

주제회의
주거권

광주 동구 대인동, 계림1동 비주택
거주지(모텔/쪽방촌) 조사 및 연구

김용희

[광주사회혁신가네트워크 사무처장]

1. 조사 및 연구 배경과 목적

1) 연구 배경

- 대인동은 한때 광주역과 시외버스 터미널이 있었던 광주의 교통 중심지였다. 90년대까지만 해도 터미널을 이용하는 시민과 바로 옆 금남로에 근무하는 직장인들을 상대로 장사했던 식당들과 술집들로 골목이 가득 차고 유흥주점과 집창촌까지 있었던 매우 번화했던 지역이었다.
- 터미널이 광주의 외곽 지역이자 서울로 나가는 호남고속도로에 가까운 외곽 지역인 서구 광천동으로 이전하면서 유동 인구가 크게 줄어들었고, 2000년대 들어서는 광주광역시청 청사 및 전라남도청 청사의 이전으로 인해 인근 지역 전체가 쇠퇴하기 시작하였다. 이 시기를 기점으로 터미널을 중심으로 형성되었던 상권이 쇠락하면서 기존의 숙박시설이었던 여인숙과 모텔도 경영상의 많은 어려움을 겪게 되었고 시설 또한 노후화가 되었다.
- 2020년대에 들어서는 대인동과 맞닿아 있는 계림동 재개발구역과 도시재생사업이 활성화하면서 기존 숙박시설을 운영하고 있는 업주들도 재개발을 기다리며 모텔을 운영하는 상황이다.
- 2000년부터는 숙박업을 하기보다는 본격적으로 장기 투숙객과 비주택 거주자들에게 저렴한 비용으로 주거공간을 제공하면서 여인숙과 모텔을 유지하고 있다. 현재 대인동과 계림1동에 30~40년 전 오래되고 낡은 모텔의 주인들은 재개발을 기다리며 운영비와 수익을 얻고자 적은 비용으로 쉽게 들어와 살 수 있는 월세방을 운영하고 있으며 1인 가구의 중장년 세대와 노인들이 대다수 거주하고 있으며 이들은 경제와 건강 문제 그리고 다양한 위험 요소 등의 문제가 발생하고 있다.

2) 연구의 목적

- 광주광역시 동구 비주택 거주인 쪽방(모텔, 여인숙 등) 밀집 지역인 대인동과 계림1동을 대상으로 이들 건물의 건물 형태, 건물구조, 겨울철 난방, 취사장, 세탁장, 세면장, 화장실, 샤워실 등 기초 편의시설 현황과 화재경보 시스템이나 소방 장비 관련 안전시설 현황 등을 파악하여 주거환경 개선과 상향의 기초자료로 활용하고자 한다.
- 또한 거주민들을 대상으로 성별, 소득수준별, 주거유형별 사회문화 특성에 따른 실질적인 욕구 파악을 통해서 장기적 관점에서 방향성을 확보하여 공공복지의 전달체계를 마련함과 동시에 지역자원의 공동 활용을 통해서 플랫폼을 확보를 통한 광주광역시 기초단체 최초 쪽방촌의 복지체계를 마련하고자 한다.

2. 광주광역시 동구 대인동과 계림1동 인구학적 현황¹⁾

1) 대인동

- 총 세대수 4,036세대로 5,517명이 대인동에 거주하고 있으며 남성과 여성은 5:5의 성비를 보여주고 있으며 65세 이상은 전체 인구의 20%에 달하는 1,048명이 거주함. 그리고 1인 가구는 전체 인구 대비 80%가 넘는 3,247세대가 거주하고 있음. 이중 비주택 거주지에 거주하고 있는 세대는 180세대로 전체 세대 대비 4.4%에 해당한다.

세대 수	계	남	여	65세 이상	1인 세대 수	비주택 거주 세대
4,036	5,517	2,575	2,582	1,048	3,247	180

- 현재 대인동 거주민들 중 정부에서 지원을 받고 있는 수급권자는 403세대 431명이다. 그중 55%가 넘는 수급권자가 220세대가 단독가구이다. 비주택 거주민 180세대가 대부분 수급권자인 것을 감안한다면 단독가구의 80%가 넘는 주민이 쪽방에 거주하고 있다.

계		단독 가구		부부 가구		자녀 동거 가구		그 외 가족 동거	
가구 수	수급권자 수	가구 수	수급권자 수	가구 수	수급권자 수	가구 수	수급권자 수	가구 수	수급권자 수
403	431	220 (55%)	220 (51%)	19 (5%)	26 (6%)	41 (10%)	58 (13%)	9 (2%)	10 (2%)

2) 계림1동

- 총 세대수 5,812세대로 10,568명이 계림1동에 거주하고 있으며 남성과 여성은 5:5의 성비를 보여주고 있으며 65세 이상은 전체 인구의 22%에 달하는 2,051명이 거주함. 그리고 1인 가구는 전체 인구 대비 30%가 넘는 3,138세대가 거주하고 있음. 이중 비주택 거주지 세대는 110세대로 전체 세대 대비 1%에 해당한다. (최근 계림1동의 재개발로 인해서 대단지 아파트가 건설됨. 총 세대 수 2,336세대 입주)

세대 수	계	남	여	65세 이상	1인 세대 수	비주택 거주 세대
5,812	10,568	5,550	5,018	2,051	3,138	110

1) 2023년도 6월 광주광역시 동구 총장동, 계림1동 행정복지센터 자료

- 현재 계림1동 거주민들 중 정부에서 지원을 받고 있는 수급권자는 744세대 953명이다. 그중 81%가 넘는 수급권자가 599세대가 단독가구이다. 비주택 거주지 110세대로 18%가 쪽방에 거주하고 있다.

계		단독가구		부부가구		자녀동거가구		그외가족동거	
가구 수	수급권자 수	가구 수	수급권자 수	가구 수	수급권자 수	가구 수	수급권자 수	가구 수	수급권자 수
744	953	599 (81%)	599 (63%)	38 (5%)	76 (8%)	58 (8%)	253 (26%)	11 (1%)	25 (3%)

3. 광주광역시 동구 대인동과 계림1동 비주택 거주민 실태

1) 근로 및 소득 활동

- 현재 광주광역시 동구 대인동, 계림1동 대부분의 비주택 거주민들은 정부의 소득보장을 받고 있다. 정부 소득보장의 급여 유형은 생계급여, 주거급여, 교육급여, 의료급여로 나뉘어있다.
- 정부 소득보장을 받고 있는 주민들은 월 60~80만 원의 급여로 비주택의 월세 17~35만 원을 지출하고 남은 금액 40~50만 원으로 생활하고 있다.
- 주민들이 근로 활동을 하지 못하는 주된 이유는 건강상의 문제로 근로 활동을 못하고 있다. 그리고 근로가 가능한 거주민들도 대부분 반일제(공공근로 등) 및 전일제 자활 근로 사업에 참여하며 단순 노동형 근로활동으로 생활을 하며 월 90만 원에서 140만 원의 급여로 생활을 하고 있다.
- 향후 근로활동 참여에 대한 질문에는 대부분의 주민들이 일자리가 주어져도 근로할 생각이 없다고 답변하였고 근로가 가능하더라도 건강상의 이유로 반일제 근무나 단순 노동형 근로활동을 원하였다.

2) 의식주 생활 일반

- 주거비용 형태: 현재 광주광역시 동구 대인동, 계림1동 비주택 거주민들의 주거의 형태는 대부분 보증금이 없이 월세 형태로 이루어지고 있다. 아주 낡고 오래된 비주택 주거시설은 15만 원에서 24만 원까지 형성되어 있으며 에어컨 등 주거 편의 시설이 매우 열악한 상황이다. 그나마 오래되었지만 주민 편의 시설(에어컨, 난방)등이 괜찮은 비주택시설은 25만 원에서 35만 원으로 월세가 형성되어 있다.
- 화장실 등 기본사항: 현재 광주광역시 동구 대인동, 계림1동 거주민들이 이용하는 대부분 주거 형태는 모텔 및 여인숙으로 방안에 화장실이 설치되어 있어서 화장실 이용과 더불어 샤워 등은 각 세대별 화장실을 이용하며 불편함은 없다고 한다. 하지만 매우 좁은 화장실은 기본적으로 화장실 용도에 수납 용도와 주방 용도까지 복합적으로

이루어져 매우 열악한 상황이었다.

- 식사 및 해결 방법: 하루 평균 식사 횟수에 대한 질문에는 질병으로 인해서 약 복용을 위해서 하루 3회 꾸준히 식사를 하신다는 일부와 대부분 하루 2회 식사를 하신다고 한다.
- 모텔 방 안에 적절한 조리 공간이 없어서 대부분의 거주민들은 방 안에서 전기밥솥과 휴대용 가스레인을 이용하여 매우 간소하게 식사를 해결하고 계셨다. 매일 잠을 자고 있는 자리 바로 옆에서 조리를 하는 것에 많은 불편을 겪고 있었다. 그리고 한 달 평균 식사를 해결하기 위해서 20~30만 원의 비용을 사용하며 매우 적은 비용으로 식사를 해결하고 있는 실정이었으며 거주민들도 생활비 중 임대비를 제외하고 식재료비가 가장 필요하다고 하였다.



〈1~2평의 방에서 숙박과 취사를 해결해야 하는 상황.
방 안에는 화재의 위험에 노출되어 있음〉

3) 건강 및 의료

- 비주택 거주민들의 본인들의 건강 상태에 대한 질문에 대부분의 거주민들은 자신의 건강 상태가 나쁘다고 하였다. 거주민들은 대부분 복합만성질환을 가지고 있었으며 대부분 3~4가지의 질환을 가지고 있었다. 특히 척추질환과 관절염을 앓고 있는 거주민들이 많았다.
- 50~60대의 중년의 남성들은 치과 진료에 대한 욕구가 많았으며 실제로 많은 분들이

치아가 손실되어 있는 상황이다. 이러한 중년의 거주민들은 과거 지역사회의 구성원으로 열심히 살아가던 중 실직과 경제적인 어려움으로 인해서 가족해체가 되고 경제적인 어려움으로 인해서 알코올에 의존하게 되었다. 이러한 과정에서 치아가 심각하게 훼손되어 있었고, 치아 문제로 인하여 체중 감소 등 여러 가지 이차적 질환이 이어지면서 근로활동까지 어려운 처지에 놓이게 되었다.

- 대부분 거주민들은 의료 급여를 통해서 월평균 지출되는 의료비가 거의 없고 비급여 의료비만 지출되고 있다. 하지만 의료 급여를 받지 않는 건강보험 대상 거주민들은 건강보험비의 미납 등으로 최근 1년 동안 경제적인 이유로 병원을 가지 못한 적이 있다고 한다.

4) 주거 환경 및 향후 거주 희망 지역

- 비주택 거주민들에게 임대료를 제외하고 가장 필요한 부분으로 식료품비가 필요하다고 한다. 많은 분들이 물가상승 등으로 비싼 식재료를 쉽게 구입하지 못하며 또한 열악한 주거 상황 등으로 영양 불균형의 상황으로 이어진 것으로 파악된다. 그리고 다음으로 치과 진료 등의 비급여 항목의 의료비와 신발과 의료 구입비 등이 필요하다고 한다.
- 비주택 거주민들이 각자의 방 안에서 취사를 해야 한다는 점을 주거환경과 관련해서 가장 불편하다고 한다. 그리고 올해 2023년 폭우와 폭염 등으로 방의 누수와 습기 등으로 힘들어하였다. 2023년 7월 7일 폭우가 내리던 날 대인동의 비주택 거주지 현장을 돌며 주민들을 만났을 때는 건물 5층부터 1층까지 천장과 옥상에서 빗물이 넘치며 이동이 불편을 겪었다. 많은 비주택 거주지가 이처럼 폭염과 폭우에 대처하지 못하는 등 관리가 안되고 있는 실정이다.
- 정부가 지원하는 임대주택 등의 주거 상황에 대한 거주민들은 가능하면 정부 지원의 주택으로 이주를 원하였다. 지금껏 신청하지 않는 이유는 임대주택에 대한 정보를 잘 몰랐으며 보증금 등의 입주 비용에 대한 부담 등으로 신청하지 않았다고 한다. 또한 신청한 사람과 신청하지 않는 사람들 모두 기본적으로 보증금과 추가적 주거비용(관리비 등)으로 인하여 원룸이나 임대주택 주거 상황을 원하기는 하지만 현실적으로 못할 것 같다고 한다.
- 장기간 오래 머물렀던 비주택 거주지인 동구를 벗어나기를 거부하는 분들이 많이 계셨다.
- 동구 비주택 거주지가 위치한 곳에 계속 거주하고 싶은 거주민들은 언제든지 식재료를 구입 할 수 있는 대인시장과 각자가 거래하는 각종 은행 그리고 편리하게 책을 보고 쉴 수 있는 중앙도서관 등의 주변 편의시설과 본인들의 고향인 화순과 장성, 담양 등에 쉽게 이동할 수 있는 교통편이 편리하여 계속 동구에 거주하고 싶다고 한다.

5) 가족 및 친구·이웃 관련

- 현재 비주택 거주민들의 가장 큰 고민은 질병 등으로 인한 건강 악화와 주거비를 마련하지 못해서 쫓겨나게 될지도 모른다는 불안감이다. 뒤이어 외로움과 하루종일 할

일이 없는 무료함이라고 한다.

- 비주택 거주지가 위치한 곳의 주변은 산책할 수 있는 공원이나 체육시설 등이 마련되지 않아서 종일 방 안에 있거나 인근 은행이나 병원 등에 계시는 경우가 많았다. 그리고 갈수록 심해지는 기후재난으로 인한 폭우와 폭염 등으로 에어컨이 없는 모텔방을 벗어나 30분 이상 걸어 말바우시장이나 시장 옆에 있는 근린공원 등에 가서 쉬다가 저녁 무렵에 돌아온다고 한다.
- 많은 거주민들이 가족과 연락과 왕래를 하지 않는다고 한다. 부모님과 형제자매는 돌아가셨거나 경제적으로 힘들어 연락을 끊은 지 오래되었다.
- 그리고 어려운 일이 있으면 믿고 도움을 요청할 만한 이웃들도 전혀 없으며 있어도 모텔 주인이라고 한다. 하지만 장기간 거주하고 있는 거주민들은 그래도 이웃들과 인사 정도는 하며 지낸다고 하였다.
- 이렇게 이웃들과 단절된 삶을 살아오니 10년을 넘게 살아도 바로 옆방에 누가 사는지도 잘 모르고 지내고 있다고 한다. 거주민들은 ‘내가 남에게 도움을 줄 것도 없고 그들도 나에게 도움 줄 형편이 되는 사람들이 아니기 때문에’라고 하며 그래도 사람들이 모여 사는 곳이라 그냥 서로 각자 생활을 잘하면 된다고 한다.

4. 정책제언

- 광주광역시 동구 지역 내 비주택 거주지 지원 상담소 개소
 - 현재 300여 명의 주민이 거주하고 있는 비주택 거주민들의 등록을 통한 정확한 현황 파악 시행
 - 비주택 거주지의 장기간 거주로 인한 몸과 마음의 치유 프로그램 제공
 - 비주택 거주민들의 지역사회 재투입을 위한 자활프로그램 연계
 - 거주지 외에 필요한 각종 복지 자원 연결 및 제공
 - 지역 내 공공자원과 민간자원의 발굴과 연결의 플랫폼 역할
- 비주택 거주자에 대한 광주시의 종합적 주거전략 필요
 - 현재 진행되고 있는 비주택 거주자의 주거 상향사업의 지속적인 예산 확충 필요
 - 정부나 지방자치단체의 부처/부서 간 협업체계 마련 필요
 - 비주택 거주자의 주거 상향 신청 후 절차의 간소화를 통한 입주 시기 단축 필요
 - 임대주택, 임대아파트, 지원주택 등 다양한 임대거주지 공급에 대한 로드맵 필요
- 비주택 거주자의 포괄적인 케어 플랜에 근거한 개입 필요
 - 주요 거주자의 질병에 대한 포괄적이고 지속적인 관리 필요
 - 거주민들의 영양과 관련한 대책 필요
 - 거주민들의 사회 활동 등 사회적 관계 확장 대책 필요

- 비주택 거주민들의 주거 상황에 따른 지속적 주거 및 생활 코디네이터 필요
 - 주거 상황과 연계된 주거 상황 대상자들 지속적 주거 및 생활 지원 필요
- 비주택 거주민들의 생활 안전 점검 필요
 - 현재 비주택 거주지의 화재, 생활, 위생 등의 안전에 대한 즉각적 개입 필요