

## 영구임대아파트 거주자 주거지 정비 수요조사 연구

- 인천 만수주공 7단지 거주자를 중심으로 -

### The Demands for Housing Regeneration of the Permanent Rental Apartment Dwellers

- With Special Reference to Man-soo 7 Complex in Incheon -

김미희\*  
Kim, Mi-Hee

박병규\*\*  
Park, Byong-Gyu

노세희\*\*\*  
Noh, Se-Hee

#### Abstract

The purpose of this study is to collect baseline data about the demands for housing regeneration of the permanent rental apartment dwellers. Self-administered questionnaires and interviews were provided to 144 dwellers in Incheon Man-soo 7 complex from 2008 December 29th to 31st. The collected data was used to conduct comparative and descriptive statistical analysis: frequency, t-test, and  $\chi^2$ -test. The main findings are as follows: 1. House repairing and papering is most common used service by respondents. They also have much need for economic support. 2. Residents were satisfied with general environment of house. This survey shows that the highest satisfaction was about using food waste disposal sites, and the lowest satisfaction was about soundproof facilities on the other hand, among the questions. 3. Dwellers wanted to remodeling such as bathroom, restroom, a flower garden, space of landscape architecture. More than half dwellers preferred to leave among themselves living at permanent rental apartment as it is. 4. There is important difference in the demands of housing regeneration as the family trait, and variables of those were nuclear family or elderly, handicapped-family.

Keywords : Permanent Rental Apartment, Housing Regeneration

주요어 : 영구임대주택, 주거지 정비

## 1. 서론

공공임대주택의 건설은 1982년 임대주택육성방안이 마련되어 국민주택기금의 지원과 1984년 임대주택건설촉진법이 제정됨으로써 제도적 장치의 마련과 함께 본격적인 건설이 시작되었다. 특히, 영구임대주택은 1987년 6차 경제개발계획을 수정하여 사회소외계층 및 낙후부문의 중점 지원을 약속한 실천계획으로 당시 6대 도시 생활보호대상자 23만 가구를 감안하여 25만호 건설을 확정하였으나, 이는 이후 7차 경제개발계획 수립과정에서 19만호로 축소·조정되어 현재에 이르고 있다(대한주택공사·한국주거학회, 2005).

\*정회원(주거자), 전남대학교 생활환경복지학과 교수, 이학박사, 생활과학연구소 연구원

\*\*정회원(교신저자), 서울산업대 건축학과 교수, 도시·지역계획학박사

\*\*\*정회원, 전남대학교 생활환경복지학과 박사수료

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

이 논문은 2009년 한국주거학회 춘계학술발표대회에 발표한 논문을 수정·보완한 연구임.

초기 건설 의도에 따라 영구임대주택은 영세민이나 장애인 등과 같은 사회적으로 소외받고 있는 저소득층을 중심으로 우선 입주시켰기 때문에 도시 빈민의 집단 거주지화가 진행되어, 주택임에도 불구하고 사회복지 시설화되는 문제라든가, 외부로부터 차별적인 시선이나 낙인화 등 일반 주거지와는 다른 차원의 문제가 발생하고 있다. 또한 입주 후 20여년의 시간이 경과하면서 구조체와 설비의 노후화가 가속화와 같은 물리적 문제로 주민들이 불편을 겪고 있으며, 기물파손이나 노상방뇨, 쓰레기 무단투기와 같은 주민들의 반사회적 행위(anti-social behaviour)가 나타나고 있고, 상당수 주민들이 무기력함이나 열등감을 느끼고 있으며, 이로 인해 영구임대주택 단지가 주거공간에서 사회적으로 통합되지 못하고 지역사회에서 점점 고립되는 경향이 나타나고 있다(홍인옥·남원석, 2003).

저소득층의 주거안정을 위해 공급되는 공공임대주택은 단순한 물리적 공간만이 아니라 복지서비스가 함께 제공되어야만 생활안정을 이룰 수 있다. 영구임대주택 단지 내 입지한 일부 사회복지관과 민간단체 등에서 복지서비스와 주민교육 프로그램을 실시하고 있으나, 개별적이고 제한적으로 이루어지고 있어 체계적인 관리나 지원과는 거리가 있다. 이로 인해 영구임대주택의 생활환경은 더욱

악화되고 있고, 주거서비스의 질도 저하되고 있다. 그 결과 영구임대주택 거주에 따른 생활안정에도 불구하고 사회복지 서비스가 제대로 제공되지 못하면서 영구임대주택 주민들은 생활에 어려움을 겪고 있으며, 시간이 지날수록 문제가 더 심화되고 있는 실정이다(홍인옥 외 5인, 2005).

더구나 주변지역과 현격하게 구분되는 생활환경은 주민들에게 좌절감을 안겨주고 있고, 이러한 고립화와 주민들의 무기력증을 극복하고 지역을 활성화 시킬 수 있는 적극적인 대책이 필요하다. 따라서 본 연구에서는 영구임대주택 거주자를 중시한 사회통합형 주거지 정비의 필요성을 인식하고, 영구임대주택의 물리적·사회적 환경을 개선하여 주민의 삶의 질을 개선시킬 수 있는 주거지 재생·정비 방안에 대해 논의하고자 한다.

이것은 주민의 생활터전이 되는 주택과 주거지 등에 대한 물리적 생활환경의 개선뿐만 아니라 거주자의 삶의 질에 중요한 영향을 미치는 건강, 교육, 안전, 공동체 활동 등 사회·문화적 생활환경, 소득, 일자리, 지역경제 등의 경제적 생활환경개선까지 포함한 종합적인 과제라고 할 수 있다. 이 연구는 영구임대주택 주민들이 지속적으로 생활할 수 있는 삶의 터전을 만들기 위한 사회적·물리적 정비방안을 제안하기 위해 거주자 수요조사 방법을 이용한 기초적인 연구라고 하겠다. 본 연구에서는 주거지 정비와 관련하여 크게 두 가지 측면, 즉 물리적 분야와 사회적 분야로 구분하여 접근하고자 한다.

## II. 주거지 정비 관련 국외 정책 동향

저소득층 집중 거주지역인 도시 내 영구임대주택의 사회적 통합을 이루기 위한 주거지 정비 방안은 물리적 정비와 사회적 정비로 구분되어 진다. 물리적 정비는 일반적으로 주택 및 토지 정책수단을 이용한 저소득층 주택과 중산층 주택의 공간적 혼합을 유도하는 방법이 주로 활용된다.

1990년대 이후 일본에서 사용하고 있는 잔여지 처분방식이나 공공임대주택 복합재건축사업이 이에 해당한다고 할 수 있다. 잔여지 처분방식이란 재건축 후 입주할 의사를 보인 세대를 위해 고층의 공공임대주택을 건설하고 잔여지를 민간 사업자에게 매각·임대하여 민간 사업자가 공공임대주택 인근에 민간 주택지를 조성하도록 하는 방법이며, 공공임대주택 복합재건축 사업은 공영주택단지와 공단주택단지의 일부 토지를 등가 교환하여 공영주택단지 내에 공단주택을, 공단주택단지 내에 공영주택을 공급함으로써 커뮤니티 구성을 다양화시키는 것이다(배순석 외, 2006).

프랑스의 경우 도시외곽에 도시화우선지구(Zone à Urbaniser en Priorite, 1958)를 지정하여, 공동주택건설을 의무화 하였다. 단지 내 다양한 주택유형을 계획하고 주동 내에 서로 다른 주택 유형을 배치하는 등 다양한 주택 유형의 혼합을 통해 주거지 분리를 극복하고자 노력하고 있으며, 2000년도에는 도시재생과 사회통합에 관한 법(lois SRU)을 제정하여 사회적 혼합을 위해 공공임대주

택의 의무 비율을 규정하고, 지불 능력이 있는 주민의 이탈을 막기 위해 리모델링을 지원하는 등 정책적이고 재정적인 지원을 강화하고 있다.

미국의 HOPE VI(Housing Opportunities for People Everywhere) 프로그램은 공공임대주택을 소득계층 혼합형(income-mixed community)으로 재개발하고 기존 세입자에게는 주택 바우처를 지급함으로써 인근의 저빈곤 지역으로 이주시킨다는 점에서 새로운 접근방식이라 할 수 있다. 저소득층에게는 생활환경의 개선과 균등한 기회를 제공하고 공공임대주택 지역에서 집중적으로 나타나는 범죄와 실업, 청소는 비행, 미혼모 문제와 같은 사회문제를 시정함으로써 공공임대주택의 부정적 이미지를 개선하는 것을 목표로 한다. 공공임대주택의 주거지 분리가 심화되면서 나타나는 문제를 해결하기 위해 지역통합 차원에서 소득계층 혼합을 통한 주택 유형과 규모의 다양화를 재개발의 중요한 목표로 하고 있다는 점이 주목할 만 하다(김미운, 2006).

그러나 정부의 적극적인 물리적인 통합 노력에도 불구하고 지역 내 특정지역이 특정계층을 상징하는 역할을 하면서 주거지 격리와 함께 형성되는 지역의 장소성은 반복적인 하향적 필터링으로 인해 극빈층 지역화가 가속화되어 주거지 분화를 심화시킬 수 있다. 물리적 정비만으로는 이러한 악순환을 근본적으로 개선시키기 어려우며, 이러한 특정지역의 장소성이 나타나지 않도록 하기 위해 사회적 정비에 대한 논의가 절대적으로 필요하다고 하겠다.

사회적 정비 방안의 하나로서 미국의 커뮤니티개발포괄 보조금(CDBG: Community Development Block Grant) 제도는 경제 활성화, 일자리 창출과 유치, 근린환경 개선, 공공서비스, 커뮤니티 개발, 낙후지역 개선 등에 관한 문제를 주정부와 지방정부가 지원하는 것으로 노숙자지원, 노인주거지원, 장애인 주거지원, 건강과 안전 프로그램 등의 커뮤니티 증진을 위한 다양한 프로그램을 포함하고 있다(김미희 외, 2007).

영국은 1979년 환경부(Department of Environment: DoE)가 지방정부 소유의 공공임대주택 중 낙후정도가 심해 입주를 기피하여 임대가 어려운 단지의 관리를 개선하기 위한 방법으로 부처 내에 '관리단지우선계획(Priority Estates Project)'을 설치하여 Hackney, Bolton, Lambeth에서 시범사업을 시작하였다(홍인옥 외, 2003). 이것은 최초로 입차인들을 주택관리의 핵심요소로 포함시킨 프로그램으로 단지의 관리 및 운영에 있어서 주민들의 공식적인 역할을 강화하였다.

일본의 HOPE(Housing with Proper Environment) 프로그램은 지역성에 근거하여 거주공간을 정비하고, 거주자의 자주성과 다양성을 존중하며 주거환경, 지역사회, 지역산업 등을 포괄한 광범위한 주택정책으로, 살기 좋은 공영주택 및 주택단지의 건설, 시가지의 개선, 보행자 공간 확보 및 찜지공원(porket part) 정비, 전통적 건축디자인을 모티브로 한 공공시설의 건설, 자연친화적 공원의 정비 등을 주요내용으로 한다. 또한 공영주택에 대한 젊은 세

대의 기한부 입주제도 실시를 통해, 고령화로 인한 단지 관리 및 커뮤니티 활성화에 미치는 부정적인 영향을 완화시키기 위해 노력하고 있다(배순석 외, 2006).

### III. 조사방법

#### 1. 조사도구

조사내용은 크게 사회적 정비와 물리적 정비 부분으로 나누어 국내외 선행연구 고찰과 전문가 자문회의를 거쳐 개발된 항목을 근거로 구성하였다. 사회적 정비에 대한 수요를 조사하기 위해 조사대상 단지에서 현재 실시되고 있는 지역사회복지 서비스와 단지 내 교육프로그램의 이용 및 만족도(김수현 외, 2002; 건설교통부·한국주거학회, 2005; 배순석 외, 2006)를 조사하였다. 물리적 정비 방안은 주거만족도와 단지 내에서 가장 심각하다고 생각하는 문제, 개선을 원하는 공간, 그리고 단지 내 계층간 물리적 혼합에 대한 선호(김수현 외, 2002; 홍인옥 외, 2005; 배순석 외, 2006; 김종립 외, 2007)를 조사하였다<sup>1)</sup>.

#### 2. 조사방법 및 자료수집

인천광역시 남동구 만수 1동 주공 7단지<sup>2)</sup> 거주자<sup>3)</sup> 150명(조사대상 모집단의 10%를 할당함)을 대상으로 자기기입식 설문조사와 면접을 병행하여 실시하였다. 2008년 12월 26일 조사원 교육을 실시하여, 12월 29일부터 31일까지 조사를 실시하였다. 65세 이상은 일반 설문조사와 동일한 설문지로 사전 교육된 면접원을 통해 자료를 수집하여, 자료의 정확성이 유지될 수 있도록 고려하였다. 자료수집을 위해 만수 7단지 관리사무소를 방문하여 각 동의 통장을 소개받았고, 6명의 통장은 각각 연구자가 원하는 설문대상자를 동별로(701~709동) 고르게 모집하였다. 조사대상은 거주자 특성과 단지 인구 및 가구구성을 고

려하여 수급가구와 비수급가구로 층화시킨 다음, 학령기 자녀가 있는 가구와 없는 가구로 다시 층화하여 전체 세대 수와 인구분포 및 가구특성에 맞추어 할당표집 하였다. 총 150부 배부 혹은 면접 조사하여 144부가 최종 분석에 이용되었다.

#### 3. 조사대상

##### 1) 조사대상의 일반적 특성

조사대상자 표집의 기준인 수급여부와 학령기 자녀 유무에 따른 결과를 살펴보면, 전체 조사대상 144명 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 차지하였다. 조사대상자의 사회·인구학적 특성은 <표 1>과 같다.

표 1. 조사대상자의 사회·인구학적 특성

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)	전체	139(100)	
	41~50세	25(18.0)	직업	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)

전체 조사대상자 중 남자는 38.2%, 여자는 61.8%로 여자의 비율이 높게 나타났고, 평균 연령은 59.7세로 조사되었으며 61세 이상이 52.5%를 차지하였다. 조사대상자의 64.7%가 중졸이하의 학력을 가지고 있었으며, 직업은 정년퇴직을 포함하여 '무직'이 50.7%, '주부'가 31.2%로 대다수의 응답자가 직업을 가지고 있지 않으며, 직업이 있는 경우에도 주로 생산 관련직 및 운전, 서비스업과 같은 단순직종의 비전문·비정규 직종임을 알 수 있다.

조사대상자의 월 평균 소득 및 보증금과 임대료 등 주거비 관련항목의 경제적 특성을 정리해 보면 <표 2>와 같다. 조사대상자의 월 평균 소득은 월급, 상여금 및 이자소득, 이전소득 등을 모두 포함하여 평균 589,200원이었으며, 그 중 소득 범주가 21~60만원 사이인 집단이 61.1%를 차지하고 있었다. 보증금 평균은 3,674,400원, 월 평균 임대료는 82,490원으로 나타났고, 전체의 18.1%에 해당하는 주민이 임대료를 3개월 이상 연체한 경험이 있다고 응답하였다.

임대료 부담에 대한 질문에는 29.2%가 '적절하다'고 하였고, 22.2%는 '적당하지만 지불이 어렵다', 25%는 '비싸다고 생각하지만 지불가능하다', 23.6%가 '비싸서 지불이 불가능하다'라고 하였다. 관리비 부담에 대해서는 32.2%가 '비싸서 지불이 불가능하다'고 응답하여 임대료에 비

1) 본 연구는 주거지 재생에 대한 거주자 수요를 심층적으로 파악하기 위한 표적집단면접(Focused Group Interview; FGI)을 실시하기 전 표적 집단을 설정하고, 주거지 재생에 대한 일차적 요구조사를 통해 FGI 조사 질문항목 및 내용, 질문의 중요도 등을 결정하기 위한 선행적 조사임을 밝혀둔다.

2) 조사대상 선정기준 ① 영구임대주택 단지의 인구분포가 전국평균에 근접하는 단지(장애가구 25.8%, 독거노인가구 15.8%, 모부자 가정 1.5% 등), ② 현장까지의 이동거리, ③ 지하철에서 교통여건이 편리한 단지, ④ 배후도시 규모가 평균이상인 단지(생활소비시장), ⑤ 경공업 공장 등 기능 인력이 요구되는 작업장과 가까운 위치, ⑥ 기초생활수급자 비율이 전국 평균에 근접하는 단지(전국평균 54%), ⑦ 학교와의 거리가 전국평균과 근접한 단지, ⑧ 주민과 관리자의 관계가 원만하여 연구팀에 협조성이 용이한 단지, ⑨ 해당 지자체의 저소득층 문제(사회적 배제) 해결의지의 정도를 기준으로 밀집도 및 중요도를 점수로 처리 하여 가장 높은 점수를 획득한 단지로 결정되, 단지 내 작업장 설치공간으로 활용할 수 있는 공간이 없는 단지는 제외하여 선정하였다.

3) 인천 만수주공 7 단지 인구현황: 전체 1466가구 중 수급가구-696(47.5%)세대, 비수급가구-770(52.5%)세대(가구 특성별로 전체 가구 중 장애가구 393(26.8%)세대, 노인독거 가구는 193(13.2%)세대 임)

표 2. 조사대상자의 경제적 특성 (N=144)

구분	f(%)	구분	f(%)	
20만원 이하	10(6.9)	4만원 이하	40(27.8)	
월 소 득	21~40만원	41~60만원	34(23.6)	
	41~60만원	61~80만원	19(13.2)	
	61~80만원	81만원 이상	14(9.7)	
	81만원 이상	11만원 이상	37(25.7)	
보 증 금	200만원 이하	연 체 경 험	임대료 연체 경험있음	26(18.1)
	201~400만원		임대료 연체경험없음	118(81.9)
	401~600만원			
601만원	25(17.6)			
임대료 부담	적당함		42(29.2)	
	적당하나 지불어려움		32(22.2)	
	비싸지만 지불가능		36(25.0)	
	비싸서 지불불가		34(23.6)	
관리비부담	적당함		29(20.1)	
	적당하나 지불어려움		30(20.8)	
	비싸지만 지불가능		38(26.4)	
	비싸서 지불불가		47(32.6)	

해 상대적으로 관리비 부담을 더 크게 느끼고 있는 것으로 생각된다.

2) 조사대상단지의 물리적 특성

이 연구의 조사대상단지의 개요와 현황은 <표 3>과 같다. 대한주택공사가 1990년 준공하여 입주한 중앙난방식의 영구임대주택으로 단위주호의 경우 39.85~60.45 m<sup>2</sup> 사이의 7개 유형의 평면으로 건설되었다. 평면 형태와 단지 배치형태는 <그림 1, 2>와 같다.

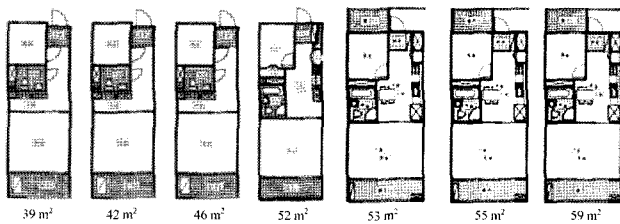


그림 1. 인천 만수 7단지 단위주호 평면도

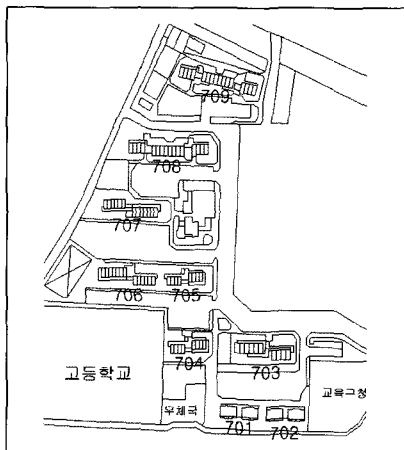


그림 2. 인천 만수주공 7 단지 배치도

표 3. 인천 만수주공 7단지 개요 및 현황

구분	내용				
일반 현황	주소	인천시 남동구 만수 1동 1005번지 (032-462-9901)			
	준공일	1990, 11, 25 (입주기간: 1990, 12, 10~1991, 01, 09)			
단지 현황	형별(m <sup>2</sup> )	세대수	동수	전용면적	공용면적
	39.85	588	708, 709	26.37	13.5
	44.15	270	703, 706, 707	31.32	12.8
	46.96	120	704, 705	31.32	15.6
	54.24	70	701, 702	36.54	17.7
	55.04	28	701, 702	37.08	18.0
	56.83	270	703, 706, 707	40.32	16.5
	60.45	120	704, 705	40.32	20.1
	357.52	1466		243.27	100.7
	단지 전체(m <sup>2</sup> )	대지면적: 48,093.00(건축연면적: 80,843.00)			
종합상가(m <sup>2</sup> )	대지면적: 226.65(연면적: 1,013.56)				

IV. 조사 결과 분석

1. 사회적 정비

1) 주민지원체계

(1) 지역사회복지서비스 이용률과 만족도

조사대상 단지 거주자의 사회적 정비를 위한 주민지원 체계를 파악하기 위해 단지 내에서 시행되고 있는 사회복지관 및 지역사회 연계 프로그램 및 서비스를 파악하여 각 프로그램 및 서비스에 대한 이용률과 만족도를 조사한 결과는 <표 4>와 같다. 조사대상 지역인 인천 만수주공아파트 단지 내에서 운영되고 있는 지역사회복지서비스 중 가장 많이 이용하고 있는 분야는 주거 서비스로 '집수리 및 도배' 서비스에 대한 이용률은 48.6%로 높게 나

표 4. 지역사회복지서비스의 이용률과 만족도 (N=144)

복지서비스 종류	이용률 (%)	만족도(%)					평균	
		전혀 불만족	비교적 불만족	보통	대체로 만족	매우 만족		
가 사	식사/밀반찬 서비스	22.2	-	3.5	6.9	4.9	6.9	3.69
	청소 및 세탁	9.7	0.7	0.7	2.1	2.1	4.2	3.86
	생활상담	7.6	1.4	2.8	2.8	0.7	0.7	2.58
	가사도우미서비스	9.0	-	-	3.5	-	5.6	4.23
건 강	건강검진/무료진료	36.8	1.4	2.8	11.8	10.4	10.4	3.70
	방문간호/간병	10.4	-	0.7	2.1	2.1	5.6	4.20
	병원동행/수속대행	8.3	-	3.5	1.4	1.4	2.1	3.25
	보장구 지원	9.0	2.1	2.1	-	2.8	2.1	3.08
주 거	집수리/도배	48.6	0.7	4.2	6.9	27.1	9.0	3.83
기 타	공공기관업무 처리	4.2	0.7	-	2.1	0.7	0.7	3.17
	근로의욕증진프로그램	2.8	1.4	0.7	0.7	-	-	1.75
	취미활동 지원	3.5	1.4	0.7	0.7	0.7	-	2.20
	후원자 연결	2.8	1.4	-	0.7	-	0.7	2.50
	노인말벗서비스	2.8	-	-	0.7	0.7	1.4	4.25
	주민지도자 교육	3.5	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	3.00

타났고, 다음으로 건강 서비스 중 ‘건강검진 및 무료진료’의 이용률이 36.8%로 나타났고, 가사 서비스 중 ‘식사준비, 밑반찬 제공’ 서비스의 이용은 22.2%로 세 번째로 많이 이용하고 있음을 알 수 있다. 그리고 기타 복지서비스 중 ‘근로교육 증진 프로그램’이나 ‘후원자 연결’, ‘노인을 위한 말벗 서비스’는 이용률이 가장 저조한 서비스였다.

이용자를 대상으로 각 서비스에 대한 만족도를 5점 리커트 척도로 조사한 결과 가장 만족하고 있는 프로그램 및 서비스는 ‘노인을 위한 말벗 서비스’로 4.25점, 다음으로는 ‘가사도우미 서비스(4.23)’, ‘방문간호 및 간병(4.20)’의 순으로 만족도가 높은 것으로 나타났다. 반면, ‘근로교육 증진 프로그램(1.75)’, ‘취미활동지원(2.20)’, ‘후원자 연결(2.50)’은 만족도가 낮음을 알 수 있다.

(2) 단지 내 교육프로그램 이용률과 만족도

단지 내 교육프로그램 및 서비스 이용률과 만족도는 초·중·고교에 다니는 자녀가 있는 가구를 대상으로 조사를 실시하였으며, 앞에서 제시한 지역사회복지서비스와 같이 실제 단지 내 사회복지관 및 외부지원기관을 통해 운영되고 있는 프로그램 및 서비스를 조사하여 각 항목에 대한 이용여부와 만족도를 체크하였다. 결과는 <표 5>와 같다.

교육프로그램의 모든 항목에서 10% 이하의 저조한 이용률을 보였고, 그 중 가장 많은 이용률을 보인 항목은 ‘방과 후 자녀학습 지원(7.6%)’ 프로그램으로 나타났으며, ‘지역 리더모임(6.3%)’, ‘놀토 프로그램(4.2%)’ 순으로 조사되었다. 또한 각 항목에 대한 만족도를 5점 리커트 척도로 조사한 결과 ‘학교 내 아동·청소년 인성 집단 프로그램’이 4.5점으로 가장 높게 나타났고, ‘학교 폭력 예방치료 프로그램(3.5)’, ‘어린이 도서관 및 동화구연(3.4)’, ‘방과 후 자녀학습지원(3.18)’ 순으로 만족하고 있는 것을 알 수 있다.

표 5. 단지 내 교육프로그램 이용률과 만족도 (N=144)

교육 프로그램 종류	이용 (%)	만족도 f(%)					평균
		전혀 불만족	비교적 불만족	보통	대체로 만족	매우 만족	
방과 후 자녀학습지원	7.6	0.7	1.4	2.8	1.4	1.4	3.18
지역 리더모임	6.3	-	2.1	2.1	1.4	0.7	3.11
놀토 프로그램	4.2	0.7	0.7	2.1	0.7	-	2.67
체험학습/캠프	3.5	0.7	1.4	-	0.7	0.7	2.80
도서관/동화구연	3.5	0.7	-	0.7	1.4	0.7	3.40
학교폭력예방프로그램	2.8	0.7	-	0.7	-	1.4	3.50
잠재력 개발 프로그램	2.8	0.7	0.7	1.4	-	-	2.25
보육 프로그램	2.1	-	0.7	1.4	-	-	2.67
부모교육/가족상담	2.1	0.7	0.7	0.7	-	-	2.00
학교인성집단프로그램	1.4	-	-	-	0.7	0.7	4.50
컴퓨터 교육	1.4	-	0.7	-	0.7	-	3.00
노래교실/음악체조교실	1.4	-	0.7	-	0.7	-	3.00
중/고입 검정고시	1.4	-	0.7	-	0.7	-	2.50
청소년을 위한 멘토링	0.7	-	-	0.7	-	-	3.00
성인을 위한 한글교실	0.7	-	0.7	-	-	-	2.00

추가적으로 조사대상 단지에 거주하는 주민들이 어떠한 사회적 지원을 원하는지 파악하기 위해 가장 필요한 복지 서비스에 대한 수요를 조사한 결과 생활비 및 생필품 지원, 후원자 연결 등 ‘경제적 지원’에 대한 요구가 34.8%로 가장 높게 나타났고, 반찬·식사 제공 서비스 및 청소 등 ‘가사 서비스’에 대한 요구가 27.8%, 무료 건강검진 및 의료서비스와 같은 ‘건강 서비스’가 15.2%로 조사되었다. 영구임대주택은 정책적으로 저소득층의 주거안정을 실현하기 위해 건설된 주택이며, 거주자 대다수가 경제적 어려움을 가지고 있는 가구이므로 경제적 지원에 대한 요구가 높게 나타나는 것으로 보인다.

2. 물리적 정비

영구임대주택의 물리적 정비를 위해 주거만족도와 단지 내에서 가장 심각하다고 느끼는 물리적·사회적 문제, 물리적 개선을 원하는 단위주호 및 외부 공간, 물리적 통합 방식에 대해 질문하였다.

1) 주거만족도 및 단지 내 문제

(1) 주거만족도

주거만족도는 거주자가 생활하고 있는 주택에 대한 긍정 또는 부정적 느낌을 의미하며, 주거에 대한 감정적이고 정서적인 반응으로(김은희·서치호, 2008), 주거환경의 여러 요소에 대한 거주자의 지각 및 평가 과정을 통해 결정된다. 조사대상자의 주거만족도에 대한 일반적 경향을 살펴보면 <표 6>과 같다. 전체 주거만족도 평균이 3.57로 현재 주거에 대해 비교적 만족하고 있었으며, 주거만

표 6. 주거만족도의 일반적 경향 (N=144)

문항	전혀 불만족 (%)	비교적 불만족 (%)	보통 (%)	대체로 만족 (%)	매우 만족 (%)	평균
건물의 안전성	2.8	11.1	27.8	27.1	31.3	3.73
습기 또는 누수	3.5	8.3	22.2	31.9	34.0	3.85
채광 및 환기	5.6	8.3	22.9	22.9	40.3	3.84
방음	13.9	21.5	27.1	27.8	9.7	2.98
주거면적 및 방의 수	6.9	27.8	21.5	20.8	22.9	3.25
상하수도 배관	3.5	9.7	25.7	29.9	31.3	3.76
부엌	3.5	22.9	20.8	30.6	22.2	3.45
화장실 및 목욕시설	10.4	25.0	14.6	29.2	20.8	3.25
난방시설 및 단열	8.3	19.4	17.4	37.5	17.4	3.36
주차시설	5.6	6.3	29.9	32.6	25.7	3.67
승강기	4.2	9.7	19.4	31.3	35.4	3.84
놀이터	5.6	5.6	29.2	30.6	29.2	3.72
조경 및 휴게시설	5.6	7.6	30.6	31.3	25.0	3.63
노인정	4.9	7.6	37.5	28.5	21.5	3.54
운동시설	10.4	14.6	31.3	22.9	20.8	3.29
공부방 또는 독서실	6.3	10.4	43.1	21.5	18.8	3.36
단지 내 가로등	4.9	9.0	22.9	31.3	31.9	3.76
음식물/쓰레기 처리장	6.3	8.3	15.3	41.0	29.2	3.78
재활용 분리 수거시설	4.2	6.9	16.7	43.1	29.2	3.86
전체 만족도						3.57

족도 항목 중 거주자가 가장 만족하고 있는 항목은 ‘음식물 및 일반쓰레기 처리장’으로 5점 만점에 평균 3.86점으로 조사되었고, 다음으로 ‘습기 또는 누수(3.85)’, ‘채광 및 환기(3.84)’, ‘승강기(3.84)’ 순으로 만족하고 있었으며, 반면 가장 만족하지 못하고 있는 항목은 ‘방음(2.98)’인 것으로 나타났다.

(2) 단지 내 가장 심각한 문제

단지 내 가장 심각한 물리적 문제에 대해 조사대상자의 30.9%가 ‘쓰레기 무단투기’라고 응답하였고, 23.6%가 ‘복지시설 또는 복지서비스의 부족’이라고 하였다. 또한 심각한 사회적 문제에 대해 27.7%의 응답자가 ‘소음 및 고성방가’라고 하였고, 26.3%는 ‘알코올 중독자 문제’가 심각하다고 하였다. ‘무단방뇨’ 문제도 16.4%로 조사되었다. 특히 ‘소음 및 고성방가’의 문제는 앞서 제시한 주거만족도 <표 6>에서 ‘방음’ 항목에 대해 ‘전혀 만족하지 않는다’라고 응답한 비율이 13.9%이며, 주거만족도 항목 중 가장 만족도 평균이 낮아 조사 대상단지 내 ‘방음, 소음 및 고성방가’의 문제가 매우 심각한 수준인 것으로 보인다.

표 7. 단지 내 가장 심각한 문제\*

구분		%
물리적 문제	쓰레기 무단투기	30.9
	복지시설 또는 복지서비스 부족	23.6
	편의시설(시장, 은행, 병원 등)의 부족	16.0
	악취	14.3
	교육 및 보육시설의 부족	9.4
	없다	5.8
	전체	100.0
사회적 문제	소음, 고성방가	27.7
	단지 내 알코올 중독자 문제	26.3
	무단방뇨	16.4
	이웃 간의 폭력행사	9.4
	단지 내 각종 시설물 파손 문제	8.7
	절도, 강도 등의 치안문제	4.2
	아파트 주민들에 대한 차별적인 태도	3.8
	없다	3.5
전체	100.0	

\*복수응답 문항으로 100%로 다시 환산하여 계산하였음.

2) 개선을 원하는 단위주호 내부 및 외부 공간

(1) 단위주호 내부 공간

‘단위주호에서 개조를 원하는 공간은 어디인가?’라는 질문에 대해 거주자의 32.6%는 ‘없다’고 응답하였다. 이것은 비교적 주거만족도가 높게 나타난 것과 관련성이 있는 것으로 사료된다. 단위주호 공간에서 개조 및 리모델링을 원하는 공간은 ‘화장실 및 욕실’이 27.8%, ‘거실’이 13.2%, ‘발코니’가 11.1% 순으로 나타났다.

(2) 외부 공간

외부공간의 개조 및 리모델링에 대해서도 단위주호에 대한 응답과 비슷하게 조사대상자의 31.9%가 ‘없다’고 응

표 8. 개조 및 리모델링을 원하는 공간 (N=144)

단위주거	f(%)	단지 외부공간	f(%)
없다	47(32.6)	없다	46(31.9)
화장실/욕실	40(27.8)	화단/조경공간	32(22.2)
거실	19(13.2)	청결유지/관리	32(22.2)
발코니	16(11.1)	경로당	15(10.4)
안방	8( 5.6)	놀이터	11( 7.6)
다용도실	7( 4.9)	공동작업장	3( 2.1)
기타	7( 4.9)	육아시설	5( 3.5)
전체	144(100.0)	전체	144(100.0)

답하였다. 그리고 ‘화단 및 조경 공간’, ‘단지 내 청결 유지 및 관리’에 대한 요구가 각각 22.2%로 가장 높게 나타났다. ‘경로당(10.4%)’, ‘놀이터(7.6%)’ 순으로 개조 및 리모델링이 이루어졌으면 좋겠다는 의견을 보이는 것을 알 수 있다.

3) 물리적 통합 방식

단지 배치를 통한 물리적 통합에 대한 선호를 알아보기 위해 <표 9>와 같이 4가지 혼합 형태에 대한 주민들의 의견을 조사하였다. 향후 아파트 단지를 구성한다면, 영구임대주택과 국민임대주택, 그리고 일반 분양아파트를 어떻게 배치하면 좋겠는가에 대한 질문으로 조사대상자의 61.1%가 ‘현재처럼 영구임대주택 주민끼리만 사는 형태’가 좋다고 응답하였고, 16.7%가 ‘영구임대주택, 국민임대주택, 일반분양 아파트 구분 없이 모두 한 단지 안에 섞어 사는 형태’를 선호하는 것으로 조사되었다. 또한 영구임대와 국민임대의 혼합에 대해서는 12.5%가 긍정적으로 응답하였다.

표 9. 단지 혼합 형태에 대한 주민들의 선호 (N=144)

구분	f(%)
현재처럼 영구임대주택 주민끼리만 사는 형태	88(61.1)
영구임대주택과 국민임대주택이 한 단지에 혼합되어 거주하는 형태	18(12.5)
영구임대주택과 일반분양아파트가 한 단지에 혼합되어 거주하는 형태	14( 9.7)
영구임대, 국민임대, 분양아파트 구분 없이 한 단지 안에 섞어 사는 형태	24(16.7)
전체	144(100.0)

이러한 결과는 배순석 외(2006)의 연구에서 혼합 유형에 상관없이 대체로 분리 단지를 선호한다는 결과와 유사하다. 배순석 외(2006)는 혼합 단지에 대해 대다수가 부정적이지만 그럼에도 불구하고 혼합을 할 경우, 임대주택 주민들은 한 동에 혼합하는 것보다 단지 내에 분양 아파트와 임대아파트를 혼합하되 어느 동이 분양이고 임대인지 외 관상으로는 알 수 없도록 디자인되어야 한다고 제안하였다.

3. 거주자의 가구 특성에 따른 주거지 정비 요구의 차이  
기존의 문헌고찰을 통해 영구임대주택 거주자의 주거지

재생에 관한 의견에 수급여부와 가구 내 학령기 자녀의 유무가 차이를 보이는 중요한 변수로 작용하였고(김수현 외, 2002; 홍인옥 외, 2005), 이를 토대로 연구 초기에 조사대상자 표집을 진행하였다. 그러나 결과분석 과정에서 수급여부는 통계적으로 의미 있는 차이를 보이는 변인으로 나타나지 않았다. 또한 조사대상자의 표집에서 중요한 기준으로 설정한 ‘가구 내 학령기 자녀의 유무’ 또한 설문 항목에서 제시한 거주자 의견에 차이를 보이는 중요한 변인으로써 설득력이 부족하다고 판단하고, 결과분석에서는 가구 특성을 다르게 분류하였다. ‘가구 내 학령기 자녀의 유무’를 기준으로 학령기 자녀가 있는 ‘부부+자녀’, ‘한부모+자녀’, ‘조부모+자녀’ 집단 중 ‘조부모+자녀’ 집단의 경우 학령기 자녀가 없는 가구로 분류한 ‘노인 부부 가구 및 노인 단독 가구’의 의견과 유사하여, 같은 그룹으로 분류하였다. 따라서 부부와 자녀 또는 한부모와 자녀가 함께 사는 가구를 ‘부모자녀가구’로 명명하였고, 나머지 노인 부부 및 노인 단독 가구에 조부모+자녀 가구, 장애가구를 포함하여 ‘노인·장애가구’로 분류하여 분석을 실시하였다.

1) 가구 특성에 따른 지역사회복지 이용여부의 차이

가구 특성에 따른 지역사회복지서비스 이용의 차이를 알아보기 위해 교차분석을 실시한 결과는 <표 10>과 같다. 가사서비스에서 ‘청소 및 세탁’, ‘가사도우미 서비스’, 건강서비스 중 ‘건강검진, 무료진료’, ‘휠체어/시팡이 등 보장구 지원’, 주거서비스의 ‘집수리 및 도배’에서 부모자녀가구와 노인·장애가구 사이에 통계적으로 의미 있는 차이를 보였다. 즉 조사대상 단지 내에서 실시되고 있는 지역사회복지서비스 이용에서 노인·장애가구가 부모자녀가구에 비하여 보다 많이 이용하는 경향이 있음을 알 수 있다.

표 10. 가구 특성에 따른 지역사회복지서비스 이용차이 (N=144)

복지 서비스	이용 여부	부모자녀 가구 f(%)	노인장애 장애가구 f(%)	전체 f(%)	$\chi^2$
가사	청소/세탁	무 51(98.1) 유 1(1.9)	79(85.9) 13(14.1)	130(90.3) 14(9.7)	5.641*
	가사도우미 서비스	무 51(98.1) 유 1(1.9)	80(87.0) 12(13.0)	131(91.0) 13(9.0)	
	전체	52(100.0)	92(100.0)	144(100.0)	
건강	건강검진/무료진료	무 40(76.9) 유 12(23.1)	51(55.4) 41(44.6)	91(63.2) 53(36.8)	6.595*
	보장구 지원	무 51(98.1) 유 1(1.9)	80(87.0) 12(13.0)	131(91.0) 13(9.0)	
	전체	52(100.0)	92(100.0)	144(100.0)	
주거	집수리/도배	무 38(73.1) 유 14(26.9)	36(39.1) 56(60.9)	74(51.4) 70(48.6)	15.325***
	전체	52(100.0)	92(100.0)	144(100.0)	

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

‘더 필요하다고 생각되는 복지서비스가 무엇인가’에 대해 가구특성에 따라 통계적으로 유의미한 차이를 보였다 <표 11>. 노인·장애가구가 부모자녀가구에 비해서 복지서비스 중 생필품 지원 및 생활비 지원, 후원자 연결과 같은 ‘경제적 지원’은 더 필요하다고 생각하는 경향이 있었으며, 반면 ‘자녀교육 및 보육 서비스’와 기타 상담이나. 보장구 지원, 집수리 등과 같은 서비스의 경우 부모자녀가구에서 더 많이 원하고 있음을 알 수 있다.

표 11. 가구 특성에 따라 더 원하는 복지서비스의 차이 (N=144)

복지서비스 종류	가구특성			$\chi^2$
	부모자녀 가구 f(%)	노인/장애 가구 f(%)	전체 f(%)	
경제적 지원	1(5.6)	24(44.4)	25(34.7)	20.399***
반찬/식사제공/가사도우미	4(22.1)	16(29.6)	20(27.8)	
건강검진/의료	3(16.7)	8(14.8)	11(15.3)	
교육/보육서비스	5(27.8)	1(1.9)	6(8.3)	
기타(상담/보장구지원/집수리 등)	5(27.8)	5(9.3)	10(13.9)	
전체	52(100.0)	92(100.0)	144(100)	

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

2) 가구 특성에 따른 주거만족도 차이

가구 특성에 따른 주거만족도의 차이를 살펴보기 위해 t-test를 실시한 결과는 <표 12>와 같다. 노인·장애가구가 부모자녀가구에 비하여 모든 항목에서 더 만족하고 있

표 12. 가구 특성에 따른 주거만족도의 차이 (N=144)

주거만족도 항목	부모자녀 가구(n=52)	노인·장애 가구(n=92)	t-value
	M(SD)	M(SD)	
건물의 안정성	3.06(.895)	4.11(1.032)	-6.151***
습기 또는 누수	3.25(1.007)	4.18(.994)	-5.395***
채광 및 환기	3.17(1.133)	4.22(1.078)	-5.484***
방음	2.50(1.094)	3.25(1.183)	-3.755***
주거면적/방의 수	2.50(.980)	3.67(1.232)	-6.276***
상하수도 배관	3.10(.955)	4.13(1.008)	-6.026***
부엌	2.69(.940)	3.88(1.067)	-6.691***
화장실/목욕시설	2.42(.957)	3.72(1.269)	-6.906***
난방시설/단열	2.87(1.010)	3.64(1.237)	-3.854***
주차시설	3.08(.987)	4.00(1.016)	-5.289***
승강기	3.19(1.121)	4.21(.978)	-5.666***
블이터	3.13(1.067)	4.05(.999)	-5.179***
조경/휴게시설	3.00(1.085)	3.98(.961)	-5.600***
노인정	2.94(.958)	3.88(.970)	-5.597***
운동시설	2.60(.995)	3.68(1.204)	-5.537***
공부방/독서실	2.69(.875)	3.74(1.026)	-6.192***
단지 내 가로등	3.10(1.089)	4.14(.990)	-5.867***
음식물/쓰레기처리장	3.13(1.189)	4.15(.937)	-5.311***
재활용분리수거시설	3.33(1.080)	4.16(.905)	-4.725***

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

음을 알 수 있다. 즉 노인·장애가구가 부모자녀가구에 비해 건물의 안전성, 습기 또는 누수, 채광 및 환기, 방음, 주거면적 및 방의 수, 상하수도 배관, 부엌, 화장실 및 목욕시설, 난방시설 및 단열, 주차시설, 승강기, 놀이터, 조경 및 휴게시설, 노인정, 운동시설, 공부방 및 독서실, 단지 내 가로등, 음식물 및 일반쓰레기처리장, 재활용 분리시설의 모든 주거만족도 항목에서 더 만족하는 것으로 나타났다.

3) 가구 특성에 따른 물리적 통합 방식 선호의 차이

교차분석을 통해 사회통합방식 중 사회적 통합 방식의 단지혼합방법에 대한 선호에 부모자녀가구와 노인·장애가구 사이에 통계적으로 의미 있는 차이를 보이고 있음을 알 수 있다. 부모자녀가구는 노인·장애가구에 비하여 영구임대와 국민임대, 분양아파트까지 모두 한 단지에 혼합된 형태를 선호하는 경향이 있다.

표 13. 가구 특성에 따른 단지혼합선호의 차이 (N=144)

단지혼합선호	부모자녀가구 f(%)	노인/장애가구 f(%)	전체 f(%)	$\chi^2$
영구임대주택	31(59.6)	57(62.0)	88(61.1)	8.599*
영구임대+국민임대	5(9.6)	13(14.1)	18(12.5)	
영구임대+일반분양	2(3.8)	12(13.0)	14(9.7)	
영구임대+국민임대+일반분양	14(27.0)	10(10.9)	24(16.7)	
전체	52(100.0)	92(100.0)	144(100)	

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

V. 요약 및 결론

본 연구는 인천광역시 만수주공 7단지 거주자를 대상으로 영구임대주택 주거지 정비에 대한 수요를 사회적 측면과 물리적 측면으로 구분하여 주거지 정비에 대해 논의하고자 하였다.

1. 요약

사회적 측면의 정비 방안으로 영구임대주택 거주자의 단지 내 복지서비스 이용에서 거주자가 가장 많이 이용하고 있는 서비스는 집수리 및 도배였으며, 다음으로 건강검진 및 무료진료 서비스와 식사 및 밀반찬 제공 서비스가 높게 나타났다. 또한 더 필요하다고 생각되는 복지 서비스에 대해서는 생활비 및 생필품 지원, 후원자 연결 등의 경제적 지원과 반찬 및 식사제공 등의 가사도우미 서비스였다.

물리적 측면의 정비 방안으로 우선, 주거전반에 대해 만족도가 높게 나타났는데, 특히 음식물 및 일반쓰레기 처리장, 습기 또는 누수, 채광 및 환기, 승강기 등에 대한 만족도가 높았으며, 반면 방음설비 등 소음에 대해 가장 불만족스러워 하는 것으로 나타났다. 또한 거주자들은 단지 내 쓰레기 무단투기와 복지시설 및 서비스의 부족을 가장 심각한 물리적 문제라고 응답하였고, 사회적 문제로

는 소음 및 고성방가, 단지 내 알코올 중독자 문제가 가장 심각하다고 생각하고 있었다.

다음으로 단위주호와 단지환경 내에서 리모델링이나 개조가 필요한 공간으로 화장실 및 욕실, 화단 및 조경 공간, 단지의 청결 유지 및 관리를 선택하였으며, 3할 정도의 거주자가 리모델링이나 개조를 원하는 공간이 없다고 응답하였는데 이것은 주거만족도가 높게 나타난 것과 연관 지을 수 있는 것으로 사료된다. 그리고 과반수이상의 거주자들이 현재처럼 영구임대주택 주민끼리만 사는 것을 선호하였으며, 그 다음은 국민임대, 영구임대, 일반 분양 아파트를 모두 한 단지로 혼합하는 형태였다.

연구 설계과정에서 영구임대주택의 주거지 정비 수요조사에 차이를 보일 것이라 생각된 변수가 수급여부와 가구 내 학령기 자녀의 유무일 것으로 추정하였으나, 수급여부는 큰 차이를 보이지 않았다. 또한 학령기 자녀가 있는 가구로 설정한 ‘조부모+자녀’ 가구의 경우 학령기 자녀가 없는 가구로 분류한 노인가구의 요구와 유사하여 노인가구로 재분류하였다. 영구임대주택 주거지 재생에 대한 거주자 수요가 부모자녀가구와 노인·장애가구의 가구 특성별로 차이가 있는 것으로 보인다. 재분류된 가구 특성에 따른 주거지 정비 수요에 대한 의견의 차이를 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 노인·장애가구는 부모자녀가구 보다 가사·건강·주거 부분의 지역사회복지서비스에 높은 이용률을 보였다. 부모자녀가구는 자녀교육 및 보육서비스에 대한 요구도가 높은 반면 노인·장애가구는 경제적 지원에 대한 요구가 높게 나타났다. 다음으로 주거만족도와 관련해서 주택과 주거환경 전반에 걸쳐서 노인·장애가구가 부모자녀가구에 비해 보다 만족하는 경향이 있었다. 또한 단지 혼합방식에 있어서도 부모자녀가구는 노인·장애가구에 비해 영구임대, 국민임대, 일반분양 아파트가 모두 한 단지에 사는 형태를 선호하였다.

2. 결론

첫째, 영구임대주택 단지 내에 지역사회복지서비스 및 교육프로그램이 적지 않게 운영되고 있음에도 복지 지원 기관에 의해 제공되는 집수리 및 도배, 식사 및 밀반찬 제공, 건강검진 및 무료진료 등 물질적 복지서비스 이외에는 이용률이 낮았으며, 특히 학령기 자녀가 있는 가구를 대상으로 시행되고 있는 교육프로그램 및 서비스의 경우 이용률이 10% 이하로 저조하게 나타났다. 이용률 저조의 가장 큰 이유는 복지관의 운영주체가 가지는 운영시스템적인 문제일 것으로 사료된다. 즉, 현재 공공임대주택 지역에서 실시되고 있는 사회복지 서비스가 주민요구를 반영하지 못하고 있기 때문에 적극적인 참여를 이끌어 내지 못한 것일 수도 있고, 프로그램의 내용이 빈약하여 주민들 스스로 긍정적인 효과를 얻지 못하기 때문일 수 있다. 그 외에도 주민들에게 복지관의 프로그램이 잘 알려지지 않아서 발생하는 홍보의 문제일 수도 있으며,



주민조직 등이 구성되지 않아 주민들의 참여의지가 부족하기 때문일 수 있다고 생각되어진다.

둘째, 단지 내 가장 심각한 사회적인 문제라고 지적된 쓰레기 무단투기 문제를 개선하기 위해서 주민 생활 및 예절 등에 관한 공동체 생활 교육이 필요하다. 알코올 중독자 문제를 해결하기 위해 관해 단지 내 전문적인 지원 기관 혹은 지역사회의 알코올 상담센터와 연결된 서비스 등이 필요하고, 특히 이들은 단지 내에서 소음을 일으키거나 비행행동 등의 이차적인 문제를 일으켜 다른 주민들의 생활에 피해를 주기 때문에 이들을 위한 구체적인 방안이 마련되어야 할 것이다.

셋째, 단위주호 내 가장 리모델링을 원하는 공간으로 화장실 및 욕실이라고 응답한 것은 시설이나 설비의 부족뿐만 아니라 공간이 너무 협소해서 장애인의 경우 욕실에서 휠체어를 사용하는 것이 현실적으로 어렵기 때문이다. 또한 단지 내 외부공간에서 개선을 원하는 공간으로 녹지 공간 및 조경 시설이 가장 많은 응답을 보였는데, 이것은 개별 주호공간이 협소하여 개인 활동, 여가 및 이웃교류 등의 많은 생활이 외부공간에서 함께 병행되며, 특히 노인의 경우 외부로 나와 단지 내에 마련된 녹지나 휴식공간에서 휴식을 취하거나 이웃을 사귀는 경향이 있기 때문인 것으로 사료된다. 한편 부모자녀가구의 경우, 공부방이나 도서관 같은 청소년 학습시설과 체육시설에 대해 불만족하거나, 이사욕구가 높은 경향이 있었는데 이러한 학령기 자녀가 있는 가구들의 지속적 거주와 주거만족도 증진을 위해 공공임대아파트 단지 내에 청소년 시설배치를 의무화하는 방안도 고려할 필요가 있다.

### 참 고 문 헌

1. 건설교통부, 한국주거학회(2005), 노인가구의 자립생활증

- 진을 위한 주택개조기준 개발 및 보급방안 연구, 서울: 건설교통부·한국주거학회.
2. 김미희·곽인숙·권오정·김영주·김영태·박남희·신화경·이경락·이경희·이지숙·조재순·최재순·최정민(2007), 주거복지론, 서울: 교문사.
3. 김수현·김소임·김성희·김연정(2002), 서울시 영구임대주택 주민의 생활, 서울: 서울시정개발연구원.
4. 김윤이(2004), 주민을 중시한 사회통합형 주거지 정비에 관한 연구-일본과 영국의 주거지 정비 사례를 중심으로, 도시연구 9, 115-142. 서울: 한국도시연구소.
5. 김은희·서치호(2008), 공동주택 주거만족도의 체계적인 분류를 위한 이론적 연구, 한국실내디자인학회논문집, 17(1), 50-59.
6. 김종립·진미운·최조순·하성규·최정미(2007), 공공임대주택 정책 로드맵 구상 연구, 서울: 주택도시연구원.
7. 대한주택공사, 한국주거학회 (2005), 저소득층의 주거복지를 위한 다가구주택 매입임대 시범사업 평가 및 확대 추진 방안, 서울: 대한주택공사, 한국주거학회.
8. 배순석·천현숙·진정수·전성제·김승중(2006), 도시주거공간의 사회통합 실현방안 연구, 서울: 국토연구원.
9. 서수정·이창호·배용규(2006), 현지개발사업의 활성화를 위한 정비수법 및 모델개발, 서울: 주택도시연구원.
10. 신운경·김은미·우현혜·박철수(2008), 주거단지 사회통합을 위한 해외 건축사례 연구, 대한건축학회논문집, 24(2), 13-22.
11. 진미운(2006), 뉴어머니즘을 통한 사회적 혼합, 얼마나 가능한가? -미국 HOPE VI 프로그램의 사례를 중심으로, 서울: 도시정보, 295, 40-49.
12. 홍인옥·남원석(2003), 공공임대주택 입주민의 사회통합 지원방안 모색, 서울: 보건복지부·한국도시연구소.
13. 홍인옥·남원석·김선미·김윤이·신명호·이호(2005), 영구임대주택 주거실태조사, 서울: 건설교통부.

접수일(2009. 11. 27)  
 게재확정일자(2010. 1. 28)