

# 분양·임대 아파트 혼합주거단지의 공간구성과 사회적 혼합

- 하남 풍산지구와 시흥 능곡지구 비교 연구 -

이 주 현\*

## Spatial Composition and Social Mix in Mixture Complex with Condominium and Rented Apartment

Lee, Ju Hyun

**요약**: 임대주택을 공급하면서 발생하였던 사회적 배제문제를 해결하기 위해 다양한 계층을 한 공간에 거주하도록 하는 혼합단지가 건설되었다. 혼합단지의 목표는 계층 간 차별을 줄이고 교류와 소통이 이루어지는 사회적 혼합을 달성하는 것이다. 네트워크가 존재하는 사회적 혼합을 이루는 데 무엇을 고려해야 하는지 알아보기 위해 사회적 혼합이 이루어진 단지과 그렇지 않은 단지를 비교분석하였다. 결론적으로 분양과 임대를 구분하지 않은 공간구성과 활발한 주민 활동이 있는 능곡지구에서 사회적 혼합이 이루어지고 있었다. 이는 차별 없는 공간구성이 서로 한 지구에 사는 가까운 이웃이라는 인식을 형성하는데 도움을 주었고 이런 인식을 바탕으로 원만한 이웃관계가 존재하는 혼합이 가능하게 된 것이다. 따라서 사회적 혼합을 목표로 하는 혼합단지를 건설할 때 먼저 고려해야 하는 것은 적절한 공간구성이다.

**주요어**: 사회적 혼합, 혼합단지, 혼합요인, 공간구성, 사회적 활동

**Abstract**: The mixture complex is built to solve social exclusion raised by supplying the public rental housing, offering the places for people of various classes to live in a one collective housing area. The goal of mixture complex is achieving social mix that reduces class distinction and have a good understanding each other. This thesis aims to research what are the important factors to make a well organized social mix by comparing two actual districts. It was found a good social mix in Neunggok where has spatial compositions which do not discriminate between condominium apartment and rented apartment and various active communities. Spatial composition without distinction in a same district makes people to be neighbors with close relation. Social mix would be accomplished based on this kind of understanding. Therefore, to achieve its goal, it is essential to make a spatial composition without distinctions between condominium and rented apartment.

**Key Words**: social mix, mixture complex, mixture factors, spatial composition, community activity

---

\*서울대학교 대학원 지리학과 석사과정 졸업

## 1. 서론

### 1) 연구배경과 목적

임대주택은 주택가격의 급등에 따라 늘어난 무주택서민들의 주거문제를 해결해주기 위해 시행된 주거개선 대책이다. 저소득층에게 거주공간을 제공하였지만 대규모 임대주택단지는 빈곤층의 집단 거주지역으로 발전하였고 사회문제가 일어나는 공간으로 낙인 되었다. 사회 주류층과 상위계급은 이러한 임대주택과 교류하지 않았고 결국 사회계급에 따른 주거분화와 고립화문제가 발생하여 사회적 배제현상이 나타났다. 이에 여러 계층이 함께 거주하는 주거단지인 혼합단지를 통해 배제현상을 약화시켜야 한다는 주장이 제기되었고 우리나라에서는 국민임대주택단지를 공급하면서 본격적으로 혼합단지가 건설되었다.

이러한 혼합단지에 관한 연구는 크게 2가지 방식으로 접근하고 있는데 혼합단지건설 방식과 이에 따른 주민들의 사회적 관계에 관한 것이다. 혼합단지건설 방식은 독립형, 인접형, 단지 내 혼합형, 동내혼합형 등 4가지의 물리적 혼합정도 중 어느 방식이 사회적 혼합을 적절히 이끌어낼 수 있을지에 집중하는 접근방법이다(김주진, 2008; 천현숙, 2009). 최근에는 이러한 단순 물리적 혼합만으로는 사회적 혼합이 어렵다는 비판(서수정 외, 2004; 서수정, 2005; 나강열 외, 2006; 박관민 외, 2009)과 함께 주택유형, 비율, 규모, 관리제도 등을 고려하는 건설방식을 추구하고 있다.

사회적 관계는 분양주택과 임대주택 주민 사이의 갈등유무, 차별유무 등을 바탕으로 갈등과 차별의 정도를 파악하는 것이다. 갈등이 없거나 차별을 느끼는 정도가 낮다면 혼합되어 있는 단지로 보았다.

그러나 사회적 혼합은 갈등과 차별이 없다는 것으로만 이루어지는 것이 아니다. 주민 간 교류가 형성되지 않아 계급 간 문제가 발생하지 않을 수도 있기 때문에 주거를 통한 사회적 혼합은 임대와 분양아파트 주민 간에 이웃관계와 사회관계가 형성되어있는 것으로 보아야 한다. 따라서 본 연구에서는 공간구성을 바탕으로 다양한 사회 계층이 한 지역 내에 거주하면서 이웃관계를 맺고 주민이라는 인식을 형성하는 것을 사회적 혼합이라 하였다.

이러한 사회적 혼합을 중심으로 본 연구는 기존에 논의되고 나열되었던 혼합건설 방식을 정리하였으며 이웃관계가 존재하는 혼합단지를 건설하는데 필요한 요인이 무엇인지 살펴보았다.

### 2) 연구범위와 방법

혼합단지는 택지개발, 재개발지역, 뉴타운 등 새롭게 개발된 주거지역에 많이 건설한다. 이 중 연구의 공간적 범위는 그린벨트를 해제하여 새로운 주거공간을 만드는 택지개발지구로 한정하였다. 택지개발은 새로운 공간에 새로운 주민들이 거주하는 공간으로 근린생활권과 사회 커뮤니티 형성을 목적으로 하기 때문에 사회관계 형성을 조사하기에 적합하다. 반면 재개발지역의 경우 기존 거주자들에 의해 1차 사회관계가 형성되어 있어 사회적 혼합을 알아보는데 적절하지 않아 제외하였다. 뉴타운의 경우, 대규모 건설사업으로 장기간 개발이 진행되는 동안 인구변화가 일어나기 때문에 주민 간 복잡한 연결고리가 존재하며 또 이를 특정 범위로 한정하기 어려워 이 역시 연구범위에 포함하지 않았다.

혼합단지로 건설된 택지개발지구 중 근린생활권, 가구 수, 임대주택 비율, 건설기간 등이 유사하

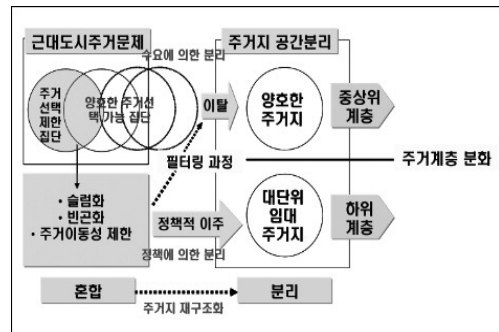
지만 단지건설 계획과 사회적 혼합을 이룬 정도에 차이가 있는 하남 풍산지구와 시흥 능곡지구를 연구지역으로 선정하였다. 두 지역의 주민들을 대상으로 3월 25일~5월 25일까지 두 달간 설문조사<sup>1)</sup>와 인터뷰를 실시하였다. 설문조사의 핵심은 이웃관계가 있는 가구의 거주아파트를 바탕으로 임대와 분양주민 사이의 실제 사회관계를 파악하여 혼합 단지에서의 사회적 혼합 정도를 알아보는 것이다. 배포한 설문지는 총 240부였으며 연구에 사용된 설문은 하남 풍산지구 101부(분양 56, 임대 45), 시흥 능곡지구 99부(분양 49부, 임대 50)이다.

## 2. 문헌 연구

### 1) 임대주택과 분양주택의 사회적 배제

사회적 배제란 한 개인이 그가 속한 사회에서 정치·경제적 활동에 정상적으로 참여하지 못하고 권리를 제약당하고 있는 상황(강신욱 외, 2005; 박관민 외, 2009), 혹은 특정인이나 특정집단이 빈곤과 사회적 자본 및 유대의 결핍상태로 내몰리는 상황이다(박관민 외, 2009). 경제적 빈곤에서 시작된 사회적 배제는 점차 영역을 넓혀 다차원적인 개념으로 확장되었다. 경제적 측면뿐 아니라 직위, 계급, 주거환경, 참여기회, 사회문화 활동 등 여러 측면에서 사회적 배제가 나타났으며 이로 인해 저소득층은 주류사회로의 진입이 제한되고 빈곤이 악순환되는 문제가 발생하였다. 즉, 사회적 배제는 사회적 약자계층을 계속해서 확대, 재생산하는 사회과정이라 할 수 있다.

이러한 사회적 배제는 공간상에서 잘 나타난다. 특히 임대아파트와 분양아파트로 양분되는 주거공간에서 배제현상이 빈번하게 발생하는데 이는 임대아파트가 갖는 환경의 한계 때문이다. 임대아파트는 도시로 모여드는 저소득층의 수요를 감당하기 위해 건설된 것으로 일반 분양아파트에 비하여 주거환경이 열악한 편이다. 따라서 경제적 여건에 따라 주거선택의 자유가 있는 계층은 조건이 잘 갖춰진 주택을 선택하였으나 선택에 제약이 있는 저소득층은 임대아파트에 거주하게 되면서 계층차이가 발생하였다. 즉, 임대아파트는 특정 사회계층을 한 공간에 모아두는 역할을 담당하게 된 것이다.



〈그림 1〉 주거지 분화와 주거계층형성 과정

\* 자료: 서수정 외, 2004. 「임대주택단지의 사회통합적 계획을 위한 사회적 배제 실태 조사연구」

대규모 아파트단지의 조성은 정부의 주택정책에 의한 것으로 계층의 공간적 재배치를 인위적이고 집단적이며 대규모로 가능하게 하여 동질적인 사회경제적 속성을 가진 가구들을 집합화 하였으며

1) 설문을 통한 이웃관계 조사에서는 친분정도를 인사만하는 가구, 이야기를 나누는 가구, 집을 방문하는 가구 3단계로 나누어 실시하였다.

도시공간을 계층 간 분리로 재배치하였다(이기석, 1980; 홍두승·김미희, 1988; 홍두승, 1991; 홍두승·이동원, 1993). 이러한 주거공간의 분리는 임대주민과 분양주민으로 구분되는 사회계층의 분화를 유발시키는 원인을 제공하였다.

임대아파트에 거주하는 가구는 한부모가구, 장애인, 무직자, 낮은 경제활동 인구 등 사회적 약자(홍인옥, 2003)이며 이들에 대한 사회적 배제현상은 위축심리, 차별, 사회적 낙인, 소외감, 반사회적 행동(김위정, 2004), 지역의 계도화(김성운, 2005), 공간계획의 분리한 입지(서수정 외, 2004) 등에서 나타난다. 이는 외부로부터 좋지 않은 시각과 인식을 갖게 하였으며 재슬럼화, 재낙인화 과정을 거쳐 주거환경의 빈곤이 악순환되는 메커니즘을 형성하게 된다.

## 2) 임대주택과 분양주택의 혼합단지를 통한 사회적 혼합

계층에 따른 사회적 배제가 심각해지자 다시 계층을 혼합하려는 사회적 혼합이 주목을 받게 된다. 사회적 혼합은 사회적 배제에 반대되는 개념으로 정상적인 사회활동에 모두 관여하고 정치적 활동은 물론 시민활동에도 참여할 수 있는 것이라 하였다. 또한 사회적 배제가 일어나지 않도록 방지하는 과정 역시 사회적 혼합으로 보았다(SETF<sup>2)</sup>).

주택이 거주자의 인구·사회학적 특징을 대변하므로 주택규모를 혼합함으로써 사회적 혼합을 이룰 수 있다고 보고(정동훈 외, 2004) 이를 위해 임대주택만을 건설하는 것이 아니라 분양아파트와

함께 개발하는 혼합단지가 주목받기 시작한다. 주거단지 건설계획에서 사회적 혼합의 개념이 등장한 것은 1945년 영국의 Reith 신도시 개발위원회 보고서로 도시를 건설할 때 다양한 계층을 수용하지 못하면 그 도시는 빈약하고 불균형적인 도시가 될 것이라 하였다(정동훈 외, 2004).

우리나라에서도 혼합단지가 건설되고 있는데 건설교통부에서는 분양주택과 임대주택을 혼합하여 건설하는 방안을 추진하여 국민임대주택에서는 과거 영구임대주택이나 공공임대주택 정책과는 달리 단지 내에 임대와 분양을 혼합하여 조성하도록 하고 있다. 현재 혼합단지 건설 시 물리적 혼합, 소형주택의 의무공급비율, 임대주택용지 의무확보, 저소득층을 위한 주택 일부 제공 등 의무적으로 일정 비율이상을 임대주택으로 건설하도록 하고 있다. 그러나 이러한 물리적 혼합 이외에 공급비율, 단지배치, 다양화, 사회통합 프로그램, 제도, 공유영역 조성, 디자인 등에 대한 고려도 필요하다는 주장이 제기되고 있다(서수정, 2005; 천현숙 2009).

주거를 통한 사회적 혼합은 우리나라뿐 아니라 외국에서도 실시하고 있는 주택정책이다. 사회적 배제문제와 혼합단지건설의 필요성을 이미 인지하고 있던 미국, 일본 등은 임대와 분양주택 간에 동일한 수준의 설계를 확보하여 물리적 환경에 의한 낙인을 방지하고 저소득층의 소외의식과 배제의식을 해소하여 저소득층이 근린의 일원으로 융화되어 생활할 수 있도록 유도하고 있다(박신영·권치홍, 2006).

국내의 혼합단지정책을 바탕으로 주거를 통한

2) Social Exclusion Task Forces의 약자인 SETF는 영국 정부 국무조정실 소속이었다. SETF는 사회적 배제에 대한 문제를 다루는 전담 기관이었으나 2010년 11월 폐지되어 현재는 Cabinet Office에 소속되어있다.

사회적 혼합을 이루는 데 고려해야할 요인을 정리해보면 크게 2가지로 공간혼합과 계층혼합으로 나눌 수 있다. 공간혼합은 물리적 혼합, 단지구성, 주택구성, 혼합비율, 주택규모, 디자인 등이 포함되며 계층혼합은 거주자고려, 관리제도, 복지서비스, 사회적 활동 등이 있다.

### 3. 임대주택 제도의 변천과 현황

정부는 최저주거기준에 미달되는 저소득층과 지원이 필요한 서민들에게 안정적인 주거를 제공하기 위해 임대주택이라는 주거정책을 실시하고 있다. 최초의 임대주택은 1989년 19만호가 건설된 영구임대주택으로 임대주택 중 가장 저렴한 임대료를 지불하기 때문에 최저소득계층의 주거안정에 적합하다. 그러나 빈곤층의 집중으로 슬럼화와 사회적 배제문제가 발생하여 임대주택에 대한 부정적 이미지가 생산되고 확산되는 계기를 제공하였다.

1992년 영구임대주택건설이 중단되면서 이를 대체할 50년 공공임대주택이 건설되지만 건설계획 초반에 지급되었던 정부의 재정보조가 중단되면서 임대료가 상승하였고 저소득층의 주거안정 목적효과가 감소되어 비판을 받았다. 50년 공공임대주택은 1997년 이후 재개발 임대주택을 제외하고는 사실상 건설이 중단되었다.

그 이후 1998년, 임대무기기간이 30년인 국민임대주택을 공급하였다. 2009년 기준으로 현재까지 총 718,493호가 건설되었으며 입주대상은 도시근로자이며 월평균소득의 50~70%이하인 무주택세대주이다.

영구임대, 50년 공공임대, 국민임대주택까지 저소득층의 주거안정을 위해 계속해서 주택을 공급

하였지만 주택보급률의 정체와 주택가격의 급등으로 무주택 서민들의 내 집 마련이 더욱 어렵게 되자 2008년 정부는 보금자리주택을 건설하기 시작한다. 보금자리주택은 도심이나 그린벨트 등 도시인근 지역에 건설하고 공공이 직접 건설하여 서민들이 부담 가능한 가격으로 공급한다.

이러한 임대주택은 수도권과 광역시, 지방 등 전국에 분포하고 있지만 전체 임대주택의 약 1/3은 서울과 경기를 포함한 수도권에 집중하고 있으며 수도권을 포함한 6대 광역시에 전체 공급량의 절반이상이 건설되었다. 이는 대도시 생활권과 직주근접을 고려하고 수도권의 주택시장 문제를 해결하기 위한 것이다.

### 4. 풍산·능곡지구의 혼합요인과 구성 비교

#### 1) 풍산·능곡지구의 10가지 혼합요인 비교

혼합단지를 건설할 때 고려해야하는 요인 10가지를 기준으로 하남 풍산지구와 시흥 능곡지구를 비교하여 어떤 방식으로 요인이 반영되었는지 알아보았다.

혼합단지를 건설할 때 가장 기본이 되는 물리적 혼합의 경우 풍산지구는 독립형이었고 능곡지구는 인접형으로 건설되었다. 주택과 근린상업시설의 입지와 담장 등 공간구성에 영향을 주는 단지구성에서 풍산지구는 각 종 시설이 분양단지 쪽으로 배치되어 있어 임대주민의 접근성이 떨어졌다. 반면 능곡지구의 단지구성은 인접형의 영향을 받아 시설로의 접근성에 큰 차이가 없었다.

두 지구의 주택방식은 민간건설사, LH공사, 경기도시공사의 아파트가 건설되었으며 공급된 주택

〈표 1〉 임대주택의 종류에 따른 구분

구분	종류	사업주체	사업비 부담	임대기간	대상 (임차인)	규모	재고물량 ('09년말)		
공공임대	영구임대	국가 지자체 LH공사	-국가 · 지자체 제정 (85%이상) *입주자부담 15%	영구	-국민기초생활보장법에 의한 수급자(생보자) -모자가정, 국가유공자 등 -기타 청약저축가입자	23.1 ~ 39.7 m <sup>2</sup>	190,077		
							LH	지자체	
	50년공공임대	국가 지자체 LH공사	-'92~'93: · 재정 50%, · 기금 20%, · 입주자 30% -'94년 이후 · 규모별로 기금지원	50년	-청약저축가입자 -기타 특별공급대상자 -국가유공자, 철거민, 장애인 등	23.1 ~ 49.6 m <sup>2</sup>	96,124		
							LH	지자체	
	국민임대	LH공사 지방공사 지자체	-재정 10~40%, -주택기금 40%~50%, -사업자 10% -임차인 10%~30%	30년	-50m <sup>2</sup> 미만 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하인 무주택세대주(50% 이하인 자 우선공급) -50~60m <sup>2</sup> 이하 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하인 청약저축가입자(무주택세대주) - 60m <sup>2</sup> 초과 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 청약저축가입자(무주택세대주)	36.4 ~ 59.5 m <sup>2</sup>	295,731		
							LH	지자체	
	장기전세	LH공사 지자체	건설매입 -공공임대 동일 -시행사 100%	20년	-국민임대와 동일 단, 소득은 50% 완화 가능 -무주택세대주	60m <sup>2</sup> 이하	282,753		
						제한없음	LH	지자체	민간
5년 10년 공공임대	LH공사 지방공사 민간업체	-규모별로 기금지원 (85m <sup>2</sup> 이하) · 소형(60m <sup>2</sup> 이하) 5,500만원 · 중형(60~85m <sup>2</sup> ) 7,500만원 -택지는 149m <sup>2</sup> 까지 공급	5~10년	-무주택 세대주 (청약저축가입자)	149 m <sup>2</sup> 이하	34,242	13,860	234,651	
사원임대	LH공사 지방공사 민간업체 고용자	-위와 같음	5년	-5인이상 고용사업체의무주택 세대주인 피고용자	85m <sup>2</sup> 이하				

\* 자료: 국토해양부, 2008. 「국민임대주택업무편람」 · 국토해양부, 2010. 「주택업무편람」을 바탕으로 재구성

의 총 호수도 풍산 5,533세대, 능곡 5,243세대로 유사하게 구성되었다. 분양과 임대의 혼합비율의 경

우 풍산지구와 능곡지구 모두 분양주택보다 임대주택이 더 많이 공급되었으며 분양과 임대가 각

3,000세대를 넘지 않는다. 주택규모에서도 임대는 16~24평, 분양은 32~45평으로 구성되어 큰 차이가 없었다.

아파트 외관을 통해 경관을 형성하는 디자인은 두 지구에서 큰 차이를 보이는데 풍산지구의 경우 분양과 임대 사이의 외관색채와 명칭표기가 달랐지만 능곡지구는 분양과 임대 간 차이를 두지 않았다.

거주자 고려의 경우 임대주택 입주 대상자는 국민임대주택제도를 따르고 있으며 하남시 거주민과 시흥시 거주민에게 청약 1순위 자격을 주어 지역 주민에 대한 고려도 이루어졌다. 주택법과 임대주택법을 따르는 관리제도와 두 지구에서 시행되는 다양한 복지서비스 역시 동일 혹은 유사하다.

주민이 함께 하는 사회적 활동의 경우 풍산지구는 사회적 활동이 잘 구성되어 있지 않지만 능곡지구는 분양과 임대의 통합자치회, 동호회활동 등 다양한 활동이 이루어지고 있다.

10가지 요인 중 두 지구에서 다르게 적용된 요인은 물리적 혼합, 단지구성, 디자인 등 3가지 공간구성요인과 사회적 활동요인 등 총 4가지이다. 차이를 보인 4가지 요인이 두 지구에서 서로 다른 사회적 혼합의 결과로 이어졌다.

## 2) 풍산 · 능곡지구의 공간구성과 사회적 활동요인 비교

### (1) 풍산 · 능곡지구의 공간구성 요인 차이

#### ① 물리적 혼합요인

풍산지구는 임대 5개 단지와 분양 9개 단지로 구

성되어 총 14개의 단지로 이루어져있다. 풍산지구를 관통하는 중앙 도로축을 가운데로 단지가 양분되어 한쪽으로 분양아파트 단지가 있고 반대편으로 임대아파트단지와 일부 분양아파트단지가 있다. 이러한 풍산지구의 주택혼합방식은 임대와 분양의 혼합유형에 따라 임대주택단지가 도시계획도로나 보행전용도로로 분리되어 하나의 단지가 구성된 독립형<sup>3)</sup>에 속한다. 이렇게 도로를 중심으로 양분된 풍산지구는 주민들의 인식에도 영향을 주어 호칭의 단절이 발생하고 있다.

“저기 길 건너하고는 안 친해요.”

- 풍산지구 임대주민 A씨

“이쪽 분양이랑 저쪽 임대는 너무 달라서...”

- 풍산지구 분양주민 B씨

능곡지구는 임대 6개 단지와 분양 7개 단지로 구성되어 총 13개 단지로 이루어져있다. 13개의 단지는 분양아파트단지 혹은 임대아파트단지로 구분되어 있지 않고 각 단지별로 섞여있다. 단지사이로 차도가 있는 곳도 존재하지만 대체로 임대아파트단지 옆에는 분양아파트단지를 건설하였다. 이러한 능곡지구의 주택혼합방식은 단지 내 도로 또는 대지 구분에 의해 나누어져 임대주택과 분양주택이 인접하여 분리되거나 하나의 단지로 승인 받았더라도 출입구 구분, 옹벽 등 의도적으로 임대주택과 분양주택의 영역을 분리하는 인접형<sup>4)</sup>에 속한다.

3) 서수정 외, 2004, 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구, 대한주택공사.

4) 서수정 외, 2004, 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구, 대한주택공사.

## ② 단지구성

풍산지구의 근린시설은 분양아파트단지에 집중하여 입지하고 있다. 중앙공원과 광장, 상업시설 등 대부분이 분양아파트 중심으로 분포하고 있어 분양주민에 비하여 임대주민들의 접근성이 떨어진다. 반면, 능곡지구 내 근린시설과 중앙공원은 지구의 중심에 위치하고 있으며 분양과 임대주민의 접근성이 비슷하다. 이는 인접형으로 건설된 혼합방식의 영향을 받은 것으로 보인다.

근린공공시설과 공원은 구성원들의 일상생활에서 정서적, 기능적 중심 역할을 하는 공간으로 좁은 의미로는 공동체의 교류 및 유대감을 형성하기 위해 이용되는 시설이며 넓은 의미로는 공동체 구성원들의 생활을 위해 공동의 목적으로 이용하는 시설이다(송명규, 2009). 또한 공원과 소매점의 접근성이 좋은 지역에 거주하는 주민일수록 이웃과 사회적 유대를 형성할 기회가 증가한다(Lund, 2003).

따라서 사회적 혼합을 추구하는 혼합단지에 있어 근린시설의 위치는 매우 중요하다. 풍산지구처럼 공공시설의 배치가 한 단지에 유리하게 배치되어 소득수준이 다른 단지 간에 공유해야 할 경우 공간에 대한 분리압력이 발생할 수 있다(서수정 외, 2004). 따라서 주거환경에는 중간적 공간 혹은 매

개적 공간이 필요하며 길을 중심으로 밀집된 주거 단지 계획과 공공시설의 적합한 배치가 이루어져야 한다(손세관, 1986).

## ③ 디자인과 경관

분양과 임대 혹은 건설사에 따라 아파트의 외관 디자인은 다르게 형성될 수 있다. 그러나 색채와 명칭사용방법 등 디자인을 적용한 면에서 두 지구는 뚜렷한 차이를 보인다.

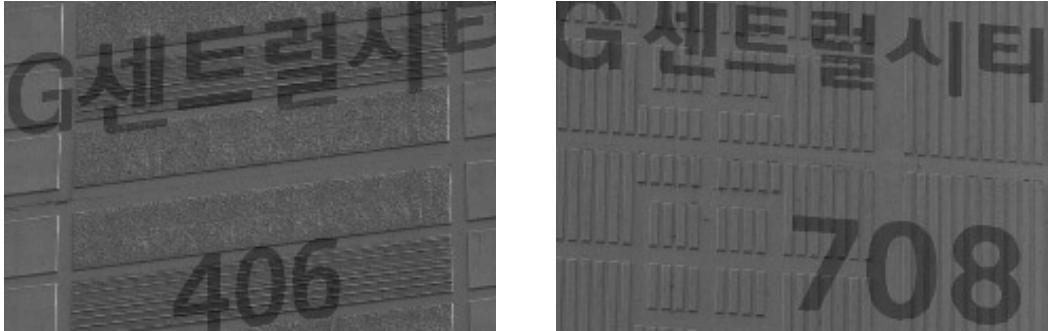
하남 풍산지구 아파트의 분양과 임대아파트의 외벽 색채는 다르게 구성되어 있다. 임대의 경우 연한 회색계통의 색을 기본으로 하고 특화색으로 하늘색, 분홍색 등을 섞어 사용하였으나 분양은 단지마다 다른 색채를 사용하였다.

단지표기방법의 경우 풍산지구라는 한 지구임에도 불구하고 아파트의 동은 단지구성에 따라 통일되어 있지 않고 각기 나누어져 표기하고 있다. 총 14개의 단지로 구성되어 1~14단지로 표기해야 하지만 단지별로 시작하는 동이 다르다. 분양아파트는 각 단지별로 모두 101동부터 시작하고 있으며 LH임대는 1~4단지로 구성되어 있다. 더 심각한 문제는 같은 임대아파트이지만 공급주체가 다르기 때문에 다른 표기방식을 채택하여 풍산지구 안에 4단지가 2곳(LH 휴먼시아 4단지, 경기도시공사 참



〈그림 2〉 풍산: LH 4단지과 경기도시공사 4단지





(그림 3) 능곡지구 브랜드 명칭표기: 4단지(분양), 7단지(임대)

아름 4단지)이 존재하는 상황도 발생하였다.

능곡지구는 풍산지구와 달리 분양과 임대 외 벽에 동일한 색체를 사용하여 하나의 단지로 보이도록 통일성을 갖추고 있다.

단지표기방법에서도 능곡지구는 한 지구라는 모습을 나타내기 위하여 지구구성에 따라 달리 붙이지 않고 하나의 지구단위로 통합하여 사용하고 있다. 단지의 블록 순서대로 201동, 301동 ... 1301동, 1401동으로 표기하고 있다. 이러한 표기방법을 통해 13개 단지가 하나의 대단지로 보이도록 하였는데 이는 주민들의 호칭에도 반영되어 나타나고 있다.

“우리 12단지(분양)는 이번 주에...”

- 능곡지구 분양주민 A씨

“이번에 7단지(임대) 대표자가...”

- 능곡지구 분양주민 B씨

또한 시흥 능곡 아파트의 외벽에는 지구 이름과

단지를 구분하기 위한 마크를 사용하고 있다. 능곡지구의 브랜드 이름은 「G센트럴시티」로서 능곡지구의 모든 아파트는 이 명칭을 표기하고 있다. 아파트 건물이 어느 단지에 속하는지 구분하기 위해 블록(단지)을 알려주는 마크도 동일하게 표기하고 있는데 이 역시 분양과 임대를 구분하지 않고 함께 사용하고 있다. 모든 단지의 아파트 외벽에 동일한 글씨체를 사용하고 동 표기와 마크를 사용함으로써 능곡지구가 하나의 지구로 보이도록 하는 시각적 통일성 효과를 가져왔다.

두 지구의 외벽색채, 동 표기방법과 단지 표기방법 등 디자인에 차이를 보이는 것은 건설 당시 수립된 지침<sup>5)</sup>이 서로 다르기 때문이다. 능곡지구의 지침은 풍산지구에 비하여 엄격한데 구체적으로 특정 색의 사용을 금지하고 주조색을 통일하여 하나의 지구로 보이도록 색을 통일하였으며 그 안에서 단지의 특성을 살릴 수 있도록 일부 특화색 사용을 허가하였다. 명칭표기방법에서도 건설사의 이름을 단독표기하지 못하게 하였으며 지정된 그래픽, 브랜드명, 지구이름을 동일한 규격 내에 동

5) 한국토지공사 하남풍산지구 택지개발사업 지구단위계획 시행지침과 시흥능곡지구 택지개발사업 지구단위계획 시행지침을 참고하였다.

일한 위치에 표기하도록 하였다.

## (2) 풍산·능곡지구 주민의 사회적 활동요인 차이

사회적 활동은 주민교류와 이웃관계가 형성되도록 하는 환경을 제공해준다. 이러한 활동을 통해 공통의 관심사를 가진 분양과 임대주민이 만나고 알아간다면 혼합이 가능할 것이다. 따라서 분양과 임대가 함께하는 활동은 혼합단지에서 중요하다.

풍산지구에서 분양과 임대주민이 함께 참여하는 통합자치회는 존재하지 않는다. 분양은 입주자대표회의가 있으며 임대는 임차인대표회의를 구성하여 각기 다른 자치회가 있다. 이 때 지구 관리에 대한 결정권을 입주자대표회의가 가지고 있어 임차인대표회의는 어떤 권한도 행사할 수 없다. 통합자치회를 운영하는 것에 대해서도 주민들은 반대하는 입장이었다.

“절대 불가능하죠. 우리라고 그들하고 같이 안 하고 싶겠어요? 같이 하려고 얼마나 노력했는데요. 근데 임대주민은 주민의식이 결여되어 있어요. 동네에 관심도 없고...”

- 풍산지구 분양주민 C씨

이러한 갈등에는 서로에 대한 복잡한 인식관계가 얽혀 있다. 분양주민은 임대주민이 가졌다고 느끼는 주민의식결여문제로 같은 동네에 사는 이웃이라 생각하지 않았고 임대주민은 분양주민들이 자신들을 멀리한다고 생각하여 더욱 배타적으로 행동하고 있었다. 임대주민의 배타적인 행동은 또 다시 분양주민에게 주민의식결여로 느껴지게 하여 거리감을 형성하게 된다. 결국, 서로에 대한 인식과 오해가 함께 맞물려 일정한 패턴이 형성되는 사회관계가 만들어지면서 한 지구이지만 그 속

에서 차별과 배제현상이 지속적으로 발생하는 것이다.

능곡지구에서는 분양과 임대주민이 함께하는 통합자치회가 운영 중인데 공식 명칭은 「시흥능곡 G 센트럴시티 연합회」이다. 이러한 연합회가 능곡지구에서 처음부터 존재하였던 것은 아니다. 풍산지구와 마찬가지로 입주자와 임차인대표회의로 나누어져 구성되어 있었지만 지구의 발전을 위해 함께하는 것이 좋겠다는 의견에 따라 자발적으로 통합 운영하게 된 것이다. 이 연합회를 통해 지구 내에서 발생하는 문제를 분양아파트 주민과 임대아파트 주민이 함께 참여하여 해결해나가고 있다.

“우리는 모두 함께 참여해요. 임대아파트 모두 능곡연합회에 가입되어 있으며 임대아파트에서 발생하는 문제들을 여기 연합회에 가져와서 같이 고민하고 해결하죠.”

- 능곡지구 임대주민 C씨

연합회와 함께 지구 내 범죄를 단속하고 예방하는 방법대도 조직되어 있으며 「자연마을」이라는 사회적 기업도 운영 중이다. 자연마을은 한국토지주택공사에서 2010년 지정한 것으로 임대주민의 일자리창출을 목적으로 한다. 그러나 분양주민도 일부 참여하고 있으며 능곡지구 연합회와 연계되어 두부와 초를 만들어 판매하거나 문화행사와 사회복지 등 다양한 활동을 하고 있다.

이러한 주민활동은 친분관계형성에도 영향을 준다. 두 지구의 이웃관계를 조사한 결과 주민활동을 통해 알게 되어서라는 응답에 차이가 있었다. 풍산지구 분양주민의 경우 인사가구의 3%, 이야기가구의 3%, 방문가구의 5%가 활동을 통해 가까워졌다고 했으며 임대는 인사 0%, 이야기 2%, 방문 0%였

〈표 2〉 사회적 활동을 통한 이웃관계 형성 (단위: %)

	인사				이야기				방문			
	분양		임대		분양		임대		분양		임대	
	풍산	능곡	풍산	능곡	풍산	능곡	풍산	능곡	풍산	능곡	풍산	능곡
반상회 등의 주민활동을 통해 알게 되어서	3	15	0	16	3	13	2	12	5	13	0	14
종교모임을 통해서	22	7	15	5	28	6	14	8	14	4	17	12
여가생활을 통해서	9	9	4	7	6	12	0	10	9	15	2	9

다. 반면 능곡 분양주민의 경우 인사 15%, 이야기 13%, 방문 13%였으며 임대주민은 인사 16%, 이야기 13%, 방문 14%이었다. 즉, 분양과 임대주민이 함께 참여하는 주민활동(입주자대표회의)을 통해 교류하게 되었다는 것이다. 이를 통해, 주민활동의 구성 방식이 계층 간 혼합에 영향을 주고 있다는 것을 알 수 있다.

동호회, 종교활동, 여가활동 등 개인 사회활동을 통해서도 다양한 사람들과 만나고 친분을 형성할 수 있다. 능곡지구는 풍산지구에 비해 동호회활동이 활발하였으며 동호회가 필요하다는 응답도 분양 79%, 임대 74%로 약 50%수준에 미친 풍산에 보다 높게 나타났다.

종교활동을 통해 친분을 형성한 정도는 풍산지구에서 더 높게 나타나고 있었다. 이는 종교시설의 건축이 능곡보다 빨랐기 때문으로 보이는데 종교시설의 완공은 신자 혹은 교인들의 참여정도에 영향을 미치기 때문이다. 풍산지구의 경우 완공과 함께 다양한 기념행사와 바자회 등을 통해 주민들이 모일 수 있는 계기를 제공하였다.

운동이나 문화센터 프로그램 등 여가생활도 다양한 사람들을 만날 수 있는 계기가 된다. 여가생활의 경우 두 지구에서 분양과 임대 사이(계급 간)에 차이가 나타났다. 분양보다 임대주민일수록 여가생활을 통해 관계를 맺는 경우가 낮았는데 이는 개인의 생활여건 차이 때문으로 보인다.

다양한 주민활동은 살기 좋은 마을을 만들기 위해 아파트라는 지리적 공간을 바탕으로 동일한 정체성과 집단적 유대감을 형성하고 함께 하는 단지를 만들기 위해 사회적 상호작용이 일어나는 유기적 공동체이다(최근열·장영두, 2002). 따라서 활동이 활발한 지역일수록 사회적 혼합이 이루어지는 단지라 볼 수 있으나 주민활동은 공동체적 인식이 바탕이 될 때 더 잘 운영될 수 있다. 사회적 활동을 통해 교류가 형성되고 한 동네 주민이라는 인식이 형성되면 그 과정 속에서 또 다른 인식과 활동이 이루어 질 수 있다. 그러므로 사회적 활동은 계층혼합을 통해 이웃관계를 형성하는 혼합에 영향을 주고 주민이라는 인식이 형성되면 좀 더 다양한 주민참여 활동이 이루어지는 순환 고리를 형성하는 데 중요한 역할을 한다.

## 5. 풍산·능곡지구 주민의 사회적 혼합 비교

두 지구는 비슷한 시기에 완공되었지만 서로 다른 구성으로 다른 경관을 형성하였기 때문에 이러한 차이가 주민들의 인식에도 반영되었는지 알아보기 위해 설문조사를 실시한 결과 두 지구에서 혼합정도의 차이는 더욱 명확하게 나타났다.

### 1) 주민 간 이웃관계

풍산지구 분양주민의 경우 인사로 관계가 형성된 가구는 총 121개이며 이 중 임대아파트는 7가구로 약 5.7%이다. 가까워진 계기로는 같은 아파트(28%), 자녀의 친구가정(26%), 종교모임(22%), 여가생활(9%) 등의 순이었다. 임대주민의 경우, 인사만 하는 가구의 거주 아파트는 총 47개이며 이 중 임대아파트는 28가구로 59%를 차지하였다. 계기로는 같은 아파트(34%), 자녀의 친구가정(25%), 종교모임(15%), 계기 없이 자연스럽게(15%) 등의 순으로 알게 되었다고 답하였다.

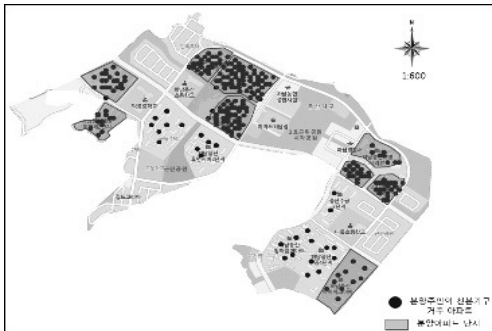
간단한 이야기를 나누는 가구에 대한 조사에서 분양아파트 주민이 교류하고 있는 가구의 거주 아파트는 총 143개이며 이 중 임대아파트는 10가구로 약 6.9%이다. 가까워진 계기는 자녀의 친구가정(30%), 종교모임(28%), 같은 아파트(18%), 여가생활(6%) 순이다. 임대아파트의 경우, 이야기를 나누는 친분가구의 거주아파트는 총 46개이며 이 중 임대아파트는 26개로 56%였다. 교류하게 된 계기는 같은 아파트(30%), 자녀 친구가정(24%), 종교모임(14%) 순이었다.

집을 방문하는 가구에 대한 조사에서 분양아파트의 경우, 관계를 맺고 있는 가구의 거주 아파트는 총 118개이며 이 중 임대아파트는 7개로 5.9%

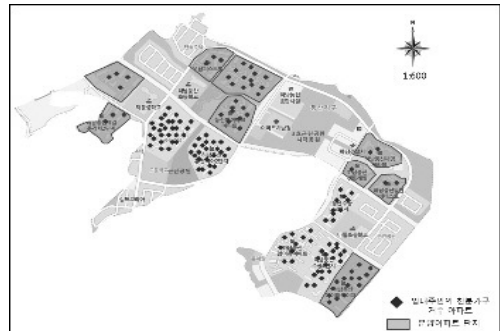
이다. 계기로는 자녀 친구가정(29%), 같은 아파트(28%), 종교모임(14%), 여가생활(9%)의 순이었다. 임대아파트 주민이 방문할 정도의 친분이 있는 가구의 거주 아파트는 총 39개로서 이 중 임대아파트는 26개로 비율은 66%이었다. 친분이 생긴 계기로는 같은 아파트(26%), 자녀의 친구가정(26%), 종교모임(17%), 계기 없이 자연스럽게(9%) 등의 순이었다.

풍산지구 주민의 이웃관계 형성정도 조사 결과 분양주민은 분양주민, 임대주민은 임대주민과의 친분을 형성하고 있었다. 특히 분양주민일수록 임대아파트와의 교류를 기피하고 자신들만의 관계를 형성하고자하는 인식이 강한 것으로 나타났다. 또한 친분형성 계기 중 가장 큰 차이를 보이는 것은 자녀의 친구가정을 통한 관계형성으로 친분의 정도가 강해질수록 분양주민은 자녀의 친구가정과 교류가 가장 활발했다. 반면 임대는 친분의 정도와 관계없이 같은 아파트 주민과의 교류가 가장 많이 이루어졌으며 자녀의 친구가정은 두 번째를 차지하였다.

능곡지구 분양주민의 경우 인사만을 나누는 가구는 총 96개이며 이 중 임대아파트는 23가구로 약 24%를 차지하였다. 가까워진 계기는 같은 아파트(26%), 자녀의 친구가정(20%), 주민활동을 통해서



〈그림 4〉 풍산지구 분양 친분이웃 거주 아파트



〈그림 5〉 풍산지구 임대 친분이웃 거주 아파트

(15%), 소개받아서(9%), 여가활동(9%)을 통해서 등이었다. 임대아파트의 경우, 인사만 하는 가구의 거주 아파트는 총 55가구로 이 중 21가구가 임대아파트로 38%였다. 계기로는 같은 아파트(28%), 자녀의 친구가정(19%), 주민활동을 통해서(16%), 계기 없이 자연스럽게(11%) 등의 순이었다.

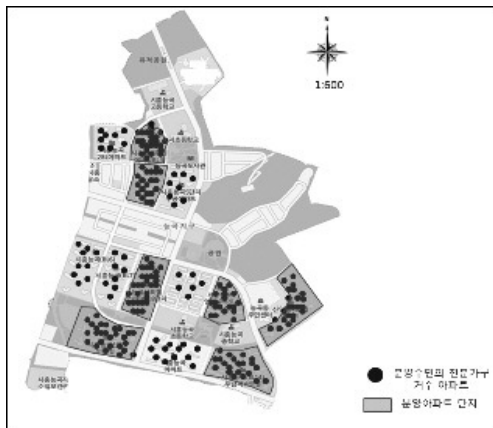
간단한 이야기를 나누는 가구의 경우, 분양아파트 주민과 이웃관계에 있는 가구의 거주 아파트는 총 85개이며 이 중 임대아파트는 17가구로 20%이다. 가까워진 계기는 자녀의 친구가정(26%), 같은 아파트(21%), 주민활동을 통해서(13%), 여가생활(12%), 소개받아서(10%) 등의 순이었다. 임대아파트의 경우 간단한 이야기를 나누는 가구의 거주 아파트는 총 64개로서 이 중 임대아파트는 26개로 38%였다. 친분이 생긴 계기는 같은 아파트(29%), 자녀 친구가정(19%), 주민활동을 통해서(13%), 소개받아서(10%), 여가생활(10%) 등의 순이었다.

집을 방문할 정도의 친분이 있는 가구에 대한 조사에서 분양아파트의 경우 친분관계 가구의 거주 아파트는 총 82개로서 이 중 임대아파트는 16가구로 19.5%이다. 계기로는 자녀 친구가정(25%), 같은

아파트(20%), 여가생활(15%), 주민활동(13%)의 순이었다. 임대아파트 주민의 경우, 방문할 정도의 친분이 있는 가구의 거주 아파트는 총 43개로 이 중 임대아파트는 22개로 비율은 51%이었다. 교류가 생긴 계기로는 같은 아파트(27%), 자녀의 친구가정(18%), 주민활동(14%), 종교모임(12%), 여가생활(9%) 등의 순이었다.

능곡지구 주민의 이웃관계 형성정도를 알아본 결과 분양주민은 분양주민과 교류하고자하는 경향이 강하여 임대주민보다 한정된 친분범위를 형성하고 있었다. 이는 친분의 정도가 높아질수록 더욱 강하게 나타났다.

두 지구의 이웃관계 형성정도 조사 결과 풍산지구보다 능곡지구에서 다른 두 계층 간의 교류가 활발하다는 것을 알 수 있다. 풍산지구 분양주민은 분양주민과의 교류가 90%이상일 정도로 임대주민과의 교류가 이루어지지 않고 있었다. 그러나 능곡지구 분양주민은 분양주민과의 교류가 75%를 차지하여 풍산지구보다 계층 간 교류가 이루어지고 있었다. 친분형성 계기에서 두 지구 모두 분양주민일수록 자녀의 친구가정과 이웃관계를 형성하고



〈그림 6〉 능곡지구 분양 친분이웃 거주 아파트



〈그림 7〉 능곡지구 임대 친분이웃 거주 아파트

있었으나 주민활동을 통해서 관계를 형성한 것은 풍산지구보다 능곡지구에서 높게 나왔다.

## 2) 주민 간 갈등과 거리감

풍산지구에서 분양주민과 임대주민 사이에 갈등이 존재하는지 알아본 결과 분양주민의 70%가 없다고 하였으며 갈등의 이유로는 생활수준의 차이(53%), 임대아파트 주민을 무시하는 경향(21%), 자녀의 친구문제(16%) 순이었다. 임대아파트는 45명 중 23명(51%)이 부정적인 답을 하였으며 생활수준의 차이(44%), 임대아파트 주민을 무시하는 경향(37%), 시설물 이용(7%), 자녀 친구문제(7%) 등의 문제로 갈등이 발생한다고 하였다. 임대주민을 무시하여 갈등이 발생한다는 응답의 경우 임대주민에게서 높게 나타나 임대주민일수록 분양주민에게서 받는 차별과 무시에 민감하게 반응하고 있다는 것을 알 수 있다.

보이지 않는 벽이 존재하는지에 관한 심리적 거리감을 알아본 결과 분양주민의 66%가 거리감이 있다고 답하였다. 거리감이 존재하는 이유에는 생활방식의 차이(40.5%), 함께 어울릴 기회가 없어서(38%), 아파트가 떨어져 있어서(13.5%), 무시와 차별(5.4%) 등의 순이었다. 임대주민은 84%가 거리감을 느낀다고 하였으며 함께 어울릴 기회가 없어서(31.5%), 생활방식의 차이(29%), 무시와 차별(27%), 아파트가 떨어져 있어서(16%) 등이 거리감이 존재하는 이유라고 답하였다. 분양주민보다 임대주민이 느끼는 심리적 거리감이 더 많았으며 무시와 차별로 인한 거리감은 분양주민에 비해 임대주민에게서 5배 높게 나타나고 있었다.

자녀의 친구관계에서도 분양자녀의 친구관계 90% 이상이 분양에 집중되어 있었으며 자녀가 임

대자녀와 어울리는 것을 싫어하며 통제하는 경우가 많았다.

“임대 아이들이랑 어울려 노는 거 걱정되지요. 임대는 엄마들이 직장 다니니까 아이들에 대해 통제가 돌봄이 없어요. 부모 보살핌이 부족한 아이들이랑 휩쓸려 안 좋은 거 배울까봐 싫어요.”

- 풍산지구 분양주민 D씨

능곡지구에서 갈등이 존재하는지 알아본 결과 분양주민의 59%가 없다고 하였으며 갈등의 이유에는 생활수준의 차이(61%), 시설물의 이용(15%), 자녀 친구문제(15%) 순이었다. 임대아파트는 50명 중 34명(68%)이 부정적인 답을 하였으며 생활수준의 차이(45%), 무시하는 경향(36%), 자녀 친구문제(17%) 등의 문제로 갈등이 존재한다고 하였다.

심리적 거리감의 경우, 분양주민의 45%가 거리감을 느끼고 있었으며 그 이유는 생활방식의 차이(52%), 함께 어울릴 기회가 없어서(37%), 아파트가 떨어져 있어서(11%) 등이었다. 임대아파트 주민은 31명(38%)이 거리감을 느끼고 있었고 이유에서는 생활방식의 차이(48%), 함께 어울릴 기회가 없어서(29%), 아파트가 떨어져 있어서(16%) 등으로 거리감이 존재한다고 하였다. 분양과 임대주민 모두 거리감이 존재한다는 응답이 절반을 넘지 않았지만 임대라는 인식과 선입견이 작용하여 분양주민일수록 거리감을 두고 있는 것으로 보인다.

자녀의 친구관계의 경우 분양자녀의 친구관계 81%가 분양아파트에 거주하고 있었고 임대자녀의 46%가 임대아파트 자녀와 친구관계를 형성하고 있었다.

두 지구에서 주민 간 갈등과 거리감에 대한 조사

결과 풍산지구가 능곡지구보다 갈등과 거리감을 느끼는 정도가 높았다. 특히 거리감을 느끼는 정도에서 능곡지구보다 21%~46%가 높게 나타나 큰 차이를 보였다. 거리감에서 차이가 나는 이유는 연합회의 존재여부가 영향을 준 것으로 보인다. 연합회를 통해 임대와 분양에서 발생하는 문제를 모두 함께 해결해나가고 있는 능곡지구의 경우, 두 집단 사이에서 느끼는 거리감이 낮았지만 풍산지구는 능곡지구 연합회의 기능을 담당하는 운영체가 없어 분양과 임대 사이에 소통이 이루어지지 않고 거리감이 높게 나타난 것으로 보인다.

### 3) 분양·임대에 대한 시각과 혼합선호여부

분양과 임대주민 간 서로에 대한 인식과 혼합선호여부에 대해 알아보았다. 서로에 대한 시각을 통해 주민들의 인식 속에 배제하는 성향이 내재되어 있는지 알아보고 이러한 인식이 혼합단지 건설에 어떤 식으로 반영되었는지 조사하였다.

풍산 분양주민이 임대주민을 바라보는 시각은 우리들과 다르지 않은 일반적 주거지(82%), 잘 지내야 하는 이웃(40%), 경제적으로 어려운 사람들의 거주지역(23%), 집값에 영향(23%) 등의 순으로 인식하고 있었다. 임대주민이 갖고 있는 분양에 대한 인식조사에서는 우리들과 다르지 않은 일반적 주거지(44%), 잘 지내야 하는 이웃(33%), 경제적으로 잘 사는 사람들의 거주지역(18%), 잘 지내고 싶지만 분양주민들이 싫어함(13%) 등의 순이었다.

분양과 임대주민 모두 서로에 대해 자신들과 다르지 않은 일반적 주거지이며 이웃이기 때문에 잘 지내야 한다고 인식하는 경향이 강하게 나타났지만 경제적 여건의 차이에 대해 반응하고 있었다.

혼합단지에 대한 선호여부 조사 결과 분양주민

은 분리 36명(64%), 혼합 20명(36%)으로 분리를 선호하는 경향이 높았으나 임대주민은 분리 22명(49%), 혼합 23명(51%)으로 분양주민보다 혼합을 선호하고 있었다. 분양주민일수록 분리를 선호하고 있는데 이는 임대가 이웃이긴 하지만 경제적 차이와 다른 계층에서 오는 갈등문제를 무시할 수 없어 민감하게 반응하고 있기 때문으로 보인다.

능곡 분양주민이 임대주민을 바라보는 시각은 우리들과 다르지 않은 일반적 주거지(61%), 잘 지내야 하는 이웃(43%), 경제적으로 어려운 사람들의 거주지역(20%), 집값에 영향(4%) 등의 순으로 인식하고 있었다. 임대주민이 갖고 있는 분양아파트 주민에 대한 인식조사 결과 우리들과 다르지 않은 일반적 주거지(44%), 잘 지내야 하는 이웃(34%), 경제적으로 잘 사는 사람들의 거주지역(12%), 분양주민이 싫어함(10%) 등의 순이었다. 능곡지구 역시 서로에 대해 자신들과 다르지 않으며 잘 지내야 하는 이웃으로 인식하고 있었지만 경제적 여건의 차이에서는 반응하고 있다는 것을 알 수 있다.

혼합단지에 대한 선호여부 조사 결과 분양주민은 분리 14명(29%), 혼합 35명(71%)으로 혼합을 선호하는 경향이 높았으며 임대주민은 분리 11명(22%), 혼합 39명(78%)으로 혼합을 선호하고 있었다. 분양과 임대주민 모두 혼합에 대한 선호도가 높았는데 경제적 차이가 있지만 다양한 활동과 이웃관계를 통해 형성된 자신들과 다르지 않은 이웃이라는 인식이 있어 혼합을 추구하는 것으로 보인다.

두 지구에서 분양과 임대주민들의 서로에 대한 인식과 혼합단지 선호여부에 대한 조사 결과 두 지구 모두 자신들과 다르지 않은 일반적 주거지이며 잘 지내야 하는 이웃으로 서로를 인식하고 있었다. 또한 분양주민일수록 임대아파트가 일반적 주거

지이며 이웃이라고 생각하는 경우가 분양에 대한 임대주민의 시각보다 높게 나타났다. 임대주민의 경우 자신들은 잘 지내고 싶지만 분양주민이 싫어한다는 응답으로 볼 때 주민 간 교류에서 배제되고 박탈감을 느껴 분양주민보다 이웃이라 인식하는 경우가 낮은 것으로 보인다.

차이점은 경제적 여건의 차이에 반응하는 정도이다. 임대주택이 집값에 영향을 준다는 분양주민의 인식에서 풍산이 능곡보다 높게 나왔다. 풍산지구의 경우 교류가 단절되어 능곡지구보다 이웃관계를 형성하고 근린사회가 만들어지는 사회적 관계가 약하게 형성되면서 그 반대급부로 경제적 측면이 강하게 나타났기 때문이다. 이런 인식의 차이는 혼합단지 건설에 대한 선호여부에 반영되어 전반적으로 풍산지구는 분리를 선호하였고 능곡지구는 혼합을 추구하고 있었다.

#### 4) 소결

하남 풍산지구와 시흥 능곡지구는 비슷한 시기에 건설되었지만 물리적 혼합과 단지구성, 디자인, 사회적 활동 등 4가지 요인이 다르게 구성되었다. 풍산지구는 독립형, 분양단지에 집중된 근린상업시설, 차별된 분양과 임대아파트의 외관구성이었지만 능곡지구는 인접형, 근린상업시설로의 접근용이, 통일된 분양과 임대아파트의 외관으로 구성되었다. 사회적 활동에서도 동일한 관리제도에서 시작하였지만 능곡은 분양과 임대를 통합한 하나의 관리체계인 연합회를 구성하였다. 혼합단지에서 주민 간 갈등이 심한 이유는 이원적 관리방식에 있기 때문에 두 기구의 통합관리가 필요하다는 주장(서수정 외, 2004)을 참고할 때 능곡지구의 사례는 좋은 예시가 될 수 있다.

풍산과 능곡의 이러한 차이는 주민들의 인식에도 영향을 주어 풍산은 분양과 임대 간 단절된 사회로 발전하였고 능곡은 풍산에 비하여 일정부분 교류가 형성되었다. 능곡에서 혼합이 이루어지는 이유는 분양과 임대가 모두 참여하는 다양한 주민 활동을 통해서 서로에 대한 이해가 뒷받침되고 문제를 함께 해결해나가는 소통이 이루어지고 있기 때문이다. 교류를 통해 거리가 줄어들어 능곡지구 주민들은 서로에 대한 인식에서도 부정적인 시각이 풍산에 비하여 낮게 나타났다.

유사한 두 지구이지만 지구의 구성방식에 따라 풍산지구는 주민 간 사회적 배제가 일어나고 있었고 능곡지구는 사회적 혼합이 이루어지고 있었다. 공간구성 요인 중 물리적 혼합과 단지구성은 혼합 단지를 건설하는데 가장 기본이 되는 것이지만 이것만으로 교류가 존재하도록 하는 것은 어렵다(서수정, 2005; 박신영·권치홍, 2006; 박관민 외, 2009). 따라서 능곡지구에서 시행된 디자인과 사회적 활동요인이 사회적 혼합에 영향을 주었다고 볼 수 있다.

능곡지구의 사례를 통해 알 수 있듯이 동일한 디자인은 지구 전체를 하나의 단지로 보이도록 하였으며 주민들의 인식에도 영향을 미쳐 분양과 임대를 구분하는 경향이 낮게 나타났다. 따라서 임대주택에 대한 낙인을 해소하기 위해 임대주택과 분양주택의 외형적 구분을 없애고 단지 내에 어떤 집이 임대주택인지 모르도록 하는 것이 혼합단지 조성 과정에서 기본전제로 작용해야 한다(서수정, 2005). 이러한 환경 속에서 주민인식이 형성되고 나아가 사회적 활동이 이루어진다면 점진적인 혼합이 가능할 것이다.



## 6. 요약 및 결론

저소득층의 거주지역에 대한 배제가 심각한 사회문제로 인식되면서 여러 계층의 주택을 함께 공급하는 혼합단지 건설을 통해 사회적 혼합을 시도하고 있다. 서로 다른 사회계층이 한 공간 내 거주하는 혼합단지를 고려함으로써 이를 통해 기존에 발생하였던 임대주택단지의 고립화문제를 줄일 수 있을 것으로 기대하고 있다. 이러한 혼합단지 건설로 이루고자하는 궁극적인 목표는 경제적 조건으로 인해 발생하는 계층 간 차별을 줄이는 것이다.

그러나 단순히 분양과 임대아파트를 한 지구 내에 공급한다고 해서 사회적 혼합이 가능하다고 할 수 없다. 계층 간 교류가 없다면 혼합단지의 목표를 달성할 수 없고 의미가 퇴색하여 사회적 혼합이 아닌 배제현상이 발생할 수 있기 때문이다. 따라서 본 연구에서 말하는 사회적 혼합이란 다양한 계층이 한 공간에 거주하면서 교류와 소통이 이루어지는 네트워크가 형성된 것이다. 이러한 사회적 혼합에 의미를 두고 혼합요인이 다르게 적용된 두 지구의 사례를 통해 나타난 결과는 다음과 같다.

첫째, 사회적 혼합요인 중 공간구성에 영향을 주는 디자인과 경관에 대한 고려가 이루어져야 하며 이 경우 우리나라 현실에 맞는 도입방안이 필요하다. 우리나라에서 주택이 가지는 경제적 상징성과 특성을 고려하여 혼합단지에서는 아파트 디자인에 차이가 없어야 한다. 외형적으로 구분되는 디자인은 임대주민에게 상대적 박탈감을 느끼게 할 수 있기 때문에 동일한 디자인을 적용하여 경관의 통일성을 강조해야 한다. 통일된 디자인은 서로 다른 계층이지만 한 공간에 거주하는 이웃이라는 인식을 형성하는데 도움을 줄 수 있을 것이다.

둘째, 능곡지구의 사례를 통해 서로 다른 계층이 함께하는 활동이 교류와 이웃관계가 형성된 사회적 혼합에 중요한 역할을 한다는 것을 알 수 있다. 혼합단지에서 사회적 활동이 가지는 역할은 중요하다. 활동을 통해서 공통의 관심사, 유대감, 서로에 대한 이해와 문제점을 인식한다면 혼합단지의 단점으로 지적되었던 갈등을 해소할 수 있다.

셋째, 사회적 혼합이 이루어지는 주거단지를 건설할 때 10가지 요인이 고려되지만 우선적으로 고려되어야 하는 것은 공간구성 요인들이다. 사회적 활동이 계층 간 교류와 관계가 존재하는 혼합에 영향을 주는 사회적 요소이지만 활동이 이루어지기 위해서는 서로에 대한 인식이 우선 변화해야 한다. 이러한 인식에 간접적으로 영향을 줄 수 있는 것이 공간구성이다. 공간구성이 분양과 임대를 구분하는 형식으로 이루어진다면 다른 생활범위를 형성하고 임대주민은 상대적 박탈감과 소외감을 느낄 수 있다. 능곡지구의 사례를 통해 분양과 임대에 차이를 두지 않는 물리적 혼합, 단지구성, 디자인 등의 공간구성이 주민들의 인식과 관계, 나아가 사회적 혼합에 영향을 주고 있다는 것을 알 수 있다.

종합해보면 사회적 활동은 주민의 교류와 이웃관계에 직접적인 영향을 주며 활동이 이루어지기 위해 필요한 이해와 낮은 거리감 등은 분양과 임대를 구분하지 않는 공간구성의 영향을 받는다고 할 수 있다. 따라서 사회적 혼합을 목표로 하는 혼합단지를 건설할 때 무엇보다 고려해야 하는 것은 단지의 공간구성에 차별이 없어야 한다는 것이다.

## 참고문헌

### 1. 국내문헌

국토해양부, 2008, 국민임대주택 업무편람.  
 \_\_\_\_\_, 2010, 2010년도 주택업무 편람.  
 김성운, 2005, “공공임대주택에 나타난 사회적 배제에 관한 연구-서울 등촌3동 영구임대단지 사례 분석을 중심으로”, 중앙대학교 석사논문.  
 김소라, 2010, “미국 덴버시 도시계획과 가이드라인에 나타난 특성에 관한 연구”, *대한건축학회지*, 26(5), 161-170.  
 김위정, 2004, “공공임대주택 주민들에 대한 사회적 배제 연구”, *도시연구*, 9, 87-114.  
 박관민·송명규·이경진, 2009, “임대아파트 단지에 대한 사회적 배제의 실증연구: 용인시 동백지구를 사례로”, *도시행정학보*, 22(3), 107-131.  
 박신영·권치홍, 2006, “국민임대 주택백서”, 대한주택공사 주택도시연구원.  
 서수정·김주진·정경일, 2004, “임대주택단지의 사회통합적 계획을 위한 사회적 배제 실태 조사연구”, *공간과 사회*, 22, 24-55.  
 서수정·김주진·정경일·설정임, 2004, “국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구”, 한국토지주택공사.  
 서수정, 2005, “사회통합을 위한 국민임대주택 혼합단지 조성”, *국토*, 286, 48-58.  
 손세관, 1986, “사회적 장소의 구성패턴과 서민주거 단지계획의 기본방향”, *대한국토계획학회지*, 46, 151-169.  
 송명규, 2009, “단지 유형별 아파트 거주자들의 커뮤니티 시설 이용 및 수요도에 관한 연구: 용인동백지구를 사례로”, *부동산학연구*, 15(2), 167-183.  
 정동훈·이규인·제해성, 2004, “사회적 혼합을 위한 공동주택 주거지 평형혼합에 관한 연구”, *대한건축학회지*, 24(1), 215-218.  
 천현숙 외, 2009, “보금자리주택단지의 사회적 혼합방안 연구”, 국토연구원.  
 최근열·장영두, 2002, “주민자치를 위한 지역공동체로서 아파트 공동체의 가능성과 강화방안”, 지방자치발전 및 지방혁신, *한국지방자치학회 동계학술세미나 자료집*, 147-181.

케이트(B, Keith)·존(S, John), 1994, 도시주택연구, 윤인숙 역, 한울, 서울.  
 한국토지공사, 하남풍산지구택지개발사업 지구단위계획, \_\_\_\_\_, 하남풍산지구 택지개발사업 지구단위계획(시행지침, 결정도, 결정조서).  
 한국토지공사, 시흥능곡지구 택지개발사업 지구단위계획(시행지침, 결정도, 결정조서).  
 홍인옥, 2005, “영구임대주택 주민들의 사회적 배제 해결 및 사회통합 방안”, *도시와 빈곤*, 76, 32-60.  
 홍인옥·남원석, 2003, 공공임대주택 입주민의 사회통합 지원방안 모색, 한국도시연구소.  
 홍두승·이동원, 1993, 집합주거와 사회환경 -소형 아파트단지 과밀의 사회적 함의-, 서울대학교 출판부, 서울.

### 2. 국외문헌

Arthurson, K., 2007, Social mix and social interaction-do residents living in different housing tenures mix?, ENHR Conference on Sustainable Urban Areas.  
 Atkinson, R. and K. Kintrea., 2000, Owner-occupation, social mix and neighbourhood impacts, *Policy&Politics*, 28(1), 93-108.  
 Lund, H., 2003, Testing the claims of new urbanism - local access, pedestrian travel, and neighboring behaviors, *Journal of the American Planning Association*, 69(4), 414-429.  
 Smets, P., 2009, Disconnected from society? Gated communities: their lifestyle versus urban governance, *The Urban Reinventors Online Urban Journal*.  
 Taylor, M., 1998, Combating the social exclusion: where does housing fit in?, *Housing Studies*, 13(6), 761-780.

### 3. 홈페이지

국회법률지식정보시스템  
<http://likms.assembly.go.kr/law/jsp/main.jsp>  
 보금자리주택 <http://www.newplus.go.kr>  
 서울도시계획포털 <http://urban.seoul.go.kr>

서울특별시 SH 공사 <http://shville.i-sh.co.kr>  
Cabinet Office <http://www.cabinetoffice.gov.uk>