



무주택 서민을 위한 각 정부별 주택 공급 정책 사례 분석

A Case Analysis on the Supply of Housing Policies of Successive Governments for the Homeless Class

이유리* · 김영훈**

Lee, Gyu-Ri* · Kim, Young-Hoon**

* Main Author, Dept. of Architecture, Daejin Univ. South Korea (grlee0220@naver.com)

** Corresponding Author, Dept. of Architecture, Daejin Univ. South Korea (kymyh@daejin.ac.kr)

ABSTRACT

Purpose: This study examines the status and problems of representative case of the public housing provision policy for the homeless class among the residential welfare policies implemented by each government. This study is intended to be used as a basic data for setting the direction of the housing welfare policy for the homeless class living in residential areas that fall short of the minimum standard in housing. **Method:** This study examines that the process of changes in public housing policies of successive governments in order to improve the residential environment of the homeless class. To do this, Chapter 2 focused on the producer and consumer support methods of housing welfare policies, and Chapter 3 analyzed and synthesized the policies by comparing them with each other. **Result:** It is necessary to strengthen the system to increase the supply of public housing, to improve the internal and external quality, and to identify the recipients. In addition, a new policy is needed to allow households of various classes to live in a rental house. It is also considered necessary to improve existing support methods, such as combining the public rental housing policy with the rental subsidy policy. Therefore, it is necessary to study not only the housing supply but also the whole of the housing welfare policy.

KEYWORD주택공급정책
무주택 서민층
공공임대주택Supply of Housing Policy
The Homeless Class
Public Rental Housing**ACCEPTANCE INFO**Received Sep 21, 2018
Final revision received Oct 22, 2018
Accepted Oct 25, 2018

© 2018 KIEAE Journal

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

무주택 서민이나 경제적 약자를 위한 주택 및 주거지원 정책은 우리나라의 모든 정부가 주력하였던 국민 주거복지 정책 가운데 하나이며 재개발이나 뉴타운 사업 및 국민임대주택 사업 등을 통한 주거 물량 공급 및 주거환경개선사업 등은 오늘날에도 지속적으로 이루어지고 있다. 현 정부도 기존의 부동산 시장 관리와 더불어 무주택 서민 등을 위한 주택공급을 목적으로 신도시 건설 등 다양한 해법을 제시하고 있으나 그 정책에 대한 평가와 판단이 아직은 시기상조라 볼 수 있다.

우리나라는 일제강점기부터 급격하게 진행된 도시화로 인해 인구가 수도로 밀집되기 시작하였다. 그러나 도심에는 유입된 인구를 수용할 만큼의 주택이 공급되지 않았으며 이로 인해 무주택 서민들은 무허가지역에 불량주택 주거지를 형성하여 거주하였다. 대한민국 정부가 수립되고 1980년대까지 열악한 정비기반시설과 범죄, 위생, 화재 등 다방면의 위협에 노출된 주거 환경에서 거주하던 무주택 서민들을 위한 정부의 시책은 이들의 최저주거기준 보장을 위해 기존 주거지를 재개발하고 주택건설을 통해 주택을 대량으로 공급하

였다.

그러나 재개발을 통해 주거환경이 개선되었음에도 불구하고 재개발지역에 거주하던 대부분의 원주민이 우리 사회에서 소득분배상 가장 최하위에 속해있던 도시 영세민이기 때문에 결과적으로는 새로운 무허가 불량주택 주거지가 형성되었다. 이에 1980년대 말부터는 정부 주도 하에 무주택 서민들의 경제적 상황을 고려하여 주택 매입을 지원하는 용자 제도와 임차가구의 전·월세 및 자가 가구의 개·보수를 보조하는 현금지원 정책을 실시하였으며 주택 공급 정책과 함께 무주택 서민들의 주거안정을 도모하는 정책을 일관되게 유지하고 있다. 그러나 현재 전체 주택 재고에서 공공임대주택의 재고율은 6.3%¹⁾이지만, 최저주거기준에 미달한 채로 사는 가구는 102.7만가구²⁾이고 주택이외의 거처에서 사는 저소득층 가구는 5.1%³⁾로 공공임대주택의 공급량은 수요량에 비해 여전히 부족한 실정이다. 따라서 향후 공공임대주택의 공급량 증가와 내·외부의 질을 향상시킬 수 있는 구체적 방안 및 지원 대상을 확인하는 제도의 강화가 필요하다.

본 연구는 각 정부별로 추진한 주거복지 정책 중 무주택 서민층을 위한 공공 주택 공급 정책의 대표적인 사례 현황과 문제점을 살펴보고자 한다. 이를 통해 향후 최저주거기준에 도달하지 못한 채 거주하는 무주택 서민들을 위한 주거 복지 정책의 계획방향을 설정하는데 기초적인 자료로 활용하고자 하며 향후 현 정부에서 실시하고 있는 주거복지 정책과 문제점을 살펴보는 기초자료로도 그 의미가 있다.

1.2. 연구의 방법 및 범위

본 연구는 1960년대에 최저주거기준에 미달된 채 불량주택에서 거주하던 무주택 서민들에게 안정적이고 안전한 주거환경을 공급하기 위해 박정희 정부부터 박근혜 정부까지 각 정부별로 시행한 주거복지 정책 가운데 공공 주택 보급 정책이 변화된 과정을 검토하였다. 이를 위해 2장에서는 주거 복지 정책의 생산자 및 수요자 지원방식 중 생산자 지원방식을 중심으로 이론적 고찰하였으며, 주택공급의 효과 및 문제점 등 본 연구를 위해 필요한 기본적인 내용을 살펴보았다. 3장에서는 역대 정부의 주거 복지 정책 중 공공주택 공급사례 등을 통해 이 같은 정책의 특징과 문제점 등을 공급규모, 공급방식, 자금조달방식 등의 항목을 중심으로 살펴보았으며 이를 정책별로 비교분석 및 종합하였다.

본 연구의 방법은 현재까지 진행된 정부의 주택공급 정책에 대한 선행연구 분석을 통하여 전반적인 연구 동향을 살펴보았으며 각 정부에서 발행한 통계자료 및 국가보고서를 분석하여 박정희 정부부터 박근혜 정부까지 발표된 공공주택 공급 정책에 대한 내용과 문제점을 분석하였다. 또한 연구의 범위는 각 정부별로 시행된 주거복지정책 가운데 무주택 서민을 위한 주택공급정책의 대표적 사례에 국한하였으며 주거자금지원 등 주거안정정책에 대한 논의는 향후 연구를 위해 본 연구에서 제외하였다.

1.3. 선행연구 고찰

공공주택 공급 정책에 대한 연구 및 관련 연구들의 내용을 중심으로 정리하면 다음과 같다.

한정심(1990)은 합동재개발 정책이 주거환경개선사업으로 변화되는 과정을 중심으로 개발 후 원주민들이 다른 불량주택 주거지를 형성하는 악순환을 제지하기 위해 정책의 성격 변화의 필요성을 제시했다. 양운재(1991)의 연구에서는 무주택 서민층을 위한 주거환경개선사업의 제도적 성격을 분석하고 효과적인 재개발 사업을 위해 도시설계 혹은 지구상세계획 기법의 도입 가능성을 논의하였다.

정석희(1999)는 주택공급을 우선적으로 하는 정책에서 탈피하여 원주민의 재정착을 위해 주거환경을 개선하는 정책으로 변화의 필요성을 제시하였다. 하성규 외1인(2004)은 1988년부터 2002년까지 15년 동안 도시 저소득층을 위한 공공임대주택을 중심으로 주택정치적 시각에서 임대주택 정책이 도입된 배경과 건설 실적 및 성과를 비교분석하여 주거비 부담에 대한 추가적 고려와 분석의 필요성을 제시하였다. 남원석(2012)은 주거복지정책의 대표적인 프로그램들의 현황과 문제점을 연구하고 기존의 정책프로그램 정비 및 주택재고와 지역사회를 고려하는 정책의 필요성 등 향후 주거복지정책의 과제를 제시하였다. 또한 이승준 외 1인(2017)의 연구에서는 취약계층을 위한 주거정책의 방향을 설정하기 위한 기초자료로 활용되고자 취약계층을 위한 주택공급정책의 문제점을 도출하여 세분화된 계층 설정과 취약계층별 맞춤형 설정의 필요성을 제시하였다. 이상의 선행연구를 정리하면 Table 1.과 같다.

지금까지 주택 정책에 관해 진행된 연구는 영세민을 고려하지 않은 주택공급위주의 정책으로 인해 또 다른 무허가 불량주택 주거지가 형성된다는 문제점을 주로 지적하였으며 대부분의 연구가 공공주택 정책의 현황 및 문제점에 대해 분석에 그치고 있다. 본 연구는 박정희 정부부터 박근혜 정부까지 시행한 공공 주택 공급 정책의 각 정부별 대표 사례의 특징 및 문제점을 통시적으로 살펴봄으로써 각 정부 별로 제시된 무주택 서민을 위한 주택공급정책을 살펴본다는 점에서 기존 연구와 차별화되고 있으며, 이를 활용하여 현재 및 미래의 주택정책 전반에 대해 실질적이고 예측 가능한 기초자료를 제공한다는 점에서 기존 선행연구와 구별된다.

2. 공공 주택 공급 정책의 이론적 고찰

2.1. 공공 주택 공급 정책의 의의

우리나라는 광복과 6.25전쟁, 도시화 및 산업화로 유입된 인구에 의해 수도권 집중현상이 발생하였으며 인구에 비해 주택 수가 부족

Table 1. Analysis of prior research

Author	Title of research (Year of publication)	Main contents
Han, Jung-Sim	(A) Study on the Housing Policy for the Urban Poor in the 1980's (1990)	- A Study on the Characteristics of the Government's Urban Residents' Housing Policy in Redevelopment - Provides a way to form policies for urban poor through the problems presented by the research outcome
Yang, Yun-Jae	A New Direction to Improving Housing Environment for Urban Poor-On the Practical Application of Housing Environment Improving Project for Urban Poor(1991)	- Analysis of the institutional characteristics of the residential environment improvement project for the urban poor - New technology for the residential environment of low-income people
Jung, Seok-Hee	A New Transformation of Urban Redevelopment Policy (1999)	- New directions to the redevelopment policy for residential areas to support the improvement of poor housing environment and expand housing supply are presented through urban management methods.
Ha, Seong-Kyu & 1 other	The Public rental Housing Policies and Housing Politics in Korea -Focusing on the three administrations (Roh, Tae-woo, Kim, Yeong-sam, and Kim, Dae-jung administrations) (2004)	- It suggested the need for further consideration and analysis on housing costs by comparing the construction performance and performance of rental housing policies from the perspective of housing politics centered on public rental housing for low-income urban households from 1988 to 2002.
Nam, Won-Seok	Assessment and Problems of Housing Welfare Policy Programs (2012)	- Describe the future housing welfare policy tasks after analyzing the current status and problems of representative programs of the residential welfare policy.
Lee, Seung-Jun & 1 other	A Study on the status and Condition of Housing Supply Policy for Housing Disadvantaged Groups (2017)	- After analyzing the current state and status of housing supply policies for the poor, the current housing supply policy issues are derived and the residential policy direction is proposed for the disadvantaged.

하자 무허가 불량주택 주거지가 확산되었다. 정부는 이들의 주거안정을 위해 무허가 불량주택 주거지를 철거한 후에 공공주택의 물량을 지속적으로 공급하기 시작하였다. 공공 주택 공급 정책은 무주택 저소득층 가구가 부담 가능한 비용으로 최저 주거 기준 이상의 주거환경을 누릴 수 있도록 정부가 주거시설을 공급하고 내 집 마련의 기회를 제공하는 정책으로 정부가 무허가 불량주택 주거지를 철거하거나 그린벨트 및 유희국·공유지 및 철도부지 등을 활용하여 공공택지를 활용하여 주택물량을 공급할 경우 주택난을 겪던 부동산 시장은 안정화되고 무주택 서민층이 최저 주거 기준에 적당한 주거환경에서 거주할 수 있는 기회를 제공받는 효과가 있다.

2.2. 공공 주택 공급의 효과 및 문제점

대부분 사회취약계층 및 도시 영세민인 무주택 저소득층이 민간 건설 업체가 분양을 목적으로 건설한 주택을 매입하기에 경제적 어려움이 있다. 이에 대한민국 정부는 1960년대부터 저소득층의 주거안정을 위해 주거환경개선사업을 실시하고 공공 임대 및 분양 주택을 건설 및 공급하는 정책을 발표하였다. 국토교통부의 2017년도 주거실태조사에 따르면, 저소득층의 월세 비중은 35.8%¹¹⁾이고, 월소득 대비 임대료 비율(RIR)은 22.2%로 중소득층보다 15.7%, 고소득층보다는 20.3% 높다.¹²⁾ 이는 국내 주택 임대차시장에서 전세가 월세로 전환되며 저소득층의 임대료 부담이 증가된 것으로 파악된다. 이에 중앙·지방 정부, 공공기관, 및 민간업체가 공급하는 공공 주택은 저렴한 임대료 및 보증금으로 공공 주택은 경제적 어려움이 있는

저소득층에게 주거 복지의 수단으로서 주거비 경감 즉, 경제적으로 도움을 주며 주거안정을 도모하며 쾌적한 주거환경을 제공하였다.

그러나 2017년도 주거실태조사 결과에 따르면, 우리나라의 주택 보급률이 2002년부터 100%를 넘어섰지만,¹³⁾ 2017년 말 최저주거 기준 미달가구는 5.9%이며, 공공임대주택에 거주하지 않는 무주택 저소득층 중 최저주거기준 미달가구의 비율은 4.9%이다.¹⁴⁾ 현재까지 공급된 공공임대주택의 비중은 전체 임대주택 중에서 5%밖에 안 되기에¹⁵⁾ 공공임대주택의 공급이 확대되어야 하고 특히 임대기간이 긴 공공임대주택이 주로 공급되어야 한다. 공공 주택 공급 정책은 주거환경을 개선시킨다는 장점이 있지만, 정부의 지원 부담이 크며 무주택 서민층이 스스로 주거지역과 주택을 선택할 수 없다는 제한 때문에 지역사회에서 님비현상을 발생시키고 부동산 시장에 직접적인 영향을 미쳐 시장가격을 왜곡시킨다. 그리고 분양주택이 많이 공급된 지역은 높은 임대료와 관리비 부담 때문에 원주민들의 재정착률이 낮고 임대주택이 많이 공급된 지역은 기존 거주민들의 재정착률이 상대적으로 높다.¹⁶⁾

또한, 직주근접이 필요한 저소득층을 위해 도심 내에서는 공공 주택을 건설할 택지가 부족하여 철도부지 등을 활용하는 시점에서 토지 점유료 및 기술력 상승과 동시에 증가하는 사업비 등을 지속적으로 충당하기에는 정부의 재정 지원 및 국민 주택 기금 조달에 한계가 있기 때문에 이에 대한 대안이 필요하다.

Table 2. The characteristic and strength & weakness of public house

		Characteristic	Period of lease	Strength	Weakness
Rental House	Permanent rental ⁴⁾	- Housing stability for those who need social protection	50years	- Low-cost deposit and rent - Long-term residence available	- Because it is difficult to prepare for the cost of maintaining the apartment, facilities have become outdated and the apartment complex have become dilapidated. - Isolated Housing - Recognizing poor apartments in the community
	National rental ⁵⁾	- The promotion of housing stability for the low-income families without houses	30years	- Low-cost deposit and rent - Long-term residence available - The rental fee rise uniformly	- Poor management due to expensive management costs - Corridor-type structure causes noise between floors and sides - Unable to switch to lotting-out - Recognizing poor apartments in the community
	Long-term deposit ^{6)t}	- A rental	20years	- The annual rate of increase for deposits is 5%. - Can be moved into an apartment located in a typical housing site	- Strict screening of income and assets - Mostly supplied to Seoul
	Lotting-transfer ⁷⁾	- Transferable to sales after rental	5-10 years	- After the rental period, houses where tenants lived can be distributed.	- Conflicts between constructors and residents in the process of selecting the cost of the conversion
	Multi-family rental ⁸⁾	- Empty or leased houses are leased cheaply by the government after the contract.	20years	- Residence is available in the area where it resides	- Deterioration - High risk of fire
	Happy housing ⁹⁾	- Ensuring young people's housing stability	30years	- Convenience of transportation - Low rent fee - Built-in - Preferred areas near cities	- Noise and dust caused by railways
	Rental housing built by private sector ¹⁰⁾	- Maintaining the merits of the News Stay policy and strengthening the public character for the housing needs of the middle class	8 years	- 5% annual rent increase limit - Construction in areas with high demand for rental	- Monthly rent: expensive or similar to the market price - There is no means to regulate rental and sale prices after the mandatory lease period.
Lotting-out		- Support for housing purchases	X	- Low-cost sale price	- Difficulty in appointment conditions - Only available for sale below the area of exclusive use space

2.3. 공공 분양 및 임대 주택의 유형

공공 주택은 무주택 저소득층의 최저주거기준을 보장하기 위해 공공 기관 및 민간 건설업체가 재정 및 국민주택기금의 지원을 받아 공공 택지에 건설되며 분양 주택과 임대 주택으로 분류된다. 공공 분양 주택은 전용면적 60㎡ 이하의 규모로 건설되고 일정 소득 및 자산 기준 이하의 가구에게 공급된다. 공공 임대 주택도 전용면적 60㎡ 이하의 규모로 건설되며 5년 이상 저렴하게 임대된다. 각 정부마다 새로운 유형의 공공주택을 도입하였으며 각각 임대기간, 주택의 규모 등이 다르다. 공공주택 유형에 따른 특징 및 장·단점을 정리하면 다음 Table 2.와 같다.

3. 각 정부별 공공주택 공급 사례 분석

3.1. 대상 사례 선정 근거

대한민국 정부는 6.25전쟁 이후부터 급격하게 증가한 피난민, 월남민, 및 이농인구 등 무주택 서민들을 위한 주거 복지 정책을 시행하였다. 주거 복지 정책 시행 초기에는 철거된 불량주택 주거지 및

빈 대지에 공공 임대 및 분양 주택을 대량으로 건설 및 공급하는 정책이 주로 시행되었으나 현재의 공공 임대 및 분양 주택은 각 정부마다 정책 명, 지원 대상 및 방법 등이 변경이 되면서 시행되고 있다. 따라서 각 정부별 주택 공급 정책을 비교 및 분석할 필요가 있으며 중앙·지방 정부, 공공기관, 민간 건설업체가 건설한 공공주택 중에서 임대만을 목적으로 건설된 경우, 그리고 철거민을 위해 공급된 세대유무 및 임대 및 분양가구가 소멸 믹스된 공공주택인지 등을 고려하여 각 정부별 주택공급정책의 대표 사례로 선정하였다. (Table 3.).

3.2. 무주택 서민층을 위한 각 정부별 공공주택공급 주요 사례 및 특징

박정희 정부부터 박근혜 정부에 이르기까지의 주요 공공주택 공급 사례 및 특징을 기술하면 다음과 같다.

박정희 정부는 우리나라 최초의 임대주택을 건설하여 공공주택 공급정책을 시행하였으며 대표적인 사례가 개봉아파트이다. 박정희 정부는 영등포구 개봉동에 토지구획 정리 사업법에 의거한 택지개발사업을 통해 60만 단지를 조성하고 1971년 주택 임대제를 실시하여 대한주택공사와 함께 개봉아파트를 건설했다. 보증금 및 임대

Table 3. The characteristic and the basis of the representative case

Regime (Year)	Representative case	Characteristic	Reasons for selecting the case
Park, Chung-hee (1963~1979)	 Gaebong Jugong Apts.	<ul style="list-style-type: none"> - Lower deposit and rent than market price - Available for sale after lease period - An opportunity to own a house for the homeless 	<ul style="list-style-type: none"> - It is the first public rental apartment in Korea and constructed according to the Land Compartmentalization Business Act
Chun, Doo-hwan (1980~1988)	 Sanggye Jugong Apts.	<ul style="list-style-type: none"> - As part of Sanggye new commercial town construction project - Various floor plans to reduce housing demand - Move the 840 households of demolitionary to 5 complex 	<ul style="list-style-type: none"> - It was constructed as the cooperative redevelopment method. - Provide rental apartments for demolitioners who lived before redevelopment
Roh, Tae-woo (1988~1993)	 Beon-dong Permanent Rental Apts.317)	<ul style="list-style-type: none"> - Welfare facilities such as schools and medical facilities - Joint workplaces and daycare centers were installed to promote economic independence of the homeless class. 	<ul style="list-style-type: none"> - Construction of permanent rental housing for social vulnerable class with unlimited period
Kim, Young-sam (1993~1998)	 Yeosu Byeoksan Neulpureun Apt.	<ul style="list-style-type: none"> - Transferable to sales after a five-year lease - Condominiums for the urban and the elderly - Convenience facilities for the residents 	<ul style="list-style-type: none"> - Public rental apartments constructed by private contractors, not central and local governments or public institutions.
Kim, Dae-jung (1998~2003)	 Suwon Baekseol Maeul Apt. 218)	<ul style="list-style-type: none"> - The first National rental house - Efforts to improve the image of rental housing - Convenience facilities for residents 	<ul style="list-style-type: none"> - It is the first national rental house to be built like a lot-solid apartment - Efforts to reduce the negative image of rental housing
Roh, Moo-hyun (2003~2008)	 Hwagokbon-dong 'A' multi-family house	<ul style="list-style-type: none"> - Supply of existing multi-family houses that have been neglected in urban areas - Housing stability for low-income group 	<ul style="list-style-type: none"> - The first case of the house that has been started by the Ministry of Construction and Transportation as a way to expand welfare for the poor
Lee, Myung-bak (2008~2013)	 Segok lh, Purgio Apt.19)	<ul style="list-style-type: none"> - Formation of a residential complex constructed after the release of the green belt - Supplied at a 60-70% of market rate - Use social mix method for lotting-out and rental housing 	<ul style="list-style-type: none"> - The first Bogeumjari housing
Park, Geun-hye (2013~2017)	 Oryu-dong Happy housing20)	<ul style="list-style-type: none"> - Installation of artificial ground on top of Oryu-dong Station's railway - Specialized newlyweds - Creating a culture park and cultural center - The influx of young people created a youthful atmosphere and promoted the business community. 	<ul style="list-style-type: none"> - A plan to create a cultural park and cultural center to help the mixing between residents and local residents.

료가 시세에 비해 저렴하고 1~2년의 임대기간 후에 저축으로 돈을 모은 입주자를 대상으로 분양대금을 마련하면 분양이 가능하도록 하여 무주택 서민들의 집을 마련할 수 있는 기회를 제공하였으나, 청약 경쟁률이 13:1까지 오르는 등 부동산 투기의 빌미를 제공하기도 하였다. 개봉아파트 임대가 성공적이라 정부는 건설재원을 확보하기 위해 1~2년만 임대하고 분양을 하는 정책을 시행하여 1980년까지 6만 4947호를 공급하였다.²¹⁾

전두환 정부는 택지개발예정지구로 지정된 상계동 일대를 민관 합동개발 방식으로 상계 신시가지 건설 사업을 진행했고, 이 사업의 일환으로 상계 주공 아파트 단지가 조성됐다. 제 5차, 6차 경제개발 5개년 계획에 의해 저소득층을 대상으로 주택을 공급하는 차원에서 건설되었다. 그러나 아파트 건설이 시행되는 지역민의 95% 이상이 비닐하우스 및 판자촌에서 거주하며 주변의 벽돌공장에서 노동하는 영세민 이었고, 철거 과정 중 정부와 철거민 사이에서 분쟁이 발생했다. 이를 해결하기 위해 상계주공 아파트 총 19개의 단지 중 5단지를 철거민 세입자 수용 목적으로 건설하였다. 상계 주공 아파트 단지는 분양으로 목적으로 건설되었으며, 주택수요 감소를 목적으로 부모와 자녀세대가 함께 거주할 수 있는 복층형 및 2가구 거주형을 최초로 도입하였다.²²⁾

1988년 서울올림픽이 끝난 후부터 경제가 활성화되고 주택의 매매 및 전월세 가격이 급격하게 상승하여 주택난이 심각해지자 노태우 정부는 주택 200만호 건설 계획과 신도시개발을 발표하는 등 주택 건설 확대를 국정목표로 채택하며 영구임대주택 공급을 시작했으며, 첫 시작으로 변동 영구임대아파트를 건설하였다.²³⁾ 1,4단지는 일반 분양을 했고 2,3,5단지만 영구임대로 공급되었다. 일반 임대주택은 임대료를 내며 거주하다 임대기간이 끝나면 분양비를 지급하고 분양전환이 가능한 방식이었다. 그러나 영구임대주택은 도시 영세민에게 기간 제한 없이 임대만 하여 이전의 임대주택과는 차별화를 시도하였다.

김영삼 정부의 주택 정책은 정부의 개입보다는 민간 및 시장기능을 바탕으로 이루어졌다. 여주시의 벽산아파트는 정부 및 공공기관의 주도가 아닌 민간 건축회사의 주도로 건축됐다. 벽산아파트를 건설한 벽산개발은 주민들의 편의와 복지를 위해 상가, 노인정, 및 주민운동시설을 아파트 단지 내부에 건설하였다.²⁴⁾

1998년 우리나라의 기업 및 은행들이 IMF 경제위기를 겪으며 실직으로 인해 집을 잃고 불량주택 주거지로 향한 무주택 서민층이 증가하였다. 이에 김대중 정부는 주택 관련된 규제들을 완화 및 폐지하였으며 영구임대주택보다 부담이 적은 국민임대주택을 최초로 도입하였다. 최초의 국민임대주택인 수원 정자지구는 영세 세입자, 장애인 등 사회적 약자들이 모여 살던 지역이 택지개발을 통해 조성되었다. 임대주택 이미지 개선을 위해 단지 설계, 내부 구성 설비 및 마감재 등을 일반 분양아파트처럼 건설하여 임대주택의 질을 향상시켰으며 과거 중·장년층의 도시 영세민을 대상으로 임대주택을 공급했지만, 국민임대주택은 젊은 계층도 공급 대상에 포함시켰다.

김대중 정부의 집권기간 동안 안정을 찾은 주택매매비용이 노무현 정부 집권 후 다시 상승하기 시작하면서 주택난이 심각한 사회문제가 되었다. 이에 노무현 정부는 주거와 사회복지서비스를 연계하여 주거 안정 모색을 통한 무주택 서민들의 자활을 목표로 기존의 주

택을 매입 및 임대하는 사업을 추진하였다. 화곡본동에 위치한 A 다세대주택은 다가구 매입 및 전세 임대주택 정책이 시작된 이후에 1차로 공급된 다가구 임대주택이다.²⁵⁾

강남에 위치한 세곡 LH 프루지오 아파트는 이명박 정부가 도입한 보금자리 주택의 첫 번째 분양지구이다. 보금자리 주택은 도심 및 그린벨트지역을 해제하여 주택단지를 형성한 후 저소득층에게 공급하려는 취지로 정부는 21곳의 사업지구를 선정하고 적극 추진하였다. 그러나 임대주택보다 분양주택이 더 많이 건설되어 보금자리 주택의 원래 목적인 서민 주거, 집값 안정 등은 달성하지 못했다. 또한 강남에 위치한 그린벨트를 풀어 무주택 서민들보다 그 외에 계층 사람들에게만 개발이익을 남기고 공공성을 확보하지 못했다.

박근혜 정부가 건설한 오류동역 행복주택은 이전의 임대 및 분양 아파트처럼²⁶⁾ 거주자가 있던 지역을 대규모 택지 개발하는 방식이 아닌 오류동역 철로 상부만 이용하여 소규모 유휴 부지를 활용하여 개발되었다. 국가 소유의 토지를 활용하는 것이기 때문에 택지 개발비가 들지 않고, 현재 운영 중인 역의 상부에 인공 데크를 설치하여 주거단지, 공원 및 문화센터를 조성하여 젊은 층을 유입시키고 지역 경제를 활성화시키며 지상철로로 인해 단절된 오류1동과 오류2동을 연결시킨다는 것이 오류동역 행복주택의 장점이다. 그러나 일반 민간 아파트의 4배가 넘는 건축비와 코레일에 토지 점용료를 지불해야 하는 등 임대료가 인상된다는 단점이 있다.²⁷⁾

3.3. 각 정부별 공공주택 공급의 주요 특징

1) 공급 규모 및 형태

각 정부마다 공급한 공공주택의 규모는 16~118.08㎡까지 다양한 규모로 공급되었으며 임대만을 목적으로 건설된 아파트의 규모는 16~49㎡로 1인에서 5인 가구까지의 최소 주거 면적 기준²⁸⁾보다 약 3㎡정도 크게 건설되었다. 같은 단지 내에 분양주택과 임대주택이 같이 건설된 경우에는 59·74·84㎡의 다양한 규모의 가구들이 공급되었고 분양 및 분양 전환이 가능한 임대주택들은 43~56.2㎡ 사이로 건설되었다. 다가구 매입 및 전세 임대 주택은 85㎡이하의 규모의 주택만이 공급가능하다.

박정희 정부는 주택 임대제를 실시하여 임대주택을 공급하기 시작하였다. 최초의 임대주택인 개봉 아파트²⁹⁾와 김영삼 정부의 5년 및 50년 공공임대주택은 각각의 임기기간 후에 분양비를 지불하면 분양받을 수 있는 분양권이 제공되었다. 이명박 정부는 단지 내에 분양세대와 임대세대를 같이 공급했으며, 전두환 정부는 분양을 목적으로, 그리고 노태우, 김대중, 노무현 및 박근혜 정부는 임대만 목적으로 하는 주택을 건설 및 공급하였다.

2) 공급 및 개발 방식

박정희 정부부터 박근혜 정부까지 정부와 지방자치단체 및 한국토지주택공사가 공공 임대 및 분양 주택을 건설하고 공급하였다. 그러나 김영삼 정부 임기 기간에는 공공기관이 지원하고 민간 건설업체가 건설하는 임대 주택이 주로 공급되었다. 노태우 정부 때부터 치솟았던 주택매매비용이 하락되면서, 정부의 개입 없이도 민간에 의해 주택공급이 가능했고 영구임대주택의 입주자격을 갖춘 가구들의 신청수가 기준보다 미달되는 상황이었기 때문에 김영삼 정부는 영

구입대주택의 건설 및 공급을 중단하기도 하였다.

박정희, 전두환, 노태우, 김영삼 및 김대중 정부는 무허가 불량주택 주거지구³⁰⁾ 및 허허벌판³¹⁾을 택지로 조성하여 개발을 하고 공공 임대 및 분양 주택을 건설하여 무주택 서민들에게 주택을 공급하였다. 이명박 정부는 그린벨트를 해제했고 박근혜 정부는 공공유류지, 우수지 및 철도 부지를 활용하는 방식으로 사용하지 않던 토지를 합리적 및 효율적으로 개발하여 주거단지를 개발하였다. 반면에 노무현 정부는 택지를 조성 후에 주택을 건설하여 공급하는 방법이 아닌 기존의 다세대 주택을 매입 및 임대하는 정책을 시행하였다

3) 자금조달 방법³²⁾

박정희 정부는 서민주택을 위한 건설자금을 확보하기 위한 방안으로 주택 임대제를 실시하고 한국주택은행의 국채를 발행하여 개방아파트를 건설하였으며 전두환 정부는 주택건설촉진법에 의거해 국민주택기금을 설치하여 상계 주공 아파트 단지를 조성하였다. 노태우 정부와 김영삼 정부도 정부의 재정과 국민주택기금으로 공공 임대주택을 건설하였고 김대중 정부부터는 대한주택공사(현, 한국

토지주택공사)의 자금도 포함하여⁴¹⁾ 임대주택을 건설하였다.

3.4. 소결

무주택 서민들의 주거환경 개선을 위해 각 정부는 택지개발, 주택 단지 조성, 임대 및 분양주택 공급 등의 정책을 시행하였다.⁴²⁾ 각 정부별 대표적 공공주택 공급사례 분석을 통한 특징을 정리하면 다음과 같다.

박정희 정부는 주택 분양을 목적으로 공급했지만 불경기로 인해 단기임대로 전환하였다. 임대기간을 단기로 한 이유는 주택건설자금 확보가 목적이었지만 이는 무주택 서민층의 주거안정에는 도움이 되지 않았다. 전두환 정부는 중동 파견, 아시아 게임, 올림픽개최지 선정 등으로 상승된 경제력을 기반으로 아파트를 다수 건설했지만 임대 주택보다 분양 주택이 더 많이 공급되었다. 이는 무주택 서민층을 위한 주택 공급보다는 국제 경기를 관망하러 오는 외국인 관광객의 한국에 대한 인식을 위해 환경 개선을 목적으로 시행된 결과로 볼 수 있다. 노태우 정부는 전두환 정부 때보다는 임대 주택을 3배 이상으로 공급하였으며 영구임대주택을 처음으로 건설하였다. 김

Table 4. Comprehensive analysis of representative case of public housing by the each government

Regime	Representative case	Development form	Construction	Funding	Providers	Type of supply	Scale	Characteristic & Problems
Park, Chung-hee	Gaebong Apts ³³⁾	Short – rental housing	Korea National Housing Corp.	The national debt by Korea Housing Bank	Public	Rental (possibility of conversion)	- 43m ² - 300household - 5stories - 6 blocks	- Construction for the sale - Switched for the rental Apts. - Short term of rental
Chun, Doo-hwan	Sanggye Jugong Apts. ³⁴⁾	The cooperative redevelopment method.	Korea National Housing Corp.	Government+National housing fund	Public	Lotting-out	- 19complexes - 30~409m ² - 5-25stories	- Low-income people who have not moved in Sanggye Juong Apt. moved to other unlicensed residential areas - Construction for the improvement for living conditions.
Roh, Tae-woo	Beon-dong Permanent Rental Apts. ³⁵⁾	Perment rental housing	Korea National Housing Corp.	Government+National housing fund	Public	Rental	- 24~40m ² - 1292household	- The first Permanent rental Apts. - The rental fee varies by area and floor - Retained rent → cannot collect maintenance costs ⇒Elevation of facilities
Kim, Young-sam	Yeoju Byeoksan Neulpureun Apt ³⁶⁾	Multifamily rental housing	Byucksan Engineering & Construction co.,LTD	Government+National housing fund	Private	Rental (possibility of conversion)	- 49m ² - 682household - 2blocks	- Problems(Sunlight, heat, and cold, etc.) by the shape(+) of apt. - high rental fee - Deterioration of the Public rental housing - Increasing burden of the homeless masses
Kim, Dae-jung	Suwon Baekseol Maeul Apt. ²³⁷⁾	National rental housing	Korea National Housing Corp.	Government+National housing fund+Korea National Housing Corp.+Resident	Public	Rental	- 49m ² - 341household - 3blocks	- Expensive management costs - Floor noise - Re - contract every two years - Conductive to economic stability of the homeless masses
Roh, Moo-hyun	Hwagokbon-dong ‘A’ multi-family housing ³⁸⁾	Multifamily rental hosing	Korea National Housing Corp.	Government+National housing fund+Resident	Public	Rental	- 56.2m ²	- Fire and disaster vulnerabilities - Provided the public rental housing a lot - The win-win proposal to the government, the lessor and the hirer
Lee, Myung-bak	Segok lh, Purgio Apt. ³⁹⁾	Bogeumjari Housing	Korea Land & Housing Corp.	-	Public	Lotting-out /Rental	- 59-74- 84m ² - 912household - 15stories - 16blocks	- Housing Supply: Rental housing< Lotting-out housing - Faulty finish stage works results incurs noise complaint issues, cracks, and dew condensation - Unconfirmed public nature
Park, Geun-hye	Oryu-dong Happy housing ⁴⁰⁾	Happy Housing	Korea Land & Housing Corp.	Government+National housing fund+Korea National Housing Corp.	Public	Rental	- 16-29-36-44m ² - 890household	- Supplied to only the newlyweds, the young and the elderly - Expensive construction costs

영삼 정부는 주거복지정책보다는 신보수적인 경제 운용 정책에 입각하여 영구 임대주택 공급을 중지시켰기 때문에 결과적으로는 공공 임대주택 정책을 퇴보시키는 결과를 가져오게 되었다. 또한 정부의 지원이 감소 내지 축소시키기 위해 5년 및 50년 후에 분양 전환이 가능한 임대주택을 민간 건설업체에 의해 건설 및 공급시킨 결과 무주택 서민층의 경제적 부담만 증가시켰다.⁴³⁾

김대중 정부는 IMF 위기에서도 박정희, 전두환, 노태우 및 김영삼 정부 보다 많은 수의 국민 임대 주택을 공급하였으며 저렴한 보증금과 일정하게 상승하는 임대료로 인해 무주택 서민층의 경제적 안정을 도모하였다. 노무현 정부는 역대 정부 중에서 공공임대주택을 가장 많이 공급한 정권으로 주로 주택을 새로 건설하기보다는 기존에 지어진 주택을 매입 및 임대하는 정책을 시행하였다. 정부는 재정적으로 큰 비용을 소요하지 않았고 기존의 주택을 활용했기 때문에 임대인도 임대료를 받고 무주택 저소득층도 부담 없이 지불할 수 있는 저렴한 임대료로 모두가 윈 윈 하는 결과를 낳았다.

이명박 정부는 이전의 정부들과 달리 그린벨트 지역을 해제하여 공공택지를 마련하였으나 초기 의도와는 달리 임대가구보다는 분양가가가 더 많아지는 결과가 나타나게 되었다. 주변보다 저렴하게 공급되어 일반 분양을 하는 민간 건설업체에게도 부담이 되고 LH도 분양 수익이 감소하여 공공 임대주택 건설에 어려움이 생겼으며 무주택 서민층의 분양 비용 마련도 쉽지 않은 일이었기 때문에 결과적으로는 이명박 정부가 시행한 보금자리 주택은 정부지원이 필요한 무주택 서민층을 위한 정부의 공공주택이 아닌 어느 정도 경제력을 보유한 중·소득층을 위한 공공주택으로 변질되는 결과를 초래하였다.⁴⁴⁾ 이어 박근혜 정부는 무주택 저소득층의 직주근접의 필요성을 파악하고 도시 내에 공공주택을 확보하기 위해 철도부지 또는 국공유지를 활용했다는 점에서 이전의 정부들의 공공주택 공급정책과 차별성이 있다고 볼 수 있다. 그러나 행복주택의 공급대상이 모든 연령대의 무주택 서민층이 아니라 대학생, 신혼부부, 사회 초년생 등 젊은 층의 주거안정을 목표로 건설되었으며 초기의 예상과는 달리 토지 점용료 및 인공 데크 건축비 등이 상승한 문제점이 있다.

이상에서 살펴본 각 정부별 대표 공공 임대주택 공급의 특징 및 문제점을 정리하면 Table 4.와 같다.

4. 결론

본 연구는 급격한 경제발전으로 발생된 도시화 현상과 일자리, 교육의 기회 등의 영향으로 인해 도시에서 최저주거기준에 미치지 못한 채 살아가고 있는 무주택 저소득층을 위해 각 정부별로 시행된 공공 임대 및 분양 주택에 관해 분석하였다.

각 정부마다 공공 임대 및 분양 주택을 공급하는 정책명과 방법은 달랐으며 공공주택의 공급 유형과 그에 따른 지원 대상·조건·형태 등 각각 다르기 나타나고 있지만 모든 정부가 공통적으로 무주택 서민층을 위해 주택공급정책을 시행해 왔으며 박정희, 전두환, 김영삼 및 이명박 정부는 주로 국민들의 자가 소유를 위해 주택을 공급하였다. 그러나 노태우, 김대중, 노무현 및 박근혜 정부는 국민들이 생각하는 주거의 개념을 자가 소유보다는 최저주거기준 보장으로 전환하고 경제력 상승을 도모하기 위해서 다양한 유형의 공공 임대주택

을 공급하였다. 그러나 공공 임대주택을 향한 지역 주민들의 부정적인 인식으로 인해 임대주택 거주자들은 지역 사회 내에서 따돌림 등 사회적 불이익에 노출되어 있으며 임대주택단지는 현대판 계도⁴⁵⁾가 되었다. 또한 입주 대상자가 아님에도 불구하고 저렴한 임대료 때문에 임대주택에 거주하는 비양심적 주민들로 인해 정작 임주를 해야 하는 환경에 처해있는 무주택 서민들이 입주신청 후 몇 년 동안 대기하는 경우도 문제가 되고 있다.⁴⁶⁾ 따라서 무주택 서민층의 경제적 자립을 위한 도시재생 재개발 정책과 공공임대주택 단지 내에 임대주택 거주민과 지역주민과의 소셜 믹스를 위한 시설의 공공·공유화와 같은 아파트 안에서 임대 및 분양이 이루어지는 등 단순 물리적 혼합 배치가 아닌 제도적 변화로 인해 가 필요하며 다방면의 다채로운 정책안이 지속적으로 연구되어야 한다.

본 연구는 기존 정권별 주택공급정책에만 초점을 맞춘 연구이기 때문에 주거복지정책 전반을 다루기에는 한계가 있다. 또한, 각 정부별 시행한 공공주택 공급정책 가운데 대표적인 사례를 통해 각 정부가 시행한 공공임대주택의 전반적인 특징과 문제점을 파악하는데 중점을 두었기 때문에 각 개별 사례에 대한 심도 있는 분석이나 당시 주거 정책의 면밀한 분석에 이르지 못하고 있다. 따라서 향후 연구에서는 주거복지정책 전반에 대한 심도 있는 논의가 필요할 것이며 나아가 기존 정부의 주거복지정책과의 비교를 통하여 현 정부의 주거복지정책에 대한 진단과 평가 등의 연구도 뒤따라야 할 것이다.

Reference

- [1] 이승준 외1인, 주거취약계층을 위한 주택공급정책의 현황과 실태에 관한 연구, 대한건축학회 춘계학술발표대회논문집, 제 37권 제 1호, 2017.04, pp.195-196 // (Lee, Seung-Jun etc.1, A Study on the status and Condition of Housing Supply Policy for Housing Disadvantaged Groups, Journal of The Spring Conference of Architectural Institute of Korea, Vol.37, No. 1, 2017, pp.195-196)
- [2] 하성규 외 1인, 한국의 공공임대 주택정책과 주택정치 - 3개 정부(노태우정부, 김영삼정부, 김대중정부)를 중심으로, 한국지역개발학회지, 제 16권 제 4호, 2004.12, pp.95-119 // (Ha, Seong-Kyu etc.1, The Public Rental Housing Policies and Housing Politics in Korea - Focusing on the three administrations (Roh, Tae-woo, Kim, Yeong-sam, and Kim, Dae-jung administrations), Journal of The Korean Regional Development Association, Vol.16 No. 4, 2004 pp. 95-119.)
- [3] 남원석, 주거복지정책 프로그램의 평가와 과제, 주택도시연구, 제 2권 제 2호, 2012, pp.19-32 // (Nam, Won-Seok, Assessment and Problems of Housing Welfare Policy Programs, SH Urban Research & Insight, Vol.2 No.2, 2012, p19-32)
- [4] 염철호, [특집] 주거정책과 복지정책의 접점으로서의 주거복지, 건축(대한건축학회지), 제 56권 제 10호, 2012.10, pp.44-52 // (Youn Chirl-Ho, [special issue] Housing Welfare as the Interface between Housing Policy and Welfare Policy, Review of Architecture and Building Science, Vol.56 n.10, 2012.10, pp.44-52)
- [5] 한정심, 도시빈민 주택정책에 관한 연구 : 80년대 이후의 도시재개발 정책을 중심으로, 한국: 이화여자대학교 대학원, 석사학위논문, 1990.02 // (Han, Jung-Sim, (A) Study on the Housing Policy for the Urban Poor in the 1980's, Ewha Womans University Graduate School, Master thesis, 1990.02)
- [6] 양윤재, 도시빈민의 주거환경개선을 위한 새로운 방안과 모색 - 주거환경개선사업의 실사를 계기로, 환경논총, 제 29권, 1991, pp.123-131 // (Yang, Yun-Jae, A New Direction to Improving Housing Environment for Urban Poor, Journal of Environmental Studies, Vol.29, 1991, pp. 123-131)
- [7] 정석희, 도시주거지 재개발정책의 새로운 전환, [경기도] 국토연구원, Working Paper 99-73, 1999 // (Jung, Seok-Hee, A New Transformation of Urban Redevelopment Policy, [Gyeonggi-do] Korea

- Research Institute for Human Settlements, Working Paper 99-73, 1999)
- [8] 이은숙, 도시빈민을 위한 불량주거지재개발 정책에 관한 연구, 한국: 동아대학교 대학원, 석사학위 논문, 1995.02 // (Lee, Eu-Suk (A) Study on the Urban Regeneration Policy of Unplanned Residential Area for the Urban Poor, Dong-A University Graduate School, Master thesis, 1995.02)
- [9] 이종열 외1인, 한국정부의 주택정책에 나타난 이념성향에 관한 연구, 한국행정정보, 제 45권 제 1호, 2011.03, pp.51-76 // (Lee, Jong-Youl, A Study on the Ideological Trends of Housing Policies in Korea, Korean Public Administration Review, Vol.45 No.1, pp51-76)
- [10] 배순석, 국민 주거복지 구현을 위한 새 정부의 정책과제, 부동산 포커스 REAL ESTATE FOCUS, Vol 108, 2017. 05, pp. 07-17 // (Bae, Soon-Suk, Policy Issues of the New Government for the Implementation of the National Housing Welfare, Journal of Real Estate Analysis, Vol. 108, 2017. 05, pp. 07-17)
- [11] 참여연대 민생희망본부, 보금자리주택사업의 문제점과 제도 개선 방안, 참여연대 이슈리포트, 제 2012권, 제 13호, 2012.11 // (People's Solidarity for Participatory Democracy, A Study on the Problems and Improvement of Housing System in Bogeumjari Housing, Issue Report of PSPD, Vol.2012 No.13, 2012.11)
-
- 1) 국토교통1부, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 「주거복지로드맵」 발표, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95079992, 2018.10에서 참고함.
- 2) 국토교통부, 2016년도 주거실태조사(연구보고서), 2016.12, pp. 77에서 참고함
- 3) 국토교통부, 2016년도 주거실태조사(연구보고서), 2016.12, pp. 64에서 참고함
- 4) 마이홈포털, 임대주택, <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContRentalView.do#guide=RH101>. 2018.08에서 참고함.
- 5) 위 사이트 참조
- 6) 위 사이트 참조
- 7) 위 사이트 참조
- 8) 위 사이트 참조
- 9) 위 사이트 참조
- 10) 위 사이트 참조
- 11) 국토교통부, 2017년도 주거실태조사 요약보고서, 2017.12, pp. 18에서 참고함
- 12) 국토교통부, 2017년도 주거실태조사 요약보고서, 2017.12, pp. 27에서 참고함
- 13) KOSIS 국가통계포털, (중전)주택보급률, http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vvc=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01#SelectStatsBoxDiv 에서 참조함.
- 14) 국토교통부, 2017년도 주거실태조사, 2017.12, p14에서 참고함.
- 15) 매일경제, 15년 팍팍한 임대료...서울 임대주택 누적적자 2조, <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2018&no=514829>에서 참고함.
- 16) 최승진, 청량리 부흥주택지역 도시재생 연구 도시의 맥락을 고려한 임대 집합주거 재개발 계획, 한국: 한양대학교 대학원, 석사학위논문, 2016.08, p15에서 참조함.
- 17) 매일경제, [아파트 이야기] 변동 영구임대아파트, <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?no=505878&year=2009>에서 참고함.
- 18) 매일경제, [아파트 이야기] 수원 정자지구, <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2009&no=516640>에서 참고함.
- 19) 매일경제, 대상 / 건축부문 LH '강남보금자리 LH푸르지오', <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2012&no=779664>에서 참고함..
- 20) 뉴스1, [르포]신혼부부 특화 오류동 행복주택...“안심하고 아이 키우세요”, <http://news1.kr/articles/?2868723>에서 참고함.
- 21) 고길곤 외 3명, 임대주택 정책 추이 및 개선 방안, 국회예산정책처, p4에서 참고함.
- 22) MK News, [아파트 이야기] 상계 주공 아파트, <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2009&no=414371>, 2018.08에서 참고함.
- 23) 매일경제, [아파트 이야기] 변동 영구임대아파트, <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?no=505878&year=2009>에서 참고함.
- 24) 연합뉴스, 벽산개발 여주 임대아파트 분양, <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=101&oid=001&aid=0004226248>, 2018.08에 참고함.
- 25) MBN, '임대다가구' 첫 입주, <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=101&oid=019&aid=0000077233>, 2018.08에 참고함.
- 26) 일요신문, “88서울올림픽이 우리집을 빼앗았죠” ... ‘환희’ 뒤 감춰진 상계동의 ‘아픔’ , http://ilyo.co.kr/?ac=article_view&entry_id=309991, 2018.08에 참고함.
- 27) 아시아경제, 행복주택 '반값월세' 코레일 점용료가 문제네, <http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2013052210481378273>, 2018.08에 참고함.
- 28) 국가법령정보센터, 최저주거기준, <http://www.law.go.kr/행정규칙/최저주거기준에서> 참고함.
- 29) MK부동산, [아파트 이야기] 개봉아파트, <http://estate.mk.co.kr/news2011/view.php?sc=&year=2009&no=443433>, 2018.08에 참고함.
- 30) 일요신문, “88서울올림픽이 우리집을 빼앗았죠” ... ‘환희’ 뒤 감춰진 상계동의 ‘아픔’ , http://ilyo.co.kr/?ac=article_view&entry_id=309991, 2018.08에 참고함.
- 31) MK부동산, [아파트 이야기] 개봉아파트, <http://estate.mk.co.kr/news2011/view.php?sc=&year=2009&no=443433>, 2018.08에 참고함.
- 32) 국가기록원, 도시주택기금, <http://www.archives.go.kr/next/search/listSubjectDescription.do?id=010484&pageFlag=>, 2018.09에 참고함.
- 33) MK부동산, [아파트 이야기] 개봉아파트, <http://estate.mk.co.kr/news2011/view.php?sc=&year=2009&no=443433>, 2018.08에 참고함.
- 34) MK News, [아파트 이야기] 상계 주공 아파트, <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2009&no=414371>, 2018.08에서 참고함.
- 35) 매일경제, [아파트 이야기] 변동 영구임대아파트, <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?no=505878&year=2009>에서 참고함.
- 36) 연합뉴스, 벽산개발 여주 임대아파트 분양, <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=101&oid=001&aid=0004226248>, 2018.08에 참고함.
- 37) 매일경제, [아파트 이야기] 수원 정자지구, <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2009&no=516640>에서 참고함.
- 38) MBN, '임대다가구' 첫 입주, <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=101&oid=019&aid=0000077233>, 2018.08에 참고함.
- 39) 매일경제, 대상 / 건축부문 LH '강남보금자리 LH푸르지오', <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2012&no=779664>에서 참고함.
- 40) 뉴스1, [르포]신혼부부 특화 오류동 행복주택...“안심하고 아이 키우세요”, <http://news1.kr/articles/?2868723>에서 참고함.
- 41) 김덕래, 주택산업연구원, 지불 가능한 주택을 위한 새로운 도전, 2016.11, pp. 16에서 참고함.
- 42) NAVER 지식백과,
- 43) 이종열 외1인, 한국정부의 주택정책에 나타난 이념성향에 관한 연구, 한국행정정보, 제 45권 제 1호, 2011.03, pp.51-76에서 인용함.
- 44) 변창훈, 보금자리 주택의 문제점과 개선과제
- 45) 게토(ghetto): 중세 이후 유대인들을 강제 격리시킨 유대인 거주 지역에서 비롯된 말로, 주로 특정 인종이나 종족, 종교집단에 대해 외부와 격리시켜 살도록 한 거주지역을 지칭, <https://terms.naver.com/entry.nhn?docId=934185&cid=43667&categoryId=43667>에서 참고함.
- 46) JTBC, [밀착카메라] 영구임대아파트에 사는 '비양심' 그들, <https://www.youtube.com/watch?v=flvkt5x00M>에서 참조함.