하였고, 2006년 장지, 발산, 은평지구를 개발하면서 사회적 혼합단지로 공급하기 시작하였다.

사회적 혼합단지는 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지를 말한다.²⁾ 그리고 이는 곧 분양과 임대가 관리사무소, 경로당, 체육시설, 주차장 등 부대·복리시설 등을 공유하는 단지를 의미한다.³⁾

기존의 공공임대주택 정책이 건설공급에 치중한 정책이었다면, 사회적 혼합단지는 주택을 소유하든, 임차하든 서로가 더불어 함께 잘 살기를 바라는 측면에서 혼합단지 정책이 이루어져왔다.

공공임대주택 거주자들도 본인의 의사와 관계없이 다양한 이웃, 친구들과 관계를 맺고, 공간적으로 지역사회와 연결되어 있으며, 인지적으로 지역과 자신이 관계가 있다고 인식하며, 감정을 느끼고 커뮤니케이션을 한다.⁴⁾ 이처럼 사람들이 살아가는데 있어서 사회적 관계는 매우 중요하며,

특히 사회적 배제 및 소외 등에 놓여 있는 공공임대주택 거주자들은 더욱더 그러하다.

서울시의 사회적 혼합단지 정책은 공공임대주택 거주자들도 분양주택 입주자와 같이 분양과 같은 수준의 주거 품질 및 주거만족도를 인식하게 하고자 하는 목표로 추진되었다. 또한 친구, 이웃, 가족과의 관계 즉 사회적 관계가 주거만족도와 사회적 혼합인식에도 큰 영향을 줄 것이다.

따라서 이 연구에서는 서울시 공공임대주택 임차인들이 인식하는 주택내외부환경, 주거환경이 주거만족도 및 사회적 혼합인식(혼합단지를 어떻게 생각하는지)에 미치는 영향을 살펴보고 그 영향관계에서 사회적 관계 만족의 매개효과를 검증하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

이 연구의 목적달성 즉 서울시 공공임대주택 거주자들이 인식하는 주택내부상태, 주택외부상태, 주거환경, 사회적 관계, 주거만족도 및 사회적 혼합인식을 알아보기 위해 서울주택도시공사 도시연구원의 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사자료와 공사내부자료(단지정보자료)를 결합하여 분석에 활용하였다. 이 연구의 시간적 범위는 1차 패널이 시작된 2016년부터 3차패널이 발표된 2019년까지이다. 주택내외부환경 및 주거환경이 주거만족도와 사회적 혼합인식에 미치는 영향과 그 영향 사이에서 사회적 관계의 매개효과를 검증하기 위해 구조방정식모형을 활용하였다.

통계분석은 통계프로그램 SPSS 28.0을 활용하여 일반적 조사대상의 특성인 기술적 통계, 빈도 분석 및 교차분석과 AMOS를 활용하여 구조방정식모형에 따른 경로분석 방법을 활용하였다.

1) 서울주택도시공사, 「임대주택관리현황」, 2022.

2) 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제4호.

3) 은난순, 「혼합주택단지의 효율적 관리 및 갈등해소 방안 연구」, 2015, p.3.

4) 강영웅, “사회적 관계 요인이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향”, 「사회적경제와 정책연구」, 제10권 제4호, 2020, p.70.

2. 이론적 고찰

2.1 사회적 혼합인식

사회적 혼합은 공간상에 ① 사회적 계층, 사회적 경제적 지위, ② 민족, 장애 등 인구학적 분류, ③ 젊은이, 고령자 등 라이프 사이클의 단계, ④ 가구 및 가족유형 등의 측면에서 상이하고 다양한 사람들의 혼합과 관련지을 수 있다.⁵⁾

사회적 혼합주택단지는 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지를 말한다.⁶⁾ 임상백(2003) 및 서수정 외(2004) 연구의 경우, ‘대지의 구분’, ‘도시계획도로에 의한 분리’, ‘담장 설치에 의한 단지분리’와 ‘공공시설의 공유 여부’ 등을 기준으로 ‘분리형’과 ‘혼합형’으로 구분하고, 각각을 세분화하여 ‘독립형’, ‘단지 인접형’, ‘단지 내혼합형’, ‘동내 혼합형’ 등으로 분류한다.⁷⁾

이 연구에서 혼합주택단지는 분양과 임대가 함께 섞여 있는 단지나 분양·임대 혼합동을 말한다. 따라서 사회적 혼합인식은 서로 다른 경제적 계층이 어울려 사는 것에 대한 인식 정도를 말한다.

2.2 주거만족도

주거만족도는 가구의 특성, 열망, 가족과 이웃의 사회적 유대감, 그들과의 관계에 따라 달라지기에 소득, 생애주기, 그리고 사회적 지위, 이웃과의 관계 등이 주거의 사회적 환경에 반영되어서 그 안에서 느끼는 종합적인 반응을 주거만족으로 주장

한다.⁸⁾

주거만족이란 주거요구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가의 결과로서 이는 소비자가 수행하는 평가의 과정에서 생기는 것을 의미한다.⁹⁾

주거만족도는 실제적이고 현실적인 상황인식이므로 거주자가 경험하지 못한 환경에 대한 평가는 불가능하며, 주택에 대한 경험을 근거로 판단하는 주관적인 평가이고 거주자의 욕구 수준이 변화함에 따라 평가의 수준은 달라진다. 이에 주거만족도는 실제 주택의 물리적 환경과 환경에 대한 거주자의 기대수준과 차이로 볼 수 있으며 두 기준의 차이가 작을수록 주거 만족도가 높다.

주거만족도는 거주자에게 영향을 미치는 주거 선택의 주·객관적인 환경 속성에 대한 주거 이전의 기대된 만족도와 주거 이후 만족도의 차이인 만족과 불만족의 상태라고도 말할 수 있다.¹⁰⁾

2.3 사회관계만족도

인간은 살아가면서 수많은 경험을 하고, 이러한 경험들은 대부분 사람과의 관계 속에서 이루어진다. 사회관계는 사회생활을 영위해 나가는 데 필요한 인간관계를 말하며, 사회생활은 대인적인 교섭이나 행동으로 영위하게 된다. 이러한 대인적 상호활동을 내용으로 하는 사회과정이 반복에 의하여 상대적으로 지속되고, 그 방향이나 성격이 명확한 동시에 안정을 얻고 있는 경우를 사회관계라 한다.¹¹⁾

이 연구에서는 혼합단지 입주민들이 일상생활

5) 신천규, “임대 및 분양 혼합단지의 사회적 통합 인식비교, 홍익대학교 대학원 석사학위논문, 2013, p.7.

6) 「공동주택관리법」 제2조 제1항 4호.

7) 임상백, “주택재개발단지 배치 특성이 거주자 만족도에 미치는 영향”, 서울대학교 대학원 석사학위논문, 2003; 서수정외, 「국민임대주택의 사회통합적 계획 방안 연구」, 대한주택공사 주택도시연구원, 2004.

8) 남영우 최민섭, “국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구”, 「부동산학연구」, 2007, p. 92.

9) 오정석외, “혼합주택단지가 입주민의 주거만족도와 사회관계만족에 미치는 영향”, 「주거환경」, 제18권 제2호, 2020, p.4.

10) 심재현, “수도권중소도시의 주거만족도 결정요인에 관한 연구: K시의 아파트를 중심으로”, 「산업연구」, 제19집, 2006, pp.243-262.

11) 조경호, “가정환경, 사회관계, 수학적 태도가 수학 성취도에 미치는 영향”, 춘천교육대학교 교육대학원 석사학위논문, 2009, pp.14-15.

을 하면서 맺고 있는 관계 즉, 주변 사람들과의 관계, 이웃과의 관계, 가족 및 친구와의 관계를 의미한다.

2.4 선행연구 고찰

공공임대주택 거주자의 주거만족도 연구는 김종호·오정석(2004), 오정석(2010), 오정석외(2015) 등이 대표적이며, 임대주택 주거만족도 비교분석은 김주현외(2020), 성진욱(2019) 등이 대표적이다. 또한 사회적관계만족을 분석한 연구로는 오정석외(2018), 최웅선외(2015)이 있다.

김종호·오정석(2004)에 의하면, 단지시설, 쾌적성, 내부구조, 아파트 시설, 경관은 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 조사되었다.¹²⁾ 오정석(2010)은 서울시 영구임대주택 주거환경을 중심으로 거주자의 주거 만족도 영향요인을 분석하였다.¹³⁾ 오정석외(2018)는 서울시 공공임대주택의 유형별 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향을¹⁴⁾ 오정석외(2020)은 서울시 혼합주택단지가 입주민의 주거만족도와 사회적 관계만족에 미치는 영향을 분석하였다.¹⁵⁾ 성진욱(2019)은 주택성능과 주거환경의 관점에서 서울시 공공임대주택 유형별 주거만족도 특징과 영향요인을 분석하였고, 순서형 로지스틱 회귀분석을 통해 가구특성(소득, 가구원수), 주택특성(주택면적, 주택유형, RIR, 관리비부담, 주거기간 등), 입지특성(통근거리)을 분석한 결과, 공공임대주택과 일반임차가구는 소득, RIR, 관리비 부담에 따라 주택성능 및 주거환경 만족도의 차이가 있는 것으로 나타났다.¹⁶⁾

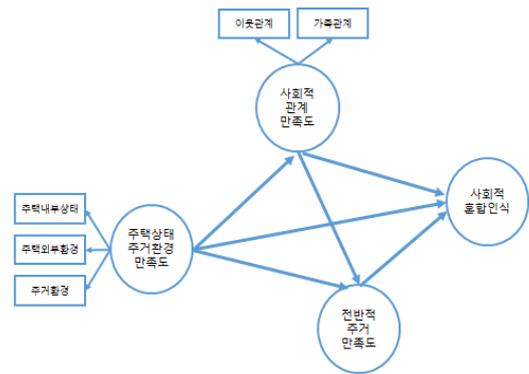
선행연구들을 살펴보면, 공공임대주택 거주자들

의 주거환경이 주거만족도, 또는 사회적 관계만족도에 미치는 영향을 중심으로 살펴보고 있다. 최근 연구에서는 주거환경에서 사회적 관계만족에 관한 연구로 그 연구의 관심이 변화되고 있다. 하지만, 이웃관계 등 사회적 관계 만족을 매개로 한 연구는 미미하다. 따라서 이 연구에서는 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향관계에서 사회적 관계의 매개효과를 중심으로 살펴보고자 하며, 이 부분이 기존 연구와의 차별성이다.

3. 연구방법

3.1 분석모형

이 연구의 목적은 서울시 공공임대주택 거주자가 인식하는 주택내·외부환경, 주거환경이 주거만족도 및 사회적 혼합인식에 미치는 영향과 그 영향 관계에서 사회적 관계의 매개효과를 검증하는 것이다. 이 연구의 모형은 다음 [그림 1]과 같다.



[그림 1] 연구모형

12) 김종호 오정석, “공공임대주택 거주자의 주거만족영향요인분석”, 『한국정책과학학회보』, 제8권 제4호, 2004.

13) 오정석, “서울시 공공임대주택 거주자의 주거만족도 결정요인분석”, 『한국지적학회지』, 제26권 제2호, 2010.

14) 오정석 이성원, “공공임대주택의 혼합주거형태가 주거만족도에 미치는 영향”, 『한국주거환경학회 논문집』, 제16권 제4호, pp.243-256.

15) 오정석 천현숙, “혼합주택단지가 입주민의 주거만족도와 사회적관계만족에 미치는 영향”, 『한국주거환경학회 논문집』, 제18권 제2호, pp.1-13.

16) 성진욱, “서울시 공공임대주택 유형별 주거만족도 특성 및 영향요인분석”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, 2019.

3.2 척도의 구성 및 자료수집방법

이 연구의 분석 자료는 서울주택도시공사 도시연구원에서 제공하는 「서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」 1-3차년도 자료와 공사내부자료인 각 단지 특성 정보를 결합하여 사용하였다.

「서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」는 서울시 내 공공임대주택 즉 50년 공공임대, 영구임대, 국민임대, 장기전세 거주자를 대상으로 하며, 서울시 공공임대주택의 관리는 LH공사, SH공사, 주택관리공단에서 하고 있다.

조사 가구 중 단지 특성 정보 취득이 가능한 3,043가구를 연구의 대상으로 하였고 다음 <표 1>은 공공임대주택 입주자 패널조사 항목 중 이 연구에서 활용된 척도를 나타낸 것이다.

<표 1> 척도의 구성

구분	항목	비고
전반적 만족도		가구원용E1
주택 내부	주택성능, 마감상태, 설비상태, 배리어프리설계	가구용B13
주택 외부	휴게/녹지공간, 주차시설, 장애인/고령자 배려시설, 방법상태	가구용B14
주거 환경	대중교통 편의성, 교육환경, 생활편의시설 접근성, 공공시설 접근성, 문화시설 접근성, 의료시설 접근성	가구용B15
사회 관계	이웃관계	가구원용 B1,2,3,4
	가족관계	가구원용 C1, C2, C3
	사회적 관계	
인구 사회	성별, 연령, 학력	가구용 A4,3,11
단지 특성	혼합유형, 혼합비율, 임대유형	공사 내부자료

자료 : 서울주택도시공사 도시연구원, 「서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」 1-3차년도 자료 및 공사 내부자료, 2022.

통계분석은 사회과학 통계패키지인 SPSS 280.0 과 AMOS 28.0을 이용하였으며, 통계기법은 응답자의 일반적 특성 분석을 위한 빈도분석, 표본의 정규성 분포 확인을 위한 왜도와 첨도 확인, 변수의 타당성 및 신뢰성 검증, 영향요인 및 매개효과 검증을 위해 구조방정식모형을 활용하여 분석하였다.

이 연구의 표본수가 3,043이며, 왜도의 절대값이 0.476~0.900, 첨도의 절대값이 0.043~1.312이므로 모수적 통계방법을 활용하였다.

3.3 타당도 및 신뢰도 분석

공공임대주택의 전반적 만족도에 영향을 미치는 주택내외부환경 및 주거환경의 설문문항 14문항의 구성개념 타당도를 파악하기 위해 요인분석을 실시하였으며, 14문항 모두의 잠재요인을 추출하였다.

요인분석 방법은 요인값(고유값, eigen value) 1 이상으로 하였고, 주성분 분석을 사용하였으며, 요인을 회전하는 방법에는 베리맥스회전 방법을 사용하였다.

이에 표본적합도(KMO)는 0.908로 나타나 본 자료가 요인분석에 적합하다고 할 수 있으며, Bartlett의 구형성 검증결과, $\chi^2 = 10,152.721$, $p = 0.000$ 으로 유의수준 0.05를 기준으로 주택내부상태, 주택외부환경, 주거환경요인의 변수간의 상관성이 인정되어 전반적으로 요인분석이 가능하다고 할 수 있다.

요인분석결과, 고유값이 1이상인 요인은 모두 3개로 구성되었고 총 누적분산은 68.751을 설명하고 있다. 특히 요인1의 고유값이 3.791로 가장 높게 나타났으며, 요인1은 ‘주거환경’, 요인2는 ‘주택내부상태’, 요인3은 ‘주택외부환경’, 으로 명명하였다.

공공임대주택의 전반적 만족도에 영향을 미치는 사회적 관계의 설문문항 9문항의 구성개념 타당도를 파악하기 위해 요인분석을 실시하였으며, 6문항에서 잠재요인을 추출하였다.

이에 표본적합도(KMO)는 0.648로 나타나 적합하다고 할 수 있으며, Bartlett의 구형성 검증결과, $\chi^2 = 2382.161$, $p = 0.000$ 으로 유의수준 0.05를 기준으로 사회적 관계요인의 변수간의 상관성이 인정되어 전반적으로 요인분석이 가능하다고 할 수 있다.

요인분석결과, 고유값이 1이상인 요인은 모두 2개로 구성되었고 총 누적분산은 57.007을 설명하고 있다. 특히 요인1의 고유값이 2.147로 높게 나타났다으며, 요인1은 ‘이웃관계’, 요인2는 ‘가족관계’로 명명하였다.

중속변수인 공공임대주택의 전반적 만족도와 사회적혼합인식은 잠재요인이 하나의 변수임으로 요인분석을 하지 않았다.

신뢰성이란 측정하고자 하는 현상이나 대상을 얼마나 일관성 있게 측정하였는가를 나타내는 것으로서, 일관성, 안정성, 예측가능성, 정확성이라고도 표현한다.¹⁷⁾

이 연구에서 이용된 측정도구는 이러한 신뢰성을 검증하기 위하여 상관분석을 통한 크론바흐 알파계수(Cronbach's alpha coefficient)를 이용하였다.

일반적으로 크론바흐의 알파계수는 0.6이상 0.7미만이면 수용 가능한 수준, 0.7이상 0.8미만이면 양호한 수준으로 판단하며, 0.8이상 0.9미만이면 우수한 수준으로 판단한다. 설문문항에 대한 신뢰도는 주택내부 .869, 주택외부 .881, 주거환경 .874, 이웃관계 .705, 가족관계 .629로 분석되었다.

4. 분석결과

4.1 조사대상의 특성

조사대상의 특성을 개인특성 즉 성별, 가구주 여부, 교육수준, 단지특성을 혼합단지여부, 임대주택유형, 혼합유형, 임대비율로 구분하여 살펴보았다. 다음 <표 2>는 조사대상의 개인특성 및 단지특성을 나타낸 것이다.

<표 2> 조사대상의 개인 및 단지특성

구분		빈도 (N)	비율 (%)
개인 특성	성별 (N=3,043)	남성	1,361 44.7
		여성	1,682 55.3
	가구주 (N=3,043)	가구주	1,471 48.3
		가구원	1,572 51.7
	교육 수준 (N=3,043)	미취학	0 0
		무학	74 2.4
		초등학교	397 13.0
		중학교	340 11.2
		고등학교	1,236 40.6
		전문대학	170 5.6
대학교		760 25.0	
대학원		66 2.2	
단지 특성	혼합단지여부 (N=3,043)	임대전용	1,728 56.8
		혼합단지	1,315 43.2
	임대유형 (N=3,043)	50년공공 임대	694 22.8
		국민임대	783 25.7
		영구임대	510 16.8
		장기전세	1,056 34.7
	혼합유형 (N=1,315)	분리동	492 37.4
		혼합동	823 62.6
	임대비율1 (N=1,315)	임대비율 1/2미만	332 25.3
		임대비율 1/2이상	993 74.7

성별은 여성이 1,682명(55.3%)으로 남성보다 많았고, 가구원은 1,572명(51.7%)으로 가구주보다 많았다. 교육수준은 고등학교졸업 1,236명(40.6%)으로 가장 많았고, 대학교 760명(25.0%), 초등학교 397명(13.0%) 순이었다.

단지특성을 살펴보면, 혼합단지 거주자는 1,315명(43.2%), 임대유형은 장기전세 1,056명(34.7%), 국민임대 783명(25.7%), 50년공공임대 694명(22.8%), 영구임대 510명(16.8%) 순이었다. 혼합단

17) 이훈영, 『연구조사방법론』(서울: 청람, 2014), p.312.

지의 혼합유형으로 혼합동 거주자는 823명(62.6%)으로 분리동 492명(37.4%)보다 많았다.

혼합단지의 임대비율이 1/2이상인 단지 거주자는 993명(74.7%), 임대비율이 1/2 미만은 332명으로 25.3%로 나타났다.

4.2 기술통계 및 정규성 분포결과

이 연구의 주요변인들의 기술통계량을 살펴보면, 다음 표 3과 같으며 설문조사는 4점 리커트 척도에 의해 조사되었다. 주택내부상태의 평균값은 설비상태(3.25), 마감상태(3.16), 주택성능(3.13), 배리어프리설계(3.13), 주택외부상태는 방범상태(3.20), 휴게·녹지공간(3.18), 장애인고령자배려시설(3.18), 주차 및 커뮤니티시설(3.12), 주거환경은 대중교통편의성(3.11), 교육환경(3.08), 공공시설 접근성(3.08), 의료시설 접근성(3.03), 문화시설 접근성(2.87)이다. 사회적 관계는 함께 거주하는 가족관계(3.44), 다른 가족과 연락(3.83), 함께 거주하지 않는 가족과의 관계(3.75), 가족에게 갑자기 도움(3.40), 친구들과의 관계(3.25), 이웃과의 교류(2.87), 이웃과의 신뢰(2.84), 대부분의 사람 신뢰(2.83), 다른 가족과의 연락(3.83)으로 나타났다.

구조방정식 모형은 변인들의 선형적 결합을 통해 모수를 추정하기 때문에 정규성을 확보해야 하는데, 일반적으로 정규성은 왜도와 첨도를 지표로 활용하였다. 첨도는 자료의 구조가 얼마나 중심에 집중되어 있는가를 나타내며, 자료가 정규분포를 따르는 경우 첨도는 '0'이 되며, 정규분포보다 중심에 집중되어 있는 경우 양(+)의 값을 갖게 되며 정규 분포보다 중심에 덜 집중될 경우에는 음(-)의 값을 갖는다. 왜도(skewness)는 자료의 분포가 기울어진 방향과 정도를 나타내는 것으로 분포의 비대칭 정도를 의미한다. 경험적 기준에 따르면 왜도지표 |4.0| 이내, 첨도지표 |8.0| 이내의 경우 정규성을 확보하는 것으로 볼 수 있다.

〈표 3〉 주요변인들의 기술통계량

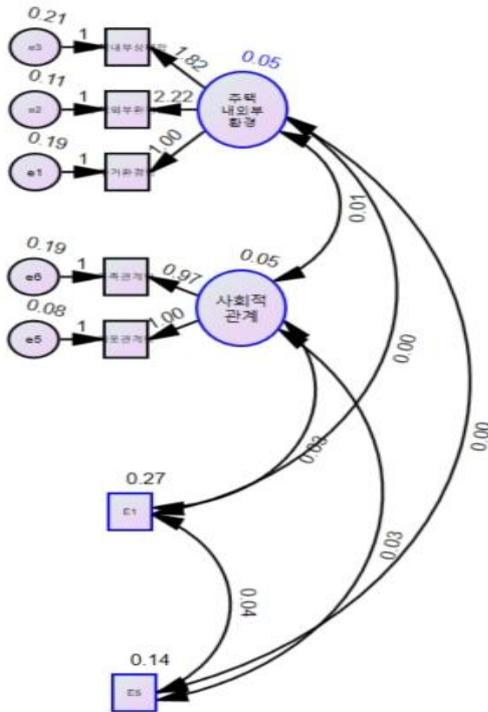
구분		N	평균	표준편차	왜도	첨도
주택 내부	주택성능	1351	3.13	0.827	-0.759	0.079
	마감상태	1351	3.16	0.740	-0.640	0.222
	설비상태	1351	3.25	0.697	-0.786	0.801
	배리어 프리설계	1351	3.13	0.757	-0.763	0.569
주택 외부	휴게·녹지공간	1351	3.18	0.698	-0.624	0.487
	주차시설커뮤니티시설	1351	3.12	0.729	-0.667	0.517
	장애인 고령자 배려시설	1351	3.18	0.737	-0.846	0.920
	방범상태	1351	3.20	0.649	-0.525	0.632
주거 환경	대중교통 편의성	1351	3.11	0.634	-0.463	0.868
	교육환경	1351	3.08	0.534	-0.364	2.325
	생활편의 접근성	1351	3.07	0.664	-0.486	0.674
	공공시설 접근성	1351	3.08	0.590	-0.432	1.450
	문화시설 접근성	1351	2.87	0.699	-0.485	0.472
	의료시설 접근성	1351	3.03	0.635	-0.514	1.124
사회 관계	대부분의 사람 신뢰	2308	2.83	0.468	-0.874	1.602
	이웃신뢰	2308	2.84	0.437	-1.208	2.349
	이웃과의 교류	2308	2.87	0.479	-0.999	2.949
	이웃과 어떻게 지내는지	2308	2.86	0.609	-1.211	2.664
	다른가족과 연락	2308	3.83	1.751	2.132	4.050
	가족에게 갑자기 도움	2308	3.40	0.756	2.301	17.967
	함께 거주하는 가족관계	2308	3.44	0.578	-0.535	-0.137
	함께 거주않는 가족관계	2308	3.75	1.763	2.217	4.263
	친구들관계	2308	3.25	0.637	-0.546	0.650

이 연구에서는 사회적 관계 중 ‘갑자기 도움을 청할 가족관계’를 묻는 문항에서 첨도값이 17.967로 나타나 구조방정식 모형에서 문항을 삭제하였다.

4.3 측정모형 분석

이 연구에서 구조방정식 모형을 분석하기 전 측정모형의 확인적 요인분석을 실시하였다. 이 연구에서 구조방정식 모형을 추정하기 위해 2단계 접근법을 적용하였는데, 2단계 접근법은 측정모형과 구조모형을 구분하여, 이를 비교하는 방법이다.

측정모형은 확인적 요인분석을 통해 적절성을 평가하는 것이며 이는 2단계 접근법에서 첫 번째 단계이고, 각 변인이 해당 잠재변인을 적절하게 측정하는지 평가하는 과정이다. 측정모형에 대한 확인적 요인분석을 실시한 후 측정모형의 신뢰도와 타당도를 확인하여 이 모형이 적절한지 판단하는 과정을 거친다. 이 연구에서 확인적 요인분석 결과는 다음 [그림 2]와 같다.



(그림 2) 확인적 요인분석 결과

구조모형의 적합도를 파악하는 기준인 적합지수는 절대적합지수, 증분적합지수, 간명적합지수 등이 있으며, 이 연구에서는 AMOS에서 제공하는

지수인 χ^2 , SRMR, TLI, CFI, RMSEM을 활용하였다.

<표 4> 확인적 요인분석의 적합도 분석결과

구분	진단기준	값
절대적합 지수	χ^2	χ^2 검증 유의확률 (df=20, p<.300)
	SRMR	≤.08
증분적합 지수	TLI	≥.90
	CFI	≥.90
기타지수	RMSEA	≤.05: 매우 좋음 ≤.08: 좋은 편임 ≤.10: 적합

절대적합 지수인 χ^2 값과 SRMR 값을 분석한 결과 χ^2 값은 22.779(df=20, p=.300), SRMR값은 .0219, TLI값은 .990, CFI 값은 .995, RMSEA 값은 .013, CMIN/DF는 1.139로 확인하였다. SRMR, TLI, CFI, RMSEA를 기준으로 이를 살펴보았을 때 모두 적절한 값을 갖는 것으로 판단된다.

측정모형의 타당성 검증을 위해 다음 <표 5>와 같이 수렴타당도를 분석하였다. 수렴타당도는 하나의 개념에 대한 서로 다른 측정치 간에 높은 상관관이 있어야 한다는 것(김수영, 2016)이므로, 이 연구에서는 요인부하량, 평균분산추출(AVE)과 개념 신뢰도(C.R.) 값을 통해 확인하였다.

AVE값이 0.5이상, 개념신뢰도(C.R.)값이 0.7이상일 때 신뢰도를 가지는 것으로 판단한다. 따라서 AVE값, C.R.값이 모두 0.9이상으로 신뢰도가 수용가능한 것으로 판단하였다.

이 연구는 판별타당도 분석을 위하여 AVE (average variance extracted) 값을 활용하였다. AVE는 ‘평균분산추출’이라고도 하며 이 AVE값이 각 잠재변인의 상관제곱보다 큰 값을 갖는지 확인하여 판별타당도가 있는지 검증한다(AVE > ϕ^2). 또한 같은 개념을 한 척도가 얼마나 동일하게 그 개념을 측정하는지를 나타내는 수렴타당도(convergent validity)를 AVE값의 크기에 따라 판단

한다.

<표 5> 수렴타당도 분석결과

구분	B	S.E.	C.R.	β	AVE	개념 신뢰도
주택내외부환경-> 주거환경	1.000			.459	.975	.990
주택내외부환경-> 주택외부환경	2.411	.404	5.974	.864		
주택내외부환경-> 주택내부환경	1.572	.216	7.281	.576		
사회적 관계-> 이웃관계	1.000			.835	.976	.986
사회적 관계-> 가족관계	.626	.270	2.323	.405		

각 잠재변인의 AVE값은 각 잠재변인들의 측정변인이 갖는 표준화 모수치와 오차분산을 활용하여 계산하게 된다.¹⁸⁾ 각 잠재변인들의 AVE값은 <표 6>과 같다.

<표 6> 잠재변인의 판별타당도 분석결과

잠재변인	사회적 혼합인식	전반적 만족도	주택내외부환경	사회적 관계
사회적 혼합인식	1			
전반적 만족도	.198	1		
주택내외부환경	-.066	-.154	.781	
사회적 관계	.264	.093	.021	.778

주) 사회적혼합인식과 전반적 만족도는 잠재요인이 단일 변수로 구성됨.

주택내외부환경과 사회적관계는 .778로 AVE값은 0.4 이상인 것으로 나타났으며 상관제공행렬의 값(.0697)과 비교하였을 때 행과 열의 모든 성분이 해당 AVE값보다 작게 나타났다. 따라서 결과적으

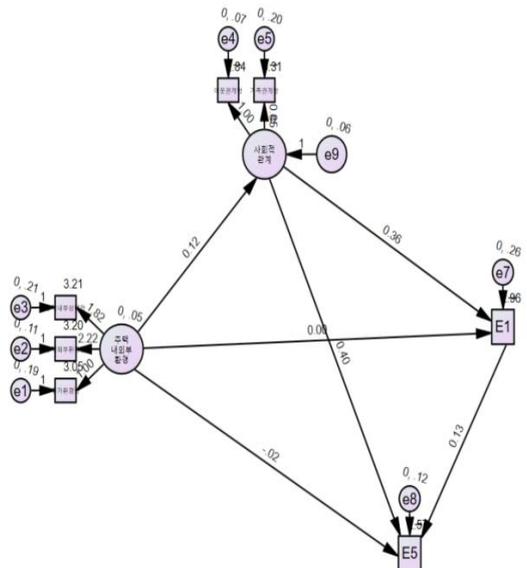
로 판별타당도가 있는 것으로 확인되었다.

4.4 구조모형 분석

측정모형에 대한 적합도, 신뢰도 및 타당도를 분석한 결과, 관찰변인들이 잠재변인을 측정하기에 적절한 적합도와 타당도, 신뢰도를 가진 것으로 판단하며 연구모형에 대한 분석을 수행하였다. 다음 <표 7>은 구조모형의 적합도 지수를 확인한 결과이다.

<표 7> 구조모형 적합도 지수

구분	진단기준	값
절대 적합 지수	χ^2	χ^2 검증 유의확률 (df=38, p<.000)
	SRMR	$\leq .08$
충분 적합 지수	TLI	$\geq .90$
	CFI	$\geq .90$
기타 지수	RMSEA	$\leq .05$: 매우 좋음 $\leq .08$: 좋은 편임 $\leq .10$: 적합



(그림 3) 구조모형 분석결과

18) 배병렬, 『Amos 24 구조방정식모델링』(서울: 청람, 2016), p.231.

먼저 구조모형의 모수를 추정하기 위해 Amos 28.0을 사용하여 구조모형의 모수를 추정하였다. 모수 추정에는 최대우도법 방법을 사용하였다. 최대우도법(ML: MaximumLikelihood)이란 추정을 위해 확률밀도함수를 최대화할 함수를 우도함수로 나타내는 방법으로, 구조방정식 모형(SEM)에서 가장 보편적으로 사용되는 추정방법이다.

〈표 8〉 경로분석결과

경로	비표준화계수	표준화계수	S.E.	C.R.
주택내외부환경 -> 사회적관계	.118	.108	.060	1.951
사회적관계 -> 전반적 주거만족도	.364	.172***	.101	3.618
주택내외부환경 -> 전반적 주거만족도	-.004	-.002	.092	-.039
주택내외부환경 -> 사회혼합인식	-.022	-.013	.065	-.333
사회적관계 -> 사회혼합인식	.403	.265***	.108	3.743
전반적 주거만족도-> 사회혼합인식	.126	.157***	.025	4.991

*** p<.001

〈표 9〉 매개효과 분석결과

경로	추정치	S.E.	부트스트래핑
			95%신뢰구간 (하한-상한)
주택내외부환경 → 사회적 관계 → 전반적 주거만족도(+)	.043*	.029	(.002-.113)
주택내외부환경 → 사회적 관계 → 사회혼합인식(+)	.052**	.022	(.013-.102)

주1: * p<.05, ** p<.01

주2: Bootstrapping 방법으로 경험적 분포를 형성하여 만든 신뢰구간(표준화구간)임.

구간에 0이 포함되지 않는 경우에는 유의수준 .05기준을 통계적으로 유의하다고 판단

4.5 분석결과 및 시사점

서울시 공공임대주택 입주자 패널자료 분석을 통해 주택내부상태, 주택외부상태, 주거환경이 전반적 주거만족도와 사회혼합인식(소셜믹스)에 미치는 영향과 그 영향관계에서 사회적 관계(이웃, 가족 등)의 매개효과를 검증하였다.

분석결과, 서울시 공공임대주택 입주자들은 주택내외부환경 및 주거환경은 전반적 주거만족도와 사회혼합인식에 통계적으로 유의미한 직접적 영향관계가 나타나지 않았으나, 사회적 관계는 전반적 주거만족도와 사회혼합인식에 통계적으로 유의미한 긍정적 영향관계가 확인되었다.

따라서 주택내외부환경 및 주거환경은 사회적 관계를 매개로 하여 전반적 주거만족도 및 사회적 혼합인식에 긍정적 영향관계가 있으므로 완전매개 효과가 있다고 할 수 있다.

이는 서울시 공공임대주택의 주택내부상태, 외부환경, 주거환경은 전반적 주거만족도 및 사회적 혼합인식에 영향이 없으며, 사회적 관계인 이웃관계, 가족관계 등이 영향이 있다고 할 수 있다.

이는 향후 서울시 공공임대주택 입주자들의 주거만족도 향상 및 사회적 혼합인식을 제고하기 위한 매우 중요한 요인이다.

5. 결론 및 정책제언

이 연구는 서울시 공공임대주택 입주자들의 주택내부상태, 외부환경, 주거환경 및 전반적 주거만족도와 사회적 혼합인식 및 영향 정도를 파악하고자 하였다.

동일한 가구를 대상으로 전반적 주거만족도와 사회적 혼합인식정도를 통계적 방법을 통해 측정하고, 정책효과를 도출하는 점은 학술적 의의를 가진다.

분석결과를 토대로 서울시 공공임대주택의 주거만족도 향상 및 사회적 혼합인식을 제고하기 위

해서는 사회적 관계에 정책적 지원이 필요하다. 정부는 2009년 영구임대주택 공급 20주년을 맞아 노후 공공임대주택의 시설개선사업을 위한 법 제도적 기반 마련 차원에서 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법을 제정하였고, 2016년 장기공공임대주택법을 개정하여 기본계획 수립을 의무화하고 체계적 관리를 시작하였다. 주로 시설개선사업에 치중하여 주택성능, 주택성능, 장애인/고령자 배려시설 등과 같은 주택내부환경 개선에 사업을 집중하였다.

하지만, 이 연구의 분석결과와 같이, 이웃관계, 가족관계, 친구관계 등 사회적 관계가 매우 중요한 요인으로 확인되었으나 이를 개선할 정책 지원 및 프로그램 개발 노력은 매우 미미한 실정이다.

따라서 정부 및 서울시는 공공임대주택 정책방향을 주택내외부환경 및 주거환경과 같은 물리적 개선뿐만 아니라 사회적 관계 회복 또는 개선을 위한 프로그램 개발 등 정책 방향의 전환이 필요하다.

이를 위해서는 첫째, 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법에서 노후시설개선사업에 치중된 예산을 주거복지(공동체활성화 등) 프로그램 개발 등에 사용할 수 있도록 예산 배정 노력이 필요하다. 둘째, 국가 또는 지방자치단체 차원에서 공동체활성화 및 주거복지 프로그램에 적극 참여한 단지 등에 대해서 포상 또는 브랜드화할 필요도 있다. 셋째, 분양임대 혼합단지 관리에 관한 법률 등을 제·개정하여 분양이든 임대든 서로 함께 더불어 살 수 있는 여건 마련이 필요하다.

〈참고문헌〉

1. 강영웅, “사회적 관계 요인이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향”, 『사회적경제와 정책연구』, 제10권 제4호, 2020.
2. 김종호·오정석, “공공임대주택 거주자의 주거만족영향요인분석”, 『한국정책과학학회보』, 제8권 제4호, 2004.
3. 김주현·안용진, “사회적 혼합단지 공급 및 배치유형별 주거환경 만족도 결정요인 차이 규명”, 『한국문화공간건축학회논문집』, 통권 제71호, 2020.
4. 남상호, “사회적 혼합주거단지내 입주기간 갈등영향요인”, 강원대학교 대학원 박사학위논문, 2016.
5. 남영우·최민섭, “국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 관한 연구”, 『부동산학연구』, 2007.
6. 문현승, “주거만족도 분석을 통한 도심재생활성화에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 박사학위논문, 2018.
7. 배병렬, 『Amos 24 구조방정식모델링』, 서울: 청람, 2016.
8. 서수정의, 국민임대주택의 사회통합적 계획 방안 연구, 대한주택공사 주택도시연구원, 2004.
9. 성진욱, “서울시 공공임대주택 유형별 주거만족도 특성 및 영향요인분석”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, 2019.
10. 신천규, “임대 및 분양 혼합단지의 사회적 통합인식비교”, 서울대학교 대학원 석사학위논문, 2003.
11. 심재현, “수도권 중소도시의 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 『산업연구』, 제19집, 2006.
12. 오윤경·이범웅·강정규, “정책이주지 거주민의 주거환경에 대한 인식과 만족도”, 『한국주거환경학회지』, 제11권 제2호, 2013.
13. 오정석, “서울시 공공임대주택 거주자의 주거만족도 결정요인분석”, 『한국지역학회지』, 제26권 제2호, 2010.
14. 오정석·이현림, “서울시 혼합단지의 갈등사례 및 인식조사 연구”, 『분쟁해결 연구』, 제11권 제3호, 2013.
15. 오정석·이성원, “공공임대주택의 혼합주거형태가 주거만족도와 사회관계만족에 미치는 영향”, 『주거환경』, 제16권 제4호, 2018.
16. 오정석·천현숙, “혼합주택단지가 입주민의 주

- 거만조고와 사회관계만족에 미치는 영향”, 주거환경, 제18권 제2호, 2020.
17. 오한규 황세원, “사회적 혼합단지 내 임대 및 분양주택 간 주거환경 비교 분석”, 대한건축학회논문집, 제38권 제3호, 2022.
 18. 은난순, 혼합주택단지의 효율적 관리 및 갈등 해소 방안 연구, SH공사, 2015.
 19. 이재현 고봉성, “공동주택 거주자의 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 「한국주거환경학회 논문집, 제10권 제3호, 2012.
 20. 이훈영, 『연구조사방법론』, 서울: 청람, 2014.
 21. 장세욱, “국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구”, 대구대학교 행정대학원 석사학위논문, 2006.
 22. 조경호, “가정환경, 사회관계, 수학적 태도가 수학성취도에 미치는 영향”, 춘천교육대학교 교육대학원 석사학위논문, 2009.
 23. 한경원, “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구”, 서울대학교 대학원 박사학위논문, 2006.
 24. 한봉수·서원석, “사회적 혼합단지 거주민의 주거환경 만족도 결정요인 비교 연구”, 주택도시연구, 제8권 제3호, 2018.
 25. 「공동주택관리법」.
 26. 서울주택도시공사, 임대주택관리현황, 2022.

(접수일 2022.10.28, 심사일 2022.11.18, 심사완료일 2022.11.30.)