creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공기업정책학 석사 학위논문

임대주택 유형별 특성이 고령자 주거만족도에 미치는 영향 연구

- 한국토지주택공사의 임대주택을 중심으로 -

2017년 8월

서울대학교 행정대학원

공기업정책학과

이 병 관

임대주택 유형별 특성이 고령자 주거만족도에 미치는 영향 연구

- 한국토지주택공사의 임대주택을 중심으로 -

지도교수 김 순 은

이 논문을 공기업정책학 석사 학위논문으로
제출함
2017년 4월

서울대학교 행정대학원
공기업정책학과
이 병 관

이병관의 석사 학위논문을 인준함
2017년 6월

위 원 장 박 상 인 (인)

부위원장 정 광 호 (인)

위 원 김 순 은 (인)

국문초록

우리나라의 급속한 고령화는 많은 사회적 문제를 유발할 것으로 예상되고 있다. 고령자 주거복지 정책은 사회복지정책 중 가장 중요한 의미를 가지며 고령자 개인적 차원의 문제가 아닌 사회적 차원의 문제로 바라봐야 하며 이에 대한 대비가 필요하다.

정부의 주택·도시정책의 패러다임도 각각 '주택공급 확대와 도시외곽 개발'에서 '주거복지 향상과 도시재생'으로 변화하고 있다. 이에 따라 정부는 서민 주거안정을 위한 임대주택의 양적 공급 확대를 위해 국민임대주택을 도시외곽, 신도시에 건설하는 것과 동시에 도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 하는 맞춤형 임대주택인 전세임대주택과 매입임대주택을 공급하는 정책을 병행하여 실시하고 있다. 또한 '장애인·고령자 등 주거약자지원에 관한 법률'에 의거하여 고령자 등 주거약자에게 수도권 장기 공공임대주택 공급시 8% 이상, 지방 5% 이상 공급을 의무화 하고 있지만 고령자 주거복지를 위한 정책적 배려는 아직 미흡한 수준이다.

본 연구는 정부의 주거복지정책을 수행하는 공기업인 LH가 공급하는 임대주택 중 건설 임대주택의 대표적인 형태인 국민임대주택과 맞춤형 임대주택인 매입임대주택과 전세임대주택의 65세 이상 고령 입주자의 주거만족도를 비교 분석하여 국민임대주택과 맞춤형 임대주택 중 고령자를 위하여 효과적인 임대주택 공급방식은 무엇인지 살펴보고 LH가 고령자 임대주택 공급방안을 결정하는데 있어 정책적 시사점 도출하고자 하였다.

이를 위하여 고령자 주거복지 실태, 공공임대주택정책, 주거만족도에 대한 기존 문헌 및 선행연구를 고찰을 하고, 통계분석을 통한 계량적 연구 방법을 사용하였다. 통계분석을 위한 기초자료는 한국토지주택공사가 실시한 임대주택 입주고객 만족도 조사를 활용하였고, 임대주택 유형별 주거만족도의 차이에 대한 분석을 위해 분산분석

및 주거만족도 영향요인 분석을 위한 다중회귀분석을 실시하였다.
분석결과 첫째, 종합주거만족도의 임대주택 유형간 유의미한 차이는 없는 것으로 나타났다. 주택제품 요인 특성 중 이전 거주지 대비 주택품질·상태·시설 만족도와 입주민 응대 서비스 만족도는 전세임대가 가장 낮은 만족도를 나타내며 유의미한 차이가 있는 것으로 분석되었다.
둘째, 임대주택 유형이 주거만족도이 미치는 영향을 분석하기 위한 다중회귀분석 결과, 전세임대주택이 이전 거주지 대비 주택품질·상태·시설 만족도, 입주민 응대 서비스 만족도, 공공시설 접근성 만족도에서 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이와 같은 결과는 분산분석(ANOVA)을 통한 만족도 차이분석과 일치된 결과를 나타내었다.
이러한 분석결과를 바탕으로 고령자 공공임대주택의 정책적 시사점을 제시하면 다음과 같다. 첫째, 주택품질의 향상이다. 3가지 유형 모두 이전 거주지 대비 주택품질·상태·시설 만족도가 공통적으로 중요한 영향을 미쳤다. 주택의 질적 향상은 공공임대주택에 필요한 중요한 과제라고 할 수 있다.
둘째, 도시재생 활성화의 필요성이다. 도시재생 활성화는 신규 건설로 주택의 품질이 상대적으로 우수한 국민임대의 장점과 도심지내 현생활권에 거주하는 입지적 장점을 가진 매임임대와 전세임대의 장점을 동시에 만족할수 있으며, 우리와 인구·사회구조가 유사한 일본 등 선진국에서 겪고 있는 신도시 공동화 현상이나 도심회귀 현상에 대응 할 수 있는 정책적 대안으로 판단된다.
셋째, 임대주택 호당 지원금액 상향의 필요성이다. 저소득 고령자 가구의 주거복지 실현을 위해서는 호당 지원한도를 상향 현실화 하여 주거환경개선이 필요하다.

주요어 : 고령화, 공공임대주택, 주거복지, 주거만족도
학 번 : 2016-24453

목 차

제 1 장 서 론 ····· 1
제 1 절 연구의 배경 및 목적 ····· 1
제 2 절 연구의 범위와 방법 ····· 4

제 2 장 이론적 배경 및 선행연구 ····· 6
제 1 절 고령자 주거복지정책의 이론적 배경 ····· 6
1. 고령자 주거실태 ····· 6
2. 고령자의 특징 및 문제양상 ····· 8
3. 고령자 주거복지의 개념 및 중요성 ····· 10
4. 고령자 주거복지관련 법규 ····· 12
제 2 절 우리나라 공공임대주택 정책 ····· 20
1. 공공임대주택정책 ····· 20
2. 공공임대주택의 유형별 특징 ····· 23
제 3 절 주거만족도 개념 및 선행연구 고찰 ····· 32
1. 주거만족도의 개념 및 의의 ····· 32
2. 주거만족도 관련 선행연구 ····· 35

제 3 장 연구방법론 ····· 43
제 1 절 연구모형 및 가설설정 ····· 43
1. 연구모형 ····· 43
2. 가설설정 ····· 45
제 2 절 변수의 조작적 정의 ····· 46
1. 독립변수 ····· 46
2. 통제변수 ····· 46
3. 종속변수 ····· 46

제 3 절 조사설계 ····· 48
1. 조사 표본의 선정 ····· 48
2. 분석방법 ····· 49

제 4 장 분석결과 ····· 50
제 1 절 표본의 특성 ····· 50
1. 응답자 가구의 일반적 특성 ····· 50
2. 대상주택의 지역적 분포 ····· 51
3. 주거형태 및 입주에 관한 사항 ····· 52
제 2 절 설문의 타당도와 신뢰성 분석 ····· 57
1. 타당성의 정의와 요인분석 ····· 57
2. 신뢰성 분석 ····· 59
제 3 절 주거만족도 조사결과 분석 ····· 60
1. 입주자 종합주거만족도 ····· 60
2. 요인별 주거만족도 ····· 61
제 4 절 임대주택 유형별 주거만족도 평균차이 검정 ····· 63
1. 주택제품요인 주거만족도 ····· 63
2. 주거환경요인 주거만족도 ····· 64
3. 경제성요인 주거만족도 ····· 65
4. 종합 주거만족도 ····· 65
제 5 절 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향 분석 ·· 66
제 6 절 분석결과 요약 ····· 73

제 5 장 결론 ····· 75
1. 연구결과 요약 ····· 75
2. 연구의 의의 및 시사점 ····· 76
3. 연구의 한계 ····· 77

참고문헌 ····· 78
Abstract ····· 87

표 목차

[표 1-1] 공공임대주택 유형별 주요특징 비교 ····· 3
[표 2-1] 고령자가구의 전망 ····· 6
[표 2-2] 고령자의 특성별 거주 주택유형 분류 ····· 7
[표 2-3] 고령자의 특성별 거주형태 ····· 8
[표 2-4] 고령자의 특징(변화) ····· 9
[표 2-5] 노인복지법 주거복지관련 주요사항 ····· 13
[표 2-6] 노인주거복지시설 종류 및 입소(이용) 대상자 ···· 14
[표 2-7] 연도별 노인주거복지시설 현황 ····· 15
[표 2-8] 저출산·고령사회기본법 주거복지관련 주요사항 ····· 16
[표 2-9] 고령자용 임대주택 관련 기준, 지침 현황 ····· 16
[표 2-10] 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 주거복지관련 주요사항 18
[표 2-11] UD 원리와 관련법의 연관성 ····· 18
[표 2-12] 연대별 주거복지정책 주요내용 ····· 21
[표 2-13] 공공임대주택의 유형별 주요특징 ····· 21
[표 2-14] 건설비 조달방식 ····· 26
[표 2-15] 국민주택기금 지원조건 ····· 26
[표 2-16] 국민임대주택 공급실적 ····· 26
[표 2-17] 국민임대주택 입주자격 및 임대조건 ····· 27
[표 2-18] 다가구매입임대주택 공급실적 ····· 28
[표 2-19] 다가구매입임대주택 입주자격 및 임대조건 ····· 29
[표 2-20] LH 전세임대주택 공급실적 ····· 31
[표 2-21] 전세임대주택 입주자격 및 임대조건 ····· 31
[표 2-22] 해외의 주거만족 관련 연구에 사용된 주요 영향요인 ··· 38
[표 2-23] 공공임대주택 주거만족 관련 연구에 사용된 주요 영향요인 ··· 42
[표 3-1] 공공임대주택의 유형별 특성 ····· 44
[표 3-2] 변수의 정의 ····· 47
[표 3-3] LH 2015 임대주택 입주고객 만족도 조사와 본연구의 비교 ·· 48

[표 4-1] 응답자 개인 및 가구특성 분석 ····· 50
[표 4-2] 대상 주택의 지역별 분포 ····· 51
[표 4-3] 이전 주택의 점유 형태 ····· 52
[표 4-4] 현재의 LH 임대주택 거주기간 ····· 52
[표 4-5] 이전거주주택 ····· 53
[표 4-6] 이사희망주택 ····· 53
[표 4-7] 현 거주 임대주택 유형별 주택의 규모 ····· 54
[표 4-8] 국민임대주택 방의 개수 ····· 54
[표 4-9] 다가구매입임대주택 방의 개수 ····· 55
[표 4-10] 전세임대주택 방의 개수 ····· 55
[표 4-11] 월평균 주거비 및 임대수준 ····· 56
[표 4-12] KMO와 Bartlett의 검정 ····· 57
[표 4-13] 종속변수 요인분석 결과 ····· 58
[표 4-14] 신뢰성 분석 결과 ····· 59
[표 4-15] 입주자 종합만족도 ····· 60
[표 4-16] 요인별 주거만족도 ····· 61
[표 4-17] 임대주택 유형에 따른 주택제품요인 만족도 ····· 63
[표 4-18] 임대주택 유형에 따른 주거환경요인 만족도 ····· 64
[표 4-19] 임대주택 유형에 따른 경제성요인 만족도 ····· 65
[표 4-20] 임대주택 유형에 따른 종합 주거만족도 ····· 65
[표 4-21] 이전거주지 대비 주택품질, 상태, 시설 만족도 회귀분석 결과···· 66
[표 4-22] 입주민 응대 서비스 만족도 회귀분석 결과 ····· 67
[표 4-23] 대중교통 이용의 편리성 만족도 회귀분석 결과 ···· 68
[표 4-24] 생활편의시설의 편리성 만족도 회귀분석 결과 ····· 69
[표 4-25] 공공시설 접근성 만족도 회귀분석 결과 ····· 69
[표 4-26] 주변시세 대비 임대료 수준 만족도 회귀분석 결과 ···· 70
[표 4-27] 주거비 수준 만족도 회귀분석 결과 ····· 71
[표 4-28] 종합 주거만족도 회귀분석 결과 ····· 72
[표 4-29] 공공임대주택 유형간 만족도 평균값 비교 결과 요약··· 73

그림 목차

[그림 1-1] OECD 가입국가 고령화 속도비교 ····· 1
[그림 1-2] 연구의 흐름 ····· 5
[그림 2-1] 주거복지정책의 체계 ····· 22
[그림 2-2] 국민임대주택 공급절차 ····· 25
[그림 2-3] 다가구매입임대주택 공급절차 ····· 28
[그림 2-4] 전세임대주택 공급절차 ····· 30
[그림 2-5] Francescato의 주거만족 모델 ····· 34
[그림 3-1] 연구 모형 ····· 44
[그림 4-1] 대상 주택의 지역별 분포 ····· 51
[그림 4-2] 임대주택 유형별 방의개수 ····· 55
[그림 4-3] 주택유형별 종합만족도 분포 비교 ····· 60
[그림 4-4] 요인별 주거만족도 평균비교 ····· 61
[그림 4-5] 주택유형별 주택제품 세부요인 만족도 평균비교 ···· 62
[그림 4-6] 주택유형별 주거환경 세부요인 만족도 평균비교 ···· 62
[그림 4-7] 주택유형별 경제성 세부요인 만족도 평균비교 ····· 62

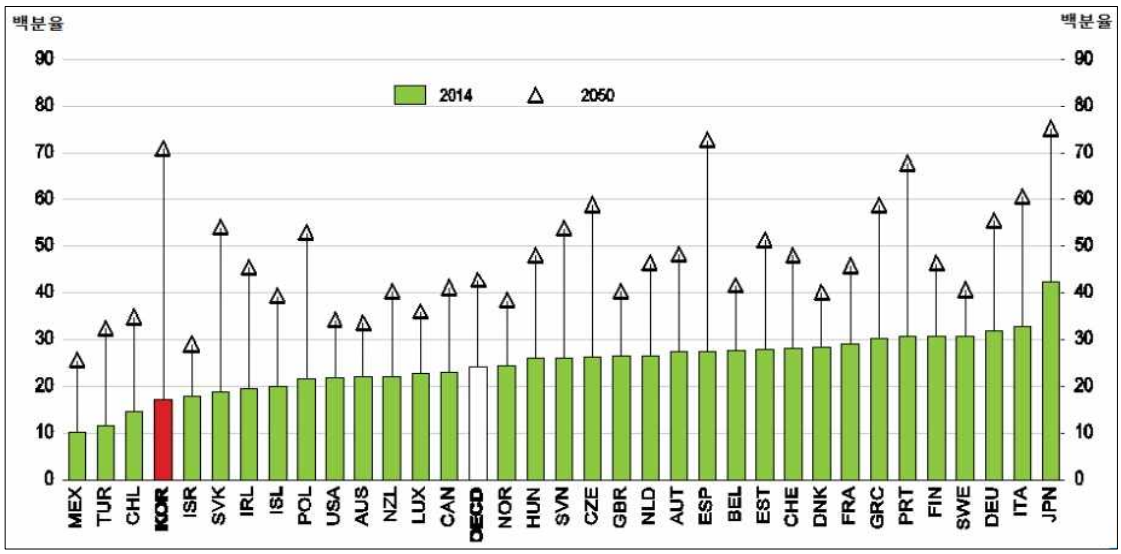
제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

우리나라는 전 세계에서 유래를 찾기 어려운 급격한 고령화가 이루어지고 있다. 전체 인구 중 65세 이상의 고령자 인구의 비율이 7%를 넘으면 고령화사회(aging society), 14% 이상은 고령사회(aged society), 20% 이상은 초고령사회 또는 후기고령사회(post-aged society)라 일컫는다. 우리나라는 지난 2000년에 전체 인구 중 65세 이상 고령자 인구의 비율이 7%를 넘어서 고령화 사회에 진입하였으며, 2018년에 14%를 넘어 고령 사회, 2026년에 20%를 넘어 초고령 사회에 진입할 것으로 전망된다(통계청, 2011).

이는 다른 선진국들에 비해 월등히 높은 수치로, 급격한 인구 고령화에 따른 많은 문제가 예상된다고 할 수 있다(통계청, 2013). OECD에서는 한국의 고령화 속도가 OECD 가입국가 중 가장 빠를 것으로 예상하고 있다.

[그림 1-1] OECD 가입국가 고령화 속도비교



자료원 : OECD, 「2016 OECD 한국경제보고서」

인구구조의 급속한 고령화는 개인 및 도시사회에 큰 변화를 가져온다. 고령자 개인의 차원에서는 은퇴로 인한 역할 상실 문제, 경제적 빈곤 문제, 소외 및 고독과 같은 사회・심리적 적응 문제, 건강 문제 등이 발생한다. 뿐만 아니라 사회적 차원으로는 경제활동인구의 감소 및 비경제활동인구의 증가에 따른 부양비 부담의 증가를 야기한다.

2013년 가계금융・복지조사 결과 2012년 처분가능소득 기준 65세 이상 노인의 빈곤율은 48.4% 이며, 특히 70세 이상은 53.9%로 18~64세 근로연령층의 빈곤율 12.0%(통계청)에 비해 월등히 높은 수치로, 이는 OECD 30개국 중 1위에 달하는 수치였다.

고령사회에 대비하기 위한 과제는 여러 가지가 있지만, 그 중에서도 중요한 것이 바로 '주거문제', 즉 '어디에서 누구와 함께 어떻게 늙어갈 것인가?' 라는 문제라고 할 수 있다. 은퇴이후 단독 고령자 부부 또는 독거노인으로서, 불편한 신체를 가지고 어떠한 환경에서 살아야 하는 지에 대한 결정은 많은 고령자가 직면한 가장 큰 문제 중 하나라고 할 수 있다. 모든 연령에서 자신을 둘러싼 주거환경이 중요하지만 고령기에는 그 중요성이 더욱 부각된다. 실제 고령자의 주거환경은 고령자의 정서적 문제와 삶의 만족도와 밀접한 관련을 가진다(김동재 외 2인, 2012; 김동배·유병선, 2013; 박성복, 2011; 이연숙 외 2인, 2014; 허지정·최막중, 2013). 많은 연구들이 고령자가 겪게 되는 신체적·정신적 문제를 거주환경과 거주자를 기반으로 한 사회적 관계망이 완화시켜주고 있음을 확인하고 있다. 따라서 우리는 급증하는 저소득 빈곤한 계층의 고령자 주거문제에 대해 고민해 보아야 할 것이다.

최근 고령자의 주거문제를 생각할 때 중요한 키워드로 부상한 것이 바로 'Aging In Place' 의 개념이다. AIP는 고령자 자신 스스로가 거주하는 지역에서 노후를 건강하게 보낼 수 있도록 하는 개념이며, 이러한 배경으로는 도시가 제공하는 의료, 교통, 쇼핑, 유흥 등의 서비스를 필요로 하고, 경제활동(일자리)을 하기에 유리하기 때문이다. 또한 사회적으로는 노인을 위한 요양시설을 마련하기에는 추가적인 재정이 요구되므로 AIP가 가능한 주거환경의 조성이 노인후생의 정부재정을 절약하는 데에 도움이

된다고 보기 때문이다(Mollica & Snow,1996; Rosemar & Debra,2001).

정부는 저소득층의 주거안정을 위해 다양한 유형의 공공임대주택을 공급해 오고 있다. 정부가 공급하는 공공임대주택 물량의 약 80%이상을 차지하는 LH는 국민임대주택을 '98년 이래 '15년까지 사업승인을 기준으로 약 698천호를 건설 및 공급해오고 있다. 그러나 국민임대주택은 단기간의 대량 공급을 위해 주로 도심 외곽에 위치한 공공택지(개발제한구역 등)를 활용함에 따라 도심 내 공공임대주택 수요를 충족하기에는 다소 한계를 갖으며, 재개발임대나 여타 공공임대에 비해서도 입지만족도가 낮은 것으로 나타났다(한경원, 2006). 이에, 정부는 도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로도 거주할 수 있도록 다가구주택[1] 등을 매입 또는 전세 계약을 체결하여 시세의 30% 수준으로 임대하는 매입임대주택과 전세임대주택을 '04년도부터 도입하여 '15년까지 191,747호를 LH를 통하여 공급하고 있으며 매년 확대되는 추세이다.

[표 1-1] 공공임대주택 유형별 주요특징 비교

구 분 / 유 형	입지결정자	주거입지	주택형태	주택규모	분산정도
국민 임대주택	공 공기 관 (건설 → 임 대)	도심 주변(외곽) (택지개발지구,신도시)	아파트	전용면적 60㎡이하	저소득층 집중배치
매입 임대주택	공 공기 관 (매입 → 임 대)	도심지 내	다가구,연립	전용면적 85㎡이하	저소득층 분산배치
전세 임대주택	입주 자 (전 세 → 재임 대)	도심지 내	입주자 선택	전용면적 85㎡이하	저소득층 분산배치

* 권대철(2011)을 토대로 재작성

본 연구의 목적은 우리나라의 사회적 문제가 되고 있는 고령화 현상에 대비하여 서로 다른 특징을 가지고 있는 세 가지 임대주택 유형의 65세 이상

1) 다가구주택은 건축법상 단독주택으로 3층(주택용도) 이하, 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

고령 입주자 주거만족도를 비교·분석하여 매입임대주택과 전세임대주택이 당초 의도한 도심지내 현 생활권 거주에 따른 입지적 효과를 거두고 주거만족도 결과에 반영되어 나타나는지와 고령자들이 각각의 임대주택 유형에 대해 느끼는 주거만족도 평가에 대해 종합적으로 분석하여 LH가 고령자 임대주택 공급정책 방향을 결정하는데 있어 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

제 2 절 연구의 범위와 방법

본 연구는 LH가 관리하고 있는 3가지 유형의 임대주택을 대상으로 65세 이상 고령 거주자들의 주거만족도를 비교·분석하여 향후 고령자 임대주택 공급정책 방향의 정책적 시사점 도출을 주된 내용으로 한다. 연구의 범위로는 지역적으로는 전국을 대상으로 하며 시간적 범위는 2016년 1월 현재 LH가 공급한 국민임대주택, 매입임대주택, 전세임대주택에 거주하는 입주자중 일부를 추출하여 연구한다.

연구의 방법은 고령자 주거실태, 공공임대주택정책, 주거만족도에 대한 기존 문헌 및 선행연구 고찰, 통계분석을 통한 계량적 연구 방법을 사용한다. 통계분석을 위한 기초자료는 한국토지주택공사가 실시한 임대주택 입주고객 만족도조사를 활용하였다. 한국토지주택공사는 2016년 1월 11일~2월 22일까지 전국을 대상으로 입주 고객 만족도조사를 실시하였고, 조사원이 직접 해당 주택을 방문하여 표준화된 설문지를 토대로 1:1 개별면접조사를 실시하였다.

임대주택 유형별 주거만족도의 차이에 대한 분석을 위해 분산분석(ANOVA) 및 주거만족도 영향요인 분석을 위한 다중회귀분석을 실시한다. 통계분석을 통해 임대주택 유형에 따른 주거만족도에 있어서 통계적으로 유의미한 차이를 보이는 항목을 조사하고, 이러한 차이가 발생하는 원인에 대한 분석 및 향후 바람직한 고령자 임대주택 정책 방향에 대해 논의하고자 한다.

연구의 흐름을 요약하면 아래 [그림 1-2]과 같다.

[그림 1-2] 연구의 흐름

연구의 배경과 목적

↓

이론적 배경 고찰

□ 고령자 주거복지 이론적 배경
- 고령자 주거실태, 특징 및 문제양상, 주거복지의 중요성

□ 우리나라 임대주택정책
- 공공임대주택 정책, 유형별 특징 (국민임대, 매입임대, 전세임대)

□ 주거만족도 개념 및 선행연구 고찰
- 주거만족도의 개념·의의 및 영향요인

↓

연구의 분석틀 설정 및 가설 설정

↓

실증분석

□ 분석자료의 일반적 특성 (빈도분석)
□ 주택유형별 주거만족도 평균차이 검정 (분산분석 ANOVA)
□ 주택유형별 종합 주거만족도 영향요인 분석 (다중회귀분석)

↓

결론, 정책적 함의 및 연구의 한계

제 2 장 이론적 배경 및 선행연구

제 1 절 고령자 주거복지정책의 이론적 배경

1. 고령자 주거실태

1.1 고령자 가구현황

우리나라는 산업화·도시화에 따른 핵가족화, 여성의 사회참여 확대에 따른 노인부양감소 등으로 고령자가구 비율이 빠르게 증가하고 있다. 통계청 인구주택총조사 자료에 따르면, 2000년부터 2015년 사이에 고령자 가구가 전체가구에서 차지하는 비율은 11.9%에서 20.6%로 증가하였으며, [표2-1]과 같이 고령자가구는 앞으로도 꾸준히 증가할 것으로 전망된다. 즉 고령자 가구수는 2000년 11.9%에서 2015년 20.6%, 2026년 30.8%로 지속적인 상승경향을 보일 것이다(최항순, 2005).

[표2-1] 고령자가구의 전망

년도	총가구	구성비	고령자 가구 유형						고령자 가구[1]	
			1인가구[3]		부부가구		부부+자녀가구			
			가구수	구성비[2]	가구수	구성비[2]	가구수	구성비[2]	가구수	구성비[2]
2000	14,507,010	100	543,522	3.7	572,911	3.9	183,868	1.3	1,733,525	11.9
2015	18,705,004	100	1,379,066	7.4	1,279,521	6.8	352,347	1.9	3,851,742	20.6
2018	19,421,482	100	1,579,475	8.1	1,426,222	7.3	390,115	2.0	4,327,662	22.3
2026	21,114,056	100	2,361,071	11.2	2,138,044	10.1	620,288	2.9	6,493,914	30.8

출처: (통계청, 2012)

주: 1) 가구주의 연령이 65세 이상인 가구

2) 총 가구 중 고령자 가구 유형별 구성비

3) 가구주의 연령이 65세 이상이면서 혼자 사는 가구

1.2 고령자가구의 주택유형

보건복지부에서 실시한 2014 노인실태조사보고서에 따르면 응답자의 51.7%가 단독주택에 거주하고 있으며, 아파트 34.7%, 연립·다세대주택 11.8% 순으로 나타났다. 해가 갈수록 단독주택 거주율이 감소하고 있으나 (2008년 60.5%, 2011년 55.7%), 단독주택은 고령자의 절반 이상이 거주하는 대표적인 주택유형인 것으로 파악되었다.

[표 2-2] 고령자의 특성별 거주 주택유형 분류

(단위:%, 명)

특성	단독주택	아파트	연립다세대	기타	계(명)
전체	51.7	34.7	00.5	1.9	100.0 (10,451)
지역					
동부	44.2	40.3	13.9	1.7	100.0 (8,008)
읍면부	46.5	16.3	4.8	2.5	100.0 (2,443)
연령					
65~69세	46.5	39.2	12.0	2.2	100.0 (3,316)
70~74세	53.1	32.9	12.1	1.9	100.0 (2,830)
75~79세	54.8	30.9	12.6	1.6	100.0 (2,151)
80~84세	53.4	34.5	10.7	1.4	100.0 (1,819)
85세이상	56.8	32.3	9.2	1.6	100.0 (835)
가구형태					
노인독거	59.0	27.6	12.1	1.3	100.0 (2,407)
노인부부	54.1	32.7	10.7	2.4	100.0 (4,655)
자녀동거	42.4	43.3	12.9	1.4	100.0 (2,973)
기타	49.6	35.5	13.4	1.6	100.0 (416)

출처 : 보건복지부, 「2014 노인실태조사」

1.3 고령자가구의 주택점유형태

고령자가구의 거주형태를 살펴보면, 전체의 69.2%가 자가에 살고 있으며, 보증금 없는 월세 1.7%, 전세 8.4%, 보증금 있는 월세 9.8%, 무상 11.0% 등으로 나타났다. 특이한 점은 연령별 자가·무상 거주 비율 변화로 전·월세 유형은 연령별로 변화를 보이고 있지 않음에 반해, 자가, 무상 비율은 연령이 올라갈수록 자가 비율 감소 비율이 그대로 무상 비율 증가분으로 전환되어지고 있다.

[표 2-3] 고령자의 특성별 거주형태

(단위:%, 명)

특성	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	무상	계(명)
전체	69.2	8.4	9.8	1.7	11.0	100.0 (10,451)
지역						
동부	66.8	9.8	12.3	1.7	9.4	100.0 (8,008)
읍면부	77.0	3.6	1.6	1.6	16.2	100.0 (2,443)
연령						
65～69세	74.0	8.0	10.4	1.6	6.0	100.0 (3,316)
70～74세	71.1	8.4	10.4	1.6	8.5	100.0 (2,830)
75～79세	68.1	9.2	8.6	1.5	12.7	100.0 (2,151)
80～84세	62.7	9.3	8.0	1.9	18.2	100.0 (1,819)
85세이상	56.7	6.4	11.1	2.0	23.9	100.0 (835)
가구형태						
노인독거	46.8	11.2	14.1	4.3	23.6	100.0 (2,407)
노인부부	77.6	6.5	6.5	0.9	8.5	100.0 (4,655)
자녀동거	75.0	9.0	10.5	0.8	4.7	100.0 (2,973)
기타	62.5	8.0	16.7	1.4	11.4	100.0 (416)

출처 : 보건복지부, 「2014 노인실태조사」

2. 고령자의 특징 및 문제양상

노화의 과정에서 누구나 건강 저하, 경제적 문제, 가족 및 주변 지인들과의 교류 감소와 죽음, 우울감과 외로움, 죽음에 대한 두려운 감정 등을 경험한다(이민홍, 2014). 일반적으로 고령자의 특징은 노화에 따라 한 개인이 겪게 되는 ①신체적, ②인지적, ③심리적, ④사회적 변화를 중심으로 논의된다. 노화는 출생과 동시에 시작되어 전 연령대에 걸쳐 발생한다. 그러나 노년기에서 노화문제를 더 중요하게 다루는 이유는 이시기에 발생하는 노화의 증상들이 고령자들로 하여금 어려움을 겪게 만들기 때문이다. (김순은. 2015)

[표 2-4] 고령자의 특징 (변화)

구분	주요사항
①신체적 변화	신체 주요기능 저하현상이 눈에 띄게 발생됨에 따라 활동성 감퇴, 신경계, 혈액순환계, 소화계의 기능이 떨어지고 동시에 각종 질병에 대한 면역력의 동반 하강 등이 나타난다. (이영분 외4인, 2004)
②인지적 변화	인지적 기능 저하가 발생한다. 특히 이해력과 기억력의 저하 현상이 눈에 띄게 나타나며, 특정 자극에 대한 반응 시간이 지연되고 시각적 정보를 움직임으로 전환하는 능력 또한 저하된다. (이영분 외4인, 2004)
③심리적 변화	심리적 어려움을 겪을 가능성이 높다. 고령자의 신체적·인지적 변화는 고령자의 심리적인 특성에 부정적인 영향을 준다. 또한 고령으로 인한 사회적 역할 및 경제적 능력 상실과 더불어 배우자의 사망과 같은 관계의 변화로 인해 고독감, 소외감을 경험하는 경우가 많다. (이영분 외4인, 2004)
④사회적 변화	은퇴 이후 수십년 동안 이들을 규정하였던 사회적 역할의 상실을 겪는다. 이는 사회적 지위 박탈과 사회적 고립과 더불어 실질적인 소득원 변화를 가져온다. 새로운 직업을 구하지 않은 이상 지금까지 축적해 놓은 자산에 의지하여 남은 시기를 보낼 수 밖에 없게 된다. 현대화가 진행 될수록 생산성을 필요로 하는 노동시장에서는 일정 연령 이상의 고령자를 은퇴시키고 이로 인해 고령자의 경제적·사회적 역할의 상실로 인한 사회적·심리적 고립감이 유발하기 때문이다. (이영분 외 4인, 2004)

고령자 문제는 다양한 방식으로 다뤄진다. 와이너(Weiner)는 고령자의 문제를 노화에 따른 근본적 문제와 이에 따른 압박과 긴장 상태의 지속으로 고령자들의 문제를 경제 문제(은퇴, 소득상실), 신체 문제(건강 악화, 질병), 사회 문제(사회적 지위, 역할 상실)등으로 제시하였다(김호식 외 2인, 2005 재인용). 다른 학자들은 4가지 고령자들의 문제로 질병, 빈곤, 고독 무위를 주장하기도 한다(김경래, 2011; 김익균 외 4인, 2008; 김양명·오석연, 2008). 이러한 고령자들의 문제를 요약하면 경제적 문제, 건강 문제, 사회적 역할 상실 문제, 소외 문제 등이다(김순은, 2015).

우리나라 노년층이 경험하는 주요 문제로는 수입 감소와 경제적 빈곤 문제, 건강 악화와 부양의 어려움 등의 질병문제, 사회심리적 소외와 고립

등의 문제, 그리고 역할 상실과 여가시간의 연장 등의 무위의 문제 등의 네 가지로 압출할 수 있다.(권중돈, 2012) 구체적으로는 1)빈곤, 2)자살, 3)우울증상, 4)학대(방임), 5)만성질환(건강저하) 등으로 유형화할 수 있다. 이러한 네가지 문제 유형은 개별적으로 나타나기 보다는 상호 원인으로 작용하여 자살의 결과를 가져오는 구조로 나타나고 있으며(김순은, 2015), OECD에 따르면 한국은 OECD 가입국가들 중 노인 자살률, 빈곤율에서 1위를 나타내고 있다(통계청, 2014 사회조사결과).

3. 고령자 주거복지의 개념 및 중요성

일반적으로 노인복지는 사회복지차원에서 국가 등 공공기관이 노인에게 주거, 의료, 여가, 보호 등을 제공하는 복지를 의미하며 노인주거복지는 주택이 없는 노인가구나 불량한 주택에 거주하는 노인가구의 주거수준을 향상시키기 위하여 지원하는 복지를 의미한다. 인간생활의 3대 요소는 의·식·주이며 특히 주거비의 비중이 높아 주거복지의 중요성이 강조되어 왔다. 선진국의 사례를 보면 노인복지 중 특히 의료와 주거의 비중이 높게 나타난다(이영찬, 2000; 신용주, 2012 재인용).

주거라 함은 가구가 주택이라는 거주공간을 점유하고 있는 상태를 의미한다. 주거복지라 하는 것은 가구가 주거행위를 통하여 얻을 수 있는 만족을 포괄하는 개념이다. 주택은 인간으로서 최소한의 인간다운 삶을 유지하기 위한 보금자리이다. 이러한 보금자리의 마련은 인간이 자신의 권리를 평등하게 실현하고, 교육을 받을 수 있는 공간을 확보하는 등 인간의 존엄성을 이룩하는 출발점이자 종착점이다. 노인 주거의 문제는 경제 문제, 건강 문제, 외로움이나 고립과 같은 심리적 문제 등 노인 제반의 문제 및 특성과 밀접히 관련되어 노인복지의 근본적이고 주요한 부분을 차지하는 것으로 보고 있다(여경수, 2011).

주택은 인간이나 가정의 행복을 확보해 주는 중요한 장소이며, 인권을 보장해주는 수단이다. (문영기, 1995) 이런 주택의 중요성은 고령자에게 있어 더욱 뚜렷이 나타난다. 고령기에 있어 주거는 매우 중요한 의미를 갖는다.

고령기에는 노화로 인한 신체적 특징으로 인하여 행동반경이 좁아지기 때문에 자신이 거주하고 있는 주택을 포함한 환경적 범위를 중심으로 생활이 이루어진다. 고령기에 접어든 사람에게 있어서 주택은 노후의 안정성과 삶의 질을 결정하는 중요한 요소라고 볼 수 있다. 그러므로 주택의 공급 및 이에 관련된 서비스를 통해 적절한 주거환경을 조성하는 것은 최저한의 경제적 생활보장과 인간다운 삶의 보장을 위한 사회복지정책의 중요한 목표라 할 수 있다. "고령자 복지의 기본은 주택에서 시작하여 주택으로 끝난다" 라는 표현이 있을 정도로 양질의 주택의 제공은 고령자 복지의 기본이라고 할 수 있다.(박신영, 2007)

그런데 고령자 주거에 있어 물리적 실체인 주택만이 고령자가 원하는 주거환경을 조성하는 충분조건이 아니다. 물론 물리적 시설인 주택이 중심이 되어야 하는 것은 명백한 사실이다. Larson은 주택의 형태, 질적 조건, 위치가 고령자의 안전성, 독립성, 프라이버시, 사회적 관계 및 활동의 참여, 고령자 복지서비스 접근에 중대한 영향을 주며 나아가 노후 생활의 전반적인 만족도를 향상시킬 수 있음을 주장했다.(박신영, 2006 재인용)

노인주거정책은 다음과 같은 보다 넓은 시각에서의 접근이 필요하다. 첫째, 노인은 일반 사회구성원보다 신체적으로 약하다. 유복한 노인이라 할지라도 '신체적 노화' 라는 자연적인 현상을 극복하기 어렵다는 것이다. 둘째, 노후가 준비된 경우를 제외하면 노인계층은 대체적으로 경제적 어려움을 겪을 가능성이 높다. 노인들은 새로운 소득원 창출이 어렵기 때문이다. 셋째, 노인 계층은 사회적으로 소외될 가능성이 높다. 노인들은 직장으로부터 은퇴 후 사회적 관계의 단절 등으로 최소한의 인간 관계만을 유지하기 쉬우며, 특히 핵가족화가 가속화될 경우 가족의 결집력이 약화되면서 고독한 존재로 전락할 가능성이 더욱 높아지기 때문이다. 이러한 약점들을 지닌 노인 계층의 삶의 질 향상을 위해서는 종합적인 지원방안이 필요한데, 이의 한 부분으로서 주거복지정책이 중요한 의미를 갖는다고 할 수 있다. (최항순·강팔문, 2005)

4. 고령자 주거복지관련 법규 및 정책현황

4.1 관련 법령 개관

헌법 제34조 제4항은 “국가는 노인과 청소년의 복지향상을 위한 정책을 실시할 의무를 진다.”고 규정하고 있으며, 헌법 제35조 제3항은 “국가는 주택개발정책등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다.”고 규정하고 있다. 이러한 헌법 정신에 의하여 현행 노인의 주거관련법은 노인복지법, 저출산·고령사회기본법, 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률, 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률, 주택법, 건축법 등이 있다. 현재 고령자 주택 관련법규가 별도로 마련되어 있지 않고 혼재되어 있어 관련 법규 상호간의 연계성 확보 및 위계 설정, 체계적 정비 등이 필요한 실정이다. (박준영 외 2인, 2007)

그 동안 각종 개별 법률에 산재되어 있는 노인주거관련 법제를 포괄하는 통합법 제정의 필요성이 논의되어 왔었다. 이를 반영하여 그동안 정부에서도 고령자 주거지원계획의 수립, 최소안전기준 설정, 고령자 임대주택의 공급 및 관리, 주택의 개조지원, 주거지원센터 설치 등을 주요 내용으로 하는 ‘고령자 주거안정법’ 제정을 추진한 바 있었다. 그러나 2012년 8월부터 시행된 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」로 대체 입법되면서 모호한 법률로 제정되었다. 당초의 법안처럼 고령자주거안정법이 제정되어 고령자 주거안정과 주택개조, 노인임대주택 보급·확산에 초점을 두고, 노인의 개별 특성을 반영한 차별화된 노인주거복지법으로 제정되어야한다. 일본은 2001년에 고령자주택정책을 반영하여 ‘고령자의 거주안정 확보에 관한 법률’을 제정하여 실시한 바 있다. (권칠현, 2013)

4.2 노인복지법

① 제정시기 및 제정취지

1981년 6월 5일 법률 제3453호로 제정되었으며, 평균수명의 증가에 따른 노인인구의 증가와 산업화, 도시화, 핵가족화의 진전에 따라 노인문제가 큰 사회문제로 대두되고 있음에 대처하여 경로효친의 미풍양속을 유지·발전시켜 나아가는 한편 노인을 위한 건강보호와 시설의 제공 등 노인복지시책을 효과적으로 추진함으로써 노인의 사회복지의 증진에 기여코자 하였다.

② 주거복지와 관련한 주요내용

노인주거와 직접적으로 관련된 부분은 제8조(노인전용주거시설), 제31조(노인복지시설의 종류), 제32조(노인주거복지시설), 제33조(노인주거복지시설의 설치)가 있다.

[표2-5] 노인복지법 주거복지관련 주요사항

항목	주요내용
제8조(노인전용주거시설)	- 국가의 노인전용주거시설 공급·조장 노력과 공급자에 대한 지원 책무를 규정
제31조(노인복지시설의 종류)	- 노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설, 노인보호전문기관 등 노인복지시설의 종류를 규정
제32조(노인주거복지시설)	- 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택 등 노인주거복지시설에 대한 종류를 규정 - 입소대상, 입소절차, 입소비용 및 임대에 관한 사항 - 설치·관리 공급에 대한 사항 규정 및 그 외의 사항 주택법 및 공동주택관리법 관련 규정 준용 명시
제33조(노인주거복지시설의 설치)	- 국가 및 지방자치단체의 노인주거복지시설 설치 근거 - 시설, 인력 및 운영에 관한 기준과 설치 신고, 설치·운영자가 준수하여야 할 사항을 규정

③ 노인복지주택 특례

노인복지주택은 주택이 아닌 노유자(老幼者 : 노인 및 어린이)시설로 분류된다. 이에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 용도지역에 따른 입지제한을 완화하여 적용할 수 있어서 공동주택의 건설이 제한되는 보전녹지지역에도 노인복지주택의 공급이 가능하며, 공동주택과 달리 「주택건설기준 등에 관한 규정」제7조 제8항에 따른 특례를 적용받아 관리사무소, 가스공급시설, 유치원, 주민공동시설의 설치 의무가 면제되고, 동법 제28조 제4창에 따라 주차장의 설치기준도 호당 0.3대 이상(일반 공동주택 호당 1대이상)으로 완화 적용 되는 등 각종 이점도 있다. 이에 따라 노인복지정책이 요양시설의 공급에만 초점을 맞추고 있어 고령자들이 자립적으로 생활할 수 있는 주거여건을 조성하는 데는 한계가 있다는 평가가 있다(이희성, 2012).

[표2-6] 노인주거복지시설 종류 및 입소(이용) 대상자

종 류	설 치 목 적	입 소(이용) 대 상 자
양로시설	노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	ㅇ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 일상생활에 지장이 없는 자 가. 「국민기초생활보장법」 제2조에 따른 수급권자(이하 "기초수급권자"라한다)로서 65세 이상의 자 나. 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상의 자 다. 본인 및 본인과 생계를 같이 하고 있는 부양의무자의 월 소득을 합산한 금액을 가구원 수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액이 통계청장이 통계법 제17조제3항에 따라 고시하는 전년도의 도시근로자 가구 월평균 소득을 전년도의 평균 가구원수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액 이하인 자(이하 "실비보호대상자"라 한다)로서 65세 이상의 자 라. 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 양로시설 또는 노인공동생활가정의 경우는 60세 이상의 자
노인공동생활가정	노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	
노 인 복지주택	노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의 · 생활지도 · 상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공	단독 취사 등 독립된 주거생활을 하는데 지장이 없는 60세 이상의 자

* 2016 노인복지시설 현황 참고(보건복지부)

[표2-7] 연도별 노인주거복지시설 현황

(단위: 개소, 명)

시 설	2015		2014		2013		2012	
	시설 수	입소정원	시설 수	입소정원	시설 수	입소정원	시설 수	입소정원
합 계	**427**	**19,909**	**443**	**20,110**	**435**	**18,592**	**416**	**18,179**
양로시설	265	13,446	272	13,903	285	12,782	285	13,164
노인공동생활가정	131	1,087	142	1,173	125	1,049	108	887
노인복지주택	31	5,376	29	5,034	25	4,761	23	4,128

주) 유료노인복지주택 입소정원 : '08 및 '07년에는 시·군·구 조사 자료에 의거 입소정원을 표기하였으나, 현실적으로 주택은 1세대에 1명 또는 여러 명이 거주 가능하므로 입소정원이 없음. 따라서 '09년부터는 노인복지주택의 입소정원을 세대수로 표기함('08년 노인복지주택 세대수는 2,596세대, '07년 2,012세대임)

* 2016 노인복지시설 현황 참고(보건복지부)

4.3 저출산·고령사회기본법

① 제정시기 및 제정취지

2005년 5월 18일 법률 제7496호로 제정되었으며, 노인이 중요한 사회적 행위자로서 건강하고 활력있는 사회생활을 할 수 있도록 국가의 책임을 정하고, 저출산·고령사회정책의 기본방향과 그 수립 및 추진체계에 관한 사항 등을 규정함으로써 국민의 삶의 질 향상과 국가의 지속적인 발전에 이바지하고자 하였다.

② 주거복지와 관련한 주요내용

노인주거와 직접적으로 관련된 부분은 제13조(생활환경과 안전보장)인 전용주거시설), 제16조(취약계층노인 등)이 있다. 하지만 선언적 의미에 그치며, 세부적이고 구체적인 집행을 다루지는 못하고 있다.

[표2-8] 저출산·고령사회기본법 주거복지관련 주요사항

항목	주요내용
제13조(생활환경과 안정보장)	- 국가 및 지방자치단체는 노후생활에 필요한 기능과 설비를 갖춘 주거와 이용시설을 마련하고 노인이 안전하고 편리하게 이동할 수 있는 환경을 조성하는 등 쾌적한 노후 생활환경을 조성하고 각종 위험에서 노인을 보하하기 위해 필요한 시책을 강구하여야 한다.
제16조(취약계층노인 등)	- 국가 및 지방자치단체는 여성노인, 장애노인 등 취약계층의 노인에 대하여 특별한 배려를 하고 도시,농어촌 지역간 격차 등 지역의 특수상황을 반영하여야 한다.

4.4 장기임대주택 관련법 및 기준

고령자용 임대주택은 현재 공공주택 특별법 등 다른 법적 근거가 마련되어 있지 않고, 고령자용 국민임대주택 시설기준, 보금자리업무처리지침(현 공공주택 업무처리지침) 등 국토교통부 지침, 훈령으로 규정되어 있다. 이와 관련한 사항은 [표2-9]과 같다.

[표2-9] 고령자용 임대주택 관련 기준, 지침 현황

관련기준(지침)	주요내용
「고령자용 국민임대주택 시설기준」 제정 건설교통부 택지개발팀- 3076호(2006.12.29)	- 적용범위 : 국민임대주택 단지의 전체 또는 일부를 고령자용 공동주택로 건설하는 경우('07.1.1이후 적용) - 주요내용 : 이동동선 최소화등 고령자 친화적 단지계획과 복도 및 현관 최소폭을 정하는 등 무장애 시설범위를 포함한 주택설계기준 등을 규정 - 의무건설 : 없음
「고령자용 국민임대주택 시설기준」 개정 →「고령자용 보금자리주택 설계기준」 국토해양부 공공주택건설과-914호(2010.05.27)	-의무건설 : 장기공임 건설시 수도권 5%, 지방3%이상 * 장기공임 : 영구임대주택, 국민임대주택
「보금자리주택 업무처리지침」 개정 국토해양부 훈령 제693호 (2011.03.31)	-의무건설 : 장기공임 건설시 수도권 5%, 지방3%이상
「보금자리주택 업무처리지침」 개정 국토교통부 훈령 제240호 (2013.06.03)	-의무건설 : 장기공임 건설시 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 정하는 규정에 따름.

4.4 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률

① 제정시기 및 제정취지

국토해양위원회 법안심사소위원회(2011.12.21)에서 「고령자 주거안정법안」,「장애인 주거지원법안」,「주택법 일부개정법률안」,「임대주택법일부개정법률안」등 6건의 법률안을 심사한 결과 이들 법률안을 통합·조정하여 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률안(대안)」이 나왔으며, 2012년 2월 22일 법률 제11,370호로 제정되었다. 헌법 제35조 제3항에서는 "국가는 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다"고 규정하고 있으나, 장애인 가구 소득이 월평균 전국가구 소득의 54%에 불과하고 2026년경에는 초고령사회가 될 것으로 예상되는 국가적 상황에서 장애인 가구의 주거안정과 노인의 노후 여건을 고려한 주거환경 확보는 그 어느 때보다도 중요하고 필요한 일이라는 인식하에, 장애인·고령자 등 주거약자용 주택의 최저주거기준 및 편의시설 설치기준 등을 설정·공고하도록 하고, 일정 요건을 충족하는 건설임대주택의 경우 일정비율 이상을 주거약자용 임대주택으로 건설하도록 의무화하며, 주거약자용 주택으로의 개조 비용을 지원할 수 있도록 하는 등 주거약자 지원 방안을 마련함으로써 장애인·고령자 등 주거약자의 주거안정과 주거복지 향상에 기어코자 하였다.

② 주거복지와 관련한 주요내용

노인주거와 직접적으로 관련된 부분은 아래의 [표2-9]와 같으며, 고령자와 장애인의 주거수요가 다름에도 불구하고 같은 약자로 보아서 제정하였다. 즉, 장애인과 고령자를 주거약자로 보고 제정한 모호한 법률이다. 그렇기 때문에 동법률은 노인의 특성에 따른 주거안정과 주택개조, 노인전용임대주택 보급·확산에 한계성을 지니고 있다. (권칠우, 2013)

[표2-10] 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 주거복지관련 주요사항

항목	주요내용
제2조(정의)	- "주거약자"와 "주거약자용 주택"의 정의 * 주거약자 : ① 65세 이상 고령자, ② 장애인복지법에 따른 장애인 ③ 대통령령으로 정하는 국가유공자, 보훈보상대상자 등
제3조(국가의 의무)	- 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상을 국가 및 지방 자치단체의 의무로 규정함.
제5조(주거지원계획의 수립) 제6조(시·도 주거지원계획의 수립)	- 국토교통부장관 및 시도지사는 각각 주거지원계획을 수립하여야 함
제7조(주거실태조사)	- 국토교통부장관 및 시·도지사는 주거약자에 대한 주거실태조사를 실시 * 주거실태조사 : : 2년마다 주거약자의 주거 및 주거환경에 대한 만족도 분석 및 주거생활 실태 파악을 위하여 실시
제8조(주거약자용 주택에 대한 최저주거기준의 설정) 제9조(주거약자용 주택에 대한 편의시설 설치기준의 설정)	- 국토교통부장관은 주거약자의 주거안정과 안전한 주거생활을 위하여 최저주거기준과 편의시설 설치기준을 설정 * 편의시설 설치기준 : 출입문, 바닥, 비상연락장치, 현관, 거실, 부엌, 침실, 욕실 등에 대한 설치기준 (동법 시행령 별표1)
제10조(주거약자용 주택의 의무건설)	- 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사가 건설하는 임대주택의 일정비율 이상을 주거약자용 임대주택으로 의무 건설 * 의무건설비율 : 수도권 5% 이상, 지방 3% 이상 (2012.08.22이후) 수도권 8% 이상, 지방 5% 이상 (2013.05.28이후)
제12조(주거약자용 주택 임대사업자 지원)	- 국토교통부장관은 주거약자용 주택을 건설하는 경우 편의시설 설치기준을 충족하는 시설의 설치비용을 국민주택기금으로 융자 지원할 수 있도록 함.
제13조(주거약자용 주택 임대 조건 등)	- 주거약자용 주택의 임차인 자격·선정방법 등 임대 조건에 관한사항을 정함.
제15조(주택개조비용 지원)	- 국토교통부장관은 주거약자 등이 주택을 주거약자의 활동능력에 적합하도록 개조하기 위하여 필요한 비용을 국민주택기금으로 융자할 수 있도록 함
제17조(주거지원센터의 설치 등)	- 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 주택개조 지원에 관한 업무, 주거문제 상담 및 생활관리 등에 관한 지원업무 등을 수행하기 위하여 주거약자 주거지원센터를 둘 수 있도록 함.

4.5 무장애(Barrier Free Design)에 근거한 Universal Design

일반인 중심의 인체공학치수에 의해 만들어진 시설환경이나 상품에 대해 노인이나 장애인들의 요구를 충족시켜야 한다는 생각에서 무장애 디자인(Barrier Free Design)을 바탕을 두고 출발한 것이 유니버설 디자인(UD : Universal design) 이다. UD는 모든 사람들을 위한 디자인(Design for all)이란 개념으로 연령, 성별, 언어, 장애유무 등과 관계없이 사용하기에 편리한 제품, 건축, 환경, 서비스 등의 디자인을 말한다(조민정, 2009).

따라서, 유니버설 디자인은 고령자나 장애인을 위한 주거의 계획에 있어서 매우 중요한 요소이다. 신체적 능력수준이 낮은 노인이 일상생활을 독립적으로 유지하려면 1차적으로 건축 환경이 이를 뒷받침 해주어야 하기 때문이다. 단차를 없앤 출입구나 보행로, 휠체어 사용자가 가까이 앉을 수 있도록 아래를 비운 세면대나 싱크대 등도 보편적 디자인이 건축디자인에 적용된 대표적인 예이다.

유니버설 디자인 관련 법적 근거로 1981년 제정된 심신장애자 복지법, 1984년 건축법상 장애인 편의시설의 의무화, 1989년 장애인복지법, 1994년 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률에서 세부지침을 규정하고 있으며 정리하면 다음과 같다(권칠우, 2013).

[표2-11] UD 원리와 관련법의 연관성

관련법	세부항목	기능적지원성	수용성	접근성	안전성
유니버설 디자인	-	기능상 필요한 도움제공	사람들의 요구를 충족	장애물 제거된 상태	안전사고 사전예방시설
건축법	피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙	손잡이 직경 3.2~3.8㎝	-	출구 유효폭 1.5m 이상 규정	승강기 설치 관련규정 등
	건축법시행령	화장실 수평, 수직 손잡이	안내표지 청,백색 사용	경사로 폭 1.2m	승강기 거울, 바닥틈, 3㎝
노인 복지법	동법설비기준	침실에 대한 규정	-	계단을 완만하게 설치	바닥 논슬립규정
장애인·노인 등 편의증진에 관한법률	동법시행규칙	화장실 수평, 수직손잡이	점자표시,수도 꼭지 표시규정	출입문 유효폭, 단차제거	바닥마감, 비상벨 설치 등

제 2 절 우리나라 공공임대주택 정책

1. 공공임대주택정책

1.1 공공임대주택정책 도입 및 기조변화

80년대 말까지는 정부의 개입이 거의 없었는데, 개발도상국의 주택 공급 및 개선은 정부의 주택건설 생산능력이 일정 수준에 도달한 후에 추진하는 바람직하다는 개발도상국형 경제적 접근방식이 일반적으로 받아들여졌기 때문이라고 볼 수 있다(Howenshine, 1957; 배순석외, 2008 재인용). 그러나, 80년대 후반의 부동산 가격상승, 특히 전세가격의 폭등으로 사회 불안이 심화된 것이 공공임대주택정책 시작의 배경이었다고 볼수 있다. 이에 따라, 89년에는 최저소득계층인 소득1분위 이하 계층을 대상으로 하는 영구임대주택을 도입하였으나, 재정적인 이유로 19만호가 건설된 93년 이후 중단되었다. 이후, 90년대 중반 김영삼 정부에 들어서는 민간 부문과 시장 기능을 활성화시키자는 신경제정책기조의 등장과 함께 부동산 시장이 안정세에 접어들면서 공공임대주택 정책은 보다는, 민간임대주택업 육성 등이 부각되는 측면이 있었다. 98년 김대중 정부가 들어선 당시에는 IMF 외환위기로 인하여 경기 부양 및 활성화를 꾀하고, 사회안전망을 구축하고자 하는 노력의 일환으로 최저주거기준을 도입(2000년, 고시)하는 한편, 국민임대주택건설 100만호 계획(2002년)을 발표하였다. 2003년 노무현 정부는 이러한 정책기조를 계승하여 사회안전망을 강화하는데 더욱 역점을 두고 최저주거기준을 법제화(2003년, 주택법에 반영)하는 한편, 국민임대주택건설계획을 10년 계획으로 구체화하고, 국민인대주택건설특별조치법 등 실천수단을 확보하였다(박신영, 2007; 이혜정·이창석, 2004). 그후 2008년 이명박 정부는 보금자리주택정책(10년간 150만호)을 통해 임대주택 공급(연간8만호)과 자가보유정책(연간7만호)를 병행하기에 이르렀다(권대철, 2011). 2013년에 들어선 박근혜 정부는 대학생, 신혼부부 등 청년층을

위한 행복주택을 2017년 까지 15만호 공급하고, 민간의 역량을 활용하여 중산층이 장기간 안정적으로 거주가 가능한 뉴스테이를 2017년까지 8만호 공급하기로 하였다.

[표 2-12] 연대별 주거복지정책 주요내용

구분	사회경제	주거복지 이념	정부역할 (공공비중[2)])	주요정책
1998년 이전	공공주도 경제개발우선	인식부재	주택건설기반 공급위주	-
1998~1992 노태우정부	부동산가격↑ 민주화운동	인식시작	스득계층별 주택공급대책 (공공 74%)	영구임대주택 근로자임대주택
1993~1997 김영삼정부	구제완화 부동산가격↓	인식약화	민간임대 육성 공공임대 약화 (공공 22%)	5년 또는 50년 공공임대
1998~2002 김대중정부	외환위기 시장회복중심	주거복지 구현	서민주거 안정, 시장기능 활성 (공공 37%)	국민임대주택 도입
2003~2007 노무현정부	사회안전망확충 공공사업강화	주거복지 확대	서민주거복지 확충 (공공 93%)	최저주거기준 공공임대 다양화
2008~2012 이명박정부	규제완화 주택시장활성화	주거복지 확대	미분양해소 및 주택공급확대 (공공 89%)	보금자리주택
2013~현재 박근혜정부	주택시장정상화	주거복지 다양화	서민주거비 부담완화 (공공 84%)	행복주택, 뉴스테이주택 도입

주 : 1) 권대철 (2011) 참조
2) 임대주택 건설실적(사업승인기준) 중 공공부문의 비율, (국토교통부 통계누리 참조)

1.2 공공임대주택 정책체계

정부의 주거복지정책은 주로 가구평균소득 70%(소득4분위에 해당) 이하의 계층에 초점을 두고 있으며, 이들이 보다 양질의 저렴한 주택에 거주할 수 있도록 주거안정망을 갖추기 위해 노력하고 있다([그림2-1] 참조).

[그림 2-1] 주거복지정책의 체계

자료 : 한국토지주택공사 자료

대물보조방식으로는 소득분위별로 각종의 공공임대주택을 공급하고 있으며, 대인보조정책으로는 임대료 융자나 주거급여 등을 시행하고 있다. 특히, 가구평균소득의 50%(소득2분위에 해당) 이하 계층에게는 영구임대주택, 50㎡ 이하의 국민임대주택, 다가구매입임대주택이나 전세임대주택을 공급하고 있으며, 소득 4분위 이하 계층에게는 60㎡이하의 국민임대주택, 10년 공공임대주택 등을 공급하고 있다. 그리고, 중위소득 43% 수준이하 가구에게는 주거급여를 지급하고 있다.

선진국의 선례를 보면, 주택보급율이 100%를 넘어서면서 부터 대인보조방식을 보다 선호하는 경향을 알 수 있다. 미국과 유럽에서는 양적인 주택공급문제가 어느 정도 해결된 이후에는 대인보조방식으로 선회하는 정책적 경향을 보이고 있으며, 이러한 두 가지 방식 간에는 오랜 세월동안 수많은 논쟁이 있었다. 대물보조방식은 주택공급의 부족으로 주택제고가 부족할 때 주택의 양과 질 문제 모두를 해결하는데에 도움이 된다고 보며, 대인보조방식은 보다 효율적이고 신속하게 다수 주민에게 정책적 효과를 얻는데에 용이하며, 특히 민간임대주택 부분의 육성에도 기여한다고 한다(Apgar, 1990; Weicher, 1990; Galster, 1997). 우리나라의 경우 이와 같은 여러가지 주거복지정책을 시도하고 있으나, 장기공공임대주택은 아직도 전체 주택의 6.0%(재고기준, 2015년말 116만호)로서 영국17.1%(2009년), 네덜란드32%(2009년), OECD평균 11.5%의 수준에 비해서도 매우 낮은 실정이다(권대철, 2011).

2. 공공임대주택의 유형별 특징

국민임대주택과 다가구매입임대주택, 전세임대주택은 다소 대조적인 특징을 보이고 있다 ([표2-13]참조). 국민임대주택은 주로 도심 주변(외곽)의 신도시 또는 택지개발지구에 입지를 결정한 후 대단위 아파트를 건설하여 저소득층을 집중 배치하는 반면, 매입임대주택이나 전세임대주택은 도심지 내에 저소득층을 분산 배치하는 형태로 전자는 주로 공공기관(LH등)이 기존의 주택(주로 다가구, 다세대주택)을 매입한 후 입주자를

선정하여 공공기관이 입지를 결정하지만, 후자는 이와 달리 공공기관이 입주자를 먼저 선정하면 입주자(또는 공공기관이 입주자의 선호를 반영)가 자신의 주거입지를 결정한다는 점에서 전세임대주택은 가장 수요자 지향적(tenant-based)인 임대주택 정책이라고 할 수 있다(권대철, 2011).

[표2-13] 국민임대와 공공임대주택의 유형별 주요특징

구 분 / 유 형	입지결정자	주거입지	주택형태	주택규모	분산정도
국민 임대주택	공 공기 관 (건설 → 임 대)	도심 주변(외곽) (택지개발지구,신도시)	아파트	전용면적 60㎡이하	저소득층 집중배치
다가구매입 임대주택	공 공기 관 (매입 → 임 대)	도심지 내	다가구,연립	전용면적 85㎡이하	저소득층 분산배치
전세 임대주택	입주 자 (전 세 → 재임 대)	도심지 내	입주자 선택	전용면적 85㎡이하	저소득층 분산배치

2.1 국민임대주택

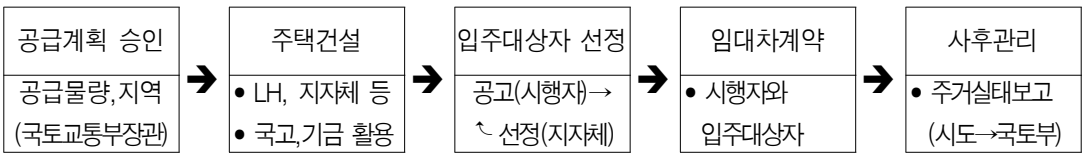
가. 개요 및 주요 공급절차

국민임대주택은 1997년 대선 당시 김대중 후보의 영구임대주택 5만호 건설계획 공약을 구체화한 것이다. 당선 후 영구임대주택은 국민임대주택으로 이름을 변경하여 건설하게 되었고, 2001년 대통령 광복절 축사에서 20만호로 확대되었다가 2002년 4월에 100만호 건설계획으로 추가 확대하여 발표된 후, 노무현 정부에서도 이러한 정책을 계승하여 대량 공급하게 되었다. 이러한 기조가 유지되다가 이명박 정부가 들어선 후, 보금자리주택정책으로 변경되면서, 국민임대주택은 연간 8만여호에서 연간 4~5만호 수준으로 축소되기에 이르렀다. 이것은 도시 외곽에 택지개발지구내의 국민임대주택이란 저소득층을 대상으로 하는 주거지역을 개발하는 과정에서 기존 지역주민의 극심한 반발로 개발이 지연된다는 문제가 있었을 뿐만 아니라, 저소득층의 직주근접이 가능한 실질적 수요지인 도심지 내의

수요를 충족할 수 없다는 현실적인 문제에 봉착한 것이라 하겠다. 이에 대응하여 2008년 이명박 정부가 들어선 이후 시작된 보금자리주택은 종전의 국민임대주택단지와는 달리 강남, 서초, 하남, 고양 등 도심에서 20㎞ 이내로 대중교통이 양호하고 도심 접근성이 우수한 지역의 개발제한구역을 해제하여 건설하여 보다 지리적으로 도심에 가까이 위치하게 되었다. 따라서 보금자리주택지구내에 건설되는 국민임대주택은 기존의 국민임대주택과 주거입지가 차별화된 것이라고 할 수 있다.

[그림2-2]에서 나타난 바와 같이 국민임대주택은 국토해양부장관의 공급계획에 따라 관련 공공기관(LH공사 등) 및 지방공사(SH 등)과 지자체에서 공공택지를 확보하여 주택건설이 진행되면서 입주자를 선정한다. 전체적인 수요 조사를 바탕으로 주택건설계획이 이루어지기만, 입주자 관점에서 주거입지는 사전에 결정되어 있다.

[그림2-2]국민임대주택 공급절차



나. 건설 및 입주

① 건설

국민주택규모인 전용85㎡ 이하로 건설이 가능하며, 재정 지원은 저소득층에 대한 혜택을 높이기 위해 적은 평형에 대한 지원 비율을 높여 45㎡이하 주택은 건설비의 40%, 45~60㎡ 20%, 60~85㎡ 주택은 10%가 되도록 하였으며, 기금은 연이율 2.7%로 20년 거치 20년 상환방식('15년 기준)으로 제공되고 있다. 실제로는 60㎡ 이하에만 기금이 지원되어 대부분 60㎡이하의 규모로 건설되고 있다. 사업시행자(LH 등)가 10%를 부담하는 것으로 되어 있으나, 현실적으로는 재정지원율이 평균 19%이며 입주자 보증금은 상환해야 하는 사업자 부담인 점에 비추어 통상 40% 정도를 부담하고 있는 실정이다.

[표2-14] 건설비 조달방식

구분	재정	기금	사업자	입주자
45㎡이하	40	40	10	10
45~60㎡	20	45	10	25
60~85㎡	10	50	10	30

[표2-15] 국민주택기금 지원조건

구분	호당융자액	연이율	융자기간
35㎡이하	2,373만원	2.7%	20년 거치 20년 상환
35~45㎡	3,491만원		
45~60㎡	5,019만원		

국민임대주택은 1998년 공급되기 시작한 이래 2015년말 현재 77만호로 연간 8~10만호(재정 1조~1.4조원, 기금 2~3조원)가 공급되다가 2009년 들어 4~5만호 수준으로 축소되어 공급되고 있다.

[표2-16] 국민임대주택 공급실적

구 분		계	'98~08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
총실적	합계	777,064	625,412	38,609	27,576	25,077	19,236	24,697	10,957	5,500
	LH	698,742	570,562	33,861	19,350	22,086	17,216	22,940	8,001	4,726
	지자체	78,322	54,850	4,748	8,226	2,991	2,020	1,757	2,956	774

주 : 1) 건설실적 : 사업계획승인 기준(다가구·부도임대주택·미분양매입을 제외한 건설 임대기준)
2) 국토교통부 통계누리 참조

① 입주자선정 및 임대조건

입주자격은 가구평균소득의 70% 이하인 무주택 세대주를 주된 대상으로 하고 있다. 그러나, 전용 50㎡미만 주택은 가구평균소득의 50% 이하인 무주택 세대주에게 우선 공급하고, 당해 주택이 건설되는 시·군·자치구에 거주하는 자에게 1순위를 부여하고 있다. 전용면적 50~60㎡주택은 가구평균소득의 70% 이하인 청약저축에 가입한 무주택 세대주로, 전용면적 60㎡ 초과 주택은 가구평균소득의 100% 이하인 무주택 세대주로 한정하면서 청약저축에 가입하여 24회 이상 납입한 자에게 1순위를 부여하고 있다. 즉, 작은 규모의 국민인대주택에는 상대적으로 소득이 낮은 가구의 입주를 유도하고 있다.

[표2-17] 국민임대주택 입주자격 및 임대조건

구분 (전용)	입주대상자	입주자 선정순위	임대료	임대 기간	재고 ('15말)
85㎡ 이하	가구평균소득이하	· 1순위 : 청약저축,24회 이상 납입한자 · 2순위 : 청약저축,6회 이상 납인한 자 * 동일순위내 : 거주자 우선공급	시중 시세의 55~83%	30년	88만호 (인허가 기준)
60㎡ 이하	가구평균소득의 70%이하(우선공급)				
50㎡ 이하	가구평균소득의 50%이하(우선공급)	· 1순위 : 당해 시군구 내 거주자 · 2순위 : 연접 시군구 거주자			

소득은 낮으나 자산이 많은 자가 입주하게 되는 경우를 배제하기 위해, 토지는 개별고시지가 기준을 12,600만원 이하, 자동차는 취득가액 기준으로 2,465만원 이하로 제한하고 있다. 한편, 동일 순위 안에서 경쟁이 있는 경우 미성년 자녀가 많은 순으로 하고, 자녀수가 같을 경우 세대주 나이, 부양가족수 등을 감안하여 입주 순서를 정하고 있다. 이 때, 철거민, 국가유공자, 다자녀 세대와 신혼부부, 고령자 등에게 일정 물량(10～30%) 범위 내에서 우선적으로 입주할 수 있는 혜택을 부여하고 있다. 입주자가 부담하는 임대보증금 및 임대료는 정부의 재정과 국민주택기금의 지원을 통해 시중 전세값의 55～83%수준으로 정하고 있다.

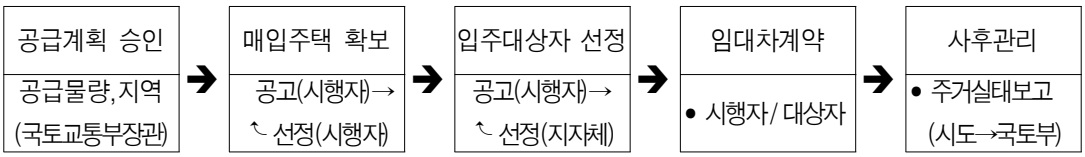
2.2 다가구매입임대주택

가. 개요 및 주요 공급절차

고건 시장이 재임하던 2001년 서울시에서는 임대주택 공급 확보방안의 일환으로 검토한 후 2002년부터 매입을 추진하였다. 그러나, 사업 추진 1년 만에 임대주택 재고 비축의 효과성과 사업추진 및 관리상의 어려움으로 서울시는 동 정책을 중단하였다. 그러던 중, 중앙정부(국토교통부)는 국민임대주택이 단지 인근에 거주하는 지역 주민(특히, 분양아파트에 거주하는 주민)의 반발로 건설이 원활하지 못하다는 점과, 도심내 저소득층의 주거수요를 반영하지 못한다는 점을 고려하여 2004년 시범사업으로 서울지역에

503호를 매입하게 되면서 주요 주거복지정책의 하나가 되었다(국토해양부, 2008b). 구체적인 공급절차는 [그림2-3]과 같다. 국토교통부장관이 연도별·지역별로 공급계획을 승인하며, 사업시행자인 지자체와 관련공사(주로 LH)는 기존 다가구·다세대·연립 주택 중에서 대상주택을 물색하여 확보한다. 그 후 LH(또는 지방공사)는 지역별로 입주자 모집공고를 하고, 지자체는 입주자 중에서 우선순위 등을 감안하여 입주자를 선정하고 이를 LH(또는 지방공사)에 통보하며, 공사는 임차인과 임대차계약을 체결한다.

[그림2-3]다가구매입임대주택 공급절차



나. 공급 및 입주

① 공급

2004년 처음 공급한 이후 매년 증가추세를 보이고 있으며, 2015년말 재고는 8.2만호에 이르고 있다. 기존 주택 매입에 소요되는 자금은 재정에서 45%, 국민주택기금에서 40%, 사업시행자 10%, 그리고 입주자가 5%를 부담하는 구조이다. 공급실적이 증가함에 따라, 이와 관련한 재정 및 기금 지원 폭도 증가하고 있다.

[표2-18] 다가구 매입임대주택 공급실적

구 분		계	'98~08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
총실적	합계	82,539	25,037	7,579	6,983	5,756	5,639	10,605	9,200	11,740
	LH	66,187	23,618	6,402	5,690	4,436	3,357	7,079	6,383	9,222
	지자체	16,352	1,419	1,177	1,293	1,320	2,282	3,526	2,817	2,518

② 입주자 선정 및 임대조건

당해 사업대상지역(시,군,자치구)에 거주하는 무주택 세대주로서 국민기초생활보장법에 의한 기초생활수급자와 한부모가족지원법에 의한 보호대상 한부모가족을 1순위로, 가구평균소득의 50% 이하인 자와 장애인복지법에 의해 장애인등록증이 교부된 자를 2순위로 하고 있다. 다가구주택을 매입하는 경우에는 규모에 제한이 없으나, 공동주택을 매입하는 경우 85㎡ 이하로 제한하고 있다. 임대료는 시중 시세의 50% 이내 수준에서 사업시행자가 결정할 수 있도록 하였으며 수도권지역 50㎡ 다가구주택의 경우, 2015년 기준 임대보증금은 475만원, 월임대료는 10만원 내외 수준이다. 임대기간은 최초 2년에 2회 연장하여 최장 20년으로 하고 있다.

[표2-19] 다가구매입임대주택 입주자격 및 임대조건

우선순위	입주대상자	규모(전용)	보증금(임대료)	임대기간
1순위	수급자, 한부모가정	다가구(제한X), 공동(85㎡이하)	시중 시세의 30%이내	최초 2년, 2회 연장, 최장 20년
2순위	가구평균소득의50%이하, 장애인(평균소득이하)			

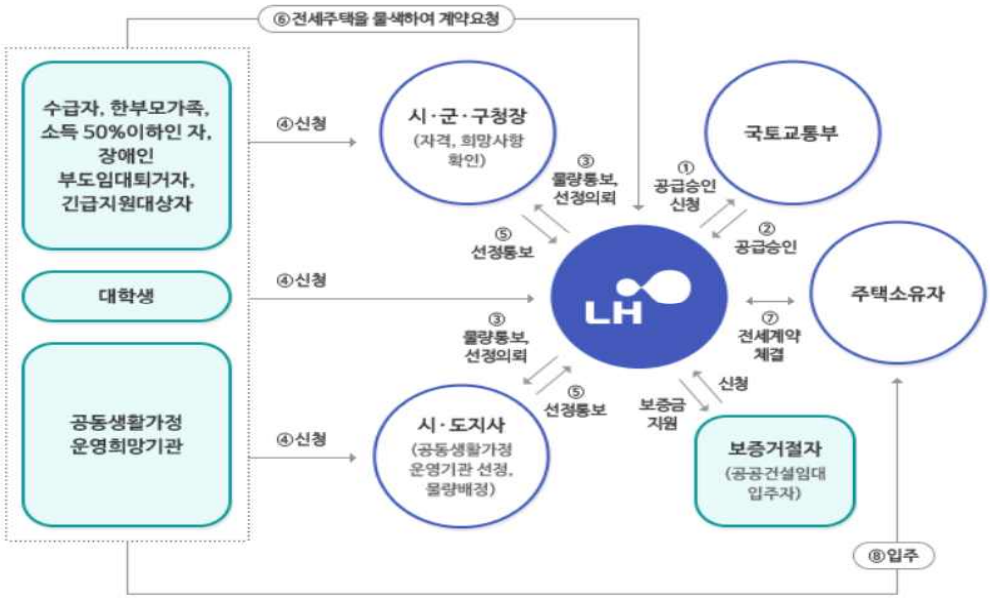
2.3 전세임대주택

가. 개요 및 주요 공급절차

정부는 매입임대방식이 도심내 장기임대주택 공급 확대 차원에서 바람직하나, 대량으로 매입할 경우 지역의 집값 물안을 자극하거나 집값 상승시 매물이 부족하거나 매입비가 상승할 우려가 제기되는 등의 이유 때문에 그 대안으로 전세임대주택을 2005년부터 추진하였다. 이는 매입임대주택과 마찬가지로 도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 사업시행자가 기존 주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 저렴하게 재임대하는 방식으로, 매입임대주택과는 달리 입주자가 본인의 소득수준과 생활패턴 등을 고려하여 해당 지역 내에서

원하는 주택을 직접 선택할 수 있도록 하였다 구체적인 절차는 다음과 같다. 우선 사업시행자(주로 LH공사)가 홈페이지나 신문에 공고하면 입주 희망자는 신청서를 해당 지자체(주민센터)에 제출한다. 그러면, 해당 지자체는 신청자를 공급 우선순위에 따라 입주대상자를 선정하여 사업시행자에게 그 결과를 통보한다. 입주대상자는 지원되는 전세금[1] 범위 내에서 주택을 구하여 사업시행자에게 통보하면, 사업시행자는 대상 주택의 등기부등본 등을 통해 채권 확보를 위한 권리 분석 후에 전세임대가 가능한지를 결정한다. 이에 따라, 부동산 소유자와 사업시행자는 전세계약을 체결하고, 사업시행자는 입주자와 다시 임대차계약을 체결하는 절차를 거친다(국토해양부, 2008c:36~37). 이는 미국에서 시행된 기존주택 임대프로그램(section8 existing rogram)과 매우 유사한 제도라고 볼 수 있다.

[그림2-4] 전세임대주택 공급절차



* LH 청약센터(https://apply.lh.or.kr) 자료참조

1) 국민주택기금에서는 전세금의 95%를 지원하며, 이를 초과하는 부분은 입주자가 부담

구분	호당융자액	연이율	융자기간
수도권	8천5백만원	2천만원이하 : 1.0% 2~4천만원 이하 : 1.5% 4천만원 초과 : 2.0%	12월까지 (1년 단위 연장)
광역시	6천5백만원		
기타	5천5백만원		

나. 공급 및 입주

① 공급

국민주택기금에서 사업자(LH 등)에게 전세금의 95%를 저리(2%)로 융자 지원하여 공급되는 형태이다. 2005년 2,158를 공급한 이래 2015년 재 총 142,535호를 공급하고 잇으며, 지속적인 증가 추세를 보이고 있다.

[표2-20] LH 전세임대주택 공급실적

구 분		계	'05~08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
총실적	계	167,535	23,510	13,412	12,805	11,711	24,190	22,646	23,752	35,509
	기존주택	103,018	18746	7,087	6,993	6,492	8,277	14,283	15,889	25,251
	신혼부부	31,934	185	5,260	5,003	4,509	4,906	3,905	3,542	4,624
	소년소녀	9,841	4579	1,065	809	603	658	745	671	711
	청년	22,742	0	-	-	107	10,349	3,713	3,650	4,923

② 입주자 선정 및 임대조건

입주자 선정조건은 매입임대주택과 동일하다. 즉, 기초생활수급자와 한부모가족을 1순위로 하고, 가구평균소득의 50% 이하인 자와 장애인을 2순위로 하고 있다. 입주자는 총 비용의 5%를 임대보증금으로 부담하고, 임대료는 기금대출액(전세금-보증금)에 대해 기금이자율인 연 2%를 부과하고 있다. 즉, 입주자는 기금 이자율 만큼 임대료를 부담하는 것이다. 임대기간은 최초 2년에 2번 연장하여 최장 6년 거주할 수 있도록 하였으나, 2010년부터 최장 20년으로 변경되었다.

[표2-21] 전세임대주택 입주자격 및 임대조건

입주대상자	사업비부담	규모(전용)	보증금(임대료)	임대기간
매입임대와 동일	기금(95%) 입주민(5%)	공동(85㎡이하)	보증금 : 전세금의 5% 임대료 : [기금지원분(전세금-보증금)]의 2%	최초 2년, 4회 연장, 최장 10년

제 3 절 주거만족도 개념 및 선행연구 고찰

1. 주거만족도의 개념 및 의의

개인이 느끼는 만족도는 기대감이나 욕구가 실현되는 정도에 따라 각자가 느끼는 주관적인 만족의 정도를 의미한다. 여러 가지 다양한 만족감 중에서 주거만족도(residential satisfaction)란 거주하고 있는 주택 및 주변 환경에 대한 기대감이나 열망, 욕구 등에 대한 평가와 관련된다. 주거만족도는 주택에 거주하는 인간의 주관적 판단과 밀접하게 관련되고 주거와 관련한 물리적, 공간적, 심리적 상황에 대한 지각과 인지를 통하여 판단된 결과라고 볼 수 있다(한경원, 2006).

즉, 주거만족도는 거주자가 느끼는 주택과 주변 환경에 대한 만족 또는 불만족을 의미하며, 주거환경의 만족에 따라 더 좋은 주거환경으로의 선택과 이동여부를 결정하도록 한다. 단, 주거만족도는 개인적으로 경험한 주관적인 만족도이므로 거주자가 체험하지 못한 주거환경에 대한 평가는 불가능하다. 즉, 주택에 대한 거주 경험을 바탕으로 하는 거주자의 개인적인 평가이므로 거주자의 기대수준 변화에 따라서 주거만족도의 평가는 달라진다.

주거만족도는 주택의 특성으로 인해 일반적인 상품의 고객만족과는 다음과 같은 차별성이 있다. 첫째, 주택은 단기적 소비재가 아닌 장기적 내구재이므로 주거만족에 대한 욕구나 기대가 현재 상태의 가치뿐만 아니라 미래에 대한 가치까지 반영된다는 점이다. 둘째, 주택이라는 물질적 상품의 가치뿐만 아니라 거주자들이 느끼는 주거환경 및 주변 이웃과의 상호적 관계에 대한 정서적인 감정의 표현이므로 주거환경의 여러가지 변수와 관련성을 가진다. 따라서 주거만족도는 주거환경의 물리적인 특성 뿐만 아니라 사회적, 형태적 특성을 평가하는 중요한 기준이 된다(최용부, 2005).

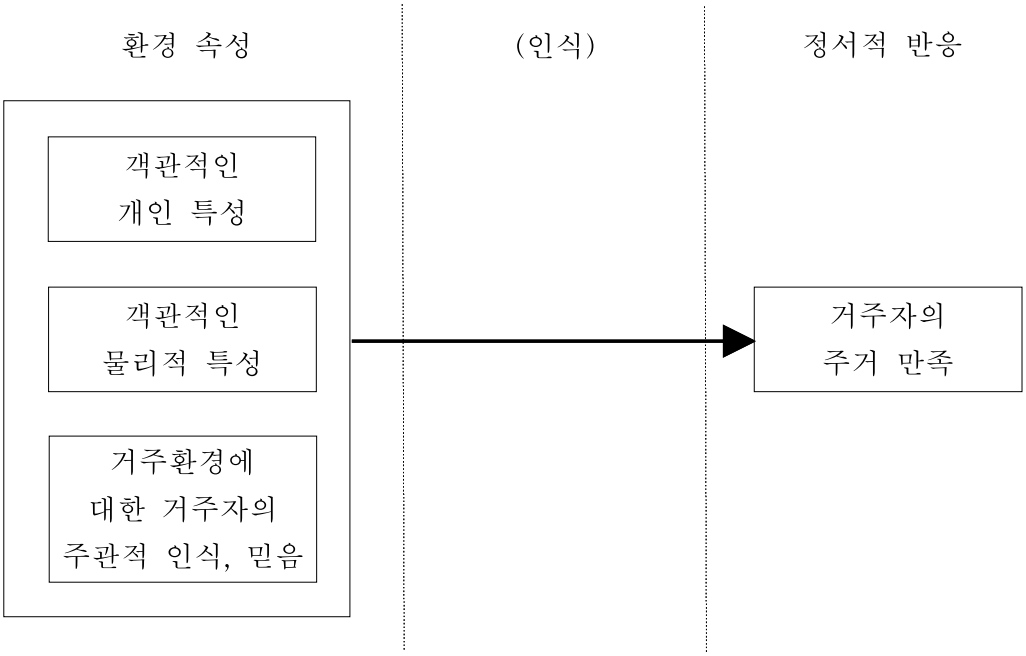
주거만족도의 개념은 단순히 주택의 물리적 특성에 의한 만족을 의미하는 것이 아니며, 주택 주변의 환경을 포함하는 주거의 전반적인 사항에 대한 만족도를 의미한다. 따라서 주택의 물리적인 특성은 거주자들의 개인적,

사회문화적 요인을 통해 인식되기 때문에 주거만족도는 개인적인 행태심리적 요소와 사회적, 심리적 주변 환경요소의 영향을 받는 종합적인 특성을 갖는다(강순주 외, 2004).

Fried와 Gleicher(1961)는 주거만족의 개념에 대한 중요성을 처음으로 강조하였는데, 이들은 주택의 배관이나 구조적인 특성보다는 거주자의 주거만족도가 주거의 질을 평가하는데 가장 적합한 기준이라고 하였으며(김미라 외, 2002), 그 이후로 다수의 연구자들이 주거만족을 주요 개념으로 하는 이론을 전개하였으며, 주거만족도에 대한 실증적인 연구는 1974년 Francescato et al에 의해 주거만족에 대한 모형이 제시된 이후 활발한 연구가 이루어졌다(최용부, 2005).

Francescato는 주택정책의 효과를 평가하는 기준으로 주거만족도의 연구가 유용하다고 하였다. 정부의 주택정책은 건설경기 활성화, 실업률 감소, 공중보건증진 등의 부수적인 효과도 중요하지만 주택시장에서 주택을 취득 할 수 없는 저소득 계층에게 적절한 주거환경을 제공하는 것이 가장 중요한데, 이러한 주택정책의 효과성을 평가하기 위한 기준으로 주거만족도의 중요성에 주목하였다. 주택시장에서 시장의 수요와 공급의 메커니즘을 통해 주택문제를 해결할 수 있는 계층은 시장 반응이라는 적절한 피드백 수단이 있어 주거만족도 연구의 필요성이 적지만, 시장 메커니즘을 통해 개인의 선호와 기대, 욕구 등을 표현할 수 없는 저소득층의 의견 청취 수단으로 공공임대주택(public rental housing)에 대한 주거만족도 연구가 중요하다고 주장하였다. 또한, 이러한 공공임대주택에 대한 주거만족도 조사를 통하여 공공임대주택분야에서 제한된 자원의 효율적 배분에 관한 유용한 지식을 얻을 수 있다고 하였다. Francescato는 그림[2-5]에서와 같이 객관적인 개인적 특성, 객관적인 주택의 물리적 특성, 주거환경에 대한 거주자의 주관적 인식에 대한의 결과로 주거만족이 결정된다고 주장하였다.

[그림 2-5] Francescato의 주거만족 모델



출처 : Yeol Choi(1983)에서 인용

민간 부문에서 공급하는 사적 재화의 경우 시장의 수요자 반응을 통해 수요자의 기대와 불만족 사항을 즉각적으로 파악하여 문제점을 개선할 수 있는 유인이 존재하지만, 공공 부문에서 공급하는 재화의 경우 예산제약, 각종절차 및 규제 등으로 인하여 수요자의 만족에 대한 반응을 즉각적으로 파악하고 대처가 힘들기 때문이다. 이러한 측면에서 거주자의 주거만족도를 면밀히 분석하여 공공주택정책 수립 시 체계적으로 반영하는 것은 입주대상자의 편익을 높일 수 있고 공급자 입장에서는 자원의 효율적 배분이 가능하다(Yeol Choi, 1993).

.

2. 주거만족도 관련 선행연구

주거만족도에 대한 영향요인은 ① 물리적(시설) 요인, ② 사회적(주변환경,이웃) 요인, ③ 경제적(임대료,소득) 요인 등을 중심으로 다양한 변수가 사용되어 연구가 진행되어 왔다.

처음에는 가구특성이나 단위주택의 물리적 특성 분석에 머물렀지만 점차 분석의 범위가 근린과 지역사회로 확장되었고, 주택내부시설 뿐만이 아닌 건물 주변과 단지 내외, 지역사회 공공시설과 편의시설 등의 특징을 반영하는 한편 사회심리적 요소에 대해 관심을 기울였다. (권대철, 2010)

2.1 해외 주거만족도 선행연구

미국에서는 1970년대에 주거만족도에 대한 연구가 본격적으로 진행되기 시작했다. 초기에는 단위주택의 물리적 환경 등의 특성 분석에만 머물렀지만 점진적으로 분석의 범위가 근린과 지역사회로 확장되었고, 주택내부 뿐만이 아니라 건물 외부와 단지 내외, 지역사회 각종 시설들의 특징을 반영하기 시작했다. 근래에는 저소득층을 대상으로 한 주택의 사회적, 심리적 요소가 주거만족도에 미치는 영향에 관심을 기울이게 되었다(김정호·오정석, 2004; 남영우 외, 2007 재인용).

Onibokum(1974)는 주거만족도를 여러 가지 변수를 통해 체계적으로 측성하고 분석하기 위한 틀을 제시하였다. 실의 배치, 소음, 외관 등 주택의 물리적 환경에 초점을 둔 28개의 주거변수(Dwelling subsystem), 학교, 근린생활시설, 직장 접근성 등 지역 환경에 초점을 둔 27개 환경변수(Environment Subsystem), 수리요구에 대한 신속성, 임대료, 사생활 보호, 주택관리규칙 집행방식 등 주택 관리에 초점을 준 관리변수(Management Subsystem)를 이용하여 주거만족도의 상대적인 영향을 비교하였다.

Western(1974)은 주거환경에 대한 거주자의 만족도를 비교하기 위하여 도시외곽 및 도심에 있는 공공아파트의 거주자를 대상으로 주거만족도를 비교연구 하였다. 분석결과 도시외곽 및 도심의 거주자에 따라 만족하는 요인이 다르게 나타남을 알 수 있었고 싱가포르 주택정책에 시사점을 제시하였다.

Galster(1987)는 거주자의 주거욕구(needs) 및 열망(aspiration)과 현실에서의 주거환경에 대한 인식의 차이라고 정의하면서, 각 개인의 주거만족은 거주하는 주택의 현실적인 상태들과 미래에 원하는 바에 따라 평가되며 주거욕구와 열망은 거주자 특성과 함께 이웃 및 거래되는 주택상품들에 의하여 영향을 받는다고 주장하였다.

Varady와 Wolfgang(1988)이 제시한 주거만족도의 개념을 살펴보면, 주거만족도는 객관적인 지역과 주택의 특성, 개인의 특성에 영향을 받고, 거주자들이 주택의 문제와 물리적, 사회적 조건에 대한 믿음, 주변이웃들과의 교류, 관리적 측면에 대한 만족도 등에 영향을 받게 된다고 주장하였다(안치환, 2014).

Varady와 Preiser(1998)는 저소득층을 대상으로 주거만족도를 연구하였는데 미국의 공공주택 분산정책에 대한 평가로 세 가지의 형태(단독가구 형태, 집단화된 형태, 전통적인 형태)로 분류된 공공주택 거주자의 만족도에 차이가 있는 지, 주거만족도에 영향을 미치는 요인이 무엇인지를 비교분석하였다. 분석결과 세 가지 유형 간 주거만족도는 통계적으로 유의미한 차이는 나타나지 않았으며 주거만족에는 나이, 복지 혜택 수혜 여부, 주거비 부담, 이웃과의 교류가 영향을 미치는 것으로 나타났다.

P.Barady and CARROZA(2000)는 신시내티 도시주택국의 고객만족도 분석결과를 대상으로 한 연구에서 공공임대주택 거주자의 만족도는 이웃과의 관계, 단지 내 안전, 관리기관의 생활관리 및 정보제공, 의사 결정 참여 등 다양한 사회적, 심리적 요인에 영향을 받는 것으로 나타났다.

Dekker et al(2011)은 유럽 9개국의 대규모 아파트 단지를 대상으로 거주자의 주거만족도 수준과 결정요인을 연구하였다. 주택을 소유할수록,

연령이 높을수록, 교육수준이 낮은 이민자일수록 더 높은 주거만족도를 보여 주었다. 또한 주택단지 환경이 주택자체보다도 더 중요한 주거만족 요인임을 주장하였다. 일반적으로 유럽의 경우 저소득자가 거주하는 곳이 대규모 아파트로 인식되어 있지만, 그 곳 거주자도 주거만족을 하고 있다는 것을 실증적으로 연구한 사례이다.

Mohammad(2012)는 몰디브 훌루말레(Hulhumale) 지역의 공공주택 입주자를 대상으로 주택의 물리적·서비스 환경, 공공시설, 지역환경과 주거만족도간의 연구를 하였다. 연구 결과는 주택의 물리적·서비스 환경이나 공공시설에 대한 만족은 높았지만 거주민의 대부분이 주거만족도는 높지 않음을 보여주었다. 이 연구는 단순히 양질의 주택을 제공하는 주택정책으로는 거주자의 만족을 얻지 못하며 지역고유의 문화적 특성을 감안한 요소도 중요함을 알려주는 연구로서 의의가 있다.

해외의 주거만족 관련 연구모형에 사용된 주요 영향요인을 정리하면 다음의 [표2-22]와 같다.

[표 2-22] 해외의 주거만족 관련 연구에 사용된 주요 영향요인

연구자	주거만족 영향요인
Fride & Gleicher(1961)	이웃과의 유대관계, 거주지에 대한 애착
Onibokum(1974)	· 주거속성 요인 방의 배치, 침실, 온수공급, 외부 소음, 주택의 외관 등 · 환경 요인 학교 위치, 근린생활시설과의 접근성, 직장과의 거리, 지역의 평판 등 · 관리 요인 수리요구에 대한 응답, 임대료, 프라이버시 보호, 관리규칙 집행방식 등
Western et al(1974)	주택 자체의 물리적 여건, 도시서비스에 대한 접근의 용이성, 근린생활시설의 이용편리성, 주택 단지의 질, 자녀들의 양육환경 등
Campbell et al(1976)	나이, 소득, 교육, 직업
Rent & Rent(1978)	주택소유여부, 이전 거주 경험, 거주자의 사회심리적 관점
Roger and Nikkel(1979)	주택소유여부, 거주기간, 주거비
Miller(1980) Galster & Hesser(1981)	· 개인적 변수 사회적 지위, 거주기간, 지역 사회와의 접촉 · 주거환경 변수 주택의 물리적 특성, 주택의 입지, 이웃과의 관계
C. C.YI(1981)	주거공간, 이웃관계, 주변환경
Chalsa Loo(1986)	인구밀도, 가족구성, 소득, 나이, 주택소유여부, 언어구사능력
Galster(1987)	개인의 주거욕구, 거주자 특성, 이웃 및 주변 주택상품
V. M. Doyle(1990)	개인의 속성, 주택특성
Yeal Choi(1993)	개인특성, 주거단위특성, 이웃특성
Varady & Preiser(1998)	나이, 복지 혜택 수혜 여부, 주거비 부담, 이웃과의 교류
P.Barady and CARROZA(2000)	이웃과의 관계, 단지내 안전, 관리기관의 생활관리 및 정보제공, 의사결정 참여
Phillips. et al(2005)	주택 내부 환경, 주택 외부 환경, 보안
Dekker et al(2011)	소유여부, 연령, 교육수준, 주택단지환경
Mohammad(2012)	주택의 물리적·서비스 환경, 공공시설, 지역환경

* 김은희 외(2007). 김희봉(2013)을 토대로 내용 추가하여 재작성

2.2 국내의 공공임대주택 주거만족도 선행연구

국내의 주거만족도에 대한 연구는 다양한 주택 유형 중 아파트를 대상으로 한 연구가 주류를 이루며, 2000년대 이후 공공임대주택 공급의 증가와 주거복지에 대한 관심이 커지면서 공공임대주택에 대한 연구가 주류를 이루고 있다.

이소영(1996)은 경기도 부천지역의 영구임대단지를 대상으로 거주자의 연령, 직업, 교육, 소득, 가족 수, 자녀수 등 인구사회학적 특성을 독립변수로, 주택만족도와 근린만족도를 종속변수로 설정하여 연구하였으며, 연구결과 가구주의 연령이 높고, 노인수가 많을수록 주거만족도가 높게 나타났다. 소득, 장애인수, 가족수, 자녀수 등은 부(-)적인 상관관계를 보였다.

이영석(2003)은 광주시 공공임대주택을 대상으로 통근거리, 주택시설, 임대료수준 등 13개 변수들의 요인분석을 통해 주거면적·관리성, 주거선택성, 시내의 환경성, 하자성 등 4가지 요인을 추출하여 3가지 주거요구유형별 군집분석을 병행하였고 이를 통하여 주거만족도를 분석하였다.

이중근(2003)은 임대아파트와 분양 전환한 임대아파트를 대상으로 한 주거만족도 결정요인에 관한 연구에서 요인분석을 통하여 추출된 내부환경, 외부환경, 경제성, 심리성, 사회성, 개인 및 가구특성 등을 독립변수로 하고 전체 임대주택에 대한 만족도를 종속변수로 하여 주거만족도 영향요인을 분석하였다. 그 결과 임대아파트는 공동시설관리 상태, 주택구조 및 마감상태 등의 내부환경이 분양 전환 아파트는 편의시설, 교육환경, 주차문제, 대중교통, 안전문제 등의 외부환경이 주거만족도를 결정하는 주요 요인으로 작용하는 것으로 나타났다.

한경원(2006)은 서울 지역의 재개발임대, 공공임대, 국민임대, 영구임대 등 임대주택 거주자를 대상으로 한 주거만족도 영향요인에 대한 연구에서 영향요인을 개인 및 가구특성(성, 학력, 주거비부담), 근린특성(임대주택유형, 근린무질서), 사회심리적 특성(차별, 주민참여, 이웃관계, 사회적지원, 집합적효능감)으로 구분하여 분석하였다. 분석결과 성(여성), 참여, 사회적

지원, 집합적 효능감은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치며 근린무질서, 차별, 교육수준은 음(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 영구임대주택은 주거비부담과 차별이, 공공임대주택에서는 무질서가 재개발 임대주택에서는 차별이 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

권인혜(2007)는 서울시내 다가구매입임대주택과 영구임대주택을 대상으로 한 주거만족도 영향요인에 대한 연구에서 두 그룹의 입주자의 근린의식과 주거만족 실태를 조사하고, 근린의식이 주거만족에 미치는 영향을 연구하였다. 동류의식과 배재감, 근린애착 요인에서는 다가구매입임대가 영구임대보다 긍정적인 근린의식을 형성하고, 공적참여와 근린내 교류관계 부문에서는 영구임대가 보다 긍정적인 근린의식을 형성하는 것으로 나타났으며, 다가구매입임대주택의 입주민이 보다 높은 주거만족도를 나타냈다.

남영우·최민섭(2007)은 경기도내 국민임대주택을 대상으로 한 주거만족도 영향요인에 대한 연구에서 주거만족도 영향요인을 주거환경 만족도, 사회적 만족도, 경제적 만족도로 구분하여 연구하였다. 또한 각 요인별로 주거환경만족도를 주택만족도, 근린만족도, 관리만족도로 세분하였으며, 사회적 만족도는 사회적 유대와 사회적 배제로 구분하고, 경제적 만족도는 자족성과 경제성으로 구분하였다. 실제 입주자의 주거만족도 조사를 통한 기존의 연구와 달리 임대주택관련 업무를 수행하거나, 연구를 진행한 공무원, 공기업직원, 교수, 연구원 등 관계 전문가를 통해 분석함으로써 거주자의 의견이 충분히 반영되지 못한 한계를 지닌다.

권대철·고진수(2010)는 국민임대주택과 다가구매입임대주택의 주거만족도를 활용하여 두 주택유형에 입주한 가구간의 특성을 비교하고, 주택 공급 특성의 차이가 거주자의 평가에 어떠한 영향을 미치는지 실증적으로 분석하였다. 비교분석 결과 국민임대주택의 경우 평면특성, 실내외 환경, 입지 등 물리적 환경에서 높게 평가되었으며, 다가구매입임대주택의 경우 사회환경, 경제성 요인 등의 만족도가 높게 평가 되었다.

김희봉(2013)은 주택소유가능계층의 자가소유촉진을 위한 공공분양주택과 주택임대가능계층의 저렴한 임대서비스 공급을 목표로 하는 국민임대주택의 주거만족도를 비교 분석하여 공공분양주택은 단지환경이라는

쾌적성(Comfortability)이, 국민임대주택은 경제적 만족이라는 저렴성(Affordability)이 주거만족에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 평가하였다. 이는 유형별 공급목표와 입주자의 개인별 특성이 두 유형의 주택 입주자의 주거만족도에 영향을 미는 것을 보여 주었다.

안치환(2014)은 임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구에서 공공임대, 국민임대, 영구임대주택 등 3가지 임대주택 유형별 만족도를 분석하고 입주자 특성별 만족도 및 주거만족도 영향요인을 분석하였다. 분석결과 모든 유형에서 입지여건에 대한 만족도가 높게 조사되었고, 선행연구 결과와 달리 경제성에 대한 만족도가 낮게 조사되었으며, 주택내부 측면에 대한 만족도도 상대적으로 낮게 나타났다.

이기혁(2015)은 수도권의 국민임대주택 입주자를 대상으로 공공위탁과 민간위탁 방식 등 아파트 관리방식이 입주자 주거만족도에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다. 분석결과 관리사무소 서비스에 대한 만족도 항목의 경우 유의미한 차이가 없었으며, 경비용역 및 청소용역, 공동체 생활환경에 대한 만족도의 경우 민간위탁 방식의 만족도가 높은 것으로 나타났다.

고석진(2016)은 전국의 국민임대주택 입주자를 대상으로 가구특성이 주거만족도에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다. 분석결과 가구원의 수가 적을수록, 월평균 소득이 높을수록, 학령기 자녀수가 많을수록, 전용면적은 적을수록, 부채규모는 작을수록, 관리방식은 민간인 경우 주거만족도가 높게 나타났다.

이상의 국내의 공공임대주택 주거만족 관련 연구모형에 사용된 주요 영향요인을 정리하면 다음의 [표2-23]와 같다.

[표 2-23] 공공임대주택 주거만족 관련 연구에 사용된 주요 영향요인

연구자	주거유형	지역	주거만족 영향요인
이소영 (1996)	영구임대	부천	개인 및 가구특성
이영석 (2003)	공공임대주택	광주	개인 및 가구특성, 주택시설, 관리여건, 통근거리, 임대료
이중근 (2003)	공공임대주택	전국	외부환경(교육,편의,교통 등) 내부환경(주택구조, 마감상태 등) 심리성(소외감, 불이익) 경제성(관리비, 경제적 도움정도) 사회성(공동체 의식, 질서의식) 개인특성(연령, 소득, 교육수준, 지역)
한경원 (2006)	공공임대, 영구임대, 국민임대, 재개발임대	서울	개인 및 가구특성(성, 학력, 주거비부담), 근린특성(임대주택유형, 근린무질서) 사회심리적 특성(이웃관계, 사회적지원, 차별 등)
권인혜 (2007)	다가구매입임대 영구임대	서울	근린내 동류의식, 근린내 교류관계, 근린내 공적참여, 근린내 배재감 근린애착, 개인 및 가구특성,
남영우 (2007)	국민임대	경기도	주거환경(주택, 근린, 관리) 사회적 요인(사회적 유대, 배제) 경제성 요인(자족성,경제성)
권대철 외 (2010)	국민임대, 다가구매입임대	서울,경기,인천	개인 및 가구특성, 주택평면, 실내외환경, 입지, 사회환경, 경제성, 유지관리
김희봉 (2013)	공공분양, 국민임대	전국	내부구조, 내부품질, 단지환경, 입지, 경제성, 개인 및 가구특성
안치환 (2014)	공공임대(10년), 국민임대, 영구임대	경기	입주자 및 가구특성, 경제성, 입지여건, 단지구조, 내부구조, 내부품질
이기혁 (2015)	국민임대	수도권	관리방식, 주택품질, 난방방식, 세대수, 임대주택 유형, 건축경과년수
고석진 (2016)	국민임대	전국	개인 및 가구특성

제 3 장 연구방법론

제 1 절 연구모형 및 가설 설정

1. 연구모형

주거만족도에 대한 연구는 거주자의 개인 특성을 중요시하는 연구, 주택의 물리적 특성과 주거환경을 중요시하는 연구, 이웃과의 관계 등 공동체 생활환경 내에서의 사회·심리적 요인을 중요시하는 연구로 대변할 수 있다. 가능한 한 주거만족도에 영향을 미치는 많은 변수를 포함하여 연구함이 바람직하겠으나, 본 연구에서는 선행연구를 바탕으로 공공임대주택의 유형별 특성과 개인·가구 특성을 종합적으로 활용하여 분석하고자 한다.

본 연구는 LH가 공급하는 임대주택 중 건설 임대주택의 대표적인 형태인 국민임대주택과 맞춤형 임대주택[1)]인 다가구매입임대주택, 전세임대주택의 65세 이상 고령 입주자의 주거만족도를 비교 분석하여 국민임대주택과 맞춤형 임대주택 중 고령자를 위하여 효과적인 임대주택 공급방식은 무엇인지 살펴보고 LH가 고령자 임대주택 공급방안을 결정하는데 있어서 정책적 시사점을 도출해내는 것이 주된 목적이다.

또한, 본 연구의 대상인 고령자 주거문제에 대하여 '스스로 살아온 거주지역에서 건강한 노후를 보내는 것이 중요하다' 고 보는 'Aging In Place' 개념에 대한 이론적 배경을 바탕으로, 세 가지 유형의 공공임대주택이 유형별 특성에 따라(표3-1참조) 고령자들에게 이러한 AIP 관점이 유효하게 적용되어 주거만족도 평가에 나타나고 있는지 종합적으로 분석하고자 한다.

---

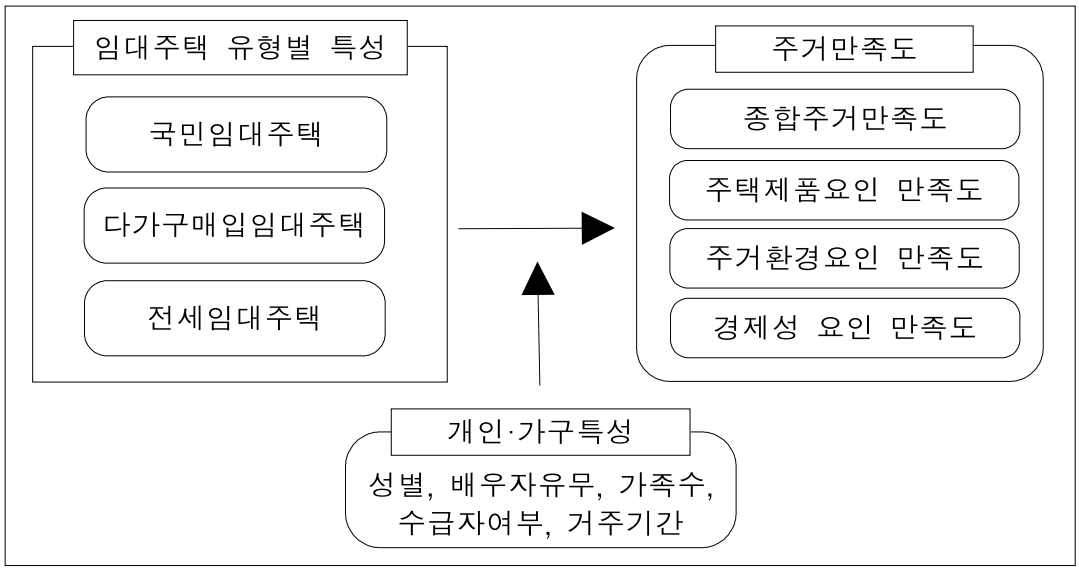
1) 맞춤형 임대주택은 도심내 거주하는 저소득계층이 본인의 수입과 생활권내에서 주택의 규모, 위치, 임대료 구조 등을 선택할 수 있도록 공급하는 방식으로, 정부의 재정과 주택기금을 지원받아 LH공사와 지자체별 도시공사 등이 도심내 다가구 주택 등을 매입 또는 임차하여 도배, 장판 등 개·보수 실시한 후 주변시세 30% 이하의 임대료로 최장 20년간 임대하는 공공임대주택이다.

[표3-1] 공공임대주택의 유형별 특성

유 형 / 특 성	국민 임대주택	다가구매입 임대주택	전세 임대주택
제품생산	건설	매입	전세
입지	도시 외곽 공급자 선정	도심지 내 공급자 선정	도심지 내 입주자 선정
주택형태	아파트	다가구 연립	입주자 선택
분산정도	저소득층 집중배치	저소득층 분산배치	저소득층 분산배치

본 연구의 변수들은 공공임대주택 유형(국민임대, 매입임대, 전세임대), 개인 및 가구특성(배우자 유무 등 5개), 주택제품 요인 특성 만족도(주택 만족도 등 3개), 주거환경 요인 특성 만족도(대중교통 편리성 등3개), 경제성 요인 특성 만족도(임대료 만족도 등 2개), 종합주거만족도를 종합적으로 활용하였다. 각 개별 요인의 값은 세부변수에 대한 응답점수의 산술평균을 통해 산출하고, 이들 세부변수에 대한 응답점수는 7점 리커트 척도를 사용하여 측정하였다. 각 구성 요인별 세부변수는 [표3-2]와 같으며, 이상의 내용을 정리한 본 연구의 분석모형은 [그림3-1]과 같다.

[그림3-1] 연구 모형



2. 가설설정

연구모형을 토대로 공공임대주택의 유형별 특성에 따라 고령자의 주거만족도에 차이가 있는지 여부를 검증하기 위해 아래와 같이 가설1을 수립하고, 공공임대주택 유형별로 3개의 독립변수가 종속변수인 주거만족도에 미치는 영향력의 통계적 유의성을 검정하기 위해 가설2를 수립하였다.

가설1	공공임대주택 유형(국민,매입,전세)에 따라 고령자 가구의 주거만족도 차이는 없다.

가설2	공공임대주택 유형은 고령자 가구의 주거만족도에 영향을 미치지 못한다.

제 2 절 변수의 조작적 정의

1. 독립변수

본 연구에서는 공공임대주택 유형별 특성에 따른 주거만족도 영향요인을 분석하기 위하여 국민임대, 다가구매입임대, 전세임대 등 3가지 임대주택 유형을 독립변수롤 선정하였으며, 각 변수별 특성은 [표3-1]과 같다.

2. 통제변수

공공임대주택 자체의 유형별 특성에 따른 독립변수와 종속변수의 명확한 관계를 조사하기 위해 선행연구에서 주거만족도에 영향을 미치는 변수로 나타난 개인·가구 특성을 통제변수로 선정하였다. 개인·가구특성은 응답자 성별, 배우자유무, 가족구성원수, 수급자여부, 거주기간으로 구성하였다.

3. 종속변수

종속변수인 주거만족도는 종합적 주거만족도와 주택제품요인 주거만족도, 주거환경요인 주거만족도, 경제성 요인 주거만족도 등 주택 전반에 대한 만족도로 구성하였다.

이상의 변수의 조작적 정의는 [표3-2]과 같다.

[표3-2] 변수의 정의

구분		세부변수명 및 변수 특징
독립 변수	공공임대주택	국민임대주택 매입임대주택 전세임대주택
통제 변수	개인 및 가구 특성	응답자 성별 (여=0,남=1) 배우자 유무 (무=0,유=1) 가족구성원수 (명) 수급자여부 (무=0, 유=1) 기주기간 (년)
종속 변수	종합 주거만족도	입주자 종합주거만족도 (7점 리커트척도)
	주택제품 요인 주거만족도	이전거주지 대비 주택 만족도 (7점 리커트척도) 입주민 응대 서비스 노력 만족도 (7점 리커트척도) 사후서비스(A/S) 만족도 (7점 리커트척도)
	주거환경 요인 주거만족도	대중교통 이용의 편리성 (7점 리커트척도) 생활편의시설(상가,병원)의 편리성 (7점 리커트척도) 공공시설(복지,교육,문화 등)의 접근성 (7점 리커트척도)
	경제적 요인 주거만족도	주변시세대비 임대보증금, 월 임대료 수준 (7점 리커트척도) 주거비(관리비, 사용료 등) 수준 (7점 리커트척도)

제 3 절 조사설계

1. 조사 표본의 선정

본 연구는 LH에서 2016년 1월 10일부터 2월 12일 까지 전국을 대상으로 수행한 「2015년 임대주택 입주고객 만족도 조사」를 활용하였다. 이 조사의 모집단은 LH가 운영·관리하는 국민임대주택, 매입임대주택, 전세임대주택 608,034세대가 대상이며 모집단의 구체적 구성 현황은 [표3-3]과 같다. 이 중 국민임대주택은 집락표본추출법을 사용하였고, 매입임대주택과 전세임대주택은 게통적표본추출법을 사용하여 입주고객 1,600가구를 선정하여 실시되었으며 표준화된 설문지에 의한 1:1 개별면접조사 방식으로 수행되었다.

기초 자료를 토대로 분석대상은 만 65세 이상 고령 입주자로 한정하였고, 또한 매입임대주택과 전세임대주택이 가구평균소득[1)]의 50% 이하인 자에게 공급되는 점을 고려하여 국민임대주택도 이들 계층에게 우선 공급되는 전용50㎡ 미만의 주택을 대상으로 하는 한편, 가구평균소득의 50%이하인 가구로 표본을 제한하여 매입임대주택 및 전세임대주택과의 실질적 비교가 가능하도록 하였다.

[표3-3] LH 2015 임대주택 입주고객 만족도 조사와 본연구의 비교

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="4">2015년 입주고객만족도 조사</th><th>본연구</th></tr>
<tr><td>조사 대상</td><td colspan="4">전국 국민, 매입, 전세임대주택의
입주자 (가구주 또는 배우자)
전국 1,600표본</td><td>전국 : 359세대</td></tr>
<tr><td rowspan="5">표본 설계</td><td>구분</td><td>내용</td><td>표본수</td><td>비율(%)</td><td rowspan="5">국민임대주택 : 298 세대
매입임대주택 : 38 세대
전세임대주택 : 61 세대</td></tr>
<tr><td>전체</td><td>608.034</td><td>1,600</td><td>0.26</td></tr>
<tr><td>국민임대</td><td>405,733</td><td>1,100</td><td>0.27</td></tr>
<tr><td>매입임대</td><td>56,935</td><td>150</td><td>0.26</td></tr>
<tr><td>전세임대</td><td>95,586</td><td>350</td><td>0.36</td></tr>
</table>

1) 2015년 도시근로자 월평균소득(3인이하기준) : 4,816,665원

2. 분석방법

수집한 데이터는 사회과학 연구에 널리 이용되고 있는 통계패키지 프로그램인 SPSS 22.0을 활용하여 분석하였다.

첫째, 통제변수로 활용하는 응답자 가구의 특성에 어떠한 차이가 있는지를 분석하기 위해 빈도분석 및 기술통계분석을 실시하였다.

둘째, 신뢰도분석을 통해 Cronbach의 α 값을 활용하여 설문 문항의 내적 일관성(internal consistency)을 검증하였다.

셋째, 공공임대주택 유형별 주거만족도가 주택 유형별 특성에 따라 유의미한 차이가 있는지를 검증하기 위해 분산분석(Anova Analisys)을 실시하였다.

넷째, 공공임대주택 유형별 특성이 주거만족도에 미치는 영향을 알아보기 위해 주거만족도를 종속변수로 하고, 개인·가구특성을 통제변수로 하는 다중회귀분석을 실시하였다.

제 4 장 분석결과

제 1 절 표본의 특성

1. 응답자 가구의 일반적 특성

전체 응답자 중 여성의 비율은 50.1%를 차지했다. 평균연령은 74.47세이고 65세~74세가 51.6%, 75세~84세가 42.8% 85세 이상이 5.5%를 차지하고 있다. 배우자가 있는 비율이 43.6%이고 전세임대는 16.4%로 배우자가 있는 비율이 가장 낮았다. 가족구성원의 수는 평균 1.81명이고 국민임대가 1.93명으로 가장 많고, 전세임대가 1.33명으로 가장 낮았다. 수급자의 비율은 매입임대가 94.7%로 가장 높은데 매입임대주택은 1순위자 중(수급자,한부모가정) 수급자에게 대부분 공급되었음을 알 수 있다.

[표4-1] 응답자 개인 및 가구특성 분석

구 분			전체		국민임대		매입임대		전세임대	
			빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
총 응답자 수			397명		298명		38명		61명	
응답자특성	성별	여성	199명	50.1%	155명	52.0%	13명	34.2%	31명	50.8%
	연령	평균연령	74.47세		74.49세		75.39		73.80	
		65세~74세	205명	51.6%	154명	51.7%	18명	47.4%	33명	54.1%
		75세~84세	170명	42.8%	128명	43.0%	15명	39.5%	27명	44.3%
		85세 이상	22명	5.5%	16명	5.4%	5명	13.2%	1명	1.6%
가구특성	배우자	유	173명	43.6%	144명	48.3%	19명	50.0%	10명	16.4%
	가족 구성원수	평균	1.81명		1.93명		1.58명		1.33명	
		1명	179호	45.1%	113호	37.9%	18호	47.4%	48호	78.7%
		2명	163호	41.1%	134호	45.0%	19호	50.0%	10호	16.4%
		3명	24호	6.0%	24호	8.1%	0호	0.0%	0호	0.0%
		4명 이상	31호	7.8%	27호	9.1%	1호	2.6%	3호	4.9%
	수급자비율		161호	40.6%	88호	29.5%	36호	94.7%	37호	60.7%

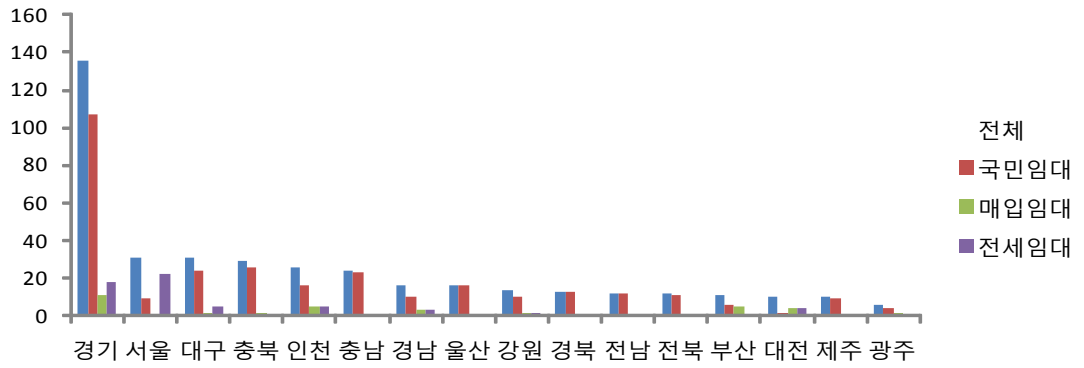
2. 대상주택의 지역적 분포

대상 주택의 지역적 분포는 [표4-2]와 같으며, 수도권(서울,경기,인천) 및 지방광역시(부산,대구,대전,광주,울산) 지역의 주택분포는 전세임대 88.6%, 매입임대 76.4%, 국민임대 61.8%로 나타났다. 이것은 도심지내에 공급하는 전세임대와 매입임대의 입지적 특성이 반영된 것으로 보인다.

[표4-2] 대상 주택의 지역별 분포

구 분	전체		국민임대		매입임대		전세임대	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
전체	397	100.0	298	100.0	38	100.0	61	100.0
수도권+지방광역시	267	66.1	184	61.8	29	76.4	54	88.6
강원	14	3.5	10	3.4	2	5.3	2	3.3
경기	136	34.3	107	35.9	11	28.9	18	29.5
경남	16	4.0	10	3.4	3	7.9	3	4.9
경북	13	3.3	13	4.4	0	0.0	0	0.0
광주	6	1.5	4	1.3	2	5.3	0	0.0
대구	31	7.8	24	8.1	2	5.3	5	8.2
대전	10	2.5	2	0.7	4	10.5	4	6.6
부산	11	2.8	6	2.0	5	13.2	0	0.0
서울	31	7.8	9	3.0	0	0.0	22	36.1
울산	16	4.0	16	5.4	0	0.0	0	0.0
인천	26	5.4	16	5.4	5	13.2	5	8.2
전남	12	3.0	12	4.0	0	0.0	0	0.0
전북	12	3.0	11	3.7	0	0.0	1	1.6
제주	10	2.5	9	3.0	1	2.6	0	0.0
충남	24	6.0	23	7.7	1	2.6	0	0.0
충북	29	7.3	26	8.7	2	5.3	1	1.6

[그림4-1] 대상 주택의 지역별 분포



3. 주거형태 및 입주에 관한 사항

1) 이전 주택의 점유 형태

주택의 점유 형태를 살펴보면 이전 거주 주택은 '전세'가 전체의 38.3%로 가장 높고, '월세'가 34.5%, '자가'가 19.1% 등의 순으로 나타났다.

[표4-3] 이전 주택의 점유 형태

구 분	전체		국민임대		매입임대		전세임대	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
전체	397	100.0	298	100.0	38	100.0	61	100.0
1) 자가	76	19.1	61	20.5	9	23.7	6	9.8
2) 전세	152	38.3	143	48.0	6	15.8	3	4.9
3) 월세	137	34.5	76	25.5	12	31.6	49	80.3
4) 무상 또는 기타	32	8.1	18	6.0	11	28.9	3	4.9

2) 현재의 LH 임대주택 거주기간

현재 거주하는 LH 임대주택에서의 거주기간을 살펴보면 '1년~2년 이하'가 32.2%로 가장 높고, 다음으로 '1년 이하' 29.5%, '4년 초과' 22.2% 등의 순으로 나타났다. 전체 평균 거주기간은 2.6년이고, 국민임대가 2.92년으로 가장 높고, 매입임대가 2.01년, 전세임대가 1.43년 순으로 나타났다. 이것은 임대주택 유형별 공급시작시기(국임 98년, 매입 04년, 전세 05년)에 따른 것으로 보인다.

[표4-4] 현재의 LH 임대주택 거주기간

구 분	전체		국민임대		매입임대		전세임대	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
전체	397	100.0	298	100.0	38	100.0	61	100.0
평균 거주기간	2.60		2.92		2.01		1.43	
1) 1년 이하	117	29.5	69	23.2	13	34.2	35	57.4
2) 1년~2년 이하	128	32.2	96	32.2	11	28.9	21	34.4
3) 2년~3년 이하	38	9.6	20	6.7	13	34.2	5	8.2
4) 3개~4년 이하	26	6.5	26	8.7	0	0.0	0	0.0
5) 4년 초과	88	22.2	87	29.2	1	2.6	0	0.0

3) 이전 주택의 종류

표본의 이전 거주 주택은 '단독주택' 이 전체의 39.5%로 가장 높았으며 다음으로 '다가구' 17.3%, '연립주택' 10.8%, '다세대' 10.3% 등의 순으로 나타났다.

[표4-5] 이전거주주택

구 분	전체		국민임대		매입임대		전세임대	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
전체	397	100.0	298	100.0	38	100.0	61	100.0
1) 단독주택	157	39.5%	117	39.3	13	34.2	27	44.3
2) 다가구	68	17.1%	51	17.1	4	10.5	13	21.3
3) 다세대	41	10.3%	32	10.7	4	10.5	5	8.2
4) 연립주택	43	10.8%	32	10.7	3	7.9	8	13.1
5) 민영아파트(분양)	34	8.6%	29	9.7	5	13.2	0	0.0
6) 민영아파트(임대)	7	1.8%	6	2.0	1	2.6	0	0.0
7) LH아파트(분양)	7	1.8%	7	2.3	0	0.0	0	0.0
8) LH아파트(임대)	20	5.0%	19	6.4	1	2.6	0	0.0
9) 비닐하우스,쪽방,고시원,여인숙 등	1	0.3%	1	0.3	0	0.0	0	0.0
10) 기타	19	4.8%	4	1.3	7	18.4	8	13.1

향후 이사를 희망하는 주택이 종류로는 '이사계획이 없음' 67.3%로 가장 높았으며, 다음으로 'LH 임대아파트' 11.8%, 'LH 분양아파트' 9.6% 등의 순으로 나타났다.

[표4-6] 이사희망주택

구 분	전체		국민임대		매입임대		전세임대	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
전체	397	100.0	298	100.0	38	100.0	61	100.0
1) 단독주택	21	5.3	17	5.7	1	2.6	3	4.9
2) 다가구	1	0.3	1	0.3	0	0.0	0	0.0
3) 다세대	6	1.5	1	0.3	0	0.0	5	8.2
4) 연립주택	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
5) 민영아파트(분양)	14	3.5	14	4.7	0	0.0	0	0.0
6) 민영아파트(임대)	3	0.8	3	1.0	0	0.0	0	0.0
7) LH아파트(분양)	38	9.6	38	12.8	0	0.0	0	0.0
8) LH아파트(임대)	47	11.8	38	12.8	1	2.6	8	13.1
9) 이사계획 없음	267	67.3	186	62.4	36	94.7	45	73.8

4) 현 거주 주택의 규모

현 거주 주택의 면적은 '33.06㎡~49.59㎡'가 전체의 67.8%로 가장 높았으며 다음으로 '33.06㎡ 이하' 20.2%순으로 나타났다. 이것은 표본의 세대당 평균 가구원수가 1.81명이고, 1~2인 가구가 86.6%를 차지하는 것에 기인한 것으로 보인다.

[표4-7] 현 거주 임대주택 유형별 주택의 규모

구 분	전체		국민임대		매입임대		전세임대	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
전체	397	100.0	298	100.0	38	100.0	61	100.0
평균면적(㎡)	40.09		37.83		41.53		50.20	
1) 33.06㎡ 이하	80	20.2	53	17.8	17	44.7	10	16.4
2) 33.06㎡~49.59㎡ 이하	269	67.8	245	91.1	9	3.3	15	5.6
3) 49.59㎡~66.12㎡ 이하	39	9.8	0	0.0	9	23.1	30	76.9
4) 66.12㎡~82.64㎡ 이하	3	0.8	0	0.0	2	5.3	1	1.6
5) 82.64㎡ 초과	6	1.5	0	0.0	1	2.6	5	8.2

* 전용면적 기준

5) 방의 개수

국민임대의 이전 주택의 방 개수는 '2개'가 55.7%로 가장 높았으며, 현재 거주하는 주택의 방의 개수도 '2개'가 82.6%로 가장 높게 나타났다. 이전과 현재, 향후 이사를 희망하는 주택의 평균 방 개수는 이전주택이 2.27개, 현재주택 1.85개, 희망주택 2.42로 나타났다.

[표4-8] 국민임대주택 방의개수

구 분	이전거주주택		현재거주주택		이사희망주택	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
전체	397	100.0	397	100.0	112	100.0
평균 방의 개수	2.27		1.85		2.42	
1) 1개	31	10.4	49	16.4	3	2.7
2) 2개	166	55.7	246	82.6	60	53.6
3) 3개	92	30.9	3	1.0	48	42.9
4) 4개	9	3.0	0	0.0	1	0.9

매입임대의 이전 주택의 방 개수는 '1개'가 44.7%로 가장 높았으며, 현재 거주하는 주택의 방의 개수도 '1개'가 47.4%로 가장 높게 나타났다.

[표4-9] 다가구 매입임대주택 방의개수

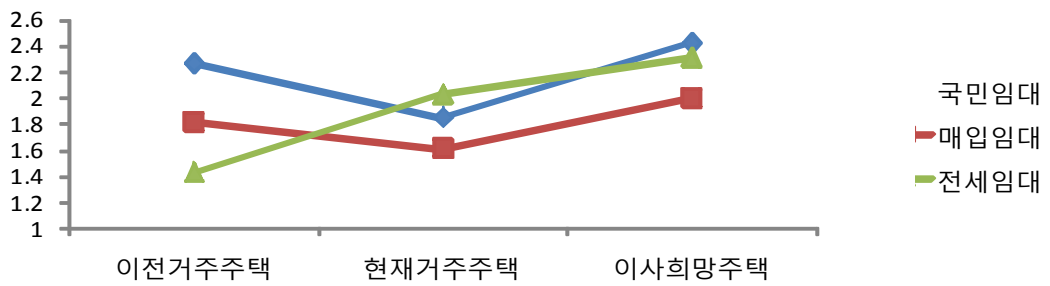
구 분	이전거주주택		현재거주주택		이사희망주택	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
전체	38	100.0	38	100.0	2	100
평균 방의 개수	1.82		1.61		2.00	
1) 1개	17	44.7	18	47.4	0	0.0
2) 2개	14	36.8	17	44.7	2	100.0
3) 3개	4	10.5	3	7.9	0	0.0
4) 4개	3	7.9	0	0.0	0	0.0

전세임대의 이전 주택의 방 개수는 '1개'가 60.7%로 가장 높았으며, 현재 거주하는 주택의 방의 개수는 '2개'가 57.4%로 가장 높게 나타났다.

[표4-10] 전세임대주택 방의개수

구 분	이전거주주택		현재거주주택		이사희망주택	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
전체	61	100.0	61	100.0	16	100.0
평균 방의 개수	1.43		2.03		2.31	
1) 1개	37	60.7	12	19.7	1	6.2
2) 2개	22	36.1	35	57.4	9	56.2
3) 3개	2	3.3	14	23.0	6	37.5
4) 4개	0	0.0	61	0.0	0	0.0

[그림4-2] 임대주택 유형별 방의개수



6) 월평균 주거비 및 임대수준

주거비 수준은 이전주택과 비슷한 수준으로 집계되었으며, 난방비와 월임대료는 이전주택에 비해 다소 낮게 나타났다.

[표4-11] 월평균 주거비 및 임대수준

구 분		국민임대		매입임대		전세임대	
		이전 거주주택	현재 거주주택	이전 거주주택	현재 거주주택	이전 거주주택	현재 거주주택
주거비 수준 (월평균)	난방비	약 8.9만	약 5.3만	약 9.2만	약 5.8만	약 11.4만	약 10.4만
	관리비	약 6.9만	약 8.6만	약 3.6만	약 7.6만	약 6.6만	약 5.2만
임대 수준	월임대료	약 18.3만	약 13.4만	약 17.6만	약 8.4만	약 17.5만	약 9.5만

제 2 절 설문의 타당도와 신뢰성 분석

1. 타당성의 정의와 요인분석

타당도(Validity)란 검사도구가 측정하고자 하는 것을 얼마나 충실히 측정하였는가를 의미한다. 요인분석(Factor Analysis)은 많은 측정변수들을 공통적인 요인으로 묶어 자료의 복잡성을 줄이고 측정된 변수들이 동일한 구성 개념을 측정하고 있는지를 파악하기 위한 방법이다. 요인분석을 통해 적절히 요인으로 묶이지 않는 문항은 해당 요인을 측정하는 데 타당하지 못한 것으로 간주되어 검사문항에서 제외하거나 수정한다 (성태제, 2007).

본 연구의 측정변수는 척도 순화과정을 통하여 일부항목을 제거하였다. 먼저, 타당도 검증을 하기 위하여 탐색적 요인분석을 실시하였다. KMO(Kaiser-Meyer-Olkin)와 Bartlett's 검정결과 KMO값은 0.823이고[1] Bartlett's 구형성 검정 통계값이 1424.775(자유도=21, 유의확률=0.000)[2]으로 요인분석에 적합하며 공통요인이 존재한다고 판단되었다.

[표4-12] KMO와 Bartlett의 검정

표준형성 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도		.823
Bartlett의 구형성 검정	근사 카이제곱	1424.775
	자유도	21
	유희확률	.000

1) KMO값은 변수들 간의 상관관계가 다른 변수에 의해 잘 설명되는 정도를 나타내는 값이다. 이 값이 적으면 요인분석을 위한 변수들의 선정이 좋지 못함을 나타내는 것이다. 0.9이상이면 상당히 좋은 편, 0.8이상이면 꽤 좋은 편, 0.7이상이면 적당한 편, 0.6이상이면 평범함 편 0.5미만이면 받아들일 수 없는 수치로 판단한다. (송지준, 2012)

2) Bartlett 구형성 검정은 변수들 간의 상관이 0인지를 검정하는 것으로 구형성 검정 통계치가 크고 그에따른 유의확률이 작을수록($p<0.05$) 요인분석을 하기에 적합함을 나타낸다.

모든 측정변수는 구성요인을 추출하기 위하여 주성분 분석(principle component analysis)을 사용하였으며, 요인 적재치의 단순화를 위하여 직교회전방식(varimax)을 채택하였다. 본 연구에서의 문항의 선택기준은 고유값(eigen value)은 1.0이상[1], 요인적재치는 0.40 이상[2]을 기준으로 하였다. [표4-3]은 종합주거만족도에 대한 요인분석 결과이다. 설명된 총 분산은 81.408%로 나타났다. 구성 요인은 선행연구를 바탕으로 3개의 요인으로 구분되었으며, 총 8개 문항 중 요인분석을 통해 당초 주택특성 요인의 설문항목이었던 '사후 서비스(A/S) 만족도' 항목은 다른 요인으로 묶이므로, 이를 제거하고 최종적으로 7개 문항으로 요인분석에 이용하였다.

[표4-13] 종속변수 요인분석 결과

구분		요인 적재량	공통성	고유값	분산 설명력
주택제품	이전 주택 대비 주택품질 만족도	0.823	0.745	2.372	33.881
	입주민 응대 서비스 만족도	0.810	0.719		
주거환경	대중교통 이용의 편리성 만족도	0.841	0.830	1.589	22.700
	생활편의시설의 편리성 만족도	0.873	0.873		
	공공시설 접근성 만족도	0.824	0.821		
경제성	주변시세대비 임대료 수준 만족도	0.851	0.854	1.738	24.827
	주거비(관리비 등) 수준 만족도	0.847	0.856		

1) 고유값(eigen value)은 "변수 하나에 담겨진 정보의 양을 1이라고 했을 때, 추출된 요인에 포함된 상대적 정보의 양이 얼마인지를 보여주는 것"으로 해석된다. 요인의 고유값이 클수록 그 요인이 변수들의 분산을 잘 설명하는 것을 의미한다. 사회과학분야서는 보통 1.0이상을 기분으로 한다. (안광호 외, 2011)

2) 요인적재치는 0.4 이상이면 유의한 변수로 간주하며 0.5를 넘으면 아주 중요한 변수로 본다

2. 신뢰성 분석

신뢰성 분석(Reliability test)은 설문의 정확성을 수치로 표현한 것이다. 설문지가 측정하고자 하는 개념을 설문 응답자로부터 정확하고 일관되게 측정할 수 있는지를, 동일한 개념에 대해 반복적으로 측정하여 동일한 측정값을 얻을 수 있는 가능성을 의미한다. 신뢰성 분석에서는 각각의 설문 문항들이 내적 일관성(internal consistency)으로 구성된 신뢰성을 갖고 있는지를 확인하기 위해 크론바흐의 알파(Cronbach's α) 값을 사용하였다.

본 연구에서 요인분석을 통해 추출된 3가지 만족요인에 대한 크론바흐 알파값을 구한 결과 주택제품 요인이 0.641, 주거환경 요인이 0.886, 경제성 요인이 0.834로 나타났다. 일반적으로 0.6이상이면 신뢰도에 문제가 없다고 판단하므로 세 가지 영역 모두 문항 간 신뢰도가 매우 높음을 알 수 있다.

[표4-14] 신뢰성 분석 결과

구분		Cronbach α	항목삭제시 Cronbach α
주택제품	이전거주지 대비 주택 만족도	0.641	-
	입주민 응대 서비스 노력 만족도		-
주거환경	대중교통 이용의 편리성 만족도	0.886	0.828
	생활편의시설의 편리성 만족도		0.787
	공공시설 접근성 만족도		0.886
경제성	주변시세대비 임대료 수준 만족도	0.834	-
	주거비(관리비 등) 수준 만족도		-

제 3절 주거만족도 조사결과 분석

설문의 타당도와 신뢰도 검정 결과로 채택된 8개 문항을 토대로 입주자 종합 주거만족도와 3가지 요인별 주거만족도의 조사결과를 분석하였다.

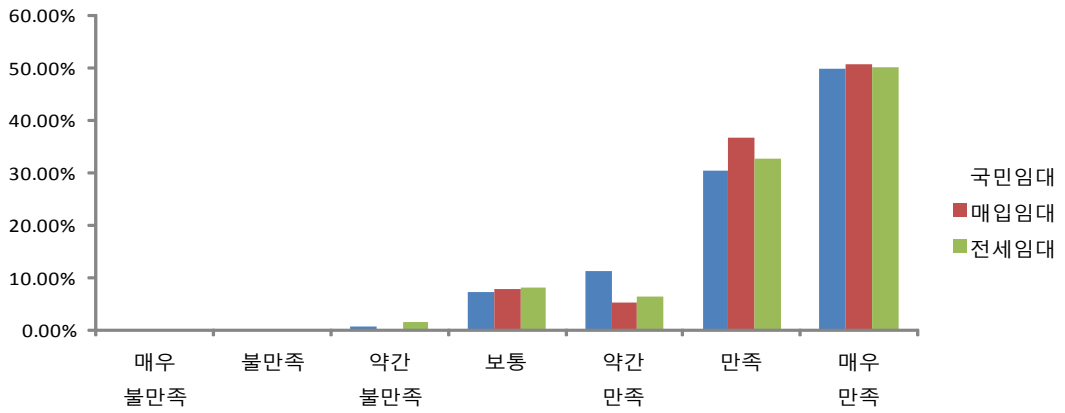
1. 입주자 종합 주거만족도

전체 입주자 종합만족도 점수는 평균 6.23점으로 나타났으며, 약간 만족(5점) 이상의 점수를 획득한 비율이 국민임대 90.7%, 매입임대 92.1%, 전세임대 90.2%로 나타나 고령자의 임대주택에 대한 종합만족도는 매우 높은 수준으로 나타났다.

[표4-15] 입주자 종합만족도

구분	매우 불만족	불만족	약간 불만족	보통	약간 만족	만족	매우 만족	N	평균	표준편차
	1	2	3	4	5	6	7			
전체	0 0.0%	0 0.0%	3 0.8%	30 7.6%	40 10.1%	125 31.5%	199 50.1%	397	6.23	0.961
국민임대	0 0.0%	0 0.0%	2 0.7%	22 7.4%	34 11.4%	91 30.5%	149 50.0%	298	6.22	0.962
매입임대	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 7.9%	2 5.3%	14 36.8%	19 50.8%	38	6.29	0.898
전세임대	0 0.0%	0 0.0%	1 1.6%	5 8.2%	4 6.6%	20 32.8%	31 50.1%	61	6.23	1.007

[그림4-3] 주택유형별 종합만족도 분포 비교



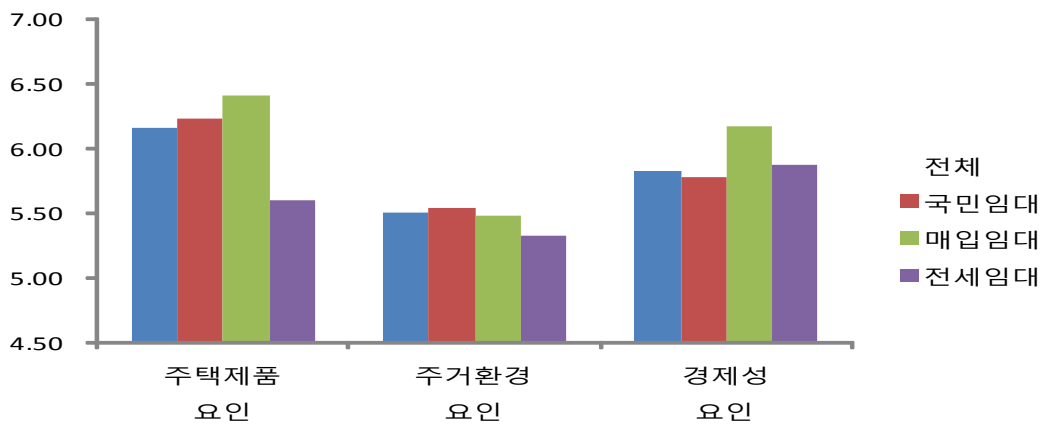
2. 요인별 주거만족도

3가지 요인에 대한 주거만족도 분석 결과 주택제품요인(6.16)>경제성요인(5.83)>주거환경요인(5.51) 순의 점수를 보여주었다. 국민임대와 매입임대는 전체 임대주택의 주거만족도 분석 결과와 같은 순의 점수를 나타냈으나 전세임대는 경제성요인(5.88)> 주택제품요인(5.61)>주거환경요인(5.33) 순의 점수를 보여주었다.

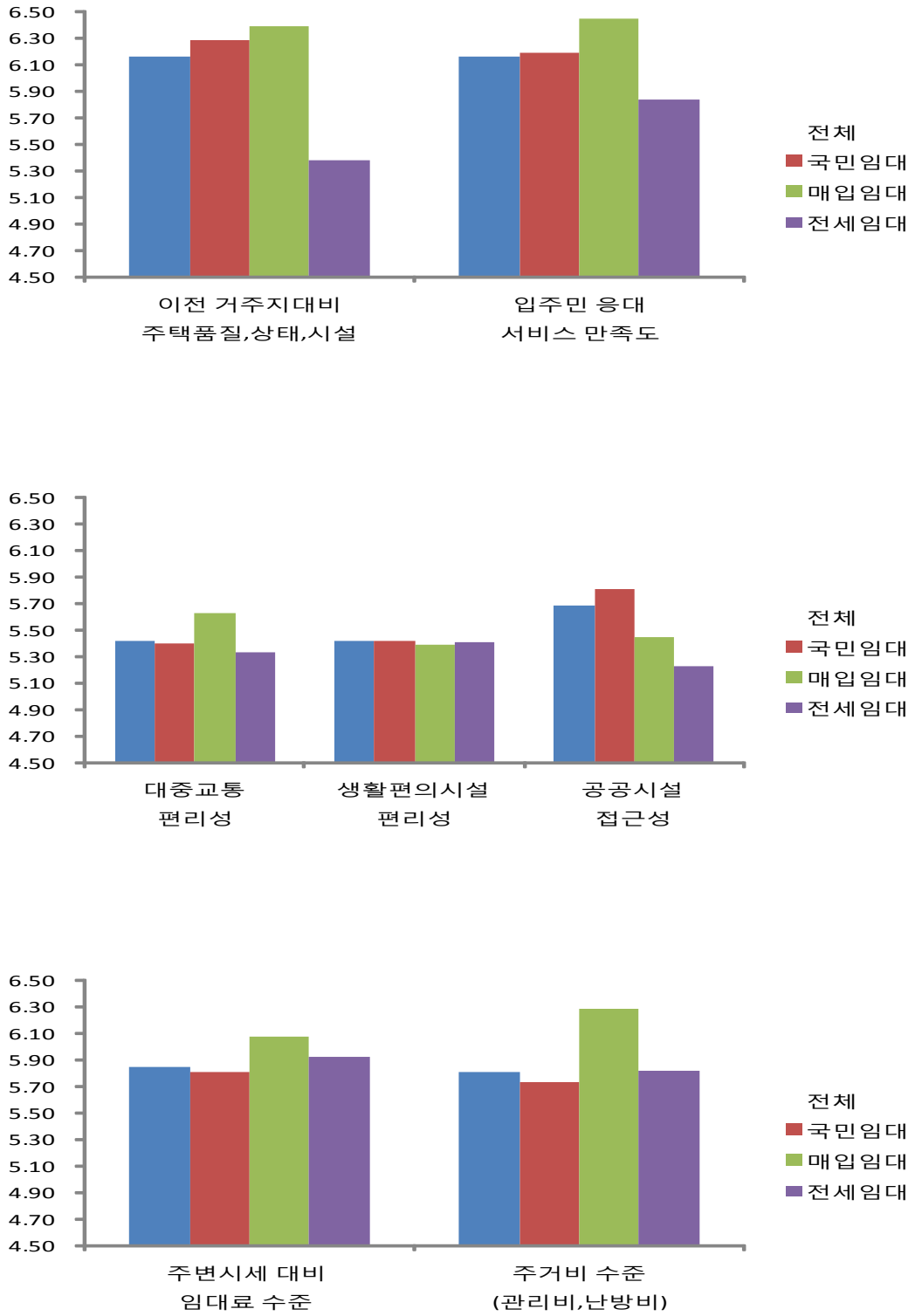
[표4-16] 요인별 주거만족도

구 분		전체 (n=397)		국민임대 (n=397)		매입임대 (n=38)		전세임대 (n=61)	
		평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주택제품 요인	전체	6.16	0.930	6.24	0.916	6.42	0.712	5.61	0.927
	주택품질,상태,시설	6.16	1.094	6.29	0.970	6.39	1.028	5.38	1.356
	입주민 응대 서비스	6.16	1.075	6.19	1.086	6.45	0.860	5.84	1.083
주거환경 요인	전체	5.51	1.458	5.55	1.489	5.49	1.234	5.33	1.441
	대중교통	5.42	1.685	5.40	1.781	5.63	1.195	5.34	1.459
	생활편의시설	5.42	1.738	5.42	1.836	5.39	1.462	5.41	1.395
	공공시설	5.69	1.402	5.81	1.272	5.45	1.465	5.23	1.820
경제성 요인	전체	5.83	1.287	5.78	1.380	6.18	0.775	5.88	1.019
	임대료 수준	5.85	1.410	5.81	1.504	6.08	0..997	5.93	1.124
	주거비 수준	5.81	1.368	5.74	1.464	6.29	0.768	5.82	1.103

[그림4-4] 요인별 주거만족도 평균비교



[그림4-5] 주택유형별 주택제품 세부요인 만족도 평균비교



제 4 절 임대주택 유형별 주거만족도 평균차이 검정

세 가지 임대주택의 유형별 특성이 거주자의 평가에 어떠한 영향을 주고 유의한 차이가 있는지를 알아보기 위하여 각 요인별 만족도의 평균차이에 대하여 분산분석을 실시하였다. 우선 주택제품, 주거환경, 경제성 등 세가지 요인별 만족도를 분석하고, 종합적 주거만족도를 분석하였다.

1. 주택제품요인 만족도

임대주택 유형에 따른 주택제품요인 만족도에 대한 분산분석 결과는 [표4-17]과 같다.

[표4-17] 임대주택 유형에 따른 주택제품요인 만족도

구분		N	평균	표준편차	F값/유의확률	사후검정[1]
이전거주지 대비 주택품질, 상태, 시설 만족도	국민임대	298	6.29	0.970	20.515/0.000***	국민,매입>전세
	매입임대	38	6.39	1.028		
	전세임대	61	5.38	1.356		
	전체	397	6.16	1.094		
입주민 응대 서비스 만족도	국민임대	298	6.19	1.086	4.324/0.014*	매입>전세
	매입임대	38	6.45	0.860		
	전세임대	61	5.84	1.083		
	전체	397	6.16	1.075		

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

검정결과 주택품질 만족도와 서비스 노력 만족도에 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 유의확률은 0.000, 0.014의 수치를 보였으며, 주택품질 만족도와 입주민 응대 서비스 만족도 모두 매입임대주택이 가장 높은 평균점수를 보이며, 전세임대주택이 가장 낮은 평균점수로 나타났다. 특히, 집단 간의 유의한 차이를 확인하기 위하여 사후검정을 실시한 결과, 전세임대주택에 유의한 차이가 있었다. 이것은 국민임대주택의 경우 LH가 신규 건설 및 유지관리를 하여 임대를 하고, 매입임대는 LH가 매입 후 개·보수 후 저렴하게 임대를 하는 사업의 특성에 따른 것으로 보인다.

1) 사후검정은 등분산 가정을 충족시킬 경우는 Scheffe 검정방법을 사용하였으며, 등분산 가정을 충족시키지 못할 경우 Dunnett T3 검정방법을 사용하였다.

2. 주거환경요인 만족도

임대주택 유형에 따른 주거환경요인 만족도에 대한 분산분석 결과는 [표4-18]과 같다.

[표4-18] 임대주택 유형에 따른 주거환경요인 만족도

구분		N	평균	표준편차	F값/유의확률	사후검정
대중교통 이용의 편리성 만족도	국민임대	298	5.40	1.781	0.374/0.688	-
	매입임대	38	5.63	1.195		
	전세임대	61	5.34	1.459		
	전체	397	5.42	1.685		
생활편의시설의 편리성 만족도	국민임대	298	5.42	1.836	0.005/0.995	-
	매입임대	38	5.39	1.462		
	전세임대	61	5.41	1.395		
	전체	397	5.42	1.738		
공공시설 (교육,문화,복지 등) 접근성 만족도	국민임대	298	5.81	1.272	5.116/0.006**	-
	매입임대	38	5.44	1.465		
	전세임대	61	5.22	1.820		
	전체	397	5.69	1.402		

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

검정결과 대중교통 이용의 편리성과 생활편의시설의 편리성 만족도의 유의미한 차이는 없었으며, 공공시설 접근성 만족도는 유의미한 차이가 있었으나 사후검정 결과에서 집단 간 차이는 없었다. 전세임대 주택이 두 가지 세부 주거환경요인 만족도의 평균이 가장 낮은 것은 전세임대주택이 도심내 현생활권에서 수요자가 희망하는 주택에 대해 LH가 전세계약을 체결한 후 재임대하는 방식으로 수요자가 입지를 직접 선택할 수 있는 장점이 있는 반면에 전세금액의 지원한도[1]의 제한으로 주거환경이 우수한 곳으로 입지를 결정하는데 한계가 있는 것으로 보이며, 국민임대의 경우 도시외곽에 건설하지만 계획적이고 체계적인 택지 또는 신도시 개발을 통하여 도로, 공공시설, 생활편의시설 등이 확충되어 주거환경이 우수하기 때문인 것으로 보인다.

1) 지원한도 : 수도권 8,500만원, 광역시 6,500만원, 기타 5,500만원
* 지원한도를 초과하는 전세주택은 초과하는 전세금액을 입주자가 부담할 경우 지원 가능.
단, 전세금은 호당 지원한도액의 250% 이내로 제한하되 가구원수가 5인 이상시 예외인정 가능.

3. 경제성 만족도

임대주택 유형에 따른 경제성 만족도에 대한 분산분석 결과는 [표4-19]와 같으며 검정결과 주변시세대비 임대료 수준 만족도와 주거비 수준 만족도의 유의미한 차이는 없었다.

[표4-19] 임대주택 유형에 따른 경제성요인 만족도

구분		N	평균	표준편차	F값/유의확률	사후검정
주변시세 대비 임대료 수준 만족도	국민임대	298	5.81	1.504	0.735/0.480	-
	매입임대	38	6.08	0.997		
	전세임대	61	5.93	1.124		
	전체	397	5.85	1.410		
주거비 수준 (관리비,난방비) 만족도	국민임대	298	5.74	1.464	2.694/0.069	-
	매입임대	38	6.29	0.768		
	전세임대	61	5.82	1.103		
	전체	397	5.81	1.368		

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

4. 종합 주거만족도

임대주택 유형에 따른 종합 주거만족도에 대한 분산분석 결과는 [표4-20]와 같으며 검정결과 유형별 종합만족도의 유의미한 차이는 없었다.

[표4-20] 임대주택 유형에 따른 종합 주거만족도

구분		N	평균	표준편차	F값/유의확률	사후검정
제품, 서비스, 거주환경, 경제성 등을 전반적으로 고려한 종합만족도	국민임대	298	6.22	0.962	0.093/0.911	-
	매입임대	38	6.29	0.898		
	전세임대	61	6.23	1.007		
	전체	397	6.23	0.961		

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

제 5 절 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향 분석

본 절에서는 각각의 공공임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위해 국민임대, 매입임대, 전세임대 주택을 독립변수로 하고 주거만족도를 종속변수로 응답자 가구의 개인 및 가구 특성을 통제변수로 하여 다중회귀분석을 실시하였다. 이는 주거만족도를 높이기 위해 어떠한 변수가 상대적으로 더 중요한 것 인지, 주택 유형별 특성이 주거만족도에 어떠한 영향이 있는지를 통계적으로 검증하기 위한 것이다.

1. 주택제품 요인 만족도에 미치는 영향

1.1 이전거주지 대비 주택품질, 상태, 시설 만족도

[표4-21] 이전거주지 대비 주택품질, 상태, 시설 만족도 회귀분석 결과

모형		종속변수 : 이전거주지 대비 주택품질,상태,시설 만족도				
		표준오차	β	t값	유의확률	공차한계
(상수)		.140		43.995	.000	
독립변수	매입임대	.195	.037	.709	.479	.793
	전세임대	.158	-.283	-5.437	.000	.805
통제변수	성별	.107	-.107	-2.189	.029	.909
	배우자 유뮤	.130	-.063	-1.058	.291	.627
	가족의 수	.060	.006	.104	.917	.661
	수급자 여부	.116	.066	1.276	.203	.809
	거주기간	.024	.189	3.907	.000	.930
통계량		R=.387, R^2 = .150, 수정된R^2 = .134 F=9.780, p=.000, Durbin-Watson =1.754				

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001
주택유형 - 기준 : 국민임대, 비교 : 매입임대, 전세임대
성별 - 기준 : 여자, 비교 : 남자
배우자 유뮤 - 기준 : 없음, 비교 : 있음
수급자 여부 - 기준 : 없음, 비교 : 있음

[표4-21] 회귀모형의 분석결과를 확인하면 F값은 9.780, 유의확률은 .000으로 유의수준(p<.05) 내에 있으므로 유의한 회귀모형이라 할 수 있다.

매입임대 t값은 .709(p=.479)로 나타나 유의미한 영향을 미치지 못하고 있으며, 전세임대는 t값이 -5.437(p=.000)로 통계적 유의수준 하에서 주거

만족도에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나 가설은 부분적으로 채택되었다. 이러한 결과는 앞선 4장 4절의 평균차이 검정(분산분석)에서 서술한 바와 같이 국민임대와 매입임대의 경우 각각 LH가 신규 건설하거나 매입하여 개·보수 후 임대하는 것에 비해 전세임대는 LH가 기존 주택에 대해 전세계약을 체결한 후 재임대하는 임대주택 유형의 사업적 특성에 따른 것으로 판단된다.

1.2 입주민 응대 서비스 만족도

[표4-22] 입주민 응대 서비스 만족도 회귀분석 결과

모형		종속변수 : 입주민 응대 서비스 만족도				
		표준오차	β	t값	유의확률	공차한계
(상수)		.144		43.049	.000	
독립변수	매입임대	.202	.103	1.870	.062	.793
	전세임대	.163	-.109	-1.983	.048	.805
통제변수	성별	.111	-.083	-1.611	.108	.909
	배우자 유뮤	.135	-.114	-1.839	.067	.627
	가족의 수	.062	.011	.175	.861	.661
	수급자 여부	.120	-.019	-.343	.732	.809
	거주기간	.025	.123	2.406	.017	.930
통계량		R=.243, R^2 = .059, 수정된R^2 = .042 F=3.488, p=.001, Durbin-Watson =1.602				

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001
주택유형 - 기준 : 국민임대, 비교 : 매입임대, 전세임대
성별 - 기준 : 여자, 비교 : 남자
배우자 유뮤 - 기준 : 없음, 비교 : 있음
수급자 여부 - 기준 : 없음, 비교 : 있음

[표4-22] 회귀모형의 분석결과를 확인하면 F값은 3.488, 유의확률은 .001으로 유의수준(p<.05) 내에 있으므로 유의한 회귀모형이라 할 수 있다.

매입임대 t값은 1.870(p=.062)로 나타나 유의미한 영향을 미치지 못하고 있으며, 전세임대는 t값이 -1.983(p=.048)는 통계적 유의수준 하에서 주거만족도에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 전세임대주택이 다른 임대주택 유형에 비해 이전 거주지 대비 주택품질, 상태, 시설 만족도가 떨어져서 입주민 응대서비스에 영향을 준 것으로 판단된다.

2. 주거환경요인 만족도

2.1 대중교통 이용의 편리성 만족도

[표4-23] 대중교통 이용의 편리성 만족도 회귀분석 결과

모형		종속변수 : 대중교통 이용의 편리성 만족도				
		표준오차	β	t값	유의확률	공차한계
(상수)		.229		23.435	.000	
독립변수	매입임대	.320	.067	1.195	.233	.793
	전세임대	.259	.019	.347	.729	.805
통제변수	성별	.176	-.081	-1.560	.120	.909
	배우자 유뮤	.213	.007	.114	.910	.627
	가족의 수	.099	-.061	-.997	.319	.661
	수급자 여부	.190	-.012	-.222	.825	.809
	거주기간	.040	.161	3.125	.002	.930
통계량		R=.191, R^2 = .037, 수정된R^2 = .019 F=2.109, p=.042, Durbin-Watson =1.436				

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001
주택유형 - 기준 : 국민임대, 비교 : 매입임대, 전세임대
성별 - 기준 : 여자, 비교 : 남자
배우자 유뮤 - 기준 : 없음, 비교 : 있음
수급자 여부 - 기준 : 없음, 비교 : 있음

[표4-23] 회귀모형의 분석결과를 확인하면 F값은 2.109, 유의확률은 .042으로 유의수준(p<.05) 내에 있으므로 유의한 회귀모형이라 할 수 있다.

매입임대(t=1.195, p=0.233)와 전세임대(t=-1.983, p=.048) 모두 대중교통 이용의 편리성 만족도에 유의미한 영향을 미치지 못하고 있어 가설은 기각되었다.

2.2 생활편의시설의 편리성 만족도

아래 [표4-24]의 회귀모형 분석결과를 확인하면 F값은 2.116, 유의확률은 .041으로 유의수준(p<.05) 내에 있으므로 유의한 회귀모형이라 할 수 있다.

매입임대(t=0.733, p=0.464)와 전세임대(t=-0.668, p=.505) 모두 생활편의시설의 편리성 만족도에 유의미한 영향을 미치지 못하고 있어 가설은 기각되었다.

[표4-24] 생활편의시설의 편리성 만족도 회귀분석 결과

모형		종속변수 : 생활편의시설의 편리성 만족도				
		표준오차	β	t값	유의확률	공차한계
(상수)		.236		21.969	.000	
독립변수	매입임대	.330	.041	.733	.464	.793
	전세임대	.267	.037	.668	.505	.805
통제변수	성별	.181	.001	.018	.986	.909
	배우자 유뮤	.220	-.076	-1.210	.227	.627
	가족의 수	.102	.009	.144	.886	.661
	수급자 여부	.196	-.060	-1.077	.282	.809
	거주기간	.041	.172	3.333	.001	.930
통계량		R=.192, R^2 = .037, 수정된R^2 = .019 F=2.116, p=.041, Durbin-Watson =1.306				

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001
주택유형 - 기준 : 국민임대, 비교 : 매입임대, 전세임대
성별 - 기준 : 여자, 비교 : 남자
배우자 유뮤 - 기준 : 없음, 비교 : 있음
수급자 여부 - 기준 : 없음, 비교 : 있음

2.3 공공시설 접근성 만족도

[표4-25] 공공시설 접근성 만족도 회귀분석 결과

모형		종속변수 : 공공시설 접근성 만족도				
		표준오차	β	t값	유의확률	공차한계
(상수)		.186		30.164	.000	
독립변수	매입임대	.260	-.033	-.606	.545	.793
	전세임대	.210	-.110	-2.033	.043	.805
통제변수	성별	.143	-.018	-.350	.727	.909
	배우자 유뮤	.173	-.086	-1.400	.162	.627
	가족의 수	.080	-.009	-.156	.876	.661
	수급자 여부	.154	-.040	-.744	.457	.809
	거주기간	.032	.216	4.288	.000	.930
통계량		R=.284, R^2 = .081, 수정된R^2 = .064 F=4.875, p=.000, Durbin-Watson =1.682				

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001
주택유형 - 기준 : 국민임대, 비교 : 매입임대, 전세임대
성별 - 기준 : 여자, 비교 : 남자
배우자 유뮤 - 기준 : 없음, 비교 : 있음
수급자 여부 - 기준 : 없음, 비교 : 있음

[표4-25] 회귀모형의 분석결과를 확인하면 F값은 4.875, 유의확률은 .000으로 유의수준(p<.05) 내에 있으므로 유의한 회귀모형이라 할 수 있다.

매입임대(t=-.606, p=0.545)는 유의미한 영향을 미치지 못하고 있으며, 전세임대(t=-2.033, p=.043)는 통계적 유의수준 하에서 공공시설의 접근성 만족도에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나 가설은 부분적으로 채택되었다.

3. 경제성 만족도

3.1 주변시세 대비 임대료 수준 만족도

[표4-27] 주변시세 대비 임대료 수준 만족도 회귀분석 결과

모형		종속변수 : 주변시세 대비 임대료 수준 만족도				
		표준오차	β	t값	유의확률	공차한계
(상수)		.194		29.474	.000	
독립변수	매입임대	.271	.066	1.166	.244	.793
	전세임대	.219	.035	.620	.536	.805
통제변수	성별	.149	-.016	-.296	.768	.909
	배우자 유뮤	.181	-.077	-1.202	.230	.627
	가족의 수	.083	.036	.585	.559	.661
	수급자 여부	.161	.010	.858	.858	.809
	거주기간	.034	.061	.240	.240	.930
통계량		R=.110, R^2 = .012, 수정된R^2 = .006 F=0.683, p=.687, Durbin-Watson =1.509				

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001
주택유형 - 기준 : 국민임대, 비교 : 매입임대, 전세임대
성별 - 기준 : 여자, 비교 : 남자
배우자 유뮤 - 기준 : 없음, 비교 : 있음
수급자 여부 - 기준 : 없음, 비교 : 있음

분석결과 [표4-27]의 회귀모형은 F값은 0.683, 유의확률은 .687으로 유의수준(p<0.5)의 범위를 벗어나므로 유의하다고 판단할 수 없으며, 매입임대와 전세임대의 t값이 각각, 1.166, 0.620으로 나타나 가설은 기각되었다.

3.2 주거비 수준 만족도

[표4-28] 주거비 수준 만족도 회귀분석 결과

모형		종속변수 : 주거비 수준 만족도				
		표준오차	β	t값	유의확률	공차한계
(상수)		.187		29.942	.000	
독립변수	매입임대	.261	.098	1.746	.082	.793
	전세임대	.211	.006	.111	.912	.805
통제변수	성별	.143	-.045	-.856	.392	.909
	배우자 유뮤	.174	-.068	-1.070	.285	.627
	가족의 수	.080	.063	1.022	.307	.661
	수급자 여부	.155	.091	1.635	.103	.809
	거주기간	.032	.039	.746	.456	.930
통계량		R=.167, R^2 = .028, 수정된R^2 = .010 F=1.592, p=.136, Durbin-Watson =1.270				

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001
주택유형 - 기준 : 국민임대, 비교 : 매입임대, 전세임대

성별 - 기준 : 여자, 비교 : 남자
배우자 유뮤 - 기준 : 없음, 비교 : 있음
수급자 여부 - 기준 : 없음, 비교 : 있음

분석결과 [표4-28]의 회귀모형은 F값은 1.592, 유의확률은 .136으로 유의수준(p<0.5)의 범위를 벗어나므로 유의하다고 판단할 수 없으며, 매입임대와 전세임대의 t값이 각각, 1.746, 0.111으로 나타나 가설은 기각되었다.

4. 종합주거만족도

[표4-28] 종합 주거만족도에 대한 회귀분석 결과

모형		종속변수 : 종합주거만족도				
		표준오차	β	t값	유의확률	공차한계
(상수)		.131		47.356	.000	
독립변수	매입임대	.183	.079	1.410	.159	.793
	전세임대	.148	.056	1.006	.315	.805
통제변수	성별	.100	-.116	-2.220	.027	.909
	배우자 유뮤	.122	.008	.126	.899	.627
	가족의 수	.056	.000	-.004	.997	.661
	수급자 여부	.108	-.075	-1.350	.178	.809
	거주기간	.023	.130	2.514	.012	.930
통계량		R=.179, R^2 = .032, 수정된R^2 = .014 F=1.832, p=.080, Durbin-Watson =1.697				

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001
주택유형 - 기준 : 국민임대, 비교 : 매입임대, 전세임대
성별 - 기준 : 여자, 비교 : 남자
배우자 유뮤 - 기준 : 없음, 비교 : 있음
수급자 여부 - 기준 : 없음, 비교 : 있음

분석결과 [표4-28]의 회귀모형은 F값은 1.832, 유의확률은 .080으로 유의수준(p<0.5)의 범위를 벗어나므로 유의하다고 판단할 수 없으며, 매입임대와 전세임대의 t값이 각각, 1.410, 1.006으로 나타나 가설은 기각되었다.

제 6 절 분석결과 요약

지금까지 논의한 임대주택 유형별 주거만족도 기초분석, 주거만족도 차이에 대한 분산분석(ANOVA), 주거만족도 영향요인에 대한 다중회귀분석결과를 요약하면 다음과 같다.

만 65세 이상의 고령자 가구의 전체 임대주택 유형을 대상으로 한 입주자 종합 주거만족도는 7점 만점 기준에 6.23으로 나왔으며, 국민임대 거주자의 주거만족도는 6.22, 매입임대 거주자의 주거만족도는 6.29. 전세임대 거주자의 주거만족도는 6.23으로 나왔다. 세부 요인별 만족도를 비교하면 매입임대가 주택품질, 입주민 응대 서비스, 대중교통, 임대료 수준, 주거비 수준 등에서 가장 높은 만족도를 보여 주었고, 국민임대는 대중교통, 생활편의시설 등에서 가장 높은 만족도를 보여 주었다.

분산분석(ANOVA)을 통해 3가지 임대주택 유형간 만족도 차이에 대한 통계적 유의성을 검정한 결과, 주택품질과 입주민 응대 서비스 만족 부분만 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 국민임대나 매입임대는 LH가 신규 건설하거나 매입하여 개·보수후 공급을 하지만 전세임대는 지원자가 거주 희망하는 주택에 대해 LH가 전세계약을 체결한 후 재임대하여 품질의 수준이 낮고 입주민이 원하는 서비스(하자보수)가 어렵기 때문인 것으로 판단된다.

[표4-29] 공공임대주택 유형간 만족도 평균값 비교 결과 요약

구 분		크기	F값/ 유의확률	사후검정
주택제품 요인	주택품질,상태,시설 만족도	매입임대 (6.39) > 국민임대 (6.29) > 전세임대 (5.38)	20.515/ 0.000***	국민,매입>전세
	입주민 응대 서비스 만족도	매입임대 (6.45) > 국민임대 (6.19) > 전세임대 (5.84)	4.324/ 0.014*	매입>전세
주거환경 요인	대중교통 만족도	매입임대 (5.63) > 국민임대 (5.40) > 전세임대 (5.34)	0.374/ 0.688	-
	생활편의시설 만족도	국민임대 (5.42) > 전세임대 (5.41) > 매입임대 (5.39)	0.005/ 0.995	-
	공공시설 만족도	국민임대 (5.81) > 매입임대 (5.45) > 전세임대 (5.23)	5.116/ 0.006**	-
경제성 요인	임대료 수준 만족도	매입임대 (6.08) > 전세임대 (5.93) > 국민임대 (5.81)	0.735/ 0.480	-
	주거비 수준 만족도	매입임대 (6.29) > 전세임대 (5.82) > 국민임대 (5.74)	2.694/ 0.069	-
종합 주거만족도		매입임대 (6.29) > 전세임대 (6.23) > 국민임대 (6.22)	0.093/ 0.911	-

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

이와 같은 분석결과를 바탕으로 가설1에 대한 검증결과를 요약하면 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다.

번호	가설	검증결과
1	**공공임대주택 유형에 따라 고령자 가구의 주거만족도는 차이가 없다.**	**부분채택**
1-1	공공임대주택 유형에 따라 이전거주지 대비 주택품질 만족도 차이가 없다.	기각
1-2	공공임대주택 유형에 따라 입주민 응대 서비스 노력 만족도 차이가 없다.	기각
1-3	공공임대주택 유형에 따라 대중교통 이용의 편리성 만족도 차이가 없다.	채택
1-4	공공임대주택 유형에 따라 생활편의시설의 편리성 만족도 차이가 없다.	채택
1-5	공공임대주택 유형에 따라 공공시설 접근성 만족도 차이가 없다.	채택
1-6	공공임대주택 유형에 따라 주변시세대비 임대료 수준 만족도 차이가 없다.	채택
1-7	공공임대주택 유형에 따라 주거비 (관리비) 수준 만족도차이가 없다.	채택
1-8	공공임대주택 유형에 따라 종합 주거만족도 차이가 없다.	채택

공공임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향을 분석해 본 결과, 전세임대주택이 이전 거주지 대비 주택품질·상태·시설 만족도, 입주민 응대 서비스 만족도, 공공시설 접근성 만족도에서 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이와 같은 결과는 분산분석(ANOVA)을 통한 만족도 차이분석과 일치하게 나타났다. 이와 같은 분석결과를 바탕으로 가설2에 대한 검증결과를 요약하면 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다.

번호	가설	검증결과
2	**공공임대주택 유형은 고령자 가구의 주거만족도에 영향을 미치지 못한다.**	**부분채택**
2-1	공공임대주택 유형은 이전거주지 대비 주택품질 만족도에 영향을 미치지 못한다.	부분채택
2-2	공공임대주택 유형은 입주민 응대 서비스 노력 만족도에 영향을 미치지 못한다.	부분채택
2-3	공공임대주택 유형은 대중교통 이용의 편리성 만족도에 영향을 미치지 못한다.	채택
2-4	공공임대주택 유형은 생활편의시설의 편리성 만족도에 영향을 미치지 못한다.	채택
2-5	공공임대주택 유형은 공공시설 접근성 만족도에 영향을 미치지 못한다.	부분채택
2-6	공공임대주택 유형은 주변시세대비 임대료 수준 만족도에 영향을 미치지 못한다.	채택
2-7	공공임대주택 유형은 주거비 (관리비) 수준 만족도에 영향을 미치지 못한다.	채택

제 5 장 결 론

제 1 절 연구결과 요약

본 연구는 전국에 LH가 공급 및 관리하고 있는 국민임대, 매입임대, 전세임대주택 등 세 가지 임대주택 유형에 거주하는 65세 이상 고령 입주자들을 대상으로 각각의 임대주택 유형별 특성이 거주자의 평가에 어떠한 영향을 주고 유의한 차이가 있는지 알아보기 위하여 각 요인별 특성 만족도와 종합주거만족도의 평균차이에 대하여 분산분석(Anova analisys)을 실시하고, 공공임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향력의 통계적 유의성을 검정하기 위하여 다중회귀분석을 실시하였으며 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 유형별 종합주거만족도의 평균값은 매입임대(6.29), 전세임대(6.23), 국민임대(6.22) 순으로 나타났으며, 유의미한 차이는 없는 것으로 나타났다. 주택제품특성 중 이전 거주지 대비 주택품질·상태·시설 만족도와 입주민 응대 서비스 만족도는 전세임대가 가장 낮은 만족도를 나타내며 유의미한 차이가 있는 것으로 분석되었다. 이러한 결과는 국민임대의 경우 LH가 신규건설 및 유지관리를 하여 임대공급을 하고, 매입임대는 LH가 매입 후 개·보수 및 유지관리를 하여 임대공급을 하는 사업의 특성에 따른 것으로 보인다. 또한 대중교통, 생활편의시설, 공공시설 등 주거환경 특성은 유의미한 차이가 없는 것으로 나타났다. 이것은 매입임대나 전세임대가 도심지내 입지하여 주거환경특성이 우수할 것으로 예상 되었지만, 국민임대주택은 도시외곽에 계획적이고 체계적인 택지 또는 신도시 개발을 통하여 교통, 공공시설, 생활편의시설을 확충하여 우수한 주거환경을 갖추고 입지적 단점을 완화하기 때문인 것으로 보인다.

둘째, 공공임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위해 임대주택 유형을 독립변수로 주거만족도를 종속변수로 하여 다중회귀분석을 실시한 결과, 전세임대주택이 이전 거주지 대비 주택품질·상태·시설 만족도,

입주민 응대 서비스 만족도, 공공시설 접근성 만족도에서 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이와 같은 결과는 분산분석(ANOVA)을 통한 만족도 차이분석과 일치된 결과를 나타내었다.

제 2 절 연구의 의의 및 시사점

본 연구는 우리나라의 사회적 문제가 되고 있는 고령화 현상에 대비하여 서로 다른 특징을 가지고 있는 세 가지 임대주택 유형의 65세 이상 고령 입주자의 주거만족도를 비교·분석하여 향후 고령자 임대주택 공급의 정책적 시사점을 도출하고자 하였다.

첫째, 주택품질 향상의 중요성이다. 매입임대의 경우 통계적 유의수준 하에서 영향을 미치는 것으로 나타났지만, 국민임대(β=.214), 전세임대(β=.290), 매입임대(β=.309) 모두 이전 거주지 대비 주택품질·상태·시설 만족도가 종합 주거만족도에 중요한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 매입임대나 전세임대가 국민임대에 비해 도심지내 저소득층의 주거수요에 원활하고 신속하게 대응하여 주택의 양적 문제를 해결하는데 효과적이지만 양질의 주택 확보가 어려워 주거환경의 개선은 어려운 단점이 있다. 주택의 질적 향상은 공공임대 주택에 필요한 중요한 과제라고 할 수 있다. 특히, 호당 주택면적의 확대가 필요한데 3가지 유형의 임대주택 거주자 모두 희망주거 주택의 방의 개수에 비해 적은 규모의 주택에 거주하고 있다.

둘째, 도시재생 활성화의 필요성이다. 매입임대나 전세임대는 도심지내 현생활권에서 거주 할 수 있는 장점이 있지만 주로 기존의 도심의 다가구 등 노후화된 주택에 주로 입주하여 주택의 품질이 다소 떨어지는 반면, 국민임대는 주로 도시외곽의 신도시 개발등을 통해 신규 건설·공급하여 주택의 품질이 우수한 장점이 있으나 '직주근접'이나 고령자에게 중요한 'Aging In Place' 구현에 불리하다. 따라서 도시재생사업은 이러한 임대주택 유형별 장·단점을 보완하고, 우리와 인구·사회구조가 유사한 일본 등 선진국에서 겪고 있는 신도시 공동화 현상이나 도심회귀 현상에 대응 할 수 있는

대안으로 판단된다.

셋째, 임대주택 호당 지원금액 상향이 필요하다. 매입임대와 전세임대가 도심지내 수요층을 겨냥하여 공급된 임대주택 유형으로 국민임대에 비해 입지 등 주거환경 요인에 대한 만족도가 상대적으로 높은 것으로 기대하였으나 기대에 비해 낮은 것은, 낮은 지원한도로 인하여 도심지내에서도 주거환경이 열악한 곳에 입지하기 때문이다. 따라서 호당 지원한도를 상향 현실화 할 필요가 있다.

제 3 절 연구의 한계

본 연구에서는 한국토지주택공사의 「2015 임대주택 입주고객 만족도 조사」를 활용하였다. 1개 년도의 자료를 분석한 결과로 일반화하는 것은 한계가 있을 수 있으며, 다년간 지속적인 조사가 필요하다. 또한 표본의 숫자가 적은 점도 이 연구의 한계라 할 수 있다.

둘째, 고령자들이 노화로 인하여 경험하게 되는 중요한 특징 중에 하나인 심리사회적 소외와 고립 등의 문제를 감안한 독립변수로 이웃 간 또는 사회적 교류나 도움 등에 대한 영향에 대하여 고려하지 못한 한계를 갖는다.

참 고 문 헌

<단행본>

김순은(2015), 『우리나라 고령자와 고령화 사회의 지역별 특성』서울 : 조명문화사

임서환(2002), 「주택정책 반세기」, 대한주택공사

최성재(2012), 『(모든 세대가 함께하는) 고령화사회 : 선진국의 경험과 한국의 정책방향』, 서울 : 서울대학교출판문화원

천현숙·강미나(2012), 『저소득층 독거노인가구의 주거지원방안』, 국토연구원

국토교통부·한국주택학회(2012), 『해외 주거복지정책 사례연구 : 자문편』

국토교통부·한국주택학회(2012), 『해외 주거복지정책 사례연구 : 본보고서』

OECD(2012), 『OECD 한국도시정책보고서 : 한국어판』, 국토연구원

<신문·잡지 기타>

매일경제(2015), '호모 어버너스 시대' 도시전쟁서 살아남기, (2015.05.21) http://news.mk.co.kr/column/view.php?year=2015&no=489352

국민일보(2009), [한마당-박동수] 도시의 진화, (2009.08.11.) http://news.kmib.co.kr/article/view.asp?arcid=0921382907

OECD(2016), 2016 OECD 한국경제보고서 http://www.oecd.org/eco/surveys/economic-survey-korea.htm

보건복지부(2014), 『노인실태조사보고서』

OECD(2016), 『OECD Economic Surveys KOREA』

OECD(2016), 『Society at a Glance 2016』

<논문>

박진상·정철모(2016), “노인주택 활성화를 통한 도시재생방안 연구”, 주거환경, 제14권 제2호, 한국주거환경학회

임호(2012), “활력 있는 고령친화도시를 위한 정책제언”, BDI 정책포커스, 155호, 부산발전연구원

김석기·이상호(2013). “고령자 친화적인 주거단지를 위한 계획 특성에 분석 연구”, 계획계, 제29권 제12호, 대한건축학회

신용주(2012), “노인주거복지정책의 현황과 정책제언”, 주거환경, 제10권 제3호, 한국주거환경학회

이동현(2013), “고령친화형 도시공간 만들기”, BDI 정책포커스, 216호, 부산발전연구원.

정순둘·어윤경(2012), “WHO의 고령친화도시모델가이드 충족도 분석 : 제2차 저출산·고령사회기본계획을 중심으로”, 한국노년학, 제32권 제3호, 한국노년학회

김진(2014), “고령친화형 도시재생의 필요성과 정책대안”, 대한부동산학회지, 제32권 제2호, 대한부동산학회

노영학·장정민(2009), “고령사회에 대응한 노인주거정책에 관한 소고”, 대한부동산학회지, 제27권 제1호), 대한부동산학회

양우현·박근형(1996), “노인을 위한 도시 공동주택의 계획방향에 관한 연구”. 계획계, 제12권 제1호, 대한건축학회

권혁삼·최은희·박준영(2006), “고령자를 고려한 공동주택 관련 법규 및 제도 개선 방안 연구”, 주택도시, 제91호, 대한주택공사 주택도시연구원

강병근(1999), “고령화 사회에 대응한 노인주거 유형”, 계획계, 제15권 제10호, 대한건축학회

오찬옥·이연숙(1993), “노년기의 상황설정에 따른 노인주거 특성에 대한 선호”, 계획계 , 제9권 제2호, 대한건축학회

안정근·김한수(2012), “노령사회 도래에 따른 연령층 혼합 주거단지계획에 관한 연구”. 국토계획, 제47권 제5호, 대한국토·도시계획학회

홍형옥(1999), “한국의 지역사회통합형 노인주거의 대안적 모색 - 노인생활지원주택의 개념도입과 제도적 탐색”, 주택연구, 제7권 제2호, 한국주택학회

이영민·오정석(2008), “서울시 고령자 주택의 수요 예측 및 공급계획에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 제9권 제32호, 대한부동산학회

여경수(2011), “고령화 사회에 있어서 고령자주거복지를 위한 법제도적 개선방안”, 서울법학, 제19권 제2호, 서울시립대학교 법학연구소.

장성수(2008), “도시재생사업은 무엇이고 건축은 무엇을 하여야 하나?”,. 건축, 제52권 제7호, 대한건축학회

오동훈·박주형(2006), “노인주거시설 공급을 위한 도시지역 내 중・소 병원 리모델링 방안 연구”, 한국지역개발학회지, 제18권 제4호, 한국지역개발학회

천현숙·오민준(2013), “노인주거문제와 지원방안”. 국토정책 Brief, 제417호, 국토연구원

박신영·이영아·최은희·남원석(2008) “사회적 약자가 함께 하는 도시환경 조성”, 도시정보, 제302호, 대한국토·도시계획학회.

신화경·이준민(2008), “고령사회 노인주거지원정책에 관한 연구”. 한국가정관리학회지, 제26권 제5호, 한국가정관리학회

오동훈·이홍수(2008), “노인친화적 주거시설 확충을 위한 서울시 영구임대아파트단지 리모델링 방안”, 부동산학연구, 제14권 제3호, 한국부동산분석학회

황선혜·이연숙·윤혜경(2010), “베이비붐 세대의 은퇴 후 주거이동계획 패턴 연구”, 한국생태환경건축학회 논문집, 제10권 제5호, 한국생태환경건축학회

김신호(2003), “고령화사회에 있어 노인주택의 수요증가에 대비한 정책의 방향 모색”, 한국정책과학학회보, 제7권 제2호, 한꾹정책과학학회

박준영·권혁삼·권성순(2007), “고령사회에 대응한 고령자용 국민임대주택 모델개발에 관한 연구”. 계획계, 제23권 제4호, 대한건축학회

임기홍,백성준(2014), “한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거 선택과 이동 특성”, 한국콘텐츠학회논문지, 제14권 제11호, 한국콘텐츠학회

김은혜(2005), “고령화 사회의 노인주거지원 정책 모색을 위한 연구”, 한국사회복지학회 학술발표대회지, 제2005권 제3호, 한국사회복지학회

이동찬(2008). “고령자 공동주택 공급을 위한 법제도적 개선방안”, 부동산학보, 제32호, 한국부동산학회

김태일·양건(2010), “캐나다의 고령자 주거복지정책의 현황과 특징에 관한 연구”, 의료·복지 건축, 제16권 3호, 한국의료복지건축학회

이현정(2006). “싱가포르의 노인주거복지정책 및 노인주택 특성 분석”, 계획계, 제22권 제11호, 대한건축학회

이현정(2007). “홍콩의 고령자 주거지원정책 및 고령자 주택 특성 분석”, 계획계, 제23권 제4호, 대한건축학회

이현정(2007). “일본의 고령자 주거지원정책 및 고령자 주택 특성 분석”, 계획계, 제23권 제12호, 대한건축학회

이서영(2010), “일본의 노인주거정책에 관한 연구”, 한국주거학회논문집, 제21권 제4호, 한국주거학회

이영아(2013). “사회적 약자를 위한 생활인프라 공급과제”. 국토, 제382호. 국토연구원

최현정·최병숙(2011), “지역친화형 소규모 노인공동주거에 관한 지방 도시 소비자의 입주의사와 태도”, 한국주거학회논문집, 제22권 제6호, 한국주거학회

장영희(2009). “서울시 노인주거 특성과 노인주거시설 수요 연구.” 주택연구, 제17권 제4호, 한국주택학회

이영숙·유선종·김병량(2012), “노인주거복지시설개발 의사결정요인에 관한 연구”, 주거환경, 제10권 제1호, 한국주거환경학회

문창호(2004), “최근 일본 노인주거시설의 건축적 특징에 관한 연구”, 계획계, 제20권 제6호, 대한건축학회

박수빈(2007), “중・노년층의 요구 분석에 의한 노년기 주거 디자인의 기초 연구”, 계획계, 제23권 제5호, 대한건축학회

박진숙·이문섭(2009), “일본 고령자용 주거시설의 유형과 건축계획특성에 관한 연구”, 계획계, 제25권 제10호, 대한건축학회.

배홍민·김병서(2016), “효과적 고령자 주거 설계를 위한 IT와 건축 설계 기술의 융합 가능 방안 연구”, 인터넷정보학회논문지, 제17권 제4호, 한국인터넷정보학회

이민관·이주형(2010), “노인가구의 특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 디자인융복합연구, 제9권 제5호, 디자인융복합학회

김선자(2009), “서울, 노인이 살기좋은 도시인가?”, 정책리포트, 제29호, 서울연구원

김선자(2010), “서울의 고령친화도시 추진 전략”, 정책리포트, 제64호, 서울연구원

김용진·안건혁(2012), “노인의 주요 근린시설별 이용권 도출에 관한 연구”, 계획계, 제28권 제5호, 대한건축학회.

송준호·심우갑(2010), “우리나라 도심형 노인복지주택의 현황에 관한 연구 : 서울지역을 중심으로”, 계획계, 제26권 제10호, 대한건축학회

최항순·강팔문(2005), “고령화사회의 노인주거복지정책 : 추진방향과 과제를 중심으로”. 한국공공관리학보, 제19권 제1호, 한국공공관리학회

지은구·이원주·김민주(2013), “한국형 고령친화도시 점검척도 개발연구”, 사회과학연구, 제29권 제3호, 경성대학교 사회과학연구소

조윤지(2014), “고령친화도시”, 국토, 제398호, 국토연구원

박소임·이상호·이혜진(2015), “도시은퇴자를 위한 고령친화주거지 특성 연구 : 한·미사례비교를 중심으로”, 계획계, 제31권 제2호, 대한건축학회

이상호·박소임(2015), “고령친화주거지의 공간특성 및 운영제도에 대한 사례연구”, 한국생활환경학회지, 제22권 제1호, 한국생활환경학회

박소임·이상호(2014), “인구고령화에 따른 고령친화도시 계획요소 연구 : 기존 도시 정비를 위한 전문가집단 조사에 근거하여”, 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 제34권 제1호, 대한건축학회

안소미·이연숙(2010). “사회적 지속가능성을 위한 고령친화 환경 분야 최근 경향연구 : 노인환경전문학술대회 발표문을 중심으로”, 한국생태환경건축학회 논문집, 제10권 제3호, 한국생태환경건축학회

서종기(2016), “도시 고령자 주거공급을 위한 제도 개선에 관한연구 : 용도용적제를 중심으로”, 서울시립대학교 석사학위논문

강혜경·조성희(2011), “고령친화 지속가능한 아파트단지 개발을 위한 공동생활공간에 대한 연구”, 한국주거학회 학술대회 논문집, 제4호, 한국주거학회

조만·이창무(2014), ″고령화 소가족화가 주택시장에 미치는 영향 및 정책 시사점 분석″, KDI FOCUS, 제39호, KDI

이주은·박명숙(2012), “한국의 노인복지제도 개선 방안에 관한 연구 : 독일 노인복지제도를 중심으로”, 유라시아연구, 제9권 제4호, (사)아시아·유럽미래학회

이왕건·이영주·김준기(2014), “고령화시대의 공간정책 방향과 실천전략”, 국토정책 Brief, 제485호, 국토연구원

이경국(2008), “인적자원의 고령화와 고용촉진 정책방안”, 경영교육저널, 제14호, 대한경영교육학회

이수욱·박천규·최윤경(2012), “초고령사회에 대비한 고령자 주거정책방향”, 국토정책 Brieg, 제383호, 국토연구원

목인경(2013), “고령 친화적 주거환경 조성에 관한 협력적 거버넌스 연구”, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문

한인구·최봉문(2014), “인구저상장시대의 도시유형에 따른 도시계획 수립방안 연구”, 한국지역개발학회지, 제26권제4호, 한국지역개발학회

김현아(2014), “고령자의 생활안정을 위한 주택정책 : 중산층 고령자를 중심으로”. 국토, 제398호, 국토연구원

하창효(2016) “리츠를 활용한 노인복지주택의 활성화 방안”, 기업법연구, 제30권 제2호, 한국기업법학회

박승현(2016) “주거복지의 후퇴와 거주의 빈곤 : 전후 일본에서 ‘공동주택에 산다는 것’의 의미변화”, 한국문화인류학, 제49권 제2호, 한국문화인류학회

박승현(2012) “1DK의 마이홈 : 초교령사회의 가족과 주거 : 도쿄 키리가오카 도영단지의 재건축과정 연구”, 次世代 人文社會硏究, 제8호, 동서대학교 일본연구센터

신상화·장희순·박강근(2011), “고령자의 안전·안심 주거공간 창출방안”, 감정평가학 논집, 제10권, 제2호, 한국감정평가학회

강혁신(2015), “일본의 고령자 주거 지원 정책에 대한 조망”, 재산법연구, 제32권 제1호, 한국재산법학회

박태성(2015), “고령자의 자립형 주거생활을 가능하게 하는 일본 연계케어의 지역자원에 관한 연구”, 계획계, 제31권 제4호, 대한건축학회

김철수(2005), “도시사회의 고령화 : 선진국의 고령화 사회 대응사례 - OECD 국가를 중심으로”, 도시문제, 제40권, 제438호, 대한지방행정공제회

이재원(2015), “고령자 정주 공간으로서의 지속가능한 슬로타운 제안”, 디지털디자인학연구, 제15권 제2호, 한국디지털디자인협의회

이세규·박동욱(2015), “도시 고령자의 거주환경과 에이징 인 플레이스 간의 인과성 연구-신체 및 심리적 건강을 매개변수로”, 도시행정학보, 제28권 제2호, 한국도시행정학회

김찬동(2016), “해외의 고령화도시 고령정책 : 오사카와 도쿄의 사례를 중심으로”, 도시문제, 제51권 제574호, 대한지방행정공제회

윤혜영(2014), “에이징 인 플레이스 실현을 위한 일본의 고령자 지원체계 연구 : 지역포괄케어시스템의 구축을 중심으로”, 한국주거학회지, 제25권 제2호, 한국주거학회

박신영(2007), “고령자 주거지원과 정책방향”, 경기논단, 제9권 제1호, 경기개발연구원

임현서(2016), “고령친화형 도시개발정책에 관한 연구 : 도시재생정책을 중심으로”, 건국대학교 행정대학원, 석사학위논문

권대철(2010), “입주자 주거만족도 분석을 통한 건설 공공임대주택과 매입 공공임대주택정책 비교 연구”, 국토계획, 제45권 제4호, 대한국토·도시계획학회

권대철(2011), “공공임대주택 유형별 소비효율성 : 건설임대, 매입임대, 전세임대주택을 중심으로”, 서울대학교 환경대학원, 박사학위논문

권칠우(2013), “노인의 주거복지 관련법제에 관한 연구”, 동아대학교, 박사학위논문

김희봉(2013), “공공주택의 주거만족도 영향요인 비교 연구 : 한국토지주택공사의 공공분양주택과 국민임대주택을 중심으로” 서울대학교 행정대학원, 석사학위논문

한경원(2006), “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구”, 서울대학교 환경대학원, 박사학위논문

최용부(2005), “아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인”, 부산대학교, 박사학위논문

고석진(2016), “임대주택 거주자의 가구특성에 따른 주거환경만족도 연구”, 서울대학교 행정대학원, 석사학위논문

이기혁(2015), “공공임대주택의 관리방식이 입주자 주거만족도에 미치는 영향 : LH 공공임대주택의 관리방식을 중심으로”, 서울대학교 행정대학원, 석사학위논문

안치환(2014), “임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구”, 가천대학교, 박사학위논문

권인혜(2007), “매입 및 건설공공임대주택 입주민의 근린의식과 주거만족에 관한 연구” 서울대학교 환경대학원, 석사학위논문

Abstract

The study on the influence of characteristics of public rental housing types on the residential satisfaction for the elderly

LEE BYOUNG KWAN
Department of Public Enterprise Policy
The Graduate School
of Public Administration
Seoul National University

The rapid aging of Korea is expected to cause many social problems. The welfare policy of the elderly has the most important meaning among social welfare policies and should be regarded as a problem of the social dimension rather than the individual dimension of the elderly person.

The paradigm of the government 's housing and urban policies is also changing from 'expansion of housing supply and urban development' to 'improvement of housing welfare and urban regeneration' respectively.

As a result, the government plans to build People's rental housing in urban areas and new towns in order to expand the quantitative supply of rental housing, And a policy to supply Deposit-based lease housing and Purchased lease housing in parallel. Also, according to the related laws, it is mandatory to supply more than 8% of the Metropolitan residents and more than 5% of the local residents long - term public rental housing for the elderly, but the policy consideration for the elderly housing welfare is still insufficient.

The purpose of this study is to find out how to provide rental housing for the elderly over 65 years old among the type of leased housing supplied by LH, a public corporation that carries out the government 's housing welfare policy,

keywords : Aging, Public rental housing, Housing welfare, Residential satisfaction

Student Number : 2016-24453