

아파트단지의 물리적 폐쇄성과 사회경제적 효과에 관한 실증분석

Empirical Analyses of Physical Exclusiveness of Multi-family Housing Estates in Seoul and Its Socioeconomic Effects

김지은*
Kim, Ji-Eun

최막중**
Choi, Mack-Joong

Abstract

This study empirically investigates the degree of physical exclusiveness of multi-family housing estates and its socioeconomic effects. By combining various physical elements devised to blockade and control the entrance to the estate as well as housing units, it constructs the index to quantify the degree of physical exclusiveness for the multi-family housing estates of more than 300 households in Seoul. The statistics reveal that the degree of physical exclusiveness has increased over time and therefore, as a representative example, two-thirds of the estates are now equipped with barricade at the entrance, which often symbolizes 'gated community'. The estimation result of hedonic price model show that physical exclusiveness has a significant positive effect on housing price. The household survey data for the case study estates also demonstrate that the residents in the estate of higher degree of physical exclusiveness put a higher housing value on socioeconomic 'prestige' as well as 'community', beyond physical 'security', and have closer neighborhood relationship with the residents inside the estate. However, there is no significant difference in neighborhood relationship with the outside residents depending upon the degree of physical exclusiveness.

Keywords : Gated Communities, Apartment, Physical Closure, Residential Segregation

주요어 : 아파트 단지, 물리적 폐쇄성, 게이티드 커뮤니티, 거주지 분리

1. 서론

우리나라의 주택제고 중 아파트는 2010년 58%의 비중을 차지할 만큼 주된 주거유형으로 자리잡고 있다. 아파트는 다수의 세대가 근린생활시설과 함께 일단(一團)의 필지를 공유지분의 형태로 소유하는 '단지'를 형성함으로써 주변 지역과 단절되어 폐쇄적이고 배타적인 권리를 행사할 수 있는 대규모 사유지의 속성을 갖고 있다. 이러한 아파트단지의 폐쇄성은 특히 근년에 들어 실제 외부인의 출입을 물리적으로 통제하기 위한 바리게이트, 개별인식시스템 등 각종 차단시설이 설치되면서 의도적으로 더욱 강화되고 있다.

아파트단지내 출입 통제는 한편으로 방법·치안, 주차 및 잡상인 관리 등의 실용적 목적으로 이루어지기도 하지만, 다른 한편으로는 거주민의 사회경제적 지위를 나타내고 주변 지역과의 차별성, 우월성을 강조하려는 수단으

로 활용될 수도 있다. 그 이유가 무엇이든 아파트단지의 폐쇄성이 강화되는 추세에는 이에 대해 주민들이 부여하는 가치와 지불의사(willingness to pay)가 뒷받침되어 있을 수 있다. 반면 이러한 주민들의 경제적 이해관계와는 별도로 아파트단지의 폐쇄성은 주거지 분리(segregation)로 이어져 사회적 측면에서는 근린관계에 대한 평가가 다르게 내려질 수 있다.

그렇지만 이와 같이 아파트단지의 폐쇄성이 야기하는 여러 사회경제적 이슈에도 불구하고 이에 대한 실증연구는 매우 부족하다. 그 까닭은 무엇보다 아파트단지의 폐쇄수준에 대한 실태가 제대로 파악되지 않았기 때문이다. 이에 본 연구는 일차적으로 아파트단지의 폐쇄수준에 대한 체계적인 현황 정보를 구축하여 그 특성을 규명하는데 목적이 있다. 그리고 이를 토대로 아파트단지의 폐쇄성이 지니는 사회경제적 효과를 분석하는데 두 번째 목적이 있으며, 이는 아파트단지의 폐쇄정도에 따른 주거가치의 차이와 주택가격에 미치는 경제적 영향, 근린관계에 미치는 사회적 영향을 통해 고찰된다.

아파트단지의 폐쇄성에 관한 실태는 서울시내 300세대 이상 아파트단지를 대상으로 조사한다. 방법론상 주택가격에 대한 영향은 서울시 전체를 대상으로, 그리고 주거가치와 근린관계는 사례대상 아파트단지의 주민 설문조사를 통해 분석한다. 이후 제II장에서 이론 및 선행연구를

*정회원(주저자), 주택산업연구원, 책임연구원

**정회원(교신저자), 서울대학교 환경대학원 정교수

Corresponding Author: Mack-Joong Choi, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University, 1 Gwanak-ro, Gwanak-gu, Seoul, Korea, E-mail: macks@snu.ac.kr

이 논문은 2012년 서울대학교 박사학위 논문을 수정·보완하여 발전시킨 것임.

고찰하고, 제III장에서 아파트단지의 폐쇄수준 현황을 분석한다. 그리고 제IV장에서 주택가격, 제V장에서 사례대상의 주거가치와 근린관계를 분석하고, 제VI장에서 시사점을 정리한다.

II. 이론 및 선행연구 고찰

우리나라의 아파트단지에 관한 제도적 기준은 1972년 제정된 주택건설촉진법(현 주택법)과 그에 따른 주택건설기준 등의 규정에 의해 마련되었다. 이 법령에 의하면 아파트단지를 규정하는 두 가지 조건에 주목할 필요가 있다. 첫 번째는 단지를 공용(公用)의 도로·철도에 의해 분리되어 있는 일단의 토지로 규정함으로써(주택법 제2조) 페리(C. Perry)의 근린주구(neighborhood unit) 이론에서와 같이 통과교통 배제의 원칙이 적용되고 있다는 점이다.

두 번째로 아파트단지는 주택건설사업에 의해 건설된 20세대 이상의 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설이 공동소유의 단일 필지에 입지한 경우로서(주택법 제2조, 제16조, 시행령 제15조), 부대시설은 주차장, 관리사무소 등을, 그리고 복리시설은 상가를 비롯한 근린생활시설, 어린이놀이터, 주민운동시설, 유치원, 경로당 등을 말한다(주택법 제2조, 주택건설기준 등에 관한 규정 제4조, 제5조). 이 역시 근린주구 이론에서와 같이 자족적인 근린생활권 형성을 의도한 것으로, 특히 300세대 이상의 대규모 아파트단지에는 영·유아보육시설, 어린이놀이터, 도서관, 주민공동시설 등의 복리시설 설치에 대해 보다 강화된 규정이 적용되고 있다(주택건설기준 등에 관한 규정 제46조, 제55조).

따라서 아파트단지는 태생적으로 통과교통을 배제하면서 자족적 근린생활권을 형성하려는 자기완결성을 추구하였기 때문에 주변지역으로부터 독립적이고 외부와의 접촉이나 교류를 필요로 하지 않는 폐쇄적이고 배타적인 계획적 특성을 갖고 있다. 이러한 단지형 아파트의 개념은 이미 1962년 마포아파트에 도입되었고, 이어 한강아파트 단지는 근린주구 이론에 기초하여 개발되었다(Korea Housing Corporation, 2002:38-41).

그 후 동부이촌동, 여의도, 반포, 압구정동 등으로 아파트단지가 중산층 이상을 겨냥해 고급화되면서 단지내·외부간 물리적 단절이 곧 주민의 사회경제적 차이로 이어지는 현상이 나타났다(Kwon & Yoon, 1991; Do, 1994). 이러한 추세는 주택가격의 지속적 상승과 함께 대형 건설사에 의한 상품차별화 전략이 주택시장에 확산되면서 1990년대 말과 2000년대에 들어 아파트에 브랜드가 도입되고 초고층 주상복합아파트가 등장함에 따라 더욱 강화되었다. 이에 따라 아파트단지의 물리적 폐쇄성과 거주민의 사회경제적 배제성이 결합되어 우리나라에서는 아파트단지를 중심으로 한 사회계층의 주거지 분리 현상이 두드러지게 나타나고 있다(Kim, 2002; Choi, 2004; Kim, 2007; Song, 2009)

이에 더하여 근년에 들어 더욱 첨예하게 나타나는 문제는 다양한 보안기술의 발달과 함께 아파트단지의 폐쇄성이 보다 가시적인 형태로 확산되고 있다는데 있다. 단지 출입구의 바리게이트에서부터 주동 출입구의 전자식 개별인식시스템에 이르기까지 각종 차단시설의 설치로 아파트단지내 출입이 보다 직접적이고 노골적으로 통제되고 있기 때문이다. 이러한 점에서 초고층 주상복합아파트를 비롯한 우리나라의 아파트단지는 외국의 'Gated Community'라는 '출입차단형 주거단지'와 유사한 특성을 지니는 주거형태로 비유된다(Nam, 2006; Kim, 2007; Gelezeau, 2008).

외국에서 주거단지의 폐쇄성에 관한 논의는 주로 이러한 출입차단형 단지를 중심으로 이루어져 왔는데, 대표적으로 Blakery and Snyder (1999:3-20)에 의하면 이는 안전(security), 위세(prestige), 생활양식(lifestyle)을 우선시하는 세 유형으로 분류된다. 이 가운데 동호인 주거단지의 성격이 강한 생활양식 유형은 특수성이 강한 반면, 안전과 위세의 두 유형은 상호 보편적으로 대비될 수 있는 주거가치를 대표하고 있다. '안전'으로 상징되는 주거가치는 외부인의 출입을 물리적으로 차단·통제함으로써 달성할 수 있는 방법·치안의 주거환경의 안전성을 비롯하여 주차관리의 편리성, 프라이버시와 평온성 확보 등과 같은 실용적 가치에 보다 가깝다. 이에 비해 '위세'는 상대적으로 주민구성의 사회경제적 특성을 강조하는 주거가치로서 부(富)나 사회적 지위의 커뮤니티 명성 및 이에 따른 주택의 투자가치를 유지하기 위해 단지 외부와의 차단을 통해 차별성, 우월성을 확보하려는 의도를 갖고 있다(Low, 2003:9-26).

이와 같이 폐쇄성은 주거환경의 안정성과 관련된 실용적 가치에서부터 사회경제적 명성의 가치에 이르기까지 다양한 주거가치를 반영할 수 있는데, 이에 대한 경제적 지불의사는 기존 연구에서 일부 확인되고 있다. 국내에서는 유일하게 조주현·김선곤(2005)이 주상복합아파트를 대상으로 출입관리와 같은 사생활 보호가 아파트가격에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 보고하고 있다. 외국에서도 출입차단형 주거단지가 다른 주거단지에 비해 매매가격이 높거나(Bible and Hsieh, 2001), 일반 주거단지, 주택조합에 의해 통합 관리되는 단지, 도로를 사적으로 사용하는 단지, 출입차단형 정문을 설치한 단지의 순서로 매매가격이 증가하는 것으로 관찰된다(LaCour-Little and Malpezzi, 2001). 또한 가격상승효과도 안전을 위해 최소한의 출입을 통제하는 단지에 비해 폐쇄정도가 강할수록 크게 나타나고 있다(Le Goix, 2005).

이러한 경제적 효과에 대비하여 사회적 측면에서는 주거지 분리에 따른 근린효과가 중요한데, 이에 대한 평가는 일정하지 않다. 아파트단지 주민은 대부분 자신이 거주하는 단지내를 이웃의 범위로 생각하고 있으며(Jin et al, 2001), 아파트의 폐쇄적이고 내부지향적, 개인주의적 속성이 사회적 교류에 부정적으로 작용하는 것으로 평가

Table 1. Components of Physical Exclusiveness Index

Category	Element	Points
Entrance of estate	Guard post	Yes=1, No=0
	Barricade	Yes=1, No=0
Entrance of each building	Guard post=1 (one guard for 2-3 buildings)	
	Type and number of guard	One guard for each building=2 One guard for individual entrance in a building=3
	Integrated guarding system=4	
	Automatic system	Yes=1, No=0
Everywhere	CCTV	Yes=1, No=0

되기도 한다(Eun, 2004). 반면 단지내 주민 공동이용시설의 집적에 따른 지역공동체 형성의 가능성이 지적되기도 하고(Lim et al, 2003), 단지 외부에 대해서는 배타적이지만 내부적으로는 거주민의 사회경제적 동질성으로 인해 오히려 긴밀한 유대관계가 형성되는 것으로 관찰되기도 한다(Jung, 2006: 78-80; Jang, 2010:83-84).

이상과 같이 아파트단지의 폐쇄성과 관련된 국내 연구는 그동안 단편적 차원에서 이루어져 왔다. 이에 비해 본 연구는 폐쇄성을 독립적인 이슈로 설정하여 보다 종합적인 분석을 시도하는데, 이를 위해서는 아파트단지의 폐쇄성에 대한 현황 정보를 체계적으로 구축하고 그 특성을 파악하는 작업이 선행되어야 한다.

III. 아파트단지의 물리적 폐쇄성

1. 폐쇄지수

아파트단지의 폐쇄정도는 단지내 출입을 감시·통제하기 위해 설치되어 있는 일련의 물리적 요소의 조합을 통해 가늠해 볼 수 있다. 다양한 아파트단지에 대한 사전 현장조사 결과 출입 통제를 위해 일반적으로 활용되는 공통적인 통제요소들을 발견할 수 있었으며, 이를 중심으로 폐쇄정도를 지수화하여 측정하도록 한다.

아파트단지의 출입 통제는 크게 단지 출입구에서 1차적으로 외부차량에 대한 통제가 이루어지고, 2차적으로 단지내 각 주동(柱棟) 출입구에서 외부인의 출입을 통제하는 구조로 되어 있다. 단지 출입구에는 물리적 시설요소로서 초소와 바리케이트가 설치되어 있으며, 주로 주차관리와 통과교통 차단을 위해 외부차량의 출입을 통제하는 역할을 수행한다. 주동 출입구에는 방법 및 잡상인 통제를 위해 경비실을 설치하고 경비원이 근무하는 경우, 아예 무인경비시스템으로 대체하여 비밀번호나 카드키로 작동하는 개별인식시스템(automatic system)을 설치한 경우, 또는 이 두 가지를 보완적으로 혼용하는 경우가 있다. 개별인식시스템의 도입과 함께 경비원의 배치 밀도도 다양해졌는데, 매 출입구마다 배치하는 경우, 2개 출입구에 1명 등과 같이 주동 단위로 배치하는 경우, 2-3개 주동 단위로 초소를 배치한 ‘초소관리’ 형태가 있다.

한편 주동의 출입을 지하주차장을 포함한 단지 출입과 일체화하여 통제할 수 있는 통합경비시스템(total kyong-bi system)이 있는데, 그 통제 효과는 경비원이 주동의 매 출입구마다 배치되는 경우보다 더 크다. 이 외에 엘리베이터내를 비롯하여 단지내 주요 지점에 폐쇄회로 텔레비전(CCTV)을 설치할 수 있다¹⁾.

이상의 물리적 요소들을 종합하면, 아파트단지의 폐쇄성은 기본적으로 단지내 설치되어 있는 요소의 범위에 비례하여 증가하는 것으로 평가할 수 있다. 이 때 각 요소는 종류별로 통제효과에 차이가 있을 수 있지만, 방문객의 입장에서 느끼는 폐쇄정도는 종류에 상관없이 가시적으로 관찰할 수 있는 요소의 다양성에 단순 비례하는 것으로 상정할 수 있다. 이에 따라 <Table 1>과 같이 원칙적으로 각 요소마다 1점씩을 부여하면, 초소, 바리케이트, 개별인식시스템, CCTV의 유무에 따라 각 1점, 그리고 경비원 수준을 배치밀도에 따라 차등화하고 통합경비시스템과 비교하여 1-4점을 할당할 수 있다. 그러면 아파트단지에 따라 설치되어 있는 통제요소의 종류와 범위에 따라 최대 8점의 누적점수를 산출할 수 있는데, 본 연구에서는 이를 조작적으로 ‘폐쇄지수’로 정의하도록 한다.

2. 폐쇄수준 현황과 특성

서울시내 300세대 이상 대규모 아파트단지는 2010년 11월 기준으로 1,134개로 파악되었는데, 이의 96%인 1,093개 단지에 대해 이상의 방법을 적용하여 폐쇄지수를 조사, 산출할 수 있었다. 먼저 통제요소별 설치비율은 <Table 2>에 요약되어 있다. 설치 유무가 기준이 되는 4개 요소 중에서는 CCTV의 비율이 93%로서 가장 보편적으로 설치되어 있는 통제요소임을 알 수 있다. 이어 초소 79%, 바리케이트 65%의 순서를 보이며, 개별인식시스템의 설치비율은 50%로 가장 낮다. 경비원의 배치밀도에 있어서는 2-3개 주동 단위의 초소관리 비율이 가장 높고, 출입구별 1명 배치의 비율이 가장 낮는데, 세 가지 형태의 경비원 배치 비율을 합치면 총 88%에 이른다. 이에 비해 통합경비시스템은 12%의 단지만에 설치되어 있다.

주목할 만한 것은 아파트단지의 준공연도별 설치비율의 분포로, 오래 전에 건축된 단지라도 출입통제시설을 나중에 추가적으로 설치할 수 있다는 점을 고려할 때 새로 건축된 단지일수록 전반적으로 모든 통제시설을 많이 설치했음을 알 수 있다. 특히 2000년대에 준공된 단지는 초소, 바리케이트, 개별인식시스템, CCTV의 설치비율이 모두 95% 이상으로, 이러한 통제요소들은 이제 거의 일반화되었다고 볼 수 있다. 이는 1970년대 준공된 단지의 개별인식시스템 및 바리케이트의 설치비율이 각각 7%, 24%에 불과하다는 사실과 극명한 대조를 이룬다.

이에 비해 경비원 배치밀도에 있어서는 새로 지어진 단

1) CCTV는 2011년부터 주택건설기준 등에 관한 규정(제39조)에 의해 300세대 이상 아파트 단지에 설치가 의무화되었음.

Table 2. Installation Percentage of Components of Physical Exclusiveness Index

unit:%

Category	Guard post at estate entrance	Barricade	Type and number of guard				Automatic system	CCTV	
			Guard post at buildings	One guard for each building	One guard for individual entrance	Integrated guarding system			
Total	78.7	64.5	50.2	30.7	7.3	11.7	50.3	93.4	
Construction year	1970s	67.2	24.1	19.2	67.2	13.6	0.0	6.9	79.3
	1980s	62.5	36.8	30.3	52.7	17.0	0.0	13.9	81.6
	1990s	78.0	65.0	61.1	33.0	5.2	0.7	46.2	98.2
	2000s	95.6	95.0	56.4	2.2	0.6	40.8	95.0	99.7
Areal sector in Seoul	CBD & Northwest	87.6	95.5	63.0	11.0	2.4	23.6	79.8	99.3
	Northeast	65.3	77.3	52.9	35.6	4.1	7.4	51.0	91.6
	Southwest	70.3	80.9	57.3	25.2	8.1	9.4	51.3	93.3
	Southeast	54.3	71.4	31.0	39.1	13.2	16.7	47.6	83.6

지일수록 경비원의 수가 줄어들고 있는 특징이 발견된다. 1970년대와 80년대에 준공된 단지에서는 주동별 1명 배치가 가장 큰 비중을 차지하고 있는 반면, 90년대 이후에 준공된 단지에서는 2~3개 주동 단위의 초소관리 비율이 가장 큰 비중을 점유하고 있다. 이는 각종 출입통제시설의 설치 및 보안기술의 발달과 함께 인건비 절약 등을 위해 무인경비시스템으로 대체되는 추세를 보여준다. 이와 관련하여 특히 2000년대에 준공된 단지에서는 그 전에는 거의 찾아볼 수 없었던 통합경비시스템이 41%나 도입되어 새로운 통제요소로 등장했음을 알 수 있다. 한편 지역별로는²⁾ 도심 및 서북권이 바리게이트, 개별인식시스템, 통합경비시스템 등의 설치비율이 상대적으로 높은 것으로 나타나지만, 전반적으로 지역간 분포에 뚜렷한 특징이 발견되지는 않는다. 이는 그만큼 출입통제시설이 지역에 관계없이 보편화되어 있음을 시사한다.

이상의 요소별 설치비율을 종합하여 산출한 폐쇄지수는 <Table 3>에 정리되어 있다. 폐쇄지수의 전체 평균값은 4.7, 중위값은 5로서, 앞서 요소별 설치비율이 높은 순서대로 보면 단지 출입구에 초소와 바리게이트가 설치되어 있고, 주동 출입구에는 개별인식시스템과 함께 2~3개 주동 단위의 초소에 경비원이 근무하고, 엘리베이터를 비롯해 단지내 CCTV가 설치되어 있는 형태가 평균적인 출입통제 형태라고 볼 수 있다. 준공년도별 폐쇄지수의 평균값은 1970년대 3.7, 1980년대 3.8, 1990년대 4.3, 2000년대 6.1로, 시간의 흐름에 따라 크게 증가해 왔음을 알 수 있다. 이는 개별인식시스템, 통합경비시스템과 같이 시간의 흐름에 따른 보안기술의 발달에도 영향을 받았겠지만, 준공년도가 오래된 단지들도 이러한 시설을 나중에 추가할 수 있다는 점을 고려하면 기본적으로 새로 지어진 단지일수록 폐쇄성이 크게 강화되어 왔다는 사실을 단적으로 보여준다.

2) 도심권은 종로, 중구, 용산구, 서북권은 서대문, 은평, 마포구, 서남권은 양천, 강서, 영등포, 구로, 금천, 동작, 관악구, 동남권은 서초, 강남, 송파, 강동구를 지칭함.

Table 3. Summary of Physical Exclusiveness Index

Category	Mean	Median	Standard deviation	Min.	Max.	
Total	4.68	5	1.634	1	8	
Construction year	1970s	3.72	4	1.120	1	6
	1980s	3.80	4	1.354	1	7
	1990s	4.32	5	1.097	2	8
	2000s	6.11	5	1.620	3	8
Areal sector in Seoul	CBD & NW	5.48	5	1.547	2	8
	NE	4.38	4	1.479	1	8
	SW	4.74	5	1.411	1	8
	SE	4.67	4	1.951	1	8

지역적으로는 도심형 주상복합아파트가 상대적으로 많이 분포하는 도심 및 서북권의 폐쇄성이 상대적으로 높고, 비교적 건축년도가 오래된 아파트단지가 다수 분포하는 동북권이 가장 낮은 것으로 나타난다. 동남권의 경우에는 표준편차가 상대적으로 커서 폐쇄성에 큰 차이를 보이는 신·구단지가 혼재되어 있음을 시사한다. 따라서 지역적 차이의 상당 부분은 아파트단지의 준공시기의 차이를 반영하고 있어, 이미 서울시에 재개발·재건축된 단지가 광범위하게 분포하고 주상복합아파트도 보편화된 상

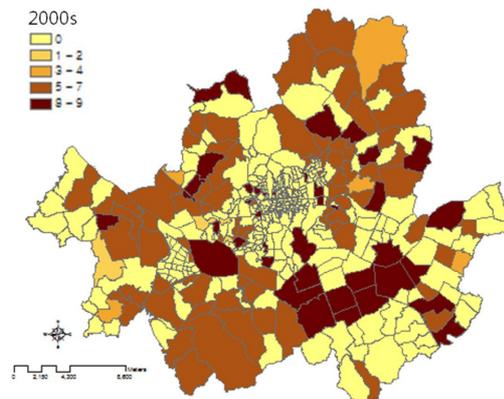


Figure 1. Physical Exclusiveness Index by Precinct

황에서 준공시기와는 달리 지역간 폐쇄지수의 분포는 특징적인 차이를 보이지 않는다. 이는 <Figure 1>에 제시된 법정동별 폐쇄지수의 평균값 분포에서도 확인할 수 있다.

IV. 폐쇄성이 아파트가격에 미치는 영향

1. 특성가격모형의 구성

이상에서 산출된 폐쇄지수를 활용하여 아파트단지의 폐쇄성이 지니는 사회경제적 효과를 살펴보기로 한다. 먼저 주민 설문조사와 같은 1차자료를 취득하지 않아도 2차자료에 의거하여 수행할 수 있는 실증분석으로, 서울시내 300세대 이상 아파트단지 전체를 대상으로 하여 폐쇄성이 아파트가격에 미치는 영향을 특성가격모형(hedonic price model)을 통해 분석하도록 한다. 특성가격모형은 주택의 이질재(heterogeneous good) 특성에 초점을 맞추어 주거 서비스를 구성하는 다양한 특성요소별로 주택가격을 분해하여 요소별 내재가격(implicit price)을 추정하기 위해 사용하는데, 본 연구에서는 아파트단지의 폐쇄성을 이러한 특성요소 중의 하나로 포함한다. 분석자료는 민간 부동산 정보업체인 부동산 114가 제공하는 2010년 11월 기준 자료에 기초한다.

특성가격모형의 종속변수는 평당 아파트가격으로 각 단지에 대해 평형별 매매상한가와 하한가의 평균값으로 평당 가격을 구한 다음, 이를 평형별 세대수를 가중치로 하여 가중평균한 값이다. 독립변수는 입지특성과 단지특성을 나타내며, 귀납적으로 통계적인 유의성을 갖는 변수들을 중심으로 구성하였다. 먼저 광역적 입지특성으로서 도심으로부터의 거리는 최고가 주택시장을 기준으로 하여 강남역으로부터의 거리로 측정하였다. 국지적 입지특성으

로는 도보권내 지하철역 수와 최인접 지하철역까지의 도보시간을 사용하였다³⁾.

단지특성으로는 규모의 효과를 살펴보기 위해 총세대수를 사용하였는데, 세대수에 비례하여 복리시설의 종류와 규모가 증가하여 근린생활권의 편의성이 커질 것으로 예상할 수 있다. 동시에 최고층수는 주거환경의 쾌적성⁴⁾, 세대당 주차대수는 편리성을 포착하기 위한 변수이며, 경과년수는 재건축 기대효과를 감안하여(Lee & Shin, 2001) 2차함수의 비선형 관계로 설정하였다. 또한 주동의 건축구조 및 설비 특성으로서 복도식, 계단식의 현관구조 및 개별난방과 중앙난방, 지역난방의 난방방식을 포함하였다. 이와 함께 건설사의 지명도를 고려하였는데, 이상범·조영준(2004)에서와 같이 오랫동안 가장 널리 알려져 온 등급순위 5위 이내의 시공사가 건설한 단지를⁵⁾ 더미변수로 처리하였다.

그렇지만 이상의 독립변수는 모두 아파트가격에 일반적으로 영향을 줄 수 있는 통제변수에 불과하며, 본 연구의 관심사는 이러한 변수들의 영향을 통제된 상태에서 아파트단지의 폐쇄성이 가격에 미치는 영향을 살펴보는 데 있다. 이에 따라 최종적으로 앞서 제III장에서 산출한 아파트단지별 폐쇄지수를 독립변수 중 하나로 포함한다. 폐쇄지수를 구한 1,093개 단지 가운데 모든 변수들의 관측값 자료를 구축할 수 있는 단지는 1,076개이다.

2. 추정결과 및 해석

이상의 변수들에 기초하여 특성가격모형을 추정한 결과는 <Table 4>에 정리되어 있다. 종속변수인 평당 아파트 가격은 오른쪽으로 꼬리가 긴 분포를 갖고 있어 정규분포에 가깝게 만들기 위해 로그를 취하였다. 분산팽창인자

Table 4. Regression Result of Hedonic Price Model

Variables		Estimated coefficient	Standard error	Beta	t	p	VIF
(constant)		7.725	.054		143.8	.000	
Locational characteristics	Distance to city center (Gangnam station) (km)	-.037	.000	1.120	-21.57	.000	1.254
	Number of subway stations within walking distance	.016	.008	1.354	2.118	.034	1.247
	Walking time to subway station (minute)	-.010	.002	1.097	-5.639	.000	1.332
Characteristics of estate and housing	Number of housing unit	5.318E-5	.000	.104	5.025	.000	1.036
	Highest number of floors	-.005	.001	-.092	-3.480	.001	1.699
	Number of parking spaces per household	.051	.015	.073	3.398	.000	1.124
	Age (Years passed after completion)	-.003	.002	-.074	-1.995	.046	3.303
	Age ²	7.736E-7	.000	.314	12.028	.000	1.651
	Building structure (corridor type=0, stairway type=1)	.036	.017	.043	2.051	.000	1.082
	Heating system (central control=0, individual=1)	-.149	.016	-.196	-9.088	.000	1.127
	Builder reputation (ranked within top 5=1)	.075	.020	.084	3.831	.000	1.158
	Physical exclusiveness index	.012	.006	.058	1.989	.047	2.078

Dependant variable=ln(price per pyeong (3.3 m²), N=1,076, R²= .557

3) 도보권내 지하철역 수와 도보시간은 부동산 114가 제공하는 정보를 그대로 이용하였음.

4) 주거환경의 쾌적성을 평가하기 위해서는 용적률을 사용하는 것이 바람직하나, 부동산 114의 용적률 정보가 제한적이어서 대신 최고층수를 사용함.

5) 구체적으로 현대, 삼성, 대우, 대림, GS건설을 의미함.

(VIF; Variance Inflation Factor)를 보면 제III장에서 고찰한 바와 같이 새로 건축된 아파트단지일수록 폐쇄성이 높기 때문에 경과년수와 폐쇄지수에서 그 값이 상대적으로 높게 나타나지만, 다중공선성을 우려할 만한 수준은 아니다⁶⁾. 조정결정계수는 56%로 비교적 모형의 설명력은 높은 편이다.

모든 독립변수들은 예상된 부호의 방향을 갖으며 통계적으로 유의하다. 강남에 가까게 위치할수록, 인근에 지하철역이 많고 가까울수록, 세대수가 많을수록, 최고층수가 낮을수록, 세대당 주차대수가 많을수록, 복도식에 비해 계단식 구조인 경우, 개별난방에 비해 중앙난방이나 지역난방인 경우, 그리고 시공사의 지명도가 상대적으로 높은 경우 평당 아파트가격이 상승하는 것으로 나타난다. 또한 평당 가격은 경과년수에 비례하여 낮아지다가 일정 시점 후에는 재건축 기대효과로 다시 높아지는 비선형의 관계를 보이고 있다. 표준화계수를 보면 경과년수가 가격 변화에 가장 큰 영향력을 갖고 있음을 알 수 있다.

이상의 모든 독립변수들의 값이 일정할 때(ceteris paribus), 특히 경과년수가 동일한 경우라도, 폐쇄지수가 높으면 평당 아파트가격도 통계적으로 유의하게 높게 형성되는 것으로 나타난다. 구체적으로 바리게이트나 개별인식시스템 등과 같은 출입통제시설을 추가적으로 설치하여 폐쇄지수가 한 단위 올라가면 아파트의 평당 가격은 1.2% 정도 상승하는 효과가 있다. 이러한 추정결과는 아파트단지의 폐쇄성에 대해 사람들이 별도로 지불할 의사가 있으며, 이에 따라 시장(市場)에서도 그 경제적 가치가 형성되어 있음을 의미한다.

V. 폐쇄성의 주거가치와 근린효과

1. 주민 설문조사

아파트단지의 폐쇄성이 지니는 경제적 가치는 어떠한 주거가치에 기인한 것인가? 그리고 재산가치에 대한 경제적 효과와는 달리 사회적 측면에서 근린관계에는 어떠한 영향을 미치는가? 이러한 질문에 답하기 위해서는 직접적으로 설문조사를 통해 주민들의 행태적 특성에 관한 1차 자료를 수집할 필요가 있다. 이 때 설문조사 대상이 될 아파트단지는 지역사회 특성의 영향을 균일하게 통제하기 위해 인근 지역에 가까이 위치하면서, 동시에 폐쇄지수의 범위가 다양하여 폐쇄정도 차이의 영향을 분명하게 살펴볼 수 있어야 한다.

이러한 두 가지 조건을 충족하는 사례대상 단지로 본 연구에서는 강남구 개포동, 도곡동, 대치동에 상호 인접하여 위치하면서 폐쇄지수가 1, 4, 7, 8의 다양한 분포를 갖는 4개 아파트단지를 선정하였다. 각 단지의 특성은 <Table 5>에 요약되어 있는데, 편의상 단지명은 폐쇄지수에 따라

Table 5. Characteristics of Housing Estates Surveyed

Name	Physical exclusiveness index (PEI) and components	Other characteristics
No. 1	PEI=1, guard post	Construction: 1980s Housing unit size: small
No. 4	PEI=4, guard post, barricade, one guard for 2-3 buildings, CCTV	Construction: 1990s
No. 7	PEI=7 guard post, barricade, one guard for individual entrance, automatic system, CCTV	Construction: 1980s Housing unit size: medium-large
No. 8	PEI=8 guard post, barricade, integrated guarding system, CCTV	Construction: 2000s Residential-commercial mixed

1, 4, 7, 8로 부르기로 한다. 설문조사는 2011년 7월에 수행하였고, 설문지는 각 단지에 50부씩 배포하여 총 182부가 유효하게 회수되었다⁷⁾.

2. 주거가치

먼저 아파트단지의 폐쇄정도에 따라 거주자들의 주거가치에 차이가 있는지를 살펴보도록 한다. 주거가치란 주택을 소유하거나 이용함으로써 누릴 수 있는 편익에 대해 소비자마다 부여하는 가치로서, 주거 선택시 중요하게 고려하는 요소가 된다. 주거가치를 구성하는 요소로는 Cutler (1947)의 고전적 분류에서부터 최근에 우리나라의 주거상황을 반영한 하정순(2004:54-60)의 분류에 이르기까지 공통적인 요소를 중심으로 <Table 6>과 같이 상업 및 문화 오락시설, 교육환경 등 지역여건, 단지내 부대시설과 커뮤니티시설, 방법과 안전, 외부인 출입과 사생활 보호, 주민 구성 및 이웃관계와 교류, 단지와 주동의 외관, 내부구조 및 실내장식, 사회적 상징성, 투자가치, 환금성 등과 관련된 18개 항목으로 구성하고, 각 항목에 대한 중요성을 5점 리커트척도로 설문하였다.

설문결과는 요인분석(factor analysis)을 통해 압축하였는데, 구체적으로 주성분분석에 의해 직각회전방법인 Varimax를 적용하여 <Table 6>과 같이 5개의 요인을 추출하였다. 이들 요인은 각각 ‘입지 경제성’, ‘안전·사생활’, ‘커뮤니티’, ‘사회적 명성’, ‘디자인·심미성’으로 명명할 수 있는데, 총 분산의 61.3%를 설명하고 있다. 그리고 이러한 5가지 주거가치 요인에 대해 요인점수(factor score)를 산출한 다음, 4개 아파트단지의 주민집단간 그 평균값에 차이가 있는지를 분산분석(ANOVA)을 통해 검증한 결과는 <Table 7>에 제시되어 있다.

Levene 검정결과에 의하면 5가지 요인 모두 집단간 등분산 가정을 충족하고 있으며, ‘입지 경제성’, ‘커뮤니티’, ‘사회적 명성’은 4개 아파트단지간 통계적으로 유의한 차이가 있는 반면, ‘안전·사생활’, ‘디자인·심미성’은 유의한 차이가 없는 것으로 나타난다. 다만 사후검정으로서 쌍대비교에 기초한 Scheffe 검정결과를 보면 ‘입지 경제

6) 경과년수와 경과년수의 제곱은 공선성을 피하기 위해 센터링(centering)하였음.

7) 단지1 48부, 단지4 45부, 단지7 47부, 단지8 42부가 각각 회수됨.

Table 6. Factor Analysis on Housing Values

Factor	Variables	Factor loading				
		1	2	3	4	5
Economic efficiency of location	Liquidity is important and house should be easy to e sold	.821	.118	.148	.051	.054
	House should have an investment value	.697	.083	.136	.312	-.178
	It is better for house to be located near commercial facilities	.592	.197	.082	-.033	.288
	School district is important for children’s education	.565	.029	.272	.239	.147
Security & Privacy	It is important to protect privacy	-.089	.799	.063	.098	.130
	It is necessary to blockade and control outsiders	.130	.740	.254	.105	.005
	House should be safe	.210	.716	-.003	-.143	.311
	Crime prevention is important within estate	.293	.683	.030	.010	.293
Community	It is important to have facilities to promote communication with neighbors	.056	.162	.808	.058	.036
	It is important to have various facilities for convenience	.194	.251	.707	-.055	.200
	It is important to interact with neighbors of similar background	.277	.117	.559	.468	-.155
	Information exchange is important for children’s education	.465	-.043	.552	.137	.100
Prestige	It should be convenient to visit cultural and entertainment facilities	.218	-.170	.539	.144	.421
	Neighbors should be similar to me in terms of socioeconomic level	.036	.075	.065	.799	.154
Design	House and neighborhood stand for social status	.281	-.039	.075	.749	.188
	Price doesn't matter if the house has my favorite exterior and facilities.	.046	.246	.093	.258	.663
	Interior design is important	.052	.321	.089	.084	.646
	What is importance in house is space layout and design	.465	.211	.212	.049	.473
Eigenvalue		2.667	2.575	2.323	1.740	1.730
Variance (%)		14.8	14.3	12.9	9.7	9.6
Accumulative variance (%)		14.8	29.1	42.0	51.7	61.3

성’의 경우 4개 단지를 하나의 집단으로 묶을 수 있어 실질적으로 단지간 차이를 확신하기는 어렵다. 따라서 아파

Table 7. Difference in Housing Value Factors by Physical Exclusiveness

Housing value	Degree of exclusiveness	Mean	Scheffe	F
Economic efficiency of location	No.1	-.2193	a	2.508*
	No.4	-1.744	a	
	No.7	2.017	a	
	No.8	2.066	a	
Security & Privacy	No.1	-.0766	a	.170
	No.4	.0024	a	
	No.7	.0032	a	
	No.8	.0714	a	
Community	No.1	-.4398	a	8.061***
	No.4	-.1750	ab	
	No.7	.1778	bc	
	No.8	.4796	c	
Prestige	No.1	-.4314	a	5.502**
	No.4	-.0638	ab	
	No.7	.1970	b	
	No.8	.3307	b	
Design	No.1	-.1717	a	1.444
	No.4	-.0628	a	
	No.7	.0072	a	
	No.8	.2547	a	

*p< .1, **p< .05, ***p< .01

트단지의 폐쇄수준이 높을수록 거주자들은 기본적으로 ‘커뮤니티’ 및 ‘사회적 명성’의 주거가치를 상대적으로 더욱 중시하고 있는 것으로 결론지을 수 있으며, 아파트단지의 폐쇄성에 대한 경제적 지불의사는 바로 이와 같은 주거가치에 기초하고 있음을 알 수 있다. 이러한 분석결과는 특히 ‘안전·사생활’과 ‘사회적 명성’의 두 요인을 비교해 볼 때 앞서 논의한 외국의 출입차단형 주거단지에서와 같이 우리나라에서도 아파트단지의 폐쇄성이 물리적 ‘안전’의 실용적인 가치를 넘어 사회경제적 ‘위세’의 주거가치를 지향하는 형태로 차별화되어 나타나고 있음을 시사한다. 즉, ‘안전·사생활’의 주거가치는 4개 단지가 유사하게 공유하고 있지만, ‘사회적 명성’의 주거가치는 폐쇄수준에 비례하여 평가가 달라진다⁸⁾. 이에 비해 폐쇄정도가 클수록 ‘커뮤니티’의 주거가치가 중시되는 것은 특이한 현상으로, 이에 대해서는 다음 절에서 근린관계와 함께 다루기로 한다.

3. 근린관계

아파트단지의 폐쇄정도에 따라 근린관계에 차이가 있는지를 알아보기 위해 주민 설문항목에 ‘이웃관계의 중요성’, ‘사كن 이웃의 수’, ‘이웃과 원하는 교류의 정도’를 역시 5점 리커트척도로 포함하고⁹⁾, 이를 아파트단지 내·외

8) 다만 Scheffe 검정결과에 의하면 ‘사회적 명성’에 대해 단지7은 주상복합아파트인 단지8과 유의한 차이가 없을 정도의 높은 가치를 부여하고 있는 것으로 나타남.

Table 8. Difference in Neighborhood Relationship by Physical Exclusiveness

Neighborhood relationship	Degree of exclusiveness	Neighbors inside estate			Neighbors outside estate		
		Mean	Scheffe	F	Mean	Scheffe	F
Importance of neighborhood relationship	No. 1	3.73	a	2.726*	2.93	a	.177
	No. 4	3.91	ab		3.02	a	
	No. 7	3.85	a		3.02	a	
	No. 8	4.21	b		3.07	a	
Number of intimate neighbors	No. 1	3.72	a	2.495**	3.10	a	.014
	No. 4	3.73	a		3.06	a	
	No. 7	4.06	ab		3.06	a	
	No. 8	4.21	b		3.04	a	
Degree of interchange with neighbors	No. 1	3.75	ab	3.054*	3.02	a	.900
	No. 4	3.57	a		2.77	a	
	No. 7	3.63	a		2.78	a	
	No. 8	4.07	b		2.73	a	

*p<.1, **p<.05, ***p<.01

의 이웃으로 구분하여 설문하였다. 각 항목의 설문결과에 대한 4개 아파트단지별 평균값과 분산분석을 통한 단지간 차이의 검정결과는 <Table 8>에 정리되어 있는데, 모든 경우 집단간 등분산 가정은 충족하고 있다.

분산분석의 결과 단지내에 거주하는 주민 사이의 관계에 있어서는 대체적으로 폐쇄정도가 클수록 이웃관계의 중요성, 사귀 이웃의 수, 이웃과 원하는 교류의 정도가 모두 통계적으로 유의하게 높은 값을 가지며, 특히 Scheffe 검정결과에 따르면 폐쇄수준이 가장 높은 단지8은 3개 항목의 근린관계를 모두 가장 중시하는 것으로 나타난다. 반면 단지 외부와의 근린관계에 대한 평가점수는 단지 내부에 비해 평균값이 낮은 수준으로, 3개 항목에서 모두 4개 단지간에 유의한 차이가 발견되지 않는다.

이러한 결과는 정재은(2007), 장정희(2010)가 지적한 바와 같이 근린관계가 아파트단지 내·외에 따라 다르게 형성되고 있음을 확인해 주고 있다. 한편으로 아파트단지가 폐쇄적일수록 주민들이 단지내 이웃관계를 더욱 긴밀하게 형성한다는 사실은 앞서 폐쇄수준에 비례하여 ‘커뮤니티’의 주거가치가 더욱 높게 평가되었던 이유를 설명해 준다. 다른 한편으로 폐쇄정도가 단지 외부와의 근린관계에 영향을 주지 않는다는 사실은 적어도 물리적으로 아파트 단지의 폐쇄성이 증가하더라도 단지 외부의 주민들과 배타적인 관계가 증가하는 것은 아니라는 점을 시사한다.

VI. 결 론

본 연구는 근년에 들어 확산되고 있는 아파트단지내 각종 출입통제시설의 설치에 주목하여 아파트단지의 물리적

9) 사귀 이웃의 경우 없음(1점), 1~3명(2점), 4~6명(3점), 7~9명(4점), 10명 이상(5점)으로 구분하였고, 이웃과 원하는 교류의 정도는 교류를 원하지 않음(1점), 얼굴만 알고 지내는 정도(2점), 가끔 왕래하는 정도(3점), 정기적인 모임을 가질 정도(4점), 속마음을 털어놓고 지내는 정도(5점)로 분류함.

폐쇄성에 관한 현황 특성을 파악하고, 그 사회경제적 효과를 실증 분석하였다. 서울시의 아파트단지에 대해 폐쇄지수를 산출한 결과, 새로 조성된 단지일수록 물리적 폐쇄정도가 높고 평균적으로는 단지 출입구의 초소와 바리케이트, 2~3개 주동 단위의 경비원 및 주동 출입구의 개별인식시스템, CCTV의 설치로 특징지어지고 있었다. 이러한 폐쇄성은 물리적 ‘안전’의 실용적 가치를 넘어 사회경제적 ‘위세’의 주거가치를 반영하면서 아파트가격으로 자본화되고 있었고, 이와 함께 폐쇄수준이 높을수록 ‘커뮤니티’의 주거가치가 중시되면서 단지내부의 근린관계는 긴밀해지는 반면 단지외부와의 근린관계에는 유의한 차이가 발견되지 않았다.

이러한 분석결과가 시사하는 바는, 첫째 우리나라에서 아파트단지의 물리적 폐쇄성은 개인적 선호 여부를 떠나 이미 보편화되어 있는 현상임을 인정할 필요가 있다는 점이다. 대표적으로 외국에서 ‘출입차단형 주거단지’를 상징하는 바리케이트가 서울시내 300세대 이상 아파트단지의 약 2/3에 설치되어 있다는 사실이 이를 단적으로 증명한다. 둘째, 아파트단지의 폐쇄성은 아파트가격의 상승과 단지내 주민간 근린관계의 제고를 통해 단지 내부에 긍정적인 효과를 발휘하면서 단지 외부에는 부정적인 효과를 미치지 않는다. 따라서 이는 적어도 아파트단지의 물리적 폐쇄성을 부정적으로만 평가할 필요는 없다는 점을 시사한다.

그렇다고 아파트단지의 폐쇄성을 긍정적으로만 바라볼 수는 없다. 본 연구에서의 근린관계에 대한 평가는 단지내 주민의 관점에서만 이루어졌을 뿐, 단지 외부에 거주하는 주변지역 주민의 입장은 반영되어 있지 않다. 특히 아파트단지의 물리적 폐쇄성이 사회경제적 차별성, 우월성에 기초한 사회적 명성이나 위세의 주거가치를 반영하고 있음을 고려하면, 향후 이에 대한 외부의 평가를 통해 보다 균형있는 정보가 제공될 필요가 있다. 나아가 폐쇄수준에 따라 단지 외부와의 근린관계에 차이가 나타나지

않는 이유는, 우리나라에서의 근린관계가 아파트단지의 물리적 경계와는 상관없이 주로 초·중·고등학교 학부모를 중심으로 한 인적(人的) 네트워크를 통해 이루어지고 있기 때문일 가능성도 배제할 수 없다. 이러한 점에서 본 연구의 주민 설문조사 결과는 일정 지역만을 대상으로 한 것이기 때문에 지역의 특수성을 완전히 배제하기 어렵다. 또한 아파트단지의 배치형태나 주민 공동이용시설의 구성에 따라 근린관계가 변화할 수 있는 가능성도 사례대상 단지의 수가 한정되어 있어 체계적으로 검토하지 못했다. 따라서 보다 일반화된 결론을 도출하기 위해서는 앞으로 더욱 많은 실증적 증거가 축적될 필요가 있다.

REFERENCES

- 권오혁 · 윤완섭 (1991). 서울시 아파트의 공간적 확산과 주거지 분화. *사회와 역사*, 29, 94-132.
- 대한주택공사 (2002). 주택도시40년. 성남: 대한주택공사.
- 도경선 (1994). 서울시의 사회계층별 거주지 분화에 관한 연구. *서울대학교 지리학과, 지리학논총*, 23, 23-48.
- 하정순 (2004). 주거가치유형에 따른 아파트 구매의사결정과정 및 구매행동에 관한 연구. 대구카톨릭대학교 박사학위논문, 대구.
- Bible, D., & Hsieh, C. (2001). Gated communities and residential property values. *Appraisal Journal*, 69(2), 140-145.
- Blakery, E., & Snyder, M. (1999). *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Washington D.C: Brookings Institution Press and Lincoln Institute of Land Policy.
- Cho, J., & Kim, S. (2005). A study on the hedonic price of mixed-use housing. *Journal of Korean Planners Association*, 40(3), 79-90.
- Choi, E. (2004). The differentiation of reproductions of educational capitals and the formation of the gated city. *Journal of Korean Geographical Society*, 39(3), 374-390.
- Cutler, V. (1947). Personal and family values in the choice of a home. *Cornell University Agricultural Experiment Station Bulletin* 849.
- Eun, N. (2004). Revaluation of the modernization in the Korean housing culture since 1980s. *Journal of Korean Management Association*, 22(5), 59-73.
- Gelezeau, V. (2008). Changing socio-economic environments, housing culture and new urban segregation in Seoul. *European Journal of East Asian Studies*, 7(2), 295-321.
- Jang, J. (2010). *A study on the premium housing residents' preferential factors of dwelling sites*. unpublished master's thesis, Dankook University, Seoul.
- Jin, M., Lee, Y., & Kim, H. (2001). A survey on the sense of neighborhood and social interaction of apartments' resident. *Architectural Institute of Korea*, 17(2), 75-82.
- Jung, J. (2006). *Accumulative process of social capital at the upper class' apartment complex in a Korean metropolitan city*. unpublished master's thesis, Yonsei University, Seoul.
- Kim, C. (2002). A study on the characteristics and the factors of residential distribution patterns of power elites in Seoul. *Journal of Korean Planners Association*, 37(5), 65-85.
- Kim, K. (2007). The causes and factors generating gentrification in Seoul. *Journal of Korean Urban Geographical Society*, 10(1), 37-49.
- Kim, S. (2007). Architectural characteristics and residents' perceived and actual safety in gated communities. *Architectural Institute of Korea*, 23(6), 61-70.
- LaCour-Little, M., & Malpezzi, S. (2001). Gated communities and property values. <http://www.scribd.com/scottschaefer/d/8414515-Gated-Communities-and-Property-Values>.
- Le Goix, R. (2005). The impact of gated communities on property values: evidence of changes in real estate markets-Los Angeles. 1980-2000. <http://www.cybergeoeu/index6225.html>, article 375.
- Lee, S., & Shin, Y. (2001). The effect of reconstruction probability on apartment price. *Journal of Korean Planners Association*, 36(5), 101-110.
- Lee, S., Cho, Y., & Lim, N. (2004). A marketing strategy for brandapartment of construction companies. *Journal of Korea Institute of Building Construction*, 4(3), 153-159.
- Lim, S., Lee, C., & Jun, H. (2003). Restoration of local community based on apartment residential space. *Journal of Korean Association of Regional Geography*, 9(3), 314-328.
- Low, S. (2003). *Behind the Gates: Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. New York: Routledge.
- Nam, Y. (2006). The formation and classification of gated communities. *Journal of Korean Urban Geographical Society*, 9(1), 81-90.
- Song, S. (2009). Socioeconomic polarization and dwelling places in Korean society. *Journal of Far East Social Welfare*, 5, 59-79.

접수일(2012. 8. 24)

수정일(1차: 2012. 9. 26)

게재확정일자(2012. 9. 27)