

# 영구임대주택에 거주하는 일반청약가구와 생활보호 가구의 가족특성 및 주거계획 비교

Differences in Family Characteristics and Housing Plans  
between public Supporting Households and General  
Rental Households in the Public Rental Housing

윤 세 진\*  
Yun Se - Jin  
조 재 순\*\*  
Cho Jae Soon

---

## Abstract

The purpose of this research is to find out the differences in family characteristics and housing plans between public supporting households and general rental households in the public rental housing. One hundred eighty nine residents in chonju were analyzed.

There were some differences between the two groups in family characteristics such as family size, age, a job, sex of the household head, existence of mate, etc. The most desired facility was a public health center. The desiring macroenvironment and plan to move were similar between two groups. There were differences in the opinions on housing policies for the public rental housing between two groups.

---

\* 전라북도 고부여자중학교 교사

\*\* 정희원, 한국교원대학교 가정교육학과 부교수

## I. 서론

저소득층 주거 실태는 최소한의 주거 생활을 유지하기에도 부족한 시설 설비와 생활 공간의 협소등으로 열악성을 면치 못하고 있어 (보건사회연구원 1990: 신경섭, 1992: 이정희 외, 1990) 이들을 위한 주거 정책의 필요성이 대두하게 되었다. 이에 정부는 도시 저소득층의 주거 안정과 주거 수준의 향상을 위한 소형주택 공급과 임대주택 건설에 역점을 두고 영구임대주택 건설을 추진함으로써 주택문제를 사회적 형평성과 사회복지 측면에서 해결하고자 하였다.

영구임대주택은 지방자치단체와 대한주택공사가 공동 주체가 되어 도시영세민의 주거 안정을 위해 공급되는 것을 목적으로 하였으나 현실적으로 낮은 임대료와 편리한 주거 수준에도 불구하고 입주율이 저조하였다. 미분양을 해결하는 방법으로 정부는 1992년 6월 일반청약저축 가입자도 영구임대주택에 입주할 수 있도록 입주자 선정 기준을 개정된 후로 지역에 따라 다르나 전체 입주 가구의 69.2%가 영세민이 아닌 일반청약 가구로 구성되어 (대한주택공사, 1993) 있으며 이런 현상은 점차 증가할 것으로 예상된다.

영구임대주택에 대한 선행 연구는 영구임대주택에 입주한 영세민만을 대상으로 하였으나 일반 청약저축 가입자도 입주하고 있는 최근 상황에서 영세민만을 대상으로 한 연구는 영구임대아파트의 실태를 전체적으로 파악하기에 미흡한 점이 있다.

따라서 본 연구에서는 영구임대주택에 거주하는 거주자를 생보자가구와 일반청약저축 가입 가구로 나누어 두 집단의 가족특성, 주거만족도, 주거 이동계획 및 영구임대주택 정책에 대한 의견의 차이점을 알아보려고 한다. 이러한 결과는 더 나은 영구임대주택의 주거환경을 조성하여 도시영세민의 입주를 유도하

고, 입주자의 만족도를 높임으로써 영구임대주택 정책을 활성화하는데 기여할 수 있으리라 본다.

## II. 문헌 고찰

### 1. 영구임대주택 거주가구의 가족 특성

영구임대주택은 방 1-2개와 부엌, 화장실이 포함된 7-12평 규모로써(대한주택공사, 1993) 자력으로 주택 문제를 해결할 수 없는 극빈층을 대상으로 생활보호대상자 및 의료 부조자 중에서 선정하여 입주하게 된다.

영구임대주택에 입주한 실거주자를 대상으로 하여 거주 가구의 가족 특성을 살펴본 연구로는 서울시 중계동을 대상으로 한 염든민(1990)과 청주시 산남동을 대상으로 한 신송미(1992), 이정규(1993)의 것이 있다.

선행 연구에 나타난 영구임대주택 거주가구의 일반적 특성을 살펴보면 평균 가구원수는 중계동이 5.1인이고 산남동이 4.2인으로, 산남동에는 6인 이상 가구가 7.4%나 되었다.

가구주의 연령은 중계동의 경우 평균 49.4세이며, 산남동은 52.5세로 40-50대 비율이 67.7%였다. 가구주 학력은 중계동의 경우 무학을 포함한 중졸 이하가 77.8%이며, 산남동의 경우는 84.5%였다.

중계동의 경우 무직이 27.0%, 단순 노무직이 39.2%이며, 산남동의 경우 무직이 38.2%, 단순 노무직이 21.4%로 60% 가량의 세대주가 무직 또는 단순 노무직이어서 직업 지위가 낮으며 직업이 없는 이유로는 건강이 좋지 못하기 때문(82.5%)으로 밝혀졌다. 가구당 월평균 소득은 중계동의 경우(1990) 391,000원으로 조사 당시 서울시 영세민 평균 소득(461,000)보다 낮았고, 전체적으로 21-40만원(58.9%)이 가장 많았다. 산남동의 경우(1993) 평균 소득이 489,400원으로 30-40만원(20.1%)이 가장 많았다.

이상에서 살펴 본 결과를 요약하면 영구임대주택 거주 가구의 일반적 특성은 가구주 평균 연령이 높고 가구주 학력이 낮아 결과적으로 직업의 안정도와 소득이 낮아지고 대부분 거주자가 생활보호대상자등 영세민으로 경제적으로 매우 빈곤한 상태에 놓여 있음을 알 수 있다.

## 2. 영구임대주택 거주가구의 주거만족도

중계동 지역 영구임대주택에 입주한 입주자의 주거 만족도는 78점이었으며 만족도의 개선이 큰 것은 화장실, 부엌, 목욕 시설이었다. 산남동의 경우도 영구임대주택의 시설이 편리하고 내집처럼 편안함을 장점으로 지적하고 있어 두 연구 모두 거주자가 시설면에서 큰 만족을 보이고 있었다.

거주자의 주거비에 관해 살펴보면 중계동의 경우 임대료(44.1%)와 관리비(46.5)에 대체로 만족하고 있으나 산남동의 경우는 관리비가 비싸다는 것(34.6%)을 가장 큰 단점으로 지적했다. 관리비의 부담은 주위 사람에게 입주자를 편하지 않는 이유가 되었고, 또한 입주 계약자가 입주를 포기하는 원인이 되었다.

이상의 연구 결과에서 영구임대주택 거주가구들은 시설면에서 큰 만족을 보이고 있으나 주거비 측면에서 임대료나 관리비가 상당한 경제적 부담으로 작용하고 있음을 알 수 있다.

## 3. 거주 예정 기간과 주거 이동 계획

영구임대주택은 거주자의 자발적 이주에 의해서나 입주 후 자격 기준의 상승으로 인한 자격 박탈을 제외하고는 자동적으로 재계약되어 퇴거가 이루어지지 않기 때문에 영구임대주택 거주자의 주거이동은 거의 없는 실정이다.

영구임대아파트 입주자의 청약저축이나 청약부금의 가입 여부를 알아 본 결과 산남동의 경우 청약저축에 가입한 가구(29.5%)가 적고

영구임대주택의 계약 기간 만료 후 대부분 재계약을 희망하고 있었다. 재계약을 희망하는 대부분의 가구(84.9%)는 생활이 나아지더라도 현 거주지에서 살겠다고 하였고 중계동 역시 대부분 가구(89.2%)가 계속 살기를 희망하고 있는데, 이는 높은 시설 만족도와 관련되어 있다.

영구임대주택 거주자들은 주거비 부담을 느끼면서도(이정규,1993 : 대한주택공사, 1993) 대부분 가구들이 그대로 살기를 원하고 있어(신승미, 1992) 영구임대 주택 거주자의 거주 예정기간은 장기간이 될 것이며 이주 계획이 분명하지 않은 것으로 볼 수 있다.

## 4. 영구임대주택 정책에 대한 평가

선행 연구에서 나타난 공통적인 문제점으로 입주자 자격 기준 문제, 개인간 집단간 형평성 문제, 입주자의 장기거주 문제, 임대주택 관리 문제, 입주 후 평가 문제 등이 지적되었다. 입주자 자격 기준 문제에 대해서(김혜천,1992; 정영수,1989)는 소득 수준이 낮은 극빈 계층과 주거 결핍을 오래 겪어온 노령 가구는 낮은 편익을 얻고 있어 형평성이 어긋나고 있으며, 저소득층의 개념 정의가 모호해 실수요자에게 공급 전달되지 못하는 것을 문제점으로 지적하였다. 개인간 집단간 형평성 문제(대한주택공사,1993;신경섭,1992)로는 수혜 대상의 폭이 제한되어 상대적으로 정책의 소외계층을 위한 주택정책 프로그램을 제안하였으며, 부적격 가구의 입주로 관리부담이 증대되고 있으나 그에 대한 입주제한 방안이 미흡하여 관리의 어려움이 있음을 지적하였다. 입주자의 장기거주 문제(신경섭,1992; 대한주택공사,1993)는 영구임대주택에 대한 정부 보조율(85%)이 높아 소득이 향상된 후에도 퇴거하지 않으려는 점을, 임대주택 관리 문제(대한주택공사,1993)는 청소년 범죄나 시설 파괴로 공동체적 생활환경 저해를 가져

오고 있으며, 재계약 횟수에 대한 규정이 없어 입주대기자의 입주 기회를 축소시킨다고 지적하였다. 그밖의 입주 후 정책 평가(염돈민, 1990; 이정규, 1993; 신경섭, 1992)는 관리비 부담, 생업상의 거리, 적은 평수 등의 문제점이 지적되고 있다.

### III. 연구 방법

#### 1. 조사 대상 및 자료 수집

본 연구는 전라북도 전주시 평화동에 소재한 영구임대주택에 거주하는 6개동 1650세대중 입주자격별로 생보자가구 1236세대와 일반청약가구 387세대를 모집단으로 하여 각각 100세대씩을 체계적 무선표집으로 선정하여 조사 대상 명부를 작성하였다.

예비조사는 연구자가 임의 선정한 조사 지역의 거주자 10명을 대상으로 1994년 6월 12일부터 15일까지 3일간 실시하였다. 예비조사에서 나타난 설문지의 문제점을 보완·수정한 후 1994년 6월 28일부터 7월 10일까지 13일간 본 조사를 실시하였다. 면접에 소요된 시간은 가구당 30-40분 정도로 낮 시간에는 고연령층이나 응답이 불가능한 가구원이 많아서 밤 시간에도 조사 하였다. 응답이 불충분한 11가구를 제외한 총 189가구(일반가구 95세대, 생보자가구 94세대)가 최종 분석에 이용되었다.

#### 2. 조사 도구 작성 및 자료 처리

조사 도구는 서울시 노원구 중계지구 영구임대주택 시범 단지(염돈민, 1990)와 청주시 산남동의 사례(이정규, 1993)를 참고하여 전주시 평화동 영구임대아파트 거주가구의 가족특성(6문항), 주거만족도(11문항), 거주 예정기간과 향후 주거 이동 계획(7문항), 영구임대주택 정책에 관한 의견(4문항)으로 구성되

어 있다.

영구임대아파트에 거주하는 생활보호가구 집단과 일반청약가구 집단간의 가족특성, 주거만족도, 주거이동계획, 영구임대주택 정책에 관한 의견의 차이를 알아 보기 위해 평균, 빈도, %, 표준편차, 집단간 분석(T-test, 교차분석), 회귀분석을 하였고, 자료는 SPSS PC<sup>+</sup>를 통해 통계처리하였다.

### IV. 결과 및 해석

#### 1. 영구임대주택 거주가구의 가족특성

##### 1) 사회인구학적 특성

조사대상 가구의 가족원 수는 4인(35.2%) 가족이 가장 많았고, 평균 가족원 수는 3.2인이었다. 입주 자격별로 살펴보면 일반가구의 평균 가족수는 3.4인이고, 생보자가구의 평균 가족수는 3.0인으로 가족원 수에 있어서 두 집단간에 유의한 차이가 나타났다. 특히 생보자가구는 일반가구에 비해 독신가구나 2인 가구가 많았으며, 일반가구는 생보자가구보다 4인 가구가 더 많았다.

세대주 성별을 보면 남자가 세대주인 경우는 60.3%이며, 여자 세대주는 39.7%로 나타났다. 입주 자격별로 보면 생보자가구(80.9%)가 일반가구(43.2%)보다 배우자가 없는 세대주가 더 많았다. 또한 일반가구는 남자 세대주가 73.7%, 여자 세대주가 26.3%로 생보자가구와는 다르게 남자 세대주가 많았다.

세대주 연령은 40-49세가 40.7%로 가장 많고, 그 다음은 30-39세 24.9%로, 30,40대가 65.6%를 차지하고 있으며, 20대 세대주(12.7%)와 60세 이상 노인 세대주(6.9%)도 상당수가 있었다.

입주자격별로 보면 일반가구는 30대가 많으며, 생보자 가구는 40, 50세가 많았다. 세대주 평균 연령은 일반가구가 39.7세, 생보자가구 43.8세로 두 집단간 유의한 차이가 나타났다.

세대주 학력은 국졸이 33.3%로 가장 많고, 전체적으로 국졸이하가 41.8%로 나타났다. 입주 자격별로 보면 일반가구의 세대주 학력은 고졸이 40.0%로 가장 많고, 생보자가구는 국졸이 39.3%로 가장 많아 세대주 학력에 있어서 두 집단간 유의한 차이가 나타났다.

세대주 직업은 서비스직 25.4%, 무직 22.8%, 육체노동자 15.9% 순이며 1/4정도는 실

직 상태로 있었다. 대개의 저소득층 연구 결과에서 밝혀진 바와 같이 숙련된 기술이 필요 없는 단순노무직이거나 서비스직이 주류를 이루고 있다. 입주 자격별로 보면 일반가구 세대주 직업은 서비스직이 35.7%로 가장 많고, 생보자가구는 무직이 34.0%, 육체노동자 24.5%로 무직 비율이 일반가구에 비해 매우 높고 두 집단간에 유의한 차이가 나타났다.

〈표1〉 조사대상 가구의 사회인구학적 특성 N=(일반가구 95, 생보자 가구94)

변 수	입주자격 구분	일반가구	생보자가구	계	비 고
가족원 수	1명	7( 7.4)	17(18.1)	24(12.7)	t=1.99 p=.048
	2	11(11.6)	15(15.0)	26(13.8)	
	3	29(30.5)	25(26.6)	54(28.7)	
	4	40(42.1)	27(28.7)	67(35.2)	
	5이상	8( 8.4)	10(10.6)	18( 9.5)	
	평 균	3.4명	3.0명	3.2명	
세대주 성별	남 자	70(73.7)	44(46.8)	114(60.3)	x <sup>2</sup> =3.12 p=.000
	여 자	25(26.3)	50(53.2)	75(39.7)	
세대주 연령	29세 이하	9( 9.5)	15(16.0)	24(12.7)	t=-2.83 p=.005
	30-39	39(41.1)	8( 8.5)	47(24.9)	
	40-49	34(35.7)	43(45.7)	77(40.7)	
	50-59	10(10.5)	18(19.1)	28(14.8)	
	60세 이상	3( 3.2)	10(10.6)	13( 6.9)	
	평 균	39.7세	43.8세	41.7세	
세대주 학력	무학	3( 3.2)	13(13.8)	16( 8.5)	t=3.87 p=.000
	국졸	26(27.3)	37(39.3)	63(33.3)	
	중졸	17(17.9)	16(17.0)	33(17.5)	
	고졸	38(40.0)	24(25.5)	62(32.8)	
	대졸 이상	11(11.6)	4( 4.3)	15(7.9)	
세대주 직업	무직	11(11.6)	32(34.0)	43(22.8)	x <sup>2</sup> =54.02 p=.000
	학생	1( 1.1)	10(10.6)	11( 5.8)	
	육체 노동자	7( 7.4)	23(24.5)	30(15.9)	
	숙련 노동자	9( 9.4)	5( 5.3)	14( 7.4)	
	생산직	2( 2.1)	2( 2.1)	4( 2.1)	
	서비스직	34(35.7)	14(14.8)	48(25.4)	
	도소매 경영주	18(18.7)	6( 6.4)	24(12.7)	
	사무회사원	13(13.7)	2( 2.1)	15(7.9)	
세대주의 배우자 유무	있 다	54(56.8)	18(19.1)	72(38.1)	x <sup>2</sup> =26.89 p=.000
	없 다	41(43.2)	76(80.9)	117(61.9)	

2) 경제적 특성

조사대상 가구의 평균 총소득은 643,400원으로 41-60만원이 20.2%로 가장 많고, 20만원 미만이 19.0%, 81-100만원이 18.5%로 나타났다.

입주 자격별로 보면 일반가구는 889,000원이고 생보자가구는 394,000원으로 두 집단간 소득 수준에 유의한 큰 차이가 나타났다. 일반가구는 81-100만원이 28.6%로 가장 많았고, 100만원 이상 가구도 24.5%나 되었다. 40만원 이하의 소득이 일반가구가 10.7%인 반면, 생보자가구는 57.0%로 반수 이상을 차지하고 있다.

주택 마련을 위한 입주자들의 저축 여부를 살펴보면 전체 저축하는 가구의 비율은 78.8%로, 이 중 일반가구의 90.5%, 생보자가구의 67.0%가 저축을 하고 있어 두 집단간 유의한 차이를 나타내고 있다. 두 집단 모두 저축하는 이유는 내집 마련(65.1%)과 자녀교육(51.3%)을 위해서로 나타났다.

현 거주지 이전의 주택 소유형태를 보면 전체적으로 월세(23.8%)가 가장 많았고, 그 다음이 일부전세(19.0%), 사글세(16.4%)의 순으로 나타났다. 대한주택공사(1988)의 임대주택 입주자를 대상으로 한 조사에 따르면 이전 주택 소유형태 중 자가였던 경우가 15.4%로 본 조사 대상 가구의 자가 비율 13.8%와 유사하게 나타나고 있다.

이전에 살던 주택 유형은 두 집단 모두 단독주택(62.9%)과 다세대(21.2%)가 대부분을 차지하고 있다. 입주 자격별로 보면 일반가구의 69.5%가 단독주택에 거주하였으며, 두 집단간 유의한 차이가 있었다. 일반가구의 6.3%는 이전에 아파트에서 거주하였으며 생보자가구는 아파트 거주 경험이 전혀 없는 가구들이었다.

이전 주택에서 사용했던 방 수는 평균 1.8개였으며 방 두개를 사용한 경우가 54.0%로 가장 많았다.

2. 영구임대주택 거주가구의 주거만족도

1) 입주 동기

영구임대주택에 입주한 동기는 이사 다니지 않아도 되어서(44.4%)가 가장 많았고, 입주 자격별로 입주 동기에 유의한 차이가 나타났다. 즉 일반가구는 주거비가 싸서(33.7%) 입주하게 되었다는 응답 비율이 높은 반면 생보자가구는 이사다니지 않아서(48.9%), 동사무소나 주위의 권유(13.8%)로 입주하게 되었다는 비율이 높았다.

이는 주위의 권유가 영세민들의 영구임대아파트 입주에 많은 영향을 주고 있음을 시사하는 것으로, 영세민들이 더 많이 입주하도록 홍보하여 그들의 주거복지 개선에 도움이 되도록 해야 할 것이다.

2) 주거만족도

①이웃 만족도

이웃의 생활 수준에 대한 평가(표 4)에 자신과 비슷하다(55.1%)가 가장 많았으며, 대체로 비슷하거나 자신보다 높게 평가하는 것으로 나타났다. 입주 자격별로 이웃 생활 수준을 다르게 평가하고 있어서 일반가구는 비슷하다(60.1%)가 가장 많았고, 그 다음이 대체로 우리보다 못한 편이라고 생각하는 반면, 생보자가구는 비슷하다 50.0%를 포함한 95% 이상의 가구가 우리와 비슷하거나 낫다고 응답하고 있다. 일반가구와 생보자가구가 혼합하여 거주하고 있는 본 조사 지역에서는 생보자가구의 생활 수준이 일반가구보다 낮을 뿐만 아니라 자신을 상대적으로 낮게 평가하고 있었다.

조사대상 가구의 현재 이웃에 대한 친절도를 알아 본 결과 이전 집과 비슷하다가 73.0%로 나타났고, 이러한 생각을 입주 자격별로 살펴보면 일반가구는 이전 이웃과 비슷하다(78.9%)고 생각하고 있으나, 생보자가구의 25.5%는 현재의 이웃이 더 불친절하다고 느끼고 있었다.

〈표2〉 조사대상 가구의 경제적 특성

변 수	입주자격		일반가구	생보자가구	계	비 고
	구분					
소득수준	20만원 이하		7( 7.5)	29(31.2)	36(19.0)	t = 7.86 p = .000
	21-40만원		3( 3.2)	24(25.8)	27(14.3)	
	41-60만원		17(18.1)	21(22.6)	38(20.2)	
	61-80만원		17(18.1)	8( 8.6)	25(13.2)	
	81-100만원		27(28.6)	8( 8.6)	35(18.5)	
	101만 이상		23(24.5)	3( 3.2)	26(13.8)	
	평 균		889.000	394.000	643.000	
저축 유무	예		86(90.5)	63.(67.0)	149(78.9)	x <sup>2</sup> = 14.27 p = .000
	아니오		9( 9.5)	31(33.0)	40(21.2)	
저축 이유	내집 마련을 위해		62(65.3)	61(64.9)	123(65.1)	
	나은 집으로 이사		22(23.2)	21(22.3)	43(22.8)	
	생활용품 구입을		13(13.7)	11(11.7)	24(12.7)	
	자녀 결혼을 위해		19(20.0)	28(29.8)	47(24.9)	
	자녀 학비를 위해		52(54.7)	45(47.9)	97(51.3)	
	노후 대책을 위해		24(25.3)	21(22.3)	45(23.2)	
	빚을 갚기 위해		10(10.5)	6( 6.4)	16( 8.5)	
	부모를 모시려고		1( 1.1)	29(31.2)	30(15.9)	
기타		6( 6.3)	1( 1.1)	7( 3.7)		
이전 주거 소유 형태	독채 전세		14(14.7)	7( 7.4)	21(11.1)	x <sup>2</sup> = 13.24 p = .028
	일부 전세		22(23.1)	14(14.9)	36(19.0)	
	사 글 세		18(19.0)	13(13.8)	31(16.4)	
	월 세		19(20.0)	26(27.7)	45(23.8)	
	자 가		9( 9.5)	17(18.1)	26(13.8)	
	부모 친척집		13(13.7)	17(18.1)	30(15.9)	
주택 유형	단 독		66(69.5)	53(56.5)	119(62.9)	x <sup>2</sup> = 13.24 p = .021
	아 파트		6( 6.3)	0	6( 3.2)	
	연 립		2( 2.1)	4( 4.3)	6( 3.2)	
	다 세 대		16(16.8)	24(25.4)	40(21.2)	
	기 타		5( 5.3)	13(13.8)	18( 9.5)	
사용했던 방 수	1개		27(28.4)	33(35.1)	60(31.7)	
	2		54(56.9)	48(51.1)	102(54.0)	
	3이상		14(14.7)	13(13.8)	27(15.3)	
	평 균		1.9개	1.8개		

〈표3〉 영구임대주택 입주 동기

구 분	자 격	일 반	생 보 자	계
이사다니지 않아도 되어서		38(40.0)	46(48.9)	84(44.4)
주거비가 싸서		32(33.7)	24(25.5)	56(29.6)
주거 시설이 좋아서		8( 8.4)	8( 8.5)	16( 8.5)
직장과 거리가 가까워서		2( 2.1)	2( 2.1)	4( 2.1)
주위의 권유로		1( 1.1)	13(13.8)	14( 7.4)
기타		14(14.7)	1( 1.1)	15( 7.9)
계		95(100)	94(100)	189(100)

$x^2 = 23.45$        $df = 5$        $p = .000$

## ② 주거비 만족도

조사대상 가구의 현 거주지의 임대료 부담 정도에서는(표4) 보통(51.3%)이 가장 많았으나, 입주 자격별로 보면 일반가구는 보통(44.2%)이 가장 많고, 생보자가구는 보통 58.5%, 다소 부담됨에 37.3%가 응답해 생보자가구가 더 많은 부담을 느끼고 있어 두 집단에 유의한 차이를 나타내고 있다. 관리비 부담 정도에 대해 일반가구는 보통이나 다소 부담된다가 79%로 나타났으며, 생보자가구는 보통이나 다소 부담됨이 96.8%로 일반가구에 비해 훨씬 많은 부담 정도를 느끼고 있어 두 집단간 관리비 부담에 유의한 차이가 있으며, 임대료 부담을 많이 느끼는 가구는 관리비 부담 정도도 높게 나타나고 있다.

## ③ 주거환경 만족도

현 주택의 각 주거 환경에 관한 13개의 특성에 관한 만족도를 알아본 결과 전체 평균 3.0으로 보통 수준으로 나타났다. 만족도가 높은 것은 중앙난방장치(3.6), 이웃과의 관계(3.6) 통근통학의 편리성(3.5), 놀이터 및 노인정(3.4), 주택의 시설설비(3.4)의 순으로 나타났다. 주거 환경 요소 중 만족도가 낮은 특성은 소음 및 악취(2.0)로 나타났다. 입주 자격별로 살펴볼 때 일반가구는 중앙난방(3.7), 이웃과의 관계(3.7), 통근통학의 편리성(3.7)에 만족도가 높았으며, 생보자가구는 중앙난방(3.5), 이웃과의 관계(3.4) 등에 만족도가 높았다. 두 집단 간에 유의한 차이를 보인 특성은 통근통학의 편리성, 주택규모, 학교의 질 부분으로 일반가구는 통근통학의 편리성에, 생보자가구는 주택규모, 학교의 질 부분에 만족도가 더 높았다.

## ④ 단지내 필요한 시설 요구

단지내 가장 필요 한 시설은 보건소(40.8%)이었으며, 그 다음이 휴게실(25.4%), 공동작업장(13.8%), 은행(6.3%), 노인정(3.2%) 등의 순서로 나타났다. 일반가구는 노인정에 대한 필요도가 높았고, 생보자 가구는 일반가구

에 비해 공동 작업장을 필요로 하는 가구의 비율이 높았다. 현재 재활보호자의 취로 사업이 줄어들고 있는 실정이므로 공동작업장의 필요도가 높을 것으로 보인다.

## 3. 거주 예정 기간과 주거 이동 계획

## 1) 거주 예정 기간

현 입주자들은 경제적 사정이 나아지면 영구 임대아파트에서 다른 곳으로 이사하기를 희망(74.6%)하고 있었으며 현 집에서 내집을 마련할 때까지 살고 싶다는 응답(57.2%)이 가장 많았다. 입주자 대부분이 앞으로 상당 기간 영구임대주택에서 살기를 희망했고, 생보자가구가 가능한 오래 살고 싶다고 하였다.

## 2) 전 주택과 현 주택의 비교

현 입주자들은 이전 주택과 현 주택을 비교해 볼 때 두 집단 모두 이전 주택과 비슷하거나(49.7%), 현 주택이 더 좋다(41.8%)고 응답하고 있다. 현 주택이 좋은 점으로는 내집이라는 생각이 들어서(87.3%)가 가장 많았고, 현 주택의 나쁜 점으로 두 집단 모두 집이 작아서(75.0%) 저소득층이라는 인식이 싫어(62.5%)라고 응답하였다. 따라서 영구임대주택에 대한 정책 조정으로 좀 더 평수를 다양화하여 선택할 수 있게 한다면 영구임대주택 입주율도 높아질 것이다. 염돈민(1990)의 연구에서도 집이 작기 때문에 일시적으로 살겠다고 응답해 본 연구와 같은 결과를 나타내고 있다.

## 3) 내집 마련 가능성

조사대상 가구의 내집을 마련할 가능성에 대해 내집마련이 가능할 것이라고 생각하는 가구가 37.8%로 가장 많았고, 거의 절반의 응답자가 내집 마련이 다소 어렵거나 전혀 불가능하다고 보고 있다. 입주 자격별로 보면 일반가구 66.0%가 언젠가 혹은 가까운 미래에 내집 마련이 가능하다고 생각하고 있는 반면 생보자가구는 56.3%가 내집 마련이 다소 어렵거나 불가능하다고 보고 있어서 두 집단간에 유의한 차이를 나타내고 있다.



〈표4〉 주거비 부담정도 N=(일반가구 95, 생보자가구 94)

변 수	자 격		일반	생보자	계	비고
	구분					
현 임대료	다소 부담됨		33(34.7)	35(37.3)	68(36.0)	$\chi^2 = 12.46$ p = .002
	보통		42(44.2)	55(58.5)	97(51.3)	
	별로 부담 안 됨		20(21.1)	4( 4.3)	24(12.7)	
현 관리비	다소 부담됨		30(31.6)	40(42.5)	70(37.0)	$\chi^2 = 14.36$ p = .000
	보통		45(47.4)	51(54.3)	96(50.8)	
	별로 부담 안 됨		20(21.0)	3( 3.2)	23(12.3)	

〈표5〉 내집 마련 가능성

구 분	자 격		일 반	생 보 자	계
	구분				
내집 마련은 전혀 불가능하다			3( 3.2)	18(19.1)	21(11.2)
내집 마련은 다소 어렵겠다			29(30.9)	35(37.2)	64(34.0)
언젠가 내집 마련 가능			39(41.5)	32(34.0)	71(37.8)
가까운 미래에 내집 마련			23(24.5)	9( 9.5)	32(17.0)
계			95(100)	94(100)	189(100)

$\chi^2 = 18.09$        $df = 3$        $p = .000$

#### 4. 영구임대 주택 정책에 대한 평가

1) 영구임대주택 수요 미달 이유  
 영구임대주택 공급시 입주 신청 미달 이유로는 영세민에게 홍보가 안 되어서(41.4%)가 가장 많았고, 그 다음은 저소득층이 모여 있다는 평판이 싫어서(20.1%), 평수가 작아서(18.5%), 관리비 임대료가 비싸서(9.5%)의 순으로 나타났다.  
 영세민은 미입주한 사유로 임대료와 관리비의 부담(64%)을 들었다. 또한 국토개발원(1989)에서도 임대료나 관리비의 과중함(63.6%)을, 신승미(1992)도 관리비가 비싸서(34.0%) 입주를 포기한 것으로 조사되었다. 그러나 본 조사 대상 입주자들은 입주 포기의 이유가 관리비나 임대료 부담(9.5%)이라기보다는 홍보 부족과 저소득층 집단화, 평수가 작은 것이 더

큰 이유라고 지적하고 있다.

2) 영구임대주택의 기여도와 향후 대책  
 현 거주지 즉 영구임대아파트가 도시 저소득층의 주택 문제 해결에 두 집단 모두 많은 도움이 되고 있다(81.5%)고 응답하여 영구임대주택은 서민의 주택 문제 해결에 많은 기여를 하고 있는 것으로 나타났다.  
 영구임대주택 25만호 건설 후 주택 정책 방향에 대해서 조사대상 가구 69.4%가 도시 영세민을 위한 영구임대아파트 건설이 계속되기를 바라고 있으며, 이들 중 일반가구의 46.3%, 생보자가구의 52.1%가 지금까지처럼 고층아파트 건설을 희망하였다. 그러나 단독주택 건설을 희망하는 가구도 20.1%나 되었다. 영구임대아파트에 입주함으로써 얻게 되는 주거비 지원에 대한 의견에서 일반가구의 30.5%는 주거비 지원보다는 다른 방법의 도움을 원하였다.

〈표6〉 영구임대주택 건설에 대한 의견

구분 \ 자격	일반	생보자	계
고층아파트로 건설	44(46.3)	49(52.1)	93(49.3)
단독주택으로 건설	19(20.0)	19(20.2)	38(20.1)
그만 짓는 것이 좋겠다	3(3.2)	9(9.6)	12(6.3)
다른 방법으로 지원 바람	29(30.5)	17(18.1)	46(24.3)
계	95(100)	94(100)	189(100)

$\chi^2 = 6.39$        $df = 3$        $p = .094$

3) 일반청약가구 입주에 대한 의견

영구임대아파트에 일반청약가구 입주에 관해 84.7%가 일반청약가구 입주에 찬성하였다. 청약가구 입주로 인해 영세민의 입주 기회가 없다는 가구도 1/4이나 되었으며 응답자의 39.2%는 청약가구 입주로 인한 영세민과 청약가구 사이에 위화감을 염려하였다.

입주 자격별로 보면 일반가구는 일반청약가구 입주 허용 조치에 대부분 찬성하고 있지만 자신의 입주로 영세민의 입주 기회가 줄었다는 의식은 별로 없었다. 반면에 생보자가구는 일

반가구 입주 허용(71.3%)에 긍정적이나 일반가구 입주로 생보자가구의 입주 기회가 줄었다(40.4%)고 응답해 두 집단간에 유의한 차이를 보이고 있다. 또한 생보자 가구의 43.6%가 일반청약가구가 입주함으로써 두 집단간의 위화감이 생긴다는 생각을 하고 있어, 영구임대아파트 입주자들인 생보자와 일반저소득층이 어울려 살기를 희망하고 있다는 대한주택공사(1990)의 예비 조사 결과와는 다르게 실제 함께 살면서는 위화감을 느끼는 거주자도 있는 것으로 나타났다.

〈표7〉 영구임대주택 정책에 대한 의견

구분 \ 자격	일반	생보자	계
일반가구 입주 허용 찬성	그렇다	그렇다	그렇다
영세민 입주 기회 감소	93(97.9)	67(71.3)	160(84.7)***
두 집단간 위화감	13(13.7)	38(40.4)	61(27.0)***
	33(34.7)	41(43.6)	74(40.4)

V. 결 론

본 연구는 전주시 평화동 영구임대주택에 거주하는 일반 청약가구와 생보자가구간의 가족 특성, 주거만족도, 주거 이동 계획 및 영구임대주택 정책에 대한 의견의 차이점을 알아보

는데 그 연구 목적이 있다. 전주시 평화동 영구임대아파트 거주 가구 1650세대 가운데 생보자가구와 일반가구 100세대씩을 무선표집하여 설문지를 이용한 면접으로 자료를 수집하였다. 수집된 자료(N=189)는 SPSS PC+ 프로그램을 이용하여 빈도, 백분율, 평균과 표

준편차, 교차분석, 회귀분석, t-test로 검증하였다

본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 두 집단간 가족특성의 차이를 알아본 결과 인구사회학적 특성에서는 가족원 수, 세대주의 성별, 연령, 학력, 직업, 배우자 유무 등 모든 가족 특성에서 두 집단간 유의한 차이가 있었다. 즉 일반가구는 생보자가구보다 가족원 수가 많고, 세대주 평균 연령이 낮으며 핵가족이 많았다. 그리고 고졸 이상의 학력이 많고 서비스직과 도·소매 경영주가 반수 이상이었다. 반면 생보자가구의 가족원 수는 일반가구보다 적으나 여자 세대주가 반수 이상으로 모자가정이 많은 것을 알 수 있었다. 세대주 평균 연령이 높고, 학력은 낮으며 배우자 없는 세대주가 80.9%나 되었고, 직업에 있어서도 단순노동이 58.5%로 항시 실직의 우려를 안고 있었다.

둘째, 두 집단간 입주자의 입주동기로, 생보자가구는 이사 다니지 않아도 되어서, 일반가구는 주거비가 싸서라고 응답하여 두 집단간 유의한 차이가 있었다. 이는 영구임대아파트가 일반가구에게는 내집 마련을 위한 중간 거주지로, 생보자가구에게는 임대료 상승으로 인한 빈번한 이주를 하지 않아도 되는 안정적 주거지로서의 역할이 본래 공급 목적에 근접하고 있음을 알 수 있다. 특히 생보자가구는 주위의 권유가 영구임대아파트 입수에 영향을 주고 있어 적극적인 홍보가 더 필요하겠다.

단지내 시설에 관해서는 두 집단 모두 보건소를 가장 필요로 하였고, 은행, 노인정에 대한 필요도도 높게 나타났으며 특히 생보자가구는 공동작업장을 필요로 하였다. 영세민 취로 사업이 감소되고 있는 현시점에서 공동작업장은 더욱 그 필요성이 부각되고 있다.

셋째, 두 집단간에 주거이동 계획을 알아본

결과 거주 예정기간에 있어서는 전체의 57.1%가 내집 마련까지 살고 싶다고 응답했으며, 일반가구에 비해 생보자가구는 가능한 더 오래 살고 싶다고 응답했으나 유의한 차이는 없었다. 그러나 전체 가구의 74.6%가 평수가 좁거나, 저소득층이 모여 산다는 인식이 싫어서 경제 사정이 나아지면 이주할 계획이 있다고 응답했다.

넷째, 영구임대주택이 저소득층의 주택 문제 해결에 도움이 되었으며 주택 건설이 계속되기를 희망하는 한편 주거비 지원보다 다른 형태의 도움을 바라는 가구도 상당수 있었다. 일반가구는 일반 청약가구 입주 허용 조치에 대부분이 찬성하였고 자신들로 인해 영세민의 입주 기회가 줄었다고 생각하는 가구는 많지 않았다. 반면에 생보자가구는 일반가구 입주 허용 조치에 긍정적이나 40.4%가 일반가구 입주로 인해 영세민의 입주 기회가 줄었다고 생각해 두 집단간 차이를 보이고 있었다. 본 조사 결과 생보자가구가 혼합 거주에 대한 위화감을 우려하고 있어 입주 자격에서 비롯된 위화감을 시정하기 위해서는 생보자가구의 입주 자격 요건을 완화하거나 일반 청약가구 입주 조건을 제한함이 타당하다고 본다.

이상의 연구 결과에서 영구임대주택이 주거 시설은 좋으나 평수가 좁다고 생각하고 있어 주택규모를 소규모부터 좀 더 큰 평수로 다양화하여 주거비를 부담할 수 있는 가구나 가족수에 따라 선택할 수 있는 정책과 함께 많은 홍보로 영세민의 입주를 적극 유도해야 할 것이다. 또한 본 연구는 일반가구와 생보자가구가 혼합 거주하는 영구임대아파트 단지에 대한 연구로 이전의 생보자가구만을 대상으로 한 서울시나 청주시의 연구 결과와는 몇 가지 차이가 나타났다. 앞으로 타지역에서도 두 집단을 비교하는 연구가 필요하다고 제안한다.

## 참 고 문 헌

- 곽인숙. 도시 가구의 주거이동 유형이 가정생활의 질에 미치는 영향. 한국가정관리학회지 7(22):127-144, 1989.
- 경제기획원. 도시가계연보, 1989.
- 국토개발원. 사회주택정책에 관한 연구. 12, 1988.
- \_\_\_\_\_. 주택시장 조사 연구, 1988.
- 김혜천. 공공주택 입주가구의 경제적 편익과 분배효과에 관한 연구. 서울대 대학원 박사학위 논문, 1992.
- 대한주택공사. 영구임대주택의 과정 평가 효율적 관리방안 연구 89-26, 1989.
- \_\_\_\_\_. 영세민 주거실태 및 의식조사 연구. 영구 89-27, 1989.
- \_\_\_\_\_. 영구임대주택 조사 평가체계, 1990.
- \_\_\_\_\_. 영구임대주택 관리개선방안연구. 조사 93-36, 1993.
- 박영기. 공공주택의 주거환경 대한 거주 후 평가 연구. 대한건축학 논문집, 7(1): 41-49, 1990.
- 법령. 영구임대주택입주자 선정 기준 및관리 지침.건설부주관 30415-10780, 1990.
- 보건사회연구원. 사회복지수요연구, 1990.
- 신경섭. 영구임대주택의 과정 평가:입주자 선정 및 관리를 중심으로. 서울대 대학원 석사학위 논문, 1992.
- 신승미. 영구임대주택 거주가구의 주거실태에 관한 연구:청주시 산남동을중심으로. 한국교원대 대학원 석사학위논문, 1993.
- 염돈민. 영구임대주택 공급의 효과 분석:중계동 시범단지사례연구. 국토개발연구원, 90-15, 1990.
- 유영국. 저소득층 주거계획의 정보획득 방법에 관한 연구. 전남대 대학원 박사학위논문, 1992.
- 윤복자. 백금화. 아파트 입주 가구의 이주 동기와 주거만족도 변화에 관한 연구. 대한가정학회지, 29(3):pp.113-129, 1992.
- 이경희. 윤정숙, 홍형옥. 주거학 개설. 서울:문운당, 1992.
- 이계선. 임대 주택 정책의 문제점과 개선 방안. 고려대학교 대학원 석사학위 논문, 1986.
- 이연정. 도시 저소득층 가구의 주거이동 성향 분석. 연세대 대학원 석사학위논문, 1991.
- 이정규. 영구임대 거주가구의 주거비 부담과 주거비 부담 경감 행동연구:청주시 산남동을 중심으로. 한국교원대대학원 석사학위논문, 1993.
- 이정희. 김선균, 최목화. 대전지역 저소득층 주거환경의 질적인 개선에관한 연구. 대한가정학회지, 28(2):57-72, 1990.
- 정영수. 저소득층을 위한 공공임대주택 공급 전달의 효율성에 관한 연구. 서울대 대학원 석사학위논문, 1989.
- 장영희. 김혜천, 선종국, 윤혜정. 영구임대주택의 입주자 선정기준 및 순환체계에 관한 연구. 대한주택공사, 1993.
- 채서일. 김범중, 이성근. SPSS PC+. 학현사, 1993.
- 최경수. 공공임대주택 거주가구의 주거실태에 관한 연구. 서울대 대학원 석사학위 논문, 1989.
- 한국보건사회연구원. 저소득층의 사회 복지 수요 분석, 3, 1991.
- 한국산업경제연구원 및 서울시. 서울시 저소득층 실태 파악 대책 수립에 관한 연구, 1989.
- 홍두승. 사회조사 분석. 다산출판사, 1993.
- 황승주. 도시저소득층의 주거이동 특성에 관한 연구. 단국대학교 대학원 석사학위 논문, 1985.