

자치 역량 수준별 임차인 주민조직 참여에 관한 주관성 유형 연구

김규빈¹ · 김문현² · 권태환² · 김주형* · 김재준²

¹한양대학교 첨단건축도시환경공학과 · ²한양대학교 건축공학과

Types of Tenants Participation in Public Housing Maintenance Analysed by Q Method

Kim, Kyu-Bin¹, Kim, Moon-Hyun², Kwon, Tae-Whan², Kim, Ju-Hyung*, Kim, Jae-Jun²

¹Department of Frontier Architectural and Urban Environmental Engineering, Hanyang University

²Department of Architectural Engineering, Hanyang University

Abstract : The public housing needs maintenance administration for improvement and retainment of residential condition by means of tenants participation. However, most researchers have considered tenants as passive participants in this context. The previous studies did not comprehend perspective of tenants participation and just measured the management preference and the level of satisfaction on maintenance. This study investigates the attitudes and perceptions of tenants on participation in public housing maintenance by introduced Q method that provides a systematic and rigorous quantitative means for examining human subjectivity. The subjectivity is classified as types according to cost and benefit factors by principal components analysis and varimax rotation of the extracted factors. As a result, this study present 5 types of tenants participation and expect to discuss desirable roles of tenant and organization in public housing maintenance.

Keywords : Public housing, Tenant participation, Q method, Varimax

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

공공임대주택은 복지실현의 차원에서 렌트푸어(rent-poor)에게 주거안정을 위해 저렴한 임대료로 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등을 공급하는 정책의 결과물이며, 2012년 7만 3천호, 2013년 7만 5천호 등 꾸준히 보급되고 있다. 영구임대주택 및 국민임대주택은 55%~83%, 행복주택은 60~70%정도로 주변시세보다 낮게 책정하여 보다 저렴한 가격에 임대 가능하다(국토교통부 2014). 그 중에서 행복주택의 입주대상은 대학생, 사회초년생, 신혼부부, 노인, 취약계층, 산단 근로자 인데, 공급비율은 젊은계층(대학생, 사회초년생, 신혼부부) 80%, 취약계층 10%, 노인계층 10%로 다른 공공임대주택에 비해 젊은계층이 높은 비율을 차지하고 있다(국토교통부 2015). 그러나 젊은계층의 비율이 높음에도

불구하고 주민조직에 참여하는 비율이 저조하다는 여론조사에 따라 향후 관리문제가 대두될 것으로 전망한다(서울시의회 2014). 사실상 공공임대주택은 재정문제 및 단기입주 등의 이유로 전반적으로 분양주택에 비해 임차인의 관리참여 및 자율관리의 노력이 부족하고, 유지관리가 비효율적으로 이루어지고 있어 노후화가 빠르게 진행되고 있다.

효율적인 유지관리를 위해 임차인대표회의뿐만 아니라 관리사무소장, 통·반장, 노인·부녀회장 등이 함께 단지의 문제를 해결하고, 보다 쾌적한 공간으로 가꾸기 위한 지원정책이 실시되고 있지만, 공급주체인 한국토지주택공사(LH)나 지방자치단체 등 공공기관이 자체적으로 관리하거나 자회사 또는 전문 관리회사에 위탁하여 관리주체가 일방적인 역할을 하고 있다. 따라서 효율적인 주택관리와 개개인의 주거환경 보호를 위해 임차인들의 참여가 필요하다는 의견(김남근 2001, 남원석 2006, 이재삼 외 2013)이 제기되고 있으나, 임차인들의 참여를 비판적으로 전망하고 있다. 이에 임차인들의 주민조직참여에 대한 의식과 태도를 조사해 대응방안을 수립할 필요가 제기된다.

사회적으로 위탁관리보다 주민자치의 선호가 높아지고 있고, 주민의 참여에 대한 관심과 필요성이 증가하고 있으나 정작 참여자 입장에서 수행된 연구는 미흡한 실정이다. 기존의

* Corresponding author: Kim, Juhyung, Department of Architectural Engineering, Hanyang University, Seongdong-Gu, Seoul 133-791, Korea
E-mail: kr97jkhk@hanyang.ac.kr
Received April 13, 2015; revised August 19, 2015
accepted September 10, 2015

연구들은 설문조사를 통한 관리의 선호도 및 만족도를 측정하거나 성공적 입차운동의 사례를 검토(김동재 2010, 서종균 2003, 홍동환 2004, 백형배 외 2011, 정준금 2014)하는데 중점을 둔 경우가 많았다.

본 연구는 입차인의 입장에서 관리조직 참여의 원인으로 유용한 방법인 편익과 비용관점에서 어떠한 요인에 의해 입차인이 관리조직에 참여하는지에 대한 주관성 연구를 하고자 한다. 참여의 증진은 그 집단에 대한 진정한 이해에서부터 시작될 수 있으므로 유사한 생각을 가진 집단을 분류하고 특징을 파악하게 되면, 다양한 이해당사자들의 서로에 대한 이해와 공감대를 확보할 수 있을 것이기 때문이다. 뉴거버넌스(new-governance)체계가 자리잡아가고 있는 현실점에서 작은 규모인 단지 내에서도 관리자와 주민들이 서로 맞물려 상호작용하여 소통이 증진되고 역량이 강화된다면 공공입대주택 관리가 효율적으로 이루어질 것이라 기대한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 공공입대주택인 행복주택에 거주 가능한 젊은계층을 대상으로 자아구조(schema)속에 있는 주민조직참여의 요인을 파악하기 위해 주관적 의견이나 인식의 구조를 확인하는데 사용되는 Q방법론을 사용한다. 입차인들의 주민참여방안에 대한 참여자들의 유형분류 및 특성을 조사하는 것이 주목적이다.

기존연구에서 주민참여자들의 참여 정도를 나타내는 자치역량 수준과 비용·편익을 분석한 요소들을 조합하여 Q-statement(Q진술문)를 작성한다. P-Sample(연구대상자)로부터 Q-sort(Q분류)의 자료를 얻고, P-Sample 간의 상관관계를 분석하며 이를 토대로 유사한 견해를 가진 집단으로의 요인을 추출한다.

요인을 추출하는 방법으로는 몇 개의 요인을 회전시킬 것인지를 결정하는 중요한 근거인 고유값(Eigen value)이 함께 산출되는 주요인분석(principle component factor analysis) 방식 중 하나의 요인에 높이 적재되는 변수의 수를 줄여 요인 해석에 중점을 두는 직각회전방식인 Varimax방식을 사용한다. 추출된 요인을 중심으로 주관성을 분류하고, 각 요인의 특성을 해석하여 시사점을 도출하고자 한다.

2. 주민조직참여에 관한 이론고찰

2.1 주민조직참여의 유형 및 필요성

주민참여는 그 지역 내의 주민이 요구, 교섭, 투표 등 다양한 방법을 통해 지역 내의 문제나 정책에 관여하는 일 또는 그 관여 행위를 말한다(진두생 2010).

주민조직참여의 유형은 관점에 따라 자치역량에 의한 유형, 자발성에 의한 유형, 정부·주민간의 영향력 관계에 의

한 유형, 제도화에 의한 유형, 정보화에 의한 유형 등으로 주민참여의 의미와 정도가 다양하듯이 유형도 구분이 다양하게 나타난다. 특히 자치역량은 사람, 조직 및 공동체가 자신들의 일에 대해 스스로 통제력을 갖는 것에 의미를 가지고 있는데, 민주주의 이론들은 공통적으로 자치역량의 시각에서 참여의 의미를 중요시하였다(조석주 외 2006).

자치역량에 의한 유형분류는 Pretty(1995)의 분류가 대표적이며 7가지 참여유형으로 분류된다(Table 1). 이는 참여자로서 시민들이 행사하는 자치역량의 수준을 낮은 수준으로부터 높은 수준에 이르도록 구분하는 권력구조 변화의 중요한 척도이다(주성수 2004).

Table 1. A typology of community participation in development programs and projects

Type	Typology	
Non-participation	1	Manipulative participation
	2	Passive participation
Degrees of Citizen Tokenism	3	Participation by consultation
	4	Participation for material incentives
	5	Functional participation
Degrees of Citizen Power	6	Interactive participation
	7	Self-mobilization

주민조직참여를 통해 주거단지 내에서 삶의 질을 확보할 수 있기 때문에, 참여에 대한 필요성이 높아지고 있다. 미국, 영국 등 서구 국가들은 공공입대주택의 문제점을 해결하기 위해 입차인 참여지원을 시행하고 있다(남원석 2006). 그러나 주민조직참여의 기존 공동주택과 행복주택의 차이점은 행복주택의 입차인들은 젊은 계층이기 때문에 참여기회나 경험이 부족하고 정보 취득에 익숙하지 않다는 것이다. 이러한 이유로 인해 주민조직참여에 대해 사회적·경제적 비용이 더 요구될 수도 있다. 사실 공공입대주택에서 입차인들의 조직구성관 리참여에 대해 관리자가 비용 및 각종 지원을 하게 되어 있거나 우리나라는 사실상 경제적 부담으로 해결하지 못하고 있는 것이 현실이다. 기금조성에 성공한다 할지라도 주민조직이나 집단 내 갈등이 존재하는 상황에서 결속력의 문제를 보이고 있으므로(서종균 2003, 이종원 외 2011), 각종 지원과 함께 참여와 결속력을 증진시킬 방안이 모색되어야 한다.

2.2 젊은계층의 주민조직참여 현황

서울시의회의 2014년도 여론조사에 따르면 공동주택에서 자치관리를 선호한다는 응답으로 20대(52.9%), 학생(53.3%), 월평균가구소득 201~500만원(50.1%) 순으로 높았고, 위탁관리를 선호하는 응답은 남성(38.2%), 30대(43.0%), 화이트칼라(40.1%), 월평균가구소득 501만원 이상(39.6%), 전령 21년 이상 거주층(38.9%)에서 상대적으로 높게 나타났다. 거주

하는 공동주택에 구성된 자치단체는 '부녀회' 61.5%, '노인회' 50.3%, '청년회' 5.0% 순으로 나타났으며, 주민들의 커뮤니티는 부녀회나 노인회에 치중되어 있음을 알 수 있다. 반상회의 참석여부 응답에서는 '참석하지 않는다.'는 응답이 대부분을 차지하였는데 세부적으로는 학생(90.7%), 20대(88.5%), 40대(85.6%), 건령 21년 이상 거주층(84.6%), 세입자(89.3%)가 특히 높았다.

제도적 측면에서 공공임대주택과 공동주택은 유사한 관리제도를 가지고 있다. 문제는 행복주택이 젊은계층 위주로 구성되어 있는데, 여론조사에 따르면 젊은계층은 주민조직참여에 저조한 참여율을 보이고 있기 때문에 기존 공동주택과는 다른 형태의 유형을 보일 것으로 판단된다. 더욱이 행복주택 거주자를 대상으로 한 국토교통부 통계자료(2014)를 따르면 행복주택에 도입되기를 원하는 시설로 주민소통시설보다는 상업 및 문화시설, 일자리창출시설 등에 관심이 치중되어 있는 것으로 보아 주민참여의 근간이 되는 공동체 의식이 기존 공동주택에 비해 낮을 것으로 판단된다.

2.3 주민조직참여의 비용·편익 측면

지역사회에서 주민참여의 중요성을 인식함에도 불구하고 참여의 중요성과 제도적 가능성만을 다루거나 '왜 모든 사람들이 참여하지 않는가?'에 초점을 맞춘 소수의 연구만이 진행되었다. 조직이 지속적으로 유지되기 위해서는 충분한 자원이 제공되어야 한다. 주민조직이 갖는 중요자원은 주민들의 참여다(곽현근 외 2006).

참여를 일으키는 데에는 사회학적 변수, 정치적 요소 등 여러 원인이 존재한다. 그 중에서 Olson(1965)의 합리적 선택에 기초한 정치경제이론은 '왜 사람들이 참여하는가?'를 설명하며 참여자들은 이익을 기대하여 자신의 시간과 에너지를 투자하고 조직에서의 사회적 교환이 일어난다는 주장이다. 주민조직의 참여는 구성원간의 상호작용과 갈등이 발생하기 때문에 개인수준을 벗어난 다양한 편익과 비용을 경험하게 되며, 이를 통하여 주민조직이 얼마나 구성원의 관계적 수준을 맺고 있는지를 간접적으로 알아 볼 수 있을 것이다.

비용·편익요소들은 단계적 참여를 이루게 하는 주요한 원인이 되기 때문에 참여단계에 알맞은 사회적·개인적 비용·편익 요소들을 분석함으로써 개개인의 의식구조를 분석한다면 서로에 대한 입장 차이를 이해하는데 도움을 줄 것이다. 따라서 다양한 주체들이 갖는 편익·비용의 가치를 유형화하는 분석이 필요하다.

3. Q방법론의 고찰 및 연구방향 수립

3.1 Q방법론의 이해

Q방법론은 특정 사물이나 사건에 대한 선입관, 인식, 판

단, 가치 관점 등 인간의 주관성을 측정하는 것이 목표이기 때문에 연구자의 관점에서가 아니라 연구대상자의 자아참조에 의한 주관성을 관찰하는 데에서 질적 연구방법론과 동일하다(김순은 2007). 나이, 성별, 지능 등의 배경변수만으로는 인간의 성격을 정확히 탐색할 수 없으므로 개인의 주관성은 체계적으로 연구할 수 없다는 것이 일반적인 믿음이었으나, 주관성은 일정한 구조와 형태를 띠고 있다는 점에서 1953년 스티븐슨에 의해 창안된 Q방법론으로 인간의 주관성을 탐색하는데 체계적인 양적방법으로 접근할 수 있게 되었다(황상민 2010). 전통적 방법론(R방법론)은 연구자가 사전에 변수에 대한 조작적 정의와 척도를 결정하지 않고 연구자가 작성한 집합을 통한 연구대상자의 자아구조에 따라 대상자가 자율적으로 특정한 주제나 자극에 대한 의견을 표시한다. 즉, 응답자 스스로 그들의 의견과 의미를 만들어어나가는 과정을 거치게 된다.

3.2 P-sample 선정 및 Q-sort

진술문의 수집방법에는 비구조화 추출과 구조화 추출방법 중 연구목적에 적합한 항목들을 근거로 대표성이 가장 크다고 여겨지는 진술문을 임의로 선택하는 방법인 후자의 방법을 주로 사용한다. 진술문은 출처와 설계에 따라 구술형과 추출형, 구조형과 비구조형으로 분류할 수 있다. 본 연구의 Q-statement는 입주대상자들을 대상으로 인터뷰를 실시하였고, 주민의 자치역량으로 참여 정도를 분류한 Pretty의 7단계 이론과 단계적 참여를 일으키게 하는 비용·편익을 분석한 요소들을 조합하였다. 이를 피셔실험 및 분산분석설계의 원리(Fisherian Experimental and Analysis of Variance Design Principle)인 구조적 방법에 따라 진술문 28개를 선정하였다(Table 2). 선정된 28개의 진술문은 다음과 같은 내용을 내포한다.

첫째, Manipulative participation은 진술문 1번, 8번, 15번, 21번으로 주민의 참여 없이 관리기관의 주도로 일방적 관리가 이루어지는 유형이다.

둘째, Passive participation은 진술문 2번, 9번, 16번, 22번으로 주기적 설문조사나 이와 유사한 방식의 조사에 주민들이 답하는 방식이다. 조사의 결과는 정확성 검토가 이루어지지 않아 조사과정에 대한 주민의 영향력 행사 기회는 없는 유형이다.

셋째, Participation by consultation은 진술문 3번, 10번, 17번, 23번으로 관리기관의 주도하에 각종 위원회를 구성하여 견해를 주고받는 것을 말한다. 관리기관에서는 주민의 의견을 대표하는 사람들을 통해 문제와 해결방안을 규정하고 주민의 견해를 청취한다. 그러나 이러한 과정에는 정책결정에 참여하는 시민들의 역할이 부재하고 주민들의 견해를 관료들이 수용할 의무는 없는 유형이다.

Table 2. Q-sample

No.	Statement
1	The system of company will be convenient for communicate information.
2	I will be satisfied with my residential environment to just submit an opinion such as periodic polling and survey.
3	It will be enough for improving residential environment to get information through participate formal committee.
4	The participation with incentive will bring about better results.
5	The participation of residents committee on a par with company will provide the benefits.
6	If residents who actively participate in citizen organization resolve regional problems, this will result in improved my benefits.
7	If citizen have control over for oneself, It will be chance to learning some problem solving skills.
8	The regional management by company will be efficient for improving service.
9	It will help residence improvement just offer the necessary information by surveys of company.
10	It will become the good district to give opinion through meeting by the initiative of company.
11	In the long term, It will help for proceeding district development get benefits.
12	If citizen participate plan of company they can reach common goal.
13	Planning of district by citizen contributes to society.
14	Improving district by citizen give to help and reinforce mutual cooperation with each other.
15	Resolving a problem by the company themselves dose not carry out my opinions.
16	Improvement through survey is difficult to carry out my opinions.
17	The formal participation by company is not satisfied with outcome compared with spending time.
18	I feel uncomfortable participating even if I have an incentive.
19	I feel uncomfortable meeting time and place by the initiative of company.
20	The citizen organization participation like company require too much personal time for meeting such as gather the opinion.
21	I feel uncomfortable spending time and responsibility about undesirable planning by citizen organization.
22	Just analysis of specialist is not satisfy the requirements of residents.
23	The survey of company does not help residence improvement because of unfair and imprecision.
24	The formal committee by company is waste of time.
25	The participation with incentive will cause economic losses as a result.
26	The citizen organization participation is difficult for me because organization behaves egoistically and unjust.
27	The cooperation between citizen organization and company is waste of time and unjust.
28	The citizen organization participation is difficult for me because it takes long time until carry a plan into practice and behaves egoistically and unjust.

넷째, Participation for material incentives는 진술문 4번, 11번, 18번, 25번으로 주민들이 물질적 인센티브를 받고 대가로 노동과 시간 등의 자원을 제공하며 참여하는 형태를 말한다.

다섯째, Functional participation은 진술문 5번, 12번, 19번, 26번으로 주민들이 단체를 조직하여 관리기관과 함께 관

리하는 것으로 자신들의 이해와 목표를 달성하기 위해 참여하는 형태를 말한다.

여섯째, Interactive participation은 진술문 6번, 14번, 20번, 27번으로 주민들의 주도적인 참여로 공동분석, 기획개발, 대안설정, 정책결정 등을 관리기관과 상호 호혜적 방식으로 이루어지는 참여유형을 말한다.

마지막으로 Self-mobilization은 진술문 7번, 13번, 24번, 28번으로 관리기관의 개입 없이 주민이 주도적으로 관리하는 것으로 자원에 대한 통제권을 행사하고, 기존의 불평등 구조를 개선하거나 개혁할 수 있는 참여 유형이다.

Q방법론은 개인 간의 차이(inter-individual differences)가 아니라 개인 내 중요성의 차이(intra-individual difference in significance)를 다루는 것이므로 P-sample의 수에 아무런 제한을 받지 않는다(김홍규 1990). 따라서 본 연구의 P-sample로는 행복주택의 입주자격을 갖춘 입주대상자(Potential Resident)중 80%의 비율을 차지하는 젊은계층 28명을 선정하였다(Table 3).

Table 3. P-sample

	Gender	Age	Potential resident
A1	Female	30	Newlyweds
A2	Female	28	Newlyweds
A3	Female	28	Recruit
A4	Female	26	Recruit
A5	Female	28	Recruit
A6	Female	27	Recruit
A7	Female	25	Student
A8	Female	27	Student
A9	Female	24	Student
A10	Female	25	Student
A11	Female	25	Student
A12	Female	24	Student
A13	Male	28	Newlyweds
A14	Male	29	Newlyweds
A15	Male	28	Recruit
A16	Male	27	Recruit
A17	Male	26	Recruit
A18	Male	26	Student
A19	Male	26	Student
A20	Male	24	Student
A21	Male	29	Student
A22	Male	27	Student
A23	Male	27	Student
A24	Male	26	Student
A25	Male	26	Student
A26	Female	25	Student
A27	Female	22	Student
A28	Male	27	Recruit

Q-sample과 P-sample의 선정이 끝나게 되면 P-sample로 선정된 각 응답자는 일정한 방법으로 진술문을 통해 분류

된다. Q-sort는 개인이 복잡한 주제나 이슈 또는 상황에 관한 자신의 마음의 태도를 스스로 형태화하는 것으로 각 응답자는 진술문을 읽은 후 그것들을 일정한 분포 속에 강제적 분류(Forced-Distribution)하였다.

주민참여에 대한 관심이 높아지고 있는 현상에 관한 주민들의 유형을 분석하기 위해 P-sample에 대한 조사가 완료된 후 수집된 자료를 점수화하였다. 분포도의 강한부정(-4점)부터 순차적으로 증가하게 하여 강한긍정(+4점)으로 부여하였고(Table 4), 점수화된 진술문을 순서대로 코딩을 하고, QUANL program을 사용하여 주요인 분석을 하였다.

Table 4. Guide to Sorting Statements (No.: Number of statements)

	Most strongly disagree				←	→	Most strongly agree			
Score	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	
No.	3	3	3	3	4	3	3	3	3	

Q-sort를 위해 고유값(Eigen value)이 1.5 이상으로 측정된 4가지 유형으로 설정되었다(Table 5). 설명변량(Variate)의 정도는 type A는 31.67%, type B는 13.15% type C는 6.62%, type D는 5.71%로 나타났는데 갈수록 설명도가 낮아졌으나, 전체변량이 57.15%로 설명력이 있음을 나타내고 있으므로 이를 군집화하였다. 그러나 해석과정에서 type B에 적재된 Q-sort 중 29.31%가 반대극에 적재되어 있어 이것을 하나의 유형으로 독립시켜 추출하였고, 결과적으로 p-sample을 5가지 유형(type)으로 구분하였다.

Table 5. Type of Eigen value and Variate

	type A	type B	type C	type D
Eigen value	8.9679	3.6831	1.8531	1.5981
Variate	0.3167	0.1315	0.0662	0.0571
Cumulative variate	0.3167	0.4482	0.5144	0.5715

Type 1은 주민자치와 관리기관의 관리 모두에 대해 긍정하고 임차인들의 적극적인 참여로 개선책을 만들어 나가는 유형으로 '신뢰기반 주민주도형(적극형)'으로 정의하였다. Type 2는 관리기관의 관리에 대해 개인적·사회적 효과들을 부정하므로 임차인들의 적극적인 참여가 필요한 유형으로 '기관불신 주민주도형(불신형)'으로 정의하였다. Type 3은 주민자치와 관리주체의 관리 모두에 대해 전반적으로 부정하며 주민 참여를 유도하기 위해 보상에 의한 참여 유형으로 '불신기반 인센티브형(회피형)'으로 정의하였다. Type 4는 주민들이 참여하지만 더 나은 효과를 위해 기관주도의 협력이 필요하다고 보는 유형으로 '주민참여기반 기관주도형(협력형)'으로 정의하였다. Type 5는 주민들의 참여에 대해 개인적·사회적 비용이 크다고 생각하여 상대적으로 위탁관리를 선호하는

유형으로 '기관신뢰 기관주도형(위탁형)'으로 정의하였다. 총 28명의 대상자 중 Type 1은 10명, Type 2는 6명, Type 3은 4명, Type 4는 3명, Type 5는 5명으로 나타났다.

4. 유형별 분석

4.1 Type 1: 신뢰기반 주민주도형(적극형)

Table 6과 같이 Type 1은 동의한 6번, 5번, 11번, 12번과 같은 맥락으로 24번을 반대함으로써 임차인들의 참여는 기관과 함께 편익을 증진할 수 있다고 보았으며, 18번을 반대하고 4번을 동의하며 인센티브에 의한 참여에 대해서도 긍정하였다. 26번, 28번, 27번, 25번을 반대로 나타내듯이 주민조직과 기관이 시행하는 사회적인 활동은 참여하는 시간과 자원이 낭비되는 것이 아니고, 오히려 도움이 된다는 견해를 보이고 있다.

Table 6. Normalized Factor Scores(Z= ± 1.00 over) for Type 1

	No.	Q-statement	Z-score
Agree	6	If residents who actively participate in citizen organization resolve regional problems, this will result in improved my benefits.	1.61
	5	The participation of residents committee on a par with company will provide the benefits.	1.54
	11	In the long term, It will help for proceeding district development get benefits.	1.38
	12	If citizen participate plan of company they can reach common goal.	1.30
	4	The participation with incentive will bring about better results.	1.30
Disagree	18	I feel uncomfortable participating even if I have an incentive.	-1.09
	24	The formal committee by company is waste of time.	-1.10
	26	The citizen organization participation is difficult for me because organization behaves egoistically and unjust.	-1.25
	28	The citizen organization participation is difficult for me because it takes long time until carry a plan into practice and behaves egoistically and unjust.	-1.45
	27	The cooperation between citizen organization and company is waste of time and unjust.	-1.56
	25	The participation with incentive will cause economic losses as a result.	-1.75

Type 1이 다른 유형들에 비해서 상대적으로 강한 동意的 진술문을 Table 7에서 살펴보면, 9번, 8번, 5번에 의해 기관에 대한 신뢰를 바탕으로 한 임차인의 참여를 긍정하고 있음을 알 수 있다. 또한 참여를 유도하기 위한 인센티브 방식(11번)과 적극적인 임차인의 참여가 결국 개인적인 편익에 도움이 될 것이다(6번)라고 나타내었다.

반면, 상대적으로 강한 반대의 진술문을 살펴보면 주민자치에 대한 문제점으로 지적된 투명성 부족, 불공정성, 시간과 장소의 부담 등에 대해 동의하지 않음으로써 주민자치 및 기관을 신뢰하는 것을 알 수 있다.

Table 7. The Highest Agree and Highest Disagree for Type 1
(Z: Z-score, A: Average of other types, Diff.: Difference)

No.	Q-statement	Z	A	Diff.
The highest agree of type 1 than other types				
9	It will help residence improvement just offer the necessary information by surveys of company.	0.826	-0.741	1.567
11	In the long term, It will help for proceeding district development get benefits.	1.384	0.139	1.245
8	The regional management by company will be efficient for improving service.	0.908	-0.259	1.165
5	The participation of residents committee on a par with company will provide the benefits.	1.538	0.442	1.096
6	If residents who actively participate in citizen organization resolve regional problems, this will result in improved my benefits.	1.614	0.614	1.000
The highest disagree of type 1 than other types				
18	I feel uncomfortable participating even if I have an incentive.	-1.092	-0.459	-0.633
25	The participation with incentive will cause economic losses as a result.	-1.747	-1.055	-0.692
19	I feel uncomfortable meeting time and place by the initiative of company.	-0.766	0.070	-0.838
26	The citizen organization participation is difficult for me because organization behaves egoistically and unjust.	-1.255	0.298	-1.552
28	The citizen organization participation is difficult for me because it takes long time until carry a plan into practice and behaves egoistically and unjust.	-1.556	-0.002	-1.553
27	The cooperation between citizen organization and company is waste of time and unjust.	-1.455	0.713	-2.168

4.2 Type 2: 기관불신 주민주도형(불신형)

Table 8과 같이 Type 2에서 동의한 14번, 6번, 13번, 7번, 12번으로 상호작용 및 자율적 참여를 해야 개인적인 편익뿐만 아니라 사회적으로도 공동의 목표를 달성할 수 있다고 보고 있다. 또한, 22번을 동의하고 2번, 8번, 3번, 1번을 반대로 보아 기관의 체계만으로는 편익보장이 안 된다는 이유로 주민이 참여해야 한다고 나타났다. 반면 27번, 25번을 반대함으로써 공동추진은 시간절약과 투명성 확보에 도움을 준다(27번)고 생각하였고, 인센티브에 의한 참여에 대해서도 효율적(25번)일 것이라고 바라보았다.

Type 2가 다른 유형들에 비해서 상대적으로 강한 동意的 진술문을 Table 9에서 살펴보면, 주민들이 주도적으로 개인과 지역을 위해 참여해야 한다는 생각하는 입장(7번, 14번)이며, 22번, 23번, 15번, 17번을 통해 기관에 의한 형식적인 참여와 문제해결방식에 대해 주민들이 원하는 사항들이 충족되지 않음은 물론 불투명성, 부정확성 등으로 관리주체에 대한 신뢰성이 낮음이 나타났다. 반면, 상대적으로 강한 반대의 진술문을 살펴보면 2번, 8번, 1번으로 기관에 위탁에 대해 부정하였고 개인의 편익뿐만 아니라 공공측면에서도 편익이 보장되지 못한다는 인식을 가지고 있는 것으로 나타났다.

Table 8. Normalized Factor Scores(Z= ± 1.00 over) for Type 2

	No.	Q-statement	Z-score
Agree	14	Improving district by citizen give to help and reinforce mutual cooperation with each other.	1.71
	6	If residents who actively participate in citizen organization resolve regional problems, this will result in improved my benefits.	1.60
	13	Planning of district by citizen contributes to society.	1.47
	7	If citizen have control over for oneself, It will be chance to learning some problem solving skills.	1.39
	12	If citizen participate plan of company they can reach common goal.	1.27
	22	Just analysis of specialist is not satisfy the requirements of residents.	1.00
	Disagree	2	I will be satisfied with my residential environment to just submit an opinion such as periodic polling and survey.
27		The cooperation between citizen organization and company is waste of time and unjust.	-1.11
25		The participation with incentive will cause economic losses as a result.	-1.24
8		Regional management by company will be efficient for improving service.	-1.31
3		It will be enough for improving residential environment to get information through participate formal committee.	-1.33
1		System of company will be convenient for communicate information.	-1.44

Table 9. The Highest Agree and Highest Disagree for Type 2

No.	Q-statement	Z	A	Diff.
The highest agree of type 2 than other types				
7	If citizen have control over for oneself, It will be chance to learning some problem solving skills.	1.389	-0.271	1.659
22	Just analysis of specialist is not satisfy the requirements of residents.	0.995	-0.626	1.621
14	Improving district by citizen give to help and reinforce mutual cooperation with each other.	1.707	0.124	1.583
23	Survey of company does not help residence improvement because of unfair and imprecision.	0.422	-0.786	1.208
15	Resolving a problem by the company themselves dose not carry out my opinions.	0.837	-0.202	1.208
17	The formal participation by company is not satisfied with outcome compared with spending time.	0.255	-0.511	1.040
The highest disagree of type 2 than other types				
2	I will be satisfied with my residential environment to just submit an opinion such as periodic polling and survey.	-1.097	0.408	-1.505
8	The regional management by company will be efficient for improving service.	-1.310	0.295	-1.605
1	System of company will be convenient for communicate information.	-1.444	0.621	-2.066

4.3 Type 3: 불신기반 인센티브형(회피형)

Table 10과 같이 Type 3에서의 동의는 인센티브로 인한 참여다(4번). 이를 뒷받침하는 진술문으로 18번, 25번에서 볼 수 있듯이 인센티브 참여에 기대하는 것으로 보여졌으며, 주

민조직참여에 대한 필요성(5번)은 느끼지만, 참여에 대한 부정(26번)과 투자해야 할 자원이 많이 필요하기 때문에(28번, 20번) 적절한 인센티브가 있어야 한다고 나타났다. 한편, 주민자치는 도움 되지 않음(7번)과 형식적으로 위원회를 개최하는 기관 및 주민들의 참여(9번, 3번)를 강하게 반대함으로써 주민자치와 관리기관 양측에 대해 불신이 나타났다.

Table 10. Normalized Factor Scores(Z= ± 1.00 over) for Type 3

No.	Q-statement	Z-score
Agree	4 The participation with incentive will bring about better results.	1.82
	28 The citizen organization participation is difficult for me because it takes long time until carry a plan into practice and behaves egoistically and unjust.	1.31
	26 The citizen organization participation is difficult for me because organization behaves egoistically and unjust.	1.13
	5 The participation of residents committee on a par with company will provide the benefits.	1.04
	20 The citizen organization participation like company require too much personal time for meeting such as gather the opinion.	1.02
	18 I feel uncomfortable participating even if I have an incentive.	-1.04
Disagree	25 The participation with incentive will cause economic losses as a result.	-1.53
	7 If citizen have control over for oneself, It will be chance to learning some problem solving skills.	-1.55
	9 It will help residence improvement just offer the necessary information by surveys of company.	-1.79
	3 It will be enough for improving residential environment to get information through participate formal committee.	-2.17

Type 3이 다른 유형들에 비해서 상대적으로 강한 동意的 진술문을 Table 11에서 살펴보면, 인센티브에 의한 참여(4번)는 긍정적으로 바라보았다. 설문조사(16번)를 행하거나 위원회 개최(24번)와 같은 형식적인 기관의 관리에 부정적이었으며, 주민자치관리도 불공정하다고 여겼다(26번, 28번). 한편, 상대적으로 강한 반대의 진술문을 살펴보면 기관이 제공하는 편익에 대해 효과가 부족하다고 생각하였으며(10번, 9번, 3번), 주민자치에 대해서도 부정적(7번)으로 바라보았다.

Table 11. The Highest Agree and Highest Disagree for Type 3

No.	Q-statement	Z	A	Diff.
The highest agree of type 3 than other types				
16	Improvement through survey is difficult to carry out my opinions.	0.884	-0.681	1.653
26	The citizen organization participation is difficult for me because organization behaves egoistically and unjust.	1.133	-0.300	1.433
28	The citizen organization participation is difficult for me because it takes long time until carry a plan into practice and behaves egoistically and unjust.	1.311	0.022	1.289
4	The participation with incentive will bring about better results.	1.823	0.548	1.275

27	The cooperation between citizen organization and company is waste of time and unjust.	0.647	-0.553	1.200
24	The formal committee by company is waste of time.	-0.253	1.251	0.998
The highest disagree of type 3 than other types				
10	It will become the good district to give opinion through meeting by the initiative of company.	-0.807	0.716	-1.524
9	It will help residence improvement just offer the necessary information by surveys of company.	-1.794	-0.086	-1.709
3	It will be enough for improving residential environment to get information through participate formal committee.	-2.166	-0.176	-1.989
7	If citizen have control over for oneself, It will be chance to learning some problem solving skills.	-1.555	0.465	-2.020

4.4 Type 4: 주민참여기반 기관주도형(협력형)

Table 12와 같이 Type 4에서 동意的 진술문 중 12번, 13번, 6번, 14번을 통해 주민들의 적극적인 참여는 편익이 보장된다고 나타났으나 주민참여에 대한 불편함(28번)도 나타났다. 또한, 기관에 의한 설문조사는 도움이 되지 않으나(9번), 기관이 주도하는 관리에 대해 신뢰하여(17번, 20번, 23번, 24번), 결과적으로 주민과 관리기관의 협력이 필요하다고 나타났다. 한편, 25번을 반대하고 4번에 동적하며 인센티브에 의한 참여도 긍정적으로 바라보고 있다.

Table 12. Normalized Factor Scores(Z= ± 1.00 over) for Type 4

No.	Q-statement	Z-score
Agree	12 If citizen participate plan of company they can reach common goal.	1.76
	13 Planning of district by citizen contributes to society.	1.58
	6 If residents who actively participate in citizen organization resolve regional problems, this will result in improved my benefits.	1.33
	4 The participation with incentive will bring about better results.	1.21
	28 The citizen organization participation is difficult for me because it takes long time until carry a plan into practice and behaves egoistically and unjust.	1.06
	14 Improving district by citizen give to help and reinforce mutual cooperation with each other.	1.06
Disagree	9 It will help residence improvement just offer the necessary information by surveys of company.	-1.00
	25 The participation with incentive will cause economic losses as a result.	-1.17
	17 The formal participation by company is not satisfied with outcome compared with spending time.	-1.22
	20 The citizen organization participation like company require too much personal time for meeting such as gather the opinion.	-1.28
	23 A survey of company does not help residence improvement because of unfair and imprecision.	-1.45
	24 The formal committee by company is waste of time.	-2.02

Type 4이 다른 유형들에 비해서 상대적으로 강한 동의의 진술문을 Table 13에서 살펴보면, 사회적인 편익을 위한 참여를 중요시 생각하여 공동의 편익을 추구하는 것으로 나타났다(13번, 12번). 상대적으로 강한 반대의 진술문을 살펴보면 17번, 21번, 24번, 20번에 의해 주민들의 참여에 대해 시간투자자의 당위성이 있으며, 설문조사도 신뢰한다(23번)고 나타났다. 그러나 기관관리가 완전한 편익을 보장하는 것은 아니기 때문에 주민참여를 기반 해야 한다(5번)고 나타났다.

Table 13. The Highest Agree and Highest Disagree for Type 4

No.	Q-statement	Z	A	Diff.
The highest agree of type 4 than other types				
13	Planning of district by citizen contributes to society.	1.584	0.338	1.246
12	If citizen participate plan of company they can reach common goal.	1.755	0.700	1.056
The highest disagree of type 4 than other types				
17	The formal participation by company is not satisfied with outcome compared with spending time.	-1.223	-0.142	-1.081
23	Survey of company does not help residence improvement because of unfair and imprecision.	-1.450	-0.318	-1.132
21	I feel uncomfortable spending time and responsibility about undesirable planning by citizen organization.	-0.826	0.346	-1.171
24	The formal committee by company is waste of time.	-2.022	-0.809	-1.212
5	The participation of residents committee on a par with company will provide the benefits.	-0.342	0.912	-1.253
20	The citizen organization participation like company require too much personal time for meeting such as gather the opinion.	-1.277	0.397	-1.674

4.5 Type 5: 기관신뢰 기관주도형(위탁형)

Table 14와 같이 Type 5에서는 14번을 반대하고 21번, 20번, 28번을 동의하며 주민참여에 부담을 나타내었고, 10번, 2번, 3번, 1번을 동의하고, 23번, 22번, 24번, 16번을 반대함으로써 기관의 통제에 신뢰하며 발생하는 편익에 대해 긍정적으로 나타났다.

Type 5이 다른 유형들에 비해서 상대적으로 강한 동의의 진술문을 Table 15에서 살펴보면, 3번, 10번, 2번, 1번은 기관만으로도 관리가 잘 될 것이라는 인식을 가지고 있는 것으로 나타났다. 한편 21번, 18번, 20번, 19번은 적극적인 주민참여에 대해 부담을 느낀다는 것을 나타냈으며, 인센티브에 의한 참여마저도 비효율적인 대안(25번)이라고 나타났다. 반면, 상대적으로 강한 반대의 진술문을 살펴보면 13번, 6번, 12번, 14번을 통해 주민들의 적극적인 참여에 대해 효율

성이 부족하고 개인적인 부담을 느끼며, 인센티브에 의한 주민참여도 편익보장에 기여하지 못한다(11번, 4번)고 나타났다. 그에 반해 22번, 15번, 16번을 통하여 기관의 주도는 주민의 견해를 잘 반영하여 지역사회 개발에 기여할 것이라고 나타났다.

Table 14. The Highest Agree and Highest Disagree for Type 5

No.	Q-statement	Z	A	Diff.
The highest agree of type 5 than other types				
3	It will be enough for improving residential environment to get information through participate formal committee.	1.129	-1.000	2.129
21	I feel uncomfortable spending time and responsibility about undesirable planning by citizen organization.	1.774	-0.304	2.079
18	I feel uncomfortable participating even if I have an incentive.	0.806	-0.934	1.739
20	The citizen organization participation like company require too much personal time for meeting such as gather the opinion.	1.445	-0.284	1.729
10	It will become the good district to give opinion through meeting by the initiative of company.	1.494	0.141	1.353
2	I will be satisfied with my residential environment to just submit an opinion such as periodic polling and survey.	1.131	-0.149	1.280
25	The participation with incentive will cause economic losses as a result.	-0.277	-1.423	1.146
19	I feel uncomfortable meeting time and place by the initiative of company.	0.733	-0.305	1.038
1	The system of company will be convenient for communicate information.	0.995	0.011	0.984
The highest disagree of type 5 than other types				
22	Just analysis of specialist is not satisfy the requirements of residents.	-1.226	-0.071	-1.155
15	Resolving a problem by the company themselves dose not carry out my opinions.	-0.977	0.251	-1.228
13	Planning of district by citizen contributes to society.	-0.493	0.858	-1.351
16	Improvement through survey is difficult to carry out my opinions.	-1.487	-0.087	-1.400
6	If residents who actively participate in citizen organization resolve regional problems, this will result in improved my benefits.	-0.326	1.099	-1.425
12	If citizen participate plan of company they can reach common goal.	-0.241	1.199	-1.440
11	In the long term, It will help for proceeding district development get benefits.	-1.092	0.759	-1.851
4	The participation with incentive will bring about better results.	-0.803	1.204	-2.007
14	Improving district by citizen give to help and reinforce mutual cooperation with each other.	-1.490	0.924	-2.414

Table 15. Normalized Factor Scores(Z=±1.00 over) for Type 5

No.	Q-statement	Z-score
Agree	21 I feel uncomfortable spending time and responsibility about undesirable planning by citizen organization.	1.77
	10 It will become the good district to give opinion through meeting by the initiative of company.	1.49
	20 The citizen organization participation like company require too much personal time for meeting such as gather the opinion.	1.45
	28 The citizen organization participation is difficult for me because it takes long time until carry a plan into practice and behaves egoistically and unjust.	1.21
	2 I will be satisfied with my residential environment to just submit an opinion such as periodic polling and survey.	1.13
	3 It will be enough for improving residential environment to get information through participate formal committee.	1.13
	1 The system of company will be convenient for communicate information.	1.00
Disagree	23 A survey of company does not help residence improvement because of unfair and imprecision.	-1.05
	11 In the long term, It will help for proceeding district development get benefits.	-1.09
	22 Just analysis of specialist is not satisfy the requirements of residents.	-1.23
	24 The formal committee by company is waste of time.	-1.47
	16 Improvement through survey is difficult to carry out my opinions.	-1.49
	14 Improving district by citizen give to help and reinforce mutual cooperation with each other.	-1.49

5. 결론

다양한 개인들이 모여 거주하는 공공임대주택에서 주민조직 참여를 유도하기는 어렵다. 더군다나 행복주택은 주민조직 참여율이 저조한 젊은계층이 높은 비율을 차지하고 있어 이들의 주관성 유형 고찰이 필요하다고 판단하였다. 본 연구에서는 자치역량 수준과 비용·편익을 분석한 요소들을 바탕으로 주관적 인식을 측정할 수 있는 Q방법론을 사용하여 5가지 유형을 도출하였고, 각 유형들이 선호하거나 기피하는 현상에 대해 파악을 하였다. 먼저, Type1은 ‘적극형’으로 주민조직과 기관관리 모두에 대해 신뢰하며 적극적으로 받아들이는 모습을 보이고 있어, 참여에 대한 갈등은 없을 것으로 나타난다. Type2는 ‘불신형’이다. 기관관리에 대한 개인적·사회적인 효과들을 부정적으로 바라보기 때문에 절대적인 주민조직 참여가 이루어지는 유형으로, 주민조직이 순조롭게 운영되기 위해서는 특정인이나 개인의 이득만을 취하지 않기 위한 의사결정 방법에 신경써야하겠다. Type3은 ‘회피형’이다. 기관관리는 물론 주민조직의 참여도 부정한다. 이 유형의 임차인이 주민조직 참여를 유도하기 위해서는 체계의 개선과 함께 적절한 보상이 필요하고, 주민조직이 신뢰증진을 위해 투명

성과 전문성 등을 함양해야한다. Type4는 ‘협력형’으로 기관관리와 주민자치 각각에 긍정과 부정을 동시에 내포하고 있는 유형으로 정기적으로 소통할 수 있는 자리를 마련하여, 서로 신뢰를 기반으로 한 협동이 필요하다. 마지막으로 Type5는 ‘위탁형’이다. 임차인들의 참여가 편익을 보장하지 않는다고 생각하기 때문에 기관관리에 위탁하는 유형이다. 기관이 전반적으로 관리하기 때문에 업무의 추진상황을 알려주는 시스템을 갖추는 게 필요하겠다.

본 연구결과를 토대로 각 유형마다의 특징에 맞춘 관리방안을 제시하는데 도움을 주어 주민과 관리주체에 대한 바람직한 역할을 논할 수 있을 것이라 기대한다. 향후 연구에서는 참여 동기를 파악함에 따라 각 유형의 참여유도를 위한 방안들의 보안연구가 필요하며, 유형들 간 상호연계를 통한 효율적인 참여방법 모델을 제시할 필요가 있다.

References

Baek, H., and Kim, P. (2011). “An Empirical Study of Citizen Participation in Korean Local Government : Focused on Chang Won City, Kyung Nam Province, S. Korea” *Korean Research Institute for Local Administration*, 25(1), pp. 117-136.

Cho, S., and Kang, I. (2006). “Diagnosis of citizen participation level and its development strategies in local government” *Korean Research Institute for Local Administration*, 39(9), pp. 29-43.

Hong, D. W. (2004) “A study on the development of the effective management system of rental housing : with special reference to public rental housing in Seoul” MS thesis, Yonsei Univ.

Hwang, S., and Choi, Y. (2010) “Psychological inquiry of Human Subjectivity: Studies of Human Mind in Object Manne” 21, pp. 5-18.

Jin, D. S. (2010). “A study of citizen participation in regional development : focused on the newtown project of the Seoul metropolitan movement” Ph.D. thesis, KunKook Univ, pp. 147-154.

Ju, S. S. (2004). Citizen participation and governmental policies, *Hanyang Univ publishing department*, pp. 29-98.

Lee, J., Park, H., and Koo, K. (2011). “Public-Private Collaboration Process for Planning Phase of Urban Renewal Projects” *Korean journal of construction engineering and management*, KICEM, 12(3), pp. 22-30.

- Lee, J., and Jung, H. (2013). "Study for the way of improving rental relationship in house rental management contract" *Korea Public Land Law Administration, Inc*, 60(2).
- Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2015). <<http://www.molit.go.kr/portal.do>> (Mar. 15, 2015).
- Olson, M. J. (1965). "The Logic of Collective Action" Harvard University.
- Pretty, J. N. (1995). "Participatory Learning For Sustainable Agriculture" *International Institute for Environment and Development*, London, 23(8), pp. 1247-1263.
- Seo, J. K. (2003). "Tenant movement in public housing sector of Korea" Ph.D. thesis, Chungang Univ.
- Kim D., Choi, Y., and Kim, G. (2010). "A Study on the Agreement Rate Encouraging Restriction Factor of Multi-family Housing Remodeling" *Korean journal of construction engineering and management*, KICEM, 11(1), pp. 122-128.
- Kim, S. E. (2007). "Q method&sociology" Gumjung, pp. 22-77.
- Kim, H. M. (2014). "A Study on Issues and Measures of Improvement for the Happy-Housing Supply" MS thesis, Seoul National University of Science and Technology.
- Kim, H. G. (2008). Q methodology : philosophy, theories, analysis, and application, 1st ed, Communication Books, Seoul.
- Kwak, H., and Kim, I. (2006). "A Study on Benefit-Cost Factors on Community Organization Participation: Focusing on the Resident Autonomy Center" *The Korean Association for Local Government Studies*, 10(3), pp. 185-210.

요약 : 공공주택은 효율적인 주택관리와 개개인의 주거환경 보호를 위해 임차인들의 참여가 필요하다. 그러나 전문가들은 임차인들의 참여를 비관적으로 전망하고 있어 임차인들의 참여 유형에 대한 고찰이 필요하다. 기존연구들은 설문조사를 통한 관리의 선호도 및 만족도를 측정하거나 성공적 임차운동 사례를 검토하는데 중점을 두는 것에 한정되어있어 참여자 입장에서 수행된 연구는 미흡한 실정이다. 이에 본 논문은 행복주택에 거주 가능한 젊은계층을 대상으로 자아구조 속에 있는 주민조직 참여요인을 파악하기 위해 주관적 의견이나 인식의 구조를 확인하는데 사용되는 Q방법론을 사용하였다. 주민들의 주민참여방안에 대한 참여자들의 유형분류 및 특성을 조사하는 것이 주목적이며, 28명의 거주가능 대상자를 통해 28진술문으로써 강제적으로 유형을 분류하였고, 5가지의 유형이 파악되었다. Type 1은 '신뢰기반 주민주도형(적극형)', Type 2는 '기관불신 주민주도형(불신형)', Type 3은 '불신기반 인센티브형(회피형)', Type 4는 '주민참여기반 기관주도형(협력형)', Type 5는 '기관신뢰 기관주도형(위탁형)'으로 정의하였다. 본 연구결과를 토대로 유형마다의 특징에 맞춘 각각의 문제점과 해결책을 제시하는데 도움을 주어 주민과 관리주체에 대한 바람직한 역할을 논할 수 있을 것이라 기대한다.

키워드 : 공공주택, 주민조직참여, Q방법론, Varimax
