

주거복지지표 개발에 관한 연구 II - 수요자 측면의 주거복지체감지표와 지수를 중심으로 -

Development of the Sentiment Indicators of Housing Welfare

지은영*
Jee, Eun-Young

은난순**
Eun, Nan-Soon

홍형옥***
Hong, Hyung-Ock

Abstract

The aim of this research is to develop the sentiment indicators of housing welfare for evaluating housing welfare policies conducted by the Korean government. The methods of this research are used by analysis of related documents, FGI (Focus Group Interview), and survey. The survey was made by experts and consumers. To analyze the survey, this research also uses confirmatory factor analysis by SPSS (Statistical Package for the Social Science) program, AHP (Analytical Hierarchy Process) by Expert Choice program, frequency, average, percentages, Factor analysis etc. As a result of this research, selected housing welfare indicators are settled as follows: In the housing welfare aspect, 11 indicators in the department of 'Housing Satisfaction' and 11 indicators in the department of 'Community Satisfaction' (22 in total) are suggested. The indicators are 1) Water Supply and Distribution Equipment 2) Heating equipment 3) the size of the exclusive residential area 4) the number of rooms 5) Ventilation and Lighting 6) Sound Insulation (Indoor Noise) 7) Air Pollution/Odor 8) House Deposit 9) Rent Paid 10) Maintenance (Dwelling) Cost 11) The length of Occupation 12) Proximity to Welfare Facilities 13) Educational Environment 14) Convenience of Facilities (shops, hospitals etc.) 15) Convenience of Transportation and Commuting 16) Distance from Workplace 17) Landscape and Green Space (Tree, Flowers, Grass etc.) 18) Vandalism (Destruction Behavior, graffiti etc.) 19) Privacy 20) Noise in Public Places (Drinking, Loudly Talking etc.) 21) Safety from Crime 22) Safety from a Disaster. As of 2007, the housing welfare sentiment index is measured by the survey of 1,000 inhabitants in the public housing, which shows 3.51.

Keywords : housing welfare, housing welfare indicators, the sentiment indicators of housing welfare, satisfaction

주요어 : 주거복지, 주거복지지표, 주거복지체감지표, 만족도

I. 서론

1. 연구의 필요성

1990년대 후반부터 주거의 질적 성장을 추구하는 주거복지정책에 대한 종합적 평가의 필요성이 제기되기 시작하였다. 이러한 인식하에 정부는 주거복지 향상을 위해 지자체의 주거복지수준을 평가함으로써 지자체의 적극적인 주거복지 실천 노력을 유도하고자 하였으며, 각종 연구에서도 주거복지의 궁극적 목표와 평가지표가 모색되었다.

선행 주거복지지표 연구와 지방자치단체의 주거복지사업에 대한 평가지표 연구 등 기존 주거복지평가 지표연구는 공급측면에서의 접근을 위주로 하였으며, 주거복지수요자 측면의 평가는 반영되어 있지 않다. 일본의 경우, 거주수준향상이라는 목표 아래 업적지표로 주택에 대한

만족도 평가를 지표로 선정하고 있는데 이는 수요자 입장의 주거만족도가 정책평가지표로 사용되고 있어 시사하는 바가 크다. 그만큼 정책수립과 평가에 있어 수요자에 대한 고려가 필수불가결하다는 것을 보여주고 있다.

객관적 측면에서 주거복지가 어느 정도 향상되었는지 파악하는 것과 아울러 주거복지 정책을 통해 주거생활에 질적인 향상이 얼마나 있었는지, 주거복지 혜택을 받는 거주자가 얼마나 만족하고 있는지를 개별 지표들을 통해 제시될 필요가 있다.

본 연구는 정부의 주거복지정책 실현 정도를 평가하기 위한 객관적 측면의 주거복지지표(housing welfare indicators)²⁾를 개발함(주거복지지표 개발에 관한 연구 I 참조)과 동시에, 수요자의 주거복지체감을 파악할 수 있는 지표를 개발하고자 한다. 또한 개발된 주거복지체감지표를 지수화하여 주거복지정책의 실현성과를 종합적으로 평가하고, 향후 주택정책의 기초자료로 활용하도록 하고자 한다.

*정회원(주저자), 한국주거문화연구소 소장, 경희대 겸임교수.

**정회원(교신저자), 한국주거문화연구소 연구위원.

***정회원, 경희대학교 생활과학대학 교수.

이 논문은 대한주택공사의 연구비지원에 의해 연구되었음.

1) 본 연구의 주거복지지표는 객관적지표와 주거복지체감지표로 구성된다.

2. 연구내용

구체적인 연구내용은 다음과 같다.

첫째, 기존 국내외 조사 및 관련 연구를 검토한 후 전문가 FGI를 통해 주거복지 지표체계를 구성한다.

둘째, 문헌분석 및 전문가 의견조사를 통해 주거복지체감지표를 도출한다.

셋째, 주거복지체감지표를 중심으로 전문가 의견조사와 수요자 만족도 조사를 통해 주거복지체감지수를 구한다.

넷째, 주거복지체감지표 및 지수의 관리 및 활용방안을 마련한다.

II. 연구방법 및 절차

1. 조사 대상 및 연구방법

주거복지체감지표를 개발하기 위하여 문헌분석과 전문가그룹 인터뷰(FGI: Focus Group Interview), 전문가 및 수요자 설문조사를 실시하였다.

문헌분석을 통하여 국내외 주거복지정책 경향, 국내외 주거복지지표 관련 연구 및 자료를 검토한 후 수요자 측면에서의 주거복지체감지표 항목을 도출하였다. 선행지표 연구 분석의 자료는 국내외의 실제 사용되고 있는 지표 및 법적, 정부 및 국책연구소에서 실시한 연구로 한정하였다.

FGI 기법을 이용해 관련 전문가 7인의 의견을 수렴하여 주거복지체감지표의 체계와 지표 부문을 설정하였다.

수요자와 전문가의 의견은 설문지를 이용한 사회조사기법을 이용하였다. 수요자의 만족도 실태파악을 위해서, 공공임대주택 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 전문가 의견조사는 학계, 정부, 연구원, 시민단체 등 주거복지 관련 전문가를 대상으로 하여 각 지표의 중요도를 분석하였다.

2. 자료 수집 및 처리

수요자 설문조사는 주거복지체감지표(안)를 이용해 만족도를 파악하고자 조사되었다. 2007년 10월 중순부터 11월 초까지 실시된 주택도시연구원의 주택공사 주거복지사업 대상자 설문조사 중 국민임대주택 거주 1,000가구 설문조사를 활용하였다. 이 설문조사는 주거복지대상자를 중심으로 이루어지는 것으로 객관성을 띤 조사로서 정기적으로 이루어진다는 점에서 장점을 갖는다. 기존 설문지의 만족도 문항에 본 연구에서 제안하는 주거복지체감 부문의 문항을 추가하여 실시하였다.

전문가 의견조사는 주거복지체감지표 선정과 각 지표의 중요도를 파악하기 위하여 실시하였으며, 전문가 35명을 대상으로 2007년 12월에 이루어졌다.

수집된 자료의 분석은 AHP(Analytical Hierarchy Process)²⁾를 위한 Expert Choice 프로그램과 SPSS 12.0 for Window Program을 이용하여 처리하였으며, 사용된 분석방법은 빈도분석, 산술평균, 백분율, 요인분석이다.

III. 이론적 고찰

1. 수요자 측면의 '주거복지체감지표' 정의

주거복지지표 개발에 관한 연구 I에서 언급한 바와 같이 주거복지지표(housing welfare indicators)란 국민의 주거상황을 복지적 측면에서 종합적으로 보여줄 수 있는 지표이다. 정부의 주거복지정책 성과를 판단하고 향후 주택정책 수립에 활용될 수 있는 기준으로 활용될 수 있는 지표로서, 이 중 주거복지체감지표는 주거복지에 대한 수요자의 체감도를 측정하는 지표를 의미한다.³⁾

2. 관련 연구 검토

1) 한국

지금까지 우리나라 주거복지정책은 주로 저소득층을 대상으로 시행된 주택정책에 초점을 맞추어 왔다. 저소득층의 주택문제는 주택의 수요와 공급이라는 단순한 시장원리의 문제로 파악하기 보다는 인간생활에 필요한 기본 욕구로서의 주택, 즉 주거욕구(housing needs)의 문제로 파악하여야 한다는 입장이 받아들여지고 있다. 우리나라 역시 주거복지정책의 일환으로 저소득층의 주거환경을 개선하기 위하여 정부가 주택을 직접 공급하는 이른바 공공주택정책을 실시하고 있으며, 주거비보조 등 주택수당정책을 실시해 왔다.

주거복지와 관련된 지표는 지표를 통해 측정하고자 하는 목표에 따라 그 내용과 분류가 조금씩 다르다. 기존 지표의 공통점은 주택정책에 있어 주거복지적 접근이 새로운 패러다임을 시사하고 있으며 주거복지정책의 목표를 보다 구체적으로 재정립할 필요성을 제시하고 있다.

기존에 국내에서 연구된 주거복지 관련 지표 중 수요자 측면의 지표 항목을 살펴보면 다음과 같다.

윤주현(1999)의 경우, 주거복지지표의 개발에 있어 기본 방향은 단순체계를 지향하고 가급적 계량화를 도모하는 것으로 하였다. 주거복지를 개인적인 측면과 사회적인 측면으로 구분하고, 지표군을 양적지표, 질적지표, 주거비부담지표, 주거점유안정성, 주거환경지표, 형성성지표의 6개로 나누었으며, 세부적인 주거복지지표를 개인주거복지측

2) 계층분석법은 평가, 선택, 예측을 위한 의사결정문제의 순위 결정에 주로 사용되는 방법이다. 두 요소를 비교할 경우에 비교하는 방법은 A와 B 중에 어떤 것이 더 중요한지라고 질문하게 되며, 그 중요도 정도를 비교하는 데 사용되는 이원비교의 척도는 각 평가요소에 대하여 상대적 비교를 하게 된다. 이원비교의 주된 이점은 인간 마음이 여러 문제를 동시에 구별하는 것보다 2개의 상이한 문제별로 세분하여 판단하면 중요도의 차이를 더 쉽게 구별할 수 있다는 점에 있다(조근태 외, 2005)

3) 주거복지체감지표는 객관적 측면을 강조하는 객관적 지표와 대비되는 질적지표로서 주거복지에 대한 수혜자의 평가 측면을 강조하기 위해 체감지표란 용어를 채택하였다. 수요자의 주관적 평가를 측정하는 대표적인 질적 측정방법인 주거만족도를 체감지표를 측정하는 도구로 하였으며, 객관적 지표와의 대비비교를 위해 주거만족도라는 용어 대신 체감지표라는 용어로 차별화하고자 하였다. 또한 주거복지 상황의 변화에 따라 주거복지체감지표에 주거만족도 외에 다른 수혜자 평가 항목이 추가될 수 있는 여지도 감안하였음을 밝힌다.

면과 사회주거복지측면으로 분류하였다. 개인주거복지측면에서 주거점유 안정성에 대한 주관적 만족도를 포함시켰다.

윤주현 외(2005) 연구에서는 주거서비스를 측정하고 평가할 수 있는 측정지표로 주거서비스 지표를 개발하였다. 지표체계는 양적지표, 질적지표, 주거비부담지표, 주거안정성지표, 주거형평성지표로 구분하였는데, 질적지표 중 만족도 지표가 포함되어 있다.

개발된 주거서비스지표를 통해 지역별·계층별로 주거서비스를 측정하고 격차의 원인을 분석하였으며, 이를 토대로 주거복지 정책을 구체화할 수 있는 실증자료를 제공하고자 하였다. 이 지표는 기존에 개발된 지표와 비교했을 때 주택시장 상황을 나타내는 지표들이 다수 포함되어 있으며, 가격 합수를 추정하는 등 경제학적 접근방식이 두드러진다. 따라서 이 지표 자체가 주거복지를 대표하는 지표라기보다는 주거를 통해 얻을 수 있는 서비스를 공급자 측면에서 측정하기 위한 지표로서 그 세부 지표에 주거복지와도 관련된 다수의 지표들이 포함되어 있다.

표 1. 주거서비스 지표의 체계

구분	지표
양적지표	주택보급률
	자가점유율
	1인당 주거면적
질적지표	건축경과년수
	3인 이상 단칸방 거주가구 비율
	주거만족도 (시설, 환경, 주변편의)
주거비부담지표	PIR
	RIR
	PTI
	LTV
주거안정성지표	평균 거주기간
	강제이동 비율
주거형평성지표	지니계수
	타일지수
	최저주거기준 미달가구

자료: 윤주현 외(2005).

국토해양부(구건설교통부 2004, 2005)는 주거복지가 각 지자체별로 얼마나 잘 수행되고 있는지 평가하기 위해 ‘주거복지평가지표’를 개발하여, 매년 각 지자체를 대상으로 수행 평가를 실시하고 있다. 국토해양부는 주거복지 분야의 행정수요가 계속 증가할 것으로 예상하고 주택정책을 주거복지 향상에 역점을 두고 추진하고자 하였다. 이에 공무원으로 하여금 주거복지의 중요성을 인식토록 하고, 정부의 주거복지정책이 조기에 정착되도록 유도하는 한편, 주거복지정책 수립에 활용하기 위해 지자체의 주거복지 현황 및 주거복지 개선노력 등을 평가할 수 있는 주거복지 평가지표 개발하여 평가를 실시하기 시작하였다.

개발된 주거복지평가지표의 평가분야는 주거수준부문,

지방정부노력 및 서비스 부문, 지자체 사업부문 등 3개 부문으로 나뉘며, 저소득층 주거복지에 중점을 두고 주택업무 전반에 대해 평가할 수 있는 36개 지표를 선정하였다. 평가방법은 지자체 및 관계기관의 자료수집을 통한 서면평가와 현지 실사를 거쳐 결정하고, 평가점수는 각 부문별, 지표별 가중치를 부여한 종합점수로 산정하였다. 지표별 정량평가를 원칙으로 하되, 일부지표는 정성평가를 택하기도 하였다. 이 평가지표는 공급자 측면에서 주거복지 실현정도를 파악하기 위한 것으로, 수요자의 주관적 측면의 지표는 포함되어 있지 않다.

2) 일본

일본의 경우, 주거만족도 조사 항목 중 주거복지에 관한 항목이 포함되어 있는데, 주거복지지표와 관련된 대표적인 통계조사는 ‘주택토지통계조사’와 ‘주택수요실태조사’가 있다.

일본의 총무청에서 실시하는 ‘주택토지 통계조사’는 1948년에 주택 통계조사로 시작하여 주택과 거주 세대의 실태, 주거환경, 토지 보유 상황 등을 조사하여 그 현상과 추이를 살피고, 주생활 관계의 모든 시책을 위한 기초 자료를 얻는 것을 목적으로 한다. 최근 들어서는 세대의 거주형태의 다양화 및 저출산·고령화 등의 사회경제적 변화를 반영한 조사 내용을 확충하여 실시하고 있다. 주거복지와 관련된 지표로는 총주택 수, 1세대당 주택 수, 1주택당 주택면적, 1주택 당 다다미 수, 1인당 다다미수, 현주거 이외의 주택소유율 등이 있다. 토지관계 지표로는 1주택당 부지면적, 현주거 부지면적, 현 주거 이외의 토지소유율 등이 있다.

‘주택수요실태조사’⁴⁾는 국민의 주택에 관한 만족도, 최근의 개선 상황, 향후의 개선 계획이나 거주지분의 의향 등 주택 수요의 실태를 파악하기 위해서 1960년부터 국토교통성 주택국에서 5년마다 실시하고 있다.

주거에 대한 주관적 평가는 ‘주택수요실태조사’의 조사항목 중 주거만족도 지표를 통해 이루어지는데, 주택에 대한 평가 13문항, 주거환경에 대한 평가 11문항, 주택·주거환경에 대한 종합평가 3문항, 총 27문항으로 4점척도로 만족 비율을 조사하고 있으며, 전국적 추이와 대도시별, 지역별로 파악하고 있다.

주택과 주거환경에 대한 각 문항은 <표 2>와 같으며, 주택·주거환경에 대한 종합평가 질문 3문항은 ① 현재 거주하고 있는 ‘주택’에 대하여 종합적으로 볼 때 어떠하십니까? ② 현재 거주하고 있는 ‘주거환경’에 대하여 종합적으로 볼 때 어떠하십니까? ③ 현재 거주하고 있는 ‘주택 및 주거환경’에 대하여 종합적으로 볼 때 어떠하십니까?이다.

4) ‘주택수요실태조사’의 조사항목은 10여 가지로 ① 현재 거주지에 대한 사고 방식(주택·주거환경에 대한 만족도 평가) ② 주거비 부담 ③ 주택의 설비나 성능 및 평가 ④ 최근의 거주 상황의 변화 ⑤ 주거 이동·개선의 의향 ⑥ 향후 거주지분의 의향 ⑦ 노후의 거주지 ⑧ 육아에 있어 중요한 요소 ⑨ 주택 상수 ⑩ 별장의 유무와 보유 계획 등으로 구성되어 있다.

표 2. 일본의 주거만족도 지표

주택에 대한 만족도 지표	주거환경에 대한 만족도 지표
(1) 주택의 넓이 및 평면 구성	(1) 화재지진수해 등으로부터의 안전
(2) 수납 공간	(2) 주변도로 보행 시의 안전
(3) 지진태풍 시 주택의 안전성	(3) 치안범죄 발생 방지
(4) 화재 시 피난의 안전성	(4) 소음, 대기오염 등
(5) 주택의 방법성	(5) 통근, 통학 등의 편리성
(6) 주택 손상	(6) 일상적인 쇼핑, 의료, 복지시설, 문화시설 등의 편리성
(7) 주택의 유지와 관리의 수월성	(7) 어린이 놀이터, 공원 등
(8) 주택의 단열성과 밀폐성	(8) 녹지 등 자연환경과 친화성
(9) 냉난방 비용 부담 등의 에너지 절약 대응	(9) 부지의 넓이와 일조, 통풍
(10) 고령자 등에 대한 배려	(10) 마을의 경관
(11) 환기 성능	(11) 근린주민과 커뮤니티와의 관계
(12) 거실 등 주된 거주실의 채광	
(13) 외부로부터의 소음 등의 차음성	

자료: 국토교통성 주택국 '주택수요실태조사' 설문지.

'거주수준 향상'이라는 정책 목표를 달성하기 위하여 '주택에 대한 평가(만족도)'를 지표로 설정하고 있는데, 이는 주택에 대한 만족도 평가가 정책평가의 지표로서 사용되고 있다는 데 의의가 있다.

3) 국내의 주거복지체감지표 관련 항목 비교

선행 지표연구 분석은 국내외의 실제 사용되고 있는 지표 및 법적, 정부 및 국책연구소에서 실시한 연구를 대상으로 하였는데, 국내의 경우, 주택법의 최저주거기준, 건설교통부의 지방자치단체 주거복지평가지표와 주택종합계획상의 주거복지지표, 국토연구원의 주거서비스지표 등이다(표생략). 국외의 경우, 미국의 주거지표(Housing indicators)와 HUD의 성과지표, 영국의 NHF(National Housing Federation)의 주거만족도 조사, 일본의 주택토지통계조사(총무성)와 주택건설5개년계획의 거주수준에 관한 지표가 분석되었다<표 3>.

검토된 주거복지 관련 항목은 주거복지체감지표 선정에 기초자료로 활용하였다.

국내의 주거복지 체감부분의 선행지표를 비교한 결과, 외국에서는 다양한 부문에 걸쳐 지표가 구체화되어 있는 반면, 우리나라는 객관적 지표에 비해 지표 항목이 구체적으로 제시되고 있지 못하였다.

표 3. 국외 주거복지 관련 체감부분 선행지표 항목

국외 주거복지 관련 체감 부분 선행지표 항목	영국	미국						일본
	(1) ⁵⁾	(2) ⁶⁾	(3) ⁷⁾	(4) ⁸⁾	(5) ⁹⁾	(6) ¹⁰⁾	(7) ¹¹⁾	
입 지	(자녀의) 교육환경			○			○	
	아동 탁아소 위치			○				
	대중교통 이용의 편리성, 통근통학 편리성			○			○	
	직장과의 거리			○			○	
	생활편의시설(상가, 병원 등) 편리성			○			○	
	문화시설(극장, 도서관 등)의 접근성			○			○	
	교회 위치			○				
단 지 환 경	단지내 복지시설(노인정, 보육시설 등)						○	
	단지내 어린이 놀이터			○			○	
	단지내 조경 및 녹지공간(나무, 꽃, 잔디 등)						○	

표 3. 계속

국외 주거복지 관련 체감 부분 선행지표 항목	영국	미국						일본	
	(1) ⁵⁾	(2) ⁶⁾	(3) ⁷⁾	(4) ⁸⁾	(5) ⁹⁾	(6) ¹⁰⁾	(7) ¹¹⁾		
단 지 환 경	단지 내 도로 및 보도 포장 품질					○			
	도로 조명					○			
	단지 외부공간(조경, 휴게시설 등)					○			
	주변소음					○	○		
	대기오염/악취						○		
	버려진 차(abandon cars)					○			
	깨진 유리창					○			
	공가로 인한 문제					○			
	평면특성							○	
	방의 갯수	○							
이 웃 사 회 환 경	수납공간의 크기 및 구조						○	○	
	이웃과의 친밀도(교제정도)					○		○	
	이웃의 위치					○			
	친척과의 거리(가까움)					○			
	근린(주변지역)에서는 친구들					○			
	반달리즘(파괴행동), 낙서	○	○			○			
	이웃과의 갈등이나 분쟁	○							
	공공장소에서의 음주, 고성방가 등		○						
	방치된 건물이나 공간		○						
	폭력이나 비행 집단		○						
자 재 , 품 질	기타 범죄	○							
	전반적인 실내마감재 및 시공상태					○			
	배수시공상태(벽/천정/욕실바닥 등)					○			
	문, 창문 등 창호류 계절품질 및 성능(개폐방법 등)					○			
	전선이나 전기 배선 문제					○			
	난방 및 단열시공 상태					○		○	
	냉난방 비용절감 등 에너지 대응							○	
	방음상태(실내소음)							○	
	바퀴벌레, 개미 등 해충		○			○			
	아파트의 관리운영상태							○	
관 리	공사관계서류 보유							○	
	하자보수 및 노후화 등 사후서비스							○	○
	단지내 시설물의 유지관리 상태	○						○	
	경비방식 및 방법상태							○	
	쓰레기 수거상태	○	○			○			
	단지 내 청소					○			
	건물 외관의 관리							○	
	관리의 전문성, 업무지식	○						○	
	전반적인 집주인과의 관계	○							
	거주자의 요청에 대한 관심	○						○	
서 비 스	거주자(임차인)조직의 지원 기능							○	
	불만/건의 접수용의 용이성	○				○			
	불만사항에 대한 전문적 상담	○							
	불만/요구사항 처리의 성실성	○				○			
	수선 작업의 질(완성도)	○				○			
	직원, 작업자의 태도(친절, 충실성)	○				○			
	불만/요구사항 처리(완료) 속도	○				○			
	잘못된 서비스에 대한 보상	○							
	전화문의 및 상담시 직원의 친절성	○							
	전화문의 및 상담시 전화연결의 신속성	○							

표 3. 계속

영국	미국	일본	국의 주거복지 관련 체감 부문 선행지표 항목						
			(1) ⁵⁾	(2) ⁶⁾	(3) ⁷⁾	(4) ⁸⁾	(5) ⁹⁾	(6) ¹⁰⁾	(7) ¹¹⁾
안 전	아이들 안전에 대한 만족도			○					
	아동에 대한 시각적 감시(visual access)			○					
	집에서의 안전			○					
	근린환경에서의 안전			○					
	경찰의 보호			○					
	교통 위협			○					
	어두운 조명				○				
	안전과 관련된 단지의 위치				○				
	경찰의 신속한 반응				○				
	사람들의 무관심				○				
	범죄로부터 주차장의 안전				○				
	범죄로부터의 안전				○				
	안전과 관련된 문제에서 관리자의 신속한 대응				○				
	출입자 통제				○				
정 보 제 공	재해로부터의 안전(화재,태풍,지진등)								○
	임대차 규약에 대한 정보 제공				○				
	유지수선에 대한 정보 제공				○				
경 제 성	모임과 행사에 대한 정보 제공				○				
	월임대료 수준	○							
만 족 도	거주하고 있는 주택의 전반적인 제품품질	○							
	거주하고 있는 주택 전반적인 서비스품질	○							
	현 주택의 근린전반에 대한 만족도	○	○					○	
	현 살고있는 주택에 대한 전반적인 만족도	○	○	○				○	
	지난 거주주택 전반 만족도								
전 반	이전 근린과 비교 했을때 현 근린 만족도			○					
	전반적인 생활에 관한 입주민만족도			○					
	주택관리의 거주자 참여	○							

IV. 주거복지체감지표의 체계와 선정

1. 주거복지체감지표 체계 및 선정

1) 주거복지체감지표의 체계

주거복지지표를 선정하기 위한 주거복지지표 개발의 대전제는, 주거복지의 궁극적인 목표가 주거수준 향상과 주거생활의 안정을 통한 국민의 주거복지 증진, 특히 사회적 취약계층의 주거복지에 두고 있음에 근거하여 ‘주거수준 향상’과 ‘주거안정 지속’으로 설정하였다.

또한 주거복지체감지표의 체계는 주거수준 향상과 주거안정 지속이란 주거복지 목표에 따라 주택부문(house)과

5) NHF(National Housing Federation), 2006.
 6) David P.Varady & Mark A.Carrozza, 2000.
 7) Gilderbloom, J., 2005.
 8) HUD, American Housing Survey. 2005.
 9) 주택금융공고.
 10) 총무청, 주택토지통계조사.
 11) 국토교통성, 주택수요실태조사.

표 4. 주거복지체감지표의 체계

	주거복지의 목표	
	주거수준 향상	주거안정 지속
주택 house	시설설비, 면적, 실내환경	거주기간 주거비
주거환경 community environment	입지, 접근성, 물리적 근린환경, 공동생활	안전

주거환경부문(communitry environment)으로 구성하였다.¹²⁾ 기존 문헌연구를 토대로 주거복지체감지표의 각 부분의 분류 및 키워드는 전문가 FGI를 통해 확정하였다.

주거복지체감 측면의 주택지표는 주거수준향상을 위한 시설·설비, 면적, 실내환경에 대한 지표가 포함되며, 주거안정 지속을 위한 거주기간, 주거비에 대한 개별지표를 포함한다. 또한 주거환경지표는 주거수준 향상을 위한 입지, 접근성, 물리적 근린환경, 공동생활에 대한 개별지표를 포함하도록 하였다.

2) 주거복지체감지표의 선정

주거복지체감지표(안)는 이론적 고찰을 통해 29개의 지표가 제시되었다. 주거복지체감이 어떠한 차원으로 구성되었는가를 알아보기 위해 수요자 설문조사를 통해 주거만족도에 대한 요인분석을 실시하였다. 그 결과 29개 문항 중 요인부하량이 0.50 이상인 5개의 요인으로 묶였으며, 이를 참고로 지표의 범위를 구분하고 세부지표를 작성하였다. 작성된 지표는 이차적으로 관련 전문가 35인의 중요도 조사를 통해 최종 선정되었다. 각 지표에 대한 전문가 중요도에 대한 분석결과, 주거복지체감지표는 주택부분의 11개 지표, 주거환경 부분의 11개 지표로 총 22개 지표로 최종 결정되었다.

2. 최종 선정된 주거복지체감지표

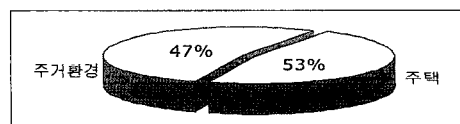
1) 주택 만족도

주거수준향상을 위한 주택지표로 급배수설비, 난방 및 단열시공, 전용면적의 크기, 방의 개수, 통풍 및 채광, 방음상태(실내소음), 대기오염/악취상태의 개별지표가 적합한 지표로 선정되었다. 또한 주거안정지속을 위한 주택지표로 임대보증금 수준, 월임대료 수준, 관리비(주거비)부담 수준, 점유기간이 적합한 지표로 선정되었다.

2) 주거환경 만족도

주거수준 향상을 위한 주거환경 지표로 사회복지시설의

12) 주택지표, 주거환경지표는 계층분석적 의사결정(AHP)을 이용하여 각 지표가 갖는 주거복지에 대한 상대적인 중요도를 평가하였다. 분석 결과, 주거복지체감 측면은 주택 부문이 53%로 주거환경 부문(47%) 보다 상대적으로 더 중요한 것으로 나타났다.



<주거복지체감 측면의 부문별 상대적 중요도>

표 5. 전문가에 의한 주택지표 선정 여부

	주거수준향상	선정 여부	주거안정지속	선정 여부
주 택	부엌가구 품질 및 마감재	×	임대보증금 수준	○
	욕실시설 품질 및 마감재	×	월임대료 수준	○
	급,배수 설비	○	관리비(주거비)부담 수준	○
	난방 및 단열시공	○	점유기간	○
	욕실의 크기	×		
	주방/식당의 크기	×		
	전용면적의 크기	○		
	방의 개수	○		
	통풍 및 채광	○		
	방음상태(실내소음)	○		
대기오염/ 악취상태	○			

표 6. 전문가에 의한 주거환경지표 선정여부

	주거수준향상	선정 여부	주거안정지속	선정 여부
주 거 환 경	사회복지시설의 접근성	○	범죄로부터의 안전	○
	자녀의 교육환경	○	재해로부터의 안전	○
	생활편의시설(상가, 병원 등)의 편리성	○		
	문화시설(극장, 도서관 등)의 접근성	×		
	대중교통 이용의 편리성	○		
	직장과의 거리	○		
	어린이 놀이터	×		
	조경 및 녹지공간(나무, 꽃, 잔디 등)	○		
	반달리듬 상태(파괴행동, 낙서 등)	○		
	이웃과의 친밀도(교제정도)	×		
이웃으로부터의 사생활 보호(프라이버시)	○			
공공장소의 소음상태(음주, 고성방가 등)	○			

접근성, 자녀의 교육환경, 생활편의시설의 편리성, 대중교통 이용의 편리성, 직장과의 거리, 조경 및 녹지공간, 반달리듬 상태, 이웃으로부터의 사생활 보호, 공공장소의 소음상태가 적합한 지표로 선정되었으며, 주거안정지속을 위한 지표로 범죄로부터의 안전, 재해로부터의 안전이 적합한 지표로 선정되었다.

3. 주거복지체감지표를 이용한 수요자 만족도 조사

수요자의 주거복지체감 정도를 측정하기 위하여 공공임대주택 거주자 1000명을 대상으로 주거복지체감지표(안)을 이용해 만족도를 조사하였는데, 각 개별지표 항목의 만족도를 5점 척도(매우 만족: 5, 만족: 4, 보통: 3, 불만족: 2, 매우 불만족: 1)로 구성하였다.

이를 최종 주거복지체감지표로 선정된 지표 22개를 중심으로 분석한 결과, 주거복지에 대한 수요자 만족도의 전체 평균은 3.49이며, 주거수준향상을 위한 주택 지표(3.70)의 만족도가 가장 높았다. 특히 난방 및 단열시공(3.88), 통풍 및 채광(3.79), 전용면적의 크기(3.87)에 대하여 비교적 높게 만족하는 것으로 분석되었다. 그 다음으로 주거안정지속을 위한 주거환경지표(3.66), 주거수준향상을 위한 주

표 7. 소비자 측면의 주거복지체감지표

	주거수준향상	주거안정지속
주택 house	(1) 급, 배수 설비	(8) 임대보증금 수준
	(2) 난방 및 단열시공	(9) 월임대료 수준
	(3) 전용면적의 크기	(10) 관리비(주거비)부담 수준
	(4) 방의 개수	(11) 점유기간
	(5) 통풍 및 채광	
	(6) 방음상태(실내소음)	
	(7) 대기오염/ 악취상태	
주거 환경 community environment	(12) 사회복지시설의 접근성	(21) 범죄로부터의 안전 (22) 재해로부터의 안전
	(13) 자녀의 교육환경	
	(14) 생활편의시설(상가, 병원 등)의 편리성	
	(15) 대중교통 이용의 편리성, 통근, 통학의 편리성	
	(16) 직장과의 거리	
	(17) 조경 및 녹지공간(나무, 꽃, 잔디 등)	
	(18) 반달리듬 상태(파괴행동, 낙서 등)	
	(19) 이웃으로부터의 사생활 보호(프라이버시)	
	(20) 공공장소의 소음상태(음주, 고성방가 등)	

거환경지표(3.41)의 순으로 만족도가 높은 것으로 나타났으며, 주거안정지속을 위한 주거환경지표(3.24)의 만족도가 가장 낮은 것으로 분석되었다. 즉 임대보증금 수준(3.29)이나 월임대료 수준(2.92), 관리비(3.28) 등 재정적인 부분에 대해서는 만족도가 다른 개별지표에 비하여 비교적 만족도가 낮아지는 것으로 파악된다. 그러나 이론적 평균치가 3.0임을 감안할 때, 주거복지에 대한 만족도는 보통수준인 것으로 해석할 수 있다(<표 9>의 만족도 참조).

V. 주거복지체감지수의 개발

주거복지체감지수를 개발하기 위해 지표별 가중치를 부여하고자, 전문가 의견조사를 통하여 각 부문의 지표별 중요도(10점 척도)를 파악하여 가중치를 산정하였다.

주거복지체감지수는 거주자의 지표별 만족도 점수에 전문가가 부여한 가중치¹³⁾를 각각 곱하여 산출된 지표별 지표값의 합으로 산정된다. 주거복지체감지수의 산출 구조 방정식은 다음과 같다.

$$\text{주거복지체감지수} = \sum(\text{주거복지지표별 만족도} \times \text{지표별 가중치})$$

지표별 전문가 중요도 점수를 살펴보면 <표 8>과 같다.

주거복지에 대하여 수요자가 인지하는 주거복지체감도는 5점 척도로 파악하였다. 주거복지체감지수는 수요자 만족도에 전문가 가중치를 곱하여 산출하였으며 지수가 5점에 가까울수록 체감지수는 높아진다.

2007년 현재 공공임대주택에 거주하는 1,000명을 대상으로 파악한 주거복지체감지수는 3.51로 나타났다. 구체적으로, 통풍 및 채광(0.20), 재해로부터 안전(0.19), 난방 및 단열시공(0.18), 조경 및 녹지공간(0.18), 범죄로부터 안전(0.18)의 순으로 지표값이 높은 것으로 나타났다.

13) 가중치는 지표의 가중치의 합을 1로 하여 각 지표의 중요도 점수를 종합한 후 개별지표의 중요도 비율로 계산하였다.

표 8. 전문가에 의한 지표별 중요도와 가중치 산정

	주거복지체감 측면	중요도	표준 편차	전문가 가중치
주 택 지 표	(1) 급배수 설비상태	7.03	1.445	0.041
	(2) 난방 및 단열시공	7.89	1.278	0.046
	(3) 전용면적의 크기	7.14	1.665	0.042
	(4) 방의 개수	7.26	1.837	0.043
	(5) 통풍 및 채광	8.40	1.265	0.050
	(6) 방음상태(실내소음)	8.06	1.571	0.047
	(7) 대기오염 / 악취상태	8.00	1.894	0.047
	(8) 임대보증금 수준	8.26	1.245	0.049
	(9) 월임대료 수준	8.40	1.168	0.050
	(10) 관리비(주거비 등) 부담수준(전기, 수도, 난방비 포함)	8.03	1.581	0.047
	(11) 점유기간	7.11	1.745	0.042
주 거 환 경 지 표	(12) 사회복지시설의 접근성	7.00	1.782	0.041
	(13)(자녀의)교육환경	7.94	1.552	0.047
	(14) 생활편의 시설(상가, 병원 등의) 편리성	7.89	1.623	0.046
	(15) 대중교통 이용의 편리성	8.15	1.372	0.048
	(16) 직장과의 거리	7.06	1.714	0.042
	(17) 조경 및 녹지공간(나무, 꽃, 잔디 등)	7.34	1.589	0.043
	(18) 반달리즘(파괴행동, 낙서 등)	7.00	1.715	0.041
	(19) 이웃으로부터의 사생활 보호(프라이버시)	7.49	1.821	0.044
	(20) 공공장소의 소음상태(음주, 고성방가 등)	7.49	1.788	0.044
	(21) 범죄로부터의 안전	8.31	1.568	0.049
	(22) 재해로부터의 안전	8.40	1.241	0.050
계		7.71		1.000

주거복지체감지수는 기준년도와 비교하여 해당 기간 동안에 주거복지체감의 변화를 파악하기 위한 도구이나, 주거복지체감에 대한 조사가 2007년도에 처음 시도된 관계로 그동안의 변화를 파악할 수 없다는 한계를 갖는다.

VI. 결론 및 활용방안

본 연구는 정량적 지표로 구성된 객관적 측면의 주거복지지표에 이어 수요자의 만족도를 파악하는 주거복지체감지표를 개발하고 이를 지수화 하고자 하였다.

공급자 혹은 정책입안자 측면에서의 일방적인 주거복지평가가 아닌 주거복지정책의 수혜자이자 소비자인 거주자 측면에서의 주거복지평가를 통해서도 주거복지정책의 실현정도를 파악해 볼 수 있다. 지금까지 주거복지정책에 대한 평가는 주로 정책입안자, 정책수행자의 입장에서 이루어져온 결과, 실제 주거복지 수혜자의 욕구는 정책을 통해 어느 정도 해결되었는지 평가하는 데는 한계가 있었다.

물론, 주관적인 만족도를 객관화는 것은 어려움이 있고 이러한 만족도 수준을 정책에 모두 반영한다는 것은 쉽지도 않으며 긍정적인 결과만이 도출되는 것은 아니겠으나, 실제 정책을 통해 수혜를 입은 수요자가 가지고 있는 욕구의 수준을 파악하는 것은 정책 수립에 있어 고려대상이 되어야 하는 것 또한 사실이다. 이러한 점에서 본 연구의 주거복지체감지표 및 지수는 충분히 개발 의의가

표 9. 주거복지체감지수(2007년)

	주거복지체감 측면	만족도	전문가 가중치	지표값
주 택 지 표	(1) 급배수 설비상태	3.77	0.041	0.16
	(2) 난방 및 단열시공	3.88	0.046	0.18
	(3) 전용면적의 크기	3.87	0.042	0.16
	(4) 방의 개수	3.79	0.043	0.16
	(5) 통풍 및 채광	3.93	0.050	0.20
	(6) 방음상태(실내소음)	3.01	0.047	0.14
	(7) 대기오염/악취상태	3.68	0.047	0.17
	(8) 임대보증금 수준	3.29	0.049	0.16
	(9) 월임대료 수준	2.92	0.050	0.15
	(10) 관리비(주거비 등) 부담수준(전기, 수도, 난방비 포함)	3.28	0.047	0.15
	(11) 점유기간	3.47	0.042	0.15
소 계		3.54	-	1.78
주 거 환 경 지 표	(12) 사회복지시설의 접근성	3.09	0.041	0.13
	(13)(자녀의)교육환경	3.61	0.047	0.17
	(14) 생활편의 시설(상가, 병원 등의) 편리성	3.08	0.046	0.14
	(15) 대중교통 이용의 편리성	3.14	0.048	0.15
	(16) 직장과의 거리	2.80	0.042	0.12
	(17) 조경 및 녹지공간(나무, 꽃, 잔디 등)	4.02	0.043	0.18
	(18) 반달리즘(파괴행동, 낙서 등)	3.80	0.042	0.16
	(19) 이웃으로부터의 사생활 보호(프라이버시)	3.47	0.044	0.15
	(20) 공공장소의 소음상태(음주, 고성방가 등)	3.48	0.044	0.16
	(21) 범죄로부터의 안전	3.62	0.049	0.18
	(22) 재해로부터의 안전	3.70	0.050	0.19
소 계		3.49	-	1.73
주거복지체감지수				3.51

주: 지표값은 측정값(만족도)에 전문가 가중치를 곱하여 산출된 값임.

있으며, 정책의 수립 및 수행 과정과 그 평가의 한 부분으로서 받아들이고, 향후 정책방향 설정에 있어서도 반영할 필요가 있다.

개발된 주거복지체감지표는 주택지표와 주거환경지표로 나뉘며, 주택부문 지표는 주거수준향상 부문으로 7개 항목, 주거안정지속 부문으로 4개 항목으로 구성되어 있으며, 주거환경지표는 주거수준향상 부문 9개 항목, 주거안정지속 부문 2개 항목으로 구성되어, 총 22개의 지표 항목으로 이루어져 있다.

주거복지체감지표를 이용해 주거복지에 대한 수요자(공공임대주택 거주자)의 만족도를 조사한 결과, 5점 만점에 평균 3.49로 나타났으며, 지표 항목 중 '임대보증금 수준'과 '직장과의 거리'에 대해서는 다른 항목에 불만족하는 것으로 나타났다. 또한 주거복지체감지표를 이용한 주거복지체감지수는 2007년 현재 3.51인 것으로 나타났다. 이러한 평가는 향후 공공임대주택 정책에 있어 시사점을 주는 항목이라 할 수 있다.

개발된 주거복지지수는 주거복지의 수혜자이며 소비자인 국민들로 하여금 자신들의 주거복지 수준을 이해하고 양질의 주거복지 생활을 영위하기 위해 필요한 주거복지 부문이 무엇인지 살펴보는 수단으로 활용될 수 있다. 주

거복지정책을 통해 주거수준을 향상시키고 지속적으로 안정된 주거생활을 영위하기 위해서는 무엇이 필요한지를 지표와 지수를 통해 이해할 수 있도록 해야 할 것이다.

수요자 입장에서 시책에 대한 만족도 평가는 정책에 대한 수요자 중심의 하향식 전달이 아닌 지속적인 피드백 역할을 하여 서비스를 조정하고 정책수립 방향을 발전시키는 데 큰 역할을 담당한다. 주거복지체감지표와 지수의 수치를 지속적으로 추적하기 위해서는 본 연구를 위해 처음 수행한 조사를 지속적으로 수행해야 한다. 주거복지사업의 주요 시행자인 공공기관에서 정기적으로 실시하고 있는 조사에 포함하여 자료를 수집토록 할 필요가 있다. 예를 들어 ‘인구주택총조사’ 또는 ‘주택수요실태조사’ 등 신뢰성 있는 조사에 만족도 문항을 포함하여 주거복지체감지표의 대표성으로 높이고 지속적이고 신뢰성 있는 자료 구축이 필요하다.

주거복지체감지표는 공공임대아파트 거주자 1,000명을 대상으로 파악한 결과로, 객관적 측면의 주거복지지표와 달리 시계열적 추이를 파악하는데 한계가 있으며 상대적으로 모집단이 한정적일 수 있다. 그러나 이는 주택관련 사항에 대한 수요자의 만족도 조사가 신뢰성 있는 조사에서 이루어지고 있는 부분은 극히 제한적인데 기인하며, 이에 대한 보완이 필요하다.

참 고 문 헌

1. 윤주현(1999), 주거복지지표의 개발, 국토연구원.
2. 윤주현 외(2005), 지역간·계층간 주거서비스 격차 완화방안연구(1): 주거서비스 지표의 개발 및 측정, 국토연구원.
3. 조근태 외(2005), 계층분석적 의사결정, 동원출판사.
4. 주택법, 최저주거기준
5. 주택종합계획(2003~2012)
6. NHF (National Housing Federation), The Standardised Tenant Satisfaction Survey, 2006.
7. David P. Varady & Mark A. Carrozza (2000), "Toward a Better Way to Measure Customer Satisfaction Levels in Public Housing: A Report from Cincinnati", Housing Studies, 15(6), 797-825.
8. HUD, Public Housing Customer Satisfaction Survey, 2005.
9. Gilderbloom, J. (2005), "HOPE IV: A Study of Housing and Neighborhood Satisfaction", A Journal of Environment & Sustainability, Issues11.
10. 国土交通省.주택국, 주택수요실태조사.
<http://www.mlit.go.jp/annai/honsyo/jutaku.html>
11. 国土交通省(2007), 住宅の長期計画の在り方.
12. 총무청, 주택토지통계조사 <http://www.stat.go.jp>
13. <http://www.hud.gov>
14. <http://www.statistics.gov.uk>
15. <http://www.housing.org.uk>

접수일(2008. 7. 25)

수정일(1차: 2008. 9. 9, 2차: 10. 7)

게재확정일(2008. 10. 16)