

분양임대혼합아파트 단지의 소셜믹스에 대한 관리자 및 거주자 의식조사

Perception on Social Mix of Managers and Residents in the Mixed Housing Complexes for Sale and Rental Apartment

이수민*
Lee, Soomin

김영주**
Kim, Youngjoo

Abstract

The purpose of this study was to identify the perception on social mix of managers and residents in the mixed housing complexes for sale and rental apartment. For the research purpose, concept and background of social mix, relevant policies, preceding research trend of social mix were organized through the literature analysis. In addition, observation study was executed to examine physical aspects of three selected sites as research subjects. Also, current state and awareness for social mix were conducted by using in-depth interview with 6 managers and 30 residents in selected areas with semi-structured questionnaires from June 3 to 7, 2013. The results of the study are as following: In the aspect of management, managers said that the biggest issue of mix-housing complex was dualization of management subject such as delegate of residents and tenants. Therefore, legislation which is suitable for unique features of mix-housing complex is required. To decrease disharmony between condominium and rental apartment, controlling the distribution ratio between condominium and rental apartment can be a good way. Accommodating middle class in mixed-housing complex is considered to reduce the social gap. Socially, multilateral and continuous effort through government, industry and academic area is required to inspire positive awareness on social mix among residents in mixed housing complex.

Keywords : Social Mix, Mixed Housing Complex For Sale And Rental Apartment, Manager, Resident, Perception

주요어 : 소셜믹스, 분양임대혼합아파트단지, 관리자, 거주자, 의식

I. 서론

1. 연구의 배경

우리나라는 2002년도 주택보급률이 100%를 넘어서고 주택의 양적 문제가 어느 정도 해소되면서 최근 들어 주거복지 부문에 대한 관심이 높아지고 있다. 경제·사회 발전에 따른 전반적 복지수준이 향상되면서 장애인, 노약자, 저소득계층 등 주택소외계층의 주거요구에 대응한 다양한 공공임대주택의 집단적 건설이 추진되어왔다. 이는 저소득층에게 거주공간을 제공하게 되었지만 대규모 임대주택단지는 빈곤층의 집단 거주지역으로 발전하였고 사회 문제가 일어나는 공간으로 낙인되었다. 사회 주류층과 상위계층은 이러한 임대주택과 교류하지 않았고 결국 사회

계급에 따른 주거분화와 고립화문제가 발생(Lee, 2012)하게 되었고 주거지 분리(residential segregation)를 초래하였다. 비슷한 사회경제적 배경을 갖는 집단이 특정 지역에 밀집함으로써 야기되는 주거지 분리 문제는 그들과 다른 사회경제적 집단과의 사이에 상이한 주거계층을 형성하는 계기가 되었다.

우리나라 아파트의 특성 중 하나는 규모와 가격을 쉽게 비교할 수 있어 주택규모와 공급형태, 아파트 브랜드 등에 따라 거주자의 사회적 신분을 상징하게 된다는 점이다(Kang & Kim, 2011). 즉 아파트 주거형태는 주거수준과 관련하여 전 국민을 서열화시키고 그에 따른 사회적 차별성을 드러낸다. 특히, 고급아파트에 거주하는 것은 우리나라에서 중산층 이상이 되기 위한 일종의 자격증 내지 '스펙(Spec)'과 같은 것이 되어 버렸다¹⁾. 반면에 저소득층을 위한 복지차원 정책의 일환으로 지어진 임대주택 단지는 소형면적의 질 낮은 주택이라는 낙인이 찍히면서 저소득층의 상대적 박탈감과 소외감을 유발시킴으로써 반 사회적 행위를 촉진하여 사회적 불안요인으로 작용하고 있다. 이러한 현상에 대해, 사회학자를 비롯한 시민단체에

*정회원(주거자), 한국토지주택연구원 주거복지연구실 연구원, 디자인석사

**정회원(교신저자), 중앙대학교 주거환경학과 교수, 이학박사

Corresponding Author: Youngjoo Kim, Dept. of Housing & Interior Design, Chung-Ang University, 4726 Seodongdae-ro, Daeduk-myun, Ansung-si, Kyunggi-do, Korea
E-mail: duzej@cau.ac.kr

이 논문은 이수민의 석사학위 논문의 일부를 토대로 수정·보완한 연구임.

1) 전상인(2009). 아파트에 미치다. 이숲. p. 172

서는 임대주택단지의 집단건설에 대한 반대와 함께 사회통합실현을 통한 건전한 커뮤니티 형성을 위해서 임대주택과 분양주택의 혼합단지 건설이 필요함을 역설하고 있다(Seo et al., 2004).

그러나 현실적으로 재개발사업이나 단기임대 후 분양전환되는 분양임대혼합아파트단지에서는 거주자간 소득수준의 차이, 관리상의 문제로 인한 주민간의 갈등이 부각됨에 따라 관리주체를 중심으로 혼합단지 자체를 반대하는 경향도 나타나고 있다(한겨레 21, 2012). 최근 언론에서 언급되고 있는 분양임대혼합아파트단지 거주자들 간의 마찰이나 분쟁 사례는 정부의 일방적이고 획일적인 주택정책에 따라 분양아파트와 임대아파트의 물리적 혼합 배치를 무리하게 적용한데 따른 결과라고 볼 수 있다. 이는 분양아파트 거주자들의 피해의식과 임대아파트 거주자들의 상대적 박탈감을 증가시켜 오히려 사회적 계층간의 갈등을 심화시키는 결과를 초래하고 있다(Kim, 2008).

분양임대혼합아파트단지는 최근 사회계층간 분리와 양극화가 심해짐에 따라 사회적 위화감을 줄이고 계층간 분리를 완화시키기 위한 구체적인 방안의 하나로, 정부에서는 도시 및 주거환경정비법에 임대아파트 건설의무비용제도²⁾를 만들어서 실행하고 있다. 그러나 소셜믹스 개념이 적용된 실제 분양임대혼합아파트단지를 대상으로 현황과 문제점 및 소셜믹스에 대한 의식을 파악한 연구는 미흡한 실정이다.

2. 연구의 목적

본 연구의 목적은 분양임대혼합아파트단지의 소셜믹스에 대한 관리적 차원 및 사회적 차원의 의식을 파악하고자 하는 것이다. 이를 위해 분양동과 임대동에 거주하는 세대의 구성비율에 차이가 있는 단지를 대상으로 관리자와 거주자의 소셜믹스에 대한 실태와 의식을 파악하는 한편, 이를 토대로 향후 소셜믹스를 위한 정책 제시에 필요한 기초자료를 제공하고자 한다.

II. 이론적 배경

1. 소셜믹스의 개념과 도입배경

소셜믹스는 사회적 혼합이라는 말로 도시계획에 있어서 같은 영역내 여러 사회계층의 사람들이 모여 살도록 하는 개념에서 시작되었다. 여기서 사회적 혼합이란 ‘사회경제적인 혼합(socioeconomic mix)을 가리키는 것’(Kim et al., 2005)으로 도시나 주거단지의 계획·개발 영역에서도 사회통합에 대한 고민은 지속되어 왔는데 주로 주거단지를 개발할 때 공간이나 영역의 분리 정도를 완화하기 위한 접근방법으로써 주택단지 내 다양한 사회계층이 함께 거주할 수 있도록 하는 개념(Kim, 2008)을 말한다.

2) 2005년 ‘도시 및 주거환경정비법’ 개정으로 재개발·재건축시 임대주택을 단지 내에 건설토록 강제 규정을 마련함

다. 일반적으로 사회적 혼합은 사회통합을 목적으로 사회경제적으로 상이한 계층이 함께 거주하도록 유도하기 위한 통합적 주거단지개발전략(Kim, 2010; Kim, 2011, p. 1에서 재인용)이며, 사회적 통합(Social Inclusion)과 동일한 의미로 보아 사회적 약자의 배제를 해결하기 위한 수단으로 물질적, 경제적 차원 및 사회 전반에 걸친 포괄적인 통합을 나타낸다고 하였다(Sarkissian, 1976; Shin et al., 2008; Lee et al., 2009, p. 124에서 재인용). 주택분야에서 소셜믹스의 개념은 19세기 후반에 등장하여 여러 나라에서 적용되며 발전되어 왔는데 무엇보다도 서로 다른 사회적 계층들에게 동등한 삶의 기회를 제공하고자 시행되었다. 소셜믹스의 개념이 최초로 도입된 곳은 1894년에 계획, 적용된 영국 버밍엄(Birmingham)에 위치한 본빌(Bournville)로, 더 나은 물리적 주거환경을 통해 사회 변화를 이루고자 하는 목적에서 시도되었다. 그 후 1920년대 초, 미국에서 빈곤으로 인해 심화되는 사회문제의 치유책으로 시작되어 zoning 규제를 적용시킨 소셜믹스가 등장하였다(Park, 2010).

우리나라는 2005년 4월 25일에 건설교통부 주도로 시행된 지속가능한 신도시 계획 기준을 통해 소셜믹스를 위한 본격적인 관련제도가 도입되었다³⁾. 물리적으로 분리된 주거단지는 입주자의 계층특성을 반영하게 되므로 장기적으로는 주거계층 분화에 따른 사회문제로 발전할 수 있음에 따라, 임대주택건설에 따른 사회문제를 줄이기 위해 사회통합을 위한 소득계층이 혼합된 단지 구성에 대한 사회적 요구가 높아지고 있다(Kim, 2010). 즉 새로 건설되는 아파트단지에 임대주택을 마련하여 도심 등지에 저소득층이 거주할 수 있는 공간을 마련해주고 분양아파트와 임대아파트 주민 사이의 벽을 허물어 소득계층간 혼합을 이루기 위한 목적으로 분양과 임대아파트를 혼합하여 건설하는 소셜믹스 제도가 도입된 것이다.

2. 소셜믹스 관련제도

서구의 임대주택정책은 전 국민의 주거복지차원에서 실현되고 있는 반면 우리나라의 임대주택정책은 낙후된 곳의 재개발을 촉진함에 따라 이주민 대체주거로 시작되었다. 이에 따라 공급자의 입장만을 고려하여 택지확보의 용이성과 집단화된 복지서비스 제공의 편의성 측면에서 개발가능한 곳에 대규모로 주거지를 조성함으로써 임대주택 집단화에 따른 주거지 분리가 초래되었고 외형적으로도 일반주거지와 쉽게 분리되는 판상형의 편복도 위주로 공급됨으로써 외관으로 인한 임대주택의 낙인화를 조장하

3) 다양한 연령·소득계층을 혼합하는 ‘소셜믹스’ 개념을 도입하여 시행된 기준으로 신도시 계획시 주택 유형별 비율이 단독주택 20~30%, 연립주택 5~10%, 공동주택 60~65%가 되도록 주거용지를 공급, 일반아파트와 임대아파트 간 비율이 최소 70%와 30%가 되어야 함. 비율 뿐만 아니라 평형도 저소득층을 고려해 60㎡ 이하 주택을 30% 이상, 60㎡ 이상 85㎡ 이하 주택을 70% 이상, 85㎡ 초과 주택은 30%미만으로 배정함

기도 하였다. 이처럼 최근까지 사회통합을 실현하기 위한 별도의 정책이나 제도는 없었으나(Seo et al., 2004), 정부가 발표한 국민임대주택 100만호 건설사업 계획에 따라 사회통합을 위한 개발방안에 대해 관심이 높아지게 되었다고 볼 수 있다. 그밖에 일반 분양주택 개발 시 저소득층을 위한 주택공급을 일부 할당하는 소극적 차원에서의 제도가 적용되어 온 것 등이 사회계층 혼합을 위한 노력이라고 할 수 있다. <Table 1>은 국내의 소셜믹스 관련 법과 임대주택 의무건설비율을 정리한 내용이다.

Table 1. Social Mix Related Law and Obligatory Construction of Rental Housing

Legal basis	Division	Obligatory construction of rental housing
Built Environment Renewal Development Act	Housing size & construction ratio	housing units corresponding to national public housing scale constitute below 90/100 of total units rental housing units hold less than 30/100 of total units or total floor area within the range of presidential decree
	Redevelopment business	should be supplied housing units that has more units between 17% of total units supplied or 35% of tenant units
	Reconstruction business	25% of increased floor area ratio
	Residential environment improvement project	more than 20% of total units constructed (more than 50% which has less than 40 m ² in unit size)
Housing Act & Enforcement Ordinance	City development enterprise	20% of total supply units
	Small housing duty rate	new housing construction obligation of less than 85 m ² unit for fixed ratio and over
Guideline of Seoul City	Seoul City	expanding area for exclusive use to 85 m ² , diversification of unit size (39.6~85 m ²)
		2:1 of construction ratio between sales and rental housing 70% of total housing supply units in new national public housing construction area should be rental housing
Sustainable New Town Planning Guideline	Housing land development business process guide	more than 30% less than 60 m ²
		more than 70% of 60~85 m ² (inclusion of less than 60 m ² lot) above 85 m ² below 30%

3. 소셜믹스 관련 선행연구

소셜믹스와 관련하여 지금까지 수행된 선행연구들은 주로 분양임대혼합아파트의 물리적 측면을 다룬 것이 대부분으로 사회적 혼합을 위해 공동주택의 평형 혼합 방법을 제시한 연구(Chung & Oh, 2000; Jeong et al., 2004; Chun, 2010) 외에 임대주택단지에 대한 사회적 배제요인과 수준을 비교한 연구(Kim, 2003; Seo et al., 2004)들이 있었다. 또한 공간구성에 따른 거주자 커뮤니티 의식, 사회적 혼합을 분석한 연구(Kim & Nam, 2005; Lee, 2012)

와 임대주택을 사회적으로 혼합하였을 때 발생하는 장애요인을 조사하고 해소방안을 파악하는 연구(Kim et al., 2005)도 있었다.

이러한 연구 경향을 보다 구체적으로 살펴보면 크게 소셜믹스의 물리적 측면, 관리적 측면, 사회적 측면에 대한 연구로 구분하여 볼 수 있다. 소셜믹스의 물리적 측면에 대한 선행연구로는 Seo et al.(2004), Kim & Nam(2005), Chun(2010), Lee(2012) 등이 있다. 그 내용을 살펴보면 단지내 혼합과 주동내 혼합유형이 분리 조성된 단지에 비해 분양임대혼합단지 내의 반사회적 행위나 소외의식, 배제현상 등이 적은 것으로 나타남에 따라 단지내 혼합과 주동내 혼합유형으로 구성해야 한다고 보았다. 또한 주택 규모의 혼합으로 사회적 혼합이 가능하다고 보아 공간의 물리적 구성에서 차별이 없어야 한다고 하였다. 한편 소셜믹스의 관리적 측면에 대한 선행연구로 Park et al. (2011)은 분양임대혼합아파트단지에서 소셜믹스를 위해서는 관리의 중요성이 가장 크다고 보았으며 입주자 참여와 갈등해결을 위한 프로그램과 제도 등에 대한 정책이 필요하다고 보았다. 소셜믹스의 사회적 측면에 대한 연구로는 Kim(2003), Kim et al.(2005), Kim & Nam(2005), Chun(2010), Park(2010) 등이 있다. 이들 연구자들은 사회적 혼합을 위해서는 물리적 차원의 지원뿐만 아니라 사회적 차원의 보완조치가 병행되어야 하며 각 유형에 적합한 커뮤니티 의식을 증진시켜야 한다고 보았다. 또한 혼합단지를 통해 사회통합을 실현하기 위해서는 의식개혁 부분에 대한 관심이 필요하다고 하였다.

III. 연구방법

1. 자료수집방법

본 연구의 목적을 수행하기 위하여 문헌조사와 함께 사전 관찰조사 및 면접조사를 병행, 실시하였다⁴⁾. 먼저 관련문헌을 통해 소셜믹스의 개념과 도입배경, 관련제도 및 정책, 선행연구동향을 살펴보았다. 한편 조사대상단지에 대한 사전 관찰조사를 실시하여 분양동과 임대동의 배치 및 계획 특성, 커뮤니티 시설 현황, 거주자의 보행태 및 커뮤니티 시설 이용행태 등을 파악하였다. 그밖에 조사대상단지의 관리자 및 거주자들을 대상으로 반구조화된 설문지를 이용한 면접조사를 실시하여 소셜믹스에 대한 의식을 파악하였다. 분양임대혼합아파트단지의 소셜믹스에 대한 관리적 측면의 실태와 의식을 조사하기 위하여 분양임대혼합아파트단지 관리소장 6명을 대상으로 면접조사를 실시하였다. 한편 사회적 측면의 실태와 의식을 파악하기 위하여 조사대상단지 3곳의 거주자들 중 분양동 거

4) 질적 연구 자료의 타당도를 확보하기 위하여 본 연구는 문헌연구, 관찰조사, 면접조사를 병행하는 ‘트라이앵글레이션’(triangulation)과 함께 ‘동료연구자(학위논문 심사자)에 의한 조언과 지적’, ‘연구참여자에 의한 연구결과에의 평가작업’ 등의 기법을 적용하였다(김영천, 2007, 질적연구방법론, 문음사, pp. 544~555).

주자 5명, 임대동 거주자 5명씩 총 30명을 대상으로 면접조사를 실시하였다⁵⁾.

면접조사 기간은 2013년 6월 3일부터 6월 7일까지였다. 거주자와의 면접조사 과정에서 응답자의 일반사항을 비롯한 보충자료를 확보하기 위하여 자기기입식 질문지를 이용하여 간단히 기입하도록 하였다. 면접내용은 녹음되었고, 전사된 녹취록에 대한 내용분석(content analysis)을 토대로 키워드를 추출하고 그에 따른 주요 내용을 정리하는 방식으로 기술하였다.

2. 조사대상단지 선정

분양임대혼합아파트단지내 분양동과 임대동에 거주하는 세대의 구성 비율에 따라 거주자의 공간사용실태 및 소셜믹스에 대한 의식이 다를 것으로 보아 서울특별시내 분양임대혼합아파트단지 중 분양동과 임대동의 혼합 비율이 다른 조사대상지 3곳을 선정하였다⁶⁾. 이와 더불어 조사대상단지의 물리적 측면에 따라라도 소셜믹스의 행태와 의식에 차이가 있을 것으로 보아 분양동과 임대동의 배치

Table 2. Outline of Selected Mixed Housing Complexes

	A complex	B complex	C complex
Construction firm	Daewoo construction	Jinheung construction	Shindongah construction
Management company	Yulsan Development	Seogjin Total Management	Duon Property Management
Construction year	2012. 7	2008. 8	2010. 12
Move-in	2012. 7	2008. 9	2011. 2
Location	Heuk-suk Newtown	Jang-ji district 5 block	Kang-il district 2 block
Total unit	863 units	455 units	636 units
Sales unit	13 buildings 716 units	3 buildings 230 units	4 buildings 193 units
Rental unit	1 building/ 147 units	3 buildings 225 units	7 buildings 443 units (Shift 337 units)
Distribution ratio (%)	Sales 82.9 Rental 17.1	Sales 50.5 Rental 49.5	Sales 30.3 Rental 69.7
Size of sales unit (m ²)	59, 84, 115, 127	84	59, 84, 114
Size of rental unit (m ²)	49, 52, 66	59	49, 59, 84, 114

5) 질적 연구의 적정 표본수에 대해 정해진 규칙은 없지만 일반적으로 Kuzell(1992)의 경우 유사한 특징을 가진 대상에 대한 심층자료 수집일 경우 6-8명이 적정하고, 다양한 특징을 가진 참여자들인 경우 12-20명이면 충분하다고 보았다(Kuzell, 1992, 김귀분 외, 2005, p. 89에서 재인용).

6) 본 연구는 소셜믹스를 위해 재개발·재건축시 임대주택을 단지 내에 건설하도록 하는 강제 규정이 포함된 2005년 ‘도시 및 주거환경정비법’ 개정에 따라 건설된 단지를 대상으로 하였다. 조사대상단지 선정에 위해 먼저 SH공사 홈페이지를 통해 분양임대혼합아파트 단지에 대한 정보를 1차 검색한 후, 2차로 콜센터를 통해 제공받은 각 단지별 사업개요 및 상세 정보를 토대로 분양동과 임대동의 세대구성비율과 물리적 구성에 두드러진 차이를 보이는 3개 단지를 최종 선정하였다.

형식, 건물형태, 입지특성 등에 차이가 있는 단지를 중심으로 선정하였다⁷⁾. 조사대상단지에 대한 개요는 다음 <Table 2>와 같다.

3. 조사내용

관리자 면접조사에서는 분양임대혼합아파트단지에서 발생한 민원 및 전반적인 관리 실태, 소셜믹스에 대한 의미와 제도적 보완점 등 관리적 측면에 관련된 내용을 파악하였다. 거주자를 대상으로 한 사회적 측면의 질문문항은 거주단지의 물리적 공간구성과 주거만족도, 단지배치특성에 따른 임대동 거주자의 커뮤니티의식 등으로 구성되었다. 구체적인 거주자 대상 질문 내용은 분양임대혼합아파트단지에 대한 인식, 분양동과 임대동 주민들간의 사회적 상호작용, 커뮤니티 활동과 공동체 의식, 소셜믹스 활성화를 위한 제도적 개선점 등 네 부분으로 이루어졌다<Table 3>.

Table 3. Interview Questions

Questions for Manager (Managerial Aspect)	Questions for Resident (Social Aspect)
-occurrence and type of resident complaint	-perception to mixed housing complex
-resident conflict between rental and sale apartment building	-social interaction among residents in mixed housing complex
-management of rental and sale apartment building	-community in mixed housing complex
-meaning of social mix	-satisfaction for living in mixed housing complex
-supplementation for social mix	-improvement need for living in mixed housing complex

7) 각 단지에 대한 사전 관찰조사 결과 나타난 물리적 특성을 정리하면 다음과 같다. A단지의 경우 남북으로 길게 형성된 구릉지형태의 경사지에 위치하였는데, 임대동은 지대가 낮고 대중교통의 접근성이 좋은 정문 가까이, 분양동은 단지 안쪽에 위치해 있었다. 산자락에 위치하여 지대가 상대적으로 높은 관계로 필로티가 매우 높게 구성되어 있었는데, 필로티가 개방되어 있지 않아 거주자들간의 원활한 접촉은 일어나기 어려워 보였다. 임대동과 분양동 사이에는 공동보행통로가 있었으나 대부분의 거주자들은 지하주차장으로 이어진 통로를 이용하여 보행하였으며 야의 보행로를 이용하는 사람들은 거의 찾아볼 수 없는 등 전반적인 공간배치상 거주자간의 접촉이 활발히 일어나기 어려운 특성을 보인다고 할 수 있다. 타 조사대상 단지에 비해 규모가 작은 B단지는 시각적, 공간적으로 거주자간 접촉 기회가 높아질 수 있도록 분양동과 임대동이 마주보는 형식의 원형 배치를 이루고 있었다. 또한 1층에 필로티 및 커뮤니티 시설을 배치하여 거주자들이 쉴 수 있는 공간을 마련하였다. 그러나 관리사무소, 어린이집, 주민공동시설 등이 분양동쪽에 주로 배치됨으로써 임대동 거주자가 사용하는데 다소 불편한 경우가 있어 보였다. 평지에 위치한 C단지는 주거동-생활가로-주거동으로 형성된 생활가로 중심형 배치로 거주자들 간의 교류와 커뮤니티 형성이 활발히 일어날 수 있는 배치를 이루고 있었다. 사전 관찰조사 결과 생활가로가 주거동 중앙에 위치하고 있어 거주자들의 자연스러운 교류가 많이 이루어지고 있었는데 임대동 사이 사이에 분양동이 배치되어 있는 형태로 외관상 분양동과 임대동을 구분할 수 없었다. 평형 역시 분양동과 임대동이 크게 다르지 않아 외형상 구분이 되지 않게 하는 요인이 되고 있었다. 유아 놀이터 옆에 있는 필로티 아래에서 거주자들이 돛자리를 깔고 쉬거나 아이들이 돌보는 부모들의 컴퓨터 많이 이용됨을 알 수 있었다.

IV. 조사 결과

1. 관리자 의식조사

분양임대혼합아파트단지의 소설믹스에 대한 관리적 측면에서의 현황과 의식을 파악하기 위해 분양임대혼합아파트단지 관리소장 6명과 심층면접을 진행하였다<Table 4>.

Table 4. General Characteristics of Managers Interviewed

Complex	Gender	Age	Total career (year)	Incumbency in current complex (month)
A	Male	53	15	11
B	Male	57	3	24
C	Male	55	16	18
D	Male	56	12	21
E	Male	55	12	36
F	Male	53	15	24

1) 분양임대혼합아파트단지의 민원

(1) 분양동과 임대동 주민간 갈등 여부

관리자를 대상으로 분양동과 임대동 거주자들간에 관리와 관련된 갈등이 있는지 질문한 결과, A, B, D단지의 관리소장은 주민간 갈등이 일어난 적은 없다고 응답하였다. 그러나 C단지 관리소장은 단지내 주민들간 갈등이 일어난 적이 있으며 이는 분양동과 임대동의 이해관계가 서로 달라 발생한 경우라고 응답하였다. F단지 관리소장은 관리업체를 선정할 때 분양동 거주자와 임대동 거주자의 갈등이 있었다고 답하였다. 이처럼 거주자들간 갈등이 없거나 적다는 것은 한편으로 조사대상단지에 거주자들이 입주한 기간이 길지 않은 점과도 어느 정도 관련이 있을 것이라고 생각된다.

그러나 C단지의 경우 입주기간이 오래되지 않은 시점에서도 단지 내 분양동과 임대동 주민간에 갈등이 발생하였는데 이는 입주자 대표기구의 이원화 문제(Kim & Oh, 2008) 때문인 것으로 보인다. 이러한 사태를 방지하고자 입주자대표회의의 4인, 임차인대표회의의 3인, 임대사업자 1인으로 구성된 공동주택대표회의를 구성하는 준칙이 제시되었지만 현재 이는 권고사항일 뿐 강제적인 효력이 없다. 따라서 같은 단지의 거주자이지만 소유권한에 따른 서로 다른 이해가 충돌하여 갈등이 일어날 수 있음을 알 수 있다.

“여기는 14개동 중 1개동이 임대로 되어 있기 때문에 주민들 간의 마찰이라던가 주차문제라던가 커뮤니티 사용 문제에 대해서 공정하게 적용하기 때문에 (중략) 전혀 갈등이나 불만은 없죠.”(A단지)

“내가 온지 2년이 되었는데 와서는 없어요. (중략) 갈등이 일어난 적이 없는 것은 임차인을 대표하는 동대표의 역량에 따라 많은 분기점이 될 수 있고 분양동에도 동대표

들이 인품이 있어야, 함부로 임대동에 사는 임차인을 무시한다거나 그러한 경향이 대두되면 마찰이 분명히 있습니다.”(B단지)

“여기는 현재 동대표가 본인 이익을 위한 목적으로 출마를 해서 선출이 되었고 그 때문에 법적 분쟁이 일어날 정도의 갈등이 있어요.”(C단지)

(2) 분양동과 임대동 주민간 민원발생과 처리

분양동과 임대동 주민간의 민원 발생 사례여부를 질문한 결과 대부분 발생사례가 없으며 사소한 민원이 발생하는 경우라도 법적 근거와 아파트 관리규약에 따라 처리하고 있다고 답하였다. 이처럼 표면적으로는 공동주택 관리규약에 따라 공정하게 관리되고 있는 것으로 보이지만 실제로는 분양동을 위주로 유리하게 관리가 진행되는 경우가 많다(예: 분양임대혼합단지인 경우 사업주체(대리인) 또는 입주자등이 안전을 제한할 수 있고, 안전 합의가 되지 아닐할 시 관리면적이 많은 주체의 결정에 따름⁸⁾)고 볼 수 있다. 따라서 분양동과 임대동의 이해관계에 대한 입장 차이를 고려하여 공동주택 관리규약을 개정할 필요가 있다고 사료된다. 그리고 현재 혼합단지는 관리의 이원화로 분양동과 임대동을 관리하는 법이 분리되어 있어 관리시 어려움이 있다. 즉 임대주택법보다 주택법이 먼저 적용되기 때문에 임차인에게 불리한 점이 있다. 또한 관리규약에서도 혼합단지공동주택에서는 입주자대표회의와 임차인대표회의, 임대사업자로 구성된 혼합단지공동주택대표회의가 구성되지만 의결사항을 구성원의 과반수 찬성으로 의결하기 때문에 입주자대표회의와 임차인대표회의, 임대사업자간의 구성이 각 4명, 3명, 1명이라 하더라도 입주자대표회의의 의결권이 강할 수밖에 없다고 볼 수 있다. 이는 소설믹스의 기본 목적에 배치되는 것으로 보이며 따라서 혼합단지에 대한 법규정이 필요하다고 할 수 있다. 또한 관리사무소의 원칙과 관리사무소 직원의 개인적 역량에 따라 민원처리에서 분쟁이 발생할 수 있는 만큼 관리사무소 내의 민원처리 규칙이 명확히 정립되어 있어야 하고 혼합단지에서 분양동과 임대동의 거주자간 갈등이 발생하였을 때 중재하는 능력을 키울 수 있는 정기적인 직원 교육이 필요하다고 사료된다.

“이건 아직 없어요. (중략) (민원) 발생이 되더라도 관리규약이나 관리사무소가 원칙에 의해서 관리사무소가 중재나 안내를 하면 오해의 소지는 풀리죠. (중략) 임대관련 한 동이 다른 동에 비해서 민원도 더 많고 근무자들이 좀 힘든 경우가 많아요...(중략) 제일 중요한 것은 관리자 마인드가 가장 중요하고 그 다음에 직원들한테 어떻게 교육시키고 어떻게 대처하고 하는 것을 알려줘야, 그게 씨앗이 되어서 분쟁이 안 생기지.”(A단지)

“우리는 그것을 없이 하기 위해서 관리소에서 철학을 가

8) 아파트 공동주택 관리규약 발체

지고 하고 있어요. 임대동이든 분양동이든 똑같이 하라고 직원들에게 말하고....”(B단지)

“민원 처리는 관리규약에 따라서 철저히 하려고 합니다. 그런데 분양동은 주택법을 임대동은 임대주택법을 적용하다보니 많은 어려움이 있어요. 똑같은 울타리 안에서 서로 다른 관리는 무효라고 주장하는 분도 계시구요. 관리소에 서는 공정하게 처리하려고 노력합니다.”(C단지)

“여기는 아주 잘 지내지도 아주 못 지내지도 않아요. 관리사무소에서 처리해야 할 만큼의 문제는 아직 없는데 아파트 온라인 카페를 만든 것에 임대동 주민은 가입이 안 된다고 하더라구요.”(D단지)

2) 분양임대혼합아파트단지의 관리

(1) 분양동과 임대동의 관리 차등 여부

분양임대혼합아파트단지에서 분양동과 임대동의 관리차원의 차등이 적용되는 경우가 있는지 질문한 결과 조사대상단지 6곳의 관리소장 모두 개정된 공동주택 관리규약에 따라 동등하게 관리하고 있다고 답하였다. 일부의 경우엔 오히려 임대동으로 인해 분양동이 혜택을 받고 있다고 생각하였다.

“없습니다. 동일한 기준을 시행하고 있으며 관리소장으로 느끼는 바는 오히려 임대동에 사는 사람들의 혜택이라면 혜택이랄까 그것을 분양동에서 받는다고 얘기할 수 있어요. (중략) 여기에서 일년에 잉여금 발생이 2~3천(만원)이 나와요. 그거 사실 예비비로 쓴다고. 여기 있는 조경이라든지 간단한 구조물이라든지 설치를 하고 했을 때 이 잉여금을 가지고 울타리도 만들고... 결과적으로는 분양(동)에서 임대(동)의 도움을 받는 거예요. 오히려 집값이 올라가는데 임대동이 일조를 한다는거죠.”(B단지)

그러나 실질적으로 관리규약 및 아파트단지의 모든 항목에 대한 결정권은 분양동 거주자가 의결할 수 있다는 점을 감안하면 혼합아파트단지의 특성상 일관된 관리기준을 적용하기는 쉽지 않다고 보여진다. 현재, 분양임대혼합아파트단지의 공동주택대표회의의 의결은 입주자대표회의와 임대사업자간의 합의로 인해 결정하며 합의가 되지 않을 시 관리면적이 많은 주체의 결정에 따르게 되어 있다. 따라서 임대동의 세대수가 많다고 하더라도 임대동은 소형평형이 많기 때문에 불리한 위치에 있을 수 밖에 없다. 임차인대표회의는 임대사업자에게 의견전달만 할 수 있을 뿐 실질적으로 의결권이 없다. 서울시 공동주택 준칙에 의해 관리규약이 개정되었다고는 해도 아직까지 미비하다고 할 수 있다.

(2) 커뮤니티 시설 이용에 대한 차등 여부

분양임대혼합아파트단지내 커뮤니티 시설의 이용시 임대동 주민들에 대한 사용 제한 여부를 질문한 결과 6명의 조사대상단지 관리소장 모두 아파트 관리비에서 커뮤니티 시설 이용료를 동등하게 내기 때문에 전혀 제한되는 사항은 없다고 응답하였다.

“똑같이 사용을 하고 있습니다. 자체 운영을 하고 있고 시설 사용료를 만원씩을 받으요, 임대도 만원, 입주자도 만원 똑같이 사용하고 있어요. 공정하게 하는데 불만이 있을 이유가 나는 없다고 봐요.”(A단지, C단지)

서로 다른 특성을 가진 분양임대혼합아파트단지에서 거주자간의 사회적 통합을 이루기 위해서 중요한 곳이 커뮤니티 시설이라 볼 수 있으며 분양동과 임대동이 함께 한 단지 내 혼합을 이루기 위해서는 단지내 커뮤니티 시설이 필요함과 동시에 커뮤니티 시설의 특성에 따라 적합한 프로그램 구성이 필요하다(Kim & Kang, 2013). 따라서 소셜믹스를 위해서 커뮤니티 시설 사용에 차등을 두어서는 안되며 더 나아가 사회적 혼합을 위한 거주자 참여 및 자치활동을 위한 프로그램 구성과 이에 대한 관리사무소, 혼합단지 공동주택대표회의, 부녀회 등의 적극적인 지원이 필요하다고 하겠다.

3) 소셜믹스의 사회적 의미와 제도적 보완점

(1) 소셜믹스의 사회적 의미

조사대상단지의 관리소장들은 소셜믹스가 사회적으로 의미가 있다고 응답하였지만 실효성에 대한 의견에는 차이가 있었다.

“의미가 없진 않지만 이것은 어떻게 운영을 하느냐에 따라서 달라지는데...(중략) 정부 조직에서 법령이라든가 관리 규약이라는 입주민간의 약속을 정확하게 선을 긋는 것이 불화를 미연에 예방하는 것이 맞지 않는가? (중략)..어떤 공동체 목표 지향적인 것이 있어서 자연스럽게 되어야하지 억지로는 절대 안 될 것이라는 것이 내 생각이요 매우 어렵다고 봐요.”(B단지)

“분양임대를 혼합하는 것에는 분명 의미가 있어요. 혼합 단지를 관리해보니 어려움이 많이 있긴 해요. 분양동 대표랑 임대동 대표랑 항상 의견조율이 안되고...”(F단지)

관리측면에서도 분양동과 임대동의 적용법이 달라 생기는 관리의 이원화문제로 인해 소셜믹스가 혼합단지에 잘 적용될 수 없는 실정이다. 관리규약이 제대로 규정되어 있지 않아 혼합단지 거주자들간 갈등이 발생한다고 보아도 무방할만큼 혼합단지에 대한 관리규약은 미비하다. 분양동의 입주자대표회의가 관리의 주체가 됨으로써 혼합단지에 대한 전문적인 지식을 가지고 있지도 않으면서 의결권을 가져 분양동에 유리한 쪽으로 결정을 하게 된다. 이에 따라 임차인대표회의와 임대사업자는 일반관리업무에 적극적으로 참여할 수 없는 실정이다. 관리측면에서 소셜믹스의 의미가 되살아나기 위해서는 물리적 공간의 혼합만이 아니라 임차인도 자신이 거주하는 집에 대한 의견을 제시할 수 있도록 임차인대표회의가 관리사무소와 한 달에 한 번씩 회의를 의무적으로 갖도록 하는 등의 방안이 마련되어야 한다. 또한 관리자들 역시 혼합단지에 대한 문제점을 명확히 인지하고 해결해나갈 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다.

(2) 소셜믹스를 위한 관리적 차원의 제도적 보완점

소셜믹스를 위한 관리적 차원의 제도적 보완점에 대한 질문에 대해 관리자들은 아파트 공동체 문화가 형성될 수 있는 법적인 제도가 마련이 되어야 하며 전문성을 가진 집단에서 공동주택과 아파트 구성원에 대한 파악을 정확히 하여 문화적인 행사 등을 통해 이웃간의 화합을 할 수 있도록 문화를 형성하는 것이 가장 먼저 이루어져야 한다고 응답하였다.

“아파트 공동체 문화가 형성되기 위해서는 이걸 관리하는 사람들이 정상적으로 관리를 할 수 있도록 하는 어떤 법적인 제도가 필요해요.”(A단지)

“관리하는 사람 입장에서는 굉장히 어렵고 사실 나는 차라리 분리했으면 좋겠어요...(중략) 굳이 어려운 방법을 가지고 사회적 통합을 하면 잘 되나? 득보다 실이 많을 것이라는 생각이 들어요. 근본적으로는 이념적인 구조, 빈부의 사회적 통합을 잡히기 위해서 돌파구를 마련하는 사회운동을 벌여야지.”(B단지)

“지금 제도적으로 거꾸로 시행되고 있어요. 법적인 것을 만들어놓고 시행을 했으면 그래도 문제가 덜했을텐데, 무작정 만들어놓고 시행을 하려니 순서가 안 맞지요...(중략) 혼합단지에 대한 법적인 제도 마련이 가장 시급하다고 봐요.”(C단지)

2. 거주자 의식조사

1) 조사대상자 일반사항

분양임대혼합아파트단지의 소셜믹스에 대한 사회적 측면에서 거주자 의식을 파악하기 위해 조사대상단지 3곳의 분양동 거주자 5명, 임대동 거주자 5명씩 총 30명을 대상으로 면접조사를 진행하였다. 조사대상 거주자들의 일반사항을 정리한 내용은 <Table 5>와 같다.

조사대상 거주자들의 성별은 여자가 60% 이상이었으며 연령은 분양동의 경우 30대 이상~50대 미만이 주를 이루었으며 임대동에서는 60대 이상의 거주자가 30%(5명)를 차지하였다. 가족구성원은 분양동에서는 부부가족과 2세대 가족이 주를 이루었고 임대동에서는 부부가족과 3세대 가족이 많았다. 직업은 분양동 거주자의 경우 사무직과 전문직 및 전문 기술직이 73% 이상(11명)을 차지하고 있었으나 임대동 거주자의 경우 생산직, 판매/서비스직, 기타, 무직 등이 더 많은 비중을 차지하였다. 분양동의 월평균 소득은 250만원 이상 450만원 미만이 40%, 450만원 이상 650만원 미만이 7명으로 46%를 차지하고 있었으며 650만원 이상의 소득이 있는 거주자도 2명으로 나타났다. 이에 반해 임대동 거주자들의 월평균 소득은 소득없음이 26%(4명), 150만원 미만이 20%, 150만원 이상~250만원 미만이 13%였다⁹⁾. 학력은 분양동 거주자들의

93%가 대졸 이상이었으며 임대동 거주자들은 고졸과 중졸 이하인 경우도 40%로 나타났다.

Table 5. General Characteristics of Residents Interviewed

Variable	Sales(n=15)			Rental(n=15)			
	A	B	C	A	B	C	
Gender	male	1	1	3	3	-	1
	female	4	4	2	2	5	4
Age	above 20s below 30s	-	-	-	1	-	-
	above 30s below 40s	4	3	4	2	1	1
	above 40s below 50s	1	2	1	1	1	3
	above 50s below 60s	-	-	-	-	-	-
	above 60s	-	-	-	1	3	1
	couple	-	-	1	1	1	-
Type of Family	parent+1child	3	2	4	1	-	1
	parent+children	2	3	-	3	2	4
	3 generation	-	-	-	-	2	-
Occupation	office job	2	1	3	1	1	-
	specialized job	2	2	1	-	-	1
	production employee	-	-	-	1	-	-
	sales and service	-	-	-	1	1	-
	self-employed	1	2	-	-	-	1
	temporary employment	-	-	-	-	-	1
	unemployed	-	-	1	-	3	-
	other	-	-	-	2	-	2
	no income	-	-	-	1	3	-
Monthly Income (1,000 won)	below 500,000	-	-	-	-	-	1
	below 50~150	-	-	-	1	1	-
	below 150~250	-	-	-	2	-	-
	below 250~450	2	2	2	1	1	2
	below 450~650	2	2	3	-	-	2
	more than 650	1	1	-	-	-	-
Education	below middle school	-	-	-	1	-	-
	above high school	-	-	-	3	-	2
	community college	-	-	1	-	1	-
	above college graduate	5	5	4	1	4	3
Area for exclusive use (m ²)	49~59	-	-	-	3	5	2
	59~84	-	-	-	2	-	-
	84~114	-	5	-	-	-	-
	114~127	5	-	5	-	-	3
Type of Housing	house for installment sale	5	5	5	-	-	-
	long term deposit base housing (Shift)	-	-	-	-	-	4
	public rental housing	-	-	-	-	5	-
	permanent rental	-	-	-	-	-	1
	other	-	-	-	5	-	-
Tenure type	owned	5	5	5	-	-	-
	chonse	-	-	-	3	4	3
	monthly rent	-	-	-	2	1	2
	rent with deposit	-	-	-	-	-	-
Residential Period	6 month to 1 year	5	-	-	5	-	-
	1-3 years	-	2	5	-	5	5
	3-5 years	-	3	-	-	-	-

9) C단지의 경우 분양동과 같은 평형의 장기전세(시프트) 주택으로 다른 단지의 임대동에 비해 소득이 높게 나타났다.

주택전용면적은 평형이 동일하게 구성되어 있는 B단지를 제외하고 분양동은 114~127 m²이었으며, 임대동의 경우 49~127 m²까지 분포하였다. 주택 유형에서 분양동은 모두 분양주택이었으며 임대동의 경우 A단지는 재개발 임대, B단지는 공공임대, C단지는 장기전세(시프트)가 대다수를 차지하였고 영구임대도 혼합되어 있었다. 주택점유 형태에서 분양동은 모두 자가이고 임대동의 경우 전세 67%, 월세 33%였다. 거주기간은 건축연도상 A단지는 1년 미만, C단지는 1년 이상~3년 미만이었다.

2) 분양임대혼합아파트단지에 대한 거주자 인식

(1) 분양임대혼합아파트단지에 대한 사전 인지

현재 거주중인 단지가 분양임대혼합아파트단지임을 사전에 알고 있었는지 질문한 결과 응답자 대부분은 사전에 알고 이사를 하였다고 응답하였다.

“네, 알았죠. 모르고 온 사람이 있을까요? 그런데 여기가 추첨이어서 선택할 여지가 없었어요. 우리 동이 임대동 이랑 바로 인접해 있는데, 나는 괜찮은데 남편이랑 시부모님들은 탐탁치 않게 생각하셨어요.”(A-I-1¹⁰)

“몰랐어요. 부동산에서는...제대로 말을 안해 주더라고. 이사 오고나서 사람들이 말하는거 듣고 알았어요. 여기가 물리적으로 전혀 티가 안나니까 (중략) 나는 끝까지 몰랐을 수도 있었을거야, 아마 미리 말해줘서 알았으면 이사 안 왔을거야.”(C-I-3)

이는 대부분의 혼합단지 거주자들이 이사오기 전에 이미 자신의 거주지가 분양임대혼합단지임을 인지하고 있다고 밝힌 선행연구 결과(Shin, 2013; Kim, 2008)와도 일치하는 것이다. 그러나 일부 면접조사 결과에서 나타나듯이 분양동의 비율이 임대동에 비해 낮을수록 분양동 거주자들이 혼합단지 입주를 꺼려함을 알 수 있었다. 따라서 향후 혼합아파트단지를 계획할 때에는 분양동과 임대동의 적정 비율을 좀 더 신중하게 고려할 필요가 있을 것으로 보인다.

(2) 향후 거주 의사

앞으로도 계속 분양임대혼합아파트에 거주할 의향이 있는지 질문한 결과 A단지 분양동 거주자 5명 중 4명은 거주할 의사가 있다거나 별 상관없다고 응답하였다. 이는 아파트단지 내에서 분양동과 임대동 주민이 자주 마주칠 일이 없어 불편함이 없고 임대동 주민과 섞여 사는 것에 크게 의미를 두지 않기 때문이라고 할 수 있다. B단지 분양동 거주자 2명은 별 상관없다고 응답하였으나, 3명은 현재 분양 평형이 크지 않기 때문에 여건이 된다면 더 넓은 집으로 이사가고 싶다고 하였다. C단지 분양동 거주자들 중에는 계속 거주할 의사가 있다고 답한 응답자 3명과 거주할 의사가 없다고 답한 응답자 2명이 혼재하였다.

“네, 거주할 의사는 있어요. 그렇지만 임대거주자들과 같은 동에 살아야 한다면 그것은 싫어요. (중략) 같은 동에서 부딪혀야 한다면 이런 아파트를 선택 안해요.”(C-I-2)

“거주할 의사가 없어요. 처음에는 별로 상관이 없었는데 옆 아파트의 임대동 거주자 중 성범죄자가 있다는 이야기를 듣고 나서부터는 꺼려지게 되었어요. (중략) 그런 얘기를 들으면 아이들도 함께 살고 있는데 무섭고 역시 생활의 수준차이가 난다고 생각이 들어요.”(C-I-4)

“저는 정말 좋아요. 재개발 임대로 들어와서 월세로 싸게 살고 있고 여기가 지하철과도 제일 가깝고 상가도 바로 밑에 있고 해서 살기가 너무 좋아요. 초등학교에 다니는 자녀도 학교에서 무시나 차별을 당하지 않고요. 살고 싶은 만큼 계속해서 살 수 있기 때문에 저는 너무 만족해요.”(A-II-1)

계속 거주에 대한 긍정적인 답변을 한 경우에도 같은 동이 아닐 경우를 전제로 하였으며 만약 같은 동 내에 분양과 임대가 혼합될 경우에는 꺼려질 것 같다고 응답하였다. 거주할 의사가 없다고 답한 응답자는 분양임대혼합아파트라는 것을 의식하지 않으려고 하지만 임대동 거주자와는 생활수준의 차이를 느끼기 때문에 앞으로는 분양임대혼합아파트에 거주할 의사가 없다고 답하였다. 이는 Huh & Shim(2010)의 연구에서 분양주택 주민과 임대주택 주민간에 생활수준의 차이를 느낀다는 것과 동일한 결과이다. 분양동과 임대동 주민간 생활수준의 차이는 현실적으로 해결하기 어려운 사항이지만 임대동 주민의 생활에 도움이 될 수 있는 취업지원(예: 저소득층 취업 지원) 등의 방안과 연계를 통해 임대동 거주자의 생활수준을 향상시키는 방안을 모색할 필요가 있다.

(3) 분양동과 임대동의 혼합 비율

현재 거주중인 분양임대혼합단지내 분양동과 임대동의 적정 비율을 묻는 질문에 대하여 응답자들이 제시한 구체적인 적정 혼합비율을 살펴보면 임대동은 30~50% 정도로 구성하는 것이 적절하다는 응답이 많았다. 조사대상 단지의 분양동과 임대동의 구성비율에 따라 응답자들간에 상이한 반응이 나타났다. 분양동 거주자의 경우 임대동보다 분양동의 비율이 높은 것을 선호하였지만 A단지와 같이 분양동이 임대동보다 훨씬 높은 비율을 차지하고 있을 경우에는 임대동에 대한 반감도 줄어드는 경향을 보였다. 그러나 임대동 거주자의 경우에는 임대동의 비율이 높은 것을 선호하였다. 이는 사회적 약자인 임대동 거주자들이 근린생활권내에서 임대단지에 거주한다는 것 자체만으로 느끼는 사회적 패배감이 반영된 것이라는 선행연구 결과(Kim, 2010)와 일맥상통한다고 볼 수 있다.

“네, 적절한 것 같아요. 사실 마주칠 일이 없고 신경을 거의 안 쓰니까 괜찮은데 30%가 넘어가면 문제가 될 수도 있겠네요. 왜냐하면 사실 임대동에는 작은 평수가 많은 가족이 복잡복잡 대면서 살기 때문에 시끄러운건 있어요.”(A-I-4)

10) A, B, C는 아파트단지명, I은 분양동, II는 임대동, 1~5는 응답자 번호임.

“우리 아파트는 딱 좋은 것 같아. 누가 분양에 살고 임대 에 사는지 말 안하면 모르니까. (중략) 나는 지금도 몇 동이 분양동인지 아닌지 알지도 못해요. (중략) 임대동 비율이 적으면 그 아파트 임대동에 사는 사람이 너무 힘들 것 같아. 그래서 반반 아니면 적어도 임대동이 60% 이상 은 되어야 한다고 생각해요.”(C-II-5)

(4) 분양임대혼합아파트단지에 대한 인식

분양임대혼합아파트단지에 대한 거주자들의 전반적 인식을 파악한 결과 조사대상단지의 분양동 거주자들은 대체로 저소득층을 위한 복지의 일환으로 생각되기 때문에 크게 나쁘지는 않다고 응답하였다. 또한 사는데 불편함이 없다면 굳이 나쁜 인식을 가질 필요는 없다는 긍정적인 인식을 보였다. 이는 분양아파트 거주자의 약 50% 이상이 혼합단지에 대해 긍정적인 인식을 하는 것으로 나타난 선행연구 결과와도 일치하는 것이다(Son et al., 2012; Shin, 2013). 면접조사 결과 응답자들 중에는 분양임대혼합단지를 통한 소셜믹스가 사회적으로는 필요하지만 시프트(Shift, 장기전세주택)를 제외한 다른 임대아파트와 섞이는 것은 비호감이라는 부정적 응답도 있었다. 이는 분양동 아파트 거주자의 상당수가 시프트를 제외한 다른 종류의 임대아파트와 혼합하고 싶지 않음을 밝힌 Kim(2008)의 연구 결과와 맥을 같이하는 것으로, 소득계층간의 동질감을 추구하고자 하는 거주자 요구를 반영한 결과라 하겠다. 현재 소셜믹스와 관련된 정책 및 제도는 다양한 소득계층간의 혼합을 추구하고 있지만 실제 거주자들의 인식과는 거리감이 있다고 판단된다.

본 연구 및 선행연구 결과에서 혼합단지에 대해 절반 이상의 주민이 긍정적 인식을 하는 것으로 나타난 것으로 미루어볼 때 사회적 양극화 방지라는 소셜믹스의 기본 취지에 어느 정도 다가서고 있다고 할 수 있겠다. 그러나 여전히 상당수의 분양동 주민들은 단지 내에 혼합되는 임대아파트 종류에는 민감한 반응을 보이고 있음을 알 수 있다.

3. 관리자 및 거주자 의식조사 비교

관리자 면접조사 결과, 분양임대혼합아파트단지의 관리적 측면에서 입주자간의 갈등, 민원처리 사례는 없었으며 관리항목에 있어서도 전혀 차등 없이 동일한 기준에서 공평하게 관리되고 있었다. 커뮤니티 시설은 각 아파트 단지의 특성에 따라 조금씩 차이가 있었으나 시설의 사용에 있어서는 분양동 거주자와 임대동 거주자에 차별이 없는 것으로 파악되었다. 관리자들은 임대동과 분양동의 단지 내 혼합이 상당히 필요하며 소셜믹스에 긍정적 의미와 효과를 갖는 것으로 인식하였다.

한편 거주자 면접조사 결과, 소셜믹스 측면에서 향후 분양임대혼합아파트단지의 거주의사에 대해서는 대다수가 긍정적으로 답하였으나 같은 동 내 혼합은 꺼려진다고 하였다. 분양임대혼합아파트단지에 대한 거주자들의 전반적인 인식은 그다지 나쁘지 않았으나 분양동 주민의 경우

여전히 임대동과의 공존을 꺼려하는 것으로 나타났다. 임대동 거주자 역시 임대동에서 이사를 가고 싶어하는 경우가 많았다. 임대의 종류에 따라 거주자의 인식 차이가 있는 것으로 나타났으며 중간계층의 유입은 받아들일 수 있으나 저소득층과의 혼합은 원하지 않는다고 하여 여전히 소셜믹스의 본래 취지가 충분히 받아들여지고 있다고 보기는 어려웠다.

VI. 결 론

본 연구는 사회적 계층간의 분리를 방지하고 사회적 통합을 실현할 목적으로 건설된 분양임대혼합아파트단지의 소셜믹스에 대한 실태 및 인식을 파악할 목적으로 수행되었다. 본 연구의 결과를 토대로 한 결론은 다음과 같다.

첫째, 현재 우리나라는 혼합단지 건설시 임대주택 건설 비율 의무화, 저소득층을 위한 배려 등 임대주택 거주자를 중심으로 한 제도가 시행되고 있는 반면 혼합단지에 함께 거주해야 하는 분양동 거주자들에 대한 배려나 제도적 혜택은 전무한 실정이다. 이에 앞으로는 분양동 거주자들이 임대동 거주자들과 함께 거주함으로써 얻을 수 있는 사회적 가치나 의미, 사회경제적 혜택 등에 대해서도 좀 더 신중하게 고려해볼 필요가 있다. 이와 더불어 임대주택의 비율을 늘려서 건설할 경우 용적률에 대한 보너스 혜택 등을 주는 미국의 Inclusionary Zoning¹¹⁾과 같이 분양동 거주자들에게도 이에 상응하는 인센티브를 제공하여 자발적으로 시행하면서 임대주택과의 혼합거주에 유연하고 만족스럽게 대응할 수 있는 방안의 모색이 요구된다.

둘째, 분양임대혼합아파트단지의 관리측면에서 가장 큰 문제점으로 나타난 것은 관리의 이원화 문제이다. 현재로서는 분양동과 임대동의 관련법규가 다르고 임대동에서는 실질적인 의결을 할 수 없는 실정이다. 이러한 문제로 인해 혼합단지에서의 갈등이 빈번하게 발생하며 갈등이 발생한 후에도 명확하게 해결하기가 어렵다. 혼합단지에 대한 준칙이 발효되었지만 강제성을 띠지 않아 실효성이 크다고 볼 수 없다. 따라서 혼합단지라는 특성을 면밀하게 검토하여 혼합단지에 적합하게 적용할 수 있는 법규 제정이 필요하다.

셋째, 분양임대혼합아파트단지 관리자와의 면접조사 결과에 따르면 관리자들은 소셜믹스에 대한 의식과 필요성은 인지하고 있었으나 소셜믹스에 대한 인식에는 차이를 보였다. 분양임대혼합단지의 관리는 분양동과 임대동이 공

11) 계층혼합형 용도지역제(또는 포괄형 용도지역제)로, 저소득층이 부담가능한 주택을 공급하고자 하는 취지에서 미국에서 시작된 지자체 조례이다. 주거지 내에 일반 시장가격 주택과 저소득층을 위한 affordable housing을 혼합(10~30%)하여 건설하도록 하고, 시장수준 이하의 가격으로 임대 및 판매로 발생하는 손실을 보상하는 방안(용적률 보너스 혜택, 부담금 완화, 유연한 설계요구, 신속한 허가절차 등)이다.

존하는 만큼 이를 중재해야 하는 중요하고도 어려운 업무이다. 따라서 혼합단지의 관리자는 각 단지의 주민구성 특성을 잘 파악하고 그에 대응하는 적절한 관리를 수행해야 한다. 이를 위해 해당 단지내 거주자들의 구성과 생활방식 등 사회인구학적 특성에 대한 정보 및 주거요구 변화에 대한 예측이 필요하며 소셜믹스에 대한 명확한 개념 인식과 혼합단지의 특성 등을 바탕으로 한 지속적인 관리 보수교육이 시행되어야 할 것이다.

넷째, 거주자를 대상으로 분양임대혼합아파트단지내 소셜믹스에 대한 사회적 측면의 의식조사 결과에 따르면 분양동의 비율이 높았던 단지의 거주자들은 임대동 거주자들에 대한 거부감이 크지 않았던 반면 분양동의 비율이 낮았던 단지의 거주자들은 임대동 거주자들에 대한 거부감이 상대적으로 크게 나타났다. 이러한 결과로 미루어보아 분양임대혼합아파트단지에서 분양동과 임대동의 비율이 크게 차이나지 않도록 조절하는 것이 필요할 것으로 보인다. 또한 임대주택 종류에 따라 분양동 거주자들의 인식이 다르게 나타난 결과로 미루어보아, 앞으로는 혼합아파트단지에 수용할 수 있는 중간계층을 포함시킴으로써 완충작용을 할 수 있도록 하는 것이 필요할 것이다. 이는 미국의 HOPE VI 프로그램¹²⁾에서 제시한 소득계층별 구성 비율을 참고하여 혼합단지 계획시 반영할 수 있다.

다섯째, 조사결과 여전히 분양동 거주자들의 임대동 거주자에 대한 부정적 인식이 나타나고 있으며 임대동 거주자는 분양동 거주자에 대한 거리감을 느끼고 있었다. 이를 해결하기 위해서는 무엇보다도 소셜믹스에 대한 사회적 인식개선이 필요할 것으로 보인다. 이에 따라 소셜믹스에 대한 거주자 의식 제고를 위한 교육과 함께 더불어 살아가는 주거공동체문화를 형성할 수 있는 생활체험 프로그램 방안 등의 모색이 요구된다. 그러나 이는 단시간에 이루어질 수 있는 사안은 아니어서, 장기간에 걸쳐 사회 전반적으로 소셜믹스에 대한 긍정적인 인식이 고취될 수 있도록 관, 산, 학의 연계 속에 다각적이고 지속적인 노력과 체계가 필요한 부분이다.

본 연구는 분양임대혼합아파트단지의 사회적 혼합에 대한 관리자와 거주자의 인식 파악을 위해 선정된 사례 단지를 중심으로 한 질적 연구로서, 탐색적 성향이 두드러진 연구이다. 향후 본 연구를 통해 나타난 결과의 객관적 검증 및 구체적인 결과 분석을 위해 보다 다양한 사례를 대상으로 한 양적 연구의 실행이 필요할 것으로 본다.

12) HOPE (Housing Opportunities for People Everywhere) VI는 1990년대 이후 미국 연방정부에서 시행한 공공임대주택 재정비 정책으로, 노후화된 저소득층밀집지인 공공임대주택을 소득계층 혼합형으로 재개발하고 기존 세입자는 주택바우처 지급을 통해 저빈곤 지역으로 이주시키는 방식이다. 이를 통해 저소득층의 생활환경 개선에 큰 효과를 보았으며 연방·주·지방정부, 금융기관, 개발업자, 기업체, 사회서비스 공급자, 거주자 간의 협력적 파트너십이 형성되어 지역 경제 활성화에도 기여한 것으로 평가받고 있다.

REFERENCES

1. Chun, H. S. (2010). *Nest Housing Strategies for Social Integration*. Review of Architecture and Building Science, 54(7), 25-29.
2. Chung, S. K., & Oh, S. G. (2000). A Study on the Mixing method of the dwelling unit based on social-mix in mass housing. *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 20(2), 99-102.
3. Huh, M., & Shim, J. W. (2010). A Comparative Analysis of Sense Difference among Residents of Apartment Complexes for Installment Sale and Public Lease: Focused on Social Mix. *Review of Real Estate and Urban Studies*, 2(2), 121-151.
4. Jeong, D. H., Lee, K. I., & Je, H. S. (2004). A Study on the Mixture of Housing Unit Size for Social-Mix in Apartment Housing Estate. *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 24(1), 215-218.
5. Kim, H. H. (2010). Design Strategies for Social Mix in Housing Development Plan. *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 54(7), 37-40.
6. Kim, H. Y. (2011). *A Study of the Influence of Mixing Method of Private & Public Rental Housing on the Resident Community*. Unpublished master's dissertation, Hansung Univ, Seoul.
7. Kim, H. J., & Oh, J. S. (2008). An Exploratory Study on the Effective Management of Public Rental Housing - Focused on public rental housing in Seoul -. *The Korean Society of Cadastre*, 24(1), 37-45.
8. Kim, J. J. (2010). *The External Effects of Public Rental Housing on Neighborhood Housing Prices*. Review of Architecture and Building Science, 54(7), 30.
9. Kim, J. Y., & Kang, S. J. (2013). *Analysis of Operating and Residents' Needs of Community Facilities and Programs in Mixture Complex with Condominium and Public Rental Apartment*. Proceeding of Spring Annual Conference of KHA, 25(1), 101-106.
10. Kim, J. H., Kim, S. J., & Choi, M. J. (2005). Searching for Solutions to Overcome the Obstacles to Social Mix of Low-Income Housing. *Journal of Korea Planners Association*, 40(5), 153-163.
11. Kim, J. J., Seo, S. J., & Jung K. I. (2005). Case Studies of Rental Housing for Social Integration. *Journal of Korea Planners Association*, 40(6), 159-176.
12. Kim, K. B., & Nam, J. (2005). An Empirical Evaluation on the Sense of Community in the Public Rental Housing in the Redevelopment Complex According to the Site Layout Characteristic. *Journal of Korea Planners Association*, 40(7), 73-86.
13. Kim, S. O. (2008). *A study on the Residential Satisfaction on the Issue of Social Mix at Public Housing*. Unpublished master's dissertation, Ajou Univ, Suwon.
14. Kim, W. J. (2003). *A study on the social exdusion of publz rental housing residents -Focusing on the social exdusion through residential segregation-*. Unpublished master's dissertation, Seoul Univ, Seoul.
15. Lee, J. H. (2012). Spatial Composition and Social Mix in Mixture Complex with Condominium and Rented Apartment. *Journal of Geography*, 58, 77-95.

16. Lee, M. A., Kim, M. H., & Na, H. Y. (2009). A Study about Social Inclusion of Permanent Rental and Lot-Sold Apartment. *Journal of Korean Home Management Association*, 27(2), 123-138.
17. Park, K. S. (2010). *What is Problem in Housing Complex by Social Mix and How Change Direction of It*. Review of Architecture and Building Science, 54(7), 18-20.
18. Park, K. S., Park, E. K., Kwon, C. H., & Nam, W. S. (2011). An Exploratory Study on the Influence of the Factor of Residents' Participation and Conflict on Housing Satisfaction in a Social-Mix Housing Complex. *LHI Journal*, 2(3), 239-247.
19. Park, M. S. (2010). Social Mix Policy: Lessons from Experiences in United States. *Journal of the Korean Association for Housing Policy Studies*, 18(3), 119-148.
20. Sarkissian, W. (1976). The idea of social mix in town planning. An historical review. *Urban Studies*, 13(3), 231-246.
21. Seo, S. J., Kim, J. J., & Jung K. I. (2004). A Survey of Social Exclusion in Social Rental Housing Estates. *HURI*, 83, 107-121.
22. Shin, C. G. (2013). *Cognitive comparison of social integration among residents living in the mixed apartment complex with both public lease and market-priced housing*. Unpublished master's dissertation, Hongik Univ, Seoul.
23. Shin, W. K., Kim, E. M., Woo, H. H., & Park, C. S. (2008). A Case Study on a Foreign Housing Complex for Social Integration of Korean Housing Complex. *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 24(2), 13-22.
24. Son, J. H., Kwon, O. J., & Ha, H. H. (2011). *The Comparison of Residents' Social Mix and Environment-Friendly Perception and Usage Behavior by Types of Building Mix*. Proceeding of Spring Annual Conference of KHA, 23(1), 150-155.
25. 강식, 김성주 (2011). 아파트문화, 계속될 것인가. 이슈&진단 제17호, 경기도 수원시: 경기개발연구원.
26. 김귀분 외 (2005). *질적 연구방법론*. 서울: 현문사.
27. 김영천 (2007). *질적연구방법론 I*. 서울: 문음사.
28. 이세영 (2012). '혼합' 넘어 '통합'으로. *한겨레* 21, 929.
29. 전상인 (2009). *아파트에 미치다*. 서울: 이숲.

접수일(2014. 8. 24)

수정일(1차: 2014. 11. 24)

게재확정일자(2014. 12. 2)