

제주특별자치도 성인지적 공공임대주택 정책방안 연구

연구책임자 : 이 연 화 (제주여성가족연구원 연구원)

공동연구원 : 김 태 일 (제주대학교 건축학부 교수)



(재)제주여성가족연구원

발 간 사

제주도는 국민 대다수가 공감하는 ‘살기 좋은 곳’, ‘살고 싶은 곳’, ‘가보고 싶은 곳’입니다. 최근 ‘제주열풍’으로 제주지역의 유입인구는 전국에서 1위를 기록하고 있습니다. 제주도의 인구증가는 고무적인 현상이지만 주거비용의 급증, 주택난, 교통난, 식수난 등 다양한 어려움을 해결해야하는 문제에 직면해 있습니다.

특히, 제주지역의 높은 부동산가격은 전국 1위를 차지했으며, 도민들의 주택담보대출 또한 전국 1위를 차지할 정도로 주거불안정에 놓여있습니다. 제주특별자치도는 도민의 주거안정과 부동산 가격의 안정화를 도모하고 공공임대주택분양을 통해 ‘수놓음주택’으로 명명된 ‘제주형 주거복지 기준’을 마련해 공급할 예정입니다. 전통적으로 건축이나 주택분야는 여성의 진출이 부진한 분야이지만 주택이나 주거공간은 여성들이 상당 시간을 보내는 주요 공간입니다. 따라서 공공임대주택계획의 수립과 설계과정단계에서 양성평등이 실현되도록 제도적 기반을 마련하는 것이 중요합니다.

이에 본 연구원에서는 주택이나 주거공간에서 여성과 남성의 경험이 다르기 때문에 ‘수놓음주택’공급 시 남녀의 동등한 의사결정 참여, 그리고 일상생활의 안전성·편리성·육아 돌봄의 혜택이 남녀 모두에게 공평하게 돌아가야 한다는 전제하에 공공임대주택 정책에 대한 연구를 하게 되었습니다. 성인지적 관점이 무엇인지 규명하고 공공임대주택 정책을 분석했으며 공공임대주택정책에 대한 도민의 욕구를 조사하여 ‘성인지적 관점이 반영된 제주특별자치도 공공임대주택정책방안’을 마련했습니다.

본 연구를 진행하는데 도움을 주신 분들께 감사의 말씀을 드립니다. 먼저 설문조사와 심층면접에 응해주신 공공임대주택 주민 여러분께 감사드립니다. 본 연구를 위해 좋은 의견을 주신 다섯 분의 자문위원들, 자료수집과 조사에 도움을 주셨던 LH제주지역본부 주거복지 담당자, 제주특별자치도 담당 공무원들께도 감사를 드립니다. 끝으로 공동연구원으로 참여해주신 김태일 교수님과 연구의 책임을 맡아 수고한 이연화 연구원에게 고마운 마음을 전합니다.

본 연구가 양성평등한 공공임대주택정책을 마련하는데 유용한 밑거름이 되기를 기대합니다.

2016년 10월

(재)제주여성가족연구원 원장 **현 해 순**

연구 요약

연구 요약

제1장 서론

1. 연구의 필요성 및 목적

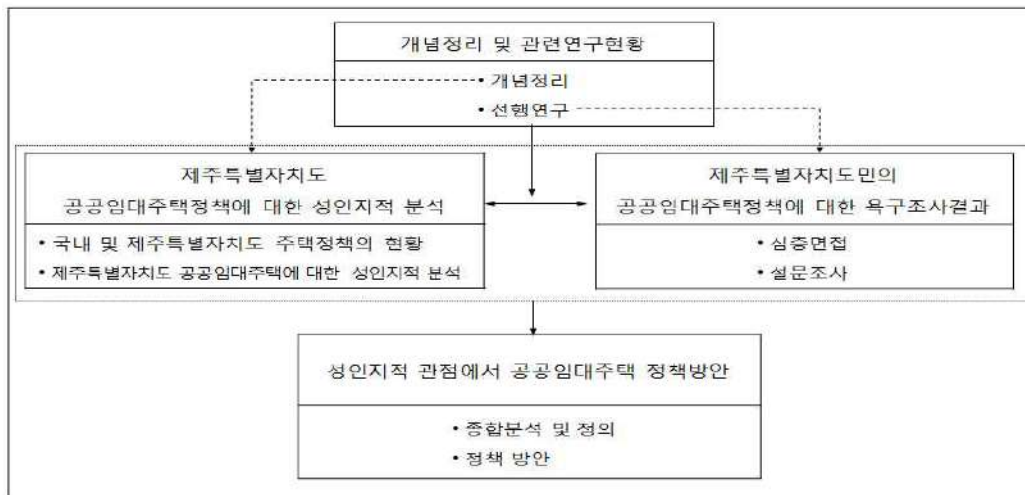
- 일반적으로 도시나 건축·주택분야는 남녀모두에게 동등한 ‘젠더중립적’이라는 인식이 지배적이었음. 그러나 도시의 발전은 남성 개발자들과 계획자들에 의해 주도되었으며, 남성의 이동과 정주에 효율적인 도시 환경으로 구축되어 왔었음(Fainstein, S.S., 2005)
- 1994년부터 국제사회는 여성의 삶의 질 향상을 위해 여성친화적, 친환경적, 인간중심적인 도시발전을 추구하고 있음
- 그러나 주택·주거서비스분야는 여전히 직장과의 공간분리와 남녀의 성역할 분리, 핵가족중심의 도시환경과 시설로 재현되어 남성 중심적이라는 비판을 받고 있음
- 제주특별자치도는 ‘수놓음주택’이라는 제주형 주거복지 기준을 마련하고 공공임대주택건설을 통해 2020년까지 우선 10,000호를 이후 2025년까지 1만호 등 총 2만호를 공급할 예정임(제주특별자치도 내부자료)
- 제주지역의 경우 여성의 경제활동참여율이 다른 시도에 비해 높지만(2014년 60.5%) 제주지역 여성들의 임금은 남성보다 낮으며(2014년 성별임금격차 63.6%), 다른 시도에 비해 고령자의 비율이 높고 여성고령자도 많아 높은 생활비와 높은 주거비는 남성들보다 여성들에게 더욱 큰 경제적인 어려움으로 작용해 이후 주거복지의 주 대상이 여성이 될 가능성이 높음
- 또한, 제주지역 여성들의 활발한 경제활동참여에도 불구하고 결혼, 임신·출산, 육아, 자녀교육 때문에 직장을 그만둔 경력단절여성도 13천명으로 비취업 기혼여성 인구의 43.4%를 차지하고 있음(제주여성가족연구원, 2015: 75-79). 제주특별자치도는 이를 해결하기 위해 다양한 경력단절 예방을 위한 정책지원이 이루어지고 있지만 주택·주거공간에서 일하는 여성들의 경력단절을 위한 가족돌봄과 지역공동육아에 대한 지원은 없는 형편임
- 본 연구에서는 성인지적 관점에서 제주특별자치도의 공공임대주택정책이 여성과 남

성의 차이를 인정하고 이들의 경험을 반영하고 있는지, 주택과 주거관련 의사결정 과정에 남녀가 동등하게 참여하고 있는지, 여성과 남성에게 동등한 혜택이 돌아가도록 주택·주거정책이 만들어졌는지를 분석하고 공공임대주택정책에 대한 도민의 욕구조사를 실시해 이를 반영한 제주특별자치도의 공공임대주택정책 방안을 제안하고자 함

2. 연구의 범위 및 연구내용

- 연구의 시간적·공간적 범위로서는 현재 제주특별자치도내 공공임대주택으로 한정하며 본 연구의 분석대상인 공공임대주택은 건설임대주택으로 영구임대, 국민임대, 10년 공공임대 임
- 연구내용은 다음과 같음
 - 국내·외 도시와 건축분야에서 이루어져온 젠더 연구, 성인지적 분석연구 고찰
 - 중앙과 제주특별자치도의 공공임대주택정책과 관련 법 분석
 - 공공임대주택정책에 대한 남녀욕구조사 실시 및 분석
 - 성인지적 관점을 반영한 제주특별자치도의 공공임대주택정책 방안 제안
- 본 연구의 흐름도를 제시하면 다음과 같음

<연구의 흐름도>



3. 연구방법

가. 문헌연구

- 국내·외 주택·주거분야에서 이루어져온 젠더연구고찰
- 주택 및 공공임대주택 관련 선행연구 분석
- 국내와 제주특별자치도의 주택·주거관련 정책 및 관련법 분석

나. 전문가 의견 수렴

- 제주특별자치도 주택관련 부서 의견수렴
 - 내용: 연구범위, 설문지(안) 검토, 조사결과 및 지원방안 논의
 - 일사: 2016. 7.28(1차), 8.25(2차), 10.7(3차)
- 전문가 자문회의 의견 수렴
 - 내용: 연구방향, 조사방법, 조사내용, 설문지(안) 자문, 조사결과 및 지원방안 자문
 - 일사: 자문회의 (2016. 7.29 & 10.11)(2회)

다. 심층면접

- 조사대상: 제주특별자치도내 주요 공공임대주택 거주자 중 1인 가구, 장애인가구, 한부모, 맞벌이부부, 노인, 청년 등 20세 이상 성인여성 10명
- 조사내용: 공공임대주택 선택이유, 공공임대주택 제도의 문제점, 주택내 불편사항, 단지 내 불편사항, 단지 내 주민모임의 어려움, 이웃갈등, 단지 내 복지시설, 정책욕구 등

라. 설문조사

- 조사대상 : 제주특별자치도내 주요 공공임대주택 거주자 중 20세 이상 성인 500명
- 표집방법 : 남성과 여성의 수는 각각 200명과 300명으로 할당하고 제주시와 서귀포시 영구임대, 국민임대, 공공임대 중 각 시별로 세대수가 가장 많은 영구임대, 국민임대, 공공임대 1곳을 선정 한 후 거주자 수 비례할당 후 편의추출

- 조사 방법 : 전문리서치 기관의 전문 면접원에 의한 가구 방문 1:1 면접조사
- 조사 내용 : 입주결정과정, 공공임대주택 제도의 문제점, 주택내 불편사항, 단지내 불편사항, 단지 내 주민모임의 어려움, 이웃갈등, 정책욕구, 개인관련사항 등 97문항
- 조사기간 : 2016년 9월 2일 ~ 9월 10일(9일간)

4. 연구절차

- 본 연구의 연구절차를 제시하면 아래 표와 같음

< 연구절차 >

1단계	▷ 연구설계	▷ 연구 방향 및 내용 구성 ▷ 연구 착수 보고
	▷ 자료수집 및 문헌검토	▷ 선행연구 검토 ▷ 중앙 및 제주특별자치도 관련 각종 행정자료 및 통계 수집 검토
	▷ 공동연구진회의 및 자문회의(1차) ▷ 1,2차 간담회	▷ 연구방향 및 연구내용, 연구방법 점검, 설문지(안)논의 ▷ 담당부서 의견수렴(2016. 7.28~8.25)
2단계	▷ 설문지설계	▷ 설문지 구성, 설문 내용, 문항 수 작성
	▷ 공공임대주택 거주 여성의 거주경험 및 정책욕구조사(당사자 인터뷰)	▷ 제주시와 서귀포시 소재 영구임대, 국민임대, 10년 공공임대 거주여성 인터뷰(2016. 8.11~8.23)
3단계	▷ 설문지(안)의견 수렴	▷ 전문가 자문위원 의견수렴(2016. 8.23~8.25) ▷ 담당부서 의견수렴(2016. 8.23~8.25) ▷ 사전조사 실시(2016. 8.25~8.28)
	▷ 공공임대주택 거주자 남녀 욕구조사(설문 조사)	▷ 「제주특별자치도 성인지적 공공임대주택 정책마련을 위한 실태조사 실시」 (2016. 9.2~9.10)
4단계	▷ 3차 간담회	▷ 담당부서 의견수렴(2016. 10.7)
	▷ 자문회의(2차)	▷ 전문가 의견 수렴(2016. 10.11)
	▷ 정책방안 마련	▷ 연구결과에 기초한 정책방안 도출

제2장 개념정리 및 관련연구현황

1. 개념정리

가. 주택과 공공임대주택

- 주택이란 가구가 독립적으로 살림을 할 수 있도록 지어진 집으로 첫째, 영구 또는 준 영구 건물이며 둘째, 부엌과 한 개 이상의 방을 갖추고 있어 셋째, 다른 가구의 주거부분을 통하지 않는 독립된 출입구를 갖는 등 이 세 가지 요건을 충족해야 함
- 공공임대주택이란 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금의 자금을 지원 받아 건설하는 주택을 말함. 공공임대주택 중 건설임대주택으로는 영구임대주택, 국민임대주택, 5년 임대주택, 10년 장기공공임대주택, 50년 공공임대주택, 사원임대주택이 해당되며 매입임대주택은 국민임대특별법에 규정하여 정부가 기존주택을 매입하여 임대하는 주택을 모두 포함함. 민간건설임대주택 중에서 공공주택자금을 지원 받아 건설한 임대주택도 공공임대주택으로 분류함(국토해양부, 2012: 419-420)
- 본 연구에서는 공공임대주택의 범위를 건설임대주택으로 한정하고 건설임대주택 중 사원임대주택을 제외한 제주특별자치도가 도민을 대상으로 공급하는 영구임대주택, 국민임대주택, 10년 공공임대주택을 중심으로 분석하고 함

나. 성인지적 관점

- 성인지적 관점(Gender sensitive perspective)이란 남성과 여성에 미치는 영향에 초점을 두고 각종 제도와 정책을 검토하는 관점을 의미함. 즉 남녀 성차별의 개선이라는 문제의식에 기반하여 각종 제도나 정책에 포함된 특정 개념이 특정 성에게 유리하거나 불리하지 않은지, 성역할 고정관념이 개입되어 있는지 아닌지 등의 문제점을 검토하는 관점임(박태원 외, 2012: 214). 특히 정부는 UN이 제4차 세계여성대회(1995)에서 성 주류화(Gender mainstreaming)를 행동강령으로 채택한 이후 성인지적 관점을 각종 제도나 정책에 적극적으로 반영하고 있음
- 성주류화(Gender mainstreaming)란 여성이 제도나 정책수립 초기부터 주체적으로 개입하여 의사결정권을 갖는 형태로 성차별이 발생하지 않도록 추진하는 전략임.

성주류화(Gender mainstreaming)를 위해 정부는 성차별적 요소를 제거하고 양성평등정책이 실현되도록 2005년부터 성별영향평가를 도입하고 있음(박태원 외, 2013: 140)

- 제주특별자치도도 중앙의 성인지 관점을 반영한 성주류화정책에 발맞추어 각종 제도나 정책에 성별영향분석평가를 실시하고 있지만 주택관련 제도나 정책에서는 실시하지 않고 있음

다. 성인지적 공공임대주택

- 주택정책을 성인지적 관점에서 분석하기 위해서는 다양한 연령, 종교, 문화, 사회적 배경을 가진 여성과 남성의 일상에 대한 분석이 필요하며, 그 목적은 공간 환경에 대한 성형평성을 이루기 위해서라고 봄(장미현 외, 2010: 109)
- 도시 공간에서의 성형평성(gender-equity)이란 도시기능에 대한 접근, 활동의 배분, 편의성의 혜택 등에 있어 남녀간 성별차이 없이 기회의 균등을 달성하는 것을 말함(여성가족부, 2006: 10)
- 김재민(2012: 7)은 성인지적 관점에서 본 공공임대주택 정책이란 임대주택정책에 대한 성인지적 분석결과 기존의 공공임대주택 정책 또한 도시개발과 마찬가지로 성별화되어 있어 성인지적 공공주택정책이 되기 위해서는 성별로 분리된 공간계획을 지양하고, 여성에게 전가되었던 돌봄을 사회적 돌봄으로 전환해야함을 강조하고 있음. 그는 성인지적 공공주택은 “양성평등”과 “돌봄공유”의 가치를 중심으로 정책평가와 대안을 제시해야한다고 주장함
- 따라서 공공임대주택에 대한 성인지적 분석에서는 여성과 남성의 일상에 대한 분석이 반영되어야 하며 주거공간과 단지 내에 시설의 접근성·일상적인 활동배분·편의성에 대한 성형평성이 달성되어야함. 또한 공공임대주택 계획부터 성별로 분리된 공간을 지양하고 돌봄을 공유하여 양성평등의 가치가 실현되었는지 분석해야함
- 본 연구에서는 공공임대주택에서의 성인지적 관점을 공공임대주택 계획과 주거공간 및 단지 설계에서부터 성별분리를 지양하고 남녀의 동등한 의사결정참여와 시설의 접근성·일상생활·편의성에 있어 혜택이 남녀모두에게 평등하게 돌아가며 공동체가 돌봄을 수행하는 공공임대주택정책으로 정의함

2. 선행연구

가. 주택·주거관련 젠더 연구

- 주택·주거관련 연구는 오랫동안 젠더중립적인 분야로 여겨져 왔지만, 1980년대 초 서구 페미니스트학자들에 의해 지리학에서 젠더와 공간에 대한 학제 간 연구로 시작되었음(장미현, 2013: 20)
- 주택·주거관련 선행연구를 분석한 결과 도시 건축물들은 성차별적이며 남녀의 권력 차이가 반영되어 돌봄, 통행, 커뮤니티 공간이용에 있어 남성보다 여성이 더 어려움을 경험하고 있다는 것을 알 수 있음. 따라서 일상생활에서 많은 시간을 보내는 주거 공간 및 주택건축에서도 돌봄, 통행, 커뮤니티에서 여성들은 남성과 다른 어떤 성차별을 경험하는지 연구하는 것이 필요함

나. 주택 및 공공임대주택관련 연구

- 주택 및 공공임대주택연구는 주거실태연구를 토대로 정부의 주거정책이 주거복지를 실현하는데서 더 나아가 거주자의 삶의 질을 높여야함을 강조하고 있음
- 주택 및 공공임대주택 관련 선행연구를 분석한 결과 거주자의 삶의 질 만족을 위해서는 공공임대주택을 공급하는 것도 중요하지만 유형별·생애주기별·가구유형별로 맞춤형 주거복지정책서비스가 더 필요함을 알 수 있음. 그러나 남녀의 서로 다른 주거욕구와 주거복지서비스가 무엇인지는 알 수 없는 한계가 있음

다. 공동주택·주거 관련 성인지적 분석연구

- 공동주택·주거 관련 성인지적 분석연구에는 공동주택 이용에 대한 성별 선호도를 비교하는 연구, 돌봄공유 시설과 관련된 서비스 도입연구, 도시 및 주택계획에 대한 성별영향분석평가실시, 성인지적 모형·모델개발연구 등이 있음
- 공동주택 및 주거 관련 성인지적 분석연구를 통해 성인지적 분석연구에서는 단지계획, 주민참여, 주택정책수혜, 돌봄시설 및 서비스, 관련 법령의 성인지 관점, 여성의 사회경제적 활동을 위한 일-가정양립지원, 안전성, 편리성, 다양한 여성층을 위한 기반시설, 양성평등도시의 상징성 강화, 성인지교육 등을 분석함을 알 수 있음

라. 제주특별자치도 주택·주거관련 연구

- 제주지역의 주택·주거관련 선행연구를 통해 제주지역의 경우 성인지적 관점에 대한 주택연구가 거의 없으며, 성별로 분리된 주택·주거 관련 통계자료도 없는 실정임. 따라서 제주특별자치도의 주택·주거관련 성인지적 연구가 필요함. 본 연구에서는 급격한 인구증가와 그로인한 부동산 가격의 폭등문제를 해결하고자 제주특별자치도가 추진하고 있는 공공임대주택정책을 대상으로 성인지적 관점에서 정책을 분석하고자 함

마. 공공임대주택정책 관련 성인지적 분석 범주 및 내용

- 선행연구의 검토를 토대로 공공임대주택 정책분석의 범주는 다음과 같음

<성인지적 공공임대주택의 분석범주 및 내용>

분석범주	분석내용
정책 계획 시 여성의 참여	<ul style="list-style-type: none"> · 공공임대주택 관련 법령의 성인지성 · 공공임대주택 관련 위원회의 여성참여 40% 달성 · 여성관련 시민단체와 여성 입주자의 요구사항 반영 · 사업계획내용 중 여성에 대한 별도의 항목 배치 · 성별 특성을 반영한 홍보방식
일 - 가정양립지원	<ul style="list-style-type: none"> · 탁아 및 보육·노인 돌봄 등 데이케어센터(day care center) 계획 · 공동운영하는 세탁공간 · 공동체가 참여하는 방과후 아동 돌봄 공간 · 창업보육센터 및 여성고용기업유치 프로그램계획 · 여성들의 고용·양육관련 정보공유를 위한 커뮤니티 공간설치
안전성 구축	<ul style="list-style-type: none"> · 여성의 보행환경 고려한 도로포장 · 경비실 근처에 여성배려 주차공간 설치 · 범죄예방 및 야간보행 시 cctv와 가로등 설치 · 엘리베이터 이용 위험감 해소를 위한 시스템설치 · 주택단지 내 안심벨 설치
편리성 확보	<ul style="list-style-type: none"> · 유모차를 배려 한 넓은 주차공간 확보 · 여성중심의 체육시설 및 공간조성 · 여성의 생활동선을 고려한 주택 및 단지구조배치
양성평등의식향상	<ul style="list-style-type: none"> · 성별영향분석평가실시 · 양성평등교육 실시

제3장 제주특별자치도 공공임대주택정책에 대한 성인지적 분석

1. 국내 주택현황과 공공임대주택관련 정책

가. 주택현황

- 우리나라의 주택상황을 살펴보면, 재고주택은 2010년 기준으로 13,884천호에 이르며 그중 아파트가 59.0%로 높은 비율을 차지하고 있음. 그 다음으로는 단독주택이 27.3%, 다세대주택이 9.0%, 그리고 연립주택이 3.6% 순으로 나타남
- 우리나라 재고주택은 아파트와 다세대주택의 비율이 높아지는 반면 단독주택과 연립주택의 비율은 낮아지는 특징이 있음
- 우리나라의 임대주택 현황을 살펴보면, 2015년 현재기준으로 1,937,685호가 공급된 것으로 파악됨

나. 주택관련 법령

- 우리나라의 대표적인 주택관련 법령에는 「주택법」과 「주택법 시행령」이 있으며 본 연구의 연구대상인 공공임대주택 관련 법령으로는 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」, 「공공주택특별법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 등이 있음
- 주택관련 법령을 살펴본 결과 남성보다 경제적으로 열악한 여성들의 주거현실을 반영하지 않고 있으며 위원회 참여 시 성인지적 정책전문가의 참여를 보장하지 않고 있음

다. 공공임대주택관련 정책

- 우리나라의 주택정책을 살펴보면, 2002년 처음 주택보급율이 100%를 넘기 시작하면서 자가점유율, 가구당 주거면적, 사용 방 수, 주택시설 등에 대한 주거정책들이 만들어지기 시작함. 그러나 외환위기 이후 저소득층의 주거수준은 더욱 낮아졌으며 이를 극복하기 위해 주택정책을 주거복지 관점에서 접근하는 노력이 진행되었으며

다양한 주거복지정책 프로그램들이 시행되고 있음(정의철, 2012: 94)

- 주택지원 프로그램에는 소득에 따라 제공되는 주택의 규모가 최소 40㎡에서 최대85㎡까지 규모가 크지 않으나 일정 규모의 주택을 공급하고 있음

2. 제주특별자치도 주택현황과 공공임대주택관련 정책

가. 주택현황

- 제주지역의 주택 수는 2014년 기준으로 총 215,813호이며 이중 단독주택이 116,059호로 가장 많으며 다음으로 아파트가 60,881호, 다세대주택이 23,849호로 많은 것으로 나타남
- 2001년 ~ 2014년간의 변화를 살펴보면 단독주택은 양적으로 증가하였으나 실질적으로는 다가구주택이 증가한 것으로 나타났으며, 아파트도 2배정도 급증한 것으로 나타남
- 가구의 주택점유형태를 자가 및 전세를 중심으로 살펴본 결과, 자가가구는 제주도 전역에 걸쳐 비교적 고르게 분포하고 있는 것으로 나타남. 이는 농촌지역의 거주특성이 반영된 것으로 도시화가 이루어진 지역의 경우 자가가구의 분포가 넓게 나타나고 있음
- 전세가구의 경우도 도시화가 이루어진 지역을 중심으로 전세가구의 분포가 넓게 나타나고 있는 특징을 보이고 있음
- 제주지역에서의 공공주택은 대부분 LH가 주도적으로 공급하고 있는 상황으로 제주 지역 주택수 총 215,813호중 임대주택은 총 9,153호로 약 4.24%를 차지하고 있음
 - 건설임대는 7,984호이고 매임임대는 1,164호로 총 9,153호임

나. 주택관련 조례

- 제주특별자치도의 주택관련 조례에는 「제주특별자치도 주택조례」, 「제주특별자치도 주택 및 휴양펜션의 소방시설 설치기준에 관한 조례」, 「제주특별자치도 주택사업특별회계 조례」, 「제주특별자치도 주택의 중개보수 등에 관한 조례」, 「제주특별자치도 주거기본조례」가 있음

- 제주특별자치도의 주택관련 조례에서도 남성과 다른 여성의 사회적 현실을 반영한 주택지원 내용과 정책결정시 여성의 의견을 반영할 성인지적 정책전문가의 참여를 보장하는 내용도 없음

다. 공공임대주택관련 정책¹⁾

- 제주특별자치도는 2010년부터 순유입인구 증가 및 부동산 가격의 상승 등 급격한 사회변화에 따라 주거문제가 사회적 이슈로 대두됨에 따라 2015년 말 도차원의 주거종합대책을 수립추진하게 되었음
- 주택공급을 위해 2016년~2020년 5개년동안 민간부분과 공공부분이 연간 1만호를 건설하여 최종 5만호공급을 목표로 하고 있음. 구체적 내용은 다음과 같음
 - 민간분야에서의 일반분양 공급 촉진을 위해 9천~1만호를 공급하고 최종 5만호 내외로 공급할 것을 목표로 하고 있음
 - 임대주택 공급을 위해 민간부분과 공공부분이 5년간 5만호의 10% 내외를 공급하고 공공부분에서 연간 1천호 이상 공급하여 5천호공급을 목표로 하고 있음
- 임대주택공급 강화를 위한 정책적 추진프로그램은 다음과 같음
 - 국민, 공공임대주택 건립 및 매입임대주택 공급 강화
 - 청년층 주거안정을 위한 행복주택 공급 강화
 - 뉴스테이(기업형 임대주택) 임대주택 중점유치
 - 제주형 토지임대부 사회주택 보급 추진

3. 제주특별자치도 공공임대주택정책에 대한 성인지적 분석

- 지금까지 살펴본 제주특별자치도의 주택 현황, 주택관련 조례, 주택정책에서 공공임대주택관련 내용과 2015년 12월에 발표된 「제주특별자치도 제주형 주거복지종합계획」, 2016년 6월에 발표된 「2016년 주거종합계획」을 중심으로 성인지적 관점에서 공공임대주택정책을 분석하고 자함
- 제주특별자치도의 공공임대주택 공급은 기본적으로 공공임대주택 택지조성정도에

1) 2015년 12월에 발표된 「제주특별자치도 제주형 주거복지종합계획」과 2016년 6월에 발표된 「2016년 주거종합계획」의 내용을 정리한 것임

머물러 있고 직접적인 주택공급은 없어 공공임대정책이 미비한 실정임

○ 관련 조례 또한 남성과 다른 여성의 사회적 현실을 반영한 성인지적 내용이 없으며 주택계획 및 결정시 전문가의 참여는 보장하지만 성인지적 정책전문가의 참여를 보장하는 내용은 없음

○ 성인지적 관점에서 제주특별자치도의 공공임대주택정책을 분석한 결과

- 정책 계획 시 여성의 참여분야에서는 조례에 주거복지의 주요 대상인 여성의 주거 안정을 위한 여성관련 시민단체의 요구사항이 조례에 반영되어 있지 않으며 「제주특별자치도 주택조례」와 「제주특별자치도 주거기본조례」에 위원회 구성 시 성인지적 정책전문가의 참여를 언급하고 있지 않음. 또한 인터넷 홈페이지 등을 통해 최초 입주자모집공고를 알리는 공공임대주택의 경우 남녀의 인터넷사용의 특성을 고려한 성별로 다른 홍보방안이 있어야하지만 관련 내용도 없음
- 일-가정양립지원분야에서는 「주택법」에 의해 노인정과 어린이집은 의무적으로 설치되어 있지만 공공임대주택 내 남녀의 일-가정 양립을 지원하고 경제활동을 원하는 여성들을 지원하기 위해 공동체의 돌봄에 필요한 보육 및 노인돌봄 관련 돌봄 센터, 방과후 아동돌봄 공간, 가사지원을 위한 공간지원은 「2016년 주거종합계획」에 없음
- 안전성 구축분야에서는 주택 설계시 노인, 장애인, 여성, 아동의 안전을 고려한 셉테드설계와 유니버설디자인을 반영하고 있지만 밤 늦은 귀가시 여성의 안전을 위해 경비실 근처에 여성배려 주차공간 설치, 엘리베이터 이용 위협감 해소를 위한 시스템설치 등 추가 부대시설들이 설계에 반영될 필요가 있음
- 편리성 확보분야에서는 공공임대주택 단지 내 유모차를 배려 한 넓은 주차공간, 여성중심의 체육시설 및 공간확보, 여성의 생활동선을 고려한 주택 및 단지구조배치반영이 없음
- 양성평등의식분야에서는 주택분야에서는 성별영향분석평가를 실시한 적이 없으며 관련 정책입안자들을 대상으로 한 양성평등교육도 없었음

제4장 제주특별자치도민의 공공임대주택정책에 대한 욕구조사결과

1. 심층면접 결과

가. 조사개요

○ 심층면접대상자는 총 10명으로 제주지역 공공임대주택 거주자 중 1인 가구, 장애인 가구, 한부모, 맞벌이부부, 노인, 청년 등 20세 이상 성인여성을 중심으로 공공임대주택 선택이유, 공공임대주택 제도의 문제점, 주택내 불편사항, 단지 내 불편사항, 단지 내 주민모임의 어려움, 이웃갈등, 단지 내 복지시설, 정책욕구에 대한 현장의 목소리를 반영하고자 했음

○ 조사기간은 2016년 8월 11일부터 8월 23일까지 임

<면접대상자의 주요특징>

대상자	지역	임대유형	가구형태	연령	임대거주기간	비고
사례1	제주시	국민임대	2인가구(세대주+부모)	53세	10년	미혼
사례2	제주시	영구임대	한부모+자녀	60세	21년	기초수급자
사례3	제주시	국민임대	부부가구	55세	5년	맞벌이 (배우자도 인터뷰포함)
사례4	서귀포시	국민임대	부부가구	43세	7년	장애인부부
사례5	서귀포시	국민임대	1인 가구	52세	6년	무직
사례6	서귀포시	영구임대	1인 가구	74세	23년	기초수급자
사례7	제주시	국민임대	부부와 미혼자녀	36세	6년	맞벌이
사례8	제주시	공공임대	부부와 미혼자녀	37세	6년	전업주부
사례9	서귀포시	공공임대	부부가구	44세	2년 6개월	맞벌이
사례10	제주시	국민임대	자녀+한부모	23세	10년	대학생 (어머니도 인터뷰포함)

나. 분석결과

1) 공공임대주택 선택 이유

- 임대주택 거주자들이 공공임대주택을 선택한 이유는 저렴한 집세와 자신이 집을 관리하지 않아도 되는 편리성, 안전성으로 나타났음
- 한편, 교통편과 부대시설은 공공임대아파트 입주선택과 지속적인 거주에 중요한 요소였음. 사례3은 교통편이 편해 지금의 공공임대아파트를 선택했으며 사례2도 지금의 임대아파트를 떠나지 못하는 이유로 편리한 교통편과 특히, 자녀들의 학교가 임대아파트 근처에 있음을 언급함

2) 공공임대주택의 제도적 문제점

- 심층면접대상자들은 보증금과 임대료를 협상할 수 없는 문제, 임대계약 시 부부공동계약이 아닌 점, LH공사가 직접 관리하는 임대아파트의 경우 서귀포 임대아파트 거주자들은 항상 제주시로 찾아와야한다는 점임. 또한 임대아파트제도에 대해 몰라서 못 들어오는 주변사람들도 많다고 언급함

3) 주택내부 내 불편한 점

- 심층면접대상자들은 수납공간, 베란다 에어컨 설치, 장애유형을 고려하지 않는 스위치 설치, 주방과 욕실의 협소함에 어려움을 경험하는 것으로 나타남

4) 주택단지 내 불편한 점

- 주택단지 내 불편한 점으로 안전성, 편리성, 커뮤니티, 인식개선으로 나타남
- 단지내 안전문제로 동 출입구의 비밀번호노출, 야간 귀가 시 경비원 부재, 놀이터 앞 주차시설, 울통불통한 보도블록, 도둑침입으로 나타남
- 심층면접대상자들은 대중교통의 어려움과 협소한 주차장 크기 때문에 편리성이 떨어진다고 언급함
- 심층면접대상자들은 집합주택이라는 공동의 공간에 여성들이 모일 수 있는 공간이 없고 문화강좌지원 부재, 관리사무소의 민원대응에 성차별, 공동체가 지켜야할 에티켓을 지키지 않아 불편한 것으로 나타남

5) 공공임대 내 이웃 갈등 문제

- 심층면접대상자들은 이웃으로부터 층간소음, 애완동물, 흡연문제로 어려움을 경험한다고 토로함

6) 주택 단지 내 주민모임의 어려움

- 심층면접대상자들은 주택 단지 내 주민모임의 어려움을 모임에 가고 싶어도 사람을 알지 못해 가는 것이 쉽지 않으며, 일하기 바빠서 참여하기 어려우며, 임대주택은 내 집이 아니기 때문에 주민모임에 관심이 없으며, 임차인대표회의는 의무사항도 아니며 결정권한이 없는 것이 문제라고 봄. 또한 주민모임을 통한 시설운영이 이루어져야함에도 불구하고 시설운영의 어려움은 이용은 하고 싶지만 봉사는 하고 싶지 않은 이기심이 문제라고 봄

7) 공공임대주택 단지 내 복지시설 및 운영의 문제점

- 심층면접대상자들은 단지 내 복지시설로 노인정과 공부방, 도서관이 있지만 시설운영의 어려움과 주민대상프로그램에 젊은이와 남성들이 잘 참여하지 않는 문제점이 있다고 봄

8) 정책욕구

- 정책욕구로는 주택내부개조, 주택단지 내 복지시설제공, 임대주택관련 법과 제도의 개선, 안전강화로 나타남
- 심층면접대상자들은 주택 내부의 베란다, 스위치 종류선택, 문턱 없는 화장실을 개조하고 싶다고 말함
- 심층면접대상자들은 단지 내 복지시설로 실내 헬스장, 저학년을 위한 공부방, 독서실, 데이케어 센터, 빨래방이 더 필요함을 언급함
- 심층면접대상자들은 여성커뮤니티 공간의 의무화, 입주자 신고를 관리사무소가 아닌 집에서 하는 것, 보증금을 높이고 임대료를 낮추는 것, 부부공동계약이 가능하도록, 기본적인 주택내부 도배와 관리를 10년에서 5년에 한번으로 변경하는것, 점자블록의 의무화를 제도화시킬 것을 원함

2. 설문조사 결과

가. 조사개요

1) 조사대상 및 방법

- 조사대상자는 제주시와 서귀포시에서 공공임대아파트의 유형별로 제주시에서 가장 거주자가 많은 영구임대아파트 1곳, 국민임대아파트 1곳, 공공임대아파트 1곳씩을 각각 선정했으며 서귀포시에도 같은 방법으로 3곳을 선정한 임대아파트에 거주하는 20세 이상 성인을 최종조사대상자로 선정함
- 표집방법은 실태조사의 목적을 고려해 남성과 여성의 수를 각각 200명과 300명으로 임의로 정하고 해당 6개 공공임대주택 거주자의 수를 비례할당 후 편의추출을 실시해 500명 표집함
- 조사방법은 전문리서치 기관의 전문면접원에 의한 가구방문 1:1 면접조사로 이루어졌으며 조사기간은 2016년 9월 2일 ~ 9월 10일임
- 유의수준과 표본오차는 95% 신뢰수준 $\pm 4.4\%$ 임

2) 조사내용

- 조사내용은 입주결정과정, 주거공간관련 사항, 주택내·외부의 개조필요성, 공공임대주택 이웃관계, 정책욕구, 개인관련사항 등 6가지 범주로 구분하여 설문지를 구성함. 조사영역 및 조사내용은 다음과 같음

< 조사영역 및 조사내용 >

조사영역	조사내용
입주결정과정	입주 이유
	입주 시 관련 홍보 및 상담 기관
	입주 시 상담하지 않은 이유
	공공임대주택 계약 및 관리서비스 신청시 불편사항
주거공간관련	주택내 공간의 불편사항(현관, 부엌 및 식당, 화장실 및 욕실, 침실, 거실, 베란다)
	초기단계부터 주택 내부공간이 여성들을 고려했는지 여부
	단지 외부환경의 불편사항(커뮤니티, 일-가정양립, 편리성, 안전성, 편의시설, 자연환경)
	최초 계획단계부터 주거단지의 외부환경이 여성들을 고려했는지 여부

조사영역	조사내용
주택내부의 개조필요성	가장 먼저 수리하고 싶은 장소
	주택내부수리가 필요한 장소
공공임대주택 이웃관계	임차인대표회의 유무, 주민대표조직의 필요성
	각종 주민모임의 참여여부, 참여조직
	단지운영관리회의 여성비율에 대한 인식, 단지내 여성중심의 자치회의 활동과 의견방영도
	이웃과의 갈등유무와 내용, 친한 이웃유무
정책욕구	여성을 위해 공공임대주택에서 가장 먼저 강화되어야할 기능
	주거세대선정시 가장 중시하는 요소, 확대하고 싶은 공간, 주거하고 싶은 평면타입
	앞으로 공공임대주택에 필요한 설비와 시설(안전, 편리, 일-가정양립) 그리고 서비스
개인관련사항	혼인상태
	가구형태
	세대주여부
	최종학력
	장애여부
	월 평균 가구소득

3) 조사대상자의 일반적 특성

○ 조사대상자의 일반적인 특징은 다음과 같음

< 조사대상자의 일반적 특성 >

(단위: 명, %)

구분		빈도	비율	구분		빈도	비율
전체		500	100.0	전체		500	100.0
지역	제주시	324	(64.8)	직업	전문·관리·사무직	47	(9.4)
	서귀포시	176	(35.2)		기능·기계·조립	22	(4.4)
성별	남성	191	(38.2)		단순노무	78	(15.6)
	여성	309	(61.8)		서비스·판매직	75	(15.0)
연령	20~29세	28	(5.6)		농·어·임업	10	(2.0)
	30~39세	60	(12.0)		전업주부	134	(26.8)
	40~49세	76	(15.2)		학생	11	(2.2)
	50~59세	86	(17.2)		무직·기타	123	(24.6)
	60~69세	107	(21.4)	월 소득	소득없음	8	(1.6)
	70세 이상	143	(28.6)		100만원미만	228	(45.6)
혼인 유형	미혼	62	(12.4)		100~200만원미만	99	(19.8)
	기혼	218	(43.6)		200~300만원미만	73	(14.6)
	이혼, 별거	95	(19.0)		300~400만원미만	46	(9.2)
	사별	125	(25.0)		400만원이상	46	(9.2)

구분		빈도	비율	구분		빈도	비율
학력	초졸이하	188	(37.6)	거주기간	2~5년	236	(47.2)
	중졸	57	(11.4)		6~10년	176	(35.2)
	고졸	141	(28.2)		11~20년	37	(7.4)
	전문대졸이상	114	(22.8)		21년이상	51	(10.2)
임대유형	영구임대	159	(31.8)	장애인여부	장애인	99	(19.8)
	국민임대	269	(53.8)		비장애인	401	(80.2)
	공공임대	72	(14.4)				

나. 조사결과

1) 입주결정과정

- 현재 거주하고 있는 단지의 입주이유에 대해서는 1순위로 ‘경제적 이유’의 비율이 가장 높은 편이며 다음으로 ‘입주지원혜택’이며, 2순위에서는 ‘입주지원혜택’의 비율이 가장 높고 다음 순으로 ‘주변환경’으로 나타남
- 성별로 입주이유에 대해 1순위만 분석 한 결과, 남녀모두 경제적 이유(77.0%, 75.7%)가 가장 많았지만 통계적으로 유의미한 차이는 없는 것으로 나타남
- 입주관련 정보의 입수경로를 조사한 결과, 주변사람(47.2%)이 가장 많은 것으로 나타남. 그 다음으로는 관공서(29.8%), 신문·잡지·방송(13.0%) 순으로 응답함
- 성별로, 여성과 남성 모두 주변사람(48.2%, 45.5%), 관공서(30.1%, 29.3%), 신문·잡지·방송(13.6%, 12.0%) 순으로 가장 많았지만 인터넷의 경우 남성(7.3%)이 여성(4.5%)보다 많이 나타남. 통계적으로 유의미한 차이는 없었음

2) 입주 전 상담

- 입주 전 상담경험을 조사한 결과 없다 69.2%, 있다 30.8%로 나타남
- 입주 전 상담 경험이 있는 154명을 대상으로 상담 받은 기관의 형태를 조사한 결과, 50%가 ‘관공서’, 43.5%가 ‘공급처’에서 상담을 받아 이들 두 기관에서의 정보 입수 및 상담비율이 높아 정보제공방식에 있어서 다양한 전달체계를 갖도록 정비할 필요성이 제기됨

3) 공공임대주택 계약 및 불편요소

- 공공임대주택 계약 및 불편요소를 부부공동명의, 보증금·임대료협상, 입주자의 권한, 재계약시 보수수리·민원대응시 성차별로 나누어 4점척도(1=전혀 불편하지 않음 ~ 4 매우 불편)로 조사한 결과 각 문항의 평균값이 중앙값 2.5점보다 낮은 것으로 나타남
- 성별과 연령별로는 통계적으로 유의미한 차이는 없었지만, 임대유형별로는 유의미한 차이가 있는 것으로 나타남

4) 주거 공간 및 단지외부 환경 불편요소

- 주거 공간 내 불편요소를 파악하기 위해 현관, 침실, 화장실, 욕실, 거실, 부엌, 식당, 베란다 등 주택 내 및 단지 내 외부환경에 대하여 4점척도(1=전혀 불편하지 않음 ~ 4 매우 불편)로 조사함
- 주택 내 불편 요소의 평균을 비교한 결과 대체로 중앙값 2.5점보다 낮지만 '베란다와 다용도실내 선반, 빨래건조대, 수납공간'이 없어는 높은 것으로 나타남
- 성별로는 통계적으로 유의미한 차이는 없지만 현관·부엌·침실·베란다·다용도부분에 대해서는 남성보다 여성이 좀 더 불편함을 느끼고 있는 것으로 나타나 개선이 필요함
- 단지 내 불편요소에 대해서는 대체로 불편하지 않는 것으로 나타났지만(평균 < 중앙값 2.5) 외부환경 불만요소 중에서도 '여성고려 체육공간이 없어'(평균=1.88)가 다른 요소보다 가장 높게 나타남
- 성별로 살펴본 결과, 여성들은 '이웃간의 교류공간 없어', '여성고려 체육공간 없어', '여성커뮤니티 이용공간 없어', '방과 후 아동돌봄 공간 없어'에서 남성보다 더욱 불편함을 많이 느끼는 것으로 나타남

5) 주민대표조직 구성 및 이웃관계

- 현재 거주하고 있는 주거단지내에서의 주민대표조직의 필요성에 대해서는 72.6%가 필요하다고 인식하고 있는 것으로 나타남
- 그러나, 단지내 구성되어 있는 주민조직이나 모임에 대해서는 84%가 1회도 참여한 경험이 없는 것으로 나타나 주민대표조직의 구성뿐만 아니라 거주민들이 자발적으로 참여할 수 있는 다각적인 접근이 필요함

- 성별 참여여부를 살펴보면, 남성보다는 여성의 참여비율이 약간 높은 편으로 나타나 남성들의 참여를 높이는 방안도 필요한 것으로 나타남
- 단지 내 주민조직의 참여는 궁극적으로 이웃간의 관계에도 영향을 줄 것으로 생각되는데 단지 내 친하게 지내고 있는 이웃여부에 대한 질문에 약 61.4%가 '있다'고 응답하여 비교적 이웃관계가 어느 정도 형성되어 있는 것으로 나타남. 그럼에도 불구하고 주민조직 여부 및 참여율이 낮은 것은 인식의 문제와 홍보 등 여러 문제가 복합적으로 작용한 결과로 생각되며 이에 대한 제도적 개선이 필요함

6) 정책 욕구

- 공공임대주택에서 여성을 위해 가장 먼저 강화되어야 할 기능에 대해서는 1순위로 51.0%가 '안전성', 17.6%가 '일-가정 양립지원'을 제시하고 있고 2순위에서는 44.3%가 '편의성' 26.2%가 '안전성'으로 나타나 안전한 정주환경에 대한 요구가 큰 것으로 나타남
- 주거세대 선정 시 성별차이가 있는 지 조사한 결과 여성은 방향(35.6%), 남성은 평면구조(30.9%)를 가장 많이 고려하는 것으로 나타남. 그러나 통계적으로 유의미한 차이는 없는 것으로 나타남
- 주거공간 내에서 확대를 희망하는 공간을 살펴본 결과, 성별로 주거공간 내 확장하고 싶은 공간의 차이가 통계적으로 유의미하게 나타남. 여성은 37.2%가 '거실', 20.4%가 '다용도실'의 확대를 희망하고 있고 남성의 경우 44.0%가 '거실', 17.8%와 13.1%가 각각 '큰방과 작은방'의 확대를 희망하고 있어 활동과 직접관련 된 공간에 대한 확대희망이 다르게 나타났음
- 희망하는 주거타입에 대해서는 남성 25.4평형B타입 29.3%, 여성 25.4평형A타입 25.2%로 나타남. 성별 통계적 유의성은 없는 것으로 나타났음
- 향후 공급될 공공임대주택계획에서 검토되어야 할 사항에 대한 요구를 5점 척도(1=전혀 필요없음 ~ 5=매우 필요)살펴 본 결과, '특수계층(노인, 장애인)을 위한 단지내 시설개조(무장애시설, 점자블록 등)', '단지내 노후한 시설물 정비지원', '여성·노약자·장애인 가구에 응급비상벨 설치', '외부기관과 연계된 부대시설운영' 항목에 있어서 필요성이 높다고 응답한 것으로 나타남

- 공공임대주택에서의 필요한 편의시설에 대한 요구를 살펴 본 결과, 1순위로 42.8%가 '데이케어센터', 17.2%가 '빨래방' '헬스장'을 제시하고 있고 2순위에서는 23.6%가 '헬스장', 22.3%가 '데이케어센터' 3순위에서는 19.4%와 18.3%가 각각 '헬스장'과 '여성커뮤니티 공간'을 제시하고 있음
- 향후 공공임대주택 이외의 주택선택 시 중시할 사항에 대해서는 '안전성'과 '편의성'에 대한 비율이 높게 나타났는데 이는 앞서 여성을 위해 공공임대주택에서 강화되어야 할 기능에 대한 인식에 대한 조사항목의 내용과 거의 일치함

3. 소결

- 첫째, 공공임대아파트 입주이유에 대한 조사결과
 - 저렴한 집세때문이라는 경제적 이유가 가장 컸지만(76.2%), 심층면접을 통해 주택관리를 직접하지 않는 편리성과 안정성도 중요한 입주 이유로 나타남
 - 남녀모두 입주이유에 있어 경제적 이유(77.0%, 75.7%)가 가장 많았으며 연령별로도 대체로 경제적 이유가 많았지만, 20대는 '입주지원혜택'을 중시했으며 30대는 '입주지원혜택'과 '직장과의 거리', 40대는 '직장과의 거리'와 '자녀학교 및 학군'을 중시하는 차이를 보였음
 - 입주와 관련한 정보취득에서는 남녀모두 주변사람(45.5%, 48.2%)에게서 정보를 얻는 경우가 많았지만 인터넷을 통한 정보취득에서는 남성(7.3%)이 여성(4.5%)보다 많은 것으로 나타나 공공임대아파트 최초입주자 공고를 홈페이지에서 하기 때문에 여성의 정보접근을 높일 필요가 있음
- 둘째, 공공임대주택 계약 시 문제점을 조사한 결과
 - 심층면접을 통해 여성들은 임대료와 보증금을 임차인이 결정할 수 없는 문제, 계약시 부부공동계약을 하지 못하는 점, LH가 직접 임대아파트를 관리하는 문제, 공공임대아파트에 대한 홍보부족을 문제로 보고 있음
 - 설문조사를 통해 여성들은 부부공동명의, 보증금·임대료협상, 입주자의 권한, 재계약시 보수수리·민원대응시 성차별 문항 중 민원대응시 성차별에 대해 남성보다 평균이 다소 높은 것으로 나타남(여성 1.55, 남성 1.54). 임대유형별로도 공공임대에 거주하는 응답자들이 영구임대와 국민임대에 거주하는 응답자보다 모든 문항에서

더 불편함을 느끼는 것으로 나타났음

- 이는 성차별의 주요 대상자가 여성이라 남성보다 더 성차별을 인지한다고 볼 수 있으며 임대료를 더 많이 지불하는 공공임대의 경우 영구와 국민임대보다 임대계약과 관리서비스에 불편을 더 느낀다고 볼 수 있음

○ 셋째, 주거공간 내 불편요소

- 심층면접을 통해 여성들은 주거공간 내에서 수납공간의 부족, 에어컨 실외기를 집 안에 설치한 점, 주방과 욕실이 좁아 불편을 경험하고 있다는 것을 알 수 있음
- 설문조사에서는 '베란다와 다용도실내 선반, 빨래건조대, 수납공간'이 없어 불편을 경험한 것으로 나타났음. 성별로는 현관·부엌·침실·베란다·다용도부분에 대해서 남성보다 여성이 좀 더 불편함을 느끼고 있어 개선이 필요함

○ 넷째, 단지 외부환경에서의 불편요소

- 설문조사결과 단지 내 불편요소에 대해서는 대체로 불편하지 않는 것으로 나타났지만(평균 < 중앙값 2.5) 그 중에서도 '여성고려 체육공간'이 없어서(평균=1.88) 불편을 가장 많이 느끼는 것으로 나타났음. 특히, 여성들은 남성들보다 '이웃간의 교류공간 없어', '여성고려 체육공간 없어', '여성커뮤니티 이용공간 없어', '방과 후 아동돌봄 공간 없어'에서 더욱 불편함을 많이 느끼는 것으로 나타남
- 심층면접조사결과 여성들은 단지 내에서 안전성과 편리성에서 불안감을 경험하고 있는 것으로 나타났음. 안전부분에서는 아파트 동 비밀번호의 노출, 야간 귀가 시 경비원부재, 놀이터 앞 주차시설, 울통불통한 보도블록, 도둑의 침입으로 불안하게 생각했으며 이동과 편리성부분에서는 대중교통의 불편과 주차공간의 협소함으로 인해 불편해 했음. 조사결과를 통해 나타난 안전과 편리성에 대한 개선이 필요함

○ 다섯째, 주민모임 및 이웃관계

- 주거단지내에서의 주민대표조직의 필요성에 대해서는 72.6%가 필요하다고 인식하고 있지만 단지내 구성되어 있는 주민조직이나 모임에 대해서는 84.0%가 1회도 참여한 경험이 없는 것으로 나타나 주민대표조직의 구성뿐만 아니라 거주민들이 자발적으로 참여할 수 있는 다각적인 접근이 필요함
- 심층면접에서는 거주민들의 참여가 저조한 이유가 거주민들 간의 친밀성부족, 여성의 경우 퇴근 후 집안일을 하기 때문에 시간부족, 주인의식의 부재, 임차인의 범

적 권리미비, 봉사하고 싶지 않은 마음 등으로 나타나 커뮤니티활성화를 위한 제도적 장치가 필요한 것으로 나타남

- 주민모임에 젊은이들과 남성들의 참여가 저조하기 때문에 참여시 인센티브를 제공하는 지원을 통해 활성화를 유도할 필요가 있음
- 설문조사를 통해 거주단지 내 여성의 참여 및 여성의견반영체계가 전혀 정착되지 않은 것으로 나타났으며(여성중심의 자치회(부녀회 등) 여성의 의견이 정기적 활동이나 단지관리에 의견이 제시되고 있는지를 조사한 결과 71.0%가 '잘 모르겠다'고 응답해 여성의 참여와 의견반영을 제도할 필요가 있음

○ 여섯째, 주택내부개조 욕구를 조사한 결과

- 설문조사결과 여성은 거실(37.2%), 다용도실(20.4%)의 확대를 희망하고 있고 남성은 거실(44.0%), 큰방(17.8%), 작은방(13.1%)의 확대를 희망하고 있어 활동과 직접관련된 공간에 대한 확대희망이 남녀별로 다르게 나타났음
- 심층면접결과에서 여성들은 베란다에 선반과 옷걸이 설치를 원했으며, 장애인의 경우 장애유형에 맞는 주택개조를 원하는 것으로 나타남

○ 일곱째, 단지 내 복지 공간 욕구를 조사한 결과

- 공공임대주택에서의 필요한 편의시설로는 1순위로 '데이케어센터'(42.8%), '빨래방'과 '헬스장'(17.2%)을 가장 많이 선호했으며 2순위에서도 '헬스장'(23.6%), '데이케어센터'(22.3%), 3순위에서는 19.4%와 18.3%가 각각 '헬스장'과 '여성커뮤니티 공간'으로 나타나 단지내 고령인구가 증가하고 있어 자신의 부모님을 돌봐야 하는 사회적 여건을 단지내에 반영할 필요가 있음
- 심층면접에서도 실내 헬스장, 저학년을 위한 공부방, 데이케어 센터, 빨래방 등 1인과 2인가구의 증가 및 일-가정 양립지원과 가사와 돌봄의 사회화를 위한 편의시설이 필요한 것으로 나타남

○ 여덟째 공공임대주택에서 여성을 위해 강화되어야 할 기능을 조사한 결과

- 설문조사결과 1순위로 51.0%가 '안전성', 17.6%가 '일-가정 양립지원'으로 나타났으며 2순위에서는 44.3%가 '편의성', 26.2%가 '안전성'으로 나타남. 여성을 위해 공공임대아파트에서는 안전하고 편리한 정주환경에 대한 요구와 일-가정 양립지원에 대한 욕구가 가장 큰 것으로 나타났음
- 심층면접에서도 여성들은 안전강화를 위해 동 비밀번호를 자주 변경하고, 베란다

에 센서기 부착, 각 집마다 안전벨 부착 등 범죄예방에 대한 시스템강화를 위해 안전강화를 제도화시킬 필요가 있음

○ 아홉째, 앞으로 공공임대주택계획에 검토되어야할 사항

- 조사결과 향후 공급될 공공임대주택계획에서는 설비 및 시설에서 '특수계층(노인, 장애인)을 위한 단지내 시설개조(무장애시설, 점자블록 등)', '단지내 노후한 시설물 정비지원', '여성, 노약자, 장애인 가구에 응급비상벨 설치'를, 공공임대주택에 필요한 서비스에 대해서는 '외부기관과 연계된 부대시설운영'에 대한 내용을 검토해야 하는 것으로 나타남

제5장 성인지적 관점에서 공공임대주택 정책방안

1. 종합적 분석 및 정리

가. 제주특별자치도 공공임대 주택정책을 성인지적 관점에서 분석한 결과

1) 주택관련 조례와 사업계획에 성인지적 정책 전문가참여 필요

- 양성평등사회를 구현하기 위해서는 남녀의 권력차이로 인한 여성과 남성의 경험의 차이를 인정하고 주택계획 및 결정으로 인한 혜택에 있어 남녀간 성차별이 발생하지 않아야 함
- 제주특별자치도의 남성과 여성 인구구성은 50.3%와 49.7%로 유사하지만, 여성들은 남성들에 비해 임금이 낮으며 여성고령자의 비율이 다른 시도보다 높아 주거복지의 주 대상이 여성이 될 가능성이 높음
- 따라서 주택정책에 여성 취약계층의 주거복지 안정을 위한 조항신설과 여성이 사용하기 편하며 필요로 하는 시설지원이 주택사업계획에 반영되도록 공공임대주택 계획수립 시 성인지적 정책 전문가나 여성의 시각을 반영할 수 있는 사람을 참여시켜야 함
- 건축이나 주택분야는 전통적으로 여성의 진출이 부진한 분야이지만 주택계획과 설계과정에서 성평등이 실현되도록 제도적 기반을 마련하는 것이 중요함

- 그러나 「제주특별자치도 주택조례」와 「제주특별자치도 주거기본조례」을 살펴보면, 여성 취약계층을 위한 지원항목도 없으며 위원회 구성 시 성인지적 정책전문가의 참여를 언급하고 있지 않아 이를 개선할 필요가 있음

2) 일-가정양립을 위한 공동체 돌봄 공간 지원 필요

- 제주지역의 경우 여성의 경제활동참여율이 다른 시도에 비해 높지만(2014년 60.5%) 결혼, 임신·출산, 육아, 자녀교육 때문에 직장을 그만둔 경력단절여성도 13천명으로 비취업 기혼여성 인구의 43.4%를 차지하고 있음(제주여성가족연구원, 2015: 75-79)
- 이를 해결하기 위해 주택·주거공간에서 일하는 여성들의 경력단절을 위한 가족돌봄과 지역공동육아에 대한 지원이 필요함
- 현재 「주택법」에 의해 노인정과 어린이집을 의무적으로 설치하고 있지만 공동 돌봄을 지원하는 보육 및 노인돌봄 센터, 방과후 아동돌봄 공간, 가사지원을 위한 빨래방 등은 지원하지 않고 있지 않음
- 따라서 데이케어센터(day care center), 공동운영 세탁공간, 공동체가 참여하는 방과후 아동 돌봄 공간, 여성들의 고용-양육관련 정보공유 공간을 지원할 필요가 있음

3) 여성 1인가구와 여성 한부모 가구에 대한 안전성 강화

- 제주특별자치도는 2011년 여성친화도시로 지정을 받아 여성이 살기 좋은 도시를 구현하려고 노력하고 있지만, 2014년 제주지역 여성의 야간보행 두려움은 51.4%로 나타남(제주여성가족연구원, 2015: 109). 여성의 과반수 이상이 집 근처에 밤에 혼자 걷기를 두려워함
- 공공임대주택의 경우 노인, 장애인 가구에는 안전을 위해 안심벨을 설치하고 있지만, 여성 1인가구와 여성 한부모가구를 위한 안전지원은 없는 실정임
- 통계청(2016)은 우리사회의 가장 주된 가구유형이 1인 가구(27.2%)이며, 가구주의 고령화(50.8세), 여성화(29.6%)가 빠르게 진행되고 있다고 밝힘. 따라서 공공임대주택 설계 시 여성 1인가구와 여성 한부모 가구에 대한 범죄예방과 시설지원이 이루어져야 함

4) 여성의 생애주기를 고려한 주택 및 단지배치

- 정의철(2012)은 정부의 주거정책방향은 주거복지를 위해 가구주의 생애주기를 고려해 주택제공과 더불어 가구구성원들의 생활에 도움을 줄 수 있는 주거복지 서비스를 제공해야한다고 강조함
- 그 동안 편리성 개념도 건강한 성인 남성을 위주로 한 도시공간의 배치였으며 이동과 장소사용에 있어 성인지적 관점이 반영되어야 함
- 주거공간과 단지 내 편리성은 안전성, 일-가정양립지원과도 밀접한 관련이 있어 여성의 생애주기를 반영해 주거 공간시설 배치와 주택개조를 통해 이용에 있어 안전하고 편리한 생활을 할 수 있도록 주택 및 단지배치를 바꾸어야함

5) 성별영향분석 평가 실시

- 도시 및 건축분야에서 성인지적 관점을 정책에 반영하기 위해 성별영향분석평가를 실시함
- 제주특별자치도의 경우 2014년 168개 사업과제에 대한 성별영향분석평가를 받았지만 건축분야는 8개과제를 지역개발분야에서 받았음(여성가족부, 2015). 8개 과제를 살펴보면 도시관리, 도시기반확충, 도시녹지관리, 공원화장실, 도로시설물 관리, 수질오염관리, 공영주차장 관리, 농어촌 빈집관리로 도시계획임 그러나 주택 및 공공임대주택계획에 대한 성별영향분석평가는 없음
- 제주특별자치도는 양성평등을 위해 성인지적 관점을 제도나 정책에 적극적으로 반영해야할 의무가 있으며 주택계획 및 공공임대주택계획에 대한 성별영향분석평가를 할 필요가 있음

나. 공공임대주택 거주자의 욕구조사를 분석한 결과

1) 교통편과 편의시설이 확보된 지역에 공공임대주택 건설

- 남녀모두 저렴한 집세라는 경제적인 이유로 공공임대주택을 선호하지만 교통편의 편리와 아파트 주변의 편의시설확충은 임대아파트에 거주하게 하는 중요한 요소였으며, 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타남
- 연령별로도 주 생산노동인력인 30·40대는 '직장과의 거리'가 중요한 입주이유였으며

자녀를 키우는 40대의 경우도 '자녀학교 및 학군'이 중요한 입주 요인이었음

- 따라서 입주자들의 경제활동과 사회참여를 고려해 공공임대아파트를 교통편과 편의 시설이 확보된 지역에 건설하는 것이 필요함
- 교통편이 불편한 임대아파트의 경우 여성들은 취업활동과 사회참여를 위해 자가용을 살 수 밖에 없었으며 이는 1가구 차량 2대로 주차문제의 원인이었음

2) 남녀 특성을 반영한 홍보 필요

- 「기존주택 전세임대 업무처리지침」에는 공공임대주택사업자가 입주자 모집공고를 지방자치단체 게시판, 인터넷 홈페이지 등을 통해 최초 입주자모집공고를 해야한다고 규정하고 있음(제6조)
- 무주택 남녀모두에게 입주와 관련한 정보취득은 중요함. 그러나 남녀모두 주변사람(45.5%, 48.2%)에게서 정보를 얻는 경우가 많았으며, 인터넷을 통한 정보취득을 비교한 결과 남성(7.3%)이 여성(4.5%)보다 많은 것으로 나타나 공공임대아파트 최초 입주자 공고에 대한 여성의 정보접근을 높일 필요가 있음

3) 공공임대주택 계약과 관리 서비스 제공시 성차별 개선

- 여성들은 서민을 위해 공공임대정책이 임대기간을 통해 자가주택마련을 목적으로 한다면 공공임대주택 계약 시 보증금을 많이 내고 임대료를 적게 내는 것이 효율적이라고 봄. 그러나 현행 공공임대계약에서는 보증금을 임차인이 결정할 수 없는 문제와 계약 시 부부공동계약을 하지 못하는 것을 문제로 보고 있음
- 특히, 설문조사결과 관리서비스의 경우 여성들은 남성보다 민원대응시 성차별을 더 경험하는 것으로 나타났으며 공공임대 거주자들은 영구임대와 국민임대보다 부부공동명의, 보증금·임대료협상, 입주자의 권한미비, 재계약시 보수수리·민원대응시 성차별에 더 불편함을 느껴 이에 대한 개선이 필요함

4) 여성의 경험을 반영한 주택 내·외부 시설 개선

- 여성들은 주택 내 주거공간에서 수납공간의 부족, 에어컨 실외기를 집안에 설치하는 것, 주방과 욕실의 협소함, '베란다와 다용도실내 선반, 빨래건조대, 수납공간'이

없어 불편을 경험한 것으로 나타났음. 여성들은 현관·부엌·침실·베란다·다용도부분에 대해서 남성보다 더 불편함을 느끼고 있으며 이는 여성들의 역할과 관련이 있기 때문임

- 단지 외부환경에 대해서도 여성들은 남성들보다 ‘이웃간의 교류공간 없어’, ‘여성고려 체육공간 없어’, ‘여성커뮤니티 이용공간 없어’, ‘방과 후 아동돌봄 공간 없어’에서 더욱 불편함을 느꼈으며 이에 대한 여성의 경험이 주택 설계 시 반영될 수 있도록 해야 함
- 여성의 경험을 공급주체가 입주전 단계와 입주후 단계로 나누어 반영하도록 매뉴얼을 제주특별자치도가 개발할 필요가 있음

5) 여성을 위해 안정성, 편의성, 일-가정 양립지원강화

- 조사결과 남녀모두 공공임대아파트에서 여성이 안전하고 편리하며 일-가정 양립지원을 받는 정주환경을 원하는 것으로 나타났음
- 여성의 안전성 강화를 위해 동 비밀번호를 자주 변경하고, 베란다에 센서기 부착, 각 집마다 안전벨 부착 등 범죄예방에 대한 시스템을 강화해야함
- 편의시설로는 ‘데이케어센터’, ‘헬스장’, ‘여성커뮤니티 공간’, ‘빨래방’, ‘저학년을 위한 공부방’ 등 일-가정 양립지원을 위한 가사와 돌봄의 사회화를 위한 편의시설을 강화해야 함

2. 정책 방안

- 이 절에서는 제주특별자치도 공공임대 주택정책방안마련을 위한 구체적인 정책을 제안하고자 함

< 정책 방안 >

구분	정책 방안
「제주특별자치도 주거기본조례」 개정 추진	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 여성취약계층 우선 주거지원 조항 추가 ▶ 복권기금을 활용한 여성취약계층에 「복권행복나눔주택」 공급 추진 ▶ 공공임대주택 계획 수립과정부터 여성·인권관련 성인지적 정책 전문가 참여 ▶ 주택 및 공공임대주택 사업계획에 대한 성별영향분석 평가 실시
양성평등한 주거정보수혜 관련 네트워크 구축	▶ 여성의 정보접근을 높일 수 있는 주거정보시스템 구축과 취약계층 미혼모, 여성 한부모, 가정폭력·성폭력·성매매 피해여성 등의 주거자립을 위해 관련기관과의 정기적인 협력네트워크 구축
육아 돌봄 공간 설치	▶ 남녀 일-가정 양립지원을 위해 공동체가 돌봄을 수행할 수 있도록 육아 나눔 공간 제공
공동체 내 양성평등의식 향상	▶ 주택관련 정책입안자들, 단지 내 관리자 또는 동 대표들, 경비원 대상 양성평등교육 실시

목 차

제1장 서론

1. 연구의 필요성 및 연구목적	3
2. 연구의 범위 및 연구내용	4
3. 연구방법	5
4. 연구절차	7

제2장 개념정리 및 관련연구현황

1. 개념정리	11
가. 주택과 공공임대주택	11
나. 성인지적 관점	11
다. 성인지적 공공임대주택	12
2. 선행연구	13
가. 주택·주거관련 젠더 연구	13
나. 주택 및 공공임대주택관련 연구	14
다. 공동주택·주거 관련 성인지적 분석연구	15
라. 제주특별자치도 주택·주거관련 연구	17
마. 공공임대주택정책 관련 성인지적 분석 범주 및 내용	18

제3장 제주특별자치도 공공임대주택정책에 대한 성인지적 분석

1. 국내 주택현황과 공공임대주택관련 정책	25
가. 주택현황	25
나. 주택관련 법령	27
다. 공공임대주택관련 정책	30
2. 제주특별자치도 주택현황과 공공임대주택관련 정책	33
가. 주택현황	33
나. 주택관련 조례	37
다. 공공임대주택관련 정책	39

3. 제주특별자치도 공공임대주택정책에 대한 성인지적 분석	43
가. 정책계획 시 여성의 참여	44
나. 일-가정 양립지원	45
다. 안전성 구축	45
라. 편리성 확보	46
마. 양성평등의식 향상	46
4. 소결	47

제4장 제주특별자치도민의 공공임대주택정책에 대한 욕구조사결과

1. 심층면접 결과	51
가. 조사개요	51
나. 분석결과	53
2. 설문조사 결과	77
가. 조사개요	77
나. 조사결과	80
3. 소결	108

제5장 성인지적 관점에서 공공임대주택 정책방안

1. 종합적 분석 및 정리	115
2. 정책 방안	120

표 목 차

<표 1-1> 연구절차	7
<표 2-1> 성인지적 공공임대주택의 분석범주 및 내용	12
<표 3-1> 유형별 재고주택 현황	52
<표 3-2> 2015년 기준 전국 및 제주 임대주택통계	5 2
<표 3-3> 연도별·유형별 공공주택현황 (2015.12.31 기준)	6 2
<표 3-4> 주택보급률(2014년 기준, 신주택보급률 적용)	7 2
<표 3-5> 주거복지정책상의 주택지원 및 부대시설 지원 내용	13
<표 3-6> 주거복지정책상의 자금지원내용	23
<표 3-7> 제주지역의 연도별 주택현황	33
<표 3-8> 2015년 기준 제주 임대주택통계	9 3
<표 3-9> LH제주지역 임대주택 관리현황	93
<표 3-10> 유형별 평균 임대조건	04
<표 3-11> 임대주택유형별 세대수	04
<표 3-12> 임대주택 5,000호 공급	1 4
<표 3-13> 성인지적 공공임대주택의 분석범주 및 내용	44
<표 4-1> 면접대상자의 주요특징	25
<표 4-2> 심층면접 질문내용	25
<표 4-3> 모집단 세대수현황	77
<표 4-4> 최종 할당된 조사표본수	87
<표 4-5> 조사영역 및 조사내용	97
<표 4-6> 조사대상자의 일반적 특성	08
<표 4-7> 임대유형별 입주관련정보의 입수경로	38
<표 4-8> 입주시 상담을 하지 않은 이유	68
<표 4-9> 공공임대주택 계약 및 불편요소	68

그 립 목 차

<그림 1-1> 연구의 흐름도	5
<그림 3-1> 제주도 전체의 인구분포현황	43
<그림 3-2> 1959년 이전건축물의 분포현황	53
<그림 3-3> 1960년-1969년 건축물의 분포현황	53
<그림 3-4> 자가가구의 분포현황	63
<그림 3-5> 전세가구의 분포현황	63
<그림 3-6> LH가 관리하는 유형별 임대주택의 분포현황	24
<그림 3-7> LH가 관리하는 임대주택의 규모분포현황	34
<그림 4-1> 현재거주단지의 입주이유	18
<그림 4-2> 성별 현재거주단지의 입주이유	18
<그림 4-3> 연령대별 현재거주단지의 입주이유	28
<그림 4-4> 입주관련정보의 입수경로	28
<그림 4-5> 성별 입주관련정보의 입수경로	38
<그림 4-6> 연령대별 입주관련정보의 입수경로	48
<그림 4-7> 입주전 상담여부	48
<그림 4-8> 입주상담 경험자의 상담기관	58
<그림 4-9> 입주시 상담을 하지 않은 이유	58
<그림 4-10> 임대유형별 공공임대주택 계약 및 불편요소	78
<그림 4-11> 현 주택 내에서의 불편요소	88
<그림 4-12> 성별 현 주택 내에서의 불편요소	98
<그림 4-13> 연령별 현 주택 내에서의 불편요소	99
<그림 4-14> 현 단지 내 외부환경에서의 불편요소	19
<그림 4-15> 성별 현 단지 내 외부환경에서의 불편 요소	19
<그림 4-16> 주민대표조직의 필요성에 대한 인식	29
<그림 4-17> 현재 주거단지내의 임차인대표회의 구성여부	29
<그림 4-18> 주민조직이나 모임에 1회 이상 참여여부	39
<그림 4-19> 연령대별 주민조직 및 모임 참여여부	39

<그림 4-20> 성별 주민조직 및 모임 참여여부	49
<그림 4-21> 참여한 조직 혹은 모임형태	49
<그림 4-22> 단지운영관리회의(임차인대표회의, 동대표)의 여성비율에 대한 인식 ...	5 9
<그림 4-23> 현재 거주단지내 여성중심의 자치회(부녀회 등)의 정치활동 및 의견제시체계여부 ...	5 9
<그림 4-24> 성별 현재 거주 단지내 여성중심의 자치회(부녀회 등)의 참여 및 의견제시체계여부 ...	6 9
<그림 4-25> 단지 내 친하게 지내는 이웃여부	69
<그림 4-26> 이웃 간 갈등여부	79
<그림 4-27> 갈등의 이유	89
<그림 4-28> 여성을 위해 공공임대주택에서 강화되어야 할 기능에 대한 인식	89
<그림 4-29> 주거세대 선정 시 중시하는 요소	99
<그림 4-30> 성별 주거세대 선정 시 중시하는 요소	99
<그림 4-31> 연령대별 주거세대 선정시 중시하는 요소	10
<그림 4-32> 성별 주거공간내 확장하고 싶은 공간	10
<그림 4-33> 연령대별 주거공간내 확장하고 싶은 공간	10
<그림 4-34> 성별 희망하는 주거타입	10
<그림 4-35> 연령대별 희망하는 주거타입	10
<그림 4-36> 공급될 공공임대주택계획에서 검토되어야 할 사항에 대한 요구	10
<그림 4-37> 연령별 공급될 공공임대주택계획에서 검토되어야 할 사항에 대한 요구 ...	10
<그림 4-38> 공공임대주택에서 필요한 편의시설	10
<그림 4-39> 향후 공공임대주택 이외의 주택 선택시 중시 사항	10
<그림 4-40> 성별 향후 공공임대주택 이외의 주택선택시 중시 사항	10
<그림 4-41> 연령대별 향후 공공임대주택 이외의 주택선택시 중시 사항	10
<그림 5-1> 여성관련 사회복지시설, 여성폭력피해 관련 기관과의 네트워크 구축 ...	2

제 1 장

서론

1. 연구의 필요성 및 연구목적
2. 연구의 범위 및 연구내용
3. 연구방법
4. 연구절차

1. 연구의 필요성 및 연구목적

- 일반적으로 도시나 건축·주택분야는 남녀모두에게 동등한 ‘젠더중립적’이라는 인식이 지배적이었음. 그러나 도시의 발전은 남성 개발자들과 계획자들에 의해 주도되었으며, 남성의 이동과 정주에 효율적인 도시 환경으로 구축되어 왔었음(Fainstein, S.S., 2005)
- 여성의 경제활동과 사회활동이 증가하여 여성의 경험이 도시환경이나 건축에 반영되어야함에도 불구하고 여성들은 직장·보육시설·가정 이동시 교통혼잡, 야간 이동시 안전 취약, 유모차 이동시 불편한 보도포장 등 도시공간사용에 어려움을 겪고 있음
- 1994년부터 국제사회는 여성의 삶의 질 향상을 위해 여성친화적, 친환경적, 인간중심적인 도시발전을 추구하고 있음. 우리나라도 2006년부터 김포한강신도시, 대구혁신타운, 논산시 살기좋은 지역만들기 “햇빛촌 바랑산 마을만들기”사업, 서울숲 조성 및 운영정책, 광교신도시, 세종행정중심복합도시 유비쿼터스도시 구축사업, 생활권 자전거친화타운 조성사업 등에 성별영향분석평가를 실시해 성인지적 관점을 신도시 계획에 반영하고 있음
- 그러나 주택·주거서비스에서는 여전히 직장과의 공간분리, 남녀의 성역할 분리, 핵가족중심의 도시환경과 시설로 재현되어 남성 중심적이라는 비판을 받고 있음
- 제주특별자치도는 2011년 여성친화도시로 지정받은 이후 도시공간에 여성의 경험을 반영하고 여성이 살기 좋은 도시를 구축하고자 하지만, 2014년 제주지역 여성의 야간보행 두려움은 51.4%로 나타남(제주여성가족연구원, 2015: 109). 여성의 과반수 이상이 집 근처에 밤에 혼자 걷기 두려운 곳이 있다고 언급함
- 최근 제주지역은 인구의 증가로 생활비와 주거비용의 급증으로 인한 자금난, 주택난, 교통난, 식수난 등 다양한 어려움에 직면해 있음
- 제주특별자치도는 ‘수놓음주택’이라는 제주형 주거복지 기준안을 마련하고 공공임대주택건설을 통해 2020년까지 우선 10,000호를 이후 2025년까지 1만호 등 총 2만호를 공급할 예정임(제주특별자치도 내부자료)
- 2016년 제주특별자치도의 인구는 65만명으로 남성 50.3%, 여성 49.7%로 성별구성비가 유사하다고 볼 수 있음. 제주특별자치도가 도민의 주거안정을 위해 ‘수놓음주택’을 계획 및 공급할 때 양성평등실현을 위해서 남성과 여성의 경험과 욕구를 동등하

게 주택과 주거정책에 반영할 필요성이 제기됨

- 제주지역의 경우 여성의 경제활동참여율이 다른 시도에 비해 높지만(2014년 60.5%) 제주지역 여성들의 임금은 남성보다 낮으며(2014년 성별임금격차 63.6%) 전체 임금 근로자의 월평균 임금도 전국보다 낮음(제주지역 1,763천원). 또한, 제주지역은 다른 시도에 비해 고령자의 비율이 높고 여성고령자도 많아 높은 생활비와 높은 주거비는 남성들보다 여성들에게 더욱 큰 경제적인 어려움으로 작용해 이후 주거복지의 주 대상이 여성이 될 가능성이 높음
- 또한, 제주지역 여성들의 활발한 경제활동참여에도 불구하고 결혼, 임신·출산, 육아, 자녀교육 때문에 직장을 그만둔 경력단절여성도 13천명으로 비취업 기혼여성 인구의 43.4%를 차지하고 있음(제주여성가족연구원, 2015: 75-79). 제주지역 여성들이 경제활동을 하면서 일-가정양립의 어려움을 경험하고 있음. 제주특별자치도는 이를 해결하기 위해 경력단절 예방을 위한 다양한 정책지원이 이루어지고 있지만 주택·주거공간에서 일하는 여성들의 경력단절을 위한 가족돌봄과 지역공동육아에 대한 지원은 없는 형편임
- 따라서 본 연구에서는 성인지적 관점에서 제주특별자치도의 공공임대주택정책이 여성과 남성의 차이를 인정하고 이들의 경험을 반영하고 있는지, 주택과 주거관련 의사결정과정에 남녀가 동등하게 참여하고 있는지, 여성과 남성에게 동등한 혜택이 돌아가도록 주택·주거정책이 만들어졌는지를 분석하고 공공임대주택정책에 대한 도민의 욕구조사를 실시해 이를 반영한 제주특별자치도의 공공임대주택정책 방안을 제언하고자 함

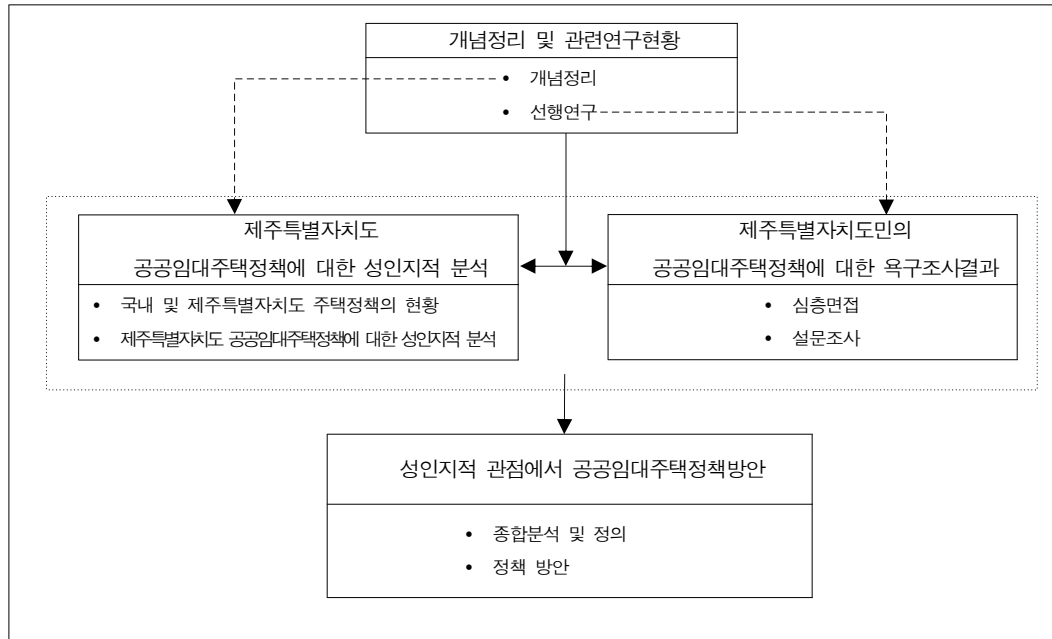
2. 연구의 범위 및 연구내용

- 연구의 시간적·공간적 범위로서는 현재 제주특별자치도내 공공임대주택으로 한정하며 본 연구의 분석대상인 공공임대주택은 영구임대, 국민임대, 10년 공공임대를 의미함
- 연구내용은 다음과 같음
 - 국내·외 도시와 건축분야에서 이루어져온 젠더 연구, 성인지적 분석연구 고찰
 - 중앙과 제주특별자치도의 공공임대주택정책과 관련된 법 분석

- 공공임대주택정책에 대한 남녀육구조사 실시 및 분석
- 성인지적 관점을 반영한 제주특별자치도의 공공임대주택정책 방안 제안

○ 본 연구의 흐름도를 제시하면 <그림 1-1>과 같음

<그림 1-1> 연구의 흐름도



3. 연구방법

- 주요 연구방법으로 국내·외 주택·주거에서 이루어져온 젠더연구, 주택 및 공공임대주택 관련 선행연구 및 정책 검토, 전문가 의견수렴, 제주지역 도민의 공공임대주택에 대한 육구조사, 관련 공공임대주택 여성 거주자 10명을 인터뷰했으며 세부내용은 다음과 같음

가. 문헌연구

- 국내·외 주택·주거분야에서 이루어져온 젠더연구고찰
- 주택 및 공공임대주택 관련 선행연구 분석
- 국내와 제주특별자치도의 주택·주거관련 정책 및 관련법 분석

나. 전문가 의견 수렴

- 제주특별자치도 주택관련 부서 의견수렴
 - 내용: 연구범위, 설문지(안) 검토, 조사결과 및 지원방안 논의
 - 일시: 2016. 7.28(1차), 8.25(2차), 10.7(3차)
- 전문가 자문회의 의견 수렴
 - 내용: 연구방향, 조사방법, 조사내용, 설문지(안) 자문, 조사결과 및 지원방안 자문
 - 일시: 자문회의 (2016. 7.29 & 10.11)(2회)

다. 심층면접 조사

- 심층면접 조사
 - 조사대상 : 제주특별자치도내 주요 공공임대주택 거주자 중 1인 가구, 장애인가구, 한부모, 맞벌이부부, 노인, 청년 등 20세 이상 성인여성 10명
 - 조사내용 : 공공임대주택 선택이유, 공공임대주택 제도의 문제점, 주택 내 불편사항, 단지 내 불편사항, 단지 내 주민모임의 어려움, 이웃갈등, 단지 내 복지시설, 정책욕구 등

라. 설문조사

- 설문조사
 - 조사대상 : 제주특별자치도내 주요 공공임대주택 거주자 중 20세 이상 성인 500명
 - 표집방법 : 남성과 여성의 수는 각각 200명과 300명으로 할당하고 제주시와 서귀포시 영구임대, 국민임대, 공공임대 중 각 시별로 세대수가 가장 많은 영구임대, 국민임대, 공공임대 1곳을 선정 한 후 거주자 수 비례할당 후 편의추출
 - 조사방법 : 전문리서치 기관의 전문 면접원에 의한 가구 방문 1:1 면접조사
 - 조사분야 : 입주결정과정, 공공임대주택 제도의 문제점, 주택 내 불편사항, 단지 내 불편사항, 단지 내 주민모임의 어려움, 이웃갈등, 정책욕구, 개인관련사항 등 97문항
 - 조사기간 : 2016년 9월 2일 ~ 9월 10일(9일간)

4. 연구절차

- 본 연구는 성인지적 관점에서 제주특별자치도의 공공임대주택정책을 분석하고 공공임대주택정책에 대한 도민의 욕구조사를 실시해 이를 반영한 제주특별자치도의 공공임대주택정책 방안과 정책을 도출하는데 그 목적이 있음
- 본 연구의 효율적인 추진과 연구의 객관성과 타당성을 확보하기 위해 자문회의를 통한 연구방향, 연구내용, 연구방법, 조사결과 등에 대한 논의가 이루어졌음. 1차 자문회의에서는 조사방법, 조사내용, 설문지(안)에 대한 자문을 구하였음. 또한 1·2차 관련 공무원 간담회를 통해 연구범위, 설문지(안) 검토 등 의견수렴을 거쳤음. 그리고 설문지(안)의 타당도를 높이기 위해 심층면접을 실시했으며 면접조사결과를 토대로 문항을 만들음. 또한 공공임대주택 거주자 여성 4명을 대상으로 사전조사(pre-test)를 실시했으며 결과를 반영해 설문지를 수정보완 했음. 마지막으로 2차 자문회의를 거쳐 조사결과와 지원방안에 대한 자문 및 의견을 정리했음
- 본 연구의 연구절차를 제시하면 <표 1-1>과 같음

<표 1-1> 연구절차

1단계	▷ 연구설계	▷ 연구 방향 및 내용 구성 ▷ 연구 착수 보고
	▷ 자료수집 및 문헌검토	▷ 선행연구 검토 ▷ 중앙 및 제주특별자치도 관련 각종 행정자료 및 통계 수집 검토
	▷ 자문회의(1차) ▷ 1,2차 간담회	▷ 연구방향 및 연구내용, 연구방법 점검, 설문지(안)논의 ▷ 담당부서 의견수렴(2016. 7.28~8.25)
2단계	▷ 설문지설계	▷ 설문지 구성, 설문 내용, 문항 수 작성
	▷ 공공임대주택 거주 여성의 거주경험 및 정책욕구조사(당사자 인터뷰)	▷ 제주시와 서귀포시 소재 영구임대, 국민임대, 10년 공공임대 거주여성 인터뷰(2016. 8.11~8.23)
3단계	▷ 설문지(안)의견 수렴	▷ 전문가 자문위원 의견수렴(2016. 8.23~8.25) ▷ 담당부서 의견수렴(2016. 8.23~8.25) ▷ 사전조사 실시(2016. 8.25~8.28)
	▷ 공공임대주택 거주자 남녀 욕구조사(설문 조사)	▷ 「제주특별자치도 성인지적 공공임대주택 정책마련을 위한 실태조사 실시」 (2016. 9.2~9.10)
4단계	▷ 3차 간담회	▷ 담당부서 의견수렴(2016. 10.7)
	▷ 자문회의(2차)	▷ 전문가 의견 수렴(2016. 10.11)
	▷ 정책방안 마련	▷ 연구결과에 기초한 정책방안 및 제언도출

제 2 장

개념정리 및 관련연구현황

1. 개념정리
2. 선행연구

1. 개념정리

- 이 절에서는 본 연구에서 사용될 주요 개념인 주택, 공공임대주택, 성인지 관점, 성인지적 공공임대주택에 대한 개념을 정의하고자 함

가. 주택과 공공임대주택

- 거처란 사람이 살고 있는 모든 장소를 의미하며 구조적으로 분리되고 독립된 하나의 거주단위임. 주택과 주택이외의 거처로 구분됨(국토해양부, 2012: 412)
- 주택이란 가구가 독립적으로 살림을 할 수 있도록 지어진 집으로 첫째, 영구 또는 준 영구 건물이며 둘째, 부엌과 한 개 이상의 방을 갖추고 있어 셋째, 다른 가구의 주거부분을 통하지 않는 독립된 출입구를 갖는 등 이 세 가지 요건을 충족해야 함
- 주택의 종류에는 일반단독주택, 다가구단독주택, 영업겸용단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물 내 주택이 있음(국토해양부, 2012: 412-416)
- 공공주택이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말함(「주택법」 제1장 제2조)
- 공공임대주택이란 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하는 주택을 말함. 공공임대주택 중 건설임대주택으로는 영구임대주택, 국민임대주택, 5년 임대주택, 10년 장기공공임대주택, 50년 공공임대주택, 사원임대주택이 해당되며 매입임대주택은 국민임대특별법에 규정하여 정부가 기존주택을 매입하여 임대하는 주택을 모두 포함함. 민간건설임대주택 중에서 공공주택자금을 지원받아 건설한 임대주택도 공공임대주택으로 분류함(국토해양부, 2012: 419-420)
- 본 연구에서는 공공임대주택의 범위를 건설임대주택으로 한정하고 건설임대주택 중 사원임대주택을 제외한 제주특별자치도가 도민을 대상으로 공급하는 영구임대주택, 국민임대주택, 10년 공공임대주택을 중심으로 분석하고 함

나. 성인지적 관점

- 성인지적 관점(Gender sensitive perspective)이란 남성과 여성에 미치는 영향에 초점

을 두고 각종 제도와 정책을 검토하는 관점을 의미함. 즉 남녀 성차별의 개선이라는 문제의식에 기반하고 각종 제도나 정책에 포함된 특정 개념이 특정 성에게 유리하거나 불리하지 않은지, 성역할 고정관념이 개입되어 있는지 아닌지 등의 문제점을 검토하는 관점임(박태원 외, 2012: 214). 특히 정부는 UN이 제4차 세계여성대회(1995)에서 성 주류화(Gender mainstreaming)를 행동강령으로 채택한 이후 성인지적 관점을 각종 제도나 정책에 적극적으로 반영하고 있음

- 성주류화(Gender mainstreaming)란 여성이 제도나 정책수립 초기부터 주체적으로 개입하여 의사결정권을 갖는 형태로 성차별이 발생하지 않도록 추진하는 전략임. 성주류화(Gender mainstreaming)를 위해 정부는 성차별적 요소를 제거하고 양성평등정책이 실현되도록 2005년부터 성별영향평가를 도입하고 있음(박태원 외, 2013: 140)
- 성별영향평가(Gender impact assessment)란 성인지적 관점에서 수립중인 개발계획 및 실시계획안을 대상으로 계획입안의 정책여건과 결정과정, 계획내용에 대해 사전 평가를 실시, 추진과정 및 계획상의 문제점을 도출하고 이의 해결을 위해 영향저감 내지 해소대책을 제시하는 일련의 평가과정을 말함(여성가족부, 2006: 10). 성별영향평가는 2011년 「성별영향분석평가법」 제정으로 사전 평가뿐 아니라 사후 평가까지 실시하는 성별영향분석평가로 명칭이 변경 됨(여성가족부, 2016: 4)
- 제주특별자치도도 중앙의 성인지 관점을 반영한 성주류화정책에 발맞추어 각종 제도나 정책에 성별영향분석평가를 실시하고 있지만 주택관련 제도나 정책에서는 실시하지 않고 있음

다. 성인지적 공공임대주택

- 주택정책을 성인지적 관점에서 분석하기 위해서는 다양한 연령, 종교, 문화, 사회적 배경을 가진 여성과 남성의 일상에 대한 분석이 필요하며, 그 목적은 공간 환경에 대한 성형평성을 이루기 위해서라고 봄(장미현 외, 2010: 109)
- 도시 공간에서의 성형평성(gender-equity)이란 도시기능에 대한 접근, 활동의 배분, 편의성의 혜택 등에 있어 남녀 간에 성별차이 없이 기회의 균등을 달성하는 것을 말함(여성가족부, 2006: 10)
- 또한 김재민(2012: 7)은 성인지적 관점에서 본 공공임대주택 정책이란 임대주택정책

에 대한 성인지적 분석결과 기존의 공공임대주택 정책 또한 도시개발과 마찬가지로 성별화되어 있어 성인지적 공공주택정책이 되기 위해서는 성별로 분리된 공간계획을 지양하고, 여성에게 전가되었던 돌봄을 사회적 돌봄으로 전환해야함을 강조하고 있음. 그는 성인지적 공공주택은 “양성평등”과 “돌봄공유”의 가치를 중심으로 정책 평가와 대안을 제시해야한다고 주장함

- 따라서 공공임대주택에 대한 성인지적 분석에서는 여성과 남성의 일상에 대한 분석이 반영되어야 하며 주거공간과 단지 내에 시설의 접근성·일상적인 활동배분·편의성에 대한 성형평성이 달성되어야함. 또한 공공임대주택 계획부터 성별로 분리된 공간을 지양하고 돌봄을 공유하여 양성평등의 가치가 실현되었는지 분석해야함
- 본 연구에서는 공공임대주택에서의 성인지적 관점을 공공임대주택 계획과 주거 공간 및 단지 설계에서부터 성별분리를 지양하고 남녀의 동등한 의사결정참여와 시설의 접근성·일상생활·편의성에 있어 혜택이 남녀모두에게 평등하게 돌아가며 공동체가 돌봄을 수행하는 공공임대주택정책으로 정의함

2. 선행연구

- 이 절에서는 주택·주거 관련 젠더연구, 주택·공공임대주택관련 연구, 공공주택·주거 관련 성인지적 분석 연구, 제주특별자치도 주택·주거관련 선행연구를 정리하고 선행연구의 검토를 토대로 성인지적 공공임대주택의 분석범주와 내용을 제안하고자함

가. 주택·주거관련 젠더 연구

- 주택·주거관련 연구는 오랫동안 젠더중립적인 분야로 여겨져 왔지만, 1980년대 초 서구 페미니스트학자들에 의해 지리학에서 젠더와 공간에 대한 학제 간 연구로 시작되었음(장미현, 2013: 20)
- Dolores Hayden(1981)은 『Grand Domestic Revolution』에서 역사 속에서 무시되어 온 여성건축가들을 발굴하고 근대 이후 산업화와 도시화의 진행이 가부장제와 결합되어 ‘공공과 개인’, ‘도시와 교외’, ‘직장과 가정’이라는 이분법적 분리체계가 강화되었음을 강조하고 있음

- Little, J.(1994)도 『Planning and the Ploiy Process』에서 가부장제사회 속 도시계획과 이미 계획된 건축 환경은 여성에 대한 남성의 권력이 작동되어 구축되어 있기 때문에 여성들이 직면한 문제들을 밝히는 것이 필요하다고 강조하고 있음
- Joan Rothschild & V. Rosner(1999)는 'Feminism and Desing: Review Essay'에서 젠더화된 이분법적 이데올로기를 바탕으로 구축된 공간구성체계와 배열에서 여성들은 남성들과 다른 성차별적 공간 경험을 하며 여성들의 공간이용형태는 남성들과 다르다고 주장함
- Fainstein, S. S.(2005)은 'Feminism and Planning-Theoretical Issue'에서 도시 및 건축 정책에서 여성들의 권력부재로 남성 개발자들은 여성들이 요구한 돌봄, 통행, 커뮤니티 지원과 관련된 계획에 대해 무감각하다고 비판하고 있음
- 선행연구를 통해 도시 건축물들은 성차별적이며 남녀의 권력차이가 반영되어 돌봄, 통행, 커뮤니티 공간이용에 있어 남성보다 여성이 더 어려움을 경험하고 있다는 것을 알 수 있음. 따라서 일상생활에서 많은 시간을 보내는 주거 공간 및 주택건축에서도 돌봄, 통행, 커뮤니티에서 여성들은 남성과 다른 어떤 성차별을 경험하는지 연구하는 것이 필요함

나. 주택 및 공공임대주택관련 연구

- 주택 및 공공임대주택연구는 주거실태연구를 토대로 정부의 주거정책이 주거복지를 실현하는데서 더 나아가 거주자의 삶의 질을 높여야함을 강조하고 있음
- 정의철(2012)은 “주거복지 현황과 정책방향”에서 정부의 주거정책은 공공임대주택 등 주택을 직접 공급하는 방식과 주택구입 또는 거주기간의 용자지원을 통해 간접적으로 지원하는 방식으로 나눌 수 있으며 주거복지를 위해 가구주의 생애주기를 고려하고 주택제공과 더불어 가구구성원들의 생활에 도움을 줄 수 있는 주거복지 서비스를 제안하고 있음
- 이에 대해 천현숙·김혜승·강미나(2013)는 거주자의 삶의 질 향상을 위해 「장기공공임대주택단지 삶의 질 구성요소와 실태 연구」에서 공공임대주택 거주자의 일자리 욕구, 보육욕구, 방과후 공부방욕구, 장애인·노인돌봄욕구 등을 공공임대유형별로 생애주기별로 비교분석해 공공임대주택 유형별, 생애주기별 공간조성과 단지사업·지역사업을 구분해 지속가능한 고용창출·보육지원·방과후 공부방지원·돌봄지원을 제안하고 있음. 이를 위해 관련제도의 개선이 선행되어야 함을 강조하고 있음

- 국토해양부는 「2010년도 주거실태조사」에서 2010년에 2008년보다 1인가구와 2인가구가 증가했으며, 단독주택보다 아파트에 거주하는 가구도 증가했음을 밝히고 있음. 또한, 소득이 낮을수록 이사계획이 없으며 이사 시 주택 가격에 대한 고려비용보다 교통여건에 대한 고려비용이 높게 나타나 주거지 주변의 교통이 중요한 입주요인이 됨을 보여주고 있음
- 통계청(2016)은 「2015년 인구주택총조사 보도자료」에서 2015년 우리사회의 가장 주된 가구유형은 1인 가구(27.2%)이며, 가구주의 고령화(50.8세), 여성화(29.6%)가 빠르게 진행되고 있으며 주택의 유형 또한 단독주택거주자(24.3%)보다 아파트거주자(59.9%)가 더 많다고 밝히고 있음
- 선행연구를 통해 거주자의 삶의 질 만족을 위해서는 공공임대주택을 공급하는 것도 중요하지만 유형별·생애주기별·가구유형별로 맞춤형 주거복지정책서비스가 더 필요함을 알 수 있음. 그러나 남녀의 서로 다른 주거욕구와 주거복지서비스가 무엇인지는 알 수 없는 한계가 있음

다. 공동주택·주거 관련 성인지적 분석연구

- 공동주택·주거 관련 성인지적 분석연구에는 공동주택 이용에 대한 성별 선호도를 비교하는 연구, 돌봄공유 시설과 관련된 서비스 도입연구, 도시 및 주택계획에 대한 성별영향분석평가실시, 성인지적 모형·모델개발연구 등이 있음
- 박태원·송향숙·백성준(2013)은 “공동주택 외부공간의 이용자 성별 선호요인 비교분석”에서 남녀의 역할차이, 남녀의 인식차이에 의해 시설과 기능에 대한 선호가 다를음을 밝히고, 공간소비자의 니드(need)를 반영한 공동주택단지계획이 필요하며, 양성인 모두가 만족할 만한 공동주택 외부공간을 추구하기 위한 노력이 필요함을 강조하고 있음
- 장미현·차은아·강미선(2010)은 “성인지적 분석을 통한 공공주택정책의 방향·보급자리주택정책의 ‘돌봄공유’를 중심으로”에서 공공주택정책의 방향에서는 양성평등의 가치가 중요하며, 공공주택정책의 수립부터 젠더화된 공간분리의 극복을 지향하는 단지계획과 돌봄공유의 기본단위로서 커뮤니티의 활성화, 돌봄공유에 필수적 시설과 서비스를 반영한 단지계획, 정책과정에 주민참여의 기회확대, 주택정책수혜의 성인지 분석을 위한 도구개발 및 정책기반마련을 강조하고 있음

- 강미선·장미현·차은아(2010)도 「돌봄공유를 위한 공공주택정책 방향: 보금자리주택 관련 정책방향을 중심으로」에서 돌봄서비스들이 커뮤니티를 중심으로 제공되는 공공주택 조성을 강조하고 있음
- 이상문·전영옥(2009)은 “성별영향평가를 통한 김포한강신도시의 여성친화도시계획수립에 관한 연구”에서 신도시계획수립시 성별영향평가를 실시함으로써 성형평성과 여성친화적 도시를 만들 수 있다고 주장함. 계획입안 및 결정과정에서의 성별영향평가, 토지이용계획에 대한 성별영향평가 결과를 통해 미반영한 것을 반영할 수 있도록 한다면 여성이 살기 좋은 도시를 만들 수 있다고 봄
- 경기도가족여성연구원(2008)의 「광고신도시 개발계획의 성별영향평가」에서도 여성가족부가 제시하는 9가지 성별영향분석지표를 변형해 성별분리통계 및 관련법령의 성인지 관점, 성별요구 파악, 결정과정에 여성참여, 홍보에서 여성참여, 여성의 사회경제활동 지원 및 일-가정양립지원, 안전성, 편리성, 친환경성으로 나누어 광고신도시 개발계획내용을 분석한 후 여성의 경제활동참여 및 일과 가정생활 양립을 지원하는 정책, 자녀의 안전강화를 위한 방안, 어린이 돌봄 강화를 위한 시설확대, 다양한 여성층을 위한 기반시설 개선, 양성평등도시의 상징성 강화방안을 제시하고 있음
- 여성가족부(2007)의 「대구광역시 혁신도시(팔공이노벨리)건설사업의 성별영향평가」에서도 가족단위의 이주가 이루어지기 위해서는 여성근로자와 여성배우자의 욕구가 건설사업에 반영되어야하고 성평등한 도시공간계획을 위해 성별영향분석평가를 실시했음
- 여성가족부(2006)의 「경기도 김포신도시 건설사업의 성별영향평가」에서는 신도시 계획입안 및 결정과정과 토지이용계획부문에 대한 성별영향평가를 실시하기 위한 지표를 개발했으며 양성평등도시를 위해 성별영향평가 결과에 대한 지속적인 모니터링제도의 도입, 공공택지개발지구에 대한 성별영향평가 의무화, 신도시개발 관련자를 대상으로 하는 성인지 교육을 개선사항으로 제시하고 있음
- 위의 연구들은 성인지적 분석을 통한 공동주택정책 및 도시계획에서는 도시와 공공주택 계획 시 남녀의 서로 다른 주거경험과 욕구에 대한 차이를 인정하고 도시계획과 공공주택정책에 성별영향분석평가를 실시해야함을 강조하고 있음. 그러나 2010년 여성가족부의 성별영향분석평가를 받은 사업 중 지역개발분야는 6.1%로 저조함. 김경희 외(2011: 45)는 「성 주류화 관련제도의 효과적 정착을 위한 연구(IV):성별영향평가 중심의 성주류화 전략 활성화방안」에서 그 원인을 성별영향분석평가도구를

그대로 도시개발과 주택계획에 적용하는 데는 한계가 있기 때문이라고 밝히고 있음. 주택 및 주거분야의 특징을 반영한 분석범주가 필요함을 알 수 있음

- 장미현(2013)도 「도시 및 건축분야의 성인지적 분석모형에 대한 연구」를 통해 우리나라의 도시 및 건축공간에 대한 성인지적 분석도구인 성별영향분석평가, 성인지예산, 성인지통계는 도시 및 건축분야의 특수성을 반영하기 어려우며 새로운 분석모형을 구축해야한다고 주장하고 있음. 특히, 도시 및 건축공간의 물리적 형태 뿐 아니라 그 기저의 사회적 구조 및 문화적 규범까지 함께 살펴볼 분석도구를 강조함
- 박태원 외(2012)는 「여성친화도시 조성을 위한 개념모델 연구 - 주택단지 및 근린범위를 중심으로」에서 기존 친화도시는 남녀불평등해소에 초점을 두고 있음에 대해 비판하고 실증연구를 통해 여성이 원하는 여성친화도시의 개념요소를 도출하고 있음. 이 연구에서는 안전성, 육아친화성, 생활편의성, 보행쾌적성, 자아실현성, 심미경관성이라는 개념을 제안하고 있음
- 공동주택 및 주거 관련 성인지적 분석연구를 통해 성인지적 분석연구에서는 단지계획, 주민참여, 주택정책수혜, 돌봄시설 및 서비스, 관련 법령의 성인지 관점, 여성의 사회경제적 활동을 위한 일-가정양립지원, 안전성, 편리성, 다양한 여성층을 위한 기반시설, 양성평등도시의 상징성 강화, 성인지교육 등을 분석함을 알 수 있음

라. 제주특별자치도 주택·주거관련 연구

- 제주발전연구원(2009)은 「제주지역 주택정책 수립을 위한 기초연구」에서 도민의 주거환경에 대한 만족도와 주거의식에 대한 실태조사를 통해 육지부와 달리 제주도민들은 단독주택을 선호하고 있지만 이사를 할 경우에는 아파트로의 이주를 선호한다고 밝히고 있음. 그 이유로는 아파트는 단독주택보다는 생활의 편리성과 교육환경이 더 좋기 때문이라고 봄. 그러나 육지부와 다른 제주도민의 주거선호를 주택정책에 반영하는 것은 고무적인 일이지만 남녀의 서로 다른 주거만족과 선호도가 무엇인지는 알 수 없는 한계가 있음
- 정수연(2013)은 「제주국제자유도시 정주환경 개선을 위한 제주지역 주택시장 분석과 정책제언」에서 제주도의 주택정책이 없으며, 주택정책의 부재로 부동산시장은

지속적 상승현상을 보인다고 밝히고 있음. 따라서 저소득층, 중산층, 고소득층을 대상으로 하는 차등화된 주택정책이 만들어져야 함을 강조하고 있음. 계층별 수요층을 구분해 계층별 공공주택공급을 제시한 장점이 있지만 읍면지역보다 동지역 거주를 왜 더 선호하는지는 밝히지 못하는 한계가 있음

- 김태일(2015)도 “택지개발 및 제주형 주택정책추진방향”에서 제주특별자치도의 주택공급의 부재를 비판하면서 제주시 동지역과 서귀포시동지역을 중심으로 밀집된 인구를 주택정책을 통해 읍면지역으로 분산 배치하는 것이 필요함을 강조함. 또한 제주도에 유입된 인구의 특징을 반영한 주택공급과 이를 위해 제주특별자치도의 공유지활용을 통한 공공임대주택공급을 제안하고 있음
- 대한주택공사 제주지사(2002)의 「제주지역 설계기준 개발연구」에서는 육지부와 다른 제주지역의 공공임대주택 거주자들의 주거만족도와 주거욕구조사를 통해 제주지역은 4인과 1인가구가 많고 거주자들이 고층보다는 저층과 중층을 선호하며 주거세대 선택 시 방향과 전망 중 전망을 중시한다고 밝히고 있음. 그러나 일터에서 채류하는 시간이 많은 가구주를 대상으로 한 연구라 주거공간에서 가장 많은 시간을 보내는 다른 가족구성원들에 대한 의견이 반영되지 못한 한계가 있음
- 제주지역의 주택·주거관련 선행연구를 통해 제주지역의 경우 성인지적 관점에 대한 주택연구가 거의 없으며, 성별로 분리된 주택·주거 관련 통계자료도 없는 실정임. 따라서 제주특별자치도의 주택·주거관련 성인지적 연구가 필요함. 본 연구에서는 급격한 인구증가와 그로인한 부동산 가격의 폭등문제를 해결하고자 제주특별자치도가 추진하고 있는 공공임대주택정책을 대상으로 성인지적 관점에서 정책을 분석하고자 함

마. 공공임대주택정책 관련 성인지적 분석 범주 및 내용

- 본 연구에서는 성인지적 공공임대주택을 계획부터 성별분리를 지양하고 남녀의 동등한 의사결정참여와 주거공간 내·외 환경시설·일상생활·편리성에 있어 혜택이 남녀모두에게 평등하게 돌아가며 공동체가 돌봄을 수행하는 공공임대주택정책으로 정의함에 따라 선행연구의 검토를 토대로 공공임대주택 정책 분석의 범주를 정책 계획 시 여성의 참여, 일·가정 양립지원, 안전성 구축, 편리성 확보, 양성평등의식으로 나누어 분석하고자함

1) 정책 계획 시 여성의 참여

- 앞서 주택·주거관련 젠더 연구에서 살펴보았듯이 가부장제사회의 남녀권력차이는 주택정책에서 여성의 요구를 쉽게 무시하기 때문에 이를 개선하고 주택정책에 여성의 불편한 공간이용과 필요한 시설지원을 위한 최선의 방법은 계획 수립 시 성인지적 정책 전문가나 여성의 시각을 반영할 수 있는 사람을 참여시키는 것임
- 현재 양성평등기본법에 의해 각종 위원회의 남녀비율을 가능한 한쪽 성이 30% 이상이 되도록 하고 있음. 건축이나 주택분야는 전통적으로 여성의 진출이 부진한 분야이지만 주택계획과 설계과정에서 성평등이 실현되도록 제도적 기반을 마련하는 것이 중요함
- 또한 여성의 참여는 성별영향분석평가에서 지적하듯이 관련 법령의 성인지성에 대한 평가와 사업 내용에 여성의 요구가 반영되었는지, 관련 제도의 혜택에서 여성이 배제되지 않았는지 등 성별특성을 고려한 홍보방식이 있는지를 통해서도 알 수 있음

2) 일 - 가정양립지원

- 여성의 사회·경제적 활동이 활발해지면서 여성은 집안일, 남성은 바깥일이라는 전통적인 성역할이 변하고 있으며 제주지역의 경우 다른 시도보다 여성의 경제활동 참여율이 가장 높아 여성이 사적 공간에만 더 이상 머무르지 않을 뿐 아니라 가정 내 남성들의 역할 역시 새롭게 재편되고 있음
- 현대의 가정은 함께 일하고 함께 양육하는 단위로서 정부와 각 지자체는 남녀의 일 - 가정 양립을 지원하기 위한 각종 정책들을 만들고 있음. 따라서 공공주택정책은 이러한 가족을 지원할 수 있는 주거공간과 단지조성으로 재편될 것을 요구받고 있음. 따라서 여성의 사회경제활동의 증가에 따라 가정에서의 여성의 역할은 이제 더 이상 여성만의 문제가 아니며 성인지적 관점에서 여성과 남성이 가정의 일과 사회의 공적인 일을 조화롭게 도모할 수 있도록 주택계획을 수립하고 지원시설과 서비스를 제공해야함
- 선행연구에서 공공주택에서 돌봄을 공유할 수 있도록 시설과 서비스를 제공해 거주민들의 삶의 질 향상에 기여해야 한다고 주장했듯이 공공임대주택 내 탁아 및 보육 노인 돌봄 등 데이케어센터(day care center), 공동운영하는 세탁 공간, 공동체가 참여하는 방과 후 이동 돌봄 공간, 여성들의 양육관련 정보공유를 위한 커뮤니티 공간설치 등 인프라

구축 뿐 아니라 여성의 경제활동의 활성화를 위해 창업보육센터 및 여성고용기업유치 프로그램 등을 지원할 수 있어야 함

3) 안전성 구축

- 성인지적 관점에서 도시를 재편하고자하는 요구는 안정성에 대한 요구에서 비롯됨 (경기도가족여성연구원, 2008: 38). 도시공간은 주로 건강한 성인남성을 위주로 한 공간이었으며 여성들은 직장·보육시설·가정을 오고가는 교통 혼잡의 불편함, 밤길에서 느끼는 불안감, 도시공간의 사각지대에서 느끼는 공포심, 유모차의 이동의 어려움 등 도시공간사용에 어려움을 겪고 있음
- 따라서 공공임대주택 정책에서도 여성의 안전이 중요하며 여성의 안전한 주거공간 및 단지조성이 계획되기 위해서는 여성의 보행 환경을 고려한 도로포장, 경비실 근처에 여성배려 주차 공간 설치, 범죄예방 및 야간보행을 위한 cctv와 가로등 설치, 엘리베이터 이용 위협감 해소를 위한 시스템설치, 주택단지 내 안심벨 설치 등이 구축되어야함

4) 편리성 확보

- 주거공간과 단지 내 편리성은 안전성, 일-가정양립지원과도 밀접한 관련이 있음. 주거 공간시설 배치와 이용에 있어 안전하고 편리하게 생활 할 수 있어야 하고, 일-가정 양립이 가능하도록 보육시설이나 보행환경이 편리하게 배치되어야하기 때문임
- 그 동안 편리성 개념 또한 건강한 성인 남성을 위주로 도시공간이 배치됨에 따라 노인, 장애인, 여성, 어린이들은 같은 공공시설이라고 하더라도 이동과 장소사용에 있어 불편함을 경험함. 예를 들어 체육시설의 경우 남성들이 주로 이용하는 체육시설이며 성인지적 관점에서 다시 재편될 수 있도록 보완해야 함
- 특히 유모차를 배려한 주차공간의 확보 등 성평등적 관점에서 공공임대주택 정책을 분석할 필요가 있음

5) 양성평등의식

- 장미현(2013)는 도시 및 건축분야에서 성인지적 관점은 주로 물리적인 형태에 대한 분석에 치중되었음을 비판하면서 그 사회의 문화적 규범까지도 분석해야함을 강조함. 성주류화정책과 이를 달성하기 위해 성별영향분석평가를 하는 궁극적인 이유도

양성평등 달성과 양성평등 가치의 확산임

- 따라서 주택관련 정책입안들의 인식을 개선하기 위해서는 주택관련 정책에 대해 성별영향분석평가를 의무적으로 실시하고 관계자들에 대해 양성평등교육을 실시해야 함. 그리고 주택단지 내 관리자 또는 동 대표들의 양성평등인식이 향상되어야 함
- 위의 공공임대주택 관련 성인지적 분석범주를 토대로 분석내용을 제시하면 다음과 같음(<표 2-1> 참조)

<표 2-1> 성인지적 공공임대주택의 분석범주 및 내용

분석범주	분석내용
. 정책 계획 시 여성의 참여	<ul style="list-style-type: none"> . 공공임대주택 관련 법령의 성인지성 . 공공임대주택 관련 위원회의 여성참여 40% 달성 . 여성관련 시민단체와 여성 입주자의 요구사항 반영 . 사업계획내용 중 여성에 대한 별도의 항목 배치 . 성별 특성을 반영한 홍보방식
. 일 - 가정양립지원	<ul style="list-style-type: none"> . 탁아 및 보육·노인 돌봄 등 데이케어센터(day care center) 계획 . 공동운영하는 세탁공간 . 공동체가 참여하는 방과후 아동 돌봄 공간 . 창업보육센터 및 여성고용기업유치 프로그램계획 . 여성들의 고용·양육관련 정보공유를 위한 커뮤니티 공간설치
. 안전성 구축	<ul style="list-style-type: none"> . 여성의 보행환경 고려한 도로포장 . 경비실 근처에 여성배려 주차공간 설치 . 범죄예방 및 야간보행을 위한 cctv와 가로등 설치 . 엘리베이터 이용 위협감 해소를 위한 시스템설치 . 주택단지 내 안심벨 설치
. 편리성 확보	<ul style="list-style-type: none"> . 유모차를 배려 한 넓은 주차공간 확보 . 여성중심의 체육시설 및 공간조성 . 여성의 생활동선을 고려한 주택 및 단지구조배치
. 양성평등의식향상	<ul style="list-style-type: none"> . 성별영향분석평가실시 . 양성평등교육 실시

제주특별자치도 공공임대주택정책의 성인지적 분석

1. 국내 주택현황과 공공임대주택관련 정책
2. 제주특별자치도 주택현황과 공공임대주택관련 정책
3. 제주특별자치도 공공임대주택정책에 대한 성인지적 분석
4. 소결

1. 국내 주택현황과 공공임대주택관련 정책

가. 주택현황

- 우리나라의 주택상황을 살펴보면, 재고주택은 2010년 기준으로 13,884천호에 이르며 그중 아파트가 59%로 높은 비율을 차지하고 있음. 그 다음으로는 단독주택이 27.3%, 다세대주택이 9%, 그리고 연립주택이 3.6% 순으로 나타남(<표 3-1> 참조)
- 우리나라 재고주택은 아파트와 다세대주택의 비율이 높아지는 반면 단독주택과 연립주택의 비율은 낮아지는 특징이 있음

<표 3-1> 유형별 재고주택 현황

(단위 : 천호, %)

	1990		1995		2000		2005		2010	
	재고 주택수*	구성비	재고 주택수	구성비	재고 주택수	구성비	재고 주택수	구성비	재고 주택수	구성비
합계	7,160	100	9,205	100	10,959	100	12,495	100	13,884	100
단독 주택	4,727	66.0	4,337	47.1	4,069	37.1	3,985	31.9	3,797	27.3
아파트	1,628	22.7	3,455	37.5	5,231	47.7	6,627	53.0	8,185	59.0
연립 주택	488	6.8	734	8.0	813	7.4	520	4.2	504	3.6
다세대 주택	115	1.6	336	3.7	453	4.1	1,164	9.3	1,246	9.0
영업용 건물내 주택	202	2.8	343	3.7	393	3.6	198	1.6	151	1.1
빈집수	197	-	365	-	513	-	728	-	794	-

출처: 국토교통부 통계누리, 2010년 인구주택총조사

*재고주택은 한 가구가 살 수 있도록 지어진 집으로서 ① 영구건물, ② 한개 이상의 방과 부엌, ③ 독립된 출입구, ④ 관습상 소유 또는 매매의 한 단위의 요건을 갖춘 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 영업용(비거주용) 건물내 주택을 말함

- 우리나라의 임대주택 현황을 살펴보면, 2015년 현재기준으로 1,937,685호가 공급된 것으로 파악됨(<표 3-2> 참조)
- 그중에서 주택임대사업자가 공급한 임대주택은 1,474,088호이고, 매입임대사업자가 공급한 임대주택은 460,027호, 그리고 준공공임대주택은 3,539호로 나타남

<표 3-2> 2015년 기준 전국 및 제주 임대주택통계

(단위 : 명, 호)

권역	시도	사업자1	사업자2	사업자수	임대호수
전체	소계	계	계	138,230	1,937,685
		건설임대사업자	주택건설사업자	2,132	1,333,866
			건축법허가자	11,675	140,222
		매입임대사업자	매입임대사업자	123,927	460,027
		준공공임대주택	건설임대사업자	43	788
			매입임대사업자	453	2,751

출처: 국토교통부 통계누리

- 연도별 유형별 공공주택 현황을 살펴보면, 2015년 12월 현재기준으로 전국적으로 869,608호가 공급되어 있는 것으로 나타남(<표 3-3> 참조)
- 그 중 국민임대주택(매입주택포함)의 비율이 60.3%로 가장 높고, 영구임대주택이 16.6%, 전세임대(소년소녀가정, 신혼부부포함)가 14.7%, 그리고 공공임대주택(5년, 10년 장기전세)이 겨우 5.4%인 것으로 나타남

<표 3-3> 연도별 · 유형별 공공주택현황 (2015.12.31 기준)

(단위 : 호)

구분	계(호)	영구	공공임대 (50년)	행복	공공임대 (5년, 10년, 장기전세)	국민임대 등 (매입포함)	전세임대 (소년소녀가정 신혼부부포함)
2015	869,608	144,227	26,254	40	47,362	523,593*	128,132
	(100%)	(16.6%)	(3%)	-	(5.4%)	(60.3%)	(14.7%)
2014	804,067	141,150	26,254	-	34,631	497,583	104,449
	(100%)	(17.5%)	(3.3%)	-	(4.3%)	(61.9%)	(13.0%)
2013	750,627	140,370	26,254	-	25,944	467,848	90,211
	(100%)	(18.7%)	(3.5%)	-	(3.5%)	(62.3%)	(12.0%)
2012	701,536	140,078	26,254	-	22,580	439,088	73,536
	(100%)	(20.0%)	(3.7%)	-	(3.2%)	(62.6%)	(10.5%)
2011	657,747	140,078	26,254	-	22,059	416,183	53,173
	(100%)	(21.3%)	(4.0%)	-	(3.3%)	(63.3%)	(8.1%)
2010	594,436	140,078	26,254	-	21,005	361,261	45,838
	(100%)	(23.5%)	(4.4%)	-	(3.5%)	(60.6%)	(8.0%)
2009	514,822	140,078	26,254	-	26,284	287,564	34,642
	(100%)	(27.2%)	(5.1%)	-	(5.1%)	(55.8%)	(6.8%)
2008	448,409	140,078	26,254	-	39,101	220,377	22,599
	(100%)	(31.2%)	(5.8%)	-	(8.7%)	(49.0%)	(5.2%)
2007	387,455	140,078	26,254	-	55,864	150,250	15,009
	(100%)	(36.1%)	(6.8%)	-	(14.4%)	(38.8%)	(3.9%)
2006	363,648	140,078	26,254	-	80,533	108,552	8,231
	(100%)	(38.5%)	(7.2%)	-	(22.1%)	(29.8%)	(2.4%)
2005	336,613	140,078	25,742	-	93,395	75,480	1,918
	(100%)	(41.9%)	(7.6%)	-	(27.7%)	(22.4%)	(0.5%)
2004	315,923	140,078	25,742	-	102,900	47,203	-
	(100%)	(44.3%)	(8.2%)	-	(32.6%)	(14.9%)	-
2003	285,678	140,078	25,742	-	98,996	20,862	-
	(100%)	(49.0%)	(9.0%)	-	(34.7%)	(7.3%)	-
2002	265,239	140,078	25,352	-	88,981	10,828	-
	(100%)	(52.8%)	(9.6%)	-	(33.5%)	(4.1%)	-
2001	244,812	140,078	24,785	-	76,923	3,026	-
	(100%)	(57.2%)	(10.1%)	-	(31.5%)	(1.2%)	-

* 523,593호 = 국민임대 423,173호 + 매입임대 100,420호(부도 등 포함)

※ 외인임대 미포함 : (2009년) 1,052호, (2010~2013년) 962호, (2014~2015년) 450호

※ 영구임대 상가 미포함 : 2,488호

주: 윤영호 외(2016)에서 재인용

- 주택의 양적 수준을 파악할 수 있는 주택보급률(신주택보급률 적용)은 2014년 기준으로 전국적으로 103.5%로 양적으로는 어느 정도 충족된 것으로 나타남. 제주는 111.0%로 전국 평균 보다는 높은 비율임(<표 3-4> 참조)

<표 3-4> 주택보급률(2014년 기준, 신주택보급률 적용)

(단위 : %)

	가구수	주택수	보급률
전국	18,772.5	19,428.6	103.5
수도권	9,048.8	8,886.7	98.2
지방	9,723.7	10,541.9	108.4
서울	3,681.5	3,603.8	97.9
부산	1,297.9	1,353.5	104.3
대구	917.7	952.8	103.8
인천	1,011.7	1,021.2	100.9
광주	570.0	593.3	104.1
대전	586.8	596.5	101.7
울산	406.9	444.8	109.3
경기	4,355.7	4,261.7	97.8
강원	592.4	641.7	108.3
충북	610.7	673.7	110.3
충남	840.2	956.3	113.8
전북	697.0	787.2	112.9
전남	697.2	786.0	112.7
경북	1,068.3	1,202.6	112.6
경남	1,243.9	1,337.7	107.5
제주	194.4	215.8	111.0

출처: 국토교통부 통계누리

주: 주택보급률은 주택의 수를 주택 수요자인 보통가구(혈연가구) 수로 나눈 비율을 의미하는 것으로 1인가구를 포함하는 한편 다가구주택을 한 주택으로 보지않고 개별가구 모두를 주택수에 포함시켜 산정한 보급률을 신주택보급률을 의미함

나. 주택관련 법령

- 우리나라의 대표적인 주택관련 법령에는 「주택법」과 「주택법 시행령」이 있으며 본 연구의 연구대상인 공공임대주택 관련 법령으로는 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」, 「공공주택특별법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「기존 주택 전세임대 업무처리지침」 등이 있음. 공공임대주택과 관련된 내용으로 정리하면 다음과 같음

□ 주택법

- 「주택법」(법률 제13689호, 2015. 12.29., 일부개정)은 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운영 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 목적으로 하고 있음
- 공공임대주택관련 주요내용으로는 임대주택의 사업주체를 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공익법인, 공동으로 주택을 건설하는 주택조합, 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자 등(제9조)으로 규정하고 있으며 사업주체는 국가유공자, 보훈보상대상자, 장애인, 철거주택의 소유자, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 대상자에 대해 별도의 입주조건을 두어 공급할 수 있도록 규정하고 있음(제38조)

□ 주택법 시행령

- 「주택법 시행령」(대통령령 제27299호, 2016.6.30., 타법개정)은 「주택법」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하고 있음
- 공공임대주택관련 주요내용으로는 사업계획승인권자는 사업계획에 대한 공동위원회 구성 및 운영(제18조의3,4,5)을 해야 하며, 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우도 사업계획 승인에 대한 위원회를 설치·운영·기능(제42조의 5,6)하도록 규정하고 있음

□ 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법

- 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」(법률 제13805호, 2016. 1. 19., 타법개정)은 장기공공임대주택의 시설개선을 통한 장기공공임대주택 입주자의 주거환경 개선 및 주거복지증진을 위하여 필요한 사항을 지원하여 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 함
- 공공임대주택관련 주요내용으로는 국가 및 지방자치단체가 공공임대주택 입주자의 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램개발 및 재정지원, 노약자·장애인을 위한 승강기 등 편의시설 설치 및 보수비용 지원, 시설물 노후화 등으로 인한 유지보수지원, 복지서비스시설 공간 내 장비 설치 및 시설운영지원, 그밖에 입주자의 주거복지증진을 위하여 필요한 사업으로 대통령령으로 정하는 사항에 대한 지원을 하도록 규정하고 있음

□ 공공주택특별법

- 「공공주택특별법」(법률 제13805호, 2016. 1. 19.,타법개정)은 공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 함
- 공공임대주택관련 주요내용으로는 공공건설임대주택과 공공매입임대주택에 대한 공급·관리계획·세제지원·주택지구의 지정(제3조, 제3조의2, 제6조, 제6조의2) 주택지구를 지정 또는 변경하려면 국토교통부장관은 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야함을 규정하고 있음(제10조). 또한 공공주택사업자가 임대주택을 우선 인수할 수 있으며 국가 또는 지방자치단체는 재정이나 주택도시기금에 따라 공공주택사업자를 지원할 수 있음을 규정하고 있음(제45조)

□ 도시 및 주거환경정비법

- 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제13782호, 2016.1.19.,타법개정)은 도시의 기능이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 함
- 공공임대주택관련 주요내용으로는 국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비 사업으로 건설하는 임대주택이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30이하로서 대통령령으로 정하는 범위로 규정하고 있음(제4조의2)

□ 기존주택 전세임대 업무처리지침

- 「기존주택 전세임대 업무처리지침」(국토교통부훈령 제720호, 2016.6.20., 일부개정)은 공공주택특별법령에서 국토교통부장관이 정하도록 한 사항과 그 밖에 기존 주택 전세임대 주택사업의 추진에 필요한 세부적인 사항을 규정함을 목적으로 함
- 공공임대주택관련 주요내용으로는 공공임대주택사업자는 전세임대주택을 일반가구용 전세임대(1인가구용 전세포함)와 공동생활가정용 전세임대로 구분하여 공급해야 함(제3조)과 입주자 모집공고 시 지방자치단체 게시판, 인터넷 홈페이지 등을 통해 최초 입주자모집공고를 해야함을 규정하고 있음(제6조)

- 주택관련 법령을 살펴본 결과 남성보다 경제적으로 열악한 여성들의 주거현실을 반영하지 않고 있으며 위원회 참여 시 40% 여성의 참여를 보장하지 않고 있음

다. 공공임대주택관련 정책

- 우리나라의 공공임대주택정책을 살펴보면, 주택정책은 2002년 처음 주택보급율이 100%를 넘기 시작하면서 자가 점유율, 가구당 주거면적, 사용 방 수, 주택시설 등에 대한 정책들이 만들어지기 시작함. 그러나 외환위기 이후 저소득층의 주거수준은 더욱 낮아졌으며 이를 극복하기 위해 주거복지 관점에서 주택정책에 공공임대주택을 포함한 다양한 주거복지정책 프로그램들이 시행되었음(정의철, 2012: 94)
- 주택지원정책과 자금지원정책을 주거복지정책이라고 함
- 먼저 주택지원정책은 주택을 필요로 하는 수요자에게 직접적으로 주택을 공급하는 정책적 프로그램으로 공공임대주택을 포함해 최저소득계층에서부터 중산계층을 대상으로 안정적인 주택을 마련할 수 있도록 지원하는 프로그램임(<표 3-5> 참조)
- 주택지원 프로그램에는 소득에 따라 제공되는 주택의 규모가 최소 40㎡에서 최대 85㎡까지 규모가 크지 않으나 일정 규모의 주택을 공급하고 있음
- 또한 단순한 주택공급 이외에 주민편의관련 시설공급을 의무화하고 있는데 이는 넓은 의미에서의 주거복지 구현을 위한 최소한의 생활인프라 제공과 생활지원이라는 측면에서 중요한 의미를 가짐

<표 3-5> 주거복지정책상의 주택지원 및 부대시설 지원 내용

	종류	내용	대상	비고	
주택 지원	영구 임대주택 (최저소득 계층 주거 안정)	생계급여 또는 의료급여 수급자, 국가유공자, 일군위안부 피해자, 한부모가족 등 사회보호계층의 주거 안정을 목적으로 건설된 임대주택	임대기간:50년 전용면적:40㎡이하 임대조건:보증금+임대료(시중시세의 30%) 우선공급:국가유공자, 5.18민주유공자, 특수임무수행자 및 유족, 참전유공자, 신혼부부, 국군포로	-	※ 단지내 부대시설 및 복리시설 설치
	행복주택 (젊은세대 주거안정)	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등을 위해 직장이나 학교가 가까운 곳이나 대중교통이 편리한 곳에 짓는 임대료가 저렴한 공공임대주택	임대기간:30년 전용면적:45㎡이하 임대조건:보증금+임대료(시중시세의 60-80%)	※공급비율 -젊은계층(대학생·사회초년생·신혼부부):80% -취약계층:10% -노인계층:10% ※주택공급과 아울러 주변인프라도 병행하여 공급	‘공공주택특별법’ 제37조, 주택건설기준 등에 관한 규정 제4장과 5장규정에 근거하여 건설
	국민임대주택 (저소득 주거안정)	무주택 저소득층(소득 1~4분위 계층)의 주거안정을 도모하기 위해 국가재정과 국민주택기금을 지원받아 건설·공급하는 임대주택	임대기간:30년 전용면적:60㎡이하 지원한도: 보증금+임대료(시중시세의 60-80%) 우선공급:장애인등(20%), 국가유공자(10%), 3자녀이상(10%), 영구임대되거자(3%), 비닐간이공작물 거주자(2%), 신혼부부(30%)	-	
	전세임대주택	도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존 주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저렴하게 재임대하는 사업	임대기간:20년 전용면적:85㎡이하 지원한도: 수도권8500만원 광역시 6500만원 기타지역 5500만원 임주대상:기존주택전세임대, 대학생전세임대, 신혼부부전세임대, 소년소녀가정 등전세지원	-	
	매입임대주택	공공매입임대주택은 국가, 지자체, LH, 지방공사가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택	임대기간:10년/20년/30년 전용면적:85㎡이하 임대조건:유형별 차이있음. 다가구 등매입임대주택은 시중시세의 30%	(다가구등 매입임대주택) (신축다세대매입임대주택) (부도매입임대주택) (미분양매입임대주택) (도시재생매입임대주택)	
	공공임대(10년) (내집마련 계층지원)		전용면적:85㎡이하 청약저축가입자		

출처: 마이홈포털의 내용을 재정리한 것임

- 한편 자금지원정책의 경우 주거급여를 비롯하여 자가가구지원, 주택금융을 통한 지원 등 저소득에서부터 중산층 이상의 계층, 그리고 청년층에서부터 노년층에 이르기 까지 소득과 연령에 따라 지원을 하고 있음(<표 3-6> 참조)

<표 3-6> 주거복지정책상의 자금지원내용

	종류	내용	대상	비고
자금지원	주거급여	소득인정액 기준 이하의 가구가 안정된 주거생활을 할 수 있도록 전월세비용 지원	지원대상: 소득인정액이 중위소득 도움말 의 43%이하이면서 부양의 무자 도움말 기준을 충족하는 가구	읍/면/동 주민센터에 방문 신청
	자가가구지원	소득인정액 기준 이하의 가구가 안정된 주거생활을 할 수 있도록 낮은 집수리	지원대상: 소득인정액이 중위소득 의 43%이하이면서 부양의무자 기준을 충족하는 가구	읍/면/동 주민센터에 방문 신청
	주택금융	버팀목 전세대출(전월세 보증금 대출)	만 19세 이상 세대주(단독세대주 제외), 무주택자, 부부합산 연소득 5천만원 이하인 자	
		주거안정월세대출	저소득계층의 주거안정을 위한 월세자금 대출	
		내집마련 디딤돌 대출	정부지원 3대 서민 구입자금을 하나로 통합한 저금리 구입자금대출	주택매매계약을 체결한 자, 대출신청일 현재 세대주, 부부합산 연소득 6천만원 이하인 자 대출한도최고2억원 이내
		수익공유형 모기지	생애 최초로 주택을 구입하거나, 5년 이상 무주택이신 분이 주택 구입시 수익을 공유하는 신개념 대출상품	생애 최초 또는 5년 이상 무주택자, 만 19세 이상 세대주, 부부합산 총소득 6천만원 이하
		손익공유형 모기지	생애 최초로 주택을 구입하거나, 5년 이상 무주택이신 분이 주택 구입시 수익&위험을 공유하는 신개념 대출상품	생애 최초 또는 5년 이상 무주택자, 만 19세 이상 세대주, 부부합산 총소득 6천만원 이하
		주거안정주택구입자금	대출이 과도한 주택 또는 현재 거주 중인 임차주택 구입자금을 대출	부부합산 총소득이 6천만원 이하, 세대주와 세대원 전원이 무주택자, 만 45세 이하(대출기간 30년)
		오피스텔 구입자금	근로자 및 서민에게 주거용 오피스텔 구입자금을 대출	부부합산 총소득이 6천만원 이하, 세대주와 세대원 전원이 6개월 이상 무주택자

	종류	내용	대상	비고
		보급자리론	한국주택금융공사가 사전에 적격 여부를 심사하여 고객의 대출금리를 낮춘 장기고정대출	민법상 성년인 대한민국 국민
		적격대출	한국주택금융공사가 서민의 내집 마련을 지원하기 위해 만든 장기 고정금리대출	주택을 담보로 대출 받고자 하는 고객
		주택연금	집을 소유하고 있지만 소득이 부족한 어르신들이 평생 또는 일정 기간 동안 안정적인 수입을 얻을 수 있도록 집을 담보로 맡기고 자기 집에 살면서 매달 국가가 보증하는 연금을 받는 제도	본인 또는 배우자 만 60세 이상, 부부 기준 1주택 원칙, 9억원 이하 주택

2. 제주특별자치도 주택현황과 공공임대주택관련 정책

가. 주택현황

- 제주지역의 주택 수는 2014년 기준으로 총 215,813호이며 이중 단독주택이 116,059호로 가장 많으며 다음으로 아파트가 60,881호, 다세대주택이 23,849호로 많은 것으로 나타남(<표 3-7> 참조)
- 2001년-2014년간의 변화를 살펴보면 단독주택은 양적으로 증가하였으나 실질적으로는 다가구주택이 증가한 것으로 나타났으며, 아파트도 2배정도 급증한 것으로 나타나 제주지역 역시 아파트 문화가 급속하게 확산하고 있다고 볼 수 있음
- 이는 2000년부터 제주시지역을 중심으로 대규모단지조성을 집중적으로 추진한 결과로 볼 수 있음

<표 3-7> 제주지역의 연도별 주택현황

(단위 : 호)

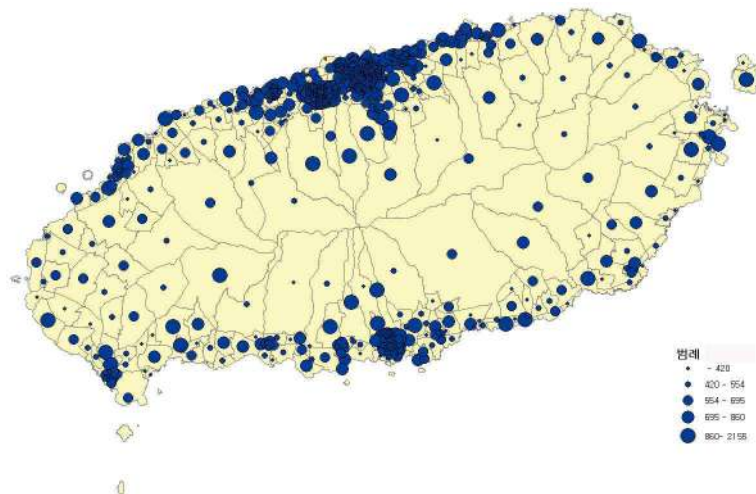
연 도	일반가구수	주 택 수						주택 보급률%
		합계	단독주택(다가구주택)	아파트	연립주택	다세대주택	비 거주용	
2001	138,564	136,344	85,284 (11,167)	27,963	11,930	11,167	x	98.40
2002	142,093	141,131	86,117 (13,216)	29,384	12,414	13,216	x	99.32
2003	145,681	146,964	86,877 (15,417)	31,465	13,205	15,417	x	100.88
2004	149,090	150,998	87,199 (16,715)	33,452	13,632	16,715	x	101.28
2005	138,055	153,406	85,724 (18,296)	37,222	12,164	18,296	x	111.12
2006	140,192	157,998	81,901 (18,641)	40,923	12,324	18,641	4,209	112.70
2008	186,841	180,592	102,160 (31,060)	42,693	12,638	18,778	4,323	96.66
2009	189,472	181,892	102,569 (31,449)	43,280	12,859	18,848	4,336	96.00

연 도	일반가구수	주 택 수						주택 보급률%
		합계	단독주택(다가구주택)	아파트	연립주택	다세대 주택	비 거주용	
2010	187,323	182,501	103,335 (23,425)	46,239	11,137	18,802	2,988	97.40
2011	189,281	189,162	108,084 (38,889)	49,826	11,745	19,507	x	99.90
2012	190,978	197,032	110,254 (40,823)	52,988	12,793	20,997	x	103.20
2013	192,693	208,512	112,600 (42,777)	59,222	14,051	22,639	x	108.20
2014	194,426	215,813	116,059 (45,660)	60,881	15,024	23,849	x	111.00
제주시	146,089	159,739	78,313 (35,583)	50,759	10,384	20,283	109.30	109.30
서귀포시	48,337	56,074	37,746 (10,077)	10,122	4,640	3,566	116.00	116.00

주: 제주도 통계연보(2000~2015) 자료를 이용하여 재작성한 것임

- 제주 전체의 지역별 주거현황을 살펴보기 위하여 통계청에서 제공하고 있는 SGIS (통계지리정보)를 이용하여 제주지역 주거현황을 살펴 본 결과²⁾, 제주도의 인구분포는 제주시 동지역과 서귀포 동지역에 집중되어 있고, 이외의 지역으로는 대정, 한림에 집중되고 있는 것으로 파악됨(<그림 3-1> 참조)

<그림 3-1> 제주도 전체의 인구분포현황

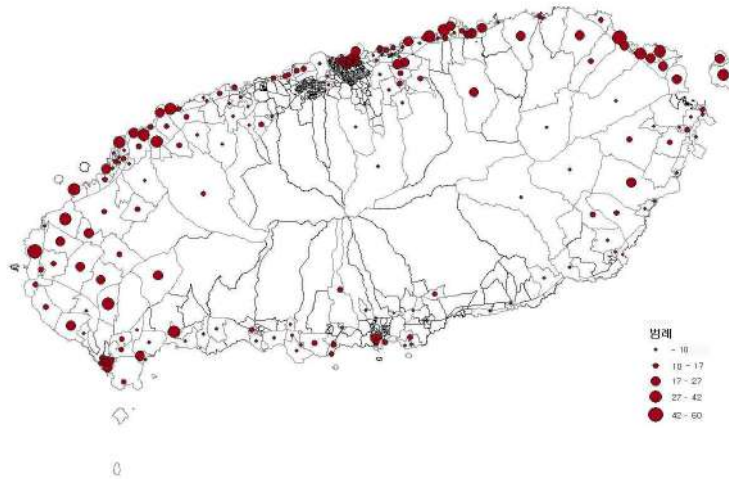


- 주택의 노후정도를 파악하는 것은 도시개발 및 주택보급정책에 중요한 의미를 갖는 것이어서 2010년을 기준으로 40년, 50년 이상 된 건축을 파악하기 위해 1959년 이

2) 분석자료는 인구주택총조사자료를 집계구별로 파악할수 있는 통계지리정보로서 2015년 인구·주택총조사의 통계지리자료는 12월 제공예정이어서 부득이 2010년 통계지리정보자료를 활용하여 제주도의 인구분포와 주택의 점유형태(자가, 전세), 그리고 건축연도를 중심으로 현황을 분석하였음

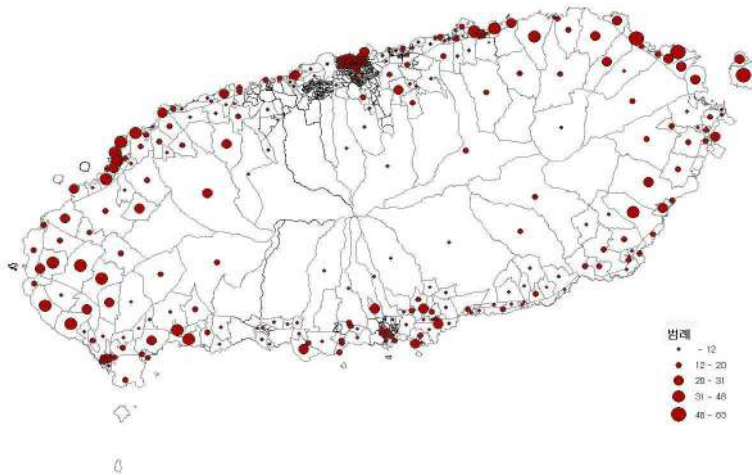
전 건축물과 1960-69년 건축물의 분포를 파악한 결과, 50년 이상 된 건축물(1959년 이전건축물)은 대체로 서쪽지역에 노후화된 건축물이 많이 분포하고 있는 것으로 파악되었으며 제주시 동지역의 경우 원도심 지역에 집중되어 있음(<그림 3-2> 참조)

<그림 3-2> 1959년 이전건축물의 분포현황



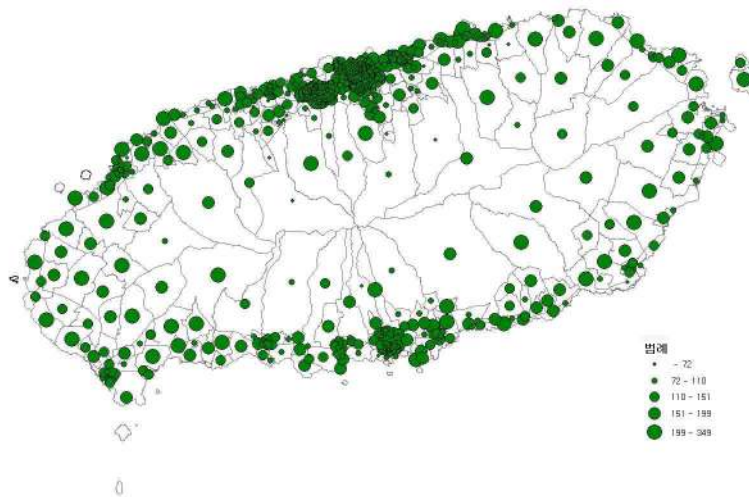
○ 40년 된 건축물(1960년-1969년) 역시 비슷한 분포현상을 보이고 있음(<그림 3-3> 참조)

<그림 3-3> 1960년-1969년 건축물의 분포현황



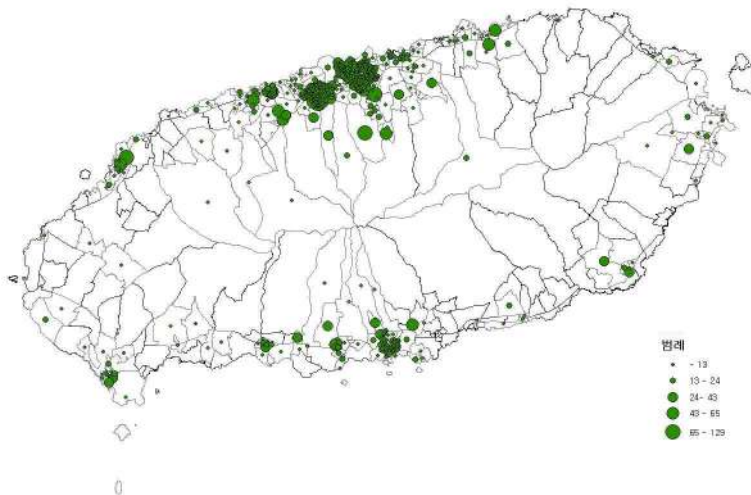
- 가구의 주택점유형태를 자가 및 전세를 중심으로 살펴본 결과, 자가가구는 제주도 전역에 걸쳐 비교적 고르게 분포하고 있는 것으로 나타남. 이는 농촌지역의 거주특성이 반영된 것으로 도시화가 이루어진 지역의 경우 자가가구의 분포가 넓게 나타나고 있음(<그림 3-4> 참조)

<그림 3-4> 자가가구의 분포현황



- 한편 전세가구의 경우 도시화가 이루어진 지역으로 중심으로 전세가구의 분포가 넓게 나타나고 있는 특징을 보이고 있음(<그림 3-5> 참조)

<그림 3-5> 전세가구의 분포현황



나. 주택관련 조례

- 제주특별자치도의 주택관련 조례에는 「제주특별자치도 주택조례」, 「제주특별자치도 주택 및 휴양펜션의 소방시설 설치기준에 관한 조례」, 「제주특별자치도 주택사업특별회계 조례」, 「제주특별자치도 주택의 중개보수 등에 관한 조례」, 「제주특별자치도 주거기본 조례」가 있음. 본 연구에서는 공공임대주택과 관련된 내용을 중심으로 정리하고 자 함

□ 제주특별자치도 주택조례

- 「제주특별자치도 주택조례」(제주특별자치도 조례 제1229호, 2014.11.12., 일부개정)는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제257조, 「주택법」 및 「주택법 시행령」에서 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정리하는 것을 목적으로 함
- 공공임대주택과 관련된 내용은 제주특별자치도지사는 연도별 주택종합계획 및 10년 단위 주택종합계획에 주택건설계획 및 저소득층 주거수준향상을 위한 지원계획, 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요전망, 저소득층 주거수준향상을 위한 대책 등을 수립·시행해야함을 규정하고 있음. 공동주택에 대한 입주자대표회의의 구성, 입주자대표회의의 운영 및 윤리교육실시와 제주특별자치도주택정책심위원회를 두도록 규정하고 있음

□ 제주특별자치도 주택 및 휴양펜션의 소방시설 설치기준에 관한 조례

- 「제주특별자치도 주택 및 휴양펜션의 소방시설 설치기준에 관한 조례」(제주특별자치도 조례 제1435호, 2015.10.6., 일부개정)는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제457조와 「화재예방, 소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제8조에 따라 단독주택과 공동주택 그리고 휴양펜션에 설치하는 소방시설의 설치기준을 규정하기 위한 목적임
- 공공임대주택과 관련된 내용으로는 공동주택 내 건축허가를 소유주가 신청할 때 소방시설 설치계획서, 설치기준에 따른 소방시설의 기능유지, 관리 등을 규정하고 있으며 특히, 제주특별자치도지사는 노인·장애인·수급자·소년소녀가장·한부모 가정 주택에 주택소방시설을 설치·보급할 수 있도록 규정하고 있음

□ 제주특별자치도 주택사업특별회계 조례

- 「제주특별자치도 주택사업특별회계 조례」(제주특별자치도 조례 제1670호, 2016.8.4., 일부개정)는 「주택법」 제73조제1항 및 「주택법 시행령」 제103조에 따라 국민주택 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 주택사업특별회계를 설치하고 그 운용·관리에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 주민의 주거생활 안정과 공공복리의 증진에 기여함을 목적으로 함
- 공공임대주택과 관련된 내용으로는 국민주택(단지 내의 부대시설 및 복리시설의 건설 포함)의 건설 및 관리, 공공임대주택의 매입 및 관리, 공공임대주택 입주자의 임차보증금 또는 임대료, 서민의 주거안정을 위한 임대인이나 임차인에 대한 보조금 또는 융자금이 회계의 세출에 해당함을 규정하고 있음

□ 제주특별자치도 주택의 중개보수 등에 관한 조례

- 「제주특별자치도 주택의 중개보수 등에 관한 조례」(제주특별자치도 조례 제1293호, 2015.6.3., 전부개정)는 「공인중개사법」에 따라 중개에 대한 보수와 중개 업무에 소요되는 실비의 한도 등에 관한 필요사항을 정하는 것을 목적으로 하고 있음
- 공공임대주택과 관련된 내용은 없지만 임대주택을 원하는 도민들이 임대주택에 입주할 못해 일반 거주주택을 알아볼 때 중개에 대한 보수를 지출해야하는 주거비용에 간접적인 영향을 미친다고 볼 수 있음

□ 제주특별자치도 주거기본 조례

- 「제주특별자치도 주거기본 조례」(제주특별자치도조례 제1694호, 2016.9.28., 제정)은 「주거기본법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정해 제주특별자치도민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지 하는 것을 목적으로 하고 있음
- 공공임대주택과 관련된 내용을 살펴보면, 수놓음주택이라는 이름으로 공공임대주택의 건설과 리모델링, 공공임대주택 관리 및 운영, 임대주택 관련 정보를 제공·교육·홍보하는 주거복지센터운영에 대해 규정하고 있음. 또한 공급대상을 주거약자로 정의하고 주거정책심의위원회를 운영해 주거종합계획수립 및 변경, 택지개발지구의 지정·변경을 심의하도록 규정하고 있음
- 제주특별자치도의 주택관련 조례에서도 남성과 다른 여성의 사회적 현실을 반영한 주택지원 내용과 정책결정시 성인지적 정책전문가의 참여를 보장하는 내용은 없음

다. 공공임대주택관련 정책³⁾

- 제주지역 임대주택현황을 살펴보면, 건설임대사업자에 의한 공급은 18,186호이며, 매입임대사업자에 의해 공급된 임대주택은 4,015호, 그리고 준공공임대주택은 64호로 나타남

<표 3-8> 2015년 기준 제주 임대주택통계

시도	사업자1	사업자2	사업자수	임대호수
제주	건설임대사업자	주택건설사업자	25	12,081
		건축법허가자	571	6,105
	매입임대사업자	매입임대사업자	714	4,015
	준공공임대주택	건설임대사업자	2	15
		매입임대사업자	22	49

출처: 국토교통부 통계누리

- 전반적으로 제주지역의 경우 건설임대사업자에 의해 공급되는 임대주택의 비율이 상당히 높은 편임
- 제주지역에서의 공공주택은 대부분 LH가 주도적으로 공급하고 있는 상황으로 제주 지역 주택 수 총 215,813호중 공공임대주택은 총 10,323호로 약 4.78%를 차지하고 있음(제주특별자치도 내부자료, 2016.7)
 - 건설임대는 8,445호이고 매입임대는 1,878호로 총 10,323호임
- LH에 의한 임대주택관리는 직접관리 주택은 5,168호, 공간관리는 3,535호로 직접 관리하는 공공주택이 많은 편임(<표 3-9> 참조)

<표 3-9> LH제주지역 임대주택 관리현황

(단위 : 호)

구 분	계	건설임대				매입임대			분양
		영구	국민	50년	10년	다가구	부도	신축	
계	10,771 (9,153)	1,096	5,816	590	482	800	321	48	1,618
직접관리	5,618	-	3,967	-	482	800	321	48	-
공단관리	3,535	1,096	1,849	590	-	-	-	-	-

* 직접관리대상 : (국민)정든3, 아름, 도련, 한림, 대정, 삼화, (공임)하귀, 혁신

* 분양주택관리 : 하귀1(445), 혁신1(214), 삼화2(411), 혁신2(548)

출처: LH제주지역본부 내부자료(2016년 1월)

- 3) 2015년12월에 발표된 「제주특별자치도 제주형 주거복지종합계획」과 2016년 6월에 발표된 「2016년 주거종합계획」의 내용을 정리한 것임

- 건설임대, 매입임대는 평형에 따라 보증금 및 월임대료가 각각 다른데 매입임대의 경우 46.3㎡기준으로 보증금 4,500천원에 월임대료 74,500원, 국민임대는 15,056천원에 월임대료 143,448원이며, 영구임대는 보증금 2,217천원에 월임대료 44,164원임(<표 3-10> 참조)
- 부도임대, 매입임대, 그리고 영구임대보다는 비교적 국민임대 입주자의 경제적 여건이 비교적 나은 편임

<표 3-10> 유형별 평균 임대조건

유형		평형(㎡)	보증금(천원)	월임대료(원)
매입임대		46.3	4,500	74,500
건설임대	부도임대	44.4	12,420	78,424
	국민임대	43.6	15,056	143,448
	영구임대	28.4	2,217	44,164
	10년임대	72.6	40,267	450,861

출처: LH제주지역본부 내부자료(2016년 1월)

- 제주지역의 임대주택은 민간부분과 공공부분이 공급한 임대주택의 비율이 8%, 공공부분의 임대주택이 차지하는 비율이 4.24%정도임(<표 3-11> 참조)

<표 3-11> 임대주택유형별 세대수

유 형		임대기간	세대수	비 고	
총 계			17,467	※비율 8%	
공공 임대	소계		9,099		
	영구임대	● 영구	1,096		
	국민임대	● 50년	590		
		● 30년	4,546		
	장기전세임대	● 건립임대 20년	420		
		● 매입임대 20년	1,858		
	공공임대	● 10년	482	● 10년 후 분양	※비율 4.24%
		● 5년	107	● 5년 후 분양목적 : 계속 연기로 사실상 영구임대	
일반 임대	소 계	-	8,368		
	임대업자	-	6,406	● 1년단위로 임대	
	법인		1,962		

출처: 제주특별자치도 제주형 주거복지종합계획(2015년 12월)

- 제주특별자치도는 주택공급을 위해 2016년~2020년 5개년동안 민간부분과 공공부분이 연간 1만호를 건설하여 5만호를 공급할 목표로 계획하고 있음. 구체적인 내용은 다음과 같음 (<표 3-12> 참조)
- 민간분야에서의 일반분양 공급 촉진을 위해 9천~1만호를 공급 목표로 하여 최종 5만호를 공급할 계획임
 - 임대주택 공급을 위해 민간부분과 공공부분이 5년간 5만호의 10% 내외를 공급할 계획이며 공공부분이 연간 1천호 이상을 공급하여 5천호를 공급목표로 하고 있음

<표 3-12> 임대주택 5,000호 공급

(단위 : 호)

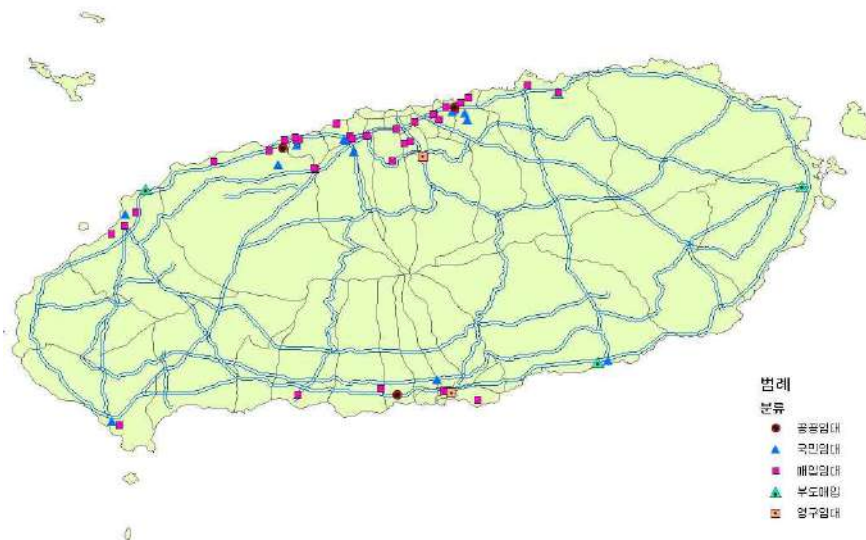
계	'16~'17년	'18년	'19년	'20년	비고
5,000	3,000	1,000	500	500	

※ 행복주택, 공공임대 주택 중점 추진: LH 2,250, 개발공사 750(제주시권1,550호, 서귀포시권 1,450호)
출처: 제주특별자치도 제주형 주거복지종합계획(2015년 12월)

- 제주특별자치도 「2016년 주거종합계획」(2016.6)에서 임대주택공급 강화를 위해 추진하는 프로그램은 다음과 같음
- 공공임대주택 연간 2천세대(10년간 2만세대)공급: 2016년 현재 공공임대주택 건설은 건설 560세대(강정지구), 매입·전세임대 200세대 등 총 760세대 공급. 2017년 이후 연간 2천세대 이상 확대 공급예정
 - 생애주기별 특화형 임대주택 공급확대: 전세임대지원 등 70세대 공급(LH)
 - 신혼부부(예비부부 포함) 전세임대, 대학생·취업준비생(졸업후 2년 이내) 포함 청년전세임대지원, 노년층(65세 이상)을 위한 전세임대
 - 청년 창업기업 등을 위한 창업지원주택 도입(규제프리존 관련 지역전략산업, 신산업 등과 연계된 청년 창업인)
 - 공공실버주택 공급 확대: 건강관리 등 노인복지서비스가 결합된 공공실버주택 1동 80세대 공급
 - 공공임대주택 공급방식의 다양화:
 - 도 개발공사와 LH 등이 노후 주택을 직접매입 한 후 리모델링·재건축하여 1~2인 가구에게 임대주택으로 공급

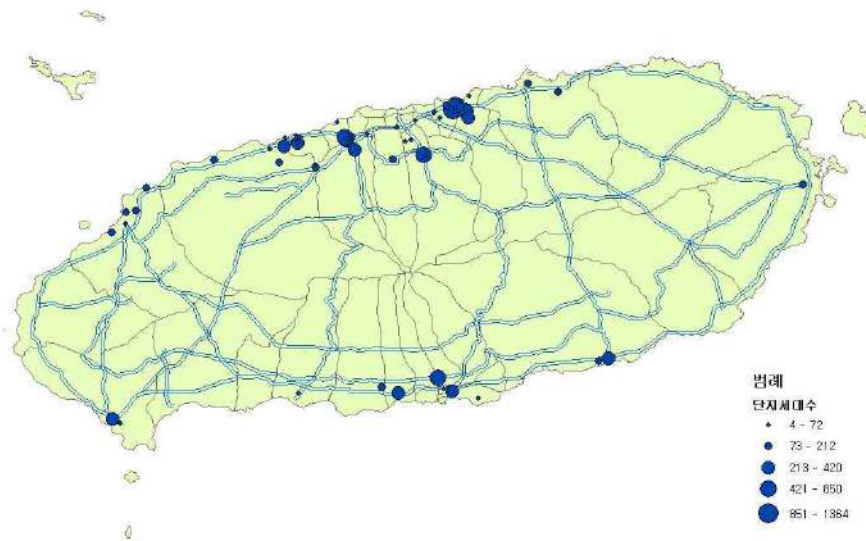
- . NGO 등을 활용하여 주거 취약계층을 위한 1~2인 가구용 임대주택 공급
 - . 낙후지역에 공공임대주택 건설, 도로·상하수도 정비 등을 함께 추진하는 마을정비형 공공임대주택 사업 추진
 - 임대주택 공급에 민간참여확대: 기금과 민간이 참여하는 공공임대리츠를 통한 10년 공공건설 임대주택건설, 집주인 매입임대도입, 근로자 임대주택 등 민간임대 활성화 등
 - 행복주택공급: 제주도는 행복주택 건립을 통해 사회초년생·(5년미만), 신혼부부(5년이내)·대학생 등에게 대중교통이 편리하고 직주근접이 가능한 부지를 활용하여 주변시세보다 저렴하게 공급(주거전용면적 45㎡이하)하고 있음
 - . 2016년 2,000호를 대상으로 선정했으며, 올해 1,387세대 국토부로 승인(봉개지구 280, 혁신도시 200, 아라지구 40, 첨단단지 530, 제주시 337세대임)
 - 현재 제주도는 독자적으로 신혼부부에 대하여 전세자금 일부를 지원하는 프로그램도 운영하고 있음
- 그러나 일-가정 양립, 교육과 문화시설 인프라와 연계된 정주환경 여건 등을 고려하면 실질적으로 공공임대주택의 입지는 동지역중심으로 집중되어 있어 주거선택권에 있어서 제한적임(<그림 3-6> 참조)

<그림 3-6> LH가 관리하는 유형별 임대주택의 분포현황



- 또한 공공임대주택의 규모에 있어서도 비교적 규모가 큰 단지들이 동지역에 집중되어 있어 농촌 환경에 적합한 공공임대주택 공급이 필요한 실정임(<그림 3-7> 참조)
- 이는 궁극적으로 읍면지역으로 소규모 공공임대주택의 공급 확산은 지역균형발전, 농촌정주환경개선을 통한 활성화로 이어지는 중요한 역할을 함과 아울러 주거선택권을 보장한다는 측면에서 주거복지 기능 확산에도 의미가 있음

<그림 3-7> LH가 관리하는 임대주택의 규모분포현황



3. 제주특별자치도 공공임대주택정책에 대한 성인지적 분석

- 지금까지 살펴본 제주특별자치도의 주택 현황, 주택관련 조례, 공공임대주택관련 정책을 중심으로 앞에서 제시한 성인지적 공공임대주택의 분석범주 및 내용을 토대로 제주특별자치도 공공임대주택정책을 분석하고 자함
- 앞에서 제시한 성인지적 공공임대주택의 분석범주 및 내용은 다음과 같음

<표 3-13> 성인지적 공공임대주택의 분석범주 및 내용

분석범주	분석내용
· 정책 계획 시 여성의 참여	<ul style="list-style-type: none"> · 공공임대주택 관련 법령의 성인지성 · 공공임대주택 관련 위원회의 여성참여 40% 달성 · 여성관련 시민단체와 여성 입주자의 요구사항 반영 · 사업계획내용 중 여성에 대한 별도의 항목 배치 · 성별 특성을 반영한 홍보방식
· 일-가정양립지원	<ul style="list-style-type: none"> · 탁아 및 보육·노인 돌봄 등 데이케어센터(day care center) 계획 · 공동운영하는 세탁공간 · 공동체가 참여하는 방과후 아동 돌봄 공간 · 창업보육센터 및 여성고용기업유치 프로그램계획 · 여성들의 고용-양육관련 정보공유를 위한 커뮤니티 공간설치
· 안전성 구축	<ul style="list-style-type: none"> · 여성의 보행환경 고려한 도로포장 · 경비실 근처에 여성배려 주차공간 설치 · 범죄예방 및 야간보행을 위한 cctv와 가로등 설치 · 엘리베이터 이용 위험감 해소를 위한 시스템설치 · 주택단지 내 안심벨 설치
· 편리성 확보	<ul style="list-style-type: none"> · 유모차를 배려 한 넓은 주차공간 확보 · 여성중심의 체육시설 및 공간조성 · 여성의 생활동선을 고려한 주택 및 단지구조배치
· 양성평등의식향상	<ul style="list-style-type: none"> · 성별영향분석평가 실시 · 양성평등교육 실시

가. 정책계획 시 여성의 참여

- 가부장제사회의 남녀권력차이를 개선하고 주택정책에서 여성의 불편사항을 개선하기 위해서는 제주특별자치도의 주택종합계획 수립 및 제주특별자치도 제주형 주거복지종합계획 수립 시 여성의 참여를 보장하는 것이 필요함
- 그러나 「제주특별자치도 주택조례」와 「제주특별자치도 주거기본 조례」를 살펴보면, 위원회 구성에 성인지적 정책전문가의 참여를 언급하고 있지 않으며 사업계획내용 중 여성에 대한 별도의 항목도 없음
- 「제주특별자치도 주택조례」와 「제주특별자치도 주거기본 조례」에 위원회 구성 시 성인지적 정책전문가의 참여를 의무화하고 여성참여 40%를 유지하기 위해 노력해야함
- 「제주특별자치도 주택조례」와 「제주특별자치도 주거기본 조례」에 주거복지의

주요 대상인 여성의 주거안정을 위해 여성관련 시민단체의 요구사항을 조례에 반영하고 여성 입주자의 요구사항을 주택설계에 반영하기 위한 프로그램개발도 필요함

- 특히, 「제주특별자치도 주거기본 조례」에 주거복지센터를 통한 주거관련 정보제공을 위탁 운영하도록 규정되어 있지만, 공공임대주택의 경우 공공임대주택사업자는 인터넷 홈페이지 등을 통해 최초 입주자모집공고를 해야함을 법령에 규정하고 있어 남녀의 인터넷사용의 특성을 고려해 성별특성을 반영한 홍보방식도 고민해야함

나. 일-가정 양립지원

- 제주지역 여성들의 경제활동 참여율은 다른 시도보다 높아 남녀의 일-가정양립을 위한 지원이 주택계획 수립 시 수립되어야 함
- 현재 「주택법」에 의해 노인정과 어린이집을 의무적으로 설치하게 되어 있지만 그 외 보육 및 노인돌봄 관련 돌봄 센터, 방과후 아동돌봄 공간, 가사지원을 위한 공간 지원 등은 각 지자체가 주민의 주거복지 향상을 위해 필요하다면 규정할 수 있다고 되어 있음
- 따라서 공공임대주택 내 남녀의 일-가정 양립을 지원하고 경제활동을 원하는 여성들을 지원하기 위해 탁아 및 보육노인 돌봄 등 데이케어센터(day care center) 계획, 공동운영하는 세탁공간, 공동체가 참여하는 방과후 이동 돌봄 공간, 여성들의 고용-양육관련 정보공유를 위한 커뮤니티 공간설치, 창업보육센터 및 여성고용기업유치 프로그램계획을 「2016 주거종합계획」에 포함해 수립해야함

다. 안전성 구축

- 여성들이 도시공간에서 느끼는 불안감, 직장과 보육시설을 오고 가는 교통 혼잡, 유모차의 이동어려움 등 성인지적 관점에서 도시공간을 재편해야한다는 욕구는 안정성에 대한 요구에서 비롯되었다고 볼 수 있음
- 도시건축에서도 「제주특별자치도 범죄예방을 위한 도시환경디자인 조례」(제주특별자치도조례 제1652호, 2016. 7.8., 제정)와 「제주특별자치도 유니버설 디자인조례」(제주특별자치도조례 제1692호, 2016. 9.28., 일부개정)에 근거 주택 설계시 노인, 장애인, 여성, 아동의 안전을 고려한 셉테드(crime prevention through

environmental design) 설계⁴⁾와 유니버설디자인(Universal design)⁵⁾을 반영하고 있음. 범죄예방을 위한 CCTV와 가로등 설치, 주택단지내 장애인, 노인가구내 안심벨 설치 등은 공공임대주택에도 범죄예방과 안전을 우선으로 하는 설계로 반영되어 있음

- 그러나 늦은 밤 귀가 시 여성의 안전을 위해 경비실 근처에 여성배려 주차공간 설치, 엘리베이터 이용 위협감 해소를 위한 시스템설치 등 여성의 안전 확보를 위한 추가 부대시설들이 설계에 반영될 필요가 있음

라. 편리성 확보

- 주거단지 내 편리성은 여성의 안정성과 일-가정 양립이 가능하도록 편의시설과 보육시설, 공공시설의 배치를 통해 확보할 수 있음
- 제주특별자치도내 공공임대주택 단지 내에서는 유모차를 배려 한 넓은 주차공간, 여성중심의 체육시설 및 공간 확보, 여성의 생활동선을 고려한 주택 및 단지구조배치 반영은 없음
- 앞으로 제주특별자치도가 공공임대주택을 공급 시 단지 내 유모차를 배려 한 넓은 주차공간확보, 여성중심의 체육시설 및 공간마련, 여성의 생활동선을 고려한 주택 및 단지구조배치에 대한 수요조사 등을 실시해 공공임대주택 설계 시 주택 단지 환경 조성에 도입하는 것이 필요함

마. 양성평등의식 향상

- 양성평등의식과 양성평등 가치를 확산하기 위해서는 주택관련 입안자들의 인식을 개선하는 것이 필요함
- 제주특별자치도의 경우 주택분야에서는 성별영향분석평가를 실시한 적이 없음

4) 셉테드란 범죄예방환경설계의 준말로 도시 환경설계를 통해 범죄를 사전에 예방하는 선진국형 범죄 예방기법을 말함. 주요 기법으로는 인적이 드문 공원이나 지하주차장에 주민동의를 얻어 감시카메라 설치, 가로등은 침침한 수은등이나 나트륨등을 밝은 할로젠등으로 교체, 놀이터는 주변에서 관찰할 수 있는 가시거리를 최대한 확보하도록 주변 장애물 제거, 밝은 계통으로 거리를 도색하는 방안 등이 있음 (매일경제용어사전<http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=20858&cid=43659&categoryId=43659>)

5) 유니버설디자인이란 건축 및 도시계획에 장애인 혹은 비장애인이더라도 안전하고 편리하게 이용할 수 있는 공간과 각종 편의시설물 만들기를 목표로 하는 협의의 개념과 의자, 책상, 의류 등 일상생활용품에도 적용되는 광의의 개념임(김태일, 2008: 133-135)

- 정책입안자의 인식개선을 위해 정책이 성별에 미치는 영향을 사전과 사후로 평가해 정책을 개선하기 위한 성별영향분석평가를 실시해야함
- 또한 「제주특별자치도 주택조례」에는 공동주택에 대한 입주자대표회의의 구성, 입주자대표회의의 운영 및 윤리교육을 실시하도록 되어 있음. 윤리교육 시간에 입주자대표자들뿐 아니라 관리자, 동 대표를 대상으로 한 양성평등교육실시를 통해 양성평등의식을 높일 필요가 있음

4. 소결

- 제주특별자치도의 공공임대주택 공급은 대부분 민간주택건설업체 및 LH토지주택공사 주도로 이루어지고 있음
 - 기본적으로 제주도는 공공임대주택 택지조성정도에 머물러 있어 직접적인 주택공급은 17개중 2개 정도 임
- 관련 조례 또한 남성과 다른 여성의 사회적 현실을 반영한 성인지적 내용이 없으며 주택계획 및 결정시 전문가의 참여는 보장하지만 성인지적 정책전문가의 참여를 보장하는 내용은 없음
- 성인지적 관점에서 제주특별자치도의 공공임대주택정책을 분석한 결과
 - 정책 계획 시 여성의 참여분야에서는 「제주특별자치도 주택조례」와 「제주특별자치도 주거기본 조례」에 위원회 구성 시 성인지적 정책 전문가의 참여를 언급하고 있지 않음. 또한 「제주특별자치도 주거기본 조례」에 인터넷 홈페이지 등을 통해 최초 입주자모집공고를 알리는 공공임대주택의 경우 남녀의 인터넷사용의 특성을 고려한 성별로 다른 홍보방안이 있어야하지만 관련 내용도 없음
 - 일-가정양립지원분야에서는 「주택법」에 의해 노인정과 어린이집은 의무적으로 설치되어 있지만 「주택법」, 「공공주택특별법」에 공공임대주택 내 남녀의 일-가정양립을 지원하고 경제활동을 원하는 여성들을 지원하기 위해 공동체의 돌봄에 필요한 보육 및 노인돌봄 관련 돌봄 센터, 방과후 아동돌봄 공간, 가사지원을 위한 공간지원이 복리시설에 없음. 제주특별자치도도 공공임대주택 보급 시 복리시설로 남녀의 일-가정 양립을 위한 공간지원이 없음
 - 안전성 구축분야에서는 주택 설계 시 노인, 장애인, 여성, 아동의 범죄예방적 차원

을 고려한 설계기법인 셉테드(crime prevention through environmental design)와 유니버설디자인(Universal design)을 반영하려는 노력은 하고 있으나 현실적으로는 제도적 문제와 현장종사자의 전문성 미흡, 관련 지침의 미흡 등으로 인해 파급효과가 크지않음. 특히 이와 관련하여 늦은 밤 귀가시 여성의 안전을 위해 경비실 근처에 여성배려 주차공간 설치, 엘리베이터 이용 위협감 해소를 위한 시스템설치 등은 없는 것으로 나타남

- 편리성 확보분야에서도 공공임대주택 단지 내 유모차를 배려 한 넓은 주차공간, 여성중심의 체육시설 및 공간확보, 여성의 생활동선을 고려한 주택 및 단지구조배치반영은 없는 것으로 나타남
- 양성평등의식분야에서는 주택분야에서는 성별영향분석평가를 실시한 적이 없으며 관련 정책입안자들을 대상으로 한 양성평등교육도 없는 것으로 나타남

제 4 장

제주특별자치도민의 공공임대주택정책에 대한 욕구조사결과

- 1. 심층면접 결과
- 2. 설문조사 결과
- 3. 소결

1. 심층면접 결과

가. 조사개요

1) 면접대상자 선정 및 면접기간

- 본 절에서는 제주지역 공공임대주택 여성거주자들의 공간경험을 반영하고 그들의 목소리를 설문문항에 담기위해 심층면접을 실시했음
- 제주지역 공공임대주택 거주자 중 1인 가구, 장애인가구, 한부모, 맞벌이부부, 노인, 청년 등 20세 이상 성인여성을 중심으로 공공임대주택 선택이유, 공공임대주택 제도의 문제점, 주택 내 불편사항, 단지 내 불편사항, 단지 내 주민모임의 어려움, 이웃갈등, 단지 내 복지시설, 정책욕구에 대한 현장의 목소리를 반영하고자 했음
- 심층면접대상자는 총 10명으로 이들의 일반적인 특징은 <표 4-1>과 같음. 심층면접 대상자의 특징은 ‘사례번호’⁶⁾로 표시했음
 - 처음은 아는 지인을 통해 2명의 심층면접대상자를 소개 받아 이들을 통한 ‘snowball sampling(눈덩이 표집) 표집을 계획했지만 임대유형별 그리고 다양한 가구유형에 맞는 면접대상자를 소개받기 어려웠음
 - 이후, 임대유형별, 다양한 가구유형에 맞는 심층면접대상자를 소개받기 위해 LH 제주지부를 찾아가 담당자에게 연구목적을 소개하고 공공임대아파트 관리소장의 리스트를 받음. 공공임대아파트 관리소장의 리스트를 토대로 1차적으로 각 관리소장에게 전화를 해 연구의 목적을 잘 설명하고 그들로부터 추천을 받아 8명의 면접대상자를 면접함
- 심층면접은 주로 면접 대상자의 자택에서 이루어 졌으며 부득이한 경우 집 근처 커피숍, 자동차 안에서 면접을 실시했음. 조사기간은 2016년 8월 11일부터 8월 23일까지 임

6) 심층면접대상자의 인적사항은 자세히 밝히지 않고 ‘사례1’로 표시함. 연구윤리에 의해 심층면접대상자의 신상과 정보는 익명으로 보호받아야하며 제주지역이라는 한정된 장소에서 자세한 표기는 면접대상자들에게 부담을 주기때문임

<표 4-1> 면접대상자의 주요특징

대상자	지역	임대유형	가구형태	연령	임대거주기간	비고
사례1	제주시	국민임대	2인가구(세대주+부모)	53세	10년	미혼
사례2	제주시	영구임대	한부모+자녀	60세	21년	기초수급자
사례3	제주시	국민임대	부부가구	55세	5년	맞벌이(배우자 면접포함)
사례4	서귀포시	국민임대	부부가구	43세	7년	장애인부부
사례5	서귀포시	국민임대	1인 가구	52세	6년	무직
사례6	서귀포시	영구임대	1인 가구	74세	23년	기초수급자
사례7	제주시	국민임대	부부와 미혼자녀	36세	6년	맞벌이
사례8	제주시	공공임대	부부와 미혼자녀	37세	6년	전업주부
사례9	서귀포시	공공임대	부부가구	44세	2년 6개월	맞벌이
사례10	제주시	국민임대	자녀+한부모	23세	10년	대학생(어머니 면접포함)

2) 면접내용

- 심층면접은 비구조화된 질문지를 사용하여 면접대상자로 하여금 편안하고 자유롭게 이야기 할 수 있도록 했으며 구체적인 질문내용은 <표 4-2>와 같음

<표 4-2> 심층면접 질문내용

면접영역	질문내용
계획	<ul style="list-style-type: none"> 입주경로 / 임대주택 선택이유 공공임대주택의 제도적 문제점 및 여성에게 불리한 점, 개선점
주택 내·단지 내 경험	<ul style="list-style-type: none"> 주택 내부와 주택단지 내 여성으로서 불편한 점 및 여성차별 경험 주거단지 내 여성을 위한 공간 조성 여부 참여하는 주민모임, 참여시 여성으로서 어려운 점 단지 내 이웃 관계, 교류, 갈등, 모임 종류
일-가정양립, 안전성, 편리성	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 관리서비스를 받을 때 여성으로서 불편한 점, 필요한 관리서비스 부모 또는 자녀 돌봄에서 불편한 점 주거단지 내 이동, 안전의 어려움 주택 내·외 범죄피해 경험 주거, 문화, 교육 등 복지서비스 경험, 어떻게 대응, 필요한 복지서비스
인식개선	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택에 대한 편견과 차별 여부 지역사회 내 성차별 경험
정책욕구	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택에 여성을 위한 필요한 시설, 제도, 복지서비스 여성의 일자리창출을 위해 필요한 시설 및 복지서비스 일-가정 양립을 위해 필요한 시설 및 복지서비스 여성의 안전을 위해 필요한 시설 및 복지서비스 공공임대주택 인식개선을 위해 필요한 정책

나. 분석결과

- 이 절에서는 공공임대주택 선택이유, 공공임대주택의 제도적 문제점, 공공임대 주택 내부와 단지 내 여성으로서 불편한 점, 여성차별경험, 이웃관계 갈등, 여성에게 필요한 단내 편의시설과 부대시설, 여성을 위한 공공임대주택 정책욕구로 나누어 여성들이 필요로 하는 정책욕구가 무엇인지를 드러내고자 했음

1) 공공임대주택 선택 이유

가) 저렴한 집세와 관리의 편리성·안전성

- 임대주택 거주자들이 공공임대주택을 선택한 이유는 저렴한 집세와 자신이 집을 관리하지 않아도 되는 편리성, 안전성으로 나타났음
- 사례1은 일반주택의 높은 달세와 연세를 감당할 수 없어 무주택자에게 저렴한 임대 혜택을 주는 공공임대아파트를 선택했으며 사례8은 집을 살 뭇 돈이 없어 공공임대 아파트를 선택했음

돈 없으니까.(주택가에 사시다가?)네. 저는 집이 없으니까... 주택가 살다가 돈 없으니까 공공임대 주택 들어간거죠.(달세 내기가... 연세가 비싸가지고.)그렇죠. 그 형편이 안 돼서. 그냥 얹혀 살다가... 얹혀살던 집이 망하니까. 이제 어디 가야 되잖아요. 마침 그때... 공공임대가 되어 가지고 내가 형편상 다른 데는 못가겠고. 그래서 거기 들어갔죠...(만약에 경제적인 이유가 아니었다면)아니었다면 시내에 갔겠죠. 어딘가에.(사례1)

(혹시 다른 지역, 단독 주택도 있는데 공공 임대 아파트를 선택하시게 된 이유가 있으십니까?) 아무래도 당장 집을 사기는 부담스러우니까 금전적으로. 그래서 여기를 들어오게 된 거죠.(여기가 좀 싼가요?)싸다고 해야 될까. 그래도 비싼 편은 아닌 것 같아요. 월세가 한 달에 저희 집은 삼십만 원 조금 넘게 내거든요.(사례8)

- 사례10은 한부모 가정으로 일반주택보다는 아파트거주가 관리에 신경을 쓰지 않아 불편하지 않으며 미성년 자녀의 안전을 위해서는 아파트거주가 더 안전하다고 생각함. 사례9도 아파트는 관리사무소가 있어 집을 대신관리해주며 집을 안전하게 지켜준다고 생각함. 이러한 생각은 육지부의 아파트 생활에서 얻는 경험으로 공공임대아파트를 선택하는 중요한 요소로 작동함

혼자 살면 일반 집을 빌어서 살면 좀 불편하잖아요. 신경도 쓰게 되고. 근데 여기는 아무 신경을 안 써요. 일단은 안전하다고 생각을 하는 거예요. 관리가 다 되고.(사례10의 어머니)

아파트같은 경우에는 장점이 일단 저희가 관리를 안 해도 되는 거예요. 대단지일수록 관리사무소에서 저희가 관리비를 내잖아요... 외부적인 부분들을 우리가 신경을 안 써도. 그분들이 알아서 해주시니까. 그런 부분이나. 보안. 그런 부분들이 안정되니까. 그리고 또... 저희가 늘 살아왔던 공간이기 때문에. 당연히 이런 환경에 그냥 고려사항 없이 저절로 저희들은 들어온 거거든요.(사례9)

- 특히, 장애인의 경우 아파트는 언제든지 관리사무소에 도움을 요청할 수 있는 편리성이 있었음

제일 좋은 건 저희가 관리사무소가 있어서 등이 잘 안 들어온다고 그러면, 우리는 시각장애인 인걸 아니까 귀찮더라도 와서 다 해주세요. 방충망도 뚫어지면 돈 내는 거라는데, 어쩔 때는 재료가 남으면 공짜로 해주기도 하고... 좀 불편한 사항을 어쩔 땐 얘기할 때에는 와서 봐준다는 거, 그런 것. 택배 같은 경우도 주택이면 받기 힘든데, 관리사무소 다 받아주는 것. 그런 것들. 신랑하고 하는 얘기가 어쨌든 아파트가 우리 시각장애인들한테는 가장 편하다.(사례4)

나) 교통편과 부대시설의 차이

- 한편, 교통편과 부대시설은 공공임대아파트 입주선택과 지속적인 거주에 중요한 요소였음. 사례3은 교통편이 편해 지금의 공공임대아파트를 선택했으며 사례2도 지금의 임대아파트를 떠나지 못하는 이유로 편리한 교통편과 특히, 자녀들의 학교가 임대아파트 근처에 있음을 언급함

(여기를 선택하시게 된 이유가?) 일단은 집이 없었기 때문에... 모든 교통도 편하고(사례3)

여기에는 좋은 점이 여기에서 시내 내려가기 신제주 가도, 서귀포 가도, 교통이 참 좋아요(교통이 좋다)여기가 중심지예요. 제가 여기에서 안 나가는 이유가 첫째 조건이 교통 편한거... 그러다 보니까 학교 가깝고, 애들 대학 다니고. 고등학교 다니고 그럴 적에도 집 협소해도 애들이 많지 않으니까 교통편하고 학교 가깝고, 그래서 얼른 못 옮기고.(사례2)

- 사례10의 경우 아파트 근처의 마트, 영화관, 화장품 가게, 편의점, PC방, 식당 등 다양한 편의시설은 공공임대아파트 거주자의 만족에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타남

마트도 가깝고요. 영화관도 가깝고. 그냥... 멀리 안가도 여기서 다 해결할 수 있으니까 좋아요. (아파트주변에 필요한 시설들이 다 갖춰져 있어요?)네(뭐 있어요?)걸어서 10분까지 되요(걸어서 10분까지)영화관도 있고, 마트도 있고, 화장품 가게도 있고, 음, PC방도 있고, 편의점도 있고, 식당도 있고, 웬만한 건 다 있는 것 같아요.(사례10)

- 반면 편의시설의 부족은 사례7처럼 아파트의 위치와 건물이 잘 건축되었어도 편의 시설이 없어 불편하며 사례8처럼 읍면에 위치해 중학교와 고등학교가 없는 경우 자녀교육을 위해 임대아파트를 떠나게 하는 원인이 되기도 함

저는 집 위치랑 아파트는 잘 만들었다고 생각하거든요. 예쁘게. 근데 편의시설은 하나도 없어요... 임대 아파트라 그러려니 하고 사는 건데 만약에 분양된 아파트였다면 그 안에 운동할 수 있는 그런 곳이라든지. 아니면 작은 아이들이 놀 수 있는 공간이나 수업할 수 있는 그런 공간 같은 게. 도서관이 있긴 한데 운영이 너무 잘 안 돼요.(사례7)

이 동네는 주변에 기반시설이 없는 거? 애들 특히 학교. 여기 단지 생기면서 초등학교가 생기긴 하는데 중학교가 여기 하나 밖에 없고. 고등학교도 가려면 나가야 돼요. 저기 ○○고등학교가 하나 있다고는 하는데, 거기 보낼 사람 아마 아무도 없을 것 같고.(사례8)

2) 공공임대주택의 제도적 문제점

- 임대주택 거주자들은 보증금과 임대료를 협상할 수 없는 문제, 임대계약 시 부부공동계약이 아닌 점, LH공사가 직접 관리하는 임대아파트의 경우 서귀포 임대아파트 거주자들은 항상 제주시로 찾아와야한다는 점, 임대아파트제도에 대해 몰라서 못들어오는 어려움을 겪고 있었음

가) 보증금과 임대료를 협상할 수 없는 문제

- 사례7은 공공임대아파트로 다른 유형의 아파트 보다는 임대료가 높은 편임. 그래서 보증금을 높이고 임대료를 낮추는 것이 임대계약 만료 후 주거자립을 위해 목돈을 모을 수 있는 방법이라고 생각함. 따라서 임대료를 가장 낮게 낼 수 있도록 보증금을 높이고 임대인의 형편을 반영하기 위해 임차인과 협상할 수 있기를 원함

만약에 저축을 해서 집을 사기 위해서 임대 주택에 들어오는 거라면... 임대료가 조금 더 낮아

야 될 것 같고. 보증금은 어쨌든 너무 높게 잡으면 불편하잖아요. 목돈이 없는 사람은. 어쨌든 목돈 없는 사람의 기준으로 제일 최하로 잡아놓고. 어느 정도 높이까지 최대를 잡아서 최고로 많이 낼 수 있는 금액까지 내면 임대료를 좀 싸게 내는 걸해야... 나도 목돈 있으면 저축하듯이 돈을 내고. 임대료는 조금 덜. 임대료가 어떻게 보면 버리는 돈이라서 좀 아깝긴 해요.(사례7)

나) 부부공동계약이 아님

- 사례7은 분양주택은 부부공동계약이지만 임대아파트는 보증금이 1억이어도 부부공동계약을 할 수 없어 문제가 있음을 언급함

어쨌든 저희도 임대 주택이긴 하지만 이름을 한 명을 하잖아요. 한 명만 되는 것 같더라고요. 공동으로는. 임대라서 그런 건지. 분양이면 공동계약이 되는 걸로 알고 있는데, 명의를. 여기는 아예 그런 건 아예 물어보지는 않는 것 같아요. 저는 그냥 아빠 이름으로 하긴 했는데... 아무래도. 어쨌든 거기에도 돈이 거의 1억 정도 있는 거니까. 1억 가까이.(사례7)

다) 서귀포의 경우 항상 본부가 있는 제주시로 가야함

- 사례9는 서귀포시 거주자로 계약 및 관리 관련해 문제를 해결하려면 LH 제주지사가 있는 제주시로 가야만 하는 어려움이 있었음. 이는 임대관리를 LH가 직접 하기 때문인 것으로 나타남

지금 같은 제주도 안에서는 ○○본부가 제주시에 있어요. 저희들이 불일을 봐야 할 때는... 제주시로 가서 이런 것들을 해야 해요. 그리고 항상 계약자나 본인이 가야 되는 거예요. 그런 부분에 대해서는 굉장히 번거로워요.(사례9)

라) 몰라서 못 들어오는 사람도 있음

- 사례10은 20대 자녀와 같이 사는 여성 한부모로 자신과 같은 한부모들이 임대주택 관련 정보를 몰라서 혜택을 받지 못한다고 봄

주위에 보면 몰라서 못 들어오는 사람도 있어. 그러니까 엄마들 만나면 막 보면 밖에서 원룸을 빌어서 살고 그러니까 아~ 시청에 가서 신청해서 여기 들어와~ 막 이렇게 되는 거야. 내가 안 타까운거야. 내가 막 모르고 있을까봐...여기도 들어와 보니까 막 좋더라고요.(사례10의 어머니)

3) 주택내부 내 불편한 점

- 임대아파트 여성 거주자들은 수납공간, 베란다 에어컨 설치, 장애유형을 고려하지 않는 스위치 설치, 주방과 욕실의 협소함에 어려움을 경험하는 것으로 나타남

가) 수납공간이 적음

- 사례9는 계절별 물건과 옷을 정리할 수납공간이 필요하지만 규모가 작은 임대아파트라 수납공간 부족의 불편함을 경험하고 있었음. 사례4도 집을 넣을 수납공간이 필요하지만 구조적으로 수납공간을 만들지 않은 문제점을 언급했음

생각보다 수납공간이 없어요... 적어요. 많이. 그냥 들어왔을 때는 여기도 설치하고 저기도 설치하면 되겠다 그랬는데 막상 넣어보면 공간이 없는 거예요. 저희는 워낙 기후가 그렇다 보니까 사계절 용품이 다 필요한데. 그런 것들을 보관할 공간이 없는 거예요. 수납공간이라는게 크든 작든 저희들이 큰 물건도 있고, 작은 물건도 있고. 계절별로 꺼내 써야 될 것도 있고. 그러니까 수납공간이 곳곳에 있으면 여자들은 다 좋은 거예요.(사례9)

근데 여기는 수납이 별로 없어요... 따로 수납할 수 있는... 어찌 됐던 간에 아파트 자체에 수납공간이 별로 없다는 게 그게 단점. 수납공간이 좀 있으면, 일단은 나와 있는 짐들을 좀 집어넣을 수 있다는 거.(사례4)

나) 베란다에 에어컨 실외기 부착

- 사례3은 베란다에 에어컨 실외기를 부착해 에어컨을 켜면 열기가 방으로 들어오는 문제를 가장 불만이라고 이야기 함. 2007년부터 건설한 아파트의 경우 아파트의 안전문제를 개선하기 위해 베란다에 에어컨 실외기를 부착하도록 되어 있음

외적으로는 에어컨이 속에 들어와 버리니까 그게 가장 불편해 나는. 열기가 바로 방 안방. 베란다에 날게 되어 있어요. 나는 그거는 제일 불만이 있어요. 그러니까 그 방은 아예 차단시켜야 돼. 열기가 들어오니깐...난 그게 살아보니까 그게 제일 싫어. 난 현 아파트 가도 그런데 갈 거야. 속에 안 넣는데. 방도 하나 제대로 못 쓰죠. 열기가 들어오니깐...저거는 난 아니다 싶었죠.(사례3)

다) 장애유형을 고려하지 않은 스위치 설치

- 사례4는 시각장애인으로 불을 켜는 스위치가 모두 터치여서 손을 통해 사물을 인지

하는 시각장애인의 입장에서는 불편하며 불편에 대한 개선조치^e 7년이 되어서야 이루어진 것에 대한 불만을 토로했음

일단은 남편이 전혀 안보이고 저는 약시인데, 예를 들어 화장실 불 켜는 게 지금은 똑딱이로 바뀌었어요... 며칠 전에. 그 전에는 터치더라고요. 들어와 보니까, 입주를 해보니까. 터치면 안 되잖아요. 그러니까 저는 보이니까 하니까, 이게 딱딱 소리가 나는데 어떨 때는 외출을 길게 하고 오면 막 돌아가고 있어요. 신랑이 안 보이니까. 어떨 때는 불이 켜져 있고요. 똑딱이는 신랑이 이 쪽 방향, 방향을 알기 때문에 아는데 저런 터치는. 안 된다고 하더니 이제 터치 하는 게 소진 이 되니까 이 사람들이 7년 만에 알아주더라고요.(사례4)

라) 협소한 주방과 욕실

- 사례2와 사례9는 여성의 역할과 관련해 주방은 여성들이 많은 일을 하며 시간을 보내는 공간으로 다른 장소보다 작은 주방이 불편하며 특히 사례2는 여성들이 힐링할 수 있는 공간인 욕실도 적어 불편하게 생각함
- 또한, 임대아파트의 협소한 주방에는 조리과 식탁을 넣을 공간이 없으며 따라서 협소한 주방공간을 활용한 가구배치가 필요함을 알 수 있음

특히 주방 주방이 너무 협소해요. 주방이 너무 협소하고 여자들이다 보니까 저기도 작죠. 욕실도(욕실도 작고. 어떻게 좀 바꾸면 더 좋을까요?)글쎄 조금 여자들은 욕실에서 할 게 많잖아요? 조금 컷으면 좋겠어요. 특히 주방. 주방이 이제 배수대 저기 하고 가스레인지 그거밖에 없잖아요. 도마 약간 조리할 때 그게 없어요. 식탁 넣을 공간 전혀 없고.(사례2)

주방이 너무 좀 작고 협소하고, 요즘사람들이 대형가전을 많이 쓰는데 대형가전을 놓을 데가 없고.(사례9)

4) 주택단지 내 불편한 점

- 주택단지 내 불편한 점을 안전성, 편리성, 커뮤니티, 인식개선으로 나누어 살펴 봄

가) 안전성

- 심층면접대상자들은 단지 내 안전문제를 동 출입구의 비밀번호노출, 야간 귀가 시 경비원 부재, 놀이터 앞 주차시설, 울통불통한 보도블록, 도둑침입으로 언급함

(1) 동 출입구 비번의 노출

- 사례7은 임대아파트의 안전에 가장 큰 문제는 거주자의 안전을 위해 동의 공동현관문을 비밀번호로 운영하지만 비밀번호를 6년째 바꾸지 않아 단지 밖 주민들도 비밀번호를 알 정도로 보편화된 것이 문제라고 말함
- 사례8도 비밀번호가 있다는 사실은 번호를 모르는 사람으로부터 안전을 확보할 수 있다고 봄

저희가 율타리가 있는 아파트가 아니거든요. 그냥 어느 공간이든 왔다 갔다 할 수 있는 게 장점이자 단점이에요. 어떤 때는 무서울 때도 있거든요. 아무나. 그리고 비밀번호로 해서 저희가 공동현관을 열고 들어오고 자기 현관 누르는데, 공동현관 비밀번호가 6년째 그대로예요. 그래서 자장면 집 배달부 아저씨도 누르고 들어와요. 그 부분은 그게 임대라서 번호를 안 바꿔요... 비밀번호가 안 바뀌는 게 진짜 큰 문제인거 같아요.(사례7)

요새 다 이게 누르잖아요. 번호. 번호가 몇 년째 안 바뀌고 있고... 이게 다 알려져 있는 게 조금... 마음먹고 들어오려면 못 들어오겠느냐만, 그래도 사는 사람 입장에서 그런 거 보고 조금 안심할 수 있는 그런 거 있잖아요. 그래도 아무나는 못 들어오게끔.(사례8)

(2) 야간 귀가 시 경비원 부재

- 사례7은 밤늦은 귀가 시 주변도 어두운데 경비실에 경비원이 없다는 사실은 여성의 안전을 위협한다고 토로함

야간에도 일하는 일을 잠깐 했었는데, 거기 야간하고 일하고 오면 깜깜해요. 없어서 무서워서 제가 관리실에 한 번 얘기한 적 있어요. 제가 술 먹고 늦게 들어와서 있어달라는 게 아니라, 일이 있거나 사정이 있어서 집에 늦게 들어오면 깜깜하고 주차할 곳도 없고 누가 지켜주는 느낌도 없으니까 무섭다고 했더니, 그러려면 경비도 더 구하고 직원도 더 구해야 되서 안 된다고 했던 것 같아요...사건도 많이 나는데.(사례7)

(3) 놀이터 앞 주차 시설

- 사례7은 놀이터 앞 주차장시설은 어린이의 안전을 위협하며 어린이 사고위험이 있어 아예 놀이터근처에 주차장을 만들지 못하도록 해야 한다고 강조함

저처럼 젊은 부부들이 많아요. 놀이터가 더 많았으면 좋겠고, 아이들이 자전거나 뭐 이런 거 타고 왔다 갔다 하게 되잖아요... 놀이터 앞에도 주차장을 만들어서 주차된 차가 있는데 아이들이 뛰어 나오면 차가 지나갈 때 확 가버리는 경우도 있어서... 그래서 조금 놀이터 앞에는 주차 시설을 만들지 않으면 좋겠다.(사례7)

(4) 울퉁불퉁한 보도블록

- 사례2는 인도에 깔린 보도블록이 울퉁불퉁해 노인이나 장애인들이 이동시 차도로 이동하면서 무단횡단을 할 수 밖에 없는 문제를 야기한다고 봄. 그리고 사례4는 장애인으로 아파트나 단지 밖 인도의 점자블록이 몇 장만 깔려 있어 이동시 안전의 위험이 있다고 토로함

나무가 자라다보니까... 인도 있잖아요. 저기 보이잖아요. 저쪽 저기 들어오는 입구에 보면은 어르신들이 아까 말씀하신대로 휠체어나 지팡이 짚고 내려가질 못해요. 안 그러면 이... 건널목 건너지 않고 무단횡단을 해야 되요. 그러다보니까 이 나무를 어떻게 좀 잘라서 없애버리든가 해가지고 이 인도블록을 새로 깔아달라고.(사례2)

근데 어르신들도 장애인 수준이시거든요. 다리 못 걸어서 밀고 다니시고 하니까... 남편한테 불편하죠... 아마 아파트에도 정말 점자 블록의 역할을 할 수 있는 건 얼마 없을 거 예요. 그리고 도로에 나가서도 인도에 보면, 최근에 깔린 도로는 모르겠지만 보이기식 깔림이에요. 몇 장 안 깔고. 그건 어떻게 하라고. 그건 점자 블록 안에서만 서있으라는 얘기인데, 이동을 하려고 필요한 건데.(사례4)

(5) 도둑침입

- 사례2는 몇 차례나 도둑이 침입한 위험을 경험했다고 언급함

그리고 저희는 집에도 도둑도 몇 번 들었었고. 잠자는데 시커먼 사람이 들어와 가지고. 그래서 도어락 다 갈아 끼우고 이렇게 했는데(사례2)

나) 편리성

- 심층면접대상자들은 대중교통의 어려움과 협소한 주차장 크기 때문에 편리성이 떨어진다고 언급함

(1) 대중교통의 어려움

- 사례9는 임대주택에 입주하면서 가장 큰 어려움으로는 대중교통의 불편함이었으며 대중교통의 불편함을 해소하기 위해 남편 따로 본인 따로 자가용을 살 수밖에 없었다고 말함

저희들이 처음에 이주해서 제주도에 살면서 가장 힘들었던 부분도 교통 문제였어요. 처음에는 저희들이 차를 한대를 가지고 살다가 발이 묶여 버리니까 너무 답답한 거예요. 그래서 어쩔 수 없이 차를 두 대를 선택하게 된거죠. 그래서 남편 따로 저 따로 나오면서 제가 여기서 거의 10년 가까이 살면서 대중교통 이용한건 한 두번? 정도밖에 안되는 거예요. 거의 자가용을 이용하는 거죠. 그러니까 저희 집뿐만 아니라 다른 집도 다 똑같다고 생각하시면 되요.(사례9)

- 결국 이러한 대중교통의 어려움은 한 가구 1대를 수용하는 지금의 주차장시설로는 주차난을 필연적으로 겪을 수밖에 없다고 사례9는 봄. 즉 사례8도 대중교통을 쉽게 사용할 수 없는 지역이라 1가구에 2대의 자가용 없이는 이동을 할 수 없어 1가구에 서 차 두 대를 주차하다보니 주차할 장소가 없다고 언급함

지금 주차가 좀... 주차난이 좀 심한편이에요. 제주도는 거의 1가구 2대 이상이에요... 거의 가족 수대로 차가 다 있다고 보면 돼요. 근데 저희가 아파트를 분양 받았을 때는 1가구 1주차장 정도밖에 안 된 거예요. 전체가 450세대인데 450세대 주차장 밖에 없는 거죠. 그러니까 밤 되면 주차전쟁이 일어나는 거예요.(사례9)

처음에 지었을 때는 각 집에 한 개씩 있다는 생각으로 지었을 텐데 이 동네가 워낙에 이렇다 보니까, 차 없으면 다닐 수 없는 동네니까. 엄마들 다 세컨카 하나씩 가지고 있고. 그러다 보면 차를 다 두 대씩 주차를 하다보니까 자리가 없고. 진짜 그럴더라고요.(사례8)

(2) 주차공간 크기의 협소함

- 사례3은 여성으로서 주차공간의 크기가 작아 주차 시 어려움이 있으며 주차공간의 크기를 넓혀주면 편할 것이라고 강조함

크기는 좀 작아. 나는 여성으로서는 큰 사이즈로. 세우는 거는 여성은 아무래도 주차가 지각능력이 떨어진다고 그러잖아요. 물론 잘하는 사람도 있지만 그니까 조금 크게 해주면 편하게 쉽게.(사례3)

다) 커뮤니티

- 심층면접대상자들은 집합주택이라는 공동의 공간에 여성들이 모일 수 있는 공간이 없고 문화강좌지원 부재, 관리사무소의 민원 대응에 성차별, 공동체가 지켜야할 에티켓을 지키지 않아 불편한 것으로 나타남

(1) 아동·노인시설은 있는데 여성들이 모일 공간 없음

- 사례3은 부대시설로 노인시설과 아동시설은 있지만 장년층 여성이 갈수 있는 소통의 공간이 없으며 이웃과 단절된 생활을 탈피하기 위해서는 만나 소통할 수 있는 휴게 쉼터 같은 공간이 필요하다고 봄

여성들이 많이 이렇게 대화할 수 있는 그런게. 휴게 쉼터. 뭐 다른 마트 같은데도 그렇게 약간 있거든요. 요새는 그런것을 많이 하니까. 근데 그렇게 좀 없는게 아닌가. 노인시설은 다 있긴 한데 최소한 젊은 층에 거기서 대화도 하고 그렇게 없어요... 애들, 아동 뭐는 있는데. 중간또래 장년층의 그런게 없어요. 가질 못해. 어딜 가고 싶어도. 다 문 닫고 사는데 들어갈 수도 없고, 단절된 생활 그런 걸 탈피하기 위해선 그런 공간이 있으면 사람 만나는 거 소통이 중요하잖아요. 살면서.(사례3)

- 사례7도 공공임대주택단지에는 노인들도 많지만 전업주부인 젊은 여성들도 많아 많은 시간을 단지에서 생활하는 주부들을 위한 공간이 없음을 불편하게 생각하고 있음

노인 분들을 위한 그 곳은 있는데, 집에서 있는 젊은 여자들이 많잖아요. 주부들이 이용할 공간은 하나도 없어요.(사례7)

(2) 문화적 혜택이 없음

- 사례8은 분양아파트와 임대아파트의 차이를 공동체 구성원 중 자녀들을 위한 무료강좌에 대한 지원이라고 생각하고 있음. 분양아파트 자녀들에게는 강좌지원을 통한 다양한 문화적 혜택이 제공되는데 임대아파트에는 그러한 지원이 없다는 것임

없어요. 여기는 임대라서 없는 것 같아요... 1차 같은 경우는 분양이기 때문에. 이게 뭐 때문에

그런 차이가 나는지 모르겠는데요. 여기는 무료로 아이들 대상으로 방송 댄스 같은 거, 애들이 누릴 수 있는 약간 문화적인 그런 것 있죠? 그런 게 있어요. 1차는. 그래서 선착순으로 몇 명 모집해서 돈 안 받고 무료로 해주는 문화적인 혜택이 있거든요. 여기는 없어요.(사례8)

(3) 관리사무소 민원 대응에 성차별

- 사례9는 남성과 여성의 민원요구를 다르게 대응하는 관리사무소의 대응에 대해 성차별이라고 생각함

남편이 얘기 하는게. 제가 아무리 가서 수차례 얘기를 해도 들어지지 않는 것들이 남편이 가서 한 번 얘기하면 그렇게 되는 경우에, 그거는 여성과 남성의 문제라고 생각해요. 사회전반적인... 그렇지 않나라는 생각이 들고.(사례9)

(4) 에티켓을 지키지 않음

- 사례4는 공동체가 같이 사는 공간에서는 타인을 위한 배려가 있어야하며 타인을 배려하지 않는 행동도 문제지만 타인이 싸우거나 소리를 높이는 문제를 야기해도 이들의 문제에 어떠한 개입도 하지 않는 무관심도 문제라고 봄

싸우는 거예요... 남자 소리도 들리긴 하는데, 들리다가 그 다음에는 여자소리가 더 많이 들리고. 남자는 한 번씩 이렇게 나오더라고요. 근데 심 분이 지나도 안 끝나고, 심오 분이 지나도 안 끝나고. 아무도 조용히 하라는 사람도 없고... 싸우면 어떻게든 조용해란 소리를 하고... 사람들이 이웃 중에 조용하라고 고함지르고 그래야 공동체 내에 그런 교육 같은 것 있죠. 같이 살 때는 이런 에티켓을 지킵니다. 수시로 방송에 나와요. 그걸 방송으로 욕성으로 나오는 게 아니고, 녹음으로 해서. 쓰레기는 분리수거를 하고, 노란 봉투에 내야 되고.(사례4)

처음에는 무서웠어요. (왜 무서우셨어요?)워랄까 사람들이 다 이제 정상적인 분들 이라기보다 조금 장애가 있는 분들이 많았었고, 의식이 깨어 있지 못했다고 해야 하나 와서 처음에 왔을 때에는 길거리에 누워있는 사람들이 많았어요.(사례2)

5) 공공임대 내 이웃 갈등 문제

- 심층면접대상자들은 이웃으로부터 층간소음, 애완동물, 흡연문제로 어려움을 경험한다고 토로함

가) 층간소음

- 사례8은 다른 임대아파트에 살 때도 층간소음이 심했으며 지금의 임대아파트에서는 위층에서 핸드폰이 울리는 소리와 카톡이 오는 소리까지 들린다고 말함. 사례9도 방음이 안 돼서 옆집에서 문을 열거나 닫을 때 소리가 들린다고 언급함. 특히 사례 10은 층간소음의 원인을 옆집벽보다 위아래가 너무 얇기 때문이라고 봄

이거 다른 분들도 말씀하셨을 것 같은데 층간 소음. 너무 심해요. 저희가 여기 이사 오기 전에 △△아파트에서도. 거기도 임대였어요. 거기도 10년 임대인가 뭐이었는데. 거기도 장난 아니었는데 여기도 너무 심하더라고요. 그래서 밤에 조용할 때는 자려고 누워있으면 위층 아저씨가 소변보는 소리가 들릴 정도로. 그리고 조용하면 위층에 카톡 오는 소리, 핸드폰 진동 울리는 소리. 그런 것도 들리고요... 지을 때 잘 지었어야 하는데.(사례8)

이웃 간의 여기 사실 방음이 잘 안 돼요. 방음이 잘 안되고... 층간 소음이 조금 그리고 저희들이 현관문을 열고 나가면 공기 저항 때문인지 몰라도 옆집에서 문을 열거나 또는 우리집에서 문을 열거나 닫을 때 소리가 다 들려요.(사례9)

여기 벽이 너무 얇은 것 같아요. 위 아래가...옆은 괜찮은 것 같은데 위아래가 얇은 것 같아요. (사례10)

나) 애완동물

- 사례3은 애완동물이 짖는 소리는 문을 여는 여름과 조용한 밤에 그 소리가 소음이 되며 이웃갈등의 요소가 된다고 봄

애완동물 문제도 있어요. 문 열어서 여름에 길러버리면 사람 발자국 소리만 나도 완전 짖어가지고 밤에도 잠자다 깨고 그래요. 막 짖어가지고. 밤에도 짖고.(사례3)

다) 흡연

- 사례3은 아래층 베란다에서 담배를 피우는 경우 이웃갈등의 원인이 된다고 보고 있으며 사례3의 남편도 여성입주자들의 주된 민원이 흡연이라고 말함

담배 피는 분들이 담배를 막 아무데서나 피어버리면 연기가 올라오고 그런게 있어요.(아랫집에

서) 베란다에서 나와서 피운다고 해도 그 담배연기가 워낙 강하니까 가끔 그런게 있잖아요. 그런게 약간 있고.(사례3)

남자는 그래도 담배를 또 하고 그러니까. 남자는 또 그렇지만 여성이 또 그런 냄새에 민감하잖아요. 특히 민원이 많이 오는 게 여성이에요(집에 계시는 분들이 여성이 더 많으니까)특히 여성들이 담배 냄새에 더 민감하니까... 제일 뭐 담배. 요즘 같은 경우는 막 담배 복도에서도 피우고 베란다에서도 피우고 막 그랬는데.(사례3의 배우자)

6) 주택 단지 내 주민모임의 어려움

- 심층면접대상자들은 주택 단지 내 주민모임의 어려움을 모임에 가고 싶어도 사람을 알지 못해 가는 것이 쉽지 않으며, 일하기 바빠서 참여하기 어려우며, 임대주택은 내 집이 아니기 때문에 주민모임에 관심이 없으며, 임차인대표회의는 의무사항도 아니며 결정권한이 없는 것이 문제라고 봄. 또한 주민모임을 통한 시설운영이 이루어져야함에도 불구하고 시설운영의 어려움은 이용은 하고 싶지만 봉사는 하고 싶지 않은 이기심이 문제라고 봄

가) 모임에 참여하고 싶어도 사람들을 알지 못함

- 사례3은 아는 사람이 있으면 모임에 가도 이런 얘기 저런 얘기를 할 수 있지만 사람들을 알지 못해 모임에 참여하지 않는다고 말함

난 하고 싶어도... 사람들이... 알지 못하기 때문에 소통이 안 되기 때문에 모든게 안 이루어지는거. 알고 이렇게 얘기하다보니까 사람들이 부드러워지잖아요. 이런 얘기도 할 수 있고, 저런 얘기도 할 수 있고, 그게 안 되는 거... 소통의 단절.(사례3)

나) 일하기 바빠서 참여하기 어려움

- 사례1, 사례2는 임대주택에 남아있는 사람들은 일을 하지 않는 노인들뿐이며 맞벌이부부, 젊은이들은 일을 하러 나가 바빠서 참여하기 어렵다고 봄. 또한 사례9는 맞벌이 부부 중 여성들은 퇴근 후 그때부터 집안일을 해야 하기 때문에 모임참여는 현실적으로 어렵다고 봄

일단 먹고 사는데 급급하다보니깐. 일하기 바빠서 단지 안에 남아있는 사람들은 노인들 밖에 없는데.(사례1)

보통 맞벌이 부부 생각하면 남편은 제외시키더라도 여자만 봤을 때 출근해서 돌아와서 가정을 다시 돌봐야 하는 상황에 가정생활도 버거운 이 시간을 주민공동체를 위해서 일한다는 게 너무 어려운 일인 것 같아요. 여기 분들은 바빠요. 그냥 많이 바빠요. 그리고 이런데 대해서 특별히 관심을 가질만한 그런 시간적인 여유가 별로 없어요. 저희가 봤을 때는 그러니까 아침나절 지금 이 시간이나 한 4~5시까지는 아파트가 조용해요. 사람들이 없어요. 없으니까 어떤 A/S를 하러 오시는 분들이나 택배를 하러 오시는 이런 분들이 아파트에 사람이 없다고 얘기를 하니까.(사례9)

여기 주민들이 참여를 젊은 사람은 참여를 하려고 안 해요. 할 시간도 없고... 어르신들 외에는 이 시간 여유가 없어요... 젊으신 분들이 와서 산다. 그분들도. 자기 나름대로 일들을 하러 다니기 때문에 와서, 여기 와서 어떠한 시설이 있다고 하더라도 참여할 시간적 여유가 없어요.(사례2)

다) 내 집 아니니까 관심이 떨어짐

- 사례2는 주민모임에 젊은이들이 참여하지 않는 것은 임대주택은 임시거주지이며 오래 살지 않을 공간이어서 참여의 필요성을 덜 느낀다고 생각함. 사례7도 임대주택에서 오래 거주한다고 생각하지 않기에 누가 대표가 되어도 관심이 덜 간다고 말함

젊은 친구들은 임시와 살다가 자기 터전 마련되면 가버리고 그러니까 오래 안 살거니까. 내가 참여할 필요가 있겠냐. 이런 생각도 가지고 있는 것 같아요.(사례2)

오래 살고 내가 계속 있을 집이면 개선 될 점 있으면 뭔가 얘기하거나 누가 대표가 되서 뭐 한다고 했을 때 관심을 가질 텐데, 조금 관심이 떨어지긴 해요. ‘시간 많이 되시는 분이 하시는구나.’ 아니면 ‘되게 으쌔으쌔, 파이팅 넘치는 분들이 하는구나.’ 라고 생각하고, ‘저런 거 했었구나.’ 생각하고 마는 것 같아요.(사례7)

라) 임차인 대표회의는 의무사항이 아니며 권한도 없음

- 사례3은 분양아파트의 입주자대표회의는 의무사항이며 관리사무소의 인사권과 관리비에 대한 결정권한이 있지만 임대차대표회의는 입주자들이 집주인이 아니기 때문에 회의가 의무사항도 아니며 관리사무소의 인사권과 관리비에 대한 권한도 없어 임차인대표회의에 참여하지 않는다고 봄

분양아파트는 그 입주자 대표회가 필수사항이죠. 의무적으로 입주자대표회의에서 관리에 대한 회의. 관리사무소에 대한 인사권과 관리비에 대한 예산 집행 또는 감사를 해가지고 잘되는지 해가지고 입주자대표회의를 하는데... 임차인대표회의는 따지고 보면 집주인이 아니고. 임차인 대표회의는 하나의 협의를 할 수 있다는 거죠. 협의회. 그러니까 주민들의 의견을 반드시 그걸 회의를 해가지고 안건을 반영시키되, 그것을 반드시 결정된 사항을 지켜야 하는 게 아닌 협의기관이죠. 약간의 권한이 분양아파트에 비해서 없는 거죠.(사례3의 배우자)

- 사례1도 임대 입주자들의 권한이 어느 정도이며 어떤 권리가 있는지 모르니까 모임에 참여하지 않는다고 봄

관심이 없는 게 아니라 영역을 어떻게 참여해야 하는지 모르겠어요. 우리가 참여할 영역이 있는지 모르겠어요. 임대주택은 결정할 수 있는 권리가 뭐가 있는지... 예를 들어서 뭘 결정하지? 보통 다른 일반아파트는 예를 들어 페인트칠 하는거 이런 거는 다 주택회의에서 하는데 우리는 ○○에서 다 결정을 해주잖아요. 10년 하면 이게 계약기간이 다됐으니까. 벽지 같은걸 교체해 주거든요. 그거는 하라고 하니까 하는 거잖아요. 그러니까 주민의 자율권이 어떻게 보장이 되었는지 모르지.(사례1)

- 마) 이용은 하고 싶지만 봉사는 하고 싶지 않음

- 사례9는 주민모임이 활성화 되어야 부대시설에 대한 운영도 활성화되지만 입주인들이 주민모임에 참여하지 않고 봉사도 하지 않으면서 부대시설을 이용하고자하는 이율배반성이 있음을 지적함

그러니까 사람들이 굉장히 이율배반적 일수밖에 없는 게 이용은 하고 싶지만 저희가 돈을 들고 싶지는 않다는 생각 또는 내가 그건 하고 싶지만 나는 희생하고 싶지 않다. 나는 봉사하고 싶지 않다라는 생각들이 굉장히 강해서.(사례9)

7) 공공임대주택 단지 내 복지시설 및 운영의 문제점

- 심층면접대상자들은 단지 내 복지시설로 노인정과 공부방, 도서관이 있지만 시설운영의 어려움과 주민대상프로그램에 남성들이 잘 참여하지 않는 문제점이 있다고 봄

가) 노인정과 공부방만 있음

- 사례1은 대단지 임대아파트가 아니기 때문에 소규모 임대아파트의 경우 복지 시설이 많지 않고 노인정과 공부방이 있지만 시설을 잘 운영하지 않는다고 말함

저희 집 같은 경우는 큰 규모도 아니고 그렇다고 작은 나홀로 아파트도 아니고 여덟 개 동이어서 복지시설이 약해(아 복지시설이 뭐 들어가 있습니까?)뭐 없어요. 노인정 하나 있는데 일주일에 두 번 밖에 운영을 안 해서. 아! 공부방이 하나 있구나. 경로당 있고 공부방이 하나 있는데. 독서실 같은 공부방이 하나 있는데 별로 이용을 안 해요. 시설도 별로고, 책 내용 책도 많지 않고.(사례1)

나) 문 닫힌 도서관

- 사례7도 복지시설로 도서관이 있지만 시설운영이 잘되지 않기 때문에 사람들이 이용하지 않는 악순환이 계속된다고 봄

도서관 운영이라도 좀 더 체계적으로 잘 됐으면. 아이들이 쉽게 문 닫혀 있거나 그런 경우가 열여 달라고 하거나 책도 별로 없고. 건의 했는데도 잘 이루어지지 않고 사람이 이용 안하니까 닫아 놓는 것 같고. 아무 것도 없어요.(사례7)

다) 시설운영의 어려움

- 사례3은 임대아파트는 복지시설을 주민모임에서 운영한다고 해도 운영에 필요한 돈이 들어간다면 현실적으로 운영이 어려우며 무엇보다 입주자들이 복지시설운영에 관심이 없어 시설운영이 어렵다고 말함

여기 임대다 보니까 그것을 가장 중요한 게 있더라고 운영하기가 힘들어. 누가. 운영주체가 너무 까다로워요. 가끔 그런 과거의 다른 아파트도 보면 헬스클럽 해가지고 그거에 따른 어떤 운영상의 어떤 그 효과가 그. 돈이 누가 운영해가지고 내가 돈이 들어 간다 주민위해서 운영한다는 게 현실적으로 참 어렵죠(주민자체적으로 운영하기가 힘듭니까.?)그렇죠. 관심들도 없어요.(사례3의 배우자)

라) 남성노인들은 참여를 잘 안함

- 사례2는 복지시설에서 운영하는 프로그램의 주요 이용자는 노인이며 특히 남성노인들은 참여를 잘 안해 여성노인들이 주 이용자라고 말함

어르신들을 위한 공간이 노인대학, 복지관 있으니까 체조교실, 저기 프로그램이 남성분들이 참여를 잘 안하세요. 많이 안하고 여성분들 어르신들이 나이 드신 어르신들이 참여를 하죠.(65세 이상?)아니요. 60세도 참여해요. 그리고 조금 다양하게 하곤 있었는데 뭐 독서교실도 있고, 뜨개질 하는 것도 있고, 여러 가지 다양하게 자주자주 바뀌면서 하고 있고, 합창도 하고 이렇게 하고 있어요.(사례2)

8) 정책욕구

- 심층면접대상자들의 정책욕구로는 주택내부개조, 주택단지 내 복지시설제공, 임대주택관련 법과 제도의 개선, 안전강화로 나타남

가) 주택 내부 개조 욕구

- 심층면접대상자들은 주택 내부의 베란다, 스위치 종류선택, 문턱 없는 화장실을 개조하고 싶다고 말함

(1) 베란다에 선반과 옷걸이 설치

- 사례2는 베란다에 선반과 옷걸이를 설치해 다용도실처럼 꾸미면 안방에 있는 옷장이 줄어들어 안방을 넓힐 수 있다고 봄

베란다를 거기를 좀 선반형식으로 만들어가지고, 다용도실처럼 이렇게 꾸며 놓으면 밖에 놀 거기를 거기다가 하면 좋지 않을까 그런 생각이 드네요. 그게 이제 세탁기를 베란다에 놓고 그 위에 선반을 넣었어요. 반대편에는 이렇게 옷걸이라도 이렇게 넣을 수 있게끔. 선반을 했으면 좋지 않을까. 왜냐하면 옷장하나가 줄어드는 편이 되니까.(사례2)

(2) 시각장애인을 위한 똑딱이 스위치 설치

- 사례4는 시각장애인의 경우 터치가 아닌 똑딱이 스위치가 필요함을 강조함

신청할 때 시각장애인을 해서 된 거거든요. 됐는데도 그것까지 신경을 못 쓴 거거든요. 터치 때문에 전화를 굉장히 많이 했었어요. 불편해서 처음에는 했었는데 알아보겠다. 이렇게 해놓고 연락 안 오고. 그러다가 나중에 결론이 뭐였냐면, 못 바꿔주겠다는 거였거든요. 왜냐하면 재료가

없어서. 그리고 처음부터 이렇게 들어간 거라서 못 바꿔준다는 거예요. 저희가 시각장애인이라서 터치 너무 불편하다 그랬었는데.(사례2)

(3) 지체장애인을 위해 화장실 문턱을 없앴

- 사례2는 지체장애인의 경우 화장실의 문턱이 있으면 사용에 어려움이 있어 장애유형에 따른 맞춤형 화장실이 필요하다고 봄

지체 같은 경우는 화장실에서 쓰시기가 불편하실 거예요. 그리고 예를 들어서, 화장실 같은 데 턱 있고 그러면 화장실 볼일 보고 그러면 그런 것 까지 맞춤형으로 해주면 좋는데. 그게 공동 아파트에서 개인의 맞춤형으로 그러기가 쉽지 않을 것 같아요.(사례2)

나) 단지 내 복지 공간 욕구

- 심층면접대상자들은 단지 내 복지시설로 실내 헬스장, 저학년을 위한 공부방, 독서실, 데이케어 센터, 빨래방이 더 필요함을 언급함

(1) 실내 헬스장

- 사례1은 주민들의 건강을 위해 헬스장이 필요하다고 봄. 사례3도 중년 여성들의 건강을 위해 운동시설이 필요하며 특히 여성의 생애주기를 반영한 나이에 맞는 운동 기구가 필요하며 사례10은 무료로 운영되는 헬스장이 필요하다고 봄

임대아파트는 왜 헬스장이나 이런 걸 안하는 거야? 대규모로 할거면 그런 것도 만들어주고 비싼아파트만 그런 걸 할 이유가 없잖아요. 그래서 약간의 그 건강을 위해서 주민들 건강을 위한 그런 시설들이 있었으면 좋겠어.(사례1)

운동시설?... 이렇게 50건 이런 것들도 제일 나는 필요한 것 같은데 이런 게 없는 게 많아요. 그러니까 제일 중요한 기구들이 있거든요. 우리 나이또래라든지 50대 50건 팔 운동에 대해서 해주는거 그런게 요쪽에도 없더라구. 내가 보니까 그것만 없더라고.(여성의 어떤?)50건들도 많이 오자나요. 팔이 아파서 그러면 바로 옆에는 다른 운동기구들도 있는데 딱 그 기구만 없는 거야. ... 땀겨주는게 근데 그런게 없어. 여성 팔 많이 아프잖아요. 대체로 그거 풀어주는 운동기구가 없어. 다른 건 있는데 그것만 없어...나도 여성 50건 오면서 느꼈어요.(사례3)
아 그런 거 요즘 무료 헬스장 이런 것도 많다고 하더라구요. 그런 건 괜찮은 것 같아요.(사례10)

- 특히, 사례4의 경우 장애인에게는 헬스기구가 실외에 있는 것보다 실내에 있는 것이 더 좋으며 실외 헬스기구는 비가 올 경우 장애인이 접근하기에는 어렵기 때문이라고 말함

헬스기구가 좀 있는 그런 실내시설이 있었으면 좋겠어요... 편할 때가서 할 수 있는 그런 공간이 있으면 좋겠죠... 아파트 내에 그게 있으면 참 좋을 것 같아요. 간혹 실외 설치 해놓은 것 있잖아요. 그게 있는데 만약에 낮에 뜨겁다거나... 어쩔 때는 비가 많이 온다던가. 미끄럽다거나 그러면 쉽지 않잖아요. 운전도 안 되고 그러면. 그럴 때는 근거리에 있으면 가장 좋죠. 운동 하는 게 가장 시각이든 지체든 그런 걸 좀 더 원하시지 않을까. 일차적으로는 그럴 것 같아요.(사례4)

(2) 저학년을 위한 공부방

- 사례9는 맞벌이하는 가정의 일-가정 양립을 위해 방학 기간만이라도 저학년을 대상으로 한 아이돌봄이 필요하며 이를 위한 저학년을 위한 공부방이 필요하다고 봄

아무래도 맞벌이를 하시는 분들은 아이들을 돌봐줄 수 없기 때문에 아이들을 학원으로 많이 보내죠... 저학년 아이들 그러니까 7살 초등학교 1~3학년 요정도 선에서 아파트 안에서 공부방이라는 걸 하면 정말 좋겠다는 생각이 드는 거예요... 요즘엔 엄마들이 고학력 엄마들이 많고, 아무래도 재주를 가지신 엄마들이 많으니까 그런 엄마들 중에 봉사해주실 분만 확보가 된다면 굉장히 좋더라는 생각이... 이제 미취학 아동 같은 경우에는 이미 어린이집이나 유치원이라는 기관이 있으니까 그쪽에서 거의 해결을 하고 오는 거 같구요. 보통 5시 4시 사이에 집으로 하원을 하고 가장 애매한 아이들이 초등학교 저학년 아이들이 아닌가 생각을 해요. 제 개인적인 생각으로는 그런 아이들은 사실 지식을 많이 가르칠 필요는 없지만 돌봄은 꼭 필요하다고 생각하는데 이제... 방학 기간 동안은 좀 그런 서비스를 한시적으로라도 해주면 좋겠다는 생각.(사례9)

(3) 데이케어 센터

- 사례1은 자식들이 일을 나가야하기 때문에 노인을 집과 가까운 단지 내에서 돌볼 수 있도록 데이케어센터를 원했음

제가 보기엔 데이케어 센터나 엄마들 다들 어린이집 보내긴 하는데 그래서 아파트 안에 그런 게 있었으면 좋겠어요... 일단 어르신들을 위한 노인당이 아니라 노인복지센터 형태로 그러니까 좀 저희도 어머니가 치맨데 가까운데서 왔다갔다 하는 게 좋거든. 멀리 차타고 가기보다는... 안 그래도 다 젊은 사람들은 일 나가야 되잖아요? 그래서 그런 거에 대해서 좀 신경을 썼으면 좋겠고, 또 젊은 여성들 엄마를 위한 어린이집 갔다 오고 그 사이에 뭔가를 좀 해야 되는데. 그래서

그런 데이케어 센터를 바짝이라도 할 수 있는 그런 방법들을 찾았으면 좋겠어요... 그게 저는 되게 중요하다고 여기는데 공공임대주택에서 많은 여성분들이 다 그 돌봄노동을 하거나 일찍 나가서 늦게 들어오시는 분들이거든요... 그리고 또 노인들도 독거노인이 많고. 만약에 노인들이 사신다면 자식들이랑 살더라도 자식들이 다 일을 해야 되요. 그러니까 그 안에서 돌봄이 다 빈거지. 다른 사람 돌보느라고 부모를 잘 못 돌봐. 그래서 이 부분에 대해서는 이 임대주택 안에서 해결하게 해주는 게 여성을 위한거지.(사례1)

- 사례7은 친절이나 시택이 없는 가정도 많아 필요시 짧은 시간이어도 자녀를 맡길 수 있는 데이케어센터가 집근처 단지 안에 있기를 원했음. 사례2도 한부모 가정들도 자녀들을 맡기고 갈 데가 없어 집근처 단지 안에 데이케어센터가 설치되길 원했음

저는 다른 데 부탁할 곳이 친절이나 시택은 거의 없어서. 진짜 급하게 볼일이 있거나 남편하고 따로 시간을 갖고 싶거나 할 때 맡길 곳이 정말 없어요. 그런 시설이 있으면 너무 좋죠.(사례7)

한부모가정이라든가 이렇게 서민들은...애들을 어떻게 맡겨놓고 갈 데가 없어요. 젊은 분들은.(사례2)

(4) 빨래방

- 사례1은 가사노동의 하나인 이불빨래를 대형세탁기를 통해 함께 사용하는 빨래방이 단지 안에 있다면 여성들의 소통공간이 될 수 도 있다고 봄

빨래방 같은 게 공동이 있었으면 좋겠다. 생각을 해요...이불빨래 이런 게 큰 거는 요즘엔 외부에서 맡기기는 하는데 좀 멀어서... 그거를 좀 함께 할 수 있는 것들이 있으면 좋겠다.(주민들이 같이 모여가지고?)그런 것들을 해주면 좋잖아요? 대형 세탁기 이렇게 해주면 각자가 그걸 하기가 좀 뭐 자기가 코인 넣더라도.(사례1)

다) 법과 제도의 개선 필요

- 심층면접대상자들은 여성커뮤니티 공간의 의무화, 입주자 신고를 관리사무소가 아닌 집에서 하는 것, 보증금을 높이고 임대료를 낮추는 것, 부부공동계약이 가능하도록, 기본적인 주택내부 도배와 관리를 10년에서 5년에 한번으로 변경하는 것, 점차블록의 의무화를 제도화시킬 것을 원함

(1) 여성을 위한 커뮤니티 공간 의무화

- 사례9는 주거공간에 왜 여성의 경험을 반영해야하는지에 대해 남자들은 집에 들어오면 쉬지만 여성들은 아파트가 어떻게 돌아가는지, 관리의 문제, 수도세와 전기세 등 늘 아파트를 둘러싼 환경에 노출되어 있어 아파트의 편리함을 위해 남성보다 여성이 더 많이 생각하며 그런 여성이 편리하다고 생각하는 아파트는 누구에게나 편리한 공간이 된다고 봄. 그렇기 때문에 여성들이 소통하기 위해 사용하기 편한 커뮤니티 공간을 요구함

남자들은 아무래도 밖의 일을 많이 하고. 집에 들어오면 많이 쉬고 그냥 아 집이그냥 내가 쉬는 곳이라고 생각하고, 이 아파트가 어떻게 돌아가는 건지, 관리비가 어떻게 되는 건지, 전기세가 어떻게 되는 건지, 수도가 어떤 건지 아니면 그런 하나하나에 대한 관심들이 별로 없을 거라고 생각돼요. 근데 여자들은 자기들이 늘 더 많은 환경 속에서 접하니까 아무래도 여자가 편리하면 아주 작은 것부터라도 뭐 엘리베이터의 문제, 아니면 이 아파트에 관리하는 문제라든지 아까 말 씀하셨던 여성들을 위한 편리한 커뮤니티가 있다든지 그런 것들이 실제로 내가 당장은 사용하지 않는다고 하더라도, 필요할 때 누군가와 소통하기 위해서는 꼭 필요한 부분이 아닌가 하는 생각이 들어요.(사례9)

- 사례7도 남자들에게 주거공간은 잠시 쉬다가 나가는 공간이지만 여성들에게 단지 내 생활은 대부분의 시간을 보내는 공간으로 봄. 그럼에도 불구하고 단지 내 공간을 많이 사용하는 여성들 중 노인을 제외하고는 서로 소통하는 공간이 없는 문제점을 언급함

아무래도 단지 내에 일하는 엄마도 있고 일 안하는 엄마도 있죠. 어쨌든 여성이 많이, 공간을 많이 사용하잖아요. 남편들은 잠깐 자고, 쉬다가 잠깐 나가는데. 여자들은 거의 대부분은 집에서 생활하고 있으니까. 있으면 좋겠어요. 너무 노인정만 있어서 ‘65세 돼야 나도 아파트 시설을 쓸 수 있나.’ 한 40년 남았으니까. 막 그런 생각이 들어서.(사례7)

- 사례3은 여성들의 소통공간이 없는 이유를 주택법에 없기 때문이라고 봄. 따라서 성인지적 특성을 법과 제도에 반영할 필요가 있음

법적으로 그런 게 없다보니까 경로당 그런 것은 이미 아파트 단지 지을 때 법에 딱 나왔죠. 어린이집도 그렇고 뭐 설계하는 사람 특히 그나마 여기는 공공임대 아파트 그나마 신경 쓰지, 민

간아파트 단지가 분양해버리고 비싸게 팔아먹으면 그걸로 끝나는 거니까.(사례3의 배우자)

(2) 입주자신고를 집에서 하는 것

- 사례1은 홀로 사는 1인가구들이 공공임대아파트에 많이 거주함으로 이를 고려해 이들의 안전을 점검할 겸 입주자신고를 3개월에 한 번씩 관리사무소에서 하는 방식을 관리사무소가 입주자의 집을 방문해 입주신고를 받는 방식으로 바꾸어야함을 강조함

저희가 보통 3개월에 한번 입주자 신고하고 이런걸 하는데...그런 다음에는 본인이 가서 도장찍어서 오면 되니까 집에까지 오는건 그런건 없구요. 어 그런게 좀 필요하긴 하죠. 예를 들어서 우편함에 쌓이면 확인을 한다든지 그래서 좀 홀로 사는 사람에 대한 어떤 그 뭔가 가족이 있으면 그나마 좀 그게 되는데.(사례1)

(3) 보증금은 높이고 임대료는 낮추는 것

- 사례7은 공공임대아파트의 목적이 저렴한 임대제공도 있지만 임대료에 머무르는 동안 저축을 통해 자기주택을 마련할 기회를 제공받는 것이라고 생각함. 그렇다면 정해진 보증금에 따른 임대료를 제시하는 방식에서 더 세분화시켜 최고의 보증금을 낼 수 있는 사람에게는 최고 보증금을 내고 최저의 임대료를 낼 수 있도록 하는 방안도 필요하다고 봄. 사례5도 보증금을 높이고 임대료를 낮추어주는 것이 입주자에게는 더 효율적이라고 봄

만약에 저축을 해서 집을 사기 위해서 임대 주택에 들어오는 거라면... 임대료가 조금 더 낮아야 될 것 같고. 보증금은 어쨌든 너무 높게 잡으면 불편하잖아요. 목돈이 없는 사람은. 어쨌든 목돈 없는 사람의 기준으로 제일 최하로 잡아놓고. 어느 정도 높이까지 최대를 잡아서 최고로 많이 낼 수 있는 금액까지 내면 임대료를 좀 싸게 내는 걸해야. 그래서 나도 목돈 있으면 저축하듯이 돈을 내고. 임대료는 조금 덜. 임대료가 어떻게 보면 버리는 돈이라서 좀 아깝긴 해요.(사례7)

보증금은 조금 올라가면서 임대료는 낮춰주는 효율적일 것 같아요.(사례5)

(4) 부부공동계약 필요

- 사례7은 임대아파트의 경우도 분양아파트처럼 부부공동이 계약할 수 있도록 제도를

바꾸는 것이 필요하다고 봄. 현행 임대계약에서는 세대원이나 세대주 중 한명만이 임대계약을 할 수 있지만, 전통에 의해 남성들의 이름으로 임대계약을 할 수밖에 없다고 봄

저희도 임대 주택이긴 하지만 이름을 한 명을 하잖아요. 한 명만 되는 것 같더라고요. 공동으로는 임대라서 그런 건지 분양이면 공동계약이 되는 걸로 알고 있는데, 명의를 여기는 아예 그런 건 아예 물어보지는 않는 것 같아요. 저는 그냥 아빠 이름으로 하긴 했는데(공동으로 하면 좋겠다.)아무래도 어쨌든 거기에도 돈이 거의 1억 정도 있는 거니까. 1억 가까이...이게 서로 사이좋게 잘 살고는 있지만 어떻게 될지는 모르는 거니까.(사례7)

(5) 기본적인 도배와 수선을 10년에서 5년에 한번으로 변경

○ 사례5는 지금의 임대아파트에서 6년 정도 거주하고 있어 벽지와 주택내부의 수리가 필요하다고 토로함. 그러나 10년에 1번 벽지교체와 주택내부 수리를 해주는 현행관리를 5년에 한번으로 바꾸는 것이 형평성에 맞다 생각함. 이유는 임대아파트는 월세를 주는 개념이며 2년마다 재계약을 하며 재계약시 월세가 오르기 때문에 오른 월세를 받는 주인은 세입자가 원할 때 벽지나 주택 내 사용하기에 불편한 사향에 대해서는 수리를 해줘야한다고 생각하기 때문임

처음 들어와서 지금까지 살면 6년을 넘게 살면, 벽지 한 번 그런 건 한 번 물어봤어요. 그 땐 10년이라고 그러더라고요... 그건 형평성이 안 맞는 것 같아요. 어차피 저희가 전세도 아니고 월세예요... 월세는 주인이 다 해주는 걸로 알고 있어요. 그러면 3년 있다가 나가는 사람도 있고, 2년 있다가 나가는 사람도 있고, 6년 있다가 나가는 사람도 있고... 그러면 그 사람이 나갈 때 새로 입주하는 사람을 위해서는 도배도 해주고 다 해줘요. 그러면 2년은 그렇다 쳐도 4년도 그래요. 최소한 5년, 6년 이럴 땐 어느 정도 기본적인 거... 저는 5년 기준으로 보고 벽지는 그래요. 10년... 있는 사람도 어느 정도 관리를 해줘야죠. 2년마다 다 받고 뭐하는 건 다 하면서 그런 서비스는 그런 게 수선 부분인데.(사례5)

(6) 점자블록 의무화

○ 사례4는 장애인들을 위해 점자블록을 건물이 짓기 전 설계부터 반영하도록 의무화할 필요가 있다고 강조함

근데 제가 볼 때는 점자 블록을 지금 이 건물 지은 상태에서 바닥에 깎다는 건 좀 쉽지 않을 것 같고. 왜냐하면 그걸 깔려면 층마다 그걸 다 깔아야 하거든요. 그런 아파트가 있는 건 모르겠는데. 그냥 아주 선진국의 편리한 수준으로 따지자면, 불편하지만. 그건 처음 지을 때 그걸 넣어 야지. 그걸 하려면 아파트 주민들 다 나가서 대공사 해야 될 겁니다.(사례4)

라) 안전

- 심층면접대상자들은 임대아파트의 안전을 위해 동 입구의 비번을 자주 변경하고, 도둑의 침입을 막기 위해 베란다에 센서기 부착, 장애인과 노인뿐 아니라 각 집마다 안전벨 설치가 필요하다고 봄

(1) 동 비번을 자주 변경하는 것 필요

- 사례8은 임대아파트 거주민의 안전을 위해 동 입구의 비번을 3개월에 한번씩 바꾸어 보안을 강화하는 것이 필요하다고 봄

여기도 그렇고 여기도 그렇고 정문에 이거 차단기 해놨는데 빼고는 뚫려 있으니까. 그 다음에 걸릴 수 있는 장치는 각자 비밀번호인데. 그것도 어느 배달하시는 분들은 알고 계시고. 그런 쪽이 조금 자주 한 달에 한번은 너무 자주니까. 세 달에 한 번이라도. 5년에 한 번이라도 바뀐 다든지. 그런 것 밖에 없지 않을까.(사례8)

(2) 베란다에 센서기 부착

- 사례5는 1인가구를 위해 외부인이 침입할 가능성이 있는 베란다에 센서기 부착을 통한 보안이 필요하다고 봄

베란다에 보통 방충망에서. 문을 다 열고 자잖아요. 방충망 치고. 거기에 보통 TV에서 보면 벽을 타고 올라오니깐... 어쩔 때는 머리가 뺄뺄 설 때 있어요. 애들이 있으면 모르는데. 혼자 있으니까 그런 건 항상 있어요. 그리고 만약 그런 안 좋은 일이 있으면... CCTV는 사람이 하루 종일 봐야하는데 그건 현실적으로 안 맞을 것 같고... 그 다음에 벨은 갑작스런 상황일 때 벨을 못 누를 수 있는 상태일 수 있으니까... 베란다 같은 곳에 센서 같은 거. 앞으로 반영 된다면 그런 것.(사례5)

(3) 각 집마다 안전벨 설치

- 사례2는 각 가정마다 위험한 일이 발생했을 때 외부에 도움을 요청할 수 있는 비상벨 설치가 필요하다고 언급함

(여성을 위해서 안전을 보장한다면 어떤 게 필요하다고 생각되십니까...특히 한부모 가정을 위해서?)비상벨?...얼마 전에도 뒤통지만 쓰러진 분이 승강기 올라가다가 살려주세요 소리가 나요. 그래서 봤더니 혼자 넘어져가지고... 가봤더니 넘어져가지고 관리소에 연락을 해달라고 하는 거예요. 비상벨이 없으니까 지가 버튼 눌러야 되잖아요. 거기까지 가지는 못하고 비상벨이 있으면 누르진 않을까? 그때는 그런 생각이 들었는데... (그러면 비상벨을 어디다 달아야 되나요?)집안에 도둑이 들었을 때 우리가 뭐 하잖아요? 보안 시스템 하듯이.(사례2)

2. 설문조사 결과

가. 조사개요

1) 조사대상 및 방법

- 본 절에서는 공공임대주택정책에 대한 남녀경험과 정책욕구에 대한 실증적인 기초 자료를 구축하기 위해 설문조사를 실시함
- 조사대상자는 제주시와 서귀포시에서 공공임대아파트의 유형별로 제주시에서 가장 거주자가 많은 영구임대아파트 1곳, 국민임대아파트 1곳, 공공임대아파트 1곳씩을 각각 선정했으며 서귀포시에도 같은 방법으로 3곳을 선정한 임대아파트에 거주하는 20세 이상 성인을 최종조사대상자로 선정함(<표 4-3> 참조)

<표 4-3> 모집단 세대수현황

구분	지역	단지세대수
영구임대	아라동	696
국민임대	삼화동	1364
공공임대	애월읍	246
영구임대	동홍동	400
국민임대	동홍동	602
공공임대	서호동	236

- 표집방법은 실태조사의 목적을 고려해 남성과 여성의 수를 각각 200명과 300명으로 임의로 정하고 해당 6개 공공임대주택 거주자의 수를 비례할당 후 편의추출을 실시해 500명 표집함
- 최종 할당된 조사표본은 <표 4-4>와 같음

<표 4-4> 최종 할당된 조사표본수

구분		세대수	조사표본
총계			500
제주시	영구임대	696	98
	국민임대	1364	192
	공공임대	246	35
서귀포시	영구임대	400	57
	국민임대	602	85
	공공임대	236	33

- 조사방법은 전문리서치 기관의 전문면접원에 의한 가구방문 1:1 면접조사로 이루어졌으며 조사기간은 2016년 9월 2일 ~ 9월 10일로 약 9일간임
- 유의수준은 95%, 표본오차는 $\pm 4.4\%$ p임

2) 조사내용

- 제주특별자치도 성인지적 공공임대주택 정책마련을 위한 남성과 여성의 주거경험의 실태와 정책욕구를 조사해 공공임대주택정책에 반영하기 위하여 1차적으로 문헌조사를 통해 설문내용을 구성함
- 이후 설문내용에 제주지역의 특징을 반영하고자 심층면접을 실시 한 후 그 내용을 토대로 2차 설문내용을 수정 및 구성함
- 문헌연구와 심층면접을 토대로 구성된 설문지의 내용타당도를 확인하기 위해 공공임대주택 거주자를 대상으로 예비조사를 실시하였음. 예비조사를 통해 불필요한 문항 유무, 표현의 명확성, 문항 수, 질문의 순서효과 등을 확인하여 최종설문지를 완성함
- 조사내용은 입주결정과정, 주거공간관련 사항, 주택 내·외부의 개조필요성, 공공임대주택 이웃관계, 정책욕구, 개인관련사항 등 6가지 범주로 구분하여 설문지를 구성함. 조사영역 및 조사내용은 <표 4-5>과 같음

<표 4-5> 조사영역 및 조사내용

조사영역	조사내용
입주결정과정	입주 이유
	입주 시 관련 홍보 및 상담 기관
	입주 시 상담하지 않은 이유
	공공임대주택 계약 및 관리서비스 신청 시 불편사항
주거공간관련	주택내 공간의 불편사항(현관, 부엌 및 식당, 화장실 및 욕실, 침실, 거실, 베란다)
	초기단계부터 주택 내부공간이 여성들을 고려했는지 여부
	단지 외부환경의 불편사항(커뮤니티, 일-가정양립, 편리성, 안전성, 편의시설, 자연환경)
	최초 계획단계부터 주거단지의 외부환경이 여성들을 고려했는지 여부
주택내부의 개조필요성	가장 먼저 수리하고 싶은 장소
	주택내부수리가 필요한 장소
공공임대주택 이웃관계	임차인대표회의의 유무, 주민대표조직의 필요성
	각종 주민모임의 참여여부, 참여조직
	단지운영관리회의 여성비율에 대한 인식, 단지 내 여성중심의 자치회의 활동과 의견반영도
	이웃과의 갈등유무와 내용, 친한 이웃유무
정책욕구	여성을 위해 공공임대주택에서 가장 먼저 강화되어야할 기능
	주거세대선정시 가장 중시하는 요소, 확대하고 싶은 공간, 주거하고 싶은 평면타입
	앞으로 공공임대주택에 필요한 설비와 시설(안전, 편리, 일-가정양립) 그리고 서비스
개인관련사항	혼인상태
	가구형태
	세대주여부
	최종학력
	장애여부
	월 평균 가구소득

3) 조사대상자의 일반적 특성

- 조사대상자의 일반적인 특징은 <표 4-3>과 같음
- 조사대상자는 지역별로 제주시 64.8%, 서귀포시 35.2%임
- 임대유형별로는 영구임대 31.8%, 국민임대 53.8%, 공공임대 14.4%임
- 연령은 20대 5.6%, 30대 12.0%, 40대 15.2%, 50대 17.2%, 60대 21.4%, 70대 이상 28.6%으로 나타남
- 거주기간은 2-5년 47.2%, 6-10년 35.2%, 11-20년 7.4%, 21년 이상 10.2%순 임
- 조사대상자의 직업은 전문·관리·사무직 9.4%, 기능·기계·조립 4.4%, 단순노무 15.6%, 서비스·판매직 15.0%, 농·어·임업 2.0%, 전업주부 26.8%, 학생 2.2%, 무작·기타 24.6% 순 임
- 조사대상자의 월 소득은 소득없음 1.6%, 100만원미만 45.6%, 100~200만원미만 19.8%, 200~300만원미만 14.6%, 300~400만원미만 9.2%, 400만원 이상 9.2% 순 임

- 혼인유형은 미혼 12.4%, 기혼 43.6%, 이혼·별거 19.0%, 사별 25.0%으로 나타남
- 장애여부는 장애인 19.8%, 비장애인 80.2%로 비장애인이 많음

<표 4-6> 조사대상자의 일반적 특성

(단위: 명, %)

구분		빈도	비율	구분		빈도	비율
전체		500	100.0	전체		500	100.0
지역	제주시	324	64.8	직업	전문·관리·사무직	47	9.4
	서귀포시	176	35.2		가능·기계·조립	22	4.4
성별	남성	191	38.2		단순노무	78	15.6
	여성	309	61.8		서비스·판매직	75	15.0
연령	20~29세	28	5.6		농·어·임업	10	2.0
	30~39세	60	12.0		전업주부	134	26.8
	40~49세	76	15.2		학생	11	2.2
	50~59세	86	17.2		무작·기타	123	24.6
	60~69세	107	21.4	월소득	소득없음	8	1.6
	70세 이상	143	28.6		100만원미만	228	45.6
혼인 유형	미혼	62	12.4		100~200만원미만	99	19.8
	기혼	218	43.6		200~300만원미만	73	14.6
	이혼·별거	95	19.0		300~400만원미만	46	9.2
	사별	125	25.0		400만원이상	46	9.2
학력	초졸이하	188	37.6	거주 기간	2~5년	236	47.2
	중졸	57	11.4		6~10년	176	35.2
	고졸	141	28.2		11~20년	37	7.4
	전문대졸이상	114	22.8		21년이상	51	10.2
임대 유형	영구임대	159	31.8	장애 여부	장애인	99	19.8
	국민임대	269	53.8		비장애인	401	80.2
	공공임대	72	14.4				

나. 조사결과

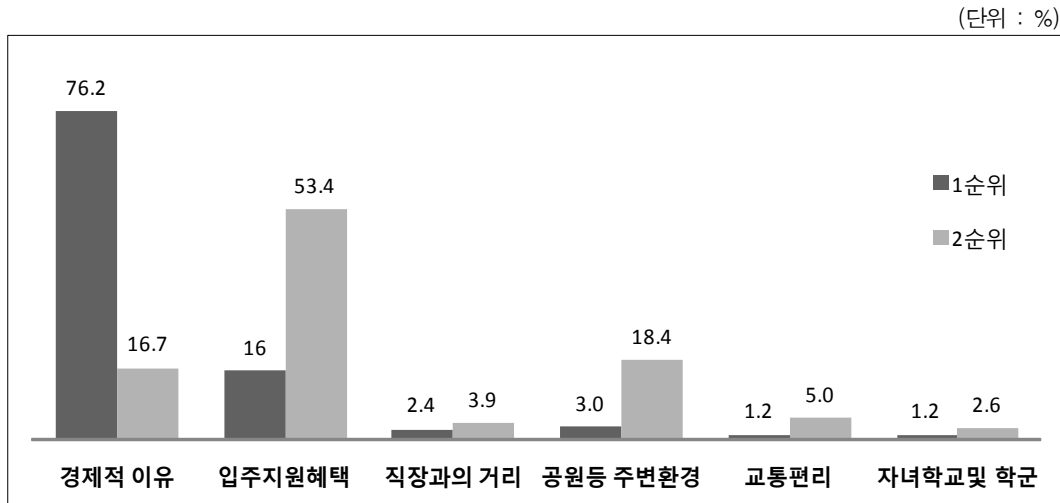
1) 입주결정과정

가) 입주이유

- 현재 거주하고 있는 단지의 입주이유에 대해서는 1순위로 '경제적 이유'의 비율이 가장 높은 편이며 다음으로 '입주지원혜택'이며, 2순위에서는 '입주지원혜택'의 비율이 가장 높고 다음 순으로 '주변환경'으로 나타남

- 주거약자들이 주요 입주대상이 되는 공공임대주택의 경우 경제적 부담이 가장 큰 입주 원인이라 볼 수 있음. 이들에 대한 주거비용경감 방안과 더불어 주변환경의 쾌적성도 우선적으로 고려해야 함

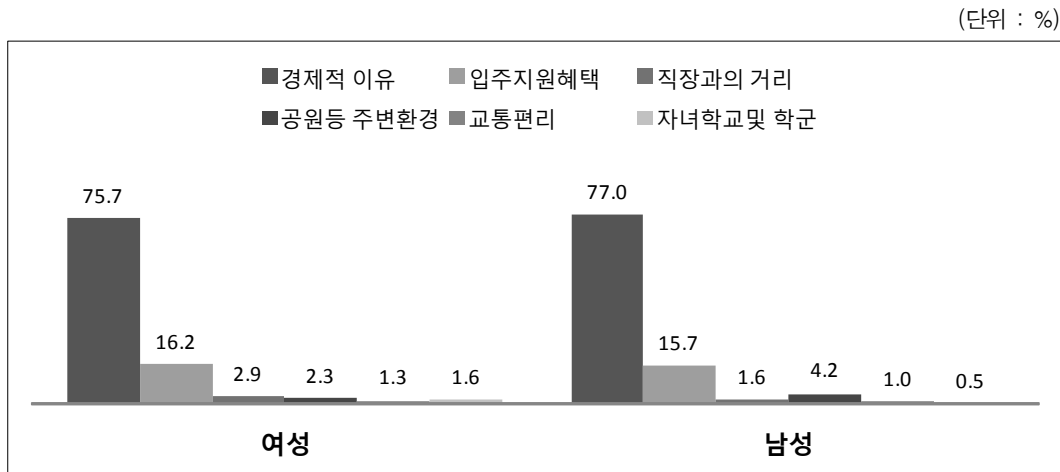
<그림 4-1> 현재거주단지의 입주이유



주: N=500

- 성별로 입주이유에 대해 1순위만 분석 한 결과, 남녀모두 경제적 이유(77.0%, 75.7%)가 가장 많았지만 통계적으로 유의미한 차이는 없는 것으로 나타남

<그림 4-2> 성별 현재거주단지의 입주이유

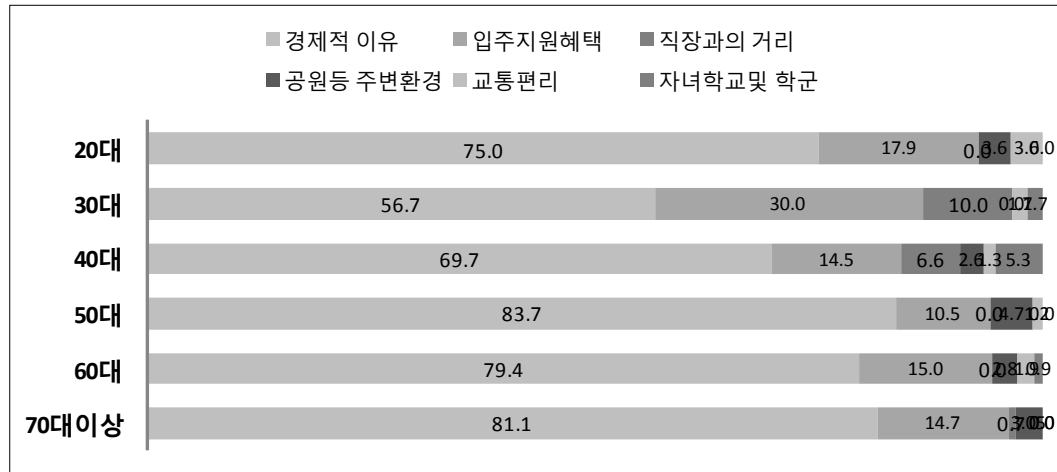


주: N=500, P>0.651, df=5

- 연령대별로는 입주이유에 대해 유의미한 차이가 있는 것으로 나타남. 대체로 ‘경제적 이유’의 비율이 높은 편이지만 20대에서는 ‘입주지원혜택’을 중시하고 30대에서는 ‘입주지원혜택’과 ‘직장과의 거리’를 중요시 한 반면, 40대에서는 ‘직장과의 거리’와 ‘자녀학교 및 학군’을 중시하는 등 연령대별로 차이를 보이고 있음

<그림 4-3> 연령대별 현재거주단지의 입주이유

(단위 : %)



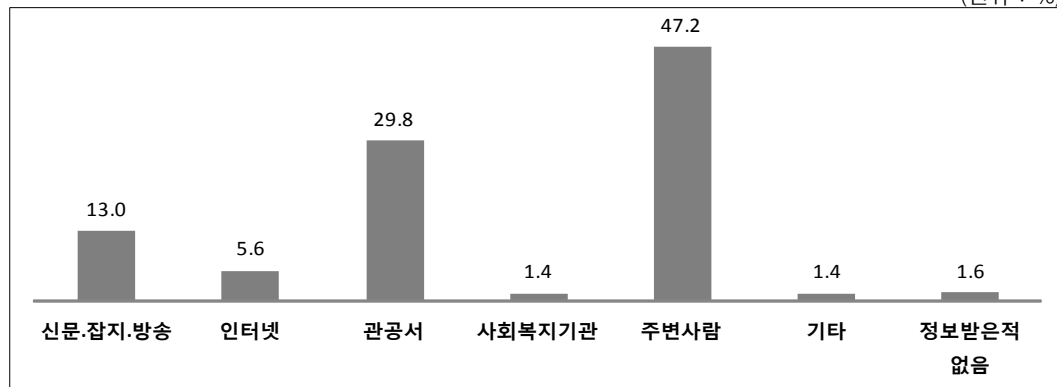
주: N=500, P<0.000, df=25

나) 입주관련 정보

- 입주관련 정보의 입수경로를 조사한 결과, 주변사람(47.2%)이 가장 많은 것으로 나타남. 그 다음으로는 관공서(29.8%), 신문·잡지·방송(13.0%) 순으로 응답함

<그림 4-4> 입주관련정보의 입수경로

(단위 : %)

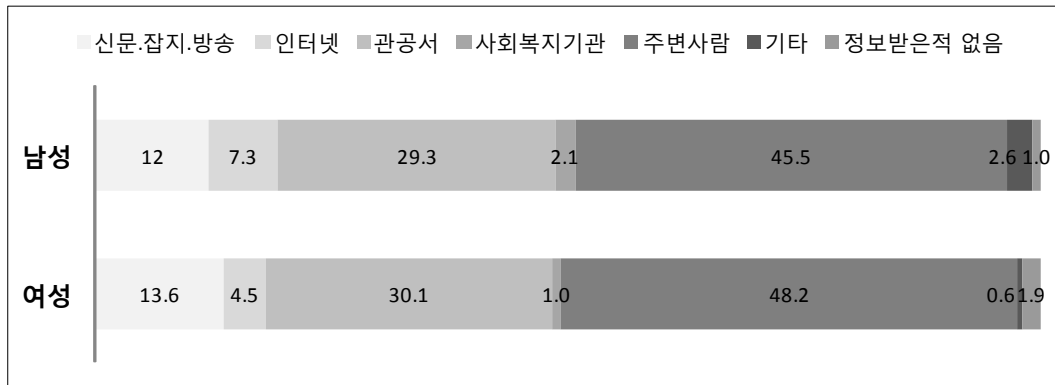


주: N=500

- 성별로, 여성과 남성 모두 주변사람(48.2%, 45.5%), 관공서(30.1%, 29.3%), 신문·잡지·방송(13.6%, 12.0%) 순으로 가장 많았지만 인터넷의 경우 남성(7.3%)이 여성(4.5%)보다 많이 나타남. 통계적으로 유의미한 차이는 없었음

<그림 4-5> 성별 입주관련정보의 입수경로

(단위 : %)



주: N=500, P>0.910, df=6

- 임대유형별로는 통계적으로 유의미한 차이가 나타남
- 영구임대는 관공서(67.3%), 국민과 공공임대는 주변사람(59.9%, 45.8%)이 가장 많았음. 인터넷의 경우 공공임대가 20.8%로 다른 임대유형(영구 0.0%, 국민 4.8%)보다 5배 정도 높아 인터넷을 통한 정보 제공시 임대유형을 고려할 필요가 있음

<표 4-7> 임대유형별 입주관련정보의 입수경로

(단위 : 명, %)

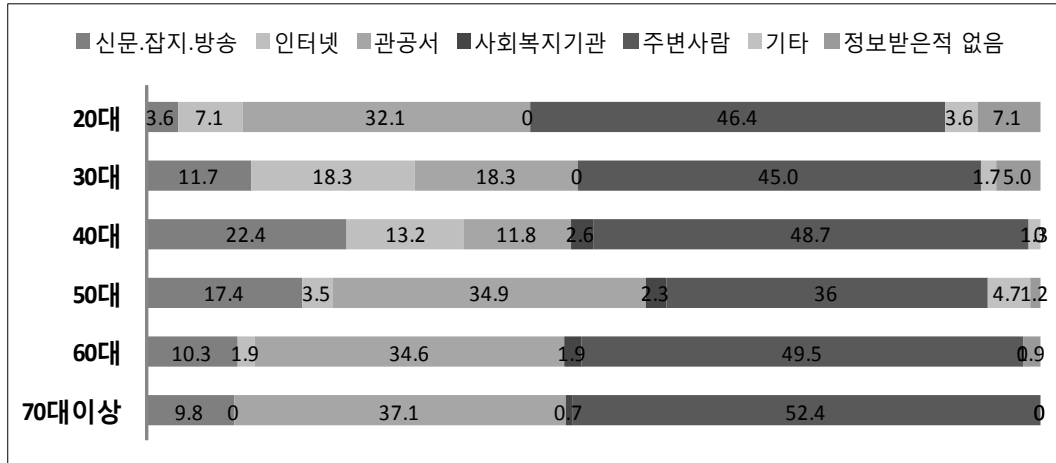
구분	신문, 잡지, 방송	인터넷	관공서	사회복지 관련 기관	주변 사람	기타	정보 얻은 적 없음	계	χ ² 값
전체	65 (13.0)	28 (5.6)	149 (29.8)	7 (1.4)	236 (47.2)	7 (1.4)	8 (1.6)	500 (100.0)	
임대 유형	영구임대	2 (1.3)	0 (.0)	107 (67.3)	3 (1.9)	42 (26.4)	4 (2.5)	1 (.6)	159 (100.0)
	국민임대	51 (19.0)	13 (4.8)	32 (11.9)	3 (1.1)	161 (59.9)	2 (.7)	7 (2.6)	269 (100.0)
	공공임대	12 (16.7)	15 (20.8)	10 (13.9)	1 (1.4)	33 (45.8)	1 (1.4)	0 (.0)	72 (100.0)

***p<.001

- 연령대별로도 ‘주변사람들’로부터 입주정보를 가장 많이 얻지만, 30대는 인터넷(18.3%), 40대는 신문·잡지·방송(22.4%), 50대와 60대, 70대에서는 ‘관공서’(34.9%, 34.6%, 37.1%)를 통한 관련정보 입수의 비율이 높아 향후 연령별, 소득별 맞춤형 입주관련 정보의 제공에 대한 다양한 전달방식과 노력이 필요함

<그림 4-6> 연령대별 입주관련정보의 입수경로

(단위 : %)



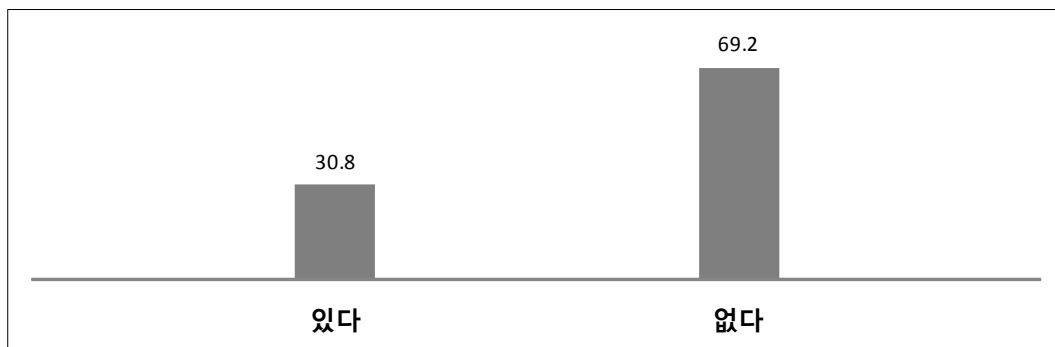
주: N=500, P>0.910, df=6

2) 입주 전 상담

- 입주 전 상담경험을 조사한 결과 없다 69.2%, 있다 30.8%로 나타남

<그림 4-7> 입주전 상담여부

(단위 : %)

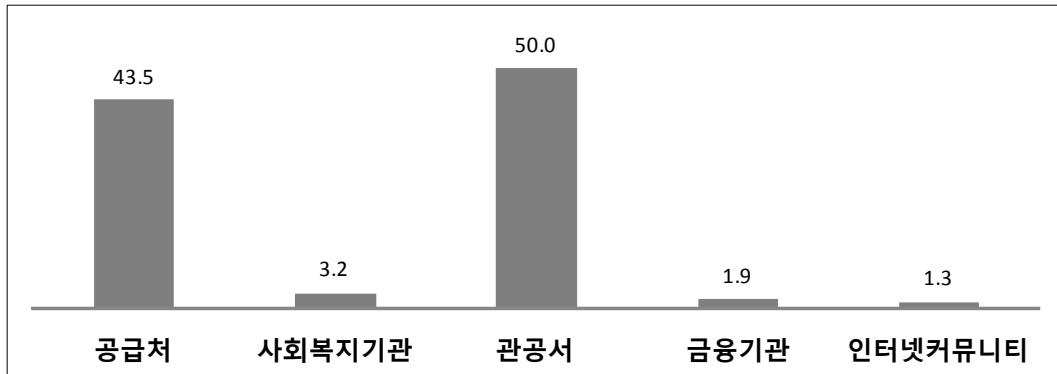


주: N=500

- 입주 전 상담 경험이 있는 154명을 대상으로 상담 받은 기관의 형태를 조사한 결과, 50.0%가 '관공서', 43.5%가 '공급처'에서 상담을 받아 이들 두 기관에서의 정보 입수 및 상담비율이 높아 정보제공방식에 있어서 다양한 전달체계를 갖도록 정비할 필요성이 제기됨

<그림 4-8> 입주상담 경험자의 상담기관

(단위 : %)



주: N=154

- 상담 받지 않은 이유에 대해서는 75.1%가 '상담받을 필요가 없어서'라고 응답한 것으로 나타났다. 이는 공공임대주택단지가 동지역에 집중적으로 분포하고 있어 입지 및 주택유형 등에 있어서 선택의 다양성이 거의 없기 때문인 것으로 봄

<그림 4-9> 입주시 상담을 하지 않은 이유

(단위 : %)



주: N=346

- 그러나 임대유형별로 영구임대의 경우 ‘어느 기관에 문의해야할지 몰라서’가 45.0%로 다른 유형보다 많은 것으로 나타남. 임대주택의 유형별 차이성을 보이고 있는 것으로 나타남. 저소득층에서의 주거정보취득에 장애가 있는 것으로 나타나 정보취약계층에 대한 입주관련 정보제공에 대한 다양한 노력이 필요함

<표 4-8> 입주시 상담을 하지 않은 이유

구분		어느 기관에 문의해야할지 몰라서	필요가 없어서	계	x2값
전체		86 (24.9)	260 (75.1)	346 (100.0)	
임대 유형	영구임대	36 (45.0)	44 (55.0)	80 (100.0)	23.361***
	국민임대	44 (19.8)	178 (80.2)	222 (100.0)	
	공공임대	6 (13.6)	38 (86.4)	44 (100.0)	

***p<.001

3) 공공임대주택 계약 및 불편요소

- 공공임대주택 계약 및 불편요소를 부부공동명의, 보증금·임대료협상, 입주자의 권한, 재계약시 보수수리·민원대응시 성차별로 나누어 4점척도(1=전혀 불편하지 않음 ~ 4 매우 불편)로 조사한 결과 각 문항의 평균값이 중앙값 2.5점보다 낮은 것으로 나타남
- 성별과 연령별로는 통계적으로 유의미한 차이는 없었지만, 임대유형별로는 유의미한 차이가 있는 것으로 나타남

<표 4-9> 공공임대주택 계약 및 불편요소

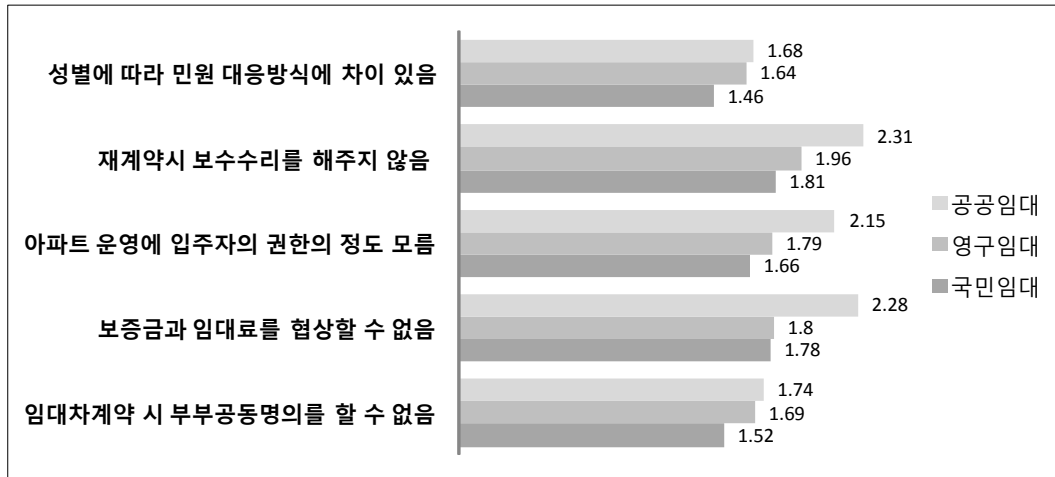
구분(전체)	전혀 불편않음	별로 불편않음	다소 불편함(a)	매우 불편함(b)	불편 응답 (a+b)	계	평균 (4점척도)
임대차계약 시 부부공동명의를 할 수 없어	241 (48.2)	228 (45.6)	18 (3.6)	13 (2.6)	31 (6.2)	500 (100.0)	1.61
보증금과 임대료를 협상할 수 없어	182 (36.4)	235 (47.0)	56 (11.2)	27 (5.4)	83 (16.6)	500 (100.0)	1.86
공공임대아파트 운영과 결정에 입주자의 권한이 어느 정도 인지 몰라	190 (38.0)	252 (50.4)	40 (8.0)	18 (3.6)	58 (11.6)	500 (100.0)	1.77
2년 마다 재계약시 보수수리를 해주지 않아	168 (33.6)	230 (46.0)	72 (14.4)	30 (6.0)	102 (20.4)	500 (100.0)	1.93
성별에 따라 민원 대응방식에 차이가 있어	252 (50.4)	225 (45.0)	19 (3.8)	4 (.8)	23 (4.6)	500 (100.0)	1.55

주: n=500, 1=전혀 불편하지 않음 ~ 4 매우 불편

- 임대유형별로 각 문항의 평균을 비교해 본 결과, 공공임대에 거주하는 응답자들이 영구임대와 국민임대에 거주하는 응답자보다 모든 문항에서 더 불편함을 느끼는 것으로 나타남

<그림 4-10> 공공임대주택 계약 및 불편요소 임대유형별 공공임대주택 계약 및 불편요소

(단위 : %)



주: n=500, 1=전혀 불편하지 않음 ~ 4 매우 불편

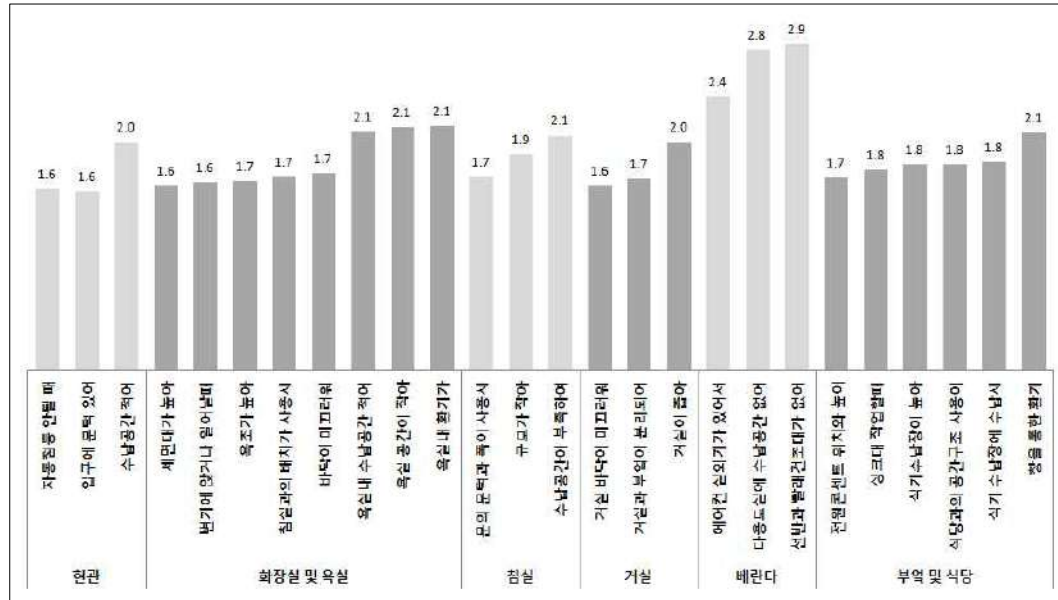
4) 주거 공간 및 단지외부 환경 불편요소

가) 주거공간 내 불편 요소

- 주거공간 내 불편요소를 파악하기 위해 현관, 침실, 화장실, 욕실, 거실, 부엌, 식당, 베란다 등 주택 내 및 단지 내 외부환경에 대하여 4점척도(1=전혀 불편하지 않음 ~ 4 매우 불편)로 조사함
- 주택 내 불편 요소의 평균을 비교한 결과 대체로 중앙값 2.5점보다 낮지만 '베란다와 다용도실내 선반, 빨래건조대, 수납공간'이 없이는 높은 것으로 나타남

<그림 4-11> 현 주택 내에서의 불편요소

(단위 : %)

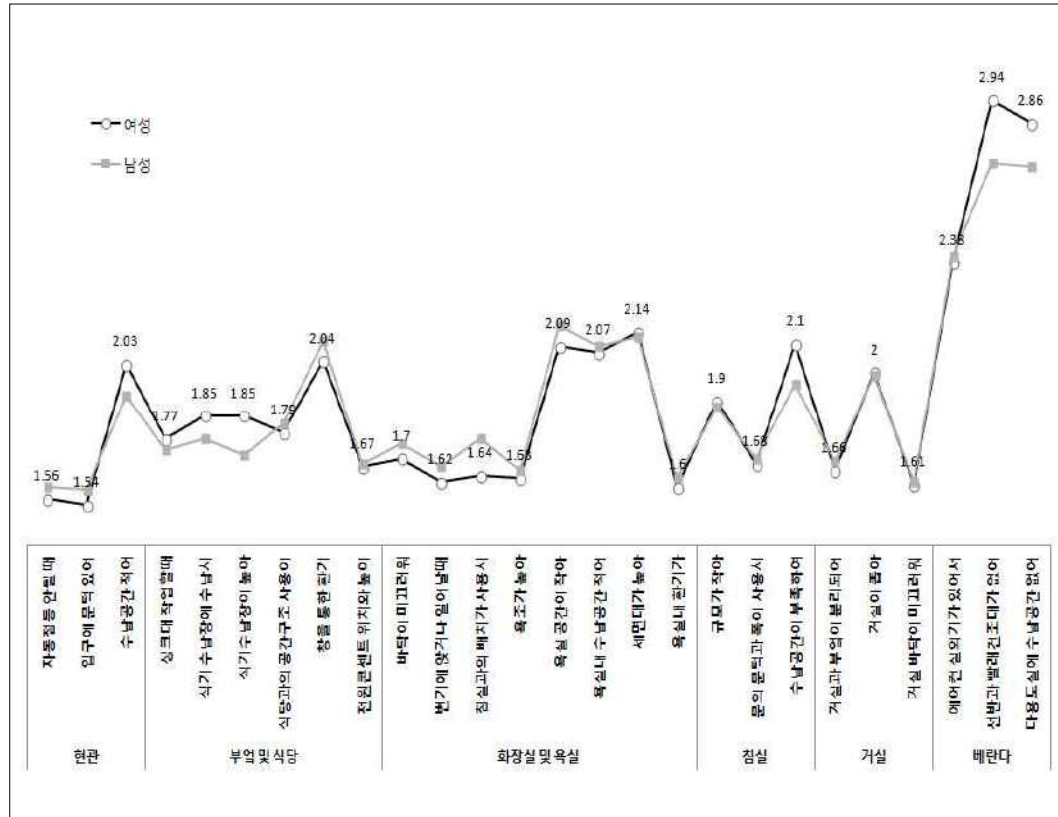


주: n=500, 1=전혀 불편하지 않음 ~ 4 매우 불편

- 성별로는 통계적으로 유의미한 차이는 없지만 현관·부엌·침실·배란다·다용도부분에 대해서는 남성보다 여성이 좀 더 불편함을 느끼고 있는 것으로 나타나 개선이 필요함

<그림 4-12> 성별 현 주택 내에서의 불편요소

(단위 : %)

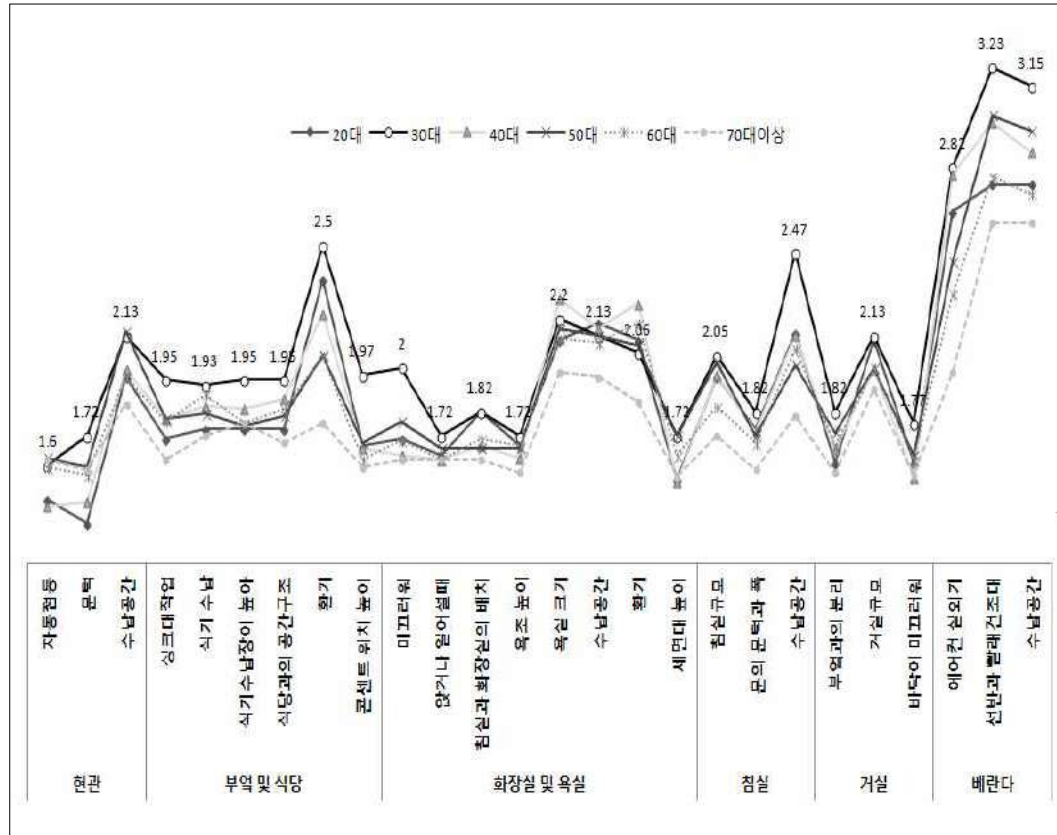


주: n=500, 1=전혀 불편하지 않음 ~ 4 매우 불편

- 연령대로 살펴본 결과, 다른 연령대보다 30대가 전반적으로 불편함을 더 느끼고 있는 것으로 나타났으며 특히 '부엌환기(평균=2.5)', '베란다내 에어컨 실외기 설치(평균=2.82)', '베란다와 다용도실내 선반과 빨래 건조대(평균=3.23)', '다용도실 수납공간(평균=3.15)'에서 가장 많은 불편을 경험하는 것으로 나타남(평균≥중앙값 2.5)

<그림 4-13> 연령별 현 주택 내에서의 불편요소

(단위 : %)

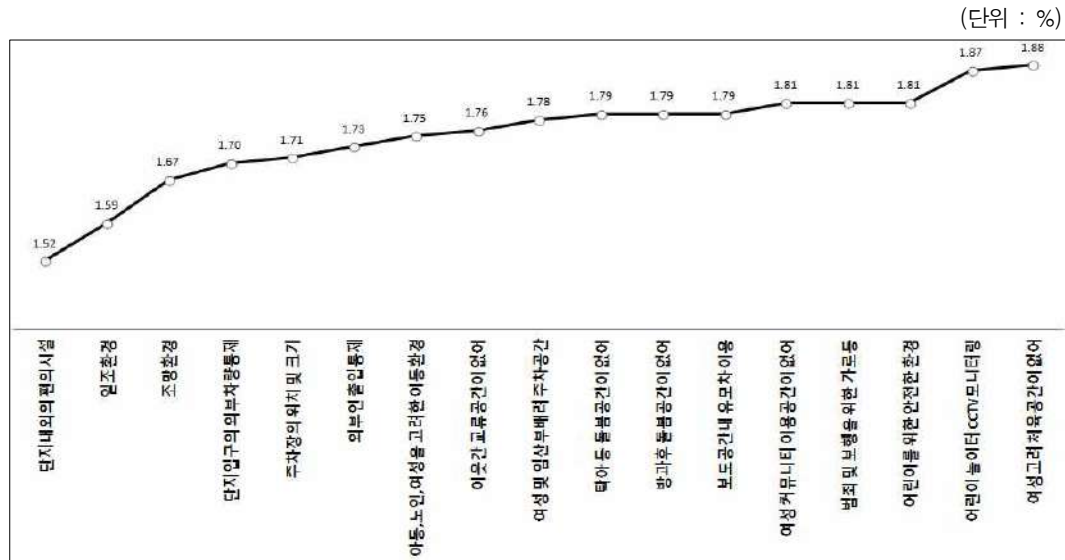


주: n=500, 1=전혀 불편하지 않음 ~ 4 매우 불편

나) 단지 내 외부환경에서의 불편요소

- 단지 내 불편요소에 대해서는 대체로 불편하지 않는 것으로 나타났지만(평균 < 중앙값 2.5) 외부환경 불만요소 중에서도 '여성고려 체육공간이 없어'(평균=1.88)가 다른 요소보다 가장 높게 나타남

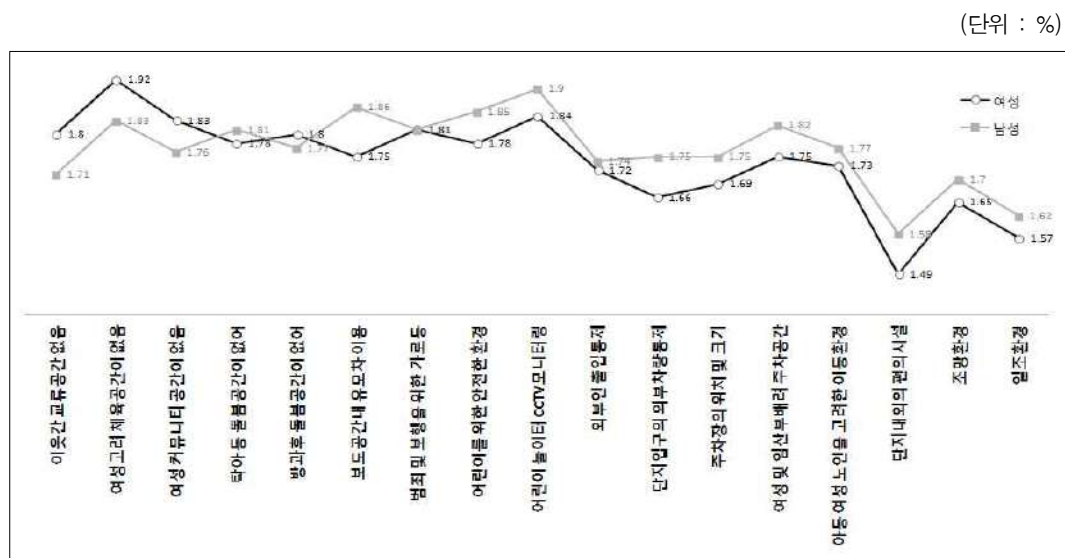
<그림 4-14> 현 단지 내 외부환경에서의 불편요소



주: n=500, 1=전혀 불편하지 않음 ~ 4 매우 불편

○ 성별로 살펴본 결과, 여성들은 ‘이웃간의 교류공간 없어’, ‘여성고려 체육공간 없어’, ‘여성커뮤니티 이용공간 없어’, ‘방과 후 아동돌봄 공간 없어’에서 남성보다 더욱 불편함을 많이 느끼는 것으로 나타남

<그림 4-15> 성별 현 단지 내 외부환경에서의 불편 요소



주: n=500, 1=전혀 불편하지 않음 ~ 4 매우 불편

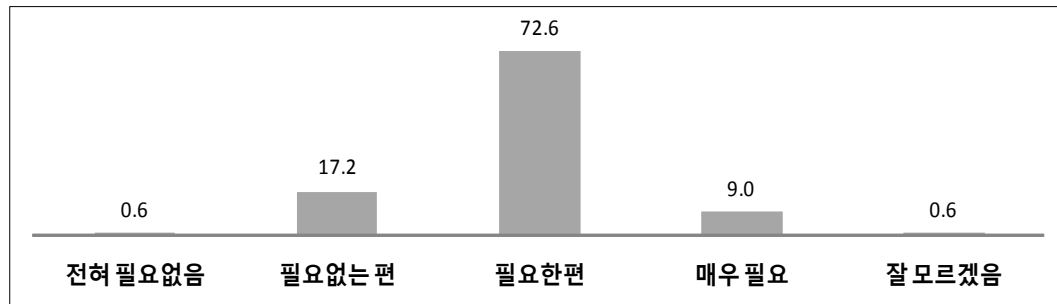
5) 주민대표조직 구성 및 이웃관계

가) 주민대표조직 구성

- 현재 거주하고 있는 주거단지 내에서의 주민대표조직의 필요성에 대해서는 72.6%가 필요하다고 인식하고 있는 것으로 나타남

<그림 4-16> 주민대표조직의 필요성에 대한 인식

(단위 : %)

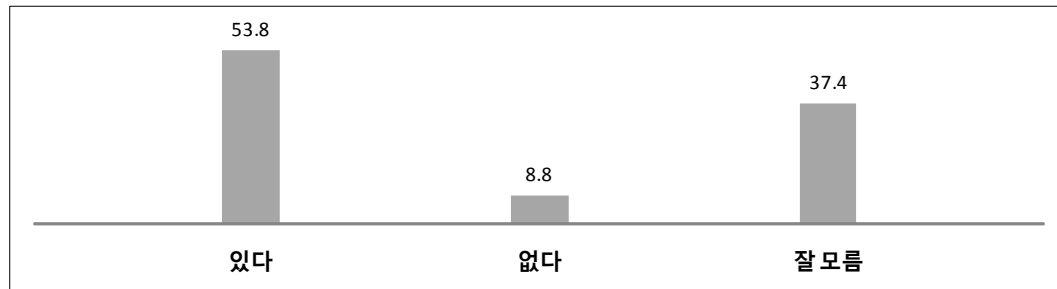


주: n=500

- 현재 거주하고 있는 단지내 임차인대표회의는 53.8%가 구성되어 있는 것으로 나타남

<그림 4-17> 현재 주거단지내의 임차인대표회의 구성여부

(단위 : %)

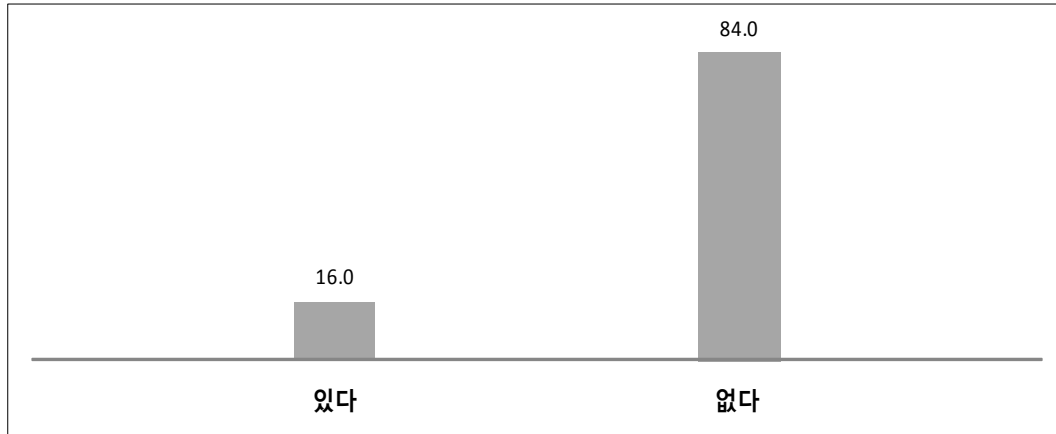


주: n=500

- 그러나, 단지 내 구성되어 있는 주민조직이나 모임에 대해서는 84.0%가 1회도 참여한 경험이 없는 것으로 나타나 주민대표조직의 구성뿐만 아니라 거주민들이 자발적으로 참여할 수 있는 다각적인 접근이 필요함

<그림 4-18> 주민조직이나 모임에 1회 이상 참여여부

(단위 : %)

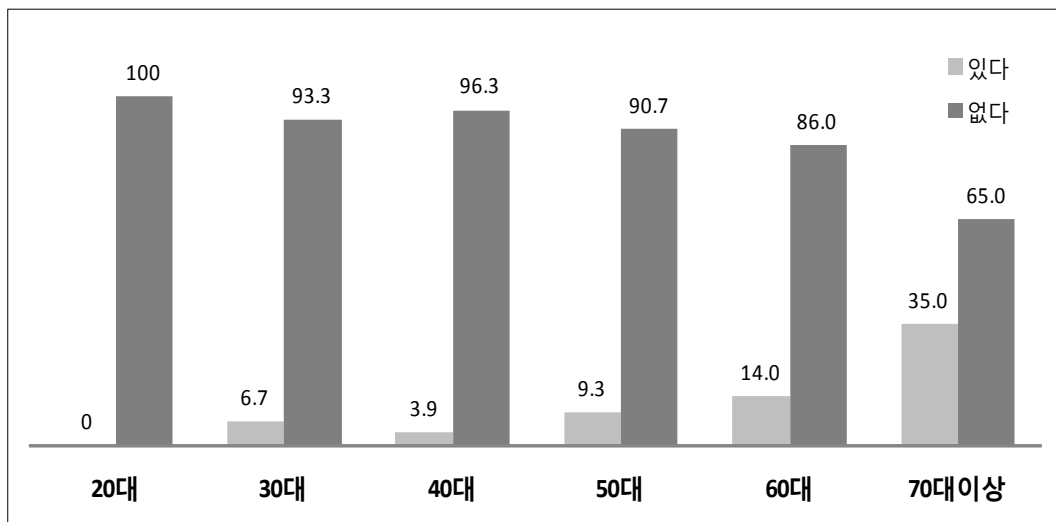


주: n=500

- 특히 연령대별로 참여여부를 살펴보면, 연령이 높을수록 참여율이 높은 것으로 나타나 젊은 연령층에서의 참여를 높이는 방안이 필요함

<그림 4-19> 연령대별 주민조직 및 모임 참여여부

(단위 : %)

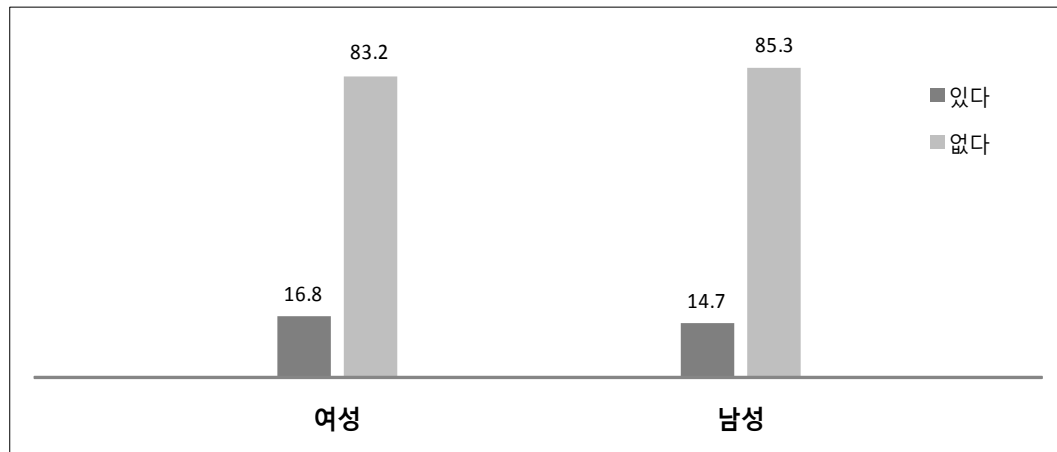


주: n=500, P<0.000, df=5

- 성별 참여여부를 살펴보면, 남성보다는 여성의 참여비율이 약간 높은 편으로 나타나 남성들의 참여를 높이는 방안도 필요한 것으로 나타남

<그림 4-20> 성별 주민조직 및 모임 참여여부

(단위 : %)

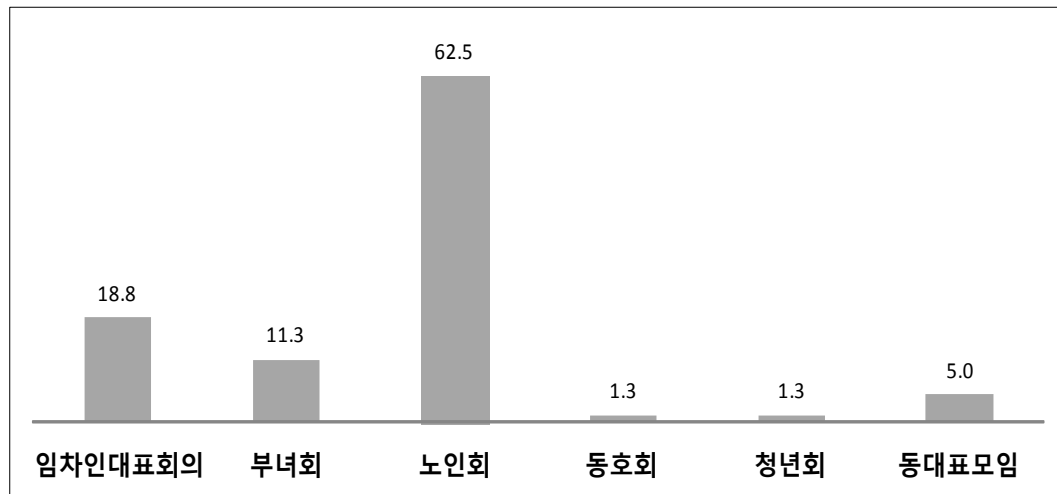


주: N=500, P>0.52, df=1

- 주민조직이나 모임에 참여한 경우, 그 형태를 보면 약 62.5%가 '노인회', 18.8%가 '임차인대표회의'로 나타나 조직이나 모임이 다양하지 않은 것으로 나타남

<그림 4-21> 참여한 조직 혹은 모임형태

(단위 : %)

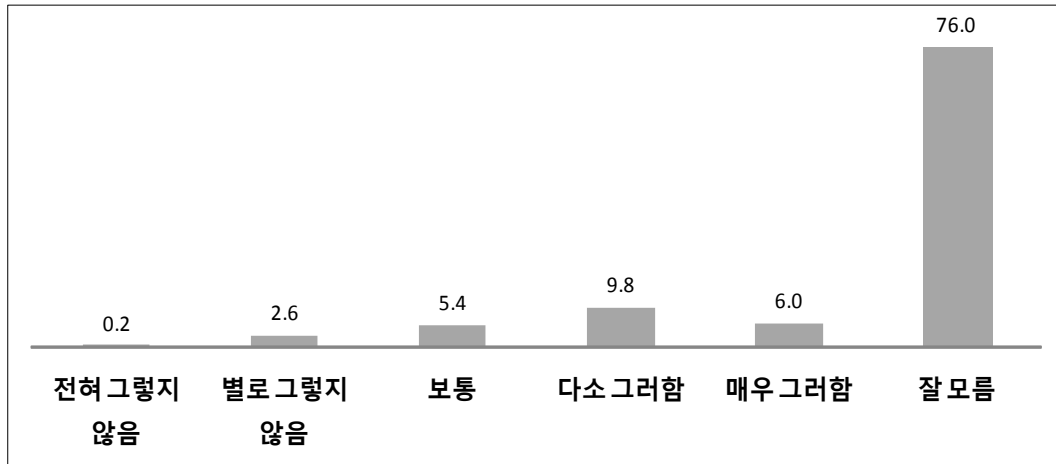


주: N=80

- 단지운영관리회의(임차인대표회의, 동대표)의 여성비율에 대해서는 76.0%가 '잘모르겠다'고 응답하여 여성참여 자체에 대한 인식이 그다지 높지 않은 것으로 나타남

<그림 4-22> 단지운영관리회의(임차인대표회의, 동대표)의 여성비율에 대한 인식

(단위 : %)

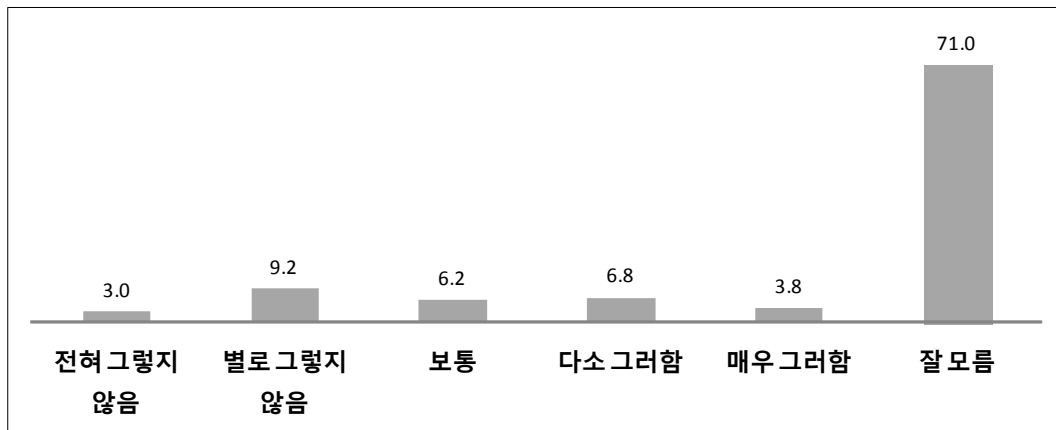


주: N=500

- 현재 거주단 지내 여성중심의 자치회(부녀회 등)의 정기적 활동이 활발하며 이를 통해 단지관리에 의견이 제시되고 있는지를 조사한 결과 71.0%가 '잘 모르겠다'고 응답하여 여성의 참여 및 여성의견반영체계가 전혀 정착되지 않은 것으로 나타남

<그림 4-23> 현재 거주단지내 여성중심의 자치회(부녀회 등)의 정치활동 및 의견제시체계여부

(단위 : %)

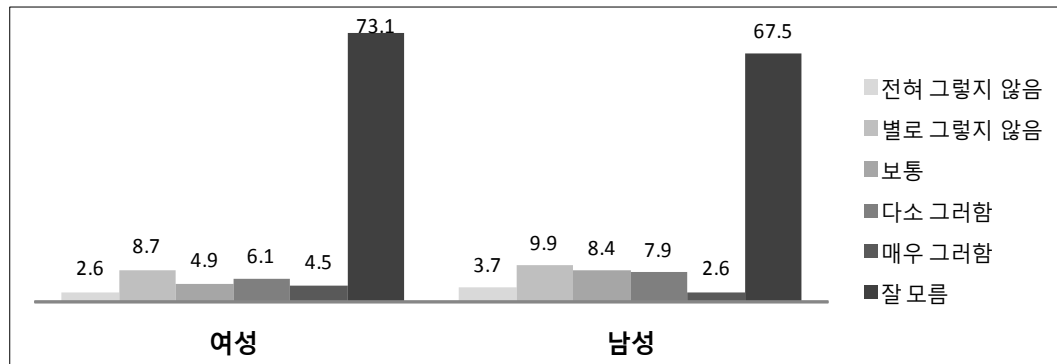


주: N=500

- 현재 거주단지 내 여성중심의 자치회(부녀회 등)의 정치활동 및 의견제시에 대한 인식에서의 성별 차이를 살펴 본 결과, 통계적으로 유의미한 차이가 없는 것으로 나타남

<그림 4-24> 성별 현재 거주 단지내 여성중심의 자치회(부녀회 등)의 참여 및 의견제시체계여부

(단위 : %)



주: N=500, P>0.396, df=5

나) 이웃 간의 관계

- 단지 내 주민조직의 참여는 궁극적으로 이웃 간의 관계에도 영향을 줄 것으로 생각되는데 단지 내 친하게 지내고 있는 이웃여부에 대한 질문에 약 61.4%가 '있다'고 응답하여 비교적 이웃관계가 어느 정도 형성되어 있는 것으로 나타남. 그럼에도 불구하고 주민조직 여부 및 참여율이 낮은 것은 인식의 문제와 홍보 등 여러 문제가 복합적으로 작용한 결과로 생각되며 이에 대한 제도적 개선이 필요함
- 단지 내 친하게 지내는 '이웃이 없다'라고 응답한 비율도 38.6%나 되어 이웃 간의 관계, 교류개선을 위한 프로그램적용, 인센티브제도 도입 등이 필요함

<그림 4-25> 단지 내 친하게 지내는 이웃여부

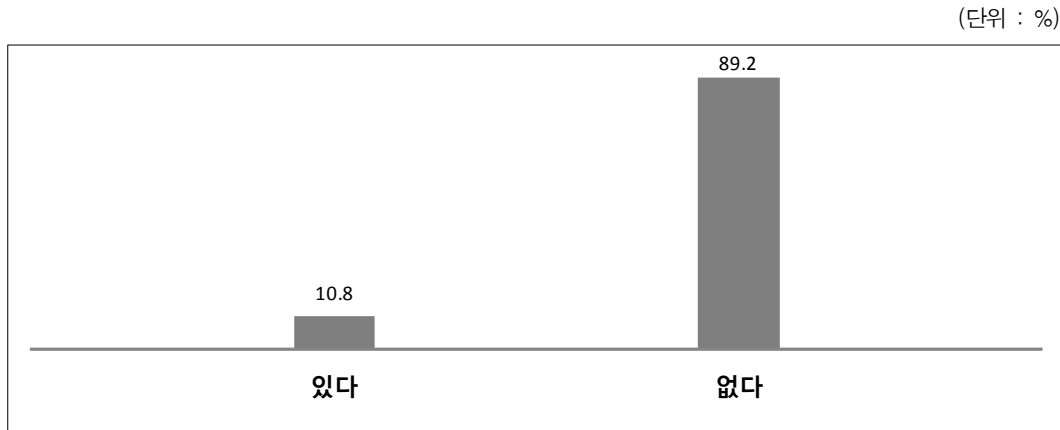
(단위 : %)



주: N=500

- 한편 이웃 간 갈등여부에 대해서는 약 89.2%가 '갈등이 없다'라고 응답하고 있고 10.8%가 갈등을 겪고 있는 것으로 나타남

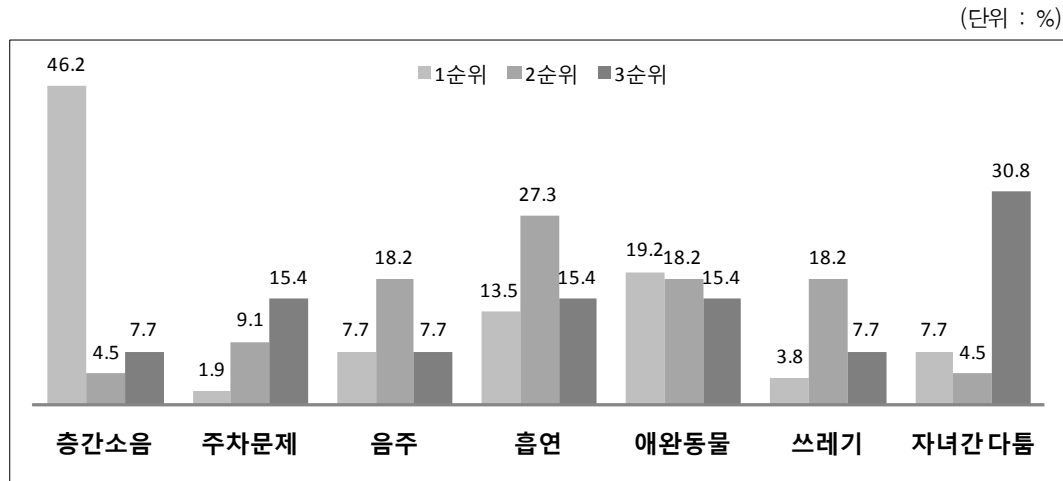
<그림 4-26> 이웃 간 갈등여부



주: N=500

- 갈등을 겪고 있다고 응답한 사람들이 겪고 있는 갈등원인의 1순위는 46.2%가 '충간 소음', 19.2%가 '애완동물관련'으로 갈등을 겪고 있으며, 2순위에서는 27.3%가 '흡연 관련', 18.2%가 각각 '음주관련' '애완동물관련' '쓰레기관련'하여 갈등을 겪고 있는 것으로 나타나 건축적 문제와 주민생활상의 문제가 주원인임. 단지계획단계에서의 건축적 대응과 입주 전 사전교육의 강화 등이 필요함

<그림 4-27> 갈등의 이유



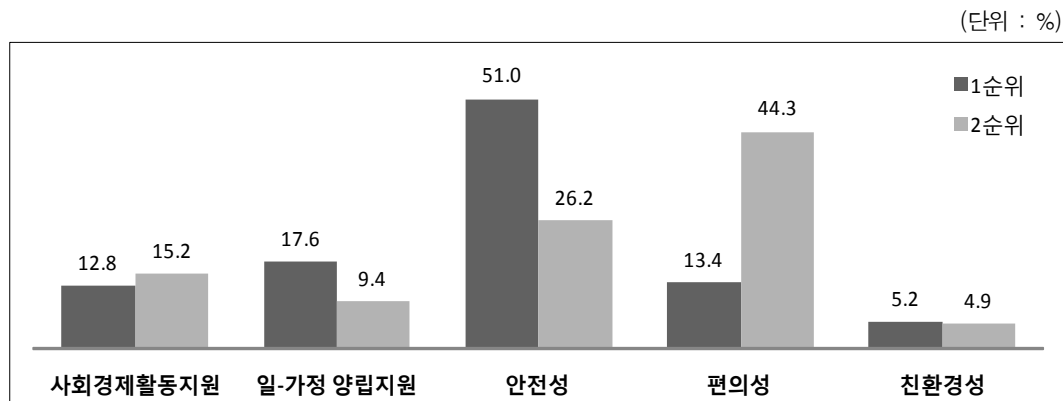
주: N=52

6) 정책 욕구

가) 공공임대주택에서 여성을 위해 강화되어야 할 기능

- 공공임대주택에서 여성을 위해 가장 먼저 강화되어야 할 기능에 대해서는 1순위로 51.0%가 '안전성', 17.6%가 '일-가정 양립지원'을 제시하고 있고 2순위에서는 44.3%가 '편의성' 26.2%가 '안전성'으로 나타나 안전한 정주환경에 대한 요구가 큰 것으로 나타남

<그림 4-28> 여성을 위해 공공임대주택에서 강화되어야 할 기능에 대한 인식



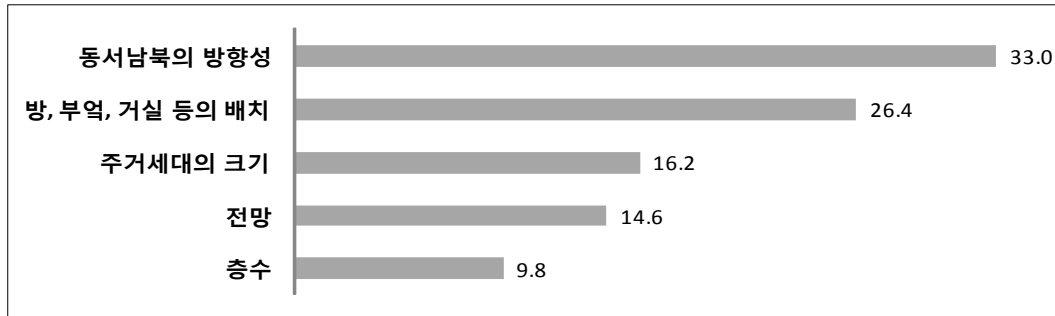
주: N=500

나) 주거세대 선정 시 중요 요소

○ 주거세대 선정 시 가장 중시하는 요소는 방향(33.0%)인 것으로 조사결과 나타남

<그림 4-29> 주거세대 선정 시 중시하는 요소

(단위 : %)

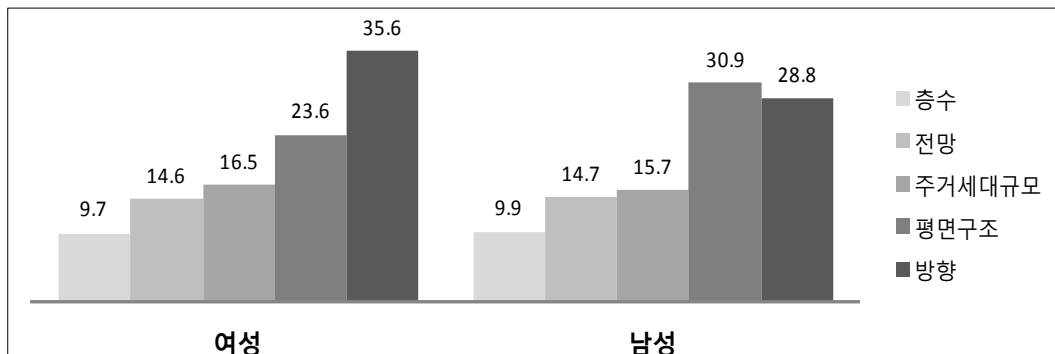


주: N=500

○ 주거세대 선정 시 성별차이가 있는 지 조사한 결과 여성은 방향(35.6%), 남성은 평면구조(30.9%)를 가장 많이 고려하는 것으로 나타남. 그러나 통계적으로 유의미한 차이는 없는 것으로 나타남

<그림 4-30> 성별 주거세대 선정 시 중시하는 요소

(단위 : %)

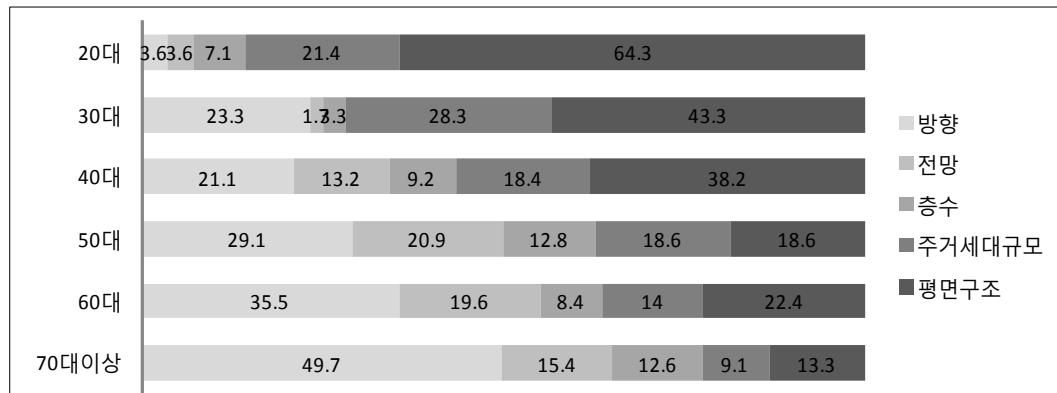


주: N=500, P>0.397, df=4

○ 연령대별로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타남. 연령이 높을수록 '방향'과 '전망'을 중시하는 경향이 있는 반면, 연령이 낮을수록 주거세대의 '평면구조'와 '주거세대규모'를 중시하는 경향을 보이고 있음

<그림 4-31> 연령대별 주거세대 선정시 중시하는 요소

(단위 : %)



주: N=500, P>0.397, df=4

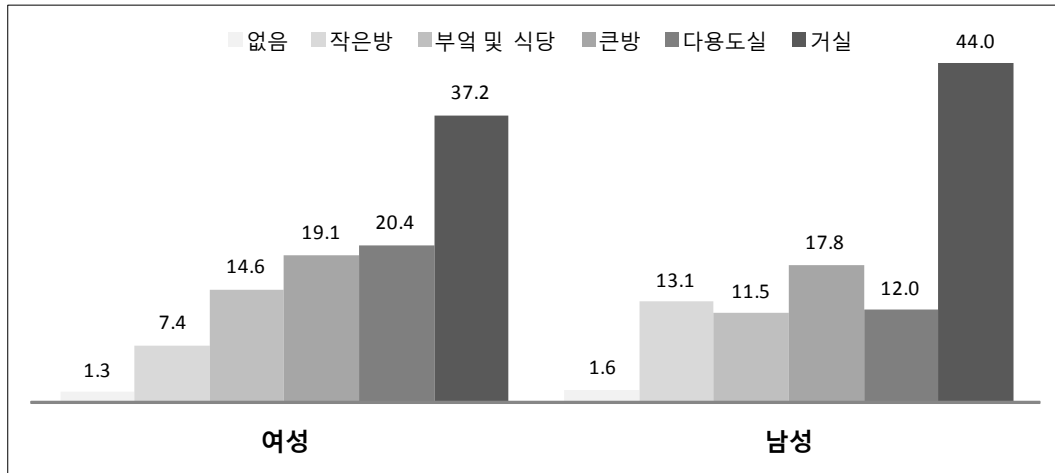
- 따라서 남성과 여성의 취향을 적절히 반영하면서도 연령대별 주거욕구를 단지 및 주거세대계획단계에서 다양한 욕구가 반영될 수 있는 프로세스마련이 필요할 것임

다) 주거공간 내 확대 희망 공간

- 우리나라의 집합주택은 거의 유사한 평면구성과 공간변경이 어려운 고정식 구조체로 이루어져 사실상 거주자의 요구에 대응할 수 있는 공간의 가변성이 떨어지는 문제가 있어 지속적으로 개선방안이 제시되어 왔음
- 이번 조사에서도 주거공간 내에서 확대를 희망하는 공간을 살펴본 결과, 성별로 주거공간 내 확장하고 싶은 공간의 차이가 통계적으로 유의미하게 나타남. 여성은 37.2%가 '거실', 20.4%가 '다용도실'의 확대를 희망하고 있고 남성의 경우 44.0%가 '거실', 17.8%와 13.1%가 각각 큰방과 작은방의 확대를 희망하고 있어 활동과 직접 관련 된 공간에 대한 확대희망이 다르게 나타났음

<그림 4-32> 성별 주거공간내 확장하고 싶은 공간

(단위 : %)

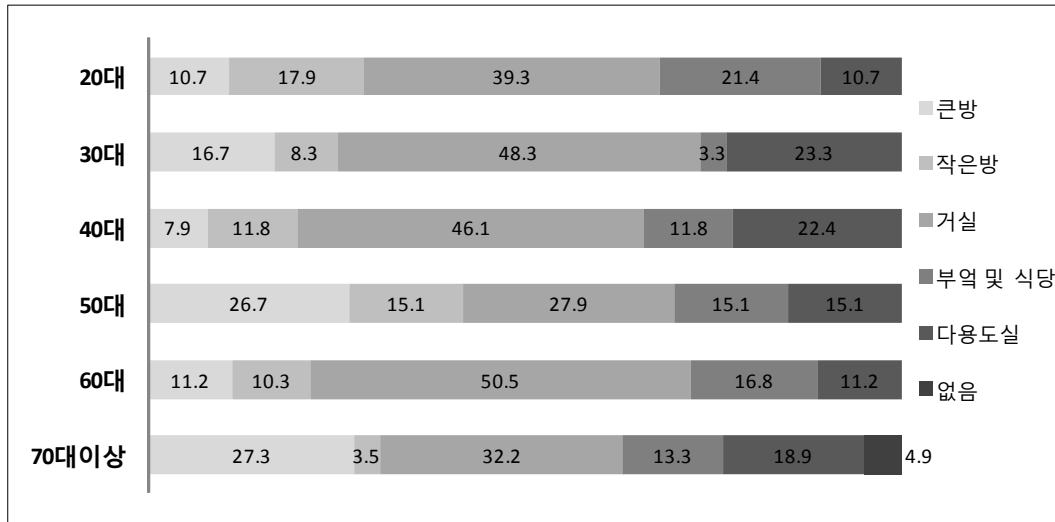


주: N=500, P<0.051, df=5

- 연령별도 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타남. 전반적으로 거실부분에 대한 확대를 희망하는 비율이 높은 편이지만 30대와 40대는 다용도실의 확대를 희망하고 있고, 20대는 부엌 및 식당부분의 확대를 희망하고 있는 등 연령대별로 차이를 보이고 있음. 일반적으로 연령이 높을수록 큰방을 확장 하고 싶어 하고 연령이 낮을수록 거실을 확대하고자 하는 경향이 있는 것으로 나타남

<그림 4-33> 연령대별 주거공간내 확장하고 싶은 공간

(단위 : %)



주: N=500, P<0.000, df=25

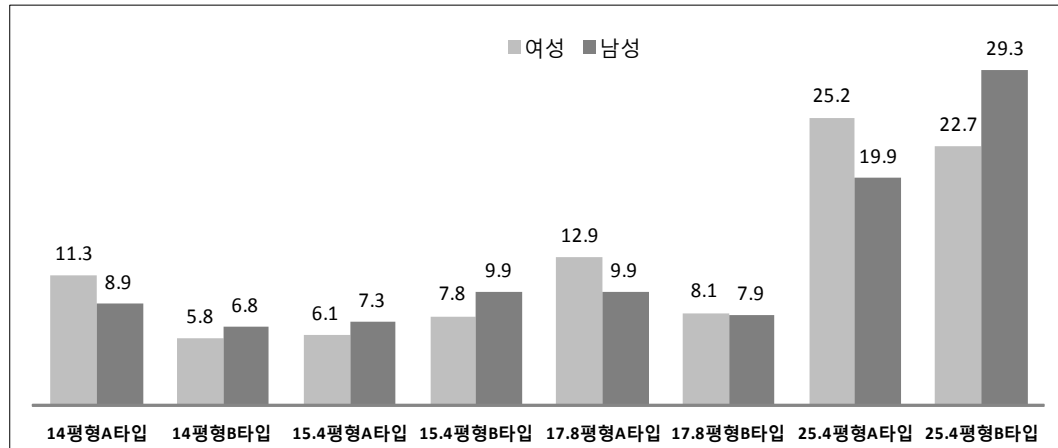
- 앞서 젊은 연령대에서는 주거평면구조를 중시하는 경향이 강하였는데 구체적으로 어떠한 공공임대주택의 평면과 규모를 희망하고 있는지에 대한 욕구과악은 향후 공공임대주택의 공급에 있어서 매우 중요한 사항이라 할 수 있음

라) 희망하는 주거타입

- 본 조사에서는 14평형-25.4평형까지 4가지 유형의 규모와 평면구조상으로는 각 규모 별로 조금씩 변형된 타입을 선정하여 총 8가지 유형의 희망주거타입을 조사 분석하였음. 구체적인 주거타입은 1) 14평형 주거타입(A/B), 2) 15.4평형 주거타입(A/B), 3) 17.8평형 주거타입(A/B), 4) 25.4평형 주거타입(A/B)임(부록 설문조사지 문22 참조)
- 분석결과, 희망하는 주거타입에 대해서 성별 통계적 유의성은 없는 것으로 나타났으나 연령대별로는 통계적 유의성이 있는 것으로 나타남

<그림 4-34> 성별 희망하는 주거타입

(단위 : %)

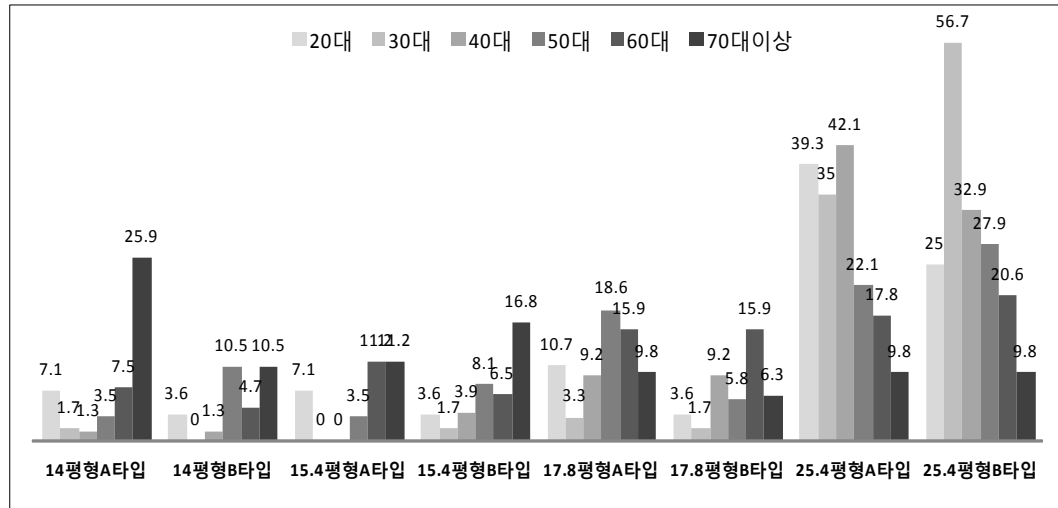


주: N=500, P>0.517, df=7

- 연령대별로 살펴본 결과, 연령이 높을수록 14평형A타입을 선호하는 경향이 있고 연령이 낮을수록 25.4평형A타입과 B타입을 선호하는 경향이 있는 것으로 나타남. 특히 70대 이상의 경우 다소 젊은 연령층과는 다른 경향을 보이고 있는데 14평형과 15평형에 대해서도 선호하고 있어 주거약자로서의 현실성이 반영된 것으로 생각됨

<그림 4-35> 연령대별 희망하는 주거타입

(단위 : %)



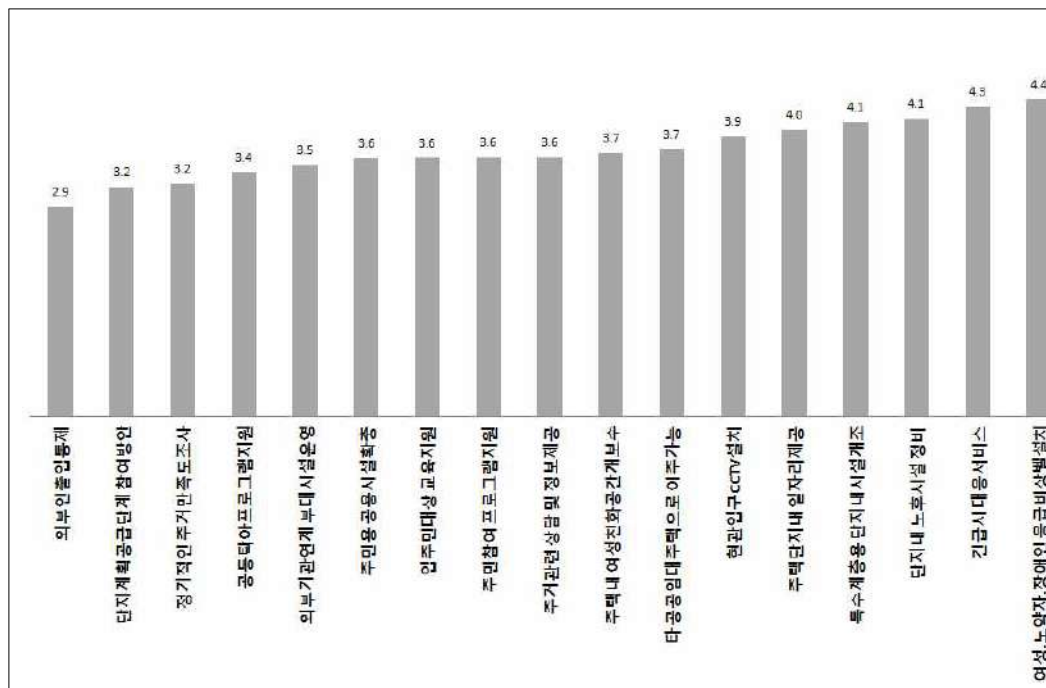
주: N=500, P>0.000, df=35

마) 공공임대주택에 필요한 시설 및 서비스

- 향후 공급될 공공임대주택계획에서 검토되어야 할 사항에 대한 요구를 5점 척도(1=전혀 필요없음 ~ 5=매우 필요)살펴 본 결과, '특수계층(노인, 장애인)을 위한 단지내 시설개조(무장애시설, 점자블록 등)', '단지내 노후한 시설물 정비지원', '여성, 노약자, 장애인 가구에 응급비상벨 설치', '외부기관과 연계된 부대시설운영' 항목에 있어서 필요성이 높다고 응답한 것으로 나타남

<그림 4-36> 공급될 공공임대주택계획에서 검토되어야 할 사항에 대한 요구

(단위 : %)

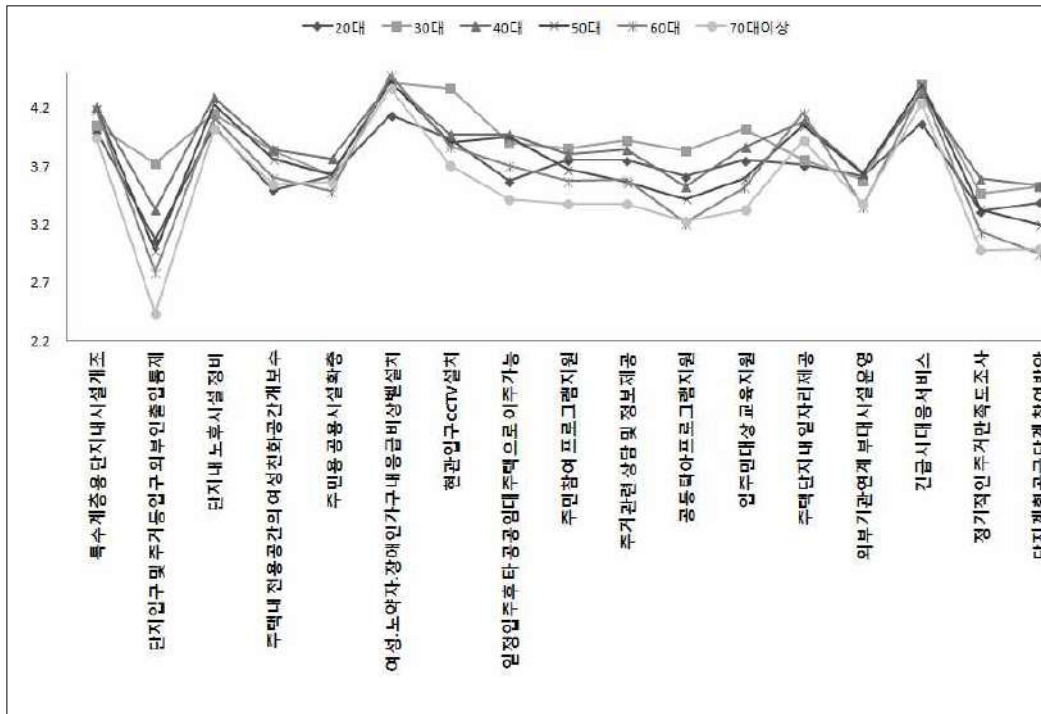


주: n=500, 1=전혀 필요없음 ~ 5=매우 필요

- 연령대별로도 요구사항이 차이를 보이고 있는데 전반적으로 60대와 70대는 보통과 필요성이 크지 않다는 비율이 높은 반면 젊은 연령대에서는 대부분의 항목에 걸쳐 개선을 희망하고 있는 경향이 큰 것으로 나타나 향후 공공임대 주택공급 시 다양한 의견제시 및 반영내용이 피드백 될 수 있는 프로세스구축이 필요함

<그림 4-37> 연령별 공급될 공공임대주택계획에서 검토되어야 할 사항에 대한 요구

(단위 : %)

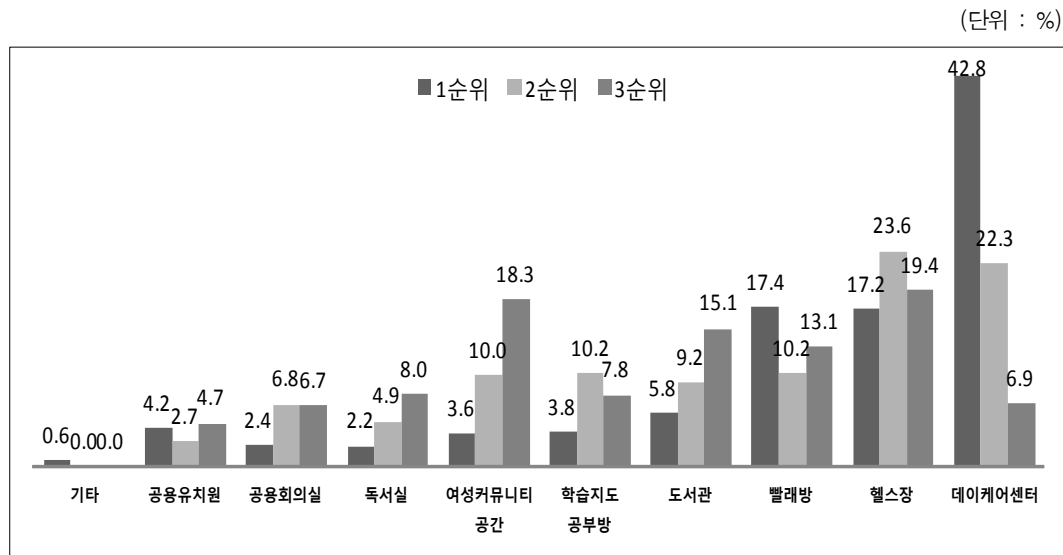


주: n=500, 1=전혀 필요없음 ~ 5=매우 필요

바) 공공임대주택에 가장 필요한 편의시설

- 공공임대주택에서의 필요한 편의시설에 대한 요구를 살펴 본 결과, 1순위로 42.8%가 ‘데이케어센터’ 17.2%가 ‘빨래방’ ‘헬스장’을 제시하고 있고 2순위에서는 23.6%가 ‘헬스장’ 22.3%가 ‘데이케어센터’, 3순위에서는 19.4%와 18.3%가 각각 ‘헬스장’과 ‘여성커뮤니티 공간’을 제시하고 있음
- ‘데이케어센터’설치를 1순위로 제시된 것은 단지 내 고령인구가 증가하고 있고 자신의 부모님을 케어 해야 하는 사회적 여건이 반영된 것으로 생각되며 이외의 ‘헬스장’ ‘빨래방’ 그리고 ‘여성커뮤니티공간’ 역시 1인 및 2인가구의 증가 및 여성들에 대한 편의 공간 부족이 반영된 것으로 생각되어 단지 내 입주자 및 단지 밖의 지역 주민들의 생활에도 적지 않은 영향을 주는 시설인 만큼 적극적인 반영이 필요함

<그림 4-38> 공공임대주택에서 필요한 편의시설

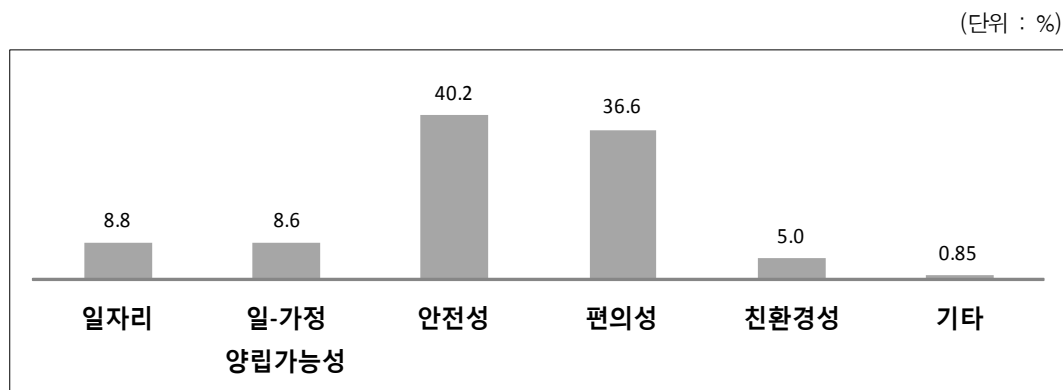


주: N=500

사) 공공임대주택 이외의 주택선택 시 중시할 사항

- 향후 공공임대주택 이외의 주택선택 시 중시할 사항에 대해서는 '안전성'과 '편의성'에 대한 비율이 높게 나타났는데 이는 앞서 여성을 위해 공공임대주택에서 강화되어야 할 기능에 대한 인식에 대한 조사항목의 내용과 거의 일치함

<그림 4-39> 향후 공공임대주택 이외의 주택 선택시 중시 사항

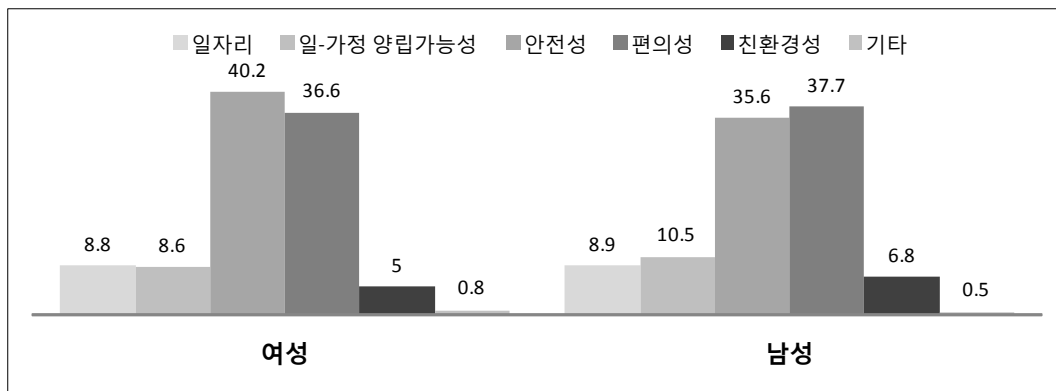


주: N=500

- 기본적으로 '안전성'과 '편의성'에 대한 구체적인 내용은 주거 내 불편 요소 및 단지 외부환경에 대한 불편요소 분석에서 파악된 다양한 형태의 안전항목과 직결되는 것이며 향후 공공임대주택의 질을 높이기 위해서는 이 부분을 구체적으로 어떻게 반영하는가가 매우 중요하다고 생각됨
- 향후 공공임대주택 이외의 주택선택시 중시 사항에 대해서 성별 차이성을 살펴본 결과 통계적 유의미한 차이는 없는 것으로 나타났으나 연령대별로는 통계적으로 유의미한 차이는 있는 것으로 나타남

<그림 4-40> 성별 향후 공공임대주택 이외의 주택선택시 중시 사항

(단위 : %)

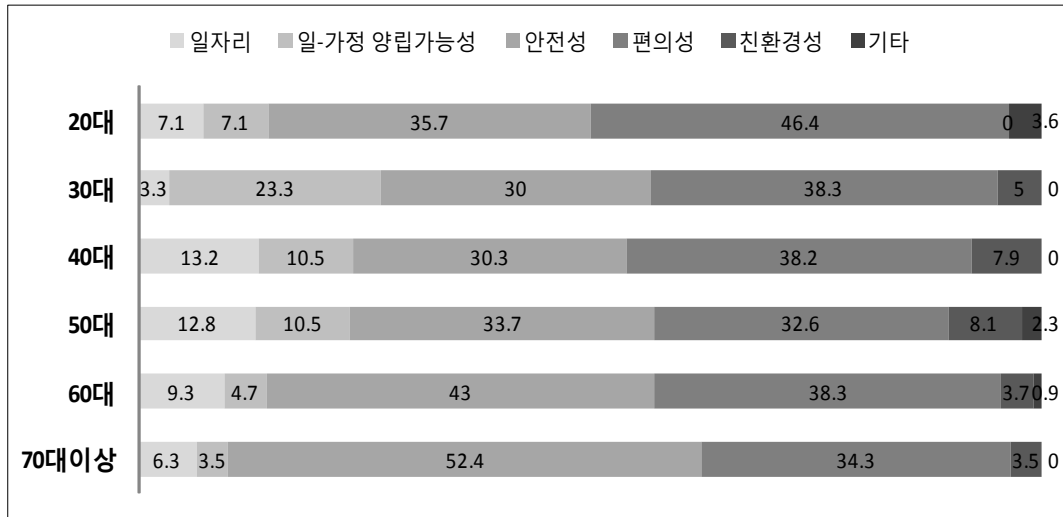


주: N=500, P>0.380, df=5

- 연령이 낮을수록 '일자리'와 '일-가정 양립가능성'을 중시하는 경향이 있으며 연령이 높을수록 '안전성'을 중시하는 경향이 있는 것으로 나타남

<그림 4-41> 연령대별 향후 공공임대주택 이외의 주택선택시 중시

(단위 : %)



주: N=500, P>0.001, df=25

3. 소결

- 본 절에서는 공공임대주택 거주자를 대상으로 한 심층면접과 설문조사분석결과를 정리하였음
- 첫째, 공공임대아파트 입주이유에 대한 조사결과
 - 저렴한 집세 때문이라는 경제적 이유가 가장 컸지만(76.2%), 심층면접을 통해 주택 관리를 직접하지 않는 편리성과 안정성도 중요한 입주 이유로 나타남
 - 또한 교통편의 편리와 아파트 주변의 편의시설확충은 임대아파트를 오래도록 거주 하게 하는 중요한 요소였으며, 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타남
 - 남녀모두 입주이유에 있어 경제적 이유(77.0%, 75.7%)가 가장 많았으며 연령별로도 대체로 경제적 이유가 많았지만, 20대는 '입주지원혜택'을 중시했으며 30대는 '입주 지원혜택'과 '직장과의 거리', 40대는 '직장과의 거리'와 '자녀학교 및 학군'을 중시 하는 차이를 보였음
 - 입주와 관련한 정보취득에서는 남녀모두 주변사람(45.5%, 48.2%)에게서 정보를 얻 는 경우가 많았지만 인터넷을 통한 정보취득에서는 남성(7.3%)이 여성(4.5%)보다

많은 것으로 나타나 공공임대아파트 최초입주자 공고를 홈페이지에서 하기 때문에 여성의 정보접근을 높일 필요가 있음

○ 둘째, 공공임대주택 계약 시 문제점을 조사한 결과

- 심층면접을 통해 여성들은 임대료와 보증금을 임차인이 결정할 수 없는 문제, 계약 시 부부공동계약을 하지 못하는 점, LH가 직접 임대아파트를 관리하는 문제, 공공임대아파트에 대한 홍보부족을 문제로 보고 있음
- 설문조사를 통해 여성들은 부부공동명의, 보증금·임대료협상, 입주자의 권한, 재계약시 보수수리·민원대응시 성차별 문항 중 민원대응시 성차별에 대해 남성보다 평균이 다소 높은 것으로 나타남(여성 1.55, 남성 1.54). 임대유형별로도 공공임대에 거주하는 응답자들이 영구임대와 국민임대에 거주하는 응답자보다 모든 문항에서 더 불편함을 느끼는 것으로 나타났음
- 이는 성차별의 주요 대상자가 여성이라 남성보다 더 성차별을 인지한다고 볼 수 있으며 임대료를 더 많이 지불하는 공공임대의 경우 영구와 국민임대보다 임대계약과 관리서비스에 불편을 더 느낀다고 볼 수 있음

○ 셋째, 주거공간 내 불편요소

- 심층면접을 통해 여성들은 주거공간 내에서 수납공간의 부족, 에어컨 실외기를 집 안에 설치한 점, 주방과 욕실이 좁아 불편을 경험하고 있다는 것을 알 수 있음
- 설문조사에서는 '베란다와 다용도실내 선반, 빨래건조대, 수납공간'이 없어 불편을 경험한 것으로 나타났음. 성별로는 현관·부엌·침실·베란다·다용도부분에 대해서 남성보다 여성이 좀 더 불편함을 느끼고 있어 개선이 필요함

○ 넷째, 단지 외부환경에서의 불편요소

- 설문조사결과 단지 내 불편요소에 대해서는 대체로 불편하지 않는 것으로 나타났지만(평균 < 중앙값 2.5) 그 중에서도 '여성고려 체육공간'이 없어서(평균=1.88) 불편을 가장 많이 느끼는 것으로 나타났음. 특히, 여성들은 남성들보다 '이웃간의 교류공간 없어', '여성고려 체육공간 없어', '여성커뮤니티 이용공간 없어', '방과 후 아동돌봄 공간 없어'에서 더욱 불편함을 많이 느끼는 것으로 나타남
- 심층면접에서도 공공임대아파트는 노인도 많지만 전업주부와 젊은 여성들도 많아 이들이 모일 공간이 없어 불편을 느끼는 것으로 나타났음. 여성의 건강과 소통을 위한 부대시설이 필요하다고 볼 수 있음

- 심층면접조사결과 여성들은 단지 내의 안전성과 편리성에서 불안감을 경험하고 있는 것으로 나타났음. 안전부분에서는 아파트 동 비밀번호의 노출, 야간 귀가 시 경비원부재, 놀이터 앞 주차시설, 울통불통한 보도블록, 도둑의 침입 등을 불안하게 생각했으며 이동과 편리성부분에서는 대중교통의 불편과 주차공간의 협소함으로 인한 불편이었음. 조사결과를 통해 나타난 안전과 편리성에 대한 개선이 필요함

○ 다섯째, 주민모임 및 이웃관계

- 조사결과 주거단지 내에서의 주민대표조직의 필요성에 대해서는 72.6%가 필요하다고 인식하고 있지만 단지 내 구성되어 있는 주민조직이나 모임에 대해서는 84.0%가 1회도 참여한 경험이 없는 것으로 나타나 주민대표조직의 구성뿐만 아니라 거주민들이 자발적으로 참여할 수 있는 다각적인 접근이 필요함
- 심층면접에서는 거주민들의 참여가 저조한 이유가 거주민들 간의 친밀성부족, 여성의 경우 퇴근 후 집안일로 인한 시간부족, 주인의식의 부재, 임차인의 법적 권리 미비, 봉사하고 싶지 않은 마음 등으로 나타나 커뮤니티활성화를 위한 제도적 장치가 필요한 것으로 나타남
- 주민모임에 젊은이들과 남성들의 참여가 저조하기 때문에 참여시 인센티브를 제공하는 지원을 통해 활성화를 유도할 필요가 있음
- 설문조사를 통해 거주단지 내 여성의 참여 및 여성의견반영체계가 전혀 정착되지 않은 것으로 나타났으며 여성중심의 자치회(부녀회 등)에서 여성의 의견이 정기적 활동이나 단지관리에 의견이 제시되고 있는지를 조사한 결과 71.0%가 '잘 모르겠다'고 응답해 여성의 참여와 의견반영을 제도할 필요가 있음
- 단지 내 주민조직의 참여를 높이기 위해 이웃관계가 중요한데 조사결과 단지 내 친하게 지내고 있는 이웃이 있다가 61.4%로 비교적 이웃관계가 어느 정도 형성되어 있는 것으로 조사결과 나타남. 그럼에도 불구하고 주민조직 여부 및 참여율이 낮은 것은 인식의 문제와 홍보 등 여러 문제가 복합적으로 작용한 결과로 생각되며 이에 대한 제도적 개선이 필요함

○ 여섯째, 주택내부개조 욕구를 조사한 결과

- 설문조사결과 여성은 거실(37.2%), 다용도실(20.4%)의 확대를 희망하고 있고 남성은 거실(44.0%), 큰방(17.8%), 작은방(13.1%)의 확대를 희망하고 있어 활동과 직접관련된 공간에 대한 확대희망이 남녀별로 다르게 나타났음

- 연령별로 대체로 거실부분에 대한 확대를 희망하는 비율이 높은 편이지만 30대와 40대는 다용도실의 확대를, 20대는 부엌 및 식당부분의 확대를 희망하고 있어 연령대별로 차이를 보이고 있음. 일반적으로 연령이 높을수록 큰방을 확장 하고 싶어 하고 연령이 낮을수록 거실을 확대하고자 하는 경향이 있는 것으로 나타남
- 심층면접결과에서 여성들은 베란다에 선반과 옷걸이 설치를 원했으며, 장애인의 경우 장애유형에 맞는 주택개조를 원하는 것으로 나타남

○ 일곱째, 단지 내 복지 공간 욕구를 조사한 결과

- 공공임대주택에서의 필요한 편의시설로는 1순위로 '데이케어센터'(42.8%), '빨래방'과 '헬스장'(17.2%)을 가장 많이 선호했으며 2순위에서도 '헬스장'(23.6%), '데이케어센터'(22.3%), 3순위에서는 19.4%와 18.3%가 각각 '헬스장'과 '여성커뮤니티 공간'으로 나타나 단지내 고령인구가 증가하고 있어 자신의 부모님을 케어해야 하는 사회적 여건을 단지내 반영할 필요가 있음
- 심층면접에서도 실내 헬스장, 저학년을 위한 공부방, 데이케어 센터, 빨래방 등 1인과 2인가구의 증가 및 일-가정 양립지원과 가사와 돌봄의 사회화를 위한 편의시설이 필요한 것으로 나타남

○ 여덟째 공공임대주택에서 여성을 위해 강화되어야 할 기능을 조사한 결과

- 설문조사결과 1순위로 51.0%가 '안전성', 17.6%가 '일-가정 양립지원'으로 나타났으며 2순위에서는 44.3%가 '편의성', 26.2%가 '안전성'으로 나타남. 여성을 위해 공공임대아파트에서는 안전하고 편리한 정주환경에 대한 요구와 일-가정 양립지원에 대한 욕구가 가장 큰 것으로 나타났음
- 심층면접에서도 여성들은 안전강화를 위해 동 비밀번호를 자주 변경하고, 베란다에 센서기 부착, 각 집마다 안전벨 부착 등 범죄예방에 대한 시스템강화를 위해 안전강화를 제도화시킬 필요가 있음

○ 아홉째, 앞으로 공공임대주택계획에 검토되어야할 사항

- 조사결과 향후 공급될 공공임대주택계획에서는 설비 및 시설에서 '특수계층(노인, 장애인)을 위한 단지내 시설개조(무장애시설, 점자블록 등)', '단지내 노후한 시설물 정비지원', '여성, 노약자, 장애인 가구에 응급비상벨 설치'를, 공공임대주택에 필요한 서비스에 대해서는 '외부기관과 연계된 부대시설운영'에 대한 내용을 검토해야 하는 것으로 나타남

성인지적 관점에서 공공임대주택 정책방안

1. 종합적 분석 및 정리
2. 정책 방안

- 본 연구의 주요내용은 크게 세 가지로 나눌 수 있음. 첫째, 주택·주거관련 선행연구를 통해 성인지적 관점과 분석 대상 및 내용을 정리했으며 둘째, 제주특별자치도의 공공임대 주택정책을 성인지적 관점에서 분석했음. 셋째, 심층면접과 설문조사를 통해 공공임대주택 거주자의 주거경험과 정책욕구를 여성의 측면에서 분석했음
- 본 장에서는 성인지적 관점에서 제주특별자치도 공공임대 주택정책방안마련을 위해 분석결과를 정리하고 성인지적 공공임대 주택정책 방안마련을 위한 정책을 제안하고자함

1. 종합적 분석 및 정리

- 본 절에서는 성인지적 관점이 반영된 제주특별자치도 공공임대 주택정책방안마련을 위해 제주특별자치도의 공공임대 주택정책을 성인지적 관점에서 분석한 결과와 공공임대주택 거주자의 욕구조사를 분석한 결과를 정리하고자함

가. 제주특별자치도 공공임대 주택정책을 성인지적 관점에서 분석한 결과

- 1) 주택관련 조례와 사업계획에 성인지적 정책 전문가참여 필요
 - 양성평등사회를 구현하기 위해서는 남녀의 권력차이로 인한 여성과 남성의 경험의 차이를 인정하고 주택계획 및 결정으로 인한 혜택에 있어 남녀간 성차별이 발생하지 않아야 함
 - 제주특별자치도의 남성과 여성 인구구성은 50.3%와 49.7%로 유사하지만, 여성들은 남성들에 비해 임금이 낮으며 여성고령자의 비율이 다른 시도보다 높아 주거복지의 주 대상이 여성이 될 가능성이 높음
 - 따라서 주택정책에 여성 취약계층의 주거복지 안정을 위한 ‘우선 공급대상자’ 조항 신설과 여성이 사용하기 편하며 필요로 하는 시설지원이 주택사업계획에 반영되도록 공공임대주택 계획수립 시 성인지적 정책 전문가나 여성의 시각을 반영할 수 있는 관련분야의 종사자를 사람을 참여시켜야함
 - 건축이나 주택분야는 전통적으로 여성의 진출이 부진한 분야이지만 주거공간은 여성들이 상당 시간을 보내는 주요 공간이라는 측면에서 주택계획의 수립과 설계과정 단계에서 성평등이 실현되도록 제도적 기반을 마련하는 것이 중요함

- 그러나 「제주특별자치도 주택조례」, 「제주특별자치도 주거기본조례」, 「제주특별자치도 제주형 주거복지종합계획」, 「2016년 주거종합계획」을 살펴보면, 여성 취약계층을 위한 ‘우선공급대상자’항목도 없으며 위원회 구성 시 성인지적 정책전문가의 참여를 언급하고 있지도 않음. 이는 주택법 등 중앙정부의 법령도 마찬가지임. 따라서 주택법 등 중앙정부차원에서의 법령 개정이 필요함

2) 일-가정양립을 위한 공동체 돌봄 공간 지원 필요

- 제주지역의 경우 여성의 경제활동참여율이 다른 시도에 비해 높지만(2014년 60.5%) 결혼, 임신·출산, 육아, 자녀교육 때문에 직장을 그만둔 경력단절여성도 13천명으로 비취업 기혼여성 인구의 43.4%를 차지하고 있음(제주여성가족연구원, 2015: 75-79)
- 이를 해결하기 위해 주택·주거공간에서 일하는 여성들의 경력단절을 위한 가족돌봄과 지역공동육아에 대한 지원이 필요함
- 현재 「주택법」에 의해 노인정과 어린이집을 의무적으로 설치하고 있지만 공동 돌봄을 지원하는 보육 및 노인돌봄 센터, 방과후 아동돌봄 공간, 가사지원을 위한 빨래방 등은 지원하지 않고 있음
- 따라서 데이케어센터(day care center), 공동운영 세탁공간, 공동체가 참여하는 방과후 아동 돌봄 공간, 여성들의 고용-양육관련 정보공유 공간을 지원할 필요가 있음

3) 여성 1인가구와 여성 한부모 가구에 대한 안전성 강화

- 제주특별자치도는 2011년 여성친화도시로 지정을 받아 여성이 살기 좋은 도시를 구현하려고 노력하고 있지만, 2014년 제주지역 여성의 야간보행 두려움은 51.4%로 나타남(제주여성가족연구원, 2015: 109). 여성의 과반수 이상이 집 근처에 밤에 혼자 걷기를 두려워함
- 공공임대주택의 경우 노인, 장애인 가구에는 안전을 위해 안심벨을 설치하고 있지만, 여성 1인가구와 여성 한부모가구를 위한 안전지원은 없는 실정임
- 통계청(2016)은 우리사회의 가장 주된 가구유형이 1인 가구(27.2%)이며, 가구주의 고령화(50.8세), 여성화(29.6%)가 빠르게 진행되고 있다고 밝힘. 따라서 공공임대주택 설계 시 여성 1인가구와 여성 한부모 가구에 대한 범죄예방과 시설지원이 이루어져야 함

4) 여성의 생애주기를 고려한 주택 및 단지배치

- 정의철(2012)은 정부의 주거정책방향은 주거복지를 위해 가구주의 생애주기를 고려해 주택제공과 더불어 가구구성원들의 생활에 도움을 줄 수 있는 주거복지 서비스를 제공해야한다고 강조함
- 그 동안 편리성 개념도 건강한 성인 남성을 위주로 한 도시공간의 배치였으며 이동과 장소사용에 있어 성인지적 관점이 반영되어야 함
- 주거공간과 단지 내 편리성은 안전성, 일·가정양립지원과도 밀접한 관련이 있어 여성의 생애주기를 반영해 주거 공간시설 배치와 주택개조를 통해 이용에 있어 안전하고 편리한 생활을 할 수 있도록 주택 및 단지배치를 바꾸어야함

5) 성별영향분석 평가 실시

- 도시 및 건축분야에서 성인지적 관점을 정책에 반영하기 위해 성별영향분석평가를 실시함
- 제주특별자치도의 경우 2014년 168개 사업과제에 대한 성별영향분석평가를 받았지만 건축분야는 8개과제를 지역개발분야에서 받았음(여성가족부, 2015). 8개 과제를 살펴보면 도시관리, 도시기반확충, 도시녹지관리, 공원화장실, 도로시설물 관리, 수질오염관리, 공영주차장 관리, 농어촌 빈집관리 등 전부 도시계획임. 그러나 주택 및 공공임대주택계획에 대한 성별영향분석평가는 없음
- 제주특별자치도는 양성평등을 위해 성인지적 관점을 제도나 정책에 적극적으로 반영해야할 의무가 있으며 주택계획 및 공공임대주택계획에 대한 성별영향분석평가를 할 필요가 있음

나. 공공임대주택 거주자의 욕구조사를 분석한 결과

1) 교통편과 편의시설이 확보된 지역에 공공임대주택 건설

- 남녀모두 저렴한 집세라는 경제적인 이유로 공공임대주택을 선호하지만 교통편의 편리와 아파트 주변의 편의시설확충은 임대아파트에 거주하게 하는 중요한 요소였으며, 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타남
- 연령별로도 주 생산노동인력인 30·40대는 '직장과의 거리'가 중요한 입주이유였으며

자녀를 키우는 40대의 경우도 '자녀학교 및 학군'이 중요한 입주 요인이었음

- 따라서 입주자들의 경제활동과 사회참여를 고려해 공공임대아파트를 교통편과 편의 시설이 확보된 지역에 건설하는 것이 필요함
- 교통편이 불편한 임대아파트의 경우 여성들은 취업활동과 사회참여를 위해 자가용을 살 수 밖에 없었으며 이는 1가구 차량 2대로 주차문제의 원인이었음

2) 남녀 특성을 반영한 홍보 필요

- 「기존주택 전세임대 업무처리지침」에는 공공임대주택사업자가 입주자 모집공고를 지방자치단체 게시판, 인터넷 홈페이지 등을 통해 최초 입주자모집공고를 해야한다고 규정하고 있음(제6조)
- 무주택 남녀모두에게 입주와 관련한 정보취득은 중요함. 그러나 남녀모두 주변사람(45.5%, 48.2%)에게서 정보를 얻는 경우가 많았으며, 인터넷을 통한 정보취득을 비교한 결과 남성(7.3%)이 여성(4.5%)보다 많은 것으로 나타나 공공임대아파트 최초 입주자 공고에 대한 여성의 정보접근성을 높일 필요가 있음

3) 공공임대주택 계약과 관리 서비스 제공시 성차별 개선

- 여성들은 서민을 위해 공공임대정책이 임대기간을 통해 자가주택마련을 목적으로 한다면 공공임대주택 계약 시 보증금을 많이 내고 임대료를 적게 내는 것이 효율적이라고 봄. 그러나 현행 공공임대계약에서는 보증금을 임차인이 결정할 수 없는 문제와 계약 시 부부공동계약을 하지 못하는 것을 문제로 보고 있음
- 특히, 설문조사결과 관리서비스의 경우 여성들은 남성보다 민원대응시 성차별을 더 경험하는 것으로 나타났으며 공공임대 거주자들은 영구임대와 국민임대보다 부부공동명의, 보증금·임대료협상, 입주자의 권한미비, 재계약시 보수수리·민원대응시 성차별에 더 불편함을 느껴 이에 대한 개선이 필요함

4) 여성의 경험을 반영한 주택 내·외부 시설 개선

- 여성들은 주택 내 주거공간에서 수납공간의 부족, 에어컨 실외기를 집안에 설치하는 것, 주방과 욕실의 협소함, 베란다와 다용도실내 선반·빨래건조대·수납공간이 없

어 불편을 경험한 것으로 나타났다. 여성들은 현관·부엌·침실·베란다·다용도부분에 대해서 남성보다 더 불편함을 느끼고 있으며 이는 여성들의 역할과 관련이 있기 때문이다

- 단지 외부환경에 대해서도 여성들은 남성들보다 ‘이웃간의 교류공간 없어’, ‘여성고려 체육공간 없어’, ‘여성커뮤니티 이용공간 없어’, ‘방과 후 아동돌봄 공간 없어’에서 더욱 불편함을 느꼈으며 이에 대한 여성의 경험이 주택 설계 시 반영될 수 있도록 해야 함
- 여성의 경험을 공급주체가 입주전 단계와 입주후 단계로 나누어 반영하도록 매뉴얼을 제주특별자치도가 개발하여 현장에서 반영될 수 있도록 제도개선이 필요함

5) 여성을 위해 안전성, 편의성, 일-가정 양립지원강화

- 조사결과 남녀모두 공공임대아파트에서 여성이 안전하고 편리하며 일-가정 양립지원을 받는 정주환경을 원하는 것으로 나타났다
- 여성의 안전성 강화를 위해 동 비밀번호를 자주 변경하고, 베란다에 센서기 부착, 각 집마다 안전벨 부착 등 범죄예방에 대한 시스템을 강화해야함
- 편의시설로는 ‘데이케어센터’, ‘헬스장’, ‘여성커뮤니티 공간’, ‘빨래방’, ‘저학년을 위한 공부방’ 등 일-가정 양립지원을 위한 가사와 돌봄의 사회화를 위한 편의시설을 강화해야 함
- 본 연구의 종합분석을 통해 제주지역도 공공임대주택 사업계획 시 성인지적 정책전문가의 참여를 강화하고 더불어 복리시설 공급 시 일-가정양립을 위한 돌봄공간을 적극적으로 제공해야함. 더 나아가 선행연구에서 다루지 않은 여성1인가구와 여성한부모가구에 대한 주택안전과 주택설계 시 여성의 경험을 반영한 주택개조와 단지 배치를 할 수 있도록 제도적 방안 등을 마련해야함
- 또한 육지부와 달리 대중교통이 불편한 제주지역의 경우 공공임대주택 거주자 남녀모두 교통편과 편의시설이 확보된 지역에 공공임대건설을 선호했으며 공공임대주택의 기능 중 여성을 위해 안전성, 편리성, 일-가정양립 지원 강화를 원했음. 따라서 제주특별자치도는 교통편과 편의시설이 확보된 지역에 공공임대주택을 건설하는 것

이 필요하며 주택공급 시 여성의 안전성, 편리성, 일-가정양립 지원을 위한 부대시설과 복지시설을 제공하는 것이 필요함. 그리고 남녀의 특징을 고려한 주거정보제공과 공공임대주택 내 이웃갈등해소, 성차별 개선에 대한 주민교육프로그램을 실시해야 함

2. 정책 방안

- 성인지적 관점이 반영된 제주특별자치도 공공임대 주택정책방안마련을 위해서는 주택공급정책의 개선과 아울러 기초조사→계획수립→계획실행→완공의 각 단계별 여성의 참여가 제도화되어야 함을 알 수 있음
- 이 절에서는 제주특별자치도 공공임대 주택정책방안마련을 위한 구체적인 정책을 제안하고자 함

가. 「제주특별자치도 주거기본조례」 개정 추진

1) 여성취약계층 우선 주거지원 조항 추가

- 현행 주택관련 법에 의하면 주거복지대상인 여성 한부모, 가정폭력·성폭력 피해여성들은 국민임대주택에 우선 분양을 받을 수 있지만 분양범위가 전체의 10퍼센트의 범위에서 노부모 부양자, 장애인, 북한이탈주민 등과 우선 분양을 경쟁해야하기 때문에 현실적인 혜택을 받지 못하고 있음
- 더욱 주거복지가 필요한 성매매피해여성들은 이 혜택에 포함되지 못한 한계가 있음
- 따라서 「제주특별자치도 주거기본조례」 제2조에 공공임대주택 공급 시 미혼모, 여성 한부모, 가정폭력·성폭력·성매매 피해여성 등 취약계층의 주거복지 안정을 위해 이들에게 주거자립을 위한 '우선 공급대상자'로 주거지원 조항을 추가해야함

2) 복권기금을 활용한 여성취약계층에 「제주형 복권행복나눔주택」 공급 추진

- 자립을 위해 주거안정을 필요로 하는 여성 취약계층을 위해 복권기금을 활용해 공공임대주택 특별공급방안을 모색해야함

- 현재 기획재정부 관리 아래 지방자치단체별로 복권기금을 활용한 사회저소득계층을 위한 다양한 사업이 추진되고 있음. 사회적 지원이 필요한 미혼모, 한부모 여성가장, 가정폭력, 성폭력, 성매매피해자 등 사회적 주거약자를 대상으로 「복권행복나눔주택」을 신설하여 특별공공임대주택을 공급하도록 추진해야함
- 「제주특별자치도 주거기본조례」 제3조에 복권기금활용에 대한 항목을 추가해야함

3) 공공임대주택 계획 수립과정부터 성인지적 정책 전문가 참여

- 공공임대주택 계획 수립과정부터 여성의 요구가 무엇인지 파악·반영하기 위해 ‘주거정책심위위원회’에 성인지적 정책전문가를 참여시켜야함
- ‘주거정책심위위원회’구성 시 여성참여 40%를 달성해야하며 특히, 양성평등기본법 제2조에 근거 성차별의식과 관행을 해소하기 위해 성인지적 정책전문가를 ‘주거정책위원회’에 참여시켜 실질적인 양성평등사회를 이루어야 함
- 「제주특별자치도 주거기본조례」 제4조2항에 여성·인권관련 성인지적 정책전문가를 포함시켜야함

4) 주택 및 공공임대주택 사업계획에 대한 성별영향분석 평가 실시

- 성주류화정책을 실현하기 위해 성별영향분석평가를 실시해야함. 또한 성별영향분석평가의 궁극적인 이유도 양성평등 달성과 양성평등 가치의 확산임
- 주택 및 공공임대주택분야에서 성인지적 관점을 정책에 반영하기 위해 성별영향분석평가를 실시함
- 제주특별자치도의 경우 2014년 168개 사업과제에 대한 성별영향분석평가를 받았지만 건축분야는 8개 과제를 지역개발분야에서 받았음(여성가족부, 2015). 8개 과제를 살펴보면 도시관리, 도시기반확충, 도시녹지관리, 공원화장실, 도로시설물 관리, 수질오염관리, 공영주차장 관리, 농어촌 빈집관리 등의 도시계획임. 그러나 주택 및 공공임대주택계획에 대한 성별영향분석평가는 없음
- 제주특별자치도는 「양성평등기본법」(시행 2015.7.1) 제15조에 근거해 양성평등을 위해 성인지적 관점을 제도나 정책에 적극적으로 반영해야 할 의무가 있으며 주택

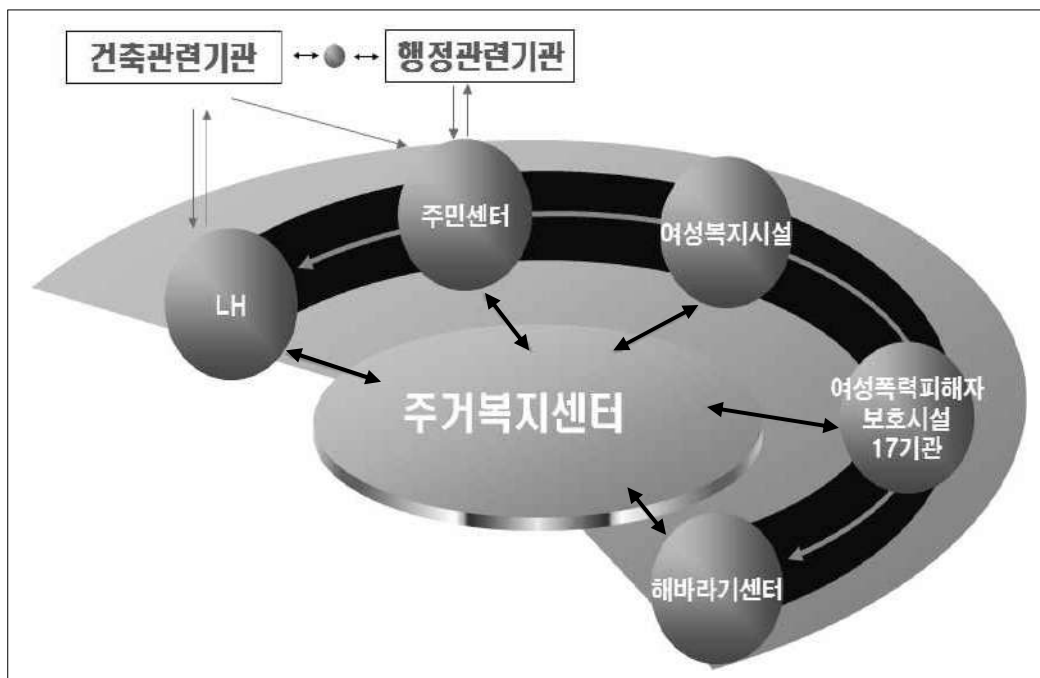
계획 및 공공임대주택계획에 대한 성별영향분석평가를 실시해야함

- 「제주특별자치도 주거기본조례」 제 13조 시행규칙에 주택계획 및 공공임대주택계획에 대한 성별영향분석평가 실시항목을 추가해야함

나. 양성평등한 주거정보수혜 관련 네트워크 구축

- 무주택 남녀모두에게 입주와 관련한 정보취득은 중요함. 그러나 조사결과 여성들은 인터넷을 통한 정보취득이 남성보다 적어 공공임대아파트 최초입주자 공고에 대한 여성의 정보접근을 높일 수 있는 주거정보시스템을 구축해야함
- 특히, 취약계층 미혼모, 여성 한부모, 가정폭력·성폭력·성매매 피해여성 등의 주거자립을 위해 이들에게 주거정보를 제공해야함
- 제주특별자치도는 건축관련 기관, 여성·주택관련 행정기관, 주거복지센터, LH제주지역본부, 여성복지시설(한부모, 미혼모), 제주여성인권상담소·시설협의회 17개 기관, 해바라기센터, 주민센터 등과의 정기적인 협력네트워크를 구축해야함(<그림 5-1> 참조)

<그림 5-1> 여성관련 사회복지시설, 여성폭력피해 관련 기관과의 네트워크 구축



다. 육아 돌봄 공간 설치

- 남녀 일-가정 양립지원을 위해 공동체가 돌봄을 수행할 수 있도록 육아나눔공간을 제공해야함
- 제주특별자치도가 수행하는 제주형 수놓음 육아나눔터사업과 연계해 자발적으로 돌봄 공동체가 조성될 수 있도록 육아나눔공간과 콘텐츠를 제공하고 양육정보를 공유할 수 있도록 해야 함

라. 공동체 내 양성평등의식 향상

- 주택관련 정책입안자들의 인식을 개선하기 위해서는 이들에 대한 양성평등교육실시와 주택단지 내 관리자 또는 동 대표들, 경비원의 양성평등의식 향상이라고 볼 수 있음
- 조사결과 여성들은 남성보다 민원대응시 성차별을 더 경험하는 것으로 나타났으며, 주민모임에서 여성의 참여 및 여성의견반영체계가 정착되지 않은 것으로 나타남. 남녀의 동등한 공동체 참여와 주택내·외부 설계 시 여성의 경험반영, 공동임대주택 내 성차별문화를 개선하기 위해서는 주택관련 정책입안자들, 단지 내 관리자 또는 동 대표들, 경비원 대상 양성평등교육을 실시해야 함

참고문헌

- 광주여성재단. 2014. 「광주광역시 일자리 정책의 성별영향분석평가 연구: 취약계층 일자리사업을 중심으로」.
- 국토해양부. 2012. 「2011년 주거실태조사: 임대주택 거주가구 조사」.
- _____. 2011. 「2010년 주거실태조사」.
- 경기도가족여성연구원. 2008. 「광교신도시 개발계획의 성별영향평가」.
- 권상우. 2007. 「성인지적 관점에서 본 지속가능한 도시의 성형평성 분석」. 연세대학교 공학대학원 도시계획 석사학위 논문.
- 강미선·장미현·차은아. 2010. 「돌봄공유를 위한 공공주택정책 방향: 보금자리주택 관련 정책방향을 중심으로」. 한국여성정책연구원.
- 김경희·김둘순·최유진·남궁윤영·고은정·김양희·박기남. 2011. 「성 주류화 관련제도의 효과적 정착을 위한 연구(IV):성별영향평가 중심의 성주류화 전략 활성화방안」. 한국여성정책연구원.
- 김재민. 2012. “왜 성평등임대주택인가? - 1인 가구의 증가에 따른 성평등 공공원룸주택의 필요성과 정책방향”. 「여성과 함께 지키고 함께 일하는 도시, 서울-안전과 자립, 그리고 돌봄-」. 2012 서울시여성가족재단·서울시건축사회 공동심포지엄.
- 김태일. 2015. “택지개발 및 제주형 주택정책추진방향”. 제주특별법 제도개선 및 토지정책특별위원회 내부발표자료.
- _____. 2008. 「고령사회의 주거공간학」. 보고서.
- 대한주택공사 제주지사. 2002. 「제주지역 설계기준 개발 연구」.
- 박태원·송향숙·백성준. 2013. “공동주택 외부공간의 이용자 성별 선호요인 비교분석”. 『부동산학연구』 19(4): 137-152.
- 박태원·문휘운·송향숙·한연오·유민태·형성철·정지인. 2012. “여성친화도시 조성을 위한 개념모델 연구 - 주택단지 및 근린범위를 중심으로”. 『저출산 추세에 대응한 주택 및 도시정책방향 연구(I)』. 국토연구원.
- 여성가족부. 2016. 「2016년 성별영향분석평가 지침」.
- 여성가족부. 2007. 「대구광역시 혁신도시(팔공이노벨리)건설사업의 성별영향평가」.
- 여성가족부. 2006. 「경기도 김포신도시 건설사업의 성별영향평가」.
- 윤영호·서희석·황성목·어진명·조영국·정영훈. 2016. 「장기공공주택 시설개선사업 백서」. 한국토지주택공사

- 이상문·전영옥. 2009. “성별영향평가를 통한 김포한강신도시의 여성친화도시계획수립에 관한 연구”. 『국토연구』 제60권: 215-231.
- 장미현. 2013. 「도시 및 건축분야의 성인지적 분석모형에 대한 연구」. 이화여자대학교 대학원 건축학과 박사학위 논문.
- 장미현·차은아·강미선. 2010. “성인지적 분석을 통한 공공주택정책의 방향·보금자리주택정책의 ‘돌봄공유’를 중심으로”. 『대한건축학회』 26(12): 107-118.
- 정수연. 2013. 「제주국제자유도시 정주환경 개선을 위한 제주지역 주택시장 분석과 정책제언」. 제주발전연구원.
- 정의철. 2012. “주거복지 현황과 정책방향”. 『부동산시장 동향분석』. 94-106.
- 제주발전연구원. 2009. 「제주지역 주택정책 수립을 위한 기초연구」.
- 제주여성가족연구원. 2015. 「2015 제주지역 여성정책 수요조사」.
- 천현숙·김혜승·장미나. 2013. 「장기공공임대주택단지 삶의 질 구성요소와 실태 연구」. 국토연구원.
- 통계청. 2016. 「2015년 인구주택총조사 보도자료」.
- 통계청. 2010. 「인구·주택총조사」.
- 제주특별자치도 내부자료. 2016.7.
- LH제주지역본부 내부자료. 2016.1.
- 국토교통부 통계누리 stat.molit.go.kr
- 마이홈 포털 www.myhome.go.kr
- 제주도 통계연보 2000년~2015년 <http://www.jeju.go.kr/open/governmen/stats>
- Dolores Hayden. 1981. 『Grand Domestic Revolution』. Cambridge: MIT Press.
- Fainstein, S. S.. 2005. 'Feminism and Planning-Theoretical Issue'.(edited by Fainstein, Susan S. & Servon, Lisa J., Gender and Planning: A Reader). Rutgers University Press. New Brunswick. New Jersey. and London.
- Joan Rothschild & V. Rosner. 1999. 'Feminism and Desing: Review Essay'. 『Desing and Feminism』. Rutgers University Press.
- Little, J. 1994. 『Planning and the Ploiy Process』. Pergamon Press.

부 록

설문조사지

제주특별자치도 성인지적 공공임대주택 정책마련을 위한 실태 조사		ID				
------------------------------------	--	----	--	--	--	--

안녕하십니까?

제주여성가족연구원은 제주특별자치도가 출연한 연구기관으로 제주여성과 가족을 위한 정책을 연구개발하고 있습니다.

저희 연구원에서는 제주지역 공공임대주택 입주민을 대상으로 거주실태 및 정책욕구를 조사하고 있습니다. 귀하가 주시는 의견은 주택 공간 사용에서 남성과 여성의 신체적 차이를 반영하고 보육·방과 후 돌봄 등 입주 가족의 욕구를 반영한 주택정책을 개발하는데 매우 소중한 자료로 사용될 것입니다. 모쪼록 실효성 있는 정책개발을 할 수 있도록 조사에 협조하여 주시면 대단히 감사하겠습니다.

귀하께서 응답하신 내용은 통계법 제33조에 의거하여 비밀이 보장되며 통계작성 이외의 목적으로는 절대로 사용하지 않습니다. 대단히 감사합니다.

2016년 9월

(재)제주여성가족연구원 원장 현혜순

<연구 및 조사 관련 문의사항 연락처 >

연구책임자: (재)제주여성가족연구원 이연화 박사 ☎ 064-710-4973

조사책임자: 미래리서치 양진철 소장 ☎ 064-755-0073

SQ 1) 임대주택유형	1) 제주도 2) 서귀포시	SQ 2) 구분	①영구임대 ②국민주택 ③공공임대
SQ 3) 거주기간	1) 1년 이하 ☐ 면접중단 2) 거주기간: _____년		

※ 아래 부분은 조사원이 기입하는 항목입니다.

※ 응답자 연락처는 응답내용에 대한 추가 질문이 있을 경우 질의하기 위한 것으로 다른 목적으로는 사용되지 않습니다

☞ 설문종료 후 기입할 것

면접원		면접일시	9월 일 / (오전/오후) 시 분 ~ 시 분
응답자		연락처	() - () - ()

A. 입주결정과정

문1. 현재 거주하시는 단지에 입주하실 때 어떠한 이유로 입주하셨습니까?

1순위:_____ 2순위:_____

- 1) 경제적 이유 때문에
- 2) 입주지원 혜택이 크기 때문에
- 3) 직장과의 거리 때문에
- 4) 공원 및 편의시설 등 주변환경이 좋아서
- 5) 교통이 편리하기 때문에
- 6) 자녀의 학교·학군 때문에

문2. 집에 입주하실 때 입주관련 정보를 주로 어디서 얻으셨습니까? (택 1)

- 1) 신문, 잡지, 방송(TV, 라디오)
- 2) 인터넷
- 3) 관공서(주민센터, 시청 등)
- 4) 사회복지 관련 기관(종합복지관, 종교단체 등)
- 5) 주변 사람으로부터
- ‘6) 기타
- 7) 정보 얻은 적 없음

문3. 입주하기 전에 상담을 받은 적이 있습니까?

- 1) 있다 ☞ 3-1로
- 2) 없다 ☞ 문 3-2로

문3-1. 귀하는 어떤 기관에 문의를 하셨습니까? (택 1)

- 1) 공급처(LH공사 등)
- 2) 사회복지 관련 기관
- 3) 관공서(주민센터 등)
- ‘4) 금융기관
- 5) 인터넷 커뮤니티
- ‘6) 기타

문3-2. 귀하가 상담을 하지 않은 이유는 무엇입니까?

- 1) 어느 기관에 문의해야할지 몰라서
- 2) 필요가 없어서

문4. 공공임대주택 계약 및 관리서비스 신청 시 다음과 같은 사항들이 얼마나 불편하십니까?

불편한 내용	매우 불편함	다소 불편함	별로 불편하지 않음	전혀 불편하지 않음	응답칸
1) 임대차계약 시 부부공동명의를 할 수 없어	①	②	③	④	
2) 보증금과 임대료를 협상할 수 없어	①	②	③	④	
3) 공공임대아파트 운영과 결정에 입주자의 권한이 어느 정도 인지 몰라	①	②	③	④	
4) 2년 마다 재계약시 보수수리를 해주지 않아	①	②	③	④	
5) 성별에 따라 민원 대응방식에 차이가 있어	①	②	③	④	

B. 주거공간관련

문5. 현재 주택내의 공간에 있어서 다음과 같은 사항들이 얼마나 불편하십니까?

현관	매우 불편함	다소 불편함	별로 불편하지 않음	전혀 불편하지 않음	응답칸
1) 현관 출입 시, 자동으로 불이 켜지지 않아	①	②	③	④	
2) 현관입구에 문턱이 있어	①	②	③	④	
3) 수납공간이 적어	①	②	③	④	

부엌 및 식당	매우 불편함	다소 불편함	별로 불편하지 않음	전혀 불편하지 않음	응답칸
4) 싱크대에서 작업할 때	①	②	③	④	
5) 식기수납장에 수납할 때	①	②	③	④	
6) 식기수납장이 높아	①	②	③	④	
7) 부엌과 식당과의 공간구조가 사용하기에	①	②	③	④	
8) 부엌의 창을 통한 환기가	①	②	③	④	
9) 전원콘센트의 위치와 높이가 사용에	①	②	③	④	

화장실 및 욕실	매우 불편함	다소 불편함	별로 불편하지 않음	전혀 불편하지 않음	응답칸
10) 화장실(욕실)바닥이 미끄러워 걷기에	①	②	③	④	
11) 변기에 앉거나 일어설 때	①	②	③	④	
12) 침실과 화장실의 공간 배치가 사용하기에	①	②	③	④	
13) 욕조의 높이가 높아 들어가기	①	②	③	④	
14) 욕실의 공간이 작아	①	②	③	④	
15) 욕실 내 수납공간이 적어	①	②	③	④	
16) 욕실 내 환기가 안돼서	①	②	③	④	
17) 세면대의 높이가 높아	①	②	③	④	

침실	매우 불편함	다소 불편함	별로 불편하지 않음	전혀 불편하지 않음	응답칸
18) 침실의 규모가 작아	①	②	③	④	
19) 침실 문의 문턱과 폭등이 사용에	①	②	③	④	
20) 수납공간이 부족하여 수납하기에	①	②	③	④	

거실	매우 불편함	다소 불편함	별로 불편하지 않음	전혀 불편하지 않음	응답칸
21) 거실과 식당(부엌)이 분리되어 사용이	①	②	③	④	
22) 거실이 좁아 사용하기가	①	②	③	④	
23) 거실의 바닥이 미끄러워 걸기가	①	②	③	④	

베란다	매우 불편함	다소 불편함	별로 불편하지 않음	전혀 불편하지 않음	응답칸
24) 에어컨 실외기가 실내에 있어서	①	②	③	④	
25) 선반과 빨래건조대 설치가 없어	①	②	③	④	
26) 다용도실에 선반이나 수납공간이 없어	①	②	③	④	

문6. 현재 거주하고 계시는 주택 내부공간이 최초 단계에서부터 여성들을 위해 적절하고 충분히 고려되었다고 생각하십니까?

- 1) 전혀 그렇지 않다 2) 별로 그렇지 않다 3) 보통 4) 다소 그렇다 5) 매우 그렇다

문7. 현재 단지 외부환경에 있어서 다음과 같은 사항들이 얼마나 불편하십니까?

불편 사항	매우 불편함	다소 불편함	별로 불편하지 않음	전혀 불편하지 않음	응답 칸
1) 이웃과 교류 가능한 공간이 없어	①	②	③	④	
2) 여성을 고려한 체육공간이 없어	①	②	③	④	
3) 여성들을 위한 커뮤니티 이용 공간이 없어	①	②	③	④	
4) 탁아, 보육, 노인 돌봄 등 돌봄 공간이 없어	①	②	③	④	
5) 방과 후 이동 돌봄 공간이 없어	①	②	③	④	
6) 보도블럭이 울퉁불퉁해서 유모차 운전이	①	②	③	④	
7) 범죄예방 및 보행환경을 위한 가로등이 없거나 약해서	①	②	③	④	
8) 어린이 놀이터 근처에 주차장이 있어 아동의 안전이	①	②	③	④	
9) 어린이 놀이터를 집에서 TV로 모니터링 할 수 없어	①	②	③	④	
10) 아파트 동 입구에서 외부인의 출입통제가 되지 않아	①	②	③	④	
11) 아파트 단지 입구에서 외부차량의 출입통제가 되지 않아	①	②	③	④	
12) 유모차와 어린이 동행시 주차장의 크기와 위치가 사용하기에	①	②	③	④	

불편 사항	매우 불편 함	다소 불편 함	별로 불편 하지 않음	전혀 불편 하지 않음	응답 칸
13) 여성 및 임산부 배려의 주차공간이 없어	①	②	③	④	
14) 아동, 노인 및 여성을 고려한 단지 내 이동동선이 불편해	①	②	③	④	
15) 주변에 편의 시설((예를 들어 병원, 학교, 은행, 마트 등) 이 없어	①	②	③	④	
16) 바다 혹은 산 등을 조망하기가	①	②	③	④	
17) 일조(햇빛)를 확보하기가	①	②	③	④	

문8. 현재 거주하시는 주거단지의 외부환경(단지 조성, 주차장, 가로등, 단지 내 상가시설, 복지시설 등)이 최초 계획단계에서부터 여성들을 위해 적절하고 충분히 고려되었다고 생각하십니까?

1) 전혀 그렇지 않다 2) 별로 그렇지 않다 3) 보통 4) 다소 그렇다 5) 매우 그렇다

C. 주택내부의 개조 필요성

문9. 귀하는 몇 년이 지난 후에 주택내부를 다시 수리하는 것이 필요하다고 생각하십니까?

_____년

문10. 귀하가 주택내부를 다시 수리할 때 가장 먼저 수리하고 싶은 장소는 어디입니까? (택 1)

- | | | | |
|----------|-----------------------|-------|-------|
| 1) 침실 | 2) 식당 | 3) 부엌 | 4) 거실 |
| 5) 화장실 | 6) 욕실 | 7) 현관 | 8) 계단 |
| 9) 벽의 벽지 | 10) 기타(구체적으로: _____) | | |

D. 공공임대주택 이웃관계

문11. 살고 있는 아파트에는 현재 임차인대표회의가 구성되어 있습니까?

- 1) 있다 2) 없다 3) 잘 모름

문12. 임차인 대표회의가 주민대표조직으로서 필요하다고 생각하십니까?

- 1) 전혀 필요하지 않다 2) 필요하지 않은 편이다 3) 필요한 편이다 4) 매우 필요하다

문13. 귀하는 아파트 내의 각종 주민조직이나 모임에 한 번이라도 참여하신 적이 있습니까?

- 1) 있다 ☞ 13-1로 2) 없다 ☞ 14로

문13-1. 귀하는 어떤 조직에 참여해보셨습니까? (해당되는 사항 모두 선택)

- | | | | |
|-------------|-------------|--------|--------------------|
| 1) 임차인 대표회의 | 2) 부녀회 | 3) 노인회 | 4) 자율방범대 |
| 5) 동호회 | 6) 인터넷 커뮤니티 | 7) 청년회 | 8) 동대표 모임 9) 기타 |

문14. 현재 거주하시는 단지 내에서 단지운영관리회(임차인대표, 동대표)의 여성 비율이 높은 편입니까?

- 1) 전혀 그렇지 않다 2) 별로 그렇지 않다 3) 보통 4) 다소 그렇다 5) 매우 그렇다 6) 잘모름

문15. 현재 거주하시는 단지 내에서 여성중심의 자치회(부녀회 등)의 정기적 활동이 활발하며 이를 통해 단지운영관리에 의견이 제시되고 있습니까?

- 1) 전혀 그렇지 않다 2) 별로 그렇지 않다 3) 보통 4) 다소 그렇다 5) 매우 그렇다 6) 잘모름

문16. 현재 살고 있는 임대주택에서 이웃거주자와 갈등이 있습니까?

- 1) 있다 ☞ 16-1로 2) 없다 ☞ 17로

문16-1. 그 이유는 무엇입니까? 1순위:_____ 2순위:_____ 3순위:_____

- 1) 층간소음 2) 주차문제 3) 음주와 관련 갈등
4) 흡연과 관련 갈등 5) 애완동물관련 갈등 6) 가정폭력으로 인한 소음
7) 쓰레기 방치 및 투하 8) 자녀들 간 다툼 9) 기타(구체적으로: _____)

문17. 귀하는 주거 단지 내에 친하게 지내는 이웃이 있습니까?

- 1) 있다 2) 없다

E. 정책욕구

만약 다시 공공임대주택에 입주하신다는 가정 아래 입주를 희망하시는 주거평면, 규모, 필요한 설비와 시설 및 서비스에 관하여 여쭙습니다.

문18. 귀하는 여성을 위해 공공임대주택에서 가장 먼저 강화되어야 할 기능은 무엇이라고 생각하십니까?

1순위: _____ 2순위: _____

- 1) 여성의 사회경제활동지원 2) 일-가정 양립지원 3) 안전성
4) 편의성 5) 친환경성 6) 기타(구체적으로 _____)

문19. (위 공공임대주택 기준) 귀하가 입주하고 싶은 주택의 규모는 몇 평 정도입니까?

평수 기준 _____ 평 혹은 평방미터 기준 _____ m²

문20. (위 공공임대주택 기준) 입주하실 주거세대를 선정하실 때 가장 중시하는 것은 다음 중 어느 것입니까? (택 1)

- 1) 동서남북의 방향성 2) 전망 3) 층수 4) 주거세대의 크기 5) 방, 부엌, 거실 등의 배치

문21. 귀하가 주거세대에서 가장 공간을 확대하고 싶은 장소는 어디입니까? (택 1)

- 1) 큰 방 2) 작은 방 3) 거실 4) 부엌 및 식당 5) 다용도실

문22. 다음의 주거 평면 중에서 주거하고 싶은 타입은 어느 것입니까? 아래에는 규모별로 4가지 주거 타입이 제시되고 있고, 또한 평면별로 2가지가 제시되어 있습니다. 하나의 주거규모 타입을 골라 그 중 희망하는 주거 평면 하나를 골라 ○ 표 해주십시오.

타입선택 : 1) 14평형 주거타입, A / B 2) 15.4평형 주거타입, A / B
3) 17.8평형 주거타입, A / B 4) 25.4평형 주거타입, A / B

1) 14평형 주거타입



- 공간 최적화로 신혼부부 및 3인 가족 구성세대
- 주방과 거실이 일체형
- 편복도형 주거평면

(A)



- 거실과 침실의 일조 확보 유리
- ㄱ자형 주방
- 확장 가능한 침실

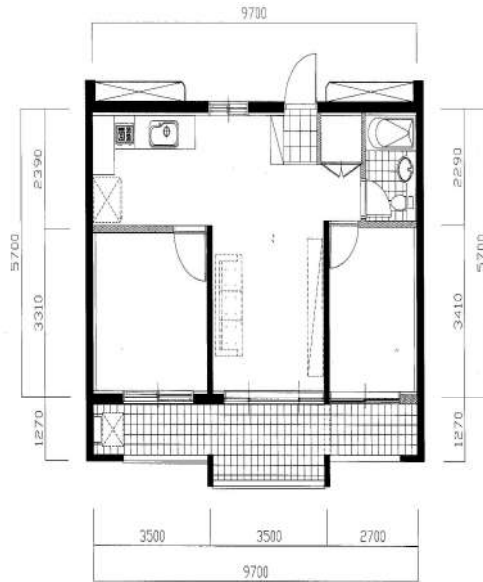
(B)

2) 15.4평형 주거타입



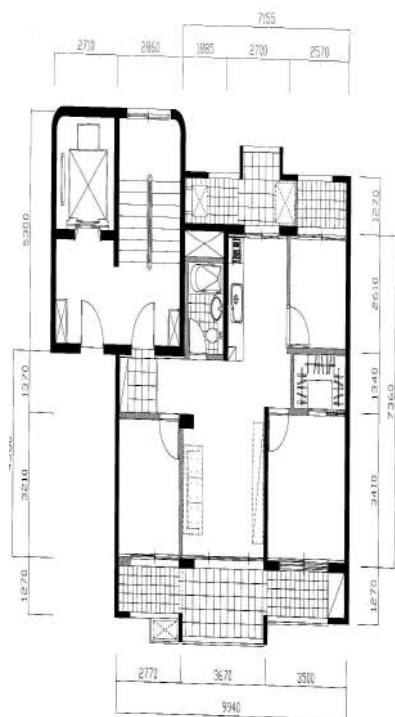
- 3 ~ 4인구성의 가족을 위한 주거평면
- 수납기능 극대화
- 리빙 발코니로 확장 가능
- 작은방 확장 가능

(A)



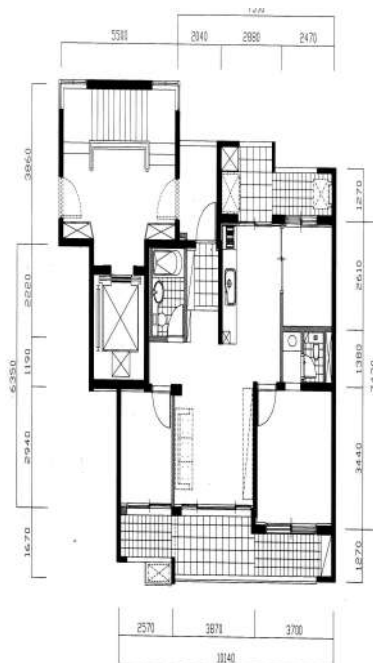
- 거실과 침실 2개가 일조 확보 유리
- 리빙 발코니 확장 가능
- 주 침실과 주방 하나의 공간의 변경 가능
- 작은방 확장 가능

(B)



- 파우더 룸을 설치
- 리빙 발코니로 확장 가능
- 거실과 침실, 주방과 침실을 하나의 공간으로 변경 가능
- 부부욕실 대신 드레스룸을 설치하여 수납 공간확보

(A)



- 파우더 룸을 설치
- 리빙 발코니로 확장 가능
- 거실과 침실, 주방과 침실을 하나의 공간으로 변경 가능
- 부부전용 화장실이 설치되어 있는 주거 타입

(B)

4) 25.4평 주거타입

공공임대주택에 필요한 설비 및 시설	전혀 필요 없다	별로 필요 없다	보통 이다	조금 필요 하다	매우 필요 하다	응답 칸
4) 주택 내부 전용공간을 여성친화적 환경으로 개보수	①	②	③	④	⑤	
5) 주민이 함께 활동할 수 있는 공용시설 확충	①	②	③	④	⑤	
6) 여성, 노약자, 장애인 가구에 응급비상벨 설치	①	②	③	④	⑤	
7) 현관입구 CCTV 설치	①	②	③	④	⑤	

공공임대주택에 필요한 서비스	전혀 필요 없다	별로 필요 없다	보통 이다	조금 필요 하다	매우 필요 하다	응답 칸
9) 일정기간 거주 후 필요시 다른 지역 공 공임대주택으로 이주 허용	①	②	③	④	⑤	
10) 주민이 함께 활동할 수 있는 프로그램 지원 (작은 음악회, 물놀이 공간, 물물교환장터 등)	①	②	③	④	⑤	
11) 주거관련 상담 및 정보 제공	①	②	③	④	⑤	
12) 공동탁아프로그램(주민과의 연계)지원	①	②	③	④	⑤	
13) 입주민 대상 교육지원(여성·어린이·노약자·장 애인 교통사고 예방프로그램, 가정폭력·성폭 력예방교육, 건전음주교육, 양성평등교육 등)	①	②	③	④	⑤	
14) 주민을 고용하는 주택단지 내 일자리 제공	①	②	③	④	⑤	
15) 외부기관과 연계된 부대시설 운영	①	②	③	④	⑤	
16) 긴급 시 대응서비스	①	②	③	④	⑤	
17) 정기적인 성별, 세대별 주거만족도 조사	①	②	③	④	⑤	
18) 제도적으로 공공임대주택 계획 및 결정 과정, 주거단지시설에 대한 여성과 남성 의 관점을 반영한 평가 실시	①	②	③	④	⑤	

문24. 귀하가 공공임대주택에 필요하다고 생각하는 편의시설은 무엇입니까?

1순위: _____ 2순위: _____ 3순위: _____

- 1) 빨래방 2) 테이크아웃센터 (노인, 어린이 돌봄이 가능한 공간) 3) 학습지도가 가능한 공부방 4) 헬스장
5) 도서관 6) 여성커뮤니티 공간 8) 독서실 9) 공용유치원
10) 공용회의실 (취사 가능한 설비마련) 11) 기타(구체적으로: _____)

문25. 앞으로 공공임대주택이 아닌 다른 주택을 선택하실 때, 가장 우선적으로 고려하는 사항은 무엇입니까? (택 1)

- 1) 일자리 2) 일-가정 양립가능성 3) 안전성
4) 편의성 5) 친환경성 6) 기타(구체적으로_____)

문26. 앞으로 공공임대주택이 아닌 다른 주택을 선택하실 때, 가장 중시하는 주택조건은 무엇입니까? (택 1)

- 1) 동서남북의 방향성 2) 전망 3) 층수 4) 주거세대의 크기
5) 방, 부엌, 거실 등의 배치 6) 기타(구체적으로_____)

F. 개인관련 사항

문27. 귀하의 최종학력은 어떻게 되십니까?

- 1) 초등학교 졸업 이하 2) 중학교 졸업 3) 고등학교 졸업 4) 전문대 졸업 이상

문28. 지난 1년 동안 귀하의 월 평균 가구소득은 얼마입니까?

(가구소득은 함께 사는 가구원의 근로소득, 사업소득, 재산소득, 이전소득 등의 합계입니다)

- 1) 소득없음 2) 100만원 미만 3) 100 ~ 200만원 미만 4) 200 ~ 300만원 미만
5) 300 ~ 400만원 미만 5) 400만원 ~ 500만원 미만 6) 500 ~ 600만원 미만 7) 700만원 이상

문29. 마지막으로 현재 귀하와 함께 살고 있는 가족 전원을 예)와 같이 기입해 주십시오. 직업은 우측 난의 직업분류표를 참조하시어 해당되는 번호를 기입해 주십시오. 퇴직하신 분은 퇴직 전의 직업을 기입해 주십시오.

본인과의 관계	성별	연령	직업
1.본인	1.남	세	우측 번호
2.배우자	2.여		
3. 자녀			
4.부모			
본인 1			

1. 관리자(퇴직자포함)
2. 전문가 및 관련종사자(퇴직자포함)
3. 사무종사자(퇴직자포함)
4. 서비스종사자(퇴직자포함)
5. 판매직종사자(퇴직자포함)
6. 농·임·어업 숙련 종사자
7. 기능원 및 관련 기능종사자
8. 장치·기계조작 및 조립 종사자
9. 단순노무 종사자
10. 학생·아동
11. 전업주부
12. 무직
13. 기타(무엇:)

문30. 귀하는 장애인 복지카드를 가지고 계십니까? 1) 예 2) 아니오

문31. 귀하의 혼인상태는 어떻게 되십니까?

1) 미혼 2) 기혼 3) 이혼 4) 사별 5) 별거 6) 기타()

문32. 귀댁의 가구형태는 ?

1) 1인가구 2) 부부가구 3) 부부 + 미혼자녀 4) 한부모+자녀

5) 조부모+부부+자녀 6) 조손가구 7) 부부+노부모 8) 기타()

♣ 끝까지 성의 있게 응답해 주셔서 진심으로 감사드립니다 ♣

연구보고서 2016-06

제주특별자치도 성인지적 공공임대주택 정책방안 연구

발 행 일 2016년 10월 31일

발 행 인 현 해 순

발 행 처 (재)제주여성가족연구원

제주특별자치도 제주시 문연로 30(연동)

☎064-710-3482, Fax. 064-710-3489

www.jewfri.kr

인 쇄 소 대영인쇄사

※ 이 보고서는 출처를 밝히는 한 자유롭게 인용은 가능하나
내용의 무단 전제나 복제를 금합니다.

ISBN : 979-11-87026-10-5

