

## 다가구매입임대주택과 영구임대주택 거주자의 주거환경 및 지역사회복지서비스 이용 실태

### Housing Environmental Conditions and Usages of Community Welfare Services among Residents in 'Da-Ka-Gu' Rental Housing and Permanent Rental Apartments

김미희\*  
Kim, Mi-Hee

노세희\*\*  
Noh, Se-Hee

#### Abstract

The purpose of this study was to gather baseline data to be used for improving housing environments and developing welfare policies for low-income groups by identifying the similarities and differences in housing environmental conditions and in the usages of community welfare services between the dwellers of Da-Ka-Gu rental housing and those of permanent rental apartment. This multifaceted diagnosis currently being undertaken can be utilized through the low-income housing planning and welfare policies as the basis for future policy formulation. Self-administered questionnaires and interviews were carried out by 212 dwellers in Da-Ka-Gu rental housing (104) and permanent rental apartments (108) in the city of Gwangju from July to October of 2010. The main findings are as follows: 1. The dwellers living in both Da-Ka-Gu rental housing and permanent rental apartments are satisfied with their housing environment. Specifically, a higher satisfaction with transportation and a lower satisfaction with neighbor's inter-relationships were evident. The dwellers of Da-Ka-Gu rental housing appear to be more satisfied with community spaces and housing management than those of the permanent rental apartments, whereas the latter appear to be less satisfied with the noise of the housing complex than the former. 2. Of the community welfare service programs, a higher usage is shown for meals service, free health screenings, home repair, and after-school learning programs among all residents in the two housing types. In particular, for the residents of Da-Ka-Gu rental housing, the children's education and parent education programs are more popular, whereas for those of the permanent rental apartments, the housekeeping services and health services utilization are highest.

Keywords : 'Da-Ka-Gu' Rental Housing, Permanent Rental Apartment. Housing Environmental Conditions, Community Welfare Services

주요어 : 다가구매입임대주택, 영구임대주택, 주거환경실태, 지역사회복지서비스

#### 1. 연구의 목적 및 배경

2000년 이후 정부는 사회 안정과 국민 주거복지 향상을 위해 다양한 주택정책을 시행해 왔다. 특히 최저소득 계층의 주거안정을 위해 저소득 대상 주거정책으로 영구임대주택과 다가구매입임대주택 공급의 두 가지 형태의 정책을 시행하고 있다. 다가구매입임대주택은 영구임대주택의 양적 공급 증대의 한계로 인해 최근 실시하는 정책으로 광주광역시에서는 2005년부터 시행되었고, 최저소득

계층이 현재의 생활권에서 현 수입으로 거주 가능한 주거대안을 제시하고자 다가구 주택을 저렴하게 매입·임차하여 저소득층에게 재임대(대한주택공사, 2005)하는 형태로 진행되고 있다.

이러한 주택유형은 학문적으로나 정책적으로 세간의 관심을 끌지 못했는데 특히 다가구 매입주택의 경우 주거특성상 각각의 주택이 분산되어 있거나 단지화 되어 있다 할지라도 세대 수가 적어서 자료수집이 어렵기 때문이다. 이에 서울시 시범지역을 중심으로 다가구매입임대주택 입주주민에 대한 주거실태 및 의식에 대한 조사연구(김미희 외, 2006)가 이루어졌으나 그 사례 수가 미흡하여 대표성이 부족하며, 그 외 대구광역시의 다가구매입임대주택 입주자를 대상으로 주거만족도를 평가한 연구(홍경구, 2009)를 찾아볼 수 있을 뿐이고 다가구 주택의 주거환경실태 및 주민의식에 대한 연구는 거의 없다.

\*정회원(주저자), 전남대학교 생활환경복지학과 정교수, 이학박사, 여성연구소연구원

\*\*정회원(교신저자), 전남대학교 생활환경복지학과 박사수료

이 논문은 2009년도 정부재원(교육과학기술부 인문사회연구 역량강화사업비)으로 한국학술진흥재단의 지원을 받아 연구되었음(KRF-2009-C00036)

다가구매입임대주택은 일반 아파트 단지 건설과 같이 대규모의 부지가 필요하지 않고, 지역적 제약이 적어 거의 모든 지역에서 계획이 가능하다. 저소득층을 위한 저렴한 집합주택 건설을 위해 도시외곽에 대규모 부지를 확보하여 기존의 지역사회에서 분리된 주거지를 계획하는 것이 아니라 그들이 현재 살고 있는 지역사회에서 지속적으로 생활할 수 있도록 지원할 수 있기 때문에 다가구매입임대주택에 대한 실태 조사 및 만족도 등의 연구 자료를 통해 다가구매입임대 정책이 나아가야 할 로드맵을 구상하는 것은 매우 중요하고 필요한 작업이라 생각된다.

영구임대주택은 저소득층 주택문제를 정부가 직접 해결하겠다는 의지를 가지고 시작한 우리나라 최초의 공공임대주택으로 시장논리로 전개되어온 주택정책에서 획기적인 의미를 갖는다고 할 수 있다(홍인옥 외, 2005). 그러나 정책 도입 3년만인 1992년 사업이 중단되었으며, 입주주민의 주인의식 부족으로 인한 시설 파손, 공급주체에 의한 단순유지관리로 단위주호를 포함한 단지시설의 노후화가 빠르게 진행되고 있다. 또한 장애인 거주자를 위한 무장애 디자인에 대한 배려가 없으며, 39~56㎡의 획일화된 평면과 편복도로 밀집 배치된 주호 구성은 주거환경의 질을 저하시키고 있다. 더불어 초기 건설된 영구임대주택은 건축경년이 20여년을 지나면서 구조체 및 설비의 노후화가 가속화되고 주차시설 부족 등 전반적인 주거환경 개선이 필요하다(한국주거학회, 2007). 이에 정부에서도 최저소득계층을 위한 임대주택의 필요성과 노후화에 따른 주거환경개선에 대한 문제점을 인식하여 서민주거복지를 강화하기 위한 전략으로 2010년 영구임대주택의 공급을 재개하였으며 에너지절약형인 그린 홈으로 개보수하는데 예산을 지원하고 있다(국토해양부, 2011).

본 연구에서는 저소득계층의 주거복지를 증진하기 위하여 이들이 주로 거주하는 대표적인 주택유형인 영구임대주택과 다가구매입임대주택을 대상으로 주거만족도와 주거비 부담정도를 중심으로 주거환경실태, 그리고 지역사회복지서비스 이용률 및 만족도에 대한 전체적인 경향과 두 주택유형간 차이를 알아보고자 한다. 이를 통해 두 주거유형 간 주거환경 개선요구 및 주거만족도에 대한 공통점과 차이점을 파악하고, 지역사회복지서비스 이용이 어떻게 다른지 분석하여 다가구매입임대주택과 영구임대아파트의 주거환경을 계획하거나 개선하는 정책 실행 계획을 수립하는데 기초자료로 활용할 수 있을 것으로 사료된다.

## II. 문헌고찰

### 1. 다가구매입임대주택의 주거환경

다가구 주택은 1990년 건설교통부 지침으로 생긴 단독주택으로서 구분 소유권을 인정하지 않아 단독주택으로서 임대만 할 수 있다(김미희 외, 2006). 다가구 주택과 유사한 형태로 건축되는 주택은 다세대 주택, 연립주택 등이 있으며, 건축법에서는 여러 가구가 한 건물에 거주할

수 있도록 국토해양부 장관이 정하는 다가구용 단독주택의 건축기준에 의한 허가를 받아 건축한 주택을 의미한다.

다가구매입임대주택은 2004년 6월 건설교통부에서 ‘서민주거복지 확대방안’의 일환으로 발표한 임대주택이다. 도심 내 저소득층을 위해 공공기관이 기존의 다가구 주택을 매입하여 30년 이상 임대하는 국민임대주택을 말한다(홍경구, 2009). 이러한 다가구매입임대주택 혹은 전세임대 주택은 과거 대량으로 도시외곽에 공급하던 방식에서 탈피하여, 도시외곽 주택지구 내 특정 단지의 저소득 집중에 따른 슬럼화를 방지할 수 있고 생활권 근거리에 저렴한 임대료로 이용할 수 있다. 이 주택은 저소득층이 원하는 시기에 원하는 주택에 입주가 가능하도록 대한주택공사와 국가 및 지방정부가 도심 내 최저소득층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주 가능하도록 다가구 주택 등을 매입하여 개·보수 후 임대하는 형태로 운영된다. 수도권, 광역시 및 인구 20만 이상의 도시에서 기초생활수급자·한부모 가족(1순위), 전년도 도시근로자 월평균소득의 50% 이하·장애인(2순위) 등을 대상으로 임대 조건은 보증금 350만원, 월 임대료 8~10만원 수준(수도권 50㎡ 기준)이며, 최장 6년간 거주 가능하다(2010년도에 10년으로 늘어남). 2004년~2008년 25,037호를 공급하였고, 2009년~2012년까지 매년 7천호씩 공급될 계획이다(국토해양부, 2011).

다가구 주택 주거실태에 대한 연구들은 표집 및 자료 수집의 어려움으로 인해 매우 드물게 이루어지고 있다. 김미희 외(2006)는 다가구매입임대주택 입주자 주거실태 및 의식조사에서 다가구매입임대주택 입주자를 대상으로 심층면접을 통해 입주 전후의 주거환경개선 측면, 경제적 측면 등이 이전보다 개선되었다고 하였다. 다가구매입임대주택의 입주자 특성과 주거만족도를 분석한 연구에서 홍경구(2009)는 물리 환경적 측면과 경제적 측면, 그리고 근린 환경적 측면으로 분류하여 실증적으로 만족도를 평가한 결과 이 세 가지 측면 모두에서 입주자들의 전반적인 만족도가 상당히 높게 나왔으나 물리 환경적 측면에서는 방음과 쓰레기 문제, 근린 환경적 측면에서는 사회복지 관련사항과 서비스가 상대적으로 낮은 만족도를 보이고 있다고 하였다.

### 2. 영구임대주택의 주거환경

2008년 기준 140,078호<sup>1)</sup>가 공급된 영구임대주택은 1993년 이후 정부주도의 지속적인 관리가 이루어졌지만 임대주택의 특성상 입주주민의 주인의식 미비와 피상적 관리 등, 노후화 및 기능저하로 주거환경이 악화되고 있는 상태이다. 이에 정부에서는 2010년부터 보금자리주택으로 흡수하여 영구임대주택 공급계획으로 1만호(2010년)를 승인하였고, 2011년 7천호를 공급할 계획이다. 또한 노후임대

1) 천현숙 외(2010). 주거안전망 구축방안 연구-장기공공임대 입주자 삶의 질 향상을 위한 정책방향. 국토연구원.

주택 주거환경개선사업을 통하여 2010년 1만 세대를 넘어서 절약형 그린 홈으로 개보수 하였다(국토해양부, 2011).

영구임대아파트의 주거환경실태 연구에서는 거주자 중 절반정도가 국민기초생활보장제도의 수급가구에 해당하였으며, 이들의 80% 이상이 경제활동에 참여하지 않았고, 주거면적과 방음, 난방상태 등에 불만족하며, 주거비에 대한 부담을 크게 느끼고 있다고 하였다(홍인옥 외, 2005). 김영주 외(2007)는 영구임대주택 입주자를 대상으로 근로능력 유무 및 취업여부에 따른 임대료와 관리비 체납실태에 대해 연구한 결과, 30%정도의 입주자가 2개월 이상 임대료 및 관리비를 체납한 경험이 있다고 하였으며, 이들은 체납률 상승에 지속적으로 영향을 미칠 만큼 매우 취약한 계층으로 구성되어 있으며, 현재의 영구임대주택 정책이 취약계층의 자립지원 정책과 연계되고 있지 못하고 있다고 언급하였다. 또한 서울시 영구임대주택 주민의 생활 연구에서는 영구임대아파트의 주민생활에 대한 단편적인 욕구나 양적으로 수치화된 삶의 질 연구의 한계를 극복하기 위한 심층면접 연구에서, 주민개인의 생애사 전반 및 주거생활과 지역사회에 대한 물리적 공간 뿐 아니라 사회적 공간으로서 주거와 사회의 문제영역 등을 조사하였다. 영구임대아파트 거주자들은 질병과 지속적인 빈곤 및 주거 불안정을 겪어왔으며, 구직곤란 등 고통스러운 삶을 계속하고 있다고 나타났다(김수현 외, 2002). 또한, 옥내 환경에서는 주거규모와 실의 개수에 대해, 옥외환경에서는 주차시설 및 시설의 노후화와 범죄문제, 관리측면에서 고장 및 하자 등에 대한 관리사무소의 대응 태도에 불만이 높으며, 소음 및 주차장 등 편의시설에 대한 개선요구가 높게 나타났다(최정민, 2005).

이민아 외(2009)의 월계주공아파트 대상으로 심층면접 연구에서는 영구임대아파트 거주자의 월소득이 대부분 최저생계비 미만으로 절대적으로 부족하지만 생활비 지출의 어려움에 대한 체감이 심각하지는 않고, 수입에 따라 지출을 맞추는 수동적 태도를 가지고 있으며, 비싼 관리비와 병원비 등에 대한 지출 부담이 크고, 취업의 의지는 있으나 나이와 장애로 인해 취업을 포기한 상태의 생활을 지속하고 있다고 하였다. 또한 거주자의 사회적 활동이 적고, 이동거리와 활동영역이 협소하여 단지 주변 근린시설의 다양성과 대중교통의 편의성 등을 제대로 평가하지 못하고 있으며, 다만 단지 내의 문제행동과 사생활 침해에 대해 뚜렷한 문제의식을 가지고 있다고 밝혔다. 김미희 외(2010)는 인천 만수 7단지 중심으로 실시한 영구임대아파트 재생수요조사 연구에서는 방음 및 소음문제 부분을 제외하고 주거와 단지환경 등 주거전반에 대한 만족도가 비교적 높았으며, 단지 내 가장 심각한 물리적 문제로 쓰레기 무단투기와 복지시설 및 서비스의 부족, 사회적 문제로는 소음 및 고성방가, 단지 내 알코올 중독자 문제를 심각하다고 생각하고 있는 것으로 나타났다.

기존 선행연구에서는 영구임대주택 혹은 다가구매입임대주택 등 하나의 주거유형을 대상으로 저소득층의 주거

환경실태 및 주거만족도 등의 연구가 진행되어 왔으나, 본 연구에서는 정부의 주거복지정책의 대표적인 수혜자인 다가구매입임대주택과 영구임대주택 두 유형의 거주자를 대상으로 물리적 주거상황 및 주거환경실태, 그리고 복지정책의 소프트웨어에 해당하는 지역사회복지서비스 이용 및 만족도를 조사하여 집단 간 차이를 중심으로 비교 분석하는데 의의가 있다고 할 수 있다.

### III. 연구방법

#### 1. 조사도구의 개발

##### 1) 주거환경실태

다가구매입임대주택과 영구임대주택 거주자들의 주거환경실태에 대해 알아보기 위해 본 연구에서는 주거외부환경만족도, 임대료와 관련된 주거비 부담정도, 주택의 물리적 부분과 관련한 하자보수 서비스와 이에 대한 만족도를 국내외 선행연구(홍인옥 외, 2005; 김미희 외, 2010) 고찰을 통해 개발된 항목을 근거로 구성하였다. 또한 주거환경에서 심각하다고 생각하는 물리적·사회적 문제점이 무엇인가에 대한 질문을 통해 주거환경에 대한 개선요구를 파악하고자 하였다. 선행연구<sup>2)</sup>에서 저소득층의 경우 이전에 거주하던 주택에 비해 상대적으로 양호하고 가족이 함께 살 수 있는 집이 있다는 것에 대한 만족도가 크기 때문에 주거환경평가에 있어 만족도에 대한 객관적 기준이 모호하여 주거만족도가 상대적으로 높게 나타나는 경향이 있었다. 따라서 본 연구에서는 주거만족도를 주거내 환경을 제외한 외부환경 만족도로 한정시켜 조사하였다.

##### 2) 지역사회복지서비스 이용 및 만족도

지역사회복지서비스 이용률 및 만족도를 알아보기 위해 지역 내 사회복지관에서 실시되고 있는 복지 서비스 및 프로그램을 조사하고, 문헌고찰(김수현 외, 2002; 대한주택공사, 2005; 배순석 외, 2006)을 통해 추출한 항목을 중심으로 설문문항을 구성하였다. 해당 지역사회복지서비스 및 프로그램을 이용해 본 경험이 있는지를 체크하게 하여 이용률을 산출하였으며, 지역사회복지서비스 만족도는 이용경험이 있다고 응답한 거주자에 한하여 만족도 조사를 진행하였다.

또한 본 연구에서 만족도 조사와 관련한 모든 항목은 ‘전혀 그렇지 않다’, ‘비교적 그렇지 않다’, ‘대체로 그렇다’, ‘매우 그렇다’로 측정된 4점 척도를 사용하였으며 점수가 높을수록 만족도가 높음을 의미한다.

#### 2. 조사방법 및 자료수집

설문조사는 광주광역시를 대상으로 2010년 7월~10월까지 이루어졌으며, <표 1>에서 제시한 것과 같이 다가구매입임대주택 거주자의 경우 세대수 기준으로 5%를 할당

2) 김미희·노세희(2011). 주거복지 수혜자의 주거환경 실태에 대한 사례조사. 한국주거학회 춘계학술대회논문집, 236-240.

표 1. 광주광역시 다가구매입대주택<sup>3)</sup> 및 영구임대주택 세대수 현황 및 설문회수

위치	다가구매입대		영구임대주택		
	세대수	설문회수	아파트명	세대수	설문회수
동구	253	18	-	-	-
서구	443	25	쌍촌주공	1416	37
남구	283	17	-	-	-
북구	489	24	우산주공3	1,274	37
			오치주공1	1,658	-
			각화	1,415	-
			두암주공4	1,640	-
			두암주공4	1,133	-
광산구	309	20	하남주공1	1,884	34
합계	1,777	104		10,420	108

자료: 광주시 영구임대주택 관리현황(주택관리공단, 2010.5.1)



그림 1. 광주시 동구 운림동 다가구매입대주택과 북구 우산동에 위치한 영구임대주택 외관

표집(5%를 기준으로 각 구별 10개씩 여유 설문을 더 배부하였음)하고, 구별로 층화하여 자료를 수집하였다. 또한 LH공사의 협조를 얻어 거주자와 미리 연락하여 설문조사를 허락한 세대만 조사원이 직접 방문하여 조사를 실시하였다. 영구임대주택 거주자 조사는 다가구매입대주택 거주자와 비교를 위해 대상자 수를 다가구매입대주택 대상자와 최대한 비슷한 수로 구성하였으며, 각 구별(동구, 남구는 영구임대주택이 없으므로 제외)로 1단지씩을 선정하여 단지별로 40부씩 배부하였다. 또한 영구임대주택 거주자 표집에서 선행연구(홍인옥 외, 2005; 김미희 외 2010)에서 노인가구와 장애가구의 주거요구 및 복지수요가 유사하고 학령기 자녀가 있는 가구와 차이를 보여 본 연구에서 가구특성을 고려하여 노인가구(10부)와 장애가구(10부), 학령기 자녀를 둔 부부+자녀가구(20부)로 나누어 표집하였다. 노인과 장애가구의 경우 사전 교육된 면접원을 통해 자료를 수집하였고, 다가구매입대주택의 경우 사전연락에서 조사를 거절하는 경우가 많아 가구특성별 표집이 어려웠음을 밝힌다. 다가구매입주택은 104부, 영구임대주택은 108부 회수되어 총 212부가 최종 분석에 사용되었다.

3) 다가구매입대주택 현황은 LH전남본부 내부 자료 참고

### 3. 조사대상의 배경적 특성

조사대상자의 사회·인구학적 배경은 <표 2>와 같다. 다가구매입대주택 거주자가 영구임대주택에 비해 남편 연령은 5.97세, 부인연령은 14.18세 어렸으며, 학력에서는 다가구매입대주택 남편은 72.5%, 부인은 86.6%, 영구임대주택 남편은 98.1%, 부인은 97.8%가 고졸 이하로 나타났다. 두 집단 모두 무직자 비율이 높았으며 다른 직종에 비해 생산직과 파트타임에 빈도가 집중되어 있었다. 월평균 소득은 다가구매입대주택이 948,846원, 영구임대주택이 745,463원으로 다가구매입주택이 20만원 정도 높게 나타났다.

두 집단의 배경 특성 차이를 구체적으로 살펴보기 위해 연령, 학력, 월평균 소득과 가족 수 및 자녀수, 거주 가족 중 장애인 수, 월 사교육비 정도 그리고 거주년수의 차이를 살펴본 결과는 <표 3>과 같다. 가족 수는 다가구매입대주택이 4.13명으로 영구임대주택 3.36명 보다 많아 통계적으로 유의미한 차이를 보였으나, 자녀수는 두 집단 모두 2.08명 정도로 집단 간 의미 있는 차이가 없었다. 가족 중 장애인 수에서 영구임대주택이 .57명으로 다가구매입대주택 .24명에 비해 2배 이상 많았으며, 월 사교육비에서는 다가구매입대주택 거주자가 평균 266,500원으로 영구임대주택 158,125원에 비해 높게 나타났다.

주거환경 특성에서 거주년수를 살펴보면 영구임대주택 거주자가 10.27년으로 다가구매입대 거주자 3.59년에 비해 약 2.5배 정도 더 오래 살고 있었으며, 방의 수에서는 조사대상 영구임대주택은 2개(1+거실 겸 부엌·식당), 다

표 2. 조사대상자 사회·인구학적 배경 (N=212)

	다가구매입f(%)		영구임대주택f(%)		전체f(%)		
	남편	부인	남편	부인	남편	부인	
N	40(100)	97(100)	55(100)	89(100)	95(100)	186(100)	
40 이하	4(10.0)	39(40.2)	10(18.2)	20(22.5)	14(14.7)	59(31.7)	
41~50	23(57.5)	44(45.4)	18(32.2)	21(23.6)	41(43.2)	65(34.9)	
연령	51~60	12(30.0)	13(13.4)	9(16.4)	10(11.2)	21(22.1)	23(12.4)
	61~70	1(2.5)	1(1.0)	9(16.4)	10(11.2)	10(10.5)	11(5.9)
	71 이상	-	-	9(16.4)	28(31.5)	9(9.5)	28(15.1)
M(SD)	47.85 (7.55)	43.15 (6.72)	53.82 (13.66)	57.33 (17.50)	51.31 (11.82)	49.94 (14.82)	
학력	중졸이하	9(22.5)	13(13.4)	30(54.5)	58(65.2)	39(41.1)	71(38.2)
	고졸	20(50.0)	71(73.2)	24(43.6)	29(32.6)	44(46.3)	100(53.8)
	대졸이상	11(27.5)	13(13.4)	1(1.8)	2(2.2)	12(12.6)	15(8.1)
직업	사무직	1(2.5)	9(9.3)	1(1.8)	1(1.1)	2(2.2)	10(5.4)
	생산직	17(42.5)	18(18.5)	16(29.1)	12(13.4)	33(34.8)	30(16.1)
	자영업	3(7.5)	4(4.1)	4(7.3)	1(1.1)	7(7.4)	5(2.7)
	파트타임	3(7.5)	31(32.0)	3(5.5)	13(14.6)	6(6.3)	44(23.7)
	무직	16(40.0)	35(36.1)	31(56.4)	62(69.7)	47(49.5)	97(52.1)
소득	50이하	18(17.3)		38(35.2)		56(26.4)	
	51~100	52(50.0)		52(48.1)		104(49.1)	
	101~150	27(26.0)		13(12.0)		40(18.9)	
	151이상	7(6.7)		5(4.6)		12(5.7)	
	M(SD)	948,846(434,443)		745,463(464,765)		845,236(460,499)	

표 3. 두 집단 간 배경 변인 차이 (N=212)

	다가구매입 M(SD)	영구임대 M(SD)	전체 M(SD)	t-value
연령	남편 47.85(7.55)	53.82(13.67)	51.31(11.82)	-2.719**
	부인 43.15(6.72)	57.33(17.50)	49.94(14.82)	-7.169***
학력	남편 2.05(.71)	1.47(.54)	1.72(.68)	4.489***
	부인 2.00(.52)	1.37(.53)	1.70(.61)	8.154***
월소득	948,846 (434,442)	745,463 (464,765)	845,236 (460,499)	3.289**
가족수	4.13(1.24)	3.36(1.36)	3.74(1.36)	4.264***
자녀수	2.07(.86)	2.08(1.56)	2.08(1.26)	-.093
장애인 수	.24(.43)	.57(.69)	.41(.60)	4.260***
월평균 사교육비	266,500 (148,744)	158,125 (153,881)	218,333 (159,774)	3.705***
거주연수	3.59(1.18)	10.27(5.81)	6.99(5.39)	11.721***

\*\*p<.01, \*\*\*p<.001

- 학력 : 중졸이하 1, 고졸 2, 대졸이상 3으로 하여 서열척도이나 비율척도로 간주하여 평균비교를 실시함

가구매입임대주택이 3개(방2+거실 겸 부엌·식당)로 주거 유형에 따라 실의 수에 차이가 존재한다.

#### IV. 조사결과 분석

1. 다가구매입임대와 영구임대주택 거주자의 주거환경실태  
다가구매입임대주택과 영구임대주택 거주자의 주거환경 실태를 알아보기 위해 주거외부환경만족도, 주거비 부담 정도, 하자보수, 주거환경 문제점, 주민조직에 관한 사항에 관해 조사하였다.

##### 1) 주거외부환경만족도

다가구매입임대주택과 영구임대주택 외부환경 만족도는 총 9개 항목을 조사하였고, 두 집단 간 만족도 차이를 살펴보기 위해 차이검정을 실시하였다<표 4>. 모든 항목에서 두 집단의 주거환경 만족도는 2점 이상으로 평균보다 높은 경향이 있었다. 전체적으로 '교통편리' 측면에서 가장 만족하였고 그 다음은 '통근적절', '프라이버시'로 교통조건과 시각적 프라이버시 측면에서 만족도가 높게 나타났다. 또한, 가장 만족도가 낮은 항목은 '이웃관계'로 두 집단 간의 차이를 보면 전체 주거만족도는 영구임대주택 거주자가 다가구매입임대주택 거주자에 비해 약간 높았지만 통계적으로 의미 있는 차이는 보이지 않았다. 세부항목에서 두 집단 간 통계적으로 유의미한 차이를 보이는 항목은 '주거관리상태', '외부소음', '주민공동공간'으로 나타났다. '주거관리상태'와 '주민공동공간'은 영구임대주택 거주자가 다가구매입임대주택에 비해 더 만족하고 있었으나, '외부소음'의 경우 다가구매입임대주택 거주자의 만족도가 더 높았다. 이것은 다가구매입임대주택 위치가 상가 및 단독주택 지구로 주민공동공간이 노인정이나 마을 놀이터 등으로 한정되어 있고, 그 수나 면적이 열악하기 때문에 영구임대주택보다 '주민공동공간'에 덜 만족하는 것으로 사료된다. 한편 영구임대주택은 단지 내의 고성

표 4. 주거외부환경만족도 차이 (N=212)

	다가구매입 M(SD)	영구임대 M(SD)	전체 M(SD)	t-value
교통편리	2.78(.824)	2.93(.770)	2.85(.798)	1.35
통근적절	2.73(.862)	2.78(.715)	2.75(.789)	.43
주거관리상태	2.45(.811)	2.75(.672)	2.60(.756)	2.91**
동네분위기	2.67(.864)	2.59(.670)	2.63(.784)	-.78
외부소음	2.74(.965)	2.37(.849)	2.55(.925)	-2.97**
프라이버시	2.63(.386)	2.79(.832)	2.71(.912)	1.21
안전성	2.68(.767)	2.67(.684)	2.67(.724)	-.16
이웃관계	2.24(.794)	2.03(.837)	2.13(.821)	-1.90
주민공동공간	2.10(.760)	2.61(.737)	2.36(.789)	4.92***
전체	2.56(.507)	2.61(.421)	2.59(.465)	.81

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001, 만족도는 4점 척도임

방이나 알콜 중독자의 소동 등으로 소음에 더 노출되어 있기 때문에(김미희 외, 2009) 덜 만족하는 것으로 추정해 본다.

##### 2) 주거비 부담 정도 및 입주이유

다가구매입임대주택과 영구임대주택의 주거비 부담 수준은 <표 5>와 같다. 월 임대료 평균은 다가구매입임대주택은 85,466원, 영구임대주택은 48,867원이고, 임대보증금은 다가구 매입주택이 4,126,712원, 영구임대주택은 2,888,204원으로 다가구매입임대주택 거주자가 영구임대주택 거주자에 비해 주거비를 더 많이 부담하는 것으로 나타났다.

가족 관련 변수를 살펴보았을 때, 다가구매입임대주택에 거주하는 가족수가 영구임대주택에 비해 평균 .77명 정도 많지만 자녀수가 2.08명으로 비슷한 수준이라는 전체에 일차적으로 두 집단의 월 소득 평균을 기준으로 비교하면, 다가구매입임대주택 거주자는 월 소득의 9% 정도, 영구임대주택 거주자는 약 6.6% 정도를 임대료로 부담하는 것으로 다가구매입임대주택 거주자의 주거비 부담이 더 큰 경향이 있었다.

주거비에 대한 거주자의 주관적인 느낌을 알아보기 위해 월 임대료와 임대보증금 수준에 대한 적절성 정도를 알아본 결과 '전혀 적절하지 않음, 혹은 적절하지 않음'으로 응답한 거주자가 다가구 매입주택은 28.8%, 영구임대주택은 54.6%로 나타났고 임대보증금의 경우 각각 32.6%, 53.7%로 나타났으며 차이검증에서도 다가구 거주자가 영구임대 거주자에 비하여 월임대료나 임대보증금이 보다 더 적절하다고 생각했다. 즉 영구임대주택 거주자가 주거비 부담을 더 많이 느끼며 적절하지 않다고 여감을 알 수 있었다.

실제 부담금액 및 월 평균 소득 대비 주거비 비율 또한 다가구매입임대주택 거주자가 더 높았지만, 주거비 부담 적절성에 대한 주관적 의견에서 영구임대주택 거주자가 더 부정적인 이유는 거주자의 주거복지 수혜 기간과 거주기간, 소득수준 차이 때문으로 사료된다. 이들은 거주기간이 평균 10년 정도로 다가구매입임대주택 평균 거주

표 5. 주거비 부담 정도<sup>4)</sup> (N=212)

구분		다가구 매입f(%)	영구임대 f(%)	전체 f(%)
월 임대료	5만원 이하	7(6.7)	78(72.2)	85(40.1)
	5~10만원	62(59.6)	28(25.9)	90(42.5)
	10만원 이상	35(33.7)	2(1.9)	37(17.5)
	M(SD)	85,466 (21.864)	48,867 (14.010)	66,821 (25.870)
	t-value	14.451***		
임대 보증금	300만원이하	9(8.7)	78(72.2)	87(41.0)
	301~400만	48(46.2)	13(12.0)	61(28.8)
	401~500만	33(31.7)	1(.9)	34(16.0)
	501~600만	9(8.7)	7(6.5)	16(7.5)
	601만원이상	5(4.8)	9(8.3)	14(6.6)
	M(SD)	4,126,712 (929,286)	2,888,204 (1,563,785)	3,495,774 (1,430,666)
t-value	7.040***			
월 임대 대료	전혀 적절하지 않음	4(3.8)	12(11.1)	16(7.5)
	적절하지 않음	26(25.0)	47(43.5)	73(34.4)
	적절	66(63.5)	47(43.5)	113(53.3)
	매우적절	8(7.7)	2(1.9)	10(4.7)
	M(SD)	2.75(.650)	2.36(.703)	2.55(.704)
t-value	4.184***			
임 대 보 증 금	전혀 적절하지 않음	4(3.8)	14(13.0)	18(8.5)
	적절하지 않음	30(28.8)	44(40.7)	74(34.9)
	적절	65(62.5)	49(45.4)	114(53.8)
	매우적절	5(4.8)	1(.9)	6(2.8)
	M(SD)	2.68(.627)	2.34(.713)	2.51(.692)
t-value	3.692***			

\*\*\*p<.001

기간이 약 4년인 것에 비해 2배 이상 길어, 처음 입주 당시에 지불했던 더 저렴한 임대료에서 2년 주기로 재계약을 하면서 낮은 비율이긴 하지만 지속적으로 임대료가 인상되었다. 반면 다가구매입임대주택 거주자들은 대부분 일반 주택 및 아파트에 거주하다가 주거복지 정책의 혜택을 받아 시가에 비해 저렴한 현재의 주택에 거주하는 것이므로, 이전 주택에서 부담했던 주거비에 비해 상당히 낮은 금액을 지불하고 있기 때문에 상대적으로 부담을 덜 느끼기 때문으로 보인다. 실제로 다가구매입임대주택 임대료 수준은 일반 다가구 주택 임대료의 30% 수준으로 저렴한 편이다.

다가구매입임대주택이나 영구임대주택에 입주를 신청한 이유가 무엇인지 알아보기 위해 추가적인 조사를 실시한 결과는 <표 6>과 같다.

전체적인 경향을 보면 ‘저렴한 집세’가 43.5%로 첫 번째 이유이고 그 다음은 ‘주거시설 양호’로 15.3%, ‘이웃과 어울리기 쉬움’ 12.5%, ‘체계적인 복지서비스’ 10.5% 등이다. 두 집단 간의 차이를 보면 다가구매입임대주택

4) 임대료와 보증금에 대한 정확한 정보를 수집하기 위해 다가구 매입주택 거주자의 경우 LH공사, 영구임대주택 거주자는 해당 관리사무소의 협조를 얻어 임대 계약관련 내부 정보를 활용함.

표 6. 현재 살고 있는 주택 입주이유 (N=212)

구분	다가구 매입 (%)	영구 임대 (%)	전체 (%)
집세가 저렴함	47.0	40.0	43.5
주거시설 양호	24.5	6.5	15.3
살던 동네에서 멀지 않다	9.6	.5	4.9
비슷한 처지 이웃과 어울리기 쉬움	4.9	19.7	12.5
대규모 아파트에 비해 인간적임	2.7	.5	1.5
체계적인 복지서비스	3.2	18.4	10.9
보증금 저리용자 등 금융혜택	6.9	5.2	6.1
기타	1.2	9.2	5.3
합계	100.0	100.0	100.0

거주자의 24.5%는 ‘주거시설이 양호’하기 때문이라고 응답한 반면 영구임대주택 거주자는 6.5%에 불과하여 큰 차이를 보인다.

한편 영구임대주택 거주자의 입주이유에서는 ‘비슷한 처지의 이웃과 어울리기 쉬움’과 ‘체계적인 복지서비스’에 대한 응답이 각각 19.7%와 18.4%로 다가구매입임대주택 거주자의 4.9%나 3.2%에 비해 비교적 높은 경향을 보였다. 결과적으로 집세가 저렴하다는 이유 이외에 다가구매입임대주택 거주자는 ‘주거시설의 양호’가 유인요인이고, 영구임대주택 거주자는 ‘비슷한 처지의 이웃’ 혹은 ‘체계적인 복지서비스’가 입주 이유라는 것을 알 수 있었다.

3) 하자보수 서비스 이용 및 만족도

전체 조사대상자의 46.7%가 하자보수를 요청하여 서비스를 받은 경험이 있었으며, 다가구매입임대주택 거주자의 63.5%, 영구임대주택 거주자의 30.6%가 하자보수 서비스를 이용하여 다가구매입임대주택 거주자가 2배 정도 더 많이 하자보수 서비스를 받은 것을 알 수 있다.

하자보수를 요청하고 서비스를 받기까지 걸린 시간은 다가구매입임대주택이 11.37일, 영구임대주택이 11.91일로 조사되었으며 하자보수 처리에 평균적으로 열흘 이상이 소요되는 것으로 나타났다.

하자보수 처리 서비스에 대한 만족도를 조사한 결과 2.68로 평균이상으로 만족하고 있었으며 두 집단 간에 의미 있는 차이를 보이지 않았다. 이는 다가구매입임대주택의 하자보수 측면의 주거관리상태가 영구임대주택에 뒤떨어지지 않다는 것을 의미한다.

표 7. 하자보수 서비스 이용 및 만족도 (N=212)

구분	다가구매입	영구임대	전체	t-value
	M(SD)	M(SD)	M(SD)	
하자보수 요청 경험 여부(%)	63.5 %	30.6 %	46.7 %	-
하자보수처리에 걸린 시간(일)	11.37(13.62)	11.91(17.09)	11.6(14.79)	.170
하자보수 서비스 만족도	2.63(.840)	2.79(.650)	2.68(.781)	1.022

하자보수 서비스 만족도는 4점 척도를 활용함.

4) 주거 외부환경에 대한 문제점 인식

거주자의 주거환경에 대한 물리적 문제점과 사회적 문제점을 진단하고 이에 대한 개선요구를 알아보기 위해 주거 외부환경 중 가장 심각하다고 생각하는 물리적 문제점과 사회적 문제점에 대해 응답하도록 한 결과는 <표 8, 9>와 같다.

심각한 물리적 문제의 전체적인 경향을 보면 ‘쓰레기 무단투기’이 32.1%로 제일 심각하고 그 다음은 ‘악취’로 18.4%이고 ‘문제없음’이 16.3%, ‘복지시설 부족’이 15.0%이다. 두 집단 간의 차이를 보면 영구임대주택 거주자의 경우 29.2%가 ‘심각한 물리적 문제가 없다’라고 응답하여 가장 큰 비율을 차지하였고 다가구주택 거주자는 ‘쓰레기 무단투기’를 비교적 심각하게 인지하였다.

표 8. 심각한 물리적 문제에 대한 의견 (N=212)

구분	다가구 매입(%)	영구임대 (%)	전체(%)
악취	15.4	21.3	18.4
쓰레기무단투기	37.9	26.4	32.1
편의시설부족	14.5	1.4	7.8
교육시설부족	9.2	6.9	8.0
복지시설부족	19.3	11.1	15.0
기타	.9	3.8	2.4
문제가 없다고 생각	2.8	29.2	16.3
전체	100.0	100.0	100.0

표 9. 심각한 사회적 문제에 대한 의견 (N=212)

구분	다가구 매입(%)	영구임대 (%)	전체(%)
절도 등 치안문제	14.9	4.6	9.6
이웃 간 폭력행사	1.5	3.7	2.6
알콜 중독자 소동	1.0	20.4	10.9
무단방뇨	7.2	3.7	5.4
소음	24.5	18.1	21.2
시설물 파손	9.6	12.5	11.1
이웃의 차별적 시선	7.2	8.8	8.0
복지서비스의 부족	23.5	6.9	15.1
문제가 없다고 생각	10.6	21.3	16.1
전체	100.0	100.0	100.0

심각한 사회적 문제는 무엇인가에 대한 응답에서 전체적인 경향을 보면 첫 번째가 ‘소음’이고 그 다음은 ‘문제없음’, ‘복지서비스 부족’, ‘시설물 파손’, ‘알콜중독자 소동’ 순이었다. 두 집단 간의 차이를 보면 다가구 매입주택 거주자는 ‘복지서비스의 부족’(23.5%)로 영구임대거주자에 비하여 보다 심각하게 생각한 반면, 영구임대주택 거주자는 ‘알콜 중독자 소동’에서 20.4%로 다가구주택 거주자에 비하여 보다 심각하게 인지하여 차이를 보였다. 또한 물리적 문제점에 대한 조사에서와 같이 영구임대주택 거주자의 21.3%가 ‘심각한 사회적 문제가 없다’고 응답하여 가장 높은 비율을 차지하였다.

5) 주민조직에 대한 의견

다가구 매입임대주택과 영구임대주택 거주자가 살고 있는 지역의 주민조직 구성 인지 여부와 주민조직의 효과, 주민조직의 필요성에 대한 의견을 조사한 결과는 <표 10>과 같다. 다가구 매입주택 거주자의 28.8%는 ‘주민조직이 없다’, 11.5%는 ‘주민조직이 있다’고 응답하였고, 59.6%는 ‘잘 모르겠다’고 하였다. 영구임대주택 거주자의 경우 0.9%만 주민조직이 있다고 응답하였고, 27.8%는 주민조직이 없다, 그리고 71.3%에 해당하는 사람들은 주민조직이 구성되었는지 잘 모르겠다고 응답하였다.

영구임대주택의 관리사무소를 통해 알아본 바에 의하면 실제로 조사대상이 된 영구임대주택 3단지 모두 입주자 권리를 대변하고 주민 참여의 기반이 되는 주민조직이 구성되어 있지 않았고, 주민들은 불편사항이나 요구사항에 대해 관리사무소에 직접 찾아와 본인의 입장을 주장하고, 이 과정에서 주로 관리사무소 직원과 언쟁 등의 다툼이 일어나는 경우가 많다고 하였다.

그렇다면 만약 주민조직이 구성된다면 주민의 단결을 도모하고, 살고 있는 동네 혹은 아파트 단지 내 주민 활동을 증진시키는 역할을 한다고 생각하느냐는 질문에 다가구 매입주택 거주자의 67.3%, 영구임대주택 거주자의 68.5%가 ‘그렇지 않다’는 부정적 응답을 하였다. 입주자 대표회의 조직의 필요하다고 생각하는 주민은 44.3%정도인데 반하여 주민조직의 구성이 주민활동을 증진한다고 보는 시각은 낮은 편이었다. 주민조직의 긍정효과와 필요성 측면에 있어서 두 집단 간의 통계적으로 유의미한 차이는 없었다.

표 10. 주민조직에 대한 의견 (N=212)

		다가구 매입(%)	영구임대 주택(%)	전체(%)
주민 조직	있다	11.5	.9	6.1
	없다	28.8	27.8	28.3
	잘모름	59.6	71.3	65.6
주민 조직 긍정 효과	전혀 그렇지 않다	30.8	13.9	22.2
	비교적 그렇지 않다	36.5	54.6	45.8
	대체로 그렇다	30.8	27.8	29.2
	매우 그렇다	1.9	3.7	2.8
	M(SD)	2.04(.84)	2.21(.72)	2.13(.78)
	t-value	-1.627		
주민 조직 필요	전혀 그렇지 않다	10.6	6.5	8.5
	비교적 그렇지 않다	30.8	40.7	35.8
	대체로 그렇다	45.2	41.7	43.4
	매우 그렇다	13.5	11.1	12.3
	M(SD)	2.62(.85)	2.57(.78)	2.59(.81)
	t-value	.370		

2. 지역사회복지서비스 이용 및 만족도

다가구매입임대주택과 영구임대주택 거주자의 지역사회 복지서비스 이용 실태와 이용 서비스에 대한 만족도를 알아보기 위해 지역사회와 연계된 복지단체 및 사회복지관

표 11. 지역사회복지서비스 이용률 및 만족도

	지역사회복지 서비스	이용률(%)			만족도 M(SD)			
		다가구 매입	영구 임대	전체	다가구 매입	영구임대	전체	t-value
가사	식사 및 밑반찬 제공 서비스	19.2	38.9	29.2	2.90(.718)	3.22(.613)	3.11(.661)	1.806
	청소 및 세탁, 가사도우미 서비스	2.9	25.0	14.2	2.33(.577)	3.37(.792)	3.27(.828)	2.189*
	생활상담	8.7	10.2	9.4	2.20(.789)	2.60(.516)	2.40(.681)	1.342
건강	무료 건강검진 및 무료진료	39.4	37.0	38.2	3.02(.563)	3.10(.744)	3.06(.654)	.521
	방문간호 및 간병	2.9	13.9	8.5	3.00(-)	3.21(.713)	3.18(.664)	1.287
	병원 동행 및 수속대행	1.9	11.1	6.6	2.00(-)	3.08(.793)	2.93(.829)	1.868
	휠체어, 지팡이 등 보장구 지원	3.8	23.1	13.7	3.50(.577)	3.28(.542)	3.31(.541)	-.749
생활 보조	공공기관, 은행업무 처리 대행	11.5	4.6	8.0	3.00(.603)	2.80(.837)	2.94(.659)	-.558
	근로이욕증진 프로그램(취업알선)	10.6	-	5.2	2.36(.674)	-	2.36(.674)	-
	후원자 연결 및 경제적 지원	10.6	6.5	8.5	2.55(.820)	2.50(.535)	2.53(.697)	-.137
	노인을 위한 말벗 서비스	1.0	2.8	1.9	2.00(-)	3.00(1.0)	2.75(.957)	-
주거	집수리 및 도배·장판 시공 서비스	25.0	46.3	35.8	2.69(.618)	3.16(.650)	3.00(.673)	3.025**
자녀 교육	방과 후 자녀학습지원(공부방 등)	27.9	10.2	18.9	2.93(.675)	3.50(.527)	3.08(.682)	2.422*
	자녀의 체협학습 및 캠프	17.3	2.8	9.9	3.11(.459)	3.33(.577)	3.14(.468)	.778
	어린이 도서관, 동화구현 등	10.6	0.9	5.7	3.00(-)	3.00(-)	3.00(-)	-
	아동 보육 서비스 및 프로그램	6.7	6.5	6.6	2.71(.488)	3.50(.548)	3.08(.641)	2.737*
	아동·청소년을 위한 멘토링	8.7	5.6	7.1	3.00(-)	3.43(.535)	3.19(.403)	2.121*
	학교폭력 예방치료 프로그램	8.7	0.9	4.7	2.69(.500)	3.00(-)	2.70(.483)	-
	학교내 자녀 인성교육 프로그램	8.7	2.8	5.7	2.78(.441)	2.67(.577)	2.75(.452)	-.354
	놀이 프로그램	6.7	0.9	3.8	3.29(.486)	4.00(-)	3.38(.518)	-
	잠재력개발 프로그램(축구, 바둑)	4.8	-	2.4	3.00(-)	-	3.00(-)	-
성인 교육	컴퓨터 자격증 및 컴퓨터 교육	19.2	4.6	11.8	3.00(.333)	3.40(.548)	3.08(.408)	1.559
	부모교육 및 가족상담 프로그램	8.7	2.8	5.7	2.89(.782)	3.33(1.155)	3.00(.853)	.767
	노래 및 체조(요가 등)프로그램	2.9	0.9	1.9	3.00(-)	2.00(-)	2.75(.500)	-
	성인·노인을 위한 한글교실	1.9	0.9	1.4	3.00(-)	1.00(-)	2.33(1.155)	-
	중/고입 검정고시	1.9	-	0.9	3.00(-)	-	3.00(-)	-
	지역리더모임(통장, 부녀회 등)	1.9	1.9	1.9	2.50(.707)	2.50(.707)	2.50(.577)	-

\*p<.05, \*\*p<.01, 만족도는 4점 척도로 처리됨.

의 프로그램과 서비스를 조사하였고 그 결과는 <표 11>과 같다. 총 27 종류의 서비스 및 프로그램에 대한 이용 경험을 조사하였고, 이용한 항목에 대한 만족도를 조사하였으며, 27개의 사회복지 서비스 및 프로그램은 가사(3문항), 건강(4문항), 생활보조(4문항), 주거서비스(1문항), 자녀교육 프로그램(9문항), 성인교육 프로그램(6문항)으로 구성되었다.

1) 지역사회복지서비스 이용률

전체적인 경향을 이용률 높은 순서를 중심으로 살펴보면 건강서비스의 ‘무료 건강진단 및 무료진료’가 38.2%로 제일 높고 그 다음은 주거서비스인 ‘집수리 및 도배장판 서비스’가 35.8%였고, 그리고 가사서비스인 ‘식사 및 밑반찬 제공서비스’가 29.2%였다. 두 집단 간의 차이가 큰 항목을 중심으로 정리해 보면 다가구매입임대주택 거주자는 자녀교육서비스의 ‘방과 후 학습지원’이 27.9%이고 ‘자녀의 체험 학습 및 캠프’가 17.3%, 성인교육서비스의 ‘컴퓨터 교육’ 19.2%로 영구임대주택 거주자에 비해 이용률이 보다 높게 나타났다. 반면, 영구임대주택 거주자는 주거서비스인 ‘집수리 및 도배·장판 시공 서비스’에서 46.3%,

가사 서비스 중 ‘식사 및 밑반찬 제공 서비스’가 38.9%, ‘청소 및 세탁 등 가사도우미 서비스’에서 25.0%, 건강서비스 중 ‘휠체어, 지팡이 등 보장구 지원서비스’가 23.1%로 다가구매입임대주택 거주자에 비해 비교적 이용률이 높은 경향이 있었다.

사회복지관 직원들의 말에 따르면 영구임대주택 거주자는 단지 내에 사회복지관이 존재하여 주민들의 접근성이 높음에도 불구하고 사회복지관에 직접 나와 참여하는 교육 및 프로그램 보다 거주자의 집으로 배달되는 서비스를 더 선호한다고 하였다.

반면 다가구매입임대주택은 광주시 전역에 분포되어 있어서 거주자는 관할 동사무소 및 구청의 담당 사회복지공무원을 통한 복지서비스 혜택이나 거주지와 가까운 민간에서 운영하는 종합사회복지관 혹은 종교단체에서 운영하는 서비스를 활용하는 경우가 많았는데, 특히 자녀가 있는 가정의 경우 정보수집에 적극적이고, 참여 경험이 있는 가정은 꾸준히 복지 서비스나 프로그램을 활용하고 있는 경우가 많았다.

2) 지역사회복지서비스 만족도



앞에서도 언급하였지만 지역사회복지서비스 이용만족도는 각 서비스에 대해 이용경험이 있는 응답자에 한하여 만족도를 조사하였다. 지역사회복지서비스 이용만족도의 전체적인 경향을 보면 다가구매입임대주택 거주자와 영구임대주택 거주자 대부분이 3점 이상의 만족도를 보여 비교적 만족도가 높음을 알 수 있다. 그 중 가장 만족하는 지역사회복지서비스는 가사서비스에 해당하는 ‘청소 및 세탁 등 가사도우미 서비스’였고, 그 다음은 ‘식사 및 밑반찬 제공 서비스’, ‘방과 후 자녀 학습 지원’, ‘무료 건강검진 및 무료진료’ 그리고 ‘집수리 및 도배·장판 시공 서비스’ 순으로 나타났다.

두 집단 간의 이용만족도에 대한 차이검증을 실시한 결과, 지역사회복지서비스에 대한 이용률이 다가구매입임대주택과 영구임대주택 거주자가 비교적 비슷한 이용률을 보여 만족도 응답이 이루어진 경우에 한해서 통계 값이 산출되었으며 집단 간 만족도의 차이를 보인 항목은 ‘청소 및 세탁 등 가사도우미 서비스’, ‘집수리 및 도배·장판 시공 서비스’, ‘방과 후 자녀학습 지원 프로그램’, ‘보육서비스 및 프로그램’, ‘아동·청소년을 위한 멘토링’으로 나타났다. 지역사회복지서비스 이용 만족도에서 통계적으로 유의미한 집단 간 차이를 보인 모든 항목에서 다가구매입임대주택 거주자에 비해 영구임대주택 거주자의 만족도가 상대적으로 높게 나타났다.

## V. 요약 및 결론

본 연구는 광주광역시 다가구매입임대주택 거주자와 영구임대주택 거주자를 대상으로 주거환경 실태와 지역사회복지서비스의 이용 및 만족도를 조사하여 저소득 계층의 주거문제와 주거형태 별 차이점을 분석하여, 현재 시행되고 있는 저소득 주거복지 정책을 다각적으로 진단해 보고, 연구 결과를 통해 앞으로의 주거복지 정책 수립에 기초자료로 활용할 수 있을 것으로 기대한다.

본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다

첫째, 다가구매입임대주택과 영구임대주택 거주자의 주거환경실태를 주거외부환경만족도, 주거비 부담, 하자보수, 주거환경 문제점을 중심으로 살펴보면

1) 주거외부환경 만족도는 두 집단 모두 전체적으로 만족도가 평균이상이었고, 교통 및 통근측면에는 보다 만족하는 경향이 있는 반면, 이웃관계에서는 보다 불만족하였다. 한편 영구임대주택거주자는 다가구매입임대주택 거주자에 비하여 주거관리나 주민공동공간에서 더 만족하는 반면, 다가구매입임대주택 거주자는 영구임대주택거주자에 비하여 외부소음에 더욱 만족하는 경향이 있었다.

2) 주거비 부담 정도를 보면 다가구매입임대주택 거주자의 월소득 대비 주거비 부담률이 영구임대주택 거주자에 비하여 더 높았으나, 이들은 주거비에 대해 덜 부담스러워 하였으며, 보다 적절한 수준이라고 인식하고 있었다. 이는 다가구매입임대주택 거주자가 이전 주택에 비해 더

낮은 임대료를 지불하고, 시장 거래가의 30% 정도의 수준에서 임대료가 책정되기 때문에 상대적으로 저렴하다고 생각하기 때문인 것으로 사료된다.

3) 하자보수 서비스와 관련하여 다가구매입임대주택 거주자가 영구임대주택 거주자에 비하여 2배 정도 서비스 이용률이 높았고, 두 집단 모두 하자보수에 대한 만족도는 평균이상으로 두 집단 간 통계적으로 의미 있는 차이를 보이지 않아 두 주거유형에서 하자보수 측면의 주거관리가 비교적 잘 이루어짐을 알 수 있었다.

4) 주거외부환경에 대해 문제 인식이 있어서 다가구매입임대주택 거주자는 ‘복지시설 및 서비스 부족’을 많이 지적한 반면에 영구임대주택거주자는 ‘악취’나 ‘알콜 중독자 소동’을 언급하였다. 한편 영구임대주택 거주자는 심각한 물리적, 사회적 문제가 없다고 응답한 비율이 높아 주거외부환경에 대한 관심이 낮은 것으로 사료된다.

둘째, 지역사회복지서비스 이용과 관련하여 두 주택유형 거주자 모두 식사 및 반찬 제공, 무료 건강검진 및 진료 서비스, 집수리 및 도배·장판 시공서비스, 방과 후 자녀 학습 지원 프로그램에 대한 이용률이 높았다. 특히 다가구매입임대주택의 경우 자녀교육 프로그램과 관련한 방과 후 프로그램 및 자녀 체험학습, 캠프 그리고 성인교육 프로그램 중 컴퓨터 자격증 및 교육 프로그램에 대한 이용률이 비교적 높은 반면, 영구임대주택 거주자는 가사도우미 및 간병, 보장구 지원 서비스에 대한 이용이 높은 경향이 있었다.

본 연구의 결론 및 제언을 내리면 다음과 같다.

첫째, 주거환경 만족도를 살펴보면, 두 주거 유형 모두 주택시장에서 정당하게 주택을 임대하거나 소유하기 어려운 저소득층에게 정부가 지원하여 가족이 함께 거주할 수 있도록 한 복지 정책의 수혜자로서, 제공된 주택이 질적으로 충분하게 만족하지 않는다 할지라도 거주자가 느끼는 주관적 기준의 만족도가 높게 나타나 영구임대주택 및 다가구매입임대주택 공급이 저소득층 주거지원 정책으로 상당부분 성공했다고 보아진다. 또한 두 집단 간의 주거환경만족도의 차이에 근거하여 앞으로 다가구매입임대주택의 주거환경 개선 시 주민공동공간의 제공과 주거관리 측면에 보다 관심을 가져야 하고 영구임대주택의 계획에서는 외부소음을 통제하는 방안이 필요할 것으로 사료된다. 또한 두 주택유형 모두 공동체 활성화를 통하여 이웃 간의 교류를 촉진하는 주거디자인 개발과 주민문화형성에 힘써야 할 것이다.

둘째, 다가구매입임대주택 거주자의 주거비 부담률이 실제로 영구임대주택 거주자보다 높지만, 주거비 적절성에 대한 만족도가 더 높기 때문에 영구임대주택 공급계획과 함께 다가구매입임대주택 또한 체계적으로 공급할 수 있는 효과적인 방안을 수립해야 할 것으로 보인다. 따라서 다가구매입임대주택 거주자가 불만족하게 여기는 주거관리 제도를 보다 체계적으로 강화하고 주민공동공간의 마련과 더불어 지역사회 복지시설 및 서비스를 연계하는 방

안이 강구되어야 할 것이다.

셋째, 거주자가 인지하는 심각한 물리적·사회적 문제가 쓰레기 무단투기, 악취, 소음 등 기본적인 예절 및 생활교육과 관련된 문제라고 응답한 것과 관련하여, 다가구 매입임대주택이든 영구임대주택 거주자든 공동체 생활에 필요한 기본적인 주민교육이 우선 실시되어 이러한 문제가 발생하지 않도록 해야 할 것으로 생각된다.

마지막으로, 물리적, 사회적 문제점 인식에서 복지시설 및 서비스의 부족이 문제점으로 지적된 것과 관련하여 각각의 주거유형에 거주하는 가구특성에 맞는 맞춤형 복지서비스가 이루어 져야 할 것으로 사료된다. 이것은 각각의 주거유형에서 지역사회복지서비스 이용률이 다르게 나타난 것과 연관 지어 생각해 볼 수 있는데 두 주거 유형에서 거주하는 가구특성이 달라서 나타나는 현상임을 간과해서는 안될 것으로 생각된다. 다가구매입임대주택의 경우 자녀교육프로그램 이용률이 높은 것은 학령기 자녀가 있는 가구 비율이 상대적으로 높기 때문으로 보이며, 영구임대주택의 경우 가사서비스에 대한 이용률이 높은 것은 장애 및 노인가구의 비율이 높기 때문으로 사료된다. 따라서 지역사회복지서비스를 계획 할 때 예산과 인력의 낭비를 최소화 할 수 있도록 지역사회의 가구특성을 고려하여 그에 대응하는 프로그램을 개발하고 지역사회의 특성에 맞는 서비스 지원이 필요하다고 사료된다.

## 참 고 문 헌

1. 국토해양부 (2011). 주택종합계획안. 국토해양부.

2. 김미희·노세희 (2011). 주거복지수혜자의 주거환경실태에 대한 사례조사. 한국주거학회 춘계학술대회논문집, 236-240.
3. 김미희·박병규·노세희 (2010). 영구임대아파트 거주자 주가지 정비 수요조사 - 인천 만수 주공 7단지 거주자를 중심으로. 한국주거학회논문집, 21(1), 43-51.
4. 김미희·이경희·김영주·채혜원·김진화 (2006). 다가구 매입 임대주택 입주자 주거 실태 및 의식조사. 한국주거학회논문집, 17(4), 47-55.
5. 김수현·김소임·김성희·김연정 (2002). 서울시 영구임대주택 주민의 생활. 서울시정개발연구원.
6. 김영주·김영태 (2007). 영구임대주택 입주자의 관리비 및 임대료 체납 실태와 의식. 한국주거학회논문집, 18(5), 73-84.
7. 대한주택공사 (2005). 다가구매입임대사업의 평가 및 확대방안. 대한주택공사 연구보고서.
8. 배순석·천현숙·진정수·전성제·김승중 (2006). 도시 주거공간의 사회통합 실현방안 연구. 국토연구원.
9. 이민아·김미희·나하영 (2009). 영구임대 및 분양아파트 단지의 사회적 통합 실태조사. 한국가정관리학회지, 27(2), 123-138.
10. 천현숙 외 (2010). 주거안전망 구축방안연구-장기공공임대 입주자 삶의 질 향상을 위한 정책방향. 국토연구원.
11. 최정민 (2005). 영구임대아파트에 대한 불만도 및 인식평가. 대한건축학회논문집, 21(12), 235-246.
12. 한국주거학회 (2007). 주거복지론. 서울: 교문사.
13. 홍경구 (2009). 다가구 매입임대주택의 입주자특성과 주거만족도 분석-대구광역시 사례를 중심으로. 한국주거학회논문집, 20(1), 71-82.
14. 홍인옥 외 (2005). 영구임대주택 주거실태조사. 건설교통부.

접수일((2011. 6. 24)

수정일(1차: 2011. 8. 9, 2차: 2011. 8. 17)

재제확정일(2011. 8. 19)