



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

석사학위논문

제주지역 행복주택 커뮤니티공간 특성에 관한 연구

-제주시 7개 지역 행복주택 사례를 중심으로-

제주대학교 산업대학원

건축공학과

서희경

2021년 2월

제주지역 행복주택 커뮤니티공간 특성에 관한 연구

-제주시 7개 지역 행복주택 사례를 중심으로-

지도교수 박 정 근

서 희 경

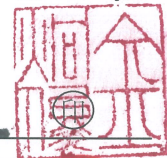
이 논문을 건축공학 석사학위 논문으로 제출함

2020년 12월

서희경의 건축공학 석사학위 논문을 인준함

심사위원장

金炯俊



위 원

李容圭



위 원

차정근



제주대학교 산업대학원

2020년 12월



A Study on the Characteristics of Happy Housing Community Space in Jeju Region

-Focused on Happy Housing Cases in Seven Areas of Jeju-si-

Hee-Kyeong Seo

(Supervised by professor Chung-Keun Park)

A thesis submitted in partial fulfillment of the requirement for the
degree of Master of Science

2020. 12.

This thesis has been examined and approved.

.....
.....
.....
.....

.....
Date

Department of Architectural Engineering
GRADUATED SCHOOL OF INDUSTRY
JEJU NATIONAL UNIVERSITY

■ Summary ■

A Study on the Characteristics of Happy Housing Community Space in Jeju Region

-Focused on Happy Housing Cases in Seven Areas of Jeju-si-

Hee-Kyeong Seo, Department of Architectural Engineering, Graduate School of Industry,
Jeju National University
Supervised by professor Chung-Keun Park

One-person and two-person households have exceeded the majority of the population, and spaces to share various daily activities with people other than family members have become important.

In the future society, such changes in the population structure are expected to play a key role in changing the existing community facilities. In other words, community facilities will function as places for happy housing residents and local residents to form local communities.

Happy housing community facilities are crucial spaces where people can exchange with residents while conducting various activities that cannot take place in narrow unit dwellings. It is necessary to provide places for groups of people who agree on certain values or seek certain benefits to gather and gain a sense of belonging.

There is little spontaneous motivation to form and vitalize local communities. Besides physical installation, continuous operation of spatial programs is essential in community facilities. For the vitalization of local communities, a comprehensive and systematic approach must be taken to operate and manage the physical environment and programs accounting for the characteristics of residents. Considering the fact that such facilities

are mainly operated with public support, it would be important to discover and associate with relevant projects of the central government and local governments.

If community space is not utilized and operated adequately, the expenses for spatial and program operations are wasted.

Based on the concept of locality, community space is maintained when communities are formed by the psychological solidarity of the social group through internal interactions and when the communities have properties of organic bodies.

Therefore, this study investigates and analyzes the actual conditions of happy housing community facilities and the preferences (needs) of residents (users). Community facilities are analyzed and materialized architecturally to apply the ‘minimum community facility system’ to configure facilities highly demanded by residents besides legally required facilities and consider management of space programming. This study proposes a plan for happy housing facilities to recover the sense of community of facilities and revitalize local communities as the welfare strongholds.

The results derived in this study can be used as basic guidelines for planning happy housing community facilities in the future.

Keywords : Happy housing community facility, Local community, psychological solidarity

■ 목 차 ■

| | |
|---|------------|
| Summary | vii |
| 목차 | xi |
| 표 목차 | xii |
| 그림 목차 | xiv |
| | |
| I. 서 론 | 1 |
| 1.1 연구의 배경과 목적 | 1 |
| 1.2 연구범위 및 방법 | 3 |
| | |
| II. 이론 및 선행연구 고찰 | 6 |
| 2.1 행복주택의 개념 | 6 |
| 2.2 선행연구 고찰 | 14 |
| 2.3 제주특별자치도 주거종합계획 고찰 | 43 |
| 2.4 용어의 정의 | 52 |
| | |
| III. 공공임대아파트 커뮤니티시설 국내의 사례분석 | 53 |
| 3.1 국내 공공임대아파트 커뮤니티시설의 사례분석 | 53 |
| 3.2 국외 공공임대아파트 커뮤니티시설의 사례분석 | 59 |
| | |
| IV. 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 사례분석 | 66 |
| 4.1 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 현황조사 | 66 |
| 4.2 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 배치, 종류에 관한 분석 | 97 |
| 4.3 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 규모별 구분에 의한 분석 | 103 |
| 4.4 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 현황에 대한 문제점 및 개선방향 | 105 |
| | |
| V. 결 론 | 107 |
| 참고 문헌 | 110 |

■ 표 목 차 ■

| | |
|---|----|
| <표 1-1> 제주도 행복주택 사업계획승인(허가)현황 | 3 |
| <표 2-1> 주요 선진국들의 장기 임대아파트 비율 | 7 |
| <표 2-2> 미래 사회의 변화와 주거의 수요특성 | 10 |
| <표 2-3> 행복주택 입주자격 기준 | 12 |
| <표 2-4> 각 소관 부처별 행복주택 연계 대상 사업 | 13 |
| <표 2-5> 도시개발 사업에서의 지역 커뮤니티시설별 계획기준 | 17 |
| <표 2-6> 커뮤니티시설의 공간구분 | 18 |
| <표 2-7> 커뮤니티시설의 영역구분 | 19 |
| <표 2-8> 선행연구의 주요 내용 및 시사점 | 21 |
| <표 2-8> 관리사무소 설치기준의 변화 | 26 |
| <표 2-9> 경로당 설치기준의 변화 | 28 |
| <표 2-10> 보육시설 설치기준의 변화 | 31 |
| <표 2-11> 주민공동시설 설치면적기준의 변화 | 33 |
| <표 2-12> 문고 설치면적기준의 변화 | 35 |
| <표 2-13> 공공주택 유형별 정의 | 41 |
| <표 2-14> 국내 공동주택 배치관련 선행연구 동향 | 42 |
| <표 2-15> 인구(총인구) 추이 | 43 |
| <표 2-16> 장기공공임대주택 공급방안(안) (2018~2027) | 46 |
| <표 2-17> 주거복지센터 업무 영역 | 47 |
| <표 2-18> 안별 장·단점 비교 | 50 |
| <표 2-19> 관련법상 커뮤니티시설 | 52 |
| <표 4-1> 제주도 행복주택 사업계획승인(허가)현황 | 66 |
| <표 4-2> 아라이동 행복주택 건축개요 | 67 |
| <표 4-3> 아라이동 행복주택의 커뮤니티시설 세부내용 | 67 |
| <표 4-4> 아라이동 행복주택 설계도면 | 68 |
| <표 4-5> 삼도일동 행복주택 건축개요 | 71 |
| <표 4-6> 삼도일동 행복주택의 커뮤니티시설 세부내용 | 71 |
| <표 4-7> 삼도일동 행복주택 설계도면 | 72 |
| <표 4-8> 함덕 행복주택 건축개요 | 75 |

| | |
|--|-----|
| <표 4-9> 함덕 행복주택의 커뮤니티시설 세부내용 | 75 |
| <표 4-10> 함덕 행복주택 설계도면 | 76 |
| <표 4-11> 한림 행복주택 건축개요 | 82 |
| <표 4-12> 한림 행복주택의 커뮤니티시설 세부내용 | 82 |
| <표 4-13> 한림 행복주택 설계도면 | 83 |
| <표 4-14> 삼도이동 행복주택 건축개요 | 85 |
| <표 4-15> 삼도이동 행복주택의 커뮤니티시설 세부내용 | 85 |
| <표 4-16> 삼도이동 행복주택 설계도면 | 86 |
| <표 4-17> 건입동 행복주택 건축개요 | 88 |
| <표 4-18> 건입동 행복주택의 커뮤니티시설 세부내용 | 88 |
| <표 4-19> 건입동 행복주택 설계도면 | 89 |
| <표 4-20> 첨단과학기술단지 행복주택 건축개요 | 91 |
| <표 4-21> 첨단과학기술단지 행복주택의 커뮤니티시설 세부내용 | 91 |
| <표 4-22> 첨단과학기술단지 행복주택 설계도면 | 92 |
| <표 4-23> 첨단과학기술단지 행복주택 설계도면 | 93 |
| <표 4-24> 제주시 행복주택 영역(존)별 커뮤니티시설 유형 | 98 |
| <표 4-25> 주민공동시설 영역(존)별 적정 구성비 | 99 |
| <표 4-26> 제주행복주택 커뮤니티시설 영역별/연면적에 대한 비율 구성비 .. | 103 |

■ 그림 목 차 ■

| | |
|--|----|
| <그림 1-1> 제주지역 행복주택 현황 | 4 |
| <그림 2-1> 재고주택 중 공동주택비중 | 6 |
| <그림 2-2> 전체주택 중 아파트 비중증가 | 6 |
| <그림 2-3> 커뮤니티 형성 | 9 |
| <그림 2-4> 입주자와 지역주민의 커뮤니티 형성 | 11 |
| <그림 2-5> 지역커뮤니티시설의 개념 | 16 |
| <그림 2-6> 지역커뮤니티시설 활성화 요소 | 17 |
| <그림 2-7> 커뮤니티 활동 및 공간 활용 극대화 | 19 |
| <그림 2-8> 커뮤니티시설의 배치형태 | 20 |
| <그림 2-9> 부대시설 및 커뮤니티시설 관련 법규 변화 및 특성 | 24 |
| <그림 2-10> 커뮤니티시설 설치기준 비교 | 25 |
| <그림 2-11> 부대시설 및 커뮤니티시설 설치기준의 주요변화 및 특성 | 37 |
| <그림 2-12> 커뮤니티시설 설치기준의 문제점 | 39 |
| <그림 2-13> 시도별 인구 증감률 | 44 |
| <그림 2-14> 연령 인구구조 및 노령화 지수 | 44 |
| <그림 2-15> 주택시장 관련 현황 및 여건 요약 및 시사점 | 45 |
| <그림 2-16> 공동주택 단지규모별 불만족 응답 비율 | 49 |
| <그림 2-17> 미래 제주 도민의 주거상 | 51 |
| <그림 3-1> 세종 더샵 레이크파크 | 53 |
| <그림 3-2> 세종 더샵 레이크파크 커뮤니티시설 | 54 |
| <그림 3-3> LH 강남 3단지 | 55 |
| <그림 3-4> LH 강남 3단지 커뮤니티시설 | 56 |
| <그림 3-5> LH 강남 힐스테이트 블록 유형 계획 개념 | 57 |
| <그림 3-6> LH 강남 힐스테이트 커뮤니티시설 | 58 |
| <그림 3-7> 마운틴 드웰링 (Mountain Dwellings) | 59 |
| <그림 3-8> 마운틴 드웰링 (Mountain Dwellings) 커뮤니티시설 | 59 |
| <그림 3-9> 브이엠하우스 (VMHOUSES) | 60 |
| <그림 3-10> 브이엠하우스 (VMHOUSES) 커뮤니티시설 | 61 |
| <그림 3-11> 마켓홀 (Rotterdam) | 61 |

| | |
|--|-----|
| <그림 3-12> 마켓홀 (Rotterdam) 커뮤니티시설 | 62 |
| <그림 3-13> 8탈레(8 TALLET) | 63 |
| <그림 3-14> 8탈레(8 TALLET) 커뮤니티시설 | 63 |
| <그림 3-15> 보조코(WOZOCO'S housing) | 64 |
| <그림 3-16> 보조코(WOZOCO'S housing) 커뮤니티시설 | 64 |
| <그림 4-1> 아라이동 행복주택_커뮤니티시설_01 | 69 |
| <그림 4-2> 삼도일동 행복주택_커뮤니티시설_02 | 70 |
| <그림 4-3> 삼도일동 행복주택_커뮤니티시설_01 | 73 |
| <그림 4-4> 삼도일동 행복주택_커뮤니티시설_02 | 73 |
| <그림 4-5> 함덕 행복주택_커뮤니티시설_01 | 79 |
| <그림 4-6> 함덕 행복주택_지하주차장 | 80 |
| <그림 4-7> 함덕 행복주택_커뮤니티시설_03 | 81 |
| <그림 4-8> 한림 행복주택_커뮤니티시설_01 | 84 |
| <그림 4-9> 한림 행복주택_커뮤니티시설_02 | 84 |
| <그림 4-10> 첨단과학기술단지 행복주택_커뮤니티시설_01 | 96 |
| <그림 4-11> 첨단과학기술단지 행복주택_커뮤니티시설_02 | 96 |
| <그림 4-12> 첨단과학기술단지 행복주택_커뮤니티시설_03 | 97 |
| <그림 4-13> 삼도일동 행복주택_부대복리시설 | 100 |
| <그림 4-14> 함덕 행복주택_부대복리시설 | 101 |
| <그림 4-15> 첨단과학기술단지 행복주택_부대복리시설 | 102 |

I. 서론

1.1 연구의 배경과 목적

현대의 대표적인 주거 형태인 공동주택은 도심의 인구 집중 현상에 따른 주택 부족 문제를 해소하기 위한 유형 중 대표적인 주거 형태이다. 그러나 높은 실업률, 전세가격 폭등, 임대주택 부족 현상으로 인해 주거비 부담의 증가로 청년층의 아파트 거주가 쉽지 않다. 이에 따라 주택문제와 관련한 열악한 여건으로 인해 결혼과 출산을 포기하는 시대적 상황에서 젊은 세대에게 주거비 부담을 줄이고 주거안정을 위한 주거복지정책의 필요성이 대두됨에 따라 주거 소외계층에 대한 정부의 개입이 필요해졌다. 이에 박근혜 정부는 이러한 문제들을 개선하기 위해 2013년 4월, 4.1주택시장 정상화대책을 발표하고 오류, 가좌, 목동, 잠실 등 시범지구 7곳을 발표하였다.

2013년 맞춤형 주거복지 실현을 주요 정책으로 하여, 건축 계획적 측면에서는 ‘주민공동시설충량제’를 시행하여¹⁾ 거주자들의 수요를 반영할 수 있는 토대를 마련하였다. 그러나 저소득층, 노인층 등 사회적 약자 계층의 비율이 높은 임대아파트와 분양아파트의 기준을 획일적으로 제시하고 있어서 공공임대아파트에서의 ‘주민공동시설’의 차별화되고 구체적인 건축계획 방안이 필요하다. 커뮤니티시설에 대해서 분양아파트의 경우 입주자 대표가 의결권을 가지나 임대아파트는 주민의 협의만 가능할 뿐 커뮤니티시설의 용도변경, 프로그램에 대한 의견을 제시하기 어렵고 모든 권한은 공공기관이 갖는다. 그리고 초기 계획 시 미흡한 부분은 분양아파트의 경우 관리비에서 충당하여 해결이 가능하나 임대아파트는 거주민들이 열악하여 관리비로 충당하는 것은 현실적으로 불가능하므로 초기 계획 시 이에 대한 검토가 전제되어야 한다.

최근 저 출산·고령화, 1~2인 가구 증가, 가족 중심관계에서 사회적 관계를 통해 형성되는 새로운 가족 형태의 증가로 공공임대아파트의 수요계층이 변모하고 있다.

특히, 베이비붐 세대가 은퇴하기 시작함에 따라 노인인구가 급증할 것이고 미래

1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」(이하 “영”이라 한다) 제55조의2에 따른 주민공동시설충량제, 2013

2030년에는 노인의 비율이 약 25%로서 4명당 1명인 꼴로 이는 미래사회에서 가장 중요시하게 고려되어야 하는 문제이다.

행복주택은 주거복지의 수혜대상으로서 소외되어 온 청년층들의 주거불안을 해소하고 입주민과 지역사회의 특성에 부합하는 커뮤니티시설을 제공하여 궁극적으로 거주자와 인근 지역주민의 삶의 질을 향상시키고자 하는 목적으로 건설되었다.

그러나 저소득층의 주거안정과 경제적 편익을 도모하기 위해 건설 계획된 임대아파트의 경우 실입주자인 서민층 및 사회적 소외계층에 대한 일반적 특성 및 사회경제적 특성 등을 충분히 고려하지 않고 커뮤니티공간도 대부분 건축법의 주택건설기준에 명시된 최소한의 기준으로 계획되고 있다. 커뮤니티공간은 주거단지 전체에 개성을 부여하고 공동체로서의 이미지를 높이는데 큰 역할을 하며 물리적 환경을 통해 거주자들 뿐 만아니라 지역주민과의 커뮤니티형성을 유도하고 활성화시키는 역할을 한다. 최근 사회 전반적으로 주거복지 및 주거환경 개선에 대한 요구가 높아짐에 따라 주민의 생활편익은 물론 단지별 특성에 따른 거주자의 공동체 의식을 높이고 주거복지환경을 개선하기 위한 방안이 요구되고 있는 실정이다.

특히, 사회활동이 왕성하지만 주거안정성이 부족한 젊은 계층으로 도시 내 행복주택을 공급하고 업무, 상업기능을 접목하여 지역 경제 활성화를 위한 일자리 창출, 도심재생과 연계된 복합주거지역으로 조성하는 정책을 추진하고 있다.

이에 본 연구는 커뮤니티시설의 배치, 종류와 규모, 운영상의 문제점을 분석하기 위하여 제주도 7개 지역 행복주택을 현장조사 및 도면분석 하였다. 이를 통해 행복주택의 문제점 등을 향후 청년층의 주거생활에서 커뮤니티공간 활성화 계획을 위한 기초적 자료로 사용하고자 한다.

연구 세부목적은 행복주택커뮤니티시설 배치, 종류 및 규모 운영상의 적절성을 파악하기 위하여 행복주택 사례를 이용하여 현황조사를 실시하고 그 문제점을 도출하고자 한다. 본연구의 결과는 더 많이 제공 되어지는 행복주택 계획 및 운영관리를 위한 기초자료로 활용 할 수 있다.

1.2 연구범위 및 방법

1) 연구 범위

본 연구 대상지역은 아래 <표 1-1> 에서 보는바와 같이 2013년도부터 2020년도 까지 주택건설사업계획이 승인된 행복주택 건 중 제주특별자치도개발공사 6건, 제주국제자유도시개발센터 1건으로 제주도 지역 내 7개 지구를 선정하였다. 제주도 지역에 대학교, 경제활동의 범위가 제주시에 많이 형성되어 있으며 행복주택 대상자들의 생활여건을 파악해보면 농촌지역에서의 경제활동범위가 제한적이어서 제주 시내 권에서의 생활보장영역이 확보될 것으로 보여 제주도 지역 7개 지역으로 한정하여 행복주택 커뮤니티시설의 배치와 종류, 규모 및 문제점에 대하여 분석하였다.

<표 1-1> 제주도 행복주택 사업계획승인(허가)현황

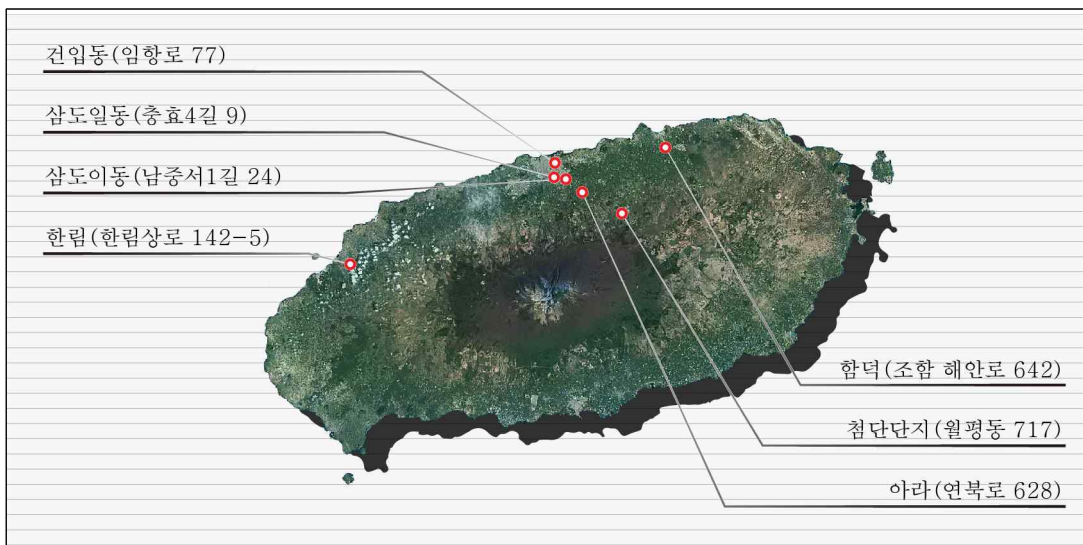
2020년 10월 기준

| 주체 | 지구명 | 소재지 | 세대수 | 사업승인 | 착공 | 준공 | 비고 |
|----------|--------------|-------------|-----|---------|---------|---------|-----|
| 개발 공사 | 소계 | 6개 지구 | 294 | | | | |
| | 아라이동 | 아라이동 1251-7 | 39 | 2016.12 | 2017.08 | 2018.09 | |
| | 삼도일동 | 삼도일동 793-9 | 26 | 2017.08 | 2018.03 | 2019.02 | |
| | 조천읍 | 함덕리 4177 | 48 | 2017.10 | 2017.12 | 2019.02 | |
| | 한림읍 | 한림리 905-15 | 16 | 2017.08 | 2018.05 | 2019.09 | |
| | 삼도이동 | 삼도이동 240-23 | 21 | 2018.12 | 2020.01 | - | 공사중 |
| | 건입동 | 건입동 984-129 | 144 | 2018.12 | 2020.01 | - | 공사중 |
| JDC | 소계 | 1개 지구 | 402 | | | | |
| | 첨단과학 기술단지 | 월평동 717-3 | 402 | 2017.06 | 2018.03 | 2020.08 | |

<표 1-1>에서 보는 바와 같이 아라이동, 삼도일동, 함덕, 한림, 첨단과학기술단지 행복주택의 경우는 사용승인을 득하여 입주가 된 상태로 입주민 인터뷰 및 입주민의 커뮤니티시설 이용실태를 파악할 수가 있었고, 삼도이동, 건입동 행복주택의 경우는 현재 공사 중으로 사업계획 승인된 자료를 토대로 커뮤니티시설의 내용을 파악하였다.

2) 연구 방법

본 연구의 방법은 크게 3가지로 구분된다. 첫째, 기존의 연구논문과 이론에 관한 서적들의 고찰 및 문헌조사를 실시하여 행복주택의 커뮤니티 활성화에 관련된 선행연구 동향을 정리하였다. 둘째, 제주시 주택건설사업계획의 승인 2건, 사용승인된 5건을 대상으로 주택건설사업계획의 승인도서 등을 통한 배치조사 및 현장조사를 병행하여 7차례의 방문조사를 실시하였다. 셋째, 제주특별자치도 주거종합계획 고찰내용을 살펴보고, 넷째, 현장조사를 바탕으로 커뮤니티시설의 현황 및 문제점, 주민의 복리를 위한 복리시설이 운영상의 문제를 파악하였으며, 이는 물리적 요소 뿐 만아니라 커뮤니티를 운영하는 프로그램의 부재로 현존하는 커뮤니티 시설의 활용성이 부족하다는 것을 알 수 있었다.



<그림 1-1> 제주지역 행복주택 현황

1) 사례조사 방법

- ① 일시 : 1회 2020. 08. 22. ~ 08. 23.
- 2회 2020. 09. 12. ~ 09. 13.
- 3회 2020. 10. 09. ~ 10. 11.

- ② 대상 : 제주시 지역 주택건설사업계획의 승인 7건
 - 1회 조사 2건 : 아라이동, 첨단과학기술단지
 - 2회 조사 3건 : 함덕, 건입동, 삼도일동
 - 3회 조사 2건 : 한림, 삼도이동

③ 조사내용 : 주택건설사업계획의 승인 도면을 바탕으로 한 현장 비교조사 및 육안 조사 하였다.

조사내용은 4장에서 언급되며 그 내용을 살펴보면

- ① 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 현황조사
- ② 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 배치, 종류에 관한 분석
- ③ 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 규모별 구분에 의한 분석
- ④ 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 현황에 대한 문제점 및 개선방향 으로 요약할 수 있다.

향후 행복주택 단지의 커뮤니티시설에 대한 이용률, 이용시간, 만족도, 유지관리 특성을 데이터를 근거하여 세부 시설별로 계획 가이드라인에 대한 조사가 필요할 것으로 판단된다. 또한 커뮤니티시설의 측면에서 커뮤니티시설만을 분석했기 때문에 향후 접근성, 보행환경과 지역공동체로서의 역할 등의 종합적인 분석을 위한 후속연구를 지속할 필요가 있다.

Ⅱ. 이론 및 선행연구 고찰

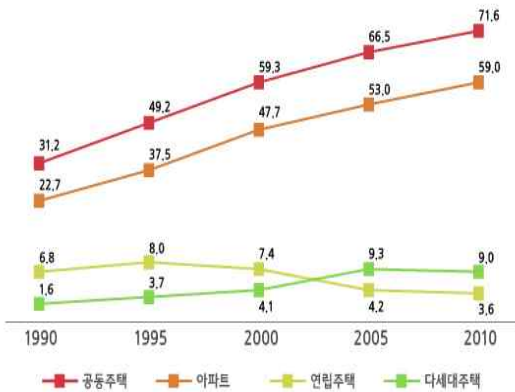
2.1 행복주택의 개념

1) 주택 시장 변화

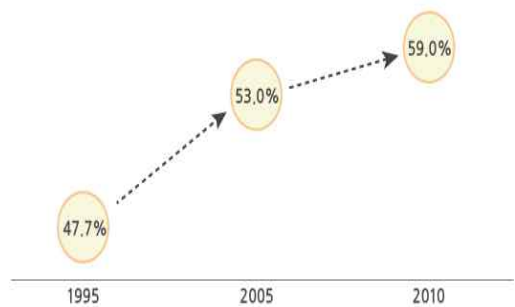
(1) 아파트 중심의 주거문화

공동주택 중에서도 아파트의 비중은 2010년 기준으로 59.0%를 차지하고 있으며, 2005년의 53.0%와 비교하여 보면 전체주택시장에서의 비중이 가파르게 증가하고 있다. 국토해양부에서 2010년 주거실태 조사 결과 아파트를 가장 희망하는 것으로 나타났고(67.3%) 그 다음 순위로 단독주택을 희망(22.1%)로 조사되었다.

<그림 2-1>에서 보는 바와 같이 우리나라의 총 주택 수는 20년간 양적으로 2배 이상 성장하고 있으며, 이 가운데 공동주택은 31.2%(1990년)에서 71.6%(2010년)으로 크게 증가하고 있다. 특히 <그림 2-2>과 같이 2000년 이후 아파트(47.7%)가 단독주택(37.1%)보다 구성비가 높아져 우리 삶의 주된 주택 유형으로 자리 매김하고 있다.



<그림 2-1> 재고주택 중 공동주택비중(%)



<그림 2-2> 전체주택 중 아파트 비중증가

‘2020년 주택 수요전망’에서 자가 수요 1순위 82.0%이고 임대 수요 1순위 80.0%

로 자가 및 임차수요 모두 아파트를 가장 선호하는 주택으로 조사되었고 2030년에도 아파트의 수요는 가장 높은 주택유형이라고 할 수 있다. 또한, 재건축, 재개발, 주거지역개선사업이 활발히 이루어지고 있어 그 증가세와 함께 아파트에 대한 선호도는 지속될 것이다. 아파트에 대한 부정적 시각이 적지 않지만, 아파트는 우리나라의 주거문화에서 상당부분을 차지하고 있으며, 아파트의 주거문화가 사회문화에 미치는 영향 역시 주요한 부문으로 고려되어지고 있다.

(2) 임대아파트 수요 증가

주택에 대한 개념이 과거 부동산 가격 상승을 통한 투자수익을 낼 수 있는 ‘자산가치’에서 ‘거주가치’로, ‘소유중심’에서 ‘주거중심’으로 전환되고 있다.²⁾ 이와 같이 주거공간이 주거목적으로 변하면서 ‘주택구매’보다 ‘임대중심’의 시장으로 변화하고 있다. 주택가치의 인식에 대한 국민설문조사에 따르면, 자산가치보다 거주가치가 크다고 응답한 비율이 35.7%(2010)에서 2013년 65.8%(2013)으로 증가하였으며, 2~30년 후의 미래에는 주택의 거주 개념이 더욱 강해질 것이라고 응답하였다. 국토교통부에서 ‘2012 주거실태조사’ 결과 공공임대주택 건설 확대에 대해 71.0%가 찬성하여 공공임대주택에 대해서 과거와는 달리 긍정적인 태도를 보이고 있음을 알 수 있다. 주요 선진국들과 우리나라의 장기임대아파트 비율을 비교해보면, <표 2-1>과같이 우리나라는 2011년 기준 5.0%로 네덜란드 32.0%, 오스트리아 23.0%, 프랑스 19.0%에 비해 임대아파트 수가 현저히 적은 것을 알 수 있다. OECD 및 EU평균과 비교하였을 때도 절반도 안 되는 수준으로 비율이 매우 낮은 것을 알 수 있다.³⁾ 정부는 주거안전망 확충을 위해 2011년 5%에서 2018년까지 보금자리주택 180만호를 통해 12%로 높이는 것을 목표로 주택공급을 추진하고 있다.

<표 2-1> 주요 선진국들의 장기 임대아파트 비율

(단위 : %)

| 한 국 (‘11) | 네덜란 드(‘09) | 오스트 리아 (‘09) | 덴마크 (‘09) | 스웨덴 (‘08) | 영 국 (‘09) | 프랑스 (‘07) | 아일랜드(‘07) | 일 본 (‘08) | 독 일 (‘08) | 평 균 | |
|--------------|---------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|--------------|--------------|------|------|
| | | | | | | | | | | OECD | EU |
| 5.0 | 32.0 | 23.0 | 19.0 | 17.0 | 17.1 | 19.0 | 8.5 | 6.1 | 5.0 | 11.5 | 13.0 |

2) 강희선, 지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획연구, 홍익대, 박론,2016, p.1

3) 공공임대주택 50년 성과와 과제. 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2013

공공임대아파트는 주거가 더 이상 개인의 독점자산이 아니라 사회 자본으로 이해해야 할 것이다. 즉, 이윤이 목적이 아니라 그 곳에서 생활하는 사람, 즉 거주민의 삶의 질을 높이는 목적에서 접근해야 한다. 이는 공공임대아파트는 주거복지 측면으로서 저소득층을 위한 배려공간으로 작용할 수 있도록 새로운 주택유형에 따른 거주민들의 수요를 면밀하게 분석한 후 이를 충족시킬 대안 제시가 필요하다.

(3) 공공임대아파트의 주거 수요특성

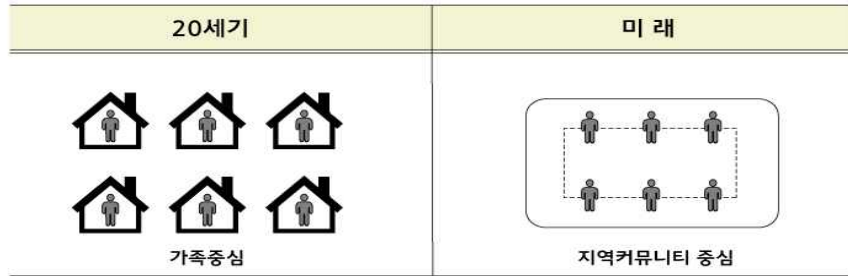
① 가구 구성 변화에 따른 다양한 생활 방식

소득수준 향상 등에 따른 양극화 현상의 심화로 최고급 브랜드와 최저가 상품에 대한 요구가 나타나고, 소비와 절대빈곤층이 동시 공존하고 있어 저소득층 등의 계층 간 격차를 해소하기 위한 방법에 대한 검토가 중시되고 있다. 또한 1~2인 가구 증가, 저 출산 고령화 현상 등에 따른 가구 구성의 변화로 새로운 수요변화가 나타나고 있다. 라이프스타일 변화에 따라 가족의 유형은 더욱 다양해지고 실질적으로 가족이라는 개념 자체가 바뀔 것이다.

가구구성 변화에 따라 대학생이나 사회초년생 등 경제적으로 취약한 계층을 주요대상으로 하는 협동조합주택, 셰어하우스, 코하우징 등의 새로운 주택유형이 나타나고 있다. 이는 개인 침실외 거실, 화장실, 욕실, 부엌 등을 함께 공유하고 입주민간의 커뮤니티 형성을 통해 공동육아, 공동취사, 공동 취미 등을 공유하고자 하는 수요가 주택협동조합, 코하우징 등의 주택 수요로 나타나고 있다.

② 커뮤니티 형성

급속하게 진행된 산업화는 대도시의 인구집중화를 야기 시켰고 이에 따른 대부분의 정책은 양적공급에만 치우쳐 단조로운 형태와 획일화된 공간만을 양산하는 결과를 야기하였다. 이는 결국 아파트 단지 안에서의 개인 프라이버시만 확보하되 각 세대 간의 철저한 영역성에 의해 독립성은 확보하였으나 이웃과의 단절이나 고립으로 인한 소외감 등의 사회적, 정서적 문제는 이미 오래전부터 논의 되어져 왔다.



<그림 2-3> 커뮤니티 형성

사회적 취약계층의 주거공간은 물리적 환경의 양적인 면과 질적인 면이 동시에 계획되어 심리적 차별감을 느끼지 않고, 공동체의식을 형성하도록 주민의 커뮤니티 간에 대한 계획이 중요하다. 이러한 시도는 20세기 초 이후 덴마크, 독일, 스위스, 오스트리아, 스웨덴 등에서 시도되었다. 경제적 측면의 경우 개개가가가 모두 소유할 수 없는 대규모의 거실, 손님숙소, 작업실 등의 시설을 사용할 수 있어서 주거비용 절감의 효과를 가져 오고, 가사활동을 이웃의 조력을 받아 분담함으로써 시간과 노력을 줄이며, 범죄예방과 친밀한 이웃관계를 형성하게 되는 이점들이 있다. 미국과 유럽에서는 코하우징(co-housing), 일본에서는 코퍼레티브하우스(co-operative house), 우리나라에서는 최근 땅콩주택이나 협동조합주택 등에서 시도되고 있다. ‘2020년 주택수요 전망’에 따르면 단지를 선택할 때 고려하는 입지조건 중 분양아파트든 임대아파트 수요는 교통 편리성이 가장 크게 고려하는 요소로 조사되었고, 임대 아파트 수요에서는 교통의 편리성 다음으로 생활편의시설 및 커뮤니티시설을 고려하는 것으로 나타났다.

③ 여가문화의 증진

소득의 증가와 생활수준의 향상으로 여가 문화를 즐기는 것을 중요시 되었다. 여가활동 또한 점차 고급화되고 다양해지면서 미술관 관람, 스포츠 관람, 문화센터 이용 등 다양한 시설을 이용하게 되었고, 이용연령 또한 성인들만의 보유시설물이 아닌 남녀노소 불문하고 다양한 계층들이 이용하는 여가생활이 보편화되고 있다. 현대사회의 공동체 의식 함양을 위해 이웃 간의 다양한 교류를 행할 수 있는 시설 및 공간의 공유를 전제로 하고 있으며, 아파트 단지 내 공동체 의식 형성을 위한

거점으로서 거주자들의 공동생활의 기본이 되는 커뮤니티시설이 중요시되고 있다.

특히, 아파트 단지 내 부대복리시설로서 현대 생활변화 중에서 가장 두드러지게 나타나고 있는 여가생활의 변화를 수용할 수 있는 시설의 필요성이 증가 되고 있다. 여가활동의 개념이 자아실현의 장으로 변하면서 전문적으로 취미생활을 즐기려는 현대인들이 증가하고 있다. 이런 변화에 맞춰 자신의 주거 근처에서 여가활동을 할 수 있는 공간, 문화 커뮤니티 공간 조성 등에 대한 요구가 높아지면서 주거 공간은 단순한 거주공간이 아닌 즐길 수 위한 공간으로 변화되어지고 있다.

고령자의 경우 유니버설 디자인(Universal Design) 원리가 적용되고 지역사회 내 정주(Aging in place)가 이뤄질 수 있도록 주거공간과 연계된 의료·복지시설에 대한 수요가 증가하고 있다. 육아부담이 있는 맞벌이 세대의 경우 육아시설에 대한 수요나 신혼가구, 1~2인 가구를 고려한 식사·청소 등의 생활지원서비스 수요가 증가하고 있다. 이런 사회적 변화를 살펴보면 보육, 고령자, 의료, 문화 등 다양한 복지 및 지원서비스에 대한 수요가 증가하고 있다. 일본의 경우 고령자의 지역사회 내 정주(Aging in place)를 고려하여 의료·개호·주택을 상호연계하고 서비스를 효과적으로 제공할 수 있는 서비스부가형 고령자전용주택을 공급하고 있다. 또한, 공동주택에 육아시설을 병설하는 경우 용적률이나 보조금 등의 혜택을 지원하고 있다. 사회환경 변화에 따른 주거의 수요특성을 정리하면 다음의 <표 2-2>와 같다. 공공임대아파트에서 다양한 복지 및 생활지원서비스를 지원해 줄 수 있는 커뮤니티시설에 대한 접근이 모색되어야 한다.

<표 2-2> 미래 사회의 변화와 주거의 수요특성

| 키워드 | 주요 이슈 | 수요 특성 | 비고 |
|----------|--|---|---|
| 인구·가구 변화 | <ul style="list-style-type: none"> • 1·2인 가구 증가 • 고령 가구 증가 • 가족 구성 체계의 변화 | <ul style="list-style-type: none"> • 주거공동체 다양화 • 노인에게 적합한 주거환경 제공 • 생활 양식의 다변화 | 1·2인 가구를 위한 공간구성 노인 부양, 육아지원기능, 독신가구, 비동거가구 등 |
| 사회·경제 변화 | <ul style="list-style-type: none"> • 소득 증가 • 기술 발전 • 직업 구조의 다변화 | <ul style="list-style-type: none"> • 주거공간 개념 변화 • 정보화로 편리성 증대 • 소호 증가 | 다양한 시설 이용 주거와 일터가 모호해지는 변화 |
| 주택시장 변화 | <ul style="list-style-type: none"> • 아파트 중심의 주거문화 • 임대아파트 수요 증가 | <ul style="list-style-type: none"> • 새로운 공동체 문화 형성 • 여가 문화의 변화 • 저소득층을 위한 주거복지 | 삶의 질을 측정하는 척도 |

2) 행복주택의 정의

행복주택은 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 젊고 사회활동이 왕성한 계층에게 우선 공급공공용지, 도시재생용지, 공기업 보유 토지 등 도심 내 다양한 용지를 활용하여 직주근접이 가능한 임대주택을 젊고 사회활동이 왕성한 계층에게 주변 시세보다 저렴하게 공급하는 정책이다.⁴⁾

사업비, 입주자 부담능력 등을 종합 고려하여 합리적 수준에서 책정하며 주변 시세 60~80%로 책정된다. 입주자별 공급대상 비율은

일반형 : 대학생·청년·신혼부부 80%, 주거급여수급자·고령자 20%,

산업단지형 : 산업단지 근로자·대학생·청년·신혼부부 90%, 고령자 10%(단, 공공주택사업자는 지역별 특성을 고려할 필요가 있는 경우 시장 등의 의견을 들어 공급비율을 10퍼센트 포인트 범위에서 서로 조정할 수 있다.) 거주기간은 대학생 및 청년 6년, 신혼부부·창업지원주택 입주자 6년(자녀가 있는 경우 10년), 주거급여수급자 20년, 고령자 20년, 산업단지 근로자 6년이며 입주자격은 다음의 <표 2-3>와 같다.



<그림 2-4> 입주자와 지역주민의 커뮤니티 형성

4) 행복주택사업 업무매뉴얼, 국토교통부 공공주택건설추진단, 2014, p.1

<표 2-3> 행복주택 입주자격 기준

| 계층 | 입주 자격 (모집공고일 기준) | |
|---------------|---|--|
| | 일반 사항 | 소득 및 자산 |
| 대학생 | ·미혼인 무주택자로서 대학교 재학 (입학, 복학 예정)중 이거나, 대학·고등학교를 졸업·중퇴 후 2년 이내의 취업준비생 | (소득) 본인·부모합계 소득이 평균소득 ^{주1)} 의 100% 이하 (자산) 본인 총 자산 0.74억원, 자동차 미소유 |
| 청년 | ·미혼인 무주택자로서 만 19~39세 이거나 소득활동 기간이 5년 이내인 사람 또는 퇴직 후 1년 이내의 자 중 구직급여 수급 자격이 있는 자 | (소득) 본인 소득이 평균 소득의 80% 이하(세대 100%이하) (자산) 본인 총자산 2.18억원, 자동차 0.25억원 |
| 신혼부부 한부모가족 | ·무주택 세대구성원(예비신혼부부는 무주택자)으로서 결혼 7년 이내인 사람 (예비신혼부부 포함) ·한부모가족(6세 이하 자녀, 태아를 포함) | (소득) 세대소득이 평균소득의 100% 이하 (자산) 세대내 총자산 2.44억원, 자동차 0.25억원 |
| 고령자 | ·무주택(1년 이상) 세대구성원으로서 해당 지역에 거주하는 65세 이상인 사람 | (소득) 세대 소득이 평균소득의 100% 이하 (자산) 세대내 총자산 2.44억원, 자동차 0.25억원 |
| 주거급여 수급자 | ·무주택(1년 이상) 세대구성원으로서 해당 지역에 거주하는 주거급여수급 대상자 인 사람 | (소득) 세대소득이 중위소득의 43% 이하 (자산) 소득인정액 평가 시 반영 |
| 산단 근로자 | ·무주택세대구성원으로서 인근 (연접 시·군 포함) 산업단지의 입주기업 등에 재직중인 사람 | (소득) 세대소득이 평균소득의 100% 이하 (자산) 세대내 총자산 2.44억원, 자동차 0.25억원 |
| 창업지원 주택 | ·무주택세대구성원으로서 1인창조기업법 제2조에 해당하는 사람 혹은 지자체장이 지역전략산업 등의 육성을 위하여 필요하다고 인정한 (예비)창업자 | (소득) 세대소득이 평균소득의 100% 이하 (자산) 세대내 총자산 2.44억원, 자동차 0.25억원 |

주1) '18년 도시근로자가구 월평균소득 기준(3인 이하) : 80% 400만원, 100% 500만원

주2) 청년, 신혼부부·산단근로자(부부 중 1인)는 입주 전까지 청약통장 가입 필요하며 예비신혼부부는 입주 전까지 혼인사실을 증명하여야 함

출처 - 국토교통부, 2020년도 주택업무편람, 2020

〈표 2-4〉 각 소관 부처별 행복주택 연계 대상 사업

| 소관부처 | 사업명 | 지원내용 | 운영주체 | 이용대상 |
|---------|----------|----------|---------------|-----------|
| 문화체육관광부 | 생활문화센터 | 리모델링비 | 지자체 | 일반인 |
| | 국민체육센터 | 건축비 | 지자체 | 일반인 |
| | 작은 도서관 | 리모델링비 | 지자체 | 일반인 |
| 보건복지부 | 국공립어린이집 | 건축·운영비 | 지자체 | 취학전 아동 |
| 고용노동부 | 사회적기업 | 운영비 | 법인, 조합, 비영리단체 | 취약계층, 일반인 |
| | 고용센터 | 건축·운영비 | 직접 | 취업 대상자 |
| 여성가족부 | 공동육아나눔터 | 리모델링·운영비 | 건강가정지원센터 | 취학 전·후 아동 |
| | 건강가정지원센터 | 운영비 | 지자체, 비영리법인 | 일반 가족 |
| 중소벤처기업부 | 소상공인지원센터 | 임대료, 운영비 | 소상공인시장진흥공단 | 소상공인, 일반인 |

출처 - 국토교통부, 2020년도 주택업무편람, 2020

행복주택의 취지는 주택시장에서 자력으로 주거안정을 도모할 수 없는 사회의 첫발을 디딘 젊은 계층에게 주거안정을 제공하는 주택유형이다. 또한 구매력 있는 젊은 계층의 유입은 지역 경제 활성화와 도시의 활력을 증진시킨다. 이는 국가의 미래 성장 동력의 회복을 위해서도 행복주택사업의 활성화를 가능하게 한다.

행복주택은 단지 내 사회적기업과 창업 및 취업지원센터를 조성하여 인근주민에게 일자리를 제공할 목적으로 기존 임대주택과 차별화된 물리적 특성을 모색한다.⁵⁾ 또한 행복주택과 국가 지원 사업을 연계하여 정부 부처가 지원하는 각종 서비스 제공시설을 설치함으로써 입주자와 지역주민의 편의를 증진시키고, 주민 간의 소통교류의 공간을 추구한다. 이는 기존의 공공임대주택 단지가 외부와 점차 단절되고 고립되는 문제점을 극복하기 위한 대안으로 주민편의시설은 입주자뿐만 아니라 지역주민도 이용할 수 있는 개방형 시설로 운영할 수 있게 계획되었다.

기존의 공공임대주택의 경우, 부대복리시설은 가장 기본적 계획기준인 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 따른다. 이는 입주민의 편의 및 복리증진에 대한 시설

5) 국토교통부 보도자료, 2013.4.23

로 해당단지의 입주주민만 사용할 수 있도록 되어있다. 그러나 행복주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의해 정의되는 부대복리시설이외에 지역주민을 이용대상으로 하는 주민편의시설이 공급된다. 이는 현재 제도적으로 요구되지 않는 시설로 별도의 시설설치 기준을 적용받지 않는다. 문제는 행복주택 사업이 2013년에 정부에서 처음 시행하여 도입단계에 있기 때문에 행복주택의 부대복리시설에 대한 연구가 극히 미흡하다는 점이다. 때문에 계속적으로 행복주택이 공급되어야 하는 상황에서 원활한 행복주택의 공급을 위해서는 기존의 공공임대주택과는 차별되는 행복주택단지의 부대복리시설에 대한 계획기준을 설정할 필요가 있다.

본 연구에서는 행복주택의 부대복리시설이 입주주민의 편의 및 복리증진에 대한 시설로 해당단지의 입주주민 외 지역의 공동체의식을 되살릴 수 있는 지역의 허브 역할을 할 수 있도록 지역커뮤니티, 커뮤니티시설 개선, 커뮤니티시설 프로그램, 커뮤니티시설 거주자 의식을 인터뷰를 통해 정리 요약 하였고, 커뮤니티시설의 배치, 종류, 규모, 운영·관리 측면에서 분석하였다.

2.2 선행연구 고찰

행복주택 단지 내에 부대복리시설의 접근성 배치가 불편할 경우 부대복리시설의 이용률 저하와 같은 부대복리시설의 효율성이 떨어지는 문제가 대두되고 있다. 즉, 부대복리시설의 접근성 배치가 떨어질 경우 거주민들은 이용에 불편함을 느끼고 부대복리시설이 거주민으로부터 외면 받고 방치되는 문제점이 발생하고 있다.

행복주택 단지 내 부대복리시설은 거주자의 생활복리를 증진시킬 수 있는 기능을 제공하여야 한다. 이를 위해서는 부대복리시설(커뮤니티 시설)의 중요성을 인식하고, 이에 대한 객관적이고 분석적인 접근을 하여야 한다. 현행 관련법규 상 공동주택 단지 내 부대복리시설은 부대시설과 복리시설로 구분될 수 있지만, 통상 부대복리시설로 통합하여 사용한다. 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 명시하고 있는 부대시설은 주택에 딸린 시설 또는 설비로 주차장, 관리사무소 등이 있으며, 복리시설은 주택단지의 등의 생활복리를 위한 공동시설로 어린이놀이터, 근린생활시

설, 주민운동시설, 경로당 등이 있다.

지역커뮤니티를 활성화하기 위해 차성미(2012)는 공동주택을 주변지역과 연계하거나 건축적인 부분에서 보완해야 하는 부분을 법제도적 요인에서 분석하여 공동주택 커뮤니티시설의 제도 개선방안에 대한 분석을 하였다.

커뮤니티시설의 관리·운영에 대해서 강순주(2010)는 커뮤니티시설의 거주자 및 관리자 평가를 통해 공동체 의식을 파악하고 주거만족도 분석하였다. 연태경 외(2005) 관리자와의 면담을 통해 공동주택 부대복리시설의 사용 및 관리실태 분석을 하였다.

따라서 본 연구에서는 지역커뮤니티를 활성화하기 위해 지역사회 커뮤니티 공간적 범위 안에서 행복주택의 커뮤니티시설의 역할이 배치계획에서 중요한 매개체로 설정하고 지역적인 측면, 건축적인 측면에서 건축적 계획과 설계의 자세한 데이터를 반영하여 제시하고자 하였다.

1) 지역 커뮤니티시설의 개념과 유형

커뮤니티(community)⁶⁾는 주로 공동체, 지역사회 등을 나타내는 말로 의미는 매우 다양하게 적용되고 있다. 사회학에서는 첫째, 사회조직체로서 공간적, 지역적 단위, 둘째, 이러한 단위의 심리학적인 결합성 혹은 소속감을 의미하기도 한다.

현대사회에서는 직업·교육 등에 따른 잦은 이동, SNS 등의 활성화로 전통사회와 같이 지역을 기반으로 형성된 동질의식의 형성이나 공동체 활동을 공유하기 어렵다. 이 때문에 현대사회에서는 ‘장소적 커뮤니티 활동’ 보다는 ‘비장소적 커뮤니티(Social Network)⁷⁾ 활동이 확대되고 있지만 장소를 초월한 인간관계는

6) 커뮤니티(community)란 사람들의 “공동연합체(common-unity)”라는 의미에서 유래한 말로써 라틴어 communis에서 유래되었다. communis라는 말은 공동을 의미하는 커먼(common)을 포함하는 ‘함께(together)’의 뜻을 가진 라틴어 접두사 ‘cum-(com-)’과 ‘선물, 봉사하는 일’의 뜻을 가진 ‘munis’가 합성된 말로 ‘함께 봉사하는 일’, ‘서로 선물을 나누다’의 의미를 지니고 있다.

7) 노베르크슐츠(C. Norberg-Schulz)는 미래사회가 정보사회로 진전하고 정보통신기술이 극단적으로 발전될수록 인간의 커뮤니티 형성은 이웃과 장소에 더욱 의존하는 경향으로 변화할 것이라 주장하였다. 반면에, 맥클레한(B. McClenahan)은 전통적 커뮤니티의 대안으로서 ‘의식의

목적이나 이익을 바탕으로 하는 커뮤니티의 형태로 발전되는 경향이 있어 커뮤니티가 갖는 본질, 즉 이웃과는 공유나 지역적 주체성을 찾지 못하는 경우가 많다. 이에 최근에는 장소적 커뮤니티를 바탕으로 하면서 비장소적 커뮤니티 활동이 상보적으로 작용하도록 해야 한다는 주장이 받아들여지고 있으며, 커뮤니티 범주에 대한 확대필요성도 재인식되고 있다.



<그림 2-5> 지역커뮤니티시설의 개념

지역커뮤니티가 활성화되면 삶의 질이 향상된다. 이는 감성 등의 심리적 요인이 첨단과학기술 생활의 편리함보다 더욱 중요하다는 것을 의미하며, 커뮤니티는 인간의 정서적 풍요로움을 크게 관계한다는 것을 의미한다. 말하자면, 이웃과 함께하는 공유와 나눔의 삶을 통해, 인간은 감성적 풍요로움과 정서적인 만족을 얻게 된다는 것이다. 또한 커뮤니티의 활성화를 통해 인간은 ‘실존적인 나’를 깨닫게 된다. 그것은, 나의 존재는 항상 타인과의 관계를 통해서 인식하기 때문이며, 타인의 삶을 통해서 내 삶의 방식을 돌아보고 적절한 방향을 설정하기 때문이다.⁸⁾ 이와 같이, 커뮤니티의 역할은 삶이 기본적 토대를 이루므로, 커뮤니티가 활성화되었을 때 사람들의 삶의 질이 높아질 수 있는 것이다.⁹⁾

집합'에 바탕을 둔 커뮤니티 모델을 제시하였고, 도시사회학자 웨버(M. Webber) 역시 근접성과 관계없는 커뮤니티의 우위성을 주장하였다(손세관 2002).

8) 강희선, 지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획연구, 홍익대, 박론,2016, p.25

9) 손세관, op. cit, p.3

지역커뮤니티를 형성하고 활성화하기 위한 자연 발생적 동기 요인은 적다. 지역 커뮤니티 활성화를 위해서는 물리적 환경과 거주자들의 특성을 고려한 선호 프로그램과 이를 지속적으로 유지시켜줄 운영·관리에 대한 종합적이고 체계적인 접근이 필요하다. 지역커뮤니티 활성화요소를 정리하면 <그림 2-6>과 같다.



<그림 2-6>지역커뮤니티 활성화 요소

<표 2-5> 도시개발 사업에서의 지역 커뮤니티시설별 계획기준

| 구분 | 계획기준 | | |
|-------|------|--|---|
| 여가·문화 | 신도시 | 스포츠센터 | 인구 25,000~40,000명 기준 |
| | 혁신도시 | 문화의 집 주민생활체육시설 | 최소 500㎡ 이상 (실내) 최소 12,000㎡ 이상, (옥외)최소 38,000㎡ 이상 2만~3만명 당 3,000~5,000㎡ |
| 교육·복지 | 신도시 | 도서관 | · 최소 660㎡ 이상(150석 이상) · 대지면적 최소 1,000㎡ 이상, 연면적 최소 1,000㎡ 이상 |
| | 혁신도시 | 도서관 지역아동센터 영·유아보육시설 경로당, 노인교실 | · 대지면적 최소 1,500㎡ 이상, 연면적 최소 3,500㎡ 이상 (영아시설 1인당 6~9㎡/유아시설 1인당 15~21㎡) · 대지면적 최소 1,500㎡ 이상, 연면적 최소 2,500㎡ 이상 |
| 공공·행정 | 신도시 | 주민센터 주민자치센터 파출소 소방파출소 우체국 | 부지규모 5,000㎡ 이상 부지규모 800㎡ 이상 1.5만~3만명 당 600~700㎡ 1.5만~3만명 당 800~1,200㎡ 1.5만~3만명 당 600~800㎡ |

출처: 건설교통부(2007), 지속가능한 신도시 계획기준 및 건설교통부(2006), 혁신도시 개발을 위한 계획기준

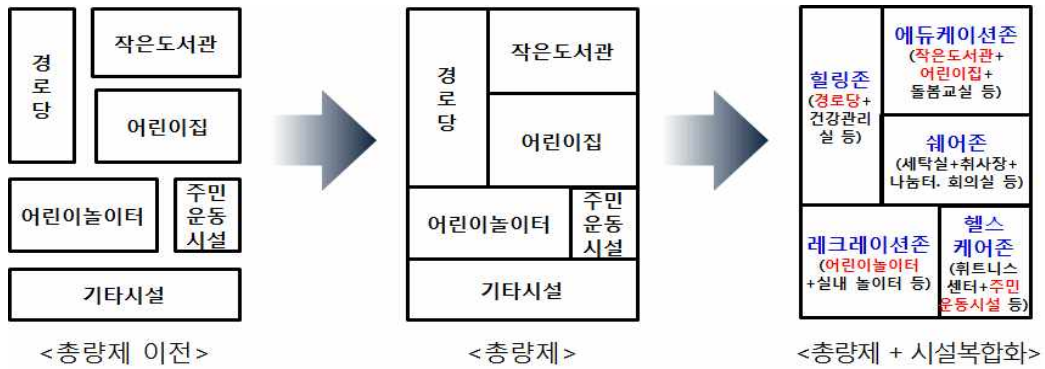
2) 커뮤니티시설의 공간구성

공공임대아파트에서의 커뮤니티시설은 거주자들이 지역적 공간을 공유하여 여가, 문화, 교육 등의 다양한 목적을 충족시킬 수 있는 공간으로서 이웃 간의 교류를 형성하고 나아가 주거생활의 질적 향상을 꾀할 수 있는 중요한 공간이다. 커뮤니티 시설은 ‘공간’, ‘시설’, ‘내부’, ‘외부’ 등 다양한 기준을 바탕으로 분류<표 2-6>되고 있다.

<표 2-6> 커뮤니티시설의 공간구분

| 연구자 | 분 류 | 시 설 물 명 |
|--------------------|---------|---------------------------------------|
| 조성희 외 (1998) | 육아분야 | 유아공동놀이방, 어린이놀이공간 |
| | 가사분야 | 공동세탁시설, 공동저장시설, 공동세차시설 |
| | 여가분야 | 간이운동시설, 독거/도서/공부방, 취미/특강실, 통신/업무 서비스실 |
| | 복지분야 | 노인복지시설, 공동창고, 공동화장실, 휴게공간, 환경보호시설 |
| 박우평 (2005) | 운동시설 | 수영장, 에어로빅장, 헬스장, 골프장, 당구장, 탁구장 |
| | 보육시설 | 어린이의 놀이방 |
| | 학습시설 | 독서실, 문고, 공부방 |
| | IT시설 | DVD상영실, 비즈니스센터, 컴퓨터교실 |
| | 노인시설 | 노인정 |
| | 여가및연회시설 | 문화센터 다목적강좌실, 영화상영실, 음악감상실 |
| 김성준 (2008) | 건강/헬스시설 | 수영장, 헬스장, GX룸, 실내골프연습장, 사우나 |
| | 보육시설 | 영유아보육시설, 어린이집 등 |
| | 학습시설 | 문고, 독서실 |
| | 여가시설 | 컴퓨터시설, DVD상영실 |
| | 노인시설 | 경로당 |
| | 주민공동시설 | 주민회의실, 다목적실 |
| | 기타 | 게스트룸 등 |
| 권태규 (2009) | 개인활동시설 | 헬스장, 골프연습장, 사우나 |
| | 단체활동시설 | GX룸, 수영장, 탁구장, 당구장 |
| | 보육교육시설 | 어린이집, 컴퓨터실, 독서실, 문고 |
| | 여가문화시설 | 노래방, 영화감상실 |
| | 노인시설 | 노인정 |
| | 기타시설 | 클럽하우스, 주민회의실, 게스트룸 |

커뮤니티공간의 규모, 종류 및 지역주민의 접근으로 한정하며 분류한 공동주택 주민공동시설 세부 영역(존)별 설계 가이드라인에¹⁰⁾ 의해 조사 분석하였다.



<그림 2-7> 커뮤니티 활동 및 공간 활용 극대화

주민공동시설 영역(존)별 적정 시설은 입주민 만족도를 제고하여 제시된 <표 2-7> 커뮤니티시설의 영역구분을 각존별로 분류하여 제시하고 있다.

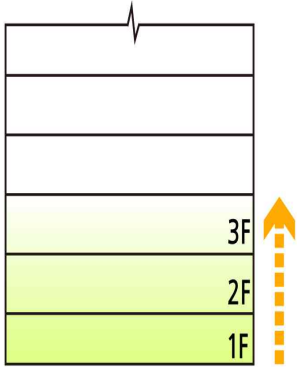
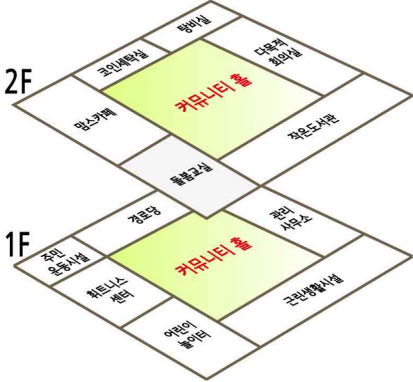
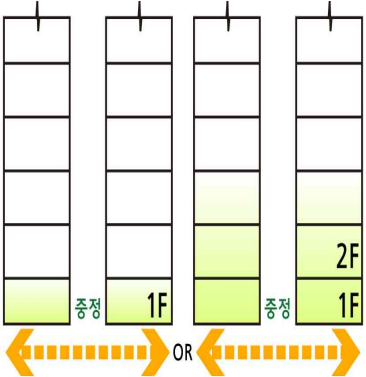
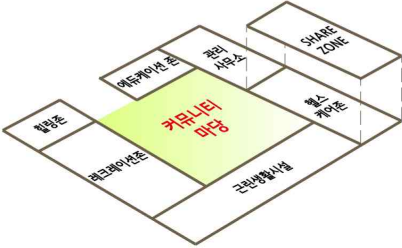
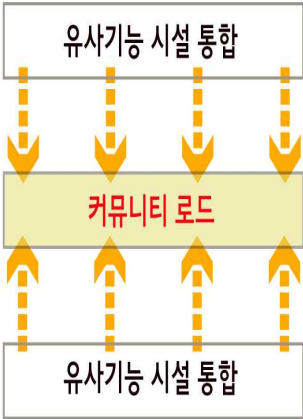
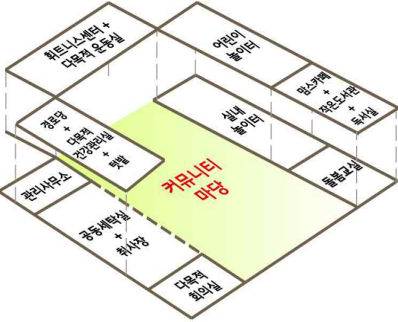
<표 2-7> 커뮤니티시설의 영역구분

| 구 분 | 특 성 |
|--------|--|
| 힐링존 | 경로당, 다목적 건강관리실, 텃밭창고 등 |
| 셰어존 | 게스트하우스, 사회적기업, 다목적회의실, 공동세탁실/취사장, 맘스카페, 계절창고 등 |
| 헬스케어존 | 휘트니스센터, 다목적운동실, 주민운동시설 등 |
| 레크레이션존 | 어린이놀이터, 실내놀이터 등 |
| 에듀케이션존 | 어린이집, 작은도서관, 독서실, 돌봄교실 등 |

여기에서 사업규모, 부지여건 등을 고려한 3가지 유형의 주민공동시설 설계 가이드라인 마련하여 커뮤니티시설의 배치를 단일 건물 ‘홀’ 중심의 수직조닝을 통해 주민공동시설 설치형태인 수직형(소규모형), 단지 ‘커뮤니티 마당’을 중심으로 주민공동시설 설치 중정형(소·중규모형), 단지 ‘커뮤니티 로드’를 중심으로 주민공동시설 설치 스트리트형(중·대규모형) 으로 구분되어지고 있다.¹¹⁾

10) 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부, 2013.07.22)

II. 커뮤니티시설의 배치형태

| 구분 | 기본 형태 | 배치 개념 |
|--|---|--|
| <p>수직형 (소규모형) 커뮤니티 홀 중심</p> |  |  |
| <p>중정형 (소·중규모형) 커뮤니티 마당 중심</p> |  |  |
| <p>스트리트형 (중·대규모형) 커뮤니티 로드 중심</p> |  |  |

<그림 2-8> 커뮤니티시설의 배치형태

출처 : 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인 재구성

11) 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부, 2013.07.22)

본 연구의 선행연구는 크게 임대주택 및 공공주택 내 커뮤니티 시설 관련 연구, 행복주택 및 공공임대주택 관련 연구, 주민참여 및 수요자 맞춤형 계획 관련 연구로 구분된다. 우선 임대주택 및 공공주택 내 커뮤니티 시설 관련 연구로서 강순주 외(2013)는 10년 공공임대주택 내 커뮤니티시설 운영 현황, 커뮤니티 시설 및 프로그램 요구, 운영방식 선호도 조사를 토대로 거주자 특성을 고려한 커뮤니티 프로그램 운영방안을 제시하였다. 박정은 외(2012)의 경우 공동주택 커뮤니티 프로그램 유형을 정립하고, 단지 내 커뮤니티 시설배치와 만족도의 상관관계를 규명하여, 공동주택 단지 배치 시 커뮤니티 시설 계획 방향을 제시하였다.

또한 황연숙 외(2010)는 임대아파트 실내 커뮤니티 공간의 배치 및 이용 실태 조사를 통해 현형 문제점을 파악하고, 커뮤니티 공간 디자인 방향을 제시했다. 김준래 외(2012)는 분양주택 및 기존 장기임대주택의 입주자 특성을 토대로 보금자리주택지구 주택유형별로 입주자 특성에 적합한 커뮤니티시설 계획방향을 제시했다.

선행연구의 주요 내용 및 시사점<표 2-8>에서 정리 하였다.

<표 2-8> 선행연구의 주요 내용 및 시사점

| 구분 | 연구제목 | 주요 내용 및 시사점 |
|------------------|---|---|
| 커뮤니티시설 및 프로그램관련 | 10년 공공임대아파트 커뮤니티 시설의 운영실태와 커뮤니티 프로그램요구에 따른 운영방안(강순주외, 2013, 한국주거학회논문집) | 거주자 특성을 고려한 커뮤니티 프로그램 운영방안을 제시 |
| | 공공임대주택 커뮤니티 시설의 배치 만족도 특성 및 커뮤니티 시설 프로그램 유형 연구(박정은외, 2012, 대한건축학회논문집) | 공동주택 커뮤니티 프로그램 유형을 정립하고, 단지 내 커뮤니티 시설 배치와 만족도의 상관관계를 규명 |
| 커뮤니티시설 및 프로그램관련 | 사례분석을 통한 임대아파트 실내 커뮤니티 공간의 배치 및 이용실태 (황연숙외, 2010, 한국주거학회논문집) | 임대아파트 실내 커뮤니티 공간의 배치 및 이용 문제점을 파악하고, 커뮤니티 공간 디자인 방향을 제시 |
| | 보금자리주택지구 입주자 특성을 고려한 커뮤니티시설 계획 방향설정 연구(김준래외, 2012, 대한건축학회논문집) | 보금자리주택지구 주택유형별 입주자 특성에 적합한 커뮤니티시설 계획방향을 제시 |
| 행복주택 및 공공임대주택 관련 | 행복주택건설의 의미와 해외사례 및 시사점(윤정중외, 2013, 대한국토도시계획학회, 도시정보) | 행복주택 건설의 의미, 추진현황, 과제를 고찰하고 일본, 프랑스, 홍콩, 독일 등 해외사례 분석을 통해 시사점을 제시 |
| | 공유지를 활용한 소규모 공공임대주택 개발 방안 / 서울시 적용 검토사례를 중심으로 개발 방안 (이동훈·이경화, 2013, 도시설계) | 공공임대주택의 지속적인 공급과 확대를 위한 사업방식의 다양화 방안을 서울시를 대상으로 제시 |

| | | |
|----------------------|--|---|
| | 임대주택시장에 있어서 공공임대주택정책의 역할에 관한 연구/ 한국과일본의 비교 분석을 중심으로(박혁서, 2012, 주거환경, 한국주거환경학회 논문집, v.10 n.3) | 공공임대주택정책의 역할과 정책방향을 분석하고 우리나라 임대주택시장의 개선방안을 제시 |
| | 거주자 평가를 통한 공공임대주택의 주거환경 현황분석 / 김해 J지역의 사례(변경운 외, 2013, 대한건축학회지회연합회 논문집, v.15 n.03) | 민간건설임대주택 거주자를 대상으로 주거환경결정인자를 구분하여 만족도와 거주자 요구를 조사 분석 |
| 주민참여 및 수요자 맞춤형 계획 관련 | 주민참여 마을 만들기 사업의 평가에 영향을 미치는 요인에 관한 연구 (원준혁·김홍순, 2012, 도시설계) | 서울휴먼타운에 대한 주민인식 조사 및 마을 만들기 사업의 평가에 영향을 미치는 요소분석 |
| | 마을공동체 형성을 위한 공공지원의 방향 (박현찬, 2012, 건축) | 주민주도 마을공동체의 국내외 사례고찰을 통해 합리적 거버넌스의 조성, 맞춤형 지원, 중앙정부의 중간지원센터 설립이 필요함을 주장 |

3) 커뮤니티시설의 법규 및 시설기준의 변화와 특성

(1) 커뮤니티시설의 법규 변화

커뮤니티시설에 관한 법적인 기준은 주거환경을 개선하기 위한 주택 정책이나 주거문화의 변화 혹은 거주자들의 주거환경 수준의 변화 등에 따라 지속적으로 개정되어 왔다. 최초 공동주택단지에 관한 법령은 저소득층 주택난 해소를 위해 1963년 ‘공영주택법’에서 규정되기 시작되었다.

1972년 국민의 주거생활안정과 공공복리의 증진을 목적으로 한 ‘주택건설촉진법’이 제정되어 그 적용대상이 공영주택뿐만 아니라 민영주택에까지 확대되고 시설 유형이 다양해졌다. 1973년 ‘주택건설촉진법 시행규칙’이 제정된 이후 어린이놀이터, 주민운동시설, 공중목욕탕 등 일부시설에 대한 설치규정이 마련되었다. 1976년에는 주택공사가 자체기준으로 생활여건시설 설치기준을 정하여 그동안 필요에 따라 단지별로 설치하던 커뮤니티시설의 종류와 규모를 일정한 기준으로 정하였다. 이 기준은 1979년 ‘주택건설기준 등에 관한 규칙’으로 흡수되어 법제화되었다. 이 규칙은 주택의 질을 향상시키고 적정한 시설을 갖춘 주택을 건설·공급하기 위한 제도적 기준을 마련하였다.

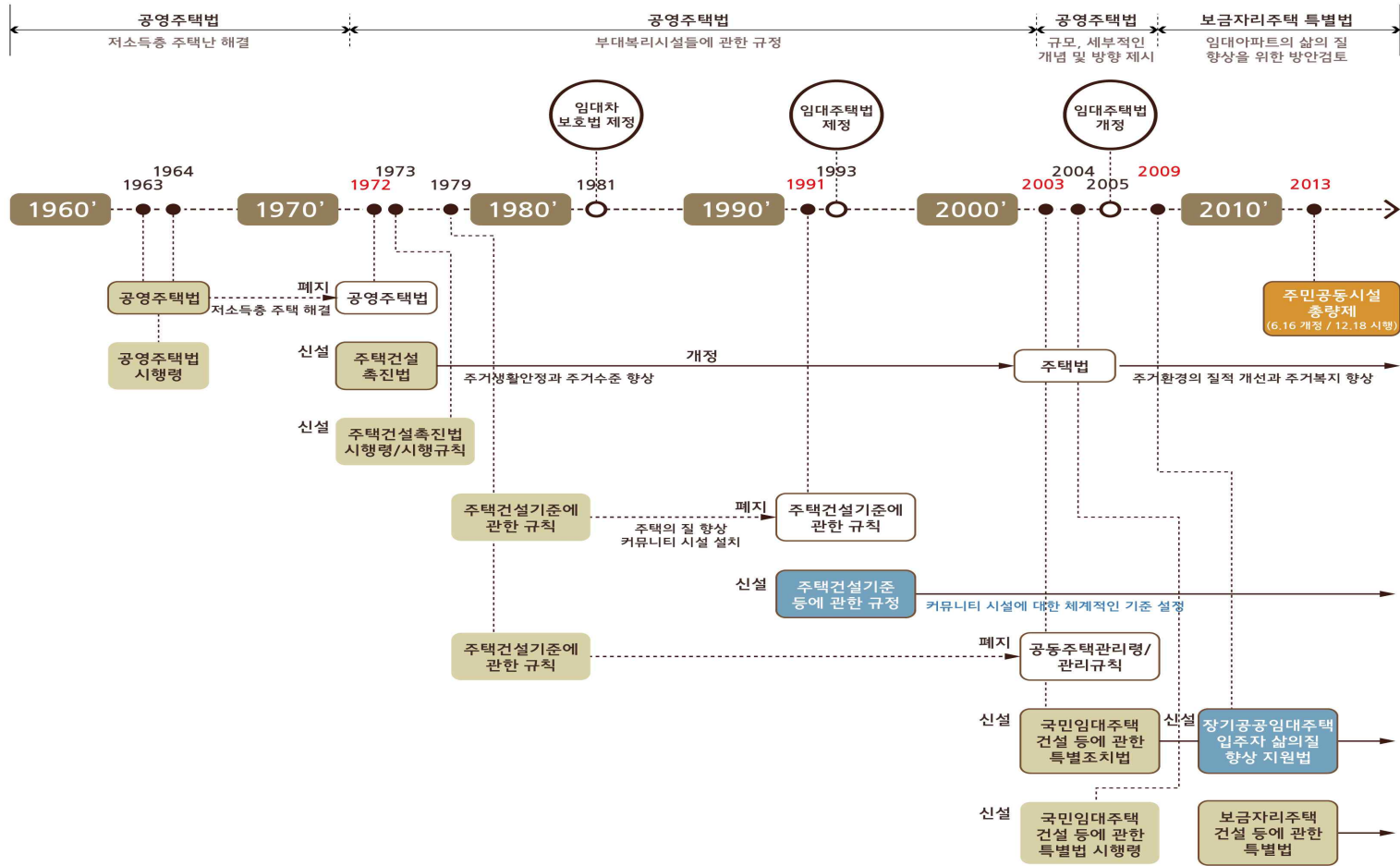
1991년에 커뮤니티시설 설치기준은 당시의 ‘주택건설촉진법’에 근거하여 수립된 ‘주택

건설기준 등에 관한 규정'에 의해 체계적인 틀이 갖추어지기 시작하여, 같은 해에 하위 법령으로 제정된 '주택건설기준 등에 관한 규칙'을 통해서 더욱 구체화되었다. 공동주택 관련 시설 설치에 대한 규정이 1991년 '주택건설기준 등에 관한 규정'으로 통폐합된 이후 면적설치기준이 완화되었다. 또한 공중목욕탕은 시대 상황과 적합하지 않은 시설은 삭제되어 1993년 이후부터는 보육시설이나 탁아소, 문고와 같은 복지시설이 추가 되었다.

2003년에는 주거환경에 대한 거주자의 의식과 요구가 높아짐에 따라 주거환경의 질적 개선과 주거복지 향상을 목적으로 '주택법'을 제정·시행하게 되었고 '주택건설기준 등에 관한 규정', '주택건설기준 등에 관한 규칙'을 비롯한 다양한 법·제도상에서 커뮤니티시설에 관한 개념 정의 및 설치 기준들을 명시하고 있다. 또한 2009년 '장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상지원법'에 따르면 부대시설 및 복리시설을 기본으로 하되 지역자활센터, 사회적 일자리창출, 사회적 기업 등 입주자의 자활과 고용을 위한 활동을 촉진할 수 있는 생산 활동 시설이 복지서비스시설에 포함시켰다. 이렇게 함으로써 정부는 장기공공임대주택의 주거환경개선 및 입주자지원을 위한 방안들을 발전시킬 수 있는 토대를 마련하게 되었다.

2013년에는 '주택건설기준 등에 관한 규정' 제55조에 주민공동시설총량제에 의해 지역특성 및 주민수요 등을 고려하여 융통성 있는 주민공동시설의 계획 및 설치가 가능하도록 세부 설치면적 대신에 설치 총량 면적을 제시하였다. 또한, 필수 시설에 대해서는 의무설치를 규정하고, 필요한 경우 지방자치단체에서 조례로 의무설치시설의 종류와 면적 등을 정할 수 있도록 하였다.

커뮤니티시설에 관한 법규는 1991년 이후 '주택건설기준등에관한규정'을 신설하여 시대적 변화, 정책변화, 수요자들의 요구 등에 따른 거주민들의 삶의 질을 향상시키고자 커뮤니티 시설의 종류와 규모의 기준 등의 체계적인 틀을 갖추었다. 복지향상을 위해 탁아소, 문고 등을 법적 시설로 추가하고 '장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법'이나 '보금자리 주택건설 기준 등에 관한 특별법'등에 의해 지속적으로 연구되어 왔다. 커뮤니티시설에 대한 법규는 주택의 양적증가에서 거주자들의 삶을 고려한 질적 증가로 이어지고 있고 지금은 주거복지를 향상하기 위한 방안으로서도 검토되고 있다. 그 내용을 정리하면 <그림 2-9>와 같다.



<그림2-9> 부대시설 및 커뮤니티시설 관련 법규 변화 및 특성

출처 : 강희선, 지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획연구, 홍익대, 박문, 2016, p.42 참고하여 재구성

(2) 커뮤니티시설의 설치기준의 변화 및 특성

기존 커뮤니티시설은 ‘주택건설기준에 관한 규정’에 의해 세대수별 의무설치 시설, 시설별 설치면적 규정이 획일적으로 구성되었다. 단지특성이나 주민들의 변화하는 생활양식과 요구를 반영하지 못한다는 비판 하에 <그림 2-10>과 같이 시설별 설치면적을 총량기준으로 변경(2013. 6월 개정)하여 단지별, 지역별로 다양하게 계획 할 수 있는 제도적 기반을 마련하였다. ‘주민공동시설총량제’를 통해서 입주자의 수요에 따라 입주자 집회소, 작은 도서관, 주민운동시설 등 주민공동시설을 총량 기준에 따라 시설유형 및 규모를 자유롭게 설치할 수 있도록 하고, 기존 단지의 경우에도 시설유형 규모를 변경할 수 있도록 개선할 수 있도록 하였다.

그러나 총량면적을 설정하되 150세대 당~300세대 미만인 경우 경로당, 어린이놀이터, 300세대이상~500세대미만인 경우 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 500세대 이상 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관을 설치하도록 법정 의무시설을 두어 그 시설의 가변성에는 한계가 있다. 추가적으로 세대수별 설치시설과 이에 대한 설치면적이 필요하다고 판단되는 경우에는 지자체 조례로 정할 수 있지만 구체적인 건축계획 방안은 없다.

| 세대수 이상 시설 | 주민공동시설 설치 총량제 시행이전 (2013. 12. 18 이전) | | | | | 주민공동시설 설치 총량제 시행 이후 (2013. 6. 16 개정 / 2013. 12. 18 시행) | | | | | |
|-----------|---|------------------------|----------------|-------------|----------|---|-----|-----|-----|-------|-------|
| | 50 | 100 | 300 | 500 | 1,000 | 50 | 100 | 150 | 300 | 500 | 1,000 |
| 합계 | 150 | 340 | 728.09 | 1,349.60 | 2,399.60 | - | 250 | 375 | 750 | 1,250 | 2,500 |
| 경로당 | - | 40㎡ + (세대수-150) x 0.1㎡ | | | | - | - | ● | ● | ● | ● |
| 보육시설 | - | | 21명 x 4.29㎡ | 40명 x 4.29㎡ | | - | - | - | ● | ● | ● |
| 주민공동시설 | - | 50㎡ + (세대수-300) x 0.1㎡ | | | | - | ● | ● | ● | ● | ● |
| 작은도서관 | - | 33㎡ | | | | - | - | - | - | ● | ● |

<그림2-10> 커뮤니티시설 설치기준 비교(단위:㎡)

출처 : 강희선(2016)홍익대 박론, p.43 참고하여 재구성

○ 관리사무소

① 설치기준의 변화

관리사무소 설치기준은 <표 2-8>와 같이 1979년 ‘주택건설기준 등에 관한 규칙’이 개정되면서 제21조에 신설되었다. 50세대 이하인 경우 30㎡이상, 50세대를 초과하는 경우 30㎡에 50세대를 초과하는 50세대 이내마다 10㎡의 비율로 가산한 면적 이상의 관리사무소를 설치하고 165㎡를 초과하지 아니할 수 있다.

1982년 전문개정에서 50세대이상에서 50세대 이상으로 설치규정을 강화하여 50세대 이상인 단지에는 10㎡에, 50세대를 초과하는 매 세대 당 0.05㎡의 비율로 가산한 면적 이상을 확보하도록 규정되어 있다. 다만, 100㎡를 초과할 때는 100㎡까지로 할 수 있도록 되어 있다. 관리사무소의 설치 면적관련 규정이 개정된 이후 계속 유지되었으며 1991년 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’이 제정되어 제28조에 개정되었으나 면적 산정기준은 현재까지도 그대로 지속되고 있다. 관리사무소 설치를 위한 기준은 신설 당시 50세대에서 50세대 이상으로 설치기준이 강화되었으나 최대면적이 165㎡에서 100㎡로 줄어들었다.

<표 2-8> 관리사무소 설치기준의 변화

| 구분 | 면적 산정기준 | 의무기준 | 최소면적 | 최대면적 | 관련법 |
|--------|--|------------|------|------|----------------------|
| 1979 | 30㎡ + (세대수 - 50세대) × 10㎡ 165㎡ 초과하지 않을 수 있음 | 50세대 이하/초과 | 30㎡ | 165㎡ | 주택건설기준에 관한 규칙 제21조 |
| 1982 | 10㎡ + (세대수 - 50세대) × 0.05㎡ 100㎡ 초과하지 않을 수 있음 | 50세대 이상 | 10㎡ | 100㎡ | |
| 1991 | 상동 | 상동 | 상동 | 상동 | |
| 2006 ~ | 10㎡ + (세대수 - 50세대) × 0.05 100㎡ 초과시 100㎡ 관리업무의 효율성과 입주주민의 접근성을 고려하여 배치 | 상동 | 상동 | 상동 | 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 |

② 현행 설치기준¹²⁾ 및 현황

관리사무소의 현행 설치기준은 주택건설기준 등에 관한 규정에 의해 50세대이상의 공동주택단지에는 의무적으로 설치해야한다. 10m²이상의 면적에 50세대를 초과하는 매 세대 당 0.05m²를 가산하여 최대100m²까지 확보하도록 되어 있다.

임대아파트단지의 경우에는 거주자 특성을 고려했을 경우 시설 관리 및 민원 등으로 업무량이 많으나 관리인원이 부족하고 관리사무소 면적을 충분히 확보하지 못하고 있다. 따라서 접근 및 편의성을 고려하여 민원상담실유지, 관리 업무 및 문서보관택배 서비스대행 등을 위한 물품보관용 창고, 숙직실, 탕비실, 샤워실 등을 설치하여 시대의 변화에 부응하고 원활한 관리업무를 수행하기 위해 분양아파트와는 차별화된 관리사무소의 설치면적에 대한 고려와 이에 대한 개선이 필요하다.

○ 경로당

① 설치기준의 변화

경로당의 설치기준은 <표 2-9>과 같이 1978년 ‘주택건설촉진법 시행규칙’에서 ‘노인정’이라는 명칭으로 처음 제정되었다. 50세대 이상인 공동주택단지 내에 최소 30m²면적 이상, 50세대 이상인 경우 100세대 당 단지별로 10m²공간의 노인정을 설치하고 그 내부에 장기바둑 등의 활동을 할 수 있는 공간과 변소, 급배수시설 등을 갖춘 공간을 계획하도록 그 기준이 처음 마련되었다. 1979년 ‘주택건설기준에 관한 규칙’에 의해 50세대 이상에서 300세대 이상으로 설치기준이 강화되었다. 300세대 이상인 경우 25m² 면적에 100세대마다 10m² 가산한 면적 이상을 설치하되 최대 330m²을 초과하지 않을 수 있도록 규정하였다.

1986년에는 300세대에서 100세대 이상으로 설치기준을 강화하고 100세대 이상

12) 주택건설기준 등에 관한 규정

제28조(관리사무소) ①50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 10제곱미터에 50세대를 넘는 매 세대마다 50제곱센티미터를 더한 면적 이상의 관리사무소를 설치하여야 한다. 다만, 그 면적의 합계가 100제곱미터를 초과하는 경우에는 설치면적을 100제곱미터로 할 수 있다.

②제1항의 관리사무소는 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성 등을 고려하여 배치하여야 한다.

인 경우 15㎡ 면적에 100세대를 넘는 매 세대 당 0.1㎡ 가산한 면적 이상을 설치 하되 최대 300㎡을 초과하지 않도록 규정하였다. 1991년 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’이 제정되면서 노인의 건강증진, 오락, 취미활동, 직업 등을 위한 시설과 부속정원, 변소 및 급수시설을 설치하도록 노인정 세부 설치항목이 추가되었다. 100세대 이상인 경우 15㎡면적에 100세대를 넘는 매 세대 당 0.1㎡ 가산한 면적 이상을 설치하되 최대 300㎡을 초과하지 않도록 규정한다.

2003년 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제55조에서 ‘노인정’에서 ‘경로당’으로 변경되었다. 100세대 이상인 공동주택단지에는 20㎡에 150세대를 넘는 매 세대 당 0.1㎡를 가산한 면적 이상을 설치하되 300㎡을 초과하지 않도록 규정하고 있다. 2006년 100세대 이상인 공동주택단지에는 40㎡에 150세대를 넘는 매 세대 당 0.1㎡를 가산한 면적이상을 설치하되 300㎡을 초과하지 않도록 규정하고 있다. 2013년 ‘주민공동시설총량제’가 신설되면서 150세대 이상인 단지에 설치하는 기준으로 변경되었다.

<표 2-9> 경로당 설치기준의 변화

| 구분 | 면적 산정기준 | 의무기준 | 최소면적 | 최대면적 | 관련법 |
|------|--|----------|------|------|----------------------|
| 1978 | <ul style="list-style-type: none"> · 500세대 이상인 단지 · 100세대 단지별로 10㎡ 설치 · 오락실: 33㎡ 이상, · 장기,바둑 등 오락기구 각 2척 이상 · 변소: 남녀용 변소 각 2개소 이상 · 급수시설: 1개소 이상 | 500세대 이상 | 33㎡ | - | 주택건설촉진법 시행규칙 별표 4 |
| 1979 | <ul style="list-style-type: none"> · 100세대마다 10㎡가산 · 330㎡초과하지 않을 수 있음 · 오락실: 25㎡ 이상 · 장기, 바둑 등의 오락시설 · 변소: 남녀용 변소 각 1개소 이상 · 급수시설: 1개소 이상, 세면시설 | 300세대 이상 | 25㎡ | 330㎡ | 주택건설기준에 관한 규칙 제33조 |
| 1986 | <ul style="list-style-type: none"> · 15㎡+(세대수-100세대)×0.1㎡ · 330㎡초과시 330㎡ · 오락실: 25㎡ 이상 (300세대 이상인 단지) | 100세대 이상 | 15㎡ | 상동 | |
| 1991 | <ul style="list-style-type: none"> · 15㎡+(세대수-100세대)×0.1㎡ · 300㎡초과시 300㎡ · 일조 및 채광이 양호한 위치 · 노인의 건강증진, 오락, 취미활동, 작업 등을 위한 시설과 부속정원 | 상동 | 상동 | 300㎡ | 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조 |

| | | | | | |
|-----------|--|-------------|-----|----|------------------------------|
| 2003 | · 화장실 및 급수시설 설치 · 20㎡+(세대수-150세대)×0.1㎡ · 300㎡초과시 300㎡ | 상동 | 20㎡ | 상동 | |
| 2006 | · 40㎡+(세대수-150세대)×0.1㎡ · 300㎡초과시 300㎡ · 일조 및 채광이 양호한 위치 · 오락·취미활동·작업 등을 위한 공용의 다목적실과 남녀로 구분된 실 확보 · 급수시설·취사시설·화장실, 부속정원 설치 | 상동 | 40㎡ | 상동 | |
| 2013 ~ | - 상동 | 150세대 이상 | - | - | 주택건설기준 등에 관한규정 제55조의 2 |

출처 : 커뮤니티 활성화를 위한 주택건설기준 개선을 위한연구, 국토해양부, p.53
백혜선의(2005)와 법제처(2020.01)참고하여 재구성

② 현행 설치기준¹³⁾ 및 현황

경로당은 현행 설치기준은 2013년 12월 시행된 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’의 제55조에 의해 주민공동시설 총량제가 신설되면서 100세대 이상에서 150세대 이상으로 완화되었고 설치기준 내용은 다음과 같다.

통계청에 따르면 고령사회¹⁴⁾는 2018년(14.3%)에, 초고령 사회는 2026년(20.8%)에 도달할 것으로 전망했다. UN 추계에 의하면 2025년 고령인구의 비율은, 일본 27.3%, 스위스 23.4%, 덴마크 23.3%, 독일 23.2%, 스웨덴 22.4%, 미국 19.8%, 영국 19.4%가 될 것으로 예상된다. 또한, 의학기술의 발달과 생활수준 등의 향상으로 노인 인구가 증가됨에 따라 노인복지에 대한 관심이 증대 되고 있다.

13) 주택건설기준 등에 관한 규정
제55조의2(주민공동시설)

1. 경로당

가. 일조 및 채광이 양호한 위치에 설치할 것

나. 오락·취미활동·작업 등을 위한 공용의 다목적실과 남녀가 따로 사용할 수 있는 공간을 확보할 것

다. 급수시설·취사시설·화장실 및 부속정원을 설치할 것

14) 고령이란 UN에서 지정한 고령연령인 65세 이상을 말하는 것으로 그 비율이 7%이상이면 고령화 사회(Aging Society), 14%이상이면 고령사회(Aged Society), 20%이상이면 후기고령사회(post-aged society) 혹은 초고령사회라고 한다.

경로당은 기존의 단순 모임공간뿐만 아니라 실제적으로 노인거주자들의 사회·심리적 욕구를 만족시킬 수 있는 공간이다. 공공임대아파트단지의 경우에는 노인들의 거주 비율이 높다는 특성을 고려하였을 때 편의시설, 여가 공간, 문화 공간, 의료서비스 공간 등의 차별화된 노인복지 서비스에 대한 검토가 필요하다. 이를 위해 최소 면적의 물리적 공간뿐만 아니라 최소한의 설비기준을 갖춘 노인복지기능이 가능한 공간의 계획 및 설치가 필요하다고 할 수 있다.

○ 보육시설

① 설치기준의 변화

최초의 공동주택 보육시설 관련 설치기준은 1979년 ‘주택건설기준에 관한 규칙’에서 제정되었으며, 500세대 이상 주택단지 내에 탁아소 또는 유치원을 설치할 수 있는 대지를 확보하고 운영하고자 하는 자에게 그 대지를 분양하여 운영할 수 있도록 하였다. 보육시설은 <표 2-10>와 같이 1993년 9월 ‘주택건설기준등에 관한 규정’ 제55조 4항에 신설되었다. 500세대 이상의 공동주택단지에 300미터 이내에 영유아 보육시설이 없는 경우 ‘영유아보육법’에 의한 상시 30인 이상의 영유아를 보육할 수 있는 면적규모의 보육시설을 설치하도록 신설 규정되었다.

1999년에는 주택단지 내 보육시설과 유사한 시설을 갖춘 사회복지관을 설치하는 경우, 국민주택규모(전용면적 85㎡)를 초과하는 주택이 전체주택의 70/100이상인 경우, 주택단지가 노인주택단지, 외국인주택단지 등으로 보육시설의 설치가 불필요한 주택단지에는 사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 보육시설을 설치하지 않아도 된다는 완화규정을 추가하였다.(1993년 신설, 1999년 개정, 2009년 개정)

2005년에는 여성의 사회진출이 활발해짐에 따른 맞벌이 가구의 증가로 자녀양육 문제와 보육시설에 대한 중요성이 사회전반에 인식됨에 따라 정부에서는 2005년부터 ‘영유아보육법’을 개정하여 시행하였다. 따라서 신고제에서 인가제로 개정되면서 영유아 1인당 보육시설 면적이 3.63㎡에서 4.29㎡로, 3세미만 1인당 보육실 면적이 1.98㎡에서 2.64㎡로 보육시설 면적 및 보육실면적의 확대 등이 강화되었다. 2006년 1월 개정되어 300세대 이상의 공동주택단지에도 상시 20인 이상(500세대 이상인 경우

에는 40인 이상)의 영유아를 보육할 수 있는 시설 규모를 설치할 수 있도록 하였다.

2009년에는 300세대 이상의 공동주택단지에서 상시 21인 이상(500세대 이상인 경우에는 40인 이상)의 영유아를 보육할 수 있는 시설 규모로 설치하도록 강화, 확대되어 부분 개정되었고 시설기준은 ‘영유아보육법’의 기준을 따르도록 하고 있다. 그러나 명확한 면적산정기준이 없어 ‘상시 21인 이상의 영유아를 보육할 수 있는 시설’로만 규정하고 있어 대한주택공사는 ‘영유아보육시행규칙’을 기준으로 자체적 기준을 마련하여 시공단지에 적용하고 있었다.

2013년 12월 시행된 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’의 제55조에 따른 ‘주민공동시설충량제’가 신설되면서 300세대 이상인 단지에 세대수 규모에 따라 다른 비율로 세대수에 일정 면적을 가산하는 방식으로 변경되면서 설치면적기준이 강화되었다.

<표 2-10> 보육시설 설치기준의 변화

| 구분 | 면적 산정기준 | 의무기준 | 최소면적 | 최대면적 | 관련법 |
|--------|--|----------|--------------|------|-----------------------------|
| 1993 | · 500세대 이상인 단지 · 30인 이상의 영유아 보육가능 면적 · 300미터이내 보육시설 없는 경우에 해당 | 500세대 이상 | 30인 보육면적 | - | 주택건설기준 등에 관한 규정 영유아보육법 시행규칙 |
| 1999 | · 500세대 이상인 단지 · 30인 이상의 영유아 보육가능 면적 · 300미터이내 보육시설 없는 경우 · 전용면적 85㎡ 이상이 전체 주택의 70/100미만일 경우 해당 · 노인주택단지, 외국인주택단지 등 불필요한 경우 제외 | 500세대 이상 | 30인 보육면적 | - | 상동 |
| 2005 | · 500세대 이상인 단지 · 30인 이상의 영유아 보육가능 면적 | 500세대 이상 | 30인 보육면적 | - | 상동 |
| 2006 | · 300세대 이상인 단지 · 20인 이상의 영유아 보육가능 면적 (500세대 이상일 때 40인 이상) | 300세대 이상 | 20인/40인 보육면적 | - | 상동 |
| 2009 | · 300세대 이상인 단지 · 21인 이상의 영유아 보육가능 면적 (500세대 이상일 때 40인 이상) | 상동 | 21인/40인 보육면적 | - | 상동 |
| 2013 ~ | - | 상동 | - | - | 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2 |

출처 : 커뮤니티 활성화를 위한 주택건설기준 개선을 위한연구, 국토해양부, p.53
백혜선의(2005)와 법제처(2009.10)참고하여 재구성

② 현행 설치기준¹⁵⁾ 및 현황

2013년 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에 따른 ‘주민공동시설 총량제’가 신설되면서 300세대이상인 단지에 세대수 규모에 따라 다른 비율로 세대수에 일정 면적을 가산 하는 방식으로 변경되면서 설치면적기준이 강화되었다. 내용은 다음과 같다.

백혜선(외 2005)에 의하면 주거단지의 거주자 중 51.9%가 외부의 보육시설에 보낸다고 하였다. 주된 이유로는 교육환경(34.2%)이나 프로그램(31.6%)이 양호하기 때문이라고 응답하였다. 이와 같이 보육시설의 선정기준은 다른 것보다 교육환경의 프로그램으로 질적 측면이 결정적인 영향요소로 작용하고 있다. 임대아파트의 경우에는 소형평형이 많아 자녀 연령층이 낮고, 어린이 비율이 상대적으로 높다. 따라서 차별화되고 적절한 시설수준과 양질의 프로그램을 구성할 수 있는 보육시설 설치기준의 도입이 필요하다.

○ 주민공동시설

① 설치기준의 변화

주민공동시설의 설치기준은 <표 2-11>와 같이 1973년 ‘주택건설촉진법 시행규칙’에 의해 처음으로 제정되어 1,000세대 당 330㎡의 비율로 옥내집회시설 1개소를 설치하도록 되어있었다. 1979년 ‘주택건설기준에 관한 규칙’에서 집회소 기준이 신설되어 세대수에 따라 동별 집회소와 공동 집회소로 구분하여 두 시설 모두 설치하도록 규정하였다. 1986년 집회소 기준이 개정에서 삭제되어 1991년 ‘주택건설기준에 관한 규정’에서 다시 도입되기 전까지는 단지 내 시설에서 제외되었다.

1991년 ‘주택건설기준에 관한 규정’ 제2조에 의해 주민공동시설은 300세대 이상의 주택단지에 도서실(독서실 포함)·입주자집회소·거주자의 가정의례 또는 부녀회 등의 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설을 설치하도록 기준이 마련되었다. 1992

15) 주택건설기준 등에 관한 규정

제55조의2(주민공동시설)

3. 어린이집

가. 「영유아보육법」의 기준에 적합하게 설치할 것

나. 해당 주택의 사용검사 시까지 설치할 것

년 ‘주민공동시설’이란 명칭으로 개정되어 처음으로 사용하였고, 용어의 의미를 명확하게 하기 위해 ‘주민운동시설 등의 면적을 포함하지 않는다.’는 내용을 추가하였다. 1999년 용어정의를¹⁶⁾ 규정하여 현재까지 사용되어 지고 있다.

〈표 2-11〉 주민공동시설 설치면적기준의 변화

| 구분 | 면적 산정기준 | 의무기준 | 최소면적 | 최대면적 | 관련법 |
|--------|---|------------|------|------|-------------------------|
| 1973 | · 1,000세대에 330㎡이상 · 옥내집회시설 1개소 설치 | 1,000세대 이상 | - | - | 주택건설촉진법 시행규칙 별표 1 |
| 1979 | · 동별 집회소 · 1동 세대수가 30세대이하 :15㎡이상 · 15㎡+ (세대수-30)×5㎡이상 (10세대 이내마다 5㎡가산) | 30세대 이상 | - | - | 주택건설기준에 관한 규칙 제28조 |
| | · 공동 집회소 · 150㎡+ (세대수-1,000)×150㎡ (1,000세대 이내마다 150㎡가산) | 1,000세대 이상 | - | - | |
| 1986 | · 집회소 삭제 | - | - | - | 상동 |
| 1991 | · 300세대 이상인 단지 · 50㎡+ (세대수-300)×0.1㎡이상 · 300㎡초과시 300㎡ | 300세대 이상 | 50㎡ | 300㎡ | 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조 |
| 1992 | · 300세대 이상인 단지 · 50㎡+ (세대수-300)×0.1㎡이상 · 주민운동시설 등의 면적 미포함 · 300㎡초과시 300㎡ | 상동 | 상동 | 상동 | 주민공동시설로 명칭변경 개정 |
| 2013 ~ | · 100~1,000세대미만: 2.5㎡×세대수 · 1,000세대이상: 500+2.0㎡×세대수 | 100세대 이상 | - | - | 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2 |

출처 : 커뮤니티 활성화를 위한 주택건설기준 개선을 위한연구, 국토해양부, p.53
백혜선의(2005)와 법제처(2009.10)참고하여 재구성

② 현행 설치기준¹⁷⁾ 및 현황

16) 주택건설기준 등에 관한 규정, 1999년 9월 29일 3. “주민공동시설”이라 함은 당해공동주택의 거주자가 공동으로 관리하는 시설로서 주민운동시설, 청소년수련시설, 주민휴게시설, 도서실, 독서실, 입주자집회소, 기타 거주자의 취미활동이나 가정의례 또는 주민봉사활동 등에 사용할 수 있는 시설

17) 주택건설기준 등에 관한 규정

제55조의2(주민공동시설)

① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호에 따라

산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다. 다만, 지역 특성, 주택 유형 등을

주민공동시설은 2013년 개정이전 복리시설은 경로당, 어린이집, 문고, 주민공동시설로 구분되어졌으나 개정 이후 주민공동시설 안에 경로당, 어린이집, 문고 등이 포함되었다. 현행 기준은 ‘주민공동시설총량제’에 의해 100세대 이상 1,000세대 미만인 경우 매 세대 당 0.1㎡을 가산하고, 1,000세대 이상인 경우 500㎡에 매 세대 당 2㎡을 가산한 면적을 확보하도록 규정하였다. 이는 단지 특성과 거주자의 요구를 반영할 수 있는 다양한 시설과 면적을 확보할 수 있도록 하였다. 그 내용은 다음과 같다.

최근 들어 공공임대주택단지에는 대부분 입주자 대표회의실, 독서실, 멀티룸, 휘트니스 시설 등의 많은 종류의 주민공동시설이 들어서고 있지만, 실제 활용되기 위한 공간이 협소하거나 휘트니스시설을 이용할 기차재가 부족하거나 열악하고 실질적인 이용을 위한 설비, 운영 및 관리, 재정 등이 부족하여 이용이 원활히 되지 않고 공간이 변형되어 이용되거나 방치되는 경우가 많아지고 있다. 공공임대아파트는 단위세대의 평형이 작고, 저소득층, 65세 이상의 노인, 장애인 등의 소외계층의 비중이 높다. 따라서 거주민들의 생활지원서비스와 복지를 위해 주민공동시설의 역할은 더욱 중요하다. 주민공동시설의 활성화를 위해 면적확보 뿐만

고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 주민공동시설의 설치면적을 그 기준의 4분의 1 범위에서 강화하거나 완화하여 정할 수 있다. <개정2014.10.28.>

1. 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적

2. 1,000세대 이상: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적

② 제1항에 따른 면적은 각 시설별로 전용으로 사용되는 면적을 합한 면적으로 산정한다. 다만, 실외에 설치되는 시설의 경우에는 그 시설이 설치되는 부지 면적으로 한다.

③ 제1항에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 한다. 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설은 설치하지 아니할 수 있다.

1. 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터

2. 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집

3. 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관

④ 제3항에서 규정한 시설 외에 필수적으로 설치해야 하는 세대수별 주민공동시설의 종류에 대해서는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역별 여건 등을 고려하여 조례로 따로 정할 수 있다.<개정 2014.10.28.>

이 아닌 기반시설 및 설비 그리고 운영관리에 대한 전체적인 검토가 필요하다.

○ 문고

① 설치기준의 변화

문고는 <표 2-12>과 같이 1994년 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에서 ‘도서관 및 독서진흥법시행령’ 별표의 기준에 따라 500세대 이상의 공동주택단지에 설치하도록 한 시설로서 가장 최근에 신설된 복리시설 기준이다.

<표 2-12> 문고 설치면적기준의 변화

| 구분 | 면적 산정기준 | 의무기준 | 최소면적 | 최대면적 | 관련법 |
|--------|--|----------|------|------|---|
| 1994 | <ul style="list-style-type: none"> · 500세대 이상인 단지 · 도서관 및 독서진흥법 시행령 - 33㎡이상(공용 면적 제외) - 열람수, 좌석수: 6석이상 - 자료 1,000권이상 | 500세대 이상 | 33㎡ | - | 주택건설기준에 관한규정 ‘문고’ 로 신설 도서관 및 독서진흥법 시행령 |
| 2006 | <ul style="list-style-type: none"> · 300세대 이상인 단지 · 도서관 및 독서진흥법 시행령 - 33㎡이상(공용 면적 제외) - 열람수, 좌석수: 6석이상 - 자료 1,000권이상 · 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성을 고려한 배치 | 300세대 이상 | 33㎡ | - | 상동 |
| 2009 | 상동 | 상동 | 33㎡ | - | ‘작은 도서관’으로 변경 |
| 2013 ~ | 상동 | 500세대 이상 | - | - | 도서관법 시행령 |

출처 : 커뮤니티 활성화를 위한 주택건설기준 개선을 위한연구, 국토해양부, p.53
백혜선외(2005)와 법제처(2009.10)참고하여 재구성

2006년 1단지 내 문고 설치기준을 강화하여 500세대 이상에서 300세대 이상의 공동주택단지에 공간을 확보하도록 설치기준이 강화되었다. 그러나 설치면적이거나 시설기준은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에서 따로 정해져 있지 않고 ‘도서관법’ 시행령에서 규정하고 있는 내용을 준수하고 있다. 2007년 ‘도서관법시행령’ 별표의 기준에 의한 문고를 설치하도록 변경되었고 2009년 ‘문고’ 대신 ‘작은도서관’으로 용어가 변경되어 현재까지 이용되고 있다. 2013년 ‘주민공동시설총량제’ 신설에 의해 500세대 이상인 단지에 100㎡내외의 면적을 확보하도록 권장하고 있다.

② 현행 설치기준¹⁸⁾ 및 현황

공동주택단지 내에 설치되는 작은 도서관은 ‘도서관법 시행령’에 의해 300세대 이상 단지에 전용면적 33㎡이상(열람석 6석 이상, 자료 1,000원 이상)를 설치하도록 규정되어 있으며 세대수 기준만 300세대에서 500세대 이상으로 바뀌었을 뿐 그 내용은 바뀌지 않아서 ‘도서관법 시행령’에서 제시하는 설치면적 33㎡은 기준 면적 자체가 협소하고 재정부족 및 관리운영의 어려움으로 인하여 원활히 이용되어지는 경우가 적어 공간이 변용되어 이용되어지는 경우가 많다.

공공임대주택단지의 커뮤니티시설에 관한 법규 내용을 바탕으로 시기별 변천과정과 특성을 파악한 결과, 경로당(노인정), 작은 도서관(문고)와 같은 명칭 변화와 관리사무소, 경로당, 보육시설 등의 설치 기준과 최소 혹은 최대 설치면적에 대한 규모 기준이 정책적, 시대적 흐름의 변화에 따라 변화되는 것을 알 수 있었다. 커뮤니티 시설에 대한 규정은 의무설치 세대수 규정과 설치 시 면적규정에 대한 내용이주를 이루고 있고 단지의 특성이나 거주민들의 특성을 반영하는 내용은 없다.

그 내용은 다음의 <그림 2-11>과 같다.

18) 주택건설기준 등에 관한 규정

제55조의2(주민공동시설)

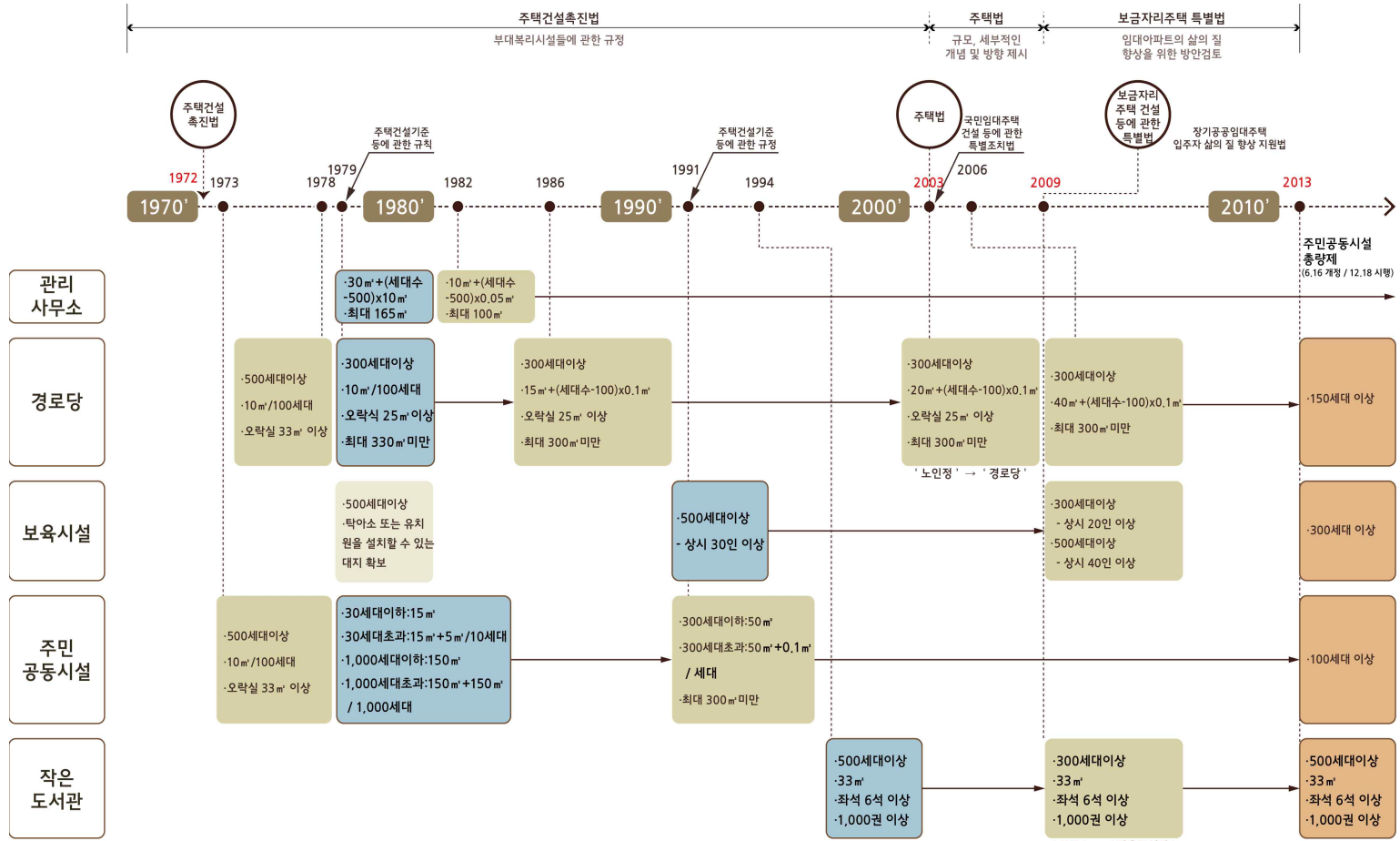
5. 작은도서관은 「도서관법 시행령」 별표 1 제1호다목의 기준에 적합하게 설치할 것
[본조신설 2013.6.17.]

「도서관법 시행령」 별표 1 제1호다목

3. 작은 도서관

건물면적 33㎡이상, 열람석 6석 이상, 도서관자료 1,000권 이상

비고 : 건물면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 포함되지 아니한다.



<그림 2-11> 부대시설 및 커뮤니티시설 설치기준의 주요변화 및 특성

출처 : 강희선, 지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획연구, 홍익대, 박문, 2016, p.54 참고하여 재구성

3) 커뮤니티시설 설치기준의 문제점¹⁹⁾

커뮤니티시설의 설치기준의 문제점은 다음의 3가지로 설명될 수 있다.

첫째, 공공임대아파트단지과 공공분양아파트의 획일적인 설치기준이다. 커뮤니티 시설의 이용대상에 따라 시설별로 거주민들의 이용자층이 다르고 단지 내 거주민들의 인구구성비율이 차이를 보임에도 불구하고, 획일적으로 구성되어있다. 공공임대아파트단지는 노인세대, 장애 및 만성질환자, 미취학 아동청소년, 자녀여성 가구주세대 등의 비율이 분양아파트에 비해 높음에도 불구하고 획일적인 기준을 적용하고 있다. 따라서 임대아파트 거주민들의 특성을 반영할 수 있는 다양한 상황과 연령층에 따른 기준의 차별화가 필요하다.

둘째, 세대수별 의무설치 규정이다.

2013년 ‘주민공동시설 총량제’에 의해 지역 특성 및 주민수요를 고려하여 융통성 있는 커뮤니티시설의 계획과 설치가 가능하도록 설치물별 설치면적 대신 설치 총량면적을 제시하였다. 그러나 150세대 당~300세대 미만인 경우 경로당, 어린이놀이터, 300세대 이상~500세대 미만인 경우 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 500세대 이상 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은 도서관을 설치하도록 법정 의무시설을 두고 세대수별 설치시설과 이에 대한 설치면적이 필요하다고 판단되는 경우에는 지자체 조례로 정할 수 있다. 이런 의무시설 규정에 따라 ‘주민공동시설 총량제’의 초기 의도와는 달리 그 시설의 가변성에는 한계가 있다. 의무설치시설을 최소화하고 선택적으로 설치할 수 있는 면적확보의 자율성에 대한 검토가 필요하다.

셋째, 사회패러다임 변화에 부응할 수 있는 커뮤니티시설 기준의 필요이다.

가족구성의 해체, 1·2인 가구의 증가, 여가생활의 증가 등 최근 삶의 질에 대한 관심이 증대되면서 복지공간에 대한 다양한 수요가 나타나고 있다. 따라서 보육시설, 문고, 체력단련실 등 다양한 복지시설들이 공급되면서, 단지 내 복지시설의 면적과 시설의 다양성이 크게 확대되고 있는 상황이다. 이런 수요의 다양성을 부응하

19) 강희선, 지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획연구, 홍익대, 박론, 2016, p.55

고 수요자의 라이프스타일 변화에 적응하기 위해 계획단계에서 수요분석에 대한 철저한사전조사가 필요하다. 커뮤니티시설은 세대수에 따른 면적제공으로 끝나는 것이 아니라 이를 활성화시킬 운영, 관리 시스템이 없다면 그 실효성이 떨어질 것이다. 따라서 커뮤니티시설에 대한 기준은 면적뿐만 아닌 사회패러다임 변화를 수용할 수 있는 건축계획을 위한 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’의 지속적인 개선과 함께 운영, 관리하기 위한 공동주택단지 관리제도의 개선 또한 유기적으로 지속되는 총체적인 접근이 되어야 할 것이다. 커뮤니티시설은 공동주택단지를 평가하는 가치척도로서 거주민들의 수요를 반영할 수 있는 가장 효율적인 공간인 것이다.(그림 2-12)

| | |
|--------------------------------|--|
| <p>획일적인 설치기준</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 분양·임대 아파트의 획일적인 설치기준으로 인한 거주민들의 특성 반영의 어려움 - 임대아파트 거주민들의 특성을 반영한 기준이 필요 |
| <p>세대수별 의무설치 규정</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 총량면적 이외에 의무설치 시설의 규정에 따른 거주자 특성변화에 부응하기 어려움 - 의무설치시설은 최소화하고 선택적으로 설치할 수 있는 면적확보의 자율성 검토필요 |
| <p>사회패러다임 변화에 부응 필요</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 주택수요의 다변화와 공간복지에 대한 관심의 증대에 따른 지역의 복지서비스 수준, 수요자의 라이프스타일 등에 적절하게 대응할 수 있는 시설로 변경, 활용가능 필요 |

<그림 2-12> 커뮤니티시설 설치기준의 문제점

출처 : 강희선, 지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획연구, 홍익대, 박문,2016, p.56
참고하여 재구성

2003년 ‘주택건설촉진법’을 ‘주택법’으로 개정되면서 기존의 주택공급위주 정책에서 주거복지정책으로 바뀌어 주거수준을 향상시키기 위해 지속적으로 변화되어 왔고 그 중 단지 내 커뮤니티시설 또한 중요한 요소로 작용하여 이러한 변화와 함께 진행되어 왔다. 2006년 고령 사회를 대비한 공동주택 신축기준안을 제시하여 고령자의 안정적인 주거와 생활을 지원하고자 하였다. 2009년 ‘보금자리주택 업무처리지침’에 의해 중복적으로 설치되는 커뮤니티시설을 방지하기 위해 통합설치가 가능하도록 하고 있다. 또한 국토해양부(2013)에서 제2차 장기(‘13-22) 주택종합계획에서 내세우고 있는 보편적 주거복지 실현을 위해 수요자 중심으로

전환하고 있다. 따라서 시대적 변화와 주거정책 흐름에 맞춰 거주민들의 수요에 대응하기 위해서는 커뮤니티시설의 수요에 대응한 계획과 합리적 이용에 대한 면밀한 검토가 필요하다 할 수 있다. 이를 위해서는 목적에 부합되는 실의 면적, 프로그램, 적절한 운영관리, 그리고 시설의 용도를 분명히 할 수 있는 제반시설과 설비 등에 대한 고려가 중요한 요소라 할 수 있다.

본 연구에서도 미래의 커뮤니티는 노버그 스타처럼 물리적 환경 즉, 지역성에 반을 둔 지역커뮤니티가 지속될 것으로 보고 있다. 첨단과학기술이 가져다주는 편함보다 인간의 정서적 풍요로움을 통해 ‘실존적인 나’를 깨닫음으로써 주거의 본질을 찾을 수 있다. 따라서 커뮤니티 의식을 회복하고 커뮤니티가 활성화될 때 삶의 질이 향상된다. 커뮤니티를 형성하기 위한 1차 단계로 주거단지에서 이러한 특성을 찾아 볼 수 있다. 커뮤니티를 기반으로 형성된 집단은 도시 내 주거지간의 계층적 분화 및 격리와 사회적 불균형으로 인한 문제를 최소화할 수 있다. 공동체 의식을 회하고 생활공동체를 형성하기 위한 전략으로 최근 서구에서는 Co-housing, Communal housing, Shared housing, Collective housing 등의 다양한 공동주택단지를 제시하고 있다. 이는 공동생활의 구성형식이나 규모 또는 방법에 따라 각기 차이가 있으나 공동주택단지들의 공통점은 사람들과의 교류를 통한 공동의 연대를 만들어 내고 소위의 커뮤니티가 유기체로서 자족성을 지닌다는 것이다. 미래의 커뮤니티는 자신의 소속감을 채워주는 지리적 영역을 토대로 사회적 관계에 의한 새로운 커뮤니티가 형성될 것이고 자기의 거주 공간 즉, 주거환경에 대한 애착심과 귀속감이 더욱 시 될 것이다.

「공공주택 특별법 시행령」 제2조(공공임대주택)에 따르면 현재 우리나라 공공주택 유형은 크게 공공임대주택과 공공분양주택으로 나뉜다. 공공임대주택은 다시 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 기존주택매입임대주택, 기존주택전세임대주택으로 분류된다. 본 연구에서는 공공임대주택 중 행복주택에 대해서만 다루고 있다. <표 2-13>에서 「공공주택 특별법 시행령」에 따른 공공주택의 유형별 정의를 보여 주고 있다.

<표 2-13> 공공주택 유형별 정의

| 구 분 | | 내 용 |
|----------------------------|------------|--|
| 공 공 임 대 주 택 | 영구임대주택 | 최저소득 계층의 주거안정을 위해 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택 |
| | 국민임대주택 | 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택 |
| | 행복주택 | 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택 |
| | 장기전세주택 | 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택 |
| | 분양전환공공임대주택 | 일정 기간 임대 후 분양 전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택 |
| | 기존주택매입임대주택 | 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등에게 공급하는 공공임대주택 |
| | 기존주택전세임대주택 | 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등에게 전대하는 공공임대주택 |
| 공공분양주택 | | 분양을 목적으로 공급하는 주택으로 「주택법」 제2조 제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택 |

출처 : 국토교통부 2019년 주택업무편람

최근, 복지에 대한 요구가 높아지고 있고 2030년 미래에서는 더욱 중요하게 고려해야 하는 요소로 작용할 것이다. 특히, 공공임대아파트의 경우에는 이러한 복지에 대해 더 많은 고려가 필요함에도 불구하고 입지적 특성상 접근성이 더욱 떨어지고 증가하고 있는 노인층이 접근하기에는 불리한 위치에 놓이는 경우가 많다. 공공임대 아파트의 커뮤니티시설이 이러한 역할을 하게 된다면 이용의 편의성과 접근의 편의성을 도모할 수 있다. 이는 지역을 활성화하는 주요한 요소로 작용할 것이다. 본 연구에서 공공임대아파트 커뮤니티시설은 지역커뮤니티를 형성할 수 있는 매개로서 도보로 접근이 수월한 거리에 위치하여야 한다. 미래의 도보이용권의 설정은 노인의 영향이 가장 클 것이라고 판단하여 이를 기준으로 설정하였다. 현재, 노인층은 과거보다 건강해졌고, 의학기술의 발달에 따라 과거의 활동반경보다 더 커질 것이라 판단된다. 고찰 내용을 토대로 커뮤니티 공간적 범위는 단지 내에서 접근의

편의성을 제공하기 위해서는 600m 이내로 설정한다. 단지 외의 지역사회와의 관계에서는 고령자의 건강증진을 위해 권장하고 있는 1,200m 이내로 설정하고자 한다.

<표 2-14> 국내 공동주택 배치관련 선행연구 동향

| 분류 | 연구자 | 연구제목 | 연도 |
|------------------------|---------------|--|------|
| 지역 커뮤니티 | 강순주 | 커뮤니티시설의 거주자 및 관리자 평가를 통해 공동체 의식을 파악하고 주거만족도 분석 | 2010 |
| | 차성미 | 지역커뮤니티를 활성화하기 위해 공동주택 커뮤니티시설의 법제도 개선방안에 대한 분석 | 2012 |
| | 박다솔 | 공공임대주택에서 공동체 활성화 가능성 탐구 | 2016 |
| | 이지은 | 접근성에 기반한 수도권 행복주택단지 내 부대복리시설 연구 | 2020 |
| | 차성미, 이정형, 김지엽 | 지역커뮤니티 활성화 관점에서 아파트단지 커뮤니티 시설의 설치 현황과 한계 | 2014 |
| | 송기백, 김영하 | 수도권 신도시 공동주택단지의 주동배치 계획기법에 관한 연구 | 2007 |
| | 이영석 | 공동주택단지 공유시설의 개발방향 및 배치유형에 관한 연구 | 2009 |
| | 정병연 | 2000년대 이후 공동주택 주동계획의 특성에 관한 연구 | 2009 |
| | 임산 | 세종시 공동주택단지 설계공모안에 나타난 배치계획 요소의 유형별 분포특성 연구 | 2010 |
| | 이병호, 이건원, 여영호 | 공동주택단지 기본계획 배치유형별 환경적 지속가능성 비교연구 | 2010 |
| | 여영진 | 대구시 도시형생활주택의 계획특성 연구 | 2013 |
| 제주 공동주택 관련 연구 | 김세지, 박정근 | 제주시 공동주택의 외장재 적용 실태에 관한연구 | 2014 |
| | 강순호, 박정근 | 제주시 연립주택의 배치계획 특성에 관한연구 | 2020 |

2.3 제주특별자치도 주거종합계획 고찰

1) 제주 행복주택의 커뮤니티시설의 특성

제주특별자치도는 2010~2020년 주택종합계획²⁰⁾을 수립한 바 있으며, 이후 제주 미래비전(2016.2), 도민 중심의 종합 주거대책 마련 참여형 연구(2016.12) 등을 통해 제주특별자치도의 주거문제에 대응하고, 도민의 주거안정을 개선하기 위한 방안을 제시하며 기존 관련 계획과 연구의 성과를 계승하고, 변화된 제주특별자치도의 경제·사회·문화적인 여건을 반영하여 더 나은 주거환경을 조성하는 한편, 주거복지 증진 및 주택시장 안정을 도모하기 위해 새로운 장기 주거종합계획 수립하였다.²¹⁾

(1) 인구 및 가구

1) 인구의 변화

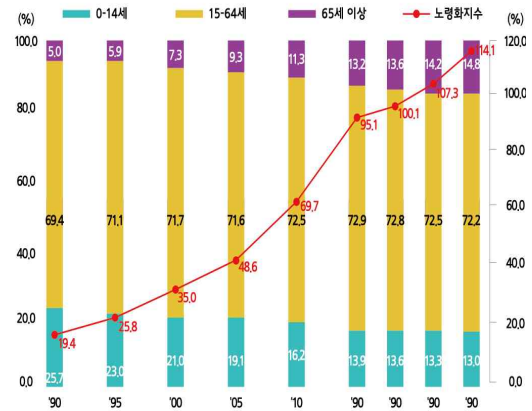
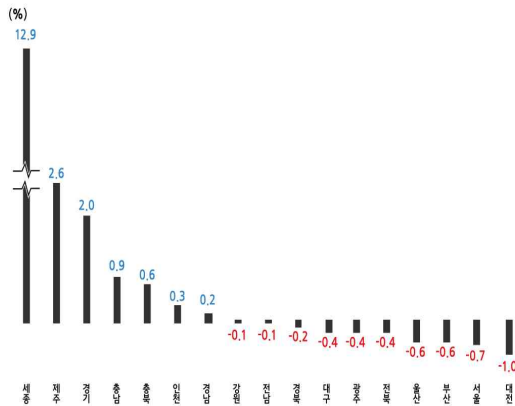
2010년 이후 급격한 인구 증가 2015년 제주도 총인구는 60.6만 명이며, 인구는 '10~'15년 동안 53.2만 명에서 60.6만 명으로 7.4만 명 (13.9%)이 증가. 전국 값(5.1%)과 비교하면 높은 편이다.

<표2-15> 인구(총인구) 추이

(단위: 명)

| 구 분 | | 2010 | 2015 | 증가율('10~'15) |
|---------|---------|------------|------------|--------------|
| 전 국 | | 48,580,293 | 51,069,375 | 5.1% |
| 제주특별자치도 | 소 계 | 531,905 | 605,619 | 13.9% |
| | 제 주 시 | 401,192 | 451,758 | 12.6% |
| | 서 귀 포 시 | 130,713 | 153,861 | 17.7% |

20) 기존주택법이 주거기본법으로 분법 및 제정됨에 따라 기존 주택종합계획이 주거종합계획으로 명칭이 변경·개편되었음
21) 출처 : 제주특별자치도 주거종합계획 (2018~2027)



<그림2-13> 시도별 인구 증감률

<그림2-14> 연령 인구구조 및 노령화 지수

2) 가구구성 /가구유형 변화

제주 지역의 경우 2015년 1인 가구 비율이 26.5%로 가장 높고, 주된 가구유형은 2005년 4인 가구(23.7%) → 2010년 2인 가구(24.8%) → 2015년 1 가구·2인 가구(각각 26.5%)로 변화

※ 2027년 장래추계가구 중 1인 가구 비중은 36.7%로 전망 (통계청)

3) 85㎡초과 비중이 증가하고, 60㎡이하는 감소

주택규모별로 주택인허가 실적을 살펴보면, 상대적으로 큰 규모인 85㎡ 초과 주택의 비중이 지속적으로 증가한 반면, 60㎡이하의 소형 주택의 공급 비중은 지속 감소하고, 60㎡이하 주택 비중은 2013년 36.3%에서 2014년 21.6%, 2015년 22.0%, 2016년 15.5%, 2017년 18.2%로 감소 60~85㎡이하주택의 공급비중은 2014년 50.7%로 크게 증가하였으나, 다른 기간의 경우 30% 내외 수준에서 공급 비중이 유지되었다.²²⁾

위의 자료에서 보는바와 같이 인구 증감률이

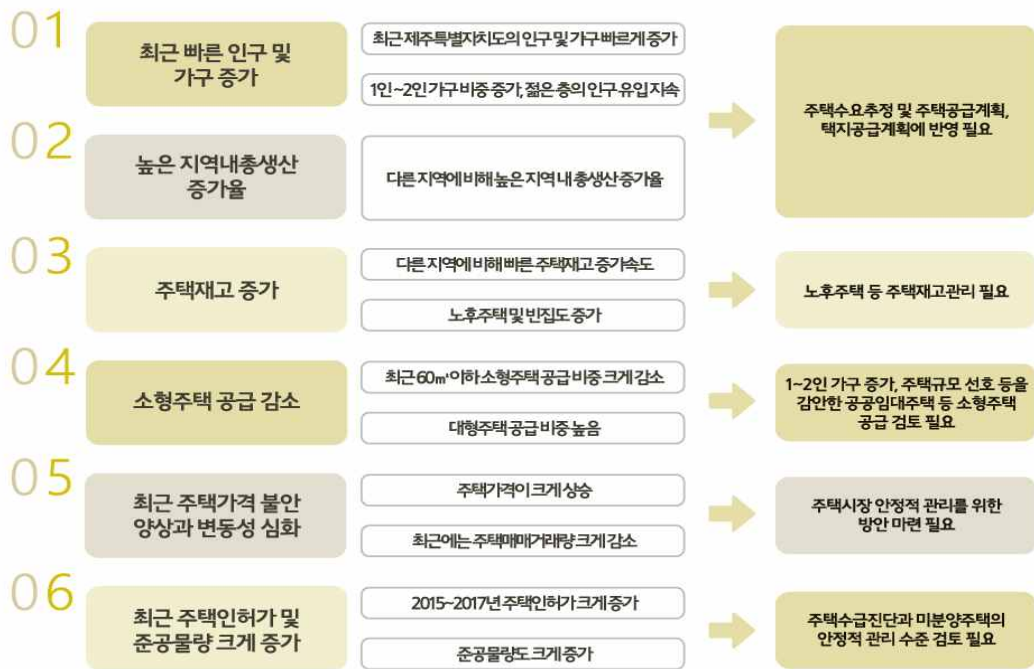
- (증감률) '17년 대비 인구증가율은 세종(12.9%), 제주(2.6%), 경기(2.0%), 인구 감소율은 대전(-1.0%), 서울(-0.7%), 부산(-0.6%) 順으로 세종시 다음으로 높다.
- (연령) 유소년(0-14세) 인구(648만명)는 감소하고 고령(65세이상) 인구(739만명)는

22) 출처 : 국토교통부, 2020년도 주택업무편람, 2020

증가하여 고령인구가 유소년인구를 상회

* 노령화지수(0-14세 인구에 대한 65세이상 인구비율) : '17년 107.3 → '18년 114.1%

주택공급은 활발해졌으나 상대적으로 자가주택 진입이 어려운 취약계층 vs 주거 안정을 강화하고 1~2인가구가 사회와 단절될 수 있는 현상에 발생하고 있다



<그림2-15> 주택시장 관련 현황 및 여건 요약 및 시사점

출처 : 제주특별자치도 주거종합계획 (2018~2027), p.19 참고하여 재구성

4) 임차서민의 주거비부담 완화를 위한 공공임대주택 확충

영구임대·국민임대·행복주택·매입임대 등 다양한 공공임대주택 확충 장기공공임대주택에 대한 정책소요 등을 고려하여 10년 동안 약 1만호 내외의 장기공공임대주택(분양전환형 제외) 공급 필요 공공임대주택 유형별 정책소요를 감안하여 영구임대·국민임대·행복주택 등 다양한 장기공공 임대주택 공급, 1분위 이하 장기임대주택 소요 2천호를 감안하여 저소득 취약계층을 위해 영구·매입·전세임대주택 1천호, 행복주택 1천호, 청년·신혼부부 장기임대주택 소요비율, 신혼부부 기준 확대 감안하여 청년·신혼부부를 위한 행복주택 4천호 내외, 국민임대주택은 4천호 내외 공급방안 검토 중에 있다.

<표 2-16> 장기공공임대주택 공급방안(안) (2018~2027)

| 구분 | 내용 |
|--------|-----------------------|
| 1만호 내외 | 국민임대주택 (4천호 내외) |
| | 행복주택 (5천호 내외) |
| | 영구·매입·전세임대주택 (1천호 내외) |

주: 1) 분양전환이 가능한 임대주택과 공공분양주택에 대한 내용은 “4) 저렴주택 공급 강화로 주거사다리 보완”에서 논의
 2) 정책목표 및 정책소요에 따라 탄력적으로 조정하여 공급

※ 제주특별자치도에서 JPDC, JDC, LH를 통해 공공임대주택 4,536세대(행복주택 2,423세대, 국민임대 1,162세대, 분양전환형 공공임대 951세대) 공급 추진 중.

종합하면, 장기공공임대주택(분양전환형 제외)의 경우 1만호 내외에서 공급하되, 국민임대주택 4천호 내외, 행복주택 5천호 내외, 영구·매입·전세임대주택 1천호 내외 공급하는 방안 검토(매입임대의 경우 원활한 확보를 위한 추가 예산 지원 검토 필요하다.²³⁾

(2)주거복지 전달체계 구축

1) 통합적·효율적 주거복지 집행체계 구축을 위한 주거복지전달체계 강화하여 주거복지 상담과 임대주택 공급 및 관리 등 주거복지 정책 전반을 통합 수행할 수 있도록 하여 정책 사각지대를 최소화하며, 중복지원을 줄이고 정책 사각지대를 해소하여 주거지원 프로그램이 필요가구에 효율적으로 잘 전달될 수 있도록 주거복지 전달체계 강화한다.²⁴⁾

2) 도내 주거복지 전담인력 확대와 주거복지 담당자 교육, 도내 주거복지 역량 강화를 위해 주거복지 전담인력 및 조직을 확대하고, 읍면동 복지 허브화 추진에 따른 전문 인력 확충을 통해 사각지대 발굴, 찾아가는 상담, 통합 사례관리, 민관협력 등 맞춤형 복지업무의 충실한 수행한다. 읍면동 주민센터 내 주거복지 담당자에 대한 주거 관련 법률·금융 정보 등 교육 제공으로 취약가구 발굴 및 상담 기능 강화

23) 출처 : 제주특별자치도 주거종합계획 (2018~2027), p.57

24) 출처 : 제주특별자치도 주거종합계획 (2018~2027), p.58

3) 제주도 특성에 부합하는 제주특화형 주거복지센터 구축 및 시범사업 추진하고, 동지역과 읍면지역의 주거특성의 차이가 크고, 관할범위가 넓으며, 노후화된 주택과 고령자가 많은 제주 지역특성에 부합하는 제주특화형 주거복지센터 모델 구축 한다. 주거복지에 관한 통합적 서비스 제공, 민·관 및 부처 간 협력형 서비스 전달 체계, 권역별 수요자 맞춤형 서비스 제공을 주거복지센터의 기본 방향으로 하고 주거복지센터에서 기본적으로 주거상담, 주거지원, 사례관리, 네트워크 구축, 조사 및 교육 등 기능 및 업무 수행한다.²⁵⁾

특화사업으로 one-stop 홈케어 서비스, 방범창 지원사업, 맞춤형 정리수납 사업 등 맞춤형 주거지원사업과 외부 정착민 또는 청년 계층을 위한 주거상담 및 교육 추진한다.

주거복지센터는 직영이 어려운 경우 별도의 운영기관에 위탁하는 방안 고려 「주거기본법」 제22조 및 「제주특별자치도 주거기본조례」 제11조에 근거하여 주거복지센터를 주거지원 업무를 수행하는데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁 가능하다.

※ 한국토지주택공사, 제주특별자치도가 설치한 지방공사, 위원회 심의를 거친 제주특별자치도에 소재한 주거복지 전문기관에 위탁 가능

주거복지센터를 위탁 운영하는 경우 주거복지 대상자 발굴과 적절한 서비스 제공을 위해 시·도 단위의 주거지원 업무담당자와 읍면동 복지허브(주민센터), 공공·민간기관과의 네트워크 구축과 원활한 서비스 연계 필요하다.

<표 2-17> 주거복지센터 업무 영역

| 구분 | 활동 | 세부내용 |
|---------|-----------------------|---|
| 주거상담 | 주거 관련 정보제공 및 상담 | 공적임대주택 입주·계약갱신·퇴거를 위한 일련의 과정에 대한 정보제공, 주거급여, 민감임대주택 알선, 주택개보수 등 주거지원에 관한 일체의 정보제공 |
| 주거지원 | 주거비 및 주거지원서비스 지원 | 주거비(현금) 및 주거지원서비스(비현금) 제공 |
| 사례관리 | 주거안정을 위한 지속적인 상담과 지원 | 연속적·지속적인 사례관리(모니터링) |
| 네트워크 구축 | 주거관련 기관·단체의 연계, 공동사업 | LH, 지자체(시·도), 읍면동 주민센터(복지허브), 민간단체와의 협력적 관계 구축 및 일자리, 의료, 교육, 보육 등 다양한 사회복지사업과 연계한 서비스 제공 |
| 조사 | 주거문제 관련 연구·조사사업 | 주거실태조사 등을 통한 지역의 주거현황 파악 |
| 교육 | 주거복지전문가 양성, 주민교육 및 홍보 | 주거복지사, 사회복지사 등 전문인력 양성과 찾아가는 주거 상담 및 교육 제공 |
| 특화사업 | 지역 여건에 맞는 주거지원 활동 | 다른 지자체에서 시행하고 있는 맞춤형 정리수납 서비스, 방범창 지원사업, one-stop 홈케어 서비스, 생활편의시설 설치지원 사업 등 참고하여 실시 |

자료: 주거기본법 및 동법시행령 참조

25) 출처 : 제주특별자치도 주거종합계획 (2018~2027)

■ 주거복지센터 중장기 계획 (안)

- LH 및 타 지자체에서 운영하고 있는 주거복지센터는 ‘도시형’ 주거복지 센터로 주거 관련 상담과 일부 전월세 자금 및 주택개보수 지원 업무를 수행하고 있음
- 제주 주거복지센터는 도시형과 농어촌형의 ‘혼합형’ 주거복지센터 운영업무는 주거기본법에 명시된 업무 외에 지역의 커뮤니티 활성화 지원 및 일자리 연계 지원 등의 업무를 포함시킨 ‘원스톱 주거복지서비스’ 제공
- 조직 인력은 시행 초기에 양 행정시에 각 1개소 설치하고 본부는 센터지휘 감독하는 도 관련부서나 위탁시 위탁기관에서 수행
 - 제주시 지역 센터(센터장 외 4인), 서귀포 지역 센터(센터장외 3인)
 - 사회복지 기관과 연합하여 제주와 서귀포 지역에 ‘지역보장협의체’ 구성 또는 참여하여 주거지원과 커뮤니티 활동 기획
 - 사람이 많이 모이는 대학교, 오일장 등에 상담센터(부스) 설치하여 주거 및 일자리 상담
- 중기적으로는 상담, 커뮤니티, 주거서비스 업무의 확대가 예상됨에 따라 주거복지인력 점진적 확대 필요
 - 제주 지역 센터(센터장외 9인), 서귀포 지역 센터(센터장외 7인)
 - 정부 포용정책에 발맞춰 제주 및 서귀포 지역별 주거복지센터와 행정시별 주거복지, 사회복지 및 일자리 담당과 민간 복지기관 등 민·관·공을 연합한 ‘지역복지협의체’ 조직구성하고 각 마을별 마을주거지킴이(가칭) * 구성 연계 운영
 - * 마을주거지킴이 : 주거복지사, 건축물품질조사원, 마을협상가, 도시재생 활동가 등으로 구성하여 주거복지대상자 발굴, 과세자주권 준비, 도 정책 주민설명 및 보상과정 원활유 역할수행 등
- ※ 제주도 차원의 ‘제주복지협의회’ 조직 (도지사 직속 : 도청 관계부서, 공사, 도의회, 시청 관계부서, 주거복지추진 전문위원 등) 및 제주 주거복지지원 추진봉사단 조직 설립·운영 전략 고려
 - 주거복지센터 조직만으로는 제주 주거복지비전 실현에는 한계가 있으므로 도청 관련부서별 융합(노인, 청소년, 여성, 복지부문 및 시 및 읍·동의 관련조직) 대응과 주거복지정책의 실천과 심사, 조정 기능 필요
 - 한편으로는 사각지대가 발생하고 다른 한편으로는 중복시혜의 가능성이 있기 때문에 예산집행의 효율성, 효과성을 점검필요
- 장기적으로는 제주 43개 읍면동 주민센터 또는 종합사회복지관 등 사람이 모인 곳 모두주거복지 인력 배치 필요
 - 주민센터와 사람이 모이는 곳에 주거복지 인력을 배치하고, 해당 지역주거복지센터와 연계하여 주거 관련 상담 및 복지담당자와 담당 지역사례관리 활동 필요
 - 제주 및 서귀포 지역의 주거복지, 사회복지 및 일자리 등 주민센터 포함민·관·공을 연합한 제주 및 서귀포 지역 내 권역별 ‘지역복지협의체’ 조직 활성화 필요

출처 : 제주특별자치도 주거종합계획 (2018~2027), p.70

(3) 공동주택 관리 지원

- 1) 노후 공동주택의 증가 및 재고 주택 관리에 대한 중요성의 사회적 부각 노후
 - 노후 공동주택은 구조·안전, 소방·화재, 전기·배관·승강기 설비 등 다양한 부분의 결함으로 인해 주민들의 피해와 불편 우려된다.
 - 특히 제주 지역은 소규모 단지 비중이 높으므로 비의무관리대상인 150세대 미만 소규모공동주택 단지에 대한 안전 관리 및 노후화 방지 방안 검토 필요
 - 2017년 제주주거실태조사 결과 전체 공동주택 중 ‘50세대 미만 공동주택’ 비중 63.2%이다.
 - 소규모 단지일수록 특히 ‘공용시설물 및 편의시설’과 ‘위생관리’ 측면에서 상대적으로 높은 불만족 비율을 나타내고 있다.
 - 300세대 미만 비의무관리대상 공동주택 거주자 중 체계적 관리 필요 응답 비중 57.8%이다.



<그림 2-16> 공동주택 단지규모별 불만족 응답 비율

자료: 2017년 제주주거실태조사

출처 : 제주특별자치도 주거종합계획 (2018~2027), p.76 참고하여 재구성

#. 제주형 공동주택관리지원센터(안)

- 관리대상 : 의무관리대상 규모 이하 소규모 공동주택 단지
- 필요성 : 안전관리 및 노후화 방지 방안 지원 필요 특히, 소규모 단지의 경우 관리규약 등이 없고 관리비 부과기준 등의 체계가 없으며, 장기수선계획이나 안전진단계획 등이 수립되지 않아 사고위험 주택이 많음
 - 제주지역의 경우 태풍, 해일, 해풍 등을 고려한 장기수선계획과 안전진단 필요
- 주요업무
 - 통일된 관리매뉴얼, 회계기준 등 제작 보급
 - 공동주택 현황 조사를 통한 종합적인 정보관리
 - 공동주택 관리 기술자문 서비스 및 기술자문단 운영
 - 소규모 공동주택 안전점검 지원 및 관리 컨설팅
 - 비의무관리단지의 주택관리 사회적기업 연계, 상담 및 행정
 - 기타 공동주택 부대시설 시설 보수 지원 사업
- 운영방안 : 공동주택관리지원센터 조직 설치는 자체 운영 및 외부 위탁 고려 가능
 - 외부 위탁 고려시 현재 ‘중앙공동주택관리지원기구’를 운영 중인 LH, ‘공동주택관리센터’ 운영 경험이 있는 주택관리공단, JPDC 등 고려 가능
 - 공동주택관리지원센터는 물리적 주택에 초점을 둔 기능으로 성격상 주거복지센터(주민 초점)와는 다르나 통합 설치 또는 별도 설치 고려 가능
- (1안) 주거복지단 : 공동주택관리지원센터 + 주거복지센터
- (2안) 주거복지센터와 별도 조직 운영

<표 2-18> 안별 장·단점 비교

| 구분 | 장점 | 단점 |
|--------|--|--|
| 1안(통합) | <ul style="list-style-type: none"> ● 사무실 공간의 효율적 운영 ● 행정업무 통합 시너지 효과 | <ul style="list-style-type: none"> ● 통합단장 필요로 인건비 추가 ● 기능이 다른 두 개 센터 운영으로 의사결정 지연 가능성 상존 |
| 2안(별도) | <ul style="list-style-type: none"> ● 조직 슬림화로 의사결정 신속 ● 통합단장 인건비 절감 | <ul style="list-style-type: none"> ● 사무실 등 운영경비 증가 |

※ 공동주택관리지원센터는 주거복지센터와 별도 조직 구성을 추천. 사무실 공동 사용 가능

출처 : 제주특별자치도 주거종합계획 (2018~2027)

(4) 2027년 제주의 주거모습

1) 미래 제주 도민의 주거상

앞으로 10년 간 새로운 장기 주거종합계획에서 제시한 정책 패러다임에 따라 미래 국민들의 주거생활은 아래와 같이 변화될 것이다.

주택수요와 정책소요에 맞는 주택공급계획, 택지공급계획 수립으로 원하는 곳에서 원하는 유형의 주택에 거주하고, 공공임대주택 확충, 저렴한 주택 공급으로 안정된 주거생활을 영위하며, 소득계층별, 생애주기별 맞춤형 정책을 통해 가구특성에 맞는 주거지원을 받으며, 체계적인 재고주택 관리를 통해 안전하고 편리한 친환경 주택에 거주하고, 쾌적한 주거환경이 조성되며, 깨끗한 제주를 위한 친환경전 주거문화 확산과 주민, 정착 이주민, 관광객이 조화되는 문화 조성을 통해 공동체가 활성화되고 사회통합이 향상될 것이다.²⁶⁾



<그림 2-17> 미래 제주 도민의 주거상

출처 : 제주특별자치도 주거종합계획 (2018~2027), p.39 참고하여 재구성

²⁶⁾ 출처 : 제주특별자치도 주거종합계획 (2018~2027)

2.3 용어의 정의

커뮤니티시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따르면 공동주택 단지 내 부대복리시설은 부대시설과 복리시설로 나뉜다. 부대복리시설은 주차장, 관리사무소 등의 부대시설과 어린이놀이터, 근린생활시설, 주민운동시설 등의 복리시설로 구분될 수 있다. 그러나 통상 부대복리시설로 통합하여 사용한다. 현재 부대복리시설과 유사한 개념으로는 커뮤니티시설, 공공시설, 기반시설, 공동이용시설, 주민공동시설 등이 있다. 따라서 본 논문에서는 커뮤니티시설을 부대복리시설의 개념으로 혼용하여 사용한다.

<표 2-19> 관련법상 커뮤니티시설

| 구 분 | | 정 의 |
|--------|--------------------|---|
| 법률적 정의 | 기반시설 (사회기반시설) | 각종 생산 활동의 기반이 되는 시설, 당해 시설의 효용을 증진시키거나 이용자의 편의를 도모하는 시설 및 국민생활의 편의를 증진시키는 시설 (국토의 계획 및 이용에 관한법률, 사회기반시설에 대한민간투자법) |
| | 도시계획시설 | 기반시설 중 도시관리 계획에 의해 결정된 시설 (국토계획 및 이용에 관한법률) |
| | 공동이용시설 | 주민이 공동으로 이용하는 시설 (도시 및 주거환경 정비법) |
| | 주민공동시설 (부대복리시설) | 당해 공동주택의 거주자가 공동으로 관리하는 시설로서 주민운동시설·청소년수련시설·주민휴게시설·도서실·독서실·입주자집회소·경로당·보육시설 그 밖에 거주자의 취미활동이나 가정의례 또는 주민봉사활동 등에 사용할 수 있는 시설 (주택법) |

커뮤니티 공간과 타 공간들과의 근본적인 차이는 그 운영 주체가 누구인가로 판단 할 수 있다. 관에서 제공하는 주민복지시설이나 주민자치센터 영리기관에서 운영하는 커뮤니티 시설은 주민을 위한 공간이지만 주민에 의한 공간은 아니다. 주민을 위한 공간은 주민을 주체로 보지 않고 객체로서 질 좋은 서비스를 제공할 수는 있지만 주민의 자발적 참여를 이끌어 내지 못하고 주민은 단순 이용자로 규정되며, 주민의 필요에 의해서라기보다는 운영주체의 의지와 목적에 맞게 공간이 제공된다. 반대로 주민에 의한 공간은 시설의 좋고 나쁨을 떠나서 그 공간에서 주민이 주인의식을 가지고 참여가 가능하고, 지역 공동체와 주민의 필요에 맞게 공간이 구성되며 구체적 주민의 필요와 요구에 적극적인 대응이 가능하다.

III. 공공임대아파트 커뮤니티시설의 국내외 사례분석

3.1 국내 공공임대아파트 커뮤니티시설의 사례분석

한국의 건설형 공공임대주택은 대부분 일반적 주거단지 개발 논리에 대한 비판적 고민 없이 건설되어 왔다. 대개 대단지형으로 지어지는 신축 아파트 단지들 중 몇 개의 단지를 공공임대주택 전용으로 할당하고, 그 중 한 단지는 임대 후 분양주택, 한 단지는 국민임대주택과 영구임대주택 혼합형으로 계획하는 양상이 반복되었다. 많은 양을 빠르게 지어 공급하도록 계획되면서, 공공임대라는 특수한 성격은 고려하지 않고 아파트와 같이 지어져 왔다.

이장에서는 국내의 사례는 세종 더샵 레이크파크, LH 강남 3단지 아파트, LH 강남 힐스테이트 국외의 사례로는 마운틴 드웰링 (Mountain Dwellings), 브이엠하우스 (VMHOUSES), 마켓홀 (Rotterdam), 8탈레(8 TALLET), 보조코(WOZOCO'S housing)의 사례를 통해서 커뮤니티시설의 배치 및 종류, 규모에 대하여 선진사례를 살펴보았다.

1) 세종 더샵 레이크파크



• 세종특별자치시 어진동 613

<그림 3-1> 세종 더샵 레이크파크

출처 : 건축도시정책정보센터(AURUM) 참고하여 재구성

세종 더샵 레이크파크는 세종특별자치시 어진동 613번지에 위치하며, 61만㎡의 중앙호수공원과 65만㎡의 국립수목원이 대상지 눈앞에 펼쳐지는 최고높이 12층으로 구성된 저밀도 친환경 주거단지이다.²⁷⁾ 북측 원수산의 원지형을 활용한 데크층을 갖는 영역으로 타워형주거동 앞에 소규모 클러스터 마당을 통해 단지 내 주민들의 교류가 활발하게 이루어지도록 계획하였다. 마당을 통해 각 세대로 진입하게 되며 데크 하부에 위치한 각각의 부대복리시설을 이용할 수 있다. 두 번째 영역은 중앙호수와 연계하여 외부공간을 누릴 수 있도록 계획하였다. 커뮤니티가로에서의 진입은 물론 중앙 호수 변에서 테라스하우스로 직출입이 가능하도록 계획하였다.



<그림3-2> 세종 더샵 레이크파크 커뮤니티시설

출처 : 건축도시정책정보센터(AURUM) 참고하여 재구성

부대복리시설계획은 기존 자연지형을 최대한 보존하고자 일부 시설을 제외하고 데크 하부에 부대복리시설을 계획하였다. 주민들의 건강과 여가를 고려한 휘트니스센터와 실내골프연습장, 입주자의 편의를 위한 관리사무소, 경로당, 주민공동시설은 최고의 시설로 계획하여 단지 내 입주자간 커뮤니티 증진을 도모 한다. 보육시설은 아이들의 안전을 위해 차량 출입이 없는 안전한 곳에 위치 하고자 탑상형 클러스터 영역에 별도로 배치하여 주거동 내/외부에서 자연감시가 가능하도록 계획하였다.

27) <http://www.aurum.re.kr/Bits/BuildingDoc.aspx?mm=4&ss=1&num=5141#.X9NAZ-R7mzk>

자연을 단지 안으로 최대한 끌어 들이고자 노력한 부분과 레벨에 따라 다양한 외부공간과 커뮤니티시설을 느낄 수 있는 점²⁸⁾, 또한 주변의 풍부한 경관을 단지 내에서 바라볼 수 있는 점은 타 단지와는 차별화되고 레이크파크만이 누릴 수 있는 장점이다.

2) LH 강남 3단지 아파트



• 서울특별시 강남구 세곡동

<그림 3-3> LH 강남 3단지

출처 : 주택저널 2014년12월호 참고하여 재구성

LH 강남 3단지 아파트는 강남구 세곡동 서울강남 A3 블록에 위치하며, 세곡동 보금자리 단지에 전부 저소득층 임대를 위해 지은 단지로 야마모토 리켄(Riken Yamamoto & Field shop)이 Ga.a 건축과 협력하여 설계한 단지이다. 34,400㎡의 대지면적에 최저3층 최고15층의 판상형 아파트가 나열되어있다. 배치 상으로는 저층형과 고층형이 결합되어 있는 것을 제외하면 한국의 판상형 아파트 배치와 상당히 유사한 구성을 가지고 있다. 저층형은 두 동의 입구가 마주보고 가운데 공간을 마주본 공간의 주민들끼리 커뮤니티가 형성되는 구성이다. 고층형은 남향으로 정렬되어 일조를 확보하는 친환경적 계획이다.

커뮤니티 시설의 형태로 단지 주민들에게 공동 행위의 바탕이 되어 주는 시설

28) <http://www.aurum.re.kr/Bits/BuildingDoc.aspx?mm=4&ss=1&num=5141#.X9NAZ-R7mzk>

들은 그의 최근 집합주거들에서는 꾸준히 나타나고 있다. 커뮤니티시설은 공동 공간과 연계되어, 무지향적이고 다목적인 공동 공간의 성격을 보완하고, 특수한 행위들을 함께 할 수 있도록 공간적인 지원을 해 준다.

커뮤니티 시설들은 공동 공간에 맞닿아 있어 공동 공간에 특징을 부여하고 행위를 구체화한다. LH 강남 3단지에서는 색으로 구분된 공동공간에 한 개 혹은 두 개의 커뮤니티 시설이 배치되어 있다. <그림 3-4>과 같이 어린이집, 경로당, 사랑방, 작은도서관, 운동시설 등의 프로그램이 공동공간을 마당삼아 전개되고, 각 마당에 특색이 부여된다. 예를 들어 어린이집의 경우 아이들이 열린 마당을 운동장처럼 사용하고, 간간히 어린이집 밖으로 아이들이 나와 내는 소리들이 열린 마당을 채운다. 또한 사랑방이나 경로당의 경우 종종 열리는 점심 나눔이나 잔치를 열린 마당에서 해서 동의 사람들에게 활력을 전달한다.²⁹⁾



<그림 3-4> LH 강남 3단지 커뮤니티시설

출처 : 주택저널 2014년12월호 참고하여 재구성

LH 강남 3단지의 커뮤니티시설은 각 시설이 매개시켜주는 사용자의 특색이 연령이나 관심사로 묶이기 때문에, 같은 시설을 사용하는 사람들끼리는 교류가 더 원활하게 이뤄질 수 있고, 이것이 접촉의 기회를 늘려가며 커뮤니티를 만들어준다. 커뮤니티시설이 들어가는 위치는 각각 브릿지 연결 부분으로 넘어가는 공간의 1층에 남쪽부터 순서대로 관리사무실, 주민운동시설, 어린이집이 들어가고, 열린 마당으로 들어가는 입구의 정면에 위치한 커뮤니티시설은 순서대로 사랑방, 작은도서관, 경로당이 들어간다.

²⁹⁾ 출처 : 주택저널 2014년12월호

3) LH 강남 힐스테이트



• 서울특별시 강남구 자곡동 619

<그림 3-5> LH 강남 힐스테이트 블록 유형 계획 개념

출처 : LH and 한국건축가협회, 앞의 책, 2010 참조하여 재구성

LH 강남 힐스테이트는 서울 강남구 자곡동 619에 위치하며 서울강남지구 디자인 명품주거단지라는 이름으로 시작된 Public Housing 프로젝트로써 현 한국의 주거문화와 시장에 새로운 변화를 가져오기 위해 시작되었다. 가장 큰 특징 중 하나는 중정이다. 일반적인 한국의 공동주택에서는 좀처럼 찾아보기 힘든 특징이기도 하다. 전체 단지 5개 동 모두 5각형이나 6각형 등 다각형의 건물이 중앙 중정을 둘러싸고 있는 형태를 하고 있다.³⁰⁾

이 대지 안의 각각의 블록들은 중앙부에 공용공간을 가지게 되는데, 여기는 가로변의 공공적인 영역과 주거 세대의 개인적인 공간의 연결을 통해 이 진정한 이웃 시설을 새롭게 조성하게 된다.

30) <http://www.aurum.re.kr/Bits/BuildingDoc.aspx?mm=4&ss=1&num=6996#.X7TBf-R7mzk>

중정은 한국의 공동주택에 익숙한 사람들에게 시각적으로 신선한 충격을 선사할 뿐만 아니라 기능적으로도 아주 중요한 역할을 한다. 바로 커뮤니티 형성 기능이다. 이처럼 중정은 1,339가구가 거주하는 아파트를 단순히 잠만 자는 베드타운이 아닌 동네로 만들어 주었다.³¹⁾

중정 공간은 아파트에 사는 주민들이 자동차에서 나와 자기 집 문으로 이동하는 단순한 생활 패턴에서 벗어나 동네 놀이터나 마실 나오는 마당으로 활용되기 때문에 아파트 단지를 동네로 만드는 데 있어 가장 중요한 요소로 작동되었다. 아울러 중정은 거주하는 입주민들에게 공공의 성격을 지닌 장소인 동시에 단지 밖 세계와는 구분되는 사적인 공간을 제공한다.

이 아파트의 외관에서 가장 독특한 것이 창문에 설치된 슬라이딩 윈도(미닫이창)다. 슬라이딩 도어가 없는 상태에서는 건물의 외관은 층을 나뉜 평행한 선만 눈에 띈다. 위 세대의 창문과 아래 세대의 창문이 똑같은 곳에 설치돼 외관에 통일감을 느낄 수 있어도 변화는 줄 수 없었다. 하지만 거주민들이 창문에 설치된 슬라이딩 도어를 완전히 닫아두거나 반쯤 열어두고 있어 외관에 다양한 변화를 주고 있다.

같은 동이라고 하더라도 어떤 곳은 18층에 달하고 또 어떤 곳은 6층에 불과하다. 이는 건물 옥상이 롤러코스터처럼 위로 솟았다 아래로 내려갔다 하는 모습을 하게 만들었다. 바람이 그 길을 타고 오르락내리락하면서 불어와 사방이 막혀 있는 중정에서도 전혀 답답한 느낌을 들지 않게 하고 있다.



조경공간과 커뮤니티 공간

주출입구의 오픈스페이스

주거동 중간의 오픈스페이스(마당)

<그림 3-6> LH 강남 힐스테이트 커뮤니티시설

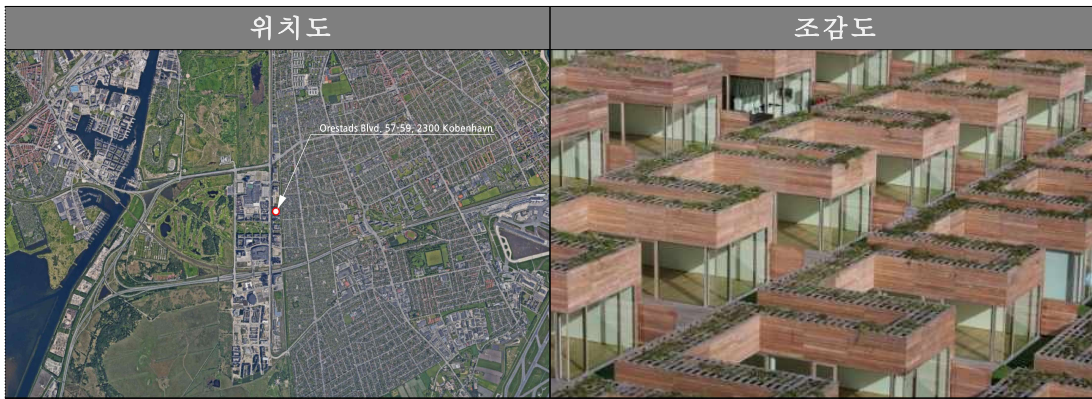
출처 : 건축도시정책정보센터(AURUM) 참고하여 재구성

31) 출처 : 건축도시정책정보센터(AURUM)

3.2. 국외 공공임대아파트 커뮤니티시설의 사례분석

선진도시의 주거지 조성 방법, 열린 공간과 친환경생태 도시 조성 기법, Social Mix 등 국외 공공임대아파트 커뮤니티시설의 특성을 살펴보고자 한다. 주거 공간 뿐만 아니라 주거와 주차장, 주거와 시장 등 Social Mix의 좋은 사례이다.

1) 마운틴 드웰링 (Mountain Dwellings)



• Orestads Blvd. 57-59, 2300 Kobenhavn (덴마크, 코펜하겐)

<그림 3-7> 마운틴 드웰링 (Mountain Dwellings)

마운틴 드웰링의 가치는 단순히 가구별 정원이 딸린 아파트라는 점이 아니다. 이웃 간의 커뮤니티 공간을 만들어보자는 데에서 시작한 건물이라는 사실에 초점을 맞춰야 한다. 11층 높이의 ‘콘크리트 산’을 조성한 뒤 경사 위에 주거공간을 블록 쌓듯 층층이 얹힌 형태이다. 콘크리트 산 사이에는 주차장으로 활용되고 있다. 소통이 단절된 오늘날 아파트의 단점을 보완하면서, 건물의 에너지 효율성을 높인 건축물이다. 옥상녹화방식을 통해 세대에 직간접 영향을 주는 복사열과 온습도 조절이 가능한 시스템을 구축하였다.



커뮤니티 광장

주출입구의 오픈스페이스

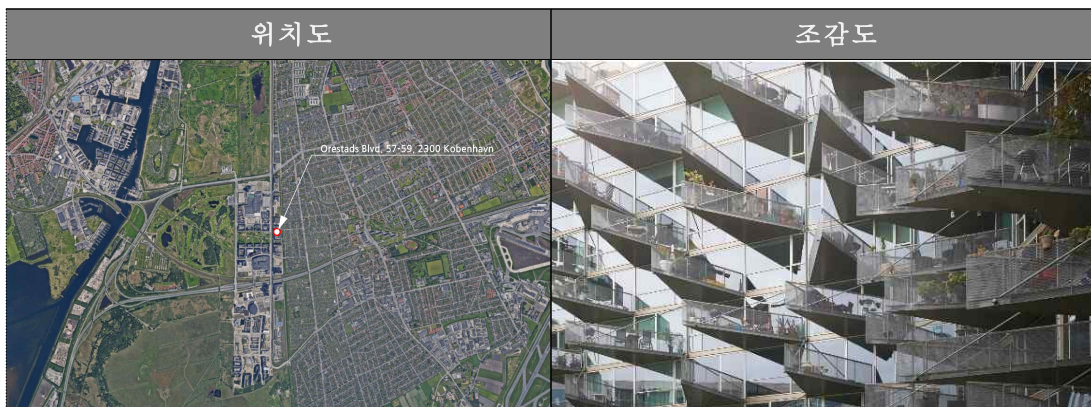
주거동 하부의 주차장

<그림 3-8> 마운틴 드웰링 (Mountain Dwellings) 커뮤니티시설

소통이 단절된 오늘날 아파트의 단점을 보완하면서, 건물의 에너지 효율성을 높인 건축물이다. 옥상녹화방식을 통해 세대에 직간접 영향을 주는 복사열과 온습도 조절이 가능한 시스템을 구축하였다.

테라스가 계단 모양으로 이어진 테라스하우스, ‘Mountain Dwellings(마운틴 드웰링)’ 마운틴 드웰링에 사는 사람들은 테라스에 나가 햇볕을 즐기고, 자연을 감상하며, 이웃과 소통하는 삶을 통해 행복을 찾고 있다.³²⁾

2) 브이엠하우스 (VMHOUSES)



• Orestads Blvd. 57-59, 2300 Kobenhavn (덴마크, 코펜하겐)

<그림 3-9> 브이엠하우스 (VMHOUSES)

V자와 M자형의 배치는 단순한 시각적 재미 뿐 만 아니라 합리적이고 기능적인 해결을 위한 계획의 결과물이다. 일조와 프라이버시, 뷰, 단지 내 외부공간을 극대화한 건축형태 배치, 주변이웃과 소통을 할 수 있는 공간인 발코니, 건물형태의 최소한의 변형으로 최대한 많은 종류의 단위세대 제공(80여 가지), 입주자의 니즈, 요구, 취향 충족, 독특한 모양의 발코니를 통해 세대별 채광 및 거주민의 커뮤니티 확보, 80가지 이상의 아파트 유형을 각각의 다른 공간을 구성하였다. 즉 발코니가 각 가정의 개인적 공간이자 이웃과의 소통의 공간으로 형성되었다.

32) [출처] 친환경 건축물, 덴마크 마운틴 드웰링



커뮤니티 공간

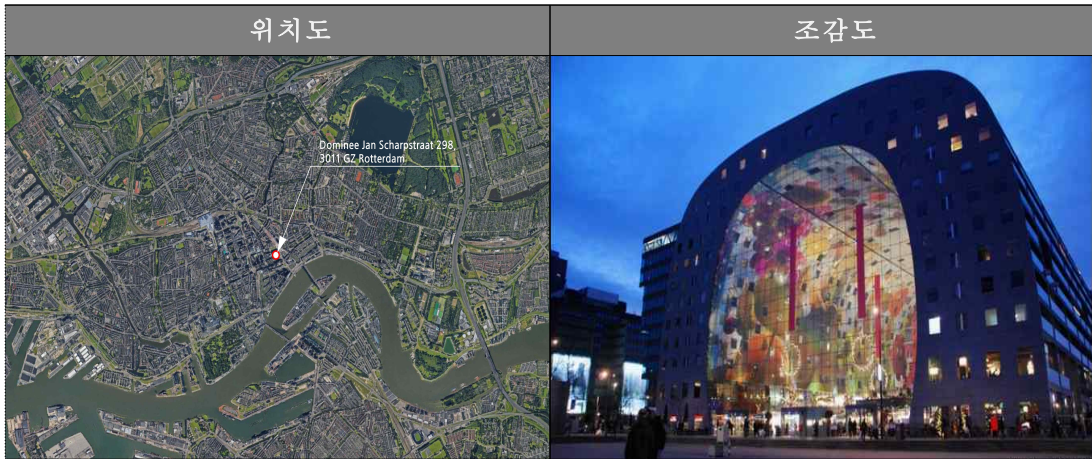
서로 마주보는 V자와 M 형태

스트릿 개념의 복도

<그림 3-10> 브이엠하우스 (VMHOUSES) 커뮤니티시설

3) 마켓홀 (Rotterdam)

마켓홀은 로테르담 원도심의 전통시장 재건축사업으로 원도심 활성화를 위하여 새로운 랜드마크 건축물과 주거문제를 해결하고자 하는 측면에서 출발되었다. 단순 도심 개발이 아닌 예술과 문화와 생활이 결합된 주거 공간 및 주택은 5가지 규모의 다양한 모듈과 임대주택에서 일반주택과의 다채로운 구성이다.



• Dominee Jan Scharpstraat 298, 3011 GZ Rotterdam(네덜란드 로테르담)

<그림 3-11> 마켓홀 (Rotterdam)

지하2층~4층은 주차장, 지하 1층은 슈퍼마켓, 카페 등, 3~11층 (9개층)에는 주거용 아파트로 건축되었다. 아치형태의 건물 안에 고급주거와 시장이 함께 들어선 ‘마켓홀’은 2015년 완공 후 로테르담의 랜드마크가 됐다.³³⁾

33) www.mvrdv.com



2층 카페 마켓홀 내부모습

마켓홀 내부모습

아파트 내부에서 내려보는 마켓홀

<그림 3-12> 마켓홀 (Rotterdam) 커뮤니티시설

출처 : 디자인하우스 (월간디자인 2014년 8월호) 참고하여 재구성

마켓홀은 한국의 ‘서울로 7017’과 ‘영종도 파라다이스시티’등을 설계한 네덜란드의 MVRDV가 설계했다. 아치를 제외한 건물 앞면과 뒷면은 모두 유리로 덮여 시장과 광장이 하나로 연결된 듯 효과를 주었다. 마켓홀 아파트 입주자들은 집의 창문을 통해 시장을 내려다 볼 수 있다. 시장의 벽면 전체는 공모전을 통해 뽑힌 지역 아티스트의 작품으로 꾸며졌다. 시장의 상인, 중산층인구의 도심유입, 지역 아티스트 등 모두가 지역공동체 형성이 건축물을 통해서 상생효과의 결과이다.

4) 8탈레(8 TALLET)

앞서 기술된 VM하우스와 Mountain Dwellings를 설계하여 준공한 바 있는 비야케 잉겔스의 3번째로 설계한 ‘8하우스’ 복합용도의 건축물 이다. 2010년에 준공된 이 건물의 특징은 모든 주민들이 10층의 옥상 층까지 자전거를 타고 테라스 가든 옆으로 나있는 거리를 따라 올라갈 수 있다는 점으로, 전통적인 블록 대신 도시 근린생활권의 모든 삶의 요소들을 연속적인 보행로(promenade) 및 자전거를 타고 10층까지 올라갈 수 있는 길과 연결되는 수평적인 형식의 켜(layer)로 층층이 쌓고 있다.³⁴⁾

34) 1. <http://www.archdaily.com/83307/8-house-big/>

2. http://en.wikipedia.org/wiki/8_House



• Orestads Blvd. 57-59, 2300 Kobenhavn (덴마크, 코펜하겐)

<그림 3-13> 8탈레(8 TALLET)

건물 상단부분에 아파트와 하부에는 상업시설로 구성 수평적인 형태로 동선을 이어지게 하여 주민들 간의 교류 공간을 넓혀주고, 사회적인 생활과 자발적인 만남, 이웃과의 상호작용이 일반주거에서는 대부분 지면에서 이루어지지만 ‘8 하우스’에서는 사진에서와 같이 커뮤니티 형성이 꼭대기 층(10층)까지 확장된다.



커뮤니티 광장

서로 마주보는 V자와 M 형태

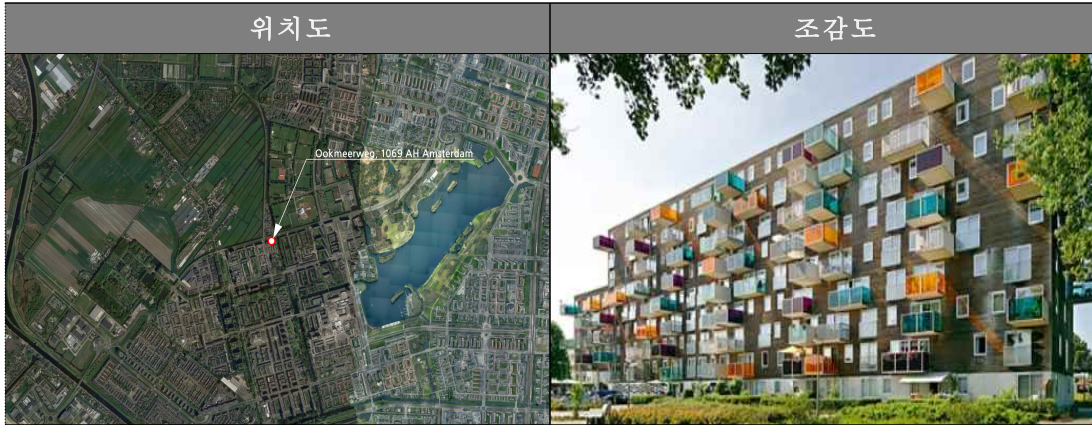
꼭대기층의 커뮤니티 공간

<그림 3-14> 8탈레(8 TALLET) 커뮤니티시설

‘8 하우스’는 남서쪽 모서리를 낮추어 일조와 신선한 공기를 확보하는 한편 북서쪽 모서리는 높여서 바람을 막을 수 있도록 하였던 것이다. 일조량이 부족한 덴마크에서 이와 같은 건물의 형태와 매스는 각 단위세대에 균질한 채광과 공기 순환 및 조망을 확보할 수 있도록 해 준다. 자연이나 주변과의 조화를 중시하면서 친환경성을 확보하고 있는데다가 아파트의 브랜드는 건설회사가 아니라 건축가의 브랜드로 받아들여진다는 점에서 우리의 주거문화에 시사하는 바가 크다.³⁵⁾

35) <http://alog.auric.or.kr/home/cric1635.aspx>

5) 보조코(WOZOCO'S housing)



• Ookmeerweg, 1069 AH Amsterdam (네덜란드 암스테르담)

<그림 3-15> 보조코(WOZOCO'S housing)

출처 : 디자인하우스 (월간디자인 2010년 3월호) 참고하여 재구성

암스테르담-市 서쪽 외곽에 위치한 전원지구에 '55세 이상의 노(55-plussers)'을 위한 아파트이다. 네덜란드 건축가 그룹 MVRDV가 설계한 보조코(Wozoco) 아파트이다. 1950~1960년대에 새롭게 정비된 암스테르담-市는 도심인구의 급격한 증가로 녹지공간의 비율이 점차 줄어들면서 전원도시로서의 기능이 사라지는 문제를 안고 있었고, 보조코 노인 공동주택은 이러한 문제에 대해 대안을 찾기 위해 마련된 프로젝트이기도 했다. 공적공간과 사적공간의 구축과 함께 내부가로와 외부가로의 구성 및 노인주거의 효율적인 계획되었다.



북측면 캔틸레버 구조의 주호

녹지 광장

2개층이 오픈된 피로티 공간

<그림 3-16> 보조코(WOZOCO'S housing) 커뮤니티시설

출처 : 디자인하우스 (월간디자인 2010년 3월호) 참고하여 재구성

MVRDV의 대표작인 보조코 아파트는 마치 책상 서랍을 꺼낸 것처럼 공중에 떠 있는 건축 구조로 주목받았는데, 이는 건축 법규상 87세대의 공간 밖에 확보

할 수 없는 상황에서 노인 거주자들이 함께 사용할 수 있는 커뮤니티 공간을 줄이지 않으면서도 100세대가 사는 공간을 만들기 위한 아이디어에서 나온 결과다. 나이가 들어 자식들을 내보내고 두 부부 또는 혼자 사는 노인들을 위한 주거공간은 몸이 불편한 노인들을 위해 첨단 의료 시설을 갖추는 것도 중요하지만 심리적인 요소까지 고려해야 한다는 것이며, 다른 사람들과 함께하는 커뮤니티 공간은 그만큼 중요하기 때문이다.³⁶⁾

36) www.airesmateus.com

IV. 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 사례분석

4.1 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 현황조사

행복주택은 2013년 주택문제와 관련한 열악한 여건으로 인해 결혼과 출산을 포기하는 시대적 상황에서 젊은 세대에게 주거비 부담을 줄이고 주거안정을 위한 주거복지정책의 필요성이 대두됨에 따라 주거소외계층에 대한 정부의 개입이 필요해졌다. 이에 정부는 이러한 문제들을 개선하기 위해 2013년 4월, 4.1주택시장 정상화대책을 발표하고 오류, 가좌, 목동, 잠실 등 시범지구 7곳을 발표하였다.

제주에서는 아라이동 행복주택[제주 1호 행복주택]을 필두로 도내 주거문제 해결을 위한 주거복지센터 (2019.06.3.19)를 개소하여 주거문제로 어려움을 겪고 있는 도민이라면 누구나 주거서비스를 지원 받을 수 있는 주거복지센터를 본격적인 운영에 돌입했다.

본 연구에서 제주시지역을 중심으로 아래 <표 4-1>을 중심으로 행복주택의 커뮤니티시설을 조사함으로써 1.2인가구가 갖고 있는 문제점의 실태를 조사하여 앞으로 구현되는 행복주택 커뮤니티시설이 법적으로 제시되는 범주가 아닌 입주자의 협소한 단위세대에서 부족한 삶의 질을 커뮤니티공간에서 영위되어야 하며, 특히 지역사회(주민)는 그 지역에서 모자랐던 공공의 커뮤니티공간이 함께 이용되어질 때 새로운 도시로의 이동이 아닌 하락되어져가는 원도심의 부활로 새로운 커뮤니티 공간이 형성될 것이다.

<표 4-1> 제주시 행복주택 사업계획승인(허가)현황

2020년 10월 기준

| 주체 | 지구명 | 소재지 | 세대수 | 사업승인 | 착공 | 준공 | 비고 |
|----------|--------------|-------------|-----|---------|---------|---------|-----|
| 개발 공사 | 소계 | 6개 지구 | 294 | | | | |
| | 아라이동 | 아라이동 1251-7 | 39 | 2016.12 | 2017.08 | 2018.09 | |
| | 삼도일동 | 삼도일동 793-9 | 26 | 2017.08 | 2018.03 | 2019.02 | |
| | 조천읍 | 함덕리 4177 | 48 | 2017.10 | 2017.12 | 2019.02 | |
| | 한림읍 | 한림리 905-15 | 16 | 2017.08 | 2018.05 | 2019.09 | |
| | 삼도이동 | 삼도이동 240-23 | 21 | 2018.12 | 2020.01 | - | 공사중 |
| | 건입동 | 건입동 984-129 | 144 | 2018.12 | 2020.01 | - | 공사중 |
| JDC | 소계 | 1개 지구 | 402 | | | | |
| | 첨단과학 기술단지 | 월평동 717-3 | 402 | 2017.06 | 2018.03 | 2020.08 | |

1) 아라이동 행복주택 커뮤니티 사례

<표 4-2> 아라이동 행복주택 건축개요_[제주 1호 행복주택]

| | | | | |
|----------|-----------------|-----------------|---------|--|
| 건축 개요 | 대지위치 | 제주시 아라이동 1251-7 | |  |
| | 년 도 | 사업계획승인 | 2016.12 | |
| | | 사용승인일 | 2018.09 | |
| | 설 계 자 | 해움건축사사무소 | | |
| | 규 모 | 지하1층/지상4층 | | |
| | 세 대 수 (39세대) | 대 학 생 | 5세대 | |
| | | 사회초년생 | 9세대 | |
| | | 신혼부부 | 18세대 | |
| | | 고 령 자 | 4세대 | |
| | | 주거급여 | 4세대 | |
| 용 도 | 공동주택(연립주택) | | | |

• 자료출처 : 해움건축사사무소 제공

아라 행복주택은 제주시 아라이동 1251-7에 위치하고 비록 넓은 지역은 아니지만 예로부터 깨끗한 샘물이 솟아나는 지역으로 금천, 금산공원이라고도 불리 우고 있으며 인근 내창에는 제주도 기념물 제33호인 무환자나무가 자생하고 있다.

아라이동은 보통 ‘걸머리’ 라고 불렀는데 걸머리는 ‘개울이 있는 마루’ 의뜻이기도 하다.³⁷⁾

<표 4-3> 아라이동 행복주택의 커뮤니티시설 세부내용

| 구 분 | 시설의 종류 | 위 치 | 면적(m ²) | 구성비(%) | | 운영방식 | 이용대상 | 비 고 |
|----------------------------------|--------|-----|---------------------|--------------|------|------|------|-----|
| | | | | 비율 | 적정비율 | | | |
| 힐링존 | - | - | - | - | 11 | - | - | |
| 쉐어존 (98.85m ²) | 주민카페 | | 79.98 | 85.12 | 15 | 자체운영 | 입주자 | |
| | 공용세탁실 | 1F | 11.86 | | | | | |
| | 창고 | | 7.01 | | | | | |
| 헬스케어존 | - | - | - | - | 15 | - | - | |
| 레크레이션존 | - | - | - | - | 34 | - | - | |
| 에듀케이션존 (17.28m ²) | 공부방 | 1F | 17.28 | 14.88 | 25 | 자체운영 | 입주자 | |

37) <http://www.jejusi.go.kr/vill/ara/intro/origin.do>

<표 4-4> 아라이동 행복주택 설계도면



• 도면출처 : 해움건축사사무소 제공



공용세탁실(1F)

주민카페(1F)

공부방(1F)

공용세탁실(1F)

무인택배함(1F)

쓰레기처리장(1F)

<그림 4-1> 아라이동 행복주택_커뮤니시절01

2010년 이후 제주도의 인구증가율이 가장 높은 지역으로 대학교를 비롯하여 중·고등학교가 근접하여 있으며 직주근접이 용이하다. <표 4-1>에서 보는바와 같이 신혼부부, 사회초년생들이 거주함에 적절한 위치해 있다. 다만 인근지에 초등학교시설이 거리상 1.4km 도보권에서 멀리 있어 다소 불편함이 있지만 행복주택에 거주하는 신혼부부는 어린이집이나 유치원 정도의 연령대로 본다면 이 지역 부근에 유치원이 있으며 소규모 어린이집이 있어 불편하지 않다고 본다.

아라 행복주택은 <그림4-1>에서 보는바와 같이 커뮤니티시설 1층에 위치해 있는 주민카페가 계획되어져 있다. 접근성이 양호하며 지역주민이 활용할 수 있는 위치에 계획과 시공 모두 양호한 편이지만 활용도면에서는 운영상의 문제로 방치된 채로 있다. 사실상 같은 공간에 위치한 공부방 역시 이용도는 없어 보인다. 공용세탁실은 공간구획이나 세탁기 설치도 되어져 있으나 이 또한 이용한 흔적은 없어 보였다.



외부커뮤니티공간

스마트홈 시스템

명판(제주1호 행복주택)

<그림 4-2> 아라이동 행복주택_커뮤니티시설02

거주자의 1회 방문 시 인터뷰 결과 주민카페에서는 일 년에 한두 번 정도 회의 진행시에만 사용된다고 한다. 연구자 방문 시에도 주민카페는 개폐가 되지 않았고, 많은 비용을 투자하고 지역커뮤니티형성에 가장 좋은 위치에 있음에도 운영이나 활용성이 미비한 것이 나타났다.

세대출입구에는 <그림 4-2>에서 보는 바와 같이 IOT를 접목한 스마트홈 시스템을 구축하여 스마트폰 앱을 이용한 세대 전등, 가스, 난방 등 제어가 가능하게 설치되었으며, 세대별 출입구 근처에 무인택배함을 설치하여 입주자들의 불편함을 다소 해결하기 위한 배려를 알 수 있었다. 그러나 커뮤니티시설의 다양하지 않고 국한적으로 현재 시설되어진 주민카페, 세탁실의 이용도 역시 전무한 상태였다.

다만 일층 피로티 부분에 주차장설치만으로 구획하지 않고 <그림 4-2> 외부 커뮤니티공간을 자연스럽게 계획되어져 있어서 힐링 공간으로서의 커뮤니티를 형성할 수 있다. 물론, 커뮤니티시설은 제도적으로 정의된 용어는 아니어도 유사 시설들이 법제상 규정되고 있는 시설들을 설치하고 활용함에 있어서 운영주체가 세워지고 이곳에서 활성화하여 일자리 창출의 효과도 있을 것이다.

2) 삼도일동 행복주택 커뮤니티 사례

<표 4-5> 삼도일동 행복주택 건축개요

| | | | | |
|----------|-----------------------|-----------------|---------|--|
| 건축 개요 | 대지위치 | 제주시 삼도일동 793-9 | |  |
| | 년 도 | 허가일 | 2017.10 | |
| | | 사용승인일 | 2018.12 | |
| | 설 계 자 | (주)아뜰리에11건축사사무소 | | |
| | 규 모 | 지상5층 | | |
| | 세 대 수 (26세대) | 대 학 생 | 9세대 | |
| | | 사회초년생 | 6세대 | |
| | | 신혼부부 | 5세대 | |
| | | 고 령 자 | 3세대 | |
| 주거급여 | | 3세대 | | |
| 용 도 | 공동주택(연립주택) | | | |

• 자료출처 : (주)아뜰리에11건축사사무소 제공

삼도일동 행복주택은 1976년 토지구획정리사업에 의해 신도시로 형성되었던 삼도일동 793-9에 위치하며 제주시 최초의 신도시 개발지역으로 중산층 이상 높은 시민의식을 가진 동민들이 모여 사는 쾌적한 주거 및 상업밀집지역인 삼도1동은 남쪽으로 오라1동과 동쪽으로는 소용내, 서쪽으로는 병문내와 경계로 이루어진 제주시의 중심가에 위치한 마을이다.³⁸⁾

<표 4-6> 삼도일동 행복주택 커뮤니티시설 세부내용

| 구 분 | 시설의 종류 | 위 치 | 면적(m ²) | 구성비(%) | | 운영방식 | 이용대상 | 비 고 |
|-------------------------------|----------------|--------|---------------------|------------|------|------|------|--------|
| | | | | 비율 | 적정비율 | | | |
| 힐링존 | - | - | - | - | 11 | - | - | |
| 쉐어존 (81.09m ²) | 커뮤니티실 공용세탁실 | 2F | 70.59 10.50 | 100 | 15 | 자체운영 | 입주자 | |
| 헬스케어존 | - | - | - | - | 15 | - | - | |
| 레크레이션존 | - | - | - | - | 34 | - | - | |
| 에듀케이션존 | - | - | - | - | 25 | - | - | |

38) <http://www.jejusi.go.kr/vill/samdo1/intro/info.do>

<표 4-7> 삼도일동 행복주택 설계도면

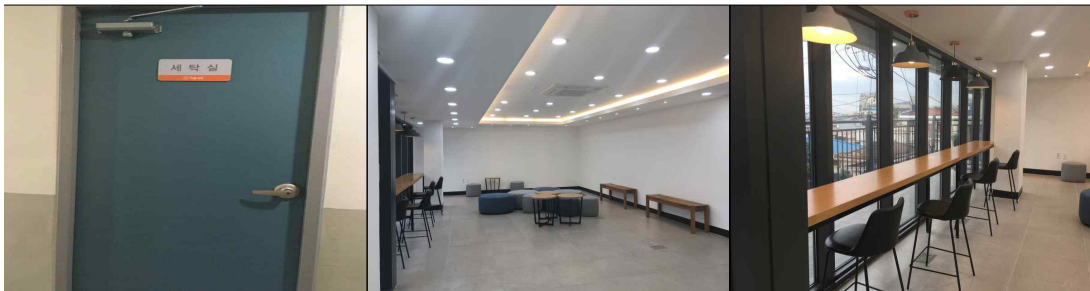




주출입구

입구 광장 및 자전거 보관

무인택배함



공용세탁실

주민카페

주민카페(공부방)

• 도면출처 : (주)아플리에11건축사사무소 제공

<그림4-3> 삼도일동 행복주택_커뮤니시절01

삼도일동 행복주택은 <그림 4-4>에서 보는바와 같이 건축물의 정면성이 돋보이는 계획이며, 지역주민과 입주자의 동선 분리가 명쾌한 계획이 돋보인다. 주차 공간에서 세대 간 입구로 진입되어지는 공간 또한 커뮤니티형성에 일조를 할 수 있는 장소로 계획되어 졌다. 이곳 진입부에는 주민들의 자전거 등을 보관할 수도 있는 기능적 요소로 계획되어졌고, 입주자 공동체의 아주 좋은 커뮤니티 장소에 위치해 있다



주차장에서 장애인 출입구


지역주민을 위한 진입부

지역주민 입주자 출입구 분리

<그림 4-4> 삼도일동 행복주택_커뮤니시절02

3) 함덕 행복주택 커뮤니티 사례

<표 4-8> 함덕 행복주택 건축개요

| | | | | | |
|----------|-----------------------|--------------|---------|--|--|
| 건축 개요 | 대지위치 | 제주시 함덕리 4177 | |  | |
| | 년 도 | 사업계획승인 | 2017.10 | | |
| | | 사용승인일 | 2019.02 | | |
| | 설 계 자 | 건축사사무소무이건축 | | | |
| | 규 모 | 지하1층/지상4층 | | | |
| | 세 대 수 (48세대) | 대 학 생 | - | | |
| | | 사회초년생 | 30세대 | | |
| | | 신혼부부 | 8세대 | | |
| | | 고 령 자 | 5세대 | | |
| | | 주거급여 | 5세대 | | |
| 용 도 | 공동주택(연립주택) | | | | |

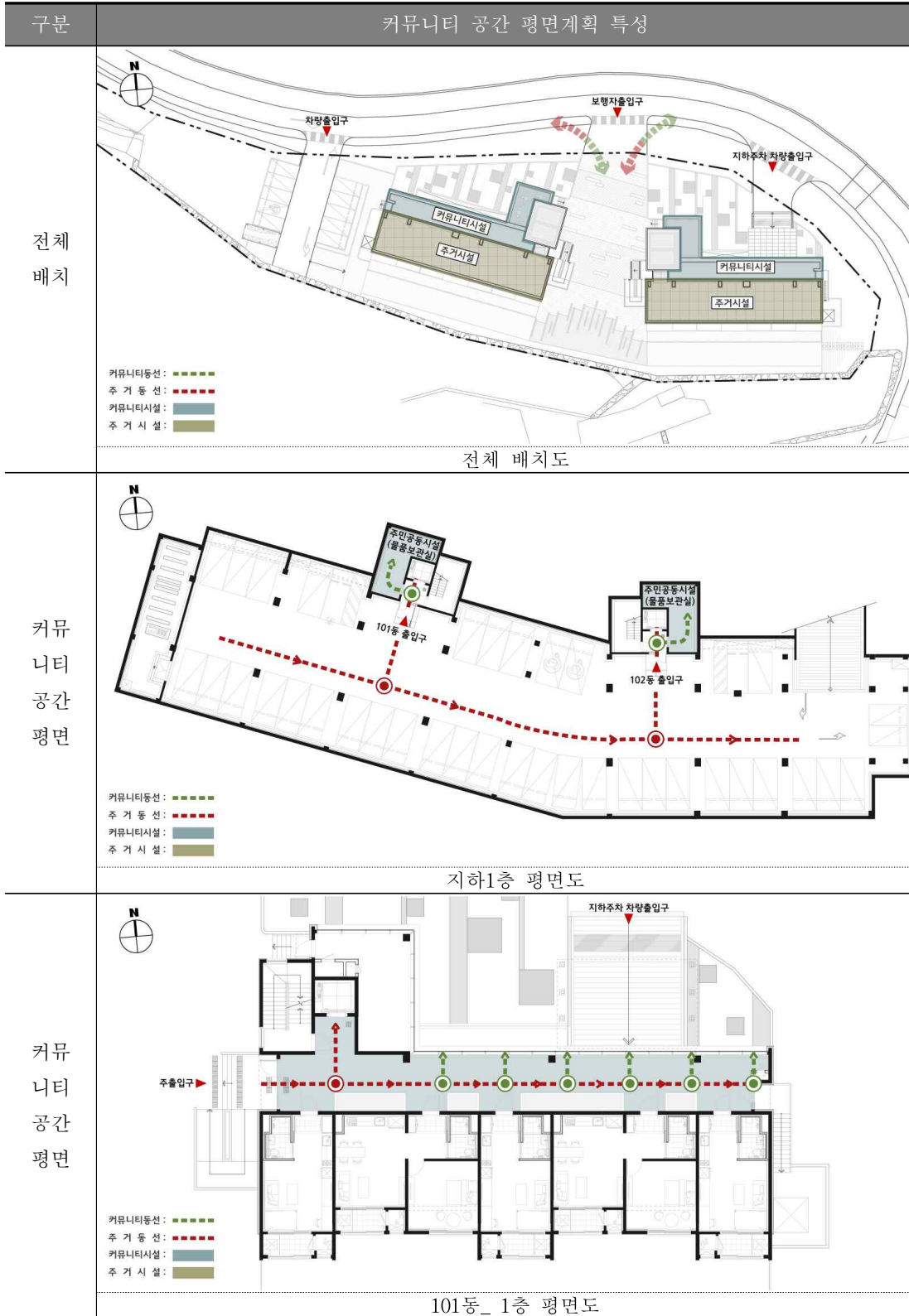
• 자료출처 : 건축사사무소 무이건축 제공

함덕 행복주택은 제주시 함덕리 4177에 치하고 주변 자연환경이 수려한 위치에 있다. 이곳은 도보로 10분 이내 거리에 도내에서 규모가 가장 큰 해수욕장이 위치하고 제주도종합개발에 의한 각종 편의시설이 되어 있어 휴식공간으로 이용자들의 힐링 공간으로 이용되고 있다. 동쪽으로 서우봉 산책로가 앞마당처럼 형성되어진 환경은 사회초년생들이 주변 환경을 영위함은 최적이나, 일자리시설을 위한 사회권형성하고는 거리가 멀어 위치에 아쉬움은 있다. 대중교통이나 자가 차량을 이용해야 하는 불편함이 발생하고 있는 실정이다.

<표 4-9> 함덕 행복주택 커뮤니티시설 세부내용

| 구 분 | 시설의 종류 | 위 치 | 면적(m ²) | 구성비(%) | | 운영방식 | 이용대상 | 비 고 |
|--------------------------------|-----------|--------|---------------------|--------|----------|------|------|--------|
| | | | | 비율 | 적정 비율 | | | |
| 힐링존 (53.85m ²) | 동행테라스 | 4F | 53.85 | 20.08 | 11 | 자체운영 | 입주자 | |
| 쉐어존 (214.30m ²) | 커뮤니티실 | 3F | 53.85 | 79.92 | 15 | 자체운영 | 입주자 | |
| | 공용세탁실 | 2F | 53.85 | | | | | |
| | 무인택배실 | 1F | 53.85 | | | | | |
| | 물품보관실 | B1 | 52.75 | | | | | |
| 헬스케어존 | - | - | - | - | 15 | - | - | |
| 레크레이션존 | - | - | - | - | 34 | - | - | |
| 에듀케이션존 | - | - | - | - | 25 | - | - | |

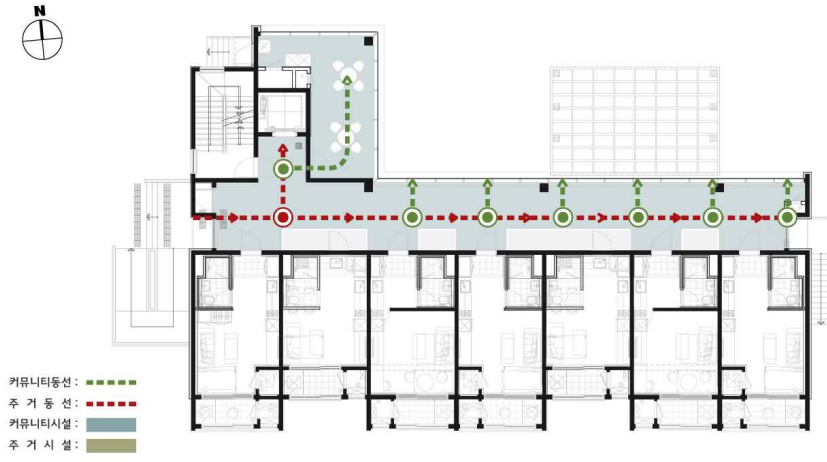
<표 4-10> 합덕 행복주택 설계도면



• 도면출처 : 건축사사무소 무이건축 제공

구분 커뮤니티 공간 평면계획 특성

커뮤니티 공간 평면



101동_ 2층 평면도

커뮤니티 공간 평면



101동_ 3층 평면도

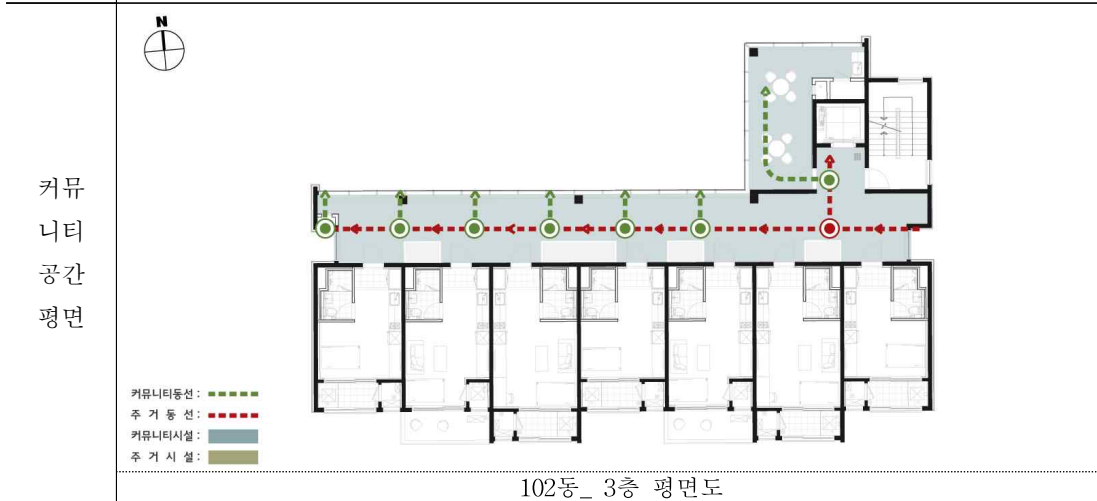
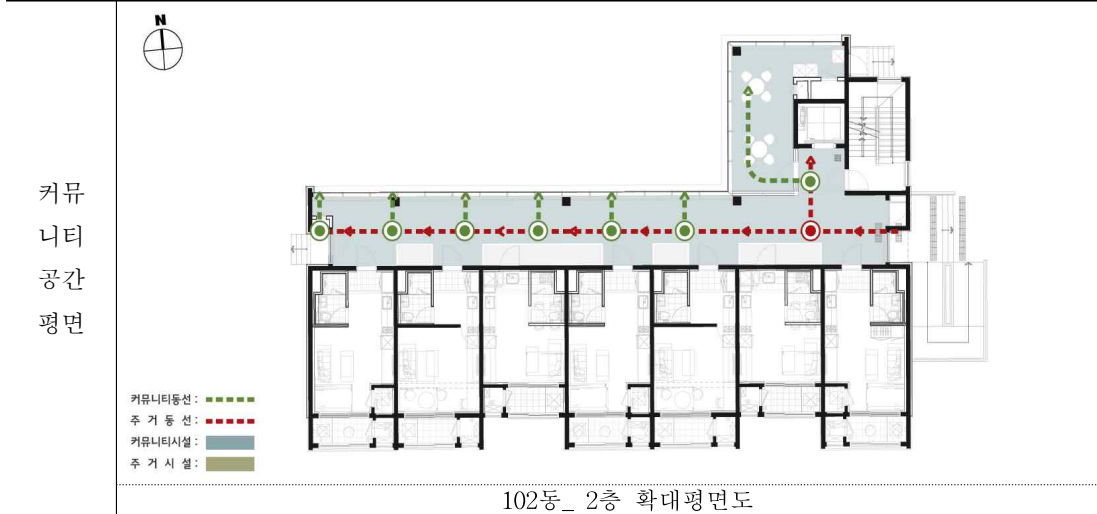
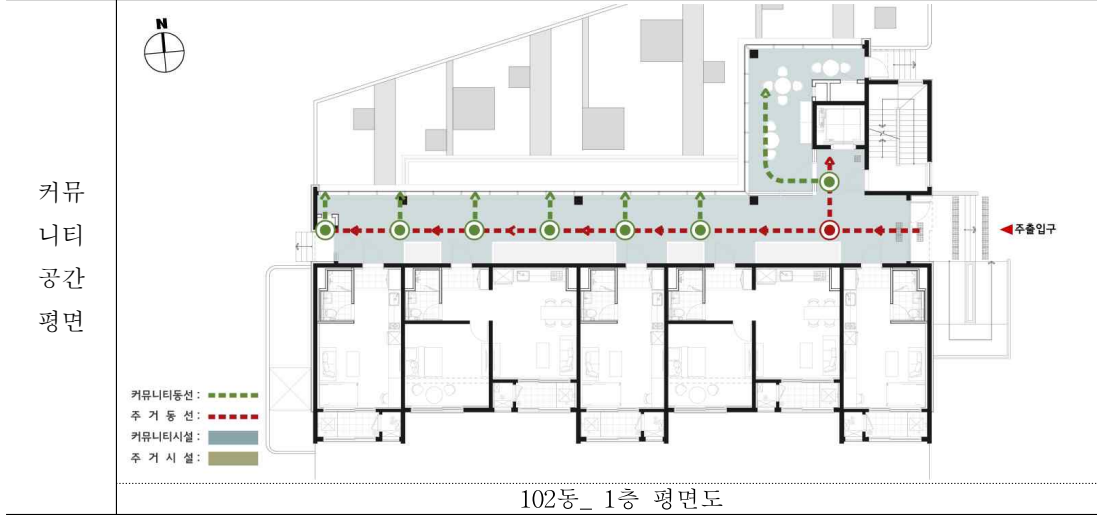
커뮤니티 공간 평면



101동_ 4층 확대평면도

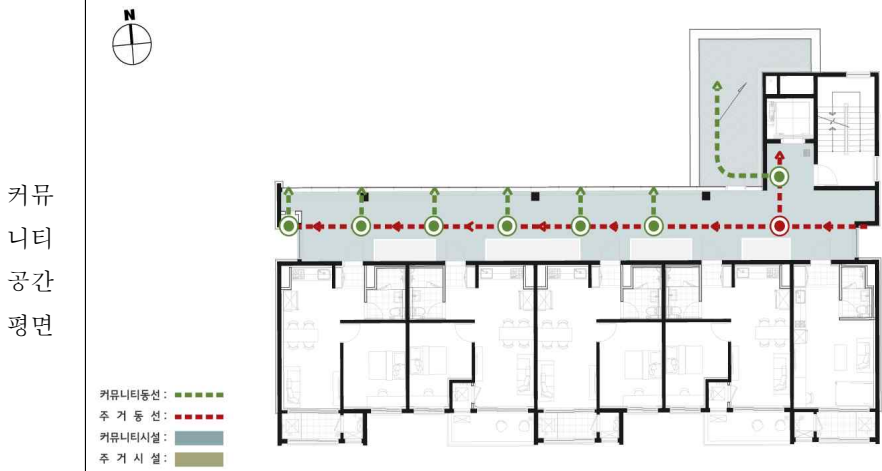
• 도면출처 : 건축사사무소 무이건축 제공

구분 커뮤니티 공간 평면계획 특성



• 도면출처 : 건축사사무소 무이건축 제공

구분 커뮤니티 공간 평면계획 특성



102동_4층 확대평면도

• 도면출처 : 건축사사무소 무이건축 제공

함덕 행복주택은 서우봉을 향한 중앙광장을 사이로 두 개의 동이 위치해 있다. 북쪽 서우봉 남쪽으로는 한라산을 바라볼 수 있는 광장을 형성해준은 바로 입주자와 지역주민 등 많은 사람들이 모일 수 있고 자유롭게 이용하는 커뮤니티 공동체를 형성해줄 수 있는 지역커뮤니티광장의 역할을 해주고 있다.



물품보관실(B1)

무인택배실(1F)

공용세탁실(2F)

커뮤니티실(3F)

동행테라스(4F)

쓰레기처리장(외부)

<그림 4-5> 함덕 행복주택_커뮤니티시설01



교행통행이 가능한 주차램프

지하주차장에서 보이는 하늘

밝고 넓은 지하주차장

<그림 4-6> 함덕 행복주택_지하주차장

이곳 사례에서 연구자가 살펴본 곳 중 공감하는 부분은 <그림4-6>에서 보이는 지하주차장에는 건축 환경적 측면이 고려된 건축계획이다.

설비 환경적 측면에서도 필요했던 요소지만 건축물 등 도시시설을 설계 단계부터 범죄를 예방할 수 있는 1인 가구에 대한 배려라고 생각되며 환경으로 조성하는 셉테드(CPTED)³⁹⁾ 설계와 법정주차만을 충족하기보다는 세대진입에 식별이 용이하고 자동차 교행이 충족되는 여유로운 공간이 되는 이 공간도 커뮤니티공간으로써 충분해 보인다.

<표 4-7>의 분석결과에서 보는바와 같이 사회초년생(30세대), 신혼부부(8세대), 고령자(5세대), 주거급여(5세대) 거주함을 고려해본다면 사회초년생들이 경제활동을 하는 데는 어려움이 있을 것으로 본다. 커뮤니티시설의 다양하지 않고 국한적이며 현재 시설되어진 커뮤니티실, 공용세탁실, 무인택배실, 물품보관실이 있지만 함덕 행복주택은 내부의 커뮤니티시설보다는 외적 커뮤니티영역을 활용할 수 있는 입주자 주체와 지역주민 또는 관광객을 유인할 수 있는 소프트웨어적 장치가 따라준다면 더없는 청년을 위한 커뮤니티 건축물로 활성화되리라고 생각된다.

39)셉테드는 범죄 예방환경설계의 영어 약자로, 도시 환경을 바꾸어 주민 범죄를 방지하고 주민의 불안감을 줄이는 기법을 말합니다. ‘어두운 골목길은 피하자’가 아닌 ‘어두운 골목길을 바꾸어 나가자’는 방법으로 범죄를 예방하는 거죠. CCTV, 가로등을 설치하는 것은 물론 외진 곳의 담벼락은 없애고 주민들의 자연스러운 감시가 이뤄질 수 있도록 하는 방법 등 근원적인 차원에서 범죄 예방을 강구해나가는 것이 셉테드(CPTED)이다.



동행테라스에서 보는 서우봉

옥상으로 나가는 공간

넓기만한 복도

<그림 4-7> 함덕 행복주택_커뮤니티시설(좋은·나쁜 공간)03


연구자 현장 방문 시 거주자의 인터뷰결과에서도 많은 인테리어 비용을 투자한 커뮤니티실의 활용도가 낮음을 알 수 있었다. 세탁실은 관리 부족인지 이용을 하지 않고 있다. 이곳 함덕 행복주택 방문 시 주민카페는 개폐가 용이하지 않았고 커뮤니티형성에 가장 좋은 위치에 있음에도 운영이나 활용성이 미비한 것이 나타났다. <그림 4-7>에서 보이는 옥상으로 나가는 공간은 아무런 계획이 없는 버려지는 공간으로 불합리한 계획이다. 이처럼 함덕 행복주택의 경우는 유휴 공간 특히 각층의 넓은 복도 등은 합리적이지 못한 공간계획이다.

이곳 사례의 경우 건물 뒤편 남쪽 발코니 상단에 한국건설기술연구원(KICT)과 공동업무협약을 통해 ‘양반사 다기능 태양광패널’을 설치함으로써 에너지절감을 위한 신기술 도입되어져 설치되었다.

넓게 형성된 101동과 102동 사이의 중앙광장은 남북으로 관통되어져 서우봉과 한라산의 조망이 가장 좋은 위치에 자리하는 지역민들과 소통할 수 있는 커뮤니티광장이 형성되어져 있다. 아직 입주초기여서 다양한 활동은 없어 보이지만 입주민과 지역주민과의 한데 어우러지는 상생의장이 형성될 것으로 보인다.

4) 한림 행복주택 커뮤니티 사례

<표 4-11> 한림 행복주택

| | | | | | |
|----------|-----------------------|----------------|---------|--|--|
| 건축 개요 | 대지위치 | 제주시 한림상로 142-5 | |  | |
| | 년 도 | 허가일 | 2017.08 | | |
| | | 사용승인일 | 2019.08 | | |
| | 설 계 자 | (주)혜음종합건축사사무소 | | | |
| | 규 모 | 지상5층 | | | |
| | 세 대 수 (16세대) | 대학생 | - | | |
| | | 사회초년생 | 8세대 | | |
| | | 신혼부부 | 6세대 | | |
| | | 고령자 | - | | |
| 주거급여 | | 2세대 | | | |
| 용 도 | 공동주택(연립주택) | | | | |

• 자료출처 : (주)혜음종합건축사사무소 제공

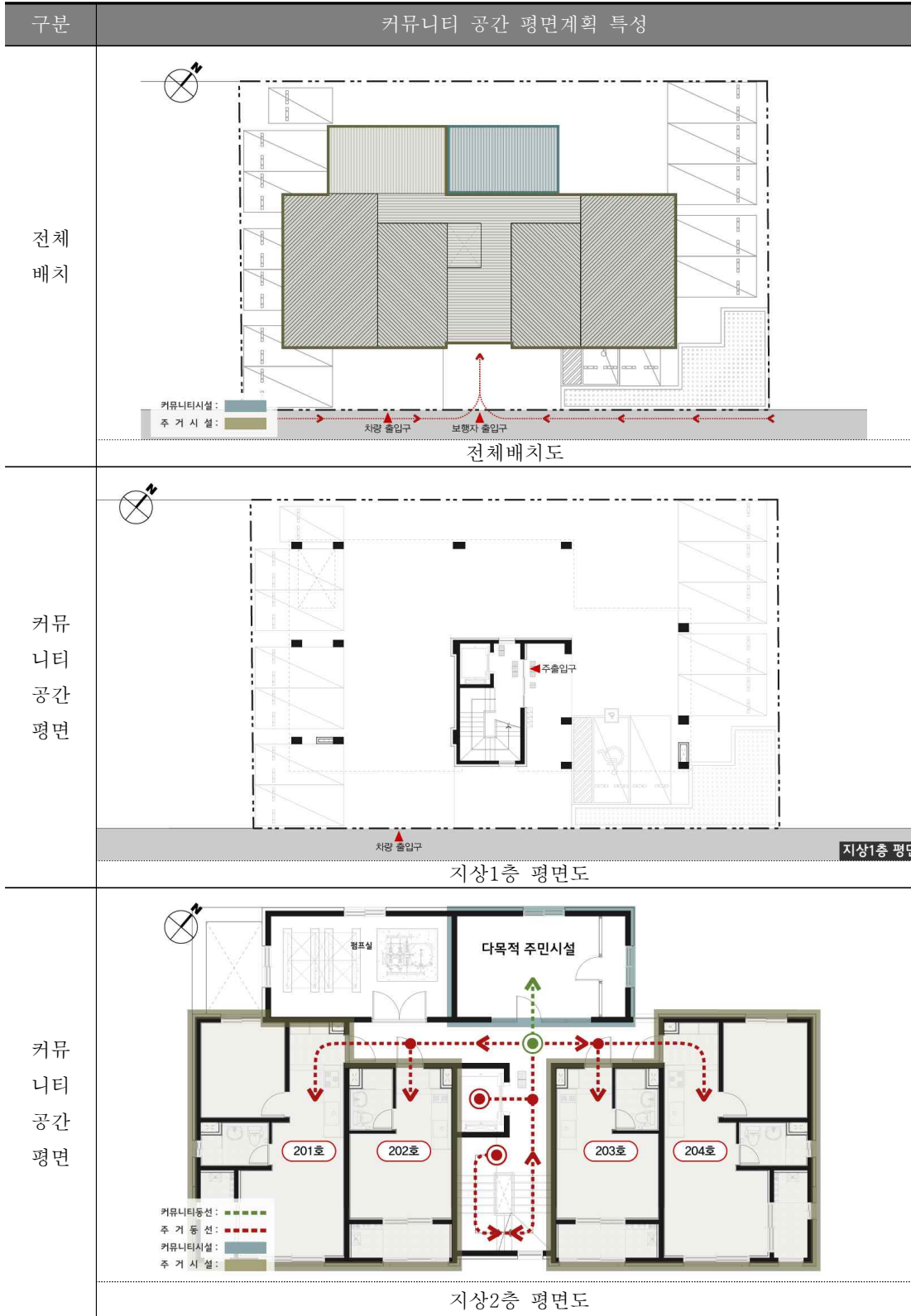
한림 행복주택은 한림읍 중심지역에 위치하여 지리적 교통여건상 중요한 위치를 차지하며, 동쪽으로는 대림리, 남쪽으로는 동명리, 서쪽으로는 한림1리와 접해있으며 마을중앙을 순두내가 관통하고 제주특별자치도의 기간도로인 일주도로와 2개의 우회도로가 통과하는 한림읍 지역의 지리적 중요한 위치에 있다.⁴⁰⁾

<표 4-12> 한림 행복주택의 커뮤니티시설 세부내용

| 구 분 | 시설의 종류 | 위 치 | 면적(㎡) | 구성비(%) | | 운영방식 | 이용대상 | 비 고 |
|-----------------|-----------|--------|-------|--------|------|------|------|--------|
| | | | | 비율 | 적정비율 | | | |
| 힐링존 | - | - | - | - | 11 | - | - | |
| 웨어존 (24.26㎡) | 다목적실 | 2F | 24.26 | 100 | 15 | 자체운영 | 입주자 | |
| 헬스케어존 | - | - | - | - | 15 | - | - | |
| 레크레이션존 | - | - | - | - | 34 | - | - | |
| 에듀케이션존 | - | - | - | - | 25 | - | - | |

40) <http://www.jejusi.go.kr/town/hanlim/pride/tour.do>

<표 4-13> 한림 행복주택 설계도면



• 도면출처 : (주)해움종합건축사사무소 제공



다목적주민시설

무인택배함

펌프실

<그림 4-8> 한림 행복주택_커뮤니티시설_01

이곳 한림은 가까이에 한림종합운동장, 한림체육관, 협재 해수욕장, 금능 해수욕장 등 주변의 편의시설이 근접해 있어, 도민 관광객의 유입에 한몫을 하는 지역이다. 16세대의 작은 주택은 작은 이 지역에서 중요한 위치이며 공공주택이라는 함께 사는 만족감을 줄 것이다. IOT를 접목한 스마트홈 시스템을 구축하여 폰오프를 이용한 세대 전등, 가스, 난방 등 제어가 가능하게 되었고, 입주자의 안전을 위한 장치는 시설되어졌다. 내부에서의 커뮤니티공간은 단지 쉼터인 다목적주민시설뿐이다. 무인택배함이나 방범을 위한 안전장치들은 여러 사례들에서 보여 지는 공통된 장치로 볼 수 있으나, 한정된 공간에서 구현할 수 없는 것은 모두가 공감하는 부분이다. 물론 세대수가 적고 제주시에 먼 곳에 위치하지만 주변의 커뮤니티시설과 함께 운영이 되어져야 하리라고 본다. 현대에는 위치에 문제가 아니라 지역공동체가 어떤 프로그램을 뛰어나가서 운영한다는 것이 가장 필요한 여건으로 보여 진다.



한림종합운동장

한림2리 복지회관

제주시 서부보건소

<그림 4-9> 한림 행복주택_인근지역 커뮤니티시설

5) 삼도이동 행복주택 커뮤니티 사례

<표 4-14> 삼도이동 행복주택 건축개요

| | | | | |
|----------|-----------------------|-----------------|---------|--|
| 건축 개요 | 대지위치 | 제주시 삼도이동 240-23 | |  |
| | 년 도 | 사업계획승인 | 2017.10 | |
| | | 사용승인일 | - | |
| | 설 계 자 | 건축사사무소무이건축 | | |
| | 규 모 | 지상5층 | | |
| | 세 대 수 (21세대) | 대학생 | 7세대 | |
| | | 사회초년생 | 7세대 | |
| | | 신혼부부 | 3세대 | |
| | | 고령자 | 2세대 | |
| | | 주거급여 | 2세대 | |
| 용 도 | 공동주택(연립주택) | | | |

• 자료출처 : 건축사사무소 무이건축 제공

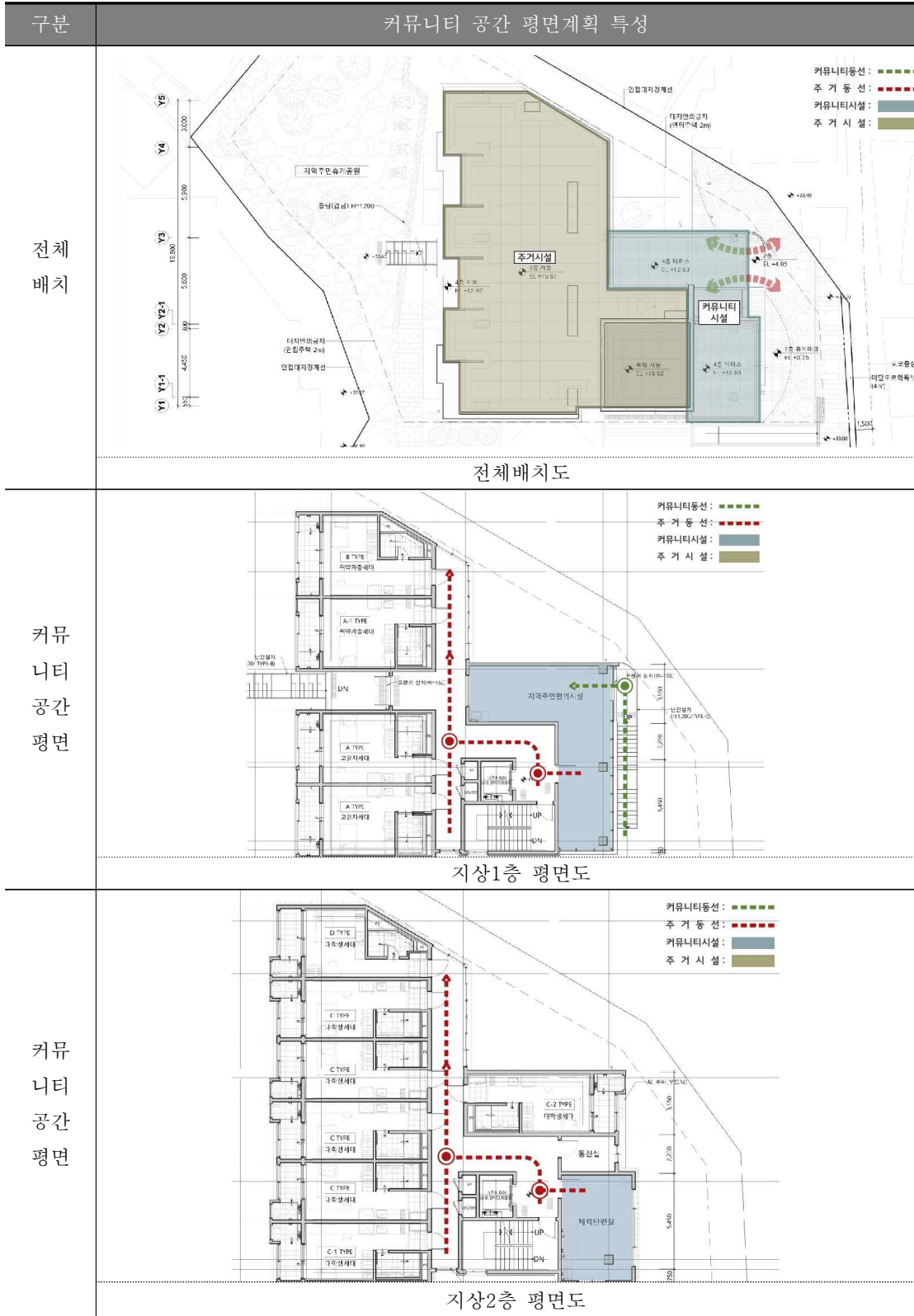
천년의 역사를 이어온 탐라국의 행정중심지였던 삼도2동은 정치·경제·문화의 중심지로서 전통문화 유적인 관덕정 및 제주목관아, 향사당 등이 있고, 도심지 속에서의 탐동 광장 및 해안이 있어 도민 및 관광객이 즐겨 찾는 지역이다. 삼도2동은 선사시대 이래 사람들이 거주한 유서 깊은 탐라의 발상지이며, 아득한 삼국시대부터 탐라국의 행정 중심지였다. 또한 육지부와 왕래하는 포구로 이어져 내려와 제주의 정치·경제·문화의 중심지를 이루기도 했다.⁴¹⁾

<표 4-15> 삼도이동 행복주택 커뮤니티시설 세부내용

| 구 분 | 시설의 종류 | 위 치 | 면적(m ²) | 구성비(%) | | 운영방식 | 이용대상 | 비 고 |
|----------------------------------|-----------|--------|---------------------|--------------|------|------|------|--------|
| | | | | 비율 | 적정비율 | | | |
| 힐링존 (56.22m ²) | 주민공동시설 | 2F | 56.22 | 29.54 | 11 | 자체운영 | 입주자 | |
| 쉐어존 (35.34m ²) | 주민공동시설 | 4F | 26.04 | 18.57 | 15 | 자체운영 | 입주자 | |
| | 물품보관실 | 1F | 9.30 | | | | | |
| 헬스케어존 (26.04m ²) | 체력단련실 | 3F | 26.04 | 13.68 | 15 | 자체운영 | 입주자 | |
| 레크레이션존 (72.73m ²) | 주민공동시설 | B1 | 72.73 | 38.21 | 34 | 자체운영 | 입주자 | |
| 에듀케이션존 | - | - | - | - | 25 | - | - | |

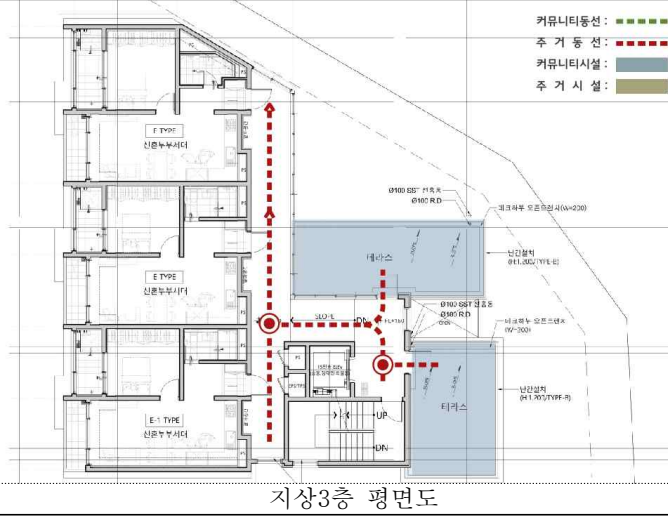
41) <http://www.jejusi.go.kr/vill/samdo2/intro/info.do>

<표 4-16> 삼도이동 행복주택 설계도면



구분 커뮤니티 공간 평면계획 특성

커뮤니티 공간 평면



지상3층 평면도

커뮤니티 공간 평면



지상4층 평면도

• 도면출처 : 건축사사무소 무이건축 제공

6) 건입동 행복주택 커뮤니티 사례

<표 4-17> 건입동 행복주택 건축개요

| | | | | | |
|----------|------------------------|---------------------------|---------|--|--|
| 건축 개요 | 대지위치 | 제주시 건입동 984-129 | |  | |
| | 년 도 | 사업계획승인 | 2018.12 | | |
| | | 사용승인일 | - | | |
| | 설 계 자 | 건축사사무소 흥건축 건축사사무소 무이건축 | | | |
| | 규 모 | 지상11층 | | | |
| | 세 대 수 (144세대) | 대 학 생 | - | | |
| | | 사회초년생 | 46세대 | | |
| | | 신혼부부 | 58세대 | | |
| | | 고 령 자 | 25세대 | | |
| | | 주거급여 | 15세대 | | |
| 용 도 | 공동주택(아파트) | | | | |

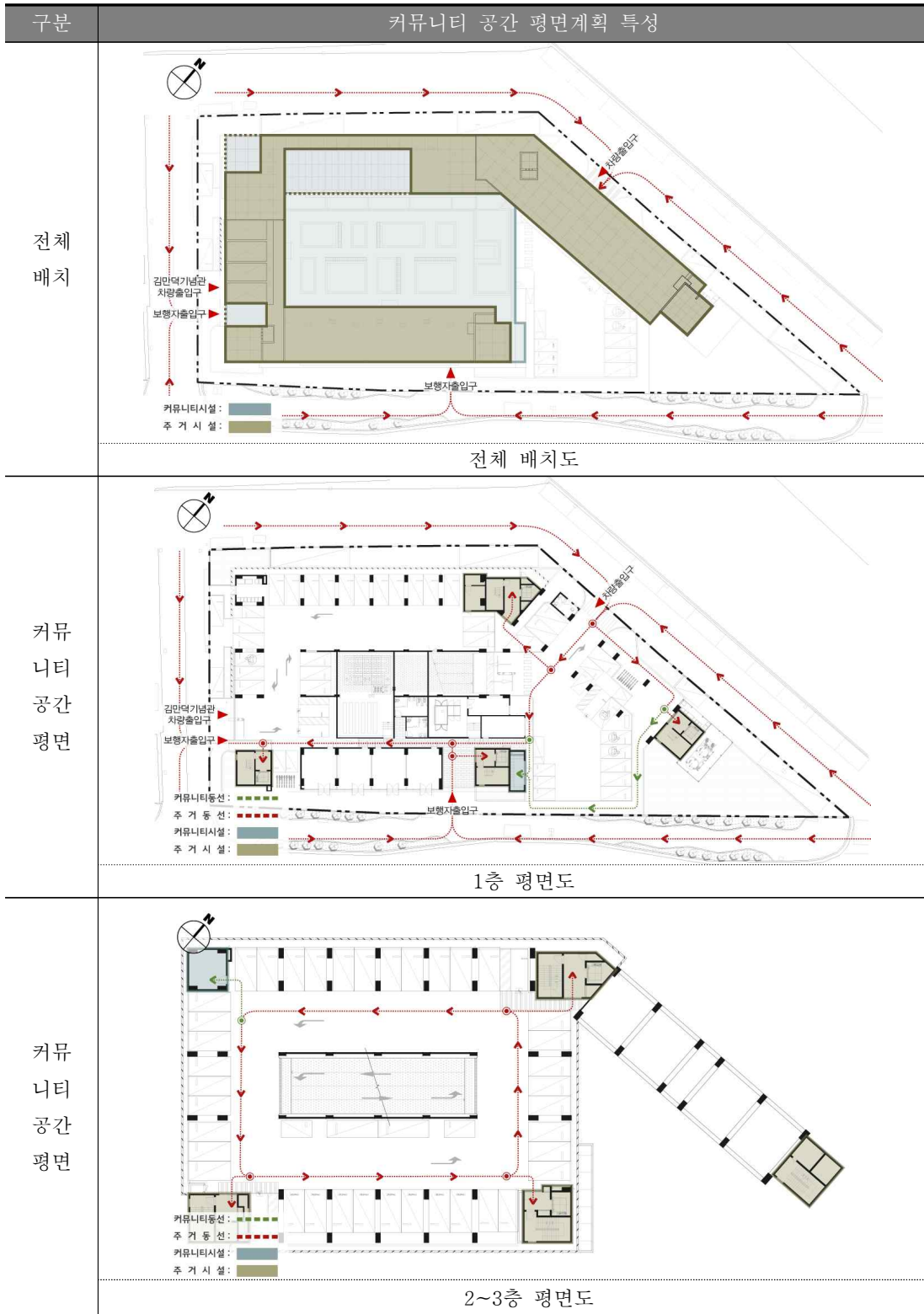
• 도면출처 : 건축사사무소 흥건축/건축사사무소 무이건축 제공

건입동의 지형은 동쪽의 사라봉과 북쪽의 바다, 그리고 제주시를 관통하여 흘러 내리는 산지천으로 특정 지워진다. 사라봉은 높이 148.2m의 나지막한 오름인데, 현재 시민을 위한 공원으로 조성되어 있고, 제주의 영주십경 중의 하나(사봉낙조)이기도 하다

<표 4-18> 건입동 행복주택의 커뮤니티시설 세부내용

| 구 분 | 시설의 종류 | 위 치 | 면적(m ²) | 구성비(%) | | 운영 방식 | 이용 대상 | 비 고 |
|--------------------------------|---------|--------|---------------------|--------|------|-------|-------|--------|
| | | | | 비율 | 적정비율 | | | |
| 힐링존 | - | - | - | - | 11 | - | - | |
| 쉐어존 (379.53m ²) | 주민공동휴게실 | 4F | 198.00 | 100 | 15 | 자체운영 | 입주자 | |
| | 공용창고 | 2~10F | 165.48 | | | | | |
| | 무인택배실 | 1F | 16.05 | | | | | |
| 헬스케어존 | - | - | - | - | 15 | - | - | |
| 레크레이션존 | - | - | - | - | 34 | - | - | |
| 에듀케이션존 | - | - | - | - | 25 | - | - | |

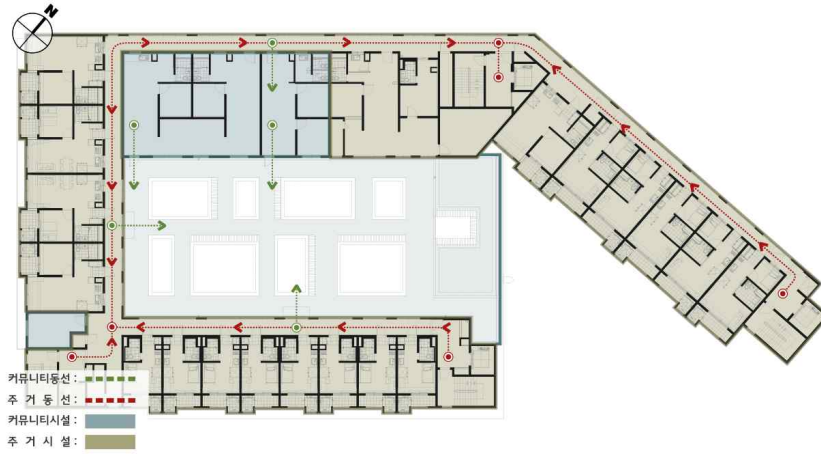
<표 4-19> 건입동 행복주택 설계도면



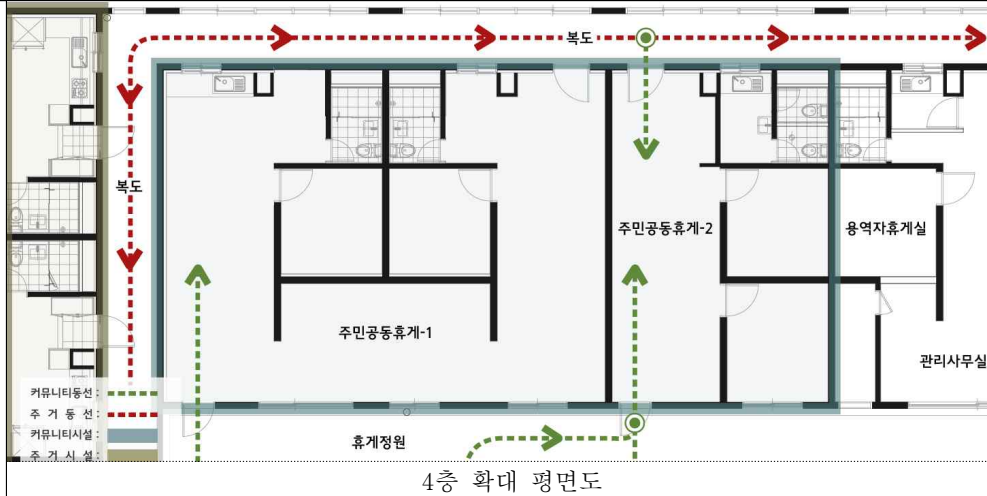
• 도면출처 : 건축사사무소 흥건축/건축사사무소 무이건축 제공

구분 커뮤니티 공간 평면계획 특성

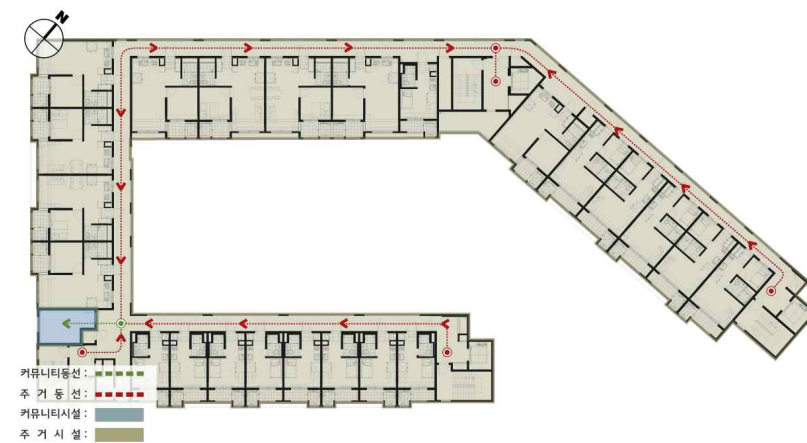
커뮤니티 공간 평면



커뮤니티 공간 확대 평면



커뮤니티 공간 평면



7) 첨단과학기술단지 행복주택 커뮤니티 사례

<표 4-20> 첨단과학기술단지 행복주택 건축개요

| | | | | | |
|----------|------------------------|----------------------------------|---------|--|--|
| 건축 개요 | 대지위치 | 제주시 월평동717 | |   | |
| | 년 도 | 사업계획승인 | 2017.06 | | |
| | | 사용승인일 | 2020.08 | | |
| | 설 계 자 | (주)종합건축사사무소그룹케이 (주)공간종합건축사사무소 | | | |
| | 규 모 | 지하1층/지상6층 | | | |
| | 세 대 수 (402세대) | 대 학 생 | 62세대 | | |
| | | 사회초년생 | 26세대 | | |
| | | 신혼부부 | 138세대 | | |
| | | 고 령 자 | 40세대 | | |
| | | 산단근로자 | 136세대 | | |
| 용 도 | 공동주택(아파트) | | | | |

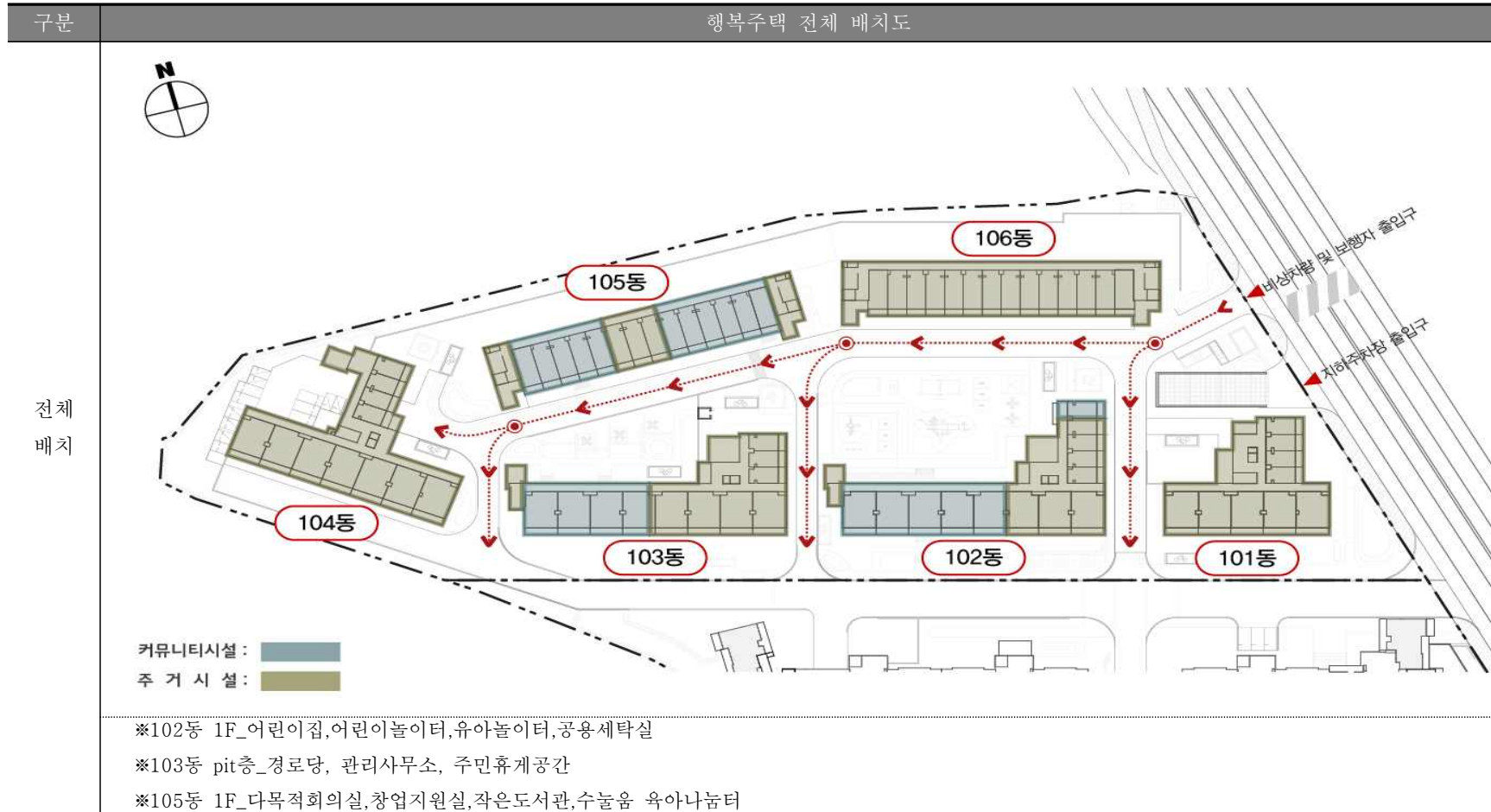
• 자료출처 : (주)종합건축사사무소그룹케이/(주)공간종합건축사사무소 제공

전형적인 중산간 마을로 제주시에서 국도11호선을 타고 올라가다 보면 중산간도로(국도16호선)를 만나고 다시 동쪽으로 계속 가다보면 월평 마을이 나온다.

<표 4-21> 첨단과학기술단지 행복주택의 커뮤니티시설 세부내용

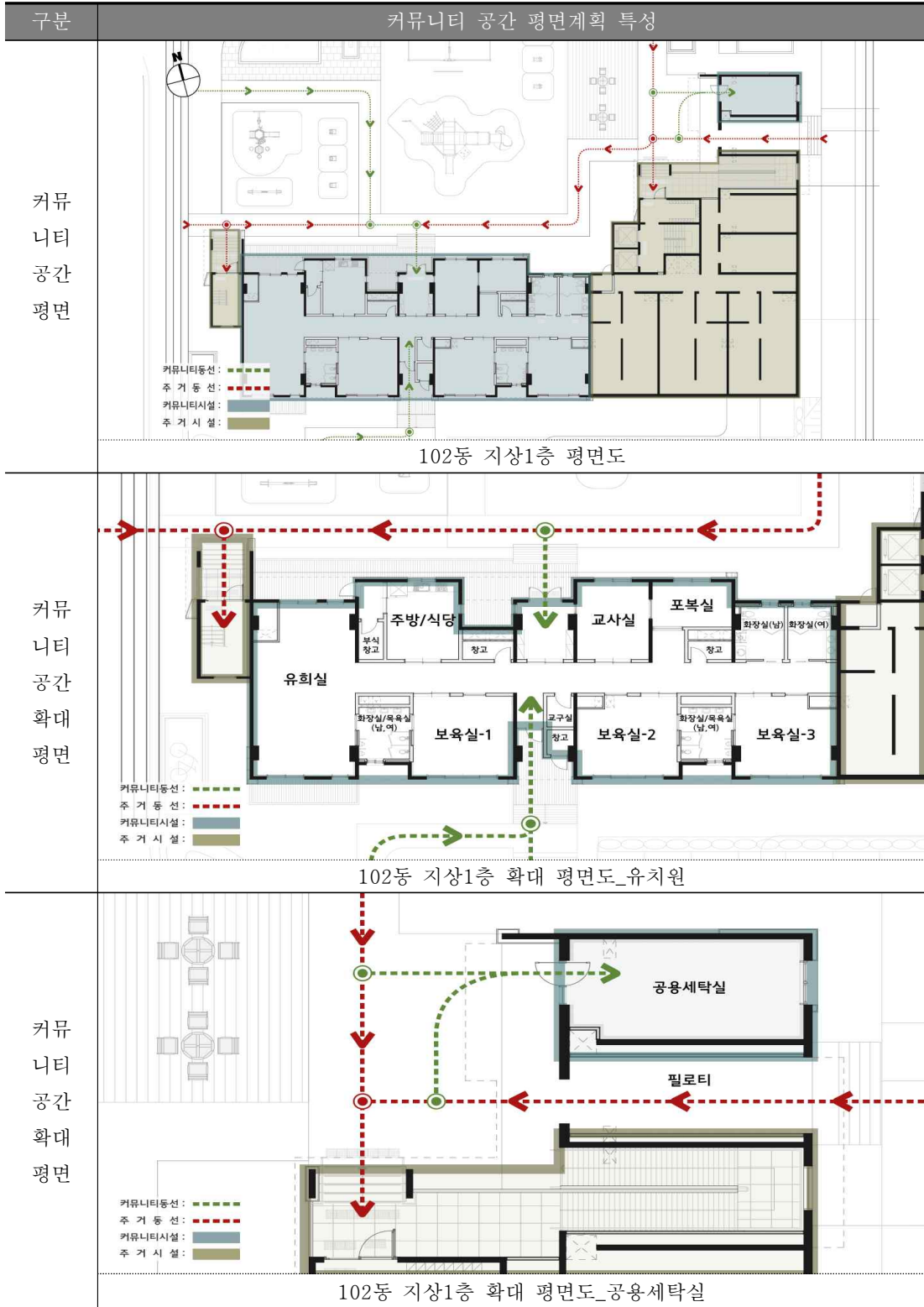
| 구 분 | 시설의 종류 | 위 치 | 면적(m ²) | 구성비(%) | | 운영방식 | 이용대상 | 비 고 |
|-----------------------------------|----------|--------|---------------------|--------|------|--------|------|--------|
| | | | | 비율 | 적정비율 | | | |
| 힐링존 (114.84m ²) | 경로당 | 103/1F | 95.36 | 7.25 | 11 | 자체운영 | 입주자 | |
| | 주민휴게공간 | 103/1F | 19.48 | | | 자체운영 | 입주자 | |
| 웨어존 (194.03m ²) | 사회적기업지원 | 105/1F | 38.20 | 12.25 | 15 | 자체운영 | 입주자 | |
| | 창업지원실 | 105/1F | 30.55 | | | 자체운영 | 입주자 | |
| | 수놓음육아나눔터 | 105/1F | 64.51 | | | 외부지정운영 | 입주자 | |
| | 다목적회의실 | 105/1F | 36.74 | | | 자체운영 | 입주자 | |
| | 공용세탁실 | 102/1F | 24.03 | | | 자체운영 | 입주자 | |
| 헬스케어존 (128.70m ²) | 부대복리공용시설 | 105/1F | 128.70 | 8.12 | 15 | 자체운영 | 입주자 | |
| 레크레이션존 (710.50m ²) | 유아놀이터 | 102앞마당 | 105.50 | 44.84 | 34 | 자체운영 | 입주자 | |
| | 어린이놀이터 | 102앞마당 | 605.00 | | | 자체운영 | 입주자 | |
| 에듀케이션존 (436.45m ²) | 어린이집 | 102/1F | 343.68 | 27.54 | 25 | 외부지정운영 | 입주자 | |
| | 작은도서관 | 105/1F | 92.77 | | | 자체운영 | 입주자 | |

<표 4-22> 첨단과학기술단지 행복주택 설계도면



• 도면출처 : (주)종합건축사사무소그룹케이/(주)공간종합건축사사무소 제공

<표 4-23> 첨단과학기술단지 행복주택 설계도면

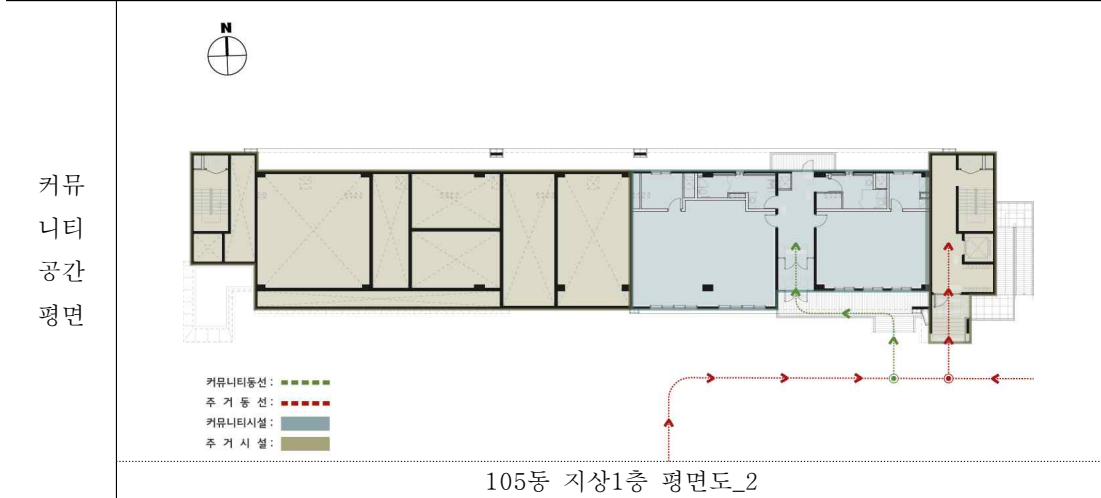


• 도면출처 : (주)종합건축사사무소그룹케이/(주)공간종합건축사사무소 제공



• 도면출처 : (주)종합건축사사무소그룹케이/(주)공간종합건축사사무소 제공

구분 커뮤니티 공간 평면계획 특성



• 도면출처 : (주)종합건축사사무소그룹케이/(주)공간종합건축사사무소 제공

서쪽으로는 영평동, 동쪽으로는 용강동을 경계로 하여 과거에는 다라곶으로 불리워지다가 현재는 월평 (月坪)으로 부른다.

높고 낮은 능선으로 감싸있는 중간지점에 약 6만여평에 이르는 분지에 마을이 형성 되어 있으며 농토는 경사지가 별로 없고 평탄하다. ‘병뒤왓’ 이라 부르는 곳은 예전에 월평의 곡창지대라고 하였으나 지금은 과수원으로 변해 있다. 조망범위가 넓어 동쪽 물장오리에 서면 어승생악까지 한라산 전체가 보이고 서쪽으로는 신제주, 도두봉, 공항이, 북쪽으로는 시내, 사라봉과 별도봉이, 동북쪽으로는 삼양, 원당봉, 조천읍까지 잘 보이고 망망대해의 수평선을 볼 수 있어 배산임수의 천혜의 땅이라고 일컬어지는 지역이다.



<그림 4-10> 첨단과학기술단지 행복주택_커뮤니티시설01



<그림 4-11> 첨단과학기술단지 행복주택_커뮤니티시설02



<그림 4-12> 첨단과학기술단지 행복주택_커뮤니티시설03

단지 안쪽으로 들어오면 103동과 105동 사이 마당을 중심으로 경로당과 주민 휴게공간, 관리사무소, 다목적회의실, 창업지원실, 작은도서관, 수놓음 육아나눔터가 배치되어 힐링존, 쉼존으로 커뮤니티시설이 배치계획 되었다. 각각의 프로그램 별 영역존을 형성할 수 있도록 배치하였으며 102동 앞마당에는 레크레이션존인 유아 및 어린이 놀이터와 에듀케이션존에 해당하는 어린이집, 작은도서관이 배치되었다. 커뮤니티시설을 사용하는 자 또는 프로그램을 운영하는 자의 동선 등 사용자간에 서로 어우러질 수 있는 야외 커뮤니티시설을 설치함으로써 운영에 효율성을 고려하였다. 단지 입구 쪽으로는 유아시설을 위한 배치, 청년층 고령자등 서로의 만남을 자연스럽게 연결해주는 스트리트형 커뮤니티시설의 배치라고 볼 수 있다.

첨단과학기술단지 행복주택의 경우 다른 지역에 비해 세대수가 많은 지역으로 각각의 커뮤니티시설의 종류가 있고, 주민시설 총량제에 가까운 배치가 가능하였다.

4.2 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 배치, 종류에 관한 분석

조사한 제주시 내 행복주택은 대부분 수직형이며 침단단지 행복주택은 스트리트형의 배치형태를 보여주고 있다. 이는 주민공동시설 유형별 설계가이드라인에서 구분하고 있는 3가지 유형의 수직형(소규모형), 중정형(소·중규모), 스트리트형(중·대규모)⁴²⁾으로 구분하고 있다.

<표 4-24> 제주시 행복주택 영역(존)별 커뮤니티시설 유형

| 구분 | 아라 | 삼도일동 | 함덕 | 한림 | 삼도이동 | 건입동 | 침단단지 |
|-------------|----------------------|----------------|----------------------------------|------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 힐링존 | - | - | 동행테라스 | - | 주민공동시설 | - | 경로당 주민휴게공간 사회적기업지원 |
| 쉐어존 | 주민카페 공부방 공용세탁실 | 커뮤니티실 공용세탁실 | 커뮤니티실 공용세탁실 무인택배실 물품보관실 | 다목적실 | 주민공동시설 물품보관실 | 주민공동휴게실 공용창고 무인택배실 | 창업지원실 수놓음욕아나눔터 다목적회의실 공용세탁실 |
| 헬스케어존 | - | - | - | - | 체력단련실 | - | 부대복리공용시설 |
| 레크레이션존 | - | - | - | - | 주민공동시설 | - | 유아놀이터 어린이놀이터 |
| 에듀케이션존 | - | - | - | - | - | - | 어린이집 작은도서관 |
| 유형형태 | 수직형 | 수직형 | 수직형 | 수직형 | 수직형 | 수직형 | 스트리트형 |

※ 사업규모, 부지여건 등을 고려한 3가지 유형의 커뮤니티시설 구분이 되지 않음(아라, 삼도일동, 한림)

주민공공시설의 커뮤니티시설의 종류는 아래의 <표 4-25>를 기준으로 하여 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부, 2013.07.22.)에서 제시한(적용대상) 하고 있으나 이는 100세대 이상의 주택단지부터 총량제 적용(제55조의2제1항)에서 총량제의 주요내용을 포함하고 있어서 연구자의 사례에 적용함은 불합리 하다고 볼 수도 있다. 이는 합리성으로 판단하기보다는 사업의 특성상 공급대상자의 성격 사업승인을 득하는 과정에서의 승인조건이 달라질 수 있는 유연한 사항이다.

42) 영 제55조의2제5항에 따라 의무설치 주민공동시설별 세부면적에 관한 사항을 제시하여, 지방자치단체에서 조례로 최소면적을 따로 정하는 경우에 활용할 수 있도록 하고자 함.

<표 4-25> 주민공동시설 영역(존)별 적정 구성비

| 구분 | 세부시설 내용 | 구성비 | 비고 |
|--------|--|------|------------------------|
| 힐링존 | 경로당, 다목적 건강관리실, 텃밭창고 등 | 11% | - |
| 쉐어존 | 게스트하우스, 사회적기업, 다목적회의실, 공동세탁실/취사장, 맘스카페, 계절창고 등 | 15% | 관리운영 및 공간복합화를 고려 가능 |
| 헬스케어존 | 휘트니스센터, 다목적운동실, 주민운동 시설 등 | 15% | 수요 및 민간사례를 고려하여 면적조정가능 |
| 레크레이션존 | 어린이놀이터, 실내놀이터 등 | 34% | 실내놀이터 특화로 인한 면적 조정가능 |
| 에듀케이션존 | 어린이집, 작은도서관, 독서실, 돌봄 교실 등 | 25% | - |
| 합 계 | | 100% | ※ 구성비 조정가능 |

1) 아라이동 행복주택에 설치된 커뮤니티시설은 주민카페, 공부방, 공용세탁실로 단지내부에 설치되어 있으며 단지외부에 세대출입구 1층에 무인택배함, 오픈된 피로티 공간이 설치되어 있다. 배치의 유형은 <표 4-24>에서 수직형으로 확인된다.

주민카페, 공부방은 실의 구획 없이 하나의 대 공간으로 계획되어 있으며 지역 주민이 사용될 수 있는 외부에서의 직접출입이 가능하고 도로변에 위치해 있어 지역주민의 활용도는 좋은 위치에 배치계획 되어 있다. 직접 출입이 가능한 구조로 계획은 되어 있으나, 통제나 관리적 차원에서 출입구의 개방은 가능하지 않았다.

단지로 접근가능하며 행복주거 단지와의 직접적으로 연결되도록 계획되어 있어서 외부에 설치된 주민카페는 지역주민 모두가 사용할 수 있도록 되어있어서 행복주택 본래 취지대로 거주자와 지역주민 간의 교류 활성화를 도모할 수 있을 것으로 예상되었다. 그러나 관리자 인터뷰에서도 문제점으로 나타났던 운영실태의 문제이다. 입주자의 자발적 공동체 협의체 활성화가 커뮤니티형성의 1순위라고 생각된다.

사업규모, 부지여건 등으로 분석하면 아라이동 행복주택의 배치형태는 소규모의 수직형으로 볼 수 있다. 이는 부지가 협소한 관계로 영역(존) 및 공간을 복합화 하여 층별 운영 및 관리가 가능한 구조로 배치계획 수립되었고, 각 영역(존)별 공간

으로 유기적으로 연계하여 배치하였으며 공간분할 없이 하나의 대 공간을 통해 활용할 수 있도록 계획하였다.

이에 대한 분석은 주민공동시설설치총량제 운용 가이드라인(국토교통부, 2013.

07.22.)에서 제시한 (적용대상) 100세대 이상의 주택단지부터 총량제 적용(제55조의2제1항)에서 총량제의 주요내용을 포함하고 있다. 결국 연구자의 사례 중 첨단과 학기술단지 행복주택이 적용되는 사례이다. 그 외의 6개의 사례는 150세대 이하 도시형생활주택을 건설하는 경우로 총량제 적용에서는 제외되는 사례이다. 다만 사업의 특성상 공급대상자의 성격 사업승인을 득하는 과정에서의 승인조건에 따라서 달라질 수 있는 유연한 사항이다

2) **삼도일동 행복주택**에 설치된 커뮤니티시설은 주민 커뮤니티실, 공용세탁실이 2층에 설치되었다. 시설을 공동으로 사용하기에는 적합한 위치에 배치되었다. 배치의 유형은 <표 4-24>에서 수직형으로 확인된다. 건축물의 정면성이 부각되어 지역주민 접근이 용이한 외부계단과 입주자의 동선 분리가 명쾌한 계획이 돋보인다. 주차공간에서 세대 간 입구로 진입되어지는 공간 또한 커뮤니티형성에 일조를 할 수 있는 장소를 구현해준 것은 이용자를 위한 편안한 전이공간을 제공해 줄 수 있는 ‘세미아웃도어스페이스(Semi-Outdoor Space)’를 둔 것이라고 보여 진다. 정서적 여유로움도 있겠지만 입주민들에게 자전거 등을 보관할 수도 있는 기능적 요소와 간간히 들이비치는 빛의 드리움은 이곳의 입주자들에게 차분함을 불려주고 이곳의 역할이 입주자 공동체의 아주 좋은 위치에 배치를 하고 있다



주차장에서 장애인 출입구

지역주민을 위한 진입부

지역주민 입주자 출입구 분리

<그림 4-13> 삼도일동 행복주택_부대복리시설

3) 함덕 행복주택에 설치된 커뮤니티시설은 4층 외부에 동행테라스, 3층에 커뮤니티실, 2층에 공용세탁실, 1층에 무인택배실, 지하1층에 물품보관실 각층에 같은 위치 같은 면적으로 커뮤니티시설 배치의 유형은 <표 4-24>에서 수직형으로 배치하였다.

함덕 행복주택은 위의 단지 내 시설뿐만 아니라 남쪽으로는 한라산을 북쪽으로 서우봉을 바라볼 수 있는 10동과 102동 사이의 외부 커뮤니티공간 중앙광장을 계획해 주었다. 입주자와 지역주민 등 많은 관광객들을 끌어들일 수 있고 자유롭게 이용 가능한 위치에 배치되어져 커뮤니티 공동체를 형성해줄 수 있는 외부커뮤니티공간으로 작용한다. 행복주택이 추구하는 취지에 맞는 지역커뮤니티공동체형성에 중요한 커뮤니티 공간이 될 것이다.

각층에서 사용할 수 있게 커뮤니티시설을 분산 배치 계획하였으나 이용관리부족으로 이용도 측면에서는 부족한 것으로 파악되었다.



101동과 102동 사이 중앙광장 지하주차장에서 보이는 하늘 양반사 다기능 태양광패널

<그림 4-14> 함덕 행복주택_부대복리시설

이곳 사례의 건물 뒤편 남쪽 발코니 상단에 한국건설기술연구원(KICT)과 공동업무협약을 통해 ‘양반사 다기능 태양광패널’을 설치함으로써 에너지절감을 위한 신기술 도입에도 적극적으로 대응함을 볼 수 있다. 이곳 함덕행복주택은 앞서에서도 기술하였듯이 주변 환경과 외부커뮤니티공간의 활성화를 도모하기에 충분한 배치라고 볼 수 있다.

4) 한림 행복주택에 설치된 커뮤니티시설은 다목적실이 2층에 위치하고 있다. 단지 내 2층에 위치하고 있어서 실제로는 입주자 이용만이 가능하다. 별도의 출

입구가 계획되지 않아 지역주민의 접근은 어려워 보였다. 배치의 유형은 <표 4-24>에서 수직형으로 확인된다. 마음에온 행복주택에서 공통적으로 보여지는 IOT를 접목한 스마트홈 시스템을 구축하여 폰 앱을 이용한 세대 전등, 가스, 난방 등 제어가 가능하게 되었고, 입주자의 안전을 위한 방범장치는 시설되어졌다. 내부에서의 커뮤니티공간은 단지 쉼어존인 다목적주민시설뿐이지만 이곳 또한 관리 및 운영상의 문제는 다른 행복주택과 마찬가지로였다. 무인택배함이나 방범을 위한 안전장치들은 여러 사례들에서 보여 지는 공통된 장치로 볼 수 있으나, 한정된 공간에서 구현할 수 없는 것은 모두가 공감하는 부분이다. 물론 세대수가 적고 제주에서 먼 곳에 위치하지만 주변의 커뮤니티시설과 함께 운영이 되어져야 하리라고 본다. 현대는 위치에 문제가 아니라 지역공동체가 어떤 프로그램을 뛰어나가서 운영한다는 것이 가장 필요한 여건으로 보여 진다.

5) **삼도이동 행복주택**에 설치된 커뮤니티시설은 2층에 주민공동시설, 다르게 사용될 것으로 보이는 4층의 주민공동시설, 또 다른 지하1층에 위치한 주민공동시설, 3층에 체력단련실, 1층에 물품보관실이 계획되었다. 주민공동시설 설계 가이드라인에서 마련한 수직형(소규모형)으로 분류된다. 각층의 입주자만족도에 맞춘 요구시설을 반영하여 층별로 힐링존, 쉼어존, 헬스케어존, 레크레이션존, 에듀케이션존으로 구분되어지는 다양한 커뮤니티 시설로 구성 배치되기를 바란다. 예를 들어 지하에 위치한 주민공동시설은 탁구장이나 당구장 등으로 사용될 수도 있다.

이곳은 현재 골조공사 막바지에 있다. 각층의 주민공동시설의 배치는 설계자가 제공한 사업계획승인도서로 분석을 하면 이미 사용 승인된 행복주택에서 보면 사실 공동주택실의 커뮤니티시설은 이용 빈도가 전혀 없어 보여서 현재 지어지고 있는 삼도이동행복주택의 계획도면에서는 배치하지 않은 것으로 보여 사업주체에서도 입주자만족도 실태조사가 이루어진 것으로 보인다.

6) **건입동 행복주택**에 설치된 커뮤니티시설은 4층에 위치한 주민 공동휴게실, 1층에 무인택배실, 나머지 각층에 각각 배치된 공용 창고가 위치해 있다. 배치의 유형은 <표 4-24>에서 수직형으로 확인된다.

이곳 건입동행복주택도 현재 공사중에 있다. 연면적 11,739.00㎡에 지상10층으로 규모가 큰 것으로 분류되지만 커뮤니티시설은 3.23%로 낮은 편으로 나타났다. 인근지 지역에 공공커뮤니티시설은 가까이에 있어 이용이 가능하나 건입동행복주택 단지 내에서 이용 가능한 시설은 부족한 형편이다.

7) **첨단과학기술단지 행복주택**에 설치된 커뮤니티시설은 다양한 커뮤니티 시설이 제공되고 있었으며 그 중에서 도서관과 마을 회관은 거주자와 지역주민이 각각 자율적으로 위원회를 구성하여 활발하게 운영되고 있었으며 커뮤니티시설을 이웃 교류의 공간으로 적극적으로 활용하고 있었다. 배치의 유형은 <표 4-24>에서 스트리트형으로 확인된다. 첫째, 도서관은 행복주택 거주신혼부부특화 단지이므로 육아에 초점을 맞춘 커뮤니티 시설이 많이 설치되었다. 그러나 육아시설에 초점을 맞춘 커뮤니티 계획의 경향을 보이지만 실질적으로 육아관련 커뮤니티 시설이 제대로 운영되고 있지 않거나 충분히 제공되지 못함으로써 거주자의 이용이 어려운 특성이 나타났다. 둘째, 본 단지에서 거주자 구성 비율 어린이집은 오후시간 때까지 햇빛을 가장 받을 수 있는 남향배치를 하였다. 사회적 기업지원 등을 위한 평면계획을 위한 사회적기업지원, 창업지원실을 계획할 수가 있었다. 여성가족연구원 협의 시 요구되었던 ‘수놓움육아나눔터’의 공간계획이 수립되면서 첨단단지 행복주택의 커뮤니티시설의 종류는 세대수도 402세대로 가장 많고 사업계획의 승인시 여러 승인 부서의 협의내용이 반영되면서 가장 많은 수의 신혼부부의 세대 138세대의 입주자 요구사항 및 편리성을 고려되었다고 본다.



수놓움육아나눔터

사회적기업지원센터

하천변 보행공간

<그림4-15> 첨단과학기술단지 행복주택_부대복리시설

4.3 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 규모별 구분에 의한 분석

앞장에서 배치, 종류를 분석 했다. 본 장에서는 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 규모에 대한 분석을 아래 <표 4-26> 과 같이 조사 하였다.

<표 4-26> 제주행복주택 커뮤니티시설 영역별/연면적에 대한 비율

(단위 : m²), (단위 : %)

| 구 분 | 아라 | | 삼도일동 | | 함덕 | | 한림 | | 삼도이동 | | 건입동 | | 첨단과학기술단지 | | |
|---------------|--------|----------|-------|----------|--------|----------|-------|--------|--------|----------|--------|-----------|----------|-----------|-------|
| | 면적 | 구성 비율 | 면적 | 구성 비율 | 면적 | 구성 비율 | 면적 | 구성 비율 | 면적 | 구성 비율 | 면적 | 구성 비율 | 면적 | 구성 비율 | |
| 영역별 | 힐링존 | - | - | - | - | 53.85 | 20.08 | - | - | 56.22 | 29.54 | - | - | 114.84 | 7.25 |
| | 웨어존 | 98.85 | 85.12 | 81.09 | 100 | 214.30 | 79.92 | 24.26 | 100 | 35.34 | 18.57 | 379.53 | 100 | 194.03 | 12.25 |
| | 헬스케어존 | - | - | - | - | - | - | - | - | 26.04 | 13.68 | - | - | 128.70 | 8.12 |
| | 레크레이션존 | - | - | - | - | - | - | - | - | 72.73 | 38.21 | - | - | 710.50 | 44.84 |
| | 에듀케이션존 | 17.28 | 14.88 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 436.45 | 27.54 |
| 소 계 | 116.13 | 100 | 81.09 | 100 | 268.15 | 100 | 24.26 | 100 | 190.33 | 100 | 379.53 | 100 | 1,584.52 | 100 | |
| 연면적에 대한 비율 | 연면적 | 2,505.12 | 4.64 | 1,154.07 | 7.03 | 3,963.29 | 6.77 | 753.83 | 3.22 | 1,154.00 | 16.49 | 11,739.00 | 3.23 | 32,300.30 | 4.91 |
| | 커뮤니티시설 | 116.13 | | 81.09 | | 268.15 | | 24.26 | | 190.33 | | 379.53 | | 1,584.52 | |
| 순 위 | 5 | | 2 | | 3 | | 7 | | 1 | | 6 | | 4 | | |

제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 대부분은 웨어존에 해당되는 여러 가지 목적의 용도로 사용되어지는 주민카페 정도의 시설을 갖추어진 상태로 나타났다. 규모 또한 연면적 대비 아라 행복주택 4.64%, 삼도일동 행복주택 7.03%, 함덕 행복주택 6.77%, 한림 행복주택 3.22%, 삼도이동행복주택 16.49%, 건입동행복주택 3.23%, 첨단과학기술단지 4.91%로 시설의 면적대비 협소한 상태를 보여주고 있다.

위의 <표 4-26>에서 분석한 결과 커뮤니티시설 영역(존)별 구성의 세부시설 내용을 보면 힐링존(경로당, 다목적 건강관리실, 텃밭창고 등) 11%내외, 웨어존(게스트하우스, 사회적기업, 다목적회의실, 공동세탁실/취사장, 맘스카페, 계절창고 등) 15%내외, 헬스케어존(휘트니스센터, 다목적운동실, 주민운동시설 등) 15% 내외, 레크레이션존(어린이놀이터, 실내놀이터 등)34% 내외, 에듀케이션존(어린이집, 작은도서관, 독서실, 돌봄교실 등) 25%내외의 적정기준을 제시해주고 있다.

그러나 연구자가 조사한 7개의 사례중 4곳이 웨어존인(주민카페, 주민 공동시설, 커뮤니티시설 등)이라는 공통공간으로 한곳에 대 공간으로 구획되어져 단지 내 커뮤니티시설의 전부를 차지하는 100%의 규모를 제시하고 있다.

<표 4-26> 커뮤니티시설의 연면적에 대한 비율로 구성비비율을 보면 아직 공사중인 삼도이동행복주택이 가장 높은 비율을 보여 준다. 결국 연면적 대비 커뮤니티시설이 가장 많은 분포를 이루고 있는 것인데 사용승인이 완료되어 커뮤니티시설이 해당 층별에 요구되는 공간으로 적절히 운영되길 바란다.

규모가 이중 가장 크다고 보여 지는 첨단과학기술단지 행복주택의 경우는 402세대로 신혼부부 138세대, 산단근로자 136세대가 입주되어져 입주자가 청년층이 대부분을 차지하여 청년들이 필요로 하는 커뮤니티시설이 각각 분포되어져있다. 이는 사업계획승인 과정에서 각부서의 협의 시 필요로 하는 커뮤니티시설들이 추가되기도 하고 없어지기도 하는 일련의 과정의 결과물이었다. 이에 다양한 시설들이 규모 이상으로 배치되었다고 생각되었지만 <표 4-26> 커뮤니티시설의 연면적에 대한 비율로 구성비 비율에서 보면 그렇지 않은 결과를 볼 수가 있다.

본연구의 조사결과를 보면 삼도이동, 삼도일동 행복주택의 커뮤니티시설의 규모가 가장 높다고 볼 수 있다. 실제로 앞서 에서도 언급되었던 1976년 토지구획정리사업에 의해 신도시로 형성되었던 제주시 최초의 신도시 개발지역으로 중산

층 이상 높은 시민의식을 가진 동민들이 모여 살았던 쾌적한 주거 및 상업 밀집 지역 이었던 원도심의 중심지였다. 이지역이 더 이상 슬럼화 되지 않고 옛 모습의 활력을 되찾기 위한 도정의 노력도 있으나, 청년들의 고민 해결책 일환으로 행복한 행복주택으로 발전되기를 바란다. 그리고 지역주민과 함께할 수 있는 지역공동체역할의 주축이 될 것이다.

4.4 제주지역 행복주택 커뮤니티시설의 현황에 대한 문제점 및 개선방안

행복주택의 부대복리시설은 정부에서 다양한 프로그램을 지원하는 등 기존 공공임대주택의 부대복리시설과는 차별성을 지닌다. 사례분석 결과, 공공임대주택의 의무적으로 설치되는 부대복리시설 외에 설치된 사례는 찾아보기 힘들었다. 주민편의 시설 중 쉼어존에 해당하는 사회적기업지원실, 수놓움육아나눔터가 첨단단지에서 배치계획 되어 첨단과학기술단지 내 사회적기업과 창업 및 취업지원센터를 조성하여 인근주민에게 일자리를 제공할 예정으로 기존 임대주택과 차별화된 물리적 특성을 잘 반영된 결과이다.

이는 행복주택이 의무적으로 설치해야하는 세대수별 부대복리시설의 설치 기준을 제외한 기준이 부재하기 때문이다. 그러나 이것은 단지별로 차별화를 두어 획일화된 단지계획을 피하려는 의도로 해석된다. 따라서 의무적으로 설치되는 시설은 설치하되 단지별로 특화된 시설을 계획하여 다른 단지와의 차별성을 두고 단지만의 특색을 지니려는 노력으로 판단된다.

또한 행복주택의 거주자들의 대부분이 청년층인 것을 감안하여 반려동물, 취미생활, 육아, 내 집 장만 등 공통관심사를 주제로 하는 프로그램을 통해 주민의 참여를 도모할 수 있는 방법도 고려해야 할 것이다.

앞으로 10년 간 새로운 장기 주거종합계획에서 제시한 정책 패러다임에 따라 미래 국민들의 주거생활은 아래와 같이 변화될 것이다.

주택수요와 정책소요에 맞는 주택공급계획, 택지공급계획 수립으로 원하는 곳에서 원하는 유형의 주택에 거주하고, 공공임대주택 확충, 저렴한 주택 공급으로 안정된 주거생활을 영위하며, 소득계층별, 생애주기별 맞춤형 정책을 통해 가구특성

에 맞는 주거지원을 받으며, 체계적인 재고주택 관리를 통해 안전하고 편리한 친환경 주택에 거주하고, 쾌적한 주거환경이 조성되며, 깨끗한 제주를 위한 친환경전 주거문화 확산과 주민, 정착 이주민, 관광객이 조화되는 문화 조성을 통해 공동체가 활성화되고 사회통합이 향상될 것이다.

2016년 이후 유입인구에 따른 주택 건설 허가 및 준공 건수의 관계를 나타내기 위해 2018년 9월 제주1호 아라 행복주택을 필두로 사용승인을 기준하여 <표 4-1>, <표 4-2>을 구성하였다. 본 연구는 행복주택 커뮤니티시설의 이용 실태 분석과 거주민(이용자)의 선호도(필요도)를 조사하고 분석하였다. 이를 바탕으로 ‘주민공동시설총량제’를 적용하기 위해 건축적으로 분석하고 구체화하여 커뮤니티시설에 대한 법적의무시설 이외에 거주민들이 요구도가 높은 시설을 설정하고, 공간프로그래밍과 관리·운영을 고려한다. 이를 통해 단지 내 공동체시설로서 공동체의식을 회복하고 지역사회의 복지거점으로 지역커뮤니티를 활성화할 수 있는 행복주택 커뮤니티시설의 계획방안을 제시하고자 한다.

본 연구에서 종합적으로 도출된 결과를 통해 향후 행복주택의 커뮤니티시설을 계획할 때 기초적인 가이드라인이 될 것이다.

v. 결론

커뮤니티 시설을 중심으로 행복주택의 실태를 조사한 결과는 단지 내 규모에서 볼 때 세대수만을 고려한 결과 다양한 커뮤니티시설의 배치가 용이하지 않았고, 이용자들의 운영체가 형성되지 않아 관리주체의 불명확한 한계가 있어서 시설되어진 곳의 활용성도 아주 미비한 상태이다. 이를 구체적으로 나열해보면 아래의 세가지로 정리해 볼 수 있다.

첫째, 행복주택 사례들은 다양한 커뮤니티 시설을 제공하고 있다. 그러나 청년층이라고 하는 행복주택 거주자 특성에 부합하고 거주자 요구를 적극적으로 반영하는 커뮤니티시설이 충분히 제공되지 못한 측면이 있으며 제공된 커뮤니티 시설도 적절히 사용되지 못하고 방치되어 공간을 낭비하는 현상이 일부 사례에 나타나고 있다. 모든 사례에서 실내 운동시설 설치에 대한 요구가 있었으나 설치되지 않았고 신혼부부 특화단지이지만 자녀를 위하여 어린이집의 충분한 자리가 제공되지 않았으며 육아를 위한 공간이 활용되지 못했으며, 경로당과 게스트하우스, 작은 도서관 등이 제공되었지만 이용자가 없는 관계로 폐쇄 또는 방치되고 있었다. 본 사례에서는 주택건설기준 등에 관한 규정의 제55조, 세대수별 주민공동시설설치 기준에 근거한 필수시설이 설치되어 500세대 이상인 경우 경로당, 어린이 놀이터, 어린이 집, 주민운동시설, 작은 도서관을 필수 시설로 설치한 것으로 분석된다. 그러나 이러한 기준과 함께 해당 주택 단지의 특성, 인근지역의 설치현황 등을 고려하여 설치가 필요 없다고 인정하는 시설은 설치 아니할 수 있는 규정도 명시되어 있으므로 행복주택 커뮤니티 시설 계획 시에 각 행복주택의 타겟층의 특성과 그들의 요구를 면밀히 조사하여 커뮤니티 시설 계획이 이루어져야 할 것이다.

둘째, 현재 제공되고 있는 커뮤니티 시설을 통해서 거주자들 간의 교류가 활발하지 않은 실정이며 외부 지역주민과의 교류에 대해서도 매우 소극적이거나 원하지 않는 것으로 파악되었다. 그러나 행복주택의 커뮤니티 시설을 통해서 동일한 단지 내에서 연령, 거주지역의 인접성, 가구특성 등 집단적 특성이 유사한 거주자들 사

이의 교류에 대한 요구와 의지는 있는 것으로 파악되었다. 공간계획 및 배치 측면에서 사용자의 물리적 접근이 용이하고 내외부공간이 시각적으로 자연스럽게 연결되어 물리적 접근을 유도할 수 있도록 커뮤니티 시설이 계획되어야 할 것이다.

셋째, 본 연구 사례를 통해서 볼 때 주민의 자발적 관리 및 운영 특성 때문에 커뮤니티 시설이 잘 사용되지 못하는 측면이 있다.

임대주택 공급자는 커뮤니티시설 공급과 함께 거주자들이 자발적으로 커뮤니티 시설을 운영하고 커뮤니티 프로그램 만들 수 있도록 지도 및 지원하는 교육프로그램을 제공하거나 각 단지마다 전문 인력의 배치 또는 순환 배치하는 것도 함께 제공하는 것을 고려해야 할 것이다.

본 연구에서는 향후 행복주택 단지를 대상으로 커뮤니티시설의 중요성 서론에서 제시하였으며, 향후 행복주택 단지의 커뮤니티시설의 계획 수립 시 기초자료로 활용될 것이다. 그러나 주거단지 입주자를 대상으로 부대복리시설의 만족도나 세부 시설별 이용현황에 대한 조사를 포함하고 있지 않아 이용행태에 대한 정보를 제공하기에는 부족함이 있다. 이에 본 연구는 향후 행복주택 단지의 커뮤니티 시설에 대한 이용률, 이용시간, 만족도, 유지관리 특성을 데이터를 근거하여 세부 시설별로 계획 가이드라인에 대한 조사가 필요할 것으로 판단된다. 또한 커뮤니티 시설의 측면에서 커뮤니티시설만을 분석했기 때문에 향후 접근성, 보행환경과 지역공동체로서의 역할 등의 종합적인 분석을 위한 후속연구를 지속할 필요가 있다.

기존 공동주택 건설시 의무적으로 조성되는 부대복리시설의 범주를 확대하고 점차 포괄적으로 전환되는 커뮤니티 시설의 개념을 행복주택사업지구에 접목하여 지역주민을 위한 여가문화, 교육 복지, 일자리 시설을 공급하는 방안을 가져가야 할 것이다. 이를 위한 구체적 시설로서는 일자리 시설과 관련하여 사회적 기업, 새일 센터 및 관련된 작업, 교육시설 도입이 요구된다. 또한 여성 및 외국인 위주 지역주민 커뮤니티 시설로서는 유아돌봄시설, 지역아동센터, 가족지원센터 등의 도입이 검토되어야 한다.

도입 시설로는 고령자를 위한 데이케어센터, 행복학습센터 등의 도입이 검토되어야 하며, 인근지역 대학생과의 교류를 활성화하기 위하여 대학생 스터디룸, 청소년

문화의 집, 방과 후 아카데미, 작은영화관 등이 제시되어야한다. 신혼부부 및 청소년 도입이 요구되는 앵커시설로는 돌봄시설, 육아종합지원센터, 환경센터, 청소년 센터가 있으며, 일반주민시설로서 카페, 아트샵 등을 수용하는 마을공동체 플라자가 제시되어야 한다. 이중 마을플라자 도입은 모든 지역에 공통적으로 제시되어 지역주민 만남의 공간으로 커뮤니티 활성화를 유도하여야 한다. 또한 최근 커뮤니티 시설이 여가, 문화 중심시설에서 자활적 일자리 창출 시설로 확대되면서 각 지역별로 고용센터, 사회적기업, 로컬푸드 센터의 도입이 제시되어야 한다. 이러한 시설은 주로 공공의 지원에 의해 프로그램이 운영되므로 지자체 및 중앙정부의 유관사업 발굴 및 연계가 매우 중요하다. 끝으로 이를 현실화하기 위해서는 다음과 같은 후속연구가 필요하다. 먼저 공동주택에 일괄 적용되는 현재 공동주택 부대복리시설 기준을 기성 시가지내 공급되는 공공임대주택단지에 대해서 시설 범위를 확대하는 제도 개선이 요구된다. 또한 임대주택 단지 내 설치된 커뮤니티 시설의 유지, 관리 주체 및 비용 분담, 준공 후 시설 양도 기준을 명확히 하고, 시설 설치비 부담 주체를 합리적으로 설정하여 향후 시설 설치가 적극적으로 활성화 될 수 있는 방안 마련이 요구된다. 더불어 향후 조성된 커뮤니티 시설의 지속적 관리운영을 위한 방안 마련 또한 요구된다.

■ 참고문헌 ■

[단행본]

- 손세관, 『도시주거 형성의 역사』, 열화당, 1997
야마모토 리켄, 『마음을 연결하는 집』, 안그라픽스, 2014
발레리 줄레조, 『아파트 공화국』, 후마니타스, 2007

[학위논문]

- 강희선, 『지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획 연구』, 홍익대 박론, 2016
강선주, 『거주자의 수요특성을 고려한 국민임대주택커뮤니티시설 설치기준 개선방향』, 고려대 석론, 2012
강순호 외, 『제주시 연립주택의 배치계획 특성에 관한연구』, 제주대 석론, 2020
김세지 외, 『제주시 공동주택의 외장재 적용 실태에 관한연구』, 제주대 석론, 2014
박다솔, 『공공임대주택에서 공동체 활성화 가능성 탐구』, 서울대 석론, 2016
박수현 외, “문화마을만들기에서의 공동체의식 형성요인 연구 - 성남시 『우리동네 문화공동체만들기』 사례를 중심으로-”, 한국지역개발학회지, 제25권, 제5호, 2013
박재현, 『남양주 다산 행복주택 계획 개선에 관한 연구』, 건국대 석론, 2016
정하린, 『국내 소형 공공임대주택에 적용된 공유공간 계획 특성에 관한 연구』, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2017
유상조, 『행복주택단지의 지역사회권형성요인에 관한 연구』, 시립대 박론, 2018
이지은, 『접근성에 기반한 수도권 행복주택 단지 내 부대복리시설 연구』, 연세대 석론, 2020
조웅희, 『임대주택의 유형별 공유공간의 특성과적용에 관한 연구』, 인하대 석론, 2019
조예진, 『라이프스타일에 따른 1인 가구를 위한 공간구성에 관한 연구』, 국민대 석론, 2019

[학술논문]

- 강희선, 『공공임대아파트와 공공분양아파트의 커뮤니티시설 비교분석』, 한국실내디자인학회 논문집 제 25권 제1호, 2015
권혁삼 외, 『국내주거지 계획의 생활권 공간구성 변화에 관한연구』, 도시설계, 2008
백혜선, 『단지내 부대복리시설 통합설치 및 운영방안』, 2013
백혜선, 『아파트 공동체 실현을 위한 단지내 주민공동시설 이용현황 및 사례』, 한국주거학회 춘계학술대회, 2002

이경미 외, 『공동생산(co-production)에 기반한 공동체주택의 의미에 대한 탐색』,
한국지역사회복지학, 제66집 2018

최민아 외, 『지역 활성화를 위한 공공임대주택의 지역 커뮤니티시설 도입 연구』, 한
국도시설계학회, 2017

[연구보고서]

건설교통부, 『미래주거환경 비전』, 한국주거학회, 2007

국토해양부, 『보금자리주택 업무편람』, 2010

국토해양부, 『커뮤니티 활성화를 위한 주택건설기준 개선을 위한 연구』, 국토교통부, 2010

권주안 외, 『2020년 주택수요 전망』, 주택산업연구원, 2011

권주안 외, 『2020년 주택수요전망』, 주택산업연구원, 2012

[Websites]

국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>

국토교통부 홈페이지, www.molit.go.kr/portal.do

행복주택 홈페이지, <http://www.molit.go.kr/happyhouse/info.jsp>

법제처 홈페이지, www.moleg.go.kr

네이버 지식백과, <https://terms.naver.com>

네이버 지도, <https://map.naver.com>

통계청, kostat.go.kr

서울시 주택·도시계획·부동산, citybuild.seoul.go.kr

국토교통부 LH 운영 주거복지포털 마이홈, myhome.go.kr

행복주택 국토교통부 molit.go.kr/happyhouse

LH 행복디딤돌 공공주택, newplus.go.kr

SH 서울주택도시공사, i-sh.co.kr

경기도 따복공동체지원센터, www.ddabok.or.kr

경기도시공사, <https://http://www.gico.or.kr>,

제주특별자치도개발공사, <https://www.jpdc.co.kr/index.htm#>

제주국제자유도시개발센터, <https://www.jdcenter.com/main.cs>

[기타]

통계청 『장래인구추계』 2010-2030

월간디자인, 디자인하우스, 2014, 11월호