

주거환경개선사업지구의 사업방식별 입주자 만족도 영향요인 분석 연구: 서울시 사례구역을 중심으로

A Research on the Residents Satisfaction for Construction Type
of the Residential Environment Improvement Project
: Focused on the Case in Seoul

오채은 한양대학교 도시대학원 석사(제1저자)
Oh Chaeun M.S. Student, Graduate School of Urban Studies,
Hanyang Univ.(Primary Author)
(kkumirun@hotmail.com)

이주형 한양대학교 도시대학원 교수
Lee Joohyung Professor, Graduate School of Urban Studies,
Hanyang Univ.
(joo33@hanyang.ac.kr)

한기호 한양대학교 도시대학원 박사과정(교신저자)
Han Kiho Ph.D. Candidate, Graduate School of Urban Studies,
Hanyang Univ.(Corresponding Author)
(netkiller9@daum.net)

목 차

- I. 서론
 - 1. 연구의 배경 및 목적
 - 2. 연구의 범위 및 방법
 - 3. 선행연구 검토
- II. 변수의 구성 및 기술통계 분석
 - 1. 변수의 구성
 - 2. 기술통계 분석
 - 3. 로지스틱 회귀모형
- III. 사업유형별 만족도 영향요인 분석
 - 1. 변수의 검토
 - 2. 만족도 영향요인 분석
 - 3. 분석종합
- IV. 결론

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

주거환경개선사업은 도시영세민이 밀집 거주하여 자력으로 개발이 어려운 지역과 도심의 노후불량주택, 기반시설이 극히 열악한 지역을 대상으로 사업이 진행된다. 공공기관이 사업의 시행자로서 주택개량 및 도시계획도로, 상·하수도 등 도시기반시설의 확충 등 주거환경개선을 통해 거주민의 삶의 질 향상과 도시발전을 위해 수익이 아닌 공공의 복리를 위해 시행된다. 주거환경개선사업은 기반시설의 개선, 서민을 위한 주택 공급의 확대 및 안정성 확보 등의 긍정적 효과가 있는 것으로 평가를 받고 있다.

지금까지 주거환경개선사업은 현지개량방식¹⁾과 공동주택방식²⁾ 등 두 가지 유형으로 사업이 진행되어 왔다. 하지만, 사업의 진행과정에 있어 주민의 실질적 참여 및 정보의 부족 등의 이유로 사업 전반에 대한 불신과 반발의 소지가 있으며, 전주민의 낮은 재정착률이 문제로 지적되고 있다.

새로운 사업유형으로 거점확산형이 시범 시행을 앞두고 있다. 거점확산형은 주거환경개선사업의 문제로 제기되어 온 원주민의 재정착률을 향상시키기 위한 것으로 개발 중인 지역의 원주민들은 거점지역의 공동주택으로 이주한 뒤 개발이 완료되면 다시 원래 지역으로 돌아올 수 있도록 하는 방식으로 사업이 진행된다. 새로운 방식의 성공을 위해서는 기존 사업유형별 거주민의 사업만족도를 비교 분석하여

거주민의 만족도에 영향을 주는 요소를 파악하는 것이 필요하다. 또한 각 사업유형별 만족도는 원주민의 특성에 의해 좌우되므로 주거환경개선사업 정비구역의 사업방식을 결정할 때 지역특성과 함께 원주민의 특성을 고려하여 사업방식을 선정하는 것이 필요하다고 판단된다. 이에 사업완료 지구의 주민들을 대상으로 사업시행 방식의 차이에 따른 거주민의 가구 특성과 거주민의 만족도의 상관관계를 알아보고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 서울시내 위치한 주거환경개선사업 정비지구를 대상으로 한다. 구체적인 조사대상은 2003년 주거환경개선사업 추진현황에 따라 사업 완료된 지구 공동주택방식 10개구 16지구, 현지개량방식 4개구 10지구를 사례대상지로 선정하였다. 재정착 거주민을 대상으로 1:1 면접 설문조사를 실시하였으며, 조사기간은 2009년 8월~2009년 10월이며, 정비지구별로 각 10부씩의 설문조사를 실시, 총 260부를 진행하였다.

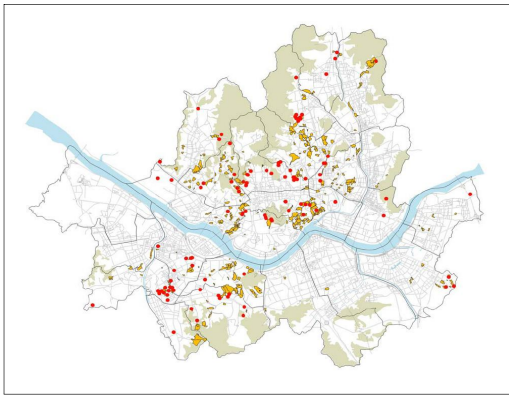
3. 선행연구 검토

주거환경개선사업과 관련된 연구 중 거주민의 재정착과 관련된 연구는 김혜천(2002), 대한주택공사(2004), 배순석(2000) 등의 연구가 있다. 김혜천은 공동주택방식을 대상으로 개별 사업지구의 물리적 특성과 주민들의 사회경제적 특성이 재정착

1) 현지개량방식은 시장·구청장 또는 주택공사 등이 정비기반시설을 설치·개선하고 주민 스스로 주택을 개량하는 방법으로 단독주택 및 저층공동주택의 형태로 정비됨. 이 방법은 정비 후 지역 커뮤니티 등의 변화가 최소화될 수 있다는 장점이 있는 반면, 주민의 주택개량자금 부담능력이 없을 경우 사업이 장기화될 수 있다는 단점을 가지고 있음.

2) 공동주택방식은 사업시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지소유자에게 우선 공급하는 방법으로써 공동주택의 주거형태로 정비됨. 이 방법은 다량의 주택공급이 가능하다는 장점이 있는 반면 해당 정비구역 단독시행에 따른 주변지역과의 연계성 부족문제가 나타날 수 있다는 단점을 가지고 있음.

그림 1_서울시 주거환경개선사업 분포도



과 가지는 관련성을 분석하였다. 대한주택공사는 공동주택건설방식의 주민 재정착률 제고 및 주거안정화 방안을 마련하는 연구를 진행하였다. 배순석은 공동주택방식과 현지개량방식의 원주민 부담능력을 개선하는 방안을 제시하고자 하였으며, 비용편의 분석을 통하여 재정착 결정 요인을 실증분석하였다.

주거환경개선사업의 거주민 만족도와 관련된 연구는 도난영·최막중(2006), 강무길·신용재(2007), 김철홍(1993) 등의 연구가 있다. 도난영·최막중은 공동주택방식의 재정착가구와 주변 지역이주가구의 특성을 개발 전·후 주거만족도 설문을 통하여 비교분석하였다. 강무길·신용재는 부산 외곽지역의 현지개량방식 사업 이후 거주민의 만족도에 대하여 분석하였다. 김철홍은 인천의 공동주택방식의 사업에서 기존 합동재개발보다 전면 매수에 의한 공동주택건설방식이 저소득 주민의 주거환경개선효과 및 만족도가 높다고 분석하였다. 이와 같은 선행연구들은 주거환경개선사업의 진행에 있어 원주민의 재정착과 만족도를 향상시키는 데 기여하였다.

선행연구의 한계는 다음과 같다. 첫째, 주거환경개선사업은 전국에 걸쳐 지정·시행되어오고 있

으나 관련 연구는 서울의 일부 특정지역과 지방 도시를 위주로 진행되는 경향이 있다. 주거환경개선사업지구는 특성상 대규모로 진행되는 사업보다 필요 지역을 부분적으로 개선하는 경우가 많은데 기존의 연구는 특정지역만을 한정하여 진행함으로써 주거환경지구의 대표성보다는 특정지역의 개별성 차이가 큰 영향을 미치는 경우가 많았다. 따라서 연구별로 지속적이고 유사한 결과가 아닌 연구방법과 지역별 격차가 크게 나타난다. 또한 기존 연구에서는 특정 사업방식을 선택하여 분석하고 있다.

둘째, 주거환경개선사업은 자력 개발이 어려운 지역을 대상으로 거주민의 질적 향상과 사회적 복지 향상에 목적을 두는 공공사업으로 국가와 지자체의 지원이 들어가는 사업이다. 기존 만족도 관련 연구는 설문조사를 바탕으로 한 통계 제시에 국한되는 경우가 많았으며, 사업시행에 따른 수혜 거주민의 경제적 상황과 국가와 지자체에서 지원하는 사업 지원 부분 중 경제적 부분과 공공 부분의 지원과의 관계는 잘 드러나지 않는다. 사업 시행방식별 금융적 지원과 거주민의 만족도와의 상관관계를 고려하지 않는다.

이러한 선행연구의 한계를 극복하고자 본 연구에서는 연구의 범위를 서울 전 지역으로 확대하여 특정지역에 편중되지 않은 결과를 도출하고자 하였다. 또한 경제적 특성을 고려하기 위하여 정부의 지원정책 여부, 대출 여부와 기간, 상환부담, 주거 관련 비용 등에 대한 경제적 특성부분을 고려하여 연구를 진행하였다. 그리고 현지개량방식과 공동주택방식의 차이에 따른 거주민의 특성과 만족도 분석을 통하여 거주민의 만족도를 높일 수 있는 기준을 제시하고자 하였다.

II. 변수의 구성 및 기술통계 분석

1. 변수의 구성

만족도를 구성하는 관련 변수로는 인구학적 특성과 사회적 특성, 경제적 특성 등 3개 부분, 총 17개의 독립변수로 구성하였다.

인구학적 특성변수는 거주자의 개별적인 특성을 나타내는 기준으로 가구주의 성별, 연령, 가구원수, 학령기 자녀의 유무 등 4개 변수로 구성하였다. 사회적 특성은 가구주 학력, 고용상태, 거주기간, 점유형태, 이전 주택크기, 현재 주택크기 등 6개의 변수로 구성하였다. 경제적 특성은 각각의 가구가 처한 경제적 상황을 나타내는 변수로서 주거환경개선사업 정비구역에 지원되는 금융 지원정책, 추가대출 여부, 가구의 월수입, 주거 관련 지출비용, 상환에 따른 부담 정도, 매월 상환액, 대출기간 등 7개의 변수로 구성하였다. 이 중 인구학적 특성과 사회적 특성은 선행연구에서 지표로 삼았던 변수 중 영향력이 있다고 분석된 요인을 참고하여 선정하였으며, 경제적 특성은 일반적으로 주거안정과 관련된 연구에서 분석된 요인들을 고려하여 선정하였다.

2. 기술통계 분석

설문조사 결과 유효한 설문부수는 212개로서 현지개발방식 109개와 공동주택방식 103개로 구성되어 있다. <표 1>은 현지개발방식과 공동주택방식으로 구분하여 기술통계량을 나타낸 것으로 두 사업유형은 전반적으로 비슷하게 분포하고 있음을 알 수 있다.

점유형태에서는 분명한 차이를 보였다. 현지개발방식에서는 전월세를 포함한 세입자의 비율이

76.2%인 반면 공동주택방식에서는 자가 가구주의 비율이 70%이다. 이는 현지개발방식 주택은 개발이전과 마찬가지로 주거형태가 빌라, 단독주택, 다세대와 다가구가 여전히 다수 존재함에 따라 가구가 실제 건물에 거주하지 않거나, 거주하더라도 세입자의 비율이 월등히 높기 때문이다. 공동주택방식에서는 한 사람이 임대사업 형태로 여러 주택을 점유하는 경우는 원칙상 나타나지 않으며, 일반적으로 한 주택당 하나의 가구가 거주하는 것으로 나타났다.

학령기 자녀의 유무는 현지개발방식이 조금 더 높게 나타나는데, 이는 공동주택 입주 시 자녀의 교육환경을 고려하여 근처 지역이나 타 지역으로 이주하는 가구가 일부 존재하는 것과 연관이 있다. 특히 공동주택의 경우 주변인들의 인식에 따라 자녀의 교육에 미치는 영향(동료 학생들의 놀림 등)을 고려하는 경향이 있었다.

월 가구소득의 경우 현지개발방식에서 200만 원 이상을 응답한 수가 많이 나타나는 것은 현지개발방식은 비교적 다양한 평수가 존재하며 큰 평수에는 다수의 가구원이 거주하면서 소득자의 수가 많기 때문으로 분석된다. 반면 공동주택방식의 경우 평수가 일정하고, 지금까지 건설된 공동주택의 평형대가 중소형주택 위주로 공급된 만큼 가구원 수가 적은 것도 영향을 미친다.

현지개발방식은 매우 만족 6%와 비교적 만족 18%로서 만족도가 24%인 것에 비해 비교적 불만족이 47%와 매우 불만족 29%로 불만족 비율이 76%로 높다. 공동주택방식은 매우 만족 30%와 비교적 만족 33%로 만족의 비율이 63%로 높게 나타났다. 반면 매우 불만족 19%와 비교적 불만족 18%로서 불만족 비율이 37%로 낮다.

이는 현지개발방식의 경우 사업진행 기간이 길고 대상지의 기 시설을 정비하는 소극적 개발 특성

표 1_ 사업유형별 개별기술통계분석

구 분	변수명	선택 문항	현지개량	공동주택
종속 변수	만족도	매우 만족	5.9	29.6
		비교적 만족	17.6	33.3
		비교적 불만족	47.1	18.5
		매우 불만족	29.4	18.5
독립 변수	가구주 성별	남	90.5	82.6
		여	9.5	17.4
	가구주 연령	20대 이하	0	13
		30대	23.8	17.4
		40대	28.6	26.1
		50대	33.3	17.4
		60대 이상	14.3	26.1
	가구 원수	1명	4.8	13
		2명	23.8	26.1
		3명	28.6	21.7
		4명	23.8	26.1
		5명 이상	19	13
	학령기 자녀	초·중학생	56	47
		해당없음	44	53
	가구주 학력	무학, 초등학교	9.6	17.3
		중학교	14.3	34.8
고등학교		47.6	30.4	
전문대 이상		28.6	17.4	
고용 상태	정규 직업 있음	28	19	
	직업 없음	72	81	
거주 기간	사업 지정 이후 이주	11.1	14.8	
	5년 이하	44.4	18.5	
	5년~10년	11.1	22.2	
	10년 이상	27.8	29.6	
점유 형태	자가	23.8	70	
	전세/월세	76.2	30	
이전 주택 크기	32㎡ 미만	17.7	31.5	
	33~50㎡	16.4	25.9	
	50~66㎡	20.8	18.5	
	66~99㎡	38.9	18.5	
현재 주택 크기	100㎡ 이상	14.3	6.5	
	32㎡ 미만	9.6	2.1	
	33~ 50㎡	17.7	24.2	
	50~ 66㎡	27.4	34.7	
100㎡ 이상	66~ 99㎡	28.0	27.1	
	100㎡ 이상	17.3	11.9	

표 1_ 사업유형별 개별기술통계분석(계속)

구 분	변수명	선택 문항	현지개량	공동주택
독립 변수	지원 정책	있음	69.5	21.5
		없음	70.9	29.1
	추가 대출	있음	45	55
		없음	55	44
	가구 월수입	50만 원 이하	14.3	36.4
		50~100만 원	4.8	13.6
		100~150만 원	47.6	36.4
		150~200만 원	23.8	4.5
		200만 원 이상	9.5	9.1
	주거 관련 지출 비용	20만 원 이하	12.5	25.9
		20~50만 원	62.5	66.7
		50~100만 원	12.5	3.7
	상환 부담	100 만 원 이상	12.5	3.7
		부담을 느끼지 않는다	29.6	0
		조금 부담이 된다	40.7	37.5
	매월 상환액	부담이 많이 된다	29.6	62.5
100만 원 이하		56.2	40.7	
100~150만 원		25.7	36.3	
150~200만 원		14.5	6.5	
대출 기간	200만 원 이상	5.1	2.7	
	10년 이하	18.5	23.8	
	10년 이상	30.6	38.1	

에 따라 실제 주민들은 충분히 가시적인 효과를 체감하지 못하는 것에도 영향을 받는다. 반면 공동주택방식은 개발 대상지의 위치가 교통여건이 열악한 지역이거나 주변 지역에 비해 비교적 비싼 임대료 지급에 따른 일부 불만족 사항을 제외할 경우 대체로 만족하는 것으로 나타났다. 이는 기존 주택에 비해 눈에 띄는 변화와 아파트 위주의 주거환경 정비방식에 따른 결과다.

3. 로지스틱 회귀모형

로지스틱 회귀모형(logistic regression model)³⁾은 적량적인 독립변수들로 비정량적인 두 개의 종속변수를 설명하거나 예측하고자 할 때 사용된다.

로지스틱 회귀모형의 형태는 선형이 아닌 비선형의 특수한 형태로서 t_j 종속변수의 값이 “0” 또는 “1”을 가지는 로지스틱 곡선(logistic curve)의 형태를 취하는 단순한 비선형 회귀분석(nonlinear regression)이라고 볼 수 있다. 로지스틱 모형은 일반 회귀모형과는 회귀계수의 추정방법에 있어 차이가 난다. 선형회귀분석에서의 일반적인 추정방법은 잔차의 제곱의 합을 최소화하지만 로지스틱 회귀분석은 우도(likelihood) 즉, 사건발생 가능성을 크게 한다.

로지스틱 회귀계수를 추정하는 방법은 독립변수의 수준에서 반복적인 종속변수 관측 여부에 따라 달라진다. 각 독립변수의 수준에서 비교적 많은 종속변수의 반복적인 관측이 있으면 가중최소자승법(Weighted Least Squares: WLS)을 사용하고 반복적인 관측이 없거나 아주 작은 경우에는 최대우도추정법을 사용한다(강병서 외, 1998).

III. 사업유형별 만족도 영향요인 분석

1. 변수의 검토

앞서 조사된 17개의 독립변수 간 1차 관계 및 다중공선성을 파악하기 위해 상관분석을 실시하였다. 전체 17개의 독립변수 중 명목변수를 제외하고 연속형 변수인 ‘가구주 연령’, ‘가구원수’, ‘이전 주택크기’, ‘현재 주택크기’, ‘매월 상환액’, ‘주거관련 지출비용’, ‘가구 월수입’ 변수만을 대상으로 상관분석을 실시하였다. 분석결과는 <표 2>와 같으며 ‘매월 상환액’ 변수와 ‘주거관련 지출비용’ 변수 간 상관성이 가장 높은 것으로 분석되었으며 ‘주거관련 지출비용’ 변수는 ‘가구 월수입’ 변수와도 상관성이 있는 것으로 나타났다. 따라서 사업방식별 로지스틱 모형구축에 있어서 두 변수와 상관성을 보였던 ‘주거관련 지출비용’ 변수는 분석에서 제외하였다.

앞선 상관분석 결과에 따라 구축된 최종 선정변수는 <표 3>과 같으며 종속변수는 앞선 만족도에 따라 ‘매우 만족’, ‘비교적 만족’으로 응답한 경우

표 2_ 독립변수의 상관분석표

구분	가구주 연령	가구원수	이전 주택크기	현재 주택크기	매월 상환액	주거 관련 지출비용	가구 월수입
가구주 연령	1						
가구원수	0.02	1					
이전 주택크기	0.21*	-0.04**	1				
현재 주택크기	0.29**	0.02*	0.18*	1			
매월 상환액	0.11*	0.01*	0.02*	-0.27	1		
주거관련 지출비용	-0.13	-0.17*	0.06	-0.08**	0.623*	1	
월 소득	0.04*	-0.18	-0.02*	0.11	0.08*	0.41*	1

주: *는 유의수준 5% 이내에서 유의함, **는 유의수준 1% 이내에서 유의함을 의미.

3) 주택유형선택과 같이 종속변수가 양적변수가 아니라 선택여부를 나타내는 질적변수일 때 주로 사용되는 모형에는 프로빗모형과 로지스틱 회귀모형이 있음. 프로빗모형과 로지스틱 회귀모형에 의한 실증분석의 결과는 매우 유사하며, 그 차이가 0.02 미만 정도로 거의 동등한 결과를 지님. 따라서 모형의 선택은 개인적 선호와 경험 그리고 컴퓨터프로그램의 접근가능성에 의해 결정됨.

는 사업에 만족한 경우로 분류하고 ‘매우 불만족’, ‘비교적 불만족’으로 응답한 경우는 불만족한 경우로 분류하여 선정하였다. 최종 선정된 독립변수는 총 16개로 인구특성 변수는 ‘가구주 성별’, ‘가구주 연령’, ‘가구원수’, ‘학령기 자녀유무’로 총 4개의 변수로 구성하였다. 사회적 특성 변수로는 ‘가구주 학력’, ‘고용상태’, ‘거주기간’, ‘점유형태’, ‘이전 주택크기’, 현재 ‘주택크기’ 등 6개의 변수를 구성하였으며, 경제적 특성변수로는 ‘지원정책 적용여부’, ‘추가대출’, ‘가구 월수입’, ‘상환 부담’, ‘매월 상환액’, ‘대출기간’ 등 6개의 변수로 구성하였다.

2. 만족도 영향요인 분석

1) 현지개량방식의 영향요인 분석

로지스틱 회귀분석을 실시한 결과, 적합도 검증에 서는 첫째, 우도(-2Log Likelihood: -2LL)값의 변화를 통한 χ^2 통계량이 185.74로 유의수준 95% ($0.000 < \alpha = 0.05$)에서 유의한 것⁴⁾으로 나타났다. 둘째, 종속변수의 실제 값과 예측된 값의 일치성 여부를 측정하는 Hosmer and Lemeshow 검정의 p

표 3_최종 변수선정 결과

구분	변수명	척도 유형	세부 변수명
종속변수	만족도	이산형(더미)	만족=1, 불만족=0
독립 변수	인구학적 특성	가구주 성별	이산형(더미) 여=1, 남=0
		가구주 연령	연속형 -
		가구원 수	연속형 -
		학령기자녀 유무	이산형(더미) 있다=1, 없다=0
	사회적 특성	가구주 학력	이산형(더미) 중졸 이하=1, 고졸 이상=0
		고용상태	이산형(더미) 직업 있음=1, 없음=0
		거주기간	이산형(더미) 사업 시행 전부터 거주=1, 사업 시행 후부터 거주=0
		점유형태	이산형(더미) 자가 가구주=1, 세입자=0
		이전 주택크기	연속형 -
		현재 주택크기	연속형 -
	경제적 특성	지원정책 적용	이산형(더미) 있다=1, 없다=0
		추가대출	이산형(더미) 있다=1, 없다=0
		가구 월수입	연속형 -
		상환 부담	이산형(더미) 있다=1, 없다=0
		매월 상환액	연속형 -
		대출기간	이산형(더미) 장기=1, 단기=0

4) 모형의 계수는 모두 0 이라는 귀무가설을 기각하여 계수가 적어도 하나는 0이 아니라는 대립가설을 채택하게 됨. 따라서 모형의 적합성은 통계적으로 유의함.

값⁵⁾이 9.344로 유의확률 0.05보다 크므로 모형은 적합하다고 할 수 있다.

로지스틱 회귀모형에서의 자료의 설명력 진단은 Cox & Snell R²와 Nagelkerke R²으로 할 수 있는데, 일반적으로 로지스틱 회귀모형에서 얻은 R²은 대체적으로 작은 값을 가지므로 R² 값은 모형 설정단계에서 중요한 부분을 차지하지 않고 단지

참고정보만 제공해줄 뿐이다(김순귀 외, 2003).

현지개량방식은 가구주의 특성이나 직업보다 가구원수와 거주기간이 사업의 만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이전 주택의 크기가 작을수록 불만족이 높았으며, 사업 이후 거주하는 주택의 크기가 클수록 만족도가 높은 것으로 나타난다. 사업진행에 대한 만족도는 낮은 편이지만 사

표 4_ 현지개량방식 로지스틱 분석표

독립변수	계수	Wald통계량	p값	Exp(B)
성별	0.158	1.256	0.081	0.612
연령	0.565	9.346	0.002	0.981
가구원 수	1.959	2.569	0.009	2.772
학령기자녀 유무	-0.191	3.216	0.073	0.312
학력	0.007	0.419	0.117	0.451
고용상태	0.324	2.809	0.104	0.782
거주기간	0.957	0.301	0.003	1.121
점유형태	-0.863	3.475	0.002	0.096
이전 주택크기	-0.387	2.072	0.011	0.197
현재 주택크기	1.263	0.153	0.009	2.022
지원정책 적용	0.306	2.194	0.094	0.731
추가대출	1.294	2.736	0.206	2.245
대출기간	-0.909	6.324	0.112	0.071
상환 부담	0.423	2.704	0.084	0.652
매월 상환액	0.014	0.234	0.319	0.501
가구 월수입	0.381	4.989	0.186	0.889
상수	0.911	1.61	0	-
모형적합도	N=63 -2Log우도=185.74 Cox&SnellR ² =0.326 NagelkerkeR ² =0.463 Hosmer와 Lemeshow 검정:=9.344,p2=0.314			

5) 적합도 검증에서 유의확률의 값이 0.05보다 커야, 모형이 적합하다는 귀무가설을 채택함.

업진행 시 지원정책을 적용받을 경우에는 크게 영향을 받지 않았다. 또한 추가대출 여부나 대출기간, 부담액수 등도 비교적 영향을 끼치지 않는 것으로 분석되었다.

2) 공동주택방식의 영향요인 분석

공동주택방식에서 로지스틱 분석을 실시한 결과는

다음과 같다. 적합도 검증에서는 첫째, 우도(-2Log Likelihood: -2LL)값의 변화를 통한 χ^2 통계량이 152.153로 유의수준 95%($0.000 < \alpha = 0.05$)에서 유의한 것으로 나타났다. 둘째, Hosmer and Lemeshow 검정의 p값이 5.940로 유의확률 0.05보다 크므로 모형은 적합하다고 할 수 있다.

공동주택방식에서는 가구주의 성별에 영향을 받으며, 연령이나 가구주 학력, 고용상태와의 상관

표 5_ 공동주택방식 로지스틱 분석표

독립변수	계수	Wald통계량	p값	Exp(B)
성별	0.712	2.146	0.003	1.321
연령	0.551	1.182	0.213	0.913
가구원 수	-1.103	0.313	0.016	0.302
학령기자녀 유무	-1.297	0.511	0.045	0.164
학력	0.685	2.736	0.086	1.242
고용상태	0.357	0.144	0.151	0.721
거주기간	1.214	1.642	0.022	2.591
점유형태	0.498	2.807	0.024	0.867
이전 주택크기	-0.352	0.244	0.092	0.309
현재 주택크기	-1.014	4.688	0.011	0.135
지원정책 적용	0.916	1.126	0.004	1.912
추가대출	0.594	2.065	0.032	0.942
대출기간	-0.909	4.324	0.162	0.403
상환 부담	0.752	2.865	0.075	0.821
매월 상환액	-1.197	0.511	0.005	0.053
가구 월수입	1.381	4.989	0.326	2.984
상수	1.951	1.295	0	-
모형적합도	N=76 -2Log우도=152.153 Cox&SnellR ² =0.323 NagelkerkeR ² =0.412 Hosmer와 Lemeshow 검정:=5.940,p2=0.254			

은 비교적 적다. 인구학적 특성에서 가구원수가 많고, 취학연령의 자녀가 있을 때 낮게 나타났다. 이전 주택크기보다 현재 주택크기가 만족도에 영향을 주며, 공동주택방식에서는 특히 추가 대출과 매월 상환액이 만족도에 크게 영향을 주는 것으로 분석되었다.

3. 분석종합

주거환경개선사업은 사업방식에 따라 거주민의 만족도에 차이가 나는 것을 알 수 있으며, 큰 영향을 끼치는 요소는 ‘주택소유’와 ‘거주기간’인 것으로 나타났다. 이는 주택을 소유한 사람과 세입자 간의 입장 차이가 매우 크게 나타나는 것을 뜻한다. 토지와 주택을 보유하고 있을 때 토지의 면적이 작을수록 더 큰 추가 부담이 필요하며, 세입자의 경우 전혀 토지를 소유하고 있지 않기 때문에 보상을 전혀 받을 수 없기 때문이다.

거주기간은 주거환경개선사업 시행으로 보상을 받는 경우와 전혀 보상을 받을 수 없는 사업 지정일 이후의 가구에서 만족도에 차이를 보였다. 이는 보상을 받지 못하는 가구들은 주거가 있음에도 토지의 지분이 낮아 노후 건물의 가격만을 받는 경우도 있어 특히 불만족이 높은 것이다. 사업지구의 특성상 보상 이외의 자산이 높지 않은 지역이라 보상에 따른 만족도의 차이가 높게 나타난 것이다.

주거환경개선사업지구에서 주택 크기의 변화는 경제적 부담과 함께 중요한 고려 요인이 된다. 현지개발방식은 평형과 가격대에서 다양한 특성을 보여 선택의 폭이 넓으나 공동주택방식에서는 주거 평형이 일정하게 건설되며, 특히 사업 시행 전에 비해 후의 면적이 작아지는 경향이 있어 실질적으로 가구의 구성원 수가 많은 가구의 경우 직접적인 영향을 미친다.

IV. 결론

본 연구는 서울시의 주거환경개선사업완료 지구로 대상으로 사업유형별 거주자 만족도 영향 요인의 차이를 비교 분석하였다.

연구를 통한 시사점은 다음과 같다. 첫째, 주거환경개선사업의 사업방식을 결정함에 있어 입주자 특성을 고려한 사업방식을 고려해야 한다. 가구의 인구 사회적 특성과 경제적 특성에 따라 만족하는 사업 방식에도 차이가 있다. 따라서 사업방식을 선정함에 있어 단순히 주민의 의사를 묻는 조사 뿐 아니라 대상지에 거주하는 원주민의 특성을 분석하여 이를 반영한 사업방식을 선택하는 것이 바람직하다. 특히 사업대상의 원주민 분석을 통해 소득, 자산, 가구수, 나이 등을 고려하여 사업방식과 주택 유형 및 규모, 호수 등을 결정해야 한다. 예를 들어 입주자 특성 중 가구원수가 많고, 학령기 취학자녀를 둔 가구가 많으며, 이전 주택의 크기가 작은 지구, 세입자의 숫자가 많은 지구에서는 현지개발방식이 바람직하다 판단된다. 현지개발방식의 경우 주택의 크기와 가격 선택의 폭이 넓어 구성원 수가 많은 가구의 경우도 선택에 따라 원하는 크기의 주택에 입주 할 수 있는 기회가 있기 때문이다. 또한 거주가 보장됨으로 인하여 취학자녀를 둔 가구와 세입자들은 사업 기간 중 이주에 따른 불편을 줄일 수 있다는 장점을 가지기 때문이다. 사업방식별 만족도를 높이기 위해서는 공동주택방식의 경우 주택의 크기를 다양화와 더불어 거주지 박탈감을 해소 할 수 있는 방안을 마련하는 것이 필요하다. 현지개발방식의 경우 사업기간을 단축시켜 사업 진행으로 인한 불편을 최소화하는 방안이 필요하다.

둘째, 사업지구 내 저소득층에 대한 지원정책이 필요하다. 주거환경개선사업에서는 국민주택기금

용자, 소액 보상자 용자, 개발 이주자 전세 자금 등 다양한 경제적 지원 방안이 있다. 그러나 실제 저소득층이 안정적으로 거주할 수 있도록 지원하는 복지 제도는 부족하다. 저소득층 세입자는 보상 금액이 적어 사업 이후 주거비용을 충당하기 어렵고, 소득이 전무하지 않으나 소득 수준이 낮은 가구는 최저소득계층을 위한 지원 혜택도 받지 못하는 경우가 발생한다. 이에 따라 사업주체와 주민이 주택을 공동으로 소유하는 Shared ownership(영국)이나, 토지는 장기 임대하며 주택만 분양하는 방식(중국) 등의 다양한 방안을 도입하여 주거비 부담을 줄일 필요가 있다.

본 연구를 수행한 결과 다음과 같은 한계점을 제시할 수 있다. 첫째, 실증적 분석의 한계다. 주거환경개선사업에 대한 연구가 부족한 이유는 연구 대상인 주민들을 만나기가 쉽지 않기 때문이다. 주민들을 만난다 하더라도 주민의 소득, 직업, 거주 상태, 금전 현황 등의 정보를 알기 힘들다. 주거환경개선사업지구로 지정된 지구를 방문한 결과 거주민들이 대부분 경제적 능력이 낮은 수준으로 빛이나 기타 금전적 문제를 알리기를 원치 않아 조사 자체를 거부하는 경우도 있었으며, 금전적인 질문에 대해 실제보다 높은 수준에서 응답 하는 경우도 있었다. 둘째, 공간권역 설정의 한계다. 본 연구는 서울시내의 주거환경개선사업 완료 지구를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 하지만 설문 시간에 따른 응답자의 편차가 존재한다. 보다 다양한 표본과 세분된 연구를 실시하였을 경우 또 다른 결과도 도출될 수도 있을 것으로 예상된다.

참고문헌

강무길·신용재. 2007. “부산시 주거환경개선사업 현황 및 시행 후 거주민 만족도 조사: 해운대구를 중심으로”. 대한건축학회지회연합회 논문집 v.09 n.03. 서울 : 대한건축학회 지회연합회. pp105-113.

강병서·김계수. 1998. 통계분석을 위한 SPSS-WIN Easy. 서울 : 법문사.

국토연구원. 2005. 주거환경개선사업의 원주민 재정착 제고방안 연구. 경기 : 국토연구원.

김순귀·정동빈·박영술. 2003. 로지스틱 회귀모형의 이해와 응용. 서울 : SPSS아카데미.

김정수. 2006. “주거환경개선사업의 적용 실태 분석: 사례지구의 설문조사와 시행지침을 중심으로”. 서울시립대학교 대학원 석사학위 논문.

김철홍. 1993. “주거환경개선사업 대상지의 특성 및 주거안정에 관한 연구: 인천시 수용소촌지구 주민의 현지제정착 과정을 중심으로”. 국토계획 제68권. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp95-105.

김혜친. 2002. “주거환경개선지구(공동주택건설) 주민들의 현지 재정착 특성과 재정착 요인에 관한 연구”. 한국지역사회개발연구 제27권 제2호. 서울 : 한국지역사회개발학회. pp59-78.

대한주택공사. 2004. 주거환경개선사업 업무편람. 서울 : 한국건설기술연구원.

도난영·최막중. 2006. “순환재개발 공공임대주택 재정착 및 이주 세입가구의 특성과 주거만족도 비교분석 : 서울 난곡 지역 사례”. 대한국토·도시계획학회지 제41권 제5호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp81-92.

배순석. 2000. “21C 대비 노후 불량주택 정비제도 개선 방안”. 건설교통 제195호. 서울 : 대한건설진흥회. pp43-47.

배용규·서수정·이창호·김철영. 2008. “밀집시가지 현지개발 방식 주거환경개선사업지구의 유형화 및 정비방향 연구”. 대한건축학회논문집 계획계 제24권 9호. 서울 : 대한건축학회. pp200-220.

양경모. 1995. “서울特別市 不良住宅地區內 住居環境 改善事業 實態分析에 關한 研究 : 관악구 봉천동 주거환경 개선사업지구를 중심으로”. 건국대학교 행정대학원 석사학위 논문.

오채은. 2010. “주거환경개선사업지구 사업방식별 입주자 만족 선호성향에 관한 연구”. 한양대학교 도시대학원 석사학위 논문.

진미윤. 2004. “주거환경개선사업지구의 주민민원 실태분석과 개선방안”. 국토계획 제39권 제4호. 서울 : 대한국토·도

시계획학회, pp65-79.

하성규·이호·신명호·홍인옥·남원석·김윤이. 2004. 주거
환경개선사업지구 주민의 주거안정 대책에 관한 연구:
공동주택건설방식 주민재정착율 제고방안을 중심으로.
서울 : 한국건설기술연구원.

-
- 논문 접수일: 2010. 5.28
 - 심사 시작일: 2010. 5.31
 - 심사 완료일: 2010. 6. 9

ABSTRACT

A Research on the Residents Satisfaction for Construction Type of the Residential Environment Improvement Project: Focused on the Case in Seoul

Keywords: Residential Environment Improvement Project, Proving Housing Environment Amelioration Program, Improvement Program of Dwelling Environment

The subjects of the study are chosen among 26 Residential Environment Improvement Project(REIP) completed districts - 16 districts of apartment housing and 10 districts of the Improvement Program of Dwelling Environment in Seoul downtown. A dependent variable is defined as satisfaction of residence before and after REIP and independent variables are classified as demographic characteristics, social characteristics and economical characteristics. Technical statistics analysis and logistic analysis are used in this study to analyze effects of each independent variables on the satisfaction. As a analysis result, there was a difference of resident's satisfaction according to the project type. The difference was mainly caused by the factors like 'housing ownership' and 'length of the dwelling'. Length of the dwelling displays difference of satisfaction between a family who received a REIP compensation and a family after REIP designated day.

In case of the apartment housing, a construction is underway for the whole site. Therefore, there is unsatisfaction about deprivation of old housing. In case of the Improvement Program of Dwelling Environment, it guarantees the current residence but take a long term to construction completion which raises the unsatisfaction. And it is also analyzed relatively small sensible changes after project affects the unsatisfaction. In addition, there are major factors like changes in housing size and repayment amounts.

**주거환경개선사업지구의 사업방식별 입주자 만족도 영향요인 분석 연구
: 서울시 사례구역을 중심으로**

주제어: 주거환경개선사업, 현지개량방식, 공동주택건설방식, 거주자만족도

본 연구는 현재 사업이 완료된 제1차 주거환경개선사업지구 중 서울 시내에 소재한 완료공동 10개구 16지구, 완료현지 4개구 10지구를 연구의 대상으로 자료를 수집하였다. 종속 변수로는 거주민이 체감하는 주거환경 사업 전후의 만족도를 의미하고, 독립 변수로는 인구 특성과 사회적 특성, 경제적 특성으로 구분하였으며, 기술 통계 분석과 로지스틱 분석을 실시해 각 특성이 만족도에 영향을 미치는 정도를 분석하였다. 그 분석 결과로 다음과 같은 몇 가지 결론을 도출하였다.

서울시내 주거환경개선사업의 만족도 분석은 사업 방식에 따라 거주민의 만족도에 차이가 나는 것을 알 수 있으며, 큰 영향을 끼치는 요소는 '주택소유'와 '거주기간'인 것으로 나타난다. 거주기간은 주거환경사업 시행으로 보상을 받는 경우와 전혀 보상을 받을 수없는 사업 지정일 이후의 가구에서 만족도에 차이가 나타나는데, 공동주택방식의 경우에는 대상지 전체를 대상으로 한 공사 진행으로 실제 거주지 박탈에 대한 불만족과 현지개량방식은 거주지는 보장되나 장기간에 걸친 사업 진행으로 인한 불편과 사업 이후 체감변화가 크지 않기 때문으로 분석된다. 이 외에도 주택 크기의 변화와 상환액도 만족도를 평가하는 데 주요한 요인으로 분석되었다.