

# 다가구 매입임대주택의 주거실태에 관한 기초적 연구

대구광역시 소재 다가구매입임대주택을 중심으로

## A Study On Residents' Satisfaction by 'Dagagu' Public Rental Housing Program in Daegu

홍경구\*

Hong, keong-gu,

김병인\*\*

Kim, byoung-In

The purpose of our study is empirically to identify residents' satisfaction by 'Dagagu' public rental housing and to find out another improvement to solve the housing problems facing the poor in Daegu. As a new way of settling the housing problems for the poor in city, as you know, 'Dagagu' public rental housing program was introduced by the Korean government in 2004 but rarely empirically evaluated so far. In the Residents' Satisfaction, There are no evaluation of 'Dagagu' public rental housing program except Kim's study(2006). Based on 160 survey data, we evaluated the 'Dagagu' Public Rental Housing Program within the framework of affordability in economics, a satisfaction in building and in neighborhood by a statistical method.

As a result, we find out that residents on 'Dagagu' Public Rental housing are satisfied with the 'Dagagu' Public Rental Housing Program by and large. For mitigating the housing and economic problem of the poor more, self-support program as well as assistance in housing are needed and 'Dagagu' Public Rental housing Program must include neighborhood program more.

Keywords : Residents' Satisfaction, 'Dagagu' Public Rental Housing Program, satisfaction in building, affordability in economics, satisfaction in neighborhood

주요어 : 주거만족도, 다가구매입임대주택, 물리적 측면, 경제적 측면, 근린환경적 측면

### I. 서론

우리나라 공공임대주택은 저소득층의 주택문제를 해결하기 위해서 택지확보가 용이한 시외곽지역에 개발 공급되었다. 이로 인해 저소득층의 집단화를 야기하였고 사회적배제 및 격리현상, 소외와 슬럼화, 기존생활권과 분리현상을 초래하였다. 이러한 문제점을 해결하기 위해 도심에 다가구 매입임대주택사업을 실시하여 저소득층에게 저렴하고 공급하고 확대 실시하여 2005년부터 전국적으로 사업을 확대 추진하였다. 정부에서는 다가구 매입임대주택정책이 기존 임대주택 정책의 한계를 극복하는 보완재로 충분히 가치가 있다고 판단하고, 향후 10년간 5만 가구를 공급할 방침이다.

따라서 본 연구는 다가구 매입임대주택 입주자의 주거만족도를 통하여 물리적, 주거환경적, 경제적 측면을 알아보고 다가구 매입임대주택의 효과와 문제점을 알아보고자 하며, 향후 다가구 매입임대주택의 사업에 있어 물리적, 주거환경적인 측면에서 앞으로 개선되어야 할 방향을 제시하고 또한 저소득층의 주거복지 정책의 대안을 마련하고자 한다.<sup>1)</sup>

### II. 문헌연구

다가구 매입임대주택과 관련된 선행연구는 다가구 임대주택의 필요성에 관한 연구와 다가구 임대주택의 개선방안에 관한 연구, 다가구 임대주택의 이용실태에 관한 연구로 구분되어 질 수 있다. 첫째, 다가구 임대주택의 필요성에 관한 연구로는 윤인숙(2004), 천현숙(2005), 박완기(2005) 등이 있다. 이들은 공공임대주택의 현황과 문제점에 대해 알아보고 그에 따른 다가구 매입임대주택의 필요성을 주장하였으며, 다가구 매입임대주택의 직주근접성 등의 필요성을 밝히고 주거복지프로그램과 주택정책이 연계되어야 한다고 하였다. 또한 임대주택단지의 통합화, 도심지역 생활권내 매입임대주택의 확충이 필요하다고 주장하였다. 둘째, 제도개선에 관한 연구로 이일우(2004), 남원석(2004) 등이 있다. 이들은 매입임대주택의 관리상의 문제점을 지적하며 기초단체와 정부 재정적 지원과 효율적 관리를 구축해야 한다고 주장하고 있다<sup>2)</sup>. 다가구매입 임대주택 입주자의 이용실태에 관한 연구로서 김미희 외(2006)는 주거이용실태를 입주 전후와 비교하여 주거비와 주거면적, 생활개선 정도에 관해서 조사를 하였고 권오정 외(2006)는 공무원 및 전문가 설문조사를 통해 다가구 매입 임대주택의 사업수행과 관련된 분야, 입주자 선정기준에 관한 사항 등 관리적 측면에서 분석을 하였

2) 정창원(2006)은 다가구 매입임대주택 사업의 사업성과와 관리에 따른 문제점들에 대한 개선방안에 대해 연구하였다. 박기범(2006)은 건축계획적 측면에서 다가구매입임대주택의 개선방안을 제시하였다.

\* 정회원(주저자), 대구대학교 행정대학 도시·지역계획학과 교수

\*\* 정회원(교신저자), 대구대학교 행정대학 도시학과 석사과정

다.

지금까지의 선행연구를 종합하여 볼 때 다가구 매입임대주택의 입주자들의 주거생활에 대하여 실증적인 분석을 한 연구가 많지 않다.

김미희 외(2006)의 연구에서는 이러한 주거실태를 분석함에 있어서 의의가 있다고 판단되며 이 연구에서는 입주자의 주거기간이 길지 않은 점에 대해서 입주자의 정확한 주거실태를 파악하는데 어려움이 있다고 판단된다.

이러한 선행연구의 시사점을 바탕으로 다가구 매입임대주택 거주자들의 거주실태를 주거만족도를 통하여 실증적으로 분석하고자 한다.

### III. 연구방법 설정

#### 1. 조사대상

본 연구는 다가구 매입임대주택의 입주자를 대상으로 심층면접조사방식으로 조사하였다. 대구광역시 소재의 다가구 매입임대주택 입주자를 대상으로 관리주체에 따라 대구도시공사에서 관리하는 임대주택 90세대와 대한주택공사 대구 경북지역본부에서 관리하는 임대주택 174세대, 총 264세대를 대상으로 조사하였으며, 총 160세대에 대한 회수결과를 얻었다.

#### 2. 조사방법과 시기

본 연구는 2007년 10월 초부터 2007년 11월 말까지 설문조사가 이루어졌으며, 설문지의 양은 4쪽 이내로 작성하여 응답자가 설문에 대하여 일관성있게 답할 수 있도록 만들어 조사하였다. 그 결과 평균거주기간은 1년 6개월 이상인 입주자가 63.1%였으며 전체 입주자의 평균거주년수는 1.8년으로 나타나 거주 후 주거만족에 대한 평가를 하기 위한 충분한 거주기간을 지니고 있는 것으로 나타났다.

표 1 입주자의 평균거주기간

평균거주기간	빈도	비율(%)
6개월에서 1년 미만	1	0.6
1년에서 1년6개월 미만	58	36.3
1년6개월 이상	101	63.1
소계	160	100

#### 3. 분석내용 및 분석방법

본 연구에서는 다가구매입임대주택의 주거만족도를 분석한다. 주거환경에 대한 평가는 만족도라는 개념을 이용해서 주거환경의 물리적, 사회적, 경제적 요인과의 관련성에 관해서 많은 연구가 진행되었다. 거주만족도는 단지 물리적 환경에 대해서만 국한되는 것이 아니라 사회적 심리적, 경제적 요소가 통합적으로 작용하여 평가되어진

다는 것을 알 수 있다<sup>3)</sup>. 이러한 연구들은 주거만족도와 관련하여 주로 세 가지의 부문에 의해서 만족도를 평가하고 있었으며, 물리환경적 만족도, 경제적 만족도, 근린환경적 만족도로 요약할 수 있으며<sup>4)</sup>, 이러한 선행연구를 바탕으로 본 연구에서도 세 가지 측면에서의 주거만족도를 분석하였고 다가구매입임대주택의 특수성에 맞추어 세부평가항목을 설정하였다.

표 2 만족도별 세부항목과 평가항목

구분	세부만족도유형	평가항목
물리환경적 만족도	(1) 건물만족도	① 규모 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 방음</li> <li>▪ 방수</li> <li>▪ 조명과 창호</li> <li>▪ 마감재</li> <li>▪ 난방</li> <li>▪ 온수</li> </ul>
		② 건축물 성능 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 소음과 악취</li> <li>▪ 통풍</li> <li>▪ 쓰레기처리</li> <li>▪ 사생활침해</li> <li>▪ 주차처리</li> <li>▪ 치안</li> </ul>
	(2) 관리만족도 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 하자보수접수처리</li> <li>▪ 처리신속성</li> <li>▪ 입주자의견반영</li> <li>▪ 처리결과만족</li> </ul>	
경제적 만족도	(1) 경제적만족도 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 임대료 및 임대보증금만족도</li> </ul>	
근린환경적 만족도	(1) 근린시설만족도 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 병원</li> <li>▪ 학교</li> <li>▪ 재래시장 및 상가</li> <li>▪ 주변자연자원과 공원</li> <li>▪ 노인정 등</li> <li>▪ 복지관 등</li> <li>▪ 대중교통</li> </ul>	
	(2) 이웃관계만족도 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 이웃의 친밀도</li> </ul>	

첫째, 물리환경적 만족도에 대한 평가로서 건물에 대한 만족도와 관리에 대한 만족도로 나누어진다. 건물에 대한 만족도는 규모와 건축물성능(방음, 방수, 조명과 창호 등)과 건축물의 환경(소음과 악취, 통풍, 사생활침해 등)에 대한 만족도를 분석하였고 관리만족도는 주택관리상의 만족을 평가분석하였다.

둘째, 경제적 만족도는 임대료 및 임대보증금에 대한 만족도를 조사함으로써 현재 임대주택의 보조정책에 대한 만족도를 조사하였다.

셋째, 근린환경만족도에서는 다가구 매입임대주택이 생활권내에 입지하여 입주자가 만족을 하는 것을 분석하는 것으로서 근린시설에 대한 만족도를 분석하였으며, 이웃과의 관계에 대한 만족도를 분석함으로써 사회적 소외감에 대한 분석하였다.

본 연구는 통계검정을 위하여 spss10.0을 사용하여 빈

3) 김유일(1988), '주거만족도에 관한 경험적 연구'한양대박사학위논문, 결론내용을 재해석함

4) 김은희(2008)는 주거만족도와 관련한 논문을 대상으로 주거만족도의 관련 있는 변수를 요인분석하여 총 8개의 요인을 제시하였다. 제1요인: 근린환경적 만족도, 제2요인: 경제적 만족도 관련요인, 제3요인부터 제8요인: 물리적 만족도, 세부내용으로는 세대계획환경의 만족도와 물리적 시설의 유지관리 만족도, 단지계획요소에 대한 만족도로 나타났다.

도분석과 카이제곱검증을 하였다.

#### IV. 실증분석

##### 1. 입주자의 특성

입주자의 인문환경적 특성을 살펴보면 평균 연령이 51.1세이며 40대(36.9%), 60대(28.1%), 30대(16.9%)의 순으로 40대가 가장 많은 비율을 차지하고 있었다. 가구원 수는 평균 2.65명이었으며 직업은 무직(46.3%), 단순노무직(31.9%)로 나타났다. 연평균 소득수준은 500만원 미만 이 45%, 1000만원 미만이 40%으로 저소득층이 다가구 임대주택에 많이 거주하는 것으로 나타났다.

표 3 자격요건

구분	입주시		현재	
	빈도	%	빈도	%
국민기초생활수급자	140	87.5	111	69.4
차상위계층	9	5.6	15	9.4
법정 모자/부자 소년소녀가장	7	4.4	15	9.4
장애인	2	1.3	12	7.5
무주택 세대주	0	0	4	2.5
국가유공자/보훈대상자	1	.6	1	.6
북한이탈주민	1	.6	1	.6
청약저축가입자	0	0	1	.6
합계	160	100.0	160	100.0

입주자의 입주자격은 입주시와 현재에 국민기초생활수급자의 자격비율이 가장 높으나 현재의 국민기초생활수급자 자격이 입주시에 비해 많이 탈락된 것으로 나타났다. 그에 따라 차상위계층, 법정 모자/부자 소년소녀가장, 장애인, 무주택 세대주의 자격이 증가 된 것으로 나타났다.

표 4 연평균소득과 가구주 직업과의 관계

구분	연평균 소득	가구주 직업								카이 제곱	
		자 영 업	관 매/ 서 비 스 직	기 술 직	사 무 직	기 능 직	단 순 노 무 직	무 직	기 타		전 체
연 평 균 소 득	500만원 미만	1 1.4	0 .0	1 1.4	0 .0	0 .0	14 19.4	51 70.8	5 6.9	72 100	52.857 (.000)
	500~1000 만원미만	0 .0	5 7.8	5 7.8	2 3.1	2 3.1	27 42.2	18 28.1	5 7.8	64 100	
	1000만원 이상	1 4.2	0 .0	1 4.2	1 4.2	4 16.7	10 41.7	5 20.8	2 8.3	24 100	
전체	2 1.3	5 3.1	7 4.4	3 1.9	6 3.8	51 31.9	74 46.3	12 7.5	160 100		

가구의 연평균 소득은 가구주 직업에 따라 유의한 결과치가 나타났다. 이는 연평균 소득이 높을수록 기술직, 기능직의 비율이 높고, 연평균 소득이 낮을 수록 단순노무직, 무직의 비율이 높다는 것을 나타낸다. 가구주학력과 연평균소득에 대해서는 유의미한 결과치가 나타나지 않았다.5)

5) 일반적으로 학력별로 소득이 차이를 나타내었지만, 본 조사에

#### 2. 물리환경적 만족도

##### (1) 규모 만족도

입주자의 다가구 매입임대주택의 규모에 대한 만족도를 분석한 결과 4점척도에서 2.53으로 대체로 만족하는 것으로 나타났다. 만족한다는 응답이 50.3%가 나타났으며 보통 37.9%, 불만족의 응답도 11.2%로 나타났다.

표 5 규모 만족도

(단위:%)						
구분	빈도	불만족	보통	만족	매우 만족	평균
규모만족도	빈도	18	61	68	13	2.53
	%	(11.2)	(37.9)	(42.2)	(8.1)	100

이러한 결과는 현재 거주하고 있는 임대주택과 이전 거주주택과 비교하여 규모가 증가한 것으로 보인다. 실제로 현재주택의 평균면적을 조사한 결과 42.43㎡였으며, 이전 거주주택의 평균면적은 40.42㎡로 나타났다. 또한 평균 방의 수는 1.81개로 나타났으며, 부엌(100%)과 화장실(100%), 샤워온수(99.4%)에 대해서는 대부분의 주택이 구비되어 있으나 거실에 대해서는 56.9%의 응답자가 없다고 대답하였다. 이는 부엌과 화장실을 설치하다보니 거실이 부족하게 된 것으로 보인다.

##### (2) 건축물의 성능과 건축환경에 대한 만족도

건축물 성능에 대한 분석결과는 온수 설치상태에 대한 만족도가 5점 척도에 대해 3.69, 조명과 창소 설치상태 3.48, 난방 3.45, 방수 3.26으로 나타나 대부분 만족하는 것으로 나타났으나 방음에 대해서는 2.80으로 낮은 만족도가 나타났다.

건축물 환경에 대한 분석결과는 주차처리 3.37, 사생활 침해 3.34, 통풍 3.31, 치안 3.29의 결과로 대체로 만족하는 것으로 나타났다. 그러나 소음과 악취, 쓰레기 처리문제에 대해서는 각 2.98, 2.93의 만족도가 나타났다.

##### (3) 관리에 대한 만족도

관리만족도에 대한 분석을 한 결과 임대주택의 관리에 대해서는 대체로 만족하는 것으로 나타났다. 하자보수접수처리에 대해서는 만족 23.1%, 매우만족 3.8%이며 불만은 12.5%로 나타나 만족하고 있는 것으로 나타났으며 처리의 신속성 3.18, 입주자의견 반영 3.12, 처리결과 만족도 3.27로 관리에 대해서는 대부분 만족하는 것으로 나타났다.

서 가구주들은 학력별 소득의 차이가 명확하게 나타나지 않았다.

표 6 건축물성능과 건축환경에 대한 만족도

		(단위:%)					
구분	매우 불만족	불만	보통	만족	매우만족	평균	
건축물 성능	방음	17 (10.6)	33 (20.6)	77 (48.1)	31 (19.4)	2 (1.3)	2.80 (100)
	방수	8 (5.0)	9 (5.6)	83 (51.9)	54 (33.8)	6 (3.8)	3.26 (100)
	조명과 창호	0 (0)	3 (1.9)	86 (53.8)	62 (38.8)	9 (5.6)	3.48 (100)
	마감재	2 (1.3)	7 (4.4)	92 (57.5)	51 (31.9)	8 (5.0)	3.35 (100)
	난방	5 (3.1)	8 (5.0)	67 (41.9)	70 (43.8)	10 (6.3)	3.45 (100)
	온수	1 (0.6)	3 (1.9)	59 (36.9)	78 (48.8)	19 (11.9)	3.69 (100)
건축물 환경	소음과 약취	18 (11.3)	25 (15.6)	65 (40.6)	45 (28.8)	6 (3.8)	2.98 (100)
	통풍	4 (2.5)	14 (8.8)	78 (48.8)	56 (35.0)	8 (5.0)	3.31 (100)
	쓰레기 처리	17 (10.6)	34 (21.3)	58 (36.3)	46 (28.8)	5 (3.1)	2.93 (100)
	사생활 침해	4 (2.5)	14 (8.8)	74 (46.3)	60 (37.5)	8 (5.0)	3.34 (100)
	주차처리	6 (3.8)	13 (8.1)	66 (41.3)	66 (41.3)	9 (5.6)	3.37 (100)
	치안	3 (1.9)	14 (8.8)	79 (49.4)	61 (38.1)	3 (1.9)	3.29 (100)

표 7 관리만족도

구분	매우 불만족	불만	보통	만족	매우만족	평균
하자보수접수 처리	4 (2.5)	6 (10.0)	97 (60.6)	37 (23.1)	6 (3.8)	3.16
처리신속성	5 (3.1)	18 (11.3)	86 (53.8)	45 (28.1)	6 (3.8)	3.18
입주자의견 반영	3 (1.9)	20 (12.5)	97 (60.6)	34 (21.3)	6 (3.8)	3.12
처리결과만족	5 (3.1)	6 (3.8)	97 (60.6)	45 (28.1)	7 (4.4)	3.27

3. 경제적 만족도

다가구 매입임대주택에 입주 신청을 하게 된 이유에 대해서는 집세가 저렴해서 39.4% 전세금 마련이 힘들어서 37.2%로 나타나 경제적 이유로 입주를 선호하게 된 것으로 나타났다. 주거시설이 양호해서 7.8% 복지서비스를 체계적으로 받기가 쉬워서 9.7% 공기업의 직접관리에 신뢰가 가서 2.8%로 나타났으며, 직장이 가까워서라는 응답이 1.6%로 상당히 낮게 나타났다.

이러한 결과는 대구의 다가구 매입임대주택의 입주자는 직장의 접근성보다는 경제적인 조건으로 임대주택을 선호하는 것으로 보인다.

임대료와 임대보증금에 대하여 조사한 결과 임대보증금은 평균 3,201,400원이고 월임대료는 67,100원을 내는 것으로 나타났다. 이에 대한 만족도를 조사한 결과는 평균 2.59로 만족한다가 43.5%를 나타내고 불만족에 대해서는 7.5%로 나타나 대부분 만족한다고 나타났다.

표 8 임대료 및 임대보증금의 만족도

		(단위:%)				
구분	불만족	보통	만족	매우만족	평균	
만족도	12 (7.5)	78 (48.4)	62 (38.5)	8 (5.0)	2.59	

한편, 입주자들이 다가구 매입임대주택으로 입주할 때 보증금 마련은 어떻게 하였는가에 대한 질문에 대해서는 전 주택에서 보증금 및 전세금으로 충분하였다고 답하였으나 55%는 부족하다고 답하였다. 이에 대하여 부족한 자금 마련 방법에 대한 설문으로 대부분 가족이나 친지로부터 마련을 하였으나 금융기관의 대출 9%, 사채 등 민간대출업체에서 부족한 자금을 마련한 경우도 4.5%가 있었다.

그리고 희망 임대료 및 임대보증금에 대한 설문에서는 월임대료와 보증금의 감소를 원하였고 희망 금액은 임대보증금이 3,103,100원으로 약 3.03% 감소를 원하였으며 월임대료는 53,200원으로 약 20.7%의 감소를 희망하였다. 이러한 결과는 입주자들이 임대료와 임대보증금에 대한 부담이 큰 것으로 알 수 있다.

또한, 임대차계약기간에 대해서는 계약기간을 장기간으로 조정하길 원하는 입주자가 60.7% 이었으며 장기를 원하는 이유로는 임대차기간동안 생활의 안정을 찾기 위해 서라고 답하여 입주자들은 상대적으로 주거상황이 쉽지 않음을 알 수 있었다.

4. 근린환경적 만족도

(1) 근린시설만족도

다가구 매입임대주택의 근린시설의 만족에 대해서 분석한 결과 표 9와 같다. 다가구 매입임대주택은 생활권 내 입지하는 특성 때문에 의료시설, 교육시설, 재래시장 및 할인마트의 만족도는 3점 이상을 받아 이용하는데 큰 문제가 없는 것으로 보인다. 그러나 복지시설 등과 같은 부대시설과 사회복지서비스는 2.77으로 낮은 만족도를 보였는데, 이는 이들의 입주자격요건이 기초생활수급대상자이거나 고령자, 직업이 무직, 단순노무직과 같은 계층 상 하위계층에 속한 입주자들이 많아 복지서비스를 좀 더 받길 원하지만 복지서비스에 대한 공급이 부족한 것으로 보인다.

다가구 매입임대주택의 입주자들에게 다소 불만족스러운 사회복지서비스에 대한 필요한 복지서비스를 조사한 결과는 노인복지서비스 및 공간의 확보가 17.2%, 직업훈련 14.4%, 장애인 서비스 11.6%, 정보서비스 실시 11.3% 공부방 설치 10.3%, 주민 모임공간 9.7%, 보육/아동교육 9.7%, 상담소 8.8%, 공동작업장 4.1%, 기타 3.1%로 나타났다.

이러한 결과는 입주자의 연령이 고령층이 많은 것과 설문자의 46%가 무직인 것을 감안하여 나타난 결과라고 판단된다.

또한 장애인서비스와 정보서비스의 확충에 대한 문항도 높게 나온 것은 기성시가지에 다가구임대주택을 공급하여 그에 충분한 공적 외부공간이 부족하기 때문에 나타난 결과라고 판단된다.

이러한 결과는 저소득층의 주거 공급을 목적으로 하는 다가구 임대주택사업이 집단적으로 작은 공간에 주택을 매입하여 공급하다보니 공공시설에 대하여 입주자들이 아쉬움을 느끼고 있는 것으로 보인다.

표 9 근린시설만족도

구분	(단위:%)					평균
	매우 불만족	불만	보통	만족	매우 만족	
병원 등 의료시설	6 (3.8)	15 (9.4)	86 (53.8)	45 (28.1)	8 (5.0)	3.21
학교 등 교육시설	3 (1.9)	7 (4.4)	108 (67.5)	36 (22.5)	6 (3.8)	3.22
대중교통 이용 편리성	4 (2.5)	29 (18.1)	73 (45.6)	45 (28.1)	9 (5.6)	3.16
재래시장, 할인마트 이용	8 (5.0)	26 (16.3)	74 (46.3)	45 (28.1)	7 (4.4)	3.11
주변자연환경 및 근린시설	9 (5.6)	30 (18.8)	66 (41.3)	38 (23.8)	17 (10.6)	3.15
복지시설 등 부대시설	15 (9.4)	45 (28.1)	70 (43.8)	22 (13.8)	8 (5.0)	2.77
사회복지서비스	2 (1.3)	29 (18.1)	88 (55.5)	36 (22.5)	5 (3.1)	3.08

(2) 이웃관계만족도

다가구 매입형 이웃관계에 대한 만족도를 분석한 결과 표 10과 같다. 이웃과의 관계에 대한 만족도는 평균 3.01으로 크게 불만족스럽게 나타나지는 않았다. 다른 아파트형 공공임대주택이 상대적으로 소외감을 느낀데 반하여 다가구 매입임대주택에서는 만족도가 보통이 70%로 나타나면서 이웃관계에 소외감이 적게 나타났다. 이에 관하여 이웃과의 관계 내용을 알아보면 정보교환 47.5%, 친목모임 7.5%, 가사용품이나 일용품을 빌리기 위함 6.9%, 공동부업 3.1%, 이웃을 통해 돈을 빌리기 위함 0.6%, 기타 34.4%로 나타났다. 이는 정보교환과 가사용품을 빌리기 위함이라는 내용이 크게 차지함으로 볼때 이웃간의 만남이 일반적인 생활사적임을 볼때 소외감에 대해서 크게 느끼지 않는 것으로 보인다. 또한 이웃간의 갈등내용을 조사하였을때 쓰레기방치 26.9%, 소음 및 고성방가 25.6%, 주차문제 11.3%, 사회적 소외 6.9%로 나타나고 있어 사회적 소외는 적은 것으로 나타나며, 이웃간의 큰 갈등은 쓰레기방치와 소음 및 고성방가, 주차문제인 것으로 나타났다.

표 10 이웃관계 친밀도

구분	(단위:%)					평균
	매우 불만족	불만족	보통	만족한다	매우 만족	
친밀정도	6 (3.7)	17 (10.6)	114 (70.8)	18 (11.2)	5 (3.1)	3.01

V. 결론 및 제언

본 연구는 다가구 매입임대주택의 주거실태를 주거만족도의 관점에서 주거실태를 분석하였다. 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 다가구 매입임대주택의 입주자들은 물리적환경 측면에서 대부분 만족하였다. 건축물의 방수, 조명과 창호, 마감재, 난방, 온수, 통풍, 사생활 침해, 주차처리, 치안 등에 대하여 만족스럽다는 답변이 많았지만 방음, 소음과 악취, 쓰레기 처리 등과 같은 문제에선 상대적으로 낮은 만족도를 나타냄으로써 앞으로의 물리적 측면에 해결해야 할 사항으로 나타났다.

둘째, 복지서비스에 대하여 지원이 필요하다. 대다수 입주자들이 무직, 단순노무직임을 감안하여 이에 대한 폭넓은 취업서비스와 고령층이 많은 것에 대하여 노인, 장애인 복지서비스가 필요하다고 나타났다. 이는 앞으로 다가구 매입임대주택을 공급할 시에 공공시설의 확충과 입주자들의 경제적 특성을 감안하여 정책적으로 지원이 필요하다고 판단된다.

셋째, 다가구 매입임대주택이 저소득층의 소외감을 완화 시킬 수 있다. 이는 앞으로도 커뮤니티형성에 기여할 수 있도록 지원이 필요하다. 또한 쓰레기 처리와 소음 및 고성방가에 대해서는 입주자들의 주거의식이 필요하기 때문에 이에 대한 교육적 홍보가 필요하다고 판단된다.

넷째, 입주자들의 경제적 상황을 고려하여 다가구 임대주택을 공급하여야 한다. 입주자들의 경제여건이 보증금과 월임대료를 지급하기에 많은 부담이 되는 것으로 나타났다으며, 이는 정부의 차원에서 보증금 및 임대료의 조정이 필요하다고 판단된다.

본 연구는 다가구매입임대주택의 물리적, 경제적, 근린환경적 측면에서 입주자들의 주거실태를 분석하고 만족도를 분석하는데 의미있다고 판단된다. 또한 이러한 연구 결과를 통해 앞으로 다가구 매입임대주택사업의 개선방안으로서 기초적인 자료로 의미 있다고 판단된다.

참 고 문 헌

1. 권오정 외(2006), "다가구주택 매입임대사업에 대한 공무원 및 전문가 의견 조사", 한국주거학회논문집, 제17권 1호.
2. 김미희 외(2006), "다가구 매입 임대주택 입주자 주거 실태 및 의식조사", 한국주거학회 제17권 4호.
3. 김유일(1988), "주거만족도에 관한 경험적 연구", 한양대 도시공학과 석사학위 논문.
4. 김은희 외(2008), "공동주택 주거만족도의 체계적인 분류를 위한 이론적 연구", 한국실내디자인학회논문집, 통권 66호.
5. 남원석(2004), "매입방식에 의한 공공임대주택정책에 따른 저소득층 주거복지 제고방안", 도시와 민권 통권68호.
6. 박기범(2005), "다가구 매입임대주택사업의 건축 계획적 개선방안에 관한 연구", 대한건축계획학회 논문집, 22권4호(통권 210호)
7. 박완기(2005), "주택정책의 문제점과 시민주거안정을 위한 정책

- 방향”, 도시와 빈곤, 통권74호.
8. 윤인숙(2004), “매입임대주택의 필요성”, 도시와 빈곤, 통권67호
  9. 이일우(2004), “현장에서 본 다가구 매입임대주택 정책”, 도시와 빈곤, 통권67호.
  10. 임재만(2002), “영구임대주택의 문제점과 해결방안에 관한 연구”, 대구대 사회과학연구소, 사회과학연구 제10집, 제1호
  11. 정창원(2006), “다가구 매입임대주택정책 개선방안에 관한 연구”, 건국대 부동산대학원 석사학위 논문.
  12. 주동일(2004), “서울시 다가구 매입임대주택의 현황과 과제”, 도시와 빈곤, 통권67호.
  13. 천현숙(2005), “다가구 매입임대주택의 필요성과 발전방향”, 도시와 빈곤, 통권73호.
  14. 홍경구(2003), “서울시 재개발임대주택 입주자의 주택서비스 규모와 편익분석연구”, 대한국토도시계획학회, 통권 126호.
  15. Gallogly, F.D(1974), “Housing decision in selection: a residence in a planned townhouse development, Home economic research journal, vol2, no.4.

