

사회적 혼합아파트에 대한 거주자 인식 연구

A Study on the Residents' Recognition of Social-Mix Apartment

이혜진*
Lee, Hye-Jin

이수진**
Lee, Soo-Jin

이연숙***
Lee, Yuen-Sook

Abstract

In Korea, apartment complexes are built according to the social strata for which they are intended to house, thus the buildings tend to separate society both physically and even visually. Because of the sense of social exclusion this has caused the government has conceived a plan to develop a "social-mix" apartment complex master plan. Perhaps the foremost example of this type of plan is the Seoul Eunpyeong New Town. This study examines how resident's perception of the social mix plan has evolved, and also attempts to better understand the effectiveness of the government's attempt at social integration. The result shows that the perception of social-mix housing has improved after residents moved into the Eunpyeong New Town and that people responded positively to the concept of actually mixing residents socially. From the result, we can see that the visually unexposed environmental elements of rental housing and socials exclusion which was felt in the past has been reduced to a certain extent. However, residents living in solid-lot apartments have a negative reaction to social mixing especially when they are in the same building. Therefore, to achieve better social integration in a socially-mixed apartment complex, we need now to change the perception toward socially mixed housing among the residents living in solid-lot apartment buildings.

Keywords : Social Mix, Public Rental Housing, Social Mix Housing, Eunpyeong New Town

주요어 : 사회적 혼합, 임대주택, 혼합단지, 은평뉴타운

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

급속한 경제 성장으로 서울을 비롯한 대도시의 인구 과밀이 과속화되면서, 사회 기반시설 부족으로 인한 교통, 주택, 환경 문제가 대두되었다. 특히 주택은 단기간에 대책이 마련될 수 없고 많은 비용이 지출되어야 하는 특성상, 서민 또는 도시 노동자의 삶을 위협해왔다. 또한 한국에서 주택은 재산 및 소득 수준을 상징적으로 나타내는 수단으로서, 주택 가격의 잦은 변동을 이용한 투기가

성행하였고, 주택이 기본적인 생활을 지원하는 의식주 요소라기보다는 재산 증식의 수단으로 이용되었다. 1990년대 초반, 전 가구의 50%가 자신의 집을 갖지 못한 상황¹⁾에서, 주택 가격과 임대료의 급등은 근로소득생활자들의 실질 소득을 감소시켰으며, '집을 사는 것'이 돈을 벌기 위한 수단이 되고, 계층 간 격차와 유리가 심화되었다²⁾.

그러나 1987년 민주화대투쟁 이후, 도시 저소득층의 정치·경제적 요구가 빈번해지면서, 공공임대주택 문제 또한 제기되기 시작하였다³⁾. 더불어 90년대에 들어서 빈민·철거민 운동이 새로운 사회운동으로 발전하면서, 재개발 방식의 변화가 논의되고, 공공임대주택정책이 도시빈민들에 대해 관심을 갖게 되었다⁴⁾. 이러한 배경을 바탕으로, 가장 먼저 공공임대주택 건설을 시작한 정부는 노태우 정부였으며, 첫 번째 사례가 1989년 3월 착공해 1990년 11월 6일 입주한 서울시 도봉구 변동 영구임대아파트이다. 이 아파트는 소형 주택의 단점을 보완하기 위해 미단이문, 가변형 벽체 등을 도입하고 아파트 내 공동작업장을 마련하여 입주자의 경제적 자립을 돕는 등 많은 장점이 있었으나, 주변의 일반 분양 아파트와 시각적으로, 또 사

*정회원(주저자), 연세대학교 대학원 주거환경학과 석사
**정회원(교신저자), 연세대학교 밀레니엄환경디자인연구소 연구교수
***정회원, 연세대학교 주거환경학과 교수

Corresponding Author: Soo-Jin Lee, Institute for Millenium Environmental Design, Yonsei Univ., 50 Yonsei-ro, Seodaemun-gu, Seoul 120-749, Korea, E-mail: brigidalee@yahoo.co.kr

본 연구는 국토해양부가 주관하고 한국건설교통기술평가원이 시행하는 09 첨단도시개발사업(과제번호:09도시-B02)에 의해 수행되었음.

본 연구는 '거주자의 주거특성에 따른 사회적 혼합 아파트 인식에 대한 연구-은평뉴타운 1지구 거주자를 대상으로-(실내디자인학회 학술발표대회논문집, Vol. 13. No. 1, 2011. 05)'의 실문을 보충하여 진행하였으며, '사회적 혼합아파트 거주자의 혼합유형 선호특성과 사회적 행태 연구-서울시 은평뉴타운을 대상으로-(한국생태건축환경학회 논문집, Vol. 11. No. 5, 2011. 10)'와 같은 설문데이터를 활용하였음

1) 임서환(2005). 주택정책 반세기. 서울: 집문당, 232.
2) 임서환(2005). 주택정책 반세기. 서울: 집문당, 232.
3) 하성규(2007). 한국인의 주거 빈곤과 공공주택. 서울: 집문당, 209.
4) Kim, S. (2005). A study of social exclusion in public rental housing. Master's thesis. Joongang Univ., Seoul, Korea. 47.

회적으로 구별되면서 문제시되기 시작했다⁵⁾. 이러한 임대주택의 사회적 배제⁶⁾ 현상을 해소하기 위해 최근 정부는 사회적 혼합단지를 조성하고 있으나, 사회적 혼합단지의 사회통합 효과에 대해서는 의견이 분분하다⁷⁾.

사회적 혼합 아파트 단지의 국내 최초 사례라 할 수 있는 서울시 은평뉴타운 사업은 1지구의 경우 입주한지 3년 정도 되었음에도 거주자를 대상으로 한 사회통합 인식에 대해 진행된 연구는 없는 실정이다. 은평뉴타운이 최초의 사회적 혼합단지로서 의미를 가지는 것은 기존에 시도되었던 혼합단지가 주로 민간개발사업의 이익환수차원에서 소형평형과 장기전세 세대의 혼합이 의무적으로 시도되었기 때문이다. 은평뉴타운은 현상설계단계에서부터 커뮤니티 활성화와 임대주택 배치 측면에서 사회 통합을 위한 계획적인 요소가 적극적으로 적용되었으며, 임대세대의 비율과 주동 혼합 방식에서도 차별성을 가진다.

따라서 본 연구는 실제 혼합아파트 거주자를 대상으로 사회적 혼합아파트에 대한 인식이 어떠한지 파악하고, 이를 통해 혼합아파트의 사회통합적 효과에 대해 유추하는 것을 그 목적으로 한다.

2. 연구의 의의 및 차별점

본 연구는 보금자리주택이나 시프트와 같이 분양·전세·임대 등 다양한 공급 유형이 혼합된 단지의 보급이 확산될 것으로 예상되는 현 시점에서, 우리나라 최초의 사회통합형 주거지의 거주자 인식에 대해 첫 거주 후 평가를 실시하였다는 점에서 그 의의를 찾을 수 있다. 임대·분양의 혼합에 대한 기존의 연구는 근접한 단지 또는 입주 시기, 규모 등 조건이 비슷한 단지의 비교를 통한 연구이거나, 임대주택의 유형별 비교 연구인 경우가 많았다. 그러나 본 연구는 완전히 동일한 환경에서 거주하는 다양한 집단의 인식 비교를 할 수 있다는 점에서 차별화 될 수 있다. 연구 결과는 향후 사회통합을 위해 주거환경이 어떤 역할을 할 수 있는지에 대한 충분한 실증적 자료가 될 수 있을 것이다.

5) 네이버캐스트(2009.09.28.). 서민무주택자의 꿈, 현실이 되다: 빈둥 영구임대아파트. Available: <http://navecast.naver.com>

6) Ha, S., & Seo, J. (2006)는 사회적 배제 개념은 빈곤연구에서부터 발전되기 시작했으며, 사회적 배제는 다양한 요인들이 상호 작용하여 발생되지만 특히 공간적(혹은 특정 커뮤니티) 측면에서 더욱 명확히 관찰된다(Room, 1999)고 하였다. 사회적 배제의 극단적 경우로서 특정인들이 자기들만의 커뮤니티를 조성하여 외부로부터의 접촉을 제한하고 질 높은 서비스를 자기들만 향유하는 소위 “게이트드 커뮤니티(gated communities)”와 같은 형태가 있다.

7) 서울 은평뉴타운 A단지는 소셜믹스 정책이 법적인 지원 근거가 없어, 단지 운영을 둘러싸고 입주자 대표회의와 임차인 대표회의 간의 갈등을 겪고 있다고 한다(파이낸셜뉴스 경제 (2011.04.08.). 서울 뉴타운 ‘소셜믹스’엔 주민 갈등만). 한편, 임대주택의 하나인 시프트는 비용이 주변 전세 시세의 80%로 최장 20년까지 살 수 있어 안정감 있으며, 위치, 마감재, 인테리어 등이 일반 분양 가구와 동일하고 시프트가 단지 곳곳에 섞여 있어 주민들도 큰 거부감이 없다(동아일보. (2009.06.30.). “20년간 내집처럼”... 시프트, 집 없는 서민의 ‘주택 로또’)고 하였다.

II. 문헌 고찰

1. 사회적 혼합에 관한 논의

1) 사회적 혼합의 정의

사회적 혼합에 대한 정의는 여러 측면에서 논의되고 있으나, 본 연구에서 의미하는 ‘사회적 혼합’이란 공간상에서 사회경제적 지위의 측면, 인구학적 분류의 측면, 라이프스타일 단계의 측면, 그리고 가구 및 가족유형 측면 등에서 상이하고 다양한 사람들의 섞임과 관련⁸⁾지을 수 있다. 이 중에서도 사회경제적 측면의 의미가 강하다고 할 수 있는데, 이는 우리나라가 단일 민족으로 오랜 역사를 가지고 있을 뿐만 아니라, 아파트라는 공간에서 사회적 혼합이 시도된 배경이 임대와 분양이라는 경제적 차이가 거주자 간 갈등을 야기했기 때문이다.

주거환경의 사회적 혼합이 중요한 이유는 임대주택에서 시작된 사회적 배제의 과정이 계속해서 순환될 수 있기 때문이다. 홍인옥(2005)은 공공임대주택의 사회적 배제과정을 크게 ‘공급, 내부화, 확대, 보충’의 4단계로 구분하였다. 이는 공공임대주택이 저소득층의 집단 거주지로 조성된 ‘공급(providing)’단계, 열악한 물리적 환경과 사회복지서비스의 부족으로 주민 스스로 자신감을 잃고 좌절하는 ‘내부화(internalisation)’단계, 외부에서 자신의 주거단지를 부정적으로 바라봄으로 인해 좌절감이 심화되는 ‘확대(restructuring)’ 단계, 마지막으로 몇몇의 거주자가 해당 주거지를 벗어난 이후, 더 힘든 주민들이 빈 공간을 채우는 ‘보충(recruitment)’ 단계로 이어진다.

이러한 임대주택의 주변으로부터의 분리를 완화하는 것이 사회적 혼합이며, 따라서 임대주택 거주자를 건전한 사회구조로 편입시키기 위한 혼합단지의 조성이 필요하다⁹⁾고 할 수 있다.

2) 혼합 유형과 특성¹⁰⁾

임대세대와 분양세대의 혼합 유형은 배치관계에 따라 크게 비혼합단지와 혼합단지로 나누어 볼 수 있다.

먼저 비혼합단지에는 독립형과 인접형이 있다. ‘독립형’은 임대아파트와 분양주택이 분리되어 건설된 단지로서, 폭 8m 이상 도시계획예정도로 및 국지도로, 폭 20m 이상 일반도로, 철도, 고속도로, 자동차 도로로 분리된 주택 단지이다. 과거 대부분의 임대주택의 유형이라 할 수 있으며, 주변과의 분리로 인해 임대주택의 사회적 갈등이 발생하기도 하였다. ‘인접형’은 별도의 단지지만, 임대주택과 분양주택이 도시계획도로에 의해 구분되지 않고 인접한 경우를 말한다. 하나의 단지로 승인 받았더라도 계

8) Kim, J., Seo, S., & Jung, K. (2005). Case studies of rental housing for social integration. Journal of Korea Planners Association, 40(6), 159-176.

9) 서수정 · 김주진 · 정경일(2004). 임대주택단지의 사회적 배제실태 및 사회통합적 계획방안 연구. 주택도시연구 제83호, 108.

10) 서수정 · 김주진 · 정경일(2004). 임대주택단지의 사회통합적 계획을 위한 사회적 배제 실태 조사연구. 공간과 사회, 제22호, 33-34를 바탕으로 작성하였다.

획과정에서 의도적으로 임대주택영역과 분양주택의 영역 분리(출입구 구분, 옹벽, 단지 내 도로 등)가 나타나기도 하였다.

다음으로, 혼합단지는 다시 단지 내 혼합과 동네 혼합으로 나누어진다. ‘단지 내 혼합’은 임대주택과 분양주택이 하나의 단지에 혼합배치되어 있는 유형으로, 주거동 내에서 세대는 혼합되지 않고 주거동만 혼합 배치된다. 이 유형은 주동의 외장재 차이, 불리한 주동 배치 등 가시적인 차별이 나타날 수 있다는 단점이 있다. ‘동네 혼합’은 하나의 주거동 내에 분양주택과 임대주택이 혼합되어 있는 경우이며, 다시 층별혼합, 라인별 혼합, 불규칙 혼합 등으로 구분할 수 있다.

위와 같이 혼합 유형별 특성 중 주거동 배치나 디자인, 부대복리시설의 배치 등 입주민들이 가시적으로 인지할 수 있는 물리적 측면의 차별화는 사회적, 심리적 배제를 초래하는 경우가 많다¹¹⁾.

Table 1. Characteristics of Mixed Types

Mixed type	Characteristics
Separated type	Though this type is unfavorable with high noise from the planned urban roads but has good accessibility to public transportation.
Neighborhood type	Rental apartments are separated from privately owned apartments by blocking the traffic between rental apartments and the privately owned apartments, and schools, parks and welfare facilities are separated.
Mixed in complex	Mostly the main entrance and traffic lines are physically separated by using different roads or geography
Mixed in apartment	By the floors or lines, rental apartments are placed and mostly they are placed in unfavorable side from the aspects of noise and orientation

Note. The contents of pp. 25-26, No. 7, Vol. 54 of the Journal of Architectural Institute of Korea, “Nest housing strategies for social integration” by Cheon Hyeon-sook (2010) were composed in table.

2. 사회적 혼합의 국내의 현황

1) 국내의 사회적 혼합

사회적 혼합에 대한 논의가 본격적으로 이루어진 것은 주거지의 계층적 분리문제에 따른 사회적인 문제점을 완화시키기 위해서(Na, 2007)였으며, 주거단지를 개발할 때 공간이나 영역의 분리 정도를 완화하기 위한 접근방법으로서(Kim, 2008) 시작되었다. 그러나 단지내에서 계층간의 사회적 혼합을 적극적으로 시도한 사례는 본 연구대상지가 최초라 할 수 있다.

2) 국외의 사회적 혼합

국외의 사회적 혼합은 인종, 종교 등으로 해체된 사회구성원들의 혼합을 주로 의미하였다.

1930년대부터 공공임대주택 공급 정책이 시작된 미국은 1990년대 이후 공공임대주택의 슬럼화를 방지하기 위한 소

득계층간 혼합을 공공임대주택의 주요 목표로 설정하였다. 주택바우처(Housing Voucher) 개념의 수요자보조형 정책 수단을 강화하여 수요자의 주거지 선택을 가능하게 함으로써 사회·계층간 물리적 차이를 구분하기 어렵게 하고 저소득층과 중산층을 공간적으로 혼합시키는 효과를 나타냈다¹²⁾. 대표적인 사례로 HOPE VI(Housing Opportunities for People Everywhere VI) 프로그램을 시행한 버몬트시 주택국의 매그놀리아 가든 지역이 있다. HOPE VI 프로그램은 미국의 수요자 지원형 정책 수단으로서, 도시빈곤 계층의 주거지 분산과 동일단지 내 소득계층간 혼합을 주요 목표로 하며, 매그놀리아 가든 지역은 2006년 이 정책을 시작했다. 이 사례의 특징은 첫째, 다양한 연령대의 수혜자에 맞는 프로그램을 제공하여 만족도를 높였으며, 둘째, 다양한 기관들이 참여하면서 서비스의 전문성을 갖추고 재원을 다양화할 수 있었으며, 셋째, 물리적 지원뿐만 아니라 교육 및 일자리 제공 등을 통해 수혜자의 경제·사회적 독립을 추구했다는 것이다.¹³⁾

영국은 PPG3 정책이 대표적이며, 이 정책은 균형적 커뮤니티 형성을 위해 분양주택과 지불가능주택의 혼합개발을 장려한다. 시장가보다 할인된 가격에서 구입가능한 그룹에게 파는 주택(low-cost ‘starter’ housing), 시장임대료 이하의 사회임대주택(social rented housing), 사회적임대인(RSL)과 임차인이 공동소유하는 지불가능주택 등을 혼합하여 자연스럽게 균형적 커뮤니티를 조성하도록 유도하였다¹⁴⁾.

프랑스는 다양한 주택유형의 혼합, 다양한 공공임대주택유형의 혼합 등을 통해 다양한 소득계층과 세대의 유입을 시도하였다. 그러나 소음이나 공간적 협소함 등 공공임대주택단지의 물리적 환경은 공동체 형성에까지 부정적인 영향을 미쳤다. 이를 해결하기 위해 1970년대 이후에는 소규모 개발에 집중하게 되었으며, ‘도시에 관한 법률(loi d’orientation pour la ville)’, ‘건설 및 주거에 관한 법전(Code de la construction et de l’habitat)’ 등을 통해 기존 주택과의 조화, 중저층 형태의 평면 혼합배치 등 기존도심과의 물리적 환경 차이를 없애고 도시 및 지역 차원의 균형을 지향하고 있다¹⁵⁾.

12) Gyeonggi Research Institute (2006). A study on social integration in housing supply policy-spatial location choice models of national rental housing, 41-43.

13) Lee, G., Jeong, Y., & Kim, S. (2011). A study on the public rental housing policy-focused on the low-income residents of HOPE VI in the U.S.A.-. Journal of Architectural Institute of Korea, 27(2), 124-130.

14) Kim, J., Seo, S., & Jung K. (2005). Case studies of rental housing for social integration. Journal of Korea Planners Association, 40(6), 164-169.

15) Korea Research Institute for Human Settlements(2007). The strategies for social integration in urban residential spaces, 114-129

11) Chun, H.(2010). Nest housing strategies for social integration. Journal of Architectural Institute of Korea, 54(7), 25

3. 은평뉴타운의 특성

1) 일반적 특성

은평뉴타운은 서울시의 최북단인 은평구 진관동 및 구파발동 일원에 위치하였다. 은평뉴타운사업은 2002년에 발표된 ‘뉴타운개발 계획’ 및 ‘지역균형발전 추진계획’의 일환이며, 강북과 강남의 개발 균형과 강남 수요를 강북으로 흡수하려는 서울시 강북유턴프로젝트 계획의 일부이기도 하다. 1970년대 개발제한구역으로 지정되면서 30년 가까이 지역이 개발되지 못하고 상대적으로 낙후된 환경을 유지하던 은평은 뉴타운 개발 당시 ‘환경친화적 주거단지’와 ‘더불어 사는 미래형 커뮤니티’라는 구상을 바탕으로 개발이 이루어졌다. 은평뉴타운은 크게 세 지구로 나누어지며, 각각 4천5백 세대, 6천5백 세대, 3천 세대를 공급하는 계획이다¹⁶⁾.

본 연구의 공간적 범위한 1지구는 다시 세 부분으로 나누어지며, 공구별로 시공사가 다르며 각각 적게는 세단지에서 많게는 일곱 단지까지 포함한다.

Table 2. General Characteristics of Eunpyeong New Town Area

Survey outline	Contents
Location	Gupabal-dong area, Jingwan-dong, Eunpyeong-gu, Seoul
Site size	3,492,428 m ²
Construction period	2002.10. - 2009.06.
Number of houses	16,172 Units (Rental 5,797 Units, Private ownership 10,127 Units, Separate Houses 248 Units)
Accommodated residents	Total 45,281 Persons (on the base of 2.8 persons per household)

Note. Contents of www.ep.go.kr were expressed in table

또한 공급유형에 따라 평형에 차이를 두었다. 임대주택(국민임대와 장기전세 주택)은 39-84 m², 분양주택은 59-167 m² 규모가 공급되었다.

Table 3. Size by Type of Unit Supplied

Items	m ²								Total
	39	49	59	84	101	134	167		
Public lease ¹⁷⁾	1,220	503	-	-	-	-	-	1,723	
Long Term rent ¹⁸⁾	-	-	1,178	2,896	-	-	-	4,074	
Private ownership	-	-	666	4,081	2,526	2,006	848	10,127	
Total	1,220	503	1,844	6,977	2,526	2,006	848	15,924	

Note. www.newtown.i-sh.co.kr

16) Kim, H. et al. 12 persons (2007). Housing Review: Eunpyeong New Town, Seoul: Munundang, 12-13.

17) 국민임대는 저소득층을 우선적으로 배려해 시행하는 장기임대주택 제도로, 20년 임대일 경우 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50%, 10년 임대일 경우 70% 이하인 가구가 입주 대상이 된다.

18) 장기전세(시프트)는 서울시에서 시행하는 실수요자, 중산층 대상의 주택정책으로, 최장 20년까지 거주할 수 있다. 평형별로 입주 대상이 다르며, 전용 60 m² 미만 주택은 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70%, 전용 60-85 m² 이하 주택은 150% 이하, 전용 85 m² 초과 주택은 소득 180% 이하인 가구가 해당된다.

2) 사회통합적 특성

은평뉴타운 개발을 위해 서울시는 전체 마스터플랜과 개발지침을 마련하였으며, 이러한 절차를 통해 사회통합적 요소가 적용되었다. 이는 크게 세 가지로 나뉘볼 수 있다.

첫째, 임대세대의 비율이 높고 평형이 다양하다. 전체 4,424세대, 101동으로 구성된 1지구 전체에서 주동 내 혼합동은 12동, 분리동 중 임대동이 17동, 분양동이 72동으로 구성되어 있다. 세대 수로 보면, 분양세대가 2,725세대, 임대세대가 1,699세대로 임대주택이 전체의 38% 이상을 차지한다.

Table 4. Outline of Eunpyeong New Town Area No. 1

Items	A Block	B Block	C Block	Total
Complexes	3 (1,2,12 Complex)	7 (3,4,9,10, 11,13,14)	4 (5,6,7,8 Complex)	14 Complexes
Nos. of units built	1,593 Units (30 Buildings)	1,638 Units (42 Buildings)	1,283 Units (29 Buildings)	4,424 Units (101 Buildings)
	• Private Ownership: 870 Units	• Private Ownership: 1,185 Units	• Private Ownership: 760 Units	• Mixed: 12 Buildings
	• Rental: 723 Units	• Rental: 453 Units	• Rental: 523 Units	• Rental: 13 Buildings
				• Private Ownership: 76 Buildings

둘째, 임대주택을 별도의 단지에 배치하지 않고 생활가로 중심으로 배치하였다. 생활가로는 1·2·3지구를 연결하는 ‘커뮤니티 링’의 개념으로, 단지의 중심 축을 이룬다. 이 축을 중심으로 국민임대 및 장기전세주택(시프트)를 배치하여, 사회적으로 보호받아야 할 계층인 임대세대를 편의 시설, 주민공용시설 및 대중교통 이용에 근접하도록 하였다.

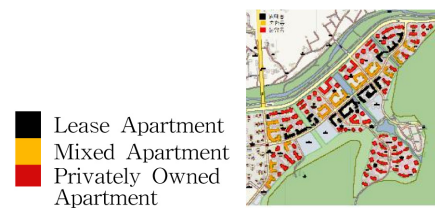


Figure 1. Layout of Living Streets (dotted line), Lease Apartments, Mixed Apartments and Privately Owned Apartments (Source: Author modified the map provided by NAVER.)

셋째, 커뮤니티 활성화가 건축적으로 시도되었다. 커뮤니티 링, 생활가로, 중정형 주택, 블록단위 계획, 가로형상가 등 우리나라에서는 생소한 개념이지만 이를 은평뉴타운 곳곳에 적용하였다. 주민이 모일 수 있고 보행에 적합한 환경을 계획함으로써, 일상생활에서 주민 간 접촉을 강화하였다.

III. 연구방법

본 연구는 설문지를 사용한 서베이 연구방법을 사용하였으며, 이 방법은 조사대상자의 응답에 대한 원인이나 동기를 파악할 수 없다는 한계가 있으나 여러 집단의 인식 경향을 파악하고 비교하는 본 연구에 적합한 조사 방법이라 판단하였다¹⁹⁾.

1. 표본선택 및 표집과정

은평뉴타운 1지구의 14개 단지 중 분양세대로만 구성된 두 단지를 제외한 임대-분양 혼합단지의 임대동, 분양동, 혼합동을 조사대상으로 선정하였다.

은평뉴타운 14개의 단지는 주동 수, 임대/분양/혼합동의 구성비율과 주동의 혼합형태가 매우 다양하게 구성되어 있다. 임대동은 세부적으로 국민임대와 장기전세가 혼합된 유형, 국민임대만으로 구성된 유형, 장기전세만으로 구성된 유형이 있으며, 그 혼합비율이나 주동형식 역시 복잡하다. 자세한 현황은 다음의 <Table 5>와 같다.

Table 5. Outline of complexes in Eunpyeong New Town Area No. 1

Classifications	Rental		Ownership		Mixed		Total	
	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units
Complex 1	3	202	6	238	2	267	11	707
Complex 2	2	76	6	139	1	120	9	335
Complex 3	0	0	2	129	1	126	3	255
Complex 4	0	0	3	115	1	127	4	242
Complex 5	1	60	6	139	1	119	8	318
Complex 6	2	195	5	184	0	0	7	379
Complex 7	0	0	7	222	2	156	9	378
Complex 8	1	70	3	80	1	58	5	208
Complex 9	1	127	0	0	0	0	1	127
Complex 10	1	133	3	97	0	0	4	230
Complex 11	2	97	4	90	0	0	6	187
Complex 12	0	0	7	290	3	261	10	551
Complex 13	0	0	11	298	0	0	11	298
Complex 14	0	0	13	300	0	0	13	300
Total	13	960	76	2,321	12	1,234	101	4,515

이와 같이 연구대상지의 국민임대, 장기전세, 일반분양 세대가 혼합되어 있는 양상이 매우 다양하고 복잡하여 단순무선표집이 어려우며, 유형별로 일정비율의 목표표집 수를 정해 유층표집하는 것 역시 분양형태와 주동혼합방식을 모두 고려해야 하는 상황이라 목표표집 수를 달성하는 것이 현실적으로 어려워 편의표집을 하였다. 즉, 특정동을 대상으로 한 편의샘플²⁰⁾로서 국민임대와 장기전세가 혼합된 임대동, 분양동, 장기전세+분양, 국민임대+장기전세+분양이 혼합된 혼합동을 표집대상으로 하여 해당 주

동내의 국민임대, 장기전세, 분양세대에 설문지를 배포하였다. 설문조사는 1차(2011년 4월 9~22일), 2차(2011년 5월 11~27일)로 나누어 진행되었으며, 면접, 방문 수거 및 단지 내 관리사무소를 통한 수거 방법을 활용하였다. 총 914부를 배포, 291부가 수거되었으며, 본 연구에서 중요하게 생각하는 문항이 무응답이거나 복수응답일 경우, 또는 불성실한 응답의 경우를 제외한 261부 즉, 국민임대 46, 장기전세 107, 일반분양 108부를 유효표본으로 하였다.

2. 조사도구 구성

본 연구에서 설정한 독립변인은 거주자의 사회인구학적 특성과 주거특성이다. 종속변인은 사회통합 효과를 유추하기 위해 사회적 혼합 단지에 대한 인식과 은평뉴타운에 대한 주거환경 만족도로 설정하였다.

1) 사회인구학적 특성과 주거 특성

사회인구학적 특성은 조사대상자의 성별, 연령, 학력, 소득 등 기본적인 사항을 포함하는 항목이다. 서수정 외 3인(2004)에 따르면, 사회학적 측면에서 조사된 사회통합 관련 기존 연구들이 주거지내 사회적 관계가 소득수준, 연령, 거주기간 등에 영향을 받는다는 것을 입증한다고 하였으며, 본 연구의 대상지인 은평뉴타운 1지구 또한 입주 특성이 다른 국민임대주택과 장기전세주택, 그리고 분양주택이 혼합되어 있어 본 항목이 중요한 변인이 될 수 있다.

2) 사회적 혼합단지에 대한 인식과 만족도

물리적 공간에서 다른 집단과 나를 구분하고자 하는 잠재의식은 경제적으로나 사회적으로 우위에 있는 집단이 그렇지 못한 집단을 배제시키는 현상으로 나타난다(서수정 외 3, 2004). 이러한 현상 중 하나가 임대주택과 분양주택의 공간적 분화이며, 이를 해소하기 위한 개념이 사회적 혼합이다. 따라서 거주 경험을 바탕으로 임대주택세대와 분양주택 세대의 사회적 혼합단지에 대한 인식을 파악하는 것은 향후 혼합 단지 조성 시 다양한 거주자의 입장을 반영하는 근거가 될 수 있다.

임대주택과 분양주택의 혼합단지에서는 특히 주변 환경에 대한 만족도가 중요하다. 이는 주거 계층 분화에 따른 사회적 배제가 사회적 재화와 서비스 시설에 대한 적절한 혜택을 보장받지 못한데서 기인할 수 있기 때문인데, 물리적으로 낙인화가 용이한 단지일수록 임대주택 거주자들의 상대적 박탈감과 소외의식이 강하게 나타나며, 분양주택 거주자들 또한 상대적인 차별의식이 강하게 작용(Korea National Housing Corporation, 2004)하기 때문이다.

또한 주거지의 물리적 환경에 대한 인식이 장소에 대한 귀속감과 애착심에 영향을 미친다²¹⁾는 연구 결과를 바

19) Kim, W. (2004)은 설문조사를 통해 피조사자에게 일반적이고 표면적인 질문만을 할 수 있어 자세한 행동동기나 의견을 파악할 수 없으나, 다수 주민들의 태도 및 성향을 파악하여 비교하려는 연구에서 적절한 분석도구가 될 수 있다고 하였다.

20) 편의샘플, 혹은 컨비니언스 샘플(convenience sample)이라고 하며, 편의에 의해 선택된 표본이다. 예를 들어 20대 청년 100명을 대상으로 여론조사를 할 때, 특정 대학교 도서관 앞에서만 실시한다면, 그 표본은 면접원의 편의에 의해 추출된 편의샘플이라고 할 수 있다(네이버 백과사전).

탕으로, 주거환경 만족도와 사회적 혼합아파트에 대한 인식의 상관성을 분석하였다.

3. 조사도구의 타당도와 신뢰도

조사도구의 타당도 즉, 설문이 묻고자 하는 내용을 제대로 묻고 있는지에 대한 검증을 위해 이 전공분야의 교수와 석사학위 이상 연구자 4인에게 검토 받았다.

통계적으로 신뢰도를 검증이 가능한 문항 즉, 입주 전·후의 혼합 아파트에 대한 인식의 변화를 알아보는 네 항목에 대해 SPSS 신뢰도 분석을 활용하였다. 신뢰도 크론바하 알파(Cronbach α)를 조사한 결과, 값이 0.868로 도출되어 신뢰도가 높은 것으로 나타났다.

IV. 조사 결과 및 분석

사회통합적 효과를 유추할 수 있는 내용으로 본 연구에서는 거주 전·후 혼합아파트에 대한 인식에 어떤 변화가 있었는지, 혼합아파트에 대한 만족도는 어떠한지를 조사하였으며, 사회통합 효과는 거주자의 사회인구학적 특성이나 사회통합이 시도된 구체적 환경특성에 따라 상이한 결과가 나올 수 있으므로, 응답자의 연령, 가족 구성 및 어떤 특성의 주동에서 어느 정도 규모의 주택을 어떻게 소유하고 있는가를 중심으로 이들의 관계를 분석하였다.

거주 특성에는 세대소유 특성과 주택 규모, 분양 형태를 중요한 요인으로 판단하였다. 세대소유 특성은 크게 4가지 유형(임대동 임대세대 거주, 분양동 분양세대 거주, 혼합동 임대세대 거주, 혼합동 분양세대 거주)으로 나눌 수 있으며, 이는 사회적 혼합이 시도된 단지라 하더라도 주동 혼합 여부, 즉 임대·분양 혼합의 범위가 일상적 경험을 나누게 되는 같은 동인지 아닌지에 따라 인식이 달라질 수 있기 때문이다.

주택 규모는 평형을 기준으로 나누었으며, 주택 규모는 각 세대의 경제적 수준, 가족 규모 등을 포괄하는 요소라 할 수 있다. 또한 분양형태는 주동 혼합 여부를 나타내는 세대소유 특성에도 포함된 요소이나, 보다 세분화하여 분양세대 자가 거주, 분양세대 차가 거주, 국민임대 거주, 장기전세 거주로 나누었다. 다만 분양세대 차가 거주자(일반 분양으로 공급된 세대 중 전세 또는 월세 형태)는 설문조사 전에 파악하기가 어렵고 임대와 분양의 중간적 성격이므로, 세대소유 특성을 4가지로 나누는 단계에서 배제하였다.

1. 조사대상자의 일반적 특성

거주자의 사회인구학적 특성은 거주자의 현재 생활과 그 배경을 예측할 수 있는 기본적인 특성으로, 거주자의

일반적 의식에 영향을 줄 수 있다. 따라서 본 연구에서는 거주자의 사회인구학적 특성 파악을 위해 성별, 연령, 최종학력, 직업, 가구의 월평균 총소득, 동거가족 수, 가족 구성, 첫째 자녀 연령에 대해 빈도 분석을 실시하였다 <Table 6>.

Table 6. Socio-demographic Characteristics of the Respondents n=261

Socio-demographic characteristics		f	%
Gender	Male	100	38.6
	Female	159	61.4
	Total	259	100.0
Age group	30 and under	88	33.8
	40 and over	73	28.1
	50s	44	16.9
	60 and over	55	21.2
	Total	260	100.0
Education	Middle school or under	9	3.8
	Middle school graduates	14	5.9
	High school graduates	70	29.3
	College graduates	116	48.5
	Graduate school and over	30	12.6
	Total	239	100.0
Female education	Middle school or under	14	5.8
	Middle school graduates	19	7.9
	High school graduates	78	32.5
	College graduates	105	43.8
	Graduate school and over	24	10.0
Total	240	100.0	
Male occupation	Self-employed·professional·office Workers	146	62.9
	Service · Technician, Manufacturing · Laborers	44	19.0
	Unemployed · Arbeit	42	18.1
	Total	232	100.0
Female occupation	Self-employed · professional · office workers	37	16.5
	Service · Technician, Manufacturing · Laborers	28	12.5
	Unemployed · Arbeit	159	71.0
Total	224	100.0	
Total Income	Under 1 million won	28	11.0
	1 Million - 2 Million won	43	16.9
	2 Million - 3 Million won	55	21.6
	3 Million - 4 Million won	44	17.3
	4 Million - 5 Million won	40	15.7
	5 Million won and Over	45	17.6
Total	255	100.0	

거주자는 성별에 따른 구분에서 남성 38.6%, 여성 61.4%로 나타나 응답자 중에는 여성이 많았으며, 연령에

21) Seo, S. et al. 3 persons(2004)은 정주지에 대한 거주자의 소속감과 애착이 근린관계 형성에 기여할 수 있으며, 건강한 근린관계가 지속되는 주거지는 거주자들의 주거지 선택에 긍정적인 요소로 작용할 수 있다고 하였다.

22) 직업 문항은 주부, 자영업, 전문직, 사무직 · 관리직, 서비스직 · 판매직, 기능직, 생산직, 단순노무종사직, 사회적 일자리, 학생, 무직, 기타로 각각 묶은 것을 비슷한 직업군으로 묶어 재정리하였다.

따라서 20·30대가 33.8%, 40대가 28.1%, 50대가 16.9%, 60대 이상이 21.1%로, 20-40대가 응답자의 반 이상을 차지했다.

남성의 학력은 대학교 졸업이 48.5%로 가장 높은 비율을 나타냈으며, 고등학교 졸업이 29.3%로 다음으로 많았다. 여성 학력은 대학교 졸업이 43.8%, 고등학교 졸업이 32.5%로 남성학과 비슷한 경향을 보였다.

남성의 경우 자영업·전문직·사무직 직군인 경우가 62.9%, 여성의 경우는 주부·무직·아르바이트인 경우가 71.0%로 가장 많았다.

소득은 100만원 미만이 11.0%, 100만원-200만원 미만이 16.9%, 200만원-300만원 미만에서 21.6%, 300-400만원 미만에서 17.3%, 400-500만원 미만이 15.7%, 500만원 이상이 17.6%로, 특별히 높거나 낮은 비율 없이 고른 분포를 보였다.

또한, <Table 7>과 같이 조사대상자의 주거 특성을, 은평뉴타운의 임대·분양 혼합의 특징인 임대동, 분양동 및

혼합동의 비율을 ‘세대소유 특성’으로 명명하여 파악한 결과, 응답자의 31.4%가 임대동에 살고 있는 것으로 나타났다. 분양동 거주자가 18.4%, 혼합동의 임대세대가 27.2%, 혼합동의 분양세대가 23.0%로 나타났다. 또한 분양형태를 분양자가, 분양타가, 국민임대, 장기전세로 나누어 살펴본 결과, 각각 30.3%, 11.1%, 17.6%, 41.0%로 나타났다. 이는 은평뉴타운이 실제로는 분양세대 60% 이상, 임대세대가 40% 미만인 것과 비교했을 때, 상당한 차이가 있어 본 연구의 설문대상이 은평뉴타운 1지구 전체를 대표하는 데에 한계가 있음을 나타냈다.

입주동기는 주택가격이 합리적이기 때문이 43.6%로 가장 많았고, 재건축 분양 16.0%가 다음으로 나타났다. 또한 거주 기간을 물었을 때, 2년 6개월 이상이 52.2%로 가장 많았고 2년 이상-2년 6개월 미만도 24.2%로 높은 수치를 보였다. 이를 통해 응답자의 대다수인 83.4%가 은평뉴타운 1지구 조성 후 분양 초기에 입주한 것을 알 수 있다.

주택의 규모는 10평형대 14.2%, 20평형대 33.3%, 30평형대 32.6%, 40평형대 이상이 19.9%의 비율로 나타났다. 실제 평형별 분포는 10평형대가 21.78%, 20평형대가 43.80%, 30평형대가 14.93%, 40평형대가 14.18%, 50평형대가 5.31%로, 평형 비율에 대해 실제와 본 설문에서 차이가 있는 것으로 나타났다.

2. 거주 전·후 혼합아파트에 대한 인식 변화

은평뉴타운에 거주한 경험을 통해 혼합단지와 혼합동에 대한 긍정적 혹은 부정적인 변화가 있었는지를 분석하기 위해 다음과 같이 거주자의 이사 전·후 혼합아파트에 대한 인식변화를 조사하였다. 즉, 이사 전 혼합 단지에 대한 인식, 이사 후 혼합 단지에 대한 인식, 이사 전 혼합동에 대한 인식, 이사 후 혼합동에 대한 인식, 총 4가지를 ‘매우 부정적이다 (1), 부정적이다 (2), 그저 그렇다 (3), 긍정적이다 (4), 매우 긍정적이다 (5), 생각해본 적 없다’로 나누어 평가하였다. 또한 이사 전·후 평균값 차이의 유의성을 확인하기 위해 차이검증(a paired-difference test; t)을 사용하였으며, ‘생각해본 적 없다’는 전·후 인식의 변화를 파악할 수 없으므로 분석에서 제외하였다. 그 결과는 <Table 8>²⁷⁾과 같다.

Table 7. Residential Characteristics of the Respondents n=261

Residential characteristics	f	%
Rent of rental apt	82	31.4
Ownership of private apt.	48	18.4
Rent of mixed Apt.	71	27.2
Ownership of mixed apt.	60	23.0
Total	261	100.0
Own ownership	79	30.3
Ownership by others	29	11.1
Pubic rental	46	17.6
Long term rent	107	41.0
Total	261	100.0
Redevelopment	40	16.0
Children education	6	2.4
Recommendation	29	11.6
Economic reason	109	43.6
Near to work	11	4.4
Natural environment	12	4.8
Rental house for homeless	32	13.8
Others ²⁴⁾	11	4.4
Total	250	100.0
Less than 6 months	12	4.6
6 months - under 1 year	4	1.5
1 year and over - under 1 year and a half	13	5.0
1 and a half and over - under 2 years	14	5.4
2 years and over - under 2 years and a half	63	24.2
2 years and a half and over	154	59.2
Total	260	100.0
10 pyeong type	37	14.2
20 pyeong type	87	33.3
30 pyeong type	85	32.6
40 pyeong and over type ²⁶⁾	52	19.9
Total	261	100.0

23) 복수 응답한 경우와 응답하지 않은 경우, 무응답(missing data) 처리하였다.

24) 기타 입주 동기로는 ‘가족을 간호하기 위해’, ‘새 집을 마련해서’, ‘가격 상승을 기대하고’, ‘안정적인 주거환경 때문에’, ‘친정 식구들이 모여 있기 때문에’ 등이 있었다.

25) 거주기간은 ‘○년 ○개월’로 직접 기입한 것을 6개월 단위로 재 정리했으며, 직접 기입한 것을 평균 계산했을 때, 28.08개월(표준편차 8.430)로 나타났다.

26) 설문 시에는 ‘40평형대’, ‘50평형대’, ‘60평형대 이상’으로 나누어 물었으나, 40평형대가 39세대, 50평형대가 13세대, 60세대 이상은 0세대가 응답하여 ‘40평형대 이상’으로 재정리하였다.

27) 본 문항의 신뢰도 검증을 한 결과, Cronbach 알파의 통계량이 0.868로 나타났다.

Table 8. Differences Between Before and After Perception Levels

Responses	Perception on mixed complex				Perception on mixed Apt. building			
	Before moving in		After moving in		Before moving in		After moving in	
	f	%	f	%	f	%	f	%
Very negative	10	4.3	17	7.0	18	7.8	21	8.5
Negative	37	15.9	14	5.7	34	14.8	26	10.6
Normal	51	21.9	63	25.8	58	25.2	67	27.2
Positive	66	28.3	90	36.9	57	24.8	76	30.9
Very positive	18	7.7	35	14.3	19	8.3	35	14.2
No Idea	51	21.9	25	10.2	44	19.1	21	8.5
Total (n=261)	233	100.0	244	100.0	230	100.0	246	100.0
Average (Standard Dev.)	3.25 (1.07)		3.48 (1.08)		3.16 (1.15)		3.33 (1.18)	
Average gap before & after (t Value)	-0.224 (-2.865**)				-0.169 (-2.179*)			

*p<0.05, **p<0.01

분석 결과, 조사대상자의 혼합단지, 혼합동에 대한 인식은 전반적으로 볼 때, 긍정적으로 변화한 것을 알 수 있다. 혼합단지의 경우, 평균적으로 3.25에서 3.48로 0.224만큼, 혼합동의 경우 평균적으로 3.16에서 3.33으로 0.169만큼 향상되었다.

인식 변화에 대해 집단별 차이를 알아보기 위해 사회인구학적 특성과 주거 특성에 따라 사회적 혼합 단지에 대한 인식 변화에 차이가 있는지를 분석하였다<Table 9, 10>. 이를 위해 F-test를 실시하였으며, 유의적인 결과가 나온 경우에는 던컨의 다중검정(Duncan's multiple range test)을 통해 구체적인 집단 간 차이를 파악하였다.

먼저 <Table 9>과 같이 사회인구학적 특성에 따른 혼합아파트 인식 변화에 차이가 있는지 분석하였다. 동거가족수 여부에 따라서는 혼합 단지와 혼합동에 대한 인식 변화에 대해 설명할만한 집단별 차이를 보이지 않았다. 연령별 분석에서 이사 전에는 혼합 단지와 혼합동에 대해 40대가 가장 부정적인 입장을 보였으며, 이사 후에는 50대 역시 상대적으로 부정적으로 변화하는 경향을 보였다. 또한 총소득별 분석 결과, 혼합 단지에 대해 이사 전에는 집단별 차이가 보이지 않았으나, 이사 후에는 100만원 미만의 총소득 집단이 가장 긍정적으로 나타났다. 또한 혼합동에 대해서 이사 전에는 100만원 미만부터 400만원 미만 집단까지 긍정적으로, 400만원 이상-500만원 미만 집단이 중간적 경향으로, 500만원 이상의 집단이 부정적인 것으로 나타났으나, 이사 후에는 100만원 미만의 집단이 긍정적으로, 500만원 이상의 총소득 집단이 상대

28) 혼합단지와 혼합동에 대한 인식의 이사 전·후 차이를 보기 위해 평균차이 검증(a Paired-Difference test)을 실시하였으며, 여기에는 '생각해본적 없음'을 선택한 응답을 제외하였다. 또한 전·후 차이를 보기 위해 두 문항 모두에 응답한 경우만 평균차이 검증에 활용하였다. 응답자 수는 혼합단지 174명, 혼합동 172명이다.

적으로 가장 덜 긍정적인 경향을 나타내, 조사대상 집단 별로 인식에 변화가 있음을 나타냈다.

다음으로 <Table 10>과 같이 세대소유특성, 주택규모, 분양형태와 같은 주거특성에 따라 인식변화에 차이가 있는지 분석하였다.

세대소유 특성과 혼합아파트에 대한 인식 변화를 분석했을 때, 혼합단지와 혼합동에 대해, 임대동 임대세대와 혼합동 임대세대가 긍정적인 인식을 보인 반면, 분양동 분양세대와 혼합동 분양세대는 보통 이하의 덜 긍정적인 경향을 보였다. 그러나 t검증 결과, 임대동 임대세대와 혼합동 임대세대의 전·후 차이에 대해서는 유의적이었으나, 분양동 분양세대와 혼합동 분양세대에 대해서는 평균적으로 향상된 결과이나 유의적인 값은 아닌 것으로 나타났다. 이러한 집단의 특성은 거주 전·후가 동일하다.

다음으로 주택 규모에 따른 혼합아파트에 대한 인식 변화를 분석하였다. 주택 규모를 평형을 기준으로 세 집단으로 분류했을 때, 40평형대 이상을 제외한 다른 두 집단에서 혼합단지와 혼합동에 대한 인식이 향상된 것을 알 수 있다. 40평형대 이상은 유의미한 차이는 아니었으나, 혼합단지의 경우 0.031, 혼합동의 경우 0.156만큼 거주 후 인식이 부정적으로 변화하였다.

주택의 분양형태에 따른 혼합아파트 인식에 대해 분석한 결과, 은평뉴타운에서의 거주 경험이 혼합아파트에 대한 인식 향상에 도움이 된 것으로 보이지만 집단 간 차이가 뚜렷하게 나타났다. 이사 전 혼합단지에 대한 인식은 장기전세와 국민임대가 가장 긍정적이었고분양세대 자가 거주 집단이 가장 덜 긍정적이었으며 분양세대 자가 거주 집단이 중간적 성향을 나타냈다.

이사 후, 혼합단지에 대해서는 장기전세가 가장 긍정적이었으며, 다음으로 분양세대 자가, 분양세대 자가의 순서를 보였다. 국민임대는 장기전세와 분양세대 자가의 중간적 성격을 나타내며, 인식 향상이 가장 크게 된 집단으로 드러났다. 혼합동에 대한 인식은 이사 전·후에 집단 간 비슷한 성격을 나타내는데, 장기전세와 국민임대가 가장 긍정적이며, 다음으로 분양세대 자가, 분양세대 자가의 순으로 나타났다.

결과적으로, 본 표집대상이 경우 국민임대가 혼합아파트에 대해 가장 긍정적이며, 분양세대 자가 거주 집단이 상대적으로 가장 부정적인 집단인 것을 알 수 있다. 특히 분양세대 자가 거주 집단은 혼합동에 대해 부정적이었으며, 거주 후 더욱 부정적으로 변화함을 알 수 있다.

2. 사회적 혼합아파트에 대한 만족도

혼합아파트에 대한 만족도는 사회적 혼합아파트에 대한 인식을 측정하는 두 번째 요소로, 혼합아파트에 대한 집단별 만족도 차이를 파악하기 위해 사회인구학적 특성과 주거특성에 따른 사회적 혼합아파트 만족도를 분석하였다.

사회인구학적 특성으로는 성별, 연령, 학력, 직업군, 소득, 동거가족수를, 주거특성으로는 세대 소유특성, 주택규

Table 9. Differences Between Before and After Perception Levels on Mixed Apartments by Socio-demographic Characteristics²⁵⁾ n=261

Differences Between Before and After Perception Levels											Differences Between Before and After Perception Levels														
Residence characteristics	Perception levels on mixed complex		Before moving in			After moving in			Difference between before & after			paired-t	Residence characteristics	Perception levels on mixed buildings		Before moving in			After moving in			Difference between before & after			paired-t
	f		A	D	S	A	D	S	G	S				f	A	D	S	A	D	S	G	S			
Number of family living together	1	7	3.29	.95	4.43	B	.787	-1.143	1.069	-2.828*		1	7	3.14	1.22	4.43	A	.79	-1.286	1.254	-2.714*				
	2	36	3.61	1.20	3.97	AB	.910	-.361	.899	-2.409*		2	36	3.42	1.27	3.67	AB	1.15	-.250	1.025	-1.464				
	3-5	123	3.13	1.03	3.29	A	1.06	-.163	1.035	-1.742		3-5	123	3.04	1.08	3.15	B	1.18	-.106	.974	-1.204				
	6-8	4	3.50	.58	3.50	AB	.577	0				6-8	4	3.50	1.00	3.50	AB	1.00	0						
	Total	170	3.25	1.07	3.49		1.06	-.241	1.012	-3.107**		Total	170	3.14	1.13	3.32		1.19	-.182	1.01	-2.361*				
	F		1.990		6.248***						F		1.174		4.178*										
Age groups	30 and under	63	3.43	A	1.04	3.68	A	1.05	-.254	.967	-2.085*	30 and under	63	3.40	A	1.01	3.63	A	1.08	-.238	1.011	-1.868			
	40s	46	2.83	B	1.00	3.11	B	.99	-.283	1.004	-1.910	40s	46	2.76	B	1.14	2.93	B	1.14	-.174	.973	-1.212			
	50s	30	3.30	A	1.09	3.20	B	.93	.100	1.029	.532	50s	30	2.97	AB	1.22	2.80	B	1.13	.167	.834	1.095			
	60 and over	32	3.47	A	1.08	3.94	A	1.08	-.469	1.047	-2.533*	60 and over	32	3.34	A	1.13	3.75	A	1.20	-.406	1.132	-2.030			
	Total	171	3.25	1.07	3.49		1.06	-.240	1.009	-3.107**		Total	171	3.14	1.13	3.32		1.19	-.181	1.004	2.361*				
	F		3.628*		5.785**						F		3.553*		7.110***										
Total income (Won)	Under 1 million won	18	3.67	1.09	4.11	A	1.08	-.444	.856	-2.204*	Under 1 million won	18	3.61	A	1.10	4.17	A	.86	-.556	.922	-2.557*				
	1-2 Million	23	3.22	1.28	3.70	AB	1.02	-.478	1.201	-1.910	1-2 Million	23	3.35	A	1.37	3.61	AB	1.16	-.261	1.096	-1.141				
	2-3 Million	39	3.36	.96	3.44	B	1.14	-.077	.957	-.502	2-3 Million	39	3.28	A	.97	3.51	B	1.17	-.231	1.087	-1.325				
	3-4 Million	27	3.07	1.24	3.56	AB	1.08	-.481	1.014	-2.467*	3-4 Million	27	3.22	A	1.25	3.33	B	1.21	-.111	.934	-.618				
	4-5 Million	27	3.19	1.11	3.33	B	1.07	-.148	1.199	-.642	4-5 Million	27	3.07	AB	1.00	3.11	BC	1.09	-.037	1.055	-1.182				
	5 Million & over	34	3.06	.81	3.12	B	.84	-.056	.814	-.421	5 Million & over	34	2.53	B	0.96	2.59	C	1.10	-.059	.919	-.373				
	Total	168	3.24	1.07	3.48		1.07	-.244	1.012	-3.126**	Total	168	3.13	1.13	3.32		1.19	-.185	1.007	-2.376*					
	F		1.01		2.482*						F		3.123*		5.701***										

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001/ A= Average/ D= Duncan's multiple range test/ S= Standard Deviation/ G= Average Gap Before & After

모, 분양형태를, 사회적 혼합아파트에 대한 만족도로는 ① 주동의 임대·분양 혼합, ② 주동의 평형 혼합, ③ 단지의 임대·분양 혼합, ④ 단지의 평형 혼합, ⑤ 은평뉴타운의 세대혼합특성을 변인 특성으로 하였다.

사회인구학적 특성, 즉 성별, 연령, 학력, 직업군, 소득, 동거가족수와 혼합아파트에 대한 만족도 간에는 유의미한 차이가 없는 것으로 나타났다.

주거 특성과 만족도 두 변인간의 차이는 일원분산분석(One-Way ANOVA)을 통해 유의성을 검증하였다. 그 결과는 다음과 같다<Table 11>.

우선, 각각 4가지 유형으로 구성된 세대소유 특성은 현재 거주하는 주동의 혼합 특성을 나타내는데, 사회통합 만족도와 유의적인 관계에 있는 것으로 나타났다.

<Table 11>을 통해 크게 세 가지의 결과로 요약할 수 있으며, 이를 그림으로 나타내면 <Figure 2>와 같다.

첫째, 혼합동 임대세대가 분양동 분양세대와 혼합동 분양세대보다 만족도가 높다는 것이며, 둘째, 혼합동 임대세대와 임대동 임대세대가 혼합동 분양세대보다 만족도가 더 높다. 셋째, 혼합동 임대세대, 임대동 임대 세대, 분양동 분양세대 모두가 혼합동 분양세대보다는 유의적으로 만족도가 높다는 것이다.

혼합동 임대세대 거주자는 분양동 분양세대 거주자와 혼합동 분양세대 거주자보다 만족도가 높는데, 이는 은평뉴타운의 임대동일 경우 동 자체가 임대로 인식되는 것에 비해 외부적으로 덜 차별화되기 때문으로 보인다. 혼합동 임대세대와 임대동 임대세대 거주자는 혼합동 분양세대 거주자보다 더 만족하는 것으로 나타났는데, 이는 임대세대가 혼합동 또는 혼합단지라는 비차별적인 환경에 거주하는 것을 긍정적으로 인식하는 것과 달리, 분양세대는 통념상 '임대'라는 열등한 위치의 거주자들과 함께 사

Table 10. Differences Between Before and After Perception Levels on Mixed Apartments by Characteristics of Residence²⁵⁾ n=261

Differences Between Before and After Moving in											Differences Between Before and After Moving in												
Residence characteristics	Perception levels on mixed complex	Before moving in			After moving in			Difference between before & after			paired-t	Residence characteristics	Perception levels on mixed buildings	Before moving in			After moving in			Difference between before & after			paired-t
		A	S	D	A	S	D	G	S					A	S	D	A	S	D	G	S		
		f			f			f						f			f			f			
①	①-1	55	3.36	1.04	A	3.73	1.03	A	-.364	1.10	-2.2463*	①	①-1	55	3.47	.94	A	3.82	.98	A	-.345	1.06	-2.422*
	①-2	30	2.73	.98	B	2.90	.85	B	-.167	1.18	-.817		①-2	30	2.43	1.01	B	2.40	.93	B	.33	1.07	.171
	①-3	47	3.68	1.02	A	3.96	.81	A	-.277	.926	-2.049*		①-3	47	3.66	1.11	A	3.96	.88	A	-.298	.907	-2.252*
	①-4	24	2.83	1.01	B	2.71	1.12	B	.125	.992	-.617		①-4	24	2.38	.92	B	2.17	1.01	B	.208	1.141	.894
	Total	156	3.26	1.08		3.48	1.06		-.224	1.04	-2.698**		Total	156	3.16	1.15		3.33	1.21		-.173	1.04	-2.074*
F	6.922***			14.278***						F	15.382***			33.388***									
②	②-1	79	3.53	1.07	A	3.90	.928	A	-.367	1.02	-3.215**	②	②-1	79	3.51	1.09	A	3.87	.95	A	-.367	1.04	-3.137**
	②-2	60	3.13	1.05	AB	3.35	1.04	B	-.217	.940	-1.785		②-2	60	3.12	1.03	A	3.23	1.11	B	-.117	.904	-1.000
	②-3	32	2.78	.91	B	2.75	.95	C	.031	1.09	.162		②-3	32	2.28	.96	B	2.13	.91	C	.156	1.019	.867
	Total	171	3.25	1.07		3.49	1.06		-.240	1.009	-3.107**		Total	171	3.14	1.13		3.32	1.19		-.181	1.004	-2.361*
	F	6.584**			16.868***						F		15.765***			34.970***							
③	③-1	54	2.78	.98	B	2.81	.973	C	-.037	1.063	-.256	③	③-1	54	2.41	1.00	C	2.30	.96	C	.111	1.093	.747
	③-2	15	3.20	1.01	AB	3.60	1.06	B	-.400	.632	-2.449*		③-2	15	2.93	.88	B	3.20	.94	B	-.267	.458	-2.256*
	③-3	30	3.57	1.10	A	4.13	.86	A	-.567	.935	3.319**		③-3	30	3.53	1.11	A	4.00	.95	A	-.467	1.042	-2.454*
	③-4	72	3.49	1.02	A	3.71	.94	AB	-.222	1.038	-1.817		③-4	72	3.57	.99	A	3.83	.93	A	-.264	.964	-2.323*
	Total	171	3.25	1.07		3.49	1.06		-.240	1.009	-3.107**		Total	171	3.14	1.13		3.32	1.19		-.181	1.004	-2.361*
F	6.073**			15.076***						F	15.651***			33.346***									

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001
 A= Average
 D= Duncan's multiple range test
 S= Standard Deviation
 G= Average Gap Before & After

①= Characteristics of Ownership
 ①-1= Rent of Rental Apt.
 ①-2= Ownership of Private Apt.
 ①-3= Rent of Mixed Apt.
 ①-4= Ownership of Mixed Apt.

②= House Size
 ②-1= 10 · 20 pyeong type
 ②-2= 30 pyeong type
 ②-3= 40 pyeong and over

③= Type of ownership
 ③-1= Own ownership
 ③-2= Ownership by others
 ③-3= Pubic rental
 ③-4= Long term rental

Table 11. Satisfaction on Social Integration by Characteristics of Current Residence

Residential characteristics	f	Average	Standard Deviation	F	Duncan
Characteristics of household ownership (n=232)	Rent of rental apt.	72	3.27	.60	B A
	Ownership of private apt.	33	3.16	.61	B
	Rent of mixed apt.	68	3.47	.53	9.647*** A
	Ownership of mixed apt.	36	2.86	.52	C
Total	209	3.25	.60		
House size (n=261)	10-20 pyeong type	112	3.37	.54	A
	30 pyeong type	78	3.22	.56	7.008** A
	40 pyeong and over	46	3.00	.66	B
	Total	236	3.25	.59	
Type of ownership (n=261)	Own ownership	69	3.00	.58	A
	Ownership by others	27	3.27	.52	B
	Pubic rental	39	3.46	.62	6.925*** B
	Long term rent	101	3.33	.55	B
Total	236	3.25	.59		

p<0.01, *p<0.001

는 것에 덜 긍정적인 반응을 드러내는 결과로 보인다. 또한 다른 세 개의 유형과는 달리 혼합동 분양세대가 가장 낮은 만족도를 보였다. 이는 같은 동에 임대와 분양이라는 다른 조건의 세대가 혼합되었을 때, 열등한 조건의 집단은 심리적 상승감을 느끼고, 우월한 조건의 집단은 상대적으로 하향감을 느끼게 되는 것이라 볼 수 있다. 그러

나 가장 낮은 만족도의 경우도 평균 2.86의 중성적 수치를 보여, 이들의 차이는 상대적이며 만족과 불만을 나누는 정도는 아니라고 할 수 있다.

<Figure 2>와 같이 평형 별로 사회통합 만족도에 차이를 나타내는 것은 은평뉴타운의 경우 국민임대와 장기전세는 10-30평형대로 공급하고 있고, 40평형대는 분양으로

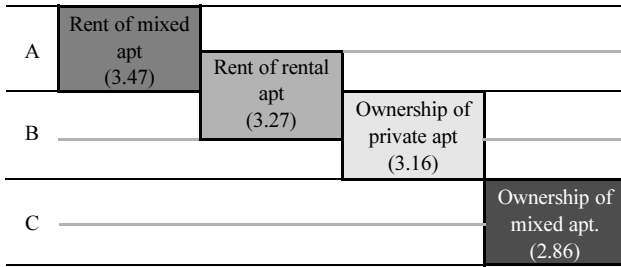


Figure 2. Result of Duncan's Multiple Range Test on Characteristics of Household Ownership and Degree of Satisfaction of Social Integration

만 공급되었기 때문에 주택 소유 방식에 따른 차이를 어느 정도 대변한다고 할 수 있다. 또한 이러한 공급 방식은 거주자의 소득 차이를 반영한다고 유추할 수 있다.

마지막으로 분양형태에 따른 만족도를 분석한 결과, 분양세대 자가 거주 집단이 분양세대 차가, 국민임대, 장기전세 집단에 비해 낮은 만족도를 보였다.

3. 주거환경 만족도와 사회적 혼합아파트에 대한 인식

사회적 혼합아파트 거주자가 주거 환경에 얼마나 만족하는지에 따라 혼합아파트에 대한 인식에 차이가 있을 것이라는 가정 하에, 주거환경 만족도와 사회적 혼합아파트에 대한 인식의 관계에 대해 분석하였으며, 만족도에 따른 인식의 차이를 분석하기 위해 t검증을 활용하였다.

이에 앞서, 은평뉴타운의 주거환경에 대한 만족도를 파악하기 위해, 범위를 주동, 단지, 뉴타운 전체의 세 범주로 나누어 '매우 불만족 (1), 불만족 (2), 그저 그렇다 (3), 만족 (4), 매우 만족 (5)'의 5점 척도로 물었다. 각각의 항목에 대한 만족도 평균과 동 특성 만족도, 단지 특성만족도, 은평뉴타운 특성 만족도, 그리고 전체 만족도에 대한 결과는 <Table 12>와 같다.

Table 12. Residential Satisfaction by the Evaluation Items n=261

Residential satisfaction evaluation items	Detailed average	
	Average	Std. Dev.
Satisfaction on apt. bldg.	Size & structure	3.52 .91
	Inner equipment	2.94 .98
	Orientation and view	3.55 1.02
	Total	3.33 .74
Satisfaction on the complex	Market & store accessibility	2.29 .98
	Education facility accessibility	3.18 1.02
	Medical facility accessibility	2.10 .94
	Auxiliary facility accessibility	3.17 .99
	Outdoor facility accessibility	3.63 .93
	Complex maintenance	3.31 .87
Total	2.94 .60	
Satisfaction on Eunpyeong new town	Convenience of public transportation	2.76 1.00
	Accessibility of natural environment	4.14 .75
	Pedestrian safety	3.88 .77
	Social welfare accessibility	2.95 .95
	Diversity of apartment buildings	3.48 .69
Total	3.44 .55	
Total	3.19 .46	

분석결과, 의료시설 및 시장·상가에 대한 접근성에서 가장 낮은 만족도를 보였으며, 공원 및 자연환경의 접근성, 보행환경의 안전성에서 가장 높은 만족도를 보였다. 불만족인 사항에 대해서는 은평뉴타운 주변으로 종합병원이나 대형 마트·백화점이 부재하다는 점 때문인 것으로 추측할 수 있으며, 만족하는 항목에 대해서는 북한산에 근접해 있고, 뉴타운 내에 공원 조성이 잘 되어 있다는 점, 그리고 넓은 보도와 최소한의 도로 폭 조성 등으로 나타나는 결과라고 할 수 있다. 전반적으로는 보통 이상의 만족도를 나타내었다.

Table 13. Differences Between Before and After Perception on Social Mixed Apartments by Residential Satisfaction²⁹⁾

Residents of the social mixed complex	Residential satisfaction	Perception levels	f	Before moving in		After moving in		Difference between before & after		
				Average	Standard Deviation	Average	Standard Deviation	Average	Standard Deviation	paired-t
				t		t		t		
	Dissatisfaction		111	3.17	1.04	3.41	1.10	-0.234	1.035	-2.384*
	Satisfaction		43	3.58	1.14	3.81	.88	-0.233	.709	-1.756
	Total		154	3.29	1.083	3.52	1.055	-0.234	.989	-2.934**
				-2.133*		-2.181*				
Residents of the social mixed building	Residential satisfaction	Perception levels	f	Before moving in		After moving in		Difference between before & after		
				Average	Standard Deviation	Average	Standard Deviation	Average	Standard Deviation	paired-t
				t		t		t		
	Dissatisfaction		111	3.19	1.08	3.33	1.21	-0.144	.962	-1.579
	Satisfaction		43	3.19	1.26	3.37	1.18	-0.186	.932	-1.308
	Total		154	3.19	1.131	3.34	1.196	-0.156	.951	-2.034*
				.015		-.180				

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

29) 전체 유효표본에서, 분양과 임대의 중간적 성격을 가진 분양세대 차가 거주자를 제외하였다.

우선, 이러한 주거만족도가 임대/분양 혼합단지 및 혼합동이라는 사회통합적 접근에 대한 긍정적/부정적인 인식의 변화와 관계가 있는지를 살펴보기 위해, 입주 전과 후의 사회적 혼합에 대한 인식의 차이를 주거만족/불만족 집단에 따라 분석하였다. 그 결과, <Table 13>과 같이 입주 전과 후의 사회통합적 인식은 주거만족/불만족 집단 모두에서 긍정적으로 변화한 차이가 수치적으로는 보이나, 유의미한 차이는 불만족 집단의 혼합단지에 대한 사회통합적 인식의 변화에서 나타났다. 즉, 전반적인 주거만족도는 떨어지더라도 혼합단지에 대한 사회적 혼합 인식은 긍정적으로 변화한 것으로 판단된다. 따라서 본 연구에서 조사한 주거만족도와 사회적 혼합아파트에 대한 인식의 변화와는 유관성을 찾기는 어렵지만, 혼합동보다는 혼합단지에 대해 긍정적인 인식 변화를 보였다는 점은 주목할 만하다.

다음으로, 주거환경 만족도에 따른 사회적 혼합에 대한 만족도 차이를 분석하였다. 분석 결과, 주거환경에 대해 불만족하는 거주자보다 만족하는 거주자 집단에서 사회적 혼합에 대한 만족도가 더 높은 것으로 나타났다.

Table 14. Satisfaction on the Socially Mixed Community by Residential Satisfaction n=261

Satisfaction on socially mixed community	f	Average	Standard Deviation	F	t	sig.
Dissatisfaction	152	3.16	.56	1.376	-4.283	.000***
Satisfaction	63	3.53	.59			
Total	215	3.27	.59			

***p<0.001

다음으로, 주거환경 세부 만족도에 따라 사회적 혼합에 대한 만족도에 차이가 있는지를 크게 주동만족도, 단지만족도, 은평뉴타운 만족도로 구분하여 각각의 세부 항목에 대해 살펴보았다<Table 15>. 그 결과, 주동차원에서는 규

Table 15. Satisfaction on Social Integration by Residential Satisfaction n=261

Evaluation Item	f	Average	F	Duncan	
Size & structure	Very Neg.	10	2.80	5.349***	C
	Negative	18	3.14		B C
	Normal	70	3.09		B C
	Positive	119	3.34		A B
	Very Pos.	19	3.57		A
Total	236	3.25			
Apt. bldg. equipment	Very Neg.	18	2.76	12.463***	C
	Negative	60	3.12		B
	Normal	86	3.16		B
	Positive	65	3.55		A
	Very Pos.	7	3.83		A
Total	236	3.24			
Orientation and view	Very Neg.	8	2.83	2.666*	B
	Negative	32	3.20		A
	Normal	51	3.13		A B
	Positive	111	3.30		A
	Very Pos.	32	3.43		A
Total	234	3.25			

Table 15. Continued

Evaluation item	f	Average	F	
Market & store accessibility	Very Neg.	54	3.06	2.129*
	Negative	91	3.33	
	Normal	55	3.25	
	Positive	32	3.34	
	Very Pos.	1	3.60	
Total	233	3.25		
Education facility accessibility	Very Neg.	15	3.15	1.361
	Negative	43	3.16	
	Normal	72	3.21	
	Positive	90	3.30	
	Very Pos.	12	3.55	
Total	232	3.25		
Medical facility accessibility	Very Neg.	67	3.13	1.497
	Negative	95	3.26	
	Normal	49	3.38	
	Positive	20	3.24	
	Very Pos.	2	3.70	
Total	233	3.25		
Auxiliary facility accessibility	Very Neg.	23	3.14	0.754
	Negative	23	3.33	
	Normal	91	3.20	
	Positive	88	3.31	
	Very Pos.	9	3.18	
Total	234	3.25		
Outdoor Facility accessibility	Very Neg.	9	3.04	1.631
	Negative	22	3.05	
	Normal	46	3.22	
	Positive	131	3.27	
	Very Pos.	26	3.43	
Total	234	3.25		
Complex maintenance	Very Neg.	9	2.71	16.492***
	Negative	27	2.73	
	Normal	6	3.21	
	Positive	104	3.42	
	Very Pos.	8	4.00	
Total	234	3.26		
Convenience of Public transportation	Very Neg.	29	3.28	1.956
	Negative	67	3.14	
	Normal	79	3.21	
	Positive	56	3.35	
	Very Pos.	3	3.93	
Total	234	3.25		
Accessibility of natural environment	Very Neg.	3	3.07	2.836**
	Negative	4	2.60	
	Normal	24	3.24	
	Positive	132	3.19	
	Very Pos.	71	3.40	
Total	234	3.25		
Pedestrian safety	Very Neg.	1	3.20	5.115**
	Negative	12	2.60	
	Normal	49	3.17	
	Positive	133	3.29	
	Very Pos.	41	3.41	
Total	236	3.25		
Social welfare accessibility	Very Neg.	14	3.01	0.951
	Negative	61	3.20	
	Normal	98	3.26	
	Positive	50	3.34	
	Very Pos.	12	3.28	
Total	235	3.25		
Diversity of apartment buildings	Very Neg.	1	3.20	4.389**
	Negative	12	2.70	
	Normal	105	3.18	
	Positive	104	3.36	
	Very Pos.	11	3.27	
Total	233	3.25		

*p<0.1, **p<0.01, ***p<0.001

모구조, 내부설비, 향·조망에 대한 만족도가 높을수록, 단지 차원에서는 단지의 유지관리 만족도가 높을수록, 은평뉴타운 차원에서는, 자연환경 접근성, 보행자 안전, 다양한 주동형태에 대한 만족도가 높을수록 사회적 혼합 만족도가 높은 것으로 나타났다. 이를 통해 미시적인 주동내적인 부분뿐만 아니라 거시적인 단지 외적 요인에 의해서도 사회적 혼합 만족도의 동기가 될 요인들을 파악할 수 있었다.

4. 이웃 교류 특성과 사회적 혼합 만족도

사회적 혼합의 핵심에는 이웃과의 관계가 중요할 것이라고 전제하고, 비물리적 요소로서 단지 내 활동에 참여하는 정도, 주민모임에 참석하는 정도에 따라 사회적 혼합 만족도에 차이가 있는지 일원분산분석을 통해 살펴보았다. 분석 결과, 단지 내 활동에 활발하게 참여하는 집단이 그렇지 않은 집단들보다 사회적 혼합에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났으며, 주민모임 참석과는 유의적 차이가 나타나지 않았다. 따라서 주민모임과 같은 형식적인 교류의 형태 보다는 자발적인 다양한 활동을 통한 이웃과의 접촉이 사회적 혼합 만족도를 높이는 데 보다 효과적인 것으로 판단된다.

Table 16. Satisfaction on Socially Mixed Community by the Type of Neighborhood Interaction

n=261						
Interchange with neighbors	f	A	S.D	F	Duncan	
Activities in complex	Never	84	3.25	.52	3.825**	B
	Particularly	53	3.08	.69		B
	Sometimes	73	3.25	.54		B
	Often	19	3.44	.45		B
	Always	6	3.93	.85		A
Total	235	3.24	.59			
Meeting with neighbors	Never	100	3.29	.58	1.584	-
	Particularly	50	3.31	.54		
	Sometimes	51	3.18	.63		
	Often	23	3.00	.65		
	Always	10	3.34	.41		
Total	234	3.25	.59			

**p<0.01
A=Average, SD=Standard Deviation

V. 결 론

사회적 혼합 아파트에 대한 인식을 파악하기 위해 은평뉴타운 거주자들을 대상으로 거주 전·후 혼합단지·혼합동에 대한 인식이 어떻게 변화하였는지와 사회적 혼합 아파트에 대한 만족도를 조사하였다. 본 연구의 결과는 다음과 같다.

첫째, 조사대상자의 거주 전·후 혼합아파트에 대한 인식은 혼합단지, 혼합동에 대해 전반적으로 긍정적으로 변화하였으나, 집단 간 다른 결과를 보였다. 사회인구학적

특성 측면에서, 40대·50대와 고소득 집단이 상대적으로 덜 긍정적인 인식 경향을 나타냈다. 주거특성별로는, 임대세대와 10·20평형대·30평형대가 40평형대 이상, 분양세대보다 긍정적인 인식을 가지고 있는 것으로 나타났다.

둘째, 사회적 혼합아파트에 대한 전반적인 만족도는 전반적으로 보통 이상의 경향을 보였으나, 주거특성에 따라 나는 집단 별로 유의미한 차이를 보였다. 즉, 임대세대와 10·20평형대·30평형대가 분양세대, 40평형대보다 만족하는 것으로 조사되었다.

주거 특성별로 분석한 결과, 임대세대와 분양세대 간 큰 의식차이가 있는 것으로 나타났다. 이는 임대와 분양이라는 주택의 소유의식이 자신이 거주하고 있는 혼합아파트에 대한 만족도와 관련 있음을 알 수 있으며, 더 나아가 이웃관계, 그리고 지역 사회와 사회통합에 대한 인식에 영향을 줄 것으로 예상할 수 있다.

셋째, 주거환경 만족도가 높으면 사회적 혼합아파트에 대한 인식에 긍정적인 변화가 있을 것이라는 기대와는 달리, 주거만족도와는 대체로 유의적인 관련성은 없는 것으로 나타났다. 그러나 만족도가 낮더라도 혼합단지에 대해서는 사회적 혼합에 대한 인식이 긍정적으로 변화한 것은 주목할 필요가 있다.

넷째, 전반적으로 주거만족도가 높으면 사회적 혼합 만족도가 높으며, 구체적으로는 주동내부의 규모구조, 내부설비, 향·조망과 같은 미시적 조건 및 은평뉴타운의 자연환경 접근성, 보행자 안전, 다양한 주동형태에 대한 만족도가 높을수록 사회적 혼합 만족도가 높은 것으로 나타났다. 따라서 사회적 혼합 만족도를 높일 수 있는 요인에 대해 보다 다양한 시각에서 면밀하게 접근할 필요가 있을 것으로 판단된다.

다섯째, 사회적 혼합 만족도를 높이기 위해서는 형식적인 모임보다 주민의 참여와 활동을 보다 자발적으로 유도할 수 있는 프로그램이 보다 효과가 있을 것으로 판단된다.

결론적으로, 은평뉴타운에 거주 후, 조사대상 임대주택 거주자의 사회적 혼합아파트에 대한 인식이 향상되었으며, 주거만족도가 높으면 사회적 혼합에 대한 만족도도 높일 수 있는 가능한 요인들을 확인할 수 있었다. 그러나 사회적 혼합 만족도에 영향력을 미칠 수 있는 결정적인 요인들을 찾아내는 것은 차기 실증적 연구과제로 남겨 둔다. 그럼에도 불구하고 본 연구는, 임대주택이 가시적으로 드러나지 않는 은평뉴타운의 환경적 요소 또는 거주 경험이 그동안 사회적 문제로 인식되어 온 임대주택의 사회적 배제 현상을 어느 정도 해소할 수 있는 것으로 파악할 수 있었다. 여전히 분양세대(분양동 분양세대, 혼합동 분양세대, 40평형대 이상 거주 세대, 분양세대 자가)의 경우 혼합동에 대한 거부감이 남아 있지만, 그렇다 하더라도 거주 후 혼합아파트에 대한 인식이 향상되었으며, 최근 임대주택의 적용 범위가 중산층까지 확산되고 임대주택 이미지 쇄신을 위한 노력이 계속되고 있음을 고려

했을 때, 차후 보다 긍정적으로 변화할 것을 기대할 수 있다.

최근 사회적 혼합 정책이 단지 차원에서 혼합이 아니라 세대 단위로 불규칙하게 혼합하는 것을 지향한다고 할 때, 실질적인 사회통합을 이끌어 내기 위해서는 분양 세대의 인식 전환이 필요함을 알 수 있다. 또한 소비자의 주택 수요가 세분화되고, 다양한 임대주택의 유형이 혼합된 주택 단지의 공급이 증가하는 시점에서, 다양한 물리적 혼합을 시도한 은평뉴타운 사업은 향후 사회적 혼합 아파트에 대한 성공적인 사례로 평가할 수 있을 것이다. 또한 임대세대와 분양세대 간 의식 차이 또는 이해관계에 의한 입장 차이를 고려한 정책이 필요할 것이다.

본 연구는 편의적 표집과정에 의해 진행되었으며, 따라서 그 분석결과를 은평뉴타운의 대표적인 응답이라고 단언하기 어렵다는 것이 본 연구의 한계이다. 본 연구에서 연구 대상지의 특성을 충분히 반영하지 못한 측면이 있으나, 연구의 목적이 임대세대와 분양세대의 의식비교에 중점을 두고 있으므로 이는 충분히 의미가 있다고 판단된다.

REFERENCES

1. 네이버캐스트 (2009.09.28.). 서민부주택자의 꿈, 현실이 되다: 번동 영구임대아파트. Available: <http://navecast.naver.com>
2. 대한주택공사 주택도시연구원 (2004). 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구.
3. 동아일보 (2009.06.30.). “20년간 내집처럼”... 시프트, 집 없는 서민의 ‘주택 로또’. Available: <http://news.donga.com/3//20090630/8749766/1>
4. 서수정 · 김주진 · 정경일 (2004). 임대주택단지의 사회적 배제실태 및 사회통합적 계획방안 연구. 주택도시연구 83, 107-121.
5. 서울특별시 에스에이치공사 은평뉴타운. Available: newtown.i-sh.co.kr
6. 은평구 도시개발. Available: www.ep.go.kr
7. 임서환 (2005). 주택정책 반세기. 서울: 기문당
8. 파이낸셜뉴스 경제 (2011.04.08.). 서울 ‘뉴타운 소셜믹스’엔 주민 갈등만. Available: http://www.fnnews.com/view?ra=Sent0501m_View&corp=fnnews&arcid=0922276588&cDateYear=2011&cDateMonth=04&cDateDay=08
9. 하성규 (2007). 한국인의 주거 빈곤과 공공주택. 서울: 집문당
10. 홍인옥 (2005). 영구임대주택 주민들의 사회적 배제 해결 및 사회통합 방안. 도시와 빈곤, 76
11. Na, K. (2007). *Differentiated price effects of publicly assisted housing by type and diversified social-mix preferences in national rental housing projects*. Doctor's thesis. Hanyang Univ., Seoul,
12. Chun, H. (2010). Nest housing strategies for social integration. *Journal of Architectural Institute of Korea*, 54(7), 25-29.
13. Gyeonggi Research Institute (2006). *A study on social integration in housing supply policy - spatial location choice models of national rental housing*.
14. Kim, H. et al. 12 persons (2007). *Housing Review: Eunpyeong New Town*. Seoul: Munundang.
15. Kim, S. (2005). *A study of social exclusion in public rental housing*. Master's thesis. Joongang Univ., Seoul.
16. Kim, S. (2008). *A study on the residential satisfaction on the issue of social mix at public housing (focused on the case of suwon maetan jugong apartment housing)*. Master's thesis. Ajou Univ., Gyeonggi, Suwon.
17. Kim, W. (2004). A study on the social exclusion of public rental housing residents. *Journal of Korea Center for City and Environment Research*, 9, 87-114.
18. Kim, J., Seo, S., & Jung, K. (2005). Case studies of rental housing for social integration. *Journal of Korea Planners Association*, 40(6), 159-176.
19. Korea National Housing Corporation, Housing and Urban Research Institute (2004). *Planning strategies for social mix in national rental housing estates*.
20. Korea Research Institute for Human Settlements (2007). *The strategies for social integration in urban residential spaces*.
21. Lee, G., Jeong, Y., & Kim, S. (2011). A study on the public rental housing policy -focused on the low-income residents of HOPE VI in the U.S.A-. *Journal of Architectural Institute of Korea*, 27(2), 123-134.
22. Seo, S., Kim, J., & Jung, K. (2004). A survey of social exclusion in social rental housing estates. *Journal of Korean association of Space & Environment Reserch*, 22, 24-55.
23. Ha, S., & Seo, J. (2006). Public rental housing and social exclusion. *Journal of Korean Association For Housing Policy Studies*, 14(3), 159-181.

접수일(2011. 6. 24)

수정일(1차: 2011. 8. 24, 2차:2011. 12. 8)

게재확정일(2012. 3. 30)