

주거환경개선사업지구에서의 원주민 현지 재정착 요인의 특성에 관한 기초연구

김 형 배* · 김 혜 천**

연구의 목적은 주거환경개선사업지구의 원주민 현지 재정착 특성을 도출하기 위한 기초 연구로서 원주민 재정착 특성요인을 재분류하는 것이다. 이를 위해서 관련 이론적 검토와 재정착실태를 조사 하였고 선행연구에서 제시하고 있는 재정착 요인들을 토대로 주거환경개선사업에 따른 원주민 재정착 특성을 물리적, 사회·경제적, 제도적, 주거적 특성으로 대분류한 후 세부 특성을 도출하였다. 주거환경개선사업의 목표가 저소득 주민들의 안정적인 주거환경 제공 및 개선이라는 점에서 이들의 현지 재정착은 무엇보다도 중요한 요인이다.

따라서 본 연구에서는 우선적으로 주거환경개선사업지구 원주민의 현지 재정착 특성요인을 재분류하였다. 향후 본 연구결과를 토대로 주거환경개선사업지구 원주민의 현지 재정착에 있어서 우선적으로 고려해야 할 요인들에 대한 추가적인 연구를 진행할 예정이다. 본 연구는 학위논문을 위한 중간연구단계까지를 정리한 것이다. 향후 여기서 제시하고 있는 원주민 재정착 특성을 토대로 전문가 조사와 주거환경개선사업지구의 주민을 대상으로 설문조사를 수행할 예정이다. 또한 주거환경개선사업의 유형화와 대전광역시 주거환경개선사업지구를 대상으로 선행연구 및 설문조사(전문가 조사 포함)를 통해 도출된 재정착 특성들에 대해 통계처리로 재정착 요인분석을 수행할 것이다.

주제어: 주거환경개선사업, 원주민, 재정착, 도시재개발사업

I. 서 론

도시재개발사업은 여러 계층의 사람들에게 서로 다른 생각을 하게 한다. 어떤 사람들에게는 부동산 투기를, 어떤 사람들에게는 불도저와 강제철거 그리고 생존권 투쟁을, 또 어떤 사람에게는 폐허 위의 신기루 같은 고층 아파트를 연상시킬 것이다. 그런데 실제로 이러한 생각들이 모두 도시재개발 과정에서 현실화되고 있다는 점에서 문제가 발생하고 있다. 특히 도시저소득층 주민의 생존권 문제는 도시재개발 과정에서 지속적으로 사회이슈로 대두되고 있다.

정부의 저소득층 주거상황 개선 정책으로는 주거환경개선사업과 국민임대주택공급 등이 있다. 특히 정부는 저소득 주민들을 지원하고 원활한 사업추진을 위해 주거환경개선사업에 있어 국공유지의 무상양여, 사업비의 국고보조, 지방자치단체의 지방비 투입, 국민주택기금의 융자 등 적극적인 지원을 하고 있으며 세입자를 위한 국민임대주택의 건립도 유도하고 있다. 또한 1단계(2001-2004) 주거환경개선사업계획을 통해 485개의 주거환경개선사업지구를 지정하여, 1조6천억원의 재정을 지원하였으며, 2단계(2005-2010) 계획을 통해 430개 구역의 재정지원 대상구역을 선정하고 2조원의 재정지원을 추진 중에 있다.

그러나 정부의 이러한 노력에도 불구하고 주거 빈곤에 처한 가구들의 주거상황 개선효과는 높지 않은 것으로 보고되고 있다. 물론 주거환경개선사업을 통해 도시미관증진, 토지이용의 효율화, 주거의 물리적 환경 개선이라는 긍정적인 효과도 높았다. 그러나 불량주거지 내 거주하는 저소득 주민에게 주거공간의 안정을 제공하기보다는 또 다른 불량주택지로 이전하게 만드는 결과와 자본력이 있는 외지인의 재산 증

* 목원대학교 도시공학과 박사과정, Tel: 010-3402-1899, E-mail: mwurban@naver.com

** 목원대학교 도시공학과 교수

식수단으로 이용되는 부정적 효과도 나타났다. 특히 주거환경개선사업이 완료된 후 원주민이 재정착하는 비율로서 주거환경개선사업의 효과를 판단할 수 있는데 현재까지 대부분의 사업지구에서 낮은 원주민 재정착율을 보이고 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해 정부, 연구소, 학계 등의 연구를 통해 다양한 제도 개선이 이루어져 왔으나 현재까지도 사업지구의 많은 원주민들이 사업완료 후 현지에 재정착하지 못하고 다른 지역으로 이주하고 있다.

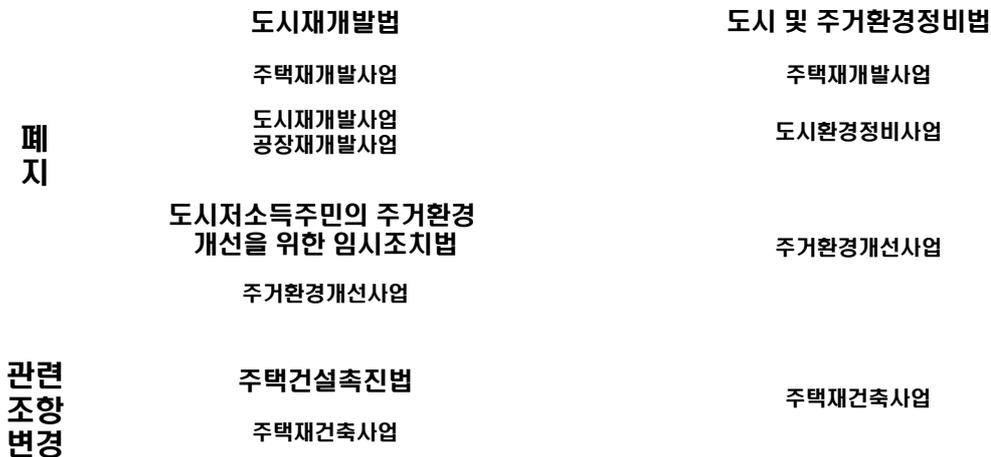
따라서 본 연구에서는 원주민 재정착 특성을 도출하기 위한 기초연구로서 주거환경개선사업의 원주민 재정착 관련 선행연구에서 제시하고 있는 원주민 재정착 요인을 종합적으로 분석하였다. 이를 토대로 주거환경개선사업지구 원주민의 현지 재정착 특성요인을 분류 제시하였다.

II. 관련제도 및 이론적 고찰

1. 도시재개발사업

도시재개발의 역사적 배경은 산업혁명과 관련이 있다. 산업혁명은 단순히 경제의 성장만을 이룩한 것이 아니라 경제·사회적인 변혁을 동시에 가져왔다. 산업혁명으로 도시지역의 공장입지가 급격하게 증가하고 공업 활동이 증대하였다. 이에 따라 노동자들의 도시 이주가 증대하고 공장 주변의 주거지역에 거주하는 새로운 패턴이 생겨났다.

우리나라 도시재개발의 유형은 사업시행방법, 사업시행주체, 도시개발대상, 법(도시 및 주거환경정비법)에 따라 분류할 수 있다. 사업시행방법에 의한 도시재개발의 유형은 철거재개발(Redvelopment), 수복재개발(Rehabilitation), 개량재개발(Improvement and Upgrading), 보전재개발(Conservation), 순환재개발이 있다. 사업시행주체에 따른 도시재개발 유형은 단독, 공동, 조합, 합동개발 등으로 구분할 수 있으며, 도시개발대상에 따른 도시재개발의 유형은 주거지재개발, 상업·업무지구재개발, 공공시설재개발 등으로 분류할 수 있다. 끝으로 법에 따라 도시재개발을 분류할 수 있는데 구법인 ‘도시재개발법’에 의한 도시재개발은 주택재개발사업, 도시재개발사업, 공장재개발사업으로 분류되었다. 그러나 도시재개발법, 도시저소득주민의 주거



<그림 1> 법에 따른 도시재개발 유형

환경개선을 위한 임시조치법, 주택건설촉진법 등에 나뉘어서 규정되어 있던 각종 정비사업¹⁾이 2003년 제정된 ‘도시 및 주거환경정비법’으로 통합되었다(그림 1 참조). 따라서 도시재개발의 모법인 도시 및 주거환경정비법에 정의되어 있는 주거환경정비사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업이 법에 의한 분류이다.

2. 주거환경개선사업

주거환경개선사업은 ‘도시 및 주거환경정비법’ 제2조에 따라 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업이다. 주거환경개선사업은 현지개량, 공동주택건설, 거점확산형(혼합방식)이 적용되고 있다(표 1 참조).

주거환경개선사업의 경우 도시저소득주민의 주거안정을 위하여 시행하는 공익적성격의 사업이므로 정부는 주거환경개선사업계획 수립을 통하여 주거환경개선구역 내의 도로 등 정비기반시설의 설치에 요구되는 비용을 지원하고 있다. 뿐만 아니라, 주거환경개선사업 정비구역에 편입되는 국·공유지를 사업시행자에게 무상으로 양여할 수 있도록 하고 있으며, 그밖에 원주민 재정착을 지원하기 위하여 국민임대주택의 우선공급, 소액 보상자 용자지원, 개발이주자 전세자금 융자 등을 지원하고 있다.

<표 1> 법에 의한 주거환경개선사업 유형

구 분	현지개량 방식	공동주택 건설방식	혼합방식 현지방식
공공 시설정비	시장·군수	시장·군수, 주공 등	현지개량방식+공동주택건설방식) 혼합적용 현지방식 적용 가능
주택개량	주민	주공 등	
적용 대상지구	주택밀집도 낮음 집단지해 적음 주민자력개발가능	주택밀집도가 높음 집단 재해등이 우려 주민자력개발 불가능	

3. 이론적 고찰

1) 불량촌 정비 패러다임의 변화

물리적 환경정비 중심의 불량촌 정비수법에 대한 반성은 일찍이 산업화와 근대화 과정을 겪은 서구에서 1970년대 전후에 등장하였다. 노동자에게 건강한 주거환경을 제공한다는 목표하에 1960년대 말까지 진행되어 왔던 전면철거방식이 전통적인 도시공간의 해체와 장소성 결여, 정비과정에서 이탈한 저소득층의 주거대책 문제를 유발시켰고, 이에 고층고밀의 전면철거정비방식을 지양하고 소규모 블록단위의 수복형 방식으로 정비사업 방식을 전환하게 되었다.

1960년대부터 등장한 수복형 정비방식의 출발점에는 주민들에 대한 인권과 건강한 커뮤니티 유지라는 목표가 있었다. 미국에서는 파울 다비도프(Paul Davidoff)를 비롯한 옹호론자들이 전면철거과정에서 소외되는

1) 정비사업이라 함은 ‘도시 및 주거환경정비법’에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업이다.

거주자의 인권과 주거권 등의 문제를 제기하며 소외계층을 위한 정비정책의 필요성을 주장하였다.²⁾

일본에서도 1965년을 전후하여 전면철거 방식의 주거환경정비사업보다 지역사회를 보전, 계승하는 방식의 지역 밀착형 정비방식을 도입하였다. 이처럼 수복형 정비방식은 기존의 물리적, 사회적, 경제적 특성을 유지하면서 정채된 노후 시가지를 양호한 시가지로 점진적으로 개선한다는 점에서 정비방식의 패러다임을 전환한 개념이라고 할 수 있다.

수복형 정비방식의 개념을 보다 한 차원 발전시킨 정비개념이 1989년 로테르담에서 제기된 사회적 재정비(Social Renewal)라는 개념이다. 이는 저소득층의 집단거주로 인해 발생하는 사회적 빈곤(Social Deprivation)에 대한 해결대안으로서 “삶의 질 참여, 고용!”이라는 모토로 시작되었으며, 단순히 환경정비만으로는 빈곤한 그들의 삶을 개선시키기 어렵다는 인식에서 부터 출발하였다(A.W. van der Pennen, 1998). 이를 위해 지방자치단체 차원에서 저소득계층의 고용안정과 교육기회의 확대, 재취업 알선, 기업과 연계를 통한 구직기회 제공 등의 정책을 추진하고 있다.(배응규 외, 2009)

2) 저소득층과 주거환경개선사업

불량촌에 거주하고 있는 주민의 대부분은 경제적으로 매우 열악하다고 할 수 있다. 따라서 불량촌에 거주하고 있는 주민들은 다른 지역에 비해 저렴한 비용으로 주거비를 절약하고 있을 뿐만 아니라 비슷한 생활 환경으로 강한 동질성을 갖고 있어 생활공간과 생계기반을 공유한다. 그러나 불량촌에 대한 재개발 즉, 주거환경개선사업은 이들의 생활터전을 붕괴시키고 삶의 방식에 대한 변화를 강요한다. 물론 그동안 도시재개발에 따른 많은 문제점이 노정되었기 때문에 이에 대한 해소방안 또한 정책적으로 제시되었다.

그러나 이러한 정책방안은 모든 문제점을 해결할 수 있는 방안이 될 수 없었다. 특히 불량촌에 거주하고 있는 원주민 특히 세입자들을 중심으로 한 도시빈민에게는 그 동안 가꾸어온 생활터전을 자기의지와는 상관없이 한순간에 포기하는 결과를 낳았다.

일반적으로 도시재개발에 따른 원주민 및 세입자를 보호하기 위한 대책으로는 원주민 등의 권리 강화 및 정착률 제고를 위해 도시재개발사업 기초조사시, 구역예정지 내의 주거 및 생활실태조사를 실시하고, 이를 개발계획 수립시 원주민·세입자 등을 위한 임대주택 건설계획 등에 반영토록 의무화 하는 것이다. 이는 그동안 불량촌에 대한 주거환경개선사업 방식이었던 현지개발방식이나 공동주택방식이 모두 많은 문제를 야기하였기 때문이다. 현지개발방식은 앞서 관련제도 고찰에서 살펴보았듯이 주민이 자력개발을 하기 때문에 원주민의 재정착이 가능하고 사회적 연결망이 지속되나 불량촌에 대한 물리적 환경개선에 있어서는 많은 한계를 갖고 있다.

이와 반대로 공동주택 방식은 공사 등에서 주도적으로 개발하기 때문에 물리적 환경개선은 성공적으로 이룰 수 있으나 경제적으로 취약한 원주민의 재정착은 상대적으로 낮다.

주거환경개선사업은 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선한다. 그러나 저소득층에게는 물리적 환경 개선보다

2) 1974년에는 주택커뮤니티 재개발법을 제정하여 지역개발종합보조금제도(Community Development Block Grant)를 통해 불량촌의 환경정비와 함께 거주자의 직업창출과 훈련, 경제발전 활동 및 공공사업 등 사회경제적 측면에서 불량촌 정비사업을 지원하게 되었다. 또한, 물리적 환경정비의 한계를 극복하기 위해 비영리단체인 CDC(Community Development Corporation)를 창설하고 저소득층 이 밀집된 불량촌 정비와 함께 이들을 위한 교육·문화·의료 등 공공복지 서비스를 수행함으로써 주민이 사회·경제적으로 건강한 커뮤니티를 유지하도록 하였다.(배응규 외, 2009, 사회적 재정비를 위한 거점확산형 주거환경개선사업 도입방안 연구, 국토연구 제60권)

는 그동안 동질성을 갖고 생활해 온 터전에서의 사회적 연결망 관계의 유지가 무엇보다도 중요하다. 따라서 주거환경개선사업은 물리적 환경개선뿐만 아니라 도시저소득층 주민들의 사회적 연결망을 유지할 수 있도록 즉 원주민들이 현지에 재정착할 수 있도록 해야 한다.

Ⅲ. 주거환경개선사업 및 원주민 재정착 실태

1. 원주민 재정착률의 정책적 의의

주거환경개선사업은 재개발사업과는 달리 도시의 물리적 환경의 정비보다는 영세민들의 주거복지 향상에 더 큰 비중이 있다. 이는 주거환경개선사업의 목적이 노후불량주거지의 물리적 환경개선과 서민들의 주거수준 향상에 있기 때문이다. 주거환경개선사업구역 원주민들의 주거안정을 판단하는 기준으로 사용되고 있는 지표가 바로 재정착률이다. 재정착률이란 일반적으로 주거환경개선사업 구역의 보상대상 원주민(지주, 가옥주, 세입자 포함) 가구수 대비 사업 완료 후 현지에 지속적으로 거주하는 가구의 비율을 말한다. 원주민의 재정착률로만 주거환경개선사업의 성과를 판단할 수는 없는 것은 사실이나 재정착률은 정부의 각종 지원을 통해 원주민들이 거주하기에 적절한 주택을 공급했는가와 또 정부지원이 누구에게 돌아가는가를 간접적으로 판단할 수 있는 지표이다.

2. 전국 주거환경개선사업 추진현황 및 재정착률

1) 전국 주거환경개선사업 추진현황

주거환경개선사업에 대한 정책변화를 3단계로 간략화하면 도입기, 발전기, 안정기로 구분할 수 있으며, 도입기에는 최초 사업도입시 이념을 반영하여 자연녹지지역 등에 대하여 구역지정 후에는 일반주거지역 효과를 부여하고, 건축법 등의 완화규정을 적용하되, 건설규모 전용 85㎡이하로 한정하였다. 그리고 발전기에는 건설규모를 재개발사업과 형평성을 고려하여 85㎡초과 건설을 허용함으로써 사업활성화를 도모했다는 특징이 있으며, 안정기에는 그동안 한시적으로 운영되던 주거환경개선사업을 상시법으로 전환하여 장기적이고 안정적인 사업추진을 도모하되, 건축법상 완화규정을 폐지하여 재슬럼화를 방지하고 있다.

주거환경개선사업을 국민의 정부('98~'02)와 참여정부('03~'07)로 구분하여 비교하면 국민의 정부 중 주거환경개선사업 시행을 위한 지구 지정은 304개 지구 71.3천호로 활발하였으나, 참여정부에서는 276개 지구 92.9천호로 상대적으로 저하되었다(표 3 참조).

<표 2> 단계별 주거환경개선사업 정책변화

구 분	도입기 (89~99.12)	발전기 (99.12~03.6)	성숙시 (03.6~)
법률성격	한시법	한시법	상시법
용도지역	일반주거지역	일반주거지역	현지개량 : 2종일반주거지역 공동주택 : 3종일반주거지역
건설규모	전용 85㎡ 이하	전용 85㎡ 이상 허용	전용 85㎡ 이상 허용
건축규제완화	완화규정 적용	완화규정 적용	완화규정 없음

<표 3> 기간별 지구지정 실적

구 분	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07
지구수 (개)	51	60	13	49	131	42	3	4	144	83
주택수 (천호)	14.7	12.8	2.1	7.5	34.2	8.7	0.5	0.8	58.8	24.1
기간별 지구지정 실적(평균)										
	98~07			98~02			03~07			
	58.0			60.8			55.2			
	16.4			14.2			18.6			

* 자료 : 2008 국토해양통계연보, 국토해양부

2) 원주민 재정착률(전국)

정부에서 재정착률과 관련한 통계를 제공하고 있지 않기 때문에 재정착률의 실태를 조사한다는 것은 거의 불가능하다. 그러나 본 연구가 원주민의 재정착 특성을 도출하는 것을 목적으로 한다는 점에서 선행연구에서 분석·도출한 연구결과를 토대로 재개발사업에 따른 원주민 재정착률 실태를 파악하였다.

배순석 외(2005)³⁾의 연구에서는 주거환경개선사업의 원주민 재정착률을 세 가지로 나누어 분석하였다. 첫째, 보상대상 가구 중 분양계약 한 가구의 비율로 나타난 재정착률이며, 분석결과 평균 재정착률은 53%이다. 수도권 지역(서울, 인천, 경기)의 평균 재정착률은 61%, 비수도권 지역의 평균 재정착률은 45%로 분석되었다.

두 번째는 보상대상 가구 중 분양계약 후 전매한 가구를 제외한 미전매 가구의 비율로 나타난 재정착률이며, 분석결과 재정착률은 91%로 높은 것으로 나타났지만 전매를 제외한 미전매기준 재정착률은 51%로 낮게 나타났다. 마지막은 전체 보상대상 가구 중 사업완료 후 새로 건립된 공동주택에 입주한 가구의 비율로 나타난 재정착률이며, 재정착률은 30%에 지나지 않는 것으로 나타났다.

서울시정개발연구원⁴⁾은 ‘뉴타운사업에 따른 원주민 재정착률 제고방안’연구를 수행하면서 서울시 길음

<표 4> 산정방식별 원주민 재정착률

구 분	원주민 범위		재정착 범위	재정착률 (%)
	조합원	세입자		
재정착률 1	현지 거주	-	재입주 조합원	22.4
재정착률 2	현지 거주	보상 대상	재입주 조합원 + 공공임대주택 입주가구	17.1
재정착률 3	현지 거주	공공 임대	재입주 조합원 + 공공임대주택 입주가구	29.2
재정착률 4	현지 거주	보상 대상	같은 구 조합원 + 보상대상 세입자	42.1

재정착률 1 = 재입주 조합원 / 조합설립인가 당시 현지거주 조합원

재정착률 2 = (재입주 조합원 + 공공임대주택 입주가구) / (조합설립인가 당시 현지 거주 조합원 + 보상대상 세입자)

재정착률 3 = (재입주 조합원 + 공공임대주택 입주가구) / (조합설립인가 당시 현지 거주 조합원 + 공공임대주택 선택가구)

재정착률 4 = (같은 구 거주 조합원 + 같은 구 거주 보상대상 세입자) / (조합설립인가 당시 현지 거주 조합원 + 보상대상 세입자)

3) 배순석, 천현숙, 김승중(2005), 주거환경개선사업의 원주민 재정착 제고방안 연구, 국토연구원

4) 서울특별시(2008), 뉴타운사업에 따른 원주민 재정착률 제고방안

4구역에 대한 원주민 재정착 현황을 세 가지의 유형으로 조사하였다. 첫 번째 유형은 정확한 현실을 반영하는 경우로 현지거주 조합원만을 대상으로 재정착률을 산정한 것이며, 재정착률 1은 22.4%로 나타났다. 두 번째 유형은 실질적인 주거지원을 토대로 타지역 공공임대주택 입주가구까지 재정착으로 정의한 것으로 원주민의 범위에 따라 다시 2개로 분류한 것이다. 이에 따른 재정착률 2는 17.1%이며, 재정착률 3은 29.2%이다. 마지막 세 번째 분류는 생활권 개념을 적용해 같은 자치구내 거주가구까지 재정착으로 보며 이 경우의 재정착률 4는 42.1%이다(표 4 참조).

3. 대전광역시 주거환경개선사업 추진현황 및 재정착 실태

1) 대전광역시 주거환경개선사업 추진현황

대전광역시 주거환경개선사업은 1989년 2개 사업구역 지정 이후 2007년 6월 현재 동구 20개 구역, 중구 17개 구역, 서구 1개 구역, 대덕구 5개 구역, 유성구 4개 구역으로 전체 47개 사업구역으로 되어있다. 1단계에서 34개의 구역이 지정되었으며, 제2단계에서는 13개 구역 중 2006년부터 현재까지 12개 구역이 지정되어 총 46개 구역에서 주거환경개선사업이 이미 완료되었거나 시행중에 있다(표 5 참조).

<표 5> 대전광역시 주거환경개선사업 구별 구역현황

구분	계	동구	중구	서구	유구	대구	비고
구역	47	20	17	1	4	5	1단계 (34개)
면적(km ²)	3.61	2.09	1.02	0.01	0.14	0.33	2단계 (13개)

* 자료 : 대전광역시 도시균형개발과

2) 원주민 재정착률(대전광역시)

대전광역시는 그 동안 추진한 주거환경개선사업지구에 대한 입주민 만족도와 원주민 재정착률을 조사하였으며, 주거환경개선사업 후 입주가 완료된 석촌, 용운, 성남2, 신흥2 구역의 입주민을 대상으로 주거만족도를 비롯한 현 거주지 선택이유, 원주민 재정착율 등을 전국에서 처음으로 조사해 발표했다. 발표에 따르면 입주 후의 주거만족도는 좋아졌다가 45%, 보통이다가 44%, 나빠졌다가 11%로 전체적인 주거환경개선사업의 만족도는 긍정적인 것으로 나타났다. 또한 조사구역의 거주 이유를 묻는 설문에는 가격이 저렴해서가 32.4%로 가장 높았고, 교통편리가 16.9%, 직장이 가까워서 13.5% 순으로 나타나 가격요인과 교통요인이 주거선택의 가장 중요한 요인인 것으로 분석되었다. 그러나 원주민의 재정착은 총 686가구 중 145가구로 조사되어 원주민 재정착률은 21%인 것으로 조사되었다⁵⁾.

IV. 원주민 현지 재정착 특성분석

본 연구에서는 주거환경개선사업지구내 원주민의 재정착 특성을 선행연구에 대한 검토를 토대로 도출하였다. 선행연구에서 원주민 재정착과 관련한 특성으로 제시한 항목들을 물리적, 사회·경제적, 제도적,

5) 대전광역시 보도자료, 2008. 8. 24

주거적 특성으로 재분류하였다.

1. 물리적 특성

물리적 특성이라 함은 주거환경개선사업지구의 물리적 환경을 의미하며, 물리적 환경은 자연환경과 건물의 건조 환경 등으로 구분할 수 있다. 먼저 김혜천(1999)은 지구전체의 자연 환경적 특성과 건조 환경적 특성을 나타내는 변수로 선정하였다. 김근성 외(2000)의 연구에서 물리적 특성에 해당하는 변수는 지형, 토지 이용현황, 필지규모, 건물내역 등이며, 최진 외(2004)는 중소도시 주거환경개선방안에 관한 기초적 연구를 수행하면서 주거환경사업지구의 물리적 현황을 위치, 면적, 필지수, 용도지역, 인구, 가구수, 가구당인구, 인구밀도 등으로 구분하였다. 배순석 외(2005)의 연구에서는 토지이용 및 건축물 현황을 조사하였으며, 김찬호외(2007)는 사업 추진현황 분석을 위해 건축물, 필지, 도로를 선택하였다. 그리고 배웅규 외(2008)는 주거환경개선사업의 유형분류를 위한 지표로 선정하면서 도로체계, 필지형태, 경사도, 국·공유지 비율, 건축물 현황을 제시하였다(표 6 참조).

<표 6> 원주민 재정착의 물리적 특성

구 분	물리적 특성	
김혜천 (1999)	건축측면	평균건폐율, 평균필지면적, 과소필지비율, 무허가 건축비율, 1인당거주면적
	도로 및 지형	표고차, 도로선밀도
	기 타	국·공유지, 평균공시지가
김근성 외 (2000)	지 형	경사, 시청과의 거리
	토지이용	대지, 전, 답 등
	건물내역	무허가비율, 건축년도, 필지규모
최진 외 (2004)	물리적 현황	위치, 면적, 필지수, 용도지역, 인구, 가구수, 가구당인구, 인구밀도
	대지 및 건축물 현황	필지규모, 허가유무, 노후화, 용도(주거, 비주거, 복합)
배순석 외 (2005)	토지이용 현황	주거지역비율, 대지면적비율, 지가수준, 국공유지비율
	건축물 현황	무허가비율, 영세건축물비율, 취약구조비율, 평균층수
김찬호 (2007)	건 축 물	개량건축물, 건축구조, 허가여부, 주택규모, 임대주택
	필 지	면적
	도 로	연장(m), 면적
배웅규 외 (2008)	도로체계	도로형태, 접도율, 4m미만 도로율
	필지형태	세장비, 과소필지 비율
	경 사 도	경사도
	건축물 현황	무허가건축비율, 노후건축비율

2. 사회·경제적 특성

사회·경제적 특성은 주거환경개선사업지구에 거주하는 원주민의 사회·경제적인 특성을 의미한다. 김혜천(1999)은 주거환경개선사업지구의 가구의 가구주 연령, 가족수, 소득을 정하고 사업방식(현지개량, 공동주택)으로 비교 분석하였다. 배순석외(2005)는 주거환경개선사업구역 주민의 가구·인구적 특성과 가구의 경

<표 7> 원주민 재정착의 사회경제적 특성

구 분	사회·경제적 특성	
김혜천 (1999)	현지개발 vs 공동주택	가구주 연령, 가족수, 소득
배순석 (2005)	가구·인구적 특성	가구주 성별과 연령, 가구주 교육정도, 가구원수와 가구구성
	가구의 경제적 특성	가구주 직업, 가구주 직장위치와 통근수단, 가구원 근로현황, 가구소득과 지출, 장래 소득전망
도난영 외 (2006)	재정착 vs 이주민	가구주 성별, 가구주 연령, 가구원수, 가구구성, 학령기 자녀, 가구주 학력, 가구주 직업, 가구주 고용상태, 월가구 소득, 생활보호 대상 유무
서울시 (2007)	가옥주	가구주 연령, 가구주 직업, 가구형태, 가구원수, 가구소득, 가게 또는 공장 운영 경험
	세입자	가구주 연령, 가구주 직업, 가구형태, 가구원수, 가구소득, 가게 또는 공장 운영 경험, 수급권자 유무
구용현 (2007)	재정착 vs 이주민	성별, 학력, 직업, 가구원수, 월평균 가구소득
강우원 (2007)	거주원주민 특성	가구주 연령, 가구원수, 가구주직업, 가구자산, 거주기간
김찬호 외 (2007)	인구 및 가구	인구, 가구, 생활보호 대상자, 원거주민

제적 특성으로 구분하여 조사하였다. 도난영외(2006)는 재정착 원주민 집단과 이주 집단간 가구특성 차이를 분석하기위하여 가구주 성별, 가구주 연령, 가구원수, 가구구성, 학령기 자녀, 가구주 학력, 가구주 직업, 가구주 고용상태, 월가구 소득, 생활보호 대상 유무를 조사하였다. 서울시(2007)는 가옥주와 세입자로 구분하여 가구주 연령, 가구주 직업, 가구형태, 가구원수, 가구소득, 가게 또는 공장 운영 경험에 대해 조사하였으며, 세입자는 “국민기초생활보장법”상의 수급권자 여부를 추가하였다. 구용현(2007)은 길음 뉴타운의 원주민과 이주민 간 만족도 비교연구에서 주민들의 사회·경제적 특성으로 성별, 학력, 직업, 가구원수, 월평균 가구소득을 선정하여 분석하였다. 그리고 강우원(2007)은 재정비촉진사업에 있어 원주민 재정착을 위한 계획적 정비방안 연구에서 가구주 연령, 가구원수, 가구주직업, 가구자산, 거주기간을 가구주의 특성으로 분류하였다. 또한 김찬호외(2007)는 주거환경개선사업의 성과 평가와 개선방안 연구에서 사업추진 현황 분석항목으로 인구 및 가구를 선택하였다(표 7 참조).

3. 제도적 특성

박정은외(2004)는 주거환경개선사업지구 지정 기준항목을 도출하면서 사업추진여건으로 주민동의 현황과 지자체 추진의지를 분석하였다. 강우원(2007)은 재정비촉진지구 재정착을 위해 가장 필요한 정책에 대한 설문조사를 주택소유가구와 주택세입가구로 구분하여 실시하였으며, 조사항목은 주택자금관련 융자, 평형의 다양화, 구역별 순차개발, 용적률 증대, 사업기간 단축 등이다. 김찬호외(2007)는 주거환경개선사업의 성과 평가와 개선방안에 관한 연구에서 제도 및 정책상 개선사항, 사업방식, 사업주체를 항목으로 선택하여 분석하였다(표 8 참조).

<표 8> 원주민 재정착의 제도적 특성

구 분	제도적 특성	
박정은 외 (2004)	추진여건	주민동의현황, 지자체 추진의지
강우원 (2007)	주택소유가구	조합주택 추가비용에 대한 장기저리 융자, 임대아파트의 평형 다양화, 구역별로 순차적인 개발, 용적률 증대를 통한 사업성 확보, 적극적인 공공지원으로 사업기간 단축
	주택세입가구	임대아파트 입주희망자에 대한 영세민 전세자금 융자, 임대아파트의 확대공급 및 평형다양화, 구역별로 순차적인 개발, 존치지역내 주택을 공공임대아파트로 활용, 적극적인 공공지원으로 사업기간 단축
김찬호 외 (2007)	사업방식	공동, 현지, 복합
	사업주체	지자체, 공법인, 주민
	제도 및 정책 개선사항	지정조건 완화, 국고지원 확대, 주택개선 자금 지원, 소득원 확보

4. 주거적 특성

주거적 특성은 주거환경개선사업지구내 거주하고 있는 주민의 주거실태를 의미한다. 김혜천(1999)은 주거특성적 특성으로 대지면적, 건축면적, 방수, 사용방수, 건축년도, 주택유형, 주택구조, 건물상태를 변수로 설정하고 사업 유형별 주거특성에 관한 교차분석을 실시하였다. 최진외(2004)는 중소도시 주거환경 개선방안 마련을 위한 사례조사 분석에서 주택현황으로 주택유형, 주택상태, 주택구조를 선택하였으며, 배순석외(2005)는 주거실태를 주택유형 및 점유형태, 주택 부대시설 사용현황, 주택가격 및 임대료로 구분하여 분석하였다(표 9 참조).

<표 9> 원주민 재정착의 주거적 특성

구 분	주거특성적 특성	
김혜천 (1999)	주택특성	대지면적, 건축면적, 방수, 사용방수, 건축년도
	주택유형	단독, 연립, 다세대, 다가구, 점포혼용, 기타
	주택구조	슬라브, 조적조, 목조, 블록, 기타
	건물상태	양호, 보통, 불량
최진 외 (2004)	주택유형	단독, 다가구, 다세대, 점포겸용, 기타
	주택상태	양호, 보통, 불량
	주택구조	목조, 콘크리트조, 조적조, 기타
배순석 (2005)	주택유형 및 점유형태	주택유형(단독, 다가구, 다세대, 연립, 아파트, 점포, 기타), 점유형태(자기집, 독채전세, 일부전세, 보증부월세, 월세, 사글세)
	주택 부대시설 사용현황	부엌, 화장실, 목욕시설, 난방방식, 출입구, 상수도
	주택가격 및 임대료	주택가격, 전세보증금, 보증금, 월세(보증금 있음), 월세(보증금 없음)

5. 소결

원주민 재정착 특성과 관련된 선행연구의 결과를 정리하면 원주민 재정착특성은 1차 분류는 물리적특성, 사회·경제적특성, 제도적특성, 주거특성적특성으로 구분하였다. 2차 분류는 1차 분류를 세분화 한 것으로 물리적특성은 지형, 대지, 도로, 건축물이며, 사회·경제적특성은 가구적 특성과 경제적 특성으로 구분하였다. 그리고 제도적특성은 사업방식, 사업주체, 주택공급방식, 기타로 구분하였고 마지막으로 주거특성적 특성은 주택유형, 점유형태, 부대시설, 주택가격으로 세분하였다. 3차 분류는 2차 분류에 따라 재정착에 영향을 주는 특성이다.

<표 10> 원주민 현지 재정착 특성(종합)

1차 분류	2차 분류	3차 분류
물리적 특성	지형	경사도, 표고차, 위치(시청과의 거리)
	대지	필지형태(세장비), 필지규모(과소필지비율, 평균필지면적), 용도(주거, 비주거, 복합, 대지, 전, 답)
	건축물	무허가건축비율, 노후건축비율(건축년도), 건축물규모(건폐율, 평균층수), 건축구조(슬라브, 조적조, 목조, 블록, 기타)
	도로	연장, 면적, 형태, 접도율, 4m미만 도로율
사회·경제적 특성	가구적 특성	가구주 성별, 가구주 연령, 가구주 교육정도, 가구원수, 가구구성, 거주기간
	경제적 특성	가구주 직업, 가구주 직장위치와 통근수단, 가구원 근로현황, 가구소득과 지출, 장래 소득전망, 생활보호대상유무, 가구자산
제도적 특성	사업방식	공동, 현지, 복합
	사업주체	지자체, 공법인, 주민
	주택공급 방식	분양, 임대
	기타	재입주 대책(소액보상자, 세입자, 영세 자영업자 등), 주민참여수단
주거적 특성	주택유형	단독, 다가구, 다세대, 연립, 아파트, 점포, 기타
	점유형태	자기집, 독채전세, 일부전세, 보증부월세, 월세, 사글세
	부대시설	부엌, 화장실, 목욕시설, 난방방식, 출입구, 상수도 등
	주택가격	주택가격, 전세보증금, 보증금, 월세(보증금 유무)

V. 결론 및 향후연구 방향

본 연구의 목적은 주거환경개선사업지구의 원주민 현지 재정착 특성을 도출하기 위한 기초 연구로서 원주민 재정착 특성요인을 재분류하는 것이다. 이를 위해서 관련 이론적 검토와 재정착실태를 조사 하였고 선행연구에서 제시하고 있는 재정착 요인들을 토대로 주거환경개선사업에 따른 원주민 재정착 특성을 물리적, 사회·경제적, 제도적, 주거적 특성으로 대분류한 후 세부 특성을 도출하였다. 주거환경개선사업의 목표가 저소득 주민들의 안정적인 주거환경 제공 및 개선이라는 점에서 이들의 현지 재정착은 무엇보다도 중요한 요인이다. 따라서 본 연구에서는 우선적으로 주거환경개선사업지구 원주민의 현지 재정착 특성요인을 재분류하였다. 향후 본 연구결과를 토대로 주거환경개선사업지구 원주민의 현지 재정착에 있

어서 우선적으로 고려해야 할 요인들에 대한 추가적인 연구를 진행할 예정이다.

본 연구는 학위논문을 위한 중간연구단계까지를 정리한 것이다. 향후 여기서 제시하고 있는 원주민 재정착 특성을 토대로 전문가 조사와 주거환경개선사업지구의 주민을 대상으로 설문조사를 수행할 예정이다. 또한 주거환경개선사업의 유형화와 대전광역시 주거환경개선사업지구를 대상으로 선행연구 및 설문조사(전문가 조사 포함)를 통해 도출된 재정착 특성들에 대해 통계처리로 재정착 요인분석을 수행할 것이다.

참 고 문 헌

- 강우원, 재정비촉진사업에 있어 원주민 재정착을 위한 계획적 정비방안 연구, 부동산학연구 제13집 제3호, 2007.
- 김근성, 오인환, 주거환경개선지구 입지특성과 거주자 의식에 관한 연구-진주시 13개 주거환경개선지구를 중심으로, 대한건축학회 논문집 계획계 제16권 제11호, 2000.
- 김찬호, 박현수, 정상문, 주거환경개선사업의 성과 평가와 개선방안에 관한 연구, 국토계획 제42권 1호, 2007.
- 김형국·하성규, 불량주택재개발론, 나남출판, 1998.
- 김혜천, 주거환경개선지구의 유형별 거주특성과 사업시행방식의 결정요인에 관한 연구, 한국지역개발학회지 제3권 제3호, 1999.
- 김혜천, 주거환경개선지구(공동주택건설) 주민들의 현지 재정착 특성과 재정착 요인에 관한 연구, 지역사회발전연구 27권 2호, 2002.
- 도난영, 최막중, 순환재개발 공공임대주택 재정착 및 이주 세입가구의 특성과 주거만족도 비교분석, 국토계획 제41권 5호, 2006.
- 대한주택공사, 주거환경개선사업지구 주민의 주거안정대책에 관한 연구, 2004.
- 대한국토·도시계획학회, 전국 노후불량주거지역의 현황과 효율적 정비방안, 2004.
- 박정은, 최병선, 주거환경개선사업지구 지정기준항목에 관한 연구, 국토계획 제39권 제1호, 2004.
- 배순석 외, 21C 대비 노후불량주택 정비제도 개선방안 연구, 2000.
- 배순석, 천현숙, 김승중, 주거환경개선사업의 원주민 재정착 제고방안 연구, 국토연구원, 2005.
- 배웅규, 서수정, 이창호, 김철영, 밀집시가지 현지개량방식 주거환경개선사업지구의 유형화 및 정비방향 연구-서울과 전국의 105개 현지개량 및 수복형 지구의 물리적 특성을 중심으로, 대한건축학회 논문집 계획계 제24권 제9호, 2008.
- 서울특별시, 뉴타운사업에 따른 원주민 재정착률 제고방안, 2008.
- 이성복, 도시행정론, 2000.
- 이창호·임정민·서수정·배웅규, 거점확산형 주거환경개선시범사업을 위한 운영방안, 대한주택공사 주택도시연구원, 2008.
- 임서환 외, 주거환경정비사업 주민협의 절차의 합리적 운용방안 연구, 2003.

<Abstract>

A Fundamental Study on the Characteristics of Original Resident's Resettlement at the Improvement Area of Residential Environment

Hyoungbae Kim

Ph.D Candidate, Department of Urban Engineering, Mokwon University

Hyecheon Kim

Professor, Department of Urban Engineering, Mokwon University

This study deals with characteristics of natives' resettlement. The purpose of this study is to analyse the elements of natives' resettlement and to suggest their characteristics with regard to urban redevelopment project.

The theoretical backgrounds and related institutions are reviewed in the first section. The second section is regarding an analysis of current condition about residential environments improvement projects and natives' resettlement. The characteristics of natives' resettlement on the site are identified in the third part.

Key words: *Residential environments improvement project, Natives, Resettlement, Urban redevelopment project*

논문접수일 : 2009.11.17.

심사완료일 : 2009.12.14.