

# 다가구주택 매입임대사업에 대한 공무원 및 전문가 의견 조사

## Opinions on "Dagagu" Housing Purchase and Public Rental Program of Public Officials and Professionals in the Area of Social Welfare

권오정\* 이경희\*\* 박경난\*\*\* 이옥경\*\*\*\*

### Abstract

The purpose of this study was to identify the perceptions on 'Dagagu' Housing Purchase and Public Rental Program of public officials and professionals in the area of social welfare to suggest ideas for improvement of this program. Data were collected from 146 public officials and 108 professionals in the area of social welfare. Respondents showed that the perception on this program was not high, especially respondents working in Seoul showed lower perceptions than respondents in other localities in spite of experience of pilot program executed in Seoul. Respondents also thought that this program will take an realistic role to improve housing welfare for urban poor. Other opinions to practice this program were also suggested.

Keyword: 'Dagagu' Housing Purchase and Public Rental Program, public officials, professionals in the area of social welfare

### I. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 2000년 이후 주택보급률이 100%를 넘어섰다. 그러나 2000년 현재 우리나라의 주거 빈곤가구 비율은 전체 가구의 23.1%에 달하고 있고 이들 대부분은 여전히 과도한 주거비 부담과 열악한 주거의 질, 협소한 규모의 주거에서 생활하는 등 주거안정을 이루지 못하고 있는 실정이다(박신영, 2002).

지금까지 우리나라의 저소득층을 위한 공공임대 주택 정책은 정책수혜 대상 및 정책의 방향을 설정하는 과정에서 명확한 원칙이 부족하여 실제 수혜대상이 배제되는 결과를 초래하기도 하였다. 또한 기존의 공공임대주택 정책은 저소득층만을 대상으로 한 대단위 주거지 조성방식으로 일관되어 옴에 따라 다른 사회계층과 사회적으로 단절되는 결과를 낳기도 하였다. 이러한 시점에서 정부는 저소득층의 주거안정을 통한 주거복지 향상에 관심을 가지고 이를 위한 구체적인 대안으로 다가구주택 매입임대 사업을 2004년에 시범적으로 추진하게 되었다. 이는 기존의 공공임대주택정책의 문제점을 보완할 수 있는 새로운 도시빈민문제 해결책의 일환으로 도심 내 최저소득계층이 현재의 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존의 다가구주택을 매입하여 저렴하게 임대하는 방식이다. 사업은 공공임대주택을 소규모로 분산·공급함으로써

저소득층의 대규모 집단화에 따른 사회적 격리현상을 방지하고 주거와 사회복지서비스를 연계시켜 서민주거안정을 모색함으로써 저소득층의 자활을 유도하고자 하는 것이다. 이에 본 사업이 본격적으로 도입되는 시점에서 본 사업과 관련된 다양한 분야에 대해 기존 자료를 수집하는 것은 향후 본 사업의 성패에 중요한 정보가 되므로 이에 대한 연구가 필요하다.

따라서 본 연구에서는 저소득층의 주거복지 향상을 위해 2004년도에 대한주택공사에서 실시한 다가구주택 매입임대 시범사업이 본래의 정책적 목적과 취지에 어느 정도 부합되는지를 다각적 측면에서 평가하기 위한 연구의 일환으로서 일선에서 본 사업을 담당하게 될 담당 공무원과 주거복지와 관련된 분야의 전문가들을 대상으로 본 사업에 대한 인식과 의견을 파악하며 이를 토대로 본 시범사업의 제도적 정비방안 등을 제안하고자 하는데 그 목적이 있다.

### II. 연구 방법

#### 1. 조사대상

공무원 집단의 경우 지역별로 다가구매입임대사업을 현장에서 담당하고 추진하는 사회복지관련 공무원과 주택관련 공무원을 각각 1인씩 선정하였고, 전문가 및 실무자 집단으로는 사회복지 분야, 영구임대주택 관리분야, 그리고 주택정책이나 도시계획분야에서 전문성과 실무경험을 갖고 있는 대상을 중심으로 종합사회복지관 관장과 영구임대주택 관리소장, 대한주택공사 지방공사 담당직원 등을 선정하였다.

조사대상과 조사지역 및 표집에 관한 내용은 <표 1>과

\*정회원 건국대 소비자·주거학과 교수 이학박사  
\*\*정회원 중앙대 주거학과 교수 이학박사  
\*\*\*정회원 충북대 강사 이학박사  
\*\*\*\*정회원 건국대 가정학과 박사과정

같다.

### 2. 조사방법 및 시기

조사도구는 연구진이 건설교통부의 주거복지과 대한주택공사의 담당직원들이 제시한 사업관련자료와 이들과면담 및 정보교류, 현장답사 등을 토대로 개발하였고 개발된 조사도구는 시범지역 본 사업 담당 공무원 및 주거복지관련 실무자의 검토를 받고 수정·보완하여 최종 완성하였다. 본 조사는 e-mail과 FAX, 우편을 이용한 설문조사와 면접조사를 병행하였다. 설문지는 2004년 12월 16일 - 2005년 1월 5일까지 발송하였고 직접 방문을 원할 경우, 연구원이 현장에 가서 면접조사를 실시하였다.

표 1. 조사대상과 조사지역 및 표집에 관한 내용

조사대상	조사지역		표집대상수 (회수 수)
공무원	서울	시범지역 노원구, 강서구, 영등포구, 중랑구, 관악구	10(9)
		일반지역 시범 지역 이외의 20개 자치구	40(27)
	광역시*	부산(16개구), 광주(5개 구), 대구(8개구)	58(40)
	경기도*	평택시, 안산시(2개구), 광 명시, 의정부시, 부천시(3 개구), 성남시(3개구), 남 양주시, 고양시(2개구), 수 원시(4개구), 시흥시	38(36)
계			146(112)
전문가 및 실무자	종합사회복지 관 관장	조사지역은 공무원 집단	66(16)
	영구임대주택 관리소장	과 동일한 서울, 광역시, 경기도의 해당지역을 선	34(13)
	대한주택공사 직원	정하였음	8(8)
	계		108(37)
총계			254(149)

\* 인구대비 기초생활수급자 비율이 높은 지역을 중심으로 선정.

### 3. 조사도구 및 분석방법

공무원/전문가 및 실무자 집단을 대상으로 한 설문지의 구체적인 내용은 조사대상자의 특성 4문항, 정책에 대한 평가 4문항, 사업 수행 6문항, 입주자 선정 과정 6문항, 매입주택의 사후관리 2문항 등 총 22문항으로 구성하였다. 수집된 자료는 SPSS Win Program 10.0을 이용하여 빈도, 평균, 백분율, t-test, ANOVA,  $\chi^2$ -test 등을 실시하였다.

## III. 연구결과 및 논의

### 1. 조사대상자의 특성

조사대상자의 성별은 77.0%로 남성이 많았고 연령은 40대가 52.9%로 가장 많았다. 경기도공무원은 40대의 비율이, 관련전문가집단은 50세 이상의 비율에서 높게 나타

났다.

### 2. 조사대상자의 매입임대사업에 대한 의견

#### 1) 매입임대사업에 대한 인식

본 사업에 대한 인식은 중간정도가 41.4%로 가장 많았고 하(잘 모르고 있다)가 35.3%, 상(잘 알고 있다) 23.3%의 순으로 나타났다. 조사대상별 인식정도의 차이는 통계적으로 유의적인 차이를 보였다. 서울시공무원의 경우는 이해정도가 낮은 정도가 많았고 경기도 공무원은 중간정도 많았다. 광역시·도 공무원의 경우는 잘 알고 있는 수준이 많았고 주택 및 복지관련 전문가집단은 잘 알고 있는 수준과 중간정도가 많았다.

#### 2) 매입임대사업내용에 대한 인지도

매입임대 사업의 구체적인 내용에 대한 인지정도를 살펴본 결과, 인지도는 높지 않게 나타났으며 사업내용에 따라 차이를 보였다. 입주자 선정기준이 2.97점으로 가장 높게 나타났고 선정방법 및 절차(2.90점), 공급대상주택(2.89점)의 순이었다. 사업물량 중 일부의 그룹 홈 운영에 대해서는 2.34점으로 가장 낮았으며 자활프로그램의 참여를 독려하는 점(2.37점), 지역복지서비스와 연계(2.45점)도 낮게 나타났다. 입주자선정기준, 선정방법 및 절차, 공급대상주택, 보증금과 임대료수준에 관한 사업내용에서는 집단간에 차이를 보였는데 서울시 공무원들이 다른 집단보다 인지도가 높았다.

#### 3) 매입임대사업에 대한 효과

본 사업으로 지역 내 저소득층의 주거복지에 실질적인 효과를 볼 수 있다고 생각하는 지의 여부에 대해서는 효과가 있을 것이라는 85.1%로 모든 집단에서 높게 나타났다. 관련전문가집단과 경기도공무원이 효과가 있을 것이라는 의견이 비교적 높게 나타났다.

#### 4) 사업수행

##### (1) 매입임대사업의 사업주체 및 선정 이유

저소득층을 위한 매입임대사업의 사업주체가 누가 되는 것이 적당하다고 생각하는지에 대해서는 대한주택공사가 59.0%로 높게 나타났다. 서울시 공무원은 대부분 대한주택공사가 적당하다고 보았으며 경기도공무원들은 대한주택공사와 기초자치단체를 꼽았다.

적당하다고 생각하는 사업주체를 선택한 이유로는 사업의 안정적인 추진이 37.0%로 가장 많았고 사업시행의 전문성이 32.1%, 지역특성에 맞는 사업추진 20.7%의 순으로 나타났다. 광역시·도공무원은 사업시행의 전문성을 더 중요하게 생각하는 비율이 높았고 관련전문가집단은 지역특성에 맞는 사업추진을 사업주체 선정이유로 든 비율이 높게 나타났다.

##### (2) 대상주택 매입을 위한 평가기준

대상주택의 매입을 위한 평가기준에서 주차여건이 3.75점으로 가장 높게 나타났고 주택위치(대중교통의 편리성)가 3.51점, 자녀교육환경(3.29점), 사회복지시설(3.28점)의

순으로 나타났다. 토지형태(2.42)와 용도지역(2.46), 접면도로넓이(2.48) 등은 낮게 나타났다. 조사대상에 따라 높게 평가한 항목에 차이를 보였는데 서울시공무원은 주택관리상태를 경기도공무원은 주택가격을, 광역시·도공무원은 1동당 가구수, 관련전문가집단은 사회복지시설을 다른 집단에 비해 더 중요한 기준으로 보았다.

### (3) 임대조건에 대한 입주자 부담정도 및 거주기간

15평을 기준으로 임대보증금 350만원, 월임대료 8~10만 원정도인 본 사업의 주택의 임대조건에 대해 입주자부담에 대해 적당한 수준이라는 의견이 74.7%로 나타났으며 서울시 공무원과 광역시·도공무원이 상대적으로 더 적당하다고 평가하였다.

저소득층의 자활을 유도하기 위해 최장거주기간을 제한하는 정책에 대한 의견은 72.1%가, 기간 내 퇴거가능성은 68.6%가 적당하고 보았다. 특히 서울시 공무원들이 최장거주기간제한에 대해서는 적당하다에서, 기간 내 퇴거가능성에 대해서는 불가능하다에서 상대적으로 비율이 높게 나타났다. 거주기간제한의 정책에 대해서는 동의하나 입주자들의 경제적 여건으로는 6년 이내 자활을 해서 퇴거하기 어려울 것으로 보는 것을 알 수 있다. 이는 실제로 기초생활수급자의 자활성공률이 5.2%(2004년)인 현실을 반영해 볼 때 당연한 결과이기도 하다.

### (4) 그룹 홈을 위한 주택물량 할당에 대한 의견

주택물량 중 일부를 그룹 홈에 할당하는 것에 대한 의견은 78.7%로 필요하다는 의견이 더 많았다. 경기도와 광역시·도 공무원은 그룹 홈이 필요없다는 의견이 더 많았고 그룹 홈에 대해 정확히 알지 못하고 있는 경우가 있었다.

## 5) 입주자 선정

### (1) 입주자 선정 기준의 적합성

시범사업에서의 입주자 선정기준의 적합성에 대해 조사대상자들의 의견을 조사하였는데, 전체 조사대상자 중에서 약4/5정도(79.7%)가 현 기준이 적합하다는 의견이었고 전체 응답자의 약1/5정도(20.3%)는 현 기준이 적합하지 않다고 응답하였다. 특히 관련전문가 집단(83.3%)이 가장 현 기준이 적합하다고 생각하였고, 공무원 집단 중에서는 경기지역 공무원(85.7%)이 현재 기준이 적합하다는 의견이 가장 높았고 광역지역 공무원(70.7%)이 가장 낮았다.

그러면 어떠한 이유로 현 기준이 적합하다고 생각하지 않는지에 대한 결과를 살펴보면, 주된 이유가 조사대상자의 지역이나 업무분야에 관계없이 유사하게 나타났는데, '수혜자의 범위를 넓혀야 한다(전체: 42.4%)', '실제 주거복지가 필요한 대상자는 선정기준에 맞추기 어렵다(전체: 33.3%)', '1,2순위를 나누는 것이 의미가 없다(전체: 24.2%)'의 순이었다.

### (2) 입주자 선정 시 1,2 순위의 일정비율 배분 방식

처음부터 입주자 선정 기준에서 1순위와 2순위를 일정비율로 배분하는 방식으로 입주자를 선정하는 것에 대한 의견을 조사하였는데 1, 2순위를 분배 배정하는 것에 대해서는 적합한 방법이라고 생각하는 경우가 전체 조사대

상자의 2/3정도(63.0%)를 차지하였다.

### (3) 동일순위 경쟁 시 선정방법의 적합성

시범사업에서는 만약 입주자 선정과정에서 동일순위로 경쟁이 있을 경우에 선정방법이 6가지로 정해져 있었는데, 이러한 기준들의 적합성에 대한 조사대상자들의 의견을 조사한 결과를 보면, 가장 적합한 기준은 부양가족의 수(전체평균 3.37점)를 반영한 것이고 가장 적합지 않은 기준으로는 청약저축 가입여부(2.47점)로 판단하고 있었다. 이는 전체 공무원집단에서나 관련 전문가집단을 나누어 보아도 모두 같은 결과이었다. 구체적으로 적합하지 않다고 생각하는 이유를 살펴보면, 전체 응답자의 과반수(50.0%)가 '청약저축 가입여부는 변별력 있는 선정기준이 아니다'라는 의견을 갖고 있었다.

### (4) 입주자 선정 기관

본 사업에서 입주자 선정은 어디서 해야 한다고 생각하는지에 대한 조사에서는 전체 집단의 경우에 입주자선정 위원회(가칭)(32.4%), 구청(30.9%), 동사무소(27.9%) 순으로 나타났다. 특히 경기지역(50.0%)과 광역지역(32.4%)공무원의 입주자 선정 위원회 조직에 대한 의견이 높았다. 서울지역에 공무원 중에서는 구청(45.4%)에서 관련전문가 집단에서는 동사무소(33.3%)에서 선정하는 것이 좋겠다는 의견이 더 높았다. 이 이외에도 기타 사항에서 주택을 매입하는 시행주체(대한주택공사)가 입주자 선정을 하는 것이 타당하다는 의견도 있었다.

현재 입주자의 선정은 동사무소에서 해당자를 정리하여 구청으로 제출하면 구청에서 최종 선정하도록 되어 있다. 그러나 조사대상자들은 객관성을 유지할 수 있는 전문성이 있는 사람들로 구성된 입주자 선정위원회에서 최종 입주자를 선정을 하는 것이 타당하다는 의견이 가장 많아 이러한 위원회를 구성의 필요성을 시사하고 있다. 또한 시범사업에서처럼 구청에서 선정하거나 업무 상 동단위로 주민의 특성을 가장 잘 파악하고 있는 동사무소에서 최종 선정하는 것이 옳다는 의견도 그 다음으로 많았다.

본 연구에서는 입주자선정위원회의 필요성에 대해서도 별도로 조사하였는데 그 결과 전체 집단이 필요하다는 의견이 약 2/3 정도(65.3%)로 높게 나타나 입주자선정 위원회가 입주자 선정에 필요한 기관임을 다시 한 번 보여주고 있다. 특히 공무원 집단에 비해 관련전문가 집단(75%)이 입주자 선정위원회의 필요도를 높게 지적하여 입주자 선정 위원회의 역할에 대한 기대가 큰 것을 알 수 있었다. 입주자 선정위원회(가칭)를 구성한다면 어떠한 분야의 사람들이 입주자선정위원회에서 선정과정에 참여해야할 지를 조사하였는데 가장 빈도가 높게 나타난 집단은 사회복지관련 공무원, 사회복지관련 전문가, 지역내 사회복지단체이었다. 결국 입주자선정위원회의 구성원은 사회복지 관련분야의 사람들이 가장 적합하다고 판단하고 있었다. 이러한 의견은 공무원 집단이나 관련 전문가 집단이나 차이가 없었다.

### (5) 홍보방식

시범사업에서는 일간신문, 인터넷 홈페이지 등을 통한 매입공고를 하도록 되어 있다. 본 연구의 조사대상자들의 경우에는 실제 수혜자들에게 가장 효과적인 홍보방식이라고 생각하는 것은 방송/지역방송/유선방송(전체: 61.3%)이 압도적으로 많았다. 그 다음으로는 동사무소 게시(전체: 22.5%), 중앙 또는 지역신문(전체: 16.2)이었다. 기타 사항으로는 정보의 접근성이 떨어지는 대상자들에게 개별안내문(방문, 전화, DM발송 등)이 가장 효과적이라는 의견도 있었다.

## 6) 매입주택의 사후관리

### (1) 매입주택 사후관리의 필요성

본 연구에서는 매입주택 사후관리의 중요성을 파악하고자 입주자관리와 시설관리에 대한 12개 문항에 대해 사후관리의 필요성이 어느 정도가 되는지를 조사하였다. 조사도구에서 제시한 거의 모든 업무가 평균 3점 이상의 점수로 필요성을 느끼고 있었다. 특히 하자보수는 공무원 집단에서 가장 중요한 사후관리 업무로 꼽았고, 복지 서비스와의 연계와 입주자 입·퇴거 관리는 관련 전문가 집단에서 가장 필요한 사후관리 업무로 지적되었다.

반대로 12개의 문항 중 이웃관계에 대해서는 모든 집단에서 가장 사후관리의 필요성을 낮게 느끼고 있었으나 상대적으로 공무원 집단에 비해서는 관련 전문가 집단의 필요도 점수가 약간 더 높았다. 이는 본 연구의 조사대상 공무원 및 전문가들이 주민들이 생활 속에서 가장 기본적으로 중요한 인적관계의 관리에 대해서는 필요성을 크게 느끼지 못한다는 점을 알 수 있었다.

### (2) 매입주택의 사후 관리 형식

매입주택의 입주자 생활관리와 주택의 시설관리 부문을 어떤 방식으로 어디에서 해야 하는가에 대해 조사하였다. 관리방식은 구체적으로 시설관리와 생활관리를 통합하여 한 기관에서 관리해야 하는 경우와 각각을 분리하여 다른 기관에서 관리하는 것에 대해 조사하였는데, 통합관리를 원하는 경우가 전체 조사대상자의 48.3%로 약 반 정도이었다. 통합관리를 원하는 경우에 관리주체로 생각하는 기관은 대한주택공사가 가장 많았고(전체: 59.7%) 그 다음으로는 전문 관리업체(전체: 15.3%)이었다. 이는 대한주택공사가 시범사업이 시행주체였을 뿐 아니라 그동안의 주택건설과 관리에서 쌓아온 공기업으로서의 신뢰성이 크게 작용한 것으로 보인다. 또한 전문기관을 선호하는 것도 관리에 대한 신뢰성과 연결된 것으로 해석된다. 관련 전문가 집단은 공무원 집단에 비해 통합관리 기관으로서 전문 관리업체를 선호하는 비율이 높았다.

입주자의 생활관리와 시설관리는 분리하여 관리해야 한다는 의견을 갖고 있는 응답자의 대다수는 생활관리는 사회복지 단체(전체: 53.1%)가 담당하는 것을 제안했는데 특히 관련전문가 집단에서 생활관리의 주체로서 사회복지 단체(71.4%)에 대한 선호가 높았다. 즉 입주자의 생활관리는 복지차원에서 접근하는 것이 필요하다는 생각이 컸고 이는 본 사업의 목적이 주거복지 실현이라는 점을

고려하면 입주자의 생활관리를 주거복지의 차원에서 접근할 수 있도록 복지기관이나 지자체에 주거복지를 담당할 수 있는 직원의 배치가 효과를 거둘 수 있을 것으로 판단된다.

시설관리는 대한주택공사(전체: 46.2%)나 전문 관리업체(전체: 40.0%)를 제안했다. 집단별로는 공무원 집단은 모두 대한주택공사를 가장 적합한 기관으로 꼽은 반면에 관련 전문가 집단은 전문 관리업체를 가장 적합하다고 생각하고 있어 이견을 나타내고 있었다.

## V. 결론 및 제언

본 연구의 주 결과를 요약하고 결론을 내리면 다음과 같다.

- 1) 조사대상자의 본 사업에 대한 인식은 중간정도가 가장 많았다. 조사대상에 따라 인식정도에 의미 있는 차이를 보였는데 서울시 공무원의 경우 서울시에서 유사사업의 경험이 있고 시범사업이 이루어진 지역임에도 불구하고 다른 지역 공무원이나 관련전문가보다 이해정도가 낮은 정도에서 높게 나타났다. 또한 매입임대 사업의 구체적인 내용에 대한 인지도는 높지 않게 나타났으며 사업내용에 따라 차이를 보였다. 사업비분담, 최대임대기간, 그룹홈 운영, 지역복지 서비스와의 연계, 자활프로그램의 참여독려 등은 본 사업의 중요한 정책내용임에도 인지정도가 낮게 나타났다. 이는 본 사업의 시범사업시행기간동안 서울지역의 다가구매입임대사업과의 차이점 부각, 사업전략 등에 대한 홍보와 교육을 통한 본 사업정책의 당위성을 전파하는 노력이 부족했던 것에 기인한다고 할 수 있다. 따라서 정책목표를 명확히 하고 그 내용이 정확하게 전달되는 것이 필요하다.
- 2) 본 사업으로 지역내 저소득층의 주거복지에 실질적인 효과, 즉 매입임대사업에 대한 평가에 대해서는 효과가 있을 것이라는 의견이 모든 집단에서 높게 나타났고 특히 관련전문가집단과 경기도공무원이 효과가 있을 것이라는 의견에 비교적 높았다. 이는 조사대상자들이 본 사업의 목적과 당위성에 대해서는 동의하고 있는 것을 알 수 있었다.
- 3) 본 사업의 사업주체로는 대한주택공사가 가장 높게 나타났다. 대한주택공사는 사업시행의 전문성과 사업의 안정적인 추진이 가능한 기관으로 높게 평가받고 있는 것을 알 수 있었다. 현 제도에서는 중앙정부와 지자체가 사업주체가 될 수 없도록 되어 있으나 지역특성에 맞는 사업추진을 위해서 또한 사업의 결과로 인한 주거복지수혜는 지역주민에게 직접적으로 돌아가게 되므로 지자체가 중심이 될 수 있도록 하는 방안이 요구된다. 또한 종교단체 등 비영리법인의 경우, 사후에 입주자들의 자활을 도울 수 있는 복지와의 연계에서 유리하므로 사업 참여의 여건을 조성할 필요가 있다.
- 4) 대상주택의 매입을 위한 평가기준으로 우선 고려해야 할 항목으로 주차여건, 주택위치, 자녀교육환경, 사회복지시설, 공공서비스, 주택의 관리상태, 주택의 노후정도의

순으로 나타났다. 조사대상에 따라 높게 평가한 항목에 차이를 보였으며 이후의 활용도에 영향을 미치는 항목인 토지형태와 용도지역, 집면도로넓이 등에 대해서 평가기준으로 덜 중요하게 나타났다. 2004년도 시범사업에서 사용한 평가항목과 부과한 가중치는 대체로 적절한 것으로 나타났으나 주차여건과 같은 항목에서는 차이를 보여 평가항목 중에 더 중요한 기준에 대해 적절한 배점과 가중치에 대한 검토가 필요하다.

5) 임대조건에 대한 입주자 부담정도 적당한 수준이라는 의견이 높게 나타났으며 서울시 공무원과 광역시·도공무원이 상대적으로 더 적당하다고 평가하였다. 이는 상대적으로 주택가격이 더 높은 지역에서 일반주택시장가격과 비교하기 때문으로 보인다.

6) 대다수의 조사대상자가 저소득층의 자활을 유도하기 위해 최장거주기간을 제한하는 정책에 대해서는 동의하였으나 현실적으로 현 입주자들의 최장거주기간 내 퇴거가능성에 대한 긍정적 의견은 낮았다. 특히 서울시 공무원들이 최장거주기간제한에 대해서는 적당하다에서, 기간 내 퇴거가능성에 대해서는 불가능하다에서 상대적으로 비율이 높게 나타났다. 이는 거주기간제한의 정책에 대해서는 동의하나 입주자들의 경제적 여건으로는 6년 이내 자활을 해서 퇴거하기 어려울 것으로 보는 것을 알 수 있고 따라서 주거자활을 유도하고 퇴거가 가능하도록 하는 정책개발이 필요하다.

7) 주택물량 중 일부를 그룹 홈에 할당하는 것에 대한 의견은 대다수가 필요하다는 의견이 많았다. 그룹 홈에 대한 의견이 부정적인 경우 그룹 홈에 대한 정확히 알지 못하고 있는 경우가 많았다. 따라서 그룹 홈에 대한 홍보와 교육이 매우 필요한데 이는 공무원뿐 아니라 일반국민을 대상으로 그 범위를 넓혀야 한다.

8) 조사대상자는 시범사업의 입주자 선정 기준이 대체로 적합하다고 판단하고 있었으나 적합지 않다고 여기는 경우에서는 현재의 입주자 선정기준이 수혜자의 범위가 좁다는 측면과 실제 주거복지가 필요한 대상자가 제외될 수 있다는 측면을 지적하였다. 이와 관련하여 현재의 기준보다 좀 더 폭넓은 저소득층까지 포함될 수 있도록 범위를 넓히는 방안이 필요하다. 입주자 선정 시 1,2 순위를 정하는 방식을 피하고 좀 더 폭넓은 저소득층까지 포함시키고, 현행보다 특별공급의 물량을 더 늘려서 장애인, 독거노인 모·부자 가정, 소년소녀가장, 미혼모, 갱생보호자, 외국인 근로자 등 다양한 취약계층까지 수혜 계층으로 넓히는 방안도 고려해 볼 수 있다.

9) 조사대상자는 동일 순위 경쟁 시 선정 기준이 되는 6가지 기준 중에 청약저축 가입여부를 가장 적합하지 않은 기준으로 판단하고 있었고 이에 대한 주된 이유는 변별력이 없는 기준이라는 점을 꼽았다. 따라서 입주당시의 청약저축 가입여부만을 기준으로 삼는 것이 아니라 이를 보완하기 위해 재계약 시 청약저축의 불입여부를 반영하거나 실질적인 자활의 의지와 적극적인 실천 노력을 반영하는 자활 유도 대책이 필요하다. 공급자 측면에서는 입주자의 자활을 지속적으로 권장하는 것은 필요한

사항이다. 그러나 자활의지를 측정하는 것은 단순히 청약저축 가입 여부만으로 해결되는 것이 아니므로 향후 수년 내에 자활할 수 있도록 구체적인 목표를 세우고 노력하고자 하는 의지를 판단하고 입주 후에도 그들의 자활의지를 유지시킬 수 있도록 개인별 자산형성프로그램을 도입하여 경제생활 관리를 도와주고, 심리적 지원을 해 줄 수 있는 지속적인 대책이 마련되어야 한다.

10) 조사대상자는 입주자 선정의 공정성과 객관성을 위해 복지 분야의 전문가를 포함한 입주자선정위원회(가칭)가 필요하다고 판단하고 있었다. 입주자선정위원회를 구성한다면 어떤 역할을 하며 어떻게 구성할 것인가에 대한 검토가 필요하다.

11) 조사대상자는 많은 공급대상자에게 사업을 알릴 수 있는 가정 효과적인 홍보방식으로 방송(지역, 유선방송 포함)을 꼽았다. 이는 단 시간 내에 많은 사람에게 알릴 수 있는 홍보 방식이겠으나 장기간 홍보하기에는 비용의 부담이 있어 그 효과는 각 지역의 특성에 따라 검토해 볼 필요가 있다.

12) 조사대상자는 매입주택의 사후관리 업무 중에서 하자 보수업무를 가장 필요한 업무로 꼽은 반면에 가장 필요성을 낮게 느끼고 있었던 업무는 이웃관계에 관련된 업무이었다. 사는 사람들 사이의 문제는 주민들끼리 해결해야 한다는 의식 때문에 이러한 결과가 나온 것이 아닌지 판단되나 사회통합이라는 본 사업의 취지를 고려한다면 입주자간의 관계 혹은 주변 이웃과의 관계 속에서 발생하는 일들에 대한 생활관리에 대한 업무는 그 필요성이 강조되어야 한다.

13) 조사대상자는 매입주택의 사후관리 방식으로 통합관리와 분리관리(생활관리, 시설관리)에 대해 거의 유사한 필요성을 나타냈다. 통합관리 방식이라면 운영기관으로 대한주택공사나 전문 관리업체, 분리관리방식이라면 시설관리영역은 대한주택공사나 전문 관리업체, 생활관리영역은 사회복지단체에서 운영하는 것을 제안하였다. 아직 다가구매입임대사업에 따른 관리의 문제점을 정확히 진단하기에는 시기상조인 측면이 있다. 시범사업의 시행주체인 대한주택공사가 차후 주택의 사후관리와 입주자관리에 대한 정보를 정리하게 되면 이를 통해 하자보수를 비롯한 사후관리 업무에 소요되는 비용과 인력의 수 및 업무의 적합성 등을 파악하여 관리업무의 주체가 누가 될 것인가와 임대료를 비롯한 관리 비용의 책정 문제에 대한 분석이 반드시 이루어져야 할 것이다.

#### 참고문헌

1. 박신영(2002), "주거빈곤가구의 특성, 한국의 인구 및 주택 심포지엄 자료집, 통계청·한국주택학회, PP. 163-198.
2. 주동일(2004), 서울시 다가구매입임대주택의 현황과 과제. 도시와 빈곤. 67호.
3. 주동일 외(2003), 다가구 공공임대주택의 효율적 관리 방안, 서울시 도시개발공사 기획경영처 연구실.