단지별 거주자의 요구 및 입지특성에 따른 복지 서비스 유형 적용에 관한 연구

A Study on the Application of Welfare Service Type on the Basis of the Tenants Needs and Locational Characteristics in Each Housing

노상연¹ · 윤영호² · 조영태³ · 이지은⁴ · 조용경⁵

Sang-Youn Roh¹, Young-Ho Yoon², Young-Tae Cho³, Ji-Eun Lee⁴ and Yong-Kyung Cho⁵

(Received March 13, 2012 / Revised April 25, 2012 / Accepted April 26, 2012)

요 약

서민의 주거 안정을 위해 1980년대 후반 공급된 영구임대주택단지는 20여년이 흐르면서 새로 공급된 단지 거주자와의 형평성 문제가 야기되고 있으며 기존 거주자를 위한 복지서비스를 개선해야 한다는 요구에 직면해 있다. 이를 반영하여 본 연구는 복지서비스 유형을 살펴보고 단지의 입지특성과 거주자 계층의 인구특성을 기준으로 단지에 적용 가능한 복지서비스 유형들을 검토하고 거주자의 복지요구와 비교하여 향후 단지별 복지정책을 위한 기초자료로 활용하는데 그 의의를 둔다. 이를 위하여 복지서비스, 거주자 계층 그리고 입지특성에 관한 이론을 고찰함으로써 복지서비스의 범위와 유형기준을 마련하였다. 그리고 이를 토대로 거주자 대상에 따라 복지서비스를 강화하기 위한 7가지 유형(자립형, 반자립형, 육아형, 청소년형, 자활형, 사회통합형, 1인가구형)을 설정하였다. 복지서비스 요구분석에서는 관리 전문가와 입주자 대표를 대상으로 설문조사를 통해 단지 별 요구분야를 파악하고 이를 바탕으로 개별 단지를 분류하였다. 그 다음으로 단지별 입지특성과 거주자 계층의 인구특성을 바탕으로 복지서비스 유형을 세분화하여 적용하고 단지 별 요구도와 비교하였다. 전반적으로 영구임대주택의 인구특성은 고령화되었음을 확인할 수 있었으나, 유아비율과 청소년 비율이 높게 나타난 단지의 경우 보육형과 청소년형을 적용할 수 있었다. 분석결과, 영구임대주택의 복지서비스 유형은 서울시와 대도시의 대규모 단지일수록 자립형, 청소년형, 1인가구형의 비율이 높게 나타났으며, 소도시의 소규모 단지일수록 반자립형과 육아형의 적용비율이 높게 나타났다.

주제어 : 주거복지, 복지요구, 거주자 계층, 입지특성, 복지서비스 유형 적용

ABSTRACT

Within twenty years, Permanent Affordable Housing provided for people's security of housing in late 1980's yields the principles of equity with tenant's in new one supplied, thus being confronted by the requirements that existing welfare service for tenants should be improved. Reflecting on these, this study means to prepare the basic data for the welfare policy as applying welfare service types on basis of housing locational characteristics, tenants tier compared with welfare service needs of permanent affordable housing tenants. For achieving this aim, the range and mixed use mechanism of welfare service are investigated as reviewing the related research and findings. Based on this investigation, 7 types of welfare service(Independence, Half-support, Child care, Juvenile, Self-support, Social-mix, and Single household) are established. On the analysis of survey, the welfare service needs are investigated as grouping with locational characteristics and survey target. In addition, the welfare service types are reorganized by analysis of tenant's demographic and locational characteristic on each housing and are compared with tenants needs. Although, the demographic of permanent affordable housing generally shows that the tenants are constituted with aged people, the housing with high ratio of children and juvenile can be applied with Child Care type and Juvenile type. As a result of comparison, the ratio of independence type, juvenile type, and single household type are more on the large housing and housing on metropolitan area, and the ratio of half-support type and child care type are more on the small housing and housing on small city area.

Key words: Housing Welfare, Welfare Needs, Tenant's tier, Locational Characteristics, Application of Welfare Service Type

* 본 논문은 토지주택연구원의 '영구임대주택단지 여유부지활용을 통한 주거복지서비스강화 및 임대주택건설방안' 과제의 일부를 발췌하여 수정·보완한 것임. 이 연구를 위해 설문조사에 응해주신 전국 LH 소유 126개 단지 거주자와 의견조사에 협조해 주신 주택관리공단의 모든 주택관리 전문가들께 감사드리며, 자료의 수집 및 분석에 도움을 주신 LH 임대자산관리처 및 주거복지동 사업단 관계자께 진심으로 고마움을 전합니다.

1) LH 토지주택연구원 연구원(주최자: porticosy@gmail.com)
2) LH 토지주택연구원 선임연구위원(교신저자: yhyoon@lh.or.kr)
3) LH 토지주택연구원 수석연구원
4) LH 토지주택연구원 책임연구원
5) LH 토지주택연구원 연구원

1. 서론

1.1 연구배경 및 목적

복지가 시대의 화두로 등장되면서 사회 저소득계층의 주거안정과 자활의지 고취를 위한 복지 서비스의 개발에 대한 시대적 요구는 계속 증가되고 있다. 서민의 주거 안정을 위해 1980년대 후반부터 공급된 영구임대주택단지는 저소득층의 주거문제에 초점을 맞추고 물량 공급 위주로 시작되었다. 그러나 20여년이 흐르면서 그 시설이 노후화되고 신규 공급된 단지와의 형평성 문제가 발생하고 있다. 또한 기존 영구임대주택단지의 사회복지관에서 제공하고 있는 복지서비스는 지역사회복지에 중심을 둔 서비스가 대부분이어서 거주자의 복지 수요에 부응하기에는 미흡하여 기능과 공간의 재구성이 필요한 상태이다. 한편 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 및 동법 시행령 제·개정을 계기로 기존 거주자의 주거복지서비스를 강화할 수 있게 되었다.

본 연구는 거주자의 삶의 질 제고를 위한 복지서비스 유형을 살펴보고 전국에 산재되어 있는 영구임대주택단지의 거주자 계층과 입지특성 그리고 거주자의 복지요구를 수렴하여 개별 단지에 적용 가능한 복지서비스 유형들을 제안하고자 한다.

1.2 연구내용 및 방법

본 연구는 복지서비스의 유형 적용을 위하여 LH가 소유한 전국 126개 영구임대주택단지¹⁾를 분석 대상으로 하였다. 주요 연구내용은 1)이론 고찰, 2)복지서비스 유형 설정 3) 복지서비스 요구도 분석 및 분류, 4)입지특성과 거주자 계층 인구특성을 고려한 유형 적용 5)단지별 요구와 적용 유형 비교 분

석 등으로 나누어 살펴보고자 한다.

이론 고찰에서는 주거복지서비스에 관한 연구를 살펴봄으로서 복지서비스의 대상인 거주자 계층, 입지특성 및 복지서비스의 유형에 대한 선행연구를 고찰하였다. 그리고 이를 바탕으로 복지서비스 유형 설정을 위한 요소들을 살펴보고 복지서비스 유형을 설정하였다.

복지서비스 요구분석에서는 관리 전문가와 입주자 대표를 대상으로 설문조사를 통해 단지 별 요구분야를 파악하고 이를 바탕으로 개별 단지를 분류하였다. 그 다음으로 단지별 입지특성과 거주자 인구특성을 기준으로 유형을 분류하고 개별 단지에 적용하였다. 그리고 이를 단지별 거주자의 요구와 비교하여 복지정책의 방향을 결정하기 위한 기초연구로 활용하고자 한다.

2. 이론 고찰

복지서비스를 강화하기 위한 유형의 개발을 위해서는 개별단지의 거주자 계층 특성과 이들의 복지요구를 파악하는 것이 매우 중요하며 또한 단지의 입지특성도 중요한 고려요소가 될 수 있다.

거주자 계층 및 입지특성에 대한 기존의 연구는 주로 주택의 수요 연구 및 주거 만족도 연구에서 나타나고 있다. 이들을 정리하면, 최막중과 임영진(2001)은 주거입지 특성과 주거유형을 선택하는 거주자의 특성을 살펴보고 소득, 교육수준, 연령 등이 주택의 입지특성과 유형을 결정하는 중요한 요인으로 언급하였다. 또한 최열과 김중성(2003)은 거주자 특성에 따른 주택규모의 선택을 분석하면서, 성별, 연령, 가구원수, 교육수준, 수입 등을 기준으로 분류하고 있다.

서수정 등(2004)은 임대주택건설에 따른 주거계층 형성은 입지특성에 따른 주거지분화와 함께 주택규모의 차등화에 따른 계층분화를 수반한다고 언급하였다. 주택규모와 거주자 계층 형성을 분석하면서 가구규모(가족수, 연령, 성비), 소득수준(주거비 지불능력), 가구형태(독신, 노인가구 등)를 계층 결정의 주요 요소로 지적하고 있다.

장한두(2006)는 거주자 특성을 사회적 특성(소득수준, 가족형태, 학력 등), 거주 특성(소유형태, 거주인수, 침실수, 거주기간) 거주경험 특성(이전주택의 거주기간, 결혼 후 거주주택수, 주거개선여부, 주택규모분화 등)으로 분류하고 이를 기준으로 공동주택의 주거환경 평가방법을 개선하고 거주자 특성을 고려한 주거계획의 방향을 제시하고 있다.

이창무 등(2009)은 도심형 공공임대주택의 수요를 분석하고자 입지특성에 따라 역세권 5km 이내와 5~10km 사이를 기준으로 삼았다. 또한 거주 수요 계층을 가구형태(청장년 1인, 청장년2인, 신혼부부, 노령 1인, 노령2인, 일반가구), 가구소득분위(1~6 분위), 그리고 직업을 기준으로 분류하고 이를 바탕으로 임대주택에 대한 수요를 검토하였다.

그림 1. 연구의 흐름

1) LH가 관리하는 126개 단지는 전국의 영구임대주택단지 19만여호 중 14만호에 해당하며 이는 전체의 73%에 해당한다. 따라서 본 연구의 분석범위는 영구임대주택의 대표성의 지닌다고 할 수 있다.

한편, 거주자의 복지를 위한 연구에서는 거주자의 자활의지를 확립하고 사회취약계층의 주거복지 확보를 위해서 주택공급을 위한 주거안정뿐만 아니라 복지서비스의 강화가 필수적이라고 언급하고 있다.

이현정(2006)은 복지서비스는 거주자 관리차원에서 매우 중요하며 자활의지를 키우는데 도움을 줄 수 있다고 언급하며 복지서비스의 체계적인 전달체계 구축이 필요함을 주장하였다. 또한 영구임대주택에 거주자들이 다른 주거환경에 있는 거주자들에 비해 복지서비스에 대한 인지도가 높았으며 복지서비스의 종류를 경제적 지원, 의료지원, 취업지원, 교육지원, 일상지원, 이동지원으로 구분하고 있다²⁾.

천현숙(2011)은 장기공공임대주택단지의 주거안전망 구성요소를 주거안전성, 보육·교육, 커뮤니티활성화 및 범죄예방, 일자리, 건강·의료의 5가지 항목으로 보고 이들 서비스가 주거복지의 강화를 위하여 서비스 제공범위의 차별화를 제안하였다³⁾.

표 1. 선행연구의 분류 특징 및 연구의 차별점

분류	선행연구	분류 특징	본연구의 차별점
거주자 계층	최마중과 임영진(2001) 최열과 김종성(2003) 서수정 등(2004) 장한두(2006) 이창무 등(2009)	소득, 교육수준, 연령 성별, 연령, 가구원수, 교육수준, 수입 가구규모, 소득수준, 가구형태 사회적특성, 거주특성, 거주경험특성 가구형태(청장년, 신희부부 노령 등)	복지서비스의 대상과 서비스 수요계층에 따라 분류
입지 특성	최마중과 임영진(2001) 서수정 등(2004) 김상돈과 이주형(2008) 이창무 등(2009)	주택입지특성 입지특성에 따른 주거지 분화 입지특성(권역, 공간위계, 역세권) 입지특성(역세권 5km이내, 이외)	서비스 요구의 차이를 위해 도심, 역세권을 기준으로 광역시·수도권과 시·군으로 분류
복지 서비스	이현정(2006) 천현숙(2011)	공급되는 지원(경제, 의료, 취업 등) 공급요소(주거안전성, 일자리, 건강·의료 등)	주거복지의 관점에서 거주자의 요구에 따라 분류

이처럼 기존의 연구는 주로 주택의 거주 만족도나 주택 유형 수요에 관한 연구로서 복지서비스의 요구에 초점을 맞춘 본 연구와는 그 대상이 다르다. 또한 가구규모, 소득 직업 등의 요소들을 중심으로 거주자 계층을 분류하고 있다. 그러나 공공임대주택거주자의 복지서비스를 강화하기 위한 유형제안을 위해서는 복지서비스의 실 수요계층을 정확하게 구분하고 서비스 대상별 분류가 필요하다.

한편, 복지서비스에 대한 기존의 연구에서는 서비스 기능 분류도 거주자 계층의 요구보다는 기존의 사회복지에서 제공되고 있는 공급자 중심의 서비스를 기준으로 하고 있다. 이에 본 연

구에서는 거주자 가구의 인구특성 및 가구형태(가구 규모, 돌봄의 대상 유무, 청소년 비율, 노인비율 등)를 그 분류 기준으로 하고 복지서비스 요구를 위한 아이템도 거주자 계층의 요구에 따라서 개별항목을 정하여 기존의 연구와 차별화하고자 한다.

3. 복지서비스 유형 설정

3.1 복지서비스 유형 설정기준

영구임대주택단지의 복지서비스는 대부분 사회복지관을 통해 이루어지고 있기 때문에 단지의 거주자를 만족시키는 복지서비스의 제공에 한계가 있다. 따라서 영구임대주택단지 거주자의 복지기능을 강화하기 위해서는 기존의 복지기능을 통합, 보완하는 새로운 복지서비스 유형이 필요하다. 복지서비스 유형을 위해 고려할만한 사항은 매우 다양하다. 기존의 보건복지부의 정책 지침⁴⁾과 선행연구를 통해 살펴본 결과, 복지서비스 유형의 설정은 서비스를 필요로 하는 대상, 즉 거주자의 계층(노인, 장애인, 어린이 등 인구구성 특성, 건강 조건 등)과 지역적 여건(시설 및 서비스 공급 현황, 지자체 요구 등), 기존 단지 내 시설 및 복지서비스 특성, 그리고 거주자의 요구 등이 종합적으로 반영되어야 한다. 한편 전체의 복지서비스 수요계층을 단지 내 거주자의 특성에 따라서 구분하면 노인/장애인과 같이 돌봄이 필요한 계층, 아동, 청소년 등 교육을 필요로 하는 계층, 1인가구 계층, 다양한 계층이 혼합되어 있는 경우 등으로 구분될 수 있었다(그림 2 참조).

그림 2. 거주자 계층에 따른 유형 설정 기준

4) 보건복지부는 사회복지관의 사업내용을 가족복지사업, 지역사회보 호사업, 지역사회조직사업, 교육·문화사업, 자활사업으로 분류하고 지역사회의 특성과 거주자의 요구를 반영하여 선택할 것을 제안하고 있다(보건가족복지부, 2010)

2) 이현정(2006) 주거복지서비스의 수요특성 조사, 한국사회여론연구소, 대한주택공사, 주거복지사업이 단순한 주거안정의 차원에서 나아가 자활의지를 고취시키는 터전을 제공해야 한다고 주장하였다.
3) 천현숙(2011) 주거안전망 구축방안 연구, 2011 주거복지포럼, 주거 안전망 확보를 위해 주거소요 변화에 따른 주거이동, 생애주기를 감안한 주거안전망 특성화, 주거안전망 서비스 제공 차별화를 제안하였다.

표 2. 대상별 복지서비스 유형 및 적용 가능한 아이템

유형	입주대상	서비스 종류 별 특징				유형에 적용 가능한 복지서비스 아이템
		노인/장애인	육아/아동/청소년/가정	자치/관리/행정	자활/사업/근린	
돌봄 반자립형	돌봄이 필요한 반자립형 노인/장애인	재가복지, 교육여가, 보건요양	-	주택관리, 보건관련 행정	의료관련 근린	생활환경개선, 가사 도우미, 반찬배달 서비스, 이·미용 서비스, 간병 서비스, 이동 지원, 경로실, 병원 동행 및 수속대행, 건강상담·모니터링, 운동치료, 격리 보호소, 집중치료, 외부 전문의 방문, 상주 간호사 제도, 응급 연락 시스템, 119 구급대 지소, 의료관련 근린(병원, 약국 등), 우편·택배 서비스
돌봄 자립형	자립형 노인/장애인	재가복지(일상지원) 교육여가	-	주택관리 노인관련 행정지원 노인회 자치서비스	의료관련 근린, 노인 대상 상업	생활환경개선, 반찬배달 서비스, 이·미용 서비스, 간병 서비스, 이동 지원, 여가·취미교육, 사회교육, 어학교육, 경로실, 실내 체육활동, 실버 놀이터, 노인식당, 노인상담소, 병원 동행 및 수속대행, 건강상담·모니터링, 운동치료, 격리 보호소, 응급 연락 시스템, 사회적 기업, 노인 취업 알선 및 교육, 119 구급대 지소, 노인회
1인가구형	직장인, 대학생 등 1인가정	-	-	주택관리 독거가구 행정지원	저렴한 상업시설, 근린 서비스	1인가구를 위한 문화시설, 운동시설, 이·미용, 목욕, 세탁 등 근린시설, 사회적 기업
보육형	신혼부부, 영유아/아동 보유가정	-	육아서비스 아동서비스 가정서비스	주택관리 육아관련 행정지원	저렴한 상업시설, 육아, 교육 관련 근린	영유아 탁아소, 어린이집, 조산, 산후조리 도우미, 아동 기능교육, 방과 후 공부방, 어린이 도서관, 어린이 상담소
청소년형	소년소녀 가장, 청소년 보유가정	-	청소년 서비스	주택관리 청소년관련 행정지원	저렴한 상업시설, 문화, 교육 관련 근린	청소년 독서실, 청소년 상담실, 청소년 체육시설, 청소년 문화 프로그램
사회통합형	social mix (다양한 계층 혼합)	재가복지(일상지원) 교육여가	육아서비스 아동서비스 가정서비스 청소년 서비스	주택관리 행정지원 주민자치	저렴한 상업시설, 근린 서비스	알코올중독 치료·금연 프로그램, 주부교실, 경·조사 도우미, 가정문제 상담소, 새터민 교육실, 주민 자치 운영위원회, 부녀회, 노인회, 마을회관, 게스트하우스
자활형	단지 내 사업, 취업관련기능 강화	재가복지(일상지원) 교육여가	육아서비스 아동서비스 가정서비스 청소년 서비스	주택관리 취업, 창업 관련 행정 단지 내 공동 사업	저렴한 상업시설, 취업 교육 관련 근린 서비스, 구직 서비스	사회적 기업, 취업 알선, 취업 전문교육, 단지 내 사업지원

이들 중 노인/장애인은 거주자 건강상태와 장애정도에 따라 돌봄 자립형과 돌봄 반자립형으로 세분하였다. 각각의 계층 특성에 따라 영유아 및 아동 보유 계층을 위한 보육형, 청소년 보유 계층을 위한 청소년형, 그리고 직장인, 대학생 등의 독거 계층을 위한 1인가구형으로 분류하였다.

여러 계층이 혼재된 경우에는 설문조사 결과 취업활동 및 창업 등을 적극적으로 원하는 단지의 경우 자활형으로 분류하고, 이러한 요구 없이 다양한 계층이 혼재된 경우는 사회통합형으로 구분할 수 있었다.

3.2 복지서비스 유형 및 아이템

영구임대주택단지의 복지서비스는 사회취약계층인 노인/장애인이 집중되어 있는 현실을 반영하여 관련 서비스가 주거기능과 긴밀하게 연계되어야 한다. 또한 향후 입주계층의 다양화를 통해 사회적 통합(social mix)을 이루려면 상업 및 교육기능의 복합화도 고려해야 한다. 그리고 무엇보다도 중요한 것은 저비용구조의 단지 활성화를 위해서 주민자치와 자활을 위한 기능도 적절히 혼합되어야 하며, 다양한 계층이 어울려 이용할 수 있는 커뮤니티공간의 확대도 필요하다.

전술한 바와 같이, 복지서비스의 유형은 단지 내 거주자 계층에 따라 반자립형, 자립형, 1인가구형, 보육형, 청소년형, 사회통합형, 자활형으로 나눌 수 있었다. 이들을 위한 복지서비스는 노인/장애인, 육아/아동/청소년/가정, 자치/관리/행정,

자활/사업/근린으로 구분하여 각각의 유형별 특징을 도출할 수 있었다.

각각 유형별 복지서비스 특징과 적용 가능한 아이터은 표 2와 같이 정리될 수 있다.

4. 복지서비스 요구 분석

입지특성별 복지서비스의 요구를 파악하기 관리자 및 거주자의 요구도 조사를 실시하였다. LH가 관리하는 126개 영구임대주택 단지의 관리자, 거주자를 대상으로 조사되었다. 선행연구인 헬스케어 기반의 고령친화적 스마트홈 기술개발⁵⁾에서 가양7단지의 입주자를 대상으로 고령자를 위한 복지요구 조사 결과, 전체 입주자의 의견이 입주자 대표 11인 집단과 관리사무소의 관리자 집단의 의견과 비교하여 5% 유의수준에서 집단 간의 차이가 없는 것으로 나타났다(2011.4).

따라서 본 연구에서는 영구임대주택단지 내에 근무하는 관리사무소장을 포함한 주거복지와 사회복지 관련 전문가를 대상으로 하였으며, 입주자는 대표성을 가지는 주민대표, 동대표, 노인회장, 부녀회장, 통장, 반장 등을 대상으로 복지서

5) 국토해양부, 한국건설교통기술평가원(2011), 헬스케어 기반의 고령친화적 스마트홈 기술 개발에서 1998세대 중 63%인 1254세대를 대상으로 고령자 복지요구를 조사하여 이를 입주자 대표 집단 및 관리전문가 집단과 비교하여 집단 간 차이가 없었음.

비스별 특성을 설명한 후 요구도를 조사하였다.

관리자 630부 중 529부, 입주자 1,260부 중 1,108부가 회수되어 응답률은 각각 84%, 88%이다(2011.11~12.).

결과의 분석은 단지의 입지특성에 따라 서울시, 대도시, 중도시, 소도시 집단으로 분류하고 복지서비스의 요구에 대해 분석하였다. 복지서비스 요구의 상관관계는 SPSS V15를 사용하여 일원배치분산분석(ANOVA)을 시행하였고, 이를 토대로 입지특성 별 요구도를 분석하였다.

새로운 복지 서비스 요구에 관한 질문은 관리자와 입주자 모두에게 공통된 항목으로 단지별 15부를 기준으로 분석하였다.

분석 결과는 노인/장애인 등을 위한 건강관련서비스가 전체 40.5%로 가장 높게 나타났다. 그 다음으로 지역복지센터 14.1%, 육아/아동/청소년 복지 13.8%, 취업 및 단지 내 사업 11.6%, 교육 및 취미 8.4%, 가정상담 5.5%, 주민자치 5.8%, 기타 0.4%의 순으로 나타났다(그림 3 참조).

그림 3. 권역 별 복지서비스 요구 분석

특히 서울시, 대도시, 중도시에서는 육아/아동/청소년 관련 서비스의 요구가 상대적으로 높게 나타나고 있다. 이는 아동·청소년 계층이 지역으로 갈수록 적은 사회 현상을 영구임대주택단지가 반영하고 있는 것으로 볼 수 있으며 향후 복지서비스 도입 시, 이에 대한 고려가 필요할 것으로 판단된다. 또

표 3. 권역별 입지특성에 따른 집단 간 분산분석 결과

구분	제공합	df	평균제공	F	유의수준
집단 간	39.369	3	13.123	2.513	.057
집단 내	7743.950	1483	5.222		
전체	7783.319	1486			

6) 단지의 입지특성에 따라 서울시에 위치한 단지, 인구 100만 이상의 대도시에 위치한 단지, 인구 30만 이상의 중도시에 위치한 단지, 그리고 30만 이하의 소도시에 위치한 단지로 분류하여 복지요구도를 분석하였음.

한 단지 내 취업 및 사업에 대한 요구도 10% 이상으로 나타나 자활 및 수익창출에 대한 요구도 적지 않음을 확인할 수 있었다.

한편 입지특성에 따른 권역별 집단 간 차이는 5% 유의수준에서 큰 차이가 없는 것으로 나타났다(표 3 참조). 그러나 입주자 집단과 관리자 집단 간의 복지요구에는 차이가 있는 것으로 나타났다(표 4 참조).

이는 영구임대주택단지가 지역 복지거점 역할을 담당하기를 바라는 사회복지 전문가들의 요구가 적극적으로 반영된 것으로 이해된다.

표 4. 조사 대상에 따른 거주자, 관리자 집단 간 분산분석 결과

구분	제공합	df	평균제공	F	유의수준
집단 간	148.392	1	148.392	28.862	.000
집단 내	7634.928	1485	5.141		
전체	7783.319	1486			

또한 거주자의 자활의지를 보다 정확하게 파악하고자 거주자의 단지 내 사업 및 취업교육의 참여 여부에 관한 의견을 수렴하였다⁷⁾.

그림 4. 권역 별 단지 내 사업 및 취업교육의 참여 여부 분석

설문결과, 대도시와 중도시의 단지에서 자활의지가 상대적으로 높게 나타났다. 또한 단지별 차이도 비교적 뚜렷하여 자활의지의 판단이 용이하였다. 권역별 자활의지가 높은 단지는 다음 표 5와 같다.

거주자의 요구와 적용된 복지서비스 유형의 차이를 살펴 보기 위해 복지요구를 요구도가 높은 3가지 항목을 기준으로 ①노인/장애인 건강 관련 요구가 높은 단지는 ‘돌봄’, ③육아/

7) 단지의 자활의지를 파악하기 위하여 단지 내 사업이나 취업교육에 참여여부를 1~5의 스케일로 질문하였으며, 유의수준 5%에서 집단 간의 차이가 있는 것으로 나타난다.

표 5. 권역별 자활의지가 높은 단지 (요구도3.5이상)

권역	단지명
서울시	서울우면, 서울중계9, 서울가양, 서울중계3, 서울등촌7, 서울월계1, 서울대방1
대도시 (광역시, 수도권)	인천삼산, 부산금곡2, 분당청솔6, 부산동삼, 광주각화, 대구월성3, 대구성서1, 일산문촌7, 대구성서3, 부산금곡4, 분당목련1, 부흥관악, 대구월성2, 울산달동3, 인천연수1, 분당한솔7, 부산동삼2, 대구황금3, 부산덕천2
중도시	청주산남2-2, 전주평화1, 군산나운4, 제주아라, 순천조례5, 안동옥동, 청주용암2, 산본주몽1, 원주명륜2, 산본가야2, 강릉입암3, 전주평화4, 청주산남2-1, 춘천효자8
소도시	영천야사4, 진해자은, 통영도남, 여천무선1, 속초청초1, 동해천곡5

아동/청소년 관련 요구가 높은 단지는 ‘보육·청소년’, ⑤취업 및 단지 내 사업 관련 요구가 높은 단지는 ‘자활’으로 분류하였다. 그리고 전체적으로 고른 요구가 있는 경우는 ‘사회통합’으로 분류하고 응답률이 너무 작아서 유의수준에 미치지 못하는 경우는 기타로 분류하였다(그림 5 참조).

그림 5. 단지 별 복지 요구 분류

5. 단지별 복지서비스 유형 적용 검토

설문조사를 통해 거주자 및 관리자가 희망하는 복지서비스 수요를 파악하고 이를 기초로 하여 돌봄, 보육청소년, 사회통합, 자활 등으로 구분하여 단지별로 적용해 보았다.

그러나 단지별 복지서비스 유형을 검토하기 위해서는 주관적 기준인 거주자의 요구만으로 유형을 결정하기에는 한계가 있다. 따라서 객관적 기준인 개별단지의 입지특성과 거주자 계층의 인구특성 등을 파악하고 이를 기준으로 복지서비스 유형 적용을 검토하여 단지 별로 적합한 복지서비스 유형 검토의 정당성을 확보해야 한다.

주민의 요구가 ‘돌봄’인 경우, 단지별 노인/장애인의 건강특성과 인구구성 등을 감안하여 향후 자립형과 반자립형을 선택하여 적용해야 한다. 또한 설문조사 결과만으로는 보육형과 청소년형을 구분하기에는 한계가 있어서 거주자의 인구특성을 파악하여 보육형과 청소년형으로 구분하여 적용하는 것이 바람직하다. ‘사회통합’의 경우, 단지 내 다양한 복지서비스 제공과 더불어 지역적 수준에서 복지서비스 거점으로

역할이 가능한 단지에 적용하는 것이 바람직할 것이다.

그러므로 주관적 기준인 복지 요구를 참조하여 분류하고, 객관적인 지표인 입지특성과 인구특성을 통해 개별 단지의 유형을 결정하여 단지별 복지요구와 비교하고자 하였다.

객관적 기준으로는 입지특성과 거주자 인구특성을 고려하였다. 단지 내 거주자의 인구특성을 기준으로 아동 및 청소년, 노인, 부조자 비율을 감안하여 유형을 적용하였다. 노인 인구 비율이 영구임대주택 평균인 11%를 초과하는 고령 단지 중, 부조자 비율에 따라서 자립형과 반자립형으로 구분하였다. 부조자는 제1종 의료(거택), 제2종 의료(자활), 장애인 세대를 의미하며, 전체 세대수에 대비하여 부조자 비율이 평균 이상인 경우에는 반자립형으로 구분하였다(평균 60%). 또한 노인비율이 높지 국가 평균보다 높지 않더라도 부조자 비율이 평균을 상회하는 경우는 장애인 비율이 높은 것을 의미하므로 반자립형을 적용하였다.

보육형, 청소년형 역시 126개 단지의 평균값(보육 3.4%, 청소년 6.4%)을 상회하는 경우 각각의 유형을 적용하였다. 그리고 특정 인구의 비율이 상위 30%를 넘지 않고 고르게 분포된 단지는 사회통합형을 적용하였다.

영구임대주택단지가 위치한 입지 특성(역세권과 도심)을 고려하여 1인 가구 유형을 적용하고자 한다. 1인가구형의 경우, 대학생, 직장인, 신혼부부 등 기존 거주자가 아닌 새로운 외부 거주자를 감안한 것이므로 준역세권 이상이면서 도심 혹은 부도심에 위치한 경우에만 적용하는 것이 바람직하다고 사료된다.

역세권 여부는 철도역(지하철, 전철 포함)과 버스터미널을 대상으로 단지로부터 500m까지를 역세권, 1,000m까지를 준역세권으로 세분화하였다. 또한 주·야간인구밀도와 3차산업 밀도를 기준으로 도심과 부도심을 구분하였다.

복지서비스 유형의 적용기준과 적용방법은 다음의 표 6과 그림 6과 같다.

표 6. 단지별 복지서비스 유형 적용기준 및 구분기준

유형	적용기준	구분기준
반자립형	부조자 비율	영구임대주택 평균 60% 초과
자립형	노인 비율	영구임대주택 평균 11% 초과
육아형	영유아비율	영구임대주택 평균 3.4% 초과
청소년형	청소년 비율	영구임대주택 평균 6.4% 초과
사회통합형	인구특성	고른 인구 비율(특정비율 상위30% 미만)
자활형	자활의지	거주자의 단지 내 사업 및 취업 참여도
1인가구형	역세권(역세권, 준역세권)	반경 500m, 1,000m 이내 철도역, 버스터미널 유무
	도심(도심, 부도심)	주·야간 인구밀도, 3차산업 밀도

이 기준에 따라서 126개 영구임대주택단지에 적용 가능한

그림 6. 복지서비스 유형 적용방법

유형을 검토하면 다음 표 7과 같다.

분석에 따르면 단지의 규모에 따라서는 대규모 단지일수록 자립형과 청소년형의 적용 비율이 높고, 소규모 단지일수록 반자립형과 육아형의 적용 비율이 높게 나타났다.

자립형은 광명하안13과 산본매화1을 제외하면 주로 서울시와 대도시에서 찾아볼 수 있었다. 이는 서울시와 대도시의 경우 거동이 불편한 노인 장애인을 위한 수용시설이 충분하여 영구임대주택단지는 주로 자립이 가능한 노인/장애인 계층을 위한 주거복지에 집중하고 있는 현실이 반영된 것으로 사료된다. 중도시와 소도시에 위치한 단지들은 광명하안13과 산본매화1을 제외하면 대부분 반자립형이 적용 가능한 것으로 나타났다.

또한 서울시 및 대도시 집단은 전반적으로 보육형과 청소년형이 고르게 적용될 수 있으나, 중도시의 중규모 이하 단지 와 소도시의 단지들은 경주용강1, 포항창포1을 제외하고는 모두 보육형에 해당된다. 이는 소도시 지역의 단지에는 청소년 비율이 비교적 낮은 현실을 반영한 것이라 판단된다. 그리고 사회통합에 해당하는 단지들은 전반적으로 고령 분포를 보이고 있으나 입지특성 상 중도시에 위치한 단지에서 비교적 많이 나타나고 있다.

자활형은 전반적으로 다양한 분포를 나타내고 있으며 입 지특성 및 단지규모와는 특별한 상관관계가 없는 것으로 나 타났다. 이 중 강릉입암을 제외한 대부분이 1인가구형을 적 용하기 어려운 것으로 나타났다.

1인가구형은 도심의 역세권 및 준역세권 지역 혹은 부도심의 역세권 지역에 적용하였으며 적용할 수 있는 단지는 서울우면 을 포함한 72개 단지로 소도시 단지들에서는 존재하지 않았다.

요약하면 서울시 및 대도시의 단지일수록 그리고 대규모 단지일수록 자립형과 청소년형이 높으며 소도시의 단지일수 록 그리고 소규모 단지일수록 반자립형과 육아형이 높게 나 타났다. 이는 소도시 지역의 소규모 단지일수록 복지서비스

와 인프라가 부족한 현실을 반영한 것으로 이에 대한 고려가 필요한 것으로 나타났다.

이는 서울시와 대도시의 대규모 단지일수록 노인인구의

표 7. 입지특성과 거주자 계층에 따른 단지별 복지서비스 유형 적용 검토

지역	*단지 규모	단지명	노인 비율	부조 자비 율	자립 형	반자 립형	영 유아 비율	보육 형	청소년 비율	청소년 년형	사회 통합 형	자활 의지	자활 형	**역 세권	*** 도심	1인가 구형	
서울시	대규모	서울중계9	25.9	48	●		2.7		12.1	●		4.0	●	△	○	●	
		서울수서	22.5	40	●		2.8		13.7	●		2.9		△	○	●	
		서울월계1	22.0	51	●		3.1		11.3	●		3.6	●			○	●
		서울가양	20.2	39	●		3.7	●	9.3	●		3.9	●				○
		서울변동2	20.8	31	●		3.4		8.2	●		1.1		○	○	○	●
		서울등촌1	16.1	50	●		3.2		13.4	●		1.4		△	○	○	●
		서울등촌4	13.9	50	●		3.1		13.3	●				△	○	○	●
		서울등촌9	12.0	52	●		3.3		13.1	●		3.4		△	△	○	●
		서울중계3	14.9	40	●		2.9		5.4			3.9	●	△	○	○	●
		서울변동3	20.3	31	●		4.1	●	6.5	●		1.2		○	○	○	●
	서울등촌7	10.0	50			2.6		9.5	●		3.7	●				○	●
	서울변동5	14.5	29	●		4.4	●	6.0			1.2		○	○	○	●	
	중규모	서울우면	9.7	33			2.7		3.6		●	4.2	●	○	○	○	●
		서울대방1	8.2	37			3.3		3.2		●	3.5	●	△	○	○	●
대도시 (수도권 광역· 광역시)	대규모	서울중계1	11.4	42	●		3.5	●	4.8			1.1				○	
		부산모라1	22.9	49	●		3.7	●	11.3	●		3.0		△	○	○	●
		대전관안4	21.4	64		●	3.0		13.2	●				△	○	○	●
		부산모라3	20.1	55	●		3.2		14.3	●		3.1		○	○	○	●
		대구월성2	22.3	55	●		3.3		14.7	●		3.7	●	△	○	○	●
		부산동삼2	17.9	50	●		2.6		12.1	●		3.6	●	○	○	○	●
		부산금곡4	19.2	61		●	3.4		10.8	●		3.8	●	△	○	○	●
		광주하남	16.4	69		●	4.0	●	12.9	●				○	○	○	●
		대구산격	15.2	59	●		3.0		10.9	●		1.7		○	○	○	●
		인천산상	19.6	67		●	2.5		7.0	●		4.5	●	○	○	○	●
		부산반송	17.6	61		●	3.4		7.5	●				○	○	○	●
		광주오지1	11.4	64		●	4.1	●	13.1	●				○	○	○	●
	중규모	인천연수1	14.4	53	●		2.1		11.1	●		3.6	●	△	○	○	●
		광주두암2	12.6	66		●	3.0		10.1	●				○	○	○	●
		부산덕천2	15.4	55	●		3.1		6.6	●		3.5	●			○	
		대전둔산1	12.4	58	●		2.9		10.0	●		1.4		△	○	○	●
		대전법동3	14.5	58	●		4.6	●	12.2	●	●	3.0				○	
		대구월성3	13.3	54	●		3.6	●	8.5	●		4.0	●	○	○	○	●
		인천만수7	15.4	55	●		3.3		6.8	●	●			○	○	○	●
		부산금곡2	15.6	74		●	3.4		9.2	●		4.3	●			○	
		분당한솔7	16.9	61		●	2.1		8.2	●		3.6	●	△	○	○	●
		광주영촌	12.8	58	●		3.3		7.9	●		3.2		○	○	○	●
		광주각화	11.8	65		●	4.7	●	8.2	●		4.0	●	○	○	○	●
	소규모	대전둔산3	10.4	58			2.4		9.9	●		2.7		△	○	○	●
		울산달동3	10.6	41			3.2		8.1	●	●	3.7	●	○	○	○	●
		대구성서1	12.0	68		●	3.4		19.5	●		4.0	●	△	○	○	●
		광주우산3	10.7	67		●	2.7		7.5	●	●			○	○	○	●
		분당청솔6	13.1	51	●		2.4		7.0	●		4.2	●	△	○	○	●
		분당목련1	13.3	41	●		4.4	●	3.2			3.7	●	○	○	○	●
		대구본동	8.4	60		●	3.1		9.5	●				△	○	○	●
		수원우만3	11.7	53	●		3.8	●	3.9			2.9		○	○	○	●
		인천갈산2	9.4	57			2.6		6.5	●		1.1		△	○	○	●
		일산원동4	13.8	69		●	2.3		6.6	●		1.1				○	
		광주두암4	8.3	61		●	2.5		7.0	●	●	1.8				○	
		부산금곡1	11.7	73		●	3.8	●	7.7	●						○	
중규모	대구안심3	7.7	75		●	3.4		8.5	●						○		
	울산화정	8.7	42			4.1	●	6.4		●	3.1				○	○	●
	대구황금3	6.6	61		●	2.3		6.2			3.6	●	○	○	○	●	
	부천춘의	8.8	52			2.9		3.9		●	3.3		○	○	○	●	
	부산동삼	10.0	49			3.1		4.0		●	4.0	●	○	○	○	●	
	중동덕유1	9.1	60		●	1.1		4.9			3.1		△	○	○	●	
	대전중촌2	9.0	59			4.2	●	4.9		●	3.0				○		
	중동한라1	7.8	60		●	2.5		4.3			1.3		△	○	○	●	
	대구안심1	7.5	78		●	2.4		5.9			1.0		○	○	○	●	
	대구성서3	4.7	68		●	2.8		9.8	●	●	3.9	●	△	○	○	●	
대전관안3	7.2	59			3.6	●	4.0		●	1.0				○			
소규모	일산문촌7	8.1	74		●	2.2		4.4			3.9	●	△	○	○	●	
	대전산내	6.1	57			5.0	●	5.3			3.0		○	○	○	●	
	일산문촌9	6.3	70		●	1.6		2.7			1.1				○		
	부흥관악	5.0	46			3.8	●	1.2			3.7	●	△	○	○	●	

표 7. 입지특성과 거주자 계층에 따른 단지별 복지서비스 유형 적용 검토(계속)

지역	*단지 규모	단지명	노인 비율	부조 비율	자립 형	반자립 형	영유아 비율	보육 형	청소년비율	청소년형	사회통합형	자활의지	자활형	**역세권	***도심	1인가구형
중도시	대규모	광명하안13	41.5	38	●		4.2	●	13.5	●				△	○	●
		군산나운4	19.1	71		●	2.7		8.4	●	●	3.8	●	○		
		전주평화1	15.2	68		●	2.7		5.9			4.0	●	○	△	●
		익산부송1	10.9	67		●	4.1	●	10.7	●				○		
		충주연수2	13.9	60		●	3.2		8.2	●	●	3.3		○	△	●
		여수문수1	10.8	62		●	4.0	●	10.8	●	●	3.2		○	△	●
		산본매화1	11.2	45	●		3.0		12.4	●				△	○	●
		전주평화4	10.2	81		●	2.5		6.5	●		3.5	●	○	△	●
		청주산남2-1	12.4	60		●	3.2		5.2		●	3.5	●	○	△	●
		산본주공1	10.5	50			3.3		6.4		●	3.6	●	○	○	●
		안동옥동	10.2	62		●	3.5	●	6.2			3.7	●	○		
		청주용암2	10.1	76		●	2.4		5.9			3.7	●	○	△	●
		원주명륜2	11.3	63		●	2.0		5.5			3.6	●	○	△	●
		의정부장암	14.3	63		●	3.2		3.5					△	○	●
	중규모	목포상동3	9.0	66		●	3.0		6.5	●	●	1.0		△	△	
		마산중리1	9.2	57			2.5	5.9		●				○	△	●
		천안쌍용1	9.3	56			2.6		4.5		●	2.0		△	△	
		포항창포1	6.1	60		●	2.7		6.6	●				○	△	●
		경주용강1	7.2	48			3.5	●	9.2	●					○	△
		순천조례5	7.7	57			2.5		5.8		●	3.7	●	○		
		산본가야2	8.6	43			3.3		5.4		●	3.5	●	△	○	●
		청주산남2-2	6.9	63		●	2.3		3.9			4.2	●	○	△	●
		제주아라	8.1	57			4.7	●	3.9		●	3.8	●	○	△	●
		춘천석사3	8.5	76		●	2.0		2.6			1.0		○	△	●
		익산동산	5.1	66		●	4.4	●	4.0		●	3.0		○		
		진주가좌1	4.8	54			2.8		2.7		●	1.8		○		
		춘천효자8	7.9	66		●	3.3		3.3			3.3		△	△	
	소규모	구미환상3	5.7	71		●	3.5	●	3.7					○	△	●
		강릉임암3	7.1	80		●	2.5		1.4			3.5	●	○	△	●
		안산군자13	5.5	66		●	3.8	●	1.7		●	1.0			○	
		김해구산	4.3	59			4.5	●	4.2			2.2				
		여수미평1	4.8	61		●	3.9	●	3.4		●	3.2		△	△	
		천안성정4	5.2	44			2.4		2.6		●			○	△	●
		포항학산	4.0	64		●	2.5		2.2			1.2		○	△	●
		평택합정3	5.7	58			3.8	●	1.7		●	2.0		△	○	●
		목포상동	4.1	66		●	3.8	●	3.3		●	1.3		△	△	
		진주평거2	4.3	50			3.0		1.9		●			○		
		서산석림3	5.1	80		●	6.0	●	4.0			3.2		○		
		아산읍내1	11.9	67		●	4.7	●	5.3		●	1.2		○		
소도시	대규모	제천하소4	11.1	69		●	2.2		4.5		●	3.3		○		
		정읍수성1	8.0	82		●	4.5	●	5.2					○		
		영주가흥1	8.5	66		●	6.4	●	6.3			2.8		△		
		공주옥룡1	4.6	64		●	3.8	●	3.7					○		
		보령명천2	6.5	85		●	5.1	●	5.0			1.2		○		
		김제검산	5.6	87		●	2.4		1.9			1.5		○		
		속초청초1	4.1	54			2.3		3.0		●	3.8	●			
		상주냉림3	4.5	71		●	3.3		3.0			1.0		○		
		통영도남	3.9	66		●	2.1		2.9			4.0	●	○		
		진해자은	4.3	68		●	3.5	●	2.1			4.1	●	○		
		남원노암	4.8	84		●	8.0	●	3.9					○		
		영천야사4	5.1	81		●	4.0	●	2.4			4.2	●	○		
	소규모	밀양가곡	5.0	77		●	1.9		1.7							
		사천벌리1	4.3	83		●	3.4		2.1			1.2		△		
		서귀포동흥3	3.7	59			4.1	●	2.6		●	1.0		○		
		문경모전2	3.8	78		●	2.3		2.1			1.5		△		
		김천부곡2	4.1	73		●	2.5		2.3			1.2		○		
		경산백천	4.9	76		●	3.7	●	3.6			3.0		○		
		동해천곡5	4.3	64		●	7.1	●	3.9			3.6	●	○		
		괴산증평3	3.8	78		●	5.5	●	1.8			1.5				
		삼척원당	3.1	86		●	3.5	●	2.2			1.0		○		
		여천무선1	2.2	76		●	4.8	●	2.8			3.9	●	△		
		나주용산	2.3	82		●	6.8	●	1.8					○		

*단지규모는 1,000세대 이상은 대규모, 500세대 이상은 중규모, 500세대 이하는 소규모임
 **역세권 항목에서 ○는 반경 500m 이내 철도역(지하철, 전철, 국철 등) 혹은 버스터미널 위치△는 반경 500m 이내 철도역(지하철, 전철, 국철 등) 혹은 버스터미널 위치
 ***도심 항목에서 ○는 도심, △는 부도심을 의미함

- 짙은음영은 인구특성 비율 상위 10개 단지이며 옅은 음영은 평균을 초과하는 단지임

집단화가 더욱 심각하고 소도시의 소규모 단지일수록 장애인 인구의 집중이 심각한 것을 의미하므로 향후 입주자 다양화

를 통한 단지의 변화를 꾀하거나 복지유형 강화를 통한 단지의 특성화를 시도해야 할 것으로 사료된다.

한편 2가지 이상의 유형 적용이 가능한 단지가 모두 114개 단지로 나타났다. 따라서 기존 단지 내의 복지서비스 및 시설 현황과 주민의 요구 그리고 지역적 여건을 보다 면밀히 조사하여 가장 적합한 서비스 유형을 도출해야 할 것으로 판단된다. 또한 필요에 따라서는 거주자 계층의 변화와 입지특성의 변화에 부응하여 복지서비스도 가변적으로 적용될 수 있어야 하며 두 가지 이상의 유형이 복수로 적용되는 것도 고려해보아야 한다.

6. 단지별 복지요구와 적용 유형 비교

설문조사를 통해 분류된 거주자의 복지요구와 입지특성 및 거주자 인구특성을 통해 제안된 복지서비스 유형을 비교한 결과는 표 8과 같다.

표 8. 주민의 복지요구와 단지별 복지서비스 유형 비교

주민요구	단지명	지역	단지 규모	자립형	반자립형	보육형	청소년형	사회통합형	자활형	1인가구형
돌봄	서울등촌9	서울시	대규모	●			●			●
	서울중계3	서울시	대규모	●					●	●
	서울우면	서울시	중규모					●	●	●
	대구산격	대구시	대규모	●			●			●
	분당청솔6	대도시	대규모	●			●		●	●
	원주명륜2	중도시	대규모		●				●	●
	청주산남2-2	중도시	중규모		●				●	●
	진주가좌1	중도시	중규모					●		
	봉영도남	소도시	소규모		●				●	
	삼척원당	소도시	소규모		●	●				
	서울가양	서울시	대규모	●		●	●		●	
	서울등촌1	서울시	대규모	●		●	●			●
보육 청소년	서울변동3	서울시	대규모	●		●	●			●
	서울등촌7	서울시	대규모			●	●		●	
	서울변동5	서울시	대규모	●		●	●			●
	서울대방1	서울시	중규모					●	●	●
	부산모라3	대도시	대규모	●			●			●
	대구월성2	대도시	대규모	●			●		●	●
	인천산신	대도시	대규모		●		●		●	●
	대구월성3	대도시	대규모	●		●	●		●	●
	부산금곡2	대도시	대규모		●		●		●	
	분당한솔7	대도시	대규모		●		●		●	●
	광주평촌	대도시	대규모	●			●			●
	분당목련1	대도시	대규모	●		●	●		●	●
	부천춘의	대도시	중규모				●	●		●
	부산동삼	대도시	중규모						●	●
	중동한라1	대도시	중규모		●					●
	일산문촌7	대도시	중규모		●				●	●
	부흥관악	대도시	소규모			●	●		●	●
	익산부송1	중도시	대규모		●	●	●			
	산본주공1	중도시	대규모					●	●	●
	안동옥동	중도시	대규모		●	●			●	●
	청주용암2	중도시	대규모		●				●	●
	마산중리1	중도시	중규모					●		●
	포항창포1	중도시	중규모		●		●			●
	경주용강1	중도시	중규모			●	●			●
	김해구산	중도시	중규모			●				
	서산석림3	중도시	소규모		●	●				
	공주옥룡1	소도시	중규모		●	●				
	김제검산	소도시	중규모		●					
	진해자은	소도시	소규모		●	●			●	
	영천야사4	소도시	소규모		●	●			●	
	사천벌리1	소도시	소규모		●					
	나주용산	소도시	소규모		●	●				

표 8. 주민의 복지요구와 단지별 복지서비스 유형 비교(계속)

주민요구	단지명	지역	단지 규모	자립형	반자립형	보육형	청소년형	사회 통합형	자활형	1인가구형
사회통합	서울중계9	서울시	대규모	●			●		●	●
	서울월계1	서울시	대규모	●			●		●	
	서울반동2	서울시	대규모	●			●			●
	부산모라1	대도시	대규모	●		●	●			●
	대전관암4	대도시	대규모		●		●			●
	부산금곡4	대도시	대규모		●		●		●	
	부산반송	대도시	대규모		●		●	●		●
	광주오치1	대도시	대규모		●	●	●			●
	부산덕천2	대도시	대규모	●			●	●	●	
	대전둔산1	대도시	대규모	●			●	●		●
	대전범동3	대도시	대규모	●		●	●	●		
	인천만수7	대도시	대규모	●			●	●		●
	울산달동3	대도시	대규모				●	●	●	●
	대구성서1	대도시	대규모		●		●		●	●
	광주우산3	대도시	대규모		●		●	●		●
	일산원동4	대도시	대규모		●		●			
	광주두암4	대도시	대규모		●		●	●		
	울산화정	대도시	중규모			●		●		●
	대구황금3	대도시	중규모		●				●	●
	중동덕유1	대도시	중규모		●					●
	대전중촌2	대도시	중규모			●		●		●
	대구안심1	대도시	중규모		●			●		●
	대구성서3	대도시	중규모		●		●	●	●	●
	대전관암3	대도시	중규모			●		●		
	대전산내	대도시	중규모			●				●
	일산문촌9	대도시	소규모		●					
	광명하안13	중도시	대규모	●		●	●			●
	군산나온4	중도시	대규모		●		●	●	●	
	충주연수2	중도시	대규모		●		●	●		●
	여수문수1	중도시	대규모		●		●	●		●
	전주평화4	중도시	대규모				●		●	●
	청주산남2-1	중도시	대규모		●			●	●	●
	목포상동3	중도시	대규모		●		●	●		
	천안쌍용1	중도시	중규모					●		
	순천조례5	중도시	중규모					●	●	
	산본가야2	중도시	중규모					●	●	●
	제주아라	중도시	중규모			●		●	●	●
	춘천석사3	중도시	중규모		●					●
	익산동산	중도시	중규모		●	●		●		
	춘천효지8	중도시	중규모		●					
	안산군자13	중도시	중규모		●	●		●		
	여수미평1	중도시	중규모		●	●		●		
	포항학산	중도시	소규모		●					●
	평택합정3	중도시	소규모			●		●		●
	목포상동	중도시	소규모		●	●		●		
	전주평거2	중도시	소규모					●		
	아산읍내1	소도시	대규모		●	●		●		
	제천하소4	소도시	대규모		●			●		
	보령명천2	소도시	중규모		●	●				
	속초청초1	소도시	소규모					●	●	
	상주냉림3	소도시	소규모		●					
	서귀포동흥3	소도시	소규모			●		●		
	문경모전2	소도시	소규모		●					
	김천부곡2	소도시	소규모		●					
	동해천곡5	소도시	소규모		●	●			●	
	여천무선1	소도시	소규모		●	●			●	
자활	서울수서	서울시	대규모	●			●			●
	서울중계1	서울시	중규모	●		●				
	부산동산2	대도시	대규모	●			●		●	●
	인천연수1	대도시	대규모	●			●		●	●
	광주각화	대도시	대규모		●	●	●		●	●
	대전둔산3	대도시	대규모				●			●
	수원우만3	대도시	대규모	●		●				●
	인천갈산2	대도시	대규모				●			●
	전주평화1	중도시	대규모		●				●	●
	산본매화1	중도시	대규모	●			●			●
	강릉임암3	중도시	중규모		●				●	●
	영주가흥1	소도시	중규모		●	●				
	경산백천	소도시	소규모		●	●				
	괴산중평3	소도시	소규모		●	●				

표 8. 주민의 복지요구와 단지별 복지서비스 유형 비교(계속)

주민요구	단지명	지역	단지 규모	자립형	반자립형	보육형	청소년형	사회 통합형	자활형	1인가구형
기타	서울등촌4	서울시	대규모	●			●			●
	광주하남	대도시	대규모		●	●	●			●
	광주두암2	대도시	대규모		●		●			●
	대구본동	대도시	대규모		●		●			●
	부산금곡1	대도시	대규모		●	●	●			
	대구안심3	대도시	중규모		●		●			
	의정부장암	중도시	대규모		●					●
	구미황산3	중도시	중규모		●	●				●
	천안성정4	중도시	중규모					●		●
	정읍수성1	소도시	중규모		●	●				
	남원노암	소도시	소규모		●	●				
	밀양가곡	소도시	소규모		●					

분석 결과, 서울우면, 진주가좌1의 경우는 주민들이 노인/장애인 돌봄 서비스를 요구하였으나 노인 및 장애인의 비율이 적어서 자립형과 반자립형의 적용이 여의치 않았다. 서울대방1, 부천춘의, 부산동삼, 산본주몽1, 마산중리1, 김제검산, 사천벌리1은 영유아비율과 청소년비율이 평균이하로 나타나 보육형과 청소년형의 적용이 어려운 것으로 파악되었다.

이들 단지들은 거주자 전수조사 등을 통한 단지의 요구를 정확히 파악하고 인근 복지시설의 현황을 파악할 필요가 있다.

한편, 사회통합을 요구한 서울중계9 외 25개 단지는 특정 인구비율이 높게 나타났다. 따라서 단지의 거주자들이 새로운 입주자를 받아들여 입주자 다양화(Social Mix)를 원하고 있는지를 파악할 필요가 있다.

그리고 자활을 요구한 서울수서 외 9개 단지는 복지요구에 비해 실제 취업 및 단지 내 사업 참여의지가 낮게 나타났다. 따라서 자활을 위한 서비스 지원방법에 대해 심도 있는 조사가 진행되어야 할 것이다.

요구도를 정확하게 파악할 수 없었던 기타의 단지들은 서울등촌4와 천안성정4를 제외하고 대부분 반자립형으로 나타나 이들 단지의 요구조사가 어려웠던 이유를 거주자들의 건강상태에서 찾을 수 있었다.

7. 결론

기존에 공급된 영구임대주택단지는 공급이후 20년이 흐르면서 시설도 노후화되고 공급당시의 계획기준과 현재 기준의 차이로 인하여 신규 공급된 단지와의 성능의 차이가 발생하고 있다. 또한 새로 공급된 단지 거주자와의 형평성 문제가 야기되고 있으며 기존 거주자를 위한 복지서비스도 부족하여 복지사의 사각지대에 놓여 있다. 따라서 본 연구는 이러한 거주자의 복지현실을 타계하고자 단지의 입지특성과 거주자 계층의 인구특성을 고려하여 단지별 복지서비스 유형을 적용하고 이를 거주자의 요구와 비교하였다.

복지서비스 유형의 설정을 위하여 LH가 관리하고 있는 126개 단지의 거주자 대표와 관리자의 의견을 입지특성에 따라 구분하여 복지서비스 요구를 분석하였다. 그리고 요구 분

석에 따라서 126개 단지를 돌봄, 보육·청소년, 자활, 사회통합 이렇게 4가지로 분류하였다.

그 다음 유형적용을 위하여 입주자의 자활의지와 개별단지의 인구특성 및 입지특성을 바탕으로 7가지 복지서비스 유형인 노인·장애인 자립형, 노인·장애인 반자립형, 1인가구형, 보육형, 청소년형, 사회통합형, 자활형의 적용 기준을 마련하고 단지별로 적용하였다. 그 결과 다음과 같은 특징을 도출할 수 있었다.

첫째, 거주자의 계층에 따라 그 요구는 다를 수 있으며 특정계층의 집단화가 되지 않도록 하기 위해서는 입주자 다양화(Social Mix)가 가능할 수 있도록 복수의 유형을 함께 적용하여 서비스의 다양화를 시도해야 한다.

둘째, 거주자의 계층과 입지 특성에 따라서 단지별로 특성화된 복지서비스를 제공할 수 있으며 이들은 거주자 계층의 변화에 따라 서비스의 가변성을 수용할 수 있어야 한다. 특히 서울시와 대도시의 대규모 단지일수록 청소년의 비율이 높게 나타났으며 소도시의 소규모 단지일수록 청소년의 비율이 낮아 청소년형 적용이 어려운 것으로 나타났다.

셋째, 1인가구가 늘어나고 있는 시대의 흐름을 감안하고 직장인, 대학생 등 1인가구 계층의 특성을 고려하여 복지서비스를 적절히 혼합하여 제공해야 한다. 1인가구는 계층의 특성 상 서울시 및 대도시의 도심과 역세권에 적용하는 것이 바람직하다. 향후 단지의 입주자 다양화 정책에 따라 거주자의 의견을 고려하여 적용여부를 결정해야 한다.

마지막으로, 소도시 지역의 소규모 단지일수록 반자립형의 적용이 가능하였다. 이는 소도시의 소규모 단지에 반자립 돌봄과 관련한 서비스가 부족한 것으로 파악되며 향후 복지서비스 유형 적용 시에는 이들 서비스의 강화가 필요할 것이다.

개별 단지의 복지서비스 강화를 위해서는 보다 폭넓고 정교한 복지서비스 요구조사가 진행되어야 하며 지역적 여건(시설 및 서비스 공급 현황, 지자체 요구 등), 기존 단지 내 시설 및 복지서비스 특성의 면밀한 분석이 행해져야 한다. 그러나 본 연구는 이들에 대한 분석이 이루어지지 못한 것이 한계라고 지적할 수 있다.

향후, 복지서비스의 유형 적용 시에는 지역적 여건, 단지 내 복지여건의 분석을 통해 제안된 유형을 추가적으로 검토하고, 복지서비스의 가변성을 수용할 수 있는 단지별 맞춤형 계획이 진행되어야 할 것이다. 그러나 본 연구가 단지별 복지정책의 결정을 위한 기초자료로서 활용이 가능할 것으로 기대된다.

참고문헌

1. 건설교통부(2006), 「고령자 주거지원 중장기 계획 수립 연구」.
2. 국토해양부(2008), 「임대주택 업무편람 매뉴얼」.
3. 국토해양부(2010), 「2010년도 보금자리주택 업무편람」.
4. 김상돈, 이주형(2010), “공공임대주택단지 특성에 관한 연구”,

- 서울도시연구, 9(4): 219~231.
5. 대한주택공사(2002), 「주거복지백서-주택정책의 계층성 평가를 중심으로」.
6. 서수정, 김주진, 정경일, 설정임(2004), 「국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구」, 대한주택공사.
7. 보건가족복지부(2010), 「2010년도 사회복지관 운영관련 업무처리요령안내」.
8. 윤영호, 박지영, 강현규, 이수진, 박인숙, 조용경(2008), “주거복지 확대를 위한 영구임대주택의 개선방향”, 「도시정보」, 제320호.
9. 이현정(2006), 「주거복지서비스의 수요특성 조사」, 한국여론사회연구소, 주택도시연구원.
10. 이창무, 최소의, 박한, 박환용(2009), 도심형(역세권) 공공임대주택의 수요특성 사례분석, 「서울도시연구」, 10(4): 191~207.
11. 장한두(2006), 「거주자 특성을 고려한 공동주택의 주거환경평가 연구」, 아주대학교 박사학위 논문.
12. 조영태, 윤영호, 조용경, 이부현(2011), “노후 영구임대주택 특성을 고려한 단지유형별 자산관리 방안”, 「대한건축학회논문집(계획계)」, 2011.
13. 주택관리공단, 한국도시연구소(2008), 「공공임대주택 단지 내 주거복지 서비스의 사회적 가치 평가 연구」, 주택관리공단.
14. 지은영, 은난순, 홍형욱(2008), “주거복지지표 개발에 관한 연구 II -수요자 측면의 주거복지체감지표와 지수를 중심으로-”, 「한국주거학회」.
15. 천현숙(2011), 「주거안전망 구축방안 연구 - 장기공공거주자 삶의 질 향상을 위한 정책방향 -」, 주거복지포럼 2011.
16. 최막중, 임영진(2001), 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증 분석, 「국토계획」, 36(6).
17. 최열, 김종성(2003), “순서형 프로빗을 이용한 주택규모 선택에 관한 연구”, 「대한국토·토지계획학회 정기학술대회」.
18. 한국도시연구소(2008), 「국민임대주택 단지 내 공생형 복리시설 설치방안」, 국토해양부.
19. 한국주택학회(2009), 「장기공공임대주택 거주자 삶의 질 향상 지원방안 연구」, 한국토지주택공사.
20. 홍형욱, 채혜원, 최은희(2008), “주거복지지표 개발에 관한 연구 I -객관적 측면의 주거복지 지표를 중심으로-”, 「한국주거학회」.
21. 한국토지주택공사(2010), 「노후 공공임대주택 자산관리 모형구축 연구-영구임대주택을 중심으로」, 토지주택연구원 보고서.
22. 한국토지주택공사(2011), 「보금자리주택지구 커뮤니티시설 계획기준 및 운영방안 연구」, 토지주택연구원 보고서.
23. 한국토지주택공사(2011), 「영구임대주택단지 여유부지활용을 통한 주거복지서비스강화 및 임대주택건설방안」, 토지주택연구원 보고서.
24. Lee, J. E. and Y. H. Yoon (2011), “Influences of the residential environment on the apartment remodeling: involving the expansion of households and dwelling area”, *LHI Journal*, 2(3):259~268.
25. Roh, S. Y., Y. H. Yoon, Y. T. Cho, J. E. Lee and Y. K. Cho (2012), “A study on the type of welfare service for strengthening tenant's housing welfare”, *LHI Journal*, 3(1): 1~14.
26. Yoon, E. J. and Yoon, Y. H. (2011), “A study on the introduction of urban agriculture to permanently rental apartment complexes”, *LHI Journal*, 2(2): 93~99.