

주거지정비사업의 재정착 여건 분석

-광주시 주거환경개선사업을 중심으로-※

A Study On The Resettlement Process Of Residential Environment Improving Program In Gwang-Ju

이영석*

Lee, Yeong-Seok

Abstract

A disposal scheme involves not only the process of resettlement process, before and on the way of the residential environment improving program, but also the change of psychological opinion concerning to the private interest for the relocation during the projects.

Major findings of the study can be summed up as follows : first, as to the resettlement burden of prior residents was imposed to low-income households, while the lowest burden was imposed to middle-income households : second, the residents were rather satisfied with the project in the early stage of the process, but later they do not want to relocate to the place where they left in the process of resettlement program.

키워드 : 재정착, 주거환경정비사업, 주민만족도, 주민의식

Keywords:Resettlement Process, Residential Environment Improving Program, Resident's Reconition

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

도시 및 주거환경정비법에 의해 체계화된 주거지 정비정책은 기존 거주민들의 커뮤니티의 보전과 공동체의 유지를 위해 중대한 발전을 이룩하고 있다. 기존 거주민들의 생존권을 보호하기 위한 차원에서 정책적인 지원 등의 조치가 수반되고 있음에도 우리의 노후주거지 주민의 재정착을 위한 가시적인 효과가 나타나지 못하고 있다. 그 동안 개발과정에서 나타나는 사회적 부적응의 결과만이 커다랗게 부각되고는 있으나 한번 떠나면 돌아오기 힘든 주거지 정비의 문제점은 사업추진과정의 특성과 주민의 부담의 정도를 파악해야 할 단계가 되었다고 본다. 이에 본 연구에서는 동일 사업지역을 대상으로 주거환경정비사업 시작전의 조사단계에서의 주민들의 반응과 이주가 진행되고 있는 시점에서의 주민들의 특성과 재정착 의지를 비교해봄으로써 사업추진과정의 재정착에 영향을 줄 수 있는 여건의 변화에 초점을 맞추어 공동체의 회복을 위한 방안 마련을 연구의 목표로 한다.

1.2 연구의 내용 및 방법

본 연구에서는 주거지 정비사업의 재정착률에 영향을 주는 다양한 요인들 중에는 경제적 요인, 심리적 요인, 사업주체에 의한 지원 방안 등 여러 가지가 있을 수 있다. 기존의 재정착률에 대한 연구는 사업시작 전의 주민에 대한 실태나 주민들의 이주지역에 대한 추적조사 등에는 어려움이 있으므로 사업 완료 후 입주자들을 대상으로 전거주지 등을 조사하는 과정에서 기존 거주민들의 상태를 파악하는 정도였다.

따라서 본 연구에서는 그 중간단계에서의 재정착 의지에 대한 재확인이란 관점에서 출발하였다. . 여기서는 재정착률에 영향을 줄 수 있는 사업시작 이전의 근거로서 어느 사업지구에서나 주거환경개선사업 개선계획 수립시에 조사된 대상지구 주민의 재정착에 대한 의지와 4년후 주민들이 이주 중인 사례 지구에서 주민들의 주거지 정비사업에 대한 만족도와 지원, 주민참여 및 재정착 의지의 확인 등의 측면에서 조사된 내용을 시계열적인 비교의 대상으로 하였다.

여기에 주거지 정비사업과 관련한 주민들의 만족도와 반응 등을 분석하였으며, 보완적인 사항들은 재정착 의지와 관련된 항목들과의 교차분석을 통하여 재정착을 위한 방안을 제시하고자 한다.

2. 노후주거지 정비사업에서의 주민의식 변화

2.1 조사대상 및 조사의 방법

본 연구의 조사대상은 광주광역시 남구 방림지구로서 지구지정 후 현재 거주민들이 이주를 하고 있는 지역을 대상으로 하였다. 조사방법은 문헌 및 기존연구 등을 토대로 작성한 설문조사와 면접을 통하여 이루어졌다. 본 조사는 2005년 9월18일~5월 27일 기간에 걸쳐 실시였으며, 입주자와의 인터뷰 및 조사 형식으로 진행되었다. 그 결과 총 133부의 유효자료를 확보하였으며, SPSS 통계프로그램을 이용하여 빈도, 백분율, 카이스퀘어(χ^2) 검정을 실시하였다.

2.2 분석결과

1) 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성은 <표3>에서와 같이, 남자가 70%, 여자가 30%로 나타났으며, 연령은 30대 이하가 6.9%, 40~50대 44.3% 60~70대 이상이 48.8%로 나타났다. 학력은 대학 졸업 이상이 12.6%, 고졸 이하가 87.4%로 나타남을 알 수 있다. 경제적 측면에서 월평균 가구소득을 보면 100만원 이하가 52.8%, 100만원이상 200만원 이하가 29.2%로서 낮은 소득계층을 보이고 있다. 또한 월평균 지출은 150만원 이하가 전체의 90.6%를 차지하는 전형적인 저소득층의 특성을 보이고 있다.

표 1. 조사대상자의 일반적 특성

| 구분 | 항목 | 빈도(%) |
|------|----------|-----------|
| 성별 | 남 | 91(70.0) |
| | 여 | 39(30.0) |
| 결혼유무 | 미혼 | 5(3.9) |
| | 기혼 | 109(85.2) |
| 연령 | 30대이하 | 9(6.9) |
| | 40~50대 | 58(44.3) |
| | 60~70대이상 | 64(48.8) |
| 학력 | 무 | 24(18.9) |
| | 초졸 | 45(35.4) |
| | 중졸 | 19(15.0) |
| | 고졸 | 23(18.1) |
| | 대졸 이상 | 16(12.6) |
| 직업형태 | 정규직 | 42(42.9) |
| | 임시직 | 4(4.1) |
| | 일용직 | 13(13.3) |
| | 자영업 | 27(27.5) |
| | 자활 공공근로 | 12(12.2) |
| 가족구성 | 단독 | 20(15.4) |
| | 1세대 | 25(19.2) |
| | 2세대 | 74(56.9) |
| | 3세대 | 11(8.5) |

| | | |
|----|-----------|----------|
| 소득 | 50만원 이하 | 42(33.1) |
| | 50~100만원 | 25(19.7) |
| | 100~150만원 | 22(17.3) |
| | 150~200만원 | 15(11.8) |
| | 200~250만원 | 11(8.7) |
| | 250~300만원 | 7(5.5) |
| 지출 | 300만원이상 | 5(3.9) |
| | 50만원 이하 | 76(58.8) |
| | 50~100만원 | 30(23.3) |
| | 100~150만원 | 11(8.5) |
| | 150~200만원 | 4(3.1) |
| | 200~250만원 | 4(3.1) |
| | 250~300만원 | 2(1.6) |
| | 300만원이상 | 2(1.6) |

2.3 재정착과 관련한 주민의식 변화

1). 거주기간

재정착과 관련한 개발환경의 방향과 주민의 만족도는 주민들을 기존의 거주지로 불러들이는데 중요한 역할을 할 수 있다. 주민의식의 변화는 정비사업의 질적 양적인 측면의 개선을 유도할 수 있기 때문이다. 이러한 측면에서 아래그림은 개선계획 수립시점과 4년후 본 연구를 위한 조사시점의 결과를 비교함으로써 주민들이 타지구로 이주하려는 의향을 어느 정도를 간접적으로 파악할 수 있다.

본 그래프의 개선계획시점(2002년 8월)을 기준으로 할 경우, 4년이하는 입주권이 부여되지 않으며, 그 대상자가 4년전에는 25%였는데, 현재는 4.5%를 구성하고 있다. 11년이상은 개선계획시점으로는 7년 이상이 되며 40.8%이었으나, 4년후 본 조사에서는 66.8%를 구성하고 있어 원래부터 장기거주자들은 지역을 떠나지 않고 재정착할 가능성이 높을 것임을 암시하고 있다.

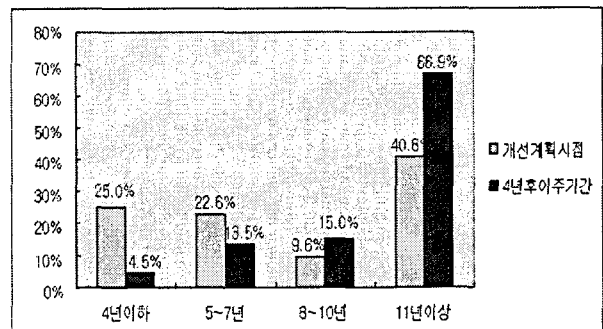


그림 1. 거주기간

1) 이주보상비는 이사비, 이주정착금 및 주거이전비로 구성되는데 보상기준은 구역지정 입안 공고일 3개월 이전부터 거주하여야 한다. (2001.11.29일 기준)

2). 주거환경개선사업의 필요성

사업전에는 주거환경개선사업의 필요성을 중시하였으나(86.4%), 4년후 이주시점에는 필요하다는 의견이 34.1% 감소하고, 사업에 대한 부정적 견해가 18.6% 증가하였으며, 무관심과 같은 사업에 대한 부정적 견해가 26.5%를 차지함으로써 사업이 진행될수록 재정착을 위한 여건의 마련이 어려워지고 있다.

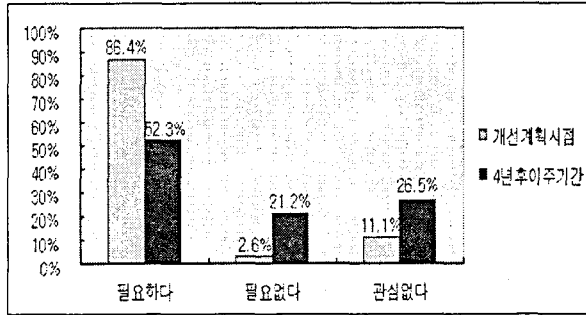


그림 2. 주거환경개선사업의 필요성

3). 공동주택에의 재입주 의지

4년전에는 반드시 재입주(43.0%) 및 입주시기를 고려중임(44.4%)이 현재보다 각각 19% 및 38% 더 높았으나, 이주 중인 현재에는 재입주하지 않음(66.8%)이 전보다 훨씬 높아져 정비사업으로 인한 주민들의 재정착 의지가 대폭 감소되었음을 알 수 있다.

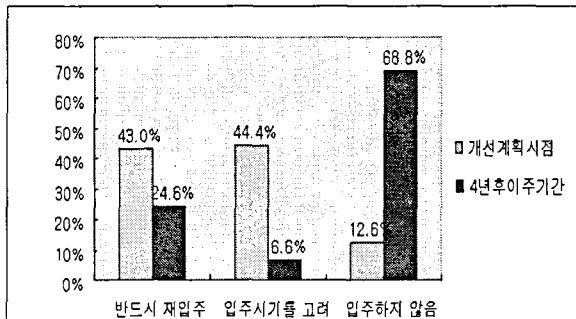


그림 3. 공동주택 재입주여부

4). 희망평형

사업시작 전에는 23~27평형(40.7%)을 원하는 주민들이 제일 많았는데, 4년후 이주기간에는 28~33평형(32.3%) 및 34평이상(22.6%) 등 중대형에 대한 요구가 현저히 증가되었음을 알 수 있다. 이에 대해서는 임대주택이라도 중·대형 등의 공급을 위한 정책도 필요함을 시사하고 있다.

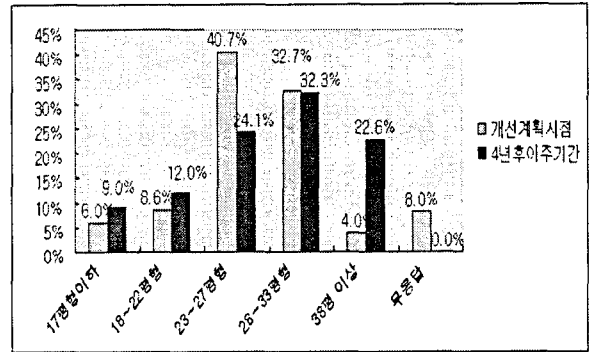


그림 4. 공동주택 건설시 희망평형

3. 사업지역의 재정착 여건분석

3.1 재정착 가능성 분석

1) 거주기간별 가능성

거주기간에 따른 재입주가능성은 20년이상(33.3%) 거주한 경우가 훨씬 높은 반면, 타지역으로의 이주가능성은 구역지정입안 공고일 이전인 5년이상 9년이하가 95.5%로 대다수가 타지역으로의 이주를 계획하고 있는데, 투기를 목적으로 한 단기기간의 거주 성격이 강하다.

표 2. 거주기간별 재입주 가능성

| | | 재정착률 (%) | 타지역이주 (%) | 전체 (%) |
|--------------------|--------|---|-----------|----------|
| 기간 | 4년이하 | 2(33.3) | 4(66.7) | 6(100) |
| | 5-9년 | 1(4.5) | 21(95.5) | 22(100) |
| | 10-19년 | 7(16.7) | 35(83.3) | 42(100) |
| | 20년이상 | 21(33.3) | 42(66.7) | 63(100) |
| 전체 | | 31(23.3) | 102(76.7) | 133(100) |
| 카이제곱검정(χ^2) | | .026* | | |
| | | $p < .05$ * $p < .01$ ** $p < .001$ *** | | |

2) 소유구분별 가능성

주택의 소유유무별 특성에 따른 재입주 여부의 차이를 확인하기 위하여 교차분석을 실시하였다. 그 결과 소유자의 재입주 가능성(35.4%)이 훨씬 더 높은 반면, 세입자들은 95%가 타지역으로의 이주를 고려하고 있다

표 3. 소유구분별 재입주 가능성

| | | 재입주 (%) | 타지역 (%) | 전체 (%) |
|--------------------|-----|---|----------|----------|
| 소유 형태 | 자가 | 28(35.4) | 51(64.6) | 79(100) |
| | 세입자 | 2(4.8) | 40(95.2) | 42(100) |
| 전체 | | 30(24.8) | 91(75.2) | 121(100) |
| 카이제곱검정(χ^2) | | .000*** | | |
| | | $p < .05$ * $p < .01$ ** $p < .001$ *** | | |

3) 희망평형별 가능성

희망평형별 재입주 가능성은 평형이 클수록 재정착을 원하는 비율이 높았다. 즉, 34평이상(37%), 28평이상 33평이하(31.6%)로서 재입주를 원하는 반면, 18평이상 22평이하와 17평이하는 각각 93.8%와 100% 타지역 이주를 원하고 있다. 즉, 저소득층을 위한 보다 적극적인 금융 및 생계의 지원이 필요함을 알 수 있다.

표 4. 희망평형별 재입주 가능성

| | | 재입주 (%) | 타지역 (%) | 전체 (%) |
|---|--------|----------|----------|----------|
| 희망 평형 | 17평이하 | 0(0.0) | 11(100) | 11(100) |
| | 18-22평 | 1(6.3) | 15(93.8) | 16(100) |
| | 23-27평 | 7(24.1) | 22(75.9) | 29(100) |
| | 28-33평 | 12(31.6) | 26(68.4) | 38(100) |
| | 34평이상 | 10(37.0) | 17(63.0) | 27(100) |
| 전 체 | | 30(24.8) | 91(75.2) | 121(100) |
| 카이제곱검정(χ^2) | | 0.46* | | |
| $p < .05$ * $p < .01$ ** $p < .001$ *** | | | | |

4. 결 론

주거환경정비사업을 시작하기 전과 현재 주민들이 이주하는 시점에서 사업지역의 사업에 대한 만족도와 재정착을 위한 여건의 변화를 살펴보았다. 그 결과에 따른 정책적 제안은 다음과 같이 요약될 수 있다.

- 1) 장기거주자들에 대한 지원의 방안을 강구하여야 한다.
- 2) 사업이 진행되어감에 따라 주거환경개선사업의 필요성에 부정적인 견해를 갖게되므로 사업방식의 다양화를 모색하여야 한다.
- 3) 사업시작 전보다 이주 등 사업이 진행됨으로써 거주민들의 재입주의지가 대폭감소가 되므로 보상 및 이주 대책을 보다 강화하여야 한다.
- 4) 사업시작 직전의 투기목적의 거주자들에 의해 정착률 감소에 현저한 영향을 준다.
- 5) 임대주택 등에도 중형이상의 큰 규모의 주택공급을 확대하여야 한다.

참고문헌

1. 최무현(2004), 경주시 노후아파트의 주거환경개선 방안 연구, 한국주거학회논문집, 제15권제3호,
2. 이영성(1995), 불량주거지의 개선에 있어서 주택 개량 재개발 사업과 주거환경개선 사업의 비교 연구, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문
3. 이영석(1998), 주거환경개선사업의 평가에 관한 연구, 한국주택학회지 제6권 제2호,
4. 방림1동 1지구 주거환경개선사업 개선계획(2002. 8), 광주광역시 남구
5. Martin Meyerson et al(1962), Housing, People, And Cities, New York : McGraw-Hill Book Company, p.182
6. Marshall B.Clinard(1966), Slums and Community Development : Experiments In Self- Help, New York Free Pressm, p23