

# 사회적 혼합아파트 거주자의 혼합유형 선호특성과 사회적 행태 연구

-서울시 은평뉴타운을 대상으로-

## Preferences of Mixed Types in a Social Mix Apartment Community and It's Residents' Social Behavior

- Focused on the first district in *Eunpyeong* New Town in Seoul -

이 혜 진\*  
Lee, Hye-Jin

이 연 숙\*\*  
Lee, Yeun-Sook

이 수 진\*\*\*  
Lee, Soo-Jin

### Abstract

In order to solve social exclusion and segregation phenomenon and to realize social integration, the necessity of social combination and consensus has been presented and existing conception about the public lease apartment confronts a turning point due to the diversification of apartment supply system. With this social background,

*Eunpyeong* New Town Project implemented by Seoul Metropolitan Government is the first example that supplied diverse apartments for social integration. Survey was made upon the residents aged 20 and over and living in combination apartments, lease apartments and common apartments for private ownership in the *Eunpyeong* New Town Apartment Complex in section 1 area, and the survey sheets filled up by the respondents were collected by personal visits or by using specified gathering spots. Summary of study results is as follows: Firstly, regarding the combination method, respondents preferred the irregular combination of lease apartment units and common apartment units in the same apartment building at the top, analyzing by survey groups marked that residents of common apartment with initial ownership responded not to choose combination apartment complex or combination apartment in future. Secondly, the living consciousness with neighbors revealed that respondents were generally satisfied without difference between the residents of lease apartment and common apartment.

As the demand and policies for diverse lease apartments are increasing recently, *Eunpyeong* New Town Project aimed for positive social integration and consensus will be evaluated as model case for social combination apartment in future. And it is necessary to introduce the policies that consider the differences in consciousness and interest of the residents among the lease apartments and common apartments.

키워드 : 임대주택, 사회적 혼합, 혼합아파트, 사회통합, 은평뉴타운

Keywords : public lease apartments, social mix, social mix apartment, social Integration, *Eunpyeong* New Town

## 1. 서 론

### 1.1 연구배경 및 목적

\* 주저자, 연세대학교 대학원 주거환경학과 석사  
(firstjuly@yonsei.ac.kr)

\*\* 연세대학교 주거환경학과 교수 (yeunsooklee@yonsei.ac.kr)

\*\*\* 교신저자, 연세대학교 밀레니엄환경디자인연구소 연구교수  
(brigidalee@yahoo.co.kr)

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

본 연구는 2011년 실내디자인학회 춘계학술대회에 발표한 ‘거주자의 주거특성에 따른 사회적 혼합 아파트 인식에 대한 연구 -은평뉴타운 1지구 거주자를 대상으로-’의 설문을 보충하여 진행된 연구임.

우리나라는 지난 반세기 동안 유례없이 급속한 산업화와 경제성장을 이루어냈으며, 이로 인해 서울을 비롯한 주요 도시로 인구가 빠르게 집중되었다. 도시의 주택난을 해결하기 위해 정부주도의 주택 공급이 시작되었고, 1990년 말 전국적으로 50% 초반 수준이던 주택보급률은 2008년에 100%를 넘어섰다<sup>1)</sup>. 그러나 이 과정에서 주택가격이 급상승하고 주택이 투기의 대상이 되면서, 상승된 주택보급률은 저소득층에 실질적인 효과를 가져 오지 못했다<sup>2)</sup>.

1) 통계청(<http://kosis.kr>)에 따르면, 2007년 전국 주택보급률 99.6%에서 전국 주택보급률은 2008년 100.7%, 2009년 101.2%, 2010년에는 101.9%로 증가하였다.

2) 하성규(2010)는 정부가 추진한 주택 정책이 공급위주, 물량위

노태우 정권 당시 공공임대주택 공급의 필요성이 제기되면서 1989년 영구임대주택이 건설되기 시작하였으나, 집단 건설로 인한 슬럼화와 임대주택 거주자들의 소외의식 및 반사회적 행위유발 등 부정적인 결과에 대한 비판적 시각이 대두되었다. 이러한 임대주택 건설에 따른 사회적 배제와 갈등을 해소하기 위해 사회적 혼합의 필요성이 제기되고 있으며, 이에 따라 아파트 단지 내에서, 혹은 지역사회 내에서 사회 통합 및 커뮤니티 활성화를 위한 거주지 계획방안이 다각적으로 모색되어 왔다(서수정·김주진·정경일·설정임, 2004).

이러한 맥락에서 분양·국민임대·시프트와 같은 주택공급방식의 다양화와 소득계층과 가구규모에 따른 계층적 혼합, 임대주택과 분양주택의 통일된 외관형성, 공유공간 조성 등을 통해 사회통합을 시도한 최초의 국내 사례가 서울시 은평뉴타운 사업이다. 은평뉴타운을 최초라고 할 수 있는 것은 기존에 시도되었던 혼합단지가 초기단계부터 사회적 분리, 배제와 같은 문제를 유발시키지 않도록 혼합단지 조성이 계획·공급되지 못했다는 데 있다. 은평뉴타운을 시작으로, 최근 서울시는 혼합단지 조성을 추진해왔다(<표 1> 참고).

표 1. 서울시 임대분양 혼합비율\*

지구명	세대 수(세대)			임대분양비율(%)	
	합계	임대	분양	임대	분양
은평	15200	4783	10417	31.5	68.5
장지	5596	2669	2927	47.7	52.3
발산	5592	2805	2787	50.2	49.8
강일	6410	3662	2748	57.1	42.9
상계장암	2397	1222	1175	51.0	49.0
천왕	3444	2310	1134	67.1	32.9
신내2	1365	910	455	66.7	33.3
상암2	2940	1960	980	66.7	33.3
강일2	3870	2580	1290	66.7	33.3
신정3	3105	2081	1024	67.0	33.0
세곡	2250	1500	750	66.7	33.3
마천	1590	1060	530	66.7	33.3

2003-2005년 사이 현상설계를 통해 건축계획이 진행된 단지들  
\* SH공사 주택연구실(2007), 임대분양 혼합단지 가시화에 따른 대응방안 모색, p32

서울시 은평뉴타운 사업은 ‘더불어 사는 미래형 커뮤니티’ 조성을 개발 조건으로, 현상 설계 단계에서부터 사회통합을 위한 계획적인 요소가 적극적으로 적용되었으며, 또한 임대세대의 비율과 배치 측면에서도 다른 혼합단지와는 차별성을 가진 대표적인 사례라고 할 수 있다. 혼합단지 조성에 의한 사회통합은 거주자의 인식에 의해 그 효과를 살펴볼 수 있으나, 현재 실제 거주자는 어떻게 체감하고 있는지 연구된 바가 없는 실정이며, 특히 은평뉴타운 1지구는 2008년 7월 입주 이후 현재 3년이 경과한 시점에서 거주자 스스로 환경에 적응하고 평가할 만한 시기가 되었다고 판단된다.

따라서 본 연구는 은평뉴타운 거주자의 사회적 혼합방

주로 진행되어 실질적인 주거권문제 해결에는 정책적 고려가 미흡했거나 방치했다고 하였다.

식에 대한 선호특성을 살펴보고, 혼합아파트 단지의 사회통합적 효과를 거주자의 사회적 행태 특성을 통해 파악하는 것을 그 목적으로 한다. 보금자리주택과 시프트 등 최근 임대주택의 다양한 공급이 증가하고 있는 시점에서, 적극적인 혼합을 시도한 아파트 거주자의 혼합아파트에 대한 선호 특성과 사회적 행태를 파악하는 것은, 혼합아파트 단지의 사회통합효과를 확인함과 동시에 향후 다양한 특성의 거주자를 배려한 혼합아파트 계획에 긍정적인 영향을 줄 수 있으며, 궁극적으로는 사회적 지속가능성을 높여 줄 수 있다는 점에서 본 연구의 의의를 찾을 수 있다.

## 2. 사회적 혼합(Social Mix)과 주거환경

본 연구에서는 사회적 혼합이 주거환경 차원의 사회통합 방안으로 주목받게 된 배경을 국내와 국외로 나누어 살펴봄으로써, 혼합단지에 대한 이해를 돕고자 한다.

### 2.1 국내의 사회적 혼합

사회적 혼합은 공간, 특히 주거환경과 관련하여 발전된 개념이다. 사회적 혼합에 대한 논의가 본격적으로 이루어진 것은 주거지의 계층적 분리문제에 따른 사회적인 문제점을 완화시키기 위해서(나강열, 2007)였으며, 또한 주거단지를 개발할 때 공간이나 영역의 분리 정도를 완화하기 위한 접근방법으로서 주택단지 내 다양한 사회계층이 함께 거주할 수 있는 개념(김성욱, 2008)이라 할 수 있다.

인구의 고령화 현상이 심각한 사회문제인 일본에서는 사회적 혼합이 다양한 연령대의 혼합을 의미하며, 미국처럼 다인종·다민족으로 구성된 경우에는 동일 인종이나 동일 민족 간의 혼합이 주요 쟁점(김현호, 2010)이 되는 것과 같이, 사회적 혼합은 시대적·공간적 맥락에 따라 다양한 측면을 포괄하는 개념이다. 우리나라에서 사회적 혼합은 임대주택 거주자를 건전한 사회구조로 편입시키기 위한(서수정 외 2인, 2004) 임대세대와 분양세대의 혼합, 즉, 소득 계층 혼합의 의미가 강하다고 할 수 있다.

이러한 혼합단지 조성 논의는 임대주택의 평형을 다양화하고 내부와 외관의 수준을 분양주택과 동일하게 건설하면서 같은 단지 내에 임대와 분양을 함께 배치하는 형태로 구체화되었다(장옥연, 2007). 또한 최근 주거환경에서의 사회통합을 시도하는 방안으로, 이연숙(2009)이 제안한 ‘사회통합적 기능유닛삽입 적응형건물시스템(UIBS : Unit Insertion Building System)’이 있다<sup>3)</sup>. 이는 모든 아파트 건물에 일정 비율(5~10%)의 커뮤니티 공간을 의무화하여 거주자의 요구에 따라 노인주거시설, 녹색공간, 생활거점센터, 보육지원시설 등 복지 및 문화 공간 인프

3) 이연숙(2009), 미래사회 위기에 대응하는 아파트 주거문화 혁신을 위한 사회통합적 기능유닛삽입 적응형 건물 시스템, ‘위기의 한국, 사회통합·녹색성장을 위한 도시공간건축혁명’ 심포지엄, 한국생태환경건축학회, 2009년 10월 13일, 프레스센터, 발제강연

라를 유동적으로 사용함으로써, 제반 사회문제 및 개인적 인 사회불안을 경감시키고 사회 전반에 안정을 가져오는 효과를 기대할 수 있다.

## 2.2 국외의 사회적 혼합

사회적 혼합은 유럽 국가를 비롯한 외국에서 인종, 종교 등으로 해체된 사회 구성원들의 혼합을 의미하는 개념으로 대두되었다. 도시의 규모가 확대되면서 주거지는 인종, 민족, 사회경제적 계층에 의해 분화(differentiation) 되는데, 이는 보통 주거지 분리(segregation) 개념으로 쓰인다. 소득차, 기호 및 주택정보의 차이, 인종, 민족, 종교적 차별 등에 의해 분리됨을 뜻하는 주거지의 비자발적 분리는 특히 미국에서 문제시 되었으며, 1954년, 이러한 분리가 비합법적이라는 법원의 판정이 있었다. 이후 기회의 평등을 강조하며 주거지 계획의 사회적 혼합을 강조하게 되었다.<sup>4)</sup>

국외에서도 우리나라와 마찬가지로, 초기 대단위의 공공임대주택 공급에서 사회적 배제 및 계층별 분화 현상을 경험한 후, 사회적 혼합을 통해 이를 해결하려 한 경향을 볼 수 있다.

미국의 경우, 우리나라보다 50년 이상 앞선 1930년대부터 공공임대주택 공급 정책이 시작되었으나, 1990년대 이후에는 공공임대주택의 슬럼화를 방지하기 위한 소득계층 간 혼합을 공공임대주택의 주요 목표로 설정하였다. 정부주도의 급자 위주의 정책 대신, MTO(Moving to Opportunity), HOPE VI프로그램을 통한 주택바우처(Housing Voucher)와 같은 수요자보조형 정책 수단으로 전환하게 된다. 이와 같은 수요자 위주의 정책은 정부가 수요자에게 현금이나 상환증서(voucher)를 발급하고, 수요자는 도시 어느 곳에서든 직접 필요한 주택을 선택할 수 있게 됨으로써, 수요자가 직장이나 가까운 곳의 주거지를 선택하거나 사회·계층간 물리적 차이를 구분하기 어렵게 하여 저소득층과 중산층을 공간적으로 혼합시키는 효과가 있다.<sup>5)</sup>

또한, 영국의 경우, “사회적 배타지역을 피하기 위해 혼합되고 균형 잡힌 커뮤니티 개발을 촉진해야 한다.”고 기술(김태경 외1인, 2006)하고 있는 PPG3 정책이 대표적이다. 이 정책은 균형적 커뮤니티 형성을 위해 분양주택과 지불가능주택의 혼합개발을 장려한다는 것이 핵심 내용이며, 주거지의 사회통합을 위한 핵심정책수단으로 사용되고 있다. 영국의 지불가능주택(affordable housing)은 시장가보다 할인된 가격에서 구입가능한 그룹에게 파는 주택(low-cost ‘starter’ housing), 시장임대료 이하의 사회임대주택(social rented housing), 사회적임대인(RSL)과 임대인이 공동소유하는 지불가능주택 등 유형과 입주대상 계층이 다양하여, PPG3 정책에 따라 자연스럽게 균형

적 커뮤니티를 조성할 수 있다<sup>6)</sup>.

1950년대부터 사회적 혼합 개념을 적용한 프랑스는 다양한 주택유형의 혼합, 다양한 공공임대주택유형의 혼합 등 다양한 소득계층과 세대의 유입을 시도하였다. 그러나 물리적 혼합 외에 계층간 단절이 없는 공동체 형성에는 실패하였는데, 이는 공공임대주택단지의 물리적 환경에 대한 불평(소음, 협소한 실내 공간, 건물의 단순함 등), 인위적 계층혼합과 같은 사회적 갈등이 잠재하고 있었기 때문이다. 이를 해결하기 위해 1970년대 이후에는 소규모 개발에 집중하게 되었으며, 1990년대 이후에는 ‘도시에 관한 법률(loi d’orientation pour la ville)’, ‘건설 및 주거에 관한 법전(Code de la construction et de l’habitat)’ 등을 통해 도시 및 지역차원의 균형을 지향하고 있다. 소규모 개발을 중심으로 기존 주택과의 조화, 중저층 형태의 평면 혼합배치 등 기존도심과의 물리적 환경 차이를 없애기 위해 노력하고 있다<sup>7)</sup>.

## 3. 연구방법

본 연구는 설문지를 사용한 설문조사 연구방법으로 진행되었으며, 구체적인 조사도구의 특성과 조사방법을 설명하면 다음과 같다.

### 3.1 조사도구의 구성

본 연구의 조사도구는 <그림 1>과 같이 사회적 혼합 아파트의 혼합유형 선호특성과 사회적 행태특성으로 구성되어 있으며, 사회적 행태특성을 구체적으로 이웃교류 특성, 지역사회에 대한 인식, 이웃간 생활의식으로 나누어 조사하고자 하였다.

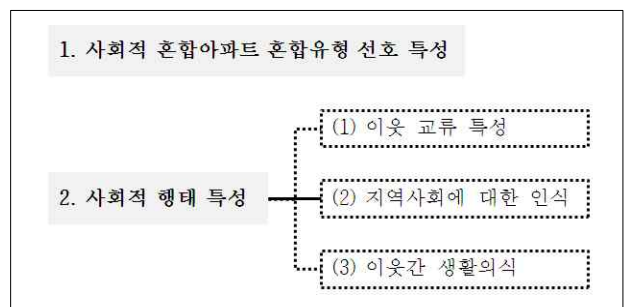


그림 1. 조사도구의 구성

#### 1) 혼합유형 선호특성

본 항목에서는 선호하는 임대·분양의 혼합 방식, 향후 혼합아파트 선택 여부, 선호하는 혼합동에서의 임대 비율을 통해 혼합아파트 거주경험자가 어떤 혼합 유형을 선호하는지 파악하고자 하였다.

혼합 방식은 크게 단지 범위와 주동 범위에서 설명할 수 있다. 먼저 단지 범위에서, ‘단지 내 분리’는 한 단지

4) 장옥영 (2007), 임대분양 혼합단지의 가시화에 따른 대응방안 모색. SH공사 주택연구실, pp.10-11.

5) 김태경·윤지영 (2006), 주택공급정책에 있어 사회적 통합에 관한 연구 - 국민임대주택의 공간적 입지선택요인 분석을 중심으로-, 경기개발연구원(기본연구2006-22), pp.41-43.

6) 김주진·서수정·정경일 (2005), 사회통합을 고려한 임대주택정책 및 개발사례의 특성 연구, 국토계획, 제40권 제6호, pp.164-169.

7) 배순석 외 (2006), 도시 주거공간의 사회통합 실현방안 연구, 국토연구원, pp.114-129.

안에 임대동과 분양동이 각각 있되, 영역을 구분하여 배치된 형태이며, '단지 내 불규칙 혼합형'은 임대동과 분양동이 분리되어 있으나 같은 단지 안에서 영역이 구분되지 않고 불규칙하게 배치되어 있는 형태이다.

주동 범위에서, '동 내 혼합형'은 세 가지, 즉 '층별 혼합', '라인별 혼합', '불규칙 혼합'으로 나누어 제안하였다. 층별 혼합과 라인별 혼합은 동 내 혼합을 실현한 형태이며, '동 내 불규칙 혼합'은 현재 논의되고 있는 임대·분양 혼합 방식 중 가장 적극적인 방법으로, 외형적으로 전혀 구분되지 않는다.

또한 향후 혼합아파트 선택 여부에서도 혼합단지와 혼합동으로 범위를 나누어 보다 정확한 의견을 조사하였으며, 다음으로 혼합동일 경우를 예상했을 때 임대세대 비율이 어느 정도가 적당하다고 생각하는지를 조사하였다. 현재 주동 내 혼합을 가장 이상적인 혼합방식으로 인식하는 사회분위기 속에서, 이에 대한 거주자 의견을 파악하는 것은 향후 계획에 실질적으로 도움이 될 것이라 판단된다.

2) 사회적 행태특성

사회적 행태란, 인간사회조직에서 사람들과 관련하여 가지게 되는 심리적인 특성과 사회적인 특성(이수진, 1989)을 일반적으로 의미하는데, 본 연구에서는 조사대상자의 교류특성, 지역사회에 대한 인식, 이웃간 생활의식이라는 측면에 국한하여 그 특성을 파악하기 위한 문항을 구성하였다.

이웃 관계를 파악하기 위해 세대소유특성별 이웃교류 여부를 조사하였으며, 공동체 의식은 McMillan & Chavis (1986)의 공동체 의식을 구성하는 요소 중 소속감, 욕구의 충족과 통합, 연대감에 해당되는 문항을 5점 척도로 구성하였다.

3.2 조사방법

본 연구의 조사대상자는 은평뉴타운 1지구 거주자로서, 각 가정의 전반적 특성과 주거환경의 특성을 이해할 수 있는 만20세 이상의 남녀로 설정하였다. 은평뉴타운은 각 주동과 단지가 각각의 다른 특성과 조건을 가지고 있어, 본 연구에서는 임대세대와 분양세대의 주동혼합특성을 기준으로 설문대상자를 선정하였다. 또한 구체적인 설문조사 개요는 <표 2>과 같다.

표 2. 설문조사 시기 및 방법

조사 개요	조사시기	조사방법
1차	2011년 4월 9-10일	주동 전 세대에 설문지 배부. 자가기입 후 바로 수거, 일부는 연구자와 조사원이 직접 면접
	2011년 4월 11일	자가기입한 설문지 방문 수거
	2011년 4월 11-22일	특정 장소에서 설문지 수거
2차	2011년 5월 11-13일	주동 특정 세대에 설문지 배부 및 자가기입한 설문지 방문 수거
	2011년 5월 14-27일	특정 장소에서 설문지 수거

4. 결과 및 분석

4.1 조사대상자의 일반적 특성

본 연구에서 분석에 이용한 표본의 수는 261부이며, 응답자를 세대소유특성으로 나누어 본 결과, 35.3%가 임대동에 살고 있는 것으로 나타났으며, 분양동 거주자가 17.7%, 혼합동의 임대세대가 30.6%, 혼합동의 분양세대가 16.4%인 것으로 나타났다.

표 3. 조사대상자의 세대소유특성 n=232

조사대상자의 분류	f	%
임대동 임대세대	82	35.3
분양동 분양세대	41	17.7
혼합동 임대세대	71	30.6
혼합동 분양세대	38	16.4
계	232 <sup>8)</sup>	100.0

f=frequency(빈도)

4.2 사회적 혼합아파트 혼합유형 선호특성

혼합아파트 거주자의 사회적 혼합아파트에 대한 선호 특성을 파악하기 위해 선호하는 혼합 방식, 향후 혼합아파트 선택 여부, 선호하는 혼합동의 임대 비율에 대해 분석한 결과는 다음과 같다.

우선 <표 4>와 같이, 임대·분양세대 혼합 방식에 대한 선호 특성을 파악하기 위해, 혼합 방식을 단지 내 분리, 단지 내 불규칙 혼합, 동 내 층별 혼합, 동 내 라인별 혼합, 동 내 불규칙 혼합으로 나누어 복수응답 형식으로 질문하였다.

표 4. 조사대상자의 세대소유특성별 혼합유형 선호특성 n=261

혼합방식의 구분		f	%
단지 내 혼합	단지 내 분리	75	28.0
	단지 내 불규칙 혼합	81	30.2
동 내 혼합	동 내 층별 혼합	6	2.2
	동 내 라인별 혼합	15	5.6
	동 내 불규칙 혼합	91	34.0
계		268 <sup>9)</sup>	100.0

f=frequency(빈도)

분석 결과, 동 내 불규칙 혼합을 선호하는 경우가 34.0%로 가장 많았으며, 다음으로 단지 내 불규칙 혼합이 30.2%, 단지 내 분리가 28.0%로 나타났다. 주동 혼합 여부로 나누어 보면, 단지 내 혼합에 대한 선호가 58.2%, 동 내 혼합이 41.8%로, 단지 차원에서 혼합하되 주동은 분리되는 것을 가장 선호한다는 것을 알 수 있다.

가장 선호하는 유형으로 나타난 동 내 불규칙혼합은 가장 바람직한 혼합 방식으로 인식되고 있으나, 상이한 소득 집단 간 주거입지의 거리를 최소화하는 데 있어 주

8) 232세대는 총 분석대상 261세대에서 분양타가 세대를 제외한 수이며, 이는 분양타가가 국민임대 및 장기전세, 그리고 일반 분양세대(자가소유) 사이에서 중간적 성격을 가지기 때문이다.

9) 분양타가를 제외하지 않은 전체 유효표본 수 261세대의 복수 응답빈도를 나타낸다.

택가격 하락이나 지역이미지 약화와 같은 2차적 효과로 인한 주민의 우려와 반발이 문제시 될 수 있으므로(장옥연, 2007), 주택 분양 시 분양 주민이 이를 미리 숙지할 수 있도록 명확히 공지하여 갈등을 최소화할 필요가 있다.

응답자가 선호하는 혼합방식인 단지 내 분리와 단지 내 불규칙 혼합형은 단지에서 생활권을 공유하게 되지만, 임대·분양세대의 주동 사이에 임의적으로 담장을 조성하거나 임대동의 외장재나 로고, 주동 형식의 차이 등 외형적으로 차별화되는 문제가 발생되어 왔다.

표 5. 세대소유특성별 향후 혼합단지 선택에 대한 교차분석 n=232

구 분	선택한다	상관없다	선택안한다	계	x <sup>2</sup>
	f (%)	f (%)	f (%)	f (%)	
임대동 임대세대	29 (36.7)	40 (50.6)	10 (12.7)	<b>79</b> <b>(100.0)</b>	80.198***
분양동 분양세대	0 (0.0)	16 (39.0)	25 (61.0)	<b>41</b> <b>(100.0)</b>	
혼합동 임대세대	25 (35.2)	40 (56.3)	6 (8.5)	<b>71</b> <b>(100.0)</b>	
혼합동 분양세대	1 (2.6)	12 (31.6)	25 (65.8)	<b>38</b> <b>(100.0)</b>	
<b>계</b>	<b>55</b> <b>(24.0)</b>	<b>108</b> <b>(47.2)</b>	<b>66</b> <b>(28.8)</b>	<b>229</b> <b>(100.0)</b>	

f=frequency(빈도)/ x<sup>2</sup>=교차분석값/ \*\*\*p<0.001

다음으로 혼합단지 선택 여부를 분석한 결과는 다음과 같다(<표 5>). 세대소유특성별로 보면, 임대동 임대세대와 혼합동 임대세대는 각각 50.6%와 56.3%로 응답자의 반 이상이 상관없다는 반응을 보였으며, 분양동 분양세대와 혼합동 분양세대는 각각 61%와 65.8%로 60% 이상의 응답자가 선택하지 않겠다고 답해, 임대세대보다 분양세대에서 혼합단지에 대한 선호도가 낮은 것으로 나타났다.

다음은 혼합동에 대한 선택 여부이다. 세대소유특성별 향후 혼합동에 대한 교차분석을 실시한 결과, 아래 <표 6>과 같이 혼합단지에 대한 의견과 동일한 패턴을 보였다. 즉, 분양동 분양세대와 혼합동 분양세대 거주자의 경우 각각 73.2%와 68.4%가 혼합동을 선택하지 않겠다고 의견을 보였으며, 임대세대보다 혼합동에 대한 선호도가 낮은 것으로 보인다.

표 6. 세대소유특성별 향후 혼합동 선택에 대한 교차분석 n=232

구 분	선택한다	상관없다	선택안한다	계	x <sup>2</sup>
	f (%)	f (%)	f (%)	f (%)	
임대동 임대세대	25 (31.6)	39 (49.4)	15 (19.0)	<b>79</b> <b>(100.0)</b>	80.069***
분양동 분양세대	0 (0.0)	11 (26.8)	30 (73.2)	<b>41</b> <b>(100.0)</b>	
혼합동 임대세대	19 (27.1)	44 (62.9)	7 (10.0)	<b>70</b> <b>(100.0)</b>	
혼합동 분양세대	1 (2.6)	11 (28.9)	26 (68.4)	<b>60</b> <b>(100.0)</b>	
<b>계</b>	<b>45</b> <b>(19.7)</b>	<b>105</b> <b>(46.1)</b>	<b>78</b> <b>(34.2)</b>	<b>228</b> <b>(100.0)</b>	

f=frequency(빈도)/ x<sup>2</sup>=교차분석값/ \*\*\*p<0.001

선호하는 혼합동 임대주택 비율의 분석에서도 임대주택과 분양주택 거주자의 입장차이가 분명히 나타났는데, 세대소유특성별로 분석한 결과는 <표 7>과 같다. 임대동 임대세대와 혼합동 임대세대는 임대세대의 비율이 40-60%에서 바람직하다고 생각하는 경우가 각각 58.5%와 56.3%로 가장 많았으나, 분양동 분양세대와 혼합동 분양세대는 20% 미만의 임대세대 비율이 가장 적당하다고 생각하는 응답자가 각각 61.5%와 63.9%로 가장 많았다. 본 연구결과는 공동주택단지에서 주택점유형태(분양형태)가 경제적 수준의 중요한 지표가 된다(하성규 외 1인, 2001)고 할 때, 소득이 높을수록 여러 계층을 혼합하는 것보다 분리되려는 경향이 높다(나강열, 2006)는 점을 잘 보여주고 있다. 또한 사회통합 정책을 실현하고 있는 외국의 경우 임대주택 비율이 분양주택 비율보다 현저하게 낮아야 함을 시사하고 있고, 국내의 경우 현재의 집단적 공급방식을 벗어나 계층간 갈등을 유발하지 않는 범위 내에서 공급할 수 있는 임대주택 비율을 20% 수준으로 제시(서수정 외, 2004)한 점에 비춰 볼 때 같은 맥락에서 이해될 수 있는 결과라고 판단된다.

표 7. 세대소유특성별 선호하는 혼합동 임대주택 비율에 대한 교차분석 n=232

구 분	혼합동에서의 임대주택 비율					x <sup>2</sup>
	20%미만	20-40%	40-60%	상관없다	계	
	f (%)	f (%)	f (%)	f (%)	f (%)	
임대동 임대세대	5 (6.9)	18 (25.0)	<b>42</b> <b>(58.3)</b>	7 (9.7)	72 (100.0)	79.861 ***
분양동 분양세대	<b>24</b> <b>(61.5)</b>	10 (25.6)	5 (12.8)	0 (0.0)	39 (100.0)	
혼합동 임대세대	6 (9.4)	17 (26.6)	<b>36</b> <b>(56.3)</b>	5 (7.8)	64 (100.0)	
혼합동 분양세대	<b>23</b> <b>(63.9)</b>	6 (16.7)	5 (13.9)	2 (0.9)	36 (100.0)	
<b>계</b>	58 (25.7)	51 (24.2)	88 (41.7)	14 (6.6)	211 (100.0)	

f=frequency(빈도)/ x<sup>2</sup>=교차분석값/ \*\*\*p<0.001

### 4.3 사회적 행태특성

본 연구는 사회통합에 대한 반응을 나타내는 하나의 기준으로서 사회적 행태특성을 살펴보고자 하였으며, 이를 위해 세대소유특성에 따라 이웃교류의 특성, 지역 사회에 대한 인식, 생활 의식을 파악하고자 하였다.

#### 1) 이웃교류특성

세대소유특성에 따른 이웃 교류 특성을 이웃과의 교류 여부 측면에서 교차분석을 통해 살펴 본 결과, 이웃교류 여부와 유의적인 차이가 있는 것으로 나타났다. 즉, 임대동과 혼합동의 임대세대가 분양세대보다 이웃과 교류하지 않는 경우가 상대적으로 많은 것으로 나타났다. 구체적인 분석 결과는 <표 8>과 같다.

표 8. 조사대상자의 세대소유특성 별 이웃과의 교류 여부에 대한 교차분석 n=231

세대 소유특성	교류여부		계 f (%)	x <sup>2</sup>
	교류한다 f (%)	교류안한다 f (%)		
임대동 임대세대	58 (71.6)	23 (28.4)	81 (100.0)	8.690*
분양동 분양세대	45 (92.7)	3 (7.3)	41 (100.0)	
혼합동 임대세대	50 (71.4)	20 (28.6)	70 (100.0)	
혼합동 분양세대	31 (81.6)	10 (18.4)	38 (100.0)	
<b>계</b>	<b>177 (78.4)</b>	<b>53 (21.6)</b>	<b>230 (100.0)</b>	

f=frequency(빈도)/ x<sup>2</sup>=교차분석값/ \*p<0.05

2) 지역사회에 대한 참여도

세대소유특성에 따라 주민모임 참여정도에 차이가 있는지를 파악하기 위해 F검증을 실시하였으며, 주민모임 참여의 정도는 주민회이나 반사회 등의 주민 모임에 얼마나 참여하는지에 대해 ‘전혀 안한다(1), 별로 안한다(2), 가끔 한다(3), 자주 한다(4), 항상 한다(5)’의 5점 척도로 평가하였다. 그 결과는 <표 9>과 같다.

표 9. 조사대상자의 세대소유특성 별 주민모임 참여의 관계 n=231

세대소유특성	f	평균	표준편차	F	Duncan
임대동 임대세대	81	1.80	.95	21.952***	C
분양동 분양세대	41	3.37	1.28		A
혼합동 임대세대	70	1.84	1.02		C
혼합동 분양세대	38	2.39	1.29		B
<b>계</b>	<b>230</b>	<b>2.19</b>	<b>1.24</b>		

f=frequency(빈도)/ F=F검증값/ \*\*\*p<0.001

분석 결과, 분양동 분양세대가 혼합동 분양세대보다, 혼합동 분양세대가 혼합동 임대세대와 임대동 임대세대보다 참여가 활발한 것으로 나타났다. 위의 세 가지 결과를 그림으로 나타내면 <그림 2>과 같다. 전반적으로 주민 모임에 참여하는 정도는 분양세대가 임대세대보다 높은 것을 알 수 있다. 구체적으로 보면, 분양세대는 임대세대와 혼합되어 있지 않을 때 참여율이 높으며, 혼합되어 있다면 임대세대 보다 분양세대의 참여율이 높은 것으로 나타났다.

공공임대주택 주민의 사회통합에서 가장 중요한 것이 주민참여 및 주민조직화에 대한 지원(홍인옥, 2005)이라는 점을 고려할 때, 혼합단지를 구성하고 있는 임대세대와 분양세대 두 집단의 주민 참여는 매우 중요할 것이다. 그러나 본 연구의 결과로 볼 때, 두 집단의 주민모임 참여 정도가 상이하게 나타나<sup>10)</sup>, 임차인 대표회의를 활성화

10) 실제로, 서울 은평뉴타운의 한 단지에 분양아파트 입주자 모임인 ‘입주자대표회의’와 임대아파트 입주자 모임인 ‘임차인대표회의’가 구성되어 있으나, 혼합단지의 운영에 있어 입주자대표회의의 의견이 우선한다는 관리규약으로 인해 아파트 운영이 입주자대표회의의 위주로 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 이에 따라 임차인대표회의의 의견을 반영할 수 있는 통로가 차단되었으며, 분양·임대 혼합단지의 갈등이 커지고 있어,

하기 위한 정책적 지원이 필요할 것으로 보인다<sup>11)</sup>. 또한 공동주택에서의 조직 참여는 주민 간 결합 네트워크에도 영향을 미치므로(서종녀, 2007), 거주자 간 관계 형성, 더 나아가 공동체 의식에도 영향을 미칠 것으로 예상할 수 있다.

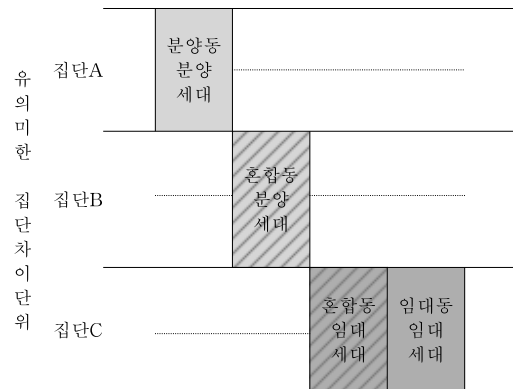


그림 2. 세대소유특성과 주민모임 참여의 관계에 대한 다중범위검정 결과표

3) 지역사회에 대한 인식

지역사회에 대한 소속감, 욕구의 충족과 통합, 연대와 관련된 8문항을 통해 지역사회에 대한 인식을 5점 척도로 파악하였다. 평균 3.20으로 ‘그저 그렇다’ 보다 높은 수준으로 나타났으며, 그 결과는 <표 10>과 같다.

표 10. 조사대상자의 세대소유특성 별 지역사회에 대한 인식의 관계 n=232

세대소유특성	f	평균	표준편차	F	Duncan
임대동 임대세대	73	3.09	.54	5.464**	B
분양동 분양세대	40	3.50	.52		A
혼합동 임대세대	65	3.15	.51		B
혼합동 분양세대	34	3.21	.54		B
<b>계</b>	<b>212</b>	<b>3.20</b>	<b>.55</b>		

f=frequency(빈도)/ F=F검증값/ \*\*p<0.01

세대소유특성에 따라 지역사회에 대한 인식에 차이가 있는지 F검증하였으며, 그 결과 통계적으로 유의적인 차이가 있는 것으로 나타났다. 그림으로 정리하면 아래 <그림 3>과 같다. 즉, 분양동 분양세대가 임대동 거주세대나 혼합동에 거주하는 분양 및 임대세대보다 지역사회에 대해 상대적으로 긍정적인 의식을 보이는 것으로 나타났다.

앞으로 혼합단지가 증가할 것인 만큼 관련 법령 및 관리체계의 효율적인 대책이 요구되고 있다.(2011년 4월 8일, 파이낸셜뉴스, ‘서울 뉴타운 ‘소셜믹스’엔 주민 갈등만’)

11) 홍인옥(2005)은 공공임대주택에서 임차인대표회의가 제대로 구성·운영되지 못하는 이유로 주민조직화 및 주민참여에 대한 정책적 지원이 없었다는 점이 중요하게 작용하고 있으며, 따라서 주민교육 및 주민조직화에 대한 재정적 지원이 필요하다고 하였다.

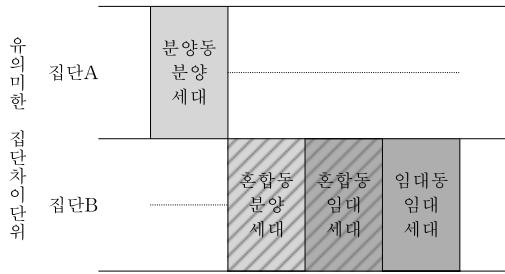


그림 3. 세대소유특성과 지역사회에 대한 인식의 다중범위검정 결과표

세대소유특성에 따라 유의적인 차이를 보인 문항은 총 10개 문항 중 다음의 2개 문항이다. 먼저, 임대주택의 경우 일반 분양세대로, 분양세대의 경우 (혼합단지가 아닌) 분양세대만 있는 곳으로 이사하고 싶은지에 대한 질문에 대해 임대동과 혼합동에 거주하는 임대세대는 그 정도가 높게 나타난 반면, 분양동 분양세대는 그렇지 않은 것으로 나타났다. 그러나 혼합동에 거주하는 분양세대는 분양세대임에도 불구하고 분양동 분양세대에 비해 이사하고자 하는 경향을 보였다.

분양세대와 임대세대의 경제적인 여건이 다를 경우를 감안할 때, 임대세대는 분양세대로의 이사를 통해 주택규모를 늘리는 것과 동시에 사회계층적 이동을 기대하는 것으로 보인다. 반면, 혼합동 분양세대는 앞서 혼합유형에 대한 선호특성 혼합단지나 혼합동을 선호하지 않는 특성을 보이는 것과 같은 맥락에서 이해될 수 있을 것이다.

4) 생활의식

세대소유특성에 따라 혼합아파트 단지 내에서의 생활에 대해 어떻게 의식하고 있는지 교차분석을 통해 파악하였으며, 그 결과는 <표 11>과 같다.

표 11. 분양세대와 임대세대의 생활의식 n=232

생활의식 문항 <sup>12)</sup>	응답	응답				x <sup>2</sup>
		아니다 f (%)	그저 그렇다 f (%)	그렇다 f (%)	계 f (%)	
생활환경이 만족스럽다	임대동 임대세대	6 (7.3)	15 (18.3)	61 (74.4)	82 (100.0)	5.404
	분양동 분양세대	2 (4.9)	7 (17.1)	32 (78.0)	41 (100.0)	
	혼합동 임대세대	4 (5.6)	15 (21.1)	52 (73.2)	71 (100.0)	
	혼합동 분양세대	3 (7.9)	13 (34.2)	22 (57.9)	38 (100.0)	
	계	15 (6.5)	50 (21.6)	167 (72.0)	232 (100.0)	
일반 분양세대로 [분양세대만 있는 곳으로] 이사하고 싶다	임대동 임대세대	16 (19.8)	15 (18.5)	50 (61.7)	81 (100.0)	28.647***
	분양동 분양세대	19 (52.8)	9 (25.0)	8 (22.2)	36 (100.0)	
	혼합동 임대세대	14 (19.7)	12 (16.9)	45 (63.4)	71 (100.0)	
	혼합동 분양세대	12 (34.3)	12 (34.3)	11 (31.4)	35 (100.0)	
	계	61 (27.4)	48 (21.5)	114 (51.1)	232 (100.0)	
임대아파트에 [혼합아파트에] 산다고 말하기 꺼려진다	임대동 임대세대	42 (51.9)	20 (24.7)	19 (23.5)	81 (100.0)	11.367
	분양동 분양세대	28 (77.8)	6 (16.7)	2 (5.6)	36 (100.0)	
	혼합동 임대세대	34 (47.9)	17 (23.9)	20 (28.2)	71 (100.0)	
	혼합동 분양세대	22 (61.1)	6 (16.7)	8 (22.2)	36 (100.0)	
	계	126 (56.3)	49 (21.9)	49 (21.9)	224 (100.0)	
임대아파트에 [혼합아파트에] 산다고 차별당한 적이 있다	임대동 임대세대	57 (69.5)	18 (22.0)	7 (8.5)	82 (100.0)	13.581*
	분양동 분양세대	34 (94.4)	2 (5.6)	0 (0.0)	36 (100.0)	
	혼합동 임대세대	45 (63.4)	15 (21.1)	11 (15.5)	71 (100.0)	
	혼합동 분양세대	26 (72.2)	6 (16.7)	4 (11.1)	36 (100.0)	
	계	162 (72.0)	41 (18.2)	22 (9.8)	225 (100.0)	
분양주민과의 [임대주민과의] 생활수준 격차로 스트레스가 있다	임대동 임대세대	61 (75.3)	11 (13.6)	9 (11.1)	81 (100.0)	3.247
	분양동 분양세대	31 (79.5)	6 (15.4)	2 (5.1)	39 (100.0)	
	혼합동 임대세대	48 (68.6)	11 (15.7)	11 (15.7)	70 (100.0)	
	혼합동 분양세대	25 (69.4)	6 (16.7)	5 (13.9)	36 (100.0)	
	계	165 (73.0)	34 (15.0)	27 (11.9)	226 (100.0)	
주차공간으로 인한 갈등이 있다	임대동 임대세대	73 (92.4)	5 (6.3)	1 (1.3)	79 (100.0)	3.431
	분양동 분양세대	35 (87.5)	2 (5.0)	3 (7.5)	40 (100.0)	
	혼합동 임대세대	63 (88.7)	5 (7.9)	3 (4.2)	71 (100.0)	
	혼합동 분양세대	31 (86.1)	3 (8.3)	2 (5.6)	36 (100.0)	
	계	202 (89.4)	15 (6.6)	9 (4.0)	232 (100.0)	
분양주민과 [임대주민과] 자녀로 인한 갈등이 있다	임대동 임대세대	60 (82.2)	5 (6.8)	8 (11.0)	73 (100.0)	10.730
	분양동 분양세대	30 (75.0)	7 (17.5)	3 (7.5)	40 (100.0)	
	혼합동 임대세대	59 (84.3)	11 (15.7)	0 (0.0)	70 (100.0)	
	혼합동 분양세대	27 (77.1)	5 (14.3)	3 (8.6)	35 (100.0)	
	계	176 (80.7)	28 (12.8)	14 (6.4)	232 (100.0)	
분양주민이 임대주민을 무시하는 경향이 있다	임대동 임대세대	56 (70.0)	13 (16.3)	11 (13.8)	80 (100.0)	11.154
	분양동 분양세대	25 (65.8)	9 (23.7)	4 (10.5)	38 (100.0)	
	혼합동 임대세대	36 (50.7)	21 (29.6)	14 (19.7)	71 (100.0)	
	혼합동 분양세대	27 (77.1)	2 (8.6)	5 (14.3)	35 (100.0)	
	계	144 (64.3)	46 (20.5)	34 (15.2)	224 (100.0)	
공용시설 이용 시 분양주민과 [임대주민과] 갈등이 있다	임대동 임대세대	61 (78.2)	14 (17.9)	3 (3.8)	78 (100.0)	2.287
	분양동 분양세대	33 (82.5)	5 (12.5)	2 (5.0)	40 (100.0)	
	혼합동 임대세대	54 (77.1)	14 (20.0)	2 (2.9)	70 (100.0)	
	혼합동 분양세대	29 (82.9)	4 (11.4)	2 (5.7)	35 (100.0)	
	계	177 (79.4)	37 (16.6)	9 (4.0)	223 (100.0)	
내가 사는동이 분양아파트와 [임대아파트와] 외형상 구분된다	임대동 임대세대	33 (40.2)	14 (17.1)	35 (42.7)	82 (100.0)	4.274
	분양동 분양세대	19 (46.3)	5 (12.2)	17 (41.5)	41 (100.0)	
	혼합동 임대세대	33 (47.1)	14 (20.0)	23 (32.9)	70 (100.0)	
	혼합동 분양세대	20 (55.6)	4 (11.1)	12 (33.3)	36 (100.0)	
	계	105 (45.9)	37 (16.2)	87 (38.0)	229 (100.0)	

f=frequency(빈도) / x<sup>2</sup>=교차분석값 / \*\*\*p<0.001, \*p<0.05

12) 본 문항을 통해 임대세대와 분양세대의 의식 차이를 비교하였으며, 거주자의 주거특성을 고려하여 각 질문의 일부분을 바꾸어 질문하였다(분양세대 질문은 [ ] 안에 표시).

한편, 임대아파트 또는 혼합아파트에 사는 것으로 인해 차별당한 적이 있는지 여부에 대한 질문에서, 각 세대소유특성별로 살펴본 결과, 임대세대나 분양세대 모두 그렇지 않은 경우가 가장 많은 것으로 나타났다. 그러나 혼합동 임대세대의 경우는 다른 세대에 비해 차별당한 적이 있는 경우가 상대적으로 많고(15.5%), 그렇지 않은 경우도 상대적으로 적게(63.4%) 나타났다. 이러한 결과는 김성옥(2008)의 연구 결과에서 임대주택 거주자들이 혼합단지들을 반대하는 가장 첫 번째 이유로 '같은 수준의 사람끼리 모여 사는 것이 좋음'을 지적한 것과 다르지 않은 것으로 해석된다.

그러나 분양주민 (혹은 임대주민)과의 생활수준 격차로 인한 스트레스, 주차 공간 또는 자녀로 인한 갈등, 분양세대 주민의 임대세대 무시, 공용시설 이용으로 인한 갈등, 외형상의 임대·분양 구분 등에 대해서는 유의적인 차이가 나타나지 않았다.

### 5. 요약 및 결론

은평뉴타운 1지구 거주자를 대상으로, 사회적 혼합아파트 혼합 방식의 선호 특성, 사회적 행태 특성을 살펴 본 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

먼저, 향후 혼합아파트 선택에 대한 분석을 실시한 결과, 세대소유 특성 별 분석에서 분양동 분양세대와 혼합동 분양세대가, 분양형태별 분석에서는 분양 자가세대가 향후 혼합단지과 혼합동 모두를 선택하지 않겠다는 의사를 나타냈다.

또한 혼합동의 임대세대 비율에 대해 임대동과 혼합동의 임대세대 거주자는 40-60%의 임대세대 비율을 선호한 반면, 분양동과 혼합동의 분양세대 거주자는 20% 미만의 비율을 바람직하다고 생각한 것으로 나타났다.

사회적 행태 특성으로는 이웃 교류 특성, 지역사회에 대한 인식, 생활의식을 분석하였다. 이웃 교류 특성에 대해, 임대동과 혼합동의 임대세대가 분양동과 혼합동의 분양세대보다 상대적으로 이웃과 교류하는 거주자 비율이 낮은 것으로 나타났다.

지역활동에 대해, 분양동 분양세대의 거주자가 다른 집단에 비해 주민 모임에 보다 적극적으로 참여하는 경향을 나타냈다. 그러나 전체 거주자들의 전반적 참여는 저조한 것으로 나타나, 이는 집단간 비교라는 상대적인 수준에서만 의미가 있다고 할 수 있다. 같은 맥락에서 분양동 분양세대 거주자가 다른 집단에 비해 지역사회에 대해 가장 좋은 인식을 가지고 있는 것으로 나타났다.

생활하면서 느껴지는 만족감, 차별감, 스트레스, 갈등 등은 임대세대와 분양세대에서 차이가 없었으며, 모든 문항에서 긍정적인 경향을 나타냈다. 그럼에도 불구하고 분양세대는 혼합단지가 아닌 분양세대만 있는 곳으로 이사하고자 하는 응답이 26.8%에 그치는 것에 반해, 임대세대는 임대가 아닌 일반 분양세대로 이사하고 싶다는 의견이 62.5%에 달했다.

결론적으로, 평형과 주택 형태가 다양하고 일반 분양,

국민임대, 장기전세의 세 가지 공급형태가 혼합되어 있는 은평 뉴타운의 혼합방식은 일반적으로 임대세대 거주자에게 선호되는 양상을 보였다. 따라서 기존의 임대주택과 분양주택 혼합 주거단지의 저소득층 집단화로 인한 사회적 이미지 저하, 장기적으로는 주거계층 분화에 따른 사회적 배제 문제를 이러한 단지조성 방법에 의한 사회적 혼합방식이 완화시켜 줄 수 있을 것으로 기대된다. 그러나 분양세대 거주자들의 혼합방식에 대한 선호도는 상대적으로 낮는데, 이는 물리적 환경 조성의 차원을 넘어 여전히 사회통합적 인식의 확대라는 사회적 합의 수준을 찾아 낼 필요성이 있음을 시사한다.

본 연구 결과, 기존의 '임대주택·소형주택 = 편복도형'을 탈피하여 분양주택과 차별되지 않는 다양한 주동 형태와 외관 디자인을 적용함으로써 소외계층의 다차원적 불이익을 완화시키고자 한 은평뉴타운의 거주자들은 외형적으로 드러나는 사회계층적 갈등을 특별히 경험하고 있지 않은 것으로 보여, 사회통합적 임대주택 정책이 질적으로 발전된 양상을 보였다고 평가된다.

이러한 사회적 혼합을 시도함에 있어서 혼합동의 임대주택 혼합 비율에 대해 임대세대에서는 40-60%의 비율을 원하는 반면, 분양세대는 20%이하의 비율을 원하는 것으로 나타났다. 따라서 은평뉴타운을 대상으로 한 본 연구 결과를 일반화 시키는 것은 무리가 따르나, 혼합단지 조성에 의한 계층간 갈등을 유발하지 않는 범위의 임대주택 혼합비율을 20% 이상 높이는 것은 현재로서는 무리가 있을 것으로 보인다는 점은 참고할 만한 가치가 크다.

은평뉴타운의 사회적 혼합방식은 주거지 분리와 사회적 배제 등에 따른 많은 문제들을 최소화 할 수 있는 접근 방식으로서의 가능성을 시사하고 있기에 종합적으로 사회통합 실현의 기본적 방향을 보여줌과 동시에 사회적 지속가능성을 높일 수 있는 성공적 사례로 평가될 수 있을 것으로 사료된다.

### 참고문헌

1. 김성옥 (2008). 사회통합에 관한 혼합단지 내 주거만족도 조사 연구 : 수원 매탄 주공 그린빌 아파트를 중심으로. 아주대학교 대학원 석사학위논문.
2. 김주진·서수정·정경일 (2005), 사회통합을 고려한 임대주택정책 및 개발사례의 특성 연구, 국토계획, 제40권 제6호.
3. 김태경·윤지영 (2006), 주택공급정책에 있어 사회적 통합에 관한 연구 - 국민임대주택의 공간적 입지선택요인 분석을 중심으로-, 경기개발연구원(기본연구2006-22).
4. 김현호 (2010), 소셜믹스개념을 도입한 공동주택 계획기법. 대한건축학회, 건축 제54권, 제7호.
5. 나강열 (2007). 공공임대아파트의 사회통합 증진을 위한 주동공간계획 연구. 대학교 대학원 박사학위논문.
6. 배순석 외 (2006), 도시 주거공간의 사회통합 실현방안 연구 (국토연 2006-23), 국토연구원
7. 서수정·김주진·정경일 (2004). 임대주택단지의 사회통합적 계획을 위한사회적 배제 실태 조사연구. 공간과 사회 제22권.
8. 서수정·김주진·정경일·설정임 (2004). 국민임대주택의 사회통합적 계획 방안 연구. 대한주택공사 주택도시연구원.



9. 서종녀 (2007). 공동주택단지 유형과 사회적 자본과의 관련성. 중앙대학교 대학원 박사학위논문.
10. 이수진(1989). 근린생활을 중심으로 한 아파트 거주자의 사회적 행태에 관한 연구. 연세대학교 대학원 석사학위논문.
11. 이연숙 (2009). 미래사회 위기에 대응하는 아파트 주거문화 혁신을 위한 사회통합적 기능유닛삽입 적응형 건물 시스템. 한국생태환경건축학회, '위기의 한국, 사회통합·녹색성장을 위한 도시공간건축혁명' 심포지엄 발제강연, 2009.10.13., 프레스센터.
12. 장옥영 (2007). 임대분양 혼합단지 가시화에 따른 대응방안 모색, SH공사 주택연구실.
13. 하성규 (2010). 헌법과 국제인권규범을 통해서 본 주거권과 "적절한 주거" 확보 방안. 한국사회정책, 제17권 1호.
14. 홍인옥 (2005). 영구임대주택 주민들의 사회적 배제 해결 및 사회통합 방안. 도시와 빈곤 제76호.
15. 파이낸셜뉴스, '서울 뉴타운 '소셜믹스'엔 주민 갈등만', 2011년 4월 8일.
16. 통계청 <http://kosis.kr>

---

투고(접수)일자: 2011년 7월 18일

수정일자: (1차) 2011년 9월 5일

(2차) 2011년 9월 26일

(3차) 2011년 10월 20일

게재 확정일자: 2011년 10월 24일