

통합공공임대주택 예비입주민의 주거서비스 요구 및 이용 의향

Potential Residents' Demands and Intentions of Using Housing Services in Integrated Public Rental Housing

권오정¹⁾ · 김민기²⁾ · 장미선^{3),*}

건국대학교 건축학과 정교수¹⁾ · 전북대학교 주거환경학과 석사과정²⁾ · 전북대학교 주거환경학과 부교수^{3),*}

Kwon, Ohjung¹⁾ · Kim, Mingi²⁾ · Jang, Miseon^{3),*}

Department of Architecture, Konkuk University¹⁾

Department of Housing Environmental Design, Jeonbuk National University^{2),3)}

Abstract

With the upcoming move of integrated public rental housing, it is necessary to evaluate the potential residents of integrated public rental housing due to the significant differences in class compared to existing rental housing residents. Therefore, this study aimed to investigate the demands and intentions of potential residents of the integrated public rental housing pilot project complex for using housing services. To collect data, a survey tool was developed to identify housing service needs based on previous studies. Subsequently, an online survey was conducted, yielding 289 effective responses. The results indicated a high demand for basic living services, scoring 3.16 out of 4 points, followed by demand-tailored services at 2.78 points and life convenience services at 2.72 points. The demands of the majority of the detailed programs in basic living services averaged more than 3 points, and the highest demand was for “creating a safe environment.” The respondents were generally willing to use and pay for the services, suggesting the feasibility of offering certain levels of service in integrated public rental housing. The results of this study can be used as basic data for establishing operational plans for housing services in integrated public rental housing in the future.

Keywords: Housing service, Integrated public Rental housing, Pre-occupancy evaluation, Service demand, Public rental housing

I. 서론

정부는 무주택 저소득층의 주거안정을 돕기 위해 1989년 영구임대주택 공급을 시작으로 꾸준히 공공임대

주택을 공급해 오고 있으며, 정책 대상자에 따라 특화된 공공임대주택을 공급하기 위하여 50년공공임대주택, 국민임대주택, 행복주택과 같은 새로운 유형의 공공임대주택을 신규 도입하면서 공공임대주택 유형의 다변화를 도

본 논문은 한국토지주택공사에서 발주한 ‘LH 주거서비스 중장기 발전방안 수립 연구용역’을 토대로 하였음.

이 성과는 정부(과학기술정보통신부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. RS-2023-00251407).

본 논문은 2023년 한국생활과학회 동계학술대회에서 발표한 것임.

* Corresponding author: Jang, Miseon

Tel: +82-63-270-3834, Fax: +82-63-270-3649

E-mail: msjang@jbnu.ac.kr

© 2024, Korean Association of Human Ecology. All rights reserved.

모해 왔다(천현숙, 2012). 공공임대주택은 그 유형에 따라 공급 세대 규모, 임대료 수준, 그리고 소득 및 자산기준 등 입주 대상자 자격요건에서도 차이가 있으며, 입주자 모집도 임대유형별로 운영되는 소위 ‘칸막이 공급’이 이루어져 입주 희망자들은 다양한 임대주택 유형에 대해 이해하고 입주 신청하는 것이 어려워 공공임대주택에 대한 접근성이 저해되고 있는 것으로 지적되고 있다(진미운 외, 2020). 한편, 특정 소득계층이 집단 거주하는 기존의 공공임대주택은 저소득층 집단 거주지라는 사회적 낙인을 유발하여 공공임대주택에 대한 부정적 인식이 생성되는 것으로 지적된 바 있다(천현숙, 2012). 이에 정부는 기존 공공임대주택을 보다 수요자 중심의 임대주택 공급을 위해 세분화된 기존 임대주택 유형을 통합하여 ‘통합공공임대주택’을 도입하기로 하였다(국토교통부, 2020). 지난 2019년 유형통합 모델을 개발하고, 시범단지를 선정하는 등 통합공공임대주택을 본격적으로 공급하고 있다.

한편, 정부는 공공임대주택의 품질 제고를 위한 대안의 일환으로, 양질의 주거서비스 제공을 통해 민간 아파트에 준하는 고품질의 공공주택으로 거듭날 의지를 피력한 바 있다(국토교통부, 2023). 한국토지주택공사(이하 LH공사)는 지난 2016년부터 ‘무지개서비스’의 이름으로 주거생활서비스를 제공해 오고 있으며, 2022년에는 주거생활서비스 新운영체제 개편안을 마련하면서 입주인 수요에 맞는 주거서비스 확대·제공을 위해 노력하고 있다(LH공사, 2022a). 또한, 다양한 주거서비스 제공을 위해 사회서비스와의 연계도 도모하는 사업을 추진하는 등(장미선 외, 2022), 주거서비스의 다각화를 위한 노력을 꾸준히 실행하고 있다. 학계에서도 주거서비스를 다룬 연구들이 2000년대 중반부터 등장하기 시작했는데, 선행연구들은 무분별한 주거서비스 제공보다는 입주인의 다양화, 세분화, 고차원화 되어가는 요구에 맞는 주거서비스 제공이 필요하다고 언급해 왔으며(이용민, 2020), 그에 따라 요구도 조사를 통해 수요계층의 요구수준에 맞는 주거서비스를 선별하는 연구가 축적될 필요가 있다는 의견 또한 언급된 바 있다(강순주, 이슬지, 2018).

이에 본 연구에서는 공공임대주택의 새로운 유형인 통합공공임대주택의 도입됨에 따라 입주계층의 변화가 있는 통합공공임대주택의 새로운 입주자 특성에 부합하는 주거서비스 운영이 가능하도록 시범단지 예비입주민을 대상으로 주거서비스 요구와 이용의향을 파악하고자 한다. 본 연구의 결과는 향후 공급이 더욱 확대될 통합공공

임대주택에 적합한 맞춤형 주거서비스 개발과 운영방안 수립을 위한 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

II. 이론적 고찰

1. 통합공공임대주택 개요

통합공공임대주택은 기존의 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택을 통합하여 ‘통합공공임대주택’이라는 신사업으로 추진되고 있고(LH공사, 2022b), 이는 기존 임대주택과 달리 최대 30년까지 거주 가능하고, 입주민의 소득기준을 대폭 완화하여 기준 중위소득 150%까지 입주 가능하며, 소득에 따른 임대료 부담률 차등 적용하여 입주자는 소득에 따라 시세대비 35%~90% 범위의 임대료를 지불하게 된다(국가법령정보, 2023). 또한, 공급되는 임대주택의 세대 면적을 확대하여 최대 85㎡까지 공급 가능하며, 임대주택 유형에 따라 최대 면적을 달리했던 기존 방식과 다르게 가구원 수가 많은 경우 더 넓은 주택에 살 수 있도록 하였다. 다만, 전체 공급 물량의 60%를 기존 임대주택 입주계층(기준 중위소득 100% 이하)에게 우선 공급하고, 나머지 공급 물량은 기준 중위소득 150% 이하인 자들에게 일반 공급하되, 일반 공급은 우선 공급에서 탈락한 자를 포함하여 추첨을 통해 입주민을 선정하게 된다. 이처럼 통합공공임대주택은 기존 공공임대주택과 다른 특성을 지니고 있다 <표 1>.

통합공공임대주택은 2023년까지 36,181호가 공급될 예정으로, 시범사업으로 추진된 과천과 남양주지역의 통합공공임대주택은 2024년 1월 입주를 앞두고 있다. 과천 단지는 총 605호의 주택을, 남양주는 575호의 주택을 공급하며, 이 단지는 모두 공공택지지구에 공급되는 사례이다. 먼저 과천 통합공공임대주택은 전용면적 기준 15~56㎡의 주택이 공급되며 주요 공급 유형은 26㎡형이다, 법정 부대복리시설인 경로당, 어린이집, 주민카페 및 피트니스센터와 사회적기업공간이 설치될 예정이고, 생활SOC복합화시설이 추가로 단지 내에 설치될 예정이다. 그에 따라 법정 주민공동시설 규모와 비교할 때 약 1.8배의 넓은 공간이 제공되어 보다 다양한 서비스 운영이 가능할 것으로 보인다(LH공사, 2022c). 한편, 남양주 통합공공임대주택도 공급되는 세대 전용면적 규모와 주요 공급유형이 과천 사례와 동일하다. 남양주 단지에는 법정 부대복리시설인 어린이집, 도서관, 경로당, 그리고 사회적기업

공간과 근린생활공간 일부가 조성될 예정으로, 서비스 제공 공유공간의 규모는 법정 기준을 충족하는 수준에서 확보될 예정으로 추가적인 생활SOC의 설치가 없어 과천시 사례에 비해서는 시설규모가 적은 편이다(LH공사, 2022d).

2. 주거서비스의 개념 및 유형

주거서비스는 주거지원서비스, 주거복지서비스, 주거생활서비스 등 다양한 용어로 사용되어 오고 있는데, 최근 보편적으로 활용되고 있는 용어는 주거서비스로, 이 개념

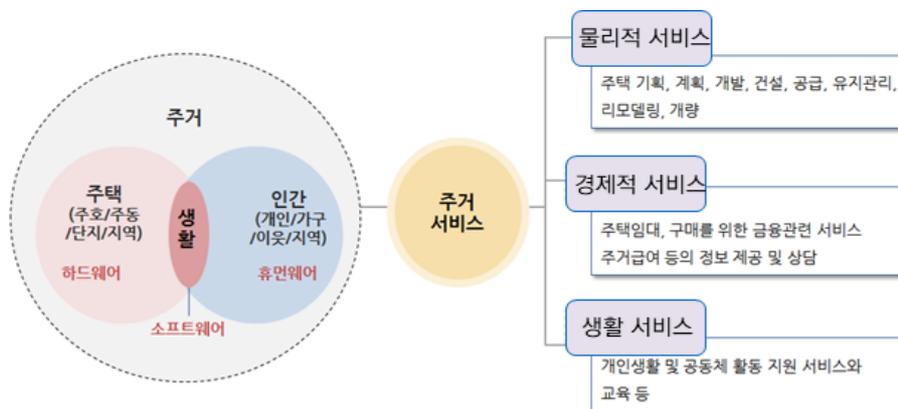
은 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 주택이라는 물리적 공간 환경을 통해 거주 행위의 모든 과정에서 제공 받을 수 있는 하드웨어 및 소프트웨어 서비스를 말한다(하성규 외, 2020). 주거서비스는 크게 물리적 서비스, 경제적 서비스, 생활 서비스로 구분된다[그림 1].

LH공사와 SH공사 등 공공임대주택 공급을 담당하는 공공기관에서는 취약한 입주민의 주거복지 차원에서 주거서비스를 자체적으로 제공해 왔다. 그중 LH공사는 2005년 ‘행복한 밥상’을 시작으로 주거서비스를 제공해 왔는데, 2016년부터는 주거서비스 전문기관으로 거듭나고 보다

〈표 1〉 기존 공공임대주택과 통합공공임대주택의 공급계획 비교

구분	기존 공공임대주택	통합공공임대주택						
입주 자격	<ul style="list-style-type: none"> 무주택세대구성원 임대주택 유형별 소득기준 상이 <table border="1"> <tr> <td>영구</td> <td>국민</td> <td>행복</td> </tr> <tr> <td>수급자</td> <td>월평균소득 70%이하</td> <td>월평균소득 100%이하</td> </tr> </table>	영구	국민	행복	수급자	월평균소득 70%이하	월평균소득 100%이하	<ul style="list-style-type: none"> 무주택세대구성원 기준 중위소득 150% 이하 (~100% 이하 우선공급, 100~150% 이하 일반공급)
영구	국민	행복						
수급자	월평균소득 70%이하	월평균소득 100%이하						
임대 기간	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택별 임대기간 상이 <table border="1"> <tr> <td>영구</td> <td>국민</td> <td>행복</td> </tr> <tr> <td>50년</td> <td>30년</td> <td>청년 6년, 신혼 10년 (1자녀 이상 시)</td> </tr> </table>	영구	국민	행복	50년	30년	청년 6년, 신혼 10년 (1자녀 이상 시)	<ul style="list-style-type: none"> 최대 30년
영구	국민	행복						
50년	30년	청년 6년, 신혼 10년 (1자녀 이상 시)						
임대료	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택별 임대료율 상이 <table border="1"> <tr> <td>영구</td> <td>국민</td> <td>행복</td> </tr> <tr> <td>시세대비 30%</td> <td>60~80%</td> <td>60~80%</td> </tr> </table>	영구	국민	행복	시세대비 30%	60~80%	60~80%	<ul style="list-style-type: none"> 소득계층별 임대료율 상이 (35~90%)
영구	국민	행복						
시세대비 30%	60~80%	60~80%						
공급 면적	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택별 최대 공급면적 상이 <table border="1"> <tr> <td>영구</td> <td>국민</td> <td>행복</td> </tr> <tr> <td>40㎡</td> <td>60㎡</td> <td>60㎡</td> </tr> </table>	영구	국민	행복	40㎡	60㎡	60㎡	<ul style="list-style-type: none"> 최대 85㎡로, 가구원수에 따라 입주 가능한 면적 제한
영구	국민	행복						
40㎡	60㎡	60㎡						

(출처: 마이홈센터 홈페이지, 통합공공임대주택 업무매뉴얼 (LH내부자료, 2022. pp.1-9)을 토대로 연구진이 작성)



[그림 1] 주거서비스 개념 및 범위
(출처: 하성규 외, 2020. p.28)

질 좋은 서비스를 제공하기 위하여 ‘무지개서비스’라는 별도의 브랜드를 런칭하여 추진해 왔다. 2022년에는 입주민 중심의 서비스 강화를 위해 ‘LH주거생활서비스 新운영체계’를 구축하였고, 소관부서를 주거생활서비스처로 승격하였고, 2023년에는 주거서비스처로 변경하면서 보다 포괄적인 유형의 주거서비스를 제공하기 위해 노력해 오고 있다. 2023년 LH주거서비스 운영체계에 따르면, 주거서비스는 크게 4가지의 기초생활서비스, 생활편의서비스, 수요맞춤서비스, 관리협력서비스로 구분된다<표 2>. 그중 관리협력서비스는 입주민 자체가 서비스 이용 주체가 되는 것이 아니라, 주거서비스의 효율적인 지원을 위한 관리 업무와의 연계서비스로 서비스 질 개선을 위한 인프라 구축과 관련된 내용을 의미한다. 실질적으로 입주민에게 제공되는 서비스는 관리협력서비스를 제외한 3개 유형, 25개 세부 프로그램으로 구성된다. 기초생활서비스는 삶의 기본이 되는 서비스, 생활편의서비스는 입주민 누구나 이용할 수 있는 서비스, 수요맞춤서비스는 수요자 특성별로 제공 가능한 서비스로 정의되며, 본 연구에서는 3개의 대분류 체계를 유지하되, 앞으로 변화하는 입주자의 미래수요에 대응하기 위해 입주민에게 필요한 서비스 풀을 확대한 후 그에 대한 요구를 조사하고자 한다.

3. 주거서비스 관련 국내 선행연구의 경향

주거서비스라는 용어를 활용하여 국내 학계에서 관련

연구가 수행된 것은 2006년이 처음이나, 주거정책과 주거서비스를 유사 개념으로 보고 주거서비스 제공에 따라 달라질 수 있는 다양한 주거관련 지표를 다루었다(Kim et al., 2006). 이후에도 이와 유사한 연구가 일부 수행되어 왔고, 2015년 공공지원기간임대주택(뉴스테이)의 도입에 따라 주거서비스 공급이 활성화되면서 주거서비스 관련 연구가 확대되었다. 주거서비스 선호 혹은 요구를 파악한 연구는 2017년 이후부터 진행되었는데, 권소혁, 김행조(2017)는 광주와 김포의 기업형 임대주택 계약자를 대상으로 임대주택 계약이유, 이용을 희망하는 주거서비스를 조사하였는데, 보육 및 교육서비스와 생활편의서비스의 10개 세부 프로그램에 대한 이용 의사를 조사하였다. 조사결과, 지역에 따른 선호비율에 차이가 있으나 보육서비스와 체육시설에 대한 요구가 상대적으로 높게 나타났다. 한편, 신혼부부를 대상으로 주거생활서비스 요구를 파악한 한 연구에서는 34개 주거서비스 세부 프로그램에 대한 요구를 파악함과 동시에 서비스 운영 계획 수립 및 이용자의 만족도에 영향을 미칠 수 있는 특성들을 함께 파악하고자 응답자들의 이용의사, 운영방식, 코디네이터 필요성 및 비용 부담 의향에 대해 조사하였다(이용민, 2020). 가장 요구가 높은 서비스는 방과후아이돌봄, 늦은 시간 아이돌봄, 작은도서관, 키즈카페, 피트니스, GX프로그램의 순으로 나타나 앞선 연구와 마찬가지로 주로 보육과 체육시설에 대한 요구가 높았고, 특히 응답자가 신혼부부인 만큼 보육 관련 세부 프로그램의 다수가 높은 요구를

<표 2> 2023 LH 주거서비스 운영체계

대분류	중분류	세부 프로그램
기초생활서비스(6)	공동생활(4)	공동생활에티켓, 공동생활지킴이, 깨끗한 LH집앞, LH홈케어
	안전보건(2)	안전한 환경조성, 재난구호 협력체계
생활편의서비스(8)	커뮤니티(3)	작은도서관, 공동체활성화, 문화순회사업
	건강증진(2)	건강지원센터 유지, 선호편의시설 설치
	공유경제(3)	카셰어링, 디지털도서관, 온라인플랫폼
수요맞춤서비스(11)	저출생대응(4)	맞춤형 학습지원, 육아아동 플랫폼, 아동멘토링, 행복한 밥상
	청년(1)	대학생 장학금 사업
	노인돌봄(4)	어르신 생활돌봄, 스마트 돌봄서비스, 공공실버복지관, 홀몸어르신 후원
	일자리(1)	일자리 상담.지원
관리협력 서비스(4)	심리지원(1)	마음건강 예방.지원
	협력지원(2)	주거사회서비스 공모, 주거서비스센터 설치
	주택관리(2)	통합정보시스템 구축, 주택관리 품질제고

(출처 : LH내부자료, 2022. p.1)

보인 것을 알 수 있었다. 장애인을 대상으로 주거생활서비스 요구를 파악한 한 연구에서는 28개 주거서비스 프로그램에 대한 요구를 파악하였다(권오정 외, 2020). 조사결과, 세대관리서비스, 입주자건강검진서비스, 편의시설 개조서비스, 전문청소서비스의 순으로 요구가 높게 나타나 앞서 소개한 두 연구와는 요구도가 높은 주거서비스의 유형이 다른 것을 파악할 수 있었다. 선행연구 결과를 종합하면, 주거서비스의 요구는 사용자에 따라 다양할 수 있고, 주거서비스의 운영 계획을 수립하기 위해서는 수요자의 요구를 파악하고 동시에 이용의사나 비용에 대한 조사가 종합적으로 이루어져야 한다.

III. 연구방법

본 연구는 통합공공임대주택 예비입주민의 주거서비스 요구와 이용 의향을 파악하기 위한 연구로, LH공사의

주거서비스 운영체계를 기본 틀로 하여, 관련 선행연구들을 검토하여 필요한 주거서비스 풀을 확장하였다(강순주 외, 2018; 권오정, 최병숙, 2017; 권오정 외, 2023). 또한, 기존의 주거서비스가 사회서비스의 연계를 통해 제공되고 있는 경우가 많아 다양한 사회서비스 중 임대주택을 기반으로 제공될 경우 효과적인 서비스를 추가적으로 선별하기 위해 관련 선행연구(권오정 외, 2022)를 추가로 검토하여 세부 프로그램을 추가하였다. 이를 토대로 설문조사 도구의 주거서비스 요구 파트의 초안을 작성하였고, 선정된 세부 프로그램은 기초생활서비스, 생활편의서비스, 수요맞춤서비스 3개 대분류에 맞추어 재정리되었다. 추가된 세부 프로그램을 고려하여 각 대분류의 개념을 재정의하였는데, ‘기초생활서비스’는 공공임대주택에서의 기본적인 주거생활을 유지하기 위해 제공하는 서비스, ‘생활편의서비스’는 입주민의 공동체생활과 개인생활의 편의 증진을 위해 제공되는 서비스로 입주민 누구나 누릴 수 있는 서비스, ‘수요맞춤서비스’는 수요자의 특성별로 제공

〈표 3〉 입주민 조사에 활용할 주거서비스 유형 분류

대분류	중분류	세부 프로그램
기초생활 서비스 (15)	공동생활(3)	생활에티켓 캠페인*, 단지시설물 사용방법 교육, 주민역량 강화 교육·홍보
	안전위생(5)	안전한 환경조성*, 세대 내 방역서비스, 재난구호키트제공, 재난/화재예방 교육·홍보, 재난구호시설
	집관리(3)	세대 내 안전점검, 간단 집수리, 세대 내 노화/장애대응 주택개조
	에너지(4)	세대 내 LED 전등 교체, 세대 내 난방효율 개선, 에너지 절약 및 친환경 교육, 세대 에너지 진단 및 컨설팅
생활편의 서비스 (37)	커뮤니티(8)	작은도서관활용 공동체프로그램*, 베틀시장, 입주민 자율방범대 활동, 입주민 단지 환경미화, 텃밭가꾸기, 입주민 축제, 입주민 동호회 활동지원, 공동육아공간
	건강증진(5)	피트니스센터, 실내체육관, GX강좌, 신체건강관련 용품지원, 신체건강 관련 상담 및 교육*
	여가문화(2)	취미/문화강좌, 단지 내 문화예술공연 관람*
	나눔상생(3)	각종 생활물품 나눔, 반찬 및 식자재 나눔, 입주민 참여 각종 봉사활동
	개인생활편의(13)	세대별 창고/집 보관, 생활용품 간단 수리, 카페&라운지, 디지털도서관*, 빨래방, 집 정리 및 수납 서비스, 생활용품 대여, 식사제공, 가구/가전대여, 실내놀이터, 빨래서비스, 가사대행, 반려동물돌봄
수요맞춤 서비스 (24)	공유경제(6)	공유자동차*, 공유자전거, 공유마켓, 공유사무실, 공유주방, 공유냉장고
	상담(4)	법률상담서비스, 주거상담서비스, 금융 및 재무상담서비스, 가족상담서비스
	교육(4)	성인/고령자교육, 인권교육, 아동/청소년교육*, 집관리교육
	돌봄(9)	노인돌봄*, 동행서비스, 유아돌봄, 방학기간 돌봄, 초등학교 돌봄, 청소년 방과후아카데미, 방학기간 어린이 점심식사 제공*, 영유아발달지원서비스, 성인돌봄
	일자리(3)	일자리 상담/교육, 일자리 정보제공*, 단지 관리 일자리 제공, 창업 관련 상담/교육, 프로그램 연계
	심리지원(4)	마음건강 교육 및 상담*, 치매건강 교육 및 상담, 아동청소년 심리지원서비스, 자살예방 교육 및 상담

* 기존 LH 주거서비스

가능한 서비스로 개념 정의하였다. 3개 대분류 기준에 맞추어 세부프로그램을 재구성하였고, 유사 성격의 세부 프로그램을 통합하여 중분류 기준도 재정리하여 총 15개 중분류와 76개의 세부 프로그램으로 재구성되었다<표 3>.

그 밖에 실제 이용 가능성을 파악하기 위해 서비스 이용 의향과 비용 지불 의향 관련 항목을 포함시켜 조사항목을 구성하였다<표 4>. 조사항목의 초안에 대해 주거서비스 연구경험이 있는 박사급 인력 3인과 주거서비스 업무 경험이 있는 1인을 대상으로 조사도구의 타당성을 검증하였다. 그 결과 ‘공동육아공간’ 프로그램의 경우 당초 ‘돌봄’ 중분류에 포함되어 있었으나, 이 프로그램은 직접적인 돌봄제공이 아닌 육아를 중심으로 한 입주기간 교류가 주요 목적이므로 그에 따라 ‘커뮤니티’ 중분류로 이동되었다. 주로 제시된 의견은 위와 같은 세부프로그램의 중분류간 이동이 주로 제시되었고 해당 의견을 반영하여 수정하였다. 본격적인 조사에 앞서 개발된 조사도구는 온라인 조사에 적합하도록 전환되었고, 공공임대주택에 관한 온라인조사에 참여 경험이 있는 일반인 3인을 대상으로 사전조사를 실시하였다. 그 결과, 응답하기 어렵거나 애매한 항목은 없다는 의견을 회신 받았다. 본 연구의 조사 대상은 통합공공임대주택 시범사업 대상지인 과천 지식정보타운지구와 남양주 별내지구에 입주할 예비입주민이다. LH공사로부터 계약자 정보 총 980건(과천 543명, 남양주 437명)을 제공받았고, 온라인 설문조사 참여 링크를 계약자에게 문자로 발송하여 자발적 참여에 기반한 자료를 수집하였다. 설문조사는 2022년 11월 15일부터 12월 5일까지 21일간 실시되었고, 총 305명의 응답이 회수되었다. 수집된 응답결과 중 중복응답, 불성실 응답을 제외하고 최종 289명의 유효 응답결과만을 분석에 활용하였다. 수집된 자료는 데이터 코딩 작업을 거친 후, SPSS Statistics 22.0 프로그램을 활용하여 분석하였다. 본격적인 분석에 앞서 세부 프로그램 요구에 대한 응답결과의 신뢰도를 분석한 결과, 크론바흐 알파 계수(Cronbach's alpha)가 0.979로 나타나, 신뢰도를 저해하는 문항은 없

었던 것으로 판단되어 조사한 전체 항목에 대한 분석을 실시하였다. 기본적으로 기술통계분석을 실시하였고, 이용 의향에 따른 비용 지불 의향의 차이를 살펴보기 위해 교차 분석을 추가로 실시하였다.

IV. 연구결과

1. 응답자의 일반적 특성

응답자의 일반적 특성은 사회인구학적 특성과 경제적 특성으로 구분하여 분석하였고, 그 결과를 정리하면 다음의 <표 5>와 같다.

먼저, 응답자의 성별은 남성이 50.9%, 여성이 49.1%로 유사한 비중이었다. 응답자 연령은 평균 46.7세로, 연령대별로 30대가 22.1%로 가장 많았고, ‘만 29세 이하’가 21.5%, ‘50세~64세’ 및 ‘만 65세 이상’ 응답자는 동일하게 20.8%로 집계되었다. 평균 가구원 수는 2.07명으로, ‘1인 가구’가 43.5%, ‘2인 가구’가 26.3%, ‘4인 이상 가구’가 16.3%, ‘3인 가구’가 13.7%였다. 가구특성을 분석한 결과, 본인 혹은 가족구성원 중 노인이나 장애인 등 주거약자가 있는 경우가 33.9%로 가장 많았고, 다음은 ‘대학생/대학원생/사회초년생’이 26%, ‘예비 신혼부부 혹은 신혼부부, 미취학 아동’이 있는 가구가 23.9%로 나타났다. 또한, 학령기 자녀가 있는 경우가 12.8%, 중장년 1인 가구나 무자녀 부부 등 ‘기타가구’가 6.2%였다. 경제적 특성으로 가구의 월평균소득을 분석한 결과, 평균 217만원 수준으로, 소득이 ‘200만원 미만인 가구’가 38.1%로 응답자의 1/3 이상을 차지하였다. 다음은 ‘200만원 이상~300만원 미만’인 가구(34.3%)였는데, 1~2인가구가 전체 응답자의 약 70%를 차지한 점과 주거약자가 포함된 가구 비율이 높은 점으로 인해 가구의 소득도 상대적으로 높지 않은 것으로 보인다. 가구원수를 고려한 월평균 소득 수준 분석 결과, 응답자들은 도시근로자 월평균 소득 기준

<표 4> 설문조사항목의 구성

구분	내용
일반적 특성	성별, 연령, 가구원수, 가구특성, 월평균 소득
주거서비스 요구	기초생활서비스, 생활편의서비스, 수요맞춤서비스의 세부 프로그램별 요구
주거서비스 인식	주거서비스 이용 의향 및 이유, 주거서비스 비용 지불 의향 및 지불 가능 금액

Note. 주거서비스 요구는 4점 리커트 척도로 조사(1점: 매우 낮다 ~ 4점: 매우 높다)

으로 30%를 초과하고 70% 이하인 즉, 국민임대주택의 입주자격에 해당하는 소득계층에 속하는 응답자의 비중이 가장 많았다.

2. 주거서비스 요구도

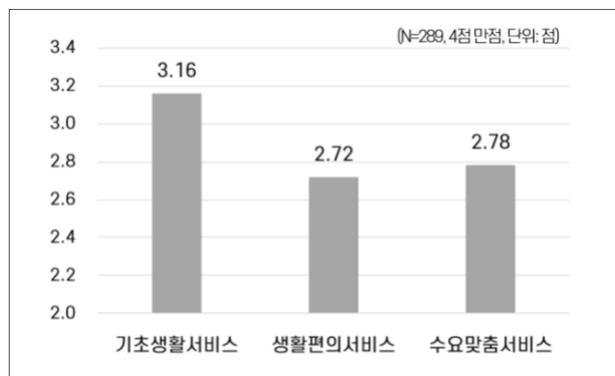
주거서비스 요구도는 세부 프로그램에 대한 요구 조사 결과를 대분류별로 정리하여 기술하였는데, 대분류간 요

〈표 5〉 응답자의 일반적 특성

(N=289)

		구분	f	%	m(std)
사회 인구학적 특성	성별	남성	147	50.9	-
		여성	142	49.1	
	연령 (세)	만 29세 이하	62	21.5	46.7 (17.45)
		만 30-39세	64	22.1	
		만 40-49세	43	14.9	
만 50-64세		60	20.8		
만 65세 이상		60	20.8		
가구원 수 ^a (명)	1명	124	43.5	2.07 (1.19)	
	2명	75	26.3		
	3명	39	13.7		
	4명 이상	47	16.3		
가구특성 ^a (복수응답)	대학생/대학원생/사회초년생	75	26.0	-	
	(예비)신혼부부/미취학 아동	69	23.9		
	초등학생/중고등학생	37	12.8		
	주거약자(노인/장애인)	98	33.9		
	기타	18	6.2		
경제적 특성	가구 월평균 소득 (만원)	소득 없음	11	3.8	217.01 (138.12)
		200만원 미만	110	38.1	
		200만원 이상~300만원 미만	99	34.3	
		300만원 이상~400만원 미만	37	12.8	
		400만원 이상	32	11.1	
	가구원 수를 고려한 월평균 소득 ^a	도시근로자 월평균소득 30% 이하	111	38.9	-
		30% 초과~70% 이하	133	46.7	
		70% 초과~100% 이하	28	9.8	
		100% 초과~130% 이하	9	3.2	
		130% 초과~150% 이하	3	1.1	
150% 초과	1	0.4			

a. 유효 응답만 분석



[그림 2] 대분류별 주거서비스 요구

구도 차이를 비교할 수 있도록 세부 프로그램별 요구도의 평균을 산출하여 그 결과를 세부 프로그램별 요구도에 앞서 기술하였다.

1) 대분류별 주거서비스 요구도

통합공공임대주택 예비입주민의 주거서비스 요구도를 대분류별로 비교한 결과, 기초생활서비스가 4점 만점 기준 3.16점으로 가장 높은 요구를 보였고, 수요맞춤서비스가 2.78점, 생활편의서비스가 2.72점으로 나타났다[그림 2]. 즉, 입주민의 기본적인 주거생활 유지에 필요한 기초 생활서비스의 요구도가 상대적으로 높았음을 보여준다.

2) 기초생활서비스의 세부 프로그램 요구

기초생활서비스의 세부 프로그램별 요구를 조사한 결과, 중분류별 평균 요구에서 ‘집관리’가 4점 만점 기준 3.26점으로 가장 요구도가 높았고, ‘안전·위생’(3.25), ‘에너지’(3.09), ‘공동생활’(3.03)이 대체로 유사한 수준의 요구도를 보였다. 이 결과를 볼 때, 기초생활서비스의 모든 중분류영역에 해당하는 서비스에서 입주민 요구도가 높은 수준임을 알 수 있다<표 6>.

기초생활서비스 세부 프로그램의 요구를 분석한 결과, 전체 15개 프로그램 중 3개 프로그램(에너지 절약 및 친환경 교육, 세대 에너지 진단 및 컨설팅, 주민역량 강화 교육·홍보)을 제외한 모든 프로그램이 3점 이상의 높은 요구를

보였다. 가장 요구가 높은 것은 ‘안전·위생’ 중분류의 ‘안전한 환경조성’으로 3.47점의 요구도를 보였다. 다음은 ‘공동생활’ 중분류의 ‘생활에티켓 캠페인’과 ‘집관리’ 중분류의 ‘세대 내 안전점검’이었다. 기초생활서비스의 세부 프로그램 중에서도 보편적으로 거의 모든 입주민에게 직접적 혜택을 제공하는 서비스들(예: 안전점검, 집수리, 안전한 환경조성, LED 전등교체, 난방효율 개선 등)이 상대적으로 높은 요구도를 보였다.

3) 생활편의서비스의 세부 프로그램 요구

생활편의서비스의 중분류별 평균 요구도를 비교한 결과, ‘건강증진’이 전체 6개 중분류 중 유일하게 3점을 초과한 요구도를 보였다<표 7>. 다음으로 ‘여가문화’, ‘나눔상생’, ‘개인생활편의’, ‘커뮤니티’, ‘공유경제’의 순으로 요구도가 점차 낮아졌는데, 요구도가 높은 중분류(건강증진)와 낮은 중분류(공유경제)간 요구도 차이가 0.67점으로 기초생활서비스 중분류 대비 큰 요구도 차이를 보였다.

생활편의서비스의 세부 프로그램의 요구를 분석한 결과, 전체 37개 세부 프로그램 중 6개 프로그램만이 3점 이상의 요구도를 보였다. 가장 요구도가 높은 프로그램은 ‘건강증진’ 중분류의 ‘피트니스센터’로 3.33점의 요구도를 보였고, 다음은 ‘개인생활편의’의 ‘세대별 창고/집보관’ 서비스로 3.16점의 요구도를 보였다. 그 외에 ‘건강증진’의 ‘실내체육관’(3.08점), ‘여가문화’ 중분류의 ‘취미/문화강좌’(3.08점) 프로그램이 요구도가 높았고, 다음은

<표 6> 기초생활서비스 세부 프로그램 요구

(N=289)

중분류	세부 프로그램	m(std)	
집관리 (3)	세대 내 안전점검	3.34(0.761)	3.26(0.728)
	간단 집수리	3.26(0.840)	
	세대 내 노화/장애 대응 주택개조	3.18(0.831)	
안전·위생 (5)	안전한 환경조성	3.47(0.702)	3.25(0.677)
	세대 내 방역서비스	3.24(0.830)	
	재난구호키트 제공	3.19(0.839)	
	재난/화재예방 교육·홍보	3.18(0.756)	
	재난구호시설	3.16(0.805)	
에너지 (4)	세대 내 LED 전등 교체	3.29(0.845)	3.09(0.714)
	세대 내 난방효율 개선	3.28(0.822)	
	에너지 절약 및 친환경 교육	2.92(0.813)	
	세대 에너지 진단 및 컨설팅	2.88(0.895)	
공동생활 (3)	생활에티켓 캠페인	3.35(0.841)	3.03(0.730)
	단지 시설물 사용방법 교육	3.00(0.806)	
	주민역량 강화 교육·홍보	2.72(0.858)	

Note. 요구도는 4점 리커트 척도로 조사(1점: 매우 낮다 ~ 4점: 매우 높다)

‘개인생활편의’ 중분류의 ‘생활용품수리’(3.06점)와 ‘카페&라운지’(3.01점)가 높은 요구를 보였다. ‘나눔상생’, ‘커뮤니티’, ‘공유경제’의 모든 세부 프로그램은 3점 이상의 요구도를 보인 것이 없었고, ‘공유경제’ 중분류의 ‘공유냉장고’는 1.88점의 낮은 요구도를 보였다. 생활편의서비스 중 요구도가 높은 프로그램들(피트니스센터, 실내체육관, 세대별 창고/짐보관, 카페&라운지)은 서비스 제공을 위해 별도의 공간을 필요로 하는 프로그램이라는 점이 특징이다. 또한, 이들 프로그램은 신체운동을 중시하고,

상대적으로 넓은 집에 거주하지 못해 공유공간에 대한 요구가 상대적으로 높을 젊은 세대에게 요구가 높은 서비스들로, 본 연구의 응답자 중 청년층과 예비신혼부부 및 신혼부부의 비중이 높은 점을 고려할 때 이들의 요구가 반영된 것으로 보인다.

4) 수요맞춤서비스의 세부 프로그램 요구

수요맞춤서비스의 세부 프로그램별 요구를 조사하여 중분류별 평균 요구도를 비교한 결과, 모든 중분류에서 3

〈표 7〉 생활편의서비스 세부 프로그램 요구

(N=289)

중분류	세부 프로그램	m(std)	
건강증진 (5)	피트니스센터	3.33(0.853)	3.01(0.780)
	실내체육관	3.08(0.968)	
	신체건강 관련 용품지원	2.93(0.964)	
	GX강좌	2.88(1.039)	
	신체건강 관련 상담 및 교육	2.83(0.973)	
여가문화 (2)	취미/문화강좌	3.08(0.898)	2.98(0.868)
	단지 내 문화예술공연 관람	2.89(0.974)	
나눔상생 (3)	각종 생활용품 나눔	2.89(0.935)	2.77(0.871)
	반찬 및 식자재 나눔	2.79(0.986)	
	입주민 참여 각종 봉사활동	2.63(0.945)	
개인생활편의 (13)	세대별 창고/짐 보관	3.16(0.945)	2.71(0.663)
	생활용품 간단 수리	3.06(0.860)	
	카페&라운지	3.01(0.957)	
	디지털도서관	2.80(1.026)	
	빨래방	2.78(0.951)	
	집 정리 및 수납 서비스	2.77(0.996)	
	생활용품 대여	2.75(0.985)	
	식사 제공	2.74(1.010)	
	가구/가전 대여	2.63(0.982)	
	실내놀이터	2.62(0.989)	
	빨래 서비스	2.54(0.979)	
	가사 대행	2.30(1.021)	
	반려동물 돌봄	2.14(1.008)	
커뮤니티 (8)	작은도서관 활용 공동체 프로그램	2.70(0.944)	2.52(0.733)
	벼룩시장	2.61(0.984)	
	입주민 자유행방대 활동	2.54(0.905)	
	입주민 단지 환경미화 활동	2.54(0.886)	
	단지 내 텃밭 가꾸기	2.52(1.041)	
	단지 입주민 축제	2.44(1.023)	
	입주민 동호회 활동 지원	2.43(0.970)	
	공동육아 공간	2.39(1.008)	
공유경제 (6)	공유마켓	2.74(1.006)	2.34(0.740)
	공유자전거	2.61(1.035)	
	공유사무실	2.36(0.976)	
	공유자동차	2.30(1.008)	
	공유주방	2.13(0.996)	
	공유냉장고	1.88(0.879)	

Note. 요구도는 4점 리커트 척도로 조사(1 점: 매우 낮다 ~ 4 점: 매우 높다)

점 이상의 요구도를 보인 것은 없었고, 그중 가장 높은 요구도를 보인 중분류는 ‘상담서비스’(2.86점)로 나타났다. 앞서 대분류간 요구도 차이에서 수요맞춤서비스의 요구도가 가장 낮았던 만큼, 수요맞춤서비스의 중분류별 평균 요구도와 중분류간 요구도 차이 역시 모두 낮은 수준으로 나타났다<표 8>. ‘상담서비스’와 비슷한 요구수준을 보인 것은 ‘일자리’ 중분류였고, ‘심리지원’과 ‘교육’ 중분류도 최고 요구도를 보인 ‘상담서비스’와 비교하더라도 큰 차이가 나지 않고 가장 요구도가 낮았던 ‘돌봄’ 중분류 서비스와의 차이는 0.17점으로 역시 근소한 수준의 차이를 보였다.

수요맞춤서비스의 세부 프로그램의 요구를 분석한 결과, 전체 24개 세부 프로그램 중 3점 이상 요구도를 보인 세부 프로그램은 없었다. 가장 요구도가 높은 프로그램은 ‘상담서비스’ 중분류의 ‘법률상담서비스’로 2.96점의 요구도를 보였다. 그와 유사하게 ‘심리지원’ 중분류 중 ‘마음건강 교육 및 상담’이 2.95점의 요구도를 보였다. 그 밖에 2.9점 이상의 요구도를 보인 프로그램으로는 ‘일자리’ 중분류의 ‘아파트 단지 관리 일자리 제공’과 ‘일자리 상담

/교육, 일자리 정보제공’ 프로그램, ‘교육’ 중분류의 ‘성인/고령자교육’으로 컴퓨터 교육 등 노인과 일반 성인을 대상으로 한 다양한 교육프로그램, 그리고 ‘상담서비스’ 중분류의 ‘주거서비스’가 그에 해당한다. 수요맞춤서비스 중 가장 낮은 요구도를 보인 것은 ‘성인 돌봄’으로, 장애인 돌봄이나 출산이후 돌봄과 같은 프로그램의 요구가 상대적으로 낮았다. 이들 서비스는 보편적 서비스가 아닌 장애인, 임산부와 같은 특수한 조건의 입주주민이 이용할 수 있는 서비스다보니 상대적으로 그 요구가 낮은 것을 알 수 있다. 다만, 수요맞춤서비스의 세부프로그램들은 그 성격이 특정 계층의 수요를 고려하여 운영 가능한 서비스인 만큼 응답자 특성에 따른 차이가 큰 프로그램이라 할 수 있다. 앞서 응답자 특성에서 본 연구에 참여한 응답자가 주로 노인과 같은 주거약자, 무자녀 혹은 미취학자녀를 둔 부부임을 감안할 때, 그러한 응답자들이 이용할 수 있는 프로그램들이 상대적으로 높은 요구도를 보인 것을 확인할 수 있어 수요맞춤서비스의 운영 계획을 수립할 경우에는 반드시 입주민 특성을 파악하는 것이 필요할 것이다.

〈표 8〉 수요맞춤서비스 세부 프로그램 요구

(N=289)

중분류	세부 프로그램	m(std)	
상담서비스 (4)	법률상담 서비스	2.96(0.922)	2.86(0.840)
	주거상담 서비스	2.90(0.936)	
	금융 및 재무상담 서비스	2.79(0.958)	
	가족상담 서비스	2.77(0.966)	
일자리 (3)	아파트 단지 관리 일자리 제공	2.93(0.967)	2.85(0.876)
	일자리 상담/교육, 일자리정보 제공	2.92(0.982)	
	창업관련 상담/교육, 프로그램 연계	2.70(1.006)	
심리지원 (4)	마음건강 교육 및 상담	2.95(0.922)	2.80(0.890)
	치매건강 교육 및 상담	2.84(0.936)	
	아동청소년 심리지원서비스	2.71(0.958)	
	자살예방 교육 및 상담	2.69(0.966)	
교육 (4)	성인/고령자교육	2.91(1.001)	2.79(0.846)
	인권교육	2.79(1.022)	
	아동/청소년교육	2.75(1.010)	
	집관리 교육	2.72(0.997)	
돌봄 (9)	노인 돌봄	2.73(1.029)	2.59(0.850)
	동행서비스	2.63(1.012)	
	유아 돌봄	2.62(1.051)	
	방학기간 돌봄	2.61(1.065)	
	초등학생 돌봄	2.60(1.056)	
	청소년 방과후 아카데미	2.54(1.024)	
	방학 기간 어린이 점심 식사 제공	2.53(1.048)	
	영유아발달 지원서비스	2.51(1.045)	
	성인 돌봄	2.49(0.997)	

Note. 요구도는 4점 리커트 척도로 조사(1점: 매우 낮다 ~ 4점: 매우 높다)

3. 주거서비스 이용 의향 및 비용 지불 의향

주거서비스 운영계획 수립을 할 수 있도록 주거서비스에 대한 요구와 함께 실제 해당 서비스가 단지에서 제공될 경우 이용 의향이 있는지 여부와 그 이유를 조사하였고, 단지에서 제공되는 주거서비스를 이용하기 위해 비용을 지불할 의향이 있는지, 있다면 지불 가능한 금액에 대해 조사하였다.

1) 주거서비스 이용 의향 및 그 이유

먼저, 향후 입주하게 될 통합공공임대주택에서 제공될 주거서비스에 대한 이용 의향과 그 이유를 조사한 결과, 대부분의 응답자가 주거서비스 이용 의향이 있다고 응답하였고, 오직 5% 가량만이 이용 의향이 없다고 하여 주거서비스에 대한 이용 희망자가 대다수임을 파악할 수 있었다<표 9>.

주거서비스를 이용하고자 하는 이유로는 ‘서비스 제공기관이 단지 내에 위치해 거리가 가까워서’라는 응답이 55.5%로 가장 많았고, ‘내 개인이나 우리 가족의 생활에 필요한 서비스여서’와 ‘무료이거나 시중대비 가격이 저렴할 것 같아서’라는 응답도 과반 이상의 비율을 차지하였다. 그 밖에도 ‘입주민간 친목 도모를 위하여’나 ‘서비스의 질이 좋을 것 같아서’라는 응답이 각각 21.2%, 13.5%를 차지하였다. 한편, 주거서비스를 이용할 의향이 없는

응답자의 경우 15명에 불과하긴 했으나, 응답자들은 그 이유로 ‘정기적인 이용이 귀찮아서’(46.7%), ‘단체 활동이 어색해서’(40%)와 같은 주거서비스에 대한 문제가 아닌 개인적인 사유의 응답이 주된 이유인 것으로 나타났다. 그 밖에 ‘비용이 부담돼서’(26.7%), ‘서비스의 질이 낮을 것 같아서’(20.0%)와 같이 서비스 자체에 대한 우려도 일부 있었고, ‘서비스 이용을 위해 이동하기가 힘들어서’(26.7%)와 같이 서비스의 접근성에 대한 우려가 일부 있었다.

2) 주거서비스 비용 지불 의향 및 지불가능 금액

단지 내 제공될 주거서비스를 이용하기 위한 비용 지불 의향과 부담 가능한 금액을 조사하였으며, 결과는 다음과 같다<표 10>. 분석 결과, 비용 지불 의향이 있는 경우가 90.3%로 비용 지불 의향이 없는 응답자의 10배 가까이 차지하였다. 앞서 주거서비스 이용 의향 분석 결과와 비교했을 때 이용의향은 있으나 비용 지불 의향이 없는 응답자가 약 4.5%(13명)가량 존재함을 알 수 있었다. 비용 지불 의향이 있는 응답자에 대하여 지불 가능한 금액을 질문한 결과, ‘3천원 미만’부터 ‘3만원 이상’까지 다양한 응답 결과가 나온 가운데, ‘5천원 이상~1만원 미만’으로 응답한 경우가 27.6%로 가장 많았다. 다음은 ‘1만원 이상~2만원 미만’이 26.1%로 나타났고, ‘2만원 이상~3만원 미만’과 ‘3만원 이상’, ‘3천원 이상~5천원 미만’ 응답자가 각각 20.3%, 13.8%, 8% 수준으로 파악되었다. 응답 결과를 중

<표 9> 주거서비스 이용의향 및 이유

(N=289)

		구분	f(%)
주거서비스 이용 의향	이용		274(94.8)
	미이용		15(5.2)
이용 의향이 있는 이유 ^a	서비스 제공기관이 단지 내에 위치해 거리가 가까워서		152(55.5)
	내 개인이나 우리 가족의 생활에 필요한 서비스여서		141(51.5)
	무료이거나 시중대비 가격이 저렴할 것 같아서		139(50.7)
	입주민간 친목 도모를 위하여		58(21.2)
	서비스의 질이 좋을 것 같아서		37(13.5)
	계		274(100)
이용 의향이 없는 이유 ^a	정기적 이용이 귀찮아서		7(46.7)
	단체 활동이 어색해서		6(40.0)
	비용이 부담돼서		4(26.7)
	서비스 이용을 위해 이동하기가 힘들어서		4(26.7)
	서비스의 질이 낮을 것 같아서		3(20.0)
	기타 (직장생활로 참여가 어려움/ 형식적이라고 생각돼서)		2(13.3)
	임대주택 입주민과 함께 이용하고 싶지 않아서		1(6.7)
계		15(100)	

a. 유효 응답만 분석, 복수응답

합해 보면, 절반 이상의 응답자가 1만원 이상의 비용을 주거서비스 이용료로 지불할 의향이 있는 것을 알 수 있다.

4. 가구특성에 따른 주거서비스 요구, 이용의향 및 비용 지불 의향의 차이

응답자 특성 중 가구특성은 주거서비스 요구, 이용 의향 및 비용 지불 의향의 차이를 유발하는 가장 대표적인 특성으로 볼 수 있다. 이에 가구특성에 따른 차이를 분석하였는데, 가구특성은 응답자별로 복수 응답하도록 하여 통계적 검증을 통한 평균 차이 분석을 하지 않고 기술통계 분석을 통해 그 결과를 정리하였다.

1) 가구 특성에 따른 주거서비스 요구 차이

가구 특성에 따른 주거서비스 요구 순위 차이는 전체 76개 세부 프로그램에 대한 요구도를 분석한 후, 각 가구 특성(대학(원)생과 사회초년생 포함가구, (예비)신혼부부 및 미취학 아동가구, 초등 및 중고등 자녀가구, 주거약자가 포함된 가구)별로 요구도가 높은 상위 10개 세부 프로그램을 정리하였고 그 결과는 다음의 <표 11>과 같다.

대학생과 사회초년생을 포함하는 A가구에서는 기초생활서비스 중 ‘안전한 환경조성’ 프로그램에 대한 요구가 가장 높았는데, 이 세부 프로그램은 B~D가구 유형에서도 가장 요구도가 높은 세부 프로그램으로 나타났다. A가

<표 10> 주거서비스 비용 지불 의향 및 지불 가능 금액

(N=289)

비용 지불 의향		구분	f(%)
		지불 무료	261(90.3) 28(9.7)
비용 지불 의향이 있는 경우 지불가능한 금액 ^a	3천원 미만	11(4.2)	
	3천원 이상~5천원 미만	21(8.0)	
	5천원 이상~1만원 미만	72(27.6)	
	1만원 이상~2만원 미만	68(26.1)	
	2만원 이상~3만원 미만	53(20.3)	
	3만원 이상	36(13.8)	
계		261(100)	

a. 유효 응답만 분석

<표 11> 가구 특성에 따른 주거서비스 요구 차이

구분	세부 프로그램	대학(원)생 및 사회초년생 A		(예비)신혼부부 및 미취학아동 B		초등 및 중고등 자녀 C		주거약자 (노인 및 장애인) D	
		순위	m(std)	순위	m(std)	순위	m(std)	순위	m(std)
1	기초)안전한 환경조성	1	3.65(0.557)	1	3.68(0.556)	1	3.59(0.555)	1	3.27(0.740)
2	편의)피트니스센터	2	3.61(0.676)	2	3.61(0.691)	2	3.38(0.828)	-	
3	기초)생활에티켓 캠페인	3	3.59(0.639)	4	3.48(0.815)	2	3.38(0.861)	4	3.14(0.849)
4	기초)세대 내 안전점검	4	3.53(0.622)	3	3.49(0.633)	6	3.35(0.676)	3	3.15(0.791)
5	기초)세대 LED 전등 교체	5	3.52(0.685)	7	3.43(0.831)	2	3.38(0.681)	4	3.14(0.849)
6	기초)간단집수리	6	3.49(0.665)	-		9	3.30(0.740)	7	3.04(0.849)
7	기초)세대 난방 효율 개선	7	3.43(0.756)	4	3.48(0.815)	-		2	3.17(0.746)
8	기초)노화/장애대응 주택개조	7	3.43(0.640)	7	3.43(0.653)	-		-	
9	기초)재난구호키트 제공	9	3.39(0.695)	9	3.42(0.812)	-		-	
10	편의)세대별 창고/짐보관	9	3.39(0.868)	9	3.42(0.793)	8	3.32(0.884)	-	
11	편의)살내체육관	-		6	3.46(0.867)	-		-	
12	기초)재난/화재예방 교육.홍보	-		-		2	3.38(0.681)	8	3.03(0.739)
13	기초)세대 방역서비스	-		-		6	3.35(0.716)	6	3.10(0.855)
14	수요)아동청소년 교육	-		-		9	3.30(0.777)	-	
15	기초)재난구호시설	-		-		-		9	3.00(0.837)
16	수요)아파트 단지 관리 일자리 제공	-		-		-		9	3.00(0.942)

구에서 요구도가 2순위였던 생활편의서비스 중 ‘피트니스센터’는 B~C가구 유형에서도 요구도가 2순위였고, C가구에서만 평균 요구도가 A~B가구에 비해 다소 낮았다. A가구의 경우 ‘피트니스센터’외에 생활편의서비스 중 ‘세대별 창고/짐보관’ 프로그램에 대한 요구가 9순위를 차지하였고, 그 밖의 10순위권 내 세부 프로그램은 모두 기초생활서비스의 세부 프로그램이 차지하였다. 한편 신혼부부 및 미취학아동을 둔 B가구는 A가구와의 차별점이라 한다면, 기초생활서비스 중 ‘세대 난방 효율 개선’에 대한 요구가 상대적으로 높고, 생활편의서비스 중 ‘실내체육관’에 대한 요구가 새롭게 등장했다는 것이 특징이다. 학령기 자녀를 둔 C가구는 기초생활서비스 중 ‘세대 LED 전등 교체’와 ‘재난/화재예방 교육.홍보’에 대한 요구가 상대적으로 높다는 것이 주요 특징이라고 할 수 있으며, 학령기자녀를 둔 가구답게 수요맞춤서비스 중 ‘아동 청소년 교육’ 프로그램에 대한 요구가 새롭게 등장하였다. 마지막으로 장애인 및 노인가구를 포함한 주거약자가구인 D가구는 기초생활서비스 중 ‘세대 난방 효율 개선’과 ‘세대 내 안전점검’에 대한 요구가 다음으로 높았다. 가구 특성에 따라 새로운 요구를 보인 프로그램으로는 기초생활서비스의 ‘재난구호시설’과 수요맞춤서비스의 ‘아파트 단지 관리 일자리 제공’ 프로그램의 요구가 있었다. 주거약자가 포함된 가구가 우선적으로 요구하는 상위 10개 주거서비스 프로그램 중에 노화/장애대응 주택개조가 포함되지 않았다는 점이 주목할 만하다(11위, 2.98점). 노화 및 장애로 인해 세대 내부를 안전하고 자립적인 생활이 가능하도록 편의시설 설치 등 주택개조를 하는 것은 매우 중요하나 이에 대한 당사자 가구의 필요성 인지가 낮다는 것

은 개선이 필요한 부분으로 보인다. 이는 공공임대주택에서 개조를 할 경우 이사를 할 때 원상복귀하는 규정 등에 대한 우려로 요구도가 높지 않았을 것으로 추정된다. 다만, 현재에 요구가 높지 않은 서비스라도 해당 입주민에게 중요한 서비스에 대해서는 입주민의 인지를 높일 수 있는 홍보나 교육 등이 필요할 것으로 보인다.

2) 가구 특성에 따른 서비스 이용 의향 및 비용 지불 의향 차이

가구 특성에 따른 주거서비스 이용 의향 및 비용 지불 의향의 차이를 분석한 결과, 모든 가구에서 주거서비스 이용 의향이 높게 나타난 가운데, 주거약자가구인 D가구의 경우 주거서비스 이용의향이 없는 응답자가 상대적으로 많았다 <표 12>.

이용 의향이 있는 가구를 대상으로 비용 지불 의향을 추가로 질문한 결과, 대체로 비용 지불 의향이 있는 가구가 90% 가까이 차지한 가운데, 주거약자인 D가구의 경우 이용의향이 있는 응답자 중에도 주거서비스를 무료로 이용하기를 희망하는 응답자가 10%를 초과하였다. 다른 가구 유형의 경우 5% 내외의 범위에서 무료 이용을 희망하는 응답자가 있었다. 마지막으로 비용 지불 의향이 있는 가구를 대상으로 지불 가능한 금액의 범위를 조사하였다. 가구 특성별 응답자 수가 적은 관계로 ‘3천원 미만’과 ‘3천원 이상~5천원 미만’을 ‘5천원 미만’으로 통합하고, ‘2만원 이상~3만원 미만’과 ‘3만원 이상’을 ‘2만원 이상’으로 통합하여 결과를 정리하였다. 분석 결과, A, B, C가구는 ‘2만원 이상’의 비용을 지불할 의향이 있는 가구가 응답자의 40% 이상을 차지하여 가장 많은 응답 비중을 보였다.

<표 12> 가구 특성에 따른 서비스 이용 의향 및 비용 지불 의향 차이

(단위: f(%))

구분		대학(원)생 및 사회초년생 A	(예비)신혼부부 및 미취학아동 B	초등 및 중고등 자녀 C	주거약자(노인 및 장애인) D
이용 의향 ^a	이용	73(97.3)	68(98.6)	36(97.3)	90(91.8)
	미이용	2(2.7)	1(1.4)	1(2.7)	8(8.2)
비용 지불 의향 ^a	지불	71(94.7)	65(94.2)	36(97.3)	87(88.8)
	무료	4(5.3)	4(5.8)	1(2.7)	11(11.2)
지불 금액 ^a	5천원 미만	10(14.1)	4(6.2)	2(5.6)	13(14.9)
	5천원 이상~1만원 미만	18(25.4)	18(27.7)	7(19.4)	27(31.0)
	1만원 이상~2만원 미만	14(19.7)	15(23.1)	11(30.6)	27(31.0)
	2만원 이상	29(40.8)	28(43.1)	16(44.4)	20(23.0)

a. 유효 응답만 분석

대체로 A-B-C 형태로 가구특성이 변화하면서 높은 비용에 대한 지불 의향을 보인 응답자의 비중이 많아지는 것을 확인할 수 있었다. 한편, D가구는 ‘5천원 이상~1만원 미만’과 ‘1만원 이상~2만원 미만’의 비용을 지불할 의향이 있는 응답자가 각각 31%를 차지하였고, ‘2만원 이상’의 비용을 지불할 의향이 있는 응답자는 23%에 불과하였다.

V. 논의 및 결론

본 연구는 통합공공임대주택의 주거서비스 요구와 이용 의향을 조사한 연구로, 주요 결과를 토대로 논의점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 예비입주민의 주거서비스 요구도 조사 결과, 대분류 기준상 기초생활서비스의 평균 요구도가 가장 높았고, 수요맞춤서비스, 생활편의서비스의 순으로 나타났는데, 이는 당초 기초생활서비스가 기본적인 주거생활유지를 위해 제공되는 서비스로 정의한 것의 타당성을 입증하듯 해당 서비스의 요구도가 가장 높은 것을 알 수 있었다. 향후 공공임대주택에서 주거서비스를 보편적으로 확대할 경우 기초생활서비스를 우선적으로 제공할 필요가 있다. 특히, 기초생활서비스의 세부 프로그램 중 요구도가 높은 ‘안전한 환경 조성’, ‘생활 에티켓 캠페인’, ‘세대 내 안전점검’ 등을 우선적으로 제공할 필요가 있다. 이는 안전하고 이웃 간의 갈등 없는 공동주택 여건을 조성함으로써 공공임대주택에 대한 기존의 부정적 시각을 개선하는 부가적인 효과가 있을 것이다. 기초생활서비스의 경우 앞서 주거서비스 요구를 다룬 선행연구(권소혁, 김행조, 2017; 권오정 외, 2020; 이용민, 2020)에서 다루어지지 않은 서비스 유형으로, 기존 선행연구에서 제시되지 않은 요구도가 높은 서비스를 제시했다는 점에서 선행연구 결과와의 차별성이 있다고 할 수 있다.

둘째, 단위세대로 제공되거나 개인에게 제공되는 무형의 서비스 형태인 기초생활서비스와 달리, 생활편의서비스 중 요구가 높은 세부 프로그램은 ‘피트니스센터’, ‘실내체육관’, ‘세대별 창고/짐보관’, ‘카페&라운지’, ‘취미/문화강좌’ 등으로 이들 프로그램은 실행을 위해 별도의 공간 확보가 필요하다. 수요맞춤서비스 중에도 요구가 높은 법률 및 주거상담이나 각종 교육을 실시하기 위해서는 별도의 공간 확보가 요구되므로 통합공공임대주택에서 다양한 주거서비스를 제공하기 위해서는 서비스 제공을 위한 공간의 확보가 필수적이라고 할 수 있다. 따라서 기

존 공공임대주택에서 주거서비스 제공을 위해 현재 사용되고 있는 주민공동시설이나 사회적기업공간, 근린생활시설과 같은 공간이나 과천 사례와 같이 생활SOC복합시설 연계를 통해 서비스 제공을 위한 공간을 충분히 확보해야 다양한 입주민의 요구에 부합하는 서비스를 운영할 수 있을 것이다. 이러한 공간의 계획이 사업의 초기 단계에 이루어지는 것을 감안하면 입주자가 선정되는 즉시 요구도 조사를 통해 필요한 서비스를 선별하고 그에 따른 적절한 공간 확보가 이루어질 수 있도록 하여 입주 시점뿐 아니라 시간이 지남에 따라 변화하는 주거서비스 수요에 유연하게 지속적으로 대응할 수 있도록 해야 한다.

셋째, 예비입주민의 주거서비스 이용의향이나 비용 지불 의향 조사 결과에서 응답자의 대다수가 서비스 이용 의사가 있고, 특히 서비스 이용시 비용 지불의사가 있음을 밝힌 만큼 이를 고려하여 민간 주택과 같이 질 좋은 주거서비스 운영을 위한 방안을 기획해야 할 것이다. 다만, 그 비용의 수준이 높지 않은 만큼 실비 수준에서 비용 지불이 이루어질 수 있도록 해야 할 것이며, 가구 특성에 따른 차이를 고려할 때 장애인이나 노인층과 같은 소득이 불충분한 계층들의 경우에는 서비스 이용 부담을 경감할 수 있는 방안 마련도 필요하다.

마지막으로 가구 특성에 따른 요구도 차이를 분석한 결과, 가구 특성에 관계없이 공통적으로 필요로 하는 주거서비스도 있으나, 가구 특성에 따라 요구도가 높은 서비스의 차이가 있는 만큼 통합공공임대주택에서 주거서비스를 운영할 때에는 보편적 다수를 위한 공통 서비스와 특정 계층을 위한 서비스로 구분하여 운영하는 것도 필요할 것이다. 이 경우 특정 계층을 위한 서비스는 일정 수준에서 유료화하는 방안도 함께 고려해 볼 수 있다.

본 연구의 결과는 통합공공임대주택 예비입주민을 대상으로 주거서비스 요구 및 서비스 이용 의향과 비용 지불 의향을 조사하여 향후 입주할 통합공공임대주택의 주거서비스 운영 방안을 모색하는데 있어 실증적인 기초자료로 활용될 수 있을 것이다. 다만, 본 연구의 응답자는 전체 잠재적 거주자의 30%에 불과하고, 온라인조사로 수행되어 고령층의 의견이 충분히 반영되었다고 보기는 힘들다. 또한, 가구특성에 따라 서비스 요구의 차이가 일부 나타난 점을 감안하면, 다른 통합공공임대주택에서 선정된 입주자의 특성이 달라질 경우 그 요구에는 차이가 있을 수 있을 것으로 사료되어, 향후 보다 많은 통합공공임대주택의 입주민을 대상으로 한 주거서비스 요구를 조사하는 후속 연구가 수행되어야 할 것이다.

주제어: 주거서비스, 통합공공임대주택, 사전 평가, 서비스 요구, 공공임대주택

REFERENCES

강순주, 권오정, 이용민, 권윤지, 임지수(2018). 신혼희망타운 주거서비스 운영방안 제안. 서울: 한국주거서비스소사이터티.

강순주, 이슬지(2018). 기업형 임대주택 수요자들의 주거서비스 인식과 요구. *한국주거학회논문집*, 29(5), 45-54.

공공주택특별법 시행령 - 제2조제1항3의2.

국토교통부(2020. 03. 20.). “내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대”, https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95083693에서 인출.

국토교통부(2023. 09. 11.). “공공주택 품질 제고, 다각적으로 대안 검토할 것”. 공공주택 혁신 전문가 간담회, <https://www.mcnews.co.kr/79386>에서 인출.

권소혁, 김행조(2017). 기업형 임대주택 계약자의 수요특성에 관한 연구. *대한부동산학회지*, 46, 125-142.

권오정, 최병숙, 조인숙, 권윤지(2023). LH 주거생활서비스 품질평가 시행 및 품질평가체계 고도화 연구 용역(3차년도). 서울: 한국주거서비스소사이터티.

권오정, 장미선, 임정미, 김태완, 김민기(2022). 주거사회서비스 통합지원 연계모델 개발. 서울: 한국주거학회.

권오정, 최병숙(2017). 신규 주거서비스 개발 연구 -주거생활서비스를 중심으로-. 서울: 한국주거서비스소사이터티.

권오정, 이용민, 김은지, 양건희(2020). 재가 장애인의 주거생활서비스 요구 분석. *한국주거학회논문집*, 32(2), 87-98.

이용민(2020). 신혼부부 맞춤형 주거생활서비스 개발을 위한 요구 분석. *한국주거학회논문집*, 31(2), 65-73.

장미선, 김태완, 김민기, 권오정(2022). 공공임대주택 활용 사회서비스 통합지원 플랫폼 조성 사례 분석. *한국주거학회논문집*, 33(5), 65-75.

진미윤, 최은희, 정기성, 김정미(2020). 공공임대주택 재공급 유형 통합 및 대기자 명부 운영. 대전: LH토지주택연구원.

천현숙. (2012). 사회통합을 위한 공공임대주택단지의 사회적 혼합방안. *국토연구원 국토정책 brief 371호*, 세종, 한국.

하성규 외(2020). *주거서비스인사이드*. 서울: 박영사.

LH공사(2022a). LH 주거생활서비스 신 운영체계

LH공사(2022b). “LH, 통합공공임대 확대 및 주택품질 향상 등 공공임대주택 혁신”, <https://www.lh.or.kr/bbs/view.do>에서 인출.

LH공사(2022c). 과천 지식정보타운 S10BL 통합공공임대주택 입주자 모집공고

LH공사(2022d). 남양주별내 A1-1BL 통합공공임대주택 입주자 모집공고

LH공사 내부자료(2022). 통합공공임대주택 업무매뉴얼

Kim, G. Y., Park, C. G., Yoon, J. H.(2006). Housing service indicators in Korea and housing policy implications. *주택연구* 14(3), 29-62.

Received 2 January 2024;
1st Revised 26 January 2024;
Accepted 15 February 2024