

# 공영개발에 의한 이주민의 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 관한 연구

전병주\*  
충북대학교 아동복지학과\*

## A Study on the Factors Affecting Residential Satisfaction of Immigrant by Public Land Development

Byeong-Joo Jeon \*

Dept. of Child welfare, Chungbuk National University\*

**요 약** 본 연구는 충북 청주 울량2지구 택지개발사업과 행정중심복합도시사업에 의한 이주민 361명을 대상으로 그들의 주거만족도에 미치는 요인을 분석하였다. 본 연구의 주요 결과는 다음과 같다. 조사대상자들의 주거만족도 수준은 5.35(SD=1.33)로 조사되어 보통수준인 것으로 나타났다. 주거만족도에 영향을 미치는 관련 요인들의 수준을 살펴보면, 물리적 시설 영역(M=2.99)과 주거환경 영역(M=2.97)은 보통수준인 것으로 나타났으나, 주택환경 영역(M=2.84), 개발에 대한 신뢰 영역(M=2.77)은 보통수준보다 다소 낮은 것으로 나타났다. 주거만족도에 미치는 요인을 알아보기 위하여 회귀분석을 실시한 결과, 조사대상자의 연령, 가구형태, 거주 기간, 건강상태, 자가 여부, 주거만족도 관련 요인의 주택환경 영역, 물리적 시설 영역, 주거환경 영역, 개발에 대한 신뢰 영역 등이 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 조사되었다. 이러한 연구결과를 기초로 하여 이주민의 주거만족도를 향상할 수 있는 몇 가지 방안을 제시하였다.

**주제어** : 공영개발, 이주민, 주거만족도, 주거환경, 개발 신뢰

**Abstract** This study conducted a survey 361 immigrants by Cheongju Yullyang II Land Development Projects of Chungbuk, Multifunctional Administrative City Construction Projects and analyzes the factor which affects their residential satisfaction. The result of study is as follows. The level of subjects' residential satisfaction is 5.35(SD=1.33) which is average. By looking the level of related factors which affect residential satisfaction, the levels of facilities region and residential environment region are normal. The levels of housing environment and trust of development are lower than the normal. To figure out the factor which affects residential satisfaction, a regression analysis is conducted. The result showed that age of research subject, family type, residence period, physical status, owner or renter, housing environment region, facilities region, residential environment region, and trust of development among factors related to residential satisfaction affect the residential satisfaction. Based on these results, several ways are suggested to improve residential satisfaction of the immigrants.

**Key Words** : Public Land Development, Immigrant, Residential Satisfaction, Residential Environment, Trust of Development

Received 2 October 2013, Revised 28 October 2013

Accepted 20 December 2013

Corresponding Author: Byeong-Joo Jeon (Chungbuk National University)

Email: okjbj@cbnu.ac.kr

ISSN: 1738-1916

© The Society of Digital Policy & Management. All rights reserved. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0>), which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

## 1. 서론

주거는 인간다운 삶을 유지하기 위한 기본적 조건 중에 하나라고 할 수 있으며, 가족의 생활과 건강, 안전 등 다양한 생활이 이루어지는 근거이자 사회생활의 토대가 된다. 헌법(제35조)에서도 국민이 인간다운 주거생활을 영위할 수 있도록 하는 국가의 의무를 규정하고 있다. 이러한 주거의 중요성 때문에 개인적 차원에서도 현재의 상황에서 가구 전체의 복지와 효용성을 최대화하기 위해 노력하고 있으며, 때로는 주거 이동을 통하여 이런 목적을 도모하기도 하며[1], 국가적 차원에서도 국민의 주거 수준 향상을 위한 다양한 정책을 추진하고 있다.

이러한 정책의 일환으로 공영개발을 통하여 지역과 그 지역 주민의 삶의 향상을 도모하고 있다. 이 과정에서 본인의 의사와 무관하게 오랜 삶의 터전을 떠나 새로운 보금자리에 정착하기 위한 이주민들의 주거 안정은 그들의 기본적인 욕구 중에서 가장 큰 비중을 차지할 것이다 [2]. 신체적인 기능이 쇠퇴하고, 적응력이 떨어지는 노년기에 있어서의 주거 이동은 새로운 물리적, 사회적 환경에 적응해야 하기 때문에 노인에게 불안과 우울 등의 전반적인 건강악화뿐만 아니라 주거에 대한 만족에도 부정적인 영향을 초래할 수 있다[3]. 물론 이러한 부정적인 결과가 주거이동을 한 모든 이주민에게 나타나는 것은 아니지만, 본 연구에서와 같이 택지개발 및 도시개발로 인하여 오랜 세월 정착했던 곳을 자신의 의사와 무관하게 떠나야 하는 이주민들은 주거이동에 대해서 자신의 의지에 따라 이동한 경우와는 다르게 인식할 것이다. 특히, 이러한 지역은 지역사회 구성원들과 오랜 유대관계가 있고, 여기는 그들의 공동체 문화가 있어 사회적으로 고립되지 않는다는 특징이 나타나지만[4], 새롭게 이전한 지역에서 이러한 유대를 형성하기 위해서는 많은 시간이 필요하고, 그 만큼 주거에 대한 만족은 더욱 떨어져 이주한 지역에서의 전반적인 만족도 저하되게 될 것이다.

정부와 지방자치단체 등에 의한 공영개발은 어느 날 갑자기 시작되지 않으며, 몇 년간 온갖 소문 속에서 해당 지역 주민들은 개발에 대한 찬반 대립으로 인해 주민 갈등이 반복적으로 나타나고, 개발이 실제 개시되었을 때 도 이주할 주택 마련에 대한 고민과 함께 새로운 지역에서의 적응에 대한 염려 등을 하면서 엄청난 스트레스를 받게 된다. 한 지역에서 수십 년을 살아 온 경우에 자신

의 의사와 무관하게 주거를 이전해야 한다면 누구나 쉽게 개발을 수용하지 못할 것이다. 이러한 상황에서 개발 주체는 이주민들이 새로운 정착지에서의 주거만족도를 제고하기 위한 다양한 지원이 필요함을 시사한다. 더욱이 우리나라에서는 대규모 택지개발 및 신도시 건설을 통해 개발 가능한 택지를 공급하고 주택의 대량공급이 이루어지고 있으며, 앞으로도 이러한 추세는 계속될 전망이다[5] 각 지역에서의 이주민에 대한 주거만족도 향상을 위한 정책 수립이 조속히 요구된다.

일반적으로 주거만족도가 인간의 환경에 대한 질을 구성하는 중요한 요소 중의 하나로 인식되고 있으며, 주택과 근린주구에 대한 주관적인 평가는 그들이 주거환경에 반응하는 정도를 결정하고, 나아가 공공부문에서 주거환경개선에 필요한 과업 내용을 파악할 수 있기 때문에[5] 주거만족도에 대한 연구는 매우 의미 있는 연구라고 할 수 있다. 주거만족도는 거주자가 자신들이 거주하는 공간과 지역에 대한 개인적인 느낌의 정도로서[6], 다양한 요인의 영향을 받게 된다. 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 분석한 선행연구를 살펴보면, 거주하는 주택의 환경[6]-[9], 공공시설과 기반시설 등의 물리적 시설[6] [9][10], 생태 등의 주거환경[7]-[9][11], 지역 커뮤니티[10], 부동산 가치[10][12] 등 다양한 요인이 영향을 미치는 것으로 나타났다.

추가적으로 본 연구에서의 조사대상자들은 공영개발에 의해 비자발적 이주를 한 경우이므로 그 개발과 관련한 신뢰가 높은 경우에 개발에 따른 토지 및 주택의 수용을 용이하게 진행되며[7][13], 새롭게 이주한 주거에서의 만족도 향상과 조기 정착 등을 위해서라도 개발에 대한 신뢰수준을 제고할 필요가 있다. 공익사업을 위해 진행되는 개발행위는 해당 주민들의 불완전한 참여와 절차적 정당성 확보의 미흡 등으로 인해 그들의 사유재산권과 생존권 등의 기본권이 침해되는 상황도 초래할 수 있으며, 택지개발 등은 다수의 이해관계인이 포함되기 때문에 절차의 객관화 및 다양한 의견 청취 등을 통해서[14] 이해 조절의 공정성과 타당성을 도모하고 개발의 신뢰를 확보하는 것이 매우 중요하다. 본 연구에서는 이주민의 주거만족도를 제고하기 위해서 선행연구에서 고려한 주요 항목을 평가요소로 선정하여 그들의 주거만족도에 미치는 요인을 분석하였다. 구체적으로 주택환경 영역, 물리적 시설 영역, 주거환경 영역, 개발에 대한 신뢰 영역

등의 4개 하위영역으로 구성하였다.

따라서, 본 연구에서는 이러한 과정을 통해서 공영개발에 의한 이주민들의 주거만족도에 미치는 요인을 분석함으로써 새로운 터전에서의 주거만족도를 제고하고, 조속한 정착을 도모하기 위한 기초자료를 제공하고자 하였다.

## 2. 연구방법

### 2.1 연구대상 및 자료수집

본 연구의 조사대상자는 충남·북 지역에서 시행된 택지개발 및 도시개발사업에 의해 발생한 이주민이다. 조사대상자들은 구체적으로 충북 청주 울량2지구 택지개발사업과 행정중심복합도시사업(충남 연기군, 공주시 일원: 현 세종시) 등의 공영개발에 의해 주거지를 이동하였다<sup>1)</sup>. 본 연구의 자료를 수집하기 위해 각 개발지역의 조합 및 이주민들의 자조모임을 방문하여 연구의 취지를 설명하고 설문지를 이용하여 조사를 실시하였다. 조사대상자들의 질문에 대한 이해도를 점검하고 조사의 정확도를 높이기 위해서 2012년 12월에 예비조사를 실시하였다. 이 결과를 토대로 설문을 수정하여 2013년 2월~3월에 본조사를 실시하였으며, 문항에 대한 이해도가 낮은 경우에는 직접 설명해 주는 방식으로 조사의 정확도를 제고하였다. 설문지는 총 392부를 배포하여 369부가 회수(회수율: 94.1%)되었으며, 그 중에서 응답이 불성실한 것을 제외한 361부를 최종분석에 사용하였다.

### 2.2 연구도구

본 연구를 위해서 조사대상자의 주거만족도는 ‘현재의 주거에 대해 얼마나 만족하는가’의 10점 보기카드를 이용하여 측정하였다. 다음으로 주거만족도에 미치는 요인은 주택환경 영역 3문항(현재 거주하는 주택, 이웃관계 등에 대한 만족), 물리적 시설 영역 4문항(복지관, 공공시설, 교통여건 등 주변 시설에 대한 만족), 주거환경 영역 3문항(공원, 생태환경, 위생상태 등 환경에 대한 만족),

1) 청주 울량2지구는 2003년 12월에 지구 지정되어 2008년 1월에 실시계획 인가, 2013년 12월 사업 준공되며, 163만3천㎡ 면적에 7천2백호가 들어설 예정이다. 행정중심복합도시사업은 2005년에 착공하여 2030년 12월에 사업이 종료되는 도시개발 사업으로 73km<sup>2</sup> 면적에 50만명이 거주하면서 중앙행정기능을 담당하게 된다.

개발에 대한 신뢰 영역 4문항(개발에 대한 투명성과 민주적 참여 보장, 개발 주체 등에 대한 신뢰) 등 4개 하위영역 14개 문항으로 구성하였다. 각 하위영역은 5점 리커트 척도를 이용하였으며, 점수가 높을수록 각 영역에 대한 만족도가 높다고 할 수 있다. 본 연구에서 사용한 척도의 Cronbach's  $\alpha$ 는 .755로 나타나 척도의 내적 일관성은 높은 것으로 확인되었다. 이외에도 조사대상자의 성별, 연령, 가구형태, 개발을 하기 전 그 지역에서의 거주기간, 교육수준, 경제상태, 건강상태, 주거 점유형태 등을 이용하여 그들의 인구사회학적 특성을 조사하였다.

### 2.3 자료분석

본 연구에서는 수집된 자료를 분석하기 위해서 PASW Statistics 18.0을 이용하였다. 조사대상자의 인구사회학적 특성을 알아보기 위해 빈도분석을 실시하였고, 주거만족도에 미치는 주택환경 및 물리적 시설 등의 4개 영역 및 주거만족도 수준을 살펴보기 위하여 기술통계를 실시하였다. 그리고 각 집단별 주거만족도 수준을 살펴보기 위해 t-test와 ANOVA검증을 하였다. 마지막으로 관련 변인들의 관계를 살펴보기 위해 상관분석을 실시하였고, 주거만족도에 미치는 요인들의 영향력을 살펴보기 위해서 위계적 회귀분석을 실시하였다. 이 과정에서 자료의 다중공선성을 확인하기 위해 분산팽창계수(VIF)를 확인하였다.

## 3. 연구결과

### 3.1 연구대상자의 주요 특성

본 연구를 위한 조사대상자 361명의 인구사회학적 특성은 <표 1>과 같다. 조사대상자들의 성별은 여성 157명(43.5%), 남성 204명(56.5%)으로 조사되었다. 연령은 ‘60세 이상’이 139명(38.9%)으로 가장 많았고, ‘45세 이상~60세 미만’이 98명(27.5%)으로 나타났으며, 가구형태는 ‘독거 상태’인 경우가 91명(25.6%)으로 나타났다. 공영개발을 하기 전 그 지역에 거주한 기간은 ‘20년 이상’이 가장 많은 161명(45.6%)이었으며, ‘10년 이상~20년 미만’이 75명(21.2%)으로 나타났다. 조사대상자들의 교육수준은 ‘고등학교 졸업’이 가장 많은 110명(31.3%)이었고, ‘초등학교 졸업 이하’가 62명(17.7%)이었다. 조사대상자들

의 경제 상태는 ‘대체로 나쁘다’와 ‘보통이다’가 각각 115명(33.1%), 106명(30.5%)이었으며, 건강상태는 ‘보통이다’와 ‘대체로 나쁘다’가 각각 128명(35.8%), 103명(28.8%)으로 나타났다. 조사대상자들의 현재의 주거 점유형태는 ‘자가’에 해당하는 경우가 230명(65.0%), ‘전·월세’ 해당하는 경우가 124명(35.0%)으로 나타났다.

〈Table 1〉 Characteristics of the Subjects

Categories		N	%
Gender (n=361)	Female	157	43.5
	Male	204	56.5
Age(yr) (n=357)	Below 45	120	33.6
	45~60	98	27.5
	Over 60	139	38.9
Family Type (n=355)	Alone	91	25.6
	Others	264	74.4
Residence Period(yr) (n=353)	Below 5	48	13.6
	5~10	69	19.5
	10~20	75	21.2
	Over 20	161	45.6
Education (n=351)	Below Elementary school	62	17.7
	Middle school	102	29.1
	High school	110	31.3
	College	77	21.9
Economic Status (n=347)	Very Bad	45	13.0
	Bad	115	33.1
	Normal	106	30.5
	Good	50	14.4
Health Status (n=358)	Very Good	31	8.9
	Very Bad	31	8.7
	Bad	103	28.8
	Normal	128	35.8
Housing Tenure Type (n=354)	Good	68	19.0
	Very Good	28	7.8
	Renter	124	35.0
	Owner	230	65.0

### 3.2 주요 변수의 기술통계

조사대상자들의 주거만족도 관련 요인과 주거만족도 수준을 살펴보면 <표 2>와 같다. 조사대상자들의 주택 환경 영역은 2.84(SD=.80)이었으며, 물리적 시설 영역 2.99(SD=.82), 주거환경 영역 2.97(SD=.76), 개발에 대한 신뢰 2.77(SD=.88)로 조사되었다. 조사대상자의 주거만족도 수준은 5.35(SD=1.33)로 나타났다.

〈Table 2〉 Descriptive Statistics of Variables

Categories	M	SD	Min	Max
Housing Environment	2.84	.80	1.00	4.00
Facilities	2.99	.82	1.50	5.00
Residential Environment	2.97	.76	1.33	5.00
Development Trust	2.77	.88	1.00	3.75
Residential Satisfaction	5.35	1.33	2.00	9.00

그리고 조사대상자들의 주거만족도 수준이 인구사회학적 특성에 따라 집단별로 유의미한 차이가 있는지 알아보기 위해 t/F검증을 실시하였고 그 결과는 <표 3>과 같다. 조사대상자의 인구사회학적 특성 중에서 가구형태(p<.001), 거주기간(p<.001), 건강상태(p<.001), 주거 점유형태(p<.01)에 따라 주거만족도 수준은 통계적으로 집단별로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 주거만

〈Table 3〉 Difference by General Characteristics of the Subjects

Categories		M	SD	t/F
Gender	Female	5.50	1.56	1.481
	Male	5.24	1.73	
Age (yr)	Below 45	5.39	1.69	.088
	45~60	5.34	1.61	
	Over 60	5.32	1.69	
Family Type	Alone	4.78	1.67	-3.861***
	Others	5.56	1.63	
Residence Period (yr)	Below 5(b)	6.04	1.65	5.770***
	5~10(ab)	5.59	1.59	
	10~20(ab)	5.44	1.48	
	Over 20(a)	5.00	1.70	
Education	Below Elementary	5.38	1.70	.681
	Middle school	5.18	1.50	
	High school	5.51	1.77	
	Over College	5.40	1.69	
Economic Status	Very Bad	4.97	1.57	1.664
	Bad	5.41	1.59	
	Normal	5.15	1.75	
	Well	5.67	1.67	
Health Status	Very Well	5.64	1.79	8.573***
	Very Bad(a)	4.76	1.61	
	Bad(ab)	5.08	1.47	
	Normal(b)	5.45	1.53	
Housing tenure type	Well(bc)	5.55	1.73	-3.040**
	Very Well(c)	5.79	1.86	
	Renter	4.99	1.55	
Owner	5.53	1.70		

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

(Table 4) Correction between Variables

Categories	Gender	Age	Family Type	Residence Period	Education	Economic Status	Health Status	Housing tenure type	Residential Satisfaction Factors			
									Housing Environment	Facilities	Residential Environment	Development Trust
Residential Satisfaction	-.077	-.019	-.203**	-.216**	.033	.090	.228**	.157**	.386**	.404**	.344**	.168**

주: 성별(남-1), 가구형태(비독거-1), 자가 여부(자가-1) 더미처리 함.  
\*p<.05, \*\*p<.01

족도에 대하여 각 집단별로 구체적으로 살펴보면, 우선 가구형태에 따라서는 독거가구가 4.78(SD=1.67)이었고, 비독거 가구가 5.56(SD=1.63)이었다. 공용개발을 하기 전 그 지역에 거주한 기간에 따라서는 '5년 미만'이 가장 높은 6.04(SD=1.65)이었고, '20년 이상'이 가장 낮은 5.00(SD=1.70)이었다. 건강상태에 따라서는 '매우 좋다'가 가장 높은 5.79(SD=1.86)이었고, '매우 나쁘다'가 가장 낮은 4.76(=1.61)이었다. 주거 점유형태는 '자가'에 해당하는 경우가 5.53(SD=1.70)이었고, '전·월세'에 해당하는 경우가 4.99(SD=1.55)로 나타났다. 그러나 조사대상자의 성별, 연령, 교육수준, 경제 상태에 따른 주거만족도는 집단별로 유의미한 차이가 나타나지 않았다.

### 3.3 주요 변수의 상관관계

조사대상자들의 주거만족도에 미치는 영향을 알아보기 위해 우선 변수들의 상관관계를 분석하였고, 그 결과는 <표 4>와 같다. 조사대상자들의 건강상태(r=.228, p<.01), 자가 여부(r=.157, p<.01), 주거만족도 관련 요인의 주택환경(r=.386, p<.01), 물리적 시설(r=.404, p<.01), 주거환경(r=.344, p<.01), 개발 신뢰(r=.168, p<.01) 등은 주거만족도와 정적인 상관관계를 갖는 것으로 나타났으며, 가구형태(r=-.203, p<.01)와 거주기간(r=-.216, p<.01) 등은 주거만족도와 부적인 상관관계를 갖는 것으로 나타났다.

### 3.4 주거만족도에 미치는 요인

공용개발에 의한 이주민의 주거만족도에 미치는 요인을 알아보기 위하여 실시한 회귀분석의 결과는 <표 5>와 같다. 우선 모델 I에서는 조사대상자들의 성별, 연령, 가구형태, 공용개발을 하기 전 그 지역에서의 거주 기간, 교육 수준, 경제상태, 건강상태, 현재 주거 점유형태 등의 인구사회학적 특성의 변수들이 주거만족도에 미치는 영

향을 조사하였다. 모델 II에서는 모델 I에 주거만족도 관련 요인에 해당하는 주택환경 영역, 물리적 시설 영역, 주거환경영역, 개발에 대한 신뢰 영역 등을 추가적으로 투입하였다. 이 과정에서 각 변수들간의 다중공선성 발생 여부를 알아보기 위해 VIF(Variance Inflation Factor)값을 확인한 결과 1.041~1.520인 것으로 나타나 각 변수들간에 다중공선성이 없는 것으로 확인되었다.

먼저, 모델 I에서는 조사대상자들의 연령(p<.05), 가구형태(p<.001), 거주 기간(p<.01), 건강상태(p<.01), 자가여부(p<.001) 등이 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 조사되었으며, 이 모델의 설명력은 13.8%로 나타났다.

(Table 5) Influencing Factors Associated with Residential Satisfaction

Categories	Model I		Model II		
	β	t	β	t	VIF
Gender	-.083	-1.531	-.057	-1.179	1.041
Age	-.099	-2.130*	-.117	-2.405*	1.063
Family Type	.188	3.347***	.133	2.644**	1.138
Residence Period	-.178	-3.111**	-.161	-3.153**	1.154
Education	.051	.940	.048	1.009	1.023
Economic Status	.052	.963	.025	.516	1.042
Health Status	.159	2.866**	.100	2.017*	1.108
Housing tenure type	.191	3.514***	.144	2.922**	1.085
Housing Environment			.184	3.278***	1.417
Facilities			.125	2.069*	1.520
Residential Environment			.121	2.163*	1.396
Development Trust			.177	3.194***	1.364
R <sup>2</sup>	.161		.348		
Adjusted R <sup>2</sup>	.138		.321		
R <sup>2</sup> Change			.186***		
F	7.082***		12.915***		

주: 성별(남-1), 가구형태(비독거-1), 자가 여부(자가-1) 더미처리 함.  
\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

다음으로, 모델 II에서는 조사대상자의 연령(p<.05), 가구형태(p<.01), 거주 기간(p<.01), 건강 상태(p<.05), 자가 여부(p<.01), 주거만족도 관련 요인의 주택환경 영역

( $p < .001$ ), 물리적 시설 영역( $p < .05$ ), 주거환경 영역( $p < .05$ ), 개발에 대한 신뢰 영역( $p < .001$ ) 등이 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 조사되었다. 특히, 주거만족도 관련 요인의 주택환경( $\beta = .184$ ) 및 개발에 대한 신뢰( $\beta = .177$ ), 공용개발을 하기 전 그 지역에서의 거주기간( $\beta = -.161$ ) 등이 주거만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이 모델의 설명력은 모델 I에 비해 18.6% 유의미하게 증가( $p < .001$ )한 32.1%로 나타났다( $F = 12.915$ ,  $p < .001$ ).

#### 4. 결론

본 연구는 충북 청주 울랑2지구 택지개발사업과 행정중심복합도시사업(세종시) 등의 공영개발에 의한 이주민 361명을 대상으로 그들의 주거만족도에 미치는 요인을 분석하였다. 본 연구의 주요결과는 다음과 같다.

첫째, 조사대상자들의 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 대해서 살펴보면, 물리적 시설 영역( $M = 2.99$ )과 주거환경 영역( $M = 2.97$ )은 보통수준인 것으로 나타났으나, 주택환경 영역( $M = 2.84$ )과 개발에 대한 신뢰 영역( $M = 2.77$ )은 보통수준보다 다소 낮은 것으로 나타났다.

둘째, 조사대상자의 주거만족도 수준은  $5.35(SD = 1.33)$ 로 조사되어 보통수준인 것으로 나타났다. 조사대상자의 인구사회학적 특성 중에서 가구형태( $p < .001$ ), 거주기간( $p < .001$ ), 건강상태( $p < .01$ ), 주거 점유형태( $p < .01$ )에 따라 주거만족도 수준은 통계적으로 집단별로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 그러나 조사대상자의 성별, 연령, 교육수준, 경제 상태에 따른 주거만족도는 집단별로 유의미한 차이가 나타나지 않았다.

셋째, 공용개발에 의한 이주민의 주거만족도에 미치는 요인을 알아보기 위하여 실시한 회귀분석의 결과는 다음과 같다. 조사대상자의 연령이 낮을수록, 가구형태가 독거가구가 아닌 경우, 공영개발이 시작하기 전 그 지역에서의 거주기간이 짧을수록, 건강상태가 양호할수록, 거주하는 주택환경에 만족할수록, 교통여건 및 기반시설 등의 물리적 시설이 양호하다고 인식할수록, 주거환경이 양호하다고 인식할수록, 개발에 대한 신뢰가 높을수록 주거만족도가 높아진다고 할 수 있다. 이 모델의 설명력은 전 단계에서 18.6% 유의미하게 증가( $p < .001$ )한 32.1%

로 나타났다( $F = 12.915$ ,  $p < .001$ ). 특히, 주택환경에 대한 만족, 개발에 대한 신뢰, 공용개발을 하기 전 그 지역에서의 거주기간 등이 주거만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이러한 연구결과는 최근의 주거만족도에 미치는 요인은 단순히 주거의 물리적 속성에 대한 만족만을 의미하는 것이 아니라 주거의 주변 환경, 이웃과의 관계를 포함한 주거의 전반적인 것에 대한 만족을 의미한다는 견해[15][16]와 일치한다고 할 수 있다. 또한, 민주적이고 투명한 절차에 의해 수립되는 정책은 그에 따른 개발에 대한 신뢰를 높이게 되므로[13] 주민의 의사와 다소 다르게 개발이 결정되었다더라도 개발 과정에서 해당 지역 주민의 참여와 적극적인 의사반영이 중요함을 알 수 있다. 본 연구 조사대상자들의 개발에 대한 신뢰는 보통수준보다 다소 낮게 나타났으므로 개발과정에서 해당 주민의 신뢰를 형성할 수 있는 방안이 마련되어야 함을 시사한다.

이러한 본 연구의 결과에 기초하여 몇 가지 정책적·실천적 제언을 하면 다음과 같다. 첫째, 이주민들의 새로운 보금자리에서 조속한 정착을 위한 지원책이 마련되어야 한다. 현재 공영개발에 의한 이주민에게는 현금보상이 주를 이루고 있으나, 이외에도 기반시설 등의 사회적 환경과 공원 등의 문화적 환경이 정비된 지역에서의 주택을 직접 제공받는 방식도 선택할 수 있도록 제도를 정비해야 한다. 현재는 이주민들에게 개발지구 내의 토지만을 일반인보다 다소 저렴한 토지가로 공급하고 있으나, 여기에는 이주민들이 막대한 건축비용을 지출해야 하므로 국가 등의 개발주체에서 직접적으로 주택을 공급하는 것이 바람직할 것이다. 이러한 제도 도입과 정착을 위해서는 개발 주체의 노력뿐만 아니라 새롭게 이주한 지역의 전입 증가는 지역경제성장에 긍정적인 영향을 미치게 되므로[17] 그 지방자치단체의 적극적인 협조가 있어야 할 것이다.

둘째, 공영개발에 대한 신뢰를 제고해야 한다. 이주민들은 개발에 대한 투명성과 민주적인 참여가 보장되는 등 개발을 신뢰할수록 주거만족도가 높아지므로 개발과정에서의 주민 참여를 유도하고, 적극적으로 그들의 의사를 반영하여 개발에 대한 당위성을 제고해야 할 것이다. 개발에 대한 결정에 있어서 해당 지역 주민의 의사를 배제하거나, 진행과정에서도 정부에 의한 일방적인 추진은 개발에 대한 전반적인 일정의 차질을 초래하고 그 만

کم 예산이 더 소요될 것이다. 또한, 불합리한 개발로 인식한 이주민들은 새로운 주거지에서조차 소극한 적응을 못하고, 정부 내지 지방자치단체의 불신만을 더 확대시킬 것이다. 개발 주체는 상황에 따른 임기응변식 대응이 아닌 이주민들에 대한 진정한 응대와 함께 투명하게 개발을 진행함으로써 주민들이 개발의 필요성을 인식하는 계기가 되어 보다 효율적으로 사업을 진행할 수 있을 것이고, 이주민 또한 새로운 보금자리에서 적응을 위한 노력을 기대할 수 있을 것이다. 이를 위해 개발에 대한 정보와 개발 진행과정을 상세하게 개발 주체의 홈페이지에 공개하고, 현장지원센터의 역할을 Web상에서 실시간으로 구현하는 것도 주민들의 신뢰를 형성할 수 있는 방안이 될 것이다.

셋째, 본인의 의사와 무관하게 정든 터전을 떠나야 했던 이주민들은 이전에 거주했던 지역에서의 거주기간도 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이주민들은 과거 지역에 대한 애착심을 새롭게 이전한 지역으로 승계하며, 대승적 차원에서 개발에 대한 필요성을 인식하고 협조를 하는 것이 보다 바람직함을 인식해야 할 것이다. 물론 이 과정에서 오랜 세월 정이 깊은 터전을 떠나야 하는 이주민에 대한 진정한 이해가 뒤따라야 하며, 적절한 보상뿐만 아니라 그 지역에서의 전통과 이웃주민과의 유대관계를 지속할 수 있는 지원책이 마련되어야 할 것이다. 이에 대한 구체적인 방안으로는, 이주민들은 그 지역에서 거주하면서 자기들만의 문화를 형성하여 각종 정보를 공유하게 되는데 이런 현상은 사회적 통합(integrated) 및 공유(shared)에 긍정적인 역할을 하게 되므로[18] 친교적인 커뮤니케이션 활동을 장려하여 생활문화자본을 유지하고 나아가 그것이 확대 형성될 수 있도록 이런 영역의 지원을 반드시 고려해야 할 것이다.

넷째, 이주민들이 공동생활을 할 수 있는 주거를 마련할 필요가 있다. 대체로 개발지역은 시 외곽지역이거나 주변 지역보다 낙후된 지역이어서 상대적으로 노년층 내지는 빈곤층이 많이 거주하고 있어서 이들이 새로운 지역으로 이주하더라도 계속 열악한 주거환경에서 지내는 경우가 많을 것이다. 이에 대한 구체적인 방안으로는 입차형태의 소규모 공동주택을 개발지구 인근에 우선적으로 공급할 필요가 있다. 특히, 독거노인과 극빈층 등을 대상으로 하여 그 공동주택에서 함께 생활이 가능하게 함으로써 주거 여건을 개선하고 이전의 대인관계를 유지함

으로써 고독과 우울을 방지하여 전반적으로 행복한 삶을 기대할 수 있을 것이다. 이러한 공동주택을 공급하는 제도가 정착이 되어 다양한 계층이 한 동네에 함께 거주함으로써 주거 배제 내지 주거에 대한 낙인효과를 사전에 차단할 수 있는 효과도 기대할 수 있을 것이다.

지금까지 공영개발에 의한 이주민의 주거만족도에 미치는 요인에 대한 연구를 진행하여 몇 가지 연구결과 및 정책적·실천적 제언을 하였다. 이와 같이 택지개발 등의 공영개발에 대한 이주민의 신뢰 수준을 살펴보고, 이것이 그들의 주거만족도에 미치는 영향을 분석한 연구는 국내에서 아직까지 진행된 적이 없었다. 특히, 본 연구의 조사대상자들과 같이 국가 내지 지방자치단체 등의 공영개발에 의해 비자발적인 이주를 하는 경우에는 개발행위에 대한 신뢰가 새로운 주거에서의 만족에 큰 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있었으므로 개발과정에서의 해당 지역 주민과 신뢰를 형성하는 것이 필요함을 시사한다.

다만, 본 연구는 일부 지역에서 실시한 공영개발에 의해 발생한 이주민을 대상으로 하였기 때문에 연구결과를 일반화하기에는 한계가 있다. 또한 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 대하여 개인의 인식이 아닌 지역수준의 거시적인 관점에서 접근하여 좀 더 포괄적인 연구를 시도할 필요가 있다. 이주민의 주거만족도는 개발과정부터 새로운 터전에 정착하기까지의 주요 단계에 따라 분석하는 것이 그들의 삶을 개선하고 정부 정책에 유용한 기초 자료가 될 것이므로 이러한 연구방법은 다음 연구에서 실천해보고자 한다.

## REFERENCES

- [1] S. C. Noh & H. Y. Lee, An Analysis of the Changes in the Housing Instability by the Residential Mobility of Low-Income Households. *Journal of the Economic Geographical Society of Korea*, Vol. 12, No. 4, pp. 507-520, 2009.
- [2] D. B. Kim, B. S. Yoo & S. M. Shin, The Effects of Housing Poverty on the Depression of the Elderly: The Mediating Effect of Social Service. *Journal of Korea Gerontological Society*, Vol. 32, No. 4, pp. 1041-1061, 2012.

- [3] S. H. Seo & K. H. Rhee, The Effect of Residential Relocation for the Life of the Elderly. *Journal of Korea Gerontological Society*, Vol. 16, No. 1, pp. 69-92, 1996.
- [4] J. H. Lee & K. H. Han, The effects of work and leisure activities on the psychological well-being of the rural elderly in Korea. *Journal of Korean Rural Sociological Society*, Vol. 13, pp. 209-238, 2003.
- [5] C. H. Lee, Analysis of Residential Satisfaction and Personal Characteristics of New Town in Seoul Metropolitan Area. *Journal of Korea Planners Association*, Vol. 36, No. 6, pp. 191-204, 2001.
- [6] C. S. Lee, Residential Satisfaction of married Families by the Type of Housing Tenure and Housing. *Journal of the Korean Housing Association*, Vol. 23, No. 1, pp. 9-17, 2012.
- [7] Y. H. Koo, Comparison on Urban Satisfaction between a Native People and an Immigrant in Gil-Um New Town. *The Korea Spatial Planning Review*, Vol. 54, pp. 79-95, 2007.
- [8] J. H. Bae, Effect of Residential Factors on Life Satisfaction among Rural Elders. *Journal of Community Welfare*, Vol. 42, pp. 1-25, 2012.
- [9] J. H. Kim & Y. M. Choi, Study on the change in the Satisfaction Degree on the Residential Environment and the change in the Selection Tendency of the Residential Property. *Journal of the Korean Housing Association*, Vol. 19, No. 3, pp. 31-38, 2008.
- [10] S. Y. Kim & K. S. Yang, A Study of the Decision Factor of Resettlement Residential Satisfaction on Housing Redevelopment Program. *Housing Studies Review*, Vol. 20, No. 2, pp. 213-230, 2012.
- [11] G. H. Lee, H. S. Park & Y. S. Jo, An Analysis on the Factors Affecting the Level of Resident's Satisfaction Certified Environment Friendly Apartment. *Journal of the Korean Housing Association*, Vol. 21, No. 4, pp. 121-128, 2010.
- [12] D. C. Kwon & J. S. Ko, Comparative analysis on the public rental housing policy for the lowest-income tenants through the residential satisfaction survey. *Journal of Korea Planners Association*, Vol. 45, No. 4, pp. 43-55, 2010.
- [13] H. S. Shin & M. S. Choi, A Study on the Trust and Satisfaction Level of the Real state Policies of the Lee Myung Bak Government. *Residential Environment*, Vol. 7, No. 1, pp. 13-44, 2009.
- [14] Y. U. Kim & G. Y. Kim, The study on management plans of conflict with residents on the housing sites development projects. *The Journal of Regional Development Studies*, Vol. 13, pp. 47-70, 2005.
- [15] S. K. Lee, S. W. Shin & K. R. Lee, An analysis on the Determinants of Residential Satisfaction for National Rental Housing Residents by the type of Region. *Journal of Korean Urban Management Association*, Vol. 25, No. 1, pp. 65-84, 2012.
- [16] K. H. Kwon, J. E. Jeong & M. J. Jun, Analyzing the Effect of Residential Mobility on Residential Satisfaction. *Housing Studies Review*, Vol. 21, No. 2, pp. 189-213, 2013.
- [17] Y. B. Kim, Effects of Human Capital on Regional Growth. *The Journal of Digital Policy & Management*, Vol. 11, No. 2, pp. 71-78, 2013.
- [18] M. K. Kim, A Study on Phatic Communication of Korea Community in Residential Life Space. *The Journal of Digital Policy & Management*, Vol. 8, No. 2, pp. 69-87, 2010.

**전 병 주(Jeon, Byeong Joo)**



- 2002년 8월 : 동국대학교 법학과(법학사)
- 2009년 8월 : 충북대학교 법학과(법학석사)
- 2012년 2월 : 충북대학교 아동복지학과(박사과정 수료)
- 관심분야 : 사회보장, 노인, 주거복지
- E-Mail : okbj@cbnu.ac.kr