

| SRI-기본-2016-1 |

수원시 공공임대주택 주거환경 분석

An Analysis on Residential Environment of Public Rental Housing in Suwon

김도영

연구진

연구책임자 김도영 (수원시정연구원 연구위원)
참여연구원 신윤지 (수원시정연구원 위촉연구원)
한상미 (수원시정연구원 위촉연구원)
황경환 (수원시정연구원 보조원)
장한솔 (수원시정연구원 보조원)

연구 자문위원

이재준 (아주대학교 공공정책대학원 교수)
김 현 (단국대학교 생명자원과학대학 교수)
홍경구 (단국대학교 건축대학 교수)
오현재 (수원시지속가능도시재단 주거복지센터 센터장)

© 2016 수원시정연구원

발행인 이재은
발행처 수원시정연구원
경기도 수원시 권선구 수인로 126
(우편번호) 16429
전화 031-220-8001 팩스 031-220-8060
<http://www.suwon.re.kr>

인 쇄 2016년 10월 31일
발 행 2016년 10월 31일
ISBN 979-11-87778-02-8 (93300)

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.
김도영. 2016. 「수원시 공공임대주택 주거환경 분석」. 수원시정연구원.

비매품

국문 요약

본 연구는 공공임대정책의 변화에 주목하여 수원시 공공임대주택의 현황 및 주거환경을 분석하기 위해 진행되었다. 현재 국내 공공임대정책은 건설임대주택을 중심으로 공급되던 방식에서 점차 매입임대 및 차입임대 방식으로 변하고 있고, 중앙정부에서 일괄적으로 공급하던 임대주택이 아닌 광역 및 기초자치단체 수준에서의 임대주택 공급의 필요성이 대두되는 시점에 놓여있다. 특히 2000년대에 등장한 최저주거기준은 주거복지에 대한 관심 증가를 보여주고 있다. 따라서 현재까지 진행되었던 공공임대정책보다 체계적인 정책 방향이 요구되며, 지역단위 및 수요자 중심의 임대주택에 대한 중요성이 커지고 있다. 이를 위하여 본 연구에서는 수원시 주거복지정책과 기존에 공급된 공공임대주택의 주거환경을 분석하고, 이를 토대로 기초자치단체 수준에서 관리 및 제공 가능한 정책 방향을 검토하고자 하였다.

수원시 공공임대주택 분석을 위해 먼저 중앙정부, 경기도, 수원시 단위별로 현행 임대주택정책을 살펴보았다. 그리고 주거복지 및 주거환경 평가지표를 마련하기 위해 문헌분석을 실시하였다. 본 분석을 위해서는 2016년 06월을 기준으로 공급되고 있는 영구임대, 국민임대, 기존주택매입임대 총 13,429세대를 중심으로 임차료, 주택유형, 쪽방유무, 주택위치, 주택건축년도, 주택면적, 주택내부시설, 주택 및 주거환경을 조사하였다.

수원시 공공임대주택은 건설임대(영구임대, 5년임대, 10년임대, 국민임대)가 20,613세대이고, 매입임대(기존주택매입임대)의 경우 2,337세대가 공급되고 있는 것으로 파악되었다. 행정구별로는 권선구 11,061세대, 영통구 7,760세대, 팔달구 2,161세대, 장안구 1,631세대로 나타났다. 수원시 공공임대주택 현황을 토대로 주거환경 분석대상을 설정하였는데, 5년 및 10년임대 8,946세대의 경우 공급대상과 분양전환유무를 고려하여 분석에서는 제외하였다.

이들 대상의 조사 자료를 토대로 임대주택 유형별 및 행정구별로 구분하여 분석을 실시하였으며, 각 항목별로 비교분석하여 수원시 현 공공임대주택의 주거환경을 종합적으로 파악하였다. 또한 경기도 및 수원시 전체 주거용 건축물의 주거환경 현황을 비교하여 검토함으로써 기초자치단체인 수원시에서 나아가야 할 방향을 제시하고자 하였으며, 본 연구에서 실시한 임대주택 주거환경 분석을 통하여 공급방식 및 국가단위 정책과의 연계

성을 제안하고자 하였다는 점에 의의를 두고자 한다.

앞서 언급한 바와 같이 본 연구는 수원시 여건에서의 임대주택정책의 방향을 제안하였다는 점에서 의미가 있지만, 다음과 같은 한계가 있으며 이에 대해서는 지속적인 연구가 필요하다고 판단한다. 먼저, 본 연구는 주거복지정책의 일부인 공공임대주택정책만을 분석한 것으로 수원시 주거복지 실태를 파악하기 위해서는 다른 주거복지 정책과의 종합적 분석이 필요하다. 이와 동시에 수원시에서 시행되고 있는 타 주거복지 프로그램과 연계하는 방안에 대하여 지속적인 연구가 요구된다. 두 가지 측면에서의 필요성인데, 첫 번째 국가단위 중심에서 제공되는 주거복지정책에서 소외되는 자를 위한 정책에 대한 필요성이며, 다음으로는 하드웨어 및 소프트웨어 측면의 정책을 연계함으로써 효율성을 높이고자 하는 것이다. 또한 향후 연구에서는 직접조사 및 정성적 평가를 통해 풍부한 분석이 필요하다. 본 연구에서 제시한 분석결과와 정책방향은 이와 같은 지속적인 연구와 부합할 때 수원시 여건에 적합하고 모든 시민이 정책 범위 안에 포함되어 주거복지정책 본래 정책 취지에 맞게 시행될 수 있으리라 생각한다.

주제어: 공공임대주택정책, 임대주택, 주거환경, 주거실태, 주거복지

| 차례 |

제1장 서론	11
제1절 연구의 배경 및 목적	11
1. 공공임대정책 패러다임의 변화	11
2. 수원시 차입 및 매입임대주택 검토의 필요성 대두	12
제2절 연구의 범위 및 방법	13
1. 연구범위	13
2. 연구방법	14
제2장 관련 제도 및 정책	17
제1절 이론고찰	17
1. 주거(권) 및 주거복지	17
2. 주거복지평가	21
3. 공공임대주택	22
제2절 공공임대주택정책	25
1. 공공임대주택의 의미 및 체계	25
2. 국가단위 공공임대주택정책	26
3. 경기도 공공임대주택정책	33
4. 수원시 공공임대주택정책	36
제3장 수원시 공공임대주택 주거환경 분석	37
제1절 분석의 틀	37
1. 조사개요	37
2. 조사내용	38
3. 조사 및 분석방법	43
제2절 주거환경 조사 결과	47
1. 임차료	47

2. 주택위치	48
3. 주택건축년도	49
4. 주택면적	50
5. 주택내부시설	52
6. 주택 및 주거환경	53
제3절 주거환경 종합 분석	55
1. 임차료 특징	55
2. 주택건축년도 특징	58
3. 주택면적 및 주택내부시설(방의 개수) 특징	62
4. 주택 및 주거환경 특징	64
제4장 연구요약 및 정책제언	69
1. 연구요약	69
2. 정책제언	73
부록	77
Abstract	93

| 표 차례 |

<표 1-1> 연구대상	14
<표 1-2> 연구 범위	14
<표 2-1> 주거복지의 학술적 개념	18
<표 2-2> 주거복지의 법적 정의	21
<표 2-3> 주거복지평가 관련 연구	22
<표 2-4> 공공임대주택 관련 연구	23
<표 2-5> 임대주택의 종류	28
<표 2-6> 공공임대주택 구분	30
<표 2-7> 공급대상에 따른 공공임대주택 구분	31
<표 2-8> 매입임대주택의 유형	32
<표 2-9> 다가구 등 매입임대주택의 입주대상 및 절차	32
<표 2-10> 경기도 공공임대주택 정책	34
<표 2-11> 수원시 공공임대주택 정책	36
<표 3-1> 조사개요	37
<표 3-2> 수원시 공공임대주택 현황(단위: 세대)	38
<표 3-3> 주거실태조사 항목과 수집 가능 여부	40
<표 3-4> 각급 학교별 적정 통학거리 및 척도	42
<표 3-5> 수원시 공공임대주택 주거환경 조사항목	43
<표 3-6> 주택 및 주거환경의 조사방법	45
<표 3-7> 수원시 공공임대주택 임차료	48
<표 3-8> 수원시 공공임대주택 주택위치	49
<표 3-9> 수원시 공공임대주택 주택건축년도	50
<표 3-10> 수원시 공공임대주택 주택면적	51
<표 3-11> 수원시 공공임대주택 주택내부시설(방의 개수)	52
<표 3-12> 수원시 공공임대주택 주택 및 주거환경	54
<표 3-13> 수원시 임대주택 유형별 임차료	56

<표 3-14> 수원시 기존주택매입임대 임차료 및 일반주택 시세 비교 ...	58
<표 3-15> 기존주택매입임대 임차료 및 주택 및 주거환경	58
<표 3-16> 수원시 임대주택별 주택유형 및 주택건축년도	59
<표 3-17> 수원시 주택건축년도별 임대주택 유형	60
<표 3-18> 수원시 임대주택 및 일반 주택의 건축년도	61
<표 3-19> 수원시 임대주택 및 일반 주택의 건축년도	62
<표 3-20> 수원시 임대주택 및 주택유형별 주택면적 및 방의 개수 ...	63
<표 3-21> 수원시 행정구별 주택면적 및 방의 개수	64
<표 3-22> 임대주택 유형별 주택 및 주거환경	65

| 그림 차례 |

<그림 1-1> 연구방법 및 절차	15
<그림 2-1> 공공임대주택 체계	26
<그림 2-1> 국내 임대주택정책의 변화과정	27
<그림 2-2> 경기도 공공임대주택정책 흐름	35
<그림 3-1> 주거환경 조사틀 작성과정	40
<그림 3-2> 수원시 공공임대주택 주거환경 조사 양식	44
<그림 3-3> 경우에 따른 주택 및 주거환경의 조사방법	45
<그림 3-4> 수원시 공공임대주택 임차료	48
<그림 3-5> 임대주택 유형별 주택위치	49
<그림 3-6> 행정구별 주택위치	49
<그림 3-7> 임대주택 유형별 주택건축년도	50
<그림 3-8> 행정구별 주택건축년도	50
<그림 3-9> 수원시 공공임대주택 주택면적	51
<그림 3-10> 임대주택 유형별 주택면적	51
<그림 3-11> 행정구별 주택면적	51
<그림 3-12> 임대주택 유형별 주택내부시설(방의 개수)	52
<그림 3-13> 행정구별 주택내부시설(방의 개수)	52
<그림 3-14> 임대주택 유형별 임차료	55
<그림 3-15> 행정구별 기존주택매입임대 임차료	57
<그림 3-16> 수원시 임대주택 및 주택유형별 건축년도	61
<그림 3-17> 임대주택 유형별 주택 및 주거환경	66
<그림 3-18> 영구임대 주택 및 주거환경	66
<그림 3-19> 국민임대 주택 및 주거환경	66
<그림 3-20> 기존주택매입임대 주택 및 주거환경	66
<그림 3-21> 행정구별 주택 및 주거환경	67
<그림 3-22> 장안구 임대주택 주택 및 주거환경	68

<그림 3-23> 권선구 임대주택 주택 및 주거환경	68
<그림 3-24> 팔달구 임대주택 주택 및 주거환경	68
<그림 3-25> 영통구 임대주택 주택 및 주거환경	68

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 공공임대정책 패러다임의 변화

□ 관심의 변화

과거 정부의 주택정책은 주택공급 정책으로 주택보급률 향상에 치중하였다. 하지만 공공임대정책의 흐름은 주택의 환경과 주거복지에 대한 관심 증대와 함께 주택의 양보다 질을 중시하는 정책으로 변하기 시작하였다. 제도적 측면에서 이러한 흐름을 살펴볼 수 있는데, 2000년대에 들어 최저주거기준¹⁾이 도입되었으며, 2015년 제정된 「주거기본법」 제6조(사도 주거종합계획의 수립)을 통해 주거정책의 기본목표 및 방향, 주택·택지의 수요 및 공급, 공공임대주택 등에 관한 사항이 포함된 주거종합계획을 수립하도록 명시하고 있다.

□ 주체의 변화

또한 중앙정부 중심으로만 시행되었던 공공임대정책은 점차 광역 및 기초자치단체 단위에서도 지자체 재정 및 지역여건을 고려하여 시행되기 시작하였다. 경기도에서는 2006년 자체 임대정책을 시행한 바 있으며, 수원시에서도 2013년 자체 임대정책을 시행한 바 있다.

□ 공급 주택의 변화

공공임대정책이 주택공급에 목적을 두고 건설임대주택을 공급하였으나, 대규모 건설사업과 함께 진행되는 특성상 지속적인 건설임대 공급이 어려워지자 매입임대주택 및 차입임대주택이 등장하기 시작하였다. 특히, 정책의 주체가 중앙정부에서 광역 및 기초자치단체로 확산되면서 건설임대주택 마련은 더욱 어려워졌는데 이에 따라 지방정부 차원에서도 비교적 시행이 용이한 차입 및 매입임대주택 공급이 활발해졌다.

1) 2003년 7월 「주택법」 개정과 함께 법제화 된 「최저주거기준」에서는 제2조(최소 주거면적 등), 제3조(필수적인 설비의 기준), 제4조(구조·성능 및 환경기준)을 기준으로 함

2. 수원시 차입 및 매입임대주택 검토의 필요성 대두

□ 수원시 임대정책 분석의 필요성

주거종합계획은 「주거기본법」에 의거하여 광역자치단체단위에서 수립하도록 되어있다. 하지만 기초자치단체인 수원시의 경우 계획 의무 수립대상에서 제외되어있는데, 수원시의 인구가 120만명이 넘는 상황을 고려한다면 이에 준하는 분석이 필요한 것으로 판단된다. 따라서 주거종합계획 수립 이전의 기초적인 조사가 선행되어야 하는 시점이라 할 수 있다.

주거복지 영역은 국가 및 광역자치단체의 영역으로 인식되었으나, 최근 기초자치단체에서도 다양한 주거복지정책을 시도하고 있다. 수원시의 경우 수원형 러브하우스, 주거복지 센터 설립을 고려하는 등 주거복지 영역에 대한 관심이 증대되고 있으며, 이 밖에도 대학생 주거공간 마련 등을 추진하려는 노력을 이어가고 있다. 하지만 대학가 주변 민간 임대사업자의 수익성 악화가 우려되어 사업을 축소하는 등 주거복지에 대한 인식의 변화가 요구되고 있으며, LH공사를 중심으로 추진되고 있는 매입임대주택 사업도 무주택 도시저소득층에게 저렴한 직주근접의 주거환경을 제공하고 있으나, 현재 확보된 매입임대주택 중 임대되지 않은 주택이 상당히 존재하고 있다. 이처럼 수원시에서는 주거복지정책을 시도하고 있지만 관리 측면에서 어려움이 있어서 현 정책에 대한 분석이 선행되어야 하는 실정이다.

□ 주택별 여건 편차 검토 필요성

국내 주거복지정책의 주를 이루는 임대주택 공급정책에 따라 임대주택은 크게 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분된다. 건설임대주택의 경우 대규모 택지개발 과정에서 건설 및 공급되기 때문에 비교적 양호한 주거환경, 이를테면 근린생활시설, 편의시설 등이 갖추어진 상태에서 공급되는 반면, 매입임대주택의 경우 상권과 교통권 등이 서로 상이한 주택에 대하여 매입을 한 후 이를 다시 재공급하는 형식으로 이루어져 매입임대주택에 대한 주거환경에서는 편차가 나타나고 있다. 이처럼 공공임대주택의 방식에 따라 주거환경이 다른데도 불구하고 현재 수원시 공공임대주택에 대한 연구는 부족하다.

주거복지에 대한 지속적인 관심과 정책 추진은 최근 렌트푸어(rent-poor)로 대변되는 주거문제에 해결책으로서 의미있는 접근이지만, 과거 주택공급에 치중했던 주택정책방향의 문제인식 속에서 주거복지 정책이 임대주택 공급정책으로 치중하는 한계는 극복해야 할 대상이며, 기존의 대규모 양적 공급을 목적으로 하던 건설임대주택에 비해 매입임대주택이 질적 변화를 강조한 제도인 것²⁾을 고려한다면, 이에 대한 연구가 매우 필요한

시점이라 할 수 있다.

따라서 본 연구는 수원시 공공임대주택의 주거환경 조사의 시급성, 공공임대주택의 유형별 특성에 따른 여건 분석의 필요성 등을 파악하여 기존에 공급된 공공임대주택의 주거환경 특성을 분석함으로써 향후 공공임대주택의 주거환경 별로 다양한 주거복지 정책을 마련하는데 기초자료를 마련하는데 목적이 있다.

제2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구범위

본 연구의 공간적 범위는 수원시 전역으로 수원시에 소재한 공공임대주택의 주거환경 분석을 주요 내용으로 다룬다.

2016년 06월 기준 수원시 4개구(장안구, 권선구, 팔달구, 영통구)에 있는 공공임대주택은 총 22,613세대가 있는데, 본 연구에서는 ①연구의 목적, ②자료구득의 용이성, ③수원시 여건 등을 고려하여 연구대상을 영구임대, 국민임대, 기존주택매입임대 3개로 선정하였고 이들의 주거환경을 비교분석하였다<표 1-1 참조>. 수원시 공공임대주택은 2016년 06월 기준 공급이 완료된 기존 임대주택을 기준으로 한다.

2) 박인서(2013), 다가구 매입임대주택제도의 활성화 방안에 관한 연구, p.2를 참조함

〈표 1-1〉 연구대상

대구분	중구분	소구분	합목적성	구득의 용이성	수원시 여건	연구대상
건설임대	민간	민간건설임대			○	
	공공	영구임대	○	○	○	●
		공공임대 5년			○	
		공공임대 10년(분납)			○	
		공공임대 50년	○	○		
		(민간건설 중형국민임대)	○			
		국민임대	○	○	○	●
		사원임대	○			
		주거환경임대	○			
		전월세형 임대	○			
		재무적 투자 임대	○			
매입임대	공공	장기전세	○	○		
		민간매입임대	○			
		재개발 임대	○			
		재건축 임대	○			
		도시재정비 임대	○			
		기존주택매입임대	○	○	○	●
		중대형 매입임대	○			
차입임대	민간	매입임대				
	공공	기존주택전세임대	○			

〈표 1-2〉 연구 범위

공간적 범위	내용적 범위	시간적 범위
수원시 전체	공공임대주택 총 13,667세대 (5년 및 10년임대 8,946세대 제외) -영구임대 1,831세대 -국민임대 9,499세대 -기존주택매입임대 2,337세대	2016년 06월 기준 기존주택

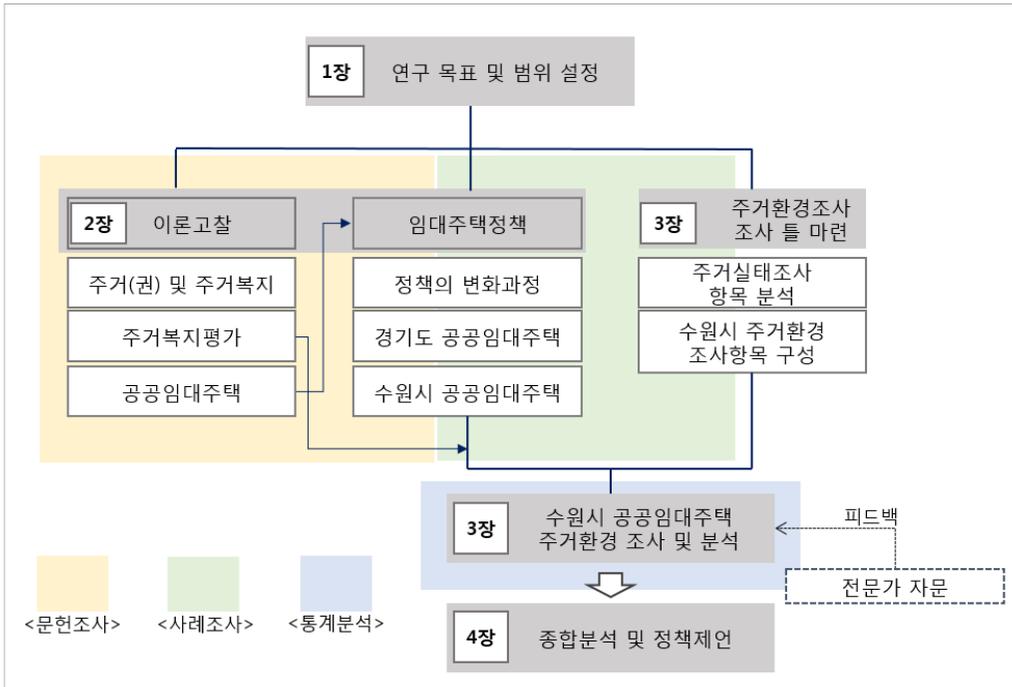
2. 연구방법

본 연구의 수행방법은 문헌 및 사례분석, 주거환경 실태조사, 통계분석을 바탕으로 이루어진다.

문헌조사를 통하여 주거, 주거권, 주거복지, 임대주택에 대한 이론 고찰을 실시하며, 사례분석을 통해서 국가, 광역, 기초 단위의 주거복지정책을 살펴보고 정책별 특성을 분석하도록 한다. 또한 기존 주거환경 조사 사례를 분석함으로써 수원시 주거환경 조사를 위한 평가사례, 평가방법, 평가지표 등을 검토하도록 한다. 주거환경조사는 주택 및 주거환경에 대한 평가를 통해 이루어지며, 통계분석(빈도분석, 교차분석 등)을 통해 분석

을 실시한다.

국가/광역/기초단위의 주거복지정책을 통해 단위별 정책 범위를 살펴보고, 주거복지정책의 일부분인 공공임대주택정책을 다시 단위별로 분석함으로써 수원시 공공임대주택을 검토하였다. 또한 주거환경조사 틀 마련을 통하여 실제 수원시 공공임대주택에 대한 주거환경조사를 실시함으로써 수원시 공공임대주택의 현황을 분석하고 방향을 검토하고자 하였다.



〈그림 1-1〉 연구방법 및 절차

제2장 관련 제도 및 정책

제1절 이론고찰

1. 주거(권) 및 주거복지

1) 주거와 주거권

주거(住居, dwelling)란 사람이 생활하는 물리적 장소뿐만 아니라 그 안에서 이루어지는 생활까지 모두 포함하는 의미로 개인의 생활은 물론 가족생활, 근린생활, 지역공동체 생활 등 전반적인 사회생활이 함께 어우러지는 장소를 말한다.(서안나, 2015, p.12)

이와 같은 주거에 대한 권리의 제도적 설명으로는 UN의 「세계인권선언」과 국내 「주거기본법」에서 살펴볼 수 있다. 먼저, 「세계인권선언」 제25조 제1항에서는 주거권에 대하여 “모든 사람은 식량, 복, 주거(housing), 의료, 필수적인 사회서비스를 포함하여 자신과 가족의 건강과 안녕에 적합한 생활수준을 누릴 권리를 가지며, 실업, 질병, 불구, 배우자와의 사별, 노령, 기타 자신이 통제할 수 없는 상황의 생계곤란과 같은 경우에 사회보장의 권리를 갖는다.”라고 설명하고 있으며(김용창, 2013, p.519), 「주거기본법」 제2조(주거권)에서는 “국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.”라고 정의내리고 있다.

주거와 주거권의 개념을 종합한다면, 주거는 물리적 장소 뿐 아니라 개인의 생활, 가족 및 지역공동체 등 삶의 전반적인 생활이 이루어지는 장소를 말하며 이러한 장소의 쾌적성, 안전성 등을 보장받아 인간의 존엄성과 사회적 보장을 영위할 수 있는 권리를 주거권이라 할 수 있다.

2) 주거복지

(1) 학술적 정의

주거복지에 대한 학술적 논의는 국내에 임대주택제도가 본격적으로 시작된 90년대 초반 이전부터 이루어졌으며, 법적 용어로서는 2003년 참여정부에서 저소득층을 중심으로 소득계층별 주거지원 방안을 발표하고 건설교통부 주거복지과 신설, 맞춤형 임대주택공급정책 등을 추진하면서 본격적으로 등장하기 시작하였다(이태진, 2010, p.27).

주거복지에 대하여 여러 연구에서는 협의적, 광의적 정의를 내리고 있으며 주거복지의

대상이 되는 수혜자에 대한 구분도 다르게 정리하고 있다<표 2-1 참조>.

주거복지에 대한 학술적 개념을 종합해보면, 좁게는 사회취약계층을 대상으로 정부가 개입하여 이들의 주거권을 보장해주는 것이며 넓게는 사회구성원 전체가 평등하고 안락한 주거환경을 영위할 수 있도록 서비스를 제공하는 것이라 할 수 있다.

<표 2-1> 주거복지의 학술적 개념

연구	구분	주거복지 개념	대상	출처
김만제 (1994)	광의적	양질의 주택을 마련할 수 없는 계층(빈곤층, 노인층, 모자가구 등)에게 국가나 사회에 의해 제공되는 주택서비스	빈곤층, 노인층, 모자가구 등	노희경 (2006), p.7
윤주현과 김혜승 (1997)	협의적	개인적 차원 : 주택소비 또는 주거서비스를 통한 개인효용의 획득을 의미	시장 소외계층	윤주현과 김혜승 (1997), pp.20-21
	광의적	사회적 차원 : 주거권 확보를 위한 분배의 형평성 제고와 개인 주거복지의 총합의 극대화 (→주거정책에서는 사회적 측면에서의 주거복지개념을 대상으로 함)(p.20)		
장세훈 (1999)	협의적	주택이 없는 자에게 거처를 마련해 주고 부적합한 주택에 거주하는 자가 주거수준을 향상할 수 있도록 지원하며 주거가 불안정한 자를 보호하는 등, 국가를 위한 공공부문이 사회복지차원에서 모든 사회구성원이 누릴 최소한의 주거수준을 보장하는 것	주택이 없는 자 및 모든 사회구성원	장세훈 (1999), pp.91-92
	광의적	거주자가 이웃과 원만한 관계를 맺으며 지역사회 내에서 참여와 협조를 통해 소속감과 연대감을 형성해서 사회문화적 안정감을 누릴 수 있도록 배려하는 것	지역사회 거주자	
대한주택공사 (2002)	광의적	개인 및 가족의 주거기본욕구를 해결함에 있어 사회복지적 주거서비스를 국가가 제공하는 것	개인 및 가족	대한주택공사 (2002), p.10
김혜승 외(2004)	협의적	수혜대상자를 국민의 일부로 제한하여 이들의 기본적 주거욕구를 충족시키기 위한 금전적 지원 및 기타 서비스	국민 일부	김혜승 외(2004), p.16
	광의적	전체 국민의 주거측면에서의 기본적 욕구를 충족시키기 위한 집합적 책임	국민 전체	
주거학 연구회 (2005)	협의적	시장경제원리에서 주택문제를 해결할 능력이 없는 국민들을 대상으로 국가가 적극 개입하여 주거여건 개선을 도모하는 것	주택문제 해결이 불가한 국민	주거학연구회 (2005), p.228
	광의적	국민 전체의 주거수준 향상으로 사회안정을 도모하고 복지를 증진하고자 시행되는 제반정책과 노력	국민 전체	
김영태 (2006)	협의적	사회구성원이 자신의 주 욕구(housing needs)에 부합하는 적정수준 이상의 주택에 거주하되, 소외됨이 없이 공동체 생활을 영위할 수 있는 상태	사회 구성원	김영태 (2006), p.3

노희경 (2007)	광의적	삶의 질의 기반을 확보하는 것이며, 주택의 내부 공간 및 시설의 적정성뿐만 아니라 근린지역의 질, 도시 서비스에의 접근성 등을 포괄하는 의미	-	노희경 (2007), p.7
김혜승 (2007)	협의적	국민 일부의 기본적 주거욕구를 충족시키기 위한 금전적 지원 및 기타 서비스	국민 일부	김혜승 (2007), p.9
	광의적	기본적 욕구를 충족시키기 위한 집합적 책임	국민 전체	
최은희 외(2008) 와 홍형욱 외(2008)	협의적	사회취약계층의 주거수준향상과 주거생활안정을 위해 사회복지적 차원에서 정부가 제공하는 지원 및 서비스	사회 취약계층	홍형욱 외(2008), pp.78-79
	광의적	모든 사회구성원이 주거기본욕구를 충족시킬 수 있도록 국가가 제공하는 주거서비스	모든 사회 구성원	
전기호 (2008)	협의적	방향에 따라서 물리적 공간으로서의 주택(house)에 초점을 맞춰 물리적 주거환경을 개선하는 데 주력하는 것과, 물리적 주거공간보다는 주택에 거주하는 사람의 일상생활, 즉 주거(housing)의 문제에 초점을 맞추는 것으로 구분 가능(p.7)	-	전기호 (2008), pp.7-11
	광의적	종합적으로는 수혜대상의 주거욕구를 충족시키기 위한 재화와 서비스를 제공하는 것(p.7) 주거권 확보를 위해 주거복지 분배의 형평성을 제고하고, 이를 통해 가구의 주거복지 총합을 극대화 하는 것(p.11)	절대적/상대적 주거빈곤상태에 처해 있거나 처할 위험이 있는 가구	
박충우 (2010)	광의적	사회복지차원에서 모든 사회의 구성원이 누릴 최소한의 주거수준이 권리로서 보장되는 상태	모든 사회 구성원	박충우 (2010), p.18
임성영 (2010)	광의적	주거권 확보를 위해 주거복지 분배의 형평성을 제고하고, 이를 통해 가구의 주거복지 총합을 극대화하는 것	시장참여가 불가능한 계층	임성영 (2010), p.6
강미나 외 (2014)	광의적	사회 구성원 누구나 건강과 행복을 추구할 수 있는 주거생활을 누리는 것	사회 구성원	강미나 외(2014), p.19
임성수 (2014)	협의적	'주거권' 보장	국가 구성원	임성수 (2014), pp.7-8
	광의적	주거권을 보장하는 것뿐만 아니라 대상자에게 주거안정을 정착시키고 대상자는 주거안정이 삶의 기반이 되어 사회로 유도되는 것		
마이홈	-	“쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리”의 실현을 목표로, 국민 모두가 “부담 가능한 비용으로”, “일정 수준 이상의 주거환경”을 누릴 수 있도록 제공하는 지원	국민 전체	마이홈 포털(http://www.myhome.go.kr)

(2) 법적 정의

과거 정부주도의 국가단위 주거복지정책과 함께 점차 광역자치단체, 지방자치단체 단위의 정책들이 등장하면서 주거복지에 대한 법적 정의도 다양해지고 있다<표 2-2 참조>

조>.

수원시가 포함되어 있는 경기도의 「경기도 주거복지조례」 제2조(정의)에서는 주거복지를 ‘주민의 쾌적한 주거생활을 보장하기 위하여 주택건설·임대주택공급·주거급여·주택개량 등의 지원’으로 정의하고 있으며, 인근시인 성남시의 경우 「성남시 주거복지 지원조례」에서는 ‘주택을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것’이라 설명하고 있다. 경기도에서 설명하는 주거복지는 세부적인 주거복지정책 방법을 제시하며 설명하고 있어 협의적으로 개념을 풀이하고 있는 반면, 인근시인 성남시의 경우 주거복지를 보다 광의적으로 해석하고 있으며 인간의 기본적인 주거권을 보장하기 위한 다의적인 개념으로 보고 있다. 대구광역시, 인천광역시, 세종특별자치시, 시흥시, 천안시, 전주시에서 정의하는 주거복지 또한 시민의 주거욕구를 충족시키고 인간다운 삶을 영위할 수 있도록 하는 것으로 광의적으로 해석하고 있음을 알 수 있다. 주거권을 통하여 주거복지에 대하여 간접적으로 설명하고 있는 「주거기본법」에서도 마찬가지로 광의적인 해석을 하고 있다. 이들 법에서 정의하는 ‘주거복지’에서는 특정 수혜대상을 한정하지 않고 있다. 한편, 수원시의 경우 주거복지와 직접적으로 관련된 조례는 현재 부재한 실정이다.

〈표 2-2〉 주거복지의 법적 정의

법·제도명	정의	구분
경기도 주거복지 조례 제2조(정의)	주민의 쾌적한 주거생활을 보장하기 위하여 주택건설·임대주택공급·주거급여·주택개량 등의 지원	협의적
대구광역시 주거약자를 위한 주거복지 지원 조례 제2조(정의)	적정수준의 주거환경 제공을 통해 최소한의 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것	광의적
인천광역시 주거복지 지원 조례 제2조(정의)	시민의 주거욕구의 충족과 적정수준의 주거환경을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것	
광주광역시 주거복지 지원 조례 제2조(정의)		
세종특별자치시 주거약자 등에 대한 주거복지 지원 조례 제2조(정의)		
시흥시 주거복지 지원 조례 제2조(정의)		
천안시 주거복지 지원 조례 제2조(정의)	주거욕구의 충족과 적정 수준의 주거환경 제공을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것	
전주시 주거복지 지원조례 제2조(정의)	주택을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것	
성남시 주거복지 지원 조례 제2조(정의)		
주거기본법 제2조(주거권)	국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.	

2. 주거복지평가³⁾

주거복지지표를 개발한 기존 연구를 살펴본 결과 평가의 목적 또는 내용에 따라 평가 지표의 이름, 항목, 구성 등이 다르게 나타났다.

먼저 윤주현(1999)의 연구에서 국토종합계획수립을 위한 정책과제의 일환으로 실시한 것이 있는데, 그의 연구에서는 주택정책지표의 현황을 살펴보고 국민주거복지수준을 나타내줄 수 있는 정책활용 지표로서 주거복지지표를 개발하였다. 한편 건설교통부(2005)의 연구에서는 지자체의 주거복지 정책에 대한 참여유도를 위해 주거복지 평가지표를 개발하여 지역별 및 소득계층별 주거환경 격차를 최소화하기 위하여 지자체 주거복지 실태 파악을 바탕으로 지표를 개발한 바 있다. 이처럼 주거복지지표를 개발하는데 있어서도 점차 다각적인 측면과 지역특색에 맞는 맞춤형 지표에 대한 요구도가 높아졌는데 특히 최근에 들어서는 강미나 외(2014)가 기존 공급자 중심의 총량적 지표에서 실제 사용자

3) 주거복지평가의 평가항목은 부록1에 제시되어 있음

중심의 국민체감형 지표를 개발하기 위해서 주택의 질적 수준을 다각적으로 포함할 수 있도록 평가지표를 제안한 바 있다. 이러한 지표 성격의 변화는 홍형욱 외(2008)의 연구에서도 살펴볼 수 있는데, 그는 주거복지 혜택을 수혜받은 자의 만족도를 평가함으로써 진행되었다. 이 외에도 지역특성에 적합하게 지표를 구성한 연구로 신상영(2008)이 서울시 근린생활권 수준에서의 주거환경 질을 평가하기 위해서 지표를 개발한 바 있다.

주거복지평가 외에도 주거복지를 얻기 위하여 소비해야하는 주거서비스에 대한 측정지표를 분석한 대한주택공사(2007)의 연구와 뉴타운 사업의 추진 성과 측정을 위하여 주거안정을 객관적으로 평가하기 위해 '주거안정지수'를 개발한 경기개발연구원(2010)의 연구가 있다. 또한 이세진(2013)의 연구에서는 현행 주거복지사업을 평가하기 위하여 기존 주거복지정책 및 사업을 정권, 사업성격, 질적 등을 분석한 바 있다.

이들의 연구를 종합하여 본다면, ①주거복지평가의 목적이 공급자 중심에서 수요자 중심으로 변화 ②양적지표 중심에서 질적지표를 포함한 다각적 측면의 지표 ③광범위한 조사범위에서 지역별/계층별 등으로 범위가 세부적인 범위로 변화하였다는 것을 알 수 있다.

〈표 2-3〉 주거복지평가 관련 연구

연구	목적	평가방법
윤주현(1999)	국민주거복지수준을 평가를 위한 주거복지지표 개발	세부 평가항목은 부록1에서 제시함
건설교통부(2005)	지자체 주거복지 현황을 파악하고, 지자체 주거복지 정책에 대한 참여유도를 위하여 주거복지 평가지표 개발	
강미나 외(2014)	주택을 실제 사용하는 사용자 중심의 국민체감형 평가지표 개발	
홍형욱 외(2008)	주거복지 수혜자 입장에서의 평가지표 개발	
신상영(2008)	근린생활권 범주에서의 평가지표 개발	
대한주택공사(2007)	주거서비스 평가지표 개발	
경기개발연구원(2010)	뉴타운 사업 성과 측정을 위한 평가지표 개발	
이세진(2013)	기존 주거복지정책 및 사업에 대한 분석	

3. 공공임대주택

공공임대주택과 관련한 연구로는 공공임대주택 정책의 흐름에 관한 연구와 공공임대주택을 분석 및 평가하는 연구로 크게 구분할 수 있다.

먼저 공공임대주택 정책의 흐름에 관한 연구로는 배문호(2004)가 그의 연구에서 공공임대 주택정책을 노태우, 김영삼, 김대중 정부의 3개 정부별로 정리하여 비교함으로써 당시 정부의 정치적, 사회적, 경제적 상황이 공공임대주택 정책에 미치는 영향을 살펴보

았다. 박인서(2013)의 연구에서는 2000년부터 2013년까지 다가구 매입임대주택과 관련한 연구결과를 메타분석을 통해 비교분석하여 추진방향을 제시하고자 하였다. 한편 조송환(2010)의 연구에서는 국내 공공임대주택 공급정책과 외국의 정책사례를 비교분석하여 보금자리주택 150만호 건설의 실현 가능성과 발전방향을 제시한 바 있다.

개별 공공임대주택 정책을 평가한 연구로는 김형현(2010)의 연구에서는 공급 측면에서의 대표적 임대주택 정책인 10년 장기임대주택과 5년 임대주택의 제도 배경 및 전개 과정 등을 비교하여 임대주택 정책을 평가하였다. 이현식(2007)의 연구에서는 주거빈곤층이 정책에서 소외된 채 시행되었던 공공임대주택정책 및 정책의 흐름에 주목하여 형평성 있는 정책 시행을 위해 발전방향을 모색하였다. 이와 비슷하게 수혜대상에 따라 평가한 연구로 이주원(2012)의 연구에서는 소득계층별 주거복지정책을 살펴보고, 입주자의 소득수준을 고려한 정책의 필요성을 언급하였다.

공공임대주택과 관련한 연구는 정책의 흐름을 파악하고 평가함으로써 향후 정책의 발전방향을 모색한 연구가 주를 이루고 있으며, 집약적으로는 권영식 외(2012)의 연구와 같이 정책과 아파트 가격간의 관계를 파악하거나 김준성(2010)의 연구와 같이 정책과 입주자 만족도간의 관계 등을 살펴본 연구가 있다.

〈표 2-4〉 공공임대주택 관련 연구

연구	내용
배문호(2004)	정권별 공공임대주택정책을 비교하여 정부의 정치/사회/경제적 상황이 공공임대주택정책에 미치는 영향을 파악함
박인서(2013)	다가구매입임대주택 관련 연구에 대한 메타분석을 통해 추진방향을 제시함
조송환(2010)	국내외 공공임대주택정책 사례 분석을 통한 보금자리주택 발전방향을 모색함
김형현(2010)	10년 장기임대주택과 5년 임대주택을 비교하여 임대주택정책을 평가함
이현식(2007)	주거빈곤층을 고려한 공공임대주택정책을 모색하고자 기존의 정책 흐름을 분석함
이주원(2012)	수혜대상을 소득계층별로 구분하여 계층에 따른 주거복지정책을 살펴봄으로써, 정책 실행 시 입주자 소득수준이 중요함을 밝힘
권영식 외(2012)	공공임대주택정책과 아파트 가격간의 관계를 파악함
김준성(2010)	공공임대주택정책과 입주자 만족도간의 관계를 파악함

본 연구는 수원시 공공임대주택의 주거환경을 분석하는데 목적을 두고 있는데, 평등하고 안락한 주거환경 조성을 위해 시행되는 주거복지정책을 평가하기 위해서 주거(권) 및 주거복지, 주거복지평가, 공공임대주택 관련 연구의 흐름을 살펴보았다. 그 결과 주거환경 분석시 ①주거복지 수요자 입장에서의 평가가 필요하며, ②공공임대주택이 과거 정부

중심에서 지자체 중심으로 변화하고 있으므로 지자체 여건에 부합한 평가가 이루어져야 한다는 것을 알 수 있다.

제2절 공공임대주택정책

1. 공공임대주택의 의미 및 체계

1) 공공임대주택의 의미

주거복지정책은 공공임대주택의 공급, 주택개량지원, 마을환경정비 등 다양한 방식으로 추진되고 있는데, 이 중 공공임대주택은 국토교통부 및 지방공사 중심으로 활발하게 추진되고 있는 정책이다. 공공주택지구의 공급 목적이 주거, 산업, 교육, 문화시설 등을 복합 조성하여 정주환경의 질을 높이는데 있으며(국토교통부, 2015, p.201), 이는 앞서 정리한 주거복지의 개념인 ‘주거권을 보장해주고, 사회구성원 전체가 평등하고 안락한 주거환경을 영위할 수 있도록 서비스를 제공하는 것’과 일맥상통한다고 할 수 있다.

공공주택의 개념 및 의미에 대해서 국토교통부(2015)의 「주택 업무 편람」에서는 공공주택을 국가 및 지방자치단체, 관련 공사 및 공공기관, 민간사업자 등이 국가 또는 지자체 재정이거나 국민주택기금을 통해 주택을 건설하거나 매입하여 제공하는 주택이라고 설명하고 있다.

□ “공공주택”의 의미

“국가 또는 지자체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공공기관* 및 민간사업자**가 국가 또는 지자체의 재정이거나 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 주택”

*공공기관 : 한국농어촌공사, 한국철도공사, 한국철도시설공단, 공무원연금공단,

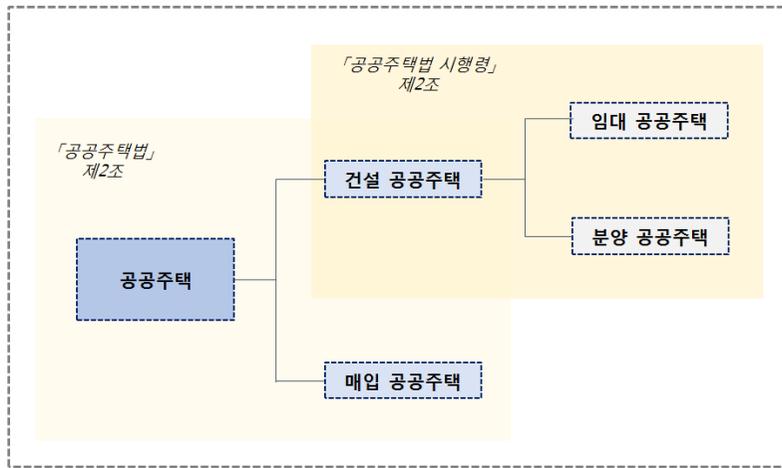
제주국제자유도시개발센터, 대한주택보증주식회사

** (지구조성) 공공이 50%를 초과하여 설립한 법인, 공공과 공동시행하는 주택 건설사업자

(주택건설) 공공과 공동시행하는 주택건설사업자

2) 공공임대주택의 체계

공공임대주택은 주택 마련 방식에 따라 크게 건설공공임대주택과 매입공공임대주택으로 구분할 수 있다. 건설공공임대주택은 다시 공급 방식에 따라 임대공공주택과 분양공공주택으로 구분된다.



〈그림 2-1〉 공공임대주택 체계

자료 : 국토교통부(2015), 「주택 업무 편람」, p.202 참조하여 재작성함

2. 국가단위 공공임대주택정책

1) 공공임대주택 정책의 변화

(1) 제도의 변화

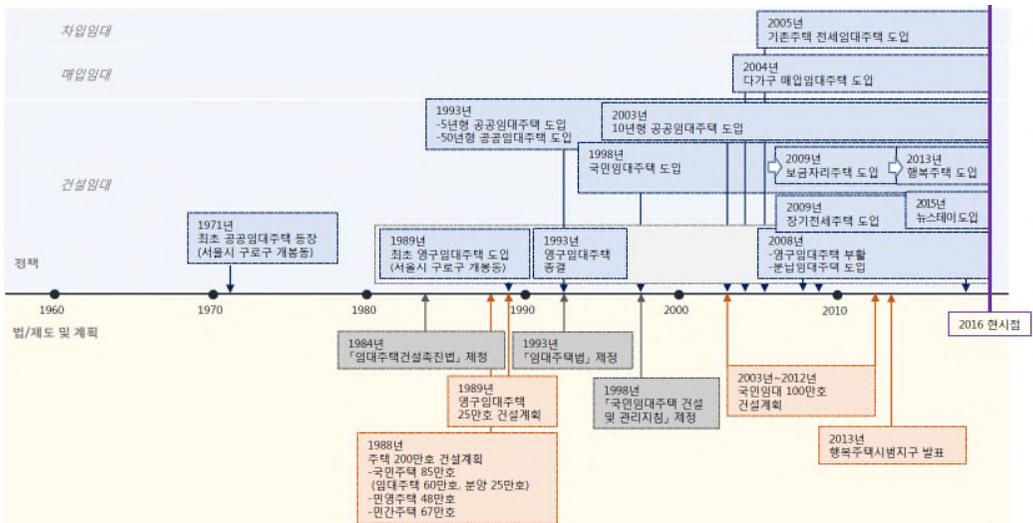
국내에 공공임대주택과 관련하여 제도가 마련된 것은 1984년 「임대주택건설촉진법」의 제정이다. 이후 1993년에는 「임대주택법」이 제정되었으며, 5년 후인 1998년에는 ‘국민임대주택 건설 및 관리지침’이 제정된 바 있다. 2000년대 들어서는 2004년 「국민임대주택건설등에 관한 특별조치법」, 2009년 「보증자리주택건설 등에 관한 특별조치법」, 2014년 「공공주택건설 등에 관한 특별법」에 이어 현재의 「공공주택 특별법」으로 변화하였다. 임대주택과 관련하여 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 등이 시행되고 있으며, 세부적인 공공임대주택에 대한 사항은 지자체 조례로 위임하여 정하도록 하고 있다.

(2) 정책의 변화

공공임대주택에 대한 정책은 정권에 따라 불리우는 이름이나 정책의 세부 내용이 조금씩 변화하였는데, 국내에 공공임대주택이 처음으로 등장한 것은 1971년(서울시 개봉구 소재)이며, 1984년 「임대주택건설촉진법」이 제정되면서 제도 마련에 힘입어 본격적으로 공공임대주택 정책이 시행되기 시작하였다. 1988년~1989년에는 국민주택, 민영주택 등 주택 200만호 건설계획이 발표되었다. 1992년에는 영구임대주택이 종결되면서, 50년형

공공임대주택이 도입되고 이어 1998년에는 국민임대주택이 도입되었다. 2000년대에 들어서서는 10년형 공공임대주택, 다가구 매입임대주택, 보금자리주택 등이 등장하여 보다 다양한 방식의 임대주택 공급이 이루어졌다.

공공임대주택과 관련한 제도와 정책을 살펴보면, 1988년 주택공급 확대를 목표로 주택 200만호 건설계획이 등장하자 주택 과잉공급과 가격 상승에 따른 저소득층 부담이 증가하게 되었다. 이에 따라 공공임대 주택의 효시라 할 수 있는 영구임대주택이 1988년 저소득층 주거문제 해결 및 완화를 위해 도입되었고, 정부에서 총 비용의 85%를 부담하는 형태로 시행되었다. 이러한 영구임대주택은 1993년에 종결되었으며, 공공임대주택(5년, 50년)건설로 연결되었다. 이때의 공공임대주택의 경우 정부50%, 국민주택기금 지원 20%, 입주자 30%로 각각 부담하였으며, 영구임대주택에 비하여 입주자가 부담해야 하는 비율이 2배가량 늘어난 방식으로 진행되었다. 1998년부터 2003년에는 10년 및 20년 국민임대주택 건설이 시행되었으며, 이어 2003년부터 2012년까지는 저소득층 주거안정 기반을 구축하기 위하여 국민임대주택 100만호가 건설되었다.



〈그림 2-1〉 국내 임대주택정책의 변화과정

2) 현 시점에서의 공공임대주택 종류

‘공공주택’이란 공공주택 특별법 제 2조에 따라 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입, 또는

입차하여 공급하는 주택으로 정의한다. 공공주택은 임대 또는 임대한 후 분양전환 할 목적으로 공급하는 ‘공공임대주택’과 분양을 목적으로 공급하는 ‘공공분양주택’으로 구분한다. 국내의 공공임대주택은 <표 2-5>와 같이 크게 8가지 유형으로 분류될 수 있으며, 조성방식/사업주체/임대방식/공급대상 등에 있어서 차이가 있다.

<표 2-5> 임대주택의 종류

구분	영구 임대주택	국민 임대주택	공공임대			20년 (다가구) 임대주택	장기 전세	행복 주택
			50년 임대주택	10년 임대주택	5년 임대주택			
공급 목적	영세민 주거안정	무주택 저소득층 주거 안정	무주택 국민과 저소득층의 주거안정	중산층, 서민층 주거안정	무주택 국민의 주거안정	저소득층 주거복지 향상 및 주거안정	중산층 주거수요 만족 및 주거안정	청년층 주거 안정 및 복지 향상
공급 시기	‘89-’ 93	‘98-’ 02 ‘03-’ 12	‘92-’ 02 (기준년도)	‘04-’ 10 (기준년도)	‘92-’ 02 (기준년도)	‘02-’ 03 (SH) ‘04-	‘07-	‘13-’ 17
입주 대상	국민기초 생활보장법에 의한 수급자	무주택 세대주, 청약저축 가입자	무주택 청약저축 가입자, 특별공급	무주택 청약저축 가입자	무주택 청약저축 가입자, 특별공급 대상자	기초생활 수급자 등	무주택세 대구성원	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등
건설 지원	85%국채정, 15%입주자 부담	10-30%국채정, 40%국민주택금	50%국채정, 20%국민주택금	국민주택기금 융자 (4,500-6,000만원)	국민주택기금 융자(3,500-5,000만원)	45%국채정, 40%국민주택금, 10%지방채, 5%입주자		
주택 규모	전용면적 40㎡ 이하	전용면적 50~60㎡	전용면적 40㎡이하	전용면적 85㎡이하	전용면적 60㎡이하	전용면적 85㎡이하	전용면적 60㎡이하	전용면적 45㎡이하
사업 주체	대한주택공사, 지자체	대한주택공사, 지자체	대한주택공사, 지자체	한국토지주택공사, 지방공사, 민간업체	대한주택공사, 지자체, 민간업체	대한주택공사, 지자체	국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사	대한주택공사 및 지방공사(SH 등)

자료 : 배문호,(2004), 조송환(2010), 진미운(2007), 문완식(2015), 권영식 외(2012), 마이홈포털을 바탕으로 작성함

(1) 조성방식 및 사업주체에 따른 구분

공공임대주택은 조성방식에 따라서 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 ‘공공건설임대주택’과 매매 등으로 취득하여 공급하는 ‘공공매입임대주택’으로 구분한다. 사업주

체에 따라서는 공공건설, 민간건설, 공공매입, 민간매입으로 구분할 수 있다.

(2) 임대방식에 따른 구분

임대방식에 따라서는 건설임대방식 내 민간건설과 함께 공공건설에 영구임대, 국민임대, 행복주택, 5년임대, 10년임대, 50년임대, 분납임대, 장기전세, 행복주택이 있다. 영구임대란 저소득계층의 주거안정을 위해 낮은 임대료 수준으로 거주가 가능하도록 제공하는 주택이며, 국민임대는 무주택 세대를 대상으로 시가의 70%의 수준으로 공급하여 분양전환이 아닌 장기 임대(30년 이상)하는 주택을 말한다. 국민임대는 임대기간에 따라 다시 구분할 수 있는데, 5년 후 분양전환 할 수 있는 5년임대와 10년 후 분양전환 할 수 있는 10년임대주택, 그리고 분양 전환되지 않고 임대료만 거주할 수 있는 주택으로 2년 단위로 계약이 갱신되며 50년까지 거주할 수 있는 50년임대가 있다. 또한 분납임대가 있는데, 이는 임대보증금이 없는 것이 특징이며 분양 전환금을 분할하여 납부하는 임대주택이다. 이 외에도 주변 시세의 80%이하의 보증금으로 20년까지 살 수 있는 장기전세주택과 학교, 직장 등에 접근이 용이한 지역에 사회 젊은 계층이 거주할 수 있도록 제공되는 행복주택이 있다.

매입임대방식에 대해서는 기존주택매입임대와 민간임대가 있으며, 이외 차입식의 기존주택전세임대(매입임대)가 있다. 기존주택매입임대의 경우 도심 내 저소득계층 등이 거주하는 현 생활권에서의 생활을 유지하도록 기존의 다가구주택 등을 매입한 후 시중 전세금액의 30% 수준으로 공급하는 주택을 말하며, 동일한 목적을 내포한 기존주택전세임대는 최저소득계층을 대상으로 하며, 기존 주택을 전세 형태로 계약하여 이를 저렴한 가격에 재임대하는 사업이다.

〈표 2-6〉 공공임대주택 구분

구성방식	구분		특징	출처	
	사업주체	임대방식			
건설임대	공공	국가, 지자체, LH공사	영구임대	저소득계층의 주거안정을 위해 낮은 임대가격으로 제공하는 주택	국토연구원 (2014)
		LH공사, 지방공사, 지자체	국민임대	주택을 소유하지 않은 자에게 시가의 70%의 수준으로 제공하는 주택을 말하며, 향후 분양전환 되지 아니하고 장기임대(30년 이상)가 가능한 주택	
		LH공사, 지방공사, 민간업체	5년임대	5년 후 분양으로 전환이 가능한 주택	
		LH공사, 민간업체	10년임대	10년 후 분양전환 할 수 있는 주택	
		지자체, LH공사	50년임대	분양전환이 불가하여 임대 형식으로만 거주 가능한 주택으로 2년 단위로 계약이 갱신되어 최대 50년까지 거주할 수 있는 주택	임대주택법 시행령 (시행 2008.11.26.)
		국가, 지자체, LH공사, 지방공사	분납임대	분양전환금을 분할하여 임대보증금 없이 납부하는 임대주택	
		국가, 지자체, LH공사, 지방공사	장기전세	시가의 80%이하의 수준으로 최대 20년까지 거주 가능한 주택	
		LH공사, 지방공사	행복주택	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등 젊은 세대에게 통근 및 통학이 용이하며, 대중교통 이용이 편리한 위치에 공공임대주택을 마련하여 저렴한 수준의 임대료로 제공	마이홈포털
민간	-	민간건설	-	-	
매입임대	공공	국가, LH공사	기존주택 매입임대 (다가구 등 매입임대주택)	도심 내 저소득계층 등이 현 생활권에서 계속 거주하게끔 기존 다가구주택 등을 매입하여 저렴하게 임대	국토연구원 (2014)
	민간	-	민간매입	-	-
차입임대	공공	국가, LH공사	기존주택 전세임대	기존에 거주하던 생활권에서 계속 거주하게끔 기존주택을 전세계약을 통해 마련하여 다시 저소득층에게 저렴하게 임대	국토연구원 (2014)

자료 : 「공공주택 특별법」, 「공공주택 특별법 시행령」, 「공공주택 업무처리지침」, 마이홈포털 (<https://www.myhome.go.kr>), 국토연구원(2014)를 참고하여 재구성하였음

(3) 공급대상에 따른 구분

중산층 및 서민층을 대상으로 하는 공공임대주택은 5년임대주택, 10년임대주택, 분납임대주택, 장기전세주택이 있으며, 서민층 대상을 공공임대주택으로는 국민임대주택, 행

복주택이 있다. 또한 서민층과 기초수급자를 대상으로 공급되는 임대주택으로는 영구임대주택, 50년임대주택, 기존주택매입임대 방식이 있다. 마지막으로 최근 중산층을 겨냥한 뉴스테이가 등장하였으며, 이의 임대기간은 최대 8년이다.

〈표 2-7〉 공급대상에 따른 공공임대주택 구분

구분		임대기간		비고
중산층 (누구나)	뉴스테이	최고 8년		
중산층 및 서민층	5년임대주택	5년	임대의무기간 임대 후 분양전환	공공건설
	10년임대주택	10년	임대의무기간 임대 후 분양전환	공공건설
	분납임대주택	임대기간 종료 후 소유권 이전		공공건설 (임대보증금 없음)
	장기전세주택	20년 범위내 전세계약		공공건설 공공매입
서민층	국민임대주택	30년	2년 단위 계약 체결, 임대차기간 종료시 입주자자격에 해당될 경우 갱신 가능	공공건설
	행복주택	6년/20년	젊은 세대(대학생, 사회초년생, 신혼부부 등)이나 고령자, 주거급여수급자 등에게 최대 20년 기간동안 제공하며 2년 단위 계약 체결하며 갱신시 입주자격 재확인	공공건설
서민층 및 기초수급자	영구임대주택	50년이상/ 영구	2년 단위 계약 체결(갱신시 입주자격 재확인)	공공건설 (전용 40㎡이하)
	50년임대주택	국가나 지방자치단체의 재정으로 건설하는영구임대주택과는 달리, 국민주택기금의 자금을 지원받음(현재 신규공급 부재하며 예비입주자로만 신청할 수 있음)		공공건설 (전용 60㎡이하)
	기존주택매입임대	10년/20년/30년	최초 2년 임대, 9회까지 2년 단위로 재계약 가능	공공매입

3) 매입임대주택

본 연구는 매입임대주택과 건설임대주택의 주거환경을 비교분석함으로써 수원시 매입임대주택의 주거환경을 평가하는데 목적이 있다.

매입임대주택에는 세부적으로 ①다가구 매입임대주택, ②신축다세대 매입임대주택, ③부도 매입임대주택, ④미분양 매입임대주택, ⑤도시재생 매입임대주택이 있으나, 본 연구에서는 ‘다가구 매입임대주택’을 중점적으로 살펴보고자 한다.

다가구 등 매입임대주택은 국민임대주택에 입주하기 어려운 도심 내 최저소득계층을

대상으로 현재 수입으로 현 생활권에서 거주가 가능하도록 기존 주택(다가구·다중주택 및 호당 전용면적 85㎡ 이하 다세대주택·연립주택·아파트, 도시형생활주택)을 국가나 LH 공사가 매입하여 저렴하게 임대해주는 사업을 말한다<표 2-8 참조>.

<표 2-8> 매입임대주택의 유형

구분		내용	임대기간	전용면적
매입임대 주택	다가구 등 매입임대주택	국가, 지자체, LH, 지방공사가 매매 등을 통해 기존 주택의 소유권을 취득하여 임대하는 주택	10년/20년/30년	전용 85㎡ 이하
	신축다세대 매입임대주택			
	부도 매입임대주택			
	미분양 매입임대주택			
	도시재생 매입임대주택			

자료 : 토지이용규제정보서비스포털(<http://luris.molit.go.kr>) 용어사전 참조하여 작성함

임대조건은 시중 전세가의 30%수준으로 보증금 475만원, 월임대료 10만원 내외(전용 50㎡의 경우)이며, 최초 임대기간은 2년이며 2년 단위로 최대 9회까지 재계약이 가능하다. 주로 수도권 전역 및 지방 광역시, 인구 20만 이상 도시를 사업 대상지역으로 하며, 신청자격으로는 기초생활수급자, 부도공공임대 아파트 퇴거자, 주거취약계층, 긴급주거지원 대상자, 공공생활가정(그룹홈)을 입주대상으로 한다<표 2-9 참조>.

<표 2-9> 다가구 등 매입임대주택의 입주대상 및 절차

구분	주요내용	
입주자격	일반가구	사업대상지역에 거주하는 무주택 세대주 1. 기초생활수급자, 보호대상 한부모 가족 2. 월평균소득 50% 이하인 자, 장애인 등
	그룹홈 (공동생활가정)	저소득 장애인, 보호아동, 노인(중증 질환자 등), 미혼모, 성폭력 피해자, 성매매 여성, 북한이탈주민 등
	기타입주자	주거취약계층(쪽방, 비닐하우스, 고시원, 쉼터 등), 긴급 주거지원대상자, 저소득가구 대학생 등
신청 및 입주절차	-모집공고 : 매년 LH공사 또는 지방공사 -신청 : 관할 주민센터로 신청 -심사 : 입주대상자 자격 심사→ 입주자 통보(LH공사, 지방공사) -안내문 발송 -대상주택 개방 및 점검 -계약체결 및 입주	

매입대상은 「건축법」 제18조 규정에 의한 사용승인을 받은 주택으로서 「건축법시행령」 제3조의4의 규정에 의한 다가구주택, 다중주택, 다세대주택, 연립주택을 대상으로 하며, 매입공고나 부동산중개업소등을 통해 매입하게 된다. 매입시 ①생활편의성 등 입지 여건, ②건물 노후정도 등 주택의 상태, ③토지형상 등 대지의 상태, ④임대가능호수, ⑤채권채무관계 등을 고려하여 매입하도록 되어 있다.⁴⁾

3. 경기도 공공임대주택정책

경기도 공공임대주택은 크게 ①기존주택전세임대, ②기존주택매입임대, ③재건축매입임대, ④파복하우스로 구분할 수 있으며 사업의 내용 및 성격에 따라 지원대상, 임대조건, 임대기간 등이 상이하다.

기존주택전세임대는 저소득계층이 기존 생활권에서 거주할 수 있도록 희망하는 전세물건에 대해 경기도시공사가 지원한도액에서 전세금을 지원해주는 사업으로서, 2006년부터 고양시, 성남시, 부천시에 공급되었으며 이후 남양주시, 시흥시, 안산시, 용인시, 의정부시, 광주시, 구리시, 군포시로 지역이 확대되어 2015년까지 총 4,583호가 공급되었다. 지역별로는 고양시에 1,300호, 성남시 1,198호, 남양주시 787호 등의 순으로 공급되었다. 임대기간은 최초 2년 단위로 계약 후 최대 20년까지 재계약이 가능하다.

기존주택매입임대는 경기도시공사 등이 다가구주택 등을 매입하여 개·보수를 거친 후 이를 시가의 30% 가격으로 임대하는 사업인데 이는 거주자가 현재 생활권에서 기존 수입으로 거주가 가능할 수 있도록 하기 위함이다. 2015년까지 경기도 내 16개 시(고양시, 남양주시, 광주시, 부천시, 수원시, 안산시, 오산시, 용인시, 의정부시, 평택시, 파주시, 양주시, 동두천시, 김포시, 의왕시)를 대상으로 625호를 공급한 바 있다. 임대기간은 기존 주택전세임대와 동일하게 최초 2년 단위 계약 및 최대 9회까지 연장 가능하다.

재건축매입임대사업은 기성시가지내 재건축 정비사업 시 발생하는 전용면적 60㎡이하의 소형주택을 경기도시공사가 매입하여 저렴하게 장기전세주택으로 제공하는 사업이며 임대보증금은 주변 시세의 80% 수준이다. 사업 실적으로는 안양석수 두산위브(66가구), 광명광육 해모로 이연(112가구), 부천 소재울kcc스위첸(30가구), 남양주 남광신우 부영 7단지(34가구), 부천약대 현대아이파크(150가구), 남양주 도농 센트레빌(21가구)이 있으며, 기존주택전세임대 및 기존주택매입임대와 임대기간은 동일하다.⁵⁾

파복하우스는 청년 주거비 부담을 완화하기 위해 대중교통 이용이 용이하고 직주근접

4) 국토교통부 포털(http://www.molit.go.kr/USR/policyData/m_34681/dt1?id=549) 정책자료를 참조하여 작성함

5) 경기도시공사 포털(www.gico.or.kr)을 참조하여 작성함

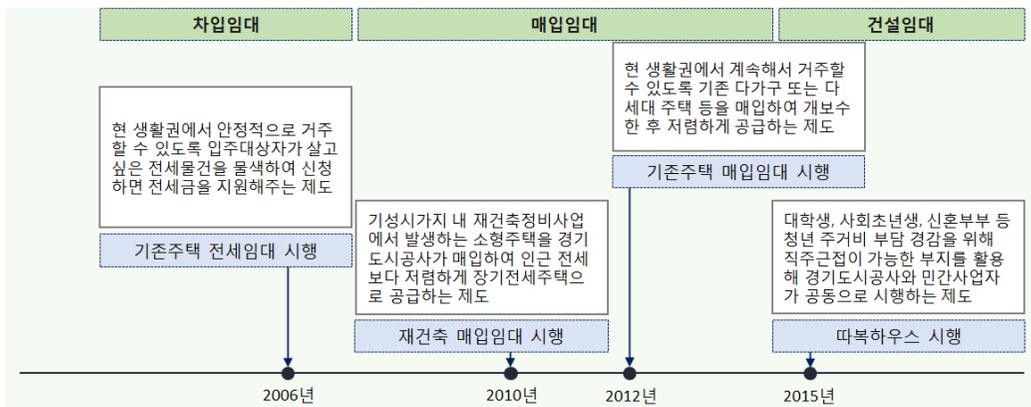
부지를 경기도시공사와 민간사업자가 공동으로 시행하는 공동임대주택이다. 이는 2015년 처음 시행되어 현재까지 24호에 대해 실시되었다. 최근에는 ‘BABY 2+따복하우스’를 2020년까지 1만가구 공급하는 추진계획이 발표되기도 하였는데(연합뉴스, 2015-05-17), 계획에 따르면 경기도는 2020년까지 도 내 30~40곳에 따복하우스를 마련하여 7천 가구는 신혼부부를 대상으로 하며, 나머지 3천 가구는 대학생, 사회초년생 등에게 공급하며 5년간 임대료 532억원 지원 및 건설비 3천3억원 등 총 3,535억원의 도비가 소요된다. 따복하우스는 국·공유지 활용, 공공시설과 복합개발 추진, 도시개발사업 시 인센티브 혜택 등의 방식을 통해 부지 공급이 추진된다.

〈표 2-10〉 경기도 공공임대주택 정책

	기존주택 전세임대	기존주택 매입임대	재건축 매입임대	따복 하우스
시행기간	’06년-현재	’12년-현재	’10년-현재	’15년
내 용	도심 내 저소득계층이 현 생활권에서의 거주가 지속될 수 있도록 입주대상자가 희망하는 전세물건에 대해 신청하면 경기도시공사가 지원한도액 내에서 전세금을 지원해주는 제도	경기도시공사 등이 도시 저소득 국민의 주거안정과 자활을 돕기 위해 기존의 다가구 또는 다세대 주택 등을 매입하여 개·보수한 후 저렴하게 공급함으로써 현 생활권에서 현재 수입으로 계속 거주할 수 있게끔 해주는 사업	신규건설이 아닌 기성시가지내 재건축 정비사업에서 발생하는 소형주택(60㎡이하)을 경기도시공사가 매입하여 인근의 전세가보다 저렴하게 장기전세주택으로 공급해주는 사업	대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 청년 주거비 부담 완화를 위해 직주근접 부지 또는 대중교통 접근이 편리한 부지를 활용하여 경기도시공사 민간사업자 공동 시행하는 신개념 임대주택
대 상 (2016.07 기준)	-기초생활수급자 등 영세민(1순위:기초생활수급자, 보호대상 한부모가정/2순위: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이하인 장애인, 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 50%이하인 자) -긴급복지지원대상자 -쪽방, 비닐하우스거주자	-1순위: 생계급여 또는 의료급여수급자, 보호대상 한부모가족 -2순위: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 50%이하인 자, 장애인등록증 교부자 중 당해세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 자	-1순위: 청약저축가입 2년 이상, 매월 납입금을 24회 이상 납입한자 -2순위: 청약저축가입 6개월 이상, 매월 납입금을 6회 이상 납입한자 -3순위: 1순위, 2순위에 해당되지 않는 자	-신혼부부(결혼 5년 이내 무주택 신혼부부), 대학생, 사회초년생, 고령자, 취약계층
임대조건	-최대	-감정평가에 의해	-임대보증금 ⁶⁾	-시세의 80%수준의

(2016.07 기준)	8,500만원(입주자보증금 포함) 전세자금 -입주자부담금 발생(전세보증금의 5%) -월 임대료는 전세자금 지원금의 연 1.05~2.05% 이하	산정한 시가의 30% 범위 내에서 임대보증금과 월임대료로 구분하여 책정	주변시세의 80%	임대보증금 및 월세 -보증금 이자의 40%지원
임대기간 (2016.07 기준)	최초 2년 단위로 하되, 9회까지 재계약 가능 (최장20년)			기본 6년이며, 자녀수에 따라 연장 가능(1자녀 8년, 2자녀 10년)
면적기준 (2016.07 기준)	전용면적 85㎡이하(1인 가구 60㎡ 이하)	-1형(2인 이하 가구): 전용면적 50㎡이하 -2형(3~4인 가구): 50~85㎡이하 -3형(5인 이상 가구): 85㎡초과	전용면적 60㎡이하	-신혼부부용: 44㎡(육아형 투룸형), 36㎡(투룸형) -이 밖 16~26㎡(원룸형)
현 황	-4,583호 ('06년~ '15년) -1,500호 계획 ('16년)	-625호 ('12년~ '15년) -200호 계획 ('16년)	-413호 ('10년~ '15년)	-24호 ('15년)

자료 : 경기도시공사 홈페이지와 공고(2014-02-17) 참조하여 작성함



〈그림 2-2〉 경기도 공공임대주택정책 흐름

- 6) 재계약 시 공급하는 임대주택과 인접한 시·군·구에 있는 주택 중 해당 임대주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 2개 또는 3개 단지의 주택의 평균 전세계약금액(KB아파트 시세정보 일반 평균가)에 의해 결정하는데, 인근 유사지역의 공사 및 민간 임대주택과의 임대조건 균형상 조정의 필요성이 있는 경우로서 물가기타 경제사정 변동이 있거나, 주택의 일반 거래가격과 균형이 필요하다고 인정되거나 주택 및 부대시설을 개량했을 경우 5%범위 내에서 임대보증금의 조정이 가능함

4. 수원시 공공임대주택정책

수원시에서는 수원형 공공임대주택으로서 임대주택사업의 주요 주체자인 한국토지주택공사(LH)의 기존주택매입임대사업 자격 기준에 미달되거나 후순위로 밀려 입주가 어려운 무주택 저소득층을 대상으로 수원형 기존주택 매입임대사업을 추진하고 있다(뉴시스, 2011-12-12). 이 사업은 정부의 임대사업 등에서 소외된 사회적 약자가 자활할 수 있도록 주거 지원을 하는 것에 목적이 있다.

이의 시범사업으로서 2012년 16억원의 예산을 투입하여 장안구 정자동 소재의 전용면적 60㎡이하인 기존 다가구·다세대주택을 매입하였으며, 10세대의 매입임대주택을 제공하였다. 수혜대상자는 6~8만원의 임대료로 기본 2년 계약과 1회 추가계약 기간 동안 거주 가능하다.

시범사업으로 진행된 수원형 공공임대주택은 현재 실효성이 낮다고 판단되어 사업이 중단된 상태이다.

〈표 2-11〉 수원시 공공임대주택 정책

	기존주택매입임대 사업
시행기간	'13년
내 용	민선 5기 주택정책 중 하나로, 제도권 밖의 무주택 저소득층에게 저렴하게 주거를 지원해주는 사업
대 상	한국토지주택공사의 '기존주택매입임대사업' 자격 기준에 미달되는 자와 수혜대상의 후순위로 밀려 입주가 어려운 무주택 저소득층
매입주택 선정	입지여건(생활편의 등), 주택 상태(건물 노후 정도 등), 임대 적합성 등에 대한 실태 조사 실시(사전 실시)
임대조건	LH와 비슷한 수준(6~8만원의 임대료)
임대기간	기본 2년 계약과 1회 추가계약이 가능하며, 최대 4년 동안 거주 가능
면적기준	전용면적 60㎡이하의 기존 다가구·다세대주택
현 황	'13년(시범사업) 10세대

자료 : 수원시 홈페이지와 뉴시스(2011-12-12) 참조하여 작성하였으며, 기준년도는 2011년임

제3장 수원시 공공임대주택 주거환경 분석

제1절 분석의 틀

1. 조사개요

1) 조사개요

본 연구에서는 수원시 내 공공임대주택(2016년 06월 기준 기존주택)을 중심으로 주거환경을 분석하고자 본 조사를 실시하였다. 조사는 인터넷조사를 통하여 이루어졌으며, 수원시 전체 4개구를 대상으로 한다. 조사결과는 빈도분석, 교차분석 등 통계분석을 통하여 분석하였다.

〈표 3-1〉 조사개요

	내용
조사목적	수원시 공공임대주택 주거환경 분석
조사대상	수원시 내 공공주택(2016년 06월 기준 기존주택)
조사일시	2016년 06월 08일~2016년 08월 26일
조사방법	인터넷조사(간접조사)
조사범위	수원시 4개구 대상
분석방법	빈도분석, 교차분석 등

2) 조사목적

2년을 주기로 전국적으로 조사되고 있는 주거실태조사와 달리 기초지자체인 수원시에 서는 수원시 주거환경에 대한 조사가 택지개발에 따라 근린시설, 생활편의시설 등이 갖추어진 상태에서 공급되는 건설임대주택과 달리 매입임대주택은 주거환경의 편차가 크게 나타난다.

따라서 수원시 내의 매입임대주택(기존주택매입임대)과 건설임대주택의 주거환경을 평가하여 비교·분석하여 매입임대주택에 대한 주거환경 분석을 하고자 한다.

3) 조사대상

수원시 4개구(장안구, 권선구, 팔달구, 영통구)에 소재하는 공공임대주택으로는 2016년 06월 기준으로 22,613 세대로 나타난다<표 3-2 참조>. 공공임대주택의 여러 유형

중 수원시에는 국민임대주택, 10년임대주택, 기존주택매입임대 순으로 집계되고 있으며, 구별로는 권선구, 영통구, 팔달구, 장안구 순으로 공공임대주택을 소유하고 있는 것으로 나타났다. 조사일 기준 현재 수원시에는 50년임대주택, 장기전세주택, 행복주택은 없는 것으로 나타난다.

이에 따라 본 연구에서는 현재 수원시 전역에서 제공되고 있는 공공임대주택을 조사대상으로 설정하였으나, 5년임대 및 10년임대의 경우 공급대상이 중산층 및 서민층으로서 향후 분양 전환되기 때문에 다른 공공임대주택 유형과 차이가 있다고 판단하여 본 조사에서는 제외하였다. 이에 따라 총 13,667세대를 대상으로 조사를 실시하였다.

〈표 3-2〉 수원시 공공임대주택 현황(단위: 세대)

		장안구	권선구	팔달구	영통구	합계
건설 임대	영구임대	-	618	1,213	-	1,831
	5년임대	-	585	-	-	585
	10년임대	223	3,878	344	3,916	8,361
	50년임대	-	-	-	-	0
	국민임대	730	5,395	-	3,374	9,499
	장기전세	-	-	-	-	0
	행복주택	-	-	-	-	0
매입 임대	기존주택 매입임대 ⁷⁾	678	585	604	470	2,337
합 계		1,631	11,061	2,161	7,760	22,613
본 조사대상		1,408	6,598	1,817	3,844	13,667

2. 조사내용

1) 조사들 작성

(1) 주거환경 조사의 특징

주거환경이란 개별 주거지를 둘러싼 일단의 주거지역의 생활환경조건을 전반적으로 아우르는 개념으로 좁은 의미로는 물리적 환경을 의미하는데, 넓은 의미로는 사회적, 경제적, 문화적, 자연적 환경과 같이 물리적환경 뿐 아니라 비물리적인 측면의 모든 것을 포함하기도 하므로(신상영 외, 2008, p.9), 이를 평가하기 위해서는 다양한 측면에서의 접근이 필요하다. 이처럼 주거환경의 개념은 다차원성, 다의성, 모호성 등이 많이 개입되어 있어 개량적인 판단이 어려우며, 평가과정에서 주관적 판단을 필요로 하는 경우가 많다.

7) 수원시의 경우 기존주택매입임대는 20년임대방식의 다가구매입임대주택임

따라서 주거환경 평가에는 자료수집의 어려움, 판단의 어려움, 시간의 여유 등의 제약이 따르게 된다.

다시 말해 주거환경을 평가하는 데에는 크게 ①측정의 어려움과 ②가치판단의 어려움이 있다(신상영 외, 2008, p.10). 따라서 본 연구에서는 주거환경평가와 관련한 기존 조사의 객관적 평가지표를 분석하여 수원시 공공임대주택을 평가하기에 적합하도록 재구성하였다.

(2) 주거환경 조사들 작성 과정

수원시 공공임대주택의 주거환경을 분석하기 위하여 기존 조사연구를 살펴본 결과, 국토교통부에서 국토연구원 등에 위탁하여 2006년부터 일반조사와 정책조사(특수가구조사)를 격년으로 실시한 ‘주거실태조사’의 틀을 본 연구에 준용하고자 하였다.

이는 ‘주거실태조사’가 주거생활에 관한 전반적인 사항을 파악하는 항목으로 구성되어 있으며, 다양한 계층의 특성에 부응하는 주택정책을 수립하는 데에 필요한 기초자료로서 목적을 두기 때문에, 본 연구의 목적과 부합하다고 판단하였기 때문이다.

주거환경의 평가는 ‘주거실태조사’의 조사항목과 같이 물리적 환경이나 성과를 다루는 객관적 지표와 거주민의 만족도 등과 같은 주관적 지표를 통해 평가가 이루어지도록 이들 지표를 모두 포함할 필요가 있다(신상영 외, 2008, p.15). ‘주거실태조사’의 경우 전국의 주거환경과 국민전체를 대상으로 하기 때문에 평가 지표에 있어서도 이처럼 모든 측면의 지표를 매우 필요로 한다. 이와 달리 본 연구에서 다루는 수원시 공공임대주택의 경우 ‘주거실태조사’와 연구 범주에 있어 상당한 차이가 나타나는데, 이러한 연구범위의 차이, 수원시의 여건, 연구 진행상의 제약, 자료구득 가능성 등을 고려하여 조사항목을 재구성하였다.

본 연구의 목적이 공공임대주택의 주거환경을 분석하는 것에 있는 바 연구범위를 수원시 공공임대주택으로 한정하여 조사항목을 선정하였고, 연구 진행상 시간적, 물리적 여건과 자료 수집의 가능성 범위를 종합적으로 고려하여 물리적 주거환경에 대한 분석들에 주목하였다.

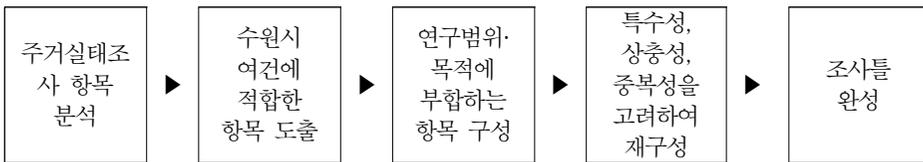
또한 수원시 매입임대주택 평가를 위하여 ①수원시의 특수성 고려하고, ②항목들 간의 상충성 또는 중복성 등을 고려하여 선정하였다. ‘주거실태조사’에서는 6개의 대분류를 중심으로 평가가 이루어지나, 이와 같은 선정과정을 통하여 객관적 평가가 가능한 1개 대분류에 대해서 조사를 진행하도록 설정하였다.

자세히 설명하자면, 항목들에 따라 본 연구에 바로 적용이 가능한 항목에 대해서는 본

연구에 적합하도록 수정과정을 거쳤으며, 여기에 해당하는 항목은 임대주택 유형, 쪽방유무, 주택위치 등이 있는 반면 임차료, 주택가격, 주택구조 등이다. 한편 본 연구 대상이 공공임대주택에 있는바 개보수 경험 등을 묻는 직전주택에 관한 문항 또는 생애최초 주택마련에 관한 문항 등에 대해서는 평가항목에서 제외하였다. 또한 설문조사를 통해서 결과를 도출할 수 있는 항목(이사경험, 자금조달방법 등)도 제외시켰다.

<표 3-3> 주거실태조사 항목과 수집 가능 여부

대분류	중분류	조사항목(지표)	수집 가능 여부 (가능:●, 대체/수정:○)	대체/수정 결과	
주택 및 주거환경	주택마련	임대주택 유형	●	-	
		임차료	○	전세금, 임대보증금, 임대료	
		주택가격	○	개별주택가격, 개별공시지가	
	주택 및 주거환경	주택 및 주거환경	주택유형	●	-
			쪽방유무	●	-
			주택위치	●	-
			주택건축년도	●	-
			주택구조	○	주택내부시설
			주택면적	●	-
			주택내부시설	●	-
			주택 및 주거환경의 전반적인 만족도	○	각 시설로의 접근용이성, 보행 안전, 소음으로부터의 안전성



<그림 3-1> 주거환경 조사를 작성과정

(3) 조사항목 선정

위의 과정을 통해 최종적으로 선정된 조사항목은 <표 3-5>와 같으며, 주택마련과 주택 및 주거환경 2개 대분류 아래 각각 3개, 7개 중분류로 분류하여 총 31개 항목으로 구성하였다. 항목별 세부내용은 다음과 같다.

먼저 주택마련에서의 **임대주택 유형**은 공공임대주택의 유형을 ①영구임대, ②공공임대5년, ③공공임대10년, ④공공임대50년, ⑤국민임대, ⑥장기전세, ⑦기존주택매입임대(다가구매입임대), ⑧행복주택과 같이 크게 8가지로 구분한 것으로 자세한 분류에 대해서는 제2장 제1절에서 설명한 바 있다. 이어서 임차료는 임대주택의 유형에 따라 전세 또는 월세로 나누어 **전세금**이 있을 경우 이를 조사하며, 월세의 경우 **임대보증금**과 **임대료**를 조사하도록 하였다. 주택가격은 “감정평가업자의 검증을 받은 후 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시하는 가격⁸⁾”을 일컫는 **개별주택가격**과 “국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여, 토지가격비준표상의 토지특성차이에 다른 가격배율을 산출하고 이를 표준지공시지가에 곱하여 지가를 산정 후 감정평가업자의 검증을 받아 토지소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정 및 공시하는 개별토지의 단위면적당 가격(원/제곱미터)⁹⁾”를 뜻하는 **개별공시지가**를 조사하였다.

주택 및 주거환경에서의 **주택유형**은 ①일반단독주택, ②다가구단독주택, ③영업겸용단독주택, ④아파트, ⑤연립주택, ⑥다세대주택, ⑦비거주용건물(상가, 공장, 여관 등)내 주택, ⑧오피스텔, ⑨관갓집,비닐하우스,컨테이너,움막 ⑩기타로 구분하여 조사하였다. 이어서 쪽방의 유무를 묻는 **쪽방유무**와 **주택건축년도**, 해당 가구가 실제로 사용하는 면적을 뜻하는 **주택전용면적**, 그리고 계단이나 복도와 같이 여러 세대가 거주할 때 함께 사용하는 공간의 면적을 뜻하는 **공용면적**을 조사하였다. 또한 주택내부시설과 관련하여 **부엌**, **화장실**, **목욕시설**, **상수도시설**, **하수시설**, **난방시설**, **취사연료**, **현관문**의 유무와 단독사용 여부, 그리고 **방의 개수**를 조사하도록 하였다. 마지막 조사항목인 주택 및 주거환경과 관련한 6개 조사항목의 경우 ‘주거실태조사’에서는 거주민을 대상으로 만족도(4점 척도) 조사를 통해 평가가 이루어졌다. 하지만 본 연구에서는 연구진행상의 시간적 제약으로 인하여 설문조사를 대신하기 위하여 항목별로 조사방법을 대체하였다. 이에 따라 해당 공공임대주택에서 조사항목까지의 직선거리와 보행거리를 측정한 후 이를 4개의 척도로 전환시키는 과정을 통하여 조사항목을 구성하였다.

전호철(2008)에서는 각급 학교별(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교)로 적정 통학거리를 제시하여 페리의 근린주구이론¹⁰⁾의 물리적 계획기준을 설명한바 있다. 이를테면 유

8) 부동산공시가격 알리미(<https://www.realtyprice.kr>)의 내용을 참조하여 작성함

9) 부동산공시가격 알리미(<https://www.realtyprice.kr>)의 내용을 참조하여 작성함

10) 근린주구이론이란, 보도권내에 초등학교, 근린공원, 어린이 놀이터와 교회와 같은 기초시설이 입지하는 일단의 지역으로 근린주구를 정의하고 동질적인 공동체로서 개념이 강조되는 사회단위임. 이 안에서 지역의식, 공동서비스, 사회활동 등이 형성되고 이를 영위하는데 필요한 각종

치원의 경우 200~400m 거리에 위치한 것이 적정하다고 여겨지는 것인데, 이는 비교적 매우 가까운 거리로 보행으로도 충분히 접근이 가능하다고 여겨지는 보도권 범위인 것이다. 이에 비하여 고등학교의 경우 1,200~1,600m에 위치하는 것이 적정하다고 여겨지며, 이는 도보로도 접근이 가능하지만 초등학교 최대통학거리를 넘어서 버스 등을 이용하여 접근이 가능한 거리이기도 한 것이다. 이에 따라 <표 3-4>와 같이 기준을 정하고, 직선거리와 보행거리가 해당하는 거리에 따라 척도기준에 따라 점수를 산정하였다.

<표 3-4> 각급 학교별 적정 통학거리 및 척도

구분	적정거리 ¹¹⁾	본 연구에서 변환 척도
-	0~200m	5
유치원	200~400m	4
초등학교	400~800m	3
중학교	800~1,200m	2
고등학교	1,200~1,600m	1
-	1,600m~	0

시설을 주변에 확보하는 지역적 공간범위로 이해할 수 있음(김철수,1994; 전호철,2008)

11) 전호철(2008), 페리의 근린주구개념이 도시공간구조에 미친 영향 분석, 서울산업대학교 석사 학위논문, p.7.

〈표 3-5〉 수원시 공공임대주택 주거환경 조사항목

대분류	중분류	조사항목	단위
주택마련	임대주택 유형	임대주택 유형	없음
	임차료	전세금	원
		임대보증금	원
		임대료	원
	주택가격	개별주택가격	원
개별공시지가		원	
주택 및 주거환경	주택유형	주택유형	없음
	쪽방유무	쪽방유무	유/무
	주택위치	주택위치	없음
	주택건축년도	주택건축년도	년도
	주택면적	주택전용면적	m ²
		공용면적	m ²
	주택내부시설	부엌	유/무
		화장실	없음
		목욕시설	없음
		상수도시설	없음
		하수시설	없음
		난방시설	없음
		취사연료	없음
		현관문	없음
		방의개수	개
	주택 및 주거환경	시장·대형마트·백화점 등 접근용이성	m
		병원·의료복지시설 등 접근용이성	m
		공공기관 및 은행 접근용이성	m
		문화시설 및 공원 접근용이성	m
		교육환경	m
대중교통 접근용이성		m	
주차시설 이용편리성		m	
주변도로의 보행 안전		유/무	
소음으로부터의 안전성	m		

3. 조사 및 분석방법

1) 조사표 작성

앞에서 선정한 수원시 공공임대주택 주거환경 조사의 조사항목을 다음 <그림 3-2>와 같이 구성하여 조사표를 작성하였다.¹²⁾

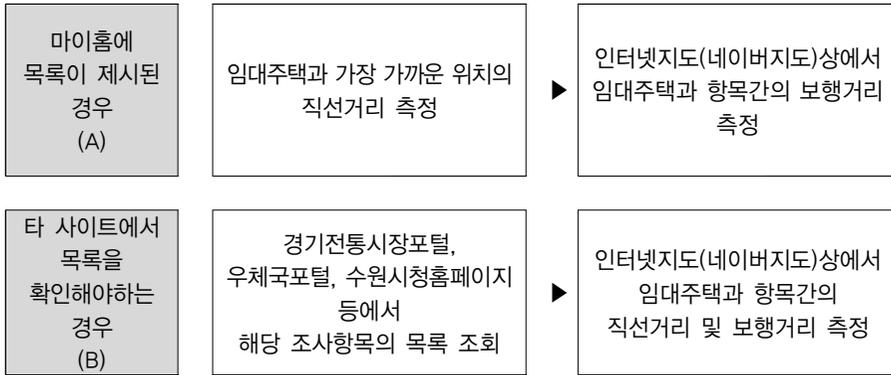
12) 조사표 및 작성요령은 부록2와 부록3을 참고함

2) 조사방법

조사방법은 항목별로 다른데, 마이홈포털을 통해서는 임대사업자, 임대주택 유형, 임차료, 주택가격, 주택유형, 쪽방유무, 주택위치, 주택구조, 주택면적, 주택내부시설에 대한 자료를 수집하였으며, 주택건축연도의 경우 경기부동산정보조회시스템에서 자료를 수집하였다. 주택 및 주거환경에서의 접근용이성(거리측정)의 경우 인터넷지도를 활용하였으며, 세부적인 주택 및 주거환경의 조사방법은 <표 3-6>과 같이 실시되었다.

주소		코드	
Q1.임대사업자			
①NH경기 ②경기도시공사			
Q2.임대주택 유형			
①영구임대 ②공공임대5년 ③공공임대10년 ④공공임대50년 ⑤국민임대 ⑥장기전세 ⑦기존주택매입임대(다가구 매입임대)			
Q3.임차료			
3-1.전세금		원	
3-2.임대보증금		원	
4-1.개별주택가격		원	
Q4.주택가격			
4-2.개별공시지가		원	
Q5.주택유형			
①일반단독주택 ②다가구단독주택 ③영업겸용단독주택 ④아파트 ⑤연립주택 ⑥다세대주택 ⑦비거주용건물(상가, 공장, 여관 등)내 주택 ⑧오피스텔 ⑨판자집, 베네피하우스, 컨테이너, 옴막 ⑩기타			
Q6.쪽방유무			
①있음 ②없음		Q7.주택위치	
		①지상 ②반지하 ③지하 ④옥상(옥탑)	
Q8.주택건축연도			
①2013~2016년(건축년도 5년 미만) ②2003~2012년(건축년도 5~14년) ③1993~2002년(건축년도 15~24년) ④1992년 이전(건축년도 25년 초과) ⑤알 모르겠음			
Q9.주택면적			
9-1.주택전용면적		9-2.공용면적	
		㎡	
Q10.주택내부시설			
10-1.부엌		①단독사용 ②공동사용 ③없음	
10-2.화장실		①단독사용 ②공동사용 ③없음	
10-3.목욕시설		①단독사용 ②공동사용 ③없음	
10-4.상수도시설		①있음 ②없음	
10-5.하수시설		①있음 ②없음	
10-6.난방시설		①있음 ②없음	
10-7.취사연로		①있음 ②없음	
10-8.현관문		①있음 ②없음	
10-9.방의 개수		개	
Q11.주택 및 주거환경			
11-1.시장까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-2.마트까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-3.편의점까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-4.백화점까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-5.병원까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-6.약국까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-7.공공기관까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-8.은행까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-9.우체국까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-10.문화시설까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-11.공원까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-12.어린이집까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-13.학교까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-14.학원까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-15.지하철까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-16.버스정류장까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-17.주차시설까지 거리		직선 _____ m, 보행 _____ m	
11-18.반경100m이내 보차분리도로 유무		①있음 ②없음	
11-19.자동차 경적, 집주변 소음 정도		①상 ②중 ③하	

<그림 3-2> 수원시 공공임대주택 주거환경 조사 양식



〈그림 3-3〉 경우에 따른 주택 및 주거환경의 조사방법

〈표 3-6〉 주택 및 주거환경의 조사방법

조사항목	구분	조사방법 *〈그림 3-3〉 참조
시장·대형마트·백화점 등 접근용이성	시장 ¹³⁾	B
	대형마트, 편의점	A
	백화점 ¹⁴⁾	B
병원·의료복지시설 등 접근용이성	병원·약국	A
공공기관 및 은행 접근용이성	공공기관, 은행	B
	우체국 ¹⁵⁾	
문화시설 및 공원 접근용이성	문화시설	A
	공원 ¹⁶⁾	B
교육환경	어린이집, 학교, 학원	A
대중교통 접근용이성	지하철	A
	버스정류장	B
주차시설 이용편리성	주차장	A
주변도로의 보행 안전	보차구분유무	반경 100m 이내 보차구분도로 확인
소음으로부터의 안전성	왕복 4차선까지의 거리	근접 왕복4차선까지의 거리 측정

3) 분석방법

수집한 자료를 토대로 빈도분석 및 비교분석을 실시하였다. 다만, 임대주택 유형이나 주택 유형으로 인한 차이가 있는 주택가격 및 주택 유형은 분석에서 제외하였으며, 경기도공사 및 LH공사가 공급하는 임대주택의 주택수가 크게 차이나기 때문에 이에 대한

13) 경기전통시장포털(<http://ggsijang.or.kr>)에서 수원시 소재 전통시장으로 정하는 목록

14) 수원시 소재 백화점 4개소(NC백화점, 롯데백화점, 갤러리아백화점, AK플라자)

15) 우체국포털에서 수원시 소재 우체국으로 제시된 목록

16) 수원시청홈페이지(<http://www.suwon.go.kr>)에서 수원시공원현황에 제시된 목록

분석도 제외하였다. 따라서 빈도분석은 임차료, 쪽방유무, 주택위치, 주택건축년도, 주택면적, 주택내부시설(부엌, 화장실, 목욕시설 등), 주택 및 주거환경에 대해 실시하고, 이를 토대로 비교분석을 실시하였다. 각 분석은 행정구별(장안구, 권선구, 팔달구, 영통구)과 임대주택 유형별(영구임대, 국민임대, 기존주택매입임대)로 구분하여 비교분석 하였다.

제2절 주거환경 조사 결과

수원시 공공임대주택(5년임대, 10년임대 제외) 13,667세대에 대한 자료를 수집한 결과 238세대에 대해서는 자료 구득이 어려워 총 13,429세대에 대한 항목별 결과를 토대로 조사결과를 살펴보았다.

1. 임차료

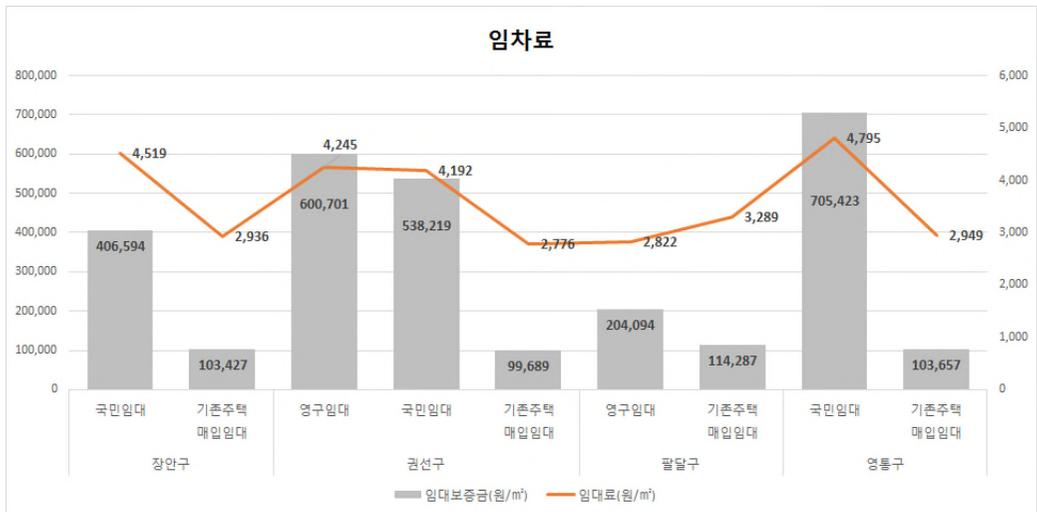
임대주택의 임차료를 임대보증금과 임대료로 구분하여 조사하였는데<표 3-7 참조>, 우선 전용면적당 임대보증금을 살펴보면 영통구의 국민임대가 약 70만원/㎡으로 가장 높게 나타났으며, 이어 권선구의 영구임대의 임대보증금이 약 60만원/㎡으로 도출되었다. 이에 비해 권선구 기존주택매입임대는 약 10만원/㎡으로 가장 낮게 나타났으며, 이어서 장안구 기존주택매입임대, 영통구 기존주택매입임대, 팔달구 기존주택매입임대 순으로 낮게 나타났다. 종합적으로 수원시 임대주택의 임대보증금 평균은 약 32만원/㎡ 임을 알 수 있다.

다음으로 임대료를 살펴보면 영통구 국민임대가 4,795원/㎡으로 수원시 내 임대주택 중 가장 높은 임대료로 공급되고 있으며, 이어 권선구 영구임대>장안구 국민임대>권선구 국민임대 등 순으로 높게 나타났다. 한편 권선구의 기존주택매입임대가 2,776원/㎡로 가장 낮았으며, 팔달구 영구임대, 장안구 기존주택매입임대, 영통구 기존주택매입임대 등의 순으로 낮은 임대료로 공급되고 있다. 이들 임대료를 살펴본 결과 수원시 임대주택의 임대료는 평균 3,614원/㎡인 것으로 나타났다.

한편, 기존주택매입임대가 다른 임대주택 유형에 비해 임차료가 낮은 것은 임대주택 공급기준에 따른 것으로 판단하고 이에 대한 추가적인 분석은 제3절에서 언급하기로 한다.

〈표 3-7〉 수원시 공공임대주택 임차료

행정구	임대주택 유형	세대수 (세대)	임대보증금(원/㎡)		임대료(원/㎡)	
			임대보증금	평균	임대료	평균
장안구	국민임대	730	406,594	255,010	4,519	3,727
	기존주택매입임대	586	103,427		2,936	
권선구	영구임대	618	600,701	412,870	4,245	3,737
	국민임대	5,395	538,219		4,192	
팔달구	영구임대	1,213	204,094	159,190	2,822	3,055
	기존주택매입임대	546	114,287		3,289	
영통구	국민임대	3,374	705,423	404,540	4,795	3,872
	기존주택매입임대	438	103,657		2,949	
평균				319,565		3,614



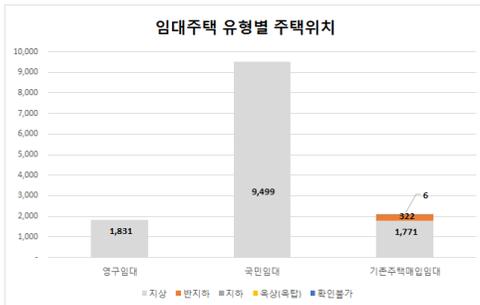
〈그림 3-4〉 수원시 공공임대주택 임차료

2. 주택위치

수원시 임대주택 주택위치는 지상, 반지하, 지하, 옥상(옥탑)으로 구분하여 조사하였는데, 조사결과 전체 13,419세대 중 약 98%인 13,101세대가 지상에 위치하고 있었으며 약 2.4%인 322세대는 반지하에 위치하고 있는 것으로 드러났다. 지하에 위치하는 임대주택도 전체의 대략 0.04%인 6세대가 있었으며, 옥상(옥탑)에 위치한 임대주택은 없는 것으로 나타났다. 반지하 또는 지하에 위치한 임대주택의 유형은 모두 기존주택매입임대이며 이는 기존주택매입임대 대상이 다가구주택이기 때문으로 판단된다.

〈표 3-8〉 수원시 공공임대주택 주택위치

행정구	임대주택 유형	세대수 (세대)	주택위치(세대)			
			지상	반지하	지하	옥상(옥탑)
장안구	국민임대	730	730	0	0	0
	기존주택매입임대	586	494	90	2	0
권선구	영구임대	618	618	0	0	0
	국민임대	5,395	5,395	0	0	0
팔달구	기존주택매입임대	529	452	77	0	0
	영구임대	1,213	1,213	0	0	0
영통구	기존주택매입임대	546	460	86	0	0
	국민임대	3,374	3,374	0	0	0
	합계	13,429 (100.00%)	13,101 (97.56%)	322 (2.40%)	6 (0.04%)	0 (0.00%)



〈그림 3-5〉 임대주택 유형별 주택위치



〈그림 3-6〉 행정구별 주택위치

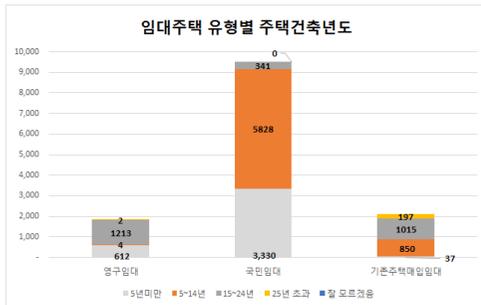
3. 주택건축년도

임대주택의 주택건축년도 현황은 <표 3-9>와 같으며, 5~14년 경과된 주택이 전체의 약 50%인 6,682세대로 가장 많았다. 이어 5년 미만 주택(29.63%, 약 4천세대)>15~24년 주택(19.13%, 약 2.6천세대)>25년 초과 주택(1.48%, 약 2백세대)의 순으로 파악되었다.

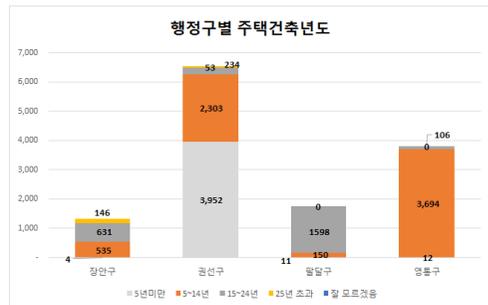
가장 많은 비중의 5~14년 경과된 주택에는 국민임대가 대부분인데, 국민임대는 보통 아파트의 형태로 공급되고 있어 주택 유형에 따른 건축년도 분석이 필요하다고 판단하여 제3절에서 자세하게 살펴보기로 한다. 또한 권선구에 비교적 최근에 준공된 주택이 많았는데, 이에 대해서도 함께 분석하기로 한다.

<표 3-9> 수원시 공공임대주택 주택건축년도

행정구	임대주택 유형	세대수 (세대)	주택건축년도			
			5년 미만	5~14년	15~24년	25년 초과
장안구	국민임대	730	0	389	341	0
	기존주택매입임대	586	4	146	290	146
권선구	영구임대	618	612	4	0	2
	국민임대	5,395	3,330	2,065	0	0
팔달구	기존주택매입임대	529	10	234	234	51
	영구임대	1,213	0	0	1,213	0
영통구	기존주택매입임대	546	11	150	385	0
	국민임대	3,374	0	3,374	0	0
	기존주택매입임대	438	12	320	106	0
합계		13,429 (100.00%)	3,979 (29.63%)	6,682 (49.76%)	2,569 (19.13%)	199 (1.48%)



<그림 3-7> 임대주택 유형별 주택건축년도



<그림 3-8> 행정구별 주택건축년도

4. 주택면적

주택면적은 전용면적과 공용면적으로 구분하여 조사하였으며, 결과는 <표 3-10>과 같다. 전용면적을 먼저 살펴보면 장안구 국민임대가 50.63㎡로 가장 넓고, 이어 권선구 국민임대(43.29㎡)>영통구 국민임대(41.13㎡)>권선구 기존주택매입임대(38.74㎡) 등의 순으로 나타났다. 반대로 권선구 영구임대는 22.00㎡로 가장 좁은 전용면적을 나타냈으며, 팔달구 영구임대(27.35㎡)와 영통구 기존주택매입임대(33.02㎡) 등의 순으로 조사되었다.

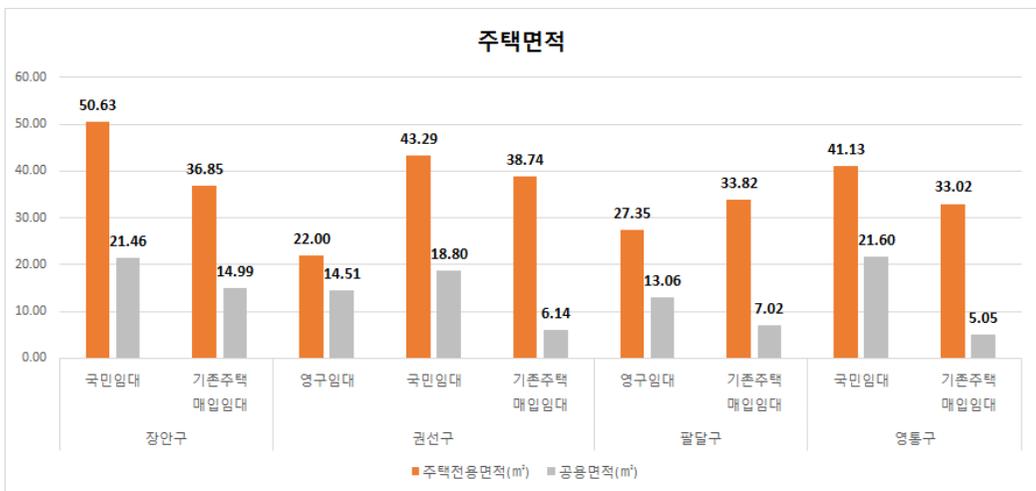
한편 공용면적에 대해서는 영통구 국민임대가 21.60㎡로 가장 높은 수치를 나타냈고, 이어서 장안구 국민임대(21.46㎡), 권선구 국민임대(18.80㎡) 등의 순으로 나타났다. 한편 영통구 기존주택매입임대 주택의 공용면적은 5.05㎡로 나타나 가장 좁은 것을 알 수 있고, 권선구 기존주택매입임대(6.14㎡)와 팔달구 기존주택매입임대(7.02㎡) 등도 면적 수치가 낮게 조사되었다.

위의 결과는 국민임대가 대개 아파트 형태로 공급되고 기존주택매입임대가 다가구단독

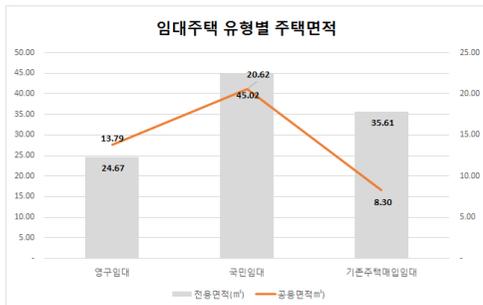
주택 또는 다세대주택 형태로 공급되는 것에 영향을 받는 것이라 판단되며, 이에 대해서 다음 제3절에서 분석하기로 한다.

〈표 3-10〉 수원시 공공임대주택 주택면적

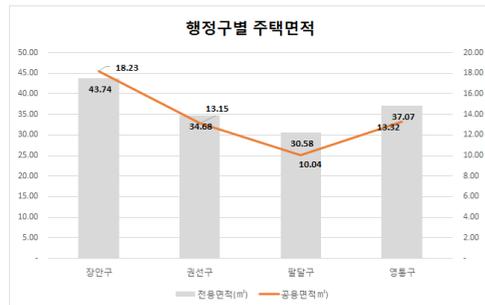
행정구	임대주택 유형	세대수 (세대)	전용면적(m ²)		공용면적(m ²)	
			전용면적	평균	공용면적	평균
장안구	국민임대	730	50.63	43.74	21.46	18.23
	기존주택매입임대	586	36.85		14.99	
권선구	영구임대	618	22.00	34.68	14.51	13.15
	국민임대	5,395	43.29		18.80	
팔달구	기존주택매입임대	529	38.74	30.58	6.14	10.04
	영구임대	1,213	27.35		13.06	
영통구	기존주택매입임대	546	33.82	37.07	7.02	13.32
	국민임대	3,374	41.13		21.60	
평균				36.31		13.62



〈그림 3-9〉 수원시 공공임대주택 주택면적



〈그림 3-10〉 임대주택 유형별 주택면적



〈그림 3-11〉 행정구별 주택면적

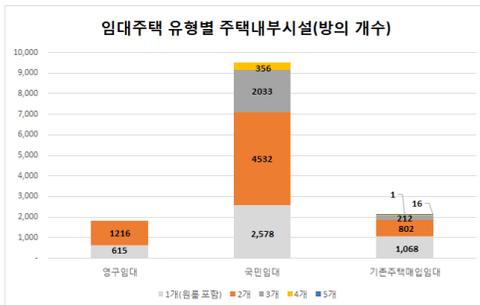
5. 주택내부시설

주택내부시설은 8개의 내부시설(부엌, 화장실, 목욕시설, 상수도시설, 하수시설, 난방시설, 취사연료, 현관문)과 방의 개수를 조사하였는데, 내부시설에 관해서는 모두 시설이 존재하고, 부엌, 화장실, 목욕시설에 대해서는 모두 단독사용이 가능한 것으로 조사되었다.

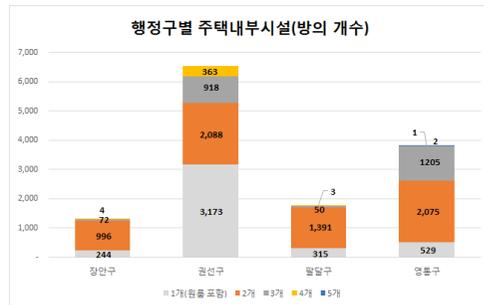
방의 개수에 대해 조사한 결과는 <표 3-11>과 같으며, 원룸 형태이거나 거실 외 방이 1개 있는 것은 방의 개수를 모두 1개로 통일하였다. 수원시 전체 임대주택 중 방 2개 주택이 전체의 48.78%인 6,550세대로 가장 높게 나타났으며, 이어 원룸 또는 방 1개 주택이 31.78%인 4,261세대인 것으로 드러났다. 이어서 방 3개 주택(2,245세대, 16.72%)>방 4개 주택(372세대, 2.77%)>방 5개 주택(1세대, 0.01%) 순으로 조사되었다.

<표 3-11> 수원시 공공임대주택 주택내부시설(방의 개수)

행정구	임대주택 유형	세대수 (세대)	방의 개수				
			1개 (원룸 포함)	2개	3개	4개	5개
장안구	국민임대	730	0	730	0	0	0
	기존주택매입임대	586	244	266	72	4	0
권선구	영구임대	618	615	3	0	0	0
	국민임대	5,395	2,348	1,841	850	356	0
팔달구	영구임대	1,213	0	1,213	0	0	0
	기존주택매입임대	546	315	178	50	3	0
영통구	국민임대	3,374	230	1,961	1,183	0	0
	기존주택매입임대	438	299	114	22	2	1
합계		13,429 (100.00%)	4,261 (31.78%)	6,550 (48.78%)	2,245 (16.72%)	372 (2.77%)	1 (0.01%)



<그림 3-12> 임대주택 유형별 주택내부시설(방의 개수)



<그림 3-13> 행정구별 주택내부시설(방의 개수)

6. 주택 및 주거환경

주거환경을 조사하기 위해서 <표 3-12>와 같이 항목에 대해서 평가를 하고 이를 종합적으로 살펴보았다. 우선 행정구별 전체 평점을 살펴보면, 장안구(3.2점)>팔달구(3.1점)>영통구(2.7점)>권선구(2.0점)의 순으로 평가되었다.

항목별로 살펴보면, ‘주차시설이용편리성’과 ‘교육환경’이 4점대로 대체적으로 가장 높게 나타났고 표준편차도 각각 0.6점, 0.2점으로 나타났다. 더불어 ‘병원, 의료복지시설 등 접근용이성’이나 ‘보행안전’, ‘소음으로부터의 안전성’ 항목도 3점대로 높게 나타났으며, ‘보행안전’과 ‘소음으로부터의 안전성’의 경우 표준편차가 1.3점으로 굉장히 높아 임대주택 유형 및 행정구별로 여건 편차가 많이 나는 것을 알 수 있다. ‘문화시설 및 공원 접근용이성’의 경우에도 평점은 1.8점이나 평균편차가 1.4점이어서 임대주택 유형 및 행정구별 차이가 큰 것으로 나타났다.

한편 ‘시장, 대형마트, 백화점 등 접근용이성’, ‘교육환경’ 항목에서의 표준편차는 0.2~0.3점으로 나타났는데, 이는 임대주택 유형이나 행정구별 차이가 근소한 것으로 드러났다. 하지만 각각의 측정 점수가 현저히 낮거나 높기 때문에 이들 항목에 대해서는 점수로 분석하기 보다는 항목별 시설들의 위치 현황과 함께 분석되어야 한다고 판단된다.

〈표 3-12〉 수원시 공공임대주택 주택 및 주거환경

행정구	임대주택 유형	주택 및 주거환경										
		시장 대형마 트 백화점 등 접근용 이성	병원 의료복 지사설 등 접근용 이성	공공기 관 및 은행 접근용 이성	문화시 설 및 공원 접근용 이성	교육 환경	대중 교통 접근 용이 성	주차 시설 이용 편리 성	보 행 안 전	소음 으로 부터 의 안전 성	평점	
장안구	국민임대	0.0	3.0	3.0	3.0	4.0	2.0	5.0	5.0	5.0	3.3	3.2
	가전주택 매입임대	0.0	4.0	3.0	3.0	4.0	1.0	4.0	3.0	5.0	3.0	
권선구	영구임대	0.0	1.0	1.0	0.0	3.0	0.0	5.0	0.0	1.0	1.2	2.0
	국민임대	0.0	3.0	1.0	0.0	4.0	0.0	5.0	5.0	0.0	2.0	
	가전주택 매입임대	1.0	4.0	3.0	1.0	4.0	2.0	3.0	3.0	4.0	2.8	
팔달구	영구임대	0.0	4.0	3.0	3.0	5.0	1.0	5.0	5.0	4.0	3.3	3.1
	가전주택 매입임대	1.0	4.0	3.0	3.0	4.0	2.0	4.0	3.0	2.0	2.9	
영통구	국민임대	0.0	3.0	2.0	0.0	4.0	2.0	5.0	2.0	3.0	2.3	2.7
	가전주택 매입임대	0.0	4.0	3.0	3.0	4.0	2.0	4.0	4.0	3.0	3.0	
평 점		0.2	3.3	2.4	1.8	4.0	1.3	4.4	3.3	3.0	2.7	
평균편차		0.3	0.7	0.7	1.4	0.2	0.7	0.6	1.3	1.3	-	

제3절 주거환경 종합 분석

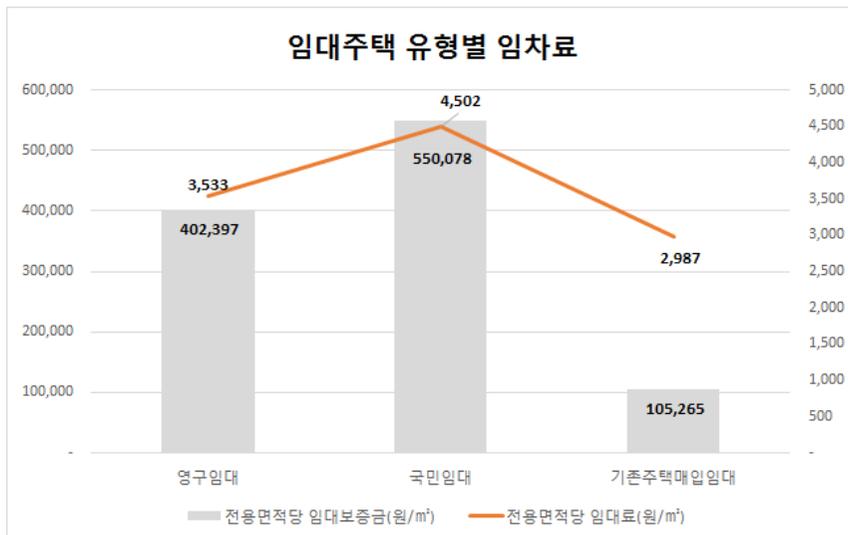
각 조사항목 별 분석은 ①임대주택 유형별, ②행정구별로 상이하게 나타나고 있어 임대주택 유형과 행정구를 구분하여 분석하였다.

1. 임차료 특징

1) 임대주택 유형

임차료의 차이는 임대주택 유형별, 행정구별로 상이하게 나타나는데, 행정구를 고려하지 않고 임대주택 유형별로만 살펴볼 경우 임대보증금은 국민임대 약 55만원/㎡, 영구임대 약 40만원/㎡, 매입임대주택 약 10만원/㎡의 순으로 나타났다. 임대료의 차이도 임대보증금과 유사하게 나타나는데, 국민임대 약 4,500원/㎡, 영구임대 약 3,500원/㎡, 매입임대 약 3,000원/㎡의 순으로 나타났다.

임대보증금과 임대료 모두 국민임대>영구임대>기존주택매입임대의 순으로 나타났지만, 국민임대주택의 임대보증금이 매입임대주택 보다 약 5.5배 높게 나타나는 반면, 국민임대주택의 임대료는 기존주택매입임대주택 보다 약 1.5배 높게 책정되어 있음을 알 수 있다.



〈그림 3-14〉 임대주택 유형별 임차료

임대주택 공급기준과 비교하기 위하여 공급 임대보증금 및 임대료 산정기준을 임대주택 유형별로 <표 3-13>과 같이 살펴보았다. 기존주택매입임대의 경우 ①시세의 30%

수준으로 임차료를 책정하게 되어있으며, ②보편적으로 면적 50㎡를 기준으로 했을 때 보통 임대보증금은 475만원이며 임대료는 10만원 내외로 공급되고 있다.

이에 따라 우선 ‘시세의 30% 수준’에 대한 분석을 위하여 수원시 전세시세인 244만원/㎡를 기준으로 비교하였다. 그 결과 현 국민임대 임차료 수준은 시세의 41.4%, 기존주택매입임대의 경우 16.6%, 영구임대는 31.2%로 나타났다. 다시 말해 영구임대의 경우 수원시 시세의 30%에 준하게 책정되어있으며, 기존주택매입임대와 국민임대는 기준보다 각각 0.6배, 0.5~0.7배 수준으로 공급되고 있는 것을 알 수 있다.

하지만 ‘기존주택매입임대의 보편적인 임차료 수준’과 비교하였을 때는 다른 결과가 나타났다. 면적당(㎡)으로 환산한다면 임대보증금은 95,000원, 임대료는 2,000원이며 이를 비교 기준금액으로 선정하였다. 현 수원시 소재 기존주택매입임대의 임차료와 비교해 본다면 수원시 임대보증금은 기준금액보다 1.1배 수준이며 임대료의 경우 1.5배 정도이다. 따라서 수원시 기존주택매입임대 임차료의 경우 공급기준에 부합되게 공급되고 있다고 판단할 수 있다. 하지만, 기존주택매입임대와 공급조건이 유사한 영구임대의 경우 임대보증금은 기준금액의 3.8배이며, 임대료의 경우 1.8배인 것을 알 수 있다. 마찬가지로 공급조건을 고려하여 국민임대의 임대보증금을 분석한 결과 기준금액보다 2.2~2.9배 높은 것으로 나타났고 임대료의 경우에는 2.0~2.7배 높게 나타났다. 따라서 기존주택매입임대는 통상적인 임차료 수준으로 판단가능하며, 이에 비해 국민임대와 영구임대는 통상적인 임차료 수준보다 높은 것으로 드러났다.

〈표 3-13〉 수원시 임대주택 유형별 임차료

구분	공급조건 ¹⁷⁾	임차료(원/㎡)		전세 전환 ¹⁸⁾ (원/㎡)
		임대보증금 평균	임대료 평균	
영구임대	시세의 30% 수준	402,397	3,533	762,400
국민임대	시세의 60~80%수준	550,078	4,502	1,010,000
기존주택 매입임대	시세의 30% 수준 <i>*통상 면적당 임대보증금 95,000원 임대료 2,000원 수준</i>	105,265	2,987	405,200

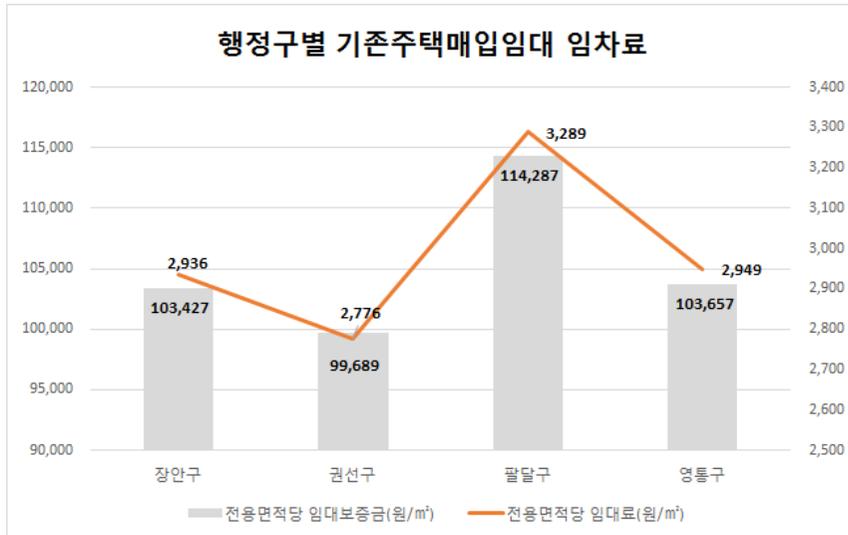
2) 행정구

임대주택의 임대보증금과 임대료는 임대주택 유형에 따라 상이하게 나타나지만, 주택이

17) 마이홈포털(<https://www.myhome.go.kr>) 참조함

18) 전월세 전환은 「주택임대차보호법 시행령」 제9조(월차임 전환 시 산정률)에 의해 기준금리의 4배 혹은 10% 중 낮은 금액을 적용하게 되어있으며, 분석 편의를 위해 전·원세 전환 계산기(부동산 114포털)를 활용함

위치한 행정구의 주택가격에 영향을 받고 있어, 행정구별 임대주택의 임대보증금과 임대료에 차이를 보이고 있다. 다만 임차료의 분석에 있어 행정구별로 존재하는 임대주택 유형과 세대수가 상이하게 나타나고 있어, 행정구 내의 임대주택을 모두 산술평균할 경우 행정구 내 임대주택 유형에 지배받을 수 있다. 따라서 모든 행정구에 존재하는 임대주택 유형인 기존주택매입임대만을 대상으로 분석을 하였다.



〈그림 3-15〉 행정구별 기존주택매입임대 임차료

행정구별 임대보증금은 팔달구 약 114,000원/㎡, 영통구 약 104,000원/㎡, 장안구 약 103,000만원/㎡, 권선구 약 100,000원/㎡의 순으로 나타났다. 가장 임대보증금이 낮은 권선구의 임대보증금이 팔달구의 임대보증금의 87% 수준으로 나타났다.

행정구별 임대료는 팔달구 3,289원/㎡, 영통구 2,949원/㎡, 장안구 2,936원/㎡, 권선구 2,776원/㎡의 순으로 나타나는데, 가장 임대료가 낮은 권선구의 임대료가 팔달구 임대료의 84% 수준으로 나타났다. 이러한 차이는 임대보증금과 유사한 양상을 보이고 있다.

마지막으로 행정구별 기존주택매입임대 주택 임차료와 일반 주택 시세의 30% 가격을 비교하였다. 일반 주택의 전세 시세는 영통구>장안구>권선구>팔달구의 순으로 나타났으나, 기존주택매입임대 주택의 전세가는 팔달구>영통구>장안구>권선구 순으로 나타났다. 팔달구의 일반 주택 전세 시세가 가장 낮음에도 불구하고, 기존주택매입임대 주택의 임차료는 가장 높게 드러났다.

〈표 3-14〉 수원시 기존주택매입임대 임차료 및 일반주택 시세 비교

행정구	세대수 (세대)	기존주택매입임대주택			일반 주택(아파트)	
		임차료(원/㎡)		전세 전환 ¹⁾ (원/㎡)	전세 시세 (원/㎡) ²⁾	시세의 30% (원/㎡)
		임대보증금	임대료			
장안구	586	103,427	2,936	403,400	1,743,636	523,091
권선구	529	99,689	2,776	379,600	1,626,250	487,875
팔달구	546	114,287	3,289	434,200	766,111	229,833
영통구	438	103,657	2,949	403,600	2,958,571	887,571

보다 정확한 분석을 위해서 기존주택매입임대의 주거환경을 함께 살펴보았다. 행정구별 기존주택매입임대의 주거환경은 장안구와 영통구(3.0점)>팔달구(2.9점)>권선구(2.8점)의 순으로 평가되었으며, 이들 임차료 및 주택 및 주거환경 평가점수를 백분위로 환산하여 비교하였다. 그 결과 권선구 및 영통구는 주택 및 주거환경에 적합한 수준의 임차료로 공급되고 있었으나, 장안구의 경우 임차료가 주거환경에 비해 저렴하게 책정되어 있고 반대로 팔달구의 경우에는 주거환경에 비해 높은 임대료 수준을 나타냈다. 이어 팔달구 기존주택매입임대 주거환경보다 임차료가 높게 나타나는 것을 알 수 있다.

〈표 3-15〉 기존주택매입임대 임차료 및 주택 및 주거환경

행정구	전세 전환금		주택 및 주거환경	
	전세 전환금 (원/㎡)	백분위 환산 점수(점)	주택 및 주거환경 평점(점)	백분위 환산 점수(점)
장안구	403,400	50	3.0	75
권선구	379,600	25	2.8	25
팔달구	434,200	100	2.9	50
영통구	403,600	75	3.0	75

2. 주택건축년도 특징

1) 임대주택 유형

19) 부동산114(<http://www.r114.com>)의 전·원세 전환 계산기 적용함

20) KB부동산시세(<http://nland.kbstar.com>)에서 행정구별 시세 평균값을 산출함

수원시 임대주택의 주택건축년도는 앞의 제2절에서 살펴본 것과 같이 5~14년 주택(약 6.7천세대)>5년 미만 주택(약 4천세대)>15~24년 주택(약 2.6천세대)>25년 초과 주택(약 2백세대)의 순으로 조사되었다. 주택건축년도를 임대주택 유형별로 분석하기 위하여 <표 3-16>과 같이 살펴보았는데, 영구임대주택의 경우 15~24년 경과된 주택이 1,213세대로 가장 많았고, 이어 5년 미만(612세대)>5~14년(4세대)>25년 초과(2세대)로 도출되었다. 5~14년 주택 및 25년 초과 주택의 경우 주택유형이 다가구단독주택 및 다세대주택인데, 본 연구의 자료 수집을 위해 활용한 마이홈 포털에는 이들 주택의 임대 유형이 영구임대로 구분되어 있다. 하지만 다가구단독주택 또는 다세대주택은 기존주택매입임대로 구분하는 것이 적합하다는 전문가 의견²¹⁾에 따라 정확한 분석을 위해 <표 -16>에서 음영표시 된 이들 6세대는 주택건축년도 분석에서 제외하기로 하였다.

한편 국민임대주택의 경우 5~14년 경과된 주택이 5,828세대로 가장 많았고, 5년 미만(3,330세대)>15~24년(341세대) 순으로 조사되었다. 더불어 기존주택매입임대의 경우에는 15~24년 주택(1,015세대)>5~14년(850세대)>25년 초과(197세대)>5년 미만(37세대)으로 나타났다.

<표 3-16> 수원시 임대주택별 주택유형 및 주택건축년도

구분	임대주택 유형	주택유형			주택건축년도			
		아파트	다가구 단독주택	다세대 주택	5년 미만	5~14년	15~24년	25년 초과
장안구	국민임대	730	0	0	0	389	341	0
	기존주택 매입임대	0	532	54	4	146	290	146
	영구임대	612	4	2	612	4	0	2
권선구	국민임대	5,395	0	0	3,330	2,065	0	0
	기존주택 매입임대	0	441	88	10	234	234	51
	영구임대	1,213	0	0	0	0	1,213	0
팔달구	기존주택 매입임대	0	465	81	11	150	385	0
	국민임대	3,374	0	0	0	3,374	0	0
	기존주택 매입임대	0	0	438	12	320	106	0

※음영표시: 분석 제외 대상

위 분석과정을 토대로 주택건축년도별 임대주택 유형과 주택 유형을 살펴본 결과 영구임대 및 국민임대주택(아파트)은 주택건축년도 5~14년(5,828세대, 51.47%)의 비중이

21) 경기도시공사 주거복지처 매입임대부 담당자와 통화 면담함

가장 높게 나타났고, 이어 5년 미만(3,942세대, 34.81%)>15~24년(1,554세대, 13.72%) 순으로 나타났고 25년 초과 주택은 없는 것으로 드러났다. 이에 비해 기존주택 매입임대(다가구단독주택 및 다세대주택)은 15~24년 경과된 주택이 1,015세대(48.36%)로 가장 큰 비중을 차지했고 다음으로 5~14년 주택이 850세대(40.50%)로 도출되었다. 한편 25년 초과 주택은 197세대(9.39%)로 나타났고, 5년 미만 주택은 37세대(1.76%)로 가장 낮은 비중을 차지하는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 임대주택의 공급방식에 의한 것으로 영구임대 또는 국민임대에 속하는 아파트의 경우 택지개발과 연동되어 공급되기 때문에 기존주택매입임대에 비해 비교적 최근 준공된 주택인 것으로 판단할 수 있다. 한편 기존에 있던 다가구단독주택이나 다세대주택을 매입하여 임대하는 방식의 기존주택매입임대 주택의 경우에는 15~24년 경과 주택이 가장 많이 차지하고 있다.

<표 3-17> 수원시 주택건축년도별 임대주택 유형

구분	영구임대	국민임대	기존주택매입임대	
	아파트		다가구단독주택	다세대주택
세대 수	11,324(100.00%)		2,099(100.00%)	
5년 미만	3,942(34.81%)		37(1.76%)	
5 ~ 14년	5,828(51.47%)		850(40.50%)	
15 ~ 24년	1,554(13.72%)		1,015(48.36%)	
25년 초과	0(0.00%)		197(9.39%)	
합 계			13,423	

또한 수원시 전체 주거용 건축물과 비교를 위해 수원시 주택건축년도 현황을 살펴보았다 <표 3-18>. 그 결과 수원시에는 25년 초과 주택이 가장 많았고 이어 14년 미만, 15~24년, 기타 순으로 나타났다. 수원시에 25년 초과 주택이 많음에도 불구하고 임대주택은 24년 미만 주택이 상당수였으며, 특히 영구임대 및 국민임대의 경우 택지개발과 동시에 이루어지기 때문에 이러한 결과가 나타난 것으로 생각된다.

〈표 3-18〉 수원시 임대주택 및 일반 주택의 건축년도

구분		주택건축년도				합계	
		5년 미만	5~14년	15~24년	25년 초과		기타
임대주택 (등) *2015.12 기준	영구임대 및 국민임대		9,770 (86.28%)	1,554 (13.72%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)	11,324 (100.00%)
	기존주택 매입임대		887 (42.26%)	1,015 (48.36%)	197 (9.39%)	0 (0.00%)	2,099 (100.00%)
수원시 전체 주거용 건축물(등) *2016.08 기준			84,758 (28.31%)	70,360 (23.50%)	108,380 (36.20%)	35,912 (11.99%)	299,410 (100.00%)

자료: 수원시청포털(<http://www.suwon.go.kr>)과 국가지표체계(<http://www.index.go.kr>)을 참조하여 자료를 수집하고 조사에 적합하게 가공하여 재구성함



〈그림 3-16〉 수원시 임대주택 및 주택유형별 건축년도

2) 행정구

행정구별 임대주택의 주택건축년도와 수원시 전체 주거용 건축물의 주택건축년도를 분석하였는데, 먼저 행정구별 주택년도별 분포를 살펴보았다. 장안구의 경우 15~24년 주택>14년 미만 주택>25년 초과 주택 순으로 나타났고, 권선구의 경우에는 14년 미만 주택>15~24년 주택>25년 초과 주택 순으로 나타났다. 이어서 팔달구는 25년 초과 주택>15~24년 주택>14년 미만 주택 순으로 드러났으며, 영통구는 15~24년 주택>25년 초과 주택>14년 미만 주택 순으로 분포하고 있는 것으로 드러났다. 한편 수원시 주거용 건축물 전체의 주택건축년도 분포는 25년 초과 주택>14년 미만 주택>15~24년 주택

등의 순으로 나타나고 있다.

권선구에 14년 미만 주택의 비중이 높은 것은 영구임대와 국민임대의 가장 많은 공급 세대 수가 권선구에 위치하고 있기 때문으로 판단되며, 앞의 임대주택 유형별 분석에서 다루었듯이 공급방식에 따른 영향으로 생각할 수 있다. 이에 비해 팔달구에는 25년 초과 주택의 비중이 높아 비교적 노후된 임대주택이 많이 있는데 이는 장안구 소재 기존주택 매입임대가 가장 많은 것과는 상반된 결과이다. 따라서 지역 특성으로 인한 차이로 인한 결과라고 생각해볼 수 있다. 실제로 수원시 전체 주거용 건축물 중 25년 초과 주택의 비중이 영통구를 제외한 장안구 및 권선구와 유사한 것을 고려한다면 팔달 내 화성 문화재 등 여러 가지 지역조건으로 인하여 개발이 느리게 이루어져 비교적 노후 주택이 많은 지역 여건 때문이라고 판단된다.

<표 3-19> 수원시 임대주택 및 일반 주택의 건축년도

구분		주택건축년도				합계	
		5년 미만	5~14년	15~24년	25년 초과		기타
임대주택 (동) *2015.12 기준	장안구		539 (40.96%)	631 (47.95%)	146 (11.09%)	0 (0.00%)	1,316 (100.00%)
	권선구		6,251 (95.64%)	234 (35.80%)	51 (0.78%)	0 (0.00%)	6,536 (100.00%)
	팔달구		11 (0.63%)	150 (8.53%)	1,598 (90.85%)	0 (0.00%)	1,759 (100.00%)
	영통구		12 (0.31%)	3,694 (96.90%)	106 (2.78%)	0 (0.00%)	3,812 (100.00%)
수원시 전체 주거용 건축물(동) *2016.08 기준			84,758 (28.31%)	70,360 (23.50%)	108,380 (36.20%)	35,912 (11.99%)	299,410 (100.00%)

자료: 수원시청포털(<http://www.suwon.go.kr>)과 국가지표체계(<http://www.index.go.kr>)을 참조하여 자료를 수집하고 조사에 적합하게 가공하여 재구성함

3. 주택면적 및 주택내부시설(방의 개수) 특징

1) 임대주택 유형

임대주택 유형별로 주택면적과 주택내부시설(방의 개수)를 살펴보았으며 우선 임대주택 유형별로 주택 유형이 <표 3-20>과 같이 구분되기 때문에 영구임대 및 국민임대와 기존주택매입임대를 비교분석하였다.

주택면적의 경우 전용면적은 영구임대 및 국민임대(아파트)가 36.88㎡이며, 기존주택매입임대(다가구단독주택 및 다세대주택)는 35.61㎡로 유사한 것으로 나타났다. 이에 비해 공용면적에서는 각각 17.89㎡, 8.30㎡로 차이가 나타났는데, 이는 아파트에 주차시설

등 공용공간이 많기 때문에 판단할 수 있다.

방의 개수를 살펴보면 영구임대 및 국민임대(아파트)에서는 방 2개의 주택이 약 50%로 제일 많은 비중을 차지하고 뒤이어 1개(원룸 포함)>방 3개 주택>방 4개 주택 순으로 비중이 드러났다. 한편 기존주택매입임대(다가구단독주택 및 다세대주택)에서는 1개(원룸 포함)이 약 50%로 가장 높게 나타났으며, 이어 방 2개 주택>방 3개 주택>방 4개 주택>방 5개 주택의 순으로 나타났다.

이를 종합해보면 영구임대 및 국민임대와 기존주택매입임대 주택의 전용면적은 비슷하나 영구임대 및 국민임대는 방 2개 형태의 아파트로 공급되고 있음을 알 수 있고, 기존주택매입임대의 경우 전용면적은 비슷하나 1개(원룸 포함) 형태로 공급되고 있음을 알 수 있다.

<표 3-20> 수원시 임대주택 및 주택유형별 주택면적 및 방의 개수

구분		영구임대	국민임대	기존주택매입임대	
		아파트		다가구단독주택	다세대주택
주택면적 (㎡)	전용면적	36.88		35.61	
	공용면적	17.89		8.30	
방의 개수별 세대 수 (세대)	1개 (원룸 포함)	3,190(28.17%)		1,068(50.88%)	
	2개	5,745(50.73%)		802(38.21%)	
	3개	2,033(17.95%)		212(10.10%)	
	4개	356(3.14%)		16(0.76%)	
	5개	0(0.00%)		1(0.05%)	
	합 계	11,324(100.00%)		2,099(100.00%)	

※권선구 중 다가구단독주택 및 다세대주택이나 영구임대로 조사된 6세대는 분석에서 제외함

2) 행정구

행정구별 임대주택의 주택면적 및 방의 개수를 살펴보면 <표 3-21>과 같다. 먼저 주택전용면적과 공용면적 모두 장안구>영통구>권선구>팔달구 순서로 나타났다.

아파트 형태로 공급되는 영구임대 및 국민임대와 다가구단독주택 및 다세대주택 형태로 공급되는 기존주택매입임대의 전용면적이 유사한 것과 기존주택매입임대 주택 수가 장안구>팔달구>권선구>영통구 임을 종합적으로 고려한다면 장안구에는 전용면적이 비교적 넓은 기존주택이 많이 공급되고 있고, 영통구에서는 전용면적이 넓은 아파트가 많이 공급되고 있는 것을 알 수 있다.

방의 개수를 살펴보면, 장안구가 방 1개(원룸 포함)~2개 주택 비중이 가장 높았고, 이어 팔달구>권선구>영통구 순으로 높았다. 이로써 장안구의 임대주택은 전용면적이 가

장 넓은데도 불구하고 방 1개(원룸 포함) 또는 2개 주택의 비중이 커서 면적 대비 방의 개수와 상이한 결과가 나타났다. 또한 영통구의 경우에는 주택 전용면적이 4개 행정구 중 세 번째로 넓어 비교적 좁은 면적에도 불구하고 방 3~5개 주택 비중이 가장 크게 나타나 다양한 형태의 주택이 공급되고 있음을 도출할 수 있다.

한편 경기도 전체 주거용 건축물 방의 개수는 <표 3-21>과 같이 나타나는데 방 3개와 4개의 비중이 가장 높게 나타났으며, 이어 방 2개>방 1개(원룸 포함)>방 5개 이상 순으로 나타났다. 수원시 임대주택에서는 방 1개(원룸 포함) 및 2개 유형이 가장 두드러지게 나타나고 있어 경기도 전체 주택 방의 개수와는 상반된 것으로 드러났다.

<표 3-21> 수원시 행정구별 주택면적 및 방의 개수

구분	주택면적(m ²)		방의 개수별 세대수(세대)						
	전용 면적	공용 면적	1개 (원룸 포함)	2개	3개	4개	5개 이상	합 계	
수원시	장안구	43.74	18.23	244 (18.54%)	996 (75.68%)	72 (5.47%)	4 (0.30%)	0 (0.00%)	1,316 (100.00%)
	권선구	34.68	13.15	3,173 (48.50%)	2,088 (31.92%)	918 (14.03%)	363 (5.55%)	0 (0.00%)	6,542 (100.00%)
	팔달구	30.58	10.04	315 (17.91%)	1,391 (79.08%)	50 (2.84%)	3 (0.17%)	0 (0.00%)	1,759 (100.00%)
	영통구	37.07	13.32	529 (13.88%)	2,075 (54.43%)	1,205 (31.61%)	2 (0.05%)	1 (0.03%)	3,812 (100.00%)
	평 균	36.31	13.62	-					
22)경기도	-		534,770 (13.07%)	706,245 (17.26%)	1,334,970 (32.62%)	1,313,270 (32.09%)	203,405 (4.97%)	818,532 (100.00%)	

4. 주택 및 주거환경 특징

1) 임대주택 유형

주택 및 주거환경을 임대주택 유형별로 9개 항목에 대하여 평가한 결과 <표 3-22>와 같이 나타났다. 3개 임대주택 유형별 주택 및 주거환경에 대해서는 기존주택매입임대(2.9점)>국민임대(2.6점)>영구임대(2.3점) 순으로 평가되었으며, 임대주택 유형별로 차이가 크게 나타나는 항목을 중심으로 살펴보았다.

먼저 ‘시장, 대형마트, 백화점 등 접근용이성’에 대해서는 기존주택매입임대(0.5점)>영구임대, 국민임대(0.0점)으로 나타났다. 이는 권선구에 NC백화점과 롯데백화점이 위치하고 있으나, 영구임대 및 국민임대 주택은 호매실동에 위치하고 있어 접근용이성이 떨어

22) 국토교통부(2014) 2014년도 주거실태조사 통계보고서, p.107 참조함

지기 때문에 판단할 수 있다. 또한 팔달구에 갤러리아백화점과 AK플라자가 위치하고 있으나, 팔달구 영구임대아파트의 상당 부분을 차지하는 우만주공 3단지와는 거리가 멀기 때문에 영구임대 및 국민임대의 접근용이성이 낮게 평가된 것으로 판단된다.

마찬가지로 ‘병원, 의료복지시설 등 접근용이성’ 및 ‘문화시설 및 공원 접근용이성’ 항목에서도 권선구의 영구임대 주택이 호매실동에 위치하고 있어 관련 시설이 대다수 위치한 권선구 중심지와는 거리가 있기 때문에 낮게 평가된 것으로 보인다. 또한 ‘대중교통 접근용이성’ 부문에 있어서도 수원시 외곽 쪽에 위치한 권선구 영구임대 및 국민임대 주택은 낮게 평가되었다.

마지막으로 ‘소음으로부터의 안전성’ 항목에서 기존주택매입임대에 비해 영구임대와 국민임대가 열악한 것으로 나타났는데, 이는 기존주택매입임대의 주택형태가 다가구단독주택 또는 다세대주택으로 대개 왕복 4차선까지와 거리가 있기 때문인 것으로 생각할 수 있다.

〈표 3-22〉 임대주택 유형별 주택 및 주거환경

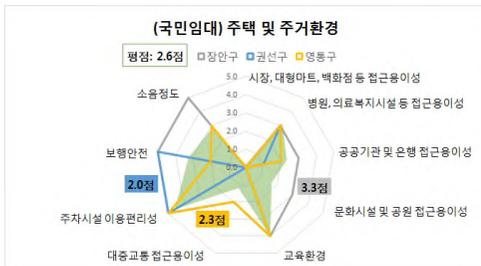
임대주택 유형	주택 및 주거환경									
	시장 대형 마트 백화점 등 접근 용이성	병원 의료복 지시설 등 접근 용이성	공공 기관 및 은행 접근 용이성	문화 시설 및 공원 접근 용이성	교육 환경	대중 교통 접근 용이성	주차 시설 이용 편리성	보행 안전	소음 으로 부터의 안전성	평점
영구임대	0.0	2.5	2.0	1.5	4.0	0.5	5.0	2.5	2.5	2.3
국민임대	0.0	3.0	2.0	1.0	4.0	1.3	5.0	4.0	2.7	2.6
기존주택 매입임대	0.5	4.0	3.0	2.5	4.0	1.8	3.8	3.3	3.5	2.9
평점	0.2	3.2	2.3	1.7	4.0	1.2	4.6	3.3	2.9	2.6



〈그림 3-17〉 임대주택 유형별 주택 및 주거환경



〈그림 3-18〉 영구임대 주택 및 주거환경



〈그림 3-19〉 국민임대 주택 및 주거환경



〈그림 3-20〉 기존주택매입임대 주택 및 주거환경

2) 행정구

주택 및 주거환경을 행정구별로 구분하여 9개 항목에 대하여 평가한 결과 장안구(3.2점)>팔달구(3.1점)>영통구(2.7점)>권선구(2.0점) 순으로 나타났으며, 보다 정확한 분석을 위하여 임대주택 유형별로 편차가 크게 나타나는 평가항목을 중심으로 살펴보았다.

먼저 ‘시장, 대형마트, 백화점 등 접근용이성’에 대해서는 팔달구(0.5점)>권선구(0.3점)>장안구, 영통구(0.0점)으로 나타났는데, 이는 팔달구에 지동시장, 팔달물시장, 화서시장, 남문로데오시장 등이 밀집하여 있고, 인근 지역의 주거형태가 아파트 보다는 다가구단독주택 또는 다세대주택이 위치하고 있기 때문으로 판단된다.

이어 ‘병원, 의료복지시설 등 접근용이성’, ‘공공기관 및 은행 접근용이성’, ‘문화시설 및 공원 접근용이성’, ‘대중교통 접근용이성’ 평가항목에서 권선구가 가장 낮게 평가되었는데, 권선구 소재 임대주택 대부분은 영구임대 또는 국민임대이며 호매실동에 위치하고 있어 위와 같은 항목에 대한 접근 용이성 점수가 낮게 도출된 것으로 생각된다.

마찬가지로 ‘소음으로부터의 안전성’에서 권선구가 현저히 낮게 평가된 것은 권선구에 영구임대 및 국민임대 주택이 호매실동에 위치하고 있으며, 도심과는 거리가 있으나 평가가 왕복 4차선까지의 거리를 기준으로 이루어졌기 때문에 수원광명고속도로와 바로 인

접하여 이와 같은 결과가 나타난 것으로 판단된다.

〈표 3-23〉 행정구별 주택 및 주거환경

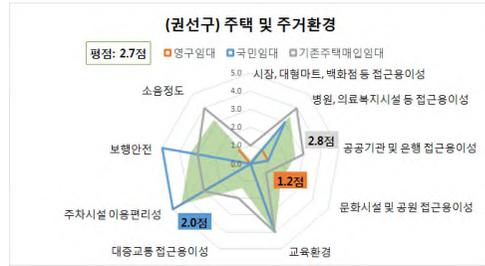
행정구	주택 및 주거환경									평점
	시장 대형 마트 백화점 등 접근 용이성	병원 의료복지시설 등 접근 용이성	공공 기관 및 은행 접근 용이성	문화 시설 및 공원 접근 용이성	교육 환경	대중 교통 접근 용이성	주차 시설 이용 편리성	보행 안전	소음으로 부터의 안전성	
장안구	0.0	3.5	3.0	3.0	4.0	1.5	4.5	4.0	5.0	3.2
권선구	0.3	2.7	1.7	0.3	3.7	0.7	4.3	2.7	1.7	2.0
팔달구	0.5	4.0	3.0	3.0	4.5	1.5	4.5	4.0	3.0	3.1
영통구	0.0	3.5	2.5	1.5	4.0	2.0	4.5	3.0	3.0	2.7
평점	0.2	3.4	2.5	2.0	4.0	1.4	4.5	3.4	3.2	2.7



〈그림 3-21〉 행정구별 주택 및 주거환경



〈그림 3-22〉 장안구 임대주택 주택 및 주거환경



〈그림 3-23〉 권선구 임대주택 주택 및 주거환경



〈그림 3-24〉 팔달구 임대주택 주택 및 주거환경



〈그림 3-25〉 영통구 임대주택 주택 및 주거환경

제4장 연구요약 및 정책제언

1. 연구요약

본 연구는 공공임대정책의 변화에 주목하여 수원시 공공임대주택의 현황 및 주거환경을 분석하기 위해 진행되었다. 현재 국내 공공임대정책은 건설임대주택을 중심으로 공급되던 방식에서 점차 매입임대 및 차입임대 방식으로 변하고 있고, 중앙정부에서 일괄적으로 공급하던 임대주택이 아닌 광역 및 기초자치단체 수준에서의 임대주택 공급의 필요성이 대두되는 시점에 놓여있다. 특히 2000년대에 등장한 최저주거기준은 주거복지에 대한 관심 증가를 보여주고 있다. 따라서 현재까지 진행되었던 공공임대정책보다 보다 체계적인 정책 방향이 요구되며, 지역단위 및 수요자 중심의 임대주택에 대한 중요성이 커지고 있다. 이를 위하여 본 연구에서는 수원시 주거복지정책과 기존에 공급된 공공임대주택의 주거환경을 분석하고, 이를 토대로 기초자치단체 수준에서 관리 및 제공 가능한 정책 방향을 검토하고자 하였다.

수원시 공공임대주택 주거환경 분석을 위해 공공임대주택정책을 국가단위, 경기도, 수원시 단위별로 분석하였다. 그리고 2016년 06월을 기준으로 공급되고 있는 영구임대, 국민임대, 기존주택매입임대 총 13,429세대를 중심으로 임차료, 주택유형, 쪽방유무, 주택위치, 주택건축년도, 주택면적, 주택내부시설, 주택 및 주거환경을 조사하였다.

1) 수원시 공공임대주택 현황

국내 공공임대주택정책이 최초 등장한 것은 1971년으로, 이후 영구임대, 5년형 공공임대, 10년 공공임대주택, 국민임대 등 다양한 방식의 건설임대주택이 공급되었다. 2004년 다가구 매입임대주택이 처음 도입되었으며, 2005년 기존주택 전세임대주택이 도입되었다. 이처럼 국내에는 건설임대→매입임대→차입임대 순서로 공공임대주택정책이 진행되었다. 경기도의 경우에는 이와 반대로 차입임대→매입임대→건설임대 순서로 진행되고 있다. 한편 수원시는 2012년 수원시 자체 임대주택정책을 시도한 바 있다. 이는 국가단위의 임대주택정책에서 소외된 수원시민을 위한 것으로 기존주택매입임대 방식으로 시도되었으나, 실효성 등의 이유로 현재 사업이 중단된 상태이다. 하지만 기초자치단체 수준에서 보다 국가단위 임대주택정책의 보완책을 제시하였다는 점에서 의의가 있다.

국가단위 임대주택정책에 따라 공급된 수원시 공공임대주택은 건설임대(영구임대, 5년

임대, 10년임대, 국민임대)가 20,613세대이고, 매입임대(기존주택매입임대)의 경우 2,337세대가 공급되고 있는 것으로 파악되었다. 행정구별로는 권선구에 11,061세대, 영통구 7,760세대, 팔달구 2,161세대, 장안구 1,631세대가 위치한 것으로 나타났다<표 4-1 참조>.

<표 4-1> 수원시 공공임대주택 현황(단위: 세대)

주체	구분		장안구	권선구	팔달구	영통구	합계
수원시	매입 임대	기존주택	10	-	-	-	10
		매입임대					
국가	건설 임대	영구임대	-	618	1,213	-	1,831
		5년임대	-	585	-	-	585
		10년임대	223	3,878	344	3,916	8,361
		50년임대	-	-	-	-	0
		국민임대	730	5,395	-	3,374	9,499
		장기전세	-	-	-	-	0
		행복주택	-	-	-	-	0
	매입 임대	기존주택 매입임대 ²³⁾	678	585	604	470	2,337
합 계			1,641	11,061	2,161	7,760	22,623

2) 수원시 공공임대주택 주거환경

수원시 공공임대주택 현황을 토대로 주거환경 분석대상을 설정하였는데, 5년 및 10년 임대 8,946세대의 경우 공급대상과 분양전환유무를 고려하여 분석에서는 제외하였다. 또한 수원시에서 자체 시행을 시도한 10세대의 수원형 공공임대주택은 사업진행성, 공급수 등을 고려하여 본 분석에서는 포함되지 않았다. 조사는 기존 주택 및 주거환경 분석을 실시한 연구를 바탕으로 조사항목을 분석하여 재구성하였다<표 4-2 참조>.

23) 수원시의 경우 기존주택매입임대는 20년임대방식의 다가구매입임대주택임

〈표 4-2〉 수원시 공공임대주택 주거환경 조사항목

대분류	중분류	조사항목	단위
주택마련	임대주택 유형	임대주택 유형	없음
	임차료	전세금	원
		임대보증금	원
		임대료	원
	주택가격	개별주택가격	원
		개별공시지가	원
주택 및 주거환경	주택유형	주택유형	없음
	쪽방유무	쪽방유무	유/무
	주택위치	주택위치	없음
	주택건축년도	주택건축년도	년도
	주택면적	주택전용면적	m ²
		공용면적	m ²
	주택내부시설	부엌	유/무
		화장실	없음
		목욕시설	없음
		상수도시설	없음
		하수시설	없음
		난방시설	없음
		취사연료	없음
		현관문	없음
		방의개수	개
	주택 및 주거환경	시장·대형마트·백화점 등 접근용이성	m
		병원·의료복지시설 등 접근용이성	m
		공공기관 및 은행 접근용이성	m
		문화시설 및 공원 접근용이성	m
교육환경		m	
대중교통 접근용이성		m	
주차시설 이용편리성		m	
주변도로의 보행 안전		유/무	
소음으로부터의 안전성	m		

□ 임차료

수원시 임대주택의 임대보증금은 평균 319,565원/m²이며, 임대료는 3,614원/m²으로 나타났다. 임대주택 유형별로는 임대보증금 및 임대료 모두 국민임대>영구임대>기존주택매입임대 순으로 나타났다. 행정구별로는 임대보증금은 권선구>영통구>장안구>팔달구 순으로 나타났고, 임대료의 경우에는 영통구>권선구>장안구>팔달구 순으로 나타났다. 수원시 아파트 시세와 비교하여 분석한 바, 팔달구의 경우 일반 주택 전세 시세보다 기존주택매입임대 임차료가 높게 나타나고 있었으며 주거환경에 비해서도 높은 임대료 수준으로 공급되고 있는 것이 밝혀졌다.

□ 주택위치

임대주택의 위치는 지상, 반지하, 지하, 옥상(옥탑)을 의미하는 것으로 지상>반지하>지하>옥상(옥탑) 순으로 나타났으며, 기존주택매입임대에서 반지하 및 지하에 위치한 주택이 나타났다.

□ 주택건축년도

주택건축년도 현황에 대해서는 5~14년 주택>5년 미만 주택>15~24년 주택>25년 초과 주택 순으로 밝혀졌다. 영구임대와 국민임대는 아파트 형태로 공급되고, 기존주택매입임대의 경우 다가구단독주택 또는 다세대주택 형태로 공급된다는 것을 고려하여 구분하여 분석하였다. 그 결과 임대주택유형별로는 영구임대 및 국민임대는 5~14년 주택>5년 미만>15~14년 주택 순으로 나타났으며, 기존주택매입임대는 15~24년 주택>5~14년 주택>25년 초과 주택>5년 미만 주택 순으로 나타났다. 수원시에 전체 주거용 건축물은 25년 초과 주택이 가장 많았는데 팔달구에서 25년 초과 임대주택이 가장 많이 위치한 것으로 나타났으며, 이는 팔달구 내 문화재 및 지역여건으로 인하여 다소 노후 주택이 많이 있기 때문으로 판단되었다.

□ 주택면적 및 주택내부시설(방의 개수)

주택면적은 영구임대 및 국민임대 전용면적이 36.88㎡, 공용면적은 17.89㎡로 나타났고, 기존주택매입임대의 경우 각각 35.61㎡, 8.30㎡로 나타났다. 전용면적이 비슷함에도 불구하고 방의 개수는 차이가 났는데, 영구임대 및 국민임대의 경우 방 2개 주택 비율이 가장 높았으나, 기존주택매입임대의 경우 방 1개 및 원룸의 비율이 가장 높았다. 행정구별로는 장안구가 방 1개(원룸 포함)~2개 주택 비중이 가장 높았고, 이어 팔달구>권선구>영통구 순으로 높았다. 이러한 결과는 구별 임대주택 종류의 영향을 받는 것으로 영구임대 및 국민임대의 비중이 높을수록 방의 개수가 많아지는 것을 알 수 있다. 기존주택매입임대의 경우 영구임대 또는 국민임대와 같이 일괄적으로 주거형태 공급이 이루어지는 것이 아니기 때문에 보다 방의 개수 및 면적에 있어서 다양성을 함양할 수 있다, 따라서 현재 수원시 기존주택매입임대는 방 1개(원룸 포함)의 비율이 절반 이상이지만 앞으로 보다 다양한 주택을 공급할 수 있으리라 판단한다.

□ 주택 및 주거환경

수원시 임대주택 전체의 주택 및 주거환경을 조사한 결과 평점 2.6점(5.0점 만점)으로

드러났으며, 임대주택 유형별로는 기존주택매입임대>국민임대>영구임대 순으로 높은 점유율을 보였다. 행정구별로는 장안구>팔달구>영통구>권선구 순으로 나타났으며, 시장 및 마트 등으로의 접근용이성, 대중교통 접근용이성 등에서 편차가 나타났다. 주택 및 주거 환경을 분석한 결과 이를 토대로 임대주택의 임차료 기준을 판단한다면 보다 효율적인 주택 공급이 가능하리라 생각한다. 또한 주택 입지여건이 임대주택 유형별 및 행정구별로 차이가 나타나는데 이를 고려하여 공급이 이루어져야 할 것으로 판단된다.

2. 정책제언

1) 중앙정부와 지방정부 간 공공임대주택에서의 역할 분담

중앙정부 차원에서의 공공임대주택은 건설임대(영구임대, 국민임대, 5년임대 등) 방식의 주택공급이 주를 이루고, 2000년대 이후 매입임대와 차입임대 방식의 주택공급이 이루어지기 시작했다. 반면, 지방정부 차원에서는 경기도가 2006년을 기점으로 차입임대→매입임대→건설임대 순으로 확대·시행되었으며, 수원시의 경우는 2013년 매입임대 방식의 공공임대주택이 공급되고 있다. 중앙정부 차원의 임대주택은 보다 광범위하고 대규모 도시개발과 연동되는 건설임대주택 공급이 비교적 수월하지만, 지방자치단체 특히 수원시의 경우 이에 대한 한계가 존재하기 때문에 중앙정부와 지방정부 간 역할을 분담할 필요성이 있다. 두 가지 측면에서의 분담인데, ①제도적 측면과 ②범위적 측면을 살펴볼 수 있다. 먼저 제도적 측면으로는 중앙정부의 경우 공공임대주택정책의 방향과 지침을 제시하며, 지방정부는 지역(행정구)여건에 적합한 공공임대주택 공급 방식 선정, 거주자 및 입지여건 등을 고려한 임차료 수준 산정 방안 및 임대주택정책과 연동 가능한 다양한 주거복지서비스 확대 방안 등을 제시할 필요가 있다. 또한 임대료 보조와 같이 중앙정부에서 제공하는 임대주택정책 수혜를 도울 수 있는 방안 확대가 필요하다. 다음으로는 범위적 측면에서의 역할분담인데, 대규모 택지개발이 지방정부보다 용이한 중앙정부는 건설임대가 가능하므로 지방정부에서는 차입임대 또는 매입임대에 주목할 필요가 있다. 종합적으로 지방정부 차원에서는 공공임대주택 제공시 지역 특성(1인 가구 밀집지역, 대학가, 상업지역 등)을 반영하여 다양한 임대주택 제공 및 임대료 책정 기준을 마련하며, 입주 대상 선정 시 중앙정부에서 실시하는 임대주택정책에서 소외되는 자도 수혜 받을 수 있도록 하는 것이 중요하다.

2) 입지공급방안 마련

수원시와 같이 기초자치단체 수준에서는 대규모 택지개발을 요구하는 건설임대주택의 공급이 어려운 실정이다. 따라서 소규모 개발을 통한 주택공급이나 차입임대 또는 매입 임대방식이 적합하며, 이에 대한 입지공급방안은 다음과 같다. 먼저 소규모 개발을 통한 주택공급을 고려해볼 수 있는데, 지방정부의 재정지원을 통해 택지개발지의 일부나 나대지를 활용할 수 있다. 본 연구의 주거환경분석을 통해 차입임대 및 매입임대주택이 건설임대주택에 비해 주거환경이 열악한 것으로 나타난 바 있다. 따라서 주택 매입시 외부주거환경을 고려한 기준이 보다 명확할 필요가 있다. 또한 주택위치(지하, 반지하, 지상, 옥상 등), 면적, 방의 개수, 내부시설 등을 고려하여 다양한 형태의 주택을 고루 매입하는 것이 필요하다. 마지막으로 미분양주택, 빈집 등을 매입하는 방안도 고려해볼만 하겠다.

3) 지역별 특성을 고려한 임대주택 공급

본 연구의 주거환경분석을 통해 행정구별로 임차료, 주택 및 주거환경, 주택유형과 주택건축유형 등이 상이함을 알 수 있었다. 특히 매입임대주택은 동일한 행정구역에 위치할 지라도 여건이 매우 상이하게 나타난다. 매입임대주택의 경우 개별 주택을 매입해서 공급하기 때문인데, 이러한 주택 마련 방식의 특성을 활용할 필요가 있다. 이를테면 1인가구가 많은 지역은 가구 특성에 맞는 주택을 공급해야한다. 장안구와 영통구의 경우 서울까지의 접근성이 용이하여 타 지역으로 통근하는 직장인과 신혼부부가 많이 거주하므로 원룸형 또는 투룸 형태의 주택 공급이 필요하다. 장안구 내에서도 동별 고령인구 및 1인 가구 비율이 다르게 나타나는데²⁴⁾, 고령자 비율이 가장 높은 연무동에는 작은 규모의 주택과 이동이 편리한 주택을 우선적으로 선정할 필요가 있다. 또한 1인 가구 비율이 가장 높은 영화동의 경우 개인이 거주하기에 편리하고 부담없는 규모의 주택을 매입하여 공급해야 한다. 이에 비해 노년층이 다수 거주하는 팔달구는 거주자 특성에 적합하도록 저층주거지, 병원 및 근린시설 등과의 접근성을 고려하여 주택을 매입하는 것이 바람직하다. 권선구에서는 보다 다양한 형태의 주택을 매입하여 공급할 수 있다.

4) 수원시 자체 공공임대주택 평가 체계 마련

현재 수원시는 주거종합계획 의무 수립 대상에서 제외되지만 인구 130만명 이상의 대도시로서 주거종합계획에 준하는 계획과 평가 체계가 필요한 실정이다. 국토교통부에서

24) 최석환(2016) 자료를 참조하여 작성함

격년으로 실시하는 주거실태조사에서 주거환경을 종합적으로 분석하지만, 본 연구에서 수원시 공공임대주택을 대상으로 해당 지표를 준용하여 분석한 결과 기초지자체의 주거환경을 분석하기에 어려움이 있었다. 따라서 수원시 자체 공공임대주택 평가 틀을 마련함으로써 주거환경의 실태를 세밀하게 평가하고, 지역 특성을 반영한 주택 정책 시행이 가능할 것이라 생각한다.

동시에 공공임대주택 관리 체계가 필요한데, 영구임대와 국민임대주택의 경우 택지개발과 연동되어 공급되므로 초기 주거환경은 좋은 편이지만 오래 경과된 임대주택은 주거환경이 열악할 수 있다. 또한 차입임대 및 매입임대주택은 공급 초기부터 주거환경이 열악한 경우가 많은데, 지방정부에서는 이에 주목하여 지속적인 주거환경 개선 정책을 시행하는 것이 바람직하다. 임대주택 공급 뿐 아니라 임대주택에 대한 사후 관리는 중앙정부보다는 지방정부에서 세밀하게 관찰하며 관리할 수 있다.

본 연구는 수원시 공공임대주택의 현황과약을 위해 주거환경분석을 실시하여 기초자치단체 수준에서 시행 가능한 공공임대주택 정책 방향을 검토하였으며, 국가단위로 시행되고 있는 공공임대주택과의 관계를 고려하여 수원시에서 주목해야하는 정책 사항을 분석하였다. 하지만 본 연구의 분석은 정량적 방법을 통해 이루어졌으며, 인터넷을 활용한 간접조사를 통해 수행되었으므로 실제 거주자가 체감하는 주거환경과 현장조사를 통한 실질적 분석이 이루어지지 못하였다. 또한 다양한 주거복지정책 중 공공임대주택정책만을 분석하였는데, 향후 수원시 주거복지정책에 대한 지속적인 연구를 통해 다각적인 정책방향이 제시될 필요가 있다.

부록 1. 주거복지평가 사례

연구		오지현과 여유진 (2009)	홍형욱 외 (2008)	최은희 외 (2008)	건설교통부 (2008)	대한주택공사 (2007)	채성주 (2007)	박신영 (2006)	윤주현 외 (2005)	건설교통부 (2005)	건설교통부 (2003)	R.Bratt (2002)	UN사회규약 위원회 (1991)	윤주현 (1999)	경기도 (2010)	강미나 외 (2014)	신상영 외 (2008)	박천규 와 노희순 (2006)	서울시	국회예산 정책처 (2015)	국토교통부 (2014)	국토교통부 (2014)	국토교통부	김용창 (2007)	OHCHR (2009)
대분류	중분류	소분류(평가지표)	주거복지지표	주거복지지표	주거복지지표	주거복지평가지표	주거서비스지표	주거서비스측정지표	주거서비스지표	주거복지평가지표	확인불가	주거복지구성요소	적절한주택의구성요소	주거복지지표	주거안정지표	국민체감형주거복지지표	주거환경지표	주거서비스지표	주거안정지표	주거실태조사지표	주거복지사업성과지표	주거실태조사항목	지자체주거복지서비스평가지표	주거권의구성요건	
			양적지	주거수준	인구 1000명당 주택수	●	●	●	●	●	●	●	●							●					
			주택 평균 면적			●	●	●	●	●	●														
			주택 보급률			●	●	●	●	●	●			●				●	●						

표	자가 거주율		●	●	●		●	●				●	●								
	자가 점유율	●					●	●											○		
	방당 거주인 수		●	●									●								
	노후주택비율(현재 거주주택의 내구연수 (건축경과연수)가20년이상인 주택비율													●							
공가율(빈집수/주택수=%)												●									
주거 환경	1인당 자연친화 면적		●	●	●			●	●				●								
	범죄율		●	●									●	●	●						
	주거환경					●				●											
	주거만족도					●		●							●			○	○		
	1인당 주민복지시설 면적		●	●	●			●	●												
질적 지표	통근통학 소요시간		●	●																○	
	상수도 보급률		●	●	●			●													
	하수도 보급률		●	●	●			●													
	주택 내 수세식 화장실 보급비율		●	●	●			●	●				●								
	주택 내 입식부엌 보급비율		●	●	●			●	●		●									○	
	주택 내 목욕시설 보급비율		●	●	●			●	●				●								
	건축 경과연수(노후도)					●	●		●				●	●	●	●					
	주택 성능					●					●										
	면적	(3인 이상)단칸방 거주가구 비율	●					●		●				●							
		가구당 주거면적					●														
가구당 주택 연면적						●															
1인당(평균) 주거면적		●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●		●	●	●	●		
주거비 부담	PIR(소득대비 주택가격 수준, 주택지불능력)		●	●		●		●		●	●	●		○		●		●	●		
	PTI(상환능력)					●		●										○			

부록 2. 수원시 공공임대주택 주거환경 조사표

주소		코드	
Q1.임대사업자		①LH경기 ②경기도시공사	
Q2.임대주택 유형		①영구임대 ②공공임대5년 ③공공임대10년 ④공공임대50년 ⑤국민임대 ⑥장기전세 ⑦기존주택매입임대(다가구 매입임대)	
Q3.임차료		3-1.전세금 _____ 원	
		3-2.임대보증금 _____ 원	
Q4.주택가격		3-3.임대료 _____ 원	
		4-1.개별주택가격 _____ 원	
		4-2.개별공시지가 _____ 원	
Q5.주택유형		①일반단독주택 ②다가구단독주택 ③영업겸용단독주택 ④아파트 ⑤연립주택 ⑥다세대주택 ⑦비거주용건물(상가, 공장, 여관 등)내 주택 ⑧오피스텔 ⑨판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막 ⑩기타	
Q6.쪽방유무		①있음 ②없음	
Q7.주택위치		①지상 ②반지하 ③지하 ④옥상(옥탑)	
Q8.주택건축년도		①2013~2016년(건축년도 5년 미만) ②2003~2012년(건축년도 5~14년) ③1993~2002년(건축년도 15~24년) ④1992년 이전(건축년도 25년 초과) ⑤잘 모르겠음	
Q9.주택면적		9-1.주택전용면적 _____ m ²	
		9-2.공용면적 _____ m ²	
Q10.주택내부시설			
10-1.부엌	①단독사용 ②공동사용 ③없음	10-6.난방시설	①있음 ②없음
10-2.화장실	①단독사용 ②공동사용 ③없음	10-7.취사연로	①있음 ②없음
10-3.목욕시설	①단독사용 ②공동사용 ③없음	10-8.현관문	①있음 ②없음
10-4.상수도시설	①있음 ②없음	10-9.방의 개수	_____ 개
10-5.하수시설	①있음 ②없음		
Q11.주택 및 주거환경			
11-1.시장까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m	11-13.학교까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m
11-2.마트까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m	11-14.학원까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m
11-3.편의점까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m	11-15.지하철까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m
11-4.백화점까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m	11-16.버스정류장까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m
11-5.병원까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m	11-17.주차시설까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m
11-6.약국까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m	11-18.반경100m이내 보차분리도로 유무	
11-7.공공기관까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m		①있음 ②없음
11-8.은행까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m	11-19. 자동차 경적, 집주변 소음 정도	
11-9.우체국까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m		①상 ②중 ③하
11-10.문화시설까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m		
11-11.공원까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m		
11-12.어린이집까지 거리	직선 _____ m, 보행 _____ m		

| 참고 문헌 |

■ 학술지/학위논문

- 권영식 등. 2012. “장기전세주택정책이 아파트 가격에 미치는 영향.” 한국전자통신학회 학술대회지 6, no.2 : 67-72.
- 김만제. 1994. “복지국가와 가족-한국주거복지의 현황과 전망.” 한국가족학회 no. 6: 129-149.
- 김영태. 2006. “주거복지에 대한 이론적 개관 및 향후 정책과제.” 한국주거학회논문집 17, no.1 : 1-9.
- 김용창. 2007. “복지 대상으로서 주택 및 지방자치단체의 주거복지서비스 평가.” 공간과사회 27.
- 김용창. 2013. “국제인권법 및 인권규범의 주거권 규정에 대한 연구.” 한국지역지리학회지 19, no.3 : 514-540.
- 김준성. 2010. 다가구 매입임대주택 입주자의 만족도 영향요인에 관한 연구-서울시를 중심으로. 박사학위논문, 세종대학교 .
- 노희경. 2006. 주거 빈곤가구를 위한 주거복지 정책. 석사학위논문, 수원대학교.
- 문완식. 2015. 다가구 매입 임대주택 주거만족도에 관한 연구-서울시를 중심으로. 박사학위논문, 건국대학교.
- 박충우. 2009. 우리나라 주거 복지정책의 개선방안에 관한 연구. 석사학위논문, 한성대학교.
- 배문호. 2004. 공공임대 주택정책 정부별 비교 연구-3개 정부(노태우정부, 김영삼정부, 김대중정부)를 중심으로. 석사학위논문, 중앙대학교.
- 박인서. 2013. 다가구 매입임대주택제도의 활성화 방안에 관한 연구. 박사학위논문, 인천대학교.
- 서안나. 2015. 주거복지향상을 위한 지역주택정책의 방향에 관한 연구-주거빈곤의 지역적 차이를 중심으로. 박사학위논문, 계명대학교.
- 이주원. 2012. “공공임대주택 관리 및 운영 실태와 개선방안.” 월간 복지동향 12 : 29-35.
- 이현식. 2007. 공공임대주택정책의 발전방향에 관한 연구. 석사학위논문, 동의대학교.
- 임성수. 2014. 저소득층 주거복지사업의 효과성 분석-민간기관 주거복지사업 대상자를 중심으로. 석사학위논문, 중앙대학교.
- 임성영. 2011. 우리나라 주거복지정책 개선방안에 관한 연구-공공임대주택과 주거비 지원을

- 중심으로. 석사학위논문, 명지대학교.
- 전기호. 2008. 서울시 주거복지정책에 대한 연구. 석사학위논문, 서울시립대학교.
- 전호철. 2008. 폐리의 근린주구개념이 도시공간구조에 미친 영향 분석. 석사학위논문, 서울산업대학교.
- 조송환. 2010. 공공임대주택 공급의 정책변화에 대한 연구. 석사학위논문, 서울산업대학교.
- 진미윤. 2007. “2000년 이후 공공임대주택정책의 특징과 지속성 강화방안.” 국토연구, 163-185.
- 홍형욱 등. 2008. “주거복지지표 개발에 관한 연구.” 한국주거학회논문집 19, no.5: 77-84.

■ 보고서/단행본

- 강미나 등. 2014. 주거복지 평가지표 개발 연구, 국토연구원.
- 건설교통부. 2005. 지방자치단체 주거복지평가지표 개발 및 평가를 위한 연구, 건설교통부.
- 국토교통부. 2014. 2014년도 주거실태조사, 국토교통부.
- 국토교통부. 2015. 주택 업무 편람, 국토교통부.
- 국토연구원. 1999. 서민주거안정과 주거기준 달성방안 연구, 건설교통부·대한주택공사.
- 김혜승. 2007. 최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구, 국토연구원.
- 대한주택공사. 2007. 주거서비스 지표 분석 보고서, 대한주택공사.
- 박은철. 2011. 서울형 주택바우처 운영개선 및 발전방안, 서울시정개발연구원.
- 봉인식 등. 2014. 경기도 주거복지 정책의 방향과 과제, 경기연구원.
- 신상영. 2008. 서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구, 서울시정개발연구원.
- 윤주현. 1999. 주거복지지표의 개발, 국토연구원.
- 이세진. 2013. 주거복지사업 평가, 국회예산정책처.
- 이태진. 2010. 주거복지정책의 평가 및 개편방안 연구, 한국보건사회연구원.

■ 홈페이지

- 경기도포털 (<http://www.gg.go.kr>)
- 국가지표체계 (<http://www.index.go.kr>)
- 국가법령정보센터 (www.law.go.kr)
- 국토교통부포털 (<http://www.molit.go.kr>)

네이버지도 (<http://map.naver.com/>)

마이홈포털 (<https://www.myhome.go.kr>)

부동산공시가격 알리미 (<http://www.realtyprice.kr>)

부동산114(<http://www.r114.com>)

수원시청포털 (<http://www.suwon.go.kr>)

중앙일보 (joongang.joins.com)

토지이용규제정보서비스포털(<http://luris.molit.go.kr>)

KB부동산시세 (<http://nland.kbstar.com>)

■ 기타

경기개발연구원. 2010. “경기도 뉴타운 주거안정지수 개발연구.” 최종보고회자료.

김형현. 2010. “공공임대주택 정책의 평가에 관한 연구.” 한국지역개발학회 학술대회, 259-280.

최석환. 2016. “생애주기 맞춤형 공공시설망 구축 연구.” 중간보고회자료.

Abstract

An Analysis on Residential Environment of Public Rental Housing in Suwon

Since the late 1980s public housing has been provided and after then, public rental policies has been changed. At present, domestic public rental policies are gradually changing from the constructed rental housing-centered supply system to the buy-to-rent system and the loan rental system, and the need for rental housing supply at the level of regional local governments and basic local governments, rather than the Central Government is arising. In particular, the minimum housing standards that appeared in the 2000s show increased interest in housing welfare. Therefore, more systematic policies than public rental policies implemented up to now are requested, and regional unit- and consumer-centered rental housing becomes increasingly important. With the stream of times, this study intended to analyze the housing welfare policies of Suwon and the residential environment of the existing public rental housing; and to review the direction of policies that can be managed and provided at the level of a local government, on the basis of the above analysis.

For the analysis of public rental housing in Suwon, the current rental housing policies were first investigated according to the Central Government, Gyeonggi-do, and Suwon-si. And literature analysis was carried out to prepare indicators for the assessment of housing welfare and residential environment. For this analysis, rent, housing type, the existence of single-room, house location, construction year, housing area, house internal facilities, and housing & residential environment were examined, with a total of 13,429 households in permanent rental housing, national rental housing and the existing house buy-to-rent rental housing supplied as of June 2016.

It was found that public rental housing in Suwon was supplied in the form of constructed rental (permanent rental, 5-year rental, 10-year rental, and national rental) for 20,613 households, and buy-to-rent rental (the existing

house buy-to-rent rental) for 2,337 households. According to administrative districts, it was found that rental housing was supplied to 11,061 households at Gwonseon-gu, 7,760 households at Yeongtong-gu, 2,161 households at Paldal-gu, and 1,631 households at Jangan-gu. The targets of analysis on residential environment were selected on the basis of the current status of public rental housing in Suwon-si, and 8,946 households of 5-year and 10-year rental were excluded from the analysis considering the targets of supply and the conversion of rental housing for sale.

On the basis of survey data on these targets, an analysis was carried out according to rental housing types and administrative districts, and comprehensively identified the residential environment of the current public rental housing in Suwon by comparative analysis according to items. Further, it was intended to propose the direction for Suwon, a basic local government, by comparatively reviewing the current residential environment status of overall residential buildings in Gyeonggi-do and Suwon-si. Analysis results have significance in that it suggested linkage to supply system and state-level policies by analyzing the residential environment of rental housing.

However, it has the following limitations, and it is judged that continuous studies are required with respect to them. First, it analyzed only the public rental housing policies, a part of housing welfare policies, and thus comprehensive analysis considering other housing welfare policies is needed to identify the real state of housing welfare in Suwon. At the same time, continuous studies on methods for linkage to other housing welfare programs implemented by Suwon are required from two aspects: The first aspect is the need for policies for those who are excluded from housing welfare policies provided by the State, and the second aspect is the enhancement of efficiency through the linkage of hardware and software policies. In addition, thorough analysis based on direct survey and qualitative evaluation is required in future studies. It is deemed that when being combined with such continuous studies, the analysis results and the policy direction suggested by this study will become fit to the conditions of Suwon, have all citizens included within the scope of policies, and thus be implemented in agreement with the original purpose of housing welfare policies.

Keyword : Public rental housing policy; Rental housing; Residential environment; Real state of housing; Housing welfare

| 저자 약력 |

김도영

도시계획 박사수료

수원시정연구원 도시공간연구실 연구위원(현)

E-mail : suwon@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「도시계획 시민계획단 운영활성화 방안연구」(2015, 수원시정연구원)

「시민자치대학 운영 기본계획 수립」(2015, 수원시정연구원)

「시민참여형 도시계획 제도 마련을 위한 기초연구」(2014, 수원시정연구원)