

## 사회취약계층 주택개보수사업 개선방향연구

- 전남지역의 농어촌주거를 중심으로 -

### A Study on Home Improvement Policy for the Vulnerable Families

- Focused on Jeonnam Area -

이재홍\*  
Lee, Jae-Hong

천득염\*\*  
Cheon, Deuk-Youm

#### Abstract

This study is to grasp the vulnerable families selected by the laws and qualification criteria on housing reformation and repair project of the Ministry of Land, Transportation and Maritime Affairs, the procedures of housing improvement projects, and the roles of superintendents, focusing on rural living and housing environment improvement. After the regional characters, housing style and structure of the recipients (the selected vulnerable families), and construction companies were closely examined by items and year, the results and problems of housing reformation and repair were diagnosed, compared and analyzed. On the basis of the results, the overall guidelines and directions of housing environment improvement for vulnerable families were suggested. Hopefully, these suggestions will be helpful for the kind of project in the future.

Keywords : Vulnerable Families, Rural Living, Environment Improvement, Reformation and Repair

주요어 : 사회취약계층, 농촌주거, 환경개선, 개보수

## I. 서론

### 1. 연구배경 및 목적

1970년 이후 본격적인 아파트와 신규주택이 크게 늘어났고 주로 아파트로 공공임대주택이 건설됨에 따라 양적인 측면에서 민간인에게 주거 보급의 문제는 해결되었고 최저주거기준(입식부엌, 수세식 화장실, 온수 샤워시설) 미달가구가 크게 감소하였다. 그럼에도 불구하고 도농격차는 더욱 심해졌고 취약계층이 거주하는 기존 농·어촌 지역 단독주택의 면의 질적인 상태는 노후화로 인해 매우 열악한 주거환경에 놓여있다. 이에 따라 국토해양부에서는 사회취약계층의 주택 개보수사업, 주거환경개선자금 등 기초수급자의 노후 자가주택 개보수 사업을 진행 중에 있으나 그 수혜기준에 따른 계층의 형평성이 낮고, 중복의 문제와 적정 개보수 방안이 정립되지 않아 비용 상의 문제가 제기된다. 따라서, 기 수행된 개보수 사업의 자료에 근거하여 성과와 문제점을 진단 해보고 변수(업체, 구조, 지역, 지역형태)별 항목 비교분석을 함으로써 장기적으로 체계화 및 현실화가 필요하다.

본 연구의 목적은 기존에 시행된 국토부의 2011-2012년도 전라남도 주택 개보수 사업의 자료를 통해 사회취약계층의 농촌주거를 중심으로 조사·분석하여 문제점 및 그 결과를 토대로 가이드라인을 제시하고 향후 취약계층 주거환경 개선사업의 방향을 제안 함에 있다.

### 2. 연구 절차

본 연구의 진행절차는 다음과 같다.

첫째, 사회취약계층 주택개보수사업과 밀접하게 관련된 농촌주거, 주거 환경개선 등 주택개보수 관련 선행연구를 분석하여 조사 분석의 틀을 설정한다. 둘째, 사업의 절차를 알고 사회취약계층의 법적근거와 자격조건기준을 조사하여 해당 수혜자를 도출하고 연구 자료에 대한 분석 유형을 설정한다. 셋째, 주택개보수사업의 자료를 근거로 각 변수별, 년도 별 비교분석을 시행한다. 넷째, 비교 분석된 모든 자료 분석 결과를 통합하여 본 연구의 결과로서 주택개보수사업의 가이드라인과 개선 방향을 제안한다.

### 3. 선행 연구고찰

주택이란 주택법에서 넓은 의미로 '세대원이 장기간 독립된 주택생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지'라 정의하고 있다.<sup>1)</sup> 그러나 사회취약계층의 주택개보수사업 내에 포함된 주택은 그 대상자가 사회취약계층이라는 점에서 범위가 좁혀져

\*정회원(주저자, 교신저자), 순천대학교 건축학부 교수

\*\*정회원, 전남대학교 건축학부 교수, 공학박사

Corresponding Author: Jae-Hong Lee, School of Architecture  
Suncheon National University, 255 Jungang-ro, Suncheon, Jeollanam-do 540-950, Korea. E-mail: ljha@suncheon.ac.kr

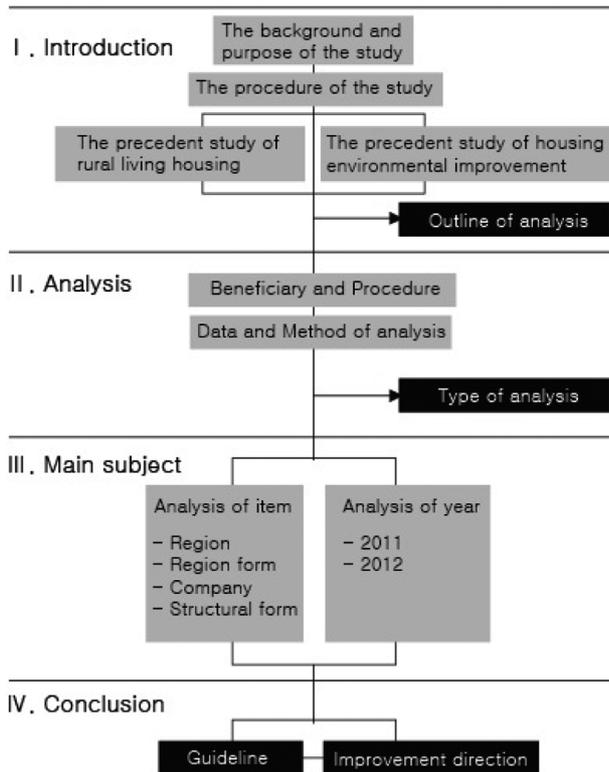


Figure 1. The Procedure of the Study

농어촌에 소재하여 농어업에 종사하며 살고 있는 주택이라 할 수 있다. 협의로 접근함에 따라 주택에서 많은 시간을 생활하고 있지만 사회 및 경제적 제약이 가장 많은 노인 및 장애인들이 살고 있는 주택 또한 포함된다. 이러한, 대상자를 고려한 농촌주택 및 노인과 장애인에 관한 연구와 환경개선에 대한 조사는 다음과 같이 진행되어 왔다. 인구의 기반이 무너짐에 따라 농촌의 모습이 나빠지고 경제적인 문제점들로 인해 개선되지 못하였고 이를 해결할 필요성이 발생하였다. 이를 토대로 만족도 조사를 시행한 농촌주거 개선사업 연구, 주택 공급 위주의 정책이 아닌 다른 차원인 주택 질 향상에 대한 조사 실시와 노인과 장애인을 위한 주택개조 연구, 그리고 주택의 노후도를 평가하고 적정 개·보수 방안에 대한 연구 등이 진행되었다. 이러한 선행 연구 중에서 본 연구에 선행적 사례로서 참고한 부문은 아래의 <Table 1, 2>와 같다.

<Table 1>의 선행연구에서는 농촌주거가 거주자의 인식·경제 측면에서 곧바로 개·보수를 시행하지 못한 경우가 많으며 주택 건물의 대부분은 설계변경, 시공불량, 용도변경, 환경변화, 재료 특성의 변화에 따라 여러 변화가 생기고 노후된다는 내용을 담고 있다. 그러나 긴 시간 버틸 수 있는 내구성을 지닌 건물을 조기에 철거하는 것

Table 1. The Precedent Study of Rural Living Housing

Title	Main contents
Lee, Heawook (2009. Jun), A Study on the Rural House Planning Directions, Journal of the Korea Rural Planning Association, 15(2), 43-57	Suggestion of housing plan project suitable for farming rural life style, with the analysis of the questionnaire for rural living residents and the people expecting to return to the soil
Ministry of Land (2011), A study on Home Improvement Policy for the Low Income Family, Search report	Suggestion of strategies and plans for improvement, with the study of low-income family's house situation
Kim, Sangbum et al (2003. Aug), Study on Rural Living Environment and Satisfaction by Improving Rural Housing Renewal Project, Journal of the Korea Rural Planning Association, 9(3) 20, 9-15	Finding out about resident's needs, with the study of rural housing, community environment, and resident's satisfaction
Bea, Soonseok (2005. Dec), The Issues and Policies on Housing Rehabilitation, Korea Research Institute for Human Settlements, 47(12), 183-199	Suggestion of the necessity to consider policies and house owner's social economic characters, with the home -visit study of small-size apartments and houses

Table 2. The Precedent Study of Housing Environmental Improvement

Title	Main contents
Kim, Kyusik (2011), A study on the Necessity of home improvement for old people and disabled people, Thesis	Suggestion of housing reform ation considering the beneficiary's physical and mental condition through systematic support for the disable olds and their house improvement
Kim, Geuntae (2011), A Study on Residential Environment Improvement Acti on, Thesis	Suggestion of plans for facilities necessary for living environment, with the study of the problems of Dae-Jeon city's housing environment improvement
Cho, Woohong (2004.Jun), A Study on the Improvement of Housing Environment for the Elderly, Research of Social Science, 24(1) 31, 53-72	Suggestion of plans for preparing their living space and improving environmental problems, with the analysis of old people's peculiar living environment
Kim, Hangjip et al (2010.Jun ), Improvement the residential environment based diffusion and promotion of business Journal of Urban information, 399, 3-18	Suggestion of the necessity for social reparation, support system and specialization of project system, with the analysis of model development plan status, Journal of Urban information, 399, 3-18

은 경제적으로 환경적으로 좋지 않다고 언급하고 있다. 따라서 농촌주거의 실질적 현황과 주택상태에 따른 정책의 개·보수 방안이 어떠한 사안을 고려해야 하는가에 대하여 연구되었다.

<Table 2>의 선행연구에서는 저소득층인 장애인, 노인의 경우는 주거환경이 매우 열악하지만 경제적 부담과 정주욕구로 인하여 환경개선이 쉽지 않아 재개발사업보다는 현재거주하고 있는 주거의 개선을 통하여 지속적인 주거가 가능하도록 지원의 필요성이 언급되었다.

1) 주택법 제2조(정의), 1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다(국토교통부).

특히, 생활의 범위가 주거 내로 한정되기 쉬우므로 집에 대한 욕구는 아주 강하다. 하지만 노인·장애인의 주거 환경 문제점들이 많아 그 문제점으로 안전설비와 보조시설들의 부족, 기존에 있던 주택들이 오래되어 많은 주거비용이 발생하며 노후화, 또 노인을 위한 주택정책이 아주 취약하다는 점 등에 대한 조사 분석을 주로 하고 있다. 이를 통하여 정부나 자치단체 지원 등의 정책의 필요성을 제시하고 목표를 편리하고 신체적인 독립성을 확보하는 방향 및 재가서비스를 고려한 주택개조로서 안정성과 접근성 그리고 편리성에 대한 환경개선연구가 진행되었다.

## II. 연구방법

### 1. 사회 취약계층 주택 개보수 사업의 개요

#### 1) 사업의 배경 및 대상자

사회취약계층 주택개보수사업은 그동안 주거복지 사업이 무주택이나 임차인 위주로 시행됨에 따라 자가 소유 취약계층 주거안정 대책이 상대적으로 취약함에 따라 2010년도 부터 실시된 사업으로 취약계층 대상가구를 선정하여 소유자의 의사를 반영하여 지붕·벽체·기둥 등 구조 안전 강화에 주력하되, 필요시 일부 세대내부 환경개선을 병행하여 개보수를 하게 된다.

사업 대상자는 자가 소유 기초생활수급자 중 노후 주택을 대상으로 하며 노후도가 심해 대수선에 준하는 개보수가 필요한 주택으로 가구당 600만원 상당의 개·보수비를 지원한다.

#### 2) 시행절차

사업의 시행절차는 먼저 지자체에서 대상자 선정 후 도에서는 사업시행자로 한국토지주택공사에 업무를 위탁하며 예산확정 후 입찰한다. 이후 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 각 지역별, 세대별 거주자의 주택조사를 통한 공사 범위를 확정하여 진행했다. 아래의 <Figure 2>는 사회취약계층 주택개보수 사업의 시행절차와 주체의 역할을 나타낸 그림이다.

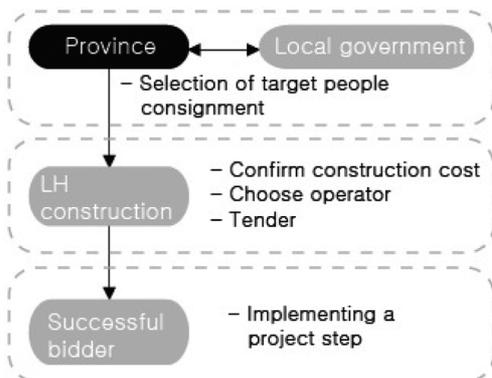


Figure 2. Procedure of Project & Roles of Superintendents

3) 사업의 범위(공사항목분류: 8개 항목으로 분류 규정) 전라남도에서는 국토부에서 규정을 근거로 주택 개보수 사업의 공사 범위를 아래와 같은 8개 항목으로 분류하여 시행하였다.

- (1) 지붕, 처마 등 보수개량, 벽체보강 등 주택의 구조 개선
- (2) 내외부 누수부위 보수 등 방수
- (3) 화장실 구조개선
- (4) 입식부엌설치, 급수급탕 배관 및 주방가구의 보수교체
- (5) 도색 등 도장 공사, 외벽타일 보수 등 미장공사
- (6) 창호보수 및 교체, 보일러설치 등 내외부 단열 및 난방설비
- (7) 주택내부의 구조변경 등 편의시설 추가 및 실내 환경개선
- (8) 등기구, 콘센트, 스위치 등 전기시설 수리 및 교체

### 2. 조사방법

본 연구의 조사방법은 국토해양부의 사회취약계층 주택 개보수사업에 따라 전라남도 지역(5개 시, 16개 군)의 2011, 2012년도에 걸쳐 개보수사업이 완료된 주택의 공사 이력관리 자료를 이용하여 통계 및 빈도 분석하였다. 다음의 <Table 3>은 2011년과 2012년도 주택개보수사업의 대상 가구 통계자료를 정리하였다.

Table 3. Statistics of Beneficiary Families for Housing Reformation and Repair in 2011, 2012

Region	Number of families		Region	Number of families	
	2011	2012		2011	2012
Suncheon	55	48	Hampyeong	59	30
Yeosu	22	22	Gokseong	79	29
Gwangyang	37	82	Damyang	22	26
Naju	75	23	Gurye	17	18
Mokpo	26	7	Hwasun	132	71
Yeongam	48	64	Wando	326	36
Muan	129	56	Jindo	52	58
Goheung	83	44	Sinan	77	41
Boseong	123	142	Jangseong	13	11
Jangheung	91	65	Haenam	527	-
Gangjin	20	38	Yeonggwang	-	122

2011년과 2012년 전체 보수 호는 각각 2,013건, 1,033건으로 통계되었는데 11년에 비해 12년도의 호 수가 감소한 것은 12년도에 시행한 개보수 사업이 이월되어 13년도 10월 까지 사업을 진행했으나 11, 12년 통계자료만 활용했기 때문이다.

이를 근거로 성과와 문제점 파악 및 미흡한 점을 찾아내고 앞으로의 사업 계획 내용을 개선하는 것을 목표로 항목별 빈도분석을 통해 비교하였다.

3. 조사 결과 및 분석

이 연구의 자료 분석은 전남의 사회취약계층 주택개보수 사업 통계를 이용하여 다음과 같이 자료 분석방법을 활용하였다. 각 항목과 년도에 따른 비교를 통하여 분석하고 그 결과 도출된 자료로부터 개선방향을 제시하기 위해 요인 및 군집별 특성을 파악하고자 하였다. 다음의 <Table 4>는 전남의 사회취약계층 주택개보수사업의 각 항목별 보수현황을 나타낸 것으로 11년도는 5,938건, 12년도는 3,048건의 보수를 하였다.

Table 4. Situation of Repair by Item

Content	2011	2012	Total	Ratio
Structure reformation-roof, eaves, wall structure	737	341	1,078	12%
Heat efficiency improvement construction-indiaws, doors, insulation, heating	1,386	771	2,157	24%
Toilet improvement	696	382	1,078	12%
Exterior improvement-painting, tiles	995	353	1,348	15%
Waterproofing-water leaking repair	249	200	449	5%
Repair and change of electric facilities	589	310	899	10%
Interior environment improvement-papering, flooring, convenient facilities	722	356	1,078	12%
Repair and change of kitchen furniture (including stand-up kitchen)	507	302	809	9%
Etc	57	33	90	1%
Total	5,938	3,048	8,986	100%

2012년도의 사업이 13년도로 이월되었으나 호당 보수건수는 2.53에서 2.95건으로 전년대비 +0.42건 증가를 나타냈다. 보수내용별로 보았을 때 창호, 단열, 난방 등 그린홈 공사 비율이 전체건수의 27%로 가장 많은 것으로 나타났다.

1) 변수별 비교분석

(1) 업체

업체부문에서는 2011년과 12년, 두 해에 걸쳐 총 61개의 업체와 계약하여 주택개보수사업이 진행되었으며 전체 업체를 두고 비교분석하기가 현실적으로 어려운 상황에 놓여 먼저 변수에 따른 전체 평균을 도출하고 평균치에 가까운 업체는 제외하여 대표적 8개 업체를 가지고 평균비율과 비교분석 하였다. <Table 5>는 업체 전체의 항목에 따른 공사 건수를 나타낸 것이다.

<Table 6>은 대표적 8개 업체의 항목별 공사건수를 평균 공사건수와 비교하기 쉽게 나타낸 표이며 업체의 공사항목 건수를 나타낸 것이다.

대표 업체들 중 대부분의 업체는 항목별 평균 공사건수와 비슷한 추세를 보이고 있다. 전체적으로 (6) 창호보수 및 교체, 보일러설치 등 내외부 단열 및 난방설비가 가장 높은 비율을 차지한 것을 미루어 볼 때 사회취약계

Table 5. Total Number of Construction by Item (Total 61 Companies)

Items	Number	Ratio (%)
(1) Structure improvement-repair, reformation of roof, wall, eaves	1,020	13.4%
(2) Water proofing-interior & exterior area	187	2.5%
(3) Toilet	1,187	15.6%
(4) Stand-up kitchen, water supply, kitchen furniture repair & change	666	8.8%
(5) Exterior decorating-painting, repair or change of exterior tiles	730	9.6%
(6) Insulation & heating system-repair & change of doors and windows, boiler	2,008	26.4%
(7) Change of structure-convenient facilities, interior environment	1,004	13.2%
(8) Repair & change of electric facilities-light, consent, switch	794	10.5%
Total	7,596	100%

Table 6. Number of Each Company's Construction by Item

Contract company	Number of construction per family	Number of							
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
M	79	26	18	39	17	0	51	20	51
V	44	30	70	6	3	0	31	4	1
S	48	30	13	41	9	2	53	60	5
D	61	26	0	36	4	0	42	27	22
H	114	25	15	45	3	1	47	29	15
DM	86	17	2	56	11	8	59	52	22
SH	35	17	0	5	25	5	28	16	0
SG	102	16	3	58	65	75	77	2	41

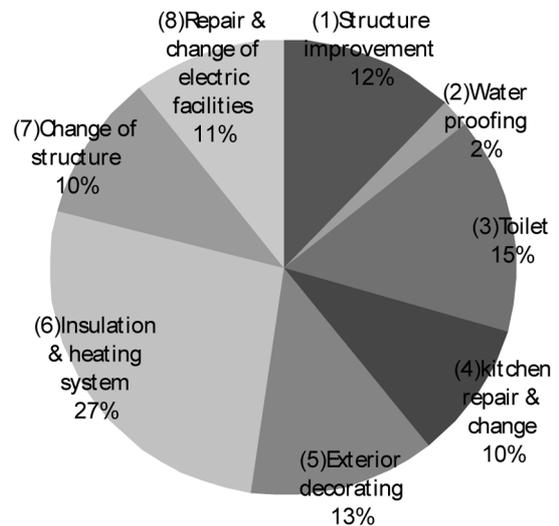


Figure 3. Ratio of Items by Number of Construction of Company

층의 주택은 추위와 더위로 부터 보호받으려 하는 기본적인 환경이 제대로 갖추어지지 않은 것으로 추측된다. 다음으로는 (3) 화장실 구조개선과 (1) 지붕, 처마 등 보수개량, 벽체보강 등 주택의 구조개선 및 (5) 도색 등 도장공사, 외벽타일 보수 등 미장공사를 많이 시행하였으나

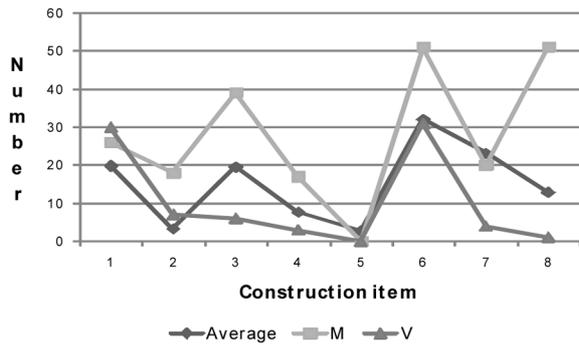


Figure 4. Item Comparison Between M and B (Construction Company)

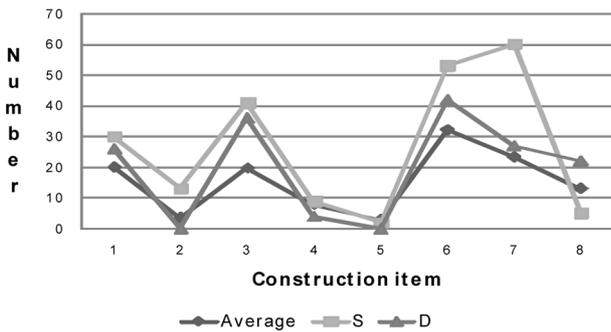


Figure 5. Item Comparison Between S and D

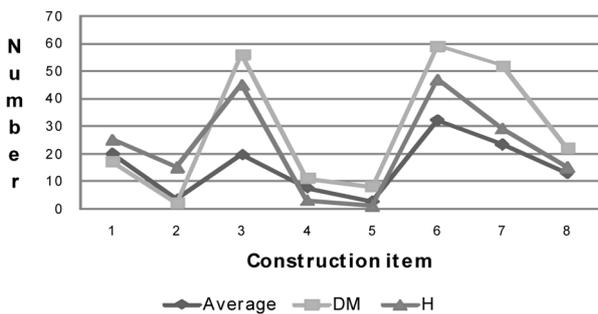


Figure 6. Item Comparison Between DM and H

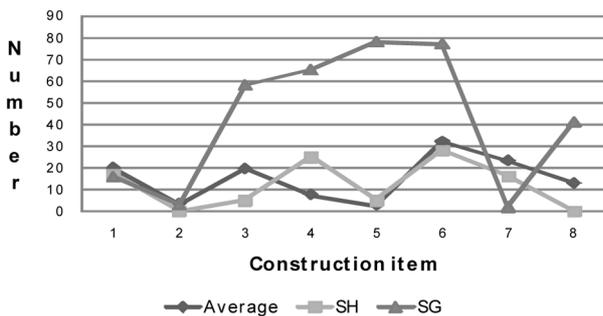


Figure 7. Item Comparison Between SH and SG

특히, (5) 항목에서는 대부분의 업체에서 공사가 균등히 진행된 것이 아니라 특정 업체인 SG건설에서 많은 공사를 시행하여 평균비율이 높아진 것으로 나타났다.

이처럼 특정 업체는 타 업체와 확연한 차이를 나타내며 공사내용에 따라 동향의 변화가 보여진다. 다음의 <Table 7>은 각 업체의 비교를 위해 평균공사와 대표업체의 항목별 공사 비율(%)을 나타낸 것이다.

Table 7. Average Ratio of Items by Number of Construction of Each Company (%)

Contract company	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Average (100%)	12	2	15	10	13	27	10	11
M	12	8	17	8	0	23	9	23
V	37	8	7	4	0	38	5	1
S	14	6	19	4	1	25	28	3
D	17	0	23	2	0	27	17	14
H	1	8	25	2	1	26	16	8
DM	7	1	25	5	3	26	23	10
SH	18	0	5	26	5	29	17	0
SG	5	1	17	19	23	23	0	12

업체의 평균과 대표업체에 공사 비율을 보면 눈에 띄게 낮거나 높은 율을 나타내는 건설업체가 있다. M건설의 경우 (8) 전기시설에서 평균 11%의 비율을 나타내는 것과 달리 크게 높은 23%를 보이고 있으며 V건설은 평균 12%인 (1) 구조개선과 27%인 (6) 창호 및 난방설비 항목에서 각각 37%, 38%를 나타냈다. 이어서 D인테리어, H건설, DM건설은 평균 15%를 보이는 (3) 화장실 구조개선 항목에서 23~25%를 나타내었다. SH개발은 평균 10%인 (4) 부엌, 배관 보수교체 항목에서 무려 26%를 보이고 있으며 SG건설의 경우도 (4) 항목에서 평균과 상당한 차이의 결과를 나타내고 있다. 대표업체의 대부분은 평균과 다른 동향을 보이며 약 10%이상 차이를 나타내고 있다. 이에 따라 그 원인을 분석하기 위해 각 업체와 사업상 밀접하게 관련된 관계회사 및 주요 업종에 대하여 조사한 내용이 <Table 8>과 같다.

Table 8. Major Industrial Type of Selected Company

Contract company	Major industrial & related type
M	Maintenance & service
V	Engineering, construction, equipment installation
S	Engineering, construction, steel frame building, various steel construction, factory&set building, pannel, house repair, prefabricated house, light steel construction, etc.
D	Papering, interior, interior finish work
H	Special construction related to facilities & equipment
DM	Building equipment construction
SH	Glass & window, building equipment construction
SG	Special construction related to facilities & equipment

대표적으로 선별된 각 업체의 주요 업종을 보면 업체의 평균 공사 비율과 차이를 나타나게 했던 결과와 관련이 있는 것으로 나타난다. M건설의 주 업종은 사업시설 유지관리 서비스업으로서 (8) 등 기구, 콘센트, 스위치 등 전기시설 수리 및 교체 부분에서 공사를 융통성 있게 할 수 있도록 갖추어진 업체라고 짐작할 수 있으며 D인테리어의 경우 또한 도배, 실내장식 및 내장 목공사업을 주로 시공해왔던 업체였으므로 이와 관련된 공사내용인 (6) 창호보수 및 교체, 보일러설치 등 내 외부 단열 및 난방설

비와 (7) 주택내부의 구조변경 등 편의시설 추가 및 실내 환경개선에서 가장 높은 공사건수를 나타냈다.

이와 같이 업체별 공사내용을 분석해 보았을 때 사회 취약계층 주택개보수사업과 계약된 업체는 그 업체가 주로 시행해왔던 공사를 위주로 시공하는 경향을 보이며 특정 항목에 대한 편중현상이 나타남을 알 수 있다. 그러나 행정 편의적, 업체 편의적으로 선정되어있는 인위적 항목으로부터 공사의 세부사항이 나타나지 않고 특정 항목에 집중되었을 수 있는 경우를 배제할 수 없으며 대체적으로 가장 많이 시공된 (6) 창호보수 및 교체, 보일러설치 등 내 외부 단열 및 난방설비 항목이 가장 부족하다는 점을 제외하고 거주자의 입장에서 요구사항이 우선 배려되었는가를 확인할 수 없는 실정이다. 또한 계약업체 선정은 지역제한 경쟁 입찰에 따라 결정되었기 때문에 공사를 직접적으로 진행하는 업체의 능력이 적절한지 혹은 이 사업의 기존 정책목표가 훼손되었을 수 있다.

(2) 지역

지역별 공사내용은 각 항목을 나누어 나타내었으며 지역에 따른 공사건수를 비교하기 위해서 정리한 결과는

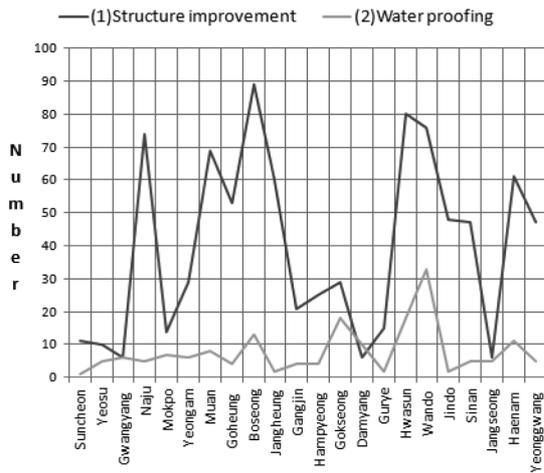


Figure 8. Comparison of Construction Number by Construction Item-1

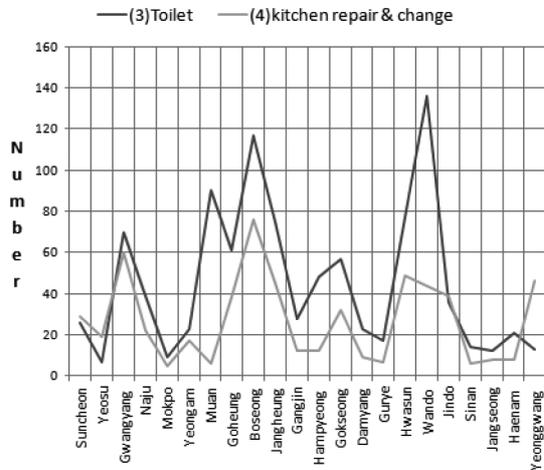


Figure 9. Comparison of Construction Number by Construction Item-2

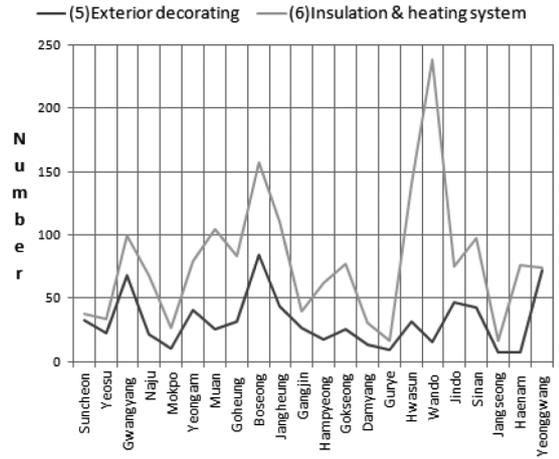


Figure 10. Comparison of Construction Number by Construction Items-3

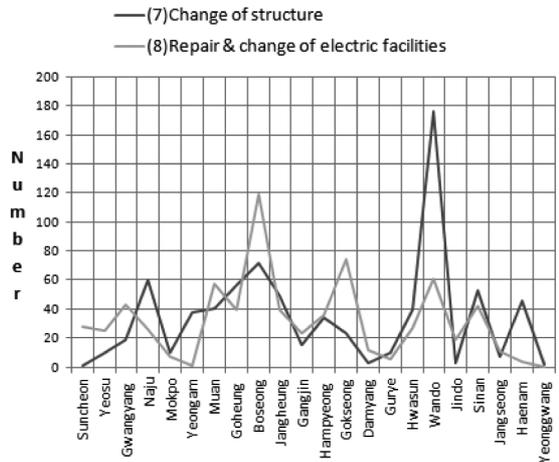


Figure 11. Comparison of Construction Number by Construction Item-4

<Figure 8~11>과 같다.

각 지역별 공사내용에 따른 공사건수를 보았을 때 항목별 비율(%)과 항목에 따른 지역 비율(%)은 <Table 9>와 같다. 지역별 비율은 데이터가 지역별로 너무 다양하

Table 9. Item Ratio and Region Ratio by Item (%)

Item ratio(%)	Region1	Region2	Region3
(1) Structure improvement (13)	Hwasun (9)	Wando (9)	Naju (8)
(2) Water proofing (3)	Wando (16)	Hwasun (10)	Gokseong (10)
(3) Toilet (15)	Wando (14)	Boseong (12)	Muan (9)
(4) kitchen (9)	Boseoong (13)	Gwangyang (10)	Jangheung (8)
(5) Exterior decorating (10)	Boseong (12)	Yeonggwang (10)	Gwangyang (10)
(6) Insulation & heating system (27)	Wando (14)	Boseong (9)	Hwasun (8)
(7) Change of structure (12)	Wando (23)	Boseong (9)	Naju (8)
(8) Repair & change of electric facilities (11)	Boseong (17)	Gokseong (11)	Wando (9)

게 나뉘어져 있어 가장 높은 비율을 차지하는 상위 3개의 지역을 기입하였다.

항목별 비율은 업체별 비율과 같이 (6) 창호 및 난방에서 27%로 가장 높은 결과를 나타내었고 (1) 구조개선 항목에서 대부분의 지역이 전체적으로 높은 공사현황을 보이며 그 중 보성, 화순, 나주, 무안, 해남, 영광, 신안이 가장 많은 공사건수를 보였다. (2) 방수공사 항목은 공사비율이 가장 낮으며 완도, 곡성, 보성을 제외한 다른 지역에서는 대부분 집중적인 공사를 하지 않았다. (3) 화장실 구조개선, (6) 창호보수 및 난방설비, (7) 실내 환경개선의 항목은 대부분 지역별로 거의 비슷한 모습의 동향을 나타내고 있으며 (4) 부엌, 배관 보수교체, (5) 미장공사, (8) 전기시설 수리 및 교체 항목이 비슷한 추세를 보이는데 전자에 비해 전체적으로 낮은 비율을 나타내고 지역별로 보았을 때 화순, 완도 지역에서 확연히 낮은 공사건수를 나타낸다. 여기서 주목해야 할 점은 높은 공사건수를 보인 지역이 대부분 해안선에 위치한 지역이라는 것이다.

(3) 구조

주택의 구조적 측면에 따라 공사건수를 정리해보면 아래의 <Table 10>과 같다. 흙벽, 블록, 벽돌 구조가 대부분을 차지하며 이어 샌드위치 판넬, 철근콘크리트, 그리고 콘크리트의 순으로 나타난다. 나머지 밤라이트, 시멘트, 컨테이너, 조립식, 슬레이트, 슬래브 등 기타 구조는 극히 드문 공사를 시행한 것으로 나타났다.

Table 10. Construction Number by Structural Form

Structure	Number	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Clay wall	1,217	450	29	488	261	267	797	395	322
Block	825	290	57	296	169	223	582	264	233
Brick	794	244	89	274	178	166	496	280	206
Sandwich panel	79	31	2	38	20	27	41	23	14
Ferro concrete	37	3	2	28	22	25	29	1	8
Concrete	27	1	4	11	4	1	21	17	7
Baumlite	1	0	0	1	0	0	0	0	1
Cement	1	0	0	1	0	0	0	0	0
Container	7	4	0	1	0	1	6	2	0
Prefabricated building	1	1	0	0	0	0	0	1	0
Slate	1	0	0	0	1	1	1	0	0
A slab	1	0	1	0	0	1	0	0	0
Etc	79	16	5	34	35	49	49	12	20

항목에 따른 구조별 공사 건수는 10건 이하의 공사를 시행한 구조를 제외하고 대부분의 공사가 진행된 흙벽, 벽돌, 블록, 샌드위치 판넬 등의 구조에 따른 공사 건수를 중심으로 나타냈고 이는 <Figure 12>와 같다.

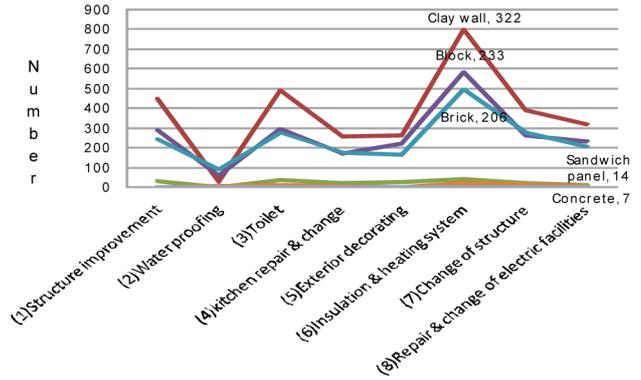


Figure 12. Construction Number by Completed Structural Form

공사는 대부분 (6) 창호보수 및 난방설비, (3) 화장실 구조개선, (1) 구조개선 부문에서 이루어졌으며 흙벽 구조의 경우는 특히 전체적인 구조와 기본적으로 갖추어져야 할 창호 및 난방설비를 가장 많이 시행한 것으로 나타났다. 블록과 벽돌의 공사 건수는 거의 비슷한 모습을 보이는 반면에 샌드위치 판넬, 철근콘크리트, 콘크리트는 전체적으로 두고 보았을 때 극히 드문 공사건수를 나타내었다. 주택개보수사업의 대상자가 사회취약계층임에 따라 구조적으로도 대부분 취약한 상황에 놓인 것으로 보여지며 그에 따라 (6) 창호보수 및 난방설비 항목에서 가장 높게 나타났다.

(4) 지역형태

<Table 11>은 공사가 시행된 22개의 지역을 농어촌과 도시 형태에 따라 전체적인 비율과 항목에 따른 공사건수를 조사한 표를 나타낸 것이다.

Table 11. Construction Number by Region

Region	Number (%)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Fishing & agrarian	2,624 (95%)	242	54	361	348	584	697	73	265
Urban	133(5%)	1	3	24	24	34	34	0	13
Total	2,757(100%)	243	57	385	372	618	731	73	278

<Figure 13, 14>에 따르면 지역 형태에 따른 공사는 2,624건으로 95%를 나타내는 농어촌에서 거의 모든 개보수가 시행되었으며 도시형은 133건으로 5%의 비율을 보인다. 농어촌·도시형 항목별 공사 비율을 보면 대부분 비슷한 동향을 보이나 농어촌의 경우 구조적으로 취약한 경우가 많아 (1) 구조개선 항목에서 비교적 높게 공사건수를 나타내며 (7) 실내 환경개선의 항목에서도 도시형은 0%를 보이지만 농어촌의 경우 3%를 나타낸다. 즉, 농어촌은 주택의 기본적인 구조 및 실내 환경개선을 도모하는 반면 도시형은 구조나 실내 환경이 충족되어 있는 상태로 내부의 화장실구조 및 부엌·배관의 보수, 미장공사에 더욱 비중을 두고 있는 것으로 나타났다.

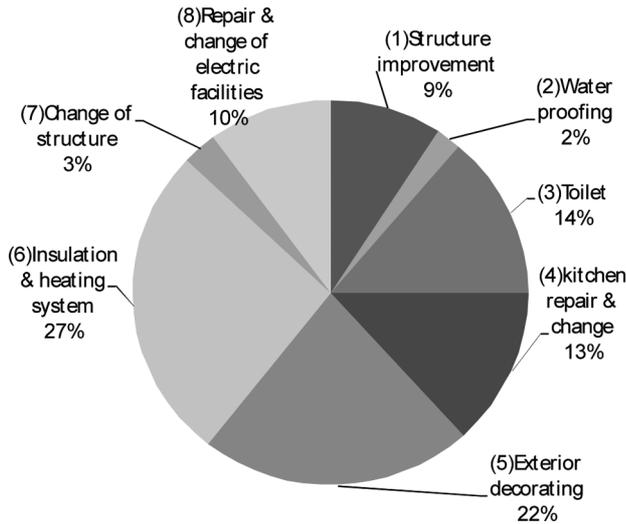


Figure 13. Construction Ratio by Fishing & Agrarian Region

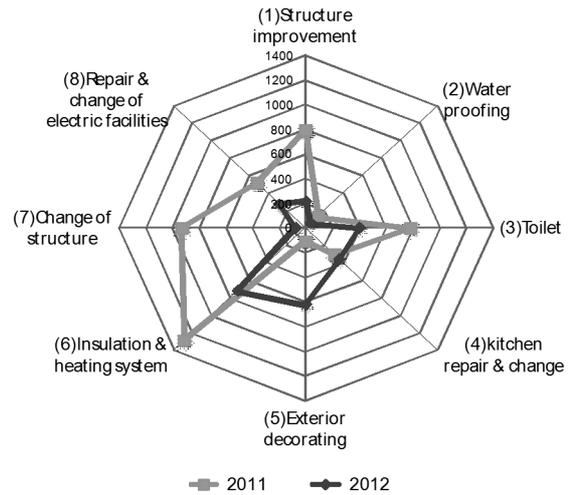


Figure 15. Construction Items in 2011, 2012

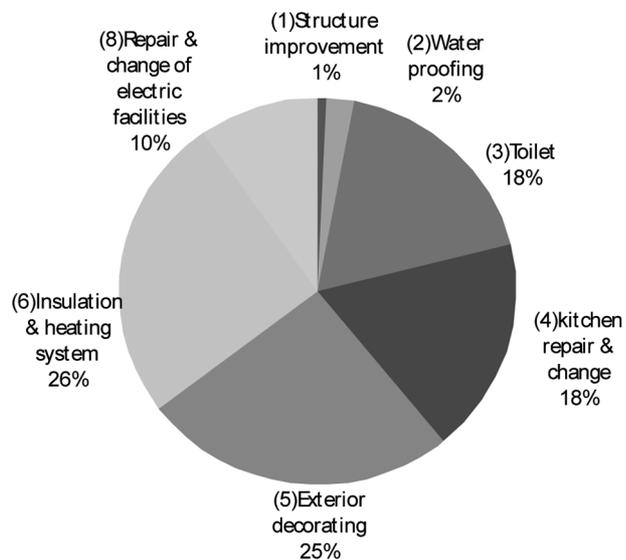


Figure 14. Construction Ratio by Urban Region

2) 년도 별 비교분석

<Figure 15>는 2011년과 2012년도 항목별 공사현황을 나타낸 것이다.

거시적 측면에서 볼 때 2011년도에는 (6) 창호보수 및 난방설비, (7) 실내 환경개선을 위주로 하여 공사가 진행되었으며 (3) 화장실 구조개선 및 (1) 구조개선 항목이 가장 많이 시행되었다. 2012년에는 (6) 항이 높은 공사 비율을 나타내는 것은 2011년과 같으나 (7) 실내 환경개선 항목은 거의 0%에 가깝고 (5) 미장공사에서 두 번째로 높은 비율을 보이며 확연한 차이를 나타낸다.

업체와 구조의 관계를 보면 구조가 취약할수록 (1) 구조개선과 (6) 창호보수 및 난방설비, (3) 화장실 구조개선의 비율이 높게 나타나기 때문에 밀접한 관련이 있는 것으로 보여 진다. 또 구조적 측면에서 흙벽, 벽돌, 블록이 많은 것은 지역형태가 대부분 농어촌에 집중되어있기 때문이다. 지역의 위치나 지역 형태적 측면에서는 업체와

직접적 연관성이 보이지 않는다. 지역과 구조의 관계에서는 해안선에 위치한 지역일수록 (6) 창호보수 및 난방설비와 (1) 구조개선 항목의 공사건수가 높은 것으로 보아 내륙에 위치한 지역보다 구조적으로 취약한 것으로 판단 된다.

마지막으로 사회취약계층 주택개보수사업의 사업 추진 현황 중 전국의 예산은 약 6,000호를 계획으로 예산을 집행하였다. 총 예산은 375억 원으로 국비 300억, 지방비 75억으로 이루어져 있는데 이와 같은 예산집행은 사업대상 호에 따른 고정적인 배정을 하고 있으며 실제거주자에 대한 융통적 공사로 배정된 것이 아니라 사업대상자수의 정량적 내용만을 보고 있다. 이러한 일률적이고 인위적으로 정해진 형태는 사회취약계층에 속하는 대부분의 농어촌 지역주민 뿐만 아니라 장애인과 노인에 대한 고려가 있었는가에 대한 의문이 제기되며 또한 계약업체 선정은 지역제한 경쟁 입찰에 따라 결정되었기 때문에 추가 가격 비용을 요구함으로써 공사비가 증가할 수 있음을 알아야 한다.

III. 결 론

사회취약계층 주택개보수사업에 개선 방향은 이전에 시행된 주택개보수사업의 자료로부터 도출되었다. 이 과정에서 항목별 업체, 지역, 구조, 지역형태의 관계를 확인하였으며, 기존 주택개보수사업에 대한 문제점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 각 업체의 주요 업종과 관련된 특정 공사 항목에 대해서 편중 현상이 나타났으며, 이에 따라 사업의 본질을 인지하지 못하고 항목의 다양성이 부족하다. 둘째, 지역별 공사항목에 따른 추세와 변동 사항이 거의 비슷하며 몇몇 지역에서만 변화가 있는 것은 거주자의 요구사항이 충분히 반영되었는지 알 수 없다. 셋째, 공사항목 부족 및 가구당 예산이 획일적으로 반영된 것은 사업 대상

자 주택의 구조, 주거 환경의 열악한 정도, 거주자의 요구 등의 반영이 미흡하다는 것을 알 수 있다.

이러한 문제점을 고려한 개보수사업의 가이드라인 및 개선방향을 다음과 같이 제시하고자 한다.

첫째, 개보수의 진행 절차에 대한 상세화가 필요하다. 예를 들면 신청 접수 후 전문가로 하여금 현장 실사를 하여야 하며, 실사 후 거주자에게 공사의 범위를 협의 결정, 통보하여야 한다. 또한 사후 거주자의 만족도 및 시공성을 평가하여야 한다. 이는 거주자의 의견 및 욕구가 반영될 뿐만 아니라, 공사의 감시자 역할 및 참여를 통해 거주자의 만족도가 중요시 되며, 시공자의 편의성을 차단 및 부실공사를 방지하는 효과가 있으리라 본다.

둘째, 공사 공종별 우선순위의 기준을 설정하여야 한다. 예를 들면, 구조적 붕괴로 인한 이웃의 피해 등이 우려되는 용벽, 건축물의 구조적 결함 등 공익적인 사항은 거주자의 실내 주거환경 보다 우선순위를 가져야 한다.

셋째, 거주자의 요구사항이나 욕구를 기준으로 항목이 체계적으로 다양화 되어야 한다. 이는 거주자의 욕구 및 불만적인 사항이 추상적일 지라도 이에 따른 공종은 여러 가지일 경우가 매우 많다. 예를 들면 “추위를 해결해 달라.”의 요구일 경우 단열, 수장, 미장 및 바닥 난방, 보일러 공사, 이에 따른 전기공사 등이 해당될 수 있다. 기존에는 개보수사업의 공사를 여덟 개의 항목으로 설정하여 시행하였기 때문에 사업시행 관계 공무원 및 시공업 체에서도 거주자의 욕구나 요구사항이 정확히 무엇인지를 인지하지 못했으며, 만족도 또한 낮을 수밖에 없었으며, 사업의 본질적인 목표를 달성하기가 어려웠다.

참고로 국토해양부에서는 2011년도 사업 평가 자료 중 미흡한 사항으로 추진 과정에서 주민의견이 충분히 반영되지 못한 측면을 거론하였다. 또한 설문조사 결과 공사 기간 과다, 대상자 선정 후 시공 시까지 장기간 소요되는 등 일부 불편사항이 있는 것으로 나타났다.<sup>2)</sup> 따라서 주택 개보수사업의 대상자가 사회취약계층이라는 부분에서 노인과 장애인 등은 필수 불가결한 대상자인 점과 스스로 주택의 불편사항을 수습할 수 없는 점을 고려하여 그들의 요구를 우선적으로 해결해주어야 하며 주거환경에 따른 조사와 그에 따른 맞춤형 개보수가 시행되어야 한다.

넷째, 융통성 있는 공사금액 배정 및 거주자의 욕구 만족도에 따른 평가를 통해 추후 재배정 신청제도 도입 등을 고려하여야 한다. 또한 유사사업 중복수혜 방지가 우선이 되어서는 안 되며 거주자 만족에 따른 지속적인 지원이 필요하다. <Table 12>의 지역별 한 가구당 공사비에서 알 수 있듯이 한 가구당 6백만원을 기준으로 사업을 집행했다는 것은 주거환경 및 거주자의 욕구를 만족 시키기는 매우 어려운 요인으로 작용한 것이다. 따라서 대상 가구의 상태 등급을 파악, 결정하고 개보수를 통한 목표 등급을 지정하여, 이에 따른 융통성 있는 개보수비

Table 12. Regional Construction Expenditure for Housing Repair & Improvement in 2012 (won)

Region	Total (100%)	National expenditure (80%)	Local expenditure (20%)
Yeosu city	5,734,157	4,587,326	1,146,831
Gwangyang city	5,102,817	4,082,254	1,020,563
Naju city	5,279,428	4,223,542	1,055,886
Gokseong gun	5,294,517	4,235,614	1,058,903
Gurye gun	6,023,186	4,818,549	1,204,637
Jangheung gun	5,571,598	4,457,278	1,114,320
Hwasun gun	5,970,121	4,776,097	1,194,024
Hampyeong gun	5,380,581	4,304,465	1,076,116
Yeongam gun	5,110,467	4,088,374	1,022,093
Jindo gun	4,852,625	3,882,100	970,525
Sinan gun	5,456,459	4,365,167	1,091,292
Muan gun	5,096,405	4,077,124	1,019,281
Boseong gun	6,029,644	4,823,715	1,205,929
Damyang gun	5,565,164	4,452,131	1,113,033
Jangseong gun	6,151,397	4,921,118	1,230,279
Suncheon city	6,145,667	4,916,534	1,229,133
Goheung gun	5,519,991	4,415,993	1,103,998
Gangjin gun	5,747,215	4,597,772	1,149,443
Yeonggwang gun	5,687,346	4,549,877	1,137,469
Wando gun	5,477,315	4,381,852	1,095,463

용의 책정이 필요하며, 추후(차기 년도 사업 또는 몇 년 후)에 부족한 부분에 대한 재배정 신청을 할 수 있도록 제도적 보완이 필요하다. 사회취약계층은 일회적이며, 획일적인 공사 금액으로 인하여 개보수로 주택에 필요한 보수를 완전히 충족할 수 없다는 점도 충분히 인지하여야 한다. 그러므로 일회적이고 획일적인 금액 배정의 개보수가 아니라 거주자의 만족도 및 주거환경에 대한 만족도 평가와 기준에 따른 지속적인 지원의 길을 열어 주어야 한다.

상기에서와 같이 사회취약계층을 위한 주택 개보수사업의 개선방향에 대해 제시하였으며, 추후 이와 관련한 단계별 상세적인 연구가 진행되어야 할 것으로 판단된다. 또한 이러한 사업의 대상자가 대부분 노약자나 빈곤층임을 감안한 의사소통의 세심한 배려 등의 사회과학적 기법이 적용되어야 한다.

## REFERENCES

1. Bea, S. (2005). The Issues and Policies on Housing Rehabilitation. *Korea Research Institute for Human Settlements*, 47(12), 183-199
2. Cho, W. (2004). A Study on the Improvement of Housing Environment for the Elderly. *Research of Social Science*, 24(1), 53-72
3. Jeong, G. (2013). A Study on Characteristics of House Repairs for Weak Class in Rural. *Korean Institute of Rural*

2) 2012년 사회취약계층 주택개보수사업 시행계획, (국토해양부)

- Architecture*, 15(4), 17-24
4. Kim, G. (2011). *A Study on Residential Environment Improvement Action*. Unpublished master's thesis, Hanyang University, Seoul
  5. Kim, H. and 4 others. (2010). Improvement the residential environment based diffusion and promotion of business development plan status. *Journal of Urban information*, 399, 3-18
  6. Kim, K. (2011). *A study on the Necessity of home improvement for old people and disabled people*. Unpublished master's thesis, Woosong University, Daejeon
  7. Kim, S. (2003). A Study on Rural Living Environment and Satisfaction by Improving Rural Hosing Renewal Project. *Journal of the Korea Rural Planning Association*, 9(3) 20, 9-15
  8. Lee, H. (2009). A Study on the Rural House Planning Directions, *Journal of the Korea Rural Planning Association*, 15(2), 43-57.
  9. Ministry of Land (2011). *A study on Home Improvement Policy for the Low Income Family*. Search report
- 

접수일(2014. 4. 25)  
수정일(1차: 2014. 7. 24)  
게재확정일자(2014. 8. 13)