

# 임대주택 주동계획의 사회통합적 증진에 대한 임차인 반응 연구

## A Study on Renter's Response to Planning of National Rental Housing for Improving Social Integration

김경연\* 이연숙\*\* 박민아\*\*\* 허윤경\*\*\*\*  
Kim Kyoung-yeon Lee Yeunsook Park Min-ah Heo Yun-kyung

### Abstract

The National Rental Housing has been built for solving the lack of houses for the low-income group. However the national rental housing that the low-income group lived only was regarded as a dislike facilities. Therefore in order that the low-income group didn't feel alienation, we should improve the quality of National Rental Housing. The purpose of this study aims to identify the facts for improving the social integration as the preference of Renter lived in Gwangju. The findings are as follows. The residents had marginal characteristics such as low income, the aged and were satisfied with the residential environment so they want to stay there as long as they can. However, they were dissatisfied with the scale of housing, housing facilities. Therefore, It is important to improve housing condition which they enhance their self existence.

Keyword : National Rental Housing, The Residential Environmental Improvement, Social Integration

주요어 : 국민임대주택, 주거환경개선, 사회통합

## 1. 서론

### 1. 연구 배경 및 목적

정부에서는 1998년 도시 저소득층의 주거안정과 경제적 편익을 도모하기 위해 국민임대주택 건설계획을 발표하였고, 2003년부터 매년 약 10만가구의 국민임대주택을 공급하여 2012년까지 수도권에 약 49만호 등 총 100만호의 국민임대주택 공급을 추진하고 있다. 그러나 2005년 8월 말, 국민임대주택 미분양률이 34.4%에 이르게 되었으며,<sup>1)</sup> 이는 국민임대아파트의 질적 주거환경이 배제된 채 양적 주택공급에만 치중한 결과로 볼 수 있다. 이러한 임대주택의 양적 공급은 저소득층이 한 곳으로 분리시켜 슬럼화되는 결과를 낳았으며 그로 인한 사회적 반대어론과 거주자의 사회적 갈등으로 임대주택은 그 지역의 비선호 시설이라는 부정적인 인식이 높아졌다.

이러한 저소득층의 배제현상에 대한 문제를 해결하고자 저소득층의 주거환경의 질적 향상을 위한 움직임이 발생

하고 있다. 주거 복지 및 주거환경 개선은 물론 주민의 생활편익의 측면에서 사회적 통합을 이룰 수 있는 적극적인 방안을 모색할 필요가 있다.

따라서 본 연구는 임대주택의 건설이 추진될 예정지역의 거주자를 대상으로 임대주택의 사회통합적 개선방안에 대한 거주자의 요구를 파악하는데 그 목적이 있다. 보다 구체적으로는 원주민의 재정착률을 높이고자 추진되고 있는 거점확산형 주거환경개선사업 지구로 선정되어있는 지역을 선정하여 거주자가 지역에서 지속적으로 머무를 수 있는 사회통합적 임대주택의 계획방향을 모색해보고자 한다. 본 연구는 기존의 사회적 배제의 상징인 임대주택이 보다 사회통합적인 특성을 지닌 임대 공동 임대주택으로 발전할 수 있도록 도모하는 기회가 될 것이다

### 2. 연구 범위

본 연구는 광주광역시 남구 양림동에 거주하고 있으며, 앞으로 임대주택으로의 이주 가능성이 높은 단독주택 임차인을 대상으로 진행되었다. 양림동 지역은 현재 국토해양부에서 시행하고 있는 거점확산형 주거환경개선사업지구로 선정되어 공동임대주택의 개발을 앞두고 있는 지역이다. 따라서 현재 양림동 거주자의 생활상과 임대주택에 대한 개선점 파악이 개발 후에도 그들의 재정착률을 높일 수 있는 사회통합형 임대주택 개발사업의 실질적인 아이디어로 직접 활용될 수도 있을 것으로 기대한다.

\*정회원(주저자), 연세대학교 주거환경학과 석사과정

\*\*정회원(교신저자), 연세대학교 주거환경학과 교수

\*\*\*정회원, 연세대학교 주거환경학과 석사과정

\*\*\*\*정회원, 연세대학교 주거환경학과 석사과정

1) 김도영 외(2006), 수도권 국민임대주택의 외부환경여건 특성조사, 대한건축학회 학술발표논문집

## II. 문헌 고찰

### 1. 거점 확산형 주거지 정비사업

국도해양부는 노후불량 주택을 개선하기 위하여 2005년부터 새로이 거점확산형 주거환경개선사업을 도입하기로 하였다.

지금까지 노후불량 주택을 정비하는 방식으로 주거환경개선사업이 추진되어왔다. 주거환경개선사업은 주거환경이 열악한 지역에 국고와 지방비를 50:50으로 투입하여 기반시설과 주택을 정비하는 사업으로 주공 등이 전면 재개발을 통해 공동주택을 공급하는 방식과 지자체가 도로 등 기반시설을 설치해 주면 주민이 자력으로 주택을 개량하는 현지개량방식으로 추진되어 왔다.

그러나 공동주택방식은 지역여건이 획기적으로 개선될 수 있으나 사업기간이 길고 세입자 부담이 커 재정착이 어렵다. 또한 현지개량방식은 지역사회가 계속 유지될 수 있지만 도로 폭 등의 도시계획시설 위주의 사업진행으로 주택개량 유인책이 부족하다는 문제가 제기되었다<sup>2)</sup>.

이에 두 가지 방식의 단점을 보완하고 장점을 살리는 거점확산형 정비방식을 도입하였다. 거점 확산형 방식은 구역의 일부분만 공공이 수용하여 개발하고, 이외 지역은 주민이 현지 개량하는 혼합형 방식이다. 공공은 구역전체에 대한 마스터플랜을 수립하여 기반시설 및 건축계획 등의 종합적인 가이드라인을 제시, 설치하고 구역 일부분에 순환용 임대주택, 주민공동시설 등이 포함된 거점을 개발한다. 이후의 개발과정은 주민이 가이드라인과 거점개발을 모델로 삼아 거점이외의 지역을 단계적으로 순환정비하는 방식<sup>3)</sup>이다.

민, 관 합동형 추진체계가 도입됨에 따라 기존 주거환경개선사업의 단점이 보완되고 주민의 주택개량이 보다 활발하게 지원될 것으로 보인다.

### 2 사회통합과 사회적 배제

사전상 의미로 통합이란 전체 속에서 조화를 이루며 어울려 살아간다는 뜻을 지니고 있다. 사회통합은 사회구성원간 또는 사회내의 여러 개인과 집단들간에 서로 결속력을 갖도록 해주는 것을 의미한다. 즉 억압적인 차별로 인해 격리와 배제 그리고 혐오의 대상도 사회의 구성원으로 인정되어 권리와 의무를 행사할 수 있는 물리적, 심리적, 사회적인 접근을 가능케 하는 사회적인 노력으로 정리될 수 있다.<sup>4)</sup>

지금까지의 사회통합 연구는 장애인과 노인 등 사회적 약자를 위한 연구로 그들이 사회에 통합된 정도를 파악하는 연구와 그들이 배제되지 않고 사회에 적응하기 위한 방안을 모색하는 것으로 연구가 진행되어왔다. 특히 사회통합의 영역에 있어서 공동체와 커뮤니티 시설에서 외부 환경에서 일어날 수 있는 통합을 연구해왔다.

이연숙(2008)은 사회통합을 접근할 수 있는 범위를 단위주거에서 주거지역에 이르기까지 macro한 영역의 통합뿐만 아니라 micro한 영역을 모두 아우르는 총체적인 통합이 이루어져야 함을 강조하였다.

단위주거의 경우 거주가족마다 다양한 삶의 방식을 적용하게 함으로써 선택가능성을 부여한 권리 추구를 통합의 영역으로 설정하였고, 주거 동에서는 상호작용을 도모할 수 있는 개방적인 형태를 설정하였다. 커뮤니티 센터는 폭넓은 공유공간으로 주거공동체를 도모하는 것에 대한 중요성을 강조하였다. 마을 단지의 영역에서는 다양한 구성원들이 자연스럽게 살 수 있는 계획이 필요하며, 공공 공간의 경우 일상적 환경으로 쉽게 사용가능하게 만들어 활기를 주고 삶의 쉼터가 될 수 있도록 설계함으로써 사회통합을 증진시킬 수 있다고 하였다.<sup>5)</sup>

## III. 연구 방법

본 연구는 광주 남구 양림동에 현재 거주하고 있는 단독주택의 임차인을 대상으로 한 소집단 워크숍 방법으로 진행 되었다. 소집단 워크숍 방법은 작은 규모의 집단이 공통으로 토론하여 문제를 해결함으로써 개인 상호 간의 의식과 요구가 상호 교류되고 개인의 범위를 넘는 공통의 요구가 표출되는 장점이 있다<sup>6)</sup>. 워크숍을 통하여 제공된 정보를 습득하고 토론과 타 응답자의 의견청취를 함으로써 성숙한 의견 제시와 상호작용적인 교육적 효과를 지닌다고 할 수 있다.

워크숍은 2008년 10월 3일과 4일 이틀에 걸쳐 워크숍 2회와 현장조사 1회로 진행되었으며, 양림동 단독주택에 현재 거주하고 있는 임차인 3명이 워크숍에 참가하였다.

연구의 진행도는 그림1과 같다.

1차 워크숍	현장조사	2차 워크숍
현 주거지 실태	현재 거주지 방문	임대아파트 이주 의견
향후 이주 의사		계획안 평가

그림 1. 워크숍 진행 구조

1차 워크숍에서는 조사대상자의 연령, 성별, 건강사항, 월평균 수입 및 생활비 등 일반사항과 주택의 주거비, 소유형태, 이전 주거형태 등에 대해 질문하는 설문지를 작성하게 하여 조사 대상자의 정보를 먼저 파악하였다. 그

2) 김찬호 등(2007), 주거환경개선사업의 성과 평가와 개선방안에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 제42권 1호

3) 도난영, 최막중(2006). 순환재개발 공공임대주택 재정착 및 이주 세입가구의 특성과 주거만족도 비교분석, 대한국토도시계획학회지 제41권 5호

4) 김영석(2000). 주거형태가 정신지체인의 사회통합에 미치는 영향에 관한 연구, 연세대학교 석사논문

5) 2008년 5월 2일 사회통합 주거공동체 개발 심포지엄에서 기조강연한 내용 중 발췌함.

6) 정은주 외(2004), 소비자 소집단 워크숍을 통한 주부들의 공간요구사항 분석, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집, 제6권 2호

후 현 주거지의 만족과 불만, 개선점에 대한 현재 주거지의 실태를 묻은 후, 향후 이주 의사와 아파트로 이주 시의 장/단점에 대해 자유롭게 토의하는 방식으로 워크숍을 진행하였다.

1차 워크숍 종료 후 조사대상자의 집에 직접 방문하여 현장조사를 실시하였다. 현장 조사에서는 주택의 실측과 사진촬영을 하였으며, 주택의 규모 및 시설, 소음, 채광 등의 세부항목과 주변 근린환경에 대한 만족도 인터뷰도 함께 진행되었다.

2차 워크숍에서는 먼저 임대주택에 대한 일반적인 사항에 대한 만족 혹은 스트레스 요인을 파악한 후, 기존에 개발되어 있는 국민임대주택의 주동계획평면을 제시하고 이에 조사대상자의 반응을 알아보았다. 사회통합을 증진시킬 수 있는 주동계획의 영역은 단위주거와 복도영역 그리고 아파트 1층 로비공간으로 제시하였다. 이는 보다 개인 공간에서 공적인 공간으로 단계를 가지고 제시한 것으로, 임대주택 거주자의 생활상황에 따라 사회적 통합을 이루고자 하는 공간영역에 차이가 있을 것이라는 판단으로 단계별 선호도를 보고자 한 것이다.

워크숍에 도구로 사용된 평면은 국민임대주택의 기존 평면과 고령자 및 다양한 사용자를 배려하고 이웃관계의 활성화를 유도하도록 개발된 평면의 두 종류이다. 기존 임대주택의 주동계획평면은 2008년 10월 경기도 김포시 마송지구에 들어서는 국민임대주택 중 전용면적 36㎡로 계획된 주동의 평면이 사용되었다(그림.2). 그리고 개발평면으로 사용된 평면은 기존의 평면을 재계획한 평면으로서 다양한 사용자를 위한 공간의 가변성을 높이고, 고령자를 배려하며, 아파트 거주자들이 주동 내에서 이웃과의 교류를 활성화 시킬 수 있는 시설을 갖춘 주동계획평면(7)을 Support부분만을 표시한 도면과 다양한 소비자의 라이프 스타일에 맞춰 내부가 계획된 도면의 두 종류로 제시하였다(그림. 3).

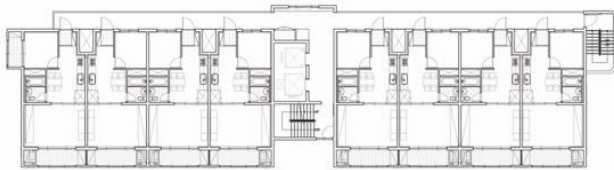


그림2. 기존 국민임대주택 계획안.



그림3. 개발된 주택의 계획안

7) 허윤경외 4인이 2008 실내디자인학회 추계발표대회에서 발표한 고령자 공동임대주택의 개선방안 연구에서 인용함.

#### IV. 조사 결과 및 분석

##### 1. 조사 대상자의 일반적 특성분석

조사 대상자의 일반적 특성은 표1과 같다.

표 1. 조사대상자 일반적 특성

특성	구성원	단독주택 거주자		
		a	b	c
나이		55	31	68
성별		남	여	여
동거가족 수 (본인포함)		3	4	2
생활비(만원)		50-100	100-150	0-50
임대료(만원)		20	0	1
거주기간		5년	3년	20년

\*나이: 만세

일반적 사항에 대해 작성한 후 지역에 대해 얘기한 결과, 이 지역 거주자의 일반적인 특성은 대부분 55세 이상 고령자이거나 부모님을 모시고 사는 젊은 부부로 나타났다. 지역 내 이웃들의 연령층을 묻는 질문에서도 주민들의 연령이 40-50대 중년층은 거의 살지 않고, 부모님을 모시는 30대 혹은 55세 이상 고령자 층이 대부분으로 연령층의 양극화가 일어나고 있음을 알 수 있었다. 동거가족 구성원을 살펴보면 고령자 부부(c) 혹은 자녀 및 손자 손녀와 거주하는 경우(a, b)가 있었다.

조사 대상자는 대부분 직업을 가지고 계시지 않았으며 50만원 전후의 생활비를 쓰고 계셨다.

거주기간의 경우 3년, 5년, 20년으로 다양하였지만 현 거주지로 이주하기 전부터 광주시에서 긴 시간 거주한 것으로 나타났다.

##### 2. 1차 워크숍

###### 1) 현 주거지 실태

현 주거지의 실태는 입주시기와 거주기간을 묻고 현 주거지의 장/단점 그리고 불만사항에 대해 주택 내외와 주택 외의 주변 환경으로 나누어 질문하였다.

가장 큰 불만사항으로 단일문체와 편의시설의 부재를 가장 큰 문제점으로 지적하였다. 시내권이 가깝기는 하지만 버스 등 대중교통이 적고 많이 걸어나가야 하기 때문에 특히 노인 분들의 경우 많은 불편이 있다고 답하였다. 또한 빈집이 드문드문 존재하여 주변의 청결상태가 문제가 되고 있다고 지적하였다. b 조사자의 경우 친척이 소유하고 있는 주택에 임차인이 나타나지 않아 빈 집 상태로 둘 수 없어 부모님과 함께 무료로 거주하고 있었다. 현재 이 지역은 빈가가 생길 정도로 대상지의 주거 환경은 많이 낙후되어 있음을 알 수 있었다. 뿐만 아니라 임차인의 입장에서 개조나 관리면에서 임대해주는 주인집의 의견에 맞춰야 하는 점에서 불편사항을 토로하였다. 그러나 아파트에 비해서 소음에 대한 걱정이 적고, 이웃 간의 유

대관계가 좋은 점을 장점으로 답하였다. 또한 공원도 가깝고 공기도 깨끗하기 때문에 환경자체는 좋은 편이라고 응답하여 그 지역에 대한 애착심이 큼을 알 수 있었다.

## 2) 향후 이주계획

향후 이주의사에 대한 토의로 이사 예상시기와 주택유형 그리고 원하는 주택규모와 방수, 희망동네로 나눠서 질문하였다.

조사자의 경우 지역에 대한 애착심이 높아 현재 주거지에서 아파트 혹은 자가 주택으로의 이주를 원하고 있었다. 아파트로의 이주를 원하는 이유는 내부편의시설이 편리하게 갖추어져 있고, 주변 생활환경이 개선될 수 있을 것이라는 기대에서였다. 또한 임차인으로서 불편함 때문에 경제적인 여건만 확충된다면 이주 시 자가마련을 위해 이주하겠다는 의견이 나왔다.

## 3. 현장 조사

현장 조사에서는 주택의 실측과 사진촬영을 하였으며, 질문지를 준비하여 주택의 규모 및 시설, 소음, 채광 등의 주택 내부항목과 주변 근린환경에 대한 만족도를 인터뷰도 함께 진행되었다.

질문지의 구성<sup>8)</sup>은 표2와 같다.

표 2. 질문지 구성

주택 내부 만족도	주택규모, 방의 개수, 부엌, 화장실, 베란다. 수납공간, 난방시설, 채광상태, 소음, 환기, 향, 내부 마감재의 질, 안전상태, 주거비 부담
주변 환경 만족도	관리상태, 편의시설, 복지시설, 생활편의시설, 소음 및 악취, 대중교통이용, 공원, 방범지안, 자녀의 교육여건, 이웃관계
주택 내부 노후도	내장재 상태, 배수 상태, 누수, 부착기구 및 시설상태, 전기 및 설비상태, 균열, 부식, 결로, 창호 상태, 타일 상태

주택 내부의 만족도는 보통으로, 대부분 주택 내부조건에 삶을 맞춰가고 있는 것으로 파악되었다. 주택규모가 작고 방의 개수가 부족하지만 이러한 불편한 사항들은 생활하면서 적응되었다고 하였다. 그러나 난방시설과 수납공간의 부족, 마당에 대해서는 크게 불만족하고 있다고 지적하였다. 특히 마당의 경우 짐을 쌓아두거나 화초를 기르는 등의 행동을 하고 싶은데 임대인에서 가장 많이 간섭하는 공간이어서 불만족이라는 의견이었다. 수납공간의 경우 따로 창고가 없어 방 하나를 수납을 할 수 있는 공간으로 사용하는 등의 방법을 쓰고 있다고 하였다.

주변 환경에 대해 대부분 불만이라고 답하였다. 특히 약국, 시장 등 근처 편의시설의 부재와 대중교통의 불편 그리고 자녀의 교육여건이 불만족으로 지적되었다. 반면 근

처에 사직공원과 문화유산이 많이 보존되어있어 근린생활 환경에는 만족하였다.

노후도의 경우에는 창호의 상태와 누수 그리고 결로가 가장 큰 문제로 지적되었다. 창호가 틀어지면서 외풍이 심하게 들어와서 창을 비닐로 막아두자 그 결과 결로현상으로 곰팡이가 발생하는 등 반복적인 문제가 발생되고 있었다.

현장답사를 사진으로 정리하면 표3과 같다.

표 3. 조사대상자 주택 현장답사 사진



## 4. 2차 워크샵

### 1) 임대아파트로의 이주 의견

2차 워크샵에서는 아파트로의 이주를 전제로 그에 따르는 선호사항과 스트레스 요인을 파악하고자 하였다.

아파트로 이주하게 될 때 가장 큰 선호요인은 편의성으로 파악되었다. 아파트로 이주하게 되면 아파트와 함께 건설되는 놀이터나 노인정, 복지시설 등 주변 편의시설을 쉽게 이용할 수 있어 좋다고 하였다. 또한 주택 내부에 있어서도 구조면에서 편하고 동선이 짧아 생활상의 편리함을 중요시 생각함을 알 수 있었다.

반면에 아파트로의 이주 시 스트레스 요인으로는 답답한 아파트 형태와 소음에 대한 문제를 지적하였다.

단독주택의 경우 환기 및 통풍이 잘 되어 시원하고 탁트인 느낌이지만 아파트의 경우 고층이면서 막혀서 사는 느낌이라는 점이 불만사항이라고 하였다. 또한 아이를 키

8) 본 질문지는 이정현, 김경수에 의해 2006년 12월 발표된 부산광역시 공공임대주택 주거실태 및 관리방안 연구와 김승희에 의해 2007년 12월 발표된 지방도시 공공임대주택 입주자의 주거만족도 분석에서 항목을 추출한 것이다.

우고 있는 입장에서 아래집과 윗집 간의 소음문제로 인한 분쟁을 우려하고 있었다.

## 2) 개발된 평면에 대한 평가

사회통합을 증진시킬 수 있는 주동계획의 영역은 단위 주거와 복도영역 그리고 아파트 1층 로비공간으로 제시하였다.

먼저 단위주거에서는 다양한 평면안 중 선택하는 것에 대한 선호도는 비교적 높게 나타났다. 현재 임대주택에 거주하고자 하는 사람들의 경우 다양한 가족유형을 가지고 있기 때문에 다양한 공간배치를 제공하는 것에 대해 선호하였다. 노부부의 경우 살림을 넣을 수 있는 작은 방 외에는 넓은 거실이 있는 것을 선호하였으며, 젊은 부부의 경우 아이들을 위한 수납을 위한 방과 놀이공간을 선호하는 등 다양한 평면제시의 필요성을 알 수 있었다.

다음으로 복도에서의 교류를 위한 공간에 대한 선호도와 그 이유를 알아보았다. 복도형의 경우 계단형에 비해 보다 많은 이웃과의 교류가 가능할 것이라는 데 동의하였다. 그러나 복도쪽의 창문을 낮추어 보다 열린 계획을 하는 것에 대해서는 프라이버시의 문제와 상충하여 약간 부정적인 반응을 보였다. 복도의 중간에 모이는 장소를 두는 것에 대해서는 긍정적으로 평가하였으나 이로 인해 개인의 단위주거의 면적의 줄어드는 것에 대해서는 부정적으로 생각하였다. 또한 세대마다 있는 것보다 층 엘리베이터 실 가운데 큰 공간으로 제공되는 것이 더 좋겠다는 의견이 나왔다. 즉 이러한 의견들을 종합해볼 때 교류가 중요하다 하더라도 개인적인 영역을 침범하지 않는 범위에서 이루어지는 것을 보다 선호함을 알 수 있었다.

복도의 모이는 공간에서 일어날 수 있는 행위로는 아이들이 집 앞에서 놀 수 있는 공간으로 활용될 수 있으며, 노인들의 경우 아이들과 함께 이야기를 나눌 수 있는 것이 좋다고 하였다.

한 층에서의 젊은 층과 노년층의 혼합에 대한 질문에서는 자연스럽게 섞여서 사는 것에 대한 선호가 매우 높았다. 노년층의 경우 젊은 층과의 교류로 활기를 찾을 수 있을 것이라는 의견이 있었으며, 젊은 층의 경우 자신의 아이들과 노년층의 교류를 긍정적인 요인으로 꼽았다. 그러나 제도적으로 한 층에 노년층과 젊은 층을 일정비율로 섞는 것에 대해서는 부정적인 의견을 가지고 있었다.

아파트 입구 1층 로비공간에 대해서는 편의시설이 공급되는 것은 좋으나 그로 인해 발생하게 될 추가적인 관리비나 시설유지비에 대한 우려를 표현하였다. 또한 로비공간에 장소를 마련하여 지역사회에 참여할 수 있는 관리 등의 소일거리를 제공한다는 것에 대해 취지는 좋지만 건강의 이유로 쉽지 않다는 의견이 나왔다.

## 5. 임대주택 개발에 대한 의미 분석

임대주택의 경우 편리한 생활과 쾌적한 환경에서 오는 아파트의 장점에 대해 대부분 만족하고 있었으나 임대주

택이라는 면에서 발코니 확장 등의 변경이나 주동을 선택하는 등의 의견을 반영할 수 없다는 점을 가장 큰 불편사항으로 지적하였다. 가족구성원이나 생활양식에 대한 많은 차이를 보이고 있음에도 불구하고 획일적으로 제공되는 평면에 대한 문제점과 거주자의 이해가 부족한 평면이 문제점으로 지적되었다.

한 채의 독립성이 보장된다는 점에서 단독주택을 선호하였으나 노후된 주택의 시설과 낙후된 주변환경에 대한 불만사항을 표출하였다. 이러한 개선점으로 주택 및 주거환경에 대한 개발을 원하지만 임차인이라는 점에서 개발 후 상승될 임대료에 대한 우려감을 나타냈다. 한편으로는 경제적인 여건이 충분하지 못한 자신에게는 해당되지 않는 이야기라며 의견 표현의 무기력감을 보이시는 등의 문제점이 발견되고 있음을 파악할 수 있었다.

## V. 결론

본 연구는 임대주택의 사회통합성을 증진시키기 위하여 임대주택의 건설이 예정된 지역을 선정하여 현 거주자의 사회통합적 임대주택에 대한 선호도를 파악하고자 한 것이다. 이를 통해 임대주택의 사회통합적 증진 계획방향을 설정할 수 있음은 물론 현재 거주자의 의견을 심층적으로 들음으로써 개발 후 원주민이 정착할 때 발생할 수 있는 스트레스요인을 함께 파악할 수 있었다.

특히 거점확산형 주거환경개선지구의 거점에서는 일정 비율 이상의 임대주택 건설이 의무화되어 있기 때문에 현재 거점확산형 주거환경개선지구 시범지역으로 지정된 광주광역시 남구 양림동 지역 거주민을 대상으로 연구를 실시하였다.

연구 결과 주거환경의 청결상의 정비와 편리한 공간에 대한 선호도가 높게 나타났으며, 사회통합을 증진할 수 있는 임대주택 주동계획에서는 개인적인 공간에서의 통합보다는 공적인 공간에서의 통합을 선호하는 것으로 나타났다.

지금까지 주거환경개선사업이 진행되고 현지의 원주민들이 지속적으로 거주하도록 하기위해서는 주택 소유주뿐만 아니라 임차인까지도 배려되어야 한다는 목소리는 지속적으로 있어왔고, 현실적으로 불가능한 상황을 어떻게 지원하면 이들이 임대주택 혹은 지역 내의 임대형 주택에 거주하거나 주택의 소유로 발전할 수 있는 방법을 모색해야 한다는 데에 여러 연구에서 동의하고 있다. 그러나 워크숍을 진행하면서 현재 주거환경개선지구 임차인은 임대주택으로의 이주를 생각할 수 없는 어려운 여건이라는 점에서 여전히 의견 표현의 무기력감을 보였다. 주거환경개선사업이 시작되면 머무를 수 없는 장소의 박탈로 타 지역에 열등한 조건으로 이주하여야 한다는 체념적 생각을 가지고 있었다.

거점확산형 주거환경개선사업은 원주민의 재정착률을 높이고자 하는 목표를 위해 진행되고 있으며, 도시재생연구단의 핵심 2과제 사회통합주거공동체 재생기술개발연구사업단도 궁극적으로 총체적 재생을 위한 연구라는 점에

서 이러한 사람들에게 주거 및 생활환경개선의 기회를 부여하는 방안을 강구해야만 한다.

그러한 취지에서 이들에게 가능한 하나의 미래대안이 될 수 있는 공공임대주택을 제안하였으며 이것이 어떻게 개선될 수 있는지에 대한 방법을 모색하고자 본 연구를 진행하였다. 이러한 단독주택의 임차인들이 주거환경개선 후에도 그 지역을 떠나지 않고 재정착할 수 있도록 하기 위해서는 주거지를 재생하는 과정에 있어서 세입자들이 상승된 임대료를 지불 할 수 있을 정도의 고용창출이나 경제적 효과가 있어야 하며, 임대료에 대한 일부의 지원 등의 정부의 제도적 지원 또한 필요할 것이다.

추후 연구에서는 계획요소뿐만 아니라 제도적인 측면의 지원에 관한 접근이 필요할 것으로 보인다.

### 참고문헌

1. 김도영, 안태선(2006), 수도권 국민임대주택의 외부환경여건 특성 조사, 대한건축학회 학술발표대회논문집
2. 김승희(2007), 지방도시 공공임대주택 입주자의 주거만족도 분석-강원도 공공임대주택 입주자를 중심으로, 한국주거환경학회집 제 5권 제 2호
3. 김영석(2000). 주거형태가 정신지체인의 사회통합에 미치는 영향에 관한 연구 : 장애인 공동생활가정을 중심으로, 연세대학교 석사논문
4. 김찬호, 박현수, 정상문(2007), 주거환경개선사업의 성과 평가와 개선방안에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지 국토계획, 제42권 1호
5. 도난영, 최막중(2006). 순환재개발 공공임대주택 재정착 및 이주 세입가구의 특성과 주거만족도 비교분석, 대한국토도시계획학회지 제41권 5호
6. 이정현, 김경수(2006), 부산광역시 공공임대주택 주거실태 및 관리방안 연구, 부산발전연구원 보고서
7. 정은주, 임정은, 정소미, 조성진, 이연숙(2004), 소비자 소집단 워크숍을 통한 주부들의 공간요구사항 분석, 한국 실내디자인학회 학술발표대회논문집, 제6권 2호
8. 허윤경, 박민아, 장미선, 이연숙(2008). 고령자 공동임대주택의 개선방안 연구, 실내디자인학회 추계발표대회.