

# Social-Mix 단지에서의 입주자 참여 및 갈등이 주거만족에 미치는 영향에 대한 탐색적 연구

## An Exploratory Study on the Influence of the Factor of Residents' Participation and Conflict on Housing Satisfaction in a Social-Mix Housing Complex

박근석<sup>1</sup> · 박은규<sup>2</sup> · 권치홍<sup>3</sup> · 남원석<sup>4</sup>

Kun-Sok Park<sup>1</sup>, Eun-Kyu Park<sup>2</sup>, Chi-Hung Kwon<sup>3</sup> and Won-Seok Nam<sup>4</sup>

(Received March 5, 2011 / Revised June 7, 2011 / Accepted July 18, 2011)

### 요 약

주거단지에서 주거공간을 비롯한 생활환경 등의 요인은 주거만족에 영향을 미치는 요인으로 간주되고 있다. 최근 참여 의식의 증대로 입주자 참여 요인의 중요성이 부각되고 있으며, 입주자간 갈등에 대한 요인이 주거만족에 영향을 미치는 주요 요인으로 대두되고 있다. 이러한 현상은 사회적 통합의 일환으로 공급되고 있는 분양과 임대주택의 혼합단지에서 더욱 그럴 것으로 보고 선행연구를 근거로 개념적 연구모형을 수립하고, 연구가설을 설정하였다. 가설검증 결과는 다음과 같다. 첫째, 주거환경 요인은 입주자 참여요인과 입주자간 갈등요인에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 입주자 참여 요인과 입주자간 갈등 요인은 주거만족에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 셋째, 입주자 참여 요인은 완전매개효과를 보이고 있으며, 입주자간 갈등 요인은 부분매개효과를 보이는 것으로 나타났다. 본 연구는 혼합단지에서 입주자 참여와 입주자간 갈등 요인의 변수를 확인하고 이 두 요인이 주거만족에 미치는 영향을 실증적으로 검증한 탐색적 연구라는데 그 의미가 있다고 할 수 있다.

**주제어** 생활환경, 주거환경, 입주자, 참여, 갈등, 주거만족

### ABSTRACT

Such factors as living space, living environments, etc. are considered to have influence on housing satisfaction. Recently, increased residents' participation and residents' conflict in apartment management emerge as the important factors to influence it. They are more important in a social-mix housing complex of sales apartment and rental apartment, which is provided as a part of social mix. Therefore, a study hypothesis is established with a study model based on the precedent studies. The results from investigation the hypothesis are; First, the factor of living environment has meaningful influence on the factors of residents' participation and conflict. Second, residents' participation and conflict significantly affect housing satisfaction. Third, the factor of residents' participation shows a full mediated effect, and the factor of residents' conflict, a partial mediated effect. This study has a meaning as an exploratory one to identify a variable of residents' participation and conflict in social-mix apartment complex, and to verify their influence on housing satisfaction empirically.

**Key words** Life environment, Resident, Participation, Conflict, Housing satisfaction

## 1. 서론

과거 우리나라의 주택정책은 주택부족 문제를 해소하기

위한 주택공급위주의 정책에 집중하였다. 이러한 정책방향은 양적인 측면만을 고려한 것으로 주거의 질적인 측면은 상대적으로 소홀히 다뤄졌으나 2000년도 초에 주택보급률 100%

- 1) 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원(주저자: gracepks@lh.or.kr)
- 2) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구위원(교신저자: ekpark@lh.or.kr)
- 3) 한국토지주택공사 토지주택연구원 책임연구원
- 4) 삼성물산 주택사업부 과장

초과라는 소기의 목적을 달성하였다. 그러나 실수요자 중심의 주택 부족 및 질적으로 열악한 주거수준 등은 아직도 해결되지 못한 상태이다.

이에 따라 주택정책의 방향이 공급위주에서 주거복지 향상으로 전환이 필요하게 되었고 참여정부에서는 이를 수용하여 주거의 질을 향상시키는 주거복지 정책을 본격추진하기에 이르렀다.

주거복지정책 중 가장 강력한 수단인 공공임대주택<sup>1)</sup>의 공급 확대로 정부정책이 전환되고 이러한 정책은 현 정부에도 이어져 2018년까지 국민임대주택을 포함한 보금자리임대주택 80만호를 공급할 예정이다. 그러나 물리적인 공공임대주택의 공급만으로는 주거복지의 질이 향상되지는 않을 것이다. 주거복지의 출발은 주거에 대한 만족으로부터 시작되는 것이라 할 수 있는데 과거와 달리 기존의 물리적·경제적인 환경뿐 아니라 사회적 환경 요인도 주거만족에 중요 요인으로 대두되고 있다. 이러한 사회적 요인은 여러 가지가 있을 수 있으나, 최근 권리의식의 증대와 참여인식의 확대로 인해 입주자들의 참여에 대한 욕구가 증대되고 있고, 입주자간의 갈등문제는 갈등 대상자들의 주거환경에 부정적인 영향요인으로 작용하는 등, 최근 입주자 참여와 입주자간 갈등은 주거만족의 주요 요인으로 나타나고 있다. 더구나 사회통합(Social-Mix)의 일환으로 추진되고 있는 분양과 임대주택의 혼합단지<sup>2)</sup>에서 입주자 참여와 입주자간 갈등은 주거만족의 주요 요인으로 나타나고 있다. 이러한 갈등요인은 분양과 임대주택 입주자들의 의식수준에 따라서 쉽게 해결될 수 있는 부분도 있으나, 대부분은 쉽게 해결되지 않고 주거만족에 부정적으로 작용하는 경우가 많이 있다.

그러나 주거만족 측정에 대한 기존의 연구들은 주택의 물리적, 경제적 변수만이 주거만족에 영향을 주는 요인으로 정의하고 이에 대한 실증분석 연구들이 대부분을 차지하고 있어, 입주자 참여와 입주자간 갈등 등의 사회적 요인이 주거만족에 어떻게 영향을 미치는지에 대한 연구는 미흡한 실정이다. 따라서 본 연구는 혼합단지에서의 분양과 임대단지 입주자들의 참여와 입주자간 갈등이 주거만족에 어떠한 영향 관계가 있는지를 실증 분석해 보고자 한다. 본 연구에서 언급하는 혼합단지란 분양과 임대가 한 단지에 있는 혼합단지와 분양단지 및 임대단지가 인접해 있는 단지 중 양단지 사이의 경계펜스가 없어 자유로이 왕래할 수 있는 단지를 혼합단지로 정의한다.

## 2. 이론적 고찰과 선행연구

### 2.1 주거만족의 영향요인에 대한 선행연구

주거만족(Residential Satisfaction)이란 거주하고 있는 주택에 대해서 입주자가 인식하는 주관적인 만족의 정도를 의미하며, 만족의 정도는 거주하는 주택에 대한 기대감, 욕구, 열망 및 이에 대한 평가와 관련된다. 그러므로 주거만족은 주택에 거주하는 사람의 주관적인 판단과 밀접하게 관련되고 주거와 관련된 물리적, 공간적, 심리적인 상황에 대한 지각과 인지를 통한 판단결과라고 볼 수 있다(한경원, 2006). 즉, 주거만족은 자신이 거주하는 주택의 거주상태 또는 주거환경에 대한 거주자의 주관적 평가로 정의할 수 있다(강순주 외, 2004). 이러한 주관적 요소를 감안하여 주거만족도를 구성하는 개념을 모형화한 Marans and Rogers의 주거만족도 모형을 살펴보면 개인의 주거환경을 지역사회, 근린, 단위주택의 세 부분으로 나누었다. 주거만족도는 이 세 부분의 속성에 대한 개인의 지각과 속성에 대한 평가를 통해 나타나는 것으로 주장하고 있다(Marans, 1976). 또한 한경원(2006)은 주거만족도의 하위 구성요인으로 주택만족도, 단지만족도, 관리만족도, 입지만족도를 제시하며, 주거만족에 영향을 주는 사회심리 요인으로 차별, 주민참여, 이웃관계, 사회적 지원, 집합적 효능감을 구성요인으로 제안하였다.

이러한 주거만족의 정의와 구성요인을 살펴볼 때 주거만족은 주거환경에 포함되는 요인인 주택의 물리적·입지적 상태와 함께 주거와 관련된 이웃 관계 및 커뮤니티활동 등 사회적 상황으로 대별될 수 있다. 주거만족의 영향요인과 관련한 외국의 연구들은 주거만족에 영향을 주는 변수로 주로 물리적 환경과 사회적 환경을 종합적으로 검토하는 경우가 있었다(Fried and Gleicher, 1961; Gans, 1961; Wilner, Walkley, Pinketon, and Tayback, 1962; 한경원, 2006 재인용). 그러나 지금까지 국내의 주거만족 실증분석 연구들은 주변이웃, 범죄, 이웃과의 교류, 공동체 의사결정에 대한 참여, 커뮤니티 등 사회적 요인들보다는 주택의 물리적, 입지적 측면의 요인들을 중심으로 주거만족에 대한 실증연구를 수행하였다.

김중호·오정석(2004)은 청주시 공공임대아파트를 대상으로 공공임대주택 거주자의 주거만족에 대한 영향요인을 아파트시설(욕실, 주방, 난방시설), 내부구조(평수, 거실, 방수, 방 크기), 경관(베란다, 개방감), 단지시설(옥외환경, 주차공간, 근린시설, 이웃주민, 단지규모), 쾌적성(쾌적, 소음정도, 유지관리)으로 설정하고 주거만족도와 상관관계를 분석하였다. 연구결과는 요인별 만족도에서 쾌적성, 단지시설, 아파트시설, 내부구조, 경관이 지역별로 차이를 발생하는 것으로 나타났다. 그리고 상관관계분석에서는 쾌적성, 단지시설, 경관이 가장 높은 상관관계를 보여 주거만족에 대한 영향정도가 높은 것으로 나타났다.

1) 현대 자본주의사회에서 가장 적극적인 복지수단의 하나는 공공임대주택 혹은 임대주택의 공급이라고 알려져 있다(하성규, 2002).

2) 현재 보금자리주택은 분양과 임대주택 혼합하여 공급계획을 수립하고 있으며 이미 공급 중인 단지도 있음.

이상호(2004)는 서울시내의 공공임대주택과 공공분양주택의 거주자를 대상으로 주거만족도 영향요인에 대한 연구를 하였다. 공공임대의 경우에는 독립변수를 운영관리, 시설관리, 환경관리, 안전관리, 자녀학군, 주변환경으로 설정하고 공공분양의 경우에는 운영관리, 시설관리, 환경관리, 자녀학군 외에 분양 및 입주, 품질을 추가하였다. 공공임대주택에서는 운영관리, 시설관리, 환경관리, 안전관리가 주거만족도에 영향을 주고 공공분양주택에서는 시설관리, 품질, 자녀학군, 주변환경이 만족도에 영향을 주는 것으로 나타나 두 그룹간 영향요인에 있어 차이가 있음을 보였다.

윤호(2007)는 인천광역시를 중심으로 공공임대주택 거주자의 주거만족 영향요인에 대해 연구를 하였다. 영향요인으로서 주택특성(주택규모, 방 개수, 소음, 조망), 단지특성(공공편의시설, 관리상태, 치안 및 안전활동), 주변환경특성(교육환경, 교통환경, 편의시설, 상업시설, 문화시설), 경제적 특성(임대보증금, 월임대료, 월관리비)을 독립변수로, 개인적 특성을 매개변수로 이용하여 인과관계를 분석하였다. 분석결과 주택특성, 단지특성, 주변환경적 특성, 경제적 특성은 주거만족에 영향을 주는 것으로 나타났고 개인적 특성은 연령을 제외하고 주거만족에 크게 영향을 미치지 않는 것으로 분석되었다.

이러한 연구들과는 다른 차원으로 문숙재·곽인숙(1992)은 주거만족 저해요인인 주거환경 스트레스에 영향을 미치는 요인에 관한 연구에서 가구특성, 주거특성, 가족의 심리적 차원을 중심으로 영향요인을 분석하였다. 주거환경 스트레스 유발요인은 주택 내 시설과 설비, 가족단란의 공간, 이웃의 사회적 환경요인, 주택의 물리적 환경요인, 생리적 시설요인, 주택의 경제적 측면 요인, 서비스 시설과의 거리, 이웃과의 프라이버시 확보 요인 등이었고, 이 중 주택 내 시설과 설비요인은 가장 중요한 요인으로 나타났다.

이러한 선행연구들을 볼 때 주거만족에 있어 주택내 시설과 설비요인, 근린시설, 관리역량은 주거만족에 있어 공통적으로 들어가는 요인으로 볼 수 있으며, 특히 저소득층이 주로 거주하는 공공임대주택에 있어서는 이웃에 대한 사회적 환경과 경제성 측면이 주거만족에 있어 중요 요인으로 다뤄지고 있음을 알 수 있다.

본 연구에서는 주거만족에 영향을 주는 주거환경의 물리적 요인으로 주택공간, 단지디자인, 주택관리 등의 요인으로 선정했으며, 단지 의사결정의 참여와 갈등요인을 매개요인으로 선정하였다는 것이 차이점이다.

## 2.2 입주자 참여, 입주자간 갈등과 주거만족의 관계

입주자가 지각하는 주거만족에 영향을 미치는 요인들은 입주자 개인의 입장에서 받게 되는 손익과 관련 있으므로 물리적·경제적 변수들이 더 중요성을 가지고 있다고 볼 수 있

다. 또한 임대료, 관리비 등의 경제적 변수는 사회적 변수에 연결되어 관리주체와의 관계 속에서 통제 가능한 요인으로 볼 수 있다. 그러나 이웃과의 갈등, 커뮤니티 참여 등 사회적 변수는 개인의 입장에 따라 다르지만 통제가 불가능한 요인의 성격이 더 크다고 볼 수 있다.

따라서 흔히들 주거만족에 영향을 미치는 주요 요인으로 물리적, 경제적 요인을 제시한다. 그러나 사회적 요인은 직접적으로 주거만족에 영향을 주는 요인이기 보다는 물리적, 경제적 요인에 더하여 주거만족을 더 증대시키는 요인으로 볼 수 있다. 공공임대주택에서의 사회적 요인은 임차인대표회의 등을 통한 주민참여, 부녀회 등 기타 공동체 모임을 통한 사회공동체 참여, 단지 내의 갈등해결을 통한 심리적 만족감 증진 등을 들 수 있다.

최근 공동주택이 주요한 주거형태로 등장하면서 아파트 공동체 운동이 활성화 되었다. 이 운동은 크게 관리에 대한 주민참여 증진과 공동체의식 함양을 목표로 하고 있다. 아파트 관리문제를 관리사무소에 무조건 맡기지 않고 주민들이 관리에 직접 참여해야 한다는 분위기가 확산되고 있다<sup>3)</sup>. 이에 따라 임대아파트 단지의 입주자도 전반적인 아파트 관리내용, 관리비 내역, 하자보수처리, 공용공간 활용, 공동생활규칙 제정 등에 스스로 참여하여 결정할 수 있도록 해야 하며, 주민들을 자신들의 주거조건과 관련된 문제해결에 참여하게 하면 주민의식과 지역공동체의식이 되살아나서 주거만족도 높아질 수 있다는 것이다(한경원, 2006).

실제로 참여에 대한 인식이 확산되면서 공공임대주택에서도 임차인대표회의를 구성하는 단지가 늘어가고 있으며, 의사결정 참여 및 권리주장을 위해 대표회의에 참여하는 입주자들도 늘어가고 있다. 박은규 외(2006)에 따르면 당시 입주자들은 법상 임의적 사안으로 규정되어 있는 임차인대표회의의 구성조항을 의무사항으로 변경하는 것에 대해 긍정적으로 답변하고 있으며, 대표회의 기능에 대해서는 협의기능에 한정되어 있지만 입주자간 분쟁사안에 대해서 의결 또는 조정할 수 있는 결정권을 부여하는 것에 대해서도 입주자들은 긍정적인 태도를 보이고 있다. 그러나 임대주택 입주자만으로 구성된 단지에서는 이러한 참여가 확산되고 있지만, 분양과 임대 혼합단지에서는 분양 입주자의 입주자대표회의 활동에 비해, 임대 입주자들의 대표회의 활동은 미미한 편이다. 또한 부녀회나 커뮤니티 활동에 대해서 분양과 임대 입주자들은 각각 활동하고 있다. 따라서 혼합단지의 경우 분양측은 입주자대표회의가 임대측은 관리소가 대변하여 공용시설물 유지보수 등 단지 내 사안에 대해서 결정을 하게 될 때 의견이 일치하지 않아 갈등을 겪는 경우가 많다.

이러한 갈등은 어느 조직에서나 있는 사안으로서 최근 단

3) 서울시정개발연구원(2002), 「서울시 영구임대주택 주민의 생활」, 시정연 2002 특별정책과제보고서(한경원, 2006 재인용).

지 내의 갈등은 이웃간의 불화를 넘어 심각한 사회적인 문제를 야기하는 경우도 있다. 이러한 갈등의 유형으로는 애완건 문제, 옆집의 소음 등으로 인해 생활상의 불편이 야기되고, 이웃집 및 관리사무소와 하자보수 문제와 관련한 갈등이 단지내 갈등으로 작용하며 혼합단지에서는 분양주택 입주자와 임대주택 입주자간의 갈등문제도 주요한 사회문제로 나타나고 있다. 문숙재·곽인숙(1992)의 연구에서는 가족단위의 공간을 저해하는 요인, 이웃의 사회적 환경 요인 등이 주거환경 스트레스 요인으로 작용하고 있음을 보여주고 있다. 또한 임차인대표회의나 기타 모임에서 자신의 의견과 충돌이 일어났을 경우에도 갈등이 발생할 수 있다. 따라서 이러한 갈등문제를 관리상의 규제로 제정하는 문제<sup>4)</sup>도 중요성을 더하고 있다. 또한 분양과 임대의 혼합단지의 경우에는 분양주택 입주자들이 임대주택 입주자들에 불만을 갖고 곱지 않은 시선으로 보고 있어 갈등을 겪는 경우가 많이 있다<sup>5)</sup>. 박근석(2010)의 연구에서 나타난 분양과 임대주택 거주자간 갈등의 구체적인 예로는 광고이용료의 권리관계, 일부 임대주택 입주민의 반사회적 행동, 자녀의 교육, 공용시설물의 보수로 인한 수선충당금 부과, 주차문제로 인한 갈등 등을 들 수 있다.

이러한 입주자 참여와 입주자간 갈등 요인은 주거만족에 직접적으로 영향을 주는 요인이기도 하지만 주거환경 요인과 결합하여 주거만족에 영향을 주는 요인으로도 볼 수 있다. 이유는 주민참여 요인은 단지 내 모임 참여나 커뮤니티와 결합되어 영향을 주는 요인이며, 갈등요인은 이웃들과 시설물을 함께 이용하고 인간관계를 맺으면서 나타나는 요인이기 때문이다.

### 3. 연구의 설계

#### 3.1 연구모형

본 연구에서는 주거만족에 영향을 미치는 요인에 있어서 주거환경 요인과 그동안 간과되어 왔던 사회적 요인의 인과관계를 규명하고자 한다. 이를 위해 입주자 참여요인과 갈등과 관련된 사회적 요인을 도출하고, 물리적·주거환경 요인 및 사회적 요인과 주거만족의 영향관계 모형 분석을 시도한다. 주거만족의 인과관계에 대한 기존 논리를 반영하여 혼합

4) 갈등관련 선행연구들은 공공갈등에 대한 연구들이 주를 이루고 있음. 공공갈등은 공공부문에서 추진되고 있는 공공사업 및 특정 정책사업에서 주민, NGO 등 사적주체와 공공간의 갈등과 갈등관리에 관한 문제가 주요 논의 대상이 되고 있음. 이러한 갈등 문제는 주택관리 부문에 있어서도 점차 중요성을 나타내고 있는바, 박은규 외(2007)는 향후의 임대주택 관리 로드맵에서 관리의 주민자치 추진을 제안하면서 임차인간 분쟁해결을 위한 ARS 도입을 제안하고 있음(박은규 외, 2007).

5) 연구에서는 분양주택 입주자들의 갈등 이유로는 임대주택 입주자들의 수준이 낮음, 집값하락 우려 등이 이유로 나타남(박근석 외, 2010).

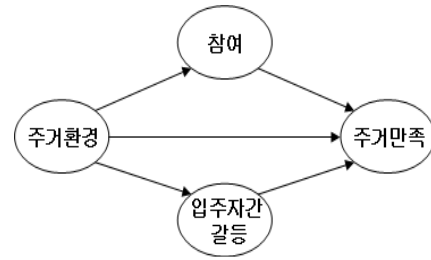


그림 1. 연구모형

단지 입주자 주거만족의 가설적 인과분석 틀을 그림 1과 같이 제안하였다.

본 연구에서 정의하는 혼합단지는 분양과 임대가 함께 혼합된 단지와 분양단지와 임대단지가 인접되어 있으며 단지간 경계 펜스가 없어 마치 한 단지처럼 자유로이 왕래할 수 있는 단지를 말한다.

본 연구에서는 혼합단지의 주거만족에 영향을 주는 독립변수로는 주거환경 요인으로 정의하고, 참여요인과 갈등 관련 요인은 주거만족에 영향을 주는 매개요인으로 정의하였다. 주거환경에 포함되는 속성은 거주주택의 실내 공간, 물리적 단지디자인, 관리, 외부생활환경 등 거주하는 주택의 특성, 단지디자인 및 생활환경과 주택관리의 속성을 포함한 요인으로 구성하였다. 참여요인은 단지 내의 주민모임이 주거만족과 주거환경에 긍정적인 기여를 하는지와 참여를 통한 생활의 즐거움이 있는지 등 참여를 통한 긍정적인 영향에 관련된 속성들로 구성되어 있다. 갈등요인은 분양과 임대 입주자간의 갈등에 초점을 맞춰 스트레스, 이웃관계, 갈등으로 인한 이주생각, 부정적인 의식 등 입주자간 갈등문제 인자가 속성으로 포함된다.

#### 3.2 가설 설정

본 연구에서는 분양과 임대의 혼합단지에서의 주거환경, 입주자 참여와 입주자간 갈등 그리고 주거만족에 대한 선행연구를 토대로 개념적 연구모형의 타당성을 검증하기 위하여 혼합단지의 주거환경, 입주자 참여 및 입주자간 갈등과 주거만족의 관련성에 대한 연구가설을 다음과 같이 설정하고자 한다.

- 가설 1. 주거환경 요인은 입주자 참여 요인에 영향을 미칠 것이다.
- 가설 2. 주거환경 요인은 입주자간 갈등 요인에 영향을 미칠 것이다.
- 가설 3. 입주자 참여요인은 주거만족에 영향을 미칠 것이다.
- 가설 4. 입주자간 갈등 요인은 주거만족에 영향을 미칠 것이다.
- 가설 5. 주거환경 요인은 주거만족에 영향을 미칠 것이다.

### 3.3 변수의 조작적 정의

#### 3.3.1 주거환경 요인

주거환경 요인의 조작적 정의는 기존의 연구들을 바탕으로 본 연구에서는 주택의 공간적 구조, 디자인, 주택관리, 근린 생활환경 등의 4가지 요인으로 구성하였다. 주거환경 요인의 4가지 구성요소에 대한 조작적 정의는 다음과 같다.

- (1) 주택특성 : 주택의 크기, 시설, 구조(평면, 동선 등), 방음(층간소음, 복도소음 등), 일조방향과 통풍 등 5개 항목으로 측정하였다.
- (2) 단지디자인 : 단지의 배치, 동간 거리, 주차공간, 시설물(공원, 산책로, 놀이터), 아파트 외관 디자인, 외부 공간 디자인 등 6개 항목으로 측정하였다.
- (3) 주택관리 : 범죄에 대한 안정, 관리소의 서비스 수준, 유지관리 수준, 관리비의 적정성 등 4개 항목으로 측정하였다.
- (4) 생활환경 : 근린 생활시설로서 교육시설(학교), 학원시설 등, 스포츠 및 문화 시설, 은행 및 병원 등 편의시설, 대중교통 이용 편리성 등 5개 항목으로 측정하였다.

#### 3.3.2 입 주자 참여, 입주자간 갈등, 주거만족 요인

입주자 참여와 입주자간 갈등 요인은 기존의 연구들을 바탕으로 본 연구에서는 다음과 같이 조작적 정의하였다.

- (1) 입주자 참여 : 단지내 커뮤니티 등의 참여를 통해 입주자의 소속감과 주거만족을 향상시키는 의미로 다음의 내용을 포함한다. 참여는 주거만족에 긍정적인 영향을 주는 지, 참여는 주거환경이 좋아지는 데 기여하는지, 참여를 통해 생활이 즐거워지는지 등 3개 항목으로 측정하였다.
- (2) 입주자간 갈등 : 이웃과의 관계 속에서 부정적인 생각이나 갈등을 의미하는 것으로 다음의 내용을 포함한다. 분양(또는 임대)주택에 사는 사람들이 좀 멀다는 생각, 이웃으로 인해 단지에 사는 것이 좋지 않음, 이웃간 갈등으로 인해 이사생각을 하는지, 임대주택 입주자에 대한 부정적인 생각 등 4개 항목으로 측정하였다.
- (3) 주거만족 : 주거환경에 대한 전반적 만족감을 의미하며 다음의 내용을 포함한다. 주거환경에 대해 전반적으로 만족, 단지에 사는 것에 대해 대체로 만족함, 단지 주민들에 대해 대체로 만족함 등 3개 문항으로 측정하였다.

## 4. 실증분석

### 4.1 자료수집 및 방법

본 연구에서는 혼합단지를 분양과 임대가 같이 혼합된 단

표 1. 분석 대상의 일반적 특성

구 분		빈도	%
성별	남	87	30.3
	여	186	64.8
연령	10대	1	0.4
	20대	7	2.5
	30대	32	11.6
	40대	70	23.5
	50대	76	27.4
	60대 이상	89	32.4
주거유형	분양주택	128	45.0
	국민임대	32	11.0
	영구임대	40	14.0
합 계		287	100.0

지와 분양과 임대 인접단지 중 경계가 없어 자유로이 왕래가 가능한 단지를 혼합단지로 정의하고 자료수집을 위해 첫째, LH공사와 SH공사 관리 단지 중 대상단지를 선정하였다. 둘째, 영구임대 또는 50년임대주택과 분양주택이 한 단지 안에 구성된 혼합단지를 조사하였으며, 셋째, 분양과 임대가 개별 단지로 구성되었으나 경계펜스가 없어서 각 단지간의 왕래가 자유로워 마치 한 단지처럼 보이는 분양과 임대의 인접단지까지 혼합단지의 개념에 포함하여 입주자를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 조사지역은 서울, 경기(성남), 인천, 강원(원주), 경북(상주, 김천), 경남(진주)의 7개 시 20개 단지에서 조사하였으며, 조사단지내에서 조사대상은 무작위 표본 추출 방식을 통해 조사를 실시하였다. 조사기간은 2010년 7월 8일부터 8월 20일까지이고, 배포된 설문지는 총 390부이며, 회수된 설문지 중 분양 128부, 임대 159부 총 287부를 분석에 사용하였다 조사단지의 유형은 표 4와 같다.

본 연구에서 실증분석을 위해 수집한 데이터의 특성을 살펴보면 표 1과 같다.

### 4.2 변수의 타당성 및 신뢰성 검증

본 연구의 변수들을 측정하기 위하여 사용된 측정항목의 내용은 선행연구들을 바탕으로 본 연구의 특성에 맞게 구성하였다. 변수의 타당성 검증을 위하여 아모스 7.0을 활용하여 2차 확인적 요인분석 방법을 시행하였다. 요인분석 결과는 표 2와 같다. 결과를 살펴보면, 독립변수인 주거환경 요인과 매개변수인 참여와 입주자간 갈등, 종속변수인 주거만족 요인은 전반적으로 C.R.(Critical Ratio) 값이 ±1.96 이상이므로 유의한 것으로 나타났으며 요인값도 전반적으로 높게 나타나

6) 확인적 요인분석 방법을 사용한 이유는 탐색적 요인분석 방법으로는 할 수 없는 2차 잠재요인까지도 추출이 가능하기 때문이다.

표 2. 요인분석 결과

항목	요인명	Estimate	S.E.	C.R.	P	요인값
HOUS	TOT-ENV (주거환경)	.744	.178	4.190	***	.844
DESIGN		1.054	.176	5.984	***	.887
H-MAG		1.000				.836
H-ENV		.481	.135	3.567	***	.518
Q35	HOUS (주택특성)	1.000				.502
Q34		1.133	.254	4.456	***	.608
Q33		1.471	.284	5.187	***	.832
Q32		1.276	.250	5.111	***	.802
Q31		1.485	.288	5.149	***	.816
Q48	DESIGN (단지디자인)	1.000				.872
Q47		.699	.107	6.560	***	.595
Q46		.675	.141	4.773	***	.557
Q45		.549	.122	4.516	***	.535
Q44		.566	.103	5.517	***	.517
Q49		1.021	.090	11.372	***	.880
Q410		1.000				.709
Q413	H-MAG (주택관리)	1.050	.148	7.109	***	.768
Q412		1.265	.207	6.114	***	.652
Q411		1.193	.158	7.554	***	.828
Q418	H-ENV (생활환경)	1.000				.555
Q417		1.243	.228	5.444	***	.748
Q416		1.139	.215	5.286	***	.710
Q415		1.330	.228	5.825	***	.861
Q414		1.091	.197	5.538	***	.771
Q731	COM (참여)	1.000				.500
Q732		1.102	.245	4.507	***	.763
Q733		1.150	.256	4.494	***	.816
Q910	CONF (입주자간 갈등)	1.000				.526
Q98		1.137	.265	4.297	***	.587
Q93		1.687	.338	4.995	***	.842
Q92		1.349	.285	4.740	***	.700
Q420	SATIS (주거만족)	1.000				.659
Q96		.927	.160	5.806	***	.736
Q97		.966	.167	5.779	***	.730

변수의 타당성은 있는 것으로 보인다. 본 연구에서 검증하고자 하는 독립변수는 주거환경요인으로 명명하고 주거환경요인에는 주택특성, 단지디자인, 주택관리, 생활환경 요인으로 구성한다. 매개변수는 입주자 참여와 입주자간 갈등 요인으로 명명한다. 종속변수는 주거만족 요인으로 명명한다.

측정도구의 신뢰도를 검증하기 위하여 자료의 내적 일관성을 나타내는 Cronbach's α 값을 이용하였는바 그 결과는 표 3과 같다. 분석결과로 나타난 각 하위변수별 신뢰도 계수를 확인해보면 생활환경만이 .607로 나타났으며, 기타 다른 척도들은 .7 이상으로 신뢰도계수가 합당한 수준에 이르고 있다고 볼 수 있다. 즉, 전반적으로 .7 이상 높게 나타나 내적 일관성이 있는 척도라고 할 수 있다.

표 3. 측정항목 신뢰도 분석

요인		신뢰계수 (Cronbach's α)	문항 수
주거환경	주택특성	.826	5
	단지디자인	.846	6
	주택관리	.714	4
	생활환경	.607	5
입주자 참여		.744	3
입주자간 갈등		.791	4
주거만족		.730	3

표 4. 조사단지 유형

임대단지	가구수	분양단지	가구수	비고
성남청솔6	영구 1,250	성남청솔5	1,000	LH
성남한솔7	영구 1,420	성남한솔4	1,200	"
인천만수7	영구 1,466	인천만수8	1,300	"
서울수서1	영구 2,565	서울수서2	1,500	"
서울신림1	50년 560	서울신림1	400	"
강일1단지	50년 1,100	강일1단지	1,200	SH
월주무실1	국민 709	월주무실2	600	LH
상주냉림3	영구 478	상주냉림4	600	"
김천부곡2	영구 388	김천부곡3	500	"
진주가좌1	영구 627	진주가좌2	500	"

### 4.3 가설 검증

#### 4.3.1 입주자 참여와 입주자간 갈등 요인의 완전매개효과 분석

주거환경 요인이 주거만족에 영향을 주는데 있어서 입주자 참여 요인과 입주자간 갈등 요인의 매개역할에 대한 검증을 위하여 구조방정식 모형을 사용하였다. 구조방정식 분석 방법은 최근 사회과학 분야에서 많이 사용하고 있으며 요인 분석과 회귀분석이 결합된 형태로 확인요인분석을 통해 잠재요인(Latent factor)을 발견하고 잠재요인들 간의 관계를 한번에 측정할 수 있는 장점이 있다<sup>7)</sup>. 분석결과를 살펴보면 다음과 같다. 매개효과를 검증하기 위해서는 참여와 입주자간 갈등요인의 완전매개효과와 부분매개효과를 비교분석하는 방법을 사용하도록 한다. 완전매개효과의 구조방정식 모형은 그림 2와 같다.

위의 모형을 실행하면  $X^2=954.71(df=397)$ 로 나타나며, '주거환경→입주자 참여' 경로의 비표준화 회귀계수는 0.499 (S.E.=.150, C.R.=3.33(>±2.56)), 표준화 회귀계수=.538), '주거환경→입주자간 갈등' 경로의 비표준화 회귀계수는 0.563

7) SPSS를 활용한 요인분석과 회귀분석을 사용해도 가설검증은 가능하나, SPSS 활용 방법은 요인분석시 2차 잠재요인을 찾기가 어려우며, 요인들간의 관련성을 밝히는 회귀분석을 각각 여러번 분석해야 하는 단점이 있음

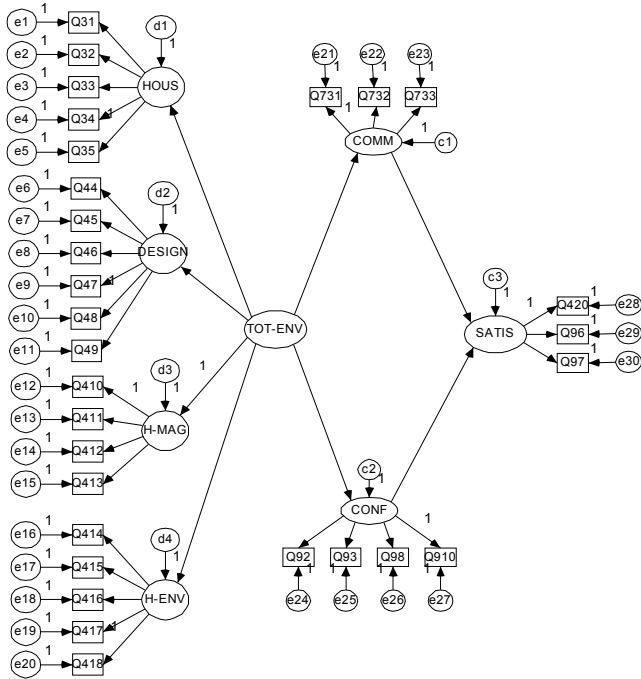


그림 2. 참여요인과 갈등요인의 완전매개효과 분석 모형

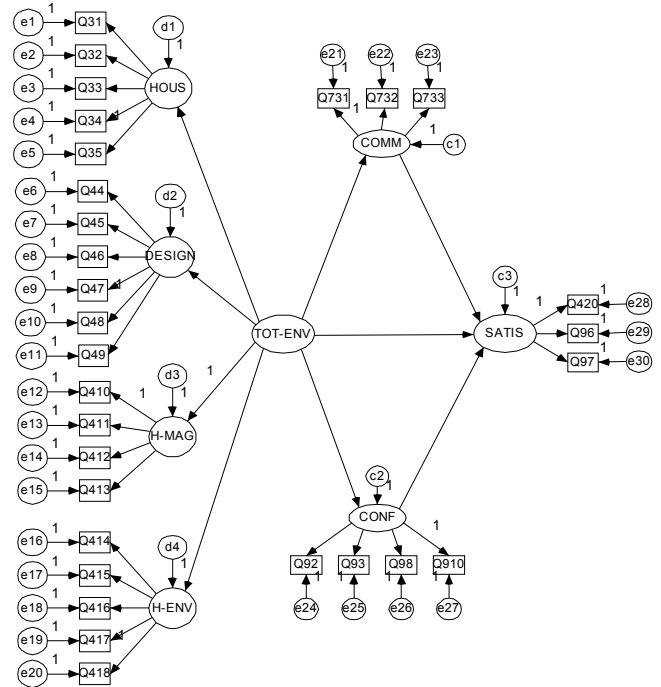


그림 3. 참여요인과 갈등요인의 부분매개효과 분석 모형

(S.E.=.144, C.R.=3.92(>±2.56), 표준화 회귀계수=.626), ‘입주자 참여→주거만족’ 경로의 비표준화 회귀계수는 0.583(S.E.=.163, C.R.=3.57(>±2.56), 표준화 회귀계수=.484), ‘입주자간 갈등→주거만족’ 경로의 비표준화 회귀계수는 0.800(S.E.=.180, C.R.=4.44(>±2.56), 표준화 회귀계수=.644)로 유의적으로 나타나고 있다<sup>8)</sup>.

#### 4.3.2 입주자 참여와 입주자간 갈등 요인의 부분매개효과 분석

부분매개효과의 구조방정식 모형은 그림 3과 같다. 아래의 모형을 실행하면  $X^2=924.88(df=396)$ 로 나타나며, ‘주거환경→입주자 참여’ 경로의 비표준화 회귀계수는 0.448(S.E.=.141, C.R.=3.17(>±2.56), 표준화 회귀계수=.496), ‘주거환경→입주자간 갈등’ 경로의 비표준화 회귀계수는 0.474(S.E.=.133, C.R.=3.56(>±2.56), 표준화 회귀계수=.527), ‘입주자 참여→주거만족’ 경로의 비표준화 회귀계수는 0.185(S.E.=.123, C.R.=1.57(<±1.96), 표준화 회귀계수=.141), ‘입주자간 갈등→주거만족’ 경로의 비표준화 회귀계수는 0.312(S.E.=.131, C.R.=2.39(>±1.96), 표준화 회귀계수=.237), ‘주거환경→주거만족’ 경로의 비표준화 회귀계수는 0.887(S.E.=.165, C.R.=5.38(>±2.56), 표준화 회귀계수=.748)로 ‘입주자 참여→주거만족’

경로를 제외하고는 유의적으로 나타나고 있다<sup>9)</sup>. 즉, 독립변수인 주거환경 요인이 종속변수인 주거만족 요인에 유의한 영향을 주는 경로로 나타나 매개요인들은 부분매개 효과를 보이는 것으로 볼 수 있다.

우선, 입주자간 갈등 요인의 매개효과를 분석하기 위해 완전매개효과 모형과 부분매개효과 모형의  $X^2$ 를 비교하면 두 모형의  $X^2$  차이가 29.83(df=1)로 나타나 부분매개 효과를 보이고 있다<sup>10)</sup>. 다음으로 입주자 참여 요인은 부분매개효과에서 ‘입주자 참여요인→주거만족’ 경로는 유의한 결과를 보이지 않고 있으나, 완전매개효과에서는 유의한 영향관계를 보여주고 있어 입주자 참여 요인은 완전매개효과를 보이고 있음을 알 수 있다. 즉, 입주자 참여 요인은 주거환경 요인의 영향을 받아 주거만족에 영향을 미치는 것으로 보인다. 주거환경 요인은 입주자 참여를 통해 주거만족 요인에 더 크게 영향을 미치는 것으로 보인다.

이와 같은 분석결과를 볼 때, 가설 1. 주거환경 요인은 입주자 참여요인에 영향을 미칠 것이다. 가설 2. 주거환경 요인은 입주자간 갈등 요인에 영향을 미칠 것이다. 가설 3. 입주자 참여요인은 주거만족에 영향을 미칠 것이다. 가설 4. 입주자간 갈등 요인은 주거만족에 영향을 미칠 것이다. 가설 5.

8) 완전매개효과 모형적합도는 RMR=0.062, GFI=0.878, IFI=0.913, CFI=0.908로 나타나 완전적합모형이라 볼 수는 없으나 대체로 만족스러운 수준으로 볼 수 있다. 무응답치로 인해 모형 적합도가 약간 낮게 나타난 것으로 생각된다. 일반적으로 구조방정식 모형에서는 샘플 수가 200개 이상이어야 적절하게 나타난다.

9) 부분매개효과 모형적합도는 RMR=0.074, GFI=0.848, IFI=0.861, CFI=0.856로 나타나 완전한 적합모형이라 볼 수는 없으나 대체로 만족할만한 수준으로 볼 수 있다.

10) 일반적으로 완전매개 분석과 부분매개분석의  $X^2$  차이가 3.84 이상이면 부분매개효과로 본다(배병렬, 2009, p.419).

주거환경 요인은 주거만족에 영향을 미칠 것이다. 등의 연구 가설은 모두 검증되었으며 채택되었다고 할 수 있다.

본 연구는 주거환경 요인이 주거만족에 미치는 영향에서 입주자 참여와 입주자간 갈등 요인의 매개효과에 대해서 구조방정식 모형을 활용하여 분석하였다. 이를 종합해 보면 입주자 참여 요인은 완전매개효과를 보이고 있으며, 입주자간 갈등 요인은 부분매개 효과를 보이는 것으로 나타났다. 이를 통해 볼 때 입주자 참여와 입주자간 갈등은 입주자의 주거만족에 매개요인으로 작용한다는 것을 알 수 있으며 주거만족을 높이기 위해서는 이러한 요인에 대한 고려가 있어야 함을 시사하고 있다.

## 5. 결론

결론적으로 입주자 참여와 입주자간 갈등 요인은 입주자 주거만족에 중요한 영향을 미치는 변수라고 할 수 있다. 본 연구는 사회통합의 일환으로 공급된 분양주택과 임대주택의 혼합단지 입주자의 주거만족과 입주자 참여 및 입주자간 갈등에 관한 선행연구를 근거로 개념적 연구모형을 수립하고, 이의 타당성을 검증하기 위하여 입주자 참여 및 입주자간 갈등과 주거만족과의 관련성에 관한 연구가설을 설정하였다. 가설검증을 위한 주된 분석방법은 구조방정식 모형분석을 활용하였다. 분석결과를 통해 도출된 시사점은 정책적 측면과 학술적 측면으로 나눌 수 있는데 이를 요약하면 다음과 같다.

우선 정책적 측면에서 볼 때 사회통합의 일환으로 공급되고 있는 분양과 임대주택의 혼합단지 및 임대단지에 인접한 분양단지에서 주거만족에 영향을 미치는 요인은 주택의 특성·단지디자인·관리·생활환경 등의 요인뿐 아니라 입주자 참여와 입주자간 갈등의 해결이 매개요인으로 작용하므로 이에 대한 정책적 관심이 지속적으로 이루어질 필요가 있다. 즉, 혼합단지나 분양과 임대의 인접단지의 입주자들은 참여와 이웃간의 갈등 해결이 주거만족에 주요한 영향을 미치는 요인이므로 이에 대한 관리의 중요성이 크다는 것을 시사하고 있다. 주거환경 요인을 고려한 주거만족 증진과 함께 입주자의 참여와 갈등해결을 위한 프로그램이나 제도 등에 대한 고려를 동반한 정책이 필요하며, 이를 통해 주거복지 수준을 증진시킬 수 있음을 알 수 있다. 최근 일부 단지에서 입주자들이 참여하는 단지 내 행사를 통해 입주자들의 관심도 높아지고 함께 참여하면서 갈등도 감소되는 예가 나타나고 있다. 따라서 입주자의 참여를 활성화할 수 있는 프로그램 개발 및 제도적 기반 마련이 필요하다고 생각된다. 예를 들어, 프로그램의 경우 공모방식을 통해 NGO의 참여를 유도하거나, 임대사업자 및 관리주체의 프로그램 개발능력을 향상시키는 방안이 있을 수 있다. 제도의 경우 이미 “장기공공임대주택입주자 삶의질향상지원법” 제3조에서 국가와 지자체가 입주자 커뮤니

티 활성화와 관련된 프로그램 개발 및 재정지원을 의무조항으로서 규정하고 있는 만큼, 이에 대한 정부차원의 노력이 병행되어야 하며 관리주체와 연관 주체와의 적극적인 노력이 필요하다.

둘째, 학술적 측면에서 그동안 주거만족 측정을 위한 대부분의 선행연구가 주택의 외형적·환경적 변수 위주로 주거만족 측정에 대한 연구를 수행하였으나 본 연구에서는 사회적 변수인 참여와 갈등 관련 변수를 추가하여 주거만족에 유의한 영향을 주는가를 실증 분석함으로써 향후 주거만족 관련 연구의 폭을 넓혔다는데 의의를 둘 수 있겠다.

이러한 결과들을 볼 때 입주자의 주거만족을 높이기 위해서는 주택의 외형적 구조, 단지디자인, 주택관리, 생활환경 등 거주환경 요인 외에도 입주자 참여와 입주자간 갈등 요인 등도 주요 요인임을 시사하고 있다. 특히, 혼합단지의 경우는 소득수준의 차이 등에 따라 일반단지보다 갈등이 더 할 수도 있기 때문에 입주자들의 주거만족을 향상시키기 위해서는 이러한 요인들에 대한 고려가 일반단지보다 더욱 필요할 수도 있다. 선행연구에서도 혼합단지에서 소득차이 또는 주택가격 하락 등 이익적인 문제로 인해 갈등을 일으키고 주거만족이 낮게 나타나는 결과를 보면 본 연구의 결과와 일맥상통하다고 볼 수 있다.

본 연구는 주거만족과 갈등의 이론에 근거하여 아직까지 시도하지 않았던 입주자 참여와 입주자간 갈등이 주거만족에 미치는 영향을 실증적으로 검증한 탐색적 연구라는데 그 의의가 있다. 다만 본 연구는 다음과 같은 면에서 한계를 갖는다. 첫째, 분양과 임대주택이 혼합된 단지와 임대주택에 인접한 분양단지만을 대상으로 실증 분석하였기 때문에 일반단지를 포함한 모든 단지의 현상에 대한 설명과 연구결과의 적용에는 한계가 있을 수 있다. 둘째, 본 연구에서는 참여와 갈등의 매개효과를 분양과 임대 입주자들을 같이 분석하였으나 분양과 임대 입주자들의 매개효과와의 차이를 알아보는 것도 의미가 있으리라 생각된다. 셋째, 참여와 갈등의 조사항목이 실제 참여와 갈등보다는 그것에 대한 인식으로 구성되어 있어서 향후 연구에서는 이에 대한 보완이 필요하다. 넷째, 통제변수에서 입주자 참여 요인은 완전매개효과를 보이고 있으며 입주자간 갈등 요인은 부분매개효과를 보이고 있다. 이를 볼 때 향후 연구에서는 입주자간 갈등 요인은 독립변수로 설정하여 통제변수로 설정한 참여 요인과 주거만족의 영향정도를 규명하는 것도 가능할 것으로 판단된다.

## 참고문헌

1. 강순주 외(2004), “초고층 수상복합아파트 거주자의 주거만족도”, 『대한가정학회지』, 42(6): 1~12.
2. 김종호·오정석(2004), “공공임대주택 거주자의 주거만족 영향요



- 인 분석 - 청주시 공공임대주택아파트를 중심으로”, 『한국정책 과학학회보』, 8(4).
3. 문숙재 외(1992), “주거환경스트레스가 주거관리행동에 미치는 영향”, 『한국가정관리학회지』, 20: 87~97.
  4. 박근석 외(2010), 『보금자리 임대주택의 효율적 관리 방안』, 토지주택연구원.
  5. 박은규 외(2006), 『임대주택 입주자의 관리참여활성화 방안 연구』, 대한주택공사.
  6. 박은규 외(2007), 『임대주택 관리 로드맵 구상 연구』, 대한주택공사.
  7. 배병렬(2009), 『아모스 17.0 구조방정식 모델링』, 청람.
  8. 서순복(2005), 『거버넌스 상황에서 갈등관리를 위한 대체적분쟁해결제도』, 집문당.
  9. 서의택 외(1993), “영구임대주택 거주자의 만족도에 근거한 영구임대주택 제도개선에 관한 고찰”, 『국토계획』, 28(2): 79~94.
  10. 윤호(2007), “공공임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구”, 인천대.
  11. 이민창(2005), “정책갈등의 제도론적 해석”, 『한국정책학회보』, 14(1).
  12. 이상호(2004), “공공아파트 입주민의 주거만족도 영향연구-서울시 공공아파트 입주민을 중심으로”, 국민대학교 박사학위논문.
  13. 이주택(1994), “주거환경 만족도 요인구조 분석에 관한 연구”, 동국대학교 박사학위논문.
  14. 이춘호(2001), “수도권 신도시 거주자 주거만족도 비교 분석”, 『국토계획』, 대한국토계획학회, 36(6): 191~204.
  15. 서울시정개발연구원(2002), 『서울시 영구임대주택주민의 생활』, 시정연 2002 특별정책과제보고서.
  16. 조영호 외(2003), “도시저층 집합주택계획방향에 관한 연구”, 『대한건축학회논문집』, 19(4): 31~40.
  17. 천대윤(2005), 『갈등관리와 협상전략』.
  18. 천연숙 외(2009), 『보금자리주택단지의 사회적 혼합방안 연구』, 국토연구원.
  19. 최열(2004), “임대주택 거주자의 주거환경 평가에 관한 연구”, 『부산대학교 도시문제연구소 도시연구보』, pp. 415~440.
  20. 하성규(2002), 『주택정책론』, 박영사.
  21. 한경원(2006), “공공임대주택입주민의 주거만족도 영향 연구”, 서울대학교 박사학위논문.
  22. Marans, R.W., and Rodgers, W. (1975), “Toward and understanding of community satisfaction”, in A Hawley and V. Rock(ed), *Metropolitan American in contemporary perspective*, NY: Halsted.
  23. Selling, Tomas C. (1960), *The Strategy of Conflict*, Harvard University Press.
  24. Weidemann, S., & Anderson, J.R Butterfield, D.I, and O'Donnell, P. (1982), “Residents' perceptions of satisfaction and safety: a basis for change in Multi-family housing Environment and Behavior”, Vol. 14.