

해비타트 주택 거주자의 주거만족도[†]

A study on the Resident's Satisfaction in Habitat Housing

김선중*

Kim, Sun Joong

한주연**

Han, Joo Yeon

Abstract

The purpose of this study is to investigate residents' opinions about Habitat Housing. It is also aimed to influence the future directions of Habitat Housing, by understanding the contents of residents' satisfaction and need of houses and surroundings. Direct interview and questionnaire methods were used for the survey of residents in housing complexes - 24 households in Kwang-yang and 47 households in Asan. SPSS 10.0 program was used for a statistical analysis. Residents are generally satisfied with the surroundings of housing sites, and with the interior spaces of houses. However, dissatisfactions were surveyed of community facilities, site planning, outdoor space, maintenance system, and veranda design of housing units. This result might be helpful to provide planning and design guidelines for the future Habitat Housing.

Keyword: 해비타트 주택, 주거만족, 관리만족, 주요구

I. 서 론

1. 문제제기 및 연구목적

해비타트(Habitat for Humanity)는 국제적인 기독교 비영리 민간단체로서 개인, 기업, 교회 등과 협력하여 저소득층 무주택 영세민에게 인종이나 종교를 초월하여 안락하고 소박하고 저렴한 집을 제공함으로써 빈민주택 문제를 해결하고자 설립되었다. 1976년 미국의 밀러드 풀러 부부에 의해 시작되어 2001년까지 79개국에 약 115,000세대 이상의 주택을 지어왔다(밀러드 풀러, 2001).

한국 해비타트는 1980년대 후반에 우리 나라에 도입되어 1994년 의정부에 3가구를 짓는 것으로 사랑의 집 짓기를 시작하였다. 이후 태백(1996), 진주(1997), 서울(1997), 대구(1999), 천안/아산(2000), 수원/용인/오산(2000), 군산(2001), 괴주(2001)의 9개 지역에 차례로 저희를 구성하여, 현재 각 저희를 중심으로 주택을 건설하고 있다. 2000년과 2001년에는 단기 건축사업으로 광양과 아산에 주택단지를 건설하여 2001년 현재 국내에만 250채 이상의 주택이 이미 건설되었거나 건설 중에 있다.

2001 지미카터워크프로젝트(Jimmy Carter Work Project)로 해비타트가 국내에 알려지기 시작하면서 무주택 서민을 위한 해비타트 주택 건설사업이 활발해지고, 자원봉사자들의 수도 급격히 증가하게 되었다. 이로 인해, 앞으로 건설될 해비타트 주택에 대한 관심 또한 증대되고 있으며, 입주자 및 입주예정자들의 요구사항도 더불어 증가하고 있다. 하지만 현재의 시스템에서는 설계, 건설, 기술, 자재 등 여러 분야에서 후원을 받아 자원봉사를 통해 이루어지기 때문에 입지선정이나 주택 계획과정에 입주자들이 참가하거나, 주택에 대한 입주자들의 요구사항을 반영하지 못하고 있는 실정이다.

해비타트 주택 입주자들은 저소득층이다주!). 저소득층이란 노동할 능력과 의지는 있지만 사회구조적 모순 때문에 항상 고용불안 등 생존권에 고통을 받는 계층들로서 대체로 일용건설노동자, 노점상, 영세업자노동자, 파출부 등에 종사하는 사람들이라 말할 수 있다. 도시 저소득층의 주거안정문제는 생존의 문제이며 사회존립의 문제이다(조교훈, 1995). 따라서, 저소득층이 자력으로 열악한 주거환경을 개선하고 주택을 건설하는 데에는 한계가 있으므로 해비타트 운동을 통한 주택공급은 의미있는 일이라 할 수 있으며, 또한 저소득층의 주거환경을 개선하기 위해서 입주자들의 특성과, 그들의 요구사항, 생활상을 반영한 입지선정, 입주자 선정기준, 주택계획이 필요한 시점이라고 하겠다.

본 연구에서는 이미 건설된 해비타트 주택을 대상으

*정회원, 울산대학교 주거환경학과 교수, 이학박사

**정회원, 울산대학교 주거환경학과 석사과정

[†]해비타트 주택 및 해비타트 사업에 관한 자세한 내용은 <한주연·김선중(2001). 해비타트 주택에 대한 거주자의 의견. 한국주거학회 학술발표논문집 제12권 p.105-112> 참조.

본 논문은 울산대학교 대학 연구비로 수행하였음.

로 해비타트 주택에 대한 입주자의 의견을 조사하고, 해비타트 주택과 주변환경에 대한 입주자의 만족도와 요구도를 파악하여 앞으로 건설될 해비타트 주택사업에 반영하고자 함을 목적으로 한다.

2. 연구내용

구체적인 연구내용은 다음과 같다.

첫째, 조사대상 단지의 위치 및 입지조건을 살펴본다.

둘째, 입주자들이 느끼고 있는 해비타트에 대한 실태 및 문제점을 지적한다.

셋째, 해비타트 주택에 대한 입주자들의 전반적인 만족도를 파악한다.

넷째, 해비타트 주택에 대한 입주자들의 요구도를 파악한다.

이를 통해 해비타트 주택에 대한 전반적인 평가와 함께, 앞으로 건설될 해비타트 주택계획에 대한 기초자료를 제시하고자 한다.

II. 이론적 배경

1. 해비타트 주택 및 JCWP

해비타트 주택은 각 국가별 주택양식에 따라 다양하다. JCWP 2001 한국 해비타트 주택은 수용시설이 아닌, 일반가정을 위한 16평 연립형 2층 4세대 다가구 주택이다. 해비타트 입주가정은 총 500시간 이상 건축현장노동에 참여해야 하고 최소한의 건축비를 장기 무이자로 상환할 수 있는 자립의지를 가진 무주택 저소득층이어야 한다(밀러드 풀러, 2001).

지미카터특별건축사업(Jimmy Carter Work Project, JCWP)은 국제 해비타트의 주택 프로젝트 가운데 가장 지명도가 높은 프로젝트로서 매년 지미 카터 전 미국 대통령을 비롯하여 세계 각국에서 참여하는 자원봉사자들이, 일주일간 무주택 서민가정을 위해 주택을 건설하는 사업이다. 해비타트 25주년을 기념하는 JCWP 2001은 2001년 8월 5일부터 11일까지 한국 6개 지역(아산, 태백, 진주, 군산, 경산, 파주)에서 열렸다. 이 행사에는 지미 카터 전 미국 대통령, 필리핀 코라손 아키노 전 대통령을 포함하여 국내외 9,000여 명의 자원봉사자들이 참여하였다. JCWP 2001은 한국의 무주택 서민 160가정에게 사랑의 보금자리를 마련해주는 동시에 국내 및 아시아 지역에 해비타트 운동을 널리 알리는 계기가 되었다(밀러드 풀러, 2001).

2. 저소득층의 특성

서명숙(1997)의 연구에 의하면 현재까지 저소득층을 위한 주거계획에 있어서 그들이 갖고 있는 주거환경에

대한 가치나 요구, 열망, 규범 등을 거의 무시되어 왔으며, 또한 저소득층이 주거에 대한 가치·의식이 명확하지 않거나 다른 계층과는 판이하게 다른 신호나 규범을 가졌다는 점에서 연구의 어려움이 있다고 하였다. 또한 최병숙(1984)은 저소득층의 주거욕구는 다른 계층과는 다르다고 하였으며, 그들 나름의 생활습관, 의식구조, 이웃관계 등을 가지고 있다고 하였다.

3. 주거환경

주거환경이란 넓은 의미로는 인간의 주생활을 영위하게 할 수 있는 경제, 사회, 물리적 조건들을 포함한 유·무형의 외부적 조건이라 하고 좁은 의미로는 주택 그 자체 또는 주택의 내·외부에 관련된 여러 조건이라 할 수 있으며, 주거환경의 공간적 범위는 주택, 균린환경, 지역환경으로 분류할 수 있다(윤정숙, 1995).

일반적으로 주거환경평가는 거주후평가 방법으로 많이 사용된다(김미정 외, 2000). 서명숙(1990)의 연구에서는 현재 주거환경에 대한 평가를 주거적정성, 경제성, 편리성, 건강·위생성, 교육환경·입지성, 사회성, 개성·심미성, 안전성의 8가지 범주로 평가하였고, 안상엽·조용준(1996)의 연구에서는 교육시설, 구매·서비스시설, 의료시설, 공공시설물, 공원 및 광장, 도로 및 진입로, 주변환경, 지역 전체의 경관, 지역 관심도, 주택과 주택지에 대한 애착, 정주의향 등 12개 항목으로 평가하였다. 또한, 김미정(2000)의 연구에서는 주거환경을 평가하기 위해 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성의 네가지 개념을 이용하였다.

4. 주거만족도

주거환경에 대한 거주자의 만족정도는 주거환경의 질을 평가하는 중요한 기준이 된다. 주거만족도에 대한 연구는 주거환경 특성에 대해 직접적이고 신뢰성 있는 평가를 가능하게 하며 전체 주거환경의 질을 총체적으로 평가할 수 있는 포괄성 있는 평가라는 점에서 매우 이상적인 측정방법이라고 할 수 있다(조성명, 1996). 주거만족도란 거주자의 욕구를 얼마나 만족하는지에 달려 있으며, 이를 통해 주택의 물리적, 사회적, 행태적 측면을 평가할 수 있다(신기수, 1997 ; 조성명, 1996).

주거환경을 4가지 측면으로 본 김미정(2000)의 연구의 결과를 살펴보면, 안전성 측면에서 범죄불안과 사고불안이 높다고 하였고, 보건성 측면에서는 공해정도, 위생설비, 수도설비에서는 불만족하였으나 청소상태, 하수도배수상태에 대해서 만족하는 것으로 조사되었다. 편리성 측면에서는 일용품 구매, 교육시설, 교통수단 이용, 주차장 항목 모두 불만족하였고, 쾌적성 측면에서는 조망 항목만이 만족하며 조경, 단지내 휴게시설, 외관 등

의 항목에서는 대체로 불만인 것으로 조사되었다.

따라서, 주거만족도의 측정을 통해 해비타트 주택 거주자는 과연 해비타트 주택에 대해 얼마만큼 만족하고 있는지, 불만사항은 무엇인지를 살펴보고, 주거요구를 알아보아 차후 해비타트 주택 설계시에 반영하고자 한다.

III. 연구방법 및 절차

1. 조사대상

1) 조사대상

본 연구는 해비타트 주택 거주자의 주거만족도를 알아보기 위해 1994년 이후 한국 해비타트(공익법인 한국 사랑의집짓기운동연합회)에서 공급한 주택 중에서 단기 건축사업으로 지어졌으며 단지를 이루고 있는 광양(2000) 34세대와 아산(2001) 80세대의 거주자를 대상으로 하였다¹⁾.

입주하여 살고 있는 전세대를 대상으로 구조화된 설문지를 이용하여 면접을 시도하였으나 조사에 응해준 광양 24세대, 아산 47세대 총 71세대를 분석대상으로 하였다.

2) 조사대상지의 특성

조사대상지의 지리적 특성을 살펴보면, 우선 광양은 전라남도와 경상남도의 경계인 섬진강변에 위치하고, 하동에서 광양으로 8.0 m 국도변 경사지대에 위치해 있으며, 대지 북측에는 기존 취락지인 원동마을이 있다. 섬진강을 사이에 두고 하동시와 근접해 있어 생필품을 구입하나, 비교적 먼 순천이나 진주시내에서 병원이나 공공시설을 이용하여 불편하다.

아산의 특성으로는 우선, 천안/아산 지회에는 지역 주

민의 27%가 집이 없다는 특성이 있다. 지리적 특성으로는 21번 국도에서 35 m 떨어진 곳에 위치하고, 자동차로 5분 거리에 초등학교가 있으며, 온양시내, 천안시내와 30분 이상 떨어진 곳에 위치해 있어서 기본 생활시설이용이 불편한 실정이었다.

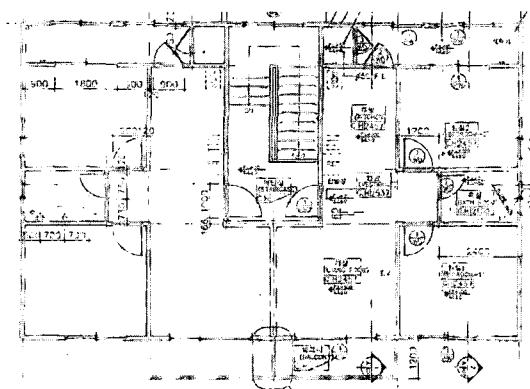


그림 2. 아산 평면도

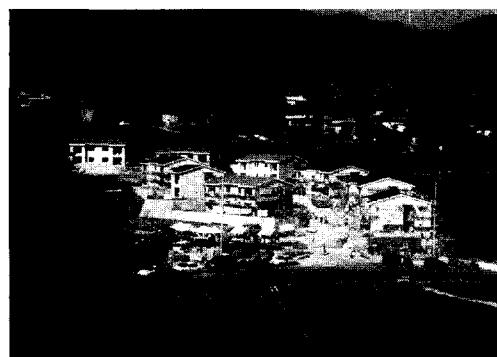


그림 3. 광양 전경

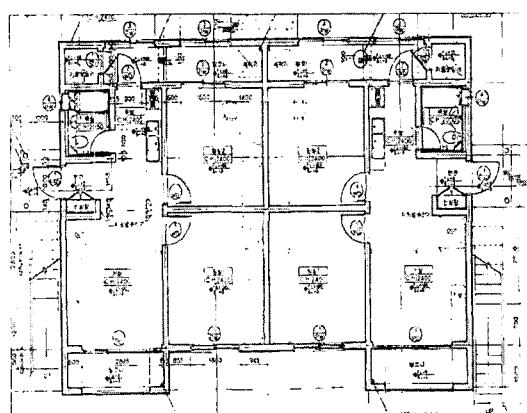


그림 1. 광양 평면도

1) 조사대상 단지의 자세한 특징은 한주연(2001) 참조



그림 4. 아산 전경

표 1. 설문지 문항 구성

항목		내용	
거주자 특성	인구 특성	성별, 연령, 학력, 직업, 소득원수, 수입, 생활비, 주거비, 저축액	
	거주 특성	이전 주택	주택유형, 소유형태, 주택규모, 거주위치
		현주택	거주기간, 희망거주년수
주거만족도	거주	주택전반, 단지위치, 이웃관계, 이웃소개	
	주거 환경	생활시설 이용 만족, 심리적 단지환경 만족, 물리적 단지환경 만족	
	실내 환경	열환경, 빛환경, 음환경, 환기, 조망, 프라이버시	
	평면	내부특성 및 각 실의 크기, 위치, 시설	
	관리	주택의 관리만족도 및 하자 발생	
주요구		생활시설 요구, 내부공간 요구, 외부공간 요구, 개조 요구,	

2. 조사도구

본 연구를 위해 작성된 조사도구의 특성은 다음과 같다(표 1 참조).

설문지는 거주자특성, 주거만족도, 주거요구로 나누어지는데 각 항목은 세부 평가요소로 구성되어 있으며, 조사대상이 저소득층이므로 응답의 용이함을 고려하여 3점 리커트 척도로 측정하였다.

3. 조사절차 및 분석방법

문현고찰을 통해 작성한 구조화된 설문지를 가지고 2001년 10월 12일부터 18일까지 현장을 방문하여 조사 대상자들과 직접 면접법에 의한 설문조사를 실시하였으며, 사진촬영을 병행하였다. 회수된 설문지는 SPSS 10.0 을 이용하여 빈도, 백분율, 평균을 구하였다.

IV. 결과 및 논의

1. 조사대상 가구의 일반적인 특성

조사대상 가구의 일반적인 특성으로는 사회·인구학적 특성과 경제적 특성을 조사하였다. 일반적인 특성을 조사할 때 응답의 수가 낮게 나타났는데 이는 조사대상이 금전적인 부분이나 신분에 대한 응답을 꺼려하여 생긴 결측값이었으며, 또한 아산과 광양 두 지역간의 차이는 뚜렷하지 않았다.

1) 사회·인구학적 특성

조사대상 가구의 사회·인구학적 특성으로 가족수, 생활주기, 연령, 학력, 직업을 조사하였다. 가족수는 4명이 32사례(47.8%)로 가장 높게 나타났고, 평균 가족수는 4.0명이었으며, 생활주기는 자녀교육기가 40사례

(63.6%)로 높게 나타났다. 남편과 부인의 연령은 36세-40세가 18사례(30.0%), 20사례(32.3%)로 각각 나타났으며, 남편의 평균연령은 41.7세, 부인의 평균연령은 37.2세로 나타났다. 남편과 부인의 학력은 고졸이하가 남편 44사례(75.9%), 부인 51사례(94.0%)로 높게 나타났다. 남편의 직업은 반숙련노동, 단순노동이 각각 16사례(25.0%), 자영업 12사례(18.8%), 운전종사자 11사례(17.2%) 순이었으며, 부인은 전업부부가 29사례(44.6%)로 높게 나타났다. 면접 결과 부인의 경우 500시간 의무노동으로 인해 직장을 그만 두게 되었고, 그 이후 직장을 구하지 못한 경우가 많았음을 알 수 있었다.

2) 경제적 특성

조사대상 가구의 경제적 특성에서는 기족내 소득원수, 연소득, 월생활비, 월주거비, 월저축액을 알아보았다. 소득인원은 1명이 47사례(69.1%)로 높게 나타났고, 연소득은 500-1000만원 이하가 23사례(45.2%)로 높게 나타났으며, 연평균소득은 1159.2만원으로 조사되었다. 월생활비는 50만원 이하가 16사례(29.1%)였고, 평균생활비는 77.4만원이었다. 생활비 중 주거비가 차지하는 금액은 30만원 지출이 16사례(27.1%)로 나타났고, 평균주거비는 25만원으로 소득의 1/3정도로 조사되었다. 주거비가 높게 나타난 이유는 관리비와 주택상환금이 포함된 액수이기 때문이다. 월저축액은 저축을 하지 못한다가 47사례(73.4%)이나, 평균 월저축액은 5만8천원으로 응답하였다. 생활비와 저축액의 합이 총 수입과 차이가 나는 것은 보증금과 상환금을 내기 위해 은행·부모·친지 등으로부터 빌린 돈과 이자를 갚아야 하기 때문이다.

2. 조사대상 가구의 거주특성

조사대상 가구의 거주특성으로는 이전주택 거주특성과 현주택 거주특성에 관한 내용으로 구분하여 조사하였다.

1) 이전주택 거주특성

이전주택의 거주특성은 단독주택 일부에 거주한 가구가 23사례(32.4%)로 높게 나타났고, 이전주택의 소유형태로는 월세가 30사례(42.3%) 등 임대형태가 68사례(95.8%)로 높게 나타났다. 이전주택의 구조는 10-15평 미만이 32사례(45.1%)로 높게 나타났고, 이전주택 위치는 농촌·어촌 거주자가 25사례(35.2%)로 높게 나타났다.

2) 현주택 거주특성

현주택의 거주기간에서는 두 대상 단지의 입주 시점이 광양 2000년과 아산 2001년으로 1년의 차이가 있어 1개월이 34사례(47.9%), 13개월이 17사례(23.9%)로 나타났다. 희망거주년수에서는 영구히 살겠다가 43사례(63.2%)로 높게 나타나 정주의식이 비교적 높았다.

표 2. 거주에 대한 만족도 (n=71)

내용	불만			보통			만족			평균
	광양	아산	계	광양	아산	계	광양	아산	계	
주택전반	1(4.2)	2(4.3)	3(4.3)	11(45.8)	15(31.9)	26(36.6)	12(50.0)	29(61.7)	41(57.8)	2.54
단지위치	3(12.5)	6(12.8)	9(12.7)	12(50.0)	12(25.5)	24(33.8)	9(37.5)	28(60.0)	37(52.1)	2.40
이웃관계	3(12.5)	2(4.3)	5(7.0)	18(75.0)	26(55.3)	44(62.0)	3(12.5)	19(40.4)	21(29.6)	2.23
이웃소개	3(12.5)	4(8.5)	7(9.9)	8(33.3)	12(25.5)	20(28.2)	13(54.2)	30(63.8)	43(60.6)	2.51

표 3. 생활시설이용 만족도 (n=71)

항목	불만			보통			만족			평균
	광양	아산	계	광양	아산	계	광양	아산	계	
직장으로의 출퇴근	14(58.3)	26(55.3)	40(56.3)	6(25.0)	13(27.7)	19(26.8)	3(12.5)	3(6.38)	6(8.45)	1.48
자녀들의 통학	11(45.8)	31(66.0)	42(59.2)	7(29.2)	8(17.0)	15(21.1)	3(12.5)	-	3(4.23)	1.35
식료품/생필품구입	16(66.7)	39(83.0)	55(77.5)	7(29.2)	7(14.9)	14(19.7)	-	-	-	1.20
공공시설 이용	19(79.2)	32(68.1)	51(71.8)	4(16.7)	13(27.7)	17(23.9)	-	-	-	1.25
의료시설 이용	15(62.5)	40(85.1)	55(77.5)	8(33.3)	5(10.6)	13(18.3)	-	-	-	1.19
교육시설 이용	14(58.3)	29(61.7)	43(60.6)	7(29.2)	7(14.9)	14(19.7)	-	1(2.13)	1(1.41)	1.28
버스정류장의 거리	10(41.7)	41(87.2)	51(71.8)	13(54.2)	3(6.38)	16(22.5)	-	1(2.13)	1(1.41)	1.26

3. 조사대상 가구의 만족도

주거만족을 거주에 대한 만족도, 주거환경 만족도, 실내환경 만족도, 주택내부평면 만족도로 나누어 조사하였다. 만족도의 각 항목은 3점 리커르트척도를 사용하여 불만족을 1점으로, 만족을 3점으로 하여 측정하였으며 점수가 클수록 만족정도가 높은 것이다.

1) 거주에 대한 만족도

해비타트 주택 거주에 대한 전반적인 만족도를 알아보기 위하여 주택전반, 단지위치, 이웃관계에 대한 만족도를 조사하였으며 이웃에 소개하려는 의지로 만족도를 예측해 보았다(표 2 참조).

주택에 대한 전반적인 만족도는 2.54로 나타났다. 모든 항목에서 광양의 만족도가 낮게 나타났는데, 그 이유는 광양의 거주기간은 1년 이상 되어 주거전반에서 나타나는 문제점을 치각하고 있었고, 저희가 없어 하자 등의 문제가 발생하여도 즉각 처리할 수 없었기 때문이었다. 주거의 만족도를 알아보기 위한 방법으로서 해비타트 주택을 이웃이나 친지에게 소개할 것인지에 대해 질문하였을 때 만족도가 2.51로 높게 나타나 해비타트 주택에 대해서는 전반적으로 만족하고 있는 것을 알 수 있었다. 이에 비해 단지의 위치(2.40)와 이웃관계(2.23)에 대해서는 상대적으로 덜 만족하는 것으로 나타났는데 그 이유는 단지의 위치가 도심지와 멀리 떨어져 있어 생활이 불편하고, 인위적으로 형성된 이웃관계에 적응하지 못한 때문으로 응답하였다.

2) 주거환경 만족도

주거환경에 대한 거주자의 만족도를 살펴보기 위해 생활시설이용 만족도를 조사한 결과, 모두 평균이하로 주거환경에 대해서 불만족(1.19~1.48)하고 있는 것으로 나타났다. 생활시설이용 만족도에서는 특히 의료시설 이용(1.19), 식료품/생필품 구입(1.20), 공공시설 이용(1.25) 등의 만족도가 낮게 나타났다. 이는 단지가 외곽에 위치하여 생활시설의 이용시 교통이나 거리면에서 불편을 느끼고 있음을 나타내며, 광양보다 아산이 조금 더 불편한 것으로 조사되었다(표 3 참조).

단지주변환경에 대한 만족을 범죄발생, 사고발생의 심리적 단지환경 만족과 환경위생상태, 단지외부시설의 물리적 단지환경 만족으로 나누어 살펴보았다(표 4,5 참조).

범죄발생과 사고발생에 대해서는 모두 평균이상으로 범죄 및 사고발생에 대해 불안하지 않은 것으로 조사되었다. 주차장, 단지내 도로, 주택내부, 긴급상황시 피난 항목에서는 광양이 더 만족하는 것으로 나타났고 계단, 1층 출구, 고장으로 인한 간힘, 낙하물 사고, 차량 사고에 대해서는 아산이 더 만족하는 것으로 조사되었다. 출입방식에서 비들이침, 소음, 내·외부의 기온차 문제로 불만족이 높은 광양의 외부계단형보다 아산의 내부계단형이 더 적합하다는 것을 알 수 있다. 특별히 단지내 차량사고에 대해 평균(2.00)이 낮게 나타난 것으로 보아 차와 자전거, 거주자의 충돌에 대해 불안하게 생각하는 것으로 나타났다. 특히 단지내 사각지대가 많고 경사가 심해 사고의 위험에 대한 개선이 필요하다(그림 5,6 참조).

물리적 단지환경 만족도 중 환경위생상태에 대한 문

표 4. 심리적 단지환경 만족도 (n=71)

항목	장소	불만			보통			만족			평균
		광양	아산	계	광양	아산	계	광양	아산	계	
범죄 발생	계단	6(25.0)	-	6(8.5)	4(16.7)	13(27.6)	17(23.9)	14(58.3)	34(72.3)	48(67.6)	2.59
	1층출입구	3(12.5)	4(8.5)	7(9.9)	4(16.7)	9(19.1)	13(18.3)	17(70.8)	34(72.3)	51(71.8)	2.62
	주차장	1(4.2)	4(8.5)	5(7.0)	4(16.7)	15(31.9)	19(26.8)	19(79.2)	28(59.6)	47(66.2)	2.59
	단지내도로	3(12.5)	6(12.8)	9(12.7)	4(16.7)	14(29.7)	18(25.4)	17(70.8)	27(57.5)	44(62.0)	2.49
	주택내	1(4.2)	4(8.5)	5(7.0)	5(20.8)	16(34.0)	21(29.6)	18(75.0)	27(57.5)	45(63.4)	2.56
사고 발생	고장으로인한 간접	2(8.3)	1(2.1)	3(4.2)	5(20.8)	11(23.4)	16(22.5)	17(70.8)	35(74.5)	52(73.2)	2.69
	낙하물사고	4(16.7)	3(6.4)	7(9.9)	8(33.3)	15(31.9)	23(32.4)	12(54.2)	29(61.7)	41(57.8)	2.48
	긴급상황시 피난	4(16.7)	10(21.3)	14(19.7)	5(20.8)	13(27.7)	18(25.4)	15(62.5)	24(51.1)	39(54.9)	2.35
	단지내 차량사고	8(33.3)	14(29.8)	22(31.9)	9(37.5)	18(38.3)	27(38.0)	7(29.2)	15(31.9)	22(31.0)	2.00

표 5. 물리적 단지환경 만족도 (n=71)

항목	장소	불만			보통			만족			평균
		광양	아산	계	광양	아산	계	광양	아산	계	
환경 위생	쓰레기수거위치	2(8.3)	7(14.9)	9(12.7)	9(37.5)	22(46.8)	31(43.7)	13(54.2)	18(38.3)	31(43.7)	2.31
	단지내청소상태	2(8.3)	7(14.9)	9(12.7)	12(50.0)	25(53.2)	37(52.1)	10(41.7)	15(31.9)	25(35.2)	2.23
	수도설비	-	15(31.9)	15(21.1)	-	22(46.8)	22(31.0)	-	9(19.1)	9(12.7)	1.87
외부 시설	조망	3(12.5)	8(17.0)	11(15.5)	10(41.7)	19(40.4)	29(40.9)	11(45.8)	19(40.4)	30(42.3)	2.27
	단지내조경시설 (화단/나무/잔디)	-	20(42.6)	20(28.2)	12(50.0)	21(44.7)	33(46.5)	12(50.0)	6(12.8)	18(25.4)	1.97
	놀이터/휴게시설	-	21(44.7)	21(29.6)	-	17(36.2)	17(23.9)	-	8(17.0)	8(11.3)	1.72
	건물모양 · 색채	1(4.2)	2(4.3)	3(4.2)	13(54.2)	23(48.9)	36(50.7)	10(41.7)	22(46.8)	32(45.1)	2.41
외부 공간	외관	-	3(6.4)	3(4.2)	8(33.3)	15(31.9)	23(32.4)	11(45.8)	23(48.9)	34(47.9)	2.52
	녹지시설	1(4.2)	13(27.7)	14(19.6)	10(41.7)	15(31.9)	25(35.2)	9(37.5)	11(23.4)	20(28.2)	2.10
	놀이터시설	18(75.0)	16(34.0)	34(47.9)	3(12.5)	17(36.2)	20(28.2)	2(8.3)	7(14.9)	9(12.7)	1.60
	주차시설	3(12.5)	5(10.6)	8(11.3)	8(33.3)	17(36.2)	25(35.2)	10(41.7)	20(42.6)	30(42.3)	2.35
	휴게시설	12(50.0)	17(36.2)	29(40.9)	6(25.0)	19(40.4)	25(35.2)	3(12.5)	2(4.3)	5(7.0)	1.59
	출입구 접근 용이	3(12.5)	7(14.9)	10(14.1)	7(29.2)	16(34.0)	23(32.4)	9(37.5)	17(36.2)	26(36.6)	2.27



그림 5. 광양 주도로

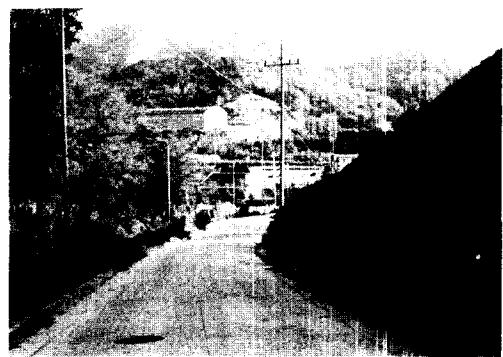


그림 6. 아산 주도로

항에서는 쓰레기수거함의 위치나 단지내 청소상태에 대해 만족하였으나(그림 7 참조), 단지내 수도설비가 부족

하다고 하였다. 주택단지에 대한 만족에서 조망과 건물의 모양, 색채에 대해서는 만족하였고(그림 11,12 참조).



그림 7. 쓰레기수거함



그림 10. 아산계단



그림 8. 광양 회관



그림 11. 광양 외관



그림 9. 아산 휴게공간/주차장



그림 12. 아산 외관

특히 모양·색채·외관에서는 아산이 모두 만족하는 것으로 나타났다. 단지 내 조경시설이 부족하다고 느끼고 있었는데, 광양의 경우 한 독지가의 도움으로 나무와 꽃씨 등을 기증 받아 가꾸어 놓아 아산에 비해 만족이 높게 나타났다(그림 8 참조). 또한 외부공간에서 놀이시설, 휴게시설의 부족으로 불만족하였다. 조사당시 광양

의 경우 놀이터나 휴게시설이 전무한 상태였고, 아산의 경우 놀이터의 부지와 건설계획은 있으나 건설되지 않아 어린이의 놀이공간이 부족하였고, 주민들이 모일 수 있는 공간이 부족하였다(그림 9 참조).

3) 실내환경 만족도

표 6. 실내환경 만족도 (n=71)

항목	불만			보통			만족			평균
	광양	아산	계	광양	아산	계	광양	아산	계	
열환경	-	-	-	7(29.2)	8(17.0)	15(21.1)	17(70.8)	38(80.9)	55(77.5)	2.79
빛환경	3(12.5)	2(4.3)	5(7.0)	5(20.8)	5(10.6)	10(14.1)	16(66.7)	39(83.0)	55(77.5)	2.71
음환경	9(37.5)	16(34.0)	25(35.2)	5(20.8)	13(27.7)	18(25.4)	10(41.7)	17(36.2)	27(38.0)	2.03
환기	1(4.2)	-	1(1.4)	7(29.2)	10(21.3)	17(23.9)	16(66.7)	36(76.6)	52(73.2)	2.73
조망	1(4.2)	4(8.5)	5(7.0)	8(33.3)	12(25.5)	20(28.2)	15(62.5)	30(63.8)	45(63.4)	2.57
프라이버시	6(25.0)	12(25.5)	18(25.4)	11(45.8)	17(36.2)	28(39.4)	7(29.2)	17(36.2)	24(33.8)	2.09

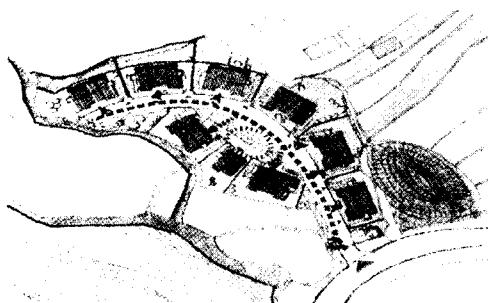


그림 13. 광양단지 배치도



그림 15. 소음 방지를 위한 부지포 부착



그림 14. 아산 배치도



그림 16. 사생활 보호용 시트지 부착

실내환경 만족도는 대체로 평균 이상으로 높게 나타났다(표 6 참조). 특히 열환경(2.79), 환기(2.73), 빛환경(2.71), 조망(2.57) 등은 평균이상으로 높게 나타나 매우 만족하는 것으로 조사되었고, 이에 비해 음환경과 프라이버시 항목의 만족도는 낮게 나타났다. 음환경의 경우 광양의 외부계단이 목재로 되어 있어 통행시 생기는 소음 때문에 불만족이 더 높게 나타났다(그림 15 참조). 그러나 조망이나 프라이버시 항목에서 광양의 만족도가

높은 이유는 단지배열이 엇갈리게 구성되어 있고 각 세대당 베란다가 있으며 조망이 좋아 사생활 침해에 대해 그다지 심각하게 생각하지 않았다(그림 13 참조). 하지만 아산의 경우 일률적인 배치에 베란다마저 없어서 각 세대의 거실이 훤히 들여다보이기 때문에 이로 인해 각 세대에서는 거실창호에 시트지를 부착하거나 커튼을 치게 되어 조망이나 채광면에서 만족도가 낮게 나타났다(그림 14,16 참조).

표 7. 주택내부 평면 만족 (n=71)

		불 만 족			보 통			만 족			평균
		광양	아산	계	광양	아산	계	광양	아산	계	
내부 특성	평수(크기)	2(8.3)	4(8.5)	6(8.4)	12(50.0)	21(44.6)	33(46.4)	8(33.3)	21(44.6)	29(40.8)	2.34
	실의 배치(구조)	2(8.3)	-	10(14.0)	12(50.0)	22(46.8)	27(38.0)	6(25.0)	21(44.6)	28(39.4)	2.28
	거실/부엌/식당위치	5(20.8)	5(10.6)	2(2.8)	12(50.0)	15(31.9)	34(47.8)	5(20.8)	23(48.9)	27(38.0)	2.40
	방의 수(침실의 수)	2(8.3)	6(12.7)	8(11.2)	11(45.8)	15(31.9)	26(36.6)	10(41.6)	24(51.0)	34(47.8)	2.38
	향	4(16.6)	1(2.1)	5(70.)	6(25.0)	10(21.2)	16(22.5)	11(45.8)	30(63.8)	41(57.7)	2.58
거실	크기	-	1(2.1)	1(1.4)	10(41.6)	16(34.0)	26(36.6)	13(54.1)	28(59.5)	41(57.7)	2.59
	위치	-	2(4.2)	2(2.8)	6(25.0)	11(23.4)	17(23.9)	16(66.6)	30(63.8)	46(46.7)	2.68
부엌	크기	9(37.5)	9(19.1)	18(25.3)	9(37.5)	19(40.4)	28(39.4)	5(20.8)	16(34.0)	21(29.5)	2.04
	위치	8(33.3)	3(6.3)	11(15.4)	8(33.3)	16(34.0)	24(33.8)	5(20.8)	24(51.0)	29(40.8)	2.28
	시설	7(29.1)	6(12.7)	13(18.3)	6(25.0)	21(44.6)	27(38.0)	9(37.5)	17(36.1)	26(36.6)	2.20
안방	크기	1(4.1)	2(4.2)	3(4.2)	6(25.0)	17(36.1)	23(32.8)	16(66.6)	27(57.4)	43(60.5)	2.58
	위치	1(4.1)	-	1(1.4)	6(25.0)	12(25.5)	18(25.3)	15(62.5)	33(70.2)	48(67.6)	2.70
자녀방	크기	1(4.1)	2(4.2)	3(4.2)	9(37.5)	16(34.0)	25(35.2)	12(50.0)	26(55.3)	38(53.5)	2.53
	위치	3(12.5)	2(4.2)	5(7.0)	9(37.5)	11(23.4)	20(28.1)	11(45.8)	32(68.0)	43(60.5)	2.56
베란다	앞베란다 크기	4(16.6)	21(44.6)	25(35.2)	8(33.3)	11(23.4)	19(26.7)	10(41.6)	7(14.8)	17(23.9)	1.87
	뒷베란다 크기	4(16.6)	8(17.0)	12(16.9)	8(33.3)	18(38.2)	26(36.6)	10(41.6)	16(34.0)	26(36.6)	2.22
시설	난방시설	2(8.3)	3(6.3)	5(7.0)	5(20.8)	7(14.8)	12(16.9)	15(62.5)	33(70.2)	48(67.6)	2.66
	하수도의 배수상태	5(20.8)	3(6.3)	8(11.2)	4(16.6)	9(19.1)	13(18.3)	12(50.0)	32(68.0)	44(61.9)	2.55
	상수도의 사용	-	-	-	5(20.8)	7(14.8)	12(16.9)	16(66.6)	34(72.3)	50(70.4)	2.81
	전기/통신 시설	3(12.5)	-	3(4.2)	8(33.3)	8(17.0)	16(22.5)	11(45.8)	33(70.2)	44(61.9)	2.65

표 8. 관리만족도 (n=71)

		불 만 족			보 통			만 족			평균
		광양	아산	계	광양	아산	계	광양	아산	계	
관리	쓰레기처리	3(12.5)	7(14.8)	10(14.0)	10(41.6)	19(40.4)	29(40.8)	8(33.3)	15(31.9)	23(32.3)	2.21
	하자보수(A/S)	19(79.1)	13(27.6)	32(45.0)	3(12.5)	15(31.9)	18(25.3)	1(4.1)	12(25.5)	13(18.3)	1.70
	관리상태	7(29.1)	5(10.6)	12(16.9)	10(41.6)	23(48.9)	33(46.4)	4(16.6)	13(27.6)	17(23.9)	2.08
	청결상태	4(16.6)	5(10.6)	9(12.6)	11(15.8)	20(42.5)	31(43.6)	6(2.5)	15(31.9)	21(29.5)	2.20
	관리비(주거비)	2(8.3)	3(6.3)	5(7.0)	14(58.3)	22(46.8)	36(50.7)	5(20.8)	15(31.9)	20(28.1)	2.25
	실내결함발생정도	8(33.3)	2(4.2)	10(14.0)	8(33.3)	26(55.3)	34(47.8)	4(16.6)	11(23.4)	15(21.1)	2.08

4) 주택내부 평면 만족도

주택에 대한 만족도를 알아보기 위해 전반적인 특성과 각 실에 대한 만족도로 나누어 질문하였다(표 7 참조).

내부특성인 평수, 실의 배치, 실의 위치, 방의 수, 향에 대해서는 대체적으로 만족하고 있었으며 각실별 크기, 위치, 시설에 대해서도 대체적으로 만족이 높았지만 부엌(2.04)과 베란다(1.87)의 크기에 대해서는 상대적으로 불만인 것으로 나타났다.

광양의 경우 앞베란다가 있으나 협소한 문제로, 아산의 경우 뒷베란다가 없어 프라이버시 침해의 문제나 물품의 수납 문제, 우천시 차양이나 비막이 시설이 없기

때문에 빗물의 들이침 등의 문제로 베란다에 대해 심각하게 불만족하고 있었다(그림 11,12 참조).

4. 주택의 관리만족도 및 하자 발생

주택만족에 영향을 미치는 요인 중에 하자발생과 이에 대한 대처, 하자보수 등이 밀접한 관련이 있으므로 하자에 대해서도 조사하였다. 특히 해비타트 주택의 특성상 전문가와 비전문가가 자원봉사라는 체제하에 건설된 주택이므로 이에 대한 조사가 필요하다. 조사결과 전반적인 관리상태에 대해 대체로 만족(2.08-2.25)하고 있지만 하자보수가 신속히 이루어지지 않는 것에 대한

표 9. 하자내용(자유기입)

공간	세부공간	하자내용
방 (21)	마감	벽지·장판지가 연장으로 찍혔다.(3) 도배불량(1)/장판벗겨짐(1)
	방문	문여닫힘이 잘 안된다.(3) 문틀이 텔락/문짝이 맞지 않는다(2) 틈이 벌어졌다./석고보드가 깨졌다.(3) 페인트칠이 텔 되었다.(2)
	창문	창틀 이음새(1)문을 잠궈도 자꾸 열림(1)
	전기	스위치를 덮고 석고보드·마감재 설치(3)
주방 (9)	마감	장판지가 연장으로 찍혔다.(1) 몰딩이 완료되지 않았다.(1) 천장에 구멍이 났다.(1)
	씽크대	렌지 후드 설치가 불안하다.(1) 씽크대 조립시 비뚤어짐.(1) 몰빠짐이 좋지 않다.(1)
	전기	스위치를 넣고 도배(2)
	문	개폐불량(1)
베란다 (10)	방수	방수칠이 떨어지거나 마감이 아예 안됨(3)
	문	베란다문 여닫힘이 잘 안됨(5)
	마감	바닥마감 완료 안됨(1)
	배수	배수가 잘 되지 않는다.(1)
화장실 (15)	마감	타일불량(3)/구배(1) 천장의 도장상태 불량(1)
	세면대	누수(2)/고정안됨(1)
	소음	아래윗집 소음이 들림
	배수	냄새가 난다.(3)
	변기	배수가 잘 안됨(1)/고정안됨(1)
	누수	물이 새고, 타일에 금이 감(1)
현관 (11)	마감	바닥불량(3)
	문	개폐불량(6)
	문	비가 새거나 물이 들이침(2)
지붕	마감	비닐사이딩 탈락(7)*
다용도실 · 보일러실 (11)	마감	천장 마감 불량(1)벽 실리콘 덜 마름(1)벽체 석고보드 파손(1)수도꼭지에서 물이 샘(1)
	배수	배수가 잘 되지 않아 물이 고임(1)윗층 세탁 오수가 역류(1)
	보일러	연통으로 인해 2층 지붕 변형(2)보일러 배관·기름호스 파손(2)
	문	여닫힘 불량(1)
계단 (7)	누수	물이 샌다.
	판넬	발판이 불량하거나 휘어져서 위험함(3)
	기둥	용접이 잘 안됨(2)
	마감	페인트 덜 칠해짐(1)
기타 (13)	걸레받이·몰딩 등 미완성	(8)
	구배가 잘 안되어 물막힘(2)	
	환풍기 - 불량	
	울타리 - 미설치	
	물탱크 - 물탱크 고장으로 지하수 공급 안됨	



그림 17. 사이딩탈락*

불만(1.70)이 높게 나타났다(표 8 참조).

하자률 처리한 경우(n=68)에 대해서는 입주자 본인이 처리한 경우가 36사례(52.9%), 해비타트 관계자 19사례(27.9%), 기타 8사례(11.8%), 이웃의 도움이 5사례(7.4%)의 순으로 나타났다. 하자처리를 입주자 본인이 많이 한 이유는 신속한 하자보수가 이루어지지 않았던 이유도 있지만 500시간 노동에 참가하면서 가벼운 하자에 대한 처리방법은 익혔기 때문이라고 하였다(표 14 참조). 또한 이웃에 건축종사자들이 많아 그들의 조언이나 협조로 손볼 수 있는 일들은 주민들간에 해결할 수 있었던 것도 하자를 본인이 처리할 수 있었던 이유라고 볼 수 있다.

하자발생 수를 공간별로 살펴보면 방(21), 화장실(15), 기타(13)의 순으로 나타났다. 또한 하자발생의 유형을 살펴보면 마감재의 파손, 문의 개폐불량, 구배불량, 전기콘센트에 관한 항목이 많았다. 위의 경우 자원봉사자들의 미숙으로 인한 것이 많은데, 특히 전기콘센트의 경우 석고보드 마감시 콘센트의 위치를 고려하지 않고 마감했기 때문이다(표 9 참조).

5. 주요구

해비타트 주택 거주자의 요구사항을 살펴보기 위해 생활시설 요구, 내부공간 요구, 외부공간 요구, 개조 요구로 나누어 질문하였다.

1) 생활시설 요구

현재의 주거단지에서 더 필요한 생활시설에 대해 1순위로는 버스정류장(49.2)과 생필품가게(32.3), 2순위로는 생필품가게(33.8)와 병원(15.4), 3순위로는 약국(23.9)과 병원(19.7)의 순으로 나타나 버스정류장, 생필품가게, 병원, 약국 등이 필요하다는 것을 알 수 있었다(표 10 참조). 현재 단지의 위치 자체가, 도시와 멀리 떨어져 있기 때문에 생기는 불편함에서 오는 것이며, 표 3의 생활시설이용 만족도가 낮게 나타난 것과 일치하는

표 10. 생활시설 요구 (n=71)

내용	1순위			2순위			3순위		
	광양	아산	계	광양	아산	계	광양	아산	계
무용답	-	-	-	-	2(4.2)	2(2.8)	1(4.1)	2(4.2)	3(4.2)
버스정류장	11(45.8)	24(51.0)	35(49.2)	2(8.3)	7(14.8)	9(12.6)	-	9(19.1)	9(12.6)
생활편의점	5(20.8)	18(38.2)	23(32.3)	8(33.3)	16(34.0)	24(33.8)	5(20.8)	6(12.7)	11(15.4)
병원	1(4.1)	1(2.1)	2(2.8)	2(8.3)	9(19.1)	11(15.4)	6(25.0)	8(17.0)	14(19.7)
약국	2(8.3)	2(4.2)	4(5.6)	1(4.1)	8(17.0)	9(12.6)	5(20.8)	12(25.5)	17(23.9)
관공서	3(12.5)	-	3(4.2)	3(12.5)	-	3(4.2)	1(4.1)	1(2.1)	2(2.8)
학교	2(8.3)	1(2.1)	3(4.2)	5(20.8)	1(2.1)	6(8.4)	1(4.1)	5(10.6)	6(8.4)
기타	-	-	-	-	3(6.3)	3(4.2)	1(4.1)	2(4.2)	3(4.2)

표 11. 내부공간 요구 (n=71)

공간	1순위			2순위			3순위		
	광양	아산	계	광양	아산	계	광양	아산	계
무용답	4(16.6)	7(14.8)	11(15.4)	8(33.3)	16(34.0)	24(33.8)	14(58.3)	25(53.1)	39(54.9)
방	8(33.3)	10(21.2)	18(25.3)	-	1(2.1)	1(1.4)	-	-	-
화장실	2(8.3)	-	2(2.8)	1(4.1)	3(6.3)	4(5.6)	-	-	-
세탁실	1(4.1)	1(2.1)	2(2.8)	2(8.3)	1(2.1)	3(4.2)	-	1(2.1)	1(1.4)
다용도실	4(16.6)	6(12.7)	10(14.0)	4(16.6)	1(2.1)	5(7.0)	2(8.3)	-	2(2.8)
장독대	2(8.3)	10(21.2)	12(16.9)	1(4.1)	4(8.5)	5(7.0)	2(8.3)	2(4.2)	4(5.6)
내부창고	1(4.1)	6(12.7)	7(9.8)	3(12.5)	4(8.5)	7(9.8)	2(8.3)	5(10.6)	7(9.8)
외부창고	2(8.3)	2(4.2)	4(5.6)	5(20.8)	7(14.8)	12(16.9)	3(12.5)	2(4.2)	5(7.0)
베란다	-	4(8.5)	4(5.6)	-	4(8.5)	4(5.6)	-	6(12.7)	6(8.4)
빨래말리는곳	-	1(2.1)	1(1.4)	-	6(12.7)	6(8.4)	1(4.1)	5(10.6)	6(8.4)
기타	-	-	-	-	-	-	-	1(2.1)	1(1.4)

표 12. 외부공간 요구 (n=71)

공간	1순위			2순위			3순위		
	광양	아산	계	광양	아산	계	광양	아산	계
무용답	3(12.5)	5(10.6)	8(11.2)	11(45.8)	20(42.5)	31(43.6)	21(44.6)	34(72.3)	55(77.4)
가로등	1(4.1)	1(2.1)	2(2.8)	-	-	-	-	-	-
운동시설	9(37.5)	22(46.8)	31(43.6)	-	-	-	-	-	-
놀이시설	9(37.5)	12(25.5)	21(29.5)	6(25.0)	11(23.4)	17(23.9)	-	-	-
소포함	-	-	-	1(4.1)	1(2.1)	2(2.8)	-	-	-
탁아시설	-	1(2.1)	1(1.4)	-	6(12.7)	6(8.4)	-	4(8.5)	4(5.6)
자전거보관실	2(8.3)	3(6.3)	5(7.0)	4(16.6)	8(17.0)	12(16.9)	2(8.3)	7(14.8)	9(12.6)
기타	-	1(2.1)	1(1.4)	2(8.3)	-	2(2.8)	1(4.1)	1(2.1)	2(2.8)

결과로 볼 수 있다. 이 외에 필요한 시설에 대해서는 주민들의 화합을 위한 공간(교회 등)이 필요하다 등으로 나타났다.

2) 내부공간 요구

현재의 주택에서 더 필요한 공간에 대한 요구에서 1순위는 방(25.3)이 가장 많았고, 각 순위를 종합해 보았을 때 장독대, 내·외부창고, 다용도실, 베란다, 빨래 말

리는 곳 등의 베란다 공간에 대한 요구가 높게 나타나 베란다의 부재로 인해 수납 및 저장의 어려움, 빨래건조의 어려움 등을 대변해주는 결과라고 할 수 있다. 또한 뒷베란다에 선반을 달고 싶다는 의견도 나타나 수납·저장의 어려움이 있다는 것을 알 수 있었다.

3) 외부공간 요구

현재의 주거단지 외부공간에서 더 필요한 공간에 대

표 13. 개조희망공간 (n=71)

내용	광양	아산	계
거실과 앞베란다 확장	7(29.1)	6(12.7)	13(18.3)
안방과 앞베란다 확장	-2(4.2)	2(2.8)	
작은방과뒷베란다 확장	3(12.5)	5(10.6)	8(11.2)
부엌과 뒷베란다 확장	9(37.5)	8(17.0)	17(23.9)
마감재 교체	9(37.5)	6(12.7)	15(21.1)
내부 수납공간을 신설	13(54.1)	20(42.5)	33(46.4)
마당에 외부 창고 신설	13(54.1)	16(34.0)	29(40.8)
욕실 하나 더 있었으면	2(8.3)	4(8.5)	6(8.4)
각 실의 위치 변경	-	-	-
기타	2(8.3)	9(19.1)	11(15.4)

해서는 놀이시설, 운동시설, 자전거보관실, 탁아시설로 나타났다(표 12 참조). 이를 요구 순위별로 살펴보면 1순위에서는 운동시설(43.6), 놀이시설(29.5)의 순으로, 2순위에서는 놀이시설(23.9), 자전거 보관실(26.9)의 순으로, 3순위에서는 자전거 보관실(12.6), 탁아실(5.6)의 순으로 나타났다. 놀이시설과 운동시설에 대한 요구는 물리적 단지환경 만족도(표 5 참조)에서 놀이시설, 휴게시설의 만족이 낮게 나타난 것과 일치하며 이에 대한 필요 및 요구가 높다는 것을 나타낸다. 또한 자전거보관실에 대한 요구는 조사대상의 생활주기가 교육기였던 점, 각 가정에 대부분 자전거가 있었던 점, 또한 단지 내에 자전거를 보관할 시설이 없었던 점 등을 보아 이에 대한 요구 또한 크다는 것을 알 수 있다. 또한 맞벌이 가정이 많아 탁아시설에 대한 요구도 높게 나타났다.

4) 개조 요구

개조 요구가 있다는 것은 현재의 주택에 불만이 있거나 생활에 불편함이 있다는 것을 의미하므로 개조 요구를 알아보기 위해 개조희망공간에 대해 질문하였다(표 13 참조). 내부창고(33사례)와 외부창고(29사례)가 있었으면 좋겠다는 의견이 가장 높아 수납공간이 부족하다는 것을 알 수 있었고, 공간확장에 관한 의견은 비교적 낮게 나타나 공간의 크기에 대해서는 대체로 만족하고 있음을 알 수 있었다.

개조 요구에 대한 기타의견으로는 ‘1층에도 베란다가 있었으면 좋겠다’, ‘거실 통유리를 창문으로 만들었으면 좋겠다’, ‘베란다에 샷시를 하고 싶다’, ‘지붕에 물받이를 설치했으면 좋겠다’ 등의 앞베란다에 관련된 의견과, ‘부엌에 냉장고를 둘 수 있는 공간이 있었으면 좋겠다’, ‘뒷베란다에 선반을 만들었으면 좋겠다’ 등의 부엌 및 다용도실의 수납에 관련된 의견, ‘자원봉사자의 실수로 막아버린 전기스위치를 다시 뚫었으면 좋겠다’ 등 공사마무리상의 하자에 관한 의견 등이 있

었다. 외부공간에 대해서는 거실 앞부분에 비막이 설치를 해주었으면 좋겠다는 의견이 많았다. 이를 통해 볼 때 해비타트 주택에서는 베란다의 부재로 인해 수납공간이 부족하고 프라이버시가 침해되며 비들이침의 문제가 있다는 것이 가장 큰 문제점임을 알 수 있었다.

V. 결론 및 제언

해비타트 운동을 통해 추구하는 목표는 열악한 주거 환경과 무주택 상태를 완전히 추방하자는 것이다. 해비타트 운동은 단순한 집짓기 운동의 차원에만 머무르는 것이 아니고 그 집에 입주하는 가난한 이들의 가정회복을 꾀하고, 자립을 유도하며, 사회공동체 성 회복에 기여하는 운동이다. 해비타트 주택은 생활의 실패나 가정의 실패를 맛본 사람들의 희망이 되고, 위안처가 되며, 기둥이 될 수 있어야 한다. 그러기 위해서는 그 주택에 실제로 거주하는 입주자들의 요구가 반영되어야 하며, 저소득층의 생활을 담을 수 있어야 한다.

기존에 건설된 해비타트 주택을 대상으로 만족도를 살펴본 결과 전반적으로 만족하고 있었다. 실내환경 만족도가 높게 나타났고, 주택의 세부사항에 대한 만족도에서도 대체로 만족하나 베란다, 외부공간, 하자보수 면에서 불만족하였다. 또한 생활시설이용, 주택단지에 대해서는 불만족하고 있는 것으로 조사되었다.

이를 토대로 해비타트 주택계획에 필요한 고려사항들을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 저소득층일수록 직장과의 거리, 출퇴근 시간 등이 중요하게 작용하므로, 생활시설 등을 편리하게 이용할 수 있도록 거리, 교통수단 등을 고려해야 한다. 하지만 현재의 해비타트 주택은 택지구입, 비용의 이유로 위치에 위치해 있기 때문에 이로 인한 만족도가 상당히 낮은 실정이다. 따라서 향후의 건설에서는 교통문제와 균린시설이용 등에 보다 많은 관심을 기울여야 할 것이다.

둘째, 앞베란다가 없거나 좁은 실정이어서 수납, 저장, 건조 등의 어려움이 있으며 수납공간의 부족을 들어 내·외부 창고의 요구도 높았으므로 앞베란다의 설치를 통해 수납의 문제를 개선할 필요가 있다. 또한 거실의 오픈으로 인해 사생활 침해가 발생하고, 비막이가 없어 생기는 비들이침의 문제도 베란다 설치를 통해 해결 가능하다.

셋째, 현재 부족한 녹지는 광양의 경·우에서처럼 기부를 통해 확충하고, 놀이시설과 휴게시설의 설치로 이웃 관계를 활성화한다.

넷째, 이웃관계를 개선하여 탁아 등 생활의 상호도움을 주고받기 위하여 입주자로 선정된 후 완공하여 입주할 때까지 전과정에서 주민모임을 지속하여, ‘의도적인

공동체(주거학연구회, 2000)'로 활성화 할 필요가 있다.

다섯째, 신속한 하자보수가 이루어지기 위해 대상사업지의 지회 설치가 반드시 필요하고, 지회와 주민간의 원활한 상호교류와 지속적인 관심으로 주민들의 불만을 최소화하여야 한다.

결과 분석을 통해 현재의 상황에서 불만족하는 요소들의 개선을 요구하고 있는 것을 알 수 있었다. 즉, 이전주거의 불만사항이 향후의 건설될 주택에 반영되었을 때 만족도가 더 높아진다는 것을 의미한다. 따라서 코하우징에서와 같이 개발과정에서부터 주민이 조직적으로 참여하는 사용자 참여건축을 통해, 해비타트 주택에 입주하게 될 저소득층 입주예정자들의 요구가 반영되는 것이 반드시 필요하다고 할 수 있겠다.

본 연구에서는 단순히 빈도분석을 통한 일반적인 경향파악만을 하였다. 추후의 지속적인 연구에서는 지역별, 단지위치별, 사회인구학적 변수별로 만족도의 차이가 있을 것으로 보고 이에 대한 연구가 구체적으로 이루어져야 할 것이다. 이러한 겸증을 통해 이후에 지어질 해비타트 주택을 건설할 때에는 입주자들의 요구가 반영되어 단지 주택의 공급만이 아닌 저소득층의 삶의 질 향상에 도움이 되며, 진정한 마을공동체를 이루어 나가기를 희망한다.

주

1) 입주자 선정 기준

해비타트 주택에 입주하려면 500시간의 의무노동시간동안 자신이나 이웃의 주택건설을 위해 봉사하여야 한다(표 14 참조). 앞서 말한 것처럼 이를 통해 집을 유지하는데 필요한 기술을 얻게 되며, 가벼운 하자는 입주자 스스로 해결하게 된다. 사전공사로 토목기초공사를 하고 벽체를 세우게 되며, 단기건축사업이 진행되는 본공사시에는 자원봉사자들과 함께 단열재설치, 마감공사를 한다. 일주일간의 본공사가 끝난 후 싱크대 설치 등의 마무리 공사를 하게 된다. 입주자들은 대체로 모든 업무에 종사하게 되며, 전기시설·배수시설·난방시설 설치 및 도배·장판 등의 전문적인 기술을 요하는 공사는 주로 전문가들이 해결한다.

2) 해비타트 주택 입주 기준

해비타트 주택에 입주하는 사람들은 부양가족이 있는 무주택 영세가정이며, 지회가 속한 지역에서 1년 이상을 거주한 사람으로 집이 없을 뿐만 아니라 다른 수단으로도 집을 구할 수 없는 형편이어야 한다. 입주가정은 건축원가의 5% 정도를 선금으로 지불할 능력이 있어야 하고, 자신의 집이나 다른 이들의 집을 짓는데 최소한 500시간 이상 노동으로 동참해야 한다. 이를 통해

표 14. 의무노동에서 참여한 공종 (n=71)

구분	내용	빈도(%)			평균
		광양	아산	계	
사 전 공 사	토목공사	13(54.1)	24(51.0)	37(52.1)	.54
	기초공사	22(91.6)	24(51.0)	46(46.7)	.68
	골조공사	19(79.1)	22(46.8)	41(57.7)	.60
	벽체세우기	20(83.3)	34(72.3)	54(76.0)	.79
	지붕방수지접착	14(58.3)	27(57.4)	41(57.7)	.60
	전기시설	8(33.3)	8(17.0)	16(22.5)	.24
	배수시설	11(45.8)	15(31.9)	26(36.6)	.38
	난방시설	12(50.0)	15(31.9)	27(38.0)	.40
본 공 사	주변청소	22(91.6)	42(89.3)	64(90.1)	.93
	단열재설치	23(95.8)	33(70.2)	56(78.8)	.82
	내장마감	17(70.8)	29(61.7)	46(76.7)	.68
	외장마감	17(70.8)	23(48.9)	40(56.3)	.59
	내부창호설치	10(41.6)	17(36.1)	27(38.0)	.40
	석고보드설치	22(91.6)	35(74.4)	57(80.2)	.84
	지붕마감	12(50.0)	20(42.5)	32(45.0)	.47
	도장페인트칠	17(70.8)	35(74.4)	52(73.2)	.75
	걸레받이	9(37.5)	21(44.6)	30(42.2)	.44
	몰딩설치	12(50.0)	23(48.9)	35(49.2)	.51
	주변청소	20(83.3)	39(82.9)	59(83.0)	.87
	전기공사	7(29.1)	6(12.7)	13(18.3)	.19
마 무 리 공 사	도배장판	9(37.5)	7(14.8)	16(22.5)	.24
	씽크대부착	4(16.6)	15(31.9)	19(26.7)	.28
	실내문달기	6(25.0)	17(36.1)	23(32.3)	.34
	조경/동물타리	13(54.1)	13(27.6)	26(36.6)	.38
서 비 스	주변정리	19(79.1)	32(68.0)	51(71.8)	.73
	간식마련	19(79.1)	21(44.6)	40(56.3)	.59
	식사준비	20(83.3)	28(59.5)	48(67.6)	.71
	자원봉사자관리	6(25.0)	4(8.5)	10(14.0)	.15
	안내	4(16.6)	3(6.3)	7(9.8)	.10

자신의 집이라는 긍지와 함께 집을 유지하는데 필요한 기술을 얻게 된다.

또한 건축원리를 약 15년 정도의 정해진 기간 내에 무이자 분할 상환해야 한다. 이는 해비타트 운동이 단순히 구제의 차원이 아닌 입주 가정이 공동체의 도움을 입어 자신의 힘으로 자립하는 것을 돋는 운동이기 때문이다. 상환금은 '회전기금'으로 적립되어 또 다른 이웃의 집을 건축하는 데 계속 사용된다. 입주가정을 선정하는 데에는 가정선정위원회에 의해 1차 서류심사와 2차 가정방문 실태조사를 통해 최종적으로 입주가정을 선정하게 된다.

참 고 문 헌

1. 밀러드 폴러(2001). 망치의 신학. 북하우스
2. 주거학연구회(2000). 세계의 코하우징. 교문사
3. 김미정 · 윤정숙(2000). 재개발아파트 단지의 주거환경평가. 연세대학교 생활과학연구소 생활과학회지 제14권
4. 서명숙(1990). 도시 저소득층의 주거가치와 주거 환경인지에 관한 연구. 연세대학교 대학원 주생활학과 석사학위논문
5. 서명숙 · 윤복자(1991). 도시 저소득층의 주거가치와 주거 환경문제에 관한 연구. 연세대학교 생활 과학연구소 생활 과학회지 5권
6. 신기수(1997). 주거환경개선사업에 따른 주민의 주거만족도 평가에 관한 연구. 대구대 사회개발 대학원 부동산학과 석사학위논문
7. 안상엽 · 조용준(1996). 대도시 외곽지역 거주자의 주거환경평가 결정요인에 관한 연구. 대한건축학회논문집 12권 2호
8. 윤정숙(1995). 주거환경학. 문운당
9. 조교훈(1995). 도시 저소득층의 주거실태 및 의식에 관한 연구-광주시 영구임대주택을 중심으로. 호남대학교 경영행정대학원 부동산학과 부동산 행정전공 석사학위논문.
10. 조성명(1996). 신도시 아파트 거주자의 주거만족도에 관한 연구 : 분당지역을 중심으로. 건국대 교육대학원 석사학위논문
11. 최병숙(1984). 저소득층의 주거공간 사용실태와 주거욕구. 연세대학교 대학원 주생활학과 석사학위논문
12. 한주연 · 김선중(2001). 해비타트 주택에 대한 거주자의 의견. 한국주거학회학술발표대회 제12권
13. 한국해비타트 홈페이지 www.habitat.or.kr
14. 해비타트 관련 자료 및 월화지