

# 한국과 미국 공공 임대아파트 거주자의 이동과 단지 내 활동 - 서울 SH공사 아파트와 미네소타 주 PHA 아파트의 비교를 중심으로 -

## The Comparison of Residents' Movement and Activities of Public Rental Apartments in Korea and the United States

- Focused on the Comparison of SH Apartments and PHA Apartments -

신경주\*                      장상옥\*\*  
Shin, Kyung-Joo              Jang, Sang-Ock

### Abstract

The purpose of this research is to compare residents' movement and activities in SH apartment in Yangcheon-Gu, Seoul (SH apartment) and PHA apartment in St. Paul, Minnesota (PHA apartment) in order to improve the quality of rental housing environment. This study had surveyed 418 residents of SH apartments in Korea and used the secondary data gathered from 1,462 residents of PHA apartments in the United States. The results of this study are as follows: The criteria of Korean residents in SH apartments when choosing their residences are lower rent payment and shorter waiting time. They seemed to have no other options than public rental housing. On the contrary, American residents in PHA apartment had more option to choose from. Therefore, Korea needs to offer more variety types of residents that can be lead to better satisfaction of low income classes. Most of the SH apartments residents has lived for long-term, in the average of more than 6 years, and wanted to live continually at their current dwelling. PHA residents showed similar tendency. However, long term residency may lead to permanent occupation of the public rental apartment by the same family. Hence, a system which can provide equal residency opportunities to all low-income classes need to be developed. Residents of SH apartment were satisfied with the personal activities but were not satisfied with group activities among residents or regarding resident meetings. However, residents of PHA apartments were more satisfied with their management because there is more in-housing-complex activity programs. Therefore, more activity program for a resident should be developed after analysing programs of different apartments and current conditions in Korea. There were some noticeable divergences among residents, based on their age, term of residence and physical, emotional and mental problem, when evaluating in-housing-complex's programs. Thus, these factors are also need to be considered when planning and examining evaluation about the management of rental apartments.

Keywords : public rental apartment, comparison with SH apartments and PHA apartments, residents' movement, residents' activities in community

주요어 : 공공임대 아파트, SH공사 아파트와 PHA 아파트의 비교, 거주자 이동, 거주자의 단지 내 활동

## I. 서 론

현재 정부가 추진하는 노인, 장애인, 저소득층 등의 소외 계층을 위한 공공임대주택 공급 사업은 전 국민이 같이 잘 사는 복지국가의 실현에 기여하기 위한 정책의 일환으로 매우 중요하고 그 의의가 크다. 종래에 해 오던 양적인 주택공급에 초점을 둔 임대주택 정책은 21세기에

들어선 현 시점에서는 많은 괴리를 느낄 수밖에 없다고 본다. 그 이유는 1970년대(GNP 1,000불미만 시대) 국민의 주거요구와 2000년대(GNP 2만불 시대) 국민의 주거요구는 확연히 차가 크기 때문이다.

오늘날 저소득층은 자립적인 수입은 낮으나 국가의 전반적인 경제수준의 향상과 함께 단순한 거주 공간으로써의 주거에서 나아가 그들의 삶의 질을 변화시켜 줄 수 있는 질적인 주거와 거주자에 필요한 면적과 공간을 갖춘 주거를 동시에 요구 한다. 이들은 다른 대안이 없어서 주어진 주거에서 불만족한 생활을 영위하고 있으나 사회수준의 변화와 함께 점차 더 나은 주거에 대한 욕구가 커질 것이 예상되므로 미리 이들을 위한 대안 주거연구와 개발이 요구되는 시점이다. 대안 주거의 개발 시는 이러

\*정회원(주저자), 한양대학교 실내환경디자인학과 교수, UF(Visiting Courtesy Professor), 학술박사

\*\*정회원(교신저자), 경상대학교 가정교육과 부교수, 가정학박사

이 논문은 2005년도 정부재원(교육인적자원부 학술연구조성사업비)으로 한국학술진흥재단의 지원을 받아 수행된 연구임 (KRF-2005-042-C00209).

한 점에 포커스를 맞춘 저소득층용 임대주택이 계획 되어야 한다고 본다. 최정민(2005)은 저소득층이 주로 입주하는 임대주택은 시설의 노후, 관리상태 불량, 부동산 가격의 상대적 열세 등으로 질적 요구측면을 만족시키지 못하였음을 지적 하였다.

이점에 착안하여 본 연구자는 앞으로의 공공 임대주택의 바람직한 대안 제시를 위해서는 공공임대주택 거주자의 평가가 필요하며, 이런 현장데이터를 기초로 관련 정책이나 계획이 이루어져야 한다고 판단하였다.

이에 공공임대주택의 공급과 운영이 우리나라보다 일찍 시작되어 앞서 있는 미국과의 비교연구를 시도하였다. 연구내용은 양국의 공공임대주택 거주자의 임대아파트 선택과 관련된 이동과 아파트단지 내에서 이루어지는 활동에 대한 거주자 평가 비교 검토이다.

## II. 연구 방법과 연구 내용

### 1. 조사대상

한국 측의 조사대상은 거주자 공동시설의 최소 확보 기준인 300세대 이상의 단지가 많고(500~2,998세대) 독특한 주거환경 개선안과 정책이 타 지자체의 모델이 된다는 평가를 받고 있는 양천구의 SH공사 임대아파트(이하 SH공사 아파트)를 선정하였다.<sup>1)</sup>

비교대상은 미국 미네소타 주 세인트폴시의 PHA 고층 임대 아파트(이하 PHA 아파트)로 이곳은 노인 및 장애자를 위한 주거 방안을 모색하고 그 해결책을 훌륭하게 제시하는데 선도적인 역할을 해 온 곳으로 평가를 받았다(Stewart, 2000; Wilden, Redfoot, 2002).<sup>2)</sup>

### 2. 조사방법 및 내용

조사방법은 질문지 조사로, 한국의 질문지는 세인트폴 시 공공주택공사에서 개발한 문항에 기초하여 한국 실정에 맞게 수정 작성하여 예비조사 등을 거쳐서 개발하였다. 예비 조사는 양천구의 8개 공공 임대아파트 중 SH공사가 직영 관리 하는 4개 단지를 대상으로 2006년 2월에 실시하였다. 예비 조사 결과, 이곳 거주자들은 저학력의 고 연령층

으로 문항이 단순한 면접조사 방식이 적합함을 확인하였다. 본조사용 질문지는 예비조사에서 부적절한 문항을 수정, 전공 교수(2인)와 전공 대학원생(5인)의 검토 후 최종 완성하였다. 질문 내용은 조사대상의 일반적 특성 및 건강상태, 한글해독 여부, 임대아파트의 거주기간 및 이주 관련, 단지 내 활동에 대한 거주자 평가 등을 포함 하였다. 본 조사는 2006년 3~4월에 양천구 4개 공공 임대아파트 단지 거주자를 대상으로 고령자는 일대일 면접조사를, 나머지 가정을 랜덤 선택 질문지를 배부(총1,000부 중 440부 회수), 부실기재를 제외한 418부를 최종분석에 사용하였다.<sup>3)</sup>

미국의 자료는 2002년 세인트폴 시 주택공사에서 실시한 주택조사 자료<sup>4)</sup>를 이용하는 2차 자료조사법을 적용한다. 미국의 원 자료는 2002년 세인트폴의 16개 PHA(Public Housing Agency) 거주자 1,462명을 조사한 방대한 자료로 조사도구는 연구 수행처인 Wilder Research Center에서 PHA직원과의 면담 등을 통하여 개발하였다고 한다. 설문내용은 조사대상의 인구통계학적 특성, 거주자의 건강상태, 거주연수, 이사동기와 이사 여부, 단지 내 활동에 대한 거주자 평가로 개방형과 폐쇄형 문항으로 구성되었다.

구체적인 연구내용은

첫째, 한국과 미국의 공공 임대아파트 거주자의 이동에 대해 비교한다.

둘째, 한국과 미국의 공공 임대아파트 단지 내의 활동에 대한 거주자 평가를 비교한다.

셋째, 한국과 미국의 공공 임대아파트 거주자의 일반적 특성별 단지 내 활동 평가를 비교한다.

위의 비교연구를 통하여 앞으로 임대아파트 개발 계획 시에 임대아파트 거주자의 주거선택과 주거환경을 향상시킬 수 있는 방안을 찾고자 한다. 궁극적으로는 저소득층 노인 세대가 오래 자신의 주거에 거주하면서 21세기에 걸맞은 보다 질적인 삶을 영위할 수 있게 우리나라의 임대아파트 주거수준을 향상시키는데 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

### 3. 자료 처리

자료는 한국의 경우 SPSS 프로그램을 이용하여 조사대상의 일반적 특성에 대해서는 빈도, 백분율을 산출하였고, 단지 내 활동에 대한 평가는 빈도, 백분율, 평균, 표준편차, t 검증, 일원변량분석, 사후검증으로 Duncan' multiple range test를 적용하였다. 미국 측의 자료는 단순 통계처리로만 분석된 2차 자료를 이용하여 백분율을 중심으로 비교 하였다.

3) 대부분의 거주자가 저소득층이나 저학력자로 질문지 조사에의 이해와 관심도가 낮아 회수율이 낮았다.

4) 본 연구는 미국과 국제 공동연구방식으로 이 자료의 이용허가를 받았다. 그러나 연구 진행 중에 미국 측의 사정으로 원 데이터 공유를 거부 하였다. 당초 한국 설문지 개발 시에 계획했던 미국 자료와의 심층 통계분석을 통한 비교가 불가능 했던 한계점을 갖는다. 미국 측 자료는 단순 기술통계를 제시한 보고서이나 이 자료가 미국의 정책방안 수립에 직접적 영향을 미친 것이므로 비교 연구 결과도 그 유용성을 인정받을 것으로 사료된다.

1) 대한주택연구소 등의 자문에 따라 거주자참여도와 주택 및 서비스 프로그램에 대한 조사에 적합한 서울특별시에 의해 설립된 SH공사 공공 임대아파트를 선정하였다. 이곳에는 공공임대(양천, 학마을 2단지, 신트리2단지, 푸른마을 1단지)와 재개발임대(삼성, 현대A, 현대B, 우성2차)로 총 7,456세대가 거주한다. 입주자 자격은 공공임대는 택지 개발 철거 세입자, 도시계획 철거 세입자, 임시 이주자, 시의 승인을 받은 기타 공급 대상자, 청약저축 가입자이며, 재개발 임대는 당해 재개발 사업지구 철거 세입자, 타 재개발 사업지구 철거 세입자, 시장이 정한 처분방법에 의해 선정된 자이다. 공급면적은 46.2~66 m<sup>2</sup>이다.

2) PHA는 미네소타주법에 의해 설립된 독립적 정부기관인 지방 주택공사이다. 세인트폴 시에는 PHA에서 가족주택 4단지(1296호), 고층아파트 15개동(2,548호), 분산된 듀플렉스와 독립주택(414호)으로 총 4,256호의 공공 임대주택을 소유 운영한다. 이곳의 입주자는 노인, 재향군인, 장애우, 학생 등 저소득의 개인과 부부 등이 다양하게 거주한다. 이곳 고층아파트 공급면적은 31~68 m<sup>2</sup>로 그 폭이 넓다.

### III. 연구 결과

#### 1. 한국과 미국 조사대상 단지의 거주자 특성<sup>5)</sup>

거주자의 성별은 한국과 미국 모두 여성 거주자(각각 55.3%, 63%)가 더 많았는데, 미국 쪽의 비율이 더 높았다<표 1>. 연령층은 양국 모두 60세 이상의 고령자 비율이 높았다(한국 86.7%, 미국 54%). 한국은 주로 노인층 거주였으나, 미국은 커뮤니티에 활기를 주고자 정책적으로 젊은 세대를 혼재시켜 연령층 구성이 보다 다양하였다. 가족수는 두 나라 모두 2인 이하의 소인수 가정이었

표 1. 한국과 미국 임대아파트 거주자의 일반적 특성 비교

한국 SH공사			미국 PHA		
변인	구분	N(%)	변인	구분	N(%)
성별	남	183(44.2)	성별	남	532(37)
	여	229(55.3)		여	905(63)
연령	39세이하	27( 4.1)	연령	39세 이하	215(15)
	40-49	14( 3.4)		40-49세	186(13)
	50-59	24( 5.8)		50-59세	257(18)
	60-69	79(19.1)		60-69세	300(21)
	70세이상	279(67.6)		70-79세	472(33)
출생 지역	서울	74(17.9)	출생 지역	미국	1164(82)
	경기도	71(17.1)		미국 외	256(18)
	강원도	30( 7.2)	인종	백인	944(66)
	충청도	49(11.8)		흑인	243(17)
	전라도	64(15.5)		아시아인	114( 8)
	경상도	80(19.3)		히스패닉	43( 3)
	제주도	2( 0.5)		미국원거주자	14( 1)
	북한	41( 9.9)		기타	72( 5)
	국외	3( 0.7)			
가족수 (평균=2.08)	1명	107(26.4)	가족수 (평균=1.04)	1명	1329(95)
	2명	211(52.0)		2명	56(3)
	3명	52(12.8)		3명 이상	0(0)
	4명 이상	36( 8.9)			
교육 수준	무학	55(13.9)	현재 교육	받고 있음	170(12)
	초졸	121(30.6)		학습여부	안 받음
	중졸	81(20.5)	훈련, 교육 종류	GED	30(19)
	고졸	102(25.8)		자격증코스	24(15)
	대졸 이상	36( 9.1)		대학	65(41)
			기타	41(26)	
한글해독 여부	가능	374(91.2)	영어해독	가능	1294(91)
	불가능	36( 8.8)		불가능	129( 9)
한글교육 학습	받고 있음	70(17.0)	신체 장애 <sup>a</sup>	있음	652(47)
	안 받음	342(83.0)		없음	735(53)
신체적 건강	건강	358(86.5)	신체 장애	있음	447(32)
	건강않음	56(13.5)		정서적/ 정신적문제 <sup>b</sup>	없음
정신적 건강	건강	380(91.8)	GED: 고졸자격 검정시험		
	건강않음	34( 8.2)			

5) 신경주, 장상욱(2007a)의 연구에 제시된 거주자 특성을 인용하였음. 제시된 표(1~12)속의 미국 측 원자료는 소수점 미산출로 99~100%의 값을 가지며 개별 N값은 % 데이터로 산출한 수치임.

다(평균 한국 2.08인, 미국 1.04인). 교육수준은 한국은 약 45%가 무학이나 초졸 이하이며 현재 17%가 한글 교육을 받을 정도로 저학력이었다. 미국은 비미국계의 거주 비율이 높은 관계로 영어 미 해독자가 10%미만 있었고 현재 교육을 받는 사람은 상당수가 대학교육을 받고 있었다.<sup>6)</sup> 출신지는 한국은 전 도에 걸쳐 있었는데 특히 10% 정도의 북한 이주자가 혼재하는 특징이 있었다. 미국은 아시아, 아프리카계 등 소수인종이 약 1/3 차지하였다. 건강상태는 한국 거주자는 신체적(13.5%), 정신적(8.2%) 건강문제를 가진 반면 미국 거주자는 신체적(47%), 신체·정서·정신 복합(32%) 건강 문제자를 합하여 약 80%가 건강장애자로 구성되어 있었다. 종합하면 양국의 공공 임대아파트 거주자는 사회적으로 보호가 요구 된다는 점이 일치 하였다.

#### 2. 임대아파트 거주자의 이동 비교

##### 1) 임대아파트 거주기간

한국의 경우 현 임대아파트 거주 기간이 1~5년이 44.8%로 가장 많았고, 다음으로 6~10년 35.9%, 11년 이상 19.3%로 6년 이상의 장기 거주 비율이 반 이상을 차지하였다<표 2>.

미국의 경우 PHA 아파트에 사는 조사대상의 거주기간이 평균 6.78년, 1년 미만 13%로 비교적 거주기간이 중장기임을 알 수 있었다.

양국의 공공 임대아파트 거주기간을 비교하면 한국이 미국에 비하여 6~10년 거주가 다소 많고, 미국은 11년 이상 거주자가 다소 높으나 대체로 두 나라 모두 중장기 거주 경향이였다. 장영희(2006)는 최초 입주자의 장기 거주가 만연하면 불법 전대가 발생하고 입주자 순환이 불가능한 구조가 되어 결국 최초 입주자에게 독점된다고 하였다. 이를 감안하여 저소득가구가 거주 혜택을 공평하게 향유할 수 있게 제도적 장치를 고려하도록 한다.

표 2. 한국과 미국 임대아파트에의 거주기간 N(%)

거주기간	한국	미국
1년 미만	0(0.0)	156(13)
1년~5년	186(44.8)	671(42)
6년~10년	149(35.9)	314(22)
11년 이상	80(19.3)	328(23)
계	415(100.0)	1427(100)

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

##### 2) 현 주거로의 이주 동기

한국 공공 임대아파트 거주자가 현 주거로 이사 온 이유를 다중응답 분석한 결과, 현 임대아파트가 유일한 선택이었기 때문(100%), 임대료(15.1%), 입주시기(15.6%) 등의 이유였다. 거주자는 청약 입주자가 51.2%로 가장 많

6) 미국 측은 교육수준에 대한 정보 미 포함이나 훈련 교육 종류를 감안하면 대학이 40%이상, 자격증코스가 15%이므로 우리보다 교육 수준이 높았으며, 실제 미국인 고령자의 학력이 우리보다 많이 높음.

았으며, 철거이주자(31.8%), 북한 이주자(3.1%), 기타 (13.9%)이다. 즉 공공 임대아파트 거주자들은 저소득, 사회적 소외 계층으로 주거선택의 여지가 거의 없었음을 알 수 있었다<표 3>.

미국 거주자의 이주 동기를 살펴보면 저렴한 임대료 (91%)가 가장 많고, 이어서 아파트의 질적인 면(76%), 좋은 교통수단 이용 가능(72%), 아파트 평면배치(71%)가 중요한 선택 이유이었다. 50%이상의 응답은 안전한 지역사회(67%), 신청한 아파트 중 제일 먼저 입주되어(64%), 인근의 서비스 접근성이 좋아서(56%), 제안 받은 유일한 아파트이므로(54%) 이었다. 다음으로 친구, 가족과 함께 살 수 있어서(47%), 다양한 연령대가 거주하므로(45%)라는 응답은 40%대 이었다. 30%대는 다양한 인종의 거주(39%), 건물 내에 다양한 서비스가 제공되어(35%), 이 지역에 살았으므로(32%)라는 이유이었다. 지원적/보조적 생활서비스가 있어서는 26%이며, 이외는 친구가 살고 있어서(14%), 노인용으로 계획되어(11%)로 나타났다. 공공 임대아파트 거주자의 주거이동에는 저렴한 임대료가 관건이며 이 위에 일상적인 주생활공간인 아파트의 질적인 면이 중시되고, 생활 편리를 위한 교통수단이 고려됨을 알 수 있었다. 친구가 살고 있어, 노인용 건물로 계획되어 선택했다는 비율은 10명 중 1명꼴로 상대적으로 낮았다.

양국 거주자의 현 임대아파트 선택 시 요인으로 미국 거주자들은 저렴한 임대료 외에 서비스, 인근 거주 친척, 친구, 편의시설, 교통 편리성, 단위 평면 등 다양한 요인을 고려하나 한국의 저소득층은 주거 선택의 여지가 거의 없었는데 이는 저소득층을 위한 임대주택의 절대 공급량과 유형의 다양성이 결여되어 있기 때문으로 볼 수 있었다. 그러므로 저소득층 삶의 질을 배려할 수 있는 다양한 주거 대안의 개발이 요망된다.<sup>7)</sup>

표 3. 현 임대아파트로 이사 오게 된 이유(다중응답) N(%)

이주 이유	한국	미국
저렴한 임대료	63(15.1)	1310(91)
신청임대아파트 중 제일 먼저 입주되어	65(15.6)	922(64)
제안 받은 유일한 아파트이므로	418(100.0)	778(54)
인근의 서비스에 접근성이 좋아서	0(0.0)	806(56)
친구, 가족과 가까이 살 수 있어서	0(0.0)	677(47)
건물 내에 다양한 서비스가 제공되어	0(0.0)	504(35)
필요로 하는 지원적/보조적 생활서비스	0(0.0)	374(26)
이 곳에 친구가 살고 있어서	0(0.0)	202(14)
아파트의 질	0(0.0)	1094(76)
좋은 교통수단 이용 가능하므로	0(0.0)	1037(72)
원하던 아파트 평면배치이므로	0(0.0)	1022(71)
안전, 범죄가 적은 지역사회이므로	0(0.0)	965(67)
다양한 연령대가 거주하므로	0(0.0)	648(45)
다양한 인종이 거주하므로	0(0.0)	562(39)
이사 전에 지역사회에 살았으므로	0(0.0)	461(32)
노인용으로 계획된 건물이므로	0(0.0)	158(11)
계	418(100.0)	1440(100)

일부 문항이 무응답으로 사례수별 차이가 있음

3) 이사계획과 이유

앞으로의 이사계획에 대한 질문에서는 한국은 없다고 86.3%로 가장 많고, 2~3년 내 이사예정인 6.5%, 4~5년 이내 이사 4.8%, 1년 이내 2.4%로 대부분이 현재의 임대아파트에 계속 거주하려는 의사를 표명하였다. 우리나라의 공공 임대아파트는 다른 주거유형에 비하여 거주비용이 저렴하므로 경제적 여력이 마련되기 전까지는 이동을 보류하는 것으로 보였다<표 4>.

표 4. 이사계획 N(%)

거주기간	한국	미국	
없음	360(86.3)	994(69)	
있음	전체	57(13.7)	(3년 내 이사계획)
	1년 이내	10(2.4)	
	2~3년	27(6.5)	130(9)
	4~5년	20(4.8)	
모름	0(0.0)	317(22)	
계	417(100.0)	1441(100)	

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

미국 거주자는 3년 내 이사계획을 보면 69%가 없다고 하여 현 아파트에 계속적으로 거주하기를 원한 반면, 9%는 이사를 계획하고 있으며, 22%는 이사할 수도 있다는 가능성을 표현했다. 즉 상당수는 그대로 머물러 있기를 원하나 약 열 명중 한명이 이사계획이 있었다.

양국의 이사계획을 비교하면 한국은 85%이상, 미국은 70% 가까이가 명확히 없다고 하여 장기 거주 의사를 표명하였다. 이사계획이 비교적 명확한 경우는 한국(13.7%)이 미국(9%)보다 높는데, 한국은 2~3년 내, 미국은 3년 이내로 계획하는 비율이 높았다.

미국 거주자가 이사를 계획한 경우 그 이유는 개인적인 이유(39%)가 가장 많았다. 그 다음은 다른 주택을 원하여(23%), 더 넓은 공간이 필요하여(16%), 이동이 결정되어(14%), 안전/보안문제로 이사를 계획하였다. 환경(5%)

표 5. 이사계획 이유(다중응답) N(%)

이사계획 이유	미국
개인적 이유	43(39)
다른 집을 원함/찾음	25(23)
더 많은 공간이 필요하여	17(16)
이동이 결정되어	14(14)
안전/보안문제	13(12)
건물 거주자 하는 대우(거주자간 관계?)	6(6)
환경	5(5)
편리/편의시설	4(4)
계	108(100)

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

7) 평면 유형만을 단적으로 비교하면 양천구의 SH공사 8개 단지 (7,456세대)의 임대아파트 평면형은 5개 유형으로 분류되었으나, PHA 아파트 16개 단지(2548세대)의 평면형은 27개 유형으로 분류되어 상당한 차이를 보이고 있다(신경주, 문학조, 2007).

이나 편의시설(4%) 때문에 이사를 계획한다는 비율은 매우 낮았다. 즉, 직장의 이동, 안전 등 어쩔 수 없는 이유로 이사를 계획하나 환경이나 편의시설 등 생활의 편리성을 추구한 이사계획이 비교적 적었다<표 5>.

3. 임대아파트 단지 내 활동의 평가와 비교

임대아파트 단지 내에서 이루어지는 활동을 안전과 방범활동, 조용함과 평화로움, 공용공간관리, 소독작업, 거주자모임, 반상회(입주자회의), 관리직원 업무수행으로 구분하였다(한국은 5점 리커트 척도, 미국은 4점 리커트 척도로 평가하여 양국의 기준을 통일하기 위하여 한국은 각 척도에 20점, 미국은 25점을 부여 하였다).

먼저 한국 거주자의 평가를 살펴보면 거주자모임이나 교류(반상회)를 제외하면 모두 60% 이상으로 긍정적인 평가를 하였다. 평가가 높은 항목 순으로 보면 소독작업(71.8%)과 관리직원의 업무수행(71.4%), 공용출입구, 복도, 계단관리(70.6%)가 70%이상으로 높고, 이어서 방범활동(68.0%), 단지가 조용하고 평화로움(67.8%)의 순이었다. 이 중 반상회는 43.8%(2.19점)로 가장 낮아 잘 이루어지지 않는 활동임을 알 수 있었다. 이와 유사하게 거주자들 간 모임활동47.2%(2.36점)도 잘 되지 않음을 알 수 있었다. 즉 한국에 비해서 미국 임대아파트 단지 내에서 이루어지는 활동에 대한 거주자 평가는 전반적으로 긍정적인 편이었다.

1) 안전과 방범활동

한국의 경우 안전과 방범활동이 잘 이루어지는지에 대해 좋음이 34.7%로 가장 많고, 보통 29.2%, 우수 15.8%, 매우 나쁨을 포함한 나쁨이 20.3%로 약 1/5은 방범활동에 대해 부정적이었다<표 6>. 미국의 경우는 좋음이 47.1%로 가장 많고, 우수 28%, 보통 17%, 나쁨 7%로 단지 내 방범 활동에 대해 전반적으로 긍정적 평가이었다. 그 이유는 미국의 경우 아파트 건물에 경찰관이 1년 정도 거주하여 범죄예방에 도움을 주는 경찰관 상주 프로그램(Police-In-Residence Program)과 함께 세인트 폴 시 경찰국, PHA, 아파트 거주자들이 연계하여 경찰서비스 전달을 향상시키는 커뮤니티 치안 프로그램인 ACOP(A Community Police Program)라는 생활지원서비스가 있기 때문인 것으로 확인되었다. 따라서 한국도 단지 내의 안

표 6. 안전과 방범활동 N(%)

거주기간	한국	미국
우수	66(15.8)	404(28)
좋음	145(34.7)	677(47)
보통	122(29.2)	245(17)
나쁨	61(14.6)	101( 8)
매우나쁨	24( 5.7)	해당 없음
M(SD)	3.40(1.09)	해당 없음
계	417(100.0)	1443(100)

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

전수준을 향상시키기 위한 이와 유사한 서비스의 도입도 필요하다고 판단되었다.

2) 조용함과 평화로움

한국은 단지가 조용하고, 평화로운가에 대해서는 좋음 34.7%로 가장 많고, 보통(24.6%), 우수(18.4%), 나쁨(16.0%), 매우 나쁨(7.7%)의 순이었다. 조사대상의 약 80%가 조용하고 평화롭다고 응답한 반면 20% 이상은 그렇지 않다고 인식하였다. 미국은 전반적으로 좋음이 45%, 우수 31%, 보통 17%, 나쁨 6%로 평가하여 비교적 조용하고 평화롭다고 인식하였다<표 7>.

표 7. 조용함과 평화로움 N(%)

거주기간	한국	미국
우수	77(18.4)	521(35)
좋음	139(33.3)	593(41)
보통	103(24.6)	260(18)
나쁨	67(16.0)	87( 6)
매우나쁨	32( 7.7)	해당 없음
M(SD)	3.39(1.18)	해당 없음
계	417(100.0)	1446(100)

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

장영희(2006)는 우리나라 공공임대주택은 저소득 집단 주거지로서의 성격을 가지고 있어 폭행사건, 쓰레기투기, 방뇨 및 배변, 공공시설·기물에 대한 파괴행위 등 반달리즘(Vandalism)뿐만 아니라 음주, 소란, 고층 낙하물 투척 등 공동생활 침해 행위가 자주 발생한다고 하였다. 그러나 미국의 PHA 아파트 거주자는 한국에 비하여 의외로 좋은 평가를 하였다. 그 이유는 앞에서 지적한 미국의 ACOP나 건물 내 경찰관 상주와 같은 서비스가 이루어지기 때문으로도 볼 수 있어 이러한 프로그램의 개발 외에 공동생활에 대한 거주자 교육도 병행되어야 할 것이다.

3) 공용 공간의 관리

한국은 공용출입구, 복도, 계단관리는 좋음이 34.7%, 보통 29.4%, 우수 19.4%, 나쁨 12.7%, 매우 나쁨 3.8%의 순으로 공용부분의 관리가 비교적 잘 이루어지고 있다고 인식하였다. 한편 미국은 우수 47%가 가장 많고, 좋다 44%, 보통 7%, 나쁨 1%로 상대적으로 한국보다 공용공간관리가 잘 되고 있다고 보았다<표 8>. 세인트폴 PHA 아파트의 방침은 자산을 우수한 상태로 관리·유지하는 것은 근린지역의 안전성을 향상시킨다고 보고 이에 역점을 두기 때문에<sup>8)</sup> 거주자 평가가 좋다고 판단되었다. 적절히 관리되지 못한 공용공간은 연속적인 파괴행위를 유발하므로 이 공간의 관리가 매우 중요하다. 그런데 한국 거

8) 예를 들면 낙서는 24시간 안에 제거, 긴급작업 24시간 내 수행 및 일상적 작업은 3일 이상 지체하지 않는 등 공용공간에 대한 관리문제 발생 시 신속하게 대처하고 있다(세인트폴시 PHA 홈페이지 <http://www.stpaulpha.org>).

표 8. 공용 공간의 관리 N(%)

거주기간	한국	미국
우수	81(19.4)	680(47)
좋음	145(34.7)	637(44)
보통	123(29.4)	101( 7)
나쁨	53(12.7)	15( 1)
매우 나쁨	16( 3.8)	해당 없음
M(SD)	3.53(1.06)	해당 없음
계	417(100.0)	1447(100)

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

주자의 약 15%는 공용공간의 관리가 적절치 못하다고 평가하므로 앞으로 철저한 관리방안 수립이 요망되었다.

4) 소독작업

한국은 단지 내 소독작업에 대해 우수를 포함한 좋음이 54.7%로 반 이상이 좋다고 인식하고, 보통 28.8%, 매우 나쁨을 포함한 나쁨이 16.6%로 나타났다. 미국은 우수가 58%로 한국보다 월등히 많고, 좋음 38%, 보통 4%, 나쁨 1%로 위생소독 관리가 잘 이루어지고 있다고 평가하여 한국 거주자에 비하여 평가가 좋았다<표 9>.

표 9. 소독작업 N(%)

거주기간	한국	미국
우수	101(24.2)	840(58)
좋음	127(30.5)	550(38)
보통	120(28.8)	58( 4)
나쁨	57(13.7)	14( 1)
매우 나쁨	12( 2.9)	해당없음
M(SD)	3.59(1.06)	해당없음
계	417(100.0)	1448(100)

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

5) 거주자모임

한국은 거주자 간의 모임활동에 대해서 잘 안됨이 34.9%로 가장 많았고, 이어서 보통 28.4%, 매우 잘 안됨 23.6%, 매우 잘 됨을 포함한 잘됨이 13.2%로 85% 이상이 잘 이루어지지 않았다고 평가하였다. 그 이유는 거주자가 청약 입주자, 철거이주자, 북한 이주자 등 이질적인 배경을 가진 사람들로 구성된 점과 생계유지 활동으로 인한 여유 및 시간 부족, 관리 인식의 차이 때문으로 판단되었다. 거주자들 간의 모임활동은 공동체 의식을 향상시켜 커뮤니티를 더욱 건강하게 성장시킬 수 있으므로 이에 대한 대책과 꾸준한 교육이 마련되어야 한다고 사료된다. 미국은 잘 됨이 48%로 가장 많고, 이어서, 매우 잘 됨 23%, 보통 10%, 잘 안됨 9%로 거주자들 간의 모임이 활발하게 이루어진다고 평가하였다<표 10>. 이러한 배경에는 아파트 건물로 찾아오는 다양한 생활지원서비스를 통한 거주자간의 접촉이 빈번해지면서 이로 인한 모임도 활발해졌다고 판단되었다. 이를 참조하여 거주자들의 접촉빈도를 증가시킬 수 있는 활동 프로그램과 이를 위한 공간 제공

표 10. 거주자들 간의 모임 N(%)

거주기간	한국	미국
매우 잘됨	18( 4.3)	317(23)
잘됨	37( 8.9)	661(48)
보통	118(28.4)	275(20)
잘 안됨	145(34.9)	124( 9)
매우 잘 안됨	98(23.6)	해당없음
M(SD)	2.36(1.07)	해당없음
계	417(100.0)	1377(100)

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

을 통하여 커뮤니티에 활력을 불어 넣을 수 있을 것으로 판단된다.

6) 반상회(한국)입주자회의(미국)

한국의 반상회와 미국의 입주자회의는 다소 성격이 다르지만 모임의 목적이 거주자의 생활향상 등 권익추구가 논의된다는 공통점에 착안하여 비교하였다. 한국은 반상회 역시 매우 잘 안됨이 32.9%로 가장 많았고, 이어서 잘 안 됨이 31.0%, 보통이 26.2%, 잘 됨은 10%로 나타나 전반적으로 반상회가 잘 이루어지고 있지 않음을 알 수 있었다. 이러한 원인은 거주자모임과 마찬가지로 구성원의 이질성, 시간 부족, 참여의식 저하 등에 기인할 수 있다. 미국은 입주자회의가 전반적으로 잘 됨이 48%, 매우 잘 됨이 24%, 보통이 19%, 잘 안됨이 8%로 약 70%가 긍정적 평가를 하였다<표 11>. 미국의 입주자회의가 반상회에 비하여 비교적 활발히 이루어짐을 알 수 있었다. 한편 한국의 공공임대아파트에서 임차인들을 대표하는 임차인대표회의의 구성은 30%수준(장영희, 2006)으로 전반적으로 미흡한 편이라고 한다. 관리 측면에서는 거주자들의 반상회 등 모임을 장려하여 임대주택 주거환경의 향상을 꾀할 수 있겠다.

표 11. 반상회(한국)입주자회의(미국) N(%)

거주기간	한국	미국
매우 잘됨	13( 3.1)	323(24)
잘됨	28( 6.7)	647(48)
보통	109(26.2)	256(19)
잘 안됨	137(32.9)	108( 8)
매우 잘 안됨	129(31.0)	해당없음
M(SD)	2.19(1.05)	해당없음
계	417(100.0)	1347(100)

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

7) 관리직원의 업무 수행

한국은 SH공사 아파트 관리직원의 업무 수행에 대한 평가는 보통이 36.4%로 가장 많고, 이어 좋음(33.5%), 우수(18.7%), 나쁨 11.5%로 전반적으로 잘 한다는 평가이었다<표 12>. 미국은 PHA 아파트 직원에 대한 평가가 전반적으로 좋음이 46%, 우수가 43%, 보통(9%), 나쁨(2%)로 나타났다. 한국은 약 11%가 나쁘다고 보았으나

표 12. 관리직원의 업무수행 N(%)

거주기간	한국	미국
우수	78(18.7)	615(43)
좋음	140(33.5)	658(46)
보통	152(36.4)	129(9)
나쁨	37(8.9)	29(2)
매우 나쁨	11(2.6)	해당없음
M(SD)	3.57(0.98)	해당없음
계	417(100.0)	1431(100)

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

미국은 2%로 매우 낮았다.

종합하면 한국은 임대아파트 단지 내의 활동에서 건물 관련 물리적 관리활동은 비교적 잘 이루어진다고 긍정적으로 평가한 반면, 거주자모임과 반상회의 인적교류활동은 활발하지 않다는 평가이었다. 따라서 커뮤니티의 질을 향상시키기 위해서는 공동체의식을 함양시킬 수 있는 거주자 교류 방안을 강구하여야 하겠다. 특히 저소득 공공 임대아파트의 이질적인 거주자 구성이라는 약점이 다양성이라는 강점으로 전환될 수 있도록 거주자 화합 프로그램의 개발이 요망된다고 본다.

미국의 임대아파트 거주자의 단지 내 활동에 대한 평가는 공용공간의 관리와 소독작업, 관리직원의 업무평가에 대해서 거의 부정적인 평가 없이 잘 된다고 보았으나, 거주자모임과 입주자회의는 약 10% 가까이가 잘 되지 않는다고 인식하여 인적교류활동이 상대적으로 미약하였다.

4. 거주자의 일반적 특성 별 단지 내 활동평가 비교

단지 내 활동에 대한 평가는 한국과 미국 거주자의 일반적 특성 중 비교가 가능한 성별, 연령별, 거주기간별, 신체적/정신적/정서적 장애유무에 따라 비교하였다.<sup>9)</sup> 분석 방법은 한국은 t-test, 분산분석 및 Duncan의 사후검증을 하였고 미국은 원 자료에 제시된 백분율로 그 차이를 파악하였다.

1) 안전과 방법활동

한국의 안전과 방법활동에 대한 거주자 평가는 연령과 거주기간에 따라 유의적인 차이를 보였다. 연령에 따라서는 60대 이상의 평가점수가 50대에 비하여 유의적으로 높아 연령이 높은 쪽이 낮은 쪽에 비하여 안전과 방법활동을 긍정적으로 평가하였다. 거주기간에 따라서는 11년 이상 장기 거주자들이 이하 기간의 거주자들보다 안전과 방법활동이 잘 이루어진다고 인식하는데, 장기간 거주할수록 자신의 주거환경에 익숙해지기 때문에 이에 대해 긍정적인 평가를 하는 것으로 판단되었다. 성별에 따라서는 유의적인 차이가 없으나 안전과 방법활동이 잘 된다는 점수는 여성의 경우가 남성보다 높았다. 신체/정서/정신적인

9) 일부 항목 중 미국 측 원 자료에 제시되지 않은 변인은 제외하고 해석하였는데 그 이유는 한국의 공공 임대아파트 개선에 필요한 데이터라 판단되었기 때문이다.

표 13. 안전과 방법활동 평가

구분	한국			미국 %					
	N	M(SD)	t/F	N	나쁨	보통	좋음	우수	
성별	남	184	3.33(.99)	-1.192	519	6	18	48	28
	여	230	3.46(1.169)		895	8	16	47	29
연령	29세 이하	0	0.00(0.00)	2.878*	111	3	14	35	49
	30-49	31	3.23(1.12) <sup>ab</sup>		282	6	15	49	31
	50-59	24	2.83(1.01) <sup>a</sup>		256	7	21	47	24
	60-69	79	3.39(1.07) <sup>b</sup>		293	8	18	46	27
	70세 이상	279	3.48(1.10) <sup>b</sup>		465	6	17	52	25
거주기간	1년 이하	0	0.00(0.00)	12.518***	181	3	12	50	34
	1-5년	186	3.33(1.12) <sup>a</sup>		594	5	14	51	30
	6-10년	149	3.21(1.12) <sup>a</sup>		302	7	24	42	27
	11년 이상	80	3.93(.82) <sup>b</sup>		324	12	20	46	23
신체·정신·정서문제	있음	62	3.44(1.17)	-.249	834	7	19	48	26
	없음	352	3.40(1.09)		526	5	15	46	33

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

※a, b, c는 Duncan 사후검증 결과로 다른 문자는 집단 간 유의적인 차이를 의미.

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

문제가 있는 사람과 없는 사람과의 평가에는 유의차가 없어 잘하는 것으로 평가하였다<표 13>.

미국 거주자를 살펴보면 성별에서는 남녀 차이가 거의 없이 좋음과 우수를 합하여 대략 75%가 좋다고 평가하고 나쁘다는 평가는 10%이하로 나타났다. 연령별로는 29세 이하의 우수가 49%, 나쁨이 3%의 평가로 가장 우호적이고, 70대 이상에서는 좋음이 52%로 가장 많고, 우수가 25%로 젊은 세대에 비하여 평가가 낮은 편이었다. 거주기간에 따라서는 1년 이하 거주자의 평가가 우호적인 반면에 상대적으로 11년 이상 거주자의 평가가 가장 낮은 편이었다. 신체적 장애에 따라서는 장애가 없는 경우, 신체적 장애, 정서적/정신적 건강문제가 없는 경우에 안전과 방법활동이 잘 이루어지고 있다고 평가하였다. 개방형 질문의 응답에서는 출입 시 외부인이 따라 들어오게 되거나 비밀번호 호출 시 알게 되는 점 등에 대한 개인 안전을 우려하고, 특히 노인들에게 위험하고 불쾌한 분위기를 조장하는 거주자 등과 같이 거주자들끼리도 서로 위협이 되는 사람이 있다고 인식하였다.

2) 조용함과 평화로움

단지의 조용함과 평화로움에 대한 평가를 살펴보면 한국은 거주기간에 따라 유의적인 차이가 보였다. 거주기간에 따라서는 11년 이상 거주자가 그 이하 거주자보다 긍정적인 평가를 하였다. 성별에 따른 유의적인 차이는 없으나, 여성의 평가 점수가 남성의 경우보다 높았다. 또한 연령에 따라서는 유의적인 차이는 없으나, 50대가 다른 연령대에 비하여 점수가 낮았다<표 14>.

미국은 성별에 따라 남녀 모두 차이 없이 유사한 경향이 있었다. 연령에 따라서는 29세 이하의 우수가 가장 많으나(55%), 30세 이상은 좋음이 반 정도로 많았다. 거주기

표 14. 단지의 조용함과 평화로움 평가

		한국			미국 %				
구분		N	M(SD)	t/F	N	나쁨	보통	좋음	우수
성별	남	184	3.28(1.10)	-1.715	520	7	14	45	33
	여	230	3.48(1.24)		897	5	20	45	31
연령	29세이하		0.00(0.00)	1.690	109	3	12	30	55
	30-49	31	3.68(1.22)		283	6	13	45	35
	50-59	24	2.96(1.60)		257	10	26	42	22
	60-69	79	3.41(1.10)		294	3	21	47	29
	70세이상	279	3.40(1.16)		467	6	15	49	30
거주기간	1년 이하		0.00(0.00)	6.585**	179	4	11	38	47
	1-5년	186	3.34(1.17) <sup>a</sup>		596	5	16	46	34
	6-10년	149	3.23(1.20) <sup>a</sup>		301	7	22	47	24
	11년이상	80	3.80(1.07) <sup>b</sup>		328	7	21	47	25
신체·정신·정서문제	있음	62	3.42(1.25)	-1.185	837	7	19	46	27
	없음	352	3.39(1.17)		524	4	15	42	39

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

※a, b, c는 Duncan 사후검증 결과로 다른 문자는 집단 간 유의적인 차이를 의미

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

간에 따라 1년 이하는 우수하다고 평가하는 비율이 높으나(47%), 10년 이상은 상대적으로 우수의 비율이 낮고(24%), 좋음의 비율이 50% 가까이 되었다. 신체적 장애, 정서적/정신적 건강문제가 없는 거주자가 더 조용하고 평화롭다고 평가하는데, 정신적, 정서적 장애를 가진 경우에는 외부환경에 더욱 예민하게 반응하기 때문에 조용함 평가에서 다소 낮아졌다고 판단되었다.

3) 공용공간의 관리

공용공간의 관리를 살펴보면 한국은 단지의 공용출입구, 복도, 계단 등의 관리에 대해서는 성별과 거주기간에 따라 유의적인 차이가 인정되었다. 먼저, 성별에 따라 여성이 남성 거주자들에 비해 단지의 전반적인 관리가 잘 되고 있다고 평가했는데 이는 여성 특유의 섬세함으로 주변 환경을 주의 깊게 살펴보기 때문으로 판단되었다. 거주기간에 따라서는 11년 이상 거주자가 그 이하 거주자에 비하여 단지관리가 잘 되고 있다고 인식하였다. 연령에 따라서는 유의적인 차이가 보이지 않으나 50대 집단의 점수가 3.00점으로 가장 낮고, 70세 이상(3.59점)이 가장 높았다. 신체/정신/정서 문제 여부에서는 유의적인 차이가 없으나 문제를 가진 경우의 점수가 그렇지 않은 쪽보다 다소 높았다<표 15>.

미국은 연령별로는 29세 이하의 평가가 다른 연령집단에 비하여 상대적으로 우수 응답이 낮으며, 30대 이상에서는 거의 유사한 경향이였다. 신체적 장애, 정서적/정신적 건강문제 여부는 큰 차이 없이 유사하다고 평가하였다. 개방형 질문의 응답에서는 빌딩 관리가 잘 되어 있고, 관리 요구를 즉각적으로 들어준다고 평가하나, 물리적 관리에 대한 일부의 불평은 자잘한 창문 청소 등과 같은 유지관리와 청결에 대한 요구 사항이였다.

표 15. 공용공간의 관리

		한국			미국 %				
구분		N	M(SD)	t/F	N	나쁨	보통	좋음	우수
성별	남	184	3.40(.99)	-2.264*	해당없음				
	여	230	3.64(1.11)		해당없음				
연령	29세이하	0	0.00(0.00)	2.338	112	5	11	45	39
	30-49	31	3.45(1.31)		282	1	10	43	46
	50-59	24	3.00(1.02)		255	1	7	46	45
	60-69	79	3.54(1.05)		296	1	7	44	49
	70세이상	279	3.59(1.04)		466	1	4	45	49
거주기간	1년 이하	0	0.00(0.00)	5.375**	해당없음				
	1-5년	186	3.46(1.03) <sup>a</sup>		해당없음				
	6-10년	149	3.44(1.13) <sup>a</sup>		해당없음				
	11년이상	80	3.88(.91) <sup>b</sup>		해당없음				
신체·정신·정서문제	있음	62	3.74(1.07)	-1.675	834	1	8	44	46
	없음	352	3.50(1.06)		527	2	5	44	49

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

※a, b, c는 Duncan 사후검증 결과로 다른 문자는 집단 간 유의적인 차이를 의미

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

4) 소독작업

단지의 소독작업에 대한 변인별 평가는 미국 측 원 자료에는 포함되지 않아 한국 거주자만 살펴보았다. 소독작업 평가는 성별에 따라서는 유의적인 차이가 보이고, 나머지 변인에 따라서는 차이가 없었다. 성별에 따라 여성(3.77점)이 남성(3.39점)보다 점수가 유의적으로 높아 아파트 단지 내의 소독작업이 잘 이루어지고 있다고 평가하였다<표 16>.

표 16. 소독작업

		한국		
구분		N	M(SD)	t/F
성별	남	183	3.39(1.04)	-3.499**
	여	230	3.77(1.20)	
연령	29세이하	0	0.00(0.00)	2.069
	30-49	31	3.81(1.25)	
	50-59	24	4.00(1.14)	
	60-69	78	3.68(1.05)	
	70세이상	279	3.52(1.07)	
거주기간	1년 이하	0	0.00(0.00)	.336
	1-5년	185	3.57(1.12)	
	6-10년	149	3.58(1.07)	
	11년이상	80	3.69(1.00)	
신체·정신·정서문제	있음	62	2.70(1.06)	-1.111
	없음	351	2.30(1.01)	

\*\*\*p < .001

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

5) 거주자 모임

거주자 모임에 대해 살펴보면 한국은 거주자 모임이 잘 이루어지고 있는지에 대한 평가에서 신체/정신/정서문제 여부에 따라서는 유의적인 차이가 나타났다. 전반적으로

표 17. 거주자모임

구분	한국			미국 %				
	N	M(SD)	t/F	N	나쁨	보통	좋음	우수
성별	남	183	2.40(.98)	497	6	16	53	25
	여	229	2.32(1.14)		11	23	46	21
연령	29세이하	0	0.00(0.00)	103	4	14	51	31
	30-49	30	2.37(1.19)	263	10	18	48	24
	50-59	23	2.39(1.12)	249	9	24	45	23
	60-69	79	2.30(1.21)	280	10	23	46	21
	70세이상	279	2.37(1.02)	445	9	20	50	21
거주기간	1년 이하	0	0.00(0.00)	180	2	16	57	26
	1-5년	183	2.46(1.11)	559	8	17	49	26
	6-10년	149	2.32(1.06)	288	12	23	47	19
	11년이상	80	2.20(.99)	310	11	26	44	18
신체·정신·정서문제	있음	61	2.70(1.31)	798	10	23	45	22
	없음	351	2.30(1.01)	497	8	16	53	23

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

※a, b, c는 Duncan 사후검증 결과로 다른 문자는 집단 간 유의적인 차이를 의미.

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음.

거주자 모임에 대한 평가는 2점대로 낮아 부정적이어서, 거주자 모임이 잘 이루어지지 않음을 반영하였다. 성별, 연령, 거주기간에 따라서는 유의적인 차이는 나타나지 않으나 대부분 남성, 고연령자, 1-5년 거주자의 점수가 상대적으로 높았다<표 17>.

미국은 성별에 따라서는 남성은 좋음이 53%, 우수 25%로 좋다는 평가 쪽이나 여성은 좋음이 46%, 우수 21%로 다소 좋은 평가가 낮게 나타나 남성이 여성에 비하여 거주자들 간 모임활동이 잘 이루어진다고 평가하였다. 연령에서는 29세 이하가 잘 이루어진다는 비율이 높은 반면, 30대 이상에서는 29세 이하 연령대보다 낮은 평가를 하였다. 거주기간에 따라서는 5년 이하 거주자가 6년 이상 거주자보다 잘 이루어진다는 긍정적 평가를 하였으며, 거주기간이 장기화 될수록 거주자 모임에 대한 평가가 다소 낮아졌다. 신체적 장애, 정서적/정신적 건강문제가 없는 거주자가 좋음이 53%이나, 건강문제가 있는 경우는 45%로 상대적으로 평가가 낮았다.

6) 반상회(한국)/입주자회의(미국)

한국은 반상회 평가가 거주자모임과 같은 경향인 2점대로 대체로 잘 되고 있지 않음을 알 수 있었다. 이 평가에 대해서는 성별, 연령별, 거주기간별로 유의적인 차이가 있었다. 성별에 따라서는 남성(2.31점)의 점수가 여성(2.08점)보다 높아 상대적으로 긍정적으로 평가하며, 연령별로는 30, 40, 50대 집단이 60대 이상의 집단에 비하여 긍정적으로 평가하는데, 60대 이상에서는 2.1점대로 매우 낮게 평가하여 반상회가 잘 되고 있지 않다고 인식하였다<표 18>. 거주기간에 따라서는 1-5년 거주 집단이 6년 이상 거주 집단에 비하여 긍정적으로 평가하여, 장기간 거주할수록 반상회가 잘 이루어지지 않는다고 평가하였다.

표 18. 반상회(한국)/입주자회의(미국)

구분	한국			미국 %					
	N	M(SD)	t/F	N	나쁨	보통	좋음	우수	
성별	남	128	2.31(1.04)	229	해당없음				
	여	229	2.08(1.05)						
연령	29세이하	0	0.00(0.00)	103	5	15	53	27	
	30-49	30	2.70(1.06) <sup>a</sup>	254	8	18	52	22	
	50-59	23	2.74(1.29) <sup>a</sup>	241	9	22	46	23	
	60-69	79	2.11(1.14) <sup>b</sup>	275	7	23	46	24	
	70세이상	279	2.10(.97) <sup>b</sup>	437	9	18	47	26	
거주기간	1년 이하	0	0.00(0.00)	169	4	14	54	28	
	1-5년	184	2.38(1.13) <sup>a</sup>	547	7	19	48	25	
	6-10년	149	2.04(.94) <sup>b</sup>	280	9	20	48	23	
	11년이상	80	2.01(.95) <sup>b</sup>	310	10	24	45	21	
신체·정신·정서문제	있음	61	2.39(1.27)	788	8	22	47	23	
	없음	351	2.14(1.00)	483	7	16	52	26	

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

※a, b, c는 Duncan 사후검증 결과로 다른 문자는 집단 간 유의적인 차이를 의미

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

표 19. 관리직원의 업무수행

구분	한국			미국 %				
	N	M(SD)	t/F	N	나쁨	보통	좋음	우수
성별	남	184	3.45(.90)	230	2	7	45	46
	여	230	3.68(1.02)		882	2	10	47
연령	29세이하	0	0.00(0.00)	110	4	11	45	41
	30-49	31	3.55(1.12)	283	2	11	42	45
	50-59	24	3.88(.95)	252	2	12	43	44
	60-69	79	3.53(.95)	292	2	7	47	44
	70세이상	279	3.58(.96)	458	2	6	50	43
거주기간	1년 이하	0	0.00(0.00)	해당없음				
	1-5년	186	3.63(1.01)	해당없음				
	6-10년	149	3.58(.97)	해당없음				
	11년이상	80	3.40(.90)	해당없음				
신체·정신·정서문제	있음	62	3.81(1.17)	해당없음				
	없음	352	3.54(.93)	해당없음				

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

※a, b, c는 Duncan 사후검증 결과로 다른 문자는 집단 간 유의적인 차이를 의미

일부 문항의 무응답으로 사례수별 차이가 있음

미국은 연령별로는 큰 차이가 없으나 29세 이하에서 긍정적 평가가 높았고, PHA 아파트의 거주기간에 따라서는 10년 이하 거주자의 긍정적 평가가 상대적으로 높았다. 신체적 장애, 정서적/정신적 건강문제의 여부에는 큰 차이 없이 유사한 경향으로 우수를 포함한 좋음이 70~80%대로 나타났다.

7) 관리직원의 업무수행

관리직원의 업무수행을 살펴보면 한국에서는 성별에서만 유의적인 차이가 있고 다른 변인에 따른 차이는 보이지 않으며 전반적으로 3.5점 이상의 점수를 보여 관리직

원이 잘하고 있다고 평가하였다. 성별에 따라서는 여성이 3.68점으로 남성(3.45점)보다 유의적으로 긍정적인 응답 비율이 높아 잘한다고 평가하였다. 유의적인 차이는 보이지 않으나 연령에서는 50대가, 거주기간에서는 1-5년 거주자의 점수가 상대적으로 높았다. 미국은 성별, 연령에 따른 큰 차이 없이 대체로 PHA 아파트 직원이 잘 하고 있다고 평가하였다<표 19>.

#### IV. 결론 및 제언

본 연구는 한국의 SH공사 아파트와 미국 세인트폴 시 PHA 아파트 거주자의 주거 이동경향과 아파트 단지 내의 활동 및 이에 대한 거주자 평가를 비교하였으며 그 결과는 다음과 같다.

1) 임대아파트 거주자의 주거선택 시 한국의 SH공사 아파트 거주자는 저소득 취약계층으로 다른 주거대안이 없고, 미국 PHA 아파트 거주자는 임대료, 입주 시기 외에 생활지원서비스의 종류와 접근성, 교통 편리성, 주거평면, 안전성, 가족·친척접근성 등 다양한 요소를 고려하여 결정하므로 미국이 한국보다 임대아파트 거주 계층을 위한 주거대안이 더 풍부하였다. 미국은 우리보다 임대주택이 먼저 시작되어 다양한 주거대안 및 생활지원서비스 등이 발달하였기 때문으로 볼 수 있다. 이점을 감안하여 한국도 저소득층의 주거선택 만족을 향상시키기 위해서는 개별가구의 조건을 고려한 다양한 임대 주거유형을 제공하여 선택의 폭을 확대할 필요가 있다고 판단하였다.

2) 임대아파트 거주자의 거주기간은 SH공사 아파트 거주자는 6년 이상 중장기 거주자가 주류를 이루며, 약 10%를 제외하고는 이사계획 없이 계속 거주하고자 하는데 이 점은 미국도 유사한 경향이었다. 즉, 저소득층 공공임대아파트는 비용이 저렴하여 거주자가 장기적으로 거주한다. 장기거주가 많아질수록 최초 거주자가 독점할 확률이 더 커지게 되므로 이 점을 감안하여 저소득층에게 주거 혜택이 균등하게 제공되도록 하기 위한 방안 모색이 필요하다고 판단하였다.

3) 공공임대아파트 단지 내의 활동에서는 SH공사 아파트 단지는 소독작업, 관리직원의 업무수행, 공용공간의 관리는 비교적 잘 되고, 안전과 방범활동, 단지의 조용하고 평화로움도 긍정적이었다. 반면 입주자회의와 거주자 간 모임활동이 부정적으로 평가되었다. 이에 반해 미국 PHA 아파트는 전반적으로 한국보다 훨씬 긍정적인데 그 이유는 단지 내에서 이루어지는 여러 프로그램의 운영 결과와 오랜 임대주택의 역사로 인한 노하우가 축적되면서 체계적 관리가 이루어졌기 때문으로 판단되었다. 그러므로 PHA 아파트에서 제공되는 프로그램 분석을 토대로 한국

실정을 감안한 단지 내 거주자 활동 프로그램 개발이 요구된다. 이 경우 다민족, 다양한 거주계층간 인적교류를 활발하게 할 수 있는 내용에 중점을 두어 거주자간 교류를 통한 공동체의식이 함양되게 노력하여야 한다. 또한 양국의 경제적, 문화적, 사회적 차이를 감안한 미국의 공공 임대아파트 관리 체계 검토를 통하여 도입 가능한 관리 측면의 연구가 필요하다고 판단되었다.

4) 성별에 따른 SH공사 아파트 단지 내 활동 평가의 차이는 여성이 남성에 비하여 공용공간의 관리, 소독작업, 반상회, 관리직원의 업무수행을 잘 한다고 보았다. 연령대에서는 60대 이상 고 연령대가 방범활동에 대한 평가가 높고, 조용함과 평화로움과 반상회에 대한 평가가 낮았다. 거주기간에서는 거주기간이 길수록 안전과 방범활동, 조용함과 평화로움, 공용 공간 관리에 대해서는 평가가 좋으나, 반상회가 잘 안된다고 하였다. 건강상태에서는 신체적/정서적/정신적 문제를 가진 사람이 거주자모임과 관리직원의 업무수행이 잘 이루어진다고 평가하였다.

즉, SH공사 아파트 단지 내 활동에 대한 거주자 평가는 연령, 성별, 거주기간, 신체적/정서적/정신적 문제에 따라 유의적인 차이가 인정되므로 임대아파트의 관리 평가에 대한 계획과 검토 시는 그 특성별 차이를 감안하여 데이터를 수집하도록 하여야 하겠다.

#### 참 고 문 헌

1. 김선웅(2006), 미국의 저소득층을 위한 주거정책 현황 개괄: 정부간의 역할 분담과 정책 사례를 중심으로, 한국국토연구원 연구보고서.
2. 김선웅(2006), 미국의 저소득층을 위한 주택정책 변화와 시사점, 국토 8월, 102-111.
3. 신경주·문학조(2007), 한국과 미국 임대아파트 평면의 특징 비교 -양천구 SH공사 아파트와 Saint Paul PHA 아파트를 중심으로-, 한국실내디자인학회지, 16(6), 86-95.
4. 신경주·장상옥(2007a), 한국과 미국 공공 임대아파트의 거주자특성과 생활지원서비스 비교, 한국생활환경학회지, 14(4), 384-401.
5. 신경주·장상옥(2007b), 살기 좋은 지역만들기 관점에서 본 생활지원서비스와 연계한 공공임대아파트의 방향 -서울 SH공사 아파트와 미국 세인트폴시 PHA 아파트의 질적 연구-, 한국주거학회논문집, 18(6), 25-34.
6. 장영희(2006), 재개발임대주택 정책개선 방안, 연구보고서, 서울시정개발연구원.
7. 최정민(2005), 영구임대아파트에 대한 불만도 및 인식 평가, 대한건축학회논문집 계획계, 21(12), 235-246.
8. Wilder Research Center (2002), Service needs and satisfaction levels of hi-rise residents-A report to the Saint Paul Public Housing Agency.
9. <http://www.stpaulpha.org>, 세인트폴 PHA 홈페이지

(接受: 2007. 9. 28)