대구시 기반시설양호 주택지의 주민의식과 환경 개선 방향

How to Improve the Environments of Detached Housing Areas with Moderate-quality Infrastructure Effectively in a Case of Daegu City

조 득 환 *

Cho, Deuk-Hwan

Abstract

A regional planning is central to addressing various urban problems surrounding the detached housing areas of a metropolitan city of Daegu. The problems are related with decrease in population, socio-economic issues of redevelopment and a sustainable society, the various housing market and housing rights, and a need to explore a desirable alternative to enhance the civil needs when renovating General Residential Zone. The aim of this paper is to look into a possible method of residents led environmental improvement by surveying the residents' consciousness in low-density residential areas. The residents wish to have a residential parking permit program to be set up in place and financial support for old independent houses and finally for lampposts and CCTV to be installed by the administrative assistants. The 75.7 per cent residents who inhabit in the low-density residential areas wish that a residential environmental improvement plan is required and the population at 65.9 per cent could consider a need for the citizens to participate in the residential improvement. 70.3 per cent answered that a consultative group of inhabitants is needed to be built, while 40.5 per cent expressed that they would like to participate in that group in case the group is set up. The possibility of productive residential improvement via resident participation in the low-density residential areas is high, as long as small various environmental improvement projects are created, a resident-consultative group formed, and finally a residential improvement plan is addressed in a comprehensive way.

Keywords : Detached Housing Area, Citizen Participation, Residential Environmental Improvement

주 요 어 : 단독주택지, 주민참여, 마을환경개선

I. 서 론

1. 연구배경 · 목적

지방도시의 인구 감소와 정체가 이어지는 상황에서 지속적으로 철거재개발을 통해 고층 · 고밀 아파트를 건설해 나가야 할 것인지는 재론할 필요가 있다. 기존의 재개발관련 법령이 「도시 및 주거환경정비법」으로 확대 개편되면서 노후불량주택지에 대한 철거재개발사업 외에도 일반주거지역에 대해서는 부분적이고 점진적인 개선형 사업이 어느정도 활성화될 것으로 예상¹⁾하였으나 실질적으로 철거재개발사업 외에 제도적 정비수단은 미미하다.

현재 이루어지고 있는 철거재개발은 자주 거론되듯이 환경과 경관상의 문제, 기존 커뮤니티의 붕괴 등의 폐해를 피해갈 수 없으며, 단독주택을 허물고 건설된 고층 · 고밀 아파트는 수십년이 지나면 사회적 부담으로도 남을 수 있다.

*정회원(주저자, 교신저자), 대구경북연구원 도시디자인연구실 부연구위원, 공학박사

이 논문은 대구경북연구원 연구보고서 「대구시 단독주택지 개선 및 관리 방향-기반시설이 양호한 주거지를 중심으로-」(2009. 12)의 일부를 수정한 것임.

단독주택이 주택시장에서 소외되고 아파트 일변도로 획일화 되고 있는 것은 건전한 주택시장 형성을 위해서도 바람직하지 않다. 「대구광역시 주택 및 주거실태조사(2007)」에서는 전체 응답자 중 약 25%가 단독주택을 선호하는 것으로 나타났다. 단독주택 주민들도 더 나은 환경에서 거주할 권리가 있으며 이에 대한 정책적 배려가 필요하다.

현재, 대구시는 제1종 일반주거지역을 중심으로 용도지역의 종상향을 원하는 민원이 지속적으로 나타나고 있다.²⁾ 그러나 대구시의 용도지역 개편은 기본적으로 기존 상태를 유지하면서 예외적으로 불합리한 부분만 수정할 것으로 예상되고 있다. 제1종 일반주거지역은 층수를 4층 이하로 제한하고 있으므로 아파트 건설은 사실상 불가능하다. 따라서 이러한 민원을 해소하기 위해서라도 단독주택지에 대해서는 앞으로 현실적인 대안 마련이 필요하다.

본 연구에서는 기반시설이 양호한 주택지를 대상으로 주민의 주거의식과 정비방향에 대한 의향을 조사하여, 주민주

1) 민법식 외(2002), 기성시가지 정비기법에 관한 연구, 국토연구원, 2.
2) 대구시 도시계획과 내부자료에 의하면 2009년 5월 현재 제1종일반주거지역의 종상향 등을 요구하는 지역주민들의 민원이 147건 접수되었다.

도의 마을 환경정비에 대한 가능성을 검토하고자 한다. 아울러 주거환경정비를 위한 다양한 수단의 제시와 수단간의 연계성 확보를 위한 대안을 마련함으로써 주거지 환경 개선과 관리에 유용한 자료를 제공하는 것을 목적으로 한다.

2. 연구방법

본 연구에서는 제1종 일반주거지역이 중심을 이루고 있는 단독주택지 1개 동(洞)을 대상으로 하여 조사를 실시하였다. 조사는 물리적 환경 조사와 주민 설문조사로 나누어진다. 물리적 환경조사는 「2010 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획(2006)」의 동별 상호비교 데이터를 토대로 하여 대상지의 환경 정도를 파악하였다.

설문조사는 대상지의 전체 27개 통 가운데 제3종 일반주거지역이면서 아파트 주민 비율이 높은 1개 통을 제외한 26개 통 6,629세대를 대상으로 하였다. 조사기간은 2009년 11월 25일에서 12월 8일까지 14일간에 걸쳐 이루어졌으며, 각 통별로 15부씩 모두 390부의 설문지를 배부하여 회수하였다. 회수된 설문지 중 분석에 활용될 수 있는 유효표본은 299부(회수율 76.7%)이며, 표본오차는 신뢰수준 95%에서 $\pm 5.5\%$ 이다.

설문 내용은 크게 세 부분으로 나누어진다. 먼저 주택 점유 유형, 거주기간, 가구인원 등을 묻는 기초 설문과 주거 만족 정도, 주요 불편사항, 앞으로의 거주 의사, 행정의 지원 요망 사항 등을 묻는 주거 만족도에 대한 설문, 환경 개선 계획의 필요성, 주민 협의체의 필요성, 사업 참여 의사 등을 묻는 앞으로의 마을 환경개선에 대한 설문으로 구성된다.

표 1. 주요 설문 내용

구분	내용
기초설문	주택유형, 점유형태, 거주기간, 가구인원, 가구당 소득 등
주거만족도	주거만족 정도, 주거 불편사항, 거주 의사, 행정지원 요망 사항 등
마을 환경 개선	계획의 필요성, 주민 협의체 필요성, 협의체 참여 의사, 사업참여 의사 등

II. 이론적 고찰

1. 단독주택지 유형 및 정비과제

단독주택지는 기반시설, 주택의 노후도 및 과밀 수준, 접면도로, 대지면적 등 물리적 상황을 고려하여 정비과제에 따라 몇 개의 유형으로 구분할 수 있다. 민법식 외(2001)³⁾는 물적 환경지표에 따른 정비과제에 따라 건물·공공기반 전면 정비지구, 부분적 전면정비지구, 공공기반 시설 중점정비지구, 건물(대지)중점정비지구, 부분적개선지구, 주거환경보전지구 등 6개 유형으로 나눈 바가 있다.

3) 민법식 외(2001), 도시환경개선을 위한 기성시가지 정비방안 연구·정비과제설정 및 유형화를 중심으로-, 국토연구원, 75.

이러한 주거지 구분을 참고하여 대구시 단독주택지를 유형화하고 관리방향을 제시하면 <표 2>와 같다.

먼저, 불량주거지는 기반시설이 불량하고 주택노후도와 주택밀집도가 높은 지역으로서 정비사업 대상지와 정비사업 대상지 외의 지역으로 구분된다.

불량주거지 가운데 정비사업 대상지는 「도시·주거환경정비기본계획」의 정비(예정)구역으로 지정된 곳이며 주민의 사업의지와 사업의 가능성이 높은 곳이다. 따라서 계획적인 정비사업 추진이 용이하므로 주거환경개선사업, 주택재개발사업 등 공공 주도의 사업이 체계적으로 추진할 필요가 있다.⁴⁾

반면, 정비사업 대상지 외 지역은 주거환경이 불량하여 정비사업이 필요한 지역이지만 사업성이 낮고 고령인구 비율이 높아 사업에 대한 의욕도 저하되어 있는 곳이다. 이들 지역에는 특히 저소득층이 많이 살고 있으므로 단순한 물리적 환경개선만이 아니라, 주택정책이나 복지정책과 연계하여 좀 더 종합적으로 접근하는 것이 바람직하다.

최근 대전의 ‘무지개프로젝트’ 등의 사업은 주민에게 동네를 떠나지 않고도 행복할 수 있다고 하는 희망을 안겨 주었으며, 커뮤니티의 활기로 이어져 새로운 가능성을 보여주고 있다. 전국적으로 재개발·재건축이 아니더라도 다양한 프로그램을 통해 지역의 환경개선과 주민의 생활 의지 향상, 커뮤니티 활성화의 변화가 일어난다면 이는 도시개발 패러다임의 새로운 변화로 읽을 수도 있을 것이다.⁵⁾

표 2. 단독주택지 유형에 따른 관리방향

구분	불량주거지		저수준 주거지	기반양호 주거지	보존 주거지
	정비사업 대상지	정비사업 대상지 외			
용도 지역 등	정비예정 구역 또는 정비구역	저소득계층 주거지	제2종/제3종 일반주거 지역	제1종 일반 주거지, 제2종일반 (7층이하)	제1종 전용지역, 계획적 주택단지
현황	노후 및 불량 사업의지, 사업성 高	노후 및 불량 의욕·사업 성 低下	주상공 혼재 다세대주택 多	기반시설 양호 저층 단독 밀집	저밀도 단독 주택지 타운하우스 등
관리 방향	계획적 정비 사업 추진	종합적 접근, 커뮤니티 활성화	기반시설 확충 노후주택 개량	주차장, 녹지 확충 개별적 주택 개량	대표적 주거지로 적극적인 보전
관리 수단	주택정비 사업, 도시형 공동주택	주택정책 및 복지정책과 연계	주거지 개량사업, 민간아파트 사업	수복형 개선 사업, 마을만들기 사업	주민관리 협정 지역커뮤니티 형성
관리 주체	공공주도 주민참여	공공주도 주민참여	공공+민간 주민참여	주민주도 행정지원	주민주도 행정지원

4) 대구시의 경우 정비예정구역은 모두 273개로 지나치게 많이 지정되었다는 지적이 있다. 계획 수립시 지역 주민과 기초 지자체의 요구를 수용하면서 지구지정 기준이 일정부분 완화되기도 하였다. 대구시는 올해 기본계획을 수정하면서 정비예정구역을 전체적으로 재검토할 예정이다.

5) 경향신문, 2009. 12. 17, 13면 기사 「내쫓는 뉴타운 싫다」. 대전 ‘무지개타운’ 전국 확산」 참조

저수준 주거지는 초기에 토지구획정리가 이루어진 곳으로 용도지역상 제2종 또는 제3종 일반주거지역, 준주거지역에 상대적으로 많이 분포⁶⁾하며, 주거와 상업, 공업의 용도가 혼재되어 있거나 다세대·다가구 주택이 다수 입지하는 경향을 띄고 있다. 입지조건 등에 있어서도 개발 잠재력이 큰 지역이 많기 때문에 사업성 확보에 용이한 측면이 있다.

이들 지역은 기반시설이 부족한 가운데 노후 단독주택이 많이 입지하여 기반시설과 주택을 동시에 개량해 나가야한다. 정비 수단으로는 주택재건축사업이나 민간아파트 사업과 함께 공공 주택의 기반시설형 주택지 개발사업이 체계적으로 추진될 필요가 있다.

기반양호 주거지는 용도지역상 제1종일반주거지역이나 제2종 일반주거지역 7층 이하⁷⁾에 많이 분포한다. 기반시설이 대체적으로 양호하며 저층 단독주택이 밀집되어 있는 곳이다. 이들 지역은 일부 노후주택에 대한 주택개량과 함께 주차장 확보, 녹지확충 등의 작은 사업으로 마을환경이 좋아질 여지가 많은 곳이다. 따라서 철거재개발보다는 주민이 주체가 되고 행정이 지원을 하면서 주택개량사업, 마을만들기 사업을 병행하면서 개선을 모색해 나갈 필요가 있다. 본 연구에서는 이에 해당하는 지역을 대상으로 하여 주민 주체의 주거환경 개선의 가능성을 주민 의식 조사를 통해서 확인하고, 구체적인 개선 방안을 모색하고자 한다.

보존 주거지는 제1종 전용주거지역의 저밀도 주택지 또는 제1종 일반주거지역 등의 지역에 계획적으로 건설된 주택단지이다. 이들 주거지는 대구의 대표적인 주택지로서, 주민 커뮤니티가 주체가 되어 관리를 하고 양호한 주거지로 적극 보존해 나가야 한다. 이에 대해 행정도 일정 부분 지원할 수 있을 것이다.

2. 선행연구 고찰

기반시설이 양호한 주거지를 대상으로 한 연구로서 김청원 외(2007)는 서울시 제1종 일반주거지역을 중심으로 한 노후주거지의 정비방안을 제시하였다. 논문에서는 토지구획정리사업이 이루어진 제1종 주거지역을 대상으로 하여, 설문조사 대상범위를 거주자뿐 아니라 민간기업과 연구·학술기관까지 포함하여 다양한 의견을 수렴하였다.

그러나 조사의 범위를 '영동제2지구 토지구획정리사업

지구'에 한정하고 있고, 거주자 조사는 주거만족도, 환경 개선 방향, 제1종 일반주거지역에 관한 의견에 대해서만 묻고 있으며, 개선 방향도 제도적 개선에 초점을 맞추어 결론 짓고 있다. 따라서 좀 더 넓은 지역을 대상으로 하여 주민이 주도하는 마을 환경개선의 방향과 그 가능성에 대해 분석한 본 연구와는 관점의 차이를 보인다.

주민참여형 주거환경개선에 관한 연구로서 신종진 외(2005)는 우리나라의 주민참여에 의한 도시주거지정비의 필요성을 정리한 후, 일본 도쿄의 모범적인 4개 지구의 마치즈쿠리 사례를 비교·분석하여 우리나라에 참고 가능한 주거지정비방안을 3가지 측면(계획·운영, 공간·사회, 주민참여)에서 제안하였다.

계획·운영적 측면에서는 다양한 사업수법과 연계에 의한 일체적 정비와 주민합의에 의한 물만들기, 유연한 지원체계 마련과 주민참여기법 개발을 제안하였으며, 공간·사회적 측면에서는 질 높은 주거환경 개선, 다양한 주체의 합의를 통한 정비과제 도출, 정주의식과 커뮤니티 활성화의 필요성을 제시하였다. 주민참여적 측면에서는 주체적 주민참여와 주민조직 활성화, 커뮤니티단위의 정비조직과 네트워크 구축, 종합적 코디네이터 육성을 제안하고 있다.

많은 전문가들이 주민 참여에 의한 주거환경개선의 필요성을 인식하고 있고 해외 사례 등을 통해 다양한 시사점과 우리나라에 적용가능한 방안을 제시하고 있으나 실제로 이를 우리나라 주거지에 어떻게 적용할 것인가는 여전히 과제로 남아있는 상황이다. 앞으로는 작은 케이스라도 실질적 성과를 축적해 나가야 할 것이다.

이창호 외(2009)는 주민자력의 주거환경개선을 위한 주거모델 개발과 지원방안에 대해 연구 결과를 제시하였다. 이 연구는 기존의 주거환경개선사업에서 노출되었던 다양한 문제들(도로위주의 사업방식, 건축특례 악용과 사업성 중시로 인한 과밀화 초래, 세입자 대책 부재 등)과 사업의 악순환을 단절하기 위해 2007년부터 정부가 대안적 모델로 시행하고 있는 '거점확산형 주거환경개선 시범사업'의 원활한 추진을 위해 아직 구체화 되지 않은 부분을 보완하고 있다.

특히, 주민자력에 의한 주택개량에 초점을 맞추어 주택개량을 위한 주거모델 제시와 주민지원 방안, 대상지의 시뮬레이션을 통해 사업방식을 구체화하였다. 다만, 거점확산형 주거환경개선의 시범사업지구는 대부분이 기반시설 부족과 노후불량주택의 밀집 등으로 주거환경이 열악한 낙후지역이므로 본 연구의 대상지와는 차이가 있다.

III. 대상지 현황

1. 대상지 개요

본 연구의 대상지는 대구시 남구 대명9동으로, 앞산순환도로 북측에 인접해 있는 저층 주거지로서 과거에는 대구를 대표하는 단독 주택지 가운데 하나였다. 시간이 지

6) 주거환경에 따른 단독주택지 분류와 용도지역은 반드시 일치한다고 볼 수 없다. 다만 대구시의 일반주거지역 종세분 기준을 보면, 제1종 일반주거지역과 제2종 일반주거지역 7층 이하는 저층의 비교적 양호한 주거지를 대상으로 하고 있고, 제2종 일반주거지역과 제3종 일반주거지역은 상기 외의 지역을 대상으로 하고 있기 때문에 일정한 상관성을 가지고 있다고 판단된다. 이에 대한 면밀한 검토는 별도의 조사와 연구가 필요하다.

7) 대구광역시 도시계획조례 제34조에는 제2종 일반주거지역 가운데 '저층 건축물이 밀집한 지역으로서 공원·녹지·하천 등 경관의 보전, 시가지내 공기흐름의 유지, 기반시설의 적정용량 유지 등을 위하여 시도시계획위원회 심의를 거쳐 지정·고시하는 구역 안에서의 건축물의 층수는 7층 이하'로 하고 있다.

나면서 택지가 분할되었고 일부 주택은 노후화 되어 현재는 일반주거지역과 큰 차이가 없는 주거환경을 보이고 있으나, 아직 기반시설은 비교적 양호한 상태를 유지하고 있다. 대명9동의 용도지역은 대부분 제1종 일반주거지역으로 구성되어 있으며, 일부는 제2종 일반주거지역 7층 이하와 점적으로 제3종 일반주거지역이 분포한다.

대상지의 인구는 2009년 10월말 현재 16,686인이며 세대수는 6,968세대이다. 세대당 인구수는 2.39인으로 대구시 전체 평균 2.77인(2009년 6월말 현재)에 비해 낮다. 연령별 인구구성은 30세 이상이 전체의 65%를 차지하여 상대적으로 높은 장년층 분포를 나타낸다.

그림 1. 대상지역의 용도지역 분포

그림 2. 대상지역의 연령별 인구 분포

2. 물리적 현황

대상지의 물리적 현황은 「2010 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획」을 참조하였다. 기본계획에서는 계획대상지 전체의 물리적 현황(접면 도로 현황, 필지 규모 현황, 노후 주택 현황 등)을 동단위로 표현하고 있어 동별 상호 비교가 용이하다.

먼저, 접면도로를 보면, 대명 9동은 전체의 10~20%가 4m 미만의 세로(細路)에 접하고 있는 것으로 나타났다.

대명 9동에서 세로(細路)와 접하고 있는 곳은 주로 남측에 입지한 앞산을 향하여 남북으로 분포하고 있으며, 대상지역은 좁은 가로와 접해있는 주택의 환경이 오히려 양호한 경우가 많다.

다소 규모가 큰 택지와 차량출입이 어려운 골목이 주거지 환경을 유지하는데 일조하고 있는 셈이다. 이를 잘 이용한다면, 지역 특성을 반영한 매력적인 주거지 조성이 가능할 것이다.

과소 필지(90 m² 미만) 비율은 전체의 10% 미만으로 대상지가 과거에 비해 주거 수준이 저하되었다고는 하나, 전체적인 필지는 다른 지역에 비해 규모가 커서 아직 상당히 양호한 수준을 유지하고 있다고 할 수 있다. 대상지에서는 <그림 6>에서 보는 것과 같은 넓은 필지의 주택을 쉽게 찾아 볼 수 있다

그림 3. 세로 접면 필지 비율

자료: 대구시(2006), 2010 대구도시·주거환경정비기본계획, 135

그림 4. 세로(細路)에 접해 있는 양호한 주택들

그림 5. 과소필지 구성비(2004)

자료: 대구시(2006), 2010 대구도시·주거환경정비기본계획, 135

그림 6. 상대적으로 필지 규모가 큰 주택들

1986년 이전에 건설된 노후주택 비율은 35~50% 범주에 속해 있다. 이 비율은 양호한 주거지역 가운데서는 다소 높다고 볼 수도 있으나, 도심지역을 비롯하여 다른 일반주거지역과 비교하면 아직은 양호한 상태라고 판단된다. <그림 7>에서 보듯이 노후주택 비율은 도심으로 갈수록 많이 분포한다.

또한 단독주택의 경우에는 건축년수 보다 관리 정도에 따라 주택의 환경이 좌우되는 경우가 많다. 노후주택비율만으로 주거환경을 결정짓는다고 볼 수는 없으나, 본 대상지에서도 이들 노후주택을 어떻게 관리하고 개선해 나갈 것인가는 중요한 과제로 남아있다.

그림 7. 1986년 이전 주택 구성비
자료: 대구시(2006), 2010 대구도시·주거환경정비기본계획, 132

그림 8. 상대적으로 노후한 주택들

다세대·다가구 및 연립 주택은 '90년대부터 많이 건설되어 왔으나 2000년 이후부터는 증가세가 둔화된 것으로 나타났다. <그림 9>에서 보듯이 인근 수성구 등의 지역을 중심으로 그 증가밀도가 높은 현상을 보이고 있다.

그림 9. 다세대·다가구 증가 밀도(2000~2003)
자료: 대구시(2006), 2010 대구도시·주거환경정비기본계획, 134

다세대·연립주택의 건설이 둔화되긴 했으나 대상지 내에는 거의 모든 블록에 다세대 등의 주택들이 입지하고 있다. 향후, 단독주택지 정비에 있어서 다세대·연립 주택과 어우러진 주거지 환경 관리와 다양한 유형에 살고 있는 주민들을 어떻게 관련 사업에 참여하게 할 것인가도 중요한 과제이다.

그림 10. 다세대·다가구·연립주택의 모습

대상지 내의 녹지와 공원 등 오픈 스페이스는 현저히 부족한 상황이다. 구청 소유의 부지도 확인되고 있지만 활용하지 않은채 방치되고 있다. 대체적으로 개인 주택의 마당은 비교적 조경이 잘 이루어져 있으나 공용공간은 녹지가 거의 보이지 않는다. 다만, 일부 주택지는 담장허물기 사업을 통해 골목길에 녹지와 주차장을 확보하여 환경 개선의 효과를 거두고 있다.

그림 11. 건조한 골목길과 방치된 구청 소유지

그림 12. 담장허물기로 조성된 정원과 주차장

IV. 주민 대상 설문 조사

1. 일반적 특성

설문에 응답한 남녀의 구성비는 남자가 41.8%, 여자가 58.2%로 여성의 비율이 높다. 연령별 분포는 50대가 37.5%로 가장 많고, 40대는 22.9%이다. 60대 이상도 25.9%를 차지하지만 30대 이하의 14.5%로 적은 비율을 보였다. 주택유형별 분포는 단독주택이 많은 부분을 차지하여 64.4%이며, 단독주택 이외의 다세대·다가구·빌라 등의 주택이 35.6%를 차지하고 있다.

표 3. 설문응답자 일반적 특성

구분	항목	빈도	비율(%)
성별 (287)	남자	120	41.8
	여자	167	58.2
연령 (275)	39세 이하	40	14.5
	40~49세	63	22.9
	50~59세	103	37.5
	60세 이상	69	25.1
주택유형 (298)	단독주택	192	64.4
	다세대 등	106	35.6
점유형태 (298)	자가	204	68.5
	임대(전·월세)	94	31.5
가구당 소득 (228)	150만원 미만	98	43.0
	150~300만원 미만	98	43.0
	300~450만원 미만	25	11.0
	450만원 이상	7	3.1
가구인원 (298)	1명	14	4.7
	2명	54	18.1
	3명	73	24.5
	4명	92	30.9
	5명 이상	65	21.8
거주기간 (297)	5년 이하	97	32.7
	10년 이하	72	24.2
	20년 이하	89	30.0
	20년 초과	39	13.1

()는 각 설문별 유효응답자 수

<표 4>에서 보듯이 주택 유형별로 본 연령 분포는 단독주택의 평균 연령이 높게 나타났다. 특히 39세 이하에서는 다세대·다가구 등의 주택이, 60세 이상에서는 단독주택의 비중이 높게 나타난 것을 알 수 있다.

표 4. 주택 유형별 연령 분포 (단위: %)

구분	39세 이하	40~49세	50~59세	60세 이상
단독주택	7.4	24.6	36.6	31.4
다세대 등	27.3	20.2	39.4	13.1
합계	14.5	22.9	37.5	25.1

$\chi^2=26.245$, $df=3$, $p=0.000$

주택 점유형태는 자가가 68.5%로 많은 부분을 차지하고 임대는 31.5%으로 자가의 비중이 높다. 가구 소득은 전체적으로 낮다. 150만원 미만 비율이 전체의 43%, 150~300만원 미만이 43%, 300~450만원 미만이 11.0%, 450만원 이상은 3.1%에 불과하다. 가구인원은 상대적으로 높았다. 4명이 30.9%로 가장 높고, 5명 이상도 21.8%를 차지하고 있다. 반면 1인 가구는 4.7%에 불과하다.

거주기간은 5년 이하가 차지하는 비중(32.7%)이 가장 높다. 6~10년 이하는 24.2%이며, 11~20년간 거주한 주민 비율도 30.0%로 높게 나타났다. 응답자 가운데 11년 이상 거주한 비율은 43.1%로 장기거주 주민 비율이 높은 것을 알 수 있다.

2. 주거 만족도

현재의 주거환경 만족도를 묻는 질문에서는 만족이 39.1%로 불만(12.9%) 보다 3배 정도 높게 나타났다. 그러나 가장 많은 응답을 보인 것은 보통(48.0%)이다. 불만 비율은 낮지만 크게 만족하지는 않는 수준으로 해석된다.

주민들이 생각하는 단독주택지의 장점에 대한 질문에서는 ‘주변에 좋은 이웃’(20.5%), ‘동네에 정감’(19.9%), ‘경제적 부담이 적다’(19.2%), ‘조용하고 깨끗하다’(16.8%) 등의 순으로 응답하여 이웃과 동네분위기와 같은 커뮤니티적 요소에 대한 비율이 높았다.

과거와 비교했을 때 ‘현재 주거지의 환경 변화가 어떻다고 생각하는가’는 질문에 대해서는 ‘변화가 없다’가 38.9%로 가장 높았다. ‘더 좋아졌다’(21.1%)와 ‘더 나빠졌다’(18.8%)는 ‘더 좋아졌다’가 약간 앞섰지만 큰 차이는 없다. ‘잘 모르겠다’고 응답한 비율(20%)은 거주 기간이 짧은 주민의 솔직한 답변으로 판단된다.

표 5. 현재의 주거환경 만족도

구분	빈도	비율(%)
만족	109	39.1
보통	134	48.0
불만	36	12.9
합계	279	100.0

표 6. 주택유형별 주거환경 만족도 (단위: %)

주택유형 \ 만족도	만족	보통	불만
단독주택	37.8	45.9	16.2
다세대 등	41.5	52.1	6.4
전체	39.1	48.0	12.9

$\chi^2=5.379$, $df=2$, $p=0.068$

표 7. 단독주택지의 장점

구 분	빈도	비율(%)
동네에 정감	59	19.9
주변에 좋은 이웃	61	20.5
저층 마을 경관	11	3.7
마당이 있어 전원적	45	15.2
조용하고 깨끗하다	50	16.8
경제적 부담이 적다	57	19.2
기 타	14	4.7
합 계	297	100.0

표 8. 주거지 환경 변화

구 분	빈도	비율(%)
더 좋아졌다	63	21.1
더 나빠졌다	56	18.8
변화가 없다	116	38.9
잘 모르겠다	58	19.5
기 타	5	1.7
합 계	298	100.0

주거환경의 불편사항은 <표 9>에서와 같이 주변 환경 문제와 주택 내부 문제로 크게 나눌 수 있으며 두 항목의 불만 비율은 약 50%로 거의 동일하게 나타났다.

주변 환경에 대해서는 ‘주차문제’(17.3%), ‘쓰레기처리 문제’(11.7%)를 가장 불편하게 생각하고 있었고 그 외 ‘주차 등에 의한 보행의 어려움’(6.5%)이나 ‘공원·녹지 부족’(5.1%) 등을 꼽았다.

주택 내부에 대해서는 ‘난방문제’(16.3%), ‘주택시설의 노후화’(11.8%)를 가장 불편한 사항으로 들었다. 그 외 ‘주택 내부의 불편한 구조’(7.9%), ‘방법·치안’(5.7%) 등의 순으로 나타났다.

이를 주택유형별<표 10>로 보면, 전체적인 순위는 달라지지 않았으나 단독주택 주민은 주택내부에 대해, 다세대·다가구 등의 주민은 주변 환경에 대해 상대적으로 불만이 높은 것으로 나타났다.

주민들이 요망하는 행정적 지원 사항에 대해서는 ‘거주자 우선 주차제’(23.9%), ‘가로등/CCTV 설치’(21.6%), ‘노후주택개선 용자 지원 확대’(20.9%), ‘공원 등 녹지 공간 확충’(10.0%)의 순으로 높게 나타났다. 주민들의 주차문제와 노후주택에 대한 불만이 행정 지원 사항에도 반영이 된 것으로 판단된다. 주민들에게 다소 생소할 수 있는 ‘마을 환경 계획을 위한 전문가 파견’(6.4%)도 높지는 않지만 일정한 비율의 응답을 보였다. 주민들은 전문가와의 대화를 통해 환경 개선책을 마련하려는 의지가 있음을 읽을 수 있다.

행정적 지원 요망 사항을 주택 유형별<표 12>로 살펴보면 ‘거주자 우선 주차제’(단독 24.5%, 다세대 등 23.2%), ‘가로등/CCTV 설치’(18.9%, 24.2%)는 두 유형 모두 높게 나타났다. 그러나 ‘노후주택개선 용자지원 확대’는 단독주택(26.7%) 주민들이 가장 높게 응답한 반면, 다세대·다가구 등(13.4%) 주민들은 낮아 대조를 보였다. 반면, ‘공

원 등 녹지 공간 확충’에 대해서는 다세대·다가구 등(15.5%)에서 높은 응답률을 보였다. 이는 단독주택이 노후 주택개선에 대한 수요가 크고 다세대·다가구 등은 녹지 확충에 대한 요구가 큰 것을 보여준다.

표 9. 현재 주거환경 불편 사항(복수응답)

주변 환경	비율(%)	주택 내부	비율(%)
주차 문제	17.3	난방문제	16.3
쓰레기 처리	11.7	시설노후	11.8
공원 부족	5.1	일조·채광	4.9
동네 환경 불량	4.5	내부구조	7.9
보행 어려움	6.5	소음 문제	3.6
어두운 밤길	3.5	방법·치안	5.7
기타	0.9	기타	0.3
소 계	49.5	소 계	50.5
합 계	100.0		

표 10. 주택유형별 주거환경 불편 사항(복수응답)

주거환경	비율(%)		주택내부	비율(%)	
	단독주택	다세대 등		단독주택	다세대 등
주차문제	17.4	16.9	난방문제	19.6	10.3
쓰레기처리	10.0	14.9	시설노후	13.6	8.6
공원부족	4.2	6.9	일조·채광	4.0	6.6
동네환경불량	3.9	5.7	내부구조	8.9	6.0
보행 어려움	6.2	7.1	소음 문제	3.1	4.6
어두운 밤길	3.7	3.1	방법·치안	4.5	8.0
기타	0.8	1.1	기타	0.0	0.3
소 계	46.2	55.7	소 계	53.8	44.3
합 계	100.0				

$$\chi^2=2.054, df=9, p=0.015$$

표 11. 행정적 지원 요망 사항 (복수응답)

구분	비율(%)	구분	비율(%)
거주자우선주차제	23.9	주택개선용자지원 확대	20.9
공원·녹지 확충	10.0	가로등/CCTV	21.6
전문가 파견	6.4	상담인원 배치	5.4
담장허물기사업	5.4	통과교통방지	1.8
소방도로 확충	3.3	기타	1.3
합계	100.0		

표 12. 주택 유형별 지원 요망 사항 (복수응답)

구분	비율(%)		구분	비율(%)	
	단독주택	다세대 등		단독주택	다세대 등
거주자우선주차제	24.5	23.2	주택개선용자지원 확대	26.7	13.4
공원·녹지 확충	7.0	15.5	가로등/CCTV	18.9	24.2
전문가 파견	5.0	8.8	상담인원 배치	5.0	5.7
담장허물기사업	5.6	4.1	통과교통방지	1.7	2.1
소방도로 확충	3.9	2.1	기타	1.7	1.0
합계	100.0				

$$\chi^2=1.904, df=9, p=0.025$$

현재 주택지에 대한 계속적인 거주 의사를 묻는 질문에 대해서는 ‘계속 거주하고 싶다’고 응답한 비율(65.8%)이 ‘계속 거주하고 싶지 않다’(34.2%)보다 2배 가까이 높게 나타났다. 주거환경에 만족하는 비율이 39%에 그친데 비해 ‘계속 거주하고 싶다’고 답한 비율이 높은 것은 주거환경 이외에도 이웃과의 관계, 경제 상황 등 다양한 요인이 작용했을 것으로 판단된다.

‘계속 거주하고 싶지 않다’고 응답한 이유를 살펴보면 ‘주택내부 시설의 열악’(42.4%)이 단연 높게 나타났다. 많은 주민들은 주변 환경보다도 주택내부의 문제에 대해 더 민감하게 받아들임을 단적으로 보여준다고 하겠다.

두 번째 이유는 ‘주택 유지비용의 부담’(24.2%)으로 경제적인 이유를 들었다. 여기서는 난방비 등의 부담이 큰 것으로 사료되며, 넓게 보면 ‘주택내부 시설 노후화’가 원인이다. 그 외 교육(11.1), 주변환경(8.5%), 교통(6.7%), 직장(4.8%) 등의 문제는 상대적으로 낮게 나타났다.

표 13. 현재 주택지 거주 희망 여부

구 분	빈도	비율(%)
계속 거주하고 싶다	194	65.8
계속 거주하고 싶지 않다	101	34.2
합 계	295	100.0

표 14. 계속 거주하고 싶지 않은 이유

구 분	빈도	비율(%)
주변환경 불량	9	9.1
주택시설 열악	42	42.4
교육환경 불만	11	11.1
주택유지비용 부담	24	24.2
교통환경 열악	6	6.1
직장과 거리	3	3.0
기 타	4	4.0
합 계	99	100.0

3. 마을 환경 개선의 주민 의향

마을 환경 개선을 위한 계획의 필요성에 대해서는 ‘꼭 필요하다’, ‘필요하다’를 합하면 대다수(75.7%)의 주민이 계획의 필요성에 대해 공감하고 있었다. 마을 환경 개선의 주체에 대해서도 ‘행정이 주도’(32.4%)가 일정한 비율을 보이고 있지만, ‘주민 주도’(18.8%), ‘행정과 주민이 협력’(47.1%)과 같이 주민이 주체가 되어야 한다는 비율(65.9%)이 훨씬 높게 나타나 주민이 반드시 수동적인 자세에만 머물러 있지 않음을 시사하고 있다.

마을 환경 개선을 위한 주민협의체의 필요 여부에 대해서는 ‘꼭 필요하다’(16.2%), ‘필요하다’(64.1%)를 합하면 70.3%로 역시 높은 비율을 보였다. 아울러 주민 협의체 참여 의사에 대해서도 40.5%의 주민이 ‘적극참여’ 또는 ‘참여의사가 있다’고 대답하였으며 34.4%는 ‘필요하다면 참여하겠다’고 하여 참여 의사에 대해서도 상당히 긍정적으로 생각하고 있음을 알 수 있다.

표 15. 마을 환경 개선 계획 필요 여부

구 분	빈도	비율(%)
꼭 필요하다	77	26.7
필요하다	141	49.0
별로 필요하지 않다	50	17.4
전혀 필요 없다	8	2.8
기 타	12	4.2
합 계	288	100.0

표 16. 마을 환경개선 주체

구분	빈도	비율(%)
행정기관이 주도	95	32.4
주민이 주도	55	18.8
행정기관과 주민 공동	138	47.1
기 타	5	1.7
합 계	293	100.0

표 17. 주민협의체 필요 여부

구 분	빈도	비율(%)
꼭 필요하다	47	16.2
필요하다	186	64.1
별로 필요 없다	50	17.2
전혀 필요 없다	7	2.4
합 계	290	100.0

표 18. 주민협의체 참여 의사

구분	빈도	비율(%)
적극 참여	20	6.8
참여의사가 있다	99	33.7
필요하다면 참여	101	34.4
별로 참여 생각 없다	43	14.6
절대 참여하지 않겠다	6	2.0
잘 모르겠다	25	8.5
합 계	294	100.0

마을 환경 개선이 주택가격에 미칠 영향에 대한 질문에서 대부분의 주민들(81.8%)은 ‘매우 영향’ 또는 ‘일정 부분 영향’을 미친다고 응답하였다. 이는 주민들의 환경 개선에 대한 동기 부여와도 관계가 되는 부분으로, 마을 환경 개선이 주민들에게 경제적인 차원에서도 동기가 될 수 있음을 보여준다.

주변의 권유가 있을 때, 담장허물기 사업에 동참할 의사가 있는지를 묻는 질문에는 36.2%가 담장허물기 사업을 ‘할 의사가 있다’고 하였으며, 7.5%는 ‘꼭 하겠다’고 대답하여 43.7%의 주민이 참여 의지를 보였다. 이를 통해 담장허물기 사업에 대한 인지도는 물론 참여 의지도 높은 것을 확인할 수 있다.

현재 마을이 장래 어떤 주거지가 되기를 원하는가 하는 질문에는 ‘단독주택지로 유지되었으면 좋겠다’고 응답한 비율이 51.2%로 가장 많은 것으로 나타났다. 그러나 ‘고층 아파트가 많이 지어졌으면 좋겠다’고 응답한 비율

도 32.5%에 이르러 여전히 용도지역의 종상향에 대한 의지가 일정부분 존재하고 있는 것으로 파악된다. 다만, '잘 모르겠다'고 응답한 비율도 11.2%가 되어 생각이 유동적인 주민도 상당수 있음을 반영하고 있다.

이를 주택 유형별로 보면, 단독주택에 살고 있는 주민 중에는 60.3%가 '단독 주택지 유지'를 희망하고 있어 전체 평균에 비해 비율이 높았다. 다세대·다가구·빌라 등의 주민들 중에는 '고층 아파트 건설'(37.1%)을 희망하는 비율이 단독주택보다 높으며, '잘 모르겠다'고 한 답변(20.0%)도 높게 나타났다.

다시 이를 거주 희망 여부에 따라서 살펴보면, '계속 거주하고 싶다'고 응답한 주민 중 56.5%가 '단독주택지 유지'를 원했으며 '계속 거주하고 싶지 않다'고 응답한 비율의 42.9%는 '고층 아파트 건설'을 희망하여 거주 희망 여부에 따라라도 차이가 있음을 보여준다.

표 19. 환경 개선이 주택가격에 미치는 영향

구분	빈도	비율(%)
매우 영향	80	27.5
일정부분 영향	158	54.3
별로 영향 없다	40	13.7
전혀 영향 없다	9	3.1
기 타	4	1.4
합 계	291	100.0

표 20. 담장허물기 사업 동참 여부

구분	빈도	비율(%)
꼭 하겠다	22	7.5
할 의사가 있다	106	36.2
별로 하고 싶지 않다	88	30.0
절대 하지 않겠다	12	4.1
잘 모르겠다	56	19.1
기 타	9	3.1
합 계	293	100.0

표 21. 현 주택지의 장래 희망 주거지상

구분	빈도	비율(%)
단독주택지로 유지	151	51.2
연립·다세대 위주	12	4.1
고층 아파트 건설	96	32.5
잘 모르겠다	33	11.2
기 타	3	1.0
합 계	295	100.0

표 22. 주택 유형별 장래 희망 주거지상 (단위: %)

주택유형	단독 주택지 유지	연립·다세대 위주	고층 아파트 건설	잘 모름	기타
단독주택	60.3	1.6	30.2	6.3	1.6
다세대 등	34.3	8.6	37.1	20.0	0.0
전체	51.2	4.1	32.5	11.2	1.0

$\chi^2=3.913$, $df=4$, $p=0.000$

표 23. 거주 희망별 장래 주거지상 (단위: %)

장래상 거주희망	단독 주택지 유지	연립·다세대 위주	고층 아파트 건설	잘 모름	기타
계속 거주 희망	56.5	3.6	27.5	11.3	1.0
이주 희망	39.8	5.1	42.9	11.1	1.0
전체	51.2	4.1	32.5	11.2	1.0

$\chi^2=3.912$, $df=6$, $p=0.024$

4. 설문 결과 종합

기반시설이 양호한 주택지의 설문 조사의 결과를 정리하면 다음과 같다. 단독주택지의 장점에 대해서 주민들은 '주변에 좋은 이웃(20.5%)', '동네에 정감(19.9%)'과 같은 커뮤니티 성격의 요인을 많이 반영하고 있는 것으로 파악되었다.

주민들이 느끼는 주거환경의 불편 사항에 대해서는 전체적으로 주변 환경 문제와 주택 내부 문제가 거의 동일한 비율로 나타났다. 주변 환경에 있어서는 주차(17.3%), 쓰레기 문제(11.7%)가 컸고 주택 내부 문제로는 난방 문제(16.3%)와 주택시설의 노후화(11.8%)를 많이 들었다. 이를 주택 유형별로 보면 단독주택 주민은 난방, 시설 노후화 등 주택 내부 문제를, 다세대·다가구 등의 주민에게는 주차, 쓰레기, 공원녹지와 같은 주변 환경 문제가 상대적으로 컸다.

주민들이 바라는 행정적 지원 사항은 주차문제와 노후주택에 대한 불만 사항이 반영되어 거주자 우선 주차 제도(23.9%), 노후주택개선 용자지원 확대(20.9%) 등을 희망하는 비율이 높았다. 이를 주택 유형별로 보면, 단독주택 주민은 노후주택개선 용자지원 확대를 가장 희망하였으며 다세대·다가구 등의 주민은 가로등/CCTV 설치를 희망하는 비율이 높게 나타났다.

현재의 주택에 계속 거주하기를 원하는 주민이 다수(65.8%)를 차지하고 있으며, 이주를 희망하는 주민들은 주택 내부시설 노후와 주택 유지비용에 대한 불만이 특히 큰 것으로 나타났다.

대다수의 주민(75.7%)은 마을 환경 개선 계획이 필요한 것으로 인식하고 있으며, 많은 주민(65.9%)들은 마을 환경 개선의 주체로서 주민이 참여하거나 주도할 필요가 있다고 생각하고 있었다. 환경 개선을 위한 주민협의체도 다수 주민(70.3%)이 필요하다고 대답하였을 뿐 아니라 참여 의사를 표방하는 비율(40.5%)도 높았다.

대부분의 주민(81.8%)은 마을 환경 개선이 주택가격에 영향을 미친다고 생각하고 있으며, 담장허물기 사업에 대한 동참 의지(43.7%)도 대체적으로 높게 나타났다.

주택지의 장래상에 대해서는 과반의 주민(51.2%)이 단독주택지 유지를 희망하였으나, 일부 주민(32.5%)은 고층아파트가 들어 설 수 있는 여건이 조성되기를 바라고 있었다. 이를 주택 유형별로 보면 단독주택 주민 중 단독주택지로 유지되기를 원하는 비중(60.3%)이 크고, 계속해서 마을에 거주하기를 원하는 주민 중에 단독주택지로 유지

하기를 희망하는 비율(56.3%)이 높다.

이상의 설문 결과를 종합하면 조사 지역의 주민들은 마을 환경 개선에 대한 의지가 전체적으로 높은 것으로 판단되며, 이를 토대로 체계적으로 환경 개선 정책을 펼쳐 나간다면 주민주도의 환경 개선사업 가능성도 커질 것으로 사료된다.

V. 마을 환경 개선의 방향

1. 마을 환경 개선 사업

마을의 주거환경을 개선하기 위해서는 주택 내부 환경과 마을 환경으로 나누어 그 개선 수단을 마련할 필요가 있다.

1) 노후 주택 개량

주택 내부 환경에서 가장 문제가 되는 것이 노후 주택의 개선과 난방의 문제이다. 노후주택 개선을 위한 용자를 확대해 달라는 주민의 요구가 많았다. 현재의 노후주택 개선 제도를 살펴보면 공공부문과 민간부문에서 다양한 지원사업을 시행하고 있으며, 공공부문 지원제도는 <표 24>와 같다.

표에서 제시한 지원사업은 그 대상과 지역을 저소득층, 독거노인 또는 농어촌으로 국한하고 있어 일반주거지역 주민들은 지원 대상에서 벗어나는 경우가 많다. 그러나 국토해양부의 '주거환경개선주택자금'과 같은 사업은 전용면적 85 m² 이하의 노후주택 소유자가 해당되므로 비교적 지원대상 범위가 넓다.

다만, 주민들은 이러한 정보를 잘 접하지 못하고 지원과 용자를 받는 방법과 절차에 대해서도 생소하여 어려움을 겪는 경우가 적지 않다. 예산문제로 자체 사업을 시

행하기가 어려운 기초지자체라 하더라도 구청과 동사무소 등 행정기관에서 주민들에게 유효한 정보를 제공·홍보하고 필요에 따라 절차를 대행할 수 있는 지원체제를 갖춘다면 더 많은 주민들이 혜택을 볼 수 있을 것이다.

2) 주차 및 쓰레기 문제 개선

현재 시행되고 있는 거주자 우선 주차제, 그린 파킹 사업, 내 집 주차장 갖기 사업, 담장 허물기 사업 등을 지속적으로 추진하면서, 시 또는 구에서 소유하고 있는 공유지를 일정한 기간 공용 주차장으로 활용하는 방안도 검토할 필요가 있다.

대구시 달서구청은 '자투리땅 공영주차장 사업'을 꾸준히 실시해 2009년 말까지 13개소 305면을 조성할 예정이며, 매년 3~4개소를 추가로 추진할 계획을 가지고 있다. 이 사업은 토지 소유자들에게는 재산세를 면제하면서 주민들에게는 주차문제를 해소할 수 있어서 좋은 반응을 얻고 있다. 큰 비용을 들이지 않고 주차장을 확보할 수 있어 더 확대될 수 있는 여지가 많은 사업 중 하나이다.

보행 환경 개선을 위해선 좁은 이면 도로를 가급적 일방통행으로 하고 통과교통을 배제하기 위한 블라드 등을 설치할 필요가 있으며, 차량으로 인한 보행의 불편을 덜 수 있도록 계획할 필요가 있다. 예를 들면, 속도제한 표시와 보도색상 등의 디자인을 개선함으로써 운전자로 하여금 경각심을 갖도록 하는 등 작은 수단을 통해서 효과를 볼 수 있을 것이다.

쓰레기는 일정한 장소에 버릴 수 있도록 유도하고 비가 오더라도 젖지 않도록 규격에 맞는 분리 가능한 쓰레기통을 비치하도록 한다. 주민 스스로 관리할 수 있는 시스템을 마련하고, 필요에 따라 가로등과 CCTV를 설치하는 것도 검토해 볼 만하다. 다만, 서로 감시하는 체제가 오히려 커뮤니티 형성에 부작용을 낳을 수 있다.

최근, 넛지(nudge) 효과를 활용하여 상습 불법 쓰레기 투기장에 화단을 설치하여 성과를 거둔 사례가 진주시를 비롯, 여러 지자체에서 보고 되고 있다. 주민의 의식도 높이고 쓰레기 투기도 막으면서 녹지도 조성하는 방법으로 비교적 손쉽게 조성이 가능하다.

3) 공원·녹지의 확충

개인 주택의 마당은 대부분 정원이 잘 관리되고 있다. 그러나 골목길로 나오면 풀 한포기 없는 건조한 거리경관이 대부분이다. 집 앞에 조금씩 화분을 내 놓는다든지 텃밭을 만든다든지 하는 방법을 쓴다면 골목길이 훨씬 아름다워질 것이다. 통장회의나 부녀회, 주민자치위원회 등에서 이를 유도할 수 있다.

또한 거리의 모퉁이 등 자투리 땅을 활용할 수 있도록 구청 등에서 노력을 기울인다면 작은 공원을 조성할 수 있다. 이를테면 쌈지공원 사업이 대표적이다. 주민의 불필요한 토지를 무상으로 임대 받아 녹지를 조성하면 주민도 방치된 토지를 관리할 수 있고 녹지도 함께 조성할 수 있는 사업이다. 대구시 서구청에서는 2009년말 현재 60개소(5,506 m²)를 공원화하는 실적을 거두고 있다. 이를 주

표 24. 주택개량 공공부문 지원제도

사업명	사업주체	지원대상	지원형태	지원한도
주거환경 개선 주택자금	국토해양부 (주택정비과)	주거전용면적 85 m ² 이하 노후주택 소유자	저리 융자	-단독주택 호당 4천만원 -다세대주택 호당 2천만원 -다가구주택 호당 1천5백만
농어촌 주택개량 자금	농림수산 식품부 (농촌지역 개발과)	농어촌지역 자가소유자 주거전용면적 100 m ² 이하	저리 융자	-세대당 4천만원 -중개축 2천만원
독거노인 주거개선 사업	보건복지부 (자립지원 투자과)	독거노인	무료 집수리	-무료(간단한 집수리)
저소득층 난방지원 사업	한국에너지재단 (사회사업부)	저소득가구 (수급권자, 차상위층)	난방 설비 무료 지원	-가구당 100만원 한도
태양광 주택 보급사업	에너지관리공단 (신재생 에너지센터)	자가가구	태양광 설비 설치비용 일부지원	-1 kw당 504만원 지원

자료: 이창호 외(2009), 거점화산형 주거환경개선 시범사업을 위한 운영 방안, 주택도시연구원, 175. 일부 수정

택지에 더 적극적으로 펼쳐 나가면 효과를 볼 수 있을 것이다.

2. 마을 협의체 구성과 계획 수립

마을환경 사업의 체계적 추진을 위해서는 ‘마을만들기 협의체’와 같은 구심점이 필요하다. 협의체 구성은 기존의 주민조직을 이용할 수도 있고 새로운 조직을 구성하는 방법도 있다. 처음부터 새로운 주민 조직을 구성하는 것이 쉽지 않으므로, 먼저 기존의 조직을 활용하면서 필요에 따라 적절한 시기에 새로운 조직을 검토하는 것이 더 현실적이다.

마을환경 운동은 시작 단계에서는 동네를 알아보기 위한 작업이 우선되어야 한다. 전문가의 도움을 받아 주민이 참여하는 ‘우리 동네 알기’와 같은 작은 프로그램부터 시작하는 것이 바람직하다. 각종 프로그램을 만들어서 주민들이 손쉽게 마을을 이해하고 문제의식을 가지도록 유도해야 할 것이다. 이러한 경험들이 모이면 더 큰 성과로 이어지면서 주민들의 단합도 이루어져 동네에 대한 관심이 더욱 증대될 것이다.

주민 사이에 어느 정도 공통된 의견이 모아지고 문제점에 대해서 공유의식이 형성되면, 마을 환경에 대한 과제와 개선방법을 함께 모색하는 마을 환경 계획을 마련할 필요가 있다. 첫 단계에서는 경험이 풍부한 시민단체와 전문가의 도움을 받도록 하되, 주민자치센터에서 운영하는 자치프로그램의 일환으로 마을만들기 교실을 여는 것도 효과적이다.

주민이 함께 만드는 마을 환경 계획은 수립 과정에 이미 주민 의견수렴이 수반되어야 하므로 마을만들기의 중요한 결실이라고 할 수 있다. 일정한 계획안이 마련되면 마을 협의체를 통해서 계획안을 지자체에 건의하여 사업에 반영하는 노력이 동시에 이루어진다면 크고 작은 성과를 이끌어 낼 수 있을 것이다.

3. 마을 환경 개선 수단의 연계

지금까지 거론한 마을 환경 개선을 위한 각종 사업과 주민 협의체 그리고 마을 환경 계획은 서로 연계되고 유기적으로 조직화될 필요가 있다. 작은 사업으로 발굴된 수단들은 마을 협의체를 중심으로 하여 실적을 쌓고 노하우를 제고해 나갈 필요가 있다. 마을 환경 개선 계획을 수립할 때에는 이를 적극 활용하도록 한다.

행정기관은 주민의 각종 활동을 지원하고 수립된 계획안에 대해서는 적극적으로 승인을 해 줌으로써 동기 부여를 할 필요가 있다. 계획을 수립하고 주민조직체를 만들 때에는 전문가 및 공무원을 파견하여 전문적인 조언을 해 주어야 한다. 전문가와 주민조직은 좀 더 성숙이 된다면 주민과 지자체 사이의 매개 역할을 하는 코디네이터 기능을 수행할 수도 있을 것이다.

또한 수립된 계획 및 건의안에 대해서는 부당하지 않다면 예산의 범위에서 정식 사업으로 채택을 하는 방안

에 대해서도 긍정적으로 검토해야 한다. 주민들도 계획을 수립할 때 지자체와 미리 조율과 협의를 거친다면 계획 실현성을 높일 수 있을 것이다.

그림 13. 마을환경개선 수단의 유기적 연계

VI. 결 론

본 연구에서는 기반시설이 양호한 단독주택지 주민을 대상으로 주민이 주도하는 마을환경 개선의 가능성을 타진하고 구체적인 개선 방안을 모색하였다.

조사 대상 주민들은 마을환경개선의 필요성을 느끼고 있으며 주민참여에 대해서도 적극적인 의사를 표현하였다. 설문을 통해서 주민들이 느끼는 불편과 요망사항을 구체적으로 파악할 수 있었고, 막연하게 생각하던 주거환경 개선의 정책적 범위도 좀 더 그 목표를 분명하게 할 수 있었다.

조사를 통해서, 주거환경의 외부적 요소도 중요하지만 주민들은 주택설비와 난방문제 등 주택내부 환경에 더 민감하게 반응하는 것을 확인하였다. 주택개량의 필요성은 주민 각자를 위하는 것이기도 하지만, 주민들의 삶의 질 개선은 마을환경개선의 필수적 요소이기도 하다.

많은 주민들은 마을이 지속적으로 유지되기를 원하며 가능하면 동네를 옮기지 않고 지금까지 지내 온 삶의 터전에서 좀 더 안락한 생활을 영위하기를 원한다. 그 필요성의 연장선상에서 주민참여와 환경개선사업에도 개방적이고 적극적인 의사를 표방하였을 것으로 사료된다.

주민들이 손쉽게 즐겁게 참여할 수 있도록 다양한 사업 메뉴를 구성하여 작은 것이라도 함께 만들어 나가는 분위기를 형성하는 것이 중요하다. 조직도 필요하지만 일단은 어떤 형태로든 작은 시작을 하고 그것을 지속적으로 끌고 나갈 수 있어야 한다.

처음에는 기존의 주민조직을 활용하는 것이 바람직하며, 주민자치센터의 프로그램을 통해 동네를 이해하고 문제를 공유함으로써 마을에 애착을 가질 수 있도록 해야 할 것이다. 그것이 무르익으면 전문가들과 같이 환경 계

획을 직접 구상해 보고, 필요한 사업을 짜임새 있게 구성하여 구청이나 시청에 주민발의로 사업을 건의할 수 있을 것이다.

마을환경개선은 주민들의 필요에 의해 주민들 스스로가 나서는 것이 가장 효과적이고 바람직하다. 본 연구에서는 설문조사에 국한되기는 하였지만, 어느 정도 그 가능성을 찾을 수 있었다. 앞으로 주민조직과 전문가, 주민 개개인의 동참으로 작은 사업부터 시작하여 마을 환경 개선의 성과를 축적해 나가는 작업은 더 큰 과제로 남아있다.

참 고 문 헌

1. 이창호 외(2009), 주민자력의 주거환경개선을 위한 주거모델 개발 및 지원 방안 연구, 주택도시연구원, HURI focus 37호.
2. 서수정 외(2009), 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안, 건축도시공간연구소.
3. 이창호 외(2008), 거점확산형 주거환경개선 시범사업을 위한 운영방안, 주택도시연구원, 175.
4. 김청원 외(2007), 기반시설이 양호한 노후 주거지의 정비방안-서울시 제1종 일반주거지역 중심으로-, 한국도시행정학회, 20(2), 95-122.
5. 신중진(2008), 일본의 통합적 정비수법을 통한 주거환경 개선 사례 연구, 대한건축학회논문집, 24(11), 223-234.
6. 장재일 외(2008), 단독주택지 재정비를 위한 민간사업 수단의 통합 필요성에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 24(12), 215-224.
7. 강석진(2007), 도시주거지역에서의 근린관계 활성화를 통한 방법환경조성에 대한 연구, 대한건축학회논문집, 23(7), 97-106.
8. 전병권(2007), 도시단독주택지 단위블록의 유형화와 이의 물리적 특성에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 18(3), 125-136.
9. 정재용 외(2006), 서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 22(2), 163-174.
10. 대구광역시(2006), 2010 대구광역시 도시·주거환경정비 기본계획, 127-137.
11. 신중진 외(2005), 주민참여에 의한 도시주거지정비방안에 관한 연구-일본사례를 중심으로, 대한건축학회논문집, 21(4), 139-146.
12. 조득환(2004), 대구광역시 담장허물기와 마을만들기의 연계방안, 대구경북연구원.
13. 민범식 외(2002), 기성시가지 정비기법에 관한 연구-주거지역을 중심으로-, 국토연구원, 2.
14. 민범식 외(2001), 도시환경개선을 위한 기성시가지 정비방안 연구-정비과제설정 및 유형화를 중심으로-, 국토연구원, 75.
15. 佐藤 滋(1999), まちづくりの科學, 鹿島出版會.

접수일(2010. 2. 26)
게재확정일자(4. 9)