

## 영구임대아파트 거주민의 불만도와 인근주민의 인식에 대한 연구

### A Study on the Dissatisfaction Evaluation of Rental Apartment Residents and Recognition of Neighborhoods

김민희\*                      최정민\*\*  
Kim, Min-Hee              Choi, Jung-Min

#### Abstract

This study investigates both the dissatisfaction evaluation of residents in KangSeo Permanent Rental Housing(PRH) complex managed by SH corporation and their neighborhood's recognition on the PRH complex in terms of questionnaires divided by two groups. The result shows that the residents in PRH complex are especially dissatisfied with living space and number of rooms, parking capacity, outmoded building, and incidence of crime.

키워드 : 임대주택, 영구임대주택, 불만도, 인식, 관리

Keywords : Rental Housing, Permanent Rental Housing, Dissatisfaction, Recognition, Management

#### 1. 서론

##### 1. 연구의 배경 및 목적

1978년 8.8 부동산 종합대책으로 인해 부동산 시장이 침체되면서 미분양 주택이 누적되고 전세가격이 상승하자 80년대 초반 '주택임대차보호법'을 제정하여, 이때부터 본격적으로 임대주택 관련 제도가 제정되기 시작하였고, 이후에도 많은 개정과정을 거쳐 왔다. 현재 우리나라는 아파트 입주미달사태가 발생하는 등 전체적으로 주택보급율은 증가되어 공급문제가 해결된 듯 보이지만 배분의 불균형으로 인해 아직도 저소득층의 주거문제를 완벽히 해결하지 못하고 있다.

저소득층의 주거문제 해결을 위해 정부의 부단한 노력이 계속되어 초기 임대주택정책에 비해서는 많은 부분에서 개선이 이루어진 것이 사실이다. 예컨대, 공급량의 확대를 위해 민간사업자가 임대주택건설에 참여할 수 있도록 한 점, 다양한 재정지원형태와 임대기간의 설정, 임대주택량 확보를 위한 통제 및 보호 등이 그것이다. 또 현재까지 개정된 정책을 살펴보면 전세 위주의 임대료를 월세 위주로 전환하고, 임차인대표회의를 구성하여 임차인의 참여를 유도하였으며, 소형공급이 대부분이었던 임대주택에서 중대형규모의 주택을 공급하도록 하는 등 수요자를 배려한 정책도 많이 마련되어 가고 있다. 하지만 주택의 공급도 중요하지만 이미 공급되어 있는 임대주택에 대한 체계적인 관리와 관심에도 주의를 기울여야 할 것이다. 잘 알려진 대로 기존 임대주택에서는 다양한 사회문제가 발생하고 있는데, 특히 영구임대주택에서는 슬럼화, 고립화, 반달리듬 등이 심각한 사회문제로 대두되

고 있는 상황이다. 따라서 본 연구에서는 실제 영구임대주택에 거주하고 있는 거주자들의 주거불만도와 그 인근주민이 바라보는 영구임대주택에 대한 인지 및 인식을 파악하여 현재 임대주택이 안고 있는 문제점이 무엇이며, 어떠한 해결방안이 있는지 알아보고자 한다.

##### 2. 연구의 범위 및 방법

연구대상 지역은 가양 5단지 영구임대아파트로 이 단지는 가양동과 동촌동에 대단위로 건설된 영구임대아파트 단지 중의 하나이다. 설문조사는 2005년 2월 24일부터 3월 18일의 약 한 달간 이루어 졌으며 거주자용 설문지는 담당 SH공사 및 해당 관리사무소의 협조를 통해 배포 회수하였으며, 인근주민용 설문지는 연구대상지 주변 반경 약 500m 이내에 소개하는 주택을 개별 방문하여 회수하는 방식으로 취하였다.

거주자를 대상으로 한 설문지의 조사항목은 위의 표와 같다. 인근주민을 대상으로 한 설문은 영구임대아파트에 대한 인식 및 인지도와 인구학적 속성을 조사하였다.

\* 건국대 소비자·주거학과

\*\* 건국대 소비자·주거학과 조교수, 공학박사

표1. 거주자용 설문항목

구분	항목
입주자격	입주시 자격, 현재 입주자격 및 상황
만족도	실내 기초설비, 주택넓이, 기초환경
	실외 안전성, 보건성, 쾌적성, 편리성
	비용,아파트운영,아파트환경관리,아파트안전관리,개선희망항목,현 관리 상태에 대한 만족도
커뮤니티	이웃관계, 이웃과의 문제, 이상적인 이웃관계에 대한 생각
기본정보	성별, 연령, 학력, 직업, 출퇴근시 교통수단 및 소요시간, 가족구성인원, 주택명수, 거주기간, 거주예정기간

II. 연구결과

1. 설문대상자의 인구통계학적 특성

표2. 응답자의 일반속성 A:거주민 B:인근주민, 계(비율)

	성별		학력		
	남	여	초등학교 이하	중고등학교	대졸이상
A	90(45.7)	107(54.3)	13(6.6)	139(70.9)	44(22.4)
B	55(28.1)	141(71.9)	3(1.5)	93(47.7)	99(50.8)
연령					
	20대 이하	30대	40대	50대	60대 이상
A	8(4.1)	10(5.1)	74(37.9)	78(40)	25(12.8)
B	44(22.4)	59(30.1)	53(27)	31(15.8)	9(4.6)
가구 인원수					
	1인 이하	2인	3인	4인	5인 이상
A	10(5.1)	36(18.5)	62(31.8)	73(37.4)	14(7.2)
B	2(1.4)	14(7.2)	63(32.3)	93(47.4)	22(11.3)
직업					
	전문직	사무직	자영업	행정직	단순노무직
A	7(3.6)	8(4.1)	25(13)	3(1.6)	24(12.4)
B	10(5.1)	11(5.6)	23(11.8)	2(1)	6(3.1)
	생산직	서비스직	무직	주부	기타
A	15(7.8)	35(18.1)	46(23.8)	-	30(15.5)
B	8(4.1)	6(3.1)	5(2.6)	86(44.1)	38(19.5)

1) 거주자

가양5단지임대아파트 거주민 중 설문응답자의 일반적 속성에서 남성은 45.7%, 여성은 54.3%로 비등하게 나타났으며, 학력은 중·고등학교가 70.9%로 가장 많았으며 대졸이상의 학력 또한 적지 않은 수인 22.4%로 나타났다. 연령대는 40~50대가 77.9%로 많았으며 그 외에 60대 이상의 응답자도 12.8%를 이루었다. 가구 인원수에서는 1인 이하 또는 5인 이상가구는 낮은 비율이었고 4인, 3인, 2인 가족 크기의 순으로 나타났다. 직업은 설문조사 항목에 주부를 포함한 무직이 23.8%를 차지, 그 다음으로 서비스직, 기타, 자영업, 단순노무직 등의 순으로 나타났다.

2) 인근주민

남녀비율은 남성이 28.1%, 여성이 71.9%이며 학력은 대졸이상이 50.8%로 가장 많고, 다음으로 중고등학교가 47.7%,초등학교 이하가 1.5%로 나타났다. 응답자의 연령대는 30~40대가 과반수를 차지, 20대 이하도 22.4%로 적지 않음을 알 수 있다. 직업은 주부가 44.1%로 가장 많았으며 기타, 자영업, 사무직, 전문직 순 등으로 나타났다.

2. 거주민의 설문분석

1) 옥내환경에 대한 불만도

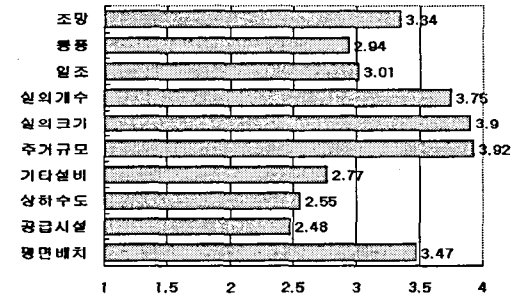


그림1. 옥내환경에 대한 불만도

거주자의 옥내환경에 관한 불만도 분석결과는 그림1과 같다. 기초 환경요소 중 통풍, 일조에 비해 조망에 대한 불만도가 큰데 그 이유는 상기한 바와 같이 가양5단지를 포함한 가양동과 등촌동에 집약적으로 건설된 아파트 단지들이 한강근처라는 좋은 입지에 위치해 있음에도 불구하고 외부인의 눈을 피하기 위해 아파트들을 강변과 직각하도록 배치하여 계획적으로 조망권을 조작하였기 때문이라고 생각된다. 한편, 주택넓이에 대해서는 대체적으로 불만도가 높으며, 특히 규모에 대해서는 옥내환경요소 중 가장 높은 불만도를 보였다.또한 기초설비에 대한 항목들은 대체적으로 만족하고 있었으나 평면배치에 대해서는 상대적으로 높은 불만도를 보였는데, 이는 넓지 않은 공간을 좀 더 효율적으로 이용하기 위해 가변형 평면과 같은 자유도가 높은 평면배치가 요구됨을 보여준다.

2) 옥외환경에 대한 불만도

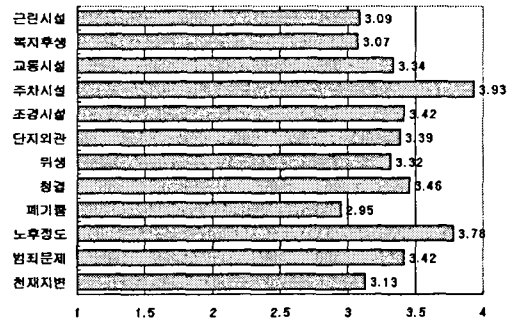


그림2. 옥외환경에 대한 불만도

옥외환경요소 중 편리성, 쾌적성, 보건성, 안전성 등에 관한 설문 결과, 편리성 항목의 교통시설에 대한 불만도가 가장 높았다(그림2). 그 이유는 조사대상 단지가 내부적 소통에서는 소차로가 잘 구획되어 있어서 불편함이 없지만, 외부 교통시설접근성은 낙후되어 있기 때문인 것으로 보인다. 즉, 이 단지의 상당수의 동은 도로변에 위치했다기보다는 민간 분양주택들에 둘러싸여 있어 외출을 하려면 시내버스가 아닌 마을버스를 이용해야 하며 먼 거리를 걸어 시내버스정류장이나 역으로 이동해야 하는 불편함을 갖고 있다. 쾌적성을 구성하는 항목 중에서는 단연 주차시설에 대한 불만도가 높았다. 거주민의 상당수가 차량을 보유하고 있는데다가 많은 세대가 밀집되

어 있는 관계로 주차공간이 턱없이 부족하다. 이는 저소득층이 입주하는 이유로 주차계획시 차량보유대수를 과소하게 책정한 것이 주요 원인으로 분석된다. 따라서 임대아파트 단지, 특히 영구임대아파트단지와 같은 곳에서의 주차공간 확보는 거주민의 쾌적성과 관계되므로 계획 단계에서 면밀한 고려가 무엇보다 필요하다.

보건성과 관련하여 폐기물처리문제에는 만족한다는 응답이 많았지만 청결에는 높은 불만도를 보였다. 이는 아파트단지와 주변시설의 노후정도와 밀접한 관계가 있다고 추측된다. 영구임대주택의 관리는 대한주택공사, 지자체단체가 직접 운영하고 있지만 거주민 개인의 주의가 없다면 관리주체의 노력에도 불구하고 슬럼화, 노후화의 가속은 막을 수 없게 될 것이다. 따라서 자율적인 방법 이외에도 자치규약을 만들어 좀 더 철저한 관리를 추구하는 것이 바람직하다.

3) 관리에 대한 불만도

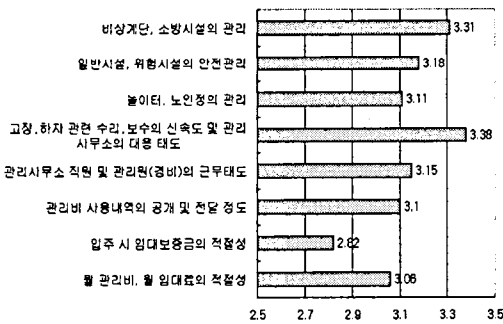


그림3. 관리에 대한 불만도

비용에 관한 항목에 대해서는 많은 해결방안이 모색되고 어느 정도 해결되어 비교적 만족한다고 답하였지만 관리사무소의 업무와 관련된 사항에 대해서는 불만도가 높게 나타났다. 특히 고장하자 관련 수리보수의 신속도와 관리사무소의 대응태도에 대해 불만도가 큰 것은 보다 친절하고 신속한 관리서비스가 이루어져야 한다는 것을 보여준다. 또한 거주민들의 자발적인 관리참여 외에도 강제성을 띄는 규약을 만들거나 거주민 중 몇몇을 선발하여 관리에 참여시키는 것도 임대인의 수입원을 제공해주고 관리도 효율적으로 할 수 있는 하나의 방법일 것이다.

4) 커뮤니티에 대한 불만도

전체적으로는 친한 이웃가구의 수는 1~3가구가 34.7%로 가장 많이 응답하였으며 10가구 이상 대답한 자도 17.9%를 차지, 이웃 간의 교류가 없을 거라고 예상하였던 것과 다소 다른 결과가 나왔다. 하지만 교체수준의 정도를 묻는 질문에서는 가벼운 인사가 30.5%, 간단한 대화가 26.4%로 쇼핑 및 외출동행 및 가족처럼 친밀한 정도의 교체는 아닌 것으로 나타났다. 이웃과의 분쟁이 있다면 어떤 종류인지를 묻는 질문에서는 소음문제(39.5%), 주차문제(26.5%)순으로 응답하였다.

이상적인 이웃관계에 대한 물음에는 많은 이웃과의 친밀관계를 맺는 것에 52.3%라는 압도적인 비율로 응답, 서

로 모르는 관계는 5.1%로 매우 적은 것으로 나타났다.

표3. 커뮤니티 관련 항목

항목	구분	도수	비율(%)
친분	없음	28	14.3
	1-3가구	68	34.7
	4-6가구	51	26
	7-9가구	14	7.1
	10가구 이상	35	17.9
이웃과의 분쟁내용	주차문제	49	26.5
	사생활침해	15	8.1
	소음문제	73	39.5
	쓰레기 처리문제	13	7
	기타	35	18.9
교제정도	전혀 교류 없음	14	7.1
	가벼운 인사	60	30.5
	간단한 대화	52	26.4
	쇼핑및외출 동행	30	15.2
	상부상조	24	12.2
이상적인 이웃관계	가족처럼 친밀	17	8.6
	많은 이웃과의 친밀 관계	102	52.3
	몇몇 이웃과의 친밀 관계	47	24.1
	얼굴만 아는 정도의 친밀 관계	36	18.5
서로 모르는 관계	10	5.1	

5) 수선 또는 개선 희망사항

수선 또는 개선되기를 희망하는 사항 1순위에서는 주변공원, 주차장 등의 부족 방수 및 규모의 협소함, 소음문제에 대해 개선되길 희망하였다. 2순위는 소음, 주변공원, 주차장등의 시설부족, 관리소장, 직원태도가 개선되기를 또 3순위는 하자대응과 낮은 서비스 수준, 건물의 노후와 잦은 하자 발생, 관리비, 보증금 및 임대료 부담으로 나타났다.

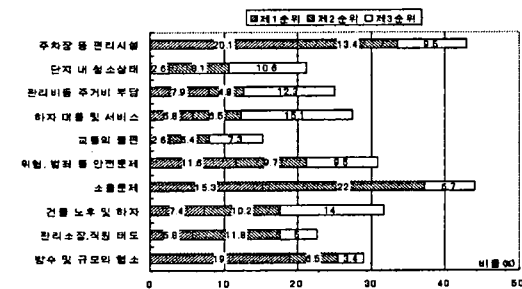


그림4. 수선 또는 개선 희망사항

3. 인근주민의 설문분석

1) 인근주민의 영구임대아파트에 대한 인식 및 인지

표4. 인근 영구임대아파트에 대한 인식

인식	매우긍정	긍정	보통	부정	매우부정
계(비율)	5(2.6)	57(29.1)	91(46.4)	38(19.4)	5(2.6)

영구임대아파트에 대한 인지정도를 묻는 사항에서 인근 위치라는 것은 인지하고 있다는 사람이 51%로 다수를 차지하였으며 정확히 인지하고 있다는 사람도 34.2%로 적지 않음을 알 수 있다. 전혀 인지하지 못하였다 에는 14.8%가 응답하였다. 인근에 영구임대아파트단지의 존재에 대한 인식을 묻은 결과(표4) 46.4%가 보통이라고 응

답, 긍정적이라고 응답한 사람은 29.1%, 부정적이라고 응답한 사람은 19.4%였다.

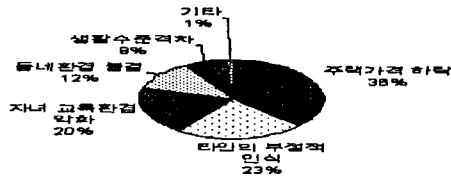


그림 5. 부정적 인식의 이유

이러한 부정적 인식의 원인은 주택가격 하락, 타인의 부정적 인식, 자녀교육환경의 악화 순으로 나타났다

## 2) 커뮤니티

영구임대거주민과 친하게 지내는 가구 수에 대한 물음에 '없음'이 무려 45.9%를 차지하였으며 '1~3가구'가 42.3%를 차지하였다. 이는 현재 도시에서 일어나고 있는 이웃과의 커뮤니티가 원만하게 형성되지 못함을 알려준다. 영구임대주택건설에 대해 어떻게 생각하느냐는 질문에 대해 긍정이 44.4%를 차지하였다.

표 5. 인근주민의 커뮤니티에 대한 인식 및 인지도

인근에 영구지역 위치에 대한 인지도					
	정확히 인지	인근위치 인지	전혀 인지못함		
계(비율)	67(34.2)	100(51)	29(14.8)		
거주지 주변 위치 영구임대주택에 대한 이미지					
	매우긍정	긍정	보통	부정	매우부정
계(비율)	5(2.6)	57(29.1)	91(46.4)	38(19.4)	5(2.6)
인근 주민공용시설의 영구주민과의 공동이용에 대한 의견					
	매우긍정	긍정	보통	부정	매우부정
계(비율)	5(2.6)	72(36.9)	93(47.7)	25(12.8)	0(0)
친하게 지내는 이웃 세대수는?					
	없음	1-3가구	4-6가구	7-9가구	10가구 이상
계(비율)	90(45.9)	83(42.3)	18(9.2)	1(0.5)	4(2)

## III. 결론

본 연구의 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

영구임대아파트 거주민의 주거환경에 대한 만족도는 첫째, 옥내환경에서는 주거규모와 실의 크기, 실의 개수 등 실내공간의 너비에 대한 불만족이 상대적으로 크게 나타났다. 이는 여러 연구를 통해서도 이미 밝혀진 사실이며, 건설이 추진되고 있는 국민임대주택에서 일정비율이 중대형으로 지을 예정이어서 이 부분은 점차 개선될 것으로 보인다. 또한 기존 임대주택거주민을 위해 공동시설(공동세탁실, 체육관 등)을 마련해 준다면 만족도가 많이 개선될 것이다. 한편, 주택의 기초환경설비에 대한 부분은 대체로 만족한다는 결과가 나왔다.

둘째, 옥외환경에서는 교통시설과 주차시설, 건물의 노후정도를 가장 불만족하다고 하였다. 주차공간의 부족은 주민의 편리성뿐만 아니라 단지의 청결성에도 큰 영향을 끼치므로 향후 단지 배치계획시 주차공간의 확보 및 시설 개선에 충분한 주의를 기울여야 할 것이다.

셋째, 아파트관리에 대해서는 임대보증금과 월 관리비에 대해서는 불만이 덜했으며, 대신 비상계단, 소방시설의 관리와 수리보수의 신속도 및 관리사무소의 대응태도에 대해 비교적 높은 불만도를 보였다.

넷째, 커뮤니티에 관해 친하게 지내는 이웃의 가구 수는 1-3가구가 34.7%로 가장 많은 비율을 차지하였다. 10가구 이상 이라고 응답한 비율도 17.9%나 되지만 교체수준의 정도는 그리 깊고 친밀한 관계가 아닌 것이 대부분이었다. 하지만 많은 이웃과 친밀한 관계를 맺는 것이 이상적이라고 응답한 사람이 52.3%나 되었다. 이를 통해 임대주택 거주민들끼리 긴밀한 이웃관계를 맺을 수 있도록 관리주체나 임차인대표회의에서 커뮤니티활성화 프로그램을 마련하여 운영하는 것이 바람직하다.

다섯째, 우선적으로 개선을 희망하는 항목을 물어보았더니 1순위의 답변으로는 주변 공원, 주차장 등의 부족, 소음문제, 안전문제 순으로 나타났고 제2순위로는 소음문제, 주변공원, 주차장 등의 부족 순으로, 제 3순위로는 하자 대응과 낮은 서비스 수준, 건물의 노후와 잦은 하자 발생 순으로 나타났다. 전체적으로는 주차장 등 편의시설과 소음문제에 대해 큰 개선희망을 보임을 알 수 있다.

여섯째, 인근주민들을 대상으로 한 설문결과에 따르면 영구임대아파트가 인접한 위치에 있다는 것을 인지하고 있는 사람이 85.2%였으나 그중 정확히 인지하고 있다는 사람은 34.2%로 나타났다. 또한 영구임대아파트에 대한 인식을 물었을 때 46.4%가 보통이라고 응답하였다. 이는 거주지의 인근에 대한 관심이 적다는 것과 동시에 임대주택단지에 대한 관심자체가 적다는 것을 뜻하기도 한다. 따라서 향후 국민임대주택 건설을 위한 택지 확보를 위해서는 꾸준한 대국민 의식개선을 위한 홍보가 필요하다.

일곱째, 인근주민들 중 부정적 인식을 가지고 있는 응답자의 이유를 보면 주택가격 하락, 타인의 부정적 인식, 자녀 교육환경악화 순으로 나타났다. 임대주택정책의 목적과 효과를 정확히 인지할 수 있게 한다면 택지 확보와 사람들의 인식 등에 긍정적인 변화를 기대할 수 있을 것이다. 또한 인근주민이 건물외관의 노후도와 거주민의 관리 의식, 생활수준에 대해 불만도가 높게 나타난 것을 보아 관리에 큰 의미가 있다고 보여진다. 거주민의 관리 의식함양을 위해 여러 교육도 필요하지만 관리사항에 관한 규제를 두어 강제성을 띄는 것도 시도해 볼적이다.

결론적으로 영구임대주택은 물론 국민임대주택 정책 실행에 있어서 공급, 배분, 관리 세 가지 요소 중 어느 하나라도 소홀히 하면 안 된다. 공급방식, 배분방식, 관리방식 모두 수요자를 위한 것임을 알고 모든 요소를 복합적으로 만족시킬 수 있는 방안모색에 힘써야 할 것이다.

## 참고문헌

1. 박환용(1995), 민영임대주택공급과 임차가구의 주거안정, 주거학회지 제3권 제2호, pp 55-87.
2. 하성규, 설혁(2005), 국민임대주택 공급정책의 과제와 개선방향, 주택연구 제 13권 1호, pp5-27.
3. 김성운(2003) 타근대의 빈곤: 대도시 속의 영구임대아파트 - 서울 기양동과 등촌동, 문화과학, Vol.33