

## 국민임대아파트단지의 거주실태 및 커뮤니티의식 비교 연구

### The Comparative Study on the Residential Conditions and the Community Consciousness of the National Rental Housing

이원영\*  
Lee, Won-Young

강순주\*\*  
Kang, Soon-Joo

#### Abstract

The purpose of the study is to provide basic data to be useful for living environment of National Rental Housing, through comparative analysis of residential conditions, community consciousness of residents, characteristics of 3 complexes, whose residents have lived more than 3 years, different in area and size. Deungchon 11 Complex in Seoul, Euiwang Naeson Complex, and Incheon Samsan 4 Complex are chosen for the investigation and the survey and 242 copies of the questionnaire are analyzed for the final result. Analyzing the contents of the survey results are as follows those deriving conclusions and suggestions. 1) Housing and construction standards are required to reconsider for enhancing of community consciousness and housing satisfaction of residents of National Rental Housing. 2) Spending on residential move, and minimize the unnecessary expense of low-income housing need to do to promote stability. 3) Facilities and equipments for residents are needed considering barrier-free design which introduces universal design. 4) Welfare facilities such as culture space and after-school classroom for teenagers are needed. 5) By using the broadcast media actively promote, various layers are encouraged moving into National Rental Housing, through the concept of housing opportunities for change. 6) In short-term, community space are need remodeling and various activity programs are developed to induce activation of community facilities. In long-term, users considering a community facility plan, actively promoting activities, methods and operating system support for the government in the continuing policy and management is needed, when the National Rental Housing are planned to build. Therefore, the organic aspects such as the development and operation of the community program as well as the physical aspects such as the community space and facilities for the active community of the National Rental Housing are constantly considered in the follow-up studies.

Keywords : National Rental Housing, residential conditions, community consciousness

주요어 : 국민임대아파트, 거주실태, 커뮤니티의식

## I. 서론

### 1. 연구의 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 현재, 국민임대주택 미분양률이 34.4%에 이르게 되었으며,<sup>1)</sup> 이는 국민임대아파트의 질적 주거환경이 배제된 채 양적 주택공급에만 치중한 결과로 볼 수 있다. 또한 장기 공공임대주택의 재고가 12% 수준에 이르게 되므로 일정 비율 이상이 장기공공임대주택에 거주하게 된다면 주택은 더 이상 소유의 개념이 아닌 거주의 개념으로 전환되는 계기가 될 수 있을 것으로 본다.<sup>2)</sup> 현 시점에서 볼 때 점

차적으로 주택에 대한 의식이 소유의 개념에서 거주 개념으로 변화되고 있기 때문에 우리 사회의 경제여건 및 가치관의 변화는 앞으로 계획될 공공주택단지에서 공동체 회복의 중요성을 시사하고 있다. 또한 최근 사회 전반적으로 주거복지 및 주거환경개선에 대한 요구가 높아짐에 따라 주민의 생활편익은 물론 단지별 특성에 따른 거주자의 공동체 의식을 높이고 주거복지환경을 개선하기 위한 적극적인 대처 방안이 요구된다. 현재까지 우리나라에 건설되고 있는 국민임대아파트는 실입주자인 서민층 및 사회적 소외계층에 대한 일반적 특성 및 사회·경제적 특성 등을 충분히 고려하지 않고 입지선정, 고층화·고밀화의 형태로 개발되고 있으며 공동주택단지에서의 커뮤니티 활성화를 위한 커뮤니티 시설도 대부분 건축법의 주택건

\*정회원(주저자), 신구대학 사회복지학부 아동보육복지과 교수  
\*\*정회원(교신저자), 건국대 건축대학 주거환경 전공 교수, Ph.D

1) 김도영 외(2006), 수도권 국민임대주택의 외부환경여건 특성 조사, 대한건축학회 학술발표회논문집 26, pp. 569-572  
2) 안희진 외(2007), SD 시뮬레이션을 통한 국민임대주택시장 분석, 대한건축학회논문집 구조계 23(3), pp. 127-137

설기준에 명시된 최소한의 기준으로 계획되고 있다. 백혜선 외(2005)에 의하면 공동주택단지<sup>3)</sup>내 거주자들의 단지 내 복리시설 이용이 부진하고 주민자치활동이 활발하지 않은 것은 시설물 이용의 불편함과 주민공동활동에 관심이 낮은 것이 근본적 원인이라고 하였다. 대한주택공사(2006)의 연구에서는 주민자치활동이 저조한 것은 단지 내 공동체 활동을 위한 시설과 공간이 열악한 것이 1차적인 원인임과 동시에 주민의식과 교육부족 등 총체적인 문제점을 지적하였다.

국민임대아파트를 대상으로 연구된 학술논문은 주로 부대복리시설 설치기준 설정 및 외부주거환경특성 조사연구, 사회통합적 계획방안, 고령자용 국민임대주택 모델 개발 등의 물리적 환경계획 관련 연구<sup>4)</sup>와 지역사회공동체 증진방안 및 자족기능 확보 방안 등의 사회학적 접근 연구,<sup>5)</sup> 임대주택의 효율적 관리체계 구축 등의 주거관리연구<sup>6)</sup> 및 SD 시뮬레이션을 통한 국민임대주택의 시장분석 연구<sup>7)</sup> 등이 있는데 본 연구와 같이 국민임대아파트의 거주실태를 통해 거주자들의 커뮤니티 관련 의식을 종합적으로 파악함으로써 주거복지 환경 개선을 제안한 연구는 거의 없는 실정이다.

이에 본 연구는 단지 특성이 상이하고 입주한 후 3년 이상 경과한 국민임대아파트단지 3곳을 선정하여 각각 단지의 특성과 함께 거주실태의 차이와 거주자들의 커뮤니티의식을 비교 분석함으로써, 국민임대아파트 단지의 주거환경 조성을 위해 유용한 기초 자료를 제시하고자 한다.

## 2. 연구 방법

본 연구에서는 국민임대아파트단지에 따른 입주자 거주실태 및 커뮤니티의식을 비교 조사하기 위해 현장조사, 면접조사, 설문조사 등을 실시하였다.

설문지는 선행연구<sup>8)</sup>를 기초로 연구자가 개발하였으며 예비조사를 실시하여 수정·보완 하였다.

조사내용은 조사대상 가구의 사회·경제적 특성(가구원 총 수, 가구주 및 배우자 연령, 첫째자녀의 평균연령, 가구주 성별, 학력, 직업, 월평균가구소득, 생활비 주요 지출비목, 주관적 생활수준, 65세이상 가구원의 비중, 건강상태, 가구원 중 장애나 만성질환자 유무 등), 주거특성

(입주 시 자격요건, 입주동기, 주택보증금, 임대료, 관리비 등) 등의 거주실태를 파악하고, 커뮤니티의식을 살펴보기 위해 이웃에 대한 의식(이웃의 범위, 주위에서 우연히 만났을 때 인사하는 이웃의 정도, 주로 친하게 지내는 이웃의 거주지, 이웃에 대한 생각, 이웃 주민들 간의 교류가 이루어지는 장소 등) 지역사회에 대한 인식(지역에 대한 공간의 범위, 지역사회에 대한 만족감 등), 주민자치활동에 대한 참여도(주민자치활동에 대한 참여도, 주민자치활동이 활성화하지 못하는 이유, 주민자치활동의 활성화 필요성 등) 등에 대한 문항을 구성하였다.

조사대상지는 주택관리공단을 통해서 관리되고 있는 단지로 입주 후 3년 이상 경과한 국민임대아파트단지 중에서 지역, 단지규모, 단위주호규모 별로 차이가 있는 서울과 수도권 내 국민임대아파트단지 3곳(서울 등촌 11단지, 의왕 내손단지, 인천 삼산 4단지)을 임의로 선정하였다.

조사방법은 조사대상단지의 특성을 살펴보기 위해 직접 방문하여 각 단지의 특성을 파악하고 단지를 구성하고 있는 주동배치와 커뮤니티공간 실태를 조사하였다. 또한 입주자의 거주실태 및 커뮤니티의식을 조사하기 위해 설문조사<sup>9)</sup>를 실시하였고 설문조사의 한계를 보완하기 위해 입주자 중 통반장단, 부녀회장단, 입주자대표회의 임원들에게 단지의 전반적인 거주실태 및 커뮤니티 의식 등에 관한 면접조사를 병행하였다.

조사시기는 2007년 3월 13일에서 5월 16일에 걸쳐 실시하였다. 최종분석에 사용된 등촌 11단지 83부, 의왕 내손단지 82부, 인천 삼산4단지 77부, 총 242부를 SPSS 12.0 프로그램을 이용하여 빈도, 백분율, 평균, 교차분석을 통한 X2-검증, ANOVA 및 DMR 사후 검증을 하였다.

## II. 선행연구 고찰

국민임대아파트를 대상으로 한 거주실태 및 커뮤니티의식에 관련된 연구는 다른 주제의 연구 속에서 부분적으로 다루어지고 있어 여기서는 국민임대아파트를 대상으로 한 연구들의 경향과 조사결과에서 나타난 거주실태를 살펴보고, 영구임대아파트를 포함한 국민임대아파트 거주자를 대상으로 커뮤니티의식을 조사한 연구 등을 고찰하였는데 그 결과는 다음과 같다.

3) 이 연구의 공동주택단지 표본은 영구임대(304), 50년공공임대(311), 국민임대(311), 분양주택(290) 총 16개 단지 1,300(1,216)가구이다.

4) 백혜선 외(2005), 김도영 외(2006), 서수정 외(2004), 박준영 외(2007), 김위정(2003), 김주진 외(2005) 등의 연구가 있다.

5) 임희섭(2003), 대한주택공사(2006) 등의 연구가 있다.

6) 홍동완(2004), 임대주택의 효율적 관리체계 구축에 관한 연구, 연세대 행정대학원 석사논문

7) 안희진 외(2007), SD시뮬레이션을 통한 국민임대주택 시장분석, 대한건축학회논문집 구조계 23(3)

8) 강혜경(2002), 국토연구원(2001), 김경준(1998), 김광복(2005), 김기창(2002), 김동찬(2002), 김위정(2003), 민지선(2001), 백혜선 외(2005), 신태희(2000), 이한나(2006), 홍동완(2004) 등의 연구에 사용된 설문지를 참조하여 작성하였다.

9) 단지의 규모를 고려하여 전체 세대의 10% 내외로 샘플링을 시도하였으나 국민임대아파트단지 중 서울에 위치한 단지가 2곳밖에 없다는 것을 감안하여 등촌 11단지(350세대)의 경우 표집을 인위적으로 조절하여 80부를 배부하였으며 회수된 78부와 조사원 면접당시 활용한 추가부수를 5부를 포함하여 총 83부가 분석에 사용되었다. 의왕 내손단지의 경우 80부를 배부하였고 회수된 78부와 조사원 면접당시 활용한 추가부수 4부를 포함하여 총 82부가 분석에 사용되었다. 인천 삼산4단지의 경우 관리소장의 동의와 통반장단 협조에도 불구하고 조사원 참여가 현저하게 적었고, 회수율 또한 현저하게 낮아 총 77부가 분석에 사용되었다. 설문조사의 비례할당으로 부족한 부분에 대한 문제점을 보완하고자 단지의 대표 임원들을 대상으로 면접조사를 병행하였다.

1. 국민임대아파트 대상의 연구 경향

국민임대아파트의 외부주거환경 특성을 조사 연구한 김도영 외(2006)는 공공서비스시설인 초등학교, 우체국, 소방서 등은 비교적 근거리에 위치하고 있었으나, 출퇴근과 연관관계가 높은 지하철 역사와 생활편익과 안전을 도모할 수 있는 대형마트, 종합병원, 경찰서 등은 비교적 장거리에 위치하는 것으로 나타나 중·저소득층 주민에게 교통비 절감 등에 대한 고려가 이루어지지 않고 외부주거환경이 반영된 위치선정을 문제점의 하나로 지적하였다. 박준영 외(2007)는 고령자용 국민임대주택 모델을 제시하였는데 국민임대주택 거주자 중 60세 이상의 비율이 16.9%로 나타나고 있는 현실을 볼 때 서민의 주거안정을 위해 공급 중인 국민임대주택이 중·저소득층의 자립할 수 있는 고령자에게도 적합한 주거형태라 할 수 있으므로 향후 고령자용 국민임대주택이 많이 개발되는 것은 매우 고무적이라고 할 수 있다. 백혜선 외(2005)는 거주자들의 수요특성을 고려한 부대복리시설을 물리적 측면에서의 설치기준 개선 방향과 정책적 측면에서의 제도지원 방안을 제시하였고, 특히 국민임대주택 거주자는 주민자치활동의 필요성에 대한 인식정도가 공공임대주택 중 가장 낮은 편이었으며, 이를 개선하기 위해서는 주민의 자발적 참여, 정부의 재정지원, 적정시설 제공이 필요하다고 인식하고 있었다. 대한주택공사(2006)에서는 단지특성을 고려하고 자족성 개념을 설정하여 단지 내 자족공동체 현황을 생산, 복지, 문화, 육아, 정보, 관리 등을 구분하여 실태 조사함으로써 실제적인 자족기능 확보방안을 제시하였다.

2. 국민임대아파트의 거주실태

국민임대아파트를 대상으로 한 연구에서 거주실태 결과를 고찰하면, 입주자 특성 중 평균 가구원 총수는 서수정 외(2004)에서 3-4명이 56.3%로 높은 비중을 보였고, 백혜선 외(2005)에서는 4명(43.3%), 3명(28.9%)이 높게 나타났다. 한편 홍인옥 외(2005) 영구임대주택 주거실태조사에 의하면 영구임대주택 평균 가구원 총수가 2.46명으로 우리나라 평균 가구원수(2005년 통계청) 2.9명에 비해 작은 규모를 보이고 있었다. 가구주 평균연령은 서수정 외(2004) 연구에서 46.7세로 40대가 51.3%를 차지하고 있었고, 백혜선 외(2005)의 경우 가구주 및 가구주 배우자 평균 연령 각각 남성 43.1세, 여성 39.8세를 보였다. 김위정(2003)의 공공임대주택 주민들을 대상으로 조사한 결과 응답자 학력은 38.5%로 고졸이 가장 높은 비중을 차지하였고 월평균가구소득은 수급여부에 따라 86-130만원, 190만원 이상 순으로 높은 비중을 보였다. 대한주택공사(2006)의 조사결과에서는 국민임대주택의 경우 고졸 51%, 대학교 졸업 29% 순으로 나타났고, 월평균가구소득은 100-200만원 이하가 가장 높은 비중을 차지했다. 가구별 생활비 주요 지출비목을 살펴보면, 46.0%가 주거비를 들고 있으며, 이어 식료품비, 교육비 순으로 나타났고 학령기 자녀를 둔 가구원의 경우 교육비가 가장 비중이 높아 타 가구에 비

해 월등하게 자녀교육에 대한 지출부담을 크게 느끼고 있었다. 또한 백혜선 외(2005) 조사결과 의하면 국민임대아파트 입주자 중 장애인 및 만성질환자가 있는 가구가 전체의 19.3%를 차지하고 있으며, 65세 이상의 노령인구를 포함한 가구도 전체의 16.8%를 차지하고 있었고 그 중 65세 이상 가구원이 1명인 가구는 11.7%로 나타나고 있었다.

이를 종합하면 국민임대아파트의 거주실태는 3-4명의 가족수를 가진 고졸 정도의 40대가 많이 거주하고 장애인이나 만성질환자, 65세이상 고령자의 비율도 상대적으로 많이 나타나고 있음을 알 수 있다.

3. 임대아파트의 커뮤니티의식

이인혁(2002) 연구에 의하면 이웃 주민에 대한 소속감과 상호영향의식은 주민자치활동 등이 적극적이고 지속적으로 이루어질 때 높아진다고 하였다. 따라서 주민자치특성과 커뮤니티 의식은 비례관계로 볼 수 있으며 주민자치활동 참여가 높을수록 커뮤니티의식도 높게 나타나는 것을 보여주고 있다. 김광복(2005)은 분양아파트와 임대아파트의 단지배치특성에 따라 이웃에 대한 범위를 달리 인식한다고 하였고, 아는 이웃의 정도나 이웃과의 친분 정도는 단지배치특성 뿐 아니라 현재 이루어지고 있는 주민자치활동 정도나 공용시설 등에 의한 상호교류에 의한 것이라고 하였다. 또한 이웃에 대한 생각은 단지배치특성에 따른 차이도 있지만, 소득수준이 낮을 경우 등과 같이 경제적 요인으로 인해 이웃에 대한 부정적인 인식이 높아진다는 결과를 보였다. 지역사회에 대한 범위도 단순한 물리적인 혼합과 단절에 따른 결과라기보다는 심리적인 부분도 고려하여 의식하는 결과라고 하였다. 임희섭(2003)은 이웃과의 교류가 많이 이루어지는 실·내외 공간 및 시설로서 사회복지관, 독서실 혹은 단지 내 자료실과 어린이 놀이터, 아파트 단지 내 공원, 산책로 및 휴게소 등을 제시하였다. 그리고 주민자치활동에 대한 거주자들의 참여 의식을 조사한 결과 매우 소극적인 커뮤니티 자치활동을 보이고 있었으며, 결과적으로 주민자치활동의 운영과 활동에 대해 전반적으로 보통이거나 잘 운영되지 못한다는 의견을 보이고 있었다. 또한 주민자치활동의 적극적인 참여로 주인의식과 소속감 및 책임감을 갖게 되었다는 결과를 나타냈고, 아파트 내 커뮤니티 필요성에 대한 욕구가 높음을 보여줬다. 김위정(2003)은 격리 배치되어 있는 공공임대주택 주민의 계층적 혼합정도에 따라 영구임대아파트 50년 공공임대아파트·재개발 임대아파트로 분류하여 주민의식에 영향을 미치는 근린환경에 대한 분석을 하였다. 그 결과 단지의 공간적·사회적 격리는 주민들의 사회적 배제수준에 영향을 미치며 특히 영구임대주택 주민들에 대한 사회적 배제가 심한 것은 혼합이 가지는 긍정적 영향보다 격리가 가지는 부정적 영향이 크다는 결과를 보였다. 한편 서수정 외(2004)의 연구에서는 비혼합단지가 혼합단지보다 단지 내 반사회적 행위 및 임

대주택 거주자에 대한 사회 배제행동이 심한 것으로 나타나 사회통합을 위해 혼합단지 조성의 필요성을 제안하였다.

이상과 같이 임대아파트단지를 대상으로 한 커뮤니티의식에 관한 연구에는 주로 단지 내 물리적 환경 구성에 따른 차이를 분석하고 있는 것이 대부분이며, 본 연구에서 하고자 하는 국민임대아파트단지에 따른 차이를 거주실태와의 관련성으로 비교 분석하고 있지는 않다. 따라서 본 연구는 상이한 특성을 갖고 있는 국민임대아파트단지를 선정하여 각 단지의 거주실태 및 커뮤니티의식에 대한 비교 고찰을 통하여 그 차이점을 규명하면서 단지 특성을 고려한 거주자의 공동체의식 향상과 주거복지환경 개선을 위한 방안을 제시하고자 한다.

### III. 조사대상단지 거주실태

#### 1. 개요 및 특성

조사대상 국민임대아파트단지 3곳의 건축적 개요는 <표 1>과 같으며, 수차례에 걸친 현장답사 및 면접조사를 통해 실태조사 한 결과 각각 단지의 특성별로 다음과 같이 정리할 수 있다.

##### 1) 등촌 11단지

등촌 11단지는 서울특별시 강서구 등촌 3동에 위치하며 8층, 12층의 6개동 350세대로 22평형(73.06 m<sup>2</sup>, 258세대), 25평형(84.47 m<sup>2</sup>, 92세대)의 2가지 유형으로 구성된 작은 규모의 단지이다. 단지규모가 작아 주민복지관 건물이 따로 없었고, 101동 1층에 관리사무소와 경로당이 있고 외부도로에 면한 부분에는 5개 점포를 임대해 주고 있었다. 106동 1층에 보육시설과 주민공동시설이 배치되어 있었는데 이 주민공동시설에는 입주자대표회의실과 주민 공용공간이 있었다. 이 공용공간은 실내운동기구(역기 등)와 탁구대가 있는 비교적 넓은 공간으로 과거에는 입주민의 체력단련과 취미활동을 위해 사용된 곳이었으나 운영관리의 한계로 현재 활용하지 못하고 비품을 보관하는 등 특별한 용도 없이 방치되고 있는 상태였다. 복도형 단지라는 특성을 살려 관리사무소와 주민공동시설이 있는 101동과 106동의 2층 복도공간은 폭이 넓어 화단이 조성되어 있었고 다른 층, 다른 동의 복도에는 출입문 전면마다 ㄷ자형태로 복도 폭을 외부 쪽으로 돌출 시켜 여유 공간이 있어 자전거 보관 등으로 입주자 필요에 따라 다양하게 효율적 공간으로 활용되고 있었다. 그리고 각동 1층은 필로티로 구성되어 있어 이동이 편하게 계획되었고, 지하1층 주차장까지 엘리베이터가 연결되어 있어 접근성이 용이하였다. 지하주차장에는 주차공간 이외에도 특별한 용도 없이 비어 있는 공간이 있었다. 단지 맨 뒷면에 위치한 105동 1층의 경우 다른 동과 달리 복도 이외에 개별주호에서 나갈 수 있는 경사로가 각각 마련되어 있고 그것과 연결되어 조그만 뒷마당이 조성되어 있었다.

입주민 특성은 주거지를 서울 밖으로 이동하지 않기 위한 주민인식이 강하여 단지 내 입주자격을 취득하기 위해 소득을 줄이거나 가구원을 인위적으로 조작하는 등의 편법이 늘어나고 있었다. 이로 인해 입주자격이 되지 않는 실입주자가 많은 것이 묵시적인 문제점으로 나타나고 있었다. 주민자치조직으로 임차인 대표회의가 있기는 하나 주민들 참여에는 통반장 활동이 가장 적극적이었다.

##### 2) 의왕 내손단지

의왕 내손단지는 경기도 의왕시 내손1동에 위치하며 18층-20층의 8개동 822세대로 22평 A형(72.84 m<sup>2</sup>, 294세대), 22평 B형(73.17 m<sup>2</sup>, 448세대), 25평형(84.38 m<sup>2</sup>, 80세대)의 3가지 유형으로 구성되었다. 의왕 내손단지는 중규모의 단지로서 주민공동시설이 비교적 잘 갖추어져 있어 별도의 주민복지관 건물이 있었다. 관리동 1층에는 관리사무소, 보육시설이 있고 2층에는 소장실 겸 민원상담실, 경로당, 입주자대표회의실 겸 소규모의 문고실이 있었다. 그리고 8개동은 모두 각 3개호씩 사용하는 계단실형으로 구성되어 있었으며 단지 중간에 위치한 104동, 108동의 경우에는 동간이동이 용이하도록 1층 일부에 필로티로 구성하였고 여기에 엘리베이터 홀이 다른 동에 비해 넓게 마련되어 있었다. 단지의 부지특성상 경사지를 활용하여 101동, 102동, 106동-108동에는 주동 내 계단으로 연결된 지하공간을 주차장으로 사용하고 있고 주차장 출입구는 103동-105동 방향에서 지상 보행자도로와 주차장으로 연결되어 있었다.

입주민 특성은 초기 입주 당시 분양전환의 기대를 갖고 입주했다가 불가능성을 확인하고 이주하는 가정이 많았다고 하며 임차인대표와 통반장단 모두 주민자치활동이 잘 이루어지고 있었고, 세대당 노인수가 적고 가구주 연령이 30-40대 젊은 층으로 구성되어 있었다. 또한 학령기 자녀를 위해 방학동안 ‘엄마손밥상’<sup>10)</sup>을 진행할 예정이라고 하였다.

##### 3) 인천 삼산 4단지

인천 삼산 4단지는 인천광역시 부평구 삼산 2동에 위치하며, 15층의 15개동 1,696세대의 대단지로서 16평형(53.19 m<sup>2</sup>, 438세대), 20평형((66.15 m<sup>2</sup>, 1,258세대)의 2가지 유형으로 구성된 매우 큰 규모의 단지이다. 인천 삼산 4단지는 다른 단지에 비해 가장 규모가 컸는데 주민복지관 1층에 보육시설, 경로당이 있었고, 2층에 관리사무소, 입주자대표회의실 겸 문고실 있었다. 그리고 다른 단지와 달리 20석 규모의 독서실이 있어 입주 초기에는 자원봉사자의 도움으로 활발하게 운영되었으나 후임 관리자 부재와 청소년 탈선 등의 문제로 인해 현재는 폐쇄되었다.

10) 방학 중 단지 내 결식 및 맞벌이 부부자녀의 식사문제를 해결하고 먹거리를 통한 또래 집단의 어울림 놀이 문화를 정착 등을 통해 단지 내 커뮤니티 활성화로 이웃 간 정체성을 회복하며, 단지 내 유휴인력의 활용 가능한 프로그램으로 시민과 공기업, NGO가 함께 만들어가는 커뮤니티 프로그램이다.

표 1. 조사대상 국민임대아파트단지 개요

| 조사지역 항목                                   | 등촌 11단지  | 의왕 내손 단지   | 인천 삼산 4단지  |   |
|---|--|--|--|---|
| 준공 및 입주 년도                                | 2004   | 2003   | 2004   |   |
| 위치  | 서울시 강서구 등촌 3동 705-6번지  | 경기도 의왕시 내손 1동 791번지  | 인천광역시 부평구 삼산 2동 456-8 번지   |   |
| 세대수                                       | 6개동 350세대  | 8개동 822세대  | 15개동 1,696세대   |   |
| 층수  | 8층, 12층  | 18층-20층  | 15층  |   |
| 대지면적                                      | 14,492 m <sup>2</sup>  | 28,729 m <sup>2</sup>  | 60,978 m <sup>2</sup>  |   |
| 평형 종류                                     | 22평형(73.06 m <sup>2</sup> , 258세대),<br>25평형(84.47 m <sup>2</sup> , 92세대)           | 22평 A형(72.84 m <sup>2</sup> , 294세대)<br>22평 B형(73.17 m <sup>2</sup> , 448 세대)<br>25평형(84.38 m <sup>2</sup> , 80세대) | 16평형(53.19 m <sup>2</sup> , 438세대)<br>20평형(66.15 m <sup>2</sup> , 1,258세대)                         |   |
| 임대보증금<br>(원)                              | 25,728,000<br>29,845,000   | 15,800,000<br>15,870,000<br>18,300,000   | 11,810,000<br>14,770,000   |   |
| 월 임대료<br>(원)                              | 208,800<br>329,060   | 211,140<br>212,200<br>248,500  | 140,590<br>180,360   |   |
| 단지 배치도                                    |  |                                |                |   |
| 부대복리시설<br>(주택법,<br>주택건설기준<br>등에 관한<br>규정) | 부대<br>시설   | 관리사무소<br>주차장(290대)<br>자전거보관소(120대)   | 관리사무소<br>주차장(828대)<br>자전거보관소(135대)   | 관리사무소<br>주차장(1,679대)<br>자전거보관소(340대)  |
|   | 복리<br>시설   | 보육시설<br>경로당<br>주민공동시설<br>어린이놀이터 2개소<br>유아놀이터 1개소<br>휴게소 1개소<br>상가 1개소(5개 점포)                                       | 보육시설, 문고실<br>경로당<br>주민공동시설<br>어린이놀이터 3개소<br>유아놀이터 1개소<br>체력단련실 1개소<br>운동장 1개소<br>휴게소 2개소<br>상가 1개소 | 보육시설, 문고실<br>경로당<br>주민공동시설<br>어린이놀이터 4개소<br>유아놀이터 1개소<br>운동장 1개소<br>배드민턴장 4개면<br>농구장 1개소<br>휴게소(벤치) 4개소<br>상가 2개소 |

단지 전체 15개동 모두 1층 일부에 필로티를 구성하여 단지 규모가 큰 것을 감안하여 공간 이동이 용이하도록 계획하였으며 외부계단으로 지하주차장과 연결되어 있었다. 또한 단지 내에 동심공원이 조성되어 있어 농구장, 놀이터, 휴게광장이 있으며, 단지의 위치 특성상 인근 근린공원 및 체육시설이 잘 갖춰져 있었다.

입주민 특성은 부천이나 인천의 영구임대아파트 주민이 이주해온 세대가 있어 경제적 형편이 어려운 가구가 많아 2007년 5월 현재 임대료 연체 중인 세대가 40%에 가깝다고 하였다. 또한 맞벌이 등 경제활동으로 늦게 귀가하는 가정이 많아 관리소 입장에서 일처리 하는데 연락이 힘든 경우가 많다고 한다. 또한 경로당에서 주방 및 배식공간을 제공하여 ‘엄마손밥상’을 실시하고 있었으며, 경로당의 활성화로 공동작업(봉투붙이기 등)을 통해 수익을 공유하고 있었다.

2. 사회·경제적 특성

조사대상 가구의 사회·경제적 특성에 대한 비교는 <표 2, 3>과 같다.

표 2. 가구원 수와 평균연령

|         | 가구원<br>총수 | 가구주<br>평균연령 | 가구주 배우자<br>평균연령 | 첫째자녀<br>평균연령 |
|---------|-----------|-------------|-----------------|--------------|
|         | MD        | MD          | MD              | MD           |
| 등촌 11단지 | 4.07b     | 53.93c      | 48.79b          | 20.50b       |
| 의왕 내손단지 | 3.80b     | 41.48a      | 37.74a          | 9.32a        |
| 삼산 4단지  | 3.45a     | 48.37b      | 46.28b          | 19.43b       |
| F비      | 7.61***   | 23.90***    | 28.14***        | 33.88***     |

\*\*\*p < .001

D = Duncan's Multiple Range Test

가구원 총 수를 살펴보면 등촌 11단지의 경우 4.07명으로 가장 많이 나타났으며, 삼산 4단지의 경우 3.45명으로 다른 단지에 비해 가장 적게 나타났다. 이는 등촌 11단지가 삼산 4단지에 비해 평수가 넓고 가구주 평균연령도 높기 때문인 것으로 보인다.

가구주 및 배우자 연령을 살펴보면 등촌 11단지의 경우 가장 연령대가 높았고 다음이 삼산 4단지이며 의왕 내손 단지가 가장 낮게 나타나 조사대상단지의 상이함이 확인되었다.

첫째자녀의 평균연령을 보면 의왕 내손단지가 평균 9.32세로 가장 낮게 나타나 초등학교에 속하며, 다음이 삼산 4단지(19.43세), 등촌 11단지(20.50세)로 순으로 나타났다<표 2>. 이는 가구주, 가구주배우자 평균연령으로 예측컨대 자연스러운 결과로 보인다.

가구주의 성별은 대부분 남자로 나타났으나 삼산 4단지의 경우 다른 두 단지에 비해 상대적으로 여자(20.6%) 가구주의 비중이 높게 나타났다.

학력은 세 단지 모두 고등졸업이 가장 높게 나타났으나, 단지 간 차이를 보였다. 의왕 내손단지의 경우 대학교/대학원졸업(43.8%)이 상대적으로 높게 나타났는데 이는 조사대상자의 평균연령이 30대에서 40대의 젊은 연령층이어서 학력수준이 높아진 것으로 볼 수 있다.

직업에서도 단지 간 차이를 보였는데 세 단지 모두 전업주부가 가장 높게 나타났으나 등촌 11단지에서는 자영업, 서비스판매직이 23.3%로 높게 나타났고 삼산 4단지의 경우 사무직 및 경영 관리직, 전문직이 20.0%로 높게 나타났다. 이는 맞벌이 부부 및 여성 가구주의 비중이 높은 것을 의미하므로 이들 자녀인 청소년을 위한 건전한 문화공간(운동, 놀이, 취미활동, 봉사, PC공간) 및 방과 후 교실 등의 프로그램이 제공되어 자녀교육 문제에 도움을 주어야 할 것이다. 의왕 내손단지에서 취업률이 낮은 것은 자녀들 평균연령이 아직 어려서 자녀양육과 위탁방법에 대한 어려움으로 인해 취업의 기회를 갖지 못한 것으로 보인다.

월평균가구소득은 등촌 11단지(41.3%)와 삼산 4단지(47.9%)의 경우 100-199만원이 가장 높은 비중을 나타냈으며, 의왕 내손단지(42.7%)는 200-299만원의 비중이 가장 높았고 300만원 이상(18.3%)도 다른 단지에 비해 상대적으로 높게 나타남을 볼 때 가구주의 학력수준에 따른 소득차이와 여성가구주의 비중 차이에 기인하는 것으로 볼 수 있다. 한편 삼산 4단지 경우는 100만원 이하의 비중이 가장 높아 소득 수준이 제일 낮게 나타났다.

생활비 주요 지출비목에 대해 살펴본 결과 등촌 11단지의 경우 교육비, 식료품비, 주거비 및 이용요금(세금, 차량 유지비 등)의 순으로 나타나 자녀들의 평균연령으로 미루어 보아 성인 대학생 자녀기에 속하므로 교육비(46.3%) 지출이 높은 비중을 차지한다고 볼 수 있다. 의왕 내손단지의 경우 교육비, 식료품비, 주거비 및 이용요금의 순으로 나타났으나 그다지 비중의 차이가 많지 않은 것은 특정 부분에 높은 지출이 없는 초등학교 자녀기의 일반적인 결과로 보인다. 삼산 4단지의 경우 주거비 및 이용요금의 지출이 가장 높게 나타난 것은 삼산 4단지의 월평균가구소득이 199만원 미만의 경우가 72.6%나 되는데, 이는 보증금을 많이 예치하지 못한 경우 매월 지출해야할 주거비의 부담이 커지기 때문이며, 교통사정이 좋지 않은 입지적 여건도 또 하나의 요인으로 볼 수 있다.

주관적 생활수준이 어느 정도라고 생각하느냐는 질문에 대부분 '중하'라고 응답하였으나 의왕 내손단지의 경우 다

른 두 단지에 비해 '중(39.0%)'으로 생각하는 비중이 상대적으로 높았다. 한편 등촌 11단지의 경우 소득수준이 100만원 이상인 가구 비율이 88.8%인데도 불구하고 '하(33.7%)'라고 생각하는 비율이 상대적으로 높게 나타난 것은 서울에 위치하여 평균소비자물가가 상대적으로 높고 월평균가구소득에 비해 가구원 수가 많기 때문인 것으로 볼 수 있다.

65세이상 가구원의 비중은 등촌 11단지가 13.25%로 가장 높게 나타났는데, 이는 국민임대주택에 거주하는 가구원 중 65세이상 1명이 포함되어있는 가구는 11.7%로 나타나고 있다<sup>11)</sup>는 연구결과보다 높은 비율을 보였다.

조사대상자의 건강상태는 4점 척도로 4점 '매우 좋다'에서 1점 '매우 좋지 못하다'까지 측정된 결과 단지 간 유의미한 차이를 보였는데 삼산 4단지에서 건강상태가 가장 낮게 나타난 것은 장애나 만성질환자의 비중이 높게 나타난 결과에 기인한 것으로 볼 수 있다.

가구원 중 장애나 만성질환자 유무에 대해서는 대부분의 가구에서 없다고 하였으나 삼산 4단지의 경우 다른 단지와 달리 장애나 만성질환자가 있다(47.4%)에서 상대적으로 높은 비중을 보이고 있었다. 등촌 11단지도 26.5%로 높게 나타난 것을 볼 때, 향후 국민임대아파트단지 계획 시 무장애 설계를 적극 추진하고 장애인 및 노인들을 위한 쉼터, 건강상태를 고려한 운동시설, 복지문화공간 등을 제공한다면 다양한 거주자들에게 편의를 제공하여 만족도를 높일 수 있을 것이다<표 3>.

### 3. 주거특성

#### 1) 입주 시 자격요건

조사대상단지의 입주 시 자격요건을 살펴보면 등촌 11단지(78.0%)와 의왕 내손단지(69.7%)는 청약주택 가입자의 비중이 높는데 비해 삼산 4단지의 경우 다른 두 단지에 비해 도시근로자의 월평균소득 일정이하 무주택세대주(56.5%)가 가장 높은 비중을 보이고 있었으며, 국민기초생활보장 수급자(17.4%)가 상대적으로 다른 두 단지에 비해 비중이 높게 나타났다. 이는 삼산 4단지 거주자들의 월평균소득이 100만원 미만(24.7%)의 비중도 높아 두 단지에 비해 생계활동으로 바쁘기 때문이라고 할 수 있다.

#### 2) 입주동기

현 주택으로 입주하게 된 동기도 단지 간 유의미한 차이를 보이고 있다. 신문, 텔레비전 등 방송매체를 통해 알게 되어 입주하였다는 동기는 모든 단지에서 높게 나타났으나, 등촌 11단지에서 임대주택에 사는 주민의 권유로(16.0%)가 높은 비중을 나타냈고 의왕 내손단지(29.6%), 삼산 4단지(20.5%)에서는 이웃이나 친지의 권유가 높게 나타났다<표 4>.

11) 백혜선 외(2005), 국민임대주택 부대복지시설 설치기준 설정연구, 대한주택공사 주택도시연구원, p. 23

표 3. 조사대상자의 사회·경제적 특성

| 조사 대상자             | 범위            | 단지명 f(%)    |            |            |             | x <sup>2</sup> |
|--------------------|---------------|-------------|------------|------------|-------------|----------------|
|                    |               | 등촌 11단지     | 의왕 내손단지    | 삼산 4단지     | 합계          |                |
| 가구주 성별             | 남             | 57 (90.5)   | 73 (96.1)  | 30 (79.4)  | 180 (89.1)  | 10.06**        |
|                    | 여             | 6 (9.5)     | 3 (3.9)    | 13 (20.6)  | 22 (10.9)   |                |
|                    | 합계            | 63 (100.0)  | 76 (100.0) | 63 (100.0) | 202 (100.0) |                |
| 학력                 | 무학            | 1 (1.6)     | 0 (0.0)    | 2 (3.6)    | 3 (1.6)     | 44.00***       |
|                    | 초등졸업          | 7 (11.5)    | 1 (1.4)    | 2 (3.6)    | 10 (5.3)    |                |
|                    | 중등졸업          | 6 (9.8)     | 2 (2.7)    | 4 (7.3)    | 12 (6.3)    |                |
|                    | 고등졸업          | 38 (62.3)   | 38 (52.1)  | 44 (80.0)  | 120 (63.5)  |                |
|                    | 대학교/대학원 졸업    | 9 (14.8)    | 32 (43.8)  | 3 (5.5)    | 44 (23.3)   |                |
|                    | 합계            | 61 (100.0)  | 73 (100.0) | 55 (100.0) | 189 (100.0) |                |
|                    | 직업            | 자영업/서비스 판매직 | 14 (23.3)  | 7 (9.7)    | 2 (3.6)     |                |
| 사무직/경영 관리직/전문직     |               | 10 (16.7)   | 6 (8.3)    | 11 (20.0)  | 27 (14.6)   |                |
| 농업/임업/어업종사자/기타 무직  |               | 10 (16.7)   | 2 (2.8)    | 4 (7.3)    | 16 (8.7)    |                |
| 주부                 |               | 25 (41.7)   | 57 (79.2)  | 37 (67.3)  | 119 (64.3)  |                |
| 합계                 |               | 59 (100.0)  | 72 (100.0) | 54 (100.0) | 185 (100.0) |                |
| 월평균 가구 소득          | 100만원 미만      | 9 (11.3)    | 5 (6.1)    | 18 (24.7)  | 32 (13.6)   | 23.35***       |
|                    | 100-199만원     | 33 (41.3)   | 27 (32.9)  | 35 (47.9)  | 95 (40.4)   |                |
|                    | 200-299만원     | 30 (37.5)   | 35 (42.7)  | 16 (21.9)  | 81 (34.5)   |                |
|                    | 300만원 이상      | 8 (10.0)    | 15 (18.3)  | 4 (5.5)    | 27 (11.5)   |                |
|                    | 합계            | 80 (100.0)  | 82 (100.0) | 73 (100.0) | 235 (100.0) |                |
| 생활비 주요 지출 비목       | 식료품비          | 20 (25.0)   | 26 (31.7)  | 16 (20.8)  | 62 (25.9)   | 29.70***       |
|                    | 교육비           | 37 (46.3)   | 28 (34.1)  | 13 (16.9)  | 78 (32.6)   |                |
|                    | 의료비           | 2 (2.5)     | 0 (0.00)   | 5 (6.5)    | 7 (2.9)     |                |
|                    | 주거비 및 이용요금    | 19 (23.8)   | 23 (28.0)  | 34 (44.2)  | 76 (31.8)   |                |
|                    | 사회활동 및 문화 생활비 | 1 (1.3)     | 3 (3.7)    | 7 (9.1)    | 11 (4.6)    |                |
|                    | 빛 값는 비용 및 기타  | 1 (1.3)     | 2 (2.4)    | 2 (2.6)    | 5 (2.1)     |                |
|                    | 합계            | 80 (100.0)  | 82 (100.0) | 77 (100.0) | 239 (100.0) |                |
| 주관적 생활 수준          | 중             | 18 (21.7)   | 32 (39.0)  | 21 (27.3)  | 71 (29.3)   | 14.12**        |
|                    | 중하            | 37 (44.6)   | 41 (50.0)  | 35 (45.5)  | 113 (46.7)  |                |
|                    | 하             | 28 (33.7)   | 9 (11.0)   | 21 (27.3)  | 58 (24.0)   |                |
|                    | 합계            | 83 (100.0)  | 82 (100.0) | 77 (100.0) | 242 (100.0) |                |
| 가구원 중 장애나 만성 질환 유무 | 있다            | 22 (26.5)   | 10 (12.3)  | 36 (47.4)  | 68 (28.3)   | 23.98***       |
|                    | 없다            | 61 (73.5)   | 71 (87.7)  | 40 (52.6)  | 172 (71.7)  |                |
|                    | 합계            | 83 (100.0)  | 81 (100.0) | 76 (100.0) | 240 (100.0) |                |

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

표 4. 입주 시 자격요건과 입주동기

| 범위                        | 단지명 f(%)                 |                     |            |            | x <sup>2</sup> |          |           |        |
|---------------------------|--------------------------|---------------------|------------|------------|----------------|----------|-----------|--------|
|                           | 등촌 11단지                  | 의왕 내손단지             | 삼산 4단지     | 합계         |                |          |           |        |
| 입주 시 입주 자격 요건             | 국민기초생활 보장 수급자            | 6 (7.3)             | 1 (1.3)    | 11 (15.9)  | 18 (7.9)       | 89.97*** |           |        |
|                           | 국가유공자/ 보호대상자             | 1 (1.2)             | 0 (0.00)   | 0 (0.00)   | 1 (0.4)        |          |           |        |
|                           | 법정 모자부자 가정/소년소녀가장        | 1 (1.2)             | 0 (0.00)   | 3 (4.3)    | 4 (1.8)        |          |           |        |
|                           | 장애인                      | 2 (2.4)             | 2 (2.6)    | 5 (7.2)    | 9 (4.0)        |          |           |        |
|                           | 철거민                      | 0 (0.00)            | 5 (6.6)    | 0 (0.00)   | 5 (2.2)        |          |           |        |
|                           | 청약주택 가입자                 | 64 (78.0)           | 53 (69.7)  | 11 (15.9)  | 128 (56.4)     |          |           |        |
|                           | 도시근로자 월평균소득 일정 이하 무주택세대주 | 8 (9.8)             | 15 (19.7)  | 39 (56.5)  | 62 (27.3)      |          |           |        |
|                           | 합계                       | 82 (100.0)          | 76 (100.0) | 69 (100.0) | 227 (100.0)    |          |           |        |
|                           | 현 주택으로 입주 하게 된 동기        | 동사무소 사회담당으로부터 알게 되어 | 6 (7.4%)   | 0 (0.00)   | 3 (4.1)        |          | 9 (4.0)   | 17.71* |
|                           |                          | 이웃이나 친지의 권유로        | 12 (14.8)  | 24 (29.6)  | 5 (20.5)       |          | 41 (18.2) |        |
| 임대주택에 사는 주민의 권유로          |                          | 13 (16.0)           | 4 (4.9)    | 6 (8.2)    | 23 (10.2)      |          |           |        |
| 신문/텔레비전 등 방송 매체를 통해 알게 되어 |                          | 44 (54.3)           | 45 (55.6)  | 46 (63.0)  | 135 (60.0)     |          |           |        |
| 기타                        |                          | 6 (7.4)             | 8 (9.9)    | 3 (4.1)    | 17 (7.6)       |          |           |        |
| 합계                        |                          | 81 (100.0)          | 81 (100.0) | 63 (100.0) | 225 (100.0)    |          |           |        |

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

이와 같이 방송매체를 통해 알게 되어 입주한 비율이 매우 높은 것을 볼 때 향후 국민임대아파트 보급 시 방송매체 등을 적극적으로 활용한다면 홍보효과가 매우 클 것이다.

3) 주택보증금, 임대료, 관리비

조사가 이루어진 세 단지 모두 보증부 월세의 임대형 태였으며, 주택보증금, 임대료, 관리비는 각 단지마다 유의미한 차이를 보였다.<sup>12)</sup> 2007년 5월 등촌 11단지 조사 대상자 평균 주택보증금, 임대료, 월평균 관리비 모두 31,190,600원, 196,800원, 220,400원으로 다른 두 단지에 비해 상대적으로 높게 나타났으며 다음으로 의왕 내손단지, 삼산 4단지 순으로 나타났다. 한편 삼산 4단지 관리비의 경우 소득수준이 높은 의왕 내손단지에 비해 높게 나타난 것은 경제적으로 월평균소득수준이 낮아 보증금을 적게 내는 대신 관리비에는 추가지출이 포함되기 때문이라고 할 수 있다<표 5>.

12) 입주자 모집 당시 제시된 주택보증금 보다 많은 금액을 예치할 경우 매월 지불해야할 임대료 부담이 적어지기 때문에 세 단지 모두 입주자가 가능한 한도에서 주택보증금을 많이 내고 임대료를 적게 내려는 경우가 많았다.

표 5. 주택보증금 임대료 관리비 비교 (만원)

|         | 주택보증금    | 임대료      | 월평균 관리비 |
|---------|----------|----------|---------|
|         | MD       | MD       | MD      |
| 등촌 11단지 | 3119.06b | 19.68b   | 22.04b  |
| 의왕 내손단지 | 2156.25a | 16.41a   | 15.62a  |
| 삼산 4단지  | 1970.51a | 15.54a   | 19.25b  |
| F비      | 64.00*** | 15.78*** | 6.95*** |

\*\*\* $p < .001$   
D = Duncan's Multiple Range Test

#### IV. 커뮤니티의식

조사대상 거주자들의 커뮤니티의식은 공동사용자인 이웃과 지역사회에 대한 인식, 주민자치활동 등으로 파악하였는데 그 결과는 다음과 같다.

##### 1) 이웃에 대한 인식

이웃에 대한 범위는 세 단지 모두 같은 아파트에 거주하는 사람이라는 생각이 높게 나타났으나 집단 간 차이를 보였다. 등촌 11단지의 경우 같은 아파트 거주자와 같은 동 거주자가 30.0%로 이웃으로 생각하는 비중이 같게 나타났으며 다른 두 단지에 비해 같은 동 거주자를 이웃으로 생각하는 경우가 상대적으로 높게 나타났다. 의왕 내손단지의 경우 같은 아파트 거주자(56.3%)가 높았으나 다음으로 인근 다른 아파트 거주자(20.0%)를 이웃으로 생각하는 경우가 높았다. 이는 이웃에 대한 범위가 다른 두 단지 거주자들에 비해 넓어 사고방식이 개방적이며 폭이 넓음을 알 수 있다. 삼산 4단지의 경우 같은 아파트 거주자(39.2%) 다음으로 같은 층, 같은 라인 거주자(32.4%)를 이웃으로 생각하는 경우가 높게 나타나 가장 소극적인 이웃범위 의식을 갖고 있었는데, 이는 거주자들이 경제적 활동 참여로 인해 시간적 여유가 부족하여 이웃 간의 교류가 활발하지 못하기 때문으로 보인다. 또한 별도의 시간을 내지 않고 일상생활에서 가장 자주 마주치는 같은 층, 같은 라인 거주자에 대한 인식이 상대적으로 높게 나타난 결과로 볼 수 있다.

주위에서 우연히 만났을 때 서로 인사하는 이웃의 정도는 세 단지가 다르게 나타나 유의미한 차이를 보였다. 등촌 11단지의 경우 4-6가구(37.3%), 10가구 이상(27.7%) 순으로, 삼산 4단지의 경우 4-6가구(33.8%), 7-9가구(31.2%) 순으로, 의왕 내손단지의 경우 10가구 이상(39.5%), 7-9가구(27.2%) 순으로 나타났다. 다른 단지에 비해 의왕 내손단지의 경우 자녀가 초등학교기에 속하는 시기이므로 자녀친구들 가구와 자연스럽게 교류가 이루어지기 때문에 주위에서 우연히 만났을 때 서로 인사하는 이웃이 상대적으로 많게 나타난 것으로 보인다.

주로 친하게 지내는 이웃은 등촌 11단지과 삼산 4단지의 경우 같은 아파트(36.1%, 46.1%), 같은 층(26.5%, 23.7%)에 거주한다고 하였으나 의왕 내손단지는 주로 친하게 지내는 이웃이 같은 아파트(65.9%), 같은 동(23.2%)

표 6. 이웃에 대한 범위

|                           | 범위             | 단지명 f(%)   |            |            |             | x <sup>2</sup> |
|---------------------------|----------------|------------|------------|------------|-------------|----------------|
|                           |                | 등촌 11단지    | 의왕 내손단지    | 삼산 4단지     | 합계          |                |
| 이웃의 범위                    | 옆집 거주자         | 5 (6.3)    | 2 (2.5)    | 3 (4.1)    | 10 (4.3)    | 33.37***       |
|                           | 같은 층/같은 라인 거주자 | 21 (26.3)  | 13 (16.3)  | 24 (32.4)  | 58 (24.8)   |                |
|                           | 같은 동 거주자       | 24 (30.0)  | 4 (5.0)    | 10 (13.5)  | 38 (16.2)   |                |
|                           | 같은 아파트 거주자     | 24 (30.0)  | 45 (56.3)  | 29 (39.2)  | 98 (41.9)   |                |
|                           | 인근 다른 아파트 거주자  | 6 (7.5)    | 16 (20.0)  | 8 (10.8)   | 30 (12.8)   |                |
|                           | 합계             | 80 (100.0) | 80 (100.0) | 74 (100.0) | 234 (100.0) |                |
| 주위에서 우연히 만났을 때 인사하는 이웃 정도 | 1-3 가구         | 16 (19.3)  | 10 (12.3)  | 17 (22.1)  | 43 (19.3)   | 20.76**        |
|                           | 4-6 가구         | 31 (37.3)  | 17 (21.0)  | 26 (33.8)  | 74 (30.7)   |                |
|                           | 7-9 가구         | 13 (15.7)  | 22 (27.2)  | 24 (31.2)  | 59 (24.5)   |                |
|                           | 10 가구 이상       | 23 (27.7)  | 32 (39.5)  | 10 (13.0)  | 65 (27.0)   |                |
|                           | 합계             | 83 (100.0) | 81 (100.0) | 77 (100.0) | 241 (100.0) |                |
| 주로 친하게 지내는 이웃의 거주지        | 같은 층           | 22 (26.5)  | 7 (8.5)    | 18 (23.7)  | 47 (19.5)   | 21.77***       |
|                           | 같은 동           | 20 (24.1)  | 19 (23.2)  | 15 (19.7)  | 54 (22.4)   |                |
|                           | 같은 아파트         | 30 (36.1)  | 54 (65.9)  | 35 (46.1)  | 119 (49.4)  |                |
|                           | 인근 다른 아파트      | 11 (13.3)  | 2 (2.4)    | 8 (10.5)   | 21 (8.7)    |                |
|                           | 합계             | 83 (100.0) | 82 (100.0) | 76 (100.0) | 241 (100.0) |                |

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

에 거주하고 있는 경우가 다른 단지에 비해 상대적으로 높게 나타나 이웃과 교체 범위의 폭이 넓게 나타났다. 의왕 내손단지의 경우 자녀들의 연령이 어려서 자녀 친구들 가구와의 교류가 잦고, 주부의 비중이 높아서 단지 내에 머무르는 시간이 많기 때문인 것으로 볼 수 있다<표 6>.

현재 살고 있는 단지 내 이웃에 대해 어떤 생각을 갖고 있는가를 알아보기 위해 총 9문항 중 '주인의식' 4문항(관심과 애착, 소속감, 주민자치활동에 대한 참여의식, 공감대 형성 등), '생활수칙/도움' 2문항(서로 도움을 주거나 생활수칙을 준수하는 등), '부정적의식' 3문항(다투거나 술을 마시거나 행패부리고 주민들 간에 서로 무관심 등)으로 명명하여 분석한 결과 '주인의식'에서 유의미한 차이를 보였는데, 특히 등촌 11단지에서 가장 높게 나타난 반면 삼산 4단지에서는 상대적으로 낮게 나타났다. 한편 단지 내 주민들의 '부정적의식'에서는 삼산 4단지에서 상대적으로 높게 나타났는데, 이는 월평균가구소득이 낮



표 7. 현재 살고 있는 단지 내 이웃에 대한 생각

| 이웃      | 소속감/예찰/적극적<br>참여/비슷한 수준 | 생활수칙/도움 | 자주다툼/<br>무관심/행패 |
|---------|-------------------------|---------|-----------------|
|         | MD                      | MD      | MD              |
| 등촌 11단지 | 2.55b                   | 2.55    | 1.97a           |
| 의왕 내손단지 | 2.46ab                  | 2.67    | 2.05a           |
| 삼산 4단지  | 2.36a                   | 2.52    | 2.33b           |
| F비      | 3.61*                   | 2.92    | 15.11***        |

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

D = Duncan's Multiple Range Test

4점 척도: 4 매우 그렇다 3 그렇다 2 그렇지 않다 1 전혀 그렇지 않다

은 반면 지출비용이 많기 때문에 생활에 있어 경제활동이 차지하는 비중이 높아 이웃에 대해 무관심해지고, 또한 장애인 만성질환자의 비중이 다른 단지에 비해 높아 일상생활에 대한 불편함과 각박함으로 '부정적의식'이 높게 나타난 것으로 보인다<표 7>.

이웃 주민들 간의 교류가 이루어지는 장소는 대체로 복도(계단 포함)나 놀이터, 개인 가정집, 동 입구, 동 주변 녹지 등이며, 단지마다 순서에 약간의 차이가 있었다. 등촌 11단지의 경우 복도(계단 포함)나 동 입구, 놀이터 순으로, 삼산 4단지의 경우 복도(계단 포함), 개인 가정집, 동 입구 순으로, 의왕 내손단지에서는 놀이터, 개인 가정집, 동 주변 녹지 등의 순으로 나타난 장소에서 주민교류가 이루어지고 있었다. 의왕 내손단지는 조사대상가구 특성상 어린자녀와 어울릴 수 있고, 이웃과 편안하게 함께할 수 있는 장소에 대한 비중이 높게 나타난 결과 보인다<표 8>.

표 8. 이웃 주민들 간의 교류활동이 이루어지는 장소

| 구분      | 교류활동이 이루어지는 장소(3순위)  |                    |                     |
|---------|----------------------|--------------------|---------------------|
|         | 1순위<br>f(%)          | 2순위<br>f(%)        | 3순위<br>f(%)         |
| 등촌 11단지 | 복도(계단포함)<br>53(67.9) | 동 입구<br>41(56.2)   | 놀이터<br>20(27.4)     |
| 의왕 내손단지 | 놀이터<br>50(64.9)      | 개인 가정집<br>32(40.0) | 동 주변 녹지<br>28(36.8) |
| 삼산 4단지  | 복도(계단포함)<br>49(69.1) | 개인 가정집<br>29(40.3) | 동 입구<br>22(31.4)    |

2) 지역사회에 대한 인식

우리 지역이라고 생각하는 공간의 범위에서도 단지 간 유의미한 차이가 나타났다. 세 단지 모두 같은 아파트라는 의견이 가장 높았으나 등촌 11단지의 경우 같은 아파트(53.0%), 같은 행정 자치동(24.1%)의 순으로, 의왕 내손단지의 경우 같은 아파트(40.2%), 인근 다른 아파트(24.4%) 순으로 나타나고 있으며, 삼산 4단지의 경우 같은 아파트(54.7%) 다음으로 같은 행정 자치동(18.7%)과 같은 행정자치구(18.7%)의 순으로 나타났다. 이와 같이 의왕 내손단지는 우리 지역사회 인식에 인근 다른 아파트를 포함시키는 비중이 높은 반면에, 삼산 4단지는 같은 행정자치구를 포함하는 비중이 높게 나타나는 차이를 보였다<표 9>.

표 9. 우리 지역에 대한 공간의 범위

| 범위        | 단지명 f(%)      |               |               |                | x <sup>2</sup> |
|-----------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|           | 등촌<br>11단지    | 의왕<br>내손 단지   | 삼산<br>4단지     | 합계             |                |
| 같은 아파트    | 44<br>(53.0)  | 33<br>(40.2)  | 41<br>(54.7)  | 118<br>(49.2)  | 13.61*         |
| 인근 다른 아파트 | 7<br>(8.4)    | 20<br>(24.4)  | 6<br>(8.0)    | 33<br>(13.8)   |                |
| 같은 행정 자치동 | 20<br>(24.1)  | 18<br>(22.0)  | 14<br>(18.7)  | 52<br>(21.7)   |                |
| 같은 행정 자치구 | 12<br>(14.5)  | 11<br>(13.4)  | 14<br>(18.7)  | 37<br>(15.4)   |                |
| 합계        | 83<br>(100.0) | 82<br>(100.0) | 75<br>(100.0) | 240<br>(100.0) |                |

\*p < .05

지역사회에 대한 만족감을 알아보기 위해 총 21문항을 '대인관계/교류/친목/화합' 7문항(주민들 간의 친밀감, 공동도덕과 법규준수, 입주민들에 대한 관심, 지역일에 대한 참여, 주민들 간의 반목 없는 화합, 경제적 이해, 주민들의 생활수준 등), '외부환경' 7문항(사생활보호, 범죄로부터 방어, 동네 청소상태, 교육환경, 지역 건물 외관, 지역 경관, 지역복지시설 등), '편의성/접근성' 4문항(상가의 구매편리성, 공공시설 이용편리성, 의료시설 이용편리성, 대중교통수단 이용편리성 등)으로 명명하여 분석한 결과 세 단지 간 유의미한 차이를 보였다. 지역사회 주민들 간의 대인관계, 교류, 친목, 화합 부분에 있어 삼산 4단지의 경우 다른 두 단지에 비해 만족도가 상대적으로 낮게 나타났는데 특히 지역사회의 편의시설에 대한 편의성과 접근성 측면에서 가장 낮게 나타나 삼산 4단지가 등촌 11단지, 의왕 내손단지보다 만족도가 낮음을 알 수 있다. 이는 삼산 4단지의 경우 다른 두 단지에 비해 거주자들이 소극적 이웃범위 의식과 부정적 의식을 가지고 있으며 단지의 교통이 불편한 입지적 조건과 공공시설, 의료시설, 구매시설 등에 대한 접근성과 편의성의 불편함 때문에 만족도가 낮게 나타난 것으로 사료된다. 반면 의왕 내손단지의 경우는 이웃에 대해 개방적이며 사고방식의 폭이 넓고 단지 크기 및 입지적 조건상으로 볼 때 접근성과 편의성이 비교적 좋아서 지역사회에 대해 큰 불만은 없는 것으로 나타났다<표 10>.

표 10. 지역사회에 대한 만족감

|         | 지역사회에 대한 만족감      |      |          |
|---------|-------------------|------|----------|
|         | 대인관계/교류/<br>친목/화합 | 외부환경 | 편의성/접근성  |
|         | M D               | M D  | M D      |
| 등촌 11단지 | 2.45 b            | 2.70 | 2.69 b   |
| 의왕 내손단지 | 2.48 b            | 2.69 | 2.88 c   |
| 삼산 4단지  | 2.30 a            | 2.58 | 2.30 a   |
| F비      | 3.91*             | 2.88 | 25.85*** |

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

D = Duncan's Multiple Range Test

4점 척도: 4 매우 만족한다 3 만족한다 2 불만족한다 1 매우 불만족한다

표 11. 주민자치활동에 대한 참여도/전반적인 운영과 활동평가/ 활성화하지 못하는 이유

|         | 참여도    | 전반적인 운영과 활동 평가 | 주민자치활동이 활성화되지 못하는 이유 |       |          |         |
|---------|--------|----------------|----------------------|-------|----------|---------|
|         | MD     | MD             | 운영/홍보능력 부족           | 재정 문제 | 공간 부족    | 참여의지 부족 |
|         |        |                | MD                   | MD    | MD       | MD      |
| 등촌 11단지 | 1.52b  | 1.87c          | 2.52a                | 2.24  | 2.20a    | 2.73    |
| 의왕 내손단지 | 1.26a  | 1.70b          | 2.65ab               | 2.42  | 2.57b    | 2.68    |
| 삼산 4단지  | 1.28a  | 1.53a          | 2.72b                | 2.29  | 2.29a    | 2.78    |
| F비      | 6.11** | 8.08***        | 4.55*                | 1.89  | 11.06*** | 0.67    |

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

D = Duncan's Multiple Range Test

참여도 3점 척도: 3 적극적으로 참여한다 2 시간이 있으면 참여한다 1 전혀 참여하지 않는다

활동평가 3점 척도: 3 잘 운영된다 2 보통이다 1 잘 운영되지 않는다 활성화되지 못하는 이유 4점 척도: 4 매우 그렇다 3 그렇다 2 그렇지 않다 1 전혀 그렇지 않다

3) 주민자치활동 참여도

이웃관계에 기초한 주민자치활동에 대한 참여도, 주민자치활동의 전반적인 운영과 활동평가, 주민자치활동이 활성화 되지 못하는 이유는 <표 11>와 같다.

이웃관계에 기초한 주민자치활동에 대한 참여도에 대해 3점척도로 측정한 결과를 보면 단지 간 유의미한 차이가 나타났는데, 등촌 11단지의 경우 대체적으로 참여한다는 의견이 다른 두 단지에 비해 비교적 높은 비중을 나타내고 있다. 이는 등촌 11단지가 현재 살고 있는 단지 내 이웃에 대한 애착, 소속감, 참여의식 및 공감대 등의 '주인의식'에서 대체적으로 높게 나타났으며, 지역사회에서의 외부환경과 대인관계, 교류, 친목, 화합 등에 대한 불만도 비교적 낮기 때문이라고 볼 수 있다. 또한 등촌11단지는 350세대로 소규모 단지이지만 지역사회의 외부환경에 대해 만족도가 높게 나타난 것은 단지 주변 가까운 곳에 사회복지관 등 생활편의시설 들이 많이 있기 때문이라고 할 수 있다.

주민자치활동의 전반적인 운영과 활동평가에 대해 3점 척도로 측정한 결과를 볼 때 세 단지 모두 보통이라는 의견이 대부분이었으나 단지 간 유의미한 차이가 나타났다. 특히 삼산 4단지와 의왕 내손단지에서 잘 운영되지 않고 있었는데 이는 이들 단지의 세대수가 등촌 11단지보다 규모가 매우 크고 특히 삼산 4단지는 장애인 만성질환자의 가구 수도 많아 거동이 불편한 가구비율이 높고 월평균소득수준도 낮아 생계로 바쁘기 때문이라고 볼 수 있으며, 내손단지는 자녀평균연령이 어려서 자녀양육 및 교육이 중요한 시기에 속하므로 주민자치활동에 적극 참여할 수 있는 가구가 많지 않기 때문이라고 생각할 수 있다.

주민자치활동이 활성화 되지 못하는 이유에 대해 4점 척도로 측정한 결과를 보면 운영 및 홍보능력 부족과 공간 부족에서 단지 간 유의미한 차이가 나타났다. 특히 주민자치활동 운영 및 홍보능력 부족에 있어 삼산 4단지가 매우 높게 나타났는데 이는 단지규모가 매우 크고 월평균소득수준도 낮아 생계활동으로 바쁘기 때문이라고 볼 수 있으며, 상대적으로 등촌 11단지는 이웃관계에서도 '주인의식'이 높고 지역사회에 대해서도 긍정적인 의식을 갖고 있기 때문에 비교적 자치활동이 잘 이루어지고 있다

고 볼 수 있다. 또한 의왕 내손단지는 다른 두 단지에 비해 주민들의 이웃에 대한 의식수준이 개방적이며 폭이 넓게 나타났고, 지역사회에 대한 만족도가 모두 높게 나타나 긍정적인 평가를 하고 있는데도 불구하고 주민자치활동 공간부족을 지적하고 있어 주민자치활동을 할 수 있는 커뮤니티 공간 및 시설이 절대적으로 부족함을 알 수 있다.

아파트 내 이웃관계와 주민자치활동이 더 활성화 될 필요성에 대해서도 단지별 유의미한 차이가 나타났다. 특히 등촌 11단지의 경우 의왕 내손단지나 삼산 4단지보다 상대적으로 필요도가 매우 낮았는데 이는 등촌 11단지가 단지규모도 350세대로 작고, 65세이상 가구원도 높은 비율을 차지하며, 맞벌이 가구의 비중도 높아 참여할 기회가 부족하기도 하지만, 전술한 바와 같이 주민자치활동에 참여도가 다른 두 단지에 비해 훨씬 높은 비중을 나타내고 있기 때문에 더 이상 필요성을 느끼지 않는다고 볼 수 있다<표 12>.

표 12. 주민자치활동의 활성화 필요성

|  | 범위      | 단지명 f(%)   |            |            |             | x <sup>2</sup> |
|--|---------|------------|------------|------------|-------------|----------------|
|  |         | 등촌 11단지    | 의왕 내손단지    | 삼산 4단지     | 합계          |                |
| 아파트 내 이웃관계와 주민자치활동이 더 활성화 될 필요가 있는지 여부 | 필요하지 않다 | 22 (26.5)  | 7 (8.8)    | 6 (8.1)    | 35 (14.8)   | 14.00***       |
|  | 필요하다    | 61 (73.5)  | 73 (91.3)  | 68 (91.9)  | 202 (85.2)  |                |
|  | 합계      | 83 (100.0) | 80 (100.0) | 74 (100.0) | 237 (100.0) |                |

\*\*\* $p < .001$

위 결과를 바탕으로 각 단지의 개요 및 특성과 입주민의 거주실태와 커뮤니티의식을 종합하여 요약정리하면 <표 13>과 같다.

V. 결 론

본 연구는 단지 특성이 상이하고 입주 후 3년 이상 경과한 국민임대아파트단지를 선택하여 거주자들을 대상으로 사회·경제적 특성, 주거특성 등의 거주실태 및 커뮤니티

표 13. 조사결과 요약 및 시사점

|         | 등촌 11단지  | 의왕 내손단지   | 인천 삼산 4단지  |
|---------|--|---|--|
| 개요 및 특성 | · 서울시 강서구에 위치<br>· 6개동 350세대로 소규모 단지<br>· 별도의 주민복지관이 없음<br>→101동 1층: 관리사무소, 경로당, 임대점포 등<br>→106동 1층: 보육시설, 주민공동시설 등  | · 경기도 의왕시에 위치<br>· 8개동 822세대<br>· 2층 건물의 주민복지관 있음<br>→1층: 관리사무소, 보육시설 등이 있음<br>→2층: 소장실 겸 민원 상담실, 경로당, 입주자 대표회의실 겸 문고 등   | · 인천시 부평구에 위치<br>· 15개동 1,696세대로 큰 규모 단지<br>· 2층 건물의 주민복지관 있음<br>→1층: 보육시설, 경로당 등이 있음<br>→2층: 관리사무소, 입주자대표회의실 겸 문고, 독서실 등  |
| 거주 실태   | · 가구원 평균 총 수가 가장 높음<br>· 가구원 평균연령이 가장 높음<br>· 65세이상 가구원 비중이 가장 높음<br>· 장애나 만성질환자 비중이 높음<br>· 맞벌이 부부 비중이 가장 높음<br>· 생활비 주요 지출비목 중 교육비 지출이 가장 높음<br>· 평균주택보증금/임대료/관리비가 가장 높음   | · 가구원 평균연령이 가장 낮음<br>· 전업주부 비중이 가장 높음<br>· 학력수준이 가장 높아 대졸이상이 많음<br>· 65세이상 가구원 비중이 가장 낮음<br>· 장애나 만성질환자 비중이 가장 낮음<br>· 월평균가구소득이 가장 높음   | · 가구원 평균 총 수가 가장 낮음<br>· 장애나 만성질환자 비율이 가장 높음<br>· 월평균가구소득이 가장 낮음<br>· 생활비 주요 지출 비목 중 주거비 및 이용요금 비중이 가장 높음  |
| 커뮤니티 의식 | · 이웃에 대한 범위: 같은 아파트 거주자와 같은 동 거주자의 비율이 같음<br>· 인사하고 지내는 이웃: 4-6가구가 가장 많음<br>· 친하게 지내는 이웃의 거주지: 같은 아파트인 경우가 다른 두 단지에 비해 가장 낮았음<br>· 단지 내 이웃에 대한 생각: '주인의식'이 가장 높았고 주민들 간의 무관심한 '부정적 의식'이 가장 낮음<br>· 이웃 간 교류활동이 주로 이루어지는 장소: 복도(계단포함)>동 입구>놀이터<br>· 지역사회에 대한 범위: 같은 아파트>같은 행정 자치동  | · 이웃에 대한 범위: 같은 아파트 거주자>인근 다른 아파트 거주자<br>· 인사하고 지내는 이웃: 10가구 이상으로 가장 많음<br>· 친하게 지내는 이웃의 거주지: 같은 아파트가 가장 많음<br>· 지역사회에 대한 범위: 같은 아파트 외에 인근 아파트를 포함시키는 비중이 높았음<br>· 지역사회에 대한 전반적인 만족도가 가장 높았음<br>· 이웃 간 교류활동이 주로 이루어지는 장소: 놀이터>개인가정집>동 주변 녹지   | · 이웃에 대한 범위: 같은 아파트 거주자>같은 층/같은 라인 거주자<br>· 인사하고 지내는 이웃: 4-6가구>7-9가구<br>· 친하게 지내는 이웃의 거주지: 같은 아파트>같은 층<br>· 지역사회에 대한 범위: 같은 아파트 다음으로 같은 행정 자치동, 자치구의 비율이 같음<br>· 이웃 간 교류활동이 주로 이루어지는 장소: 복도(계단포함)>개인가정집>동 입구   |
| * 시사점   | · 평균가구원 총수 대비 단위주거규모 협소하고 맞벌이가정의 비중이 높으므로 청소년 방과 후 공간 필요<br>→어린이놀이터 1개소를 청소년을 위한 운동공간으로 개조<br>→주민공동시설 내 방치된 공간을 실내체육단련실과 문고실로 개조<br>· 가구원 평균연령이 높고, 65세이상 노인 비중이 높으므로 청장년과 노인을 위한 커뮤니티 공간이 필요<br>→단지 내외부에 전반적으로 유니버설디자인을 도입하여 무장애설비로 정비<br>→경로실 앞 유아놀이터 공간이나 휴게소 1곳을 노인 및 장애인 운동시설 및 복지문화공간으로 개조<br>· 단지에 대한 긍정적인 사고를 갖고 있고 주민 자치활동 참여도도 가장 높으므로 커뮤니티 활성화 필요도 증진을 위한 주민교류 공간 필요<br>→동 입구나 엘리베이터 홀 등의 공간 일부에 실내휴게공간(주민 카페 등) 조성 | · 가구원 평균연령이 가장 낮고, 전업주부 비중이 높으므로 어린이와 주부를 위한 커뮤니티 공간 필요→주민복지관이나 상가 상층부에 공간을 확보하여 복지문화공간, 실내체육단련실, 방과 후 교실, 문고실, 다목적공간 확보<br>· 65세이상 노인과 가구원 중 장애나 만성질환자 비중이 가장 낮지만 소수 약자를 위한 배려 필요<br>→2층에 있는 경로실로 쉽게 접근 가능하도록 리프트 설치방법이나 계단 옆에 도우미 버튼 장치 설치<br>· 지역사회 만족도가 높은 반면 커뮤니티공간 부족으로 주민자치활동 참여도가 저조하므로 주민 간의 자치활동 참여와 교류 증진을 위한 공간 필요<br>→1층 필로티 부분의 엘리베이터 홀이나 각층의 3세대용 엘리베이터 홀 일부에 실내휴게공간 조성<br>→놀이터 주변이나 운동장 주변, 동 녹지주변 등의 옥외공간에 성인용 체육단련시설 및 커뮤니티공간(주민 카페 등) 조성 | · 자녀평균연령이 높고, 전업주부 비중이 높으므로 방과 후 청소년을 위한 문화복지 공간과 주부를 위한 커뮤니티공간 필요<br>→현재 폐쇄되어 있는 독서실에 관리자 및 상담원 지원 등을 통하여 청소년들을 위한 다용도 관리운영 방안 모색<br>· 65세 이상 노인과 가구원 중 장애나 만성질환자 비중이 높으므로 이동 및 시설이용에 대한 편의성/접근성 고려 및 커뮤니티 공간 필요<br>→주민복지관에 근접한 운동장이나 녹지공간 일부에 이들을 위한 체육단련시설 및 커뮤니티 공간 조성<br>→단지 내외부에 전반적으로 유니버설디자인 도입하여 무장애설비로 정비<br>· 월평균소득이 가장 낮으므로 자족기능 확보 가능하도록 고용창출과 경비지출 최소화 방안 모색<br>→경로실 노인들 외에 활동가능한 장애인이나 주부 및 다른 가구원도 참여할 수 있도록 주민의식교육이 필요하며, 이를 위한 공간확보로 입주자대표회의실 겸 문고실을 다목적공간 디자인으로 개조(일정 시간대에 주민교육공간으로 활용)<br>· 전체적으로 이웃 간의 교체 범위가 좁으므로 접근 용이한 교류활동 공간 필요<br>→복도(계단포함), 동 입구 필로티 공간 등의 공간 일부에 실내휴게공간(주민 카페 등) 조성 |

\*종합의 내용에서는 조사 결과를 통해 단지별 주거환경 조성 방안을 위한 시사점을 제시하였음.

니티의식 등에 대한 차이점을 분석하여 향후 국민임대아파트단지 계획이 커뮤니티 활성화가 가능한 주거환경 조성을 위해 고려해야 할 점을 규명하고자 하였다.

결과를 요약하고 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 조사대상 단지들은 단지의 규모에 따라 부대복리 시설 종류에만 차이가 있을 뿐 지역과 거주자의 특성을 고려한 계획특성의 차이는 볼 수 없었으며, 이는 현재의

주택법(주택건설기준)이 전국적으로 모든 단지에 획일적으로 적용하고 있는 결과로 볼 수 있다, 또한 입주자의 커뮤니티의식 및 활동 정도는 입주자 특성에 기인한 것이므로 단지 규모는 큰 의미가 없는 것으로 확인되었다. 따라서 향후 임대주택 거주자들의 주거 만족 및 지역사회 공동체의식 제고를 위해서는 현재의 주택건설기준에 대한 재검토가 요구된다.

둘째, 삼산 4단지 같이 여성가구주 비율이 높고 월평균 가구소득이 100만 미만이며 생활비 중 주거비 및 이용요금 지출이 많아 생활수준이 낮은 가구비율이 상대적으로 높은 경우는 커뮤니티 내에서 고용창출을 통해 직주근접을 실현시킴으로써 불필요한 주거이동 및 경비지출을 최소화하여 저소득층의 주거안정을 도모하도록 해야 할 것이다.

셋째, 65세이상의 가족원이 1명이상 포함된 가구 비율이 높은 등촌 11단지나, 장애인 만성질환자의 가구 비율이 상대적으로 높은 삼산 4단지의 경우에는 사회적으로 약자의 계층에 속하는 이들의 생활편의시설과 무장애 설계 및 유니버설 디자인을 적용하는 주거환경 조성을 위한 대책 마련이 필요하다<표 13>.

넷째, 현재 국민임대아파트 단지 계획 시 특별히 청소년을 위한 복지시설이 고려되고 있지 않다. 본 연구 결과 의왕 내손단지같이 자녀 평균연령이 어린 경우, 등촌 11단지나 삼산 4단지 같이 경제적 문제해결을 위해 맞벌이 부부의 비율이 높은 경우 이들 자녀인 청소년들에 대한 교육문제 해소, 비행청소년 문제의 가능성을 배제하기 위한 방법으로 건전한 문화공간(운동, 놀이, 취미활동, 봉사, 독서실) 및 방과 후 교실 등을 적극적으로 제공함으로써 사회문화적인 지속가능한 주거환경 조성에 이바지 하여야 할 것이다.

다섯째, 본 연구 결과 입주동기를 보면 세 단지에서 모두 신문, 텔레비전 등의 방송매체를 통해서 알게 되어 입주한 비율이 매우 높게 나타난 것을 볼 때, 국민임대아파트 보급 시 방송매체를 적극적으로 활용하여 홍보한다면, 자가 주택 구입능력이 가능한 가구에서도 국민임대아파트에 거주하는 주거문화로 점진적 변화가 가능하여 궁극적으로 주거의식도 소유에서 거주개념으로 변화되는 계기가 마련될 수 있을 것이다.

여섯째, 본 연구 결과에서 적극적인 이웃관계와 주민자치활동 참여가 필요하다는 비율이 높은데도 불구하고 이웃관계와 주민자치활동이 활성화되지 않는 것을 볼 때, 단기적으로는 주민들 간의 교류활동이 주로 이루어지는 복도(계단), 놀이터, 동 입구, 동 주변 녹지 등의 친환경적인 조경과 무장애 설계 등의 부분적 리모델링을 실시하고 다양한 프로그램을 개발하여 주민공동시설의 활성화를 유도해야 할 것이다. 장기적으로는 향후 단지 계획 시 프로그램을 고려한 사용자 중심의 공동시설 계획 및 적극적 홍보활동, 운영방식 및 제도 등에 대한 정부(지역사회)차원에서의 지속적인 정책지원과 관리가 필요하다.

앞으로 후속 연구에서는 국민임대아파트단지의 커뮤니티 활성화를 위한 커뮤니티공간 및 시설 등의 물리적 측면 뿐 아니라 커뮤니티 프로그램 개발 및 운영관리 등과

같은 유기체적 측면의 구체적인 방안에 대한 연구가 지속적으로 이루어져야 할 것이다.

## 참 고 문 헌

1. 강혜경(2002), 아파트 단지의 커뮤니티 디자인을 위한 공동생활공간의 계획방향 연구, 부산대 대학원 박사논문.
2. 국토연구원(2001), 커뮤니티 중심의 주거환경 정비 연구1.
3. 김경준(1998), 지역사회 주민의 공동체의식에 관한 연구, 서울대 대학원 박사논문.
4. 김광복(2005), 주택재개발임대아파트의 단지배치특성에 따른 커뮤니티의식의 변화평가, 서울시립대 대학원 석사논문.
5. 김기창(2002), 영구임대아파트 거주 노인의 재가복지 서비스 이용실태와 욕구에 관한 연구, 순천향대학 산업정보대학원 석사논문.
6. 김동찬(2002), 생활보호대상자를 위한 지역사회복지관 이용실태 조사 및 개선방안에 관한 연구, 한국외국어대학 정책과학대학원 석사논문.
7. 김도영·안태선(2006), 수도권 국민임대주택 외부환경여건 특성 조사, 대한건축학회 학술발표회논문집, 26(1), 569-572.
8. 김위정(2003), 공공임대주택 주민들에 대한 사회적 배제 연구: 주거지 격리를 통한 사회적 배제를 중심으로, 서울대 환경대학원 석사논문.
9. 김주진·서수정·정경일(2005), 사회통합을 고려한 임대주택정책 및 개발사례의 특성 연구, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 40(6), 156-176.
10. 대한주택공사(2006), 국민임대주택단지 자족기능 확보방안에 관한 연구.
11. 민지선(2001), 지역주민운동을 통한 아파트공동체 형성 과정에 관한 연구: 수원시 구운동 삼환아파트를 대상으로, 서울대 환경대학원 석사논문.
12. 박준영·권혁삼·권성순(2007), 고령사회에 대응한 고령자용 국민임대주택 모델개발에 관한 연구, 대한건축학회논문, 25(4), 83-92.
13. 백혜선·권혁삼·정경일(2005), 국민임대주택 부대복리시설 설치기준 설정연구, 대한주택공사 주택도시연구원.
14. 서수정·김주진·정경일·설정임(2004), 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구, 대한주택공사 주택도시연구원.
15. 신태희(2000), 영구임대아파트 거주 저소득 노인의 재가복지 서비스 욕구에 관한 연구, 경남대 행정대학원 석사논문.
16. 안희진·김재준·이윤선·유병기·최인식(2007) SD시물레이션을 통한 국민임대주택 시장분석, 대한건축학회논문집 구조계, 23(3), 127-137.
17. 이인혁(2002), 주민자치활동과 커뮤니티의식 수준간의 관련성 연구, 안양대 대학원 석사논문.
18. 이한나(2006), 공동주택의 효율적 관리를 위한 장기수선충당금 운영에 관한 연구, 강원대 대학원 석사논문.
19. 임희섭(2003), 지역사회 공동체 증진방안: 임대아파트를 중심으로, 영남대 행정대학원 석사논문.
20. 홍동완(2004), 임대주택의 효율적 관리체계 구축에 관한 연구, 연세대 행정대학원 석사논문.
21. 홍인옥(2005), 영구임대주택 주거실태조사, 한국도시연구소.

(接受: 2007. 10. 26)