

주택재개발에 따른 비자발적 주거이동이 세입자에게 미치는 심리적 영향: 서울시 뉴타운지구를 중심으로*

권은선** · 김광중***

Psychological Impacts of Planned Residential Renewal on Involuntarily Relocating Renters : Case of Seoul Newtown Districts*

Eun-Seon Kwon** · Kwang-Joong Kim***

요약 : 이 연구는 주택재개발에 따른 비자발적 주거이동이 세입자들에게 미치는 심리적 영향을 분석한다. 주택재개발을 주요 사업수단으로 하는 뉴타운사업에 있어 거주가구의 다수를 차지하는 세입자가구는 재개발사업 추진여부에 대한 의사결정과정에서 참여하지 않았다는 점에서 '비자발적' 주거이동을 경험한다. 비자발적 주거이동이 세입자들에게 주목할 만한 심리적 영향을 초래하는지를 확인하기 위하여 각기 다른 개발단계에 있는 3개 뉴타운지구를 선정하여 심리적 영향을 조사, 분석하였다. 분석 결과, 평균값으로는 심리적 영향을 확인하기 어려움에도 불구하고, 개인별로 볼 때 비자발적 주거이동은 세입자에게 정서적으로, 신체적으로, 그리고 가족관계에 대해 영향을 미치고 있음을 확인하였다. 심리적 영향은 주택재개발이 진행되면서 비자발적 주거이동이 임박할수록 더욱 증가하였다. 또한 비자발적 주거이동자의 연령이 높을수록, 거주기간이 길수록, 경제적 역량이 작을수록 심리적 영향이 크게 나타남을 확인하였다. 이 연구는 세입자의 정신적 복지를 위해 비자발적 주거이동에 따른 심리적 영향이 주택재개발 정책에서 고려되어야 하며, 이 주제에 대한 후속연구가 지속되어야 함을 제안하고 있다.

주제어 : 주택재개발, 비자발적 주거이동, 세입자, 심리적 영향, 서울시 뉴타운지구

ABSTRACT : The study investigates how public residential renewal policy affects psychologically the residing renters who are subject to the involuntary relocation. Seoul's three residential renewal sites at different project phases are examined. The authors find that, although the average levels may not be significant, public renewal policy does affect the renters in terms of their emotional experience, physiological condition and family relations. The authors also find that the impact is increasingly intensified as the renewal project progresses: the closer to the move-out stage, the stronger the psychological impacts. The study suggests that the renters' psychological well-being be an integral part of a balanced evaluation of public urban renewal policy, while calling for a fuller academic research on social impacts of planned renewal on the disadvantaged people.

Key Words : Residential renewal, Involuntary relocation, Renters, Psychological impact, Seoul Newtown Districts

* 이 논문은 권은선의 석사학위 논문에서 조사된 자료를 토대로 이론연구와 자료분석을 추가/보완하여 전면적으로 제작되었습니다.

** 서울대학교 환경대학원 석사(Master Graduate, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University)

*** 서울대학교 환경대학원 교수(Associate Professor, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University),

교신저자(E-mail: kjkim@snu.ac.kr, Tel: 02-880-5095)

I. 서론

1. 연구의 목적

한국의 주택재개발정책은 1960년대 무허가 불량주택의 제거를 목적으로 출발하여 노후주거지 개선과 주택공급이라는 목적으로 확대되어 왔다(김광중·윤일성, 2003). 특히 서울은 주택재개발이 가장 집중적으로 일어나는 지역으로, 2009년 말까지 97.3ha에서 사업이 완료되었으며 40.7ha에서 사업이 추진 중이고 118.0ha가 시행을 기다리고 있다(서울시 홈페이지 통계자료). 주택재개발을 주요한 사업수단으로 하여 보다 적극적인 도시개조를 추구하는 뉴타운사업은 2008년 현재 26개소, 2,284ha가 지정되어 있다. 총 854,909명, 347,693가구가 뉴타운지구에 거주하고 있으며, 이 가운데 68.5%인 232,883가구는 세입자가구이다. 뉴타운지구 면적의 약 2/3는 철거재개발 방식의 정비사업을 적용받는다(장남중·양재섭, 2008).¹⁾

뉴타운지구 내 거주가구의 다수를 차지하는 세입자가구는 재개발사업 추진여부에 대한 의사결정 과정에 참여하지 않았다는 점에서 '비자발적' 주거이동을 경험한다. 재개발의 과정에서 세입자들이 겪게 되는 '사회·경제적' 어려움에 대해서는 여러 선구적인 연구가 수행되었다(홍인옥, 2002; 서울시정개발연구원·한국도시연구소, 2003; 하성규·김태섭, 2003; 서울특별시, 2007). 그러나 '정신적' 어려움에 대하여 특별히 주목한 연구는 수행된 바 없다. 이 연구는 주택재개발에 따른 비자발적 주거이동이 세입자에게 미치는 '심리적 영향'에 초점을 맞추어 실증적 분석을 시도한다.

심리적 영향에 대해 주목하는 이유는 첫째, 그것이 세입자들의 정신적 복지에 영향을 주기 때문이고, 둘째, 그것이 세입자들의 가정생활과 건강에 영향을 미칠 가능성이 있기 때문이다. 이러한 추정은 이 주제에 대한 국제적인 선행 연구결과에 근거한다. 서구의 경우, 1940년대 이후 비자발적 주거이동은 이동하는 이의 정신적 복지와 건강에 영향을 미친다는 점이 보건학, 노년학, 심리학, 가족학, 도시계획학 등 여러 분야에서 연구되어 왔다(Niebanck, 1968; Kasl, 1972; Heller, 1982; Danermark and Ekstrom, 1990; Goetz, 2002). 이 주제에 대한 연구는 양적으로 제한되어 있고, 비자발적 주거이동이 모두 일관되게 현격한 영향을 초래한다고 보고된 것은 아니라는 지적도 있다(Kleinhans, 2003). 그러나 특히 도시개발에 따른 비자발적 이주는 다른 형태의 비자발적 이주에 비해 심리적, 보건적 영향이 큰 것으로 밝혀져 왔다(Danermark et al., 1996). 그리고 일부 연구는 비자발적 주거이동으로 인해 스트레스가 발생한다는 것은 문화적 차이가 없을 것이라고 추정한 바 있다(de Wet, 1988).

이 연구는 한국 주택재개발지구의 세입자들에게도 비자발적 주거이동이 주목할 만한 심리적 영향을 초래하는지를 확인해 보려는 것이다. 즉, 심리적 영향의 '존재 여부'와, 존재한다면 '어느 정도' 인가를 확인하는 것이 이 연구의 목적이다.

2. 연구의 범위

1) 심리적 영향

주택재개발에 따른 비자발적 주거이동이 세입

1) 장남중·양재섭(2008)의 조사에 의하면, 2008년 9월 현재 서울시의 26개 뉴타운지구 전체 면적의 62.7%는 철거재개발이 적용되는 '채정비축지구(계획정비구역)'으로 지정되어 있고, 14.0%는 향후 철거재개발 적용이 예상되는 '준정비구역(계획관리구역)'으로 지정되어 있다.

자에게 미치는 영향은 다면적이다. 이 연구는 사회, 경제적 측면을 제외한 '심리적' 영향을 살펴보는 것으로 한정한다. 비자발적 주거이동이 이주자에게 미치는 심리적 영향에 대한 서구의 많은 연구가 정신적 '스트레스(stress)'에 주목해 왔고(Eckert, 1983; Hausman and Reed, 1991), 이는 이주자의 건강에 영향을 미치는 것으로 이해되어 왔다. 따라서 '비자발적 주거이동' - '심리적 영향' - '건강상태' 간 연쇄적 상관관계의 규명을 통해 총체적인 영향분석이 가능하다. 그러나 '심리적 영향' - '건강상태'의 관계규명은 보건의학 분야의 연구영역을 포함하므로 이 연구는 '비자발적 주거이동' - '심리적 영향'의 관계로 연구범위를 한정한다.

2) 이주 이전 단계에서의 영향

주거이동에 따라 거주자가 받는 심리적 영향은 이동시점을 전후로 일정기간에 걸쳐 나타나는 것으로 알려져 있다(Booth and Camp, 1974; de Wet, 1988). 그러나 많은 연구들이 이주자에게 미치는 심리적 영향은 주거이동의 전 단계에서 상대적으로 강하게 나타나는 것으로 보고한다(Schooler, 1976). 주거이동의 전 단계에서는 장래에 대한 '불확실성'에 직면하여 이에 대처할 수 있는 '준비상태'나 '상황 통제능력'에 따라 정신적 스트레스를 받는다. 이주 후에는 환경변화에 대한 적응능력에 따라 심리적 영향을 받지만 점차 적응해 가는 단계라고 이해되고 있다(de Wet, 1988). 본 연구는 주거이동 전 단계에서의 심리적 영향에 초점을 맞춘다.

II. 이론적 검토²⁾

1. 도시재개발과 비자발적 주거이동

개인이나 가구의 주거이동(relocation)은 자발적인(voluntary) 경우와 비자발적인(involuntary) 경우로 나누어 볼 수 있다. 전자는 스스로의 의지와 선택에 의한 것이고, 후자는 타의에 의해 강요된 것이다. 자발적이든 비자발적이든 기존에 살고 있던 곳에서 새로운 환경으로 주거를 이동하는 경우 개인이 정신적, 육체적으로 어떤 영향을 받는가는 사회과학 및 보건학 분야의 오랜 관심사이다(Booth and Camp, 1974; Makowsky et al., 1988; 서승희 · 이경희, 1996).

비자발적 주거이동은 자발적인 경우보다 이주자에게 더 큰 심리적 영향을 초래한다는 점에서 보다 집중적인 연구의 대상이 되어왔다. 관심의 대상이 되어 온 비자발적 주거이동은 정치적 망명, 난민, 요양소의 이전, 근무지 발령 등 다양한 비도시 계획적 상황을 포함한다(Aldrich and Mendkoff, 1963; Sumka, 1979; Gerrity and Steinglass, 1994). 그러나 재개발과 같은 도시정책에 따른 비자발적 주거이동은 이주규모와 사회적 영향이 크다는 점에서 주요한 연구대상으로 주목받아 왔다.

재개발 방식은 기존 거주자의 '임시적' 혹은 '영구적' 주거이동을 수반한다. 재개발사업 이후 사업지구로 재정착하는 경우는 '임시적' 주거이동이며, 사업지구로 재정착하지 않는 경우는 '영구적' 주거이동이다. 서울의 주택재개발사업에 있어서 사업구역 내 거주가구의 다수를 차지하는 세입자 가구는 공공임대주택으로 재입주하는 일부가구를

2) 도시재개발에 따른 비자발적 주거이동이 세입자에게 미치는 심리적 영향에 대해서 국내에서는 선행연구가 수행되지 않았기 때문에, 이 주제에 대한 국제적 선행연구 결과를 토대로 살펴본다.

제외하고는 영구적인 주거이동(permanent relocation)을 경험한다. 또한 비조합원으로서 재개발 사업의 의사결정과정에서 참여하지 않았다는 점에서 세입자가구의 주거이동은 스스로 원한 것이 아닌 '비자발적' 주거이동이다. 이는 공공정책에 의해 강요되었다는 점에서 '강제된 주거이동(forced relocation)'으로 표현되기도 한다.³⁾

2. 비자발적 주거이동의 심리적 영향

도시재개발로 인한 영구적인 비자발적 주거이동이 거주자에게 미치는 영향에 관한 연구는 미국의 경우 도심부 슬럼에 대한 연방정부의 철거재개발 정책이 절정을 이루었던 1960년대 이후 활발하게 이루어졌다(Gans, 1966; Wilson 1966; Niebanck, 1968; Hartman, 1971). 당시 심리학자인 Fried (1967)에 의해 수행된 연구는 비자발적 이동이 일부 소수그룹에게는 상향이동의 기회로 활용되나, 대부분의 이주자에게는 슬픔과 어려움을 주는 사건임을 밝혔다.

미 연방정부가 철거재개발에 대한 직접적 개입을 종료한 1970년대 이후에도 다양한 도시정책이 야기하는 비자발적 주거이동의 영향에 대한 관심은 미국과 유럽에서 지속되고 있다. 이는 철거재개발이 아니라도 주거환경을 개선하거나 빈곤의 집중을 분산시키는 등 다양한 정책이 비자발적인 주거이동을 야기하고 있기 때문이다(Goetz, 2002).

Fried(1967)는 주거환경 상실의 중요성과 주거이동의 영향을 이해하기 위해서는 심리학적 방식의 심도있는 평가가 중요함을 주장하였다. 비자발적 주거이동에 따른 부정적인 심리적 영향은 스트

레스(stress)의 경험으로 요약된다. 비자발적 주거이동은 이주를 위한 준비를 생각해야 하고, 이에 따른 불안, 긴장, 우울 같은 부정적인 심리적 영향을 미치는 것으로 이해되었다(Booth and Camp, 1974; Schooler, 1976). 강제적 이주에 대한 적응의 여부와 정도는 개인의 '준비상태', 즉 '적응능력'을 나타내며, 이는 새로운 상황을 '통제'할 수 있는 힘에 의해 결정된다(Fried, 1967; Makowsky et al., 1988). 즉, 그 영향의 정도에 영향을 미치는 중요한 요소는 개인의 통제능력(personal control)이다(Steptoe and Appels, 1989; Evans and Stoddart, 1994). 따라서 주거이동의 타율성으로 인한 미래에 대한 '불확실성', 그리고 새로이 전개될 상황에 대한 '통제의 정도(degree of control)'는 심리적 영향에 영향을 미치는 핵심적 변수로 이해되어 왔다(Steptoe, 1989). 자발적 이동의 경우 상대적으로 큰 영향이 없는 것은 이전과정을 어느 정도 예측하여 변화에 대한 통제가 가능하기 때문이다(Danermark et al., 1996).

3. 심리적 영향과 건강과의 관계

비자발적 주거이동에 따른 부정적인 심리적 영향과 건강과의 관계는 이 연구의 범위를 벗어나지만, 주제에 대한 보다 전체적인 이해를 위해 간략히 살펴본다. 비자발적 주거이동에 따른 심리적 영향이 대다수 사람에게는 건강에 현격한 위협을 초래하지 않지만 취약계층에게는 상당한 영향(drastring consequences)을 미칠 수 있다는 점이 보고된 바 있다(Schooler, 1976). 비자발적 주거이동으로 인해 영향을 가장 많이 받는 집단으로 노인

3) 일부 연구에서는 비자발적 주거이동에 있어 이주할 주거지를 마련해 주었는가의 여부에 따라 '재정착(relocation)'과 '축출(dislocation)'로 구분하기도 한다(Fried, 1967; Eckert, 1983).

이 주목되어 왔다(Schooler, 1976; Eckert, 1983; Makowsky et al., 1988; Danermark et al., 1996). 특히 환경변화에 대한 적응력이 상대적으로 낮은 건강상태가 좋지 않은 노인의 경우에는 사망률과의 연관관계가 주의 깊은 관찰의 대상이 되어왔다(Eckert, 1983; Ekstrom, 1994). 그러나 비자발적 주거이동에 따른 심리적 영향과 건강과의 관계에 대해서는 1970년대 이후 최근에 이르기까지 확실한 결론에 이르지 못하고 있다. 일부 연구는 영향이 있음을 보고하고 있으며(Heller, 1982), 일부 연구는 그 관련성의 근거를 발견하지 못한다는 점을 보고하고 있다(Danermark et al., 1996). 그럼에도 불구하고, 그 관계를 부인하는 연구에서도 도시개발에 의해 퇴출된 노인의 경우 건강악화의 가능성은 인정되고 있다(Danermark et al., 1996). 비자발적 이주가 건강에 미치는 영향에 대한 불확실성에도 불구하고 적어도 정신적 복지에 부정적 영향을 미친다는 점에서는 다수의 연구가 비교적 일치된 결과를 보이고 있다(Ekstrom, 1994).

Ⅲ. 분석의 틀

1. 변수의 설정

이 연구는 주택재개발사업에 따른 비자발적 이동으로 인해 세입자들이 받는 심리적 영향을 측정하고 분석하는 것이 목적이다. 따라서 먼저 심리적 영향을 측정할 수 있는 요소를 선행연구와 세입자 예비면접조사를 토대로 도출하였다.

한편 선행연구에 따르면 비자발적 주거이동에 따른 심리적 영향은 여러 변수의 영향을 받는 것으로 확인되었다. 따라서 이 연구에서도 심리적 영향과 관계가 있을 것으로 예상되는 영향요인들

을 선별하고 각 요인별로 심리적 영향에 어떠한 차이가 있는지 확인하고자 한다. 이 연구에서는 선행연구를 토대로 해 영향요인으로 ① 재개발사업의 진행단계(상황변화), ② 세입자의 특성(상황대처능력), ③ 이주자가 선택한 세입자 대책(이주 지원에 대한 공공정책)을 선정하였다.

1) 심리적 영향 측정요소

Scudder와 Colson은 비자발적 주거이동에 따라 이주자가 겪게 되는 스트레스는 '심리적', '생리적', '사회·문화적' 성격을 가지며, 이들 세 가지 레벨의 스트레스는 상호 연관되어 있음을 제시한 바 있다(de Wet, 1988에서 재인용). 여기서 '심리적' 영향이란 여러 연구가 '스트레스'와 동일한 개념으로 인식한 '정서적 체험(emotional experience)'이라고 볼 수 있다(Fried, 1967; de Wet, 1988; Ekstrom, 1994). '생리적(physiological)' 영향은 인체의 작용에 관한 것이며, '사회·문화적' 영향은 가족, 사회관계와 같은 사회제도에 미치는 영향을 의미한다. 따라서 이 연구에서는 '심리적 영향'을 (1) 정서적 영향, (2) 신체적 영향, (3) 가족 관계에 대한 영향으로 나누어 살펴본다.

(1) 정서적 영향: '정서적 영향'은 비자발적 주거이동에 따라 세입자가 경험하게 되는 정신적 상태의 변화를 의미한다. 서구의 선행연구는 심리적 영향요소 또는 정서적 요소를 도출하는 데 특별한 관심을 기울이지 않고 있다. 연구자별로 관찰된 다양한 측면의 정서적 경험이나 스트레스를 자연스럽게 서술하는 것이 일반적 연구동향이다.

따라서 이 연구의 대상지에 대한 예비면접조사를 통해 응답자의 언어로부터 정서용어를 채집하고, 국내외 선행연구에서 논의된 '정서'의 요소를 고려하여(〈표 1〉), ① 불안/초조, ② 소외감, ③ 강

박감, ④ 박탈감/상실감, ⑤ 억울함, ⑥ 분노, ⑦ 두려움, ⑧ 막막함, ⑨ 우울함의 9개 요소를 선정하였다.⁴⁾

〈표 1〉 선행연구 및 대상지 예비면담조사에서 채집한 정서용어의 예

| 연구자 | 정서적 영향요소 |
|-----------------------------|--|
| Kasl (1972) | 우울, 절망, 포기 |
| Schooler (1976) | 스트레스, 불안, 우울 |
| Makowsky et al. (1988) | 선택의 여지 상실, 무기력감, 통제 상실, 정체성 상실 |
| Ekstrom (1994) | 스트레스, 불신, 불안, 무력감, 소외감, 창피함, 금지/위협 상실, 박탈감 |
| Wilkinson (1996) | 불안, 초조, 절망, 우울, 막막함 |
| 서울시정 개발연구원 · 한국도시연구소 (2003) | 강박감, 막막함, 불안, 걱정, 억울함, 외로움, 소외감, 참담함, 박탈감 |
| 본 연구 예비조사 (2007) | 막막함, 소외감, 불안/초조, 분노, 억울함, 강박감, 두려움 등 |

(2) 신체적 영향: ‘신체적 영향’의 측정 요소는 비자발적 이동에 따른 스트레스로 인해 신체적 상태의 변화가 있는가를 확인하려는 것이다. 충격적인 사건이나 지속적인 스트레스가 생리적 변화를 유발한다는 점은 의학계에서 인정되어 왔다(Booth and Camp, 1974; Evans and Stoddart, 1994). 이 연구의 조사대상지에 대한 예비면담조사에서도 이사문제에 대한 걱정으로 밤에 잠이 잘 오지 않고, 일상생활에서 기운이 없고 피곤함을 느낀다는 응답이 있었다. 이 연구에서는 비자발적 주거이동

에 처하여 세입자가 갖게 되는 스트레스가 수면장애나 무기력/피곤감 같은 신체적 변화를 가져오는가를 확인하고자 한다.

(3) 가족관계에 대한 영향: ‘가족관계의 변화’는 비자발적인 이동에 따른 스트레스로 인해 가족관계에서 보다 긴장된 상태가 나타나는지를 확인하려는 변수이다. 서구의 일부 연구는 비자발적 이주로 받는 스트레스로 인해 부부 간의 관계 및 가족생활에 대한 만족도가 낮아지는 것으로 보고하고 있다(Makowsky et al., 1988). 이 연구의 조사대상지에 대한 예비면담조사에서도 이사문제에 배우자와 언쟁이 있으며 가정생활을 원만히 하는데 지장이 있다는 응답이 있었다. 이에 따라 큰소리를 내는 일이 잦아지는지 여부와 가정생활에 지장을 초래하는지 여부를 조사하였다.

이상의 심리적 영향 측정요소를 종합하면 〈표 2〉와 같다. 심리적 영향의 정도는 13개 측정요소별로 5점 리커드 척도(1: 강한 부정, 5: 강한 긍정)를 사용하여 조사하였다. 1~2점은 정서, 신체, 가족관계에 대한 영향의 존재에 대한 부정을 나타내고, 3점은 심리적 영향의 존재를 긍정도 부정도 하지 않는 세입자의 인식을 나타내며, 4~5점은 심리적 영향이 있음을 인정하는 답변으로 볼 수 있다.

응답자가 경험하는 이와 같은 심리적 영향은 주택개발사업에 따른 비자발적 주거이동 이외의 다른 원인에 의한 것일 수 있다. 따라서 조사대상자의 응답이 비자발적 주거이동에 의한 영향임을 확인하기 위해 설문조사 시 모든 문항은 ‘뉴타운사업으로 이사해야 할 것을 생각하면’, ‘뉴타운사업 때문에’, ‘뉴타운사업에 따른 이사문제’ 등을 붙여 조사하였다.

4) 심리적 영향을 측정하는 방식에 대해서는 고려대학교 부설 행동과학연구소, 1998, 『심리적도헨드북』을 참조하였다.

〈표 2〉 심리적 영향 측정요소

| 구분 | 측정요소 | 측정방법 |
|------------|---------|---|
| 정서적 영향 | 불안/초조 | 리커드 척도 설문 1점: 전혀 그렇지 않다 2점: 그렇지 않다 3점: 그저 그렇다 4점: 그렇다 5점: 매우 그렇다 |
| | 소외감 | |
| | 강박감 | |
| | 박탈감/상실감 | |
| | 억울함 | |
| | 분노 | |
| | 두려움 | |
| | 막막함 | |
| 우울함 | | |
| 신체적 영향 | 수면장애 | |
| | 무기력/피곤 | |
| 가족관계 영향 | 짙은 큰소리 | |
| | 가족생활 지장 | |

2) 재개발 단계

선행연구는 비자발적 주거이동을 전후한 시간의 흐름에 따라 세입자에게 미치는 영향이 달라짐을 보여준다(de Wet, 1988). 이는 그때 그때의 주어진 '환경여건', 다양한 고려요소에 대한 '불확실성' 및 상황에 따른 '대처능력' 등의 복잡한 상호관련성이 시간의 흐름에 따라 변화하기 때문일 것이다. 따라서 이 연구는 비자발적 주거이동의 가능성이 대두되는 시점부터 비자발적 주거이동이 실제로 임박하는 시점까지의 기간 동안 심리적 영향을 단계별로 확인한다.

이를 위해 ① 2007년 현재 뉴타운 지정이 풍문 단계에 있어 비자발적 주거이동의 가능성이 제기되는 천호 1, 3동 일대(이하 천호지역), ② 2006년 뉴타운이 지정되어 비자발적 주거이동이 확실해졌으나 사업이 진행되지 않아 이주시기가 언제인지, 어떤 보상이 있을지 세입자들이 예측할 수 없는 장위뉴타운지구(이하 장위지역), ③ 2003년 뉴

타운 지정 후 관리처분단계에 이르러 비자발적 주거이동이 임박한 미아뉴타운지구 미아 8구역(이하 미아지역)을 조사대상지로 선정하였다.

3) 세입자 특성

다수의 선행연구는 비자발적 주거이동에 대처하는 개인의 통제능력(personal control)이 심리적 영향을 받는 정도를 결정하는 주요한 변수임을 보여주고 있다(Steptoe and Appels, 1989; Evans and Stoddart, 1994). 이를 확인하기 위해 다음과 같은 세입자의 사회·경제적 특성변수를 선정한다.

(1) 연령: 비자발적 주거이동에 따른 심리적 영향은 개인의 상황대처 능력에 따라 달리 나타나므로, 연령이 높을수록 육체적·정신적인 측면에서 비자발적 이주라는 상황에 대처할 능력이 상대적으로 떨어질 것이라는 가설을 확인한다.

(2) 성별: 서구의 연구에서 비자발적 주거이동에 따른 영향이 여성과 남성에게 어떤 차이를 보이는가는 지속적인 관심주제였다(Butler et al., 1973; Makowsky et al., 1988). 문화적 차이가 있는 한국의 경우 성별 차이가 어떻게 나타나는지 확인한다.

(3) 거주기간: 국내외 여러 연구가 도시개발에 따른 비자발적 이주는 거주자가 기존에 유지하거나 의존하던 사회적 관계 및 정서적 유대관계를 단절시킨다는 점을 확인해왔다(Gans, 1966; 하성규·김태섭, 2003). 이러한 사회적, 정서적 관계망은 거주연도가 길수록 강해질 것이라고 유추할 수 있기 때문에 거주기간에 따라 비자발적 주거이동의 심리적 영향이 차이를 보이는가를 확인한다.

(4) 가구원 수: 가구원 수가 많을수록 새로운 상황에 적응해야 하는 일이 많고 복잡해질 것이기

때문에 불확실성과 상황대처의 비용이 증가한다고 볼 수 있다. 가설적으로 가구원의 수와 부정적인 심리적 영향은 정(正)의 관계에 있는 것으로 추정하고 이를 확인한다.

(5) 경제적 수준: 비자발적 주거이동에 따른 사회심리적 영향은 대체거주 기회의 확보 등 이주에 따른 상황변화에 대처할 역량의 정도에 의한 것이고, 이 적응능력을 결정하는 주요한 변수는 경제적 역량이다. 따라서 '소득수준'과 '가계부채'를 독립변수로 선정하였다.

4) 세입자 대책

세입자 대책은 정책변수로서 세입자의 미래에 대한 불확실성의 정도를 결정하는 주요변수라고 할 수 있다. 현행 주택재개발 정책이 제공하고 있는 '세입자 대책'에 따라 세입자의 심리적 영향이 어떻게 다르게 나타나는가를 파악하고자 한다. 세입자 대책은 '공공임대주택 입주권'을 선택한 임시적 주거이동 집단과 '주거대책비'를 선택한 영구적 주거이동 집단으로 나눈다.

2. 데이터 수집 및 분석

비자발적 주거이동이 이주자에게 미치는 심리적 영향을 파악한다는 것은 비자발적 이주자의 '개인적 경험'과 '인식'을 주목하는 것이다. 그러므로 많은 연구들이 이를 당사자에게 직접 확인하는 면접이나 설문방식을 쓰고 있다(Allen, 2000). 이 연구도 대상지의 세입자(가구주 또는 배우자)를 대상으로 2007년 8월 25일부터 8월 31일까지 7일

간의 심층면접을 통한 예비조사를 실시하고, 10월 1일부터 11월 20일까지 설문조사를 실시하였다.⁵⁾ 설문 응답자는 1차적으로 교회 및 세입자 대책위원회를 통해 소개 받고, 2차적으로 동네의 골목이나 공원, 사회복지관 등을 돌며 설문하거나, 설문에 응해준 세입자로부터 다른 세입자를 소개받는 스노우볼 방식을 병행하였다.

최종적으로 3개 사례지역에서 총 160부(천호지역 50부, 장위지역 60부, 미아지역 50부)의 설문조사가 완료되어 분석에 이용되었다.⁶⁾ 설문조사 내용은 앞서 언급한 주택재개발사업에 따른 심리적 영향을 측정하는 13개의 측정요소와 응답자의 인구학적 특성, 거주실태, 경제상황, 그리고 세입자 대책 유형 등을 포함한다. 세입자대책은 재개발사업의 관리처분계획 단계에서 결정되기 때문에 3개 조사대상지 가운데 미아지역에서만 조사하였다. 설문응답자의 사회·경제적 특성을 정리하면 <표 3>과 같다.

심리적 영향의 측정요소가 적절한가를 확인하기 위하여 우선 크론바크 알파(Cronbach's α) 계수검증을 실시하였다. 정서적 영향, 신체적 영향, 가족관계에 대한 영향의 측정요소에 대한 크론바크 알파계수는 각각 0.94, 0.90, 0.77로 통계적으로 신뢰할 수 있는 내적 일치도를 보였다.

설문조사 결과는 먼저 다중회귀분석을 실시하여 뉴타운진행 단계에 따른 심리적 영향의 차이가 통계적으로 유의한가를 확인하였다. 이어서 단계별로 심리적 영향점수의 평균값과 빈도분포에 대한 분석을 통해 단계별 영향정도 및 변화추이를 분석하였다. 그리고 다시 회귀분석에서 유의하다

5) 심층면접방식의 예비조사는 3개 구역 중 철거시기를 목전에 두고 있어 심리적 영향을 상대적으로 뚜렷하게 확인할 수 있을 것이라는 판단에서 미아뉴타운 8구역의 세입자에 한정하여 실시하였다.

6) 장위뉴타운은 1,851,020m²로 다른 지역보다 면적이 크므로 설문부수를 다른 지역보다 많게 하였다.

〈표 3〉 설문응답자의 사회·경제적 특성

(단위: %)

| 구분 | | 천호 | 장위 | 미아 |
|----------|-----------------|------|------|------|
| 응답자 수(명) | | 50 | 60 | 50 |
| 연령 | 20~39세 | 20.0 | 25.0 | 10.0 |
| | 40~59세 | 30.0 | 45.0 | 48.0 |
| | 60세 이상 | 50.0 | 30.0 | 42.0 |
| 성별 | 남 | 56.0 | 36.7 | 50.0 |
| | 여 | 44.0 | 63.3 | 50.0 |
| 직업 | 자영업자 | 24.0 | 30.0 | 52.0 |
| | 정규직 | 38.0 | 30.0 | 8.0 |
| | 비정규직 | 10.0 | 3.3 | 2.0 |
| | 일용직 | 14.0 | 18.3 | 16.0 |
| | 무직 | 14.0 | 18.3 | 22.0 |
| 거주 기간 | 5년 미만 | 10.0 | 23.3 | 10.0 |
| | 5~10년 미만 | 14.0 | 20.0 | 16.0 |
| | 10~20년 미만 | 32.0 | 26.7 | 32.0 |
| | 20년 이상 | 44.0 | 30.0 | 42.0 |
| 거주 주택 | 단독/다가구 | 24.0 | 51.7 | 54.0 |
| | 연립/다세대 | 74.0 | 41.7 | 32.0 |
| | 아파트 | 2.0 | 3.3 | 0.0 |
| | 상가/점포 | 0.0 | 3.3 | 14.0 |
| 거주 평수 | 12평 이하 | 28.0 | 18.3 | 14.0 |
| | 12평 초과~15평 이하 | 40.0 | 16.7 | 18.0 |
| | 15평 초과~18평 이하 | 22.0 | 30.0 | 34.0 |
| | 18평 초과~25평 이하 | 10.0 | 20.0 | 20.0 |
| | 25평 초과 | 0.0 | 15.0 | 14.0 |
| 가구 소득 | 100만원 미만 | 12.0 | 6.7 | 20.0 |
| | 100만~200만원 미만 | 20.0 | 23.3 | 32.0 |
| | 200만~300만원 미만 | 32.0 | 43.3 | 22.0 |
| | 300만원 이상 | 36.0 | 26.7 | 26.0 |
| 부채 | 없음 | 68.0 | 51.7 | 70.0 |
| | 1000만원 미만 | 20.0 | 20.0 | 12.0 |
| | 1000만~2000만원 미만 | 12.0 | 11.7 | 6.0 |
| | 2000만원 이상 | 0.0 | 16.7 | 12.0 |

고 확인된 세입자의 사회경제적 특성에 따른 심리적 영향의 정도와 차이를 실증적으로 확인하였다. 통계분석의 결과는 선행연구와 현장의 심층면접 조사 내용을 참고하여 그 의미를 해석하였다.⁷⁾

IV. 비자발적 주거이동의 심리적 영향

주택재개발 사업이 세입자에게 심리적 영향을 주는 요인을 확인하기 위한 다중회귀분석 결과는 〈표 4〉와 같다.⁸⁾ 분석 모델은 R²값이 .852로 설명력이 높으며, F값은 49.977(p=.000)로 모델의 신뢰도가 높다. 분석결과 성별 및 가족수를 제외하고 분석의 틀에서 설정한 모든 독립변수가 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.⁹⁾ 독립변수별로 심리적 영향의 존재 여부와 정도를 살펴본다.

1. 재개발 단계별 심리적 영향

〈표 4〉는 다른 조건이 동일하다면 천호지역에 비해 장위지역은 심리적 영향점수가 평균 4.4점 높고, 미아지역은 평균 20.3점이 더 높다는 회귀분석결과를 나타낸다. 이는 심리적 영향의 정도가 개발단계에 따라 차이가 있음을 나타내는 것이므로 다음에서 각 지역을 나누어 심리적 영향 정도를 살펴본다.

7) 일반적으로 기초통계분석에 이어서 회귀분석을 수행하는 것이 일반적인 논문서술의 관행이지만, 본 논문에서는 뉴타운사업 단계에 따른 심리적 영향 정도의 차이가 통계적으로 유의미한가를 확인하기 위하여 회귀분석의 결과를 먼저 제시하였다.

8) 종속변수는 13개의 심리적 영향 측정요소에 대한 리커트 척도 응답점수의 합으로 13~65의 점수분포를 보인다. 독립변수는 조사대상지역(천호지역을 준거집단으로 하고 나머지 2개 지역에 대하여 각각의 더미변수로 처리), 응답자의 개인특성(성별, 연령, 가족수, 거주기간, 월소득과 부채)이다. 세입자대책(공공임대주택 및 주거대책비)은 미아지역에서만 확인이 가능해 다중회귀분석에는 포함하지 않았다.

9) 회귀분석에서는 설명되지 않는(또는 눈에 보이지 않는) 지역 간 차이점을 통제하기 위해 지역 더미를 사용하였다. 거주민들의 성격을 통제한 상태에서도 지역적 차이가 통계적으로 유의미하게 나왔는데, 이는 동일한 성격의 거주민들이 천호, 장위, 미아지역 중 어느 지역에 사느냐에 따라서 정서상 큰 차이가 존재한다는 것이다. 천호, 장위, 미아지역의 성격은 일반적으로 저소득층이 많이 밀집하는 지역이라는 유사한 특성을 갖고 있지만, 재개발 단계의 차이 또한 존재한다. 따라서 다중회귀분석에서 지역 더미의 차이가 통계적으로 유의미하게 나오는 것은 본 회귀방정식에 사용되지 않은 지역간 차이점이 유의미하게 나타난다는 점을 증명함과 동시에, 기초통계에서 나오는 특성(개발단계에 따라 그들이 느끼는 정서적인 영향은 매우 상이함)을 통계적으로 일부 설명하고 있는 것으로 볼 수 있다.

<표 4> 다중회귀분석 결과

| 구분 | 비표준화 계수 | | 표준화 계수 | t | 유의확률 | |
|----------|---------|--------|--------|--------|--------|------|
| | B | 표준오차 | 베타 | | | |
| (상수) | 12.139 | 4.028 | | 3.014 | .003 | |
| 사례지 (천호) | 장위 | 4.409 | 1.402 | .166 | 3.145 | .002 |
| | 미아 | 20.386 | 1.415 | .733 | 14.409 | .000 |
| 성별 (남자) | 여자 | -2.078 | 1.154 | -.080 | -1.802 | .074 |
| | | | | | | |
| 연령 | .127 | .055 | .132 | 2.333 | .021 | |
| 가족수 | .278 | .595 | .023 | .467 | .641 | |
| 거주기간 | .206 | .070 | .147 | 2.960 | .004 | |
| 월소득 | -.027 | .006 | -.228 | -4.238 | .000 | |
| 빛 | .003 | .001 | .242 | 5.369 | .000 | |

$R^2 = .852, F = 49.977 (p = .000)$

1) 평균 및 중위값으로 본 영향

<표 5>는 3개 대상지에 대하여 심리적 영향 측정요소별로 집계한 리커드 척도의 평균(mean)과 중위값(median)을 나타낸다. 분산분석 결과 지역별 평균값이 통계적으로 유의한 차이를 보인 것으로 나타났다.

뉴타운구역지정 풍문단계인 천호지역과 구역지정단계인 장위지역 응답자들은 정서, 신체, 가족관계에 대한 영향에 대부분 2점 이하로 응답해 부정적인 심리적 영향이 있음을 인정하지 않았다. 비자발적 주거이동이 임박한 미아지역의 경우는 다수의 측정요소에서 3점 내외를 나타내어 영향이 있음을 인정하지도 부정하지도 않고 있다. 가장 높은 점수를 얻은 불안/초조(3.66), 막막함(3.64)의 경우에도 심리적 영향을 인정하는 4점에 이르지 못하고 있다.

심리적 영향의 정도는 정서적 요소, 신체적 요소, 가족관계 요소에 따라 다르게 나타났다. 심리

적 영향의 3가지 측면 모두 영향이 미미한 수준이지만, 상대적으로 정서적 변화가 가장 강하게 나타났다. 가족관계의 변화는 가장 약하게 나타났다. 풍문단계에서 가족관계의 변화를 초래할 정도의 심리적 영향은 거의 없는 것으로 나타났다(응답 척도 점수 평균 1.03), 구역지정단계에서도 1.38로 응답했으며, 관리처분계획결정 단계인 미아지역에서도 척도점수 2.32로 평균값으로는 가족관계에 미치는 영향의 존재를 확인하기 어렵다.

응답결과의 중위값을 보면, 평균값으로 볼 때보다 더욱 강하게 심리적 영향이 미미하다는 결과를 얻는다. 천호지역 및 장위지역은 거의 대부분의 중위값이 1로 나와 응답자들은 심리적 영향을 강하게 부인하는 것으로 나타난다.

그러나 미아지역의 경우는 다수의 측정요소에서 중위값 3을 나타내며, 불안/초조와 막막함에서는 심리적 영향을 인정하는 4(그렇다)로 나타나고 있다.

〈표 5〉 재개발 단계별 심리적 영향 평균값과 중위값

| 구분 | | 천호(N=50) | | | 장위(N=60) | | | 미아(N=50) | | |
|------------|---------|----------|------|-------|----------|------|-------|----------|------|-------|
| | | 평균값 | 중위값 | 표준편차 | 평균값 | 중위값 | 표준편차 | 평균값 | 중위값 | 표준편차 |
| 정서적 영향 | 불안/초조 | 1.72 | 1.00 | .991 | 2.10 | 1.50 | 1.203 | 3.66 | 4.00 | 1.349 |
| | 소외감 | 1.78 | 1.00 | .954 | 1.78 | 1.00 | .940 | 2.74 | 3.00 | 1.382 |
| | 강박감 | 1.40 | 1.00 | .756 | 1.72 | 1.00 | 1.027 | 3.24 | 3.00 | 1.222 |
| | 박탈감/상실감 | 1.28 | 1.00 | .607 | 1.63 | 1.00 | .938 | 2.96 | 3.00 | 1.442 |
| | 억울함 | 1.14 | 1.00 | .351 | 1.45 | 1.00 | .746 | 2.38 | 2.00 | 1.210 |
| | 분노 | 1.20 | 1.00 | .535 | 1.48 | 1.00 | .770 | 2.52 | 2.00 | 1.249 |
| | 두려움 | 1.30 | 1.00 | .789 | 1.57 | 1.00 | .981 | 3.20 | 3.00 | 1.340 |
| | 막막함 | 1.52 | 1.00 | .953 | 2.03 | 1.50 | 1.221 | 3.64 | 4.00 | 1.396 |
| | 우울함 | 1.64 | 1.00 | 1.120 | 1.70 | 1.00 | 1.030 | 3.22 | 3.00 | 1.217 |
| | 소계* | 1.44 | 1.22 | .510 | 1.72 | 1.56 | .748 | 3.06 | 3.28 | .972 |
| 신체적 영향 | 수민장애 | 1.06 | 1.00 | .240 | 1.60 | 1.00 | 1.167 | 2.74 | 2.50 | 1.536 |
| | 무기력/피곤 | 1.02 | 1.00 | .141 | 1.30 | 1.00 | .671 | 2.64 | 3.00 | 1.352 |
| | 소계** | 1.04 | 1.00 | .170 | 1.45 | 1.00 | .867 | 2.69 | 3.00 | 1.366 |
| 가족관계 영향 | 찾은 큰소리 | 1.02 | 1.00 | .141 | 1.30 | 1.00 | .766 | 1.98 | 1.00 | 1.253 |
| | 가정생활 지장 | 1.04 | 1.00 | .198 | 1.45 | 1.00 | 1.016 | 2.66 | 2.00 | 1.423 |
| | 소계*** | 1.03 | 1.00 | .157 | 1.38 | 1.00 | .827 | 2.32 | 2.00 | 1.146 |
| 전체**** | | 1.32 | 1.15 | .366 | 1.62 | 1.38 | .701 | 3.05 | 3.23 | .850 |

* F=65.042(p=.000), ** F=33.341(p=.000), *** F=42.633(p=.000), **** F=95.568(p=.000)

2) 빈도분포로 본 영향

이상에서 살펴본 심리적 영향은 조사대상자에 대한 응답결과를 평균한 것으로 개인 차원의 심리적 영향을 나타내지 않는다. Eckert(1983)는 미국 내 도시중심부의 독거노인에 대한 비자발적 이주의 영향 연구에서 조사대상자에 대한 평균적인 총량분석이 하위그룹이나 개인에 대한 영향을 파악하지 못하는 허점이 있음을 지적한 바 있다.

본 조사의 응답결과에 대한 항목별 표준편차에 있어서도 그 값이 1을 넘는 항목이 다수 발견되었다(〈표 5〉). 이는 리커드 척도 3(그저 그렇다)을 중심으로 볼 경우 심리적 영향의 존재 여부를 달

리하는 개인이 있음을 의미한다. 또한 개인별로 보면, 요소별로 심리적 영향을 부인하는 응답과 인정하는 응답이 혼합되어 있다. 따라서 빈도분석을 통해 개별 응답자가 측정요소별로 인식하는 심리적 영향의 정도를 확인한다.

〈표 6〉은 리커드 척도에서 응답자가 심리적 영향을 인정하는 4(그렇다) 또는 5(매우 그렇다)를 응답한 빈도수와 비율을 집계한 것이다. 비율은 지역별 총 응답자 중 4 또는 5 응답자의 구성비이다. 집계결과는 평균값으로 파악되지 않는 새로운 영향 패턴을 보여 준다. χ^2 검증 결과 대상지역별 응답빈도는 통계적으로 유의한 차이를 보였다.

〈표 6〉 심리적 영향 인정 빈도*

| 구분 | | 천호(N=50) | | 장위(N=60) | | 미아(N=50) | | 통계값 | |
|------------|---------|----------|------|----------|------|----------|------|----------------|------|
| | | 빈도 | % | 빈도 | % | 빈도 | % | χ ² | p |
| 정서적 영향 | 불안/초조 | 3 | 6.0 | 10 | 16.7 | 29 | 58.0 | 41.239 | .000 |
| | 소외감 | 2 | 4.0 | 2 | 3.3 | 16 | 32.0 | 25.482 | .000 |
| | 강박감 | 0 | 0.0 | 6 | 10.0 | 24 | 48.0 | 44.522 | .000 |
| | 박탈감/상실감 | 0 | 0.0 | 4 | 6.7 | 23 | 46.0 | 46.478 | .000 |
| | 억울함 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 10 | 20.0 | 41.313 | .000 |
| | 분노 | 0 | 0.0 | 1 | 1.7 | 13 | 26.0 | 34.636 | .000 |
| | 두려움 | 2 | 4.0 | 5 | 8.3 | 23 | 46.0 | 51.774 | .000 |
| | 막막함 | 3 | 6.0 | 11 | 18.3 | 29 | 58.0 | 39.327 | .000 |
| | 우울함 | 7 | 14.0 | 3 | 5.0 | 23 | 46.0 | 38.479 | .000 |
| | 평균 | - | 3.8 | - | 7.8 | - | 42.2 | - | - |
| 신체적 영향 | 수면장애 | 0 | 0.0 | 8 | 13.3 | 19 | 38.0 | 19.913 | .001 |
| | 무기력/피곤 | 0 | 0.0 | 1 | 1.7 | 16 | 32.0 | 27.737 | .000 |
| | 평균 | - | 0.0 | - | 7.5 | - | 35.0 | - | - |
| 가족관계 영향 | 찾은 큰소리 | 0 | 0.0 | 3 | 5.0 | 9 | 18.0 | 43.823 | .000 |
| | 가정생활 지장 | 0 | 0.0 | 6 | 10.0 | 17 | 34.0 | 55.749 | .000 |
| | 평균 | - | 0.0 | - | 7.5 | - | 26.0 | - | - |
| 전체 평균 | | | 2.6 | | 7.7 | | 38.6 | - | - |

* 4(그렇다) 또는 5(매우 그렇다)로 응답한 사례의 빈도 및 구성비임.

대상지별로 보면, 뉴타운 품문단계인 천호지역의 경우 정서적 영향을 인정한 응답자비율은 평균적으로 3.8%이다. 그러나 신체적 영향과 가족관계 변화에 대해서는 0%로 모든 응답자는 모든 측정요소에 대하여 심리적 영향이 있음을 인정하지 않았다. 뉴타운으로 신규지정된 장위지역의 경우, 정서적인 영향을 인정한 비율은 7.8%로 천호지역보다 높게 나타났으며, 신체적 영향과 가족관계 변화에 대한 영향은 각각 7.5%로 나타났다. 관리처분단계에 있어서 비자발적 이주가 임박한 미아지역의 경우는 정서적 영향의 인정 비율이 다른 지역에 비해 현격히 높은 42.2%로 나타났다. 신체

적 영향을 인정한 비율은 35.0%, 가족관계에 대한 영향을 인정한 비율은 26.0%로 나타났다.

각 지역별로 4(그렇다) 또는 5(매우 그렇다) 응답이 있는 측정요소 수를 정리한 〈표 7〉에서도 비슷한 경향을 볼 수 있다. 천호지역 조사대상자의 70%는 모든 측정요소에 대하여 심리적 영향을 인정한 사례가 전혀 없고 26%가 1개 측정요소에 대하여 영향을 인정하였다. 반면 미아지역은 심리적 영향을 인정한 측정요소가 하나도 없다는 응답자는 22%에 불과하고 58%가 5개 이상의 측정요소에 대하여 영향을 인정하였다.

이상의 대상지역별 심리적 영향의 평균값과 빈

〈표 7〉 심리적 영향을 인정한 측정요소 수*

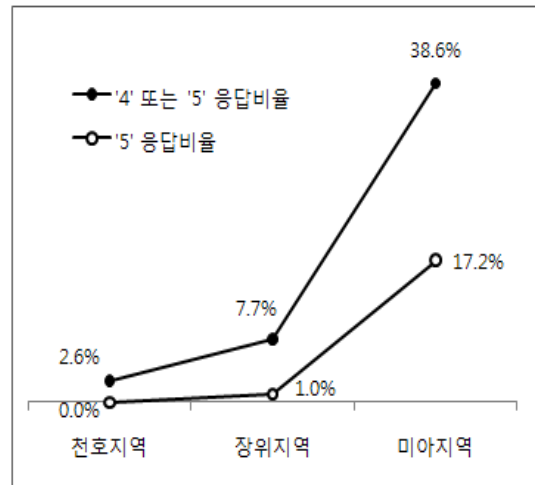
(단위: %)

| 영향인정 측정요소 수 | 천호지역 | 장위지역 | 미아지역 |
|-------------|-------|-------|-------|
| 0 | 70.0 | 70.0 | 22.0 |
| 1 | 26.0 | 8.3 | 10.0 |
| 2 | 4.0 | 6.7 | - |
| 3 | - | 1.7 | 4.0 |
| 4 | - | 1.7 | 6.0 |
| 5 | - | 6.7 | 10.0 |
| 6 | - | 3.3 | 6.0 |
| 7 | - | - | 10.0 |
| 8 | - | 1.7 | 10.0 |
| 9 | - | - | 10.0 |
| 10 | - | - | 4.0 |
| 11 | - | - | 6.0 |
| 12 | - | - | 2.0 |
| 계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

* 심리적 영향인정: 4 또는 5 응답사례

도분포 분석결과를 종합하면 비자발적 주거이동이 현실화되고(뉴타운지구 지정) 이주시점이 가까이 올수록(관리처분계획 결정) 부정적인 심리적 영향이 커지는 것을 확인할 수 있다(〈그림 1〉). 이와 같은 부정적인 심리적 영향의 단계별 증가패턴은 세입자에 대한 면담조사에서도 확인되었다. 미아뉴타운의 경우, 면담한 세입자의 60%는 시간이 갈수록 부정적인 심리적 영향이 커진다고 대답하였으며, 34%는 동일하다고 응답하였다.

분석 결과 비자발적 주거이동에 따른 부정적인 심리적 영향의 정도는 이주 직전 단계에서 상대적으로 크게 나타남을 보여준다. 이는 비자발적 이주라는 상황을 대처하는 데 세입자의 '개인적 통제능력(personal control)'이 가장 집중적으로 요구되는 시점이라고 볼 수 있다. 세입자가 겪는 사회적, 경제적 어려움이 집중적으로 현실화되는 시기로서 비자발적 주거이동이라는 사건에 대한 '정



〈그림 1〉 지역별 '4' 또는 '5' 응답자 평균구성비

서적 체험'이 가장 강한 시기이기 때문인 것으로 해석된다. 현장의 설문조사에서도 부정적인 심리적 영향이 이주문제와 관련되어 있음을 확인할 수 있다. 예컨대 미아지역 면담조사에서 나타나는 다음과 같은 응답자의 발언내용은 이러한 해석을 뒷받침한다.

- 어디로 이사갈지, 비용은 마련할 수 있는지에 대한 막막함
- 철거할 날이 다가올수록 커지는 불안, 초조함
- 뉴타운사업으로 인해 오래된 주거지를 떠나 다른 곳으로 이사하는 상황에 대한 분노와 억울함
- 이사할 돈을 조금이라도 더 모으거나, 장소를 빨리 구해야 한다는 강박감
- 새로운 곳으로 이주해서 적응해야 하는 것에 대한 두려움
- 이사문제에 대한 걱정으로 밤에 잠이 잘 오지 않음
- 이사문제에 대한 걱정이 많아 일상생활에서 기운이 없고 피곤함
- 이사문제에 관해 배우자와의 언쟁이 있었음

- 이사에 대한 걱정으로 가정생활을 원만히 해 나가는 데 지장이 있음

미아지역의 경우, 조사시점은 관리처분계획이 통과되고 세입자 대책이 발표된 직후로 세입자들이 보상 문제로 예민한 상황이었다. 이사할 곳을 마련해 놓은 일부 세입자는 이미 동네를 떠났고, 남아있는 세입자 중에는 아직 이사할 곳을 마련해 놓지 못했거나 적절한 보상을 받을 때까지 기다리는 경우도 있었다. 면담자 가운데는 이사문제에 대한 걱정으로 신경쇠약 치료를 받고 약을 복용하는 사람도 있었다. 그러나 이 단계 이후 심리적 영향이 더 증가하는지 완화되는지에 대해서는 알 수 없다.

2. 세입자 가구 특성에 따른 영향

회귀분석 결과는 연령이 높을수록, 그 지역에서 거주기간이 길수록, 월소득이 낮을수록, 그리고 부채가 많을수록 심리적 영향을 많이 받고 있음을 보여준다. 거주기간, 월소득, 부채 변수는 99% 유의수준에서 심리적 영향을 미치는 요인으로 확인되었으며, 연령은 95% 수준에서 통계적으로 유의하다. 성별과 가구원 수는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 확인되었다(〈표 4〉).

통계적으로 유의미한 개인특성별 심리적 영향의 전체 평균값과 영향을 인정한(4 또는 5 응답자) 사례의 비율을 집계하면 〈표 8〉과 같다. 개인 특성별 차이는 심리적 영향이 가장 크게 나타나는 미아지역을 중심으로 논의한다.

(1) 연령: 다중회귀분석 결과는 연령이 높을수록 세입자의 주거이동에 따른 심리적 영향이 크다는 점을 보여준다. 60세 이상 고령층의 경우, 평균

〈표 8〉 개인특성별 평균값, 영향인정 빈도 구성비 (미아지역)*

| 구분 | | 평균값 | 영향인정 비율(%) |
|------|-----------------|------|------------|
| 연령 | 20~39세 | 2.02 | 12.3 |
| | 40~59세 | 2.99 | 35.6 |
| | 60세 이상 | 3.36 | 48.4 |
| 거주기간 | 10년 미만 | 2.49 | 23.1 |
| | 10~20년 미만 | 3.25 | 48.1 |
| | 20년 이상 | 3.23 | 41.0 |
| 월소득 | 100만원 미만 | 3.72 | 58.5 |
| | 100만~200만원 미만 | 3.12 | 39.9 |
| | 200만~300만원 미만 | 2.81 | 35.0 |
| | 300만원 이상 | 2.64 | 24.9 |
| 부채 | 없음 | 2.98 | 36.5 |
| | 1000만원 미만 | 3.09 | 44.9 |
| | 1000만~2000만원 미만 | 3.49 | 61.5 |
| | 2000만원 이상 | 3.17 | 33.3 |

* 영향인정: 4 또는 5 응답사례 구성비

값은 3.36이나, 심리적 영향을 인정하는 4, 5 응답자의 비율은 48.4%에 이른다.

이러한 결과는 비자발적 주거이동이라는 예기치 못하고 원하지 않은 상황에 직면할 경우, 이에 '대처'하고 새로운 상황에 '적응'하는 능력이 젊은 층보다는 노인층이 상대적으로 낮다는 서구의 경험적 확인과 일치한다(Beaver, 1979). 노인들의 대처와 적응 능력이 상대적으로 작은 것은 건강상태가 나빠지며 가족이나 친구와의 사회적 관계망이 약화된 상태이고 재정적으로도 취약한 상태에 있기 때문이다(Eckert, 1983). 조사대상지의 심층면접에서도 노인의 경우 정든 이웃주민들과 헤어지는 것을 꺼리고 이사하는 것 자체를 귀찮은 일로 여기는 경향을 확인할 수 있었다.

이 연구의 실증적 분석은 여기에 머무르지만, 연령의 증가에 따른 심리적 영향의 증가 경향은 노인층에 대한 주목을 요청한다. 특히 건강상태가 나쁜 노인의 경우, 비자발적 주거이동은 정신적 복지에 대한 영향을 넘어 건강악화와 사망률에 영향을 미칠 가능성이 있다는 점이 제기되기 때문이다(Aldrich and Mendkoff, 1963; Allen, 2000). 서구의 연구결과가 건강상태에 미치는 영향에 대하여 결론을 내릴 만큼 일관된 것은 아니지만(Danermark and Ekstrom, 1990), 향후 비자발적 주거이동의 영향에 대한 연구에서 노인층은 주목할 연구대상이다.

(2) 거주기간: 세입자가 그 지역에 거주한 기간이 길수록 심리적 영향이 크다는 분석결과는 이웃과의 사회적 관계와 거주지역에 대한 정서적 애착에 근거하는 것이라고 해석할 수 있다. 거주기간에 있어서도 리커드척도 평균값으로는 그 영향의 존재를 확인하기 어렵지만, 인정빈도로 살펴보면 10년 이상 거주자의 경우 40% 이상이 영향을 인정하고 있다.

거주기간이 길수록 이러한 사회적 관계망을 일시에 소멸시키는 비자발적 주거이동에 따른 심리적 영향이 크다는 점은 대상지에 대한 심층면접조사에서도 확인되었다. 예컨대, 남편과 사별하여 혼자 지내고 있다는 천호지역의 한 세입자는 가족처럼 지낸 동네친구들이 있어서 버틸 수 있다고 설명하였다. 또한 비정규직, 일용직 또는 지역에 생계기반을 둔 세입자에 대한 면접에서 재개발에 따른 주거이동은 거주기간 동안 지역에서 형성한

생계적 기반(시설 설치 등) 내지 관계망을 상실하는 것임을 확인할 수 있었다.¹⁰⁾

(3) 월소득과 가계부채: 회귀분석결과는 월소득이 적을수록, 가계부채가 많을수록 세입자가 받는 부정적인 심리적 영향이 크다는 점을 보여준다. 월소득 100만원 미만 가구의 경우 58.5%, 100만~200만원 미만 가구는 39.9%가 심리적 영향이 있음을 인정하였다. 월소득 300만원 이상 가구 가운데 24.9%도 심리적 영향을 인정하였다.

가계부채가 없는 가구의 36.5%, 1,000만원 미만인 가구의 44%가 심리적 영향을 인정하였다. 1,000만~2,000만원 미만의 가구는 61%가 심리적 영향을 인정하였다. 2,000만원 이상의 부채를 가진 가구의 경우 33.3%가 심리적 영향을 인정하여 부채의 규모가 클수록 심리적 영향의 인정비율이 증가하는 경향과 부합하지 않는다. 이는 소득이 높은 집단이 부채도 많기 때문인 것으로 추측된다. 실제 미아지역 조사대상자 중 부채규모가 2,000만원 이상인 집단의 50%가 월소득 300만원 이상이였다.¹¹⁾

심층면접조사에서도 주거대책비를 선택한 응답자의 경우 77%가 주거이동에 따른 새로운 주거임차가 자신의 경제적 역량을 초과할 것이라고 답하였는데,¹²⁾ 소득수준이 낮을수록 자신의 역량을 초과할 것이라고 응답하는 경향을 보였다. 이러한 결과는 새로운 주거를 확보하는 데 소요되는 경제적 역량을 얼마나 갖추고 있는가가 주거이동자의 준비상태를 나타내고, 이 준비상태에 따라 심리적 영향이 다르다는 점을 의미하는 것으로 해석된다.

10) 예컨대, 미아뉴타운 구역에서 20년 동안 조그만 공장을 운영하면서 주거와 생계를 유지해 온 세입자 L씨의 경우, 재개발이 시작되면 다른 곳으로 가서 직원을 다시 모으고 기반을 새로 잡아야 하는데, 이를 생각하면 막막해서 밤에 잠이 안 올 지경이라고 응답하였다.

11) 가계부채 2,000만원 이상인 가구의 심리적 영향 인정비율은 가계부채 규모가 클수록 심리적 영향이 크다는 회귀분석 결과에 부합하지 않는 추세를 보인다. 그러나 소득변수와 부채변수 간 다중공선성이 나타나지 않아 두 변수를 모두 회귀분석모델의 독립변수로 포함하였다.

12) 조금 초과될 것이라고 응답한 비율은 40%, 많이 초과될 것이라고 응답한 비율은 37%이다. 같을 것으로 추정하는 응답자는 22%, 덜 들 것이라고 응답한 경우는 1%였다.

즉, 이주자의 통제 정도(degree of control)에 따라 심리적 영향에 차이가 있다는 기존 연구와 부합된다.

(4) 성별: 회귀분석 결과는 대체로 남성보다 여성이 심리적 영향을 적게 받는 것으로 나타났다. 그러나 성별 차이는 통계적으로 유의도가 높지 않다.

서구에서 일부 연구가 예외적으로 비자발적 주거이동에 따른 심리적 영향은 남성이 여성보다 크게 받는다고 추정하고 있다(Kasl, 1972). 그러나 일반적으로 가정과 육아를 맡고 가정을 대표하여 지역사회와 교류하는 주체로서의 역할 때문에 비자발적 주거이동에 따른 스트레스는 남성보다 여성이 더 심하게 받는 것으로 보고되어 왔다(Makowsky et al., 1988). 한국과 서구의 문화적 차이가 비자발적 주거이동에 따른 심리적 영향의 성별 차이를 다르게 하는 것으로 추측된다.

(5) 가구원 수: 가구원 수가 많을수록 세입자의 심리적 영향이 크다는 점도 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 분석되었다. 가구원 수가 많을수록 주거이동에 따라 발생하는 비용 및 새로운 환경에 대한 적응의 과제는 증가할 것이므로 사회심리적 부담을 받을 것이라는 가정은 입증되지 않았다. 이는 비자발적 주거이동에 따라 심리적 영향을 가장 크게 받는 독거노인가구의 존재로 인해 통계적 유의성이 저하된 것으로 추측할 수 있다.

3. 세입자 대책에 따른 영향

세입자 대책으로 제시되는 '주거대책비'와 '공공임대주택 입주' 가운데 하나를 선택한 상태인 미아지역에 대한 분석결과는 세입자 대책에 따라 심리적 영향의 차이가 크다는 점을 보여주고 있다.

미아지역 조사대상자 가운데 세입자대책별로

심리적 영향의 평균값과 영향을 인정(4 또는 5로 응답)한 비율은 <표 9>와 같다. 가족관계 영향 중 '작은 큰소리' 항목을 제외하고 모든 측정요소가 통계적으로 유의한 차이를 보였다. 평균값으로 볼 때, '주거대책비'를 선택한 세입자는 평균적으로 '불안, 초조(4.16)', '막막함(4.08)'에서 심리적 영향을 인정하였고, '강박감(3.59)', '박탈감/상실감(3.57)', '두려움(3.73)', '이웃과 헤어지는 것에 대한 우울(3.67)' 같은 느낌의 강도도 '그저 그렇다(3)'와 '그렇다(4)'의 중간 정도로 강도가 세지는 않지만 부정하지는 않는 것으로 해석할 수 있다. '공공임대주택'에 입주가 예정된 세입자의 평균값은 대부분의 측정요소에서 리커트 척도 2(그렇지 않다) 이하로 공공임대주택의 제공이 상대적으로 세입자들의 심리적 안정에 기여하고 있다고 해석할 수 있다.

세입자 대책에 따른 영향차이는 심리적 영향 인정(4 또는 5 응답) 비율에서 더욱 대비된다. 주거대책비를 받고 다른 지역으로 이주하는 세입자는 정서적 영향에서 56.8%, 신체적 영향에서 45.9%가 영향을 받았음을 인정하였다. 그러나 공공임대주택을 선택한 경우 심리적 영향 인정비율은 '막막함'과 '수면장애'에서 7.7%이고, 나머지 요소에 대해서는 인정비율이 0%로 심리적 영향이 미미한 것으로 나타난다. 이러한 결과는 비자발적 주거이동에 의한 부정적인 심리적 영향이 대체주거의 마련 여부에 따라 결정된다는 서구의 선행이론(Eckert, 1983)과 부합한다. 다만 서울특별시(2007)의 뉴타운지구 내 세입자에 대한 면접조사 결과는 재정착 의사가 있는 세입자 가운데 일부가 공사기간 중의 거처문제로 어려움을 예상하는 것으로 보고하고 있으므로 본 연구결과와의 부합여부를 후속연구에서 확인할 필요가 있다.

<표 9> 세입자대책별 심리적 영향(미아지역)

| | | 평균값 | | | '4' 또는 '5' 응답비율(%) | | |
|------------|---------|---------------|-----------|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| | | 공공임대 주택 입주 | 주거 대책비 | t(p) | 공공임대 주택 입주 | 주거 대책비 | χ^2 (p) |
| 정서적 영향 | 불안/초조 | 2.23 | 4.16 | -5.683(.000) | 0.0 | 78.4 | 25.377(.000) |
| | 소외감 | 1.62 | 3.14 | -3.865(.000) | 0.0 | 43.2 | 10.716(.005) |
| | 강박감 | 2.23 | 3.59 | -3.944(.000) | 0.0 | 64.9 | 16.470(.000) |
| | 박탈감/상실감 | 1.23 | 3.57 | -7.145(.000) | 0.0 | 62.2 | 22.359(.000) |
| | 억울함 | 1.00 | 2.86 | -6.473(.000) | 0.0 | 27.0 | 14.965(.001) |
| | 분노 | 1.23 | 2.97 | -5.445(.000) | 0.0 | 35.1 | 14.965(.001) |
| | 두려움 | 1.69 | 3.73 | -7.470(.000) | 0.0 | 62.2 | 23.629(.000) |
| | 막막함 | 2.38 | 4.08 | -5.624(.000) | 7.7 | 75.7 | 18.648(.000) |
| | 우울함 | 1.92 | 3.68 | -6.555(.000) | 0.0 | 62.2 | 19.169(.000) |
| | 평균 | 1.73 | 3.53 | - | 0.9 | 56.8 | - |
| 신체적 영향 | 수면장애 | 1.38 | 3.22 | -4.311(.000) | 7.7 | 48.6 | 12.644(.002) |
| | 무기력/피곤 | 1.23 | 3.14 | -5.536(.000) | 0.0 | 43.2 | 20.623(.000) |
| | 평균 | 1.31 | 3.18 | - | 3.8 | 45.9 | - |
| 가족관계 영향 | 작은 큰소리 | 1.69 | 2.08 | -.961(.341) | 0.0 | 24.3 | 4.060(.131) |
| | 가정생활 지장 | 1.46 | 3.08 | -4.046(.000) | 0.0 | 45.9 | 10.767(.005) |
| | 평균 | 1.58 | 2.58 | - | 0.0 | 35.1 | - |
| 전체 평균 | | 2.22 | 3.33 | - | 1.2 | 51.8 | - |

V. 결론

이 연구는 공공정책으로 수행되는 주택재개발 사업에 있어 비자발적 이주를 경험하는 세입자들이 다양한 형태의 심리적 영향을 받는다는 사실을 확인한다. 총량적 평균값은 이러한 사실을 드러내지 않지만, 개인별 응답빈도의 분석은 상당비율의 세입자가 한 가지 이상의 심리적 영향을 인정하고 있음을 보여준다. 그리고 그 영향은 사업단계가 진행될수록, 즉 비자발적 주거이동이 현실화되고 그 영향을 받는 시점이 임박할수록 더 높게 나타났다. 또한 연령이 높을수록, 경제적 역량이 작을수록 큰 영향을 받는 것으로 나타나 비자발적 이동으로 인해 초래되는 주거 구득 및 생활의 어려움 등 불확

실성 요소에 대한 개인적 대처능력(personal control) 또는 상황에 대한 통제의 정도(degree of control)에 따라 영향이 달라진다는 서구의 연구결과와 맥을 같이하고 있다. 그러나 일반적으로 여성이 주거이동에 따른 스트레스를 더 받는다는 서구의 연구와는 달리 본 연구의 대상지에서는 남성과 여성의 차이가 통계적으로 유의미하게 나타나지 않았다. 이는 비자발적 주거이동에 따른 정신적 복지와 건강에 대한 영향을 결정하는 데 있어 '문화적 요소'가 작용할 수 있음을 의미한다.

그러나 이 연구가 최선의 연구방법을 취했다고 말하기는 어렵다. 고려하지 못한 지역별 차이가 심리적 영향의 정도에 개입할 수 있기 때문에 재개발 단계의 차이가 있는 여러 지역을 비교하는 것

보다 한 지역에서 시계열적으로 심리적 영향을 측정하는 것이 보다 방법론적으로 타당할 수 있다. 또한 조사대상자와 내용적 범위가 한정되어 있기 때문에 이 연구의 결과는 단정적 결론으로 받아들여지거나 일반화될 수 없다. 리커드 척도를 통해 심리적 영향에 대한 응답자의 인정여부를 확인하였으나, 그것이 어느 정도의 사회적 문제인지 또는 건강과 같은 보편적 복지규범에 어느 정도의 영향을 미치는가는 다루지 않았다. 조사된 심리적 영향이 주거이동이 진행되면서 강화되는지 또는 완화되는지에 대해 알지 못하는 것도 이 연구의 한계이다. 따라서 다양한 지역을 대상으로 한 후속연구를 통한 지속적인 검증이 필요하다. 이 작업에는 비자발적 주거이동의 영향을 신체적, 정신적 복지 및 건강의 측면에서 확인할 수 있는 심리학, 보건학, 노년학 등 관련분야의 참여가 요망된다.

이러한 한계에도 불구하고 이 연구는 정책적 시사점을 제공한다. 근본적으로 비자발적 주거이동을 발생시키지 않는 것이 이상적이지만, 불가피할 경우 세입자들에게 부과되는 불확실성을 최소화하면서 상황통제 능력을 높여주는 것이 바람직하다는 것이다. 도시개발사업의 초기부터 예측가능성을 높여주는 일, 이주대책을 보다 조기에 현실적으로 지원하는 일, 어려움을 감당하기 힘든 취약자를 조기에 찾아내어 지원하는 일, 지역의 사회적 관계망이나 복지체계를 지속적으로 가동하는 일 등이 이러한 목적에 부합할 수 있다.

주택재개발에 따라 거주자가 받는 심리적 영향에 주목한다는 것은 영향받는 '개인'에 대한 관심을 의미하며 재개발에 대한 개인의 '경험'과 '인식'을 중요하게 보는 것이다. 이는 거주자에 대한 집단적 의견조사 및 산술적 집계를 넘어 개인을 정책의 궁극적 대상이자 복지인식의 주체로 바라보는

것이다. 개인에 대한 이러한 주목은 비자발적 주거이동의 정신적 복지 및 건강에 미치는 영향을 확인하려는 연구에서 강조되어 왔으며(Allen, 2000), 공공정책에 대한 '사회적 영향평가'의 기본철학이기도 하다(IAIA, 2003). 한국 주택재개발정책에 대한 균형잡힌 이해와 평가를 위해서는 세입자들이 겪는 심리적 영향에 대한 주목이 요청된다.

참고문헌

- 고려대학교 부설 행정과학연구소, 1998, 『심리척도핸드북』, 서울: 학지사.
- 김광중·윤일성, 2003, "도시재개발과 20세기 서울의 변모", 『서울 20세기 공간변천사』, 서울: 서울시정개발연구원.
- 서승희·이경희, 1996, "주거이동이 노인의 사회적, 심리적 변화에 미치는 영향: 일산과 분당에 거주하는 노인을 중심으로", 『한국노년학』, 16(1): 69~82.
- 서울시정개발연구원·한국도시연구소, 2003, 『서울시 재개발지역 주민연구: 철거가 지역주민들에게 미치는 영향』, 서울.
- 서울특별시, 2007, 『뉴타운사업에 따른 원주민 재정착률 제고방안: 심층면접조사 자료집』, 서울.
- 장남중·양재섭, 2008, 『서울시 뉴타운사업 추진실태와 개선과제』, 서울시정개발연구원.
- 하성규·김태섭, 2003, 『한국도시재개발의 사회경제론』, 서울: 박영사.
- 홍인옥, 2002, "주민의 사회경제적 여건을 개선하는 주거지 정비방안 모색", 『도시와 빈곤』, 59: 174~186.
- Aldrich, C. K. and Mendkoff, E., 1963, "Relocation of the aged and disabled: a mortality study", *Journal of American Geriatrics Society*, March 11: 185~194.
- Allen, Terry, 2000, "Housing renewal: Doesn't it make you sick?", *Housing Studies*, 15(3): 443~461.
- Beaver, M. L., 1979, "The decision-making process and relationship to relocation adjustment in old people",

- The Gerontologist*, 19: 567~574.
- Booth, A. and Camp, H., 1974, "Housing relocation and family social integration patterns", *Journal of American Planners Association*, 54(4): 470~481.
- Butler, E., McAllister, R., and Kaiser, E., 1973, "The effects of voluntary and involuntary residential mobility on females and males", *Journal of Marriage and the Family*, 35: 219~227.
- Danermark, B. and Ekstrom, M., 1990, "Relocation and health effects on the elderly: A commented research review", *Journal of Sociology and Social Welfare*, 17: 25~49.
- Danermark, B., Ekstrom, M., and Bodin, L. L., 1996, "Effects of residential relocation on mortality and morbidity among elderly people", *European Journal of Public Health*, 6(3): 212~217.
- de Wet, Chris, 1988, "Stress and environmental change in the analysis of community relocation", *Human Organization*, 47(2): 180~186.
- Eckert, J. Kevin, 1983, "Dislocation and relocation of urban elderly: Social networks as mediator of relocation stress", *Human Organization*, 42(1): 39~45.
- Ekstrom, Mats, 1994, "Elderly people's experience of housing renewal and forced relocation: Social Theories and contextual analysis in explanations in emotional experiences", *Housing Studies*, 9(3): 369~391.
- Evans, R. and Stoddart, G., 1994, "Producing health, consuming health care". In R. Evans, M. Barer and T. Marmor(eds.), *Why are Some People Healthy and Others Not?: The Determinants of Health of Populations*, New York: Aldine de Gruyter.
- Freudenburg, William, R., 1986, "Social impact assessment", *Annual Review of Sociology*, 12: 451~478.
- Fried, Marc, 1967, "Functions of the working-class community in modern urban society: Implications for forced relocation", *Journal of American Planners Association*, 33(2): 90~103.
- Gans, Herbert J., 1966, "The failure of urban renewal". In Wilson, James Q.(ed.), *Urban Renewal: The Record and the Controversy*, Cambridge, MA: MIT Press.
- Gerrity, E. and Steinglass, P., 1994, "Relocation stress following natural disaster", In Uranso, R., McCaughey, B., and Fullerton, C.(eds.), *The Structure of Human Chaos: Individual and Community Response to Trauma and Disaster*, Cambridge University Press.
- Goetz, Edward G., 2002, "Forced relocation vs. voluntary mobility: The effects of dispersal programmes on households", *Housing Studies*, 17(1): 107~123.
- Hartman, Chester W., 1971, "Relocation: Illusory promises and no relief", *Virginia Law Review*, 57(5): 745~817.
- Hausman, M. S. and Reed, J. R., 1991, "Psychological issues in relocation: Response to change", *Journal of Career Development*, 17(4): 247~258.
- Heller, Tamar, 1982, "The effects of involuntary residential relocation: A review", *American Journal of Community Psychology*, 10(4): 471~492.
- IAIA(International Association for Impact Assessment), 2003, "Social impact assessment: International principles", *Special Publication Series*, No. 2(www.iaia.org).
- Kasl, S., 1972, "Physical and mental health effects of involuntary relocation and institutionalization of the elderly: A review", *American Journal of Public Health*, 62: 377~384.
- Kleinhans, R., 2003, "Displaced but still moving upwards in the housing career? Implications of forced residential relocation in the Netherlands", *Housing Studies*, 18(4): 473~499.
- Makowsky, P. P., Cook, A. S., Berger, P. S., and Powell, J., 1988, "Women's perceived stress and well-being following voluntary and involuntary relocation", *Journal of Family and Economic Issues*, 9(2): 111~122.
- Niebanck, Paul L., 1968, *Relocation in Urban Planning: From Obstacles to Opportunity*, Philadelphia, PA:

- University of Pennsylvania Press.
- Schooler, K., 1976, "Environmental change and the elderly", In Altman, I. and Wohlwill, J. F.(eds.), *Human Behavior and Environment*, Vol. 1, New York: Plenum.
- Scudder, T. and Colson, E., 1986, "From welfare to development: A conceptual framework for the analysis of dislocated people", In Hansen, A. and Oliver-Smith, A.(eds.), *Involuntary Migration and Resettlement*, Boulder, CO: Westview Press.
- Step toe, A., 1989, "The significance of personal control in health and disease", In A. Steptoe and A. Appels(eds.), *Stress, Personal Control and Health*, Chichester: Wiley/EC.
- Step toe, A. and Appels, A., 1989, "Preface", In A. Steptoe and A. Appels(eds.), *Stress, Personal Control and Health*, Chichester: Wiley/EC.
- Sumka, Howard J., 1979, "Neighborhood revitalization and displacement: A review of the evidence", *Journal of American Planning Association*, 45(4): 480~487.
- Wilkinson, R., 1996, *Unhealthy Societies: The Afflictions of Inequality*, London: Routledge.
- Wilson, James Q., 1966, *Urban Renewal: The Record and the Controversy*, Cambridge, MA: MIT Press.
- <http://stat.seoul.go.kr/jsp/WWS8/WWSDS8111.jsp>(서울시 홈페이지 통계자료)

원 고 접 수 일 : 2011년 5월 31일

1차심사완료일 : 2011년 6월 15일

최종원고채택일 : 2011년 6월 24일