

영구임대아파트 자족지원시설 수요 및 설계 연구

-인천 만수주공 7단지를 사례로-

The Study on a Residents' Demands of Support Facilities for Self-sufficiency and Design of Permanent Rental Housing

-With Reference to Man-soo 7 Estate in Incheon-

박 병 규*

Park, Byong gyu

김 민 경**

Kim, Min Kyung

Abstract

Permanent rental housing complex is subjected to both an increase in the crime rate due to its residential population structure and social, economic isolation for insecure income of the residents. It should be considered that the densely populated area with low-income group of the city causing many problems related with the community. This study focused on the Man-soo 7 housing estate in Incheon with the area's average scale and ratio is made as an effort to include the residents who live in the permanent rental housing area among the members of the healthy community. The result of the research suggests the method of housing improvement to establish the successful support institution for self-sufficiency of the low income inhabitants analyzing the demand of the residents through a survey categorized into resident support system, public workplace and inhabitant participation.

키워드 : 영구임대아파트, 자족지원시설, 경제적 고립, 수직농장

Keywords : Permanent Rental Housing, Support Facilities for Self-sufficiency, economic isolation, Vertical Farm

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적

영구임대아파트는 1990년대 우리나라가 경제 성장정책에 주력하면서 동시에 주택 등 복지문제에 대한 관심과 재정투자를 통해 여러 사회문제를 발생시킬 수 있는 도시영세민의 주거안정을 위해 추진되었다. 이러한 영구임대아파트는 저소득층 주거안정을 위해 국내 최초로 시도된 사회 복지적 성격의 임대주택이라고 할 수 있으며, 1989년부터 1993년까지 정부·지자체의 재정에서 건설비의 85%를 보조하여 약 19만호가 공급되었다¹⁾.

영구임대아파트는 서울, 경기 수도권에 전체의 약 40%가 위치하고 있고 주거평형은 13평형 이하가 약 70%를 차지하고 있으며 대부분 건축년도는 20년 이상을 경과하고 있어 건축물에 대한 노후화 현상과 동시에 영구임대

주택의 입주자 대상 선정조건은 거택보호자, 자활보호자, 의료보호 대상자 등, 각각의 생활보호 대상자로 일정 소득수준이하 가구만이 입주 할 수 있도록 규정되어 저소득계층의 거주 지역으로 인식되고 있다.

영구임대아파트 거주자는 거주자 자체의 내적상황과 저소득층이라는 외적인 편견 등으로 도시 내에서 사회, 경제적 고립을 야기, 범죄율의 증가와 도시 이미지의 악화 등 예상치 못했던 이차적인 문제를 만들어 왔다.

본 연구는 영구임대아파트 거주자들이 건전한 사회구성원으로써의 역할을 위하여 영구임대 단지내 주민들의 소망인 경제적 환경의 개선과 주민조직의 활성화를 도모하여 단지내 커뮤니티기능을 되찾을 자족지원시설의 수요에 관한 사례연구와 선정된 단지에 적합한 주민 자족시설을 제안해 보고자 한다.

1.2 연구의 방법

영구임대아파트 거주민이 안고 있는 경제적 문제점을 파악하고 그에 따른 자족지원시설의 종류와 활용가능 공간설계에 대한 조사 분석을 위하여 세 단계로 연구가 진행 되었다.

1) 윤영호외5, 주거복지 확대를 위한 영구임대주택의 개선방향, 주택도시연구 제95호 pp.115-126, 2008

* 서울산업대학교 건축학부 정교수, 도시·지역계획학박사 (byonggyu@snut.ac.kr)

** 교신저자, 서울산업대학교 건축학부 조교수, 공학박사 (mkkim@snut.ac.kr)

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

1단계 연구에서는 영구임대아파트 거주자의 경제적 실태를 파악하기 위하여 경제적 실태의 척도로써 사회적 통합·배제 지표(EU의 사회배제판단 지표와 ILO의 지표를 바탕으로)에 준하여 전국을 대상으로 영구임대아파트단지의 경제부문, 주거, 교육, 건강, 가족구성부문에 이루어진 설문조사를 실시하고 그 결과와 통계청의 일반적 현황을 비교 분석하여 영구임대아파트의 경제적 실태를 구체적으로 비교분석하였다.

이 설문에 참여하여 응답한 가구는 총 199세대로, 5개 광역시와 7개 행정도를 중심으로 진행되었으며 공공임대주택단지 47개 단지를 대상으로 Sampling하여 설문조사를 진행하였으며 연구대상 광역시 및 행정도의 조사 빈도수는 다음 (표 1.)과 같다.

표 1. 연구대상 광역시 및 행정도의 조사 빈도수

대상단위		빈도
광역시	대전	24
	부산	31
	인천	12
	대구	28
	광주	19
행정도	경기	12
	충남	20
	충북	12
	경남	21
	경북	4
	전남	8
	전북	8
합계	199	

연구의 2단계에서는 1단계의 연구에서 제기된 경제적 환경을 개선하기 위한 대안으로 자족지원시설의 수요를 조사하기 위해 수도권에 위치한 영구임대아파트 37개 단지 중 단지내 작업장 설치 공간활용이 가능한 인천만수7단지로 사례단지를 선정하여 거주자들을 대상으로 주민지원체계, 공동작업장, 주민참여로 이루어진 설문을 전체 가구수의 약10%에 해당하는 144부를 조사하여 자료로 활용하였다. 마지막으로 1,2단계의 연구를 중심으로 자족지원시설의 설계안을 제시하였다.

1.2.1 단지현황 및 형태

연구대상지는 인천광역시 남동구 만수동에 위치하고 있으며 일반현황 및 단지현황 및 단지형태는 (표 2.)와 같다.

표 2. 단지현황 및 형태

구분	내용		단지형태	
일반현황	주소	인천시 남동구 만수 1동 1005번지		
	대지면적	48,093.00(m ²)		
	건축연면적	80,843.00(m ²)		
	입주기간	1990. 12. 10~1991. 01. 09		
	종합상가	대지면적	226.65(m ²)	
연면적		1,013.56(m ²)		
단지현황	형별(m ²)	세대수	총세대수	
	39.85	588	1,466세대	
	44.15	270		
	46.96	120		
	54.24	70		
	55.04	28		
	56.83	270		
60.45	120			

자료 : 주택관리공단

1.2.2 응답자의 사회·인구적 현황

조사대상지의 사회·인구적 현황은 다음(표 3.)과 같다.

표 3. 응답자의 사회·인구적 현황

변수		f(%)	변수		f(%)
성별	남	55(38.2)	학력	중졸 이하	90(64.7)
	여	89(61.8)		고졸	46(33.1)
	전체	144(100)		대졸 이상	3(2.0)
연령	40세 이하	17(12.2)	직업	전체	139(100)
	41~50세	25(18.0)		무직/퇴직	70(50.7)
	51~60세	24(17.3)		주부	43(31.2)
	61~70세	33(23.7)		생산/운전직	12(8.7)
	71세 이상	40(28.8)		서비스업	9(6.5)
	전체	139(100)		기타	4(2.9)
	평균	59.7세		전체	138(100)

조사대상자 표집의 기준인 수급여부와 학령기 자녀 유무는 전체 조사대상 144가구 중 수급 가구는 52.1%, 비수급 가구는 47.9%이며, 초·중·고교에 다니는 학령기 자녀를 둔 가구는 47.3%, 학령기 자녀가 없는 노인/장애가구가 52.8%를 차지하고 있다.

응답자 구성분포는 남성이 38.2%, 여성은 61.8%로 여성의 비율이 높으며, 평균 연령은 59.7세로 61세 이상이 52.5%를 차지하였다. 조사대상자의 64.7%가 중졸이하의 학력이며, 직업은 정년퇴직을 포함하여 '무직'이 50.7%, '주부'가 31.2%로 대다수의 응답자가 무직이었다. 직업이 있는 경우에도 주로 생산 관련직 및 운전, 서비스업과 같은 단순직종의 비전문·비정규 직종종사자였다. 월 평균 소득은 월급, 상여금 및 이자소득, 이전소득 등을 모두 포함하여 평균 589,200원으로 조사되었다²⁾.

2) 김미희, 박병규, 노세희, 영구임대아파트 거주자 주거지 재생 수요조사 연구 : 인천만수주공 7단지 거주자를 중심으로, 한국주거학회 학술발표대회 논문집, 2009
2009년 한국주거학회에 발표한 논문의 조사대상단지와 조사 대상 인원이 동일하여 사회·인구학적 현황부분을 인용함.

2. 선행연구고찰

본 연구는 영구임대 아파트 거주자를 위한 자족지원시설의 수요 및 공간 활용설계 연구로서 영구임대아파트와 자족지원시설 수요와 관련된 선행연구를 살펴보았다.

2.1 영구임대아파트

영구임대아파트를 사전연구한 조동찬(2007)에 의하면 도시 저소득층의 주거 안정을 통한 자립, 자활기반 조성이라는 목적과 정부 지원을 통하여 일정 기간 이후 분양을 전제로 한 공공임대주택의 개념과는 달리 시장가격 이하의 임대료를 통하여 주거생활을 위한 경제적 부담을 완화하고 분양을 전제로 하지 않은 도시 저소득층을 위한 주택 제도로서³⁾ 윤영호(2008), 홍인욱(2005)의 연구에서는 전국규모를 대상으로 영구임대아파트의 공급현황 및 입주민의 특성과 현재의 문제점 및 입주자의 개선요구에 대한 수요조사를 통하여 개선방안을 제시하였고 김미희(2009)는 본연구의 대상지와 같은 대상지를 대상으로 영구임대아파트 거주자 주거지 재생 수요조사를 통한 개선방안을 제시하였다. 장순일(2006), 김성운(2005), 조동찬(2007)은 영구임대 아파트의 사회적 배제와 거주노인의 복지욕구, 사회복지관과 경로당 등의 시설물에 대한 활성화 방안에 대하여 연구하였다. 하지만 영구임대 아파트 거주자의 경제적 문제를 개선할 수 있는 방안에 대한 구체적인 연구가 미흡하여 추가적인 연구의 필요성이 제기된다.

2.2 자족지원시설

자족이란 “다른 곳에서 구함이 없이 필요한 것을 스스로 충족시킴”, “자기 자신의 상태에 만족함” 등을 의미한다⁴⁾. 즉 영구임대아파트의 자족지원시설이란 주민들의 다양한 활동이 외부에 의존하지 않고 일정부분 이상을 단지내에서 이루어 질 수 있도록 지원하는 시설 이라고 정의 할 수 있다.

자족지원시설의 선행연구로는 도시의 자족성에 관련된 선행 연구는 진행되어 왔으나 남상오(2006)의 국민임대주택단지의 자족성 확보에 관한 연구가 단지규모의 자족성에 관한 연구로는 유일하며 자족성의 개념을 정립하고 관련제도의 문제점 제시와 자족성 실태를 조사 분석하여 국민임대주택단지의 자족성확보방안을 제시하였다.

3. 조사 분석의 결과

3.1 영구임대아파트거주자의 경제적 실태

우리나라의 전국 주택 현황은 다음(표 4.)와 같이 약 1,200만 5천호이며 이 중에서 아파트는 약 6백6십만호로 아파트의 주택수에 대한 비율은 53.3%이다.

표 4. 전국 주택 현황

(단위 : 만호, 세대)

구분	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	영업용건물내주택	합계
주택수	398	662	53	116	20	1,249
비율(%)	31.89	53.3	4.16	9.32	1.58	100

자료 : 통계청, 2009

위(표 4.)의 전국적 주택공급 현황에서 보면 아파트는 약 6백6십만호이고 그 가운데 영구임대주택은 약 19만호로 아파트형 주거 전체 비율의 약 2.86%를 차지하고 있다.

전체 영구임대아파트 재고 중 토지·주택공사가 140,078(74%), 지방자치단체가 49,999(26%)호를 공급하였으며, 지역별분포로는 서울(21%), 부산(13.8%), 경기(10.3%), 대구(9.8%) 순으로 많으며, 서울을 비롯한 광역시와 수도권에 집중 분포되어 있다.

다음(표 5.)는 공급주체별 영구임대아파트 현황을 나타낸 것이다.

표 5. 영구임대아파트 현황

(단위 : 호, 세대)

구분	1989	1990	1991	1992	1993	합계
주공	30,026	40,754	34,175	35,123	-	140,078
지자체	13,227	19,250	15,432	1,583	507	49,999
합계	43,253	60,004	49,607	36,706	507	190,077

자료 : 국토해양부, 국토해양통계연보, 2008

3.1.1 가족구성

1) 가족 구성원 현황

표 6. 조사대상단지의 가족구성 현황

2008년 8월

가족구성	빈도	퍼센트
본인(독거)	9	7.3
부부	21	16.9
부부+조부모	6	4.8
부부+자녀	33	26.6
부부+조부모+(손)자녀	6	4.8
조부모+손자녀	6	4.8
편부모+자녀	37	29.8
조부모+편부모+자녀	1	0.8
기타	5	4.0
합계	124	100.0

대체로 두 세대 이상이 함께 거주하는 가족 구성형태가 차지하는 비율은 전체의 71.6%이며, 3세대 이상이 함께 거주하는 가족 구성은 5.6%로 이것은 영구임대 아파트의 세대당 침실수가 2개로 구성되어 있는 현실을 감안

3) 조동찬, 영구임대아파트 내 경로당의 활성화 방안 : 남원 주공 아파트를 중심으로, 명지대 사회복지대학원 석사학위논문, 2007
4) 이희승, 국어대사전 제3판, 민중서림, 1994

할 경우 영구임대주택 거주자 가족간의 사생활이 서로 지켜지기 어려움을 알 수 있다. 또한 편부모+자녀의 가족 구성이 제일 많은 29.8%를 차지하고 있으며, 조부모+편부모+자녀 0.8%, 조부모+손자녀 4.8%를 차지하고 있다는 것은 결손가정이 35.4%를 차지하고 있음을 알 수 있다. 이것은 유소년교육상의 문제를 수용하고 있으며, 빈곤이 재생산될 수 있음을 알 수 있다.

2) 장애인 가구수

전국 영구임대아파트의 가구원 중 장애가구원을 1인 이상 포함하고 있는 가구는 전체가구 중 33.0%를 차지하고 있어 세가구중 한 가구에 장애가구원이 포함된 것으로 나타나 장애인을 위한 설계를 특히 세심하게 반영하고 모니터링 해야하는 여건이라 보아야 한다.

전체장애가구 중 가구주가 장애인인 경우가 61.5%로 가장 많고 장애등급은 1급 장애인이 16.6%, 2급장애인이 25.9%, 3급 장애인이 20.9%, 4급장애인이 12.05%의 순으로 구성되어있다. 별도로 6.8%는 비 등록 장애인이다.

장애가구원의 장애유형을 살펴보면 지체 장애가 58.9%로 가장 많고 다음으로 정신지체 10.1%로 나타났다.

3) 가구주의 연령

다음(표 7.)은 영구임대아파트의 조사대상단지의 연령 현황을 나타낸 것이다. 전체 조사 대상지의 연령대는 60세 이상이 39.8%로 가장 많았으며, 50세 이상~60세 미만이 34.2%, 40세 이상~50세 미만이 12.2% 등의 순으로 50세 이상이 74%로 노령화를 여실히 보여 주고 있다. 이와 같이 단지가 고령화 되는 현상은 단지가 점차 활력을 잃고 점차 쇠퇴하고 있음을 보여준다.

표 7. 조사대상지의 연령 분포 현황

2008년 8월

구분	빈도	퍼센트
20세이상~30세미만	9	4.6
30세이상~40세미만	18	9.2
40세이상~50세미만	24	12.2
50세이상~60세미만	67	34.2
60세이상	78	39.8
합계	196	100

4) 교육

영구임대 아파트의 가구주의 학력 분포는 초졸이하가 25.7%, 중졸27.4%, 고졸43.4%, 대졸이상3.5%로 통계청(2005년)에 의한 전국 규모의 부모 학력은 초졸이하가 1.9%, 중졸7.2%, 고졸52.35%, 대졸이상38.55%로 나타났다. 영구임대아파트 거주자의 학력분포는 전국의 가구주 평균 학력과 많은 차이가 있는 것으로 나타났다.

3.1.2 경제적 여건

1) 소득수준

다음(표 8.)은 조사지역의 소득 현황을 나타낸 것이다.

표 8. 조사지역의 소득 현황

2008년 8월

만원	빈도	퍼센트
0	49	26.5
1~50	63	34.1
51~100	50	27
101~150	14	7.6
151~200	6	3.2
201~	3	1.6
합계	185	100

대상단지 가구별 소득분포 중 높은 비율을 차지하는 것은 무소득층과 1만원 이상~50만원 이하로써 전체의 60.6%를 차지하고 있다. 또한 소득을 50만원 단위로 그룹화해서 살펴보면 1만원 이상~50만원 이하의 소득이 34.1%, 51만원 이상~100만원 이하의 소득이 전체의 27%, 101만원 이상~150만원 이하의 소득이 7.6%, 151만원 이상~200만원 이하의 소득이 3.2% 순으로 구성되고 있다. 전체 소득의 평균은 약 57.4만원으로 조사되었다. 최저생계비가 3인 가족의 경우 98.9만원이라는 점을 감안한다면, 최저생계비 이하의 소득을 얻고 있는 가정은 전체의 80.5%를 차지하고 있는 상황이다.

2) 경제활동 인구수

다음(표 9.)은 경제활동 인구수 현황을 나타낸 것이다.

표 9. 조사지역의 경제활동 인구수 현황

2008년 8월

경제활동 대상	빈도	퍼센트
없음	116	61.7
1인(아버지 또는 그 집안의 가장)	35	18.6
1인(어머니 또는 집안의 여자가장)	22	11.7
2인(아버지, 어머니의 맞벌이)	11	5.9
3인이상	4	2.1
합계	188	100.0

경제활동 인구수에 대해 조사한 결과 경제활동 구성원이 1인도 없는 가정이 전체의 61.7%를 차지하고 있었으며 어머니 또는 여자가장이 경제활동인구인 경우는 11.7%였고, 맞벌이인 경우는 5.9%에 해당하였다.

3) 실직 지속 기간

다음(표 10.)은 조사대상지의 실직 지속기간 현황을 나타낸 것이다.

표 10. 조사지역의 실직 지속기간 현황

2008년 8월

구분	빈도	퍼센트
6개월미만	4	3.5
6개월이상~1년미만	9	7.9
1년이상~3년미만	12	10.5
3년이상~5년미만	15	13.2
5년이상~10년미만	17	14.9
10년이상	57	50
합계	114	100

실직지속 기간이 10년 이상인 경우가 50%를 차지하고 있어 영구임대아파트 거주자들에게 당면한 심각한 취업난을 알 수 있다.

4) 일반 전국가구

전국가구⁵⁾의 평균 가구수는 3.31인이며 가구주 평균 연령은 47.97세이며, 가구당 월평균 소득은 322.4만원, 근로소득은 203.8만원으로 조사되었다. 월평균 가계지출은 267.5만원으로 조사되었다. 전국 장애인 가구수⁶⁾는 전체 12.3%를 차지하고 있으며 장애인 가구의 1개월 생활비는 최소한 137.8만원으로, 장애인 가구의 월평균⁷⁾ 소득은 157.2만원이고 지출은 134.5만원으로 조사되었다. 영구임대주택의 일반인과 장애인 거주자는 가계소득과 지출면에서도 전국평균치와 비교 분석할 때 매우 큰 차이가 있음을 알 수 있다.

3.2 자족지원시설의 필요성에 대한 조사 분석

3.2.1 외국 공공임대주택단지의 자족성

외국 공공임대주택단지의 자족성 실태를 살펴보면 영국의 커뮤니티기업은 일종의 사회기업이며 주민들이 창설하고 운영한다. 프랑스 지역관리 기업은 도심의 쇠락한 지역을 중심으로 지역의 경제적, 사회적 재생을 바라는 주민들과 지자체, 지역 내 주요 주체들이 합의하여 지역관리 기업을 설립하여 경제사업과 직업훈련, 지역 가꾸기, 교육 등을 수행한다. 미국에서는 비영리재단을 설립하여 단지별 주민협의체와의 연계를 통해 관리하거나 공공주택 단지를 중심으로 홈 비즈니스제도를 운영하는 사례가 있다. 일본은 산업기반시설이나 기업입지, 자치회 운영과 지구주민의 우선 고용제 등을 통해 자족성을 제고하고 있다⁸⁾. 우리나라의 주택정책이 공급중심에서 주거복지를 지향하는 시점에서 자족지원시설은 거주자들의 경제적 환경을 개선할 수 있고 일자리의 직·주 근접에 따른 부수적인 사회적 비용의 절감뿐만 아니라 사회적 통합과 공동체 의식을 증진시킬 수 있어 필요성이 절실히 요구 된다.

3.2.2 자족지원시설의 필요성 조사

조사내용은 다음 (표 11)과 같다.

표 11. 설문항목 및 내용

항 목	내 용
주민지원체계	가장 필요로 하는 복지 서비스에 대한 수요
공동작업장	단지 내 공동 작업장이 설치된다면 참여할 의사, 작업장 참여로 얻고자 하는 소득수준과 일일 참여가능 시간, 공동작업장의 종류
주민참여	단지 내 주민조직 유무에 대한 인식, 단지 내 주민조직 운영

3.2.3 조사결과 분석

1) 주민지원체계 수요 조사

영구임대아파트는 정책적으로 저소득층의 주거안정을 실현하기 위해 건설된 주택이며, 거주자 대다수가 경제적 어려움을 가지고 있는 가구이므로 생활비 및 생필품 지원, 후원자 연결 등 ‘경제적 지원’에 대한 요구가 34.8%로 가장 높게 조사되어 경제적 지원부분에 대한 요구가 높게 나타난 것으로 조사되었다.(표 12. 참조)

표 12. 가장 필요로 하는 복지 서비스에 대한 수요(N=72)

복지 서비스 종류	f(%)
경제적 지원(생활비 및 생필품 지원, 후원자 연결 등)	25(34.8)
반찬/식사제공 및 청소 등 가사도우미서비스	20(27.8)
무료 건강검진 등 의료서비스	11(15.2)
자녀교육 및 보육서비스	6(8.4)
기타(상담, 말벗, 쿠키, 보장구지원, 집수리 등)	10(13.8)
합계	72(100.0)

2) 자족지원시설의 참여여부 조사

주민 자활 및 소득 증대를 위한 단지 내 공동작업장이 설치되면 참여할 의사, 참여를 통해 원하는 부가소득의 정도, 작업장에서 1일 동안 할애 가능한 시간, 주민들이 원하는 공동작업장의 종류를 파악하여 사업항목에 대한 거주자 수요를 조사하였다.

‘단지 내 공동작업장이 설치되면 참여할 의사가 있는가?’라는 질문에 조사대상자의 51.6%가 ‘예’라고 응답하여 공동작업장 참여에 긍정적인 태도를 보였으며, ‘예’라고 응답한 사람들을 대상으로 작업장 참여로 원하는 부가소득의 정도와 1일 할애 가능시간, 작업장 종류에 대해 조사한 결과는(표 14.), (표 15.)와 같다.

작업장 참여로 원하는 부가소득은 평균 535,700원, 작업장에서 1일 할애 가능 시간은 평균 6시간으로 조사되었다. 또한 선호하는 공동작업장의 종류에 대한 질문에 ‘인쇄, 출판, 포장 작업’이 30.2%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 목공예, 도자기, 비누 등 ‘생활 제품 제조 및 판매’가 17.7%, ‘의류봉제, 장난감 및 전자부품 조립’을 15.8% 순으로 선호하고 있는 것으로 조사되었다.

5) 통계청, 가계동향조사연보(2008년 4/4분기), 2009
 6) 통계청, 전국 장애인가구의 인구사회적 특성(2005년), 2009
 7) 통계청, 전국 장애인가구의 인구사회적 특성(2005년), 2009
 8) 남상오, 국민임대주택단지의 자족성 확보에 관한 연구, 서울산업대 주택대학원 석사학위 논문, 2006

표 13. 단지 내 공동 작업장 설치시 참여 의사(N=122)

참여의사	f(%)
예	63(51.6)
아니오	59(48.4)
전체	122(100.0)

표 14. 작업장 참여로 얻고자 하는 소득과 할애가능 시간(N=63)

구분	f(%)	
작업장 참여로 원하는 부가 소득 (1달 기준)	30만원 이하	21(33.3)
	31 ~ 60만원	23(36.5)
	61만원 이상	19(30.2)
	평균	535,700원
작업장에서 일할 수 있는 시간 (1일 기준)	4시간 이하	16(25.4)
	4 ~ 7시간	28(44.4)
	7시간이상	19(30.2)
	평균	6시간

표 15. 원하는 공동작업장의 종류(N=63)

구분	(%)
인쇄, 출판, 포장 작업	30.2
목공예, 도자기, 비누 등 생활제품 제조 및 판매	17.7
의류봉제, 장난감 및 전자부품(컴퓨터 주변기기) 조립	15.8
도시락 및 식사제조	15.6
김치 및 된장 등 식품 제조, 판매	13.8
기타(청소)	6.9
합계	100

3) 주민참여를 위한 조직의 필요성 조사

사업지원체계의 중요 항목인 주민참여에서는 단지 내 주민조직 유무에 대한 인식, 주민조직을 인지하고 있는 거주자에 한해 주민조직의 운영과 단지 관리에서 주민조직의 영향력 정도를 조사하였다. 또한 주민조직이 거주자 단결을 도모하고 주민활동을 증진시킬 수 있다는 의견에 대한 동의 여부와 주민조직의 필요성에 대해서도 질문하였다.

다음(표 16.)에서 단지내 주민 조직의 인식정도는 조사 대상자의 51.4%는 단지 내 주민조직이 '있다'고 응답하였고, '없다'고 응답한 사람은 12.5%, '잘 모르겠다'고 응답한 비율이 36.1%로 나타났다. (표 17.)은 단지내 조직 운영에 관한 것은 주민조직이 '있다'고 응답한 51.4%를 대상으로 '단지 내 주민조직이 잘 운영되고 있는지'에 대해 5점 리커트 척도를 사용하여 조사한 결과 '그렇다'고 응답한 비율이 46.6%를 차지하였고, 평균 3.31점으로 주민조직 운영에 대해 비교적 긍정적 평가를 하고 있는 것을 알 수 있다. 또한 단지 운영·관리측면에서 주민조직의 영향력에 대해서도 52.0%가 '영향력을 미친다'고 응답하였고 척도는 평균 3.43점으로 높게 나타나 주민조직이 단지 운영관리에 영향을 미친다고 생각하는 경향이 나타난다.

다음(표 18.)은 단지 내 주민조직 운영 및 필요성에 관하여 조사하였고, 이와 관련하여 '단지 내 주민조직의 운영이 거주자 단결을 도모하고 주민활동을 증진시키는 역할을 한다고 생각하는가?'에 대한 질문에 조사대상자의 41.0%가 '그렇다'고 응답하였다. 또한 주민조직의 필요성

에 대하여는 47.9%의 응답자가 '필요하다'라고 응답하였고, 5점 만점에 3.31점으로 단지 내 주민조직의 필요성에 대해 긍정적으로 공감하고 있는 것으로 파악된다.

표 16. 단지 내 주민조직 유무의 인식(N=144)

구분	f(%)
있다	74(51.4)
없다	18(12.5)
잘 모르겠다	52(36.1)
합계	144(100.0)

표 17. 단지 내 주민조직 운영(N=75)

구분	단지 내 주민조직이 잘 운영되고 있다 f(%)	주민조직이 단지의 운영 및 관리에 중요한 영향을 미친다 f(%)
전혀 그렇지 않다	3(4.0)	2(2.7)
비교적 그렇지 않다	13(17.3)	11(14.7)
그저 그렇다	24(32.0)	23(30.7)
대체로 그런 편이다	28(37.3)	31(41.3)
매우 그렇다	7(9.3)	8(10.7)
합계	75(100.0)	75(100.0)
평균	3.31	3.43

표 18. 단지 내 주민조직 운영(N=144)

구분	주민조직의 운영이 거주자 단결을 도모하고 주민활동을 증진시키는 역할을 한다 f(%)	단지 내 주민조직이 필요하다 f(%)
전혀 그렇지 않다	13(9.0)	11(7.6)
비교적 그렇지 않다	21(14.6)	21(14.6)
그저 그렇다	51(35.4)	43(29.9)
대체로 그런 편이다	51(35.4)	50(34.7)
매우 그렇다	8(5.6)	19(13.2)
합계	144(100.0)	144(100.0)
평균	3.14	3.31

3.3 소결

영구임대 아파트거주자의 경제적 실태를 분석한 결과 가족구성원현황, 높은 장애인 가구수와 가구주연령 및 낮은 학력 등의 악조건이 겹침으로 인하여 낮은 경제활동 인구수와 높은 실직 지속기간을 보이고 있어 영구임대아파트 거주자의 심각한 경제적 문제점이 있음을 알 수 있었다.

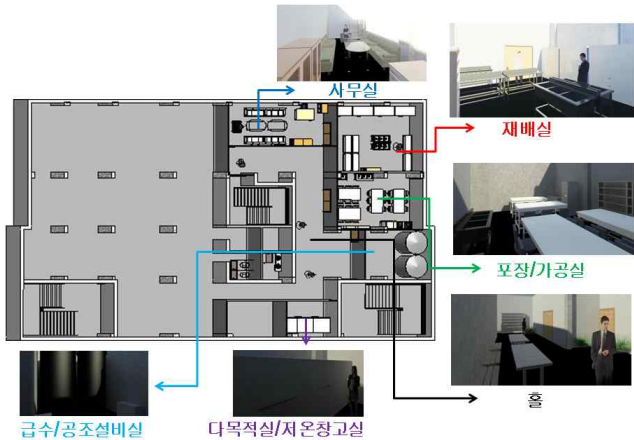
자족지원시설의 필요성에 대한 조사 분석으로 영구임대아파트 거주자의 주민지원에 대하여 분석한 결과 경제적 지원에 대한 요구가 가장 높았으며 자족지원시설에의 참여를 원하는 긍정적인 태도를 보였고 1일 할애 가능 시간은 평균6시간, 공동작업장의 종류는 인쇄, 출판, 포장을 가장 선호 하였다. 또한 주민참여를 위한 주민조직의 필요성 및 단지운영관리의 영향이 있는 것에 대하여 공감하고 있는 것으로 분석되어 주민자족지원시설이 영구임대거주 저소득층의 경제적 입지강화, 커뮤니티의 활성화 등을 통한 사회 구성원으로써의 자긍심을 높이는 데 기여할 수 있는 대안임을 확인하였다.

4. 자족지원시설 설계(안)사례

대상 사례지 주민의 의견을 수렴하고 지역여건과 단지 내 활용가능 유휴공간을 고려하여 현실적으로 소규모투자자와 짧은 준비기간에 적용이 가능한 단기적 방안과 미래지향적이고 투자액이 크며 장기적 준비기간이 필요한 장기적 방안을 다음과 같이 제시하게 되었다.

4.1 단기적 방안 : 유휴건축 공간 활용 설계사례

본 연구 대상지인 인천광역시 남동구 만수동 주공7단지 702동 지하상가 (지하 8개 부스 209㎡)의 방치공간에 위 연구를 바탕으로 단기교육, 주변의 시장성, 투자비의 규모 등을 고려한 자족지원 시설로써 콩나물작업장을 설계하여 제시한 설계(안)은 아래 (그림 1.)과 같다.



(재배실:50㎡, 포장/가공실:30㎡, 급수/공조설비실:27㎡, 사무실: 38㎡, 다목적실/저온창고:29㎡)

그림 1. 대상지 현황작업장 평면도

위 사례는 기존의 지하상가 빈 공간 중 절반을 실험적으로 설계하였다. 위의 그림과 같이 칼슘 콩나물 재배의 특성을 고려한 재배실, 포장·가공실, 급수·공조설비실, 사무실, 다목적실·저온창고, 홀의 구성으로 하는 공간을 계획했으며, 현장에 적용될 시 유동적으로 면적을 조정할 수 있도록 하였다. 지하에 위치하여, 급·배수설비와 공조설비등 환기, 채광에 대한 사항과 제품을 재배, 생산, 포장, 가공, 유통시 최적동선 확보와 실제 사용자들에 대한 배려와 시뮬레이션을 통한 일반화 작업이 필요하다.

4.2 장기적 방안 : 외부 공간 활용 설계사례

장기적 사업형태와 대형 투자가 필요한 자족지원시설로는 도시내의 공동주거와 공동경작이 건축물 내에서 가능한 수직농장(Vertical Farm 이하VF)방식을 적용하기로 제안하고 그 기본 설계방안을 제시하고자 한다.

VF는 시설재배의 개념을 확장 및 대형화하여 대도시에 충분한 양의 다양한 농산물을 공급하는 시설물로서 작물뿐만 아니라 가금류나 화훼류, 닭 등과 같은 가축도 사육 가능한 시설이다. 본 대상지에 VF프로그램을 활성화 할

경우 공동체 사람들의 참여 의식 고취, 경제적 어려움 일부 해소, 고령화시대의 노인취업 등을 통해 안정된 삶을 영위할 수 있게 하는 효과도 있다.

(표 2.)의 단지 배치도에서 VF로 표시한 사회 복지관 건물의 리모델링을 통하여 VF를 설치한다면 남향을 통한 일조량 확보가 가능하며, 복지관 기능 및 커뮤니티 공간이 유지되며, 각 동 주민의 접근성이 용이하다.

제한할 VF의 공간 구성은 크게 사무 및 저장 구역과 생산구역으로 나누어지며 내부 평면 및 내·외부 투시도는 (그림 2.)와 같다.

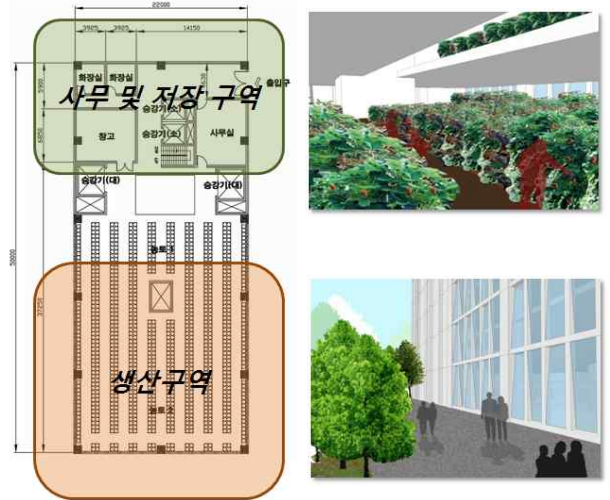


그림 2. VF의 내부 평면 및 내·외부 투시도

4.3 소결

사례연구 대상지에 적용이 가능한 단기적, 장기적 방안에 대하여 자족지원시설의 설계(안)사례를 제시하였다. 현시점에서 단기적 방안이 적합하나, 영구임대아파트가 경제적, 인구학적, 사회학적 문제점을 고려할 경우 장기적 방안의 사례가 적합하다고 판단된다. 이에 따른 정부의 지원과 법제도 그리고 운영에 대한 매뉴얼에 관한 추가 연구가 진행되어야 할 것이다.

5. 결론

영구임대아파트는 건축물 및 단지의 노후화, 저소득층의 집단거주, 사회복지가 필요한 특정계층집단, 거주민들 스스로 갖고 있는 부정적 인식 등으로 주변과 지역사회 의 소외계층으로 인식되고 있다. 이에 따라 1단계연구로 영구임대아파트 거주자의 경제적 실태를 분석한 결과 높은 결손가정비율, 높은 장애인 가구와 가구의 연령, 낮은 학력 등으로 경제적상황은 점점 더 악화되고 있는 실정이었다.

영구임대아파트 거주자들의 삶의 질을 높이기 위한 여러 가지의 근본대책은 매우 시급하지만 그중에서도 경제적 환경을 개선할 수 있는 자족지원시설의 필요성에 대하여 2단계 연구를 진행한 결과 주민들의 요구와 사례

대상단지의 사회, 경제적 여건 등에 관한 분석을 토대로 하여 그에 대한 대안은 다음과 같다.

첫째 영구임대아파트는 인구학적 특성으로 인한 거주자의 소득 불안정에 의한 사회·경제적 고립상황에 처해 있으며 이는 복지서비스의 수요조사에서도 경제적 지원에 대한 수요가 높게 나타났다. 하지만 단순한 생활비 및 생필품 지원, 후원자 연결 등은 단기적인 지원이 될 수 있으나 거주자 스스로가 자활할 수 있는 의지를 감퇴시킬 수 있어 장기적이고 경제적 자활을 돕기 위한 시장의 틈새를 활용할 단지내 공동운영작업장의 설치를 제안한다.

둘째 단지 내 공동 작업장 참여에 대해서는 조사대상자의 반수 정도가 긍정적인 태도를 보여 주민구성적 특성을 반영해보면 비교적 높은 수요가 있었다. 또한 작업장의 종류로는 인쇄나 출판, 포장과 같은 작업을 선호하였으며 작업자에 대한 추가적인 교육과 판로확보가 이루어져야 하겠다. 작업장 참여로 얻고자 하는 소득과 일일 할애가능 시간은 일일 평균 6시간 정도와 월평균 54만원 정도의 부가소득을 원하는 것으로 볼때 작업장 참여인원의 수요에 따른 적절한 시간과 부과소득 재분배에 관한 계획이 내부적으로 중요할 것으로 보인다.

셋째 조사대상자의 과반수이상인 주민참여를 위한 단지 내 주민조직 구성 여부에 대해 주민조직이 있다고 인식하고 있었으며, 긍정적인 평가를 내리고 있었다. 또한 주민조직의 필요성에 대해서도 공감하고, 주민조직이 거주자 단결을 도모하고 주민 화합이나 주민활성화에 도움이 되기 때문에 주민조직이 필요하다고 생각하는 것으로 볼때 공동작업장이 하나의 주민조직의 구심으로서 단지 내 주민화합과 주민활성화, 커뮤니티기능, 정보교환기능을 담당 할 수 있을 것으로 판단된다.

본 연구를 종합하여 볼 때 영구임대아파트 거주자의 경제적 자족성과 사회적 소외현상 등의 문제점이 제기되어 자족지원시설의 수요가 시급한 사항으로 떠올랐다. 이에 따라 자족지원시설이 영구임대아파트에서 정상적으로 설치 운영이 가능하도록 수급 및 자족지원시설 설치 의무에 관한 법률적 검토와 운영매뉴얼의 작성이 추가로 필요할 것으로 판단된다. 또한 입주자에 대한 우선적 고용회와 탁아소 운영 등으로 정상적이고 안정적으로 취업 할 수 있는 환경이 제공 하여야 할 것이다. 특히 VF 프로그램은 이상적이기는 하나 투자대비 경제성 확보가 깊게 연구되어야 실현 가능하므로 현재로써는 단기적 방안의 채택이 가능하다고 판단된다.

참고문헌

1. 김미희, 박병규, 노세희, 영구임대아파트 거주자 주거지 재생 수요조사 연구 : 인천만수주공 7단지 거주자를 중심으로, 한국주거학회 학술발표대회 논문집, 2009
2. 김성윤, 공공임대주택에 나타난 사회적 배제에 관한 연구 : 서울등촌3동 영구임대단지 사례 분석을 중심으로, 중앙대 대학원 석사학위 논문, 2005
3. 남상오, 국민임대주택단지의 자족성 확보에 관한 연구, 서울

- 산업대 주택대학원 석사학위 논문, 2006
4. 이동규, 김경훈, 이도희, 소득양극화 취약계층에 대한 전략적인 재정 투자 확대방안, 국회예산결산특별위원회, 2006
5. 윤영호, 박지영, 강현규, 이수진, 박인숙, 조용경, 주거 복지 확대를 위한 영구임대주택의 개선방향, 주택도시 연구 제95호 pp.115-126, 2008
6. 장순일, 영구임대아파트 거주노인의 복지욕구에 따른 사회복지관에서의 노인복지서비스 활용방안연구 : 경기도 고양시를 중심으로, 명지대 사회복지대학원 석사학위논문, 2006
7. 조동찬, 영구임대아파트 내 경로당의 활성화 방안 : 남원 주공아파트를 중심으로, 명지대 사회복지대학원 석사학위논문, 2007
8. 홍인옥, 남원석, 김선미, 김윤이, 신명호, 이호, 영구임대주택 주거실태조사, 건설교통부, 2005
9. 도시재생사업단 1·2차년도 통합연구결과 보고서 주거지 정비기법 개발, 2008
10. 도시재생사업단 1단계연구결과 보고서 주거지 정비기법 개발, 2009
11. 통계청 <http://www.kostat.go.kr/>

투고(접수)일자: 2009년 11월 30일

심사일자: 2009년 12월 8일

게재확정일자: 2010년 2월 8일