

공공임대아파트의 거주특성과 주거이동의식에 관한 연구
- 영구임대와 50년 임대아파트를 중심으로 -

**A Study on the Residential Character and the Consciousness
of Housing Movement in the Public Rental Apartment**

- Focused on Permanent Rental and Fifty Years Period Rental Apartment -

장승재*

Jang, Seung-Jae

박민용**

Park, Min-Yong

Abstract

Considering the present development situation of public rental apartment since 1982, the supply of homeless housing for low-income dwellers has contributed a amount of quantities, but has been deficient qualities in housing policy. To reflect the architect the properties of dwellers in rental apartment, this study is aimed at investigating the residential character and the consciousness of housing movement through questionaries in permanent rental apartment and fifty years period rental apartment complexes. The results of this study were as follows; The permanent rental apartment is dissatisfied with site location, site shape and building layout in housing environment view, the fifty years period rental apartment is dissatisfied with building area, rental bond, rental fee and maintenance cost in economics view. Housing type of movement preference hereafter is showed "rental apartment" as priority. Therefore, it is necessary to construct public rental apartment for low-income dwellers increasingly.

Keywords : Permanent rental apartment, Fifty years period rental apartment, Residential character, Consciousness of housing movement

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

1960년대 이후 급속한 산업화 및 도시화 과정에서 이농민들이 도시로 대거 몰려들면서 대도시 지역을 중심으로 주택의 공급 부족 및 불량한 거주환경의 문제가 우리 사회의 고질적인 사회문제로 자리잡았다. 그러나 당시 경제성장을 통해 빈곤에서 벗어나는 것이 최우선 과제였던 정부로서는 주택부문에 투자하기에는 재정자원이 빈약하였다. 이러한 상황에서 도시 저소득층은 무허가 주택을 건립함으로써 철거 및 재개발 대상이 되어 무주택 저소득층의 주택문제

는 더욱 심각하게 되었다. 이러한 주택문제의 심각성을 인식한 정부는 임대주택건설 촉진법을 제정하여 국민주택기금의 우선지원, 택지의 우선공급, 주택공사와 지자체의 임대주택 우선건설, 간선시설의 설치 등 공공임대주택의 공급확대로 무주택 저소득층의 주택공급에는 어느 정도 긍정적인 효과를 보이고 있다. 정부가 공공임대주택을 공급하고자 할 때는 기존의 공공임대주택 거주자가 거주환경에 대한 긍정적인 측면과 부정적인 측면이 무엇인가와 주택시장에서 공공임대주택의 수요욕구를 파악하는 것이 중요하다. 왜냐하면, 거주자가 현재의 거주환경에 불만족하여 주거이동을 선택하는 경우도 있지만, 경제적 능력의 부족으로 같은 장소에 계속 머물러 살 수 밖에 없는 사람들도 있기 때문이다. 그러므로 공공임대아파트의 거주특성의 파악과 주거이동을 행동화하

*정회원, 신라대 건축공학과 조교수, 공학박사

**정회원, 부산정보대 건축과 조교수, 공학박사

기 전에 주거이동의식을 파악할 필요가 있을 것이다. 따라서 본 연구는 무주택 저소득층 주택정책으로 건설된 영구임대아파트와 50년 임대아파트를 대상으로 현황과 물리적 특성 그리고 거주자를 대상으로 설문조사를 통한 거주특성을 조사·비교하여 수요자의 주거요구가 고려된 공공임대아파트의 공급과 실제 주거이동을 행하기 전의 주거이동의식을 비교·분석하여 공공임대아파트의 수요파악을 위한 기초자료를 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구에서는 공공임대주택의 정의 및 주거이동의식을 문현조사에 의한 일반적 고찰을 통하여 조사대상 아파트단지를 선정하는 기초자료로 활용하였다. 조사대상 아파트단지는 부산 금곡지구에 건설된 공공임대아파트 9개 단지 중 임차인자격으로 구분되는 영구임대아파트(4단지)와 50년 임대아파트(7단지)의 2개 단지를 선정하였다. 조사방법은 조사대상 아파트단지의 현황 및 물리적 특성을 현장조사하여 자료수집을 하였다. 설문조사는 예비조사를 실시하여 결과를 수정, 보완한 후 본조사에 사용할 설문지를 작성하였다. 설문조사기간은 2002년 10월 3일부터 10월 15일까지 임의로 선정한 세대에 호별방문하여 세대주를 대상으로 설문지를 배포하고 2일 후 방문하여 회수하는 방식을 택하였다. 설문지는 자기기입식 조사방법으로 총 400부를 배포하였고 그 중 분석에 유효한 197부를 분석하였다. 설문지의 내용은 거주의 일반적 특성과 현 주거의 선택이유, 현 거주의 만족도를 파악하기 위한 거주특성, 전 주거의 특성, 주거이동이유, 주거이동의식 등의 주거이동에 대한 의식을 알아보기 위한 문항으로 구성하였다.

설문자료의 분석은 SPSSWIN10.0 통계패키지를 사용하여 교차분석, 복수응답분석, 집단간 평균비교를 하였으며, 집단간의 평균차이를 t-검정을 통하여 유의성을 검토하였다.

II. 일반적 고찰

1. 공공임대주택

임대주택은 공급목적에 따라 임차인의 거주를 위하여 제공되는 모든 주택을 말하는 광의적 의미와

임대주택법에 의하여 건설되어 공급되는 공공 및 민간임대주택을 말하는 협의적 의미로 구분되는데 공식적으로 각종 지원과 규제를 받는 후자의 의미를 임대주택이라 할 수 있다. 협의적 의미의 임대주택은 건설 및 공급주체에 따라 민간임대주택과 공공임대주택으로 구분된다. 민간임대주택은 민간임대사업자에 의해 건설되는 주택과 임대사업자에 의해 임대되는 주택이며, 공공임대주택은 국가, 지자체, 주택공사에 의해 공급되는 것을 말한다¹⁾. 즉, 공공임대주택은 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하거나 국민주택기금에 의한 자금을 지원 받아 건설하여 임대하는 주택으로 정의된다²⁾.

이러한 기준에서 보면 <표 1>과 같이 공공임대주택은 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 5년 공공임대주택, 사원임대주택, 국민임대주택을 포함한다.

2. 주거이동의식

개인 및 가족의 상황변화 및 주거의 물리적 환경변화에 의해 발생하는 주택요구에 대응하여 최대한의 만족을 가지고 생활하기에는 매우 어려운 실정이다. 실제 거주하는 거주환경과 거주욕구사이에는 차이를 보이게 된다. 이러한 차이는 불만족으로 표출

표 1. 공공임대주택의 유형별 특성³⁾

| 구분 유형 | 공공자금지원 | 사업 주체 | 임차인자격 | 임대 의무 기간 | 면적 제한 |
|------------------------------------|------------------------------|----------|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| 영구 임대 재정 | 정부 | 공공 | 법정영세민 등 | 영구 | 40 m ² |
| 50년 재정+ 임대 국민주택기금 | 국민주택기금 | 공공 | 청약저축가입자 재개발세입자 | 50년 | 50 m ² |
| 5년 임대 | 국민주택기금 | 공공 민간 | 청약저축가입자 | 5년 | 60 m ² |
| 사원 임대 | 국민주택기금 | 공공 민간 | 5인 이상 상시종업 원을 가진 사업체 종사 근로자 | 10년 | 60 m ² |
| 국민 임대 자치단체 국민주택기금 주택공사 | 정부 자치단체 국민주택기금 주택공사 | 공공 민간 | 무주택세대주로서 도시근로자 | 10년 20년 | 60 m ² |

1) 임희지(1994), 도시형 영구임대아파트의 주거유형 개발 계획, 서울대 환경대학원 석사논문, p.7-8.

2) 임대주택법 시행령 제2조

3) 서종균(2002), 공공임대주택법 제정 방향, 도시와 빈곤, 제54호, pp.90-110의 내용을 정리하였다.

되며, 이것을 해결하기 위하여 주택의 변경, 확장, 이사 등 주거조절을 강구하게 된다. 주거이동은 주거조절행위의 한 형태로서 주거이동을 통하여 거주욕구를 달성하며 거주만족을 유지하고 주거서비스 향상을 위한 적극적인 주거행동 중의 하나이다.

주거이동요인은 유인이동과 강제이동이 있다⁴⁾. 유인이동은 거주특성이 변화하는 주거욕구를 충족시키지 못할 경우에 나타나는 경우로서 주택의 면적, 주거소유권의 이전, 주택가격, 주택에 대한 불만, 소득과 가구의 변화 등에 의하여 주거이동이 행해지는 것이며, 강제이동은 도시계획이나 재개발계획과 같은 제도적 간섭과 공적, 사적, 법적 규제에 의해 강제로 이동하는 것이다⁵⁾. 주거이동은 경제적 부담을 가지고 있어 경제적 능력이 부족한 저소득층은 주거이동이 원활하지 못하여 같은 장소에서 계속 머물러 살 수 밖에 없는 처지에 있다.

따라서 체계적인 주거이동의 효과를 파악하기 위해서는 현재의 주거로 이동 전의 거주특성과 앞으로 주거이동의 방향성을 예측하기 위해 실제 주거이동이 행해지기 전의 주거이동에 대한 의식을 알아 볼 필요가 있다.

III. 조사결과 분석

1. 거주특성

1) 조사대상단지의 현황과 물리적 특성

조사대상 아파트단지의 현황과 물리적 특성은 <표 2>와 같다.

영구임대아파트단지는 지하철역에서 500 m 거리에 위치한 남북방향의 긴 대지로서 용적률 160%, 52,416 m²의 면적에 1,937세대, 13개의 주거동으로 구성된 15 층 규모로 세대당 전용면적이 8~9.5평이며, 기준층 단위주호가 10개인 편복도형이다. 배치특성은 일자형이며, 향은 남향, 서향, 동향의 혼합형이나 서향의 주동이 많다. 주차대수는 682대로서 총세대수에 대한 비는 35%이다. 임대보증금은 평균 346만원, 월 임대료는 평균 5만원정도이며, 월관리비는 평균 5만 원정도이다<그림 1, 2>.

4) 이경희외 3인(1996), 주거와 환경, 문운당, p.188-190.

5) 김혜정(1992)의 연구에서 하류층은 강제이동이 많은 반면 중류층은 규모, 시설 향상을 위한 이동이 많았고, 상류층은 유인이동과 소유권 관련 이동이 많았다.

표 2. 조사대상아파트단지의 현황과 특성

| 항목 | 유형 | 영구임대아파트 ⁶⁾ (4단지) | 50년 임대아파트 (7단지) |
|-----------------------|-----------|--------------------------------|--------------------|
| 준공년도 | | 1994 | 1996 |
| 대지면적(m ²) | | 52,416 | 23,740 |
| 연면적(m ²) | | 84,193.3 | 45,542.23 |
| 용적률(%) | | 160 | 185 |
| 주차대수 | | 682 | 537 |
| 부 대 시 설 | 노인정 | - | 1개소 |
| | 주민공동시설 | 1개소 | 1개소 |
| | 사회복지관 | 1개소 | - |
| | 구매생활시설 | 1개소 | 1개소 |
| | 어린이놀이터 | 5개소 | 3개소 |
| | 유아놀이터 | - | 1개소 |
| | 체육시설 | 2개소 | 2개소 |
| | 자전거보관소 | 20개소 | 8개소 |
| | 유치원 | - | 1개소 |
| 난방방식(연료) | 중앙난방(BC유) | 개별난방(도시가스) | |
| 분양면적(평) | 12 | 13 | 16 |
| 전용면적(평) | 8 | 9.5 | 12.0 |
| 동수(세대수) | 10(149) | 3(149) | 5(89) |
| 총세대수 | 1,490 | 447 | 445 |
| 총수 | 15 | 15 | 15 |
| 임대보증금(천원) | 3,165 | 3,760 | 9,650 |
| 월임대료(천원) | 45 | 54 | 123.21 |
| 월관리비(천원) | 47 | 54 | 60 |

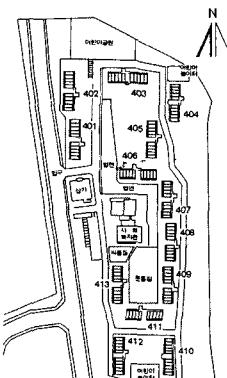


그림 1. 영구임대아파트 단지배치도

50년 임대아파트단지는 지하철역에서 200 m거리에 위치한 구형의 대지로서 용적률 185%, 23,740 m²의

6) 영구임대는 입주자격에 따라 임대보증금이 다르며, 월 임대료는 입주자격 및 층수에 따라 차이가 있어서 평균값을 적용하였다.

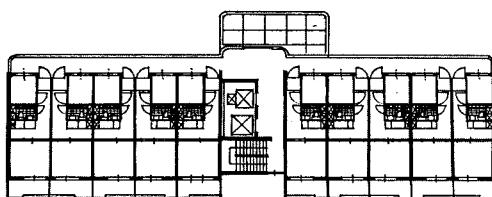


그림 2. 영구임대아파트 주동평면도

면적에 802세대, 8개의 주거동으로 구성된 15, 20층 규모로 세대당 전용면적이 11.9~12평이며, 기준층 단위주호가 6개인 편복도형이다. 배치특성은 중정형이며, 향은 남향과 동향으로 구성되어 있다. 주차대수는 537대로서 총세대수에 대한 비는 67%이다. 임대보증금은 평균 987만원, 월임대료는 평균 13만원정도이며, 월관리비는 평균 6.3만원 정도이다<그림 3, 4>.

영구임대아파트단지는 단지내 보행거리가 길어 부대시설까지 거리가 멀고 서향으로 배치된 주거동이 많다. 50년 임대아파트단지는 대중교통까지의 거리가 가깝고 주차비율이 영구임대아파트단지보다 높으며, 부대시설까지의 거리도 가깝다. 그러나 분양면적의 차이에 비해 임대보증금이나 월임대료가 다소 높은 것으로 나타났다.

2) 조사대상 거주자의 일반적 특성

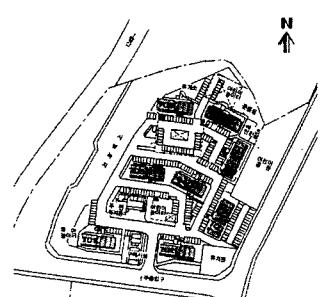


그림 3. 50년 임대아파트 단지배치도

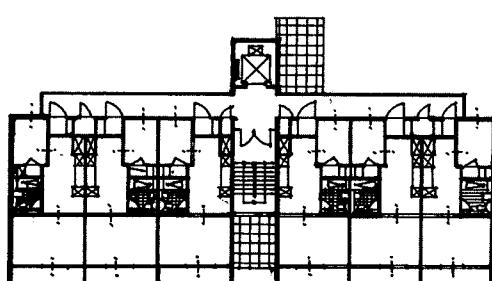


그림 4. 50년 임대아파트 주동평면도

표 3. 조사대상 거주자의 일반적 특성

| 항목 | 세부항목 | 영구임대 | | 50년 임대 | |
|-------|------------|------|------|--------|------|
| | | 빈도 | % | 빈도 | % |
| 연령 | 20대 이하 | 3 | 3.0 | 2 | 2.0 |
| | 30대 | 16 | 16.2 | 29 | 29.6 |
| | 40대 | 40 | 40.4 | 28 | 28.6 |
| | 50대 | 21 | 21.2 | 16 | 16.3 |
| | 60대 이상 | 19 | 19.2 | 23 | 23.5 |
| 학력 | 중졸 이하 | 40 | 40.4 | 25 | 25.5 |
| | 고졸 | 51 | 51.5 | 53 | 54.1 |
| | 전문대졸 | 7 | 7.1 | 10 | 10.2 |
| | 대졸 | 1 | 1.0 | 10 | 10.2 |
| 직업 | 전문직 | - | - | 4 | 4.1 |
| | 사무직 | 23 | 23.2 | 29 | 29.6 |
| | 자영업 | 4 | 4.0 | 13 | 13.3 |
| | 행정직 | 1 | 1.0 | 1 | 1.0 |
| | 단순노무직 | 10 | 10.1 | 5 | 5.1 |
| | 생산직 | 4 | 4.0 | 6 | 6.1 |
| | 서비스직 | 9 | 9.1 | 14 | 14.3 |
| | 무직 | 48 | 48.5 | 25 | 25.5 |
| | 기타 | - | - | 1 | 1.0 |
| 가족수 | 1인 | 10 | 10.1 | 15 | 15.3 |
| | 2인 | 21 | 21.2 | 16 | 16.3 |
| | 3인 | 22 | 22.2 | 18 | 18.4 |
| | 4인 | 40 | 40.4 | 43 | 43.9 |
| | 5인 이상 | 6 | 6.1 | 6 | 6.1 |
| 평소득 | 50만원 미만 | 21 | 24.7 | 9 | 9.4 |
| | 50~100 미만 | 31 | 36.5 | 31 | 32.3 |
| | 100~150 미만 | 24 | 28.2 | 32 | 33.3 |
| | 150~200 미만 | 4 | 4.7 | 13 | 13.5 |
| | 200~250 미만 | 4 | 4.7 | 4 | 4.2 |
| | 250만원 이상 | 1 | 1.2 | 7 | 7.3 |
| 월평균지출 | 50만원 미만 | 23 | 27.1 | 14 | 14.6 |
| | 50~100 미만 | 39 | 45.9 | 44 | 45.8 |
| | 100~150 미만 | 16 | 18.8 | 26 | 27.1 |
| | 150~200 미만 | 5 | 5.9 | 7 | 7.3 |
| | 200~250 미만 | 2 | 2.4 | 3 | 3.1 |
| | 250만원 이상 | - | - | 2 | 2.1 |
| 거주기간 | 1년 이하 | 12 | 12.1 | 15 | 15.3 |
| | 2~3년 이하 | 21 | 21.2 | 21 | 21.4 |
| | 4~5년 이하 | 27 | 27.3 | 61 | 62.2 |
| | 6~7년 이하 | 38 | 38.4 | 1 | 1.0 |
| | 8년 이상 | 1 | 1.0 | - | - |
| 차소유 | 있다 | 34 | 34.3 | 54 | 55.1 |
| | 없다 | 65 | 65.7 | 44 | 44.9 |

조사대상 아파트단지 거주자의 일반적 특성은 <표 3>과 같다.

세대주의 연령은 영구임대의 경우 40대가 40.4%로 가장 많았고, 50년 임대는 30대 29.6%, 28.6%, 60대 이상이 23.5%의 순으로 많았다. 세대주의 학력 분포는 영구임대는 고졸이 51.5%, 중졸 이하가

40.4%이며, 50년 임대의 경우는 고졸이 많았다. 세대주의 직업은 영구임대는 무직이 48.5%로 가장 많았고 그 다음이 사무직이 23.2%이며, 50년 임대는 사무직이 29.6%, 무직이 25.5%로 나타났다. 가족수는 4인이 두 유형에서 각각 40.4%, 43.9%로 가장 높아 대부분 핵가족화 되어있는 것을 알 수 있다. 가구의 월평균소득은 영구임대는 50~100만원 미만이 36.5%로 가장 많으며, 100~150만원 미만이 28.2%, 50만원 미만이 24.7%이며, 50년 임대는 100~150만원 미만이 33.3%, 50~100만원 미만이 32.3%, 150~200만원 미만이 13.5%으로서 50년 임대가 영구임대보다 월평균 소득이 다소 높음을 알 수 있다. 가구의 월평균 지출은 50~100만원 미만이 영구임대, 50년 임대에서 각각 45.9%, 45.8%로 가장 많으며, 그 다음으로 영구임대는 50만원 미만이, 50년 임대는 100~150만원 미만이 각각 27.1%로서 월평균 지출도 50년 임대가 다소 높은 것으로 나타났다. 거주기간은 영구임대는 6~7년 이하가 38.4%로 가장 많았고 다음이 4~5년 이하가 27.3%이며, 50년 임대는 4~5년 이하가 62.2%로 가장 많이 나타나, 입주 후 계속 살아온 가구가 많은 것을 알 수 있다. 차 소유는 영구임대는 34.3%, 50년 임대는 55.1%로 50년 임대가 차량보유가 많았다.

3) 현 주거의 선택이유

<그림 5>는 현재의 주거를 선택한 이유를 복수응답으로 나타낸 것이다.

영구임대는 임대료의 저렴이 74.2%로서 다른 응답비율과 현저한 차이를 보인 반면, 50년 임대는 임대료의 저렴이 51.5%, 교통의 편리가 44.3%, 주변환경의 양호가 36.1% 등의 순을 보이고 있다. 현 주

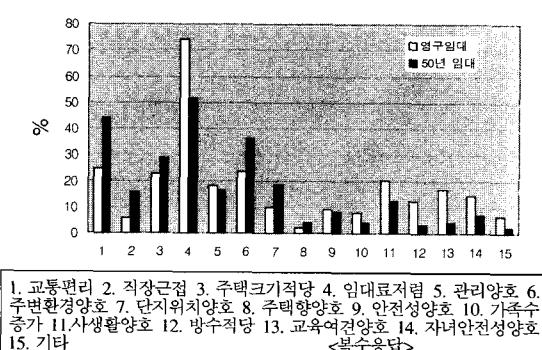


그림 5. 현 주거의 선택이유

표 4. 현 거주에 대한 만족도

| 항 목 | | 영구 임대 | 50년 임대 | t |
|------------------|----|----------|-----------|----------|
| 임대료가 적당하다 | M | 3.242 | 2.592 | 5.65*** |
| | SD | 0.720 | 0.860 | |
| 관리비가 적당하다 | M | 3.044 | 2.633 | 3.70*** |
| | SD | 0.733 | 0.792 | |
| 안정적으로 오래 살 수 있다 | M | 3.077 | 3.237 | -1.18 |
| | SD | 0.969 | 0.899 | |
| 주택규모가 적당하다 | M | 2.733 | 2.684 | 0.35 |
| | SD | 1.110 | 0.748 | |
| 주거환경, 부대시설이 양호하다 | M | 2.839 | 3.063 | -1.73 |
| | SD | 0.901 | 0.844 | |
| 관리상태가 양호하다 | M | 2.747 | 3.053 | -2.32* |
| | SD | 0.892 | 0.884 | |
| 주차하기가 쉽다 | M | 2.388 | 2.638 | -1.79 |
| | SD | 0.989 | 0.866 | |
| 하자가 없다 | M | 3.033 | 3.247 | -1.83 |
| | SD | 0.741 | 0.843 | |
| 교통이 편리하다 | M | 2.901 | 3.742 | -7.84*** |
| | SD | 0.761 | 0.711 | |
| 이웃관계가 좋다 | M | 2.944 | 3.568 | -5.13*** |
| | SD | 0.831 | 0.821 | |
| 만족도 평균 | | 2.895 | 3.046 | |

*P<0.05 **P<0.01 ***P<0.001

무응답제외

거의 선택은 임대료가 저렴하기 때문이 가장 높은 비중을 차지하고 있어 임대아파트의 선택에 경제적 측면이 가장 큰 영향을 미치는 것을 알 수 있으며, 영구임대가 더 높은 비율을 보이고 있다.

4) 현 거주에 대한 만족도

현 거주에 대한 만족도를 Likert Scale 5단계로 정량화하여 분석한 결과는 <표 4>와 같다.

현 거주에 대한 만족도는 영구임대의 경우 임대료가 적당(3.242), 안정적임(3.077), 관리비가 적당(3.044), 하자가 없음(3.033) 등이 보통 이상의 만족을 보인 반면, 나머지 항목에 대해서는 불만족하는 것으로 나타났다. 50년 임대는 교통의 편리(3.742)에 대해 아주 만족하며, 이웃관계양호(3.568), 하자가 없음(3.247), 안정적임(3.237), 주거환경양호(3.063), 관리상태양호(3.053) 등이 보통 이상의 만족을 보인 반면, 나머지 항목에 대해서는 불만족하는 것으로 나타났다. 유형별로 불만족 정도는 50년 임대보다 영

표 5. 전 주거의 특성

| 항목 | 세부항목 | 전체 | | 영구임대 | | 50년 임대 | |
|--------|-----------|-----|------|------|------|--------|------|
| | | 빈도 | % | 빈도 | % | 빈도 | % |
| 전소 유형태 | 자가 | 10 | 5.2 | 3 | 3.1 | 7 | 7.1 |
| | 전세 | 81 | 41.8 | 33 | 34.4 | 48 | 49.0 |
| | 보증금 있는 월세 | 82 | 42.3 | 43 | 44.8 | 39 | 39.8 |
| | 보증금 없는 월세 | 15 | 7.7 | 13 | 13.5 | 2 | 2.0 |
| | 사글세 | 6 | 3.1 | 4 | 4.2 | 2 | 2.0 |
| 전주거 유형 | 단독주택 | 51 | 26.0 | 21 | 21.2 | 30 | 30.9 |
| | 다세대주택 | 86 | 43.9 | 60 | 60.6 | 26 | 26.8 |
| | 연립주택 | 7 | 3.6 | 3 | 3.0 | 4 | 4.1 |
| | 아파트 | 39 | 19.9 | 5 | 5.1 | 34 | 35.1 |
| | 기타 | 13 | 6.6 | 10 | 10.1 | 3 | 3.1 |
| 전주거 방수 | 1실 | 58 | 29.7 | 42 | 43.3 | 16 | 16.3 |
| | 2실 | 116 | 59.5 | 49 | 50.5 | 67 | 68.7 |
| | 3실 | 17 | 8.7 | 6 | 6.2 | 11 | 11.2 |
| | 4실 | 4 | 2.1 | - | - | 4 | 4.1 |

구임대가 더 높은 것을 보이고 있다. 특히, 영구임대는 주차장확보(2.388), 50년 임대는 임대료가 적당(2.592)에 불만족 정도가 매우 큰 것으로 나타났다.

현 거주에 대한 만족도에서 영구임대는 임대료가 적당, 관리비가 적당($p<.001$)에 대해 만족도가 높으며, 50년 임대는 교통의 편리, 이웃관계양호($p<.001$), 관리상태양호($p<.05$)에 대해 만족도가 높아 통계적으로 유의한 차이를 보이고 있다.

2. 주거이동에 대한 의식

1) 전 주거의 특성

전 주거의 거주특성은 <표 5>와 같다.

전 주거의 소유형태는 영구임대의 경우 보증금 있는 월세가 44.8%로 가장 많았고, 다음으로 전세가 34.4%이며, 50년 임대는 전세가 49.0%로 가장 높으며, 보증금 있는 월세가 39.8%로 나타났다. 전 주거 유형은 영구임대는 다세대주택이 60.6%로 가장 많으며, 단독주택이 21.2%로 나타났으며, 50년 임대는 아파트가 35.1%로 가장 많았고, 단독주택이 30.9%, 다세대주택이 26.8%의 순으로 보이고 있다. 전 주거의 방수는 영구임대는 2실이 50.5%, 1실이 43.3%으로 나타났으며, 50년 임대는 2실이 68.7%로 가장 많았다.

전 주거소유형태는 보증금 있는 월세, 전세가 대

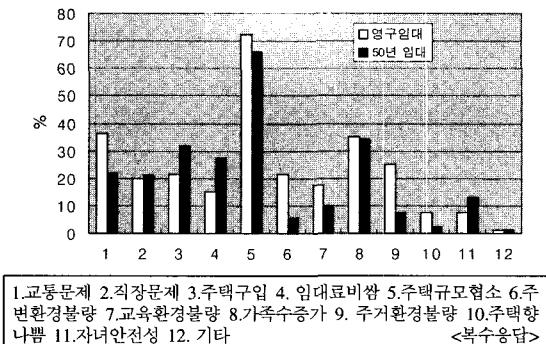


그림 6. 주거이동의 이유

부분이며, 자가인 경우는 매우 낮은 것을 알 수 있다. 전 주거유형은 영구임대는 다세대주택, 50년 임대는 아파트, 단독주택에서 생활하다가 이사해 온 것을 알 수 있다. 전 주거의 방수는 영구임대는 2실, 1실이 많았고 50년 임대는 2실이 가장 많았다.

2) 주거이동의 이유

<그림 6>은 주거의 이동이유를 복수응답으로 나타낸 것이다.

영구임대는 주택규모의 협소가 72.5%로 가장 많았고 교통문제가 36.3%, 가족수의 증가가 35.0%, 주거환경의 불량이 25.0%의 순을 보이고 있다. 50년 임대는 주택규모의 협소가 65.9%로 가장 많으며, 가족수의 증가가 34.1%, 주택구입이 31.9%, 임대료 비쌈이 27.5%의 순으로 나타났다. 주거이동의 이유는 주택규모의 협소가 주 원인인 것을 알 수 있으며, 그 다음으로 영구임대는 교통문제, 가족수의 증가, 주거환경의 불량 등으로 거주환경적인 측면이 고려되었으며, 50년 임대는 가족수의 증가, 주택구입, 임대료의 비쌈 등으로 경제적인 측면이 주거이동의 주원인으로 작용하고 있음을 알 수 있다.

3) 주거이동의식

주거이동에 대한 거주자의 의식을 예정기간, 희망주거유형, 희망주거규모, 희망방수로 분류하여 분석한 결과는 <표 6>과 같다.

예정기간은 영구임대의 경우 10년 이상이 35.6%, 1~5년 미만이 34.2%, 5~10년 미만이 28.8%의 순이며, 50년 임대는 1~5년 미만이 58.2%로 가장 많았고 5~10년 미만이 23.9%, 10년 이상이 10.4%를 보이고 있다.

이동 할 경우 희망하는 주거유형은 영구임대의 경

표 6. 주거이동의식

| 항목 | 세부항목 | 전체 | | 영구임대 | | 50년 임대 | |
|----------------|----------|-----|------|------|------|--------|------|
| | | 빈도 | % | 빈도 | % | 빈도 | % |
| 예정 기간 | 1년 미만 | 6 | 4.3 | 1 | 1.4 | 5 | 7.5 |
| | 1~5년 미만 | 64 | 45.7 | 25 | 34.2 | 39 | 58.2 |
| | 5~10년 미만 | 37 | 26.4 | 21 | 28.8 | 16 | 23.9 |
| | 10년 이상 | 33 | 23.6 | 26 | 35.6 | 7 | 10.4 |
| 희망 주거 유형 | 단독주택 | 24 | 13.3 | 14 | 15.9 | 10 | 10.8 |
| | 다세대주택 | 3 | 1.7 | 2 | 2.3 | 1 | 1.1 |
| | 연립주택 | 2 | 1.1 | 1 | 1.1 | 1 | 1.1 |
| | 민간아파트 | 66 | 36.5 | 29 | 33.0 | 37 | 39.8 |
| | 임대아파트 | 82 | 45.3 | 40 | 45.5 | 42 | 45.2 |
| | 기타 | 4 | 2.2 | 2 | 2.3 | 2 | 2.3 |
| 희망 주거 규모 | 15평 이하 | 10 | 5.3 | 10 | 10.8 | - | - |
| | 16~20평이하 | 44 | 23.5 | 24 | 25.8 | 20 | 21.3 |
| | 21~25평이하 | 88 | 47.1 | 44 | 47.3 | 44 | 46.8 |
| | 26~30평이하 | 27 | 14.4 | 11 | 11.8 | 16 | 17.0 |
| | 31평 이상 | 18 | 9.6 | 4 | 4.3 | 14 | 14.9 |
| 희망 방수 | 1실 | 2 | 1.1 | 2 | 2.2 | - | - |
| | 2실 | 41 | 22.0 | 18 | 19.6 | 23 | 24.5 |
| | 3실 | 141 | 75.8 | 72 | 78.3 | 69 | 73.4 |
| | 4실 | 2 | 1.1 | - | - | 2 | 2.1 |

우 임대아파트가 45.5%로 가장 많으며, 민간아파트가 33.0%, 단독주택이 15.9%의 순이며, 50년 임대는 임대아파트가 45.2%로 가장 많았고, 민간아파트가 39.8%, 단독주택이 10.8%로 나타났다. 희망주거규모는 영구임대의 경우 21~25평 이하가 47.3%로 가장 높게 나타났으며, 16~20평 이하가 25.8%, 26~30평 이하가 11.8%, 15평 이하가 10.8%의 순으로 나타났다. 50년 임대는 21~25평 이하가 46.8%로 가장 많았고, 16~20평 이하가 21.3%, 26~30평 이하가 17.0%, 31평 이상이 14.9%를 보이고 있다. 희망방수는 3실이 각각 78.3%, 73.4%로 가장 높게 나타났다.

예정기간이 영구임대는 10년 이상의 장기간이 많은 반면, 50년 임대는 5년 미만의 단기간이 많았다. 주거유형은 임대아파트를 선호하는 것으로 보이며, 주거규모는 21~15평 정도를 원하는 것으로 나타났다. 방수는 3실을 가장 원하는 것을 알 수 있다.

IV. 결 론

도시의 무주택 저소득층을 위해 공급된 임대아파

트 중 임차인자격으로 구분되는 영구임대아파트와 50년 임대아파트단지를 대상으로 거주특성과 주거이동의식에 대해 분석한 결과는 다음과 같다.

1) 영구임대아파트단지는 단지의 위치, 대지의 형상, 주동의 배치형태 등으로 인하여 교통, 이웃관계가 50년 임대아파트단지와 차이를 보여 거주환경적 측면에서 불만족을 보이고 있다. 50년 임대아파트단지는 현 주거를 선택한 이유가 임대료가 저렴하여 선택한 경우가 많았으나, 분양면적의 차이, 월평균소득에 비해 임대보증금, 월임대료, 월관리비가 영구임대아파트단지보다 다소 차이를 보이고 있어 경제적인 측면에서 불만족하는 것으로 나타났다. 특히, 주차공간의 부족과 주택규모에 대해서는 유형별 상관 없이 만족정도가 매우 낮은 것으로 나타났다. 이러한 점은 주거이동의식의 결과에서도 같은 양상을 보이고 있어 주거이동을 유발시킬 수 있는 요소로 작용할 수 있을 것으로 판단된다.

따라서 공공임대아파트단지를 공급할 때는 거주환경적 측면이 고려된 입지선정과 단지계획이 이루어져야 할 것이며, 공공임대아파트의 유형에 따라 경제적인 차등의 제도개선이 필요할 것이다.

2) 전 주거의 소유형태, 주거유형은 영구임대아파트단지와 50년 임대아파트단지와는 차이를 보이고 있으나, 소유형태는 임대이며, 주거유형은 공동주택이 많은 것으로 나타났다. 주거이동의 이유는 주택규모의 협소가 주 원인이며, 주거이동의 주거유형은 임대아파트로 응답한 비율이 높아 사업주체에 상관 없이 임대아파트로의 주거이동을 선호하는 것으로 나타났다. 그러나 조사대상가구가 저소득층을 감안하여 민간보다는 공공임대아파트 위주의 공급이 활성화되어야 하겠다. 현재의 거주특성에서 나타난 문제점에도 불구하고 주거이동의 경제적 제약으로 영구임대아파트단지는 장기간 거주할 의식을 가지고 있으나, 50년 임대아파트단지는 단기간에 주거이동을 실행할 의식을 가지고 있어 주거이동시점이 50년 임대아파트단지에서 먼저 이루어질 것이 예상된다.

참 고 문 헌

- 건설교통부(1993), 공공임대주택 건설 및 관리지침.
- 대한주택공사(1989), 영세민 주거실태 및 의식조사연구.
- 건설교통부(2002), 임대주택법 및 시행령.

4. 고철·윤주현(1996), 공공임대주택정책의 발전방향에 관한 연구, 국토개발연구원.
5. 임희지(1994), 도시형 영구임대아파트의 주거유형 개발 계획, 서울대 환경대학원 석사학위논문.
6. 서종균(2002), 공공임대주택법 제정 방향, 도시와 빈곤, 제54호.
7. 이경희외 3인(1996), 주거와 환경, 문운당.
8. 김혜정(1992), 주거이동주기 모형에 관한 연구, 연세대 박사학위논문.
9. 이상곤(1992), 도시 저소득층 주민을 위한 주거환경 설계, 서울대 석사학위논문.
10. 김수현(1996), 한국 공공임대주택정책의 전개과정과 성격, 서울대 박사학위논문.
11. 정영수(1990), 저소득계층을 위한 공공임대주택 공급전달의 효율성에 관한 연구, 서울대 석사학위논문.
12. 양정필·양동양(1997), 공공건설 임대주택단지의 개발과정 및 실태 분석에 관한 연구, 대한건축학회논문집 13권 4호.
13. 양정필·양동양(1997), 공공건설 임대주택단지의 계획방향 설정을 위한 주민의식조사 연구, 대한건축학회논문집 13권 2호.