

# 사회통합적 계획 요소에 따른 예상 이웃관계에 관한 연구

## Expected Neighbor's Relation according to Socially Integrative Planning Elements

임의선\* 이연숙\*\*

Lim, Eui sun, Lee, Yeun sook

### Abstract

Public rental apartment has suffered social exclusion problem, stemmed from its closed planing for a very specific range of the disadvantaged population. Thereby, it has been recognized as a disliked residential facility. To alleviate this problem, various approaches have been tried such as ownership-tenant mixture, and different unit size mixture. The purpose of this study is to grasp the expected social relation among neighboring residents according to socially integrative planing elements such as ownership, unit size and family life cycle match. Thirty eight graduate students in architecture and housing field responded to the questionnaire which was specifically made to identify relations of 28 neighboring situations based on 2x2x2 variable composition. Frequency, percentage and MDS(multidimensional scaling) were used to analyze data. As a result, the order of preferred matchy were identified. The match between rental/small/children group and ownership/middle/children group was turned out to be the most desirable while the match between rental/small/children family group and rental/small/elderly group was found the least desirable. Spatial representations of the relationships among 8 household types were delineated. In conclusion, the definite patterns of the favorable and unfavorable match were found. This result is expected to be used as a reference in developing a strategic match to promote the rental apartments social integration in Korea.

키워드 : 사회 통합, 사회통합적 계획 요소, 이웃관계,

Keywords : Social integration, Socially integrative planning element, Social relation between neighbor and residents

### 1. 서론

#### 1. 연구의 배경 및 목적

사회적 약자들을 위한 주거안정을 위해 세계적으로 공히 임대아파트 건설이 추진되어 왔다. 우리나라의 경우 임대아파트 단지는 대단위로 집단 건설되어왔으며, 이러한 폐쇄적인 단지가 슬럼화되고 저소득층이라는 사회적 낙인현상을 불러일으켜 대표적인 혐오시설로 인식되기 이르렀다. 이러한 임대주택의 사회 배제적 현상은 한국뿐 아니라 수많은 선진국들도 겪어온 문제로서 이를 해결하기 위한 다양한 방법을 시도, 모색해왔다. 저소득층이 드러나지 않게 다양한 사회계층과 더불어 살 수 있게 하는 방법은 건축 계획적 방법과 정부의 지원프로그램 등 여러 차원으로 접근할 수 있다. 후자의 경우 차별되지 않은 건축적 특성을 지닌 주택의 임대·분양이 섞여있고 중소득 저소득층의 거주자가 섞여있어도 정부의 지원으로 더욱이 누가 임대인지 저소득인지를 철저히 보장해주는 성숙된 행정운영 프로그램을 지니고 있는 단지도 있다. 특히 독일의 경우 한 단지에 다양한 유니트 크기, 임대·분양을 혼합하되 고령화 사회를 반영하여 노인 세대와 젊은 세대의 일정 거주 비율을 정하여 사회 통합적 교류가 실질적으로 일어날 수 있도록 운영하는 경우도 있다<sup>1)</sup>. 그러나

이러한 주거안정을 도모하는 프로그램은 상당한 노하우와 일정하게 사회적으로 성숙되어야 기대할 수 있는 것이다. 한편, 임대주거단지를 계획할 때 단지계획과 건축계획차원에서의 시도는 사회통합에 영향을 미치는 주요 필요 특성이기도 하다.

한국의 경우 임대주택의 사회적 배제를 경감시키기 위해 크게 두 가지 형태의 시도를 해왔다. 첫째, 임대주택과 분양주택을 혼합한 단지를 조성하는 것이었다. 정부가 저소득층을 위한 주거안정 방법의 일환으로 2003년부터 2012년까지의 국민임대주택 100만호 계획을 내놓았으며, 서울시는 이러한 공급이 보다 사회통합적인 방법으로 되도록 모색하기 위해 '공공임대 10만호 건설계획 단지 내 임대분양주택 혼합배치방안 워크샵'을 개최하는 등 보다 실질적인 시행을 위한 논의를 시작하였다

둘째, 다양한 주거평형을 혼합하는 방법이다. 이에 관한 최근 대표적인 사례로는 은평 뉴타운을 들 수 있다. 은평 뉴타운의 경우 임대와 분양을 혼합하였을 뿐만 아니라, 다양한 평형들을 함께 동일 주거단지에 분산하여 제공함으로써 일정한 범위내의 다양한 사회계층이 섞일 수 있는 가능성을 제공하였다. 임대와 분양 그리고 다양한 평형들이 어떻게 혼합되느냐 하는 것에 따라 이웃 간의 관계가 달라질 수 있고 또 그곳에 살게 되는 거주세대의 특성에 따라 이웃관계가 좌우될 수 있다. 이는 전자

\* 정회원(주저자), 연세대학교 주거환경학과 석사과정

\*\* 정회원(교신저자), 연세대학교 주거환경학과 교수

\*\*\* 본 연구는 국토해양부가 주관하고 한국건설교통기술평가원이 시행하는 09첨단도시개발사업(과제번호: 09도시재생/B02)에 의해 수행되었습니다.

1) www.stiftug-libenau.de/

2) 서수정, 김주진, 정경일(2004), 임대주택단지의 사회적 배제실태 및 사회통합적 계획방안 연구, 주택도시, 제83호

요소들을 잘 배려하였다고 해도 그곳에 살게 되는 거주 세대의 특성에 따라 이웃 간의 관계가 긍정적으로 부정적으로도 변할 수 있는 것으로, 앞으로는 다양하게 공급 특성과 건축적인 특성을 제공하는 것 외에 거주하게 되는 세대의 특성도 잘 매칭시켜 줄 수 있는 형태로 발전 될 필요가 있을 것이다.

현재까지 임대주택의 사회적 배제현상을 다룬 논문이나 혹은 사회현상을 보여주는 신문기사들에서는 임대분양을 섞는 것이 바람직하다는 결과와 또 섞여 있음으로써 더욱더 배제현상을 느낀다는 시각<sup>3)</sup>이 다양하게 언급되고 소개되어졌다. 전자의 예로 서수정 외(2004)는 임대주택과 분양주택의 혼합단계에 비해 비혼합 단계에서 소외의식이나 반사회적인 행위와 같은 사회적 배제현상이 더 크게 나타나는 것으로 연구결과 밝혀졌다.

최근 한국의 경우에서도 임대주택에서 노인 세대와 젊은 세대를 각 층별 일정비율로 할당하는 것에 대한 조사가 이루어진바가 있으며 이에 대해 임대주택 거주자들이 긍정적인 반응을 보인 바도 있어서 이후 이러한 공급정책 혹은 프로그램에 대한 가능성을 보여주었다<sup>4)</sup>. 그러므로 앞으로의 연구에서는 분양과 임대를 섞는다는 것을 넘어 어떻게 혼합을 하고 또 다양한 규모 단위들을 어떠한 범위로 공급하고 이들을 어떻게 혼합할 것인지에 대한 연구로 심화되어야 하고 더욱더 나아가 어떤 세대 특성을 자격조건이나 프로그램으로 엮어줄 것인가로 발전할 필요가 있다.

이러한 맥락에서 본 연구의 목적은 사회통합적 계획요소로 자주 언급이 되었던 임대·분양유형, 평형 차이의 혼합, 그리고 세대의 가족주기 특성 등 세 가지 사회통합적 요소가 어떠한 사회적 이웃관계에 영향을 미칠 것인가를 살펴보고자 하였다. 이러한 두 관계는 실질적으로 거주 후 실제 이웃관계 분석을 통해 접근될 수도 있고, 거주당 사자가 아닌 제 3집단이 예측을 하는 방법으로도 접근할 수 있을 것이다. 후자의 경우 실제 거주자들을 통한 실증적 조사결과는 아니지만 이들의 관계를 예상하는 차원에서는 유효하다고 여겨진다. 한편, 응답자가 건축과 주택을 계획하는 준 전문가집단인 해당분야 대학원생이라고 한다면, 이들이 계획과정에서 앞으로 정리, 이해해야 하는 부분이기도 하며, 또 이후 실제 거주자들을 대상으로 한 연구결과와 비교를 통해 현실과의 차이를 또 이해할 수 있는 기반이 될 수도 있을 것이다. 본 연구는 후자를 대상으로 하여 연구하고자 하였다.

최근 한국에서는 딜레마 성격으로 여겨져 온 임대아파트의 사회통합을 시도하는 하나의 혁신적 방안이자 동시에 중산층에게도 잃어왔던 주거공동체 문화를 활성화할 기회로 UIBS(Unit Insertion Building System: '기능 유

닛 삽입 적응형 건물시스템)이 소개되었다. 이는 아파트 동마다 5-10%의 일정 비율을 공유공간으로 확보하여 제공하고 초기에는 녹색정원등 건물을 녹화시키는 기회로 이용하다 인구학적 변화 및 거주자의 요구가 필요해 질 때 적절한 기능공간으로 사용할 수 있게 되는 시스템을 의미한다. 이러한 공유공간은 사회적인 배제현상을 줄이는 전략적인 기회공간으로 사용될 수 있게 한 것이다<sup>5)</sup>.

## 2. 연구의 방법

본 연구의 독립변인은 사회통합적 계획요소로써 소유권, 단위세대 크기, 그리고 거주자의 가족생활주기로 하였다. 소유권은 분양과 임대의 두 가지 형태로, 평형은 59㎡, 84㎡로, 가족생활주기는 아동이 있는 가족과 노인이 있는 가족 두 유형으로 하였다. 특히 세대 규모로 보다 폭넓은 유형을 선택하면 바람직하겠으나, 지금 현재 주택시장에서 가장 넓은 범위의 평형을 제공하고 있는 은평 뉴타운의 경우에도 임대는 두 가지 타입을, 분양의 경우는 5가지 타입을 제공하고 있기 때문에 여기서 공통적으로 제공하고 있는 평면 두 가지를 선택하였다<sup>6)</sup>. 가족생활주기도 다양한 주기를 다루는 것이 이상적이냐<sup>7)</sup> 가장 교류에 적합한 대상으로 보편적으로 언급되어오던 가족 특성이 어린이와 노인들이기 때문에 이 두 유형을 시험적으로 선정하였다<sup>8)</sup>. 평형 크기와 가족생활주기를 두 유형으로만 국한한 또 다른 이유는 세 가지 계획요소를 매칭하여 혼합변인을 만들 것이기 때문에 이들의 수가 많을 경우 실제 거주자들로부터 응답을 얻어내기가 더욱 어려울 수 있기 때문에, 두 가지 유형으로 제한한 것이다. 이로써 주된 변인구성은 그림 1과 같이 2x2x2로 8가지 구성으로 나오고, 또 이들 간의 관계는 이에 따라 표 1과 같이 28가지로 나오게 하였다.



그림 1. 사회통합 계획요소로 인한 8가지 가구 형태

본 연구의 종속변인으로는 기대되는 이웃관계로서 “다음의 두 세대가 같은 층에 이웃하여 산다면, 그들 이웃

3) 강서구 가양동의 영구임대 아파트 주민들은 이웃 중, 대형 아파트의 주민들로부터 소외를 경험하고 있으며, 자식들마저 손가락질을 받고 있다고 한다. 경향신문, 2007.07.15. 45판 05면.  
4) 김경연, 이연숙, 박민아, 허윤경(2008), 임대주택 주동계획의 사회통합적 증진에 대한 임차인 반응 연구, 한국주거학회 학술대회발표 논문집, V.15호

5) 이연숙(2009), 「아파트 주거문화 혁신을 위한 사회통합적 기능유닛삽입 적응형건물시스템」 생태학적 위기와 인구학적 위기에 대응하는 미래 아파트주거문화 혁신 -사회통합·녹색성장을 위한 도시공간건축혁명 심포지엄, 한국생태환경건축학회, 2009.10.13, 프레젠테이션  
6) 은평 뉴타운 1지구의 주택규모는 전용면적을 기준으로 분양아파트는 59㎡, 84㎡, 101㎡, 134㎡, 167㎡로 구성되며, 임대아파트는 39㎡, 49㎡, 59㎡, 84㎡로 구성되어 있으나, 39㎡, 49㎡는 국민임대주택 특별공급으로 은평 2지구 철거 세입자를 대상으로 하여 일반 공급되지 않는다.  
7) 유영주(1984)는 가족생활주기를 가족형성기, 자녀출산 및 양육기, 자녀교육기, 자녀성년기, 자녀 결혼기, 노년기로 6단계로 구분하였다.  
8) 세대 간 교류 연구 영역분야에서 가장 보편적으로 논의되고 있는 부분이 노인과 아동이다. 또한 한국의 주택 건설지침에서도 노인을 위한 시설과 아동을 위한 시설이 잘 교류되는 형태를 도모해왔다.

간의 관계가 어떠할 것이라고 예측하십니까.”를 질문 문항으로 하였다. 이것의 측정 스케일은 5단계로 하였고, ‘매우 좋을 수 있다’를 1점, ‘좋을 수 있다’를 2점, ‘그저 그렇다’를 3점, ‘좋지 않을 수 있다’를 4점, ‘아주 좋지 않을 수 있다’를 5점으로 설정하였다.

표 1. 가구 형태에 따른 이웃 간의 관계(Relation)

	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
G1								
G2	R1							
G3	R2	R3						
G4	R4	R5	R6					
G5	R7	R8	R9	R10				
G6	R11	R12	R13	R14	R15			
G7	R16	R17	R18	R19	R20	R21		
G8	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	

조사방법은 설문지로 하였다. 설문구성은 전공, 성별, 나이 등 일반사항과, 두 번째는 총 8가지의 가구형태들을 각각 이웃관계로 가정하였을 때 나오는 총 28개의 가구 관계를 각각 5점 척도로 구성되었다. 자료는 10월 초순에 수거되었고, 대상은 주거환경과 건축학을 전공하는 대학원생 38명이었다. 자료 분석은 SPSS 12.0을 사용하여 빈도, 백분율, 표준편차, MDS 방법을 사용하였다.

## II. 문헌고찰

### 1. 사회통합과 사회적 배제

사회통합과 사회적 배제에 관한 개념은 사회적인 범위를 넘어서 정치적, 경제적, 문화적인 부분까지 아우르는 광범위한 개념이다. EU에서는 “인간이 현대사회의 정상적인 교화, 관행, 권리로부터 배제되는 결과를 초래하는 복합적이고 변화하는 요인들을 말한다. 빈곤은 가장 명백한 요인의 하나이지만, 사회적 배제는 또한 주거, 교육, 건강 및 서비스에 대한 접근 등의 권리가 부적절하게 주어져 있는 상태를 의미하기도 한다. 이는 그대로 내버려 두면 사회적 기본구조의 취약성이 드러나고, 이중 구조 사회가 나타날 위험성이 있음을 강조하고 있다(EU, 1993).”고 정의내리고 있다<sup>9)</sup>. 사회통합과 사회적 배제는 양면적인 관계로서 궁극적으로는 하나의 개념으로서 사회적 배제는 사회 다수인들이 누리는 재화와 서비스를 적정히 누릴 수 없는 상황을 고려할 때 사용되는 용어(Johnson, 2002)이다<sup>10)</sup>.

Wolfensberger에 의하면 사회통합이란 정상적인 지역 사회안에서 한 개인이 가치있는 방법에 의해 성공적으로 그 지역사회에 참여하게 되는 것으로, 통합이란 어떤 사회의 한 부분이 되며, 배제되지 않는 것이며, 다른 사람들

이 사는 곳에서 살며, 다른 사람들과 같은 수준에서 불필요한 어떤 명칭이 붙여지지 않는 것이라고 한다(Wolfensberger, 1983)<sup>11)</sup>. 사회통합에 대한 논의는 사회에서 소외되거나 권리를 누리지 못하고 차별받던 장애인들이 중심으로 활발하게 이루어져 왔다. 김영석(1999)은 사회통합을 사회에서의 차별과 격리의 대상이었던 장애인들이 주거 환경, 직업 활동 등 다양한 활동에서 비장애인들과 동등한 권리를 갖게 하는 사회적인 노력의 결과물이라고 의미하였다. 즉, 장애인인 경우, 비장애인 친구와 접근 할 수 있고, 그들에게 접근할 수 있는 기회가 주어지는 것을 의미하며, 다른 사람들과 동일한 권리와 특권을 갖는 것을 의미한다고 보고 있다(Wolfensberger, 1983)<sup>12)</sup>. Han(de Han)은 사회적 배제를 더 광범위하게 볼 경우, 사회적 배제는 개인이나 집단이 자신들이 살고 있는 사회에 완전히 참여하는 것으로부터 전체적으로 또는 부분적으로 배제되는 과정이라고 정의하고 있다<sup>3)</sup>.

공공주택과 연계하여 봤을 때, 공공임대주택, 특히 영구임대아파트의 경우에는 장애를 가지고 있는 이런 가족들이 집합 거주하게 됨으로써 아파트단지가 침체되고 쉽게 노후화되는 현상을 보여 왔다. 이로 인해 주거환경에 상향이동성이 강한, 그리고 사회적 계층이동성이 강한 한국인의 경우 임대아파트 단지가 혐오시설로 여겨지고 여기에 거주하는 주민들과도 교류와 더욱이 인접을 꺼리는 배제현상이 심화되게 되었다. 즉, 사회통합과 배제는 아주 다차원적인 개념을 포괄하고 있고, 또 다차원적으로도 접근될 수 있으나, 임대주택이라는 것이 사회통합을 도모하는 사회적 기재(social intervention)로서의 역할을 하지 못해왔다는 것을 의미한다. 이로서 앞으로의 임대아파트가 사회적 균형을 도모하는데 기여할 수 있도록 하여 사회적 기재로서 역할을 제대로 할 수 있는 창의적인 방법이 구상되어야 한다.

### 2. 사회통합적 계획을 시도한 최근 뉴타운 사례

임대주택의 사회배제현상이 사회적으로 점차 심화됨에 따라 SH공사에서는 이를 완화하기 위한 실험적인 시도를 하였는데, 이에 대한 대표적인 사례가 은평 뉴타운이라 할 수 있다. 이러한 이유로 은평 뉴타운 사업의 특성을 일반적인 특성과 사회통합적 접근을 위한 혼합적인 특성 두 부분으로 나누어 고찰하고자 한다.

#### 2.1 일반특성

뉴타운 사업은 광역적인 구도에서 강남과 강북의 주택 가격 문제를 해결하고 도시기반 시설을 정비하는 기회로 추진된 사업으로 2002년 시범지역으로 길음, 왕십리, 은평을 지정되었다. 길음과 왕십리는 민간 주택재개발사업으로 지정되었으며, 은평은 공영 도시개발사업으로 지정

9) EU, 1993; 백혜성(2008), 노인의 사회적 배제에 영향을 미치는 요인-종합사회복지관 이용자를 중심으로, 연세대학교 사회복지대학원 석사논문; 재인용

10) Craig Johnson(2002), Housing policy and social mix : an exploratory paper for Shelter New South Wales, Shelter New South Wales; 김주진, 서수정, 정경일(2005), 사회통합을 고려한 임대주택정책 및 개발사례의 특성 연구, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 40권 6호; 재인용

11) W Wolfensberger, 1983; 김수영, 나운환(1998), 여성장애인의 사회통합에 관한 연구, 재활복지, V.2 N.2 ; 재인용

12) W Wolfensberger, 1983; 김수영, 나운환(1998), 여성장애인의 사회통합에 관한 연구, 재활복지, V.2 N.2 ; 재인용

13) 노병일(2006), 취약지역의 사회적 배제, 다운샘, 2006,

되었다. 뉴타운 사업은 다양한 방식을 적용하고 있으며, 원칙은 크게 4가지로 여유 있는 도시기반시설, 사회통합형 개발·정비, 기능복합형 개발·정비, 친환경적 개발·정비가 있다. 그 중에서 사회통합형 개발·정비 속에는 다양한 계층·세대가 더불어 같이 사는 커뮤니티 조성, 이웃문화가 살아 숨 쉴 수 있는 공간 조성, 교육환경 개선을 통한 사회적 격차 완화, 복지와 안전이 보장되는 주거환경이 포함되어 있다<sup>14)</sup>.

은평 뉴타운은 총 3지구로 구성되어 있으며, 1지구는 2007년부터 입주를 시작하였고, 2지구는 2009년 2월부터 계속하여 순차적으로 입주를 하고 있다. 1지구의 총 대지면적은 349,919.02㎡로 총 14개 단지 101개 동으로 건설되었으며 총 세대는 4,424세대로 임대 1,699세대와 분양 2,725세대가 혼합되어 있다. 1지구 101개 동은 임대유니트와 분양유니트가 주거 동내 혼합 형태로 12개가 건설되었으며, 나머지 단지 내 혼합의 시도로 임대유니트만으로 구성된 동은 17동과 분양유니트만으로 구성된 72개 동이 서로 어우러져 대단지를 구성하고 있다.

배치의 형태를 살펴보면 탑상형, 판상형, 클러스터형의 다양한 형태로 주위 경관과 이상적으로 배치되어 한 구역에 임대 동끼리 배치하거나 경관이 상대적으로 좋지 않은 위치에 임대 동을 배치하거나 하던 과거의 계획과는 큰 차이를 보이고 있다. 1지구를 14개 블록으로 구획하여 임대동과 혼합된 동, 분양동을 각 블록에 다양하게 배치하여 임대와 분양이 개별 블록으로 분리되지 않게 하였으며, 외형에 있어 일관된 디자인을 적용하여 소유권에 따른 위치를 외형으로 쉽게 구분하지 못하게 하였다.

주택규모를 살펴보면 전용면적으로 공공분양은 59㎡, 84㎡, 101㎡, 134㎡, 167㎡로 5가지와, 국민임대는 39㎡, 49㎡ 59㎡, 84㎡로 4가지로 되어 있으나 복층 구조가 있기 때문에 실제적으로 사용된 전용면적의 경우 국민임대는 59㎡-39㎡, 59㎡-49㎡, 84㎡-59㎡가 포함되어 7가지로 되어 있다. 공공분양의 경우도 101㎡-84㎡, 134㎡-101㎡, 134㎡-134㎡, 167㎡-134㎡, 167㎡-167㎡가 포함되어 총 11가지로 되어 있으며 임대와 분양에 전체적으로 사용된 전용면적의 종류는 15가지이다. 이 가운데 임대유니트와 분양유니트가 한 동에 혼합된 동에 사용된 전용면적의 종류는 13가지로 다음의 표 2와 같다.

표 2. 혼합주동에 사용된 전용면적

면적	세대	면적	세대	면적	세대	면적	세대
39㎡	398	59-39㎡	23	101㎡	40	101-84㎡	19
49㎡	50	59-49㎡	10	134㎡	79	134-101㎡	6
59㎡	304	84-59㎡	4	167㎡	2	167-134㎡	8
84㎡	271						

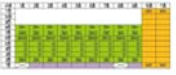
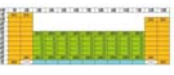

14) 김승수(2006), 서울특별시 뉴타운사업 추진상의 문제점 및 개선방안에 관한 연구-은평 뉴타운 사업의 적용사례, 연세대학교 공학대학원 석사논문

15) 서수정 외(2004)는 임대주택과 분양주택의 혼합유형을 독립형, 인접형, 단지내혼합, 동내혼합형으로 구분하고 있다

## 2.2. 혼합 방식의 특성

임대유니트와 분양유니트가 혼합되어진 12개의 동을 배치 형태에 따라 분류하면 표 3과 같이 세 가지 유형으로 나눌 수 있다. 분양유니트와 임대유니트가 나란히 연결된 유형, 임대유니트를 두고 양쪽에 분양유니트가 있는 유형과, 그리고 분양유니트와 임대유니트가 반복되는 유형이 있다. Type 1은 가장 일반적인 배치형태로, 은평 뉴타운 1지구에서도 7개로 가장 많이 발견되었다. Type 2는 분양유니트 가운데 임대유니트가 배치되는 형태로, 세 가지 유형 중에 가장 적게 건설되었다. 분양유니트와 임대유니트가 번갈아 가면서 배치된 Type 3은 3개의 건물로 지어졌으며, 모두 110세대가 넘는 대규모 건물로 되어 있다.

표 3. 배치 형태에 따른 유형

	Type 1	Type 2	Type 3
유형			
구성	임대-분양	분양-임대-분양	분양-임대-분양
개수	7 개	2 개	3 개

공급형태가 다른 형태가 혼합된 12개 동에 대하여 임대유니트와 분양유니트의 비율을 살펴보면 다음의 표 4와 같다. 12개 동 가운데 1개 동만이 분양유니트의 비율이 59%로 임대유니트보다 높게 되어있고, 나머지 11개 동은 모두 임대유니트의 비율이 높은 것으로 나타났다. 11개 동 가운데 3개 동은 임대유니트 비율이 70% 이상으로 되어 있어 임대유니트의 비중이 매우 높은 편이며, 한 동은 203세대 중에 84%인 171세대가 임대유니트로 되어 있다.

표 4. 혼합 건물 내 공급형태의 비율

	총 세대수	임대 유니트	분양 유니트
type 1	58세대	41%	59%
	203세대	84%	16%
	91세대	79%	21%
	76세대	71%	29%
	109세대	67%	33%
	73세대	63%	37%
type 2	120세대	68%	32%
	94세대	57%	43%
type 3	124세대	65%	35%
	115세대	63%	37%

은평 뉴타운은 소유권이 다른 유니트를 한 동에 혼합할 경우 기존의 전용면적이 같은 유형끼리 공급하던 형태와 다르게 다른 전용면적을 혼합하는 방법도 사용하였다. 또한 한 동에 혼합할 때 두 유니트를 배치하는 방법에 있어서 기존의 임대-분양유니트 순서인 Type1 방식을 주로 사용하되, Type2와 Type3의 방식이 추가되어 3가지 방식을 사용하는 특성을 보였다. 또한 두 유니트가 한 건

물에 비슷한 비율로 공급되도록 시도하였다는 점은 우리나라에서 전혀 없는 시도라고 여겨진다.

### III. 조사 및 분석결과

#### 1. 조사분석 일반사항

설문응답 대학원생의 개요를 살펴보면 총 38부로 성별로는 남자 15명, 여자 23명으로 여성 응답자 수가 높았으며, 전공별로는 주거환경 전공이 20명, 건축 전공이 18명으로 나타났다. 응답자의 평균연령은 28.4세로 나타났다.

#### 2. 이웃세대 특성 별 예상되는 사회관계

본 연구에서 다루는 사회통합계획 요소는 세 가지로 소유권과 평형 크기, 가족생활주기로 하였다. 이들을 조합하여 나타난 세대의 유형은 8가지가 있었고, 이로 인해 파생되는 관계를 쌍으로 하였을 때 28개의 이웃 세대 배치가 가능하였다. 이웃 세대배치에 따른 28개 유형에 대한 호의적인 관계를 최소값과 최대값, 평균과 표준편차에 대해 분석해 보았다. 평균의 값이 적을수록 이웃 관계에 대해 긍정적인 응답이며 평균값을 기준으로 정리해 보면 표 5와 같으며, 그래프로 표시하면 그림 2 와 같다.

표 5. 이웃 세대 배치에 따른 호의적인 관계도

n=38				
이웃 세대	min	max	평균	표준 편차
(임대/소형/아동)-(임대/소형/노년)	1	5	2.24	1.14
(분양/소형/아동)-(분양/중형/노년)	1	4	2.29	1.16
(분양/소형/아동)-(분양/소형/노년)	1	4	2.29	0.93
(임대/소형/아동)-(임대/중형/아동)	1	4	2.32	0.94
(분양/중형/아동)-(분양/중형/노년)	1	4	2.34	0.93
(임대/중형/아동)-(임대/중형/노년)	1	5	2.37	0.95
(분양/소형/아동)-(분양/중형/아동)	1	4	2.39	1.09
(임대/소형/아동)-(임대/중형/노년)	1	5	2.45	0.98
(임대/중형/아동)-(분양/중형/노년)	1	5	2.47	0.85
(임대/소형/노년)-(임대/중형/노년)	1	4	2.47	1.14
(임대/소형/아동)-(분양/소형/아동)	1	4	2.50	1.00
(임대/중형/아동)-(분양/소형/노년)	1	5	2.53	0.89
(분양/소형/노년)-(분양/중형/아동)	1	4	2.53	0.97
(분양/소형/노년)-(분양/중형/노년)	1	4	2.55	1.00
(임대/소형/아동)-(분양/소형/노년)	1	5	2.61	0.98
(임대/소형/노년)-(임대/중형/아동)	1	4	2.61	0.89
(임대/소형/노년)-(분양/소형/노년)	1	5	2.61	0.92
(임대/중형/노년)-(분양/소형/노년)	1	5	2.63	1.08
(임대/소형/아동)-(분양/중형/노년)	1	5	2.66	0.89
(임대/중형/노년)-(분양/중형/노년)	1	5	2.71	0.98
(임대/중형/아동)-(분양/소형/아동)	1	5	2.74	1.03
(임대/중형/아동)-(분양/중형/아동)	1	5	2.87	1.00
(임대/소형/노년)-(분양/소형/아동)	2	5	2.89	0.88
(임대/중형/노년)-(분양/소형/아동)	1	5	2.95	0.85
(임대/중형/노년)-(분양/중형/아동)	1	5	2.97	0.77
(임대/소형/노년)-(분양/중형/노년)	1	5	3.00	0.77
(임대/소형/노년)-(분양/중형/아동)	2	5	3.13	0.84
(임대/소형/아동)-(분양/중형/아동)	1	5	3.21	0.97

조사 결과를 살펴보면 임대/소형/아동 세대와 임대/소형/노년 세대의 이웃배치가 가장 호의적인 관계로 나타났다. 반면, 가장 사회적 갈등이 높을 것으로는 임대/소형/

아동 세대와 분양/중형/아동 세대로 조사되었는데, 이는 자녀교육문제에 있어서 경제적인 차이가 가져오는 사회적 문제에 의한 것이라고 본다. 임대/소형/노년 세대는 이웃관계에서는 분양유니트의 중형/아동과 중형/노년 세대 모두 부정적인 방향으로 조사되었다. 임대/소형/노년 세대와 같이 경제적으로 여유가 적은 노년기 세대와의 이웃에 있어서 사회적 갈등이 가장 높을 것으로 예상할 수 있다.

세대 간의 결과를 살펴보면, 노년기 세대 간에는 분양/임대라는 소유권의 형태가 다를 경우, 이웃 간의 관계가 부정적으로 도출되었다. 이는 인생의 마지막 시기인 노년기에는 기존의 인식과 계층에 대한 거부감이 쉽게 사라지지 못한다는 것을 알 수 있다. 반면, 아동양육기 세대의 경우에는, 노년기 세대와의 이웃에 대해 경제적인 측면이 비슷할 경우 긍정적으로 나타나는 것을 볼 수 있다. 또한 분양/노년기 세대는 아동이 있는 가족 이웃에 대해 긍정적인 수치를 보였으며, 이는 노인들에게는 젊은 세대와의 교류가 바람직하다는 의견을 뒷받침해주는 결과로 볼 수 있다.

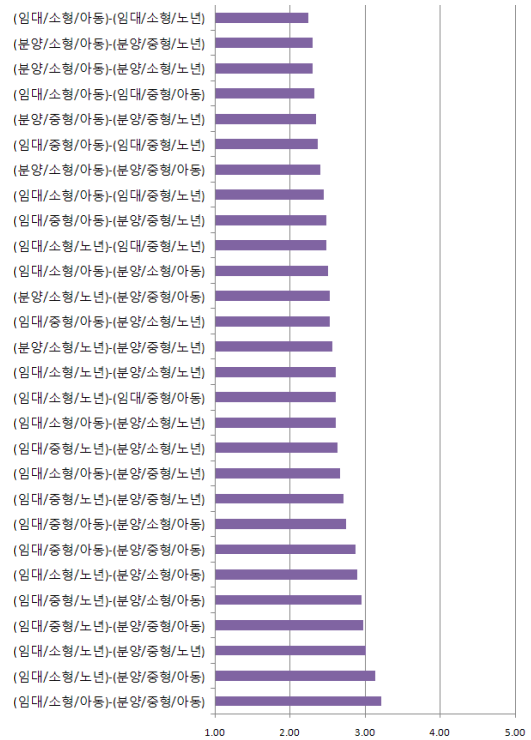


그림 2. 이웃 세대 배치 호의에 대한 평균 그래프

#### 2. 관계 예측도

이러한 복잡한 관계를 하나의 그래프로 단순하게 종합하기 위하여 MDS를 사용하였으며 그 결과는 다음과 같다. 어떤 그룹과 이웃하는 경우가 좋을지에 대한 질문의 결과를 MDS분석하면 다음의 그림3과 같다. 최종 Stress 값은 0.37815로 나타나서 Kruskal의 스트레스 값 기준치에 비교해 볼 때, 매우 좋지 않은 적합도를 보인다고 할 수 있다<sup>16)</sup>. 또한 RSQ 값도 0.07854로 모형의 설명력이 낮음을 보여준다<sup>17)</sup>. 3차원 모형과 2차원 모형간의 거리가

실제 거리가 다르다는 것을 감안하여 앞의 표5의 평균과 비교하여 해석하면 다음과 같다.

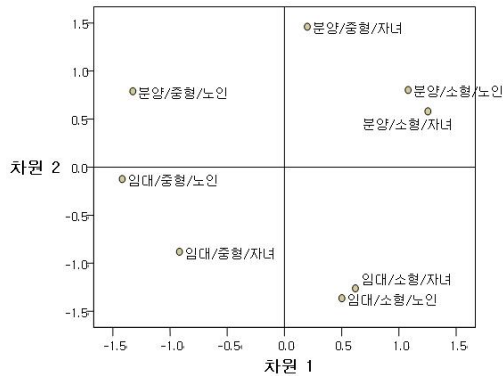


그림 3. 가구형태간의 사회관계 예측 모형

동일한 분양/소형에서의 노인과의 거리가 가깝고, 동일한 임대/소형의 노인과의 거리가 가까운 것을 통해 비슷한 사회 경제적 상황의 가구에서는 세대 간의 교류를 기대하고 있는 현상을 볼 수 있다.

노인세대에서는 모든 조합의 노인세대와의 거리가 멀리 분포되어 있음을 통해 노인들 간의 교류를 도모하는 것은 바람직하지 않다는 응답자들의 의견을 엿볼 수 있다. 한편, 아동 세대만을 비교하였을 때, 소유권이냐 크기가 다른 유니트의 아동 세대와의 거리가 멀다는 것을 통해 경제적인 차이로 인하여 서로의 생활이 노출되고 자녀들이 서로 교류되었을 때 나타나는 갈등을 예상한 결과라고 여겨진다.

#### IV. 결론

이 결과는 우리사회의 의식구조의 단면을 보여주는 것으로서, 실질적으로 가족이 있는 세대들의 실제 경험을 얘기하는 자료는 아니라 할지라도, 주택계획 전문가로 성장하고자하는 세대의 의식구조를 단면으로 보여주고 있다. 이러한 의식구조가 실질적으로 현장의 현상과 일치한다면 앞으로 고령화 사회에 세대 간 교류를 도모하는 건축적 환경은 임대소형의 경우에 제한됨으로써 탄력을 받지 못할 것이다. 또 한편 이러한 의식구조가 실제 삶을 경험하고 있는 가족들의 요구와 다를 경우는 계획가로서 현장소비자와 거주자의 요구에 맞는 계획을 하는 데는 보다 신중한 탐색을 하여야 함을 암시하여야 한다.

본 연구는 앞으로 아파트 단지에 있어서 사회통합적인 모색을 하는 방안에는 주택공급의 형태와 건축적인 다양성, 그리고 거주자간의 매칭 프로그램 등 다양한 방법이 종합적으로 모색될 필요가 있다는 전제하에, 이를 탐색하

기 위한 실험적인 시도로 이루어졌다. 그리고 이것에 대한 의식 조사가 전문가 혹은 준전문가 그리고 일반인, 그리고 실제 이러한 거주경험을 해온 소비자 등에게 앞으로 다양하게 연구가 될 필요가 있다. 그리고 한국에서 가장 최근에 이렇게 포괄적으로 사회통합적 계획을 한 은평 뉴타운 등의 사례가 거주자들의 경험에 의해서, 추구하는 사회통합성이 어떻게 이루어지고 있는가를 면밀히 연구함으로써 이후 신도시 아파트나 도시재생을 하는 기존 주거단지의 재생 시에도 이러한 주거계획 및 공급을 통한 사회통합적 전략이 도모될 수 있기를 기대한다.

#### 참고 문헌

1. 김경연, 이연숙, 박민아, 허윤경(2008), 임대주택 주동계획의 사회통합적 증진에 대한 임차인 반응 연구, 한국주거학회 학술대회발표 논문집, V.15
2. 김동수, 김옥연(2005), 국민임대주택 100만호 공급과 도시성장 관리, 도시정보, 279호,
3. 김성주(2005), 뉴타운 사업이 주민에게 미치는 영향과 저감방안에 대한 제언, 공간과 사회, V.23
4. 김수영, 나운환(1998), 여성장애인의 사회통합에 관한 연구, 재활복지, V.2 N.2.
5. 김승수(2006), 서울특별시 뉴타운사업 추진상의 문제점 및 개선방안에 관한 연구-은평 뉴타운 사업의 적용사례, 연세대학교 공학대학원 석사논문
6. 김영석(1999), 주거형태가 정신지체인의 사회통합에 미치는 영향에 관한연구-장애인 공동생활가정을 중심으로, 연세대학교 대학원 사회복지학과 석사논문
7. 김주진, 서수정, 정경일(2005), 사회통합을 고려한 임대주택정책 및 개발사례의 특성 연구, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, V.40 N.6
8. 노병일(2006), 취약지역의 사회적 배제, 다운샘
9. 박중현, 추선경, 강부성(2009), 가구형 집합주택의 거주후평가 연구-은평뉴타운을 중심으로, 한국주거학회 학술발표대회 논문집, 2009 v.1
10. 백혜성(2008), 노인의 사회적 배제에 영향을 미치는 요인-종합사회복지관 이용자를 중심으로, 연세대학교 사회복지대학원 석사논문
11. 변창흠(2008), 도시재생방식으로서 뉴타운사업의 정책결정 과정과 정책효과에 대한 비판적 고찰, 공간과 사회, V.29
12. 서수정, 김주진, 정경일(2004), 임대주택단지의 사회적 배제실태 및 사회통합적 계획방안 연구, 주택도시, 제 83호
13. 신운경, 김은미, 우현혜, 박철수(2008), 주거단지의 사회통합을 위한 해외 건축계획 사례연구, 대한건축학회 논문집 계획, V.24 N.2
14. 유영주(1984), 신가족관계학, 교문사
15. 이창무, 김미경(2009), 뉴타운사업에 대한 재진단, 주택연구, 제 17권 2호.
16. 이연숙(2009), 「아파트 주거문화 혁신을 위한 사회통합적 기능유닛삽입 적용형건물시스템」 생태학적 위기와 인구학적 위기에 대응하는 미래 아파트주거문화 혁신-사회통합·녹색성장을 위한 도시공간건축혁명 심포지엄, 한국생태환경건축학회, 2009.10.13, 프레스센터
17. 이학식, 임지훈(2005), SPSS 12.0 매뉴얼, 법문사
18. 정양희(2004), 은평뉴타운 사례발표, 한국도시계획학회 심포지움
19. www.stiftug-libenau.de/

16) Kruskal은 스트레스 값이 0.2 이상일 때 적합도는 매우 나쁘다고 평가된다. 이학식, 임지훈(2005), SPSS 12.0 매뉴얼, 법문사  
 17) QRS는 적합도 판단기준으로 회귀분석의 R<sup>2</sup>과 유사한 개념이다. 0에서 1 사이의 값을 가지며 0.6 이상이면 모형의 설명력이 높다고 할 수 있다. 이학식, 임지훈(2005), SPSS 12.0 매뉴얼, 법문사