산전 지역의 거점 확산형 주거환경개선사업에 대한 주민의견 조사

The Survey on Residents' Opinion of the Stronghold Diffusion Residential Environment Improvement Plan in San-Jun

김선중* 장희진**
Kim, Sun-Joong Jang, Hui-Jin

Abstract

The stronghold diffusion style method is resident participation style residential environment improvement plan that first of all, the general public constructs base facilities which the temporary occupancy public housings, commonness use facilities, roads, etc. And then with using the public housing of the stronghold sector, the resident oneself improves the house with independence or commonness. As a result induction of the voluntary participation of economic situation and the resident where the improvement will is reflected and introduction of versatile maintenance method through stronghold development with participation of the general public, this study tries to present the residential improvement method of diffusion style. San-Jun was selected in the subject of investigation area in stronghold diffusion style residential environmental improvement plan area. Investigation contents population register quality and quality of present house, the degree which is a house environmental improvement plan, about residential improvement the fact etc. Because unsatisfactorily in compliance with the deterioration and spatial narrow of the house, The above of half is an improvement intention. Hereafter residential improvement, According to the condition which is economic, residential improvement will change. The plan will be able to augment the economic enemy capability of the resident should grope and the residents oneself creates the environment will be able to improve the house. Also with creating, activating a resident organization, through autonomous decision-making process, the residential improvement could be advanced continuously.

주 요 어 : 주거환경개선사업, 거점 확산, 주민참여
Keywords : Residential environment improvement plan, The stronghold diffusion, resident participation

Ⅰ. 서론

1. 연구 배경 및 목적

우리나라는 1980년대부터 불량주택재개발 방식의 하나로 합동재개발사업을 통해 불량·노후주거지의 주거환경을 개선하고 주거의 질을 높이고자 하였다. 합동재개발사업은 주민의 주도적인 참여와 정부의 재정적인 투자 없이 민간업체를 통해 개발 한다는 점에서는 그 의미가 있으나, 그 과정 속에서 저소득주민과 세입자에 대한 주거대책에 대한 마련 없이 사업이 진행되고 민간업체의 지나친 사업성 위주의 개발로 인한 문제들이 제기되었다.

합동재개발방식의 문제점을 개선하고 신규주택의 공급과 주거환경의 개선만으로는 한계가 있는 저소득 주민과 세입자의 주거수준을 향상을 위해 "도시의 저소득주민 밀집지역의 주거환경개선을 위하여 필요한 사항을 정리함으로써 도시의 저소득주민의 복지증진과 도시환경개선에 이바지함"[1]을 목적으로 하여 1989년 주거환경개선사업이 도입되었다.

주거환경개선사업은 기반시설은 공공이 설치 하고 주민들이 정부로부터 자금을 지원받아 자유롭게 소유 주택을 신축 또는 개량하는 현지개량방식과 구역 내의 모든 토지 및 건물을 주택공사 등 공공기관이 전면 매수·철거한 후 공동주택을 건설하여 지역주민에게 우선 분양하는 공동주택건설방식 그리고 두 가지 방식을 혼합하여 추진하는 복합방식이 있다.[2]

하지만 주거환경개선사업이 저소득층의 주거안정을 위해 사업을 시행하고 있지만 많은 문제점을 가지고 있다.

*정회원, 울산대학교 주거환경학전공 교수
**정회원, 울산대학교 주거환경학전공 석사과정

1) 도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법. 1989년 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법이 제정, 1999년 시행기간을 연장했고 이후 2003년 7월 도시및주거환경기본법이 제정되면서 폐지되었다.

2) 대한주택공사(2005), "주거환경개선사업 업무편람", 8~10.

지역주민 중 세입자의 비율이 높은 경우가 많고 토지소유주 또한 영세하여 주택개량의 효과가 미흡하며 기반시설 정비효과 또한 감소하여 주택의 재노후화 문제를 초래하였고, 주민의 의견을 반영할 수 있는 기회가 적어 개발주체의 임의대로 사업을 진행하게 되는 문제와 함께 물리적 주택개량위주의 정비 사업에 따른 지역상권 및 경제력회복의 저하, 도로개설 위주의 사업추진으로 철거가옥의 증가와 문화, 복지, 서비스 등 사회적 기반시설 정비 부족으로 인한 정주환경개선효과 미흡이라는 부정적 측면이 나타났다. 이에 기존의 현지개량방식과 공동주택 건설 방식의 문제점을 최소화하는 새로운 주거환경개선 방식이 필요하다.

최근 도입되고 있는 거점확산형 주거환경개선사업[3]은 공공이 임시거주용 공동주택과 공동이용시설 및 도로 등 기반시설을 우선 건설하고, 주민은 거점구역의 공동주택을 이용하면서 주민스스로 단독 또는 공동으로 주택을 개량하는 '주민 참여형 주거환경개선사업'[4]이다. 이에 본 연구는 주민의 의사결정이 중요하므로 거점확산형 주거환경개선사업에 대한 주민들의 인식을 조사하고, 이를 통해 공공의 참여와 함께, 거주자의 경제적 상황 및 개량의지 등을 반영할 수 있도록 하여 주민의 자발적 참여를 유도하는 다각적 정비방식의 도입 및 거점개발을 통한 확산형 정비방식의 방향을 제시하고자 한다.

2. 연구 범위 및 방법

본 연구의 대상지는 2008년 국토해양부에서 거점확산형 주거환경개선사업 지구로 시범 선정된 울산시 중구 산전지구로 한다. 조사 대상은 지역 내에서 부재지주를 제외한 현재 거주 소유자는 전수조사를 하였으며 세입자는 응답가능 주민만 조사를 실시하였다. 조사방법은 조사원이 개별가구를 방문하여 구조화된 질문지를 통해 2008년 12월 29일부터 2009년 1월 15일까지 직접면접법을 통한 조사를 68가구 실시하였다. 조사내용은 인구학적 특성, 현 주택의 특성, 주거환경개선사업 인지 정도, 주택개량에 관한 사항 등으로 구체적인 조사 내용은 <표 1>과 같다. 조사 자료는 SPSS 12.0프로그램을 사용하여 분석하였다.

표 2. 설문조사 분석 내용

구 분	내 용
인구학적 특성	거주기간, 현거주지 거주 이유, 소유형태, 가구원 수, 가구 총 수입, 가구주 연령대
거주 환경 특성	주택의 유형, 주택의 주변 환경 만족도, 주택의 만족도
주거환경개선	주거환경개선사업의 인지도 및 인지 경로, 사업인지 정도
	사업추진관련정보 전달방식, 주거환경개선사업만족도, 주거환경개선사업 만족 이유
주택개량에 관한 사항	주택개량 참여 의사, 개량을 원할 경우 주택개량시기, 희망하는 개량방식, 세입자 주택개량 문제 및 가장 우선점

3) 건설교통부는 거점확산형 주거환경개선사업 시범사업 대상지로 12곳을 선정해 향후 3년간 국비 240억원 등 480억원을 지원하기로 했으며, 대상지는 경북 영주 관사골·상주 낙양, 전남 여수 미평·순천 금곡, 광주 동구 동명·남구 양림, 충남 태안 남문·서천 군사, 전북 전주 동산, 강원 강릉 홍제골말, 울산 중구 산전, 경남 진주 강남의 12개 시범 단지를 선정하였다.

4) 대한주택공사, "거점확산형 주거환경개선사업" 홍보 책자

II. 산전 사업지구의 특성

1. 위치

본 조사대상 지구는 울산시 중구 동동 304번지 일원으로 동측으로는 동천강과 북측의 태화강이 흐르고, 서측의 병영산성과 북측의 무룡산(452m)에 의해 구릉지형이다.

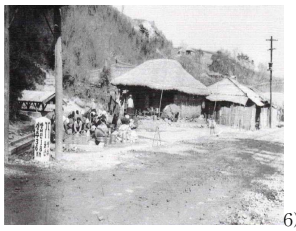
이 지역은 노후불량 주거가 밀집한 지역으로 기반시설이 열악하고 주변 개발지역보다 상대적으로 문화, 복지시설이 미비한 지역으로 거점확산형 계획을 통한 현행 주거환경정비사업의 한계를 극복 하고자 선정되었다.

2. 역사성

마을이 조성된 시기는 정확한 기록이 없으나, 주민들에 의하면 수 백년이 되었다고 하며 병영성 조성시기가 1417년인 것으로 보아 그 이후 조성된 것으로 추정한다. 조사결과 마을 주변에는 농경작지로 미나리와 부추를 키우는 밭이 둘러싸고 있었으며 멀리 북구 진장동까지 마을 영역이었다고 한다. 특히 산전을 관통하는 기능대로(구. 7번국도)는 1950년 한국 전쟁당시 중요한 군사도로였으며, 방어진, 강동, 경주, 대구 등지의 경북 방향으로 가는 중요한 산업도로가 우리 산전 마을 중심을 통과하고 있었다고 한다.(마을 주민 증언) 또한, 대상지역 내의 383번지에는 산전 샘이 있다. 산전 샘은 지난 67년간 병영산전 양수장 개발이후 물줄기가 고갈되어 방치되다 결국 85년께 땅에 파묻혀 기억 속으로 사라지는 것을 2001년 5월부터 산전샘 복원을 시작하여 2002년 5월 10일 산전샘 복원 준공식을 갖게 되었다.[5]

5) http://www.junggu.ulsan.kr-울산시 중구청 홈페이지

그림 2. 병영성터



6)

그림 2. 옛 산전샘

3. 물리적 특성

사업지구는 북측사업구역(동동 일원)과 남측구역(남외동)으로 구분되어 있으며, 필지 수는 북측 138필지, 남측 45필지, 도로 2필지이다. 총 면적은 40,000㎡이며, 사유지는 35,101㎡, 국·공유지는 4,899㎡이다. 총 건축물 수는 147개가 존재하고 있다. 지구 내 건물 노후도는 83년 이전 지어진 건물이 128호가 있으며, 83년 이후 지어진 건물이 19호가 있다. 건물 층수는 1-2층 건물이 131호, 3층 이상의 건물이 16호가 있다. 3층 이상의 건물은 2004년 이전에 건축된 건물이다. 다음은 조사대상지구의 현황이다<표 3참조>.

표 3. 조사대상지구의 현황

구 분		사 유 지		국 공유지		전체
소유자	면적(%)	35,101㎡ (158필지)		4,899㎡ (27필지)		40,000㎡ (185필지)
		87.7		12.3		100.0
구 분		대지	도로	답	기타	전체
지목별	필지(%)	114 (61.6)	26 (14.0)	19 (10.4)	26 (14.0)	185 (100.0)
구 분		1층	2층	3층이상		전체
층수별	호수(%)	100 (68.0)	31 (21.1)	16 (10.9)		147 (100.0)
구 분		1983년 이전		1983년 이후		전체
노후도	호수(%)	128 (87.1)		19 (12.9)		147 (100.0)

자료 : 울산광역시 중구청 토지공부조서

4. 제한점

본 조사지구의 개발 강점으로 주민 간 결속력이 매우 강하지만, 사적 제 320호 병영성 문화재 보호 구역으로 관리되고 있고, 2004년 이후 병영성 200m이내 주거지역에 포함되어 지상 2층, 높이 6.5m이하로만 건축 할 수 있기 때문에 문화재 보호 및 주변 역사경관을 보호하기 위해 문화재 주변의 현상 변경 시 마다 개별심의를 받아야만 한다.7) 또한 사업구역의 동측은 울산비행장으로 인해 고도제한을 받고 있다.

Ⅳ. 조사대상지구의 지역주민 의견조사 분석

1. 인구학적 특성

조사대상자 중 자가는 42가구(61.8%), 임차가구는 26가구(38.2%)로 이를 통해 소유자와 세입자로 나누어 분석을 하였다. 현 소유자의 절반이상(62.5%)이 20년 이상 거주하고 있으며, 거주하는 가장 큰 이유로 “예전부터 거주해 왔기 때문“이라는 응답이 17가구(41.5%)로 가장 많았다. 세입자의 경우 20년 미만 거주가 절반이상(72.0%)이 응답하였고, ”직장과의 거리가 가까워 거주한다.”는 응답이 8가구(30.8%)로 가장 많이 응답하였다. 이는 소유자의 경우는 대대로 현 지역에서 사는 주민이 많기 때문이고, 세입자는 주변의 공단에 근무하는 근로자가 많기 때문이다. 가구주의 연령대는 소유자는 50대(27.5%)와 60대(37.5%)의 비율이 높았다. 이는 20년 이상 대대로 거주하고 있는 주민이 많기 때문이다. 세입자는 40대(28.0%)의 비율이 높았다. 소유자의 가구총수입은 100~200만원미만인 가구가 13가구(37.1%)로 가장 많았다. 세입자의 경우 6가구(27.3%)가 50만원미만 이라고 응답하였다. 그러나 특이한 점은 200~400만원 미만이라는 가구 또한 6가구(27.3%)가 응답하였다. 이는 세입자가구 중 구역 내에서 사업(식당, 콩나물공장 등)을 운영하는 가구가 포함되어 있기 때문이다. 가구 평균 가구원 수는 2.6명이고 가구 평균 월 수입은 269만원이다<표 4, 5, 6참조>.

표 4. 인구학적 특성 N=68

구 분		빈 도	퍼센트(%)
소유형태	자가	42	61.8
	임차가구	26	38.2
	계	68	100.0

표 5. 사회인구학정 특성* f(%)

구 분		소유자 (N=42)		세입자 (N=26)	
가구주연령	30대	3	(7.5)	4	(16.0)
	40대	2	(5.0)	7	(28.0)
	50대	11	(27.5)	5	(20.0)
	60대	15	(37.5)	5	(20.0)
	70대	7	(17.5)	3	(12.0)
	80대	2	(5.0)	1	(4.0)
	계	40	(100.0)	25	(100.0)
가구총수입	50만원 미만	8	(22.9)	6	(27.2)
	50~100만원 미만	3	(8.6)	2	(9.1)
	100~200만원 미만	13	(37.1)	5	(22.8)
	200~400만원 미만	5	(14.3)	6	(27.3)
	400만원 이상	6	(17.1)	3	(13.6)
	계	35	(100.0)	22	(100.0)
가구원수(명)	1	3	(7.5)	8	(30.8)
	2	16	(40.0)	8	(30.8)
	3	8	(20.0)	8	(30.8)
	4	8	(20.0)	2	(7.7)
	5	5	(12.5)	0	(0.0)
	계	40	(100.0)	26	(100.0)

* 무응답 제외로 실제 사례수와 일치하지 않음

6) 울산시(2003), 「사진으로 보는 울산의 발전사」

7) 울산 병영성의 문화재 허가처리기준
현재 산전 지구는 병영성 성곽주변 주거지역으로 지상2층, 건물높이 6.5m (인접성곽 평균높이 기준)이하, 지하굴착 금지, 지붕-경사형 또는 한식기와형으로 건축해야 한다.
임만택(2005), 건축문화재의 과학적 복원 및 보존관리방법, 건축, 제 49권 12호, 89-92.

표 6. 거주특성*　　f(%)

구 분		소유자 (N=42)		세입자 (N=26)	
거주 기간	20년 미만	13	(37.5)	18	(2.0)
	20년 이상	27	(62.5)	7	(28.0)
	계	40	(100.0)	25	(100.0)
현 주거지 거주 이유	주거비가 저렴	4	(9.8)	3	(11.5)
	직장과의 거리가 가까워서	10	(24.4)	8	(30.8)
	자녀교육 때문에	1	(2.4)	0	(0.0)
	교통이 편리해서	1	(2.4)	0	(0.0)
	친인척이 거주	2	(4.9)	1	(3.8)
	예전부터 거주	17	(41.5)	3	(11.5)
	주민 이웃 관계	0	(0.0)	1	(3.8)
	기타	6	(14.6)	10	(38.5)
	계	41	(100.0)	26	(100.0)

* 무응답 제외로 실제 사례수와 일치하지 않음

2. 거주환경특성

현 대상지의 주택 유형은 소유자는 단독주택과 점포주택이 각각 20가구(29.9%)와 16가구(23.9%)로 절반가량을 차지하고 있다. 세입자는 다가구용 단독주택과 점포주택 등 복합용도 주택이 각각 7가구(28.0%)와 6가구(24.0)로 절반가량 응답하였다. 현 주택의 만족도는 소유자, 세입자 모두 절반이상(53.6%, 74.0%)이 보통이하의 수준이었으며, 불만족한 이유는 건물노후화, 공간 협소 그리고 도로소음 및 공항소음으로 나타났다. 주택의 주변 환경에 대해서도 소유자와 세입자 모두 절반이상(78.0%, 72%)이 보통이하의 수준으로 응답하였고, 도로가 좁다는 이유가 가장 큰 불만으로 나타내었다<표 7참조>.

표 7. 거주환경특성*　　f(%)

구 분		소유자(N=42)		세입자(N=26)	
주택 유형	단독주택	16	(38.1)	4	(16.0)
	다가구용 단독주택	10	(23.8)	7	(28.0)
	다세대 및 연립주택	3	(7.1)	1	(4.0)
	다가구주택	1	(2.4)	4	(16.0)
	비거주용 건물 내 주택	2	(4.8)	3	(12.0)
	점포주택등 복합용도 주택	10	(23.8)	6	(24.0)
	계	42	(100.0)	25	(100.0)
주택만족도	대단히 만족	1	(2.4)	0	(0.0)
	만족	18	(43.9)	7	(26.9)
	보통	5	(12.2)	11	(42.3)
	불만족	11	(26.8)	5	(19.2)
	대단히 불만족	6	(14.6)	3	(11.5)
	계	41	(100.0)	26	(100.0)
주변 환경 만족도	대단히 만족	0	(0.0)	0	(0.0)
	만족	9	(22.0)	7	(28.0)
	보통	5	(12.2)	4	(16.0)
	불만족	19	(46.3)	10	(40.0)
	대단히 불만족	8	(19.5)	4	(16.0)
	계	41	(100.0)	25	(100.0)

* 무응답 제외로 실제 사례수와 일치하지 않음

3. 주거환경개선사업인지 정도

현 주거환경개선사업에 대해서는 소유자는 절반이상(60.0%)이 인지하고 있고, 세입자는 반대로 절반이상(72.0%)이 모른다고 응답하였다. 잘 알고 있는 경우의 인지 경로는 “신문방송 등 언론을 통해 안다“는 응답이 소유자와 세입자 각각 8가구, 6가구(32.0%, 75.0%)로 가장 많았다. 사업 관련 정보는 소유자는 시군구 담당공무원을 통하여 전달 받았으면 한다(38.1%)는 응답이 가장 많았고, 세입자는 ”인터넷이나 우편 등 문서를 통해 전달 받기 원한다.”(33.3%)고 가장 많이 응답하였다. 현 주거환경개선사업의 만족도는 소유자와 세입자 모두 절반이상(52.5%, 56.0%)이 마을의 주거환경이 개선될 것이라 생각하여 현 사업에 대해 만족하였다<표 8참조>.

표 8. 주거환경개선사업인지 정도*　　f(%)

구 분		소유자(N=42)		세입자(N=26)	
주거환경개선사업인지도	잘 알고 있다.	6	(15.0)	0	(0.0)
	대충알고 있다.	18	(45.0)	7	(28.0)
	잘 모른다.	4	(10.0)	5	(20.0)
	전혀 모른다.	12	(30.0)	13	(52.0)
	계	40	(100.0)	25	(100.0)
인지경로**	신문방송 등 언론을 통해	8	(32.0)	6	(75.0)
	이웃 주민을 통해	5	(20.0)	1	(12.5)
	시군구 담당 공무원을 통해	3	(12.0)	0	(0.0)
	부동산중개업소 통해	1	(4.0)	0	(0.0)
	사업설명회를 통해	3	(12.0)	0	(0.0)
	기타	5	(20.0)	1	(12.5)
	계	25	(100.0)	8	(100.0)
주거환경개선사업전달방식	주민모임을 통해	4	(10.3)	1	(4.2)
	이웃 주민을 통해	1	(2.6)	1	(4.2)
	시군구 담당 공무원을 통해	19	(48.7)	5	(20.8)
	인터넷이나 문서를 통해	5	(12.8)	8	(33.3)
	기타	10	(25.6)	9	(37.5)
	계	39	(100.0)	24	(100.0)
사업만족도	만족 한다.	21	(52.5)	14	(56.0)
	그저 그렇다.	7	(17.5)	4	(16.0)
	물만족 한다.	7	(17.5)	1	(4.0)
	모르겠다.	5	(12.5)	6	(24.0)
	계	40	(100.0)	25	(100.0)

* 무응답 제외로 실제 사례수와 일치하지 않음
** 잘 알고 있다 에 응답한 경우

4. 주택개량에 관한 사항

개량의지는 현재 거주 소유자 42가구를 대상으로 조사하였다. 현 거주 소유자 42가구 중에서 14가구(33.3%)가 적극적으로 의사표현을 하였고 8가구(19.0%)가 향후 경제적 여건을 고려하여 결정하겠다고 응답을 하였다. 개량의

사가 있는 경우 주택개량의 시기는 정비 후 1년 이내가 13가구(65.0%)로 가장 많이 원하였고, 희망하는 개량방식은 기존주택 철거 후 단독 또는 합필하여 공동으로 신축하는 방식을 10가구(52.6%)가 원하였다. 개량 시 임대아파트 필요여부에서는 절반이상(62.1%)이 필요하다고 응답하였고, 개량 임시거처는 "산전 지역 내 건설한 임시거주용 공동주택에 거주하겠다."는 응답이 11가구(33.3%)로 가장 많이 응답하였다<표 9참조>.

세입자의 경우 개량 시 임대아파트 필요여부에서는 절반이상(68.4%)이 필요하다고 응답하였고, 개량 임시거처는 "산전 지역 내 건설한 임시거주용 공동주택에 거주하겠다."는 응답이 8가구(40.0%)로 가장 많이 응답하였다. 주택이 개량될 경우 세입자의 거처문제는 "지구 내의 다른 주택으로 이주 하겠다."와 "잘 모르겠다."는 응답이 각각 6가구(25.0%)로 가장 많이 응답하였다. 이는 산전지역이 주변 보다 집 값이 상대적으로 저렴하기 때문이며 또한, "잘 모르겠다."는 응답은 세입자들이 주거환경개선 사업에 대해 인지를 못하고 있기 때문이다<표 10참조>.

표 9. 주택개량에 관한 사항, 소유자 N=42*

구 분		빈 도	퍼센트(%)
개량 참여 의사	있다	14	(33.3)
	없다	20	(47.7)
	미결정**	8	(19.0)
	계	42	(100.0)
주택 개량 시기***	정비 후 1년 이내	13	(65.0)
	정비 후 3년 이내	2	(10.0)
	기타	5	(25.0)
	계	20	(100.0)
희망하는 개량 방식	내부시설의전면수리	3	(15.0)
	증축 및 부분 개보수	2	(10.0)
	기존주택 전면철거 후 단독으로 신축	6	(30.0)
	기존주택 전면철거 합필하여 공동 신축	5	(25.0)
	기존주택 전면철거 필지 분할 단독 신축	1	(5.0)
	기타	3	(15.0)
	계	20	(100.0)
임대 아파트 필요 여부	대단히 필요함	9	(24.3)
	필요함	14	(37.8)
	보통	1	(2.7)
	필요하지 않음	11	(29.7)
	전혀 필요하지 않음	2	(5.4)
	계	37	(100.0)
개량 시 임시거처	친척집	8	(24.2)
	주변 이웃집(전세)	3	(9.2)
	산전지역내 건설한 임시거주용 공동주택	11	(33.3)
	기타	11	(33.3)
	계	33	(100.0)

* 무응답 제외로 실제 사례수와 일치하지 않음
** 향후 경제적인 여건을 고려한 결정
*** 개량을 원할 경우

표 10. 주택개량에 관한 사항, 세입자 N=26*

구 분		빈도	퍼센트(%)
개량 시 임대아파트 필요여부	대단히 필요함	2	(10.5)
	필요함	11	(57.9)
	보통	2	(10.5)
	필요하지 않음	3	(15.8)
	전혀 필요하지 않음	1	(5.3)
	계	19	(100.0)
개량 시 임시거처	친척집	2	(10.0)
	주변 이웃집(전세)	0	(0.0)
	지역 내 임시거주용 공동 주택	8	(40.0)
	기타	10	(50.0)
	계	20	(100.0)
세입자 주택개량 될 경우 대처	지구 내 다른 주택 이주	6	(25.0)
	지구 외 다른 주택 이주	2	(8.3)
	인근 주택에 거주 공사 완료 후 현재 주택이주	2	(8.3)
	잘 모르겠다.	6	(25.0)
	기타	8	(33.4)
	계	24	(100.0)
세입자 주택개량시 가장 우선점	전, 월세의 상승분에 대한 보조가 필요	9	(40.9)
	다른 곳으로 전,월세 알선이 필요	6	(27.3)
	이주시설이 필요하다.	2	(9.1)
	기타	5	(22.7)
	계	22	(100.0)

* 무응답 제외로 실제 사례수와 일치하지 않음
** 향후 경제적인 여건을 고려한 결정

Ⅴ. 결론

과거의 합동재개발사업이나 현재의 현지개량방식의 주거환경개선사업 모두 도시의 불량노후주택을 개선하고 저소득층의 주거안정을 위해 시행되어 왔지만, 지나친 사업성 위주의 개발로 인해 세입자나 저소득 주민들에 대한 주거 대책의 마련은 없었다. 또한 세입자의 비율이 높고 영세한 토지소유주가 많아 주택개량의 효과가 미비하여 정비효과의 감소와 주택의 재노후화 문제를 초래하였다. 이에 최근 거점확산형 주거환경개선사업을 도입하여 공공이 임시거주용 공동주택과 공동이용시설 및 도로 등 기반시설을 우선 건설하고, 주민은 거점구역의 공동주택을 이용하면서 주민스스로 단독 또는 공동으로 주택을 개량하는 주민 참여형 주거환경개선사업을 도입하였다.

이에 조사결과를 바탕으로 거점확산형 주거환경개선사업에 대한 주민들의 인식의 조사 및 거주자의 경제적 상황 및 개량의지 등을 반영할 수 있도록 산전지구의 거점확산형 주거환경개선사업의 방향을 확인하였다.

첫째, 소유자의 경우 20년 이상 거주하고 있는 주민이 많아 주민들 간의 결속력이 강하며 마을에 대한 애향심이 좋은 편이다. 세입자들 또한 저렴한 임대료로 인해 지속적으로 거주를 희망하였다.

둘째, 가구 평균 총 수입은 269만원 이지만 소득의 편차가 큰 편이며, 주민의 연령대가 50~60대가 많아 고정적인 수입은 주거 임대 수입으로 생활하는 가구가 많았다.

셋째, 주택의 만족도나 주택 주변 환경에 대한 만족도는 인근의 울산공항과 마을을 관통하는 도로로 인한 소음 문제, 마을 내부의 소방도로의 부재 등으로 불만족하였다.

넷째, 주거환경개선사업에 대하여 소유자의 경우는 절반이상이 인지하고 있지만, 세입자는 절반이하가 인지하지 못하고 있다. 현 사업지구의 주거환경개선사업에 대하여 소유자, 세입자 모두 언론 방송 또는 이웃주민을 통해 인지하고 있으며, 소유자는 사업관련 정보 전달방식은 "시군구 담당공무원을 통하여 전달 받았으면 한다."는 방식이 높아 공공으로부터 객관적인 정보를 전달 받길 원하였다. 세입자는 "인터넷이나 우편 등 문서를 통해"전달받길 원하였다.

다섯째, 개량의사는 개량의 가능성이 있는 현 거주 소유자 42명을 대상으로 하였고, 22가구가 개량에 대한 의사를 표현 하였다. 개량 방식으로 정비 후 1년 이내, 기존주택 전면철거 후 단독으로 신축을 하겠다는 응답이 많았다. 이는 현재 주택에 대한 불만족과 합필 시의 권리관계 조정에 대한 문제를 나타내고 있다. 세입자는 주택이 개량될 시 거주할 수 임시거처가 필요하며, 저렴한 임대료로 인해 지구 내의 다른 주택으로 이주하길 희망하였다.

다섯 가지의 결과를 종합하면,

첫째, 현 사업의 진행과 관련해서 지역 주민의 애향심과 결속력을 통해 주민 조직을 조성 및 활성화하여 주민 스스로, 자율적인 의사 결정 과정을 거쳐 지속적으로 주택개량이 진행 될 수 있게 한다.

둘째, 지역의 사회·경제적 측면에서 현 지역의 주택의 노후화와 공간 협소 등과 인근의 공항과 도로로 인한 소음문제로 주택과 주변 환경에 대한 불만족으로 인해 절반이상이 개량의사가 있지만, "향후 경제적인 여건을 고려하여 결정하겠다."라는 응답도 있어 지역의 경제적인 상태에 따라 주택의 개량의사가 달라질 것으로 보인다.

셋째, 세입자에 대한 대책으로 주변지역보다 저렴한 임대료로 인해 거주하는 주민이 많기 때문에, 지역 내의 임대주택을 만들어 거주할 수 있게 하며, 사업이후에도 임대료 상승에 대한 부분도 고려하여 세입자의 재정착도 유도 시켜야 한다.

이와 함께 주민의 경제적 능력을 증대시킬 수 있는 방안을 모색하여 주민들 스스로 주택을 개량할 수 있는 환경을 조성한다.

참고문헌

1. 권영덕(2001), 주거환경개선사업에 대한 평가와 개선 방향 (1), 도시문제 제 36권 388호, 33-42.
2. 김영준(2001), 주거환경개선사업에 대한 평가와 개선방향(2), 도시문제 제 36권 388호, 43-56.
3. 대한주택공사(2005), 주거환경개선사업 업무편람, 8~10.
4. 배웅규, 서수정, 이창호, 김철영(2008), 밀집시가지 현지개량 방식 주거환경개선사업지구의 유형화 및 정비방향 연구, 대한건축학회논문집 계획계 제 24권 9호, 209-220.
5. 이영석(1997), 현지개량사업의 주민의식과 사업효과 연구, 산업기술연구 제 9권, 191-212.
6. 이창호, 배웅규(2008), 거점확산형 주거환경개선 시범사업 운영방안, 주택도시연구 도시정보 320호, 18-33.
7. 임만택(2005), 건축문화재의 과학적 복원 및 보존관리방법, 건축, 제 49권 12호, 89-92.