



포용도시 관점에서 재개발임대주택의 사회적 배제 완화를 위한 요인별 중요도 분석*

Critical Factors of Rental Housing Redevelopment for Social Exclusion Alleviation with Inclusive City Perspective

박인숙** · 남진***

Park, In-Sook · Nam, Jin

Abstract

In cities, social exclusions such as economic inequality, discrimination, and severance exist owing to various multidimensional factors. To cope with these phenomena, discussion of an inclusive city aimed at social integration and centered on international organizations has been considered. There is also consensus that a social mix as well as a social and institutional mix must be achieved through spatial and physical planning techniques to promote urban inclusion and to alleviate social exclusion and discrimination under the international community's stance. To mitigate social exclusion and discrimination of redevelopment rental housing and realize an inclusive city, urban and housing experts were invited in this study to derive factors that should be improved first from among the existing factors based on the spatial, social, and institutional characteristics of redeveloped rental housing. A survey was conducted using the AHP (Analytic Hierarchy Process) method, and the expert group evaluated that institutional improvements should be implemented first when applying social blending as a means to alleviate social exclusion of redeveloped rental housing. In particular, it was noted that the improvement of occupancy standards to reduce income gap that causes discrimination and exclusion among the residents of redevelopment rental housing and separate standards for complexes supplied by mixing presale and rental housing should be established. In addition, it was confirmed that the housing area must be diversified and expanded to improve awareness of rental housing and secure minimum housing standards. In particular, it was confirmed that it was necessary to improve the spatial and physical characteristics as well as make efforts to form communities in neighboring and neighborhood environments to secure social blending and inclusiveness. To resolve the phenomenon of social exclusion in various multidimensional aspects from the perspective of an inclusive city, it is hence necessary to improve policy measures to eliminate social exclusion in economic, social, and cultural dimensions along with spatial mixing.

주제어 포용도시, 사회적 배제, 사회적 혼합, 재개발임대주택, 계층적 의사결정방법(AHP)

Keywords Inclusive City, Social Exclusion, Social Integration, the Redevelopment Rental Housing, Analytic Hierarchy Process

* 이 논문은 주저자의 2021년도 박사학위논문을 수정·보완한 것이며, 국토교통부/국토교통과학기술진흥원의 지원으로 수행되었음 (과제번호 21TSRD-B151228-03).

** Ph.D., Department of Urban Planning & Design, The University of Seoul (First Author: pisook1201@naver.com)

*** Professor, Department of Urban Planning & Design / Department of Smart Cities, The University of Seoul (Corresponding Author: jnam@uos.ac.kr)

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

도시에는 다양하고 다차원적인 요인으로 경제적 불평등 및 차별·단절 등의 사회적 배제 현상이 존재하게 된다. 도시에서 발생하는 복합적이고, 다차원적인 사회적 배제 현상에 대응하기 위하여 세계은행(World Bank), 유엔인간정주계획(UN-Habitat), 경제협력개발기구(Organization for Economic Cooperation and Development) 등 국제기구를 중심으로 사회 통합(social cohesion)을 지향하는 ‘포용도시(inclusive city)’에 대한 논의가 이루어지고 있다.

포용도시 개념은 1999년 UN-Habitat의 “도시 거버넌스에 관한 글로벌 캠페인(The Global Campaign on Urban Governance)”에서 기본 주제로 제시된 이후, 2016년 10월에 개최된 “주택과 지속가능한 도시발전에 관한 유엔 회의(The United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development, 이하 ‘UN-Habitat III’)”에서 ‘새로운 도시의제(New Urban Agenda)’가 채택됨으로써 도시에서 상대적 빈곤과 다양한 사회적 관계에서의 배제 현상에 대해 적극적이고 실천적인 포용정책을 추구할 수 있는 포용도시의 개념을 주요한 정책의 제로 도출하였다(UN-HABITAT, 2002; 2016a; 2016b; 2017).

이러한 측면에서 도시의 포용성을 증진하고, 사회적 배제와 차별을 완화하기 위해서 사회적 혼합 및 물리적 혼합이 사회 통합(social cohesion)의 주요 수단이 될 수 있다는 사회적 인식이 확산되고 있으며, 공간적·물리적 계획기법을 통해 사회적 혼합(social mix)을 이루어야 한다는 공감대도 형성되어 있다. 즉, 사회적 배제를 방지할 경우 막대한 사회적 비용이 증가할 수 있어 사회통합을 위한 방안으로써 회적 혼합(social mix)이 필요하다는 것이다(천현숙 외, 2009; 양승호, 2014).¹⁾ 아직은 사회적 혼합의 적절한 규모가 어느 정도인지, 물리적 혼합이 되지 않았을 경우보다 사회적 비용이 절감되었는지, 거주자의 다양성이 생활수준의 긍정적인 요소로 작용하는지 등 사회적 혼합의 효과에 대한 검토와 논의가 부족하다. 그렇지만 다양한 영역의 균질성을 고려한 사회적 혼합은 필요하다는 의견이 주도적이다(Sarkissian, 1976).²⁾ 사회적 혼합을 위해 소요되는 예산이나 갈등과 비교했을 때, 사회적 배제로 인한 문제를 방관했을 때 발생하는 사회적 문제와 이를 해결하기 위해 소요되는 사회적 비용이 아직은 훨씬 크기 때문이다(van Kempen and Bolt, 2009).

다수의 언론보도 및 관련 보고서 등에서도 사회적 배제 및 차별로 인해 심화되는 사회 문제를 언급하고 있으며,³⁾ 이를 해소하기 위한 정책적 노력이 필요하다는 점을 강조하고 있다. 특히, 같은 단지 안에서 분양주택과 혼합되어 공급되는 재개발임대주택에 대한 사회적 배제 현상은 정부의 정책적 노력에도 불구하고 사회 문제로 확산되고 있다. 지금까지 우리의 사회적 혼합 정책이 공

간적 또는 물리적 혼합을 중심으로 이루어졌다면, 이에 대한 진단을 통해 그 방향성과 목적을 되짚어 볼 필요가 있다. 다양하고 다차원적으로 발생하는 사회적 배제 현상을 해소하기 위해서는 공간적 혼합 이상의 경제적·사회적·문화적 차원 등에서 사회적 배제를 완화하기 위한 논의가 필요하다.

이 연구에서는 도시의 포용성을 확보하고, 보편적 주거복지를 위하여 저소득층에게 공급되는 공공임대주택 중에서 분양주택과 임대주택이 혼합되어 공급되는 재개발임대주택의 사회적 배제 및 차별을 완화하기 위하여 정책적으로 우선 개선되어야 하는 요인을 도출하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

이 연구의 공간적 범위는 서울시에 공급된 재개발임대주택을 대상으로 한다. 재개발임대주택은 전국에서 서울에만 공급된 공공임대주택 유형으로서, 2020년 통계청 자료에 따르면 서울의 전체 공공임대주택(307,606호)에서 가장 많은 비중(64,313호, 20.9%)을 차지하고 있다.

내용적 범위에서 포용도시의 관점은 도시에서 다양하고 다차원적으로 발생하는 불평등과 차별 등 사회적 배제를 완화하기 위한 방향성으로 설정한다. 포용도시에 대한 논의가 정책적으로 의제화되기 이전부터 사회정책 패러다임에서 포용성의 개념은 논의되고 있었다. 빠른 경제성장과 도시화로 인해 발생하는 사회적 배제와 차별 등의 문제를 해소하고, 도시의 지속가능한 발전을 위한 방안으로서 포용성에 대한 논의가 본격적으로 이루어지고 있다. 국내외 연구에서 포용도시에 관한 구체적인 개념과 속성을 논의하고 있지만, 아직까지는 포용도시에 대한 학술적으로 명확한 개념과 범위가 없다. 또한 사회적 배제는 복잡하고 다차원적인 현상으로서, 경제적, 사회적 문화적, 공간적 영역 등에서 권리, 공공서비스의 부재 및 제한, 상호관계 및 의사결정 활동에 참여할 수 없는 모든 불평등과 차별을 포함한다.

연구의 방법은 정책적 우선순위를 도출하기 위하여 분석적 계층화 방법(Analytic Hierarchy Process, AHP)을 활용하였다. 재개발임대주택의 특성과 선행연구 고찰을 통해 사회적 배제를 완화하기 위한 계층과 계층별 요인을 설정하였다. 이를 토대로 2020년 10월 21일부터 10일 동안 주택 및 도시정책 관련 전문가를 대상으로 설문조사를 실시하여 재개발임대주택의 사회적 배제를 완화하기 위하여 정책적으로 우선 개선되어야 하는 요인을 도출하였다.

II. 이론 및 선행연구 고찰

1. 사회적 배제와 혼합, 포용도시

사회적 배제는 다양한 경제적·사회적·정치적·문화적 의미와

측면을 지니고 있어, 사회에서 개인 혹은 집단에 작용하는 배제 메커니즘은 그 원인이 다양하고 복잡적이다. 데이비드 하비(David, 1989)에 따르면, 자본주의 사회의 빠른 변화는 특정한 변동을 거치게 되고, 이러한 변동은 시간과 공간의 문제에 있어서도 속도감의 가속, 효율성의 강조, 공동체의 해체 등과 같은 결과를 수반한다. 공간의 변화에 따라 배제 메커니즘은 특정한 장소를 매개로 일어나기도 하고, 다른 장소와의 사회적 차별이 두드러질 수 있다.

사회적 배제 또는 공간적 배제 현상을 완화하기 위한 방안으로서 사회적 혼합에 논의는 지속적으로 이루어지고 있다. 사회적 혼합에 관한 정의와 개념은 접근 방식이나 사회적 환경에 따라 차이가 있지만, 일반적으로 사회통합을 지향하고 사회적 배제를 완화하기 위한 수단으로서의 의미를 갖는다.

포용도시에 관한 연구로서 박인권(2015), 박인권·이민주(2016), 박인권 외(2017)의 연구에 주목할 필요가 있다. 해당 연구에서는 국내의 관련 연구와 우리나라의 사회적·문화적 현황 및 '도시'라는 공간의 특수성 등을 다차원적으로 고려하여, 포용도시의 차원을 역량형성(capacity building), 상호의존성(interdependence), 참여(participation), 공간적 포용(spatial inclusion)으로 구분하였다. 특히, 공간적 포용은 포용도시의 가장 기본적인 조건으로서 한 도시에 거주하는 사람들이 모두 '살 만한 주거공간(decent housing)'을 도시 내에서 갖는 것을 의미한다는 점에서, 공간적 차원은 포용도시의 차원 중에서 가장 기본적이고 근본적인 요소라고 강조하였다. 즉, 상호의존성과 참여의 차원은 도시라는 구체적인 범위보다 '사회'라는 일반적 실체를 범위로 설정하고 있어, 포용적 성장과 사회통합이라는 목적을 실현하기 위해서는 한계가 있을 수 있다. 사회의 구성원인 개인 및 집단이 도시라는 구체적인 범위 안에서 상호의존하고, 여러 활동에 참여함으로써 사회적 배제를 완화하고, 사회적 혼합이 가능한 포용도시가 실현된다는 것이다.

Sarkissian(1976)은 사회적 혼합을 사회통합을 위해 이질적인 집단들의 주거지를 혼합하는 계획방식으로서, 서로 다른 계층을 혼합하여 저소득층에게 긍정적인 자극을 주고, 다양한 기회를 제공함으로써 계층 간 형평성을 향상할 수 있으며, 안정적인 주거지 환경을 유지할 수 있는 긍정적인 효과를 목표로 하는 개념으로 정의하고 있다. Johnson(2002)은 사회적 혼합이란 사회경제적(socioeconomic) 혼합을 뜻하는 것으로서, 공간적 범위 안에서 사회계층 또는 사회경제적 지위의 측면, 인구학적 분류의 측면, 생애주기(life cycle)별 측면, 가구 및 가족유형별 측면 등에서 상이하고 다양한 사람들의 섞임과 관련지어 설명할 수 있다고 정의한다. 사회적 배제, 사회 양극화(social polarization), 사회통합(social inclusion) 등 사회 정책에 사용되는 개념은 모두 형평성을 기반으로 하는 공간(place)과 관련이 있으며, 공간으로 인한 사회경제적 불평등은 도시 및 주거지의 입지, 위치적 단점의 불

평등으로 이어진다고 보고 있다. 포용적 사회(inclusive society)는 다양하고 특성이 다른 사람들이 사회의 재화나 서비스에 차별 없이 접근할 수 있어야 하며, 주어진 공간(지역, 도시, 주거지) 안에서 프로그램 및 계획 수단을 통해 형평성 있는 사회적 혼합이 이루어질 때 가능하다고 말한다(Figure 1).

사회통합을 실현하고, 사회적 배제를 완화하기 위한 수단으로서 사회적 혼합을 적용하기 위해서 많은 연구가 이루어지고 있다. 분양 및 임대주택의 혼합유형 및 비율, 임대주택 배치 등 물리적 혼합을 통한 사회적 혼합을 논의한 연구는 임상백(2003), 서수정 외(2004), 천현숙 외(2009), 장한수·박태원(2017), Levin et al. (2014), Higgins and Moore(2016) 등이 있다. 이 연구에서는 분양 및 임대주택의 혼합유형을 단지독립형, 단지인접형, 단지혼합형, 주동혼합형 등 4가지로 분류하고 있다. 혼합유형과 사회적 배제의 영향을 분석한 연구는 다음과 같다.

우아영(2005)은 분양주택과 임대주택의 혼합이 주변 주택가격에 영향을 미치고 있음에도 불구하고 공간적인 측면에서 사회적 혼합이 이루어져야 한다면, 단지 내 분리정보다 주동 내 혼합이 바람직하다는 시사점을 주고 있다. 김주진·최막중(2009)은 임대주택과 분양주택의 혼합 정도가 클수록 임대주택 거주자의 심리적 배제와 근린주거지의 무질서 양상, 외부로부터의 차별 정도에 유의한 차이가 있다고 하였다.⁴⁾ 이는 공공임대주택 거주자의 주거분리와 물리적 배제를 완화하는 혼합개발이 보다 양호한 주거정체성과 근린관계를 형성함으로써 심리적 소외와 외부의 차별, 무질서 등 사회적 배제를 완화하는 데 긍정적인 영향을 미치고 있다는 것을 의미한다.

최윤정(2006), Higgins and Moore(2016), Levin et al. (2014)의 연구에서는 분양주택과 임대주택을 혼합하여 공급할 때 주거동의 배치는 층, 라인과 상관없이 혼합하여 배치하는 형태를 선호하였다. 또한 혼합단지 내 주민 간의 사회적 접촉을 원활하게

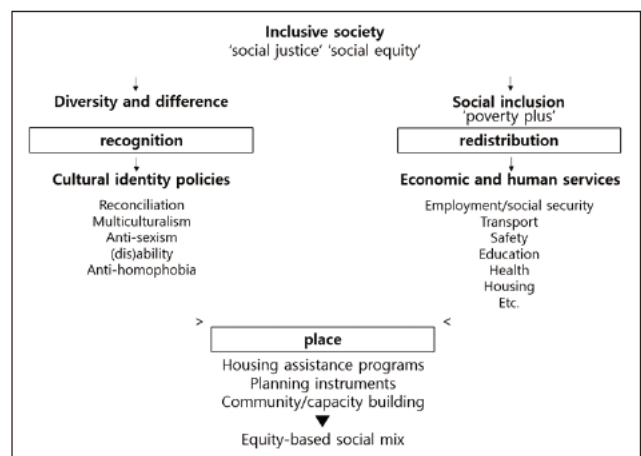


Figure 1. Rough and ready schema of links between the concepts and the practises

Source: Craig Johnson, 2002, Housing policy and social mix, Shelter Brief 19, ShelterNSW, Sydney, p.10.

하고, 공동체를 형성하기 위해서 단지 내 차량과 보행동선의 연결을 기본으로 하며, 주차장이나 편의시설 등을 공동으로 이용해야 하고, 주민이 함께 참여할 수 있는 모임이 필요하다는 의견이 있었다. 임대주택 공급 및 입주대상에 대한 조사에서는 가구규모에 따라 주택 유형을 선택할 수 있도록 하고, 소득에 따라 임대료를 부과하도록 하며, 입주대상을 확대하여 계층 간 갈등을 완화할 필요가 있다는 의견을 제시하였다.

손지현 외(2016)는 국내의 도시계획 체계에 적합하게 포용도시 개념을 정의하고 경제적·사회적·공간적 관점에서 도시의 포용성을 실현하기 위해서 평가되어야 하는 계획요소를 도출하였다. 연구결과, 공간적 포용 관점에서는 안전에 대한 중요성을 강조하였는데, 공용공간 및 보행, 주거지 안전을 계획요소로 도출하고, 사회·경제적 포용 관점에서 취약계층에 대한 지원체계를 계획요소로 도출하였다.

분양 및 임대주택 혼합단지에서 거주자 간 교류 및 접촉의 확대를 통해 사회적 배제를 완화하고 사회적 혼합이 이루어질 수 있다는 연구도 참고할 수 있다.

이주현(2012)은 혼합단지 건설을 위한 목표의 달성은 거주자 간 경제적 조건의 차이로 인해 발생하는 차별을 줄이는 정도로 판단하는 것이 아니라, 계층 간 교류와 소통이 이루어지는 네트워크가 형성되었을 때 달성되었다고 보고 있다. 이 연구에서는 비슷한 시기에 건설된 2개의 혼합단지를 대상으로 다르게 구성된 요인(물리적 혼합, 단지구성, 디자인, 사회적 활동 등 4가지)의 비교·분석을 통해 사회적 혼합을 이루기 위해서 중요하다고 판단되는 요인을 도출하였다. 조사결과, 물리적 혼합의 정도가 크고, 인위적인 분리 및 경계가 없이 단지가 구성되어 있으며, 분양 및 임대주택의 디자인이 동일하고, 자발적인 노력으로 입주민과 임차인 관리체계를 하나의 관리체제로 구성한 혼합단지가 이웃관계 형성을 통해 어느 정도의 사회적 혼합을 이루었다고 해석하였다. 김지환 외(2017)의 연구에서는 혼합단지 내 거주자 간 사회적 교류에 미치는 영향요인을 도출하였는데, 물리적 요소(주민지원공간, 휴식 및 놀이공간)와 비물리적 요소(주민프로그램, 문화·교류활동) 모두 사회적 교류에 긍정적인 영향요인으로 도출되었다. 이는 혼합단지 내 사회적 교류에 관한 정책이 물리적 부문과 비물리적 부문에서 균형 잡힌 접근이 필요하다는 점을 시사한다.

변미리(2018)는 서울의 인구구조 변화, 성장저하, 세대갈등 등의 문제가 사회·문화적 갈등 및 경제적 차별로 확대됨으로써 사회문제를 야기할 수 있다는 점에 주목하였다. 사회적 배제를 완화하기 위해 다양한 기회나 접근을 보장하고 공공서비스를 공유함으로써 개인의 삶의 질 향상과 함께 사회적 결속력(social cohesion)도 강화해야 한다는 것이다. 이를 위해서 서울형 포용도시의 프레임워크를 사람, 공간, 거버넌스의 3개 영역으로 구성하였다. 포용도시를 실현하기 위해서는 도시민의 경제적 역량을 키우고 사회적으로 배제되지 않도록 하여야 한다. 또한 공간적 측면

에서 도시공간과 공공서비스 등 공공성이 강조되고, 공공서비스 및 생활인프라 접근성에서 공유가 필요하며, 지역격차해소를 위한 지역적 형평성이 필요하다. 도시관리 차원에서는 협치와 시민 참여, 투명성과 책임이 요구되는 거버넌스적 접근이 필요하다.

박형원(2018)은 분양 및 임대주택 혼합단지의 사회적 혼합과 통합을 저해하는 갈등요인을 파악하고, 거주자에 대한 주거만족도를 실시하여 사회통합을 위한 제도적 개선방안을 도출하였다. 분석결과, 임대주택 거주자의 단지 주거환경관리에 대한 참여도, 포용성, 소속감 등이 낮고, 갈등수준이 높게 나타날수록 갈등관리방안의 현장적용에 부정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이를 통해 혼합주거단지 내 분양 및 임대주택 거주자 간 갈등을 완화하기 위해서 공동체 의식을 고취시킴으로써 정적인 효과를 얻을 수 있음을 확인하였으며, 특히 상호영향의식을 포함하고 있는 포용성이 가장 큰 영향을 미치는 요인인 것으로 나타나 거주자 간 사회적 혼합에 대한 인식 전환이 중요함을 확인하였다.

2. 재개발임대주택제도와 선행연구 고찰

서울시는 세입자의 재정착 방안으로서 1988년 9월 7일 「서울특별시 주택개량재개발사업 업무지침(합동재개발)」을 개정하여 1989년 4월 이후 재개발사업 조합설립 및 사업시행인가를 받은 경우 세입자용 재개발 임대주택(전용면적 30㎡ 이상 45㎡ 이하)을 건설하도록 하였다.

재개발 임대주택은 조합이 사업구역 내에 세입자용 임대주택을 건설하고 서울시가 이를 매입하여 세입자에게 임대주택으로 공급하는 방식으로 공급되었다. 1997년 1월 「서울특별시 도시재개발사업조례」 전부 개정을 통해서 서울시의 재개발사업 시행에 따른 임대주택 건설·공급을 위한 법적 근거가 마련되었고, 이후 2002년 12월에 제정된 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)이 2005년 3월에 개정되어 재개발사업 시행에 따른 임대주택 건설기준이 법률에 명시적으로 마련되었다.

현행 재개발임대주택 공급기준은 도시정비법, 같은 법 시행령, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2020-258호)」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 등에서 규정하고 있다. 도시정비법 제10조와 같은 법 시행령 제9조에 따르면, 재개발사업을 시행할 때 사업시행자는 사업시행으로 건설되는 전체 세대수의 20% 이하를 전용면적 40㎡ 이하의 임대주택으로 건설하여야 한다.

재개발임대주택제도와 관련한 선행연구를 살펴보면 먼저, 주택공급 측면에서는 재개발임대주택의 협소한 주택면적과 부대복리시설의 부족 및 불균형 배치 등이 공간적·물리적 차별을 유발한다는 연구가 주로 이루어지고 있다.

장영희(2006)는 임대주택의 외관상 차이를 개선하기 위해서 현행 재개발임대주택의 규모를 40~50㎡로 다양하게 공급하고, 면

적별로 건설비용을 분배하는 방안을 제안하였다. 서수정 외(2004), 최운정(2006), 장경석·박인숙(2019)의 연구에서도 가구 특성에 맞게 임대주택의 규모를 확대 및 다양화하고, 편복도형의 임대주택 주거동 형태를 개선하여 임대주택과 분양주택이 외관상 구분되지 않도록 계획되어야 한다고 강조하고 있다. 또한 재개발임대주택은 단지 내 불리한 입지로 인해 휴게 및 체육시설 등 부대복리시설의 이용에 제한이 있을 수 있어, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주민공동시설 설치기준을 확대·적용하여 단지규모에 상관없이 최소한의 시설은 설치할 필요가 있다고 제안하였다(장영희, 2006).

Levin et al.(2014)의 연구에서는 재개발사업을 통해 사회주택과 민영주택이 혼합되어 공급된 주택단지의 사회적 혼합을 촉진하기 위한 물리적 형태와 계층 혼합단지(mixed-housing tenure)를 구현할 수 있는 적절한 규모에 대해 실증분석하였다. 분석결과, 계층 간 주택이 분리되거나 물리적으로 구별되지 않도록 혼합하여 설계하고, 이를 통해 주택의 관리 및 유지관리 비용을 절감해야 한다는 의견을 제시하였다. 특히, 단지 내 공용공간(공동보도, 주차장, 정문)을 공유하지 않는 사회주택 거주자의 경우에 사회적 혼합에 대한 만족도가 낮았으며, 이를 통해 계층 간 사회적 혼합을 위해서 물리적 외관의 동질성도 중요하지만, 공용공간의 역할도 중요하다는 것이다.

한편, 재개발임대주택의 공급 이후 관리·운영 측면에서는 임대주택 거주자가 단지 내 커뮤니티시설을 이용하는 횟수가 적고, 의사결정을 위한 주민조직에 참여할 수 있는 기회가 없어 사회적 차별과 연결된다는 연구가 이루어지고 있다.

남상호 외(2015)는 혼합단지 내 거주자 간 갈등요인, 갈등수준, 갈등관리방법을 변수로 설정하여 입주민의 소속감, 포용성, 참여를 위한 통합방안을 도출하기 위해서 인과관계를 분석하였다. 분석결과, 거주자 간 갈등요인 중 상호관계 요인은 임대주택 거주자의 소속감과 포용성에 부정적인 영향을 미치며, 갈등수준에도 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 상호관계 갈등이 적절하게 관리되기 위해서는 분양 및 임대주택의 입주민 공동대표회의를 구성할 수 있는 법률적 근거가 마련될 필요가 있고, 공동대표회의 구성을 의무화하여 상시적인 협의체를 마련함으로써 주거단지 사안에 대하여 공통의 관심사를 함께 공유하고 참여할 수 있는 기틀을 마련하여 주거공동체 문화가 형성되도록 하여야 한다. 오정석(2016)은 혼합단지 내 분양주택과 임대주택을 관리하는 법체계가 이원화되어 있어, 단지 관리 및 운영에 관한 규정이 서로 배치되거나 충돌함으로써 입주자 간 갈등을 유발할 수 있다는 점을 지적하였다. 오정석·이현림(2013)의 연구에서 혼합단지 내 임대주택과 분양주택 입주자 간의 갈등사례를 조사하였다. 조사결과, 주택관리체계 및 제도 개선이 필요하며, 임차권 확립 차원에서 임차인의 주택관리 참여를 정책적으로 접근할 필요가 있으며, 특히 임대인의 주택공급자로서 주체의식도 필요하다는 점을 강조하였다.

3. 연구의 차별성

지금까지의 사회적 배제 또는 사회적 혼합과 관련한 연구는 주로 국민임대주택 및 50년공공임대주택 등 공공이 건설하여 공급한 공공임대주택을 중심으로 이루어져 왔다. 또한 분양주택과 임대주택이 혼합되어 공급된 단지의 사회적 혼합을 위해서 공급 이후의 사회적 교류 확대 및 관리 방안 마련 등을 통한 연구가 이루어짐으로써 공급단계에서의 공간적 특성에 관한 연구는 미흡한 실정이다.

이 연구에서는 서울시의 공공임대주택 중 가장 많은 비중을 차지하고 있는 재개발임대주택을 연구의 대상으로 하였다. 재개발임대주택은 재개발사업을 시행할 때 민간(조합)의 초기 비용이 투입되어 건설되는 주택으로서, 민간(조합)은 도시정비법에서 규정하는 의무건설비용을 먼저 고려한 후에 단지의 물리적 조건, 지역적 특성, 분양성 등을 고려하여 주택면적 등 주택계획을 수립하게 된다. 이러한 요인은 재개발임대주택의 단지 내 분리 및 격리, 주거동 형태(분양동: 계단식, 임대동: 복도식) 및 표기형식 차별 등의 현상을 심화시키는 요인으로 작용하고 있다.

포용도시 관점에서 사회적 배제는 공간적 특성뿐만 아니라 거주자의 인구경제학적 특성과 사회적 특성, 제도적 특성이 연계성을 가지고 발생한다고 판단하였다. 공급 및 관리주체가 다른 분양주택과 임대주택이 같은 공간 안에 공급되는 재개발임대주택을 대상으로 사회적 배제를 완화하고 사회적 혼합을 위해 정책적으로 우선적으로 고려되어야 하는 요인의 중요도를 도출하였다.

III. 분석의 틀

1. 분석개요

1) 분석방법

계층적 의사결정방법(Analytic Hierarchy Process, AHP)은 의사결정문제가 다수의 평가기준으로 이루어져 있을 때, 우선 평가기준들을 계층화한 후 계층에 따라 중요도를 정해가는 다기준 의사결정기법이다.

포용도시 관점에서 재개발임대주택의 사회적 배제 완화를 위한 요인별 중요도 도출을 측정목표로 설정하고, 측정영역은 1계층 4개의 영역과 2계층 16개의 세부요인으로 설정하였다(Figure 2).

2) 조사대상

재개발임대주택의 사회적 배제를 완화하고, 포용도시를 실현하기 위해서 재개발임대주택의 공간적·사회적·제도적 특성별 요인 중 사회적 배제의 완화에 요구되는 요인의 중요도 및 우선순위 측정을 위해 도시 및 주택 관련 전문가 40명을 대상으로 설문조사를 시행하였다.

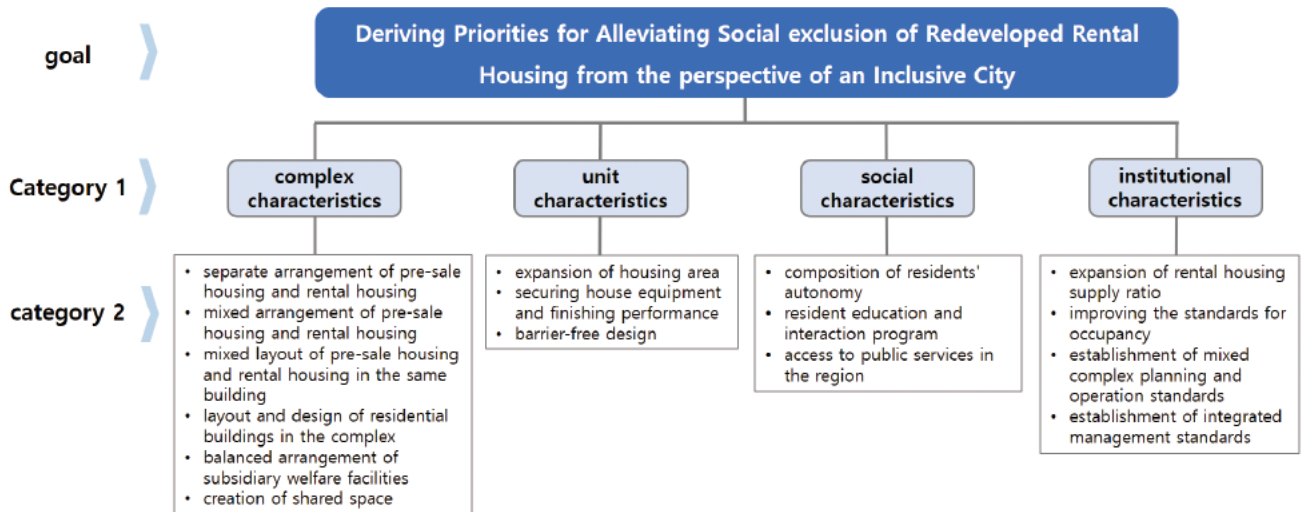


Figure 2. Factors by characteristics of redevelopment rental housing

설문조사의 응답자는 도시 및 주택 관련 실무자 11명, 연구자 12명, 공무원 17명으로 구성되었다. 업무경력은 10~19년이 18명(45%), 20~29년 14명(35%) 순이고, 연령대는 40대가 19명(47.5%)으로 가장 많다.

자료수집은 2020년 10월 21일부터 10월 30일까지 10일에 걸쳐 진행되었다. 설문방법은 e-mail을 통해 설문을 배포하고, AHP 분석용 설문 응답이 생소한 전문가에게는 일관성 지수를 확보하기 위해서 피드백과 응답 조정과정을 거쳐 CR값이 0.10 이하의 일관성을 확보하도록 하였다.

2. 측정영역별 요인 선정

재개발임대주택의 사회적 배제 완화를 위한 특성별 요인의 중요도 도출을 측정목표로 설정하고, 측정영역은 1계층 4개의 영역과 2계층 16개의 세부요인으로 설정하였다. 1계층은 재개발임대주택의 특성별 영역으로서 단지 특성, 주택 특성, 사회적 특성, 제도적 특성으로 분류하고, 2계층은 특성별 세부요인으로 구성하였다(Table 1).

사회적 배제 완화를 위한 다차원적인 논의와 방향성 제시를 위해서는 물리적·공간적 요인에 대한 분석과 함께 사회적, 제도적 요인에 대한 정성적 분석이 요구된다. 선행연구와 이론에서는 포용도시 관점의 차원을 사회에서의 개인의 역량형성, 개인과 집단 간의 상호의존성, 제도적 참여, 공간적 포용으로 구분하였고, 특히 사회적 배제를 완화하고 사회적 혼합을 실현하기 위해서는 물리적·공간적 혼합과 사회적 교류 및 갈등의 최소화가 우선되어야 한다고 강조하고 있다. 이러한 공간적·사회적 특성의 개선도 필요하지만 제도적인 틀이 마련되어야 한다는 의견도 주도적이다. 이러한 연구와 논의를 고려하여 1계층의 영역을 재개발임대주택의 물리적·공간적 특성인 단지 및 주택특성, 사회적 특성, 제도적

특성으로 설정하였고, 특성별 세부요인을 도출하였다.

특성별 요인을 구체적으로 살펴보면 먼저, 1계층의 단지 특성은 단지 특성은 분양 및 임대주택의 혼합유형, 임대동의 단지 내 배치 및 외부 디자인, 단지 내 부대복리시설의 균형적 배치, 공유 공간 확보의 4가지로 설정하였다.⁹⁾ 혼합유형과 임대동의 배치 및 외부 디자인의 경우, 임대주택을 단지 안에서 의도적으로 분리하거나 차별하는 현상을 방지하고 분양 및 임대주택을 물리적으로 혼합하는 방안이다. 단지 내 부대복리시설과 공유공간의 확보는 임대주택 거주자의 공공공간의 접근성을 확보하고, 분양 및 임대주택 거주자 간의 자연스러운 교류와 상호관계를 형성하기 위한 방안이다.

다음으로 주택 특성은 주택면적 확대, 내부 설비 및 마감 성능 확보, 배리어프리(barrier free)의 3가지로 설정하였다. 재개발임대주택의 협소한 주택면적을 확대하고 규모를 다양화하여 최저 주거기준을 충족하고, 가구규모 등에 따라 거주자의 주거선택의 폭을 넓히기 위한 방안이다. 또한 분양주택과 임대주택의 내부성능 및 장애인 및 고령자 배려시설 등을 차별하여 계획하는 것을 방지하기 위한 것이다.

사회적 특성은 주민자치조직 구성, 주민 교육 및 프로그램, 지역 내 공공서비스 접근성 등 3가지로 설정하였다. 재개발임대주택 안에서 분양 및 임대주택 거주자의 자연스러운 교류 관계를 형성하고, 더불어 임대주택 거주자가 자치조직을 통해 의사결정과정에 참여함으로써 주인의식을 형성하고, 참여의 기회를 확대하기 위한 것이다. 그리고 지역 내 공공시설 및 주거복지 서비스를 마련하거나 확대하여 계층 간 혼합과 거주자 간 상호관계가 형성될 수 있도록 공공이 적극적으로 개입할 필요가 있다.

제도적 특성은 임대주택 비율 확대, 입주대상 기준 개선, 혼합단지 계획 및 운영기준 마련, 통합관리 기준 마련의 4가지로 설정하였다. 재개발사업을 시행하면서 사업성 확보 및 임대주택에 대

Table 1. Factors for each category for alleviating social exclusion of redeveloped rental housing

Category 1	Category 2	Measurement indicators
Complex characteristics	Separate arrangement of pre-sale housing and rental housing	Pre-sale housing and rental housing are separated and placed into different complexes.
	Mixed arrangement of pre-sale housing and rental housing	Pre-sale housing and rental housing are mixed and placed in the same complex.
	Mixed layout of pre-sale housing and rental housing in the same building	Placement of pre-sale housing and rental housing in the same complex and in the same main building.
	Layout and design of residential buildings in the complex	Planning without discrimination in the space arrangement and exterior design and finishing materials of sales and rental buildings in the complex.
	Balanced arrangement of subsidiary welfare facilities	Auxiliary welfare facilities are arranged in a balanced way to ensure accessibility within the complex.
	Creation of shared space	Expanding and creating shared spaces such as walking and resting spaces that can increase natural contact opportunities between residents.
Unit characteristics	Expansion of housing area	Plan by diversifying the housing area beyond the standard for rental housing (40m ² or less) regulated by the law so that the minimum housing standard can be met.
	Securing house equipment and finishing performance	Securing housing performance by applying the same internal facilities and finishing performance of pre-sale housing and rental housing.
	Barrier-free design	Considering the characteristics of rental housing in which a large number of the socially disadvantaged reside, and applying facilities for the disabled and elderly.
Social characteristics	Composition of residents' autonomy	Resident autonomous organizations such as joint representative meetings and residents' councils are formed so that residents of rental housing can participate in autonomous organizations to secure mutual relations and opportunities for participation.
	Resident education and interaction program	Helping to build neighborhood relationships through education and club programs within the complex.
	Access to public services in the region	Expanding the accessibility of public services such as public facilities and residential welfare services in the area so that social relations can be formed.
Institutional characteristics	Expansion of rental housing supply ratio	The ratio of compulsory rental housing construction stipulated in laws and ordinances is increased to stabilize housing for low-income families and to mix among income-class people.
	Improving the standards for occupancy	As the policy purpose of redeveloped rental housing has been expanded from 'resettlement of existing tenants' to 'safety housing for low-income families', the standards and qualifications for occupancy have been improved.
	Establishment of mixed complex planning and operation standards	Establishment of standards for complexes in which pre-sale and rental housing are mixed, such as 'Rental Housing Plan and Operation Standards (Proposed) for Redevelopment Complexes'.
	Establishment of integrated management standards	Establishing standards for integrated management of pre-sale and rental housing.

한 사회적 인식 등의 이유로 재개발임대주택은 도시정비법에서 규정하는 기준만을 충족하는 정도로 공급되고 있다. 임대주택 비율을 확대하고, 혼합비율을 높일수록 사회적 배제 현상이 더욱 심화될 우려도 있지만, 공간적·물리적 배제는 '혼합단지 계획 및 운영 기준'을 마련하여 건축설계와 관리·운영 측면에서 통제가 가능할 것으로 판단된다. 또한 임대주택 비율 확대와 함께 입주대상자의 기준도 개선하여 저소득층의 주거안정에 기여할 수 있어 보인다.

재개발임대주택의 관리 및 운영상의 문제가 거주자 간의 갈등을 유발하는 가장 큰 요인으로 작용한다. 거주자 간의 상호관계 형성은 소속감과 포용성에 영향을 미치며, 갈등의 수준에도 영향을 미친다. 상호관계 갈등이 적절하게 관리되기 위해서는 분양 및 임대주택 거주자의 공동대표회의를 구성할 수 있는 제도적 근거가 필요하고, 공동대표회의의 구성을 의무화하여 상시적인 협의체가 되도록 할 필요가 있다.

IV. 분석결과

1. 일관성 분석을 통한 신뢰성 검증

AHP방법의 신뢰성 검증은 각 평가요소들 사이의 상대적 중요도를 평가하는 경우 전문가 개개인의 판단상의 오차 정도를 측정하는 방법인 일관성 비율(Consistency Ratio, CR)을 계산함으로써 가능하다.

CR은 일관성 지수 CI(consistency index)를 경험적 자료에서 얻은 무작위 지수(Random Index)로 나눈 값이다. 일반적으로 CR은 그 값이 작을수록 판단의 일관성이 크다고 볼 수 있으며, CR이 10%(0.1)보다 작을 경우 응답자가 상당히 일관성 있게 이원비교를 수행한 것으로 판단된다. RI값은 임의지수라고도 하는데, 평가의 일관성이 없이 임의로 쌍대평가를 한 후 도출되는 CI값을 의미한다.

$$CR(\text{일관성 비율}) = \frac{CI}{RI}, CI(\text{일관성 지수}) = \frac{\lambda \max - n}{n-1}$$

이 연구에서의 일관성 지수(CI)는 1계층 0.038, 2계층 각각 0.061, 0.030, 0.046, 0.039로 나타났으며, 계층 및 특성별로 0.1보다 적은 범위 내에 분포하고 있어 전반적으로 높은 수준의 신뢰성을 확보하고 있다(Table 2).

2. 계층별 요인의 중요도 분석결과

1) 1계층의 상대적 중요도 및 우선순위 분석

1계층의 측정영역을 구성하는 단지 특성, 주택 특성, 사회적 특성, 제도적 특성의 상대적 중요도와 우선순위에 대한 전문가 평가 결과를 살펴보면, 제도적 특성이 중요도 0.282로 가장 높은 우선순위로 평가되었고, 다음으로 사회적 특성(0.277), 단지 특성(0.257) 순으로 평가되었다(Table 3).

재개발임대주택의 공급 이후 분양 및 임대주택 거주자 간의 갈등, 차별 등 사회적 배제는 지속적으로 발생하고 있으며, 이를 완화하기 위해서 공간적 혼합이라는 방안을 정책적으로 마련하였다. 사회적 배제는 거주자의 인식, 경험 등이 다차원적으로 반영되는 현상으로써, 공간 및 물리적 혼합만으로 해결하기에는 한계가 있다. 이러한 문제의식을 가지고 공간적 혼합뿐만 아니라 임

Table 3. Synthesis of AHP analysis results

Category 1	Category 2	Weight	Priority	
			Category	Overall
Complex characteristics (weight: 0.257)	Separate arrangement of pre-sale housing and rental housing	0.074	6	16
	Mixed arrangement of pre-sale housing and rental housing	0.178	4	14
	Mixed layout of pre-sale housing and rental housing in the same building	0.194	2	11
	Layout and design of residential buildings in the complex	0.197	1	10
	Balanced arrangement of subsidiary welfare facilities	0.175	5	15
	Creation of shared space	0.182	3	13
Unit characteristics (weight: 0.185)	Expansion of housing area	0.374	1	2
	Securing house equipment and finishing performance	0.308	3	5
	Barrier-free design	0.318	2	4
Social characteristics (weight: 0.277)	Composition of residents' autonomy	0.243	3	9
	Resident education and interaction program	0.363	2	3
	Access to public services in the region	0.391	1	1
Institutional characteristics (weight: 0.282)	Expansion of rental housing supply ratio	0.193	4	12
	Improving the standards for occupancy	0.284	1	6
	Establishment of mixed complex planning and operation standards	0.278	2	7
	Establishment of integrated management standards	0.245	3	8

Table 2. Consistency verification by measurement layer

Category	Complex characteristics	Unit characteristics	Social characteristics	Institutional characteristics
Category 1				CI: 0.038
Category 2	CI: 0.061	CI: 0.030	CI: 0.046	CI: 0.039

대주택 거주자가 의사결정과정에 참여할 수 있도록 하고, 주택의 소유자와 임차인이 공동으로 주택관리 및 운영의 권한을 부여받을 수 있도록 하는 논의와 노력들이 이루어질 필요가 있다.

1계층의 평가 결과는 이러한 공감대와 문제의식이 반영된 결과로 판단된다. 기존의 공간적·물리적 혼합으로 사회적 혼합이라는 다차원인 목표를 달성하기에는 시대적 흐름과 환경에 적합하지 않다는 것이다. 재개발임대주택의 사회적 배제 현상을 완화하고, 사회적 혼합을 통해 도시의 포용성을 확보하기 위해서 무엇보다 제도적으로 기준이 마련되어야 한다는 것이다. 법·제도적으로 명시적인 기준이 마련되지 않고서는 계층 혼합, 공간의 공유, 사회적 관계 형성 등이 쉽지 않다는 것은 경험적 결과라고 볼 수 있다.

박관민 외(2009), 이혜진 외(2011), 오정석(2016), Morris et al. (2012) 등 다수의 연구에서 재개발임대주택과 같이 분양주택과 임대주택이 혼합된 단지의 관리방법 개선에 대해 논의하고, 해결 방안을 제시하였다. 혼합단지의 관리에 있어 분양주택 및 임대주택 거주자, 임대인 및 임차인 등 이해관계자의 합리적 참여를 보장하여야 하고, 관리주체에게 동등한 권한을 부여하여야 하며, 공동대표회의 구성을 위한 근거가 필요하고, 임대주택 관리의 효율성을 제고하며, 공공임대주택의 특성을 반영한 주택관리규정의 마련이 필요하다는 것이다.

재개발임대주택의 거주자가 거주지 안에서 다른 계층과의 사회적 배제를 극복하고, 의사결정에 적극적으로 참여함으로써 포용성이 확보될 때, 포용도시를 위한 토대가 마련될 수 있을 것으로 보인다. 또한 여기에는 이웃과의 교류 및 상호관계가 확대되고, 자치조직의 마련 등을 통해 사회적 포용성도 확보되어야 한다. 향후 사회적 혼합을 달성하기 위해서는 제도적 개선과 함께 사회적 특성의 개선도 중요하다는 점을 시사한다.

2) 2계층의 상대적 중요도 및 우선순위 분석

① 단지 특성

2계층의 단지 특성별 세부요인에 대한 전문가 평가 결과는 단지 내 주거동 배치 및 디자인이 중요도 0.197로 가장 높은 우선순위로 평가되었다. 다음으로 주동 내 혼합배치(0.194), 공유공간 조성(0.182), 단지 내 혼합배치(0.178) 등의 순으로 평가되었다(Table 3).

재개발임대주택 관련 선행연구와 사회적 배제 및 혼합 관련 연구 등을 통해 확인한 점은 재개발임대주택의 공간적 분리 및 배제, 차별로 인한 사회적 배제 현상은 여전히 발생하고 있다는 것이다. 전문가 집단은 재개발임대주택의 사회적 배제를 완화하고, 사회적 혼합이 필요하다면 우선적으로 단지 내 분양주택과 임대주택 간의 배치 및 외관 디자인 차별이 없어야 하며, 다음으로 분양 및 임대주택 거주자가 같은 주거동에 거주할 수 있도록 주동혼합형의 계획이 필요하다고 평가하였다.

재개발임대주택에 대한 차별과 배제는 어느 순간 나타난 현상

이 아니라 공급 이후 지속적으로 발생하고 있다. 동시에 이러한 차별과 배제 현상을 완화하기 위한 논의와 연구도 이루어지고 있다. 공공임대주택 거주자의 주거분리와 물리적 배제를 완화하는 혼합개발은 보다 양호한 주거정체성과 근린관계를 형성함으로써 심리적 소외와 외부의 차별, 무질서 등 사회적 배제를 완화하는데 긍정적인 영향을 미치고(김주진·최막중, 2009), 같은 단지 안의 분양주택과 임대주택의 디자인을 동일하게 계획하는 것은 하나의 단지로 보일 수 있게 함으로써 주택을 구분하는 경향을 낮추어 거주자 간 공통의 관심사를 통해 만나고 교류함으로써 이웃관계를 형성하게 하며(이주현, 2012), 분양주택과 임대주택 거주자가 체감하는 이웃과의 동질성과 친밀도는 주동 혼합형일 때 더 높게 나타난다는 연구(장한수·박태원, 2017)를 참고할 수 있다. 또한 혼합단지 내의 차별 없는 디자인과 교통 및 보행동선의 공유는 거주자 간 사회적 교류를 확대될 수 있고(Chu et al., 2019), 계층 간에 분리나 구별이 많지 않도록 혼합설계를 할 경우 주택의 관리 및 유지관리 비용이 절감된다는 분석(Tiesdell, 2004)도 참고할 수 있다.

향후 재개발임대주택의 단지 배치 및 계획에 있어 임대 및 분양주택의 공간영역(배치, 디자인 등)을 동일한 수준으로 계획함으로써 임대주택에 대한 낙인화를 방지하고, 임대주택의 인위적 분리 배치 및 외관 디자인 차별은 금지하도록 할 필요가 있다. 공간적 분리 및 배제가 없고, 공용공간의 균형적 배치와 동선의 공유는 접근성 개선과 공간통합이라는 측면에서 포용도시의 방향성을 일정부분 실현할 수 있으며, 이를 통해 거주자 간 원활한 상호관계 형성 및 교류가 이루어질 수 있을 것으로 보인다.

② 주택 특성

2계층의 주택 특성별 세부요인에 대해 전문가 집단은 주택면적 확대가 우선적으로 필요하며, 다음으로 배리어프리 설계, 내부설비 및 마감 성능 확보의 순으로 중요도를 부여하였다.

도시정비법 제10조와 같은 법 시행령 제9조제1항에서는 재개발사업을 시행할 때 사업시행자는 “주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택”을 건설하도록 규정하고 있다. 성진욱·남진(2019)은 서울시 공공임대주택 유형별로 주택성능 및 주거환경에 대한 만족도를 분석하였는데, 서울시에 가장 많이 공급된 재개발 임대주택의 주택성능과 관련해서 협소한 주택면적은 최저주거기준 측면에서 고려해볼 문제라고 지적하기도 하였다. 장정석·박인숙(2019)의 연구에서도 공공임대주택의 외관상 차이와 부정적 인식, 입주민의 생활불편 등은 주택규모와 관련이 있다고 지적하면서, 단지설계측면에서 분양주택과 임대주택이 조화된 주택단지를 조성하기 위해서는 주택규모를 다양화하는 노력이 필요하다는 점을 강조하였다.⁶⁾

다만, 재개발임대주택의 주택면적의 확대와 다양화는 재개발사업의 비용과 임대주택 공급가격 등과 연관이 있다는 점이 고려

되어야 한다. 공공이 매입하는 임대주택의 매입가격을 현실화하는 방안은 오래 전부터 논의되어 왔지만, 구체적인 개선방안은 아직 마련되지 않은 상태이다.⁷⁾ 반면에 건물의 층수나 주택의 배치에 따라 오히려 건축비가 줄어드는 경우도 있기 때문에, 주택 규모의 다양화가 사업비용에 큰 영향을 주지 않는다고 보는 것이 타당하다는 연구도 참고할 수 있다(오종열·장재일, 2015).

또한 사회적 혼합을 위해서 주택 특성에서 배리어프리 등 주택의 내부 성능 확보도 중요하다고 평가하였는데, 이는 재개발임대주택 거주자의 연령, 장애 여부 등을 고려하여 분양주택과 임대주택의 주택성능을 동일하게 확보함으로써 물리적 성능의 차별을 개선할 필요가 있다.

③ 사회적 특성

2계층의 사회적 특성별 세부요인에 대해 전문가 집단은 지역 내 공공서비스접근성(0.391), 주민교육 및 교류 프로그램(0.363), 주민자치조직 구성(0.243)의 순으로 중요도를 부여하였다.

지역 내 공공서비스 접근성은 거주자 간 단지 내부에서의 상호관계 형성 및 교류의 개념을 더욱 확대하여, 근린 또는 지역 차원에서 거버넌스 포용성⁸⁾을 확보하는 것이다. Murie and Musterd (2004)는 사회적 배제와 불균등성에 관한 문제에 대해서 ‘지역의 공간적 성격 자체가 기회구조에 부정적 영향을 미치기 때문에 그 지역에 기회가 박탈된 가구들이 집중해서 거주하는 것인가?’라는 질문을 던진 후에 논의를 이어가야 한다고 지적하였다. 지역 및 근린 차원에서 자원에 대한 접근 및 참여 기회의 확대, 공공시설의 접근성 등을 확보하여 거버넌스 포용성을 확보하고, 이를 거주지 등 공간으로 구체화하여야 한다고 하였다. 이는 사회적 배제 및 차별은 특정 공간에 집중 또는 집적해서 발생하는 현상이 아니기 때문에 좀 더 넓은 차원에서 접근하여야 한다는 것으로 해석할 수 있다.

재개발임대주택단지 안에서 분양 및 임대주택 거주자의 이웃 간 교류 확대도 중요하지만, 근린지역 내 이웃관계 형성을 통해 임대주택 거주자에 대한 인식의 개선도 필요하다. 이를 위해서는 근린지역 내 물리적·비물리적 공공서비스의 접근성이 확대될 필요가 있다. 이러한 접근을 공간으로 구체화하여, 재개발임대주택단지 안에서 거주자 간 갈등 및 배제를 해소하고, 이웃관계와 소통을 형성하기 위해서는 교류 및 커뮤니티 프로그램의 모색이 필요하다.

④ 제도적 특성

2계층의 제도적 특성별 세부요인에 대한 전문가 집단의 평가 결과를 살펴보면, 입주대상 기준 개선(0.284), 혼합단지계획 및 운영 기준마련(0.278), 통합관리 기준 마련(0.245), 임대주택 비율 확대(0.193)의 순으로 도출되었다.

도시정비법 시행령 제69조 제1항과 「서울특별시 도시 및 주거

환경정비 조례」 제46조에서 규정하는 재개발임대주택의 입주대상은 재개발사업으로 철거되는 주택의 세입자 및 소유자, 기초생활수급자 등이다. 도심 내 공공임대주택의 재고 부족과 저소득층의 주거안정을 위해서 당초의 입주대상인 철거 세입자에서 주택의 소유자와 기초생활수급자 등까지 범위가 확대되었다. 저소득층의 주거안정 및 주거복지 측면에서 입주대상의 확대는 타당해 보인다. 다만, 재개발임대주택 거주자 간 차별 및 배제 현상이 소득격차에서 기인한다는 점을 고려할 때, 분양주택 거주자, 입주 시 소득기준이 적용되지 않는 철거세입자, 기초생활수급자 등이 함께 거주할 경우 입주자 간 소득 및 생활격차가 커질 수 있고 이로 인해 사회적 배제 및 갈등이 심화될 수 있다는 점에서 소득기준의 확대 및 혼합에 대해서는 재고의 여지가 있어 보인다. 재개발임대주택의 입주대상 기준은 가구규모 및 라이프스타일을 고려하여 다양한 계층이 혼합될 수 있는 방안이 필요해 보인다.⁹⁾

재개발임대주택의 사회적 혼합을 위해서 혼합단지계획 및 운영 기준마련도 중요하게 인식되고 있다.

재개발임대주택단지와 같은 혼합단지는 분양주택과 임대주택의 속성, 거주자 간 격차 등으로 공급 당시부터 차별 및 갈등의 발생가능성이 내재되어 있었다고 볼 수 있다. 또한 공급 이후 인위적인 경계 형성으로 거주자 간 차별 및 갈등은 심화되고 있다. 이러한 차별과 갈등을 해소하고, 혼합단지의 관리를 위해서 1997년 7월 「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」을 마련하였지만, 혼합단지의 주요결정사항에 있어 거주자 간 합의 및 협의가 쉽지 않고 상호의견충돌이 더욱 심화되는 현상이 발생하고 있다. 관련 준칙은 제정 이후 몇 차례 개정을 거쳐 체계적인 단지관리를 위한 노력을 기울이고 있지만, 혼합단지 내 거주자 간의 원활한 의사소통과 합리적 참여에 대한 기준과 실질적이고 구체적인 사항은 미비한 실정이다.

오정석(2016)은 현실적인 문제점과 충돌에 대응하고 실질적인 관리·운영을 위해서 법령 개정을 통한 개선방안을 제안하였다. 「공동주택관리법」에 혼합단지관리기준을 마련하고, 조례로 위임할 수 있는 명시적인 규정이 필요하다는 것이다. 또한 효율적인 단지 관리를 위해서는 공동대표회의의 구성을 의무화하는 규정을 마련하여 법적 강제성을 부여할 필요가 있다고 하였다. 이를 통한 분양 및 임대주택의 통합관리와 임대주택 거주자의 의사결정 참여 확대는 거주자 간 갈등 및 배제 현상을 완화할 수 있을 것으로 판단된다.

한편, 도시정비법에서 규정하는 재개발임대주택의 건설비용은 정비사업의 규제 및 활성화, 공공임대주택의 재고 확보 등을 고려한 정책적 판단을 통해 유연하게 변화하여 왔다. 재개발임대주택이 도심 내 공공임대주택의 재고 확보와 저소득층의 주거안정이라는 취지에서 공급이 확대되는 것은 타당하지만, 물량 위주의 공급은 거주자 간 분리 및 배제 현상을 유발하는 이전의 잘못을 다시 반복하게 될 우려가 있다. 공공임대주택의 수요가 집중되는

지역, 저소득층의 집단 거주 지역 등 지역적 특성 등을 고려하여 재개발임대주택을 어느 지역에, 어느 정도의 규모로 공급하고, 확대할 것인지 논의되어야 할 것으로 판단된다.

3. 소결

1993년에 재개발임대주택이 공급된 이후, 거주자 간 차별 및 갈등, 배제로 인한 문제는 지속적으로 발생하고 심화되었고, 이는 도시의 포용성 확보를 저해하는 사회문제로 인식되고 있다. 재개발임대주택의 차별과 사회적 배제 현상을 완화하고, 사회통합 및 사회적 혼합을 위해서 정책적으로 개선이 필요한 재개발임대주택의 특성별 요인에 대해서 전문가 집단의 평가를 통해 중요도와 우선순위를 도출하였다.

먼저, 재개발임대주택의 사회적 배제를 완화하기 위한 수단으로서 사회적 혼합을 적용할 때 제도적 개선이 우선적으로 이루어져야 한다고 평가하였다. 재개발임대주택의 거주자 간 차별과 배제를 유발하는 소득격차를 줄일 수 있는 입주기준의 개선과 분양 및 임대주택이 물리적으로 혼합되어 공급되는 단지의 건축계획 단계부터 공급이후 관리·운영단계까지 포괄할 수 있는 기준의 마련이 필요하다.

특히, 같은 단지 안에서 분양주택과 임대주택의 외관을 다르게 계획하고, 임대주택을 불리한 곳에 배치하는 등 공간적 분리 및 차별 현상이 우선적으로 개선되어야 한다는 결과를 확인하였다. 또한 임대주택의 주택면적을 다양화하고, 확대함으로써 분양주택과 면적 차이로 인한 외형상의 구분이 없도록 하여야 하며, 최저주거기준 확보 차원에서도 주택면적의 확대가 필요하다는 점을 확인하였다.

거주자의 주택 및 이웃·근린환경에서의 주거만족도를 향상시키고, 사회적 혼합과 포용성 확보를 위해서 공간적·물리적 특성이 개선되었더라도 상호관계를 유지하는 거주자의 인식에 따라 사회적 배제 현상이 발생할 수 있기 때문에 이웃 및 근린 환경에서 커뮤니티 형성을 위한 물리적·비물리적 노력이 필요하다.

한편, 전문가 집단은 재개발임대주택의 세부요인 중에서는 지역 내 공공서비스 접근성, 주택면적의 확대, 주민 교육 및 프로그램 등이 가정 먼저 개선되어야 사회적 혼합이 가능하다고 인식하고 있다. 지역 및 도시 안에서의 포용성을 확보하기 위해서는 공간적 혼합도 중요하지만 사회적 교류와 상호 간의 긍정적인 관계를 형성하고, 인정(recognition)이 동반되어야 한다는 것이다.

V. 결론 및 시사점

이 연구에서는 도시에서 불평등과 차별 등 사회적 배제를 완화하기 위한 방향성을 포용도시 관점으로 설정하고, 계층 간 혼합에 방해가 되는 사회적 배제 현상과 요인을 살펴봄으로써 사회적

배제 및 불평등을 완화하기 위한 요인을 도출하고자 하였다. 우리 도시에서는 저소득층 및 사회적 약자에 대한 차별 등 사회적 배제 현상을 면밀하게 살펴보고 이를 해소하기 위한 노력이 필요하지만, 다양하고 다차원적으로 발생하는 사회적 배제 현상을 공간이라는 한정된 범위에서만 그 현상을 들여다보고 있는 실정이다. 사회적 배제를 완화하기 위한 수단으로서 사회적 혼합은 국내외적으로 담론을 형성하여 논의하고 있는 포용도시 관점에서 실현하기 위한 논의가 필요하다. 특히 경제적으로 취약한 저소득층이 주로 거주하는 공공임대주택에 대한 사회적 배제 현상은 오래전부터 사회문제로 인식되어 왔고, 공공임대주택 중에서도 분양주택과 임대주택이 같은 단지 안에 공급되는 재개발임대주택의 사회적 배제 현상은 심각한 사회문제로 인식되고 있다. 이에 재개발임대주택의 사회적 배제를 완화하고 사회통합 및 도시의 포용성을 확보하기 위해서 우선적으로 개선되어야 하는 요인이 무엇인지 전문가 집단을 대상으로 설문조사를 실시하였다.

전문가 집단은 재개발임대주택의 사회적 배제를 완화하기 위한 수단으로서 사회적 혼합을 적용할 때 가장 우선적으로 제도적 개선이 이루어져야 한다고 인식하고 있다.

재개발임대주택의 사회적 배제 현상을 완화하기 위해서는 주택면적 확대 및 다양화 등 공간적 요인의 개선과 주민 교류 프로그램 마련 등 사회적 요인 요인의 개선이 필요한데, 이를 위해서는 제도적 마련이 우선되어야 한다. 즉, 재개발임대주택의 분양 및 임대주택이 물리적으로 혼합되어 공급되는 단지의 건축계획 단계부터 공급이후 관리·운영단계까지 포괄할 수 있는 기준을 마련함으로써 임대주택의 주택면적을 다양화하고 확대하여 분양주택과 면적 차이로 인한 외형상의 구분을 최소화하고, 거주자의 최저주거기준을 확보할 수 있다는 것이다. 또한 공간적·물리적 특성이 개선과 함께 이웃 및 근린 환경에서 커뮤니티 형성을 위한 노력을 통해 사회적 혼합과 포용성을 확보할 필요가 있다. 결국 제도적 기준을 통해 공간적, 물리적 기준을 명시적으로 규정하고, 공간적, 물리적 개선방안은 개인 및 집단, 공간과 근린 환경 등의 사회적 특성이 반영되도록 해야 한다.

재개발임대주택 등 공공임대주택의 관리·운영 기준, 주택계획 기준 등 관련 제도의 마련은 재개발임대주택뿐만 아니라 다른 유형의 공공임대주택에서 발생하는 사회적 배제 현상도 완화할 수 있을 것으로 판단된다.

지금까지의 공공임대주택 사회적 혼합에 대한 정책은 주로 공간적 또는 물리적 혼합의 차원에서 이루어졌으며, 관련 연구도 공공임대주택의 유형별 혼합에 따른 물리적 혼합을 중심으로 이루어져 왔다. 포용도시 관점에서 다양하고 다차원적으로 발생하는 사회적 배제 현상을 해소하기 위해서는 공간적 혼합과 함께 경제적·사회적·문화적 차원에서 좀 더 실질적인 논의와 방안이 필요하다.

- 주1. 주거지에서의 사회적 혼합은 주택이라는 물리적인 공간을 매개로 같은 주거단지 또는 근린에서 사회경제적으로 다른 계층의 사람들이 주거공동체를 이루어 거주하도록 함으로써 사회적 배제 현상을 완화하고 사회통합을 지향하는 것이라고 할 수 있다. 즉, 사회적 혼합은 달성해야 하는 목표가 아닌 사회적 배제를 완화하고, 배제로 인한 사회문제를 최소화하여 사회통합을 실현하기 위한 물리적 수단이라고 할 수 있다.
- 주2. Sarkissian은 주거지계획에서 사회적 혼합의 필요성을 경쟁의식 고취(To 'raise the standards of the lower classes' by nurturing a 'spirit of emulation'), 미적 다양성 추구(To encourage aesthetic diversity and raise aesthetic standards), 지적·문화적 발전(To encourage cultural cross-fertilisation), 기회균등의 증진(To increase equality of opportunity), 사회적·인종적 갈등감소(To promote social harmony by reducing social and racial tensions), 도시기능과 주거서비스 향상(To improve the physical functioning of the city and its inhabitants), 주거지 안정(To help maintain stable residential areas) 등으로 제시하였다.
- 주3. "분양·임대 노인정 따로, 청소로도 차별... 둘로 갈라진 소셜믹스", "아파트 사이 건물·도로 놓아 '임대 섬'...분양이 임대를 구별짓는 방법"(한겨레신문, 2020년 11월 30일자), "장벽 세우고, 비상계단 막고...임대주택 차별 기막힙니다"(조선일보, 2019년 8월 26일자), "애들 따돌림 걱정" vs "임대니 감안해라"...임대주택 차별 당연할까?(세계일보, 2019년 8월 18일자) 등 언론보도를 참고할 수 있다.
- 주4. 임대주택 거주자에 대한 차별과 낙인 등이 표면화되는 대표적인 예는 집값 하락에 대한 민원이나 자녀들의 교우관계에 있어서 임대주택 거주 자녀들에 대한 차별 등이다.
- 주5. 재개발임대주택의 단지규모는 단지특성을 파악할 수 있는 주요한 물리적 요인이지만, 재개발구역은 노후·불량한 지역의 주거환경개선을 위하여 정비구역으로 지정되며, 분양주택과 임대주택의 인위적인 차별 및 배제 현상을 유발한다는 인과관계를 설명하기에는 한계가 있어 단지특성 요인에서 제외하였다.
- 주6. 이와 관련하여 우리와 일본의 공공임대주택규모를 비교하였는데, 우리의 경우 면적 40㎡ 미만 46.7%, 40~60㎡ 미만 40.7% 등으로 대부분 소형주택으로 공급되며, 일본은 면적 40㎡ 미만 23.7%, 40~60㎡ 미만 45.5%, 60~90㎡ 미만 28.3% 등 다양한 규모로 공급되고 있다.
- 주7. 재개발임대주택의 매입가격은 건축비+부지매입비인데, 건축비를 산정할 때 임대주택은 표준건축비를 적용하고, 분양주택 분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비를 적용한다. 실제 공사 시 분양주택과 임대주택 공사비는 동일한 공사비 단가를 적용하며, 이는 사업시행자가 임대주택을 공공에 매각할 때 가격차이가 발생하여 사업시행자(조합)에게 임대주택 건설에 대한 부담이 크게 작용한다(맹다미, 2015).
- 주8. 거버넌스 포용성은 지역 및 근린 차원에서 개인의 지역사회 참여, 이웃 신뢰, 의사결정 협력체계 등을 포함하며, 도시관리 차원에서 필요한 영역으로 정의하고 있다(변미리, 2018; OECD, 2015).
- 주9. 재개발임대주택 등 공공임대주택의 입주자 선정기준은 입주경로, 소득대비 임대료 수준, 소득구간 등을 고려하여 마련되어야 하며, 관련연구는 지속적으로 이루어지고 있다. 이 연구에서 제시한 재개발임대주택의 입주대상 혼합을 위한 방안도 공공임대주택의 입주자 선정기준 마련과 유사한 맥락에서 구체적인 방안은 앞으로 지속적으로 논의되어야 할 부분이다.

인용문헌 References

- 김주진·최막중, 2009. "서울시 50년 공공임대주택이 주변 주택가격에 미치는 영향: 임대주택의 혼합유형을 포함한 다수준 특성이격모형의 적용", 「국토계획」, 44(1): 101-112.
- Kim, J.J. and Choi, M.J., 2009. "External Effects of Public Housing on Neighborhood Housing Prices in Seoul: An Application of Multi-level Hedonic Price Model with Social Mix Types Included", *Journal of Korea Planning Association*, 44(1): 101-112.
- 김지환·박청호·구자훈, 2017. "분양·임대 혼합단지의 사회적 교류에 관한 연구: 강일 택지개발지구의 물리적·비물리적 요소에 대한 비교적 관점에서", 「도시설계」, 18(1): 91-103.
- Kim, J.H., Park, C.H., and Koo, J.H., 2017. "A Study on Social Interaction of The Mixed Rents and Sales Housing Block: Comparative View with Physical and Non-Physical Factors in the Gang-il Housing District, Seoul", *Journal of the Urban Design*, 18(1): 91-103.
- 남상호·김갑열·오정석, 2015. "임대·분양 혼합단지 갈등요인이 입주민 통합에 미치는 영향", 「한국지적학회지」, 31(3): 139-151.
- Nam, S.H., Kim, G.Y., and Oh, J.S., 2015. "Effects of Conflict on the Integration of Residents in Rental and Condominium Mixed Apartment", *Journal of the Korean Society of Cadastre*, 31(3): 139-151.
- 맹다미, 2015. 「서울시 주택재개발사업의 공공시설 및 임대주택 확보실태와 개선방안」, 서울연구원.
- Maeng, D.M., 2015. *The Status of Securing Public Facilities and Rental Housing in Seoul's Housing Redevelopment Project and Improvement Measures*, The Seoul Institute.
- 박관민·송명규·이경진, 2009. "임대아파트 단지에 대한 사회적 배제의 실증연구: 용인시 동백지구를 사례로", 「도시행정학보」, 22(3): 107-131.
- Park, K.M., Song, M.G., and Lee, K.J., 2009. "An Empirical Study on Social Exclusion against Public Rental Apartments: A Case Study of Young-In Dong-Baek Area", *Journal of the Korean Urban Management Association*, 22(3): 107-131.
- 박인권, 2015. "포용도시: 개념과 한국의 경험", 「공간과 사회」, 25(1): 95-139.
- Park, I.K., 2015. "The Inclusive City: Concepts and Korean Experiences", *Space & Environment*, 25(1): 95-139.
- 박인권·이민주, 2016. "도시 포용성 구성개념과 지표체계의 개발: 한국의 포용도시 의제 설정을 위하여", 「공간과 사회」, 26(4): 109-158.
- Park, I.K. and Lee, M.J., 2016. "Development of the Construct of Urban Inclusivity and its Indicators System: For the Inclusive City Agenda in Korea", *Space & Environment*, 26(4): 109-158.
- 박인권·이민주·홍철·임인선, 2017. "한국도시의 포용성진단과 유형별 특성분석", 「도시행정학보」, 30(3): 111-130.
- Park, I.K., Lee, M.J., Hong, Z., and Lim, I.S., 2017. "A Typology of Korean Cities Based on Urban Inclusivity: Evaluation and Characterization by Type", *Journal of the Korean Urban Management Association*, 30(3): 111-130.
- 박형원, 2018. "혼합주거단지내 발생하는 입주민간 갈등이 사회적 통합에 미치는 영향연구: 서울시 분양·임대 혼합단지를 중심으로", 서울과학기술대학교 대학원 석사학위논문.
- Park, H.W., 2018. "An Effect of Conflicts between Residents in Mixed Residential Complexes on Social Integration: Focused on For-Sale and Rental Apartment Housing in Seoul",

- Master's Dissertation, Seoul National University of Science and Technology.
10. 변미리, 2018. 「포용도시를 향하여: 서울형 포용도시 지표개발과 포용성 진단」, 서울연구원.
Byun, M.R., 2018. *Framework of the Inclusive City Indicators and the Inclusiveness of Seoul*, The Seoul Institute.
11. 서수정·김주진·정정일, 2004. “임대주택단지의 사회통합적 계획을 위한 사회적 배제 실태 조사연구”, 「공간과 사회」, 22: 24-55.
Seo, S.J., Kim, J.J., and Jeong, K.I., 2004. “A Survey of Social Exclusion in Social Rental Housing Estates”, *Space & Environment*, 22: 24-55.
12. 성진욱·남진, 2019. “서울시 공공임대주택 주택성능과 주거환경 만족도에 미치는 영향요인”, 「국토계획」, 54(3): 49-62.
Sung, J.U. and Nam, J., 2019. “Analysis on the Satisfaction Factors of Housing Performance and Residential Environment of Public Housing in Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 54(3): 49-62.
13. 손지현·김종구·황선아, 2016. “포용도시 계획요소 구축 및 활용에 관한 연구: 부산광역시 부산진구를 대상으로”, 「국토계획」, 51(6): 5-21.
Sohn, J.H., Kim, J.G., and Hwang, S.A., 2016. “A Study on Establishment and application of Planning Elements for the Inclusive City: Focused on Busanjin-Gu, Busan in Korea”, *Journal of Korea Planning Association*, 51(6): 5-21.
14. 양승호, 2014. “도시에서의 소득수준에 따른 거주지 분리가 거주민의 사회통합 의식에 미치는 영향”, 서울대학교 대학원 박사학위논문.
Yang, S.H., 2014. “Effects of Income Segregation in Urban Residential Areas on Residents' Sense of Social Cohesion”, Ph.D. Dissertation, Seoul National University.
15. 오정석, 2016. 「분양·임대 혼합단지의 입주민 통합을 위한 관리제도 개선방안 연구」, SH도시연구원.
Oh, J.S., 2016. *A study on the Improvement of the Management System for the Integration of Social Mixed Complex*, SH Urban Research Institute.
16. 오정석·이현림, 2013. “서울시 혼합단지 갈등사례 및 인식조사 연구: 공공임대주택과 분양주택 입주민을 중심으로”, 「분쟁해결 연구」, 11(3): 61-93.
Oh, J.S. and Lee, H.R., 2013. “Conflict Case and Perception for Social Mix Complex in Seoul: Focused on Residents for Public Rental Housing and Ownership Housing”, *Dispute Resolution Studies Review*, 11(3): 61-93.
17. 오종열·장재일, 2015. “재개발사업의 공급주택 다양화가 주민 재정착에 미치는 효과 연구”, 「도시설계」, 16(2): 89-103.
Oh, J.R. and Jang, J.I., 2015. “A Study on the Effects of Housing Type Diversity on Resident Resettlement in Housing Redevelopment Projects”, *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 16(2): 89-103.
18. 우아영, 2005. “임대주택의 혼합이 주택가격에 미치는 영향”, 서울대학교 대학원 석사학위논문.
Woo, A.Y., 2005. “Effects of Social Mix with Public Rental Housing on Housing Prices”, Master's Dissertation, Seoul National University.
19. 이주현, 2012. “분양·임대 아파트 혼합주거단지의 공간구성과 사회적 혼합-하남 풍산지구와 시흥 능곡지구 비교 연구-”, 「지리학논총」, 58: 77-95.
Lee, J.H., 2012. “Spatial Composition and Social Mix in Mixture Complex with Condominium and Rented Apartment”, *Journal of geography*, 58: 77-95.
20. 이혜진·이연숙·이수진, 2011. “사회적 혼합아파트 거주자의 혼합유형 선호특성과 사회적 행태 연구: 서울시 은평뉴타운을 대상으로”, 「한국생태환경건축학회논문집」, 11(5): 69-77.
Lee, H.J., Lee, Y.S., and Lee, S.J., 2011. “Preferences of Mixed Types in a Social Mix Apartment Community and Its Residents' Social Behavior: Focused on the first district in Eunpyeong New Town in Seoul”, *KIEAE Journal*, 11(5): 69-77.
21. 임상백, 2003. “주택재개발단지 배치특성이 거주자 만족도에 미치는 영향”, 서울대학교 대학원 석사학위논문.
Lim, S.P., 2003. “The influence of site layout on the level of satisfaction in redeveloped apartment complex”, Master's Dissertation, Seoul National University.
22. 장경석·박인숙, 2019. 「공공임대주택 유형별 주택규모의 현황과 시사점」, 국회입법조사처.
Jang, K.S. and Park, I.S., 2019. *Current Status and Implications of Housing Sizes of Public Housing Type*, the National Assembly Research Service.
23. 장영희, 2006. 「재개발 임대주택정책 개선방안」, 서울시정개발연구원.
Jang, Y.H., 2006. *Improvement of Public Rental Housing Policy in Redevelopment Project Areas*, The Seoul Institute.
24. 장한수·박태원, 2017. “사회적 혼합 유형별 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 비교 분석: 서울특별시를 중심으로”, 「도시정책연구」, 8(2): 5-20.
Zhang, H.S. and Park, T.W., 2017. “A Comparative Analysis of the Satisfaction of Public Rental Housing Residents by Social Mix Type -Focused on Seoul Metropolitan City”, *Journal of Urban Policies*, 8(2): 5-20.
25. 천현숙·강미나·서수정·임현성·서종균·김윤이, 2009. 「보금자리주택단지의 사회적 혼합방안 연구」, 국토연구원.
Chun, H.S., Kang, M.N., Seo, S.J., Lim, H.S., Seo, J.K., and Kim, Y.Y., 2009. *A Study on Social Integration of the Nest-Housing District*, Korea Research Institute for Human Settlements.
26. 최윤정, 2006. “주택재개발단지에서 사회적 혼합에 관한 연구”, 경원대학교 대학원 석사학위논문.
Choi, Y.J., 2006. “A Study on the Perception on Social Mix in Housing Redevelopment Sites”, Master's Dissertation, Kyungwon University.
27. Bacqué, M.H., Fijalkow, Y., Launay, L., and Vermeersch, S., 2011. “Social Mix Policies in Paris: Discourses, Policies and Social Effects”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2): 256-273.
28. Carpentier, J., 2018. “‘Social Mix’ as ‘Sustainability Fix’? Exploring Social Sustainability in the French Suburbs”, *Urban Planning*, 3(4): 29-37.
29. Chu, C., Nomura, R., and Mori, S., 2019. “Actual Conditions of Mixed Public-Private Planning for Housing Complexes in Beijing”, *Sustainability*, 11(8): 2409.

30. David. H., 1989. *The Urban Experience*, Baltimore Johns Hopkins Univ. Press.
31. Higgins, D. and Moore, T., 2016. "Mixed Tenure Housing Developments: Salt and Pepper versus Silo Design", Paper Presented at the 22nd Annual Pacific-rim Real Estate Society Conference Sunshine Coast, Queensland: Australia.
32. Johnson. C., 2002. *Housing Policy and Social Mix*, Shelter Brief 19, ShelterNSW, Sydney, pp. 4-5.
33. Levin, I., Arthurson, K., and Ziersch, A., 2014. "Social Mix and the Role of Design: Competing Interests in the Carlton Public Housing Estate Redevelopment, Melbourne", *Cities*, 40(Part A): 23-31.
34. Morris, A., Jamieson, M., and Patulny, R., 2012. "Is Social Mixing of Tenures a Solution for Public Housing Estates?", *Evidence Base*, 1(1): 1-21.
35. Murie, A. and Musterd, S., 2004. "Social Exclusion and Opportunity Structures in European Cities and Neighbourhoods", *Urban Studies*, 41(8): 1441-1459.
36. OECD, 2015. *All on Board Making Inclusive Growth Happen*.
37. Tiesdell. S., 2004. "Integrating Affordable Housing within Market-rate Developments: the Design Dimension", *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol.31, pp. 195-212.
38. UN-HABITAT, 2002. *The Global Campaign on Urban Governance: Concept Paper (2nd Edition)*.
39. UN-HABITAT, 2016a. *HABITAT III ISSUE PAPERS*.
40. UN-HABITAT, 2016b. *HABITAT III POLICY PAPER: 10 HOUSING POLICIES*.
41. UN-HABITAT, 2017. *New Urban Agenda*.
42. Sarkissian, W., 1976. The Idea of Social-mix and in Town Planning: An Historical Review, *Urban Studies*, 13(3): 234-243.
43. van Kempen, R. and Bolt, G., 2009. "Social Cohesion, Social Mix, and Urban Policies in the Netherlands", *Journal of Housing and the Built Environment*, 24: 457-475.

Date Received	2021-04-28
Date Reviewed	2021-06-15
Date Accepted	2021-06-15
Date Revised	2021-06-29
Final Received	2021-06-29