

영구임대주택의 지역사회 고립 및 갈등 완화를 위한 공간환경 개선 전략

Strategies for Improving the Spatial Environment for
Social Isolation and Conflict-Mitigation of Permanent-Rental Housing

김준래 Kim, Junlae
방재성 Bang, Jaesung
윤진희 Yun, Jinhee

(aur.)

[기본연구보고서 2023-15](#)

영구임대주택의 지역사회 고립 및 갈등 완화를 위한 공간환경 개선 전략

Strategies for Improving the Spatial Environment for Social Isolation and Conflict Mitigation of Permanent Rental Housing

지은이 김준래, 방재성, 윤진희

펴낸곳 건축공간연구원

출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)

인쇄 2023년 12월 26일, 발행: 2023년 12월 31일

주소 세종특별자치시 가름로 143, 8층

전화 044-417-9600

팩스 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 25,000원, ISBN: 979-11-5659-436-9

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

| 연구책임

김준래 부연구위원

| 연구진

방재성 부연구위원

윤진희 부연구위원

| 공간환경 분석

이상도시종합건축사사무소

안택진 소장

김민우 실장

| 관계자 인식조사

(주)эм브레인퍼블릭

설준호 부장

양인아 매니저

| 연구보조원

강수아

| 연구심의위원

염철호 선임연구위원

성은영 연구위원

이여경 연구위원

남원석 서울연구원 선임연구위원

박미선 국토연구원 연구위원

| 연구자문위원

박봉철 부산연구원 연구위원

박지영 토지주택연구원 연구위원

서종균 주택관리공단 사장

윤영호 한국주거학회 주거연구원장

이명희 주택관리공단 주거복지처 부장

이영민 SH 도시연구원 수석연구원

이영은 토지주택연구원 연구위원

전남일 가톨릭대학교 교수

정소이 토지주택연구원 수석연구원

조영태 토지주택연구원 연구위원

조승연 토지주택연구원 수석연구원

최지혜 주택관리공단 주거복지처 대리

한주영 주택관리공단 주거복지처 차장

제1장 서 론

‘도시 영세민 주거안정 대책’의 일환으로 1989년부터 시작된 영구임대주택은 저소득계층의 주거안정에 기여하였다. 이후 도입된 다양한 공공임대주택의 기틀을 마련한 점에서 국내 주거정책에서 가지는 의미가 매우 크다. 예컨대 주거복지동 사업은 복지시설을 결합하여 주거서비스 향상을 시도한 바 있으며, 고령자복지주택은 고령자 수요를 고려한 맞춤형 서비스제공으로 현재도 진행 중에 있다.

최근에는 새로운 논의가 시작되면서 정부는 중저밀로 개발된 노후영구임대주택을 재건축하여 임대주택 공급을 확대하는 계획을 발표하였으며, 노후공공임대주택 단지의 재정비 논의가 진행되고 있다. 다만, 재정비가 본격화되기 까지는 상당기간이 소요될 것으로 예상된다.

저소득계층의 주거안정이라는 기여에도 불구하고 영구임대주택에 긍정적인 부분만 존재하는 것은 아니다. 사회적 고립이나 배제로 거주자는 집단적인 소외감을 느끼며 지역사회 주민들에 대한 박탈감으로 다양한 반사회적 행동이 심화되는 문제를 가지고 있다. 물리적인 노후화로 단지는 슬럼화되고 지역사회 고립과 갈등은 점점 더 고착화되는 상황이다.

이에 본 연구는 이러한 영구임대주택의 지역사회 고립과 갈등에 주목하였다. 갈등과 마찰이 반복적으로 발생하거나 지역사회 단절 및 고립 유발에 일조하는 단지 내 장소의 공간적 특징을 검토하고, 인식조사를 통한 공간개선 수요를 파악함으로써 영구임대주택에서 적용가능한 공간환경 개선 전략 제안을 목적으로 하였다.

제2장 영구임대주택 정책 동향 및 주요 쟁점

영구임대주택과 관련된 법제도 검토를 시작으로 공급 현황과 정책 변화, 시설 및 공간개선 사업을 검토하여 영구임대주택의 주요 쟁점을 정리하였다. 관련 법제도 현황을 통해 영구임대주택의 공급 및 운영·관리를 규정하는 사항, 주거복지의 기본적인 방향 등을 확인하였으며 특히, 장기공공임대주택 내 복지서비스시설의 유형과 관리, 리모델링, 재정비사업, 증축 등 임대주택단지의 시설 개선 관련 내용을 규정하는 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」을 면밀하게 살펴보았다.

주거복지동, 고령자복지주택, 통합공공임대주택, 주거복지 전담인력 및 노후 공공임대주택 재정비 논의를 통해 영구임대주택 공급 현황 및 정책 변화를 살펴보았으며, 시설개선사업과 그린리모델링 사업을 필두로 공간 개선사업이 진행된 LH 체인지업 사업과 SH 공간닥터 프로젝트 답사를 통해 시설 및 공간개선 관련 사업들을 정리하였다. 또한, 선행연구 등을 확인되는 영구임대주택 쟁점을 본 연구의 분석의 틀을 고려하여 거주자 특성, 지역사회 고립 및 갈등 심화, 물리적 노후화 및 시설환경 개선으로 유형화하여 재정리하였다.

정책 동향과 주요 쟁점 정리를 통해서 현재 영구임대주택의 양면성을 확인할 수 있었다. 긍정적 측면에서 보면, 저소득계층의 주거안정에 기여하였으며, 최근 물리적 시설개선에 국한하지 않고 맞춤형 복지서비스를 통해 보편적 주거안정과 복지 확대를 꾀하고 있다는 점이 확인된다. 그럼에도 불구하고 저소득계층의 밀집으로 인한 거주환경 문제, 높은 고령화 비율에 따른 활력 저하, 빈곤의 상징이라는 낙인과 차별은 더욱 고착화되고 있으며, 정신질환을 앓고 있는 입주민 문제가 점점 우려되는 상황임이 확인되었다.

제3장 영구임대주택의 공간환경 이용현황 및 행태 분석

2장에서 살펴본 영구임대주택의 주요 쟁점 및 이슈를 실제 단지를 통해 공간환경 이용현황 및 행태를 살펴봄으로써 고립과 갈등 발생의 원인을 보다 공간적 특성과 연계하여 살펴보았다. 이를 위해 지역사회 고립 및 갈등이 심화된 영구임대주택 3개 단지(D단지, G단지, H단지)를 선정한 후, 단지별로 입주민 이용실태, 입주민의 특성이 고려되지 못한 공간 및 갈등을 유발하는 장소의 공간적 특징, 개선이 필요한 공간과 지역사회와의 관

계 등을 검토하였다.

입주민 심층 인터뷰의 주요 특징을 살펴보면 D단지는 그늘이 조성된 쉼터 공간, 전지를 통한 단지 환경 개선 및 CCTV 확대, 복도 및 외부공간의 적치물 정비, 불법주차 예방, 입주민 소통공간 조성 및 지역사회 소통과 교류가 필요한 것으로 나타났으며, G단지는 미 활용 시설을 활용한 정자 설치, 무질서한 오토바이 주차환경 개선, 상가 시설과 공원의 환경 개선 등이 필요하다고 생각하였다. 마지막으로 H단지는 경사로 및 계단 쉼터 조성과 보행로 정비, 불법주차 개선 및 단지 맞은편의 우범지대 개선을 통해 지역사회 고립 및 갈등 완화가 필요한 것으로 나타났다. 요컨대 단지 환경과 주변 여건에 따라 영구임대주택의 고립 및 갈등 양상은 상이하였으나 주요 쟁점 및 문제가 발생하는 장소나 공간들은 유사한 특징을 확인할 수 있었다.

제4장 관계자 인식 및 공간환경 개선 수요조사

영구임대주택에서 갈등과 마찰이 반복적으로 발생하는 장소를 구체적으로 확인하고, 지역사회에서 바라보는 영구임대주택에 대한 인식을 통해 공간환경 정비를 통한 개선 가능성과 수요를 조사하였다. 이를 위하여 관리주체를 통해 입주민의 공간환경 이용특성과 쟁점 사항이 영구임대단지에서 보편적으로 발생하는 문제인지 확인하고, 공간환경 개선을 통해 입주민 갈등이 완화될 가능성이 있는지 검토하였다. 또한, 지역사회 조사를 통해서 영구임대주택에 대한 인식과 상호 관계를 살피고, 공간환경 개선을 통한 지역사회 고립의 완화 가능성을 진단하였다.

관리자 인식조사를 통해서 불량한 공간환경 문제를 확인하고, 공간환경 개선 필요성에 대한 높은 수요를 확인할 수 있었으며, 갈등과 마찰이 발생하는 장소와 공간환경과의 관계도 파악할 수 있었다. 특히, 영구임대주택에서 단지 입주민을 위한 공간과 더불어 지역사회 주민들과 소통할 수 있도록 기회와 교류를 지원하는 공간이 필요한 것으로 나타났다.

지역사회 인식조사의 결과를 요약해보면, 지역사회 고립을 완화하기 위한 방법으로 공간환경 개선이 실효성이 있으며, 동시에 공간환경 개선을 통한 지역사회 주민들과 더 많은 접촉과 교류가 이루어져야함을 확인할 수 있었다.

제5장 영구임대주택 공간환경 개선 전략 및 실행 방안

앞서 2~4장에서 정리한 영구임대주택의 주요 쟁점, 이용현황 및 행태 분석, 공간환경 문제점 및 개선 수요 등을 바탕으로 영구임대주택의 지역사회 고립 및 갈등 완화를 위한 공간환경 개선 전략의 기본방향, 전략별 과제와 세부사업을 도출하였다. 특히, 전략별 과제와 세부사업 도출을 위해서 다양한 전문가를 통해 의견을 수렴하였다.

공간환경 개선 전략에 앞서 지역사회 고립 및 단절, 입주민 갈등 및 마찰 완화로 구분하여 기본 방향을 제시하고, 단지 문제점 인지 및 개선에 대한 공감대 형성, 입주민과 관리자 중심으로 진행 및 사업 결정, 단지 여건과 환경을 고려한 선택적 적용과 장소 기반의 공간 단위 세부과제 추진을 전제 조건과 적용 원칙으로 구성하였다.

공간환경 개선 전략은 지역사회 고립 및 단절 완화 전략(단지 출입부 공간 및 상가 환경 개선, 단지 경계부와 주변 환경 정비)과 입주민 갈등 및 마찰 완화 전략(안전한 보행환경 조성과 공용부 공간 재정비, 입주민의 일상을 지원하는 특화공간 조성)로 구성하여 총 4 대 전략 10대과제로 구성하였으며, 세부사업 적용 시 고려할 사항을 함께 도출하여 수록 하였다.

제6장 결 론

본 연구를 통해서 영구임대주택의 지역사회 고립 및 갈등 완화를 위한 공간환경 개선 전략을 도출하였다. 공간환경 개선 전략의 효율적 실행을 담보할 수 있도록 추진 근거 마련을 위해서 실태조사에 근거한 공간환경 개선 전략 적용, 지역사회 고립 및 단절 완화를 위한 시설개선사업의 사업 유형 및 항목 개선, 사업화 방식과 차별성 확보를 위한 장소 기반의 공간단위 사업추진 방식 재정비, 마지막으로 지자체의 역할 강화 및 협력 체계 구축이 필요함을 제안하였다.

주제어

영구임대주택, 입주민, 지역사회, 고립과 단절, 갈등과 마찰, 공간환경 개선

차 례

CONTENTS

제1장 서론

1. 연구 배경 및 필요성 ——————	1
2. 연구 목적 ——————	4
3. 연구 범위 및 방법 ——————	5
1) 연구 범위 및 용어 정립 ——————	5
2) 연구 방법 ——————	7
4. 선행연구 고찰 및 연구의 차별성 ——————	8
1) 선행연구 고찰 ——————	8
2) 선행연구와 본 연구의 차별성 ——————	13
5. 연구흐름도 ——————	16

제2장 영구임대주택 정책 동향과 주요 쟁점

1. 관련 법제도 현황 ——————	17
1) 공공주택특별법 ——————	18
2) 주거기본법 ——————	19
3) 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 ——————	21
4) 공공주택 업무처리지침 ——————	25
5) 주택건설기준 등에 관한 규정 ——————	28
2. 공급 현황 및 정책 변화 ——————	32
1) 영구임대주택 공급 현황 ——————	32
2) 정책 변화 및 주거복지 강화 ——————	34
3) 노후 공공임대주택 재정비 논의 ——————	45
3. 시설 및 공간개선 사업 ——————	47
1) 성능 개선 및 기능 향상 ——————	47
2) 외관 및 공간개선 관련 유사 사업 ——————	52
4. 영구임대주택의 주요 쟁점과 이슈 ——————	70
1) 입주민 특성 ——————	70
2) 단지의 노후화 및 저이용 시설의 확산 ——————	75
3) 주변 지역사회에서의 고립 및 단절 심화 ——————	78
5. 소결 ——————	82

제3장 영구임대주택의 공간환경 이용현황 및 행태 분석

1. 분석 개요	85
1) 조사 목적	85
2) 조사 대상 및 방법	86
3) 조사 내용	88
2. D단지 이용현황 및 실태 분석	89
1) 일반 현황	89
2) 단지 이용현황 및 행태 분석	94
3) 입주민 심층 인터뷰	102
3. G단지 이용현황 및 실태 분석	104
1) 일반 현황	104
2) 단지 이용현황 및 행태 분석	109
3) 입주민 심층 인터뷰	117
4. H단지 이용현황 및 실태 분석	119
1) 일반 현황	119
2) 단지 이용현황 및 행태 분석	125
3) 입주민 심층 인터뷰	135
5. 소결	137

제4장 관계자 인식 및 공간환경 개선 수요조사

1. 조사 개요	141
1) 조사 목적	141
2) 조사 대상 및 방법	142
3) 조사 내용	143
2. 관리자 인식 및 공간환경 개선 수요	144
1) 단지 공간환경에 대한 상태	144
2) 단지 입주민과 지역사회 주민과의 관계	145
3) 개선이 필요한 주요 장소와 공간	149
3. 지역사회 인식 및 공간환경 개선 수요	152
1) 영구임대주택에 대한 인식	152
2) 지역사회 거주자 및 영구임대주택 입주민 인식	155
3) 영구임대주택 공간환경 개선 및 우선 순위	157
4. 소결	160

제5장 영구임대주택의 공간환경 개선 전략	
1. 개선 전략 도출 과정과 기본 방향	163
1) 공간환경 개선 전략의 도출 과정 요약	163
2) 기본 방향과 적용 원칙	164
2. 영구임대주택 공간환경 개선 전략	168
1) 지역사회 고립 및 단절 완화 전략	169
2) 입주민 갈등 및 마찰 완화 전략	176
3. 정책 제언	186
제6장 결론	189
1. 주요 연구성과	189
2. 연구 한계 및 향후 과제	193
참고문헌	195
Summary	201
부록. 관계자 인식 및 공간환경 개선 수요조사	207
1. 관리자 조사	207
2. 지역사회 주민 조사	218

표차례

LIST OF TABLES

[표 1-1] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성	14
[표 2-1] 영구임대주택 관련 주요 법률 현황	17
[표 2-2] 공공임대주택의 유형	18
[표 2-3] 주거복지 전문인력 양성 및 채용·배치	20
[표 2-4] 장기공공임대주택 입주자 삶의질 향상 지원법의 구성과 주요 내용	21
[표 2-5] 장기공공임대주택의 복지서비스 시설	22
[표 2-6] 장기임대주택 리모델링, 재정비, 증축 관련 조항	23
[표 2-7] 장기공공임대주택의 실태조사	24
[표 2-8] 장기공공임대주택 내 복지서비스 시설의 운영	24
[표 2-9] 영구임대주택 관련 공공주택건설기준(공공주택 업무처리지침)	26
[표 2-10] 주민공동시설과 단지 안 조성 가능 시설	28
[표 2-11] 주택건설기준 등에 관한 규정 내 진입도로와 주차장 설치 기준	30
[표 2-12] 주택건설기준 등에 관한 규정 내 세대수별 설치대상 시설물	31
[표 2-13] 영구임대주택 전용면적 별 재고현황(2021말 기준)	32
[표 2-14] 전국 17개 시도별 영구임대주택 공급 현황	33
[표 2-15] 영구임대주택 특성	33
[표 2-16] 주거복지동 특성	34
[표 2-17] 주거복지동 공급지역 및 공급호수	35
[표 2-18] 주거복지동 공급 유형	35
[표 2-19] 고령자복지주택 선정 연도별 유형과 호수 물량	37
[표 2-20] 2023년 공모 선정지구 현황	38
[표 2-21] 고령자복지주택 대상자격기준	38
[표 2-22] 기존 임대주택과 통합공공임대주택 입주자 소득 및 자산 요건	40
[표 2-23] 기존 임대주택과 통합공공임대주택 입주자 소득 및 자산 요건	40
[표 2-24] 통합공공임대주택 가구원수별 대표 면적	40
[표 2-25] 2022년 기준 중위소득 및 통합 공공임대주택 소득 요건	41
[표 2-26] 통합공공임대주택 공급기준	41
[표 2-27] 주거복지 전문인력 배치 사업 추진 현황	42
[표 2-28] 주거복지서비스 조사항목	43
[표 2-29] 2009년 연차별 시설개선사업 추진(안)	47
[표 2-30] 시설개선사업과 장기수선계획 비교	48
[표 2-31] 시설개선사업의 항목 구분	49
[표 2-32] 2020년 영구임대 그린리모델링 사업지구	50

[표 2-33] 영구임대 그린리모델링 시공내역 개념도 예시 - 단일세대	51
[표 2-34] 영구임대 그린리모델링 시공내역 개념도 예시 - 세대통합	51
[표 2-35] LH 체인지업 사업 추진전략 및 추진항목	53
[표 2-36] 체인지업(Change-up) 사업 내용	54
[표 2-37] 춘천 효자8단지 체인지업(Change-up) 사업 주요 내용	55
[표 2-38] 서울 변동3단지 체인지업(Change-up) 사업 주요 내용	57
[표 2-39] 서울 대방1단지 체인지업(Change-up) 사업 주요 내용	59
[표 2-40] 수원 우만3단지 체인지업(Change-up) 사업 주요 내용	61
[표 2-41] 공공임대주택 가구의 인구사회학적 특성 비교	70
[표 2-42] 공공임대주택 유형별 소득 및 자산 기준 비교	71
[표 2-43] 자살을 생각하거나 시도하는 가구원의 특성	74
[표 3-1] 지역사회 고립 및 갈등 심화 대상지 선정의 단계별 과정	86
[표 3-2] 단지 이용현황 및 행태 분석 조사 대상지 선정 과정	87
[표 3-3] D단지 개요	89
[표 3-4] D단지 부대 및 복리시설 현황	90
[표 3-5] D단지 입주자 구성	92
[표 3-6] D단지 심층 인터뷰 대상자	102
[표 3-7] G단지 개요	104
[표 3-8] ○○종합사회복지관 주요 복지프로그램	105
[표 3-9] G단지 부대 및 복리시설 현황	105
[표 3-10] G단지 입주자 구성	107
[표 3-11] G단지 민원 현황	108
[표 3-12] G단지 심층 인터뷰 대상자	117
[표 3-13] H단지 개요	119
[표 3-14] ○○종합사회복지관 주요 복지프로그램	120
[표 3-15] H단지 부대·복리시설 현황	120
[표 3-16] H단지 입주자 구성	122
[표 3-17] H단지 심층 인터뷰 대상자	135
[표 3-18] 갈등과 마찰을 유발하는 주요 장소 및 공간 특성	138
[표 3-19] 고립과 단절을 유발하는 주요 장소 및 공간 특성	139
[표 4-1] 관계자 인식 및 공간환경 개선 수요 분석 대상 및 방법	142
[표 4-2] 조사 대상 그룹별 조사 항목 및 주요 내용	143
[표 5-1] 공간환경 개선 전략 도출 과정	164
[표 5-2] 영구임대주택의 공간환경 개선 전략 및 세부과제	168

그림차례

LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 본 연구의 공간환경 개념 및 범위	6
[그림 1-2] 본 연구의 내용적 범위	7
[그림 1-3] 연구 흐름도	16
[그림 2-1] 고령자복지주택 개념도	36
[그림 2-2] 통합공공임대주택 기본모델	39
[그림 2-3] 주거복지 상담 절차	44
[그림 2-4] 지속관심세대 지원 절차	44
[그림 2-5] LH 건설임대주택 연도별 공급현황 및 경과년수	45
[그림 2-6] 공공임대주택 재정비의 원칙	46
[그림 2-7] 2020년 영구임대주택 그린리모델링 사업지구 위치	50
[그림 2-8] 영구임대주택 시공내역 예시	52
[그림 2-9] 노후 공간환경 개선을 위한 체인지업 사업 개요도	53
[그림 2-10] 춘천 효자8단지 체인지업 사업 종합계획도	55
[그림 2-11] 춘천 효자8단지 체인지업 사업 개선 및 정비 필요 사항	56
[그림 2-12] 서울 변동3단지 체인지업 사업 종합계획도	57
[그림 2-13] 서울 변동3단지 체인지업 사업 개선 및 정비 필요 사항	58
[그림 2-14] 서울 대방1단지 체인지업 사업 종합(조경)계획도	59
[그림 2-15] 서울 대방1단지 체인지업 사업 개선 및 정비 필요 사항	60
[그림 2-16] 수원 우만3단지 체인지업 사업 종합(조경)계획도	61
[그림 2-17] 수원 우만3단지 체인지업 사업 개선 및 정비 필요 사항	62
[그림 2-18] 공간닥터 프로젝트 대상 단지 위치	63
[그림 2-19] 서울 중계목화4단지 공간닥터 프로젝트 적용 사항	65
[그림 2-20] 서울 월계사슴2단지 공간닥터 프로젝트 적용 사항	66
[그림 2-21] 서울 가양4단지 공간닥터 프로젝트 적용 사항	68
[그림 2-22] 서울 방화11단지 공간닥터 프로젝트 적용 사항	69
[그림 2-23] 주요 공공임대주택의 유형별 가구주 연령 분포 비교	72
[그림 2-24] 영구임대주택 저장강박 세대	73
[그림 2-25] 저장강박증 환자 사망 후 집안 내부 모습	73
[그림 2-26] 현재 주택의 전반적인 상태에 대한 응답 비율	75
[그림 2-27] 현재 주택의 물리적 상태에 대한 7가지 항목별 불량 응답 비율(%)	76
[그림 2-28] 영구임대주택 내 저이용 시설 개선 요구	77
[그림 2-29] 영구임대주택 내 차별 경험과 차별 경험 장소	78
[그림 2-30] 영구임대주택 내 갈등 경험과 갈등 원인	79

[그림 2-31] 영구임대주택 가구 생활비 지출 구성 비중(%)	79
[그림 2-32] 전체 영구임대주택 가구 중 공교육비와 사교육비 지출 여부	80
[그림 2-33] 현재 살고 있는 동네에 저소득층을 위한 공공임대주택 전립 시 찬성에 응답한 그룹의 CHAID 분석 결과	80
[그림 3-1] ○○종합사회복지관 전경	90
[그림 3-2] 희망나눔통합센터(예정) 조감도	90
[그림 3-3] D단지 주변 주요시설 현황	90
[그림 3-4] 연령대 및 70세 이상 1인 가구 현황	92
[그림 3-5] D단지 관리사무소(마이홈센터) 전경	94
[그림 3-6] 주거복지사의 협소한 업무 공간	94
[그림 3-7] 단지 주출입구 불법주차 모습	95
[그림 3-8] 단지 중앙부 주차장의 빈 주차면	95
[그림 3-9] 여성 경로당 내부 공간	95
[그림 3-10] 이용자가 거의 없는 남성 경로당	95
[그림 3-11] 출입이 통제된 어린이 놀이터 전경	96
[그림 3-12] 놀이터 부지가 운동시설 용도로 변경	96
[그림 3-13] 국공립 어린이집 정문 출입구 전경	96
[그림 3-14] 국공립 어린이집 잔디밭 및 텃밭 공간	96
[그림 3-15] 단지 내 방치된 배드민턴장 전경	97
[그림 3-16] 배드민턴장에 적치된 개인물품과 의자	97
[그림 3-17] 주출입구 상가 전경	97
[그림 3-18] 부출입구 상가 앞 주취자 갈등 유발 장소	97
[그림 3-19] 보행로 통행을 방해하는 전기자전거	98
[그림 3-20] 보도와 인접하게 배치된 벤치	98
[그림 3-21] 화단에 배치된 개별용 의자	99
[그림 3-22] 화단의 울타리 설치 및 불법적치물	99
[그림 3-23] 개인 용도로 사용되는 담장 앞 텃밭	99
[그림 3-24] 방치되거나 버려진 입주민의 개인 물품들	99
[그림 3-25] 자극적인 문구의 대형 현수막	100
[그림 3-26] 훨체어 통행을 막기 위해 설치된 말뚝	100
[그림 3-27] 옥상 태양광 설치 이전 모습	101
[그림 3-28] 옥상 태양광 설치 이후 모습	101
[그림 3-29] D단지 공간환경 이용실태 현황 종합	101
[그림 3-30] G단지 주변 주요시설 현황	105
[그림 3-31] 연령대 및 70세 이상 1인 가구 현황	107
[그림 3-32] 주차면 이외의 공간에 불법 주차 차량	109
[그림 3-33] 주차금지 구역에 주차된 차량	109
[그림 3-34] 자전거 거치대 이용실태	109
[그림 3-35] 주차공간에 주차된 오토바이와 자전거	109
[그림 3-36] 관리사무소 인근 어린이 놀이터 모습	110

[그림 3-37] 활용되지 못하는 어린이 놀이터	110
[그림 3-38] 주출입구 상가의 출입구 모습	111
[그림 3-39] 부출입구 상가 지하공간의 통통탁구장	111
[그림 3-40] 보행로 중간에 놓여진 개인용 의자	112
[그림 3-41] 이용하지 않는 벤치 모습	112
[그림 3-42] 주취자 문제로 펜스로 둘러놓은 식재공간	112
[그림 3-43] 노상방뇨와 쓰레기 투기로 막아놓은 화단	112
[그림 3-44] 주동출입구의 필로티 공간	113
[그림 3-45] 주동출입구에 별도로 설치된 목재의자	113
[그림 3-46] 파고라 쉼터 공간에 불법주차 실상	113
[그림 3-47] 불법주차 방지를 위한 조치	113
[그림 3-48] 종합사회복지관 앞 정자형 쉼터 공간	113
[그림 3-49] 주취자 문제가 자주 발생하는 중앙부 정자	113
[그림 3-50] 인접한 공원의 어르신건강마을 조성 모습 및 인지구역 안내도	114
[그림 3-51] 강제추행이 발생하는 인접한 공원	115
[그림 3-52] 공원에 모여 있는 입주민 모습	115
[그림 3-53] 동 입구 인지 디자인 적용	116
[그림 3-54] 필로티 휴게 공간 조성	116
[그림 3-55] G단지 공간환경 이용실태 현황 종합	116
[그림 3-56] H단지 주변 주요시설 현황	120
[그림 3-57] 가구구성원 및 입주자 연령대 현황	122
[그림 3-58] 관리사무소 뒤편의 국화재배 비닐하우스	122
[그림 3-59] 종합사회복지관 앞 원예동아리 작품	122
[그림 3-60] 국회동호회 모종식재 활동	123
[그림 3-61] 중년남성 대상 요리교실	123
[그림 3-62] 열악하고 협소한 주거복지사 업무 공간	125
[그림 3-63] 간이 칸막이로 구획된 모습	125
[그림 3-64] 단지 내 곳곳에 불법으로 주차한 차량	126
[그림 3-65] 보행로에 올라와 있는 오토바이	126
[그림 3-66] 단지 중앙부 어린이 놀이터 전경	126
[그림 3-67] 단지 경계 북측 놀이터의 파고라 모습	126
[그림 3-68] 놀이터로 가는 가파른 계단 초입 모습	127
[그림 3-69] 입주민 이용이 가장 저조한 놀이터 전경	127
[그림 3-70] 어린이집에 등원하는 어린이 모습	127
[그림 3-71] 상리자연어린이집 정문 출입구 전경	127
[그림 3-72] 전망 좋은 단지 남동측에 조성된 운동장	128
[그림 3-73] 주민참여 행사가 진행되는 운동장 모습	128
[그림 3-74] 일부 점포만이 운영중인 상가	128
[그림 3-75] 상가 앞 모여 있는 일부 입주민들	128
[그림 3-76] 상가 내 다수의 공실 발생 모습	129

[그림 3-77] 마트가 영업할 때 사용했던 엘리베이터	129
[그림 3-78] 굳게 닫혀있는 지하공간 출입구 모습	129
[그림 3-79] 7년 동안 미활용 방치된 상가 지하공간	129
[그림 3-80] 주출입구에서 북동측 경사로 방향 모습	130
[그림 3-81] 북서측 고지대에서 바라본 계단	130
[그림 3-82] 출입구 계단에서 휴식을 취하는 입주민	130
[그림 3-83] 주동 출입구에 놓인 현웃수거함과 박스	130
[그림 3-84] 오토바이가 주차된 자전거 거치대 모습	131
[그림 3-85] 고장난 오토바이가 방치된 모습	131
[그림 3-86] 실내용 운동기구가 놓여있는 모습	131
[그림 3-87] 고령자 신체를 고려하지 못한 운동기구	131
[그림 3-88] 국화동호회가 관리하는 재배공간	132
[그림 3-89] 공용부 화단의 입주민 무단 점유	132
[그림 3-90] 203동과 207동 사이 공간의 모습	132
[그림 3-91] 급경사로 인한 인접단지 경계벽 모습	132
[그림 3-92] 사각지대인 공원 구석의 정자 모습	133
[그림 3-93] 각종 적치물이 방치된 공원 내부	133
[그림 3-94] H단지 공간환경 이용실태 현황 종합	134
[그림 4-1] 물리적 상태가 불량한 공간	144
[그림 4-2] 운영관리 상태가 불량한 공간	145
[그림 4-3] 입주민간 갈등이나 마찰 발생의 주요 원인	146
[그림 4-4] 갈등이나 마찰 최소화 위해 필요한 조치	146
[그림 4-5] 영구임대주택에 대한 지역사회 주민들의 인식 및 부정적인 이유	147
[그림 4-6] 단지 공간환경 개선 및 상호 교류 시 변화 가능성에 대한 인식	148
[그림 4-7] 입주민 간 갈등과 마찰 발생 주요 공간	149
[그림 4-8] 입주민 간 갈등, 마찰 최소화 위해 개선이 필요한 공간	150
[그림 4-9] 근무 단지의 지역사회 차별, 고립 여부와 원인	151
[그림 4-10] 지역사회 차별, 고립 최소화를 위해 개선이 필요한 공간	151
[그림 4-11] 영구임대주택 주변부 및 단지 내 방문 경험 여부	152
[그림 4-12] 영구임대주택 입주민과의 소통 및 교류 희망 여부	153
[그림 4-13] ‘영구임대주택’ 하면 우선적으로 연상되는 이미지	154
[그림 4-14] 영구임대주택 방문 경험 여부	154
[그림 4-15] 영구임대주택 단지 및 입주민에 대해 부정적인 이유	155
[그림 4-16] 거주단지 내 주민에 대한 인식	156
[그림 4-17] 인근 영구임대주택 입주민에 대한 인식	156
[그림 4-18] 영구임대주택의 방문 여부에 따른 영구임대주택 공간환경 인식	157
[그림 4-19] 영구임대주택의 부정적 이미지와 물리적 공간환경 관련 여부	158
[그림 4-20] 영구임대주택의 물리적 공간환경 개선과 인식 변화 여부	159
[그림 4-21] 영구임대주택의 물리적 공간환경 개선 방향	159
[그림 5-1] 단지 진출입부 정비를 통한 경관 개선 예시안	169

[그림 5-2] 임대주택 명칭 정비 및 관리 예시안	170
[그림 5-3] 전략 1. 단지 출입부 공간 및 상가 환경 개선 예시안	172
[그림 5-4] 단지 경계부와 주변 환경 정비 예시안	175
[그림 5-5] 보행로에 면한 벤치의 이격 거리와 여유 공간 조성 예시안	176
[그림 5-6] 단지 내 공간환경의 단차 최소화 예시안	177
[그림 5-7] 안전한 보행환경 조성과 쉼터 공간의 영역성 확보 예시안	180
[그림 5-8] 주동 출입구의 환경 정비 예시안	182
[그림 5-9] 입주민의 신체적 특성을 고려한 운동시설 재정비 예시안	184
[그림 5-10] 입주민 일상을 지원하는 특화공간 조성 예시안	184

제1장 서론

1. 연구 배경 및 필요성
 2. 연구 목적
 3. 연구 범위 및 방법
 4. 선행연구 고찰 및 연구의 차별성3
 5. 연구흐름도
-

1. 연구 배경 및 필요성

- 1990년대 초반 공급된 영구임대주택은 저소득 계층의 주거안정에 기여

1980년대 중반 부동산 가격이 급등하고 88서울올림픽의 여파로 주택가격이 폭등하자 주거불안이 하나의 사회문제로 대두되었다. 이에 정부는 주택 200만호 공급 계획을 통해 저소득계층의 주거안정을 도모하고자 하였으며, 영구임대주택은 1989년 ‘도시 영세 민 주거안정 대책’의 일환으로 시작되어 1990년부터 1995년까지 단기간에 집중적으로 공급이 이루어지게 되었다.¹⁾

영구임대주택은 사회주택 개념으로 시작되어 기초생활수급자와 장애인 등 저소득 취약 계층을 위한 주택 공급을 통해 주거안정망으로서 상당 부분 기여하였다고 평가받고 있다(김수현 외, 2002; 정명원, 2013; 이영은, 2023). 더욱이 영구임대주택은 이후 도입된 국민임대주택, 다가구 매입, 기존주택 전세임대 및 행복주택 등 다양한 임대주택의 시초라는 점에서도 우리나라의 주거정책에서 갖는 의미는 매우 큰 것으로 평가된다.

1) 당초 영구임대주택은 전국에 25만 가구 보급계획을 수립하였으나 재원 문제 등으로 중단되었다가 2013년부터 일부 공급이 재개되었다(천성희, 2020, p.20).

□ 통합공공임대주택 도입 : 임대주택의 인식 제고를 위한 소셜믹스 정책 추진

2020년 「서민·중산층 주거안정 지원방안」을 통해 발표된 통합공공임대주택은 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등으로 구분된 복잡한 공공임대주택 유형을 하나로 통합하고, 입주자격과 임대료 체계 등 제도 전반을 수요자 관점에서 개선하고자 하였다. ‘질 좋은 평생주택’을 목표로 오랜 기간 동안 안심하고 거주할 수 있도록 주택 유형을 통합하여 공급하고, 소득요건을 중위소득 130%에서 150%까지 확대하여 중산층도 포함하는 내용을 주요 골자로 하였다. 이는 임대주택에서 발생하는 낙인효과를 소셜믹스를 통해 개선하려는 정책이라 볼 수 있다. 그러나 시범사업으로 사업 승인을 거쳐 공사가 진행 중인 단지들에서 저소득계층의 쏠림 현상과 임대주택 낙인 효과가 지속된다는 문제 제기가 이어지고 있다.

□ 노후공공임대주택 단지의 재정비 논의 시작

2019년부터 30년 이상 경과되는 공공임대주택의 출현이 예상되자 정부는 2016년 「맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안」을 발표하였다. 맞춤형 주거복지 실현방안의 일환으로 공공임대주택 노후도와 입주민 이주대책을 종합적으로 고려하여 노후 임대단지 재개발 중장기 플랜을 검토하는 것이 주요 골자이다. 이듬 해 「주거복지 로드맵」을 통해서는 중저밀로 개발된 노후영구임대주택을 재건축하여 임대주택 공급을 확대하는 계획을 발표하였다. 이에 서울시는 노후공공임대단지의 재정비와 신규 공공임대주택 공급을 연계하는 재정비 추진 계획을 연구용역으로 진행한 바 있다. 최근에는 노후공공임대주택 단지의 재정비 논의도 진행되고 있다. 15년 이상 경과한 전국의 공공임대주택 247개 단지를 현황조사에 근거하여 재정비 단지를 선정하고, 재정비를 위한 유형화(복합개발형, 장기적 고밀화, 기능전환형, 복지강화형 점진적) 및 우선순위 부여 등 중장기 전략을 마련하였다(이영은 외, 2023).

그러나 이러한 재정비가 본격화되기 까지는 상당기간이 소요될 것으로 전망된다. 시범사업이 추진²⁾되고 있으나 지역사회에서의 다양한 민원 발생, 사업 완료 후 재입주 시 임대조건 유지, 통합공공임대주택 공급 원칙 및 이주대책 마련의 어려움 등으로 현재 시범사업 대상지가 모두 사업 추진에 어려움을 겪고 있는 상황이다.

2) 2022년 8월에 발표된 「국민 주거안정 실현방안」에서 ‘공공임대주택 혁신’의 일환으로 노후 영구임대 재정비 시범사업으로 당초 3개소(중계1·가양7·하계5)가 발표되었다.

□ 기존 노후영구임대주택은 지역사회와 단절되어 고립 및 갈등 문제가 지속

사회적 배제는 결국 영구임대주택 거주자의 집단적인 소외감을 불러오고 지역사회 주민들에 대한 박탈감을 느끼도록 만들면서 반사회적인 행동을 더욱 유발하고 있다(이종권 외, 2019). 예컨대 영구임대주택 초기부터 제기된 알콜 중독, 고성방가, 쓰레기 무단투기나 노상방뇨 문제는 여전히 지속되고 있으며, 결과적으로 물리적인 노후화 문제와 함께 단지가 슬럼화되면서 낙인 이미지를 더욱 공고히 하고 있다.

과거 영구임대주택에서는 주취자로 인한 갈등 문제가 가장 많은 민원을 유발하였으나 최근에는 정신질환에 의한 입주민 갈등과 마찰 비중이 높아지고 있다. 일상생활에서 불안감이 높아지고, 사소한 일에도 민감하게 반응하면서 이웃 간의 마찰이 증가하고 있다. 더욱이 이러한 모습이 지역사회에는 영구임대주택의 일반적인 모습으로 각인되면서 부정적인 인식과 이미지는 더욱 고착화되고 있는 실정이다.

□ 지역사회 고립 및 갈등 완화를 위한 공간단위 접근 및 개선 전략 필요

영구임대주택은 2009년 노후시설개선사업을 시작으로 최근 그린리모델링 사업까지 다양한 지원 사업들이 추진되고 있다. 그러나 진행되는 사업의 세부 내용을 보자면, 대다수가 성능개선 중심의 시설 개보수와 에너지 효율 향상으로 주거비 절감에만 초점이 맞추어져 있다. 최근에는 단지 여건을 고려하여 개선 사업을 추진하는 LH 체인지업 사업과 SH 공간닥터 프로젝트가 진행되면서 외부공간 개선에 긍정적인 효과는 불러왔으나 몇 가지 구조적인 한계도 확인된다.

지금까지 영구임대주택의 공간환경과 관련된 연구는 크게 두 가지로 유형으로 분류할 수 있다. 첫 번째 유형은 주거환경에 대한 주거만족도나 실태조사, 설문조사 등을 토대로 정책·제도적 측면에서 주거단지의 개선 방향을 제시하는 연구들이다. 또 다른 접근방식은 단지계획이나 건축계획 측면의 공간분석 즉, 단지 외부공간의 문제점을 분석하고, 이를 토대로 개선방안을 제시한 연구들이다.

다만, 전자의 실태조사나 후자의 공간분석 연구에서 영구임대주택에 대한 사회적 배제나 고립과 갈등은 심도 있게 다루어지지 못하였다. 즉, 지역사회와 고립되거나 단절에 따른 문제를 검토하여 공간단위로 분석하려는 시도는 직접적으로 수행되지 못하게 되면서 반복적으로 발생하는 입주민 갈등과 마찰에 대한 공간적인 원인 분석도 미흡한 실정이다.

2. 연구 목적

□ 단지의 이용실태와 행태 분석을 통한 공간환경 문제의 특징 분석

영구임대주택에서 갈등과 마찰이 반복적으로 발생하거나 지역사회 단절 및 고립을 유발하는 것에 일조하는 장소들의 특징을 분석하였다. 이를 위해 지역사회 고립 및 갈등이 심화된 영구임대주택 단지를 선정하여 단지의 이용현황을 조사하고, 입주민을 대상으로 인터뷰를 진행하여 공통적인 역악한 공간환경 특성을 검토하였다. 갈등과 마찰이 발생하는 주요 장소와 지역사회로부터 고립되거나 단절되는 이유를 단지 이용현황과 행태에 기반하여 분석함으로써 영구임대주택의 공간환경 실태를 종합적으로 진단하였다.

□ 관계자 인식조사를 토대로 공간환경 개선 수요 파악

관계자 인식조사를 통해 단지 이용현황 및 행태 분석에서 확인된 쟁점들이 영구임대주택에서 보편적으로 발생하는 문제인지 검토하고, 반복적으로 발생되는 갈등과 마찰, 지역사회 고립과 단절 문제를 완화하는 수단으로써 공간환경 개선 수요를 파악하였다. 관계자는 영구임대주택의 관리주체와 지역사회 주민(일반시민)으로 구분하여 설문조사를 실시함으로써 입주민 갈등과 마찰이 발생하는 장소 및 공간의 유사성을 검토하고, 단지의 공간환경 개선을 통해 지역사회 고립과 단절 문제가 완화될 수 있도록 전략 마련의 기초자료로 활용하고자 하였다.

□ 지역사회 고립 및 갈등 완화를 위한 공간환경 개선 전략 및 실행방안 마련

본 연구는 단지의 이용현황과 함께 관계자 인식 및 수요에 근거하여 영구임대주택에서 적용가능한 공간환경 개선 전략을 제안하였다. 영구임대주택의 외부 공간환경에서 반복되는 갈등과 마찰, 지역사회 단절과 고립 문제 완화에 기여할 수 있도록 다양한 선택지 형태로 개선 전략을 제시함으로써 입주민의 삶의 질 향상을 도모하고, 지역사회에서 연계·교류할 수 있는 영구임대주택을 조성하는 것에 기여함을 목적으로 한다.

앞서 설명한 것과 같이 노후공공임대주택에 대한 재정비 논의가 시작되었으나 현실화 되기 까지는 상당한 시간이 소요될 것으로 전망된다. 따라서 유사한 공간환경 문제로 어려움을 겪고 있는 영구임대주택에서 보다 효과적으로 공간환경 개선 전략을 활용할 수 있도록 지원 근거와 실행방안을 제시하고자 하였다.

□ 명확한 사업과 예산이 부재한 상황에서 대안 마련을 위한 근거로 활용

한 가지 전제가 필요한 부분은 본 연구의 공간환경 개선 전략이 지역사회 고립 및 갈등에 완벽한 해결책은 될 수 없다는 사실이다. 지역사회 단절과 고립, 입주민 갈등과 마찰은 물리적인 공간환경만의 문제가 아니기 때문에 모든 문제의 해결책이 되는 것은 불가능하다. 그럼에도 불구하고 공간환경 개선 전략은 현재 영구임대주택 지원 제도 안에서 지역사회 고립과 갈등 문제를 완화하기 위한 하나의 대안으로 제시될 수 있다. 지금까지 진행되어온 사업들은 영구임대주택이 태생적으로 지닌 공간적 집중이라는 특성으로 인해 고리표처럼 따라다니는 지역사회고립과 갈등 해결에 한계를 보였다. 예컨대 시설개선사업은 시설 자체의 성능 개선이나 에너지 효율 향상에 방점을 두고 있고, 주거복지증진사업은 생애주기, 가구유형, 장애인 여부 등 맞춤형 주거복지 전단체계 구축에 집중되어 있는 한계가 있다. 지역사회 고립과 갈등 문제는 더 이상 외면할 수 없는 영구임대주택의 당면 문제이기에 공간환경 개선 전략을 통해 노후 시설의 개선 목적에 부합하면서도 고립 및 갈등 완화를 위한 수단으로 활용될 수 있도록 근거를 마련하고자 하였다.

3. 연구 범위 및 방법

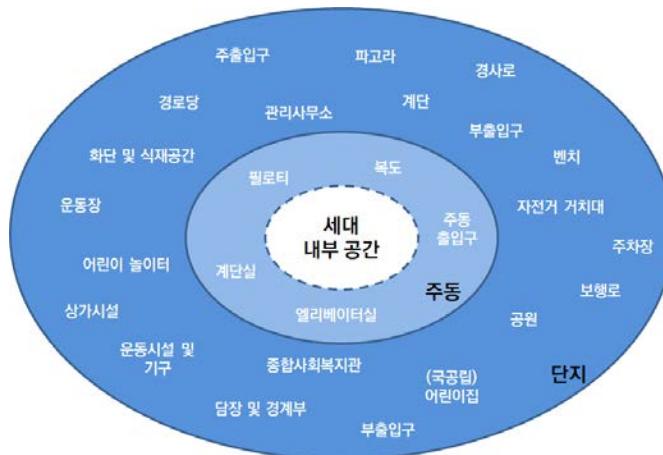
1) 연구 범위 및 용어 정립

□ 공간적 범위 : 영구임대주택 단지의 공간환경

본 연구는 영구임대주택에서 세대 내부공간을 제외³⁾한 외부 공간환경 전반을 공간적 범위로 한다. 공간환경의 사전적 정의는 ‘건축물이 이루어내는 공간의 구조, 공공공간, 경관 따위와 같은 환경의 전반’으로 정의하고 있으며, 관계 법령인 「건축기본법」 제3조(정의)에서는 ‘건축물이 이루는 공간구조, 공공공간 및 경관’을 의미한다.

본 연구에서의 ‘공간환경’이란, 「건축기본법」 관점으로는 영구임대주택 단지를 이루고 있는 공간구조, 공공공간 및 경관을 모두 포괄하며, 보다 구체적인 공간단위로 살펴보면 세대 내부공간을 제외한 단지의 물리적인 시설, 기구, 장소 및 공간을 모두 아우른다.

3) 연구 범위에서 영구임대주택의 세대 내부공간은 제외하고 있으나 기존 사업의 특징과 한계를 밝히기 위하여 선행연구와 인식조사에서는 일부 내용을 다루었다.



[그림 1-1] 본 연구의 공간환경 개념 및 범위

출처: 연구진 작성

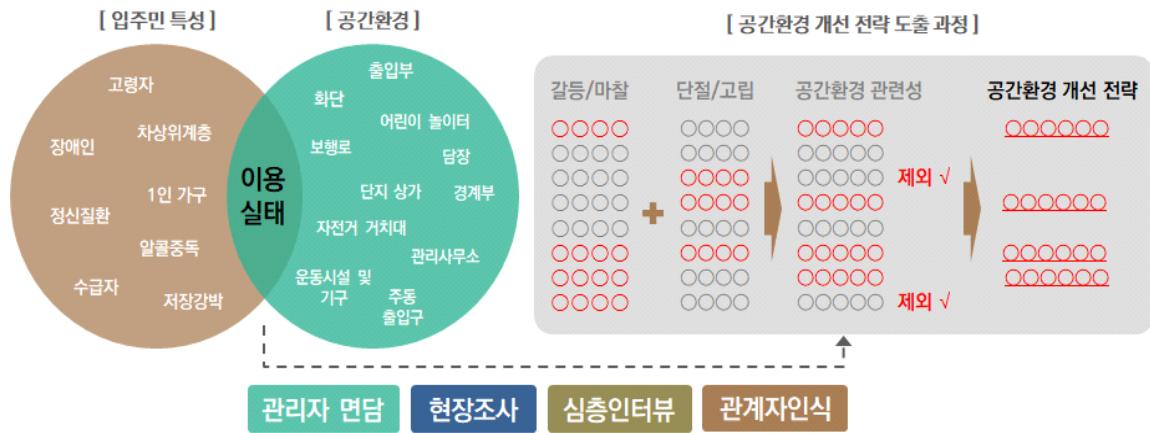
□ 내용적 범위 : 지역사회 고립 및 갈등과 관련된 공간환경

지역사회 고립 및 갈등은 다차원적인 접근이 필요한 영역이다. 사회적 배제와 관련하여 사회연결망, 가구형태, 사회참여 등 객관적 차원과 지각된 사회적 지지에 대한 결핍과 외로움 등 주관적 차원을 살펴보아야 하며, 이 외에도 빈곤, 근로, 실업, 주거, 의료, 교육, 정보와 서비스를 총망라하여 매우 폭넓은 접근이 필요하다. 다만, 본 연구의 목적이 영구임대주택의 이용실태 분석을 통한 공간환경 개선에 보다 초점이 맞추어져 있다는 점에서 ‘지역사회 고립 및 갈등’을 다음과 같은 용어로 사용하고자 한다.

본 연구에서 사용하는 ‘지역사회 고립’이란 ‘영구임대주택 입주민(거주자) 또는 단지가 지역사회와 단절되면서 상호 교류하지 않는 것’을 의미하며, ‘갈등’은 ‘단지 입주민 상호 간 또는 입주민과 관리자 간에 발생하는 의견 대립, 상충, 부조화 등으로 마찰이 심화되는 것’을 말한다.

다만, 지역사회 고립 및 갈등 내용과 관련해 한 가지 전제가 필요하다. 연구 목적에서 서술한 것과 같이 본 연구의 공간환경 개선은 지역사회 고립과 갈등에 관한 모든 문제를 해소하기 위한 해결책이 아니라 공간환경에 문제의 원인을 두고 발생하는 고립과 갈등 문제로 한정하여 이를 완화하기 위한 공간적 대안의 하나라는 점이다. 예컨대 단절과 고립의 경우 물리적인 공간환경 외에도 오랜 기간 축적된 부정적 이미지가 지배적으로 작용하며, 갈등과 마찰의 주요 원인으로 꼽히는 주취자나 정신질환자의 경우 일탈적인 행위에 직접적인 원인을 두고 있어 공간환경 개선 전략을 통해 해결할 수 있는 차원이 아닌

것이다. 요컨대 본 연구는 내용적으로 지역사회 고립 및 갈등 문제를 다루고 있으나 분석을 통해 도출되는 공간환경 개선 전략은 그 원인이 영구임대주택의 시설과 장소에 기인하는 문제로 한정하고 이를 완화하기 위한 대안으로서의 전략이라는 점을 밝힌다.



[그림 1-2] 본 연구의 내용적 범위

출처: 연구진 작성

2) 연구 방법

□ 문헌 분석

- 영구임대주택 관련 법·제도 현황 검토 및 공급현황과 정책 변화 조사
- 시설 및 공간환경 개선 관련 사업 현황과 주요 쟁점 및 이슈 검토

□ 사례 조사

- 유사 공간환경 사업의 공간적 특징 및 한계 분석
- 영구임대주택 입주민의 단지 이용현황 및 행태 분석

□ 설문조사

- 영구임대주택 관계자를 통한 이용특성 및 문제 확인
- 단절고립, 갈등마찰과 공간환경과의 관계 진단 및 개선 수요 검토

□ 전문가 자문

- 영구임대주택 공간환경 문제에 대한 공감대 형성
- 공간환경 개선 전략의 실행력 확보를 위한 정책 방향 논의

4. 선행연구 고찰 및 연구의 차별성

1) 선행연구 고찰

□ 사회적 낙인(Social stigma)의 개념

낙인의 개념은 Erving Goffman(1963)의 연구에서 그 뿌리를 찾을 수 있다(Jacobs 외, 2013; McCormick 외 2012; Palmer 외, 2004). 낙인의 정의는 매우 다양하지만, 낙인이란 주류 사회의 역할 및 규범의 범위 밖에 존재하는 것으로 추정되는 개인 또는 집단을 기피하고 그들의 평가 또는 신용을 절하하는 과정으로 정의된다(Goffman, 1963; McCormick 외, 2012). 다시 말해 낙인은 개인 또는 집단의 가치중립적인 ‘차이’를 통해 ‘차별’하고 배제하는 과정이라고 볼 수 있다.

신체장애, 정신질환, 인종, 사회계층 및 주류사회의 역할 및 규범에서 벗어난 행동 등 다양한 개인 및 집단의 특성 및 속성은 사회의 다른 구성원과의 원하지 않는 차이의 신호로 기능한다. 이러한 차이를 기반으로 한 낙인은 “상대방과의 나를 구분하고 차별하여 기존 권력의 위계적 위치를 유지하고 기존 사회 규제 목적에 기여하는 역할을 한다”고 보았다 (McCormick 외, 2012, p.5).

낙인의 요소에는 “사람을 특성에 따라 분류하는 것, 분류한 사람들을 부정적인 고정관념과 연관시키는 것, 분류된 사람들과의 사회적 위치 및 거리를 설정하는 것, 그룹 간 근본적 차이에 대해 가정하는 것, 지위 상실, 차등대우, 분류된 사람들에 대한 불평등한 결과”를 포함한다(Link and Phelan, 2001, p.367)

□ 공공임대주택과 낙인에 관한 연구

공공임대주택 거주자들은 오래전부터 사회적 약자(underclass)라는 낙인을 받아왔다. 낙인찍기의 영향은 사회적 관계 내의 힘의 불균형에 달려있는데, 공공주택 임차인에 대한 낙인은 제도적 형태의 불평등과 비대칭적 권리 관계의 증상으로 이해할 수 있다 (Goffman, 1963; Jacobs 외, 2013). 즉 낙인은 우리 사회에서 특정 집단의 불리한 위치를 정당화하는 역할을 하여 그 불평등을 유지하는 역할을 한다(McCormick 외, 2012)

공공임대주택의 경우 주거취약계층이 모여 사는 이유로 사회적 관계의 힘의 균형에 의해 ‘사회적 약자’라는 낙인이 찍히고, 이러한 취약계층에 대한 낙인은 사회 전반에서 문제가 되지 않는 것으로 간주되기 때문에 이러한 낙인은 지속되는 경향을 보인다(Jacobs 외, 2013)

저소득층을 위한 주택정책은 공공임대주택 공급 위주의 장소중심(place-based) 정책에서 주택 바우처프로그램 및 소셜믹스(mixed-income development) 등을 포함한 빈곤분산정책(housing dispersal/mobility policy), 사람/수요자 중심(people-based 또는 tenants-based) 정책으로 변화해왔다. 공공임대주택의 문제 중 하나는 ‘빈곤의 집중’에 있었고, 그것과 함께 따라다닌 것이 공공임대주택 거주자들에 대한 사회적 낙인이다. 그러나 바우처프로그램, 소셜 믹스를 통한 빈곤분산, 소셜 믹스 정책에서도 불구하고 바우처를 가진 저소득층에 대한 ‘낙인’(Source of Income Discrimination) 등으로 인해 빈곤의 재집중은 피할 수 없었다. 이에 기존 공공임대주택 거주자 낙인에 관한 연구는 특정 지역의 설문조사 또는 인터뷰를 통한 질적 연구로 진행되어왔다(Jacobs 외, 2013; McCormick 외, 2012; Palmer 외, 2004).

Jacobs 외(2013)는 공공임대주택에 거주하는 임차인에 대한 낙인문제와 관련하여 낙인을 강조하는 요인과 그 영향을 문현 검토와 임차인, 주택전문가, 학계, 정책 담당자 및 미디어 전문가를 포함한 3개의 패널 토론을 통해 알아보았다. 그 결과 공공임대주택의 낙인은 공공임대주택 전체 재고 축소와 투자부족, 공공임대주택에 거주할 수 있는 가구의 다양성을 제한하는 목표할당 등의 정부 정책 실패에서 비롯된다고 보았다. 이러한 정책의 실패는 공공임대주택이 소유 또는 민간 임대보다 열등한 최후의 수단으로 여겨졌고, 그 책임이 정책에 있음에도 불구하고 정책입안자와 정부기관, 미디어 등은 그 원인을 공공임대주택 거주민들의 사회적 무질서 및 복지 의존성을 원인으로 강조하였다고 보았다. 이러한 낙인은 공공임대주택의 원래 목표인 주택소유 또는 주거상향의 디딤돌로의 역할의 상실과 함께 지속·강화되고 있다고 보았다.

Palmer 외(2004)는 호주 교외의 공공임대주택 밀집도가 높은 지역에 만연한 낙인문제와 이러한 낙인을 지속시키는 미디어의 역할을 배경으로 실제 남호주의 교외 공공임대주택에서 거주하는 주민들이 이러한 낙인을 경험하는 방식, 그리고 부정적인 이미지에 대한 저항과 도전에 대해 포커스 그룹과 심층 인터뷰를 통해 알아보았다. 그 결과 실제로 낙인된 지역에서 거주하는 거주민들의 주택과 장소에 대한 인식은 외부에 거주하는 사람들과 다를 수 있으며, 이는 다른 연구들의 결과와도 일치한다고 보았다. 하지만 부정적인 고정관념에 고통받는 사람들 조차도 다른 사람들과의 차별을 위해 다른 거주자와의 차이를 기반으로 자신을 분리시키고 있었으며, 이는 낙인이 여러 수준에서 작용할 수 있다고 보았다.

McCormick 외(2012)는 공공주택 공급으로 인한 빈곤의 공간적 집중 문제의 대안으로 여겨진 소셜믹스의 낙인감소효과를 공공임대주택에서 재배치된 입주민 35명의 심층 인

터뷰와 시카고의 3개 소셜믹스주택 184개의 현장 관찰을 통해 알아보았다. 그 결과 공공주택에 거주로 인한 낙인은 개선되었지만, 다른 방식(입주시 엄격한 심사 및 규칙의 시행, 주변 비수급 주민들의 부정적 반응 등)으로 낙인은 여전히 지속되고 심화되었다고 보았다.

Raynor 외(2020)의 연구는 낙인을 정량화하기 위한 연구로의 의의를 가진다. 이 연구에서는 소셜믹스 거주자와 민간 주택 거주자를 대상으로 공공임대주택 거주민에 대한 외부인의 낙인 정도를 설문조사를 통해 정량적으로 측정하고, 회귀분석을 통해 낙인의 결정요인에 대해 분석하였다. 그 결과 거주기간이 길수록, 나이가 많을수록, 소득이 낮을 수록⁴⁾ 공공임대주택 및 거주민에 대한 더 높은 수준의 낙인이 발견되는 특징을 보였다. 그러나 소셜믹스 주택에 거주하는 비수급자의 경우 민간 주택 거주자보다 낮은 수준의 낙인이 확인되었다. 이는 외부집단에 대한 빈번한 노출은 공공임대주택 임차인에 대한 공간적 회피를 유발하거나, 일부 구성원에 대한 갈등을 유발할 수 있으나, 소셜믹스주택의 경우 공공임대주택 거주자와 비수급자의 단지 내 커뮤니티 공간 등에서의 긍정적인 상호작용을 유발하고, 이는 수급자에 대한 낙인효과를 줄여주는 것으로 나타났다.

□ 공공임대주택 및 거주민의 낙인과 사회적 접촉에 관한 연구

주택바우처, 소셜믹스주택 등을 포함하는 빈곤분산 정책의 기저 중 하나는 혼합거주, 즉 다양한 계층 간의 접촉이 공공임대주택의 거주민 즉, 주거지원수급자에 대한 낙인을 줄일 수 있다는 데 있다(Raynor 외, 2020). 이는 ‘공공임대주택 거주자들간’, ‘공공임대주택 거주자(주택바우처 또는 소셜믹스주택의 경우 주거지원수급자)와 그 주변 비수급자 간’의 접촉 증가하면 공공임대주택 및 거주민들에 대한 낙인이 감소될 수 있다는 사회적 접촉 이론(Social contact theory)를 기반으로 한다(Lee 외, 2004).

Raynor 외 (2020)의 연구에 따르면 소셜믹스주택의 거주 경험은 주거지원수급자(공공)와 비수급자(민간) 간의 사회적 접촉을 늘려 비수급자의 공공임대주택 및 거주민에 대한 낙인을 낮춰주는 요인으로 보았다. 설문 응답자와의 인터뷰에 의하면, 특히 커뮤니티 센터 및 놀이와 같은 시설이 공공 및 민간 주택 거주자의 상호작용을 촉진하는 데 중요한 역할을 하는 것으로 나타났다.

그러나 공공임대주택 단지, 지역 또는 거주민에 대한 평판은 정책적 개입에 의해 높아질

4) 소득이 높은 계층의 공공임대주택에 대한 긍정적인 태도는 기존 문헌에서 찾아볼수있으며(Ziersch 외 2018), 소득이 낮은 계층의 경우 공공임대주택 거주자들과 스스로 거리를 두어 자신의 지위를 높이는 경향이 있음. 즉, 하향비교를 통해 낙인찍힌 그룹에서 자신을 제외하려는 속성으로 볼 수 있음(Raynor 외, 2020)

수 있으나, 새로운 유형의 세부적인 내부 낙인과 이웃의 감시로 지속될 수 있다는 연구 또한 존재한다(MaCormick et al., 2013). 이러한 낙인의 지속성은 개인이 거주하고 있던 낙인된 장소를 떠난 후에도 여전히 지속되는 특성이 있는 것으로 나타났다(Briggs, P opkin & Goering, 2010; Keene & Padilla, 2010).

□ 영구임대주택 거주자 특성

김수현 외(2002)는 영구임대주택과 그 주민들의 삶과 일상을 살펴보고자 가양4단지와 월계1단지 거주자 40인을 대상으로 심층면접을 실시하였다. 영구임대주택 입주민의 삶과 생애 특징으로 저학력, 빈곤, 장애, 가족 해체나 폭력, 사업 실패 등이 반복되는 형태를 보였으며, 개선을 위한 정책 과제의 기본방향으로 집중적인 복지서비스 제공, 주택정책과 복지정책의 통합적 접근, 참여를 통한 공동체 지향을 주장하였다.

이영민 외(2017)는 공공임대주택 유형별 입주자의 특성 및 삶의 질을 파악하고자 2016년 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사(설문조사) 자료를 토대로 6개 유형의 공공임대주택을 비교·분석하였다. 본 연구에서 영구임대주택 입주민들의 삶을 고령화, 이혼, 사별 등으로 1~2인 중심의 여성 가구주가 다수이며, 절반 이상은 근로 소득이 없음을 밝혔다. 또한, 경제활동을 하는 경우에도 임시·일용직에 집중되며, 공공의존성이 높다는 사실을 강조하였다. 특히, 고령화로 인하여 BF설계와 주택성능 등 일상생활과 관련된 시설 개선이 필요함을 강조하였다.

오정식 외(2017)는 영구임대주택 입주민의 인구, 경제, 주거환경, 생활건강별 특성을 파악하여 주거복지 향상을 위한 정책 방향을 제시하고자 하였다.⁵⁾ 기존 연구와 차별화된 주요 결과를 살펴보면, 인구 특성에서는 부모세대 보다 자녀세대의 교육 수준이 상대적으로 높다는 점, 경제 특성에서는 정부의 고용지원 프로그램에 대한 참여가 저조하다는 점과 생활비 지출에 있어 미성년 자녀에 대한 교육비 지출이 가장 낮다는 사실을 밝혔다. 또한, 주거환경 특성으로는 저렴한 임차료 조차 부담된다는 응답이 과반수이며 임차료의 경우 수급자는 주거급여, 비수급자는 정부 및 지자체 도움으로 해결하고, 주거만족도 측면에서 이웃의 공공질서 부족을 문제로 인식하는 것으로 나타났다.

천성희(2020)는 서울시를 대상으로 한 영구임대주택과 기존주택 다가구 매입임대주택의 주거만족도 비교 연구를 진행하였는데, 매입인대주택 대비 영구임대주택 거주자의 특성으로 평균연령과 거주기간이 길지만 상대적으로 교육수준과 소득수준이 낮은 것으

5) 이 연구는 이영민 외(2017) 연구와 동일하게 2016년 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사(설문조사) 자료를 사용하고 있어 큰 맥락을 같이 하나, 영구임대주택 입주자 특성을 4가지 세부 유형으로 분석하였다.

로 나타났다. 또한, 주거만족도 측면에서 이웃에 대한 신뢰감이 낮으며, 사회적 배제나 차별 경험의 극복을 위한 공동체 활동 지원, 외부 사회와의 연계를 위한 거점과 지지기반 확충과 신체적, 경제적으로 힘든 입주민의 주거유지 지원이 필요함을 도출하였다.

진미윤 외(2021)는 공공임대주택의 사회정책적 함의성을 도출하고자 입주자 패널 데이터 구축 방안을 제안하는 연구에서 LH 행정 자료에 근거⁶⁾하여 거주자 특성을 살펴보았는데, 영구임대주택은 다른 공공임대주택 대비 평균 연령, 고령가구 비율, 독거노인(고령 1인) 가구 및 주거급여 수급자 비중이 높다는 사실과 함께 임대료 부담 및 과밀가구 비중이 상대적으로 높다는 사실을 밝혔다.

진미윤 외(2023)는 공공임대주택에 대한 거주 실태를 조사하여 거주자의 삶의 질과 복지 체감 정도를 규명하고자 하였다. 실태조사 결과, 영구임대주택 거주자는 주거급여 수급자가 많고, 고령가구가 절반을 차지하여 근로활동 참여율이 낮으며, 1인가구 비중이 높다는 것을 밝혔고 특히, 경제적으로 어려움을 겪는 가구가 많으며 단지 내 폭력, 폭행 및 소란 문제가 빈번하여 주민 갈등과 불안감이 큰 것으로 나타났다. 향후 공공임대주택의 개선과 발전을 모색하기 위해서 실태조사를 정례화하고 행정 데이터를 보완 및 체계화하여 주기적인 모니터링이 필요함을 주장하였다.

□ 임대주택의 공간환경 개선

조승연 외(2022)는 고령자 주거환경을 진단하고 개선방안을 제시하기 위해 8개 단지의 주거환경을 입지계획, 단지계획, 주동계획, 단위세대 계획, 설비계획, 커뮤니티 공간 및 복리시설 계획 6개로 구분하고 진단 및 평가하였다. 고령자 대상 설문을 통해 고령자 맞춤형 공공임대주택 공급 확대, 기존 공공임대주택 주거환경 개선, 고령자 맞춤형 서비스 제공기반 마련, 공공임대주택 고령자 주거지원 강화를 주요 제도 개선 방안으로 제시하였다.

천성희 외(2020)는 서울시 영구임대주택과 매입임대주택 거주 가구의 시설측면의 거주 만족도 분석을 실시하였는데, 시설측면에서 영구임대주택 입주자의 만족도가 높게 나타났으며, 영구임대주택은 주택외부 휴게·녹지공간, 장애인·고령자 배려 시설, 방범상태 순으로 만족도가 높게 나타남을 밝혔다.

박지영 외(2019)는 LH 공공임대주택의 대국민 인식평가를 통한 이미지 결정요인을 분

6) LH 행정 자료란 공공임대주택의 기본 속성인 단지명, 주소, 평형, 준공시점 및 총 세대수와 연계하여 입주 체결시 계약자 정보, 계약 갱신 시 변경사항, 해약자(퇴거자) 정보 및 대기자 정보 등이 시점별로 누적 관리된 데이터를 의미한다(진미윤 외, 2021, p.23).

석하고 이미지 개선을 위해 정보접근성 강화, 입주자격 확대, 조화된 디자인, 복지 연계 시설 거점화, 안전·안심 주택, 소셜믹스, 커뮤니티 활성화, 노후단지 정비 강화 등 8개의 실천과제를 제안하였다.

염철호 외(2014)는 장기공공임대주택의 주거환경 개선에 있어 첫째, 내부시설 개선 위주에서 지역복지형 공공가치 제고로의 전환, 둘째, 단지 관리주체 중심에서 지자체·중앙 부처가 함께하는 협업체계 중심으로 전환, 셋째, 단기적인 처방식 개보수 위주에서 중장 기적인 주거환경 매니지먼트로의 전환이라는 세 가지의 정책 전환 방향을 제시하였다.

손동필 외(2013)는 인천시 연수구 영구임대주택을 대상으로 단지 내·외부 주거실태를 조사하고 환경개선을 위한 실질적 실천과제를 도출하여 물리적 주거환경 개선방안을 제안하였다. 중장기 물리적 환경 개선방안으로 첫째, 임대주택의 리모델링 혹은 재건축, 둘째, 유니버설 디자인과 새로운 기술을 이용한 장치 설치, 셋째, 활용도 낮은 1층 필로 티 공간의 활용성 극대화, 넷째, 주차장 확충 혹은 주차건물 신축을 제안하였다.

박인숙 외(2010)는 서울 중계1단지 영구임대주택단지의 입주자 특성 파악, 옥외공간 구 성요소별 현황조사, 입주자 요구도 조사를 통해 옥외공간 재구성 방안을 제안하였다. 부족한 주공간 확보, 장애인 편의공간 확보, 주동 후면부 산책로 조성, 유휴공간의 공원화, 운동공간의 집약적 활용, 단지입구 및 경계부 녹지공간 배치, 상가주변 커뮤니티공간 및 연계성 확보, 주차공간 효율성 확보 및 추가확보, 주동 전면부 녹지공간의 효율적 활용, 일부 녹지공간의 자전거거치대로 변화, 조형성을 가미한 쓰레기분리 수거장 조성, 사회 복지관관 상가 연계성을 활용한 커뮤니티 공간 마련 등을 제시하였다.

2) 선행연구와 본 연구의 차별성

본 연구와 관련된 주요 선행연구를 사회적 배제와 갈등 심화에 의한 공공임대주택의 낙인 연구, 영구임대주택 거주자 특성 연구, 공공임대주택 공간환경 개선 연구로 구분하여 살펴보았다.

한편, 본 연구는 영구임대주택 단지의 이용실태를 통해 갈등과 마찰이 발생하는 장소의 공간 특성을 검토하고, 부정적 인식으로 인한 지역사회 고립 및 단절을 완화하기 위한 공간환경 개선 전략을 제안한다. 기존 선행연구에서 갈등과 마찰, 단절과 고립 문제를 단지 공간환경의 개선을 통해 완화하려는 직접적인 시도는 부재하였다. 영구임대주택 거주자가 지역사회에서 경험하는 부정적 인식과 단절 문제, 주민 갈등과 마찰이 빈번하

게 발생하는 장소를 최소화함으로써 단지에서 지역 주민들과 함께 지속적으로 거주하기 위한 방법론(공간환경 개선 전략과 실행방안)을 제시한다는 점에서 선행연구와 차별화된다.

[표 1-1] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구개요	연구방법	주요 연구내용
사회적 낙인과 임대 주택	-과제명: The new stigma of relocated public housing residents: Challenges to social identity in mixed-income developments 1 -연구자: McCormick, Joseph, & Chaskin(2012) -연구목적: 빈곤분산정책의 낙인효과에 대해 분석	-현장조사 -심층 인터뷰	- 시카고 공공임대주택에서 Mixed-income development 단지로 재배치된 입주민의 심층 인터뷰와 현장조사를 통해 낙인감소효과에 대해 분석 -재배치 후 낙인은 개선되었지만, 다른 형태의 낙인이 심화
	-과제명: Public housing and the politics of stigma. Australian 2 -연구자: Jacobs·Flannagan(2013)	-문헌검토 -전문가 FGI	-공공임대에 거주하는 임차인에 대한 낙인문제와 관련한 요인과 영향에 대한 문헌을 검토
	-연구목적: 공공임대주택에 대한 낙인 문제에 대한 원인을 분석함		-주택전문가, 학계, 정책 담당자 및 미디어 전문가를 포함한 전문가 FGI를 진행 -공공임대주택의 낙인은 정부정책 실패와 미디어 역할에 기인
	-과제명: Challenging the stigma of public housing: Preliminary findings from a qualitative study in South Australia 3 -연구자: Palmer 외(2004) -연구목적: 공공임대주택에 거주하는 거주민의 내부 및 외부 낙인에 분석	-현장조사 -심층 인터뷰	-실제 남호주의 교외 공공임대주택에서 거주하는 주민들이 이러한 낙인을 경험하는 방식, 부정적인 이미지에 대한 저항과 도전에 대해 포커스 그룹과 심층 인터뷰를 진행 -낙인된 지역에서 거주하는 거주민들의 주택과 장소에 대한 인식은 외부에 거주하는 사람들과 상이 -낙인은 여러 수준에서 발견 가능
	-과제명: Does social mix reduce stigma in public housing? A comparative analysis of two housing estates in Melbourne 4 -연구자: Raynor 외(2020) -연구목적: 공공임대주택 거주민에 대한 낙인의 정도를 양적연구로 분석	-설문조사 -회귀분석	-공공임대주택 거주민에 대한 외부인의 낙인정도를 설문조사를 통해 검토 -설문조사 결과를 사용하여 회귀분석을 통해 낙인의 결정요인에 대해 분석 -거주기간이 길수록, 나이가 많을수록, 소득이 낮을수록 공공임대주택 및 거주민에 대한 높은 수준의 낙인이 발견
영구 임대 주택 거주자 특성	-과제명: 서울시 영구임대주택 주민의 생활 5 -연구자: 김수현 외(2002) -연구목적: 영구임대아파트와 그 주민들의 삶을 통해 도시의 삶으로 격리가 아닌 사회적 통합방안을 모색	-문헌연구 -심층면접 조사 -사례 조사 -관계자 인터뷰	-영구임대주택의 현황과 생점 -주민의 삶과 일상을 생애특징으로 분석 -개선을 위한 정책 기본방향 제시 -종합적이고 집중적인 복지서비스 제공, 아동청소년을 위한 적극적 지원정책, 공공임대주택 정책의 개선, 주민참여와 주체적 역량 강화 제시

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구개요	연구방법	주요 연구내용
	<p>-과제명: 공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구; 영구임대주택 -연구자: 오정석 외(2017)</p> <p>6 -연구목적: 공공임대주택 중 영구임대 입주자의 특성을 토대로 주거복지 향상을 위한 정책 방향(지원 방안) 도출</p>	<p>-문헌연구 -통계 분석</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 인구특성(가구주와 가구원, 가구구조) - 경제특성(경제활동, 소득 및 지출, 자산 및 부채) - 주거환경특성(주거환경, 주거비부담, 주거만족도, 이주계획) - 생활건강특성(이웃관계, 커뮤니티(주민)활동, 건강, 생활습관 및 여가활동)
	<p>-과제명: 공공임대주택의 주거만족도 비교분석: 서울시 영구임대주택 및 기 존주택 다가구 매입임대주택을 중심으로 7 -연구자: 천성희(2020)</p> <p>-연구목적: 영구임대와 매입임대의 주거만족도를 분석하여 정책적 목표 달성을 여부를 진단 및 시사점을 제시</p>	<p>-문헌연구 -설문조사 -다중회귀분석</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 이론적 고찰 및 선행연구 검토 - 공공임대주택 정책 현황 - 입주자 및 가구 특성 분석 - 다중회귀분석을 통한 주거만족도 차이 및 영향요인
	<p>-과제명: 공공임대주택 거주 실태조사; 거주자의 삶의 질과 주거복지 체감도 -연구자: 진미윤 외(2023)</p> <p>8 -연구목적: 공공임대주택에 대한 거주 실태를 조사하여 공공임대주택이 거주자의 삶의 질과 복지체감에 어느 정도 기여하고 있는지를 규명</p>	<p>- 문헌조사 - 면담조사 - 실태조사</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 사회 인구학적 특성 - 거주 기간과 주거 이력 - 주택의 물리적 상태와 주거 수준 - 주변의 거주 환경 여건 - 주거비 부담 수준 - 함께사는 주민 및 임대주택에 대한 인식 - 공공임대주택 전반에 대한 만족도
	<p>-과제명: 공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구 -연구자: 조승연 외(2022)</p> <p>9 -연구목적: 고령자들이 안정적으로 주거생활을 지속해 나가기 위하여 필요 한 지원방안을 제시</p>	<p>-전문가 자문 -문헌연구 및 사례조사 -설문조사</p>	<ul style="list-style-type: none"> -국내 고령자 주거정책과 공공임대주택 -공공임대 고령자 주거환경 평가 -국외 고령자 주거실태 및 주거지원 정책
임대주택의 공간 환경 개선	<p>-과제명: LH 공공임대주택 이미지 개선 방안 연구 -연구자: 박지영 외(2019)</p> <p>10 -연구목적: LH 공공임대주택의 대국민 인식평가를 통하여 이미지 개선을 위한 실천과제 도출</p>	<p>-문헌연구 -미디어분석을 통한 인식평가 -인근주민 인식평가(F.G.I.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -국외 공공임대주택 정책 분석 -미디어분석을 통한 LH공공임대주택 인식 평가 -LH공공임대주택 인근주민의 인식평가 -이미지 개선을 위한 실천과제
	<p>-과제명: 노후 장기공공임대주택의 단지재생정책 연구 -연구자: 염철호 외(2014)</p> <p>11 -연구목적: 노후 장기공공임대주택 단지재생 정책방안 제시</p>	<p>-문헌연구 -관련 법제, 정책, 사업 조사 -해외 사례조사 -전문가 인터뷰 및 자문회의</p>	<ul style="list-style-type: none"> -장기공공임대주택 단지재생 정책목표 설정 -해외 단지재생 정책 및 사례 분석 -단지재생 전략계획 실천과제 도출 -단지재생 제도개선 및 사업추진 방안
본 연구	<p>-과제명: 영구임대주택의 지역사회 고립 및 갈등 완화를 위한 공간환경 개선 전략 -연구목적: 영구임대주택의 지역사회 고립 및 갈등 발생을 완화하기 위하여 적용가능한 공간환경 개선 전략 마련</p>	<p>-문헌분석 -현장사례조사 -면담조사 -설문조사</p>	<ul style="list-style-type: none"> -법제도 및 정책 동향 검토 -공간환경 이용실태 현장조사 -관계자 인식 및 수요 설문조사 -공간환경 개선 전략 및 실행방안 제안

출처: 해당 연구 내용을 바탕으로 연구진 재작성

5. 연구흐름도



[그림 1-3] 연구 흐름도

출처: 연구진 작성

제2장 영구임대주택 정책 동향과 주요 쟁점

1. 관련 법제도 현황
 2. 공급 현황 및 정책 변화
 3. 시설 및 공간개선 사업
 4. 영구임대주택의 주요 쟁점과 이슈
 5. 소결
-

1. 관련 법제도 현황

본 연구에서는 영구임대주택의 공급 및 운영·관리를 규정하는 「공공주택특별법」, 주거 및 주택 분야 최상위법으로 주거복지의 기본적인 방향을 제시하는 「주거기본법」, 장기 공공임대주택 내 복지서비스시설의 유형과 관리, 리모델링, 재정비사업, 증축 등 임대주택단지의 시설 개선 관련 내용을 규정하는 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」을 살펴보고 영구임대주택단지 내 부대시설, 복리시설, 복지서비스시설의 설치기준을 규정하고 있는 「공공주택 업무처리지침」과 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 주요 내용을 분석하였다.

[표 2-1] 영구임대주택 관련 주요 법률 현황

구 분	주요 내용
공공주택특별법	공공주택지구 및 사업, 공공주택의 건설·공급 및 운영·관리
주거기본법	주거종합계획 및 정책, 주택공급, 주거실태조사, 주거복지
장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법	장기공공임대주택 입주자 삶의 질 기본계획, 장기공공임대주택 관리 및 정비, 복지서비스 및 공동시설
공공주택 업무처리지침	공공주택지구 계획과 사업, 공공주택 건설기준, 공공주택의 매입 및 운영, 관리
주택건설기준 등에 관한 규정	시설의 배치, 주택의 구조·설비 등, 부대시설 및 복리시설의 설치 기준

출처: 연구진 작성

1) 공공주택특별법

□ 목적과 법령 구성

「공공주택특별법」은 공공주택의 건설과 운영을 위해 필요한 사항을 규정한다. 2015년 8월 「공공주택건설 등에 관한 특별법」을 개정하여 기존까지 상이하였던 공공주택 정의를 일원화하여 그 의미를 명확하게 규정하고, 준주택에 대하여 공공주택 규정을 준용하였다. 본 연구에서는 「공공주택특별법」에서 규정한 영구임대주택 관련 내용을 분석하였다.

□ 공공임대주택의 유형

공공주택은 공공주택사업자가 건설, 매입 또는 임차하는 주택으로 ‘공공임대주택’과 ‘공공분양주택’으로 양분된다. 공공임대주택은 임대 또는 임대한 후 분양 전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 「공공주택특별법」 시행령 제2조에서 규정하고 있다. 공공임대주택은 공급 방식(사업방식)에 따라 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 “공공건설임대주택”과 건설하지 않고 매매 등으로 취득하여 공급하는 “공공매입임대주택”으로 구분되며, 영구임대주택은 공공건설임대주택 유형 중 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.

[표 2-2] 공공임대주택의 유형

유형	정의
영구임대주택	50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
국민임대주택	30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
행복주택	대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
통합공공임대주택	최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
장기전세주택	전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
분양전환공공임대주택	일정 기간 임대 후 분양전환 할 목적으로 공급하는 공공임대주택
기존주택등매입임대주택	주택 또는 건축물(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
기존주택전세임대주택	기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

출처: 공공주택특별법 시행령[대통령령 제33621] 제2조를 참고하여 정리

□ 영구임대주택의 입주자격

영구임대주택의 입주자 자격조건은 일반공급과 우선공급으로 구분되는데 관련법에 따른 입주자 자격 외에 소득, 부동산과 자동차 등 자산에 관한 별도의 요건을 정하고 있다. 입주자격은 일차적으로 입주자의 조건(수급자, 유공자, 장애인 등 법에 따라 해당 여부를 확인 받는 절차 필요), 연령, 소득(도시근로자 월평균소득 70%가 기본이나 입주자 조건에 따라 차이가 있음), 자산요건 등이 적용된다. 이를 기준으로 일반공급을 1순위와 2순위로 구분한다. 이와 같은 일반공급 입주자 자격조건 외에도 우선공급 규정이 있으며 우선공급 자격조건은 순위산정, 접수산정, 추첨 등이 활용되는 복잡한 규정을 두고 있는 것이 특징이다.

□ 공공주택의 건설기준

공공주택의 건설기준은 「공공주택 업무처리지침」을 우선 적용하는 것이 원칙이나 「공공주택특별법」 시행령에서는 「주택법」 하위 규정인 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하도록 하고 있으며 별도의 고시인 「공공주택 업무처리지침」을 통해 건설기준을 규정하고 있다. 따라서, 공공주택의 건설기준의 구체적인 내용은 「주택건설기준 등에 관한 규정」과 「공공주택 업무처리지침」으로 분산되어 있다. 공공주택의 부대·복리시설의 범위와 설치 기준의 자세한 내용은 후술하는 「주택건설기준 등에 관한 규정」과 「공공주택 업무처리지침」에서 설명하였다.

2) 주거기본법

□ 목적과 법령 구성

「주거기본법」은 주거 및 주택 분야의 최상위법이며 법 제11조에서 주거지원 필요계층을 위한 공공임대주택 공급, 민간임대주택 공급의 활성화, 비영리단체의 공익적 임대주택 공급을 지원하도록 규정하고 있으며 관련 사항은 앞서 설명한 「공공주택특별법」에서 규정하고 있다. 즉, 「공공주택특별법」은 「주거기본법」에서 정한 임대주택의 공급과 활성화를 위한 구체적인 실행수단으로서의 역할을 담당하고 있다. 또한, 주거복지전달체계, 주거복지센터, 주거복지정보체계, 주거복지 전문인력 양성 등을 규정한다.

□ 주거복지 관련 내용

- 주거복지센터의 주요 업무

국가 및 지방자치단체는 주거복지센터를 설치하거나 위탁할 수 있으며 국토교통부는 이를 근거로 한국토지주택공사에 위탁하고 있다. 주거복지센터는 임대주택 등의 입주·운영·관리 등과 관련한 정보 제공, 주거복지 관련 기관·단체의 연계 지원, 주택개조 등에 대한 교육 및 지원, 주거복지 관련 제도에 대한 홍보 업무를 수행할 수 있다.

- 주거복지 전문인력 양성 및 채용·배치

국가, 지방자치단체 및 공공기관은 대통령령으로 정하는 주거복지업무를 효율적으로 수행하기 위하여 주거복지 전문인력을 우선하여 채용·배치할 수 있다. 이를 근거로 공공기관인 한국토지주택공사는 영구임대주택단지에 주거복지사를 배치하고 있다.

[표 2-3] 주거복지 전문인력 양성 및 채용·배치

구 분	주요 내용(조문)
주거기본법	① 국가 및 지방자치단체는 주거복지 전문인력을 양성하기 위하여 노력하여야 한다.
24조 (주거복지 전문 인력 양성 등)	② 국가 및 지방자치단체는 주거복지 전문인력 양성을 위한 교육을 지원할 수 있다. 이 경우 그 교육을 위한 전문기관 및 비용 지원 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. ③ 국가, 지방자치단체 및 공공기관은 대통령령으로 정하는 주거복지업무를 효율적으로 수행하기 위하여 주거복지 전문인력을 우선하여 채용·배치할 수 있다. ④ 제3항에 따른 주거복지 전문인력의 채용·배치 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
주거기본법 시행령 16조 (주거복지 전문 인력 및 채용· 배치)	① 국토교통부장관, 시도지사, 시장군수·구청장은 주거복지 관련 공인민간자격(「자격기본법」 제19조에 따라 공인된 주거복지 관련 민간자격을 말한다. 이하 같다)의 운영기관 및 교육기관에 법 제24조제2항에 따라 다음 각 호의 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다. 1. 주거복지 관련 공인민간자격의 운영비용 2. 주거복지 관련 공인민간자격의 교육프로그램 개발비용 3. 그 밖에 주거복지 전문인력 양성을 위하여 필요한 비용 ② 법 제24조제3항에서 “대통령령으로 정하는 주거복지업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다. 1. 주택조사 등 주거급여 업무 2. 「임대주택법」에 따른 영구임대주택 단지 등 공공임대주택의 운영·관리 3. 취약계층 주거실태조사 4. 저소득층 주거문제 상담 및 주거복지 정책 대상자 발굴 5. 지역사회 주거복지 네트워크 구축 6. 그 밖에 주거복지 관련 전문성이 요구되는 업무

출처: 주거기본법[법률 제18561호] 제24조, 주거기본법 시행령[대통령령 제33112호] 제16조, 주거기본법 시행규칙[국토교통부령 제491호] 제4조

3) 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법

□ 목적과 법령 구성

「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」(약칭: 장기임대주택법)은 장기공공임대주택의 시설개선을 통한 장기공공임대주택 입주자의 주거환경개선 및 주거복지증진을 위하여 필요한 사항을 규정하기 위하여 제정되었다. 임대주택 시설개선(리모델링, 증축, 재정비)의 근거법이라 할 수 있다. 삶의 질 향상을 위한 기본계획의 수립과 시행, 장기공공임대주택의 실태조사, 임대료에 대한 국가지원, 리모델링, 재정비사업, 증축, 복지서비스 시설의 운영 등을 규정하고 있다.

[표 2-4] 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법의 구성과 주요 내용

구분	주요 내용(조문)
총칙	목적, 정의(장기공공임대주택, 복지서비스시설)
기본계획 수립·시행, 실태조사 등	삶의 질 향상을 위한 기본계획의 수립·시행 등, 삶의 질 향상을 위한 국가 등의 지원, 실태조사 등
입주자 참여, 국가지원	입주자의 참여, 임대료에 대한 국가지원
장기공공임대주택 관리 및 정비	장기공공임대주택의 이주신청 등, 사업주체의 관리의무, 장기공공임대주택의 리모델링, 장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등, 건폐율 등의 원화적용 등, 장기공공임대주택 단지의 증축
복지서비스 및 공동시설	복지서비스시설의 운영, 공동시설의 사용

출처: 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법[법률 제17949호]를 참고하여 연구진 작성

□ 장기공공임대주택의 정의

장기는 최소 30년 이상을 의미하는데 따라서 30년 이상 임대가 가능한 건설 또는 매입 임대주택과 50년 이상 임대가 가능한 건설임대주택이 해당된다. 「공공주택특별법」 시행령 2조에 의하면, 30년 이상으로 임대기간을 규정한 「영구임대주택」과 「국민임대주택」이 장기공공임대주택에 해당되나 「공공주택 업무처리지침」 제4조(장기공공임대주택)는 장기공공임대주택을 「영구임대주택」, 「국민임대주택」, 「행복주택」, 「통합공공임대주택」으로 규정하고 있다.

□ 장기공공임대주택의 복지서비스시설

장기임대주택법에서 규정하는 “복지서비스시설”은 「주택법」 제2조에 따른 부대시설과 복리시설 및 장기공공임대주택 입주자의 사회경제적 여건을 개선하기 위하여 설치하는 생산활동시설 등을 의미한다. 생산활동시설은 지역자활센터, 보건소, 보건지소, 정신건

강복지센터, 아동상담소, 지역아동센터, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설 보건복지 관련 시설들로 한정하고 있다.

[표 2-5] 장기공공임대주택의 복지서비스 시설

구 분	주요 내용(조문)	근거
부 대 시설	<ul style="list-style-type: none"> - 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로 - 건축법에 따른 건축설비(전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·방·방·소화배연 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동사창 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비) 	주택법 2조
복 지 서 비 스 시 설	<ul style="list-style-type: none"> - 보안등, 대문, 경비실 및 자전거보관소, 조경시설, 옹벽 및 축대, 안내표지판 및 공중화장실, 저수시설, 지하양수시설 및 대피시설, 쓰레기 수거 및 처리시설, 오수처리시설, 정화조, 소방시설, 냉난방 시설 및 공급시설 및 방범설비, 전기 충전시설 - 어린이놀이터, 균린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당 	주택법 2조
복 리 시설	<ul style="list-style-type: none"> - 제1종 균린생활시설, 제2종 균린생활시설, 종교시설, 판매시설 중 소매시장 및 상점, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 업무시설 중 금융업소, 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설, 도시·군계획시설인 시장 	주택법
사회경제적 여건을 개선 하기 위하여 설치하는 생 산활동시설	<ul style="list-style-type: none"> - 지역자활센터 등 장기공공임대주택 입주자(이하 “입주자”라 한다)의 자활과 고용을 위한 활동을 촉진하기 위한 시설 - 보건소, 보건지소, 정신건강복지센터 등 보건의료 및 건강증진을 위한 시설 - 사회복지사업 등을 위한 시설(아동상담소, 지역아동센터, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설) 	장기임대 주택법 2조 장기임대 주택법 시행 규칙 2조

출처: 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법[법률 제17949호] 제2조, 주택법[법률 제19117호] 제2조, 주택법 시행령[대통령령 제33456호] 제6조 및 제7조, 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 시행규칙[국토교통부령 제353호]를 참고하여 연구진 작성

□ 장기공공임대주택의 리모델링, 재정비사업, 증축

장기임대주택법은 영구임대주택의 리모델링, 재정비사업, 증축에 관한 내용을 규정하고 있다. 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 리모델링 할 수 있으며 「주택법」 제2조에 따른 리모델링을 의미한다. 재정비사업은 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 해체하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택을 건설공급하는 사업을 의미하며 이 경우 기존 장기공공임대주택 이상의 세대수를 장기공공임대주택으로 공급하여야 한다.

리모델링 및 재정비사업을 하는 경우 건폐율·용적률·높이제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」에도 불구하고 100분의 120으로 완화가 가능하다. 다만, 대통령

령으로 정하는 범위에서 완화할 수 있다. 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 그 건폐율·용적률·높이제한을 강화할 수 있다.

장기공공임대주택 단지 내 공지(空地)에 별도의 동(棟)을 증축하거나 기존 부대시설·복리시설을 철거한 후 별도의 동을 증축하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 리모델링, 재정비사업, 증축의 사업범위에서 차이가 있다. 리모델링과 재정비사업의 경우 복지서비스 시설이 사업범위에 포함될 수 있으나 증축은 부대시설과 복리시설 철거만이 가능하다.

[표 2-6] 장기임대주택 리모델링, 재정비, 증축 관련 조항

구 분	주요 내용(조문)
장기공공임대주택의 리모델링(법 제8조)	<p>① 사업주체는 건축물의 노후화를 방지하거나 노후건축물의 기능을 향상시키기 위하여 필요한 경우 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 리모델링(「주택법」 제2조에 따른 리모델링을 말한다)할 수 있다.</p> <p>② 사업주체가 제1항에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 리모델링하는 경우 국가는 이에 사용되는 재원을 지원하여야 한다.</p>
장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등(법 제9조)	<p>① 장기공공임대주택의 단지 전체를 소유하고 있는 사업주체는 「건축물관리법」에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 해체하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택을 건설·공급하는 사업을 실시할 수 있다. 이 경우 기존 장기공공임대주택 이상의 세대수를 장기공공임대주택으로 공급하여야 한다.</p>
건폐율 등의 완화적용 등(법 제10조)	<p>① 제8조에 따른 리모델링 또는 제9조에 따른 재정비사업을 하는 경우 적용되는 건폐율·용적률·높이제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 완화할 수 있다.〈개정 2021. 3. 16.〉</p>
장기공공임대주택 단지의 증축(법 제10조의2)	<p>① 사업주체는 「주택법」 제54조, 같은 법 제66조제1항 및 「공동주택관리법」 제35조제1항에도 불구하고 장기공공임대주택 단지에 대통령령으로 정하는 바에 따라 별도의 동(棟)을 증축하는 행위를 통하여 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 건설·공급할 수 있다.</p>
장기공공임대주택 단지의 증축(시행령 제8조)	<p>법 제10조의2제1항에 따라 사업주체는 장기공공임대주택 단지 내 공지(空地)에 별도의 동(棟)을 증축하거나 기존 부대시설·복리시설을 철거한 후 별도의 동을 증축하여 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 건설·공급할 수 있다.</p>

출처: 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법[법률 제17949호] 제8조, 제9조, 제10조, 제10조2, 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 시행령[대통령령 제32638호] 제8조

□ 장기공공임대주택의 실태조사

국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 장기공공임대주택의 시설물 노후화, 편의시설 설치 및 복지서비스시설 내 장비 설치 현황 등의 실태조사를 실시할 수 있다. 실태조사의 내용은 단지 내 시설물의 노후화 정도 및 유지보수 현황, 편의시설 설치 및 복지서비스시설 내 장비 설치 현황, 법령에 따라 설치하거나 구비해야 하는 시설·장비 등의 설치·구비 현황, 입주자의 주거환경 만족도 및 복지서비스시설 등에 대한 선호도 등을 조사할 수 있다.

[표 2-7] 장기공공임대주택의 실태조사

구 분	주요 내용(조문)
실태조사 등 (법 제3조의3)	<p>① 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 기본계획 및 시행계획을 효율적으로 수립·시행하기 위하여 매년 장기공공임대주택의 시설물 노후화, 편의시설 설치 및 복지서비스시설 내 장비 설치 현황 등 대통령령으로 정하는 사항에 대한 실태조사(이하 이 조에서 “실태조사”라 한다)를 실시할 수 있다.</p> <p>② 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 실태조사를 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장 및 관련 기관단체의 장에게 필요한 자료의 제출이나 의견의 진술을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 특별한 사정이 없으면 그 요청에 따라야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 실태조사를 위하여 필요한 경우 사업주체 및 입주자의 의견을 들을 수 있다.</p> <p>법 제3조의3제1항에서 “장기공공임대주택의 시설물 노후화, 편의시설 설치 및 복지서비스시설 내 장비 설치 현황 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>실태조사 사항 (시행령 제3조의2)</p> <ol style="list-style-type: none">1. 장기공공임대주택 시설물의 노후화 정도 및 유지보수 현황2. 편의시설 설치 및 복지서비스시설 내 장비 설치 현황3. 법령에 따라 설치하거나 구비해야 하는 시설·장비 등의 설치·구비 현황4. 입주자의 주거환경 만족도 및 복지서비스시설 등에 대한 선호도5. 그 밖에 입주자의 삶의 질 향상을 지원하기 위해 실태조사가 필요한 사항
출처: 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법[법률 제17949호] 제3조의3, 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 시행령[대통령령 제32638호] 제3조의2	

□ 복지서비스시설의 운영 및 공동시설의 사용

국가나 지자체는 장기공공임대주택 단지 내 복지서비스시설을 직접 운영하거나 사회복지법인이나 비영리법인에 위탁하여 운영할 수 있다. 또한, 사업주체는 입주자의 동의를 받아 복지서비스시설 중 복리시설인 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당 등을 사회적 기업이나 사회적 협동조합에게 사용(영리행위를 수반하는 경우를 포함)하게 할 수 있다.

[표 2-8] 장기공공임대주택 내 복지서비스 시설의 운영

구 분	주요 내용(조문)
복지서비스 시설의 운영 (장기임대주택법 제10조의3)	<p>① 국가나 지방자치단체는 장기공공임대주택 단지에서 복지서비스시설을 직접 운영하거나 위탁하여 운영할 수 있다.</p> <p>② 국가나 지방자치단체는 제1항에 따른 복지서비스시설이 효율적으로 운영될 수 있도록 이에 필요한 비용을 보조할 수 있다.</p> <p>③ 제1항에 따른 복지서비스시설 운영의 위탁, 제2항에 따른 보조의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
복지서비스시설 운영의 위탁 (장기임대주택법 시행령 제12조)	<p>① 법 제10조의3제1항에 따른 복지서비스시설 운영의 위탁에 관하여는 「사회복지사업법」 제34조제4항 및 제5항을 준용한다.</p>
공동시설의 사용 (장기임대주택법 시행령 제10조)	<p>① 법 제10조의4제1항 각 호 외의 부분 중 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 시설을 말한다.</p>

구 분	주요 내용(조문)
제13조)	<p>1. 「주택법 시행령」 제7조제1호부터 제9호까지 및 제11호부터 제14호까지의 규정에 따른 시설로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 시설일 것</p> <p>가. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제52조에 따라 설치한 유치원</p> <p>나. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항 및 제4항에 따라 설치한 주민공동시설</p> <p>2. 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받은 용도로 1년 이상(법 제10조의4제2항에 따른 신고일을 기준으로 산정한다) 계속하여 사용되지 아니하였을 것</p>

출처: 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법[법률 제17949호] 제10조의3, 제10조의4, 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 시행령[대통령령 제32638호] 제12조, 제13조

4) 공공주택 업무처리지침

□ 지침 구성과 주요 내용

지침은 공공주택 특별법령에서 국토교통부장관이 정하도록 한 사항과 그 밖에 공공주택사업의 추진에 필요한 세부적인 사항을 규정하고 있으며 「공공주택 특별법」과 시행령, 시행규칙에 따라 공공주택사업에 관한 업무를 처리하는 경우에 적용한다. 지침은 공공주택지구의 지정과 계획, 공공주택 복합사업 및 토지공급, 공공주택건설기준, 공공주택의 매입, 공공주택의 운영 및 관리, 통합정보체계의 구축과 관련 내용을 규정한다.

□ 영구임대주택(장기공공임대주택)의 건설비율

지침에서는 장기공공임대주택인 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 각 주택 유형별 비율을 규정하고 있다. 우선, 공공주택지구란 공공주택이 50% 이상인 지구이며 공공임대주택은 35%이상, 공공분양주택은 30% 이하로 건설비율을 정하고 있다. 공공주택지구의 전체 면적에 따라 비율 조정이 가능하며, 공공임대주택 및 공공분양주택의 전용면적별 비율로 별도로 정하고 있다. 장기공공임대주택은 전체의 25% 이상, 영구임대주택은 5% 이상을 공급하여야 한다. 다만, 지구계획 승인권자가 수요분석 결과를 토대로 5%로 범위 내에서 비율을 조정할 수 있으며, 영구임대주택은 해당지역의 여건 주택지구 규모를 고려하여 확보하지 않아도 되는 단서 조항이 있다.

□ 영구임대주택 관련 주요 시설의 설치기준

공공주택 업무처리지침 6장 공공주택건설기준은 단지계획, 옥외공간계획, 진입도로, 주차장, 자전거길 이용시설, 사회복지관, 주거약자용 주택, 장애인 편의증진시설, 어린이집, 통합부대·복리시설 등의 시설기준을 규정하고 있다. 본 연구에서는 영구임대주택의 시설기준을 별도로 규정한 진입도로, 주차장, 사회복지관, 주거약자용 주택 기준을 분석하였다.

[표 2-9] 영구임대주택 관련 공공주택건설기준(공공주택 업무처리지침)

구 분	주요 내용(조문)																				
진입도로(31조)	<p>① 영구임대주택을 건설하는 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는 진입도로를 별표 3에서 정하는 바에 따라 설치하여야 한다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 주택단지의 진입도로가 2 이상인 경우로서 별표3-1의 기준에 적합한 경우에는 1항의 기준을 적용하지 아니할 수 있다. 이 경우 너비 6미터미만의 도로는 기간도로와 통행거리 200미터이내인 때에 한하여 이를 진입도로로 본다.</p>																				
	<p>[별표 3, 3-1] 진입도로 설치기준</p> <table border="1"><thead><tr><th>주택단지의 총세대수</th><th>기간도로와 접하는 너비 또는 진입도로의 너비</th><th>너비 4미터이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 너비의 합계</th></tr></thead><tbody><tr><td>300세대미만</td><td>6m이상</td><td>-</td></tr><tr><td>300세대이상 1천세대미만</td><td>8m이상</td><td>12m이상</td></tr><tr><td>1천세대이상 2천세대미만</td><td>12m이상</td><td>16m이상</td></tr><tr><td>2천세대이상</td><td>15m이상</td><td>20m이상</td></tr></tbody></table>	주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 너비 또는 진입도로의 너비	너비 4미터이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 너비의 합계	300세대미만	6m이상	-	300세대이상 1천세대미만	8m이상	12m이상	1천세대이상 2천세대미만	12m이상	16m이상	2천세대이상	15m이상	20m이상					
주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 너비 또는 진입도로의 너비	너비 4미터이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 너비의 합계																			
300세대미만	6m이상	-																			
300세대이상 1천세대미만	8m이상	12m이상																			
1천세대이상 2천세대미만	12m이상	16m이상																			
2천세대이상	15m이상	20m이상																			
주차장(32조)	<p>① 공공임대주택에는 다음 별표 4에서 정하는 각 호의 주차대수 이상의 주차장을 설치하여야 한다.</p> <p>② 삭제</p> <p>③ 공공주택사업자는 장기공공임대주택을 건설하는 경우 장애인, 노약자 등이 주차장을 편리하게 이용할 수 있도록 설계하여야 한다. 다만, 지하에 설치하는 주차장은 주동과 지하주차장이 통합되는 형태를 원칙으로 하되, 주차배분, 주차규모, 주동과 지하주차장 간의 거리 등을 감안하여 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>④ 제1항에도 불구하고 만 65세 이상의 자를 대상으로 우선 공급하는 고령자용 주택을 건설하는 경우에는 세대당 주차대수가 0.3대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.2대)이상이 되도록 하여야 한다.</p>																				
	<p>[별표 4] 주차장 설치기준</p> <table border="1"><thead><tr><th colspan="5">주차장 설치기준(대/세대)</th></tr><tr><th></th><th>서울 특별시</th><th>광역시 및 수도권내 시지역</th><th>시지역 및 수도권내 군지역</th><th>기타 지역</th></tr></thead><tbody><tr><td>영구임대주택</td><td>0.40</td><td>0.35</td><td>0.30</td><td>0.25</td></tr><tr><td>예외조항</td><td>철도산업발전 기본법에 의한 철도역 또는 도시철도법에 따른 역사에서 반경 500m이내에 건설하는 경우 주차장 설치기준의 2분의 1 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	주차장 설치기준(대/세대)						서울 특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타 지역	영구임대주택	0.40	0.35	0.30	0.25	예외조항	철도산업발전 기본법에 의한 철도역 또는 도시철도법에 따른 역사에서 반경 500m이내에 건설하는 경우 주차장 설치기준의 2분의 1 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.			
주차장 설치기준(대/세대)																					
	서울 특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타 지역																	
영구임대주택	0.40	0.35	0.30	0.25																	
예외조항	철도산업발전 기본법에 의한 철도역 또는 도시철도법에 따른 역사에서 반경 500m이내에 건설하는 경우 주차장 설치기준의 2분의 1 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.																				

구 분	주요 내용(조문)								
사회복지관 (34조)	<p>① 영구임대주택을 100세대 이상 또는 통합공공임대주택 300세대 이상 건설하는 경우에는 입주민의 복지후생을 위해 무료급식, 방과 후 교실, 자활지원센터 등의 용도로 활용이 가능한 사회복지관을 설치하여야 하며, 시설의 종류 및 규모 등은 해당 지방자치단체 및 관리주체의 협의내용에 따라 변경할 수 있다. 다만, 영구임대주택을 300세대 이상 건설하는 경우 사회복지관은 주거동과 연결형으로 설치하여야 한다.</p> <p>② 사회복지관은 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있도록 가변성을 고려하여 계획하여야 하며, 공공주택사업자가 해당 지방자치단체 및 관리주체와 협의하여 설치하지 않을 경우에는 다른 주민공동시설('주택건설기준 등에 관한 규정' 제2조제3호에 따른 시설)을 말한다. 이하 같다)로 대체할 수 있다.</p> <p>③ 제1항에 의한 사회복지관은 별표 5의 면적기준에 따라 설치한다.</p>								
	[별표 5] 사회복지관								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">영구임대주택 단지규모</td> <td style="padding: 5px;">100세대 이상 300세대 미만</td> <td style="padding: 5px;">300세대 이상 500세대 미만</td> <td style="padding: 5px;">500세대 이상</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">사회복지관</td> <td style="padding: 5px;">100m² 이상</td> <td style="padding: 5px;">500m² 이상</td> <td style="padding: 5px;">1,000m² 이상</td> </tr> </table>	영구임대주택 단지규모	100세대 이상 300세대 미만	300세대 이상 500세대 미만	500세대 이상	사회복지관	100m ² 이상	500m ² 이상	1,000m ² 이상
영구임대주택 단지규모	100세대 이상 300세대 미만	300세대 이상 500세대 미만	500세대 이상						
사회복지관	100m ² 이상	500m ² 이상	1,000m ² 이상						
주거약자용 주택 (34조의2)	<p>① 공공주택사업자가 장기공공임대주택을 건설하는 경우에는 「장애인고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 정하는 규정에 따라 주거약자용 주택으로 공급하여야 한다.</p> <p>② 주거약자용 주택은 주거동 중 일조·조망 등 주거환경이 양호한 동의 3층 이하 세대로 공급하여야 한다. 다만, 주거약자 전용단지와 저층부에 사회복지관 또는 주민편의시설을 설치한 주거동의 경우는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 제1항에 따라 주거약자용 주택을 건설하는 경우 주거동 공용공간의 설계기준은 별표7에 따른다.</p>								
	[별표 7] 주거약자용 주택 주거동 공용공간 설계기준								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; padding: 5px;">경사로 및 계단</td> <td style="width: 75%; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - 경사로 기울기는 18분의 1이하 - 경사로 침의 유효폭은 150센티미터 이상 확보 - 경사로의 양측면에 보행을 돋는 핸드레일 설치 - 경사로, 계단 난간에 점자 스티커 부착 - 바닥면에 미끄럼 방지 처리 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">주거동 현관 출입구</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - 유효 통과폭 90센티미터 이상 확보 - 문의 전후면에 여유 공간 150센티미터 이상 확보 - 편리한 이용을 위해 주거동 입구에 슬라이딩 자동문을 설치하고, 반응속도를 감안하여 현관문 개폐시간 및 속도조정 - 방향 및 위험 등을 주지시키기 위한 점자블록 설치 - 바닥의 단차 제거 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">주거약자용 주택이 계획된 층의 주거동 공용복도 및 통로</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - 훨체어 이용을 고려하여 유효폭 150센티미터 이상의 교행공간 확보 - 복도 외측에는 지름 3.2~3.8센티미터의 핸드레일을 벽면으로부터 5센티미터 이격하여 75~85센티미터 높이에 설치 - 바닥은 미끄럼지 않은 재질을 사용하고 단차가 없도록 계획 - 주거약자용 주택이 설치된 층으로부터 1층까지의 계단 시작 및 끝부분에서 30센티미터 이격된 거리에 점자블록 설치 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">승강장 및 승강기</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - 승강기 전면 150×150센티미터 공간 확보 - 승강기 호출 버튼앞 30센티미터 전면에 점자블록 설치 - 승강기 대기를 위한 의자설치 공간을 계획 - 승강기 출입구의 유효폭은 90센티미터 이상 확보 - 승강기 내부공간 150×150센티미터 이상 확보 - 승강기 내부에 안전 손잡이 설치 </td> </tr> </table>	경사로 및 계단	<ul style="list-style-type: none"> - 경사로 기울기는 18분의 1이하 - 경사로 침의 유효폭은 150센티미터 이상 확보 - 경사로의 양측면에 보행을 돋는 핸드레일 설치 - 경사로, 계단 난간에 점자 스티커 부착 - 바닥면에 미끄럼 방지 처리 	주거동 현관 출입구	<ul style="list-style-type: none"> - 유효 통과폭 90센티미터 이상 확보 - 문의 전후면에 여유 공간 150센티미터 이상 확보 - 편리한 이용을 위해 주거동 입구에 슬라이딩 자동문을 설치하고, 반응속도를 감안하여 현관문 개폐시간 및 속도조정 - 방향 및 위험 등을 주지시키기 위한 점자블록 설치 - 바닥의 단차 제거 	주거약자용 주택이 계획된 층의 주거동 공용복도 및 통로	<ul style="list-style-type: none"> - 훨체어 이용을 고려하여 유효폭 150센티미터 이상의 교행공간 확보 - 복도 외측에는 지름 3.2~3.8센티미터의 핸드레일을 벽면으로부터 5센티미터 이격하여 75~85센티미터 높이에 설치 - 바닥은 미끄럼지 않은 재질을 사용하고 단차가 없도록 계획 - 주거약자용 주택이 설치된 층으로부터 1층까지의 계단 시작 및 끝부분에서 30센티미터 이격된 거리에 점자블록 설치 	승강장 및 승강기	<ul style="list-style-type: none"> - 승강기 전면 150×150센티미터 공간 확보 - 승강기 호출 버튼앞 30센티미터 전면에 점자블록 설치 - 승강기 대기를 위한 의자설치 공간을 계획 - 승강기 출입구의 유효폭은 90센티미터 이상 확보 - 승강기 내부공간 150×150센티미터 이상 확보 - 승강기 내부에 안전 손잡이 설치
경사로 및 계단	<ul style="list-style-type: none"> - 경사로 기울기는 18분의 1이하 - 경사로 침의 유효폭은 150센티미터 이상 확보 - 경사로의 양측면에 보행을 돋는 핸드레일 설치 - 경사로, 계단 난간에 점자 스티커 부착 - 바닥면에 미끄럼 방지 처리 								
주거동 현관 출입구	<ul style="list-style-type: none"> - 유효 통과폭 90센티미터 이상 확보 - 문의 전후면에 여유 공간 150센티미터 이상 확보 - 편리한 이용을 위해 주거동 입구에 슬라이딩 자동문을 설치하고, 반응속도를 감안하여 현관문 개폐시간 및 속도조정 - 방향 및 위험 등을 주지시키기 위한 점자블록 설치 - 바닥의 단차 제거 								
주거약자용 주택이 계획된 층의 주거동 공용복도 및 통로	<ul style="list-style-type: none"> - 훨체어 이용을 고려하여 유효폭 150센티미터 이상의 교행공간 확보 - 복도 외측에는 지름 3.2~3.8센티미터의 핸드레일을 벽면으로부터 5센티미터 이격하여 75~85센티미터 높이에 설치 - 바닥은 미끄럼지 않은 재질을 사용하고 단차가 없도록 계획 - 주거약자용 주택이 설치된 층으로부터 1층까지의 계단 시작 및 끝부분에서 30센티미터 이격된 거리에 점자블록 설치 								
승강장 및 승강기	<ul style="list-style-type: none"> - 승강기 전면 150×150센티미터 공간 확보 - 승강기 호출 버튼앞 30센티미터 전면에 점자블록 설치 - 승강기 대기를 위한 의자설치 공간을 계획 - 승강기 출입구의 유효폭은 90센티미터 이상 확보 - 승강기 내부공간 150×150센티미터 이상 확보 - 승강기 내부에 안전 손잡이 설치 								

출처: 공공주택 업무처리지침[국토교통부훈령 제1623호] 제31조, 제32조, 제34조, 제34조의2

5) 주택건설기준 등에 관한 규정

□ 규정 구성과 주요 내용

「주택건설기준 등에 관한 규정」은 대통령령으로 「주택법」 따라 주택의 건설기준, 부대 시설·복리시설의 설치기준, 대지조성의 기준, 공동주택성능등급의 표시, 공동주택 바닥 층격음 차단구조의 성능등급 인정과 성능검사, 공업화주택의 인정절차, 에너지절약형 친환경주택과 건강친화형 주택의 건설기준 및 장수명 주택 등에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정하고 있다.

이 규정에서 주민공동시설과 단지안의 시설을 정의하고 있으며 부대시설의 유형과 설치기준, 복리시설의 유형과 설치기준을 규정하고 있다. 이 규정은 주택건설사업계획 승인을 얻어 건설하는 주택, 부대시설 및 복리시설과 대지조성사업계획의 승인을 얻어 조성하는 대지에 관하여 적용한다. 따라서, 영구임대주택의 건설과 부대시설, 복리시설 조성 시는 이 규정과 공공주택업무처리지침을 준용하여야 한다.

□ 주민공동시설과 단지안의 시설

주민공동시설의 의미와 유형을 제2조(정의)에서 규정하고 있다. 단지안의 시설은 지역, 지구에도 불구하고 부대시설과 복리시설만 설치할 수 있다.

[표 2-10] 주민공동시설과 단지 안 조성 가능 시설

구 분	주요 내용
주민공동 시설(2조)	3. “주민공동시설”이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 다음 각 목의 시설을 말한다. 가. 경로당 나. 어린이놀이터 다. 어린이집 라. 주민운동시설 마. 도서실(정보문화시설과 「도서관법」 제4조제2항제1호가목에 따른 작은도서관을 포함한다) 바. 주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니하고 공동주택의 거주자를 위한 교육장소를 말한다) 사. 청소년 수련시설 아. 주민휴게시설 자. 독서실 차. 입주자집회소 카. 공용취사장 타. 공용세탁실 파. 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택의 단지 내에 설치하는 사회복지시설 하. 「아동복지법」 제44조의2의 다함께돌봄센터 거. 「아이돌봄 지원법」 제19조의 공동육아나눔터

구 분	주요 내용
	<p>너. 그 밖에 가목부터 거목까지의 시설에 준하는 시설로서 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획의 승인권자가 인정하는 시설</p> <p>5. “주민운동시설”이라 함은 거주자의 체육활동을 위하여 설치하는 옥외·옥내운동시설·생활체육 시설 기타 이와 유사한 시설을 말한다.</p> <p>①주택단지에는 관계 법령에 따른 지역 또는 지구에도 불구하고 다음 각 호의 시설만 건설하거나 설치할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부대시설 2. 복리시설. 이 경우 「주택법 시행령」 제7조제9호부터 제11호까지의 규정에 따른 시설은 해당 주택단지에 세대당 전용면적이 50제곱미터 이하인 공동주택을 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 규모로 건설하는 경우만 해당한다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 300세대 이상 나. 해당 주택단지 총 세대수의 2분의 1 이상 3. 간선시설 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호의 도시군계획시설
단지안의 시설(6조)	<p>출처: 주택건설기준 등에 관한 규정[대통령령 제33023호] 제2조 및 제6조 정리</p>

□ 부대시설과 복리시설의 종류 규정

규정 4장에서는 부대시설의 유형과 설치기준을 5장에서는 복리시설의 유형과 설치기준을 제시하고 있다. 부대시설로는 도로(진입도로, 주택단지안의 도로)와 주차장, 관리사무소, 근로자 휴게시설, 수해방지시설, 기계·전기·소방·통신·급수·배수·배기설비 등을 제시하고 있으며 각 시설의 설치기준을 규정하고 있다.

복리시설의 설치기준 근린생활시설 및 소매시장, 상점, 유치원, 제2조에서 정의한 주민 공동시설 중 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께 돌봄 센터의 설치기준을 규정하고 있다.

□ 진입도로, 주차장의 설치 기준

앞에서 분석한 영구임대주택에 적용되는 공공주택 업무처리지침상의 진입도로, 주차장 등의 시설기준과 일반적인 공동주택에 적용되는 주택건설기준규정상의 시설기준은 차이가 있다. 진입도로의 경우 주택건설기준규정의 진입도로 너비는 강화되어 도로 폭은 넓게 조성되어야 하며, 주차장의 경우 세대당 주차대수는 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다. 이 규정으로 인해, 공공주택(민간분양)과 영구임대주택단지의 부대시설 규모와 수준은 동일 세대수임에도 불구하고 차이가 나타나고 있다. 주차장 설치기준을 보면, 임대주택단지의 경우 주차대수의 산정의 기본 기준이 공공주택 업무처리지침은 세대수이나 주택건설기준규정은 전용면적의 합계를 활용하고 있다.

[표 2-11] 주택건설기준 등에 관한 규정 내 진입도로와 주차장 설치 기준

구 분	구 分	주요 내용(조문)																			
진입도로 (25조)	부대 시설	<p>① 공동주택을 건설하는 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는 진입도로가 있어야 한다. 이 경우 기간도로와 접하는 폭 및 진입도로의 폭은 다음 표와 같다.</p> <p>② 주택단지가 2 이상이면서 당해 주택단지의 진입도로가 하나인 경우 그 진입도로의 폭은 당해 진입도로를 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 총 세대수를 기준으로 하여 산정한다.</p> <p>③ 공동주택을 건설하는 주택단지의 진입도로가 2 이상으로서 다음 표의 기준에 적합한 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니할 수 있다. 이 경우 폭 4미터 이상 6미터 미만인 도로는 기간도로와 통행거리 200미터 이내인 때에 한하여 이를 진입도로로 본다.</p> <p>④ 도시지역외에서 공동주택을 건설하는 경우 그 주택단지와 접하는 기간도로의 폭 또는 그 주택단지의 진입도로와 연결되는 기간도로의 폭은 제1항의 규정에 의한 기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭의 기준 이상이어야 하며, 주택단지의 진입도로가 20 이상이 있는 경우에는 그 기간도로의 폭은 제3항의 기준에 의한 각각의 진입도로의 폭의 기준 이상이어야 한다.</p>																			
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>주택단지의 총세대수</th> <th>기간도로와 접하는 너비 또는 진입도로의 너비</th> <th>너비 4미터이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 너비의 합계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300세대미만</td> <td>6m이상</td> <td>10m이상</td> </tr> <tr> <td>300세대이상 500세대 미만</td> <td>8m이상</td> <td>12m이상</td> </tr> <tr> <td>500세대이상 1천세대미만</td> <td>12m이상</td> <td>16m이상</td> </tr> <tr> <td>1천세대이상 2천세대미만</td> <td>15m이상</td> <td>20m이상</td> </tr> <tr> <td>2천세대이상</td> <td>20m이상</td> <td>25m이상</td> </tr> </tbody> </table>	주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 너비 또는 진입도로의 너비	너비 4미터이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 너비의 합계	300세대미만	6m이상	10m이상	300세대이상 500세대 미만	8m이상	12m이상	500세대이상 1천세대미만	12m이상	16m이상	1천세대이상 2천세대미만	15m이상	20m이상	2천세대이상	20m이상	25m이상
		주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 너비 또는 진입도로의 너비	너비 4미터이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 너비의 합계																	
		300세대미만	6m이상	10m이상																	
		300세대이상 500세대 미만	8m이상	12m이상																	
500세대이상 1천세대미만	12m이상	16m이상																			
1천세대이상 2천세대미만	15m이상	20m이상																			
2천세대이상	20m이상	25m이상																			
		<p>① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다. 소형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 다음 각 목의 구분에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다. <p>가. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제13호가목 및 나목에 해당하는 시설로부터 통행거리 500미터 이내에 건설하는 소형 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우: 설치기준의 10분의 7 범위에서 완화</p> <ol style="list-style-type: none"> 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택일 것 임대기간 동안 자동차를 소유하지 않을 것을 임차인 자격요건으로 하여 임대할 것. 다만, 「장애인복지법」 제2조제2항에 따른 장애인 등에 대해서는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도의 조례로 자동차 소유 요건을 달리 정할 수 있다. 그 밖의 경우: 설치기준의 2분의 1 범위에서 강화 또는 완화 																			

구 分	구 分	주요 내용(조문)		
주택규모별 (전용면적:제곱미터)	가.특별시	나. 광역시· 특별자치시 및 수 도권내 시지역	다. 가목 및 나목 외의 시지역 및 수도권내 군지역	라. 그 밖의 지 역
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

출처: 주택건설기준 등에 관한 규정[대통령령 제33023호] 제25조, 제27조를 참고하여 연구진 정리

□ 주요 부대·복리시설의 설치기준

부대시설과 복리시설 중 전기, 기계, 통신 등 설비시설이 아닌 경우에는 세대수에 비례하여 설치기준을 달리하는 것이 일반적이다. 세대수에 비례하여 기준을 달리하는 시설은 진입도로, 관리사무소, 안내표지판, 유치원, 주민운동시설 등이다. 주차장은 세대수 외에도 주택 전용면적을 기준으로 주차대수를 산정하고 있으며 예외규정이나 조례를 통해 강화나 완화가 가능하다.

[표 2-12] 주택건설기준 등에 관한 규정 내 세대수별 설치대상 시설물

구분	규모 산정의 기준	예외 규정	조례 이양
진입도로	- 총세대수 및 진입도로의 수에 따라 변화 - 6m~20m 이상, 10m~25m 이상		
주택단지안의 도로	- 폭 1.5미터 이상의 보도를 포함한 폭 7미터 이상	○	
주차장	- 주택의 전용면적 합계, 세대당 주차대수	○	○
부대시설	관리사무소, 근로자 휴 게시설 안내표지판	- 50세대 이상 설치 - 세대수에 비례하여 면적 증가, 최대 100m ² - 300세대 이상 설치	
보안등	- 어린이놀이터 및 도로(폭 15미터이상인 도로의 경우에는 도로의 양측)에 설치		
유치원	- 2,000세대 이상 설치	○	
복리시설	- 100세대 이상 설치 - 150세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터 - 300세대 이상 : 어린이집 - 500세대 이상 : 주민운동시설, 작은도서관, 다함께 돌봄 센터	○	○
주민공동시설			

출처: 주택건설기준 등에 관한 규정[대통령령 제33023호]을 참고하여 연구진 정리

2. 공급 현황 및 정책 변화

1) 영구임대주택 공급 현황

□ 영구임대주택 개념

공공임대주택이란 국가, 지자체 등 공공주택사업자가 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 주거취약계층의 주거안정을 위해 시세보다 저렴한 가격에 임대하는 주택을 말한다. 이 중 영구임대주택은 가장 낮은 소득 계층을 대상으로 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택 유형이다.⁷⁾

□ 영구임대주택 공급 현황 및 특성

영구임대주택은 1989년 도시 영세민의 주거안정대책의 일환으로 공급이 시작되어 당초 전국 25만 가구 보급계획 중 19만 가구가 공급되고 재원상의 문제로 공급이 중단되었다가 2013년부터 공급이 재개되었다(천성희, 2020). 국토교통부가 발표한 2021년 말 기준 전국 임대주택 재고현황에 의하면 현재까지 공급된 공공임대주택 177.5만호 중 영구임대주택은 21.5만호로 전체 물량의 12%에 해당한다. 이 중 LH(한국토지주택공사)가 공급한 물량은 15.9만호(73.7%)이며, 지방자치단체 지방공사 공급은 5.6만호(26.3%)이다. 전용면적별 비율을 보면, 40m²이하가 총 20.9만호 공급되어 총 물량의 96.8%를 차지하였으며, 40~60m²이하는 6.7천호로 전체물량의 3.1%이다.

[표 2-13] 영구임대주택 전용면적 별 재고현황(2021말 기준)

전용면적	영구임대주택		
	전체	LH	지자체 지방공사
합계	215,985(100%)	159,190(73.7%)	56,795(26.3%)
40㎡ 이하	209,153(96.8%)	154,822	54,331
40~60㎡ 이하	6,747(3.1%)	4,368	2,379
60~85㎡ 이하	83(0.0%)	0	83
85㎡ 초과	0(0.0%)	0	2

출처: 국토교통부(2021)를 참고하여 정리

전국 17개 시도별 영구임대주택 공급현황을 살펴보면, 서울특별시가 4.6만호(21.7%), 경기도 3.2만호(14.9%), 부산광역시 2.6만호(12.2%) 순으로 나타났다.

7) 공공주택특별법 시행령[대통령령 제33621] 제2조1항1호

[표 2-14] 전국 17개 시도별 영구임대주택 공급 현황

구분	전체	LH	지자체 지방공사
전국	215,985	100.0%	159,190
서울특별시	46,882	21.7%	24,210
부산광역시	26,296	12.2%	15,571
대구광역시	19,156	8.9%	12,356
인천광역시	9,376	4.3%	6,812
광주광역시	15,357	7.1%	10,657
대전광역시	13,624	6.3%	9,700
울산광역시	2,362	1.1%	2,362
세종특별자치시	996	0.5%	0
경기도	32,270	14.9%	30,931
강원도	5,460	2.5%	4,937
충청북도	6,618	3.1%	6,518
충청남도	6,024	2.8%	5,624
전라북도	10,412	4.8%	9,778
전라남도	6,345	2.9%	5,895
경상북도	7,760	3.6%	7,561
경상남도	5,951	2.8%	5,182
제주특별자치도	1,096	0.5%	0

출처: 국토교통부(2021b)를 참고하여 정리

또한, 영구임대주택의 건설재원은 국비 85%, 임대료 15%로 평균 임대보증금은 500만 원, 임대료 6만원(시세 20%)수준으로 나타났다(천성희, 2020).

[표 2-15] 영구임대주택 특성

구분	영구임대주택
근거법령	공급주택특별법 시행령 제2조1항1호
정책취지	국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
입주자격	생계급여·의료급여자, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 70% 이하 가구 등
주택확보	택지개발사업 등 대단위 택지지구를 지정하여 택지지구내 일정지역에 대규모 단지로 건설
임대의무기간	50년 또는 영구
도입시기	1989~1993, 2013~
주택자원	국비 85%, 임대료 15%
공급면적	전용 25~49m ² 이하
임대보증금, 임대료	500만원, 6만원(시세 20% 수준)

출처: 서울주택도시공사(2018); 천성희, 조명래 (2020, p. 4) 참고하여 연구진 정리

2) 정책 변화 및 주거복지 강화

① 주거복지동

□ 개념 및 특성

주거복지동이란 임대주택과 복지시설을 결합한 장기공공임대주택을 의미한다. 2010년 임대주택 주민들의 주거복지서비스를 향상을 목적으로 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 시행령 개정을 통해 기존 영구임대주택 단지 내 여유부지를 활용하거나 입주민의 이용률이 낮은 부대·복지시설을 철거한 곳에 건설되었다(국토교통부, 2010). 무장애 설계를 기본으로 장애인 및 65세 이상 고령자에게 우선적으로 공급하며, 헬스케어 등 고령자 맞춤형 복지서비스, 방과후 교실, 어린이 도서관 등 육아 환경 조성, 공동작업장·사회적 기업 등 공공서비스 제공과 입주자 참여 프로그램을 지원하고 있다.

[표 2-16] 주거복지동 특성

구분	내용
근거법령	「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 시행령 개정안
목적	- 주거복지서비스 강화를 통한 서민 주거 안정 및 삶의 질 향상 - 고령자·장애인 우선 입주 및 무장애설계를 통한 주거복지 향상
입주자격	① 장애인·고령자형(우선공급) ※「장애인복지법」 제32조 - 만 65세 이상인 자 또는 장애인등록증이 교부된 자 - 무주택세대구성원 - 생계·의료급여수급자 ※경쟁 발생시 장애인·고령자 세대에게 우선 공급 ② 일반형 - 장애인·고령자 또는 일반세대 - 무주택세대구성원 - 생계·의료급여수급자
임대기간	30~50년(2년단위 계약체결)
공급면적	전용면적 40m ² 이하

출처: 정소이 외(2019, pp. 57–58); 국토교통부(2010)을 참고하여 연구진 재작성

□ 주거복지동 공급 현황 및 유형

주거복지동은 전국 9개 지역에 총 1,444세대가 공급되었다(정소이 외, 2019). 영구임대주택의 경우 용적률이 낮고, 사회복지관과 상가시설이 노후화로 리모델링이 필요하기 때문에 지역 및 단지의 물리적 여건, 입주자 수요 등에 따라 다양한 유형의 주거복지동이 공급되었다. 주거복지동은 여유부지 및 증축가능성 여부에 따라 총 5개의 유형으로 구분하였는데, 독립형은 단지내 여유부지에 신축으로 독립적인 주거복지동을 건설하는 유형

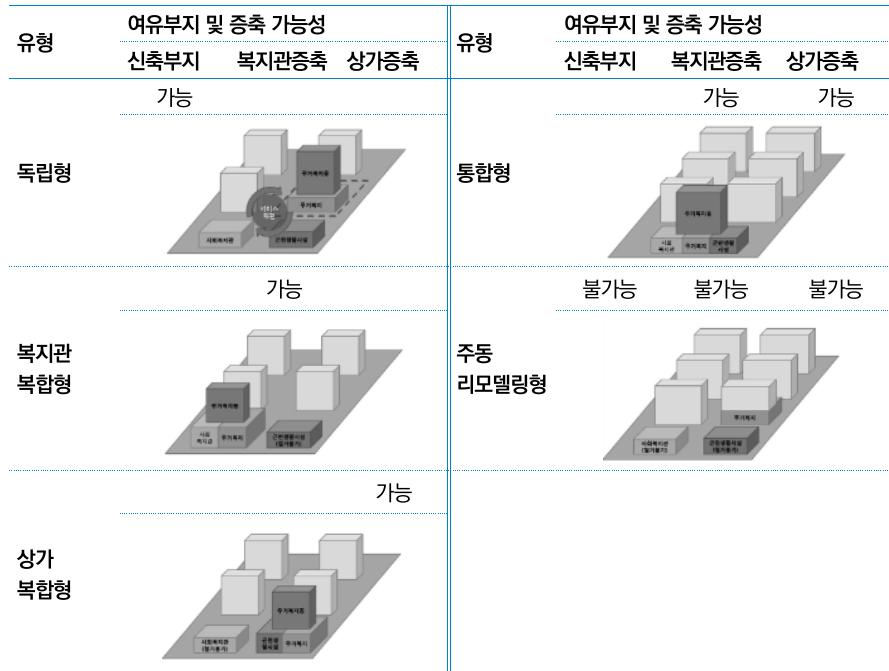
이며, 복지관상가 복합형은 기존의 노후화된 복지관 또는 상가를 증축하는 유형이다. 통합형은 기존의 사회복지관과 근린생활시설 또는 상가를 모두 철거하여 주거동에 사회복지관과 근린생활시설 또는 상가를 건설하는 방식을 말한다. 마지막으로 주동리모델링형은 위의 네 유형과 같이 기존 단지 내 여유·저이용·미활용 부지가 존재하지 않고, 사회복지관 또는 상가 증축도 어려운 경우 기존 임대주택 주동의 일부를 리모델링하여 저층부에 복지서비스 기능을 추가하여 주거복지동으로 전환하는 유형을 말한다.

[표 2-17] 주거복지동 공급지역 및 공급호수

사업지구	위치	공급호수	착공	입주
경주 용강 1	경상북도 경주시 용강동	232	2016.12	2019
익산 부송 1	전라북도 익산시 부송동	112	2016.12	2019
청주 산남 2-1	충청북도 청주시 서원구 수곡동	122	2017.06	2019
대전 중촌 2	대전광역시 중구 중촌동	112	2016.12	2019
인천 삼산 1	인천광역시 부평동 삼산동	208	2013.12	2017
서울 중계 9	서울특별시 노원구 하계동	60	2012.12	2017
서울 중계 3	서울특별시 노원구 중계동	130	2012.12	2016
분당 목련 1	경기도 성남시 분당구 압탕동	220	2012.12	2016
분당 한솔 7	경기도 성남시 분당구 정자동	248	2012.12	2015

출처: 정소이 외(2019, p. 59)

[표 2-18] 주거복지동 공급 유형



출처: 정소이 외(2019, p. 59)

② 고령자복지주택

□ 개념

고령자복지주택이란 주택과 사회복지시설이 복합 설치된 공공임대주택을 의미한다(「공공주택특별법 시행규칙」 제23조 제1항 제1호). 단지 하층부에는 고령자 생활 지원에 특화된 건강·생활·문화활동 지원 관련 고령자 맞춤 복지 프로그램을 운영하는 실버복지관을 운영하며, 그 위에 주거층이 마련되어있는 공간 구조를 가지고 있다. 주거층에 위치하는 주택의 경우 고령자의 신체 및 생활을 고려하여 무장애시설, 응급비상벨 등 주거약자용 설계를 통해 주거 편의성과 안정성을 증대하였다(정소이 외, 2019).



[그림 2-1] 고령자복지주택 개념도

출처: 정소이 외(2019, p.45)

□ 정책 추진 경위

기존의 영구임대주택에 별도의 동을 증축하는 주거복지동은 2015년 국토교통부의 「서민·중산층 주거안정강화 방안」을 통해 저소득 독거노인 등 주거취약계층의 주거 지원 강화를 위한 ‘공공실버주택’으로 이름이 변경되었다. 2016년 공공실버주택 1차 사업지로 10곳(1,186호), 2017년 2차 사업지 11곳(1,154호)을 발표하였으며, 2017년까지 20개 소에 약 2,000호 공급을 목표로 하였으며, 2017년 「주거종합계획」과 「주거복지로드맵」을 통해서 2022년까지 4,000호 공급 계획을 발표하였다.

2019년 「고령자복지주택 업무처리지침」 제정을 통해 기존 ‘공공실버주택’에서 ‘고령자 복지주택’으로 명칭이 변경되었고, 영구임대주택 유형으로 공급하는 것을 원칙으로 하되 주택수요 및 여건 등에 따라 국민임대주택 또는 행복주택을 함께 계획할 수 있도록 규정하였다. 2019년 3차 사업지로 12곳(4,468호)이 발표되었으며, 2020년 「주거복지로드맵 2.0」 발표와 함께 고령자복지주택 1만호 공급 계획 뿐만 아니라 재가요양돌봄서비스 제공을 함께 추진하는 방향이 발표되었다.

□ 고령자복지주택 연도별 공급 및 유형 특성

2023년 12월 기준, 고령자복지주택은 전국 78개 지구에 8,098호가 계획된 상태이다. 유형별로 살펴보면, 영구임대주택이 5,133호로 전체 공급량의 63.4%를 차지하여 가장 많은 비중을 차지하고 있다. 통합공공임대는 29.8%(2,412호)이며, 행복주택(333호, 4.1%)과 국민임대(220호, 2.7%)순이다. 2019년까지 선정된 지구와 2020년에 선정된 일부 지구는 준공이 완료되었으며, 2023년 상반기 기준으로 총 27개 지구에서 3,254호가 준공되어 입주를 완료하였거나 입주 진행중으로 나타났다. 2022년 이후 공급되는 모든 고령자복지주택은 통합공공임대로 공급되고 있다.

[표 2-19] 고령자복지주택 선정 연도별 유형과 호수 물량

일시	지구	합계	영구임대	국민임대	행복주택	통합공공임대	비고
2016년	10	1,186	1,186	-	-	-	공공실버1차
2017년	10	1,154	1,154	-	-	-	공공실버2차
2019년	12	1,468	1,468	-	-	-	
2020년	10	1,222	955	114	153	-	
2021년	15	1,255	370	106	180	599	
2022년	10	753	-	-	-	753	
2023년	11	1,060	-	-	-	1,060	
합계	78	8,098	5,133	220	333	2,412	

출처: LH(2023b); 국토교통부(2023a); 국토교통부(2023b)

특히, 2023년 제1차 사업 대상지 선정 시 지자체 제안 지구 6곳과 한국토지주택공사 제안 지구 1곳 등 총 7곳을 선정하면서 2027년까지 총 5천호 공급을 발표하였다(국토교통부, 2023a)

[표 2-20] 2023년 공모 선정지구 현황

지구명	사업면적 (m ²)	고령자주택 (호)	복지시설 (m ²)	복지프로그램	인근 시설
경기도 포천시 (송우)	20,953	100	2,000	카네이션 하우스, 헬스클리닉, 노인복지관, 버스정류장, 심리상담, 체조·요가교실 등	생활편의시설 등
강원도 화천군 (사내)	4,000	60	1,000	나들이서비스, 헬스클리닉, 심리상담, 체조·요가교실, 한글교육등	시외버스정류장, 체육공원, 면사무소 등
강원도 횡성군 (읍하)	5,000	100	2,000	종합복지 서비스, 지역사회통합 돌봄, 문화 프로그램 등	시외버스정류장, 마트, 축협, 보건소, 치매안심 센터 등
충청북도 증평군 (내성)	12,326	80	1,200	경로당 활성화 프로그램, 헬스클리닉, 공동 편의시설 등	보건복지타운 내 장애인 복지관, 보건소, 가족센터 등
충청남도 홍성군 (남장)	4,908	100	4,000	통합돌봄 서비스, 건강 및 생활지원 프로그램, 정보화 교육, 문화탐방 프로그램 운영	기차역, 종합버스터미널, 편의시설 등
전라남도 고흥군 (도양)	22,439	150	1,800	건강클리닉, 통합돌봄 프로그램, 생활 프로그램 등	버스터미널, 종합병원, 실버복지타운, 복합체육관 등
부천대장 (A-12BL)	36,603	120	1,500	인근의 다양한 커뮤니티시설과 연계하여 특화된 서비스 제공	커뮤니티 사설, 균린생활시설, 주민센터 등 편의시설

출처: 국토교통부(2023a)

□ 대상 및 입주자격

고령자복지주택은 지역거주자 중 만 65세 이상 무주택자이면서 저소득수급자를 대상으로 한다. 공급 1순위는 생계·의료급여 수급자로 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득의 50%이하이며, 2순위는 생계·의료급여 수급자 또는 차상위계층이다. 3순위의 경우 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 70%이하를 기준으로 한다.

[표 2-21] 고령자복지주택 대상자격기준

구분	기준	비고
연령	만 65세 이상	필수 총족
소득	1순위) 생계·의료급여 수급자 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50%이하 2순위) 생계·의료급여 수급자, 차상위계층 3순위) 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 70%이하	
점유유형	무주택자	

출처: 연구진 작성

③ 통합공공임대주택

□ 통합공공임대주택 추진 방안

1989년 영구임대주택 도입 후 국민 소득 향상 등 사회·경제적 여건 변화에 따라 1998년 국민임대주택, 2013년 행복주택 등 정부는 다양한 유형의 공공임대주택을 공급하였다 (천현숙, 2020). 그러나 다양한 공공임대주택 종류만큼 지원대상과 임대료 체계 규정이 다양해지면서 수요자는 기준의 복잡성으로 정보습득의 곤란과 불편이 가중되었고, 공급자는 임대유형별로 모집 공고를 반복해야하는 비효율성 문제가 커졌다.

소득과 자산 요건을 기반으로 한 입주자격 구분은 주거안정 문제가 시급한 계층에게 우선적으로 주택을 제공하고자 하는 당초 목적에서 경제적으로 취약한 계층을 특정 단지로 집중하게 되면서 사회적으로 낙인화 문제나 지역사회 단절과 같은 사회문제를 놓기도 하였다. 이에 2020년 주거복지로드맵2.0에서는 기존 영구·국민·행복 등으로 구분되어 있던 공공임대주택의 운영 비효율 문제를 해결하고, 입주자격·임대료 체계 등 제도 전반을 수요자 관점으로 개선하기 위한 공공임대주택 유형통합 추진계획을 발표하였다 (국토교통부, 2020a).



[그림 2-2] 통합공공임대주택 기본모델

출처: 국토교통부(2020, p.6, 4월 17일 보도자료)

공공임대주택 유형 통합 추진계획은 크게 세 가지로 나눠볼 수 있다. 첫 번째는 입주자격의 통합이다. 기존에는 공공임대주택 유형별로 입주자격인 소득과 자격요건 또한 상이했으며, 이로 인하여 소득으로 인한 거주지 분리, 특정 단지의 단절 문제가 발생하였다. 이에 기존 영구·국민·행복주택 입주자격 기준을 구분하지 않고 기존보다 다양한 계층이 함께 입주가 가능하도록 입주자격 단일화를 추진하였다.

[표 2-22] 기존 임대주택과 통합공공임대주택 입주자 소득 및 자산 요건

구분	기준	유형통합
소득	(영구) (1순위) 수급자도시근로자, 월 평균소득 70%이하, 유공자 등	
	(2순위) 50%이하	기준증정소득 13%이하로 통일
	(국민) (50m ² 미만) 소득50% 이하 (50~60m ²) 70%이하 (60m ² 초과) 100%이하	(1인기준 228만원, 3인기준 503만원, '20년기준)
	(행복) 월 평균소득 100%이하	
자산	(영구) 2억원이 이하(소득2/5분위 평균)	
	(국민·행복) 2.88억원 이하(소득3/5분위 *자동차 기준액: 영구·국민·행복	소득 3/5분위 순자산 평균값 이하로 통일 *자동차 기준: 기준 동일
	2,500만원*전년도 운송장비 소비자물가지수	

출처: 국토교통부(2020, p.6, 4월 17일 보도자료)

두 번째는 소득연계형 임대료 체계의 개선이다. 기존 공공임대주택은 임대료 체계가 상이하여 영구·국민·행복주택간 임대료 격차가 커서 저소득층 지원에 한계가 있었다. 이에 부담 능력에 따라 최저소득계층은 시세의 35%, 일반가구의 경우 시세의 65%~80% 수준으로 적정 임대료를 책정하도록 변경하였다. 또한, 출자비율을 기존 행복·국민임대주택의 30%를 통합공공임대주택에서는 39%로 올려 재정지원을 강화하였다.

[표 2-23] 기존 임대주택과 통합공공임대주택 입주자 소득 및 자산 요건

기준 중위소득	0~30%	30~50%	50~70%	70~100%	100~130%
시세대비 임대료율	35%	40%	50%	65%	80%

출처: 국토교통부(2020, p.7, 4월 17일 보도자료)

세 번째는 가구원별 적정면적 설정이다. 기존 임대주택에서는 좁은 면적에 여러 명이 거주하거나 1인 가구가 넓은 면적에 거주하게 되는 비효율 문제가 발생하였다. 이에 통합공공임대주택에서는 가구원수에 따른 대표 면적을 설정하여 공급하는 것을 원칙으로 하고, 공급 비율은 지역별 수요에 맞게 유연하게 설정하도록 하였다(신형섭 외, 2022).

[표 2-24] 통합공공임대주택 가구원수별 대표 면적

가구원수	1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인 이상
대표면적	18m ²	26m ²	36m ²	46m ²	56m ²

출처: 국토교통부(2020, p.7, 4월 17일 보도자료)

네 번째는 공급기준 통합 및 거주기간 설정이다. 기존 공공임대주택은 유형별로 우선공급 대상 및 거주 기간이 상이하여 공급과 수급의 불일치와 이로 인한 주거 안전성 결여 문제가 발생하였다. 유형통합을 통해 다양한 계층을 지원하여 청년 및 신혼 가구의 경우

6~10년, 고령 및 수급자의 경우 희망기간 동안 거주가 가능하도록 설정하였다(신형섭 외, 2022). 이후 후속조치로 통합공공임대주택의 정의 및 관련 규정 내용이 담긴 「공공주택 특별법 시행령」 개정이 이루어져 통합공공임대주택의 법적 근거가 마련되었다(국회입법조사처, 2020).

□ 입주자격 및 공급기준

2022년 기준, 통합공공임대주택의 입주자격은 세대 월평균소득 기준 중위소득 50% 이하이며, 총 자산 소득 3분위(5분위 기준), 순자산 평균값 3.25억원 이하인 무주택 세대이다. 1-2인 가구의 경우 소득기준을 완화하여 기준 중위소득의 170%이며, 2인가구는 160%, 맞벌이 가구의 경우 190%이하까지 가능하다. 자동차가액의 경우 3,500만원에 운송장비 소비자물가지수를 적용한 3,557만원(2022년 기준)이다(신형섭 외, 2022).

[표 2-25] 2022년 기준 중위소득 및 통합 공공임대주택 소득 요건

가구원수	1인	2인	3인	4인
기준 중위소득	1,944,812원	3,260,085원	4,194,701원	5,121,080원
통합공공임대 소득요건	3,306,180원 (170%)	5,216,163원 (160%)	6,292,052원 (150%)	7,681,620원 (150%)

출처: 국토교통부(2021a, p.4, 11월 1일 보도자료)

통합공공임대주택의 경우 저소득층의 입주 기회를 보장하기 위해 공급 물량의 60%는 기준 중위소득 100%이하 가구에게 우선 공급하며, 사·도지사 승인 시 60%를 초과하여 우선 공급이 가능하다(신형섭 외, 2022). 우선 공급 입주자 선정 시 배점을 통해 점수가 높은 순서로 선정하는 가점제를 채택하고 있으며, 가점제 배점에서도 저소득층 우선 공급을 원칙으로 소득이 낮을수록 높은 점수를 부여받도록 설계되어 있다.

[표 2-26] 통합공공임대주택 공급기준

가구원수	우선공급	일반공급
공급물량	60%	40%
소득요건	기준 중위소득 100% 이하	기준 중위소득 150%이하 *맞벌이 신혼부부는 180%이하 (가구원수 2인인 외벌이 160%, 맞벌이 190%이하까지 가능)
자산요건	3/5분위 순자산 평균값 이하	좌동
선정방법	배점(동점일 경우 추첨)	추첨

출처: 국토교통부(2021a, p.4, 11월 1일 보도자료)

④ 주거복지 전문인력 (주거복지사)

□ 사업 배경 및 추진 현황

영구임대주택 공급은 주거취약 계층의 주거 안정에 기여해왔다. 그러나 특정 지역 내 주거취약 계층을 집중시킴에 있어 주거분리 현상 및 사회적 고립 현상은 입주민의 고령화가 가속화됨에 따라 더욱 심화되고 있다. 이에 정부는 기존 물리적 주택 관리를 넘어 건강, 경제 지원 및 돌봄서비스 등 거주인구 특성에 기반한 주민 맞춤형 복지서비스를 제공하는 영구임대주택 주거복지 전문인력 배치 사업을 진행하였다.

국토교통부는 2019년 「고령자주거취약계층 맞춤형 주거복지 강화대책」에 따라 전국 15개 대규모 영구임대단지에 주거복지사 자격증을 보유한 영구임대 주거복지 전문인력을 배치하는 시범사업을 발표하였다. 2019년부터 2022년까지 1,500세대 이상의 15개 영구임대주택에서 시범적으로 진행되었던 주거복지 전담인력 배치 사업은 그간 성과를 인정받아 2023년 국비지원, 법령개정 발의 등 국책사업으로 전환되었다. 전국 500세대 이상 102개 영구임대주택 단지에 총 103명의 주거복지 전문인력이 배치 또는 배치가 계획되었으며, 1인당 7천만원이 지원(인건비 5천만원 포함)될 계획이다.

[표 2-27] 주거복지 전문인력 배치 사업 추진 현황

구 분	시범사업	국책사업	비고
사업기간	2019년~2022년	2023년~	국정과제10포함 (촘촘든든 주거복지)
배치단지 (인원)	15개단지 (15명)	102개 단지 (103명)	광안하안13 2명 배치 (지자체 분리 등)
예산	자체부담 (LH 인건비 지원)	국비지원 (LH 1:1 매칭)	1인 7천만원 (인건비 5/ 사업지2)
관련법령	-	주거서비스센터 설치 조항	장기임대주택법(2022.2. 소관위 산정) 신설

출처: 주택관리공단(2023a)

□ 수행업무 및 역할

영구임대주택 주거복지 전담인력은 영구임대단지 내 별도공간에 상주하면서 입주자를 대상으로 실태조사 및 심층상담을 진행하여 주민의 주거복지 수요를 파악하고, 그에 맞는 맞춤형 주거 서비스를 제공한다. 주거기본법 시행령에서 규정하고 있는 주거복지업무를 기반으로 하며, 입주민 현황파악, 주거복지상담 및 지원, 지속 관심세대 및 주거 위기세대 지원, 공동체 활성화 지원, 주거복지 홍보, 주거복지 네트워크 구축 등의 업무를

담당하고 있다. 이 외에도 입주민의 삶의 질을 향상시키고 주거만족도를 제고하기 위한 단지 특화형 사업 추진 및 커뮤니티 활성화 지원도 병행하고 있다.

- 입주민 현황 파악

입주민 현황 파악은 주거복지 전담인력이 단지의 특수한 상황을 확인하여 입주민의 주거생활 현황을 파악하는 업무이다. 주거복지 대상자의 주거복지 수요와 실태를 파악함으로써 개인·단지·지역 특성에 기반한 맞춤형 서비스를 제공하기 위한 기초 자료 구축을 목표로 한다.

[표 2-28] 주거복지서비스 조사항목

분류	조사항목
주거만족도	<ul style="list-style-type: none">- 주택환경 만족도- 주거환경 만족도- 이웃관계 만족도- 전체만족도
주거이동의사	<ul style="list-style-type: none">- 이사계획 유무- 이사계획 이유- 이사 시 원하는 주택유형, 규모, 위치, 주택 점유형태, 주택가격- 현 주택처분 방법
주택 개보수 요구	<ul style="list-style-type: none">- 개보수 항목- 개보수 비용- 개보수 위치(목적)- 개보수 여건
주거약자용 편의시설 설치요구	<ul style="list-style-type: none">- 출입문 확대 및 출입문 손잡이 설치- 미끄럼방지 바닥, 바닥 높이차 제거- 거실, 욕실, 침실 등의 비상연락장치 설치- 현관의 동작감지센터 등 현관 손잡이 설치- 거실 내 인터폰, 시각경보기 설치- 부엌 내 좌식 싱크대 설치, 취사용 가스 밸브 높이 조절- 욕실 동작감지센서 등, 옥조 높이 조절, 이동식 샤워기 설치- 안전바 설치(추가)

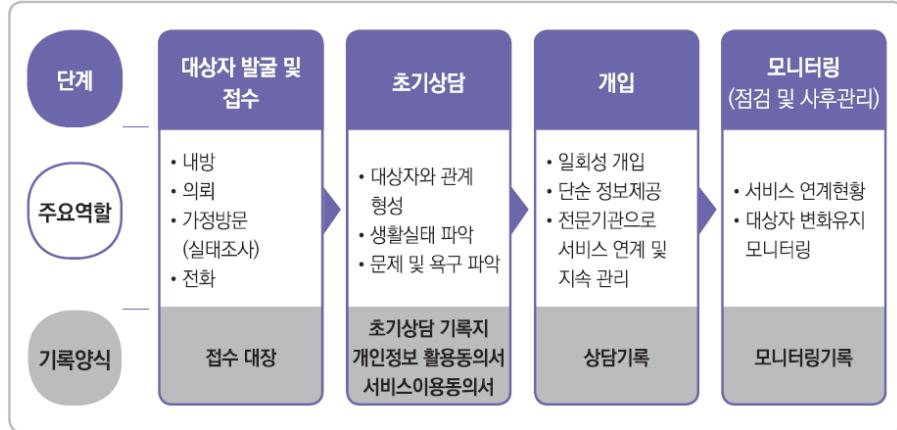
출처: 국토교통부(2020b, p.25); 주택관리공단(2023b, pp.18-19)

- 주거복지상담 및 지원

주거복지상담 및 지원은 입주민 현황파악 자료를 기반으로 입주자 및 위기 세대의 주거 문제를 파악하는 것을 기본으로 하며, 이를 바탕으로 다양한 공공 및 민간 지원과 서비스 연계를 지원하고 있다.

주요 업무는 주거환경개선 지원과 주거관련 정보제공 및 기관연계로 구분된다. 먼저, 주거생활지원 및 환경개선에서는 1) 개인세대 주거생활 서비스, 2) 주거약자 주택개조 지

원, 3) 주거환경 개선지원을 하며, 주거관련 정보제공 및 기관연계에서는 1) 주거 관련 정보 제공, 2) 공공임대 주택정보제공, 3) 주거 임대료 관리 및 지원, 4) 일자리 관련 정보를 제공한다.

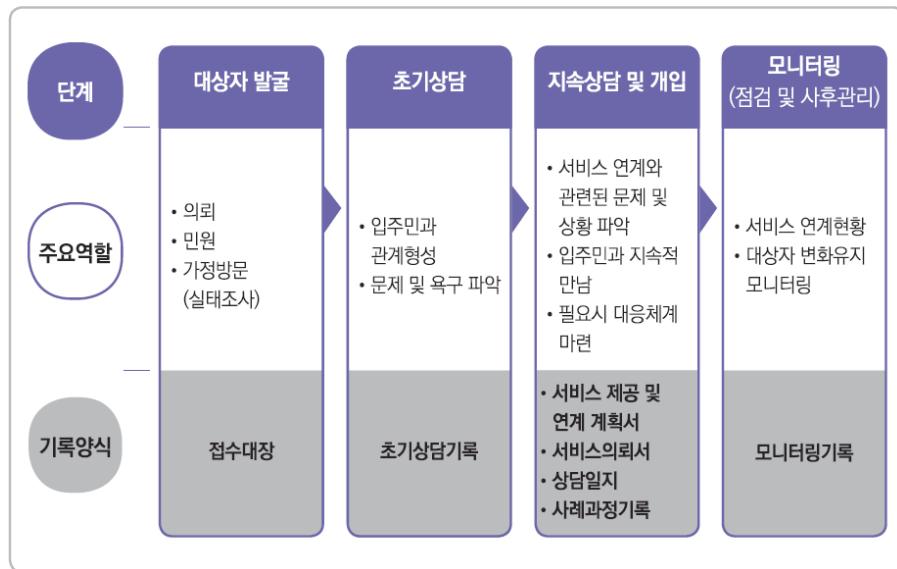


[그림 2-3] 주거복지 상담 절차

출처: 주택관리공단(2023b, p.25)

- 지속 관심세대 및 주거 위기세대 지원

일반적인 주거복지 상담 외에도 개별적인 상황으로 인해 주거위기에 처했거나 이웃에 피해를 야기하는 세대의 문제를 해결할 수 있도록 지원하는 업무를 담당한다.



[그림 2-4] 지속관심세대 지원 절차

출처: 주택관리공단(2023b, p.46)

주요 역할 중 하나는 대상자 발굴이다. 대상자 발굴은 의뢰, 민원 등으로 발굴되는 경우와 가정방문 등의 실태조사를 통해 발굴하는 경우가 있다. 초기상담을 통해 입주민과의 관계를 형성하고 문제와 필요한 것이 무엇인지 파악한다. 대상자 및 수요에 따라 크게 지속관심세대⁸⁾ 지원 및 연계, 주거위기세대⁹⁾ 지원 및 연계로 구분할 수 있는데, 주거위기세대에는 영구임대주택에서 빈번하게 발생하는 저장강박, 알코올 의존, 조현병 외 기타 정신질환, 임대료 및 관리비 체납에 따른 퇴거위기세대를 지원한다.

3) 노후 공공임대주택 재정비 논의

□ 재정비를 위한 중장기 전략 계획

LH는 초기에 공급건설한 마지막 영구임대주택이 28년이 경과하게 되면서 곧 모든 영구임대주택이 준공 후 30년이 경과되는 시점에 도래하였다. 과도한 물량의 노후단지가 예상됨에 따라 중장기적인 계획이 필요하게 되면서 전국의 15년 이상된 공공임대주택 247개 단지를 선정하여 현황조사에 근거한 재정비 중장기 전략을 마련하였다(이영은 외, 2023).



[그림 2-5] LH 건설임대주택 연도별 공급현황 및 경과년수

출처: 이영은 외(2023, p.3)

8) 지속관심세대란, 정신질환 등의 입주자 및 세대의 개별적 이유 등으로 단지 내 입주민과 지속적 갈등 상황을 일으키거나, 동주민센터 및 관리사무소에서 지속적인 관찰과 상담이 필요하다고 의뢰한 세대를 말한다 (주택관리공단, 2023, p.45).

9) 주거위기세대란, 주거 위기상황에 놓여있는 세대로서, 가족문제, 생계유지 곤란, 저장강박, 우울증 등 정신 병리적 특성, 사용료 체납으로 인한 단전과 단수 등 다양한 문제를 통해 정상적인 주거생활을 유지하기 곤란한 상황에 놓여있는 경우를 포함한다(주택관리공단, 2023, p.43).

공공임대주택을 중심으로 장소기반(Place-based) 주택 정책이 진행되던 과거 고성장 시대에는 노동·생산·분배가 중요했다면, 저성장 양극화가 두드러지는 현재에는 주택이 자산 불평등의 주요 요인으로 작용하고 있다는 점에서 중장기 전략 계획에서는 재정비 사업의 4가지 원칙을 수립하였다(이영은 외, 2023).



[그림 2-6] 공공임대주택 재정비의 원칙

출처: 이영은 외(2023, p.26)

첫 번째. 재정비 사업은 기존 노후 임대주택을 대상으로 부분 또는 전면 철거 후 신규 개발하는 방법을 적용해야 하며, 둘째, 단순히 물리적인 개발뿐만 아니라 공공임대주택의 사회적 배제 및 낙인화 해소를 위해 신규주택 공급을 통합공공임대 공급 방식을 준용하여 기존보다 더 다양한 소득계층이 함께 거주할 수 있도록 한다. 셋째. 재정비사업이 부분 또는 전면 철거로 진행되는 만큼 입주자 주거안정 실현을 위해 원주민이 100% 재입주하는 원칙으로 하되, 사업과정에서 재입주를 거부한 가구의 경우 통합공공임대주택으로 전환하여 공급함을 원칙으로 한다. 마지막으로 재정비된 공공임대단지가 지역사회에서 사회적으로 분리되거나 배제되지 않고, 단지 내 지역민과 소통·교류할 수 있는 방안으로 지역 생활SOC 현황을 분석하여 지역 거점화 기능을 도입하는 방안을 제시하였다. 더불어 재정비 전략 수립 대상을 이주 대책 가능성과 개발 잠재력을 기준으로 4개의 유형으로 구분하여 유형별 특성 및 재정비 전략을 도출하였다(이영은 외, 2023).

3. 시설 및 공간개선 사업

2020년 기준으로 경과년수가 15년이 넘은 공공임대주택은 103만 757호이며, 매년 노후물량이 증가할 것으로 예상되고 있다. 이는 그만큼 유지관리가 어려워짐을 의미하는 것으로 통상 민간주택 대비 노후화가 빠른 공공임대주택의 특성상 물리적 주택 노후화로 인한 안전성 문제, 거주민의 불만족 및 삶의 질 하락 등 사회·구조적 문제들이 더욱 가중될 것으로 전망되고 있다(최성경 외, 2022). 2009년 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제정과 2018년 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획」 수립 등으로 정부 및 지자체에서 진행한 시설 및 공간개선 사업의 진행 목적 및 특성에 대해 검토하였다.

1) 성능 개선 및 기능 향상

① 시설개선사업

□ 사업 대상 및 목적

2009년은 1989년에 공급을 시작한 영구임대주택단지가 20년이 된 해이다. 이에 정부는 2013년까지 국고 5,485억원을 투입하여 노후 공공임대주택의 노후시설을 개선하려는 시설개선사업을 발표하였다. 노후화된 공공임대주택의 발코니 샷시 등 세대 내부 및 외부창호, 저층 승강기 공사 등 부대·복리시설 개선을 지원하여, 안전 및 에너지절약 등 저소득층의 주거환경개선을 목적으로 하였다. 2014년의 사업 대상은 영구 및 50년 장기임대 중 건설 후 15년이 경과한 단지로 공공임대주택 28만호, 368개 단지가 해당되었으며, 이 중 176개 단지는 영구임대주택, 192단지는 50년 장기임대주택으로 나타났다.

[표 2-29] 2009년 연차별 시설개선사업 추진(안)

연도	사업 추진 물량	투입예산
2009년	287단지(25만호)	2,700억원
2010년	179단지(19만호)	500억원
2011년	173단지(17만호)	670억원
2012년	191단지(18만호)	765억원
2013년	242단지(23만호)	850억원

출처: 국토교통부(2014, p.1, 3월 6일 행정정보공개자료)

□ 주요 특징

영구임대주택을 포함한 공공임대주택의 유지관리 및 성능개선은 크게 시설개선사업과 장기수선계획으로 진행되어 왔다. 다만, 시설개선사업은 기존 장기수선계획과 다르게 공공임대주택의 공용부와 일부 전용 부분의 수선이 가능하다는 점에서 차이가 있다. 즉, 기존 시설의 수선주기에 맞춰 교체하는 장기수선계획을 넘어, 과거에 조성되어 현재 기준에는 적합하지 못한 시설의 성능까지 확보하고자 한 것이다. 특히, 고령자와 장애인을 비롯한 저소득 취약계층이 많은 공공임대주택의 특성을 감안하여 무장애설계 항목도 포함하였다(남원석 외, 2018).

[표 2-30] 시설개선사업과 장기수선계획 비교

구분	노후 공공임대주택 시설개선사업	장기수선계획
근거 규정	「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 공통주택관리법 시행규칙 & LH,SH 내규	
사업 시기	2009년~현재	항목별 수선주기 준수
사업 목적	저소득층의 주거환경 개선을 위하여 노후 공공임대주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 주요시설의 교체 빈 보수	
사업대상 및 내용	영구50년 공공임대주택을 대상으로 건설 후 15년 건물 내·외부, 전기, 설비, 난방, 옥외시설 등의 공 및 내용 5년 이상 경과된 단지의 세대 내부 및 주민공용시설 공간 및 일부 전용부분 설 개보수	
재원 조달	중앙정부 및 지자체 보조, LH, SH 출자	특별수선충당금(공공임대주택)

출처: 남원석 외(2018. p.38)

□ 시설개선 항목 및 내용

시설개선사업의 주요 항목은 무장애화, 에너지 절약, 성능향상을 위한 수선과 신설, 복지와 사회통합, 이미지 개선, 커뮤니티 강화, 방범 및 안전 등으로 구분할 수 있다. 일부 항목이 장기수선계획과 중복되지만 성능개선이 이루어지는 부분이 존재한다.

시설개선사업은 LH가 국비를 지원받아 진행되면서 연도별 중점 사업이 정해졌으며, 단지별 노후 정도에 따라서 시행한 사업 내용이 상이한 특징도 나타났다. 대체적으로 초기에는 안전성을 고려한 노후시설 개선(2009년), 에너지 절감 중심의 사업(2010년), 시설 개선 및 그린홈 사업(2011)에 집중하였다. 2016년까지 서울 지역에서 가장 많이 시행한 사업은 세대내부 환경개선(22개 단지), 밸코니 새시(20개 단지), 복도 새시(18개 단지), 어린이 놀이터 개선(17개 단지), 계단 안전난간(14개 단지)로 확인된다(남원석 외, 2018, p.42)

[표 2-31] 시설개선사업의 항목 구분

구 分	세부 항목	구 分	세부 항목
무장애화	도로 및 보도 교체, 승강기 공사, 장애인 경사로 설치	이미지 개선	외벽 도장, 조경시설 개선
에너지 절약	복도새시 설치, 빌코니새시 설치, 세대외부 창호 교체, 난방시스템 개선, 콘덴싱보일러 교체, 대기전력차단장치 설치, 옥외 보안등 교체(LED)	커뮤니티 강화	주민운동시설 개선, 녹지환경 조성 및 주민휴게시설 개선
성능향상 수선	세대내부 환경개선, 어린이놀이터 개선, 공동구 배관 교체, 지하저수조 방수처리, 세대출입 방화문 교체개선, 옥상방수, 소방설치 교체(기계·전기), 욕실개선, 오수처리시설 폐쇄, 자전거 보관소 신설, 재활용 품 보관시설 개선, 주차장 신설·개선	방범안전	통합경비시스템 구축, 사각지대 안전강화(CCTV 설치개선), 계단안전난간(미끄럼 방지), 유도등 교체
복지 및 사회통합	사회복지관 증·개축	기타	흡출기 교체, 주현관문 교체, 우편함 교체, 차량 차단기 설치, 굴뚝철거공사 등

출처: 남원석 외(2018. pp.40~41)를 참고하여 연구진 재작성

② 그린리모델링 사업

□ 추진 배경 및 목적

전국 공공임대주택의 노후화로 인한 문제와 국내·외 탄소중립에 대한 관심이 높아지면서 국토교통부는 2020년 그린뉴딜 사업의 일환으로 그린리모델링 사업을 본격화하였다. 「노후 공공임대주택 그린리모델링 사업」은 노후공공임대주택의 리모델링을 통해서 에너지 효율을 향상시켜 온실가스 감소에 기여하고, 공공임대주택 거주자인 주거취약 계층의 주거환경을 개선하는 데 그 목적이 있다(국토교통부, 2020c).

□ 사업 대상 및 내용

사업의 대상은 준공 후 15년 이상 된 영구임대주택과 매입임대주택이다. 2020년 영구 임대주택 중 그린리모델링 사업을 실시한 단지는 총 8곳이며, 주택노후도, 수요 여건, 신속집행 가능성 등을 고려하여 300호를 실시하였다.



[그림 2-7] 2020년 영구임대주택 그린리모델링 사업지구 위치

출처: 국토교통부(2020c, p.6, 8월 3일 보도자료)

[표 2-32] 2020년 영구임대 그린리모델링 사업지구

지역	단지명	세대수	세대통합(통합 전)	단일세대	계
소계	8개단지	10,677	100(200)	200	300
전북	군산나운4	1,999	16(32)	20	36
	익산부송1	1,612	24(48)	20	44
광주	광주하남1	1,884	8(16)	30	38
전남	광주각화1	1,276	5(10)	30	35
대전	대전판암4	2,415	26(52)	20	46
	대전둔산1	1,491	6(12)	20	26
	대전둔산3	1,390	4(8)	40	44
충북	제천하소4	1,074	11(22)	20	31

출처: 국토교통부(2020c, p.6, 8월 3일 보도자료)

□ 사업 유형 – 단일세대형과 세대통합형

노후영구임대주택 그린리모델링 사업은 장기 공가 또는 노후도가 심각한 소형 평형의 공간 개선 및 재구성을 통한 주택 재공급을 목적으로, 주택의 유형과 규모, 임차인의 특성을 고려하여 크게 단일세대형과 세대통합형 유형으로 구분하였다(최성경 외, 2022). 단일세대형의 경우 기존 소형 평형의 에너지 효율개선과 친환경 내장재 교체를 통해 대

학생, 보호종료 아동, 고령자 또는 장애인과 같은 주거약자 등 1인가구를 중심으로 재공급을 계획하였다. 반면, 세대통합형은 연접된 소형 평형 2세대의 비내력벽을 철거하여 하나의 세대로 통합하여 기존보다 공간을 넓게 재구성한 후 다자녀 가구와 신혼부부에게 공급할 목적으로 계획되기도 하였다.

[표 2-33] 영구임대 그린리모델링 시공내역 개념도 예시 – 단일세대

단일세대(전용면적 26m ²)		
대상	보호종료아동대학생 등	고령자장애인 등
특징	빌트인가구 등 거주편의성 강화	무장설계 등 생활안전 배려
평면도 및 시공내역		
<ul style="list-style-type: none"> - 신발장, 공부방, 책장 등 수납강화 - 욕실 확대, 주방 바(bar) - 냉장고, 전기쿡탑 제공 		<ul style="list-style-type: none"> - 신발장, 반침장 등 수납강화 - 욕실(문) 확대, 단차 제거 - 주거약자 편의시설 설치 - 냉장고, 전기쿡탑 제공

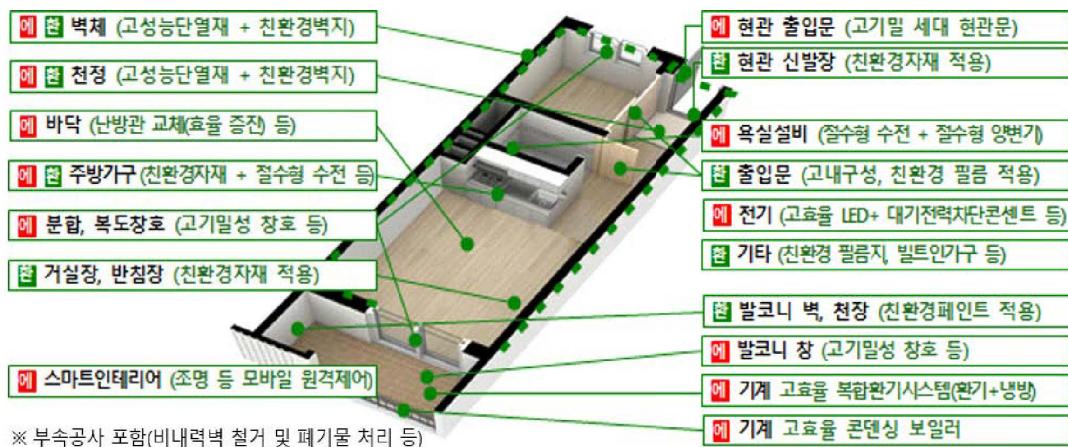
출처: 국토교통부(2020c, p.2, 8월 3일 보도자료)

[표 2-34] 영구임대 그린리모델링 시공내역 개념도 예시 – 세대통합

세대통합(전용면적 52m ²)		
대상	다자녀가구·신혼부부 등	육아편의성 및 수납 강화
특징		
평면도 및 시공내역		
<ul style="list-style-type: none"> - 주방 공간 및 거실 확장 - 욕실 확대 및 샤워부스 설치 - 침실불박이장, 거실장 등 수납 강화 		

출처: 국토교통부(2020c, p.2, 8월 3일 보도자료)

그린리모델링은 에너지 효율 성능 강화를 위한 거주 환경 개선을 목표로 하며 친환경자재를 사용한다. 사업대상지의 리모델링 시공 항목과 자재 사용 기준은 지역·물리환경적 특성에 따라 조금씩 상이하다(최성경 외, 2022).



[그림 2-8] 영구임대주택 시공내역 예시

출처: 국토교통부(2020c, p.2, 8월 3일 보도자료)

2) 외관 및 공간개선 관련 유사 사업

① LH 체인지업(Change-up) 사업

□ 사업 대상 및 목적

LH는 2021년부터 준공 후 25년 이상 경과된 영구임대주택을 대상으로 시설 정비 및 아파트 경관 개선을 위한 체인지업 사업을 진행하고 있다. 이용도가 낮은 어린이 놀이터를 비롯한 저이용 공용공간을 입주민이 원하는 고령자 맞춤형 운동공간 또는 주민 커뮤니티활동 공간 등으로 개선하고, 노후된 상가의 외관 리모델링을 진행하였다. 노후화로 퇴색한 아파트 외벽 재도장을 포함하여 생활편의시설을 개선하는 등 영구임대주택을 대상으로 외관을 개선함으로써 주거민의 주거환경 수준 향상을 목적으로 한다.

□ 사업 전략 및 내용

체인지업 사업은 개별세대 내부의 시설 개선이 아니라 단지 외관의 이미지 개선과 공간 계획에 보다 초점이 맞추어져 있다. 체인지업 사업의 주요 전략은 ① 커뮤니티 공간 강

화, ② 임대주택 이미지 개선, ③ 인지건강 디자인 특화 유형으로 구분된다(박지영 외, 2019).



[그림 2-9] 노후 공간환경 개선을 위한 체인지업 사업 개요도

출처: LH(2021a)

[표 2-35] LH 체인지업 사업 추진전략 및 추진항목

추진 전략	추진 항목	세부 내용
커뮤니티 공간 강화	주민 커뮤니티 활성화를 위한 공간 마련	<ul style="list-style-type: none"> - 커뮤니티 광장 계획 - 보행산책로 쉼터 배치 - 공용정원·텃밭 설치 - 운동공간 및 시설 배치 - 치유놀이터 계획 - 포켓 커뮤니티 공간 조성
임대주택 이미지 새신	미이용 공간 수요자 맞춤형 시설 배치	<ul style="list-style-type: none"> - 단지 주출입구 개선 - 중심가로 재정비 - 외벽 디자인 티타늄 계획 - 상가 외관 디자인 - 재활용품보관소 개선
	LH 임대주택 이미지 새신을 위한 경관 디자인	<ul style="list-style-type: none"> - 안전한 동선 계획 - 보행 산책로 구성 - 동출입구 및 시민 디자인 - 승강장 설치 - 담장·휀스·핸드레일 개선 - 휠체어 보관소 설치
인지건강 디자인 특화	노후 시설 외관 개선으로 단지 내외부 미관 향상	<ul style="list-style-type: none"> - 안전한 동선 계획 - 보행 산책로 구성 - 동출입구 및 시민 디자인 - 승강장 설치 - 담장·휀스·핸드레일 개선 - 휠체어 보관소 설치
	이동장애인·인지건강 고려한 UD+/CUD+ 적용	<ul style="list-style-type: none"> - 안전한 동선 계획 - 보행 산책로 구성 - 동출입구 및 시민 디자인 - 승강장 설치 - 담장·휀스·핸드레일 개선 - 휠체어 보관소 설치
	입주자 생활 편의 고려한 시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> - 안전한 동선 계획 - 보행 산책로 구성 - 동출입구 및 시민 디자인 - 승강장 설치 - 담장·휀스·핸드레일 개선 - 휠체어 보관소 설치

출처: 박지영 외(2019)

첫 번째 커뮤니티 공간 강화 전략은 커뮤니티 광장, 보행산책로 쉼터 및 공용정원·텃밭 설치 등을 통해 주민 간 소통 활성화 공간을 마련하고, 단지 내 미이용 공간을 운동공간, 치유놀이터, 포켓 커뮤니티 공간 등으로 조성하여 주민 맞춤형으로 시설을 배치하는 세부 내용을 포함한다. 두 번째 임대주택 이미지 새신은 단지 주출입구 개선, 중심가로 재정비, 외벽 디자인 등을 통해 임대주택 경관 개선과 상가 외관 디자인, 재활용품보관소

개선 등 영구임대주택의 내외부 미관 향상 계획을 포함한다. 세 번째 인지건강 디자인 특화 전략은 고령화된 입주민 특성을 고려하여 이동장애인지건강을 고려한 유니버설디자인(Universal Design)과 색채 유니버설디자인(Color Universal Design)을 적용하여 안전한 동선 및 보행 산책로 구성, 주동 출입구 및 사인 디자인을 포함하며, 입주자 생활 편의시설 개선을 통한 삶의 질 향상을 위한 승강장 설치, 담장·펜스·핸드레일 개선 및 휠체어 보관소 설치 계획이 담겨있다.

지난 2021년에는 전국 6개 단지(서울등촌, 서울변동3, 서울대방, 수원우만3, 춘천효자8, 진해자은)를 대상으로 진행하였으며, 2022년에는 10개 단지에서 사업이 추진되었다. 2023년에는 영구임대주택의 노후도, 지역 형평성, 수요조사 및 종합개선 가능 여부 등을 고려하여 서울등촌, 부산모라, 대전판암4 등 전국 10개 단지에서 사업이 실시될 예정으로, 2025년까지 노후 영구임대주택 140개 단지를 대상으로 체인지업 사업이 진행될 예정에 있다.

[표 2-36] 체인지업(Change-up) 사업 내용

	As-Is	To-Be	
커뮤니티 공간 강화			노후된 휴식공간 미이용 방치공간 ⇒ 수요 맞춤형 커뮤니티 공간
임대주택 이미지 쇄신			노후 공간시설물 개선 및 교체
인지건강, 생활편의시설 개선			CUD 적용 재도장, 편의시설 신설·교체

출처: LH(2021a)를 참고하여 연구진 재작성

이에 2021년 체인지업 사업이 완료된 4개 단지를 대상으로 현장답사를 진행하여 주요 사업 내용과 개선이 필요한 사항을 검토하였다.

□ 춘천 효자8단지

- 단지 현황 및 주요 사업 내용

강원도 춘천시 공지로 234-16에 위치하는 효자8단지는 1991년 4월 입주를 시작한 610세대 규모의 영구임대주택이다. 체인지업 사업을 통해서 안내 시설(문주, 단지종합안내도), 생활자원보관소, 자전거 및 휠체어보관소, 운동 휴게공간 정비, 보도블록 등을 개선하였다.



[그림 2-10] 춘천 효자8단지 체인지업 사업 종합계획도

출처: LH(2021b)

[표 2-37] 춘천 효자8단지 체인지업(Change-up) 사업 주요 내용



출처: LH(2021b) ; 연구진 촬영

- 주요 공간 개선 및 한계 분석¹⁰⁾

체인지업 사업을 통해서 단지 내 노후 외부환경 개선이 상당 부분 진행되었으며, 다수의 입주민들이 긍정적인 반응을 보이는 것으로 나타났다. 예컨대 보도블록 정비를 통해 조성된 둘레길과 건강테라스에서는 정기적으로 산책과 운동을 즐기는 입주민이 있으며, 야생화정원의 파고라는 입주민이 스스로 관리하는 것으로 나타났다.

다만, 기획 과정과 계획 단계, 시공 과정 및 운영·관리 측면에서 몇 가지 문제점이 확인되었다. 먼저, 전동휠체어 보관소는 배터리 충전이 가능하도록 조성되었으나 일부 입주민의 타용도 무단 사용과 전기사용료 부과 문제 등으로 갈등을 빚게 되면서 현재는 사용이 불가한 상태였다. 엘리베이터가 부재한 동시에 주동 출입구에 경사로도 미설치되어 고령자와 장애인을 배려한 계획이었으나 운영·관리에 대한 계획이 미흡하여 문제가 발생한 것으로 확인된다.

또한, 단지 보도블록을 정비하였으나 가로수에 대한 고려가 미흡하여 고령자와 장애인 등 이동약자에게 취약한 구간이 곳곳에서 확인되었다. 단지 중앙부에서는 가파른 경사로에 따른 안전사고의 위험성도 나타났으며, 이 외에도 공사 당시 부적절한 시공으로 인한 배수로 문제나 화단에 적합하지 못한 수종을 식재하는 등의 한계도 나타났다.



충전시설이 설치되었으나 활용되지 못하는 전동휠체어 보관소



경사로가 미설치되어 낙상 사고에 취약한 주동의 출입구



이동약자를 충분히 고려하지 못한 보도블록을 정비



예산 부족 등의 이유로 정비가 이루어지지 못한 단차 부 경사로와 계단

[그림 2-11] 춘천 효자8단지 체인지업 사업 개선 및 정비 필요 사항
출처: 연구진 촬영

10) 춘천 효자8단지 조사는 관리사무소장, 시설관리 과장, 주거복지사의 협조를 받아 10월 17일 실시하였다.

□ 서울 변동3단지

• 단지 현황 및 주요 사업 내용

서울특별시 강북구 오현로 208에 위치하는 변동3단지는 1990년 11월 입주를 시작한 1,292세대 규모의 영구임대주택이다. 체인지업 시범사업을 통해서 안내시설(문주, 단지종합안내도), 생활자원보관소, 벤치, 자전거보관소, 운동시설, 보도블록, 훈스 및 볼라드 정비 등이 진행되었다.



[그림 2-12] 서울 변동3단지 체인지업 사업 종합계획도

출처: LH(2022a)

[표 2-38] 서울 변동3단지 체인지업(Change-up) 사업 주요 내용



출처: LH(2022a); 연구진 촬영

- 주요 공간 개선 및 한계 분석¹¹⁾

변동3단지는 체인지업 사업과 함께 단지 서측에 행복주택이 조성되면서 단지 외부환경에 많은 변화가 진행되었다. 체인지업 사업으로 노후한 외부시설이 상당 부분 개선되면서 입주민들의 호응도가 높은 것으로 나타났고 특히, 생활자원보관소(분리수거장)가 동마다 설치되면서 일상생활의 편의성이 증진되고, 벤치와 파고라 정비에 대한 입주민 호응도 높은 것으로 확인되었다.

그러나 일부 사업 항목에서 기획 과정에서의 문제점이 확인되었다. 체인지업 사업이 진행된 장소와 진행되지 못한 제외 공간의 이질적인 문제가 두드러지게 나타났다. 예컨대 넓은 면적으로 조성된 화단부는 대부분 체인지업 사업이 진행되지 못하면서 새롭게 정비된 주변 시설과 조화되지 못하였다. 또한, 입주민 편의를 위하여 곳곳에 벤치가 새롭게 조성되었으나 보행자 통행에 불편을 초래하거나 주민의 이용률이 높지 않은 장소에도 설치되어 낮은 활용도가 예상되었다. 주동 출입구에서는 계단과 경사로가 교차되어 안전사고에 취약한 구조적 문제가 확인되었으나 사업에서 제외되었으며, 오토바이의 무질서한 주차로 개선 필요성이 높은 것으로 나타났다. 방치된 식재 및 화단 공간과 일부 입주민의 무단 점유 문제도 단지 내 여러 곳에서 확인되었다.



정비 진행 유무에 따른 이질적인 벤치와 화단부



부출입구의 경계부 주변에 나란히 배치된 벤치 모습



경사로와 출입구가 교차하여 위험성이 높은 주동 출입구



관리되지 못한 화단 및 일부 입주민의 무단 점유

[그림 2-13] 서울 변동3단지 체인지업 사업 개선 및 정비 필요 사항

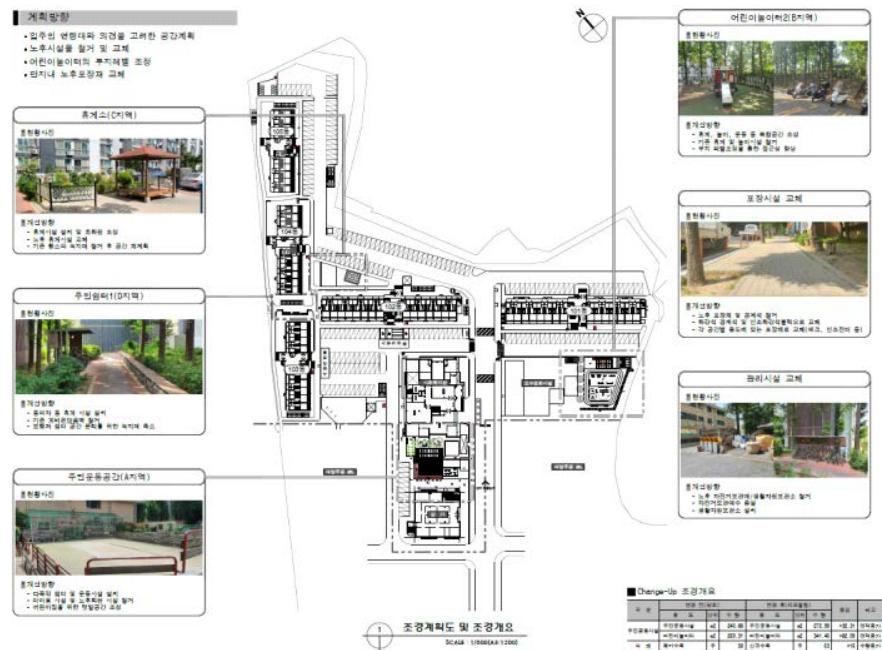
출처: 연구진 촬영

11) 서울 변동3단지 조사는 관리사무소장, 주거복지사의 협조를 받아 10월 17일 진행하였다.

□ 서울 대방1단지

• 단지 현황 및 주요 사업 내용

서울특별시 동작구 여의대방로 44길 47에 위치하는 대방1단지는 1993년 4월 입주를 시작한 925세대 규모의 영구임대주택이다. 체인지업 사업을 통해서 안내시설(문주, 단지종합안내도), 주민커뮤니티 공간, 운동 휴게공간, 생활자원보관소, 자전거보관소, 보도블록 등을 정비하였다.



[그림 2-14] 서울 대방1단지 체인지업 사업 종합(조경)계획도

출처: LH(2023a)

[표 2-39] 서울 대방1단지 체인지업(Change-up) 사업 주요 내용



출처: LH(2023a); 연구진 촬영

- 주요 공간 개선 및 한계 분석¹²⁾

대방1단지는 노후한 단지의 외부환경이 체인지업 사업을 통해 개선된 것은 분명하지만, 현장 의견의 반영과 시공 과정상의 문제점이 개선되어야 체인지업 사업이 지속가능할 수 있음이 확인된 단지이다.

단지 곳곳에 자전거보관소를 새롭게 설치하였는데 보관소의 지붕이 과도하게 높게 설치되어 사실상 비와 눈을 피할 수 없는 구조로 나타났으며, 단지 내 자전거 사용자 대비 과도한 보관소가 설치된 것으로 확인되었다. 다목적 휴게·놀이·운동 복합공간과 생활자원보관소는 시공 과정에서 지면과 높이 차이가 발생하였으나 경사로가 설치되지 못하여 별도로 시멘트 경사로를 설치한 것으로 확인되었다. 오토바이 주차장은 접근성이 낮은 곳에 설치되면서 이용률이 높지 않은 것으로 나타났다. 이는 해당 사업들이 전체적인 단지 차원에서 진행되지 못하고 공종 단위로만 이루어져 입주민의 사용을 종합적으로 고려하지 못해 발생하는 문제로 확인된다. 또한, 운영 프로그램과 관리 방식이 마련되지 못한 상태로 주민 커뮤니티시설이 체인지업 사업으로 조성되면서 완공 후에도 오픈하지 못하고 방치되는 문제도 나타났다. 이 외에도 고령자의 신체적 특성을 고려하지 못한 운동시설이 설치되어 맞춤형 운동기구의 설치 필요성을 확인할 수 있었다.



과도한 지붕 높이와 짧은 깊이로 비와 눈에 취약한 자전거보관소



민원이 발생하여 별도로 시멘트 경사로가 설치된 생활자원보관소



프로그램 및 운영·관리 계획이 부재한 상태로 조성된 커뮤니티 시설



접근성이 결여되어 이용도가 낮은 오토바이 전용주차장

[그림 2-15] 서울 대방1단지 체인지업 사업 개선 및 정비 필요 사항
출처: 연구진 촬영

12) 서울 대방1단지 조사는 관리사무소장, 주거복지사의 협조를 받아 10월 18일 실시하였다.

□ 수원 우만3단지

• 단지 현황 및 주요 사업 내용

경기도 수원시 팔달구 창룡대로 210번길 13에 위치하는 우만3단지는 1992년 4월 입주를 시작한 1,213세대 규모의 영구임대주택이다. 체인지업 사업을 통해서 주동 내외 벽 도장, 안내시설(문주, 단지종합안내도), 생활자원보관소, 자전거보관소, 운동 휴게공간, 순환 산책로(보도블록) 등을 정비하였다.



[그림 2-16] 수원 우만3단지 체인지업 사업 종합(조경)계획도

출처: LH(2022b)

[표 2-40] 수원 우만3단지 체인지업(Change-up) 사업 주요 내용



출처: LH(2022b); 연구진 촬영

- 주요 공간 개선 및 한계 분석¹³⁾

체인지업 사업을 통해서 외부 환경개선은 상당 부분 진행되었으나 입주민의 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 현재 주동 외벽에 대한 재도장이 이루어졌으나 초기 원색을 사용한 도장으로 입주민 민원이 매우 많았으며, 부지의 고저차로 발생한 옹벽 또한 색채와 디자인에 대한 불만으로 재시공이 진행되었다.

활용도가 낮은 어린이놀이터를 시니어 운동공간으로 재정비하였으나 경사로 구간에 운동기구를 설치하고, 주민 커뮤니티공간을 조성하면서 벤치를 설치하였으나 경계석으로 인한 단차가 발생하여 별도로 시멘트 경사로를 설치한 것도 확인되었다. 이는 대방1단지와 같이 입주민에 대한 고려없이 공종 단위로만 사업이 진행되면서 발생한 문제였다.

단지의 입주민 특성과 여건을 충분히 고려하고, 현장 의견을 충분히 반영한 후, 사업이 단계적으로 추진되어야 입주민 이용률과 만족도가 높아질 수 있다. 체인지업 사업 기획 당시에는 현장 의견을 수렴하였으나 실제 사업이 진행되는 단계에서는 이러한 부분이 반영되지 못하면서 재시공과 별도 공사도 진행되었다. 체인지업 사업의 단계별 진행 절차가 보다 체계적으로 마련될 필요성이 확인된다.



경사로 구간에 설치된 시니어 운동기구 모습



완공 후 별도로 시멘트 경사로가 설치된 벤치 공간(주민쉼터)



충분한 회전 반경이 확보되지 못한 주동 출입구 경사로



고저차가 큰 경사로에 쉼터 부재로 화단 경계석에서 쉬는 입주민 모습

[그림 2-17] 수원 우만3단지 체인지업 사업 개선 및 정비 필요 사항

출처: 연구진 촬영

13) 수원 우만3단지 조사는 관리사무소장, 시설관리 과장, 주거복지사의 협조를 받아 10월 18일 실시하였다.

② SH공사 공간닥터 프로젝트

□ 사업 배경 및 대상

2019년 기준, SH공사가 유지·관리하는 공공임대주택은 약 20.4만호로 준공 후 20년 이상 경과된 노후 단지는 65단지, 약 48.5천 세대(23.7%)에 이른다. 공공임대주택의 경우 입주한 후 퇴거율이 매우 낮으며, 고령화되고 있는 상황으로 공간의 물리적 노후화와 더불어 고령화로 인한 입주민의 불편함도 가속화되고 있는 상황이다. 이에 SH는 이러한 공공임대주택의 외부공간 문제를 진단하고 처방할 건축도시·조경 분야의 전문가를 구성하여 2019년 4월 공간닥터 프로젝트를 시작하였다(권영상 외, 2020).

공간닥터 프로젝트는 공간복지 전략사업의 일환으로¹⁴⁾, 노후한 임대주택의 외부환경을 개선하는 것을 목적으로 한다. 임대아파트의 주거문제를 공간복지 중심으로 해결하여 거주자의 삶의 질 향상에 기여하고자 20년 이상 노후화된 공공임대주택 21개 단지를 대상으로 프로젝트를 진행하였다.



[그림 2-18] 공간닥터 프로젝트 대상 단지 위치

출처: 김해정(2020, p.28)

14) 공간복지란 주거중심의 선별적 복지를 넘어 지역을 아우르는 보편적 장소중심의 복지를 의미한다(김해정, 2020, p.26).

□ 사업 내용 및 진행 방법

공간닥터 프로젝트는 서울시 내 노후 대상지 21개 단지의 분포를 고려하여 5개 권역으로 분리하여, 권역당 1인의 책임닥터를 중심으로 팀별로 진행하였다. 5개 권역의 총 21개 단지는 1인의 공간닥터와 전문가 협력조직으로 구성하였다. 개별 노후임대주택별로 1인의 공간닥터와 전문가 협력조직이 1:1로 매칭하고, 책임닥터는 권역의 다양한 팀들을 전담하였다(권영상 외, 2020).

5개 권역의 5명의 책임닥터, 21명의 공간닥터와 전문가 협력조직은 단지 현황 및 입주민 현황자료를 분석하고, 시간대별/요일별 현장방문, 입주민 및 관리자 인터뷰 등을 통해 임대주택의 공간 문제점을 진단하였다. 중간발표회를 통해 단지별 진단 내용을 공유하고, 최종발표회를 거쳐 단지별 처방이 도출되었다. 우선사업 대상단지를 선정하고 최종적으로 주민동의를 얻은 4개의 단지에 실제 설계가 진행되었다(김혜정, 2020). 이에 사업으로 진행된 4개 단지를 대상으로 세부사업 내용을 살펴본 후, 현장조사를 통해 사업에 대한 효과와 개선 필요 사항을 검토하였다.

□ 서울 중계목화4단지

• 단지 현황 및 주요 사업 내용

서울특별시 노원구 노원로 19길 31에 위치하는 중계목화4단지는 1991년 11월 준공된 14동 1,979세대 규모의 공공임대주택이다. 공간닥터 프로젝트를 통해서 고령자를 위한 공간으로 보는 듣는 체험 산책로(둘레길), 어린이놀이터 공간 및 노후시설 교체를 계획하였고, 단지 외곽을 연결하는 둘레길이 조성되었으며 일부 어린이놀이터를 개선하는 사업이 진행되었다.

• 주요 공간 개선 및 입주민 인터뷰¹⁵⁾

현장조사는 평일 오전시간으로 단지 외부공간에 입주민은 많지 않았으며, 답사기간 동안 둘레길을 이용하는 사용자도 소수로 나타났다.

“여기 산책로(둘레길)를 이용하는 주민은 많지는 않아요. 그래도 나는 자주 이용하고 있고, 만족도가 매우 높아요. (중략) 좋긴 한데 산책로가 중간에 끊겨 있어서

15) 서울 중계목화4단지 인터뷰는 둘레길 이용자 1인과 어린이놀이터에서 환경미화 활동을 하는 관리사무소 직원 1인을 대상으로 9월 19일 진행하였다.

아쉽죠. 반복적으로 왕복해야 하니깐, 끊어진 부분이 연결되었으면 좋겠어요.”

..... 둘레길 사용자(남, 입주민)

새롭게 단장한 어린이놀이터의 경우 직접 이용하는 어린이를 확인할 수 없었다. 대신 놀이터 주변에서 환경미화 활동을 하고 있는 관리사무소 직원을 통해 놀이터의 이용률을 알 수 있었다.

“어린이놀이터가 있긴 하지만 어린이는 거의 없어요. (중략) 보통 주민들 중에 걷기 불편하신 어르신 분들이 여기 그늘 밑에 앉아서 쉬시는게 다죠. (중략) 어린이가 없는데 놀이터가 활성화되기는 어렵다고 생각합니다.”

..... 관리사무소 직원(남)



단지 외곽의 둘레길과 휴게공간 1



단지 외곽의 둘레길과 휴게공간 2



어린이놀이터 개선



어르신 놀이터(Senior Park)

[그림 2-19] 서울 중계목화4단지 공간닥터 프로젝트 적용 사항

출처: 연구진 촬영

□ 서울 월계사슴2단지

- 단지 현황 및 주요 사업 내용

서울특별시 노원구 월계로 55길 16에 위치하는 월계사슴2단지는 1995년 6월 준공된 5동 775세대 규모의 공공임대주택이다. 공간닥터 프로젝트를 통해서 배드민턴장 및 놀이터 공간 재구성, 주민센터 옥상 실내화, 주거동 출입구 디자인 개선, 쓰레기 분리수거장 디자인 개선, 거리가구 디자인 및 쉼터 재구성을 계획하였고, 대부분의 사업 내용이 현실화되었다.



저이용 테니스장 공간의 공원화



공원 내 조성된 거리가구



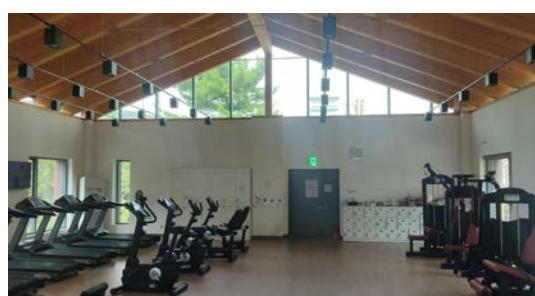
시니어 운동기구



동별 출입구 디자인 개선



시니어 운동기구와 콘크리트로 조성된 거리 가구



주민센터 옥상을 활용한 실내체육시설 조성

[그림 2-20] 서울 월계사슴2단지 공간닥터 프로젝트 적용 사항
출처: 연구진 촬영

- 주요 공간 개선 및 입주민 인터뷰¹⁶⁾

월계사슴2단지 프로젝트에서 가장 큰 비중을 차지하는 부분은 공간 재구성을 통해서 만들어진 공원이다. 직접적으로 공원을 이용하는 입주민은 확인할 수 없었지만, 시니어 운동공간에서 운동하는 입주민을 통해 전반적인 이용현황과 운동기구에 대한 애로사항을 확인할 수 있었다.

“*원래 여기가 테니스장이었는데 사용을 하지 않으니 활용할 수 없었지요. (중략)
공원처럼 조성하고, 여기 보면 꽃도 있고 주민들이 나와서 쉴 수 있도록 만들어 줘서 고맙죠. (중략) 내가 몸이 불편하지만 매일 운동하러 여기 나오는데, 운동 기구가 사실 사용하기 어려워요. 나처럼 나이 많고, 몸이 불편한 사람도 쉽게 이용할 수 있는 운동기구를 설치해 줬으면 좋겠어요.*”

..... 운동기구 이용자(남, 입주민)

단지에는 다양하게 조합된 벤치와 테이블이 조성되어 있었는데, 이를 이용하는 입주민을 통해 좋은 점과 함께 불편한 사항을 확인할 수 있었다.

“*앉아서 쉴 수 있는 공간이 많아져서 좋다고 생각해요. 친한 사람들끼리 여기 모여서 한참 수다도 하고 좋아요. (중략) 다만, 벤치가 나무가 아니라서 차갑고 너무 딱딱해서 오래 앉아 있기는 불편해요. 이왕이면 쿠션 같은 것이 같이 설치되면 좋겠어요.*”

..... 거리가구 벤치 이용자(여, 입주민)

기존 주민센터 옥상은 비어있는 공간이었으나 증축을 통해 실내체육시설로 탈바꿈하였다. 상당히 넓은 공간에 최신 운동기구들이 설치되어 있었으며, 운동을 위해 준비하는 이용자를 만날 수 있었다.

“*편하게 운동할 수 있어서 좋아요. 최신 운동기구를 설치한 공간이 마련되어 이용하는 주민들은 모두 좋아합니다.*”

..... 실내운동시설 이용자(남)

16) 서울 월계사슴2단지의 인터뷰는 시니어 운동기구 이용자 1인, 거리 가구에 앉아 계신 입주민 1인 및 주민 센터 옥상 실내운동시설 이용자 1인 등 총 3인을 대상으로 9월 19일 진행하였다.

□ 서울 가양4단지

- 단지 현황 및 주요 사업 내용

서울특별시 강서구 양천로 57길 37에 위치한 가양4단지는 1992년 11월 준공된 12동 1,998세대 규모의 공공임대주택이다. 공간닥터 프로젝트를 통해서 가양 공동체 마당, 커뮤니티 키오스크, 공동체 가로, 무장애 외부공간과 공원, 공동체 그린박스를 계획하였고, 실제로는 공동체 마당과 커뮤니티 키오스크의 티하우스만 현실화되었다.



공동체 마당 1



공동체 마당 2



티하우스



밸래수다방

[그림 2-21] 서울 가양4단지 공간닥터 프로젝트 적용 사항

출처: 연구진 촬영

- 주요 공간 개선 및 입주민 인터뷰¹⁷⁾

단지 내 입주민은 공동체 마당의 외곽 그늘에서 휴식을 취하고 있는 입주민들이 대다수로 나타났다. 단지 중간에 설치되어 있던 경비실은 리모델링을 통해 티하우스로 변경되었다.

17) 서울 가양4단지 인터뷰는 커뮤니티 티하우스 이용자 4인 중 1인을 대상으로 9월 19일 진행하였다.

“우리는 여기를 자주 이용해요. 제가 알기로는 사용하는 주민들만 지속해서 사용 하죠. (중략) 당연히 좋죠. 친한 사람들은 여기가 생기고 다른 곳에서는 만나지 않아요. 매일 여기서만 만나요.”

..... E/하우스 사용자(여, 입주민)

□ 서울 방화11단지

- 단지 현황 및 주요 사업 내용

서울특별시 강서구 개화동로 21길 4에 위치하는 방화11단지는 1994년 5월 준공된 5동 1,065세대 규모의 공공임대주택이다. 공간닥터 프로젝트를 통해서 공유공간, 놀이공간, 운동공간, 담소공간을 계획하였으나 주동 출입구 부분에 담소공간만이 현실화된 것으로 확인되며 쉼터 기능의 파고라가 추가된 것으로 나타났다.



101동 출입구의 담소공간



주민 쉼터 기능의 파고라

[그림 2-22] 서울 방화11단지 공간닥터 프로젝트 적용 사항

출처: 연구진 촬영

- 주요 공간 개선 및 입주민 인터뷰¹⁸⁾

담소공간은 주동 출입구마다 설치되어 있었으며, 담소공간에서 이야기를 나누는 입주민을 통해 만족도와 불편 사항이 확인되었다.

“우리 노인들은 너무 좋습니다. (중략) 사회복지관이 저기 반대편 쪽에 있잖아요. 힘들어서 걸어가기 어려우니깐 입구마다 앉아서 쉬라고 만들어준 거라고 생각 하죠. 고맙죠. (중략) 지금이 딱 좋고, 더 추워지면 사용을 못하게 되죠.”

..... 담소공간 사용자(여, 입주민)

18) 서울 방화11단지 인터뷰는 담소공간 이용자 3인을 대상으로 9월 19일 진행하였다.

4. 영구임대주택의 주요 쟁점과 이슈

1) 입주민 특성

□ 사회·경제적 취약계층의 높은 거주 비율 : 저소득계층의 밀집

기초생활수급자는 소득인정액이 중위소득 30~50% 이하로 최저 생계비에 못 미쳐 급여를 받는 사람을 의미하는데, 영구임대주택은 입주자 선정 시에 소득 기준을 적용하여 수급자를 우선적으로 선정하고 있다. 최근 실태조사 결과에 따르면, 영구임대주택의 주거급여 수급자 비중(71.1%)이 공공임대주택 중에서 가장 높은 것을 알 수 있다. 또한, 고령가구가 절반을 상회(51.1%)하며, 장애인 비중(39.7%)이 가장 높은 것이 확인되지만 근로활동 참여율(17.5%)은 매우 낮은 것으로 나타났다(진미윤 외, 2023, p.51).

[표 2-41] 공공임대주택 가구의 인구사회학적 특성 비교

구 분 (거주 가구수)	여성 가구주	고령 가구	1인 가구	독거 노인	장애인 가구	근로활동 참여율	주거급여 수급자
영구임대 (N=150,478)	55.5%	51.1	70.7	79.4	39.7	17.5	71.1
건설 국민임대 (N=485,693)	48.6%	28.7	39.6	52.5	14.3	63.5	20.7
행복주택 (N=68,765)	48.5%	10.8	80.4	85.5	2.6	79.8	6.4
기 준 영구임대 (N=108,060)	46.2%	20.5	46.9	61.5	14.5	65.3	33.5
영구임대 (N=257,193)	57.3%	16.7	32.1	50.3	12.7	59.7	44.5
전 체 (N=1,070,189)	51.4%	27.0	45.5	60.9	16.8	56.3	33.9

출처: 진미윤 외(2023, p.50)를 참고하여 연구진 재작성

주 1) 아동 가구 비중: 거주 가구 중 아동(18세 이하)이 있는 가구 비중을 말함

2) 청년 가구 비중: 거주 가구 중 청년(만 19~34세)이 가구주인 가구 비중을 말함

3) 근로활동 참여율: 생계를 책임지는 세대주 대상, 조사시점 1주일 전 일을 한 가구 비중을 말함

4) 주거급여는 임차가구에게 지급하는 임차급여임

재계약(갱신) 시점에 소득 기준을 만족하지 못하면 퇴거 조치가 이루어지기 때문에 근로의지가 있고 경제활동을 희망하지만 퇴거 조치에 대한 부담으로 근로활동은 기피하고 수급자 신분을 유지하려는 구조적인 한계도 있다. 또한, 영구임대주택 거주자의 월평균 가구 소득은 일반가구의 50%에도 미치지 못하고 있다.¹⁹⁾ 2022년 기준 소득 및 자산 요

건을 살펴보면, 가구원수에 따라 영구임대주택은 50% 이하, 국민임대주택은 70% 이하, 행복주택은 100%(맞벌이 120%)이하로 영구임대주택 입주 후에도 경제활동에 대한 변화는 미미할 것이라는 예측이 가능하다.

[표 2-42] 공공임대주택 유형별 소득 및 자산 기준 비교

구 分	50%	60%	70%	80%	90%	100%	110%	120%	130%				
소득 기준	1인		영구임대	국민임대			행복주택						
	2인	영구임대		국민임대			행복주택		행복주택 맞벌이				
	3인												
	4인	영구 임대		국민 임대			행복 주택						
	5인												
	6인												
	기준주택 매입·전세		신혼부부Ⅰ 전세임대 (2인은 10%p, 가산 금액 적용)			신혼부부Ⅱ 전세임대 (2인은 10%p, 가산 금액 적용)							
<hr/>													
자산 기준 (상한선)	총자산 242백만원	총자산 325백만원	대 학 생 : 총자산 8,600만원 자동차 미소유 청년 : 총자산 288백만원 자동차 3,557만원 신혼부부 및 고령자 : 총자산 325백만원 자동차 3,557만원										
	자동차 3,557만원	자동차 3,557만원											

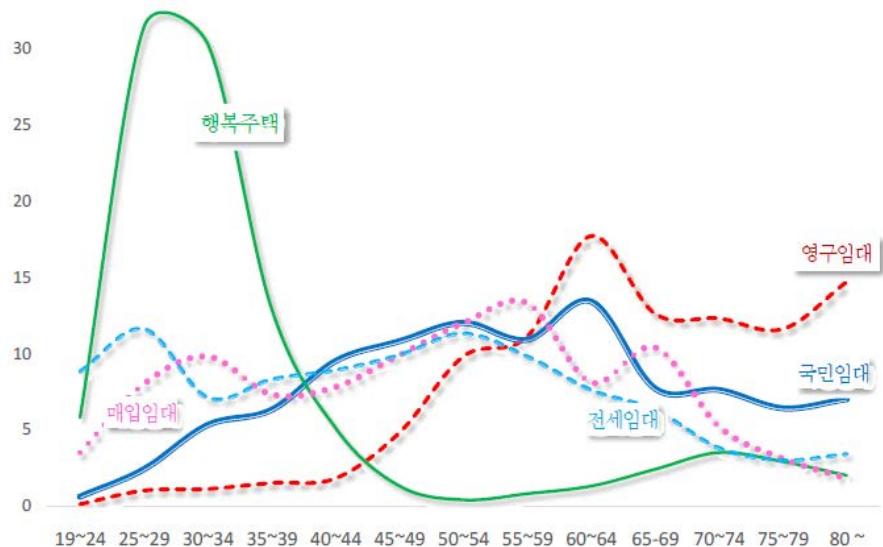
출처: 진미윤 외(2023, p.63)를 참고하여 연구진 수정 작성

영구임대주택에서의 저소득계층 밀집이 쟁점이 되는 이유는 지역사회에서 단지 자체를 기피시설로 인식하게 되는 동인이 되고 대부분의 단지가 낙인화가 진행되기 때문이다. 영구임대주택의 구성원이 사회·경제적 취약계층이라는 이유로 지역사회 주민들과 어울리지 못하게 되며, 부정확한 정보로 편견과 오해를 놓고 있어 부정적 이미지가 고착화되는 악순환이 반복되고 있다.

19) 일반 가구의 월평균 가구 총소득을 100으로 놓고 비교해 보면, 영구임대주택과 기준주택 매입임대·전세 임대는 50 이하이며, 국민임대는 63.9. 행복주택은 82.5로 나타났으며, 공공임대주택 평균을 100으로 놓으면, 행복주택 소득 수준이 121.3으로 가장 높고, 국민임대 107.9, 기준주택 매입임대 105.0, 전세임대 98.7이지만 영구임대주택은 49.5로 나타나 상당한 격차를 알 수 있다(진미윤 외, 2023, pp.61-62).

□ 높은 고령화 비율 : 단지의 활력 저하

영구임대주택 입주민의 고령화 비율은 공공임대주택 중에서도 매우 높은 실정이다. 최근 실태조사 결과를 보면, 영구임대주택의 가구주는 60~64세 연령대 비중이 가장 높아 평균 연령은 65.2세로 나타났으며, 80대 이상의 초고령자의 비중도 매우 높은 것을 확인할 수 있다.



[그림 2-23] 주요 공공임대주택의 유형별 가구주 연령 분포 비교

출처: 진미윤 외(2023, p.54)

영구임대주택 전반에 걸친 고령화로 단지의 활력 저하 문제가 심화되고 있는 실정이다. 예컨대 고령으로 인한 이동 불편과 함께 건강 악화 등의 문제로 일상생활에서의 활동 범위가 대폭 축소되면서 단지 커뮤니티나 동호회 활동에서 입주민의 참여도가 낮아지고 있다. 입주민 간 소통이 감소하고, 마주치는 빈도가 줄어들면서 영구임대주택에서 활발한 모임과 활동을 찾아보기 어렵다. 지자체에서 교육 및 모임 활동을 지원하거나 단지 차원에서 커뮤니티 활동을 계획하여도 참여율은 저조해지고, 지역사회와의 교류도 불가능한 실정이다.

2016년 서울시 공공임대주택 패널조사 결과에 따르면, 영구임대주택 거주자들의 주민 활동 참여율은 3.3% 수준으로 매우 낮은 실정이며, 거주자의 81.3%는 단지 내 커뮤니티 시설을 이용하지 않는다는 조사결과는 이러한 단지의 실태를 여실히 보여준다(오정식 외, 2017, pp.69-70).

□ 주취자, 저장강박 및 정신질환의 증가 : 갈등과 마찰의 확산

영구임대주택마다 주취자 문제로 인한 갈등과 마찰이 반복되며, 대표적인 민원 발생의 이유로 자리매김하고 있다. 주취자들은 알코올 의존도가 높아 매일 술을 먹을 뿐만 아니라 폭음으로 이어지는 경향이 강하게 나타났다. 개인의 문제가 아닌 단지 차원의 이슈가 되는 이유는 음주가 이루어지는 장소가 상가시설 주변 공간에서 집중되고, 소음과 함께 폭력적인 행동을 동반하기 때문이다. 이로 인하여 다수의 입주민이 민원을 제기하고 있지만 이렇다 할 해결책이 없는 상황이다.

한편, 저장강박이란 사용하지 않거나 쓸모없는 물건을 강박적으로 수집하거나 가치가 거의 없는 소유물을 버리는 것에 어려움을 겪는 현상을 말한다(O.Frost와 L.Hartl 1996; 최지혜 2018). 관련한 선행연구들을 보면, 연령대가 높아질수록 저장강박 행동을 보이는 경향이 강한 것으로 확인된다(O.Frost와 L.Hartl 1996; O.Frost 외 1998; Rodriguez 외 2013; Ferrari와 Roster 2017a; Ferrari 외 2017; 최지혜 2018). 저장강박은 개인의 일상생활 저하와 고통을 야기하는 동시에 가족, 이웃한 주민 나아가 지역사회까지 부정적 영향을 미치게 된다.



[그림 2-24] 영구임대주택 저장강박 세대

출처: 서지영(2022, <https://www.aptn.co.kr/news/articleView.html?idxno=92175>, 검색일: 2023.8.14.)



[그림 2-25] 저장강박증 환자 사망 후 집안 내부 모습

출처: 이창복(2023, <https://www.iptnews.kr/news/articleView.html?idxno=22115>, 검색일: 2023.8.14.)

저장강박 증세가 심각한 수준이 되면 집안 가득 쓸모없는 물건들로 가득 차게 되며, 절대로 처분하지 않고 오히려 이를 통해 마음의 안정감과 편안한 감정을 느끼게 된다고 알려져 있다.(Frost와 Steketee 1998; 전중옥 외, 2013). 저장강박 세대는 전체 영구임대주택 입주민 중 일부에 불과하지만 이웃 주민 간 갈등과 마찰은 심각한 상황이다.

한편, 「정신건강증진 및 정신질환자 복지서비스 지원에 관한 법률」에서는 망상, 환각, 사고나 기분의 장애 등으로 인하여 독립적으로 일상생활을 영위하는데 중대한 제약이 있는 자를 정신진환자로 규정하고 있다. 과거 영구임대주택에서 주취자 문제가 가장 많

은 민원을 유발하며 갈등과 마찰을 야기했다면, 최근에는 조현병 등 정신질환을 앓고 있는 입주민으로 인한 마찰과 갈등 비중이 높아지는 추세이다. 정신질환 문제가 심각한 단지에서는 정신·신체건강 모니터링을 실시하여 주거복지사가 세대를 방문해 안부를 확인하고, 상태에 따라 전문기관에 연계하는 프로그램을 운영하고 있으나 다수의 입주민들이 위협을 느끼게 되면서 불안감을 소호하는 실정이다.

□ 자기 비관과 자살 위험

소득이 낮은 가구주일수록 삶을 어둡게 보거나 절망스럽게 느끼면서 그만큼 자살 위험에 더 많이 노출되고 있는 상황이다. 2016년 서울시 입주자 패널조사 결과에 따르면, 조사 대상인 영구임대주택에서 자살을 생각하는 가구원이 6.3%이며, 이 중 자살을 직접 시도한 경우도 0.4%로 나타났다. 자살을 생각하거나 시도하는 경우는 상대적으로 남성보다 여성이 많았으며, 대부분이 경제활동에 참여하지 않으면 건강상태가 좋지 못한 것으로 확인되었다. 더불어 자살을 직접적으로 시도하는 사례는 가구주보다 가구원 비중이 더 높은 것으로 나타났다(오정식 외, 2017, pp.74-75).

[표 2-43] 자살을 생각하거나 시도하는 가구원의 특성

구 분	자살을 생각하는 가구원 특성	자살을 시도한 가구원 특성
성 별	여성 73.4%	여성 75%
가구주와의 관계	가구주 78.1%	가구주 25%
나이(종위수)	만 62.5세	만 45세
경제활동 상태	비경제활동인구 75%	비경제활동인구 50%
소득집단	소득 30% 이하 65.6%	소득 30% 이하 75.0%
건강상태	건강하지 않은 편 82.8%	건강하지 않은 편 50%
장애여부	장애 25.0%	장애 50.0%
이웃 비신뢰 비율	신뢰하지 않는 비율 75.2%	신뢰하지 않는 비율 75.0%
이웃과 갈등경험	갈등경험 있음 4.7%	갈등경험 없음

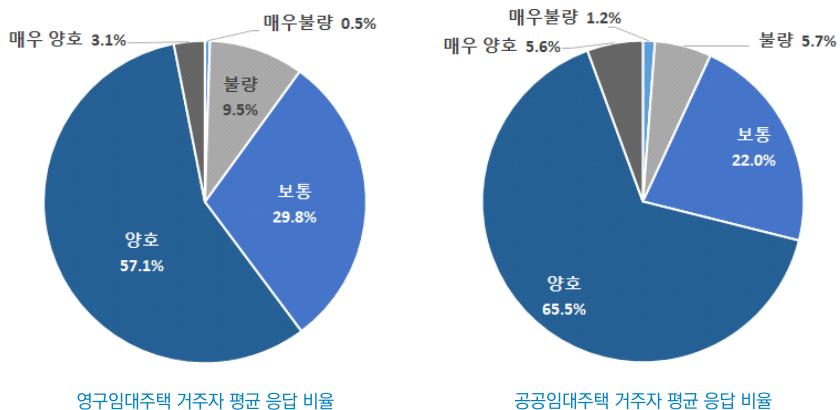
출처: 오정식 외(2017, p.75)

2) 단지의 노후화 및 저이용 시설의 확산

□ 주택의 노후화 가중

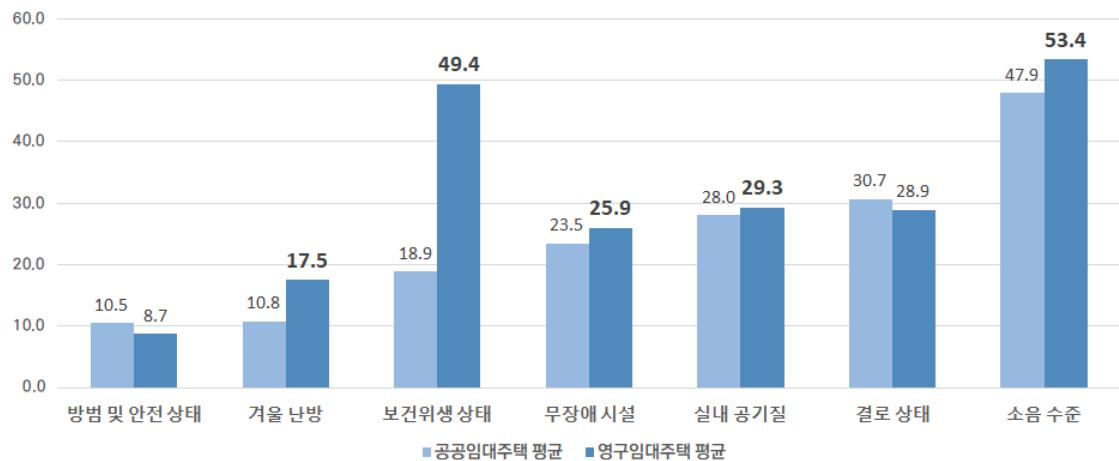
영구임대주택의 대다수는 건립된 지 30년 이상이 경과하고 있지만, 지난 30년 동안 단지에서 물리적인 변화가 진행된 경우는 많지 않다. 변화가 전혀 없는 것은 아니지만 주변의 단지들과 비교해 이질적인 주동의 외관 디자인 형태, 빛바랜 주동 색상 등은 영구임대주택의 노후화를 보여준다.

영구임대주택은 공공임대주택 중 가장 먼저 공급되었기 때문에 전반적으로 낡고 관리 상태가 좋지 못한 경우가 많다. 따라서, 영구임대주택 입주민들은 물리적인 주택 상태에 대해서 낮은 만족도를 보이고 있다. 최근 주택의 전반적인 상태에 대한 실태조사 결과를 보면, 영구임대주택 거주자의 10.0%가 불량하다고 답변하여 전체 공공임대주택 불량 평균(6.9%)대비 높은 비율을 알 수 있다(진미윤 외, 2023, p.91).



[그림 2-26] 현재 주택의 전반적인 상태에 대한 응답 비율
출처: 진미윤 외(2023, p.91)를 참고하여 연구진 재작성

특히, 세부 항목별 상태에서는 소음과 보건 위생에 대한 불만족(불량) 의견이 매우 높은 것으로 나타났는데, 이는 정신질환을 앓고 있는 입주민과 저장강박 세대 등 입주민 특성과 더불어 주택의 물리적인 노후 상태가 결합되면서 나타난 결과로 유추된다. 7가지 항목 중 방범 및 안전 상태와 결로 상태를 제외한 모든 항목에서 영구임대주택은 공공임대주택 평균보다도 불량하다고 인식이 높은 것으로 확인된다.



[그림 2-27] 현재 주택의 물리적 상태에 대한 7가지 항목별 불량 응답 비율(%)

출처: 진미윤 외(2023, pp.93-94)를 참고하여 연구진 재작성

주) 불량 응답은 '매우 불량'과 '불량' 응답 비율을 합한 결과임

□ 입주민 쉼터 공간의 부족

앞서 언급한 것과 같이 과거 영구임대주택에서는 주취자 문제로 인한 갈등과 마찰이 빈번하게 나타났다. 단지 곳곳에 설치되어 있던 벤치와 파고라, 주동 출입구를 포함하여 상대적으로 폐쇄적인 장소를 중심으로 주취자로 인한 소음과 폭력 문제가 발생하자 해당 벤치나 파고라를 철거하거나 폐쇄하는 단지들도 나타났다. 그러나 이러한 입주민 쉼터 공간의 철거나 폐쇄로는 문제를 해결하지 못하게 되며, 다른 장소에서 문제가 반복되고 있어 오히려 입주민이 쉴 수 있는 쉼터 공간만 부족해지는 결과를 초래하기도 한다. 부족한 벤치나 파고라를 대신하고자 일부 입주민은 개인용 의자를 설치하는 경우도 있는데, 이로 인한 입주민 갈등과 마찰도 발생하고 있다.

□ 저이용 시설 및 미활용 공간의 확산

영구임대주택 전반에 걸친 고령화와 단지의 물리적 노후화는 저이용 시설과 미활용 공간의 확산을 촉진하는 기폭제로도 작용한다. 예컨대 고령화로 인하여 거동이 불편해지고 신체적 기능이 저하되면서 과거에 사용하던 운동공간에 대한 활용빈도가 줄어들고 있다. 단지 입주민의 사용빈도가 감소하면서 자연스럽게 유지·관리도 소홀해지고, 방치되는 수순을 밟고 있다.

영구임대주택에서 가장 쉽게 볼 수 있는 저이용 시설로는 어린이 놀이터를 꼽을 수 있다.

영구임대주택에서 30~40대 입주민을 찾아보기 힘들고, 자연스럽게 미취학아동이나 초등학생 자녀가 부재하게 되면서 단지 내 설치된 어린이 놀이터는 대부분이 방치되고 있는 실정이다. 또한, 국공립 어린이집의 경우 어린이 수가 감소하면서 폐쇄되는 경우도 나타나고 있다. 최근 어린이 놀이터와 같은 저이용 시설이나 미활용 공간을 입주민 특성을 반영한 편의시설로 전환하려는 움직임도 있으나 관련 법령의 한계로 일괄적인 용도변경도 쉽지 않은 상황이다.



[그림 2-28] 영구임대주택 내 저이용 시설 개선 요구

출처: MBC뉴스(2023, <https://www.youtube.com/watch?v=QYcDxTpHtXY>)

□ 물리적인 성능 및 기능 향상에 집중된 지원

2009년 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」이 제정되면서 중앙정부, 지방자치단체, LH가 매칭펀드 방식으로 시설개선사업을 추진하였다. 15년 이상 경과한 영구임대주택의 공용부분, 제한적으로 전용부분의 수선 및 성능개선을 통해 입주자의 관리비를 절감하고 주거환경을 개선하기 위함을 목적으로 하였다. 초기에는 에너지 절감 위주로 사업이 진행되었으나 이후 등장한 그림홈 등으로 세대내부 환경개선을 위한 사업이 진행하였다(조승연 외, 2022). 2020년부터 그린리모델링 사업도 시작되었는데, 경기부양과 함께 저소득 계층의 주거환경개선 및 주거비 부담 경감을 목적으로 기존의 시설개선사업을 확장하여 주거성능 외에 무장애 설계, 생활안전 및 커뮤니티 공간 개선 등을 포함하고 있다.

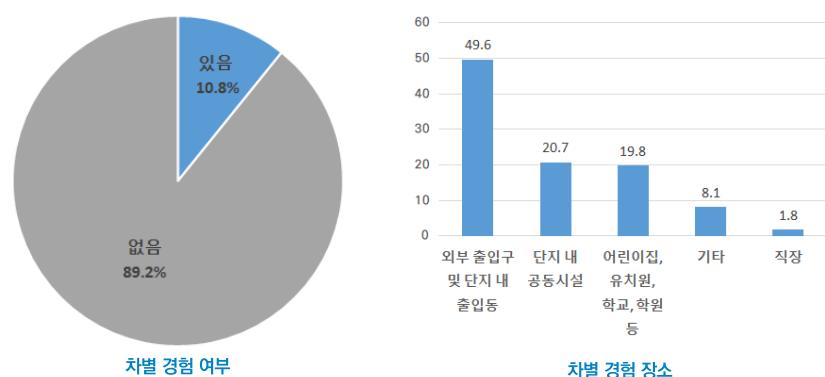
그러나 상기 사업들은 그 목적과 도입 취지에서 알 수 있듯이 시설의 성능개선이나 기능 향상을 통해 입주자의 주거비 부담 완화도 있지만, 임대주택의 자산관리 측면에 더 초점이 맞추어져 있다는 한계도 존재한다.

3) 주변 지역사회에서의 고립 및 단절 심화

□ 빈곤 지역의 상징 및 내부 차별과 갈등

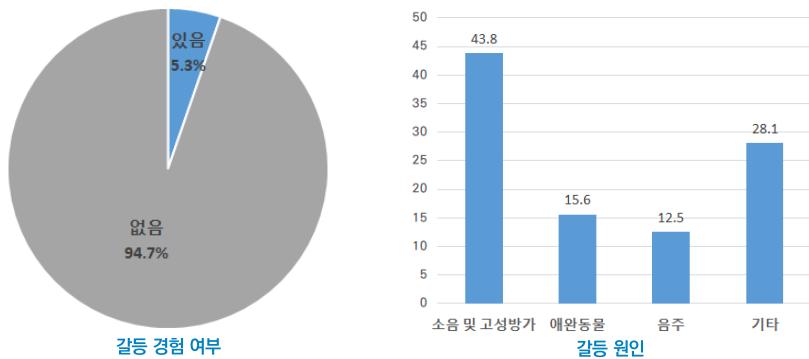
영구임대주택은 아파트 형태의 주거유형으로 저소득계층을 위한 새로운 보금자리로 자리매김하였으나 1970~80년대 빈곤지역과는 또 다른 경향의 문제점을 보이고 있다. 공급 당시 부지 확보의 어려움으로 대부분이 부지 확보가 용이한 국공유지를 중심으로 건립되었다. 또한, 택지가 확보된 지역에는 최대한 많은 영구임대주택단지를 집중적으로 조성되었는데, 이로 인하여 서울시의 경우 노원구와 강서구가 대표적인 빈곤의 상징지역으로 간주되었다(김현수 외, 2002, p.21). 이로 인해 주변 지역사회 주민들은 영구임대주택을 기피하게 되고, 단절과 사회적 배제를 유발하게 되었다.

한편, 영구임대주택 내부에서도 문제가 발생하고 있다. 입주민 스스로 이웃과 거리를 두고 자신의 지위를 높이려는 경향이 나타나 하향 비교를 통해 낙인화된 단지에서 자신을 제외하려는 속성이다(Raynor 외, 2020). 이로 인하여 단지 내에서 서로를 불신하게 만들고 차별과 편견을 초래기도 한다. 오정식 외(2017)의 2016년 서울시 패널조사에서 영구임대주택 내 차별 경험과 갈등경험 결과를 보면, 응답자의 10.8%가 차별경험이 있으며, 차별을 경험하는 장소로는 외부출입구 및 단지 내 출입동, 단지 내 공동시설, 어린이집, 유치원, 학교, 학원 등으로 나타났다. 또한, 갈등경험이 있다는 응답은 5.3%로 차별보다는 낮은 수치를 보였으나 입주민 마찰이 발생함을 확인할 수 있으며, 주요 갈등의 원인으로는 소음 및 고성방가, 애완동물 관련, 음주관련 등으로 확인되었다.



[그림 2-29] 영구임대주택 내 차별 경험과 차별 경험 장소

출처: 오정식 외(2017, p.67)을 참고하여 연구진 재작성

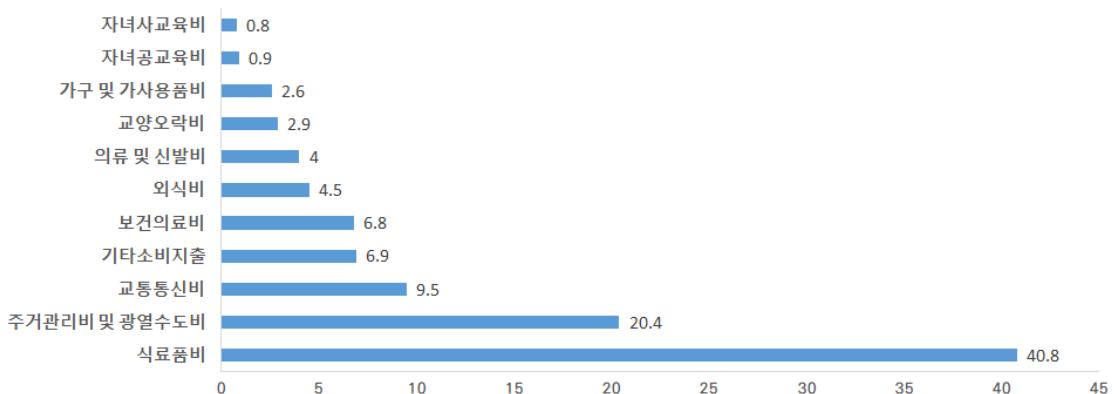


[그림 2-30] 영구임대주택 내 갈등 경험과 갈등 원인

출처: 오정식 외(2017, p.67)을 참고하여 연구진 재작성

□ 빈곤의 대물림 : 가장 낮은 교육비 지출 항목

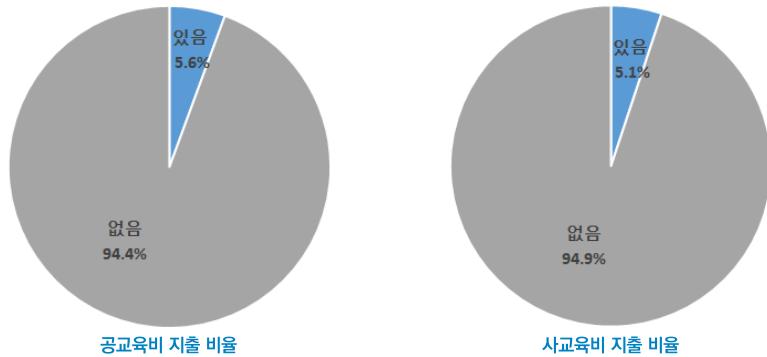
영구임대주택 세대에 아동과 청소년이 있다면 학교나 학원 등 교육기관을 통해서 낙인을 더욱 쉽게 경험하기도 한다. 예전부터 지역사회 주민들은 자신들의 자녀가 영구임대주택에 거주하는 아동과 같이 공부하는 것을 기피하여 왔다(박신영 외, 2009, p.17). 영구임대주택 입주민의 대다수가 생활비 지출에서 교육비에 대한 부담을 느끼고 있어 교육비 항목이 차지하는 비율이 매우 낮은 상황이다. 2016년 서울시 패널조사에 따르면, 영구임대주택 가구별 월평균 생활비 지출 항목에서 자녀의 사교육비가 차지하는 비율 (0.8%)은 모든 지출 항목에서 가장 낮은 수치를 보이고 있다(오정식 외, 2017).



[그림 2-31] 영구임대주택 가구 생활비 지출 구성 비중(%)

출처: 오정식 외(2017,p.33)을 참고하여 연구진 재작성

미성년 자녀의 사교육비는 월 1.4만원이며, 공교육비는 더 낮은 수치를 보여 월 1.3만원 수준으로 확인된다. 가장 큰 문제는 전체 가구의 91.7%는 교육비 지출이 전혀 발생하지 않고 있다는 점이다(오정식 외, 2017, pp.34-35). 가장 높은 지출을 보이는 식료품비와 비교하면, 50배가 넘는 격차가 발생하고 있어 그만큼 빈곤의 대물림 개연성을 예상할 수 있다.



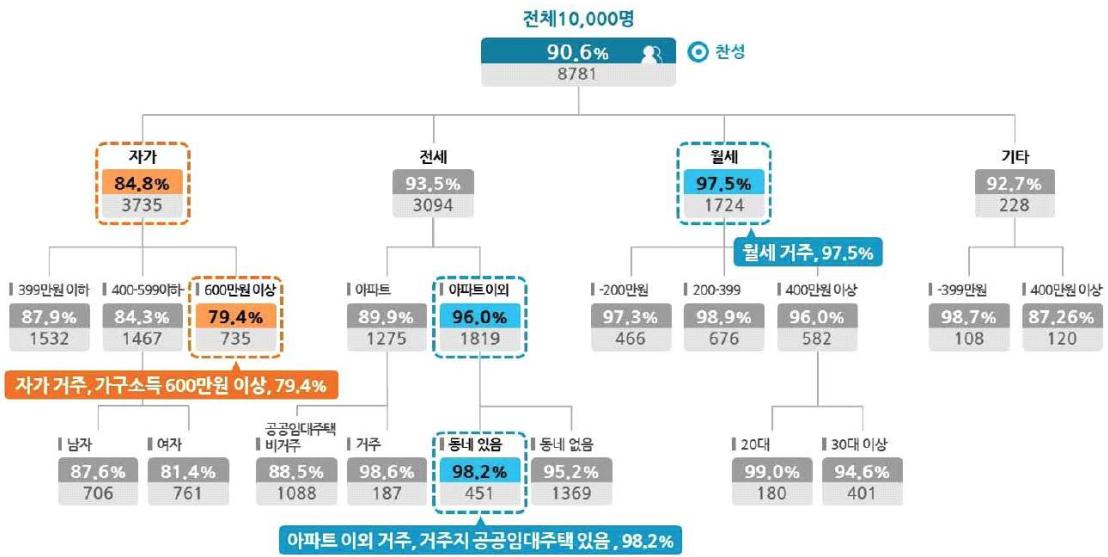
[그림 2-32] 전체 영구임대주택 가구 중 공교육비와 사교육비 지출 여부

출처: 오정식 외(2017, pp.34-35)을 참고하여 연구진 재작성

□ 임대주택에 대한 님비(Nimby) : 우리 동네는 No!

님비(Nimby)라는 용어는 1987년 미국 뉴욕 근교 아이슬립에서 배출된 쓰레기 3,000t을 배에싣고 중남미까지 6개월 동안 항해하였지만 결국 지역 주민들의 반대로 처리를 못하고 실패하게 되면서 등장한 용어로, 이때 사람들이 외친 단어가 'Not In My Backyard (NIMBY)'이다. 님비 현상은 자기가 살고 있는 지역에 대한 애착심과 자기보호를 위한 행동으로 여겨질 수 있다. 따라서 무조건 지역 주민을 비난하거나 지탄하는 것은 바람직하지 않다.

장영희 외(2015)에 따르면, 서울시민을 대상으로 한 인식조사에서 현재 살고 있는 동네에서의 공공임대주택 건립 찬반 여부를 물었을 때, 상대적으로 월세 거주자(98.5%)와 아파트 이외 거주하고 있으며 거주지 인근에 공공임대주택이 있는 경우(98.2%)의 그룹에서는 찬성 응답이 높은 반면, 자가 거주하며 가구소득이 600만원 이상인 그룹(79.4%)에서는 찬성 비율이 저조한 것으로 나타났다.



[그림 2-33] 현재 살고 있는 동네에 저소득층을 위한 공공임대주택 건립 시 찬성에 응답한 그룹의 CHAID 분석 결과

출처: 장영희 외(2015, p.24)

주: '모름', '무응답'을 제외한 응답자를 대상으로 한 수치 및 비율임

□ 지역사회 단절 및 사회적 배제의 심화

영구임대주택에 상주하는 다수의 주거복지사에 따르면, 단지에 거주하는 입주민이 해당 영구임대주택을 떠나는 방법은 2가지로 요약할 수 있다고 말하고 있다. 첫째는, 전체에서 차지하는 비율은 비록 소수이지만, 영구임대주택 입주민의 자발적인 근로 의지로 경제활동을 통해 생활 여건이 더 좋은 곳으로 이사하게 되는 주거상향 이동이고, 다른 하나는 신체건강상의 이유로 요양시설 등으로 이동하거나 고령으로 인한 사망으로 퇴거로 이어지는 경우이다.

문제는 퇴거 세대를 채우는 사람은 또 다른 저소득 빈곤계층이며, 이러한 과정이 지난 30여 년 동안 반복되고 있다는 점이다. 공공임대주택에서도 가장 열악하고 사회적으로도 취약한 주거취약계층이 함께 모여 사는 장소로 인식되어 지역사회에서 단절과 고립을 초래하며, 이로 인한 사회적 배제가 더욱 심화되고 있다(홍인옥 외, 2004; 서수정 외, 2004; 이종권 외, 2019).

5. 소결

□ 정책 변화 : 저소득 계층의 주거안정 + 맞춤형 주거복지 서비스

1989년 도입된 영구임대주택은 저소득 취약계층을 위한 주거안정망으로서 지금까지 가능하고 있다. 기초생활수급자와 장애인 등을 최우선하는 입주자격 기준을 여전히 유지하고 있고, 저렴한 주거비를 통해 가장 효과적인 주거복지 정책으로 인식되면서 상당한 성과를 거두었다. 이후에 도입된 주거복지동 사업은 복지시설을 결합하여 주거서비스 향상을 시도한 바 있으며, 고령자복지주택은 저소득 고령자를 위한 맞춤형 지원과 복지서비스 연계를 통해 현재도 진행 중에 있다.

최근 도입된 통합공공임대주택은 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등으로 구분된 공공임대주택 유형을 하나로 통합함으로써 입주자격과 임대료 체계 등 제도 전반을 수요자 관점에서 개선하였다고 평가된다. ‘질 좋은 평생주택’이라는 개념을 도입하는 한편, 소셜믹스를 위하여 중산층까지 포함하도록 정비함으로써 임대주택이라는 낙인효과를 개선하려는 시도도 병행하였다. 준공 후 30년이 경과되면서 영구임대주택에 대한 다양한 지원사업도 진행되었다. 시설개선사업을 통해 주민공용시설에 대한 개·보수를 지속적으로 진행하였고, 그린리모델링 사업을 통해서 에너지 효율 향상과 온실가스 감소에도 기여하였다. 더불어 물리적 개선에만 그치지 않고, 맞춤형 복지서비스를 제공하고 있다. 주거복지 전문인력을 배치함으로써 취약계층을 지원하는 동시에 주거안정을 도모하려는 노력도 지속되고 있다. 이러한 정책들은 결과적으로 영구임대주택 입주민의 삶의 질 향상에 상당부분 일조하는 것으로 확인된다.

□ 영구임대주택 입주민의 갈등과 마찰의 지속

저소득계층의 주거안정에 기여한다는 긍정적인 평가에도 불구하고 영구임대주택에는 여전히 많은 문제들이 존재하고 있는 것이 사실이다. 내부 갈등과 마찰의 발생 원인은 크게 입주민 특성에 기인하는 것과 단지의 물리적 환경에 원인을 둔 문제로 구분할 수 있다. 예컨대 과거부터 지속되고 있는 고성방가, 쓰레기 무단투기, 주취자 문제, 저장강박과 더불어 정신질환자, 자살 문제 등이 입주민 특성에 기인한다면, 주민 쉼터 등 편의시설 부족, 저이용 시설과 미활용 공간의 확산 문제는 단지의 물리적인 공간환경이 입주민 특성 변화에도 유연하게 작동하지 못하게 되면서 초래하는 갈등과 마찰로 해석해 볼 수 있다.

□ 지역사회 고립, 단절과 차별의 심화

영구임대주택의 물리적인 노후화로 인한 슬럼화도 풀리지 않는 숙제로 남아있다. 저소득계층의 밀집으로 인한 문제, 높은 고령화 비율에 따른 활력 저하, 빈곤의 상징이라는 지역사회 낙인은 외면할 수 없는 현실이다. 정부의 다양한 정책에도 영구임대주택을 포함한 공공임대주택에 대한 이미지는 여전히 부정적인 것이 사실이다.

과거에는 주취자로 인한 갈등 문제가 가장 심각하였으나 최근에는 정신질환을 앓고 있는 입주민에 따른 갈등 양상이 커지고 있다. 일상생활에서 위협을 느끼거나 두려움을 갖게 되고, 사소한 일에도 예민하게 반응하면서 갈등과 마찰이 증가하고 있다. 동시에 지역사회에는 이러한 모습이 영구임대주택의 일반적인 모습으로 각인되면서 편견과 고정관념, 부정적인 인식은 더욱 고착화되고 있다.

□ 단지 이용현황 및 실태 분석을 통한 진단 필요

영구임대주택의 이용실태나 거주자의 인식을 조사한 선행연구에서는 단지에서 차별과 갈등이 발생하는 장소 일부를 밝히고 있으며, 시설 및 공용공간에 대한 쟁점과 이슈를 제시하고 있다. 과거에는 문제 제기와 개선 필요성에 머물렀다면 최근에는 직접적으로 개선을 시도하려는 노력도 나타나고 있다. 예컨대 LH가 진행하는 있는 체인지업 사업과 공공임대주택의 외부공간 개선을 추진한 SH 공간닥터 프로젝트가 이에 해당한다.

두 사업은 모두 영구임대주택의 공간환경 개선에 기여를 한 것은 분명하지만, 몇 가지 한계가 확인되었다. 예컨대 체인지업 사업은 현장의 의견이 반영되기 어려운 구조가 확인되며, 사업의 방점이 단지의 내부시설 개선에만 맞추어져 있어 지역사회 고립과 단절 문제는 심도 있게 다루지 못하는 부분이 확인되었다. SH 공간닥터 프로젝트는 관련 전문가를 통해 여러 단지의 마스터플랜을 수립하였으나 계획 중 일부만이 실현되었고, 세부사업도 제한적으로만 적용되면서 기대 효과가 발현되기 어려운 것으로 나타났다.

결과적으로 기존 사업의 여러 한계로 미루어 볼 때, 영구임대주택의 지역사회 고립 및 갈등 문제를 공간환경 개선을 통해 효과적으로 완화하기 위해서는 새로운 접근 방식이 필요하다. 예컨대 영구임대주택의 다양한 고립과 단절, 갈등과 마찰 문제에 대해서 충분히 조사발굴하여, 여건에 따라 적용할 수 있는 선택지를 제시할 필요가 있다. 다시 말해, 영구임대주택에서 단지 여건과 지역 상황에 따라 보다 효율적으로 활용가능한 새로운 공간환경 개선 방법이 필요하다.

제3장 영구임대주택의 공간환경

이용현황 및 행태 분석

1. 분석 개요
 2. D단지 이용현황 및 실태 분석
 3. G단지 이용현황 및 실태 분석
 4. H단지 이용현황 및 실태 분석
 5. 소결
-

1. 분석 개요

1) 조사 목적

본 장에서는 앞서 살펴본 영구임대주택의 주요 쟁점 및 이슈를 실제 단지의 이용현황 및 실태 분석을 통해 살펴봄으로써 고립과 갈등이 유발되는 공간환경의 특징을 확인하고자 한다. 지역사회 고립 및 단절 문제와 민원을 포함한 갈등과 마찰이 심한 영구임대주택단지를 선정하여 단지 이용현황과 행태를 종합적으로 분석함으로써 고립과 갈등 완화를 위한 공간환경 개선과 연계하고자 하였다. 다시 말해, 노후화가 진행되면서 지역사회에서 고립과 단절이 심화되거나 입주민 상호간 또는 입주민-관리자 간의 마찰도 깊어진 영구임대주택을 대상으로 이용실태를 살펴보고자 한다.

이용현황 및 행태 분석은 3단계에 걸쳐 진행하였다. 먼저, 대상 단지의 운영·관리를 전담하고 있는 관리자를 대상으로 면담을 실시함으로써 전반적인 단지 이용현황을 파악하였다. 이를 통해 고립과 갈등 유발의 원인을 일차적으로 확인하였으며, 현장조사를 통해 공간환경의 특징을 개선 가능성에 초점을 두고 분석하였다. 유사한 단지 여건의 영구임대주택일지라도 입주민 특성에 따라 시설과 공간을 이용하는 방식이 상이하며, 동일한

문제에 대해서도 다르게 인지할 가능성이 있다. 이에 조사대상 단지별로 입주민 대표자를 선정하여 심층 인터뷰를 진행하여 지역사회 고립과 갈등 양상을 파악하고, 주민들이 인지하는 쟁점 및 선호하는 공간개선 사항을 살펴보았다. 부가적으로 본 이용현황 및 행태 분석을 통해 확인된 고립 및 갈등 유발 공간의 특징은 다음 장에서 분석하는 관계자 인식조사의 항목과 공간환경 개선 수요 파악의 기초자료로 활용하였다.

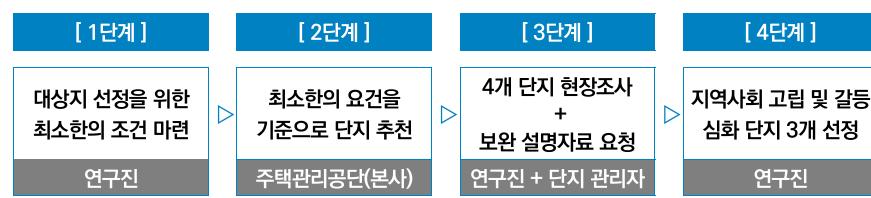
2) 조사 대상 및 방법

□ 조사 대상 : 단지의 선정 방식 및 조사 과정

적정 대상지를 선정하기 위해서는 영구임대주택 중 지역사회 고립과 내부 갈등의 심화 정도를 가늠할 수 있는 기준이 필요하다. 다만, 일부 항목에 기초하여 지역사회 고립과 갈등의 심화 정도를 정량적으로 판별하는 것은 사실상 불가능하며, 이를 정량화하는 것이 가능할지라도 분석에 많은 시간이 소요되는 제약이 따른다. 이에 조사 대상 선정은 전국적으로 가장 많은 공공임대주택의 운영·관리를 담당하고 있는 주택관리공단²⁰⁾의 협조를 통해 진행하였다.

선정 과정을 살펴보면, 대상지 선정을 위한 최소한의 요건을 3가지로 설정한 후, 주택관리공단에 의뢰하여 일차적으로 적합한 단지를 추천받았다. 주택관리공단에서는 소속 직원들의 의견 수렴을 거쳐 8개 대상지를 추천하였으며²¹⁾, 국토교통부 보도자료, 시설 개선사업 자료와 웹 검색을 통하여 재검토하는 과정을 거쳐 3개 단지를 선정하였다.

[표 3-1] 지역사회 고립 및 갈등 심화 대상지 선정의 단계별 과정



출처: 연구진 작성

20) 주택관리공단은 한국토지주택공사(LH)의 전신인 대한주택공사에서 1998년 분사(分社)된 자회사로 영구 임대주택을 포함한 공공임대주택의 효율적 관리와 입주민의 주거복지 증진에 기여하고 있다. 공공주택사업자인 한국토지주택공사는 소유한 임대주택의 대부분을 운영 및 관리함에 따라 2022년 말 기준으로 전국 약 130여개의 영구임대주택 단지의 유지보수와 주거취약계층 주거생활지원 서비스를 제공하고 있다.

21) 연구진행 초기에 검토한 최소한의 요건에는 세대수에 따라 단지 규모를 3가지 유형으로 제시하여 추천을 요청하였다. 이 때문에 주택관리공단으로부터 총 2회에 걸쳐 단지 추천을 받았는데 중간 과정에서 대규모 단지 요건을 적용되면서 주택관리공단으로부터 추천받은 단지는 총 8개로 확인되었다.

- [최소한의 요건 1] 30년 이상 경과된 2,000세대 내외의 대규모 노후 단지

현재 대부분의 영구임대주택은 노후화가 심화되고 있다는 점에서 초기에 공급된 노후 단지를 살펴보고자 30년 이상 경과년수를 적용하였다. 또한, 단지 규모를 2,000세대 내외로 설정한 것은 중소규모 단지보다 지역사회에서 고립이나 단절이 강하게 나타나고 동시에 대규모 단지일수록 다양한 시설이 조성될 수 있는 환경이라는 판단 하에 첫 번째 최소한의 요건으로 설정하였다.

- [최소한의 요건 2] 관리사무소에 민원 접수가 많은 내부 갈등 심화 단지

영구임대주택에서 관리사무소로 접수되는 민원이 많다는 것은 그만큼 갈등과 마찰 유발 요인들이 다양함을 대변하는 것으로 보았다. 이러한 영구임대주택을 선정한다면, 갈등이 유발되는 다양한 원인을 파악할 수 있고, 현장조사 시 반복적으로 문제가 발생되는 공간을 확인할 수 있을 것으로 예상되어 두 번째 최소한의 요건으로 설정하였다.

- 최소한의 요건 3. 지역사회 고립 및 단절이 심화된 단지

영구임대주택에 대한 지역사회 고립과 단절은 저소득계층이 밀집된 지역에서 보다 많이 발생할 것으로 예상된다. 주택관리공단 직원들은 일반적으로 특정 권역(지사) 내에서 근무지 이동이 이루어지며, 과거에 근무하였던 단지에 재배치되는 경우도 다수로 확인되었다. 이에 지역사회 고립이나 단절에 대한 심화 정도를 비교·검토하는 것이 가능할 것으로 예상되어 세 번째 최소한의 요건으로 설정하여 적용하였다.

[표 3-2] 단지 이용현황 및 행태 분석 조사 대상지 선정 과정



출처: 연구진 촬영

주택관리공단에서 추천받은 8개 단지를 우선적으로 검토하였으며, 연구진 검토 과정에서 1개 단지가 추가되고 현장조사를 거쳐 최종적으로 3개 단지를 분석하였다.²²⁾

□ 조사 방법

영구임대주택단지의 이용현황 및 행태 분석을 위한 조사는 2차로 나누어 진행하였다. 먼저 관리자 면담을 진행함으로써 갈등과 마찰이 발생하는 주요 원인과 장소를 확인함으로써 단지의 전반적인 문제점을 현장조사 전에 확인하였다. 이후 단지 내 주요 시설과 장소의 물리적 상태와 입주민의 공간환경 이용실태를 파악하는 절차로 진행하였다. 1차 현장조사는 2023년 7월 27~28일 양일에 걸쳐 진행하였으며, 2차 현장조사는 입주민 심층 인터뷰와 병행하여 10월 4~5일에 진행하였다. 현장조사가 비교적 단기간에 진행되어 수정이 필요한 부분은 단지별 담당자와 유선 통화 및 e-mail을 통하여 보완하였다.

3) 조사 내용

조사 내용은 일반 현황 조사, 이용현황 및 행태 분석, 심층 인터뷰 3부분으로 구분하여 정리하였다. 일반 현황 조사에서는 주택관리공단에서 사전에 제공받은 자료와 단지 관리자의 면담 자료를 토대로 기본적인 시설 현황 및 물리적 공간을 파악하고, 주택관리공단 소속 주거복지사와 관리사무소 시설관리 담당자 2~3인과 함께 입주민에 대한 특성, 관련 커뮤니티 활동을 포함하여 민원 및 갈등 발생 원인과 주요 공간을 살펴보았다.

현장조사에서는 앞서 확인된 사항을 토대로 단지 이용현황을 살펴봄으로써 공간환경 전반의 문제점을 확인하는 절차로 진행하였으며, 마지막으로 입주민 심층 인터뷰를 통해 입주민이 인지하는 단지 쟁점 사항을 확인하고, 개선이 필요한 공간 및 선호도, 지역 사회와의 관계를 살펴보았다.

- 일반 현황 조사 : 단지 기본 개요, 세대 유형 및 임대 조건, 관리 인력, 부대 및 복리시설 현황, 주변 주요시설 현황, 입주민 특성과 단지 이용실태, 커뮤니티 운영 현황, 지역사회 고립·단절 및 내부 갈등·마찰 사항 등
- 단지 이용현황 및 행태 분석 : 부대 및 복리시설, 단지 내 외부공간, 시설 및 성능 개선 사업 등 공간환경 전반에 대한 조사 진행 및 입주민 이용실태 확인
- 입주민 심층 인터뷰 : 일상생활에서 주민이 인지하는 단지 문제와 쟁점, 개선이 필요한 공간환경과 선호도, 지역사회와 소통 및 관계

22) 분석 대상 단지는 실명이 아닌 영문 표기로 변경하여 표기하였음을 밝힌다.

2. D단지 이용현황 및 실태 분석

1) 일반 현황

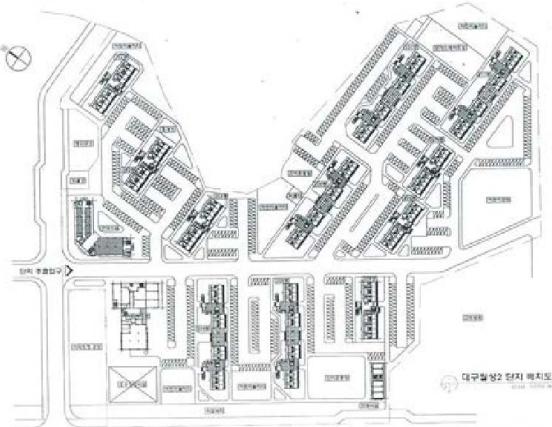
□ 단지 개요

D단지는 대구광역시에 위치한 2,364세대 규모의 영구임대주택으로, 대구광역시 관내에서 가장 많은 세대수를 보유하고 있는 단지이다. 지하 1층 ~ 지상 15층 규모의 11개동으로 구성되며 대지면적은 67,416m², 연면적은 101,561m²이다. 주차장은 장애인 25면을 포함하여 총 791면이 조성되어 세대당 주차대수는 0.33대이며, 1991년 9월부터 입주가 시작되어 30년 이상이 경과된 상태이다. D단지는 고저차가 거의 없는 평지에 위치하고 있으며, 단지 주변으로는 영구임대주택이 존재하며, 부출입구에 민간 분양단지가 면하고 있다.

[표 3-3] D단지 개요

구 분	내 용	단지 배치도
주 소	대구광역시 ○○구 ○○로 ○○	
세 대 수	2,364세대	
동 수	11개동	
층 수	지하 1층~15층	
대 지 면 적	67,416m ²	
건축연면적	101,561m ² (용적률: 140 %)	
주 차 대 수	791대 / 입주민 등록 310대 (장애인주차 25대 포함, 세대당 0.33대)	
준 공 일	1991.09.20	
개 소 일	1991.09.01	
입 주 일	1991.09.30	

출처: 주택관리공단(2023c); D단지(2023)를 참고하여 연구진 작성



□ 복지 및 편의시설

단지 주출입구에 위치한 ○○종합사회복지관은 3층으로 구성되어 있으며 연면적 2,886 m² 규모로 1992년 1월에 개관하였다. 지역 주민들을 대상으로 평생교육아카데미, 정보화교실, 성인문해교실, 검정고시취득반 등의 프로그램과 고독사예방 캠페인, 급식서비스

스 등을 제공하고 있다. 종합사회복지관 측면부에는 준공 당시 어린이 놀이터가 조성되어 있었으나, 2020년 국토교통부 도시재생 뉴딜 인정사업의 일환으로 희망나눔통합센터 공모사업에 선정되면서 현재는 지하 1층 ~ 지상 5층 규모의 시설이 조성 중으로 입주민과 인근 주민들에게 다양한 통합복지서비스가 제공될 예정이다.



[그림 3-1] ○○종합사회복지관 전경

(출처: ○○종합사회복지관(2023, https://www.welian.or.kr/board/list.php?bbs_code=facil, 검색일: 2023.08.16.)

[그림 3-2] 희망나눔통합센터(예정) 조감도

(출처: 박주희(2022, <https://www.yeongnam.com/web/view.php?key=20220217010002020>, 검색일: 2023.08.16.)

D단지 상가시설은 주출입구와 부출입구에 각각 1개 동이 위치하여 주출입구 상가에는 총 31호, 부출입구 상가에는 총 11호의 근린생활시설이 조성되어 있다.

[표 3-4] D단지 부대 및 복리시설 현황

시설명	규모	시설명	규모
배드민턴장	1개소	간이운동장	2개소
어린이놀이터	2개소	상가	2개소(39호)
종합사회복지관	2,886㎡	약국	1개소
근린공원	2개소	의원	1개소
희망나눔통합센터 (2023.08 준공 예정)	지하 1층, 지상 5층	※ 어린이 놀이터는 총 5개소가 조성되었으나 3개소는 각각 희망나눔통합센터, 주차장, 운동시설로 변경	

(출처: D단지(2023))

□ 주변 주요시설 현황

주출입구에 위치한 상가에는 주거복지센터가 위치하고 있으며, 이와 연접하여 행정복지센터(주민센터)와 파출소가 배치되어 있다. 단지 동측에는 구청, 경찰서, 우체국, 소방서가 위치하며 모두 보도권 내(500m 내외)에 있어 주요 관공서의 접근성이 매우 우수한 특징을 보인다. 또한, 단지 북측과 동측에는 총 7개의 초·중·고등학교가 배치되어 있다.



[그림 3-3] D단지 주변 주요시설 현황
출처: Google Earth를 사용하여 연구진 작성

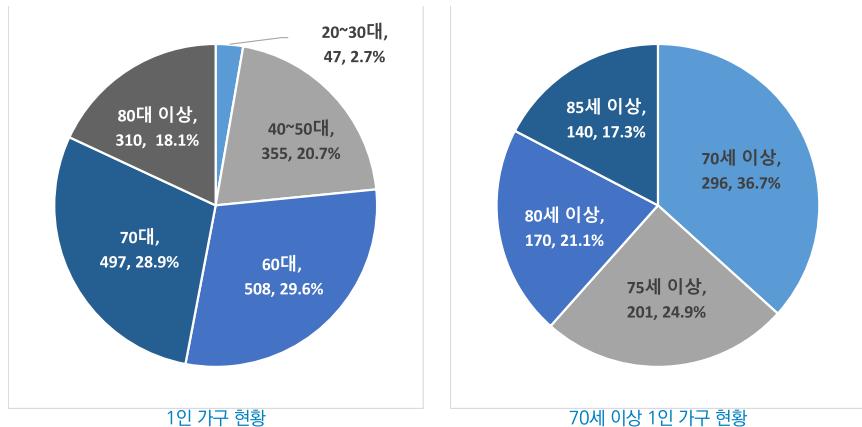
□ 입주민 현황 및 특징

전체 2,364세대 중 1,587세대(67.1%)가 수급자 세대로 구성되어 있으며, 1인 가구는 1,717세대로 전체의 72.6%를 차지하고 있다. 특히, 1인 가구 중 60세 이상이 1,315명(76.6%)이며, 70세 이상은 807명(47%)으로 독거노인 비중이 높은 것을 알 수 있다.

[표 3-5] D단지 입주자 구성

계 계	수급자			장애인	한부모 가정	소년· 소녀 가정	국가 유공자	새터민	기타
	소계	수급자	장애인						
2,364 (100%)	1,587 (67.1%)	915 (57.7%)	672 (42.3%)	146 (6.2%)	17 (0.7%)	0 (0.0%)	40 (1.7%)	0 (0.0%)	574 (24.3%)

출처: D단지(2023)



[그림 3-4] 연령대 및 70세 이상 1인 가구 현황

출처: D단지(2023)

□ 입주민 커뮤니티 활동 현황

D단지는 입주민의 고령화로 커뮤니티 활동이 활성화되지 못하였으나, 종합사회복지관에서 진행하는 프로그램이 일부 진행되고 있다. 사회적 고립과 주민간 소통이 거의 없는 주민을 대상으로 ‘집라인 플러스’ 네트워크 활동을 통해 함께 밀키트를 제작하고 이웃에게 전달해주는 등 사회관계망 회복을 위한 프로그램이 진행되고 있다. 또한, 식목일 단지내 꽃길가꾸기 활동, 탁구 수업을 비롯한 난타동아리, 우쿨렐레 동아리가 주 1회 운영되어 노년기 여가문화생활을 지원하고 있다.

□ 지역사회 고립·단절 및 갈등·마찰 현황

입주자 중 우울증, 조현병 등 정신건강 고위험군에 속하는 입주민이 많아 이로 인한 내부 갈등 문제가 심각한 수준으로 확인되었다. 고령화에 따른 다양한 질병, 상가시설 주변에서 반복되는 주취자의 소음과 소란 등 잦은 사건·사고로 인한 단지 슬럼화가 진행되고 있다. 특히, 저장강박 세대의 악취와 해충으로 인한 갈등, 알코올 중독 세대로 인한 이웃 간 마찰이 반복적으로 발생하여 관련 민원이 최근 3년간 227건으로 확인되었다.

무더운 날씨에도 세대 내부보다는 밖에 나와 단지 곳곳에 앉아있는 입주민들이 많은 것으로 확인된다. 비좁은 세대 공간으로 답답함을 느껴 외부에서 시간을 보내는 입주민이 많은 것으로 나타났다. 내부 갈등과 민원이 빈번하게 발생하는 공간은 주동출입구, 보행로 주변 벤치 등으로 나타났는데, 주로 지나가는 입주민에 대한 혐담 등으로 확인된다.

D단지의 북측은 조적식의 높은 담장으로 경계가 구분되어 있다. 주동과 담장 사이에 식재공간이 조성되면서 초기에는 벤치를 설치하여 주민 휴식공간으로 사용되었으나 해당 공간이 폐쇄적인 사각지대로 변하게 되면서 주취자 문제가 빈번하게 발생한 것으로 확인된다. 이로 인해 현재 대부분의 벤치가 철거된 상태이며 과거 대비 주취자 문제는 감소하였으나 개인 적치물과 무단 점유 문제가 발생하는 것으로 나타났다.

주출입구 상가의 지하공간은 활용되지 못한 채 장기간 방치되고 있다. 2023년 초에 주거복지사 주관으로 어르신 영화관을 계획하였으나 달서구 지원 공모사업으로 이어지지 못하였으며, 희망나눔통합센터에 유사시설이 계획되면서 지하공간의 방치가 지속되는 것으로 나타났다.

민간 분양단지와 후면 부출입구에 면하고 있고 후문을 공유하여 사용하고 있는데, 자극적인 문구의 대형 현수막이 설치되면서, 휠체어를 사용하는 D단지 입주민의 통행을 금지하는 것으로 나타났다. 이를 통해 영구임대주택 고립 및 단절 문제의 심각성을 알 수 있었는데, 그럼에도 불구하고 해당 분양단지 주민들이 D단지에 무단 불법주차를 하고 후문을 통해 이동하고 있는 것으로 나타났다. 일반 분양단지와 영구임대주택 사이의 마찰과 갈등이 심각한 상황임이 표면적으로 드러나고 있었다.

2) 단지 이용현황 및 행태 분석

① 부대·복리시설

□ 관리사무소

관리사무소는 주출입구에 위치하여 종합사회복지관과 함께 조성되었다. D단지는 2019년 주거복지사를 배치하여 취약계층 돌봄서비스와 커뮤니티 활성화를 지원하는 ‘찾아가는 마이홈센터’ 시범사업을 실시한 단지이다. 그러나 주거복지사의 업무 공간이 별도로 마련되어 있지 못한 채, 관리사무소 출입구 공간에서 업무를 진행하고 있었다. 주거복지사의 업무 효율성에 부정적 영향을 미치는 동시에 입주민의 상담에도 어려움이 있는 것으로 확인되었다.



[그림 3-5] D단지 관리사무소(마이홈센터) 전경
출처: 연구진 촬영



[그림 3-6] 주거복지사의 협소한 업무 공간
출처: 연구진 촬영

□ 주차장

단지 내 주차장은 791면이 조성되어 있으나 등록 주차대수는 310대로 보유 주차면수대비 절반 수준에도 미치지 못하였다. 그러나 주차민원이 빈번하게 발생하였으며, 특정 위치에서 반복되는 것을 확인할 수 있었다. 주요 원인은 외부 차량의 불법주차였으며, 단지 출입구 주변에서 주로 발생하는 것으로 나타났다. 주출입구 주변에 연접한 파출소 및 행정복지센터(주민센터) 직원과 이용객의 주차로 갈등과 마찰을 유발하였고, 부출입구에서는 앞서 설명한 것과 같이 분양단지 주민의 무단주차 문제가 지속 반복되는 것으로 확인되었다.²³⁾

23) 현장조사 당시에도 부출입구 앞에서는 주차면이 없는 도로에 차량을 무단으로 불법주차하고, 부출입구를 통해 단지 외부로 이동하는 분양단지 주민을 확인할 수 있었다.



[그림 3-7] 단지 주출입구 불법주차 모습

출처: 연구진 촬영



[그림 3-8] 단지 중앙부 주차장의 빈 주차면

출처: 연구진 촬영

□ 경로당

경로당은 지자체에서 운영관리비가 지급되고 있으나 자체적으로 소액의 회비를 걷어서 운영하는 것으로 나타났다. 다만, 입주민에 따라서 소액임에도 비용에 대한 부담으로 경로당을 이용하지 않는 것으로 나타났으며, 여성 어르신 공간과 다르게 남성 어르신 공간은 거의 사용하지 않는 것으로 확인되었다.



[그림 3-9] 여성 경로당 내부 공간

출처: 연구진 촬영



[그림 3-10] 이용자가 거의 없는 남성 경로당

출처: 연구진 촬영

□ 어린이 놀이터

D단지 준공 당시 어린이 놀이터는 총 5개소가 조성되었으나 현재는 2개소만 남아 있는 상태이다. 단지에 어린이가 없어 사용 빈도가 없으며, 중앙부에 위치한 어린이 놀이터는 안전상의 문제로 출입이 통제되고 있었다. 초기에 조성되었던 어린이 놀이터 3개소는 이처럼 활용도가 낮아지면서 각각 희망나눔통합센터, 주차장, 운동시설 공간으로 용도 변경이 이루어진 것으로 확인된다.



[그림 3-11] 출입이 통제된 어린이 놀이터 전경

출처: 연구진 촬영



[그림 3-12] 놀이터 부지가 운동시설 용도로 변경

출처: 연구진 촬영

□ 국공립 어린이집

단지 내 조성된 어린이집은 2019년 11월에 전용면적 362㎡ 규모로, 종합사회복지관과 연접한 건물 1층에 개원하였다. 2023년 기준으로 만 0세부터 5세까지 정원 84명을 수용할 수 있으며, 현원은 67명으로 9개의 반이 운영되는 것으로 확인되었다.²⁴⁾ D단지에 거주하는 미취학 아동은 5명으로 확인되었으나 해당 국공립 어린이집을 이용하는 아동은 없는 것으로 확인된다.



[그림 3-13] 국공립 어린이집 정문 출입구 전경

출처: ○○어린이집(2019, https://rosa8298.kidsnote.ac/home/facility?home_facinfo_idx=11825#none, 검색일: 2023.08.17.)



[그림 3-14] 국공립 어린이집 잔디밭 및 텃밭 공간

출처: ○○어린이집(2019, https://rosa8298.kidsnote.ac/home/facility?home_facinfo_idx=11902#none, 검색일: 2023.08.17.)

□ 배드민턴장

배드민턴장은 단지 동측에 위치하는데 입주민의 고령화로 활용빈도가 낮아져 현재 장기간 방치되어 있는 것으로 나타났다. 관리사무소 직원들이 정기적으로 확인하고 있으나 개인용 의자를 포함하여 적치물 문제가 반복되는 것으로 확인되었다.

24) 어린이집에 대한 기본 현황은 어린이집정보공개포털(<https://info.childcare.go.kr/info/pnis/search/preview/SummaryInfoSLPu.jsp>)을 사용하였다.



[그림 3-15] 단지 내 방치된 배드민턴장 전경

출처: 연구진 촬영



[그림 3-16] 배드민턴장에 적치된 개인물품과 의자

출처: 연구진 촬영

□ 단지 상가시설

단지 상가는 주출입구 상가와 부출입구 인근의 상가 2개소에 총 42호실이 마련되어 있다. 전면 주출입구에 위치한 상가는 지구대와 행정복지센터 등 관공서와 면하고 있어 상대적으로 주취자 문제 발생 빈도가 낮은 것으로 나타났다. 반면, 소공원에 면한 부출입구에 위치한 상가는 빈번하게 주취자 문제를 유발하는 입주민들이 모임을 갖는 대표 장소로 확인되어 갈등과 마찰이 주로 발생하는 장소로 확인되었다.



[그림 3-17] 주출입구 상가 전경

출처: 연구진 촬영



[그림 3-18] 부출입구 상가 앞 주취자 갈등 유발 장소

출처: 연구진 촬영

□ 희망나눔통합센터(생활SOC)

희망나눔통합센터는 국토교통부의 ‘도시재생 인정사업 공모’에 선정되어 기존 어린이 놀이터 공간에 조성되는 생활SOC 복합시설이다. 다만, 초기 계획과 달리 D단지 거주자를 위한 프로그램보다는 지역사회 중심으로 공간 구성이 이루어지면서 입주민과 관리자들의 불만이 높은 것으로 나타났다. 현재 계획된 프로그램으로 실버영화관이 예정되어 있으나 기초수급자 비율이 높은 D단지 특성상 비용 발생으로 인한 부담으로 실질적인 입주민 이용률은 낮을 것으로 예상하고 있었다.

② 단지 내 외부 공간

□ 보행로 공간

주출입구로부터 이어지는 메인 도로의 양측 보행로 주변에는 벤치가 설치되어 있었는데, 1차 현장조사 당시 무더운 여름 날씨임에도 벤치에 많은 입주민들이 앉아있는 모습을 확인할 수 있었다. 단지 면적 대비 쉼터 공간이 많이 배치되어 있지 않았으며, 입주민들은 대부분 메인 보행로 주변의 그늘진 벤치를 이용하는 것으로 나타났다.



[그림 3-19] 보행로 통행을 방해하는 전기자전거

출처: 연구진 촬영



[그림 3-20] 보도와 인접하게 배치된 벤치

출처: 연구진 촬영

다만, 일부 벤치는 보행로에 과도하게 밀착되어 설치되면서 보행자를 위한 공간이 더욱 협소해지고, 벤치 이용자의 이동 보조기구, (전동)휠체어 및 전기자전거 등이 통행의 불편을 초래하면서 갈등과 마찰이 자주 일어나는 것으로 확인되었다. 앞서 관리자 면담에서와 같이 지나가는 입주민을 응시하면서 욕설과 험담을 내뱉는 모습을 확인할 수 있었다.

□ 화단 및 식재공간

D단지에서는 주로 그늘이 조성된 장소, 화단 및 식재공간 등에서 공용부 공간이 개인공간으로 활용되는 모습을 쉽게 접할 수 있었다. 예컨대 개인용 의자가 보행로뿐만 아니라 화단에 설치된 모습을 볼 수 있었으며, 나무나 울타리 등에 개인용 의자를 체결하고 타인이 이용하지 못하게 하는 공유부 공간에 대한 무단점유 경향이 다수 나타났다.

특히, 이러한 장소에서는 지나가는 입주민에게 험담을 내뱉거나 욕설 문제로 매우 잦은 갈등과 마찰이 발생하는 것으로 나타났다. 일부 화단 및 식재공간에서는 저층부에 거주하는 입주민이 울타리를 치고 개인용 텃밭으로 사용하거나 빨래를 네는 등 공유공간에 대한 부질적인 활용 모습을 볼 수 있었다.



[그림 3-21] 화단에 배치된 개별용 의자

출처: 연구진 촬영



[그림 3-22] 화단의 울타리 설치 및 불법적치물

출처: 연구진 촬영

□ 경계부 사각지대

높은 벽돌 담장으로 조성되어 있는 단지 경계부와 주동 사이 공간은 과거에 식재공간과 벤치가 설치되어 있었다. 그러나 주취자 문제가 빈번하게 발생하게 되면서 현재는 철거된 상태이다. 관리자 면담에서와 같이 경계부 담장과 주동 사이 공간에 사각지대가 넓게 형성되어 있어 방치된 적치물이 다수 확인되고, 일부 공간은 텃밭으로 사용되고 있었다.



[그림 3-23] 개인 용도로 사용되는 담장 앞 텃밭

출처: 연구진 촬영



[그림 3-24] 방치되거나 버려진 입주민의 개인 물품들

출처: 연구진 촬영

□ 부출입구

부출입구는 민간 분양단지와 연접하고 있는데 자극적인 내용이 담긴 대형 현수막을 설치하고, 현재 차량 통행이 불가능하도록 막고 있었다. 특히, 보행자 통로에는 중간에 말뚝을 설치하여 전동휠체어 통행이 가능하지 못한 것으로 나타났다. 분양단지에서 차량 통행이 불가능하도록 폐쇄하였으나 해당 분양단지의 주민이 D단지에 무단주차 후 이동하는 모순적인 형태가 나타났다. D단지에 대한 지역사회의 고립과 차별을 직접적으로 확인할 수 있는 모습이다.



[그림 3-25] 자극적인 문구의 대형 현수막

출처: 연구진 촬영



[그림 3-26] 훨체어 통행을 막기 위해 설치된 말뚝

출처: 연구진 촬영

③ 시설 및 성능 개선 사업

□ 그린리모델링사업

D단지의 그린리모델링 사업 계획은 2020년 11월에 계획되어 2021년도에 76세대 공사를 시작으로, 2022년 97세대, 2023년 상반기 117세대가 공사를 진행하였다. 욕실을 비롯한 세대 내부환경이 개선된 점은 입주민들이 만족하는 것으로 나타났으나, 단열성능 개선을 위해 현관 출입구, 내부 문틀, 벽체가 두꺼워지면서 내부 공간이 협소해지면서 다수의 민원이 발생한 것으로 확인된다. 특히, 현관 부분에 단차가 발생함에도 별도의 경사로가 설치되지 못하면서 이동 보조기구 진입이 어려워 불편을 호소하는 경우도 다수로 나타났다.

□ 시설개선사업

D단지에서는 노후화로 인한 시설개선사업이 지속적으로 이루어져 왔다. 최근 진행된 시설개선사업을 살펴보면, 2021년에는 11개 주동 및 상가 전체에 옥상 방수공사가 진행되었으며, 2022년에는 32대의 승강기 교체공사와 옥상 태양광 설치공사가 진행된 것으로 나타났다.



[그림 3-27] 옥상 태양광 설치 이전 모습

출처: D단지(2023)

[그림 3-28] 옥상 태양광 설치 이후 모습

출처: D단지(2023)



[그림 3-29] D단지 공간환경 이용실태 현황 종합

출처: 연구진 촬영

3) 입주민 심층 인터뷰

□ 조사 대상 및 내용

D단지 입주민 심층 인터뷰는 거주자 7인을 대상으로 진행하였다. 심층 인터뷰 대상자는 남성2인, 여성 5인으로 구성되며, 연령대는 50~80대이고, 거주기간은 9년~32년, 단독 가구부터 자녀 3인으로 구성된 4인 가구까지 세대 구성원은 매우 다양하였다. 심층 인터뷰를 통해서 관리자 면담 및 현장조사에서 나타난 단지의 간접 사항을 다시 한번 확인하고, 입주민 관점에서 공간환경 개선이 필요한 장소에 대한 의견을 살펴보았다.

[표 3-6] D단지 심층 인터뷰 대상자

인터뷰 대상자	성별	연령	거주기간	세대 구성
박○○	여	55세	14년	1인 단독
김○○	남	81세	32년	1인 단독
박○○	여	50세	9년	4인 (자녀 3)
김○○	여	71세	20년	2인 (자녀 1)
김○○	여	85세	16년	2인 부부
김○○	남	68세	9년	1인 단독
김○○	여	71세	28년	2인 (자녀 1)

출처: 연구진 작성

□ 개선이 필요한 공간 및 장소

- 바람길과 그늘이 있는 쉼터 공간 조성

세대 내부공간이 좁고 여름에는 더워서 입주민들이 하루 중 많은 시간을 외부공간에서 보내는 것으로 나타났다. 주민 쉼터 공간에서 휴식하는 것을 선호하였으나 그늘이 조성된 바람이 부는 벤치나 파고라 등이 부족하다는 의견이 확인되어 경로당과 종합사회복지관과 같은 실내 공간 외에도 다양한 외부 휴식 공간이 필요한 것으로 나타났다.

- 전지를 통한 단지 환경의 개선 및 CCTV 확대

단지에 가로수가 많이 조성되어 있는 장점은 있으나 가로수로 인하여 어둡다는 의견이 나타났으며, 야간 보행의 어려움으로 야간 조명시설의 확대 필요성을 제기하였다. 안전한 단지라고 인식할 수 있도록 곳곳에 CCTV 확대가 필요하다는 입장도 나타났다. 주민 갈등이나 마찰도 심화되고 있어 CCTV 설치를 통해 안전하고 쾌적한 단지가 조성될 수 있도록 조치가 필요하다는 의견이다. 외부 공간뿐만 아니라 주동 출입구, 복도 및 계단 실에 대한 요구도가 높은 것으로 나타났다.

- 복도 및 외부공간의 적치물 정비

복도 적치물로 인해 입주민 간 갈등과 마찰 발생 빈도가 증가하는 것으로 확인된다. 복도 통행의 어려움을 호소하는 입주민이 많은 것으로 나타났으며, 주동 후면부나 경계부, 사각지대 등에 놓은 적치물로 인한 갈등이나 마찰도 높은 것을 알 수 있었다.

- 외부 불법주차 개선

단지 입주민의 등록 주차대수는 많지 않으나 외부 차량으로 인한 주차문제가 지속되고 있어 개선이 필요하였다. 주출입구 주변을 중심으로 불법주차가 만연하기 때문에 보행 안전 측면에서도 개선이 필요한 것으로 나타났다.

- 그린리모델링 개선 필요

그린리모델링 사업에 대해서는 입주민에 대한 배려가 부족한 획일적인 행정이라는 문제를 거론하였다. 예컨대 사용자의 동선을 고려하지 못한 배치, 단열 성능 개선에 따른 내부 공간 축소, 가전 및 가구 설치에 대한 세대 의견수렴 부족 등에서 개선이 필요한 것으로 나타났다.

- 입주민 소통공간 조성

앞서 설명한 것과 같이 경로당과 종합사회복지관 외에도 주민이 자유롭게 휴식을 취하거나 만나서 소통·교류할 수 있는 공간이 필요한 것으로 나타났다. 과거에는 반상회 등을 통해서 입주민 간 소통이 가능하였으나 현재는 입주민 교류가 없어 사소한 문제로도 갈등과 마찰이 발생하는 것으로 나타났다.

□ 지역사회 인식 및 상호 관계

- 지역사회 관계 및 교류에 대한 선호 여부

심층 인터뷰 대상자들은 모두 부출입구에 위치한 민간 분양단지와의 갈등 문제를 인지하고 있었다. 다만, 이러한 마찰의 원인이 정확하지 못한 정보로 인해 발생하여 억울하다는 입장을 확인할 수 있었다. 지역사회 주민과 관계를 개선하기 위해서는 무엇보다 소통이 필요하다는 의견이 다수이지만 갈등 관계가 오래되어 교류가 쉽지 않을 것으로 생각하였다. 그럼에도 다수의 심층 인터뷰 대상자들은 지역사회와 교류할 수 있는 프로그램과 공간이 필요하다는 것에 동의하였다.

3. G단지 이용현황 및 실태 분석

1) 일반 현황

□ 단지 개요

G단지는 대구광역시에 위치한 1,862세대로 구성된 영구임대주택이다. 대지면적은 39,783m², 연면적은 81,677m²로 지하 1층 ~ 지상 15층 규모의 8개동으로 구성되어 있으며, 주대대수는 498대로 세대당 주차는 0.27대 수준이다. 1991년 12월부터 입주가 시작되어 2023년 7월 현재 32년이 경과된 상태이다. G단지는 평지에 위치하고 있으며, 주변 지역은 대부분이 다세대와 연립주택, 소규모 상가들로 저층주거지가 넓게 형성되어 있다.

[표 3-7] G단지 개요

구 분	내 용	단지 배치도
주 소	대구광역시 ○○구 ○○로 ○○○	
세 대 수	1,862세대	
동 수	8개동	
총 수	지하 1층~15층	
대 지 면 적	39,783m ²	
건축연면적	81,677m ² (용적률: 173.06 %)	
주 차 대 수	482대 / 입주민 등록 239대 (장애인주차 24대 포함, 세대당 0.26대)	
준 공 일	1991.12.07	
개 소 일	1991.11.25	
입 주 일	1991.12.23	



출처: 주택관리공단(2023c); G단지(2023)를 참고하여 연구진 작성

□ 복지 및 편의시설

관리사무소와 함께 조성된 ○○종합사회복지관은 단지 중앙부에 3층으로 구성되어 있으며 연면적 2,195m² 규모로 1992년 2월에 개관하였다. 단지 입주민을 포함한 지역 주민들에게 한글교육 및 스마트교실 등 교육프로그램과 사랑의 반찬배달, 푸드뱅크, 배달 등의 복지서비스를 제공하고 있다.

[표 3-8] ○○종합사회복지관 주요 복지프로그램



출처: ○○종합사회복지관(2023, <https://blog.naver.com/chambokji9193/221448144672>, <https://blog.naver.com/chambokji9193/223018710091>, <https://blog.naver.com/chambokji9193/223003922353>, 검색일: 2023.8.16.)

동일한 건물에 위치한 장애인주간보호센터에서는 가정보호에 어려움이 있는 장애인을 대상으로 낮 시간동안 미술 프로그램이나 야외활동을 포함한 재활서비스를 제공하고 있다. 단지 상가시설은 주출입구와 부출입구에 각각 1개동이 위치하여 총 27호의 주민 편의시설로 구성되어 있다.

[표 3-9] G단지 부대 및 복리시설 현황

시설명	규모	시설명	규모
생활체육시설	1개소	○○종합사회복지관	1개소
어린이놀이터	3개소	경로당	1개소
○○공원	-	상가	2개소(27호)
보답장애인 주간보호센터	1개소	※ 어린이 놀이터는 총 4개소가 조성되었으나 단지 내 서측에 위치한 1개소는 어린이집으로 용도 변경	

출처: G단지(2023)

□ 주변 주요시설 현황

주출입구 건너편에는 행정복지센터가 위치하여 접근성이 좋은 것으로 나타났으나 그 외 보건소나 우체국 등 주요 관공서의 접근성은 낮은 것으로 확인된다. 단지와 인접한 교육시설로는 단지 서측에 고등학교 1개소, 동측에 초등학교 1개소가 위치하고 있으며, 전반적으로 다른 영구임대주택과 비교하면 주변에 주민 편의시설이 부족한 것으로 분석되었다.



[그림 3-30] G단지 주변 주요시설 현황

출처: Google Earth를 사용하여 연구진 작성

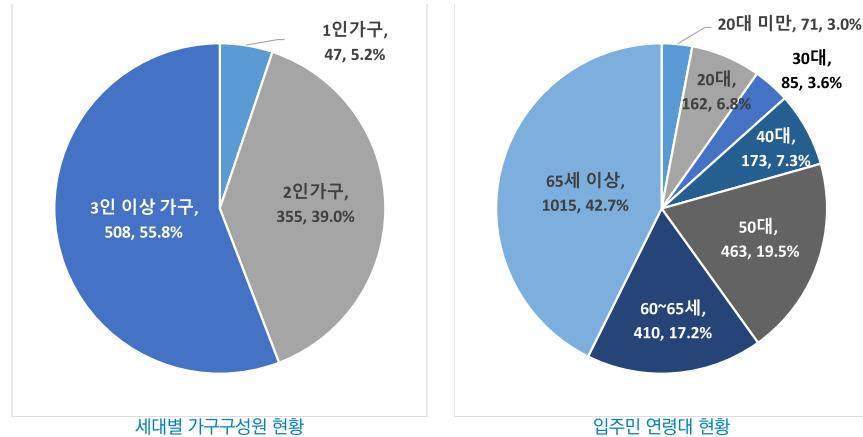
□ 입주민 현황 및 특징

그린리모델링 사업을 위해 현재 공가 상태인 108세대를 제외한 1,754세대 중 수급자와 장애인이 1,183세대(67.5%)를 차지하고 있어 수급자 비율이 높은 것으로 조사되었다. 특히, 65세 이상 입주민이 전체 2,379명 중 1,015명(42.66%)으로 고령자가 비중이 높은 것을 알 수 있다. 1인 가구는 1,208세대(68.87%)이며, 이 중 독거노인 세대가 401세대(33.2%)로 고령자 1인가구의 비중이 높은 것으로 나타났다.

[표 3-10] G단지 입주자 구성

계 소계	수급자		장애인	한부모 가정	소년· 소녀 가정	국가 유공자	새터민	기타
	수급자	장애인						
1,754 (100%)	1,183 (67.5%)	-	99 (5.6%)	16 (0.9%)	0 (0.0%)	8 (0.5%)	14 (0.8%)	434 (24.7%)

출처: G단지(2023)



[그림 3-31] 연령대 및 70세 이상 1인 가구 현황

출처: G단지(2023)

□ 입주민 커뮤니티 활동 현황

단지에서 활성화된 대표적인 커뮤니티는 탁구단으로 G단지 입주민과 함께 관내 주민들이 참여하고 있었다. 부출입구 상가의 지하공간에 위치하는 탁구단은 입주민이 탁구단장을 역임하며, 관내 주민이라면 누구나 회원으로 가입할 수 있도록 운영하고 있다.

이 외에도 입주민 커뮤니티로는 마을 텃밭 가꾸기나 단지 환경정비 모임이 있는데, 주로 단지 내 주거환경 개선에 집중하는 것으로 나타났다. 종합사회복지관에서는 작은도서관을 지속적으로 운영하고 있으며, 체육대회나 민속놀이, 노래자랑 등 주민화합 행사를 실시하는 것으로 확인되었다.

□ 지역사회 고립·단절 및 갈등·마찰 현황

전반적인 입주민의 고령화로 과거 대비 커뮤니티 활동의 참여도가 저조한 것으로 나타났다. 공공기관이나 지자체 지원이 단지 내 시설에서 진행되고 있으나 단지 입주민들은 오히려 소외되고 관내 주민들 중심으로 활동이 이루어지는 것으로 확인된다. 입주민과

지역사회 주민들이 직접적인 마찰이나 갈등을 유발하고 있지는 않지만 장기적으로 문제가 우려되는 것으로 나타났다.

입주민 중 독거노인과 장애인 비율이 높아 이들을 위한 비상출동시스템 구축이 필요한 것으로 분석되었다. 이동이 불편하여 커뮤니티 활동에 참여가 불가한 세대들을 위한 프로그램이나 지원도 필요하다는 의견이다.

관리사무소 맞은편에 위치하는 정자는 주취자 문제가 다수 발생하면서 내부 갈등의 대표적인 장소로 지목되고 있으며, 이 외에도 단지 내 화단 및 식재공간에서 노상방뇨와 주취자 문제가 빈번히 발생하여 일부 공간은 철제 펜스가 설치된 상태이다.

한편, 정신질환 세대가 증가하면서 입주민 갈등 및 마찰 빈도가 증가하는 것으로 나타났다. 최근 3년간 공식 민원 건수는 74건으로 주로 복도 적치물 및 애완견 소음 등 생활민원이 다수로 나타났다. 다만, 정신질환자로 인한 소음과 소란 민원이 급격하게 증가하는 것이 나타나 이에 대한 맞춤형 지원이 필요한 것으로 분석된다.

[표 3-11] G단지 민원 현황

구 분	2020년	2021년	2022년	최근 3년 민원
민원 건수	생활민원 관련	23건	10건	17건
	주취자 관련	1건	1건	0건
	정신질환자 관련	3건	4건	15건
총 건수	27건	15건	32건	74건

출처: G단지(2023)

대표적으로 입주민 중 정신질환을 앓고 있는 여성 입주민이 주출입구 상가와 인접한 공원에서 남성 입주민들에게 추행을 당하는 문제가 반복되는 것으로 확인된다. 경찰이 출동하는 일이 자주 발생하게 되면서 영구임대주택에 대한 부정적 인식, 편견 및 낙인이미지가 심화될 것을 우려하고 있었다.

2) 단지 이용현황 및 행태 분석

① 부대·복리시설

□ 관리사무소

G단지 관리사무소는 단지 중앙부에 위치하여 종합사회복지관과 건물을 함께 사용하고 있다. 현장조사를 진행한 단지 중 유일하게 관리사무소와 분리된 별도의 주거복지사업 공간이 마련되어 있어 입주민 주거복지 상담이 원활하게 이루어질 수 있는 환경을 갖추고 있었다.

□ 주차장

주차장은 장애인용 24면을 포함하여 총 482면이 마련되어 있다. 입주민 등록 주차대수는 239대로 확인되어 여유가 있었지만, 다른 현장조사 단지들과 유사하게 주차 민원이 반복적으로 발생하고 있었다.



[그림 3-32] 주차면 이외의 공간에 불법 주차 차량
출처: 연구진 촬영



[그림 3-33] 주차금지 구역에 주차된 차량
출처: 연구진 촬영



[그림 3-34] 자전거 거치대 이용실태
출처: 연구진 촬영



[그림 3-35] 주차공간에 주차된 오토바이와 자전거
출처: 연구진 촬영

예컨대 비어있는 주차면이 주차장 곳곳에 있음에도 주동출입구 근처, 소방차 전용구역 등 주차금지 구역에 무분별하게 주차하는 실태를 확인할 수 있었다. 한편, 자전거 거치대에는 고장난 방지 오토바이들이 다수 확인되었으며, 주차공간에는 오토바이, 전동휠체어 및 자전거가 무질서하게 주차된 모습이 나타났다.

□ 경로당

종합사회복지관에서 운영하고 있는 경로당에서는 다양한 프로그램과 휴식공간을 제공하고 있는 것으로 나타났다. 다만, 앞서 살펴본 D단지와 동일하게 대부분 여성 어르신만이 경로당을 사용하는 것으로 확인되었다.

□ 어린이 놀이터

준공 당시에는 어린이 놀이터 4개소가 배치되었으나 2016년에 국공립 어린이집이 단지 안쪽의 서측면에 조성되면서 3개소로 축소된 상태이다. 현장조사가 평일 낮 시간에 진행되었으나 어린이 놀이터 3대소 어린이 이용자가 없는 것으로 확인되어 다른 영구임대주택과 동일하게 저조한 이용률을 알 수 있었다.



[그림 3-36] 관리사무소 인근 어린이 놀이터 모습
출처: 연구진 촬영



[그림 3-37] 활용되지 못하는 어린이 놀이터
출처: 연구진 촬영

□ 국공립 어린이집

기존 어린이 놀이터 자리에 조성된 어린이집은 독립된 3층 건물에 연면적 590㎡로 조성되었다. 2022년 기준으로 만 0세부터 만 5세까지 정원 85명을 수용할 수 있도록 5개 보육실을 운영 중에 있으나 현원은 37명으로 정원의 절반에도 미치지 못하였다.²⁵⁾ 단지 내 미취학 아동이 없어 단지 입주민 자녀의 이용은 없는 것으로 확인되었다.

25) 어린이집에 대한 기본 현황은 어린이집정보공개포털(https://info.childcare.go.kr/info/pnis/search/preview/ChildStaffSIPu.jsp?flag=BG&STCODE_POP=27230000037&CRNAMETITLE=%EA%BF%88%EB%8F%99%EC%82%B0%EC%96%B4%EB%A6%B0%EC%9D%B4%EC%A7%91)을 사용하였다.

□ 단지 상가시설

단지 주출입구와 부출입구에 위치한 상가에는 마트와 식당 등 생활편의시설이 운영되고 있다. 상가 내 공실은 없는 것으로 나타났으며, 부출입구 상가는 다른 영구임대주택 단지와 상이하게 지하공간의 활용도가 매우 높은 것으로 확인되었다. 2017년부터 입주민과 관내 주민이 이용하는 통통탁구장이 운영되고 있으며, 지자체에서 강사를 지원해 주고 있어 회원은 매주 2회의 무료 강습을 받을 수 있는 것으로 나타났다. 2023년 8월 현재 회원은 총 29명으로 나타났다. 초기에는 입주민과 지역 주민의 비율이 유사하였으나 입주민이 고령화되면서 관내 주민들의 비중이 높아진 것으로 나타났다. 그러나 지하 커뮤니티 공간과 다르게 상가의 전면부에서는 주취자 모임으로 인한 소음으로 갈등과 마찰이 빈번하게 발생하는 것으로 나타났다.



[그림 3-38] 주출입구 상가의 출입구 모습
출처: 연구진 촬영



[그림 3-39] 부출입구 상가 지하공간의 통통탁구장
출처: 연구진 촬영

② 단지 내 외부 공간

□ 보행로 공간

단지 서측부에 위치한 보행로에는 여성 고령자들이 개인용 의자를 두고 앉아있는 모습이 확인되었다. 개인용 의자가 설치된 바로 옆에 벤치가 조성되어 있으나 상대적으로 좁은 보행로 양측을 모두 개인용 의자가 점유하고 있었다. 이로 인하여 보행자는 통행에 불편함을 겪는 것으로 나타났다.

주동 전면부 보행로 일부에서는 파손된 보도블록이 나타났으며, 보행로 중간에 경사로가 설치되지 못하여 훨체어 사용자의 경우 먼 거리를 돌아가야만 주동 출입구에 진입이 가능한 곳도 확인되었다.



[그림 3-40] 보행로 중간에 놓여진 개인용 의자

출처: 연구진 촬영



[그림 3-41] 이용하지 않는 벤치 모습

출처: 연구진 촬영

□ 화단 및 식재공간

단지 환경 정비를 위한 주민참여 형태로 정기적인 식목 행사가 이루어지고 있다. 다만, G단지의 일부 화단과 식재공간에서는 노상방뇨와 쓰레기 불법 투기가 빈번하게 발생하여 철제 펜스를 설치하고 있었다. 특히, 주출입구 근처에 위치한 화단의 경우 주취자 문제가 발생하고 있으며, 일부 입주민이 개인 용도로 사용하는 무단 점유형태도 나타났다.



[그림 3-42] 주취자 문제로 펜스로 둘러놓은 식재공간

출처: 연구진 촬영



[그림 3-43] 노상방뇨와 쓰레기 투기로 막아놓은 화단

출처: 연구진 촬영

□ 주동 출입구

주동별로 출입 방식이 상이하였는데, 필로티 형태의 주동 출입구 공간에는 목재로 만든 평상과 의자 등이 설치되어 있어 휴식을 취하는 입주민을 자주 볼 수 있었다. 다만, 해당 공간에서 소음 등으로 입주민 간 갈등과 마찰이 자주 발생하고 있는 것으로 나타났다. 또한, 오토바이나 전동휠체어를 필로티 공간에 주차하면서 입주민의 출입과 통행에 불편을 초래하는 것으로 나타났다.



[그림 3-44] 주동출입구의 필로티 공간

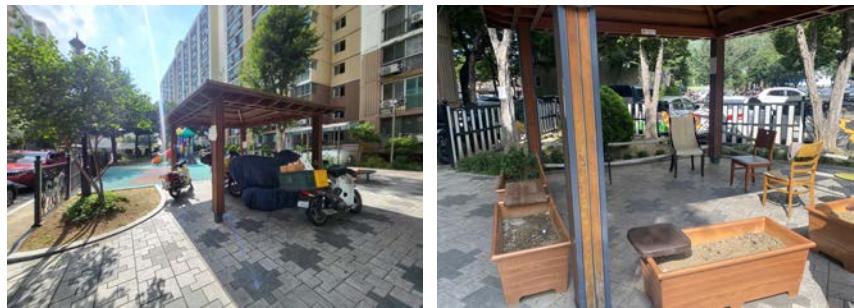
출처: 연구진 촬영

[그림 3-45] 주동출입구에 별도로 설치된 목재의자

출처: 연구진 촬영

□ 파고라 등 쉼터 공간

종합사회복지관 인근에 위치한 파고라에는 전동휠체어와 오토바이의 불법주차가 만연하여 지속적으로 민원이 발생한 것으로 확인되었다. 관리사무소 직원과 일부 입주민들이 실외용 플랜트박스와 의자 등으로 사면을 막아 오토바이 출입을 통제하는 것으로 나타났다.



[그림 3-46] 파고라 쉼터 공간에 불법주차 실상

출처: 연구진 촬영

[그림 3-47] 불법주차 방지를 위한 조치

출처: 연구진 촬영



[그림 3-48] 종합사회복지관 앞 정자형 쉼터 공간

출처: 연구진 촬영

[그림 3-49] 주취자 문제가 자주 발생하는 중앙부 정자

출처: 연구진 촬영

종합사회복지관 전면에 조성된 정자 공간에는 주로 여성 어르신들이 담소를 나누는 것으로 확인되었으며, 중앙부에 위치한 정자는 주취자의 주요 모임공간으로 활용되는 것으로 나타났다.

□ 인접 공원

주출입구 북측에 위치한 공원은 2022년 어르신 건강마을 조성 사업의 일환으로 인지건강디자인을 적용하여 건강나눔터, 감각나눔터, 보행쉼터, 색인지구역으로 종합적인 정비를 단행하였다.

주민참여예산을 활용하여 어르신의 인지건강을 위한 운동거점 공간으로 조성하였는데, 대표적으로 건강나눔터에는 운동기구, 걷기 전용트랙, 파고라와 벤치 등을 새롭게 설치하였고, 오감만족을 위한 감각나눔터에는 마을 입간판, 플랜트박스, 조경식재, 연식의자 등을 도입하였다. 길 안내 및 위치를 인지하기 위한 색인지 전봇대와 교차로 바닥 사인 등을 통해 기존 공원을 새롭게 재탄생시켰다.



[그림 3-50] 인접한 공원의 어르신건강마을 조성 모습 및 인지구역 안내도

출처: 김병철(2022, <https://www.betanews.net/article/1341772>) 및 연구진 촬영

그러나 이러한 정비 노력에도 불구하고 공원에서 민원이 자주 발생하는 것으로 확인되었다. 정신질환을 앓고 있는 여성 주변에서 남성 입주민들이 불필요한 터치나 강제추행이 발생하고 있으며, 경찰이 출동하는 경우 마찰도 빈번하게 일어나는 장소로 나타났다. 현장조사 시 경찰이 출동하지는 않았지만 유사한 모습을 목격할 수 있었다.

해당 공원은 나무가 많이 식재되어 있지만 단지 외부에 개방된 형태로 조성되어 있어 지역사회 주민들에게 영구임대주택에 대한 편견이나 부정적 인식을 각인시킬 개연성이 높은 것으로 나타났다.



[그림 3-51] 강제주행이 발생하는 인접한 공원

출처: 연구진 촬영

[그림 3-52] 공원에 모여 있는 입주민 모습

출처: 연구진 촬영

③ 시설 및 성능 개선 사업

□ 그린리모델링 사업

2021년 11월부터 그린리모델링 사업이 진행되고 있었다. 세대 내부공간의 경우 단열성 능 개선을 위해 출입문 및 내부 문틀이 두꺼워지면서 좁은 주거공간이 더욱 협소해진 것으로 나타났다. 이와 관련된 다수의 민원이 접수되었으며 특히, 침실 불바이장과 두꺼워진 벽체에 대한 민원이 다수 확인되었다.

□ 시설개선사업

G단지에서는 65세 이상 고령자 세대를 대상으로 노후시설물을 교체하는 주거환경개선 사업을 시행하고 있으며, 주거취약계층에 대한 창호 단열재 설치 및 난방시설 무상 점검을 실시하였다. 2019년에는 ‘인지건강 디자인’ 기반 치매예방환경 조성을 위해 동 입구에 인지디자인을 적용하고, 주동 앞 휴게공간 설치 및 필로터 공간에 평상을 설치하는 등 시설개선사업이 시행되었다.

2021년에는 단지 방음벽 환경개선 조성사업이 진행되어, 도로면 방음벽에 대형 LED 광고판이 설치되었으며, 2022년에는 어르신 건강마을 조성사업으로 기존 배드민턴장에 운동기구와 걷기 트랙 등 건강나눔터가 조성되었다.



[그림 3-53] 동 입구 인지 디자인 적용

출처: G단지(2023)



[그림 3-54] 필로티 휴게 공간 조성

출처: G단지(2023)



[그림 3-55] G단지 공간환경 이용실태 현황 종합

출처: 연구진 촬영

3) 입주민 심층 인터뷰

□ 조사 대상 및 내용

G단지 입주민 심층 인터뷰는 거주자 7인을 대상으로 진행하였다. 심층 인터뷰 대상자는 모두 여성으로 연령대는 40~80대이며, 거주기간은 18년~32년, 1인 단독가구부터 모자 3인 가구까지 다양하였다. 앞서 살펴본 D단지와 동일하게 관리자 면담 및 현장조사에서 나타난 쟁점 사항을 확인하고, 단지 개선이 필요한 공간환경을 살펴보았다.

[표 3-12] G단지 심층 인터뷰 대상자

인터뷰 대상자	성별	연령	거주기간	세대 구성
김○○	여	65세	18년	1인 단독
이○○	여	60세	20년	2인 (자녀 1)
박○○	여	44세	19년	3인 (자녀 2)
문○○	여	68세	31년	1인 단독
장○○	여	76세	32년	2인 부부
박○○	여	82세	32년	1인 단독
김○○	여	81세	31년	1인 단독

출처: 연구진 작성

□ 개선이 필요한 공간 및 장소

- 미활용 시설을 활용한 쉼터 공간 설치

날씨와 상관없이 경로당과 같은 폐쇄적인 실내공간이 아닌 외부공간에서 휴식하는 것을 선호하는 것으로 나타났다. 1인 단독가구가 많아 세대 내부공간에 혼자 있는 것보다 정자나 파고라와 같은 외부 쉼터 공간을 선호하는 것으로 조사되었다. 종합사회복지관 전면에 조성되어 있는 큰 정자는 입주민 간 갈등과 마찰이 발생할 수 있기 때문에 활용도가 낮은 어린이놀이터를 정비하여 소규모 쉼터 공간 조성을 선호하였다.

- 오토바이 주차환경 개선

주출입구와 부출입구에서 빈번하게 발생하는 외부 불법주차도 문제이지만 오토바이 주차로 인한 무질서한 주차장 환경을 더 심각한 문제로 인식하였다. 특히, 현장조사에서 확인된 것과 같이 비와 눈을 피하기 위해 주동 출입구의 필로티 공간과 파고라 내 오토바이를 주차하는 행위는 입주민 간 갈등과 함께 관리자와의 마찰로 이어지고 있어 시급한 개선이 필요한 것으로 나타났다.

- 이동 약자를 위한 보행환경 개선

단지 입주민 중 이동 약자가 많은 특성을 감안하여 보행환경 개선이 필요한 것으로 나타났다. 예컨대 보도블록에 경사로가 미설치되어 면 거리를 돌아가는 경우가 많은 것으로 나타났으며, 단차로 인해 훨체어 이동에도 어려움이 있는 것으로 확인된다.

근거리에 정자, 벤치 및 파고라 등이 조성되어 있어도 개인용 의자가 설치되는 이유는 해당 쉼터 공간이 쾌적하지 못하기 때문인 것으로 나타났다. 그늘이 없거나 사람이 불지 않기 때문에 쾌적한 장소에 개인용 의자를 설치하는 것으로 조사되었다.

- 상가 시설과 공원의 환경 개선

인터뷰 대상자 모두가 단지 주출입구 상기시설과 인근 공원 주변 문제를 인지하고 있으며, 쓰레기 투기와 주취자 문제에 개선이 필요하다고 생각하였다. 다만, 현재 설치된 이질적인 철재 펜스는 개선이 필요한 것으로 나타났다. 인접한 공원은 그 동안은 지역사회에서 행사 장소로 활용되어 왔으나 코로나 이후로 축소된 것으로 나타났으며, 입주민과 지역사회가 서로 소통할 수 있는 공간으로 활용될 필요가 있었다.

- 주동 출입구 및 필로티 공간 정비

낮 시간에는 고령자 입주민을 위한 담소공간으로 활용되고 있으나 밤 시간에는 다소 위험한 공간으로 인식되는 것으로 나타났다. 조명시설이 열악하고, 오토바이와 자전거 등 다양한 적치물로 인하여 통행에 불편을 초래하는 동시에 안전사고 위험에도 노출되고 있었다. 입주민 커뮤니티 형성을 위한 공간으로서 보다 쾌적한 환경으로 정비가 필요하였다.

□ 지역사회 인식 및 상호 관계

- 지역사회 관계 및 교류에 대한 선호 여부

인터뷰 대상자들은 G단지에 대한 지역사회의 인식이 부정적이며, 못사는 동네, 세금으로 거주하는 공동주택으로 인식할 것으로 생각하였다. 과거보다는 영구임대주택에 대한 인식이 개선되었으나 여전히 단지에 대해서 부정적인 인식이 팽배하다고 보았다.

이러한 부정적 인식을 개선하기 위해서는 봉사활동이나 동호회 모임 등을 통해 지역사회 주민들과 지속적으로 소통하고, 앞서 설명한 것과 같이 공간환경에 대한 개선이 병행될 필요가 있다고 생각하였다. 이러한 개선 활동이 지속적으로 진행된다면 지역사회의 부정적 이미지가 긍정적으로 전환될 수 있다고 생각하였다.

4. H단지 이용현황 및 실태 분석

1) 일반 현황

□ 단지 개요

부산광역시에 위치한 H단지는 1,968세대 규모의 영구임대주택으로, 1993년 10월부터 입주가 시작되었다. 지하 1층 ~ 지상 15층 규모의 9개동으로 구성되어 있으며, 대지면적은 51,777m², 연면적은 84,213.43m²이다. 주차장은 장애인용 13면을 포함하여 217면이 조성되어 있어 세대당 주차대수는 조사 대상 중 가장 작은 0.11대로 나타났다. 앞서 살펴본 D단지와 G단지는 평지에 단지가 조성되어 있으나 H단지는 가파른 경사지에 건립되었다.

[표 3-13] H단지 개요

구 분	내 용	단지 배치도
주 소	부산광역시 ○○구 ○○로 ○○	
세 대 수	1,968세대	
동 수	9개동	
총 수	지하 1층~15층	
대 지 면 적	51,777m ²	
건 축 연 면 적	84,213.43m ² (용적률: 162.65 %)	
주 차 대 수	217대 / 임주민 등록 140대 (장애인주차 13대 포함, 세대당 0.11대)	
준 공 일	1993.10.18	
개 소 일	1993.10.02	
입 주 일	1993.10.29	

출처: 주택관리공단(2023c); H단지(2023)를 참고하여 연구진 작성

□ 복지 및 편의시설

관리사무소와 함께 조성된 ○○종합사회복지관은 3층으로 구성되어 있으며 1994년 3월에 개관하였다. 사회복지법인에서 위탁운영하고 있으며, H단지를 비롯하여 관내 저소득 계층에게 다양한 복지서비스를 제공하고 있다. 단지 상가는 현장조사 단지 중 유일

하게 주출입구에 1개만 조성되어 있으나 활성화되지 못하여, 과거 마트로 사용되던 지하공간이 장기 방치된 상태이다.

[표 3-14] ○○종합사회복지관 주요 복지프로그램



출처: ○○종합사회복지관(2023, <https://www.sangli.org/sub/info02.php>, 검색일: 2023.8.11.)

[표 3-15] H단지 부대복지시설 현황

시설명	규모	시설명	규모
○○종합사회복지관	1개소	운동장	1개소
어린이 놀이터	4개소	※ 어린이 놀이터는 건립 당시와 동일한 4개소	

출처: H단지(2023)

□ 주변 주요시설 현황

단지 부출입구에 인접하여 행정복지센터, 우체국, 치안센터가 나란히 위치하고, 단지 동측에는 119구조대가 위치하여 관공서 접근성이 우수한 것으로 조사되었다. 단지 서측에는 초등학교와 고등학교 각 1개소가 위치하며, 북측에는 초등학교 1개소가 배치되어 있어 단지 주변에 총 3개의 교육시설이 위치하고 있다. 또한, 어린이공원 2개소가 각각 200m와 500m이내에 위치하고 있다.



[그림 3-56] H단지 주변 주요시설 현황
출처: Google Earth를 사용하여 연구진 작성

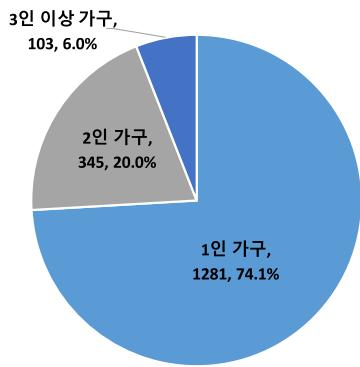
□ 입주민 현황 및 특징

H단지 전체 1,729세대 중 1,250세대(72.30%)가 수급자 세대이며, 119세대(6.88%)가 장애인 세대로, 현장조사 단지 중 수급자와 장애인 비율이 모두 가장 높은 것으로 나타났다. 1인 가구는 1,281세대(74.09%)이며 65세 이상 고령인구가 1,009세대(58.36%)로, 앞서 살펴본 단지들과 유사하게 입주민의 고령화와 독거노인이 비중이 높았다.

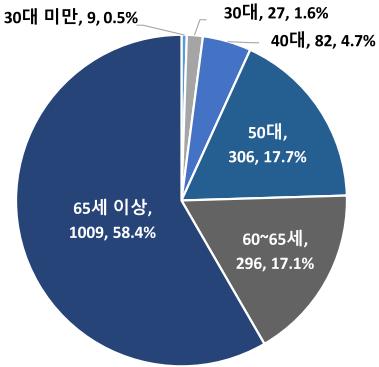
[표 3-16] H단지 입주자 구성

계 수급자 소계	수급자		장애인	한부모 가정	소년· 소녀 가정	국가 유공자	새터민	기타
	소계	수급자						
1,729 (100%)	1,250 (72.30%)	-	-	119 (6.88%)	10 (0.58%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	350 (20.24%)

출처: H단지(2023)



세대별 가구구성원 현황



입주자 연령별 현황

[그림 3-57] 가구구성원 및 입주자 연령대 현황

출처: H단지(2023)

□ 입주민 커뮤니티 활동 현황

H단지의 대표적인 커뮤니티 활동은 국화동호회이다. 단지 주민의 공동체 활성화 사업으로 시작한 국화동호회는 올해로 8년째 진행되고 있었다. 입주민들이 국화를 재배하고 전시 및 판매하는 등 자발적인 활동을 이어가고 있어 지역사회와 관내에 국화행복마을이라는 단지이미지를 형성하고 있다.



[그림 3-59] 관리사무소 뒤편의 국화재배 비닐하우스

출처: 연구진 촬영



[그림 3-60] 종합사회복지관 앞 원예동아리 작물

출처: 연구진 촬영



[그림 3-61] 국화동호회 모종식재 활동

출처: H단지(2023)



[그림 3-62] 중년남성 대상 요리교실

출처: H단지(2023)

여름철에는 입주민에게 초복맞이 삼계탕 나눔행사를 진행하고 있으며, 중년 남성을 위한 치매예방 활동 및 요리교실, 현장체험학습 활동도 진행되고 있다. 그 외에도 종합사회복지관에서 운영하는 원예동아리 및 풍물 동아리가 주 1회 운영되고 있다.

□ 지역사회 고립·단절 및 갈등·마찰 현황

H단지는 저장강박 세대의 악취 문제와 이로 인한 해충으로 입주민 갈등과 마찰 문제가 빈번하게 발생하고 있었다. 관리사무소에서 저장강박 세대의 청소를 진행하고 싶지만 해당 세대의 동의를 얻어 내기 어렵고, 무엇보다 세대 청소 이후에도 다시 재발하는 사례가 많아 저장강박에 대한 내부 갈등 및 피로도가 높은 것으로 확인되었다.

과거에는 주취자 문제가 갈등과 마찰을 유발하는 가장 큰 문제였으나 현재는 정신질환자 증가에 따른 민원과 이로 인한 지역사회에서의 낙인 이미지 및 영구임대주택에 대한 편견이 가장 큰 문제로 나타났다.²⁶⁾

최근 몇 년 동안 입주한 세대의 대부분이 정신질환을 앓고 있는 세대로 확인되었으며, 입주 세대에서 발생하는 고성과 소란으로 내부 갈등과 민원이 급증한 것으로 나타났다. 정신질환자의 이상 행동으로 민원이 발생하고, 그 강도가 심한 경우 단지와 경찰이 출동하고는 있으나 입주민에게 직접적인 폭력을 가하거나 상해로 이어지지 않는 한 계도나 경고로 마무리되는 경우가 대부분으로 확인된다.

한편, H단지는 단지 내 고저차가 매우 큰 경사지에 위치하고 있다. 이로 인해 고령 입주민들이 이동할 때 어려움을 겪고 있으나 경사지 중간마다 벤치와 같은 쉼터 공간이 매우

26) 관리자 면담에 참여한 관리사무소 직원 중 2분은 과거에도 H단지에서 근무하셨던 경험을 가지고 있었다. 이전 H단지 근무 당시와 비교해 최근의 입주민 특성과 그로 인한 단지 내 갈등 및 마찰 유발 공간을 비교하면서 면담을 진행하였다.

부족한 실정으로 확인되었다.

건립 당시 조성된 어린이 놀이터 4개소가 모두 유지되고 있으나 입주민 세대의 미취학 아동과 어린이가 소수로 어린이 놀이터의 활용도는 매우 낮은 실정이다. 특히, 북서측 가장 높은 곳에 위치하는 놀이터는 지역사회와 마찰을 유발하는 대표적인 장소로 나타났다. 해당 어린이 놀이터는 단지 내에서의 접근성이 매우 열악하지만, 인접한 2개의 민간 분양단지의 출입구에 바로 면하고 있다. 즉, H단지의 입주민은 이용을 하지 않고 있지만 민간 분양단지에서 자주 이용하고 있으며, 안전사고가 발생하거나 불량청소년의 일탈 행동이 일어날 때마다 운영관리의 책임이 H단지로 귀속되고 있어 민간 분양단지와 마찰이 발생하는 것으로 나타났다.

마지막으로 단지 주출입구 건너편에는 정식으로 등록되지 않은 소규모 공원이 조성되어 있다.²⁷⁾ 해당 공원의 출입구를 제외하고는 외부로 노출되어 있지 않아 내부 공간 전체가 사각지대이다. 도로변에 면하고 있지만 외부에 직접적으로 노출되지 않아 주취자 모임 장소로 사용되면서 지역사회에 부정적 인식을 가중시키고 있었다.

27) LH 소유의 소규모 부지인데, 정식 등록되지 않은 공간이 현재까지 이어지면서 공원으로 기능하고 있다.

2) 단지 이용현황 및 행태 분석

① 부대·복리시설

□ 관리사무소

관리사무소는 직원 수 대비 내부 공간이 협소한 것으로 나타났다. 특히, 출입구에 위치한 주거복지사의 업무 공간은 매우 열악한 수준으로 확인되었다. 관리사무소에 방문하는 민원인 창구와 간이 칸막이 하나로 구획되어 있으며, 별도 회의장소가 마련되지 못하여 원활한 주거복지 상담이 진행되기 어려운 것으로 나타났다.



[그림 3-63] 열악하고 협소한 주거복지사 업무 공간
출처: 연구진 촬영

[그림 3-64] 간이 칸막이로 구획된 모습
출처: 연구진 촬영

□ 주차장

단지 주차면수는 총 217면이 조성되어 있어 입주민 등록 주차대수인 140대 대비 여유 있는 수준이나 불법주차 관련한 민원이 빈번하게 발생하고 있다. 앞서 살펴본 D단지나 G 단지와 동일하게 외부 불법주차 차량이 다수로 나타났으며, 오토바이와 전동휠체어 등이 보행로와 주차면에 무질서하게 주차되고 있었다.

최근에는 장기 무단 불법주차 차량으로 주차공간 부족 문제도 가중되고 있으며, 주동 출입구 주변과 보행로에 오토바이를 주차하여 보행자 통행에도 많은 불편을 초래하는 것으로 나타났다.



[그림 3-65] 단지 내 곳곳에 불법으로 주차한 차량

출처: 연구진 촬영



[그림 3-66] 보행로에 올라와 있는 오토바이

출처: 연구진 촬영

□ 경로당

현재 경로당 회원은 12명이 등록되어 있으나 실제 이용하는 어르신은 4명 정도로 경로당 이용률이 매우 저조한 것으로 나타났다. 앞서 살펴본 단지와 유사하게 여성 어르신 중심으로 운영되고 있는 것으로 조사되었다.

□ 어린이 놀이터

단지 건립 당시에 설치된 어린이 놀이터 4개소가 모두 유지되고 있으며, 일부 공간에 운동 기구가 추가로 설치되어 있었다. H단지 입주민 중 미취학아동은 4명으로 어린이 비율이 매우 낮았으며, 현장조사 당시 모든 놀이터에서 이용자를 확인할 수 없었다. 먼저, 단지 북측 경계부에 조성된 어린이 놀이터의 경우 파고라가 함께 설치되어 있는데, 길고 얕이 집단 서식지로 이용자 없이 방치되고 있었다.



[그림 3-67] 단지 중앙부 어린이 놀이터 전경

출처: 연구진 촬영



[그림 3-68] 단지 경계 북측 놀이터의 파고라 모습

출처: 연구진 촬영

민간 분양단지와 갈등을 빚고 있는 단지 북서측 어린이 놀이터의 경우, 아파트 6~7층 높이의 가파른 계단을 통해서만 접근이 가능하였으며, 단지 외부에서만 출입할 수 있는 독

특한 구조가 확인되었다. 출입구의 안내문에는 조합놀이대와 과학놀이체험기구 등 놀이기구별 안전수칙이 설명되어 있었으나 해당 놀이기구가 모두 철거된 상태로 중앙부에는 탄성포장재로 마감된 빈 공간만 조성되어 있었다.



[그림 3-69] 놀이터로 가는 가파른 계단 초입 모습
출처: 연구진 촬영



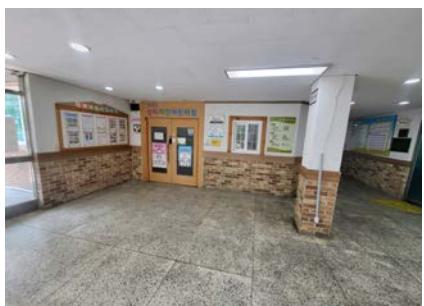
[그림 3-70] 입주민 이용이 가장 저조한 놀이터 전경
출처: 연구진 촬영

□ 국공립 어린이집

국공립 어린이집은 관리사무소와 종합사회복지관이 위치한 동일 건물 1층에 연면적 374m² 규모로 1994년 4월에 개원하였다. 2022년 기준으로 만 0세부터 만 5세까지 정원 52명을 수용할 수 있도록 5개의 보육실 운영중이나, 현원은 46명으로 확인된다.²⁸⁾ 다만, 단지의 미취학 아동은 3세대에 총 4명으로 확인되어 입주민 이용률은 저조한 것으로 나타났다.



[그림 3-71] 어린이집에 등원하는 어린이 모습
출처: 연구진 촬영



[그림 3-72] 상리지연어린이집 정문 출입구 전경
출처: 연구진 촬영

28) 어린이집에 대한 기본 현황은 어린이집정보공개포털(https://info.childcare.go.kr/info/pnis/search/preview/BasisPresentConditionSIPu.jsp?flag=GH&STCODE_POP=26200000031&CRNAME=TITLE=%EC%83%81%EB%A6%AC%EC%9E%90%EC%97%B0%EC%96%B4%EB%A6%B0%EC%9D%B4%EC%A7%91)을 사용하였다.

□ 운동장

현장조사 대상지 중 유일하게 넓은 면적의 운동장을 보유하고 있었는데 단지 남동측 경계에 위치하며, 고지대에 위치하고 있어 전망이 우수한 것으로 확인되었다. 평상시 운동 시설에 대한 활용도는 높지 않은 것으로 나타났으나 대규모 행사나 주민참여 장소로 활용되는 것으로 조사되었다.



[그림 3-73] 전망 좋은 단지 남동측에 조성된 운동장
출처: 연구진 촬영



[그림 3-74] 주민참여 행사가 진행되는 운동장 모습
출처: ○○종합사회복지관(2022,https://www.sangli.org/bbs/board.php?bo_table=photo&wr_id=1158&page=3, 검색일: 2023.08.16.)

□ 단지 상가시설 및 지하공간

단지 주출입구에 위치한 상가는 주민의 일상적인 편의와 관련된 근린생활시설 총 20호 실이 마련되어 있다. 그러나 입주민 대다수가 저소득계층의 수급자로 소비력이 낮아 다수의 시설이 방치되고 있었다. 전면부에는 점포에서 사용하지 않는 평상과 의자가 방치되어 있어 주취자 모임을 갖는 경우가 많으며, 이로 인한 소음 발생으로 갈등과 마찰도 확인되었다.



[그림 3-75] 일부 점포만이 운영중인 상가
출처: 연구진 촬영



[그림 3-76] 상가 앞 모여 있는 일부 입주민들
출처: 연구진 촬영



[그림 3-77] 상가 내 다수의 공실 발생 모습

출처: 연구진 촬영

[그림 3-78] 마트가 영업할 때 사용했던 엘리베이터

출처: 연구진 촬영

상가 지하공간은 과거에 마트가 영업하던 공간이었으나 현재 7년간 공실로 방치되고 있었다. 최근 민간에서 마트 운영을 타진하였으나 현실화되지 못하였고, 지자체와 사회적 기업 등이 공간 활용방안을 모색하고 있는 것으로 확인되었다.



[그림 3-79] 굳게 닫혀있는 지하공간 출입구 모습

출처: 연구진 촬영

[그림 3-80] 7년 동안 미활용 방치된 상가 지하공간

출처: 연구진 촬영

② 단지 내 외부 공간

□ 보행로 공간

주출입구를 기준으로 북서측과 북동측 방향으로 지대가 높아지는 경사지에 주동이 배치되어 있다. 특히, 북서측 방향에 위치하는 204동부터 209동까지는 가파른 경사지와 계단으로 조성되어 있어 보행자 통행이 어려운 것으로 나타났다.



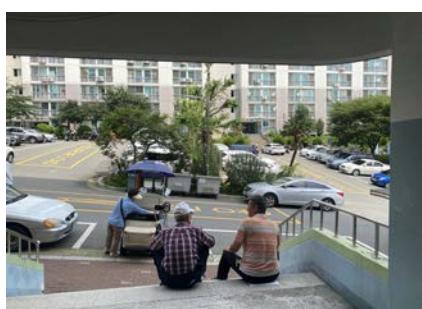
[그림 3-81] 주출입구에서 북동측 경사로 방향 모습
출처: 연구진 촬영



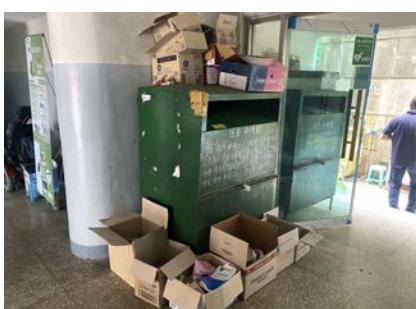
[그림 3-82] 북서측 고지대에서 바라본 계단
출처: 연구진 촬영

□ 주동 출입구

지대가 높고 주동 출입구의 전면과 후면부가 개방된 오픈 구조로 되어 있어 계단에서 휴식을 취하는 입주민을 쉽게 확인할 수 있었다. 이로 인하여 입주민의 통행에 불편을 초래하는 경우를 확인할 수 있었으며, 일부 출입구 공간에는 헌옷수거함이 배치되거나 개인 물품들이 적치되는 경우도 나타났다.



[그림 3-83] 출입구 계단에서 휴식을 취하는 입주민
출처: 연구진 촬영



[그림 3-84] 주동 출입구에 놓인 헌옷수거함과 박스
출처: 연구진 촬영

□ 자전거 거치대

모든 주동 출입구 근처에는 자전거 거치대가 설치되어 있었는데 대부분이 자전거 거치대 기능을 상실한 상태로 조사되었다. 주로 오토바이 주차 공간으로 활용되고 있었으며, 일부 거치대에는 고장난 오토바이들이 방치된 것을 확인할 수 있었다.



[그림 3-85] 오토바이가 주차된 자전거 거치대 모습 [그림 3-86] 고장난 오토바이가 방치된 모습

출처: 연구진 촬영

출처: 연구진 촬영

□ 운동기구 배치

앞서 살펴본 단지들에서는 활용도가 낮은 어린이 놀이터 일부를 용도 변경하여 사용하고 있었으나 H단지는 이러한 용도 변경이 진행되지 않은 것으로 확인되었다. 많은 단지들에서 어린이 놀이터를 운동시설로 전환하거나 주차장 등으로 변경해 사용하고 있으나 H단지는 놀이터 공간을 유지한 상태로 일부 운동기구를 여유 공간에 배치하였다.

다만, 설치되어 있는 운동기구가 고령자의 신체를 고려하기보다는 건강한 성인에게 적합한 기구가 다수로 확인되었다. 또한, 단지 중앙부에 위치한 어린이 놀이터에는 입주민이 설치한 것으로 보이는 실내용 운동기구가 설치되어 있어 안전사고의 위험성도 나타났다.



[그림 3-87] 실내용 운동기구가 놓여있는 모습

출처: 연구진 촬영

[그림 3-88] 고령자 신체를 고려하지 못한 운동기구

출처: 연구진 촬영

□ 화단 및 식재공간

앞서 대표적인 주민 커뮤니티 활동으로 국화동호회를 언급하였는데, 국화 재배공간이 관리사무소 후면에 별도로 마련되어 있었다. 화단과 식재공간은 전반적으로 관리가 잘 이루어지는 것으로 나타났으나, 일부 입주민이 개인 용도로 무단 점유하여 사용하는 장소를 확인할 수 있었다.



[그림 3-89] 국화동호회가 관리하는 재배공간
출처: 연구진 촬영



[그림 3-90] 공용부 화단의 입주민 무단 점유
출처: 연구진 촬영

□ 담장 및 단지 경계부

급경사지에 위치한 특성상 계단이 매우 가파르게 조성되어 있어 고령 입주민들의 이동이 어려운 것으로 나타났다. 주동 사이 공간에서 아파트 2개층 이상의 높이 차이가 발생하는 장소가 있으며, 전반적으로 경사로나 계단 주변에 휴식을 위한 쉼터 공간이 부족한 것으로 나타났다.



[그림 3-91] 203동과 207동 사이 공간의 모습
출처: 연구진 촬영



[그림 3-92] 급경사로 인한 인접단지 경계벽 모습
출처: 연구진 촬영

□ 주출입구 맞은편 비공식 소공원

단지 주출입구 건너편에 있는 소공원은 공식적으로 설치된 공원이 아니며, H단지 구역 경계를 벗어난 공간이다. 그럼에도 단지 공간환경에서 검토하는 이유는 해당 공원의 사용자가 모두 H단지의 입주민이라는 점과 영구임대주택에 대한 부정적 인식과 낙인이미지를 유발하게 되는 행위가 반복적으로 발생하고 있기 때문이다. 각종 개인용품과 적치물이 곳곳에 방치되어 있었으며, 주취자 모임 공간으로 사용되고 있어 공간환경 개선이 가장 필요한 장소로 나타났다.



[그림 3-93] 사각지대인 공원 구석의 정자 모습
출처: 연구진 촬영



[그림 3-94] 각종 적치물이 방치된 공원 내부
출처: 연구진 촬영

④ 시설 및 성능 개선 사업

□ 그린리모델링 사업

H단지는 현재 그린리모델링 사업으로 세대 내 벌트인 냉장고와 불박이장을 설치하고 있는 것으로 나타났다. 다만, 단열성능 향상 등으로 벽체가 두꺼워지고 세대 출입문에 단차가 크게 발생하는 것으로 확인되었다. 대부분의 입주민들이 그린리모델링 사업으로 거주공간이 깨끗해지는 부분은 선호하였으나 내부공간이 협소해지는 문제로 민원을 제기하는 것으로 나타났다.

□ 시설개선사업

준공된 이후 30여년이 경과되면서 노후화로 인한 시설개선사업이 지속적으로 진행된 것이 나타났다. 2020년에는 9개 주동의 옥상과 지하의 병화문을 교체하였으며, 2021년에는 복도에 설치하는 조명등을 백열등에서 모두 LED로 교체하는 시설개선이 이루어졌다. 가장 최근인 2022년에는 지자체의 도시재생 지원센터에서 추진하는 행복더하기 공

모사업에 선정되어 국화재배단지의 비닐하우스 리모델링 공사가 진행되었다.



[그림 3-95] H단지 공간환경 이용실태 현황 종합

출처: 연구진 촬영

3) 입주민 심층 인터뷰

□ 조사 대상 및 내용

H단지 입주민 심층 인터뷰는 거주자 10인을 대상으로 진행하였다. 심층 인터뷰 대상자는 남성5인과 여성 5인으로 구성되며, 연령대는 50~70대이고, 거주기간은 13년~30년, 세대 구성원은 대부분이 1인 단독가구거나 2인 부부로 확인되었다. 관리자 면담 및 현장 조사에서 나타난 쟁점 사항을 재확인하고, 입주민 관점에서 개선이 필요한 공간환경에 대한 의견을 살펴보았다.

[표 3-17] H단지 심층 인터뷰 대상자

인터뷰 대상자	성별	연령	거주기간	세대 구성
이○○	여	74세	30년	1인 단독
박○○	여	61세	30년	2인 부부
홍○○	여	70세	30년	1인 단독
손○○	여	61세	30년	2인 (자녀 1)
여○○	여	65세	13년	2인 부부
정○○	남	57세	30년	1인 단독
권○○	남	74세	19년	1인 단독
박○○	남	-	-	-
석○○	남	-	-	-
홍○○	남	-	-	-

출처: 연구진 작성

□ 개선이 필요한 공간 및 장소

- 경사로와 계단 주변 쉼터 조성과 보행로 정비

H단지는 급경사지에 조성되면서 계단과 경사로가 많았으나 상대적으로 벤치나 쉼터 공간이 부족하였다. 다수가 가파른 경사로 중간 지점과 경사로 곳곳에 주민 휴식공간이 추가적으로 조성될 필요가 있다고 언급하였다. 쉼터가 부족하여 계단에서 휴식을 취하고 있으며 이로 인한 통행자 불편이 발생하였다.

- 맞춤형 운동기구로 저이용 공간의 재정비

현장조사에서 확인한 것과 같이 운동기구 및 공간에 대한 개선 수요가 많은 것이 확인되었다. 녹슬거나 파손되어 기능을 상실한 운동기구, 이용이 어려운 장소에 설치된 운동시설에 대한 정비가 필요하였다. 특히, H단지가 바닷가 주변에 위치하기 때문에 운동시설

에 대한 지속적인 유지·보수 병행이 필요한 것으로 나타났다.

- 불법주차 개선과 오토바이 주차공간 마련

단지에 인접한 민간기업의 불법주차가 만연하여 갈등과 마찰이 심각한 것으로 나타났다. 관리사무소에서 단속하는 방식은 임시방편이며 보다 안전한 주거환경을 조성하기 위해서는 주차차단기 설치가 시급한 것으로 나타났다.

또한, 오토바이 전용 주차공간 조성이 필요하다는 입장도 확인할 수 있었다. 자전거보관소, 보행로, 주차구획 등에 무질서하게 주차하는 문제를 개선하기 위해서는 전용 주차공간이 마련하는 방안이 필요하였다.

- 단지 출입구 맞은편 공원의 우범지대 개선

단지 출입구 맞은편 공간의 주취자 소란과 도박 문제에 대한 개선 요구가 높은 것으로 확인되었다. 이미 지역사회에서도 우범지대로 인지하게 되면서 H단지에 대한 부정적 이미지를 더욱 조장하고 있다고 인식하고 있었다. 현재의 폐쇄적인 구조를 개선하고 지역사회와 입주민을 위한 쉼터 공간으로 조성되는 방안이 필요한 것으로 확인되었다.

□ 지역사회 인식 및 상호 관계

- 지역사회 관계 및 교류에 대한 선호 여부

단지와 인접한 민간 분양단지는 단지명을 변경·교체하여 사용하고 있어 H단지 입주민도 다수가 단지명 변경을 원하고 있었다. 주변 초등학교 학부모들이 자녀에게 H단지 아이들과 거리를 두라는 이야기는 지역사회에서 고립 및 단절된 H단지 실태를 보여주고 있다. 다수의 입주민들이 H단지에 거주하는 것을 숨기거나 밝히는 것을 꺼려하는 것으로 나타났다.

그러나 지역사회 주민들과 지속적으로 소통·교류할 경우 이러한 부정적 인식이 상쇄될 수 있다고 인식하고 있었다. 상호 교류가 부재하여 정확하지 못한 정보가 와전되고, 부정적인 이미지와 편견이 확대되고 있지만 그럼에도 불구하고 지속적인 만남과 교류를 이어간다면 영구임대주택에 대한 선입견과 고정관념이 완화될 수 있다고 생각하였다.

5. 소결

지역사회 고립 및 입주민 갈등이 심화된 영구임대주택 단지를 선정하여 공간환경 이용 현황 및 행태를 분석하였다. 이를 통하여 단지 전반에 대한 이용실태를 파악하였으며, 고립과 단절, 갈등과 마찰을 유발하는 장소의 유사한 특성들을 확인할 수 있었다.

□ 입주민의 단지 이용 특성

입주민의 대다수가 세대 내부공간보다 외부공간에서 많은 시간을 할애하였다. 세대 내부공간이 협소하여 겨울철을 제외하고 대부분 단지 외부공간에 머무르는 것으로 나타났으며, 많은 입주민이 경제 활동에 참여하지 않는 것으로 확인되었다.

성별에 따라 이용률과 공간 사용방식이 상이한 특성도 나타났다. 여성 어르신의 경우 적극적으로 시설을 이용하고 모임을 갖는 특징을 보여 경로당, 종합사회복지관의 이용률이 상대적으로 높은 것을 확인할 수 있었다. 반면, 남성 어르신은 일반적으로 시설에 대한 이용을 꺼리는 경향이 모든 단지에서 나타났다. 공간환경에 대한 이용 특징에서도 성별에 따라 차이가 나타나 주동 출입구는 주로 여성의 이용률이 높았으며, 남성 어르신과 공동으로 사용하는 경우 명확한 경계를 두는 특징을 보였다. 평일 낮 시간에 진행된 현장조사에서 외부공간에서 남성 어르신은 주로 상가 주변부, 보행로 인근 벤치 등에서 단독이나 소수로만 모이는 특징도 나타났다.

□ 입주민 갈등 및 마찰을 유발하는 주요 장소 및 공간적 특징

단지 공간환경 중 입주민 갈등과 마찰을 유발하는 장소의 유사한 공간적 특징도 확인되었다. 공통적으로 확인된 단지 내 갈등 및 마찰 유발 장소로는 단지 상가 및 주변 공간, 보행로 인근 벤치, 쉼터 공간, 화단 및 식재공간, 주동 출입구의 필로티, 자전거 거치대, 주차장 부분이다. 상가시설 및 주변 공간은 시설 노후화 및 방치, 관리 미흡 등이 발생하는 동시에 대부분이 주취자 문제(일부 입주민의 일탈 행위)가 동반되면서 갈등과 마찰이 빈번하게 발생하는 것으로 확인되었다. 보행로에 면하여 배치되는 벤치는 충분한 이격과 여유 공간이 확보되지 못하면서 보행자의 통행 불편을 초래하고 이 과정에서 마찰이 발생하였다. 또한, 일반 공동주택과 비교하여 벤치나 파고라 등 쉼터 공간은 부족한 동시에 본래의 기능을 상실한 모습도 관찰되었으며, 단지 여건에 따라 상이하지만 개인용 의자 설치가 모든 단지에서 반복 관찰되었다.

폐쇄적인 공간이나 화단 및 식재공간 등에서는 개인 적치물이 방치되거나 무단 점유하

는 문제가 반복 발생하면서 갈등이 나타났다. 필로티 형태의 주동출입구에서는 오토바이와 전동휠체어 주차로 인한 마찰이 공통적으로 확인되었으며, 본래의 기능을 상실한 자전거 거치대, 주차차단기 미설치로 인한 외부인의 불법주차 문제 등은 모든 단지에서 공통적으로 갈등과 마찰을 유발하는 요인으로 분석되었다.

[표 3-18] 갈등과 마찰을 유발하는 주요 장소 및 공간 특성

구 분	갈등과 마찰	주요 공간 특성(문제 원인)
단지 상가시설 (주변 공간 포함)	소음 및 소란(주취자의 일탈 행위)	시설의 노후화 및 지속적인 관리 부족 방치된 시설 및 기자재
보행로 인근 벤치	보행자 통행 불편	보행로와 충분한 이격 거리 미확보 이동 보조기구를 위한 여유 공간 부족
쉼터 공간 (벤치, 파고라 등)	개인용 의자 설치로 인한 미관 오토바이와 (전동)휠체어 불법주차	단지 규모 대비 쉼터 공간 부족 부적절한 위치 및 배치
화단 및 식재공간	개인 적치물 방치와 무단 점유	폐쇄적인 측면부와 후면부 공간 경계부 사이의 사각지대, 관리 소홀
주동 출입구의 필로티	오토바이와 (전동)휠체어 불법주차 소음 및 안전문제	필로티 하부의 넓은 공간 방치 공간효율성 결여
자전거 거치대	고장난 오토바이 방치 미관 훼손	운영·관리 소홀
주차장	외부인 불법주차 무질서한 오토바이 주정차	외부 불법주차(주차차단기 미설치) 오토바이 주차공간 부재

출처: 연구진 작성

□ 지역사회 고립 및 단절, 낙인에 일조하는 장소 및 공간적 특징

현장조사를 진행한 단지에서는 지역사회 고립을 유발하거나 낙인에 일조하는 영구임대 주택의 대표적인 공간 특성이 확인되었다. 예컨대 노후하고 관리되지 못하는 상가시설과 단지 경계부, 빛바랜 주동 경관 등은 주변부와 이질적인 모습을 띠면서 지역사회 주민들이 단지에 대한 부정적 인식에 일조하는 것으로 분석되었다.

단지별 고립과 단절 문제가 집중되는 대표적인 장소와 공간적 특징도 알 수 있었다. 시설이나 공간 자체의 노후이미지가 고착되면서 고립과 단절로 이어지거나 일부 입주민의 일탈 행위로 입주민 간 갈등과 마찰을 유발하게 되며, 이러한 행위가 반복되면서 외부 지역사회에 부정적인 영향을 미쳐 낙인으로 이어지는 경우도 나타났다.

예컨대 D단지에서는 부출입구의 상가시설 주변 공간이 고립이나 단절을 유발하는 것에 크게 기여하는 것으로 분석되었다. 주취자로 인한 고성방가 등 일탈 행위가 일차적으로 입주민 갈등과 마찰을 불러오고, 해당 장소가 누구나 사용 가능한 공원과 면하고 있어 지역사회에 지속 노출되면서 단지에 대한 부정적 인식이 확산되는 것으로 나타났다.

G단지는 관리되지 못하는 노후한 상가 주변부와 인접한 공원의 이용 행태로 인해 문제 가 발생하는 것으로 확인되었다. 주출입구 상가와 인접한 공원은 분리되지 않고 하나의 공간으로 인식된다. 해당 공원은 시설개선 및 환경정비가 이루어졌으나 활성화되지 못 한 상태로 경찰의 출동하는 빈도가 높고, 인접한 상가와 주변부가 쾌적하지 못한 장소로 각인되면서 지역사회에서 기피 장소로 확인된다. 즉, 단지 출입구 상가와 경계부 공원 일대가 전체적으로 주변과 이질적인 모습을 보이는 것으로 나타났다.

마지막으로 H단지는 주출입구 맞은편에 위치한 비공식 공원이 지역사회에 부정적인 영 향을 미치고 있었다. 해당 공원은 외부에서 내부 공간이 보이지 않는 폐쇄적인 사각지대 형태로 조성되어 있다. 일반적인 공원들이 갖는 쾌적성이나 개방감이 부재하고, 곳곳에 개인 적치물이 무질서하게 방치되고 있었다. 더욱이 공원에서 반복되는 일탈 행위가 부 각되면서 지역社会의 단절과 고립을 불러오는 것으로 분석되었다.

[표 3-19] 고립과 단절을 유발하는 주요 장소 및 공간 특성

구 분	고립과 단절	주요 공간 특성(문제 원인)
단지 상가시설 (주변 공간 포함)	소음 및 소란(주취자의 일탈 행위)	시설의 노후화 및 지속적인 관리 부족 방치된 시설 및 기자재
단지 경계부	주변부와 이질적인 경관	오픈된 단지 출입구 무채색 계열의 담장
주동		빛바랜 외부 색채, 벽체 파손 등 외부로 돌출된 계단실 등 디자인 형태

출처: 연구진 작성

□ 지역사회 관계, 단지 여건과 이용행태, 물리적 공간환경 문제가 복합적으로 작용

입주민 갈등과 마찰을 유발하고 지역사회 고립 및 단절에 일조하는 요인은 복합적인 형태로 띠고 있는 것으로 분석되었다. 현장조사 결과, 장소와 공간에 따라 상이하지만 거주자의 이용행태에만 기인하거나 일부 입주민의 일탈 행위로만 발생하는 것은 아니었다. 이전부터 지속되어 온 지역사회와의 관계, 단지별 여건과 더불어 입주민의 단지 이용행태, 물리적인 시설의 노후화, 편의시설 부족, 관리 미흡 등이 복합적으로 작용하면서 갈등과 마찰을 유발하고 이것이 고립과 단절로까지 이어지는 것으로 나타났다.

따라서, 이러한 유사 문제들이 많은 영구임대주택에서 지속적으로 발생되는지 여부를 재확인하고, 고립과 단절, 갈등과 마찰 요인별 원화 가능성과 함께 공간환경 개선에 대한 입주민 수요를 종합적으로 검토하여 개선 전략이 제시되어야 하겠다.

제4장 관계자 인식 및 공간환경 개선 수요조사

1. 조사 개요
 2. 관리자 인식 및 공간환경 개선 수요
 3. 지역사회 인식 및 공간환경 개선 수요
 4. 소결
-

1. 조사 개요

1) 조사 목적

앞서 영구임대주택의 이용현황 및 행태 분석을 통하여 다양한 고립 및 갈등 양상을 확인하였다. 현장조사와 관리자 면담을 병행함으로써 단지의 쟁점 사항을 파악하였으며, 입주민 심층 인터뷰를 통해 지역사회 고립 및 갈등을 유발하는 장소적 특징과 해당 공간의 유사한 공통점도 일부 확인하였다. 다만, 이용현황 및 행태 분석이 3개 단지로 제한되면서 쟁점 사항이 전국에 분포된 영구임대주택에서 보편적으로 발생하는 공통적인 쟁점 사항 인지 확인하는 절차가 필요하다. 즉, 갈등과 마찰이 빈번하게 발생하는 공간을 보다 구체적으로 살펴보고, 영구임대주택에 대한 고립과 단절 양상을 지역사회와 연계하여 분석함으로써 공간환경 정비를 통한 개선 가능성과 수요 검토가 필요하다.

이에 관리자 조사를 통해서 공간환경의 이용 특성과 쟁점 사항이 영구임대주택의 보편적인 문제인지 확인하고, 공간환경 개선을 통해 입주민 간 갈등과 마찰 완화가 가능한지 진단하고자 한다. 또한, 지역사회 주민 조사를 통해서 영구임대주택에 대한 인식 및 상호 관계를 살펴보고, 공간환경 개선을 통한 지역사회 고립 및 단절의 완화 가능성을 타진하고자 하였다.

2) 조사 대상 및 방법

□ 관리자 : 지역사회 고립 여부 및 갈등 및 마찰 발생의 주요 장소 검토

단지에서의 입주민 갈등과 마찰이 주로 발생하는 장소를 확인하는 것이 목적이라면 최대한 많은 영구임대주택을 대상으로 조사하는 것이 필요하다. 그러나 앞서 현장조사의 면담 과정에서 관리자의 담당 업무에 따라 단지의 공간환경에 대한 이해도가 상이함이 확인되었다. 이에 관리자 조사는 전국의 영구임대주택 단지 중 민원을 포함하여 내부 갈등이 심각한 상태이며, 준공 후 약 30년이 경과한 40개 노후 단지를 주택관리공단으로부터 추천을 받아 선정한 후, 해당 단지의 담당 업무를 감안하여 관리사무소장, 시설담당자, 주거복지사 총 79인을 대상으로 조사를 실시하였다.

□ 지역사회 주민 : 인식 및 상호 관계를 통한 고립과 단절 확인, 개선 수요 검토

공공임대주택 인근주민을 대상으로 실시한 인식조사에 따르면, 상대적으로 영구임대주택 주변 거주자의 경우 국민임대주택이나 행복주택과의 명확한 차이를 구분하며, 가장 소득이 낮은 계층이 거주하는 단지임을 인지하는 것으로 나타났다(박지영 외, 2019, pp.138-139). 이에 지역사회 주민 조사는 영구임대주택에서 최대한 근거리에 거주하는 지역사회 주민을 대상으로 진행하는 방법을 선택하였다. 전문 리서치기관에 등록된 인력 풀의 주소지를 활용하여 영구임대주택 밀집지역²⁹⁾에 거주하고 있으며, 거주지에서 도보 5~10분 거리에 영구임대주택이 존재하는 총 300명을 대상으로 인식조사를 실시하였다.

[표 4-1] 관계자 인식 및 공간환경 개선 수요 분석 대상 및 방법

그룹	관리자	지역사회 주민
조사 대상	영구임대주택 관리사무소 직원 (소장, 시설담당자, 주거복지사)	영구임대주택 인근에 거주하는 일반시민 (거주지 5~10분 이내 영구임대 존재)
대상 인원	40개 단지의 관리사무소 직원 유효설문 : 총 79명	영구임대주택 밀집지역 거주 주민 유효설문 : 총 300명
조사 방법	구조화된 온라인 설문조사	구조화된 온라인 설문조사

출처: 연구진 작성

29) 영구임대주택 밀집지역은 서울특별시 강서구·노원구·강북구·부산광역시 북구·대구광역시 달서구·광주광역시 북구·경기도 성남시 분당구와 군포시 일대로 설정하였다.

관리자와 지역사회 주민에 대한 인식조사는 구조화된 설문지를 활용하여 10월 11일부터 10월 20일까지 총 10일간 온라인으로 조사를 진행하였다.

3) 조사 내용

조사 항목은 크게 일반 현황, 공간환경 및 업무환경 만족도, 단지 내 소통 및 내부 갈등, 지역사회 인식 및 상호 관계, 공간환경 개선 수요 및 선호도, 시설개선사업 점검 및 평가 항목으로 구분하여 진행하였다. 다만, 관리자 및 지역사회 주민에 따라 질문 방식, 항목과 보기에 차이를 두어 관계자 그룹별로 용이한 답변이 가능하도록 조사지를 구성하였으며 구체적인 인식조사 항목과 내용은 다음과 같다.

[표 4-2] 조사 대상 그룹별 조사 항목 및 주요 내용

구분	관리자	지역사회 주민
일반 현황	근무 단지명, 담당 업무, 근무기간, 성별, 연령	거주 지역, 연령, 성별, 거주기간, 주택유형 및 점유 형태, 가족구성원
공간환경 및 업무환경 만족도	단지 공간환경의 물리적인 상태 및 가장 불량한 장소, 단지 공간환경의 운영관리 상태 및 가장 불량한 장소, 개선 필요 정도, 주거상향 이동 사례 경험 여부, 입주민 이사의 주된 이유	-
단지 내 주민 소통 및 내부 갈등	입주민에 대한 인식, 입주민간 갈등 및 마찰 빈도, 갈등 및 마찰의 주요 원인과 최소화를 위한 필요 조치, 갈등 및 마찰이 입주민의 거주환경 만족도에 미치는 영향	주변 이웃에 대한 인식, 주변 이웃과의 갈등 및 마찰 빈도, 갈등 및 마찰의 주요 원인
지역사회 인식 및 상호 관계	입주민의 지역사회 주민과의 교류 여부 및 관계, 지역사회 주민들의 인식, 거주자 및 단지에 대한 비우호적 이유, 공간환경 개선 및 교류 여부에 따른 인식 변화	영구임대주택 연상 이미지, 입주민에 대한 인식, 영구임대주택 입주민과의 소통 및 교류 희망 여부, 거주자 및 단지에 대한 비우호적 이유
공간환경 개선 수요 및 선호도	내부 갈등 발생 공간 및 문제의 주요 원인, 개선이 필요한 공간환경 우선순위, 지역사회 고립 및 차별 여부, 고립에 일조하는 공간환경, 고립 및 차별 최소화를 위하여 개선이 필요한 공간환경	단지 방문 경험 및 공간환경 이용 여부, 부정적 이미지에 대한 동의 여부, 공간환경 개선에 따른 인식 변화 여부, 단지 경계부의 시급한 공간환경 개선 사항, 지역사회 인식 개선과 입주민 갈등 완화를 위한 공간환경 개선 우선순위
시설 개선사업 점검 및 요구도	입주민 그린리모델링 만족도 및 불만족 사항, 가장 필요한 시설 개선사업	-

출처: 연구진 작성

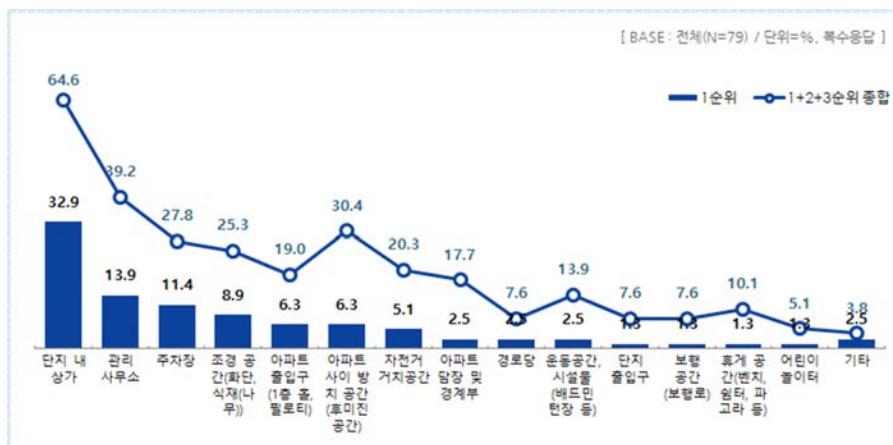
2. 관리자 인식 및 공간환경 개선 수요

1) 단지 공간환경에 대한 상태

□ 공간환경 상태와 개선 수요

- 물리적 상태가 불량한 공간 (본래의 기능 및 노후도 상태)

단지에서 물리적 상태가 가장 불량한 공간은 단지 내 상가시설(32.9%)로 확인되며, 관리사무소(13.9%), 주차장(11.4%) 순으로 물리적인 상태가 불량한 것으로 나타났다. 종합순위로 보면, 일부 순위에 변동이 나타나 아파트 사이에 방치된 후미진 공간(30.4%)이 단지 내 상가(64.6%)와 관리사무소(39.2%) 다음으로 높게 나타났다. 조사 결과를 종합해 보면 대체적으로 단지 내 상가, 관리사무소, 주차장, 조경 공간, 자전거 거치공간, 주동 출입구, 단지 담장 및 경계부 등의 물리적 상태가 불량한 것으로 나타났다.



[그림 4-1] 물리적 상태가 불량한 공간

출처: 연구진 작성

- 운영관리 상태가 불량한 공간 (시설의 파손 및 청소관리 상태)

물리적 상태와 비교해 일부 항목에서 차이가 발생하였다. 단지 내 상가(31.6%)는 물리적 상태와 운영관리 상태가 모두 가장 불량한 공간이었으나, 물리적 상태에서 상대적으로 낮은 순위를 보인 아파트 사이 방치된 후미진 공간(10.1%)과 휴게공간(7.6%)이 높은 순위로 확인된다. 종합순위와 함께 해석해보면, 단지 내 상가, 아파트 사이 방치된 후미진 공간, 자전거 거치공간, 조경 공간, 운동공간, 주차장 등의 운영관리 상태가 불량한 것을 알 수 있다.



[그림 4-2] 운영관리 상태가 불량한 공간

출처: 연구진 작성

- 단지의 공간환경 개선 필요성

공간환경 개선의 필요성은 매우 높은 것으로 조사되었다. 관리자의 88.6%가 필요하다고 답변하였으며, 불필요하다는 응답은 1.3%에 불과하였다. 앞서 살펴본 물리적 상태와 운영관리 상태가 불량한 공간과 연결해 해석하면, 전국적으로 영구임대주택의 공간환경이 매우 열악한 상태임을 방증하는 결과라 할 수 있다.

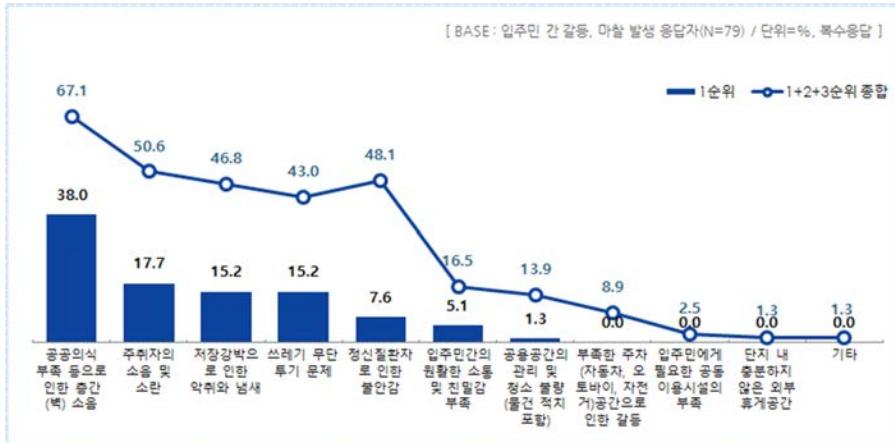
2) 단지 입주민과 지역사회 주민과의 관계

□ 내부 입주민 간 갈등과 마찰

- 발생 빈도 및 주요 원인

단지 입주민 상호 간의 관계를 알아보기 위해서 갈등과 마찰이 발생하는 빈도와 주요 원인을 구분하여 조사하였다. 먼저, 갈등과 마찰의 발생 빈도는 가끔 발생이 21.5%, 종종 발생이 49.4%, 빈번하게 발생이 29.1%로 나타나 전반적인 영구임대주택에서의 갈등과 마찰이 발생하는 빈도를 알 수 있었다. 갈등과 마찰의 주요 원인은 5가지로 확인되었는데 순위대로 살펴보면, 쟁간 소음, 주취자의 소음 및 소란, 저장강박으로 인한 악취, 쓰레기 무단 투기, 정신질환자로 인한 불안감으로 나타났다. 종합순위에서는 일부 순위가 변경되어 정신질환자로 인한 불안감(48.1%)이 쟁간소음(67.1%), 주취자의 소음 및 소란(50.6%) 다음으로 높게 나타났다.

상대적으로 단지 내 공간환경과 밀접한 항목들은 우선 순위가 낮게 조사되었는데, 이는 상위 순위에 해당하는 갈등과 마찰이 관리사무소로 접수되는 주요 민원이기 때문으로 해석된다.

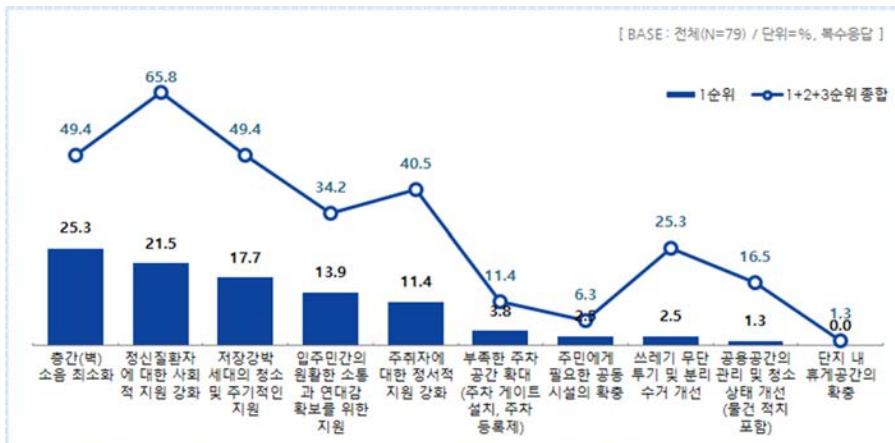


[그림 4-3] 입주민간 갈등이나 마찰 발생의 주요 원인

출처: 연구진 작성

- 갈등과 마찰 최소화를 위해 필요한 조치

갈등과 마찰 최소화를 위해서는 주요 원인을 직접적으로 제거하는 조치가 필요하다고 인식하면서 충간소음 최소화(25.3%), 정신질환자에 대한 사회적 지원 강화(21.5%), 저 장강박 세대의 청소 및 주기적인 지원(17.7%), 입주민간의 원활한 소통과 연대감 확보를 위한 지원(13.9%), 주취자에 대한 정서적 지원 강화(11.4%)가 높은 순위로 나타났다.



[그림 4-4] 갈등이나 마찰 최소화 위해 필요한 조치

출처: 연구진 작성

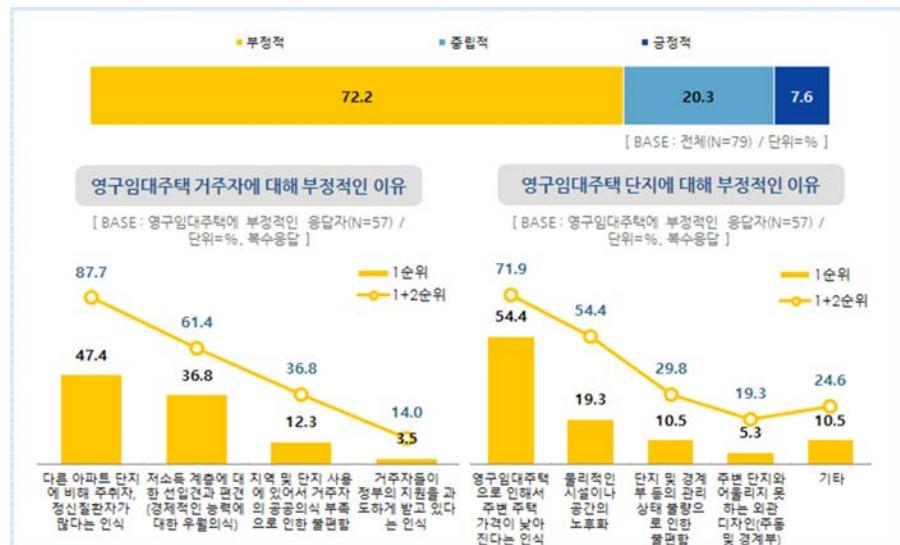
종합 순위를 보면 우선 순위에서 약간의 차이가 나타났다. 갈등과 마찰 최소화를 위해 가장 필요한 조치로는 정신질환자에 대한 사회적 지원 강화(65.8%)를 꼽았으며, 층간 소음 최소화(49.4%)와 저장강박 세대 지원(49.4%), 주취자 지원(40.5%) 순으로 나타났다. 주목할 점은 공간환경과 관련이 있는 입주민간의 원활한 소통과 연대감 확보를 위한 지원(34.2%), 쓰레기 무단 투기 및 분리수거 개선(25.3%)도 상대적으로 높은 비중으로 확인되었다는 점이다.

- 거주환경 만족도에 미치는 부정적인 영향

관리자의 94.9%는 입주민 간 갈등과 마찰이 거주환경 만족도에 부정적인 영향을 끼치는 것으로 인식하였다. 59.5%는 매우 부정적인 영향을, 35.4%는 다소 부정적인 것으로 생각하고 있었다. 영구임대주택에서 갈등과 마찰이 빈번하게 발생하고 있어, 이는 그만큼 갈등과 마찰 최소화를 위한 조치들이 시급함을 지지하는 결과라 할 수 있다.

□ 지역사회 주민의 영구임대주택에 대한 인식

전체 관리자의 72.2%는 지역사회 주민들이 영구임대주택에 대해 부정적으로 인식하는 것으로 응답하여 상대적으로 중립적이다(20.3%)와 긍정적이다(7.6%) 대비 높은 비율이 나타났다. 이러한 부정적 인식의 응답 결과는 지역사회에서 영구임대주택의 고립, 단절과 낙인이 그만큼 발생할 개연성이 높음을 시사한다.



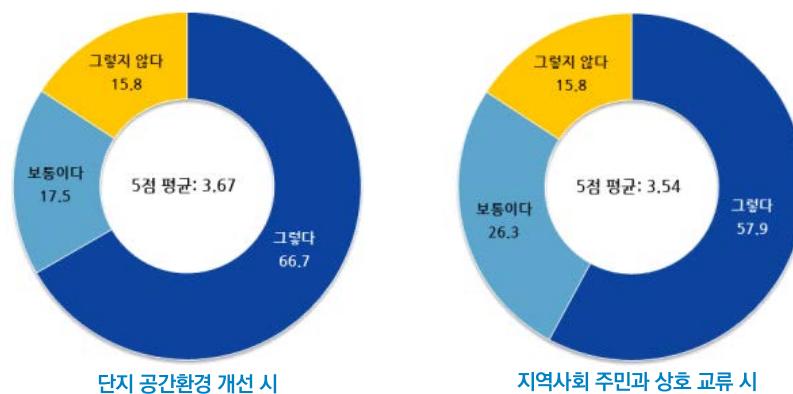
[그림 4-5] 영구임대주택에 대한 지역사회 주민들의 인식 및 부정적인 이유
출처: 연구진 작성

부정적인 인식 이유를 거주자(사람)와 단지(공간)로 구분하여 살펴보았다. 먼저, 지역사회 주민들의 영구임대주택 거주자에 대한 인식이 부정적인 이유는 다른 아파트 단지에 비해 주취자와 정신질환자가 많다는 인식(47.4%), 저소득 계층에 대한 선입견과 편견(36.8%), 지역 및 단지 사용에 있어서 공공의식 부족으로 인한 불편함(12.3%), 정부의 지원을 과도하게 받고 있다고 인식(3.5%) 순으로 나타났으며 종합 순위에서도 동일한 결과가 나타났다. 한편, 거주자 인식과 다르게 단지에 대해 부정적으로 인식하는 이유는 주변 주택가격이 낮아진다는 인식(54.4%)이 가장 높게 나타났으며, 물리적인 시설이나 공간의 노후화(19.3%), 단지 및 경계부 등 관리 상태 불량으로 인한 불편함(10.5%), 주변 단지와 어울리지 못하는 외관 디자인(5.3%) 등을 주요 원인으로 조사되었다.

지역사회에 부정적 인식 원인을 종합하면, 거주자(사람) 측면으로는 영구임대주택에 상대적으로 주취자와 정신질환자가 많다는 인식과 함께 물리적인 영구임대주택 단지로 인하여 주택가격이 낮아질 것으로 판단하기 때문으로 요약되었다.

□ 단지 공간환경 개선과 지역사회 소통·교류 시 개선 가능성

관리자는 영구임대주택의 열악한 공간환경이 개선된다면 영구임대주택 거주자와 단지에 대한 지역사회 인식이 보다 긍정적이거나 우호적으로 변화할 수 있을 것으로 예상하였다. 관리자의 66.7%가 긍정적인 변화가 있을 것으로 예상하였으며, 57.9%는 단지 입주민과 지역사회 주민 간 소통 및 교류가 이루어진다면, 영구임대주택 입주자와 단지에 대한 인식이 긍정적으로 변화할 것이라 보았다. 이는 고립 및 단절 완화를 위해서 입주민과 지역사회 주민이 보다 원활하게 소통할 수 있도록 지원 방안이 필요함을 시사한다.



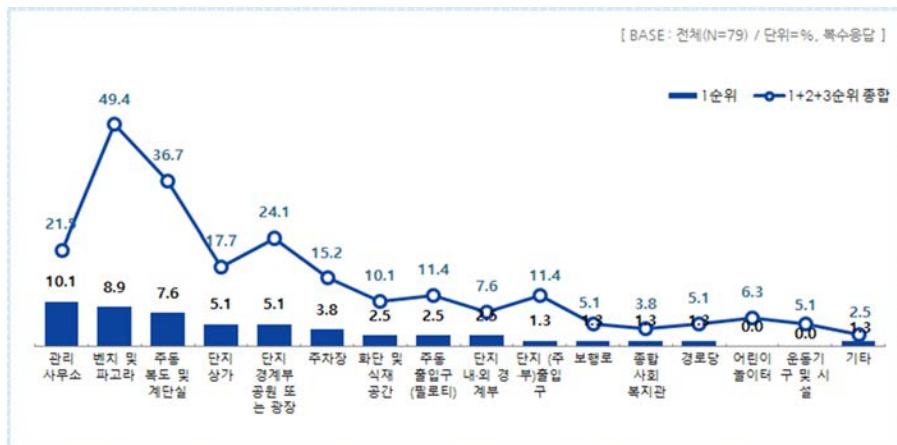
[그림 4-6] 단지 공간환경 개선 및 상호 교류 시 변화 가능성에 대한 인식
출처: 연구진 작성

3) 개선이 필요한 주요 장소와 공간

□ 갈등과 마찰 발생 공간 및 최소화

- 입주민 갈등과 마찰이 발생하는 주요 공간³⁰⁾

갈등과 마찰이 발생하는 주요 공간으로 관리사무소(10.1%)에 대한 답변이 가장 많았는데, 이는 입주민 민원 제기가 관리사무소에서 빈번하게 발생한 결과로 해석된다. 이 외에 단지 공간환경으로는 벤치 및 파고라(8.9%), 주동 복도 및 계단실(7.6%)이 상대적으로 많았으며, 단지 상가와 경계부 공원(광장)이 동일한 비율(5.1%)로 나타났다. 종합 순위와 함께 보자면, 갈등과 마찰이 발생하는 주요 공간으로는 벤치 및 파고라, 주동 복도 및 계단실, 단지 경계부 공원(광장) 등으로 확인된다. 상위 순위의 공간환경들은 앞서 살펴본 이용현황 및 행태 분석에서도 갈등과 마찰이 반복적으로 나타난 장소들로 확인된다. 이는 입주민 간 갈등과 마찰을 최소화를 위해서는 해당 공간에서의 쟁점 및 문제 사항을 중심으로 우선적인 개선 방안의 적용이 필요함을 시사한다.



[그림 4-7] 입주민 간 갈등과 마찰 발생 주요 공간

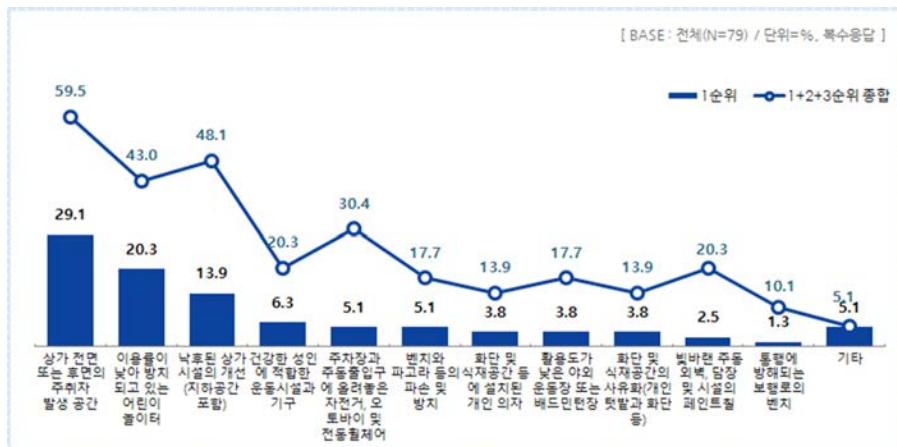
출처: 연구진 작성

- 갈등과 마찰 최소화를 위해 개선이 필요한 공간

갈등과 마찰 최소화를 위해 개선이 필요한 공간으로는 단지 상가 주변의 주취자 발생 공간이 가장 높은 순위(29.1%, 종합 순위 59.5%)를 차지하였으며, 이용률이 낮아 방치되

30) 관리자 조사에서는 영구임대주택단지의 내부 갈등과 마찰이 발생하는 주요 공간을 종합적으로 살펴보기 위하여 세대 내부 공간을 설문지 항목의 보기에 포함하여 진행하였으나, 본 연구의 범위를 고려하여 수요 조사에서는 이를 제외하고 기술하였다.

고 있는 어린이 놀이터(20.3%, 종합 순위 43.0%), 낙후된 상가 시설(13.9%, 종합 순위 48.1%)이 다른 공간환경과 비교해 개선의 필요성이 높게 나타났다. 종합 순위에서 상대적으로 높은 순위로 나타난 공간으로는 주차장과 주동 출입구(30.4%)로 나타나 통행과 미관에 불편을 초래하는 자전거, 오토바이 및 전동휠체어 등에 대한 개선이 필요한 것으로 나타났다.



[그림 4-8] 입주민 간 갈등, 마찰 최소화 위해 개선이 필요한 공간

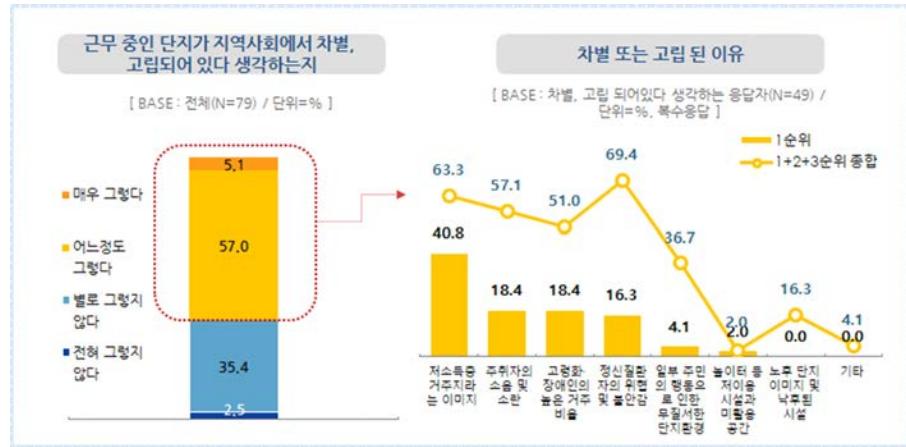
출처: 연구진 작성

□ 지역사회 고립 및 단절과 공간환경의 관계

- 고립. 단절 및 차별의 원인

관리자의 61.1%는 근무 중인 단지가 지역사회에서 차별을 받거나 고립되어 있다고 인식하였다. 단지의 고립과 단절, 차별에 대해서는 매우 그렇다 5.1%, 어느 정도 그렇다 57.0%로 그렇지 않다고 응답한 비율(37.9%)보다 높은 비중을 차지하여 지역사회의 고립 및 단절의 심각성 수준을 대략적으로 파악할 수 있다. 특히, 차별 또는 고립의 발생 이유에서는 저소득층 거주지라는 이미지가 40.8%로 가장 높게 나타났으며, 주취자의 소음 소란(18.4%), 고령화·장애인의 높은 비율(18.4%), 정신질환자의 위협 및 불안감(16.3%) 순서로 나타났다.

주목할 점은 종합 순위에서 정신질환자의 위협 및 불안감이 69.4%로 압도적으로 높게 나타난 점이다. 앞서 갈등과 마찰 최소화를 위해 가장 필요한 조치로 정신질환자에 대한 사회적 지원 강화(65.8%)로 나타났다는 점에서 입주민 간 갈등과 마찰과 함께 지역사회 고립 및 단절에도 매우 큰 영향을 미치는 것을 알 수 있다.

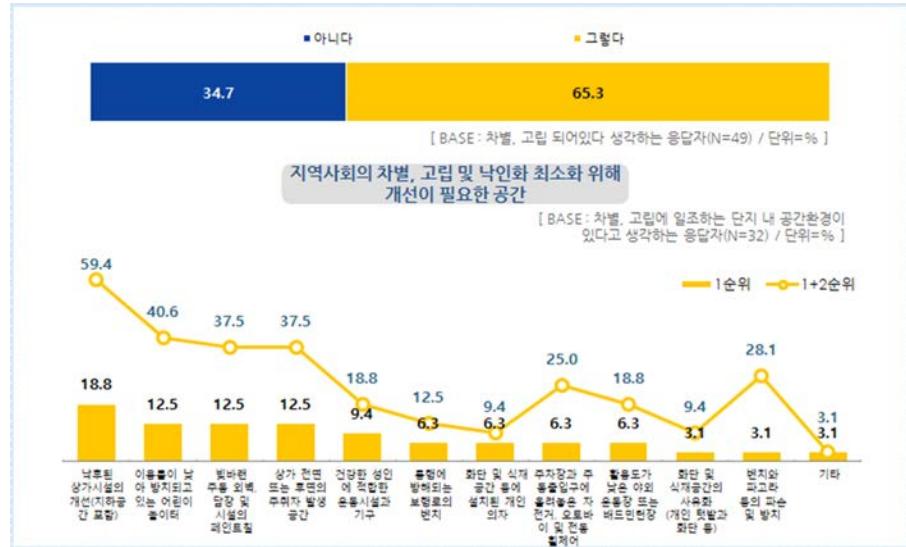


[그림 4-9] 근무 단지의 지역사회 차별, 고립 여부와 원인

출처: 연구진 작성

□ 지역사회 고립, 단절 및 차별 완화를 위해 개선이 필요한 공간

관리자의 65.3%는 지역사회에서 영구임대주택의 고립, 단절 및 차별에 일조하는 공간 환경이 존재한다고 생각하였다. 우선 낙후된 상가시설의 개선(18.8%)이 가장 시급한 것으로 나타났으며, 어린이 놀이터(12.5%), 주동 외벽 및 담장과 상가 주변 공간이 동일한 비율(12.5%)로 확인되었다. 이 외에도 운동시설과 기구, 벤치, 화단 및 식재공간에서 높은 개선 수요가 나타났다.



[그림 4-10] 지역사회 차별, 고립 최소화를 위해 개선이 필요한 공간

출처: 연구진 작성

종합 순위를 보면, 일부 순위의 변동이 나타나 주차장과 주동 출입구 공간의 개선(25.0%)과 파손 및 방치로 인한 벤치와 파고라의 개선(28.1%)이 상대적으로 높았다. 이러한 인식조사 결과를 볼 때, 지역사회 고립 및 단절 완화를 위해서는 우선적으로 상가 시설, 어린이 놀이터, 단지 상가 및 주변 공간, 주차장과 주동 출입구, 벤치와 파고라 등 의 공간부터 개선 방안이 필요한 것으로 확인된다.

3. 지역사회 인식 및 공간환경 개선 수요

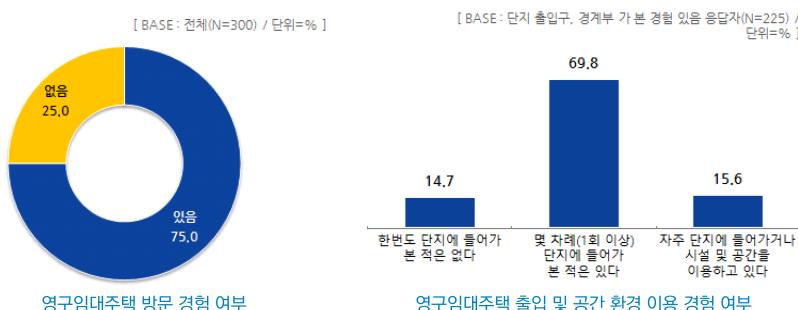
1) 영구임대주택에 대한 인식

□ 영구임대주택 방문 및 입주민과의 소통

- 영구임대주택 주변 및 단지 방문 경험 여부

영구임대주택 인근에 거주하고 있는 주민의 75%는 영구임대주택 단지 출입구 또는 경계부 주변을 직접적으로 방문한 경험이 있었다. 특히, 경험이 있는 주민의 85.4%는 1회 이상 단지 내부에 들어가 본 경험이 있었으며, 단지 내부에 자주 들어가 시설 및 공간을 이용한다는 응답자도 15.6%로 나타났다.

이러한 결과는 영구임대주택 인근에 있는 많은 지역사회 주민들이 거주지 주변의 영구 임대주택을 인식하고 있으며, 단순히 단지 출입구나 경계부 주변만을 지나치는 것이 아니라 자주 단지를 방문함을 의미한다. 다만, 상대적으로 영구임대주택의 시설 및 공간을 직접적으로 이용하는 지역사회 주민은 많지 않은 것으로 확인되었다.

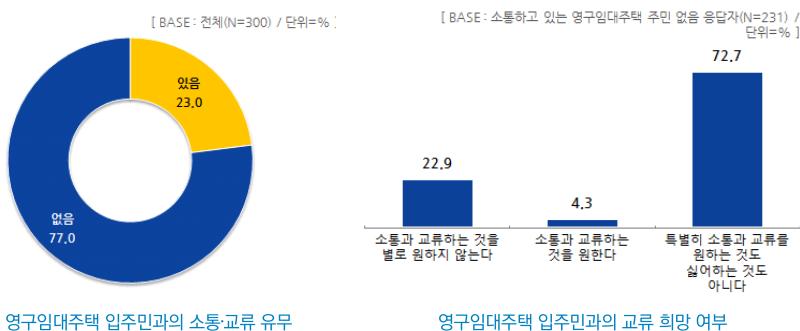


[그림 4-11] 영구임대주택 주변부 및 단지 내 방문 경험 여부

출처: 연구진 작성

- 영구임대주택 입주민과의 소통 및 교류 희망 여부

지역사회 주민 중 영구임대주택 입주민과 직접적으로 소통·교류하는 주민은 23.0%로 나타나 단지 입주민과의 교류는 많지 않았으며, 입주민과 소통하지 않는 주민 중 72.7%가 교류 희망 여부에서 유보적인 입장이 나타났다. 다만, 주목할 점은 영구임대주택 방문 경험이 있는 경우 28.0%가 영구임대주택 주민들과 소통 및 교류하는 것으로 나타난 반면, 영구임대주택 방문 경험이 없는 주민은 8.0%만이 교류하고 있다는 것이다. 이는 지역사회 주민들이 영구임대주택 입주민과 소통·교류를 하면서 단지에 방문하고 있음을 시사하는 대목이다.



[그림 4-12] 영구임대주택 입주민과의 소통 및 교류 희망 여부

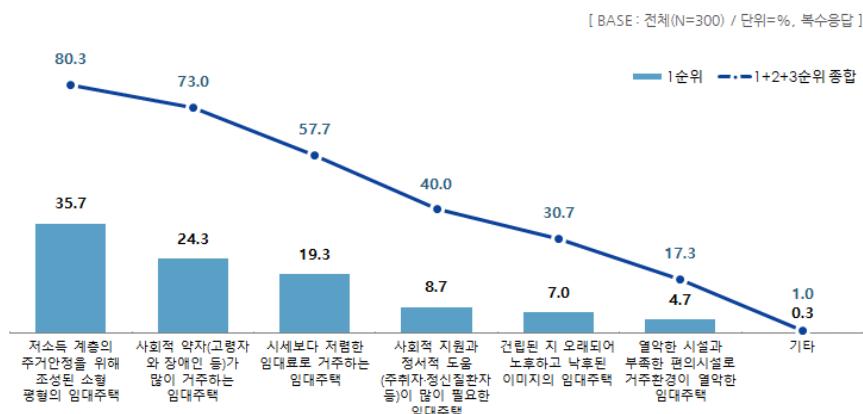
출처: 연구진 작성

흥미로운 사실은 영구임대주택 방문 경험이 가장 낮았던 20대(34.8%)와 60대 이상(29.2%)이 30대(20.0%), 40대(20.7%), 50대(19.0%)보다 영구임대주택 주민들과 소통하거나 교류하는 비율이 높은 것으로 나타났다. 앞서 영구임대주택 방문 경험이 있는 경우 그렇지 않은 응답자보다 영구임대주택 주민들과의 소통 및 교류의 비율이 높았는데, 연령대에 따라서 차이가 발생하는 것을 알 수 있다.

□ 영구임대주택 및 입주민에 대한 인식

- 영구임대주택에 대한 연상 이미지

영구임대주택 연상 이미지는 저소득 계층의 주거안정을 위해 조성된 소형 평형의 임대주택(35.7%), 사회적 약자(고령자와 장애인 등)가 많이 거주하는 임대주택(24.3%), 시세 보다 저렴한 임대료로 거주하는 임대주택(19.3%) 순으로 나타났다. 전체적인 영구임대주택에 대한 연상 이미지에서는 긍정적인 이미지의 답변들이 부정적인 답변들보다 상대적으로 높은 순위를 보였다.

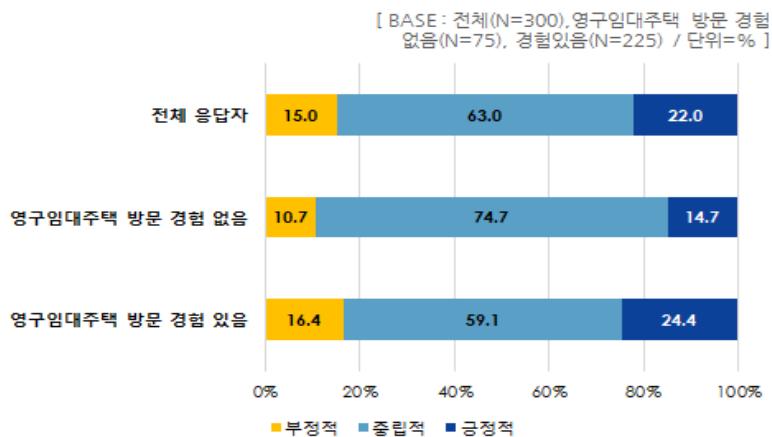


[그림 4-13] ‘영구임대주택’하면 우선적으로 연상되는 이미지

출처: 연구진 작성

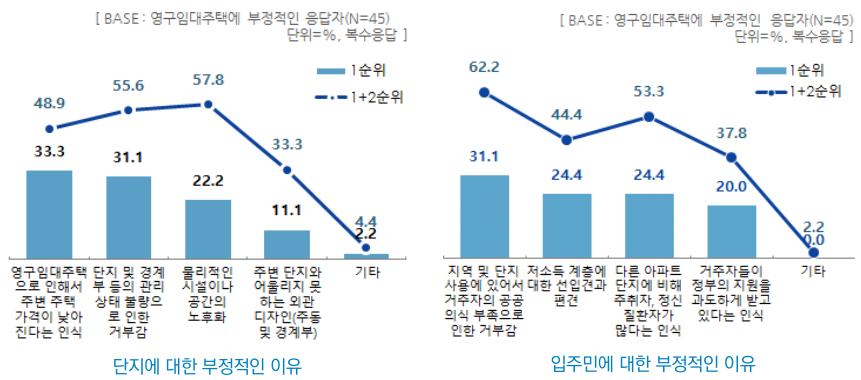
- 영구임대주택 인식과 방문 경험과의 관계

지역사회 주민의 영구임대주택에 대한 인식은 연상 이미지와 다소 차이를 보였다. 과반 이상(63.0%)이 중립적인 경향을 보였으며, 긍정적 인식(22.0%)이 부정적 인식(15.0%) 보다 소폭 높게 나타났다. 흥미로운 점은 영구임대주택의 단지 출입구·경계부 주변에 방문 경험이 있는 주민의 긍정적 인식(24.4%)과 부정적 인식(16.4%)이 방문한 경험이 없는 경우의 긍정적 인식(14.7%)과 부정적 인식(10.7%)보다 모두에서 높다는 점이다. 바꿔 말하면, 이는 영구임대주택의 공간환경 여건에 따라 지역사회 주민들의 인식에 차이가 발생할 수 있음을 시사한다.



[그림 4-14] 영구임대주택 방문 경험 여부

출처: 연구진 작성



[그림 4-15] 영구임대주택 단지 및 입주민에 대해 부정적인 이유

출처: 연구진 작성

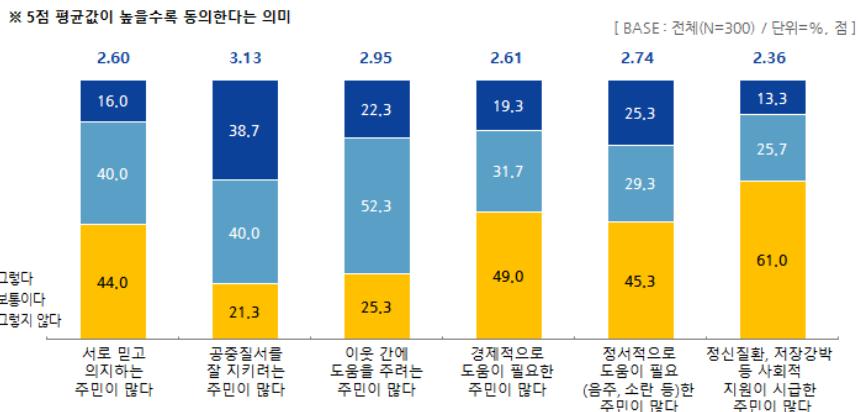
영구임대주택을 부정적으로 인식하는 이유를 단지와 입주민으로 구분하여 살펴본 결과, 단지에 대한 부정적인 이유로는 영구임대주택으로 주변 주택 가격이 낮아진다는 인식, 단지 및 경계부 등의 관리 상태 불량으로 인한 거부감, 물리적인 시설이나 공간의 노후화 순위가 높게 나타났다. 입주민에 대해 부정적 이유는 지역 및 단지 사용에 있어서 거주자의 공공의식 부족으로 인한 거부감, 저소득 계층에 대한 선입견과 편견, 다른 아파트 단지에 비해 주거자, 정신질환자가 많다는 인식 순이었다. 주목할 점은 영구임대주택에 방문 경험이 있는 지역사회 주민의 경우, 주거자와 정신질환자가 많다는 인식으로 부정적 이유로 답변하는 비중이 높은 것으로 나타났다.

2) 지역사회 거주자 및 영구임대주택 입주민 인식

□ 거주단지 주민과 영구임대주택 입주민에 대한 인식

- 거주단지 주민에 대한 인식

거주하는 단지 또는 지역 주민에 대한 이웃 간 신뢰 및 공중질서 관련 인식에서는 공중질서에 관한 점수가 3.13점으로 가장 높았으며, 이웃 간의 도움 2.95점, 서로 믿고 의지 2.60점 순으로 나타났다. 경제·정서·사회적 도움이 필요한 주민 관련 인식에서는 정서적 도움에 대한 점수가 2.74점으로 가장 높았으며, 경제적 도움이 2.61점, 사회적 지 2.36점 순으로 나타났다. 결과적으로 지역사회 주민들은 자신들이 거주하는 단지나 지역에는 공중질서를 잘 지키는 주민들이 많은 반면 정신질환이나 저장강박에 대한 지원이 필요한 주민들은 거의 없다고 인식하였다.

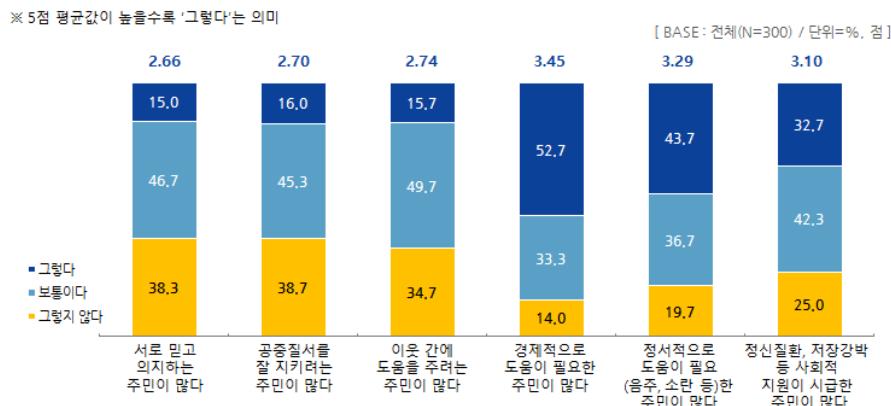


[그림 4-16] 거주단지 내 주민에 대한 인식

출처: 연구진 작성

- 영구임대주택 입주민에 대한 인식

거주지 인근 영구임대주택 주민에 대한 이웃 간 신뢰 및 공중질서 관련 인식의 경우, 이웃 간의 도움이 2.74점으로 가장 높았으며, 공중질서 2.70점, 서로 믿고 의지 2.66점으로 앞서 살펴본 자신이 거주하는 단지 또는 지역보다 모두 낮다고 보았다. 즉, 자신이 거주하는 비영구임대주택 또는 지역사회가 영구임대주택 보다 공중질서를 더 잘 지키고, 이웃간의 도움을 더 많이 주려고 하며, 서로 믿고 의지하는 주민이 많다고 인식하는 경향이 확인되었다. 경제·정서·사회적 도움이 필요한 주민 관련 인식에서는 경제적 도움이 3.45점으로 가장 높고, 정서적 도움 3.29점, 사회적 지원 3.10점으로 나타나 자신이 거주하는 단지 또는 지역보다 영구임대주택에 모두 높은 점수를 주었다.



[그림 4-17] 인근 영구임대주택 입주민에 대한 인식

출처: 연구진 작성

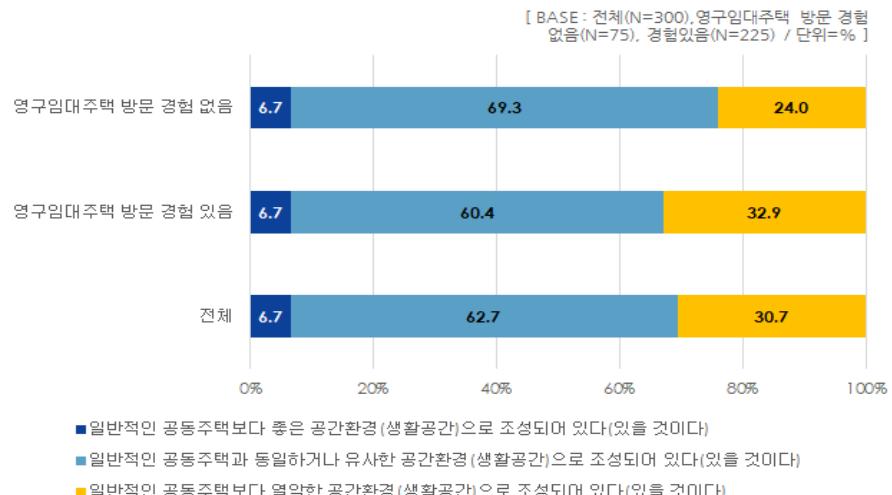
주목할 점은 영구임대주택을 방문한 경험이 있는 지역사회 주민은 그렇지 않은 주민보다 더 높은 점수를 부여하였다는 점이다. 예컨대 경제적 도움의 경우 방문 경험이 있으면 3.52점, 방문 경험이 없으면 3.23점으로 나타났으며, 정서적 도움(각각 3.39점, 2.97점), 사회적 지원(각각 3.14점, 2.99점) 모두에서 방문 경험이 있는 주민들이 경험이 없는 주민들보다 영구임대주택 입주민에게 더 많은 도움이 필요하다고 인식하는 경향이 확인되었다.

3) 영구임대주택 공간환경 개선 및 우선 순위

□ 영구임대주택의 공간환경

- 단지 공간환경에 대한 인식

지역사회 주민의 62.7%는 영구임대주택의 공간환경이 일반 공동주택과 동일하거나 유사하게 조성되어 있거나 되어 있을 것으로 예상하였다. 6.7%만이 더 좋은 공간환경으로 조성되어 있을 것이라고 예상하였으며, 30.7%는 일반 공동주택보다 열악한 공간환경일 것이라고 예상하였다.



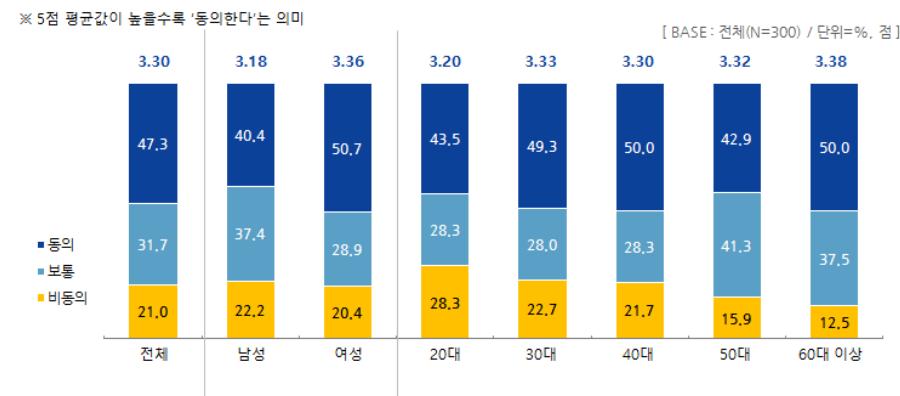
[그림 4-18] 영구임대주택의 방문 여부에 따른 영구임대주택 공간환경 인식

출처: 연구진 작성

지역사회 주민의 영구임대주택 방문 경험 여부에 따른 공간환경에 대한 긍정적 인식에는 차이가 나타나지 않았다. 다만, 영구임대주택 방문 경험이 있는 주민(32.9%)이 방문 경험이 없는 주민(24.0%)보다 영구임대주택의 공간환경이 더 열악하다고 인식하였다. 이는 많은 주민들이 영구임대주택 방문을 통해 거주하는 단지나 지역과 비교한 결과로 해석된다.

- 영구임대주택 단지의 부정적 인식과 개선 가능성

지역사회 주민의 47.3%는 영구임대주택에 대한 부정적 인식은 아파트 외관에서 차이를 보이며, 물리적 공간환경(생활공간)의 노후화 등 주변과의 이질적인 모습이 지속적으로 축적된 결과라고 보았다. 이러한 경향은 성별에 따라 차이를 보여, 여성(50.7%)이 남성(40.4%)보다 영구임대주택에 대한 부정적 인식이 더 큰 것으로 조사되었다.

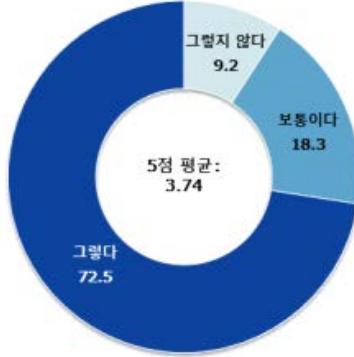


[그림 4-19] 영구임대주택의 부정적 이미지와 물리적 공간환경 관련 여부

출처: 연구진 작성

특히, 열악한 물리적인 공간환경으로 인해 영구임대주택의 부정적인 이미지가 축적되었다는 결과에 동의한 주민의 72.5%는 물리적 공간환경(생활환경)이 개선된다면, 영구임대주택에 대한 인식이 보다 긍정적·우호적으로 변화할 것이라고 보았다. 성별로 구분해보면, 남성(3.88점)이 여성(3.69점)보다 영구임대주택의 부정적 이미지가 물리적 공간환경의 개선으로 우호적으로 변할 수 있다고 보았으며, 방문 경험이 있는 주민(3.79점)이 그렇지 않은 주민(3.57점)보다 영구임대주택의 부정적 이미지 개선 효과에 더 긍정적으로 답변하였다.

[BASE : 물리적 공간환경 차별로 인해 부정적 이미지가 축적되었다는 데 동의자(N=142) / 단위=%, 점]



[그림 4-20] 영구임대주택의 물리적 공간환경 개선과 인식 변화 여부

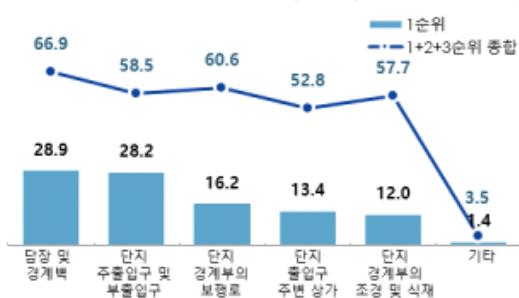
출처: 연구진 작성

- 공간환경 개선의 시급한 공간 및 장소

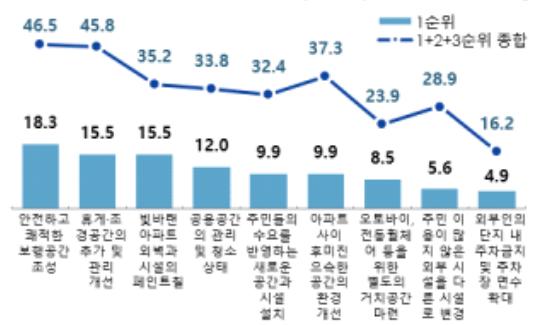
영구임대주택에 대한 지역사회 인식 개선을 위해 시급성을 요하는 공간환경으로는 단장 및 경계벽이 28.9%, 단지 주출입구 및 부출입구가 28.2%로 상대적으로 높은 우선 순위를 보였으며, 단지 경계부 보행로(16.2%)도 개선 필요성이 높은 것으로 나타났다.

영구임대주택에 대한 지역사회 인식 개선과 갈등 완화를 위하여 가장 효과적인 공간환경(생활공간) 개선으로는 안전하고 쾌적한 보행공간(18.3%), 휴게·조성공간의 추가 및 관리개선(15.5%)과 빛바랜 아파트 외벽과 시설의 페인트질(15.5%), 공용공간의 관리 및 장소상태(12.0%)가 상대적으로 높게 나타났다.

[BASE : 물리적 공간환경 차별로 인해 부정적 이미지가 축적되었다는 데 동의자(N=142) / 단위=%, 복수응답]



[BASE : 물리적 공간환경 차별로 인해 부정적 이미지가 축적되었다는 데 동의자(N=142) / 단위=%, 복수응답]



[그림 4-21] 영구임대주택의 물리적 공간환경 개선 방향

출처: 연구진 작성

4. 소결

□ 관리자를 통한 불량한 공간환경 및 높은 개선 수요 확인

관리자 조사를 통해 영구임대주택 공간환경 중 물리적 상태와 운영관리 상태가 불량한 공간들이 재확인되었다. 특히, 앞서 살펴본 이용실태와 행태 분석 내용과 연결해 보면, 공간환경 개선에 대한 높은 수요와 갈등과 마찰 완화를 위한 조치 방안의 결과는 시사하는 바가 크다.

관리자는 갈등과 마찰의 직접적인 원인이 공공의식이 부족한 일부 입주민과 사회적 지원이 필요한 정신질환자나 저장강박 세대로 인식하고 있지만 이를 최소화하기 위한 방안에서는 직접적인 원인을 제거하는 조치와 함께 쓰레기 분리수거 개선, 주민 공동시설 확충, 부족한 주차공간 확대 등 공간환경 개선 항목이 필요하다고 인식하였다. 해당 답변의 비중은 높지 않았지만 이는 그만큼 공간환경 개선이 갈등과 마찰 완화에 일조할 수 있음을 보여주는 결과로 볼 수 있다.

또한, 관리자는 영구임대주택의 공간환경이 개선된다면 지역사회의 부정적 인식이 보다 긍정적·우호적으로 변화할 것으로 보았다. 이는 영구임대주택에서 단지 내 입주민을 위한 지원 공간 마련과 더불어 지역사회 주민과 소통·교류할 수 있도록 지원하는 공간이 필요함을 지지하는 결과이다.

□ 지역사회 주민의 인식 확인 및 공간환경 개선 우선 순위 도출

영구임대주택 주변의 지역사회 주민들은 대부분 단지의 존재를 인지하고, 단지 출입구 또는 경계부 주변을 방문하거나 단지 내부에 대한 경험을 가지고 있었다. 해외 선행연구에서 볼 수 있는 영구임대주택과 입주민에 대한 극단적인 혐오나 기피의 수준은 아닌 것으로 해석되었다. 다만, 영구임대주택 단지와 거주자에 대한 이미지, 부정적 인식의 이유 등에서는 사회적 약자, 저소득 계층 및 그들만이 사는 단지라는 인식과 입주민에 대해 공공의식이 부족할 것 등의 선입견과 편견이 확인되었다.

흥미로운 점은 영구임대주택 방문 경험이 있는 주민일수록 그렇지 않은 주민보다 단지에 대한 부정적인 인식과 함께 긍정적인 인식이 모두 높게 나타났다는 점이다. 특히, 주취자, 정신질환자 관련의 부정적 인식은 영구임대주택에 방문 경험이 있는 주민일수록 더욱 높게 나타나는 특성을 보였다. 이는 Raynor 외(2020)처럼 수급자와 비수급자의 사

회적 접촉이 높아질수록 일부 구성원들 간의 갈등 등 부정적인 면과 소통 및 커뮤니티 형성 등 긍정적인 면이 동시에 발생될 수 있음을 지지하는 결과이다.

한편, 이웃 간 신뢰 및 공중질서 관련 인식 조사에서는 영구임대주택에 대한 부정적인 인식과 같은 맥락으로 영구임대주택 입주민이 자신이 거주하는 단지 내 또는 지역보다 더 낮은 공공질서 의식을 기대하는 것으로 나타났다. 특히, 자신이 거주하는 단지 및 지역이 자신의 사회적 위치와 같다고 판단하고, 영구임대주택에 거주하는 입주민들을 동일한 사회적 위치의 사람들과 구분하려는 경향도 일부 확인되었다.

다수의 지역사회 주민은 영구임대주택에 대한 부정적인 인식이 단지의 열악한 물리적 공간환경과 관계가 있다고 보았으며, 부정적 인식은 아파트 외관 형태, 노후한 공간으로 인한 이질적인 모습에 차별이 더욱 고착화될 수 있다는 것에 동의하였다. 무엇보다 영구 임대주택에 대한 부정적 인식이 공간환경 개선으로 우호적·긍정적으로 변화할 수 있다는 결과를 단지의 방문 경험과 연결하여 해석해 보자면, 지역사회 고립과 단절을 완화하기 위한 방법으로 공간환경 개선이 실효성을 일정 부분 확보할 수 있으며, 동시에 지역 사회 주민과 더 많은 접촉과 소통·교류가 필요함을 보여주는 결과로 해석이 가능하다.

□ 갈등과 마찰, 고립 및 단절 완화를 위해 필요한 공간환경 개선 사항

인식 및 수요조사 결과, 갈등과 마찰이 발생하는 주요 공간이자 시설 개선이 시급하게 필요한 공간으로 단지상가, 벤치 및 파고라, 경계부 공원 또는 광장 등이 확인되었으며, 어린이 놀이터와 같이 낮은 이용률로 방치되는 공간에 대한 개선도 병행될 필요가 있는 것으로 나타났다. 앞서 이용현황 및 행태 분석에서 확인되는 쟁점 사항과 맥락을 같이 하고 있다.

지역사회 고립 및 단절 완화를 위하여 개선이 필요한 대표적인 공간환경으로 상가시설, 어린이 놀이터, 상가 주변, 주차장과 주동 출입구, 벤치와 파고라 등이 도출되었다. 더불어 영구임대주택에서 시급한 공간개선 항목으로 담장 및 경계벽, 단지 주출입구 및 부출입구, 단지 경계부의 보행로에 집중되는 것으로 나타나 지역사회 단절 및 고립 완화를 위한 우선적인 검토가 필요한 것으로 분석되었다.

제5장 영구임대주택의 공간환경 개선 전략

-
1. 개선 전략 도출 과정과 기본 방향
 2. 영구임대주택 공간환경 개선 전략
 3. 정책 제언
-

1. 개선 전략 도출 과정과 기본 방향

1) 공간환경 개선 전략의 도출 과정 요약

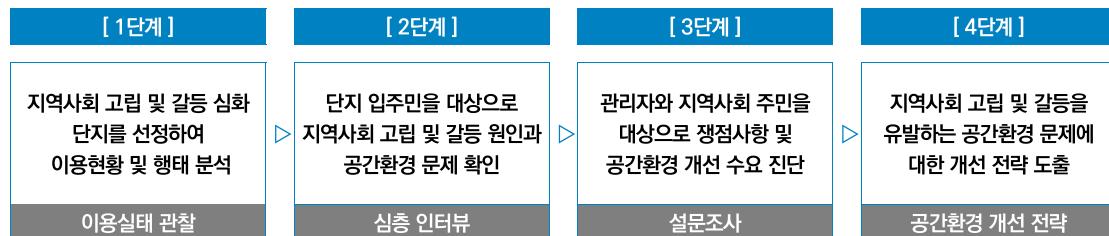
본 연구에서 도출하는 공간환경 개선 전략은 영구임대주택에서 발생하고 있는 지역사회 고립과 단절 현상, 입주민 내부 갈등과 마찰 문제에 기여하는 다양한 원인들 중 단지의 물리적 환경과 밀접한 시설과 장소로 한정하였다. 이러한 고립 및 갈등 양상을 완화하거나 최소화하기 위한 하나의 대안적 수단으로서 활용하려는 목적을 갖는다. 다시 말해, 지역사회에서 발생하는 모든 고립과 단절 현상, 내부적인 갈등과 마찰 문제를 해소하는 것이 아니라 영구임대주택이 직면한 다양한 문제 중 주요 원인이 물리적인 환경(시설 및 장소)에 기인하는 쟁점 사항들을 찾아서 단지 여건에 따라 선택적 적용이 가능하도록 공간환경 개선을 위한 전략을 제시하는 것이다.

이러한 연구 목적을 달성하기 위하여 우선적으로 영구임대주택 법제도와 정책 변화를 살펴보았으며, 관련 시설 및 공간개선 사업들의 역할과 한계를 검토하였다. 특히, LH 체인지업 사업과 SH 공단닥터 프로젝트를 검토함으로써 공간환경 개선 전략의 필요성과 본 연구의 차별성을 강조하고, 동시에 기존 유사 사업들의 미비점을 보완하여 공간환경 개선 전략의 실효성을 담보하고자 하였다.

본격적으로 공간환경 개선 전략 도출을 위해서 지역사회 고립 및 내부 갈등이 심화된 영구임대주택을 선정하였으며, 단지 이용현황과 행태를 분석함으로써 영구임대주택의 고립 및 갈등 실태를 진단하였고, 이 과정에서 물리적인 시설과 장소에서 반복적으로 나타나는 쟁점 사항을 확인하였다. 다음으로 입주민을 대상으로 심층 인터뷰를 진행하여 영구임대주택 거주자가 경험하는 지역사회 고립과 갈등 양상을 보다 구체적이고 직접적으로 확인한 후, 유사한 경향을 보이는 쟁점을 중심으로 정리하였다. 다만, 이용현황 및 행태를 분석한 단지가 소수라는 점에서 해당 쟁점들이 영구임대주택 전반에서 발생하는 보편적인 문제인지 여부를 확인할 필요가 있다. 이에 단지 관리주체와 주변 지역사회 주민을 대상으로 영구임대주택에 대한 인식과 공간환경 개선 수요를 살펴보았으며, 이를 통해 지역사회 고립과 갈등 완화를 위한 개선 전략의 우선순위를 검토하였다.

상기와 같은 이용현황 및 행태 분석, 심층 인터뷰 및 수요조사를 단계적으로 거쳐 공간환경 개선 전략을 도출하였다. 결과적으로 영구임대주택 단지와 입주민이 지역사회에서 지속가능하기 위해서 요구되는 다양한 대안 중 하나이며, 특히 단지의 물리적인 시설과 장소 개선에 초점을 맞춰서 접근했다는 점에서 의의를 갖는다.

[표 5-1] 공간환경 개선 전략 도출 과정



출처: 연구진 작성

2) 기본 방향과 적용 원칙

① 기본 방향

□ 지역사회 고립 및 단절 완화

- 단지 주변과 유사한 경관 형성

영구임대주택 단지의 노후화된 외관, 관리가 미흡한 상가, 방치된 경계부 모습 등은 주변 지역사회와 이질적인 경관을 형성한다. 이러한 모습은 지역사회에서 영구임대주택의 고립과 단절을 불러와 지역 주민들로부터 기피 대상으로 인식하거나 도외시하게 되

는 주요 요인으로 작용하고 있다. 따라서 영구임대주택은 주변 지역과 이질적이지 않은 경관이 형성될 수 있도록 단지 외관을 개선하는 한편, 지속적인 관리가 이루어진다는 것이 지역사회에 각인될 수 있도록 노후화 개선 및 유지관리에 집중이 필요하다.

- 폐쇄적이고 단절된 경계부 공간의 개선

초기에 공급된 영구임대주택의 대부분은 단지 외부로부터 폐쇄적인 경계부를 형성하고 있다. 단지 출입부 영역이 명확하게 구분되지 못하고, 경계부 담장은 무채색 계열로 조성되면서 지역사회와 단절된 모습을 더욱 부각시키고 있다. 이러한 폐쇄적인 경계부는 지역사회에 부정적인 인식을 공고히 하고 있다는 점에서 현재 경계부 공간을 오픈하여 지역사회와 적극적으로 소통할 수 있도록 개방형 공간으로 조성하는 방안이 요구된다.

- 지역사회와 상호 교류를 위한 소통의 장 마련

영구임대주택의 지역사회 고립과 단절을 완화하기 위해서는 결과적으로 서로를 알아갈 수 있는 상호 교류의장을 마련할 필요가 있다. 앞서 입주민 심층 인터뷰와 지역사회 인식조사에서 교류 공간의 필요성이 확인되었다. 인위적인 모임 공간을 조성하기보다는 자연스럽게 지역사회 주민들과 교류할 수 있도록 경계부를 디자인하는 한편, 단지의 물리적 여건과 주민 의견에 따라 적극적인 소통의장 마련도 병행하는 방안이 필요하다.

□ 입주민 갈등과 마찰 완화

- 모두가 안전하고 쾌적한 거주환경 조성

단지 이용현황 및 행태 분석 과정에서는 보행로, 주차장, 벤치와 파고라 등에서 입주민 갈등과 마찰이 빈번하게 발생하는 것이 확인되었다. 특히, 보행자에 대한 최소한의 안전이 확보되지 못하거나 주차장 등에서 이동 약자에 대한 고려가 미흡한 부분은 조속한 개선이 필요하다. 영구임대주택에서는 입주민 모두가 보다 쾌적한 환경에서 거주하며 안전한 일상생활이 실현될 수 있도록 개선하는 한편, 갈등과 마찰이 빈번한 주요 장소는 공간 재구조화를 통해 정비하는 방안이 요구된다.

- 방치된 시설 및 미활용 공간의 효율적 활용 유도

영구임대주택 입주민의 고령화가 빠르게 진행되고 있으며, 장애인 비중도 점차 증가하는 추세가 확인된다. 이 같은 입주민의 변화는 이용현황 및 행태 분석에서 확인된 것과 같이 단지의 공간환경도 변화가 필요함을 시사한다. 예컨대 넓은 면적으로 조성된 운동장이나 어린이놀이터 등 활용되지 못하는 시설들이 늘어나는 실정이다. 방치된 시설과

미활용 공간들은 입주민 삶의 질 향상을 도모할 수 있도록 용도를 변경하여 주민 커뮤니티 기능을 향상시킬 수 있도록 정비하는 방안이 필요하다.

- 입주민의 일상생활을 지원하는 공간환경 구현

영구임대주택 구성원의 대부분이 저소득 고령자로 확인된다. 입주민 중 경제활동을 영위하는 비율은 낮은 반면 단지에서 머무르는 시간이 많은 특징을 보이며, 생계를 위하여 배달업에 종사하는 경우가 다수인 것으로 확인된다. 이러한 영구임대주택 입주민의 신체적 특징과 단지 이용률을 고려하여 단지에서의 일상생활을 적극적으로 지원할 수 있도록 공간환경을 개선하는 방안이 필요하다. 예컨대 일반 아파트 단지와 비교해 (전동) 휠체어 이용자와 오토바이 사용자가 많아서 발생되는 갈등 및 마찰 요인들이 최소화되도록 개선하는 방안이 병행되어야 한다.

② 전제 조건과 적용 원칙

본 연구에서 도출한 영구임대주택의 공간환경 개선 전략은 다수의 영구임대주택단지에서 빈번하게 발생하는 고립과 갈등 문제 중 공간환경 개선을 통해 완화가 가능한 사항들을 종합적으로 정리하였다. 결과적으로 공간환경 개선 전략은 개별 단지에서 지역 여건을 고려하여 취사선택이 가능한 형태로 제시되어 있다. 전략별 세부과제가 직접적인 문제를 해결하지 못하더라도 지역사회 고립 및 내부 갈등을 조금이나마 완화시키거나 최소화되는 것에 일조함으로써 영구임대주택단지에서 새로운 물리적 공간환경 개선 방법론으로 정착될 수 있도록 지원하고자 한다.

한정된 재원으로 영구임대주택단지에서 시설개선 또는 환경개선 사업을 진행할 때, 갈등이 발생하는 주요 장소를 보다 효과적으로 개선함으로써 입주민 삶의 질 향상을 도모하는 한편, 지역사회 고립과 단절을 최소화하고 지역 주민들과 원활히 소통·교류할 수 있도록 개선하기 위해서는 다음과 같은 조건과 원칙이 요구된다.

□ 단지 문제점 인지 및 개선에 대한 공감대 형성

지역사회 고립 및 내부 갈등 완화를 위한 공간환경 개선 전략을 적용하기에 앞서 우선적으로 입주민의 단지 이용현황과 행태 특성을 면밀하게 파악하여야 한다. 단지 공간환경에 대한 쟁점 사항과 주요 문제를 입주민 모두가 공유하고, 개선 필요성에 대한 공감대가 형성되어야 실효성을 확보할 수 있다. 즉, 공간환경 개선 전략과 세부과제를 단지에

적용하기 이전에 현재의 문제점을 정확하게 인지하고, 입주민 모두가 개선에 대한 인식을 공유하는 환경이 마련된 후에 본격적인 개선 논의가 시작되어야 한다.

□ 입주민과 관리자 중심의 진행 및 사업 결정

공간환경 개선 전략은 관리자와 함께 입주민이 충분한 논의 과정을 거친 후 절차에 따라 진행되어야 한다. 기존 영구임대주택에서 진행된 시설개선과 환경개선 사업에서 입주민 만족도가 낮았던 이유는 중간 과정의 부재에 기인한다. 이러한 부작용을 사전에 차단하고, 보다 효율적으로 사업을 추진할 필요가 있다. 단지에 대한 이해도가 높은 관리자와 장기 거주하고 있는 입주민의 의견이 적극적으로 반영될 수 있도록 개선되어야 한다. 입주민 의견 수렴 과정을 통해 전략별 세부 과제의 절차, 사업 진행 과정, 완료 후 효과 등을 충분히 공유함으로써 구성원들 스스로 단지에 필요한 전략과 사업의 우선순위를 결정할 수 있는 구조가 마련되어야 한다.

□ 단지 여건과 환경을 고려한 선택적 적용

영구임대주택의 공간환경 개선 4대 전략과 10대 과제는 다수의 영구임대주택에서 빈번하게 발생하는 입주민 갈등과 마찰을 완화하고, 지역사회 고립과 단절 문제를 최소화하기 위한 선택지이다. 이는 개별 단지의 상황과 여건, 지역사회와의 관계에 따라서 공간환경 개선 전략과 세부과제가 상이할 수 있음을 의미한다. 따라서 영구임대주택 입주민과 관리자는 단지 여건, 지역사회와의 관계 및 환경 등을 종합적으로 고려하여 개선 방향을 설정하여야 하며, 전략과 세부과제를 선택적으로 적용하여야 한다.

□ 공종 단위가 아닌 장소 기반의 공간 단위 세부과제 추진

기존 영구임대주택에서 시행된 시설개선 및 환경개선 사업을 보자면, 대부분 노후된 시설이나 설비의 성능 개선과 기능 향상 차원에서만 접근하고 있다. 개별 단지의 여건과 상황이 상이할지라도 정형화된 사업유형과 항목들이 공종별로 진행됨에 따라 유사한 방식으로 사업이 진행되고 있는 것이다.

다만, 공간환경 개선 전략은 노후화된 설비나 시설에 대한 성능 개선과 기능 향상뿐 아니라 단지 내 갈등과 마찰을 완화하고, 지역사회의 부정적 인식, 고립 및 단절 문제를 최소화할 수 있도록 특정 공간 및 장소에 집중하는 방법론에 해당된다. 즉, 기존 사업과 같이 공종별로 사업을 추진하는 것이 아니라 단지에서 문제가 되는 장소나 시설을 선정하여 해당 공간에 가장 적합한 전략별 과제를 선택하여 사업으로 추진하여야 한다.

2. 영구임대주택 공간환경 개선 전략

이용현황 및 행태 분석, 관계자 인식 및 수요조사의 결과를 토대로 영구임대주택의 지역 사회 고립 및 갈등 완화를 위한 공간환경 개선 4대 전략과 10대 세부 과제를 도출하였다. 지역사회 고립과 단절, 입주민 갈등과 마찰을 구분하여 완화를 위한 전략을 제시하였으며, 장소 또는 공간 단위로 필요한 과제를 제시하였다. 또한, 해당 과제를 효율적으로 추진하기 위하여 적용가능한 세부사업을 문제점, 고려사항 및 개선방향으로 정리하여 제시하였다.

[표 5-2] 영구임대주택의 공간환경 개선 전략 및 세부과제

전략	과제	세부사업	
지역사회 고립 및 단절 완화 전략	1. 단지 진출입 공간 및 상가 환경 개선	① 단지 진출입 공간 정비와 주변부 환경 개선 ② 노후 상가의 외관 및 접근성 개선	- 진출입부 정비를 통한 경관 개선 - 임대주택 명칭 정비 및 관리방안 마련 - 노후 상가시설의 외관 정비 - 지역사회 주민 및 입주민의 접근성 향상 방안
	2. 단지 경계부와 주변 환경 정비	③ 경계부 디자인 조화 및 보행환경 안전성 확보 ④ 지역사회와 소통을 위한 공간 조성	- 단지 경계부와 외부 보행공간의 통일성 유지 - 충분한 보행공간 및 안전성 확보 - 단지 경계부를 이용한 소통 공간 조성 - 소공원과 광장을 활용한 교류 활성화 유도
입주민 갈등 및 마찰 완화 전략	3. 안전한 보행환경 조성과 공용부 공간 재정비	⑤ 안전하고 쾌적한 단지 보행환경 조성 ⑥ 주민 쉼터 공간의 정비와 재배치 ⑦ 공용부 화단 및 사각지대 정화	- 보행공간의 충분한 폭원 확보와 여유 공간 조성 - 단지 공간환경의 단차 최소화와 경사로 정비 - 소음 발생과 민원을 고려한 쉼터 공간 배치 - 부족한 쉼터 공간의 추가 설치 - 공용부 화단의 무단 점유 및 울타리 설치 방지 - 경계부 사각지대 공간의 적치물 방지 개선
	4. 입주민의 일상을 지원하는 특화공간 조성	⑧ 주동 출입구의 환경 정비 ⑨ 이동 편의와 안전을 고려한 주차공간 리뉴얼 ⑩ 입주민의 신체적 특성을 고려한 운동시설 재정비	- 주동 출입구 공간의 기능 재정비 - 주동 출입구 커뮤니티 공간 조성 - 이륜자동차 전용 주차장 조성 - 충전기능이 적용된 전동휠체어 전용 보관소 - 고령자의 신체 특성을 고려한 맞춤형 운동기구 설치 - 미활용 시설과 유휴·방치공간의 활성화

출처: 연구진 작성

1) 지역사회 고립 및 단절 완화 전략

전략 1. 단지 진출입 공간 및 상가 환경 개선

- ▷ 노후한 단지 출입부와 이질적인 경관 탈피
- ▷ 주변 지역과 조화로운 물리적 공간환경 유도

① 과제 : 단지 진출입 공간 정비와 주변부 환경 개선

일반 공동주택은 진출입부의 문주를 통해 브랜드 정체성을 표출하고, 경계부 조경 디자인을 통해 단지의 영역을 규정한다. 그러나 다수의 영구임대주택은 특색 없는 진출입부 형태가 일반적이며 노후화된 모습을 보인다. 예컨대 주출입구 측면에 단지명을 표기한 표지판만을 설치하고 차로와 보행로만 구분한 단지가 다수 존재한다. 일부 주차차단기가 설치된 단지의 경우 제 기능을 상실하여 차량등록 여부와 무관하게 작동하거나 열린 상태로 작동을 멈춘 사례도 확인되었다.

이러한 일반 공동주택과 이질적인 모습의 진출입부는 영구임대주택에 대한 부정적 인식을 조장하고 있으며, 단지가 누구에게나 개방된 공간으로 인식되면서 입주민들은 일상에서 최소한의 안전도 보장받지 못하는 경우가 발생한다. 따라서 단지 진출입부는 외부에서 보다 명확한 경계부 형태로 인식될 수 있도록 개선하고, 노후화되거나 방치된 시설을 정비함으로써 일반 공동주택과 이질적인 모습의 진출입부와 주변 공간을 개선하는 전략이 필요하다.

□ 세부사업의 적용

[세부사업 1] 진출입부 정비를 통한 경관 개선

- (문제점) 물리적인 노후화 및 주변부 지역과 이질적인 모습의 진출입부로 지역사회에 부정적 인식 초래
- (고려사항) 단지의 진출입구는 내·외부 경계를 명확하게 인지할 수 있도록 정비하고, 일반 공동주택과 유사한 경관이 형성될 수 있도록 고려
- (개선방향) 특색 없이 빛밋한 진출입부 공간에 문주를 조성하거나 주차차단기를 설치함으로써 단지 영역성을 부여하고 안전성을 확보



[그림 5-1] 단지 진출입부 정비를 통한 경관 개선 예시안

출처: 연구진 촬영 및 작성

[세부사업 2] 임대주택 명칭 정비 및 관리방안 마련

- (문제점) 건립 당시의 사업 주체였던 ‘대한주택공사’ 명칭이나 로고가 단지 곳곳에 여전히 사용되고 있는 상황
- (고려사항) 진출입구와 주동 외관에 표시된 대한주택공사 명칭과 로고 등을 재정비함으로써 단지가 지속적으로 관리되는 것을 지역사회가 인지할 수 있도록 개선
 - ※ 공공분양단지에서 LH 및 자체 브랜드 사용을 지양하고 있는 상황으로 영구임대주택에서도 LH를 포함한 단지명이나 로고 사용 여부는 단지 입주민의 의견 수렴과 찬반 투표를 진행하여 결정하는 방안을 검토
- (개선방향) 오래되고 노후화된 임대주택 명칭, 로고 및 안내판 등을 개선하고, 일반 공동주택에 적용되는 출입부 형태로 디자인을 변경



[그림 5-2] 임대주택 명칭 정비 및 관리 예시안

출처: 연구진 촬영 및 작성

② 과제 : 노후 상가의 외관 및 접근성 개선

영구임대주택에 조성된 상가시설은 입주민이 반복적으로 사용하는 대표적인 편의시설이다. 그러나 상가시설에 대한 정비는 예산 부족 등을 이유로 제외되는 경우가 발생하고 있다. 영구임대주택 상가 외벽에 크랙이 발생하거나 타일이 파손탈락되어도 장기간 방치되는 경우를 볼 수 있으며, 빛바랜 간판과 노후한 상가 모습으로 무질서한 경관이 연출되고 있다.

이용현황 및 행태 분석에서 살펴본 상가들은 모두 외관이 노후화된 상태였다. 특히 관리자 인식조사에서 상가는 물리적인 상태와 운영관리 상태가 가장 불량하며 지역사회 고립 및 단절 완화를 위해 가장 시급한 개선이 필요한 시설로 분석되었다. 이러한 결과는 영구임대주택에서 상가시설에 대한 개선 필요성이 높음을 시사한다.

즉, 노후한 상가시설의 불량하고 무질서한 경관을 개선하는 방안이 요구된다. 단지 입주민 뿐만 아니라 지역사회 주민들도 편리하게 이용할 수 있도록 접근성을 높이고, 주취자 문제가 발생하는 장소는 보다 개방된 형태로 조성하여 갈등과 마찰 빈도를 저감시키는 방안이 필요하다.

□ 세부사업의 적용

[세부사업 1] 노후 상가시설의 외관 정비

- (문제점) 상가 노후화, 무질서한 경관으로 영구임대주택 기피 현상 및 부정적 인식 초래
- (고려사항) 주변과 이질적인 경관을 형성하는 노후 외관을 정비하고, 주취자 문제가 반복 발생되는 후미진 장소는 개방감을 확보하도록 개선
- (개선방향) 빛바랜 외벽 도장과 파손 타일을 일괄적으로 정비하고, 무질서한 간판은 규격화하여 통일성 부여 및 지속적인 관리 병행

[세부사업 2] 지역사회 주민 및 입주민의 접근성 향상 방안

- (문제점) 상가 주변에서 주취자 소란 및 위협 문제가 빈번히 발생하여 이용자 감소와 상가시설 기피 현상 심화
- (고려사항) 입주민이 개인 용도로 설치하는 의자와 좌판 등을 원칙적으로 금지하고, 상가시설 주변 일대(전·후면부, 계단, 경사로 등)에 대한 지속적인 관리 병행

- (개선방향) 일반 상가시설과 유사한 환경을 유지함으로써 지역사회의 부정적 인식을 완화하고 입주민 갈등과 마찰을 최소화



기준



변경안

[그림 5-3] 전략 1. 단지 출입부 공간 및 상가 환경 개선 예시안

출처: 연구진 촬영 및 작성

전략 2. 단지 경계부와 주변 환경 정비

- ▷ 단지 내부 환경 및 외부 공간의 통일성 확보 및 조화 유도
- ▷ 지역사회 주민과 소통을 위한 기회의 장 마련

③ 과제 : 경계부 디자인 조화 및 보행환경 안전성 확보

현재 영구임대주택에서 진행되는 시설개선사업은 그 대상이 단지 내부로 한정되어 있다. 단지 경계(담장)를 기준으로 단지 안쪽은 영구임대주택이 관리하고, 담장 밖은 지방자치단체 관할이다.

다만, 관리주체가 상이할지라도 협력을 통해서 물리적 환경의 조화될 수 있도록 개선이 필요하다. 지역사회 인식조사에서는 물리적 공간환경에 대한 개선 시 부정적 인식이 긍정적으로 변화할 수 있다는 응답이 72.5%로 높게 나타났으며, 가장 시급하게 개선이 필요한 경계부 공간환경 종합 순위에서는 담장 및 경계벽이 1순위로, 단지 경계부의 외부 보행로가 2순위로 나타났다. 이러한 결과를 볼 때, 영구임대주택에 대한 지역사회의 부정적 인식을 완화하기 위해서는 단지 경계부와 외부 보행로에 대한 통일된 디자인 적용이 필요하다.

예컨대 단지에서 노후한 담장이나 울타리를 정비할 때 외부 보도블록과 통일성을 유지하고, 외부에서 단지를 조망할 때 이질적인 경관이 형성되지 않도록 주동 외관 정비도 병행할 필요가 있다. 지속적인 단지 경관 관리와 외부 보행환경의 안전성 확보를 통해 부정적인 인식을 변화시킬 필요가 있다.

□ 세부사업의 적용

[세부사업 1] 단지 경계부와 외부 보행공간의 통일성 유지

- (문제점) 관리주체가 상이하고 협력이 이루어지지 못하기 때문에 단지 경계를 기준으로 이질적인 경관이 형성
- (고려사항) 단지 경계부와 외부 보행공간에 사용되는 색채, 패턴, 디자인 등의 통일성을 유지할 수 있도록 검토하고, 노후한 주동 외관은 이질적인 경관이 형성되지 않도록 재도장을 통해 관리
- (개선방향) 영구임대주택 관리주체와 지방자치단체가 단지 경계 또는 외부 보행공간 정비 시 협의를 통해 시기와 디자인 등을 통일할 수 있도록 개선

[세부사업 2] 충분한 보행공간 및 안전성 확보

- (문제점) 단지 외부 보행공간에 단차가 발생하거나 충분한 보행공간이 확보되지 못하는 경우 접근이 용이하지 못하며 보행안전 문제가 발생
- (고려사항) 고령자, 장애인 등 영구임대주택 입주민 특성을 고려하여 누구에게나 안전하고 편리한 보행로가 조성될 수 있도록 검토
- (개선방향) 가로수나 블라드 설치로 보행자 통행에 불편이 초래되지 않도록 정비하고, 보도블록과 차로 연결부 단차를 최소화하여 안전한 보행공간 구축

④ 과제 : 지역사회와 소통을 위한 공간 조성

다수의 영구임대주택에서 지역사회 고립 및 단절 현상이 목격되고 있다. 예컨대 영구임대주택과 인접한 분양단지에서 영구임대주택 입주민의 통행을 금지하려는 움직임이나 분양단지 학부모가 자녀에게 영구임대주택에 거주하는 아이와는 거리를 두라는 사례 등이 이러한 실상을 보여준다.

다만, 현장조사를 포함한 관리자와 지역사회 인식조사에서는 영구임대주택에 대한 지역사회 고립과 단절 문제가 상호 소통과 교류를 통해서 보다 긍정적으로 변화될 개연성이 확인되었다. 서로에 대한 이해도가 부족한 상태에서 불확실한 정보로 선입견과 편견이 발생하고 있는 것이다. 따라서 영구임대주택에 대한 지역사회 고립과 단절 문제를 완화하기 위해서는 우선 서로가 소통할 수 있도록 기회의 장을 마련할 필요가 있다.

□ 세부사업의 적용

[세부사업 1] 단지 경계부를 이용한 소통 공간 조성

- (문제점) 다수의 영구임대주택은 폐쇄적인 담장 형태로 경계부가 조성되고, 단지 문제가 확대 해석되면서 선입견과 편견 발생
- (고려사항) 소통 공간에서 주취자 문제가 발생하지 않도록 오픈된 개방형으로 조성하고, 본래의 기능으로 활용될 수 있도록 관리방안을 마련
- (개선방향) 단지 경계부에 충분한 여유 공간이 조성된 단지에서는 지역사회 주민과 함께 사용이 가능한 공동체마당(소규모 공연이나 전시회 가능) 공간을 조성
※ 영구임대주택 인근에 새롭게 공동주택이 조성되는 경우 공동체 마당 등 소통 공간이 신속히 마련될 수 있도록 시범사업 추진을 검토

[세부사업 2] 소공원과 광장 등을 활용한 교류 활성화 유도

- (문제점) 영구임대주택 내부 또는 인접하여 조성되는 소공원이나 광장 공간이 적극적으로 활용되지 못하는 사례 발생
- (고려사항) 종합사회복지관이나 국공립 어린이집 등과 협력하여 지역사회와 교류할 수 있는 운영 프로그램을 병행
- (개선방향) 활용도가 저조한 소공원이나 광장은 물리적 환경을 정비하고, 지역사회 주민과 함께 이용할 수 있도록 지역 축제, 동호회, 공연 장소로 활용



[그림 5-4] 단지 경계부와 주변 환경 정비 예시안

출처: 연구진 촬영 및 작성

2) 입주민 갈등 및 마찰 완화 전략

전략 3. 안전한 보행환경 조성과 공용부 공간 재정비

- ▷ 입주민 모두가 편리하고 안전하게 거주할 수 있는 단지 조성
- ▷ 공용부 공간 재정비를 통한 갈등 및 마찰 최소화

⑤ 과제 : 안전하고 쾌적한 단지 보행환경 조성

시설개선사업을 통해서 단지 내 보행로 정비가 진행되고 있지만 노후한 보도블록 교체에만 초점이 맞추어지면서 여러 문제가 발생하고 있다. 예컨대 보행공간의 폭원이 충분히 확보되지 못한 상태임에도 가로수를 존치하여 보도블록 교체공사가 진행되고, 보행로에 면한 벤치가 충분한 이격을 확보하지 못한 채 교체되면서 보행자 통행에 불편을 초래하고 있다. 이로 인해 직접적인 갈등과 마찰이 발생하고 있다.

초기 영구임대주택 건립 당시에는 장애물 없는 생활환경(Barrier-free)에 대한 사회적 인식이 낮았으며, 이를 충분히 고려한 방법이나 계획도 부재하였다. 현재 영구임대주택에는 자유로운 이동에 어려움을 겪는 입주민 비율이 높고, (전동)휠체어 등 이동 보조기구의 사용률이 높다는 점을 고려할 때, 보행공간의 안전성 확보에 더욱 집중할 필요가 있다. 보다 쾌적하고 안전한 단지 내 이동을 지원할 수 있도록 개선이 필요하다.

□ 세부사업의 적용

[세부사업 1] 보행공간의 충분한 폭원 확보와 여유 공간 조성

- (문제점) 단지 내 보행로가 협소하여 이동 불편을 초래하고 있으며, 벤치와 충분한 이격 거리가 확보되지 못하여 직접적인 갈등과 마찰이 발생
- (고려사항) 보행로에 면하여 설치되는 벤치의 경우, 충분한 이격 공간을 확보함으로써 보행자와 벤치 사용자의 쾌적성 향상을 고려
※ 전동휠체어 등 이동 보조기구로 인한 보행자 통행 불편을 최소화할 수 있도록 벤치 측면부에 충분한 여유 공간 조성을 함께 검토
- (개선방향) 단지 내 안전한 보행이 가능하도록 불편을 초래하는 단차를 제거하고, 과도하게 조성된 가로수는 단계적으로 정비하여 안전성을 확보



[그림 5-5] 보행로에 면한 벤치의 이격 거리와 여유 공간 조성 예시안

출처: 연구진 촬영 및 작성

[세부사업 2] 단지 공간환경의 단차 최소화와 경사로 정비

- (문제점) 단지 내 경사로가 미설치되어 고령자 및 (전동)휠체어 사용자의 이동에 어려움이 발생
- (고려사항) 일상생활에서 사용빈도가 높은 생활자원보관소(분리수거장), 운동시설 등에서 단차 발생으로 인하여 이용에 지장이 없도록 개선
- (개선방향) 주동 출입구 경사로, 보도블록 경계석을 포함하여 신설·교체·수선·정비가 이루어지는 단지 내 모든 공간에 단차를 최소화



[그림 5-6] 단지 내 공간환경의 단차 최소화 예시안

출처: 연구진 촬영 및 작성

⑥ 과제 : 주민 쉼터 공간의 정비와 재배치

일부 영구임대주택에서 벤치나 파고라 등 입주민을 위한 쉼터 공간이 부족한 것으로 나타났으며, 입주민이 개인용 의자를 설치하여 사용하는 모습도 목격되었다. 단지마다 여건과 상황이 상이하지만 대부분의 원인은 3가지 정도로 귀결되었다.

첫 번째는 특정 쉼터에서 주취자 문제 등으로 갈등과 마찰이 반복되면서 폐쇄를 결정하게 되고 이로 인해 쉼터 공간이 부족해지는 경우이다. 다음으로 벤치와 파고라가 주민 커뮤니티 공간으로 활용되고 있으나 소음이 발생하면서 저층부 세대와 갈등으로 축소되거나 이동되는 경우이다. 마지막은 적정 위치에 쉼터 공간이 조성되지 못하여 입주민이 불편을 느끼게 되는 경우다. 예컨대 쉼터가 조성된 장소의 사면이 차폐되어 있거나 접근성이 결여된 곳에 조성되는 경우, 그늘이 존재하지 않고 바람도 불지 않는 장소에 설치되는 벤치나 파고라는 입주민에게 외면을 받는 것이다. 따라서 주민 쉼터 공간이 부족하거나 배치상 문제가 확인되는 단지에서는 입주민이 보다 쾌적하고 편리하게 쉼터 공간을 이용할 수 있도록 정비 및 재배치가 필요하다.

□ 세부사업의 적용

[세부사업 1] 소음 발생과 민원을 고려한 쉼터 공간 재배치

- (문제점) 폐쇄적인 쉼터 공간은 주취자 문제가 반복되고 있으며, 일부 쉼터는 저층부 세대와 인접하여 소음 발생으로 갈등 및 마찰 발생
- (고려사항) 소음 발생으로 저층부 세대와 갈등이 우려되는 쉼터 공간은 주동 측면부나 후면부로 이동하고 충분한 이격을 확보할 수 있도록 재배치 고려
- (개선방향) 단지에 경사가 있는 경우 경사로 중간부, 충분한 그늘이 확보된 장소 등 단지 내 적정 공간을 검토하여 조정

[세부사업 2] 부족한 쉼터 공간의 추가 설치

- (문제점) 쉼터 부족으로 개인용 의자가 설치되면서 일반 공동주택과 상이한 경관이 연출되고, 이로 인한 통행 불편 및 갈등과 마찰이 발생
- (고려사항) 단지 여건과 소음 발생 여부 등을 종합적으로 고려하고, 전체 세대를 대상으로 의견을 수렴하여 쉼터 추가 여부를 결정
- (개선방향) 기준 설치된 쉼터의 이용률과 개인용 의자가 설치되는 원인을 검토하여, 벤치나 파고라가 적정 위치에 추가 설치될 수 있도록 개선

⑦ 과제 : 공용부 화단 및 사각지대 정화

일반 공동주택에서는 해당 세대만 사용하는 전용부와 공동으로 사용하는 공용부가 엄격히 분리되어 있다. 그러나 영구임대주택에서는 공용부에 대한 사용 문제로 입주민 갈등이 발생하는 경우가 다수 확인된다. 예컨대 주동 전면부에 위치하는 화단이나 후면부 또는 경계부에 위치한 사각지대 공간을 꼽을 수 있다.

공용부 화단에서 일부 입주민이 무단으로 점유하고 울타리를 조성하는 행위는 입주민 간 갈등과 함께 관리주체와의 마찰을 유발하고 있다. 또한, 경계벽(담장)으로 둘러싸여 있는 사각지대에서는 개인 적치물을 장기간 방치하는 문제도 빈번하여 영구임대단지에서 갈등과 마찰을 유발하는 대표적인 문제임이 확인된다. 다수의 영구임대주택에서 유사한 문제가 확인됨에 따라 단지 공용부 공간에 대한 보다 엄격한 관리 기준을 적용하여 입주민 갈등과 마찰을 최소화하는 방안이 요구된다.

□ 세부사업의 적용

[세부사업 1] 공용부 화단의 무단 점유 및 울타리 설치 방지

- (문제점) 공용부 화단을 개인이 무단으로 점유하거나 울타리를 설치하는 행위로 입주민 상호 간 마찰과 관리주체와의 갈등이 발생
- (고려사항) 개인 화단 또는 텃밭에 대한 수요가 존재하는 단지는 유·미활용 부지 등을 활용하여 별도 공간을 조성하는 방안 병행 검토
※ 한정된 공간으로 경쟁이 발생하는 경우 공정한 절차에 따라 대상자를 선정하고, 관리에 소요되는 비용을 부과하는 등 운영·관리 방안이 필요
- (개선방향) 화단의 무단 점유는 주로 장기 거주세대를 중심으로 발생하고 있어 거주 및 점유기간과 관계없이 원칙적으로 금지하는 원칙을 적용

[세부사업 2] 경계부 사각지대 공간의 적치물 방지 개선

- (문제점) 개인 적치물을 공용부 또는 경계부 사각지대에 장기 방치함에 따라 관리주체와 갈등을 유발하고 입주민 상호 간 마찰이 발생
- (고려사항) 세대 내부공간이 협소하여 창고 등에 수요가 존재하는 단지는 유·미활용 부지 등을 활용하여 별도의 창고 공간을 조성하는 방안 강구
- (개선방향) 적치 기간과 관계없이 공용부, 경계부 사각지대 등 외부공간에 방치되는 적치물은 원칙적으로 금지하는 원칙을 적용



기 존



변경안

[그림 5-7] 안전한 보행환경 조성과 쉼터 공간의 영역성 확보 예시안

출처: 연구진 촬영 및 작성

전략 4. 입주민의 일상을 지원하는 특화공간 조성

- ▷ 입주민의 고령화와 신체적 특성을 고려한 공간환경 개선
- ▷ 일상생활의 불편함을 해소하고 삶의 질 향상을 지원

⑧ 과제 : 주동 출입구의 환경 정비

주동 출입구는 해당 동에 거주하는 모든 세대가 이용하는 장소로 세대 진출입 시 반드시 거쳐야만 하는 장소이다. 일상생활에서 입주민 상호 간 만남이 지속적으로 이루어지는 공간이지만 단지에 따라 주동 출입구를 이용하는 모습은 상이한 것으로 나타났다.

주동 출입구의 여유 공간에 쉼터를 조성하여 커뮤니티 공간으로 활용하는 단지가 있는 반면, 넓은 면적의 출입구가 방치되거나 본래의 기능으로 사용되지 못하면서 입주민 갈등과 마찰이 발생하는 대표적인 장소가 되기도 하였다. 예컨대 과거에 주동 출입구 전면부나 내부 공간에 설치된 경비실 공간이 지속적으로 방치되거나 필로티 형태에서는 개인 적치물, 오토바이 및 전동휠체어로 인하여 무질서한 출입구를 형성하고 있다. 따라서 주동 출입구에서 반복적으로 갈등과 마찰이 발생하는 단지는 해당 공간을 재정비함으로써 입주민 커뮤니티 활동을 증진할 수 있도록 지원하는 방안이 필요하다.

□ 세부사업의 적용

[세부사업 1] 주동 출입구 공간의 기능 재정비

- (문제점) 주동 출입구 공간이 관리되지 못하면서 방치되거나 오토바이와 전동휠체어의 주차로 미관 문제와 안전사고 발생 위험
- (고려사항) 필로티 구조에서는 자전거나 오토바이 등 이동수단의 주차공간으로 사용되는 것을 방지하여 주민 갈등 최소화 및 안전사고 예방
- (개선방향) 미활용되고 있는 경비실 공간은 공용 창고나 택배 보관함 등으로 활용하고, 주동 출입에 방해가 되는 적치물은 원칙적으로 금지

[세부사업 2] 주동 출입구 커뮤니티 공간 조성

- (문제점) 넓은 여유 공간이 있는 주동 출입구에서 개인용 의자가 설치되면서 마찰이 발생하거나 소음으로 인한 갈등 문제 발생
- (고려사항) 커뮤니티 공간 조성으로 저층부 세대와 갈등이 발생할 수 있으므로 동별로 입주민 수요와 여건을 감안하여 조성 여부를 결정

- (개선방향) 주동 출입구 여건에 따라 담소공간을 조성하고, 전면부에 계단이
나 경사로가 설치된 경우 캐노피나 차양을 설치하여 낙상사고를 방지



[그림 5-8] 주동 출입구의 환경 정비 예시안

출처: 연구진 촬영 및 작성

⑨ 과제 : 이동 편의와 안전을 고려한 주차공간 리뉴얼

영구임대주택은 일반 공동주택 대비 등록 주차대수는 작은 반면 배달업에 종사하는 입주민이 많아 단지 곳곳에 오토바이가 무질서하게 주차되어 있다. 가장 큰 문제는 이러한 오토바이가 필로티 하부 공간, 보행로 중간, 파고라 내부, 차량 주차면 등에 무질서하게 주차하게 되면서 입주민의 안전을 위협한다는 사실이다. 특히 야간 및 새벽시간에는 소음과 빛공해로 인한 마찰이 증가하는 추세이다.

한편, 영구임대주택 입주민 중 다수가 전동휠체어를 사용하고 있으나 세대 내부에 보관할 수 있는 장소가 부족하여 복도, 엘리베이터 전면부, 주동 출입구 전면 및 필로티 하부 공간 등에 보관하는 실정이다. 이로 인한 입주민 갈등이 증가하고 있으며 전동휠체어 사용자가 많은 경우 엘리베이터의 고장 문제도 빈번히 발생하게 된다.

이러한 갈등과 마찰을 완화하기 위해서는 영구임대주택 입주민 특성을 고려하여 이동 편의와 안전을 도모할 수 있도록 주차공간에 대한 리뉴얼이 필요하다.

□ 세부사업의 적용

[세부사업 1] 이륜자동차 전용 주차장 조성

- (문제점) 오토바이 사용자가 파고라, 주동 출입구의 필로티 등에 주차하면서
통행 불편 초래 및 안전사고 위험 증가

- (고려사항) 접근성이 결여된 주차장은 오토바이 이용률이 낮아지기 때문에 주동 출입구와의 거리를 고려하고, 소음 발생으로 인한 민원을 감안하여 조성
※ 전용 주차장 조성 시 저층부 세대의 소음 문제 및 새벽 시간 빛공해로 인한 민원 발생을 감안하여 적정 위치를 선정
- (개선방향) 단지 내 유휴·미활용 부지 등을 활용하여 이륜자동차 전용 주차장을 설치하고, 비와 눈을 피할 수 있도록 지붕을 설치

[세부사업 2] 충전기능이 적용된 전동휠체어 전용 보관소

- (문제점) 전동휠체어가 복도에 보관되면서 통행 불편 초래 및 필로티 하부와 주차장에 무질서하게 보관되면서 입주민 갈등을 유발
- (고려사항) 동별 전동휠체어 사용자와 주동 출입구 여건에 따라 전면부 화단이나 자전거보관소 등을 활용하고 충전기 운영방안을 함께 고려
※ 충전 기능은 타용도로 무단 사용하는 사례를 방지할 수 있도록 관리 방식과 전기사용료 부과 방식을 종합적으로 고려
- (개선방향) 충전이 가능한 전동휠체어 전용 보관소를 설치하고, 세대 내부까지는 일반 휠체어를 이동할 수 있도록 계획

⑩ 과제 : 입주민의 신체적 특성을 고려한 운동시설 재정비

저출산고령화가 심화되면서 영구임대주택 입주민의 평균 연령도 높아지고 있다. 이에 최근 단지 내 미활용 시설이나 유휴공간을 시니어놀이터나 고령자 전용 운동시설로 용도 변경하는 사례가 증가하고 있으나 고령자의 약화된 신체 기능을 충분히 고려하지 못하는 것으로 확인된다.

예컨대 건강한 성인에게 적합한 운동 강도가 높은 기구가 설치되거나 평지가 아닌 경사로에 운동시설이 조성되어 사실상 고령자가 이용할 수 없는 사례가 발생하고 있다. 앞서 현장조사에서 이러한 문제가 반복적으로 나타나 새로운 운동공간과 시설이 조성되어도 이용률이 높지 않고, 민원이 발생하는 주요 원인으로 나타났다.

따라서 운동시설은 입주민 연령과 신체적 특성을 고려하여 사용이 쉽고 건강 유지에 용이하도록 고령자 맞춤형으로 제공되어야 한다. 일상생활에서 규칙적인 운동을 통해 입주민이 건강과 삶의 질을 유지할 수 있도록 지원하는 것이 필요하다.

□ 세부사업의 적용

[세부사업 1] 고령자의 신체 특성을 고려한 맞춤형 운동기구 설치

- (문제점) 고령자의 신체적 특성을 고려하지 못한 운동기구가 설치되면서 낮은 이용률이 나타나고 입주민 만족도 증가
- (고려사항) 과도한 균력을 요하거나 높은 유연성이 필요한 운동기구의 설치는 지양하고, 심폐기능 강화 및 균형감각 유지가 가능한 운동기구를 배치
- (개선방향) 운동시설에 따라 높낮이를 조절하거나 강도 조절이 가능한 기구를 배치하여 이용자의 신체와 건강 상태에 따라 선택이 가능하도록 설치

[세부사업 2] 미활용 시설과 유휴·방치공간의 활성화

- (문제점) 전반적인 입주민의 고령화로 단지 내 활용되지 못하는 시설이나 방치되는 공간이 증가하는 추세
- (고려사항) 평지가 아닌 경사로 등에 운동기구가 설치하는 것을 지양하고, 운동 중간에 편히 쉴 수 있도록 쉼터 공간을 함께 조성하여 커뮤니티를 증진
※ 운동기구별로 사용 방법, 안전 수칙 및 운동 효과가 명시된 안내판을 설치하여 안전사고를 미연에 방지하고 효과적으로 운동할 수 있도록 지원
- (개선방향) 입주민 수요에 따라 상대적으로 활용도가 낮은 시설 및 공간은 용도를 전환하거나 방치된 공간을 재정비하여 운동공간으로 조성



기존



변경 안

[그림 5-9] 입주민의 신체적 특성을 고려한 운동시설 재정비 예시안

출처: 연구진 촬영 및 작성



기존



변경안

[그림 5-10] 입주민 일상을 지원하는 특화공간 조성 예시안

출처: 연구진 촬영 및 작성

3. 정책 제언

영구임대주택 입주민 삶의 질 향상을 도모하는 동시에 지역사회 고립과 단절, 입주민 갈등과 마찰 완화를 위한 공간환경 개선 전략이 실효성을 확보하여 영구임대주택단지에서 원활하게 작동하기 위해서는 다음과 같은 정책 개선이 수반되어야 한다.

□ (추진 근거 마련) 실태조사에 근거한 공간환경 개선 전략 적용

「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에서 규정하고 있는 시설물 노후화, 편의시설 설치 및 복지서비스시설 내 장비 설치 현황 등 실태조사에 근거하여 공간환경 개선 전략이 적용될 필요가 있다. 단지 여건과 입주자 특성에 따라 해당 단지에 가장 적합한 공간환경 개선 전략을 적용할 수 있도록 실태조사가 기초자료 확보를 위한 수단이 되어야 한다. 이를 위해서는 실태조사가 정기적으로 실시될 수 있도록 개선되어야 한다.

또한, 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상을 위한 기본계획을 수립·시행하도록 규정하고 있는 바, 공간환경 개선 전략이 효과적으로 작동되기 위해서는 기본계획에 포함되어야 하는 항목에 ‘지역사회 고립과 단절, 입주민 갈등과 마찰을 완화하기 위한 지원에 관한 사항’을 추가하는 방안이 병행될 필요가 있다.

□ (고립 및 단절 완화) 시설개선사업의 사업 유형 및 항목 개선

제2차 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획에서는 6개로 구분된 기존 노후 시설개선 사업유형을 5개로 통합하고, 35개 사업항목별 예산을 사업유형별로 통합하는 방안을 제시하였다. 특히, 5개 사업유형 항목에서 사업주체가 자유롭게 개선사업을 진행할 수 있도록 제안한 점은 단지별 여건을 고려한 사업 추진이 가능하도록 하였다는 점에서 괄목할만한 성과라 할 수 있다. 각 사업항목은 순위에 따라 시행하도록 규정하고 있으며, 단지 여건에 따른 사업물량의 변동성을 감안하여 필요시 선택적 적용 또는 물량 조정이 가능하도록 하였다.

입주민 갈등과 마찰 완화를 위한 전략과 세부과제의 추진은 현행 사업 항목을 통해서 상당 부분 가능하다. 그러나 지역사회 고립 및 단절을 보다 효과적으로 완화하기 위해서는 ‘단지환경 조성 및 커뮤니티 강화’ 사업유형을 ‘단지 공간환경 개선 및 지역사회 연계 커뮤니티 강화’로 변경하여 영구임대주택이 지역사회에서 고립되거나 단절되는 문제에 효과적으로 대응할 수 있도록 사업 항목을 개선하는 방안도 병행될 필요가 있다.

□ (사업화 방식과 차별성 확보) 장소 기반의 공간 단위 사업추진 방식 재정비

앞서 살펴본 LH 체인지업 사업과 SH 공간닥터 프로젝트는 영구임대주택 외부공간 개선에 기여한 사업으로 평가되고 있다. 그러나 두 사업 모두 대상이 일부 단지에 국한되는 시범사업 성격이 강하여 효과가 제한적이라는 한계가 있다. 공간환경 개선 전략이 안정적으로 추진되면서 지속성을 확보를 위해서는 실제 이용현황과 실태조사에 기반하여 세부과제가 사업으로 추진될 수 있도록 지원할 필요가 있다. 특정 영구임대주택에만 개선 효과가 나타나는 공모사업이나 동일한 유형의 사업을 지역별로 안배하는 방식 보다는 보다 많은 영구임대주택이 개선될 수 있도록 사업추진 방식을 재정비할 필요가 있다. 하나의 방식(유형)으로 여러 단지에 적용하는 사업보다는 다양한 선택지를 두고 단지별 특성과 입주자 여건에 부합하는 장소 기반의 공간개선 사업으로 전환이 필요하다.

이러한 관점에서 공간환경 개선 전략의 사업화 방식은 LH 체인지업 사업의 추진 방식을 변경하는 형태로 검토할 수 있다. 앞서 한계로 지적된 현장의 목소리가 반영되지 못하는 이슈는 개선 전략의 적용 원칙으로 제시된 입주민과 관리자 중심의 진행 절차를 준수함으로써 보완이 가능하며, 기존의 공종 단위의 사업 방식은 실태조사를 통해 단지별 쟁점사항을 장소 기반의 공간단위로 구분함으로써 개선이 가능할 것이다.

□ (지자체 역할 및 협업) 지자체의 역할 강화 및 협력 체계 구축

영구임대주택의 고립과 단절 문제는 지역사회와 함께 고민해야 한다는 점에서 지자체와의 협업 체계가 강화될 필요가 있다. 예컨대 영구임대주택의 신규 입주자 정보는 지자체가 관리하면서 영구임대주택 관리주체와 공유할 수 없는 구조적 한계가 발생하고 있다. 신규 입주민 정보를 영구임대주택 관리주체와 공유함으로써 지역사회 고립과 단절 문제가 발생하는 빈도를 최소화하는 방안이 필요하다.

또한, 물리적인 공간환경 개선 전략 추진을 위해서 지자체 협력 체계 구축과 역할 부여가 요구된다. 영구임대주택 도입 초기에는 지역사회의 거점으로 조성되었으나 부정적 인식이 증가하면서 지자체와의 협력 체계도 약화되고 있다. 앞서 설명한 것과 같이 단지 경계부에서 이질적인 경관이 형성되지 않도록 경계부와 보행환경을 통일성 있게 디자인하고 지자체와 함께 공사 시점을 조율하는 방안이 요구된다. 더불어 영구임대주택에 복지·편의시설 등을 설치하는 경우에도 단지 공간환경과 조화를 이룰 수 있도록 협력하는 방안이 병행되어야 하겠다.

제6장 결론

-
- 1. 주요 연구성과
 - 2. 연구 한계 및 향후 과제
-

1. 주요 연구성과

1989년 ‘도시 영세민 주거안정 대책’의 일환으로 공급이 시작된 영구임대주택은 저소득 계층의 주거안정에 기여하였다고 평가되고 있다. 이후 도입된 다양한 임대주택의 기틀을 마련한 점에서 국내 주거정책에서 가지는 의미는 매우 크며, 주거복지동 사업은 복지 시설을 결합하여 주거서비스 향상을 시도하였고, 고령자복지주택은 고령자 맞춤형으로 현재 확대 진행 중에 있다. 2019년부터는 새로운 논의가 시작되어 종저밀로 개발된 노후영구임대주택을 재건축하여 임대주택 공급을 확대하는 계획을 발표하였으며, 최근 노후공공임대주택 단지의 재정비 논의가 진행되고 있는 실정이다. 영구임대주택은 긍정적인 부분만 존재하는 것은 아니다. 사회적 배제로 거주자는 집단적인 소외감을 느끼며 지역사회 주민들에 대한 박탈감으로 다양한 반사회적 행동이 심화되고 있는 문제가 있다. 물리적인 노후화로 단지는 슬럼화되고 지역사회 고립과 단절은 더욱 고착화되고 있다.

이에 본 연구는 이러한 지역사회 고립과 단절, 입주민 갈등과 마찰 문제에 주목하면서 시작되었다. 현장조사를 통해 입주민 갈등과 마찰이 반복적으로 발생하거나 지역사회 단절 및 고립 유발에 일조하는 장소의 공간적 특징을 검토하고, 인식조사를 통해 공간개선 수요를 파악함으로써 영구임대주택에서 지역사회 고립과 갈등 완화를 위해 적용 가능한 공간환경 개선 전략을 제안하는 것을 목적으로 하였다. 본 연구의 주요 성과를 요약하면 다음과 같다.

□ 영구임대주택 정책 동향과 주요 쟁점 정리

2장에서는 영구임대주택과 관련된 법제도 검토를 시작으로 공급 현황과 정책 변화, 시설 및 공간개선 사업을 검토하였으며, 영구임대주택에서 발생하는 주요 쟁점 사항을 종합적으로 정리하였다. 먼저, 관련 법제도 현황을 통해 영구임대주택의 공급 및 운영·관리를 규정하는 사항, 주거복지의 기본적인 방향 등을 확인하였으며, 특히 장기공공임대주택 내 복지서비스시설의 유형과 관리, 리모델링, 재정비사업, 증축 등 임대주택단지의 시설 개선 관련 내용을 규정하는 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」을 면밀하게 살펴보았다. 주거복지동, 고령자복지주택, 통합공공임대주택, 주거복지 전담인력 및 노후 공공임대주택 재정비 논의를 통해 영구임대주택 정책 변화를 살펴보았으며, 시설개선사업과 그린리모델링 사업을 필두로 공간개선 사업이 진행된 LH 체인지업 사업과 SH 공간닥터 프로젝트 답사를 통해 시설 및 공간개선 관련 사업들의 성과와 한계를 정리하였다. 또한, 선행연구 등을 통해 확인된 영구임대주택의 다양한 쟁점 사항을 본 연구의 분석의 틀을 고려하여 거주자 특성, 지역사회 고립 및 갈등 심화, 물리적 노후화 및 시설환경 개선으로 유형화하여 재정리하였다.

상기의 정책 동향과 함께 주요 쟁점과 이슈 정리를 통해서 현재 영구임대주택이 갖는 양면성을 확인할 수 있었다. 긍정적 관점에서 보자면, 저소득 계층의 주거안정에 기여하였으며, 최근에는 물리적 시설개선에 국한하지 않고 맞춤형 복지서비스를 통해 보편적 주거안정과 복지 확대를 꾀하고 있다는 점을 알 수 있었다. 그러나 그럼에도 불구하고 저소득 계층의 밀집, 높은 고령화 비율에 따른 활력 저하, 빈곤의 상징이라는 낙인과 차별은 더욱더 고착화되고 있으며, 최근에는 정신질환자 문제로 일상생활에서 입주민들이 겪는 어려움을 확인할 수 있었다.

□ 영구임대주택 이용현황 및 행태 분석을 통한 공간환경 문제 확인

3장에서는 앞서 살펴본 영구임대주택의 주요 쟁점 및 이슈를 실제 단지를 통해 공간환경의 이용현황 및 행태를 살펴봄으로써 지역사회 고립과 단절, 입주민 갈등과 마찰 발생의 원인을 보다 공간적 특성과 연계하여 살펴보고자 하였다. 이를 위해 지역사회 고립 및 갈등이 심화된 영구임대주택 3개 단지를 선정한 후, 단지별로 이용실태 현장조사, 관리자 면담 및 입주민 심층 인터뷰를 실시함으로써 단지 전반에 대한 입주민 이용실태, 입주민의 특성이 고려되지 못한 공간 및 갈등을 유발하는 장소의 공간적 특징, 개선이 필요한 공간과 지역사회와의 관계 등을 검토하였다.

입주민 심층 인터뷰의 주요 특징을 살펴보면 D단지는 그늘이 조성된 쉼터 공간, 전지를 통한 단지 환경 개선 및 CCTV 확대, 복도 및 외부공간의 적치물 정비, 불법주차 예방, 입주민 소통공간 조성 및 지역사회 소통과 교류가 필요한 것으로 나타났으며, G단지는 미 활용 시설을 활용한 정자 설치, 무질서한 오토바이 주차환경 개선, 상가 시설과 공원의 환경 개선 등이 필요하다고 생각하였다. 마지막으로 H단지는 경사로 및 계단 쉼터 조성과 보행로 정비, 불법주차 개선 및 단지 맞은편의 우범지대 개선을 통해 지역사회 고립 및 갈등 완화가 필요한 것으로 나타났다. 요컨대 단지 환경과 주변 여건에 따라 영구임대주택의 고립 및 갈등 양상은 상이하였으나 주요 쟁점 및 문제가 발생하는 장소나 공간들은 유사한 특징을 확인할 수 있었다.

□ 관계자 인식을 통한 고립 및 갈등 양상 확인 및 공간환경 개선 수요 파악

4장에서는 영구임대주택에서 입주민의 갈등과 마찰이 자주 발생하는 장소를 보다 구체적으로 확인하고, 지역사회에서 바라보는 영구임대주택에 대한 인식을 통해 공간환경 정비를 통한 개선 가능성과 수요를 파악하고자 하였다. 관리주체를 통해서 입주민의 단지 이용특성과 영구임대주택에서 보편적으로 발생하는 쟁점 사항과 문제점을 확인하고, 공간환경 개선을 통해 입주민 갈등이 완화될 가능성이 있는지 검토하였다. 또한, 지역사회 조사를 통해서 영구임대주택에 대한 인식과 상호 관계를 살피고, 공간환경 개선을 통한 지역사회 고립의 완화 가능성을 진단하였다.

관리주체 인식 조사를 통해서 문제가 주로 발생하는 공간환경과 개선 필요성에 대한 높은 수요를 확인할 수 있었으며, 갈등과 마찰이 발생하는 원인과 공간적 특성도 확인할 수 있었다. 특히, 영구임대주택에서 단지 입주민을 위한 공간과 더불어 지역사회 주민들과 소통할 수 있도록 기회와 교류를 지원하는 공간이 필요한 것으로 나타났다.

지역사회 조사를 통해서는 영구임대주택의 부정적 인식은 영구임대주택의 공간환경 개선을 통해 우호적으로 변화될 수 있다는 결과를 알 수 있었다. 지역사회 주민들의 영구임대주택 방문 경험과 연관 지어 보자면, 지역사회 고립 및 단절을 완화하기 위한 방법으로 공간환경 개선 전략이 일정 부분 효과적으로 작동할 수 있으며, 동시에 지역사회 주민들과 더 많은 소통과 교류가 필요하다는 사실을 알 수 있었다.

□ 공간환경 개선 전략 및 실행방안 제시

5장에서는 앞서 2~4장에서 정리한 영구임대주택의 주요 쟁점과 이슈, 이용현황 및 행태 분석 결과, 공간환경 문제점 및 개선 수요 등을 종합하여 영구임대주택의 지역사회 고립 및 갈등 완화를 위한 공간환경 개선 전략의 기본방향, 전략별 전략별 과제와 세부사업을 도출하였다. 특히, 전략별 과제와 세부사업 도출을 위해서 다양한 전문가의 의견수렴 과정을 거쳤다.

먼저, 공간환경 개선 전략 제시에 앞서 지역사회 고립 및 단절, 입주민 갈등 및 마찰 완화로 구분하여 기본 방향을 제시하고, 단지 문제점 인지 및 개선에 대한 공감대 형성, 입주민과 관리자 중심으로 진행 및 사업 결정, 단지 여건과 환경을 고려한 선택적 적용과 장소 기반의 공간 단위 세부과제 추진을 전제 조건과 적용 원칙으로 구성하였다.

공간환경 개선 전략은 지역사회 고립 및 단절 완화 전략(단지 출입부 공간 및 상가 환경 개선, 단지 경계부와 주변 환경 정비)과 입주민 갈등 및 마찰 완화 전략(안전한 보행환경 조성과 공용부 공간 재정비, 입주민의 일상을 지원하는 특화공간 조성)로 구성하여 총 4 대 전략 10대과제로 구성하였으며, 세부사업 적용 시 고려할 사항을 함께 도출하여 수록 하였다.

마지막으로 공간환경 개선 전략의 효율적 실행을 담보할 수 있도록 추진 근거 마련을 위해서 실태조사에 근거한 공간환경 개선 전략 적용, 지역사회 고립 및 단절 완화를 위한 시설개선사업의 사업 유형 및 항목 개선, 사업화 방식과 차별성 확보를 위한 장소 기반의 공간단위 사업추진 방식 재정비, 마지막으로 지자체의 역할 강화 및 협력 체계 구축이 필요함을 제안하였다.

2. 연구 한계 및 향후 과제

본 연구는 영구임대주택의 지역사회 고립과 단절, 입주민 갈등 및 마찰을 완화하기 위한 하나의 대안으로써 단지의 공간환경을 효율적으로 개선하기 위한 전략을 마련하고자 수행되었다. 노후 영구임대주택의 공통적인 쟁점 사항, 다수의 영구임대주택들에서 반복되는 고립과 갈등 장소의 공간적 특성, 단지 관리자와 지역사회 거주자의 문제 인식 및 개선 수요를 바탕으로 공간환경 개선 전략을 도출하였다.

영구임대주택의 지역사회 단절과 고립, 입주민 갈등과 마찰이 발생되는 원인은 매우 다양하여 지역 및 단지 상황에 따라서 주요 쟁점이 상이할 수 있다. 다만, 본 연구는 공간환경 이용현황 및 행태 분석을 실시한 3개 단지의 현장 조사를 기반으로 유사한 특성에 한정하였으며, 관계자 인식조사를 통해서 확인된 사항을 중심으로 적용가능한 전략만을 제시하여 일반화하여 해석하는 것에 있어 오류의 가능성성이 존재한다. 또한, 공간환경 개선 전략의 실행력을 담보하기 위해서 세부과제를 제안하였으나 각각의 전략에 대한 시뮬레이션과 실효성에 대한 검증을 거치지 못한 한계가 있음을 밝혀둔다.

따라서 본 연구에서 제안하는 공간환경 개선 전략은 시범사업 등을 통해 실제 단지에 적용하는 후속 절차가 필요하다. 더불어 지역사회 고립과 갈등 완화에 얼마만큼 효과가 있는지 모니터링을 실시함으로써 개별 전략의 미비점을 보완하는 절차도 병행되어야 하겠다. 마지막으로 서두에서 밝힌 것과 같이 본 연구는 내용적으로 지역사회 고립과 단절, 입주민 갈등과 마찰 문제를 다루고 있으나 단지 공간환경에 문제의 원인을 두고 발생하는 고립과 갈등 문제로 한정하여 분석하였다. 따라서 주취자 문제나 정신질환자의 일탈 행위 등에 대한 개선 방안이 제외되어 있는 한계가 존재한다. 향후 후속 연구에서는 관련 내용을 포함한 심도 있는 연구가 진행될 필요가 있다.

- 권영상, 김동현, 김아연 외. (2020). 공간닥터 프로젝트 Vol 1. 학고제.
- 고현우. (2023). 스마트폰 연동 통해 어르신 입주민 안전 책임질 것. 아파트관리신문. 7월 28일 기사. <https://www.aptn.co.kr/news/articleView.html?idxno=103945>(검색일: 2023.8.21.)
- 국토교통부. (2010). 임대단지에 주거와 복지시설이 통합된 주거복지동이 건설된다. 7월 5일 보도자료.
- 국토교통부. (2014). 노후공공임대주택 시설개선사업. 3월 6일 행정정보공개자료.
- 국토교통부. (2017). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵 발표. 11월 29일 보도자료.
- 국토교통부. (2020a). 복잡한 공공임대주택 유형을 수요자 관점에서 하나로 통합하겠습니다. 4월 17일 보도자료.
- 국토교통부. (2020b). 공공임대주택 주거복지 전문인력 표준업무 매뉴얼.
- 국토교통부. (2020c). 노후 공공임대주택, '그린 리모델링'으로 알뜰하고 쾌적하게!. 8월 3일 보도자료.
- 국토교통부. (2020). '21년 상반기까지 전세형 주택이 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호 집중 공급됩니다. 11월 19일 보도자료.
- 국토교통부. (2021a). 통합공공임대주택 임대료 기준, 11월 18일까지 행정예고. 11월 1일 보도자료.
- 국토교통부. (2021b). 임대주택통계. 국토교통부 주택토지실 주거복지정책과.
- 국토교통부. (2023a). 고령자복지주택 사업 대상지 7곳 선정. 7월 31일 보도자료.
- 국토교통부. (2023b). 포항·부안·계양·하남에 고령자복지주택 들어선다. 12월 19일 보도자료.
- 국회입법조사처. (2020). 공공임대주택 공급동향 분석과 정책과제.
- 김규희, 박준. (2023). 공공임대주택에 대한 사회적 낙인 저감 방안 연구 ; 거주자 혼함을 중심으로. *국토연구*, 116, 3-23.

- 김수현, 김소임, (2002). 서울시 영구임대주택 주민의 생활. 서울시정개발연구원.
- 김혜정. (2020). 공간복지 × 공간닥터. 건축, 64(4), 26-29.
- 남원석, 임하나, 송애정, 김수경, 이선화, 오근상. (2018). 노후 공공주택단지 재정비 사례 및 추진방안 연구. 서울연구원.
- 닥터포레스트. (2023). 디지털 바이오 마커를 활용한 개인 맞춤형 정신건강 케어 서비스. <http://www.dr4rest.co.kr/>(검색일: 2023.8.21.)
- 문자영. (2023). Aging in Community를 위한 고령자복지주택 복지시설 계획지침 개발. 한양대학교 박사학위논문.
- 박관민. (2010). 공공임대주택단지에 대한 사회적 배제와 외부효과에 관한 연구; 용인동백지구를 사례로. 단국대학교 박사학위논문.
- 박신영, 윤영호, 임미숙, 임의중, 임정민, 박인제, 김수현. (2009). 보금자리 영구임대주택의 공급 및 관리 운영방안. 토지주택연구원.
- 박인숙, 윤영호, 박지영, 이수진, 조용경. (2011). 노후 영구임대주택단지의 리모델링을 위한 옥외공간 재구성 방안에 관한 연구-서울 중계1단지 영구임대주택을 중심으로-. 대한건축학회 논문집, Vol.27(4). pp.223-230.
- 박준영, 이상준, 정소이, 정재진, 박우창. (2014). LH 주거단지 공동체공간 활용실태 POE 및 개선방안 연구. 토지주택연구원.
- 박지영, 방종대, 최상희, 정소이, 김명식, 최보미. (2019). LH 공공임대주택 이미지 개선 방안 연구 : 인식평가와 실천과제 도출. 토지주택연구원.
- 산격종합사회복지관. (2023). 복지관 소개 및 시설안내. http://www.chambokji.or.kr/about/about_07.html(검색일: 2023. 8.16.)
- 상리종합사회복지관. (2023). 복지관 소개 및 시설안내. <https://www.sangli.org/sub/location.php>(검색일: 2023. 8.11.)
- 서수정, 김주진, 정경일, 설정임. (2004). 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구. 주택도시연구원.
- 서울주택도시공사. (2018). 영구임대주택과 매입주택 특성 비교 자료. 내부자료.
- 서지영. (2022). 저장강박 세대 주거환경개선 나서. 5월 16일 기사. <https://www.aptn.co.kr/news/articleView.html?idxno=92175>(검색일: 2023.8.14.)
- 서희석, 신서경, 윤영호.(2017). 장기공공주택의 시설개선사업 추진을 위한 수요조사와 사업 항목 제안. 한국주거학회 학술대회논문집, 29(2), 293-294.
- 손동필. (2013). 임대아파트의 물리적인 주거환경 개선방안. SH도시연구원 논문, Vol.3(1). p p.37-50.
- 신형섭, 김용순. (2023). AHP (Analytic Hierarchy Process) 를 활용한 통합공공임대주택 수요추정 평가항목 중요도 분석. 부동산분석, 9(1), 101-119.
- 여인규. (2020). 노후 공공임대주택 그린리모델링 개시. 더뉴스. 8월 2일 기사. <http://www.kharn.kr/news/article.html?no=13346>
- 염철호, 염운진. (2014). 노후 장기공공임대주택의 단지재생정책 연구. 건축도시공간연구소.

- 오정식, 이성원. (2017). 공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구 ; 영구임대주택. SH도시연구원.
- 이명식. (2020). 지속가능한 공간디자인 프로그램. 건축, 64(4), 34-36.
- 이상철. (2018). 노년기 연령집단별 객관적주관적 사회적 고립과 대인관계갈등 유형이 인지 기능에 미치는 영향, 38(4), 811-835.
- 이영은, 이종권, 권치홍, 김옥연, 조승연, 이형철, 최용운, 김소연, 최보미. (2023). 장기공공 임대단지의 재정비 및 지역거점화를 위한 중장기 전략. 토지주택연구원.
- 이영민, 성진숙. (2017). 공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구 ; 총괄보고서. SH 도시연구원.
- 이종권, 김명식, 정소이, 이영은, 이슬해. (2019a). 사회통합을 위한 공공주택 공급체계 및 계획모델 개선 연구; (I) 공급체계. 토지주택연구원.
- 이종권, 김명식, 정소이, 이영은, 이슬해. (2019a). 사회통합을 위한 공공주택 공급체계 및 계획모델 개선 연구; (II) 계획모델. 토지주택연구원.
- 이창복. (2023). 저장강박증 환자 사망, 집안 가득 쓰레기만 남아… 6월 11일 기사. <https://www.iptnews.kr/news/articleView.html?idxno=22115>(검색일: 2023.8.14.)
- 전중옥, 이은경. (2013). “죽어도 못 버리는 사람의 심리” ; 저장강박행동의 심리적 기제. 마케팅연구, 28(6), 109-136.
- 정명원. (2014). 영구임대주택 입주민을 위한 맞춤형 주거만족 평가모델 개발 연구. 한세대학교 박사학위논문.
- 정소이, 김명식, 박서경, 이철영. (2019). 고령자복지주택 인지건강디자인 적용방안 연구. 토지주택연구원.
- 조승연, 최은희, 정소이, 이슬해, 서창원, 조영빈, 이길송. (2022). 공공임대주택 고령자 주거 환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구. 토지주택연구원.
- 조영태, 노상연, 조용경, 이지은, 윤영호. (2012). 노후 영구임대주택 주거복지동 및 복지서비스 공급방안 연구. 대한건축학회 논문집. 28(10), pp. 263-270.
- 주택관리공단. (2023a). 주거복지 전문인력 배치 사업 추진 현황. 내부자료.
- 주택관리공단. (2023b). 영구임대주택 주거복지 전문인력 표준업무 매뉴얼.
- 주택관리공단. (2023c). 영구임대주택 단지별 개요 및 시설현황. 내부자료.
- 진미윤, 이경애, 정기성, 김경미. (2021). 공공임대주택 입주자 패널 조사 기획 연구. 토지주택연구원.
- 진미윤, 정기성, 김경미. (2023). 공공임대주택 거주 실태조사 ; 거주자의 삶의 질과 주거복지 체감도. 토지주택연구원.
- 천성희. (2021). 공공임대주택의 주거민족도 비교분석 ; 서울시 영구임대주택 및 기존주택 다가구 매입임대주택을 중심으로. 단국대학교 박사학위논문.
- 천성희, 조명래. (2020). 공공임대주택의 주거민족도 연구 ; 서울시 영구임대주택 및 매입임대주택을 중심으로. 주택도시연구, Vol.10(2). pp.1-22.
- 최성경, 문정민. (2022). 노후 공공임대주택 맞춤형 그린 리모델링을 위한 리빙랩 활용 방안-

- 광주광역시 공공임대주택을 중심으로. *한국주거학회논문집*, 33(6), 49-58.
- 최지혜. (2018). 소비자의 사용하지 않는 제품의 보유행동 연구 : 누가, 무엇을, 왜 처분하지 못하는가. 서울대학교 박사학위논문.
- 학산종합사회복지관. (2023). 복지관 소개 및 시설안내. http://www.chambokji.or.kr/about/about_07.html(검색일: 2023. 8.16.)
- MBC 뉴스. (2023). 아파트 놀이터 철거하고 경로당 지어주세요. <https://www.youtube.com/watch?v=QYcDxTpHtXY>(검색일: 2023.10.4.)
- D단지. (2023). 시설현황 자료. 내부자료.
- G단지. (2023). 시설현황 자료. 내부자료.
- H단지. (2023). 시설현황 자료. 내부자료.
- LH. (2021a). 체인지업 사업 개요 및 추진전략. 내부자료.
- LH. (2021b). 춘천 효자8단지 체인지업 사업 계획안. 내부자료.
- LH. (2022a). 서울 변동3단지 체인지업 사업 계획안. 내부자료.
- LH. (2022b). 수원 우만3단지 체인지업 사업 계획안. 내부자료.
- LH. (2023a). 서울 대방1단지 체인지업 사업 계획안. 내부자료.
- LH. (2023b). 고령자복지주택 추진현황. 내부자료.
- 공공주택 업무처리지침. 국토교통부훈령 제1623호.
- 공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준. 국토교통부고시 제2022-837호.
- 공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준. 국토교통부고시 제2022-837호 [별표] 공공 주택의 종류 및 자격별 자산기준.
- 공공주택특별법. 법률 제19369호.
- 공공주택특별법 시행령. 대통령령 제33621호.
- 공공주택특별법 시행규칙. 국토교통부령 제1242호.
- 공공주택특별법 시행규칙. 국토교통부령 제1242호의 [별표3] 영구임대주택의 입주자 자격.
- 영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 산정기준. 국토교통부고시 제2019-413호.
- 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법. 법률 제17949호.
- 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 시행령. 대통령령 제32638호.
- 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 시행규칙. 국토교통부령 제353호.
- 정신건강증진 및 정신질환자 복지서비스 지원에 관한 법률. 법률 제19464호.
- 주거기본법. 법률 제18561호.
- 주거기본법 시행령. 대통령령 제33112호.

주거기본법 시행규칙. 국토교통부령 제491호.

주택건설기준 등에 관한 규정. 대통령령 제33023호.

주택법. 법률 제19117호.

주택법 시행령. 대통령령 제33456호.

2023년도 영구임대주택의 생계·의료급여 수급자 등의 표준임대보증금 및 표준임대료. 국토교통부고시 제2023-124호.

- De Souza Briggs, X., Popkin, S. J., & Goering, J. (2010). *Moving to opportunity: The story of an American experiment to fight ghetto poverty*. New York, New York: Oxford University Press
- Ferrari, Joseph R., and Catherine A. Roster (2017a), Delaying Disposing: Examining the Relationship between Procrastination and Clutter across Generations. *Current Psychology*. doi: 10.1007/s12144-017-9679-4.
- Ferrari, Joseph R., Catherine A. Roster, Kendall P. Crum, and Matthew A. Pardo (2017), Procrastinators and Clutter: An Ecological View of Living with Excessive Stuff. *Current Psychology*. doi: 10.1007/s12144-017-9682-9.
- Frost, Randy O., and Gail S. Steketee (1998), Hoarding: Clinical Aspects and Treatment Strategies. *Obsessive compulsive disorders: Practical management*, 533-554.
- Goffman, E. (2009). *Stigma: Notes on the management of spoiled identity*. Simon and Schuster.
- Jacobs, K., Flanagan, K. (2013). Public housing and the politics of stigma. *Australian Journal of Social Issues*, 48(3), 319-337.
- Lee, B. A., Farrell, C. R., Link, B. G. (2004). Revisiting the contact hypothesis: The case of public exposure to homelessness. *American Sociological Review*, 69(1), 40-63.
- Link, B. G., Phelan, J. C. (2001) Conceptualising stigma, *Annual Review of Sociology*, 27, pp.363-385
- McCormick, N. J., Joseph, M. L., Chaskin, R. J. (2012). The new stigma of relocated public housing residents: Challenges to social identity in mixed-income developments. *City & community*, 11(3), 285-308.
- O.Frost, Randy, and Tamara L.Hartl (1996), A cognitivebehavioral model of compulsive hoarding. *Behaviour Research and Therapy*, 34 (4), 341-350.
- O.Frost, Randy, Hyo-Jin Kim, Claire Morris, Cinnamon Bloss, Marta Murray-Close, and Gail Steketee (1998), Hoarding, compulsive buying and reasons for saving. *Behaviour Research and Therapy*, 36 (7-8), 657-664.
- Palmer, C., Ziersch, A., Arthurson, K., Baum, F. (2004). Challenging the stigma of public housing: Preliminary findings from a qualitative study in South Australia. *Urban Policy and Research*, 22(4), 411-426.

Raynor, K., Panza, L., Ordóñez, C., Adamovic, M., Wheeler, M. A. (2020). Does social mix reduce stigma in public housing? A comparative analysis of two housing estates in Melbourne. *Cities*, 96, 102458.

Rodriguez, C. I., H. B. Simpson, S. M. Liu, A. Levinson, and C. Blanco (2013), Prevalence and correlates of difficulty discarding: results from a national sample of the US population. *J Nerv Ment Dis*, 201 (9), 795-801. doi: 10.1097/NMD.0b013e3182a21471.

Strategies for Improving the Spatial Environment for Social Isolation and Conflict Mitigation of Permanent Rental Housing

SUMMARY

Kim, Junlae

Bang, jaesung

Yun, Jinhee

Chapter 1: Introduction

Starting in 1989 as part of the 'City Small Business Residents' Housing Stability Plan,' permanent rental housing has contributed to the housing stability of the low-income population. This laid the foundation for various public rental housing initiatives introduced later in the domestic housing policy. For example, the Housing Welfare Complex Project attempted to enhance residential services by integrating welfare facilities, and Senior Welfare Housing continues to progress, tailored to the needs of the elderly. Recently, a new discussion has begun, and the government has announced plans to reconstruct aging permanent rental housing developed in mid-low-density areas to expand the supply of rental housing. Redevelopment discussions for aging public rental housing complexes are underway, but substantial progress is expected to take a considerable period. While permanent rental housing has positive aspects, it is not without challenges. Residents experience a sense of social isolation and exclusion, leading to collective feelings of alienation and various antisocial behaviors towards the local community. Physical aging of the complexes contributes to

slum-like conditions, exacerbating isolation and conflict with the local community. This study focuses on such issues of local community isolation and conflict. By examining the spatial characteristics of places contributing to repeated conflicts and friction or inducing disconnection and isolation in the local community, and through perception surveys, the study aims to identify demand for confirmation and spatial improvement. The ultimate goal is to propose strategies for improving the spatial environment applicable to permanent rental housing.

Chapter 2: Trends and Key Issues in Permanent Rental Housing Policies

This chapter reviews the legal framework related to permanent rental housing, starting with an examination of legislation. It summarizes the major issues related to permanent rental housing by reviewing the supply status, policy changes, facility improvements, and spatial enhancement projects. Through an analysis of the current legal framework, the study confirms matters regulating the supply, operation, and management of permanent rental housing, as well as the fundamental direction of housing welfare. In particular, it closely examines the 'Long-term Public Rental Housing Residents' Quality of Life Improvement Support Act,' which regulates the types of welfare service facilities within long-term public rental housing, their management, remodeling, redevelopment projects, expansion, and other facility improvement aspects.

The chapter explores the supply status and policy changes in permanent rental housing through discussions on housing welfare complexes, elderly welfare housing, integrated public rental housing, housing welfare professionals, and the redevelopment of aging public rental housing. It compiles information on facility and spatial improvement projects, starting with improvement projects and green remodeling initiatives. The study also reviews the LH ChangeUP project, where spatial improvement projects have been initiated, and the SH Space Doctor Project. Furthermore, it reorganizes the issues related to permanent rental housing by considering resident characteristics, deepening isolation and conflict in local communities, physical aging, and facility environment improvement based on the analytical framework of this study. Through the analysis of policy trends and key issues, the study reveals the dual nature of current permanent rental housing. On the positive side, it has contributed to the housing stability of the

low-income population and is striving for universal housing stability and welfare expansion through tailored welfare services beyond recent physical facility improvements. However, challenges persist, including issues related to living environments due to the concentration of low-income populations, decreased vitality due to a high proportion of aging, and the reinforcement of stigmas and discrimination associated with poverty. Additionally, concerns about mental health issues have been identified.

Chapter 3: Analysis of the Utilization Status and Behavior in the Spatial Environment of Permanent Rental Housing

Examining the key issues and concerns raised earlier regarding permanent rental housing, this chapter investigates the utilization status and behaviors in the spatial environment through an in-depth analysis of actual complexes. By observing the spatial characteristics in connection with the causes of isolation and conflict, three permanent rental housing complexes where community isolation and conflict are intensified were selected. For each complex, the study reviews resident usage patterns, spatial characteristics contributing to conflicts and isolation that overlook resident characteristics, and areas in need of improvement in relation to the local community.

Looking into the characteristics of in-depth resident interviews, it was found that in Complex D, shaded shelter spaces, environmental improvements through landscaping, expanded CCTV coverage, organized corridors and external spaces, prevention of illegal parking, creation of communal spaces for residents, and the need for communication with the local community were highlighted. For Complex G, residents identified the need for installing benches utilizing unused facilities, improving disorderly motorcycle parking environments, and enhancing the environment of commercial facilities and parks. Finally, in Complex H, residents pointed out the necessity of creating resting areas with slopes and stairs, maintaining walkways, improving illegal parking issues, and addressing problems in the adjacent problematic area for community isolation and conflict alleviation. In summary, while the patterns of isolation and conflict in permanent rental housing varied based on the complex environment and surrounding conditions, similar characteristics were identified in places and spaces where key issues and problems occurred.

Chapter 4: Stakeholder Perceptions and Demand Survey for Spatial Environment Improvement

This chapter investigates specific locations where conflicts and frictions repeatedly occur in permanent rental housing, examining the potential for improvement through spatial environment refurbishment based on perceptions of permanent rental housing from the perspective of the local community. To achieve this, the study validates whether the characteristics of residents' spatial environment use and issues raised through management entities are universally occurring problems in permanent rental complexes. It evaluates the possibility of mitigating resident conflicts through spatial environment improvements. Additionally, through a community survey, the study explores perceptions of permanent rental housing in the local community and assesses the potential for alleviating community isolation through spatial environment enhancement. The manager perception survey confirms issues with inadequate spatial environments and identifies a high demand for spatial environment improvements. It examines the relationship between conflict-prone areas and the spatial environment. Particularly, it highlights the need for spaces in permanent rental housing not only for residents but also for facilitating opportunities and interactions with the wider local community.

The community survey reveals that negative perceptions of permanent rental housing can become more favorable through spatial improvement initiatives. Associating these results with visitation experiences, it suggests that spatial environment enhancement is an effective means to mitigate community isolation. Simultaneously, it underscores the necessity for increased contact and interaction with local community residents.

Chapter 5: Strategies and Implementation Plans for Improving the Spatial Environment of Permanent Rental Housing

Based on the major issues identified in Chapters 2–4, including the analysis of utilization patterns and behaviors, as well as stakeholder perceptions and demand surveys, this chapter formulates the basic directions of spatial environment improvement strategies for alleviating community isolation and conflicts in permanent rental housing. The strategies and detailed projects were derived by incorporating opinions from various

experts. Before delving into the spatial environment improvement strategies, the chapter distinguishes between strategies for alleviating community isolation and disconnection and strategies for mitigating resident conflicts and frictions. It presents the fundamental directions, challenges, and specific projects for each strategy, with input gathered from a diverse group of experts.

The strategies are categorized into four major themes and ten sub-themes, encompassing projects aimed at improving community isolation and disconnection (such as enhancing entrance spaces and commercial environments and revitalizing boundaries and surrounding environments) and projects focused on mitigating resident conflicts and frictions (including creating safe pedestrian environments, reorganizing communal spaces, and developing specialized areas supporting residents' daily lives). The chapter outlines the overarching principles and considerations to be applied when implementing specific projects.

Chapter 6: Conclusion

Through this study, strategies for improving the spatial environment of permanent rental housing to alleviate community isolation and conflicts have been derived. To ensure the effective implementation of these spatial environment improvement strategies, the study suggests establishing a basis for execution. This includes applying spatial improvement strategies based on survey findings, refining the types and items of facility enhancement projects for alleviating community isolation, revising the approach for spatial unit-based projects to secure differentiation and effectiveness, and, finally, proposing the reinforcement of the roles of local governments and the establishment of collaborative systems.

Keywords

Permanent Rental Housing, Residents, Local Community, Isolation and Disconnection, Conflict and Friction, Spatial Environment Improvement.

부록. 관계자 인식 및 공간환경 개선 수요 조사지

APPENDIX

1. 관리자 조사

(auri) 건축공간연구원
Architecture & Urban Research Institute

2%

안녕하십니까?

건축공간연구원(AURI)은 국무총리실 산하 건축도시분야 국책연구기관입니다.

본 조사는 영구임대주택에 대한 지역사회 고립 및 내부 갈등 양상에 대한 인식 정도를 관리자 관점에서 살펴봄으로써, 그 결과를 토대로 영구임대주택단지 공간환경 개선 정책 및 사업의 추진 전략에 반영하고자 진행되는 설문조사입니다.

본 설문의 응답 내용은 둘째 처리되며, 연구목적 이외에는 어떤 다른 용도로도 사용되지 않습니다. 작성하여 주신 내용은 연구에 매우 귀중한 자료가 되오니 바쁘시더라도 소중한 기초자료가 될 수 있도록 협조를 부탁드립니다. 설문지는 익명으로 처리되며 동계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됩니다.

* 설문 응답에는 약 10분 정도 소요될 것으로 예상되며, 응답을 완료하신 분께는 스타벅스 아메리카노 모바일 상품권을 보내드립니다. 많은 관심과 참여를 부탁드립니다.

* 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.

▶ 과제책임자 : 김준래 부연구위원 (☎ 044-417-9694 / jikim@auri.re.kr)

▶ 설문담당자 : 윤진희 부연구위원 (☎ 044-417-9808 / jhyun@auri.re.kr)

DQ1. 귀하께서 현재 거주하고 계신 아파트 단지는 어디입니까?

아파트 이름 : 아파트

DQ2. 현 아파트 단지에서 담당하고 계신 업무는 무엇입니까?

1개 선택

- 관리사무소 업무 총괄
- 시설관리업무
- 주거복지업무

DQ3. 귀하가 주택관리공단에 근무하신 지는 얼마나 되셨습니까?

1개 선택

- 3년 미만
- 3년-5년 미만
- 5년-10년 미만
- 10년-15년 미만
- 15년-20년 미만
- 20년 이상

DQ4. 귀하가 영구임대주택 단지에서 근무하신 총 기간은 어떻게 되십니까?
(※ 이전에 다른 영구임대주택 단지에서 근무한 기간까지 포함하여 응답해 주십시오.)

1개 선택

- 3년 미만
- 3년-5년 미만
- 5년-10년 미만
- 10년-15년 미만
- 15년-20년 미만
- 20년 이상

DQ5. 귀하의 성별은 무엇입니까?

1개 선택

- 남성
- 여성

DQ6. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

출생연도 입력

출생연도 : 년

출생연도는 주민등록상의 출생연도를 입력해 주십시오.

본 설문의 응답은 귀하께서 현재 근무하고 계신 영구임대주택 단지를 기준으로 응답해 주십시오.

※ 본 조사에서의 공간환경(생활공간)이란?

- 개별 세대의 내부공간을 제외한 주동출입구, 복도, 계단, 엘리베이터를 포함한 주동공간과 단지 내 보행로 등 물리적으로 조성된 시설 및 공간 모두를 의미합니다.



A1. 현재 근무하고 계신 단지의 공간환경(생활환경) 중 다음 항목의 물리적인 상태(시설의 재기능 여부 및 노후도에 따른 상태)는 어떠습니까?

행정 1 개선판

항 목	매우 불량하다	불량하다	보통이다	양호하다	매우 양호하다
단지 출입구	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
단지 내 상가	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
아파트 담장 및 경계부	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
보행 공간(보행로)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
주차장	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
자전거 거치공간	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
아파트 출입구(1층 흙, 필로티)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
아파트 사이 방치 공간(후미진 공간)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
휴게 공간(벤치, 쉼터, 파고라 등)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
조경 공간(화단, 식재(나무))	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
경로당	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
운동공간과 시설물(배드민턴장 등)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
어린이 놀이터	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
관리사무소	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

A1-1. 그렇다면, 단지에서 공간환경(생활환경)의 물리적 상태가 가장 불량한 곳은 어디입니까? 가장 불량한 순서대로 3개까지 선택하여 주십시오.

3순위 필수

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 단지 출입구 | <input type="checkbox"/> 단지 내 상가 |
| <input type="checkbox"/> 아파트 담장 및 경계부 | <input type="checkbox"/> 보행 공간(보행로) |
| <input type="checkbox"/> 주차장 | <input type="checkbox"/> 자전거 거치공간 |
| <input type="checkbox"/> 아파트 출입구(1층 흘, 필로티) | <input type="checkbox"/> 아파트 사이 방치 공간(후미진 공간) |
| <input type="checkbox"/> 휴게 공간(벤치, 쉼터, 피고라 등) | <input type="checkbox"/> 조경 공간(화단, 식재(나무)) |
| <input type="checkbox"/> 경로당 | <input type="checkbox"/> 운동공간과 시설물(배드민턴장 등) |
| <input type="checkbox"/> 어린이 놀이터 | <input type="checkbox"/> 관리사무소 |
| <input type="checkbox"/> 기타 | |

A1-2. 어떻게 상태가 좋지 않은지 구체적으로 적어 주십시오.

▶ 아파트 담장 및 경계부 :

▶ 주차장 :

▶ 아파트 출입구(1층 흘, 필로티) :

A2. 현재 근무하고 계신 단지 공간환경(생활환경) 중 다음 항목의 운영관리 상태(시설의 파손 여부 및 청소관리 상태)는 어떠합니까?

별별 1 개 선택

항 목	매우 불량하다	불량하다	보통이다	양호하다	매우 양호하다
단지 출입구	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
단지 내 상가	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
아파트 담장 및 경계부	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
보행 공간(보행로)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
주차장	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
자전거 거치공간	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
아파트 출입구(1층 흘, 필로티)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
아파트 사이 방지 공간(후미진 공간)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
휴게 공간(벤치, 쉼터, 파고라 등)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
조경 공간(화단, 식재(나무))	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
경로당	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
운동공간과 시설물(배드민턴장 등)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
어린이 놀이터	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
관리사무소	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

A2-1. 그렇다면, 단지에서 공간환경(생활환경)의 운영관리 상태가 가장 불량한 곳은 어디입니까? 가장 불량한 순서대로 3개까지 선택하여 주십시오.

3순위 필수

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 단지 출입구 | <input type="checkbox"/> 단지 내 상가 |
| <input type="checkbox"/> 아파트 담장 및 경계부 | <input type="checkbox"/> 보행 공간(보행로) |
| <input type="checkbox"/> 주차장 | <input type="checkbox"/> 자전거 거치공간 |
| <input type="checkbox"/> 아파트 출입구(1층 흘, 필로티) | <input type="checkbox"/> 아파트 사이 방지 공간(후미진 공간) |
| <input type="checkbox"/> 휴게 공간(벤치, 쉼터, 파고라 등) | <input type="checkbox"/> 조경 공간(화단, 식재(나무)) |
| <input type="checkbox"/> 경로당 | <input type="checkbox"/> 운동공간과 시설물(배드민턴장 등) |
| <input type="checkbox"/> 어린이 놀이터 | <input type="checkbox"/> 관리사무소 |
| <input type="checkbox"/> 기타 <input type="text"/> | |

A3. 현재 근무하고 계신 단지의 공간환경(생활공간)에 어느 정도 개선이 필요하다고 보십니까?

1 개 선택

전혀 필요없다	필요없다	보통이다	필요하다	매우 필요하다
<input type="radio"/>				

A4. 귀하가 지금까지 영구임대주택에 근무하시면서 직접적으로 입주민의 주거상황 이동(국민임대주택, 행복주택 및 민간주택 등으로의 이동 사례)을 경험하신 적이 있습니까?

1 개 선택

경험한 적 있다

경험한 적 없다

A5. 현재 근무하고 계신 영구임대주택 입주민이 이사를 하게 되는 이유는 무엇이라고 보십니까? 가장 주된 순서대로 2개까지 선택하여 주십시오.

2순위 필수

- 입주자격과 관련한 문제로 이동(퇴거)이 필요하여 이주
- 세대 내부 공간이 협소하여 넓고, 더 좋은 거주환경으로 이사하기 위하여
- 주민 갈등을 포함하여 영구임대주택단지에 거주하는 것이 싫어서
- 개인 사정 등으로 자녀 또는 친인척과 함께 거주하기 위하여
- 신체 등 건강상의 이유로 요양시설 등에 입소하기 위하여
- 주변(지역사회)의 좋지 않은 시선과 이미지 때문에
- 기타

B1. 현재 근무하고 계신 단지 입주민에 대해 어떻게 생각하십니까?

항별 1 개 선택

항 목	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통이다	그렇다	매우 그렇다
서로 믿고 의지하는 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
공중질서를 잘 지키려는 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
이웃 간에 도움을 주려는 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
경제적으로 도움이 필요한 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
정서적으로 도움이 필요(음주, 소란 등)한 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
정신질환, 저장강박 등 사회적 지원이 시급한 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

※ 저장강박 : 어떤 물건이든지 사용 여부에 관계없이 계속 저장하고, 그렇게 하지 않으면 불쾌하고 불편한 감정을 느끼는 강박장애의 일종

B2. 현재 근무하고 계신 단지에서는 입주민 간 갈등이나 마찰이 발생하는 정도는 어느 정도입니다?

1 개 선택

전혀 발생하지 않는다	거의 발생하지 않는다	가끔 발생한다	종종 발생한다	빈번하게 발생한다
<input type="radio"/>				

B2-1. 입주민 간 갈등이나 마찰이 발생하는 주요 원인은 무엇입니까? 가장 주된 순서대로 3개까지 선택하여 주십시오.

3순위 필수

- 공공의식 부족 등으로 인한 충간(벽) 소음
- 정신질환자로 인한 불안감
- 쓰레기 무단투기 문제
- 입주민간의 원활한 소통 및 친밀감 부족
- 단지 내 충분하지 않은 외부 휴게공간
- 공용공간의 관리 및 청소 불량(물건 적치 포함)
- 주취자의 소음 및 소란
- 저장강박으로 인한 악취와 냄새
- 입주민에게 필요한 공동이용시설의 부족
- 부족한 주차(자동차, 오토바이, 자전거) 공간으로 인한 갈등
- 기타

B3. 단지 입주민 간 발생하는 갈등이나 마찰을 최소화를 위해 필요한 조치는 무엇이라고 생각하십니까? 가장 필요한 순서대로 3개까지 선택하여 주십시오.

3순위 필수

- 충간(벽) 소음 최소화
- 공용공간의 관리 및 청소 상태 개선(물건 적치 포함)
- 쓰레기 무단투기 및 분리수거 개선
- 부족한 주차(자동차, 오토바이, 자전거) 공간 확대(주차 게이트 설치, 주차등록제)
- 저장강박 세대의 청소 및 주기적인 지원
- 주민에게 필요한 공동시설의 확충
- 정신질환자에 대한 사회적 지원 강화
- 입주민간의 원활한 소통과 연대감 확보를 위한 지원
- 단지 내 휴게공간의 확충
- 주취자에 대한 정서적 지원 강화
- 기타

B4. 단지 입주민 간 갈등이나 마찰은 거주환경 만족도에 영향이 있다고 생각하십니까?

1개 선택

- 입주민 간 갈등/마찰은 거주환경 만족도와 상관이 없다고 생각한다
- 입주민 만족도에 다소 부정적인 영향을 준다고 생각한다
- 입주민 만족도에 매우 부정적인 영향을 준다고 생각한다

C1. 귀하는 단지 입주민들이 지역사회(외부) 주민들과 소통하거나 교류하는 모습을 보신 적이 있습니까?

1개 선택

있다

없다

C2. 귀하는 단지 입주민들이 지역사회(외부) 주민들과 교류하거나 소통하는 것을 원한다고 보십니까?

1 개 선택

별로 원하지 않는다

원한다

C3. 귀하는 영구임대주택에 대한 지역사회(외부) 주민들의 인식이 어떻게 생각하십니까?

매우 부정적 (비호호적)이다	다소 부정적 (비호호적)이다	중립적이다 (부정적, 긍정적이지도 않다)	다소 긍정적 (우호적)이다	매우 긍정적 (우호적)이다
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

C3-1. 그렇다면, 지역사회(외부) 주민들이 영구임대주택 거주자에 대해 부정적이거나 비호호적인 이유가 무엇이라고 생각하십니까? 가장 주된 순서대로 2개까지 선택하여 주십시오.

2순위 필수

- 저소득 계층에 대한 선입견과 편견 (경제적인 능력에 대한 우월의식)
- 거주자들이 정부의 지원을 과도하게 받고 있다는 인식
- 지역 및 단지 사용에 있어서 거주자의 공공의식 부족으로 인한 불편함
- 다른 아파트 단지에 비해 주취자, 정신질환자가 많다는 인식
- 기타 _____

C3-2. 지역사회(외부) 주민들이 영구임대주택 단지에 대해 부정적이거나 비호호적인 이유가 무엇이라고 생각하십니까? 가장 주된 순서대로 2개까지 선택하여 주십시오.

2순위 필수

- 주변 단지와 어울리지 못하는 외관 디자인(주동 및 경계부)
- 물리적인 시설이나 공간의 노후화
- 영구임대주택으로 인해서 주변 주택가격이 낮아진다는 인식
- 단지 및 경계부 등의 관리 상태 불량(파손 및 청소상태)으로 인한 불편함
- 기타 _____

C3-3. 영구임대주택 단지 공간환경(생활환경)이 개선된다면, 영구임대주택(거주자 및 단지)에 대한 지역사회의 인식이 보다 긍정적 (우호적)으로 변화될 것으로 보십니까?

1 개 선택

전혀 그렇지 않다	별로 그렇지 않다	보통이다	어느 정도 그렇다	매우 그렇다
<input type="radio"/>				

C3-4. 영구임대주택 단지 주민들과 지역사회(외부) 주민들이 교류한다면, 영구임대주택 거주자와 단지에 대한 지역사회의 인식이 보다 긍정적(우호적)으로 변화될 것으로 보십니까?

1개 선택

전혀 그렇지 않다	별로 그렇지 않다	보통이다	어느 정도 그렇다	매우 그렇다
-----------	-----------	------	-----------	--------

D1. 일주인 간 갈등이나 마찰(민원 포함)은 주로 어느 공간환경(생활환경)에서 발생하고 있습니까? 가장 빈도가 많은 순서대로 3개까지 선택하여 주십시오.

3순위 필수

단지 (주·부)출입구	단지 상가
주차장	보행로
관리사무소	종합사회복지관
벤치 및 파고라	화단 및 식재공간
경로당	어린이 놀이터
단지 경계부 공원 또는 광장	운동기구 및 시설
자전거 거치대	주동 출입구(필로티)
세대 내부공간	주동 복도 및 계단실
단지 내·외 경계부	기타

D1-1. 각 공간환경(생활환경)에서는 주로 어떤 문제가 갈등이나 마찰의 원인이 되고 있습니까?

1개 선택

관리사무소

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="radio"/> 주취자의 소음 및 소란 | <input type="radio"/> 정신질환자의 위협 및 불안감 |
| <input type="radio"/> 저장강벽에 따른 악취(불편) | <input type="radio"/> 이웃 간 혐담 |
| <input type="radio"/> 증간(벽) 소음 | <input type="radio"/> 단지 내 흡연 |
| <input type="radio"/> 주차문제 | <input type="radio"/> 기타 |

D2. 영구임대주택 단지 일주인 간 갈등이나 마찰을 최소화 하기 위해 개선이 필요한 공간환경(생활환경)은 어디라고 보십니까? 가장 필요한 순서대로 3개까지 선택하여 주십시오.

3순위 필수

- 벤치와 파고라 등의 파손 및 방치
- 낙후된 상가시설의 개선(지하공간 포함)
- 활용도가 낮은 야외 운동장 또는 배드민턴장
- 통행에 방해되는 보행로의 벤치
- 건강한 성인에 적합한 운동시설과 기구
- 화단 및 식재공간 등에 설치된 개인 의자
- 상가 전면 또는 후면의 주취자 발생 공간
- 주차장(자전거 거치대)과 주동출입구에 올려놓은 자전거, 오토바이 및 전동휠체어
- 이용률이 낮아 방치되고 있는 어린이놀이터
- 화단 및 식재공간의 사유화(개인 텃밭과 화단 등)
- 빛바랜 주동 외벽, 담장 및 시설의 폐인트칠
- 기타

D3. 현재 근무하고 계신 단지가 지역사회에서 차별을 받거나 소통하지 못하고 고립되어 있다고 생각하십니까?

1 개 선택

전혀 그렇지 않다	별로 그렇지 않다	어느 정도 그렇다	매우 그렇다
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

D3-1. 그렇다면 영구임대주택 단지가 지역사회에서 차별을 받거나 고립된 이유는 무엇이라고 생각하십니까? 가장 주된 순서대로 3개까지 선택하여 주십시오.

3순위 필수

- 정신질환자의 위협 및 불안감
- 놀이터 등 저이용 시설과 미활용 공간
- 노후 단지이미지 및 낙후된 시설(보행로, 담장, 벤치 등의 파손과 방치)
- 저소득층 거주지라는 이미지
- 단지내·외 적재물, 무단 점유 등 일부 주민의 행동(행위)으로 인한 무질서한 단지 환경
- 주취자의 소음 및 소란
- 고령화·장애인의 높은 거주비율
- 기타

D3-2. 귀하는 지역사회에서 영구임대주택의 차별이나 고립에 일조하는 단지 내 공간환경(생활환경)이 있다고 생각하십니까?

1 개 선택

- 그렇다
- 아니다

D3-2-1. 영구임대주택 단지가 지역사회와의 차별, 고립 및 난인화를 최소화하기 위해 개선이 필요한 공간환경(생활환경)은 어디라고 보십니까? 가장 필요한 순서대로 3개까지 선택하여 주십시오

3순위 점수

- 주차장(자전거 거치대)과 주동출입구에 올려놓은 자전거, 오토바이 및 전동휠체어
- 화단 및 식재공간 등에 설치된 개인 의자
- 건강한 성인에 적합한 운동시설과 기구
- 상가 전면 또는 후면의 주취자 발생 공간
- 통행에 방해되는 보행로의 벤치
- 낙후된 상가시설의 개선(지하공간 포함)
- 빛바랜 주동 외벽, 담장 및 시설의 페인트칠
- 화단 및 식재공간의 사유화(개인 텃밭과 화단 등)
- 이용률이 낮아 방치되고 있는 어린이놀이터
- 벤치와 파고라 등의 피손 및 방치
- 활용도가 낮은 야외 운동장 또는 배드민턴장
- 기타

E1. 현재 근무하는 단지에서 최근 진행되고 있는 그린리모델링 사업에 대해서 입주민들은 얼마나 만족하고 있습니까?

1 개 선택

매우 불만족한다	불만족스러워하는 편이다	보통이다	만족스러워하는 편이다	매우 만족한다
<input type="radio"/>				

E1-1. 그린리모델링 세부 항목 중 다수의 입주민들이 공통적으로 불만족해하는 사항은 무엇입니까?

E2. 끝으로 현재 근무하고 계신 단지에서 가장 필요한 시설개선사업이나 지원사업은 무엇입니까? 필요한 지원을 자유롭게 적어 주십시오.

[인식 조사]에 참여해 주셔서 진심으로 감사드립니다.
설문을 종료합니다.

2. 지역사회 주민 조사

안녕하십니까?

건축공간연구원(AURI)은 국무총리실 산하 건축도시분야 국책연구기관입니다.
본 조사는 영구임대주택에 대한 지역사회 고립 및 내부 갈등 양상에 대한 인식 정도를 지역사회(일반시민) 관점에서 살펴봄으로써,
그 결과를 토대로 영구임대주택단지 공간환경 개선 정책 및 사업의 추진 전략에 반영하고자 진행되는 설문조사입니다.

본 설문의 응답 내용은 통계 처리되며, 연구목적 이외에는 어떤 다른 용도로도 사용되지 않습니다. 작성하여 주신 내용은 연구에
매우 귀중한 자료가 되오니 바쁘시더라도 소중한 기초자료가 될 수 있도록 협조를 부탁드립니다. 설문지는 익명으로 처리되며
통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됩니다.

- * 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.
- 과제책임자 : 김준래 부연구위원(☎ 044-417-9694 / jlkim@auri.re.kr)
- 설문담당자 : 윤진희 부연구위원(☎ 044-417-9808 / jhyun@auri.re.kr)

SQ1. 귀하께서 현재 살고 계신 지역은 어디입니까?

시/도 지도 선택

광역단체를 클릭하시면, 해당 광역단체의 지도가 나타납니다.



SQ1-2. 거주 지역

등

SQ2. 귀하의 성별은 무엇입니까?

1 개 선택

남성

여성

SQ3. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

출생연도 입력

출생연도 : 년

출생연도는 주민등록상의 출생연도를 입력해 주십시오.

A1. [해당] 등에서 거주하신 지는 얼마나 되셨습니까?

1 개 선택

1년 미만

1년~3년 미만

3년~5년 미만

5년~10년 미만

10년~15년 미만

15년~20년 미만

20년 이상

A2. 귀하의 거주지 인근(도보 5~10분 거리)에 영구임대주택이 있습니다?

1 개 선택

※ 영구임대주택이란?

▶ 저소득층 주거안정을 위해 '89년 국내 최초로 시도된 사회복지적 성격의 임대주택'으로, 정부의 재정보조를 받아 생계·의료급여 수급자, 국가유공자, 일본군 위안부 피해자 등을 대상으로 공급하는 공공임대주택입니다.

있다

없다

있는지 없는지 모르겠다

A3. 현재 거주하시는 주택 유형은 무엇입니까?

1 개 선택

단독주택

다가구/다세대/연립

아파트(주상복합 포함)

기타

A4. 현재 거주하시는 주택의 점유 형태는 무엇입니까?

1 개 선택

자가

전세

월세

기타

A5. 현재 함께 살고 계신 가구원 수는 모두 몇 명입니까? 가족이지만 따로 살고 계신 분은 제외하여 주십시오.

▶ 본인 포함 총 명

A5-1. 연령대별 가족 구성원 수를 본인을 포함하여 기입하여 주십시오.

가족 구성원	가구원 수
고령자(65세 이상) 가족 구성원 수	0 명
성인(20세~65세 미만) 가족 구성원 수	0 명
초/중/고생(8세~19세) 가족 구성원 수	0 명
미취학 아동(7세 이하) 가족 구성원 수	0 명
총 가구원 수	0 명

A6. 현재 거주하고 계신 단지 내 주민(또는 주변 이웃)에 대해 어떻게 생각하십니까?

1개 선택

항 목	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통이다	그렇다	매우 그렇다
서로 믿고 의지하는 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
공중질서를 잘 지키려는 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
이웃 간에 도움을 주려는 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
경제적으로 도움이 필요한 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
정서적으로 도움이 필요(음주, 소련 등)한 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
정신질환, 저장강박 등 사회적 지원이 시급한 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

※ 저장강박 : 어떤 물건이든지 사용 여부에 관계없이 계속 저장하고, 그렇게 하지 않으면 불쾌하고 불편한 감정을 느끼는 강박장애의 일종

A7. 현재 거주하고 계신 단지 내 주민(또는 거주지 주변 이웃) 간 갈등이나 마찰이 발생하는 정도는 어느 정도입니까?

1개 선택

전혀 발생하지 않는다	거의 발생하지 않는다	가끔 발생한다	종종 발생한다	빈번하게 발생한다
<input type="radio"/>				

A7-1. 단지 내 주민(또는 거주지 주변 이웃) 간 갈등이나 마찰이 발생하는 주요 원인은 무엇입니까? 가장 주된 순서대로 3개까지 선택하여 주십시오.

3순위 필수

- 쓰레기 무단투기 문제
- 주취자의 소음 및 소란
- 정신질환자로 인한 불안감
- 공공의식 부족 등으로 인한 충간(벽) 소음
- 단지 내 충분하지 않은 외부 휴게공간
- 부족한 주차(자동차, 오토바이, 자전거) 공간으로 인한 갈등
- 공용공간의 관리 및 청소 불량(물건 적치 포함)
- 입주민에게 필요한 공동이용시설의 부족
- 입주민간의 원활한 소통 및 친밀감 부족
- 저장강박으로 인한 악취와 냄새
- 기타

B1. 귀하가 '영구임대주택'을 생각할 때 가장 우선적으로 연상되는 이미지는 무엇입니까? 가장 강하게 연상되는 순서대로 3개까지 선택하여 주십시오.

3순위 필수

- 사회적 약자(고령자와 장애인 등)가 많이 거주하는 임대주택
- 사회적 지원과 정서적 도움(주취자·정신질환자 등)이 많이 필요한 임대주택
- 열악한 시설과 부족한 편의시설로 거주환경이 열악한 임대주택
- 시세보다 저렴한 임대료로 거주하는 임대주택
- 건립된 지 오래되어 노후하고 낙후된 이미지의 임대주택
- 저소득 계층의 주거안정을 위해 조성된 소형 평형의 임대주택
- 기타

B2. 귀하는 거주지 인근 영구임대주택 주민에 대해 어떻게 생각하십니까?

별도 1 개 선택

항 목	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통이다	그렇다	매우 그렇다
서로 믿고 의지하는 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
공중질서를 잘 지키려는 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
이웃 간에 도움을 주려는 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
경제적으로 도움이 필요한 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
정서적으로 도움이 필요(음주, 소란 등)한 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
정신질환, 저장강박 등 사회적 지원이 시급한 주민이 많다	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

* 저장강박: 어떤 물건이든지 사용 여부에 관계없이 계속 저장하고, 그렇게 하지 않으면 불쾌하고 불편한 감정을 느끼는 강박장애의 일종

B3. 귀하는 소통하거나 교류하고 있는 거주지 인구 영구임대주택 주민이 있습니까?

1 개 선택

있다

없다

B3-1. 그렇다면 앞으로 영구임대주택 주민과 소통하거나 교류하는 것을 희망하십니까?

1 개 선택

- 소통과 교류하는 것을 별로 원하지 않는다
- 소통과 교류하는 것을 원한다
- 특별히 소통과 교류를 원하는 것도 싫어하는 것도 아니다

B4. 영구임대주택에 대한 귀하의 생각은 다음 중 어디에 가장 가깝습니까?

1 개 선택

매우 부정적 (비우호적)이다	다소 부정적 (비우호적)이다	중립적이다 (부정적, 긍정적이지도 않다)	다소 긍정적 (우호적)이다	매우 긍정적 (우호적)이다
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

B4-1. 그렇다면, 영구임대주택 거주자에 대해 부정적이거나 비우호적인 이유는 무엇입니까? 가장 주된 순서대로 2개까지 선택하여 주십시오.

2순위 필수

- 저소득 계층에 대한 선입견과 편견
- 거주자들이 정부의 지원을 과도하게 받고 있다는 인식
- 지역 및 단지 사용에 있어서 거주자의 공공의식 부족으로 인한 거부감
- 다른 아파트 단지에 비해 주취자, 정신질환자가 많다는 인식
- 기타

B4-2. 영구임대주택 단지에 대해 부정적이거나 비우호적인 이유는 무엇입니까? 가장 주된 순서대로 2개까지 선택하여 주십시오.

2순위 필수

- 주변 단지와 어울리지 못하는 외관 디자인(주동 및 경계부)
- 물리적인 시설이나 공간의 노후화
- 영구임대주택으로 인해서 주변 주택가격이 낮아진다는 인식
- 단지 및 경계부 등의 관리 상태 불량(파손 및 청소상태)으로 인한 거부감
- 기타

※ 본 조사에서의 공간환경(생활공간)이란?

- ▶ 개별 세대의 내부공간을 제외한 주동출입구, 복도, 계단, 엘리베이터를 포함한 주동공간과 단지 내 보행로 등 물리적으로 조성된 시설 및 공간 모두를 의미합니다.



C1. 귀하는 영구임대주택 단지 출입구나 경계부 주변에 직접 가보신 적이 있습니까?

1 개선태

있다

없다

C1-1. 그렇다면, 영구임대주택 단지 안으로 들어가거나 단지 공간환경(생활공간)을 이용해 보신 적은 있습니까?

1-17

한번도 단지에 들어가 본 적은 없다

및 차례(1회 이상) 단지에 들어가 본 적은 있다

자주 단지에 들어가거나 시설 및 공간을 이용하고 있다

C2. **영구임대주택 단지 공간환경(생활공간)**은 어떻게 생각하십니까? 단지 안으로 들어가 본 적이 없으시다면 예상되는 모습으로 응답해 주십시오.

1 / 1

일반적인 고동주택보다 좋은 고가화경(생활고가)으로 조성되어 있다(인증 건이다)

④ 일반적인 고통증과 통일하거나 유통화 고강화(새화고강)으로 조성되어 외다익을 것이다.

④ 위반점의 고도(주택보다 위안한 고간회경(생활고간)으로 조성되어 있다(의미 것이다))

C3. 임대주택에 대한 부정적 인식은 일반적으로 아파트 외관에서 차이가 발생하고, 노후화 등 물리적 공간환경(생활공간)의 차별로 인하여 부정적 이미지가 지속적으로 촉진된 결과라고 합니다.

귀하의 거주지 인근에 위치한 영구임대주택을 볼 때, 이러한 결과에 동의하십니까?

1 / 10

전혀 동의하지 않는다	별로 동의하지 않는다	보통이다	어느 정도 동의한다	매우 동의한다
<input type="radio"/>				

C3-1. 물리적 공간환경(생활환경)에 대한 차별을 개선된다면, 영구임대주택에 대한 인식이 보다 긍정적(우호적)으로 변화될 것으로 보십니까?

1개 선택

전혀 그렇지 않다	별로 그렇지 않다	보통이다	어느 정도 그렇다	매우 그렇다
<input type="radio"/>				

C3-2. 영구임대주택에 대한 지역사회 인식을 개선하고자 할 때, 시급하게 개선해야 할 단지 경계부의 공간환경은 무엇이라고 생각하십니까? 개선이 시급한 순서대로 3개까지 선택하여 주십시오.

3순위 필수

- 단지 경계부의 조경 및 식재 (관리되지 못한 식재, 죽은 나무, 물건 방치 등)
- 단지 출입구 주변 상가 (무질서한 간판, 파손된 타일 등)
- 단지 주출입구 및 부출입구 (불분명한 출입구 영역, 특색없는 형상 등)
- 단지 경계부의 보행로 (보행로 타일 파손과 물건 적치, 불규칙한 블록 등)
- 담장 및 경계벽 (무채색의 시멘트 담장, 파손되거나 기능을 상실한 경계벽 등)
- 기타

C3-3. 영구임대주택에 대한 지역사회의 인식 개선과 영구임대주택 거주자 간 갈등을 완화하기 위해 영구임대주택 단지 내 공간환경 (생활공간)을 개선한다면, 가장 효과적인 개선 방향은 무엇이라고 생각하십니까? 가장 효과적일 것으로 생각하는 순서대로 3개까지 선택하여 주십시오.

3순위 필수

- 안전하고 깨끗한 보행공간(보행로) 조성
- 공용공간의 관리 및 청소 상태(쓰레기 문제) 개선
- 주민 이용이 많지 않은 외부 시설(어린이놀이터, 운동장, 배드민턴장 등)을 다른 시설로 변경
- 휴게-조경공간(벤치, 파고라, 화단)의 추가 및 관리 개선(입주민 모두가 편안하게 사용하는 공간 조성)
- 주민들의 수요를 반영하는 새로운 공간과 시설(텃밭, 고령자 운동기구, 창고, 사물함 등) 설치
- 오토바이, 전동휠체어 등을 위한 별도의 거처공간 마련
- 아파트 사이 후미진 으슥한 공간의 환경 개선
- 빛바랜 아파트 외벽과 시설의 페인트칠
- 외부인의 단지 내 주차금지 및 주차장 면수 확대
- 기타

[인식 조사]에 참여해 주셔서 진심으로 감사드립니다.
설문을 종료합니다.