

# 영구임대아파트의 사회물리적재생이 거주노인의 사회관계망에 미치는 영향

-대전시 무지개 프로젝트 한마음아파트사례를 중심으로

## The Effect of Socio-Physical Regeneration on Social Network of Elderly Residents

-Focused on Hanmaum public apartment of Daejeon implemented under Rainbow project

임 의 선\*                      이 연 숙\*\*                      김 주 석\*\*\*  
Lim, Eui Sun                  Lee, Yeun Sook                  Kim, Ju Suck

### Abstract

The direction of Urban regeneration is changing toward holistic regeneration with residents' participation all over the world. While world leading projects in holistic regeneration such as "Ballymun of Ireland" and "Buffalo of U.S.A" appeared, recently in Korea, "Rainbow project" is getting paid attention as a similar example due to its Socio-Physical approach. The purpose of this study is to find the Effect of Socio-Physical Regeneration on Social Network characteristics of Elderly Residents in a public rental apartment. The subjects of the study are elderly residents who have resided since much before the environmental intervention. The research methods is in-depth interview. Specific features of social network included awareness of the physically improved surrounding environment, awareness of and participation in welfare programs, social interactions, identity, and vandalism behavior. As results, most of elderly residents recognized environmental improvement and felt very positive enough to enhance their attachment and pride in their residences. Physical environment changes had a considerable impact on the social network characteristics and also had a strong influence on their relations with community. Considering that permanent public rental housing has been a socially isolated place, it is significant to notice that residents' perception of being excluded and behaviors are changed gradually being influenced by environmental improvement.

키워드: 영구임대주택, 사회적 관계망, 물리사회적재생, 심층면접, 노인거주자

Keywords : Rental Housing, Social Network, Socio-Physical Regeneration, In-depth Interview, Elderly Residents

## 1. 서론

### 1.1 연구 배경 및 목적

우리나라의 법정 주거지 정비사업은 재건축사업, 재개발사업, 주거환경개선사업으로 구분할 수 있으며, 많은 경우 행정주도의 물리적 개선을 중심으로 이루어져왔다. 그 결과, 주민의 삶의 질 개선을 위해 시행된 주거지 정비사업은 물리환경적 성과는 보였으나 결과적으로 주민의 삶을 빼앗고 사업의 대상이었던 주민을 더욱 낙후

된 지역으로 쫓아내는 등 실패가 거듭되어 취약동네의 재생은 딜레마적인 성격으로 분류되고 있었다. 이러한 주민을 배려하지 못한 주거지 정비사업에 대한 해결책으로 주민참여를 통한 사회적재생의 필요성이 언급되고 있다(김윤이, 2004), 해외 선진국의 경우 주거지 정비에 있어 우리와 유사한 경험을 거쳐, 이제는 정비사업의 흐름이 물리적 방법에서 벗어나 주민을 참여시키고 지역의 커뮤니티를 복원하는 사회적 방법이 함께 사용되는 이른바, 총체적 재생1)을 인식하고 있다.

총체적 재생의 목표이기도 한 사회통합이 대두되는 원인이 되는 사회적 배제현상은 사회 다수인들이 누리는 재화와 서비스를 적정히 누릴 수 없는 상황을 고려할 때

\* 연세대학교 주거환경학과 석사과정(sun1173@korea.com)

\*\* 교신저자, 연세대학교 주거환경학과 교수(yeunsooklee@yonsei.ac.kr)

\*\*\* 연세대학교 밀레니엄환경디자인 연구소 연구교수

(tinkneti@hanmail.net)

본 연구는 국토해양부가 주관하고 한국건설교통기술평가원이 시행하는 첨단도시개발사업(과제번호: 07도시재생B02)에 의해 수행되었음.

본 연구의 중간성과는 한국주거학회 춘계학술발표대회에서 다음과 같은 제목으로 발표된 적이 있음. "영구임대아파트의 사회·물리적 거주환경 정비 사례 연구, 2010. 04"

1) 총체적 재생은 또한 사회물리적 재생으로도 불리는데, 이때의 사회란 물리적인 특성을 제외한 모든 것을 총칭한다. 또한 사회물리적 재생으로 논할 때 한편으로는 총체적 재생의 의미가 아닌 협의의 사회를 의미하는 것으로서 물리적인 것을 넘어선 그것을 사용하는 사람들 그리고 특히 복지차원의 관점을 의미하는 경우로도 사용된다.

사용되는 용어(Johnson, 2002)로, 비단 경제적 약자인 빈곤층이나 저소득층 뿐만 아니라 모든 사회적 약자의 범위에서 일어날 수 있는 사회문제이다. 그러나 현실적으로 자본중심의 사회에서 저소득층의 경우, 다른 계층보다 사회적 배제의 문제가 일어날 수 있는 범위가 크며, 주거지역의 계층적 성격이 나타남에 따라 사회서비스 비용 전반에 걸쳐 인근 지역주민과의 갈등으로 인해 외부로부터 낙인 되는 단계를 거쳐 그 문제가 더욱 표면화 될 수 있으며, 실제로 이러한 사회적 배제 문제는 국내외 공히 우리나라의 영구임대아파트와 같은 저소득자를 위한 공공(사회)주택에서 심각하게 드러나고 있다<sup>2)</sup>.

영구임대아파트는 수급자, 장애인, 독거노인 등 사회적 약자가 밀집된 주거지역이며, 특히 빠르게 진행되는 고령화로 노인의 비중이 높게 나타나고 있다.

노인의 문제는 노인빈곤, 노인자살, 노인학대, 노인차별 등 다양한 형태로 발생되고 있으며, 한국 사회의 가족 중심적 관계에서 자녀의 출가 및 배우자의 사망은 노인의 사회적 관계망 붕괴를 가속화시킨다. 특히 사회적 배제는 노인문제의 주요 원인중 하나로 지적되고 있다(배지연 외, 2006). 저소득 노인계층의 구성비율이 점차 높아져 가는 노후 영구임대아파트의 정비에서는 Aging in Place 관점에서 노인의 건강한 생활과 안정적인 노후를 실현하기 위해 사회적 배제감소를 바탕으로 하는 기존 커뮤니티 활성화를 고려한 총체적 재생활동이 이루어져야 한다.

이러한 면에서 대진시 무지개 프로젝트는 기존의 물리적 방법만이 아닌 주민을 참여시키는 사회적 재생을 결합시켜 커뮤니티 복원을 통해 효과적인 사회통합을 시도하고 있다는 점에서 한국의 저소득층 밀집 노후주거지 정비에 있어 큰 의미를 가진다.

무지개 프로젝트의 정비대상지 중 하나인 대덕구 범동의 한마을 영구임대아파트는 주위가 분양아파트로 둘러싸여 있어 오랜 시간동안 주변과 구분되는 빈곤층 거주지로 낙인되고 있었으며, 높은 사회적 배제 현상을 보이고 있었다. 현재 해당 아파트 단지를 포함하는 무지개 프로젝트 사업은 대외적으로 주거지정비 및 재생 성공사례로 평가되고 있다<sup>3)</sup>. 그러나 이에 대해 해당 사업이 주민에게 어떤 영향을 미쳤는지에 대한 실증적 연구가 없고, 이러한 재생사업에 대한 영향은 일정기간이 지난 후 점진적으로 나타나기 때문에 약 3년이 경과한 현재의 시점에서부터 실증적인 기반을 밝혀나간다고 하면 이후 우리나라의 도시재생의 방향을 선도할 수 있는 좋은 결과가 축적되리라고 여겨진다.

이러한 맥락에서 본 연구는 사회적재생과 물리적재생이 병행된 주거지 재생이 사회적 배제에 어떠한 영향을 주고 있는지를 확인하는 것으로 특히, 거주지 내 체제시간이 비교적 길고 주요 생활이 거주지 내에서 이루어지는 경향이 높은 노인<sup>4)</sup>의 시선을 통해 알아보려한다.

본 연구는 영구임대주택 환경개선의 딜레마를 해결할 수 있는 하나의 기회를 찾는 데 의의를 가지며, 도출된 결과를 통해 영구임대아파트 접근 방향에 대한 새로운 시각이 구상될 수 있을 것이다.

## 2. 이론적 배경

### 2.1 총체적 재생

총체적 재생은 물리, 사회, 문화, 환경, 경제적 관점을 포함하는 종합적인 정비방법(Davies, 2008; Roseland, 2000; Yeunsook Lee et al, 2010)이다. 총체적 재생의 수행은 상기의 관점을 포괄하는 종합적인 계획과 여러 차원의 유기적인 협력관계, 장기간의 정비과정 설정, 지역주민 특성에 적합한 구체적 현실적 전략 등을 필요로 하고 또 상당한 인적, 물적자원과 에너지를 필요로 하기 때문에 세계적으로도 몇몇 실험적 보고사례를 제외하고 일반화된 모범사례를 찾기가 어려운 것이 현실이다<sup>5)</sup>.

이러한 총체적 재생에서 가장 중요한 것은 행정주도의 제3자에 의한 시혜적 정비수행이 아닌, 해당 시점에서 현지 거주민의 요구에 부합하는 정비진행과 이를 위한 사용자 즉 거주민의 직접적인 참여가 동반되어야 한다는 점이다. 특히, 주거지 정비사업에서의 주민참여는 해당 거주민의 참여통로가 제도적으로 마련되고 직접적인 의견의 전달과 반영이 지속적으로 이루어 질 수 있는 환경이 구축되어야 한다. 주민참여는 일방적 의견제시 및 의 취합, 반영의 일방향적 과정활동이 아니라 참여과정을 통해 거주지에 대한 관심을 이끌어 내고, 진행과정에서 해결 방안을 모색하고 주민과 행정, 주민 상호간의 신뢰를 구축하며 지역이 변해가는 모습을 함께하는 영위하는 가운데 주인정신의 기초가 되는 애착심과 자긍심 등의 심리적인 긍정적 변화를 가질 수 있는 계기가 되며, 그 자체가 목적활동이 된다. 이러한 과정을 통해 지역 커뮤니티가 복원되고 공동체 활동이 활성화 되었을 때, 효과적인 사회통합<sup>6)</sup>이 이루어질 수 있으며 진정한 주거지 정비로서 거주지의 재슬럼화를 방지할 수 있다.

### 2.2 영구임대아파트의 문제와 해결 방안

영구임대아파트는 도시 저소득층의 주거안정을 위해 공급된 사회주택으로, 소형 규모에 최소 주거생활을 영위할 수 있도록 방 2개, 화장실, 부엌 등 주거 기본시설을 주택 내부에 구비하여 공급되었다. 1989년부터 1993년까

2) 하성규(2006), 유현숙, 박현근(2007) 등.

3) 행정안전부주관 2007 대한민국 자치경영대전 최우수 시책 선정, KBS2TV MBC, SBS 등 취약동네 우수시책으로 보도, 고려대 한국정책학회 주관 2008 뉴거버넌스 리더십 대상수상 등.

4) 노인은 영구임대의 주된 거주 집단이며 향후 고령화로 인하여 사회통합에 있어서 가장 우려되는 취약계층이기도 하다.

5) 최근 아일랜드의 발리문(Yeunsook Lee 외, 2010), 과 미국의 버팔로(Robert G. Shibley, 2009) 사례가 총체적재생의 실험적 성공사례로 소개되고 있다. 전자는 사회적 무기력감을 느끼는 주민들의 역량을 강화하는 복지, 예술, 경제, 사회적 전략을 주민 생활 현장에서 10여년간 실행하여 그 총체적 성과를 보이고 있는 사례이며, 후자는 산업구조의 변화 속에서 쇠퇴해진 지역을 역사, 문화를 지키며 주민들의 참여와 함의로 공동체의식을 살려 10여년간 정비해온 사례이다.

6) 사회통합이란, 바람직한 사회구조 확립을 위한 사회복지시스템이자, 사회적 배제를 줄이기 위한 방법으로 해외 각국에서 지속적으로 논의되고 있다(신운경 외, 2008).

지 공급된 영구임대아파트는 당초 목적인 사회적 취약계층의 주거안정을 일부 해소하였으나, 시간이 지남에 따라 다양한 문제점이 지적되고 있다.

첫 번째 문제는 수요는 지속되나 건설은 중단되어 부족한 공급물량(임재혁, 2007)이다. 영구임대아파트는 주택공사와 지방자치단체에 의해 공급되었으며, 초기 건설 공급량은 25만호로 주택난이 심각한 서울 및 6대 도시에 23만호, 주택부족이 심각한 중소도시에 2만호로 계획되었다. 그러나 최초 영구임대주택으로 공급된 중계 시범단지에서 입주자 미달사태가 발생하여 1991년 공급물량을 25만호에서 대폭 축소 조정하여 19만호로 공급이 중단되었다. 1993년 공급이 중단된 이후, 늘어나는 입주 수요에 비해 공급은 한정되어 있어 장기간 입주 대기자가 늘어나는 문제가 발생하고 있다.

두 번째 문제는 주거공간의 협소화와 주민의 생활주기나 특성을 고려하지 않은 공간 구성으로 인한 열악한 물리적 환경이다. 장애인 등 신체부자유자의 비율이 높음에도 불구하고, 이를 고려하지 않은 채 건설되어 이들의 독자이동이 어려운 경우가 있다(홍인옥, 2005). 또한 협소한 주거공간으로 인하여 2세대 이상 거주하는 경우, 가족생활주기에 맞추어 방을 사용할 수 없다.

세 번째 문제는 부족한 사회복지시설로, 사회적 약자를 위한 주거공간임에도 불구하고, 사회복지시설의 부족으로 인하여 노인 및 장애인에게 필요한 서비스가 제공되지 못하고 있다(건설교통부, 2005). 특히, 자활지원체계가 부족하여 저소득층 재활교육이 이루어지지 못하여 저소득층이 빈곤층으로 전락되는 것을 예방하지 못하고 있다.

네 번째 문제는 영구임대 아파트 거주민이 주변지역민으로부터 겪게 되는 사회적 배제현상(9)이다(서수정 외 2005, 최영오 외 2009). 영구임대주택 자체의 공급부족, 물리적 주택환경 및 서비스 부족과 더불어 주변과의 관계 속에서 나타나는 사회적 배제는 매우 중요한 문제로 다루어지고 있다.

이러한 문제를 해결하기 위해 다양한 지원방안이 제시(홍인옥, 2005, 조은진, 2007, 임재혁, 2007)되고 있으며, 크게 주거환경 지원, 복지서비스 지원, 주민참여 지원, 제도적 지원의 네 가지 방안으로 나눌 수 있다. 주거환경 지원은 노후된 물리적 환경개선, 주민의 특성을 고려한 구조개선, 장애인을 위한 동선 정비, 장기수선 계획 수립 등을 들 수 있다. 복지서비스 지원은 자활프로그램 개발, 복지욕구에 맞는 서비스 강화, 고용서비스와의 연계, 알코올중독자 지원체계 구축, 복지관 업무 강화, 결속력 향

상을 위한 친목도모프로그램 발굴, 임대료 및 관리비 지원, 여자세대주 지원, 차상위계층 정책적 지원 등을 들 수 있다. 주민참여지원은 지역공동체 활성화, 주민참여 지원기구 조성, 주민참여 역량 강화, 주민참여활동 확대 등을 들 수 있다. 제도적 지원으로는 전담 공무원제 도입, 사회복지비 대책, 갈등 중재 제도 등이 있다.

### 2.3 사회적 배제의 정의와 측정지표

사회적 배제라는 용어는 사회적 보호망 밖에 위치하는 집단을 의미하는 개념(강신옥 외, 2005)으로 프랑스에서 처음 사용되었으며, 빈곤의 개념과 함께 진행되었다. 사회적 배제에 대한 다학제적 분야에서 연구가 진행되고 있으며, 하나의 특정 기준으로 정의를 내릴 수 없음은 다음의 표 1을 통해 볼 수 있다.

표 1. 사회적 배제의 정의

	사회적 배제 정의
유럽연합 테스크포스팀	“저소득 지위, 열등한 노동시장 지위 그리고 생활의 비급진적인 불이익 등에 의해 결정되는 문제 영역(유현숙 외, 2007)”
사회적 배제 기획단	“사람들 혹은 어떤 영역이 실업, 비숙련, 범죄율이 높은 환경, 부적절한 보건 그리고 가족과 괴등과 같이 연관된 문제들로 인해 고통 받을 때 일어날 수 있는 바를 요약해서 이르는 용어(배지연 외, 2006)”
European Commission	“사회적 배제란 개인 혹은 집단이 해당 사회의 주류에서 밀려나거나 참여를 방해받는 상태(하성규 외, 2006)”
김미희 외(2008)	“사회의 정상적인 경제, 사회, 정치적 활동에 참여하지 못함으로써 권리를 제약당하고 있는 상태”
강신옥 외(2005)	“자신이 통제할 수 없는 이유에 의해 발생하며 동시에 참여를 원하는 경우에 해당되는 개념”

이러한 정의를 통해 사회적 배제는 다양한 분야에서 부적절한 대우를 받거나 불이익을 받는 상태를 일컫음을 알 수 있다. 즉, 사회적 배제의 본질은 개인과 사회의 단절(강신옥 외, 2005)에서 나타나는 문제이며 사회적 관계망과 사회에서 발생하는 생활에 초점을 두고 있다. 또한 빈곤과 박탈이 빈곤층만을 대상으로 일어나는 결과라고 본다면, 사회적 배제는 빈곤층에서만 일어나는 현상이 아닌, 특정 개인이 처해진 지역 환경에서 물리적 결핍과 부적절하거나 부당한 대우를 받는 사회적 관계에서 일어나는 동태적 개념으로 볼 수 있다. 이러한 맥락에서 노인이라는 특정 집단의 사회적 배제는 “노인들이 사회·경제·정치·문화적인 활동에 참여할 수 없게 됨으로써 나타나는 문제들의 현상”이라는 정의(배지연 외, 2006)에 공감할 수 있다.

다양한 사회적 배제의 개념과 더불어 사회적 배제지표가 각국에서 필요에 의해 개발되어 왔으며, 다차원적 개념인 사회적 배제를 측정하기 위하여 각각의 목적과 필요성에 따라 각기 다른 영역이 추가되어 개발되어 왔다. 이에 따라 사회적 배제지표는 국가 간 동질성 및 이질성을 계측하는 수단으로 사용(강신옥 외, 2005)되기도 한다.

1998년 Robinson & Oppenheim은 영국의 SEU(Social Exclusion Unit)에서 언급한 7개 사회적 배제 영역의 연관관계를 분석하여 지표를 개발하였다. 지표의 영역은 소

7) 엘리베이터가 설치되었으나 아파트 동 출입구에 슬로프 설치가 되지 않아 휠체어의 출입이 어려운 경우가 있다  
 8) 지역 사회복지관이 영구임대 아파트 단지내에 위치하는 경우가 다수 있으나 모든 아파트 단지가 그러하지는 못하며, 또한 해당 복지관 규모도 수요에 비해 충분하다 할 수 없는 것이 현실이다.  
 9) 특히 본 연구대상지인 대전시 법동의 경우 해당 지역 주민에 대한 사회적 배제(업선여감) 현상은 해당 단지내 사회복지사와의 다음과 같은 면접 내용에서 확인할 수 있다. “...택시기사의 ‘아니 거기 살면서 택시도 타나’ 등 승차거부가 일상적이며, 거주민의 경우 (해당 아파트) 1블럭 전에서 하차하는 경우가 많습니다...”

득, 실업, 교육, 건강으로 총 4개의 영역으로 구분되어 있으며, 빈곤의 대표적인 원인을 실업으로 밝혔으며, 그러한 빈곤의 결과로 열악한 주거와 높은 범죄율을 제시하였다. 이어 1999년 Burchardt, Le Grand, Piachaud는 소비행위, 저축행위, 생산행위, 정치적 행위, 사회적 행위가 결여되는 5가지 차원으로 구성된 사회적 배제 지표를 1991년에서부터 5년간 영국 가구의 사회적 배제현상의 추경을 통하여 개발하였다. Bradshaw et al은 2000년에 영국에서 사회적으로 배제된 인구의 규모를 측정하여 지표를 개발하였으며, 사회적 배제의 문제 범위를 서비스와 사회적 관계를 추가하여 총 수입/자원, 노동시장과 함께 4가지 차원으로 구성하였다(강신욱 외, 2005, 재인용).

이를 바탕으로 보건사회연구원은 영국에서 개발된 배제 지표에 한국의 상황에 맞는 지표를 추가하여 2005년 사회적 배제 지표를 개발하였다. 보건사회연구원의 사회적 배제 지표는 기존의 경제, 실업, 근로, 교육, 건강에 주거와 가족 및 사회적 관계망이 추가되어 총 7가지의 영역으로 구성되어 있다. 김미희 외(2008)는 기존의 사회적 배제 지표에 주관적 심리문항을 추가하고 그 대상을 영구임대아파트의 거주자인 저소득층으로 하여 이에 한정된 사회적 배제 지표를 개발하였다. 이상 개발된 사회적 배제 지표를 영역별로 분류하면 다음의 <표 2>로 정리할 수 있다.

표 2. 사회적 배제 지표 영역별 분류

지표	경제구조		사회적 권리			사회적 관계망				
	경제	노동	교육	건강	주거	정치	서비스	가족	사회	문화
출처										
Robinson & Oppenheim	○	○	○	○						
Burchardt, Le Grand, Piachaud	○	○				○			○	
Bradshaw et al	○	○					○		○	
보건사회연구원	○	○	○	○	○			○	○	
김미희 외	○	○	○	○	○			○	○	○

상기 사회적 배제 지표의 비교를 통해 다음과 같은 사실을 얻을 수 있다. 저축, 소득, 생산 등 경제생활을 위한 활동에 관련한 영역과, 실업, 고용, 노동 등 일에 관련한 영역, 즉, 경제 구조에 관한 영역은 사회적 배제 지표에 필수 포함되어 있다. 이 외에 추가적으로 교육, 건강, 주거, 정치, 서비스 등 사회적 권리에 관련된 영역과, 가족 관계나 사회 참여 등 관계망에 관련된 영역은 각기 지표의 목적과 개발 배경에 따라 다르게 포함되어 있다.

### 3. 연구방법

#### 3.1 조사 대상지 선정

##### 1) 대전시 무지개 프로젝트 지역

무지개 프로젝트는 대전시가 영구임대아파트, 달동네와 같은 사회적 취약계층 밀집지역을 대상으로 사회 주류에서 소외되고 편입되지 못하는 현상을 해소하기 위해 시작하였다. 건강한 동네 및 삶터 조성, 정주환경 개선, 교육 여건 개선, 자활 능력 배양, 지역 공동체 복원 등의 목

표를 가지고 대전시의 선택과 집중이라는 전략 하에 진행되었다 또한 학계, 복지단체, 지역 주민 대표로 이루어진 자문위원이 사업 과정에 일부 참여하고 있다. 무지개 프로젝트는 2006년 9월 대전시 동구 판암 1,2 동을 1단계로 시작하여, 2007년 8월 서구 월평 2동과 대덕구 범 1,2 동을 2단계로, 또한 2009년 동구 대동과 문창·부사동을 3단계로 선정하여 현재까지 총 5개 지역에서 140개 사업이 진행되고 있다.

무지개 프로젝트가 성공할 수 있었던 이유로는 기존의 물리적재생<sup>10)</sup>과 사회적재생<sup>11)</sup>의 결합, 그리고 주민참여가 함께 주요하게 고려되면서 진행된 점을 꼽을 수 있다. 지역 내 있던 기존 기반시설을 개선하거나 기능을 보장하여 주민에게 이용가능한 시설과 공간을 제공하는 물리적 재생과 삶의 질에 관련된 프로그램의 제공, 공동체 의식을 활성화 시킬 수 있는 모임, 경제적 자립을 도와줄 수 있는 제도 및 프로그램, 문화 및 예술에 접근할 수 있는 기회 제공 등을 내용으로 하는 사회적 재생의 결합, 그리고 정비사업과제의 발굴 및 사업수행과정에 기존 거주민이 직접 참여하는 실질적인 주민참여가 함께 어우러져 진행되었다. 5개 지역에서 진행된 140개 사업을 비중이 높은 재생측면으로 구분하면 다음 <표 3>과 같이 나타낼 수 있다.

표 3. 무지개 프로젝트 재생사업 구분

재생 구분	사업 내용
물리적재생	학교 시설 개선 및 환경 조성
	도서관 설치 및 기능 보장
	근린공원 조성 및 생활 체육 시설 설치
	복지관 건립, 시설 및 기능 보장
	노인 시설 개선 및 경로당 신축
	장애인 재활 센터 및 작업장 설치
	아동 및 청소년 시설 및 센터 확대
	도로 및 교통 시설 정비
	주거 환경 개선 및 환경 정비
	마을 꾸미기
사회적재생	취업 및 자활 지원 방안 확대
	장애인 보호 센터 확대 및 보육 시설 확대
	학업 보조 및 학습 여건 개선
	공동체 활성화 사업 추진
	복지 신장 프로그램 확대

\* 자료 : 임의선 외(2010), 영구임대아파트의 사회·물리적 거주환경정비 사례 연구, 한국주거학회 학술발표대회 논문집 p222 내용을 바탕으로 재정리.

##### 2) 조사대상지 특성

무지개 프로젝트의 지역 유형을 살펴보면 영구임대아파트는 2단계인 서구 월평2동과 대덕구 범동만 해당되며 다른 지역은 일반 주택 형태의 저소득층 밀집지역이다. 더욱이 서구 월평동에 비해 대덕구 범동의 경우 일반 분양아파트에 둘러싸인 영구임대아파트 단지(그림 2) 사회적 배제 현상이 다른 지역보다 두드러지게 나타나고

- 10) 물리적 재생: 지역 내 있던 기존 기반시설을 개선하거나 기능을 보장하여 주민에게 이용가능한 시설과 공간을 제공하는 사업
- 11) 사회적 재생: 삶의 질에 관련된 프로그램의 제공, 공동체 의식을 활성화 시킬 수 있는 모임, 경제적 자립을 도와줄 수 있는 제도 및 프로그램, 문화 및 예술에 접근할 수 있는 기회 제공 등의 사업

있는 것으로 확인되었다.<sup>12)</sup> 해당 임대아파트 거주민은 50% 이상이 기초생활수급자 세대로 낮은 소득수준을 보이며, 독거노인이 14%로 고령화 비율이 높아 사회적 부담을 가중시킬 수 있는 열등한 사회적 약자 집단의 성격을 지니고 있다.



그림 1. 조사대상지 위치

조사 대상지인 대전시 대덕구 범 2동 한마을 아파트는 저소득층의 주거안정을 위한 영구임대아파트로, 대전도시공사에 의해 건설되어 1992년 입주를 시작하였다. 총 6개동 1776세대로 구성된 전형적인 판상형 구조의 아파트 단지이며, 최대 22호의 편복도식 구조로 개별 주호는 12평형, 14평형, 18평형으로 구성되어 있다.

### 3.2 조사 대상자 선정 방법

본 연구의 목적을 달성하기 위하여 조사 대상자는 두 가지 기준을 가지고 선정하였다. 한마을 아파트 주거환경 개선을 통한 변화를 알아보기 위하여 주거환경 개선이 이루어지기 이전(2007년) 거주 노인이 첫 번째 기준이며, 두 번째 기준은 심층면접이 가능한 건강상태 보유자로, 심층면접을 진행하기 위하여 보청기를 사용하더라도 듣기에 무리가 없으며, 본인 의사를 명확하게 표현할 수 있는 정신적 건강상태를 가진 노인을 대상으로 한정하였다.

조사 대상자는 다음과 같은 방법으로 선정되었다. 1차적으로 해당 관리사무소의 소개와 2차적으로 무료 급식현장을 방문하여 직접 면접을 원하는 노인의 참여를 통해 대상자를 확보하였으며, 이 가운데 기준에 해당하지 않는 노인을 제외하여 남자 4명, 여자 7명을 확보하여 총 11명의 면접이 이루어졌다.

### 3.3 조사내용 및 방법

면접은 2010년 4월 14일부터 6월 4일 사이의 평일에 면접 대상 주민사정에 맞추어 5일간 진행되었으며, 사전 연락 후, 노인의 세대에 직접 방문하여 진행되었다. 각 심층면접은 1시간 내외로 진행되었으며, 사전에 작성한 질문 항목을 사용하여 개방형으로 진행되었다. 분석을 위하여 사전 허락을 받고 녹음기를 사용하였으며, 녹음 내용을 녹취, 전사본 작성 후 수정을 거쳐 분석 자료로 재구성하였다.

본 연구에 사용된 독립변인은 물리·사회적재생으로, 물리적재생과 사회적재생이 병행된 방법을 의미하며 주거환경 개선과정에 주민을 참여시키거나 물리적 환경개선

을 통해 이루어진 복지 프로그램의 확대와 지역문화행사 개최 확대 까지를 포괄적으로 의미한다. 종속변인은 사회관계망특성으로서 이는 노인들의 지역사회와의 양적·질적 관계를 의미하며 이웃의 특성과 이웃과의 상호작용 관점에서 생성되는 개인의 감성까지도 포함하는 특성이다.

사회관계망을 측정하기 위해 본 연구는 선행 개발된 사회적 배제 지표<sup>13)</sup>의 사회적 권리 영역의 주거 지표와 사회적 관계망 영역에서 언급된 가족관계, 사회참여, 문화규범수용의 3가지 지표를 포함하였다<sup>14)</sup>. 특히 주거지표를 중시한 것은 주거는 삶의 재생산영역으로 이 주거 지표를 통해 사회적 배제와의 연관성을 확인할 수 있으며, 사회적 관계망 영역을 통해 사회적 관계의 위축, 단절, 해체, 부채 등을 파악(김미희 외, 2008)할 수 있다.

이러한 시각에서 사회관계망 특성을 파악하기 위하여 아래와 같은 다섯 가지 항목으로 구성되었으며, 이는 환경 개선의 지각적 변화, 복지 프로그램 사용 변화, 사회적 상호작용 변화, 거주 정체성 변화, 반사회적 행동의 변화 등이다. 조사대상 현장에서 실시한 주거환경개선이 실제 주민들에게도 개선으로 인식되고 있는가를 파악하고, 실시된 복지프로그램에 대한 인식과 참여를 파악하며, 이웃 간 상호작용에 대한 관심과 실제 행동 변화 및 해당 지역 인식을 통한 정체성 변화를 파악하고 이웃이 행하는 반사회적 행동에 어떤 변화가 있는지를 조사하였다. 다섯 가지 항목은 기존의 연구에서 밝혀진 영구임대아파트의 문제점과 영구임대아파트의 사회적 배제 해결방안에 대한 내용을 참고하여 구성하였으며, 이 다섯 가지의 질문영역별로 구체적으로 설정된 질문의 항목은 다음 <표 4>와 같이 설정하였다.

표 4. 질문 영역별 세부 질의 항목

추출근거 질문 구성	사회적 배제 지표	
	사회적 권리 중 주거 부문	사회적 관계망
주거환경개선	·주거만족도 ·단지 분위기	
복지프로그램		·지역문화행사 참여 ·사회단체 참여 ·복지프로그램 참여
사회적 상호작용	·이웃 간 소통과 화합 ·이웃관계 개선	·친밀한 대화의 대상 ·즐거움을 위한 외출
거주정체성	·주거의 안전감 ·인근주민의 차별적 형태	·사회적 활동의 제한 ·사회로부터 소외감 ·사회적 고립
반사회적행동	·쓰레기 무단투기 ·노상방뇨 ·주민문제 ·소음 및 고성방가 ·알코올의존 주민	

좀 더 구체적인 질문의 항목들은 사회적 배제지표에서 논하고 있는 주요 개념들을 많이 활용하였는데, 주거환경

- 13) 새로운 측정지표의 개발은 별도의 전문적인 영역을 포함하는 것으로, 본 연구의 범위에 포함하지 않는다.
- 14) 표 2에서 정리한 사회적 배제 지표의 경제구조에 해당하는 경제와 노동의 지표는 연구 대상자인 노인의 경우 대부분 경제활동과 노동활동을 하고 있지 않기 때문에 배제하였다. 사회적 권리 영역의 교육과 건강 지표는 본 연구에서 연구하려는 목적에 해당하지 않기 때문에 배제하였다. 또한 정치와 서비스 지표는 국내 실정에 맞게 지표가 개발되지 않았으며 본 연구의 목적과 연관성이 없어 사용하지 않았다.

12) 대전시청 복지정책과 공무원 현지면접, 법동 사회복지관 담당자 면접, 2010.4.



개선에 관한 세부적인 질문은 환경개선 공사 이후 주거 만족에 관한 정도와 단지 분위기로 구성된다. 복지프로그램의 경우 사용 행태의 변화를 알아보기 위해 지역문화 행사 참여 정도, 사회단체 참여 정도 및 변화, 복지프로그램 참여에 관하여 질문하였다. 사회적 상호작용의 변화를 알아보기 위해 이웃 간 소통과 화합의 정도, 이웃관계 개선의 변화를 질문하였으며 또한 사회적 관계망 측면에서 친밀한 대화의 대상 변화의 유무, 즐거움을 위한 외출 횟수의 변화를 질문하였다. 거주정체성 인식을 통한 심리적 변화를 알아보기 위해 주거의 안전감과 인근 주민들의 차별적 형태의 변화를 근거로 질문하였으며, 사회적 활동의 제한이나 사회로부터의 소외감 또는 고립을 질문하였다. 마지막으로 반사회적 행동의 변화를 알아보기 위해 기존의 사회적 배제지표에서 논해진 쓰레기 무단투기, 노상방뇨, 주민문제 등에 대하여 질문하였다.

자료수집방법으로는 추출한 사회적 배제지표의 항목을 사용하여 개방식으로 면접을 진행하였다. 구조화된 설문지는 노인으로부터 심도 있는 응답을 얻어내기 적합하지 않으며, 영구임대아파트 주민의 심리적 특성상 일반적인 접근 방식으로 설문지를 사용하는 것은 용이하지 않기 때문이다. 또한 사회적 배제와 같이 심리적으로 민감한 부분의 연구는 구조화된 설문지로 응답을 얻기에 적합하지 않아 심층면접을 연구방법으로 선정하였다.

4. 연구 결과

4.1 개선된 주거환경 현장 실태

독립변인인 물리사회적재생을 알아보기 위해 2010년 3월 현장 방문을 통해 실태를 조사하였다. 주거환경의 개선은 다음 <그림 2>과 같이 외부환경 개선, 건물환경 개선, 실내환경 개선으로 구분할 수 있다.

이 현장에서는 물리적으로 주거지재생이 이루어지는 과정에서 행정에 의한 일방적인 사업시행이 아닌, 주민참여를 통한 사회적재생 방법이 병행되었다. 대상지에서 진행된 사업내용을 비중이 높은 재생으로 구분하여 분류하면 다음의 <표 5>와 같이 나타낼 수 있다.

표 5. 대상지에서 진행된 재생 사업

재생 구분	사업 내용	대상지에서 진행된 사업
물리적 재생	복지관 건립/ 시설, 기능 보강	법동복지관 기능보강,
	노인 시설 개선/ 경로당 신축	경로당 시설 및 운영개선
	도로/ 교통 시설 정비	법동시장 주차장 조성, 노점정비, 법동일대 도로 정비,
	주거 환경 개선/ 환경 정비	한마음아파트단지 주거환경개선
사회적 재생	취업/ 자활 지원 방안 확대	맞춤식 여성일자리 지원, 자활 지원 사업
	학업 보조/ 학습 여건 개선	지역아동센터 확대(무지개공부방)
	공동체 활성화 사업 추진	무지개 축제 개최
	복지 신장 프로그램 확대	알코올 상담센터 설치, 저소득층노인 무료급식 확대,

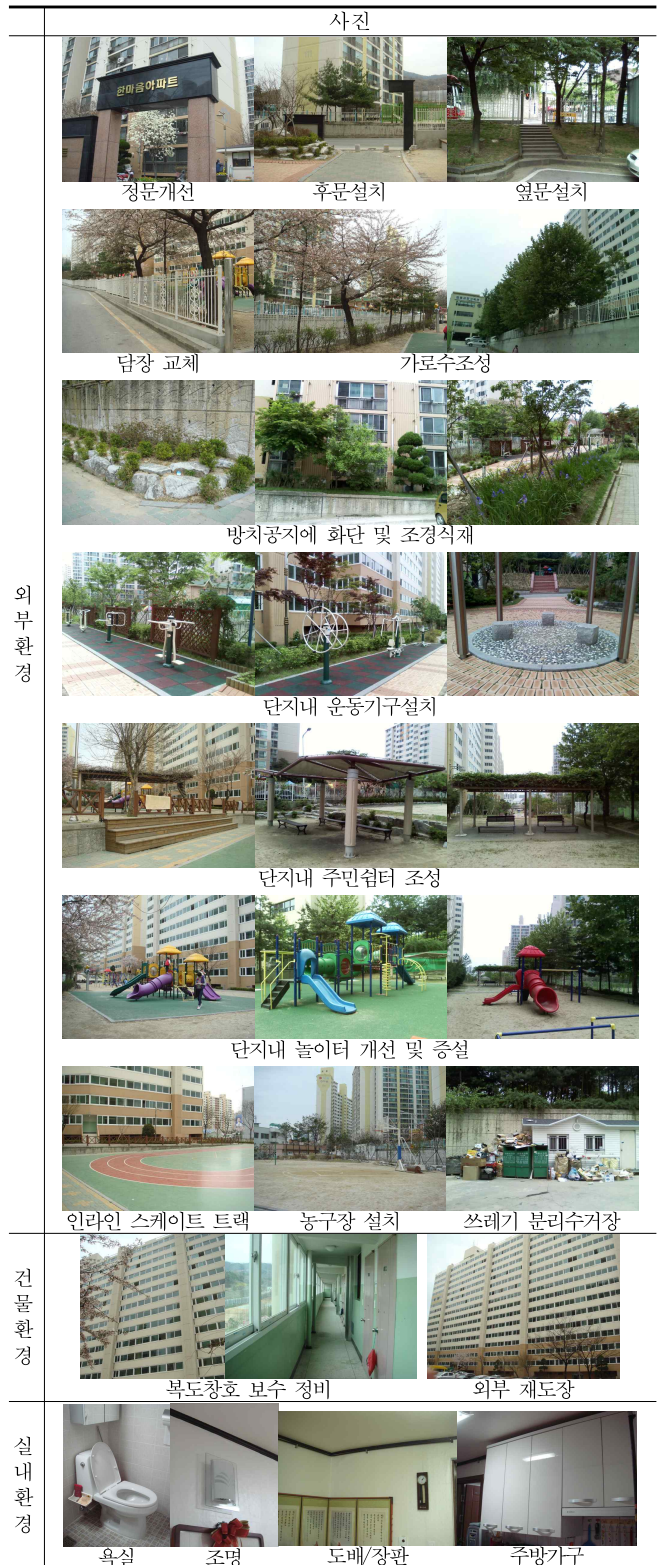


그림 2. 한마음 아파트 주거환경 개선 현장

이러한 물리·사회적재생이 이루어지는 과정에서 주민들이 지역에 대한 애착심을 가지게 되며 스스로 자조 모임을 결성하여 6개의 주민자치단체가 생성되어 지속적으로 운영되고 있다<sup>15)</sup>.

15) 사진조사 : 2010년 3월

#### 4.2 심층 면접 결과

본 연구를 위해 심층 면접에 참여한 노인은 총 11명으로 대상자의 기본 특성은 다음의 <표 6>과 같다.

표 6. 면접 대상자의 특성

피면접자	나이	성별	거주기간	가족구성	건강 상태
사례 1	77세	여자	11년	독거노인	관절염
사례 2	75세	여자	4년	독거노인	허리디스크
사례 3	75세	남자	16년	독거노인	양호
사례 4	70세	여자	18년	독거노인	유방암수술
사례 5	65세	남자	18년	독거노인	안면 수술
사례 6	76세	여자	7년	독거노인	뇌출혈
사례 7	77세	여자	5년	독거노인	허리디스크
사례 8	76세	여자	18년	부부	관절염
사례 9	84세	여자	9년	독거노인	양호
사례 10	87세	남자	18년	독거노인	허리/다리
사례 11	87세	남자	13년	부부+아들	양호

면접 대상자는 남자 36%, 여자 64%이며, 거주기간은 환경개선이 이루어지기 직전 입주자부터 최초 입주자 까지 4년에서 18년의 분포를 보이며, 10년 이상 거주자가 64%를 차지하고 있다. 대상자 가운데 10명은 수급자이며, 사례 4는 수급자였으나 최근 며느리의 수입이 높아져 수급자에서 탈락하였다. 사례 3의 경우, 주민모임 소속으로 가장 활발한 사회활동을 하고 있으며, 사례 11과 사례 10의 경우 노인정에서 하루를 보내며 많은 사회교류를 가지고 있다. 반면, 사례 8의 경우 남편의 치매로 인하여 사회 교류에 많은 제약을 가지고 있다.

대상자 특성을 종합하면 사회적 약자로서 오랫동안 해당 아파트에 거주해오고 있어 최근 무지개프로젝트로 인한 지역의 물리적 사회적 변화를 잘 알고 있을 것으로 여겨지는 집단으로 사회적 참여에 있어서는 다양한 집단이다.

앞서 해당지역에서 일어난 변화를 물리적 재생측면과 사회적 재생측면으로 구분하여 소개하였으며, 특히 전자의 경우 실제 현장의 변경된 전경을 <그림3>과 같이 증거로 소개하였다. 이러한 변화는 주민들의 삶에 변화를 일으킨 원인 즉 독립변인으로 간주하여 사전에 조사 정리되었으며, 심층면접을 통해서도 그 효과 즉 종속변인들의 변화를 질적으로 파악하고자 하였다. 종속변인은 사회관계망으로서 앞의 연구방법에서 설명한 5가지 측면으로 정리하여 논하였다.

면접 조사 결과 5가지 주제 내용에 대한 논의는 다음의 세단계로 진행하였다. 첫째, 해당 주제가 영구임대아파트 거주자의 사회적 관계망과 어떤 관련이 있는지를 서술하고, 둘째 면접조사 결과 응답자들의 반응을 종합 기술하되 논의 내용을 지지하는 거주자 발언을 인용하며, 셋째 각 부분에 대한 요약진단과 더불어 현재 요구되고 있거나 미래 바람직한 방향을 제안하였다.

##### 1) 환경 개선 지각 변화

영구임대아파트는 거주자들의 관리에 대한 인식부족과 반사회적 행동으로 아파트 시설이 파손되거나 놀이터의

시설이 낡아 흉물스러운 모습을 띠는 경우가 많다. 또한 건물 도색이 벗겨지거나 가로수를 관리하지 않아 깔끔하지 못한 외관만으로도 주위로부터 부정적인 인식을 가지게 한다.

한마음 아파트 역시 환경개선이 시행되기 전에는 건물 외부 및 내부가 관리되지 않아 환경이 열악하였으며, 이는 거주지에 대한 외부의 차별과 반사회적 행동을 하는 거주자에 대한 불만으로 연결되고 있었다.

피 면접자들은 직접적으로 생활하는 건물 환경과 내부 환경 공사사실을 더 잘 알고 있었다. 그러나 외부환경의 공사는 사회활동이 높은 대상자일수록 대부분의 환경개선 사실을 알고 있었다. 만족도의 경우, 가장 만족도가 높은 부분은 복도 창호 항목으로 창호의 일괄적인 설치로 인하여 외관이 눈에 띄게 단정해 졌다. 이때의 주민면담 인용문은 주민에게 피부로 와 닿는 주민요구기반 개선을 통해 거주 지역에 대한 긍정적 인식을 하게하고 있음을 보여준다.

*“(개선공사) 많이 만족하죠. 우리가 집을 사서 이런 데를 올 수 있나. 이런 집이라도. 도배도 해 주고 싱크대도 해 주고 다 참 만족하게 해 줬지. 집을 이렇게 깨끗하게 고쳐 주고 하는 것이 그게 우리는 좋지. 사기도 해 놔서 좋고, 올래는 다 참 잘 해 줬어. 정부에서 돈 많이 들여서 잘 해 줬어요(사례 8).”*

개선된 주거 환경은 단지의 분위기에도 변화를 가져왔다. 개선 이전의 아파트 입구는 칙칙한 높은 회색 담으로 둘러싸여 형무소와 같이 고립된 느낌을 가지고 있었고, 이는 외부에서 아파트 단지를 더욱 꺼리게 만드는데 큰 영향을 주고 있었다. 개선을 통해 높은 담장은 흰색 낮은 펜스로 보기 좋게 개선되었으며, 가로수가 밝은 펜스를 따라 아파트 단지를 둘러싸는 모습으로 조성되었다. 물리적재생을 통해 변화된 아파트의 환경은 외부에서 한마음 아파트를 보는 시각에 변화를 가져왔고, 이는 거주자들에게 다시 아파트에 대한 자부심으로 연결되었다.

요약하면, 아파트 환경개선공사는 물리적재생 방법이 주된 재생방법이나, 무지개 프로젝트가 성공할 수 있었던 특징인 주민참여와 사회적재생 방법 또한 병행되어 사용되었다. 즉, 거주지의 공사 현황이 공표되고 진행상황을 주민이 잘 알게 하여 관심을 고취시키고, 주민의 생활을 직접 향상시켜주는 개선을 통해 신뢰감을 형성하게 하였다.

##### 2) 복지 프로그램 사용 행태의 변화

영구임대아파트 거주자들의 삶의 질을 개선하기 위한 최소의 조치는 단지 내 혹은 인근에 복지프로그램을 활성화하는 것이다. 특히 사회적 취약계층은 문화 및 예술을 접할 기회가 많지 않으며 특히 노인은 더욱이 접촉의 기회가 적기 때문에 단지 내에서 이루어진 지역문화행사는 노인들에게 예술에 접근할 기회를 제공하며 정서적 안정을 도모할 수 있다.

물리적재생 방법으로 한마음 아파트의 주거환경이 크게 개선되었다면, 주민들의 사회적재생이 이루어진 복지 프로그램은 공동체 의식 활성화를 위한 주민 모임, 주민

의 경제적 자립을 위한 자활 프로그램, 저소득층 아이들의 학업을 위한 무지개 공부방, 주민들의 화합과 문화 접촉을 위한 무지개 축제, 급식 인원이 확대된 노인 무료급식, 시설이 보강되고 프로그램이 다양해진 사회복지관 프로그램으로 정리할 수 있다.

피면접자인 거주노인들은 사회적재생 방법을 통해 복지 프로그램이 다양해졌으며 삶의 질을 높일 수 있는 기회와 문화 프로그램에 접근할 수 있는 기회, 그리고 공동체 의식을 활성화 시킬 수 있는 모임 등의 참여 기회가 높아졌음을 인식하고 있었다. 또한 축제 관람을 위해 인근 주민들이 단지에 접근하고, 자랑스럽게 축제를 소개하는 과정을 통해 주민들은 거주지에 대한 자부심을 가질 수 있게 되었다. 아래의 인용문은 외부인들의 관심과 방문을 신기하게 그리고 긍정적으로 느끼는 주민의 반응을 알 수 있다.

*“일 년에 한번 그 정도 인거 같은데. 대전 시장 또 어디 시장 여러 분들이 많이 오는 거 같더라고요. 떡도 먹고 가고. 행사하니까. 점심은 참 거기서 먹었죠. 종종 있으면 좋겠는데 그런 것 좀. (사례 5)”*

복지관 프로그램은 대상자 91%가 예전에 비해 프로그램이 다양해졌음을 알고 있음에도 불구하고 사용률은 45%로 저조하였다. 가장 많이 사용하는 복지관 프로그램은 침과 뜸을 시술해주는 한방요법실로 노인의 건강과 연관되는 프로그램이었다. 그러나 한방요법실을 사용하기 위한 대기시간은 노인에게 오히려 부담으로 작용하고 있었으며, 기존에 사용하던 노인들의 텃세로 사용을 꺼리는 경우가 많았다. 또한 주위를 통해 듣게 되는 노인들의 말다툼은 복지관을 이용하고 싶은 마음을 사라지게 하는 중요한 요인으로 작용하고 있었다.

요약하면, 복지문화프로그램은 주민들을 집안에서 밖으로 끌어내고 사회적으로 관심을 받고 통합되는 느낌을 강화하여 이러한 과정을 통해 이러한 과정을 통해 인근 주민들과 자연스럽게 통합될 수 있었다. 또한 모이게 됨으로써 모여지지 않았을 경우 드러나지 않았던 문제들이 드러나 주민교육의 필요성이 드러나고 있었다.

### 3) 사회적 상호 작용의 변화

노인이 고립되지 않고 사회 활동을 유지하기 위해서는 이웃과의 교류가 동반되어야 한다. 그러나 아파트는 구조상 이웃과의 교류가 많지 않으며, 더욱이 영구임대아파트는 주민들의 심리적 여유가 부족하여 이웃 간에 교류가 많이 일어나지 않고 있다. 물리적재생과 사회적재생을 통해 노인들의 사회적 상호작용에 변화가 발생하였는지를 알아보기 위해 개선전과 비교하여 이웃관계가 개선되었는지를 질문하였으며, 그로 인해 친밀한 대화를 나눌 수 있는 대상자의 변화와 즐겁게 외출하는 경우의 변화를 확인하였다. 후자는 지역 내 나가고 싶어 하는 층동과 관심을 알아보고자한 것이었다. 이로 인해 이웃 간의 소통과 화합이 변화하였는지를 알아보았다.

조사결과, 물리적재생을 통해 주거환경의 개선은 이웃관계가 개선되는데 많은 영향을 미쳤다. 즉, 물리적재생

과 사회적재생을 통해 노인의 사회적 교류가 환경개선 이전에 비하여 활발하여졌으나, 일부 노인들의 경우는 여전히 미약한 사회활동을 하고 있었다. 단지에 조성된 운동시설과 컴퓨터를 이용하기 위한 외출의 횟수가 증가하였으며, 이용과정을 통해 주민과의 자연스러운 교류가 발생하였음을 확인할 수 있었다. 기존에는 노인들이 집 밖으로 외출을 하여도 마땅히 쉴 공간이 없어서 단시간에 돌아왔다면, 개선 이후에 다양한 컴퓨터와 그늘로 인해 외부에서 보내는 시간이 증가하였다고 하였다. 아래 인용문은 이러한 변화를 이야기하고 있다.

*“길가에 종일 앉아있는 노인네들 있어 차 왔다 갔다 하는 거 불라고. 그거 불라고. 그늘 같은데 앉았으면 서로들 나와서 얘기하고 그러지. 옛날보다 놀 자리들 있으니까 유대감도 생기고. (사례1)”*

복지관 프로그램을 이용하는 대상자일수록, 친밀한 대화 대상자가 많이 있는 편이었으며, 사회활동을 많이 할수록 즐거움을 위한 외출의 횟수가 많은 편이었다. 한편, 대개의 면접자들이 지적한 내용은 사람이 많이 모이면 다툼이 일어나며 특히 여성들의 경우 빈번하게 발생하고 있다는 것인데 많은 대상자들이 언성을 높이기 싫어서 복지관을 이용하지 않는다는 것이다.

종합하면, 노인의 건강한 삶과 자립을 위해 사회적 교류는 지속되어야 하며, 이웃과의 교류를 통해 사회적으로 고립되는 것을 방지하여야 한다. 그러기 위해서는 이들을 지역사회로 이끌어내고 지속적으로 외부와의 접촉을 할 수 있는 방안이 마련되어야 하는데 본 사례에서는 이러한 측면에서 성공적이었다고 여겨진다.

주민간의 갈등과 다툼을 감소시키는 주민교육이 병행된다면 사회통합 측면에서 더 높은 성과를 얻을 수 있을 것이다.

### 4) 거주 정체성 인식을 통한 심리적 변화

영구임대아파트는 인근 주민들로부터 차별적인 시선을 오랜 시간동안 경험하고 있으며, 임대아파트를 향한 부정적인 인식은 쉽게 개선되지 못하고 있다. 더욱이 외부 못지않게 단지 내의 이웃에 대한 비신뢰감과 비호감은 더욱 이들의 삶을 열등하게 만든다.

그러나 본 피면접자들을 대상으로 한 조사결과에서는 물리적재생을 통한 환경 개선과 사회적재생을 통한 주민들의 행동의 변화가 일어나 한마음 영구임대아파트는 조금씩 단지에 대한 부정적인 시선에 변화가 발생하고 있었고, 이는 주민들의 주거지에 대한 애착감과 정주의식을 높이는데 많은 영향을 미치고 있었다. 이러한 변화는 아래와 같은 인용문에서 느껴볼 수 있다.

*“지금은 자랑스럽고 싶어요. 밖에 나가면은 한마음 아파트가 저기 밖에 나가는 길까지 다 고쳐 놔줬어요. 잘 해놨죠. 이 아파트 뒤에 거기 공원을 만들려고 그랬는지 새로 꼭 댕겨 놔줬어요. 뒤편에, 제족 산 올라가는 이 옆에. 지금 많이 좋아지고 살을만 하죠(사례 9).”*

조사 결과, 물리적재생과 사회적재생이 병행된 재생사업은 일부 주민들의 반사회적 행동을 변화시켰고, 그 변



화를 통해 주민들은 주거지가 과거에 비해 안전하다는 느낌을 받고 있었다. 또한 말씀해진 단지의 모습은 인근 주민들의 부러움을 일으키기 충분했고, 멀리해야하는 공간이라는 인식에서 같은 사람이 사는 공간이라는 인식으로 변화하였다. 이러한 인근 주민들의 생각의 변화는 고스란히 해당 주민들에게 전달되었고, 그로 인해 주민들은 스스로 거주지에 대한 자긍심을 얻게 되었다. 예전에 비해 이사를 나가는 경우가 줄어들고, 입주를 희망하는 경우가 늘어남에 따라 입주 대기시간이 길어진다는 사실 또한 자긍심이 높아지는데 크게 작용하고 있었다. 더 나아가 단지를 자랑하고 싶을 정도로 거주지에 대한 애착심과 자부심이 생성되고 있었다.

물리적 변화는 즉각적으로 보이는데 비해 사람의 마음과 행동은 쉽게 변하지 않는다는 점을 감안하면, 한마을 아파트 재생은 분명 큰 성과를 지니고 있다고 할 수 있다. 또한 오랫동안 거주해온 친근한 지역사회에 머무르는 것을 권고하는 Aging in Place의 측면에서 본다면, 대상지에서 발생하는 거주 정체성을 통한 심리적 변화는 상당한 의미를 가지고 있다고 할 수 있다.

5) 반사회적 행동의 변화

영구임대아파트에서 발생하는 거주민의 반사회적 행동은 단지 분위기를 침체 시켜 다른 주민들에게 주거지에 대한 불만으로 연결되며 또한 인근 주민들이 영구임대아파트를 부정적으로 시선으로 보는데 많은 영향을 미치고 있다. 사회적 배제 지표의 구체적 지표로 제시된 반사회적 행동은 대상지인 한마을 영구임대아파트에도 동일하게 발생하고 있었으며, 면접을 통해 그러한 사실을 표로 정리하면 다음 <표 7>과 같다.

표 7. 환경 개선 이전에 발생한 반사회적 행동 분류

생활 태도	엘리베이터, 계단 등 공공장소에 노상방뇨를 일삼는 행동
	위층에서 음식물 쓰레기 및 일반 쓰레기를 던지는 행동
	쓰레기 분리수거를 하지 않고 한 봉지에 버리는 행동
행동	낮에 동네에서 술을 마시고 방황하는 행동
	집안에서 싸움으로 이웃집에 피해를 주는 행동
	주민들끼리 크게 싸우는 행동
소음	밤에 고성방가를 하는 행동
	오토바이로 밤에 소란을 피우는 행동

단지에서 빈번하게 발생하던 반사회적 행동 가운데 대상자들이 가장 많이 언급한 행동은 낮에 술을 마시고 동네에서 방황하거나 주민 간에 싸움을 일삼는 행동이었다. 이러한 행동은 영구임대아파트에 대한 부정적인 낙인을 가속시키고 있었으며, 소수의 반사회적 행동을 하는 사람들로부터 피해를 입고 있다는 피해의식을 가지게 하였다. 또한 야간에 발생하는 소음과 집안에서 일어나는 싸움으로 인하여 수면 장애가 발생하여 정신 건강 및 육체 건강에 피해가 발생하기도 하였다.

조사 결과, 물리적재생을 통해 개선된 주거환경은 일부

반사회적 행동을 일삼는 사람들의 생활 태도에 변화를 가져오기 시작했다. 아파트 엘리베이터에 설치된 CCTV는 공공장소의 노상방뇨의 감소로 연결되었고, 어둡고 위험했던 공간이 개선을 통해 사라지게 됨으로써 위험한 행동이 줄어들었다. 환경개선이 이루어진지 많은 시간이 지난 것은 아니기 때문에 반사회적 행동이 완벽하게 사라지는 않았지만 눈에 띄게 줄어들었음을 면접을 통해 확인할 수 있었다. 조금씩 감소하는 반사회적 행동은 주민들에게 육체적 안전 및 심리적 안정을 가져왔다. 노상방뇨와 쓰레기 무단투기로 노인들이 받던 심리적 스트레스는 크게 감소하였으며, 야간 소음으로 인한 수면 장애와 이웃 간의 다툼으로 인한 스트레스도 크게 줄었음을 지적하였다. 이에 대한 인용문을 제시하면 아래와 같다.

“그전보다 많이 준 것 같아요. 그 전 같으면 이 뒷 베란다에 술주정뱅이들이 몰려 가지고 떠들고 굉장했는데 그런 것이 있으면 바로 관리소에 가서 고발하면 잡아가요. 옛날에는 집도 엉망이지만 아이고 나가면은 소변도 저 베란다에서 안 싸는 놈이 없어요. 그냥 막 물 내려가는 곳에다가 남자들이 깔리고 여자들도 거기다 싸요. 아니. 뒷 베란다도 있고 화장실이 있는데 왜 그 짓을 해요. 술 쳐먹고는 그러죠. 그런데 지금은 많이 좋아졌어요(사례 9).”

이러한 반사회적 행동의 감소는 외부에서 영구임대아파트를 바라보는 시각에도 변화를 가져왔다. 물리적재생을 통해 단정해진 아파트 외부환경은 분양아파트 주민들에게 부러움을 가지게 하였고, 그로 인해 주민들은 주거지에 대한 자긍심을 가질 수 있게 되었다. 또한 줄어든 반사회적 행동은 기존의 부정적인 인식을 긍정적으로 전환시키는데 큰 영향을 미치고 있었다.

면접을 통해 반사회적 행동이 크게 감소하였지만, 여전히 소수 반사회적 행동을 하는 사람은 존재하고 있었음을 확인할 수 있었다. 반사회적 행동을 일삼던 소수의 사람들이 모두 사라진 것은 아니기 때문에 다시 비슷한 일이 반복될 여지가 충분히 남아있다.

종합하면, 사람들의 행동이 조금씩이나마 변하고 있고, 그것이 환경의 변화가 가져온 결과라는 것은 대단히 중요한 일이다. 사람들의 행동의 변화가 아파트 단지를 향한 인식의 변화에 영향을 주고, 또한 거주민들에게 주거지에 대한 불만족을 애착심으로 변화하게 한다는 것은 사회통합 측면에서 대단히 큰 의미를 갖는다. 동시에 주민들의 행동이 개선될 수 있도록 주민교육 또한 병행되어야 함을 시사한다. 조금씩 나아져 가는 영구임대아파트의 인식을 유지하기 위해 어둡거나 위험한 공간이 다시 생겨나지 않도록 지속적인 관리에도 신경을 기울여야만 할 것이다.

4.3 종합논의

거주자의 특성과 요구에 기반한 물리적 환경의 재생 결과, 본 논문에서 파악하고자 하였던 다섯가지 영역에서의 변화는 서로 독립적으로 일어나는 것이 아니라 서로 유기적으로 연관되어 얽혀있으면서 또 시너지 효과가 있는 것을 알 수 있다. 이상과 같은 주거환경 개선과정 및 결과가 노인들에게 어떻게 비추어지고 심리적으로 어떠

한 변화를 주었는지에 대한 심층 면접 결과를 이웃과 개인 관점으로 나누어 종합하면 다음<표 8>과 같다.

표 8. 환경 개선 이후의 심리적 변화

이웃 관계	외부에서 아파트를 바라보는 인식이 변화였음
	다른 아파트 사람들과 부딪히는 일이 줄어들었음
	몇몇 부적절한 행동을 하던 사람들로 인해 입던 피해가 줄어들었음
개인 심리	영세민사는 곳으로 보이지 않는다는 소리를 많이 듣게 돼서 마음이 편해짐
	아이들의 접촉을 꺼리던 일이 줄어들어서 부모들 마음이 편해졌음
	한마음 아파트에 산다는 것 자체를 창피해하는 사람들이 줄어든 것 같음

면접한 노인들의 경우, 물리적 환경 변화로 인하여 그들의 이웃에 대한 인식과 지역사회에서의 위치 등에 대한 개인 심리가 변하고 있다는 것을 추측할 수 있다. 이런 변화는 본인의 지역사회 및 이웃과의 관계 그리고 개인 삶의 위상 변화를 보여주는 것으로, 영구임대아파트의 고질적인 문제의 하나가 사람들의 삶을 둔화시키고 정체시키는 장소였다는 것을 인지할 때, 이러한 변화는 사회물리적재생의 상당한 성과라고 보여진다. 본 한마음 아파트 재생을 환경심리·행태학적 관점에서 정리하면 사람들은 환경을 바꾸고 형성하지만 또 그 형성되는 환경은 사람들의 행태를 변화시킬 수 있다는 것을 도시재생의 실제 현장에서 보여주고 있는 사례라고 볼 수 있다.

**5. 요약 및 결론**

본 연구는 우리나라의 과거 주거환경정비가 물리적 재생에 국한해왔고, 그로 인한 많은 문제가 지적이 되어왔음에도 불구하고, 이의 개선방향으로 사회물리적인 시도가 다소 미흡한 상황에서 대전시 무지개프로젝트를 총체적 지역재생의 한 방안으로서 하나의 지역혁신 사례로 분석하고자 한 것이다. 또 한편으로는 빈곤의 악순환이 되풀이되고 있으며, 영구적 빈곤층의 마지막 종착역으로까지 여겨지고 있는 영구임대아파트의 재생이라는 관점에서 본 연구는 시작되었다.

그리고 일반적인 건축물 POE경우와는 달리 주거지 재생의 경우는 장기간에 걸쳐 그 지속적인 성과를 주시하여야 어떻게 커뮤니티가 살아나는지 유추할 수 있기 때문에, 또 한편으로는 대전시가 하나의 지역 복지 혁신관점에서 시작 하였으나, ‘선택과 집중’을 기조로 수행한 사회물리적재생이라고 하는 과감한 현장지향형 주거지 정비시도는 간과할 수 없는 중요한 사례로서 향후 주거지 재생의 방향과 방법을 논하는데 중요한 자료이기 때문에 실제의 주민들을 대상으로 실증적 증거기반을 구축하고자 시작되었다.

그리고 그 첫 시도로 주민들, 특히 영구임대아파트의 주요 구성원이며, 앞으로 고령화 복지 차원에서 중요한 노인들의 소외문제가 중요하기 때문에 이들에 대한 집중

면접을 통해 대상자들의 사회적 관계를 중심으로한 변화를 살펴보았다.

무엇보다 수량적인 일반화를 위한 설문 조사와 달리 실제의 삶의 변화에 따른 개별 주체들의 상황변화에 따른 인식변화의 다양성 파악이 선행되는 것이 바람직하다는 판단하에 심층면접을 수행하였다.

이들의 사회적 인식 변화를 묻는 것은 우선 환경변화를 조사한 다음, 어떻게 인지되고 있는지 확인과정을 거쳐서 궁극적으로는 본인이 어떻게 지역사회에서 변했는가와 다른 이웃이 어떻게 변하고, 주변이 나를 어떻게 보는가하는 사회적인 관계, 즉 삶의 의미와 주체성과 자부심과 소속감과 애착심과 연계될 중요한 사회적 국면들에 대해 조사하였다. 그런 결과 3년이 지난 이 시점에서 분명히 주거환경은 이러한 주민들의 삶에 변화를 주고 있다는 것이 확인되었다.

즉, 사회적 관계에 대한 긍정적 인식변화가 일어나고 있다는 것은 사람을 중시하는 정비계획이 지금까지의 주거지재생과정에서 보여왔던 국면들과는 전혀 다른 결과를 낳고 있음을 알 수 있다. 그리고 이러한 결과는 앞으로 영구임대주택 뿐 아니라 다른 다양한 쇠퇴를 앞두고 있는 수많은 지역들에서 지역이 스스로 자생할 수 있는 공동체를 복원하는데 아주 좋은 사례라고 여겨진다. 그리고 사람을 살리는 것이 지역을 살리는 것이고, 지역을 스스로 살리는 것이 궁극적으로 사회적 부담을 줄일 수 있다는 측면을 우리가 인지할 필요가 있으며, 이것이 사회부담을 적게 할 뿐만 아니라 사람이 사는 가치를 높일 수 있다는데 무게를 두어 대전시에서 행해진 사회물리학적 접근방법, 특히 현장지향적인 접근방법이 보다 지속적으로 과감하게 발전할 필요가 있다고 여겨진다.

본 연구 결과는 특정 대상지역의 일부 노인들의 사회관계망변화를 기반으로 도출된 것으로 지역 및 인식개체수량면에서 결과의 일반화에 한계를 갖는다. 다만, 유사정비사례가 전무한 현실에서 본 연구를 통한 해당 정비방식의 효과 인식을 바탕으로 유사정비사례의 확산을 기대하며, 이를 통해 보다 이러한 측면을 일반화시킬 수 있는 정비 수법 및 기법이 개발되기를 기대한다.

**참고문헌**

1. 강신욱, 김안나, 박능후, 김은희, 유진영(2005), 사회적 배제의 지표개발 및 적용방안 연구, 한국보건사회연구원
2. 건설교통부(2005), 영구임대주택 주거실태조사
3. 김미희, 이민아, 노세희(2008), 사회적 통합배제 지표 개발을 위한 연구-영구임대아파트 거주자를 중심으로, 한국주거학회, 한국주거학회논문집 v.19 n.6
4. 김윤이(2004), 주민을 중시한 사회통합형 주거지 정비에 관한 연구, 도시연구 제 9호
5. 배지연, 노병일, 곽현근, 유현숙(2006), 노인의 사회적 배제와 우울에 관한 탐색적 연구, 노인복지연구 통권 33호
6. 박은지, 이연숙, 강혜연, 임의선, 김건형(2010), 발리문 주거지 재생사례의 주민참여프로그램 특성연구, 한국생태환경건축학회 학술발표대회 논문집 통권18호

7. 서수정, 김주진, 정경일, 설정임(2004), 국민임대주택의 사회 통합적 계획방안 연구, 대한주택공사
8. 신운경, 김은미, 우현해, 박철수(2008), 주거단지 사회통합을 위한 해외 건축사례 연구, 대한건축학회논문집 v.24 n.2
9. 유현숙, 박현근(2007), 여성 한부모가족의 사회적 배제에 관한 연구 -영구임대아파트 지역을 중심으로, 한국사회복지연구회, 사회복지연구 제 34호
10. 이해진, 이연숙, 박혜연, 김건형(2010), 총체적 재생 관점에서 본 발리문 재생사례의 정비과정과 주민참여, 한국생태환경건축학회 학술발표대회 논문집 통권18호
11. 임의선, 이연숙, 김주석(200), 영구임대아파트의 사회·물리적 거주환경정비 사례 연구, 한국주거학회 학술발표대회 논문집 v.1
12. 임재혁(2007). 영구임대주택 주민의 생활실태 및 의식에 관한 연구:노원구 공릉3동 공릉1단지아파트를 중심으로. 연세대학교 행정대학원, 석사학위논문
13. 조은진(2007). 영구임대아파트 주민의 결속력에 관한 연구. 연세대학교 사회복지대학원, 석사학위논문
14. 최영오 외, 2009.9, 주거환경에 따른 정책적 빈곤층들의 만족도 비교를 통한 거주후 평가, 대한건축학회 논문집(계획계), v. 25 n.9, pp.49~56.
15. 하성규, 서종녀(2006) 공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구, 주택연구 v. 14 n.3
16. 홍인옥(2005), 영구임대주택 주민들의 사회적 배제해결 및 사회통합 방안, 한국도시연구소, 도시와 빈곤 제 76호
17. 홍인옥, 남원석, 김선미, 김윤이, 신명호, 이호(2005), 영구임대주택 주거실태조사, 건설교통부
18. Craig Johnson(2002), Housing policy and social mix : an exploratory paper for Shelter New South Wales, Shelter New South Wales
19. Davies A(2008), Linking urban regeneration and sustainable development, Memories, Milestones and New Horizons, pp.27-44
20. Robert G. Shibley (2009), Placemaking as Democratic Practice The City of Buffalo, New York Comprehensive Plan Precess, 기성시가지 도시재생 컨퍼런스 자료집, 송도 컨벤시아, pp.39-56.
21. Roseland M(2000), Sustainable community development : integrating environmental, economic, and social objective, Progress in Planning, 54. pp.73-132
22. Yeunsook Lee, Soohyun Lim, and Gunhyoung Kim(2010), Improvement characteristics shown in holistic regeneration of Ballymun toward sustainable community, Built and Environment, 45, pp.279-286

투고(접수)일자: 2010년 7월 13일

심사일자: 2010년 7월 19일

게재 확정일자: 2010년 10월 18일