2024년 춘계학술발표대회 : 일반부문

쪽방 거주민 근로 특성이 쪽방거주의향에 미치는 영향: 로짓모형을 활용한 서울시 실증분석

The impact of working characteristics of Jjokbang residents on the intention to continue living in Jjokbang: Empirical evidence in Seoul by Logit model

○김 나 연* 권 형 준** 안 용 진***
Kim, Na-Yeon Kwon, Hyeong-jun Ahn, Yong-Jin

Abstract

This study analyzed the impact of working status on the intention to continue living in the Jjokbang of five major Jjokbang villages in Seoul. The purpose of the study is to find their continual living intention at Jjokbamg according to working status and to make policy suggestions regarding the job area. Using a survey method, the dependent variable is set as 'intention to continue living in the Jjokbamg', and the independent variables are largely set as demographic characteristics(age, gender, region) and social-economic characteristics(working status, monthly government grants amount, monthly income amount). The logit model was used to identify the relationship between the working status and other characteristics of Jjokbang residents and their intention to continue living in Jjokbang.

키워드 : 쪽방, 근로특성, 지속거주의향, 로짓 모형
Keywords : Jjokbang, working characteristics, intention to continue living, logit model

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

도심 노후화를 가속화시키고 도심 속 슬럼가를 형성하는 쪽방촌은 도시개발 측면과 거주민의 주거 복지 측면에서 해결되어야할 도시문제로 오랜 기간 논의되어왔지만, 쪽방거주민・건물소유주・사업시행자 간 이해관계가 상충되어 쉽게 진척되기 힘든 도시문제로 다루어지고 있다.

쪽방을 포함한 불량주거지 거주민을 더 나은 곳으로 상향 이동시키기 위한 서울시의 주거복지 정책에도 불구하고, 서울시에서 매년 실시하는 ‘서울시 쪽방 건물 및 거주민 실태조사’ 보고서에서는 향후 쪽방에서 계속 거주할 의향이 있냐는 질문에 ‘예’라고 응답하는 쪽방 거주민 비율이 2018년 44.5%부터 2023년 69.1%까지 지속적으로 증가하는 추세를 보인다. 이는 쪽방 관련 선행연구에서 알 수 있듯, 정부 및 민간 기관의 다양한 쪽방촌 중심 지원사업으로 인해 쪽방 거주민이 다른 주거지에서 누릴 수 없는 편의를 누림으로써 나타나는 현상으로 추정된다.

그림 1 ‘서울시 쪽방 건물 및 거주민 실태조사’ 데이터 재구성

최근 서울시에서 서울시 5대 쪽방촌 정비사업을 추진하며 오랜 기간 방치되어있던 서울시 쪽방 밀집 지역에 본격적 개발이 일어날 것으로 예상된다. 서울시가 2022년 10월 발표한 ‘쪽방촌(주민) 지원 종합대책’을 살펴보자면, 소규모인 돈의동 쪽방촌은 2019년에 새뜰마을 사업이 완료되었으며, 동자동 쪽방촌은 지구계획 승인 및 설계공모 단계이고 창신동은 정비구역 지정이 완료된 상태이다. 남대문 쪽방촌은 민간개발, 영등포 쪽방촌은 공공개발이 2022년 11월・12월에 각각 본격적으로 시작되었다.

쪽방촌 지역에 대한 도시정비사업과 주거상향이동을 실현하려는 주거복지 정책의 흐름에 맞추어, 본 연구는 쪽방

* 서울과학기술대학교 주택도시대학원 석사과정
** 서울과학기술대학교 일반대학원 석사과정
*** 서울과학기술대학교 건축학부 건축학전공 부교수
(Corresponding author : Department of Architectural Engineering, Seoul National University of Science and Technology, dadaist21@seoultech.ac.kr)

거주민의 향후 지속적 쪽방거주의향에 영향을 미치는 요인으로서 특히 쪽방 거주민의 근로특성에 집중하여, 쪽방 거주의향에 영향을 미치는 근로특성을 분석해 어떠한 서울시 쪽방 거주민이 향후 계속 쪽방에 거주하려고 하는 것인지 특징 및 요인을 분석하고자 한다. 나아가 분석결과를 토대로 쪽방에 계속하여 거주하려는 거주민의 상태가 아닌 것에도 집중하여, 이에 맞는 일자리지원사업 등을 제안하여 거주민을 유인해 다른 주거지로 주거상향이동이 이뤄질 수 있도록 하는 제안을 하고, 종국에는 쪽방촌 규모를 점차적으로 축소시키는 방향의 정책적 함의를 도출하고자 한다.

1.2 연구범위 및 방법

이 연구의 시공간적 범위는 서울시의 대표적 쪽방 밀집 지역[1]인 돈의동・창신동・동자동・남대문・영등포동 총 5개 쪽방촌에 거주중(2023년 8월 기준)인 거주민을 대상으로 하였다. 5개 지역별 조사대상자 40여명씩 총 203명을 대상으로 설문조사를 실시하였고, 로짓 모형으로 수집된 자료를 분석하였다.

1.3 선행연구

열악한 주거지를 떠나지 않는 쪽방 거주민들의 지속적 쪽방 거주 현상에 대하여 한소영・탁장한(2017)은 심층면담을 통한 심리분석으로서 주민들 심리의 이중성을 포착하며 정부의 주거상향이동 정책의 한계를 지적했다.

지속거주 의향에 관련한 선행연구 중 이경영・정문기・정예은(2018)은 지속거주의향의 영향 요인으로 주거환경만족도와 사회적 자본을 독립변수로 설정하고 인구통계학적 특성을 통제변수로 하여 영향 요인을 규명하였다. 김재익(2011)은 소득수준별로 가구를 분류하여 통근시간, 주거면적, 도심과의 거리, 자녀수 등 가구특성 변수를 설정해 이사희망여부를 조사해 주거이동의향을 확인했다. 지속거주의향에 대한 선행연구들에서는 공통적으로 지속거주의향에 영향을 미치는 요인을 크게 거주환경만족도와 가구특성, 그리고 주거특성 세 가지로 분류하는 경향을 보였다.

본 연구는 주로 특정지역 또는 특정연령층의 계속거주의향을 주제로 한 선행연구(권오정 외, 2014・김지현 외, 2021)와 달리 쪽방 거주민이라는 특정 주거빈곤계층의 계속거주의향 요인을 연구하여 차별성을 가진다. ‘비주택’이라는 이름으로 쪽방과 같은 범위로 분류되는 고시원 거주자를 대상으로 주거만족도 및 계속거주의향 요인을 분석한 연구(진상준 외, 2018)도 있지만 주요 주거특성을 주거시설측면에서 분석하여 이 연구와는 차이를 보인다.

2. 입력자료 분석

2.1 변수 및 가설 설정

본 연구에서는 쪽방 거주민의 향후 지속적 쪽방거주의향을 종속변수로 설정하여 응답자의 가구특성 및 주거특성 중 쪽방 지속거주의향의 주요 영향 요인을 파악하였고, 로짓모형 분석을 위한 자세한 변수에 대한 설명은 아래 표1과 같으며, 이를 통해 다음과 같은 연구가설을 검증하는 것으로 한다.

- 〈가설 1〉 근로활동을 하지 않는 쪽방거주민은 지속적으로 쪽방에 거주할 의향이 있을 것이다.
- 〈가설 2〉 근로중인 일자리의 특성에 따라 지속적으로 쪽방에 거주할 의향이 다르게 나타날 것이다.
- 〈가설 3〉 기초수급액 및 월소득액의 금액별 구간에 따라 지속적으로 쪽방에 거주할 의향이 다르게 나타날 것이다.
- 〈가설 4〉 주거만족도가 높을수록 지속적으로 쪽방에 거주할 의향이 있을 것이다.
- 〈가설 5〉 이웃관계만족도가 높을수록 지속적으로 쪽방에 거주할 의향이 있을 것이다.

표 1 변수의 설명

구분	변수명			설명
종속변수	지속적 쪽방거주의향			계속 거주함=1 계속거주하지 않음=0
독립변수	가구특성	인구통계적 특성	성별	남성=1 여성=0 (Ref.)
			연령	10대·20대=1 (Ref.) 30대·40대=2 50대 이상=3
		사회경제적 특성	근로특성	근로하지 않음=0 (Ref.) 공공근로=1 민간근로=2
			기초수급액	0원 (Ref.) 1-35만원 미만=1 35-90만원 미만=2 90만원 이상=3
			월소득액	0원 (Ref.) 1-50만원 미만=1 50-100만원 미만=2 100만원 이상=3
	주거특성	주거만족도		매우 나쁨=1 약간 나쁨=2 약간 좋음=3 매우 좋음=4
		이웃관계만족도		

2.2 기술통계량 분석

본 연구에서 진행한 설문 응답자(N=203) 성별의 82.7%는 남성, 17.3%는 여성이며, 응답자의 68%는 50대이상의 연령대이고 30%는 30대・40대, 1%는 10대・20대였다. 응답자 중 71.4%는 근로하지 않는 상태이고 28.5%만이 근로

[1] 서울특별시 복지정책실 자활지원과에서 발표한 ‘서울시 쪽방 건물 및 거주민 실태조사’에 따르면 2023년 쪽방건물수는 총 268동(돈의동 84동・창신동 30동・남대문 23동・서울역 62동・영등포 67동), 쪽방수는 3,357개(돈의동 730개・창신동 238개・남대문 614개・서울역 1,244개・영등포 531개), 쪽방거주자 수는 총 2,360명(돈의동 492명・창신동 188명・남대문 387명・서울역 868명・영등포 425명)이다.

표 2 로짓모형 분석결과

		B	S.E.	Wald	자유도	유의확률	Exp(B)
성별	남성	-0.580	0.533	1.187	1	0.276	0.560
연령	30대·40대	-19.644	22550.995	0.000	1	0.999	0.000
	50대이상	-0.551	0.473	1.358	1	0.244	0.576
근로특성	공공근로	-0.518	0.703	0.543	1	0.461	0.596
	민간근로	2.432	0.699	12.117	1	0.000	11.380
기초수급액	1-35만원 미만	-1.217	0.847	2.065	1	0.151	0.296
	35-90만원 미만	1.252	0.808	2.398	1	0.122	3.496
	90만원 이상	1.364	0.974	1.962	1	0.161	3.910
월소득액	1-50만원 미만	0.948	0.786	1.452	1	0.228	2.579
	50-100만원 미만	3.362	0.956	12.375	1	0.000	28.843
	100만원 이상	0.805	1.092	0.543	1	0.461	2.237
주거만족도	"매우 나쁨"			25.028	3	0.000	
	"약간 나쁨"	1.623	0.760	4.567	1	0.033	5.071
	"약간 좋음"	3.208	0.744	18.587	1	0.000	24.737
	"매우 좋음"	3.122	0.968	10.391	1	0.001	22.686
이웃관계 만족도	"매우 나쁨"			1.421	3	0.701	
	"약간 나쁨"	-0.422	0.730	0.334	1	0.563	0.656
	"약간 좋음"	-0.473	0.681	0.483	1	0.487	0.623
	"매우 좋음"	-0.919	0.785	1.373	1	0.241	0.399
상수항		-3.687	1.197	9.486	1	0.002	0.025

활동을 한다고 했으며, 15.2%는 공공근로, 13.3%는 민간근로를 하는 모습을 보였다. 전체 표본의 월평균소득액은 약 28만원인데, 이를 세분화하여 살펴보면 민간근로자들의 월평균소득액은 73.7만원이고 공공근로자들의 월평균소득액은 110.3만원으로 차이를 보였다. 평균 기초수급액은 약 51만원이다. 기초수급액은 생계급여·주거급여·의료급여·교육급여로 나뉘는 기초생활수급비의 현금 지급 구간에 따라 구간을 나누어 측정했을 때, 35-95만원 사이의 금액을 수급비로 받고 있는 구간이 52.7%로 가장 많았고, 응답자의 67.9%는 수급비를 제외한 월소득액이 0원인 것으로 답하였다. 향후 지속적 쪽방거주를 원하는 응답자는 28.6%에 달하였다.

2.3 로짓모형 분석결과

쪽방 거주민의 근로특성이 향후 지속적 쪽방 거주의향에 영향을 미치는지, 근로특성 외 지속적 쪽방 거주의향에 영향을 미치는 요인이 무엇인지 찾기 위하여 로지스틱 분포를 이용하여 추정하는 로짓 모형을 활용한 분석 결과는 위의 표2와 같다.

종속변수인 '향후 지속적 쪽방 거주의향'에 유의미한 영향 관계를 나타낸 독립변수로는 '월소득액' 중 일부 구간·'근로특성' 중 일부 구간·'주거만족도평가', 세 가지인 것으로 나타났다. 월소득액은 '0원', '1-50만원 미만', '50-100만원 미만', '100만원 이상'으로 금액별 구간을 나누어 네 더미로 분류하였는데, 그 중에 월소득액이 '0원'인 구간의 유의확률이 0.001이고 '50-100만원 미만'인 구간의 유의확률이 0.000으로 나타나며 향후 지속적 쪽방 거주의향이 강한 것으로 나타났다. 설문조사에서 표본의 67.9%가 월소득액이 0원이라고 답하였는데, 수급비를 제외한 월소득액이 0원이라면 다른 주거지에서 비용을 부담할 수 없기 때문에 쪽방에서 계속 거주할 수밖에 없으므로 이러한 결과로 나타난 것으로 보인다. 특히 '월소득액 50-100만원 미만' 변수의 Exp(B)값이 28.843으로 종속변수에 유의미한 변수들 중에서도 가장 유의성이 큰 것으로 나타나 이 소득구간이 의미하는 바는 다음과 같이 해석될 수 있다. 현금성 기초생활수급비인 주거급여비의 1인당 최대 상한금액이 33만원, 생계급여의 1인당 최대상한금액이 62만원[1]으로 이 둘의 합산이 대략 이 50-100만원 구간 내인 것으로 볼 때 해당 구간 금액은 쪽방촌에서 거주하기에 최적화된 월소득 금액이라고 볼 수 있다.

'근로하지 않음'·'공공근로'·'민간근로'로 구분한 근로특성 중 '근로하지 않음' 변수의 유의확률이 0.001이고, '민간근로' 변수의 유의확률이 0.000으로 지속적 쪽방 거주의향이 강한 것으로 확인되었다. '월소득액' 변수와 비슷한 관점으로, 아예 근로하지 않는 상태에 있는 쪽방 거주민은 수급비를 제외한 기타 근로소득액이 전혀 없으므로 쪽방 거주민을 위한 다양한 복지 혜택이 제공되는 쪽방촌을 떠나기 어려우므로 지속적 쪽방 거주의향을 강하게 보일 수밖에 없는 것으로 보인다. 또한, 공공근로에 포함되는 구체적 일자리 종류가 '구청 자활근로'·'지역자활근로'·'노숙인일자리' 등으로 양질의 일자리인데 반해, 민간근로의 일자리 종류는 '일용직 잡부'·'폐지 수집'·'노점'·'민간 취업'·'쪽방 관리'로 비교적 소득 측면과 근로환경 측면에서 더 열악한 것을 알 수 있는데, 이러한 일자리의 질 차이가 지속적 쪽방 거주의향에도 영향을 미쳤다고 생각해볼 수 있다.

1) 「국민기초생활보장법」 제8조제1항, 「주거급여법」 제7조제3항 및 「주거급여 실시에 관한 고시」 제4조제1항에 따른 2023년 기준임대료

이외에도 선행연구에서 쪽방거주민의 주거만족도에 영향을 미친 주요 요인 중 하나로 규명된 ‘이웃관계’(김나연 외, 2023)에 대한 만족도가 지속적 쪽방 거주의향에 영향을 미치는 요인일 것이라고 보고 독립변수로 설정하였지만 로짓 모형 분석 결과 종속변수에 대해 유의한 결과는 나오지 않았다. 현 주거지에 대한 만족도를 4점 기준 리커트 척도(Likert-scale)로 평가한 주거만족도평가는 만족도 점수가 1점(매우 나쁨)에서 4점(매우 좋음)으로 높아질수록 지속적 쪽방 거주의향에 유의미한 관계가 있는 변수로 확인되었고, 그 중 주거만족도평가3점(약간 좋음)과 4점(매우 좋음)의 Exp(B)값이 33.490과 34.458로 높은 값을 보여 응답자가 주거만족도를 긍정적으로 평가할수록 지속적 쪽방 거주의향이 강한 것을 확인할 수 있었다.

3. 결론

쪽방은 도시빈민층의 마지막 단계의 주거지이자 갈 곳이 없어 노숙을 해야 할 처지에 몰린 이들의 임시 거처가 되어주는 곳이다. 쪽방이 지닌 물리적 환경의 취약성이 거주민의 정주성을 약화시켜 주거상향이동을 하기 전 임시 거처로 잠시 이용되어야함에도 불구하고, 쪽방 거주민을 대상으로 제공되는 다양한 복지 혜택 등 특수한 사회적 환경이 조성되어있어 한 번 쪽방에 정착한 이들은 쪽방촌을 떠나지 않는 현상을 보이고 있다. 이에 주거상향이동을 도모하기 위한 정책적 방향을 제시하기 위해 향후 지속적 쪽방 거주의향을 보이는 쪽방 거주민의 특징을 분석하였고 다음과 같은 결과를 확인하였다.

‘지속적 쪽방 거주의향’을 종속변수로, 가구특성과 주거특성으로 분류한 독립변수를 로짓 모형으로 분석해 변수 간 관계성을 살펴본 결과, 월소득액이 0원이거나 월소득액 50-100만원 미만 구간에 있는 쪽방 거주민, 근로하지 않거나 민간근로를 하는 쪽방 거주민, 주거만족도를 긍정적으로 평가하는 쪽방 거주민일수록 강한 지속적 쪽방 거주의향을 보였다.

근로활동을 하지 않으며 기초생활수급비 외 소득이 없는 쪽방 거주민은 쪽방이 아닌 다른 주거지의 월세 외 부수적 주거비용(보증금, 관리비, 공과금, 중개수수료)을 감당할 수 없기 때문에 지속적 쪽방 거주의향을 보인다. 또한 본 연구 설문에 응한 쪽방 거주민의 민간근로의 특성으로 ‘일용직 잡부’·‘폐지 수집’·‘노점’·‘민간취업’·‘쪽방 관리’가 있는데, 대부분 저소득·비고정적·불안정한 일자리이기 때문에 이 또한 향후 지속적 쪽방거주의향이 있을 수밖에 없는 것으로 추정된다. 반대로 지속적 쪽방 거주의향에 유의한 관계성을 보이지 않은 공공근로를 하는 쪽방 거주민은 쪽방에서 이동할 여지가 있는 그룹으로 볼 수 있다. 기초통계량 분석에서 보았듯 공공근로 근무자들의 월평균소득은 약 110만원, 민간근로 근무자들의 월평균소득액은 약 73만원으로 공공근로가 민간근로보다 소득금액이 50%가량 높았다. 지자체나 쪽방상담소에서 직접 제공하거나 노숙인센터 등 민간복지기관에서 알선하는 공공근로 일자리는 쪽방 거주민을 사회의 한 일원으로 느끼게끔 하여 자활의지를 고취시키며, 이는 곧 주거상향이동에 대한 동기부여요인이 될 수 있으므로, 이들에 대한 공공근로 일자리 공급이 확대되어야 할 필요가 있다. 이들의 공공근로가 주거상향이동에 대한 동기로 직접적으로 작용할지는 후속연구가 필요하지만, 쪽방 거주민의 근로특성에 있어서 근로하지 않는 상태·민간근로 상태보다는 공공근로를 하는 상태에 있는 것이 쪽방 거주민의 지속적 쪽방 거주의향을 낮춘다고 추론해볼 수 있다.

현재 쪽방거주민의 공공근로 일자리는 ‘노동 기회를 제공하는 것’ 자체에 초점을 둔 자활사업 중심이기에 한계점도 갖고 있어, 취업의 질을 고려해 장기적으로 자립이 가능하도록 해야 한다는 지적(최옥금, 2005)도 있다. 근로능력이 있는 쪽방 거주민에게 공공근로 일자리 공급을 확대하고, 이후 이들이 다른 주거지로 이동하였을 때 지속가능한 근로가 가능하도록 연계하는 것 까지 고려해야지만 이들의 주거상향이동률이 늘어나고, 다시 쪽방이나 하위주거지로 회귀하는 현상이 줄어들 수 있을 것이다.

참고문헌

1. 이경영·정문기·정예은, 지속거주의향의 영향 요인에 관한 연구: 서울시 5대 생활권 비교를 중심으로, 2018
2. 한소영·탁장한, 쪽방거주의 지속에 내재된 주민들의 이중심리 분석, 2017
3. 김재익, 가구특성에 따른 주거입지 및 주거이동의향에 관한 연구: 울산광역시 사례연구
4. 김지현·강수진, 서울시민의 계속거주의향에 미치는 요인분석-지역애착의 매개효과를 중심으로, 2021
5. 최옥금, ‘괜찮은 일자리(Decent Job)’ 이동에 관한 연구: 임금일자리를 중심으로, 2005
6. 권오정·이용민·하해화·김진영·염혜실, 노년층의 지역 내 계속 거주 이유에 관한 연구, 2014
7. 진상준·김기홍·김재태, 준주택 거주자의 주거만족도 및 계속 거주의향에 관한 실증연구-서울지역 원룸형 고시원을 중심으로, 2018
8. 서울시 자활지원과, 쪽방촌(주민)지원 종합 대책, 2022
9. 서울시 복지정책실 자활지원과, 서울시 쪽방 건물 및 거주민 실태조사 결과보고서, 2018-2023