

인천시 공공임대주택 내 계층 혼합인식 및 취약계층 포용성에 관한 연구*

An Study on the Recognition of Social Mix and the Inclusiveness for
the Vulnerable Class in the Public Rental Housing in Incheon

정 기 성 (Kiseong Jeong)** · 이 길 제 (Giljae Lee)***

〈 Abstract 〉

This study aims to analyze the recognition of social mix and the inclusion for the vulnerable class in public rental housing, focusing on diverse household types in Incheon. As an analytical method, a binary logistic regression model is applied.

The main findings are as follows. First, public rental housing residents and social beginner group showed relatively more positive on the social inclusion in the residential environment. Second, the youth group who preferred the station area or around the workplace for the residential location showed higher social inclusion in public rental housing than the old group who preferred the current area for the residential location. Third, in terms of the preferred household type, the multi-cultural family and the disabled class appeared to be relatively lower than the single parents and the elderly group. Finally, creating community space with well-organized social programs will improve the social mix in the public rental housing as well as increasing their quality of life.

키워드 : 주거 포용성, 공공임대주택, 이항로짓모형, 사회 혼합, 취약계층

Keyword : Residential Inclusion, Public Rental Housing, Binary Logistic Regression, Social Mix, The Vulnerable Class

* 이 논문은 2017년 인천발전연구원에서 진행한 ‘주거복지 기본계획’ 연구 내용의 일부를 수정·보완 한 것임

** 국토연구원 국토계획·지역연구본부 책임연구원, jkseong@krihs.re.kr, 주저자

*** 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원, gjlee@krihs.re.kr, 교신저자

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

우리나라의 공공임대주택은 각 시기에 따라 시대적 요구에 부응하여 새로운 유형들이 만들어져 왔다. 1989년 도입된 영구임대주택, 1998년 국민임대주택, 2007년 장기전세주택, 2013년 행복주택 등 다양한 공공임대주택이 시기별로 공급되어 왔다(천현숙, 2016).

영구임대주택은 1988년 전세가격 폭등으로 인한 도시 영세민의 주거문제가 심각한 사회문제로 부각 되면서 6대 도시의 극빈 계층을 대상으로 공급하게 되었다(남원석, 2010), 그리고, 국민임대주택은 저소득층 뿐만 아니라 1998년 외환위기 이후 어려워진 중산계층의 주거안정을 해결하기 위해 공급이 추진되었으며, 이를 통해 일반 서민계층도 공공임대주택에 거주할 수 있도록 자격이 확대되었다(나강열 외, 2006). 2007년에는 소유 중심에서 거주 중심으로 주택의 패러다임을 전환하며 중산층용 공공임대주택으로서 서울시에서 장기전세주택을 공급하였다(남원석, 2010), 한편 2008년에 도입된 보금자리 주택에서는 수요자 맞춤형이라는 개념을 처음으로 도입하여 신혼부부 및 청년층과 같은 생애주기별 특성이 구가 정책대상으로 부각되었고, 이후 행복주택에서는 저출산 정책과 연계하고 수요자 맞춤형 정책을 강화하여 공급물량의 80%를 신혼부부와 청년층을 대상으로 하여 공급하도록 하고 있다(천현숙, 2016).

이와 같은 역사적 맥락으로 인해 현재 우리나라의 공공임대주택은 다양한 유형이 병존하며, 유형에 따라 입주대상이 되는 소득 및 생애주기별 계층이 각각 다르게 설정되어 있다. 즉, 영구임대주택, 국민임대주택, 장기전세주택, 분양전환 공공임대주택, 매입·전세임대주택, 행복주택 등 각 유형에 따라 소득 및 자산기준을 달리하고 있으며, 우선공급 및 특별공급을 통해 주요 공급대상이 되는 생애주기별 계층도 차별화하여 공급하고 있다.

이처럼 공공임대주택의 입주 대상을 소득계층 및 생애계층별로 세분화하는 경우 발생할 수 있는 문제는 크게 두 가지이다. 첫 번째 문제는 영구임대주택과 같은 최저소득계층이 주로 거주하는 공공임대주택에서 나타나는 주거환경 내 사회적 배제 현상이다(우윤석·설동필, 2012). 즉, 장애인, 고령자, 다문화가정 등 공공임대주택에 거주하는 취약계층에 대한 사회적 배제는 게토(ghetto)화 현상을 야기하고 지역의 활력을 저해하는 등 다양한 문

제들을 야기하고 있다. 두 번째 문제는 공공임대주택이 유형별로 세분화되어 칸막이가 형성되어 있기 때문에 나타나는 수요와 공급의 불균형이다. 지역에 따라 어떤 유형은 미입대 및 공가가 발생하고, 다른 유형은 오랜 대기기간과 과도한 경쟁률이 나타나더라도 공공임대주택 유형간 입주대상 소득계층 및 생애계층이 정해져 있기 때문에 상호간 전환이 쉽지 않다. 이러한 문제들로 인해 국토부의 주거복지로드맵('17.11)에서는 공공임대주택의 수요자 편의성 강화를 위해 공공임대주택의 유형을 통폐합하는 것을 정책과제로 제시하고 있다. 이는 영구임대, 국민임대, 행복주택 등 복잡한 공공임대주택의 유형을 단계적으로 통합하여 유형별 칸막이를 없애고, 통합관리를 실현하는 것이다.

공공임대주택의 유형 통합은 기존에 소득계층 또는 생애주기별 계층에 따라 각각 분리되었던 입주자를 하나의 단지에 혼합하여 거주하도록 하는 변화를 야기한다. 이는 기존의 분양과 임대간 계층혼합이 아닌 공공임대주택 내에서의 계층혼합을 가져오게 된다. 즉, 영구임대주택에 입주 가능한 수급자 중심의 최저소득계층과 국민임대주택에 입주 가능한 소득 2-4분위 저소득층, 그리고, 행복주택에 입주 가능한 소득5-6분위의 일부 중산층이 함께 모여 살게 됨을 의미한다. 또한 영구임대주택에 주로 거주하는 고령가구와 행복주택에서 주로 거주하는 청년, 신혼부부, 산단근로자가 함께 거주하게 되어 소득수준에 따른 계층혼합 뿐만 아니라 생애주기별 계층혼합도 이루어질 수 있다. 이와 같은 계층혼합은 앞에서 언급한 영구임대주택에 대한 사회적 배제와 유형간 수급 불균형을 해소한다는 측면에서 장점이 있지만 통합유형의 단지 내에서 서로 다른 사회경제적 배경과 생애주기를 가진 입주자들이 함께 거주하면서 입주민 간 갈등이 발생하는 등 새로운 문제가 발생할 수도 있다.

공공임대주택의 유형통합이 수요자 편의성 강화를 위한 정책이라면 계층을 혼합함에 있어서 정책대상이 되는 가구가 계층혼합에 대해 필요하다고 생각하는지, 필요하다면 어떤 계층과의 혼합이 수용가능한지에 대한 고려가 필요하다. 따라서 본 연구는 인천시 무주택 거주 가구 및 신혼부부, 고령자 등 다양한 계층을 대상으로 먼저 공공임대주택에서의 계층 및 세대혼합 필요성에 대한 인식과 이에 미치는 다양한 영향 요인을 분석하고, 다음으로 공공임대주택 거주 시 포용 가능한 취약 계층은 어떤 계층인지에 대해 분석하고자 한다. 본 연구를 통해 앞으로 공공임대주택 유형통합 정책을 수립·추진함에 있어서 수요자 중심의 계층혼합을 위한 정책적 시사점을 제공하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

인천시 공공임대주택 내 계층 및 세대 간 포용성 연구를 위하여 지역 특성을 반영한 다양한 영향 요인(가구특성, 계층특성, 주거특성, 공공임대주택 및 공동체 특성)을 설정하여 분석을 진행하였다. 연구의 공간적 범위는 인천광역시 전역 10개 군·구로 한정하였으며 시간적 범위는 표본 데이터 수집을 위해 진행한 설문조사 기간인 2017년 6월부터 9월까지의 기간을 기본으로 한다. 연구 대상으로 설정한 계층의 범위는 현재 공공임대주택의 입주자격 및 공급대상을 고려하여 무주택 신혼부부, 공공임대주택 거주자, 사회초년생, 대학생, 고령자 및 산단 근로자이며 인천시 거주 가구로 한정한다. 데이터 분석을 위해서는 선택 확률 분석에 주로 이용되는 이항 로짓모형(Binary logistic regression)을 사용하였으며, 분석모형은 공공임대주택의 계층 및 세대혼합 필요성 여부를 종속변수로 하고, 선행연구를 통해 도출한 가구 특성, 공공임대주택에 대한 인지 또는 거주여부, 공동체 의식 등을 독립변수로 하였다. 또한 상기 독립변수를 통제변수로 설정하고 계층변수(신혼부부, 사회초년생, 대학생, 고령자 및 산단 근로자)를 독립변수로한 이항로짓분석을 추가로 진행하였다.

II. 이론적 논의

1. 주거단지 내 계층 혼합과 포용성

주거단지에서의 계층 혼합이란 사회통합을 이루기 위해 사회·경제적으로 서로 다른 이질적인 계층을 함께 거주할 수 있게 유도하는 것(박관민 외, 2009; Sarkissan, 1976 재인용)이다. 여기서 사회통합(social integration)이란 사회적 배제(social exclusion)현상을 줄이고, 사회 구성원 모두를 전체로 통합시키는 것으로 이를 위해 계층간 불평등과 갈등을 해소하는 것이다(김주진 외, 2005; 박관민 외, 2009).

그렇다면 계층 혼합은 왜 필요한가? 계층혼합에 대한 문제의식은 공공임대주택, 특히 영구임대주택에서 나타나는 사회적 배제 및 낙인 효과와 관련이 있다(박관민 외, 2009). 김위정(2004)은 공공임대주택에서 나타나는 사회적 배제의 메커니즘을 다음의 두 가지로 분류하고 있다. 첫 번째는 빈곤층의 밀집 거주로 형성되는 근린환경이 거주자의 삶의 기회를

제약하는 것이고, 두 번째는 밀집된 빈곤층이 공간적으로 격리되어 발생하게 되는 사회적 낙인이다. 그러면서 실제로 영구임대주택의 경우 저소득층이 집단화되고 공간적으로 인근 중산층 거주지역과 분리됨으로써 사회적 낙인 및 계층간 위화감이 발생했음을 지적하고 있다. 하성규·서종녀(2006)도 빈곤층만의 영구임대주택 단지의 경우 이와 같은 사회적 배제가 발생할 위험성이 많음을 지적하고 있다.

유형통합 공공임대주택의 경우 기존 최저소득계층을 대상으로 한 영구임대주택부터 중산층 수준의 행복주택 및 장기전세주택까지 포괄하고 있으므로, 입주자 선정시 사회혼합(social mix)과 연령혼합(aging mix)을 고려하는 것이 필요하다(박은철 외, 2015). 유형통합 공공임대주택에서 사회통합을 고려해야 하는 이유는 동일한 공공임대주택이라 할지라도 영구임대, 국민임대, 장기전세, 행복주택 등 공공임대주택 유형에 따라 입주자 특성 뿐만 아니라 주거에 대한 인식도 서로 다르게 나타나고 있기 때문이다. 예를 들어 영구임대주택의 경우 주거지 차별과 같은 사회적 배제의 인식이 높게 나타났지만(하성규·서종녀, 2006), 중산층에 가까운 계층을 대상으로 하는 행복주택 및 장기전세주택에 대한 인식은 전반적으로 긍정적으로 나타나고 있다(주희선, 2018; 이효진·홍형욱, 2012). 즉, 기존에는 공공임대주택의 유형이 소득계층에 따라 세분화되어 집단적으로 거주함에 따라 영구임대주택 등 특정 유형의 공공임대주택과 주변에 거주하는 중산층간의 사회적 배제가 문제였다. 하지만 통합된 유형의 공공임대주택에서는 입주자의 스펙트럼이 넓어지면서 공공임대주택 내 소득·생애주기 등 다양한 계층간 사회적 배제 및 차별이 내재화할 위험이 있다. 그러므로 공공임대주택 내 계층간 갈등을 사전에 방지하기 위해서는 사회통합을 위한 정책이 필요하다고 할 수 있다.

한편 주거단지에서 계층혼합의 효과에 대해서는 견해가 엇갈린다. 먼저 계층혼합이 사회적 배제 완화 등 긍정적인 효과가 있다는 주장이 있다(김지영·정창무, 2012 재인용, 서수정 외, 2004a; 정동훈 외, 2004). 긍정적인 효과는 첫 번째, 단지의 공간구성이 단지 내 혼합 및 주동 내 혼합유형으로 구성된 경우 분리조성된 단지에 비해 단지 내 배제현상이나 소외의식, 반사회적 행위 등이 적은 것으로 나타났다는 점이다(서수정 외, 2004a). 두 번째, 공동주택에서의 계층혼합과 교류를 위한 장소를 제공함으로써 단지 내 이웃들과 사회적 교류를 늘릴 수 있다는 것이다. 이와는 달리 남상호 외(2014)는 사회적 혼합주택 정책이 정책의 취지와 달리 입주민들간 다양한 갈등이 발생하고 있다고 지적하며, 주동내 혼합 유

형에서는 특히 이해관계 갈등의 비율이 단지내 혼합형에 비해 더 높게 나타남을 확인하였다. 또한 오정석 외(2013)도 SH공사에서 관리하는 분양·임대 혼합단지에서 조사 대상 응답자 중 60.6%가 공공임대주택 입주자끼리 거주하는 게 좋다고 응답하여 사회적 혼합정책에 대한 부정적 시선이 여전히 남아있음을 지적하였다. 이처럼 주거단지 계층혼합에 대해서는 긍정적인 측면 뿐만 아니라 부정적인 측면도 있으므로, 규범적·당위적인 측면에서 접근하는 것보다는 수요자의 입장에서 실제 거주자 및 임대대상자의 선호도나 수용성을 검토한 후 진행하는 것이 필요하다고 하겠다.

2. 가구특성에 따른 계층 혼합 수용성

현재 주거환경 내 사회적 혼합과 사회적 포용에 대한 다양한 연구들이 진행 중에 있다. 사회적 혼합(social mix)은 국가적 맥락과 여건에 따라 쟁점이 다르게 나타나는데 우리나라에서는 저소득층이 집단적으로 거주함에 따라 나타나는 사회적 낙인과 슬럼화의 문제, 분양 및 임대주택 거주자 간의 갈등과 위화감을 경감시키기 위한 계층간 혼합이 사회적 혼합의 주요 쟁점이 되고 있다(송현아·홍형욱, 2013; 서수정 외, 2004b). 우리나라의 계층 혼합에 관한 연구들은 첫 번째, 분양과 임대의 혼합단지에 대해 건축계획 및 디자인적 관점에서 계층혼합의 전략을 제시하거나 혼합주거형태에 따른 주거만족도를 분석하는 연구가 있다. 그리고, 두 번째는 가구특성에 따라 계층 혼합의 선호도 및 수용성이 어떻게 달라지는지, 그 요인에 대해 분석한 연구가 있다.

첫 번째 계층혼합의 전략과 관련해서 최권종·진정(2015)는 분양과 임대의 혼합주거동 건축계획을 연구하여 주거환경 내 소셜믹스를 실현하고 임대주택의 고립화와 사회적 배제 현상을 완화할 수 있는 방안을 제시하였다. 김서정·구영민(2016)은 다문화 공동체를 대상으로 도시 내 협력적 관계를 구성하여 게토(ghetto)화된 이들의 공동체를 재활성화 시키고 사회에 포용될 수 있는 건축 디자인적 접근방식을 제안하였다. 안용진·김주현(2018)은 서울시 혼합 단지임대주택 거주자의 사회적 교류에 미치는 영향 요인에 대해서 연구하였으며, 물리적 공간활용에서 분양·임대간 차별성이 없어야 하며 계층 및 세대의 특성을 고려한 접근방식이 필요하다고 주장한다. 한편 혼합 주거형태에 따른 주거만족도와 관련해서 장한수·박태원(2017)는 서울시 공공임대아파트를 물리적·사회적으로 혼합한 4가지 유형을 정리하고 각각의 유형에 거주하는 가구의 특성별 주거만족도를 분석하였다. 이를 바탕

으로 사회적 포용성과 혼합 주택정책에 대한 필요성 및 시사점을 나타냈다. 오정석·이성원(2018)은 공공임대주택의 혼합주거형태가 주거만족도에 미치는 영향에 대해서 연구를 진행하였으며 비혼합주택단지에 비해 혼합주택단지(분양+임대) 가구들의 주거만족도가 높은 것으로 나타났다.

다음으로 계층 혼합의 선호도 및 수용도에 영향을 미치는 가구특성 요인에 대한 연구에서 나강열 외(2006)는 국민임대주택에 입주할 의사가 있는 주민을 대상으로 한 연구에서 혼합단지 수용여부에 영향을 미치는 유의미한 가구특성 요인은 가구주 연령과 가구 소득, 그리고, 주택의 점유형태 및 주택형태인 것으로 분석하였다. 가구주 연령이 40세 이상이고, 차가주택에 거주할수록 직접적 혼합단지를 선호하고, 소득이 높을수록 직접적 혼합에 부정적이며, 아파트 및 자가 주택에 거주하는 하는 경우 직접적 혼합을 선호하지 않는 결과를 나타냈다. 김주영·한정희(2006)는 수도권 중 국민임대단지 주변(반경 10km 이내) 지역을 대상으로 한 연구에서 계층혼합의 수용도에 유의미한 영향을 미치는 요인이 가구주 나이, 교육수준, 현 주택의 점유형태 및 주택유형, 그리고, 임대주택 정책의 효과에 대한 가구 인식인 것으로 밝혀냈다. 가구주의 나이가 40대 이하인 경우, 가구주의 교육수준이 낮은 경우 계층혼합을 선호하고, 공동주택에 거주한 경험이 있는 가구 및 임차가구가 상대적으로 계층혼합의 수용도가 높은 것으로 나타났다. 또한 정부의 계층혼합 정책 및 임대료 보조 정책을 긍정적으로 평가하는 가구가 계층혼합을 선호하는 것으로 나타났다. 김지영·정창무(2012)는 서울과 수도권을 대상으로 한 연구에서 계층혼합 유형선택에 유의미한 영향을 미치는 가구특성은 임대주택의 입주 의사, 20세 미만 자녀유무, 현재 거주하는 주택면적, 가구주의 교육수준인 것으로 분석하였다. 가구주 교육수준이 높을수록, 20세 미만의 자녀가 있는 경우, 임대주택에 입주의사가 있는 경우, 현재 거주하고 있는 주택면적이 넓을수록 상대적으로 주호혼합형을 선호하며 사회적 통합에 긍정적 인식을 나타냄을 보고하고 있다. 정리하면 가구특성에서는 가구주의 연령 및 교육수준, 자녀유무, 소득수준, 현재 거주하고 있는 주택의 유형 및 점유형태, 임대주택에 대한 인식 등이 계층 혼합의 선호도 및 수용도에 영향을 미치는 주요 변수임을 확인할 수 있다.

〈표 1〉 계층혼합의 선호도 및 수용도에 영향을 미치는 요인에 관한 선행 연구 및 주요 변수

연구자	연구내용	주요 변수
나강열 외(2006)	국민임대 입주 의사 주민 대상 분양·임대 혼합단지 수용여부 분석	가구주 연령, 가구 소득, 주택형태, 점유형태
김주영·한정희(2006)	수도권 국민임대단지 계층혼합 수용도 영향 요인 분석	가구주 연령, 교육수준, 주택 유형, 점유형태, 공공임대주택 정책효과 인식,
김지영·정창무(2012)	수도권 거주민의 계층혼합 유형선택 영향 요인 분석	임대주택 입주 의사, 20세 미만 자녀유무, 주택 면적, 교육수준

본 연구는 기존의 공공주택 사회혼합연구들에서 다루었던 분양과 임대 유형 통합에 의한 혼합단지 선호 및 수용도에 초점을 맞추기보다 공공임대주택 내 계층혼합에 대한 인식과 실질적으로 선호하는 주거취약계층을 파악하는데 그 차별성이 있다고 하겠다. 공공임대주택 내 세대 및 계층 간 혼합과 관련된 선행연구가 미비한 상황이며, 주거복지로드맵(2017)에 따른 영구·국민·행복 주택의 통합 유형 연구가 진행되는 현 상황에서 본 연구는 통합된 공공임대주택 내 세대 및 계층 간 갈등요소를 줄이고 주거포용성을 높이는 데 그 시사점을 제시할 수 있을 것으로 판단된다.

III. 연구 설계

1. 연구 데이터 수집 변수의 구성

연구 데이터는 2017년 인천발전연구원에서 진행한 ‘인천시 맞춤형 공공주택 공급방안 연구’ 시 사용되었던 설문조사 원시 데이터 1,304 표본을 기본으로 하여 본 연구의 목적에 맞게 재코딩 되었다. 설문조사의 기간은 2017년 5월부터 2017년 8월까지였으며, 원시 데이터 가운데 공공임대주택 정책 수혜 대상자를 추출하기 위해서 자가 주택 소유자를 제거하여 총 577개의 유효 표본을 획득하였다.

기존 선행연구에 적용된 주요 변수〈표 1〉들을 기반으로 가구특성, 공공임대주택 특성 및 공동체 의식 등이 공공임대주택 주거환경 내 세대 및 계층 혼합의 필요성 인식에 영향을 미치는 주요 요인으로 설정하였다. 또한 세대 및 계층 간 소셜믹스의 선호도를 파악하기

위하여 기존 주요 변수에서 계층특성변수를 추가하여 전체 독립변수를 <표 2>와 같이 구성하였다. 먼저 가구 특성을 나타내는 요인들로 성별, 나이, 월 소득, 총자산, 가구원 수, 학력, 아파트 변수를 설정하였으며, 계층 특성을 나타내는 요인들로 신혼부부, 공공임대주택 거주자, 사회초년생, 대학생, 고령자, 산업단지 근로자를 설정하였다. 공공임대주택 부분으

<표 2> 변수 구성

구분	변수명	내용	변수 코딩	
종속변수	계층 및 세대혼합	공공임대주택의 계층 및 세대혼합 필요성	있다=1, 없다=0	
	가구 특성	성별	성별 (남/여)	여자=1, 남자=0(참조)
나이		나이	연속형 변수	
월소득		월소득 정도	연속형 변수	
총자산		총자산 정도	연속형 변수	
가구원 수		가구원 수	연속형 변수	
학력		최종 학력	고등학교 졸=0(참조), 대학교 졸업 이상=1	
아파트		아파트 거주 여부	아파트=1, 비아파트=0(참조)	
독립 변수	계층 특성	신혼부부	5년 이내 혼인가구, 20~39세 경제활동인구	신혼부부=1, 아니다=0(참조)
		사회초년생	고교 이상 졸업 후 5년 이내 근무자 20~34세 경제활동인구	사회초년생=1, 아니다=0(참조)
		대학생	인천소재 대학교 정원에서 기숙사 거주 인원 제외 졸업 1년 이상 남은 대학생 20~34세 재학생, 휴학생 포함	대학생=1, 아니다=0(참조)
		고령자	65세 이상	고령자=1, 아니다=0(참조)
		산업단지 근로자	산업단지 근로자	산단근로자=1, 아니다=0(참조)
		공공 임대 주택	인지 상태	공공임대주택 인지 정도
공공 임대 주택	공공임대 거주자	현재 공공임대주택 거주자	공공임대거주자=1, 아니다=0(참조)	
	희망 입지	희망하는 공공임대주택 입지	현재지역=1(참조), 역세권=2, 직장근처=3, 대학가=4, 도심지=5, 공공시설주변(병원, 복지관 등)=6, 기타=7	
	공동체	입주자 소통 공간	필요함=1, 필요없음=0(참조)	

로 인지상태, 희망 입지 변수를 설정하였다. 마지막으로 주거공간에서의 공동체 의식을 알아보기 위하여 입주자 소통공간 필요성 변수를 설정하였다.

2. 연구모형 설계

본 논문에서는 공공임대주택 주거환경 내 계층 및 세대간 포용성 연구를 진행하기 위해 이항 로지스틱 회귀분석(Binary Logistic regression)을 사용하였다. 공공임대주택 내 계층 및 세대혼합의 필요성 여부를 종속변수로 한 로짓모형의 관계식은 식(1)과 같이 정의 한다.

$$y^* = \ln\left[\frac{p}{1-p}\right] = \alpha + \beta_1\chi_1 + \beta_2\chi_2 + \dots + \beta_k\chi_k = \sum_{k=1}^K \beta_k\chi_k \quad (1)$$

y^* 는 관찰이 불가능한 확률의 형태로 나타나며 시그모이드 활성화 함수를 통해 결과 값이 일정 수준 이상인 경우 사건이 일어날 확률이 높으며 반대의 경우 일어나지 않을 확률이 높은 것으로 해석한다. 본 논문에 사용된 로지스틱 회귀분석 모형의 적합성은 Hosmer & Lemeshow 검정, 우도값(-2LogL)을 통해 확인·검증 하였다.

IV. 실증분석

1. 사회적 포용성 기초통계량

본 연구에서 조사 대상의 인구·사회 및 주택 특성 기초통계량을 공공임대주택 세대 혼합 필요 여부별로 비교한 내용을 <표 3>에 제시하였다. 먼저 전체 응답자(n=577)를 대상으로 ‘공공임대주택의 계층혼합 및 세대혼합 필요성’에 대해 물어본 결과, ‘필요 없다’는 응답자가 60.3%로 ‘필요하다(39.7%)’는 응답자보다 높게 나타났다. 성별을 보면 남·녀 모두 계층 혼합이 필요 없다는 비율이 과반 이상으로 더 높았으며, 연령대의 경우 20대, 50대 및 60대 이상 가구는 ‘필요없다’는 의견이 각각 71.8%, 55.0%, 62.2%로 높았던 반면,

30~40대는 계층 및 세대 혼합이 필요하다는 의견이 약 55% 비율로 나타났다. 계층 특성 별 결과는 신혼부부의 경우 '필요없다(52%)'가 소폭 높게 나타났으며, 공공임대주택 거주자, 사회초년생 계층이 각각 64.9%, 56.4%로 계층 및 세대 혼합을 원하는 것으로 나타났다. 반면, 대학생은 '필요없다'는 의견이 80.1%로 가장 높았으며, 고령자 계층 63.0%, 산단근로자 62.1%의 순으로 계층 및 세대혼합이 '필요없다'는 의견을 나타내었다. 가구원수의 경우 1,2인 가구의 공공임대주택 계층 및 세대혼합이 '필요없다'는 의견이 각각 75%, 52.9%로 높게 나타났으며, 3명 이상의 경우 '필요하다'는 의견이 56.1%로 나타났다. 학력

〈표 3〉 세대 및 계층 혼합 필요여부 기초통계량

구분		세대 및 계층 혼합 필요 여부			
		필요없다		필요하다	
		사례수	구성비	사례수	구성비
전체(N=577)		348	60.3	229	39.7
성별	남자	181	65.1	97	34.9
	여자	167	55.9	132	44.1
연령	20대	188	71.8	74	28.2
	30대	77	47.2	86	52.8
	40대	21	42.0	29	58.0
	50대	11	55.0	9	45.0
	60대 이상	51	62.2	31	37.8
계층 특성	신혼부부	26	52.0	24	48.0
	공공임대주택 거주자	20	35.1	37	64.9
	사회초년생	47	41.6	66	58.4
	대학생	145	80.1	36	19.9
	고령자	46	63.0	27	37.0
가구원 수	산단근로자	64	62.1	39	37.9
	1명	198	75.0	66	25.0
	2명	74	52.9	66	47.1
학력	3명 이상	76	43.9	97	56.1
	고등학교 졸업	208	69.3	92	30.7
	대학교 졸업	132	51.0	127	49.0
가구 월소득	대학원 졸업	8	44.4	10	55.6
	199만원 이하	161	75.9	51	24.1
	200~399만원	118	51.3	112	48.7
	400만원 이상	69	51.1	66	48.9

에서는 대졸이하 응답자의 경우 ‘필요없다’는 의견이 높았으며, 월소득의 경우 상대적으로 소득이 낮은 저소득층에서 계층 및 세대간 소통이 ‘필요없다’는 의견(75.9%)이 특히 높게 나타났다.

2. 사회적 혼합(social mix)영향요인 분석

본 절에서는 공공임대주택 주거환경 내 계층 및 세대 혼합의 필요성 인식에 영향을 미치는 영향요인을 규명하기 위한 로지스틱 회귀분석의 분석 결과를 기술하였다. 연구 모형은 주거 포용성과 관련된 기존의 선행연구들에서 주요하게 다루어진 변수들을 적용한 ‘모형 1’과 모형 1에 다양한 계층 변수를 적용한 ‘모형 2’로 구분하여 분석을 진행하였다.

분석에 사용된 로짓모형의 적합도를 나타낼 수 있는 Hosmer&Lemeshow 검정 값 결과 모형1은 0.163, 모형2는 0.310으로 나타나 모두 유의성을 확보하였으며 상수만을 이용한 우도값(-2LogL)은 모형1(710.744), 모형2(725.642) 였으나 설명변수 모두를 포함한 모형의 경우 각각 639.714, 624.029로 낮아져 계층 및 세대간 혼합 필요성 여부에 영향을 미치는 요인을 설명하는데 중요한 영향력이 있음을 나타낸다. 또한, 로짓모형 전체의 설명력을 나타내는 우도비(Likelihood Ratio)의 유의확률(P 값)이 두 모형 모두 0.000 이하로 나타나 로짓모형의 적합성이 확보되었다.

1) 모형 1 분석결과

분석 결과는 <표 4>과 같으며, 독립변수의 부문별 분석결과는 다음과 같다. 첫째, 가구 특성 변수들의 분석 결과를 살펴보면 가구주 연령 변수는 유의미하지 않았고, 남성보다 여성이, 가구원수가 많을수록, 학력이 대학교 졸업 이상인 경우 계층 및 세대 간 혼합이 필요하다고 선택할 확률이 증가하는 것으로 나타났다. 기존 연구(나강열 외, 2006; 김주영·한정희, 2006)에서는 가구주 연령이 사회적 혼합에 미치는 영향에 대해 서로 상반된 결과를 보고하고 있으며, 본 연구에서는 가구주 연령 변수에 대한 유의미한 결과가 도출되지 않았다. 그리고, 김지영·정창무(2012)의 연구에서는 20세 미만 자녀가 있는 경우 사회적 통합에 긍정적인 인식을 갖는다는 분석결과를 제시하고 있으며, 이는 가구원 수가 많을수록 계층 및 세대 간 혼합이 필요하다는 본 연구의 결과와 유사한 측면이 있다. 한편 가구주의

교육수준이 사회적 통합에 미치는 영향에 대해서는 긍정적인 결과(김지영·정창무, 2012)와 부정적인 결과(김주영·한정희, 2006)의 결과가 엇갈리지만 본 연구에서는 가구주 학력수준이 높을수록 계층 및 세대 간 혼합에 긍정적인 것으로 결과가 도출되었다.

둘째, 경제적 측면에서 월소득 변수는 유의미하게 나타나지 않았으나 가구의 총자산이 많을수록 계층 및 세대간 혼합이 필요하다고 선택할 확률이 낮게 나타났다. 나강열 외(2006)는 가구 소득이 높을수록 직접적 혼합에 부정적이라는 결과를 보고하고 있다. 본 연구에서는 나강열 외(2006)의 연구와 달리 분석모형에 월소득과 함께 총자산 변수를 포함시킨 결과 월소득 변수는 유의미하지 않았고, 총자산이 증가할수록 계층 및 세대간 혼합에 부정적인 인식을 갖는 것으로 나타났다. 즉 소득과 자산 변수를 동시에 고려하는 경우 자산이 소득보다 결과에 큰 영향을 미치며, 자산 수준이 높은 계층일수록 계층 및 세대간 혼합이 필요하다고 선택할 확률이 높은 것으로 분석되었다.

셋째, 공공임대주택 특성 결과 공공임대주택에 거주하고 있는 가구, 공공임대주택 정책에 대해 알고 있는 가구는 그렇지 않은 가구에 비해 계층 및 세대간 혼합이 필요하다고 선택할 확률이 더 높았다. 또한 희망하는 공공임대주택의 입지가 현재지역인 가구에 비해 역세권, 직장근처, 대학가를 희망하는 가구는 주거환경 내 계층 혼합의 필요성을 나타낼 확률이 더 높은 것으로 나타났다. 이는 대부분의 고령계층 응답자가 '현재지역'을 선호하는 설문결과를 바탕으로, 도심 내 중심지 및 직장근처를 희망하는 청년계층 및 사회초년생 등 상대적으로 연령이 낮은 계층의 주거환경 내 포용성이 더 높은 것으로 해석할 수 있다. 마지막으로 공동체 특성결과, 주거환경 내 입주자 소통공간이 필요하다고 응답한 가구는 그렇지 않은 가구에 비해 공공주택 주거환경 내 계층 및 세대 간 혼합의 필요성에 대해 긍정적인 것으로 나타났다.

1) 모형 2 분석결과

모형 1의 독립변수(가구특성, 경제, 공공임대주택, 공동체)를 통제변수로 설정하고 본 연구에서 주요하게 규명하고자 하는 다양한 계층특성 변수를 포함한 로지스틱 회귀모형의 분석결과는 다음과 같다. 첫째, 계층 특성 변수들의 결과 계층변수 중 사회초년생의 회귀계수 값이 유의미하게 나타났으며, 정(+)의 방향으로 나타나 계층 및 세대 간 혼합의 필요성이 있다고 선택할 확률이 더 높은 것으로 나타났다. 하지만 신혼부부와 고령자는 부호는 정(+)

〈표 4〉 모형 1 로짓 분석 결과

변수		모형 1				모형 2				
		Estimate	S.E	Pr >Chisq	Exp(B)	Estimate	S.E	Pr >Chisq	Exp(B)	
통제 변수	성별_여자(=1)	0.550***	0.201	0.006	1.733	0.380*	0.210	0.071	1.462	
	가구주 연령	0.007	0.008	0.371	1.007	-0.004	0.016	0.815	0.996	
	가구원수	0.461***	0.147	0.002	1.586	0.454***	0.156	0.003	1.575	
	학력_대졸이상(=1)	0.511**	0.246	0.038	1.667	0.106	0.272	0.696	1.112	
	월소득	0.047	0.071	0.506	1.048	0.002	0.077	0.982	1.002	
	자산	-0.001**	0.001	0.040	0.999	-0.001*	0.001	0.056	0.999	
	주택유형_아파트여부	0.061	0.252	0.809	1.063	-0.051	0.261	0.845	0.950	
	공공임대 주택	인지여부(=1)	1.252***	0.429	0.003	3.496	1.378***	0.444	0.002	3.967
		거주여부(=1)	0.778**	0.358	0.030	2.177	1.252***	0.430	0.004	3.498
	희망 입지 (참조: 현재거주 지역)	역세권	0.606**	0.301	0.044	1.833	0.663**	0.306	0.030	1.941
		직장근처	1.063***	0.358	0.003	2.894	0.900**	0.371	0.015	2.459
		대학가	1.320**	0.531	0.013	3.744	1.721***	0.554	0.002	5.592
		도심지	0.519	0.479	0.279	1.680	0.687	0.490	0.160	1.989
		공공시설 주변	0.630	0.470	0.180	1.877	0.654	0.479	0.172	1.923
기타	-0.265	1.516	0.861	0.767	-0.550	1.571	0.726	0.577		
	공동체_입주자 소통공간 필요	1.743***	0.242	0.000	5.715	1.838***	0.250	0.000	6.282	
독립 변수	계층 특성	신혼부부	-			0.380	0.414	0.359	1.462	
		사회 초년생				1.102***	0.369	0.003	3.009	
		대학생				-0.621	0.434	0.152	0.537	
		고령자				0.366	0.635	0.564	1.442	
		산단 근로자				-0.366	0.635	0.564	0.693	
Model Fit	Pseudo- R^2	Cox&Snell $R^2=0.225$ Nagelkerke $R^2=0.305$			Cox&Snell $R^2=0.257$ Nagelkerke $R^2=0.348$					
	Homer&Lemeshow 검정	$\chi^2=11.734(8), p=0.163$			$\chi^2=9.508(8), p=0.310$					
	카이제곱(자유도), 유의수준	$\chi^2=147.437(15), p=0.000$			$\chi^2=171.531(20), p=0.000$					
	-2LogL	-2LL(0)=710.744, -2LL(k)=639.714			-2LL(0)=710.744, -2LL(k)=624.029					

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

의 방향이지만 통계적으로 유의미한 결과를 나타내지 않았고, 대학생과 산단근로자의 경우 부호는 부(-)의 방향이었으며, 역시 통계적으로 유의미한 결과를 나타내지 않았다.

둘째, 가구특성, 경제, 공공임대주택, 공동체 전반의 결과가 모형 1의 결과와 동일하게 나타났으며, 학력 변수만 모형 2에서는 유의미하지 않게 나타났다. 이는 계층 변수 가운데 학력과 연관성 있는 대학생 변수가 포함된 것에 기인한 것으로 판단된다. 즉, 계층 및 세대 간 혼합이 필요하다고 선택할 확률은 남성보다 여성인 경우, 가구원수가 많을수록 증가하며, 총자산이 많을수록 감소하는 결과가 일관되게 나타나고 있으며, 공공임대주택을 인지하고 공공임대주택에 거주하는 경우, 입주자 소통공간이 필요하다고 응답한 경우 계층 및 세대 간 혼합이 필요하다고 선택할 확률이 증가한다는 결과가 일관되게 나타났다. 또한, 공공임대주택 희망입지가 역세권, 직장근처, 대학가인 경우에도 계층 및 세대 간 혼합이 필요하다고 선택할 확률이 증가한다는 결과가 모형1의 결과와 동일하게 나타나 ‘현지지역’을 선호하는 고령자 계층에 비해 도심지 및 직장근처를 희망하는 청년계층의 주거환경 내 포용성이 상대적으로 더 높은 것으로 해석할 수 있다.

3. 포용가능 주거취약계층 분석

계층 및 특성별 공공임대주택 세대 및 계층 혼합 선호에 영향을 미치는 요인 분석과 함께 세대 및 계층별로 주거 혼합·포용 선호 계층에 대한 분석을 진행하였다. 특히, 사회적 배제로 문제가 제기되고 있는 영구임대주택 대상 주거취약계층(고령자, 다문화, 장애인, 한부모가정 등)에 대한 포용 선호도 분석을 진행하였다. 설문조사 응답 결과 가운데 공공임대주택 계층 및 세대 혼합이 ‘필요하다’는 응답자 299명을 대상으로 다시 공공임대주택 거주 시 공동체 생활이 가능한 계층에 대해 물었으며, 그 결과는 <표 5>와 같다. 전체적으로 한부모 가정 및 취약계층이 38.4%로 가장 높은 선호도를 나타냈으며, 고령자가 34.5%로 그 뒤를 이었다. 연령별로 살펴보면 2030 세대는 한부모가정을 가장 선호한 반면 40대 이상은 대부분 고령자 계층을 선호하였다. 계층별로 살펴보면 신혼부부는 한부모·고령자계층(41.7%)을, 공공임대주택 거주자는 고령자(37.8%)를, 청년계층(대학생·사회초년생)과 산단근로자는 한부모가정을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 계층의 보편적 선호 취약계층은 한부모 가정과 고령자 그룹이며, 다문화 가정과 장애인 그룹이 상대적으로 배제되는 모습

〈표 5〉 공공임대주택 거주 시 공동체 생활 가능한 계층 순위

(단위: 명, %)

구분	사례수	혼합선호계층				전체	
		한부모 가정 등	고령자	다문화	장애우		
전체	229	38.4	34.5	17.0	10.0	100.0	
성별	남자	97	39.2	36.1	15.5	9.3	100.0
	여자	132	37.9	33.3	18.2	10.6	100.0
연령구분	20대	74	55.4	20.3	18.9	5.4	100.0
	30대	86	33.7	29.1	20.9	16.3	100.0
	40대	29	27.6	44.8	17.2	10.3	100.0
	50대	9	33.3	33.3	11.1	22.2	100.0
	60대 이상	31	22.6	74.2	3.2	0.0	100.0
계층	신혼부부	24	41.7	41.7	12.5	4.2	100.0
	공임거주자	37	27.0	37.8	16.2	18.9	100.0
	사회초년생	66	42.4	19.7	21.2	16.7	100.0
	대학생	36	44.4	27.8	22.2	5.6	100.0
	고령자	27	22.2	74.1	3.7	0.0	100.0
	산단근로자	39	46.2	30.8	17.9	5.1	100.0
가구원수	1	66	43.9	21.2	24.2	10.6	100.0
	2	66	33.3	43.9	13.6	9.1	100.0
	3명이상	97	38.1	37.1	14.4	10.3	100.0
점유형태	전세	117	38.5	38.5	14.5	8.5	100.0
	월세	101	39.6	27.7	20.8	11.9	100.0
	기타	11	27.3	54.5	9.1	9.1	100.0
입주자_소통공간_필요함	197	35.5	36.5	17.8	10.2	100.0	
지역주민소통공간_필요함	188	34.0	37.8	18.1	10.1	100.0	
입주자모임참여의사_있다	123	38.2	34.1	14.6	13.0	100.0	
학력	고졸	92	38.0	39.1	17.4	5.4	100.0
	대졸	127	40.2	29.9	17.3	12.6	100.0
	대학원이상	10	20.0	50.0	10.0	20.0	100.0
월소득	저소득	51	35.3	47.1	15.7	2.0	100.0
	중소득	112	38.4	32.1	17.9	11.6	100.0
	고소득	66	40.9	28.8	16.7	13.6	100.0

이었다. 그러나 공공임대거주자와 사회초년생의 경우 장애우에 대한 선호도가 다른 계층에 비해서 상대적으로 높았으며 사회초년생 계층은 다문화 가정에 대한 선호도 또한 한부모 가정 다음으로 높게 나타나 계층 특성에 따른 세부 선호도가 다르게 나타났다. 가구원수의 경우 1인 가구는 한부모 가정 및 취약계층을 선호하였으며 신혼부부 및 2인 가구는 고령

자, 3인 이상 가족 단위 가구는 고령자·한부모가정을 선호하였다. 주거안정성이 가장 낮은 기타(사글세 일세)가구는 고령자를 선호했으며, 이는 저소득층의 결과와 같다. 상대적으로 소득이 증가할수록 고령자 선호의 비율은 줄고 한부모가정 및 취약계층의 선호비율이 증가하였다. 공동체 관련 변수들의 경우 소통공간이 필요하고 모임참여 의사가 있는 가구들은 고령자와 한부모 가정에 대한 선호도가 골고루 높게 나타났다. 기술통계 결과에서도 알 수 있듯이 대부분의 가구 특성별 선호계층 결과가 한부모 가정과 고령자계층에 치우쳐 있고 상대적으로 다문화가정과 장애우 계층의 선호도가 크게 낮은 상태이다.

IV. 결론

1. 연구 결과 요약 및 시사점

인천시 공공임대주택 내 세대 및 계층 간 포용성 분석 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 계층변수를 제외하고 기존 선행연구에서 중요하게 다루어진 가구특성, 경제 변수를 적용한 모형 1의 결과 남성보다 여성이, 가구원수가 많을수록, 대학교 졸업 이상이 고등학교 졸업 이상 보다 계층 및 세대 간 혼합이 필요하다고 선택할 확률이 증가하는 것으로 나타났다. 또한 가구의 총자산이 적을수록, 공공임대주택에 거주하거나 공공임대주택정책에 대해 알고 있는 가구일수록, 희망하는 공공임대주택의 입지가 현재지역이 아닌 역세권, 직장근처, 대학가일수록, 주거환경 내 입주자 소통공간이 필요하다고 응답한 가구일수록 계층 및 세대 간 혼합의 필요성에 대해 긍정적인 것으로 나타났다. 둘째, 모형 1의 변수를 통제변수로 설정하고 계층특성을 독립변수로 설정한 모형 2의 분석결과 사회초년생의 계층 및 세대 간 혼합의 필요성이 있다고 선택할 확률이 더 높은 것으로 나타났으며 나머지 계층의 계수값은 유의미하게 나타나지 않았다. 셋째, 주거 포용 선호분석 결과 한부모 가정 및 취약계층(38.4%), 고령자(34.5%), 다문화가정(17%), 장애우(10%) 순으로 선호 계층결과가 나타났으며, 계층별로 살펴보면 신혼부부는 한부모·고령자계층을, 공공임대주택 거주자는 고령자를, 청년계층(대학생·사회초년생)과 산단근로자는 한부모가정을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 계층별로 살펴보면 신혼부부는 한부모·고령자계층(41.7%)을, 공공임대주택 거주자는 고령자(37.8%)를, 대학생·사회초년생과 산단근로자 계층은 한부모가정을 가장

선호하는 것으로 나타났다. 특징적으로 사회초년생의 경우 장애우와 다문화 가정에 대한 선호도가 다른 계층에 비해서 상대적으로 높았으며, 대학생의 경우 다문화 가정의 선호도가 상대적으로 높게 나타났으며, 공공임대주택 거주자들의 장애우 계층에 대한 혼합 선호도가 상대적으로 높게 나타났다.

분석결과를 바탕으로 공공임대주택 내 세대 및 계층 간 혼합이 가능한 그룹을 제시하고자 한다. 첫 번째로 세대 및 계층 혼합 의사에 긍정적으로 유의한 결과를 나타낸 사회초년생 그룹은 고령자 한부모가정 그룹 뿐 아니라 타 계층들이 상대적으로 혼합을 주저하는 다문화 및 장애우 그룹과의 혼합을 제안한다. 특히, 해당 계층이 타 문화권에 대한 인식이 긍정적이고 다문화가정에 대한 포용성이 높은 결과가 나와 이들 그룹과의 혼합도 가능할 것이다. 두 번째로 고령자 그룹의 경우 타 계층과의 혼합의사 상대적으로 크게 낮은 것으로 나타났으나 사회적으로 이들 계층의 고독, 외로움 및 배제현상이 심각한 상황이므로 고령자 계층과 혼합의사가 높은 신혼부부·산단근로자 계층과의 혼합을 적극적으로 검토할 필요가 있다. 세 번째로 대학생의 경우 한부모가정·고령자 및 다문화가정에 대한 혼합 선호도가 상대적으로 높게 나타나 이들 계층과의 혼합을 고려해볼 수 있겠다.

본 연구의 시사점은 다음과 같다. 첫째, 공공임대주택 시설 및 환경 개선을 통한 주거복지 인식전환이 계층 간 포용성에 긍정적인 영향을 미칠 것이다. 공공임대주택의 유형 통합 시 소득 및 자산수준이 다른 집단의 계층혼합이 이루어질 수 있다. 분석결과에 따르면 자산수준이 높은 가구일수록 계층 및 세대 간 혼합에 대한 필요의식이 낮은 것으로 나타나고 있다. 이는 일부 중산층 집단에서 기존 공공임대주택에 대한 부정적인 인식이 영향을 미칠 수 있다. 그러므로, 박근석(2010)의 지적처럼 공공임대주택 단지의 주거수준을 높이기 위해 환경을 지속적으로 개선해야 하며, 이를 위한 정부의 투자와 지원이 필요하다. 둘째, 공공임대주택의 유형통합시 생애주기에 따라 구분되는 계층의 혼합도 고려해야 하지만 공공임대주택 입주대상 계층의 경우 사회초년생을 제외하고는 유의미한 결과가 도출되지는 않았다. 그러나 대부분의 고령계층 응답자들이 공공임대주택 희망입지로 ‘현재지역’을 선택한 것을 바탕으로 현재지역보다 역세권, 직장근처, 도심지를 희망 공공임대주택 입지로 선택한 응답자의 주거환경 내 계층 포용성이 높다는 결과는 상대적으로 고령 계층이 타 계층 및 연령대에 대한 주거 포용성이 낮다는 것으로 해석할 수 있다. 고령자의 외로움과 사회적 고립에 대한 문제는 심각한 사회적 문제이며 이들의 주거환경 내 계층 및 세대간 혼합

을 위한 정책적 고려가 필요한 시기다. 셋째, 세대 및 계층간 혼합을 원하는 경우에도 상대적으로 다문화 가정과 장애우 가정에 대한 포용측면에서의 거리감을 확인하였다. 고령자와 한부모 및 취약계층에 대해서는 가구특성별로 선호의 차이들이 나타났으나 공통적으로 다문화/장애우 계층에 대해서는 무관심 혹은 혼합을 원치 않는 결과를 확인하였다. 그러나 해당 계층에 상대적으로 공동체 생활에 대한 선호도가 높은 계층을 중심으로 포용적 주택 정책을 디자인할 필요성이 있다. 예를 들어 청년 1인 가구의 경우 다문화가정에 대해서 두 번째로 높은(24.2%) 포용성을 나타냈으며, 50대 연령층과 대학원 이상 학력인 가구의 경우 장애우에 대한 포용성을 상대적으로 높게 나타내었다. 넷째, 분석결과들에서 공통적으로 현재 공공임대주택 거주자들이 주거환경 내 계층 및 세대 간 혼합의 필요성에 공감한다는 것은 앞으로 주거복지 및 공공주택 정책에 있어서 포용성을 강조하는 것에 대한 청신호로 보인다. 다섯째, 주거환경 내 입주자 소통공간을 필요로 하는 가구의 경우 계층 및 세대 간 혼합에 대한 필요의식이 높은 것으로 나타나 공공임대주택을 통한 사회적 포용성을 높이기 위해서 물리적 공간 확보와 계층 간 소셜믹스(social mix)가 함께 이루어져 나가야 할 것이다. 그러기 위해서 혼합되는 계층을 고려한 맞춤형 공간 디자인 및 프로그램이 필요할 것으로 보인다.

2. 연구의 한계점 및 향후 과제

본 연구는 포용적 측면의 공공주택 정책수립에 대한 학문적 기여도와 기존연구와의 차별화된 다양한 계층들의 주거 포용성 영향 요인을 규명하였다. 또한 연구 결과를 바탕으로 한 계층별 혼합그룹 대안을 제시하였다는데 학문적 의미가 있다고 하겠다. 그러나 공공임대주택 단지 내 포용 계층의 분석 대상을 전통적 주거취약계층(고령자, 다문화, 장애우, 한부모가정 등)으로 한정하여 생애주기별 계층 간 선호 관계를 규명하지 못한 한계를 지닌다. 또한 본 연구는 인천시에 거주하는 가구들을 대상으로 한 설문조사 조사를 이용한 결과이므로 인천시로 공간적 범위가 한정된 한계가 있으며, 이를 전국적인 차원에서 일반화하기에는 부족함이 있다. 향후 연구를 통해 다양한 지역에 대한 조사와 분석을 진행하며 생애주기별 계층간 선호 분석을 추가하여 본 연구의 미흡한 부분을 개선하도록 하겠다.

참고문헌

1. 강미나, “공공임대주택 공급계획상의 과제,” 『국토』, 422권, 2016, pp.14-19.
2. 공운경, “사회적 배제 극복을 위한 소셜믹스정책과 대안 주거운동,” 『한국도시지리학회지』, 19권 1호, 한국도시지리학회, 2016, pp.31-42.
3. 국토교통부, 『사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵』, 2017.
4. 김서정·구영민, “협력적 다문화 공동체를 위한 도시 계토의 재활성화 방안,” 『대한건축학회 학술발표대회 논문집』, 대한건축학회, 2016, pp.333-336.
5. 김위정, “공공임대주택 주민들에 대한 사회적 배제 연구 - 주거지격리를 통한 사회적 배제를 중심으로-,” 『도시연구』, 9호, 도시사학회, 2004, pp.87-114.
6. 김주영·한정희, “가구특성에 따른 계층혼합의 수용요인 분석,” 『국토연구』, 50권, 국토연구원, 2006, pp.199-215.
7. 김주진·서수정·정경일, “사회통합을 고려한 임대주택정책 및 개발사례의 특성 연구,” 『국토계획』, 40권 6호, 대한국토도시계획학회, 2015, pp.159-176.
8. 김지영·정창무, “공공주택배치에 있어서 사회적 격리 인식에 영향을 미치는 요인에 관한 연구,” 『도시정책연구』, 3권 2호, 도시정책학회, 2012, pp.37-46.
9. 나강열·이창무·구자훈, “가구특성에 따른 국민임대주택단지의 혼합방안 선호도 차이 - 남양주별내와 고양삼송국민임대주택단지를 중심으로 -,” 『주택연구』, 14권 1호, 주택학회, 2006, pp.57-83.
10. 남원석. “우리나라 공공임대주택 정책의 변천과 주요 쟁점,” 주거복지정책 평가 및 개편 방안 포럼.
11. 남상호·김갑열·허강수, “사회적 혼합 주거단지의 갈등관리 -서울시에서 조성된 주거단지를 중심으로-,” 『한국지역개발학회지』, 26권 5호, 한국지역개발학회, 2014, pp. 255-286
12. 박관민·송명규·이경진, “임대아파트 단지에 대한 사회적 배제의 실증연구- 용인시 동백지구를 사례로 -,” 『도시행정학보』, 22권 3호, 도시행정학회, 2009, pp.107-131.
13. 박근석, “소셜 믹스의 문제와 향후 방향,” 『건축』, 54권 7호, 대한건축학회, 2010, pp. 18-20.
14. 박은철·이재수·이시우·이자은, “장기공공임대주택의 입주자격 및 임대료체계 개선방안 연구,” 『도시행정학보』, 28권 1호, 한국도시행정학회, 2015, pp.1-32.

15. 서수정·김주진·정경일, “임대주택단지의 사회통합적 계획을 위한 사회적 배제 실태 조사 연구,” 『한국공간환경학회지』, 22호, 한국공간환경학회, 2004a, pp.24-55.
16. 서수정·김주진·정경일·설정임, “국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구,” 서울: 대한주택공사, 2004b.
17. 송현아·홍형욱, “소셜믹스 방식의 주택공급에 대한 인식 및 사회적 계층통합 의식에 관한 연구,” 『한국주거학회 학술대회 논문집』, 한국주거학회, 2013, pp.489-494.
18. 안용진·김주현, “공공임대 아파트 배치특성이 이웃관계 만족도에 미친 영향-서울시 분양 임대 혼합단지 실증분석,” 『한국지역개발학회지』, 30권 5호, 한국지역개발학회, 2018, pp.175-191.
19. 오정석·이성원, “공공임대주택의 혼합주거형태가 주거만족도에 미치는 영향-서울시 임대주택 패널 1차년도 자료를 중심으로-,” 『주거환경』, 16권 4호, 한국주거환경학회, 2018, pp.243-256.
20. 오정석·이현림, “서울시 혼합단지의 갈등사례 및 인식조사 연구: 공공임대주택과 분양주택 입주민을 중심으로,” 『분쟁해결연구』, 11권 3호, 단국대학교 분쟁해결연구센터, 2013, pp.61-93.
21. 우윤석·설동필, “우리나라 공공주택 공급시장에 대한 연구-공공과 민간이 공진화하는 주택공급 생태계를 중심으로,” 『사회과학논총』, 제15호, 숭실대학교 사회과학연구소, 2012, pp.1-25.
22. 이효진·홍형욱, “장기전세주택에 대한 인식 및 선호,” 『한국주거학회 학술대회논문집』, 한국주거학회, 2012. 4, pp.415-420.
23. 장한수·박태원, “사회적 혼합 유형별 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 비교 분석-서울특별시를 중심으로-,” 『도시정책연구』, 8권 2호, 도시정책학회, 2017, pp. 5-20.
24. 정동훈·이규인·제해성, “사회적 혼합을 위한 공동주택 주거지 평형혼합에 관한 연구-평촌 신도시 목련마을을 중심으로-,” 『대한건축학회 학술발표대회 논문집-계획계』, 24권 1호, 대한건축학회, 2004, pp.215-218.
25. 주희선, “서울시 행복주택 사업효과에 대한 주변거주민 인식조사,” 『한국주거학회논문집』, 29권 4호, 한국주거학회, 2018, pp.43-50.
26. 천현숙, “공공임대주택 정책의 성과와 향후 과제,” 『국토』, 제422호, 국토연구원, 2016, pp.6-13.

27. 최권종·진정, “소셜믹스를 위한 분양임대 혼합주거동 건축계획연구 사례조사를 근간으로,” 『대학건축학회 논문집』, 31권 10호, 대한건축학회, 2015, pp.41-49.
28. 통계청. 인구주택총조사(2005-2018).
29. 하성규·서종녀, “공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구,” 『주택연구』, 14권 3호, 주택학회, 2006, pp.159-181.
30. Wendy, Sarkissan, “The Idea of Social Mix in Town Planning: A Historical Review,” *Urban Studies*, Vol. 13 no.3, 1976, pp.231-246.

-
- 접수일 2019. 12. 10.
 - 심사일 2019. 12. 16.
 - 심사완료일 2020. 02. 06.

국문요약

인천시 공공임대주택 내 계층 혼합인식 및 취약계층 포용성에 관한 연구

본 논문은 인천시 공공임대주택 내 계층 및 세대 간 포용성에 영향을 미치는 요인 간 인과관계를 규명하기 위하여 지역 특성을 반영한 가구, 계층, 주거, 공공임대주택 및 공동체 요인을 설정하여 분석을 진행하였다. 데이터 분석을 위하여 이항 로지스틱 회귀분석을 사용하였으며 분석결과는 다음과 같다. 첫째 남성보다 여성이, 가구원수가 많을수록, 대학교 졸업 이상, 총자산이 적을수록, 공공임대주택에 거주하거나 공공임대주택정책에 대해 알고 있는 가구일수록, 희망하는 공공임대주택의 입지가 현재지역이 아닌 역세권, 직장근처, 대학가일수록, 주거환경 내 입주자 소통공간이 필요하다고 응답한 가구일수록 계층 및 세대 간 혼합의 필요성에 대해 긍정적인 것으로 나타났다. 둘째, 사회초년생과 공공임대주택 거주자의 계층 및 세대 간 혼합의 필요성이 있다고 선택할 확률이 더 높은 것으로 나타났다. 셋째, 주거 포용 선호분석 결과 한부모 가정 및 취약계층, 고령자, 다문화가정, 장애우 순으로 선호 계층결과가 나타났다. 분석결과를 바탕으로 공공임대주택 내 세대 및 계층 포용성 및 사회 통합 주거정책이 수립되어야 할 것이다.