

임대주택의 혼합배치가 사회통합에 긍정적 영향을 미치는가*

Does Public Rental Housing' Mixing Method Influence Positive Effect to Social Mixing

김 현 영 (Kim, Hyunyoung)**

임 병 준 (Rhim, Byeongjun)***

< Abstract >

This study has its purpose in verifying the effect of Seoul City's effort in blending its citizen's classes through law and regulations of creating complex residence. Since now, there weren't any verification to find out if these hard work helped in lowering the dissatisfaction of the population and social gathering. Previous researches have focused on whether it helped in the social gathering of people. This study uniquely compares the rate of satisfaction in places where complex arrangements have been made and places that has not been made. We analyzed the different areas and compared the consciousness of the citizens after classifying them into 3 groups according to their arrangement method - complex, divided complex, and distributing complex. We also considered whether the houses were on rent, or the citizen possessed the house. As a result, the satisfaction rate of complex and distributing complex of rent families changed little but the satisfaction rate of people who possess their own houses fell significantly. Moreover, when we look closer to complexes of people who own their own house, we can see that satisfaction rates fell in every factor. When we look at the scores of divided complex, we can see that satisfaction rate of people who were on rent raised slightly, while people who possessed their own house fell even more than regular complexes. However, the total score was higher than the previous ones, because of the slight rise of the rent group.

Complex arrangement solely can't help develop a complex where social gathering take place. Therefore, appropriate institutional help should be used to lessen problems occurring by income level and different attributes. Also a realistic citizen harmony programs are needed to combine the regional society. Even though this policy is for the welfare of the weak (rent citizens), and the consistent development of regional community, if we do not understand the residence of distributing complex and reverse discrimination a true social agreement will be hard to achieve.

주 제 어 : 주거형, 사회적 혼합, 주민공동체의식

Keywords : Habitat, Social Mix, Resident Community

* 본 연구는 한성대학교 교내연구비 지원과제임.

유익한 조언을 해주신 이상한 교수님께 깊은 감사의 뜻을 전합니다.

** 한성대학교 부동산대학원 석사, upup0415@hansung.ac.kr

*** 한성대학교 부동산학과 교수, bjrhim@hansung.ac.kr (교신저자)

I. 서론

정부는 급속한 산업화와 도시화 등에 따른 주택의 절대적인 부족을 해소하고 주택보급률을 향상시킬 목적으로 대단위 주거단지를 기존 도시의 내부 또는 도시 외곽에 건설해 왔다. 이러한 공동주택의 공급은 1970년대부터 이루어져 왔는데, 공급을 중시하다보니 주거의 질적인 면이 상대적으로 소홀하게 다루어졌다. 이러한 공급방식으로 인해 공공임대주택은 사회저소득층의 집합체라는 부정적 인식을 갖게 되었다. 즉 사회적 낙인효과, 주변지역과의 갈등뿐만 아니라 주거지 분화, 외부로의 이주 촉진, 부대시설 수급 불균형, 유아 및 청소년들의 다양한 연령층과의 접촉결여로 사회적 성숙을 위축시키는 등의 문제¹⁾를 야기했다.

이러한 공공임대주택의 문제점을 개선하고자 정부는 「도시 및 주거환경정비법」을 2002년 12월 제정, 2003년 7월 시행하였다. 이 법은 무분별하게 추진되는 도심 재개발 재건축 주거환경정비사업을 하나의 법령으로 통일 관리²⁾함으로써 난개발을 최소화하여 주거생활의 질을 높이고자 하려는 취지³⁾에서 새로 만들어졌다. 이런 취지에 따라 인구 50만명 이상의 도시는 2005년까지는 10년 단위의 주거환경정비기본계획을 의무적으로 세우게 하였다. 이 법에 의해 서울시는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」를 2003

년 12월 제정·시행하였고⁴⁾ 2004년 11월 서울시의회는 임대아파트를 별도로 배치하지 않도록 하는 ‘서울시도시 및 주거환경정비조례중개정조례안’을 의원발의로 상정, 통과시키며 임대와 일반아파트주민간의 갈등을 없애고자 노력하였다. 이에 앞서 서울시는 2003년 4월 14일 발표한 ‘은평뉴타운 개발기본구상안’에서 ‘다양한 계층, 세대가 더불어 사는 도시’라는 개발방향으로, 주민간 위화감을 줄이기 위해 임대아파트와 분양아파트를 혼합 배치하고 임대아파트 평형을 12~33평으로 다양화할 방침을 밝혔다.

하지만 이러한 법과 조례의 제정과 더불어 본격적으로 도입된 시의 혼합단지 조성 의지가 거주민의 불만을 감소시키고 사회적 혼합에 기여하였는가에 대한 검증은 전무한 상황이다. 본 연구의 목적은 서울시의 계층 혼합을 위한 노력이 과연 성과가 있는가를 검증하고자 하는데 있다.

구체적으로는 단지 내에 혼합 배치된 은평뉴타운(혼합단지라 약칭)과 자가·임대 세대가 따로 분리된 단지(분리단지라 약칭), 분양아파트로만 건설되어 민간임대인 전월세시장을 통해 혼합 배치된 단지(분양단지라 약칭) 등 3가지 형태의 단지를 선정하여 주민의식을 서로 비교하였다. 이를 통해 법과 조례에 의해 형성된 혼합단지가 그 이전단계인 분리단지나 분양단지에 비해 더 나은 거주형태인지에 대해 파악할 수 있을 것이다. 또한 혼합배치가 다양한 계층이 모여사는 ‘사회적

1) 이에 대한 자세한 내용은 정성기·오세규(2000)를 참조하기 바란다.

2) 이전에는 재개발은 도시재개발법을, 재건축은 주택건설촉진법을 따라야 했다.

3) 제1조(목적) 이 법은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.

4) 제1조 (목적) 이 조례는 도시및주거환경정비법, 동법시행령 및 동법시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

혼합(Social Mix)'에 바람직한 영향을 미치는지 확인하여, 향후 임대주택의 배치방식과 임대주택과 관련된 정책 등에 시사점을 제시하고자 한다.

II. 선행연구의 검토 및 본 연구의 독창성

1. 선행연구의 검토

임대주택에 관한 연구 중 사회적 혼합에 관한 연구와 주거형 관련 공동체의식을 조사한 연구를 중심으로 살펴보면 다음과 같다.

이선우·강서구(2002), 김위정(2004), 김주진(2010)은 기존의 임대주택 건설의 문제점을 논의하는 과정에서 임대세대와 같은 저소득 가구가 인접함으로써 생기는 부정적 외부효과를 다양한 요인으로 설명하고 있다. 소음, 악취, 쓰레기 무단투기, 음주, 고성방가, 노상방뇨, 폭력, 절도·강도, 시설 훼손, 주차질서 악화, 교육환경 악화, 생활 침해, 성가신 부탁, 이웃 간 왕래 감소, 주민회·반사회 등 주민활동 저해, 공동 관리의 어려움, 관리비 증가, 지역이미지 악화, 주택가격 하락 등이 그 주요 내용이다. 이들은 위 제시한 문제점을 근거로 혼합배치를 주장하고 있다.

서수정·김주진·정경일·설정임(2004)은 국내 임대주택 재고확보를 위한 국민임대주택 정책이 초래할 수 있는 저소득층의 집중화에 의한 사회적 배제현상을 혼합단지 조성이라는 물리적 수단을 통해 사회통합으로 이끌어 낼 수 있다고 주장하였다. 그 근거로는 임대주택단지의 사회적 문제는 주거계층형성에 의한 물리적 공간분화와 저렴주택을 공급하기 위한 디자인 수준의 질적 격차

에 따른 낙인화에 그 원인이 있으며, 임대주택과 분양주택이 혼합된 단지에서 반사회적 행위나 거주자의 소외의식, 배제의식이 약화되어 나타나고 있다는 사실을 제시하였다.

김주진·서수정·정경일(2005)은 선진국의 사례를 통해 임대주택단지 구성에 다른 사회문제를 최소화하고 지역사회와의 사회통합을 도모할 수 있는 방안으로서 주거지의 사회적 혼합에 의한 사회통합의 필요성을 주장하였다.

김준형·김성제·최막중(2005)은 부정적 외부효과와 실제적 요인으로 주거환경 악화의 문제, 안전문제, 공동체 갈등의 문제와 이를 통해 유발되는 2차적 문제로 주택가격이나 지역이미지의 하락을 구분하여 접근하였다. 이러한 주거환경 악화와 공동체 갈등의 문제를 극복하고, 저소득가구의 소득수준, 안전문제와 2차적 유발 효과의 문제를 해결하기 위해 단지 내 저소득 가구의 구성비를 적정 수준으로 유지해야함을 주장하였다.

한편 도시공동체에 대한 연구는 아파트 단지를 대상으로 하고 있는 경우가 많고, 설명변수로는 관리현황, 주거만족도, 주거선택 요인 등을 중심으로 다루고 있다. 정재희(1993)는 대도시 주거지역에서 주민들 사이에 형성되어 있는 공동체의식을 규명하고 그 요인을 파악하고자 하였다. 도시주택단지를 단독주택지구, 중층 아파트 지구, 고층 아파트지구 등 세 가지 유형으로 나누어 주택유형별 공동체 의식을 조사하였다. 공동체 의식에 영향을 더 미치는 변수는 사회경제적 특성보다는 물리적 특성이며, 소속감은 소득과 학력과 정의 상관관계, 연대의식은 저소득층에서 더 강하게 나타남을 밝혔다. 주민들의 이웃관계, 근린환경 만족도 등의 형태적, 심리적 변수들도 공동체 의식에 영향을 주며, 이주 욕구와 공동체

의식간에는 상당한 역상관이 있는 것으로 나타났다.

하성규·서종균(2000)은 분양아파트와 임대아파트에 거주하는 주민을 대상으로 공동체의식을 조사하였다. 임대와 분양아파트 거주자 특성이 차이가 있으며 그 차이는 공동체 활성화를 위한 프로그램에도 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 두 아파트간의 공동체 의식과 참여는 정도에는 별 차이가 없으며 문제가 해결되면 관심을 갖지 않는 일회성 관심이 높아 지속적인 관심을 가질 필요성이 있는 것으로 나타났다. 참여의사도 아파트 공동체의 일에 적극적으로 참여할 의사는 거의 없는 것으로 나타났다.

김종신(1993)은 정주의식과 커뮤니티 의식간의 관계가 유의하다고 주장한다. 커뮤니티 의식을 규정하는 중요한 변수로 거주기간, 입주 전 거주지, 주택의 소유형태, 이웃과의 교제정도, 참여정도, 애착심 등을 제시하고 있다. 커뮤니티 의식은 단지규모에 따라 유의한 차이를 보이며, 거주기간이 길어질수록 높아지며, 환경만족도가 높을수록 낮아진다.

한편, 공공임대주택과 커뮤니티의 사회적 관계를 다룬 국외 관련 연구는 다음과 같다.

Henderson and Karn(1984), Parnell(1989), Sin(2002)은 각각 영국, 남아프리카, 싱가포르를 대상으로 인종·계층 간의 사회적 배제 실태를 다루고 있고, Carter et al.(1998)는 공공임대주택입주와 주변지역 빈곤화의 관계를 분석하였다.

Dalton and Rowe(2004)는 공공임대주택과 범죄의 관련성을 다룬 연구에서 공공임대주택이 범죄의 온상 역할을 하여 도시의 가치와 기능을 저하시킨다는 결과를 규명하였으나, Santiago et al.

(2003)은 미국 덴버를 대상으로 한 실증적 연구를 통해 공공임대주택과 지역사회의 범죄율이 전혀 무관함을 주장하고 있다.

Downs(2004), Palmer et al.(2004)는 공공임대주택이 사회적 측면에서 다양한 문제를 유발한다는 견해가 다소 많지만, 공공임대주택에 대한 부정적 시각이 높은 미국에서도 도시 또는 공공임대주택의 물리적 특성, 주변지역의 사회적 특성 등에 따라 다소 상이한 연구 결과들을 나타내며, 일각에서는 공공임대주택이 갖고 있는 기존의 오명과 선입견에 대한 재고가 필요함을 피력하고 있다.

2. 본 연구의 독창성

기존연구는 동질적인 계층의 집단적 거주를 지향하는 독특한 아파트의 공동체 문화(에 기인하여 옹벽, 쉼스의 설치, 도로에 의한 분리, 임대주택단지의 입지·외형상의 구분, 통행로의 차단, 근린시설 이용의 제한하는 등 사회 계층 간의 갈등을 초래하는 현실을 해결하기 위한 방안을 찾고 있다. 즉 많은 논문들이 단지내 임대주택 비율이 높을수록, 또 배치형태가 분리될수록 문제점이 많다는 점을 지적하면서 그 요인을 찾으면서 해결방안으로서 혼합배치를 주장하고 있다. 이를 위해 법제정 등을 통한 물리적인 혼합배치 방식이나 임대가구의 적정비율 등과 같은 내용도 연구대상으로 삼고 있다.

하지만 일부 선행연구의 논리적 구성에는 다소 문제가 있다.⁵⁾ 본 논문에서는 이러한 한계점을 극복하고자 2가지의 독창적인 방식을 도입하

5) 천현숙·윤정숙(2001)은 동질적 계층의 집단적 거주를 지향하는 아파트 공동체 문화를 '사회자본'의 개념을 도입하여 설명하고자 하였다.

였다. 우선 실제로 혼합배치가 주민들의 만족에 도움을 주는지를 다른 형태로 배치된 아파트 단지와 비교하였다. 둘째, 임대주택의 주민뿐만이 아니라 자가주택에 사는 주민들의 의견도 같이 조사하였다. 이를 통해 보다 정확한 주민들의 의견을 조사할 수 있을 것이기 때문이다.

기존연구들이 사회적 혼합(social mix)을 전제로 하여 연구를 진행하고 있는 반면, 본 논문은 선행연구가 주장했던 혼합배치가 이루어진 단지 와 그렇지 않은 단지를 비교하여 주민들의 만족도가 상승했는지를 실제로 검증하고 있다.

이처럼 혼합 형태에 따른 주민공동체意識의 실태를 파악함으로써, 서울시 조례 제정에 의한 물리적 혼합이 통합의 교두보가 될 수 있을 것인지 아니면 다른 방안이 필요한 것인지에 대한 시사점을 도출하고자 한다.

III. 실증분석

1. 조사방식

1) 조사대상의 선정

조사대상단지는 연구목적에 맞추어 배치형태에 따라 3개 유형의 단지(혼합단지, 분양단지, 분

리단지)를 기준으로 삼았다. 각 유형별 단지에서 ‘주동·단지의 배치형태와 ‘임대가구율’을 변수로 고려하여 모집단을 추출하였다. 대상단지로는 은평뉴타운 주변지역, 즉 은평구 의무관리대상 공동주택⁷⁾ 75개 단지 중 설문조사의 회수율을 고려하여 1000세대가 넘는 대단위 아파트 단지를 대상으로 하였고, 유형화된 기준은 분양단지로서 이어져 시장에 의해 혼합된 1개 단지와 분양·임대를 분리하여 건설, 별개로 관리되고 있는 1개 단지로 하였다.

조사의 공간적 범위를 은평구내로 한정하는 것은 페리의 근린주구 이론⁸⁾을 토대로 하여 하나의 근린생활권을 고려한 것으로, 조사대상자들이 비슷한 생활권에 속함으로써, 특정변수(각 구마다의 평균소득의 차이 등)의 개입 여지를 줄이고자 하였기 때문이다. 즉 각 단지의 입지특성에 대한 변수를 최소화시키고, 지역특성상의 편차를 줄여, 비슷한 사회·문화 커뮤니티를 공유하는 지역주민을 대상으로 삼을 수 있기 때문이다.

우선, 혼합단지로는 은평뉴타운을 선정하였는데, 사업계획 및 공급기간이 2002년부터 2011년까지로 계획된 대단위 혼합단지라는 점에 착안하였다. 구체적인 조사대상지로 은평뉴타운 3개 지구 중 2007년 12월부터 2008년 8월 사이 공급된 1지구의 14단지 중 분양단지인 13, 14단지와 임대단지인 9단지를 제외한 11개 혼합단지를 선정

6) 즉 혼합배치가 얼마나 좋은지, 왜 좋은지에 대한 근거를 제시하기 보다는 분리배치에 문제점이 많기 때문에 혼합배치가 좋다고 하며, 혼합배치의 경우 자가 주택에 사는 주민들의 의견보다는 임대주택에 사는 주민들의 의견을 주로 반영하고 있기 때문이다. 또한 여러 형태의 분리배치가 나타나게 된 배경에 대해서는 그 원인을 찾기 보다는 넘비(Not In My Back Yard) 혹은 바나나(Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anybody)현상이라 표현하고 있다.

7) 의무관리대상 공동주택이란 300세대이상의 공동주택 혹은 150세대 이상 아파트로서 승강기가 설치되어 있거나 중앙집중식 난방방식 아파트를 말한다. (자료: 성북구 홈페이지 도시관리국)

8) 부록1 참조.

하였다.

분양단지로는 1988년 10월에 분양주택만으로 공급되어 시장에 의해 혼합이 이루어진 불광동 미성아파트를 선정하였고, 분리단지로는 2001년 8월에 재개발의 형태로 지역민 수용을 위해 공공 임대단지를 따로 분리하여 공급한 수색 대림한숲 아파트를 선정하였다.

조사기간은 2010년 11월 10일~25일 로 단지 별로 80부씩 배부되어 70부씩 총 210부가 회수 되었다. 조사대상자는 각 단지의 거주 주민이며, 분양단지 거주 주민인 경우, 최소한 소득 4분위 (월가구소득 180만원이상) 이거나, 24평형(60㎡) 이상의 주택을 소유하고 있는 만 20세 이상의 세대주 및 배우자로 하였다. 임대주택(공공임대 및 전·월세형태의 민간임대 포함)의 조사대상자로는 각 단지에 거주하고 있는 만 20세 이상의 세대주 및 배우자로 하였다.9)

2) 조사대상단지의 현황

면담조사와 현장답사를 통해 확인된 단지의 혼합 형태를 살펴보면, 미성아파트는 전체 분양 단지로, 공공임대주택이 없는 개인소유의 전·월세의 형태로 임대주택이 존재하고 있다.

분양·임대가 분리단지로 되어 있는 수색 대림한숲 아파트의 경우, 분양과 임대주택 단지를 사이에 두고 은평터널과 옹벽, 2차선 도로, 상가 등으로 경계가 분명하고, 각각 독립된 관리주체, 분리된 동선으로 인해 별개의 커뮤니티를 형성하고 있다. 정문을 통하지 않고는 서로의 단지에 진입 가능한 통로는 없으며, 주민 면담결과, 단지간에 왕래하는 일이 거의 없는 것으로 나타났다.

혼합단지인 은평뉴타운 1지구는 단지마다 차

〈표 1〉 조사대상단지의 개요

혼합 형태	세대수		조사대상단지 소재지	사용 검사일
	자가	임대 (비율)		
분양	1,340	220 (16.4)	은평구 불광1동 미성 아파트	1988. 10.30
분리	976	464 (32.2)	은평구 수색동 대림한숲아파트	2001. 8.31
혼합	2,815	1,699 (37.6)	은평구 진관동 은평뉴타운 1지구	2008. 2.14

자료: 은평구청 주택과 의무관리 대상 공동주택 현황 (아파트) 자료열람, 2010.10기준.

- 주1) 여기서의 임대세대수는 공공임대수를 나타내며, 민간임대(전·월세형태)는 포함시키지 않았음. 다만, 조사대상단지 중 분양단지인 미성아파트단지의 경우, 사전답사 시, 관리자와의 면담조사로 미성아파트의 민간임대(전·월세)가 220세대로 16.4%로 확인되었으며, 이를 분양단지의 임대세대 조사 범위로 정함. (2008년 기준, 미성아파트 리모델링 사업 추진위원회 조사)
- 2) 은평뉴타운의 경우, 설문 응답자의 감응도를 고려하여, 13, 14단지의 분양단지 거주자와 9단지의 임대단지 거주자를 제외하고 분양 2,217세대, 임대 1,572세대(41.5%)를 대상으로 하였음.

〈그림 1〉 조사대상지 I (은평뉴타운)



개요

배치 형태	단지 내 주동분리, 주동혼합, 라인·층별 혼합, 혹은 무작위 배치
평형	다양

* 상기된 3개 단지는 조사대상지에서 제외

9) 설문조사 대상자의 인구사회학적 특성은 부록4에 표로 정리되어 있다.

〈그림 2〉 조사대상지II(미성아파트)



개 요	
배치 형태	민간임대를 통해 단지 내 무작위 배치
평형	28평 620세대
	35평 540세대
	47평 180세대

〈그림 3〉 조사대상지III(대림한숲아파트)



개 요	
배치 형태	은평터널과 4차선도로, 옹벽, 상가를 경계로 분양단지와 임대단지 분리배치, 주출입구를 달리하여 동선을 분리, 각 단지의 독립된 생활권 형성
평형	25평 315세대
	32평 465세대
	42평 285세대(분양)
	15평 464세대(공공임대)

이는 있지만, 층, 라인, 평형에 따라 혼합하거나, 무작위로 혼합하거나, 단지 내에 주동만 분리되어 있다. 실제 현장조사와 자료검토, 관리자 면담 조사를 거쳐 확인한 임대주택의 질적인 부분에 있어서, 혼합배치에도 불구하고 임대주택이 도로나 소음원에 가깝게 배치되거나, 단지 내에서도 위치상 난방효율이 떨어지는 곳에 배치되어 있다. 또한 분양주택의 바람막이 역할을 하는 곳에 임대주택의 동이 배치되거나, 주동, 라인이나 층을 달리함으로써 자재나 내장재를 다르게 적용하는 등의 차이가 존재하고 있었다.

3) 설문문의 구성¹⁰⁾

단지의 형태와 점유방식에 따른 단지 내의 주민 공동생활에 관련된 주민의식과 갈등 및 스트레스를 대인·대물·자녀문제로 나누어 공동체에 대한 만족¹¹⁾을 단지별로 조사한다. 구체적인 설문문의 문항은 <표 2>에서 보는바와 같이 ‘분양·임대주택 간 갈등 및 스트레스 요인’으로 대인, 대물, 자녀문제로 나누어 조사하였다. 그 밖에 일반 사항에 관한 질문도 포함되어 있다.

설문조사를 통한 만족도를 평가하기 위한 이론으로는 존 롤스의 최대최소의 규칙(정의론)¹²⁾과 벤담(Jeremy Bentham)의 최대다수 최대행복의 이론¹³⁾을 근거로 하였다. 구체적으로 살펴보면 롤스가 주장한 분배정의의 핵심은 분배의 기준은 전체구성원들의 후생의 합이 아니라, 사회적 약

10) 정재현(2004), 송선영(2008), 김성옥(2008), 하성규·김태섭(2005) 등의 선행연구논문을 참조하여 측정변수 및 문항을 재구성하였다.

11) 본 연구에서, 벤담(Jeremy Bentham)의功利주의의 ‘최대다수 최대행복 이론’과 롤스의 ‘정의론’을 토대로, 임대세대와 자가세대의 갈등을 묻는 문항을 부정하는 응답자의 비율을 기초로 공동체에 대한 만족을 산출한다.

12) 구체적인 내용은 부록2 참조.

13) 구체적인 내용은 부록3을 참조.

〈표 2〉 측정변수

측정변수	주요 측정 항목	
단지형태	거주 아파트	1. 은평뉴타운 (자가·임대 혼합단지)
		2. 미성아파트 (자가+전세:시장을통한혼합)
		3. 대림한숲아파트 (자가·임대 분리단지)
점유방식	1. 자가	
	2. 임대 (민간임대를 포함한 모든 임대)	
자가·임대세대간 스트레스 정도	대인	A1. 생활수준격차로 인한 스트레스
		A2. 임대세대를 무시하는 분위기
	대물	A3. 시설이용제한정도
		A4. 공동기물파손으로 인한 다툼
	자녀	A5. 자녀간 다툼으로 인한 문제
		A6. 임대세대 자녀의 학대차별

자의 후생이다. 이 이론을 근거로 본 연구에서는 임대주택 거주자의 만족도를 살펴보았다. 또한 벤담의 이론은 지지하는 바와 같이 모든 사회참여자의 후생의 합을 최대화한다는 것이기 때문에 분석에 있어서는 단지 내 모든 거주자(자기주택 및 임대주택의 거주자)를 대상으로 한 만족도의 합을 분석수치로 삼았다.

2. 분석결과

3개 단지의 주민공동체에 대한 만족도를 산정하는데 있어, 앞서 밝힌 바와 같이 임대세대의 만족도는 존 롤스의 최대최소의 규칙(정의론)을 바탕으로 측정하였고, 주민 전체의 만족도는 벤

담의 최대다수 최대행복의 이론을 바탕으로 측정하였다. 2개의 측정방식을 측정 항목별로 나누어 공동체의식에 대한 만족 수준을 확인하였다.¹⁴⁾ 단지의 배치형태에 따른 자가·임대세대간의 스트레스의 정도를 빈도 및 백분율 분석을 통해 <표 3>으로 정리하였다. 다만, 설문문항의 5점 척도를 분석의 편의를 위해 3점 척도로 환산¹⁵⁾하여 <표 3>으로 정리하였다.

또한, 분석수치를 그대로 활용하는 것이 아니라 만족비율(스트레스에 대한 질문에 ‘아니다’라고 대답한 비율)에서 불만족비율(스트레스에 대한 질문에 ‘그렇다’라고 대답한 비율)을 뺀 수치를 이용해 분석을 진행한다.¹⁶⁾ 이 수치는 순만족의 비율을 의미하며 <표 4>에 정리되어 있다.¹⁷⁾

14) 존 롤스의 원리는 사회적 약자의 후생만을 고려하고 있어 복지차원에서 주로 사용될 수 있지만, 공리주의는 모든 구성원의 후생을 고려하고 있다는 측면에서 본 논문의 독창성과 관련된다.

15) 구체적으로는 ‘매우 그렇다’와 ‘그렇다’를 ‘그렇다’로, ‘매우 그렇지 않다’와 ‘그렇지 않다’를 ‘아니다’로 환산한 것이다.

16) 이러한 방식은 서베이 방식에 있어서 자주 활용되고 있다. 예를 들어 한국은행의 “금융기관 대출행태서베이”나 일본은행의 “短觀”에서 이 방식이 활용되고 있다.

17) 분석결과를 이해하는데 있어서 다음과 같은 주의가 요구된다. 분리단지(대림한숲아파트)의 임대단지는 15평으로 비교대상인 혼합단지(은평뉴타운)보다 작은 평수이기 때문에 소득 등을 고려하면 만족도가 더 낮게 나타날 가능성이 있다. 이를 고려하면 해당 임대주택을 대상으로 하는 만족도 개선효과가 크게 나타나게 된다. 마찬가지로 분양단지(미성아파트)의 47평에 임대로 사는 거주자의 경우에는 혼합단지와

〈표 3〉 단지별 분양·임대세대간 갈등 및 스트레스 비교(단위:%)

측정항목	조사대상 단지	은평뉴타운 (혼합배치)		미성아파트 (분양배치)		대림아파트 (분리배치)	
		자가	임대	자가	임대	자가	임대
생활수준 격차로 인한 스트레스	그렇다	22.9	8.6	8.6	17.1	8.6	31.4
	보통	31.4	37.1	22.9	11.4	5.7	25.7
	아니다	45.7	54.3	68.6	71.4	85.7	42.9
임대세대를 무시하는 분위기	그렇다	20.0	17.1	11.4	5.7	20.0	34.3
	보통	22.9	17.1	20.0	17.1	28.6	14.3
	아니다	57.1	65.7	68.6	77.1	51.4	51.4
시설이용에 대한 제한	그렇다	17.1	8.6	5.7	11.4	14.3	5.7
	보통	11.4	17.1	28.6	17.1	11.4	14.3
	아니다	42.9	74.3	65.7	71.4	74.3	80.0
공동기물 파손으로 인한 다툼	그렇다	17.2	2.9	8.6	5.7	2.9	2.9
	보통	22.9	17.1	8.6	17.1	5.7	5.7
	아니다	59.9	80.0	82.9	77.1	91.4	91.4
자녀간 다툼으로 인한 문제	그렇다	17.1	0	2.9	11.4	0	17.1
	보통	25.7	8.6	25.7	20.0	11.4	2.9
	아니다	57.1	91.4	71.4	68.6	88.6	80.0
임대세대 자녀의 학내차별	그렇다	22.9	28.6	14.3	28.6	22.9	37.2
	보통	20.0	11.4	25.7	11.4	17.1	20.0
	아니다	57.1	60.0	60.0	60.0	60.0	42.8

〈표 4〉 단지별·항목별 만족 수준

	은평뉴타운(혼합)				미성아파트(분양)				대림아파트(분리)			
	자가 세대	임대 세대	가중 평균	견해 차이	자가 세대	임대 세대	가중 평균	견해 차이	자가 세대	임대 세대	가중 평균	견해 차이
생활수준 격차로 인한 스트레스	22.8	45.7	31.4	-22.9	60.0	54.3	59.1	5.7	77.1	11.5	56.0	65.6
임대세대를 무시하는 분위기	37.1	48.6	41.4	-11.5	57.2	71.4	59.5	-14.2	31.4	17.1	26.8	14.3
시설이용에 대한 제한	54.4	65.7	58.6	-11.3	60.0	60.0	60.0	0.0	60.0	74.3	64.6	-14.3
공동기물파손으로 인한 다툼	42.7	77.1	55.6	-34.4	74.3	71.4	73.8	2.9	88.5	88.5	88.5	0.0
자녀간 다툼으로 인한 문제	40.0	91.4	59.3	-51.4	68.5	57.2	66.6	11.3	88.6	62.9	80.3	25.7
임대세대 자녀의 학내차별	34.2	31.4	33.1	2.8	45.7	31.4	43.4	14.3	37.1	5.6	27.0	31.5
항목평균	38.5	60.0	46.6	-21.5	61.0	60.4	60.4	3.33	63.8	43.3	57.2	20.5

주 1) 조사대상에 활용된 임대(또는 자가)비율을 고려한 가중평균은 최대다수의 최대행복 원칙에 의한 만족수준을 나타내고 있는 반면, 임대세대(음영처리)는 차등의 원리에 의한 만족수준이다.

2) 견해차이는 각 단지별 자가세대의 만족도에서 임대세대의 만족도 값을 뺀 값으로 플러스이면 자가세대의 만족이 상대적으로 더 크다고 해석된다.

비교했을 때 개선효과는 오히려 과소평가되는 현상이 나타날 수 있다. 즉 위의 2경우에서는 분리단지의 임대개선효과는 과대평가되고, 분양단지의 임대개선효과는 과소평가될 가능성이 있다는 점에 주의가 필요하다. 하지만 반대의 경우(분리단지의 임대주택의 평수가 혼합단지의 임대주택의 평수보다 큰 경우)가 문제이기 때문에 본 논문의 구성상의 흐름에 있어서 문제가 되지 않을 것으로 판단된다.

1) 차등원리에 근거한 만족도 비교

차등원리에 근거한 만족도 비교는 사회적 약자인 임대세대만의 만족도를 대상으로 하였다. 이를 근거로 각 항목별 만족도를 살펴보면 다음과 같다.

우선, 대인관계에 관한 항목 중 생활수준으로 인한 스트레스 항목을 분석한 결과를 살펴보면, 임대세대의 만족도는 분양단지 54.3%, 혼합단지 45.7%, 분리단지가 11.5% 순으로 나타났다. 이러한 결과는, 임대세대의 입장에서는 자가세대와 임대세대가 분리되어 있을 경우, 임대단지의 대다수가 계약면적 49㎡(15평)인 소형 평수에 거주하며, 소득수준이 타 단지에 비해 낮은 것이 원인이 되겠으나, 가장 큰 원인은 임대단지에 거주한다는 사실이 외형상 구분된다는 점이 크게 작용하는 것으로 해석할 수 있다.

또한 임대세대를 무시하는 분위기를 묻는 항목에서는, 만족도가 분양단지 71.4%, 혼합단지 48.6%, 분리단지 17.1% 순으로 나타났다. 이러한 결과는 물리적 분리가 클수록 불만이 크게 나타난 것으로 해석할 수 있다. 즉 혼합단지의 경우보다도 시장을 통해 임대가가 형성된 단지가 임대세대의 만족이 가장 높게 나타났다는 점에 주목할 필요가 있다. 정책을 통해 물리적으로 혼합하여 외형상 구분을 없앤다고 하더라도, 단지 내 배치 등을 통해 나타나는 물리적 배제와 심리적인 측면 등으로 혼합단지가 분양단지에 비해 만족도가 적게 나타난 것으로 해석된다. 이러한 분위기는 결국 주민들간의 사회적 혼합에 부의 영향을 미치게 될 것이다.

시설이용제한이나 공동기물 파손에 관한 다툼 등의 대물관계에서는 임대단지 내 편의시설 미비 등으로 환경이 열악함에도 불구하고 만족도가 높

게 나타났다. 이는 자가세대 거주단지와 동선이 분리되어 있고, 입주민들 간의 왕래가 적어 시설물 이용에 관한 스트레스가 오히려 적었던 것으로 해석되어야지 시설이 좋아서 높게 나타나 것이 아니다. 반면 혼합단지와 분양단지의 경우 혼합단지가 근소하게 만족도가 높게 나타났다. 이러한 결과는 동일 단지 내에 이해관계를 달리하는 소유자와 세입자의 공존이 빚어내는 결과로 해석된다.

자녀 간 다툼으로 인한 문제에서는 혼합단지가 가장 높고 분양단지의 임대세대가 상대적으로 낮게 나타났다. 또한, 학내차별에서는 분리단지가 타 단지에 비해 매우 낮게 나타났다. 자녀문제에 있어서는 임대세대의 입장에서는 혼합배치가 양호한 형태를 보인다고 볼 수 있다.

전체적으로 보면, 임대세대의 만족도는 혼합단지(60.0%), 분양단지(60.4%)가 거의 같은 수준이었으며, 분리단지(43.3%)만 상대적으로 낮게 나타났다. 분리단지의 낙인효과에 따른 항목이 낮게 나타난 것으로 해석할 수 있다.

2) 공리주의에 근거한 만족도 비교

한편, 최대다수 최대행복이라는 공리주의 입장에서는 주민 전체의 만족수준을 대상으로 한다. 임대비율이 단지별로 다르기 때문에 이를 고려한 가중평균값으로 단지를 비교하였으며, <표 4>의 가중평균 항목이 이를 나타내고 있다.

대인관계에 관한 항목 중 생활수준으로 인한 스트레스 항목을 분석한 결과를 살펴보면, 차등원리에 입각한 결과와는 다르게 나타났다. 즉 전체세대를 대상으로 할 경우에는 이전 가장 낮았던 분리단지의 만족도가 자가세대의 높은 만족도로 인해 매우 높게 나타났다. 즉 자가세대의 만

(표 5) 뉴타운과 다른 단지와의 만족도 비교

	뉴타운-미성			뉴타운-대립		
	자가	임대	가중평균	자가	임대	가중평균
생활수준 격차로 인한 스트레스	-37.2	-8.6	-27.7	-54.3	34.2	-24.6
무시하는 분위기	-20.1	-22.8	-18.1	5.7	31.5	14.6
시설이용에 대한 제한	-5.6	5.7	-1.4	-5.6	-8.6	-6.0
공동기물파손으로 인한 다툼	-31.6	5.7	-18.2	-45.8	-11.4	-32.9
자녀간 다툼으로 인한 문제	-28.5	34.2	-7.3	-48.6	28.5	-21.0
임대세대 자녀의 학내차별	-11.5	0.0	-10.2	-2.9	25.8	6.2
항목평균	-22.4	2.4	-13.8	-25.3	16.7	-10.6

족이 분리단지일 경우 상대적으로 높은 수준을 나타내었기 때문이다. 이러한 결과는 자가세대와 임대세대가 다른 근린생활권으로 분리되어 있으면, 자가세대는 생활수준으로 인한 스트레스가 적다는 것을 의미한다.

무시하는 분위기 항목에서는 분양-혼합-분리 순이라는 순서상의 변화는 없지만, 주민들의 의견 차이에 있어 재미있는 결과가 나타났다. 즉 혼합단지와 분양단지의 경우 임대세대가 높게 나타나는 반면, 분리단지의 경우 오히려 자가세대가 높게 나타나고 있다.

시설이용제한이나 공동기물 파손에 관한 다툼 등의 대물관계에서의 만족도는 자가세대의 만족도가 임대세대의 만족도보다 비슷하거나 낮게 나타났다. 특히 혼합단지에서 크게 낮아지는 것으로 나타나고 있어 자가세대의 입장에서는 물리적 혼합을 할수록 만족도가 떨어지는 것으로 해석된다.

자녀문제에 있어서는 분리단지의 임대세대의 학내차별이 매우 낮게 나타나고 있다는 것을 제외하고는 대체로 혼합단지의 만족도가 낮아지는 것으로 나타났다. 분양단지와 분리단지에서는 자가세대의 만족도가 임대세대에 비해 높게 나타나는 반면, 혼합세대에서는 자가세대가 비슷하거나

낮게 나타나고 있다. 이러한 현상은 모든 항목에 걸쳐 나타나는 현상이다.

전체적으로 보면, 모든 세대의 만족도는 분양단지(60.4%), 분리단지(57.2), 혼합단지(46.6%), 순으로 나타났다. 결국 혼합배치는 다른 2가지 배치형태에 비해 임대세대의 만족이 올라가는 반면, 자가세대의 만족을 낮추는 형태로 나타났다.

또한, 자가와 임대세대간의 견해차이도 혼합단지가 -21.5로 가장 큰 차이를 보이고 있어 오히려 분리단지의 20.5보다 소폭 높게 나타나 세대간 갈등의 가능성이 크다고 볼 수 있다. 반면 분양단지의 견해차이는 3.3로 나타나 갈등의 가능성이 전체적으로 가장 낮은 것으로 해석되어 사회적 통합이라는 측면에서 본다면 가장 긍정적인 배치형태라 해석할 수 있다.

3) 혼합단지와 타 단지와의 만족도 비교

본 논문의 목적은 혼합단지인 은평뉴타운이 서론에서 밝힌 주민 간 위화감을 줄이는 등의 사회통합이라는 취지를 만족시키고 있는가를 검증하는데 있다. 이를 명확하게 나타내기 위해 뉴타운과 2개의 단지(분양단지, 분리단지)를 비교한 <표 5>를 작성하였다. 이 표는 뉴타운과 분양단

자인 미성아파트와 분리단지인 대림아파트와의 만족도 차이를 각각 나타내고 있다.

우선 분양단지와 비교하면 임대세대의 만족도는 전체적 개선효과가 적게 나타나는 반면, 자가세대의 만족도가 큰 폭으로 떨어지고 있음을 쉽게 알 수 있다. 특히 자가세대의 경우 모든 조사항목에서 분양단지와 비교하여 만족도가 낮게 나타나고 있다.

한편 분리단지와 비교하면 임대세대의 만족도는 소폭 올라가는 반면, 자가세대의 만족도는 하락 폭이 혼합단지보다도 크게 나타나고 있다. 하지만 임대세대의 만족도 상승이 커서 전체적으로는 분양단지에 비해 적게 하락하는 것으로 나타났다.

IV. 결론 및 시사점

앞 장에서 나타난 조사결과를 따르면 임대세대에 있어서만 혼합단지의 경우 만족도가 높게 나타났고, 자가세대를 포함한 전체세대의 만족도를 살펴보면 오히려 낮게 나타나고 있다.

이러한 결과를 바탕으로 한 시사점은 다음과 같다. 첫째 사회통합이라는 취지는 임대세대만이 아닌 전체세대를 포괄하는 개념으로 해석되어야

한다. 하지만 전체세대의 만족도가 상대적으로 낮게 나타나고 있어 은평뉴타운의 경우, 혼합배치를 통해 서론에서 밝힌 관련법과 조례의 취지에 어울리는 진정한 통합이 이루어졌다고 보기는 어렵다고 판단된다. 사회통합이라는 취지에 보다 근접한 방식은 시장에 맡기어 자연스럽게 자가와 임대가 섞이도록 유도하는 것일 수 있다.¹⁸⁾ 이러한 결과는 정부가 임대를 공급하는데 직접적인 개입을 하는 물리적인 방식보다는 예를 들어 주택바우처제도(Housing Voucher Program)¹⁹⁾와 같은 간접적인 개입방식이 사회적 혼합이라는 측면에서도 바람직하다는 것을 지지한다.²⁰⁾

둘째 뉴타운의 혼합형태를 다른 배치형태와 비교할 때 임대세대의 만족도가 상승하는 반면, 자가세대는 하락하고 있다는 점과 자가세대와 임대세대의 인식의 차이가 분리단지와 혼합단지에서 크게 나타나고 있다는 점에 주목할 필요가 있다. 인식의 차이를 좁혀가는 것은 물리적 혼합만을 통해 해결하기는 어렵기 때문에 다양한 프로그램의 개발이 필요하다는 점을 지적할 수 있을 것이다. 이러한 프로그램은 임대세대만이 아닌 자가 세대도 고려한 형태가 되어야 할 것이다. 즉 사회적 약자인 임대주택 거주민의 후생과 지역커뮤니티의 지속적인 발전을 위한 정책이라 할지라도 이를 위해 배제된 분양주택 입주자(자가

18) 미성아파트의 조사결과가 자가세대와 임대세대의 의견차이도 적을 뿐만 아니라 조사항목 전체적으로 상위권에 위치하고 있음을 알 수 있다.

19) 주택바우처제도는 서민의 주거생활 안정을 위해 제공되는 일종의 주택상환증서로서 수혜대상자는 자기가 원하는 지역에서 자기가 원하는 주택을 임대 또는 매입하여 임대료 또는 매입대금으로 현금 대신 집주인이나 주택모기지 대출은행에 그 증서를 지불하는 제도로, 주택보조금(Housing Allowance) 제도와 함께 1940년대 초부터 유럽형 주택정책에서 여러 가지 다양한 형태로 서서히 도입되기 시작하였다.(매일경제 용어사전)

20) 정책적으로 공공임대주택이 불필요하다는 것을 주장하는 것이 아닌 사회통합이란 취지를 살린다면 임대주택의 공급방식으로 다른 제도도 고려해 볼 수 있다는 것을 의미함에 주의가 요구된다.

세대)의 이해와 역차별에 대한 고려도 필요하다.

혼합배치만으로 사회적 통합을 위한 혼합단지가 조성되기에는 많은 어려움이 따를 것이다. 하지만 속성과 소득수준이 서로 다른 주민 간에 발생할 수 있는 문제를 최소화할 수 있는 적절한 제도적 장치와 현실적인 주민 융화프로그램 등을 통해 지역사회의 통합을 추진해 나아가야 할 것이다. 입주자간의 불화와 위화감 등으로 인한 지역사회문제를 해결하기위한 사회적 비용은 결국 지역민의 부담이기 때문이다.

본 연구는 물리적 혼합을 통해 계층 간의 사회적 혼합이라는 취지가 이루어 졌는가에 대한 시사점을 제공하고는 있지만, 여러 가지 한계점을 지니고 있다. 우선 임대주택의 다양한 종류와 그 성격을 분석에 반영하지 못했다. 지역마다 또는 임대세대마다 다른 입장이 있을 수 있을 것인데 한 지역을 대상으로 하여 지역적 한계는 극복하려 했지만 임대세대별 변수는 고려하지 못했다. 또한 분석기법이 단순하여 연구가설을 충분히 설명하고 있는가에 대한 한계를 가지고 있는 것으로 판단된다.

논문접수일 : 2011년 4월 11일
 논문심사일 : 2011년 5월 4일
 게재확정일 : 2011년 6월 29일

참고문헌

1. 김성옥, “사회통합에 관한 혼합단지 내 주거만족도 조사연구 : 수원매탄주공그린빌아파트를 중심으로-”, 아주대학교석사학위논문, 2008
2. 김위정, “공공임대주택 주민들에 대한 사회적 배제연구-주거지격리를 통한 사회적 배제를 중심으로-”, 「도시연구」 제9호, 한국도시연구소, 2004, pp.87-114
3. 김종신, “도시민의 정주커뮤니티의식에 관한 연구”, 전남대학교대학원 박사학위논문, 1993
4. 김주진, “공공임대주택이 주변 주택가격 등에 미치는 영향”, 「건축」 제54권 제7호, 대한건축학회, 2010, pp.30-32
5. 김주진·서수정·정경일, “사회통합을 고려한 임대주택정책 및 개발사례의 특성연구”, 「국토계획」 제40권 제6호, 대한국토도시계획학회, 2005, pp.159-176
6. 김준형·김성제·최막중, “임대주택 사회적 혼합의 장애요인과 해소방안에 관한 연구”, 「국토계획」 제40권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2005, pp.153-163
7. 서수정·김주진·정경일·설정임, 「국민임대주택의 사회통합적 계획방안연구」, 대한주택공사 주택도시연구원, 2004
8. 송선영, “재개발아파트 내 임대주택 혼합유형 및 커뮤니티시설 배치유형별 주민인식에 관한 연구 - 서울시 주택재개발아파트 임대주택중심으로”, 한양대학교 석사학위논문, 2008
9. 우아영, “임대주택의 혼합이 주택가격에 미치는 영향”, 서울대학교 석사학위논문, 2005
10. 이선우·강서구, 「저소득층 집중거주에 따른 문제점 및 개선방안 연구」, 한국보건사회연

- 구원, 2002
11. 정성기·오세규, “Social-Mix 개념이 전제된 공동주택의 평형혼합 방법에 관한 연구”, 「대한건축학회 학술발표논문집」 제20권 제2호, 대한건축학회, 2000, pp.99-102
 12. 정재현, “불량주택재개발아파트의 공동체의식에 관한 연구 -서울 성동구 재개발아파트를 중심으로.”, 중앙대학교 석사학위논문, 2004
 13. 정재희, “도시주택단지의 주민공동체의식 형성에 관한 연구 -주택유형별 비교분석을 중심으로.”, 계명대학교대학원 석사학위논문, 1993
 14. 천현숙·윤정숙, 「아파트 주거문화의 진단과 대책」, 국토연구원, 2001
 15. 하성규·김태섭, 「한국도시재개발의 사회경제론」, 박영사, 2005.
 16. 하성규·서종균, “아파트공동체 운동과 주민의식에 관한 연구”, 「한국사회정책」 제7집 제1호, 한국사회정책학회, 2000, pp.271-299
 17. Carter, W. H., M. H. Schill, and S. M. Wachter, “Polarisation, Public Housing and Racial Minorities in US Cities”, *Urban Studies*, Vol. 35 No. 10, 1988, pp.1889-1911
 18. Dalton, T. and J. Rowe, “A Wasting Resource: Public Housing and Drug Use in Inner-City Melbourne”, *Housing Studies*, Vol. 19 Issue 2, 2004, pp.229-244
 19. Downs, Anthony editor., *Growth Management and Affordable Housing*, Washington D.C: Brookings Institution Press, 2004
 20. Henderson, J. and V. Karn, “Race, Class and the Allocation of Public Housing in Britain”, *Urban Studies*, Vol. 21 No. 2, 1984, pp.115-128
 21. Palmer, C., A. Ziersch, K. Arthuson, and F. Baum, “Challenging the Stigma of Public Housing: Preliminary Finding from a Qualitative Study in South Australia”, *Urban Policy and Research*, Vol. 22 Issue 4, 2004, pp.411-426
 22. Parnell, S., “Shaping a Racially Divided Society: State Housing Policy in South Africa, 1920-1950”, *Environment & Planning C: Government & Policy*, Vol. 7 Issue 3, 1989, pp.261-272
 23. Santiago, A. M., G. C. Galster, and K. L. Pettit, “Neighborhood Crime and Scattered-Site Public Housing”, *Urban Studies*, Vol. 40 No. 10, 2003, pp.2147-2163
 24. Sin, C. H. “Segregation and Marginalisation within Public Housing: the Disadvantaged in Bedok New Town, Singapore”, *Housing Studies*, Vol. 17 Issue 2, 2002, pp.267-288
 25. 네이버 지식검색, www.naver.com
 26. 두산백과, www.doopedia.co.kr
 27. 매일경제 용어사전, dic.mk.co.kr
 28. 법제처, www.klaw.go.kr
 29. 부동산산업학회, www.kreis.kr
 30. 부동산114, www.r114.co.kr
 31. 성북구 도시관리국, newtown.seongbuk.go.kr
 32. 생활법령정보, oneclick.law.go.kr
 33. 한국브리태니커, www.britannica.co.kr

부 록

1. 페리(Clarence Perry)의 근린주구이론

주거지역의 생활권 체계 분석을 위해 사용되는 가장 기초적인 단위는 페리(1939)에 의해 제창된 근린주구단위(neighborhood unit)가 있다. 토지이용계획에서 근린주구 단위의 개념은 한 개의 초등학교를 중심으로 한 도보권의 기준이 설정된다는 것이다. 그리고 근린주구의 물리적인 형태는 규모(Size), 경계(Boundary), 오픈스페이스(Open space), 공공건축용지(Institution), 근린점포(Shopping district), 지구내 가로체계(Local streets)등의 6가지 원칙에 의해 구성된다. 기본단위인 근린주구 생활권(근린생활권)이 몇 개 합쳐져서 근린지구(Community)가 형성되고, 다시 근린지구 몇 개가 합쳐져 보다 광범위한 도시생활권으로 확대·형성되는 일련의 과정을 말한다. 통상, 소·중·대 생활권 등으로 분류되는 생활권 체계는 이와 같이 단위 생활권이 군집화(Clustering) 또는 반대로 분화되는 과정을 통해 형성되는데, 여기서 주의하여야 할 사항은 소·중·대 생활권 등의 개념은 상대적인 개념으로서 그 규모는 토지이용계획의 목적 및 계획대상지역의 규모에 따라서 달라질 수 있다는 점이다. 예를 들어, 자치구 토지이용계획에 있어서는 한 개 또는 몇 개의 동이 중생활권의 규모를 이룰 수 있는 반면, 대도시권 토지이용계획에 있어서는 구 자체가 하나의 중생활권 규모가 될 수 있다. 즉, 이론이 정립된 1920년대에 비하여 오늘날은 개개인의 활동범위가 커졌기 때문에 상대적으로 생활권의 확대해석이 가능하다 할 것이다. (우아영, 2005)

2. 존 롤스의 차등원리(정의론)

위 이론은 종전, 공리주의의 모순을 비판, 첫째 결과주의, 둘째 합산주의라는 문제점을 제기했다. 롤스의 분배 정의론은 원초적 입장(Original position)이라는 가상의 상태에서 출발한다. 이것은 사회계약을 체결하기 위해 사회구성원들이 취해야 할 입장을 말한다. 무지의 장막(veil of ignorance)이란 계약에 참여한 구성원들이 각자의 자신의 구체적인 입장을 전혀 모르는 상태를 말한다. 여러 사람이 모여서 분배정의의 원칙을 합의에 의해 제정하려면 구성원들이 지닌 지위, 계급, 재능, 지능, 재산, 체력 등 각자의 분배에 영향을 미칠 수 있는 구체적인 조건들을 전혀 몰라야 한다. 자신들의 구체적인 입장을 몰라야 계약 참가자들의 공정한 입장에 설 수 있다. 롤스의 정의론은 공정함을 강조하기 때문에 공정성으로서의 정의(justice as fairness)라고 불렸다. 원초적 입장의 두 번째 중요한 가정은 계약 참가자들이 모두 위험을 싫어하는 위험 기피자(risk averter)라는 것이다. 누구나가 자신이 가장 불우한 사람이 될 경우에 자신이 갖게 되는 몫이 최대가 되길 바란다고 가정한다. 이 가정으로부터 롤스는 최대최소의 규칙(maximin rule) 또는 차등의 원리(difference principle)라고 부르는 분배정의의 두 가지 원칙을 제시했다.

제1원칙 : 모든 사람을 위한 자유의 유사한 체계와 병립할 수 있는 동등한 기본적 자유들의 확장된 전 체계에 대하여 각자는 동등한 권리를 갖는다.

제2원칙 : 사회적, 경제적 불평등은 다음과 같은 조건이 모두 충족되도록 조정되어야 한다.

(1) 가장 불우한 사람들이 이익을 최대로 하는

데 기여하며,

(나) 직업과 지위는 공정한 기회균등이 이루어 지도록 모두에게 개방된다.

롤스가 주장한 분배정의의 핵심은 제2원칙이다. 그 중 최대최소의 규칙을 표현한 첫 번째 원칙이 롤스의 정의론의 핵심이다. 롤스에 있어서 분배의 기준은 전체구성원들의 후생의 합이 아니라, 가장 불우한 사람의 후생이다. 따라서 가장 불우한 사람이 후생을 증가시키는 것은 정의로우며, 이를 최대화 하는 것이 최선의 분배이다. 그러나 롤스의 분배론은 몇 가지 한계를 지닌다. 첫째, 공정한 원초적 입장에 선다고 해도 반드시 최대최소 규칙이 도출된다고 볼 수 없다. 일반적으로 무지 상태에서는 최소치가 아니라 평균치(기대치)를 극대화하는 것이 합리적인 규칙으로 수용된다. 롤스의 이론에서 더 설득력 있는 것은 최종 결론인 최대최소의 규칙이 아니라 그의 방법론인 공정성(fairness)의 개념이다. 롤스 자신도 그의 이론을 ‘공정성으로서의 정의’라고 불렀다. 두 번째 문제점은 경제학적 입장에서 보면, 그의 차등의 원리는 생산이 고려된 분배문제에 적용하기 어렵다는 점이다. 현실에서는 생산과 분배는 상호의존적이다. 분배는 생산의 영향을 받으며, 생산은 분배에 영향을 받는다. 롤스는 이를 고려하지 않고 있다. 경제발전이 중요한 정책과제인 발전도상국에서는 생산과 분배 간 연관성을 깊이 고려해야한다는 점을 간과하고 있다. 세 번째, 롤스는 개인의 선택으로 인한 분배의 차이와 선천적 능력의 차이로 인한 분배의 차이를 고려하지 않았다. 자신이 선택한 낮은 소득을 자신보다 못한 조건의 사람들이 보전해주는 것이 옳은 것인가? 또 선천적인 장애가 있는 사람은 그렇지 않은 사람보다 동일한 소득 수준에서 훨씬 불행하

므로 더 많은 지원이 필요할 것이다. 롤스는 이 경우도 고려하지 않았다. 롤스에 의하면 정의로운 사회는 사회적 불평등이나 계급이 사라진 사회가 아니며(사회주의 입장), 물질적 생활조건을 개선한 사회도(공리주의 입장)아니다. 그것은 사회구성원들이 스스로 원초적 입장에서 만장일치로 선택한 합리적 원칙을 기억하고 현재 상태에서 대한 불만을 합의된 원칙에 의해 반성하는 사회, 개인의 자유를 희생하지 않으며 사회적 정의를 추구하려고 노력해가는 사회이다. 롤스의 정의론은 기본적으로 개인주의를 기초하고 있는 미국의 자유주의의 전형이다. 사회는 개인으로 이루어지며 개인은 이해를 추구해가는 과정에서 정의를 요구하는 주체이다. (네이버)

3. 벤담의 최대다수 최대행복의 이론

인생의 목적은 ‘최대 다수의 최대 행복’의 실현에 있으며 쾌락을 조장하고 고통을 방지하는 능력이야말로 모든 도덕과 입법의 기초원리라고 하는 공리주의(功利主義)를 주장하였다. 그러한 관점에서 쾌락의 계산법을 안출하였으며, 쾌락(플러스)과 고통(마이너스)을 강도·계속성·확실성·원근성(遠近性)·생산성·순수성·연장성(延長性)이라는 7개의 척도를 써서 수량적으로 산출하려고 하였다. 쾌락과 부(富)는 양(量)에 비례하지 않으며, 부에 의하여 만들어지는 행복은 부의 양이 늘수록 줄어든다고 보고 한계효용을 내세웠다. 개인의 기계적 총화(總和)인 사회에 있어 행복이라는 것은 최대다수가 그것을 향수(享受)할 수 있는 것이라고 하였다. J. S. 밀은 벤담의 쾌락설을 인정하면서도 그가 쾌락의 질적 차이를 무시하고 있음을 비판하고, 사람은 때로는 보다 낮은 쾌락

을 선택할 수도 있다고 주장하였다. 행복을 증가시키기 위해서는, 경제적으로 자유방임(自由放任)해야 한다고 주장하였으며, 한계효용이 점감(漸減)하는 이상, 부가 다른 조건상으로 동일하다면,

보다 평등하게 이를 분배하는 편이 전부효용(全部效用)을 증가시킨다 하여, 분배의 평등을 중시하였다. (두산백과)

4. 설문조사 대상자의 인구사회학적 특성

(단위: 명, %)

측정변수		은평뉴타운		미성아파트		대림한숲아파트	
		분양	임대	분양	임대	분양	임대
성별	여자	20(57.1)	24(68.6)	10(28.6)	7(20.0)	28(80.0)	23(65.7)
	남자	15(42.9)	11(31.4)	25(71.4)	28(80.0)	7(20.0)	12(34.3)
	합계	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)
연령	20대			1(2.9)			3(8.6)
	30대	9 (25.7)	21(60.0)	13(37.1)	13(37.1)	11(31.4)	12(34.3)
	40대	13(37.1)	11(31.4)	8(22.9)	12(34.3)	10(28.6)	11(31.4)
	50대	11(31.4)	1(2.9)	11(31.4)	8(22.9)	11(31.4)	7(20.0)
	60대 ↑	2(5.7)	2(5.7)	2(5.7)	2(5.7)	3(8.6)	2(5.7)
	합계	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)
학력	고졸 ↓	7(20.0)	5(14.3)	1(2.9)		1(2.9)	21(60.0)
	초대졸	1(2.9)	5(14.3)	3(8.6)	2(5.7)	6(17.1)	3(8.6)
	대졸	24(68.6)	21(60.0)	27(77.1)	25(71.4)	21(60.0)	10(28.6)
	대학원 ↑	3(8.6)	4(11.4)	4(11.4)	8(22.9)	7(20.0)	1(2.9)
	합계	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)
거주 기간	1년미만	3 (8.6)	5(14.3)	3(8.6)	8(22.9)	2(5.7)	
	1~2년	21(60.0)	20(57.1)	2(5.7)	9(25.7)	2(5.7)	3(8.6)
	2~3년	11(31.4)	10(28.6)	6(17.1)	2(5.7)	4(11.4)	4(11.4)
	3~4년			2(5.7)		4(11.4)	4(11.4)
	4~5년			2(5.7)	4(11.4)	4(11.4)	5(14.3)
	5년이상			20(57.1)	12(34.3)	19(54.3)	19(54.3)
합계	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	
가족 월평균소득	100만 ↓						5(14.3)
	100~200	1(2.9)	1(2.9)		2(5.7)		6(31.4)
	200~300	5(14.3)	8(22.9)	5(14.3)	2(5.7)	3(8.6)	10(28.6)
	300~400	4(11.4)	14(40.0)	6(17.1)	3(8.6)	9(25.7)	6(17.1)
	400~500	10(28.6)	9(25.7)	10(28.6)	6(17.1)	8(22.9)	5(14.3)
	500만 ↑	15(42.9)	3(8.6)	14(40.0)	22(62.9)	15(42.9)	3(8.6)
합계	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	
가족수	1명			1(2.9)	2(5.7)	1(2.9)	
	2명	1(2.9)	6(17.1)	4(11.4)	4(11.4)	5(17.1)	10(28.6)
	3명	8(22.9)	8(22.9)	7(20.0)	8(22.9)	9(25.7)	7(20.0)
	4명	19(54.3)	18(51.4)	20(57.1)	16(45.7)	17(48.6)	13(37.1)
	5명이상	7(20.0)	3(8.6)	3(8.6)	5(14.3)	3(8.6)	5(14.3)
	합계	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)	35(100)

주: 분양단지 거주자의 경우 소득분위 4분위 이상인 자(180만원 이상)이거나 24평형이상의 주택을 소유한 자료 함.