

# 경제적 사회거리가 공공주택 거주민의 근린만족도에 미치는 영향분석

서원석\* / 박기덕\*\*

본 연구는 소득 격차를 토대로 측정된 경제적 사회거리가 서울시 공공주택 거주민의 근린만족도에 미치는 영향을 일반화선형모형을 이용해 실증분석하고, 이를 바탕으로 경제적 사회거리가 근린주거생활 불만족의 원인이 되는지를 파악하였다. 주요 분석 결과는 다음과 같다. 첫 번째, 공공주택 거주민의 소득은 경제적 사회거리 형성에 있어 중요한 원인이 되었는데, 낮은 소득수준은 경제적 사회거리를 커지게 하는 원인으로 작용하였다. 두 번째, 공공주택 거주민은 해당 주택 및 서울에 오래 거주할수록 근린에 대한 만족도가 높아지는 것으로 나타났다. 세 번째, 가구소득이 가장 높은 지역인 강남4구에 거주하는 공공주택 거주민은 기타 지역 거주민에 비해 낮은 근린만족도를 보였다. 네 번째, 경제적 사회거리는 근린만족도에 부정적 영향을 미치는 요인으로 확인되었는데, 특히 공공주택 거주민의 소득수준과는 별개로 그들이 거주하는 자치구의 평균소득이 높고 소득 차이가 크다면 주거환경이 양호하다고 해도 근린만족도가 떨어지는 것으로 나타났다. 이와 같은 결과를 통해 공공주택 거주민은 경제적 사회거리로 인해 근린주거생활에 불만족을 겪을 수 있다는 점을 확인하였는데, 이는 공공주택 정책의 추진과정에서 경제적 사회거리를 고려할 필요가 있다는 시사점을 주고 있다.

**주제어** \_ 경제적 사회거리, 공공주택, 근린만족도, 경제적격차, 소득격차

\* 중앙대학교 도시계획·부동산학과 부교수(제1저자)

\*\* 중앙대학교 공공인재학부 강사(교신저자)

# The Impact of Economic Social Distance on Neighborhood Satisfaction of Public Housing Residents

Seo, Wonseok\* / Park, Ki-Duk\*\*

---

This study analyzed the effect of economic social distance measured by income disparity on the neighborhood satisfaction of public housing residents in Seoul using a generalized linear model, and based on this, it was determined whether the economic gap caused their neighborhood life dissatisfaction. The main results are as follows. First, the income level of public housing residents served as an important factor in the formation of economic social distance and in particular, the social distance was growing if the income level was low. Second, the longer people live in the houses and in Seoul, the more satisfied they were with the neighborhood environment. Third, public housing residents living in Gangnam area with the highest household income had a lower level of neighborhood satisfaction than residents living in other areas. Fourth, the economic social distance was identified as a negative factor in neighborhood satisfaction, especially if the average income of the municipalities they reside in was high and the gap was large, regardless of the income of the public housing residents, the level of neighborhood satisfaction was lower even if the residential environment was good enough. The results clearly identified that public housing residents suffer from neighborhood life dissatisfaction due to the economic social distance. Through this, this study finds that public housing policy needs to consider the problem of neighborhood life dissatisfaction due to the economic social distance.

**Key words** \_ Economic Social Distance, Public Housing, Neighborhood Satisfaction, Economic Disparity, Income Disparity

---

\* Associate Professor., Dept. of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University (First Author)  
\*\* Lecturer., School of Public Service, Chung-Ang University (Corresponding Author)

# I. 서론

우리나라에서 저소득 계층의 주거 안정을 위한 공공주택 공급 필요성에는 많은 공감대가 형성되어 있다. 하지만 그로 인한 지역 이미지 및 가치 하락, 생활 수준 격차 등과 같은 음(-)의 외부효과는 공공주택 거주민과 지역주민 간 갈등의 한 요인으로 지적되고 있다(이다은·서원석, 2018; 홍문중·이주형, 2006). 특히 서울은 우리나라에서 가장 큰 단일도시로 인구과밀에 따른 사회계층 간 편차가 크게 나타나고 있고 공공주택도 집중되어 있어 이러한 문제가 확연하게 노출되는 지역이라고 할 수 있다. 이로 인해 서울시는 2018년 12월 “주택공급 5대 혁신방안” 발표를 통해 공공주택 정책 패러다임에 대한 새로운 청사진을 제시하는 등 사회적 갈등을 해소하고자 노력하고 있으나 큰 효과를 거두지는 못하고 있다<sup>1)</sup>.

공공주택으로 인한 사회문제의 핵심은 소득 및 경제적 격차라고 할 수 있는데, 이는 빈부격차, 불평등의 심화와 같은 사회 양극화의 주요 원인이 되고 있다(강미나, 2016; 이태진 외, 2004). 경제적 격차로 인해 발생하는 개인 혹은 그룹 간 갈등은 사회과학의 중요한 개념인 사회거리(Social Distance)로 설명할 수 있다(McPherson & Ranger-Moore, 1991; Poole, 1927). 이를 경제적 사회거리(Economic Social Distance)라고 하는데, 물리적 인접성과는 관계없이 사회구성원의 사회적·문화적 특성들을 공유하거나 배제하는 특징을 가진다(Mayhew et al., 1995). 특히 저소득층 가구는 이와 같은 경제적 사회거리에 더 많이 노출되는 경향이 있다(Gustafson, 2001; Hipp, 2007; Hipp & Perrin, 2009).

실제로 이러한 사회문제는 경제적 사회거리가 높은 지역에 많이 나타나는 경향이 있는데<sup>2)</sup>, 높은 경제적 차이로 인해 지역주민과 공공주택 거주민의 주거 불만족이 높아지고 이로 인해 사회적 갈등이 심화되기 때문이다(김준형 외, 2005; 오정석·이현림, 2013). 이와 같은 갈등은 양측 모두에게 사회적 손실을 안겨주는 문제가 될 수밖에 없는데, 그 이유는 지역주민에게는 님비라는 사회적 낙인이, 공공주택 거주민에게는 사회적 배제가 나타날 수 있기 때문이다(하성규·서종녀, 2006; 한봉수·서원석, 2018). 이러한 점에서 공공주택 거주민은 경제적 사회거리에 따라 근린에 대한 불만족 및 주거 불안에 노출될 수밖에 없는데, 이는 곧 저소득 계층의 주거 안정을 위한 공공주택 본연의 기능을 달성할 수 없는 문제에 직면하게 됨을 의미한다. 따라서 경제적 사회거리가 공공주택 거주민의 근린만족도에 미치는 영향을 파악하는 연구는 미래 갈등 없는 주거복지의 구현에 있어서 중요한 시사점을 제공해줄 수 있을 것으로 보인다.

이에 본 연구는 서울을 공간적 대상으로 경제적 사회거리가 공공주택 거주민의 근린만족도에 미치는

1) “‘이재명 출구론’ 역세권 임대주택... 님비 뇌관 넘을까”. 헤럴드경제(2020년 1월 8일) 기사 참조.

2) “아파트단지 내 외판실 ‘임대주택’ [경제논리 무시한 소셜믹스, 계층갈등 더 심화]”. 한국경제(2019년 8월 22일) 기사 참조.

영향분석을 통해 이러한 사회현상을 실증검토했었다. 이를 위해 본 연구는 지역주민(자치구)과 공공주택 거주민의 소득 격차를 “경제적 사회거리”로 정의한 후 경제적 사회거리가 공공주택 거주민의 교육 환경과 대중교통, 편의시설, 공공시설, 문화시설, 의료시설 접근성 측면의 근린만족도에 어떠한 영향을 미치는지를 일반화선형모형(Generalized Linear Model, GLM)을 이용해 파악하였다. 그리고 이를 바탕으로 공공주택 거주민의 삶의 질 향상을 위한 정책적 시사점을 고찰하였다.

## II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

### 1. 이론적 고찰

사회거리(Social Distance)는 교육, 직업, 소득의 사회적 차이 또는 라이프스타일, 인종, 종교, 민족 등의 문화적 배경 차이로 나타나는 현상이며, 개인 혹은 가구의 특성을 기반으로 타인과의 유사성 또는 차이점에 대한 인식을 만들어내는 사회적 특징을 뜻한다(McPherson & Ranger-Moore, 1991; Poole, 1927).

사회거리에 대한 가장 기본적인 사회학적 결정요인은 경제계급 및 경제적 불평등이라고 할 수 있다(Marx, 2019). Weber(1978)는 경제계급을 이분법적으로 보는 Marx(2019)와는 달리 교육 수준과 직업의 특색이 포함되도록 사회계급을 확장하여 연속적으로 사회계급이 더 넓은 개념을 포함할 수 있도록 하였다. 일련의 연구 역시 경제적 불평등을 긴장과 적대감으로 이어지는 개인 간의 사회거리로 보고 있다(Hipp, 2007; Morenoff et al., 2001). 이러한 경제적 격차 측면의 사회거리(경제적 사회거리)는 일반적으로 가구의 소득을 통해 가구의 사회적 위치와 근린 주민의 평균적인 사회적 위치의 차이를 측정하게 된다(Musterd et al., 2016).

사회거리는 개인의 사회적 지위를 통해 그들의 태도와 문화적 선호에 영향을 미치고 있다. 즉 개인의 사회적 기원은 자신의 시각과 태도를 형성하고, 다른 사회적 기원을 가진 사람으로부터 사회거리를 만들어낸다는 것이다. 따라서 타인에 대한 서로 다른 사회적 배경을 인식하는 것은 공통된 사회적 근거 부족에 의해 개인 간 사회적 상호작용을 제한한다(Bourdieu, 2013). 사회심리학 연구들은 피상적인 유사성만을 가진 개인조차 다른 유사성을 가진 타인과 분류하고 있음을 지적하고 있다(Friedkin, 1999; Hogg, 1992; Simon et al., 1997).

사회적 지위이론(Social Status Theory)은 사회거리에 따른 사회적 상호작용을 구체적으로 설명하고 있는데, 개인은 적절한 사회적 역할에 기반한 지위를 가지게 된다고 본다(Merton & Merton,

1968). 이 경우 각 직책에 기반한 다양한 역할에 대한 기대가 있고, 이는 각 지위에 있는 사람의 행동, 문화, 태도 등에 차이가 있음을 의미한다. 실제로 많은 계층은 서로 분리되어 있고, 이는 큰 사회거리를 초래하게 된다. 반대로 자기분류이론(Self-Categorization Theory)은 사회적 분류의 유사성에 의해 형성된 그룹이 자체 검증과 질서를 제공한다고 설명한다(Lau, 1989; Tajfel & Turner, 1986). 이때 그룹 구성원 간의 반복된 상호작용은 해당 구성원 그룹의 정체성을 형성하고 그들 간 더 밀접한 사회교류를 제공할 수 있게 한다.

사람의 사회적 유대관계는 동질성(Homogeneity)을 추구하고 근린은 유사한 수준의 사회·경제적 지위를 가진 구성원들을 집합시키는 경향이 있다(McPherson et al., 2001). 지리적으로 멀리 있는 개인보다는 가까운 사람들과 더 접촉할 기회가 많을 수 있으나, 물리적 근접성이 개인 간의 관계성을 보증하기는 쉽지 않다. 대신 소득과 같은 경제적 동질성이 사회적 관계의 근간이 되고, 이는 물리적 근접성보다 중요할 수 있다(Michelson, 1976). 즉 개인과 가구가 지역에서 동질성을 느낄 때 이웃과 더 가까운 관계로 발전할 수 있으며, 이는 근린만족도를 높이는 요인이 될 수 있다(박기덕·서원석, 2020). 따라서 지역 내 거주자들 간 친밀감과 같은 사회적 환경은 그들의 사회적 활동을 촉진시키며, 주거환경에 대한 긍정적인 인지를 가져오게 된다(Lewicka, 2005).

## 2. 선행연구 검토

경제적 사회거리와 근린만족도를 다룬 선행연구는 제한적으로 이루어진 바 있으나, 이와 연관된 사회적 배제, 소득격차, 소득불평등 등과 주거 및 근린만족도의 관계는 여러 측면에서 수행된 바 있다. 이를 구체적으로 살펴보면, 먼저 하성규·서종녀(2006)는 공공주택과 사회적 배제에 관한 연구를 통해 공공임대주택 거주민의 차별의식 정도를 파악하였다. 그 결과 월평균 소득이 낮은 주민들이 상대적으로 높은 주거지 차별을 느끼고 있다는 결론을 도출하였다. 이훈·허재완(2014) 역시 유사하게 지역별로나이에 따라 혹은 소득에 따라 사회거리를 크게 느낀다는 결과를 얻었다. 마강래·강은택(2008)은 더 구체적으로 사회적 취약계층인 주거빈곤층의 주거지 차별현상을 공간분리 측면에서 살펴보았다. 그 결과 주거빈곤층 비율이 증가한 지역은 상대적으로 주거입지 분리현상이 심화됨을 확인하였다. 이러한 현상은 주거빈곤층이 도시 내에서 상대적으로 고립될 가능성이 크며, 다른 계층과의 상호작용 기회를 박탈함으로써 공간분리 현상이 사회적 이슈로 떠오를 가능성이 있음을 시사하고 있다.

윤주현 외(2006)는 우리나라에서 주택의 규모, 입지, 유형 등의 다양화로 인해 주택자산 양극화가 심화될 수 있다는 점을 진단하였다. 그들은 이러한 주택자산 양극화는 경제력의 양극화 현상과 맞닿아 있고 계층 간 주거실태 문제를 초래할 수 있기 때문에 양극화 해결을 위한 정책적인 노력이 필요하다고

주장하였다. 윤형호·임병인(2012)은 서울시를 대상으로 5개 권역의 분위별 소득격차와 불평등 간 관계를 2001년부터 2009년까지의 시계열 자료를 이용해 파악하였다. 분석 결과 동남권 대비 각 권역은 소득구조 측면에서 격차의 개선이 이루어졌음을 확인하였으나, 소득분위별 소득격차가 줄어든 것이 동남권과 기타 권역의 소득격차까지 줄어들었다고 평가하기는 어렵다고 하였다. 권역 간 소득불평등 역시 제한적인 측면에서 완화되었음을 밝혔지만, 다양한 개발로 인한 주거이동의 결과일 수 있으므로 소득격차 및 불균형의 절대적인 개선이 있었는지는 판단하기 어렵다는 의견을 제시하였다. 성진욱·이영민(2017)은 서울시 거주 시민을 대상으로 공공임대주택 입주자의 경제적 측면에서 파악하였는데, 가구 소득이 높을수록 공공임대주택 입주에 부정적인 시각을 가지고 있는 것으로 나타났다.

허명·심종원(2010)은 경제적 격차에 따른 거주민의 주거만족도를 간접적으로 살펴볼 수 있는 사회적 혼합단지 내 분양주택 거주민과 임대주택 거주민의 인식차이 분석을 바탕으로 사회적 혼합이 어려운 이유를 파악하였는데, 분양주택 거주민과 임대주택 거주민의 사회적 혼합은 사회경제적 배경으로 인해 원만하게 이루어지지 않는다는 사실을 확인하였다. 장한수(2016) 역시 실증분석을 통해 사회적 혼합단지 내 임대주택 거주민의 주거만족도는 경제환경에 의해 영향을 받는다고 하였다. 한봉수·서원석(2018) 또한 사회적 혼합단지를 대상으로 분양주택 거주민과 공공임대주택 거주민의 주거만족도를 비교분석하였다. 그 결과 사회적 혼합단지 내 거주민의 주거만족도는 거주유형(분양 또는 공공임대)에 따라 차별적으로 나타났는데, 특히 공공임대 거주민은 이웃과의 친밀성이 높을수록 주거만족도가 높아진다는 사실을 파악하였다. 이는 경제적 사회거리가 크지 않은 동질성을 가진 집단과의 관계가 공공주택 거주민의 주거만족도와 관련이 있음을 보여주는 결론이라고 할 수 있다.

고은정·안건혁(2014)은 사회적혼합 주택정책에 있어 계층 간 사회거리를 유지하고자 하는 습성을 인정하고, 이를 바탕으로 자연스러운 혼합방안을 제안하기 위해 다양한 근린특성과 사회적 다양성의 관계를 파악하였다. 그 결과 사회적 다양성이 낮은 지역은 아파트가 밀집된 소득수준이 높은 곳임을 확인하였다. 이를 통해 근린지역의 다양성을 확보하기 위해서는 주택유형, 주거형태, 주택면적 등을 혼합해 공급하는 정책이 필요하다고 하였다.

해외 역시 주거에 있어 경제적 사회거리의 영향을 파악한 연구를 통해 사람들은 비슷한 생활환경을 가진 지역에 거주하는 것을 선호한다는 사실을 밝힌 바 있다. 구체적으로 Blokland(2003)는 서로 다른 환경을 가진 집단계층은 거의 상호 작용하지 않는다는 것을 확인하였다. Hipp & Boessen(2012)도 근린지역 내 거주민 간의 경제적 사회거리와 주택 수요 사이에는 부정적 관계가 나타나고 있다는 점을 파악하였다.

Musterd et al.(2016)은 경제적 사회거리가 클수록, 즉 가계수입과 근린의 소득 중앙값 간의 차이가 클수록 가구는 경제적 사회거리가 적은 근린으로 이사할 가능성이 크다는 사실을 발견하였다. 하지만 이와 동시에 이웃들이 훨씬 많은 소득을 얻는 상황은 싫어하는 경향이 있다는 점도 확인하였다

(Luttmer, 2005). 또한, Musterd et al.(2016)이 인용한 De Vries et al.(2007)의 연구를 보면 네덜란드 암스테르담 내에서 경제적으로 상향이동하는 가구는 가구소득이 중앙값보다 높은 지역으로 이동하는 경향이 있는 것을 밝혔다.

이상의 선행연구는 소득과 같은 경제적 격차가 지역 내에서 높게 나타날 때 상호작용이 낮아지고 주거분리 현상이 발생할 수 있다는 점을 설명하고 있다. 이러한 현상은 경제적 격차가 클수록 근린생활에 대한 만족이 떨어져 지역 내 갈등 양상이 심화될 수 있음을 의미한다. 특히 공공주택 거주민은 주거 특성상 일반주택 거주민과는 달리 갈등이 나타나더라도 쉽게 주거이동을 하기 어렵다는 점(박기덕·서원석, 2020) 때문에 갈등으로 인해 거주 불만족이 심화될 수 있고, 이는 이웃 간 더 큰 갈등을 일으키는 원인으로 작용할 수 있다. 이러한 측면에서 다양한 계층이 거주하며, 사회계층 간 편차가 크고, 많은 공공주택이 입지해 있는 서울을 대상으로 경제적 사회거리가 공공주택 거주민의 근린만족도에 미치는 영향을 실증분석하는 것은 사회적 혼합을 추구하는 우리나라 주택정책의 방향에 있어 의미 있는 시사점을 제공해줄 수 있을 것으로 판단된다.

### Ⅲ. 변수 및 분석방법

#### 1. 자료 및 변수

실증분석을 위해서는 공공주택 거주민에 대한 개인신상 및 근린만족도에 대한 조사자료가 필요하다. 서울시 공공주택의 70% 이상인 약 19만여 호를 관리하고 있는 서울주택도시공사는 공공임대주택 3,000여 가구를 대상으로 주기적으로 입주자 패널조사를 실시해 임대주택 거주가구의 일반특성, 주거, 복지, 경제, 보건과 관련된 사항을 조사하고 있다. 공개된 가장 최근 자료인 2016년 “서울시 공공임대주택 입주자 패널조사”는 3,006가구를 실제조사 하였으며, 본 연구는 미응답 항목이 포함된 가구를 제외한 총 2,998가구를 실증분석에 사용하였다.

설문항목은 가구사항, 현재주택, 현재주택 입주정보, 직전주택, 이사계획, 맞춤형 급여, 가구의 복지서비스 이용, 생활비, 자산 등이 포함되어 있는데, 본 연구는 이 중 기존 선행연구를 통해 필요하다고 판단된 항목과 조사목적에 부합되는 18개 항목을 변수로 채택하였다. 구성된 변수를 구체적으로 살펴보면, 먼저 실증분석을 위한 종속변수에는 현재 거주하고 있는 공공임대주택에 대한 근린만족도를 사용하였다. “서울시 공공임대주택 입주자 패널조사” 자료는 거주지역에 대한 근린만족도를 대중교통 편

의성, 교육환경, 생활편의시설 접근성, 공공시설 접근성, 문화시설 접근성, 의료시설 접근성으로 구분해 4점 리커트(Likert)척도를 이용해 파악하고 있는데, 본 연구는 여섯 개의 개별 만족도 평균(Mean)을 근린만족도로 변환해 사용하였다.

〈표 1〉 거주지역에 대한 근린만족도 구성

구분	매우불만족	약간불만족	대체로만족	매우만족
대중교통 접근성(지하철, 버스 등)	①	②	③	④
교육환경(학교, 보육시설, 학원 등)	①	②	③	④
생활편의시설 접근성(시장, 마트 백화점 등)	①	②	③	④
공공시설 접근성(주민센터, 경찰서 등)	①	②	③	④
문화시설 접근성(도서관, 미술관 등)	①	②	③	④
의료시설 접근성(병원, 의료복지시설 등)	①	②	③	④
근린만족도	mean			

독립변수는 개인특성, 거주특성, 내부성능, 외부환경, 이사계획, 사회거리특성에 포함되는 21개(경제적 사회거리 재분류 변수 4개 포함)를 사용하였다. 먼저 개인특성에는 가구주의 나이, 교육수준, 가구원 수를, 거주특성에는 거주주택 전용면적, 현재 거주하고 있는 주택의 거주기간(거주기간) 그리고 서울특별시에서 거주했던 총 거주기간(서울거주)을 사용하였다. 주택 내부성능에는 결로, 곰팡이, 누수, 방수상태 등을 살펴볼 수 있는 주택성능과 마감상태(도배, 장판, 도어 창문 등), 설비상태(냉난방·냉온수 설비, 주방설비, 전등·콘센트 전기기구 등), 배리어프리 설계(문턱제거, 욕실단차제거, 비상벨 등) 등이 4점 리커트척도(①불량, ②다소불량, ③다소양호, ④양호)로 측정되어 포함되었다. 외부환경 역시 내부환경과 같은 기준으로 측정된 휴게녹지공간(놀이터, 야외운동시설, 공원 등), 주차시설, 장애인·고령자 배려시설(엘리베이터, 경사로, 보행로 등), CCTV 등 방범상태가 변수로 사용되었다. 또한, 5년 이내에 다른 주택으로의 이사계획이 있는지(이사계획) 여부가 더미(①있음, ②없음)로 포함되었다.

마지막으로 본 연구의 핵심변수인 사회거리특성이 있는데, 강남4구 입지여부, 경제적 사회거리 그리고 경제적 사회거리의 재구성 변수인 사회거리\_고, 사회거리\_중, 사회거리\_하, 역사회거리를 변수로 사용하였다. 본 연구는 Musterd et al.,(2016)의 방법을 토대로 경제적 사회거리를 측정하였는데, 현재 어떠한 기관도 시군구 수준의 소득자료를 공개하고 있지 않은 관계로 자료를 구축하기가 쉽지 않았다. 이에 따라 본 연구는 서울에 거주하고 있는 2만 가구를 대상으로 생활환경, 소득, 아동보육 등 도시정책을 위한 목적으로 조사되는 서울서베이(2016년 기준)를 이용해 서울시 구별 연평균 소득을 계산한 후 공공임대주택 입주자 패널자료의 가구연소득과 비교해 경제적 사회거리를 측정하였다. 다만 서울서베이 역시 연평균 소득을 금액으로 조사하지 않고 구간으로만 파악하는 관계로, 조사대



상 가구의 평균소득은 응답한 구간의 중간값으로 환산한 후 구별 평균값을 계산하였다.

경제적 사회거리에 대한 격차의 정도는 경제적 사회거리를 4개 수준(역사회거리=지역소득<공공주택 입주자 소득, 사회거리\_하=사회거리 하위 30%로 약 3,000만원 미만, 사회거리\_중=사회거리 중위 40%로 3,000~4,300만원 미만, 사회거리\_고=사회거리 상위 30%로 4,300만원 이상)으로 구분하였다. 이때 경제적 사회거리가 크다는 것은 공공주택 거주민의 평균 가구소득이 해당 지역(자치구)의 평균 가구소득과 격차가 크다는 것이며, “역사회거리”는 지역 평균 가구소득보다 공공주택 거주민의 평균 가구소득이 더 높다는 것을 의미한다. 역사회거리 현상이 나타나는 이유는 경제적 사회거리가 개인 소득이 아닌 가구소득을 기초로 했기 때문이며, 동거 여부와 관계없이 모든 가구원의 합산소득이기 때문으로 보인다. 다만 역사회거리 가구는 전체 조사대상 가구의 5%(150가구)정도로 많지 않았다. 이 변수를 통해 경제적 사회거리가 근린만족도에 미치는 영향을 더 상세히 파악할 수 있을 것으로 보인다.

〈표 2〉 변수설명

변수		변수설명	단위	출처
근린만족도		거주지역 근린환경(대중교통, 교육환경, 생활편의시설, 공공시설, 문화시설, 의료시설)에 대한 만족도	4점척도	공공주택 입주자 패널조사
개인 특성	나이	주민등록 기준 연령	세	
	교육수준	1: 무학 2: 초등학교 3: 중학교 4: 고등학교 5: 전문대학 6: 대학교 7: 대학원	명목	
	가구원	가구원 수	명	
거주 특성	거주면적	거주주택 전용면적	m <sup>2</sup>	
	거주기간	현재 주택 거주기간	년	
	서울거주	서울특별시 총 거주기간	년	
내부 성능	주택성능	주택 내부성능(결로, 곰팡이, 누수, 방수상태 등)	4점척도	
	마감상태	주택 마감상태(도배, 장판, 도어, 창문 등)		
	설비상태	주택 설비상태(냉난방, 냉온수, 주방, 전기가구 등)		
	배리어프리	주택 배리어프리 설계(문턱 및 욕실단차 제거, 비상벨 등)		
외부 환경	휴게녹지	휴게, 녹지공간(놀이터, 야외운동시설, 공원 등)	4점척도	
	주차시설	주차시설		
	장애인	장애인·고령자 배려시설(엘리베이터, 경사로, 보행로 등)		
	방범상태	CCTV 등 방범상태		
이사계획		5년 이내에 다른 주택으로의 이사계획	더미	
사회 거리 특성	강남입지	강남4구(강남, 서초, 송파, 강동) 입지 여부	더미	
	경제적사회거리	서울시 구별 연평균 가구소득 - 공공주택 거주가구 연소득*	만원	
	사회거리_고	사회거리 상위 30% 이상(사회거리 4,300만원 이상)	명목	
	사회거리_중	사회거리 중간 40%(사회거리 3,000~4,300만원 미만)		
	사회거리_하	사회거리 하위 30% 이상(사회거리 3,000만원 미만)		
역사회거리(참조)	공공주택 거주가구 연소득 > 거주지역(자치구) 평균 연소득			

\*: 공공주택 거주가구 연소득은 공공주택 입주자 패널조사를 바탕으로 계산하였음

## 2. 분석방법

일반적으로 본 연구와 유사한 목적을 수행하기 위해서는 최소자승추정법에 기반한 일반선형모형을 사용한다. 그러나 일반선형모형은 종속변수와 독립변수 간 선형성, 정규성, 독립성, 등분산성을 기본적인 가정으로 하고 있는데(서원석, 2019), 본 연구의 경우 Kolmogorov-Smirnov 검정결과가 .194(.000)로 나타나 유의수준 1%에서 정규성을 충족시키지 못한 것으로 나타났다. 이처럼 일반선형모형의 가정이 적용될 수 없는 경우 종속변수의 정규성과 오차항을 가정하지 않는 일반화선형모형(Generalized Linear Model, GLM)을 사용해야 한다(노형진 외, 2013; 이항석 외, 2017).

GLM은 종속변수와 독립변수를 선형관계로 모형화하지만, 종속변수는 함수화된  $f(y)$ 로 가정한다. 즉, 적절한 함수로 변환된 종속변수  $f(y)$ 와 독립변수의 선형결합으로 본다는 것이다. 이를 바탕으로 한 GLM의 기본모형은 일반선형모형인 수식 <1>을 토대로 수식 <2>와 같이 나타낼 수 있다(노형진 외, 2013). 여기서  $\alpha, \beta, \epsilon$ 는 각각 상수, 계수, 오차항을,  $x_i$ 는 독립변수를 의미한다.

$$y = \alpha + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_n x_n + \epsilon \quad \langle \text{수식 1} \rangle$$

$$f(\mu) = \alpha + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_n x_n \quad \langle \text{수식 2} \rangle$$

종속변수  $y$ 의 기댓값인 수식 <2>의  $f(\mu)$ 은 독립변수와 선형관계를 갖는다고 본다. 여기서 연결함수(Link Function)인  $f(\mu)$  분포는 정규분포, 이항분포, 감마분포 등과 같은 지수족(Exponential Family)으로 가정하게 되며  $f(\mu)$ 를 정의하는 지수족 확률분포의 확률밀도함수는 수식 <3>과 같다. 이때  $\theta, \delta$ 는 각각  $f$ 의 밀도함수(Density Function)인데,  $\theta$ 는 정준모수(Canonical Parameter)를,  $\delta$ 는 과분산모수(Dispersion Parameter)를 뜻한다. 그리고  $h(y, \delta), A(\theta)$ 는 함수를 의미한다(노형진 외, 2013; 이항석 외, 2017).

$$f(y|\theta, \delta) = h(y, \delta) \exp\left\{ \frac{y\theta - A(\theta)}{d(\delta)} \right\} \quad \text{수식 } \langle 3 \rangle$$

GLM은 일반선형모형의 추정방법인 최소자승법을 사용하지 않고 최대우도추정법(MLE, Maximum Likelihood Estimation)에 따라 우도가 최대가 되는  $\beta$ 와  $\delta$ 를 추정하게 되는데, 이는 다음과 같이 표현할 수 있다(이항석 외, 2017).

$$MLE(\beta, \delta) = \sum_{i=1}^n \ln f(y_i; \beta, \delta) = \sum_{i=1}^n \left\{ \ln h(y, \delta) + \frac{y_i \theta_i - A(\theta_i)}{d(\delta)} \right\} \quad \text{수식 <4>}$$

## IV. 실증분석

### 1. 기초통계분석

실증분석에 사용한 변수들의 기초통계분석 결과를 살펴보면, 먼저 종속변수로 사용된 개별 근린만족도 중 서울시 공공주택 거주민은 지하철, 버스와 같은 대중교통 접근성에 가장 만족하고 있었다. 교육환경 또한 대체로 만족 수준을 상회하는 3.04로 나타났다. 생활시설, 공공시설, 의료시설 접근성 역시 대체로 만족수준은 높았으나, 도서관, 미술관과 같은 문화시설 접근성은 상대적으로 낮은 만족도를 보였다. 이러한 개별 환경에 대한 전반적인 만족도는 2.98로 공공주택 거주민의 근린만족도는 여러 측면에서 대체로 만족하는 수준에 있는 것으로 파악되었다.

〈표 3〉 근린만족도 기초통계 결과

구분	평균
대중교통 접근성(지하철, 버스 등)	3.07
교육환경(학교, 보육시설, 학원 등)	3.04
생활편의시설 접근성(시장, 마트 백화점 등)	2.98
공공시설 접근성(주민센터, 경찰서 등)	2.99
문화시설 접근성(도서관, 미술관 등)	2.82
의료시설 접근성(병원, 의료복지시설 등)	2.97
근린만족도	2.98

독립변수의 경우 개인특성에 포함되는 거주민 평균나이는 약 59.23세로 노년에 가까운 것으로 나타났다. 교육수준은 대체로 고등학교 수준을 넘지 못했으며, 가구원 수는 평균 2.45명이었지만 최대 9명까지 가구원으로 둔 거주민도 있었다. 거주특성의 경우 평균 거주면적은 43㎡로 비교적 소형수준이었다. 현재 주택에 거주한 기간은 약 13년이었으며, 본 연구의 공간적 대상인 서울에 거주한 총 기간은 평균 37.33년으로 나타났다.

〈표 4〉 기초통계 분석결과

변수		평균	최소값	최대값	표준편차
근린만족도		2.98	1	4	.543
개인 특성	나이	59.23	21	98	13.952
	교육수준	3.80	1	7	1.467
	가구원	2.45	1	9	1.264
거주 특성	거주면적	42.96	6.60	115.50	16.699
	거주기간	12.94	4	31	7.439
	서울거주	37.33	1	93	15.685
내부 성능	주택성능	2.99	1	4	.904
	마감상태	3.11	1	4	.799
	설비상태	3.21	1	4	.736
	배리어프리	3.09	1	4	.831
외부 환경	휴게녹지	3.18	1	4	.748
	주차시설	3.21	1	4	.738
	장애인	3.11	1	4	.842
	방법상태	3.13	1	4	.784
이사계획		1.95	1	2	.225
사회 거리 특성	강남입지	.20	0	1	.398
	경제적사회거리	3,208.59	-8,916.67	6,135.41	1,689.088
	사회거리_고	.30	0	1	.459
	사회거리_중	.33	0	1	.469
	사회거리_하	.32	0	1	.467
	역사회거리(참조)	.05	0	1	.218

현재 거주하고 있는 공공주택 내부성능에 대한 평가를 보면, 대체로 양호하다고 생각하고 있었는데, 냉난방, 냉온수, 주방, 전기가구 등 설비상태에 가장 좋은 평가를 했다. 반면 결로, 곰팡이, 누수, 방수 상태 등 주택성능에 대해서는 내부성능 중 가장 낮은 평가를 해 불량시공에 대한 적극적인 관리/규제가 필요한 것으로 판단되었다. 외부환경의 경우 내부환경보다 양호하다고 인식하는 것으로 나타났는데, 휴게녹지, 주차시설, 장애인 배리어프리, 방법상태 모두가 평균 3.10을 넘어 외부환경 문제로 인한 어려움은 비교적 적은 것으로 판단되었다. 이사계획의 경우 대부분의 거주민들이 없다고 응답했는데, 이러한 결과는 주거에 대한 만족도가 높기 때문이기도 하지만 공공주택 특성상 만족도가 낮더라도 이사와 같은 대안을 찾기 어려워 나타난 것으로 판단된다(박기택·서원석, 2020).

기존 선행연구는 높은 소득계층에 속해 있을수록 임대주택에 대한 반대 및 차별이 크다는 결론을 도출한 바 있다(김정섭, 2016; 이다은 외, 2018). 이러한 사실은 경제적 사회거리가 클수록 지역주민과

공공주택 거주민 간 갈등이 높아질 수 있으며, 이에 따라 근린만족도가 다른 지역과 다른 양상을 보일 수 있음을 의미한다. 실제로 강남4구의 경제적 사회거리는 3,169만여 원으로 다른 지역의 평균 경제적 사회거리 2,958만여 원에 비해 높게 형성되어 있는 것으로 나타났다(표 5 참조). 본 연구는 공공주택의 강남4구 입지가 공공주택 거주민의 근린만족도에 미치는 영향을 확인함으로써 이러한 추세가 지속되는지 여부를 파악하였는데, 공공주택 입주민 약 20%가 강남4구(강남, 서초, 송파, 강동)에 거주하고 있었다.

이 밖에 전체 가구의 5% 정도는 가구소득이 지역소득을 초과하는 역사회거리를 보이는 것으로 나타났다. 이와 같은 현상이 나타나는 이유는 공공주택 거주가구가 다수의 가구원으로 구성되어 있고 그들의 경제력이 높다면 합산 가구소득은 많을 수밖에 없기 때문이다. 실제로 역사회거리 가구의 가구원 수는 약 4.0명으로 전체 평균 2.45명에 비해 많은 것으로 나타났다. 나머지 경제적 사회거리 격차는 각각 30% 수준에서 고, 중, 하로 범주화하였다.

## 2. 공공주택 거주민과 지역의 소득격차 비교

공공주택 거주민과 지역의 소득격차를 비교한 결과 경제적 사회거리는 강남구가 가장 큰 4,023.74만원을, 중구가 가장 낮은 2,027.82만원을 보여 지역 간 편차가 상당히 크다는 점을 확인하였다. 또한, 평균소득이 높은 강남4구가 속해 있는 동남권<sup>3)</sup>이 대체로 경제적 사회거리가 큰 것으로 나타났다. 강남4구에 속해 있지 않은 도봉구도 다른 지역에 비해 경제적 사회거리가 컸는데, 자치구 평균소득은 서울시 전체 자치구 중 7번째였지만 해당 자치구에 거주하고 있는 공공주택 거주민의 평균소득이 가장 낮게 나타난 것이 원인으로 파악되었다.

공공주택 거주민의 소득과 지역(자치구) 소득 그리고 경제적 사회거리 간 상관관계를 살펴보면, 경제적 사회거리와 지역 소득은 강한 양(+)의 상관관계(Pearson상관=.598, Sig.=.002)가, 경제적 사회거리와 공공주택 거주민 평균소득은 강한 음(-)의 관계(Pearson상관=-.560, Sig.=.004)가 있는 것으로 확인되었다. 공공주택 거주민의 소득과 지역 소득은 양(+)의 상관관계가 있었으나 유의성은 없었다. 이러한 결과를 통해 공공주택 거주민과 지역(자치구) 간 소득수준은 특별한 경향성을 보이지는 않지만, 공공주택 거주민의 소득이 낮다면 그로 인해 경제적 사회거리는 크게 나타날 수 있음을 알 수 있다.

3) 동남권인 서초구, 강남구, 강동구, 송파구가 각각 자치구 평균소득 1~4위로 나타났다.

〈표 5〉 경제적 사회거리 비교결과

단위: 만원

지역(구)	경제적 사회거리	공공주택 평균소득	지역 평균소득	지역(구)	경제적 사회거리	공공주택 평균소득	지역 평균소득
강남구	4023.74	2161.68	6185.41	서대문구	3332.52	2386.10	5718.62
강동구	3022.40	3060.93	6083.33	서초구	3218.35	3054.58	6272.93
강북구	3227.84	1737.66	4965.50	성동구	2092.01	2900.42	4992.44
강서구	3771.84	2093.99	5865.83	성북구	2816.05	2184.42	5000.47
관악구	2677.06	2146.94	4824.00	송파구	3956.15	2073.79	6029.94
광진구	3077.66	1510.22	4587.88	양천구	2410.25	2391.89	4802.15
구로구	2425.28	2754.62	5179.90	영등포구	2266.36	3233.64	5500.00
금천구	3062.22	1951.93	5014.15	용산구	3389.59	1632.44	5022.03
노원구	3606.32	1586.18	5192.51	은평구	2726.00	2734.67	5460.67
도봉구	4062.86	1671.43	5734.29	종로구	2940.35	2577.38	5517.74
동대문구	2727.49	1979.85	4707.34	중구	2027.82	2478.51	4506.33
동작구	3533.66	1985.76	5519.42	중랑구	3176.72	1995.68	5172.40
마포구	2757.91	2493.58	5251.49				

〈표 6〉 상관분석 결과

	경제적 사회거리	지역 평균소득	공공주택 평균소득
경제적 사회거리	1	.598(.002)	-.560(.004)
지역 평균소득	.598(.002)	1	.330(.108)
공공주택 평균소득	-.560(.004)	.330(.108)	1

주: 괄호는 유의확률을 의미함

### 3. GLM을 이용한 경제적 사회거리가 근린만족도에 미치는 영향

실증분석은 경제적 사회거리에 대한 거시적인 영향력을 살펴보기 위한 모형(모형 1)과 미시적인 영향력을 살펴보기 위한 모형(모형 2)로 나누어 실시하였다. 먼저 GLM모형에 대한 총괄검정 결과 모형 1과 모형 2의 우도비 카이제곱이 유의확률 1% 수준에서 각각 1080.949와 1122.965로 나타나 유의성은 대체로 높은 것으로 확인되었다(표 7 참조). 세부적인 모형적합도의 경우, Akaike정보기준(AIC) 값은 모형 1이 3801.654, 모형 2가 3763.638로 정보량을 기준으로 했을 때 모형 2를 통해 사회거리와 근린만족도 간 관계를 살펴보는 것이 더 적당한 것으로 나타났다. 또한, 무한표본 수정된 AIC(AICC), Bayesian 정보기준(BIC), 일관된 AIC(AICC) 모두 같은 결과를 보였다.

〈표 7〉 GLM 총괄검정

	우도비 $\chi^2$	자유도	유의확률
모형 1	1080.949	17	.000
모형 2	1122.965	19	.000

다음으로 실증분석 결과를 살펴보면, 개인특성에서는 교육 수준만이 1% 수준에서 통계적 유의성이 있었는데, 공공주택 거주민의 교육 수준이 높을수록 근린만족도는 낮아지는 것으로 나타났다. 이는 박서연·전희정(2018)의 연구를 통해서도 확인된 바 있는데, 교육 수준이 높을수록 다양한 정보를 취득하게 될 확률이 높고 이러한 정보를 바탕으로 근린환경을 좀 더 비판적으로 보게될 수 있다는 점에서 근린환경 만족도가 상대적으로 낮아지게 된 것으로 보인다.

거주특성의 경우 모든 변수가 근린만족도에 유의한 영향을 미치고 있었는데, 해당 주택에 거주하는 기간과 서울에 거주했던 기간이 길수록 만족도가 높은 것으로 파악되었다. 이는 동일 지역에 오래 거주할수록 근린환경에 대한 익숙함 및 편안함이 높아지기 때문에 나타난 현상으로 보인다. 거주면적의 경우 규모가 커질수록 근린만족도는 낮아지는 것으로 나타났다. 이는 공공주택 거주면적이 주택성능에 대한 만족도와 음(-)의 관계를 형성한다는 성진욱·남진(2019)의 연구와 유사한 결과로 큰 규모의 공공주택에 거주할수록 좀 더 나은 주거 및 근린환경을 선호하는 현상이 반영된 것으로 판단된다. 다만 이와 관련한 추가적인 연구를 통해 관련 현상의 객관성을 검증할 필요가 있다.

〈표 8〉 실증분석 결과

모수	모형 1				모형 2			
	B	가설검정			B	가설검정		
		Wald $\chi^2$	df	Sig.		Wald $\chi^2$	df	Sig.
(수정된 모형)	1.988*	310.175	1	.000	.739*	344.342	1	.000
나이	.000	.136	1	.713	.000	.157	1	.692
교육수준	-.026*	12.057	1	.001	-.008*	10.399	1	.001
가구원	-.004	.190	1	.663	-.001	.189	1	.664
거주면적	-.006*	93.913	1	.000	-.002*	99.287	1	.000
거주기간	.011*	70.921	1	.000	.004*	72.583	1	.000
서울거주	.002*	10.659	1	.001	.001*	9.641	1	.002
주택성능	-.003	.075	1	.784	-.002	.181	1	.671
마감상태	.054*	13.112	1	.000	.018*	11.878	1	.001
설비상태	.036**	5.147	1	.023	.012**	4.389	1	.036
배리어프리	.045*	12.509	1	.000	.015*	11.567	1	.001
휴게녹지	.097*	40.048	1	.000	.034*	40.458	1	.000

주차시설	.011	.492	1	.483	.001	.052	1	.819
장애인	.087*	34,796	1	.000	.033*	41,062	1	.000
방법상태	.073*	20,751	1	.000	.028*	24,766	1	.000
이사계획	-.012	.098	1	.754	.001	.004	1	.950
강남입지	-.110*	23,485	1	.000	-.035*	20,085	1	.000
경제적사회거리	-1.330E-5**	4,290	1	.038	-	-	-	-
사회거리_고	-	-	-	-	-.032**	4,306	1	.038
사회거리_중	-	-	-	-	-.008	.331	1	.565
사회거리_하	-	-	-	-	-.016	1,324	1	.250
(척도)	.206a				.203a			
Pearson카이제곱	616,031(df=2979)				607,455(df=2977)			
로그우도	-1881.827				-1860.819			
AIC	3801.654				3763.638			
AICC	3801.909				3763.948			
BIC	3915.756				3889.750			
CAIC	3934.756				3910.750			

주1) a는 최대우도 추정값

주2) \* p<0.01, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.1

주택내부성능의 경우 마감상태, 설비상태, 배리어프리 설계, 휴게·녹지공간 등이 잘 갖춰져 있을 때 공공주택 거주민의 근린만족도가 높아진다는 사실을 확인하였다. 외부환경 역시 유사한 결과를 도출했는데, 특히 장애인·고령자 배려시설과 주거안전을 담보할 수 있는 방법 상태가 양호할수록 만족도가 높아지는 것으로 나타났다.

마지막으로 사회거리특성에 포함되는 변수들이 근린만족도에 미치는 영향을 살펴보면, 먼저 공공임대주택이 강남4구에 입지해 있을 때 근린만족도는 낮아지는 것으로 파악되었다. 이는 선행연구에서 확인한 바와 같이 높은 소득을 가진 지역에 거주함으로써 느끼게 되는 차별감, 소외감이 크기 때문에 나타난 결과로 해석할 수 있다. 이다은 외(2018)는 강남4구에 위치한 임대주택에 거주할수록 차별 경험이 많다는 사실을, 이훈·허재완(2014)은 소득(소득만족도)이 높은 집단일수록 공공주택에 대한 반대가 크다는 사실을 확인한 바 있다. 다음으로 경제적 사회거리는 근린만족도에 있어 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 공공주택 거주민의 소득수준과는 별개로 그들이 거주하는 지역(자치구)의 평균소득이 더 높고 그 차이가 크다면 주거환경이 양호하더라도 근린만족도가 떨어진다는 것을 의미하는 결과라고 할 수 있다. 본 연구는 또한 경제적 사회거리의 차이를 고, 중, 하, 역사거리로 재유형화 한 뒤 사회거리 차이가 근린만족도에 미치는 미시적 영향을 확인하였는데, 공공주택 거주민과 지역주민 간 소득 편차가 가장 큰 “사회거리\_고” 집단은 참조변수로 사용된 “역사회거리” 집단에 비해 근린만족



도가 떨어지는 것으로 나타났다. 반면 상대적으로 경제적 사회거리가 크지 않은 중하위 집단은 역사회 거리 집단에 비해 유의한 근린만족도의 차이를 보이지 않았다. 이는 공공주택 거주민이 지역주민들과 비교해 큰 경제적 차이를 보인다면 그들의 근린만족도는 더욱 낮아질 수 있다는 사실을 나타내는 결과라고 할 수 있다.

종합적으로 경제적 사회거리는 공공주택 거주민의 근린만족도에 유의한 영향을 주고 있으며, 특히 지역 내 공공주택 거주민과 일반 지역주민 간 경제적 사회거리가 클수록 그 영향은 더욱 명확해진다는 점을 본 연구를 통해 확인하였다.

## V. 결론 및 시사점

보편적이고 포용적 주거복지와 저소득층 주민들의 삶의 질 향상을 위한 공공주택은 그 당위성에도 불구하고 지역 내 갈등과 같은 사회문제를 일으키는 한 원인이 되고 있다. 이러한 측면에서 본 연구는 경제적 격차의 핵심인 소득 격차를 바탕으로 측정된 경제적 사회거리가 서울시 공공주택 거주민의 근린만족도에 미치는 영향을 일반화선형모형을 이용해 실증분석함으로써 실제로 경제적 사회거리가 사회문제의 원인으로 작용하는지를 확인하였다.

분석 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫 번째, 공공주택 거주민의 가구소득 수준은 경제적 사회거리의 형성에 있어 중요한 원인으로 작용하는 것으로 나타났다. 즉 공공주택 거주민의 가구소득이 낮다면 경제적 사회거리는 커질 수 있다는 것이다. 두 번째, 공공주택 거주민은 해당 주택 및 서울에 오래 거주할수록 근린환경에 대한 만족도가 높아진다는 사실을 확인하였다. 세 번째, 가장 소득이 높은 지역인 강남4구에 거주하는 공공주택 거주민은 기타 지역 거주민에 비해 낮은 근린만족도를 가지고 있는 것으로 파악되었다. 네 번째, 경제적 사회거리는 근린만족도에 있어 음(-)의 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 즉 공공주택 거주민의 소득이 높고 낮음과는 별개로 그들이 거주하는 지역과의 평균소득 격차가 크다면 주거환경이 양호하다고 해도 근린만족도가 떨어진다는 것이다.

공공주택의 입지는 여전히 끊이지 않는 갈등의 원인으로 작용하고 있기 때문에 정부 및 정치권의 관심 또한 입지 관련 갈등을 최소화하는 데 초점을 맞추고 있다. 그러나 정작, 이 과정에서 정책의 대상이 되는 공공주택 거주민의 지역융화에 관한 관심은 높지 않아 보인다. 입지선정 과정에서 입주대상자들의 의견은 반영되고 있지 못한 것이 현실이며, 입주 후에도 대부분의 관심은 지역융화보다는 단지 내 물리적 환경개선 및 유지에 맞춰져 있다. 그러나 본 연구는 거주민의 주거안정은 물리적 환경뿐 아니라

지역의 사회적 환경과도 밀접한 관련이 있다는 점을 확인하였는데, 특히 지역주민과의 경제적 격차는 공공주택 거주민에게 차별을 받고 있다는 인식을 심어주는 등 주거안정에 있어 부정적 요인으로 작용(이다은 외, 2018)하고 있으므로 이러한 측면의 사회적 환경에 관심을 갖는 것이 필요해 보인다.

본 연구의 결과는 공공주택 거주민은 경제적 사회거리로 인해 주거불만족을 겪고 있다는 점을 명확히 하고 있으며, 이러한 결과를 바탕으로 공공주택정책 추진과정에서 경제적 사회거리에 따른 주거불안 문제도 심사숙고할 필요가 있다는 점을 지적하고 있다. 특히, 공공주택 거주민은 근린만족도가 떨어지더라도 주거이동을 할 수 있는 여건이 되지 않기 때문에 현 거주지에 계속 거주할 수밖에 없게 된다(박기덕·서원석, 2020). 이러한 측면에서 공공주택 입지선정 시 경제적 사회거리를 입지 기준의 하나로 고려해 이로 인한 지역주민과 공공주택 거주민의 갈등을 줄일 수 있도록 방안을 마련하는 것이 필요하다고 판단된다. 또한, 입주 후 지역주민 간 유대관계를 형성할 수 있도록 지속적인 지원이 이루어질 필요도 있는데, 경제적 사회거리가 큰 지역에 커뮤니티센터와 같은 교류시설을 우선적으로 공급한다면 지역주민의 전반적인 근린만족도를 향상시킬 수 있을 것으로 판단된다.

본 연구의 결과는 또한 서울과 인접해 있는 수도권에도 중요한 시사점을 제공해주고 있다. 수도권은 지역 간 소득 격차 및 각종 시설에 대한 접근성 편차가 크게 나타나는 곳이다. 또한, 공공주택 거주민에게는 직업 등의 이유로 인해 서울과의 접근성이 중요하게 고려될 수밖에 없는데, 이러한 측면에서 경제적 사회거리로 인한 주거불만족이 심각하게 일어날 가능성이 크다. 따라서 경제적 사회거리와 공간 접근성을 포괄적으로 고려한 공공주택정책 추진을 통해 수도권 공공주택 거주민의 주거불만족을 낮추는 방안도 고려할 필요가 있을 것이다.

이러한 시사점에도 불구하고 본 연구는 몇 가지 과제를 가지고 있다. 첫 번째는 현재 시군구 수준의 소득자료가 구축되고 있지 않은 관계로 미시적인 경제적 사회거리를 측정하기 어려웠다. 경제적 사회거리를 최소화할 수 있는 기준마련은 자치구 수준이 아닌 동 또는 집계구 수준까지 세부적으로 고려할 필요가 있으므로 향후 미시적 소득자료의 구축을 통해 이러한 문제가 해결될 수 있기를 기대한다. 두 번째는 경제적 사회거리의 지역 간 비교를 통해 지역 고유의 성격을 파악한다면, 지역 특성화 공공주택 정책이 실현되는데 올바른 방향을 제시해줄 수 있을 것으로 판단된다.

## ■ 참고문헌 ■

- 강미나(2016). “주거양극화의 진단과 해결방안”, 『부동산포커스』, 94: 4-14.
- 고은정·안건혁(2014). “사회적 다양성에 영향을 미치는 근린환경 특성에 관한 실증분석: 서울시를 대상으로”, 『서울도시연구』, 15(1): 1-15.
- 김정섭(2016). “공공임대주택 사회적 혼합에 대한 시민들의 의식”, 『한국주택학회 학술대회 발표논문집』, 275-281.
- 김준형·김성제·최막중(2005). “임대주택 사회적 혼합의 장애요인과 해소방안에 관한 연구”, 『국토계획』, 40(5): 153-163.
- 노형진·변재영·이지현(2013). 『SPSS를 활용한 일반선형모형(GLM) 및 일반화선형혼합모형(GLMM)』, 학현사.
- 마강래·강은택(2008). “수도권 주거빈곤계층의 공간적 분리패턴 변화양상에 관한 연구”, 『부동산학보』, 35: 209-223.
- 박기덕·서원석(2020). “공공임대주택 거주민의 유대관계가 주거이주 의사에 미치는 영향: 주거만족도의 매개효과를 중심으로”, 『주택연구』, 28(1): 5-26.
- 박서연·전희정(2018). “공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 주거만족도 비교연구”, 『도시행정학보』, 31(4): 27-54.
- 서원석(2019). “계약 및 비계약 헤도닉가격모형의 주택내재가치 비교연구”, 『국토계획』, 54(6): 80-88.
- 성진욱·남진(2019). “서울시 공공임대주택 주택성능과 주거환경 만족도에 미치는 영향요인”, 『국토계획』, 54(3): 49-62.
- 성진욱·이영민(2017). “공공임대주택 입주 의사에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 서울시민의 공공임대주택에 대한 인식을 중심으로”, 『서울도시연구』, 18(3): 39-55.
- 오정석·이현림(2013). “서울시 혼합단지의 갈등사례 및 인식조사 연구: 공공임대주택과 분양주택 입주민을 중심으로”, 『분쟁해결연구』, 11(3): 61-93.
- 윤주현·김혜승·박천규(2006). 『주거양극화의 현황 및 과제』, 국토연구원.
- 윤형호·임병인(2012). “서울시의 권역 간 소득격차와 소득불평등 추이 분석: 2001~2009년”, 『서울도시연구』, 13(2): 1-15.
- 이다은·강수진·강민성·서원석(2018). “공공임대주택 거주자 차별경험과 사회적 자본의 형성관계 분석”, 『대한부동산학회지』, 36(2): 31-46.
- 이다은·서원석(2018). “공공임대주택 유형 및 복합입지가 주택매매가격에 미치는 영향 비교분석”,

- 『국토계획』, 53(5): 103-116.
- 이태진·김미곤·김혜승·박신영·이영환·홍인옥·최현수·김선미(2004). 『저소득층 주거복지 향상을 위한 주거급여 개선방안 연구』, 한국보건사회연구원.
- 이항석·이가은·이정아(2017). “실손의료보험에서 요율산정과 일반화선형모형(GLM)의 활용”, 『리스크 관리연구』, 28(4): 37-71.
- 이훈·허재완(2014). “행복주택 입지에 대한 지역주민인식 연구”, 『부동산연구』, 24(4): 103-118.
- 장한수(2016). 『사회적 혼합 방식에 따른 공공임대아파트 주민의 거주행태 비교 연구』, 광운대학교 대학원 박사학위논문.
- 하성규·서종녀(2006). “공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구”, 『주택연구』, 14(3): 159-181.
- 한봉수·서원석(2018). “사회적 혼합단지 거주민의 주거환경 만족도 결정요인 비교연구”, 『주택도시연구』, 8(3): 1-16.
- 허명·심종원(2010). “일반분양주택과 임대주택 거주민의 의식 차이 비교분석: 사회적 혼합을 중심으로”, 『부동산도시연구』, 2(2): 121-151.
- 홍문종·이주형(2006). “국민임대주택 입지가 주변 아파트 가격에 미치는 영향 분석”, 『도시설계』, 7(3): 23-32.
- Blokland, T.(2003). *Urban bonds: Social relationships in an inner city neighbourhood*, Cambridge: Polity Press.
- Bourdieu, P.(2013). *Distinction: A Social Critique of the Judgement of Taste*, Oxon: Routledge
- De Vries, B., Hamers, B., & Manting, D.(2007). “Stad uit balans: Een grotere kloof tussen arme en rijke wijken?”, *Bevolkingstrends*, 3: 20-31.
- Friedkin, N.E.(1999). “Choice shift and group polarization”, *American Sociological Review*, 64(6): 856-875.
- Gustafson, P.(2001). “Roots and routes: Exploring the relationship between place attachment and mobility”, *Environment and Behavior*, 33(5): 667-686.
- Hipp, J.R.(2007). “Income inequality, race, and place: Does the distribution of race and class within neighborhoods affect crime rates?”, *Criminology*, 45(3): 665-697
- Hipp, J.R., & Boessen, A.(2012) “Immigrants and social distance: Examining the social consequences of immigration for Southern California neighborhoods over fifty years”. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 641(1): 192-219.

- Hipp, J.R., & Perrin, A.J.(2009). “The simultaneous effect of social distance and physical distance on the formation of neighborhood ties”, *City & Community*, 8(1): 5-25.
- Hogg, M.A.(1992). *The social psychology of group cohesiveness: From attraction to social identity*, New York: NYU Press.
- Lau, R.R.(1989). “Individual and contextual influences on group identification”, *Social Psychology Quarterly*, 52(3): 220-231.
- Lewicka, M.(2005). “Ways to make people active: The role of place attachment, cultural capital, and neighborhood ties”, *Journal of Environmental Psychology*, 25(4): 381-395
- Luttmer, E.F.P.(2005). “Neighbors as negatives: Relative earnings and well-being”, *The Quarterly Journal of Economics*, 120(3): 963-1002.
- Marx, K.(2019). *Capital: volume one*, New York: Courier Dover Publications.
- Mayhew, B.H., McPherson, J.M., Rotolo, T., & Smith-Lovin, L.(1995). “Sex and race homogeneity in naturally occurring groups”, *Social Forces*, 74(1): 15-52.
- McPherson, J.M., & Ranger-Moore, J.R.(1991). “Evolution on a dancing landscape: Organizations and networks in dynamic blau space”, *Social Forces*, 70(1): 19-42.
- McPherson, J.M., Smith-Lovin, L., & Cook, J.M.(2001). “Birds of a feather: Homophily in social networks”, *Annual Review of Sociology*, 27(1): 415-444.
- Merton, R.K., & Merton, R.C.(1968). *Social theory and social structure*, New York: The Free Press.
- Michelson, W.M.(1976). *Man and his urban environment: A sociological approach, with revisions*, Reading, MA: Addison-Wesley.
- Morenoff, J.D., Sampson, R.J., & Raudenbush, S.W.(2001). “Neighborhood inequality, collective efficacy, and the spatial dynamics of urban violence”, *Criminology*, 39(3): 517-558.
- Musterd, S., van Gent, W.P.C., Das, M., & Latten, J.(2016). “Adaptive behaviour in urban space: Residential mobility in response to social distance”, *Urban Studies*, 53(2): 227-246.
- Poole, W.C.(1927). “Distance in sociology”, *American Journal of Sociology*, 33(1): 99-104.
- Simon, B., Hastedt, C., & Aufderheide, B.(1997). “When self-categorization makes sense: The role of meaningful social categorization in minority and majority members’ self-

perception”, *Journal of Personality and Social Psychology*, 73(2): 310–320.

Tajfel, H., & Turner, J.C.(1986). “An integrative theory of intergroup relations”, *Psychology of Intergroup Relations*, 7–24.

Weber, M.(1978). *Economy and society: An outline of interpretive sociology(Vol 1)*, Berkeley: Univ of California Press.

---

원 고 접 수 일 | 2020년 3월 14일

1차심사완료일 | 2020년 5월 6일

2차심사완료일 | 2020년 5월 13일

최종원고채택일 | 2020년 5월 15일

**서원석** wseo@cau.ac.kr

미국 The Ohio State University에서 도시 및 지역계획학 석사 및 박사학위를 취득하고 현재 중앙대학교 도시계획·부동산학과 부교수로 재직 중이다. 주요관심 분야는 주택·부동산경제·도시주거환경이다. 저서로 “한국주거복지정책(공저)”(2012, 박영사)이 있으며, “Trade-off relationship between public transportation accessibility and household economy: Analysis of subway access values by housing size”(2019, Cities) 등 국·내외에 다수의 연구논문을 발표하였다.

**박기택** kpark0201@gmail.com

미국 The Ohio State University에서 도시 및 지역계획학 박사학위를 받았으며, 현재 중앙대학교 공공인재학부 강사로 재직중이다. 주요 관심분야는 주거복지, 주거이동, 주택정책이며 “공공임대주택 거주민의 유대관계가 주거이주 의사에 미치는 영향”(2020), “주거지원 프로그램과 저소득층 가구의 건강”(2020) 등의 논문을 발표하였다.