

사회적 혼합 주거단지 내 입주민 간 갈등영향 요인

- 서울시 분양·임대 주거단지를 중심으로 -

Industrial Revitalization and Regeneration Methods using Regional
Industrial Ecosystem Analysis

학위취득자 : 남상호

학위취득대학 : 강원대학교 대학원 부동산학과

지도교수 : 김갑열

학위취득년도 : 2016. 8

전공분야 : 부동산학

Abstract

The purpose of development of social-mix housing complex that home owner and tenant are living in is to overcome the social exclusion phenomenon of residential separation between income groups in urban areas and to achieve resident-integration in advance of social integration. However, these attempts fail to realize the value of social mixing on account of a number of conflicts between disparate owners and tenants of different income groups. This means that resident-integration is not realized simply by placing rental apartment building and apartment housing for sale and living of home owners and tenants in the same housing complex. Under these social problems, the purpose of this study is to present the implications for housing policy within the concept of social mix by identifying cause-and-effect relationship of conflict between residents in social-mix housing complexes. According to the empirical analysis result of cause-and-effect relationship of the conflict factors, conflict level, conflict management methods, resident-integration in social-mix housing complex, the greater the conflict factors, the higher the conflict level, it appeared to affect negatively to the participation of the residents, a sense of belonging, inclusiveness, and to affect to the application of the conflict management method. Policy suggestions from this analysis results are as follows. In the first, it need to be a unified legal system governing concerns related to social-mix housing complex and realistic legal regulations noting the owner and the user side. Second, except for ownership, with respect to matters relating to the right of using, owners and tenants in social-mix housing complex must be provided with a structure that can participate independently and autonomously as a party to direct decision-making. Thirdly, mutual apartment management rules and joint congress of owners and tenants in social-mix housing complex are recognized externally and it needs to be made autonomous operation of the social-mix housing complex. Fourthly rental housing in social-mix housing complex should maintain a reasonable rate within a range that does not hinder resident-integration. The proportion of rental housing in considerably many social-mix housing complexes that are developed can be considered as a high level in terms of achieving the objectives of social mixing. Fifthly, the housing rental project implementer that is to be consulted about the social-mix housing complex issue with owner and tenant should actively act to the extent that legislation permits. Sixth, for smooth operation of social-mix housing complex, it should support capacity building of residents and community activation at the local government level.

임대, 분양입주인이 거주하는 사회적 혼합 주거 단지의 조성은 사회적 혼합을 통하여 도시지역의 소득계층 간 공간분리 현상에 따른 사회적 배제현상을 극복하고, 입주민 통합 나아가서는 사회통합을 달성하기 위한 것이었다. 그러나 이러한 시도는 상이한 소득계층으로서 이질적인 임대, 분양입주민 간에 여러 가지 갈등현상이 발생하여 사회적 혼합의 가치를 실현하지 못하고 있다. 이는 물리적으로 임대, 분양주택을 같은 주거단지에 배치하여 임대, 분양 입주민이 거주하는 것만으로는 입주민 통합이 이루어지지 않는다는 것을 의미한다.

본 연구는 이러한 문제인식 하에 사회적 혼합 주거단지 내 입주민 간에 발생하는 갈등이 입주민 통합에 미치는 인과관계를 규명함으로써 사회적 혼합의 개념을 적용하는 주택정책에 시사점을 제시하고자 하였다. 본 연구의 목적을 달성하기 위하여 사회적 혼합과 갈등에 대한 이론적 고찰을 통하여 사회적 혼합 주거단지 내 갈등특성을 정의하였으며 이러한 바탕위에서 사회적 혼합 주거단지 내 갈등구조에 대한 실증분석을 실시하였다. 선행연구에서는 사회적 혼합 주거단지 내 입주민 간에 발생하는 갈등의 영향관계와 갈등관리에 대한 연구는 매우 미진한 실정이다. 본 연구는 사회적 혼합 주거단지에서 발생하는 갈등과 관련된 여러 가지 변수와 입주민 통합 간 영향관계를 분석함으로써 사회적 혼합 주거단지 내 갈등관리와 입주민 통합에 대한 학문적인 접근을 시도하였다는 점에서 선행연구와 차별성이 있다.

사회적 혼합 주거단지 내 여러 가지 갈등요인과 갈등수준, 갈등관리방법, 입주민 통합의 영향관계를 분석한 결과 갈등요인이 클수록 입주민의 참여, 소속감, 포용성에 부정적 영향을 미치는 것으로, 갈등수준이 높아지는 것으로, 갈등관리방법의 적용에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이로부터 사회

적 혼합의 궁극적 목적인 입주민 통합을 위해서는 입주민 간에 갈등이 적정하게 관리되어야 한다는 점을 확인하였다. 이와 같은 분석결과에 의하여 다음과 같은 정책적 제언을 하고자 한다.

첫째, 사회적 혼합 주거단지 관련사항을 규율하는 법령체계를 일원화하고 소유자와 사용자 측면을 감안한 현실성 있는 법령이 되도록 해야 한다.

둘째, 사회적 혼합 주거단지 내 임대, 분양입주민은 주거단지의 사안 중 소유권 외의 사용권과 관련된 사항에 대하여는 직접 의사결정의 직접당사자로서 주체적으로 그리고 자치적으로 참여할 수 있는 구조가 마련되어야 한다.

셋째, 사회적 혼합 주거단지 내 임대, 분양입주민이 함께 참여하는 공동관리규약과 공동대표회의의 운영에 대하여 대외적으로 인정하여 주거단지의 자치운영이 원활하게 이루어지도록 하여야 한다.

넷째, 사회적 혼합 주거단지 내 임대주택은 입주민 통합이 저해되지 않는 합리적인 비율을 유지하여야 한다. 상당수의 사회적 혼합 주거단지 내 임대주택 비율은 사회적 혼합의 목적을 달성하기 위한 측면에서는 너무 높은 수준이라고 할 수 있다.

다섯째, 사회적 혼합 주거단지 내 사안에 대하여 임대, 분양입주민을 협의의 상대방으로 하는 임대사업자는 법령이 허용하는 범위 내에서 적극적으로 역할을 하여야 한다.

여섯째, 사회적 혼합 주거단지의 원활한 자치운영을 위하여 지방정부 차원에서 입주민에 대한 역량강화와 공동체 활성화를 지원해야 한다.

사회적 혼합 주택정책의 실행에 따른 여러 가지 갈등현상이 나타나고 이를 극복하지 못하고 있다는 것은 사회통합이라는 산출효과가 기대에 못 미치는 수준이라고 할 수 있다. 향후 진정한 사회적 혼합의 가치를 실현하기 위해서는 정책효과의 방

향성을 다각적으로 검토하여 사후적인 문제해결의
차선택보다는 사전적으로 문제의 최소화를 위한
노력이 요구된다.