



## 점포겸용 거주자의 주거 및 커뮤니티 만족 결정요인에 관한 연구 - 부산시 기장군을 대상으로 -

### A Study on the Determinants of Dwelling and Community Satisfaction of the Dwelling with Shop Residents - For Gijang County, Busan -

손희주\* · 장부훈\*\* · 최열\*\*\*

Hee Joo Son · Boo Hun Jang · Yeol Choi

#### ■ Abstract ■

A sense of community results from residents' attachment to and their satisfaction with the area, and is an important factor in forming a good residential area. Despite this importance, however, the community properties of cities are gradually weakening. In addition, single-family homes still account for a high proportion among housing types, but they have been alienated from social attention due to a decline in preference for them. In this context, this study understands "dwelling with shop" as a combination of a sense of community inherent in detached houses and the convenience of apartments, and analyzes factors influencing residents' dwelling satisfaction and community satisfaction. The results showed that the enhancement of residents' satisfaction required improvement in neighborhood facilities and assistance in the physical management of houses. In other words, if improvements are made in terms of them, dwelling with shop can be suggested as an effective option for aged single-family homes and can serve as a good alternative to limited apartment-oriented housing. This study is meaningful in that it identified housing needs of residents alienated from housing policy, and suggested improvements.

**Keywords:** Dwelling with shop, Commercial house, Residential satisfaction, Community satisfaction, Housing policy

\* 부산대학교 도시공학과 석사과정(주저자) | Master's Degree, Department of Urban Planning, Pusan National University | First Author | [vnvn0280@naver.com](mailto:vnvn0280@naver.com) |

\*\* 부산대학교 도시계획학과 석사 | Master's Degree, Department of Urban Planning, Pusan National University | [whitesky371@hanmail.net](mailto:whitesky371@hanmail.net) |

\*\*\* 부산대학교 도시공학과 교수(교신저자) | Professor, Department of Urban Planning, Pusan National University | Corresponding Author | [yeolchoi@pusan.ac.kr](mailto:yeolchoi@pusan.ac.kr) |

## 1. 서론

### 1. 연구 배경 및 목적

1960년대 이후 우리나라는 인구의 급증과 함께 급속한 도시 집중화 현상이 진행되면서 도시 내부의 주택 부족 현상이 심화되었다. 주택의 물량이 절대적으로 부족한 시기였기 때문에 주택에 대한 수요 과잉은 가격 상승으로 이어졌고, 이에 주택의 양적 공급이 주거 정책 측면에서 가장 시급한 문제였다(박지연 외, 2008). 따라서 도시의 주택난 해소를 위해 지속적인 주택 공급이 이루어졌으며, 2008년 주택보급률 100%를 달성한 후 2019년 104.2%로 주택의 양적 목표는 충분히 달성되었다고 할 수 있다.

이러한 과정에서 주택의 주된 형태는 전통적인 형태인 단독주택에서 아파트로 변화하였다. 우리나라는 1988년 주택 200만 호 건설 당시 도시 지역 주택 부족을 해결하기 위해 아파트의 대량 공급을 시작하였지만 1990년 이전까지만 하더라도 일반 수요자는 아파트보다 단독주택에 대한 선호가 더 높았던 것으로 나타났다.<sup>1)</sup> 하지만 2018년 조사 결과에서는 구입 희망 주택으로 단독주택을 선호하는 응답이 7.7%에 그쳐 선호 대상이 완전히 뒤바뀐 양상을 보였다. 이처럼 주택 유형의 변화는 거주자의 사회·경제적 특성 변화를 반영한 결과로 주택의 충분한 양적 성장을 바탕으로 쾌적한 주거환경 등 주택의 질적 성장에 대한 거주자

의 욕구가 가중되면서 이를 만족시키기 위한 변화라고 할 수 있다(김병석·이동성, 2018; 하규수·진선진, 2010; Arnberger and Eder, 2011).

이처럼 주거환경이나 기반시설 여건이 열악한 단독주택의 보완적 선택지로 제시된 아파트는 재건축·재개발 등의 정비 사업과 대규모 택지개발 등을 통해 주된 주택 유형으로 자리매김하였으며 주택 정책의 중심 또한 아파트로 옮겨오게 되었다. 이에 단독주택은 여전히 상당 비율<sup>2)</sup>을 차지하고 있음에도 불구하고 선호도의 저하로 인해 점차 사회적 관심에서 멀어지며 안전 문제나 노후화 등 다양한 문제들이 발생하고 있다. 또한 이와 같은 주거형태의 변화는 단독주택을 기반으로 형성되어 오던 커뮤니티의 약화를 초래하였다(Kleinhans et al., 2007). 이는 OECD와 유럽의 회에서 이미 삶의 질이나 주관적 행복을 측정하는 기준으로서 커뮤니티의 중요성을 강조하고 있다는 점과 도시가 공동체적 관계를 토대로 하는 것이 가장 이상적이라고 주장(Marie et al., 2014)에 역행하는 행태로 커뮤니티의 유지 및 제고를 위한 노력이 필요함을 시사한다.

이에 단독주택이 가지는 커뮤니티 의식과 아파트가 가지는 생활 편의성이 결합된 형태로서 점포점용 주택(dwelling with shop)이 제시된 이후 새로운 공급 및 기 단독주택에 대한 개조가 활발히 진행되면서 새로운 주거형태의 한 부분으로 자리 잡고 있다. 하지만 지금까지 점포점용 주택에 대한 논의는 절대적으로 부족한 실정이고, 그마저

1) 주택금융 수요실태조사(국민은행) 결과, 1990년 구입희망 주택으로 단독주택을 선호한 응답자는 약 50%였으며, 아파트 선호자는 46%였다.

2) 2018년 인구주택 총 조사 재고주택 현황에 따르면 단독주택의 비율은 약 22%로 여전히 높은 비중을 차지하고 있음을 알 수 있음.



〈그림 1〉 점포겸용 주택의 예시

도 물리적인 주택 자체에 초점을 두거나(김영인·여흥구, 2009; 임영준, 2017; 정은주·권대중, 2018; 최용규, 2013), 거주자를 대상으로 하더라도 생활 편의성 등 주거 환경에 대한 만족도에만 초점을 맞춰(김재중, 2018; 서은영·김종진, 2019) 단독주택으로서 갖는 커뮤니티 의식을 간과하고 있다.

따라서 본 연구는 점포겸용 주택 거주자를 대상으로 해당 주택이 단독주택과 아파트의 장점을 결합한 형태로서 잘 기능하고 있는지 알아보기 위해 주거와 커뮤니티에 대한 만족도를 파악하였으며, 조사를 통하여 거주자의 만족도를 향상시킬 수 있는 방향을 제시하는데 그 목적을 두었다.

## 2. 연구 대상 및 방법

### 1) 점포겸용 주택의 정의

본 연구는 점포겸용 주택 거주자들의 주거와 커뮤니티 만족을 결정하는 요인을 실증적으로 살펴보고자 한다. 이때 점포겸용 주택<sup>3)</sup>은 〈그림 1〉

과 같이 점포(상가)와 주거(단독주택)가 결합된 주택으로 「택지개발업무처리지침」에서 규정<sup>4)</sup>되고 있다. 일반적으로 제1종 일반주거지역 내에 위치하고, 필지면적은 265㎡ 내외로 구성되며 층수는 3~4층까지 허용된다. 점포에는 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 판매시설이 해당되며 주거는 건축법에서 규정하는 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관이 있으며 상가주택이라고 통용된다.

우리나라는 1960년대 이후 국토 및 지역개발과 대도시의 문제 해결을 위해 신도시 개발이 본격적으로 추진되었으며, 폭등하는 집값을 안정시키고 주택난을 해소하기 위해 1989년 서울 근교에 5개의 1기 신도시 건설 계획을 발표하였다. 이러한 신도시 건설은 주택 보급률을 끌어올리며 지가 안정에도 기여하였지만, 동시에 기존의 원주민들과의 갈등 및 원주민의 낮은 재정착률 등의 사회적 문제도 나타났다. 이에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 생활의 근거를 상실하

3) 점포겸용 주택: 점포와 주거로서 쓰이는 부분이 결합하여 세워진 주택, 특히 업무용으로 사용되는 비거주부분이 점포인 병용주택을 말한다(자료: 건축용어사전).

4) 제1종 일반주거지역으로 계획된 단독주택건설용지에 근린생활시설의 설치가 필요한 지역은 건축물 연면적의 5분의 2범위 내에서 가능하도록 지구단위계획으로 수립하여야 한다. 이 경우에도 근린생활시설은 지상1층 이하에만 설치할 수 있도록 하여야 한다. 「택지개발업무처리지침」 제15조, ③:3.

게 되는 자를 위하여 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다는 규정에 따라 원주민들의 재정착률을 높이기 위한 이주대책의 일환으로 점포겸용 주택이 공급되는 계기가 되었다.

사실상 이주대책의 일환으로는 주거용 건축물만 제공하면 되지만, 원주민의 재정착 기회를 제공하기 위한 목적으로 근린 생활의 설치가 가능한 점포주택으로 이주자 택지를 제공하였다(임미화·이상엽, 2007). 즉, 이러한 점포주택의 공급은 이주대책의 일환인 동시에 저소득층의 주거 안정에 이바지하였으며, 1980년도 후반부터는 주거와 함께 고정적인 수입을 얻을 수 있다는 점에서 점포주택 용지에 대한 관심이 높아지며, 공급과 수요가 활발히 진행되었다(김재중, 2018).

## 2) 연구 범위 및 방법

본 연구에서는 단독주택이 갖는 커뮤니티 의식에 생활 편의성이 부가된 형태로 점포겸용 주택을 해석하고 있기 때문에 도심에 새롭게 건설된 다층의 상가주택보다는 기본적으로 공동체성이 유지되어 온 도시 외곽지역에 위치한 단독주택지의 사례가 더 적합하다고 판단하였다. 따라서 연구의 범위를 부산시의 외곽지역인 기장군으로 설정하였으며(<그림 2> 참조), 이때 철마면은 개발제한구역이 넓게 분포해 주거지의 비율이 낮기 때문에 응답에 제한점이 많다고 생각해 대상 지역에서 제외한 후 연구를 진행하였다.

연구 방법으로는 대상 지역에 위치한 점포겸용 주택 거주 가구 중 일부 무응답 가구를 제외한 전수에 가까운 총 112부의 설문조사 결과를 활용하여 순서형 로짓 분석(ordered logit model)과



〈그림 2〉 기장군의 위치

다항 로짓 분석(multinomial logit model)을 각각 진행하였다.

## II. 선행연구의 고찰

### 1. 점포겸용 주택

우리나라는 1960년 경공업의 발달 이후 중공업 위주의 산업화가 본격화되면서 급격한 도시화가 진행되었다. 그 결과 도시의 주택 부족 현상이 심각해졌으며, 정부는 이를 해결하기 위해 1980년 12월 택지개발 촉진법을 제정하여 도시지역의 주택난 해소를 도모하였다.

하지만 주택 가격 상승률은 임금 인상률을 능가하였고 중·저소득층은 경제적 상황에 따라, 혹은 더 나은 조건을 찾기 위해 도시 외곽지역으로 이주하기 시작하였으며 이러한 수요에 맞춰 외곽과 인근 지역에 침상 도시 개념의 신도시와 택지개발 지구가 형성되었다(민정원, 2019). 그러나 오랫동안 지역적 기반을 두고 있던 원주민들의 신도시 정착률은 매우 미흡한 실정이었고(임미화·이상엽, 2007) 이에 원주민들의 재정착률을 높이

기 위한 이주대책 일환으로 점포주택을 공급하게 되었다. 이는 주거 이외에 부가적 상가 수입을 얻을 수 있다는 점에서 토지보상 산정 시 개발이익에서 배제되었던 원주민들에게 개발 이익을 배분한다는 차원에서 이루어진 것이다(장성일, 2016).

이처럼 점포겸용 주택은 주거 문제를 해결하는 동시에 고정적 수입을 얻을 수 있다는 기대에 의해 활발한 개발이 진행되었으며, 상가를 통한 상권 형성으로 인해 기존의 단독 및 다가구주택보다 생활 편의성도 상당히 개선된 모습을 보였다. 이에 점포겸용 주택은 점차 단독주택의 주거공동체적 성격과 아파트의 편의성을 두루 갖춘 주거 형태로 인식되며, 최근 개발이 진행된 택지에서는 아파트와 비슷한 공급 비율을 보여 그 비중이 더해지고 있다(김두기, 2012; 박초롱, 2013).

하지만 점포겸용 주택지 또한 건물의 노후화와 더불어 다양한 사회문제가 발생하고 있으며 이는 단독주택과 아파트의 장점 모두를 훼손시키는 결과로 이어지고 있다. 다시 말해 단독주택의 장점인 조용한 주거환경은 개발로 인해 주거 밀도가 상승하면서 녹지 공간이 훼손되고, 주택가의 도로가 주차장으로 변질되었으며(박인선, 2006) 이는 단독주택지의 최대 장점인 쾌적한 주거환경 조성과는 상당한 괴리를 보이는 것이다(배순석 외, 1997). 그뿐만 아니라 주거지역으로써의 기능보다 보조적 기능인 상가의 기능이 더 큰 비중을 차지하는 경향을 보여 생활공간으로써 의미를 잃어버렸다는 시각도 존재한다(안재락, 2000; 임준홍 외, 2003). 또한 동시에 아파트와 같이 관리체계가 명확한 거주 형태는 건물의 노후화가 진행되더라도 관리주체에 의해 수선이 이루어지기 때문에

상대적으로 노후화의 진행속도가 더디고 덜 하지만, 점포겸용 주택과 같은 거주 형태에서는 관리주체가 존재하지 않기 때문에 노후화가 빠르게 진행되는 모습을 보인다(민정원, 2019).

## 2. 커뮤니티 의식

커뮤니티는 마을 혹은 지구촌 전체를 지칭할 수도 있는 대단히 신축적인 개념이지만, 이를 관통하는 요소가 공동의 연대의식과 호혜적 관계라는 점에는 이견이 없다. 커뮤니티에 대한 논의는 다양한 각도에서 진행되어 왔으며 그 중 특히 지역공동체는 우리의 생활 속에 존재하는 다양한 문제들을 가장 포괄적으로 다룬다고 할 수 있다(김찬동 · 서윤정, 2012).

커뮤니티 의식에 대한 정의 또한 학자에 따라 다양하지만 대체로 공동의식, 유대감을 포함하는 개념으로 사용되고 있다(성희자 · 전보경, 2006). Hillery(1955)는 커뮤니티에 대한 94개의 정의들을 분석하고 범주를 분류하는 연구를 통해 커뮤니티는 물리적 공간을 말해 주는 지리적 영역(geographical area), 사회적 관계를 나타내는 사회적 상호작용(social interaction), 그리고 집단의식을 나타내는 공동의 연대 의식(communities)으로 구성된다고 주장하였다. 이러한 커뮤니티는 현대 사회가 직면하고 있는 다양한 문제들을 해결하기 위한 대안 중 하나로 제시되고 있으며, 그 이유는 커뮤니티가 사회에 순기능적인 역할을 수행하며 인간의 삶의 질과 관련된 사회적 장소인 동시에 지속적 삶을 위한 중요한 가치로 인식되기 때문이다(이라영, 2009). 특히 도시 계획가들은



지역 장소에 기반을 둔 장소성(community of place)의 관점에서 어떻게 하면 지리적으로 한정된 공간에서 주민들이 상부상조하는 커뮤니티를 형성할 것인가에 대한 방안으로 커뮤니티 의식(sense of community)의 관점을 부각하였다(이종한·김혜숙, 1997).

즉, 커뮤니티 의식은 개인이 공동체에 속하며 구성원들과의 밀접한 상호작용을 통해 연대의식을 가지고, 커뮤니티 내의 활동에 참여하는 과정을 통해 장소에 대한 애착을 느끼게 되며 지속해서 정주하고 하는 것으로 정의할 수 있다(김찬동·서운정, 2012). 이러한 점에서 커뮤니티 의식은 인간의 소속감과 연대의식을 형성하는 대표적인 변수로(이종수, 2015) 주거지에 대한 커뮤니티 의식은 장소 애착(place attachment) 개념과 유사한 측면을 가진다.

Bowlby(1969)는 애착을 “개인이 자신과 가까운 관계에 있다고 생각하는 타인에게 느끼는 정서적 유대”로 정의한 후 애착에 대한 연구는 사람뿐만 아니라, 사물을 향한 애착으로 그 범위를 넓혀나갔다(이삼연, 2000). 이와 같은 애착 대상의 확대는 감정적 유대뿐만 아니라, 대상을 통해 얻는 기능적 편리성이나 효율성을 뜻하는 의존성 개념을 애착 개념에 포함시키는 계기가 되었다(김정구 외, 2010; Belk, 1988; Leets et al., 1995; Simpson and Rholes, 1998).

장소에 대한 애착은 특히 주거지에서 가장 뚜렷하게 나타나며(최열·임하경, 2005), 개인이 특정 장소에 대해 갖는 감정적 애착을 의미하는 정체성(identity)과 기능적 애착을 의미하는 의존성(dependence), 사회적 애착을 의미하는 친분

성(social friendship)으로 구성된다(Comstock et al., 2010; Raymond et al., 2010).

정체성은 감정적 차원의 접근으로(Hidalgo et al., 2001; Proshansky et al., 1978; Stokols and Shumaker, 1981; Tuan, 1980) 장소에 대한 고향의식, 뿌리의식, 애국심 등 개인의 감정적 유대 등을 예로 들 수 있다(강신겸·최승담, 2002; Tuan, 1980). 이러한 지역에 대한 정체성은 개인의 삶에 소속감과 목적을 부여한다고 할 수 있다(Tuan, 1976). 다음으로 의존성은 장소에 대한 기능적인 접근으로 특정 활동을 영위함에 있어 타 지역보다 상대적으로 더 나은 장소적 이점을 제공하는가에 대한 가치 평가의 접근으로(Altman, 1992) 다수의 선행연구에서 생활기반에 대한 만족도로 해석하고 있다. 마지막으로 친분성과 관련된 연구들은 사회적 관계의 포괄적 개념으로 논의하며, 지역의 개념을 단순한 장소(place)가 아닌 공동체(community)로 정의해 지역의 사회적 관점을 강조한다(예상권 외, 2011). 즉, 사람들 간의 친밀감은 네트워크 형성을 통해 더욱 강화되고, 개인과 지역을 더욱 결합시켜 지역에 대한 애착을 높이게끔 기능한다(Kasarda and Janowitz, 1974). 따라서 이와 같이 3가지 측면으로 구성요소를 확정하는 포괄적 개념의 애착은 공간적 범위뿐 아니라 그 안에서 구성원들이 느끼는 친밀감까지 애착의 유형으로 포함시킴으로써 기존의 애착보다 확대된 형태로, 커뮤니티 의식과 유사하게 해석할 수 있다. 즉, 커뮤니티 의식은 주거지역과 주민에 대한 적극적인 애착심, 그리고 그 지역의 안정과 전통에 대한 만족감의 결과라고 할 수 있어 좋은 주거지역을 형성하기 위한 중요한 요인이 된

다(이라영, 2009; Henriksen and Tjora, 2014).

### 3. 연구의 차별성

본 연구는 다음과 같은 점에서 차별성을 갖는다. 먼저, 점포겸용 주택에 초점을 맞춰 진행된 연구의 수가 절대적으로 부족한 실정이지만 몇몇 연구를 기점으로 살펴보면, 택지개발 지구 내 소규모 점포주택의 사업성에 관한 연구(최용규, 2013), 점포주택 투자의향에 관한 연구(정은주·권대중, 2018) 등 점포겸용 주택을 수익성 부동산이라는 측면에서 접근해 진행된 연구는 몇몇 찾아볼 수 있었다. 하지만 본 연구와 같이 단독주택과 아파트의 상호보완적 형태로 인식한 연구는 존재하지 않았다.

다음으로, 점포겸용 단독주택지의 지구단위계획에 관한 연구(김영인·여홍구, 2009)나 점포주택 입면 디자인 요소별 선호도 및 구매 결정에 미치는 영향에 관한 연구(임영준, 2017)와 같이 점포주택 자체에 초점을 맞춘 연구가 아닌 거주자의 만족도에 초점을 맞춘 연구는 부족한 실정이며, 거주자에 초점을 둔 소수의 연구들 또한 주거만족도 분석 정도에서 그쳐 단독주택 거주자의 장점인 커뮤니티 의식을 파악함에 있어서 무리가 있다고 생각된다.

즉, 본 연구는 점포겸용 주택을 단독주택의 커뮤니티 의식에 아파트의 편의성을 더한 형태로 새로이 인식해 거주자로 하여금 체감하는 만족 정도와 만족도를 향상시킬 수 있는 방향을 제시하고자 한다.

이를 통해 점포겸용 주택이 과연 노후화된 단독주택지에 효과적인 선택지로 제시될 수 있으며, 동시에 주거 기능에 더불어 고정수입이 발생한다는 점에서 아파트라는 한정적인 형태에서 벗

어나 새로운 대안으로 기능할 수 있는가에 대해 논의할 수 있는 초석이 될 수 있으리라 생각된다.

## III. 실증분석

### 1. 분석의 틀

본 연구는 점포겸용 주택 거주자의 주거 및 커뮤니티 만족에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 하는데 목적이 있다. 따라서 선행연구를 토대로 예비 변수를 도출하여 기장군 내에 위치한 점포겸용 주택 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 이를 바탕으로 요인분석을 진행해 도출된 요인을 설명변수로 활용해 각 변수들의 영향력을 알아보고자 한다.

이때 본 연구에서는 주거와 커뮤니티에 대한 만족 정도를 종속변수로 설정하였으며 ‘불만족’, ‘보통’, ‘만족’으로 순서적으로 응답을 구성하였기 때문에 순서형 로짓 분석을 실시하였다. 다음으로 주거와 커뮤니티 각각의 만족도 평균을 기준으로 전체 응답자를 4개의 집단으로 구분한 후, 응답자가 집단을 선택함에 있어 서로 간에 유의미한 요인 차이를 보이는지를 알아보고자 다항 로짓 분석을 진행하였다.

### 2. 예비 변수 설정 및 설문조사 개요

분석에 앞서 선행연구에 대한 고찰을 진행하였으며 이를 바탕으로 총 34개의 예비 변수를 선정하였다(표 1) 참조. 조사의 표본은 부산시 기장군에

〈표 1〉 선행연구 요인 탐색

구분	요인	연구자	박덕수 (2014)	박해옥 (2014)	심준영 외 (2014)	김상섭 외 (2015)	오수철 (2016)	박정기 (2018)
1	누수(급수관, 배수관 등)		○				○	○
2	방음		○				○	
3	창호 상태(개폐, 뒤틀림, 변색 등)		○					○
4	균열(외벽, 발코니 등)							○
5	실내 마감재 및 시공 상태		○					
6	난방설비 및 방풍		○			○	○	○
7	전기 및 설비 상태(변기, 욕조 등)					○	○	
8	주택 규모					○		
9	방의 개수						○	
10	방의 크기						○	
11	각 실의 배치(평면구조)				○	○	○	
12	층수					○		
13	자연채광 및 통풍		○		○	○	○	○
14	주차시설		○	○		○		○
15	녹지 공간					○		
16	놀이시설 및 휴게 공간		○					
17	시설물 등의 관리 상태(청소, 정비 등)			○		○		○
18	쓰레기 수거 상태		○	○			○	
19	하자 보수 등의 사후 서비스		○					
20	불만/요구 사항 처리(완료) 속도		○					
21	수선 작업의 질(완성도)		○					
22	범죄/폭력 등에 대한 치안 및 방범상태		○	○	○	○	○	○
23	공원 및 녹지 접근성		○	○	○		○	○
24	대중교통 이용의 편리성		○	○		○	○	○
25	직장과의 거리			○		○		
26	시장 및 대형마트의 접근성		○	○		○		○
27	공공시설과의 접근성(구청, 동사무소 등)		○	○		○	○	○
28	교육 시설 접근성(학교, 학원 등)		○	○		○	○	○
29	문화시설 접근성(극장, 도서관 등)			○		○	○	○
30	의료시설의 접근성(약국, 병원 등)		○	○			○	○
31	복지시설의 접근성(노인정, 복지관 등)		○	○	○		○	
32	이웃의 생활수준				○			
33	이웃과의 친밀도(교제 정도)			○	○		○	○
34	이웃과의 교류 공간			○			○	



속하는 기장읍, 정관읍, 장안읍, 일광면에 위치한 점포점용 주택 거주자로 선정하였으며, 2018년 5월 1일부터 30일까지 총 30일간 1:1 개별 면접 설문조사<sup>5)</sup>를 실시하였다. 이러한 대인면접 설문조사(face-to-face survey)는 면접원이 조사 대상자를 직접 방문해 질문하여 대상자의 응답을 구하는 것으로 조사 대상자의 적절한 선정이 가능하고, 다양하고 깊이 있는 정보를 얻을 수 있다는 장점에서 널리 사용되고 있다.

본 연구는 대상 지역 내에 위치한 모든 점포점용 주택을 대상으로 한다. 따라서 총 120가구를 대상으로 설문조사를 실시하여 116부의 응답을 얻었으며, 불성실한 응답 및 오기로 인한 표본을 제외하고 최종 유효표본 112부(유효표본율: 96.55%)를 분석에 활용하였다.

## IV. 분석 결과

### 1. 요인분석 결과 및 해석

본 연구는 본격적인 분석에 들어가기에 앞서 선행연구를 통해 도출한 예비 변수를 대상으로 탐색적 요인분석을 실시하였으며, 스크리 도표를 참고하여 6개 항목을 추출했다. 이때 구성된 요인 구조의 Cronbach's  $\alpha$  값은 모두 0.7 이상으로 신뢰성은 만족할 만한 수준으로 나타났고 적합성 검정 결과 또한 구형성 검정에서  $p=0.000$ 으로 적

합한 것으로 나타났다. 또한 KMO 측도 값도 0.768로 준비된 자료가 요인분석을 실시하기에 적절한 것으로 해석할 수 있다.

이를 바탕으로 최종 34개의 예비 변수에 대해 타당성 검정을 실시하였으며, 그 과정에서 11개의 변수가 제거되어 최종적으로 <표 2>와 같이 23개 변수가 6개의 요인으로 구성되었다.

먼저 제1요인은 누수, 방음, 창호 상태, 균열, 실내 마감재 및 시공 상태, 난방설비 및 방풍, 전기 및 설비상태 등의 변수로 구성된 '주택 노후'로 주택의 노후 정도를 설명한다. 제2요인은 '주택 구조'로 명명하였으며, 세부 변수로는 주택 규모, 방의 개수, 방의 크기, 각 실의 배치로 구성되어 주택의 물리적인 평면구조를 나타낸다. 다음으로 제3요인은 '외부 관리'로 시설물 등의 관리 상태 그리고 쓰레기 수거 상태로 구성되어 주택 외부의 관리 정도에 대한 거주자의 인식을 고려한 결과로 판단되며, 제4요인은 하자 보수 등의 사후 서비스, 불만/요구 사항 처리 속도, 수선 작업의 질, 범죄/폭력에 대한 치안 및 방법상태가 세부 변수로 구성된 '유지관리'로 낙후되지 않은 안전한 환경이 거주자의 인식에 미치는 영향을 고려한 결과로 생각된다. 제5요인은 '근린시설'로 명명하였으며 교육 시설 접근성, 문화시설 접근성, 의료시설 접근성, 복지시설 접근성으로 거주지 주변 시설 이용의 위치적 편의성을 설명한다. 마지막으로 제6요인은 '사회관계'로 세부 변수는 이웃과의 친밀도와 이웃과의 교류로 구성되어 거주자의 인식에

5) 본 설문의 조사항목은 다음과 같다. 주택 전반의 특성과 주거환경 특성에 대한 만족도를 측정하였으며, 주거만족도는 "귀하께서는 현재 거주하시는 주택 및 주거환경 전반에 대해 만족하십니까?", 커뮤니티 만족은 "귀하는 현재 거주하는 지역의 커뮤니티에 대해 만족하십니까?"로 질문하였다.

〈표 2〉 요인별 문항 구성 및 신뢰도

구분		요인적재량	신뢰도
주택 변수	주택 노후	누수(급수관, 배수관 등)	0.634
		방음	0.517
		창호 상태(개폐, 뒤틀림, 변색 등)	0.696
		균열(외벽, 발코니 등)	0.737
		실내 마감재 및 시공 상태	0.757
		난방설비 및 방풍	0.741
		전기 및 설비 상태(변기, 욕조 등)	0.686
	주택 구조	주택 규모	0.635
		방의 개수	0.813
		방의 크기	0.894
		각 실의 배치(평면구조)	0.712
	외부 관리	시설물 등의 관리 상태(청소, 정비 등)	0.673
		쓰레기 수거 상태	0.993
	유지관리	하자 보수 등의 사후 서비스	0.770
		불만/요구 사항 처리(완료) 속도	0.796
		수선 작업의 질(완성도)	0.828
		범죄/폭력 등에 대한 치안 및 방범상태	0.842
주거환경 변수	근린시설	교육 시설 접근성(학교, 학원 등)	0.687
		문화시설 접근성(극장, 도서관 등)	0.891
		의료시설 접근성(약국, 병원 등)	0.868
		복지시설 접근성(노인정, 복지관 등)	0.642
	사회관계	이웃과의 친밀도(교제 정도)	0.993
		이웃과의 교류 공간	0.861

있어 사회적 유대감이 미치는 영향을 알 수 있다.

## 2. 순서형 로짓 분석

본 연구의 종속변수는 주거환경과 커뮤니티에 대한 만족도로 ‘불만족’, ‘보통’, ‘만족’으로 순서적으로 응답하였기에 순서형 로짓 모형(ordered

logit model)을 사용하였으며, 순서형 로짓 모형의 종속변수와 설명변수의 관계는 다음 (식 1)로 표현이 가능하다.

$$y^* = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k + \epsilon \quad (\text{식 1})$$

$y^*$ 는 관찰 불가능한 잠재적인 응답 변수로 응답자가 관찰 가능한 응답( $y$ )을 선택하는 기준이 되며,  $\epsilon$ 은 오차항이다. 이때 응답자에게 선택 가능한 응답( $y$ )이  $j$ 개 존재한다면 잠재적인 응답과 관찰 응답의 관계는 (식 2)와 같이 표현이 가능하다.

$$\begin{aligned} y &= 1 \text{ if } y^* \leq \mu_1 \\ &2 \text{ if } \mu_1 < y^* \leq \mu_2 \\ &3 \text{ if } \mu_2 < y^* \leq \mu_3 \\ &\vdots \\ &= j \text{ if } \mu_{j-1} < y^* \end{aligned} \quad (\text{식 2})$$

이때  $\mu$ 는  $y^*$ 의 경계값을 의미하며 총 관찰 가능한  $j$ 개의 응답 중 값을 선택하는 기준으로 작용한다. 따라서 순서형 로짓 모형에서 종속변수는 확률의 개념을 의미하는 것을 알 수 있다. 이를 바탕으로 (식 3)과 같은 순서형 로짓 모형을 도출할 수 있다.

$$\begin{aligned} \text{Prob}(y \leq j) &= \text{Prob}(y^* \leq \mu_j) \\ &= \frac{e^{\mu_j - \sum_{k=1}^K \beta_k x_k}}{1 + e^{\mu_j - \sum_{k=1}^K \beta_k x_k}} \end{aligned} \quad (\text{식 3})$$

본 연구는 선행연구를 바탕으로 설명변수를 구성하였으며 크게 가구주의 인구통계학적 변수, 주택 변수, 주거환경 변수로 구분하였다(〈표 3〉참조).

〈표 4〉의 기술 통계 결과를 살펴보면, 종속변수에 해당하는 주거 만족도와 커뮤니티 만족도의 평균은 보통 수준( $\div 2$ )으로 나타났으며 거주 지역에 따른 분포는 기장을 거주자가 가장 많으며

〈표 3〉 순서형 로짓 모형의 변수 구성

구분			변수 설명		
종속 변수	주거 만족도		1=불만족, 2=보통, 3=만족		
	커뮤니티 만족도				
설명 변수	인구 통계 학적	성별		1=남성, 0=여성	
		연령	39세 이하		1=해당, 0=그 외 (참조. 60세 이상)
			40세 상~ 59세 이하		
			60세 이상		
			거주기간		
		교육수준		1=고등학교 졸업 이하, 2=전문대 졸업, 3=대학교 졸업 이상	
		거주 지역	기장읍		1=해당, 0=그 외 (참조. 일광면)
			정관읍		
			장안읍		
			일광면		
	주택	주택 노후		만족도 (1=불만족, 3=만족)	
		주택 구조			
		외부 관리			
		유지관리			
	주거 환경	근린시설			
		사회관계			

(44.6%), 정관읍, 일광면, 장안읍 순서로 나타났다. 이는 본 연구가 일부 무응답 가구를 제외한 전수에 가까운 조사였다는 점에서 기장읍과 정관읍의 경우는 비교적 최근에 택지개발을 통해 점포점용 주택의 공급이 이루어졌기 때문에 표본의 수가 많은 반면, 일광면과 장안읍의 점포점용 주택은 기 단독주택에 상업기능이 침투하는 형태로 진행된 것으로 그 분포가 일정하지 못한 것으로 해석할 수 있다.

〈표 4〉 변수의 구성 및 기술 통계

구분			Obs	Mean	STD	Min.	Max.	
종속 변수	주거 만족도		112	2.143	0.642	1	3	
	커뮤니티 만족도		112	1.929	0.625	1	3	
설명 변수	인구 통계 학적	성별	112	0.357	0.481	0	1	
		연령	112	0.478	12.947	21	72	
		거주기간	112	10.250	11.047	1	60	
		교육수준	112	1.893	0.863	1	3	
		거주 지역	기장읍	50	0.446	0.499	0	1
			정관읍	33	0.295	0.458	0	1
			장안읍	10	0.089	0.377	0	1
			일광면	19	0.170	0.286	0	1
	주택	주택 노후	112	1.958	0.522	1	3	
		주택 구조	112	2.143	0.469	1	3	
		외부 관리	112	1.719	0.544	1	3	
		유지관리	112	1.982	0.494	1	3	
	주거 환경	근린시설	112	1.929	0.609	1	3	
		사회관계	112	1.808	0.550	1	3	

인구통계학적 변수에서는 남성 가구주의 비율이 35.7%로 상대적으로 낮아 여성 가구주의 비중이 다소 높은 경향을 보였으며, 가구주의 평균 연령은 47.8세로 〈표 5〉에 따르면 40세 이상 59세 이하가 약 43%로 높은 비중을, 39세 이하와 60세 이상은 비슷하게 나타났다. 응답자의 교육 수준은 약 43%가 고등학교 졸업 이하로 나타났고, 평균 거주기간은 약 10년으로 조사되었지만, 5년 이내가 54명(48.2%)으로 약 절반가량을 차지하는 모습을 보였다.

이와 같은 인구통계학적 변수는 거주 지역별로 상이한 결과를 보였다. 구체적으로 해안가에 위치한 일광면 및 장안읍에서는 11년 이상 거주가

50% 이상을 차지하는 반면, 신도시인 정관읍 거주자는 5년 이내의 응답이 100.0%로 나타나 지역에 따라 차이가 있는 것으로 분석되었다. 또한 연령과 교육 수준에서도 지역별 차이를 보였다. 장안읍 및 일광면의 경우 교육 수준이 상대적으로 낮고 연령이 높은 것에 반해, 정관읍의 경우는 상대적으로 교육 수준이 높고 연령 또한 낮아 거주 지역에 따라 인구통계학적 구성에 차이가 있음을 알 수 있다.

#### 1) 주거 만족도 영향요인 분석

본 연구는 점포점용 주택 거주자를 대상으로 주거와 커뮤니티 만족에 영향을 주는 요인을 분석

〈표 5〉 거주 지역별 인구통계학적 변수 빈도

명(%)

구분		거주 지역				전체
		기장읍	정관읍	장안읍	일광면	
연령	39세 이하	16 (32.0)	16 (48.5)	0 ( 0.0)	0 ( 0.0)	32 (28.6)
	40~59세	17 (34.0)	17 (51.5)	6 (60.0)	8 (42.1)	48 (42.9)
	60세 이상	17 (34.0)	0 ( 0.0)	4 (40.0)	11 (57.9)	32 (28.6)
거주기간	5년 이하	16 (32.0)	33 (100.0)	2 (20.0)	3 (15.8)	54 (48.2)
	6~10년	14 (28.0)	0 ( 0.0)	3 (30.0)	5 (26.3)	22 (19.6)
	11년 이상	20 (40.0)	0 ( 0.0)	5 (50.0)	11 (57.9)	36 (32.2)
교육수준	고등학교 졸업 이하	24 (48.0)	0 ( 0.0)	5 (50.0)	19 (100.0)	48 (42.9)
	전문대 졸업	9 (18.0)	15 (45.5)	4 (40.0)	0 ( 0.0)	28 (25.0)
	대학교 졸업 이상	17 (34.0)	18 (54.5)	1 (10.0)	0 ( 0.0)	36 (32.1)

하기 위해 순서형 로짓 모형을 사용하였으며, 먼저 주거에 대한 만족도를 종속변수로 하는 모형의 적합성(good of fitness)은 우도비(likelihood ratio)로 판단할 수 있으며 그 결과 Chi-Square=69.0776 DF=14, Pr=<.0001로 적절한 것으로 나타났다.

〈표 6〉에 나타난 결과를 바탕으로 각 특성별 유의한 변수를 살펴보면, 먼저 인구통계학적 특성에서는 40세 이상 60세 미만의 응답자는 참조 집단인 60세 이상 응답자보다 주거 만족도가 높을 확률이 약 2배 높은 것(odd ratio=2.243)으로 나타났다. 거주 지역에 따르면 기장읍에 거주하는 응답자가 일광면 거주자보다 주거 만족도가 높을 확률이 약 3.6배(estimate=0.8425) 높은 것으로 분석되었으며 이는 앞서 언급한 바와 같이 기장읍의 경우 비교적 최근에 대규모 택지개발을 통해 단독주택지가 일괄적으로 개발되었고, 그 과정에서 본 연구의 대상인 점포겸용 주택도 함께

공급되었기 때문에 참조 변수인 일광면보다 상대적으로 시설의 낙후 정도가 낮아 주거에 대한 만족이 높은 것으로 보인다.

다음으로 주택 특성 변수에서는 주택 노후 요소만 주거 만족도에 유의미한 영향을 보이는 것으로 분석되었다. 구체적으로 주택 노후에 대한 만족도가 한 단위 높아질수록 주거에 만족도를 높게 평가할 확률이 2.545배 높아지는 것으로 나타나, 민정원(2019)의 연구와 같이 주택이 노후화되면서 발생하는 문제들을 효율적으로 관리할 수 있는 방안을 마련하는 것이 거주자들의 주거 질 향상에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보인다.

또한, 근린시설 요소와 사회관계 요소는 모두 주거 만족도를 결정함에 유의미하게 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 구체적으로 근린시설 요소에 대한 만족도가 한 단위 증가할 때 주거에 대한 평가가 높아질 확률이 약 21배 높으며, 유의수준 또한 1% 이내로 매우 높은 영향력을 보임을 알



〈표 6〉 주거 만족도 순서형 로짓 모형 결과

Parameter			Maximum likelihood estimates			Odds ratio
			Estimate	Std. err.	Wald chi-square	
Intercept 3			-9.0905****	2.4131	14.1913	-
Intercept 2			-4.6352**	2.2006	4.4367	-
인구 통계 학적	성별		0.5891****	0.5078	1.3461	1.802
	연령	39세 이하	-0.6035****	0.4448	1.8410	0.606
		40~59세	0.7056****	0.3355	4.4230	2.243
	거주기간		-0.0081****	0.0257	0.0995	0.992
	교육 수준		-0.6182****	0.3921	2.4852	0.539
	거주 지역	기장읍	0.8425****	0.4499	3.5068	3.642
		정관읍	0.1962****	0.6442	0.0928	1.908
		장안읍	-0.5887****	0.5946	0.9800	0.871
주택	주택 노후		0.9343****	0.5510	2.8750	2.545
	주택 평면		0.3949****	0.5777	0.4673	1.484
	외부 관리		0.6857****	0.4782	2.0564	1.985
	유지관리		-0.1967****	0.5583	0.1242	0.821
주거 환경	근린시설		3.0805****	0.6449	22.8159	21.770
	사회관계		-1.0796****	0.5532	3.8081	0.340
Model fit statistics				Testing global null hypothesis: BETA=0		
Criterion	Intercept only	Intercept and covariates	Test	Chi-square	DF	
AIC	218.077	176.999	Likelihood ratio	69.0776***	14	
SC	223.514	220.495	Score	52.2801***	14	
-2 Log L	214.077	144.999	Wald	41.1239***	14	
Cox-Snell R-square		0.4603	Nagelkerke R-square		0.5402	

\* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01.

수 있었다. 이는 심준영 외(2014)의 연구에서 단독주택 거주자의 문화시설 접근성이 낮게 나타나, 거주자의 문화시설에 대한 요구가 높다는 결과와 연결해서 해석할 수 있다. 반면에 사회관계 요소의 경우는 추정치가 음의 값을 보여 사회관계

에 대해 만족할수록 주거에 대한 만족도가 낮아지는 것으로 나타나 예상치 못한 결과가 도출되었다. 이는 본 연구가 기장군 내에 위치한 점포점용주택 전수를 대상으로 하다 보니 지역적으로 편중된 형태를 띠는 데이터 자체의 한계에 따른 결과

로 보인다. 즉, 앞서 기술 통계 결과를 통해 언급한 바와 같이 지역별로 통계치가 상이하게 나타났으며, 장안읍과 일광면의 경우 기 단독주택에 개조가 이루어진 형태로 거주 연수가 길어 사회관계의 구축이 비교적 잘되어 있으나, 주택 노후 정도가 심하며, 단독주택 특성상 관리의 어려움이 따를 것으로 예상된다. 그에 비해 기장읍과 정관읍의 경우는 택지개발 등을 통해 새로이 공급된 형태로 사회관계의 구축 정도는 상대적으로 미흡하더라도 주택 노후나 근린시설에 대한 만족도는 높을 것으로 예상된다. 즉, 지역에 따라 상이한 모습을 보이기 때문에 나타난 결과로 해석할 수 있다.

## 2) 커뮤니티 만족도 영향요인 분석

다음으로 커뮤니티 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위해 순서형 로짓 분석을 실시한 결과,  $\chi^2=99.6719$ ,  $DF=14$ ,  $Pr<.0001$ 로 모형의 적합성은 적절한 것으로 나타났다. 마찬가지로 <표 7>에서 각 특성별로 유의한 변수를 살펴보면, 먼저 가구주의 성별이 여성일 때 커뮤니티 만족도가 높을 확률이 약 3배( $odd\ ratio=0.352$ ) 높으며, 연령의 경우는 유의한 결과가 도출되지 않았다. 이는 연령이 높을수록 거주지에 대한 애착이 높은 경향을 보인다는 연구(장정순·임원선, 2015; Sampson, 1988)와는 상이한 결과로 Brown(1993)의 거주지 애착과 연령 사이에 관련성이 없다고 보고한 연구와 일치하는 모습을 보였다.

거주기간에 대한 연구결과는 거주기간과 커뮤니티 의식이 양의 상관관계를 갖는 것으로 나타나 선행연구 결과와 일치하는 결과를 보였으며(이충

기, 2001; Brehm et al., 2004; Brown, 1993; McCool et al., 1994; Sampson, 1988; Stinner, 1990), 구체적으로 거주기간이 1년 늘어날 때 약 6% 증가( $Odd\ ratio=1.056$ ) 함을 보였다. 즉, 단순한 응답자의 나이보다는 얼마나 오래 거주하였는지가 커뮤니티에 대한 만족도를 결정함에 중요하게 작용하는 것으로 해석할 수 있다.

또한 기장읍 거주자의 경우 일광면 거주자보다 커뮤니티 만족도가 높을 확률이 약 80% 높으며, 정관읍 거주자는 -1.4636으로 음의 추정치를 보여 일광면 거주자가 정관읍 거주자보다 커뮤니티에 대한 만족이 높을 확률이 약 6배인 것으로 분석되었다. 이와 같은 결과는 지역별 인구통계학적 특성에 따른 결과로 유추해 볼 수 있다. 먼저 기장군 내에서도 정관읍과 일광면의 경우는 그 인구통계학적 성격이 가장 상반된 지역으로 일광면의 경우 평균 거주기간 22년, 평균 연령 57세인 것에 반해 정관읍의 경우 평균 거주기간 2년, 평균 연령 38세로 정관 신도시의 건설로 새롭게 이주한 젊은 세대가 주를 이루기 때문에 커뮤니티 의식이 상대적으로 약한 결과로 해석된다. 또한 이는 기존의 거주지에 대한 애착이 거주기간과 정의 상관관계를 갖는다는 연구(장정순·임원선, 2015; Kasarda and Janowitz, 1974; Sampson, 1988)와 동일한 결과이다.

반면, 기장읍 거주자는 평균 거주기간 10년, 평균 연령 50세로 일광면 거주자보다 거주기간이 짧음에도 불구하고 일광면 거주자보다 만족할 확률은 더 높은 것은 지역의 물리적 상황에서부터 유추할 수 있다. 즉, 앞서 언급한 바와 같이 기장읍과 정관읍의 경우, 택지개발을 통해 점포점용

〈표 7〉 커뮤니티 만족도 순서형 로짓 모형 결과

Parameter			Maximum Likelihood Estimates			Odds ratio
			Estimate	Std. err.	Wald chi-square	
Intercept 3			-13.2304****	3.0001	19.4482	-
Intercept 2			-7.2939****	2.6330	7.6740	-
인구 통계 학적	성별		-1.0437****	0.5927	3.1009	0.352
	연령	39세 이하	-0.6796****	0.5148	1.7426	0.205
		40~59세	-0.2238****	0.3717	0.3625	0.324
	거주기간		0.0541****	0.0299	3.2614	1.056
	교육 수준		-0.1022****	0.4470	0.0523	0.903
	거주 지역	기장읍	0.8638****	0.5192	2.7685	1.813
		정관읍	-1.4636****	0.8099	3.2659	0.177
		장안읍	0.3311****	0.6862	0.2328	1.064
주택	주택 노후		2.0461****	0.6779	9.1090	7.737
	주택 평면		0.5413****	0.6481	0.6977	1.718
	외부 관리		-0.3598****	0.5336	0.4548	0.698
	유지관리		1.3056****	0.6287	4.3131	3.690
주거 환경	근린시설		0.0183****	0.6287	0.0008	1.018
	사회관계		2.2317****	0.6366	12.2882	9.316
Model fit statistics				Testing global null hypothesis: BETA=0		
Criterion	Intercept only	Intercept and covariates	Test	Chi-square	DF	
AIC	213.616	141.944	Likelihood ratio	99.6719***	14	
SC	219.053	185.440	Score	66.3970***	14	
-2 Log L	209.616	109.944	Wald	43.2455***	14	
Cox-Snell R-square		0.5893	Nagelkerke R-square		0.6965	

\* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01.

주택이 새롭게 공급되었고, 이는 일광면과 장안읍의 상업기능이 주거기능에 침투한 형태로 기 단독주택이 개조된 것과는 차이가 있다. 즉 다시 말해 기반 설의 편의성에서부터 비롯된 결과라고 해석할 수 있다.

다음으로 주택 특성에서는 주택 노후 요소와 유지관리 요소에서 유의미한 결과를 보였다. 구체적으로 주택 노후에 대한 만족도가 한 단위 높아질 때 커뮤니티 만족도가 높아질 확률이 7.7374배, 유지관리에 대한 만족 정도가 높아질 때는

3.690배로, 이는 앞선 주거 만족도에 대한 분석 결과와 연결해서 해석하면 주거 만족도는 주거 커뮤니티에 대한 만족도를 결정하는 3가지 구성요소 중 기능적 애착 부분에 해당하는 의존성과 유사한 역할을 한다고 볼 수 있다. 따라서 커뮤니티 만족도는 측정이 어려운 거주자의 지역에 대한 감성적, 사회적 애착을 함께 포함하는 개념으로 주거 만족도보다 포괄적인 개념으로 정의할 수 있다.

이러한 관점에서 사회관계 요소는 주거 만족도에는 부(-)의 영향을 미쳤으나, 커뮤니티 만족도에는 정(+)의 영향을 미치는 요인으로 분석되었다. 즉, 커뮤니티 의식을 결정함에 있어서는 거주지의 기능적 역할뿐만 아니라 감성적, 사회적 역할을 함께 고려하기 때문에 사회적 관계에 대한 만족도는 지역에 대한 애착 정도를 결정함에 긍정적 영향을 미친다고 할 수 있다.

### 3. 다항 로짓 분석

본 연구는 점포겸용 주택 거주자들의 주거 및 커뮤니티 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하였고, 다음으로 주거와 커뮤니티라는 두 가지 종속변수를 함께 고려할 때 어떠한 요인이 선택에 유의한지 알아보고자 한다. 이에 거주자의 선택을 각각의 평균값을 기준으로 아래 <표 8>과 같이 4개의 집단으로 구분하였으며, 확률 선택 모형(probabilistic choice model)을 이용하였으며 4개의 집단 중 어느 것을 선택하느냐 하는 것으로 명목형 다항 로짓 모델(multinomial logit model)을 활용하였다.

확률 선택 모형은 배타적이며 한정된 대안들

<표 8> 주거 및 커뮤니티에 따른 집단 구분

구분		커뮤니티	
		부정적	긍정적
주거	부정적	그룹 1	그룹 3
	긍정적	그룹 2	그룹 4

중에서 반드시 하나를 선택해야 하는 경우에 활용할 수 있는 것으로 의사결정 주체가 모든 대안 중 가장 바람직한 대안을 결정한다는 선택행위 이론을 바탕으로 정립되었다. 종속변수의 선택 대안이 두 가지인 이항 로짓 모형과 세 가지 이상인 다항 로짓 모형으로 구분할 수 있으며, 종속변수는 명목형으로  $m = 1, 2, \dots, J$ 까지의 범주를 가지고, 설명변수는  $X_1, X_2, \dots, X_k$ 인 경우에 아래 (식 4)와 같은 다항 로짓 모형식을 구할 수 있다.

$$\Pr(y = m|X) = \frac{\exp(X\beta_m)}{\sum_{j=1}^J \exp(X\beta_j)} \quad (\text{식 4})$$

이때  $\beta_m = \beta_{0m}, \dots, \beta_{km}, \dots, \beta_{Km}$ 으로  $\beta_{0m}$ 은 절편값,  $\beta_{km}$ 은 계수로 기준 범주  $n$ 에 대한 특정 범주  $m$ 의 확률을 나타내는 Odds ratio는 아래 (식 5)와 같이 구할 수 있다.

$$\Omega_{m|n} = \exp(X[\beta_m - \beta_n]) \quad (\text{식 5})$$

주택 입지 만족과 지역 애착이 결합된 종속변수에 대한 다항 로짓 모형의 적합성은 마찬가지로 우도비로 판단할 수 있으며, Chi-square=158.5609, DF=42,  $p < .0001$ 로 적절한 것으로 나타났으며, 구체적인 결과는 아래 <표 9>와 같다.

각 집단별로 통계적 유의성이 도출된 변수들을

〈표 9〉 다항 로짓 분석 결과

Parameter		참조: 그룹 1(주거 X & 커뮤니티 X)			
		그룹 3(주거 X & 커뮤니티 O)		그룹 4(주거 X & 커뮤니티 X)	
		Maximum likelihood estimates	Std. err.	Maximum likelihood estimates	Std. err.
Intercept		-9.5466*	5.6386	-26.6520****	8.1155
성별		-1.2752	1.2071	0.2866****	1.3757
연령	39세 이하	-3.1740	2.0243	-0.3245****	2.3270
	40~59세	-0.4325	1.4648	2.1280****	1.9190
거주기간		0.1623	0.1255	0.2832****	0.1411
교육 수준		0.7835	0.9877	-1.0183****	1.1224
거주 지역	기장읍	0.2546	1.6779	5.1556****	2.9886
	정관읍	-3.6033	2.3106	2.0884****	3.4829
	장안읍	-0.6699	1.7531	-7.8481****	51.5294
주택 노후		1.3157	1.2687	3.0847****	1.4829
주택 평면		-1.2791	1.2967	-1.6253****	1.5060
외부 관리		-1.7821	1.3156	-0.5037****	1.4676
유지관리		3.2378**	1.6465	3.5723****	1.7095
근린시설		1.2889	1.5261	4.2768****	1.6194
사회관계		4.3312***	1.3591	3.0450****	1.3553
Model fit statistics			Testing global null hypothesis: BETA=0		
Criterion	Intercept only	Intercept and covariates	Test	Chi-square	DF
AIC	260.797	186.236	Likelihood ratio	158.5609***	42
SC	268.952	308.568	Score	106.2993***	42
-2 Log L	254.797	96.236	Wald	33.0071***	42

\* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01.

중심으로 설명하자면, 먼저 주거에서만 평균 이상의 만족을 보인 그룹 2(주거 X & 커뮤니티 X)에서는 모든 변수가 유의하지 않은 것으로 분석되었다. 반면에 커뮤니티에서만 평균 이상의 만족을 보인 그룹 3(주거 X & 커뮤니티 O)은 유지관리와 사회관계에서 유의한 결과를 보였는데, 이

는 유지관리와 사회관계에 대해 만족할수록 참조 집단(그룹 1: 주거 X & 커뮤니티 X)보다 그룹 3을 선택할 확률이 높아짐을 의미한다. 이와 같은 결과는 그룹 1과 그룹 3이 커뮤니티 부분에서만 차이를 보인다는 점에서 커뮤니티에 대한 만족도를 결정함에 있어 유지관리와 사회관계가 주요한 요



소임을 설명하고 있다.

다음으로 주거와 커뮤니티 모두에 평균 이상의 만족을 보인 그룹 4(주거 O & 커뮤니티 O)는 유일하게 인구통계학적 변수 중 유의한 결과를 보였으며, 응답자가 기장읍에 거주할 때 그룹 1보다 그룹 4에 속할 확률이 높으며, 마찬가지로 거주기간이 1년 늘어날수록 그룹 4에 속할 확률이 약 33% 증가하는 것으로 나타났다. 또한 그룹 4는 주택 노후, 유지관리, 근린시설, 사회관계에서도 유의한 결과를 보였으며, 이는 다음 조건들에 만족할수록 주거와 커뮤니티 모두에 평균 이상의 만족도를 보일 확률이 높아진다고 해석할 수 있다.

## V. 결론

본 연구는 급속한 도시화로부터 주택의 형태가 변화하고, 그로 인해 주거 공동체가 약화되고 있는 현 상황에서부터 출발하였다. 도시에 있어 커뮤니티의 형성은 매우 중요하고 이상적이라는 Marie et al.(2014)의 주장과는 다르게 오늘날 우리나라의 도시는 점차 공동체적 관계를 상실하고 있으며(이중수, 2015) 특히 이러한 커뮤니티 형성에 있어 단독주택의 역할이 큼에도 불구하고, 아파트에 초점을 맞춘 주거정책들은 나아가야 할 방향을 적절하게 제시하지 못하고 있다고 생각된다.

또한 주거 형태의 변화 과정에서 단독주택의 형태도 거주자의 요구에 맞춰 다세대, 다가구 형태로 변화해 왔으며, 기반시설 부족 등의 문제점을 보완하기 위해 대안적으로 제시된 점포겸용 주택이 노후 불안 해소 및 수익성 등의 이유로 많은

수요가 발생하고 있다(서은영, 2018). 하지만 여전히 단독주택 거주자를 대상으로 한 연구는 상대적으로 미진한 상태이며(심준영 외, 2014), 점포겸용 주택에 대한 연구는 거의 찾아보기 힘들다.

따라서 본 연구는 점포겸용 주택 거주자의 주거 및 커뮤니티 만족도를 측정하고 의사결정에 영향을 미치는 요인을 분석하였으며, 이를 바탕으로 주거정책에서 소외되어 있던 점포겸용 주택 거주자들의 주거 욕구를 파악하였다.

연구 결과, 기장읍 거주자가 일광읍 거주자보다 주거와 커뮤니티 전반에서 긍정적인 응답을 할 확률이 높은 것으로 분석되어 지역별 개발 방식에서 비롯된 차이가 두드러지게 나타나는 것을 알 수 있다. 즉, 장안읍과 일광면은 바닷가 주변에 위치한 노후화된 단독주택에 새롭게 근린시설이 추가된 형태인 반면, 정관읍의 경우는 새롭게 건설된 신도시 지역으로 택지개발 단계에서부터 계획적으로 공급되었으며 기장읍의 경우는 두 가지 형태가 함께 존재한다. 이러한 차이는 주택의 노후도, 관리 상태, 주변의 기반시설 유무 등에서 격차를 보여 주거 및 커뮤니티를 평가함에 영향을 미쳤음을 알 수 있다.

다음으로 주거 만족도를 결정함에 있어 주택 변수보다는 주거환경 변수의 영향력이 높은 것으로 분석되었으며, 특히 생활 편의성을 의미하는 근린시설에 대한 만족이 높은 영향력을 보였다. 이로써 점포겸용 주택 주변의 근린시설에 대한 개선이 이루어진다면 거주자의 주거 만족도를 크게 제고시킬 수 있을 것으로 생각된다. 커뮤니티 만족의 경우 기 선행연구와 마찬가지로 사회적 관계가 커뮤니티 의식에 유의한 변수인 것으로 분

석되었다. 또한 주택 노후와 유지관리 항목에서 높은 영향력을 보여 단독주택의 단점인 관리 주체가 없다는 점에서 개선방안에 대한 요구가 드러남을 알 수 있다.

이와 같은 연구결과를 토대로 거주자가 점포겸용 주택을 단독주택과 아파트의 장점을 결합한 형태로 인식하기 위해서는 주택 주변 근린시설의 개선과 주택의 물리적 관리에 대한 보조가 필요한 것으로 분석된다. 이러한 부분에서 개선이 진행된다면 노후화된 단독주택지에 효과적인 선택지로 제시될 수 있을 것이며, 대안적인 주거 형태로 기능할 수 있을 것이다.

본 연구에서는 거주지의 커뮤니티 의식을 구성하는 3가지 요소에 대해 설명하였다. 그중 주거만족은 기능적 애착 부분에 해당하는 의존성과 유사한 역할을 한다고 볼 수 있으며 커뮤니티 만족도는 거주자의 지역에 대한 감성적, 사회적 애착을 함께 포함하는 개념으로 주거 만족의 상위 개념으로 정의하였다.

이처럼 주거형태가 단독주택에서 아파트로 변화하고, 그 과정에서 단독주택 유형 내에서도 다양한 변화가 시도되었다. 하지만 기반시설의 부재 등에 대안적 방안으로 제시된 점포겸용 주택의 경우도 부의 역할을 하는 상업시설이 주의 역할을 하게 되면서 발생하는 거주민의 불편사항, 관리자의 부재로 적절한 유지관리가 되지 않는 점 등 다양한 사회적 문제들과 직면하고 있다. 이 같은 상황에서 본 연구는 단독주택이 갖는 공동체성과 아파트가 갖는 편의성이 더해진 형태로 점포겸용 주택을 해석하고 두 장점을 어우를 수 있는 방향을 제시한다는 점에서 의미가 있다고 할 수 있다.

하지만 본 연구가 대상 지역에 대한 전수 조사였음에도 불구하고 총 표본이 112개로 적다는 점과 이를 지역별로 분류하였을 때 특정지역에 편중된 경향을 보인다는 점에서 근본적인 한계를 갖는다. 또한 설문 항목 구성 단계에서 점포겸용 주택의 특징을 충분히 고려하지 못하였다는 점에서 아쉬움이 남는다.

이에 본 연구에서 점포겸용주택을 단독주택의 커뮤니티 의식과 더불어 아파트의 편의성을 갖는 형태로 인지한다는 점에서 다음 연구에서는 단독주택 및 아파트 거주자에 대한 조사를 함께 진행한다면 더 나은 연구가 되리라 생각된다.

## ORCID

손희주 <https://orcid.org/0000-0002-9587-758X>

장부훈 <https://orcid.org/0000-0001-7712-4237>

최 열 <https://orcid.org/0000-0002-7111-6938>

## 참고문헌

1. 강신겸 · 최승담, 2002, 「관광지 지역주민의 지역사회 애착도 측정척도 개발」, 『관광학연구』, 26(1): 103-117.
2. 김두기, 2012, 「점포주택지의 특성을 고려한 주거환경개선에 관한 연구」, 중앙대학교 석사학위논문.
3. 김병석 · 이동성, 2018, 「주거이동특성이 주거만족도에 미치는 영향: 인천광역시를 중심으로」, 『한국지역개발학회지』, 30(3): 117-132.
4. 김상섭 · 최열 · 이고은, 2015, 「도시형 생활주택의

- 공간유형별 거주환경 인식평가 분석: 부산광역시 지역을 중심으로-, 『부동산학보』, 63: 104-118.
5. 김영인 · 여홍구, 2009, 「택지개발지구내 점포겸용 단독주택의 지구단위계획에 관한 연구: 건축물의 규모와 허용용도를 중심으로」, 『도시행정학보』, 22(3): 317-339.
6. 김재중, 2018, 「공공택지 내 점포주택 거주자 만족도 및 중요도 분석: 위례신도시 및 청라국제도시를 중심으로」, 한양대학교 석사학위논문.
7. 김정구 · 전미나 · 김미에 · 한정수, 2010, 「휴먼 브랜드에 대한 강한 애착의 선행 요인과 삶의 만족에 미치는 영향」, 『소비자학연구』, 21(4): 241-275.
8. 김찬동 · 서운정, 2012, 「마을공동체 복원을 통한 주민자치 실현방안」, 서울:서울시정개발연구원.
9. 민정원, 2019, 「노후택지개발지구 내 점포겸용주택지의 문제점 및 재활성화방안 연구: 경기도 고양시 화정지구 중심으로」, 광운대학교 석사학위논문.
10. 박덕수, 2014, 「다가구 매입임대주택의 주거만족도 변화요인 분석에 관한 연구: 대구광역시 사례 중심으로」, 대구대학교 박사학위논문.
11. 박인선, 2006, 「단독주택용지의 이용실태와 효율적 이용방안: 전주시 공영택지개발지구를 중심으로」, 『주거환경』, 4(2): 15-31.
12. 박정기, 2018, 「도시지역 주거만족도에 미치는 영향요인에 관한 연구: 대도시와 중소도시의 비교 분석을 중심으로」, 대전대학교 박사학위논문.
13. 박지연 · 윤정숙 · 박지민, 2008, 「공동주택관리 의식에 관한 연구: 거주자와 관리자를 중심으로」, 『한국주거학회 학술대회사료집』, 2008: 284-289.
14. 박초롱, 2013, 「세상형 필지의 특성을 고려한 주거 유형에 관한 연구: 인천 중구 조계지 점포겸용 주택 유형 제안을 중심으로」, 경희대학교 석사학위논문.
15. 박해옥, 2014, 「생활권의 주거의 질이 정주 안정성에 미치는 영향연구: 대전시를 사례로」, 『한국 지역경제연구』, 29: 193-214.
16. 배순석 · 박종택 · 김원희 · 박선규, 1997, 「택지개발 사업의 평가와 개선방안」, 안양:국토연구원.
17. 서은영, 2018, 「점포주택 거주자의 이용만족도에 관한 연구: 고양삼송지구와 파주운정신도시를 중심으로」, 명지대학교 석사학위논문.
18. 서은영 · 김종진, 2019, 「점포주택 거주자의 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 관한 연구」, 『주거환경』, 17(3): 207-220.
19. 성희자 · 전보경, 2006, 「농촌지역 주민의 공동체 의식에 관한 연구」, 『사회복지정책』, 27: 149-170.
20. 심준영 · 임병호 · 이시영 · 지남석, 2014, 「단독주택과 아파트 거주자의 주거만족도 및 영향요인 비교 분석: 대전광역시를 대상으로」, 『국토지리학회지』, 48(1): 1-16.
21. 안재락, 2000, 「택지개발사업지구내 단독주택지의 개발실태와 거주환경평: 진주시의 사례를 중심으로」, 『주택연구』, 8(2): 47-70.
22. 예상권 · 박희정 · 장희정, 2011, 「슬로시티 지역 주민의 애착도와 공동체의식이 태도에 미치는 영향」, 『농어촌관광연구』, 18(1): 1-26.
23. 오수철, 2015, 「주택유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구: 대전광역시를 중심으로」, 목원대학교 박사학위논문.
24. 이라영, 2009, 「공동주택 단지의 공동체의식과 외부 공간구성」, 전남대학교 박사학위논문.
25. 이삼연, 2000, 「애착이론과 임상사회사업」, 『정신보건과 사회사업』, 9(1): 97-125.
26. 이종수, 2015, 「주거공동체에 대한 애착과 신뢰의 영향요인 분석: 친밀권역(intimacy zone)의 회복을 위한 시각」, 『한국주거학회논문집』, 26(1): 53-60.
27. 이종한 · 김혜숙, 1997, 「한국인의 지역공동생활과 주관적 안녕감」, 『한국심리학회지: 문화 및 사회문제』, 3(1): 19-39.

28. 이충기, 2001, 「지역주민에 대한 카지노 출입제한 방안」에 관한 연구, 『관광학연구』, 24(3): 11-27.
29. 임미화·이상엽, 2007, 「판교택지개발지구 원주민 재정착 제고방안에 관한 연구: 판교택지지구중심으로」, 『주택연구』, 15(2): 53-72.
30. 임영준, 2017, 「점포주택 입면디자인 요소별 선호도 및 구매결정에 미치는 영향 분석」, 한양대학교 석사학위논문.
31. 임준홍·김한수·이철흠, 2003, 「기성시가지 단독주택지의 주거환경 만족도와 거주이동 요인에 관한 연구」, 『한국주거학회논문집』, 14(6): 15-22.
32. 장성일, 2016, 「점포주택의 가격 형성 요인에 관한 연구: 삼송·별내 택지개발지구를 중심으로」, 명지대학교 석사학위논문.
33. 장정순·임원선, 2015, 「지역사회 애착도에 영향을 주는 요인 연구: 경기도 의정부 지역 중심으로」, 『한국정책연구』, 15(2): 101-125.
34. 정은주·권대중, 2018, 「점포주택 투자의향에 미치는 요인 분석」, 『대한부동산학회지』, 50: 149-166.
35. 최열·임하경, 2005, 「장소애착 인지 및 결정요인 분석」, 『국토계획』, 40(2): 53-64.
36. 최용규, 2013, 「택지개발 지구 내 소규모 점포주택의 사업성 분석」, 고려대학교 석사학위논문.
37. 하규수·진선진, 2010, 「아파트 거주자의 변인에 따른 주거환경 만족도의 차이에 대한 연구」, 『대한가정학회지』, 48(1): 83-96.
38. Amberger, A. and R. Eder, 2011, "Exploring the heterogeneity of rural landscape preferences: An image-based latent class approach," *Landscape Research*, 36(1): 19-40.
39. Altman, I. and S. M. Low, 1992, *Place Attachment*, New York, NY: Plenum Press.
40. Belk, R. W., 1988, "Possessions and the extended self," *Journal of Consumer Research*, 15(2): 139-168.
41. Bowlby, J., 1969, *Attachment and Loss: Attachment*, New York, NY: Basic Books.
42. Brehm, J. M., B. W. Eisenhauer, and R. S. Krannich, 2004, "Dimensions of community attachment and their relationship to well-being in the amenity-rich rural west," *Rural Sociology*, 69(3): 405-429.
43. Brown, R. B., 1993, "Rural community satisfaction and attachment in mass consumer society," *Rural Sociology*, 58: 387-403.
44. Comstock, N., L. M. Dickinson, J. A. Marshall, M. J. Soobader, M. S. Turbin, M. Buchenau, and J. S. Litt, 2010, "Neighborhood attachment and its correlates: Exploring neighborhood conditions, collective efficacy, and gardening," *Journal of Environmental Psychology*, 30(4): 435-442.
45. Henriksen, I. M. and A. Tjora, 2014, "Interaction pretext: Experiences of community in the urban neighbourhood," *Urban Studies*, 51: 2111-2124.
46. Hidalgo, M. C. and B. Henández, 2001, "Place attachment: Conceptual and empirical questions," *Journal of Environmental Psychology*, 21(3): 273-281.
47. Hillery, G. A., 1955, "Definition of community: Areas of agreement," *Rural Sociology*, 20: 111-123.
48. Kasarda, J. D. and M. Janowitz, 1974, "Community attachment in mass society," *American Sociological Review*, 39(3): 328-339.
49. Kleinhans, R., H. Priemus, and G. Engbersen, 2007, "Understanding social capital in recently restructured urban neighbourhoods: Two case studies in rotterdam," *Urban Studies*, 44: 1069-1091.
50. Leets, L., G. G. de Becker, and H. Giles, 1995,

- "Fans: Exploring expressed motivations for contacting celebrities," *Journal of Language and Social Psychology*, 14(1-2): 102-123.
51. McCool, S. F. and S. R. Martin, 1994, "Community attachment and attitudes toward tourism development," *Journal of Travel Research*, 32: 29-34.
52. Marie, I. H., and A. Tjora, 2014, "Interaction pretext: Experiences of community in the urban neighbourhood," *Urban Studies*, 51: 2111-2124.
53. Proshansky, H. M., 1978, "The city and self-identity," *Environment and Behavior*, 10(2): 147-169.
54. Raymond, C. M., G. Brown, and D. Weber, 2010, "The measurement of place attachment: Personal, community, and environmental connections," *Journal of Environmental Psychology*, 30: 442-434.
55. Sampson, R. J., 1988, "Local friendship ties and community attachment in mass society: A multi level systemic model," *American Sociological Review*, 53: 766-779.
56. Simpson, J. A. and W. S. E. Rholes, 1998, *Attachment Theory and Close Relationships*, New York, NY: Guilford Press.
57. Sinner, A., 1990, "Philosophy, thought experiments and large context problems in the secondary school physics course," *International Journal of Science Education*, 12(3): 244-257.
58. Stokols, N. and S. A. Shumaker, 1981, *A Transactional View of Settings. People in Place*, NJ: Erlbaum.
59. Tuan, Y. F., 1976, "Humanistic geography," *Annals of the Association of American Geographers*, 66(2): 266-276.
60. \_\_\_\_\_, 1980, "Rootedness versus sense of place citation," *Landscape*, 24: 3-8.

---

논문접수일: 2020년 3월 17일

심사(수정)일: 2020년 4월 13일

게재확정일: 2020년 4월 24일



## 국문초록

커뮤니티 의식은 주거 지역에 대한 거주자의 애착심과 지역에 대한 만족감의 결과로 좋은 주거 지역을 형성하기 위한 중요한 요인이다. 하지만 이러한 중요성에도 불구하고, 도시의 공동체성은 점차 약해지고 있다. 또한 단독주택은 여전히 주택 유형의 높은 비중을 차지함에도 불구하고, 선호도 저하로 인해 사회적 관심에서 멀어지고 있다. 이에 본 연구는 단독주택이 가지는 커뮤니티 의식에 아파트의 편의성을 결합한 형태로 점포겸용 주택을 이해하고, 거주자의 주거 및 커뮤니티 만족도 영향요인을 분석하였다. 그 결과 거주자의 만족도를 높이기 위해서는 근린시설의 개선과 주택의 물리적 관리에 대한 보조가 필요한 것으로 나타났다. 즉, 이러한 부분에서 개선이 진행된다면 노후화된 단독주택지에 점포겸용 주택이 효과적인 선택지로 제시될 수 있으며 아파트 위주의 제한적인 주거 형태에 좋은 대안으로 기능할 수 있을 것이다. 본 연구는 주거정책에서 소외된 거주자들의 주거 욕구를 파악하고, 개선방안을 제시하였다는 점에서 의의를 갖는다.

주제어 : 점포겸용 주택, 상가 주택, 주거 만족도, 커뮤니티 만족도, 주거 정책