

# 주거환경개선사업으로 인한 거주자들의 주거안정 변화: 공동주택건설방식을 중심으로

## The Change of Dweller's Residents Stability on Residential Environment Improvement Projects: Focused on Apartment Housing Construction Method

김홍주<sup>1</sup> · 김주진<sup>2</sup>

Hong-Joo Kim<sup>1</sup> and Joo-Jin Kim<sup>2</sup>

(Received March 14, 2014 / Revised April 22, 2014 / Accepted April 29, 2014)

### 요 약

본 연구는 주거환경개선사업의 원주민 재정착보다 포괄적인 사업의 공공성 측면인 주거안정에 초점을 둔 것으로, 주거환경개선사업이 사업 전·후시점의 거주자(지구거주자, 재입주자, 신규입주자)의 주거안정에 어떠한 영향을 주었는지를 분석하였다. 분석을 위해 주거환경개선사업의 시행이전 지구, 시행완료된 준공지구에서 각각 다른 유형의 거주자들을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 조사항목은 주거환경개선사업에 대한 주민인식과 주거안정 관련한 개별주택 내부의 물리적 환경 측면, 주거비용측면, 개별주택의 외부 주거환경 측면을 조사하였다. 주요 연구결과를 보면, 첫째, 주거환경개선사업으로 인해 입주자들은 보다 젊은 층, 고학력, 고소득계층으로 변화하지만 가구구성과 장애여부, 직업구성에는 큰 변화가 없었다. 둘째, 주거환경개선사업이 주거안정에 미친 영향을 보면 지구거주자는 향후 주택의 물리적 여건과 주거외부환경은 양호해지나 주거비용에 대한 부담을 많이 호소하였다. 재입주자의 경우 주택면적과 방수는 증가하여 물리적 여건은 양호해지고 주거비용측면에서 비용증가, 주거외부환경은 양호해지는 형태를 보였다. 신규입주자는 주택의 물리적 여건인 주택면적이나 방수의 변화는 차이가 없고 주거비용은 상승, 외부환경은 양호해지는 형태를 보였다.

**주제어 :** 도시 및 주거환경정비법, 주거환경개선사업, 주거안정, 공동주택건설방식

### ABSTRACT

Residential Environment Improvement Project (REIP) which has started in 1989 and continued with 3rd government-supporting project in 2013 has lots of policy changes and related studies. However, the related researches have focused on residents resettlement into the project site, this paper is more interested in the residents stability than residents resettlement. So, this paper analyzes the changes of residents stability on the site of REIPs (with 3 groups of dwellers, removers and newcomers). We survey about understanding of those projects, each interior physical housing characters, housing cost, outside settlement characters. On the base of case analysis, we can conclude as follows: firstly, the residents are more young, higher educated, and higher income but not alter to household, barrier, occupation. Secondly, REIPs have some positive influences on physical conditions of housing and outside characters but negative impacts on housing cost. In case of newcomers, there are no changes of housing size and room numbers but higher housing cost, better outside settlement conditions.

**Key words:** Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents, Residential Environment Improvement Project, Resident Stability, Apartment Housing Construction Method

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

주거환경개선사업은 1989년 ‘도시 저소득 주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법’ 제정으로 도입되었고, “경제적으로

영세한 주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 기반시설의 정비, 노후주택의 개량과 신축 등 주거환경을 개선”하는 공공정비사업이다. 임시조치법은 10년간 한시적으로 시행되다가 2002년 ‘도시 및 주거환경정비법(이하 도시정비

1) 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원(주저자: khjkahn@lh.or.kr)

2) 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원(교신저자: jini1005@lh.or.kr)

법)이 제정되어 일반사업화되었다. 주거환경개선사업은 공공사업으로 노후불량 주거환경의 질적 개선, 기성시가지내 부족한 주택공급 확대 등 일부 긍정적인 역할을 해왔지만, 원주민의 재정착률 저조와 주거불안의 가중 등 주택문제를 비롯한 사회적 문제점이 지속적으로 제기되었다. 그럼에도 불구하고 주거환경개선사업은 지방 중소도시에 산재한 노후·불량주거지의 환경개선을 위한 주요 정비수단의 역할을 해왔다.

주거환경개선사업이 지난 20여년 동안 시행되면서 축적된 관련 연구는 정책 제도적 접근, 원주민의 재정착, 사업의 평가 부문으로 구분할 수 있다. 제도 연구로는 지정기준에 관한 박정은과 최병선(2004)과 현지개량방식의 대안으로 거점확산형 주거환경개선사업의 도입방안을 제시한 배웅규 등(2009) 연구가 있다. 원주민들의 재정착률 관련 연구로는 국토연구원(2005), 대한주택공사(2004), 진미윤(2004), 김형배와 김혜천(2009), 김호철(2002) 외 다수가 있다. 사업평가로는 수혜자와 공급자의 입장에서 평가한 최광룡과 하규수(2012), 농어촌 주거환경개선사업의 시행자와 주민들의 인식을 조사한 고희진 등(2009), 서울시 공동주택건설방식의 주거환경개선사업을 평가한 김호철(2002) 등이 있다. 이 외 국가인권위원회(2005)는 각종 개발사업에 의한 거주민 주거권 침해실태조사를 통해 거주민의 주거권보장을 위한 방안을 제시하였고 봉인식(2010)은 주거안정지표 평가체계 구축을 제시하였다. 또한 장영희와 박은철(2008)은 뉴타운사업과 같은 대규모 개발로 인한 주거이동의 실태를 파악한 결과 해당동, 해당구, 인접구 순서로 이주한 것으로 조사되었다. 이를 보면 주거환경개선사업을 주거안정이라는 측면에서 바라본 연구는 많지 않은 점을 알 수 있다. 본 연구는 기존연구의 원주민들 재정착에서 한걸음 확장하여 주거환경개선사업을 주거안정이라는 측면에서 다루어보고자 한다.

본 연구는 기존연구의 맥락에서 주거환경개선사업이 거주자들의 주거안정에 어떤 변화를 가져오는지에 초점을 두되, 거주자의 대상을 기존의 연구와 다른 관점에서 접근해 보고자 하였다. 주거환경개선사업은 장시간이 소요되므로 사업 후에는 당초 원주민들이 재정착하는 경우도 있고 그렇지 않은 경우도 있어 사업완료 후의 거주자는 당초 사업지구에서 거주했던 원주민들과 타지역에서 새롭게 입주한 사람들로 구성된다. 이에 본 연구는 주거환경개선사업의 주거안정 대상주체를 기존연구의 원주민에서 사업완료 후 타지역에서 온 입주주민들까지를 포함한 거주자들을 대상으로 한다. 이를 통해 주거환경개선사업과 관련된 거주자들이 사업의 전후로 주거안정이 어떻게 변화했는지 살펴보는 것이다. 이는 도시정비법에서 명시하는 사업목적인 물리적 주거환경개선 뿐만 아니라 신규주택공급 측면의 효과도 살펴볼 수 있을 것이다.

본 연구의 목적은 주거환경개선사업의 사업시행 전·후를 기준으로 각각 다른 유형의 거주자의 주거안정 변화를 통해

주거안정에 미친 영향을 분석한다. 이를 통해 주거환경개선사업이 이루고자 하는 노후불량주거지의 개선을 통한 주거안정에 대하여 사업시행이전의 주민들과 준공 후 재정착한 주민, 타지역에서 입주한 주민들의 입장에서 각각 어떠한 차이를 보이는지 비교해 보고자 한다.

## 1.2 연구방법

연구방법은 설문조사를 중심으로 진행되고 간접적으로 문헌조사를 혼합하였다. 설문조사는 기존 문헌을 통해 주거환경개선사업을 평가하는 다양한 관점을 참고하여 주거안정에 대한 구체적인 항목을 도출하였고 이를 토대로 실제 사업지구를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 개인의 사회경제적 여건과 주거환경개선사업에 대한 평가 등을 포함하여 실시하였다.

본 연구의 설문대상은 사업시행이전지구와 준공지구로 구분하고 입주자의 특성에 따라 세형태로 구분하였다. 먼저 설문대상자는 사업시행이전지구의 “지구거주자”와 준공지구의 재정착원주민인 “재입주자”, 타지역에서 신규로 입주한 “신규입주자”로 구분하였다. 입주자를 세 가지 유형으로 구분한 이유는 주거환경개선사업의 시행부터 입주까지의 과정을 보면 지구내 거주자들이 정비사업을 계기로 재정착할 수도 있고 타지역으로 이주하는 경우도 발생한다. 또한 사업준공 이후 새롭게 공급되는 주택으로 신규입주하는 경우도 발생한다. 따라서 주거환경개선사업 시행 전·후 거주자는 사업시행 당시의 거주자와 준공이후 재입주한 거주자, 그리고 타지역에서 새롭게 이주한 신규입주자로 구분가능하다. 기존에 주거환경개선사업에 대한 연구는 사업시행단계의 거주자에 대한 연구에 초점을 맞추었다면 본 연구는 사업완료단계까지 포함한 거주자를 대상으로 하고자 한다.

표 1은 설문조사대상지구의 개요를 정리한 것이다. 설문조사 대상 지구는 공공이 시행한 주거환경개선사업지구 중 시

표 1. 조사대상 지구 사업개요

권역	지구	면적 (m <sup>2</sup> )	건설호수				사업단계
			계	공분	공임	국임	
합계		684,823	10,978	8,484	1,947	547	
시행이전지구	소계	416,764	5,893	4,619	1,274		
	A지구	204,850	2,740	2,148	592	-	시행인가/보상 계획수립
	B지구	111,827	1,874	1,488	386	-	시행인가/보상 계획수립
	C지구	100,087	1,279	983	296	-	시행인가
준공지구	소계	268,059	5,085	3,865	673	547	
	D지구	161,432	3,208	2,535	673	-	준공(11년)
	E지구	61,779	1,078	838	-	240	준공(11년)
	F지구	44,848	799	492	-	307	준공(10년)

행이전지구 및 준공지구로 구분하고, 지역(대도시/중소도시)과 주택공급유형(국민임대주택, 5년임대주택 등) 등을 고려하였다. 사업시행 이전지구는 보상단계의 지구를 선정하였는데 이는 주민들이 이주와 재정착 여부를 결정한 상태이기 때문이고, 준공지구는 입주 후 2-3년 이내의 단지를 선정하였다. 설문조사 대상지구는 대도시 및 중소도시 각각 4개, 2개 지구를 선정하여, 시행이전지구 3군데, 준공지구는 3개소가 선정되었다. 설문조사는 2013년 3월 8~30일까지 실시하였다.

## 2. 주거환경개선사업의 주거안정 관련 정책 및 제도

주거환경개선사업 중 공동주택건설방식에 대한 지원제도는 공공주택과 거주자로 구분하여 살펴볼 수 있다(표 2 참조).

표 2. 주거환경개선사업의 시행자에 대한 지원방안

구분	내용
전면수용방식	· 근거 : 건교부 주환58500-181('03.2.24)호 외 4건 · 내용 : 구역내 모든 토지 및 물건에 대한 전면적 수용권 부여
정비기반시설 재정지원	· 근거 : 건교부 주환58500-181('03.2.24)호 외 4건 · 내용 : 기초조사, 도로, 공원 등 정비기반시설 및 임시수용 시설 건설비용의 일부 정부재정 · 재정지원 : 1단계 1조6천억원, 2단계 2조원
국공유지 무상양여	· 근거 : 건교부 주환58500-181('03.2.24)호 외 4건 · 내용 : 사업시행인가 고시일부터 사업시행자에게 주거환경 개선구역내 편입된 국공유지(행정재산 또는 양도계약체결 후 대금의 일부를 수령한 토지는 제외) 무상양여

표 3. 주거환경개선사업의 원주민 지원 제도 현황

구분	내용
간접보상	· 주거이전비 - 소유자는 가구원수에 따라 2개월분 지급 - 세입자(사업인정고시일기준 3개월이상 거주자)는 가구원수에 따라 4개월분 지급
	· 이주정착금(특별분양기회 포기한 토지 및 주택소유자) : 주거용 건축물에 대한 평가액의 30%에 해당하는 금액으로 최하 5백만원에서 최고 1천만원까지
개발기간 중 임시이주	· 개발이주자 전세금 용자(수도권 4천만원, 지방 3천만원, 용자이율 연2%) · 인근 국민임대주택 임시사용 혜택 부여(인근 국민임대주택 건설량의 30%)
	· 국민주택기금 저리 용자(원주민 3%, 일반인 5.2%)
재정착 지원	· 인근 국민임대주택 우선 공급 혜택 부여(인근 국민임대주택 건설량의 10%, 시도지사 승인시 10% 초과가능)
	· 국민주택기금 저리 용자(원주민 3%, 일반인 5.2%, 국민임대 30m <sup>2</sup> 이하 연1%) * 연도별 기금운용계획 기준에 따라 변동
	· 분양가격 차등 적용(원주민 분양가격은 원가수준 결정)
	· 국민주택매입면제(소유권이전등기시 국민주택채권매입 면제)
	· 세제지원 : 취득세, 등록세, 농특세 감면 - 주거환경개선사업으로 인하여 취득한 부동산은 취득세 면제
	· 분양대금 납부조건 완화(잔금비율 높임)

먼저 공동주택건설방식의 시행자는 지자체와 LH 등 공공시행자로 제한되어 있고, 공공주택에 대한 지원은 공공사업의 원활한 추진을 위한 수용권 부여, 정비기반시설 설치비의 일부 재정지원, 국공유지 무상양여 등이 있다. 주거환경개선사업의 공공성 제고 및 원활한 사업추진을 위해 2001년에 처음으로 국고지원사업이 시작되어 482개 지구를 대상으로 하는 1단계사업(2001-2005)이 완료되었으며, 371개 지구에 대한 2단계사업(2005-2013)은 현재 추진 중이다. 제1단계사업은 482개 지구에 대해 1조6천억원을 지원하였고 2단계사업은 371개 지구 2조원으로 진행되고 있다. 대한국토도시계획학회(2013)에서 주거환경개선사업의 현지개발방식의 국고지원현황을 살펴본 결과 대부분 도로관련 기반시설에 투자되고 있었다.

주거환경개선사업에서 거주자들을 위한 제도는 보상법 및 도시정비법에 규정되어 있다. 가옥주와 세입자 등 원주민의 주거안정을 위한 지원책은 보상단계에서는 간접보상, 이주개발단계에서는 임시이주, 주거이전비, 이주정착금 등의 지원책이 있으며 주택공급 및 입주단계에서는 재정착지원으로 구분할 수 있다(표 3 참조).

표 4는 사업단계별 원주민에 대한 주거안정을 위해 시행자와 원주민을 지원하는 제도를 정리한 것이다. 단계별 지원책을 보면 거주자들에 대한 지원은 주로 재정착 예정 원주민을 대상으로 공사기간 중 개발이주자에 대한 임시이주대책(주거이전비는 가옥주 2개월, 세입자 4개월)을 지원하고 입주 후 국민주택기금을 통한 용자와 세제혜택, 우선공급(가옥주는 분양주택 특별분양권, 세입자는 공공임대주택 입주권)에 대한 기회를 부여하고 있다. 반면 해당 구역내 재정착이 어려운 거주자의 경우 소유자는 보상단계와 개발단계에서 보상 및 이주정착금과 주거이전비(가옥주 2개월, 세입자 4개월)가 지원되지만 세입자는 주거이전비지원만 있는 실정이다. 그리고 거주단계에서는 현재까지 특별한 지원정책은 실시되고 있지 않다.

## 3. 주거환경개선사업 거주자의 사회경제적 특성 및 사업에 대한 인식

### 3.1 거주자들의 사회경제적 특성

주거환경개선사업 구역내 거주자들에 대한 조사는 총 489부가 회수되었다. 사업시행이전지구는 A, B, C지구를 대상으로 하여 총 228세대를 조사하였고 준공지구는 D, E, F지구에서 총 261세대를 회수하였다. 전체 표본 중 가옥주는 241세대, 임차인은 65세대이고 타지역입주민은 183세대가 조사되었다(표 5 참조). 사업시행이전지구의 228세대 중 116세대는 재정착을 계획하고 112세대는 이주를 계획중으로 조사되었고, 준공지구의 경우 타지역입주민이 183세대, 재정착한

표 4. 사업단계별 원주민에 대한 주거안정 지원 제도 개요

구 분	사업단계			
	지구지장·보상단계	이주개발단계	공급입주단계	거주단계
시행자	-토지의 수용권 -국공유지 무상양여 -기반시설 재정지원	-국민임대주택의 경우 국민주택기금지원	없음	없음
원주민	가옥주 ○ 직접보상 - 토지 및 물건보상 ○ 간접보상 -영업보상	○ 재정착할 경우 -개발이주자전세자금지원 -임시사용시설 제공 ○ 이주할 경우 -이주정착금, 주거이전비, 이사비	○ 재정착할 경우 -국민임대주택우선공급, 국민주택기금지원 용자, 지방세감면, 국민주택채권매입면제 ○ 이주할 경우 : 지원 무	없음
	세입자 ○ 간접보상 -영업보상	○ 재정착할 경우 -개발이주자전세자금지원 -임시사용시설 제공 ○ 이주할 경우 -주거이전비, 이사비	○ 재정착할 경우 -국민임대주택우선공급, 국민주택기금지원 용자, 지방세감면, 국민주택채권매입면제 ○ 이주할 경우 : 지원 무	없음

표 5. 그룹별 설문조사 분석 대상 표본의 분포

구분	대상지구	합계				재정착(계획)원주민			타지역 이주계획 주민			타지역 입주주민
		소계	가옥주	임차인	타지역 입주주민	소계	가옥주	임차인	소계	가옥주	임차인	
합계		489	241	65	183	194	153	41	112	88	24	183
시행이전 지구	소계	228	183	45	-	116	95	21	112	88	24	-
	A지구	97	84	15	-	48	40	8	49	44	7	-
	B지구	72	52	20	-	32	27	5	40	25	15	-
	C지구	59	49	10	-	36	28	8	23	21	2	-
준공지구	소계	261			183	78	58	20				183
	D지구	97			41	56	36	20				41
	E지구	85			81	4	4	0				81
	F지구	79			61	18	18	0				61

원주민이 78세대 조사되었다. 본 연구에서 살펴보고자 한 사업시행이전 지구거주자는 228세대, 사업완료 후 재입주자 78세대, 사업완료 후 신규입주자 183세대로 집계된다.

설문조사를 통해 조사된 거주자들의 사회경제적 특성은 표 6으로 정리하였다. 사회경제적 특성은 인구사회학적 특성인 가구형태, 연령, 학력, 장애여부, 장기질병 유무를 조사하였고 경제적 특성은 직업, 월평균소득을 조사하였다. 조사는 세대주를 기준으로 하였다.

설문조사가구 대상자들의 사회, 경제적 특성을 요약하면 다음과 같다(표 6 참조). 먼저 평균가구원수는 시행이전 거주자(지구거주자), 준공지구 재정착 주민(재입주자), 준공지구 타지역입주민(신규입주자)의 차이가 크지 않으나 준공지구 타지역입주민(신규입주자)의 경우 평균가구원수가 2.8명으로 가장 많은 것으로 나타났다. 가구형태 중 지구거주자의 18.0%가 독신가구인 것에 비해 재입주자는 독신가구가 나타나지 않았고 신규입주자는 독신가구가 12%를 보였다. 가장 많은 가구형태는 부부와 부모+자녀인 2-4명 형태가 일반적이었는

데 재입주자의 경우 부모와 자녀가 있는 가구가 가장 높은 비율을 보였다. 신규입주자의 가구형태는 부모+자녀, 부부형태가 가장 많았으나, 조부모+부모+자녀와 조부모+손자녀, 모자가구, 부자가구, 독신가구 등 다양한 형태를 보였다.

거주자들의 연령을 보면 지구거주자는 70대가 주를 이루었다면 재입주자는 50~60대, 신규입주자는 30~60대까지 폭넓은 분포를 보였다. 이를 보면 사업기간동안 당초 사업지구내 고령자들이 많이 타지역으로 이주하고 상대적으로 젊은 층이 재입주한 반면 신규입주자는 다양한 연령층을 형성하여 전체적으로 거주자들의 연령은 다양해지는 것으로 해석된다.

사회적 지표 중 학력을 살펴보면 지구거주자는 중졸이하가 63%를 보인 반면, 재입주자는 고졸이상이 66%, 신규입주자는 고졸이상이 70.9%를 보여 학력은 점차 높아지고 있었다. 그리고 장애와 장기질병의 경우 세 거주자유형에서 큰 차이를 보이지 않았으나 다만 장기질병의 경우 시행이전 거주자인 지구거주자에 가장 상대적으로 많이 나타났다. 지구거주자의 가족 중 장기질병을 가진 비율은 47.8%로 높았으나

표 6. 거주자들의 경제사회 특성

구분				구분						
	지구거주자	재입주자	신규입주자		지구거주자	재입주자	신규입주자			
평균가구원수(명)	2.53	2.7	2.8	노무직	7.5	13.0	7.5			
가구형태 (%)	독신가구	18.0	0.0	12.0	사무직	5.3	9.1	0.7		
	부부	28.9	33.3	26.2	상업	13.6	7.8	0.0		
	부모+자녀	28.5	56.9	40.4	농어업	0.0	1.3	1.5		
	조부모+부모+자녀	10.1	5.6	6.6	자활/공공근로	0.4	0.0	0.0		
	조부모+손자녀	2.2	1.4	4.4	전문직	5.3	11.7	11.2		
	모자가구	8.3	1.4	5.5	교사/공무원	0.0	3.9	3.0		
	부자가구	1.3	1.4	2.7	무직	56.1	44.2	53.7		
	기타	2.6	0.0	2.2	기타	11.4	9.1	22.4		
연령	30대이하	0.9	3.0	19.1	월평균소득	무응답	0.4	0.0	13.1	
	40대	6.1	11.0	18.0		없음	14.0	6.4	2.2	
	50대	16.7	21.0	14.0		100만원미만	20.2	12.8	20.2	
	60대	28.5	24.0	22.4		200만원미만	14.5	12.8	9.8	
	70대이상	47.8	19.0	25.7		300만원미만	12.3	10.3	15.8	
학력	대졸이상	7.5	20.5	37.9		400만원미만	8.8	28.2	14.8	
	고졸	28.1	46.2	33.0		500만원미만	4.4	10.3	9.8	
	중졸	21.5	15.4	11.5		500만원이상	5.7	12.8	14.2	
	중졸미만	42.1	17.9	17.6		장기질병	유	47.8	34.6	36.6
	무응답	0.9	0.0				무	52.2	65.4	63.4
장애여부	유	14.9	14.1	11.5						
	무	85.1	78.2	88.5						

재입주자, 신규입주자는 각각 34.6%, 36.6%로 낮아짐을 알 수 있다.

직업분포를 보면 지구거주자들은 상업, 무직이 가장 많은 반면, 재입주자는 노무직, 사무직, 전문직, 무직이 많다. 다만 특이한 점은 재입주자 중 무직비율이 44.2%로 상당히 높게 나타나고 있고 신규입주자는 전문직, 무직비율이 동일하게 높았다. 재입주자 중 무직비율이 높은 것은 직업이 없는 가옥주가 아파트를 공급받아 재정착한 경우로 해석할 수 있을 것이다. 월평균소득은 지구거주자의 경우 100만원 미만이 20.2%로 가장 많고 재입주자는 400만원대가 28.2%, 신규입주자는 100만원 미만(20.2%)이 가장 많은 것으로 나타났다. 월평균소득의 전체 분포를 보면 지구거주자들은 300만원 미만에 많이 분포한 반면, 재입주자들과 신규입주자들은 100만원에서 500만원까지 지구거주자에 비해 골고루 분포하고 있음을 알 수 있다.

주거환경개선사업의 지구거주자, 재입주자, 신규입주자들의 사회경제적 특성을 정리하면 가구형태의 다양성은 유지되고, 연령은 점차 낮아지고, 학력은 고졸이상으로 상향되는 경향을 보였다. 소득은 지구거주자에 비해 재입주자와 신규입주자들은 다양한 소득계층을 보였다. 이 결과로 본다면 주거환경개선사업은 노후불량주거지를 정비하여 기존의 장기거주자들과 고령자들이 일부 이주하고 신규로 상대적으로 젊은

층의, 다양한 가구구성을 가지면서 상향된 학력수준의 구성원들로 바뀌는 경향이 나타나고 있음을 알 수 있다.

### 3.2 주거환경개선사업에 대한 인식

#### 3.2.1 사업시행 동의이유

주거환경개선사업에 대한 주민들의 동의여부는 사업시행 이전지구의 거주자와 준공지구 재입주자들을 대상으로 조사하였다. 공동주택건설방식(LH 참여)에 대한 동의여부를 물어본 결과, 찬성 80.3%, 반대 19.7%로 나타났다. 이 중 재정착(계획포함)을 한 경우는 84.5%가 동의한 반면, 이주(계획포함)를 선택한 주민들은 75.9%가 동의하여 사업에 대한 동의여부도 이주와 재정착을 결정하는데 영향을 미치는 것으로 판단된다. 사업에 대한 동의비율은 A지구 75.3%, B지구 79.2%, C지구 89.8%로 지방일수록 동의비율이 높은 경향을 보여주었다.

공동주택건설방식에 동의한 주된 이유는 ‘오래되고 생활이 불편한 동네의 주거환경을 크게 개선할 수 있어서’가 46.5%, ‘양질의 주택소유 기회’가 23.1%로 높은 응답비율을 보였다. 동의하지 않은 주된 이유는 ‘많은 주민들이 경제적 부담 등 여러 가지 사정으로 동네를 떠나게 되어서’가 32.8%, ‘보상금액 불만족’이 29.7%로 높은 비율을 차지하였다. 이를 보면

사업의 취지인 주거환경개선에는 동의하나 경제적 측면의 부담이 큰 비중을 차지하는 것으로 해석된다.

### 3.2.2 재정착 결정요인

주거환경개선사업이 완료된 후 재정착(신규입주)하게 된 이유를 물어본 결과는 표 7과 같다. 지구거주자 중 가옥주와 세입자 모두 재정착을 계획하고 있는 요인으로 ‘오래 전부터 살던 곳이라’고 답한 비율이 가장 높았고, 주거환경이 개선될 것이라는 기대로 재정착하겠다는 비율도 2순위를 차지하였다. 다만 재입주를 결정한 요인의 최우선순위는 가옥주와 세입자가 차이를 보였는데, 가옥주는 오래전부터 살던 곳이라고 대답한 반면, 세입자는 내집마련의 기회를 1순위 결정요인으로 선택하였다. 이를 보면 가옥주는 장기거주로 기존 커뮤니티를 유지하고자 하는 반면, 세입자는 사업을 통해 저렴한 주택입주, 주택마련의 기회에 비중을 더 두는 것으로 생각된다. 신규입주자의 입주결정요인을 물어본 결과 신규공급된 주택의 질적 측면과 주거여건을 보고 입주한 것으로 나타났다. 임대주택인 경우도 신규주택이면서 내집마련의 기회로 판단하고 입주한 것으로 조사되었다.

주거환경개선사업 거주자들의 입주결정요인은 지구거주자, 재입주자, 신규입주자가 상이하게 나타났는데, 지구거주자와 신규입주자는 신규공급된 주택의 질과 자산가치에 비중을 둔 반면 재입주자는 오래 살던 장소에 대한 애착을 보여주었다.

### 3.2.3 만족도

표 8은 주거환경개선사업 이후 실제 거주하고 있는 그룹만을 대상으로 만족도 조사결과를 정리한 것이다.

사업에 대한 만족도는 재입주자와 신규입주자를 대상으로 조사하였는데, 신규입주자들의 만족도(만족 + 매우만족 비율 합계)는 58.5%인 반면, 재입주자는 47.4%로 차이를 보이고 있다. 불만족비율을 보면 이 차이는 더 커지는데, 신규입주자의 경우 불만족이 5.4%인 반면 재입주자는 28.2%를 보여 상반된 견해를 보여주었다. 불만족이라고 응답한 재입주자를 대상으로 불만족하는 1순위 이유를 물었더니 “입주하기 위해 부담해야 하는 금액이 너무 많다”가 50.0%, “보상비, 주거이전비등이 시세에 비해 너무 적게 책정된다”가 22.7%로 나타나 재정착원주민의 72.7%가 보상비에 비해 분양금액이 너무 높다고 인식하고 있었다. 반면 재입주자와 신규입주자들의 만족이유는 ‘양질의 주택을 소유할 수 있는 기회가 된다’가 22.0%, 주택공급량 증가 13.6%, 주거환경개선 35.0%로 신규공급된 주거환경 측면의 만족도를 나타냈다.

주거환경개선사업의 만족도 조사결과 재입주자는 47.4%가 만족, 28.1%는 불만족인 반면, 신규입주자는 58.5%가 만족, 5.4%가 불만족으로 서로 상반된 입장을 보여주었다. 주거환경개선사업지구 내 기존에 거주한 사람들은 사업기간동안의 불편, 보상금액에 대한 불만족, 이웃관계의 파괴, 거주

표 8. 만족도

문항	재입주자	신규입주자
매우불만족	5.1	0.5
불만족	23.1	4.9
보통	24.4	36.1
만족	41.0	43.7
매우만족	6.4	14.8
합계	100.0	100.0

표 7. 재정착 결정요인

지구거주자			재입주자			신규입주자		
결정요인	가옥주(%)	세입자(%)	결정요인	가옥주(%)	세입자(%)	결정요인	분양(%)	임대(%)
분양가격 또는 임대보증금이 저렴해서	15.8	14.3	분양가격 또는 임대보증금이 저렴해서	15.5	20.0	저렴한 가격으로 내집마련	14.8	0.0
5년후 분양전환 내집마련 기회가 되므로	0	9.5	5년후 분양전환 내집마련 기회가 되므로	0	42.5	전세, 임대보증금 등 임대가격이 저렴해서	4.9	16.3
단지 내 주거환경이 쾌적해서	18.9	16.7	단지 내 주거환경이 쾌적해서	26.7	17.5	5년후 분양전환 내집마련 기회가 되므로	0	23.0
오래 전부터 살던 곳이라	36.8	38.1	오래 전부터 살던 곳이라	36.2	15.0	새로 건설된 양질의 주택이어서	29.6	31.8
직장(학교)와 가까이 있어서	3.7	4.8	직장(학교)와 가까이 있어서	8.6	5.0	단지내 주거환경이 쾌적해서	23.5	9.6
기타	24.7	16.7	기타	12.8	0.0	오래전부터 살던 곳이라 친숙해서	9.9	5.0
						직장(학교)과 가까이 있어서	12.3	7.5
						기타	4.9	6.7

비상승 등으로 인해 불만족하는 사람이 1/3에 가깝게 나왔지만 신규입주자들은 새로운 주거지가 형성된 후 입주하였기 때문에 불만족하는 사람은 5%정도로 매우 적게 나타난 것으로 판단된다. 원주민의 입장에서 주거환경개선사업이 노후·불량한 주거지의 정비를 통해 주거환경개선을 목적으로 한 당초 사업취지에 대하여 약 71.9%가 보통이상의 평가를 내렸고, 신규입주자들의 입장에서 본다면 새로운 주택공급이라는 정책목표에 대해서는 94.6%가 보통이상이라는 의견을 보인 것이라고 생각해 볼 수 있다.

#### 4. 주거환경개선사업 거주자들의 주거안정변화

##### 4.1 분석 방법

본 장에서는 거주자들의 주거안정변화의 분석을 통해 거주자들에게 미치는 영향을 살펴보고자 한다. 주거안정이라는 개념으로 주거환경개선사업을 다룬 연구는 많지 않은데, 봉인식(2010)은 경기도의 주거안정을 평가하기 위한 지표로 주거수준, 주거안정, 주거환경으로 구분하고 있다. 주거수준은 노후주택비율, 1인당 평균 주거면적, 방당거주인수, 최저주거기준 미달가구비율로 물리적 측면을 나타내고 주거안정은 비용측면의 임대료, 주택가격을 선정하였다. 그리고 주거환경은 범죄율, 1인당 자연친화면적을 지표로 산정하였다. 본 연구는 이러한 지표들을 준용하여 주거안정을 ‘개별주택의 물리적 환경’, ‘경제적 측면의 주거비용’, 그리고 ‘주택의 외부 주거환경’으로 구분하였다. 이 분류는 주거환경개선사업의 목적에서 보여주는 ‘노후불량건축물의 정비’는 주택의 물리적 환경을, ‘주거환경 개선’은 주택의 외부 주거환경을, ‘도시 저소득주민의 주거안정’은 경제적 측면으로 대별될 수 있을 것

이다.

조사 기본 항목은 주거환경개선사업이 거주자의 주거안정에 미치는 영향을 객관적으로 평가하기 위해 주거환경개선사업 시행 전·후의 주거실태 변화를 분석한다. 주거안정을 나타내는 항목은 주택의 물리적 주거수준과 지불가능한 주거비용, 주거환경개선사업의 정책목적인 정주환경 측면으로 구분하였다. 주거안정 변화 평가항목은 1) 개별주택 내부의 물리적 환경 측면, 2) 주거비용 측면, 3) 개별주택의 외부 주거환경 측면에서 각각 평가한다. 주택 내부의 물리적 환경 측면은 1인당 평균 주거면적, 방당 거주인수, 비정상적 거처거주여부, 부엌, 화장실, 목욕시설, 난방방식, 출입구, 상수도 등에 대한 시설적인 측면이다. 주거비용 측면은 주택점유 안정성, 주택가격, 주거비용을 조사하였고 개별주택의 외부 주거환경 측면은 치안, 이웃과의 관계, 주차, 학원, 편의시설, 공원, 대중교통 접근성, 문화 및 복지시설에 대한 편리성을 조사하였다.

##### 4.2 주거안정변화 분석

###### 4.2.1 물리적 측면

표 9는 주거환경개선사업 거주자 유형별로 물리적 측면의 주거안정변화를 정리한 것이다.

개별주택 내부의 물리적 환경, 주택면적에서의 결과를 보면 지구거주자, 재입주자, 신규입주자 모두 전체적으로 소형, 대형평형 거주자 비율은 감소하고, 중간 16~25평형 거주자 비율은 큰 변화가 없고 26~35평 거주자 비율은 크게 증가하여 실소요 평형으로 이주하는 것으로 추정된다. 먼저 지구거주자는 가구당 평균 주택면적이 29평에서 23평으로 축소, 방수 또한 3.1개에서 2.8개로 축소되었다. 또한 방 4개 이상이

표 9. 개별주택 내부의 물리적 환경변화

문항		지구거주자	재입주자	신규입주자
주택유형의 변화	① 단독주택	80.7% → 13.6%	65.4% → 0%	34.4% → 0.0%
	② 일반아파트	1.3% → 65.4%	28.2% → 100%	55.2% → 100%
	③ 연립주택	13.2% → 7.9%	3.8% → 0.0%	6.0% → 0.0%
주택면적의 변화	15평 이하(%)	10.5% → 4.8%	10.2% → 0.0%	9.2% → 0.5%
	16~25평(%)	37.7% → 44.3%	44.9% → 38.4%	44.3% → 43.1%
	26~35평(%)	14.9% → 28.9%	26.9% → 48.8%	34.5% → 48.0%
	36~45평(%)	15.8% → 3.5%	12.8% → 12.8%	6.0% → 8.2%
	46평 이상	21.0% → 0.4%	5.1% → 0.0%	4.4% → 0.0%
평균 주택면적의 변화(m <sup>2</sup> )		29 → 23	27 → 28	26 → 27
방의 수 변화(개)		3.1 → 2.8	3.1 → 3.0	2.7 → 2.7
방의 수 변화(개)	1개(%)	5.7% → 2.6%	0.0% → 0.0%	3.8% → 2.2%
	2개(%)	24.1% → 22.4%	25.6% → 9.0%	30.6% → 32.2%
	3개(%)	46.9% → 48.7%	56.4% → 79.5%	57.4% → 55.2%
	4개 이상(%)	22.8% → 6.2%	17.9% → 11.5%	8.1% → 10.4%

22.8%로 전체적으로 방수가 많은 주택의 비율이 감소하였다. 방수의 감소로, 기존에 부분임대소득이 있었던 가구의 경제적 어려움이 예상된다. 그리고 재입주자와 신규입주자의 경우 주택유형은 아파트로 이동하면서 면적과 방수가 상향조정되는 것으로 나타났다. 특히 주택면적은 25평 이하 비중이 감소되고, 사업 후 25평 이상으로 이동하는 모습을 보이면서 평균주택면적도 약 1m<sup>2</sup> 상향되었다. 방의 수는 재입주자의 경우 3개인 경우가 56.4%에서 79.5%로 가장 크게 상향조정되

었다. 종합해보면 주택의 물리적 측면은 주택유형, 규모, 방수 등에서 일부 상향조정되는 것으로 나타났다.

#### 4.2.2 주거비용 측면

표 10은 주거비용측면에서 살펴본 주거안정의 변화를 정리한 것이다. 주거비용측면에서 점유형태는 재입주자의 경우가 비율이 감소(74.4% → 65.4%)되는데 이는 사업시행이전의 가옥주가 특별분양 대신 공공임대주택으로 이주하여 점

표 10. 주거비용측면 변화

문항		지구거주자	재입주자	신규입주자
주택점유형태	① 자가	79.4% → 58.3%	74.4% → 65.4	50.3% → 21.8
	② 전세	11.8% → 13.6%	20.5% → 0.0	30.6% → 2.7
	③ 보증부월세	4.8% → 3.9%	3.8% → 34.6	13.7% → 75.4
	④ 무보증월세	1.3% → 0.0%	0.0% → 0.0	3.3% → 0.0
	⑤ 사글세	0.4% → 0.0	1.3% → 0.0	0.5% → 0.0
	⑥ 기타	0.4% → 0.9%	0.0% → 0.0	1.6% → 0.0
	⑦ 모르겠음/무응답	0.0 % → 23.2%	0.0% → 0.0	0
주택구입비	① 1천만원 미만	13.1% → 1.6%	1.7% → 0.0	0.0% → 0.0
	② 1천~3천만원 미만	6.0 % → 1.1%	24.1% → 0.0	7.1% → 0.0
	③ 3천~5천만원 미만	14.8% → 0.0	17.2% → 2.0	13.1% → 0.0
	④ 5천~1억원 미만	10.4% → 3.3	17.2% → 0.0	23.8% → 0.0
	⑤ 1억~2억원 미만	7.1% → 14.8	24.1% → 27.5	41.7% → 20.0
	⑥ 2억~2억5천만원 미만	2.7% → 5.5	5.2% → 41.2	8.3% → 35.0
	⑦ 2억5천만원 이상	3.8% → 2.7	5.2% → 25.5	6.0% → 35.0
	⑧ 모르겠음/무응답	42.1% → 71.0	5.2% → 3.9	0% → 10.0
주택구입용자액	① 없음	23.5% → 3.3	86.2% → 35.3	66.7% → 22.5
	② 1천만원 미만	2.2% → 0.0	1.7% → 0.0	2.2% → 0.0
	③ 1천~3천만원 미만	2.7% → 0.0	3.4% → 0.0	17.8% → 2.5
	④ 3천~5천만원 미만	1.1% → 1.1	1.7% → 25.5	2.2% → 12.5
	⑤ 5천~1억원 미만	3.3% → 2.7	0.0% → 17.6	8.9% → 22.5
	⑥ 1억원 이상	11.5% → 1.6	0.0% → 15.7	2.2% → 17.5
	⑦ 모르겠음/무응답	55.7% → 91.3	6.9% → 5.9	0% → 22.5
주택월관리비	① 5만원 미만	16.9% → 7.7	15.5% → 2.0	31.1% → 2.8
	② 5~10만원 미만	4.9% → 0.5	12.1% → 0.0	13.3% → 2.8
	③ 10~15만원 미만	1.1% → 1.6	13.8% → 3.9	13.3% → 26.6
	④ 15~20만원 미만	1.6% → 0.0	10.3% → 23.5	11.1% → 19.6
	⑤ 20~30만원 미만	3.3% → 0.5	13.8% → 41.2	20.0% → 35.7
	⑥ 30만원 이상	2.1% → 1.1	8.6% → 23.5	11.1% → 6.3
	⑦ 모르겠음/무응답	69.9% → 88.5	25.9% → 5.9	0% → 6.3
임대보증금	① 1,000만원 미만	28.9% → 8.9	0.0% → 0.0	23.3% → 0
	② 1,000~2,000만원 미만	22.2% → 8.9	15.0% → 7.4	11.0% → 14.7
	③ 2,000~3,000만원 미만	33.3% → 13.3	45.0% → 11.1	16.4% → 12.6
	④ 3,000~4,000만원 미만	4.4% → 2.2	15.0% → 3.7	13.7% → 23.8
	⑤ 4,000~5,000만원 미만	4.4% → 0.0	10.0% → 51.9	6.8% → 2.8
	⑥ 5,000만원 이상	0.0% → 6.6	15.0% → 25.9	28.8% → 44.8
	⑦ 모르겠음/무응답	6.7 % → 60.0		0% → 1.4



표 11. 개별주택의 외부 환경 종합 평가점수 변화

문항	지구거주자			재입주자			신규입주자		
	현재주택	미래주택	차이	이전주택	현재주택	차이	이전주택	현재주택	차이
① 치안 여건	3.47	4.53	1.06	2.82	4.13	1.31	3.17	3.84	0.67
② 주차/교통시설	3.34	4.45	1.11	2.45	4.05	1.60	2.99	3.80	0.81
③ 자녀교육시설	3.29	4.25	0.96	3.01	3.78	0.77	3.13	3.56	0.43
④ 상업시설	3.35	4.46	1.11	3.03	3.99	0.96	3.48	3.73	0.25
⑤ 휴식시설	2.61	4.52	1.91	2.74	3.94	1.20	2.98	3.85	0.87
⑥ 주민복지시설	2.59	4.53	1.94	2.85	3.97	1.12	3.06	3.75	0.69
평균	3.11	4.46	1.35	2.82	3.98	1.16	3.13	3.76	0.63

유형태가 하향 이동한 것으로 나타났다. 신규입주자의 경우도 자가비율이 50.3%에서 21.8%로 감소하는데, 이는 준공지구의 5년 후 분양전환 공공임대주택의 공급을 선호한 결과로 해석된다. 즉, 기존의 노후한 자가주택에서 5년 후 분양전환이 가능한 양호한 주거환경의 5년공공임대주택으로 이주한 결과로 판단된다. 5년 공공임대주택은 대부분 임차인들이 5년 후 분양전환을 받게 되므로, 일시적인 점유형태의 하향으로도 해석할 수 있을 것이다.

주택구입비는 다른 항목에 비해 변화가 컸는데, 사업시행 이전지구 지구거주자와 재입주자들의 기존 주택구입비가 1억원 이하가 44.3%, 60.2%에서 사업완료 후 신규주택구입비는 재입주자는 2억 이상이 66.7%, 신규입주자는 2억 이상 70.0%로 상승한다. 그리고 주택구입 당시 주택구입용자액도 기존주택에 거주할때는 5천만원 이상이 재입주자가 0%, 신규입주자 11.1%에서 재입주자는 33.3%, 신규입주자는 40%로 각각 상승하였다. 임대보증금의 경우 5천만원 이상은 재입주자는 기존주택에 거주할 경우에는 15%에서 재입주후 25.9%로 임대보증금이 상승하였고 신규입주자는 28.8%에서 44.8%로 상승한 것으로 나타났다. 이는 기존주택에서 신규주택으로 이전하면서 수반되는 것으로 주택구입비와 용자액, 임대보증금 모두 비용 상승되는 것으로 해석될 수 있다.

주택월관리비를 보면 재입주자와 신규입주자 모두 상향이동하고 있음을 알 수 있는데, 재입주자의 경우 당초에는 20만원대에서 30만원대로, 신규입주자는 10만원에서 30만원까지 다양하게 분포하고 있어 일정부분 상향되는 것으로 보인다. 임대보증금의 경우도 신규입주자는 5천만원 이상이 가장 많은 비율을 보이고 재입주자는 4천만원대가 가장 많은 비율을 보이고 있다.

주거비용측면에서의 주거안정변화는 지구거주자, 재입주자, 신규입주자 모두 비용적 상승을 보여주었는데, 특히 주택구입비는 재입주자와 신규입주자의 비용상승이 크게 나타났다. 점유형태는 재입주자의 경우 자가비율(65.4%)이 가장 높긴 하지만 보증부월세 비중이 3.8%에서 34.6%로 상향되었고 신규입주자도 5년공공임대주택 입주가 많아 보증부월세 비

중이 75.4%로 가장 많은 것으로 나타났다.

#### 4.2.3 주거 외부환경 측면

표 11은 주거 외부환경 측면의 주거안정 변화를 정리한 것이다. 주거환경개선사업의 주택외부 주거환경측면에서는 지구거주자, 재입주자, 신규입주자 모두 점수가 상향되었다. 지구거주자의 미래주택에 대한 종합평가점수는 현재 3.11에서 미래 4.46으로 좀 더 나은 주거환경으로 이주를 계획하고 있는 것으로 나타났다. 재입주자도 이전주택의 외부환경점수가 2.82에서 3.98로 상승, 신규입주자도 3.16에서 3.76으로 높아졌다. 만족도가 많이 높아진 부문은 휴식시설과 주민복지시설, 자녀교육, 주차/교통시설이었고 특히 재입주자는 치안여건도 상당히 개선되었다. 이는 주거환경개선사업을 통해 단지내 필수적으로 신설되는 시설로 기존의 낙후된 주거환경에서 가장 많은 변화가 발생하는 부분이기도 하다. 정리하면 주거환경개선사업의 준공이후 주거의 외부환경에 대한 가장 큰 차이를 인식하는 부분은 주차/교통시설과 치안, 휴식시설, 주민복지시설로 당초 법에서 달성하고자 하는 주거환경개선의 공공성을 일정 정도 달성했음을 의미한다고 볼 수 있다.

주거환경개선사업의 준공 이후 거주자인 재입주자와 신규입주자의 주거안정이 이전거주자와 비교했을 때 유의한 차이를 보이는지 검증하였다(표 12 참조). 그 결과, 재입주자의 경우 주택면적과 방수는 증가하여 물리적 여건은 양호해지고 주거비용측면에서 비용증가, 주거외부환경은 양호해지는 형태를 보였다. 신규입주자는 주택의 물리적 여건인 주택면

표 12. 재입주자와 신규입주자 주거안정 t-검증 결과

구분	재입주자		신규입주자	
	계수	유의확률	계수	유의확률
주택면적	0.210	0.006	0.299	0.239
방수	0.165	0.445	0.356	0.781
주거비용	-0.08 (가옥주:-0.12, 세입자:0.05)	0.033 (가옥주:0.035, 세입자:0.035)	-0.26	0.000
외부환경	0.134	0.000	0.060	0.000

표 13. 신규입주자의 이전거주지의 공간적 범위 현황

E지구	이전거주 지역비율(%)	D지구	이전거주 지역비율(%)	F지구	이전거주 지역비율(%)
동일구	40	동일구	53.3	동일동	19.7
서구	23.75	수구	10.0	원주시	67.2
동구	6.25	남구	6.7	강원도	4.9
북구	18.75	양구	10.0	서울	1.6
광산구	7.5	동구	3.3	충북	1.6
전남	2.5	서구	6.7	대구	3.3
서울	1.25	경기도	3.3	경기도	1.6
소계	100	서울	6.7	소계	100.0
		소계	100.0		

적이나 방수의 변화는 차이가 없고 주거비용은 상승, 외부환경은 양호해지는 형태를 보였다. 두 유형 모두 주거비용의 증가를 보이고 있어 주거환경사업이 주거비용을 증가시킨다고 할 수 있다. 그러나 사업 후 주택의 물리적, 외부환경의 수준이 주거비용의 상승만큼 개선되는 것도 고려되어야 할 것이다.

#### 4.2.4 주거이동 변화

표 13은 신규입주자들의 이전거주지와 사업지구와의 인접 정도를 정리한 것이다. 사업지구가 위치한 해당구(區)와 시(市)를 살펴본 결과 E지구(광주소재), D지구(인천소재), F지구(원주소재) 모두 인접지역에서 가장 많이 이주한 것으로 나타났다. 사업지구와 동일구에서 이주한 비율은 E지구 40%, D지구 53.3%로 높게 나타났으며 사업지구의 해당시와 광역시를 벗어난 지역에서는 E지구 3.75%, D지구 10%, F지구 13.1% 임으로 미루어 주거환경개선사업은 주택시장에서 동일권역의 주택수요를 상당부분 충족시켜 주는 것이라 해석된다.

### 5. 결론

본 연구는 주거환경개선사업이 시행되면서 나타나는 여러 유형의 거주자 입장에서 주거안정 변화를 분석하였다. 주거환경개선사업 시행이전지구의 지구거주자와 준공이후의 재입주자, 신규입주자의 측면에서 다루었다. 그리고 주거안정은 개별 주택 내부의 물리적 환경 측면, 주거비용 측면, 개별 주택의 외부 주거환경 측면 등으로 구분하였다. 연구의 주요 결과는 다음과 같다. 첫째 주거환경개선사업 전·후 거주자인 지구거주자, 재입주자, 신규입주자들의 사회경제적 특성은 약간의 차이를 보이는데, 가장 큰 특징은 신규입주자는 가구 형태가 부부+자녀와 부부형태로 가장 많고 연령대는 다양하고 학력은 대졸이 가장 많았다. 그리고 지구거주자는 독신가구, 부부, 부모+자녀가구 형태가 많으며 70대이상 연령층이

상대적으로 많으며, 장애와 장기질병비율도 높고 월평균소득도 상대적으로 낮게 나타났다. 이를 보면 주거환경개선사업을 통해 거주자들의 구성형태가 바뀌는 것을 알 수 있다. 이를 종합해 보면 주거환경개선사업 이후 거주자들은 조금 더 젊은 층을 포함한 다양한 계층, 고학력, 무장애, 고소득 계층으로 세대교체가 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 그러나 가구구성과 직업 등의 변화는 크게 나타나지 않았다.

둘째, 주거환경개선사업에 대한 인식 중 만족도는 재입주자는 47.4%가 만족, 불만족은 28.1%이고, 신규입주자는 만족 58.5%, 불만족 5.4%로 차이가 크게 나타났다. 신규입주자는 불만족도가 낮지만 주거환경개선사업지구 내 당초 거주했던 재입주자의 불만족비율은 상당한데 이는 보상금액, 입주비용, 동네를 떠나야 한다는 점 때문으로 조사되었다. 그러나 재입주자와 신규입주자 모두 사업에 만족하는 이유로 “주거환경개선”과 “양질의 주택소유”를 선택한 것으로 미루어 만족의 정도는 차이가 있으나 주거환경개선사업의 당초 목적인 주택의 내·외부의 환경개선이라는 취지는 상당부분 이루어진 것이라 볼 수 있다.

셋째, 주거환경개선사업 전후의 거주자들, 즉 지구거주자, 재입주자, 신규입주자들의 주거안정에 미치는 영향은 주택내부의 물리적 환경과 주거외부환경은 양호해지나 전체적으로 주거비용은 상승하는 것으로 나타났다. 특히 준공 후 입주한 재입주자와 신규입주자의 이전거주지와 비교한 주거안정 변화의 유의성 검증결과 재입주자는 주택면적과 방수는 증가하여 물리적 여건은 양호해지고 주거비용측면에서 비용증가, 주거외부환경은 양호해지는 것으로 나타났다. 신규입주자는 주택의 물리적 여건인 주택면적이나 방수의 변화에는 차이가 없고, 주거비용은 상승, 외부환경은 양호해지는 경향을 보였다. 이를 보면 재입주자는 주택의 물리적환경과 주거외부환경의 질적 향상으로 주거비용이 증가한 반면 신규입주자는 비슷한 규모의 신규 주택으로 이주함에 따른 주거비용이 상승되고 있는 것으로 생각된다. 이외 신규입주자들의 주거이동을 추적한 결과 사업지구와 동일구에서 약 50% 가량이 이주한 것으로 나타나 주거환경개선사업이 인근지역 거주자를 대상으로 하는 주택공급에 상당부분 기여하고 있는 것으로 해석된다.

본 연구는 주거환경개선사업의 공공성 측면을 포괄적으로 다루고자 한 것으로, 사업지구내 기존거주자와 신규입주자들의 주거안정에 어떤 영향을 주는지를 분석한 연구로서 기존의 원주민 재정착연구보다 거주자 범위를 포괄적으로 분석하였다는 점에서 의미를 갖는다. 다만 추적조사의 한계로 사업 시행이전지구 거주자들 중에서 타지역으로 이주한 경우를 조사하지 못한 점과 이들을 포함한 주거환경개선사업의 주거안정 효과를 종합하지 못한 한계점을 갖는다.

## 참고문헌

1. 고혜진, 이근복, 황희연(2009), “농어촌주거환경개선사업의 시행결과에 대한 인식차이 분석: 청원군 공무원과 주민의 의견을 토대로”, 「농촌계획」, 16(3): 23~32.
2. 국가인권위원회(2005), 「개발사업지역 세입자 등 주거빈곤층 주거권 보장 개선방안을 위한 실태조사」.
3. 국토연구원(2005), 「주거환경개선사업의 원주민 재정착 제고방안 연구」.
4. 국토해양부(2010), 「도시 및 주거환경 정비사업 여행」.
5. 김윤이(2007), “개발사업지역 세입자 주거대책의 문제점 및 개선방안”, 「도시와 빈곤」, 85: 94~116.
6. 김윤이(2011), “주거취약계층 주거지원사업의 현황과 개선 방향”, 「도시와 빈곤」, 90: 61~80.
7. 김형배, 김혜천(2009), “주거환경개선사업지구에서의 원주민 현지 재정착 요인의 특성에 관한 기초연구”, 「지역개발연구」, 41(2): 55~67.
8. 김호철(2002), “주거환경개선사업의 사후평가에 관한 연구: 공동주택건설방식을 중심으로”, 「도시행정학보」, 15(1): 53~67.
9. 대한주택공사(2004), 「주거환경개선사업지구 주민의 주거안정 대책에 관한 연구」.
10. 대한국토도시계획학회(2013), 「3단계 주거환경개선사업의 새로운 패러다임 및 운영방안」, 국토교통부.
11. 박정은, 최병선(2004), “주거환경개선사업지구 지정기준항목에 관한 연구”, 「국토계획」, 39(1): 179~190.
12. 배웅규, 서수정, 이창호, 임정민(2009), “사회적 재정비를 위한 거점확산형 주거환경개선사업 도입방안 연구”, 「국토연구」, 60: 3~28.
13. 봉인식(2010), 「경기도 뉴타운 주거안정지수 개발연구」, 경기개발연구원.
14. 서울특별시(2007), 「뉴타운사업에 따른 원주민 재정착률 제고방안」.
15. 장영희, 박은철(2008), 「뉴타운사업의 단계적 시행방안 연구」.
16. 진미윤(2004), “주거환경개선사업지구의 주민민원 실태분석과 개선방안”, 「국토계획」, 39(4): 65~79.
17. 최광룡, 하규수(2012), “서울시 주거환경개선사업 정책의 실효성에 관한 연구: 수혜자와 공급자의 인식비교”, 「한국지역개발학회지」, 24(4): 169~184.
18. 한국토지주택공사(2010), 「도시재생사업업무편람」.
19. 한국토지주택공사(2010), 「주거환경개선사업 업무편람」.
20. 홍인옥(2002), “주거환경개선사업의 문제점과 개선방안 모색”, 「도시와 빈곤」, 57: 98~112.