

# 대전역 쪽방촌 공공주택사업 관련 쪽방 주민의 안정적 재정착방안



# 대전역 쪽방촌 공공주택사업 관련 쪽방 주민의 안정적 재정착방안



## 연구진

---

**김도형** | 한국지방행정연구원 부연구위원

**박진경** | 한국지방행정연구원 연구위원

## 1. 연구의 개요

### □ 연구의 배경과 목적

- 대전역마을에 거주하는 약 170여 명의 쪽방촌 주민들은 10만 원대의 임대료로 비좁은 공간에서 생활
  - 단열과 냉·난방 등이 취약하고 화장실과 취사시설이 없어 위생 상태도 매우 열악한 실정
  - 쪽방촌 주민들의 재정착을 유도하고 이들의 자활과 돌봄을 지원하는 대안적 노후 불량주거지의 정비가 시급
- 2020년 4월 22일, 국토교통부·대전광역시·동구청은 ‘대전역 쪽방촌 도시재생 방안’을 발표
  - ‘대전역 쪽방촌 도시재생’은 쪽방촌을 정비하는 공공주택사업과 주변 상업지역을 활성화하는 사업으로 구성되는 ‘중심시가지형 뉴딜사업’으로 추진
  - 공공주택사업을 통해 대전역 쪽방촌 일대를 정비하고, 쪽방 주민의 재정착을 지원하는 쪽방촌 정비방안을 제시
    - \* 쪽방촌 인근에 先이주 후, 흡순환 정비를 통해 공공임대주택으로 재정착
  - 대전역 쪽방촌 공공주택사업이 추진되는 동안에는 인근 도시재생사업지역 내 숙박시설 임차 등을 통해 쪽방 주민들을 위한 임시이주공간을 마련
- 본 연구에서는 실태조사를 통해 쪽방 주민의 필요를 파악하고 대책 수립의 자료로 활용
  - 쪽방 주민의 생활실태를 조사하여 공공주택사업과 관련한 적절한 대책을 수립하는 데 기초 자료로 활용
  - 공공주택사업에 대한 의견, 재정착 의사 등을 조사함으로써 새로운 주거에 대한 수요를 파악

- 공공임대주택이 건축되고 있는 기간에 쪽방 주민들에게 임시 이주할 수 있는 공간을 마련하여 공동체를 유지한 채 재정착하는 방안을 모색
  - 주변 숙박업소 임차를 통해 이주한다는 큰 방향성의 실현 가능성을 검토하는 등 재정착 방안을 다각적으로 탐색

#### □ 연구의 범위와 방법

- 연구의 공간적 범위는 2020년 9월 도시재생 뉴딜사업 중심시가지형 유형에 선정된 ‘대전역 도시재생 뉴딜사업’의 대상지에 해당
  - 시간적 범위는 공공주택사업의 시행 기간을 고려해 2021~2026년으로 설정
- 연구의 주요 내용은 쪽방의 개념 및 정책 검토, 사례 분석, 주민 실태조사, 정책제언 등으로 구성
  - 쪽방의 개념을 이론적으로 탐색하고 관련 현황을 파악
  - 쪽방 주민들을 대상으로 생활실태와 재정착 의사 등에 대해 설문조사를 실시하고 결과를 분석
  - 공공주택사업 추진 시 원주민들이 재정착하는 데 성공적으로 평가받는 사례를 조사하고 정책적 시사점을 도출
  - 임시거주지 이주부터 공공임대주택 입주에 이르기까지 공공주택사업 추진 과정에서 쪽방 주민들이 안정적으로 재정착하는 방안을 모색
- 쪽방 관련 연구보고서, 논문 등 선행연구를 검토하고, 쪽방 현황 및 관련 법령, 정책자료, 통계자료 등을 조사
  - 선행연구를 검토하면서 이들 연구의 성과와 정책적 함의를 파악
- 이주 대상 쪽방 주민을 대상으로 한 설문조사를 실시하여 이들의 생활실태와 재정착 의사 등을 파악
  - 대전역마을 현장지원센터의 협조를 받아 대인 면접에 의한 설문 실시

- 쪽방상담소로서 역할을 수행하는 ‘벤엘의 집’ 실무자를 통해 쪽방 주민을 소개받아 면접조사를 병행

## 2. 쪽방 주민의 안정적 재정착 방안 모색

### □ 숙박시설 임차를 통한 임시이주 방식의 문제점

- 대전역 쪽방촌 정비사업은 공공주택사업이 추진되는 동안 숙박시설을 임차하는 방식으로 임시이주공간을 제공하려는 계획이 있으나, 이러한 여관이나 여인숙 등은 최소한의 주거권을 보장하는 공간으로 적합하지 않음
  - 2003년 보건복지부에서 쪽방 및 비닐하우스 일제 조사를 실시했을 당시에 대전 지역에서 여인숙도 쪽방에 포함해야 함을 건의하였고 보건복지부도 이를 수용
  - 쪽방 주민들의 임시이주공간으로는 현재 거주하고 있는 쪽방보다 더 나은 주거환경이 제공되어야 하며, 이러한 점에서 쪽방의 개념에 포함될 수 있는 여관이나 여인숙 등의 숙박시설을 임시거처로 활용하고자 하는 방안은 주거권 차원에서 문제가 있는 접근으로 판단됨
- 본 연구에서 임시이주공간으로 이주할 의향이 있는 62명의 응답자 중에 취사공간의 필요성에 대해 설문한 결과 92%에 해당하는 57명이 필요하다고 응답하여 취사시설의 설치에 대해 절실함을 알 수 있음
  - 임시이주공간으로 숙박시설을 활용하고자 하는 경우, 취사공간이 마련되지 않은 시설이 대부분이므로 취사시설 설치에 대한 주민들의 요구가 숙박시설의 리모델링 사업에 반영될 수 있는지 검토할 필요가 있음
  - 현재 주민들이 쪽방에서 가스버너로 취사하는 방식은 공공의 개입으로 임차하게 되는 숙박시설에 적용할 수 없으며, 안전하게 취사할 수 있는 별도의 취사공간을 마련해야 함
  - 그러나 법률적인 검토 결과 일반숙박시설로 등록된 여관이나 여인숙에 취사시설을 설치하는 것에 제약이 있을 것으로 예상

- 일반숙박업으로 등록된 여관이나 여인숙은 취사공간을 마련하고자 하는 경우 생활숙박업으로 전환할 필요가 있으나, 임차의 방식으로는 생활숙박업으로의 전환이 쉽지 않으므로 매입을 통해 시설을 변경하고 제대로 된 취사공간을 마련하는 방안으로 접근을 모색해야 할 것으로 판단됨

#### □ 이주대책 대안의 모색

- 주거환경 개선이라는 본래의 목적을 달성하고 마을공동체의 보전과 갈등의 해소를 위해 정비사업을 인권의 측면에서 접근하는 인권영향평가(Human Rights Impact Assessment)를 도입·실시할 필요성이 있음
  - 정비사업은 전면 철거 방식의 사업이므로 다양한 형태의 인권침해뿐만 아니라 주거권과 재산권, 생존권 등에 미치는 영향이 크다고 할 수 있음
  - 부정적인 영향은 최소화하고 긍정적인 영향은 증대화할 수 있도록, 정비사업이 주민의 인권에 미치는 영향력을 분석할 수 있는 제도적 장치를 마련
  - 공공주택사업과 재개발 등을 포함한 정비사업은 주거환경 개선의 차원에서 긍정적인 영향이 기대되나 거주민의 강제퇴거 등 인권침해가 발생할 소지가 있으며 이를 예방하기 위한 계획과 조치가 필요한 것으로 판단됨
- 공공주택지구 밖 도시재생 뉴딜 구역과 연계한 순환개발 방식의 추진이 어렵다면, 대안으로 서울의 영등포처럼 지구 내 순환개발의 방식이 가능한지를 검토해볼 수 있음
  - 취약계층 거주 지역의 특성상 돌봄 시설 등에서 연계되는 복지자원을 활용하고 공동체 유지를 위해서는, 임시이주공간을 순환개발 방식으로 마련하는 방안이 최선의 대안으로 판단됨
- 공공주택지구 내 임시이주공간 조성을 위해서는 부지를 확보할 수 있는 공간이 있는지에 대한 작업이 선행되어야 함
  - 공공주택지구 내 공영주차장이 있으나 지구 중앙에 위치해 임시이주공간 조성에 어려움이 있을 것으로 판단됨

- 대안으로 사업지구로 편입될 예정인 철도부지를 활용하여 북쪽 또는 남쪽 끝단에 임시이주공간을 마련하는 방안으로 접근한다면 위의 문제를 어느 정도 해결할 수 있을 것으로 판단
- 영등포 쪽방촌 리모델링 사업의 사례처럼 컨테이너를 활용해 임시거주시설을 건립하는 경우 비용 절감이 가능
- 또 다른 대안으로는 공영주차장 남쪽에 있는 제자들선교회(DFC) 등의 건물을 리모델링하여 주민들에게 임시이주공간을 제공하는 방안에 대해 검토해볼 수 있음

#### □ 이주 및 재정착 지원을 위한 정책제언

- 본 연구의 설문조사에서 60대 이상이 86%를 차지할 정도로 대전역 쪽방촌 주민은 대부분 고령자로 구성되어, 이들이 안심하며 이주할 수 있도록 이주지원센터의 설치·운영 등 지원체계를 구축할 필요성이 있음
  - 보상과 관련한 정보 외에 이주 과정에서 어려움으로 작용할 수 있는 문제를 잘 해결할 수 있도록 다양한 복지제도와 연계된 상담과 종합적인 이주 지원이 필요
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의하면, 공공주택 사업지에 거주하는 수급권자와 차상위계층이 취업을 원하는 경우 시행자가 사업 관련 업무에 이들을 우선 고용할 수 있고 취업의 알선을 위해 노력할 수 있도록 규정
  - 쪽방 주민 중에는 임시·일용직 종사자들이 있어 공공주택사업의 일자리를 알선해주면 참여하고 싶은 주민들이 있을 수 있음
  - 이주 대상의 주민에게 일자리의 기회를 제공하고 사업을 통한 참여로 재정착률을 높일 수 있을 것으로 기대
- 대전역 도시재생 활성화계획(대전광역시, 2021)에 의하면, 쪽방촌 이주민과 취약계층을 위한 자활프로그램 지원공간인 ‘희망복원 안심센터’를 조성하는 것으로 계획



- 쪽방에서 오랫동안 거주한 공공임대주택 이주자의 자활을 지원하는 공간의 필요성 제기
- 사회 적응에 어려움이 있는 쪽방촌 주민들의 안정적인 삶과 주거환경 재정착 유도를 위해 자활공간을 생활권 가까이에 설치
- 공공임대주택 입주자에게 관리비를 지원할 수 있는 제도적 지원체계 마련
  - 본 연구의 설문조사에서 현재 거주하는 집의 주거비에 대해 47%가 경제적으로 부담되는 편으로 응답하였으며, 공공임대주택으로 이주하는 경우 비율이 더 높아질 것으로 예상
    - \* 쪽방 주민은 별도의 관리비 없이 주거급여로 20여만 원 이상의 월세를 해결해왔지만, 공공임대주택에 입주할 경우 관리비가 주거급여 지원대상이 아닌 연유로 매달 공공주택 관리비를 납부해야 하는 문제가 발생 (김주진, 2021)
  - 서울특별시 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례」에서 시장이 예산의 범위에서 영구임대주택 입주자에게 공동사용 전기요금, 수도요금, 공공하수도사용료, 물이용부담금 등 공동관리비를 지원할 수 있도록 규정
- 한편 공공임대주택으로의 재정착을 희망하는 입주예정자들이 임대 보증금을 원활히 납부하기 위해서는 이전 보상금에 대한 관리가 필요할 것으로 판단
  - 공공임대주택 입주가 시작될 때 입주 잔금을 납부하는, 임대 절차의 일반적인 방식으로는 입주대상자들이 그 이전에 보상금을 소진하는 경우 입주 잔금을 납부하기 어려운 문제가 발생할 수 있어 이에 대한 예방 차원에서 보상금 관리가 필요
  - 그러나 본 연구의 설문조사 결과 재정착 의사가 있는 응답자의 69%가 임시주거지 이전 보상금 수령 시 공공임대주택에 입주할 때까지 외부기관에 위탁할 의사가 없는 것으로 응답
  - 시행사 LH가 이전 보상금 수령 시 입주대상자들로부터 임대 보증금을 미리 받고 공공임대주택 입주 시에 이자를 지급하는 방식으로 절차를 개선하고, 입주대상자들의 동의와 참여를 이끌도록 설득과 독려의 과정이 필요

<b>제1장 연구의 개요</b> .....	<b>1</b>
제1절 연구의 배경과 목적 .....	3
1. 연구의 배경 .....	3
2. 연구의 목적 .....	4
제2절 연구의 범위와 방법 .....	6
1. 연구의 범위 .....	6
2. 연구의 방법 .....	7
<b>제2장 쪽방과 지원정책</b> .....	<b>9</b>
제1절 쪽방의 개념과 쪽방촌 현황 .....	11
1. 쪽방의 정의 .....	11
2. 쪽방촌 현황 .....	18
제2절 관련 계획 및 정책의 검토 .....	22
1. 쪽방 주민 주거지원 및 순환개발의 법적 근거 .....	22
2. 비주택가구 주거지원 시책 및 쪽방촌 정비사업 .....	35
3. 도시재생과 연계한 대전역 쪽방촌 정비사업 .....	41
<b>제3장 사례 분석</b> .....	<b>47</b>
제1절 인천 송현지구의 순환형 임시이주 사례 .....	49
1. 사례의 개요 .....	49
2. 주거환경개선사업의 준비와 계획 수립 .....	53
3. 이주대책의 마련 .....	59
4. 주민의 이주와 보상 .....	63
5. 주택의 공급과 주민 입주 .....	67
6. 사업의 평가 .....	73
제2절 쪽방 주민을 위한 주거지원 사례 .....	75

1. 사례의 개요 .....	75
2. 서울역 쪽방촌 저렴한주택 사업 .....	76
3. 주섬주섬프로젝트: 선반 설치 및 공유 공간 리모델링 .....	90
4. 영등포 쪽방촌 리모델링 사업 및 컨테이너 임시주거시설 .....	95
5. 시사점 .....	100
<b>제4장 대전역마을 주민 실태조사 및 분석 .....</b>	<b>103</b>
제1절 설문조사의 개요 .....	105
1. 설문조사의 범위와 방법 .....	105
2. 응답자 특성 .....	107
제2절 설문 분석의 결과 .....	110
1. 일반적 사항 .....	110
2. 건강 및 공동체 .....	116
3. 주거생활 .....	130
4. 이주 및 재정착 .....	150
<b>제5장 쪽방 주민의 안정적 재정착을 위한 정책지원방안 모색 .....</b>	<b>163</b>
제1절 임시이주 대책 방향성의 재설정 검토 .....	165
1. 숙박시설 임차를 통한 임시이주 방식의 문제점 .....	165
2. 이주대책 대안의 모색 .....	169
제2절 이주 및 재정착 지원을 위한 정책제언 .....	172
1. 임시거주시설 이주 단계에서의 지원 .....	172
2. 공공임대주택 재정착 단계에서의 지원 .....	174
<b>【참고문헌】 .....</b>	<b>177</b>
<b>【부록】 대전역마을 공공주택사업지 거주민 설문조사 .....</b>	<b>180</b>

---

〈표 2-1〉 대전역 쪽방 주민의 연령별 인구 분포 현황	21
〈표 2-2〉 지역별 공공주도 쪽방촌 정비사업 비교	39
〈표 3-1〉 인천송현(수용소촌)지구의 주민 생활실태 및 사업 시행 의견조사 설문	54
〈표 3-2〉 인천송현(수용소촌)지구의 건설주택 규모	56
〈표 3-3〉 인천송현(수용소촌)지구의 주거면적별 주택건설 호수	56
〈표 3-4〉 주거면적 배분의 대안별 세대수 비교	58
〈표 3-5〉 인천송현(수용소촌)지구의 건설주택 규모	60
〈표 3-6〉 인천만수 주공아파트 특별임대 승인 내역	62
〈표 3-7〉 만수 이주용 주택의 임대 조건	63
〈표 3-8〉 이주대책 대상자 공급신청 접수 결과	64
〈표 3-9〉 이주대책 대상자 이주 현황	64
〈표 3-10〉 인천송현(수용소촌)지구의 보상금 사정 내역	65
〈표 3-11〉 민원의 요지 및 처리 내역	66
〈표 3-12〉 인천송현(수용소촌)지구에 대한 협의매수 현황(금액별)	66
〈표 3-13〉 인천송현(수용소촌)지구에 대한 협의매수 현황(면적별)	67
〈표 3-14〉 주거면적별 주택가격 및 입주금 산정	68
〈표 3-15〉 주거면적별 임대 보증금 및 임대료 산정	69
〈표 3-16〉 공급 완료 후 대상 주민별 주택 공급 현황	71
〈표 3-17〉 공급 완료 후 송현지구 주민 최종 이주 현황	72
〈표 3-18〉 인천송현(수용소촌)지구에 대한 용자금 지원 내역	73
〈표 3-19〉 동자동 저렴주택 현황	85
〈표 3-20〉 동자동 쪽방 동네 주섬주섬프로젝트 진행 내용	94
〈표 4-1〉 설문 문항의 구성 및 내용	106
〈표 4-2〉 설문 응답자의 사회적 인구 분포	108
〈표 4-3〉 성별에 따른 설문 응답자의 연령 분포	109
〈표 4-4〉 성·연령에 따른 설문 응답자의 개인적 특성 분포(주민등록, 수급)	110
〈표 4-5〉 성·연령에 따른 설문 응답자의 개인적 특성 분포(장애, 상담소, 주거 점유)	111

〈표 4-6〉 수급자 구분에 따른 설문 응답자의 개인적 특성 분포 .....	112
〈표 4-7〉 수급자 구분×쪽방상담소 등록 여부 교차분석 .....	112
〈표 4-8〉 수급자 구분×주거 점유 형태 교차분석 .....	113
〈표 4-9〉 쪽방상담소 등록 여부에 따른 설문 응답자의 장애 및 주거 점유 특성 분포 ..	113
〈표 4-10〉 쪽방상담소 등록 여부×주거 점유 형태 교차분석 .....	114
〈표 4-11〉 현 거쳐 거주기간에 대한 설문 응답 분포 .....	114
〈표 4-12〉 설문 응답자 유형별 현 거쳐 거주기간 평균 비교 .....	115
〈표 4-13〉 주관적 건강 평가에 대한 설문 응답 분포 .....	117
〈표 4-14〉 설문 응답자 유형별 주관적 건강 평가 평균 비교 .....	118
〈표 4-15〉 하루 식사 횟수에 대한 설문 응답 분포 .....	119
〈표 4-16〉 설문 응답자 유형별 하루 식사 횟수 평균 비교 .....	120
〈표 4-17〉 식사 시간별 해결 방법에 대한 설문 응답 분포 .....	121
〈표 4-18〉 하루 식사 횟수에 따른 주관적 건강 평가 평균 비교 .....	121
〈표 4-19〉 거동의 불편함 정도에 대한 설문 응답 분포 .....	122
〈표 4-20〉 설문 응답자 유형별 거동의 불편함 정도 평균 비교 .....	123
〈표 4-21〉 거동의 불편함 정도에 따른 주관적 건강 평가 평균 비교 .....	124
〈표 4-22〉 거동의 불편함 정도에 따른 하루 식사 횟수 평균 비교 .....	124
〈표 4-23〉 의지할 사람 유무에 대한 설문 응답 분포 .....	125
〈표 4-24〉 의지할 사람 대상자에 대한 설문(복수) 응답 분포 .....	127
〈표 4-25〉 의지할 사람 대상자 유형에 따른 평균 인원수 비교 .....	127
〈표 4-26〉 설문 응답자 유형별 의지할 사람 수 평균 비교 .....	128
〈표 4-27〉 의지할 사람 유무에 따른 현 거쳐 거주기간 평균 비교 .....	129
〈표 4-28〉 의지할 사람 유무에 따른 주관적 건강 평가 평균 비교 .....	129
〈표 4-29〉 설문 응답자 유형별 현재 거주하는 집의 규모 평균 비교 .....	131
〈표 4-30〉 임대계약 형태에 대한 설문 응답 분포 .....	132
〈표 4-31〉 설문 응답자 유형별 임대료(월세) 평균 비교 .....	133
〈표 4-32〉 주거 형태에 따른 관리비 평균 비교 .....	133

---

〈표 4-33〉 주거비용에 대한 경제적 부담 정도에 대한 설문 응답 분포 .....	134
〈표 4-34〉 설문 응답자 유형별 주거비용 부담 정도 평균 비교 .....	135
〈표 4-35〉 주거비용 부담 정도에 따른 거주 규모 평균 비교 .....	136
〈표 4-36〉 주거비용 부담 정도에 따른 임대료(월세) 평균 비교 .....	137
〈표 4-37〉 주거비용 부담 정도에 따른 관리비 평균 비교 .....	138
〈표 4-38〉 주거환경 구성 요소의 만족도에 대한 설문 응답 분포 .....	139
〈표 4-39〉 방 크기 만족도에 따른 거주 규모 평균 비교 .....	140
〈표 4-40〉 의지할 사람 유무에 따른 이웃 관계 만족도 평균 비교 .....	140
〈표 4-41〉 임대료 만족도에 따른 임대료(월세) 평균 비교 .....	141
〈표 4-42〉 임대료 만족도에 따른 주거비용 부담 정도 평균 비교 .....	142
〈표 4-43〉 전반적 주거환경 만족도에 대한 설문 응답 분포 .....	143
〈표 4-44〉 설문 응답자 유형별 전반적 주거환경 만족도 평균 비교 .....	144
〈표 4-45〉 전반적 주거환경 만족도에 따른 주관적 건강 평가 평균 비교 .....	145
〈표 4-46〉 주거환경 구성 요소 간 상관계수 .....	146
〈표 4-47〉 주거환경 구성 요소의 만족도 평균 비교 .....	147
〈표 4-48〉 주거환경 만족도에 대한 요인분석 .....	149
〈표 4-49〉 주거환경 전반적 만족도에 대한 다중회귀분석 결과 .....	150
〈표 4-50〉 비표준화계수(B)를 통한 주거환경 전반적 만족 회귀식의 산정 .....	150
〈표 4-51〉 임시이주 주거지 이주 의향 유무에 대한 설문 응답 분포 .....	151
〈표 4-52〉 임시이주 주거지 취사공간 필요성에 대한 설문 응답 분포 .....	152
〈표 4-53〉 임시이주 주거지 취사공간 필요성 유무에 따른 하루 식사 횟수 평균 비교 .....	153
〈표 4-54〉 임시이주 주거지 동일 건물에 함께 거주하고 싶은 이웃 유무에 대한 설문 응답 분포 .....	153
〈표 4-55〉 임시이주 주거지 이주 의향이 없는 응답자들의 향후 거주 계획 .....	154
〈표 4-56〉 임시이주 주거지 동일 건물에 함께 거주하고 싶은 이웃 유무에 따른 의지할 사람(이웃 주민) 수 평균 비교 .....	155

〈표 4-57〉 임시이주 주거지 동일 건물에 함께 거주하고 싶은 이웃 유무에 따른 이웃 관계 만족도 평균 비교 .....	155
〈표 4-58〉 공공임대주택 재정착 의사 유무에 대한 설문 응답 분포 .....	156
〈표 4-59〉 공공임대주택 재정착 의사×임시이주 주거지 이주 의향 교차분석 .....	157
〈표 4-60〉 공공임대주택 이주 시 동반 가족 유무에 대한 설문 응답 분포 .....	157
〈표 4-61〉 설문 응답자 유형별 공공임대주택 이주 시 동반 가족 인원 평균 비교 ·	158
〈표 4-62〉 공공임대주택 이주 시 함께 거주할 수 있는 가족 유무에 따른 의지할 사람(가족) 인원 평균 비교 .....	159
〈표 4-63〉 임시이주 주거지 이전 보상금 수령 시 외부기관 위탁 의사 유무에 대한 설문 응답 분포 .....	159
〈표 4-64〉 설문 응답자 유형별 공공임대주택의 최대 부담 가능 주거비 평균 비교 ·	160
〈표 4-65〉 주거비용 부담 정도에 따른 공공임대주택의 최대 부담 가능 주거비 평균 비교 .....	161
〈표 4-66〉 공공임대주택 재정착 의사가 없는 요인에 대한 설문 응답 분포 .....	162
〈표 5-1〉 생계·의료급여 수급자 등의 표준임대보증금 및 표준임대료 .....	176

〈그림 1-1〉 ‘대전역 도시재생 뉴딜사업’ 대상지의 공간적 범위	6
〈그림 2-1〉 쪽방 평면도(서울 용산구 동자동)	11
〈그림 2-1〉 전국 쪽방촌 분포 현황(2019년 5월 기준)	19
〈그림 2-2〉 대전역 쪽방촌 위치도	20
〈그림 2-3〉 대전역 쪽방촌의 모습	21
〈그림 2-4〉 대전역 쪽방촌 정비계획의 토지이용 구상도	41
〈그림 2-5〉 대전역 쪽방촌 공공주택사업의 先이주 善순환 이주대책 개념도	42
〈그림 2-6〉 대전역 쪽방촌 공공주택사업 조감도	44
〈그림 3-1〉 인천송현(수용소촌)지구 전경	49
〈그림 3-2〉 인천송현(수용소촌)지구 면적조정 현황도	52
〈그림 3-3〉 인천송현(수용소촌)지구의 조감도(좌) 및 단지 배치도(우)	59
〈그림 3-4〉 저렴주택에 대한 구상의 전개 과정	77
〈그림 3-5〉 새꿈하우스 운영 형태	83
〈그림 3-6〉 동자동 저렴주택 위치도	85
〈그림 3-7〉 새꿈하우스 조성 전(좌)과 후(우)의 외관	86
〈그림 3-8〉 새꿈하우스 리모델링 전 내부 모습	86
〈그림 3-9〉 새꿈하우스 리모델링 진행 과정 모습	86
〈그림 3-10〉 새꿈하우스 리모델링 후 내부 모습(화장실과 복도)	87
〈그림 3-11〉 디딤돌하우스 입구·골목 및 베란다, 입주식 모습	88
〈그림 3-12〉 서울역 디딤돌하우스 공간구조	89
〈그림 3-13〉 계시판 설치 전·후 모습	91
〈그림 3-14〉 주섬주섬프로젝트 주민인터뷰 및 설명회 모습	92
〈그림 3-15〉 방벌 선반 설계(안)	93
〈그림 3-16〉 선반 설치 모습	93
〈그림 3-17〉 디딤돌하우스 베란다 리모델링	93
〈그림 3-18〉 임시주거시설 - 컨테이너 주택 전경	99
〈그림 5-1〉 취약계층 주거이전 지원 파급효과	173





## 제1장

# 연구의 개요

제1절 연구의 배경과 목적

제2절 연구의 범위와 방법



## 제1절 연구의 배경과 목적

## 1. 연구의 배경

## □ 대전역 쪽방촌 주거환경의 열악한 현실

- 약 170여 명의 쪽방촌 주민들이 10만 원대의 임대료로 비좁은 공간에 거주
  - 단열과 냉·난방 등이 취약하고 화장실과 취사시설이 없어 위생 상태도 매우 열악한 실정
- 대전역 인근의 쪽방촌은 대부분 과거 성매매 업소로 이용되던 건물들로 노후 정도가 심해 정비가 필요한 상황
  - 현재 거주 중인 주민들은 대부분이 사회 극빈층에 해당해 기존의 재개발 사업을 통해서도 이들 원주민의 재정착을 유도하기 어려운 문제점이 있음
  - 쪽방촌 주민들의 재정착을 유도하고 이들의 자활과 돌봄을 지원하는 대안적 노후 불량주거지의 정비가 시급

## □ ‘先이주 후순환’ 방식에 의한 공공주택사업의 추진

- 2020년 4월 22일, 국토교통부·대전광역시·동구청은 ‘대전역 쪽방촌 도시재생 방안’을 발표
  - ‘대전역 쪽방촌 도시재생’은 쪽방촌을 정비하는 공공주택사업과 주변 상업지역을 활성화하는 사업으로 구성되는 ‘중심시가지형 뉴딜사업’으로 추진
    - \* 쪽방촌의 정비를 위해 공공주택사업과 도시재생사업을 도입한 최초의 사례(대전광역시·한국토지주택공사, 2021: 6)로서 의미가 있으며, 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐 2020년 9월 15일 ‘대전역 도시재생 뉴딜사업’이 선정

- 공공주택사업을 통해 대전역 쪽방촌 일대를 정비하고, 쪽방 주민의 재정착 지원 방안을 제시
- 쪽방촌 인근에 先이주 후,善순환 정비를 통해 공공임대주택으로 재정착
  - 대전역 쪽방촌 공공주택사업이 추진되는 동안에는 인근 도시재생사업지역 내 숙박시설 임차 등을 통해 쪽방 주민들을 위한 임시이주공간을 마련
  - 공공임대주택 건설이 완료되면 쪽방 주민들은 임시거주지에서 공공임대주택으로 돌봄·자활 시설 등과 함께 재정착
    - \* 재정착하게 될 주택단지에는 주민들을 위해 무료급식·진료 등을 제공해온 돌봄 시설(벤엘의 집\*\* 등), 그리고 주민들의 심리치료와 직업교육, 자활 등을 지원하는 생활지원센터가 함께 입주할 예정
    - \*\* 1998년 12월 IMF로 발생한 노숙인을 위해 대전역에서 무료급식으로 선교 사업을 시작하였고 이후 실직 노숙인과 쪽방지역에 있는 독거노인과 매춘 여성 등의 문제 해결을 위해 1999년 7월에 창립된 기독교대한감리회 남부연회 소속의 사회선교센터
- 2020년 12월 7일, 대전역 쪽방촌 공공주택사업에 대한 중앙도시계획위원회 심의 등이 완료되어 공공주택지구로 지정 고시
  - 향후 쪽방촌 공공주택사업의 추진을 위해 2021년 설계 공모, 주민 의견의 수렴 등을 거쳐 창의적인 건축 디자인, 효율적 단지 배치 등을 담은 지구계획을 수립하고, 2022년에는 조성 공사를 착수할 예정

## 2. 연구의 목적

- 실태조사를 통해 쪽방 주민의 필요를 파악하고 대책 수립의 자료로 활용
- 쪽방 주민의 생활실태를 조사하여 공공주택사업과 관련한 적절한 대책을 수립하는 데 기초 자료로 활용
  - 대책의 방향 설정을 위해서는 쪽방 주민들의 생활실태와 필요가 무엇인지 기본적인 자료를 수집하고 분석하는 과정이 요구

- 공공주택사업에 대한 의견, 재정착 의사 등을 조사함으로써 새로운 주거에 대한 수요를 파악
  - 정책적 지원 모델을 구상하고 쪽방 문제 해결을 위한 정책 방향을 제시하는 데 참고할 만한 자료로 활용 기대

#### □ 쪽방촌 주민들의 안정적인 재정착 방안 마련

- 대전역 쪽방촌 공공주택 및 도시재생 뉴딜사업은 열악한 주거환경에서 살고 있는 쪽방 주민들이 안정적으로 재정착할 수 있도록 돕는 것이 핵심
  - 공공임대주택이 건축되고 있는 기간에 쪽방 주민들에게 임시 이주할 수 있는 공간을 마련하여 공동체를 유지한 채 재정착하는 방안을 모색
- 도시재생사업과의 연계를 통해 쪽방 주민들의 자활을 지원하고 돌봄서비스를 제공하여 주거복지와 지역재생을 결합한 쪽방촌 정비방안을 제시
  - 영구임대주택의 공급, 임시이주공간의 마련, 선이주 선순환 정비, 자활 지원 등 쪽방 주민의 재정착 순환구조가 이루어지는 쪽방촌 정비 모델 개발
- 주변 숙박업소 임차를 통해 이주한다는 큰 방향성의 실현 가능성을 검토하는 등 재정착 방안을 다각적으로 탐색

## 제2절 연구의 범위와 방법

### 1. 연구의 범위

#### □ 공간적 범위

○ 2020년 9월 도시재생 뉴딜사업 중심시가지형 유형에 선정된 ‘대전역 도시재생 뉴딜사업’의 대상지에 해당

- 대전시 동구 정동 3-4 일원으로, 사업대상지의 면적은 약 197,310㎡에 해당

\* 도시재생선도지역으로 선정되어 총 5,542.65억 원의 사업비가 투입될 예정

〈그림 1-1〉 ‘대전역 도시재생 뉴딜사업’ 대상지의 공간적 범위



자료 : 대전광역시·한국토지주택공사(2021: 5)

### □ 내용적 범위

- 지역 또는 연구자마다 조금씩 다르게 정의되는 쪽방의 개념을 이론적으로 탐색하고 관련 현황을 파악
- 정부가 추진해온 쪽방 주민 대상의 주거지원 정책의 흐름과 주거환경개선사업을 살펴보고, 현재 진행되고 있는 정부의 정책과 사업을 진단
- 공공주택사업으로 이주하게 되는 쪽방 주민들을 대상으로 생활실태와 재정착 의사 등에 대해 설문조사를 실시하고 결과를 분석
- 공공주택사업 추진 시 원주민들이 재정착하는 데 성공적으로 평가받는 사례를 조사하고 정책적 시사점을 도출
- 임시거주지 이주부터 공공임대주택 입주에 이르기까지 공공주택사업 추진 과정에서 쪽방 주민들이 안정적으로 재정착하는 방안을 모색

### □ 시간적 범위

- 공공주택사업의 시행 기간을 고려해 2021~2026년으로 설정

## 2. 연구의 방법

### □ 문헌 및 자료 검토

- 쪽방 관련 연구보고서, 논문 등을 포함한 문헌 연구
  - 선행연구를 검토하면서 이들 연구의 성과와 정책적 함의를 파악
- 쪽방 현황 및 관련 법령, 정책자료, 통계자료 등을 검토

### □ 설문조사 및 분석

- 이주 대상 쪽방 주민을 대상으로 한 설문조사를 실시하여 이들의 생활실태와 재정착 의사 등을 파악



- 대전역 도시재생 뉴딜사업의 추진을 지원하고 주민과 사업 참여자의 의견수렴을 현장에서 실무적으로 담당하는 대전역마을 현장지원센터의 협조를 받아 대인 면접에 의한 설문 실시

□ **현지답사 및 주민 면접조사**

- 설문조사를 통해 수치화될 수 없는 정성적 측면을 파악하기 위해 20여 년 동안 쪽방지역에서 사회선교로 사역해온 '벤엘의 집' 실무자를 통해 쪽방 주민을 소개받아 면접조사 진행
  - 현지답사 및 쪽방 주민 면접을 통해 설문조사에서 파악하기 어려운 새로운 사실을 발견할 수 있으며, 설문조사 결과에 대한 의문 사항에 대해서도 일정 부분 해소할 수 있을 것으로 기대

□ **관련 전문가 및 현장가 자문**

- 연구조사 방법론, 설문의 설계, 사례 조사 및 분석, 정책 방안의 마련 등 전문가 자문 실시
  - 대전도시재생지원센터, 벤엘의 집 등 대전역 쪽방촌 공공주택사업과 관련된 관계자
  - 한국도시연구소, 도시연대 등 쪽방 주민에 대한 조사 경험이 다년간 축적된 관련 시민단체의 현장가 등에게 자문

## 제2장

# 쪽방과 지원정책

제1절 쪽방의 개념과 쪽방촌 현황

제2절 관련 계획 및 정책의 검토



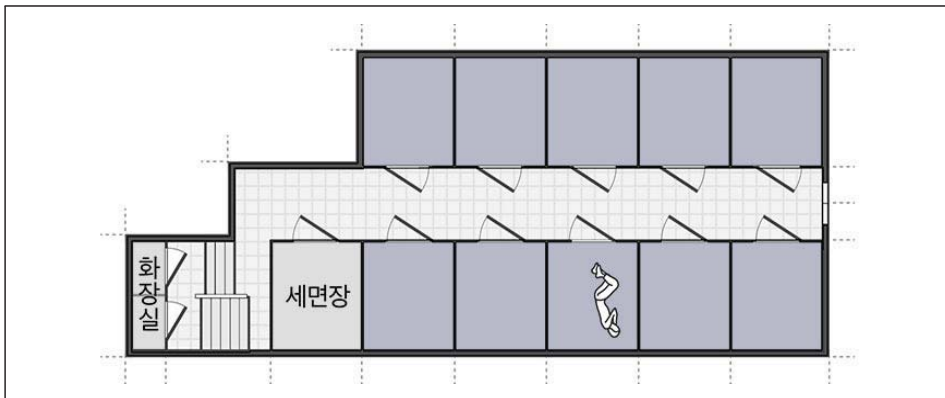
## 제1절 쪽방의 개념과 쪽방촌 현황

## 1. 쪽방의 정의

## □ 쪽방의 유래

- 쪽방이라는 말을 사용하게 된 이유는 명확하지 않지만, 쪽방의 모양이나 형성 과정을 살펴볼 때 방의 크기가 매우 작은 것이나 방을 여러 개로 나누어서 사용한 데서 유래된 것으로 판단됨
  - 쪽방에서 '쪽'이라는 말의 사전적 의미는 '작은'을 뜻하기도 하고, 어떤 물건을 쪼갠 때의 한 부분으로서 '작은 조각'을 뜻하기도 함 (연세대학교 어학정보개발연구원, 1998; 서울특별시·보건복지부, 2000: 5에서 재인용)

〈그림 2-1〉 쪽방 평면도(서울 용산구 동자동)



자료 : 한국일보 <https://interactive.hankookilbo.com/v/jjogbang/index.html>  
(검색일 : 2021년 8월 9일)

- 쪽방이라는 말은 방의 크기가 매우 작다는 것을 강조하기 위해 다른 형태의 거처를 가리키는 용어로 사용되기도 했음
  - 가출 청소년들이 생활하는 방 혹은 사창가의 좁은 방을 칭하기도 함
  - 또한 공단 주변의 닭장집이나 별집이라 부르던 공장노동자들의 자취방을 의미하기도 함

#### □ 관련 기관들의 다양한 정의

- 외환위기(IMF) 이후 노숙인 문제와 함께 쪽방에 관한 연구가 진행되면서 관련 기관들은 쪽방의 개념에 대해 정의하고자 시도해왔으며, 2000년대 당시 이들 기관이 규정한 쪽방의 정의(대한주택공사, 2005: 10-11; 장민철, 2011: 10-11; 국가인권위원회, 2012: 4-5)를 살펴보면 다음과 같음
  - 쪽방재생포럼\*에서는 쪽방이 도시 빈곤 계층들에게 저렴한 주거를 제공하는 순기능적인 역할에 주목하고, 이러한 쪽방지역에 거주하는 주민들 상호 간의 커뮤니티 활성화가 필요함을 강조
    - \* 2006년부터 '전국실직노숙인대책 종교시민단체협의회'가 주축이 되어 전국의 쪽방상담소, 한국도시연구소, 주거권 실현을 위한 국민연합, 노숙인 복지와 인권을 실천하는 사람들 등의 단체들과 함께 결성한 포럼
- 서울특별시·보건복지부(2000)
  - 방의 크기가 성인 한 사람이 잠만 잘 수 있을 정도이며 별도의 욕실이나 부엌과 같은 편의시설이 방마다 미비
  - 거주자는 대체로 불안정하고 이동성이 강한 직업을 가지고 있고, 소득이 낮은 도시의 최빈곤층으로 특히 가족을 구성하지 못한 경우가 많음
  - 대개 일세나 무보증 월세로 운영되는 형태
- 보건복지부(2003)
  - 숙식용으로 이용하는 공간이 너무 협소하여 불편하고 열악한 방으로, 다음과 같이 A형, B형, C형의 세 가지로 유형을 구분

- \* A형 : 3평 이하의 서민용 방을 상·하 또는 중·횡으로 구획하거나 본채에서 달아낸 약 1평 규모의 소액임차 주거용 방
  - \* B형 : 실직·노숙자 등이 무료 또는 1일 이용료 5,000원 정도를 내고 숙식하는 약 1평 규모의 무허가 숙박용 방
  - \* C형 : 월세 5,000원 이하를 내며, 이용하기에 불편하고 환경이 열악한 약 1평 규모의 숙박용 방
- 전주조사 당시 대전 지역에서 쪽방의 개념에 '여인숙'을 포함하자는 제안을 수용해 포함 결정
- 대한주택공사(2005)
    - 주거 용도로 사용되는 주택 이외의 거처로서 임대차 계약에 의하지 아니한 무보증 월세 또는 일세로 운영되는 시설
  - 쪽방재생포럼(2006)
    - 역 근처나 도심 인근지역 내 최저주거기준에 미달되는 주거 용도로 사용되는 주택 이외의 거처
    - 임대차 계약에 의하지 아니한 무보증 월세 또는 일세로 운영되는 시설
  - 전국쪽방상담소협의회(2009)
    - 최저주거기준 미만의 주택 이외의 거처
    - 보증금 없이 일세·월세·사글세를 지불하는 부대시설(세면·취사·화장실 등)이 없는 방으로서 단신·가족, 취약·주거 불안 계층이 거주
    - 수급권자나 비정기적인 일자리와 건설일용직과 같은 이직이 강하며 고용이 불안정한 직종에 종사하는 사람들이 이용하는 저렴한 주거공간

#### □ 쪽방상담소별 개념 정의

- 쪽방지역을 중심으로 활동해왔던 서울, 부산, 대구, 인천, 대전 등 지역의 쪽방상담소들은 쪽방의 개념을 지역 특성에 맞게 별도로 규정하고 대상의 범위나 규모도 지역마다 다르게 규정 (대한주택공사, 2005: 10-11; 장민철, 2011: 11-12; 국가인권위원회, 2012: 5)

- 대상에 대한 정의가 다르다 보니 지역별 상담소에서 서비스를 제공하는 대상과 규모 등에 차이가 나타남
- 서울 남대문 쪽방상담소(2000)
  - 남대문로 5가 쪽방 밀집지역(남대문경찰서 뒤쪽과 연세빌딩 뒤쪽)에 위치하고 있으며, 1960년대의 노후화된 건물을 0.5~2평의 쪽방으로 개조
    - \* 쪽방이 다수인 건물의 경우, 한 건물당 평균 40개 이상이 들어섬
  - 일일 노동자 등 최저소득층의 사람들이 일·월세(일세 7~8천 원, 월세 18~24만 원 등)로 생활
- 부산 동구·진구 쪽방상담소(2000)
  - 낡고 오래된 여관이나 여인숙 등이 보증금 없이 일세(6천 원~1만 원 미만) 또는 월세(9~15만 원 이하)의 형태로 임대하는 방
  - 건설 일용이나 날뎀팔이로 생계를 유지하는 단신 생활자나 독거노인, 노숙경험자들이 주로 이용
  - 시설이 낡아 일반인 상대의 일일 영업을 하지 않으며 공동화장실과 공동세면장을 사용
- 대구 쪽방상담소(2001)
  - 일세 혹은 월세의 형태로 운영되면서, 개별취사, 세면, 용변 등의 기초적인 부대시설이 없는 방
  - 독신 혹은 가족 단위로, 일용직 등과 같이 이동이 강한 직업에 종사하는 사람들이 이용하는 저렴한 거주공간
- 인천 쪽방상담소(2003)
  - 주거 형태가 방 1개, 임시 통로에 간이 부엌을 설치하거나 공동화장실과 공동세면장을 사용하는 곳, 재래식 여인숙에서 거의 한 사람만 잘 수 있는 장기 셋방을 얻어 사는 곳 등을 쪽방의 범주에 포함
  - 임대의 경우 거의 보증금이 없거나 50만 원~100만 원 수준에 해당하고 월세 15만 원 내외, 또는 일세로 1만 원 수준의 방을 사용하는 이들 모두를 보호 대상으로 설정

\* 쪽방지역에 쪽방 2칸을 내어 공동세면장이나 목욕시설 등을 설치

#### ○ 대전 쪽방상담소(2005)

- 최저주거기준 미만의 보증금 없이 일세·월세를 지불하는 부대시설(세면·취사·화장실 등)이 없는 방
- 단신·가족 단위로 기거를 하며 직업이 없거나 비정규직과 같은 이직이 강한 직종에 종사하는 사람들이 이용하는 저렴한 주거공간

#### □ 쪽방의 특성에 의한 정의

- 많은 기관·단체와 지역의 쪽방상담소를 통해 다양하게 정의된 쪽방의 개념은 물리적 특성, 비용적 특성, 거주자 특성 등으로 구분해볼 수 있음
  - 물리적 특성과 비용적 특성은 그동안 이루어진 쪽방 실태조사를 통한 쪽방 자체에 대한 정의이며, 쪽방 거주자의 특성 부분은 쪽방 거주자 실태조사 및 연구를 통해 정리 (대전복지재단, 2012: 6)

#### ○ 쪽방의 물리적 특성

- 성인 한 사람이 잠만 잘 수 있을 정도, 욕실, 부엌 같은 편의시설 미비
- 1평 규모의 소액임차 주거용 방
- 역 근처나 도심 인근지역 내 최저주거기준에 미달되는 주거 용도로 사용되는 주택
- 최저기준 미만의 주택 이외의 거처로 부대시설이 없는 방
- 쪽방 밀집지역에 0.5~2평 크기의 방
- 주거 형태가 방 1개, 임시 통로에 간이 부엌을 설치하거나, 공동화장실·세면장 사용
- 개별취사, 세면, 용변 등의 기초적인 부대시설이 없는 방

#### ○ 쪽방의 비용적 특성

- 일세나 무보증 월세로 1일 이용료 5천 원 이하를 낸
- 임대외의 경우 거의 보증금이 없거나 50~100만 원 수준에 해당하고, 월세는 15만 원 내외 또는 일세로 1만 원 수준의 방을 사용



- 넓고 오래된 여관이나 여인숙 등이 보증금 없이 일세 또는 월세의 형태로 임대하는 방
- 무허가 숙박용 방(여인숙 포함)

○ 쪽방의 거주자 특성

- 거주자는 불안정하고 이동성이 강한 직업을 가지고 있고 소득이 낮은 도시 최빈곤층으로 가족을 구성하지 못한 경우가 많음
- 단신·가족 취약·주거 불안 계층이 거주하며 수급권자나 비정기적인 일자리와 건설일용직과 같은 이직이 강하며 고용이 불안정한 직종에 종사하는 사람들이 이용하는 저렴한 주거공간
- 일일 노동자 등 최저소득층의 사람들이 일·월세로 생활하는 주거지
- 단신·가족 단위로 기거를 하며 직업이 없거나 비정규직과 같은 이직이 강한 직종에 종사하는 사람들이 이용하는 저렴한 주거공간
- 건설 일용이나 날뎌팔이로 생계를 유지하는 단신 생활자나 독거노인, 노숙경험자들이 주로 이용

□ 쪽방의 물리적 특성에 의한 정의

- 대전복지재단(2012: 7)에서는 쪽방의 물리적 특성에 대한 다양한 정의를 다음과 같이 협의적, 광의적, 초광의적 정의 등으로 구분하기도 함
- 협의적 정의
  - 쪽방의 언어적 의미에 가장 충실한 정의
  - 즉 성인 한 사람이 잠만 잘 수 있는 1평 미만의 방으로, 욕실·부엌 같은 편의시설이 부재해 공동화장실과 공동세면장을 사용하는, 최저주거기준에 미달되는 주거 형태를 의미
- 광의적 정의
  - 2평 남짓 크기의 방으로 기초적인 부대시설인 화장실·부엌 등을 갖추 수 있는 최저주거기준에 미달되는 주거 형태

## ○ 초광의적 정의

- 여관, 비닐하우스, 고시원 등 크기와 상관없이 최저주거기준에 미달되는 주거공간을 모두 포함한 것으로 쪽방상담소의 대상을 주거취약계층 전체로 확대했을 때 적용할 수 있음
- 대전복지재단(2012)은 초광의적 정의로써 대전 지역의 쪽방 연구를 수행
  - \* 쪽방 실태에 대해 방문 조사와 면담, 주거공간 이용 실태조사, 사례관리 사업을 통해 여러 차례의 모니터링을 실시한 결과, 초광의적 정의에 포함되는 최저주거기준 미달 주거공간의 환경이 협의적 정의의 쪽방과 크게 다르지 않은 것으로 판단한 결과에 의함

## □ 본 연구에서의 쪽방 정의

- 위에서 살펴본 것처럼, 쪽방의 개념은 기관과 지역에 따라 다양하게 정의되고 이에 대한 공통적인 합의도 없어 공식화되어 있지 않음
  - 다만 ‘주거의 최후 보루’라고 불릴 만큼 우리 사회에서 가장 빈곤한 가구들이 선택하는 열악한 공간으로 인식되고 있음 (국가인권위원회·한국도시연구소, 2018: 27)
  - 통계청의 인구주택총조사에서도 쪽방이 주택의 요건을 갖추지 못하고 있어 ‘주택 이외의 거처’(비주택)로 분류되고 있는 실정
    - \* 쪽방으로 분류된다는 것은 그 자체가 최저주거기준에 미달한다는 것을 의미
  - 보건복지부·한국보건사회연구원(2017: 184)은 지역별 다양한 정의를 언급하면서 ‘일정한 보증금 없이 월세/일세를 지불하는 0.5~2평 내외의 면적으로 취사·세면·화장실 등이 적절하게 갖추어지지 않은 주거공간’으로 정의
  - 한국학중앙연구원(2017)이 펴낸 <한국민족문화대백과사전>에서는 ‘최저주거기준 미만의 주택 이외에 부대시설(세면·취사·화장실 등)이 없어 주로 빈곤계층이 이용하는 주거공간’으로 정의
- 국토교통부, 대전광역시, 대전 동구청은 2000년 4월 ‘대전역 쪽방촌 도시재생 방안’을 공동으로 발표하면서, 쪽방에 대한 개념을 해당 보도자료에 다음과 같이 명시

- 6.6㎡(2평) 이내로 부엌, 화장실 등이 제대로 갖춰지지 않은 최저주거기준에 미달하는 곳으로 세입자는 보증금 없이 월세 또는 일세를 지불
- 본 연구에서는 위와 같은 개념의 설명을 수용하여 '세입자가 보증금 없이 월세 또는 일세를 지불하며, 부엌, 화장실 등이 제대로 갖춰지지 않은 6.6㎡(2평) 이내의 최저주거기준에 미달하는 주거공간'으로 쪽방을 정의

## 2. 쪽방촌 현황

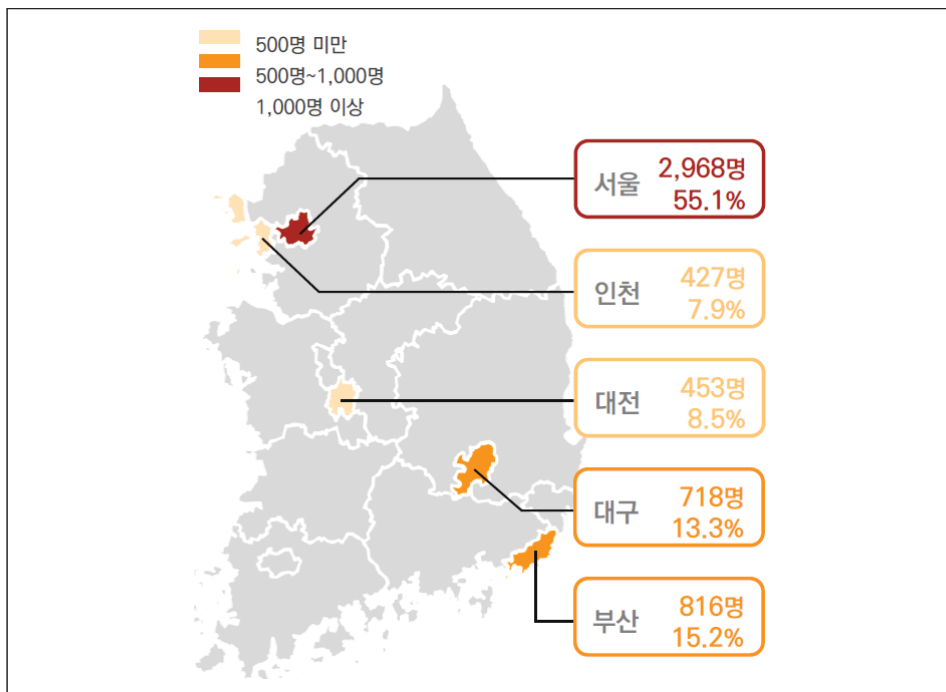
### □ 쪽방지역의 개념

- 쪽방지역은 쪽방이 상대적으로 밀집해 있는 지역으로, 여기에서 상대적 밀집의 의미에 대해서는 다음의 두 가지로 이해할 수 있음 (서울특별시·보건복지부, 2000: 7)
  - 하나는 특정 지역 내에 쪽방이라는 용도가 가장 우세함을 의미
  - 다른 하나는 일반적인 지역에 비해 쪽방이라는 용도가 특정 지역에 집중적으로 분포하고 있음을 말함
- 쪽방으로 사용되는 건물이 다른 용도로 사용되는 것에 비해 압도적으로 많은 쪽방 밀집지역도 있고, 다른 기능과 혼합되어 있으면서 상대적으로 넓은 지역에 분산된 지역도 존재
  - 협의의 쪽방지역 : 쪽방이 가장 중요한 용도인 쪽방 밀집지역
  - 광의의 쪽방지역 : 다른 용도와 혼합되어 있고 밀집지역에 비해 상대적으로 분산되어 있지만 일반적인 지역에 비해 명백하게 쪽방이 많이 분포하고 있는 지역
- 위와 같은 개념의 쪽방지역에 대해 본 연구에서는 쪽방촌의 용어를 사용
  - 쪽방촌은 밀집된 주거 형태, 낡은 목재구조 등으로 단열·난방, 위생 및 화재에 취약하며, 어둡고 인적이 드문 곳에 위치하여 범죄 등 위험에 상시 노출되어 있어 환경 개선이 시급한 실정

### □ 전국 쪽방촌의 분포

- 서울 5곳, 부산 2곳, 인천, 대전, 대구 각 1곳 등 총 10곳의 쪽방촌에 약 5천 4백 명이 거주하는 것으로 추산되며, 건물과 쪽방의 수는 각각 1,797동과 8,849호로 추정 (쪽방상담소, 2019년 5월 기준)

〈그림 2-1〉 전국 쪽방촌 분포 현황 (2019년 5월 기준)



자료 : 쪽방상담소(2019); 구범서(2020)에서 재인용

- 급속한 도시화·산업화 과정에서 밀려난 도시 빈곤층이 도심에 대거 몰리면서 최소한의 주거복지 요건도 갖추지 못한 노후·불량 주거지인 쪽방촌이 과거 대도시를 중심으로 나타나게 됨

□ 대전역 쪽방촌 현황

- 대전역 쪽방촌은 대전광역시 동구 정동 2번지 일원으로, 약 15,495㎡ 면적의 일반상업지역에 해당하며 건물과 쪽방의 수는 각각 62동과 119호로 파악 - 남성 95명, 여성 73명 등 총 168명이 거주하고 있으며(2021년 7월 기준), 대부분 기초생활수급자나 차상위계층, 65세 이상 고령층으로 복지급여로 생계를 유지
- 과거 성매매 업소로 이용되던 건물이 쪽방촌으로 형성
  - 쪽방촌 내·외에 위치한 벤엘의 집, 은총교회, 파랑새둥지 등의 돌봄 시설에서 쪽방촌 주민·노숙인을 대상으로 쉼터를 제공하고 무료급식 등을 운영
  - 2017년부터 2019년까지 마을미술프로젝트와 같은 지역환경개선사업의 추진 경험이 있음

〈그림 2-2〉 대전역 쪽방촌 위치도



자료 : 국토교통부·대전광역시·대전광역시 동구(2020)

〈표 2-1〉 대전역 쪽방 주민의 연령별 인구 분포 현황

단위: 명

구분	계	40대 이하	50대	60대	70대	80대 이상	연령 미상
남성	95	16	22	26	19	9	3
여성	73	6	8	19	28	9	3
계	168	22	30	45	47	18	6

주: 대전역 쪽방 주민은 기초생활수급 63명, 차상위계층 17명, 65세 이상 독거노인 50명, 장애인, 24명, 주민등록 전입 확인자 38명 등으로 구성되며, 이들 항목 간에는 중복이 존재  
 자료: 대전광역시·한국토지주택공사(2021: 20)의 재구성

〈그림 2-3〉 대전역 쪽방촌의 모습



자료: 국토교통부·대전광역시·대전광역시 동구(2020)

## 제2절 관련 계획 및 정책의 검토

### 1. 쪽방 주민 주거지원 및 순환개발의 법적 근거

#### □ 개요

- 우리나라에서 주거권에 대한 논의는 철거 및 강제퇴거와 관련하여 시작 (국가인권위원회·한국도시연구소, 2018: 191)
  - 전면 철거 방식의 개발 과정에서 발생하는 철거 폭력 문제에 대응하고, 철거민 주거 대책 마련을 위해 인권적 측면에서의 주거권이 주장
  - 「대한민국 헌법」의 여러 조항에서 주거권의 근거가 되는 내용을 언급하고 있으며, 「주거기본법」은 주거에 관한 권리를 법적 개념으로 명시했다는 점에서 의미가 있음
    - \* 기존의 「주택법」에 언급되던 최저주거기준에 관한 조항이 2015년 새롭게 제정된 「주거기본법」으로 옮겨옴
- 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」에서 쪽방 거주자에 대한 지원 근거를 찾을 수 있고, 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」에서는 쪽방 거주자 등 주거취약계층에 대한 주거지원사업의 내용과 절차 등을 규정
- 순환개발 방식에 대해서는 현재 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」, 「도시개발법」 등에서 관련 규정을 명시
  - 순환개발 방식은 1995년 「도시재개발법」 개정으로 처음 적용되었고, 이후 2002년 「도시재개발법」과 「주택건설촉진법」이 「도시 및 주거환경정비법」으로 통합·제정되면서 ‘순환 정비방식’이 도입

#### □ 대한민국 헌법

- 「대한민국 헌법」에서는 자신의 주거에서 자유롭게 사생활을 침해받지 않고 거주할 권리를 자유권적 측면에서 규정

- 제14조에서 거주·이전의 자유를, 제16조에서 주거의 자유를, 제17조에서 사생활의 비밀과 자유를 규정
- 또한 사회권적 측면에서 주거에 관한 권리를 다음의 조항에서 규정
  - 제10조에서 인간의 존엄성과 행복추구권을, 제34조 제1항에서 인간다운 생활의 권리를, 제35조 제1항에서 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 명시

**제10조**

모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가지며, 행복을 추구할 권리를 가진다. 국가는 개인이 가지는 불가침의 기본적 인권을 확인하고 이를 보장할 의무를 진다.

**제14조**

모든 국민은 거주·이전의 자유를 가진다.

**제16조**

모든 국민은 주거의 자유를 침해받지 아니한다. 주거에 대한 압수나 수색을 할 때에는 검사의 신청에 의하여 법관이 발부한 영장을 제시하여야 한다.

**제17조**

모든 국민은 사생활의 비밀과 자유를 침해받지 아니한다.

**제23조**

- ① 모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.
- ③ 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.

**제34조**

- ① 모든 국민은 인간다운 생활을 할 권리를 가진다.

**제35조**

- ① 모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지며, 국가와 국민은 환경보전을 위하여 노력하여야 한다.
- ③ 국가는 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다.



- 제35조 제3항에서는 국가가 주택개발정책 등을 통하여 국민이 쾌적하게 주거생활을 할 수 있도록 노력할 의무에 관해 규정
- 재산권적 측면에서도 다음의 조항에서 주거에 관한 권리를 규정
  - 제23조 제1항에서 모든 국민의 재산권 보장의 내용과 한계는 법률로 정하도록 명시
  - 제23조 제3항에서는 공공의 필요에 의한 재산권의 수용과 사용 또는 제한 및 보상에 관해 법률에 따르도록 하되 정당한 보상을 하도록 규정

## □ 주거기본법

- 2015년 제정된 「주거기본법」은 모든 국민에게 주거권이 있음을 천명하고 주거정책의 기본원칙에 주거복지에 관한 사항을 포함
  - 각론이 되는 정책과 주거복지 실현을 위한 수단 및 전달체계 등을 규정
- 「주거기본법」은 제2조에서 국내 입법상 처음으로 주거권을 명시
  - 주거권 개념에 대해 ① 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 살 권리(주거의 물리적·사회적 환경: 안전성, 쾌적성, 안정성) ② 인간다운 주거생활을 할 권리(주거생활에 있어서의 인간의 존엄성 보장) 등을 기본적인 요소로 규정

### 제2조 (주거권)

국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.

### 제3조 (주거정책의 기본원칙)

국가 및 지방자치단체는 제2조의 주거권을 보장하기 위하여 다음 각 호의 기본원칙에 따라 주거정책을 수립·시행하여야 한다.

1. 소득수준·생애주기 등에 따른 주택 공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 할 것

2. 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 주거비의 우선지원을 통하여 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동(「아동복지법」 제3조 제5호에 따른 지원대상아동을 말한다) 등 주거지원이 필요한 계층의 주거수준이 향상되도록 할 것
7. 장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원할 것
8. 저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응할 것

#### 「아동복지법」 제3조 (정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. '지원대상아동'이란 아동이 조화롭고 건강하게 성장하는 데에 필요한 기초적인 조건이 갖추어지지 아니하여 사회적·경제적·정서적 지원이 필요한 아동을 말한다.

#### 제17조 (최저주거기준의 설정)

- ① 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 국토교통부장관이 최저주거기준을 설정·공고하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 주거정책심의회위원회의 심의를 거쳐야 한다. 공고된 최저주거기준을 변경하려는 경우에도 또한 같다.
- ③ 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다.

#### 시행령 제12조 (최저주거기준의 내용)

법 제17조에 따라 국토교통부장관이 설정·공고하는 최저주거기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 가구구성별 최소 주거면적
2. 용도별 방의 개수
3. 전용부엌·화장실 등 필수적인 설비의 기준
4. 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·성능 및 환경기준

#### 제18조 (최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 등)

- ① 국가 및 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 우선적으로 주택을 공급하거나 개량 자금을 지원할 수 있다.

- ② 국가 및 지방자치단체가 주거정책을 수립·시행하거나 사업주체가 주택건설사업을 시행하는 경우에는 최저주거기준에 미달되는 가구를 줄이기 위하여 노력하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 주택의 건설과 관련된 인가·허가 등을 할 때 그 건설사업의 내용이 최저주거기준에 미달되는 경우에는 그 기준에 맞게 사업계획승인신청서를 보완할 것을 지시하는 등 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 도심 지역에 건설되는 1인 가구 등을 위한 소형주택 등 대통령령으로 정하는 주택에 대해서는 그러하지 아니하다.
- ④ 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 최저주거기준에 미달되는 가구가 밀집한 지역에 우선적으로 임대주택을 건설하거나 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따라 우선적으로 정비사업을 시행할 수 있도록 하기 위하여 필요한 조치를 할 수 있다.

- 제3조 제1호를 통해 부담 가능한 주택의 원칙을 도입하고, 그 밖에도 제3조 제2호, 제7호, 제8호를 통해 주거복지와 관련한 중요한 원칙들을 제시
- 제17조와 제18조에서는 각각 최저주거기준의 설정과 최저주거기준 미달 가구에 대한 우선지원 등에 대해서도 규정
  - 원래는 「주택법」에 명시되던 조항이었으나, 2015년 「주거기본법」이 새롭게 제정되면서 옮겨옴

#### 노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률 (약칭 : 노숙인복지법)

- 2012년에 제정된 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률 시행규칙」에 의하면, 쪽방상담소는 쪽방 밀집지역에 위치하는 노숙인복지시설에 해당
  - 보건복지부가 쪽방상담소를 통해 쪽방 거주자에게 상담, 취업지원, 생계 지원 등을 제공
  - 보건복지부는 쪽방 주민을 「노숙인복지법」 제2조 제1호 다목에 따라 ‘상당한 기간 동안 주거로서의 적절성이 현저히 낮은 곳에서 생활하는 사람’인 노숙인에 해당하는 것으로 규정

- 「노숙인복지법」 제16조 제1항에서는 쪽방상담소를 노숙인복지시설로 규정
  - 쪽방상담소에 대해 쪽방 밀집지역의 쪽방 거주자에게 상담, 취업지원, 생계지원, 기타 행정서비스를 지원하는 시설로 정의

### 제2조 (정의)

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. '노숙인 등'이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람 중 보건복지부령으로 정하는 사람을 말한다.
  - 다. 상당한 기간동안 주거로서의 적절성이 현저히 낮은 곳에서 생활하는 사람

### 시행규칙 제2조 (정의)

「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제2조 제1호에서 '보건복지부령으로 정하는 사람'이란 18세 이상인 사람을 말한다.

### 제16조(노숙인복지시설의 종류)

- ① 노숙인복지시설의 종류는 다음 각 호와 같다.
  7. 쪽방상담소 : 쪽방 밀집지역에서 쪽방거주자에 대한 상담·취업지원·생계지원, 그 밖의 행정지원 서비스를 제공하는 시설

### 시행규칙 제9조 (노숙인복지시설의 사업내용)

법 제16조 제1항에 따른 노숙인복지시설의 구체적인 사업내용은 별표 2와 같다.

#### [별표 2] 노숙인복지시설의 종류별 사업내용 (제9조 관련)

종류	사업내용 및 기준
7. 쪽방상담소	쪽방 밀집지역에서 쪽방 거주자에 대한 상담, 취업지원, 생계지원, 그 밖의 행정지원 서비스를 제공

### 주거취약계층 주거지원 업무처리지침

- 고시원, 여인숙 등 숙박업소로 지원대상의 거처 유형을 확대하면서 2010년 3월 기존의 「쪽방·비닐하우스 거주가구 주거지원 업무처리지침」이 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」으로 개정

### 제1조 (목적)

이 지침은 「주거기본법」 제18조, 「공공주택특별법」 제43조, 「쪽방·비닐하우스 거주가구 등 최저주거기준 미달가구 지원대책(제180차 국정현안정책조정회의, 2007. 6. 27)」 및 「비주택 거주가구 주거지원 방안(서민생활대책점검회의, 2011. 7. 8)」, 「취약계층·고령자 주거지원방안 <2018. 10. 24.>」 등에서 정하는 바에 따라 최저주거기준 미달가구 등 주거취약계층에 대한 주거지원사업의 내용과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

### 제2조 (정의)

이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. '주거지원사업'이란 쪽방·비닐하우스 거주자, 가정폭력 피해자, 아동빈곤가구 등 주거취약계층의 주거안정과 주거수준의 향상을 위해 실시하는 건설·매입·전세임대사업, 주거위생·안전·환경 개선 사업 등을 말한다.
2. '주거사다리 지원사업'이란 쪽방·비닐하우스 거주자, 가정폭력 피해자, 아동빈곤가구 등 주거취약계층의 주거지원 및 주거상향을 위하여 시행하는 건설·매입임대사업과 전세임대사업을 말한다.

### 제3조 (입주대상자)

① 이 지침에 따라 사업시행자가 공급하는 주택에 입주할 수 있는 사람은 다음 각 호에 해당하는 사람 중 거주지 관할 시장·군수·구청장 또는 사업시행자가 주거사다리 지원이 필요하다고 인정하는 사람이거나, 법무부장관이 주거사다리 지원이 필요하다고 인정하여 국토교통부 장관에게 통보한 범죄피해자에 한한다.

1. 다음 각 목에 해당하는 주거환경에서 3개월 이상 거주하는 사람(주거사다리 지원사업 신청일을 기준으로 하되, 최근 1년간 각 호의 거주기간을 합산하여 산정할 수 있다.)
  - 가. 쪽방

- 2007년 5월 정부는 쪽방·비닐하우스 거주가구를 2009년까지 해소하겠다는 계획을 발표했고, 이는 2007년 6월 「쪽방·비닐하우스 거주가구 주거지원업무처리지침」으로 제도화됨

○ 쪽방 거주자들이 주거지원사업과 주거사다리 지원사업의 대상이 되도록 근거를 마련

- 사업을 통해 쪽방에 3개월 이상 거주한 사람이 매입 또는 전세임대주택에 입주의 기회가 제공

## □ 최저주거기준

- 2015년에 제정된 「주거기본법」 제17조와 동법시행령 제12조의 규정에 따라 최저주거기준을 설정
  - 원래는 「주택법」 제5조의 2 및 동법시행령 제7조에 근거했으나 「주거기본법」이 제정된 후 이들 조항이 옮겨왔음에도 최저주거기준에서는 근거 조항이 「주거기본법」으로 수정되지 않음
- 최저주거기준을 제시함으로써 이에 미달하는 쪽방에 거주하는 주민들이 더 좋은 환경에서 생활할 수 있도록 국가와 지자체의 책임 근거를 마련

### 제1조 (목적)

이 기준은 주택법 제5조의 2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정함을 목적으로 한다.

### 제2조 (최소 주거면적 등)

가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 <별표>와 같다.

### 제3조 (필수적인 설비의 기준)

주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 한다.

### 제4조 (구조·성능 및 환경기준)

주택은 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 각호의 기준을 모두 충족하여야 한다.

1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다.
2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다.
3. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다.
4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니된다.
5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

**[별표] 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수**

가구원 수(인)	표준 가구구성 <sup>1)</sup>	실(방) 구성 <sup>2)</sup>	총주거면적(m <sup>2</sup> )
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

- 1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준  
4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준  
5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준  
6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
- 2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함
- 3) 비교: 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름
  1. 부부는 동일한 침실 사용
  2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
  3. 만8세 이상의 아성자녀는 상호 분리
  4. 노부모는 별도 침실 사용

### □ 도시 및 주거환경정비법

- 「도시 및 주거환경정비법」에서는 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 실거주자들에 대해 사업의 시행자가 이들을 임시로 거주하도록 하는 등 정비구역울 순차적으로 정비해 이주대책을 수립하도록 규정
  - 원래는 ‘수립할 수 있다’는 임의 규정으로 명시되었으나, 2009년 5월 법이 개정되면서 ‘수립하여야 한다’는 의무 규정으로 수정
  - 토지주택공사 등이 보유한 공공임대주택을 임시거주시설, 즉 순환용주택으로 우선 공급할 수 있음을 언급하기도 함
- 위와 같이 임시거주시설의 설치에 관해 규정하고 있기도 하지만, 주택자금의 융자 알선 등을 임시거주에 상응하는 조치로 취하도록 명시하기도 함

**제59조 (순환정비방식의 정비사업 등)**

- ① 사업시행자는 정비구역의 안과 밖에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택의 경우 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(정비구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다. 이하 이 항 및 제61조 제1항에서 같다)를 임시로 거주하게 하는 등 그 정비구역을 순차적으로 정비하여 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 한다.
- ② 사업시행자는 제1항에 따른 방식으로 정비사업을 시행하는 경우에는 임시로 거주하는 주택(이하 '순환용주택'이라 한다)을 「주택법」 제54조(주택의 공급)에도 불구하고 제61조에 따른 임시거주시설로 사용하거나 임대할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 토지주택공사 등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 우선 공급할 것을 요청할 수 있다.

**제61조 (임시거주시설·임시상가의 설치 등)**

- ① 사업시행자는 주거환경개선사업 및 재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 해당 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 용자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 한다.
- ② 사업시행자는 제1항에 따라 임시거주시설의 설치 등을 위하여 필요한 때에는 국가·지방자치단체, 그 밖의 공공단체 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용할 수 있다.

**□ 도시재정비 촉진을 위한 특별법**

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에서는 재정비촉진사업이 시행되는 동안 재정비촉진구역 내 실거주자들의 주거 안정을 위해 사업의 시행자가 해야 할 역할에 대해 명시
  - 인근의 공공주택 또는 매입임대주택 등을 임시거주시설로 지원하거나 재정비촉진사업을 단계적으로 개발하는 순환개발 방식을 활용 가능하도록 규정
- 순환개발 방식으로 사업을 시행하는 경우, 사업시행인가를 신청하기 전에 사업시행자가 무슨 일을 해야 하는지에 대해서도 언급



- 인근의 공공주택 또는 매입임대주택 등 임시거주시설의 확보 여부, 이주 대상자, 임대조건 등 순환개발 방식의 시행계획을 수립하여 사업시행계획서에 반영하도록 규정

### 제30조(세입자 등을 위한 임대주택 건설 등)

- ⑤ 사업시행자는 재정비촉진사업을 시행하는 기간 동안 주택소유자(재정비촉진구역에 실제 거주하는 사람만 해당한다) 또는 세입자의 주거안정을 위하여 인근지역에 자체 건설하는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 해당하는 공공주택 또는 매입임대주택 등으로 임시거주시설을 지원하거나 재정비촉진사업을 단계적으로 개발하는 순환개발 방식을 활용할 수 있다.
- ⑥ 사업시행자가 제5항에 따라 순환개발 방식으로 사업을 시행하려는 경우에는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 인근지역의 공공주택 또는 매입임대주택 등 임시거주시설의 확보 여부, 이주 대상자, 임대 조건 등 순환개발 방식의 시행계획을 수립하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

### 「공공주택 특별법」 제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. '공공주택'이란 제4조 제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조 제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.
  - 가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조(정의) 제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택

### 「공공주택 특별법」 제4조(공공주택사업자)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.
  1. 국가 또는 지방자치단체
  2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
  3. 「지방공기업법」 제49조(설립)에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
  4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조(공공기관의 구분)에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
  5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사
- ② 국토교통부장관은 제1항 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자와 「주택법」 제4조(공공주택사업자)에 따른 주택건설사업자를 공동 공공주택사업자로 지정할 수 있다.

### 「주택법」 제2조 (정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. '주택'이란 세대(世帯)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

### 「주택법」 제4조 (주택건설사업 등의 등록)

- ① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 국가·지방자치단체
  2. 한국토지주택공사
  3. 지방공사
  4. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인
  5. 제11조(주택조합의 설립 등)에 따라 설립된 주택조합(제5조 제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당한다)
  6. 근로자를 고용하는 자(제5조 제3항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자만 해당하며, 이하 '고용자'라 한다)
- ② 제1항에 따라 등록하여야 할 사업자의 자본금과 기술인력 및 사무실면적에 관한 등록의 기준 절차 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## □ 도시개발법

- 도시개발사업의 원활한 시행을 위해 「도시개발법」에서는 순환개발 방식의 개발사업을 규정

- 도시개발사업의 시행으로 도시개발구역 내외에 철거되는 실거주자를 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 순차적 개발이 가능함을 명시

#### 제21조의 2 (순환개발방식의 개발사업)

- ① 시행자는 도시개발사업을 원활하게 시행하기 위하여 도시개발구역의 내외에 새로 건설하는 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 도시개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 세입자 또는 소유자(제7조에 따라 주민 등의 의견을 듣기 위하여 공람한 날 또는 공청회의 개최에 관한 사항을 공고한 날 이전부터 도시개발구역의 주택에 실제로 거주하는 자에 한정한다.)를 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 그 도시개발구역을 순차적으로 개발할 수 있다.
- ② 시행자는 제1항에 따른 방식으로 도시개발사업을 시행하는 경우에는 「주택법」 제54조(주택의 공급)에도 불구하고 임시로 거주하는 주택을 임시거주시설로 사용하거나 임대할 수 있다.

#### □ 공공주택 특별법 시행규칙

- 공공사업 등으로 철거되는 주택의 거주자들에게 국민임대주택과 행복주택, 매입임대주택을 공공주택사업 기간에 임시로 사용할 수 있도록 규정

#### 제23조의 2

##### (공공사업의 시행에 따른 국민임대주택 등의 임시사용에 관한 특례)

- ① 공공주택사업자는 제15조(국민임대주택의 입주자 선정 등), 제17조(행복주택의 입주자 선정 등), 제17조의 2(통합공공임대주택의 입주자 선정 등) 및 제20조(기존주택 등 매입임대주택의 입주자 선정 등)에도 불구하고 다음 각 호의 사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자·세입자, 별표 4(국민임대주택의 입주자 자격) 제2호(우선공급) 바목(비닐간이공작물거주자)·아목(무허가 건축물 등에 입주한 세입자) 및 별표 5의 2 제2호 나목 6) 가)·다)에 따른 비닐간이공작물 거주자 및 무허가건축물등에 입주한 세입자에 대하여 해당 주택건설지역 또는 연접지역[주택건설지역과 연접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군(광역시의 군은 제외한다)의 행정구역을 말한다.]에서 건설되는 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 및 기존주택 등 매입임대주택 건설량 또는 매입량의 각

30퍼센트의 범위에서 해당 공공사업의 시행기간 동안 이를 사용하게 할 수 있다. 다만, 제1호(도심 공공주택 복합사업으로 한정한다)·제7호 및 제8호의 사업의 경우에는 30퍼센트를 초과하여 사용하게 할 수 있다.

1. 공공주택사업

- ② 제1항에 따른 임시사용자의 선정·관리 방법, 임시사용 공공임대주택의 운영 및 관리에 필요한 사항은 공공주택사업자가 따로 정할 수 있다.

**[별표 5의 2] 통합공공임대주택의 입주자 자격**

2. 우선공급

- 나. 다음의 구분별 공급비율은 전체 공급비율이 60퍼센트를 초과하지 않는 범위에서 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어 조정할 수 있으며, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 전체 공급비율 60퍼센트를 초과할 수 있다.

구분	공급비율	입주자격
6) 비주택 거주자 등	5퍼센트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하인 사람 중 다음의 어느 하나에 해당하는 사람(한 차례로 한정한다)</p> <p>가) 별표 4 제2호 바목 1)에 따른 비닐간이공작물 거주자, 쪽방, 고시원, 여인숙, 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 노숙인시설, 컨테이너, 움막, PC방, 만화방, 침수 피해가 우려되거나 최저주거기준에 미달하는 반지하·지하층 등에 해당하는 주거환경에서 3개월 이상 거주한 사람으로서 거주지 관할 시장·군수 또는 구청장이 공공주택사업자에게 추천하는 사람</p>

## 2. 비주택가구 주거지원 시책 및 쪽방촌 정비사업

### 쪽방 등 비주택가구 주거지원의 추진 및 사업의 평가

- 경제적·사회적으로 취약한 쪽방 주민들에게 쪽방상담소를 통해 복지서비스의 제공이 중심이었던 쪽방 정책은, 2007년부터 쪽방촌의 해소를 목표로 한 주거상향 지원으로 방향이 전환

- 당시 정부는 「쪽방·비닐하우스촌 등 최저주거기준 미달 가구 해소대책」\*을 마련해, 쪽방 등 거주민들에게 매입·전세 임대 등 공공임대주택을 공급하는 ‘쪽방·비닐하우스 거주가구 주거지원사업’을 추진하기 시작
    - \* 제180차 국정현안정책조정회의(2007.6.27.)에서 정한 규정이 「쪽방·비닐하우스 거주가구 주거지원업무처리지침」으로 제도화되었으나, 지원대상의 거주 유형을 확대하면서 2010년 3월 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」으로 개정
  - 이후 고시원, 여관·여인숙, 반지하 가구 등으로 지원대상 가구가 확대되어 현재 ‘주거사다리 지원사업’(주거취약계층 주거지원사업)으로 추진 중
    - \* 2019년 10월 정부부처 합동으로 발표한 「아동 주거권 보장 등 주거지원 강화대책」의 후속 조치로 2020년부터 주거취약계층 주거상향 지원사업\*\*을 시행하고 있으며, 2021년 1월에는 공모를 통해 12개 지자체(사업구역: 30개 시·군·구)\*\*\*를 선도 지자체로 선정
    - \*\* 공공임대주택 입주 자격이 있음에도 주거지원 정보에 어두워 쪽방 등 열악한 주거환경에 거주 중인 이들을 직접 찾아가 주거 상담을 실시하고 임대주택 입주 신청과 이사, 정착에 이르는 전 과정을 현장에서 밀착 지원하는 사업
    - \*\*\* ① 서울특별시(구로, 관악, 용산, 중구, 동작, 광진 등 6개 구역) ② 서울 강남구 ③ 서울 양천구 ④ 경기도(부천, 안산, 시흥, 양평, 화성 등 5개 구역) ⑤ 경기 광명시 ⑥ 경기 수원시 ⑦ 인천광역시(중구, 동구, 계양구 등 3개 구역) ⑧ 인천 미추홀구 ⑨ 대구광역시(중구, 동구, 서구, 북구 등) ⑩ 부산 남구 ⑪ 광주광역시(북구, 광산 등 2개 구역) ⑫ 충남 천안시
  - 쪽방 주민에게 주거지원을 하더라도 기존의 쪽방 건물에 신규 주민이 다시 유입되어 열악한 환경은 방치되고 더욱 악화
- 쪽방촌에 대한 물리적 주거환경 개선을 위해 쪽방촌 재생사업이나 생활기반 시설 확충, 리모델링 사업 등을 추진하여 쪽방촌 주민들이 공동으로 이용할 수 있는 생활편의시설들이 일부 확충되었으나 근본적인 주거환경 개선 효과는 크지 않은 것으로 평가
- 주민들이 거주하는 방에 대한 개선을 시도했던 쪽방촌 리모델링 사업도 민간 소유 건물에 공공이 예산을 투입하는 사업의 한계로, 건물 소유주의 동의 및 환경 개선에 따른 임대료 인상을 제어하는 조치에 어려움이 따름

- 위험하고 낡은 전기 배선 교체나 도배, 장판 교체, 단열시공 등으로 일시적인 주거환경 개선은 있었지만, 민간 소유 건물이라는 한계로 방 크기 등 건물구조 자체를 개조하지 못함
- 서울시는 영등포 쪽방촌에서 2012년부터 2015년까지 리모델링 사업을 추진해 영등포역 철로변 밀집지역 쪽방 약 50개 동 400실에 대한 리모델링 사업을 완료했지만, 현재는 개선을 인지하기 어려울 정도로 대부분 낙후

#### □ 혼합형 주거지 재생사업의 시도와 쪽방촌 도시정비사업

- 쪽방촌 정비사업의 모델로 현지 개량과 임대주택 건설을 결합한, 혼합형 주거지 재생사업 방식이 인천 동구 만석동 쪽방촌에서 시도되기도 함
  - 인천시가 2011년부터 2018년까지 만석동 쪽방촌 일부를 전면 철거해 보금자리주택 98호를 건설하고, 철거하지 않는 쪽방 건물에 대해서는 집수리를 지원하는 현지 개량사업을 혼합하는 재생사업을 진행
  - 쪽방촌 혼합형 주거지 재생사업은 쪽방촌 원주민 재정착을 위한 전국 최초의 주거환경개선 도시재생사업이었다는 점에서 의미가 있었으나, 쪽방촌 전체 면적의 15% 정도에서만 전면 철거를 통한 임대주택 건설이 이루어졌고 85%에 해당하는 면적의 쪽방들은 집수리 지원방식으로 진행
  - 결과적으로 철거된 구역의 소수만 임대주택 입주대상이 되어 갈등이 생겼고, 대부분의 현지 개량을 지원하는 주택의 개량 정도도 미미한 것으로 평가(인천광역시 동구, 2014; 채지은, 2015; 이원호, 2021: 40에서 재인용)
- 쪽방촌 일대는 공공역사를 중심으로 도심 가운데에 형성되어 있어, 상업화에 따른 도시정비형 재개발사업(옛 ‘도시환경정비사업’)의 압력에서 자유롭지 못한 것이 현실
  - 서울 남대문로 5가에 있는 쪽방촌은 2005년과 2016년 도시환경정비사업\*으로 400여 실의 쪽방이 철거되었고, 영등포 쪽방촌도 2011~2015년 동안 민간조합에 의한 도시환경정비사업이 추진

\* 「도시 및 주거환경정비법」 전면 개정(2017년 8월 9일, 시행 2018년 2월 9일)에 따라 기존의 '주택재개발사업'과 '도시환경정비사업'이 '재개발사업'으로 통합되었고, 이에 따라 서울시 「도시정비조례」(3조)에서도 재개발사업을 '주택정비형 재개발사업'과 '도시정비형 재개발사업'으로 분류

\*\* 기존의 도시환경정비사업은 도시정비형 재개발사업에 해당

- 서울 동자동 쪽방촌 건너편 중구 양동의 쪽방촌도 도시정비형 재개발구역으로 지정되어 정비계획 변경 등이 고시
- 그러나 민간이 주도하는 쪽방촌 도시정비사업은 쪽방 주민들에 대한 이주 및 재정착 대책 수립이 부족해 강제되거 문제를 낳았고, 개발로 밀려난 쪽방 주민들은 인근의 다른 쪽방촌으로 옮겨가는 악순환이 반복

#### □ **先이주 善순환의 공공주도 순환형 쪽방촌 정비사업**

- 2020년 1월 20일, 정부는 쪽방촌 정비사업의 목적을 쪽방 거주민 주거권 보호에 두고, 임시이주 대책의 수립과 재정착을 지원하는 공공주도 순환형 '先이주 善순환' 정비계획을 발표
  - 같은 날 '영등포 쪽방촌 공공주택사업' 추진계획에 이어, 같은 해(2020년) 부산, 대전 쪽방촌, 그리고 2021년 2월 5일에는 전국 최대규모 쪽방촌인 '서울역(동자동) 쪽방촌 공공주택 및 도시재생사업' 추진계획을 발표
- 정비사업에서 임시이주 대책을 수립하는 순환개발 방식은 1995년 「도시재개발법」 개정으로 도입된 후, 2002년 「도시재개발법」과 「주택건설촉진법」이 「도시 및 주거환경정비법」으로 통합·제정되면서 '순환 정비방식'으로 도입
  - 현재 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「도시개발법」 등에 순환개발의 규정이 명시되어 있으나, 임의규정으로 두고 있거나 주택자금 용자 알선 등의 조치로 대신할 수 있도록 규정
  - 그 결과 그동안 민간 중심의 개발사업에서 선이주 계획을 수립해 임시이주를 지원하는 순환형 정비사업 사례는 매우 드문 것이 현실

\* 1990년대 중반 민간 재개발사업에서 자진 이주를 거부하며 저항한 금호동, 행당동, 하왕십리동 등 일부 지역의 세입자들이 시행자와의 합의를 통해 임시이주 대책을 관철해, 지구 내 공한지에 가이주단지 조성된 사례 외에는 2000년대 이후 민간개발에서의 집단적인 가이주단지 조성 사례는 찾아보기 어려움(서울특별시, 2018; 이원호, 2021: 40에서 재인용)

### □ 지역별 공공주도 순환형 쪽방촌 정비 및 이주대책

- 공공주도 순환형 정비계획이 발표된 영등포, 대전, 부산, 서울역 동자동 쪽방촌은, 임시이주와 재정착 대책이 수립되어 있는데, 임시이주 대책의 경우 각 지역의 특성과 개발사업 방식 등에 따라 차이가 있음
  - 영등포와 동자동은 공공주택지구 내에서 순환개발 방식을 적용했고, 부산과 대전의 경우 지구 밖의 도시재생 뉴딜 구역과 연계한 순환개발 방식을 적용

〈표 2-2〉 지역별 공공주도 쪽방촌 정비사업 비교

단위: 세대, 만 원, m<sup>2</sup>

구 분	영등포	대 전	부 산	서울역
사업 방식	• 공공주택사업	• 공공주택사업 + 도시재생	• 주거환경개선사업 + 도시재생	• 공공주택사업 + 도시재생
공급 세대	• 영구임대 370 • 행복주택 220 • 분양주택 600	• 영구임대 280 • 행복주택 420 • 분양주택 700	• 공공임대 85 • 공공분양 340	• 공공임대 1,250 • 공공분양 200 • 민간분양 960
월 임대료 (변경 가능)	• 3.2 (보증금 161)	• 3.1	-	• 3.7 (보증금 183)
면 적 (변경 가능)	• 16	• 16	-	• 18
임시이주	• 사업지구 내 이주단지 조성	• 도시재생사업지역 내 숙박시설 임차	• 순환형 임대주택 건립 및 인근 아파트 매입	• 사업지구 내 이주단지 조성

자료 : 국토교통부·서울특별시·영등포구(2020), 국토교통부·대전광역시·대전광역시 동구(2020), 국토교통부·부산광역시·부산광역시 동구(2020), 대전광역시(2020), 국토교통부·서울특별시·용산구(2021), 국토교통부(2021)



- 지구 내 순환개발은 공공주택지구 내 일부 구역에 선이주단지를 조성하고, 임대주택 건설 용지의 쪽방 주민들을 먼저 이주시켜 철거한 이후 임대주택을 건설해 임대주택이 완공되면 선이주 주민들을 재정착시킨 후 다시 선이주단지를 철거해 개발하는 방식
    - \* 지구 내 순환개발로 사업의 최종 완료까지 기간이 걸리지만, 상대적으로 임시이주 대상자의 수가 적고 지구 내 부지 활용이 용이하며, 기존 생활권이 유지된다는 장점이 있음
  - 도시재생 뉴딜과 연계한 순환개발은 공공주택지구 밖의 도시재생구역에 선이주단지를 조성하고, 공공주택지구 내 기존 쪽방 건물들을 전면 철거해 일시에 주택단지를 조성한 후 재정착하는 방식
    - \* 일시에 철거 및 시공을 할 수 있어 사업 기간이 단축되지만, 쪽방 주민 전체가 임시 거주할 수 있는 규모의 지구 밖 집단 임시이주단지를 조성하는 데 어려움이 있어 자칫하면 생활권과 떨어져 흩어질 우려가 발생
- 쪽방 주민을 위해 공급되는 주택은 16~18㎡의 원룸형 영구임대주택으로 계획되어 있는데, 동자동의 경우 유형 통합형 공공임대주택이 도입될 계획
- 지역별로 발표된 계획에 따르면 기존의 쪽방 면적(3.3~6.6㎡)보다 2~5배 넓은 쾌적한 공간으로, 현재 임대료의 15% 수준 정도인 저렴한 임대료로 거주할 수 있는 것으로 예상
  - 16~18㎡가 1인 가구 최저주거기준을 충족하고 현재의 쪽방보다 넓고 쾌적한 면적이지만, 아파트 유형이라는 것을 고려하면 다소 협소하고 답답한 느낌이 들 수도 있음
    - \* 기존에는 방 밖으로 문을 열고 나오면 바로 이웃들을 대면할 수 있는 개방된 구조였던 것에 비해 다소 폐쇄적인 구조의 아파트 유형으로 변화되는 점을 고려하면, 면적이나 공간배치 등을 통한 문제 해결이 필요한 것으로 판단됨
    - \* 특히 영구임대주택은 중장년, 노년층이 향후 평생 거주할 집다운 집이라는 점에서 주거수준 향상을 위한 적정 면적 및 방 수에 대한 고려가 반영될 필요가 있음

### 3. 도시재생과 연계한 대전역 쪽방촌 정비사업

#### □ 대전역 쪽방촌 정비계획

- 대전역 쪽방촌 정비사업의 대상지는 대전역 인근 쪽방 밀집지역(1.5만㎡)과 철도부지(1.2만㎡)를 포함해 약 2.7만㎡ 면적에 해당
  - 대전시 동구·한국토지주택공사(LH)·대전도시공사가 공공주택사업 공동사업시행자로 참여해 총 1.4천 호\*의 주택과 업무복합용지 등을 공급할 예정
  - \* 쪽방 주민들을 위한 임대주택 280호, 청년층을 위한 행복주택인 대전드림타운 420호, 그리고 지구 내 건물 소유주, 거주자 등을 위한 분양주택 700호 등

〈그림 2-4〉 대전역 쪽방촌 정비계획의 토지이용 구상도



주: 지구계획 수립 등으로 토지이용 구상은 조정 가능  
 자료: 대전광역시(2020)

- 쪽방 주민들이 재정착하게 될 주택단지에는 주민들의 심리치료와 직업교육과 자활 등을 지원하는 생활지원센터, 그리고 주민들을 위해 오랫동안 무료 급식·진료 등을 제공해왔던 돌봄 시설(벤엘의 집 등)도 함께 입주할 예정

- 단지에는 주민을 위한 건강증진센터, 도서관 등 생활 SOC 사업도 병행 추진되며, 부지 내 상가 내몰림 방지 등을 위한 LH 희망상가\*도 운영할 계획

\* LH 임대주택 내 청년·소상공인들에게 시세 50~80% 이하의 저렴한 임대료로 임대하는 상업시설

□ **先이주 善순환의 쪽방 주민 이주대책**

- 쪽방촌 공공주택사업이 추진되는 동안에는 인근 도시재생사업지역 내 숙박 시설 입차 등을 통해 쪽방 주민들을 위한 임시이주공간을 마련
  - 기존 공동체 유지를 위한 돌봄·자활 등 복지서비스도 공공임대주택 입주 시까지 지속해서 제공
- 공공임대주택 건설이 완료되면 쪽방 주민들은 임시 이주지에서 공공임대주택으로 돌봄·자활 시설 등과 함께 재정착

〈그림 2-5〉 대전역 쪽방촌 공공주택사업의 先이주 善순환 이주대책 개념도



자료 : 대전광역시(2020)

## □ 도시재생 뉴딜사업을 통한 대전역 원도심 활성화

- 쪽방촌 공공주택사업과 함께 대전역 원도심 기능 회복 및 지역상권 활성화를 위한 도시재생 뉴딜사업이 동시에 추진
  - 2020년 9월 15일 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐 도시재생 뉴딜사업에 선정
    - \* 대전역 일원은 경부선 개통과 함께 철도 여객과 화물 수송의 요충지로서 상권이 발달하였으나, 신 도심지 개발과 주요 공공시설 이전 등으로 쇠퇴를 거듭하여 중심지의 기능을 상실해가고 있어 도시재생 뉴딜사업의 필요성을 인정받음
- 대전역 원도심의 회복을 위해 도시재생 뉴딜사업을 추진하여 경제 생태계를 복원하고 사회안전망 시스템을 강화할 예정
  - 경제 활력도 제고를 위해 창업공간, 어울림마당 및 지역문화관광거점 등 앵커 시설과 한의약 특화 거리를 조성
  - 창업 새싹기업(스타트업)을 위해 코워킹스페이스, 공유오피스, 팝업스토어 등 특화공간을 구성
  - 도시재생사업 현장지원센터와 함께 상생협력상가, 커뮤니티 플랫폼, 문화마당 등을 조성하여 지역 공동체를 활성화할 계획
  - 한의원·한약방·탕제원 등 100여 개의 관련 업소가 밀집한 한의약 특화 거리에는 VR·AR 관광자원 체험관과 한의약 전시관, 한방카페 등이 자리 잡은 지역문화관광거점을 조성할 예정
  - 거점 공간에는 창업 교육·컨설팅과 지역 커뮤니티 프로그램 등도 함께 운영되어 시너지가 제고될 것으로 기대
- 지역사회 안전망 강화를 위해 ‘안전하고 이야기가 있는 통학로’와 ‘보행자 우선 안전거리’를 조성할 계획
- 또한 부처협업, 지자체 시행, 공공기관 투자 등 연계사업을 적극적으로 발굴해 사업효과의 제고를 도모
  - 사업지구 내 대전역 관광자원화사업(문화체육관광부)과 도시계획도로 개설(대전광역시)을 연계

- 철도 산업 관련 기업과 연구원, 코레일 자회사 등 산재해 있던 철도 산업 핵심 시설을 집약한 철도산업복합클러스터(한국철도공사)를 조성
- 주상복합 및 상업·업무시설 부지 조성(LH)을 통해 민간투자도 적극적으로 유치할 계획

□ 대전역 쪽방촌 공공주택사업 추진계획

- 쪽방촌 공공주택사업 추진을 위해 2021년에 설계 공모, 주민 의견의 수렴 등을 거쳐 창의적인 건축 디자인, 효율적 단지 배치를 담은 지구계획을 수립하고, 2022년에는 조성 공사를 착수할 예정
- 지구계획 수립 착수와 함께 사업시행자를 통한 보상 절차도 진행하여 토지구주 등에게 정당한 보상을 하고, 지구 내 자영업자에게는 공공임대주택 단지 내 상가 등을 제공해 영업 활동을 이어갈 수 있도록 지원

〈그림 2-6〉 대전역 쪽방촌 공공주택사업 조감도



주 : 사업추진 과정에서 변경 가능  
자료 : 대전광역시(2020)

- 국토교통부, 대전광역시, 대전 동구청, 한국토지주택공사, 대전도시공사, 민간 돌봄 시설 등이 참여하는 민·관·공 전담 조직(TF)을 운영해 사업추진 현황을 공유하고 쪽방 주민의 의견을 수렴하여 세부 추진 방안을 마련할 계획



## 제3장

# 사례 분석

제1절 인천 송현지구의 순환형 임시이주 사례

제2절 쪽방 주민을 위한 주거지원 사례





## 제1절 인천 송현지구의 순환형 임시이주 사례

## 1. 사례의 개요

## □ 사례 선정의 배경

- 1990년 인천 송현동 주거환경개선사업은 최초의 순환형 임시이주 주택으로 조성해 원주민의 재정착률(80%)이 높은 것으로 평가받고 있어(강우원, 2011), 약 30년 전의 사업에 해당함에도 의미 있는 사례로 판단됨
  - 대한주택공사(1995; 이하 '주택공사')에서 후보지 선정부터 준공 후 주택 입주까지의 과정을 기록·정리한 <인천송현(수용소촌)지구 주거환경개선사업기록지>를 참조
- \* 해당 지구의 후보지 선정부터 사업 준공 후 주택 입주 시까지의 과정을 기록·정리함으로써 유사 사업 추진 시 참고할 수 있는 좋은 자료로 평가

〈그림 3-1〉 인천송현(수용소촌)지구 전경



자료 : 대한주택공사(1995)

- 인천송현(수용소촌)지구(이하 '송현지구')는 1951년 1·4후퇴 후 피난민의 집단수용시설로서 최초의 주거단지가 형성된 이후 무질서한 신축 및 증·개축 등으로 주거환경 악화의 심화가 진행
  - 상·하수도 등 기반시설뿐만 아니라 특히 소방도로가 갖추어지지 않아 화재 발생 시 대량 피해 위험성이 상존하는 등 개선의 시급성이 요청되는 불량노후 주택지에 해당
- 1989년 12월, 당시의 주택공사는 송현지구를 공사 최초의 주거환경개선사업 후보지로 선정하여 사업을 추진
  - 1989년 4월 「도시저소득주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법」(이하 '주거환경개선 임시조치법')이 제정된 이후, 주거환경 개선이 어려운 영세민 밀집 지역, 즉 달동네의 열악한 주거환경을 개선하기 위한 목적에서 출발

#### □ 사례지역의 현황

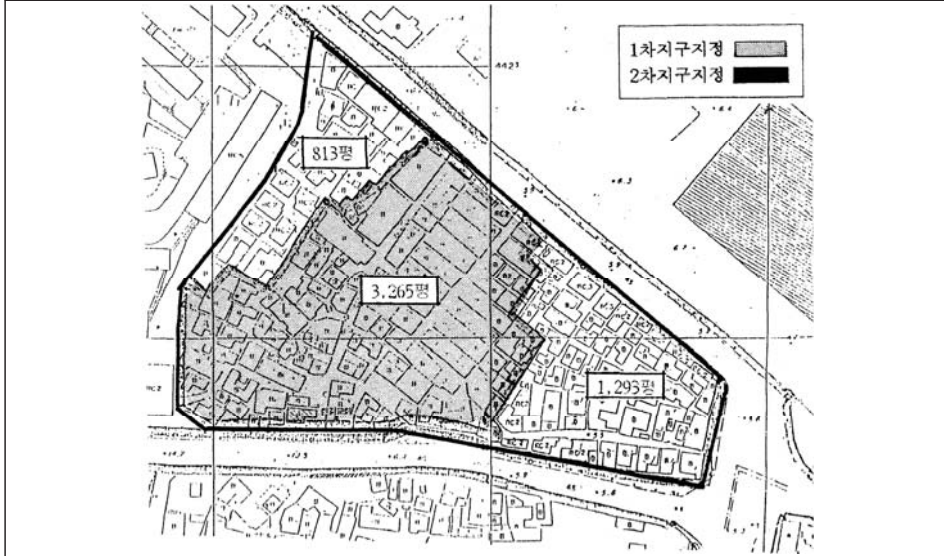
- 송현지구는 인천 동구 송현동 2-1번지 일원에 위치(1995년 11월 기준)
  - 소유별 토지 현황을 살펴보면 사유지가 75%, 국·공유지가 25%이며 기존 공유지 중에는 도로가 대부분을 차지
  - 해당 지구의 면적은 16,266㎡로 344필지로 구획되어 필지당 평균 면적은 47.3㎡(14.3평)로 파악
  - 도로인 22-120번지 등 일부 대필지를 제외하면 사실상의 필지당 단위 면적은 극히 협소해 건축 가능 최소 면적의 절반에도 미달하는 수준
    - \* 특히 6.25 전란 시 월남 난민이 임시 거처하기 위해 과소 필지에 불량주택들이 건축
- 밀집 가옥에 자연 정착한 도심 속의 빈민가로, 주민들은 동일 지역에 장기간 거주함에 따라 외부와 단절된 문화생활을 하고 있으며 보다 나은 생활을 영위하고자 열심히 노력하고 있음
  - 지구 북측에 인접한 송현 라이프아파트단지가 1983~85년 재개발되는 등 주변 지역이 발전하고 있으나, 송현지구는 그대로 남아 주거환경이 주변보다 열악하고 이로 인한 소외감이 팽배

- 집회 장소, 어린이 놀이터 등 도시기반시설이 전혀 없어 어린이들이 도로변이나 불량주택 처마 밑에서 놀고 있는 점 등을 고려할 때 정서 생활을 위한 인위적인 환경 조성이 시급
- 주거공간이 극히 협소해 가정의 부업을 골목길이나 도로변에서 삼삼오오 모여 일을 하고 있어 소득원 개발사업으로 주민이 공동으로 사용할 수 있는 공동작업장 등이 필요한 실정

#### □ 주거환경개선지구의 선정

- 1989년 인천시는 정부의 사업 시행 방침에 따라 11개 지구를 대상으로 주거환경개선지구 지정을 추진
  - 정부는 저소득주민의 주거 안정, 도시의 정비와 기능 회복 등을 위해 재개발사업을 추진
    - \* 기존의 「도시재개발법」 외에 1989년 의원입법으로 「주거환경개선 임시조치법」이 제정되어 1999년까지 동 사업을 추진하기로 결정
  - 인천시는 후보 지구 가운데 유일하게 주민이 공동주택의 건설을 희망하는 송현지구를 대상으로 주거환경개선지구로 지정하고 주택공사에 사업 참여를 요청
  - 주택공사는 불량주택 정비사업 시행 기반의 구축을 위해 주거환경개선 대상지구를 조사한 결과, 서울 창전지구와 인천 송현지구 대상으로 주거환경개선사업을 추진
    - \* 정부가 사업을 추진하는 과정에서 다양한 사항들을 고려해\*\*, 6대 도시 중 사업성이 있고 지자체와의 협조가 원활히 이루어질 것으로 판단되는 서울시 및 인천시의 각 1개 지구를 후보지로 선정
    - \*\* 주민의 다양한 요구 또는 개발 반대 등으로 주민동의 획득, 지구지정 신청 및 지구지정의 지연, 1990년 지방자치제 실시에 따른 대민업무 및 인·허가 업무의 어려움, 영구임대주택 건설에 따른 주택공사 자체의 자금 압박 등을 고려
- 공동주택 건설의 적지이고 주거환경개선 파급효과 등을 고려해 1989년 12월 최종 후보지로 선정

〈그림 3-2〉 인천송현(수용소촌)지구 면적조정 현황도



자료 : 대한주택공사(1995: 66)

- 비교적 도심지에 위치한 송현지구를 개발하여 저소득층의 주거생활을 개선하기 위해서는, 부분적 개량으로는 주거환경 개선 효과를 기대할 수 없고 전면 개량에 의한 공동주택 건설이 시급
- 1989년 10월 인천시가 주택공사에 사업 참여를 요청하면서 1차 지구 지정 시 제척된 동측 4,274.4㎡(1,293평)과 서측 2,687.6㎡(813평)을 포함하여 사업성을 검토
- 그 결과 건설 가능 호수가 735세대(용적률 267%)이고, 추정 주택가격은 142.5만 원/평으로 인근 56.2㎡(17평형) 주택가격(최저 평당 140~150만 원)과 비교할 때 사업성이 다소 미흡한 것으로 평가
- 그럼에도 송현지구는 700~800호의 공동주택을 시범 건설할 수 있는 적지이고, 사업 위치상 주거환경개선 파급효과도 클 것으로 기대되며, 특히 건설 중인 만수지구 아파트를 주민 이주 또는 가수용시설로 활용하는 경우 사업의 시행이 원활할 것으로 예상되어 최종 후보지로 선정

- 지구지정 변경 입안 공고에 대해 전체 주민의 77%가 동의함에 따라 1990년 5월 지구지정을 고시 (건설부고시 제277호)
  - 인천시는 반대지구\*를 제척하고 10,793.4㎡(3,265평)를 대상으로 1989년 9월 지구지정 입안을 공고하고 14일간 주민공람을 실시
    - \* 지구 내 동·서측의 일부 양호한 주택을 소유하고 있는 주민들이 주거환경개선지구의 편입을 반대
  - 그러나 지구의 면적이 과소해 사업성이 저조하고, 주변 건물에 대한 일조권 침해로 건물 배치 곤란 및 개발 효과 미흡 등의 문제가 발생
  - 이러한 배경으로 1차 지구 지정 시 제척된 동측 4,274.4㎡(1,293평)과 서측 2,687.6㎡(813평)을 포함해 1990년 2월 지구지정 변경 입안을 공고

## 2. 주거환경개선사업의 준비와 계획 수립

### □ 시행자의 선정과 사업 준비

- 1990년 6월 건설부로부터 송현지구의 사업시행자로 주택공사가 지정
  - 당초 지구 지정된 면적 외에 제척된 부분을 추가하여 주거환경개선지구로 지정하고자 하는 주택공사의 지구지정변경(안)이 중앙도시계획위원회에서 심의 의결
  - 지구지정 변경 고시가 임박하게 되면서 고시와 동시에 본격적인 사업 착수를 위해, 인천시 및 건설부에 주택공사를 사업시행자로 지정 신청
    - \* 「주거환경개선 임시조치법」(제7조 제2항)에서는 주택공사에 대해 주거환경개선사업을 시행할 수 있도록 규정
- 주택공사는 이주대책 수립, 주택건설사업계획 수립, 보상 등을 위한 중요한 자료로서 1990년 3월 토지, 지장물, 영업자 및 거주자 현황을 조사
  - 법상으로는 시행자로 지정되어야 조사할 수 있는 권리가 발생하나, 주택공사가 사업시행자로 이미 홍보·협의를 거쳐 인천직할시 동구청 및 동사무소 직원의 협조를 받아 실시

- 조사 결과 토지의 면적은 16,266㎡로 344필지로 구획되어 필지당 평균 면적이 47.3㎡(14.3평)인 과소 필지로 나타남
  - \* 3.3~33.1㎡(1~10평) 187필지, 36.4~66.1㎡(11~20평) 85필지, 69.4~99.2㎡(21~30평), 102.5㎡(31평) 이상 28필지
- 사유지가 75%이고, 나머지 25%는 국·공유지로 도로가 대부분을 차지
- 지구 내 인구가 1,670명(자가 983, 세입 687), 가구 수는 456가구(자가 221, 세입 235)로, 가구당 인구는 3.6명으로 산출
- 거주기간별로는 6개월 미만 105명, 6개월~1년 43명, 1~3년 105명, 3~5년 70명, 5년 이상 133명으로 파악

〈표 3-1〉 인천송현(수용소촌)지구의 주민 생활실태 및 사업 시행 의견조사 설문

설문 내용	응답 결과
가구주의 가족 수	• 4인 35%, 5인 18%, 3인 17%, 2인 10%
세대 월평균 소득	• 60만 원 이상 22%, 50~60만 원 14%, 50~55만 원 12%, 40~50만 원 10%
사용하고 있는 방 수	• 2개 46%, 1개 36%, 3개 14%, 4개 3%
현 거주 가옥이 불편하여 개선되어야 할 사항	• 방 수 부족 41%, 화장실 21%, 방 협소 14%, 부엌 9%
주거환경개선사업에서 기대하는 것	• 쾌적한 주택 마련 76%, 만족스러운 토지 보상 15%, 소득사업 제공 8%, 재산 증식 기회 1%
원하는 사업 시행 방식	• 전면 매수 70%, 관리처분방식 30%
공사 기간 중 주민 이주	• 만수아파트로 임시이주 56%, 타 지구로 개별 이사 44%
입주 희망 분양아파트의 면적 (가옥주)	• 89.3~102.5㎡(27~31평) 63%, 72.7~82.6㎡(22~25평) 23%, 59.5~66.1㎡(18~20평) 9%, 39.7~49.6㎡(12~15평) 5%
입주 희망 임대아파트의 면적 (세입자)	• 66.1~72.7㎡(20~22평) 54%, 52.9~59.5㎡(16~18평) 23%, 39.7~49.6㎡(12~15평) 20%, 29.8~33.1㎡(9~10평) 3%
주거환경개선사업 시행 시 건설될 가장 필요한 시설	• 탁아소 41%, 공동작업장 34%, 마을독서실 9%

자료 : 대한주택공사(1995: 12-13)의 재구성

- 1990년 6월 통·반장의 지원을 받아 가구 방문을 통해 지구 내 주민들의 생활실태와 사업 시행을 위한 제반 사항에 대해 주민 의견을 조사
  - 당초 송현지구 거주민 대상으로 1990년 2월에 조사하기로 계획을 세웠으나, 인천시에서 지구지정 변경을 위한 주민공람과 주민동의서 징구 절차가 진행 중이어서 조사가 중복되는 문제로 일정을 변경하여 실시

#### □ 사업시행계획의 수립

- 주택공사가 사업시행자로 지정됨에 따라 주거환경개선계획 고시를 위한 개선계획의 내용 결정 및 주택건설 유형, 평형 배정, 설계 발주 등의 현안문제 결정하고자 심의체 심의를 거쳐 사업시행계획을 수립
  - 규모를 다양화하고 주민 부담 능력에 맞는 주택을 건설해 주민의 재정착을 유도하고 공동작업장 등을 건설하여 주민의 자립기반을 조성
  - 저렴한 가격으로 주택을 공급하며, 되도록 주민 의견을 사업계획에 반영해 민원을 최소화하고 조기 착공을 추진
- 공사 기간 중 주민을 인천만수 장기임대주택에 가수용 또는 이주시킨 후 개발하는 방식으로 사업을 시행
- 관리 처분 방식은 「주거환경개선 임시조치법」상 절차 등이 명시되어 있지 않고 사업 촉진 등의 측면에서 문제점이 많아 전면 매수 방식으로 결정
  - 전면 매수 방식은 토지 등 보상금의 일시 지급에 따른 공사 자금 사정 압박의 문제점이 있으나 주민의 70%가 희망하고 있으며 보상비로 이주비 및 건설 공사 기간의 생활비를 조달할 수 있는 장점이 있음
- 주택의 유형과 주거면적 규모의 배정은 주거환경 및 주민 재정착 여부와 관련하여 매우 중요한 사항으로 「주거환경개선 임시조치법」의 취지, 주민의 재산 보유 실태와 희망 주거면적 및 지자체 의견 등을 종합 수렴하여 결정



〈표 3-2〉 인천송현(수용소촌)지구의 건설주택 규모

주택 규모	주택 유형	취 지
세대당 전용면적 60㎡(18평) 이하 주택건설	분양주택, 장기 임대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민의 현지 재정착 유도</li> <li>• 주민의 소득 및 재산 보유 수준에 적합한 주거비 부담 고려</li> <li>• 도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법의 취지 구현</li> </ul>
세대당 전용면적 60㎡(18평) 초과 주택건설	분양주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재산가액이 상당액에 달하는 사업지구 내의 주민에게 공급</li> <li>• 동구청 관내 지역의 균형 있는 발전 도모</li> <li>• 사업지구의 슬럼화 방지</li> </ul>

자료 : 대한주택공사(1995: 15)의 재구성

〈표 3-3〉 인천송현(수용소촌)지구의 주거면적별 주택건설 호수

주택 유형	공급면적 (전용면적)		건설 호수
	㎡	평 형	
분양주택	102.5 (82.6)	31 (25)	60
	99.2 (72.7)	30 (22)	59
	89.3 (66.1)	27 (20)	59
	79.3 (56.2)	24 (17)	59
			237
장기 임대	69.4 (49.6)	21 (15)	30
	56.2 (39.7)	17 (12)	148
	49.6 (33.1)	15 (10)	160
			338
계			575

자료 : 대한주택공사(1995: 15)의 재구성

□ 주거환경개선계획의 수립

- 1990년 6월 인천시는 시행자 지정 신청과 관련하여 주택공사에 「주거환경 개선 임시조치법」(제6조) 규정에 따라 주거환경개선계획(이하 '개선계획') 작성을 의뢰

- 개선계획의 작성을 위하여 인천시와 주택공사 간에 개선계획 과업의 분담, 개선계획의 기준, 개선(안)의 작성 협의, 공정의 통지, 자료의 제공, 비용의 부담 등의 내용에 대해 협약을 체결
- 인천시의 동구청과 주택공사는 각각 개선계획(안) 작성 주관, 개선계획(안) 및 자료의 작성 등으로 개선계획의 과업을 분담
- 주택공사는 기수립한 사업시행계획을 토대로 인천시 주관하에 다음의 내용이 담긴 개선계획(안)을 작성하여 1990년 9월 인천시에 제출
  - 현황조사 : 주변 구역의 현황, 대상지구의 현황
  - 주거환경개선계획 : 토지이용계획, 공공시설정비계획, 주택의 건설 및 부대복리시설계획, 공공시설의 확충 및 주민의 소득원 개발, 소요 사업비의 추정 및 조달방안, 주택의 공급 및 관리계획, 공사 기간 중 주민 이주, 토지 및 건축물 소유자의 재산권 보호, 세입자를 포함한 당해 지구 내 전 주민에 대한 주거환경 개선 효과의 균형 있는 배분, 기타 등

#### □ 주택건설사업계획의 승인

- 주택공사가 사업시행자로 지정되고 사업시행계획에서 주거면적별 호수가 확정되어 단지 배치 및 설계 등 본격적인 사업계획의 수립에 착수
  - 송현지구는 「주거환경개선 임시조치법」에 따라 건설되므로 주차장, 어린이놀이터, 체육시설 등 「주택건설촉진법」상의 주택건설 기준의 일부가 완화
  - 주민 요구사항 및 지자체 협의에 따른 계획 변경의 폭이 크고, 특히 주민 요구사항과 개발목적 달성을 위한 수단에 있어 형평과 조화를 달성하는데 제약사항이 많음
  - 자체 신규 설계, 일괄 외주용역, 기본 보유설계를 활용한 자체 설계 등의 3개 방안을 검토해 기존 보유 평면을 활용한 자체 설계로 추진
- 주거면적 배분 과정에서 주거환경개선사업의 원활한 추진을 위해서는 주민 의사의 반영이 필요

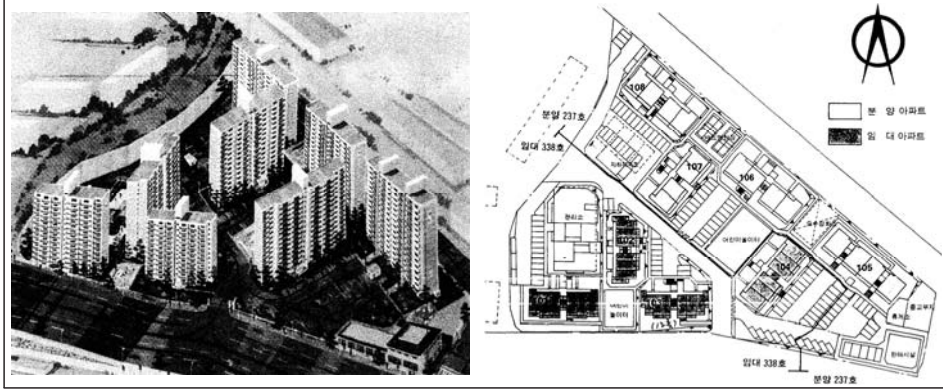
- 주민 능력 이상에 해당하는 주거면적의 주택을 공급하는 경우 불량주택 정비사업의 근본 취지인 ‘공동생활체계 유지 및 현지 재정착’의 관점에서 문제가 제기되어 지자체 및 주민 의사를 일부 수용한 제2안의 추진 건의
- 주민이 희망하는 주거면적에 있어 분양주택은 설문 응답자 등 85%가 분양면적 72.7㎡(22평) 이상의 주택을 희망
  - \* 주민 각자의 재산 소유 상태와 동원 가능한 자금 능력을 고려하지 않고 방의 개수 또는 향후 전매 시 시세 차익을 목적으로 희망한 것으로 판단됨
  - \* 현지 주민 중 재산보유가액 5천만 원 이상인 주민을 위해, 또한 지역발전을 도모하고자 하는 동구청의 의견을 반영하여 분양면적 82.6㎡(25평) 이상의 주택도 일부 건설하는 방안이 바람직한 것으로 검토

〈표 3-4〉 주거면적 배분의 대안별 세대수 비교

주택 유형	공급면적 (전용면적)		세대 수	
	㎡	평 형	1안	2안
분양주택	56.2 (43.0)	17 (13)	30	-
	76.0 (56.2)	23 (17)	30	-
	79.3 (56.2)	24 (17)	-	59
	89.3 (66.1)	27 (20)	40	59
	99.2 (72.7)	30 (22)	-	59
	102.5 (82.6)	31 (25)	120	60
			220	237
장기 임대	49.6 (33.1)	15 (10)	-	160
	49.6 (36.4)	15 (11)	80	-
	56.2 (39.7)	17 (12)	80	148
	69.4 (49.6)	21 (15)	-	30
	76.0 (56.2)	23 (17)	170	-
			330	368
계			550	575

자료 : 대한주택공사(1995: 22)의 재구성

〈그림 3-3〉 인천송현(수용소촌)지구의 조감도(좌) 및 단지 배치도(우)



자료 : 대한주택공사(1995: 25)

### 3. 이주대책의 마련

#### □ 기본방향

- 기존의 불량주택 정비사업이 많은 성과를 달성했음에도, 사업지구 내 거주하는 주민에 대한 대책의 부재가 가장 대표적인 문제점으로 자주 지적
- 「주거환경개선 임시조치법」(제7조)과 「도시재개발법」(제34조)에서 불량주택 정비사업을 시행할 때는 불량주택 정비사업 지역 인근에 가수용시설을 반드시 설치해 이주민들을 임시로 수용하도록 규정
- 그러나 가수용시설의 설치는 여러 문제점으로 불가능한 것이 현실이며, 이를 보완·해결할 방법으로 검토되어온 순환개발 방식을 적용하여 추진하는 방향이 검토

〈표 3-5〉 인천송현(수용소촌)지구의 건설주택 규모

구분	내용	장점	단점
전세금 대여	<ul style="list-style-type: none"> <li>시행자가 주민에게 일정 금액의 전세금을 대여하고 주거환경개선사업 시행 완료 후 환수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>절차 간편</li> <li>사업 조기 착공 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>세입자 채권 확보 불가</li> <li>분산 이주로 주민의 취업 정보 전달 및 상부상조하는 공동생활 체계 파괴</li> <li>주민 재정착 시까지의 2회 이주로 주거생활 및 취업 안정 저해</li> </ul>
가설 건물 설치·입 주	<ul style="list-style-type: none"> <li>인근 공지에 가설건물을 설치하여 주민을 이주시킨 후 착공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업 조기 착공 가능</li> <li>공사 기간 중 주민 전체의 주거생활 안정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>가설건물 설치지역 불량주택 지역화 우려</li> <li>가설건물 설치지역 원상회복 곤란</li> <li>가설건물 주민 입주 기피, 감가상각비 등 원가 상승 요인</li> <li>주민 2회 이주로 주거생활 및 취업 안정 저해</li> </ul>
순환 개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>주공아파트에 주민을 이주시킨 후 착공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사 기간 중 주민의 주거생활 안정</li> <li>주민의 취업 정보 전달 및 상부상조하는 공동생활 체계 유지 가능</li> <li>단 1회의 이주로 주민 정착 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>순환개발 용지 확보 곤란</li> <li>사업 조기 착공 곤란</li> </ul>

자료 : 대한주택공사(1995: 26-27)의 재구성

### □ 이주용 주택의 확보

- 사업 초기에 지자체의 이주 및 가수용시설로 검토되었던 인근의 화수 시영 아파트를 확보하기 위해 인천시와 여러 차례 논의
  - 해당 아파트는 인천시와 시공사 간 수의계약으로 시행하는 사업으로 인천시에서 약 100억 원을 보전해야 하는, 시 재정상의 어려움으로 이주대책 시설로의 제공이 사실상 불가능
  - 이러한 배경에서 화수 시영아파트보다 거리상 멀리 떨어져 있지만 1990년 8월 임대시행 예정인 주공 만수 임대아파트를 이주용 주택으로 활용하는 방안이 잠정적으로 결정

- 1990년 3월 이후 여러 차례에 걸쳐 가수용 예정 시설인 만수아파트를 주민에게 견학시키는 등 만수 주공아파트를 이주용 시설로 사용함을 기정사실화
  - 사업시행자로 지정되지 않은 상태에서, 곧 진행될 예정인 토지 및 지장물 조사의 원활한 시행, 주민과의 신뢰감 제고 등을 위한 협조체제 강화, 주택공사의 확고한 사업 시행의 의지를 주민들에게 보여줌
- 불량주택 지역주민에게 이주용으로 주택을 공급할 수 있도록 건설부 관계 부서와 협의 완료해 특별공급 승인 차후에 받기도 하고 내부적으로 1990년 6월 만수주공 장기임대아파트를 이주용 주택으로 확보
  - 만수 주공아파트를 이주용 주택으로 이용하고자 하는 실무자 대책 회의에서 신규 주택의 가수용 목적으로 특별공급의 가능성 유무 등의 문제점이 거론
  - 「주택 공급에 관한 규칙」(제15조, 제11호)에 따라 건설부장관의 승인을 얻어(건설량의 10% 이상이면 특별공급 승인을 득함) 특별 공급이 가능
    - \* 즉 재해나 도시 정비로 철거되는 주택을 소유하고 있던 자나 90㎡ 이상의 토지소유자로서 국가, 지자체, 주택공사 등에 토지를 양도한 자와 관계 법령에 따른 기준일 현재의 세입자들이 대상에 해당
  - 인천만수 장기임대주택 전체 1,440호 중 421호\*를 확보하였고, 추후 이주 대상자 확정 후 발생하는 잔여 호수\*\*에 대해서는 일반임대 예비후보자 또는 타 지구 철거민에게 배정
    - \* 분양 58.61㎡(전용 44.94) 전체 480호 중 187호, 분양 50.40㎡(전용 38.64) 전체 960호 중 234호
    - \*\* 시행 유보한 421호를 제외한 1,019호를 1990년 8월 임대 시행하였으며, 유보한 921호 중 송현지구 주민 이주용으로 소요되는 340호를 1990년 11월 건설부의 특별임대 승인을 득함(건설부 주관 30415-31753)

〈표 3-6〉 인천만수 주공아파트 특별임대 승인 내역

공급면적	유보호수	특별공급 호수			일반임대 호수	
		송현지구 이주민	지자체 수재민	지자체 철거민		
계	421	389	340	32	17	32
50.40㎡	234	202	185	-	17	32
58.61㎡	187	187	155	32	-	-

자료 : 대한주택공사(1995: 29)의 재구성

### □ 이주대책 방안의 수립

- 1990년 8~9월 기간에 집행간부회의 등 심의체의 심의를 거쳐 같은 해 10월에 송현지구 주민에 대한 이주대책을 수립
  - 사업지구 내 거주하고 있는 주민에게 건설 공사 기간의 주거생활 안정을 위해 인천만수 장기임대주택에 임시이주시킨 후 개발하되 주민이 희망하는 경우 완전 이주도 허용
  - 사업지구 내 점포 영업자에게는 조기 착공과 원활한 사업 수행을 위해 이주대책과 함께 별도의 생계 대책 수립 시행
  - 법정 영세민은 인천만수 영구임대주택에 완전 이주 추진
  - 만수지구 주택 및 상가에 완전 이주자는 인천 송현지구 주거환경개선사업지구 주택 또는 상가의 공급에서 제외
- 가옥 또는 토지소유자가 개선지구 주택을 분양받지 않고 만수 이주용 주택에 완전 이주를 희망하는 경우 이를 촉진하기 위해 58.6㎡(17평형) 선정 우선권을 부여
  - 가옥 또는 토지소유자는 종전 토지 등 평가액이 다액인 순위로 58.6㎡(17평형) 선정 우선권 부여
  - 여타 가옥 또는 토지소유자와 세입자에게는 49.6㎡(15평형) 배정

- 임대 보증금 면제 및 임시이주 기간 임대료 전액에 대한 선납 논의가 있었으나 임대 기간 종료 시 관리비 체납, 하자보수에 대한 담보력 미약, 주민에 대한 특혜 논란 등의 문제로 일반 임대 조건 및 대금납부 방법을 적용
- 인천만수 장기임대주택 완전 이주자가 송현지구 주택 준공 후 특별공급을 요구하는 경우에 대비하여 만수지구 장기 임대아파트 계약체결 시 송현지구 신규 건설주택을 공급받지 못한다는 내용의 특약과 별도 각서를 징구

〈표 3-7〉 만수 이주용 주택의 임대 조건

단위: m<sup>2</sup>(평), 천 원

주거면적		납부 방법(임대 보증금)			납부 조건(월 임대료)			
공 급	전 용	계	계약금	잔 금	1층	2,15층	3,4,14층	5~13층
50.40 (15)	38.64	4,070	814	3,256	55.1	57.0	62.0	63.8
58.61 (17)	44.94	4,730	946	3,784	64.2	66.4	72.2	74.3

자료 : 대한주택공사(1995: 30)의 재구성

#### 4. 주민의 이주와 보상

##### 주민 이주

- 기수립된 이주대책에 따라 인천시 동구 송현동사무소에서 이주대책 대상자 421세대를 대상으로 1990년 10월 공급 신청을 접수한 결과 약 37%의 저조한 신청률을 나타냄
  - 2차로 1990년 12월 약 171건(50%)을 접수했으며 지장물 철거 전까지 추가로 접수한 결과 총 186세대가 신청 이주
- 송현지구 주민 공급용으로 특별공급 승인받은 340호 중 이주 신청한 186호를 제외한 154호는 일반임대로 진행



〈표 3-8〉 이주대책 대상자 공급신청 접수 결과

구 분	접수 기간	건 수	구 분	
			가옥주	세입자
1차 접수	1990.10.17. ~ 27.	155	85	70
2차 접수	1990.12.14. ~ 18.	16	13	3
추가 접수	1990.12.18. ~ 착공 전	15	7	8

자료 : 대한주택공사(1995: 31)의 재구성

〈표 3-9〉 이주대책 대상자 이주 현황

단위 : 세대

구 분	계	구 분			
		만수 장기임대주택	만수 영구임대주택	화수 시영주택	개별 이주
가옥주	219	105 (완전 이주 3, 임시이주 102)	1	4	109
세입자	171	81 (완전 이주 35, 임시이주 46)	10	-	80
계	390	186	11	4	189

자료 : 대한주택공사(1995: 31)의 재구성

### □ 토지 매수 및 보상액 결정

- 송현지구는 전면 매수 방식을 채택함으로써 주택건설사업계획(1990.11.10. 건설부고시 제785호)이 승인된 후 토지 등의 매수를 위한 보상 협의가 시작
- 사유지 271필지 12,195.0㎡(3,689평), 국·공유지 73필지 4,069.4㎡(1,231평) 등 총 344필지 16,264.5㎡(4,920평)의 토지, 223동의 지장물, 26개소의 영업권 등이 매수의 대상으로 설정
  - 사유지 및 지장물은 협의 매수하되 협의 불능 또는 불성립 토지는 「토지 수용법」에 의한 수용재결 절차를 거쳐 강제 취득
  - 국·공유지는 「주거환경개선 임시조치법」(제11조)에 따라 주거환경개선 계획 고시(1990.11.8.)로 사업시행자인 주택공사에 무상으로 양여
- 보상금 사정을 위한 감정평가는 2개의 공인 감정기관에서 평가한 금액의 산술평균으로 정한다는 원칙을 설정

- 재개발사업 지구의 평가 경험이 풍부한 감정평가기관에 의뢰
  - \* 주택공사 내부의 감정평가기관 선정 순번제 원칙의 적용에서 예외
- 나머지 1개 기관의 선정은 보상액 산정이 주민의 이해와 직결되는 만큼 주민이 선임

〈표 3-10〉 인천송현(수용소촌)지구의 보상금 사정 내역

단위: 백만 원(천 원)

평가기관	총 액	토 지		지장물	영업권	
		사유지	국·공유지			
대 한	7,541	5,285	4,712	573	2,190	66
경 기	7,755	2,452	4,868	584	2,234	68
평 균 (평균)	7,648 (1,554)	5,369 1,091	4,790 1,298	579 470	2,212 450	67 13

자료: 대한주택공사(1995: 35)의 재구성

#### □ 보상 협의

- 1990년 11월 송현지구 주민에게 보상가액 통보 및 협의를 요청하는 공문을 발송하고 인천시에 입회 공무원 선임을 요청하는 절차를 거쳐 1990년 11월 인천일보에 보상계획을 공고하는 동시에 보상 협의를 시작
- 보상 협의가 개시된 후 약 2개월 동안 국·공유지를 제외하고 50% 정도 보상 협의가 이루어졌고, 나머지는 민원을 제기하며 협의에 불응함으로써 1991년 1월 24일 중앙토지수용위원회에 재결을 신청
- 1991년 3월 재결심의 결과 보상금액은 당초 기업자 제시액보다 약 8.3% 증액되었으며 수용의 시기를 1991년 4월로 결정
  - 1991년 4월 2차로 보상 협의에 들어가 91%가 협의에 응하고 나머지는 이익을 제기해 보상금을 공탁 처리
- 재결서에 1991년 4월 30일로 수용의 시기가 정해짐으로써 협의불응자에 대한 보상금 공탁과 함께 토지 등 소유권을 원시 취득

〈표 3-11〉 민원의 요지 및 처리 내역

구분	내 용
민원 요지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1990년 11월 23일, 송현사업지구 일부 주민(170명)들이 토지 등 보상금액이 적다는 사유로 사업 시행에 반대하며 대한주택공사에서 발송한 보상협의통지서를 집단적으로 반려</li> <li>• 1990년 11월 26일, 송현사업지구 주민 중 도로에 인접된 건물소유자들이 보상금액이 적다는 사유로 사업지구에서 제척하여 줄 것을 요구</li> <li>• 1990년 11월 28일, 주민 약 70명이 토지보상가 평당 500만 원 요구, 이주대책으로 아파트 공급받는 세입자에게도 주거대책비 지급 요구, 주민대표의 대한주택공사로부터의 금전수수 확인 요구</li> </ul>
처리 내역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업 취지 및 보상에 대한 안내문서 발송으로 주민홍보                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지 등 보상금액은 대한주택공사가 주민과 흥정하여 임의로 조정 변경할 수 없고 평당 500만 원 요구는 현실성이 없는 무리한 것이므로 자제 당부</li> <li>- 사업 철회는 도시계획 결정, 사업계획 승인, 보상금 지불 등으로 주민의 이해가 깊이 관계되어 있어 불가함을 설명</li> <li>- 세입자의 주거대책비는 관계법에 의거, 이주대책으로 주택을 공급받는 경우 지급할 수 없음을 설명</li> <li>- 주민대표와의 금전 수수설은 터무니없는 악성 유언비어이고 진위를 밝힐 수 있도록 수사 의뢰 제안</li> </ul> </li> </ul>

자료 : 대한주택공사(1995: 36)의 재구성

〈표 3-12〉 인천송현(수용소촌)지구에 대한 협의매수 현황 (금액별)

단위 : 천 원

구 분	계	토 지			지장물
		소 계	사유지	국유지	
계 (평당 가격)	7,947,075	5,602,789 (1,139)	5,064,208 (1,358)	538,581 (449)	2,344,286
협의매수	4,156,768	3,054,571	2,515,990	538,581	1,102,197
재 결	3,789,917	2,547,828	2,547,828	-	1,242,089
이의재결	390	390	390	-	-
공 탁	1,048,000	690,000	690,000	-	358,000

자료 : 대한주택공사(1995: 37)의 재구성

〈표 3-13〉 인천송현(수용소촌)지구에 대한 협의매수 현황 (면적별)

단위: m<sup>2</sup> (평)

구분	필지			면적		
	계	사유지	국·공유지	계	사유지	국·공유지
계	344	271	73	16,264.5(4,920)	12,340.5 (3,733)	3,924.0 (1,187)
협의매수	216	143	73	10,479.3 (3,170)	6,555.4 (1,983)	3,924.0 (1,187)
재결	128	128	-	5,785.1 (1,750)	5,785.1 (1,750)	-

자료: 대한주택공사(1995: 37)의 재구성

- 지구 주민 약 46세대가 보상금 증액, 이주대책에 대한 불만 등을 주장하며 지장물의 자진 철거에 불응
- 1991년 5월 2차에 걸쳐 이주 촉구 안내문을 발송하고 2개 조로 반원을 편성하여 호별로 방문하여 설득하고 이주를 촉구
- 1991년 5월 최종적으로 남은 지장 가옥 8동에 대해 행정대집행을 실시
  - \* 공시지가 946천 원/평(송현 1-14 외 5필지, 1990.1.1. 기준), 표준감정평가액 1,091천 원/평(송현 15필지, 1990.6.12. 기준), 보상가격 1,356천 원/평(1990.11.15. 기준, 공시지가 대비 43% 상승)

## 5. 주택의 공급과 주민 입주

### □ 공급 시기의 조정

- 당초 운영 계획상 1991년 9월 공급 예정이었으나 다음의 사유로 자금회수 지연 및 공급목표 미달 등의 문제가 발생
  - 착공 지연에 따라 주택의 공급 시기 조정 불가피
  - 주민의 재산 상태가 낮아 주택가격 부담 시기를 완화할 필요가 있고, 지자체 시행지구의 공급 사례에 맞춰 공급 시기의 조정이 필요
  - 주택가격 고가로 주민의 집단 민원 예상

- 송현지구가 저소득주민의 주거환경 개선을 위한 불량 정비사업인 점을 고려하여, 주민의 부담을 완화 또는 최소화하고 주택가격 논란에 따른 민원을 예방하기 위해 공급 시기를 1992년 9월로 조정

□ 주택가격의 결정

- 주택가격 산정을 위해 분야별로 담당 부서에 다음의 자료를 요청해 이들 자료를 토대로 주택건설 원가를 산정하고, 심의를 거쳐 분양가격을 확정
  - 공사비 및 도시기반 시설비 내역, 토지이용계획, 용지비 내역, 용자금 수용 내역, 도급공사 계약 내역, 호당 면적 및 시설 내역, 입주 예정일, 인근 유사 주택의 실거래 가격, 민영주택 분양가격 등
- 분양주택의 건설 원가는 평당 215.6만 원으로 송현지구 또는 타 주거환경개선사업지구 주민에게는 국·공유지 가액에 대한 가격 3.9만 원을 차감해 211.7만 원으로 공급
- 1992년 장기임대주택 임대 조건을 적용해 임대 보증금과 임대료는 1㎡당 각각 99,050원과 1,329원으로 책정

〈표 3-14〉 주거면적별 주택가격 및 입주금 산정

단위: ㎡(평), 천 원

주거 면적별	분양면적			공유 대지	분양 호수	주택 가격	용자금	입주금				
	계	전용	공용					계	청약금	계약금	중도금	잔금
81(24)	81.28	58.65	22.63	29.33	29	51,974	12,000	39,974	1,000	6,900	21,000	11,074
83(25)	83.11	59.97	23.14	29.99	30	53,145	12,000	41,145	1,000	7,100	21,600	11,445
91(27)	91.66	66.60	25.06	33.30	29	58,611	-	58,611	1,000	7,900	23,800	25,911
92(28)	92.80	67.43	25.37	33.72	30	59,341	-	59,341	1,000	8,000	24,000	26,341
100(30)	100.10	74.16	25.94	37.08	29	64,008	-	64,008	1,000	8,700	26,000	28,308
101(30)	101.11	75.91	26.20	37.46	30	64,654	-	64,654	1,000	8,800	26,200	28,654
104(31)	104.95	84.82	20.14	42.41	60	67,110	-	67,110	1,000	9,200	27,200	29,710

주: 모든 유형은 건물 층수가 15층이고 난방방식은 중앙난방에 해당

자료: 대한주택공사(1995: 40)의 재구성

〈표 3-15〉 주거면적별 임대 보증금 및 임대료 산정

단위: m<sup>2</sup>(평), 천 원

주거 면적별	임대면적			건물 층수	임대 호수	임대조건				
	계	전용	공용			임대보증금			월 임대료	
						계	청약금	계약금		잔금
49(15)	49.96~50.86	35.28	14.68~15.58	12,	106	4,450	445	445	3,560	59.7
50(15)	50.98~51.90	36.00	14.98~15.90	15층	54	4,540	445	463	3,632	60.9
57(17)	57.27~57.41	41.85	15.42~15.56	15층	148	5,100	445	575	4,080	68.5
70(12)	70.70	51.66	19.04		30	6,300	445	815	5,040	84.5

주: 모든 유형은 난방방식이 중앙난방에 해당  
 자료: 대한주택공사(1995: 41)의 재구성

#### □ 공급 대상 및 절차

- 「주거환경개선 임시조치법」(제10조)에 따라 주택 공급의 대상은 송현지구의 거주 주민으로 한정되나, 이들 주민에게 공급하고 남은 잔여 주택은 인천 지역 주거환경개선지구 철거민 및 공공사업지구 철거민에게도 순차적으로 공급되도록 시장의 승인을 득함
  - 주택가격을 저렴하게 하고 토지의 효율적 이용을 위해 용적률을 높인 결과, 지구 주민 수를 초과하는 주택건설 물량으로 잔여 주택의 발생이 예상되어 이루어진 조치의 결과
- 공급의 절차는 다음과 같이 3단계로 진행
  - 제1단계: 입주자 모집 신문 공고 → 송현지구 주민 공급 → 잔여 호수 확정
  - 제2단계: 잔여 호수 통보 및 공급대상자 명단 요구(인천시) → 타 주거환경개선지구 주민 공급 → 잔여 호수 확정
  - 제3단계: 잔여 호수 통보 및 공급대상자 명단 요구(관련 부서 및 인천시) → 공공사업지구 주민 공급

## □ 제1단계 공급

- 분양주택과 임대주택의 공급은 기준일(1990.2.15.) 현재 송현지구의 토지 또는 건축물 소유자를 대상으로 설정
  - 임대주택의 경우 기준일(1990.2.15.) 현재 송현지구에서 3개월 이상 거주한 세입자 세대주도 포함
- 1세대 1주택 기준으로 주택을 공급하되 토지 또는 건축물을 2인 이상이 공동으로 소유한 경우 소유자 중 1인에게 1주택 공급
  - 토지만 소유한 자는 면적이 90㎡ 이상인 필지의 토지를 소유한 자에 한함
  - 송현지구의 토지 등을 포함한 소유자 및 세입자로서 인천만수 장기임대주택에 완전히 이주한 자, 그리고 개별이주자로서 이주대책비 수령자는 공급 대상에서 제외
  - 동일 주거면적에서 경쟁 시 분양주택은 신청자의 토지 및 건축물의 보상을 위한 감정평가액이 큰 액수 순으로 배정
    - \* 임대주택은 소유자 우선으로 배정하고, 세입자는 소유자 후순위로 사업지구 장기간 거주자, 주민등록표상 세대 구성원 수가 많은 자, 세대주의 연령이 많은 자 순으로 배정
- 분양가격 등에 대한 주민 민원 사전 예방을 위해 인천시, 언론기관 및 지역 구 국회의원 등에게 주택 공급과 관련한 사항을 적극 홍보
  - 송현지구 주민만을 대상으로 1992년 8월 입주자 모집을 공고하고, 3일 동안 신청을 받아 다음 달(9월) 계약체결을 진행
  - 그 결과 총 390세대 중 223세대가 주택을 공급받아 약 57%의 계약률을 나타냄

## □ 제2단계 공급

- 송현지구 주민에 대한 주택 공급이 완료된 직후 주택공사는 인천시에 입주대상자를 조속 선정·통보하여 줄 것을 요청

- 시에서는 이미 선정된 주거환경개선지구 철거민 외에 사업시행예정지구인 송림5동지구 주민들에게도 주택을 공급하기 위해 명단 통보를 지연
- 2단계의 공급 대상은 인천시 주거환경개선사업지구 철거민으로서 주택공사는 분양 촉진을 위해 기선정된 철거민만을 대상으로 명단을 입수
  - 1992년 10월 분양계약을 체결하였고 송림5동지구 철거민은 같은 12월에 계약을 체결

#### □ 제3단계 공급

- 인천시 공공사업지구 철거민을 대상으로 공급 추진한 결과 1992년 말까지 임대주택은 전량 공급 완료했으나 분양주택 48호는 미분양
- 공공사업지구 철거민에 대한 공급이 더 불가해 청약저축 가입자 등에 대해 일반공급을 할 수밖에 없는 상태에서 1993년으로 이월

#### □ 공급의 완료와 재정착

- 공급이 완료된 후 송현지구로의 순수 재정착률은 전체 390호 중 222호가 재정착해 57%로 나타남
- 주택공사가 제공한 이주용 주택을 포함해서 재정착률을 산출하면 전체 390호 중 319호가 정착해 82%를 나타냄

〈표 3-16〉 공급 완료 후 대상 주민별 주택 공급 현황

단위: 호

구 분	계	송현지구	타 주거환경 개선지구	공공사업 등
분 양	237	122	49	66
임 대	338	100	119	119
계	575	222	168	185

자료 : 대한주택공사(1995: 45)의 재구성



〈표 3-17〉 공급 완료 후 송현지구 주민 최종 이주 현황

단위: 호

구 분	계	송현 주택	만수 장기임대 (완전 이주)	만수 영구임대	화수 시영	개별 이주
소유자	219	160	29	1	4	26
세입자	171	63	57	10	-	41
계	390	222	86	11	4	67

자료 : 대한주택공사(1995: 45)의 재구성

### □ 사업의 완료 및 입주

- 1993년 5월 토목 준공이 됨으로써 인천시에 준공 통보를 하고 주민 입주를 시작
  - 1993년 4월 12일부터 14일까지 입주에 대비해 점검 기간을 두고, 입주는 다음 달(5월) 25일부터 6월 24일까지 1개월 동안 이루어지도록 기간을 지정
- 입주민을 환영함과 동시에 향후 주거환경개선사업이 차질없이 수행될 것을 저소득주민에게 홍보하고자 입주 환영 행사를 개최
  - 저소득주민의 주거 안정 및 복지 증진을 위해 주택공사가 최초로 시행한 주거환경개선사업이 성공적으로 수행되어 당초 계획대로 1993년 5월 준공·입주
  - 행사는 1993년 6월 22일 송현지구 단지 내에서 개최되었고, 183명\*의 인원이 참석
    - \* 초청 인사 3명(건설부장관, 인천시장, 국회 건설분과위원장), 입주자 150명, 행사 요원 30명 등

### □ 용자금 및 취·등록세 등 지원

- 「도시저소득주민의 주거환경개선사업 용자금 지원지침」(건설부 주개 30420-10389: 1991.4.18.)에 따라 용자금을 지원

- 대한일은 1993년 7월 16일로, 한국주택은행 인천지점에서 대한 업무 담당
- 「인천직할시 도시개발사업에 대한 시세과세면제에 관한 조례」(제2조)에 따라 취득세 및 등록세의 면제를 지원
- 주거환경개선사업 시행자 및 개선계획 최초 고시 당시의 토지 및 건축물 소유자가 취득하는 토지 및 건축물(개량 건축물 포함)이 면제 대상에 해당

〈표 3-18〉 인천송현(수용소촌)지구에 대한 융자금 지원 내역

구 분	재정 투·융자(재특자금)	국민주택기금	계
세대당 융자금	• 300만 원	• 900만 원	• 1,200만 원
융자 조건 및 상환 방법	• 년리 6% • 수용일로부터 1년 거치 19년 균등분할 상환 • 수용일 : 1991.8.16.	• 년리 10% (주거환경개선주택자금 이율) • 대한일로부터 1년 거치 19년 체증식 할부 상환 • 수용일 : 1991.8.16.	-
융자 대상 주택	• 분양주택 58+59㎡형 59세대 • 임대주택 338호		-

자료 : 대한주택공사(1995: 57)의 재구성

## 6. 사업의 평가

### 주민과의 원만한 협의로 성공적인 사업 수행

- 인천 송현지구는 최초의 주거환경개선사업이 추진된 곳으로, 1989년 12월 후보지 선정에서부터 1993년 5월 준공 및 입주에 이르기까지 약 3년에 걸쳐 성공적으로 사업이 수행된 것으로 평가
- 인천지역에서 가장 불량 또는 노후화된 주택이 밀집된 지역으로서 사업시행자인 주택공사는 주민과의 원만한 협의가 성공적인 사업추진의 가장 중요한 관건임을 인식

- 해당 지구의 가옥 소유자 등으로 주민대표 기구를 구성해 보상 및 주민 이주 등의 문제에 대해 수시로 협의
- 사전에 주민 의견을 수렴함으로써 주민의 사업 반대 등으로 인한 큰 물의나 사고 없이 보상 및 지장물을 철거해 주거환경개선사업의 안정적인 기반을 구축

#### □ 아파트의 가수용시설 활용에 의한 높은 재정착률 달성

- 건설 공사 기간의 주거 문제를 해결하기 위해 사전에 주택공사가 건설한 만수지구 임대아파트 340호를 확보한 후 주민의 희망에 따라 이주·거주하게 함으로써 82%의 재정착률을 나타냄
  - 이는 만수 장기·영구임대 이주를 포함한 수치로, 일반 재개발지구의 재정착률이 40% 이하 수준임을 생각해볼 때 매우 높은 비율이라 할 수 있음
  - 이러한 높은 재정착률은 상부상조하는 공동체적 삶의 체계를 해체하지 않으면서 주거환경의 개선 목적을 충분히 달성한 것으로 평가
- 가수용시설을 별도로 설치하지 않고 기건설된 아파트를 가수용시설로 활용함으로써 불량주택 정비사업의 합리적인 시행 기법을 개발

#### □ 주민의 소득 및 주거수준 향상, 지역개발 기여도 증진

- 대다수 주민이 저소득층인 점을 고려하여 공동작업장, 탁아소 등을 설치해 주민의 소득원 개발을 위한 이용을 도모
  - 회의실, 독서실 등 주민 공용시설의 조성으로 주민의 소득수준 및 주거생활의 질적 수준 향상에도 기여
- 송현지구 주민에 공급하고 남은 주택은 인근지역의 공공사업 시행으로 인한 철거민들에게 주택 공급의 기회를 부여
  - 인천시 공공사업 시행 등 지역개발에 대한 기여도도 높은 것으로 판단됨

## 제2절 쪽방 주민을 위한 주거지원 사례

### 1. 사례의 개요

#### □ 사례 선정의 배경

- 쪽방 거주자에게 주거환경에 대한 지원은 ‘주거급여’ 외에 별다른 대책을 마련하지 못하고 있는 것이 현실임
  - 쪽방은 보증금 없이 월세로 운영되기 때문에, 단기거주가 목적인 일용직이나 기초생활수급자 등 취약계층이 주로 거주
  - 쪽방에 거주하는 주민들을 지원하기 위해 서울, 대전, 광주, 부산, 대구 등 대도시에는 쪽방상담소를 운영하여 의료와 생활, 복지 등의 사업을 지원하고 있으나 정책적 관점이 ‘의료와 복지’에 한정
- 쪽방의 거주환경은 화장실이나 세탁실, 부엌 등 공용공간의 부재 또는 관리 소홀로 최소한의 위생도 확보하지 못한 상태이며, 노숙에서 쪽방으로 진입한 주민들의 경제적·신체적·정신적 건강 상태도 취약
  - 사회적 고립으로 공동생활에 익숙하지 않아 크고 작은 일탈 행위들도 끊이지 않은 상태

#### □ 선정 사례의 의의

- 서울역 쪽방상담소는 ‘저렴주택-새꿈하우스, 디딤돌하우스’를 2013년부터 2019년까지 운영
  - 쪽방 주민들의 가장 큰 지출항목인 월세를 경감하고 공유 공간을 조성하는 등 주거환경개선, 운영 규칙을 통한 공동생활 지원 등의 실현을 도모
  - (사)걷고싶은도시만들기시민연대(약칭 : 도시연대) 시민단체와 함께 쪽방 선반 설치, 공유 공간의 조성 등 저렴한주택 사업에서 해소하지 못한 주거 내 편의시설을 민간협력으로 추진

- 거주환경과 거주민은 분리될 수 없으며, 거주환경의 개선을 통해 주민들의 삶의 질 향상을 도모
  - 서울역 쪽방상담소의 저렴주택 운영은 취약계층의 주거복지를 위해 공공과 민간의 협력과 지원 방향을 제시해준 사례에 해당
  - 서울시가 시행한 영등포 쪽방 동네의 '컨테이너 임시주거시설'은 취약한 주거공간 리모델링 사업을 추진하면서, 공사 기간에 주민들에게 가장 필요한 '임시거처'를 마련하였고 주민공동체 활동 및 지원사업과도 연계
- 최근 추진 중인 쪽방 동네의 공공 재개발로 동지 내몰림에 대한 우려와 대책이 요구되고 있어, 저렴주택 및 임시주거시설 사업을 통해 쪽방 주민들의 주거권을 어떻게 확보할 것인지에 대한 시사점을 제공할 것으로 기대

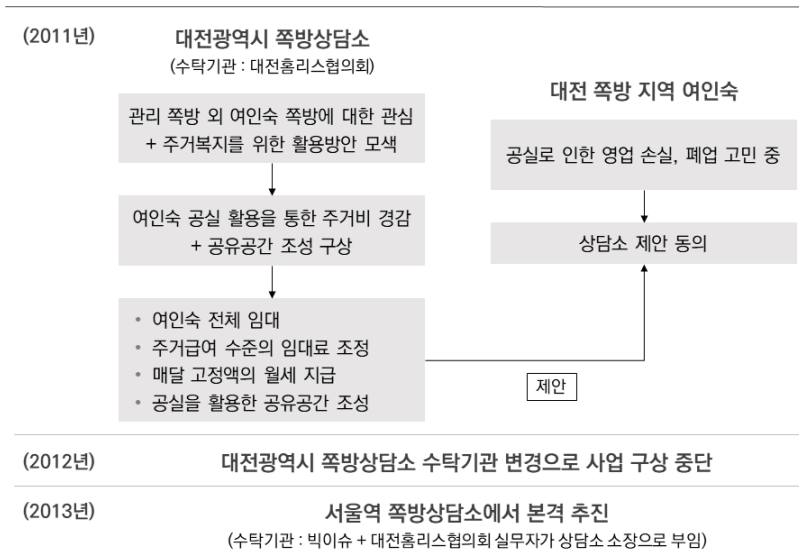
## 2. 서울역 쪽방촌 저렴주택 사업

### □ 저렴주택 구상의 전개 과정

- 저렴주택에 대한 고민의 출발은 대전에서 시작
  - 대전쪽방상담소를 대전시로부터 수탁받아 운영하고 있었던 대전홈리스협의회는 2011년경 실무자들이 상담소가 관리하는 쪽방 외에 인근 여인숙에도 많은 주민이 거주하고 있다는 것을 파악하기 시작
  - 관리 대상인 쪽방을 벗어나 일반적인 '쪽방'에 거주하고 있는 주민들에 대한 지원도 필요함을 인식
  - 즉 상담소가 관리하는 쪽방은 아니지만, 물리적인 거주환경과 주민들의 취약성 등 모든 면에서 다를 바 없음을 인식하면서 연계된 사업을 구상
- 위와 같은 인식하에 2011년 하반기, 본격적인 현장 조사를 통해 여인숙에 거주하는 주민들의 상황과 여인숙에 공실이 많음을 파악
  - 현장 조사를 토대로 주거공간으로 이용되고 있는 여인숙을 적극적으로 쪽방으로 받아들인다면, 주민들에게 주변 시세보다 저렴한 월세를 제공

- 할 수 있고 쪽방 일부를 개조해 화장실, 세탁실, 샤워실 등을 설치하여 주거복지 실현의 출발선이 될 수 있다고 판단하게 됨
- 당시의 주거급여는 9만 원 정도로 평균 11~12만 원의 월세를 마련하는 것이 주민들에게 가장 큰 고민 중 하나였음
- 이러한 배경에서 상담소는 여인숙 전체를 임대해 입주자를 모집하고 입주자에게는 주거급여 수준만 임대료를 받음으로써 경제적 부담을 덜어주는 방안을 구상
- 여인숙 주인에게는 공실을 고려하여 월세를 정하는데 주거급여 수준으로 맞춰 매월 한 번에 상담소에서 고정적으로 지급하는 방식을 상의
  - 당시 여인숙도 공실이 많아 폐업까지 고민하고 있던 상황에서 상담소가 고정된 월세를 담보해준다는 것에 대해 긍정적인 반응을 나타냄
- 그러나 2012년 10월 대전쪽방상담소 수탁기관이 대전홈리스협의회에서 벤엘의 집으로 바뀌면서 위와 같은 시도는 중단

〈그림 3-4〉 저렴주택에 대한 구상의 전개 과정



- 대신에 대전홈리스협의회에서 근무하던 실무자가 2013년 서울역 쪽방 상담소 소장으로 부임하면서 위와 같은 구상에 대해 서울에서 본격적으로 시작할 수 있는 계기가 마련

## □ 주체 간 협업

- 2013년도 2월, 서울역 쪽방상담소에 부임한 정수현 소장은 대전쪽방상담소의 구상을 본격적으로 실현하기로 했는데 이는 실현을 위한 조건들이 조성되었기 때문에 가능했음
  - 서울역 쪽방상담소 수탁기관이 문화예술을 통한 노숙인 인식개선 인문학 사업을 수행하고 있는 연유로 주거복지에 관심이 많은 '빅이슈'로 전환
  - 이때 생활이 어려운 예술가도 많다는 점에 착안하여 저렴주택을 통해 어려운 예술가들의 주거지를 마련할 수 있다고 판단, 예술가들이 쪽방 동네에 거주하면서 주민들과 함께 예술 활동을 통해 동네 환경의 개선, 예술을 매개로 한 주민들의 변화 등을 기대하게 됨
  - 즉 인문학 강좌와 쪽방 주민, 예술가들이 서로 연결되는 주거지를 구상
- 2007년에 공익법인으로 설립된 주거복지재단은 국민의 주거 안정을 도모하고 주거복지 향상에 이바지함을 목적으로 쪽방·비닐하우스 거주자 등 주거취약계층에 대한 주거지원을 수행
  - 취약계층의 주거권 향상을 목적으로 하는 주거복지재단과 빅이슈가 긴밀한 협업을 추진하고 있었던 점도 저렴주택을 추진할 수 있는 요인으로 작용
- 서울시의 관심과 지원도 저렴주택의 추진에 많은 도움으로 작용
  - 서울시 자활지원과는 당시에 쪽방 주민들의 주거환경 개선 및 장기적인 주거권 확보를 고민하고 있었던 상황으로, 저렴주택 제안이 신규사업임에도 예산과 행정절차 등을 적극적으로 지원
  - 2013년 5월 '쪽방 임대사업 지원을 통한 공동체 육성계획' 발표를 통해 공용공간인 화장실과 주방 시설개선 등 저렴주택 지원사업을 본격적으로 실시

- 빅이슈(서울역 쪽방상담소)와 주거복지재단, 서울시의 협력과 지원이 원활하게 추진되면서 2013년 저렴주택 1호인 새꿈하우스가 개장
  - 서울역 쪽방상담소는 전체 총괄 및 실무와 운영방안 수립, 주거복지재단은 대상 건물의 수리 및 공용공간 정비, 서울시 자활지원과는 예산지원과 건물주와 계약, 타부서 사업연계 등을 담당

### 1 예산 수립 및 편성

- 사업추진을 위해서는 필요 예산이 어느 정도이고, 어떻게 예산을 마련할 것인가가 핵심
  - 서울역 쪽방상담소는 전반적인 사업예산을 산출하였고 공사비와 보증금은 서울시 자활지원과가 적극적으로 나서서 마을공동체 지원사업과 연계 등을 통해 마련
- 일반적으로 주민들이 쪽방에 거주할 때는 보증금 없이 월세만 지급하면 되었지만, 3년 계약을 추진하면서 보증금을 지불하기로 결정
  - 보증금은 서울시 기금을 활용해 서울시와 건물주 간에 임대계약을 체결
- 서울시가 공사비를 지원했으나 쪽방 건물 특성상 예기치 않은 돌발상황 발생으로 추가로 필요한 공사비는 서울역 쪽방상담소 수탁기관인 빅이슈와 주거복지재단에서 지원
  - 그 외 서울역 쪽방상담소에서 자원봉사자를 적극적으로 활용하여 충당

### 2 임대건물 조사 및 선정

- 저렴주택으로 사용할 건물은 몇 가지 조건을 충족해야 했는데, 우선 상담소와 인접 거리에 위치해야 함
  - 일반 쪽방 건물처럼 건물관리인을 두는 것이 아니라 상담소가 입주민과 긴밀한 관계 속에서 매일 관리해야 하므로, 비상시 빠르게 즉시 대응할 수 있는 인접 거리가 중요한 조건으로 작용



- 쪽방 건물들은 건축 연도가 불분명하거나 외관 또는 내부를 덧대어서 사용 해왔기 때문에 수리하기가 불가능한 경우들이 종종 발생
  - 특히 노후도가 심각할 경우 수리하더라도 누수 등을 해결하기 어려워 수리가 가능한 정도의 건물이어야 함
- 건물주의 인식도 매우 중요한 조건으로 작용
  - 저렴주택에 대한 최소한의 이해 또는 필요성에 동의가 필요하며, 계약 이후 예기치 못한 상황들이 발생하더라도 협의 속에서 무난하게 해결점을 모색해가야 하기 때문
- 저렴주택 건물은 인근 부동산을 통해 소개를 받았으며 건물주 역시 상담소의 제안을 흔쾌히 받아들여 새꿈하우스(저렴주택 명칭) 1호가 탄생
  - 저렴주택인 '새꿈하우스 1호'는 상담소와 도보로 5분 거리에 있는 35-145번지 건물을 계약하여 진행

### ③ 계약조건

- 쪽방을 임대하는 건물주들의 가장 큰 골칫거리는 임의퇴거 등으로 공실 발생이 빈번하다는 점과 건물관리인에게 모든 권한을 위임한 상태에서 실제 건물관리 또는 입주민들의 현황을 제대로 파악하기 어렵다는 점을 들 수 있음
  - 건물관리인은 해당 건물 쪽방에 살고 있으면서 건물 청소와 월세 수금, 새로운 입주자 모집 등의 역할을 담당했는데 건물주가 상주하지 않기 때문에 건물주는 공실이 얼마나 되는지, 얼마를 받는지 제대로 파악하기 힘든 상태였고, 간혹 건물관리인이 브로커 역할을 하는 경우도 발생
  - 따라서 상담소가 월세나 청소 등 모든 것을 관리하고 공실 유무와 관계없이 고정월세가 정기적으로 들어온다는 점에서 건물주들은 긍정적인 의견을 피력
- 저렴주택 계약조건으로 기간은 초기 3년+추가연장 3년으로 최소 6년간 임대 기간을 확보

- 서울시와 건물주가 임대계약을 체결하고 시가 상담소에 운영관리를 위탁
- 월세는 공실 유무와 관계없이 고정금액을 상담소가 건물주에게 지급

#### ④ 공사 중 거주민들에 대한 조치

- ‘거주 주민들의 이주’는 건물을 계약하면서 가장 뜨거운 이슈에 해당
  - 당시 상담소가 주민들을 내쫓았다는 소문이 돌 정도였는데, 실상은 건물주가 서울시와 계약하면서 거주 주민들에게 ‘공사를 해야 하니 모두 퇴거할 것’을 요청한 상태였고 그 결과 주민들이 모두 인근 쪽방으로 이사한 상황
- 여러 소문에 부담을 가질 수밖에 없었던 상담소는 거주했던 주민들을 찾아 다니며 재입주 의사를 파악하고, 재입주 의사가 있는 주민들을 공사 완공 후 우선 입주시키는 등 발 빠르게 조치
  - 주민들이 공공의 이름으로 추진되는 사업으로 피해받지 않도록 사전 조치해야 하는 점은 공공사업에서 매우 중요한 부분에 해당

#### ⑤ 공사 추진

- 쪽방 건물 특성상 공사를 맡겼다는 업체를 찾기가 쉽지 않았으나, 다행히 주거복지재단의 도움으로 공사 진행이 가능
  - 새꿈하우스 1호 공사 내용은 도배와 장판 교체, 전기 배선 공사, 도색, 공동공간 리모델링 등으로 대략 5천만 원 정도 소요
- 새꿈하우스 1호 외벽 그림은 카페베네 자원봉사자들이 봉사활동의 일환으로 추진

#### ⑥ 주민 입주

- 당시 쪽방 주민 다수가 기초생활수급자로 현금 급여(생계+주거)는 약 47만 원이었고, 서울역 쪽방 동네 평균 월 임대료(관리비 포함)는 20~25만 원 정도로 파악

- 현금 급여에서 월세를 지불하고 나면 최소한의 생활도 어려운 상황이었  
는데, 상담소는 주변 시세보다 70% 정도의 임대료를 책정하여 월세 부담  
을 경감
  - 새꿈하우스 1호의 객실당 평균 임대료는 10만 원 내외가 적정하다고 판  
단하고, 방 크기, 창문 유무, 층수 등에 따라 11만 원에서 20만 원까지 차  
등화
- 입주자 모집은 빠르게 완료되었는데 화장실 등 공용공간 개선, 도배와 장판  
교체 등 개별 쪽방의 환경을 개선하고, 월세도 주변 시세보다 낮았기 때문에  
다수의 원세입자가 재입주하는 결과를 나타냄

#### ⑦ 운영·관리 - 임대료

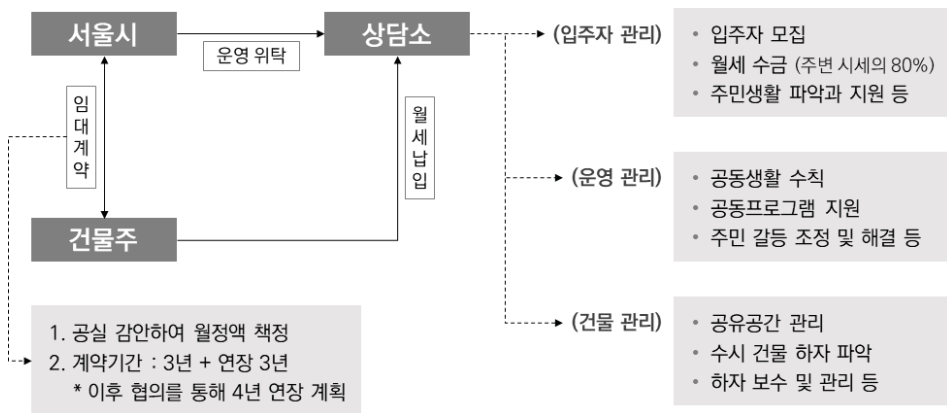
- 저렴한주택의 지속 운영을 위해서는 월세 수금과 공실이 발생하지 않도록 관  
리하는 것이 가장 중요
  - 물론 임대사업이 중심은 아니지만, 입주자의 월세로 건물주에게 고정월  
세 납부, 각종 관리비 충당, 임의퇴거 주민들의 손실금 충당, 공용공간 관  
리 등 거주공간의 안정을 위해서는 일차적으로 고려해야 할 부분
- 새꿈하우스 운영은 시행착오를 거치면서 자리 잡아갔는데 건물주와 계약 후  
첫 달은 공실인 상태에서 입주자를 모집해야 하는 관계로 공실이 완료된 두  
번째 달부터 월세를 납입하기로 집주인과 협의
  - 입주민들의 무단 퇴거, 월세 미납 등에 대해 세심한 대응이 필요함을 깨달  
으면서 상담소의 중견 실무자를 업무 담당에 배치하여 대응

#### ⑧ 운영·관리 - 공동생활

- 주민들에게는 기존 환경보다 나아졌다는 점, 월세가 주변 시세보다 70~  
80% 저렴하다는 점에서 새꿈하우스에 대한 호응은 높았지만, 그만큼 주민  
스스로 책임져야 하는 부분도 늘어남

- 일반 쪽방 건물은 관리인들이 공용공간 청소, 쓰레기 관리 등을 담당했지만, 새꿈하우스는 주민들 스스로가 관리해야 함
    - 그러나 스스로 관리가 불가능한 주민들로 인해 여러 가지 갈등이 발생하기도 했는데, 이에 층별 반장을 선정하여 관리 책임 등을 부여
    - 반장을 선정하더라도 입주 시 일주일에 1회 공용공간에 대한 공동 청소, 한 달에 1회 정기적인 주민 모임의 개최 등을 기본적 운영 규칙으로 설정
    - 또한 입주자들 간 교류와 소통을 도모하기 위해 상담소에서는 입주민들 대상으로 생일잔치, 돌봄 지원, 물품 지원, 반상회 등 다양한 사업을 추진
- \* 새꿈하우스를 통해 주거복지와 주민공동체를 연계하기 위한 시도

〈그림 3-5〉 새꿈하우스 운영 형태



□ **저렴주택 운영 현황**

- 새꿈하우스 1호인 동자동 35-145는 방안 도배와 장판 교체, 세면실과 화장실 수리 및 시설 교체, 화재 예방을 위한 전기시설 수리 등의 리모델링을 진행하였으며, 건물 외관 도색은 카페베네의 사회공헌 사업으로 이루어짐
  - 전체 불법으로 증축한 2층 건물로 총 17개의 방이 있으며 방 규모와 창문 유무에 따라 월 임대료는 11~20만 원 선으로 책정

- 새꿈하우스 2호인 동자동 19-69번지는 3층 규모의 다세대 주택으로, 층별 건물 소유주가 달랐는데 협의가 진행된 곳은 1층이고 2~3층은 일반 주민들이 거주
  - 새꿈하우스 2호는 가족 세대가 거주하는 곳으로 기획되었는데 쪽방 동네에도 많지는 않으나 부부, 자녀가 함께 사는 경우가 있어서 이들의 거주공간을 적합한 주택을 찾다가 다세대 주택의 주거 형태(방 한 칸 또는 두 칸 + 싱크대 부엌)가 적합하다는 판단하에 추진
  - 임대 조건은 3인 이상 가족을 우선으로 하였으며, 월 임대료는 20~37만 원
- 새꿈하우스 3호인 동자동 9-3번지는 새마을아파트로 2층과 3층 총 15가구를 대상으로 운영
  - 도배, 장판, 화재 예방을 위한 방재시설 등을 설치하였으며, 실별 소유주가 달라서 협의가 가능한 소유주에 한해 새꿈하우스를 계약하고 운영
- 새꿈하우스 4호인 동자동 9-20번지는 주민들의 퇴거 요청 불응에서 시작
  - 2015년 초 건물주는 안전진단 결과 공사를 진행해야 한다며 42명 입주자의 퇴거를 요청
  - 당시 쪽방 동네에 진입하기 시작한 게스트하우스로 용도 변경하기 위함이라는 소문들이 돌고 있었음
  - 입주민들과 지원단체들은 ‘공동대책위원회’를 구성하여 건물주와 서울시장 면담, 공사 중지 가처분신청 접수 등 퇴거를 거부
  - 계약서에 한 달로 명시하더라도 임대차 계약 기간은 법적으로 2년이기 때문에 건물주의 일방적 퇴거 요구는 부당함을 호소
  - 법원에서 쪽방 주민들의 의견을 받아들이면서 서울시가 개입하여 새꿈하우스 4호로 지정
- 저렴한 주택 5호인 디딤돌하우스는 (주)현대엔지니어링이 비용을 부담하여 리모델링 후 창신동에 1호, 동자동에 2호를 운영

〈표 3-19〉 동자동 저렴주택 현황

구 분	위 치	운영실	운영 시작	특이사항
새꿈하우스 1호	35-145	17개	2013년 7월	-
새꿈하우스 2호	9-3, 2동 2층 우측 9-3, 2동 3층 우측	7개 8개	2013년 7월	새마을아파트
새꿈하우스 3호	19-69 1층	8개	2013년 10월	가족 세대 대상
새꿈하우스 4호	9-20	51개	2015년 11월	-
디딤돌하우스 2호	9-8	20개	2016년 6월	현대엔지니어링 후원

〈그림 3-6〉 동자동 저렴주택 위치도



〈그림 3-7〉 새꿈하우스 조성 전(좌)과 후(우)의 외관



자료 : 정수현(전 서울역 쪽방상담소장) 촬영

〈그림 3-8〉 새꿈하우스 리모델링 전 내부 모습



자료 : 정수현(전 서울역 쪽방상담소장) 촬영

〈그림 3-9〉 새꿈하우스 리모델링 진행 과정 모습



자료 : 정수현(전 서울역 쪽방상담소장) 촬영

〈그림 3-10〉 새꿈하우스 리모델링 후 내부 모습 (화장실과 복도)



자료 : 정수현(전 서울역 쪽방상담소장) 촬영

#### □ 디딤돌하우스 사업: 배경과 과정, 결과

- 디딤돌하우스는 (주)현대엔지니어링에서 비용을 전액 지원한 사업으로, 서울시가 보증금 및 공사비를 지원한 새꿈하우스와는 예산 지원 주체가 다르다는 차이점이 있음
  - (주)현대엔지니어링은 종로 쪽방상담소와 함께 2015년 12월 종로구 돈의동에 디딤돌하우스 1호를, 동자동에는 2016년 6월에 2호를 오픈하였으며, 운영방식 등은 새꿈하우스와 유사
    - \* 새꿈하우스가 기존 쪽방에 기본적인 시설 개·보수를 통해 저렴하게 임대하는 형태라면, 동자동 디딤돌하우스는 공유 공간을 적극적으로 확보하여 삶의 방식에 대한 변화를 도모하고자 하는 목적이 있음
  - (주)현대엔지니어링은 공사비 총 7,700만 원을 전액 지원했으며, 서울역 쪽방상담소는 대상 건물의 확보, 주인과 협의, 월세 등 임대료 조정, 입주 주민 모집, 지속적인 운영관리를 담당



- 디딤돌하우스 대상 건물이 위치한 곳은 여인숙이 밀집한 곳으로 서울역 쪽방상담소는 다세대 주택을 개조한 9-8번지 여인숙을 디딤돌하우스 대상지로 삼고 주인과 협의를 통해 임대를 결정
  - 대상지 건물은 집주인이 오랫동안 직접 거주하면서 여인숙을 운영한 곳으로 마루, 부엌, 베란다 등 공유 공간을 조성하기에 유리한 구조를 갖추

〈그림 3-11〉 디딤돌하우스 입구-골목 및 베란다, 입주식 모습



자료 : 김은희(도시연대 정책연구센터장), 정수현(전 서울역 쪽방상담소장) 촬영

〈그림 3-12〉 서울역 디딤돌하우스 공간구조



자료 : 하춘·김혜민(2019: 24)

- 상담소는 쪽방 특성상 작은 방 안에서 모든 것을 해결하는 방식이 쪽방 주민들의 생활을 열악하게 만드는 요인으로 진단하고, 디딤돌하우스 사업에서 공유 공간을 제대로 확보하는 것에 중점을 둬
  - 가장 기본적인 공간인 부엌과 목욕탕, 화장실, 세탁실이 별도로 갖춰져 있다면 삶의 방식이 달라질 것이라는 판단하에 이를 받아들일 수 있는 주거 공간으로 9-9번지를 디딤돌하우스로 선정

- 디딤돌하우스 오픈 후 상담소는 거실과 연결된 주방에 쌀과 김치를 항상 제공해 입주주민들이 언제든지 함께 식사할 수 있는 여건을 마련했으며, 반장을 선출해 공유 공간의 관리 및 입주민 상호 간의 돌봄을 도모하고자 했음
- 총 19개의 실이 있었던 디딤돌하우스는 층마다 화장실 4개소 및 샤워기 설치, 별도의 전용 샤워실과 세탁실 1개소씩을 새롭게 마련했으며 커뮤니티 공간의 의미를 가진 공동주방과 2층 외부 테라스도 조성
  - 디딤돌하우스 조성 전 월세는 28만 원이었는데 디딤돌하우스 조성 후 책정된 월세는 18만 원으로 나타남
- 운영관리를 위해 음주 및 타인에게 불편을 주는 행위를 자제하자는 생활수칙을 제정하고 돌봄을 적극적으로 이끌 반장도 선출하는 등 자체 운영시스템을 구축
  - 반장은 공유 부엌에 밥을 해놓고 공유 공간 청소 등 모든 운영관리에 대해 거주민과 함께 논의하고 이끌어나가는 역할을 담당

### 3. 주섬주섬프로젝트: 선반 설치 및 공유 공간 리모델링

#### □ 사업의 배경

- 사)견고싶은도시만들기시민연대(약칭 도시연대)는 2012년부터 취약계층 주거지를 대상으로 주민참여 마을만들기 운동을 준비하던 중, 서울역 쪽방 상담소와 연결되어 쪽방지역 주거환경개선사업을 추진
- 주민인터뷰, 현장 실태조사 등을 통해 가장 주민들이 필요로 하는 시설은 '게시판'과 '쪽방 내 선반'임을 파악하였으며, 생활환경 개선을 위해 '주섬주섬프로젝트'를 추진
- 주민들은 안내문이 쉽게 찢어지고 안내문 위치 변경이 잦아 고정식 게시판을 설치해준다면 주민들에게 정보가 좀 더 정확하고 빠르게 전달될 것이라 의견을 제시하여 하자센터와 협력하여 3개소에 게시판을 설치

〈그림 3-13〉 게시판 설치 전·후 모습



자료 : 김은희 (도시연대 정책연구센터장)

- 주요 지점에 부착된 안내문은 쪽방 동네 주민들에게 다양한 물품을 지원 하는 데 물품 지원 정보를 습득하는 방법에 해당
- 당시 서울역 쪽방상담소가 운영 중인 새꿈하우스를 대상으로 신청자에 한해 선반 설치를 결정
  - 좁은 방에 취사도구, 생활용품 등이 쌓여있는 상태였기 때문에 선반 유무에 따라 방값이 달라질 정도로, 선반은 쪽방 특성상 모든 주민이 가장 필요로 하는 설치물에 해당
- 새꿈하우스에 선반을 설치하기로 한 이유는 상담소에서 3년 약정으로 계약하기 때문에 개인소유 또는 건물주 소유에서 벗어나 주거의 기본 시설이 될 수 있다고 판단
- 디딤돌하우스는 베란다, 공동부엌 및 거실 등 공유 공간이 조성된 저렴주택이나 주민들이 생활하면서 필요한 시설들이 부족하다는 의견이 제기
  - 네 차례 주민 간담회 및 개별 방문 면담 등을 진행하면서 방 내부 선반 설치, 베란다 화단 설치, 계단 정비, 공유 공간 빨래 널이 설치 등을 진행

## □ 진행 과정

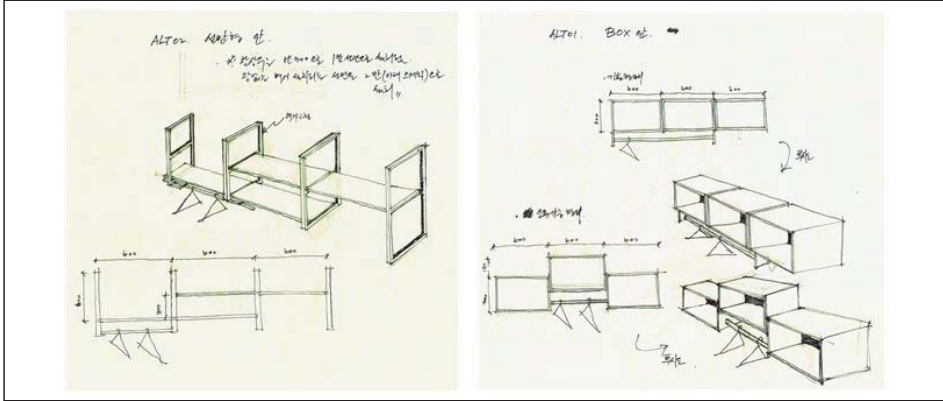
- 전체 기획 및 협력 시스템 구성, 기금 조성, 공사팀 섭외, 자원봉사자 모집 등 전체적인 사업 주체는 도시연대에서 진행하였으며 다양한 주체가 협력
  - 도시연대 : 사업 전체 총괄, 기금마련 및 자원봉사자 모집 홍보, 예산마련, 선반 설치 공작단 모집, 주민협의, 자원봉사자 모집, 실행 등 일정 조정, 시공 후 모니터링 진행
  - 서울역 쪽방상담소 : 대상지 선정, 주민홍보, 선반 설치 주민동의 진행
  - 설계 및 시공 : 하자센터, 가제트 공방, 크리에이티브 공방, 경기대 건축대학원 커뮤니티디자인연구실에서 진행
- 쪽방은 방 내부 규모가 모두 다를 뿐만 아니라 거주하는 주민들의 생활 방식도 상이하므로 신청자를 일일이 방문하여 내부 실측, 주민들의 요구사항들을 기록하여 선반 위치 및 크기 등을 결정
- 이러한 요구를 담아내기 위해서는 기성품을 사용하는 것이 불가능하므로 주섬주섬 공작단인 전문가들과 협의를 거듭하면서 수제선반을 만들어 설치하기로 결정
- 쪽방 건물은 보이는 외관과 달리 계속 덧대어 보강한 벽체로 당일 공사 중에 예기치 않은 돌발상황이 수시로 발생했으나, 자원봉사자들의 헌신으로 무사히 마무리

〈그림 3-14〉 주섬주섬프로젝트 주민인터뷰 및 설명회 모습



자료 : 김은희(도시연대 정책연구센터장)

〈그림 3-15〉 방별 선반 설계(안)



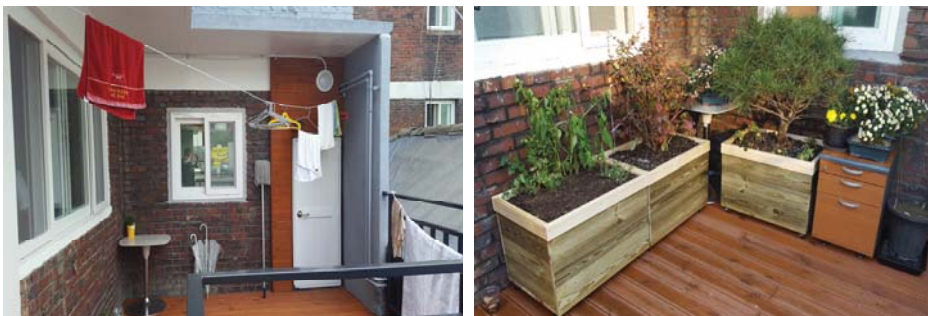
자료 : 김은희 (도시연대 정책연구센터장)

〈그림 3-16〉 선반 설치 모습



자료 : 김은희 (도시연대 정책연구센터장)

〈그림 3-17〉 디딤돌하우스 베란다 리모델링



자료 : 김은희 (도시연대 정책연구센터장)

- 디딤돌하우스에서 진행한 사업은 네 차례의 주민 워크숍을 통해 요구사항들을 도출
  - 주민들의 요구를 담아 베란다 정비, 커뮤니티 공간 참여디자인 시행, 방에 선반 설치 등 주민 생활에 밀착한 생활환경 개선사업으로 진행하였으며, 운영관리방안도 함께 마련한 사례로 평가

□ 사업의 결과

- 총 세 차례 진행한 주섬주섬프로젝트는 대규모 지원사업과 달리 소규모로 서서히 진행한다는 특징이 있음
  - 매회 진행하면서 주민들에 대한 신뢰 및 관심을 높일 수 있었으며, 모니터링을 지속함으로써 매회 개선 방향의 탐색 계기를 마련
- 도시연대의 주섬주섬프로젝트는 쪽방 주민들의 직접적인 참여와 다양한 기관 및 단체의 협력을 유인

〈표 3-20〉 동자동 쪽방 동네 주섬주섬프로젝트 진행 내용

기 간	진행 내용
2015년 6월	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1차 주섬주섬프로젝트 - 게시판 3곳, 선반 1개소 설치</li> <li>• 주관 : 도시연대, 서울역 쪽방상담소</li> <li>• 설계 및 시공 : 하자센터, 가제트 공방</li> </ul>
2015년 9~10월	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2차 주섬주섬프로젝트 - 선반 40개소, 맞춤형 침대 1개소 설치</li> <li>• 주관 : 도시연대, 서울역 쪽방상담소</li> <li>• 설계 및 시공 : 크리에이티브 공방</li> </ul>
2016년 10~12월	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3차 주섬주섬프로젝트 - 선반 19개소 설치, 공유 공간 리모델링 등</li> <li>• 주관 : 도시연대, 서울역 쪽방상담소</li> <li>• 설계 및 시공 : 경기대 건축대학원 커뮤니티디자인센터</li> </ul>

- 특히 서울역 쪽방상담소와 협의하여 네 차례 주민 간담회를 통해 제시된 개선방안 정리, 개선방안을 구체화한 설계안으로 개별 주민인터뷰 및 간담회를 진행

- 이러한 과정을 갖게 됨으로써 주민들은 향후 운영관리방안까지 도출해내는 등 생활환경 변화를 도모하기 시작

#### 4. 영등포 쪽방촌 리모델링 사업 및 컨테이너 임시주거시설

##### □ 추진 배경

- 2011년 박원순 전 시장은 취임 초 가장 먼저 영등포 쪽방 동네를 방문
  - 쪽방의 열악한 주거환경을 둘러본 후 취약계층의 주거 문제를 해결하기 위해 주거환경 개선의 필요성과 마을공동체의 회복을 통해 주거복지의 실현을 제안
- 이후 서울시는 쪽방지역 주거환경 개선 및 주거복지 실현, 최저 주거 안전기준 마련을 위해 영등포 쪽방 동네를 대상으로 주거환경개선사업을 기획하고 실현방안을 모색

##### □ 지역 및 사업대상지 현황

- 영등포 쪽방은 영등포동 4가 426번지 일대에 분포되어 있으며 약 67개 동에 541개소 쪽방이 위치
  - 쪽방 거주자는 2013년 기준으로 615명이며, 이중 기초생활수급자가 64%
- 주거환경개선 시범사업 대상 건물은 영등포동 422-63번지에 있는 4층 건물로 95개소 쪽방에 약 125명의 주민이 거주
- 대상 건물은 건물주 14명이 공동 소유 중이며, 일반적인 쪽방 임대체제와 같이 대상 건물에 거주하는 관리인을 두고 관리인이 세입자들에게 월세를 수급한 후, 건물주에게 다시 월세를 납부하는 형태로 운영



## □ 사업 목적 및 기본원칙

- 2013년 12월 10일 발표한 서울특별시 보도자료에 의하면, 본 사업의 주요 목적은 안전사고 예방, 쪽방 내부환경 개선, 공동생활공간 개선 등을 통해 주거 최저 안전선을 마련하는 데 있음
  - 이에 따라 소방, 전기 등 안전시설 설치와 단열과 도배 장판 공사 시행, 화장실, 세면실 개선 등을 시행하고자 했음
- 사업의 기본원칙은 이익이 건물주에게 가는 것을 방지하기 위해 쪽방 거주자 중심의 생활환경 개선을 최우선으로 하고, 환경 개선 후 임대료 상승으로 인한 세입자 피해 예방을 위해 공사 후 5년간 임대료 상승을 억제하는 것임
  - 임대료 상승 억제를 위해 상담소와 지역 내 기관 및 단체가 중심이 되어 5년간 임대료를 현재 시세대로 유지하겠다는 약속을 건물주와 관리인으로 부터 받아냈으며, 제대로 지켜질 수 있도록 업무협약서에 명기
  - 건물 리모델링은 건물주와 관리인의 협조가 필수적이기 때문에 지역사회가 중간역할을 담당

## □ 사업추진체계

- 서울시장 현장 방문 후 2012년 초, 서울시는 영등포구청과 영등포 쪽방상담소, 도배와 집수리 등 사회공헌 사업을 진행하고 있던 사회적기업 희망하우징을 차례로 만나 영등포 쪽방 및 주민현황 공유와 사업 전반에 대한 협력시스템을 구축
  - 사업추진단장은 한영근 건축가가 재능기부 형식으로 맡아 전체 사업들을 총괄 진행
  - 서울특별시 : 사업 시스템 구축, 사업 전반에 대한 업무 진행 상황 파악 및 지도와 감독, 관련 기관 및 업체와 업무 협의 및 협약, 실무 지원
  - 영등포구 : 건축물 리모델링 관련한 법률 및 행정지원
  - SH공사 : 사업 관련 계약 및 예산 집행, 시행

- 영등포 쪽방상담소 : 건물주와 관리인에게 건물 리모델링 동의서와 거주 주민들의 공사에 대한 동의, 공사 중 이주에 대한 동의 진행
- 지역기관 및 단체 : 건물주와 관리인 및 주민들에게 설명과 설득, 사업에 필요한 동의서 확보 지원
- 사회적기업 희망하우징 : 도배 등 별도의 면허가 필요 없는 공사를 중심으로 쪽방 주민들을 공사에 참여시키는 등 일자리 창출

#### 〈영등포 쪽방 리모델링 진행 과정〉

- 2011년 : 서울시장 영등포 쪽방촌 방문
  - \* 취약주거지역 환경 개선 및 공동체 활성화 약속
- 2012년 초 : 서울시 관계자 영등포 쪽방 방문
  - \* 쪽방 임대차 구조 파악, 공사 범위 및 공사 중 주민 이주방안 협의 진행
- 2012년 3월 6일 : 대상 건물구조 안전 점검
  - \* 영등포동 422-63번지
- 2012년 3월 28일 : 건물주, 관리인, 세입자 동의서 완료
  - \* 쪽방상담소, 광야교회 협력
- 2012년 7월 6일 : 시범사업 추진계획 수립
- 2012년 7월 26일 : 서울시-SH공사 사업 대행 계약체결
- 2012년 10월 22일 : 주민설명회 개최
- 2012년 11월 24일 : 임시주거시설 완공
- 2013년 1월 10일 : 시범사업 1단계 36호 공사 완료
- 2013년 2월 28일 : 시범사업 2단계 59호 공사 완료

#### □ 공사의 범위

- 사업비는 총 1,343백만 원으로 리모델링 790백만 원, 임시거주시설 488백만 원, 기타 65백만 원이 소요

- 리모델링 대상 건물소유자는 14명으로, 복잡한 소유관계만큼 이해관계도 복잡해서 공사 범위를 결정하는 데 여러 가지 어려움을 경험
  - 특히 방 개수, 내부구조 등은 조정이 쉽지 않아 건물 외관과 방 구조는 그대로 유지하고 안전과 생활편의시설, 공동시설 등을 중심으로 공사를 진행
- 세부적인 공사 내용은 소방 안전시설(화재단독감지기, 자동확산소화기) 설치, 노후화된 위생시설 교체(재래식 공동화장실 수세식 화장실로 교체), 누전차단기 설치 및 전기 설비 교체, 실내 마감재 교체(단열, 도배, 장판), 천장 방수 및 계단 난간 개선 등을 포함
- 리모델링 공사 외 현장 실측 및 설계, 기록화 사업, 임시거주시설인 컨테이너 주택 시공 등을 함께 진행

#### □ 임시주거시설 - 컨테이너 주택

- 해양 운송용 컨테이너를 재활용한 임시주거시설은 쪽방 리모델링 기간 중 주민들의 안정적인 거주공간 마련을 위해 조성
  - 서울시와 영등포구청 간 협의를 통해 대상지를 선정하였는데 설치 위치는 영등포동 411-28번지 외 7필지로 쪽방 동네를 가로지르는 영등포 고가차로 아래 도로 부지에 해당
- 임시주거시설을 짓게 된 배경은 쪽방 리모델링 기간에 방을 비워야 하는 주민들의 임시이주공간을 마련함으로써 주민들의 불편 최소화 및 주민들의 일상성이 그대로 유지되어야 한다는 것을 원칙으로 설정했기 때문
  - 임시거주시설로 인해 공사 중인 쪽방 거주 주민들은 잠시 거처를 옮겼다가 공사가 완료되면 자신이 거처로 돌아가고, 다음 공사가 시작하는 쪽방 거주 주민들이 들어와 사는 순환방식으로 운영
- 해상 운송용 컨테이너를 재활용하게 된 이유는 임시주거시설이라는 조건에 따라 컨테이너 건축은 조립과 시공이 간편하며, 공사 기간이 짧고 공사비가 저렴하기 때문

- 임시주거시설 설계는 서울시 공공건축가인 UIA 건축사사무소 위진복 소장이 담당
- 주거환경의 개선과 함께 주민들의 공동체 활성화를 도모하기 위해 임시거주 시설에는 주거 영역과 함께 커뮤니티 영역도 배치
  - 주거 영역은 컨테이너 하나에 방 3개가 기본단위로 방마다 선반 및 바닥 난방(전기패널 설치), 단열을 위한 이중 복층 유리 창문을 설치하였으며, 커뮤니티 영역은 공유 공간인 공동주방, 세면실, 샤워실, 화장실, 창고, 다목적실 등을 배치
    - \* 특히 2층에 사랑방을 설치하여 주민 간 교류 및 다양한 활동을 도모할 수 있도록 했음
- 임시주거시설 존치 기간은 2014년 7월 20일까지로 활용 이후 이전 등 다양한 활용방안을 모색했으나, 향후 활용방안을 제대로 마련하지 못해 철거

〈그림 3-18〉 임시주거시설 - 컨테이너 주택 전경



자료 : 서울특별시 보도자료 (2013.12.10.)

#### □ 성과와 과제

- 영등포 쪽방 리모델링 사업은 취약계층 주거시설 개선을 통해 최저주거기준 향상과 주거환경 개선의 과정에서 발생하는 젠트리피케이션 방지를 위해 순환형 임시주거시설을 설치했다는 점에서 혁신적인 사례로 평가

- 특히 컨테이너를 활용한 임시주거시설은 순환형 주거 형태를 받아들일 수 있는 기획이었으며 내부 시설 및 디자인도 매우 탁월하여 국내·외에 우수사례로 소개되고 있음
- 행정과 전문가, 공기업, 지역기관 및 단체, 사회적기업의 긴밀한 협력체계 구축은 향후 취약계층 주거복지사업 협력체계 구성에 좋은 시사점을 제공
- 그러나 쪽방이라는 물리적 환경 특성을 고려한 유연한 대응 시스템의 구축이 중요한 과제로 제기
  - 다양한 재료를 덧대어 보강한 쪽방 건물은 공사 중 예측할 수 없는 돌발적 상황이 수시로 발생하기 때문에 공정이나 인력 등 탄력적인 운영이 필요
- 순환형 임시주거시설이 여전히 필요함에도 철거된 이유는 계획 초기 충분한 활용계획을 수립하지 못하였기 때문으로, 계획 초기에 다양한 활용방안을 모색할 필요성 제기

## 5. 시사점

### □ 저렴주택 사업추진 시 유의점

- ① 세심한 운영관리 및 전담 인력 필요
  - 저렴주택은 월세 수급률이 가장 중요하기 때문에 본 사업을 담당할 전담 인력이 필요한 것으로 판단됨
  - 전담 인력은 월세 수급만이 아니라 월세를 내지 못하는 주민의 여건 파악, 거주하면서 불편한 사항이 무엇인지 또한 거동이 불편한 주민들의 밤새 안녕도 매일 아침 파악하는 역할을 해야 함
  - 서울역 쪽방상담소의 경우 전담 인력을 둘 수 없어서 담당자의 업무 하중이 높을 수밖에 없었지만 본 사업이 제대로 자리매김하기 위해서는 동네와 주민에 대한 이해가 가능한 전담 인력을 배치하는 것이 필요

## ② 건축에 대한 이해 필요

- 저렴주택으로 사용할 건물을 확보하기 위해서는 건물 상태 등을 파악해 저렴주택으로 적합한지를 판단해야 함
- 특히 누수 등 반복된 수리가 필요한 건물은 적합하지 않으며, 입주 전 수리를 통해 하자들이 해결될 수 있는지를 사전에 파악할 필요가 있음
- 이 부분은 전문성을 요구하므로 관련 전문가 또는 전문적인 단체 도움을 받아 수행하는 것이 필요

## ③ 생활 운영수칙 수립 필요

- 임대업을 하는 것이 아니라 주거복지를 실현해나가기 위한 출발점인 사업으로, 세입자 모집 전에 세입자들이 지켜야 할 생활 운영수칙 가이드라인을 마련해야 함
- 공동생활의 기본이지만 쪽방 주민들은 공동생활에 익숙하지 않기 때문에 가이드라인을 기본으로 저렴주택별 맞춤형 운영수칙을 수립해야 함
- 함께 생활한다는 것은 양보로 해결될 문제가 아니라 서로의 처지에 대해 이해하고, 원칙을 잡아나가는 과정이어야 함
- 이는 쪽방 동네에 주민들이 지속해서 사는 것만이 아니라 더 나은 주거공간으로 이주를 위한 과정으로써 자리매김해야 함

## ④ 행정의 지원과 상담소의 기능변화

- 행정 개입은 공식성을 확보하는 데 필요하며 주민들에게도 행정과 신뢰를 통해 공공사업에 대해 이해를 하게 됨
- 취약주거지역 주민들의 생활편의 및 복지 증진을 위해 설치·운영 중인 '쪽방상담소'의 주요 역할은 의료 지원사업 연결, 다양한 사회복지서비스 연결, 주민 관계망 형성 등 '복지적 관점'을 중심으로 활동하는 것이 일반적
- 그러나 저렴주택 사업으로 확대하기 위해서는 주거복지 영역까지 담아낼 필요가 있음

## □ 저렴주택 사업의 성과와 한계

- 쪽방은 노숙인들이 일상으로 진입하기 위한 최초의 거주공간이므로, 거리 노숙인들이 노숙을 벗어나는 발판으로 기능
  - 따라서 공공의 지원을 통해 월세를 낮추면서 주변 쪽방들의 월세가 상승하는 것을 억제하는 효과와 주거환경 개선, 주민들의 직접 관리 등 물리적 환경 개선과 사회적 관계망 형성, 경제적 부담 완화 등의 효과가 종합적으로 나타나는 사업으로 평가
- 그러나 임대 기간 종료 후에는 후속 조치가 부재하다는 근본적 한계를 가진 사업이기도 함
  - 실제 서울역 쪽방 동네 저렴주택은 2013년 계약 후 2019년부터 계약종료에 들어간 상태이며, 오래 거주했던 주민들은 숙수무책으로 퇴거하고 있는 상황
  - 따라서 민간 소유 건축물을 임대하는 저렴주택 사업은 공공임대 사업으로 전환되어야 하는 것이 타당한 것으로 판단됨

## 제4장

# 대전역마을 주민 실태조사 및 분석

제1절 설문조사의 개요

제2절 설문 분석의 결과





## 제1절 설문조사의 개요

## 1. 설문조사의 범위와 방법

## □ 설문문의 내용적 범위

- 대전역마을에 거주하고 있는 주민의 생활실태를 파악하기 위해 자기기입식에 의한 설문조사 실시
- 설문은 응답자의 인구·사회적 내용, 건강, 공동체, 주거, 이주 및 재정착 의향 등의 내용으로 구성
  - 설문 문항은 쪽방촌 주민 실태조사에 대한 다양한 보고서의 설문지를 참조하였고, 대전광역시 도시재생과, 대전도시재생지원센터, LH 대전충남 지역본부, 벤엘의 집 쪽담상담소 등 관계자의 협의를 거쳐 개발

## □ 설문조사의 방법

- 2021년 10월 22일부터 11월 10일까지 공공임대주택 이주 대상자 215명을 대상으로 20일 동안 설문을 진행한 결과, 총 100부의 설문지를 회수
  - 대전역마을의 쪽방상담소 역할을 수행하는 벤엘의 집, 대전도시재생지원센터 산하 대전역마을 현장지원센터 등 관련 기관의 협조를 받아 사회복지사, 현장가 등이 설문 대상자의 집에 방문하여 면담 방식의 설문조사를 실시
  - 설문 회수가 이루어지지 않은 나머지 115부는 가족 12명, 거부자 17명, 부재 33명, 사망 3명, 임대주택 입주 2명, 전출 10명, 확인 불가 25명, 가계 운영만 함 1명, 2020년 이후 입주자 3명, 시설병원 9명 등으로 파악
- \* 방문 시 부재중이면 여러 차례 재방문하여 응답률을 제고

〈표 4-1〉 설문 문항의 구성 및 내용

분 야	설문 항목
응답자 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 성명, 성, 연령, 주민등록 전입 여부</li> <li>• 수급자 구분, 장애인 여부, 쪽방상당소 등록 여부</li> <li>• 주거 점유 형태, 현 거처(대전역마을)에서 거주한 총 기간</li> </ul>
건강 및 공동체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주관적 건강 평가</li> <li>• 하루 식사 횟수 및 식사 해결 방법</li> <li>• 일상생활에서 거동의 불편함 정도</li> <li>• 의지할 사람 유무</li> </ul>
주거생활	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재 거주하는 집의 규모, 임대계약 형태, 주거비</li> <li>• 주거비용에 대한 경제적 부담 정도</li> <li>• 현재 거주하는 주거공간의 환경에 대한 만족도</li> </ul>
임시이주공간으로의 이주	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임시이주공간으로의 이주 의향</li> <li>• 임시이주 주거지에서의 취사공간 필요성 여부</li> <li>• 임시이주 주거지에서의 동일 건물 내 함께 거주하고 싶은 이웃</li> <li>• 임시이주공간으로 이주 의향이 없는 경우 향후 거주 계획</li> </ul>
공공임대주택 재정착	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택으로의 재정착 의향</li> <li>• 공공임대주택으로 이주 시 가족과의 재결합 여부 유무</li> <li>• 공공임대주택 입주까지 외부기관에 보상금 위탁 의사</li> <li>• 공공임대주택 주거비 최대 부담 정도</li> <li>• 공공임대주택 재정착하지 않는 이유</li> </ul>
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임시이주공간, 공공임대주택 등 사업에 대한 건의 사항</li> </ul>

○ 회수한 설문 중에서 무응답 또는 중복 응답 등 유효하지 않은 문항이 있는 경우에 대해서만 해당 설문지를 제외한 나머지 응답을 통계 처리

통계분석의 방법

- 통계분석을 위해 SPSS for Window를 사용
  - 모든 설문 문항에 대해 빈도분석을 기본적으로 실시
  - 문항과 문항 간 유의미한 결과가 있을 것으로 판단되는 경우 상관분석, 교차분석 등의 연관성분석 실시

- likert 척도를 적용할 수 있는 문항에 대해서는 성, 연령, 수급자 구분, 주거 점유 형태 등 유형별로 t 검정, 분산분석을 통해 그룹 간 평균 비교를 시도
  - 이는 likert 척도 적용이 가능한 문항 간에도 같은 방법으로 그룹 간 평균 비교 실시
  - 15개 항목으로 구성된 주거공간 환경에 대해 만족도 설문 결과를 토대로 적은 수의 요인으로 축약하여 표현하는 요인분석을 실시
    - \* '임대료' 항목이 포함되어 있어 요인분석은 세입자 응답자의 결과에 대해 분석 실시
    - \* 요인의 추출 조건은 고유값(Eigenvalue) 1.0 이상으로 하였고, 요인의 추출 방법은 주 성분분석법(Principle Component Analysis)을, 회전 방법은 직각회전 방법 중에서 베리맥스(Varimax)법을 사용
  - 요인분석의 결과 추출된 요인은 주거환경에 대한 전반적 만족도를 종속 변수로 설정해 다중회귀분석 실시
- 분석분석(ANOVA)은 Levene 통계량으로 분산의 등분산을 가정한 경우와 가정하지 않은 경우에 대해 각각 엄격하면서도 일반적인 사후검정 방법으로 평가받는 Scheffe와 Dunnett T3 검정을 적용
- 이들 사후검정 후에도 그룹 간 평균의 차이가 명확하지 않은 경우 각각 Bonferroni와 Games-Howell 검정을 실시

## 2. 응답자 특성

### 사회적 인구 분포

- 응답자의 성별 분포는 남성이 65%로 나타나 전체 가운데 약 2/3 가까운 구성을 보이고 있음
- 연령 면에서는 70대가 36%로 가장 많고 60대 32%, 80대 18% 등의 순으로 나타남
  - 60대 이상이 86%로 나타나 전체에서 대다수를 차지하며, 30대와 4대는 4%로 미미한 분포를 보이나 존재하고 있음에 주목할 만함

- 주민등록 전입 여부에 대해서는 전입과 미전입이 각각 85%와 3%를 보였고, 나머지는 잘 모른다는 응답으로 12%나 되는 분포를 나타냄
- 수급자 구분별로는 기초생활수급자가 과반이 훨씬 넘는 58%를, 조건부수급자와 차상위계층이 각각 3%씩의 분포를 나타냄
  - 미수급자와 미상이 각각 24%와 12%를 나타내, 비교적 비중이 있는 분포를 보이고 있음
- 장애인도 전체의 20%나 차지하는 분포를 나타내, 이주와 재정착의 과정에서 이들 주민에 대한 배려가 고려되어야 할 것으로 판단됨
- 77%에 해당하는 많은 주민이 쪽방상담소에 등록했으나, 미등록한 주민도 전체의 21%를 차지
- 설문 응답자의 소유자와 세입자 비율은 각각 15%와 85%로, 3:17의 구성비를 나타냄

〈표 4-2〉 설문 응답자의 사회적 인구 분포

단위: 명(또는 %)

구 분	세부 항목별 빈도		
성	• 남성 : 65	• 여성 : 35	
연 령	• 30대 : 1 • 40대 : 3	• 50대 : 10 • 60대 : 32	• 70대 : 36 • 80대 : 18
주민등록	• 전입 : 85	• 미전입 : 3	• 미상 : 12
수급자	• 기초생활수급자 : 58 • 조건부수급자 : 3	• 차상위계층 : 3 • 미수급자 : 24	• 미상 : 12
장 애	• 장애인 : 20	• 비장애인 : 80	• 무응답 : 0
쪽방상담소	• 등록 : 77	• 미등록 : 21	• 무응답 : 2
주거 점유	• 소유자 : 15	• 세입자 : 85	• 무응답 : 0

주: N= 100

### □ 성·연령 분포

- 성별에 따른 연령 분포를 살펴보면, 여성이 전반적으로 남성에 비해 연령대가 높은 편으로 나타남
  - 60대 이상의 비중을 비교했을 때 남성 81.5%, 여성 94.3%로 여성이 남성보다 12.8% 더 많은 분포를 나타냄
  - 30대 1명과 40대 2명은 모두 남성에 해당

〈표 4-3〉 성별에 따른 설문 응답자의 연령 분포

단위: 명 (%)

구분	계	30대	40대	50대	60대	70대	80대
전체	100	1	3	10	32	36	18
남성	65 (100.0)	1 (1.5)	3 (4.6)	8 (12.3)	21 (32.3)	22 (33.8)	10 (15.4)
여성	35 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (5.7)	11 (31.4)	14 (40.0)	8 (22.9)

## 제2절 설문 분석의 결과

### 1. 일반적 사항

#### □ 개인적 특성

- 성별에 따른 개인적 특성 분포를 살펴보면 여성은 남성에 비해 미수급자가 많고 장애인이 적으며 쪽방상당소 미등록자와 세입자의 분포도 적은 것으로 나타남
  - 여성이 남성보다 경제적 형편이 비교적 좋아 나타난 결과로 판단됨

〈표 4-4〉 성·연령에 따른 설문 응답자의 개인적 특성 분포 (주민등록, 수급)

단위: 명 (%)

구 분	전 체	성		연 령			
		남성	여성	50대 이하	60대	70대	80대
전 체	100	60 (100.0)	40 (100.0)	14 (100.0)	32 (100.0)	36 (100.0)	18 (100.0)
주민등록	전 입	58 (89.2)	27 (77.1)	12 (85.7)	26 (81.3)	30 (83.3)	17 (94.4)
	미전입	3 (3.1)	1 (2.9)	2 (14.3)	0 (0.0)	1 (2.8)	0 (0.0)
	미 상	12 (7.7)	7 (20.0)	0 (0.0)	6 (18.8)	5 (13.9)	1 (5.6)
수 급	기초생활 수급자	41 (63.1)	17 (48.6)	3 (21.4)	23 (71.9)	24 (66.7)	8 (44.4)
	조건부 수급자	3 (4.6)	0 (0.0)	2 (14.3)	1 (3.1)	0 (0.0)	0 (0.0)
	차상위 계층	3 (1.5)	2 (5.7)	1 (7.1)	1 (3.1)	1 (2.8)	0 (0.0)
	미수급자	24 (18.5)	12 (34.3)	6 (42.9)	4 (12.5)	8 (22.2)	6 (33.3)
	미 상	12 (12.3)	4 (11.4)	2 (14.3)	3 (9.4)	3 (8.3)	4 (22.2)

〈표 4-5〉 성·연령에 따른 설문 응답자의 개인적 특성 분포(장애, 상담소, 주거 점유)

단위: 명(%)

구 분	전 체	성		연 령				
		남성	여성	50대 이하	60대	70대	80대	
장 애	장애인	20	16 (24.6)	4 (11.4)	5 (35.7)	8 (25.0)	4 (11.1)	3 (16.7)
	비장애인	80	49 (75.4)	31 (88.6)	9 (64.3)	24 (75.0)	32 (88.9)	15 (83.3)
상 담 소	등 록	77	55 (84.6)	22 (62.9)	10 (71.4)	29 (90.6)	26 (72.2)	12 (66.7)
	미등록	21	9 (13.8)	12 (34.3)	4 (28.6)	2 (6.3)	9 (25.0)	6 (33.3)
	무응답	2	1 (1.5)	1 (2.9)	0 (0.0)	1 (3.1)	1 (2.8)	0 (0.0)
주 거 점 유	소유자	15	6 (9.2)	9 (25.9)	0 (0.0)	2 (6.3)	7 (19.4)	6 (33.3)
	세입자	85	59 (90.8)	26 (74.3)	14 (100.0)	30 (93.8)	29 (80.6)	12 (66.7)

- 연령별로는 50대 이하에서 다른 연령대에 비해 상대적으로 미수급자가 많고, 60대의 경우 쪽방상담소에 등록된 비율이 높은 특징을 보이고 있음
- 수급자는 95.3%가 쪽방상담소에 등록하고 있는 반면, 미수급자의 60.9%는 쪽방상담소에 등록하지 않은 것으로 나타남
  - 실제로  $\chi^2$  검정을 실시한 결과 유의수준이 0.000으로 나타나 수급자와 미수급자 그룹 간에 쪽방상담소 등록 여부의 차이가 유의미한 것으로 분석
- 주거 점유 형태에 있어 소유자는 수급자의 3.1%에 불과하나 미수급자의 경우 이 그룹의 33.3%를 차지
  - $\chi^2$  검정 결과에서도 유의수준이 0.000으로 나타나 수급자와 미수급자 그룹 간에 소유자와 세입자의 차이가 통계적으로 유의미한 것으로 분석



〈표 4-6〉 수급자 구분에 따른 설문 응답자의 개인적 특성 분포

단위: 명(%)

구 분		계	기초생활 수급자	조건부 수급자	차상위 계층	미수급자	미 상
전 체		100	58	3	3	24	12
장 애	장애인	20 (100.0)	12 (60.0)	0 (0.0)	1 (5.0)	1 (5.0)	6 (30.0)
	비장애인	80 (100.0)	46 (57.5)	3 (3.8)	2 (2.5)	23 (28.7)	6 (7.5)
상 담 소	등 록	77 (100.0)	56 (72.7)	3 (3.9)	2 (2.6)	9 (11.7)	7 (9.1)
	미등록	21 (100.0)	2 (9.5)	0 (0.0)	1 (4.8)	14 (66.7)	4 (19.0)
	무응답	2	0	0	0	1	1
주 거 점 유	소유자	15 (100.0)	2 (13.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (53.3)	5 (33.3)
	세입자	85 (100.0)	56 (65.9)	3 (3.5)	3 (3.5)	16 (18.8)	7 (8.2)

〈표 4-7〉 수급자 구분 × 쪽방상담소 등록 여부 교차분석

단위: 명(%)

구 분		수급자 구분		
		수급자	미수급자	계
쪽방상담소 등록 여부	등 록	61(95.3)	9(39.1)	70(80.5)
	미등록	3(4.7)	14(60.9)	17(19.5)
	계	64(100.0)	23(100.0)	87(100.0)

주: <sup>1</sup>  $\chi^2=33.968$ ,  $df=1$ ,  $p=0.000$

<sup>2</sup> 전체 인원수(N=87)는 설문 문항에 응답하지 않은 13명이 제외된 것임

〈표 4-8〉 수급자 구분 × 주거 점유 형태 교차분석

단위: 명 (%)

구 분		수급자 구분		
		수급자	미수급자	계
주거 점유 형태	소유자	2(3.1)	8(33.3)	10(11.4)
	세입자	62(96.9)	16(66.7)	78(88.6)
	계	64(100.0)	24(100.0)	88(100.0)

주: <sup>1</sup>  $\chi^2=15.814$ ,  $df=1$ ,  $p=0.000$ <sup>2</sup> 전체 인원수(N=88)는 설문 문항에 응답하지 않은 12명이 제외된 것임

- 쪽방상담소 등록 여부에 따른 설문 응답자의 장애인 여부를 살펴보면, 장애인이 비장애인보다 쪽방상담소에 등록한 비율이 더 높은 것으로 나타남
- 쪽방상담소에 등록한 사람은 97.4%가 세입자로 이루어져 있는 반면에, 상담소에 미등록한 사람의 52.4%가 소유자로 파악
  - $\chi^2$  검정 결과에서도 유의수준이 0.000으로 나타나 쪽방상담소 등록자와 미등록자 그룹 간에 소유자와 세입자의 차이가 통계적으로 유의미

〈표 4-9〉 쪽방상담소 등록 여부에 따른 설문 응답자의 장애 및 주거 점유 특성 분포

단위: 명 (%)

구 분		계	등록	미등록	무응답
전 체		100	77	21	2
장애	장애인	20 (100.0)	18 (90.0)	1 (5.0)	1 (5.0)
	비장애인	80 (100.0)	59 (73.8)	20 (25.0)	1 (1.3)
주거 점유	소유자	15 (100.0)	2 (13.3)	11 (73.3)	2 (13.3)
	세입자	85 (100.0)	75 (88.2)	10 (11.8)	0 (0.0)

〈표 4-10〉 쪽방상담소 등록 여부 × 주거 점유 형태 교차분석

단위 : 명 (%)

구 분		쪽방상담소 등록 여부		계
		등록	미등록	
주거 점유 형태	소유자	2(2.6)	11(52.4)	13(13.3)
	세입자	75(97.4)	10(47.6)	85(86.7)
	계	77(100.0)	21(100.0)	98(100.0)

주 : <sup>1</sup>  $\chi^2=35.542, df=1, p=0.000$

<sup>2</sup> 전체 인원수(N=98)는 설문 문항에 응답하지 않은 2명이 제외된 것임

□ 현 거처 거주기간

- 응답자의 현 거처(대전역마을) 거주기간은 2~5년이 37.4%로 가장 많고, 그 다음이 5~10년 21.2%, 그리고 20년 이상의 장기 거주자가 19.2%의 순으로 나타남

〈표 4-11〉 현 거처 거주기간에 대한 설문 응답 분포

단위 : 명 (%)

구 분		계 (A+B)	소계 (A)	거주기간					무응답 (B)
				2년 미만	2~5년	5~10년	10~20년	20년 이상	
전 체		100	99 (100.0)	4 (4.0)	37 (37.4)	21 (21.2)	18 (18.2)	19 (19.2)	1
성	남	65	65 (100.0)	4 (6.2)	26 (40.0)	16 (24.6)	10 (15.4)	9 (13.8)	0
	여	35	34 (100.0)	0 (0.0)	11 (32.4)	5 (14.7)	8 (23.5)	10 (29.4)	1
연령	50대 이하	14	14 (100.0)	1 (7.1)	9 (64.3)	2 (14.3)	1 (7.1)	1 (7.1)	0
	60대	32	32 (100.0)	3 (9.4)	15 (46.9)	5 (15.6)	5 (15.6)	4 (12.5)	0
	70대	36	36 (100.0)	0 (0.0)	9 (25.0)	11 (30.6)	6 (16.7)	10 (27.8)	0
	80대	18	17 (100.0)	0 (0.0)	4 (23.5)	3 (17.6)	6 (35.3)	4 (23.5)	1

- 남성은 여성에 비해 대체로 거주기간이 짧은 편이며 여성은 남성과 비교해 비교적 오래 머문 것으로 나타남
  - 연령대가 높을수록 현 거처에 대한 거주기간도 길어지는 경향을 확인할 수 있음
- \* 연령대별로 가장 많이 분포하는 거주기간의 분포를 살펴보면, 50대 이하와 60대는 2~5년으로 각각 동일 연령대의 64.3%와 46.9%를 차지하며 70대는 5~10년으로 30.6%를, 그리고 80대는 10~20년으로 35.3%를 나타냄

〈표 4-12〉 설문 응답자 유형별 현 거처 거주기간 평균 비교

단위: 명, 개월

구 분		계 (A+B)	무응답자 (A)	N (응답자, B)	평균	표준편차	검정치
전 체		100	1	99	224.17	207.955	-
성	남 (a)	65	0	65	181.68	182.279	$t=-2.708^{**}$ (a<b)
	여 (b)	35	1	34	305.41	231.584	
연령	50대 이하 (a)	14	0	14	124.21	149.971	$F=3.539^*$ (알 수 없음)
	60대 (b)	32	0	32	171.03	193.077	
	70대 (c)	36	0	36	271.31	207.940	
	80대 (d)	18	1	17	306.71	230.573	
주민 등록	전입 (a)	85	1	84	226.49	204.665	$t=-0.344$
	미전입 (b)	3	0	3	268.33	290.214	
	미 상	12	0	12	-	-	
주거 점유	소유자 (a)	15	0	15	502.87	126.885	$t=6.818^{***}$ (a<b)
	세입자 (b)	85	1	84	174.40	178.330	

주: <sup>1</sup> $p < .05$  <sup>2</sup> $p < .01$  <sup>3</sup> $p < .001$ <sup>2</sup> 성별에 의한  $t$  검정은 Levene의 등분산 검정 결과  $F$  값 6.291, 유의확률 0.014로 등분산을 가정하지 않음<sup>3</sup> 연령에 의한 분산분석은 사후분석으로 Scheffe 검정법을 적용했으나 그룹 간 평균의 차이가 명확하지 않았고, Bonferroni 검정을 실시한 후에도 그룹 간 평균의 차이가 확인되지 않아 사후분석의 결과를 '알 수 없음'으로 표기<sup>4</sup> 연령에 의한 분산분석은 사후분석으로 Scheffe 검정법을 적용

- 전체 응답자의 현 거주(대전역마을) 거주기간은 평균 18.7년으로 나타남
  - 남성과 여성의 거주기간 평균은 각각 15.1년과 25.5년으로 여성이 남성보다 10.4년 오래 거주하였고, 통계적으로도 유의한 결과를 나타냄
  - 연령에 따른 거주기간 평균은 50대 이하 10.4년, 60대 16.4년, 70대 22.6년, 80대 이상 25.6년으로 나타나 연령이 많을수록 거주기간도 길게 나타나는 특성을 보였으며, 통계적으로도 이들 그룹 간에 유의한 차이가 있는 것으로 나타남
  - \* 그러나 사후분석의 결과는 그룹 간 평균의 차이가 명확하지 않은 것으로 나타남
  - 주민등록 전입 여부에 따른 거주기간 평균은 미전입자가 24.2년으로 전입자 18.9년에 비해 5.3년 더 많지만, 통계적으로는 유의하지 않음
  - 주거 점유 형태별로는 소유자가 거주기간 평균이 41.9년으로 장기 거주 특성을 나타내며, 세입자 14.2년에 비해 월등히 높아 통계적으로도 유의미한 차이를 나타냄

## 2. 건강 및 공동체

### □ 주관적 건강 평가

- 전체 응답자의 66%는 전반적으로 자신의 건강 상태에 대해 나쁜 편으로 생각하고 있음
  - 성별로는 여성(77.1%)이 남성(60.0%)보다 전반적인 건강 상태가 나쁜 편으로 생각하는 비율이 높게 나타남
  - 50대 이하의 자신의 건강 상태에 대해 좋은 편으로 생각하는 비율이 28.6%로 전체 15%에 비해 13.6% 높게 나타났고, 60대의 경우 나쁜 편으로 생각하는 비율이 78.2%로 나타나 전체 66%보다 12.2% 높은 결과를 나타냄

〈표 4-13〉 주관적 건강 평가에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(%)

구분	계 (A+B+C)	좋은 편			보통 (B)	나쁜 편			
		(A)	매우 좋음	좋음		(C)	나쁨	매우 나쁨	
전체	100	15	2	13	19	66	36	30	
성	남	65 (100.0)	13 (20.0)	2 (3.1)	11 (16.9)	13 (20.0)	39 (60.0)	25 (38.5)	14 (21.5)
	여	35 (100.0)	2 (5.7)	0 (0.0)	2 (5.7)	6 (17.1)	27 (77.1)	11 (31.4)	16 (45.7)
연령	50대 이하	14 (100.0)	4 (28.6)	0 (0.0)	4 (28.6)	4 (28.6)	6 (42.9)	6 (42.9)	0 (0.0)
	60대	32 (100.0)	3 (9.4)	1 (3.1)	2 (6.3)	4 (12.5)	25 (78.2)	15 (46.9)	10 (31.3)
	70대	36 (100.0)	4 (11.1)	1 (2.8)	3 (8.3)	8 (22.2)	24 (66.6)	12 (33.3)	12 (33.3)
	80대	18 (100.0)	4 (22.2)	0 (0.0)	4 (22.2)	3 (16.7)	11 (61.1)	3 (16.7)	8 (44.4)

- ‘매우 나쁨 1점’에서 ‘매우 좋음 5점’까지의 5점 likert 척도로 주관적 건강 평가를 측정한 결과 전체 응답자의 평균은 2.21점으로 산출
- 남성과 여성의 주관적 건강 평가 평균은 각각 2.42점과 1.83점으로 남성이 여성보다 0.59점 높으며, 두 그룹 간 평균의 차이가 통계적으로도 유의한 결과를 나타냄
  - 연령별, 수급자 여부, 장애인 여부, 주거 점유 형태별로는 통계적으로 각각의 그룹 간에 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 보이고 있음

〈표 4-14〉 설문 응답자 유형별 주관적 건강 평가 평균 비교

단위: 명, 점 (5점 만점)

구분	N(인원수)	평균	표준편차	검정치	
전체	100	2.21	1.076	-	
성	남 (a)	65	2.42	1.102	$t=2.682^{**}$ (a>b)
	여 (b)	35	1.83	0.923	
연령	50대 이하 (a)	14	2.86	0.864	$F=2.114$
	60대 (b)	32	2.03	0.999	
	70대 (c)	36	2.14	1.073	
	80대 (d)	18	2.17	1.249	
수급	수급자 (A)	64	2.13	1.047	$t=-0.666$
	기초생활수급자 (a)	58	2.10	1.038	
	조건부수급자 (b)	3	2.67	0.577	$F=0.433$
	차상위계층 (c)	3	2.00	1.732	
	미수급자 (B, d)	24	2.29	1.042	
미상	12	-	-	-	
장애	장애인 (a)	20	2.25	1.333	$t=0.157$
	비장애인 (b)	80	2.20	1.011	
주거 점유	소유자 (a)	15	2.20	1.14	$t=-0.039$
	세입자 (b)	85	2.21	1.092	

주: <sup>1</sup>  $p < .05$  <sup>2</sup>  $p < .01$  <sup>3</sup>  $p < .001$

<sup>2</sup> 장애에 의한  $t$  검정은 Levene의 등분산 검정 결과 각각  $F$  값이 4.174 유의확률이 0.044로서 등분산을 가정하지 않음

하루 식사 횟수

○ 하루에 식사하는 횟수는 3회가 절반을 상회하며, 2회가 42%, 1회는 7%에 불과한 것으로 나타남

- 성별로는 전반적으로 남성이 여성보다 식사 횟수가 많은 편으로 나타남

\* 남성의 식사 횟수는 2회와 3회의 비율이 여성보다 높은 분포를 보이며, 그 결과 여성의 1회 식사 횟수 비율(11.4) 남성(4.6%)보다 6.8% 높게 나타남

- 50대 이하가 하루에 3회 식사하는 비율은 64.3%로, 다른 연령대 또는 전체 비율(51%)과 비교했을 때 높은 것으로 확인

〈표 4-15〉 하루 식사 횟수에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(%)

구분	계 (A+B+C)	1회 (A)				2회 (B)			3회 (C, a+b+c)	
		아침 (a)	점심 (b)	저녁 (c)	a+b	a+c	b+c			
전체	100	7	1	4	2	42	3	16	23	51
성	남	3 (4.6)	1 (1.5)	1 (1.5)	1 (1.5)	28 (43.1)	3 (4.6)	10 (15.4)	15 (23.1)	34 (52.3)
	여	4 (11.4)	0 (0.0)	3 (8.6)	1 (2.8)	14 (40.0)	0 (0.0)	6 (17.1)	8 (22.9)	17 (48.6)
연령	50대 이하 (a)	1 (7.1)	0 (0.0)	1 (7.1)	0 (0.0)	4 (28.6)	0 (0.0)	1 (7.1)	3 (21.5)	9 (64.3)
	60대 (b)	2 (6.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (6.3)	16 (50.0)	1 (3.1)	7 (21.9)	8 (25.0)	14 (43.8)
	70대 (c)	3 (8.3)	1 (2.7)	2 (5.6)	0 (0.0)	14 (38.9)	2 (5.6)	5 (13.9)	7 (19.4)	19 (52.8)
	80대 (d)	1 (5.6)	0 (0.0)	1 (5.6)	0 (0.0)	8 (44.4)	0 (0.0)	3 (16.6)	5 (27.8)	9 (50.0)

## ○ 전체 응답자의 하루 식사 횟수는 평균 2.47회로 나타남

- 남성과 여성의 하루 식사 횟수 평균은 각각 2.48회와 2.37회로 남성이 0.11회 높으나, 통계적으로 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 보이고 있음
- 연령별, 장애인 구분, 주거 점유 형태별로는 각각의 그룹 간에 큰 차이가 없으며, 통계적으로도 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 나타냄
- 수급자와 미수급자의 하루 식사 횟수 평균은 각각 2.36회와 2.71회로 미수급자가 수급자보다 0.35회 많으며, 통계적으로도 두 그룹 간 평균의 차이가 유의한 결과를 나타냄



〈표 4-16〉 설문 응답자 유형별 하루 식사 횟수 평균 비교

단위: 명, 회

구분	N(인원수)	평균	표준편차	검정치	
전체	100	2.47	0.717	-	
성	남(a)	65	2.48	0.589	t=0.804
	여(b)	35	2.37	0.690	
연령	50대 이하(a)	14	2.57	0.646	F=0.316
	60대(b)	32	2.47	0.879	
	70대(c)	36	2.44	0.652	
	80대(d)	18	2.44	0.616	
수급	수급자(A)	64	2.36	0.675	t=-2.749* (A<B)
	기초생활수급자(a)	58	2.38	0.834	
	조건부수급자(b)	3	2.67	0.577	F=-2.329
	차상위계층(c)	3	2.67	0.577	
	미수급자(B, d)	24	2.71	0.464	
미상	12	-	-	-	
장애	장애인(a)	20	2.50	0.607	t=0.478
	비장애인(b)	80	2.43	0.632	
주거 점유	소유자(a)	15	2.53	0.516	t=0.626
	세입자(b)	85	2.42	0.643	

주: <sup>1</sup>\*p<.05 \*\*p<.01 \*\*\*p<.001<sup>2</sup>수급자 구분에 의한 t 검정은 Levene의 등분산 검정 결과 F 값이 8.097, 유의확률이 0.006으로 등분산을 가정하지 않음

- 식사 해결 방법은 본인 취사가 가장 많은데, 시간대별로는 아침보다 점심이, 점심보다는 저녁이 더 많은 것으로 나타남
- 식사 시간대별로 결식의 비율을 살펴보면, 아침이 29%로 가장 높고 점심 19%, 저녁 8% 등의 순으로 나타남

〈표 4-17〉 식사 시간별 해결 방법에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(또는 %)

구분	계	본인 취사 (a)	무료급식 (b)	a와 b 병행	식당	결식	기타
아침	100	58	5	2	6	29	0
점심	100	64	10	5	2	19	0
저녁	100	76	7	5	4	8	0

- 하루 식사 횟수에 따른 주관적 건강 평가의 평균을 산출한 결과, 횟수가 많을수록 주관적 건강 평가의 평균도 높아지는 경향을 보이고 있음
- 그러나 하루 식사 횟수와 주관적 건강 평가 평균과의 상관계수는 0.264로 나타나 상관성이 미미한 것으로 확인

〈표 4-18〉 하루 식사 횟수에 따른 주관적 건강 평가 평균 비교

단위: 명, 점(5점 만점)

구분	N(인원수)	평균	표준편차	검정치
전체	100	2.21	1.076	-
1회(a)	7	1.57	0.787	F=5.350** (a,b<c)
2회(b)	42	1.93	0.894	
3회(c)	51	2.53	1.155	

주: <sup>1</sup>\* $p < .05$  <sup>2</sup>\*\* $p < .01$  <sup>3</sup>\*\*\* $p < .001$ <sup>2</sup> 분산분석은 등분산을 가정하지 않은 경우로서, 사후분석으로 Dunnett T3 검정법을 적용

#### □ 거동의 불편함 정도

- 거동할 때 불편함의 정도에 대해서는 전체의 61%가 불편한 편이라고 응답
- 성별로는 여성(77.2%)이 남성(52.3%)보다 불편한 편으로 응답하는 비율이 높게 나타남
  - 50대 이하는 불편하지 않다고 응답한 비율이 42.8%로 전체 27%에 비해 15.8% 높게 나타났고, 80대도 다른 연령대와 비교될 정도로 38.9%가 불편하지 않은 편으로 응답해 주목할 만한 결과를 나타냄

〈표 4-19〉 거동의 불편함 정도에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(%)

구 분	계 (A+B+C)	불편하지 않은 편			보 통 (B)	불편한 편			
		않은 편 (A)	전혀 불편하지 않음	불편하지 않음		불편한 편 (C)	불편함	매우 불편함	
전 체	100	27	11	16	12	61	33	28	
성	남	65 (100.0)	21 (32.3)	9 (13.8)	12 (18.5)	10 (15.4)	34 (52.3)	23 (35.4)	11 (16.9)
	여	35 (100.0)	6 (17.1)	2 (5.7)	4 (11.4)	2 (5.7)	27 (77.2)	10 (28.6)	17 (48.6)
연령	50대 이하	14 (100.0)	6 (42.8)	3 (21.4)	3 (21.4)	4 (28.6)	4 (28.6)	4 (28.6)	0 (0.0)
	60대	32 (100.0)	5 (15.7)	2 (6.3)	3 (9.4)	5 (15.6)	22 (68.8)	14 (43.8)	8 (25.0)
	70대	36 (100.0)	9 (25.0)	3 (8.3)	6 (16.7)	2 (5.6)	25 (69.4)	13 (36.1)	12 (33.3)
	80대	18 (100.0)	7 (38.9)	3 (16.7)	4 (22.2)	1 (5.6)	10 (55.5)	2 (11.1)	8 (44.4)

- ‘전혀 불편하지 않음 1점’에서 ‘매우 불편함 5점’까지의 5점 likert 척도로 거동의 불편함 정도를 측정한 결과 전체 응답자의 평균은 3.51점으로 산출
  - 거동의 불편함 정도에 대한 남성과 여성의 평균은 각각 3.23점과 4.03점으로 남성이 여성보다 0.80점 높으며, 두 그룹 간 평균의 차이가 통계적으로도 유의한 결과를 나타냄
  - 연령별, 수급자 여부, 장애인 여부, 주거 점유 형태별로는 통계적으로 각각의 그룹 간에 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 보이고 있음
- 거동의 불편함 정도에 따른 주관적 건강 평가의 평균을 산출한 결과, 불편함을 많이 느낄수록 주관적 건강 평가의 평균은 낮아지는 경향을 나타냄
  - 거동의 불편함 정도와 주관적 건강 평가와의 상관계수는 -0.647로 나타나 음의 상관성이 어느 정도 있는 것으로 확인

- 거동할 때 불편하지 않은 그룹의 주관적 건강 평균은 3.15점으로 불편한 그룹의 평균 1.74점보다 1.41점 높으며, 통계적으로도 이들 그룹 간 평균의 차이는 유의한 것으로 나타남
- 그룹의 구분을 좀 더 세분화한 경우에도 분산분석 결과 그룹 간 평균의 차이는 유의한 것으로 나타남

〈표 4-20〉 설문 응답자 유형별 거동의 불편함 정도 평균 비교

단위: 명, 점 (5점 만점)

	구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
	전 체	100	3.51	1.345	-
성	남 (a)	65	3.23	1.320	$t=-2.937^{**}$ (a<b)
	여 (b)	35	4.03	1.248	
연령	50대 이하 (a)	14	2.64	1.151	$F=2.553$
	60대 (b)	32	3.72	1.143	
	70대 (c)	36	3.69	1.327	
	80대 (d)	18	3.44	1.653	
수급	수급자 (A)	64	3.72	1.240	$t=1.666$ $F=2.209$
	기초생활수급자 (a)	58	3.79	1.166	
	조건부수급자 (b)	3	2.33	1.155	
	차상위계층 (c)	3	3.67	2.309	
	미수급자 (B, d)	24	3.21	1.382	
	미 상	12	-	-	-
장애	장애인 (a)	20	3.35	1.424	$t=-0.593$
	비장애인 (b)	80	3.55	1.330	
주거 점유	소유자 (a)	15	3.47	1.552	$t=-0.135$
	세입자 (b)	85	3.52	1.315	

주: <sup>1</sup> $p < .05$  <sup>2</sup> $p < .01$  <sup>3</sup> $p < .001$

<sup>2</sup>연령에 의한 분산분석은 등분산을 가정하지 않은 경우에 해당

〈표 4-21〉 거동의 불편함 정도에 따른 주관적 건강 평가 평균 비교

단위: 명, 점 (5점 만점)

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	100	2.21	1.076	-
불편하지 않은 편 (A)	27	3.15	1.064	t=6.802*** (A)B)
전혀 불편하지 않음 (a)	11	3.55	1.214	
불편하지 않음 (b)	16	2.88	0.885	
보 통 (c)	12	2.50	0.798	F=17.620*** (a,b)>d)e; c)e)
불편한 편 (B)	61	1.74	0.814	
불편함 (d)	33	2.06	0.899	
매우 불편함 (e)	28	1.36	0.488	

주: \* $p < .05$  \*\* $p < .01$  \*\*\* $p < .001$

<sup>2</sup> 거동의 불편함 정도(a~e)에 의한 분산분석은 사후분석으로 Scheffe 검정법을 적용

- 거동의 불편함 정도에 따른 하루 식사 횟수의 평균을 산출한 결과, 불편함을 많이 느낄수록 하루 식사 횟수의 평균은 낮아지는 경향을 나타냄
  - 그러나 거동의 불편함 정도와 하루 식사 횟수 평균과의 상관계수는 -0.174로 나타나 음의 상관성이 미미하게 있는 것으로 확인

〈표 4-22〉 거동의 불편함 정도에 따른 하루 식사 횟수 평균 비교

단위: 명, 회

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	100	2.44	0.625	-
불편하지 않은 편 (A)	27	2.56	0.506	t=1.128
전혀 불편하지 않음 (a)	11	2.73	0.467	
불편하지 않음 (b)	16	2.44	0.512	
보 통 (c)	12	2.42	0.669	F=1.373
불편한 편 (B)	61	2.39	0.665	
불편함 (d)	33	2.52	0.619	
매우 불편함 (e)	28	2.25	0.701	

주: \* $p < .05$  \*\* $p < .01$  \*\*\* $p < .001$

- 거동할 때 불편하지 않은 그룹의 하루 식사 횟수의 평균은 2.56회로 불편한 그룹의 평균 2.39회보다 0.17회 많은 것으로 나타났으나, 통계적으로는 이들 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 것으로 나타남
- 그룹의 구분을 좀 더 세분화한 경우에도 분산분석 결과 그룹 간 평균의 차이는 유의하지 않은 결과를 나타냄

#### □ 의지할 사람

- ‘어려운 일이 있거나 누군가에게 의지하고 싶을 때, 마음을 터놓고 이야기를 나누거나 도움을 받을 수 있는 사람이 있는지?’에 대해 설문한 결과, 전체의 69%가 ‘있음’으로 응답

〈표 4-23〉 의지할 사람 유무에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(%)

구 분		계	있 음	없 음	구 분		계	있 음	없 음
전 체		100	69	31					
성	남	65 (100.0)	45 (69.2)	20 (30.8)	기초생활 수급자	58 (100.0)	38 (65.5)	20 (34.5)	
	여	35 (100.0)	24 (68.6)	11 (31.4)		조건부 수급자	3 (100.0)	3 (100.0)	0 (0.0)
연령	50대 이하	14 (100.0)	10 (71.4)	4 (28.6)	수급	차상위 계층	3 (100.0)	2 (66.7)	1 (33.3)
	60대	32 (100.0)	21 (65.6)	11 (34.4)		미수급자	24 (100.0)	22 (91.7)	2 (8.3)
	70대	36 (100.0)	24 (66.7)	12 (33.3)	미 상	12	4	8	
	80대	18 (100.0)	14 (77.8)	4 (22.2)	장애	장애인	20 (100.0)	10 (50.0)	10 (50.0)
상담 소	등 록	77 (100.0)	52 (67.5)	25 (32.5)		비장애인	80 (100.0)	59 (73.8)	21 (26.3)
	미등록	21 (100.0)	16 (76.2)	5 (23.8)	주거 점유	소유자	15 (100.0)	10 (66.7)	5 (33.3)
	무응답	2	1	1		세입자	85 (100.0)	59 (69.4)	26 (30.6)

- 성별로는 의지할 사람이 있다고 응답한 남성과 여성이 각각 69.2%와 68.6%로, 이들 두 그룹 간 차이는 0.6%p에 불과
  - 80대가 의지할 사람이 있는 비율은 77.8%로, 다른 연령대 또는 전체 비율(69%)과 비교했을 때 높은 것으로 나타남
  - 미수급자, 쪽방상당소 미등록자의 경우도 의지할 사람이 있는 비율이 각각 91.7%와 76.2%로, 전체 비율과 비교했을 때 높은 것으로 확인
  - 장애인인 의지할 사람이 있는 비율이 50.0%로, 전체 비율과 비교했을 때 낮게 나타남
  - 주거 점유 형태별로는 소유자와 세입자 간 의지할 사람 유무의 비율에 별반 차이가 없는 것으로 판단됨
- 의지할 사람이 있는 응답자(69명)의 경우 대상자로는 이웃 주민이 48.1%로 가장 높은 비율을 보였고, 다음은 가족 30.4%, 사회복지사 15.2% 등의 순으로 나타남
- 복수 응답을 허용한 설문으로 69명의 응답자가 의지할 사람의 대상자로 적은 인원수의 총합은 79명으로 집계
  - 여성은 의지할 사람의 대상자 유형으로 이웃 주민의 비율(60.7%)이 남성(41.2%) 그리고 전체 비율(48.1%)과 비교했을 때 높게 나타남
- 의지할 사람이 있는 경우 대상자 유형별로 평균 인원수를 산출한 결과, 이웃 주민이 3.50명으로 가장 많고, 다음은 가족·친인척 1.97명, 사회복지사 1.75명으로 나타남
- 이처럼 의지할 사람 대상자 유형별로 평균 인원수에 편차가 존재하나, 통계적으로는 분산분석 결과 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 나타냄

〈표 4-24〉 의지할 사람 대상자에 대한 설문(복수) 응답 분포

단위: 명 (%)

구 분	계 (A+B)	의지할 사람 있음 (A)	의지할 사람 있음 (A)의 세부 유형					의지할 사람 없음 (B)
			소 계	가족·친인척	이웃 주민	사회 복지사	기 타	
전 체	100	69	79 (100.0)	24 (30.4)	38 (48.1)	12 (15.2)	5 (6.3)	31
성	남	65	45 (100.0)	18 (35.3)	21 (41.2)	7 (13.7)	5 (9.8)	20
	여	35	24 (100.0)	6 (21.4)	17 (60.7)	5 (17.9)	0 (0.0)	11
연령	50대 이하	14	10 (100.0)	6 (50.0)	5 (41.7)	0 (0.0)	1 (8.3)	4
	60대	32	21 (100.0)	2 (8.7)	14 (60.9)	4 (17.4)	3 (13.0)	11
	70대	36	24 (100.0)	9 (31.0)	13 (44.8)	6 (20.7)	1 (3.4)	12
	80대	18	14 (100.0)	7 (46.7)	6 (40.0)	2 (13.3)	0 (0.0)	4

주: 의지할 사람이 있는 응답자의 수(69명)와 각 유형의 합(79명)이 일치하지 않는 이유는 본 설문 문항의 복수 응답 특성에 기인

〈표 4-25〉 의지할 사람 대상자 유형에 따른 평균 인원수 비교

단위: 명

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
의지할 사람 있음	69	3.06	3.705	-
가족·친인척 (a)	24	1.98	0.938	F=1.432
이웃 주민 (b)	38	3.50	4.797	
사회복지사 (c)	12	1.75	0.866	
기타 (d)	5	1.90	1.245	

주: <sup>1</sup>\* $p < .05$  <sup>2</sup>\*\* $p < .01$  <sup>3</sup>\*\*\* $p < .001$

<sup>2</sup> 전체 인원수(N=69)는 의지할 사람이 있는 응답자의 수로, 각 유형의 합(79명)과 일치하지 않는 이유는 본 설문 문항의 복수 응답 특성에 기인



- 의지할 사람이 있는 응답자에 한하여 대상자 인원수의 평균은 성, 쪽방상담소 등록 여부, 주거 점유 형태 등의 유형별로 큰 차이가 나타나지 않고, 연령, 수급자 구분, 장애인 여부 등의 유형별로는 차이가 나타남
- 남성과 여성의 의지할 사람 수 평균은 각각 3.07명과 3.04명으로 거의 같은 수준이며, 통계적으로도 이들 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않음

〈표 4-26〉 설문 응답자 유형별 의지할 사람 수 평균 비교

단위: 명, 점 (5점 만점)

구분	N(인원수)	평균	표준편차	검정치	
전체	69	3.06	3.705	-	
성	남 (a)	45	3.07	4.458	t=0.027
	여 (b)	24	3.04	1.601	
연령	50대 이하 (a)	10	3.20	1.687	F=1.042 (a?b?c)
	60대 (b)	21	4.12	6.289	
	70대 (c)	24	2.69	1.531	
	80대 (d)	14	2.00	1.240	
수급	수급자 (A)	43	3.22	4.575	t=0.243  F=8.759*** (a<d)
	기초생활수급자 (a)	38	2.43	1.846	
	조건부수급자 (b)	3	12.33	15.373	
	차상위계층 (c)	2	4.50	2.121	
	미수급자 (B, d)	22	2.98	1.367	
	미상	4	-	-	
장애	장애인 (a)	10	2.70	1.418	t=-0.328
	비장애인 (b)	59	3.12	3.969	
상담소	등록 (a)	52	3.06	4.174	t=0.112
	미등록 (b)	16	2.94	1.652	
	무응답	1	-	-	
주거점유	소유자 (a)	10	3.05	1.423	t=-0.007
	세입자 (b)	59	3.06	3.972	

주: <sup>1</sup>  $p < .05$  <sup>2</sup>  $p < .01$  <sup>3</sup>  $p < .001$ <sup>2</sup> 수급자 구분(a-d)에 의한 분산분석은 등분산을 가정하지 않은 경우로서, 사후분석으로 Dunnett T3 검정법을 적용했으나 그룹 간 평균의 차이가 명확하지 않아 Games-Howell 검정을 실시<sup>3</sup> 전체 인원수(N=69)는 의지할 사람이 있는 응답자의 수에 해당

- 쪽방상담소 등록 여부와 주거 점유 형태별로 의지할 사람 수 평균도 그룹 간 평균의 차이가 거의 없으며, 통계적으로도 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 것으로 나타남
  - 연령, 수급자 구분, 장애인 여부 등의 유형별로는 그룹 간 평균의 차이가 어느 정도 있으나, 통계적으로는 유의하지 않은 결과를 나타냄
- 의지할 사람이 있는 그룹의 현 거주(대전역마을) 거주기간 평균은 18.5년으로 의지할 사람이 없는 그룹의 평균 19.2년과 거의 비슷하며, 통계적으로도 이들 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 나타냄
- 의지할 사람이 있는 그룹의 주관적 건강 평가 평균은 2.13점으로 의지할 사람이 없는 그룹의 평균 2.39점보다 0.26점 낮으나, 통계적으로는 이들 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 나타냄

**〈표 4-27〉** 의지할 사람 유무에 따른 현 거주 거주기간 평균 비교

단위: 명, 개월

구분	N(인원수)	평균	표준편차	검정치
전체	99	224.17	207.955	-
있음(a)	68	221.60	214.718	t=0.181
없음(b)	31	229.81	195.589	

주: <sup>1</sup>\* $p < .05$  <sup>2</sup>\*\* $p < .01$  <sup>3</sup>\*\*\* $p < .001$

<sup>2</sup> 전체 인원수(N=99)는 '현 거처에 거주한 총 기간'의 문항에 응답하지 않은 1명이 제외된 것임

**〈표 4-28〉** 의지할 사람 유무에 따른 주관적 건강 평가 평균 비교

단위: 명, 점(5점 만점)

구분	N(인원수)	평균	표준편차	검정치
전체	100	2.21	1.076	-
있음(a)	69	2.13	1.056	t=1.105
없음(b)	31	2.39	1.116	

주: <sup>1</sup>\* $p < .05$  <sup>2</sup>\*\* $p < .01$  <sup>3</sup>\*\*\* $p < .001$

<sup>2</sup> 의지할 사람 유무에 의한 t 검정은 Levene의 등분산 검정 결과 F 값이 0.375, 유의확률이 0.542로서 등분산을 가정함

### 3. 주거생활

#### □ 현재 거주하는 집의 규모, 임대계약 형태, 주거비 등

- 전체 응답자의 현재 거주하는 집의 규모는 평균 19.94㎡로 나타남
  - 남성과 여성의 거주하는 집 규모 평균은 각각 16.61㎡와 26.39㎡로 여성이 남성보다 9.78㎡ 넓으나, 통계적으로는 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않으며 이는 각 그룹의 표준편차가 크기 때문으로 판단됨
  - 연령별, 장애인 여부 구분별로는 각각의 그룹 간에 큰 차이가 없으며, 통계적으로도 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 나타냄
  - 수급자와 미수급자의 거주하는 집 규모 평균은 각각 12.48㎡와 37.07㎡로 미수급자가 수급자보다 3배 가까이 넓으며, 통계적으로도 두 그룹 간 평균의 차이가 유의한 결과를 나타냄
  - 수급자의 그룹을 세분화한 경우에도 분산분석 결과 그룹 간 평균의 차이가 유의한 것으로 나타남
  - 사후분석 결과 미수급자가 기초생활수급자와 차상위계층보다 거주하는 집의 규모 평균이 크게 나타남
  - 주거 점유 형태별로도 소유자의 현재 거주하는 집 규모 평균이 48.09㎡로 세입자 14.60㎡보다 약 3.3배 넓으며, 통계적으로도 두 그룹 간 평균의 차이가 유의하게 나타남
- 응답자의 임대계약 형태는 월세가 76%로 가장 높은 비율을 보였고, 다음은 자가 소유 15%, 무상 거주 5%, 전세 3% 등의 순으로 나타남
  - 여성은 자가 소유의 비율이 25.7%로 남성 9.2%, 그리고 전체 비율 15%와 비교했을 때 높게 나타남
  - 연령별로는 80대의 경우 자가 소유가 33.3%를 차지해 다른 연령대와 전체 비율과 비교했을 때 상대적으로 높은 비율을 나타냄

〈표 4-29〉 설문 응답자 유형별 현재 거주하는 집의 규모 평균 비교

단위: 명, m<sup>2</sup>

구분	계 (A+B)	무응답자 (A)	N (응답자, B)	평균	표준편차	검정치	
전체	100	6	94	19.94	23.601	-	
성	남 (a)	65	3	62	16.61	19.283	t=-1.932
	여 (b)	35	3	32	26.39	29.568	
연령	50대 이하 (a)	14	0	14	16.95	17.060	F=0.156
	60대 (b)	32	3	29	20.64	30.239	
	70대 (c)	36	2	34	19.28	22.900	
	80대 (d)	18	1	17	22.52	17.400	
수급	수급자 (A)	64	5	59	12.48	11.479	t=-3.392** (A<B)
	기초생활수급자 (a)	58	5	53	12.53	11.688	
	조건부수급자 (b)	3	0	3	15.40	15.242	F=7.925** (a,c<d)
	차상위계층 (c)	3	0	3	8.80	1.905	
	미수급자 (B, d)	24	1	23	37.07	34.018	
미상	12	6	6	-	-	-	
장애	장애인 (a)	20	1	19	17.28	24.499	t=-0.547
	비장애인 (b)	80	5	75	20.61	23.490	
주거 점유	소유자 (a)	15	0	15	48.09	36.249	t=3.516** (a>b)
	세입자 (b)	85	6	79	14.60	15.717	

주: <sup>1</sup>\* $p < .05$  <sup>2</sup>\*\* $p < .01$  <sup>3</sup>\*\*\* $p < .001$ <sup>2</sup> 수급자 구분(A, B)에 의한  $t$  검정은 Levene의 등분산 검정 결과  $F$  값이 27.764, 유의확률이 0.000으로서 등분산을 가정하지 않음<sup>3</sup> 주거 점유 형태에 의한  $t$  검정은 Levene의 등분산 검정 결과  $F$  값이 14.993, 유의확률이 0.000으로서 등분산을 가정하지 않음<sup>4</sup> 수급자 구분(a-d)에 의한 분산분석은 등분산을 가정하지 않은 경우로서, 사후분석으로 Dunnett T3 검정법을 적용

〈표 4-30〉 임대계약 형태에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(%)

구분		계	일세	월세	전세	자가소유	무상거주	기타
전체		100	0	76	3	15	5	1
성	남	65 (100.0)	0 (0.0)	55 (84.6)	1 (1.5)	6 (9.2)	3 (4.6)	0 (0.0)
	여	35 (100.0)	0 (0.0)	21 (60.0)	2 (5.7)	9 (25.7)	2 (5.7)	1 (2.9)
연령	50대 이하	14 (100.0)	0 (0.0)	12 (85.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (7.1)	1 (7.1)
	60대	32 (100.0)	0 (0.0)	28 (87.5)	1 (3.1)	2 (6.3)	1 (3.1)	0 (0.0)
	70대	36 (100.0)	0 (0.0)	25 (69.4)	1 (2.8)	7 (19.4)	3 (8.3)	0 (0.0)
	80대	18 (100.0)	0 (0.0)	11 (61.1)	1 (5.6)	6 (33.3)	0 (0.0)	0 (0.0)

○ 거주하는 집의 임대계약 형태가 월세인 응답자(76명)의 임대료 평균은 16.58만 원으로 나타남

- 남성과 여성의 월세 임대료 평균은 각각 16.56만 원과 16.62만 원으로 거의 비슷한 수준이며, 통계적으로 두 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 보이고 있음
- 연령별로는 50대 이하와 60대의 월세 임대료가 18만 원대를, 70대와 80대가 각각 15만 원대와 13만 원대를 나타내 연령대가 높아질수록 임대료가 낮아지는 경향을 보였으며, 통계적으로도 이들 그룹 간에 유의한 차이가 있는 것으로 나타남

\* 사후분석 결과 60대의 월세 임대료는 80대보다 많은 것으로 분석

- 수급자와 미수급자의 월세 임대료 평균은 각각 16.29만 원과 18.60만 원으로 미수급자가 수급자보다 2.31만 원 많으나, 통계적으로는 두 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 것으로 나타남

〈표 4-31〉 설문 응답자 유형별 임대료(월세) 평균 비교

단위: 명, 만 원

구분	N(인원수)	평균	표준편차	검정치	
전 체	76	16.58	4.556	-	
성	남 (a)	55	16.56	4.875	$t=-0.047$
	여 (b)	21	16.62	3.694	
연령	50대 이하 (a)	12	18.08	4.316	$F=4.098^*$ (b>d)
	60대 (b)	28	18.04	4.526	
	70대 (c)	25	15.68	4.181	
	80대 (d)	11	13.27	3.901	
수급	수급자 (A)	59	16.29	4.073	$t=-1.538$ $F=0.782$
	기초생활수급자 (a)	53	16.25	4.224	
	조건부수급자 (b)	3	16.67	2.887	
	차상위계층 (c)	3	16.67	2.887	
	미수급자 (B, d)	10	18.60	6.077	
미 상	7	-	-	-	

주: <sup>1</sup>  $p < .05$  <sup>2</sup>  $p < .01$  <sup>3</sup>  $p < .001$ <sup>2</sup> 연령에 의한 분산분석은 사후분석으로 Scheffe 검정법을 적용<sup>3</sup> 전체 인원수(N=76)는 임대계약 형태가 월세인 응답자의 수에 해당

〈표 4-32〉 주거 형태에 따른 관리비 평균 비교

단위: 명, 만 원

구분	N(인원수)	평균	표준편차	검정치
전 체	100	2.26	5.266	-
일 세 (a)	0	-	-	$F=11.963^{***}$ (b,e<d)
월 세 (b)	76	0.89	3.550	
전 세 (c)	3	9.00	11.533	
자가 소유 (d)	15	7.80	7.262	
무상 거주 (e)	5	1.20	2.168	
기 타 (f)	1	-	-	

주: <sup>1</sup>  $p < .05$  <sup>2</sup>  $p < .01$  <sup>3</sup>  $p < .001$ <sup>2</sup> 주거비용 부담 정도에 의한 분산분석은 등분산을 가정하지 않은 경우로서 사후분석으로 Dunnett T3 검정법을 적용하였고, '기타(f)'의 표본 수가 1이므로 사후분석의 수행이 불가(1개 이상의 그룹이 표본 수가 1 이하이면 사후검정을 실행할 수 없음)하여 이 항목을 제외한 후에 분산분석을 실시

- 관리비는 전체 평균이 2.26만 원이나, 71명의 응답자가 관리비를 납부하지 않아 평균의 해석에 유의할 필요가 있음
  - 월세의 관리비 평균은 0.89만 원으로, 월세 대부분이 관리비가 없어서 다른 임대계약 형태보다 월세 평균이 낮게 나타남
    - \* 임대계약 형태가 월세에 해당하는 76명 중에 관리비를 납부하는 인원은 7명에 불과
  - 임대계약 형태에 따라 그룹 간 관리비 평균의 차이가 나타나고, 통계적으로도 유의한 결과를 보이고 있음

주거비용에 대한 경제적 부담 정도

- 현재 거주하는 집의 주거비에 대해 경제적으로 부담되는 편과 부담 없는 편으로 응답한 인원은 각각 47명과 39명으로 나타남

〈표 4-33〉 주거비용에 대한 경제적 부담 정도에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(%)

구 분	계 (A+B+C)	부담되는 편			보 통 (B)	부담 없는 편		전혀 부담 없음	
		부담되는 편 (A)	매우 부담됨	부담됨		부담 없는 편 (C)	부담 없음		
전 체	100	47	11	36	14	39	21	18	
성	남	65 (100.0)	26 (40.0)	5 (7.7)	21 (32.3)	7 (10.8)	32 (49.2)	18 (27.7)	14 (21.5)
	여	35 (100.0)	21 (60.0)	6 (17.1)	15 (42.9)	7 (20.0)	7 (20.0)	3 (8.6)	4 (11.4)
연 령	50대 이하	14 (100.0)	7 (50.0)	2 (14.3)	5 (35.7)	2 (14.3)	5 (35.7)	4 (28.6)	1 (7.1)
	60대	32 (100.0)	15 (46.9)	6 (18.8)	9 (28.1)	7 (21.9)	10 (31.3)	3 (9.4)	7 (21.9)
	70대	36 (100.0)	18 (50.0)	2 (5.6)	16 (44.4)	3 (8.3)	15 (41.7)	7 (19.4)	8 (22.2)
	80대	18 (100.0)	7 (38.9)	1 (5.6)	6 (33.3)	2 (11.1)	9 (50.0)	7 (38.9)	2 (11.1)

- 주거비용이 경제적으로 부담된다고 응답한 남성과 여성의 비율은 각각 40.0%와 60.0%로 남성이 여성보다 20.0%p 낮았고, 부담 없는 편으로 응답한 비율은 남성이 49.2%를 나타내 여성에 비해 29.2%p 높게 나타남
  - 연령별로는 80대가 부담 없는 편으로 응답한 비율이 전체의 50.0%로 전체 39%에 비해 상대적으로 높은 것으로 나타남
- ‘전혀 부담되지 않음 1점’에서 ‘매우 부담됨 5점’까지 5점 척도로 주거비용의 경제적 부담 정도를 측정한 결과 전체 평균은 3.01점으로 나타남
- 남성과 여성의 주거비용 부담 정도 평균은 각각 2.77점과 3.46점으로 남성이 여성보다 0.69점 낮으며, 이들 두 그룹 간 평균의 차이도 통계적으로 유의한 결과를 나타냄

〈표 4-34〉 설문 응답자 유형별 주거비용 부담 정도 평균 비교

단위: 명, 점(5점 만점)

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치	
전 체	100	3.01	1.322	-	
성	남 (a)	65	2.77	1.320	$t=-2.550^*$ (a<b)
	여 (b)	35	3.46	1.221	
연령	50대 이하 (a)	14	3.21	1.251	$F=0.352$
	60대 (b)	32	3.13	1.431	
	70대 (c)	36	2.92	1.339	
	80대 (d)	18	2.83	1.200	
수급	수급자 (A)	64	2.97	1.321	$t=-1.164$
	기초생활수급자 (a)	58	2.90	1.307	
	조건부수급자 (b)	3	3.67	1.528	$F=1.078$
	차상위계층 (c)	3	3.67	1.528	
	미수급자 (B, d)	24	3.33	1.274	
미 상	12	-	-	-	
주거 점유	소유자 (a)	15	2.53	1.302	$t=-1.525$
	세입자 (b)	85	3.09	1.315	

주: \* $p < .05$  \*\* $p < .01$  \*\*\* $p < .001$



- 연령에 따른 주거비용 부담 정도의 평균은 연령이 많을수록 주거비용의 부담 정도가 낮아지는 경향을 보였으나, 통계적으로는 이들 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 것으로 나타남
- 소유자의 주거비용 부담 정도의 평균은 2.53점으로 세입자 3.09점보다 0.56점 낮으나, 통계적으로는 이들 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 나타냄
- 주거비용 부담 정도에 따른 거주 규모 평균을 산출한 결과, 경제적 부담을 느낄수록 거주 규모의 평균은 높아졌다가 보통 수준에서 정점에 이른 후 다시 낮아지는 경향을 보이고 있음
  - 주거비용이 경제적으로 부담되는 그룹의 거주 규모 평균은 20.06㎡로 경제적으로 부담 없는 그룹의 평균 18.00㎡보다 2.06㎡ 넓으나, 통계적으로 이들 두 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 나타냄
  - 그룹의 구분을 세분화한 경우에도 분산분석 결과 그룹 간 평균의 차이는 유의하지 않은 것으로 나타남
  - 주거비용 부담 정도와 거주 규모 평균과의 상관계수는 0.041로 나타나 상관성이 없는 것으로 확인

〈표 4-35〉 주거비용 부담 정도에 따른 거주 규모 평균 비교

단위: 명, ㎡

구분	N(인원수)	평균	표준편차	검정치
전체	94	19.94	23.601	-
부담되는 편 (A)	47	20.06	22.284	t=-0.429 F=0.423
매우 부담됨 (a)	11	16.36	13.139	
부담됨 (b)	36	21.18	24.448	
보통 (c)	13	24.60	36.274	
부담 없는 편 (B)	34	18.00	19.664	
부담 없음 (d)	17	21.26	25.680	
전혀 부담 없음 (e)	17	14.75	10.748	

주: <sup>1</sup> p < .05 <sup>2</sup> p < .01 <sup>3</sup> p < .001

<sup>2</sup> 전체 인원수(N=94)는 설문 문항에 응답하지 않은 6명이 제외된 것임

- 주거비용 부담 정도에 따른 월세 임대료 평균을 산출한 결과, 경제적 부담을 느낄수록 월세 임대료가 높아지는 경향을 나타냄
- 주거비용이 경제적으로 부담되는 그룹의 월세 임대료 평균은 17.90만 원으로 경제적으로 부담 없는 그룹의 평균 14.50만 원보다 3.40만 원 많으며, 통계적으로도 이들 두 그룹 간 평균의 차이가 유의한 결과를 보이고 있음
  - 그룹의 구분을 세분화한 경우에도 분산분석 결과 그룹 간 평균의 차이가 유의한 것으로 나타남
  - 주거비용 부담 정도와 임대료(월세) 평균과의 상관계수는 0.376으로 나타나 상관성이 약하게 있는 것으로 분석

〈표 4-36〉 주거비용 부담 정도에 따른 임대료(월세) 평균 비교

단위: 명, 만 원

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	76	16.58	4.556	-
부담되는 편 (A)	39	17.90	4.914	t=-3.068** (A)B)
매우 부담됨 (a)	9	20.56	4.275	
부담됨 (b)	30	17.10	4.873	
보 통 (c)	11	16.82	2.523	F=3.617* (a)d)
부담 없는 편 (B)	26	14.50	3.972	
부담 없음 (d)	17	14.53	4.432	
전혀 부담 없음 (e)	9	14.44	3.167	

주: <sup>1</sup> \* $p < .05$  <sup>2</sup> \*\* $p < .01$  <sup>3</sup> \*\*\* $p < .001$

<sup>2</sup> 주거비용 부담 정도(A, B)에 의한 t 검정은 Levene의 등분산 검정 결과 F 값이 4.012, 유의확률이 0.049로서 등분산을 가정하지 않음

<sup>3</sup> 주거비용 부담 정도(a~e)에 의한 분산분석은 사후분석으로 Scheffe 검정법을 적용

<sup>4</sup> 전체 인원수(N=76)는 임대계약 형태가 월세인 응답자의 수에 해당

- 주거비용 부담 정도에 따른 관리비 평균을 산출한 결과, 경제적 부담을 느낄수록 관리비 평균이 높아졌다가 낮아지기를 반복하여 어떠한 경향을 발견하기 어려움

- 주거비용이 경제적으로 부담되는 그룹의 관리비 평균은 2.40만 원으로 경제적으로 부담 없는 그룹의 평균 2.15만 원보다 0.25만 원 많으나, 통계적으로 이들 두 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 나타냄
- 그룹의 구분을 세분화한 경우에도 분산분석 결과 그룹 간 평균의 차이는 유의하지 않은 것으로 나타남
- 주거비용 부담 정도와 거주 규모 평균과의 상관계수는 0.041로 나타나 상관성이 없는 것으로 확인

〈표 4-37〉 주거비용 부담 정도에 따른 관리비 평균 비교

단위: 명, 만 원

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	100	2.26	5.266	-
부담되는 편 (A)	47	2.40	5.165	t=-0.213 F=0.535
매우 부담됨 (a)	11	2.27	3.259	
부담됨 (b)	36	2.44	5.659	
보 통 (c)	14	2.07	4.565	
부담 없는 편 (B)	39	2.15	5.724	
부담 없음 (d)	21	3.29	7.524	
전혀 부담 없음 (e)	18	0.83	1.790	

주: \* $p < .05$  \*\* $p < .01$  \*\*\* $p < .001$

#### □ 주거환경 만족도

- 주거환경을 구성하는 15개 요소에 대해 만족도를 설문한 결과, ‘교통·주변 시설’에 대한 만족도 비율이 73%로 가장 높고 ‘세면·목욕시설’이 12%로 가장 낮은 비율을 나타냄
  - ‘치안 문제’와 ‘교통·주변시설’을 제외한 13개 요소에서 불만족의 비율이 만족의 비율보다 높게 나타남
  - 불만족의 비율이 높은 요소는 ‘세면·목욕시설’이 68%로 가장 높고 다음이 ‘소음’과 ‘주방 이용’으로 각각 57%씩을 나타냈으며, 낮은 요소는 ‘교통·주변시설’과 ‘임대료’가 각각 5%와 26%의 비율을 보이고 있음

〈표 4-38〉 주거환경 구성 요소의 만족도에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(또는 %)

구 분	계 (A+B+C)	만족			보 통 (B)	불만족		
		하는 편 (A)	매우 만족	만 족		하는 편 (C)	불만족	매우 불만족
습 기	100	25	2	23	25	50	26	24
환 기	100	36	1	35	24	40	21	19
채 광	100	22	1	21	26	52	27	25
소 음	100	29	3	26	14	57	29	28
악 취	100	32	2	30	23	45	27	18
재해 위험	100	28	2	26	33	39	23	16
치안 문제	100	43	7	36	26	31	17	14
방 크기	100	24	3	21	28	48	30	18
화장실	100	17	2	15	27	56	24	32
세면목욕시설	100	12	1	11	20	68	33	35
난 방	100	31	4	27	26	43	19	24
주방 이용	100	16	0	16	27	57	22	35
이웃 관계	100	17	12	5	28	55	33	22
교통·주변시설	100	73	27	46	22	5	3	2
임대료	85	25	6	19	34	26	15	11

주: 임대료 항목의 응답자 수(N=85)는 세입자 수에 해당

- 방 크기 만족도에 따른 거주 규모 평균을 산출한 결과, 만족도가 높을수록 거주 규모의 평균은 넓어지는 경향을 보이고 있음
- 방 크기에 만족하는 그룹의 거주 규모 평균은 32.62㎡로 불만족 그룹의 평균 12.01㎡보다 20.61㎡ 넓으며, 통계적으로도 이들 두 그룹 간 평균의 차이가 유의한 결과를 나타냄
  - 그룹의 구분을 세분화한 경우에도 분산분석 결과 그룹 간 평균의 차이는 유의한 것으로 나타남
- \* 그러나 사후분석 결과는 그룹 간 평균의 차이가 명확하지 않은 것으로 확인

- 방 크기 만족도와 거주 규모 평균과의 상관계수는 0.361로 나타나 상관성이 약하게 있는 것으로 분석

○ 의지할 사람이 있는 그룹의 이웃 관계 만족도 평균은 3.83점으로 의지할 사람이 없는 그룹의 평균 2.71점보다 1.12점 높으며, 통계적으로도 두 그룹 간 평균의 차이가 유의한 결과를 나타냄

〈표 4-39〉 방 크기 만족도에 따른 거주 규모 평균 비교

단위: 명, m<sup>2</sup>

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	94	19.94	23.601	-
만족하는 편 (A)	24	32.62	34.337	t=-2.850** (A)B)
매우 만족 (a)	3	53.78	66.422	
만 족 (b)	21	29.60	28.947	
보 통 (c)	25	22.04	21.972	F=4.274** (알 수 없음)
불만족하는 편 (B)	45	12.01	11.965	
불만족 (d)	27	11.59	12.395	
매우 불만족 (e)	18	12.65	11.612	

주: <sup>1</sup>\*p<.05 <sup>2</sup>\*\*p<.01 <sup>3</sup>\*\*\*p<.001

<sup>2</sup> 방 크기 만족도(A, B)에 의한 t 검정은 Levene의 등분산 검정 결과 F 값이 18.968, 유의확률이 0.000로서 등분산을 가정하지 않음

<sup>3</sup> 방 크기 만족도(a-e)에 의한 분산분석은 등분산을 가정하지 않은 경우로서, 사후분석으로 Dunnett T3 검정법을 적용을 적용했으나 그룹 간 평균의 차이가 명확하지 않았고, Games-Howell 검정을 실시한 후에도 그룹 간 평균의 차이가 확인되지 않아 사후분석의 결과를 '알 수 없음'으로 표기

<sup>4</sup> 전체 인원수(N=94)는 설문 문항에 응답하지 않은 6명이 제외된 것임

〈표 4-40〉 의지할 사람 유무에 따른 이웃 관계 만족도 평균 비교

단위: 명, 점 (5점 만점)

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	100	3.48	1.235	-
있 음 (a)	69	3.83	0.939	t=-3.899*** (a)b)
없 음 (b)	31	2.71	1.465	

주: <sup>1</sup>\*p<.05 <sup>2</sup>\*\*p<.01 <sup>3</sup>\*\*\*p<.001

<sup>2</sup> t 검정은 Levene의 등분산 검정 결과 F 값이 19.610, 유의확률이 0.000로서 등분산을 가정하지 않음

- 임대료 만족도에 따른 월세 임대료 평균을 산출한 결과, 만족도가 높을수록 월세 임대료가 낮아지는 경향을 나타냄
- 임대료 만족도에 만족하는 그룹의 월세 임대료 평균은 15.11만 원으로 불만족 그룹의 평균 18.12만 원보다 3.01만 원 적으며, 통계적으로도 이들 두 그룹 간 평균의 차이가 유의한 결과를 보이고 있음
  - 그러나 그룹의 구분을 세분화하면 분산분석 결과 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 것으로 나타남
  - 임대료 만족도와 임대료(월세) 평균과의 상관계수는 -0.262로 나타나 음의 상관성이 미미한 것으로 확인

〈표 4-41〉 임대료 만족도에 따른 임대료(월세) 평균 비교

단위: 명, 만 원

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	76	16.58	4.556	-
만족하는 편 (A)	19	15.11	4.081	$t=-2.057^*$ (A<B)
매우 만족 (a)	2	11.50	4.950	
만 족 (b)	17	15.53	3.923	
보 통 (c)	31	16.19	3.825	
불만족하는 편 (B)	26	18.12	5.332	$F=1.715$
불만족 (d)	15	18.27	6.158	
매우 불만족 (e)	11	17.91	4.230	

주: <sup>1</sup>\* $p < .05$  <sup>2</sup>\*\* $p < .01$  <sup>3</sup>\*\*\* $p < .001$

<sup>2</sup> 전체 인원수(N=76)는 임대계약 형태가 월세인 응답자의 수에 해당

- 임대료 만족도에 따른 주거비용 부담 정도 평균을 산출한 결과, 만족도가 높을수록 주거비용 부담 정도가 낮아지는 경향을 보이고 있음
- 임대료 만족도에 만족하는 그룹의 주거비용 부담 정도 평균은 1.96점으로 불만족 그룹의 평균 4.19점보다 2.23점 낮으며, 통계적으로도 이들 두 그룹 간 평균의 차이가 유의한 결과를 보이고 있음

- 그룹의 구분을 세분화한 경우에도 분산분석 결과 그룹 간 평균의 차이가 유의한 것으로 나타남
- 임대료 만족도와 주거비용 부담 정도 평균과의 상관계수는 -0.646으로 나타나 음의 상관성이 어느 정도 있는 것으로 분석

〈표 4-42〉 임대료 만족도에 따른 주거비용 부담 정도 평균 비교

단위: 명, 점(5점 만점)

구분	N(인원수)	평균	표준편차	검정치
전체	85	3.09	1.315	-
만족하는 편(A)	25	1.96	1.020	t=-9.347** (A<B)
매우 만족(a)	6	1.50	1.225	
만족(b)	19	2.11	0.937	
보통(c)	34	3.09	1.190	F=16.284*** (a,b,c<d,e; b<c)
불만족하는 편(B)	26	4.19	0.634	
불만족(d)	15	4.20	0.414	
매우 불만족(e)	11	4.18	0.874	

주: \* $p < .05$  \*\* $p < .01$  \*\*\* $p < .001$

<sup>2</sup> 임대료 만족도(A, B)에 의한 t 검정은 Levene의 등분산 검정 결과 F 값이 4.518, 유의확률이 0.039로서 등분산을 가정하지 않음

<sup>3</sup> 임대료 만족도(a-e)에 의한 분산분석은 등분산을 가정하지 않은 경우로서, 사후분석으로 Dunnett T3 검정법을 적용

<sup>4</sup> 전체 인원수(N=85)는 주거 점유 형태가 세입자인 응답자의 수에 해당

- 주거환경에 대한 전반적 만족도를 1점부터 5점까지 점수화하여 설문한 결과, 전체의 22%만이 만족하는 편으로 응답
  - 성별로는 남성과 여성의 만족도 비율이 각각 30.8%와 5.7%로, 남성이 여성보다 25.1% 높게 나타남
  - 연령별로 살펴보면 80대의 만족도가 가장 높은 것으로 나타남

〈표 4-43〉 전반적 주거환경 만족도에 대한 설문 응답 분포

단위: 명 (%)

구분	계 (A+B+C)	만족하는 편			보통 (B)	불만족하는 편		매우 불만족	
		만족하는 편 (A)	매우 만족	만족		불만족	매우 불만족		
전체	100	22	4	18	40	38	23	15	
성	남	65 (100.0)	20 (30.8)	4 (6.2)	16 (24.6)	20 (30.8)	25 (38.5)	17 (26.2)	8 (12.3)
	여	35 (100.0)	2 (5.7)	0 (0.0)	2 (5.7)	20 (57.1)	13 (37.1)	6 (17.1)	7 (20.0)
연령	50대 이하	14 (100.0)	2 (14.2)	1 (7.1)	1 (7.1)	5 (35.7)	7 (50.0)	5 (35.7)	2 (14.3)
	60대	32 (100.0)	8 (25.0)	1 (3.1)	7 (21.9)	11 (34.4)	13 (40.7)	6 (18.8)	7 (21.9)
	70대	36 (100.0)	4 (11.1)	1 (2.8)	3 (8.3)	18 (50.0)	14 (38.9)	9 (25.0)	5 (13.9)
	80대	18 (100.0)	8 (44.5)	1 (5.6)	7 (38.9)	6 (33.3)	4 (22.3)	3 (16.7)	1 (5.6)

- ‘매우 불만족 1점’에서 ‘매우 만족 5점’까지의 5점 척도로 전반적 주거환경 만족도를 측정한 결과, 전체 응답자의 평균은 2.73점으로 나타남
- 남성과 여성의 만족도 평균은 각각 2.86점과 2.49점으로 남성이 여성보다 0.37점 높으나, 통계적으로는 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않음
  - 연령별로도 80대의 만족도 평균이 3.22점으로 가장 낮은 50대 이하의 2.57점보다 0.65점 높으나, 통계적으로는 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 것으로 나타남
  - 수급자 구분, 장애인 여부, 주거 점유 형태 등 유형별로도 통계적으로 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 보이고 있음



〈표 4-44〉 설문 응답자 유형별 전반적 주거환경 만족도 평균 비교

단위: 명, 점(5점 만점)

구 분	계 (A+B)	무응답자 (A)	N (응답자, B)	평 균	표준편차	검정치	
전 체	100	0	0	2.73	1.053	-	
성	남 (a)	65	0	65	2.86	1.116	t=-1.720
	여 (b)	35	0	35	2.49	0.887	
연령	50대 이하 (a)	14	0	14	2.57	1.089	F=1.655
	60대 (b)	32	0	32	2.66	1.153	
	70대 (c)	36	0	36	2.61	0.934	
	80대 (d)	18	0	18	3.22	1.003	
수급	수급자 (A)	64	0	64	2.75	1.098	t=-0.646
	기초생활수급자 (a)	58	0	58	2.83	1.062	
	조건부수급자 (b)	3	0	3	1.33	0.577	F=2.060
	차상위계층 (c)	3	0	3	2.67	1.528	
	미수급자 (B, d)	24	0	24	2.58	1.018	
미 상	12	-	-	-	-	-	
장애	장애인 (a)	20	0	20	2.75	0.910	t=-0.095
	비장애인 (b)	80	0	80	2.73	1.091	
주거 점유	소유자 (a)	15	0	15	2.93	0.704	t=1.100
	세입자 (b)	85	0	85	2.69	1.102	

주: <sup>1</sup>\*p<.05 \*\*p<.01 \*\*\*p<.001

<sup>2</sup> 주거 점유 형태에 의한 t 검정은 Levene의 등분산 검정 결과 F 값이 5.989, 유의확률이 0.016으로 등분산을 가정하지 않음

- 전반적 주거환경 만족도에 따른 주관적 건강 평가의 평균을 산출한 결과, 만족도가 높을수록 주관적 건강 평가의 평균이 높아졌다가 낮아지기를 반복하여 어떠한 경향을 발견하기 어려움
  - 주거환경에 전반적으로 만족하는 그룹의 주관적 건강 평가의 평균은 2.77점으로 불만족 그룹의 평균 2.18점보다 0.59점 낮으나, 통계적으로는 이들 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 것으로 나타남

- 그러나 그룹의 구분을 세분화하면 분산분석 결과 그룹 간 평균의 차이가 유의한 결과를 나타냄
- 전반적 주거환경 만족도와 주관적 건강 평가 평균과의 상관계수는 0.175로 나타나 상관성이 미미한 것으로 확인

〈표 4-45〉 전반적 주거환경 만족도에 따른 주관적 건강 평가 평균 비교

단위: 명, 점(5점 만점)

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	100	2.21	1.076	-
만족하는 편 (A)	22	2.77	1.307	t=-1.886  F=3.642** (b)e)
매우 만족 (a)	4	2.25	1.500	
만 족 (b)	18	2.89	1.278	
보 통 (c)	40	1.93	1.023	
불만족하는 편 (B)	38	2.18	0.865	
불만족 (d)	23	2.43	0.843	
매우 불만족 (e)	15	1.80	0.775	

주: <sup>1</sup>\* $p < .05$  <sup>2</sup>\*\* $p < .01$  <sup>3</sup>\*\*\* $p < .001$

<sup>2</sup> 주관적 건강 평가(A, B)에 의한 t 검정은 Levene의 등분산 검정 결과 F 값이 9.221, 유의확률이 0.004로서 등분산을 가정하지 않음

<sup>3</sup> 주관적 건강 평가(a-e)에 의한 분산분석은 등분산을 가정하지 않은 경우로서, 사후분석으로 Dunnett T3 검정법을 적용했으나 그룹 간 평균의 차이가 명확하지 않아 Games-Howell 검정을 실시

- 주거환경을 구성하는 15개 요소별 만족도와 전반적 만족도 간 상관분석 결과 모두 정적인 상관관계를 보이고 있으며, '이웃 관계'와 '교통·주변시설'을 제외하고는 모두 0.37 이상의 상관계수를 나타냄
  - 요소 간에는 '습기'와 '환기' 간의 상관계수가 0.768로 가장 높고, '소음'과 '교통·주변시설'이 -0.062로 가장 낮음

〈표 4-46〉 주거환경 구성 요소 간 상관계수

습기(a)	1																						
환기(b)	.768**	1																					
채광(c)	.446**	.537**	1																				
소음(d)	.456*	.500*	.664**	1																			
악취(e)	.573**	.582**	.504**	.306**	1																		
재해 위험(f)	.549**	.615**	.307**	.576**	.434**	1																	
차안 문제(g)	.473**	.561**	.383**	.506**	.388**	.760**	1																
방 크기(h)	.357**	.458**	.288**	.434**	.296**	.463**	.500**	1															
화장실(i)	.399**	.501**	.342**	.241*	.180	.387**	.375**	.486**	1														
세면목욕시설(j)	.386**	.491**	.379**	.207*	.187	.375**	.376**	.494**	.719**	1													
난방(k)	.503**	.560**	.325**	.442**	.441**	.561**	.511**	.583**	.429**	.367**	1												
주방 이용(l)	.337**	.416**	.205*	.310**	.329**	.315**	.256*	.528**	.425**	.446**	.463**	1											
이웃 관계(m)	.018	.139	.132	.116	.064	.160	.303*	.065	.037	-.022	.170	.041	1										
교통·주변시설(n)	-.013	.152	.145	-.062	.059	.066	.100	.034	.152	.204*	.081	-.024	.095	1									
임대료(o)	.251*	.184	.065	.266*	.276*	.274*	.318**	.385**	.142	.202	.318**	.329**	.112	-.043	1								
전반적 만족도(p)	.520**	.559**	.400**	.371**	.389**	.501**	.607**	.597**	.443**	.514**	.568**	.431**	.225*	.152	.453**	1							

주: \* $p < .05$  \*\* $p < .01$  <sup>2</sup>임대료와의 상관계수는 표본 수가 세입자 85명에 해당

- 주거환경을 구성하는 15개 요소별 만족도가 어느 정도 되는지를 5점 척도로 설문
- 만족도의 평균은 '교통·주변시설'이 3.91점으로 가장 높고, '주방 이용'이 2.08점으로 가장 낮게 나타남
  - 다음은 '이웃 관계'와 '치안 문제'가 각각 3.42점과 3.01점을 나타냈고, 이들 요소를 제외한 나머지 12개 요소의 만족도 평균은 5점 만점에 2점 대로 낮은 수준 점수 분포를 나타냄

〈표 4-47〉 주거환경 구성 요소의 만족도 평균 비교

단위: 명, 점(5점 만점)

구 분	평 균	전 순위와 편차	표준편차	해당 과제 삭제 시 Cronbach's $\alpha$
습 기(a)	2.55	0.09	1.180	0.875
환 기(b)	2.73	0.20	1.199	0.872
채 광(c)	2.48	0.06	1.140	0.881
소 음(d)	2.45	0.03	1.249	0.883
약 취(e)	2.72	0.00	1.151	0.881
재해 위험(f)	2.72	0.01	1.119	0.876
치안 문제(g)	3.01	0.41	1.230	0.874
방 크기(h)	2.54	0.01	1.075	0.879
화장실(i)	2.24	0.21	1.098	0.881
세면·목욕시설(j)	2.07	0.01	0.985	0.881
난 방(k)	2.64	0.08	1.252	0.876
주방 이용(l)	2.08	0.16	1.038	0.885
이웃 관계(m)	3.42	0.49	1.209	0.898
교통·주변시설(n)	3.91	-	0.895	0.897
임대료(o)	2.93	0.08	1.100	0.890

주: <sup>1</sup> N=85 (세입자 수에 해당)

<sup>2</sup> 평균이 같은 경우, 표준편차가 작은 항목에 높은 순위를 부여

- 응답의 신뢰도를 검증한 결과 Cronbach's  $\alpha$  계수가 0.889로 나타나 비교적 높은 신뢰도를 갖는 것으로 확인
    - \* 임대료 요소가 있어 분석의 대상이 되는 표본 수는 세입자 85명으로 설정
  - 각각의 요소를 제외할 때 신뢰도 계수가 증가하는 경우는 '이웃 관계', '교통·주변시설', '임대료' 등 3개 요소로 나타남
  - 15개 요소로 구성된 주거환경 만족도 점수에 대해 각각의 변수 사이에 유의한 차이가 있는지를 검증하기 위해 분산분석을 실시
    - \* 그 결과 F 값이 15.559, p 값이 0.000으로 나타나 변수 간에 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었고, 총평균과 총표준편차는 각각 2.70과 1.219로 산출
- 주거환경을 구성하는 요소에 대해 만족도 설문 결과를 토대로 요인분석을 실시
- 해당 요소 삭제 시 Cronbach's  $\alpha$ 가 증가하는 '이웃 관계', '교통·주변시설', '임대료' 등 3개 요소를 제외하고, 분석의 대상이 되는 표본 수는 전체 응답자 100명으로 재설정
  - 요인분석 결과 모두 3개의 요인이 추출되었고, 이들 요인은 전체 분산의 68.649%를 설명
    - \* KMO(Kaiser-Meyer-Olkin)값은 0.878로 나타나 요인분석을 위한 변수의 선정이 비교적 적합한 수준이며, Bartlett의 구형성 검정(Test of Sphericity) 결과 p 값이 0.000으로 나타나 변수 간 상관계수가 유의미해 요인분석을 실시하기에 타당한 것으로 판단
    - \* 요인의 추출 조건은 고유값(Eigenvalue) 1.0 이상으로 하였고, 요인의 추출 방법은 주성분분석법(Principle Component Analysis)을, 회전 방법은 직각회전 방법 중에서 베리맥스(Varimax)법을 사용
  - 추출된 3개의 요인은 각 요인에 속한 요소의 의미를 아우르는 표현으로 '안전·방한 환경', '부속·공간 환경', '실내 환경' 등으로 명명

〈표 4-48〉 주거환경 만족도에 대한 요인분석

주거환경 유형	요 인			공통성	Cronbach's $\alpha$
	1	2	3		
• 소 음 • 재해 위험 • 치안 문제 • 난 방	0.807 0.780 0.720 0.599	0.086 0.204 0.218 0.395	0.112 0.321 0.315 0.287	0.671 0.753 0.665 0.598	0.831
• 세면·목욕시설 • 화장실 • 주방 이용 • 방 크기	0.076 0.126 0.295 0.532	0.848 0.834 0.630 0.615	0.236 0.210 0.109 0.064	0.780 0.755 0.496 0.665	0.809
• 채 광 • 약 취 • 환 기 • 습 기	0.012 0.303 0.406 0.414	0.251 0.010 0.368 0.219	0.785 0.777 0.696 0.691	0.679 0.696 0.784 0.696	0.841
• 고유값 • 설명 분산 • 누적 분산	2.956 24.635 24.635	2.688 22.397 47.032	2.594 21.617 68.649	-	-

주: 요인 추출 방법은 주성분분석, 회전 방법은 Kaiser 정규화가 있는 베리맥스

○ 주거환경에 대한 전반적 만족도와 추출된 3개의 요인에 대해 단계적 선정법 (stepwise selection method)으로 다중회귀분석을 실시

- VIF는 3개 요인이 모두 1.000으로 변수 간에 상관성이 존재한다는 특성이 다중공선성의 문제가 없으며,  $R^2$ 이 0.514이나 독립변수의 수와 표본의 크기에 의해 조정된  $R^2$  값이 0.499로 나타나 독립변수인 3개의 요인이 주거환경에 대한 전반적 만족도를 49.9% 설명하는 것으로 분석

\* VIF(Variance Inflation Factor)란 분산팽창계수로서 1~∞(무한대)의 값을 가지며 일반적으로 10 미만이면 다중공선성의 문제가 없고 1에 가까울수록 좋은 것으로 판단, VIF의 역수인 허용오차(tolerance)가 최대값 1에 가까운 경우에도 다중공선성이 없는 것으로 판단하는데 VIF가 10이면 이 값의 역수에 해당하는 허용오차 역시 10이 되므로 이를 통해서도 다중공선성의 문제가 없음을 알 수 있음

- 회귀모형은 R<sup>2</sup>의 유의도를 평가하는 ANOVA 분석 결과 F 값이 33.895, p 값이 0.000으로 산출되어 주거환경에 대한 전반적 만족도를 측정하는 모형으로서 유의

\* 0부터 4까지의 값을 갖는 Durbin-Watson의 수치도 2에 가까운 1.629로 나타나 잔차들이 독립적이라는 회귀식의 기본가정을 충족하는 것으로 판단

〈표 4-49〉 주거환경 전반적 만족도에 대한 다중회귀분석 결과

독립변수	계 수				ANOVA
	비표준화 계수		표준화계수 (β)	t	F
	B	표준오차			
(상수)	2.730	.074	-	36.646**	33.895***
안전·방한 환경	0.467	.075	0.444	6.240**	
부속·공간 환경	0.477	.075	0.453	6.365**	
실내 환경	0.353	.075	0.335	4.715**	

주: <sup>1</sup> N=100 <sup>2</sup> \*p<.05 \*\*p<.01 \*\*\*p<.001 <sup>3</sup> R<sup>2</sup>(adj. R<sup>2</sup>)=.514 (.499) <sup>4</sup> Durbin-Watson=1.629

〈표 4-50〉 비표준화계수(B)를 통한 주거환경 전반적 만족 회귀식의 산정

$$\hat{Y} = 2.730 + 0.467X_1 + 0.477X_2 + 0.353X_3$$

$\hat{Y}$  = 주거환경 전반적 만족도,  $X_1$  = 안전·방한 환경,  $X_2$  = 부속·공간 환경,  $X_3$  = 실내 환경

#### 4. 이주 및 재정착

##### 임시이주 주거지 이주 의향

- ‘공공주택사업이 추진되는 동안 시에서 상생협약을 체결해 마련할 예정인 임시이주공간으로 이주할 의향이 있는지?’에 대해 설문한 결과, 전체의 62%가 ‘있음’으로 응답

- 성별로는 임시이주공간으로의 이주 의향이 있다고 응답한 남성과 여성이 각각 63.1%와 60.0%로, 남성이 여성보다 3.1%p 많은 것으로 나타남
- 70대가 이주 의향이 있는 비율이 50.0%로, 다른 연령대 또는 전체 비율(62%)과 비교했을 때 낮은 것으로 나타남
- 기초생활수급자, 미수급자는 이주 의향이 있는 비율이 58%대로 다소 낮으며, 쪽방상담소 미등록자와 소유자도 상대적으로 낮은 비율을 보이고 있음

〈표 4-51〉 임시이주 주거지 이주 의향 유무에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(%)

구분		계	있음	없음	구분		계	있음	없음
전체		100	62	38					
성	남	65 (100.0)	41 (63.1)	24 (36.9)	수급	기초생활수급자	58 (100.0)	34 (58.6)	24 (41.4)
	여	35 (100.0)	21 (60.0)	14 (40.0)		조건부수급자	3 (100.0)	2 (66.7)	1 (33.3)
연령	50대 이하	14 (100.0)	10 (71.4)	4 (28.6)	미상	차상위 계층	3 (100.0)	2 (66.7)	1 (33.3)
	60대	32 (100.0)	22 (68.8)	10 (31.3)		미수급자	24 (100.0)	14 (58.3)	10 (41.7)
	70대	36 (100.0)	18 (50.0)	18 (50.0)	장애	미상	12 (100.0)	10 (83.3)	2 (16.7)
	80대	18 (100.0)	12 (66.7)	6 (33.3)		장애인	20 (100.0)	14 (70.0)	6 (30.0)
상담소	등록	77 (100.0)	50 (64.9)	27 (35.1)	주거점유	비장애인	80 (100.0)	48 (60.0)	32 (40.0)
	미등록	21 (100.0)	10 (47.6)	11 (52.4)		소유자	15 (100.0)	8 (53.3)	7 (46.7)
	무응답	2 (100.0)	2 (100.0)	0 (0.0)	세입자	85 (100.0)	54 (63.5)	31 (36.5)	



- 이주 의향이 있는 응답자 중에서 임시이주공간에 취사공간의 필요성에 대해 설문한 결과, 92%가 ‘필요함’으로 응답
  - 성별로는 여성이, 연령별로는 60대와 80대가 모두 100% ‘필요함’으로 응답
- 임시이주공간에 취사공간의 필요성에 대해 설문한 결과, 응답자의 하루 식사 횟수의 평균은 2.34회로 나타남
  - 취사공간이 필요하다고 응답한 그룹의 하루 식사 횟수의 평균은 2.32회로 불필요한 그룹의 평균 0.43회보다 적은 것으로 나타났으나, 통계적으로는 이들 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 것으로 나타남

〈표 4-52〉 임시이주 주거지 취사공간 필요성에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(%)

구 분	계 (A+B)	이주 의향 있음 (A)	취사공간 필요성 여부			이주 의향 없음 (B)	
			필요	불필요	무응답		
			전 체	100	62 (100.0)		57 (91.9)
성	남	65	41 (100.0)	36 (87.8)	4 (9.7)	1 (1.5)	24
	여	35	21 (100.0)	21 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	14
연령	50대 이하	14	10 (100.0)	8 (80.0)	1 (10.0)	1 (10.0)	4
	60대	32	22 (100.0)	22 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	10
	70대	36	18 (100.0)	15 (83.3)	3 (16.7)	0 (0.0)	18
	80대	18	12 (100.0)	12 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	6

〈표 4-53〉 임시이주 주거지 취사공간 필요성 유무에 따른 하루 식사 횟수 평균 비교

단위: 명, 회

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	61	2.34	0.629	-
취사공간 필요 (a)	57	2.32	0.631	t=-1.343
취사공간 불필요 (b)	4	2.75	0.500	

주: <sup>1</sup>p<.05 <sup>2</sup>p<.01 <sup>3</sup>p<.001<sup>2</sup> 전체 인원수(N=61)는 임시이주 주거지로 이주할 의향이 있는 62명의 응답자 중에 '취사공간의 필요성'의 문항에 응답하지 않은 1명이 제외된 것임

- 임시이주공간으로 이주 의향이 있는 응답자 중에서 동일 건물에 거주하고 싶은 이웃의 유무에 대해 설문한 결과, 64.5%가 '없음'으로 응답

〈표 4-54〉 임시이주 주거지 동일 건물에 함께 거주하고 싶은 이웃 유무에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(%)

구 분	계 (A+B)	이주 의향 있음 (A)	동일 건물 거주하고 싶은 이웃 유무			이주 의향 없음 (B)
			있 음	없 음	무응답	
전 체	100	62 (100.0)	21 (33.9)	40 (64.5)	1 (1.6)	38
성	남	41 (100.0)	12 (29.3)	29 (70.7)	0 (0.0)	24
	여	21 (100.0)	9 (42.9)	11 (52.4)	1 (4.7)	14
연 령	50대 이하	14 (100.0)	4 (40.0)	6 (60.0)	0 (0.0)	4
	60대	32 (100.0)	8 (36.4)	14 (63.6)	0 (0.0)	10
	70대	36 (100.0)	7 (38.9)	11 (61.1)	0 (0.0)	18
	80대	18 (100.0)	2 (16.7)	9 (75.0)	1 (8.3)	6

- 성별로는 남성이, 연령별로는 80대가 '없음'의 응답자 비율이 상대적으로 높은 결과를 나타냄
- 임시이주공간으로 이주 의향이 없는 응답자들의 향후 거주 계획에 대해 설문한 결과, '월세(주택)'가 65.8%로 가장 많고 다음은 '월세(숙박시설)'로 나타남
- 임시이주 주거지에서 동일 건물에 함께 거주하고 싶은 이웃이 있는 그룹의 의지할 사람(이웃 주민) 수의 평균은 3.62명으로 없는 그룹의 1.00명보다 2.62명 많은 것으로 나타났으며, 통계적으로도 이들 그룹 간 평균의 차이가 유의한 결과를 나타냄

〈표 4-55〉 임시이주 주거지 이주 의향이 없는 응답자들의 향후 거주 계획

단위: 명(%)

구 분	계 (A+B)	이주 의향 있음 (A)	이주 의향 없음 (B)	향후 거주 계획			
				친·인척	월세 (주택)	월세 (숙박시설)	기 타
전 체	100	62	38 (100.0)	1 (2.6)	25 (65.8)	5 (13.2)	7 (18.4)
성	남	65	41 (100.0)	0 (0.0)	17 (70.8)	4 (16.7)	3 (12.5)
	여	35	21 (100.0)	1 (7.1)	8 (57.1)	1 (7.1)	4 (28.6)
연 령	50대 이하	14	4 (100.0)	0 (0.0)	3 (75.0)	0 (0.0)	1 (25.0)
	60대	32	22 (100.0)	0 (0.0)	7 (70.0)	2 (20.0)	1 (10.0)
	70대	36	18 (100.0)	1 (5.6)	12 (66.7)	2 (11.1)	3 (16.7)
	80대	18	12 (100.0)	0 (0.0)	3 (50.0)	1 (16.7)	2 (33.3)

〈표 4-56〉 임시이주 주거지 동일 건물에 함께 거주하고 싶은 이웃 유무에 따른  
의지할 사람(이웃 주민) 수 평균 비교

단위: 명

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	61	1.90	3.989	-
동일 건물에 거주하고 싶은 이웃 있음 (a)	21	3.62	6.225	t=2.545* (a)b
동일 건물에 거주하고 싶은 이웃 없음 (b)	40	1.00	1.481	

주: <sup>1</sup>\* $p < .05$  \*\* $p < .01$  \*\*\* $p < .001$ 

<sup>2</sup> 전체 인원수(N=61)는 임시이주 주거지로 이주할 의향이 있는 62명의 응답자 중에 '취사공간의 필요성'의 문항에 응답하지 않은 1명이 제외된 것임

- 임시이주 주거지에서 동일 건물에 함께 거주하고 싶은 이웃이 있는 그룹의 이웃 관계 만족도 평균은 3.38점으로 없는 그룹의 3.28점과 0.1점밖에 차이가 나지 않으며, 통계적으로도 이들 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 것으로 나타남

〈표 4-57〉 임시이주 주거지 동일 건물에 함께 거주하고 싶은 이웃 유무에 따른  
이웃 관계 만족도 평균 비교

단위: 명, 점(5점 만점)

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	61	3.31	1.177	-
동일 건물에 거주하고 싶은 이웃 있음 (a)	21	3.38	1.117	t=0.332
동일 건물에 거주하고 싶은 이웃 없음 (b)	40	3.28	1.219	

주: <sup>1</sup>\* $p < .05$  \*\* $p < .01$  \*\*\* $p < .001$ 

<sup>2</sup> 전체 인원수(N=61)는 임시이주 주거지로 이주할 의향이 있는 62명의 응답자 중에 '취사공간의 필요성'의 문항에 응답하지 않은 1명이 제외된 것임

□ 공공임대주택 재정착 의사

○ ‘공공주택사업으로 공급될 공공임대주택으로 재정착할 생각이 있는지?’에 대해 설문한 결과, 전체의 87.9%가 ‘있음’으로 응답

〈표 4-58〉 공공임대주택 재정착 의사 유무에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(%)

구 분		계	있 음	없 음	구 분		계	있 음	없 음
전 체		99 (100.0)	87 (87.9)	12 (12.1)					
성	남	65 (100.0)	58 (89.2)	7 (10.8)	수급	기초생활 수급자	58 (100.0)	51 (87.9)	7 (12.1)
	여	34 (100.0)	29 (85.3)	5 (14.7)		조건부 수급자	3 (100.0)	0 (0.0)	3 (100.0)
연령	50대 이하	14 (100.0)	12 (85.7)	2 (14.3)	미수급자	차상위 계층	3 (100.0)	0 (0.0)	3 (100.0)
	60대	32 (100.0)	30 (93.8)	2 (6.3)		미수급자	23 (100.0)	19 (82.6)	4 (17.4)
	70대	35 (100.0)	29 (82.9)	6 (17.1)	장애	미 상	12 (100.0)	11 (91.7)	1 (8.3)
	80대	18 (100.0)	16 (88.9)	2 (11.1)		장애인	20 (100.0)	16 (80.0)	4 (20.0)
상답 소	등 록	77 (100.0)	69 (89.6)	8 (10.4)	주거 점유	비장애인	79 (100.0)	71 (89.9)	8 (10.1)
	미등록	21 (100.0)	17 (81.0)	4 (19.0)		소유자	14 (100.0)	11 (78.6)	3 (21.4)
	무응답	1 (100.0)	1 (100.0)	0 (0.0)	세입자	85 (100.0)	76 (89.4)	9 (10.6)	

주: 전체 인원수(N=99)는 응답하지 않은 1명이 제외된 것임

○ 공공임대주택에 재정착 의사가 있는 그룹의 67.8%가 임시이주 주거지 이주 의향이 있는 응답자로 이루어져 있는 반면에, 재정착 의사가 없는 그룹의 83.3%는 이주 의향이 없는 응답자로 구성

- $\chi^2$  검정 결과에서도 유의수준이 0.001로 나타나 공공임대주택에 재정착 의사가 있는 그룹과 없는 그룹 간에 임시이주 주거지 이주 의향이 있는 응답자와 없는 응답자의 차이가 통계적으로 유의미한 결과를 나타냄

〈표 4-59〉 공공임대주택 재정착 의사 × 임시이주 주거지 이주 의향 교차분석

단위: 명(%)

구 분		재정착 의사		계
		있 음	없 음	
임시이주 주거지 이주 의향	있 음	59(67.8)	2(16.7)	61(61.6)
	없 음	28(32.2)	10(83.3)	38(38.4)
	계	87(100.0)	12(100.0)	99(100.0)

주: <sup>1</sup>  $\chi^2=11.666$ ,  $df=1$ ,  $p=0.001$

<sup>2</sup> 전체 인원수(N=99)는 응답하지 않은 1명이 제외된 것임

〈표 4-60〉 공공임대주택 이주 시 동반 가족 유무에 대한 설문 응답 분포

단위: 명(%)

구 분	계 (A+B+C)	재정착 의사 있음 (A)	동반 가족 유무		재정착 의사 없음 (B)	무응답 (C)
			있 음	없 음		
전 체	100	87 (100.0)	18 (20.7)	69 (79.3)	12	1
성	남	58 (100.0)	15 (25.9)	43 (74.1)	7	0
	여	35 (100.0)	3 (10.3)	26 (89.7)	5	1
연 령	50대 이하	14 (100.0)	5 (41.7)	7 (58.3)	2	0
	60대	32 (100.0)	3 (10.0)	27 (90.0)	2	0
	70대	36 (100.0)	6 (20.7)	23 (79.3)	6	1
	80대	18 (100.0)	4 (25.0)	12 (75.0)	2	0

- 공공임대주택으로 재정착 의사가 있는 응답자 중에서 ‘다시 만나 함께 살 수 있는 가족이 있는지?’에 대해 설문한 결과, 79.3%가 ‘없음’으로 응답
  - 성별로는 여성이, 연령별로는 60대가 ‘없음’의 응답자 비율이 상대적으로 높으며, 50대 이하는 ‘있음’의 비율이 다소 높은 것으로 나타남
- 다시 만나 함께 살 수 있는 가족이 있는 응답자에게 그 인원이 몇 명인지에 대해 설문한 결과, 전체 응답자의 평균은 1.81명으로 나타남

〈표 4-61〉 설문 응답자 유형별 공공임대주택 이주 시 동반 가족 인원 평균 비교  
단위 : 명, 점 (5점 만점)

구 분		N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체		16	1.81	1.223	-
성	남 (a)	14	1.71	1.267	t=-0.842
	여 (b)	2	2.50	0.707	
연령	50대 이하 (a)	5	2.40	1.673	F=1.428
	60대 (b)	3	1.67	1.155	
	70대 (c)	5	1.00	0.000	
	80대 (d)	3	2.33	1.155	
수급	수급자 (A)	6	1.00	0.000	t=-2.762* (A<B)
	기초생활수급자 (a)	5	1.00	0.000	
	조건부수급자 (b)	1	1.00	-	F=2.569
	차상위계층 (c)	0	-	-	
	미수급자 (B, d)	8	2.38	1.408	
	미 상	2	-	-	-
장애	장애인 (a)	2	2.00	1.414	t=0.224
	비장애인 (b)	14	1.79	1.251	
주거 점유	소유자 (a)	4	2.00	1.155	t=-0.343
	세입자 (b)	12	1.75	1.288	

주 : 1\* p < .05 \*\* p < .01 \*\*\* p < .001

2 연령 및 수급자 구분(a~d)에 의한 분산분석은 등분산을 가정하지 않은 경우에 해당

3 수급자 구분(A, B)에 의한 t 검정은 Levene의 등분산 검정 결과 F 값이 13.886, 유의확률이 0.003으로서 등분산을 가정하지 않음

4 전체 인원수(N=16)는 공공임대주택에 재정착 의사가 있는 87명 중에서 공공임대주택 이주 시 다시 만나 함께 살 수 있는 가족이 있는 응답자의 수에 해당

〈표 4-62〉 공공임대주택 이주 시 함께 거주할 수 있는 가족 유무에 따른  
의지할 사람(가족) 인원 평균 비교

단위: 명

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	59	0.67	1.097	-
동반 가족 있음 (a)	16	1.72	1.341	t=5.494** (a>b)
동반 가족 없음 (b)	43	0.28	0.667	

주: <sup>1</sup> \* $p < .05$  \*\* $p < .01$  \*\*\* $p < .001$

<sup>2</sup> t 검정은 Levene의 등분산 검정 결과 F 값이 18.478, 유의확률이 0.000으로서 등분산을 가정하지 않음

<sup>3</sup> 전체 인원수(N=59)는 공공임대주택에 재정착 의사가 있는 87명에서 응답하지 않은 28명이 제외된 것임

〈표 4-63〉 임시이주 주거지 이전 보상금 수령 시 외부기관 위탁 의사 유무에 대한  
설문 응답 분포

단위: 명 (%)

구 분	계 (A+B+C)	재정착 의사 있음 (A)	위탁 의사 유무		재정착 의사 없음 (B)	무응답 (C)
			있 음	없 음		
전 체	100	87 (100.0)	27 (31.0)	60 (69.0)	12	1
성	남	65 (100.0)	19 (32.8)	39 (67.2)	7	0
	여	35 (100.0)	8 (27.6)	21 (72.4)	5	1
연령	50대 이하	14 (100.0)	2 (16.7)	10 (83.3)	2	0
	60대	32 (100.0)	13 (43.3)	17 (56.7)	2	0
	70대	36 (100.0)	9 (31.0)	20 (69.0)	6	1
	80대	18 (100.0)	3 (18.8)	13 (81.3)	2	0



- 공공임대주택 이주 시 함께 거주할 수 있는 가족이 있는 그룹의 의지할 사람 (이웃 주민) 인원의 평균은 1.72명으로 없는 그룹의 0.28명보다 1.44명 많은 것으로 나타났으며, 통계적으로도 이들 그룹 간 평균의 차이가 유의한 결과를 나타냄
- 공공임대주택으로 재정착 의사가 있는 응답자 중에서 ‘임시이주 주거지 이전 보상금 수령 시 공공임대주택에 입주할 때까지 외부기관에 위탁할 의사가 있는지?’에 대해 설문한 결과, 69.0%가 ‘없음’으로 응답

〈표 4-64〉 설문 응답자 유형별 공공임대주택의 최대 부담 가능 주거비 평균 비교

단위: 명, 만 원

구 분		N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체		87	10.57	5.499	-
성	남 (a)	58	10.47	5.007	t=-0.226
	여 (b)	29	10.76	6.462	
연령	50대 이하 (a)	12	10.25	6.341	F=0.698
	60대 (b)	30	11.30	5.370	
	70대 (c)	29	10.86	5.768	
	80대 (d)	16	8.91	4.663	
수급	수급자 (A)	57	10.34	4.735	t=-0.678
	기초생활수급자 (a)	51	10.74	4.797	
	조건부수급자 (b)	3	7.33	2.517	F=1.044
	차상위계층 (c)	3	6.67	2.887	
	미수급자 (B, d)	19	11.63	7.826	
	미 상	1	-	-	-
주거 점유	소유자 (a)	11	10.82	9.119	t=0.102
	세입자 (b)	76	10.53	4.855	

주: <sup>1</sup>\*p<.05 <sup>2</sup>p<.01 <sup>3</sup>p<.001

<sup>2</sup> 수급자 구분(A, B) 및 주거 점유 형태에 의한 t 검정은 Levene의 등분산 검정 결과 F 값이 각각 8.570과 7.499, 유의확률이 0.005, 0.008로서 등분산을 가정하지 않음

<sup>3</sup> 수급자 구분(a~d)에 의한 분산분석은 등분산을 가정하지 않은 경우에 해당

<sup>4</sup> 전체 인원수(N=87)는 공공임대주택에 재정착 의사가 있는 응답자의 수에 해당

- 공공임대주택으로 재정착할 의사가 있는 응답자에게 ‘임대료와 관리비를 포함한 공공임대주택의 주거비는 최대 얼마까지 부담할 수 있는지?’에 대해 설문한 결과, 전체 응답자의 평균은 10.57만 원으로 나타남
  - 공공임대주택의 최대 부담 가능 주거비 평균은 조건부수급자와 차상위계층이 낮게 나타났으며, 연령에 있어 80대가 다소 낮은 결과를 보임
- 주거비용 부담 정도에 따른 공공임대주택의 최대 부담 가능 주거비 평균을 산출한 결과, 경제적 부담을 느낄수록 최대 부담 가능 주거비 평균이 높아졌다가 보통 수준에서 정점에 이른 후 다시 낮아지는 경향을 보이고 있음
  - 주거비용이 경제적으로 부담되는 그룹의 최대 부담 가능 주거비 평균은 9.85만 원으로 경제적으로 부담 없는 그룹의 평균 10.46만 원보다 0.61만 원 적으나, 통계적으로 이들 두 그룹 간 평균의 차이가 유의하지 않은 결과를 나타냄

〈표 4-65〉 주거비용 부담 정도에 따른 공공임대주택의 최대 부담 가능 주거비 평균 비교

단위: 명, 만 원

구 분	N(인원수)	평 균	표준편차	검정치
전 체	87	10.57	5.499	-
부담되는 편 (A)	39	9.85	5.358	t=0.494 F=1.114
매우 부담됨 (a)	8	8.25	3.327	
부담됨 (b)	31	10.26	5.739	
보 통 (c)	12	13.25	5.972	
부담 없는 편 (B)	36	10.46	5.371	
부담 없음 (d)	20	10.63	5.044	
전혀 부담 없음 (e)	16	10.25	5.916	

주: <sup>1</sup> \* $p < .05$  \*\* $p < .01$  \*\*\* $p < .001$

<sup>2</sup> 주거비용 부담 정도(A, B)에 의한 t 검정은 Levene의 등분산 검정 결과 F 값이 0.967, 유의확률이 0.329로서 등분산을 가정함

<sup>3</sup> 주거비용 부담 정도(a-e)에 의한 분산분석은 등분산을 가정하는 경우로서, 사후분석으로 Scheffe 검정법을 적용

<sup>4</sup> 전체 인원수(N=87)는 공공임대주택에 재정착 의사가 있는 응답자의 수에 해당

- 그룹의 구분을 세분화한 경우에도 분산분석 결과 그룹 간 평균의 차이는 유의하지 않은 것으로 나타남
  - 주거비용 부담 정도와 공공임대주택의 최대 부담 가능 주거비 평균과의 상관계수는 -0.091로 나타나 상관성이 없는 것으로 확인
- 공공임대주택으로 재정착 의사가 없는 요인에 대해 설문한 결과, ‘답답한 아파트 환경’과 ‘주거비 부담’이 각각 25.0%와 8.3%로 나타남
- ‘기타’ 응답으로는 ‘아파트보다 주택에 살고 싶어서’, ‘전세가 아니라 월 세이기 때문에’, ‘집(고향)으로 돌아갈 계획’, ‘주변 사람들과의 생활이 불편할 것 같아서’ 등의 의견이 제시

〈표 4-66〉 공공임대주택 재정착 의사가 없는 요인에 대한 설문 응답 분포

단위 : 명 (%)

구 분	계 (A+B)	재정착 의사 있음 (A)	재정착 의사 없음 (B)	요 인			
				주거비 부담	답답한 아파트 환경	기 타	무응답
전 체	99	87	12 (100.0)	1 (8.3)	3 (25.0)	7 (58.3)	1 (8.3)
성	남	65	58 (100.0)	0 (0.0)	1 (14.3)	5 (71.4)	1 (14.3)
	여	34	29 (100.0)	1 (20.0)	2 (40.0)	2 (40.0)	0 (0.0)
연 령	50대 이하	14	12 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (100.0)	0 (0.0)
	60대	32	30 (100.0)	0 (0.0)	1 (50.0)	1 (50.0)	0 (0.0)
	70대	35	29 (100.0)	0 (0.0)	2 (33.3)	3 (50.0)	1 (16.7)
	80대	18	16 (100.0)	2 (50.0)	0 (0.0)	1 (50.0)	0 (0.0)

주 : 전체 인원수(N=99)는 공공임대주택 재정착 의사 유무에 응답하지 않은 1명이 제외된 것임

## 제5장

# 쪽방 주민의 안정적 재정착을 위한 정책지원방안 모색

제1절 임시이주 대책 방향성의 재설정 검토

제2절 이주 및 재정착 지원을 위한 정책제언



## 쪽방 주민의 안정적 재정착을 위한 정책지원방안 모색

### 제1절 임시이주 대책 방향성의 재설정 검토

#### 1. 숙박시설 임차를 통한 임시이주 방식의 문제점

##### □ 이주민의 주거권 보장에 대한 고려 미흡

- 제2장에서 쪽방의 개념에 대해 살펴보았듯이 쪽방은 기관과 지역에 따라 다양하게 정의되고 있으나, 일반적으로 ‘최저주거기준에 미달하는, 세면 또는 취사공간이 제대로 갖춰지지 않은 두 평 이내의 임시주거공간’을 의미
  - 대체로 보증금 없이 월세로 운영되기 때문에 기초생활수급자 등 취약계층이 주로 거주
    - \* 본 연구의 설문조사에서도 월세 방식의 임차인 76명 중 기초생활수급자는 53명을 차지해 70.0%의 비중을 나타냈으며, 조건부수급자와 차상위계층을 포함하면 59명으로 77.6%의 비율을 보이고 있음
  - 쪽방의 주거환경은 위의 정의에서 알 수 있듯이 세면 또는 취사공간이 부재하거나 갖춰있다 하더라도 관리가 소홀해 매우 열악한 실정
    - \* 본 연구의 설문조사에서도 주거환경을 구성하는 15개 요소 중 ‘화장실’(2.24점), ‘세면·목욕시설’(2.07점), ‘주방 이용’(2.08점) 등의 세 요소가 가장 낮은 만족도를 나타냄
- 대전역 쪽방촌 정비사업은 공공주택사업이 추진되는 동안 숙박시설을 임차하는 방식으로 임시이주공간을 제공하려는 계획이 있으나, 이러한 여관이나 여인숙 등은 최소한의 주거권을 보장하는 공간으로 적합하지 않음
  - 2003년 보건복지부에서 쪽방 및 비닐하우스 일제 조사를 실시했을 당시에 대전 지역에서 여인숙도 쪽방에 포함해야 함을 건의하였고 보건복지부도 이를 수용 (장민철, 2011: 11)

- 쪽방 주민들의 임시이주공간으로는 현재 거주하고 있는 쪽방보다 더 나은 주거환경이 제공되어야 하며, 이러한 점에서 쪽방의 개념에 포함될 수 있는 여관이나 여인숙 등의 숙박시설을 임시거처로 활용하고자 하는 방안은 주거권 차원에서 문제가 있는 접근으로 판단됨
  - \* 공공주택사업이 추진되는 동안 시에서 상생협약을 체결해 마련할 예정인 임시이주거처는 성매매 업소가 집중적으로 분포된 지역에 해당(주혜진 등, 2020)
- 제3장에서 살펴본 서울시의 저렴한주택 사업과 임시주거시설 사업은 쪽방 주민들의 주거권 확보 방안에 대해 좋은 시사점을 제공한 사례로, 주거복지를 위해 공공과 민간의 협력, 지원 방향 등을 제시
  - \* 영등포의 쪽방촌 리모델링 사업에 의한 컨테이너 임시주거시설은 공사 기간에 주민들에게 가장 필요한 임시거처를 마련해 임시이주공간이 기존의 쪽방과 같은 수준이 아닌, 최소한의 주거권이 보장될 수 있는 시설로 조성된 것으로 평가

#### □ 취사공간 설치의 제약

- 본 연구에서 임시이주공간으로 이주할 의향이 있는 62명의 응답자 중에 취사공간의 필요성에 대해 설문한 결과 92%에 해당하는 57명이 필요하다고 응답하여 취사시설의 설치에 대해 절실함을 알 수 있음
  - 전체 응답자의 하루 식사 횟수는 평균 2.47회로, 본인 취사에 의한 식사 해결이 아침 58%, 점심 64%, 저녁 76%로 조사
- 따라서 임시이주공간으로 숙박시설을 활용하고자 하는 경우, 취사공간이 마련되지 않은 시설이 대부분이므로 취사시설 설치에 대한 주민들의 요구가 숙박시설의 리모델링 사업에 반영될 수 있는지 검토할 필요가 있음
  - 현재 주민들이 쪽방에서 가스버너로 취사하는 방식은 공공의 개입으로 임차하게 되는 숙박시설에 적용할 수 없으며, 안전하게 취사할 수 있는 별도의 취사공간을 마련해야 함
- 그러나 법률적인 검토 결과 일반숙박시설로 등록된 여관이나 여인숙에 취사시설을 설치하는 것에 제약이 있을 것으로 예상

- 「공중위생관리법」에 따르면, 숙박업은 취사시설이 제외된 일반숙박업과 취사시설을 포함한 생활숙박업으로 구분
- 따라서 일반숙박업으로 등록된 여관이나 여인숙에 취사공간을 마련하고자 하는 경우 생활숙박업으로 전환할 필요가 있음
  - \* 여관과 여인숙을 임시이주공간으로 활용하고자 하는 경우, 임차의 방식으로는 생활숙박업으로의 전환이 쉽지 않으므로 매입을 통해 시설을 변경하고 제대로 된 취사공간을 마련하는 방안으로 접근을 모색해야 할 것으로 판단됨
- 「공중위생관리법 시행규칙」에서는 생활숙박업에 취사시설과 함께 환기를 위한 시설 또는 창문을 반드시 설치하도록 명시

## 1 건축법

### 시행령 제2조 (정의)

- ② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.

#### 15. 숙박시설

### 시행령 제3조의 5 (용도별 건축물의 종류)

- 법 제2조 제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.

### 시행령 [별표 1] 용도별 건축물의 종류 (제3조의 5 관련)

#### 15. 숙박시설

- 가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설(「공중위생관리법」 제3조 제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요건을 갖춘 시설을 말한다)
- 나. 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄)
- 다. 다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)
- 라. 그 밖에 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것



## ② 공중위생관리법

### 제2조 (정의)

- ① 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. '공중위생영업'이라 함은 다수인을 대상으로 위생관리서비스를 제공하는 영업으로서 숙박업·목욕장업·이용업·미용업·세탁업·건물위생관리업을 말한다.
  2. '숙박업'이라 함은 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업을 말한다. 다만, 농어촌에 소재하는 민박 등 대통령령이 정하는 경우를 제외한다.
- ② 제1항 제2호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호의 영업은 대통령령이 정하는 바에 의하여 이를 세분할 수 있다.

### 제3조 (공중위생영업의 신고 및 폐업신고)

- ① 공중위생영업을 하고자 하는 자는 공중위생영업의 종류별로 보건복지부령이 정하는 시설 및 설비를 갖추고 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)에게 신고하여야 한다. 보건복지부령이 정하는 중요사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

### 시행령 제4조 (숙박업의 세분)

법 제2조 제2항에 따라 숙박업을 다음과 같이 세분한다.

1. 숙박업(일반): 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설(취사시설은 제외한다) 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업
2. 숙박업(생활): 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설(취사시설을 포함한다) 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업

### 시행규칙 제2조 (시설 및 설비기준)

「공중위생관리법」 제3조 제1항에 따른 공중위생영업의 종류별 시설 및 설비기준은 별표 1과 같다.

### 시행규칙 [별표 1] 공중위생영업의 종류별 시설 및 설비기준 (제2조 관련)

#### II. 개별기준

##### 1. 숙박업

- 가. 숙박업(생활)은 취사시설과 환기를 위한 시설이나 창문을 설치하여야 한다. 이 경우 실내에 취사시설을 설치할 때에는 고정형 취사시설을 객실별로 설치하거나 공동 취사공간에 설치해야 한다.

## 2. 이주대책 대안의 모색

### □ 이주민의 안정적 재정착을 위한 인권영향평가의 도입

- 주거환경 개선이라는 본래의 목적을 달성하고 마을공동체의 보전과 갈등의 해소를 위해 정비사업을 인권의 측면에서 접근하는 인권영향평가(Human Rights Impact Assessment)를 도입·실시할 필요성이 있음(최은영, 2016: 4)
  - 인권영향평가란 정책을 수립하거나 시행할 때 그 정책이 주민의 인권에 미치는 영향을 분석하고 평가하여 인권에 미칠 부정적인 영향을 예방하고 인권증진 효과를 가져오도록 유도하기 위한 제도를 의미(김정아, 2016: 29)
  - 정비사업은 전면 철거 방식의 사업이므로 다양한 형태의 인권침해뿐만 아니라 주거권과 재산권, 생존권 등에 미치는 영향이 크다고 할 수 있음
  - 부정적인 영향은 최소화하고 긍정적인 영향은 증대화할 수 있도록, 정비사업이 주민의 인권에 미치는 영향력을 분석할 수 있는 제도적 장치를 마련
- 공공주택사업과 재개발 등을 포함한 정비사업은 주거환경을 개선한다는 차원에서 긍정적인 영향이 기대되나 거주민의 강제퇴거 등 인권침해가 발생할 소지가 있으며 이를 예방하기 위한 계획과 조치가 필요한 것으로 판단됨
  - 전면 철거 방식의 공공주택사업에서는 강제퇴거, 원주민의 낮은 재정착률, 주거비 부담의 증가, 세입자 참여 배제, 공동체 해체 등과 같은 다양한 인권침해가 사업 단계별로 발생
- 서울시 성북구는 「인권증진 기본 조례」로 인권영향평가의 실시를 의무화하고 있으며, 2018년 거주민 퇴거를 수반하는 재개발·재건축 사업에서 인권영향평가를 시범적으로 실시하였고 주요 이슈는 다음과 같음(LH 한국토지주택공사 서울지역본부·한국도시연구소, 2020: 39에서 재인용)
  - 퇴거 이전과 이후에 사업 대상 구역에서 거주하는 주민들의 적정 주거에 대한 권리\*를 보장
    - \* 점유의 안정성, 적절한 주거기반 시설 및 서비스, 주거비의 부담 가능성, 최저기준 확보, 접근 가능성, 적절한 위치, 문화적 적절성 등

- 주민들이 해당 사업에 관한 정보를 제공받거나 의사 결정에 참여할 수 있는 권리가 보장되어야 하고, 주민들의 역량을 강화하기 위한 교육 등이 이루어져야 하며, 전문적인 지원도 함께 제공되어야 함
- 대전역 공공주택사업은 거주민의 주거권 보장에 중점을 둔 공공개발의 방식으로, 인권적 모델을 수립하는 것이 필요
  - 쪽방 주민들은 경제적으로 약자에 해당하므로 일반적인 개발사업에 의한 퇴거 대책과는 구별된 계획의 수립이 요구
  - 쪽방촌 정비사업은 사전에 주민들의 실태 및 주거 수요를 면밀하게 조사하고 인권에 미치는 영향을 평가하여 인권침해 요소를 사전에 파악하고 예방 대책을 수립할 필요가 있음
    - \* 주거실태 및 이주 수요 등을 파악하고, 이주 및 재정착 등 주거권과 인권 보장을 위해 요구되는 제도적 지원 방안 등을 모색

#### □ 지구 내 순환개발 방식으로의 전환 가능성 검토

- 공공주택지구 밖 도시재생 뉴딜 구역과 연계한 순환개발 방식의 추진이 어렵다면, 대안으로 서울의 영등포처럼 지구 내 순환개발의 방식이 가능한지를 검토해볼 수 있음
  - 취약계층 거주 지역의 특성상 돌봄 시설 등에서 연계되는 복지자원을 활용하고 공동체 유지를 위해서는, 임시이주공간을 순환개발 방식으로 마련하는 방안이 최선의 대안으로 판단됨
    - \* 앞서서도 살펴보았듯이 1990년 인천 송현동 주거환경개선사업은 최초의 순환형 임시이주 주택으로 조성해 원주민의 재정착률이 80%에 달할 정도로 높게 나타난 성공적인 사례에 해당
- 공공주택지구 내 임시이주공간 조성을 위해서는 부지를 확보할 수 있는 공간이 있는지에 대한 작업이 선행되어야 함
  - 공공주택지구 내 공영주차장이 있으나 지구 중앙에 위치해 임시이주공간 조성에 어려움이 있을 것으로 판단됨

- 대안으로 사업지구로 편입될 예정인 철도부지를 활용하여 북쪽 또는 남쪽 끝단에 임시이주공간을 마련하는 방안으로 접근한다면 위의 문제를 어느 정도 해결할 수 있을 것으로 판단
  - LH가 도시재생 활성화를 위해 협약(MOU)을 체결한 코레일과 긴밀하게 협의하여 철도부지 활용방안을 모색
  - 앞에서 살펴본 영등포 쪽방촌 리모델링 사업 사례처럼 컨테이너를 활용해 임시거주시설을 건립하는 경우 비용 절감이 가능
    - \* 본 연구의 설문조사에서 전체의 61%가 거동할 때 불편한 편으로 응답하여 가급적 계단을 이용하지 않도록 하는 설계가 요구되며, 임시이주공간으로의 이주를 희망하는 61명 가운데 34.4%가 동일 건물에 거주하고 싶은 이웃이 있다고 응답하여 이주 시 이에 대한 배려가 필요
    - \* 또한 본 연구의 설문조사 결과에서 도출한 주거환경을 구성하는 세 가지 요소, 즉 안전·방한 환경, 부속·공간 환경, 실내 환경 등의 비표준화 계수가 각각 0.467, 0.477, 0.353으로 비교적 고르게 산출되어 임시거주시설 설계 시 이들 요소가 균형 있게 반영되도록 세심한 배려가 요구
- 또 다른 대안으로는 공영주차장 남측에 있는 제자들선교회(DFC) 등의 건물을 리모델링하여 주민들에게 임시이주공간을 제공하는 방안에 대해 검토해 볼 수 있음
  - 지구 중앙에 위치해 공공주택사업이 비효율적으로 진행될 수 있는 어려움이 예상되나, 위의 대안이 갖는 약점인 컨테이너 시설의 사후 처리 문제를 고민할 필요가 없다는 장점이 있음

## 제2절 이주 및 재정착 지원을 위한 정책제언

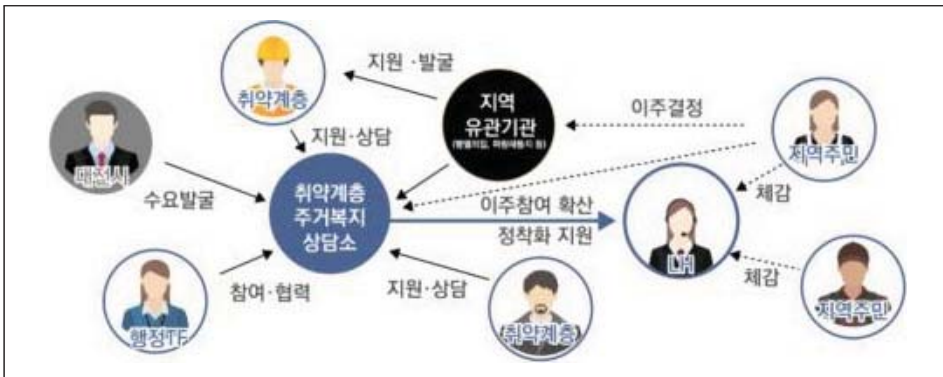
### 1. 임시거주시설 이주 단계에서의 지원

#### □ 쪽방 주민을 위한 이주지원센터 설치 및 운영

- 본 연구의 설문조사에서 60대 이상이 86%를 차지할 정도로 대전역 쪽방촌 주민은 대부분 고령자로 구성되어, 이들이 안심하며 이주할 수 있도록 지원 체계를 구축할 필요성이 있음
  - 이주와 재정착의 거처가 마련되더라도 이사 자체에 대한 걱정이 크며, 정보를 제대로 제공받지 못해 임대주택의 대상자임을 인지하지 못하는 경우가 많음
    - \* 이주 지원금이 지급된다고 하더라도 고령자에게는 이사 자체가 큰 부담으로 작용할 수 있으므로 이들의 어려움을 도울 수 있는 인력의 지원이 필요
- 보상과 관련한 정보 외에 이주 과정에서 어려움으로 작용할 수 있는 문제를 잘 해결할 수 있도록 다양한 복지제도와 연계된 상담과 종합적인 이주 지원이 필요
  - 가구별로 주거급여뿐만 아니라 공공임대주택 및 대출 등에 대한 정보 제공과 주거복지 프로그램에 대한 상담 등이 요구
    - \* 정비사업 지역에서 시행자가 운영하는 이주지원센터는 일반적으로 보상비를 중심으로 안내되거나 퇴거를 압박하는 수단으로 활용되는 경우가 있어 부정적인 인식이 강하게 나타나기도 함
  - 주거지원 정보의 사각지대에 있거나 공공임대주택의 입주 과정에 이해가 낮은 취약계층 대상으로 주거상향을 지원
    - \* 주거복지 성장의 경험을 확보하고 새로운 활력이 증대되는 효과가 창출될 것으로 기대
- 도시재생 활성화 사업과 연계해 이주지원센터를 설치·운영하고, 고령자를 대상으로 방문 상담을 진행하는 등 적극적인 이주 지원이 필요

- 대전역마을 현장지원센터의 인력과 역할 강화를 통해 이주지원센터의 기능을 부여하는 방안, 대전쪽방상담소의 위탁기관인 ‘벤엘의 집’에 설치하는 방안, 별도의 기구를 독립적으로 설치하는 방안 등 다양한 대안을 모색하여 가구별 맞춤형 이주 지원을 수행

〈그림 5-1〉 취약계층 주거이전 지원 파급효과



자료 : 대전광역시·한국토지주택공사(2021: 122)

#### □ 공공주택사업 일자리의 알선·연계

- 쪽방 주민 중에는 임시·일용직 종사자들이 있어 공공주택사업의 일자리를 알선해주면 참여하고 싶은 주민들이 있을 수 있음
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의하면, 공공주택 사업지에 거주하는 수급권자와 차상위계층이 취업을 원하는 경우 시행자가 사업 관련 업무에 우선 고용할 수 있고 취업의 알선을 위해 노력할 수 있도록 규정
- 이주 대상의 주민에게 일자리의 기회를 제공하고 사업을 통한 참여로 재정착률을 높일 수 있을 것으로 기대

## ① 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

### 제78조 (이주대책의 수립 등)

- ⑦ 사업시행자는 해당 공익사업이 시행되는 지역에 거주하고 있는 「국민기초생활 보장법」 제2조 제1호·제11호에 따른 수급권자 및 차상위계층이 취업을 희망하는 경우에는 그 공익사업과 관련된 업무에 우선적으로 고용할 수 있으며, 이들의 취업 알선을 위하여 노력하여야 한다.

## ② 국민기초생활 보장법

### 제2조 (정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. '수급권자'란 이 법에 따른 급여를 받을 수 있는 자격을 가진 사람을 말한다.
11. '기준 중위소득'이란 보건복지부장관이 급여의 기준 등에 활용하기 위하여 제20조 제2항에 따른 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 고시하는 국민 가구소득의 중위값을 말한다.

## 2. 공공임대주택 재정착 단계에서의 지원

### □ 쪽방촌 이주민을 위한 자활프로그램 지원공간의 설치 및 운영

- 대전역 도시재생 활성화계획(대전광역시, 2021)에 의하면, 쪽방촌 이주민과 취약계층을 위한 자활프로그램 지원공간인 '희망복원 안심센터'를 조성하는 것으로 계획
  - 쪽방에서 오랫동안 거주한 공공임대주택 이주자의 자활을 지원하는 공간의 필요성 제기
    - \* 공공주택지구 토지보상법에 따라 수용 예정인 지구 내 영구임대주택 저층부에 2023년부터 2025년까지 조성할 계획
- 사회 적응에 어려움이 있는 쪽방촌 주민들의 안정적인 삶과 주거환경 재정착 유도를 위해 자활공간을 생활권 가까이에 설치

- 자활 지원 활동을 지속할 수 있는 기관과 업무 협약을 체결하여 센터 운영
  - 지역에서 취약계층 대상으로 무료급식, 진료 등 돌봄서비스를 오랫동안 제공해온 ‘벤엘의 집’과 협력하여 연계 운영
    - ① 희망진료센터(무료진료소) : 대전역 인근의 노숙인과 쪽방 주민 등 의료 소외 계층을 대상으로 주 2회 무료진료 실시
    - ② 쪽방상담소 : 쪽방 주민의 주거 안정과 주거상향을 위해 주거환경을 개선하고, 자원 연계 및 지원을 통해 기초생활 안정화를 도모
    - ③ 희망지원센터(무료급식소) : 노숙인과 쪽방 주민 등 취약계층의 필요 욕구에 따른 응급 구호를 통해 종합적인 지원과 지역 내 사회안전망을 구축
    - ④ 울안공동체(자활 시설) : 건강한 특별한 문제가 없고 일할 의지 및 직업 능력이 있는 노숙인 등의 자활과 자립을 지원
- \* 본 연구의 설문조사에서 전체 응답자의 66%가 자신의 건강 상태가 좋지 않다고 생각하며 하루 식사 횟수의 경우 49%가 한 끼 이상 거르는 결과를 보였는데, 향후 이들 지표의 빈도 향상을 목표로 무료진료소와 무료급식소의 이용률 증대를 독려

#### □ 공공임대주택 입주자에 대한 관리비 지원 및 보상금 관리

- 공공임대주택 입주자에게 관리비를 지원할 수 있는 제도적 지원체계 마련
  - 본 연구의 설문조사에서 현재의 주거비에 47%가 경제적으로 부담되는 편으로 응답하였고, 공공임대주택 이주 후에는 더 높아질 것으로 예상
  - \* 쪽방 주민은 별도의 관리비 없이 주거급여로 20여만 원 이상의 월세를 해결해왔지만, 공공임대주택에 입주할 경우 관리비가 주거급여 지원대상이 아닌 연유로 매달 공동주택 관리비를 납부해야 하는 문제가 발생(김주진, 2021)
- 서울특별시 2019년 3월 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례」 제7조 관리비 등에 관한 지원조항을 개정
  - 예산 범위에서 영구임대주택 입주자에게 공동사용 전기요금, 수도요금, 공공하수도사용료, 물이용부담금 등 공동관리비 지원이 가능하도록 규정
  - 2015년 7월 제정 지원조례에서 공동사용 전기요금만 지원할 수 있도록 했다가 지원범위를 공동수도료로 확대



- 한편 공공임대주택으로의 재정착을 희망하는 입주예정자들이 임대 보증금을 원활히 납부하기 위해서는 이전 보상에 대한 관리가 필요할 것으로 판단
  - 공공임대주택 입주가 시작될 때 입주 잔금을 납부하는, 임대 절차의 일반적인 방식으로는 입주대상자들이 그 이전에 보상을 소진하는 경우 입주 잔금을 납부하기 어려운 문제가 발생할 수 있어 이에 대한 예방 차원에서 보상금 관리가 필요
  - 그러나 본 연구의 설문조사 결과 재정착 의사가 있는 응답자의 69%가 임시주거지 이전 보상금 수령 시 공공임대주택에 입주할 때까지 외부기관에 위탁할 의사가 없는 것으로 응답
    - \* 본 연구에서 공공주택사업으로 공급될 공공임대주택에 재정착 의사가 없는 12%의 응답자들은 주거취약계층 주거지원사업 지원을 받아 관외 공공임대주택으로도 이주 가능
    - 시행사가 이전 보증금 수령 시 입주대상자들로부터 임대 보증금을 미리 받고 공공임대주택 입주 시에 이자를 지급하는 방식으로 절차를 개선하고, 입주대상자들의 동의와 참여를 이끌도록 설득과 독려의 과정이 필요
    - \* 임대 보증금과 임대료의 범위는 전용면적을 26.34~42.68㎡로 계산하는 경우 각각 2,567,781~4,160,702원과 51,126~82,842원으로, 2015년도 공급 전용면적 기준인 21~29㎡로 산출하면 각각 2,047,206~2,827,094원과 40,761~56,289원으로 예상

〈표 5-1〉 생계·의료급여 수급자 등의 표준임대보증금 및 표준임대료

단위: 원/㎡

구분	급지 기준	표준임대보증금	표준임대료
1급지	서울특별시	102,796	2,048
2급지	광역시 및 수도권	97,486	1,941
3급지	인구 30만 이상 도시, 도청 소재지	92,391	1,838
4급지	그 밖의 지역	87,698	1,744

자료 : LH 청약센터 [https://apply.lh.or.kr/LH/index.html?Sls#GUD::CLCC\\_GUD\\_0060:1020303](https://apply.lh.or.kr/LH/index.html?Sls#GUD::CLCC_GUD_0060:1020303)  
(검색일 : 2021.10.28.)

- 견고싶은도시만들기시민연대, 2014, 〈2013 한평공원만들기〉.
- 관계부처 합동, 2019, 〈아동 주거권 보장 등 주거지원 강화 대책〉, 10.24.
- 구범서, 2020, “LH공사 쪽방촌 정비사업 추진현황 및 향후 계획”, 〈진선미·심상정 국회의원 공동 주최 토론회 자료집: 전국 쪽방촌 공공주택사업의 필요성과 과제〉, 11.18.
- 국가인권위원회, 2012, 〈동자동 쪽방주민 건강권 실태조사: “동자동 쪽방 김씨는 건강한가?”〉.
- 국가인권위원회·한국도시연구소, 2018, 〈비주택 주거실태 파악 및 제도개선 방안〉.
- 국토교통부, 2020a, 〈주거복지 지난 2년의 성과와 더 나은 미래를 위한 발전 방안: 주거복지로드맵 2.0〉.
- 국토교통부, 2020b, 〈2020년 주거종합계획〉.
- 국토교통부, 2021, “대전동구 공공주택지구 지정 변경(1차) 및 지구계획 승인” (국토교통부고시 제2021-1475호), 12.31.
- 국토교통부·대전광역시·대전광역시 동구, 2020, “쪽방촌 도시재생사업, 대전역 구도심 변화의 시작을 알리다” (보도자료), 4.22.
- 국토교통부·부산광역시·부산광역시 동구, 2020, “영등포·대전에 이어… 부산 쪽방도 도시재생으로 탈바꿈” (보도자료), 9.25.
- 국토교통부·서울특별시·영등포구, 2020, “50년된 영등포 쪽방촌, 주거·상업·복지타운으로 탈바꿈” (보도자료), 1.20.
- 국토교통부·서울특별시·용산구, 2021, “전국 최대 서울역 쪽방촌, 명품 주거단지로 재탄생” (보도자료), 2.5.
- 김성근·류창수, 2015, 〈사회취약계층의 안전 실태와 개선방안 연구〉, 한국행정연구원.
- 김정아, 2016, “성북구 인권영향평가제도”, 〈CNI 세미나: 충남의 인권영향평가도입 방안〉, 6.29, 1-25, 충남연구원.

- 김주진, 2021, “쪽방촌 공공주택사업, 한 마리 토끼라도 잘 잡아야”, 〈헤럴드경제〉, 7.19.
- 대전광역시, 2020, “낙후되었던 쪽방촌이 더불어 사는 공간으로 재탄생: 공공주택 등 1.4천호 공급, 도시재생 연계 구도심 경제 활성화” (보도자료), 12.7.
- 대전광역시·한국토지주택공사, 2021, 〈대전역 도시재생 활성화계획(중심시가지형): 대전역 마을 D-Project, 활력회복·희망복원〉.
- 대전복지재단, 2012, 〈대전 쪽방밀집지역거주자 지원계획수립을 위한 기초연구〉.
- 대한주택공사, 1995, 〈인천송현(수용소촌)지구 주거환경개선사업기록지〉.
- 대한주택공사, 2005, 〈쪽방 주민의 주거실태 및 주거안정대책에 관한 연구〉.
- 박선호, 2020, “쪽방촌, 상생·통합 공간으로의 변신”, 〈헤럴드경제〉, 2.3.
- 보건복지부, 2003, 〈쪽방 및 비닐하우스 생활자 일제조사: 국기법 수급권자격 보호 주거복지 시책 개선〉; 국가인권위원회(2012)와 장민철(2011)에서 재인용.
- 보건복지부·한국보건사회연구원, 2017, 〈2016년도 노숙인 등의 실태조사〉.
- 서울특별시, 2013, “서울시, 영등포 쪽방촌 절반 225가구 리모델링 완료” (보도자료), 12.9.
- 서울특별시, 2018, 〈백사마을 주거지보전구역 맞춤형 주택 공급·관리 및 마을공동체 활성화 방안 마련〉.
- 서울특별시·보건복지부, 2000, 〈쪽방지역 실태조사 및 효율적인 정책 개발〉.
- 이원호, 2020, “쪽방촌 공공개발의 필요성과 과제”, 〈진선미·심상정 국회의원 공동 주최 토론회: 전국 쪽방촌 공공주택사업의 필요성과 과제〉, 11.18.
- 이원호, 2021, “주거취약계층 삶의 터전으로서 도시공간: 쪽방촌 공공주도 정비사업의 의미”, 〈국토〉 475: 37-42, 국토연구원.
- 인천광역시 동구, “동구 만석동 팽이부리마을 주거환경개선” (보도자료), 11.18.
- 장민철, 2011, “쪽방상당소의 역할과 과제” 〈도시와 빈곤〉 95: 8-25, 한국도시연구소.
- 조부활, 2020, “우리 몸의 중심은, 가장 아픈 곳 - 쪽방”, 〈진선미·심상정 국회의원 공동 주최 토론회: 전국 쪽방촌 공공주택사업의 필요성과 과제〉, 11.18.

- 주혜진·신그리나·황경란·이상희, 2020, 〈성매매 집결지 실태 조사〉, 대전세종연구원.
- 채지은, 2015, “번듯만 해지명 뭐하나… 주민들 삶은 녹아들 수 없었다”, 〈한국일보〉, 8.1.
- 최은영, 2016, “인권영향평가 도입 방안”, 〈CNI 세미나: 충남의 인권영향평가도입 방안〉, 6.29, 27-70, 충남연구원.
- 하성규, 2007, “불량주거 실태와 정책과제: 쪽방을 중심으로”, 〈한국사회정책〉 14: 123-168.
- 하성규, 2021, “국토시론: 주거취약지역의 공공개발과 국가의 역할”, 〈국토〉 475: 2-4, 국토연구원.
- 하춘·김혜민, 2019, 〈도시빈곤층의 공동체 형성 고찰: 서울시 쪽방밀집지역 저렴쪽방 중심으로〉, 서울연구원.
- 한국학중앙연구원, 2017, “쪽방”, 〈한국민족문화대백과사전〉.
- LH 한국토지주택공사 대전충남지역본부·한국도시연구소, 2021, 〈대전 동구 공공주택사업 거주민 재정착 방안 연구〉.
- LH 한국토지주택공사 서울지역본부·한국도시연구소, 2020, 〈서울 영등포 공공주택 지구 거주민 재정착 연구〉.
- 한국일보(도시 빈자들의 최후의 주거지: 지옥고 아래 쪽방) <https://interactive.hankookilbo.com/v/jjogbang/index.html> (검색일 : 2021.8.9.)
- LH 청약센터(영구임대 분양가이드) [https://apply.lh.or.kr/LH/index.html?Sls#GUD::CLCC\\_GUD\\_0060:1020303](https://apply.lh.or.kr/LH/index.html?Sls#GUD::CLCC_GUD_0060:1020303) (검색일 : 2021.10.28.)


**통계법 제33조(비밀의 보호)**

통계작성과정에서 알려진 사항으로서 개인 또는 법인이나 단체의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.

## 대전역마을 공공주택사업지 거주민 설문조사

안녕하십니까? 대전광역시에서는 대전역 공공주택사업지에 거주하고 있는 주민들이 안정적으로 재정착할 수 있는 방안을 마련하기 위하여 설문조사를 실시하고 있습니다. 조사 결과는 공공주택사업을 위한 정책 수립과 연구의 기초 자료로 활용되니, 귀하의 적극적인 협조와 정확한 작성을 부탁드립니다. 감사합니다.

## I

### 응답자 사항

- 다음 응답자의 신상은 조사원이 주민현황 자료를 참조하여 해당 사항에  표해 주시고 빈칸에 내용을 작성하여 주시기 바랍니다. (\*표로 표시한 문항은 현황 자료에 파악되지 않아 설문을 통한 작성이 요구됩니다.)

1. 성명: \_\_\_\_\_
2. 성별: ① 남성 ② 여성
3. 연령: \_\_\_\_ 세 (태어난 해: \_\_\_\_ 년)
4. 주민등록 전입 여부: ① 예 ② 아니오 ③ 잘 모름
5. 수급자 구분
  - ① 생계급여 일반수급자
  - ② 생계급여 조건부수급자
  - ③ 의료급여 수급자
  - ④ 주거급여 수급자
  - ⑤ 수급받지 않음
  - ⑥ 잘 모름

\* ①+③+④: 기초생활수급자; ②+③+④: 조건부수급자; ③+④: 차상위계층
6. 장애인 여부: ① 예 ② 아니오
- \*7. 쪽방상담소 등록 여부: ① 예 ② 아니오
8. 주거 점유 형태: ① 소유자 ② 세입자
- \*9. 현 거주(대전역마을)에서 거주한 총 기간: \_\_\_\_ 년 \_\_\_\_ 개월  
(현 거주로 이주한 연월: \_\_\_\_\_ 년 \_\_\_\_ 월)

## II

## 건강 · 공동체

10. 건강 상태가 전반적으로 어떻다고 생각하십니까?

- ① 매우 나쁨      ② 나쁨      ③ 보통      ④ 좋음      ⑤ 매우 좋음

11. 하루에 몇 회 식사하는 편인지 적으시고, 식사 시간이 주로 언제인지 그리고 어떻게 해결하시는지 ✓표해 주시기 바랍니다.

• 하루 식사 횟수: \_\_\_\_ 회

- 아침 ① 본인 취사 ② 무료급식 ③ 본인 취사와 무료급식 병행 ④ 식당 ⑤ 결식 ⑥ 기타 \_\_\_\_ )  
 □ 점심 ① 본인 취사 ② 무료급식 ③ 본인 취사와 무료급식 병행 ④ 식당 ⑤ 결식 ⑥ 기타 \_\_\_\_ )  
 □ 저녁 ① 본인 취사 ② 무료급식 ③ 본인 취사와 무료급식 병행 ④ 식당 ⑤ 결식 ⑥ 기타 \_\_\_\_ )

12. 일상생활에서 거동하는 데 어느 정도의 불편함을 느끼십니까?

- ① 전혀 불편하지 않음      ② 불편하지 않음      ③ 보통      ④ 불편함      ⑤ 매우 불편함

13. 어려운 일이 있거나 누군가에게 의지하고 싶을 때, 마음을 터놓고 이야기를 나누거나 도움을 받을 수 있는 사람이 있으십니까?

① 없음 ☞ 14번으로

② 있음

13.1. 다음 각각에 대해 인원수를 모두 적어주시기 바랍니다.

(없는 항목에는 0명 표기)

- 가족·친인척 \_\_\_\_ 명      • 사회복지사 (지원기관 등) \_\_\_\_ 명  
 • 이웃 주민 \_\_\_\_ 명      • 기타 ( ) \_\_\_\_ 명

Ⅲ

주거 · 이주 · 재정착

14. 현재 거주하는 집의 규모, 임대계약 형태에 표해 주시고, 주거비가 어느 정도 되는지 적어 주시기 바랍니다.

- 거주규모 : \_\_\_\_ 평 ( \_\_\_\_ m<sup>2</sup>)
- 임대료 : ① 일세 (매일 \_\_\_\_ 원)    ② 월세 (매월 \_\_\_\_ 만 원)    ③ 전세 (보증금 \_\_\_\_ 만 원)  
           ④ 자가 소유                    ⑤ 무상 거주                    ⑥ 기타 \_\_\_\_\_
- 관리비 : 매월 \_\_\_\_ 만 원 (전기, 수도, 가스 요금 등을 모두 포함)

15. 현재 거주하는 집의 주거비(임대료와 관리비 등)에 대해 경제적으로 얼마나 부담을 느끼십니까?

- ① 전혀 부담되지 않음    ② 부담되지 않음    ③ 보통    ④ 부담됨    ⑤ 매우 부담됨

16. 현재 거주하는 주거공간의 환경에 얼마나 만족하고 있습니까? 다음 각 항목에서 해당 사항에 표해 주시고, 이들 항목을 고려한 전반적인 만족도에 대해서도 선택해 주시기 바랍니다.

구 분	매우 불만족	불만족	보 통	만 족	매우 만족
• 습기	①	②	③	④	⑤
• 환기	①	②	③	④	⑤
• 채광	①	②	③	④	⑤
• 소음	①	②	③	④	⑤
• 악취	①	②	③	④	⑤
• 침수, 화재 등 재해 위험	①	②	③	④	⑤
• 도둑 등 치안 문제	①	②	③	④	⑤
• 방 크기	①	②	③	④	⑤
• 화장실	①	②	③	④	⑤
• 세면 및 목욕시설	①	②	③	④	⑤
• 난방	①	②	③	④	⑤
• 주방 이용	①	②	③	④	⑤
• 이웃 관계	①	②	③	④	⑤
• 교통 및 주변시설	①	②	③	④	⑤
• 임대료	①	②	③	④	⑤
• 주거환경에 대한 전반적인 만족도	①	②	③	④	⑤

17. 공공주택사업이 추진되는 동안 시에서 상생협약을 체결해 마련할 예정인  
임시이주공간(사업구역 인근의 숙박시설)으로 이주할 의향이 있으십니까?

① 있음

17.1. 임시이주 주거지에 취사공간이 반드시 필요합니까?

① 필요

② 불필요

17.2. 임시이주 주거지에서 동일 건물에 함께 거주하고 싶은 이웃이 있습니까?

① 있음 (성함: \_\_\_\_\_)

② 없음

② 없음

17.3. 어느 곳에서 거주하실 계획입니까?

① 친·인척 ② 월세 (주택) ③ 월세 (숙박시설) ④ 기타 \_\_\_\_\_

18. 공공주택사업으로 공급될 공공임대주택으로 재정착할 생각이 있으십니까?

① 있음

18.1. 공공임대주택으로 이주 시 다시 만나 함께 살 수 있는 다른 가족이  
있으십니까? 있다면 몇 명입니까?

① 있음 (본인을 제외한 \_\_\_\_ 명)

② 없음

18.2. 임시이주 주거지 이전 보상금 수령 시(해당자에 한함) 공공임대주택에  
입주하실 때까지 외부기관(금융기관 등)에 위탁할 의사가 있습니까?

① 있음

② 없음

18.3. 임대료와 관리비를 포함한 공공임대주택의 주거비는 최대 얼마까지  
부담하실 수 있습니까?

• 매월 총 \_\_\_\_\_ 만 원 (임대료 \_\_\_\_\_ 만 원 + 관리비 \_\_\_\_\_ 만 원)

② 없음

18.4. 이유는 무엇입니까?

① 주거비가 부담돼서

② 아파트가 답답해서

③ 기타 \_\_\_\_\_



19. 임시이주공간, 공공임대주택 등을 포함해서 공공주택사업에 건의하고 싶은 사항이나 의견 등을 자유롭게 말씀해 주시기 바랍니다.

