

# 택지개발이 지역주민의 사회자본에 미치는 영향 : 근린수준 사회자본과 일반적 사회자본에 대한 차이를 중심으로

The Effect of Residential Site Development on Residents' Social Capital : A Comparison between Neighborhood Social Capital and General Social Capital

김승남 Kim Seungnam	서울대학교 건설환경공학부 박사과정 수료(제1저자) Ph.D. Candidate, Dept. of Civil and Environmental Eng., Seoul National Univ.(Primary Author) (enfey@hanmail.net)
안건혁 Ahn Kunhyuck	서울대학교 건설환경공학부 교수 Professor, Dept. of Civil and Environmental Eng., Seoul National Univ. (ahnh@snu.ac.kr)
김재홍 Kim Jaehong	울산대학교 사회과학부 교수(교신저자) Professor, School of Social Sciences, University of Ulsan(Corresponding Author) (jhkim@ulsan.ac.kr)

## 목 차

- I. 서론
- II. 이론적 고찰
  - 1. 사회자본의 정의 및 유형
  - 2. 사회자본 형성요인
  - 3. 택지개발과 사회자본
- III. 실증분석의 틀
  - 1. 연구자료 및 연구대상
  - 2. 분석 변수의 측정
  - 3. 분석 내용 및 흐름
- IV. 분석 결과
  - 1. 택지개발지역과 일반지역의 지역 특성 비교
  - 2. 택지개발지역과 일반지역 거주자의 사회경제적 특성 비교
  - 3. 택지개발지역과 일반지역 거주자의 사회자본 수준 비교
  - 4. 사회자본 수준에 대한 다중회귀분석
- V. 결론

※ 본 연구는 저자의 PRSCO 2011 발표 논문을 수정·보완한 것이며, 2011년 정부 교육과학기술부 한국연구재단(NRF-2011-327-200866) 및 서울대학교 SIR(안전하고 지속가능한 사회기반건설) BK21 사업단의 연구비 지원으로 수행되었음. 아울러, 연구 자료(한국의 사회자본 실태조사)를 제공해주신 한국개발연구원의 이용수 박사님께 감사의 뜻을 표함.

## I. 서론

지난 1980년대 후반에서 1990년대 중반까지 한국의 수도권에서는 서울의 과잉집중현상과 주택난 해소를 위해 다수의 대규모 택지개발 및 신도시를 개발 사업이 진행되었다. 이와 같이 단 기간 내에 대규모로 이루어진 택지공급은 서울의 인구집중 완화와 물리적인 주거환경의 개선이라는 소기의 성과를 거두었으나(이창수, 2001; 황희연, 2001), 한편으로는 기존에 축적되어 있던 사회자본(social capital)<sup>1)</sup>을 해체하는 또 다른 사회문제를 야기했다(소진광, 2007). 실제로, 택지개발에 의한 대규모 신규주택 공급은 일차적으로 택지공급지역과 그 주변지역을 중심으로 대규모 주거이동을 촉발함으로써, 지역사회에 축적되어 있던 사회자본을 교란한다(Johnston, et al. 2005). 또한 사회자본이 공간 내에서 표출되는 사람들 사이의 일상적 상호작용으로부터 창출되는 자원이라는 측면에서(Bullen and Onyx, 2005) 택지개발로 인한 사회적·물리적 환경의 변화는 재정착 주민과 신규 이주민뿐만 아니라 주변 지역 거주민들의 사회자본 형성 및 해체에까지 영향을 미친다.

사회자본은 다른 유형의 인적자본과는 달리, 개인재화이자 집단재화의 성격을 띤다(Lin, 2008). 따라서 개인의 사회자본 증가(감소)는 개인적 이익(손해)이 될 뿐만 아니라 공적 이익(손해)이 되기도 하며(Fukuyama, 1995), 주변인에게도 영향을 미치는 강력한 근린효과(neighbourhood effects)를 갖는다(Putnam, 2000; Johnston, et al. 2005). 즉, 도시민의 사회자본 수준은 교육, 치안, 건강, 경제적 번영 등 다양한 도시기능과 밀접한 관련이 있으며, 이것의

감소는 결국 모든 도시문제의 근원이 될 수 있기 때문에(Putnam, 2000; Bramley, et al. 2009) 도시 연구 분야에서 중요하게 다루어져야 할 ‘자원’의 한 유형이다. 특히 지역에 기반을 둔 사회자본은 사회통합(계층혼합), 커뮤니티 의식, 장소성, 장소만족, 장소애착, 장소에 대한 소속감 등 지역에 기반하고 있는 도시 분야의 여러 개념들과도 관련이 있어 더욱 중요하다.

그러나 아직까지 도시 환경과 사회자본 형성(또는 해체)의 관계에 대해서는 실증적으로 밝혀진 바가 많지 않으며, 특히 택지개발 여부 및 개발방식의 변화가 사회자본에 미치는 영향에 대해서는 논의가 거의 이루어지지 않고 있다. 따라서 본 연구는 2006년 ‘한국의 사회자본 실태조사’(김태중 외, 2006) 자료를 이용해 과거의 택지개발 경험과 현재의 물리적 환경이 개인의 사회자본 수준에 미치는 영향을 실증적으로 분석한다. 이때 택지개발방식의 변화와 사회자본 유형에 따른 차별적 영향을 파악하기 위해, 택지개발사업을 시기에 따라 구분하고, 사회자본 유형을 일반적 사회자본과 근린수준 사회자본으로 구분해 분석에 적용한다.<sup>2)</sup>

## II. 이론적 고찰

### 1. 사회자본의 정의 및 유형

사회자본(social capital)은 일반적으로 사회적 상호작용, 네트워크, 호혜성(reciprocity), 규범, 상호 신뢰 등을 통해 형성되거나 접근 가능한 사회적 자원을 의미한다(Kleinmans, et al. 2007). 그러나 이는 다차원

1) ‘Social Capital’이라는 용어는 연구에 따라서 ‘사회자본’ 또는 ‘사회적 자본’ 등으로 번역되고 있으나, 본 연구에서는 ‘사회자본’이라는 용어를 활용했음.

2) 본 연구에서는 편의상 택지개발촉진법에 의한 사업뿐만 아니라, 도시개발법, 토지구획정리사업법 등을 통한 신규주택 공급 및 재개발 사업을 모두 택지개발이라는 용어로 정의해 사용했음.

적 개념으로서 하나의 용어로 정의되거나 측정되기 어렵고, 이에 따라 각 연구자마다 강조하는 점 또한 서로 상이하다(Kleinhans. et al. 2007; 난 린. 2008). 사회자본이라는 용어는 1835년 프랑스 정치학자 또 꾸빌(Alexis de Tocqueville)이 「미국의 민주주의」라는 저서를 통해 소개한 새로운 발견(‘상호 필요성에 의하여, 공동의 이해를 추구하기 위해 서로 결속하는 미국 사회의 경향’)과 그에 대한 해석을 설명하기 위한 목적으로 사용되기 시작했다(Wilson. 1997: p746).<sup>3)</sup> 그의 저서는 사회자본의 요소에 대한 최초의 논의로서, 커뮤니티 정신(community spirit), 시민 참여(civic engagement), 공공재 관리에 대한 개인의 책무(stewardship)와 수탁자의 직무(trusteeship), 서로 알아보기나 소중하게 여기는 감정, 소속감(sense of belonging) 등을 커뮤니티 수준에서의 사회자본의 구성요소로 제시하고 있다(Wilson. 1997: 746; 서순탁. 2002; Tocqueville. 2003).

Tocqueville 이후 여러 학자들에 의해 사회자본의 정의와 구성요소에 대한 논의가 보다 구체화 되었다. Bourdieu(1986)는 상호 인지에 의해 유지되는 조직적 이거나 비조직적인 관계망으로부터 얻게 되는 이점이나 기회의 총합을 사회자본으로 정의하고, 연결망이나 관계망(network of connections or relationships)의 크기가 사회자본의 양을 결정하는 요소라고 주장했다. Coleman(1990)과 난 린(2008) 또한 사회자본을 사회적 관계를 통해 포착되거나, 사회적 관계 구조 속에 내재(배태)된 것으로 보고, 인적 연결망의 중요성을 강조했으며, 특히, Lin(2008)은 이러한 사회적 관계를 유지하는 행위를 지위 달성 등과 같은 보상을 기대할 수 있는 투자라고 설명했다. 한편 Fukuyama

(1995)는 한 사회 또는 그 특정 부분에 신뢰가 정착되었을 때 사회자본이 형성될 수 있다고 보았다. 또한, 사회자본 형성을 위해 집단이 먼저 공동규범을 전체를 수용해야하며, 개인 또한 공동체의 도덕규범에 익숙해지고 충성심, 정직, 책임감 등의 덕목을 획득하는 것이 필요하다고 주장했다(Fukuyama. 1995). Putnam(2000)은 신뢰, 네트워크와 함께 공공의식, 고발정신, 투표율, 시민단체 활동 등과 같은 시민 참여(civic engagement)를 사회자본의 한 요소로 설명했다. 마지막으로, 사회자본(제도적 자본)에 대한 규범적 접근을 시도한 Healey(1998)는 사회자본으로서의 관계자원(relational resources)뿐만 아니라, 정치적 자본으로서의 사회동원능력(Mobilization Capacity)의 중요성을 강조했다.

이와 같이 사회자본을 구성하는 주요 개념은 크게 신뢰, 네트워크, 사회참여(시민참여) 등으로 대별되며, 이는 보다 다양한 관점과 기준에 의해 세분화된다. 사회자본 형성주체의 성격 및 위계에 따라서 개인-집단, 사적-공적, 일반적-지역기반 사회자본으로 구분되며, 사회자본이 가지는 기능에 의해 기능적-규범적, 연계형-결속형 사회자본으로 구분되기도 한다. 이 중 가장 자주 언급되는 구분은 동질적·내부적 집단으로부터 형성되는 결속형 사회자본(강한 연결)과 이질적·외부적 집단으로부터 형성되는 연계형 사회자본(약한 연결)이다(Putnam. 2000; Kleinhans. et al. 2007).<sup>4)</sup> 그러나 본 연구는 물리적 환경이 사회자본에 미치는 영향을 검증하기 위한 목적을 가지고 있으므로, 일반적 대상으로서의 사회, 국가 등에 대한 ‘일반적 사회자본’과 근린 또는 지역사회와 같은 특정 지역에 기반을 두어 형성되거나 그 지역을 대상으로 하는 ‘지역기반(근린수준) 사회자본’으로 사

3) Tocqueville에 의해 사회자본이라는 용어가 처음 소개된 것은 아님. 이 용어는 후대에 그의 발견을 설명하기 위한 목적으로 사용되기 시작했으며, Putnam(2000)은 1916년 Hanifan에 의해 이 용어가 고안되었다고 주장했다.

4) Putnam(2000)이 제시한 결속형(bnding) 사회자본은 <표 1>의 근린수준의 신뢰 및 네트워크 사회자본과, 연계형(bidging) 사회자본은 일반적 네트워크와 개념적으로 유사함.

표 1\_ 사회자본 유형에 따른 학자들의 관점

범주	일반적 사회자본	지역기반 사회자본
신뢰 및 규범	Coleman(1990), Fukuyama(1995), Putnam(2000)	Fukuyama(1995)
네트워크 및 관계적 자원	Bourdieu(1986), Coleman(1990), Healey(1998), 난 린(2008)	Bourdieu(1986), Coleman(1990), Putnam(2000)
시민참여 및 사회동원능력	Healey(1998), Putnam(2000)	Putnam(2000), Tocqueville(2003)

회자본의 개념을 구분하고 두 유형에 대한 차별적 영향을 검증한다. 물론, 어떠한 구분 방법이든 사회자본의 개념을 서로 독립적인 하위 개념으로 완전히 세분화하지는 못할 것이다. 그러나 본 연구는 분석의 편의상 <표 1>과 같은 구분 체계(신뢰-네트워크-시민참여; 일반적-근린수준)를 적용한다.

2. 사회자본 형성요인

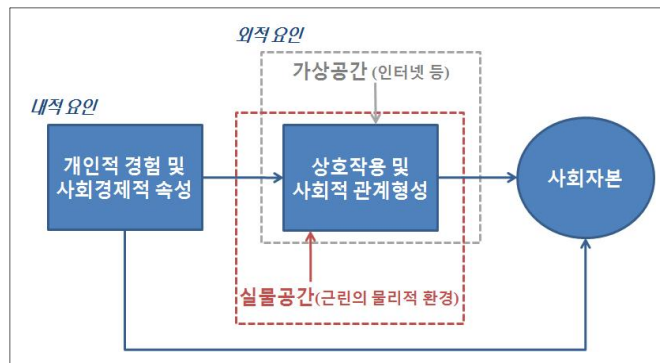
1) 도시 공간(물리적 환경)과 사회자본

사회자본은 다른 유형의 인적자본과는 달리 개인의 노력과 투자만을 통해 획득되지 않는다(Fukuyama, 1995). 사회자본은 사람들 사이의 일상적이고, 대면적인 상호작용으로부터 창출되며, 그런 의미에서 사회자본은 개인 또는 사회구조 안에 있는 것이 아니라 사람과 사람 사이의 공간 안에 있다고 할 수 있다(Bullen and Onyx, 2005: p7). <그림 1>에서와 같이, 사회자본은 공간에서 일어나는 사람들 간의 상호작용

(interactions)과 사회적 관계(social relationships)에 의해 형성되거나 포착되고, 그 관계 속에서 배태된다(난 린, 2008). 활동과 관계형성의 장이 되는 공간은 실물공간이 될 수도, 가상공간이 될 수도 있다(최향섭 외, 2008). 이 중, 도시의 물리적 환경은 특히 실물공간에서의 상호작용과 관계형성에 영향을 미친다. 미시적으로는 근린의 보행환경의 질이(Leyden, 2003; 김선희 외, 2008), 거시적으로는 인구규모, 인구밀도 등으로 대표되는 도시성(urbanity) 수준이 사람들의 상호작용과 관계형성에 영향을 미침으로써 사회자본 형성 및 해체에 기여한다(Lozano, 1990; Besser, et al. 2008).

물리적 환경과 사회자본의 관계에 대한 실증적 논의는 스프롤 현상의 발원지이자 그 심각성이 가장 큰 미국 대도시들에 대한 Putnam(2000)의 연구로부터 시작된다. 그는 도시 확산(sprawl)에 의한 장거리 통근(자동차를 운전하며 혼자 있는 시간의 증대)과 잦은 이주가 사회적 분리(social segregation)를 촉진함으로써, 주민들의 지역사회 참여와 사회적 네트워크 구축 그리고 지역사회에 대한 소속감(boundedness)을 약화시킨다고 주장했다.<sup>5)</sup> 그러나 대부분의 실증연구들은

그림 1\_ 사회자본 형성과정과 도시공간의 역할



5) Lozano(1990) 또한 밀도 증가의 효과가 혼잡이라는 부정적 효과와 도시성(urbanity)이라는 긍정적 효과로 나눌 수 있는데, 도시 활동의 다양성과 상호작용 증대, 커뮤니티 활동의 증진 측면에서 도시성(밀도)을 제고할 필요가 있다고 주장했다.

이와 반대의 증거를 제시하고 있다. Brueckner and Largey(2008)는 도시밀도와 사회자본 형성의 관계에 대한 분석을 통해, 교외의 저밀도 지역 거주민의 사회자본 수준이 오히려 더 높다는 사실을 밝혔다. Johnston. et al.(2005)와 Besser. et al.(2008) 또한 인구규모, 인구밀도, 도시성이 큰 지역일수록 사회자본이 감소한다는 사실을 밝혔다. 밀도(도시성)의 영향에 대한 논의 외에도 보행친화성(Leyden. 2003), 인식된 물리적 환경의 질(Kleinhans. et al. 2007), 차량 의존도(Freeman. 2001) 등 다양한 지표에 대한 영향이 분석되고 있으나, 연구자 또는 사회자본의 유형에 따라서 그 결과가 서로 상이하게 나타나고 있다. 즉, 이처럼 물리적 환경(특히, 도시 개발밀도)과 사회자본 형성의 연결고리는 아직까지 명확하게 검증되지 않은 연구 주제로 남아있다.<sup>6)</sup>

## 2) 개인의 사회경제적 특성 및 성향과 사회자본

지금까지 물리적 환경이 사회자본에 미치는 영향에 대한 논의를 살펴보았다. 그러나 Putnam(2000)은 도시환경이 사회자본에 미치는 영향은 다른 영향에 비해 크지 않으며, 오히려 세대, 교육 등에 의해 달라지는 개인의 경험이나 소득, 성별 등과 같은 일반적인 개인 속성(내부적 요인)들이 사회자본에 상대적으로 큰 영향을 미친다고 주장했다. Putnam(2000)은 그 중에서도 사회자본을 설명하는 가장 중요한 요소로 교육과 연령(세대)을 들었다. 높은 교육 수준은 거의 모든 유형의 사회자본에 대해 긍정적인 영향을 미치며, 이는 다른 실증연구들에 의해서도 뒷받침되고 있다(Freeman. 2001; Brueckner and Largey. 2008).

Putnam(2000)은 연령에 의한 효과를 세대의 변화로 해석해야한다고 주장했다. 즉, 현재 노년기에 접어든 전쟁경험세대들의 경우 과거의 전쟁경험을 통해 형성된 희생정신과 애국심이 사회문제에 대한 적극적인 관심과 참여로 나타나고 있으나, 치열한 경쟁과 경제적 불안정 속에 자라온 베이비붐 세대들이 노년기에 접어들 때에도 같은 효과를 기대하기는 어렵다는 것이다(Putnam. 2000). 물론, 전쟁경험세대라 할지라도 새로운 유형의 단체 및 사회활동 참여도는 후세대에 비해 낮은 수준을 보일 수 있다는 주장도 있다(Bruckner and Largey. 2008). 따라서 연령에 의한 효과는 연구에 따라서 상반된 결과를 보인다(Besser. et al. 2008; 서종녀·하성규. 2009).

세대의 변화는 생활양식의 변화를 통해 사회자본 형성에 부차적이지만 매우 강력한 영향을 미친다. 그중, 가장 큰 변화는 TV와 인터넷의 보급이다. 지금은 거의 모든 사람이 TV에 쉽게 접근할 수 있지만, TV의 영향력은 태어날 때부터 TV를 시청할 수 있었던 사람과 성인이 된 이후에 TV를 처음 접한 사람들에 대해 다르게 나타난다. Putnam(2000)에 의해 ‘TV세대’로 명명 지어진 현 세대는 이전 세대에 비해 사회참여에 소극적이다. 인터넷이 대면 접촉이 필요한 사회활동을 대체하거나 증진시킬 것이라는 예측에 대해서는 아직까지 보수적인 시각이 우세하다. 그러나 TV와 인터넷의 경우, 그것을 활용함으로써 여유시간이 감소되는 것 자체만으로도 다른 활동의 여지를 감소시키기 때문에, 사회자본 형성에 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 비슷한 맥락에서, 직업 활동이나 육아 또한 사회자본 형성을 가능케 하는 사회활동 참여 기회를 감소시킨다(Kleinhans. et al. 2007).

6) 근린의 ‘물리적 환경’뿐만 아니라, 근린의 경제수준(Brisson and Usher. 2005), 사회적 혼합(Musterd. 2008; 서종녀·하성규. 2009), 인구이동(이숙중 외. 2008), 인구구성(Johnston. et al. 2005), 종교, 전통, 역사적 맥락(Fukuyama. 1995; 이숙중 외. 2008) 등과 같은 ‘사회적 환경’ 또한 거주민들의 활동과 사회적 관계 형성, 즉, 사회적 자본 형성에 영향을 미칠 수 있음. 그러나 본 연구는 물리적 환경의 영향에 초점을 맞추고 있으며, 사회적 환경과 관련된 논의는 후속 연구를 통해 보다 자세히 다룰 예정이다.

한편, 근린이나 주택에 대한 높은 만족도(Kleinhaus. et al. 2007), 긴 거주기간(김선희 외. 2008; 서종녀하성규. 2009), 자가소유(Brisson and Usher. 2005) 등은 지역에 대한 애착이나 소속감을 증대시킴으로써 지역에 기반한 대부분의 사회자본 형성에 긍정적인 역할을 한다. 이 외에도, 성별, 소득, 가구구성(결혼여부) 등 또한 사회자본과 밀접한 관련이 있으나, 이에 대한 영향은 사회자본 유형에 따라 다르게 나타나고 있다 (Brueckner and Laregy. 2008).

### 3. 택지개발과 사회자본

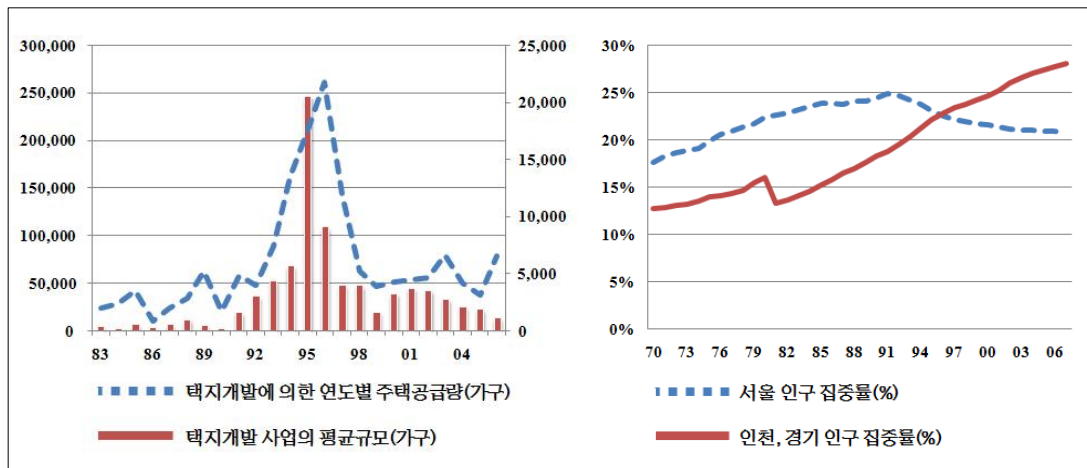
#### 1) 수도권 택지개발 정책의 흐름

80년대 후반, 한국의 중앙정부와 서울시는 극심한 서울 집중현상과 주택부족 문제를 해소하기 위해 서울 외곽 지역에 수도권 1기 5개 신도시를 포함한 대규모 택지개발 사업을 시행했다(<그림 2> 참조). 이처럼 90년대 중반까지 빠른 속도로 이루어진 개발 사업은 서울의 인구집중을 완화하고(<그림 2> 참조), 비교적 양질의 주택과 주거환경을 공급하는 데

성공했다는 평가를 받는다(이창수. 2001; 황희연. 2001). 그러나 한편으로는 초기의 신도시개발이 주로 주택공급과 물리적 환경 개선에만 치우쳤으며 도시 근린에서의 사회적 상호작용과 사회자본 해체에 대한 고려가 부족했다는 문제가 제기되기도 했다(소진광. 2007).

90년대 중반이후 수도권 신규주택 공급정책에는 변화가 나타났다. 우선, 미개발지(green field) 개발 중심의 대규모 택지개발이 위축되면서, 연간 신규주택공급량과 평균 사업 규모가 현격히 감소했다(<그림 2> 참조). 또한, 여전히 교외에 신도시들이 개발되고는 있으나, 수도권(특히, 서울시)의 주택공급 정책은 ‘신도시 개발’에서 ‘도시재생’으로 방향을 선회하고 있다(최창식·신중진 2006). 이 외에도, 주택정책 입안자와 지지체는 대규모·일제 개발에 의한 사회자본의 교란을 최소화하기 위해 신도시개발과 도시재생 과정에서 기존 주민의 재정착률 제고 등과 같은 노력을 기울이고 있다. 물론, 최근 들어 수도권 2기 신도시를 필두로 또 다른 대규모 개발이 시도되고 있으나, 2000년대 이후에 나타난 이러한 변화는 그 의도와는 무관하게 사회자본의 해체를 최소화하는 효과를 기대케 한다.

그림 2\_ 수도권 연도별 주택공급량(좌) 및 인구집중률 변화 추이(우)



## 2) 택지개발과 사회자본의 관계 및 연구문제

대규모 택지개발에 의한 집중적 신규주택공급은 택지개발 시기를 전후로 주변지역의 대규모 주거이동을 촉발한다. 이와 같이 지역 전반에서 나타나는 주거 이동성의 증가는 기존의 사회 생태계를 교란함으로써, 택지개발지뿐만 아니라 주변지역 사회에 축적(배태)되어 있던 사회자본을 해체한다(Johnston. et al. 2005). 또한, 택지개발로 인한 기존 환경의 파괴와 새로운 환경으로의 변화는 그 공간 내에 있는 사람들의 활동과 사회적 관계를 변화시키고, 이는 곧 사회자본의 변화를 야기한다. 대규모 택지개발이든, 순차적 소규모 도시재생 방식이든 개발로 인한 주민 구성의 변화(tum over)와 기존 근린의 물리적·사회적 해체는 사업의 초기단계에서 공통적으로 나타나는 현상이다. 그러나 기존에 축적되어 있던 사회자본을 교란하는 정도와 향후 새롭게 형성되는 사회자본의 수준은, 개발의 규모(강도)와 사회적 연속성을 고려한 정책의 반영정도에 따라서 다르게 나타날 수 있다. 또한, 사회자본이라는 개념 자체가 다양한 속성

따라서도 다르게 나타날 것이다.

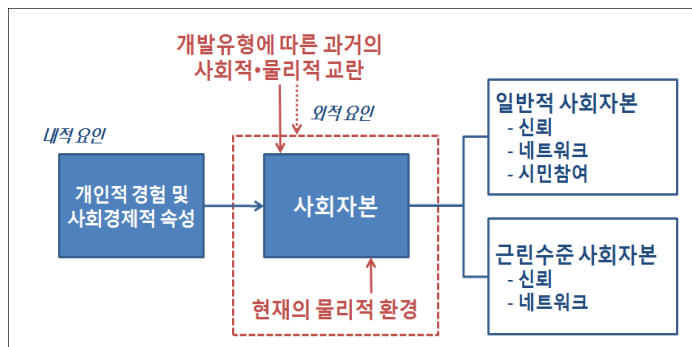
그러나 현재의 도시환경과 사회자본의 관계에 대한 연구가 몇몇 발표되었음에도 불구하고, 도시개발의 충격이 사회자본의 교란에 미치는 영향에 대한 연구는 미진하다. Kleinhans. et al.(2007)의 연구는 거주민 유형(재개발에 의한 신규 전입자, 기존 거주자 등)이 사회자본에 미치는 영향을 분석했으나, 다수의 사례가 반영되지 못했으며 그 영향 또한 근린에 따라서 다르게 나타났다. 김선희 외(2008)의 연구 또한 사회자본을 설명하기 위한 회귀모형에 계획주거지 여부를 독립변수로 반영했으나, 유의한 결과를 도출하지는 못했다.

이들 연구는 사회적·물리적 환경의 급격한 변화가 사회자본에 영향을 미칠 것이고, 또한 그 영향이 사회자본 유형에 따라서 달라질 수 있음을 실증적으로 검증하고자 했다는 점에서 의의가 있다. 그러나 도시개발이 사회자본에 미치는 영향을 기존의 전형적인 구분 방식(신뢰, 네트워크, 참여 등)으로 구분하여 파악하는 것보다는, 사회자본 개념을 보다 도시환경과 직접적으로 관련될 수 있는 유형으로 세분화하고 그

에 대한 영향을 파악하는 것이 공간계획적 함의를 도출하는 데 있어서 보다 적합한 방법일 것이다.7) 따라서 본 연구는 <그림 3>과 같이 현재의 물리적 환경과 과거의 개발 경험(개발 시기 및 형태별)이 일반적 사회자본과 근린수준 사회자본에 미치는 차별적 영향을 분석한다.8)

## III. 실증분석의 틀

그림 3\_ 택지개발과 사회자본의 가설적 관계



을 지니고 있으므로, 이 효과는 사회자본의 유형에

7) 기존 연구자들이 도시개발 관련 변수와 사회자본의 연관성을 발견하지 못한 것 또한 사회자본 개념을 공간적 위계가 반영되지 않은 전통적 구분방식에 의해 구분했기 때문일 것임.

## 1. 연구자료 및 연구대상

본 연구는 2006년 ‘한국의 사회자본 실태조사’(김태종 외, 2006) 자료를 활용해 실증분석을 수행한다. 이 자료는 개인의 사회자본 수준을 측정할 수 있는 다수의 설문문항과 개인의 사회경제적 특성 및 거주 지역 정보(읍면동 단위) 등을 포함하고 있다.<sup>9)</sup> 따라서 본 연구는 개인단위 분석을 수행하되 읍면동 단위의 거주지역 특성 변수를 분석에 포함한다. 본래 이 조사는 제주도를 제외한 전국 시도로부터 표본 추출된 1,501명의 성인을 대상으로 실시되었으나, 본 연구에서는 택지개발이 가장 활발히 이루어져 왔으며 하나의 동질적인 대도시권역으로 간주할 수 있는 수도권(서울, 인천, 경기) 지역만을 연구의 범위로 한정한다. 이 자료에 포함된 지역은 수도권 1,180여 개 읍면동 중 111개(약 10%)이며, 729개의 샘플 중 722개 유효샘플만을 분석에 활용한다. 이 자료는 각 지역에 포함된 관측치가 적다는 단점이 있으나, 지역 특성의 공간적 변동을 충분히 반영할 수 있다는 장점이 있다.

## 2. 분석 변수의 측정

개인의 사회자본 수준(종속변수)과 사회경제적 속성(통제변수)은 ‘한국의 사회자본 실태조사’의 설문질

과를 활용했으며, 본 연구의 주요 검증 변수인 지역 특성 변수들은 지역별 통계자료를 활용해 읍면동 단위로 구축했다. 이때, 분석에 활용된 모든 변수의 기준 시점은 ‘한국의 사회자본 실태조사’와 동일한 2006년으로 통일한다.

### 1) 사회자본 수준(종속변수)

이론적 배경에서도 설명했듯이 사회자본의 유형과 위계는 매우 다양하기 때문에, 개인의 사회자본 형성 수준을 크게 신뢰, 네트워크, 시민의식 등 세 유형으로 구분하고,<sup>10)</sup> 가급적 연구 자료를 통해 구축 가능한 모든 변수를 분석에 활용하고자 했다. 먼저, 신뢰에 대한 측정문항은 <표 2>와 같이 4개 문항으로 구성되어 있는데, 이 중, 이웃에 대한 신뢰수준을 근린수준 신뢰로, 나머지 3개 문항에 대한 주성분 분석(Principal Components Analysis)을 통해 추출된 하나의 요인을 일반적 신뢰로 각각 정의했다. 다음으로, 네트워크 수준과 관련된 4개 문항을 주성분 분석을 통해 2개의 요인으로 축소를 했으며, 이웃과 관련된 요인을 근린수준 네트워크, 도움을 요청할 수 있는 친구와 관련된 요인을 일반적 네트워크로 정의했다. 마지막으로, 시민의식에 대한 주성분 분석에서는 하나의 요인만이 도출되었으며, 이를 일반적 시민의식(시민참여)으로 정의했다.<sup>11)</sup> 이 중, 근린수준 네트워

8) <그림 1>에서 물리적 환경과 사회자본의 매개요소로 설명했던 “사람들 사이의 상호작용과 관계”를 관측한 것이 곧 사회자본이므로, 본 연구의 실증분석에서는 <그림 3>과 같이 개인속성과 물리적 환경이 직접적으로 사회자본에 영향을 미치는 것으로 가정했음.

9) 본래 이 조사는 피설문자가 자신의 거주지역을 시군구 단위까지만 기입하도록 되어 있어, 미시적인 지역 특성을 변수로 반영할 수 없는 한계가 있었음. 그러나 본 연구에서는 최초 조사 설계 시 방문조사를 위한 목적으로 작성된 ‘표본의 주소지’를 읍면동 단위까지 확보함으로써, 보다 미시적 단위의 분석을 수행했음.

10) 이론적 논의에서 살펴본 바와 같이 사회자본의 유형은 크게 신뢰, 네트워크, 시민참여(사회참여)로 구분되는 것이 일반적이나, 본 연구에서 활용한 연구 자료의 조작적 정의(설문문항)를 보다 정확하게 나타낼 수 있는 용어를 사용하기 위해 시민참여라는 용어 대신 시민의식이라는 용어를 사용했음.

11) 시민의식의 경우 다른 유형의 사회자본에 비해 지역에 기반하는 성격이 약하며, ‘한국의 사회자본 실태조사’ 자료에서도 적합한 측정 문항이 포함되어 있지 않아 근린수준 시민의식은 연구의 범위에서 제외했음.



크 관련 문항의 신뢰도(Cronbach's Alpha) 값이 일반적인 한계 수준(cut-off)인 0.6보다 다소 작은 값을 보였다. 그러나 본 연구와 유사한 연구를 수행한 Kleinhaus, et al.(2007)은 이를 사회과학 연구에서 용인될 수 있는 범위로 보았다. 이와 같은 방법으로 5개 변수를 구축했으며, 이를 합산한 값을 종합 사회 자본 지수(Social Capital Index: SCI)로 정의했다(<표 2> 참조).

## 2) 물리적 환경(검증변수)

현재의 물리적 환경을 나타내는 변수로는 도시 규모 및 위계, 난개발 지수, 인구밀도를 활용했다. 도시 규모 및 위계는 인구규모와 행정구역의 위계를 동시에 고려해, 분석 대상지역을 대도시 동, 중도시 동, 소도시 동, 읍면(참조변수)으로 구분해 더미변수화했다. 난개발 지수는 동일 시점에 동일 지역을 대상으로 산정된 최은진 외(2010)의 연구결과를 준용했다. 최은진 외(2010)의 난개발(sprawl) 지수는 각 지역의 “a. 주거밀도(가구/km), b. 고용밀도(고용인/km), c. 단위면적당 쿨데삭 수(쿨데삭 개수/km)-1, d. 주거, 업무, 상업 용도복합지수, e. 직주균형지수, f. 단위면적당 버스정류장 수, g. 단위면적당 도로연장, h. 단위면적당 철도역 수, i. 단위면적당 교차로 수” 등을 종합적으로 반영한 값으로, Ewing, et al.(2002), Lopez and Hynes(2003) 등에서 제시한 지표와 유사하다. 따라서 이 지수는 해당 지역의 물리적 환경의 질뿐만 아니라, 교외화 수준과 입지까지 종합적으로 나타내는 지표라고 볼 수 있다. 그러나 이 지수는 값이 작을수록 난개발의 심각성이 큰 것으로 정의되어 분석결과의 해석에 있어서 혼란의 여지가 있으므로, 본 연구에서는 역수를 취해 ‘1/난개발지수 \* 100’을 변수로 활용했다. 이 지수는 시군구 단위로 산정되며, 주로 여주, 안성, 포천, 이천 등 수도권 외곽에

입지한 지역일수록 큰 값이 도출된다. 마지막으로 거주지의 도시성(urbanity)을 나타내는 변수로서 인구 밀도 변수를 추가했다. 밀도에 의한 영향은 혼잡이라는 부정적 효과와 함께, 도시 활동의 다양성, 상호작용, 커뮤니티 활동을 증진시키는 긍정적 효과(도시성 제고)를 동시에 갖고 있으며(Lozano, 1990), 선행연구들 또한 상반된 결과를 보이고 있다는 측면에서 그 효과가 다시 검증될 필요가 있다.

## 3) 택지개발 경험 및 거주 기간(검증변수)

앞서 설명했듯이, 대규모 택지개발은 개발시점 전후로 개발지역과 주변지역의 거주민 구성과 물리적 환경을 변화시킴으로써 기존에 형성되어 있던 사회자본을 교란한다. 그러나 소규모 택지개발의 경우는 단일사업으로서의 영향이 미미하며, 그 수가 많아 민간주도의 소규모 주택(재)개발과의 구분이 어렵다. 따라서 본 연구에서는 100만 $m^2$  이상 또는 5,000가구 이상의 규모를 가지고 있으며, 2006년 8월(설문조사 시점) 이전에 준공된 택지개발 사업을 ‘대규모 택지개발’로 정의하고, 대규모 택지개발 사업구역에 포함되거나 사업구역을 포함하는 지역에서 사회자본의 교란이 나타날 수 있다고 보았다. 이때, 택지개발 시기별로 개발의 규모와 조성된 물리적 환경의 형태가 변화함에 따라, 그로 인한 교란의 강도와 특성 또한 달라질 수 있다. 따라서 본 연구에서는 택지개발 시기를 80년대, 90년대 초반, 90년대 후반, 2000년대 등 네 시기로 구분해 더미변수를 구축했다. 이때, 규모가 큰 택지개발 지역의 경우, 전체 사업의 준공시점과 일부 지역의 실제 입주 시기는 크게 차이가 날 수 있다. 따라서 택지개발 시기 구분은 전체 사업의 준공시점이 아닌 해당 행정동에 포함된 단지의 실제 입주시점을 기준으로 하였다. 본 연구에서 정의한

표 2\_ 분석 변수 및 측정 지표

구분	측정 항목 및 분석 변수명		측정 지표(설문 문항)
종속 변수	신뢰	일반적 신뢰 (Cronbach's Alpha: 0.608)	“대부분의 사람들은 신뢰할 수 있다.”(11점 Likert 척도) “사람들은 나를 공정하게 대한다.”(11점 Likert 척도) “사람들은 대체로 남을 도우려 한다.”(11점 Likert 척도)
		근린수준 신뢰	이웃에 대한 신뢰수준(11점 Likert 척도)(표준화 값을 적용)
	네트 워크	일반적 네트워크 (Cronbach's Alpha: 0.806)	도움을 요청할 수 있는 친구의 수(6단계 순서형) 친구들과의 교류 빈도(5단계 순서형)
		근린수준 네트워크 (Cronbach's Alpha: 0.582)	알고 지내는 이웃의 수(6단계 순서형) 이웃과의 교류 빈도(6단계 순서형)
	시민 의식	일반적 시민의식 (Cronbach's Alpha: 0.764)	나보다 못사는 사람들을 돕는 행동에 대한 중요성 인식 정도(11점 Likert 척도) 투표에 대한 중요성 인식 정도(11점 Likert 척도) 준법에 대한 중요성 인식 정도(11점 Likert 척도) 범죄 목격 시 신고를 하는 행동에 대한 중요성 인식 정도(11점 Likert 척도) 병역의무에 대한 중요성 인식 정도(11점 Likert 척도)
	종합 사회자본 지수		일반적 신뢰+일반적 네트워크+일반적 시민의식+근린수준 신뢰+근린수준 네트워크
검증 변수	물리적 환경	도시 규모 및 위계	인구 100만 이상 대도시의 동, 30만 이상 도시의 동, 30만 이하 도시의 동, 읍면 (참조변수)
		난개발 지수(입지)	1/난개발 지수 * 100 (난개발 지수는 최은진 외(2010)의 연구결과를 활용. 본문 참고)
		인구 밀도	인구/100㎡
	교란 경험	대규모 택지개발 여부	시기별 택지개발지 여부('80~'89, '90~'94, '95~'99, '00 이후), 택지개발 지역 외 (참조변수)
	지역 경험	거주 기간	해당 지역(시군구 단위) 거주 기간(년)
통제 변수	개인의 사회적 경제적 특성	성별(남성)	남성=1, 여성=0
		연령(세대 변수)	전쟁경험 세대(54년 이전 출생, 참조변수), 베이비붐 세대(55~64년생), X세대(65~79년생), N세대(80년 이후 출생)
		교육 기간	무학=0, 초퇴=3, 초졸 및 중퇴=6, 중졸 및 고퇴=9, 고졸=12, 전문대졸/대퇴/대제=14, 대졸=16, 대학원 이상=18년
		결혼 및 유지	결혼 이후 유지=1, 미혼, 결혼 후 이혼 및 별거=0
		임금 근로자	임금 근로자=1, 자영업 및 기타 근로형태=0
	개인 성향	생활 만족도	매우 불만족=0, 매우 만족=11(11점 Likert 척도)
		정치적 보수성	매우 진보=0, 매우 보수=11(11점 Likert 척도)
		적극적 종교 활동	1주일에 2회 이상 종교 활동=1, 1회 이하=0
		장시간 TV 시청	TV 시청 매일 1시간 이상=1, 1시간 미만=0
	가구 특성	인터넷 매일 사용	인터넷 매일 사용=1, 이외=0
		가구 규모	가구원 수
	월평균 가구 소득	100만 원 이하(참조변수), 100~200만 원, 200~300만 원, 300~400만 원, 400만 원 이상	

주: 세대 구분의 경우, Putnam(2000)이 제시한 용어를 사용했으나, 구분 기준(연령대)은 국내 상황을 적용하였음.

대규모 택지 개발지를 포함하고 있거나, 그것에 완전히 포함되는 지역은 전체 연구 대상 행정동 111개 중 23개이며(피설문자 722명 중, 160명), 각 지역의 특성은 <표 3>과 같다.

<그림 2>와 같이, 본 연구에서 정의된 대규모 택지개발 사업 또한 수도권 1기 신도시의 준공 시점인 1990년대 중반 이후로 사업의 수와 규모가 감소하는 특성을 보인다. 해당 지역의 연대별 주택비율을 살펴 보면, 2000년대 이전 택지개발 사업의 경우 개발사

업이 이루어진 시기에 기존 주택들이 신규주택으로 교체된 비율이 상대적으로 높았던 반면, 최근 사업들의 경우 해당지역에 택지개발 사업이 이루어졌음에도 불구하고 기존의 건축물이 상당비율 남아 있는 것을 알 수 있다. 즉, 과거의 택지개발 사업이 하나의 행정동을 완전히 포괄할 수 있을 정도로 대규모로 그리고 특정 시점에 전면적으로 이루어졌던 반면, 최근에는 점차 그 경향성이 약화되고 있다. 따라서 택지개발이 해당 지역의 사회자본을 교란하는 강도 또

표 3\_ 대규모 택지개발 지역을 포함하거나 그것에 포함된 행정구역의 특성 및 개발 시기 구분

행정구역	개발 시기	주택 호수	연대별 주택 비율(2005년 기준)						해당 행정구역을 포함하는(포함되는) 택지개발 지구 특성				
			'00~'05	'95~'99	'90~'94	'80~'89	'70~'79	'69 이전	지구명	준공일	면적(천㎡)	주택호수	계획인구
경기 내손2동	'80~'89	4,809	0.0000	0.0029	0.0539	0.9432	0.0000	0.0000	안양포일	'85-07-31	1,052	4,550	20,000
서울 개포4동	'80~'89	6,089	0.1064	0.1450	0.1838	0.5648	0.0000	0.0000	서울개포(①~③)	'88-12-31	8,523	31,923	138,149
경기철산2·3동	'80~'89	4,234	0.0293	0.0205	0.0966	0.8441	0.0094	0.0000	광명철산	'91-05-31	1,365	8,988	35,952
인천 구월1동	'90~'94	6,877	0.1426	0.0570	0.6437	0.1511	0.0055	0.0000	인천구월	'91-06-30	1,253	5,150	20,600
서울 상계6동	'80~'89	6,711	0.0000	0.0000	0.0000	1.0000	0.0000	0.0000	서울상계	'91-12-31	3,308	39,862	159,450
서울 증계2동	'90~'94	5,282	0.0000	0.0000	0.6471	0.3529	0.0000	0.0000	서울증계	'92-06-30	1,596	24,865	99,460
인천 만수4동	'80~'89	6,946	0.0000	0.0013	0.0112	0.9875	0.0000	0.0000	인천만수3	'92-10-31	511	9,157	36,628
서울 창3동	'95~'99	2,954	0.1777	0.3422	0.1906	0.1408	0.1486	0.0000	서울창동	'92-11-30	497	6,500	26,000
서울 번1동	'90~'94	3,071	0.2162	0.1778	0.3279	0.1101	0.1592	0.0088	서울번동	'93-12-31	360	6,511	26,044
인천 연수1동	'90~'94	4,549	0.0018	0.1807	0.8112	0.0064	0.0000	0.0000	인천연수	'94-12-31	6,136	41,535	166,140
경기 계곡동*	'90~'94	7,156	0.0219	0.0358	0.8819	0.0604	0.0000	0.0000	군포산분2	'95-01-31	3,410	34,031	136,124
서울 목5동	'80~'89	5,913	0.1473	0.0450	0.0000	0.8077	0.0000	0.0000	서울목동	'95-03-03	4,375	26,635	119,930
경기 상동*	'90~'94	3,803	0.1104	0.0431	0.5811	0.2624	0.0029	0.0000	부천중동(①~③)	'95-05-31	5,455	41,427	165,708
경기 백석동*	'90~'94	6,202	0.0169	0.1158	0.8673	0.0000	0.0000	0.0000	고양일산(I~IV)	'95-12-31	15,736	69,000	276,000
경기 행신1동	'95~'99	7,075	0.1514	0.6849	0.1094	0.0543	0.0000	0.0000	고양능곡	'97-12-31	1,262	16,112	64,448
서울 등촌1동	'95~'99	4,641	0.2855	0.4079	0.1638	0.1351	0.0078	0.0000	서울등촌	'95-12-31	762	12,309	45,544
경기 탄현동	'95~'99	11,260	0.2605	0.4725	0.2664	0.0006	0.0000	0.0000	고양탄현	'95-12-31	516	5,847	23,388
경기 수내2동*	'90~'94	3,015	0.0000	0.0000	1.0000	0.0000	0.0000	0.0000	성남분당(I~VII)	'96-12-31	19,639	97,580	390,320
경기 야탑3동*	'90~'94	5,235	0.0258	0.0011	0.9731	0.0000	0.0000	0.0000					
서울 방화1동	'00~'06	7,074	0.4681	0.1479	0.1490	0.1824	0.0447	0.0081	서울방화	'98-10-09	640	8,101	30,460
인천 부평5동	'00~'06	6,253	0.5018	0.0470	0.1585	0.2410	0.0440	0.0077	인천부개	'98-12-31	605	8,325	26,640
경기 안중읍	'00~'06	10,412	0.5665	0.2514	0.0770	0.0629	0.0194	0.0228	평택안중	'99-03-30	943	8,306	33,224
경기 소흘읍	'00~'06	11,644	0.4564	0.2734	0.1623	0.0803	0.0149	0.0127	포천송우	'06-06-30	638	6,056	19,382

주: \*은 수도권 1기 신도시 포함 지역을 의미함. 택지개발 준공일순으로 정렬함.

한 점차 감소했을 것이라고 예측할 수 있다.

마지막으로, 피설문자의 해당지역 거주기간을 변수로 포함했다. 단, 이 변수는 현 거주 주택에서의 거주 기간이 아니라, 현 거주 지역(시군구)에서의 그것을 의미한다. 따라서 택지개발 지역 거주자라 할 지라도, 택지개발 시기 이전부터 해당 지역에 거주했을 경우에는 거주기간이 택지개발 완료 후 현재까지의 기간보다 더 길 수 있다. 즉, 이 변수는 택지개발 여부를 떠나 피설문자가 지역 거주민들과의 상호작용을 통해 축적한 교류 수준을 나타내는 변수로 활용될 수 있으며, 이 값이 클수록 사회자본(특히, 지역기반 사회자본) 형성 수준이 높을 것으로 예상할 수 있다(김동근, 2008).<sup>12)</sup>

#### 4) 개인의 사회경제적 특성 및 성향(통제변수)

통제변수로는 물리적 속성 외에 Putnam(2000) 등의 기존 연구에서 사회자본을 설명하는 주요 요인으로 제시했던(2장 2절 참고) ‘피설문자 개인 및 가구의 사회경제적 특성(성별, 세대, 교육수준, 결혼, 직업, 가구 규모 및 소득)’과 ‘개인성향(생활만족도, 정치성향, 종교활동, TV 및 인터넷 사용 정도)’을 반영했다.

### 3. 분석 내용 및 흐름

본 연구의 실증분석(4장)에서는 지금까지 설명한 연구 자료와 분석 변수를 활용해 개인의 사회자본 수준에 대한 다중회귀분석을 수행한다(4절). 그러나 그에 앞서 회귀분석 결과를 올바르게 해석하기 위해서는 분석 대상에 대한 정확한 이해가 필요하다. 따라서 4장의 1~3절에서는 각각 ① 택지개발지역과 일반지역의 지역 특성 비교, ② 택지개발지역과 일반지역 거주자의 사회경제적 특성 비교, ③ 택지개발지역과 일반지역 거주자의 사회자본 수준 비교 등의 기술통계 분석 결과를 제시한다.

## IV. 분석 결과

### 1. 택지개발지역과 일반지역의 지역 특성 비교

대규모 택지개발 지역과 이외 지역의 특성을 비교하기 위해, 회귀분석에 적용되는 난개발 지수와 인구밀도 외에 광역적 고용 접근성,<sup>13)</sup> 평균 건축물 연령 및 건폐면적, 자가용 수단 분담률, 평균 통근거리 등의 지역 특성을 추가로 살펴보았다.<sup>14)</sup> <표 4>와 같이, 택지개발 지역은 고용접근성이 낮지만, 상대적으로 난개발 문제가 심각하지 않은 지역에 입지하는 것으로 나타났다. 이는 최근까지의 택지개발이 비교적 수도권 외곽에서 이루어져 왔음에도 불구하고, 해당 지역(시군구 단위)의 물리적 환경과 기반시설의 질은 보

12) 김선희 외(2008)의 연구는 ‘거주기간’이 네트워크 사회자본과 양의 관계를 보임을 밝혔다.

13) 광역적 고용 접근성은 ‘거리 저항계수를 고려한 통근 가능권역 내의 총고용자 수’를 의미하며, 일반적으로 해당 지역의 입지가 얼마나 도시 중심에 입지하는지를 계량화하는 변수로 활용됨(Cervero and Kockelman, 1997: p206; 김승남 외, 2009: p159).

$$RA_i = \sum_j Emp_j \cdot e^{(\beta d_{ij})}$$

$RA_i$ :  $i$  지역의 광역적 고용 접근성

$Emp_j$ :  $j$  지역의 고용수(인)

$\beta$ : 거리에 따른 통행 저항 계수(2006년 가구통행실태조사 자료를 활용한 산정 값: -0.280)

$d_{ij}$ :  $i$ 에서  $j$ 까지의 거리(km)

14) 평균 건축물 연령은 2005년 인구주택총조사 집계구 자료, 자가용 수단 분담률 및 평균 통근거리는 2006년 가구통행실태조사 자료를 활용해 산정하였음. 건축물의 평균 건폐면적은 통계청 제공 2006년 건축물 GIS DB를 활용해 산정했으나, 이 자료는 소규모 간이 시설물까지 건축물로 포함하고 있어 본 연구에서 제시한 평균 건폐 면적은 다소 과소 측정된 경향이 있음.

다 높다는 것을 의미한다. 또한, 택지개발 지역은 이 결과이며, 본 연구가 모든 택지개발 사례를 다루지

표 4\_ 택지개발지역과 일반지역의 지역 특성

구분	전체 지역	일반 지역	택지개발 지역				
			모든 시기	'80~'89	'90~'94	'95~'99	'00~'06
난개발 지수	0.935	0.952	0.877	0.885	0.847	0.885	0.952
인구 밀도(인/100m)	2.070	1.932	2.570	2.457	2.794	2.814	1.939
광역적 고용 접근성	272,511	287,834	218,690	341,249	187,212	175,951	154,720
평균 건축물 연령(년)	13.603	13.518	13.903	19.182	13.713	9.991	9.773
평균 건축물 건폐면적(m)	171.222	156.627	222.484	293.285	220.901	226.597	118.408
자가용 수단 분담률	0.386	0.375	0.426	0.388	0.467	0.416	0.382
평균 통근거리(km)	8.672	8.502	9.268	8.294	9.564	10.773	8.709
해당 읍면동 수	111	88	23	6	9	4	4

외 지역에 비해 평균적인 건축물 그레이인이 크고, 인구 밀도가 높았다. 이는 대부분의 택지개발이 고밀도의 아파트 단지 위주의 주택 공급을 지향했기 때문이다. 마지막으로, 택지개발 지역 거주자들은 보다 먼 거리 까지 통근을 하며, 자가용을 더욱 자주 이용하는 것으로 나타났는데, 이는 자동차 중심의 교외도시에서 공통적으로 나타나는 현상이다(Duany, et al. 2000). 따라서 이들 택지개발 지역 거주민들의 사회참여와 사회적 활동이 비교적 저조할 것으로 예상할 수 있다 (Schaff, 1952; Besser, et al. 2008).

택지개발 지역의 특성을 개발시기별로 살펴보면 (각 시기별 사례 수가 많지는 않으나), 광역적 고용 접근성이 점차 감소하는 경향을 보인 반면 난개발 지수가 증가하는 것으로 나타나 택지개발 지역이 점차 외곽으로 확산되고 있음을 알 수 있다.<sup>15)</sup> 또한, 2000년대 이후에는 건축물의 그레이인, 인구밀도, 자가용 통근 수단 비율, 평균 통근거리 등이 뚜렷이 감소해, 이전의 택지개발과는 다른 양상을 보였다. 그러나 이 값은 해당 지역 내 비택지개발 지역의 자료가 포함된

못하고 있다는 측면에서 2000년대 이후 택지개발 양상이 완전히 변한 것이라고는 볼 수 없다.

#### 2. 택지개발지역과 일반지역 거주자의 사회경제적 특성 비교

앞서 살펴보았듯이, 택지개발지역과 이외 지역은 다른 특성을 보인다. 따라서 두 지역의 거주자들 또한 다른 특성 및 성향을 보일 것이라 예상할 수 있다. <표 5>와 같이, 택지개발지역 거주자의 교육 기간, 임금 근로자 비율, 생활만족도, 정치적 보수성 등이 이외 지역 거주자에 비해 높은 반면, 적극적 종교 활동 비율은 낮은 것으로 나타났다. 그러나 이 결과는 택지개발 지역의 상대적으로 큰 남성 응답자 비율에 부분적으로 영향을 받은 것으로 볼 수 있다. 또한, 택지개발 지역 거주자는 상대적으로 더 젊고, 미혼 비율이 높으며, TV 시청 및 인터넷 사용도가 높은 것으로 나타났으며, 가구규모와 소득에 대해서는 일반지역 거주자와 큰 차이를 보이지 않았다.

사회자본 형성에 영향을 미칠 것으로 예상되는

15) 즉, 보다 최근에 실시되고 있는 서울시의 뉴타운 사업은 본 연구의 대상에 포함되어 있지 않음.

표 5\_ 택지개발지역과 일반지역 거주자의 사회경제적 특성 및 성향

구분	전체 지역	일반 지역	택지개발 지역				
			모든 시기	'80~'89	'90~'94	'95~'99	'00~'06
남성 비율	0.449	0.418	0.556	0.550	0.563	0.455	0.630
연령(세)	42.929	43.217	41.919	42.225	41.915	41.318	41.963
교육 기간(년)	12.471	12.420	12.650	12.750	13.014	12.545	11.630
결혼 및 유지비율	0.708	0.719	0.669	0.825	0.648	0.591	0.556
임금근로자 비율	0.361	0.343	0.425	0.425	0.437	0.591	0.259
생활만족도(0~10)	5.900	5.851	6.075	5.325	6.211	6.864	6.185
정치적 보수성(0~10)	5.738	5.690	5.906	5.225	5.690	7.045	6.556
적극적 종교 활동 비율	0.093	0.094	0.088	0.025	0.127	0.045	0.111
장시간 TV 시청 비율	0.608	0.596	0.650	0.725	0.634	0.727	0.519
인터넷 매일 사용 비율	0.374	0.372	0.381	0.325	0.380	0.364	0.481
가구 규모(인)	3.133	3.125	3.163	3.375	3.127	2.591	3.407
소득: 1만 원 미만 비율	0.082	0.087	0.063	0.050	0.056	0.000	0.148
소득: 100~200만 원 비율	0.204	0.198	0.225	0.175	0.268	0.273	0.148
소득: 200~300만 원 비율	0.392	0.404	0.350	0.425	0.324	0.318	0.333
소득: 300~400만 원 비율	0.197	0.183	0.244	0.300	0.183	0.364	0.222
소득: 400만 원 이상 비율	0.126	0.128	0.119	0.050	0.169	0.045	0.148
거주 기간(년)	11.452	11.702	10.572	11.883	9.203	5.004	16.765
관측치 수	722	562	160	40	71	22	27

택지개발 시기별 주요 특징을 살펴보면, 90년대 후반 개발지역의 생활만족도가 특히 높았으며, 90년대 초반 개발지역의 경우, 평균적인 교육수준과 고소득자 비율이 높은 것으로 나타났다. 예상과 같이, 최근 택지개발 지역일수록 평균 거주 기간이 더 짧은 것으로 나타났으나, 2000년대 이후 개발지역의 경우는 최근에 개발되었음에도 불구하고 평균거주 기간이 매우 긴 것으로 나타났다. 이는 이 시기의 택지개발을 포함하는 4개 행정구역 중 2개가 읍 지역이며, 개발 규모가 작아 전체 행정동 내에서 해당 택지개발지가 차지하는 비중이 작기 때문이다. 그럼에도 불구하고 거주 기간이 해당 시군군 내에서의 거주 기간을 의미한다는 측면에서, 이 결과는 2000년대 이

후 택지개발이 주변 지역의 거시적 인구이동(사회자본 교란)에 미치는 영향이 과거에 비해 상대적으로 작아졌음을 의미한다. 또한, 이 결과는 부분적으로 2000년대 이전 시행된 대규모 택지개발의 경우 해당 개발지역과 무관한 지역에서 이주해 온 거주자 비율이 높았던 반면, 2000년대 이후에는 주변 지역 이주자와 재정착자 비율이 상대적으로 높아진 것으로도 해석할 수 있다.<sup>16)</sup>

### 3. 택지개발지역과 일반지역 거주자의 사회자본 수준 비교

일반지역과 택지개발지역 거주자의 사회자본 수준을 비교한 결과(<표 6> 참조), 일반적 신뢰와 시민의식은 택지개발지역이 더 높고, 네트워크와 근린수준 신뢰는 일반지역이 더 높은 것으로 나타났다. 즉, 택지개발 여부에 따른 사회자본 수준의 차이는 사회자본의 유형에 따라서 다르게 나타났다. 특히 택지개발 지역의 근린수준 네트워크가 다른 지역과 두드러진 차이를 보였는데, 이는 택지개발로 인한 기존 사회 연결망의 교란이 특히 근린수준의 사회자본을 더욱 감소시킬 것이라는 이론적 논의와 부합하는 결과라고 볼 수 있다. 택지개발 시기별 사회자본 수준에 대해서는 최근 개발지역일수록 시민의식이 증가하는 것 외에는 일관된 경향성을 보이지 않았다. <표 7>은 택지개발 유무, 개발 시기, 이주시기에

사회자본의 회복이 보다 많이 이루어졌을 것이라는 예측과는 반대되는 결과다. 따라서 과거의 택지개발 방식에 비해, 상대적으로 규모가 작아지고 재정착에 대한 고려가 시작된 최근의 택지개발이 지역 거주민의 사회자본 교란에 미치는 영향이 작다고 볼 수 있다. 다음으로, 해당지역 이주 시기별 사회자본 지수는 해당지역에서의 거주기간이 짧을수록 감소하는 것으로 나타났다(-0.527~1.743). 이는 앞서 언급했듯이, 거주기간이 사회자본 축적에 중요한 요인이 됨을 의미한다. 종합 사회자본 지수는 5가지 유형의 사회자본을 단순히 합산한 것이므로, 각 사회자본의 특성에 따라서 택지개발의 영향은 달라질 수 있다. 각 유형에 대한 영향은 다중회귀분석을 통해 분석해 보았다.

표 6\_ 택지개발지역과 일반지역 거주자의 사회자본 수준

구분	일반 지역	택지개발 지역				
		모든 시기	'80~'89	'90~'94	'95~'99	'00~'06
일반적 신뢰	-0.062	0.216	0.043	0.163	0.908	0.049
근린수준 신뢰	0.009	-0.033	0.046	-0.089	-0.342	0.251
일반적 네트워크	0.001	-0.003	0.030	0.116	-0.115	-0.275
근린수준 네트워크	0.078	-0.275	-0.201	-0.446	-0.634	0.358
시민의식	-0.015	0.052	-0.356	0.183	0.158	0.226

따른 거주자의 사회자본 수준(SCI)의 차이를 보여준다. 우선, 택지개발지역 거주자의 종합 사회자본 지수(-0.438)는 비택지개발지역 거주자의 그것(0.012)보다 낮은 것으로 나타났다. 그러나 택지개발 지역 거주자의 사회자본은 최근 개발지역일수록 점차 증가하는 경향을 보였다(-0.438 < -0.073 < -0.023 < 0.609). 이는 오래 전에 교란을 경험한 지역일수록

표 7\_ 택지개발 시기 및 이주 시기별 종합 사회자본

구분	일반 지역	택지개발 지역			
		모든 시기	'80~'89	'90~'94	'95~'99
해당 지역 이주 시기	~69	1.700	1.951	*	1.172
	70~79	1.120	-0.693	-0.653	-0.282
	80~89	0.503	0.399	-0.470	0.381
	90~94	0.520	-0.790	-1.873	-0.096
	95~99	-0.007	0.252	0.484	-0.092
	00~06	-0.600	-0.270	-0.329	-0.259
모든 시기					-0.073

16) 그러나 앞서 언급했듯이, 택지개발지가 전체 행정동 내에서 차지하는 비율이 매우 작기 때문에, 이 자료의 통계적 신뢰성을 높이기 위해 2000년 이전 택지개발 입지가 2000년 이후 택지개발 입지보다 거주민의 이동성이 높은 도시지역에 가깝다는 점에서도 고려한 것으로 볼 수 있음.

#### 4. 사회자본 수준에 대한 다중회귀분석

개인의 사회경제적 속성을 통제한 후, 시기별 택지개발 유무와 현재의 물리적 환경이 개인의 사회자본 형성수준에 미치는 영향을 분석하기 위해 다중회귀분석을 시행했다(<표 8> 참조). 종속변수로는 3장에서 정의한 5개의 사회자본 유형과 이들의 합으로 구성된 사회자본 지수를 적용했다. 개개인단위의 횡단면 분석임에도 불구하고 모든 모형은 비교적 양호한 설명력(0.1~0.3)을 보였으며, 다중공선성(multicollinearity) 문제 또한 발견되지 않았다.<sup>17)</sup>

우선 검증변수의 영향에 대해 살펴보자. 다른 요인들을 고려했음에도, 택지개발의 영향은 전반적으로 앞서 살펴보았던 기술통계 분석과 유사한 결과를 보였으며, 통계적으로 유의미한 영향을 미친 개발 시기 또한 기술통계분석에서 다른 시기와 차이가 두드러졌던 시기와 일치했다. 먼저 택지개발은 네트워크 수준(특히, 근린수준 네트워크)에 음의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이 결과는 대규모 택지개발 사업이 기존 근린에 축적된 네트워크 자원을 교란할 수 있다는 것을 의미한다. 특히 이러한 경향은 90년대에 개발된 택지개발 지역에서 더욱 두드러지게 나타났다는데, 이 지역은 다른 지역에 비해 외곽에 입지해 평균 통근거리가 길고 자가용 의존도가 높은 지역이다. 따라서 이 결과는 차량 의존도와 사회자본의 음의 연관관계에 대한 기존 연구들의 주장을 뒷받침하는 결과라고 할 수 있다(Schaff, 1952; Freeman, 2001; Putnam, 2000; Besser, et al. 2008). 그러나 2000년대 이후 택지개발지역의 근린수준 네트워크는 유의수준 10% 이내에서 참조집단(비택지

개발지역)과 통계적으로 유의미한 차이를 보이지 않았다. 이는 2000년대 이후, 택지개발 방식에 있어서 어떠한 형태로든 변화가 나타났기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 한편, 택지개발 여부는 일반적 신뢰 및 시민의식에는 양의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 Kleinhans, et al.(2007)과 유사한 결과로서, 택지개발지역의 비교적 양호한 물리적·사회적 환경이 신뢰 및 시민의식과 같은 규범적 사회자본 형성에는 긍정적인 영향을 미칠 수 있음을 의미한다.

다음으로, 도시규모(위계)와 인구밀도가 증가할수록 거주민의 근린수준 신뢰와 시민의식 수준이 높아지는 것으로 나타났다. 이는 Putnam(2000)의 전통적인 가설과는 상반된 반면, Brueckner and Largey(2008) 등의 실증연구 결과와는 일치하는 결과이다. 따라서 실증적 증거에 따르면, 대도시의 고밀도 근린보다는 교외의 저밀도 근린에서 주민들 간의 신뢰와 시민의식이 더 높다고 결론지을 수 있다. 반면, Lozano(1990)의 의견과는 달리, 도시규모 및 밀도는 네트워크 사회자본과는 큰 관련이 없는 것으로 나타났다. 난개발 지수는 신뢰와는 음의 영향관계, 네트워크와는 양의 영향관계를 보였다. 밀도가 높은 지역일수록 난개발 지수가 낮다는 측면에서, 이 결과는 도시규모 및 밀도에 대한 결과와 다소 상반되는 결과이다. 그러나 다중회귀분석에서 한 변수에 대한 결과는 다른 요인들이 일정하다는 가정하에 도출된 것이므로, 이 결과는 다른 물리적 환경 변수와 함께 해석될 수 있다. 즉, 거주지역(읍면동)의 도시규모 및 밀도가 동일할 때, 도시성이 약한 시군구 지역(난개발 지수가 높은 지역)일수록 거주민 간의 신뢰 수준은 낮아지고 네트워크 수준은 높아진다고 볼 수 있다. 이는 Lozano(1990)의 이론적 논의와 어느 정도 부

17) 지면 관계상 본문에 공선성 통계량을 제시하지 못했으나, 모든 변수에 대한 VIF 값이 10 이하로 나타나 공선성 문제는 발견되지 않았음.



표 8\_ 사회자본에 대한 다중회귀분석 결과

구분	일반적 신뢰		근린수준 신뢰		일반적 네트워크		근린수준 네트워크		시민 의식		종합 사회자본 지수	
	B	p	B	p	B	p	B	p	B	p	B	p
대도시 동	-.149	.472	-.726	<.000†	.201	.312	.091	.630	-.364	.081*	-.947	.074*
중도시 동	-.141	.465	-.618	.002†	.150	.421	-.041	.816	-.167	.393	-.818	.100*
소도시 동	-.274	.247	-.490	.039*	-.008	.972	.147	.495	.018	.940	-.607	.318
난개발 지수	-.076	.721	-.584	.006†	.437	.033‡	.359	.066*	-.069	.748	.067	.902
인구밀도	.039	.197	-.070	.021*	-.004	.887	-.017	.537	-.058	.060*	-.110	.159
택지개발 80~89	.208	.185	.123	.432	.096	.524	-.222	.122	-.137	.385	.068	.866
택지개발 90~94	.154	.216	-.049	.696	.108	.370	-.338	.003†	.253	.044‡	.128	.689
택지개발 95~99	.749	<.000†	-.224	.294	-.246	.230	-.437	.025‡	.287	.180	.130	.812
택지개발 00~06	.018	.926	.111	.566	-.428	.020‡	.245	.162	.235	.223	.181	.713
거주기간	.000	.971	.008	.016*	.003	.261	.016	<.000†	.006	.065*	.033	<.000†
남성	-.124	.116	-.070	.378	.033	.667	-.277	<.000†	-.205	.010†	-.643	.002†
베이비붐 세대	-.014	.907	-.175	.138	.452	<.000†	.011	.920	-.215	.069*	.059	.846
X-세대	-.060	.620	-.074	.542	.438	<.000†	-.059	.592	-.473	<.000†	-.227	.462
N-세대	-.006	.973	-.075	.658	.461	.005†	-.287	.063*	-.548	.001†	-.455	.294
교육 기간	.016	.238	-.002	.908	.055	<.000†	-.005	.693	-.002	.869	.062	.072*
결혼 및 유지	.015	.884	.178	.086*	-.523	<.000†	.252	.008†	-.010	.923	-.088	.740
임금 근로자	.128	.138	-.078	.366	-.126	.126	-.241	.002†	.124	.153	-.193	.382
생활 만족도	.155	<.000†	.118	<.000†	.046	.014‡	.063	<.000†	.052	.009†	.435	<.000†
정치적 보수성	.044	.020‡	-.017	.366	.036	.051*	.009	.608	-.006	.749	.066	.180
적극적 종교 활동	.069	.583	-.123	.328	-.044	.717	.217	.059*	.184	.145	.303	.346
장시간 TV 시청	-.074	.321	-.036	.630	.063	.381	.129	.059*	-.219	.004†	-.137	.473
인터넷 매일 사용	-.163	.068*	-.210	.019‡	.051	.552	-.184	.025‡	.022	.806	-.484	.035‡
가구 규모	.061	.085*	.071	.045‡	-.003	.931	.091	.005†	.008	.826	.227	.012‡
소득: 100~200만 원	-.232	.133	-.110	.479	-.372	.012‡	-.061	.663	-.086	.582	-.860	.030‡
소득: 200~300만 원	-.266	.086*	-.149	.337	-.324	.029‡	-.020	.885	-.100	.521	-.859	.031‡
소득: 300~400만 원	-.177	.300	-.272	.111	.003	.987	-.176	.258	-.176	.305	-.799	.068*
소득: 400만 원 이상	-.250	.188	-.198	.297	-.130	.475	-.273	.115	.037	.845	-.813	.095*
(상수)	-1.135	.011‡	.726	.104	-1.538	<.000†	-1.004	.014‡	.616	.170	-2.335	.041‡
수정된 R-square	.122		.124		.195		.274		.115		.197	

주: \* significant at p<0.10, ‡ significant at p<0.05, †significant at p<0.01, 관측치 수: 722.

합하는 결과라고 볼 수 있다. 마지막으로, 거주기간은 근린수준의 신뢰 및 네트워크에 양의 영향을 미쳤으나, 일반적 사회자본에는 유의미한 영향을 미치지 않았다. 즉, 거주기간은 주로 지역에 기반한 사회자본과 밀접한 관련이 있음을 알 수 있다.

종합 사회자본 지수에 대한 결과에서도 도시규모

(위계)가 클수록 사회자본이 감소하는 것으로 나타났다. 반면 택지개발에 의한 영향은 유의수준 10% 내에서 유의하지 않았다. 이는 택지개발이 사회자본 유형별로 상반된 영향을 끼쳤기 때문이다.

마지막으로, 통제변수에 의한 영향을 살펴보자. 우선, 생활만족도는 모든 모형에서 사회자본과 강한

양의 관계를 보였다. 정치적 보수성은 주로 근린수준 사회자본보다는 일반적 사회자본 증진에 영향을 미쳤으며, 적극적 종교 활동은 근린수준 네트워크 증진 외에는 큰 영향을 미치지 못했다. 장시간 TV 시청 및 적극적 인터넷 활용의 경우 사회자본과 대체적으로 음의 관계를 보였다. 그러나 (근린수준) 네트워크 사회자본의 경우는 TV 시청과 음의 관계를 보였는데, 이는 가정에서 머무르면서 TV 시청을 할 수 있는 여유가 더 많은 사람(예: 주부)들이 근린수준 네트워크 형성에 보다 적극적이고 더 많은 시간을 할애할 수 있기 때문인 것으로 보인다.<sup>18)</sup> 사회경제적 속성 중에서는 가구원 수가 많고 교육기간이 길수록 사회자본 수준이 높은 반면, 남성, 임금근로자, 고소득 가구일수록 사회자본 수준이 낮은 것으로 나타나 대체적으로 기존 실증연구와 일치하는 결과를 보였다. 한편, 몇몇 변수에 대해서는 사회자본 유형에 따라서 상반된 결과를 보이기도 했다. 젊은 세대보다는 전쟁 경험 세대의 시민의식이 더욱 높은 것으로 나타났으나, 일반적 네트워크 또는 네트워크 사회자본 지수는 전쟁 경험세대에 비해 그 이후 세대의 사회자본이 높은 것으로 나타났다. 이는 전후 세대들의 사회참여가 감소하고 있다는 Putnam(2000)의 주장을 부분적으로 뒷받침하는 결과이자 그의 주장이 사회자본 유형에 따라서는 상반되게 나타날 수도 있다는 것을 보여주는 결과라고 할 수 있다. 결혼 여부 또한 사회자본 유형별로 상반된 영향을 미치는 것으로 나타났다. 우선, 결혼여부가 근린수준 사회자본에 양의 영향을 미치는 것은 상대적으로 특정지역에 장기간 거주하는 경향이 있는 기혼 가구가 이주가 잦은 미혼 가구에 비해 지역에 대한 애착이나 소속감이 더 크기 때문인 것으로 판단된다. 반면 일반적 사회자본에

대해서는 음의 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 이는 결혼으로 인한 가족활동의 증가가 이차적 사회활동의 감소로 이어졌기 때문인 것으로 보인다.

## V. 결론

본 연구는 지역의 물리적 환경과 택지개발 경험이 거주민의 사회자본 형성에 미치는 영향을 파악하기 위해, ‘한국의 사회자본 실태조사’ 자료를 이용해 실증분석을 수행했다. 주요 연구결과와 함의는 다음과 같다.

첫째, 지역 거주기간은 사회자본 수준에 양의 영향을 미쳤으며, 특히 근린수준 사회자본 향상에 크게 기여하는 것으로 나타났다. 따라서 택지개발로 인해 거주민이 완전히 교체되는 것보다는 해당지역 비택지개발 구역 거주자의 이주 및 기존 거주자의 재입지를 장려하는 것이 바람직하다. 둘째, Putnam(2000)의 주장과는 반대로, 대도시·고밀도 지역일수록 근린수준 신뢰와 시민의식이 낮은 것으로 나타났다. 이는 사회자본 형성 측면에서 서울의 고밀도 환경이 도시성이라는 긍정적 효과보다는 혼잡이라는 부정적 효과로 작용함을 의미한다.

셋째, 택지개발에 의한 영향은 사회자본 유형에 따라서 다르게 나타났다. 먼저 택지개발은 일반적 신뢰 및 시민의식과 양의 관계를 보였다. 이는, 택지개발지역의 비교적 양호한 사회적·물리적 환경이 규범적 성격이 강한 사회자본에 대해 긍정적인 영향을 미쳤음을 의미한다(Kleinmans, et al. 2007). 또한, 통계적으로 유의미한 영향을 보인 지역(’90~’99) 거주자들의 교육수준과 생활만족도가 상대적으로 높았는데, 이러한 사회적 환경으로부터 긍정적 근린효과

18) 근린수준 네트워크 모형에서 남성 변수와 임금 근로자 변수가 음의 계수를 보이고 있는 것이 이러한 설명을 뒷받침함. 즉, 성별과 고용 여부가 모형에 반영되었음에도 불구하고, 장시간 TV 시청 변수가 ‘사회활동이 가능한 여유수준’을 대리하는 변수로 작용했다고 볼 수 있음.

가 나타났을 것으로 예측할 수 있다. 반면, 택지개발은 근린수준 네트워크에 대해서는 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 택지개발과 같은 갑작스런 환경의 변화는 기존에 형성되어 있던 사회관계망에 대한 충격을 최소화하는 방향으로 진행되어야 한다.

마지막으로, 최근의 택지개발은 상대적으로 사회자본에 미치는 충격이 작은 것으로 나타났다. 이는 주택공급 정책의 흐름이 대규모 택지 및 신도시 개발에서 도시재생으로 변화해가기 시작하고, 대규모 택지개발에 있어서도 주민 간의 사회적 통합과 사회자본 형성을 고려한 계획이 이루어지기 시작함에 따라 택지개발 방식에 있어서 다음과 같은 변화가 나타났기 때문이다. ① 택지개발 규모가 감소했다. 대규모 개발이 주변지역의 대규모 인구이동을 촉발하는 반면, 소규모 개발은 주변 근린에 형성된 사회자본에 미치는 영향이 작다. ② 건축물 그래인이 작아졌다.<sup>19)</sup> 모든 지역에서 공통적으로 나타난 변화는 아니지만, 2000년도 이후 일부지역에서 아파트 단지가 아닌 주택재개발 형태의 개발이 이루어졌으며(인천부개 택지개발 등), 이는 주민과의 상호작용 증대에 기여했을 것이다. ③ 개발 규모가 감소함에 따라 거주민 구성에 변화가 나타났다. (정확한 비율을 밝히지는 못했으나) 해당 지역 거주기간 분석을 통해, 과거의 대규모 개발 보다는 최근의 소규모 개발이 재정착 및 인접지역 이주비율이 높을 것이라는 사실을 밝혔으며, 이러한 변화가 근린수준 사회자본 유지에 기여하는 요인 중 하나라고 판단했다. ④ 본 연구를 통해 그 효과를 밝히지는 못했으나, 사회자본에 대한 고려가 부족했던 과거 개발방식에 대한 문제점이 제기된 이후로 이를 고려한 개발들이 시도되

었기 때문에, ‘관측되지 않은 변화’에 의한 효과 또한 예상해볼 수 있다.

이와 같은 연구결과를 종합했을 때, 교외에 완전히 새로운 개발을 시행하거나(그린필드 개발) 근린의 기존 구성원이 동시에 완전히 새로운 구성원으로 교체되는 대규모 개발방식보다는, 소규모의 순차적(재)개발방식이나 거주민 재정착 및 인접지역 거주자 이주 장려를 통해 구성원의 일부가 천천히 교체되도록 하는 것이 사회자본에 대한 교란을 최소화하는 개발방식이라고 볼 수 있다. 따라서 주택공급 방식을 대규모 택지 및 신도시 개발에서 도시재생으로 전환하고자 하는 2000년대 이후의 정책 경향은 시의적절한 것으로 판단된다. 그러나 최근 들어, 수도권 2기 신도시와 대규모 국제 업무단지 등을 비롯한 대규모 개발사업이 다시 진행되고 있어, 이러한 사업에 있어서 기존 거주민들의 사회자본 훼손을 방지하는 계획적 노력들이 반영되어야 할 것으로 보인다.

그러나 본 연구를 통해 제시한 정책적 함의는 한 시점에 조사된 하나의 사회조사 자료로부터 도출된 것으로서, 일반화의 한계가 있다. 또한, 본 연구는 사회자본 지수를 산정함에 있어 각 요소에 대한 가중치를 반영하지 못했으며, 각 지역별 관측치 수가 많지 않다는 한계를 지니고 있다. 따라서 본 연구에서 제시한 주장과 정책적 함의는 보다 다양한 자료와 분석 방법을 통해 검증될 필요가 있다.

참고문헌 •••••

19) 이는 수도권 전체에서 공통적으로 나타난 변화는 아님. 단, 본 연구의 분석대상에서 이러한 변화가 확인되었으며, 저자는 이것이 사회자본에 대한 부정적 영향을 완화시킨 원인 중 하나라고 판단했음. 따라서 아직까지 이러한 변화가 두드러지게 나타나지 않았음에도 불구하고, 향후 이러한 변화가 나타날 경우 사회자본 유지에 있어서 긍정적 영향을 미칠 것으로 기대할 수 있음.

- 김동근. 2008. “주거지역의 장소애착 형성에 관한 연구: SEM 및 HLM을 이용한 다수준 영향요인의 분석”. 서울대학교 대학원.
- 김선희·천현숙·서연미·윤윤정. 2008. 국토관리분야의 사회적 자본 확충방안(I): 사회적 자본 영향요인 분석. 경기: 국토연구원.
- 김승남·김희철·안건혁. 2009. “유류가격이 통근거리 및 통근시간에 미치는 영향: 가격탄력성의 소득계층별 차이를 중심으로”. 국토계획 제44권 7호. pp153-169.
- 김태종·박종민·박정후·양정호·장원호·한준. 2006. 사회적 자본 확충을 위한 기본조사 및 정책연구. 서울: KDI 국제정책대학원.
- 난 린. 2008. 사회자본. 김동윤·오소은 역. 서울: 커뮤니케이션북스.
- 서순탁. 2002. “사회적 자본 증진을 위한 도시계획의 역할과 과제”. 국토연구 제33권. pp73-87.
- 서종녀·하성규. 2009. “공동주택 커뮤니티와 사회적 자본의 영향요인 분석”. 국토계획 제44권 제2호. pp183-193.
- 소진광. 2007. “우리나라 신도시개발 경험과 향후 과제”. 토지연구 제22권 4호. pp19-47.
- 이숙중·최준규·유희정. 2008. “사회적 특성과 행위 변수가 사회자본에 미치는 영향”. 지방행정연구 22권 4호. pp101-132.
- 이창수. 2001. “우리나라 신도시개발 정책의 평가”. 도시문제 제36권 386호. pp9-23.
- 최은진·허희범·성현곤·김응철. 2010. “수도권의 난개발지수 산정 및 통행패턴과의 연관성 분석”. 국토계획 제64권 1호. pp97-112.
- 최창식·신중진. 2006. 뉴타운사업의 성과와 이해. 서울: 서울특별시 뉴타운총괄반.
- 최향섭 외 7인. 2008. IT를 통한 사회적 자본 축적 방안 연구. 경기: 정보통신정책연구원.
- 황희연. 2001. “분당 신도시, 어떻게 바라볼 것인가?”. 도시문제 제36권 386호. pp24-40.
- Besser, M., Marcus, M. and Frumkin, H. 2008. “Commute Time and Social Capital in the U.S.”. *American Journal of Preventive Medicine* vol.34, no.3. pp207-211.
- Bramley, G. and Power, S. 2009. “Urban Form and Social Sustainability: The Role of Density and Housing Type”. *Environment and Planning B: Planning and Design* vol.36, no.1. pp30-48.
- Brisson, D. and Usher, C. 2005. “Bonding Social Capital in Low-income Neighborhoods”. *Family Relations* vol.54, no.5. pp644-653.
- Bruelckner, K. and Largey, G. 2008. “Social Interaction and Urban Sprawl”, *Journal of Urban Economics*. vol.64, no.1. pp18-34.
- Bullen, P. and Onyx, J. 2005. *Measuring Social Capital in Five Communities in NSW: A Practitioner's Guide*. Sydney: Management Alternatives Pty Ltd.
- Cervero, R. and Kockelman, K. 1997. “Travel Demand and the 3ds: Density, Diversity, and Design”. *Transportation Research Part D: Transport and Environment* vol.2, no.3. pp199-219.
- Coleman, S. 1990. *Foundations of Social Theory*. Cambridge, MA: Belknap Press.
- Ewing, H., Pendall, R. and Chen, D. 2002. *Measuring Sprawl and its Impact*. Washington, DC: Smart Growth America.
- Freeman, L. 2001. “The Effects of Sprawl on Neighborhood Social ties”. *Journal of the American Planning Association* vol.67, no.1. pp69-77.
- Fukuyama, F. 1995. *Trust: The Social Virtues and the Creation of Prosperity*. New York, NY: Simon and Schuster.
- Healey, P. 1998. “Building Institutional Capacity through Collaborative Approaches to Urban Planning”. *Environment and Planning A* vol.30, no.9. pp1531-1546.
- Johnston, R., Propper, C., Sarker, R., Jones, K., Bolster, A. and Burgess, S. 2005. “Neighbourhood Social Capital and Neighbourhood Effects”. *Environment and Planning A* vol.37, no.8. pp1443-1459.
- Kleinhans, R., Priemus, H. and Engbersen, G. 2007. “Understanding Social Capital in Recently Restructured Urban Neighbourhoods: Two Case Studies in Rotterdam”. *Urban Studies* vol.44, no.5-6. pp1069-1091.
- Leyden, M. 2003. “Social Capital and the Built Environment: The Importance of Walkable Neighborhoods”. *American Journal of Public Health* vol.93, no.9. pp1546-1551.
- Lopez, R. US metropolitan areas: Sprawl index 1990 and 2000 (<http://people.bu.edu/rptlopez/US%20Metropolitan%20Areas%201990%20and%202000%20Sprawl%20Index.pdf>). [2008.11.04.].
- Lozano, E. 1990. “Density in Communities, or the Most Important Factor in Building Urbanity”. in *Urban Design Reader*. eds. Larice, M. and Macdonald, E. New York, NY: Routledge.
- Musterd, S. 2008. “Residents' Views on Social Mix: Social mix, Social Networks and Stigmatisation in Post-war Housing Estates in Europe”. *Urban Studies* vol.45, no.4. pp897-915.
- Putnam, R. 2000. *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. New York, NY: Simon and Schuster.
- Schaff, A. 1952. “The Effect of Commuting on Participation in

Community Organizations”. *American Sociological Review*  
vol.17, no.2. pp215-220.

Tocqueville, A. 2003. *Democracy in America*. trans. Reeve, H.  
Pennsylvania: The Pennsylvania State University.

Wilson, A. 1997. “Building Social Capital: A Learning Agenda  
for the Twenty-first Century”. *Urban Studies* vol.34,  
no.5-6, pp745-760.

- 
- 논문 접수일: 2011.10. 4
  - 심사 시작일: 2011.10.14
  - 심사 완료일: 2011.11.15

## The Effect of Residential Site Development on Residents' Social Capital : A Comparison between Neighborhood Social Capital and General Social Capital

**Keywords:** Social Capital, Residential Site Developments, Trust, Network, Civic Engagement

Social capital is created from the people's everyday interactions occurred in urban spaces. Thus, sudden changes in social and physical environments such as large-scale residential site development affect formulation (or dissolution) of social capital. However, the relationship between residential site development and social capital may differ from the types of development and social capital. Against this backdrop, this paper examines the differentiated effects of residential site development on general social capital and neighborhood social capital using the data from Social Capital Survey in Korea. Main findings are as follows. Firstly, the longer duration in a region significantly increases both neighborhood trust and network, but it has little significant effects on general trust and network. Secondly, residential site developments have negative effects on neighborhood network and those effects decrease over time at least before 2000. However, it is surprising that residential site developments after 2000 have the positive effects on neighborhood network although it is statistically insignificant. The result may be derived from the changes of the types and process of urban regeneration as well as new town development taking into consideration social inclusion and neighborhood interactions since 2000s in Korea.

택지개발이 지역주민의 사회자본에 미치는 영향  
: 근린수준 사회자본과 일반적 사회자본에 대한 차이를 중심으로

**주제어:** 사회자본, 택지개발, 신뢰, 네트워크, 시민참여

사회자본은 도시 공간 내에서 일어나는 사람들 사이의 일상적 상호작용을 통해 창출된다. 따라서 대규모 택지개발과 같은 갑작스런 사회적·물리적 환경의 변화는 거주민의 사회자본 형성 및 해체에 영향을 미치며, 이는 택지개발 방식과 사회자본 유형에 따라서 달라질 수 있다. 따라서 본 연구는 한국의 사회자본 실태조사 자료를 활용하여 택지개발 방식의 시기별 변화가 일반적 사회자본과 근린수준 사회자본에 미치는 차별적 영향을 분석한다. 주요 연구 결과는 다음과 같다. 첫째, 긴 거주기간은 근린수준 신뢰와 네트워크를 증가시키나, 일반적 사회자본에 대해서는 유의미한 영향을 미치지 않았다. 둘째, 택지개발은 근린수준 네트워크를 감소시켰으며, 이 효과는 2000년대 이전까지 점차 감소했다. 반면, 2000년대 이후 택지개발 지역의 사회자본은 비교집단인 비택지개발 지역의 사회자본과 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다. 결론적으로, 2000년대 이후 도시재생 과정(양식)의 변화가 나타났고 대규모 택지개발 사업에서도 사회통합과 거주민들의 상호작용을 고려하기 시작하면서, 택지개발이 거주민의 네트워크 사회자본 해체에 미치는 영향이 감소한 것으로 판단된다.