

지방자치단체의 공공임대주택에 대한 거주자의 인식에 관한 연구

- 서울시 다가구매입임대주택을 중심으로 -

주 운 현 · 김 준 성

The purpose of this study is to search how the business of public rental multi-family housing is currently being operated, to survey residential satisfaction and to seek what is the difference by the characteristic of demographics or tenants.

The Results of the study are as follows.

First, management actor should constantly checked up direct-indirect factors related to life of tenants as well as resolved quickly when something happens because a good residential environment satisfaction has a positive impact on the overall residential satisfaction.

Second, if rental housing management is effective, residential satisfaction would increased. Therefore, the management actor needs to improve management system in order to reflect the opinions of residents.

Third, the more tenants establish relationship with neighbors, the more residential satisfaction increases. So, through the active exchanges with neighbors, community service and tenant meetings, the movement in making good neighbors exercises will be activated.

Finally, if the tenants are willing to move out, residential satisfaction would decreased. Therefore it is necessary to consider that resolve the problem. Also, a lot of improvements would have to be made before public rental housing system is suitable for changing the balance of housing, or changing the location, the ability to pay.

제1저자 : 주운현, 교신저자 : 김준성

주 제 어 : 공공임대주택, 다가구매입임대주택, 주거만족도, 주민인식

key words : rental housing, public rental multi-family housing, residential satisfaction, residents' perception

1. 서론

최근 배추 등 생필품 물가에다 전세가격마저 급등함에 따라 서민경제의 악화가 크게 우려되고 있다. 신학기나 이사철도 아닌데도 불구하고 서민용 주택의 전세가격이 폭등하고 있고 전세 물건조차 구하기 어려운 실정이다. 주택 매매시장의 움직임과 달리 국내 전세가격은 2009년 초반부터 전국뿐만 아니라 서울 지역 모두 10%포인트 이상 빠르게 상승하고 있다.

이와 같은 현재의 전세 대란은 무엇보다도 주택 구입을 대신해 전세수요가 크게 늘어나고 있기 때문이다. 즉, 부동산 시장의 불안정 때문에 주택 구입을 주저하는 대신 전세를 선호하고 있고 정부의 공공임대보금자리주택의 공급 확대로 인해 다른 일반 주택 구입을 지연시키면서 대신 전세 수요를 발생시키고 있다.

이에 전세가격 상승으로 인한 서민들의 주거 환경을 개선하기 위해 정부와 지방자치단체는 소형 임대주택 공급을 꾸준히 확대하고 있다. 특히 정부는 2004년부터 다가구매입임대주택사업을 실시하여 도심에 최저소득 계층이 본래의 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존 주택을 매입하여 저렴하게 임대하여, 공급을 하고 있다.

이러한 다가구매입임대주택 정책은 첫째, 도심에 최저소득 계층이 본래의 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존 주택을 매입하여 저렴하게 임대하며, 둘째 소규모 분산 공급으로 사회적 격리 현상과 슬럼화의 방지, 그리고 마지막으로 주거와 사회복지를 연계하여 서민주거 안정 모색과 자활을 유도하는 장점이 있다(SH공사, 2008).

하지만 다가구매입임대주택사업은 이미 서울시에서 SH공사를 통하여 2002년도에 시행한 사업이었으나 SH공사에서는 다가구 매입임대주택의 장점을 살리지 못하고 사업시행 2년 만에 재정적자와 관리상 여러 가지 어려움으로 인해 사업을 중단하였다가 2007년부터 다시 재개하여 현재 시행 중에 있다.

그러나 침수지역내의 불량주택들을 우선적으로 고려하다보니 시행초기에 매입한 다가구 주택 중에는 매입대상주택의 부실로 인해 침수나 누수가 자주 일어나고 있으며, 주택배정시 가구원의 특성을 고려하지 않거나, 면적에 의한 획일적인 임대료로 인해 가계 부담능력을 고려한 부과제도의 개선 등의 문제점이 나타나고 있다.

특히 무엇보다 실제 거주하는 입주인들이 인식하고 있는 주거환경에 대한 욕구는 그들이 살고 있는 사회적, 물리적 환경에 대한 정서적 반응의 표현으로 향후 주택선택에 대한 기준으로 나타날 수 있기 때문에 정책의 성공에 있어 매우 중요하다고 할 수 있다. 즉, 양적인 공급도 중요하지만 질적인 성과가 더 중요한 것이다.

따라서 본 연구에서는 이러한 문제의식을 가지고 실제 거주하는 주민들의 만족도를 조사하여 현행 제도의 개선해야 할 사항 등을 파악하고자 하며, 이를 통해 다가구매입임대주택 공급 정책에 있어 더 나은 주거환경을 제공하는데 있어 정책적 시사점을 제시하고자

한다. 구체적인 연구내용은 다음과 같다.

첫째, 서울시에서 실시하고 있는 다가구매입임대주택사업이 현재 어떻게 운영되고 있는지를 살펴본다.

둘째, 다가구매입임대주택에 실제 거주하는 입주자의 만족도는 어떠한지 분석할 것이다. 이를 위해 입주자들이 어떤 의식을 가지고 이웃과 교류하는지를 연구하여 인구통계학적 특성별 및 입주자들의 특성별로 인식에 차이가 있는지를 살펴볼 것이다.

끝으로 이러한 분석결과를 토대로 다가구매입임대주택 입주민들의 주거만족도를 제고하여 주거환경개선과 주거복지향상에 기여할 수 있는 개선방안을 제시하고자 한다.

II. 이론적 논의와 선행연구의 고찰

1. 임대주택의 개념과 유형

1) 임대주택의 개념

우리나라의 임대주택은 “임대를 목적으로 건설 공급되는 주택”을 의미하며, 그중에서 “국가, 지자체 및 주택공사에서 건설 공급하는 주택 또는 국가채정이나 국민주택기금의 지원을 받아 건설 공급되는 주택을 공공임대주택”으로 규정하고 있다(임대주택법 제2조). 1972년 주택건설촉진법, 1984년 임대주택건설촉진법의 제정에 의해 생활보호 대상자를 위한 임대주택을 건설하기 시작하였으며, 1993년 임대주택법의 전면 개정 이후 임대주택의 건설이 크게 확대되었다(이주립, 2007).

임대주택은 보는 관점에 따라 광의에서 최하위 협의단계까지 3단계로 나누어 볼 수 있다(구분창 외, 2002).

광의의 임대주택이란 사회 통념적 개념으로 ‘임차인의 주거를 위하여 제공된 모든 주택’을 말한다. 이는 주택공급의 본래 목적과는 무관한 개념으로 현재의 모든 형태의 셋집을 포괄한다. 협의의 임대주택은 임대를 목적으로 일정한 제도적인 틀 안에서 공급되고 유통되는 주택을 말한다. 가장 하위의 개념은 임대기간에 따라 주택의 수명이 존재하는 한 영구적으로 임대되는 주택을 가리킨다.

광의의 임대주택은 모든 형태의 셋집을 포함하며, 협의의 임대주택은 제도권 내에서 이루어지는 모든 임대주택을 의미하고, 최하위 개념의 임대주택은 영구임대주택만을 의미한다.

<표-1> 임대주택의 개념

구분	개념	특징	범위
광의	사실상 임차인의 거주를 위하여 제공된 모든 주택	주택공급의 목적과 무관	영구임대 및 임대 후 분양 주택과 모든 형태의 셋집
협의	임대를 목적으로 일정한 제도적 틀 안에서 제공되는 주택	목적에 의하여 주택을 공급 (제도적)	영구임대주택과 임대 후 분양주택
협의 (최하위)	영구히 임대로만 공급	기간의 장기	영구임대주택

자료 : 구분창 외(2002).

우리나라의 경우, 협의의 공공주택이란 공공의 재원 즉 재정자금 또는 국민주택기금의 지원으로 지방자치단체와 주택공사 등 공공부문이 건설한 주택을 의미하며, 광의의 공공주택이란 국민주택기금의 지원을 받아 민간부문이 건설한 주택이 포함되게 된다.

따라서 협의의 공공임대주택은 '영구임대주택'과 '공공임대주택', '국민임대주택'이다. 또한 장기임대주택 중 공공부문이 건설하는 주택은 공공부문이 소유, 관리하는 기간 동안, 즉 한시적인 공공임대주택이라 할 수 있다. 그러나 구미제국에서는 공공주택이란 공공의 재원으로 건설, 관리되는 공공소유의 주택을 의미하며 따라서 공공주택이란 공공임대주택을 의미한다. 미국의 Public Housing과 영국의 Council Housing, 일본의 공영주택(公營住宅)이 공공주택의 대표적인 예이다(김형현, 2004).

2) 임대주택의 유형

임대주택의 분류는 광의의 임대주택 개념에 따라 제도권 임대주택과 비제도권 임대주택으로 나누어 분류할 수 있다(구분창 외, 2002).

비제도권 임대주택은 사적임대를 말하는 것으로 자가소유자가 사회적 경제적 이유에 의해 임시로 임대주택의 기능을 하는 주택이다. 제도권 임대주택은 "임대를 목적으로 일정한 제도 즉, 「임대주택법」상 사업자로 등록한 임대주택사업자가 영리를 목적으로 임대하거나 공공이 무주택서민의 주거안정을 도모하기 위하여 공급하는 공공임대주택"을 이른바 제도화된 임대주택이라 할 수 있다.

제도화된 임대주택은 다시 건설자금에 대한 공공재원의 지원 유무에 따라 공공임대주택과 민간임대주택으로 구분된다. 현재 우리나라에서는 민간임대사업자가 국민주택기금의 지원을 받아 건설한 임대주택의 경우에도 공공부문의 임대주택으로 간주된다.

또한 임대주택의 종류를 세부적으로 정리하면 건설임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대한 주택으로서 정부지원 여부에 따라 공공과 민간건설 임대주택으로 구분한다(<표-2> 참조). 이러한 임대주택 중 본 연구에서는 정부지원(중앙정부 및 지방자치단체)에 의한 다가구매입임대주택을 대상으로 분석을 하였다.

<표-2> 건설임대주택과 매입임대주택의 특징

구분	건설임대주택		매입임대주택
	공공건설임대주택	민간건설임대주택	
임대보증금 및 임대료	“표준임대보증금 및 임대료”, 지역(수도권 및 비수도권)에 따른 임대보증금 상한가규제 등 ※민간건설중형 공공임대주택(전용면적 60m2초과)은 임대료 제한 없음	제한없음	제한없음
임대의무기간	5·10·30·50년	5년	5년*
임차인자격 및 선정	무주택 세대주	임대사업자가 결정 (제한없음)	임대사업자가 결정 (제한없음)
우선매각의무	입주시부터 매각시 까지 무주택세대주	임대사업자가 결정 (제한없음)	임대사업자가 결정 (제한없음)
매각가격 산정기준	임대주택법령의 산정기준	임대사업자가 결정 (제한없음)	임대사업자가 결정 (제한없음)
국민주택기금 지원여부	지원 (세대 당 55~75백만원, 중도금 8백만원) *국민임대 : 1,816-2,594백만원	지원없음	구입자금으로 호당 60백만원 지원
주택관리	300세대 이상, 승강기설치, 중앙난방의 임대주택은 의무관리		
특별수선충당금	300세대 이상, 승강기설치, 중앙난방의 임대주택은 의무적립		

주 : *2011년 2월 11일 정부는 임대사업자 세제지원요건을 완화한 전세대책을 발표하였는데 의무임대기간을 서울지역은 10년에서 5년으로, 경기·인천·기타 지방은 7년에서 5년으로 통일시켰음
자료 : 건설교통부(2005).

2. 선행연구의 검토

다가구매입임대주택과 관련된 선행연구들은 대부분 운영상의 문제점과 필요성을 제기하고 있다. 먼저 주동일(2004)은 서울시 다가구매입임대주택의 현황을 제시하고 관리운영상의 문제점과 과제를 제시하였다. 인력의 부족과 공과금 부과 시 통합계량의 문제점 등을 제시하였으며, 향후 다가구매입임대주택의 운영방향을 면밀히 검토하고 운영주체에 대한 교육과 재정적 지원이 이루어져야 함을 제시하였다.

윤인숙(2004)은 대도시 내에서 매입임대주택 정책이 필요함을 제시하기 위해 먼저 우리나라 공공임대주택의 현황과 그 문제점을 살펴본 후, 매입임대주택 정책을 그 대안으로 제시하고 있다. 또한 이의 실제적인 운용방안에 대해서 살펴보고 있다.

천현숙(2005)은 다가구매입임대주택을 통해 신규택지가 부족한 대도시에 임대주택을 공급하고 복지서비스와의 연계로 사회통합을 실천할 수 있다는 필요성을 설명하고 있다. 다가구매입임대주택을 위한 정책적인 개선방안으로 주거 빈곤 기준에 의한 입주자의 선정,

관리비용에 대한 고려, 지자체 및 비영리단체, 주공의 긴밀한 연계와 역할분담 등을 강조하고 있다.

조영미(2005)는 다가구매입임대정책의 저소득노인 주거복지정책으로서의 효과나 한계점을 실증적으로 분석하고 향후 우리나라 저소득 노인 주거복지 제고를 위한 정책방안을 제안하고 있다. 연구 결과, 다가구매입임대주택정책은 양질의 저렴한 주택을 제공함으로써 저소득노인가구의 주거수준 향상에 크게 기여하는 것으로 나타났다. 하지만 저소득 노인가구의 특수성이 고려되지 않아 주거복지정책으로서의 평등성과 접근성 측면에서 한계점을 내포하고 있음을 발견하였다. 따라서 주거복지 부문에 대한 인식의 전환과 제도적 지원, 정책의 보완을 제시하고 있다.

이주림(2007)은 다가구매입임대주택의 공급이 지역에 미치는 영향에 대한 실증적인 분석을 하고 있다. 다가구매입임대주택 거주자들의 만족도를 조사하여 수혜자의 관점에서 다가구매입임대주택의 정책적 효과를 검토하고, 다가구매입임대주택에 대한 주변지역 주민들의 인지도와 인식을 조사하였으며 공급지역에서 주변 임대가격에 대한 영향을 분석하였다. 그 결과 거주자 다가구매입임대주택의 거주 만족도는 상대적으로 높은 수준이며 다가구매입임대주택의 인지도는 비교적 낮은 수준이어서 기존의 집단화된 임대주택단지에서 나타나는 사회적 낙인(social stigma)이나 사회적 배제(social exclusion)와 같은 부정적 효과가 적을 것으로 판단되며, 주택임대료에 미치는 영향 역시 비교적 작아서 다가구매입임대주택이 사회적 통합의 측면에서도 긍정적인 공급방법이라고 평가하고 있다.

정지형 등(2009)은 대전지역의 다가구매입 임대주택과 전세임대주택 입주자를 대상으로 입주자 만족도 및 선호도 등을 조사하여 다가구매입임대주택과 전세임대주택에 대한 만족도와 선호도를 비교분석 하였다. 분석결과 입주자의 정책적 만족도는 모두 높아 더 많은 임대주택이 공급되어야 한다고 하였다. 그러나 입주한 임대주택에 대한 만족도는 낮게 나타나 매입 시 주의를 기울여야 한다고 하였다.

본 연구는 이러한 선행연구들의 논의를 바탕으로 현재 서울시의 다가구매입임대주택에서 거주하고 있는 주민들의 인식조사를 주거만족도라는 개념을 가지고 분석하였다. 이러한 주거만족도와 관련해서 다수의 연구자들은 주거환경에 대한 평가를 대상으로 하여, 그들의 주거환경에서 갖는 긍정적 혹은 부정적 감정을 만족 또는 불만족의 정도로 측정을 하였다. 선행연구들에서 밝히고 있는 주거만족에 영향을 미치는 요인은 연구자들이 전통적으로 주택의 적정성을 평가하는 기준으로 사용해온 사회경제적, 사회·심리적, 물리적 요인으로 대별하고 있는데, 환경적 변인으로는 주로 주거시설의 수준, 주택규모, 주택유형, 주택소유상태, 주거지역, 주거기간, 희망하는 주택의 유형 등이 연구되어 왔으며, 사회 인구학적 변인으로는 성별, 연령, 가족 수, 교육수준, 가족구성, 가족생활주기 등이 관련변인으로, 그리고 심리적 변인으로는 입주자의 태도, 가치관, 주거경험 등을 포함시키고 있다.

이에 본 연구에서도 선행연구에서 도출하고 있는 환경적 요인과 물리적 요인 및 심리적 요인을 기준으로 인식조사를 실시하였다.

<표-3> 다가구매입임대주택에 관한 선행연구

구분	제목	내용
주동일(2004)	서울시 다가구 매입임대주택의 현황과 과제	서울시 다가구매입임대주택의 현황을 제시하고 관리운영상의 문제점과 과제를 제시
윤인숙(2004)	매입임대주택 정책의 필요성	우리나라 공공임대주택의 현황과 그 문제점을 살펴본 후, 매입임대주택 정책 제시 및 제적인 운용방안
천현숙(2005)	다가구매입임대의 필요성과 발전방안	다가구매입임대주택을 통해 신규택지가 부족한 대도시에 임대주택을 공급하고 복지서비스와의 연계로 사회통합을 실천할 수 있다는 필요성을 설명, 다가구매입임대주택을 위한 정책적인 개선방안 제시.
조영미(2005)	저소득 노인의 주거복지에 관한 연구 : 다가구매입임대주택정책을 중심으로	다가구매입임대정책의 저소득노인 주거복지정책으로서의 효과나 한계점을 실증적으로 분석하고 향후 우리나라 저소득 노인 주거복지 제고를 위한 정책방안을 제언
이주립(2007)	다가구매입임대주택에 대한 주민인식 및 주택임대료 영향 분석 : 서울시 사례를 중심으로	다가구매입임대주택 거주자들의 만족도를 조사하여 다가구매입임대주택의 공급이 지역에 미치는 영향에 대한 실증적인 분석을 하고 있음
정지형 등 (2009)	다가구매입임대주택과 전세임대주택에 대한 만족도 및 선호도 비교분석	다가구매입임대주택과 전세임대주택에 대한 만족도와 선호도를 비교분석

III. 서울시 다가구매입임대주택의 운영실태와 문제점

1. 서울시 다가구매입임대주택의 운영실태

서울시는 다가구매입임대주택의 관리운영상의 편의를 위해 집중적인 매입이 이루어지도록 다가구주택의 비율이 높은 구를 중심으로 매입하였다. 즉 강남구, 구로구, 관악구, 성북구, 중랑구, 광진구, 은평구, 동대문구의 다가구주택 밀집지역을 중심으로 매입을 시작하였다.

이러한 방법을 통해 매입한 총 세대수는 2009년 3월 현재 223동 1,599호로(<표-4> 참조), 건립된 지 10년 이상 된 다가구주택은 3%이지만, 10~19년 된 주택은 무려 78.8%를 차지하고 있어 노후화된 다가구주택으로 인해 관리상에 어려움을 겪고 있는 실정이다.

또한 관련예산은 총 사업비중 국고지원 및 국민주택기금이 29.4%, 임대보증금이 5%, 나머지 65.6%가 지방자치단체의 재정으로 이루어지고 있는데(<표-5> 참조), 이 65.6%중 43.5%는 서울시도시개발공사(현 SH공사)에서 직접투자 한 비용이다. 이 때문에 임대료를 시장임대료의 30%수준으로 조정할 수 있으나 사업주체의 부담이 커 다가구매입임대주택

의 활성화를 위해서는 정부의 더 많은 재정지원이 필요한 실정이다.

<표-4> 연도별 다가구매입임대주택 준공현황

(단위 : 호)

합 계	1988년이전	1989년~1997년	1998년~2007년	2008년이후
223동	7동	177동	17동	22동
1,599호	47호	1,260호	133호	159호

주 : 2009. 3. 31 소유권이전일 기준

자료 : 서울시 SH공사(2009)

<표-5> 매입예산

(단위: 천원, %)

구분	총금액	국민주택기금	임대보증금	서울시부담	도시개발공사부담
금액	90,532,928	26,657,750	4,526,646	20,000,000	39,348,532
비율	100%	29.4%	5%	22.1%	43.5%

주 : '02~'03년도분 제외, '09년 매입예정금액포함

자료 : 서울시 SH공사(2009).

또한 자치구별 다가구매입임대주택의 현황을 살펴보면 은평구가 가장 많이 매입되었으며, 성북구, 강서구, 도봉구 등에서 집중적으로 매입되었다.

<표-6> 자치구별 다가구매입임대주택 매입현황

(단위: 호, 2009.3.31 소유권이전일 기준)

구 별	규 모 별						비 고
	계	40㎡미만	40㎡초과~ 50㎡미만	50㎡초과~ 60㎡미만	60㎡초과~ 85㎡미만	85㎡ 이상	
강남구	20	16	1	-	3	-	
강동구	47	23	10	9	4	1	
강북구	85	32	24	19	10	-	
강서구	186	94	50	20	19	3	
관악구	63	36	17	1	6	3	
광진구	96	29	23	27	12	5	
구로구	40	22	5	7	5	1	
노원구	22	6	1	9	6	-	
도봉구	131	59	41	19	8	4	
동대문구	10	-	7	2	1	-	
동작구	22	7	3	3	8	1	
마포구	39	8	15	2	8	6	
서대문구	63	16	20	14	9	4	
서초구	26	16	9	-	-	1	

성동구	22	10	6	5	1	-	
성북구	200	109	57	13	16	5	
송파구	77	60	6	5	5	1	
양천구	115	52	37	13	12	1	
용산구	16	5	8	2	1	-	
은평구	260	86	90	35	41	8	
종로구	31	14	-	8	8	1	
중랑구	28	23	-	1	3	1	
계	1,599	723	430	214	186	46	

자료 : 서울시 SH공사(2009)

그러나 이러한 집중매입으로 인해 관리상의 많은 문제점이 발생하게 되었다. 즉, 가급적 집중적으로 매입, 관리도 집중적으로 이루어져 입주자들에게 보다 양질의 서비스를 제공할 수 있었음에도 서울 전역으로 흩어져 있어 다가구주택 관리에 많은 인력과 재정이 필요하게 되었다.

그리고 다가구매입임대주택 관리는 SH공사가 직접 관리하는 임대아파트 관리사무소에서 인근에 소재한 다가구매입임대주택도 함께 관리해 왔으나 2008년부터 서울시 전역을 8개 권역으로 나누어 그 권역 내 모든 임대주택을 통합하여 관리하는 방식으로 변경하였다. 즉 권역별 통합관리센터는 영구임대, 공공임대, 국민임대, 전세임대, 다가구매입임대 등 모든 주택을 포함하여 관리하고 있으며 임대주택 소유자(임대인)의 자격으로 임대차계약, 주택의 수선, 시설의 보수 및 유지관리, 민원업무 등 일체의 업무를 담당하게 된다.

통합관리센터 내에는 민원인의 업무를 신속히 처리하기 위하여 전담부서(기동반: 5~6명)를 두고 있어 관리인원 1인당 약 266~300가구를 담당하고 있다. 특히 다가구매입임대주택에 대해서는 관리사무소가 없는 점을 감안한다면 관리인원이 매우 부족한 실정이다.

<표-7> SH공사 통합관리센터 현황

(단위: 가구)

구 분	계	강남 센터	강서 센터	관악 센터	노원 센터	동대문 센터	마포 센터	성북 센터	양천 센터
관 할 구 역	25개구	강남 강동 송파	강서	관악 동작 용산서초	노원도봉	중랑 광진 성동 동대문	은평 서대문 마포	종로 중구 성북 강북	양천 구로 금천 영등포
다가구수	1,599	144	186	127	153	156	362	316	155

자료 : 서울시 SH공사(2009)

2. 서울시 다가구매입임대주택의 문제점

다가구매입임대주택은 소규모 분산공급이라는 특성을 가지며 이는 사회적 배제현상의 방지, 기존 도심 내 주택공급 등 많은 장점을 갖고 있으나, 주택 관리상의 어려움을 안고 있는데 이러한 다가구매입임대주택의 일반적인 문제점은 다음과 같다.¹⁾

첫째, 매입대상주택의 부실이다. 2002년 시행초기 매입주택을 침수경험이 있거나 침수지역내 주택을 우선적으로 고려하다보니 저지대의 불량주택들이 포함되어 있었고 서울시에 서 다가구임대주택에 대한 매입공고를 하면 우량한 주택보다 하자가 있는 주택의 소유자들이 매각에 더 적극적으로 응하였기 때문에 내용적으로 부실한 주택들과 이용하기에 불편한 고지대나 비탈길에 위치한 주택들이 포함될 수밖에 없다.

둘째, 주택배정 시 가구원의 특성고려 소홀이다. 다가구매입임대주택 평형배정은 기본적으로 가족 수에 따라 제한하고 있다. 동호배정은 신청자의 서울시 거주기간, 부양가족의 수, 청약저축 납입회수 등을 종합한 점수의 고득점자 순으로 배정하고 있다. 노인이나 장애인, 어린이, 환자 등 가구의 특성은 전혀 고려대상이 아니기 때문에 노약자들이 있는 가구들도 높은 층이나 지하층으로 배정받을 수도 있다. 특히 독거노인이나 독거장애인들은 동거가족이 없어 주로 작은 면적이 배치된 지하층이나 높은 층으로 갈 수밖에 없다.

셋째, 면적에 의한 획일적인 임대료이다. 다가구매입임대주택의 임대료는 당해주택의 면적에 의해 시중가격의 30~50%수준으로 결정 부과되고 있다. 따라서 소득이 있는 가구나, 소득이 없는 가구나 모두 동일한 임대료를 내어야 한다. 소득여부, 재산상태, 가족 수 등을 종합한 후 가계 부담능력을 고려한 부과제도의 개선이 절실하다.

넷째, 복지시설의 미비이다. 다가구매입임대주택은 소규모 주택의 소유자들이 임대소득을 높이기 위해 많은 수의 가구들을 배치해 건축한 주택이라 공동으로 이용할 수 있는 출입공간 등은 최소치만 겨우 확보, 매우 협소하게 지어졌다. 이러한 주택을 그대로 매입해 저소득층에게 공급하다보니 노약자나 장애인들이 이용하기에는 여간 불편한 실정이 아니다. 또한, 노약자 특히 고령자나 중증장애인들은 혼자 생활하기에 불편한 점이 많다. 가구 내부의 작은 수선(창문 등)이나 교환(전구 등)도 혼자하기에 어려움이 있고 긴급 상황 발생시(화재 등) 대처 능력도 떨어진다. 이를 대비해 관리주체에서는 특별관리 대상가구를 지정, 주기적인 방문, 순찰, 등을 통해 적극적인 관리를 하여야 함에도 대책이 없고 긴급구호 및 화재 등에 대비한 긴급직통전화(기존 아파트 단지 등에 볼 수 있는 아파트와 경비실간 직통전화)는 전혀 설치되어 있지 않아 안전 사각지대가 되어있다.

마지막으로 다가구매입임대주택에 대한 관리인원 부족이다. 다가구매입임대주택은 SH공사에서 설치한 8개소의 통합관리센터에서 일반 임대아파트와 함께 관리하고 있다. 보통 1

1) 다가구매입임대주택과 관련된 일반적인 문제점에 대해서는 천현숙b(2005)를 주로 인용하였으며, 본 연구결과로 나타난 입주자들이 인식하는 문제점에 대해서는 V장 및 VI장에서 설명하였다.

개 통합관리센터가 2~4개구를 관할하며 다가구매입임대주택은 평균200가구 내외를 관리하고 있다, 다가구매입임대주택 수는 얼마 되지 않지만 이들이 분산 배치되어 있어 관리에 어려움이 있으며, 여기에다 97,505호(직영관리, 위탁관리 포함)의 공공임대아파트도 있기 때문에 다가구매입임대주택보다 공공임대아파트 관리에 더 치중하게 되고 기동반(3~6명)의 인원으로 각종 민원을 처리하기에는 인력이 매우 부족한 실정이다.

IV. 분석틀 및 연구모형

1. 조사 설계와 분석틀

본 논문에서는 다가구매입임대주택 입주자의 인식을 주거만족도라는 개념을 가지고 실제 거주하고 있는 입주민의 인식조사와 더불어 일반적 특성에 따른 인식의 차이를 분석하였다.

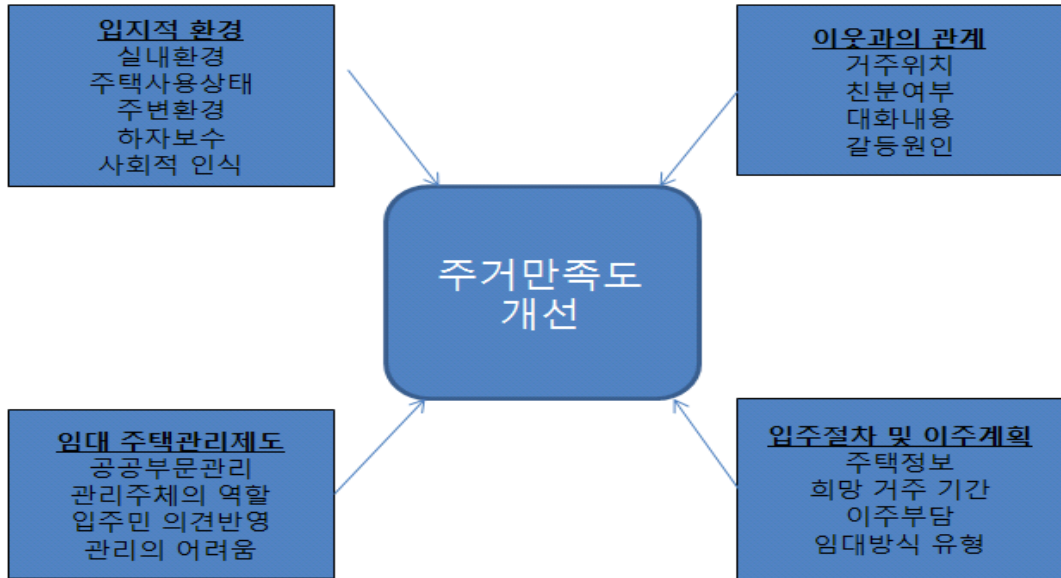
즉, 선행연구에서 살펴본 바와 같이 주거만족도 영향을 주는 측면을 중심으로 네 가지 연구관점에서 분석하고자 한다. 분석측면으로는 입지적 환경(실내환경, 주택사용상태, 주변환경, 하자보수, 사회적 인식), 임대주택관리제도(공공부문관리, 관리주체의 역할, 입주민의견반영, 관리의 어려움), 이웃과의 관계(거주위치, 친분여부, 대화내용, 갈등), 이주이사의 4개 측면이다.

또한, 일반적 특성에 따른 인식의 차이를 분석하기 위해 성별, 연령, 교육수준, 주택면적의 4개의 특성에 따라 입주자의 인식에 어떤 차이가 있는지를 분석하였다.

조사대상과 분석방법으로는 먼저, 조사대상은 서울시지역 중 다가구매입임대주택이 100가구 이상 소재한 강서구, 도봉구, 성북구, 은평구 등 4개구에 거주하는 다가구매입임대주택 입주민을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문조사는 2009년 8월3일부터 8월22일까지 400부를 제작 강서구, 도봉구, 성북구는 직접면접조사를 실시하였고 은평구는 설문지를 배포 회수하는 방법으로 실시하였다. 이들 4개 지역은 다가구매입임대주택이 다른 지역보다 많이 소재하고 있고 서울의 대표적인 주거지역으로서 세입자들의 거주 분포도 다양하여 다가구매입임대주택의 특성을 잘 반영할 수 있는 지역이기 때문이다. 총 대상 400명중 315명이 응답하여 78.7%의 응답률을 나타냈으며 설문지 315부 모두 실증적 분석에 사용하였다.

이와 같이 조사한 자료를 분석하기 위한 분석방법으로는 기술통계분석, 집단간 평균차이분석(t-test)과 일원배치 분산분석(ANOVA)을 실시하였다.

이러한 측면에서 본 연구는 (그림-1)과 같은 연구모형을 설정하였다.



(그림-1) 연구모형

2. 조사 측정항목

다가구매입임대주택 거주자의 만족도를 조사하기 위해 본 연구에서 사용된 설문지는 <표-8>과 같이 4가지 영역과 17개의 세부항목 총 21개를 구성하여 측정하였다.

조사항목으로는 먼저, 입지적환경으로 실내환경, 주택사용상태, 주변환경, 하자보수, 사회적인식으로 선정하였으며, 둘째, 임대 주택관리제도로는 공공부문관리, 관리주체의 역할, 입주민 의견반영, 관리의 어려움으로, 셋째, 이웃과의 관계는 거주위치, 친분여부, 대화내용, 갈등원인으로 마지막으로 입주절차 및 이주계획은 주택정보, 희망거주기간, 이주부담, 임대방식 유형으로 선정하였다.

<표-8> 조사 측정항목

영역	세부항목	문항 수
입지적환경	실내환경	6개
	주택사용상태	
	하자보수	
	사회적인식	
	주변환경	
임대 주택관리제도	공공부문관리	8개
	관리주체의 역할	
	입주민 의견반영	
	관리의 어려움	
이웃과의 관계	거주위치	6개
	친분여부	
	대화내용	
	갈등원인	
입주절차 및 이주계획	주택정보	8개
	희망거주기간	
	이주부담	
	임대방식 유형	
계		28개

3. 표본의 특성

전체 응답자의 일반적 특성을 살펴보면 다음과 같다. 먼저 성별의 경우 여성응답자가 196명(62.2%)로 남성 응답자(119명, 37.8%)보다 많은 것으로 나타나고 있다. 그리고 응답자의 연령별로는 40대 응답자가 95명(30.2%)으로 가장 많은 분포를 나타내고 있으며, 그 다음으로는 60대 이상(83명, 26.3%)과 50대 응답자(76명, 24.1%)의 순으로 나타나고 있다.

다음으로 교육수준에 의한 분포를 살펴보면 고졸 이하의 응답자가 213명(67.6%)으로 매우 높은 비중을 차지하고 있으며, 대학원졸 이상의 교육수준을 가진 응답자는 2명(0.7%) 밖에 없는 것으로 나타났다. 그리고 직업별로는 무직 또는 기타라는 응답이 179명(56.8%)로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 그 다음으로는 회사원(53명, 16.8%)과 자영업(50명, 15.9%)의 순으로 나타나고 있다. 한편 전체 응답자의 평균 가족수는 2.8명이며, 4명 이상으로 구성된 가족(95명, 30.2%)과 3명으로 구성된 가족(90명, 28.6%)의 순으로 높은 비중을 차지하고 있다. 현재의 임대주택에 거주하고 있는 기간별로는 2년 - 5년 동안 거주한 응답자가 168명(53.3%)로 높은 비중을 차지하고 있으며, 전체 응답자의 평균 거주기간은 4.3년으로 나타나고 있다. 또한 현재 거주하고 있는 주택의 면적별로는 10평 - 19평형 주택에 거주하고 있는 응답자가 203명(64.4%)로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 전체 응답자의 평균 주택면적은 14.8평으로 나타나고 있다. 마지막으로 가족전체의 월평균 소득액의 경우 150만원 이상의 소득을 얻는 응답자가 75명(23.8%)으로 가장 많은 비중을 차지하고

있으며, 전체 응답자의 월평균 소득액은 137만원으로 나타나고 있다.

<표-9> 응답자의 인구통계학적 특성

항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
성별	남성	119	37.8
	여성	196	62.2
	합계	315	100.0
연령	20대 이하	16	5.1
	30대	45	14.3
	40대	95	30.2
	50대	76	24.1
	60대 이상	83	26.3
	합계	315	100.0
학력	고졸 이하	213	67.6
	전문대졸	36	11.4
	대졸	45	14.3
	대학원졸 이상	2	0.6
	무응답	19	6.0
	합계	315	100.0
직업	전문직	5	1.6
	교수	3	1.0
	공무원	2	0.6
	회사원	53	16.8
	자영업	50	15.9
	기타	179	56.8
	무응답	23	7.3
	합계	315	100.0
가족수	1명	67	21.3
	2명	60	19.0
	3명	90	28.6
	4명 이상	95	30.2
	무응답	3	1.0
	합계	312	100.0
거주기간	1년 이하	50	15.9
	2년 - 5년	168	53.3
	6년 이상	94	29.8
	무응답	3	1.0
	합계	312	100.0
면적	10평 미만	42	13.3
	10평 - 19평	203	64.4
	20평 이상	56	17.8
	무응답	14	4.4
	합계	301	100.0
소득	100만원 미만	65	20.6
	100만원 - 150만원 미만	48	15.2

	150만원 이상	75	23.8
	무응답	127	40.3
	합계	188	100.0

V. 설문조사 결과 분석

1. 다가구매입임대주택 입주민의 일반적 인식분석 결과

1) 입지적 환경

현재 살고 있는 다가구매입임대주택의 실내환경 중 가장 불만족스러운 사항이 무엇인지에 관한 설문에서 주택의 규모가 가장 불만족스럽다는 응답자가 86명(27.3%)으로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 그 다음으로 욕실(59명, 18.7%)과 자연채광(58명, 18.4%) 순으로 나타나고 있다.

그리고 현재 살고 있는 다가구매입임대주택의 사용상태 중 가장 불만족스러운 사항이 무엇인지에 관한 설문에서 방음상태가 가장 불만족스럽다는 응답자가 62명(19.7%)으로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 그 다음으로 난방(52명, 16.5%)과 방수(52명, 16.5%) 순으로 나타나고 있다.

<표-10> 실내환경 중 불만족스러운 사항

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
실내환경 중 불만족 사항	주택의 규모	86	27.3
	부엌	37	11.7
	화장실	47	14.9
	욕실	59	18.7
	자연채광	58	18.4
	무응답	28	8.9
	합계	315	100.0

<표-11> 사용상태 중 불만족스러운 사항

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
사용상태 중 불만족 사항	방음	62	19.7
	난방	52	16.5
	방수	52	16.5
	배수	16	5.1
	조명	4	1.3
	발코니	47	14.9
	환기	45	14.3
	안전	28	8.9
	무응답	9	2.9
	합계	315	100.0

다음으로 현재 살고 있는 다가구매입임대주택의 주변 환경 중 가장 불만족스러운 사항이 무엇인지에 관한 설문에서 102명(32.4%)의 응답자가 소음 및 악취가 가장 불만족스럽다고 응답하였으며, 그 다음으로 통풍 및 채광(76명, 24.1%)과 쓰레기 투기(55명, 17.5%) 순으로 나타나고 있다.

<표-12> 주변환경 중 불만족스러운 사항

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
주변환경 중 불만족 사항	소음, 악취	102	32.4
	통풍, 채광	76	24.1
	쓰레기 투기	55	17.5
	사생활 침해	10	3.2
	주차 문제	36	11.4
	방법 상태	18	5.7
	청소년 비행문제	3	1.0
	무응답	15	4.8
	합계	315	100.0

한편 현재 살고 있는 다가구매입임대주택의 하자보수와 관련하여 가장 불만족스러운 사항이 무엇인지에 관한 설문에서 80명(25.4%)의 응답자가 처리결과에 대해 만족하지 못한다고 응답하였으며, 74명(23.5%)의 응답자는 처리의 신속성에 대해 만족하지 못한다고 응답하였다.

<표-13> 하자보수 중 불만족스러운 사항

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
하자보수 중 불만족 사항	담당자의 접수태도	10	3.2
	처리의 신속성	74	23.5
	처리결과에의 만족도	80	25.4
	무응답	151	47.9
	합계	315	100.0

마지막으로 이러한 사항을 종합적으로 고려할 때 현재 살고 있는 다가구매입임대주택의 입지적 환경에 대해 얼마나 만족하는지에 대한 설문에서 만족(15.5%) 보다는 보통(56.5%) 및 불만족(26.3%)의 응답이 더 많았다. 이러한 결과는 앞에서 문제점으로 제시한 매입대상 주택의 부실에 원인이 있다 하겠다.

<표-14> 입지적 환경에 대한 종합 만족도

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
입지적 환경 만족도	매우 만족	2	0.6
	만족	47	14.9
	보통	178	56.5
	불만족	82	26.0
	매우 불만족	1	0.3
	무응답	5	1.6
	합계	315	100.0

2) 임대주택관리제도

거주주택의 공용부문(계단, 마당, 지하실 등)에 대한 관리를 누가 해야 한다고 생각하는지에 대해서 다가구매입임대주택의 관리는 SH공사가 직접 관리하는 임대아파트 관리사무소에서 인근에 소재한 다가구매입임대주택도 함께 관리해 왔으나 2008년부터 서울시 전역을 8개 권역으로 나누어 그 권역 내 모든 임대주택을 통합하여 관리하는 방식으로 변경하였다. 즉 권역별 통합관리센터는 영구임대, 공공임대, 국민임대, 전세임대, 다가구매입임대 등 모든 주택을 포함하여 관리하고 있으며 임대주택 소유자(임대인)의 자격으로 임대차계약, 주택의 수선, 시설의 보수 및 유지관리, 민원업무 등 일체의 업무를 담당하게 되는데 설문 결과 입주민이 직접 관리하는 것을 선호하는 것으로 나타났다(87.3%).

이는 서술한 바와 같이 통합관리센터의 전담인원의 부족으로 주택관리와 관련된 민원이 발생할 경우 신속히 처리 못함으로써 발생하는 것이며 이는 아래의 주택관리의 전반적인 만족도의 결과에서 대부분의 거주민들이 보통 또는 불만족으로 응답하는 것과 일치한다고 하겠다.

<표-15> 공용부문의 관리

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
공용부문의 관리	관리주체	24	7.6
	입주민	275	87.3
	기타	10	3.2
	무응답	6	1.9
	합계	315	100.0

그리고 입주민들이 스스로 주택관리에 참여하기 위해 관리주체는 어떻게 해야 하는지에 대한 설문에서 102명(32.4%)의 응답자가 관리에 대한 교육 및 홍보를 강화해야 한다고 응답하였으며, 그 다음으로 입주민과 관리주체의 주기적인 친선활동이 이루어져야 한다는 응답(98명, 31.1%)이 제시되었다.

<표-16> 주택관리에 있어서 관리주체의 역할

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
관리주체의 역할	관리에 대한 교육, 홍보 강화	102	32.4
	관리 운영에 대한 투명한 정보 공개	47	14.9
	입주민과 관리주체의 주기적 친선활동	98	31.1
	입주민 관리단 구성 지원	56	17.8
	무응답	12	3.8
	합계	315	100.0

다음으로 관리주체가 입주민을 위해 가장 시급히 추진해야 할 사항이 무엇인지에 관한 설문에서 107명(34.0%)의 응답자들이 노인을 위한 서비스 공간이 가장 먼저 추진되어야 한다고 응답하였으며, 그 다음으로 운동시설이나 회의실과 같은 입주민 이용시설이 필요하다는 응답(59명, 18.7%)이 제시되었다. 이러한 결과는 50대 이상의 응답자가 전체 응답자의 50.4%를 차지하고 있는 응답자의 인구통계학적 특성에 따른 것이라고 볼 수 있다.

<표-17> 입주민을 위한 추진사항(1순위)

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
입주민을 위한 추진사항	노인을 위한 서비스 공간	107	34.0
	어린이를 위한 서비스 공간	56	17.8
	장애인을 위한 서비스 공간	32	10.2
	공동작업장	20	6.3
	직업훈련 및 직업 안내시설	14	4.4
	입주민 이용시설(운동시설 등)	59	18.7
	정보서비스 시설	4	1.3
	상당소	2	0.6
	유아보육시설	6	1.9
	기타	4	1.3
	무응답	11	3.5
	합계	315	100.0

또한 다가구매입임대주택을 관리하는데 있어서 가장 어려운 점이 무엇이라고 생각하는지에 대한 설문에서 93명(29.5%)의 응답자가 부실시공으로 인한 하자보수 비용의 과다를 지적하였으며, 그 다음으로 80명(25.4%)의 응답자는 임차인의 관리 어려움에 대해서 지적하고 있다. 이러한 결과는 대부분의 입주민들이 저소득층이 많기 때문에 기본적인 시설물 관리와 관련된 비용지출에 어려움이 있다는 것을 의미한다.

<표-18> 다가구매입임대주택 관리의 어려움

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
다가구매입 임대주택 관리의 어려움	시설물 관리 비용 과다	48	15.2
	부실시공으로 인한 하자보수 비용 과다	93	29.5
	임차인의 관리 어려움	80	25.4
	공용부문 사용료	34	10.8
	노약자 이용시설 미흡	39	12.4
	무응답	21	6.7
	합계	315	100.0

마지막으로 전반적인 임대주택관리제도에 대해 얼마나 만족하는지에 관한 설문에서 84명(26.7%)의 응답자가 부정적인 응답을 하였으며, 25명(7.9%)의 응답자만이 긍정적인 응답을 하였다. 이러한 결과를 통해서 볼 때 응답자들은 임대주택관리제도에 대해 다소 불만족스러워하는 것으로 볼 수 있다.

<표-19> 임대주택관리제도에 대한 종합 만족도

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
임대주택 관리제도 만족도	매우 만족	2	0.6
	만족	23	7.3
	보통	199	63.2
	불만족	80	25.4
	매우 불만족	4	1.3
	무응답	7	2.2
	합계	315	100.0

3) 이웃 간의 관계

현재 가장 가까이 지내는 이웃이 누구인지에 대한 설문에서 같은 동이지만 다른 층에 거주하는 이웃과 가장 가깝게 지낸다는 응답자가 110명(34.9%)으로 가장 많은 비중을 차지하고 있다. 그러나 가깝게 지내는 이웃이 없다는 응답자도 106명(33.7%)으로 매우 높은 비중을 차지하고 있다.

<표-20> 가장 가까운 이웃의 거주지

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
가장 가까운 이웃의 거주지	같은 동 옆집 거주자	49	15.6
	같은 동 다른 층 거주자	110	34.9
	다른 동 거주자	18	5.7
	전혀 다른 지역 거주자	26	8.3
	없음	106	33.7
	무응답	6	1.9
	합계	315	100.0

그리고 이웃과 만나면 주로 무슨 내용의 대화를 나누는지에 대한 설문에서 148명(47.0%)의 응답자가 친목 활동과 관련한 대화를 나누는다고 응답하였으며, 그 다음으로 60명(19.0%)의 응답자가 경제활동이나 취미활동에 대한 정보를 교환한다고 응답하였다.

<표-21> 이웃과의 대화 내용

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
이웃과의 대화 주제	아이 문제(학교, 학원 등)	41	13.0
	친목 모임	148	47.0
	정보 교환(경제활동 등)	60	19.0
	부탁하기 위해(금전차용 등)	8	2.5
	공동부업 등	12	3.8
	무응답	46	14.6
	합계	315	100.0

또한 이웃주민과 갈등이 있다면 그 원인이 무엇이라고 생각하는지에 대한 설문에서 쓰레기 방치 및 투기로 인해 이웃주민과 갈등이 발생한다는 응답자가 127명(40.3%)으로 가장 많은 비중을 차지하였으며, 그 다음으로 주차문제 때문이라는 응답(59명, 18.7%)과 소음 및 고성방가 때문에 이웃주민과의 갈등이 발생한다는 응답(58명, 18.4%) 순으로 나타났다. 반면에 공동기물 파손행위 때문에 이웃주민과의 갈등이 발생한다는 응답자는 1명(0.3%) 밖에 나타나고 있지 않다.

<표-22> 이웃주민과의 갈등 원인

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
이웃과의 갈등 원인	주차문제	59	18.7
	소음 및 고성방가	58	18.4
	자녀간의 다툼	4	1.3
	사생활 침해	25	7.9
	쓰레기 방치 및 투기	127	40.3
	공동기물 파손행위	1	0.3
	단지 내 음주	2	0.6
	너무 잘난척 해서	4	1.3
	기타	14	4.4
	무응답	21	6.7
	합계	315	100.0

마지막으로 전반적인 이웃과의 관계에 대해 얼마나 만족하는지에 관한 설문에서 58명(18.5%)의 응답자가 부정적인 응답을 하고 있으며, 32명(10.2%)의 응답자만이 긍정적인 응답을 하고 있다. 이러한 결과는 입주민들의 대부분이 맞벌이 또는 어르신들로 특히 맞벌이 부부의 경우 이웃들과 접촉하는 기회가 적기 때문에 소통의 기회가 많지가 않아 이웃과의 관계에 대해 다소 불만족스러워하는 것으로 볼 수 있다.

<표-23> 이웃과의 관계에 대한 종합 만족도

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
이웃과의 관계 만족도	매우 만족	3	1.0
	만족	29	9.2
	보통	216	68.6
	불만족	55	17.5
	매우 불만족	3	1.0
	무응답	9	2.9
	합계	315	100.0

4) 입주절차 및 향후 이주 계획

다가구매입임대주택이 있다는 사실을 어떻게 알게 되었는지에 대한 설문에서 141명(44.8%)의 응답자가 동사무소를 통해 다가구매입임대주택이 있다는 사실을 알게 되었다고 응답하였다. 그 다음으로 기타의 방법으로 다가구매입임대주택이 있다는 정보를 얻게 되었다는 응답이 84명(26.7%)으로 많은 비중을 차지하고 있으며, 현수막 또는 전단지지를 통해서 다가구매입임대주택이 있다는 사실을 알게 되었다는 응답자는 2명(0.6%) 밖에 되지 않았다.

<표-24> 다가구매입임대주택에 대한 정보획득 수단

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
다가구매입 임대주택에 대한 정보획득 수단	동사무소	141	44.8
	구청	5	1.6
	사회복지관	20	6.3
	신문	25	7.9
	방송	8	2.5
	현수막/전단지	2	0.6
	친척/친지	26	8.3
	기타	84	26.7
	무응답	4	1.3
	합계	315	100.0

다가구매입임대주택은 대기자들의 공평한 혜택을 위해 거주기간을 10년으로 제한하고 있다. 이러한 거주기간에 대한 제한이 없어진다면 현재의 주택에서 얼마나 살고 싶은지에 대한 설문에서 147명(46.7%)의 응답자가 이사를 하기 싫거나 이사를 할 능력이 없다고 응답하였으며, 105명(33.3%)의 응답자가 10년 이상 현재의 주택에서 거주하고 싶다고 응답하였다.

그리고 계약만료시 다른 주택으로 이사해야 한다면 어느 정도 부담이 되는지에 대한 설문에서 234명(74.3%)의 응답자가 매우 부담이 된다고 응답하였으며, 이사가 부담되지 않는

다는 응답은 단지 6명(1.6%)의 응답자만이 제시하고 있다. 이러한 결과는 위에서 응답한 대부분의 항목들에 대한 전반적인 만족도의 결과와 상충되는데, 이유는 환경 및 관리, 그리고 이웃과의 관계등에서 보통 및 불만족하지만 입주민들이 저소득층이므로 쉽게 이사를 할 수 없는 현실에 있기 때문이다. 즉, 지금처럼 저렴한 임대료를 내고 거주할 수 있는 주거가 그리 많지 않다는 것을 나타낸다.

<표-25> 현재 주택에서의 희망 거주기간

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
현재 주택에서의 희망 거주기간	2년 이내	20	6.3
	4년 이내	26	8.3
	6년 이내	13	4.1
	10년 이상	105	33.3
	이사 가고 싶지 않다	147	46.7
	무응답	4	1.3
	합계	315	100.0

<표-26> 이사에 대한 부담 정도

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
이사에 대한 부담 정도	매우 부담	234	74.3
	약간 부담	63	20.0
	그저 그렇다	11	3.5
	부담되지 않는다	5	1.6
	전혀 부담이 안 된다	1	0.3
	무응답	1	0.3
	합계	315	100.0

또한 임대방식 중 어떠한 측면이 개선되어야 한다는 설문에서는 임대기간에 대해서 응답을 하고 있다. 이러한 응답결과는 위에서 설명한 현재 주택에서의 희망 거주기간의 응답과 마찬가지로 10년(현재는 5년)의 임대기간의 연장이 필요하다 것이다.

<표-27> 현재 임대방식 중 개선이 필요한 사항

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
임대방식 개선 사항	임대기간	107	34.0
	관리방법	25	7.9
	임대료	20	6.3
	수도요금/전기요금 등 수납방법	57	18.1
	하자보수 등 주민분담사항	70	22.2
	기타	23	7.3
	무응답	3	4.1
	합계	305	100.0

마지막으로 전반적인 입주절차 및 이주계획에 대해 얼마나 만족하는지에 관한 8.2%만이 긍정적인 응답을 하고 있다. 이러한 인식 결과는 입주자들의 대부분이(50.4%)이 50대 이상의 어르신들로 입주절차가 까다롭게 인식되고 있다는 것을 나타낸다.

<표-28> 입주절차 및 이주계획에 대한 종합 만족도

설문항목	구분	빈도(명)	퍼센트(%)
입주절차 및 이주계획 만족도	매우 만족	12	3.9
	만족	14	4.5
	보통	185	59.7
	불만족	96	31.0
	매우 불만족	3	1.0
	합계	310	100.0

2. 주거만족도에 대한 인식차이 분석결과

응답자의 일반적 특성(성별, 연령, 교육수준, 주택면적)에 따라 다가구매입임대주택 입주민의 만족도에 대한 인식이 어떠한 차이가 있는지를 알아보기 위해 집단간 평균차이분석(t-test)와 일원배치 분산분석(ANOVA)를 사용하였다. 이를 위해 개방형 질문의 형태로 되어 있는 주택의 면적과 월평균 소득액 항목을 범주화하였다. 먼저 현재 살고 있는 주택의 면적은 10평 미만, 10평-19평, 20평 이상으로 구분하였다. 그리고 가족전체의 월평균 소득액은 100만원 미만, 100만원 - 150만원 미만, 150만원 이상으로 구분하였다. 또한 교육수준에서 대학원졸 이상의 학력을 가진 응답자가 2명밖에 없기 때문에, 교육수준의 범주를 고졸 이하, 전문대졸, 대졸 이상으로 재범주화 하였다.

1) 입지적 환경에 대한 인식차이 분석

입지적 환경에 대해서 연령(F=2.081, p<.10)과 주택면적(F=5.366, p<.01)의 차이만이 유

의미한 것으로 나타났다. 연령 중 60대 이상의 응답자들이 가장 불만족스러워하는 것으로 나타나고 있으며, 주택면적의 경우 작을수록 실매환경에 불만족스러워하는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 입지적 환경에 대해서는 성별, 교육수준 보다는 소규모 주택(10평 이하)에 거주하시는 노인들에 대한 환경개선이 필요하다는 것을 의미한다.

그리고 응답자들이 사용상태 대해 얼마나 만족하는지에 대해서는 주택면적만이 통계적으로 유의미한 차이가 나타났다($F=3.184, p<.05$). 이 경우에도 10평 이하에 거주하는 입주민들이 주택상태에 대한 개선이 필요하다는 것을 보여주고 있다.

다음으로 응답자들이 주변환경에 대해 얼마나 만족하는지에 대해서는 성별만이 인식에 통계적으로 유의미한 차이가 나타나고 있다($F=1.676, p<.10$)이며, 특히 여성 응답자들이 주변환경에 대해 불만족스러워하는 것으로 나타나고 있으며, 하자보수에 대해서는 연령($F=2.858, p<.05$)과 소득($F=3.352, p<.05$)에 따라 응답자들의 인식에 통계적으로 유의미한 차이가 나타나고 있다. .연령별로는 60대 이상의 응답자들이, 소득의 경우 100-150만원의 소득을 얻는 응답자들이 가장 불만족스러워하는 것으로 나타나고 있다. 이러한 분석결과는 여성들이 집에서 자녀들과 거주하는 시간이 많기 때문에 이에 대한 주변 환경개선이 필요할 것으로 보이며(놀이터 시설 확충 등), 하자보수의 경우 어르신들이 직접 수리하기에는 육체적으로 어려운점이 있고 대부분이 저소득층으로서 비용문제가 발생하고 있다는 것을 의미하고 있다.

마지막으로 종합적인 입지적 환경에 대한 인식의 차이는 소득격차에 따라 통계적으로 유의미한 것으로 나타나고 있다($F= 2.409, p<.10$). 이 경우에도 100-150만원의 소득을 얻는 응답자들이 가장 불만족스러워하는 것으로 나타나고 있다. 이러한 소득격차에 따른 인식의 차이는 주택면적으로 10평이하에 거주하시는 60대이상의 어르신들이(남성 및 여성을 불문) 환경개선의 필요성을 매우 높게 인식하고 있음을 의미한다.

<표-29> 입지적 환경에 대한 응답자의 인식차이 결과

측정문항	항목	구분	표본수	평균	표준편차	F(t)	유의확률
실내환경	연령	20대	16	3.06	.929	2.081	0.083
		30대	45	3.24	.743		
		40대	93	2.91	.843		
		50대	75	2.96	.687		
		60대	79	2.85	.753		
	주택면적	10평이하	41	2.68	.722	5.366	0.005
		12평초과-18평	198	2.93	.755		
18평 초과		55	3.20	.869			
사용상태	주택면적	10평이하	41	2.85	.760	3.184	0.043
		12평초과-18평	197	2.90	.728		
		18평 초과	55	3.16	.714		
주변환경	성별	남자	116	3.04	.785	1.676	0.095
		여자	191	2.88	.813		
하자보수	연령	20대	15	3.13	.640	2.858	0.024
		30대	44	3.02	.731		
		40대	89	2.96	.796		
		50대	71	3.04	.745		
		60대	78	2.68	.814		
	소득	100만원미만	61	2.97	.816	3.352	0.037
		100-150만원	46	2.67	.845		
150만원이상		70	3.06	.740			
종합적인 입지환경	소득	100만원미만	63	3.22	.659	2.409	0.093
		100-150만원	47	2.98	.642		
		150만원이상	74	3.20	.596		

2) 임대주택관리제도에 대한 인식차이 분석

임대주택관리제도에 대해서는 먼저 응답자들이 공용부문 청소주체에 대해 어느 정도 만족하고 있는지에 대한 응답자들의 인식의 차이는 연령과 교육수준에 따라 통계적으로 유의미한 것으로 나타나고 있다. 연령차이의 경우, 특히 30대의 응답자들이 공용부문 청소주체에 대해 가장 불만족스러워하는 것으로 나타나고 있다(F=2.061, p<.10). 그리고 교육수준의 경우(F=5.319(p<.01)고졸이하의 응답자들이 가장 만족스러워하는 것으로 나타나고 있다.

다음으로 응답자들이 공용부문 관리주체에 대해 만족하는지에 대한 교육수준에 따른 분석에서 응답자들의 인식에 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타나고 있으며(F=2.504, p<.10), 이 경우에도 고졸이하의 응답자들이 가장 만족스러워하는 것으로 나타나고 있다. 결국 학력이 높을수록 공용부문에 대한 청소주체 및 관리주체에 대한 만족도가 낮다는 것을 의미하고 있다.

또한 관리주체가 입주민들의 의견을 잘 반영하고 있는지에 대해서는 성별(F=-2.128, p<.05)과 교육수준(F=3.289, p<0.05)에 따라 유의미한 차이가 나타났다. 성별의 경우 여성

응답자보다는 남성 응답자들이 부정적인 인식을 가지고 있으며, 교육수준의 경우 고졸이하의 응답자들이 가장 긍정적으로 인식함을 알 수 있다.

끝으로 주택관리에 있어서 별 다른 문제점이 없다고 생각하는지에 대해서는 교육수준에 따른 분석에서 $F=7.056(p<.01)$ 으로 응답자들의 인식에 통계적으로 유의미한 차이가 나타나고 있으며, 이 경우에는 대졸이상의 응답자들이 가장 긍정적인 응답을 하고 있는 것으로 나타나고 있다. 즉, 학력이 높을수록 현재 거주하고 있는 다가구매입임대주택의 관리에 대해서 전반적으로 만족하다는 것을 의미한다. 그러나 이러한 결과는 관리제도에 대한 인식과 관련하여 대부분 고졸이하의 만족도가 높은 것과 상충되는 결과로 나타났는데, 이는 대졸이상의 학력이 높은 입주민들의 대부분이 실제 거주하는 시간이 짧은 관계로 전반적인 임대주택관리제도에 대한 관심이 그렇지 못한 계층보다 떨어지기 때문에 나타나는 결과로 해석될 수 있다. 이는 실제 응답자들과의 대화를 통해서도 확인을 하였다.

<표-30>임대주택관리제도에 대한 응답자의 인식차이

측정문항	항목	구분	표본수	평균	표준편차	F(t)	유의확률
공용부문 청소주체	연령	20대	16	3.13	.619	2.061	0.086
		30대	43	2.63	.725		
		40대	88	2.90	.695		
		50대	71	2.79	.674		
		60대	77	2.82	.601		
	교육 수준	고졸이하	197	2.89	.566	5.319	0.005
		전문대졸	35	2.51	1.067		
대졸이상		45	2.73	.654			
공용부문 관리주체	교육 수준	고졸이하	196	2.91	.592	2.504	0.084
		전문대졸	34	2.65	.849		
		대졸이상	45	2.87	.588		
입주민의 의견반영	성별	남자	110	2.94	.770	-2.128	0.034
		여자	180	3.14	.796		
	교육 수준	고졸이하	193	3.12	.781	3.289	0.039
		전문대졸	34	2.76	.855		
		대졸이상	45	2.98	.753		
원활한 주택관리	교육 수준	고졸이하	196	2.90	.672	7.056	0.001
		전문대졸	35	2.63	.690		
		대졸이상	45	3.20	.726		

3) 이웃과의 관계에 대한 인식차이 분석

이웃과의 관계에 대한 t-test와 분산분석 결과는 다음과 같다. 먼저 응답자들이 이웃들끼리 서로 친하게 지내는지에 대한 주택면적에 따른 분석에서 F값이 2.410($p<.10$)으로 응답자들의 인식에 통계적으로 유의미한 차이가 나타나고 있으며, 주택면적이 작을수록 이웃과 친하게 지내지 못한다고 생각하는 것으로 나타나고 있다.

<표-31> 이웃과의 관계에 대한 응답자의 인식차이

측정문항	항목	구분	표본수	평균	표준편차	F(t)	유의확률
이웃과 친하게 지냄	주택 면적	10평미만	42	2.50	.862	2.410	0.092
		10-19평	191	2.83	.886		
		20평이상	55	2.80	.869		
이웃과 교류가 활발함	연령	20대	16	2.13	.500	2.693	0.031
		30대	42	2.38	.764		
		40대	93	2.65	.868		
		50대	73	2.53	.765		
		60대	79	2.33	.828		
	주택 면적	10평미만	42	2.26	.627	2.646	0.073
		10-19평	192	2.56	.854		
		20평이상	55	2.40	.784		
반사회 등 활발함	주택 면적	10평미만	42	1.07	.261	4.793	0.009
		10-19평	191	1.50	.917		
		20평이상	54	1.54	.905		

그리고 응답자들이 이웃들과의 교류가 활발하게 이루어진다고 생각하는지에 대한 연령에 따른 분석에서 F값이 2.693(p<.05)으로 응답자들의 인식에 통계적으로 유의미한 차이가 나타나고 있으며, 20대 이하의 응답자들이 가장 부정적인 응답을 하고 있는 것으로 나타났다. 또한 주택면적에 따른 분석에서 F값이 2.646(p<.10)으로 응답자들의 인식에 통계적으로 유의미한 차이가 나타나고 있으며, 주택면적이 10평 미만인 응답자들이 가장 부정적인 응답을 하고 있다.

마지막으로 응답자들이 반사회, 입주민회의, 지역봉사 등이 활발하게 이루어지고 있다고 생각하는지에 대한 주택면적에 따른 분석에서 F값이 4.793(p<.01)으로 응답자들의 인식에 통계적으로 유의미한 차이가 나타나고 있으며, 주택면적이 작은 응답자일수록 부정적인 응답을 하는 것으로 나타나고 있다.

VI. 결론

지금까지 다가구매입임대주택에 대한 거주들의 인식에 대해서 분석을 실시하였으며 이러한 분석 결과를 종합하면 다음과 같다.

첫째, 입지적환경중 실내환경에 대해 가장 불만족스러운 부분은 「주택의 규모」, 「욕실」, 「자연채광」 등의 순으로 나타났으며 사용상태중 가장 불만족스러운 부분은 「방음」, 「난방」, 「방수」 순으로 응답하였다. 다가구매입임대주택의 특성상 많은 가구를 배치하다 보니 주택규모가 작아졌고, 주거공간을 넓히려다 보니 보조공간인 욕실 등의 시설이 제대

로 갖추어지지 않고 지어졌다. 이러한 이유로 면적이 작은 주택일수록 거주에 불편이 많아, 소규모의 평수에 거주하는 가구와 60대 이상 고령자일수록 이러한 불편이 더 크게 나타났다.

주택의 하자보수에 대해서는 처리결과에 대해 매우 불만족스러워 했다. 이는 주택의 하자보수 내용에 따라 보수주체가 임대인과 임차인이 달라지는 범위를 제대로 알지 못하는 입주자도 있지만 하자 접수 시 시공업자선정에 따른 시간과 비용문제 등으로 인해 즉시 처리하지 못하는 관리체계가 입주자들의 불만을 크게 한 원인으로 나타났다.

둘째, 임대주택관리제도 중 공용부분(계단, 지하실, 마당 등)관리에 대해서는 대부분 입주자들이 해야 된다고 응답하고 있으나 실상은 스스로도 방관하고 있다. 특히 60대 이상 고령층일수록 청소주체에 대한 불만이 높았다. 이를 위해서는 관리주체가 입주민에게 수시로 자율관리에 대한 교육과 홍보를 강화할 필요가 있으며 동별 임차주택대표 지정제도를 신설 활용하는 방안이 필요하다고 하겠다.

한편 다가구매입임대주택 중 관리의 어려움은 「부실시공으로 인한 하자보수비용의 과다」, 「임차인 관리의 어려움」으로 응답하였다. 전반적으로 볼 때 관리제도에 대해 불만족하는 가구가 많은 것은 건물부실로 인해 하자발생이 자주 나타나고 이를 처리하는 과정에서 주택의 분산배치로 인해 관리주체의 대응속도가 느린 것에 대한 불만과 실내환경이나 기타 다른 조건들이 열악하여 주택을 다른 곳으로 바꾸고 싶어도 바꾸어 주지 않는 현 관리제도에 대한 불만이 함께 표출된 것으로 보여 진다.

셋째, 이웃과의 관계에서는 가까운 이웃이 「같은 동, 다른 층」에 있다는 응답자와 「전혀 없다」는 응답자가 비슷하게 나타났다. 당장 생활하기에 급급한 이들에게는 이웃과의 근린관계는 그리 중요하지 않게 느끼고 있기 때문이다. 이웃과의 갈등원인은 주로 「쓰레기방치 및 투기」로 이는 관리사무소의 역할을 대신할 동별 관리인이 없어 쓰레기 처리가 원만하게 이루어지지 않는에서 나타난 현상이라고 하겠다.

넷째, 입주절차 및 향후 이주계획 중 다가구매입임대주택에 대한 정보는 대부분 「동사무소」를 통해 알았으며, 거주기간은 10년 이상을 원하는 가구가 무려 81.1%로 대부분 다가구매입임대주택에서 계속해 살기를 원하고 있다. 특히 이주의사가 있는 입주자가 이주의사가 없는 입주자보다 주거만족도가 떨어지고 있어 그들이 왜 이주하려고 하는지 이주 사유를 파악 민원 해소에 주력하여야 하겠다.

다음은 인식차이에 대한 분석결과를 요약하면, 첫째, 입지적 환경의 경우 실내환경은 연령과 주택면적에서, 사용상태는 주택면적, 주변환경은 성별로, 하자보수는 연령과 소득에서 각각 유의미한 결과를 보이고 있다. 또한 입지적 환경에 대한 종합적인 만족도의 경우 소득에서 유의미한 결과를 나타내고 있다. 이는 성별, 연령, 교육수준, 직업, 가족수 보다 만족도에서 소득에 따라 차이가 있을 수 있다는 것을 보여주고 있다. 하지만 소득의 경우 100-150만원 수준의 입주자들이 전반적으로 만족도가 높다는 것을 보여주고 있다.

둘째, 임대주택관리제도의 경우 청소주체는 연령과 교육수준에서, 관리주체는 교육수준,

의견반영은 성별과 교육수준, 관리의 문제점에 대해서는 교육수준에서 각각 유의미한 결과를 보이고 있다. 그리고 주택관리제도에 대한 종합적인 만족도의 경우 모든 요인에서 무의미한 결과를 나타내고 있다. 이는 성별, 연령, 교육수준, 직업, 가족수, 소득에 따라 관리제도에 대해서는 차이가 없다는 것을 보여주고 있다.

셋째, 이웃과의 관계의 경우 친근 정도는 주택면적에 따라, 이웃과의 교류 정도는 연령과 주택면적에서, 지역봉사활동은 주택면적에서 각각 유의미한 결과를 보이고 있다. 그리고 주택관리제도에 대한 종합적인 만족도의 경우 모든 요인에서 무의미한 결과를 나타내고 있다. 이는 앞에서 서술에 임대주택관리제도 측면과 같이 성별, 연령, 교육수준, 직업, 가족수, 소득에 따라 관리제도에 대해서는 차이가 없다는 것을 보여주고 있다.

마지막으로 이주이사의 경우 모든 요인에서 통계적으로 무의미한 결과를 가져 오고 있다. 즉, 요인별로 이주이사에 대한 인식의 차이는 보이지 않고 있다.

이상으로 본 연구결과는 기존의 선행연구에서 분석하고 있는 결과와는 유사점과 차이점도 나타나고 있는데 먼저 임대아파트의 전반적인 주거만족도와 관련해서는 다른 결과를 보이고 있는 선행연구도 있으며,²⁾ 환경적인 요인과 관련해서는 반대로 유사한 결과를 보이고 있는 것도 있다.³⁾ 또한 이웃과의 관계와 관련해서는 이웃들과의 관계 및 신뢰가 높을수록 주거 만족도가 높아지는 것으로 나타나 본 연구의 결과와 유사한 것으로 나타났다.⁴⁾

그러나 선행연구들이 공공임대주택 및 국민임대주택을 대상으로 분석을 하였지만 본 연구에서는 임대주택 중 다가구매입임대주택을 대상으로 분석한 점은 선행연구들과의 차이

2) 김미라 외(2002)는 임대아파트 거주부부의 주거만족도에 영향을 미치는 변인들을 분석하였는데 그 결과 임대아파트 거주자의 주거생활에 대한 전체 만족도는 그리 높지 않은 것으로 나타났다.

3) 김형현(2004), 김종호·오정석(2004), 이상호(2005), 박용치(2006)의 연구로서 김형현(2004)은 광주광역시 공공임대주택 거주자들의 주거만족도를 조사하였는데, 분석 결과 공공임대주택 정책은 저소득층의 주거안정에 기여하고 주거환경의 질적 향상을 가져와 긍정적인 효과를 달성한 것으로 나타났으며, 김종호·오정석(2004)은 공공임대주택 중 청주시 공공임대아파트의 거주자를 대상으로 주거만족도에 영향을 미치는 요인이 무엇인지를 분석하였는데 그 결과 쾌적성, 단지시설, 경관 등의 환경적 요인이 영향력이 큰 것으로 설명하고 있다. 또한 박용치(2006)는 공공임대아파트 고객만족의 결정요인이라는 연구에서 임대아파트 관리에 있어서의 정책 및 운영·관리적 함의를 제시하고 있는데, 입주주민들의 사회·심리적 요인과 아파트 주변환경, 교육 및 학군변수와 입주주민들의 사회경제적 지위변수가 고객만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

4) 남영우·최민섭(2007), 장한두(2008)의 연구로서 남영우·최민섭(2007)은 국민임대주택의 주거만족도의 영향요인을 기존의 선행요인을 통하여 도출하고 AHP기법을 이용하여 각 결정요인이 주거만족도에 미치는 영향력을 분석하고 있다. 분석 결과 주거환경만족도에서는 주택의 구조와 교육환경, 관리직원과의 관계가 중요하며, 관리만족도에서는 관리직원과의 관계가, 사회적 만족도에서는 이웃들과의 관계 및 신뢰가 높아야 하는 것으로 나타났다. 또한 장한두(2008)는 주거만족 영향요인과 주거환경평가라는 연구를 통해 서울시 중소규모 아파트 거주자에게 거주 후 평가를 실시하여 주거만족의 영향요인을 파악하였다. 그 결과 주택규모가 커짐에 따라 물리적 환경의 영향보다는 주택의 경제적 가치와 이웃친밀도와 이웃의 수준 등 사회적 환경의 영향이 커짐을 확인하였다.

점이라고 할 수 있겠다.

결국 서울시에서 저소득층 세입자들을 위한 다가구매입임대주택사업이 지금보다 성공적으로 정착되기 위해서는 첫째, 양호한 입지적환경이 전반적인 주거만족도를 높여 주기 때문에 관리주체는 입주민의 정서순환과 쾌적한 단지 조성을 위하여 실내환경, 주택상태, 하자보수 등 입주민의 생활과 직·간접 관련되는 요인들을 수시로 살펴보고 발생 시 이를 신속히 해결하여야한다.

둘째, 임대주택관리를 잘하면 주거만족도가 높아지므로 관리주체에서는 입주민의 의견이 잘 반영될 수 있게 관리시스템의 개선과 관리서비스의 향상이 필요하다. 즉, 다가구매입임대주택은 기존 주택 중에서 개별 매입하다보니 특성상 원거리에 소규모로 분산 배치되어 있다. 이로 인해 입주자들이 각종 민원을 해결하기위해 관리주체인 SH통합관리센터를 찾아가려고 해도 원거리에 위치해 있어 여간 불편한 실정이 아니다, 또한 5~10가구 안팎으로 거주하는 소규모단지이므로 관리사무소는 물론 관리인이 없어 통합공공요금, 쓰레기 문제 등으로 입주민들 간의 갈등요인이 수시로 발생되고 있다. 이를 해결하기 위해 동별 임차인 대표(주택공사의 동별 관리인)를 두어 이들로 하여금 공동요금 징수, 쓰레기문제, 주차문제, 등 주민 갈등요인의 조정자 및 입주민과 관리주체와 중계요원으로 활용하는 방안이 필요하다.

셋째, 입주민들이 이웃과 관계가 좋을수록 주거만족도가 높아지므로 이웃과의 활발한 교류, 지역봉사, 입주자회의, 반상회 등을 통한 친한 이웃 만들기운동이 활성화되어야 하겠다.

마지막으로, 이주의사가 있는 입주민들이 주거만족도가 낮게 나타나므로 그들의 주된 이주사유가 무엇인지 그 문제를 해소시키는 방안이 필요하다. 또한 주택의 평형변경이나, 위치변경, 지불능력에 맞는 적정한 주택공급 등도 개선할 필요가 있다. 즉, 다가구매입임대주택 입주 후 당해 주택이 누수, 채광, 소음 등 주택의 부실이나 주거환경이 나빠 동·호수를 변경하려 해도 관리주체에서는 주택변경을 허용하지 않고 있다. 예외적으로 "특별한 사정"이 있는 경우에는 허용하고 있으나 표준화된 기준 없이 관리주체의 자의적인 판단으로 결정하고 있다. 통일된 허용기준을 만들어 공가의 범위 내에서는 자유롭게 이전·변경할 수 있도록 허용함으로써 보다 나은 주거환경을 제공하고 입주자들이 거주하는 동안 불편을 최소화시킬 수 있는 합리적인 주택관리가 되도록 도움을 줄 것이다.

참 고 문 헌

- 강인재 · 신종렬 · 배득중. (2003). 복식부기회계제도 도입과 적용의 비용편익분석. <한국행정학보>. 37(1) : 59-75.
- 구본창 외. (2002). 주택시장 여건변화에 대응한 주택공사의 임대주택사업 확대방안. 한국건설기술연구원.
- 김미라 · 황덕순 · 홍은실. (2002). 임대아파트 거주부부의 주거만족도. <한국가정관리학회지>. 20(1).
- 김종호 · 오정석. (2004). 공공임대주택 거주자의 주거만족 영향요인 분석-청주시 공공임대아파트를 중심으로-. <한국정책과학학회보>. 8(4) : 75-95.
- 김형현. (2004). 공공임대주택 거주자의 주거만족에 관한 연구 : 광주광역시 거주자를 중심으로. 건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문.
- 남영우 · 최민섭. (2007). 국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구. <부동산학연구>. 13(3) : 89-103.
- 남영우 (2007). 국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 대한 연구. 건국대학교 부동산대학원 박사학위 논문.
- 윤인숙. (2004). 매입임대주택 정책의 필요성. <도시와 빈곤>. 제67호 : 5-17.
- 이상호. (2005). 공공아파트 입주민의 주거만족도 영향요인 연구 : 서울시 공공아파트 입주민을 대상으로. 국민대학교 대학원 박사학위 논문.
- 이주림. (2007). 다가구매입임대주택에 대한 주민인식 및 주택임대료 영향 분석 : 서울시 사례를 중심으로. 한양대학교 도시대학원 석사학위 논문.
- 장한두. (2008). 주거만족 영향요인과 주거환경평가. <대한건축학회논문집>. 24(5) : 11-21.
- 정지형 외. (2009). 다가구매입임대주택과 전세임대주택에 대한 만족도 및 선호도 분석. 대한지리학회 2009년 연례학술대회 발표논문 요약집. 116-118.
- 조영미. (2006). 저소득 노인의 주거복지에 관한 연구 : 다가구매입임대주택 정책을 중심으로. 서울신학대학교 대학원 석사학위논문.
- 주동일. (2004). 서울시 다가구매입임대주택의 현황과 과제. <도시와 빈곤>. 제67호 : 18-29.
- 천현숙a. (2005). 다가구매입임대주택정책의 개선방향. <국토정책 Brief>. 제84호 : 1-6.
- _____b. (2005). 다가구매입임대의 필요성과 발전방향. <도시와 빈곤>. 제67호 : 140-161.
- F.D. Gallogly. (1974). Housing decision in selecting a residence in a planned townhouse development. *Home Economic Research Journal*. 2(4) : 252-253.
- H., Y. (1990). A Critical Review of Consumer Satisfaction. in Review of Marketing. V. A. Zeithaml, (ed.), Chicago, IL: *American Marketing Association*, 68-123.
- S. Weidemann, J.R. Anderson, D.I. Butterfield and P. O'Donnell. (1982). Residents' Perception of Satisfaction and Safety: a basic for change in multi-family housing. *Environment and Behavior*, 14 : 697.
- 국토해양부. (2008). 국민임대주택 업무편람.
- 서울특별시 SH공사a.(2009), 2009 업무현황.
- _____b.(2009), 2009 임대아파트 시설물수선비 등의 비용부담구분.

[저자소개]

朱 雲 鉉 건국대학교에서 행정학박사 학위를 취득하고(논문: 사용료·수수료 요율체계에 관한 연구, 2005), 현재 건국대학교 행정학과 강의교수로 재직 중이다. 주요 관심분야는 지방재정, 지방행정, 환경행정 등이며 주요 논문으로는 “수수료 요율의 부과기준에 관한 연구-원가보상율을 중심으로-(2005)”, “분권교부세 제도에 대한 지방자치단체의 인식에 관한 연구(2006)”, “복식부기회계제도에서의 지방자치단체사업의 원가산정에 관한 연구(2008)”, “공공시설의 합리적인 운영방안에 관한 연구(2009)” 등이 있다(Tel : 02-450-3673, E-mail : joowh@hanmail.net).

金 俊 成 세종대학교에서 행정학 박사 학위취득(논문 : 다가구 매입 임대주택 입주자의 만족도 영향요인에 관한 연구, 2010), 현재 "고양 의제21"에서 사무국장으로 재직, 주요 관심분야는 도시행정, 주택행정, 환경행정 등이며 세종대학교 행정학과에서 강의 하고 있다.
(E-mail : js5422@yahoo.co.kr).

