

# 영구임대아파트 거주자 주거지 재생 수요조사 연구

- 인천 만수주공 7단지 거주자를 중심으로 -

## The Demands for Housing Regeneration of the Permanent Rental Apartment Dwellers -With Special Reference to Man-soo 7 Complex in Incheon-

김미희\*                      박병규\*\*                      노세희\*\*\*  
Kim, Mi-Hee                  Park, Byong-Gyu                  Noh, Se-Hee

### Abstract

The purpose of this study is to collect baseline data about the demands for housing regeneration of the permanent rental apartment dwellers. Self-administered questionnaires and interviews were provided to 144 dwellers in Incheon Man-soo 7 complex from 2008 December 29th to 31st. The collected data was used to conduct comparative and descriptive statistical analysis: frequency, t-test, and  $\chi^2$ -test. The main findings are as follows : 1. House repairing and papering is most common used service by respondents. They also have much need for economic support. 2. Residents were satisfied with general environment of house. This survey shows that the highest satisfaction was about using food waste disposal sites, and the lowest satisfaction was about soundproof facilities on the other hand, among the questions. 3. Dwellers wanted to remodeling such as bathroom, restroom, a flower garden, space of landscape architecture. More than half dwellers preferred to leave among themselves living at permanent rental apartment as it is. 4. There is important difference in the demands of housing regeneration as the family trait, and variables of those were nuclear family or elderly/handicapped-family.

**Keyword** : Permanent Rental Apartment, Housing Regeneration,  
주요어 : 영구임대주택, 주거지 재생

### 1. 서론

공공임대주택의 건설은 1982년 임대주택육성방안이 마련되어 국민주택기금의 지원과 1984년 임대주택건설촉진법이 제정됨으로써 제도적 장치의 마련과 함께 본격적인 건설이 시작되었다. 특히, 영구임대주택은 1987년 제6차 경제개발계획을 수정하여 사회소외계층과 낙후부문의 중점지원을 약속한 실천계획으로써 당시 6대 도시 생활보호대상자 23만 가구를 감안하여 25만호의 건설 계획을 확정하였다. 그러나 이는 이후 제7차 경제개발계획 수립과정에서 19만호로 축소 조정되어 현재에 이르고 있다(김미희 외 5인, 2005). 초기 건설 의도에 따라 영구임대주택은 영세민이나 장애인 등과 같은 사회적으로 소외받고 있는 저소득층을 중심으로 우선 입주시켰기 때문에 도시 빈민의 집단 거주지가 진행되어, 주택임에도 불구하고 사회복지 시설화 되는 문제라든가, 외부로부터 차별적인 시선이나 낙인화 등 일반 주거지와는 다른 차원의 문제가 발생하고 있다.

또한 초기 건립된 영구임대주택의 경우 입주 후 20여년의 시간이 경과하면서 구조체와 설비의 노후화가 가속화와 같은 물리적 문제로 주민들이 불편을 겪고 있으며, 기물과 손이나 노상방뇨, 쓰레기 무단투기와 같은 주민들의 반사회적 행위(anti-social behaviour)가 나타나고 있고, 상당수 주민들이 무기력함이나 열등감을 느끼고 있으며, 이로 인해 영구임대주택 단지가 지역에서 사회적으로 점점 고립되는 경향이 나타나고 있다(홍인옥·남원석, 2003).

저소득층의 주거안정을 위해 공급되는 공공임대주택은 단순한 물리적 공간만이 아니라 복지서비스가 함께 제공되어야만 생활안정을 이룰 수 있다. 영구임대주택 단지 내 입지한 일부 사회복지관과 민간단체 등에서 복지서비스와 주민교육 프로그램을 실시하고 있으나, 개별적이고 제한적으로 이루어지고 있어 체계적인 관리나 지원과는 거리가 있다. 이로 인해 영구임대주택의 생활환경은 더욱 악화되고 있고, 주거서비스의 질도 저하되고 있다. 그 결과 영구임대주택 거주에 따른 생활안정에도 불구하고 사회복지 서비스가 제대로 제공되지 못하면서 영구임대주택 주민들은 생활에 어려움을 겪고 있으며, 시간이 지날수록 문제가 더 심화되고 있는 실정이다(홍인옥 외 5인, 2005). 더구나 주변지역과 현격하게 구분되는 생활환경은 주민들에게 좌절감을 안겨주고 있고, 이러한 고립화와 주민들의 무기력증을 극복

\* 정희원(주거자), 전남대 생활환경복지학과 교수, 이학박사

\*\* 정희원(교신저자), 서울산업대 건축학과 교수, 도시·지역계획학박사

\*\*\* 정희원, 전남대 생활환경복지학과 박사수료

이 논문은 국토해양부가 주관하고 한국건설교통기술평가원이 시행하는 07첨단도시개발사업(과제번호:07도시재생B02)에 의해 연구되었음.

하고 지역을 활성화 시킬 수 있는 적극적인 대책이 필요하다. 따라서 본 연구에서는 영구임대주택 거주자를 중시한 사회통합형 주거지 정비의 필요성을 인식하고, 영구임대주택의 물리적·사회적 환경을 개선하여 주민의 삶의 질을 개선시킬 수 있는 주거지 정비 방안에 대해 논의하고자 한다.

## II. 연구방법

### 1. 조사도구

조사내용은 크게 사업지원체제와 사회통합방식으로 나누어 국내외 선행연구 고찰과 전문가 자문회의를 거쳐 개발된 항목을 근거로 구성하였다. 사업지원체제는 주민지원체제와 관련된 내용으로 김수현 외(2002), 권오정 외(2005) 그리고 배순석 외(2006)의 연구내용을 바탕으로 조사대상 단지 내에서 현재 실시되고 있는 지역사회복지서비스와 교육 프로그램 및 서비스 내용을 사전 조사하여 이용률과 만족도를 조사하였다. 사회통합방식은 물리적 통합방식과 사회적 통합방식으로 나누어 문항을 구성하였다. 물리적·사회적 통합기법을 도출하기 위해 김수현 외(2002), 홍인옥 외(2005), 배순석 외(2006), 김종립 외(2007)의 연구를 바탕으로 주거만족도와 단지 내 문제점에 대한 질문을 추가하였다. 구체적인 설문 항목과 내용은 <표 1>과 같다1).

표 1. 설문지 항목 및 내용

구분	내 용	
사업 지원 체제	주민지원 체제	지역사회복지서비스, 단지 내 교육프로그램 이용 및 만족도
사회 통합 방식	물리적 통합방식	- 개선을 원하는 주택 내/단지 외부 공간 - 주거공간 확장시 증가하는 관리비 지불 의향
	사회경제적 통합방식	단지 내 계층 간 혼합에 대한 선호
	주거만족도, 단지 내 가장 심각한 물리적/사회적 문제	

### 2. 조사방법 및 자료수집

인천광역시 남동구 만수 1동 주공 7단지 거주자2) 150명(조사대상 모집단의 10%를 할당함)을 대상으로 자기기입식 설문조사와 면접을 병행하여 실시하였다. 2008년 12월 26일 조사원 교육을 실시하여, 12월 29일부터 31일까지 조사를 실시하였다. 65세 이상은 일반 설문조사와 동일한 설문지로 사전 교육된 면접원을 통해 자료를 수집하여, 자료의 정확성이 유지될 수 있도록 고려하였다. 자료수집을 위해 만수 7단지 관리사무소를 방문하여 각 동의 통장을 소개받았고, 6명의 통장은 각각 연구자가 원하는 설문대상자를 동별로(701~709동) 고르게 모집하였다. 조사대상은 거주자

- 1) 본 연구는 주거지 재생에 대한 거주자 수요를 심층적으로 파악하기 위한 포커스그룹면접(Focused Group Interview; FGI)을 실시하기 전 포커스 집단을 설정하고, 주거지 재생에 대한 일차적 요구 조사를 통해 FGI 조사 질문항목 및 내용, 질문의 중요도 등을 결정하기 위한 선행적 조사임을 밝혀둔다.
- 2) 인천 만수주공 7단지 인구현황 : 전체 1466가구 중 수급가구 - 696(47.5%)세대, 비수급가구 - 770(52.5%)세대(가구 특성별로 전체 가구 중 장애가구 393(26.8%)세대, 노인독거 가구는 193(13.2%)세대 임)

특성과 단지 인구 및 가구구성을 고려하여 수급가구와 비수급가구로 층화시킨 다음, 학령기 자녀가 있는 가구와 없는 가구로 다시 층화하여 전체 세대 수와 인구분포 및 가구특성에 맞추어 할당표집 하였다.

### 3. 조사대상

#### (1) 조사대상의 일반적 특성

조사대상자 표집의 기준인 수급여부와 학령기 자녀 유무에 따른 결과를 살펴보면, 전체 조사대상 144명 중 수급 가구는 52.1%, 비수급 가구는 47.9%이며, 초·중·고교에 다니는 학령기 자녀를 둔 가구는 47.3%, 학령기 자녀가 없는 노인/장애가구가 52.8%를 차지하였다. 조사대상자의 사회·인구학적 특성은 <표 2>와 같다.

표 2. 조사대상자의 사회·인구학적 특성

성별	변수		변수	f(%)	
	남	f(%)			
성별	여	89(61.8)	학 력	중졸 이하	90(64.7)
	전체	144(100)		고졸	46(33.1)
				대졸 이상	3(2.0)
연령	40세 이하	17(12.2)	전체	139(100)	
	41~50세	25(18.0)		무직/퇴직	70(50.7)
	51~60세	24(17.3)	주부	43(31.2)	
	61~70세	33(23.7)	생산/운전직	12(8.7)	
	71세 이상	40(28.8)	서비스업	9(6.5)	
	전체	139(100)	기타	4(2.9)	
	평균	59.7세	전체	138(100)	

전체 조사대상자 중 남자는 38.2%, 여자는 61.8%로 여자의 비율이 높게 나타났고, 평균 연령은 59.7세로 조사되었으며 61세 이상이 52.5%를 차지하였다. 조사대상자의 64.7%가 중졸이하의 학력을 가지고 있었으며, 직업은 정년 퇴직을 포함하여 '무직'이 50.7%, '주부'가 31.2%로 대다수의 응답자가 직업을 가지고 있지 않으며, 직업이 있는 경우에도 주로 생산 관련직 및 운전, 서비스업과 같은 단순직종의 비전문·비정규 직종임을 알 수 있다. 월 평균 소득은 월급, 상여금 및 이자소득, 이전소득 등을 모두 포함하여 평균 589,200원으로 조사되었다.

## III. 조사 결과 분석

### 1. 사업지원체제 : 주민지원체제

#### 1) 지역사회복지서비스 이용률과 만족도

조사대상 단지 거주자의 주민지원체제를 파악하기 위해 단지 내에서 시행되고 있는 사회복지관 및 지역사회 연계 프로그램 및 서비스를 파악하여 각 프로그램 및 서비스에 대한 이용률과 만족도를 조사한 결과는 <표 3>과 같다. 지역사회복지서비스 중 가장 많이 이용하고 있는 분야는 주거 서비스로 '집수리 및 도배' 서비스에 대한 이용률은 48.6%, 다음으로 건강 서비스 중 '건강검진 및 무료진료'의 이용률이 36.8%로 나타났고, 가사 서비스 중 '식사준비, 밑반찬 제공' 서비스의 이용은 22.2%로 세 번째로 많이 이용하고 있음을 알 수 있다. 그리고 기타 복지서비스 중 '근로 의욕 증진 프로그램'이나 '후원자 연결', '노인을 위한 말벗 서비스'는 이용률이 가장 저조한 서비스였다. 이용자를 대상으로 각 서비스에 대한 만족도를 5점 리커트 척도로 조사한 결과 가장 만족하고 있는 프로그램 및 서비스는 '노인

을 위한 말벗 서비스'로 4.25점, 다음으로는 '가사도우미 서비스(4.23)', '방문간호 및 간병(4.20)'의 순으로 만족도가 높은 것으로 나타났다. 반면, '근로익육 증진 프로그램(1.75)', '취미활동지원(2.20)', '후원자 연결(2.50)'은 만족도가 낮음을 알 수 있다.

표 3. 지역사회복지서비스의 이용률과 만족도 (N=144)

복지서비스 종류	이용률 (%)	만족도 f(%)					평균
		전혀 불만족	비교적 불만족	보통	대체로 만족	매우 만족	
식사/일반찬 서비스	22.2	-	3.5	6.9	4.9	6.9	3.69
가사							
청소 및 세탁	9.7	0.7	0.7	2.1	2.1	4.2	3.86
생활상담	7.6	1.4	2.8	2.8	0.7	0.7	2.58
가사도우미서비스	9.0	-	-	3.5	-	5.6	4.23
건강							
건강검진/무료진료	36.8	1.4	2.8	11.8	10.4	10.4	3.70
방문간호/간병	10.4	-	0.7	2.1	2.1	5.6	4.20
병원동행/수속대행	8.3	-	3.5	1.4	1.4	2.1	3.25
보장구 지원	9.0	2.1	2.1	-	2.8	2.1	3.08
주거							
집수리/도배	48.6	0.7	4.2	6.9	27.1	9.0	3.83
가타							
공공기관업무 처리	4.2	0.7	-	2.1	0.7	0.7	3.17
근로익육증진프로그램	2.8	1.4	0.7	0.7	-	-	1.75
취미활동 지원	3.5	1.4	0.7	0.7	0.7	-	2.20
후원자 연결	2.8	1.4	-	0.7	-	0.7	2.50
노인말벗서비스	2.8	-	-	0.7	0.7	1.4	4.25
주민지도자 교육	3.5	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	3.00

표 4. 단지 내 교육프로그램 이용률과 만족도 (N=144)

교육 프로그램 종류	이용률 (%)	만족도 f(%)					평균
		전혀 불만족	비교적 불만족	보통	대체로 만족	매우 만족	
방과후 자녀학습지원	7.6	0.7	1.4	2.8	1.4	1.4	3.18
지역 리더모임	6.3	-	2.1	2.1	1.4	0.7	3.11
놀토 프로그램	4.2	0.7	0.7	2.1	0.7	-	2.67
체험학습/캠ป์	3.5	0.7	1.4	-	0.7	0.7	2.80
도서관/동화구연	3.5	0.7	-	0.7	1.4	0.7	3.40
학교폭력예방프로그램	2.8	0.7	-	0.7	-	1.4	3.50
잠재력 개발 프로그램	2.8	0.7	0.7	1.4	-	-	2.25
보육 프로그램	2.1	-	0.7	1.4	-	-	2.67
부모교육/가족상담	2.1	0.7	0.7	0.7	-	-	2.00
학교인성집단프로그램	1.4	-	-	-	0.7	0.7	4.50
컴퓨터 교육	1.4	-	0.7	-	0.7	-	3.00
노래교실/음악체조교실	1.4	-	0.7	-	0.7	-	3.00
중/고입 검정고시	1.4	-	0.7	-	0.7	-	2.50
청소년을 위한 멘토링	0.7	-	-	0.7	-	-	3.00
성인을 위한 한글교실	0.7	-	0.7	-	-	-	2.00

## 2) 단지 내 교육프로그램 이용률과 만족도

단지 내 교육프로그램 및 서비스의 이용률과 만족도는 초·중·고교에 다니는 학령기 자녀가 있는 가구를 대상으로 조사를 실시하였으며, 앞에서 제시한 지역사회복지서비스와 같이 실제 단지 내 사회복지관 및 외부지원기관을 통해 운영되고 있는 프로그램 및 서비스를 조사하여 각 항목에 대한 이용여부와 만족도를 체크하였다. 그 결과는 <표 4>와 같다. 교육프로그램에서 가장 많은 이용률을 보인 항목은 '방과 후 자녀학습 지원(7.6%)' 프로그램으로 나타났고, '지역 리더모임(6.3%)', '놀토 프로그램(4.2%)' 순으로 조사되었다. 또한 각 항목에 대한 만족도를 5점 리커트 척도로 조사한 결과 '학교 내 아동·청소년 인성 집단 프로그램'이 4.5점으로 가장 높게 나타났고, '학교 폭력 예방 치료 프로그

램(3.5)', '어린이 도서관 및 동화구연(3.4)', '방과후 자녀학습지원(3.18)' 순으로 만족하고 있는 것을 알 수 있다.

## 3) 거주자가 가장 필요하다고 생각하는 복지서비스

조사대상 단지에 거주하는 주민들이 어떠한 사회적 지원을 원하는지 파악하기 위해 가장 필요한 복지 서비스에 대한 수요를 조사하였다. 그 결과 생활비 및 생필품 지원, 후원자 연결 등 '경제적 지원'에 대한 요구가 34.8%로 가장 높게 나타났고, 반찬·식사 제공 서비스 및 청소 등 '가사 서비스'에 대한 요구가 27.8%, 무료 건강검진 및 의료서비스와 같은 '건강 서비스'가 15.2%로 조사되었다. 영구임대주택은 정책적으로 저소득층의 주거안정을 실현하기 위해 건설된 주택이며, 거주자 대다수가 경제적 어려움을 가지고 있는 가구이므로 경제적 지원에 대한 요구가 높게 나타나는 것으로 보인다.

## 2. 사회통합방식

영구임대주택의 사회경제적 통합 기법을 도출하기 위해 조사대상 단지 주민들의 주택 및 단지환경 등 주거전반에 걸친 만족도와 단지 내에서 가장 심각하다고 느끼는 물리적·사회적 문제에 대해 조사하였다. 거주자 재생 수요를 중심으로 구체적인 물리적 정비와 사회적 정비 방안을 제안하기 위해 리모델링이나 물리적 개선을 원하는 단위주호 및 단지 공간에 대한 질문을 구성하고, 사회적 통합 방식에 대해서는 영구임대주택, 국민임대주택, 일반 분양아파트의 단지 배치 형식에 대한 선호를 파악하고자 하였다.

## 1) 주거만족도 및 단지 내 문제

### (1) 주거만족도

주거만족도는 거주자가 생활하고 있는 주택에 대한 긍정 또는 부정적 느낌을 의미하며, 주거에 대한 감정적이고 정서적인 반응으로(김은희·서치호, 2008), 주거환경의 여러 요소에 대한 거주자의 지각 및 평가 과정을 통해 결정된다. 조사대상자의 주거만족도에 대한 일반적 경향을 살펴보면 <표 5>와 같다. 전체 주거만족도 평균이 3.57로 현재 주거에 대해 비교적 만족하고 있었으며, 주거만족도 항목 중 거주자가 가장 만족하고 있는 항목은 '음식물 및 일반쓰레기 처리장'으로 5점 만점에 평균 3.86점 이었으며, 다음으로 '습기 또는 누수(3.85)', '채광 및 환기(3.84)', '승강기(3.84)' 순으로 만족하고 있었으며, 반면 가장 만족하지 못하고 있는 항목은 '방음(2.98)'인 것으로 나타났다.

### (2) 단지 내 가장 심각한 문제

단지 내 가장 심각한 물리적 문제에 대해 조사대상자의 30.9%가 '쓰레기 무단투기'라고 응답하였고, 23.6%가 '복시 시설 또는 복지서비스의 부족'이라고 하였다. 또한 심각한 사회적 문제에 대해 조사대상자의 27.7%가 '소음 및 고성방가'라고 하였고, 26.3%는 '알코올 중독자 문제'가 심각하다는 의견을 가지고 있었으며, '무단방뇨' 문제도 16.4%로 조사되었다. 특히 '소음 및 고성방가'의 문제는 앞서 제시한 주거만족도(<표 5>)에서 '방음' 항목에 대해 '전혀 만족하지 않는다'라고 응답한 비율이 13.9%이며, 주거만족도 항목 중 가장 만족도 평균이 낮아 조사 대상단지 내 '방음, 소음 및 고성방가'의 문제가 매우 심각한 수준인 것으로 보인다.

표 5. 주거만족도의 일반적 경향 (N=144)

문항	전혀 불만족 f(%)	비교적 불만족 f(%)	보통 f(%)	대체로 만족 f(%)	매우 만족 f(%)	평균
건물의 안전성	2.8	11.1	27.8	27.1	31.3	3.73
습기 또는 누수	3.5	8.3	22.2	31.9	34.0	3.85
채광 및 환기	5.6	8.3	22.9	22.9	40.3	3.84
방음	13.9	21.5	27.1	27.8	9.7	2.98
주거면적 및 방의 수	6.9	27.8	21.5	20.8	22.9	3.25
상하수도 배관	3.5	9.7	25.7	29.9	31.3	3.76
부엌	3.5	22.9	20.8	30.6	22.2	3.45
화장실 및 목욕시설	10.4	25.0	14.6	29.2	20.8	3.25
난방시설 및 단열	8.3	19.4	17.4	37.5	17.4	3.36
주차시설	5.6	6.3	29.9	32.6	25.7	3.67
승강기	4.2	9.7	19.4	31.3	35.4	3.84
놀이터	5.6	5.6	29.2	30.6	29.2	3.72
조경 및 휴게시설	5.6	7.6	30.6	31.3	25.0	3.63
노인정	4.9	7.6	37.5	28.5	21.5	3.54
운동시설	10.4	14.6	31.3	22.9	20.8	3.29
공부방 또는 독서실	6.3	10.4	43.1	21.5	18.8	3.36
단지 내 가로등	4.9	9.0	22.9	31.3	31.9	3.76
음식물/쓰레기 처리장	6.3	8.3	15.3	41.0	29.2	3.78
재활용 분리 수거시설	4.2	6.9	16.7	43.1	29.2	3.86
전체 만족도						3.57

표 6. 단지 내 가장 심각한 문제

구분	%
물리적 문제	
쓰레기 무단투기	30.9
복지시설 또는 복지서비스 부족	23.6
편의시설(시장, 은행, 병원 등)의 부족	16.0
약취	14.3
교육 및 보육시설의 부족	9.4
없다	5.8
전체	100.0
사회적 문제	
소음, 고성방가	27.7
단지 내 알코올 중독자 문제	26.3
무단방뇨	16.4
이웃 간의 폭력행사	9.4
단지 내 각종 시설물 파손 문제	8.7
절도, 강도 등의 치안문제	4.2
주변 거주 사람들의 우리 아파트 주민들에 대한 차별적인 태도	3.8
없다	3.5
전체	100.0

2) 물리적 통합기법

(1) 주택 내부 개조 및 리모델링 선호 공간

‘단위주호에서 개조를 원하는 공간은 어디인가?’라는 질문에 대해 거주자의 32.6%는 ‘개조 및 리모델링을 원하는 공간이 없다’고 응답하였다. 이것은 앞에서 제시한 주거만족도에서 알 수 있듯이 비교적 주거만족도가 높게 나타난 것과 관련성이 있는 것으로 사료된다. 단위주호 공간에서 개조 및 리모델링을 원하는 공간은 ‘화장실 및 욕실’이 27.8%, ‘거실’이 13.2%, ‘발코니’가 11.1% 순으로 나타났다.

(2) 단지 외부 공간 개조 및 리모델링 선호 공간

외부공간의 개조 및 리모델링에 대해서도 단위주호에 대한 응답과 비슷하게 조사대상자의 31.9%가 ‘없다’고 응답하였다. 그리고 ‘화단 및 조경 공간’, ‘단지 내 청결 유지 및 관리’에 대한 요구가 각각 22.2%로 가장 높게 나타났고, ‘경로당(10.4%)’, ‘놀이터(7.6%)’ 순으로 개조 및 리모델링이 이루어졌으면 좋겠다는 의견을 보이는 것을 알 수 있다.

표 7. 개조 및 리모델링을 원하는 공간(N=144)

단위주거	f(%)	단지 외부공간	f(%)
없다	47(32.6)	없다	46(31.9)
화장실/욕실	40(27.8)	화단/조경공간	32(22.2)
거실	19(13.2)	청결유지/관리	32(22.2)
발코니	16(11.1)	경로당	15(10.4)
안방	8( 5.6)	놀이터	11( 7.6)
다용도실	7( 4.9)	공동작업장	3( 2.1)
기타	7( 4.9)	육아시설	5( 3.5)
전체	144(100.0)	전체	144(100.0)

3) 사회경제적 통합기법

(1) 단지 혼합 형태에 대한 주민들의 선호

향후에 아파트 단지를 구성한다면, 영구임대주택과 국민임대주택, 그리고 일반 분양아파트를 어떻게 배치하면 좋겠는지에 대한 질문에 대해 조사대상자의 61.1%가 ‘현재처럼 영구임대주택 주민끼리만 사는 형태’가 좋다고 응답하였고, 16.7%가 ‘영구임대주택, 국민임대주택, 일반분양 아파트 구분 없이 모두 한 단지 안에 섞어 사는 형태’를 선호하는 것으로 조사되었다. 또한 영구임대와 국민임대의 혼합에 대해서는 12.5%가 선호하였다.

3. 거주자의 가구 특성에 따른 주거지 재생 요구의 차이

기존의 문헌고찰을 통해 영구임대주택 거주자의 주거지 재생에 관한 의견에 수급여부와 가구 내 학령기 자녀의 유무가 차이를 보이는 중요한 변수로 작용하고 있었고(김수현 외, 2002; 홍인옥 외, 2005), 이를 토대로 연구 초기에 조사대상자 표집을 진행하였다. 결과분석 과정에서 수급여부는 통계적으로 의미 있는 차이를 보이는 변인으로 나타나지 않았고, 조사대상자의 표집에서 중요한 기준으로 설정한 ‘가구 내 학령기 자녀의 유무’ 또한 설문 항목에서 제시한 거주자 의견에 차이를 보이는 중요한 변인으로써 설득력이 부족하다고 판단하고, 결과분석에서는 가구 특성을 다르게 분류하였다.

‘가구 내 학령기 자녀의 유무’를 기준으로 학령기 자녀가 있는 ‘부부+자녀’, ‘한부모+자녀’, ‘조부모+자녀’ 집단 중 ‘조부모+자녀’ 집단의 경우 학령기 자녀가 없는 가구로 분류한 ‘노인 부부 가구 및 노인 단독 가구’의 의견과 유사하여, 같은 그룹으로 분류하였다. 따라서 부부와 자녀 또는 한부모와 자녀가 함께 사는 가구를 ‘부모자녀가구’로 명명하였고, 나머지 노인 부부 및 노인 단독 가구에 조부모+자녀 가구, 장애가구를 포함하여 ‘노인/장애가구’로 분류하여 분석을 실시하였다.

1) 가구 특성에 따른 지역사회복지 이용여부의 차이

가구 특성에 따른 지역사회복지서비스 이용의 차이를 알아보기 위해 교차분석을 실시한 결과는 <표 8>과 같다. 가사서비스에서 ‘청소 및 세탁’, ‘가사도우미 서비스’, 건강서비스 중 ‘건강검진, 무료진료’, ‘휠체어/지팡이 등 보강구 지원’, 주거서비스의 ‘집수리 및 도배’에서 부모자녀가구와 노인/장애가구 사이에 통계적으로 의미 있는 차이를 보였다. 즉 조사대상 단지 내에서 실시되고 있는 지역사회복지서비스 이용에서 노인/장애가구가 부모자녀가구 보다 이용률이 비교적 높게 나타나는 경향이 있다.

표 8. 가구 특성에 따른 지역사회복지서비스 이용차이(N=144)

복지서비스	이용 여부	부모자녀 가구 f(%)	노인장애 가구 f(%)	전체 f(%)	X <sup>2</sup>
가사	청소/세탁	무 51(98.1) 유 1(1.9)	79(85.9) 13(14.1)	130(90.3) 14(9.7)	5.641*
	전체	52(100.0)	92(100.0)	144(100.0)	
	가사도우미서비스	무 51(98.1) 유 1(1.9)	80(87.0) 12(13.0)	131(91.0) 13(9.0)	
전체	52(100.0)	92(100.0)	144(100.0)		
건강	건강검진/무료진료	무 40(76.9) 유 12(23.1)	51(55.4) 41(44.6)	91(63.2) 53(36.8)	6.595*
	전체	52(100.0)	92(100.0)	144(100.0)	
	보장구 지원	무 51(98.1) 유 1(1.9)	80(87.0) 12(13.0)	131(91.0) 13(9.0)	
전체	52(100.0)	92(100.0)	144(100.0)		
주거	집수리/도배	무 38(73.1) 유 14(26.9)	36(39.1) 56(60.9)	74(51.4) 70(48.6)	15.325***
	전체	52(100.0)	92(100.0)	144(100.0)	

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

‘더 필요하다고 생각되는 복지서비스가 무엇인가’에 대한 질문에 대해서도 가구특성에 따라 통계적으로 의미 있는 차이를 보였다(<표 8>). 복지서비스 중 생필품 지원 및 생활비 지원, 후원자 연결과 같은 ‘경제적 지원’은 노인/장애가구가 부모자녀가구에 비해서 더 필요하다고 생각하는 경향이 있었으며, ‘자녀교육 및 보육 서비스’와 기타 상담이나 보장구 지원, 집수리 등과 같은 서비스의 경우 부모자녀가구에서 더 많이 원하고 있음을 알 수 있다.

표 9. 가구 특성에 따라 더 원하는 복지서비스의 차이(N=144)

복지서비스 종류	가구특성			X <sup>2</sup>
	부모자녀 가구 f(%)	노인/장애 가구 f(%)	전체 f(%)	
경제적 지원	1(5.6)	24(44.4)	25(34.7)	20.399***
반찬/식사제공/가사도우미	4(22.1)	16(29.6)	20(27.8)	
건강검진/의료	3(16.7)	8(14.8)	11(15.3)	
교육/보육서비스	5(27.8)	1(1.9)	6(8.3)	
기타(상담/보장구 지원/집수리 등)	5(27.8)	5(9.3)	10(13.9)	
전체	52(100.0)	92(100.0)	144(100)	

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

2) 가구 특성에 따른 주거만족도 차이

가구 특성에 따른 주거만족도의 차이를 살펴보기 위해 t-test를 실시한 결과를 보면, <표 10>에서 주거만족도 모든 항목에서 부모자녀가구와 노인/장애가구의 만족도에 통계적으로 의미 있는 차이를 보이는 것을 알 수 있다. 노인/장애가구가 부모자녀가구에 비해 건물의 안전성, 습기 또는 누수, 채광 및 환기, 방음, 주거면적 및 방의 수, 상하수도 배관, 부엌, 화장실 및 목욕시설, 난방시설 및 단열, 주차시설, 승강기, 놀이터, 조경 및 휴게시설, 노인정, 운동시설, 공부방 및 독서실, 단지 내 가로등, 음식물 및 일반쓰레기 처리장, 재활용 분리시설의 모든 주거만족도 항목에서 더 만족하는 것으로 나타났다. 즉, 노인/장애가구가 부모자녀가구에 비해 주택과 단지환경 등 주거전반에 걸친 만족도가 더 높은 경향이 있다.

표 10. 가구 특성에 따른 주거만족도의 차이(N=144)

주거만족도 항목	부모자녀 가구(n=52)	노인/장애 가구(n=92)	t-value
	M(SD)	M(SD)	
건물의 안전성	3.06(.895)	4.11(1.032)	-6.151***
습기 또는 누수	3.25(1.007)	4.18(.994)	-5.395***
채광 및 환기	3.17(1.133)	4.22(1.078)	-5.484***
방음	2.50(1.094)	3.25(1.183)	-3.755***
주거면적/방의 수	2.50(.980)	3.67(1.232)	-6.276***
상하수도 배관	3.10(.955)	4.13(1.008)	-6.026***
부엌	2.69(.940)	3.88(1.067)	-6.691***
화장실/목욕시설	2.42(.957)	3.72(1.269)	-6.906***
난방시설/단열	2.87(1.010)	3.64(1.237)	-3.854***
주차시설	3.08(.987)	4.00(1.016)	-5.289***
승강기	3.19(1.121)	4.21(.978)	-5.666***
놀이터	3.13(1.067)	4.05(.999)	-5.179***
조경/휴게시설	3.00(1.085)	3.98(.961)	-5.600***
노인정	2.94(.958)	3.88(.970)	-5.597***
운동시설	2.60(.995)	3.68(1.204)	-5.537***
공부방/독서실	2.69(.875)	3.74(1.026)	-6.192***
단지 내 가로등	3.10(1.089)	4.14(.990)	-5.867***
음식물/쓰레기처리장	3.13(1.189)	4.15(.937)	-5.311***
재활용분리수거시설	3.33(1.080)	4.16(.905)	-4.725***

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

3) 가구 특성에 따른 사회경제적 통합 방식 선호의 차이

카이제곱 분석을 통해 사회통합방식 중 사회경제적 통합방식의 단지혼합방법에 대한 선호에 부모자녀가구와 노인/장애가구 사이에 통계적으로 의미 있는 차이를 보이고 있음을 알 수 있다. 부모자녀가구는 노인/장애가구에 비하여 영구임대와 국민임대, 분양아파트까지 모두 한 단지에 혼합된 형태를 선호하는 경향이 있다.

표 11. 가구 특성에 따른 단지혼합선호의 차이(N=144)

단지혼합선호	부모자녀 가구 f(%)	노인/장애 가구 f(%)	전체 f(%)	X <sup>2</sup>
영구임대주택	31(59.6)	57(62.0)	88(61.1)	8.599*
영구임대+국민임대	5(9.6)	13(14.1)	18(12.5)	
영구임대+일반분양	2(3.8)	12(13.0)	14(9.7)	
영구임대+국민임대+일반분양	14(27.0)	10(10.9)	24(16.7)	
전체	52(100.0)	92(100.0)	144(100)	

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

IV. 요약 및 결론

본 연구는 인천광역시 만수주공 7단지 거주자를 대상으로 영구임대주택 주거지 재생에 대한 수요를 사업지원체제와 사회통합방식의 측면에서 조사하여, 주민의 재생욕구 지향적인 물리적·사회경제적 통합기법을 도출하고자 하였다.

연구의 결과를 요약하면 첫째, 영구임대주택 거주자의 단지 내 복지서비스 이용에서 거주자가 가장 많이 이용하고 있는 서비스는 집수리 및 도배였으며, 다음으로 건강검진 및 무료진료 서비스와 식사 및 반찬 제공 서비스가 높게 나타났다. 또한 더 필요하다고 생각되는 복지서비스에 대해서는 생활비 및 생필품 지원, 후원자 연결 등의 경제적 지원과 반찬 및 식사제공 등의 가사도우미 서비스였다.

둘째, 주거전반에 대해 만족도가 높게 나타났는데, 특히 음식물 및 일반쓰레기 처리장, 습기 또는 누수, 채광 및 환

기, 승강기 등에 대한 만족도가 높았으며, 반면 방음설비 등 소음에 대해 가장 불만족스러워 하는 것으로 나타났다. 또한 거주자들은 단지 내 쓰레기 무단투기와 복지시설 및 서비스의 부족을 가장 심각한 물리적 문제라고 응답하였고, 사회적 문제로는 소음 및 고성방가, 단지 내 알코올 중독자 문제가 가장 심각하다고 생각하고 있었다.

셋째, 단위주호와 단지환경 내에서 리모델링이나 개조가 필요한 공간으로 각각 화장실 및 욕실, 화단 및 조경 공간, 단지의 청결 유지 및 관리를 선택하였으며, 1/3정도의 거주자가 리모델링이나 개조를 원하는 공간이 없다고 응답하였는데 이것은 주거만족도가 높게 나타난 것과 연관 지을 수 있는 것으로 사료된다. 그리고 과반수이상의 거주자들이 현재처럼 영구임대주택 주민끼리만 사는 것을 선호하였으며, 그 다음은 국민임대, 영구임대, 일반 분양아파트를 모두 한 단지로 혼합하는 형태였다.

연구 설계과정에서 영구임대주택의 주거지 재생 수요조사에 차이를 보일 것이라 생각된 변수가 수급여부와 가구 내 학령기 자녀의 유무일 것으로 추정하였으나, 수급여부는 큰 차이를 보이지 않았다. 또한 학령기 자녀가 있는 가구로 설정한 '조부모+자녀' 가구의 경우 학령기 자녀가 없는 가구로 분류한 노인가구의 요구와 유사하여 노인가구로 재분류하였다. 영구임대주택 주거지 재생에 대한 거주자 수요가 부모자녀가구와 노인/장애가구의 가구 특성별로 차이가 있는 것으로 보인다. 재분류된 가구 특성에 따른 주거지 재생 수요에 대한 의견의 차이를 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 노인/장애가구는 부모자녀가구 보다 가사·건강·주거 부분의 지역사회복지서비스에 높은 이용률을 보였다. 부모자녀가구는 자녀교육 및 보육서비스에 대한 요구도가 높은 반면 노인/장애가구는 경제적 지원에 대한 요구가 높게 나타났다. 다음으로 주민참여와 주거만족도와 관련해서 노인/장애가구가 부모자녀가구에 비해 단지 내 주민조직이 구성되어 있다는 것을 더 잘 인식하고 있는 경향이 있었고, 주거만족도 전체 항목에서 만족도가 높게 나타났다. 또한 단지혼합방식에 있어서도 부모자녀가구는 노인/장애가구에 비해 영구임대, 국민임대, 그리고 일반분양 아파트가 모두 한 단지에 사는 형태를 선호하였다.

본 연구의 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 영구임대주택 단지 내에 지역사회복지서비스 및 교육프로그램이 적지 않게 운영되고 있음에도 복지 지원기관에 의해 제공되는 집수리 및 도배, 식사 및 밀반찬 제공, 건강검진 및 무료진료 등 물질적 복지서비스 이외에는 이용률이 낮았으며, 특히 학령기 자녀가 있는 가구를 대상으로 시행되고 있는 교육프로그램 및 서비스의 경우 이용률이 10% 이하로 저조하게 나타났다. 이것은 프로그램의 내용이 빈약하거나 주민들에게 복지관의 프로그램 잘 알려지지 않은 홍보의 문제일 수도 있고, 주민들의 참여의지 자체가 부족하기 때문일 수 있다고 생각되어진다. 영구임대주택이 저소득층의 주거안정을 위한 주택으로 공급된 주택이라는 관점에서, 단순한 물리적 생활공간으로써가 아니라 복지서비스를 함께 제공하여 슬럼화 되어가는 단지를 활성화시키기 위해서는 기관의 일방적 도움을 수동적으로 이용하는

수준에서 벗어나 거주자들의 적극적 참여가 전제되어 복지 지원기관과 거주자 사이에 지속적인 상호작용과 유대감을 유지할 수 있는 프로그램 이용이 증가되어야 할 것으로 사료된다.

둘째, 단지 내 가장 심각한 사회적인 문제라고 지적된 쓰레기 무단투기 문제를 개선하기 위해서 주민 생활 및 예절 등에 관한 공동체 생활 교육이 필요하며, 알코올 중독자 문제에 관해 단지 내 전문적인 지원기관 혹은 지역사회의 알코올 상담센터와 연결된 서비스 등이 필요할 것이다. 특히 알코올 중독자 문제와 관련하여, 이들은 단지 내에서 소음을 일으키거나 비행행동 등의 이차적인 문제를 일으켜 다른 주민들의 생활에 피해를 주기 때문에 이들을 위한 구체적인 방안이 마련되어야 할 것이다.

셋째, 단위주호 내 가장 리모델링을 원하는 공간으로 화장실 및 욕실이라고 응답한 것은 시설이나 설비의 부족뿐만 아니라 공간이 너무 협소해서 장애인의 경우 욕실에서 휠체어를 사용하는 것이 현실적으로 어렵다. 따라서 기본적으로 장애인이나 노인을 위한 베리어 프리(barrier-free design) 설비가 이루어져야 할 것으로 보인다. 또한 단지 내 외부공간에서 개선을 원하는 공간으로 녹지 공간 및 조경 시설이 가장 많은 응답을 보였는데, 이것은 개별 주호공간이 협소하여 개인 활동, 여가 및 이웃교류 등의 많은 생활이 외부공간에서 함께 병행되며, 특히 노인의 경우 집안에서 혼자 지내기보다는 외부로 나와 다른 노인들과 함께 단지 내에 마련된 녹지나 휴식공간에서 휴식을 취하거나 이웃을 사귀는 경향이 있어 녹지 공간에 대한 개선 요구가 높은 것으로 사료된다.

#### 참고문헌

1. 권오정·김미희·김대년·김영주·박남희·최령(2005), 노인가구의 자립생활증진을 위한 주택개조기준 개발 및 보급방안 연구, 건설교통부·한국주거학회
2. 김미희·권오정·김영주·이경희·박경남·채해원(2005), 저소득층의 주거복지를 위한 다가구주택 매입임대 시범사업 평가 및 확대 추진방안, 대한주택공사·한국주거학회
3. 김수현·김소임·김성희·김연정(2002), 서울시 영구임대주택 주민의 생활, 서울시정개발연구원
4. 김윤이(2004), 주민을 중시한 사회통합형 주거지 정비에 관한 연구, 도시연구 제9호, 한국도시연구소
5. 김은희·서치호(2008), 공동주택 주거만족도의 체계적인 분류를 위한 이론적 연구, 한국실내디자인학회논문집, 17(1) 50~59
6. 김종립·진미윤·최조순·하성규·최정미(2007), 공공임대주택 정책 로드맵 구상 연구, 주택도시연구원
7. 배순석·천현숙·진정수·전성제·김승중(2006), 도시주거공간의 사회통합 실현방안 연구, 국토연구원
8. 서수정·이창호·배용규(2006), 현지개량사업의 활성화를 위한 정비수법 및 모델개발, 주택도시연구원.
9. 홍인옥·남원석(2003), 공공임대주택 입주민의 사회통합 지원방안 모색, 보건복지부·한국도시연구소
10. 홍인옥·남원석·김선미·김윤이·신명호·이호(2005), 영구임대주택 주거실태조사, 건설교통부