

서울시 공공임대아파트 커뮤니티의 사회적 결속력에 관한 연구

- 단지 내 커뮤니티 활동과 주거문화 특성을 중심으로 -

Social Cohesion of Public Rental Housing Residents in Seoul

- Community Activities and Cultural Influences -

서 보 경*
Seo, Bokyong

Abstract

In line with the previous study on the level of social cohesiveness of public rental housing communities in Seoul, this study investigated the community activities as a result of community cohesiveness and identified the cultural influences on the cohesiveness of the same case study areas. In general, there was relatively more active and voluntary participation of the residents in the community activities in the housing estates with higher social cohesiveness. The four communities were active in reporting community problems to the housing managers, greatly relying on the housing managers to solve the problems. In addition, mutual aid and community self-help were facilitated mainly through the activities of women's associations. However, small membership of community organisations and occasional disputes between the community organisations and estate managers, and among the community organisations themselves, seemed to have hampered the positive effects of the social cohesiveness in the case study areas. In terms of the cultural attributes, coexistence of collectivism and individualism, consideration of neighbourliness as an ideal social norm, incorporation of the neighbourhood environment into the housing estate environment and extensive use of outdoor public spaces were found.

Keywords : Social Cohesiveness, Public Rental Housing, Community Activities, Disadvantaged Groups, Housing Culture

주요어 : 사회적 결속력, 공공임대아파트, 커뮤니티 활동, 저소득층, 주거 문화

1. 연구의 배경과 목적

20세기 후반 대도시를 중심으로 진행된 급속한 도시화는 마을 단위로 이루어져 있던 전통적인 주거공동체의 의미와 역할을 빠르게 퇴색시켰다. 이에 따라 서구의 사회학자들은 현대 사회의 도시화와 개인화 현상은 사회적 약자, 즉 소수 민족이나 장애인, 저소득층, 노인들의 사회적 고립을 점차 악화시키고 있다고 주장했다(see, for example, Durkheim, 1979). 이와 함께 1990년대 지속가능한 개발의 중요성이 부각되면서 환경적인 측면 뿐만 아니라 사회적으로도 지속가능한 도시를 만들기 위해서는 주거공동체의 사회적 결속력(social cohesion)이 강화되어야 할 필요성이 제기되었다(Bramley & Power, 2009).

주거공동체의 사회적 결속력과 관련하여 중요하게 다루어지는 쟁점 중 하나는, 그것이 커뮤니티 내에서 실질적

으로 어떠한 역할을 하고 있는가 하는 점이다. 캐나다, 호주, 그리고 서유럽 국가들은 이미 사회적 결속력이 저소득층을 위한 사회 정책으로 활용될 수 있는 방안을 활발하게 모색하고 있으나, 우리나라에서는 정책 수단으로서 사회적 결속력을 활용하기 위한 논의가 아직 미흡한 편이다. 도시지역을 대상으로 사회적 결속력의 정도를 측정하는 연구가 있었으나(see, for example, Cho, 2007; Kang & Hong-hyun, 2002), 그것이 어떻게 저소득 주거공동체의 커뮤니티 활동으로 나타나는지에 대한 연구는 부족한 실정이다. 또한 사회적 결속력에 관한 대부분의 연구가 서양 국가들에서 논의된 이론들을 기초로 하고 있어서 우리나라의 사회적 결속력의 문화적 특성에 대한 연구가 더욱 활발하게 이루어져야 할 것으로 보인다.

본 연구는 우리나라의 대표적인 저소득 커뮤니티인 장기공공임대아파트 주민들이 형성하는 사회적 결속력의 특성을 파악하여 사회적으로 지속가능한 주거공동체를 만들기 위한 정책적 논의에 필요한 실증적 자료를 제시하고자 한다. 본 연구와 연계된 선행연구(Seo & Chiu, 2014)에서는 공공임대아파트 주민들의 사회적 결속력의 정도를 지표로 이용해 측정한 바 있다. 이와 관련하여 본 연구는 수치를 통해서만 파악하기 힘든 사회적 결속력의 특성,

*정회원(주저자, 교신저자), 홍콩대학교 도시계획·설계학과 박사

Corresponding Author: Bokyong Seo, Department of Urban Planning and Design, The University of Hong Kong, Pokfulam Road, Hong Kong. E-mail: sobia59@gmail.com

이 논문은 서보경의 박사학위 논문의 일부를 토대로 수정·보완한 연구임.

즉 주민들의 결속력이 커뮤니티 활동에 어떠한 형태로 나타나고 있으며, 이들의 사회적 결속력에 반영된 주거 문화의 특성은 무엇인지 알아보고자 한다.

II. 저소득 커뮤니티의 사회적 결속력

사회적 결속력은 매우 광범위한 사회 현상들을 설명하기 위해 사회학에서 사용하는 개념으로서, 대상 집단과 연구 목적에 따라서 다양하게 정의될 수 있다. 그러나 일반적으로 공동의 규범과 신뢰를 바탕으로 공동의 목적을 성취하기 위해 서로 협력하고자 하는 공동체 구성원들의 특성을 일컫는다. 특히, 주거공동체에서는 구성원들의 사회적 연결망, 다른 구성원에 대한 신뢰, 규범 준수, 커뮤니티 활동 참여 및 주거지에 대한 애착심 등을 측정함으로써 커뮤니티 결속력의 정도를 판단할 수 있다(as cited in Seo & Chiu, 2014, based on Berger-Schmitt, 2000; Buckner, 1988; Hulse & Stone, 2006; Jackson et al., 2000).

사회적 결속력이 정책이나 연구에 활용되는 과정에서 사회적 자본(social capital)의 개념과 혼용되는 경우가 많은데, 실제로 사회학에서 두 개념은 비슷하게 정의되고 있다. 그러나, 사회적 결속력은 사회적 자본을 토대로 공동의 목적을 성취하고자 하는, 보다 역동적이고 기능적인 측면을 포함한다. 특히 저소득층의 커뮤니티 결속력은 주거지 내에서 발생하는 커뮤니티의 문제를 자력으로 해결하고, 빈곤으로 인한 결핍을 상호부조(mutual aid)를 통해 보완하는 원동력이 될 수 있기 때문에, 저소득층 주민들의 삶의 질을 향상시키는 정책의 수단으로 유용하게 사용될 수 있다(as cited in Seo & Chiu, 2014, based on Forest & Kearns, 2001; Galabuzi & Teelucksingh, 2010).

기존 문헌에서 저소득 커뮤니티 내 사회 결속력의 특징은 다양하게 묘사된다. 많은 연구들이 저소득 커뮤니티는 주류사회가 공유하는 규범으로부터 벗어나 있고(Friedrichs & Blasius, 2003; Wilson, 1987), 그들의 인간관계의 범위는 매우 제한적이며(Wacquant & Wilson, 1989), 구성원들의 정치 활동 또는 커뮤니티 활동의 참여도는 높지 않다고 주장한다(Dekker, 2007). 그러나 또 다른 연구에서는, 저소득 커뮤니티의 정치 활동의 참여도가 항상 낮은 것은 아니며(Berry et al., 1991), 구성원들 간의 관계는 오히려 다른 집단보다 훨씬 친밀한 것으로 나타났다(Mullin & Western, 2001).

이렇듯 다양한 연구결과는 저소득 커뮤니티의 사회적 결속력을 모든 집단에 대해 일괄적으로 정의내리기 어렵다는 것을 증명한다. 실제로 Friedkin(2004)은 서로 다른 집단의 사회적 결속력이나 각 구성원들이 그 결속력에 공헌하는 양상은 집단마다 다른 형태로 나타날 수 있다고 주장했다. 따라서 저소득 커뮤니티의 결속력을 논의할 때는 대상 집단이 그 지역에서 갖고 있는 사회경제적 환경이나 문화적 특성 등의 맥락을 반드시 고려하여야 한다.

III. 장기공공임대아파트 단지의 사회경제적 환경

장기공공임대아파트 주민들의 커뮤니티 결속력을 파악하기 위해서는 먼저 이들의 사회경제적 환경을 이해할 필요가 있다. 기존 문헌에 의하면, 특히 일반 공공임대아파트보다 저소득 계층이 훨씬 많이 입주해 있는 영구임대아파트 단지는 다른 아파트 단지들과는 다른 사회경제적 특성을 갖고 있으며, 이는 다음 네 가지로 요약될 수 있다.

첫째, 영구임대아파트 주민들의 빈곤은 오랜 기간 지속되는 경향이 있다. 국토부(전, 국토해양부) 임대주택 실무자료(Korean Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, 2008)에 따르면, 2008년 기준으로 영구임대아파트 임차인 중 약 70%의 주민들이 평균 7년 이상 지금의 주택에 거주해 오고 있으며, 이는 민간임대주택 임차인의 평균거주기간인 1년보다 월등히 긴 것으로 나타났다(Statistics Korea, 2010). 정기적인 입주자격 심사를 통해 계약연장 여부를 결정하는 영구임대아파트의 특성상, 상대적으로 긴 평균거주기간은 입주민들이 그만큼 가난한 환경에서 쉽게 벗어나지 못하고 있음을 보여준다. 그러나 소득이 일정수준 높아지더라도 인상된 임대료를 납부하면 지금의 주택에서 계속 거주할 수 있기 때문에, 민간임대주택의 임대료를 부담할 수 없는 저소득층에게는 주거안정성을 보장해주고 있다고도 볼 수 있다.

둘째, 영구임대아파트 단지 내 공공장소에서는 음주, 청소년 비행, 자살과 같은 일탈과 반사회적 행동이 비교적 자주 발생한다(Hong et al., 2005; Kim, 2004). 이러한 부정적인 커뮤니티의 분위기는 영구임대아파트 주민들이 자신의 주거지에 대해 안전하지 못하다고 느끼게끔 하는 요인이 되며(Park, 2007; Yoon et al., 2011), 이웃 주민들에 대한 신뢰도를 약화시킨다(Hong et al., 2005; Park et al., 2009). 이는 결과적으로 영구임대아파트 주민들의 사회적 박탈감과 사회적 배제를 초래하게 된다(Seo et al., 2004).

셋째, 영구임대아파트 주민들은 자신의 주거공동체에 대한 자부심이 낮은 편이다. 여러 선행 연구들에 따르면, 영구임대아파트 주민들은 자신이 영구임대아파트에 살고 있다는 사실을 부끄럽게 여기는 경향이 있다(Kim, 2004; Kim et al., 2002). 또한, 분양아파트 단지 주민들은 자녀들의 교육환경의 질이나 현재 살고 있는 주택의 가격이 떨어질지도 모른다는 우려 때문에, 영구임대아파트 단지가 주변에 위치하는 것에 대해 부정적으로 평가하기도 한다(Choi, 2005; Ha & Seo, 2006; Seo et al., 2004). 소득수준이 상대적으로 높은 이웃 주민들로부터 받게 되는 이러한 편견은 영구임대아파트 주민들의 자존감과 지역사회에 대한 참여도를 떨어뜨리는 요인이 되기도 한다.

넷째, 영구임대아파트 단지 내 노인 및 장애인 1인 가구는 심각한 사회적 고립을 경험하고 있다. 영구임대아파트에서 혼자 사는 노인이 사망한지 오랜 시간이 지나서야 다른 사람에게 발견되었다는 뉴스가 빈번히 미디어를 통해 보도되고 있다(see, for example, Jung, 2011). 이러

Table 1. Summary of the Four Case Study Areas (as of November 2010)

	A Estate	B Estate	C Estate	D Estate
Year of completion	1994	1992	1991	2000
Number of housing units	1,445	2,565	1,123	818
Area (sq.m)	34,261	53,897	55,190	14,326
Ancillary facilities	- Retail facilities in a detached single building - Community welfare centre	- Retail facilities in a detached single building - Community welfare centre	- Retail facilities at the low level of a housing block - Barber shop	- Retail facilities in a detached single building - Study room
Playground, elderly centre, pocket parks, outdoor exercise areas				
Accessibility by public transport	Convenient (one subway line, 26 bus routes)	Convenient (one subway line, 18 bus routes)	Less convenient (8 bus routes)	Less convenient (8 bus routes)

Source. Extracted from Seo & Chiu (2014)

한 사건을 방지하기 위해 주택관리공단에서는 영구임대아파트에 살고 있는 노인 및 장애인 1인 가구에 대한 특별 관리를 실시하고 있지만, 평소 이들의 인간관계가 매우 제한적일 경우, 필요할 때 도움을 얻지 못해 어려움을 겪는 일이 발생하기도 한다(Kim et al., 2002).

영구임대아파트의 이러한 부정적인 사회적 환경을 개선하기 위한 방법으로 주민들의 사회적 결속력을 강화하여 이들의 커뮤니티 활동을 통해 보다 높은 수준의 삶의 질을 공유하는 주거공동체를 형성하는 것이 필요할 것으로 보인다.

IV. 연구방법 및 범위

본 연구를 위해 서울시에 위치한 영구임대아파트 단지 세 곳과 50년 공공임대아파트 단지 한 곳을 선정하여 사례조사를 실시하였다. 본 연구는 앞서 행해진 선행연구(Seo & Chiu, 2014)와 연계된 연구로서 사례대상지의 선정기준은 선행연구에 자세히 설명되어 있으며¹⁾, 사례대상지 네 곳의 특징은 <Table 1>과 같다.

선행연구와 본 연구를 위해 사례대상지 네 곳에서 2010년 11월 한 달간 입주주민들을 대상으로 설문조사²⁾를 실시하였고, 관련주체들과의 인터뷰도 동시에 진행하였다. 또한 주택관리공단이 작성한 서울시 공공임대아파트 단지의 커뮤니티 활동 보고서와 대상지 내에 위치한 사회복지관의 홍보물을 토대로 대상지를 여러 차례 직접 방문하여 실제 이루어지는 커뮤니티 활동과 커뮤니티 활동이 이루어지는 장소를 관찰하였다.

1) 선행연구(Seo & Chiu, 2014)에서는 공공임대아파트 단지의 물리적 환경이 저소득 주민들의 사회적 결속력에 미치는 영향을 분석하였다. 따라서, 교통, 편의시설, 자연환경, 교육시설 등 아파트 단지 환경과 마을 환경 조건이 서로 다른 네 개의 장기공공임대아파트 단지가 사례대상지로 선정되었다.

2) 설문지의 내용은 ‘입주민의 사회적 결속력 지표’, ‘단지 환경과 마을 환경에 대한 주민들의 인식’, ‘단지 환경과 마을 환경 이용 현황’, ‘응답자 개인 및 가족에 관한 기본 정보’로 구성되었으며, 총 351부의 설문지를 회수하였다. 대상지 중 50년 임대아파트 단지 내 응답자의 사회 인구학적 구성은 나머지 대상지인 영구임대아파트 단지 세 곳과 통계적으로 큰 차이를 보이지 않았다(Seo & Chiu, 2014).

설문조사의 결과는 이미 선행연구(Seo & Chiu, 2014)에서 논의하였으며 본 연구의 목적과도 차이가 있으므로, 본 논문에서는 주민들의 커뮤니티 활동과 거주 문화에 관련된 설문조사 결과(‘주민조직 참여도’와 ‘희망하는 이웃관계’)만 선택하여 제시하고자 한다.

공공임대아파트 입주주민의 커뮤니티 활동과 주거 문화를 보다 다각도로 파악하기 위해, 다양한 관련주체를 면담하였다. 사례조사에 참여한 인터뷰 대상자는 <Table 2>와 같으며, 인터뷰는 약 20분에서 1시간 동안 개별적으로 이루어졌다. 인터뷰의 주요 내용은 단지 내 이웃 주민에 대한 인식과 태도, 커뮤니티 활동의 성격 및 참여형태, 커뮤니티 활동에 대한 의견 등으로 구성되었다.³⁾

Table 2. Interviewees in the Case Study Areas

	A Estate	B Estate	C Estate	D Estate
Residents	3	5	3	4
Residents' representatives	1	1	1	1
Security guards	1	1	2	1
Management staff	1	1	1	1
Social service workers	1	1	N/A	N/A

V. 연구결과

선행연구(Seo & Chiu, 2014)에서는 주민들의 사회결속력을 사회적 관계(social networking), 공동의 규범 및 신뢰(shared norms and trust), 주거지 애착심(attachment to housing estate)으로 나누어 측정하였고, 이 세 가지 요소의 평균 점수를 전반적인 사회적 결속력(overall social cohesiveness)의 정도로 간주하였다. 선행연구에서는 A, B 단지의 사회적 결속력이 가장 높고 C단지의 사회적 결속력이 가장 낮은 것으로 나타났다.

3) 면담 내용의 민감성을 고려하여 사례대상지 중 영구임대아파트 단지 세 곳은 각각 A, B, C 단지로, 50년 공공임대아파트 단지는 D 단지로 표기하였으며, 본 논문에서 면담의 내용이 직접 인용되더라도 면담 대상자의 실명은 밝히지 않았다.

1. 주민들의 커뮤니티 활동에 반영된 사회적 결속력

Forest & Keams(2001)는 주거지에서 사회적 결속력이 어떠한 목적으로 활용되고 있는가 하는 점은 그 주거공동체의 결속력의 특성을 결정짓는 중요한 요인이라고 하였다. 특히 저소득층의 사회적 결속력은 커뮤니티에 존재하는 문제를 주민들 스스로 해결하고 상호부조(mutual aid)와 자조(self-help)를 통해 가난으로 인한 어려움을 극복하고자 하는 저소득층 주거공동체에 필요한 요소라고 주장했다.

본 절에서는 이러한 사회적 결속력의 차이가 각 대상지의 커뮤니티 활동, 특히 자발적인 커뮤니티 문제 해결과 상호부조(mutual aid) 및 자조(self-help)에 어떻게 반영되어 나타나는지 살펴보고자 한다.

1) 커뮤니티의 문제 해결

사례대상지는 공공임대주택으로서 임차인이 거주하고 있는 주택과 단지 내 공공장소에 대한 소유권을 주장할 수 없기 때문에 주민들이 아파트 단지와 관련된 문제를 해결하기 위한 의사결정과정에서 직접 참여할 수 있는 방법이 상대적으로 제한되어 있다. 사례대상지의 관리사무소 직원에 따르면, 주민들은 단지 내 이웃 주민들의 반사회적 행동 또는 공공장소의 하자보수에 대해 항의하기 위해서 관리사무소로 전화하거나 직접 찾아오는 경우가 분양아파트에 비해서 빈번하다고 한다. 이는 사례대상지 주민들이 커뮤니티의 문제를 ‘발견’하는 과정에 적극성을 띠고 있음을 나타내지만, 동시에 커뮤니티의 문제 해결을 주택관리자에게 의존하려는 경향이 있음을 알 수 있다.

커뮤니티의 문제를 해결하기 위한 공동체적인 노력 중 하나로, 사례대상지 네 곳은 모두 임차인대표, 노인회 대표, 부녀회 대표, 단지 관리자가 모여 주민대표회의를 갖고 있었다. 아직도 전국의 많은 영구임대아파트단지에서 임차인대표회의가 구성되지 못한 현실을 감안할 때, 사례대상지는 네 곳 모두 커뮤니티의 문제해결을 위한 공식적인 매개체를 갖고 있다는 점에서 주민들의 사회적 결속력이 주민대표회의를 통해 긍정적으로 활용될 수 있는 잠재력을 갖고 있다고 보인다. 이와 관련하여 사회적 결속력이 상대적으로 높은 것으로 나타난 A단지 관리자는 다음과 같이 밝혔다.

“저희 단지는 그래도 주민들과 꽤 잘 소통하고 있다고 생각합니다. 물론 회의 때 거론되는 안건들은 대부분 부정적인 것들이지요. 하지만 이렇게라도 계속 만나면서 의견을 나누다 보면 서로의 상황을 이해하게 되니까 신뢰도 쌓이고 어떻게 하면 이 문제를 함께 잘 해결할까 하는 마음을 기본적으로 갖게 됩니다.”

선행연구에서 사회적 결속력이 높은 것으로 조사된 B단지에서는 커뮤니티의 문제를 해결하기 위해 아파트 단지 관리자가 해결방안을 모색하고 주민들이 그 과정에 직접 참여하는 사례도 있었다. B단지 관리자와 단지 내에서 근무 중인 사회복지사에 따르면, B단지 주민들은 단

지 내 커뮤니티 활동에 비교적 적극적으로 참여하는 편이었다. 지난 2009년 B단지 아파트관리사무소는 단지 내 공터에 작은 공원을 조성하는 계획을 세웠고 단지 주민들은 직접 이 과정에 참여하였다. 새롭게 조성된 이 공원은 주민들의 주거지 애착심과 참여의식을 바탕으로 단지 내 버려져 있던 공공공간을 효율적으로 활용한 모범적인 사례라고 할 수 있다.

한편, 주민들이 커뮤니티의 문제를 발견하고 직접 단지 관리자에게 해결방안을 제시하는 사례도 있었다. D단지 주민들은 단지 내 청소년 시설의 부족 문제를 해결하기 위해서 관리사무소 건물에 사용하지 않던 빈 공간을 초등학교를 위한 공부방으로 활용할 것을 주민대표를 통해 관리사무소에 제안하였다. D단지 관리자는 이러한 주민들의 제안에 대해 이렇게 말했다.

“주민들이 먼저 공부방 만들기를 제안하셨습니다. 장소도 미리 다 알아 보셨구요. 들어보니 참 좋은 생각 같아서 바로 본사와 주공에 보고했어요. 구청에서 지원도 해 주셨구요. 지금은 그 공부방에서 대학생들이 우리 아파트에 살고 있는 초등학교생들에게 공부를 가르치는 자원봉사를 하고 있어요. 돈이 없어서 자녀들 과외 한 번 못시키고 있던 주민들한테는 정말 반가운 소식이었습니다. 별 거 아닌 것 같지만 우리 단지로서는 굉장한 자랑거리랍니다.”

D단지의 사회적 결속력은 A, B단지보다 낮았지만(Seo & Chiu, 2014), D단지 주민들의 주거애착심과 단지 관리자에 대한 신뢰를 바탕으로 단지 환경을 개선하기 위해 주민들의 결속력이 긍정적으로 활용된 사례로 여겨진다.

그러나 때로는 주민들이 강한 사회결속력으로 인해 아파트 관리자에 대해 적대적인 태도를 갖고 마찰을 빚기도 했다. B단지 내 사회복지관에서 근무하는 한 직원은 인터뷰를 통해 다음과 같이 밝혔다.

“제가 이 단지에서 몇 년간 일하면서 느낀 바로는, 여기는 임차인대표회의나 부녀회 같은 주민조직이 굉장히 잘 구성되어 있어요. 아파트를 위해서 여러 가지 일도 많이 하고 꽤 영향력도 있지요. 그런데 주민 조직이 워낙 강하다 보니까 주민들이 관리소 앞에서 자신들의 요구를 들어달라고 시위하는 것을 여러 번 봤습니다.”

이러한 B단지의 사례는 공공임대아파트 커뮤니티의 문제 해결의 주체가 주민들 스스로가 아닌 단지 관리자와의 원활한 소통이 이루어지지 않는 경우, 주민들의 강한 사회적 결속력은 오히려 커뮤니티 문제 해결과정에 분쟁을 일으키는 역기능으로 작용할 수도 있음을 보여준다.

주민들의 사회적 결속력이 아파트단지 관리자를 거치지 않고도 커뮤니티 활동에 대한 자발적인 참여로 이어진 경우도 있었다. A단지에서는 지난 2009년 아파트단지 내 공공공간의 정비가 대규모로 이루어졌다. 그동안 낡고 어두웠던 임대 아파트단지의 공공공간이 분양아파트와 비교해도 손색이 없을 정도로 개선되자 주민들은 이렇게 좋

아진 단지 환경을 지속적으로 유지하기 위해 자발적인 청소모임을 조직하여 매주 정기적으로 단지 안의 화단과 거리를 청소하고 있었다. 이와 관련해 A단지 관리자는 다음과 같이 밝혔다.

“실제로 단지 내 정비가 있고 나서 공공공간에 버려지는 쓰레기의 수가 현저하게 줄었어요. 우리 아파트 단지를 깨끗하게 사용해야겠다는 주민들의 인식이 자리 잡기 시작한 것 같아요.”

주민 청소 모임의 회원인 한 노인은 인터뷰에서 다음과 같이 말했다.

“내가 여기로 이사 오기 전에는 형편이 이렇게 [가난하지] 않았다고... 아들이 IMF때 사업하다 망하고 빚더미에 올라 앉았거든. 그래서 지금 내가 손자들 키우면서 여기서 살고 있어. 처음엔 정말 비참했지. 내가 이룬데 살 사람이 아닌데... 그런데 이렇게 한 주에 한 번씩 청소하러 나오면서 조금씩 이 곳이 좋아지더라고. 같이 하는 사람들이랑 얘기도 하고 그러면 기분도 나아지고... 경로당에 가만히 앉아 있는 것보다 훨씬 낫지. 내가 돈은 없지만 다른 사람들을 위해서 뭔가 봉사하고 있구나 하는 생각도 들고...”

또한 A단지 주민들은 자발적으로 방법조직을 만들어 아파트단지와 주변 동네의 치안을 돕는 데 앞장서고 있었다. 사실 A단지에 방법이 필요하다는 점은 주민들의 이웃에 대한 신뢰가 높지 않다는 반증이기도 하지만, 자신들의 주거지 환경을 개선하기 위한 자발적인 주민조직의 결성은 주민들의 사회적 결속력이 긍정적으로 활용된 사례라고 할 수 있다.

실제로 사회적 결속력이 가장 낮게 나타났던 C단지에서는 이러한 주민들의 자발적인 커뮤니티 문제 해결 사례가 관찰되지 않았으며, 아파트단지 관리자와의 협의를 통해 구성된 커뮤니티 활동도 다른 대상지에 비해 활발하지 않은 것으로 나타났다.

그러나 주민조직을 통한 커뮤니티의 문제 해결과정에서 주민조직에 직접 참여하는 주민의 수는 아직도 매우 낮은 것으로 조사되었다. 설문조사 응답자 중 1개 이상의 주민조직(예. 임차인대표, 부녀회, 노인회, 방법조직, 동호회 등)에 가입한 주민은 평균 18.2%였다. 특히 사회결속력이 가장 낮은 C단지는 거의 대부분의 주민들이 어떠한 주민조직에도 가입되어 있지 않은 것으로 나타났다<Figure 1>.

또한, 주민조직에 가입되어 있더라도 실제로 적극적으로 커뮤니티 활동에 참여하는 사람의 수는 매우 적었다. D단지의 부녀회 임원이라고 밝힌 한 주민은 다음과 같이 말했다.

“부녀회 회원 모으는 것도 쉬운 일이 아니에요. 지금 회원으로 등록된 사람들은 50명 정도 되지만 실제로 활동하는 사람은 10명도 안돼요. 여기에 사는 사람들이 노인 분들이 많으니까 부녀회에서 무슨 일을 하려고 해도 건강이 안 따라 주니까 참여 못하시는 분도 많고, 안건을 처리하는 과정을 이해하기 어려우시니까 아예 아무것도 안하려고 하는 분도 많아요.”

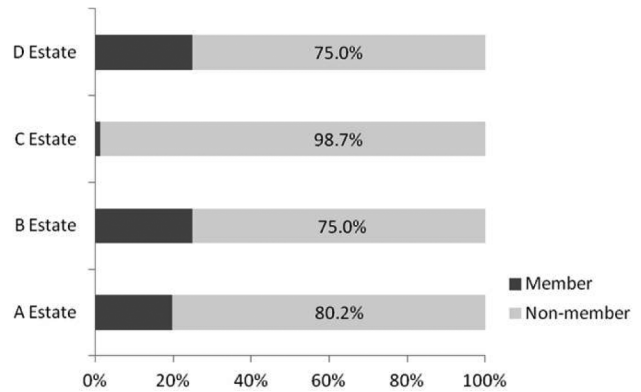


Figure 1. Community Organization Membership within Housing Estate

앞서 소개된 사례에서도 볼 수 있듯이, 아파트단지 안에서 사회적 결속력을 바탕으로 이루어지는 주민조직의 활동은 커뮤니티의 문제를 주민 스스로 또는 아파트단지 관리자의 도움을 얻어 해결하는데 매우 중요한 구성단위가 된다. 따라서 이렇게 낮은 주민조직 참여도는 대상지에 형성된 결속력이 커뮤니티 문제 해결을 위해 활용되는데 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

주민조직의 커뮤니티 활동과 관련되어 나타나는 또 다른 문제는 주민조직 사이, 또는 주민조직과 아파트단지 관리자 사이에 분쟁이 발생하는 경우가 잦다는 점이다. 실제로 B단지에서는 주민조직과 단지관리자의 관계가 친밀하고 협조적이었으나, 본 연구의 조사가 진행되고 있는 기간 동안 이들 간 분쟁이 발생해 사례조사를 위한 협조를 얻기 어려운 때도 있었다. 이러한 주민조직 간, 또는 주민조직과 아파트단지 관리자 사이의 분쟁은 주민조직 내에 형성된 사회적 결속력이 커뮤니티 전체의 결속력으로 이어지지 않을 수도 있음을 보여주고 있다.

2) 주민들 간의 상호부조(mutual aid)와 커뮤니티 자조(community self-help)

사례대상지에서 가장 뚜렷하게 나타나는 상호부조의 양상은 주민조직을 통한 활동인 것으로 나타났다. 그 중에서도 특히 단지 내 부녀회의 활동이 두드러졌다. 사례대상지의 부녀회 회원들은 정기적으로 밀반찬이나 김장김치를 만들어 단지 내 독거노인이나 소년소녀가장들에게 나누어 주고 있었고, 매년 복날에는 단지 내 어르신들에게 삼계탕을 대접하고 있었다. 부녀회는 이러한 활동을 위한 비용을 충당하기 위해 벼룩시장을 개최하거나 쌀을 판매하고(A단지와 B단지의 경우) 재활용 쓰레기를 수거하는 등(D단지) 소규모 이익활동을 하고 있었다.

이러한 구제활동이 대상지 주민들의 빈곤을 줄여주지는 못하지만, 주민들 중 거동이 불편하거나 경제적으로 더 어려운 처지에 놓여 있는 가구들에게 어느 정도의 도움을 주고 있는 것으로 나타났다<Figure 2>. 부녀회로부터 정기적으로 반찬을 받고 있는 A단지 한 노인은 다음과 같이 말했다.

“보시다시피 내가 잘 움직이지를 못해요(휠체어를 가리키면서). 근데 내가 혼자 살아서 밥 해 먹는 게 여간 힘든 게 아니야. 그러니 죽을 때 까지 무슨 소망이 있었어. 그래도 한 번씩 이렇게 찾아와 주고 반찬도 갖다 주고 하나가 참 고마워. 그 사람들도 형편이 넉넉하지 않을텐데 나 같은 늙은이들까지 챙기고... 참 고맙지.”

대상지에서 만난 부녀회원들은 모두 자신들의 주거지에 애착심을 갖고 있었고, 같은 단지 안에 살고 있는 더 어려운 사람들을 도와주어야 한다는 책임의식도 지니고 있었다. 이러한 적극적인 부녀회의 구제활동은 여성들의 사회적 결속력이 남성들보다 강한 것으로 나타난 선행연구(Seo & Chiu, 2014)의 결과에도 부합한다.



Figure 2. Women's Association Preparing for Food Distribution to Single Elderly Residents in A Estate (Source. Author)

한편, 공식적인 주민조직이 아닌, 몇몇 주민들이 스스로 수익활동을 시도하는 경우도 있었다. B단지의 경우, 단지 내 사회복지관을 통해 가드너 교육 프로그램에 참여한 주민들이 프로그램 수수료 후 자발적으로 모여 국화를 재배하고 있었다. 사례조사가 실시된 해에는 직접 키운 국화가 상품가치가 없어 시장에 내놓지 못했지만 다음 해에는 꼭 잘 키워서 시장에 내놓을 계획이라고 밝혔다. 또한 D단지의 경우, 한 주민이 단지 건너편 상가에서 소규모로 운영하는 장갑공장에 같은 단지 주민들 몇 명을 고용하여 함께 일하고 있었다. 직원들은 모두 여성이었고 아이들을 돌봐야 하는 주부였기 때문에 대부분 시간제로 일하고 있었으며, 소규모 수공업으로 얻는 수익은 얼마 되지 않았지만 그 곳에서 일하고 있는 주민들은 단 얼마라도 돈을 벌 수 있을 뿐만 아니라 일하면서 이웃주민들과 대화도 나눌 수 있다는 점에서 만족감을 나타냈다.

그러나 커뮤니티 문제 해결의 측면에서도 밝혀졌던 문제점, 즉 낮은 참여도와 주민조직 간의 분쟁이 상호부조의 측면에서도 비슷한 양상으로 나타났다. 이와 관련하여 D단지 부녀회 회원인 한 주민은 다음과 같이 말했다.

“얼마 전에 동대표가 우리 부녀회를 상대로 고소를 했더라고요. 회비로 모인 공금을 횡령했다나... 자꾸 돈 문제

로 주민들 간에 싸움이 나니까 관리사무소에서는 부녀회 활동에서 나는 수익을 이제부터 관리사무소에서 관리하겠다고 하는데, 그러면 우리 부녀회가 아무 일도 못하잖아요. 관리사무소는 자꾸 우리의 권한을 줄이려고 하고 우리는 그러지 말라고 하고... 정말 어떻게 해결해야 할지 모르겠어요.”

놀랍게도 이 주민은 그동안 이러한 법적인 분쟁을 자주 겪었다고 밝히며 고소와 관련된 분쟁조정 절차를 매우 자세하게 설명해 주었다.

한편, B단지에서 오랜 기간 일하고 있는 한 경비원은 다음과 같이 말했다.

“여기 부녀회가 아주 쟁쟁지. 일도 많이 하고.... 얼마 전까지만 해도 쌀 판다고 여기(경비실) 갖다 놓고 그랬는데 얼마 전부터 그런 게 썩 사라졌어요. 부녀회 내부에 문제가 생겼다고 하더라고... 부녀회 사업하면 꼭 와서 협조를 부탁하던 부녀회장님도 요즘은 안보이네요.”

이와 같이 대상지 내 상호부조와 커뮤니티 자조의 노력은 주거지 애착심과 어려운 이웃 주민을 향한 동정심, 그리고 친밀한 인간관계를 바탕으로 이루어지지만, 주민들의 낮은 참여도와 주민조직 간 잦은 분쟁은 대상지의 사회결속력이 커뮤니티 내 가난으로 인한 어려움을 줄이는 데 활용되는 과정에 장애물이 되고 있음을 알 수 있다.

2. 사회적 결속력에 반영된 주거 문화

저소득층의 주거문화를 정의하는 것은 자칫 그들의 문화적 특성이 빈곤을 초래했다고 주장한 1950, 60년대 논의를 답습할 위험이 있다(Small, 2002). 실제로 많은 연구자들이 빈곤층 주거지 내에서도 인종, 학업성적, 직업, 결혼 등과 관련하여 다양한 문화가 존재하고 있음을 증명했다(See, for example, Hannerz, 1969; Massey & Denton, 1993; Rainwater, 1970). 그러나 이론적 고찰에서 살펴본 바에 의하면, 사회적 결속력이란 ‘이웃주민과의 관계’와 ‘주거지에 대한 태도’를 토대로 형성되는 개념인 만큼, 공공임대아파트 주민들이 어떤 문화적 특성을 배경으로 이웃주민과 관계를 맺고 있으며 어떻게 자신들의 주거지를 인식하고 있는가 하는 것은 이들의 사회적 결속력을 이해하는 데 있어 매우 중요한 배경이 된다.

따라서 본 연구에서는 사례대상지 주민들이 갖는 이웃관계와 주거지에 대한 인식과 관련된 주거 문화적 특성을 인터뷰와 선행연구에서 이루어진 설문조사를 토대로 살펴보고자 한다.

사례대상지 주민들의 이웃관계에는 다음의 네 가지 주거 문화 특성이 나타났다.

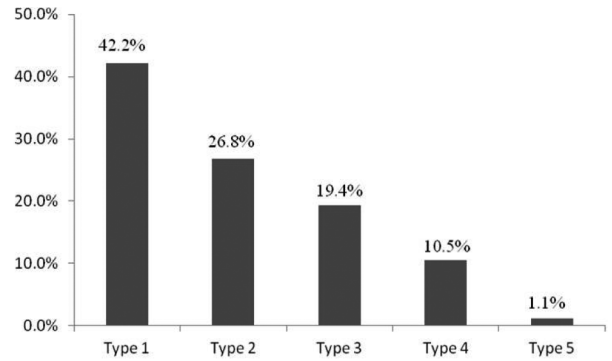
첫째, 대상지 커뮤니티에는 집단주의(collectivism)와 개인주의(individualism)가 공존하고 있었다. 전통적으로 우리나라의 인간관계는 유교사상의 영향을 많이 받아왔다. 유교사상에서는 다른 사람과의 관계 속에서 나의 자아를

찾고, 남편, 아내, 자녀, 제자 등과 같이 다른 사람과의 관계 속에서 정해지는 위치에 요구되는 행동양식이 정해져 있었다(Roez, 1993; Yung, 2007). 이러한 유교사상은 우리나라의 집단주의에 많은 영향을 미쳤다(Kim, 1998; Shim et al., 2008). 그러나 급속한 경제성장과 빠른 도시화는 도시민들의 집단주의적 성향을 약화시켰고, 현대인들은 점차 개인주의적인 성향을 갖게 되었다. 그럼에도 불구하고 서양 국가들과 비교해 볼 때 여전히 우리나라 국민들은 관계지향적(relationship-driven)인 성향이 강하다고 할 수 있다(Shim et al., 2008).

이러한 집단주의와 개인주의의 공존은 사례대상지 커뮤니티에서도 발견되었다. 설문조사 결과, 대상지 주민들은 커뮤니티 전체의 이익이 자신의 개인적인 이익보다 중요한가를 묻는 질문에 응답자는 같은 범주의 다른 문항들보다 훨씬 낮은 점수를 부여했다(Seo & Chiu, 2014).⁴⁾ 이러한 결과는 커뮤니티 전체의 결속력에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 요소라 할 수 있으나, 한편으로는 커뮤니티의 전반적인 의견에 대체로 순응적인 집단주의적 성향도 함께 나타나, 단지 내 이웃 주민에 대한 신뢰와 규범 준수에는 긍정적인 영향을 줄 수도 있을 것으로 보인다. 인터뷰에서 만난 주민들은 커뮤니티의 문제와 관련하여 이웃 주민들의 의견에 대체로 동의하는 편이었으나, 어떤 주민들은 이것이 이웃 주민에 대한 신뢰 때문이기 보다는 커뮤니티의 문제에 대해 무관심하기 때문인 경우도 관찰되었다.

둘째, 선행연구에서는 사회적 결속력의 구성요소 중 ‘이웃 주민과의 관계’ 범주의 평균 점수가 다른 범주에 비해 낮게 나왔지만, 사례대상지 주민들은 여전히 이웃 주민들과 친밀한 관계를 맺는 것을 이상적으로 생각하는 경향이 있었다. 설문 조사 결과, 응답자의 60% 이상이 좀 더 많은 이웃을 알고 싶거나 이웃들과 도움을 주고받고 싶다고 대답했다<Figure 3>. 이는 사례대상지 주민들의 이웃관계 형성과 더 나아가 커뮤니티 전체의 사회적 결속력에 긍정적인 영향을 미칠 수 있는 태도로 보인다.

주민들과의 인터뷰에 따르면, 이러한 경향은 주민들이 같은 아파트단지 이웃들에 대해 동질감을 느껴 커뮤니티에 더욱 소속감을 느끼도록 하는 반면, 빈곤에 대해 자괴감을 가지는 경우 자신들이 살고 있는 아파트 단지 외 이웃 주민들에 대해 애착심을 갖는데 부정적인 영향을 미치기도 하는 것으로 나타났다. 이렇듯 ‘빈곤 주거지’라는 집단주의적 성향은 주변 분양아파트 단지 주민들에 대한 경쟁 심리를 부추기기도 한다. 실제로, D단지의 경우 부녀회에서 단지 출입구에 위치한 화단을 관리하고 있는데, 항상 건너편 분양아파트 단지의 화단보다 더 아름답게 보이게 하기 위해서 노력하고 있었다.



Type 1: I want to get to know more neighbours.
 Type 2: Neighbours are just acquaintances.
 Type 3: I want to exchange help with neighbours when they or I need.
 Type 4: I do not care if I do not know any neighbours in this estate.
 Type 5: I do not want to be close to my neighbours.

Figure 3. Public Housing Residents' Opinions on Desirable Neighbouring Types

셋째, 대상지 주민들은 자신들이 살고 있는 지역의 환경을 자신들의 아파트 단지의 환경에 투영시켰다. A단지의 경우, 아파트단지 내 시설물 관리나 공공공간 디자인 등 물리적 환경의 수준이 B단지와 매우 유사하거나 더욱 양호함에도 불구하고 아파트단지 환경에 대한 주민들의 인식과 관련한 설문조사에서 A단지 주민들은 B단지 주민들보다 거의 모든 질문에 상대적으로 낮은 점수를 주었다(Seo & Chiu, 2014). 이는 A단지와 B단지가 위치한 지역의 환경적 특성과도 무관하지 않은 것으로 판단된다. 실제로 A단지는 2009년과 2010년 대규모 정비를 통해 단위세대 내부공간을 제외한 아파트의 외관과 단지 내 외부공간이 매우 잘 정비되어 있었으나, 주변에 오래되고 낡은 공공임대아파트 단지들이 많이 들어서 있어 주민들이 느끼는 물리적 환경의 질은 그다지 높지 않았다.

반면 B단지의 경우, 아파트의 외관과 일부 외부공간의 정비에도 불구하고 물리적 환경의 수준은 A단지에 비해 양호한 편은 아니었지만, B단지가 소득수준이 높은 분양 아파트 단지들로 둘러싸여 있고 높은 수준의 교육시설과 상가 및 업무 시설이 밀집해 있는 구(區)에 위치해 있어, B단지 주민들은 자신들의 아파트단지 환경에 대해 비교적 자부심을 느끼고 있음을 인터뷰를 통해 알 수 있었다. 사례대상지 주민들이 빈곤한 주거지라는 사회경제적 커뮤니티의 인식은 아파트단지 내로 제한하였지만, 물리적 환경은 아파트단지를 넘어 지역 전체로 확대시켜 인식한다는 점은 매우 흥미로운 결과라 할 수 있다(Seo & Chiu, 2014).

넷째, 사례대상지 주민들은 아파트단지 내 외부공공공간을 활발하게 이용하고 있는 것으로 나타났다. 이는 우리나라 사람들의 전통적인 문화적 특성과 관련이 있다. 우리나라에서 전통적으로 길, 정자나무, 개울가와 같은 외부공공공간은 주거지에서 이웃들이 사회적 관계를 형성하는데 중요한 장소로 활용되었다(Kim, 2005). 현대에서 이

4) 사회적 결속력을 구성하는 요소 중 ‘공동의 규범 및 신뢰(Shared norms and trust)’ 범주의 평균 점수는 3.59(5점 척도)인데 반해, 해당 항목에 대한 점수는 3.18로 낮게 나타났다.

러한 사회적 장소는 외부공공공간 외에도 매우 다양해졌지만 아파트단지 안에 위치한 외부공간은 단지 주민들의 외부활동과도 밀접한 관련이 있어 단지설계 시 매우 중요하게 계획되고 있다.

사례대상지의 경우, 노인들이 벤치에 앉아 쉬고 있는 사례가 자주 목격되었으며, 놀이터에서 놀고 있는 아이들을 지켜보는 엄마들이 서로 이야기를 나누는 모습도 관찰되었다. 실제로 설문조사 결과, 나이가 많고 하루 중 단지 안에서 보내는 시간이 많은 주민일수록 외부공공공간을 더 자주 이용하는 것으로 나타났다<Table 3>.

Table 3. Relationship between Residents' Age and Frequency of Outdoor Public Spaces Use (ANOVA)

	More than once everyday or 2-3days	Around once every 1-2weeks	Less than once 2weeks	F
Age	51.9 (13.41)	47.2 (13.49)	47.6 (13.94)	3.910*

Note. *p<0.05, **p<0.01

사례대상지의 주민들은 벤치와 같은 시설물이 설치된 휴식공간을 이용하는 경우도 있었지만 아파트의 동 출입구나 건물 사이의 모퉁이와 같이 개인적으로 친근하고 자주 찾는 장소에 의자나 평상을 갖다놓고 앉아 있거나 이웃과 이야기를 나누는 경우도 자주 관찰되었다<Figure 4>.



Figure 4. Chairs Brought to the Public Spaces by Residents in C Estate and D Estate (Source. Author)

또한 사례대상지에서는 외부공공공간을 공식적인 커뮤니티 활동의 장소로 이용하고 있었다. 관리사무소나 사회복지관, 또는 부녀회와 같은 주민조직에서 정기적으로 개최하는 베품시장이나 주민화합잔치 등은 실내를 이용하기보다 외부공간을 이용하는 경우가 많았다. 실제로 선행연구 결과에서 나타난 외부공공공간의 이용정도와 이웃관계의 밀접한 상관관계를 고려할 때⁵⁾, 이러한 외부공공공간의 활발한 이용은 커뮤니티의 결속력 강화에 긍정적 영향 미칠 수 있는 문화적 특성으로 보인다.

5) 선행연구 결과, 아파트단지 내 외부공공공간을 매일 또는 2-3일에 한 번 이상 이용하는 주민들은 그렇지 않은 주민들보다 이웃관계가 더욱 친밀한 것으로 나타났다(Seo & Chiu, 2014).

VI. 결 론

본 연구에서는 우리나라의 대표적인 저소득층 주거지인 공공임대아파트 커뮤니티의 사회적 결속력의 특징을 파악하기 위해, 서울시에 위치한 영구임대아파트와 50년 공공임대아파트를 대상으로 주민들의 사회적 결속력이 어떻게 커뮤니티 활동에 영향을 미치고 있는지, 또한 이들의 사회적 결속력에 어떠한 주거 문화적 특성이 반영되어 있는지를 질적 분석하였다.

연구 결과, 대상지 주민들은 주로 주민대표를 통해 아파트단지 관리자와 회의를 거쳐 커뮤니티의 문제를 해결하고 있었지만, 임차인이라는 한계 때문에 커뮤니티 문제 해결에 있어서는 단지 관리자에게 다소 의존하는 경향을 보였다. 한편, 정비된 단지 환경을 보호하거나 열악한 교육여건을 개선하기 위해 주민들이 자발적으로 문제 해결의 방법을 제안하고 실천하는 경우도 있었다. 이 과정에서 사회적 결속력의 구성요소인 주민들 사이, 또는 주민조직과 단지 관리자 사이의 신뢰와 주거지에 대한 애착심은 주민들이 자발적으로 커뮤니티의 문제를 해결하고자 노력하는 데 중요한 요인이 되는 것으로 나타났다. 또한 주민 조직 중 부녀회는 사례대상지의 상호부조와 커뮤니티 자조에 중요한 역할을 하고 있었다. 그러나 주민조직과 주민모임에 대한 낮은 참여도와 주민조직들 사이, 또는 주민조직과 단지 관리자 사이의 잦은 분쟁은 주민들의 사회적 결속력이 커뮤니티의 문제를 주민 스스로 해결하고 상호부조를 통해 가난으로 인한 이웃의 어려움을 줄이는 데 부정적인 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

따라서 사례대상지 주민들의 사회적 결속력이 커뮤니티의 문제 해결과 상호부조에 긍정적으로 활용되기 위해서는, 공공임대아파트 주민들에게 충분한 자치권을 부여하고 주민들의 자발적인 문제 해결의 노력을 정책적으로 지원하며 커뮤니티 내에서 발생하는 분쟁을 조정할 수 있는 제3의 기관 또는 공공기관의 역할이 필요할 것으로 판단된다.

사례조사에서 나타난 대상지 주민들의 사회적 결속력에 반영된 주거 문화의 특성은 커뮤니티 내 집단주의와 개인주의적 성향의 공존, 친밀한 이웃관계에 대한 동경, 지역 환경과 단지 환경의 동일시화, 외부 공공공간의 활발한 이용 등으로 요약될 수 있다. 이러한 문화적 특성은 사례대상지와 같은 저소득층의 사회적 결속력을 이해하기 위해 필요한 배경이 된다.

인터뷰와 관찰조사를 통해 도출된 본 연구의 결과는 선행연구(Seo & Chiu, 2014)와 함께 서울시 공공임대아파트 주민들의 사회적 결속력의 특성을 다각도에서 분석함으로써, 공공임대아파트 주민들의 결속력 강화를 위한 정책을 세우는 과정에 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

REFERENCES

1. Berger-Schmitt, R. (2000). *Social Cohesion as an Aspect of the Quality of Societies: Concept and Measurement*. Mannheim: Centre for Survey Research and Methodology.
2. Berry, J., Portney, K. & Thomson, K. (1991). The Political Behavior of Poor People. In C. Jencks & P. E. Peterson (Eds.), *The Urban Underclass*. Washington, D.C.: The Bookings Institution.
3. Bramley, G. & Power, S. (2009). Urban Form and Social Sustainability: the Role of Density and Housing Type. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 36, 30-48.
4. Buckner, J. (1988). The Development of an Instrument to Measure Neighborhood Cohesion. *American Journal of Community Psychology*, 16(6), 771-791.
5. Cho, E. (2007). *A Study n Community Solidarity of Residents in Permanent Rental Apartment*. Unpublished Master Dissertation. Yonsei University, Seoul.
6. Choi, J. (2005). Dissatisfaction and Recognition Evaluation on the Permanent Rental Apartment Housing. *Journal of Architectural Institute of Korea*, 21(12), 235-246.
7. Dekker, K. (2007). Social Capital, Neighbourhood Attachment and Participation in Distressed Urban Areas. A Case Study in The Hague and Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies*, 22(3), 355-379.
8. Durkheim, E. (1979). *Suicide: A Study in Sociology*. New York: Free Press.
9. Forrest, R. & Kearns, A. (2001). Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood. *Urban Studies*, 38(12), 2125-2143.
10. Friedkin, N. (2004). Social Cohesion. *Annual Review of Sociology*, 30, 409-425.
11. Friedrichs, J. & Blasius, J. (2003). Social Norms in Distressed Neighbourhoods: Testing the Wilson Hypothesis. *Housing Studies*, 18(6), 807-826.
12. Galabuzi, G. & Teelucksingh, C. (2010). *Social Cohesion, Social Exclusion, Social Capital*. Brampton: Region of Peel Human Services.
13. Ha, S. & Seo, J. (2006). Public Rental Housing and Social Exclusion. *Housing Studies Review*, 14(3), 159-181.
14. Hannerz, U. (1969). *Soulside: Inquiries into Ghetto Culture and Community*. New York: Columbia University Press.
15. Hong, I., Nam, W., Kim, S., Kim, Y., Shin, M. & Lee, H. (2005). *Investigation of Living Condition of Permanent Rental Housing*. Gwacheon: Korean Ministry of Construction and Transportation.
16. Hulse, K. & Stone, W. (2006). *Housing, Housing Assistance and Social Cohesion*. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
17. Jackson, A., Fawcett, G., Milan, A., Roberts, P., Schetagne, S., Scott, K. & Tsoukalas, S. (2000). *Social Cohesion in Canada: Possible Indicators, Highlights*. Kanata: Canada Council on Social Development.
18. Jung, B. (2011). A Dead Elderly Found After Ten Days. Retrieved from <http://www.idomin.com/news/articleView.html?idxno=359095> (21/09/2011, Kyungnam Domin Ilbo).
19. Kang, C. & Hong-hyun, M. (2002). A Study of Community Solidarity: An Exploration for Effective Community Practice. *Korean Journal of Social Welfare*, 48, 42-81.
20. Kim, D. (2005). *A Comparative Study on the Spatial Configuration of Traditional Village and Apartment*. Unpublished Master Dissertation, Sejong University, Seoul.
21. Kim, K. (1998). *A Study on the residents' sense of community in Korea*. Unpublished Ph.D. Dissertation, Seoul National University, Seoul.
22. Kim, W. (2004). A Study On the Social Exclusion of Public Rental Housing Residents: Focusing on the Social Exclusion through Residential Segregation. *Korea Center for City and Environment Research*, 9, 87-114.
23. Kim, S., Kim, S., Kim, S. & Kim, Y. (2002). *Residents' Lives in Permanent Rental Housing in Seoul*. Seoul: Seoul Development Institute.
24. Korean Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs (2008). *Handbook of Rental Housing Operation*. Gwacheon: Korean Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs.
25. Massey, D. & Denton, N. (1993). *American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass*. Cambridge, Mass.: Harvard University Press.
26. Mullins, P. & Western, J. (2001). *Examining the Links Between Housing and Nine Key Socio Cultural Factors, Final Report*. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
27. Park, Y. (2007). A Study on the Residential Condition of Permanent Rental Housing Projects in Kyungki Province. *Journal of The Korean Urban Management Association*, 20(3), 99-130.
28. Park, S., Yoon, Y., Lim, M., Lee, Y., Lim, J., Park, I. & Kim, S. (2009). *A Study on the Provision and the Management of New Plus Permanent Rental Housing*. Seongnam: Housing and Urban Research Institute.
29. Rainwater, L. (1970). *Behind Ghetto Walls: Black Families in a Federal Slum*. Chicago: Aldine.
30. Roetz, H. (1993). *Confucian Ethics of the Axial Age*. Albany: State University of New York Press.
31. Seo, B. & Chiu, R. L. H. (2014). Social Cohesiveness of Disadvantaged Communities in Urban South Korea: The Impact of the Physical Environment. *Housing Studies*, 29(3), 407-437.
32. Seo, S., Kim, J., Jung, K. & Seol, J. (2004). *The Planning and Design of Public Housing for Social Integration*. Seongnam: Housing and Urban Research Institute.
33. Shim, T., Kim, M. & Martin, J. (2008). *Changing Korea: Understanding Culture and Communication*. New York: Peter Lang.
34. Small, M. (2002). Culture, Cohorts, and Social Organization Theory: Understanding Local Participation in a Latino Housing Project. *American Journal of Sociology*, 108(1), 1-54.
35. Statistics Korea (2010). *Population and Housing Census 2010*. Daejeon: Statistics Korea.
36. Wacquant, L. & Wilson, W. (1989). The Cost of Racial and Class Exclusion in the Inner City. *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 501, 8-25.
37. Wilson, W. (1987). *The Truly Disadvantaged: the Inner City, the Underclass, and Public Policy*. Chicago: University of Chicago Press.
38. Yoon, Y., Cho, Y., Lee, J., Roh, S. & Cho, Y. (2011).

Reinforcement of Housing Welfare Services and Rental Housing Construction in Permanent Rental Housing Estates. Daejeon: Land and Housing Institute.

Kong Housing Policy. *Housing, Theory & Society*, 24(2), 111-132.

39. Yung, B. (2007). An Interplay Between Western and Confucian Concepts of Justice: Development of Hong

접수일(2013. 12. 30)
게재확정일자(2014. 3. 27)