



**쇠퇴지역 내 신축형 서포티브주택의 특성 연구**  
- 미국 뉴욕시 ‘더 브룩’ 사례를 중심으로 -

*Field Visit Study of Newly Constructed Supportive Housing ‘The Brook’ in Decayed Area of New York, USA*

이연숙\* · 박재현\*\* · 치 텡\*\*\*

Lee, Yeunsook\* · Park, Jaehyun\*\* · Qi, Ting\*\*\*

\* Corresponding author, Dept. of Interior Architecture & Built Environment, Yonsei University, South Korea (yeunsoolee@yonsei.ac.kr)

\*\* Coauthor, Dept. of Interior Architecture & Built Environment, Yonsei University, South Korea (jaehyunpark@yonsei.ac.kr)

\*\*\* Coauthor, Dept. of Interior Architecture & Built Environment, Yonsei University, South Korea (qiting@yonsei.ac.kr)

**ABSTRACT**

In the 21st century, Korea had radical economic development with accelerating urban sprawl, and following declination with social polarization. City declination makes socially vulnerable people unstable and increase homelessness. The projects revitalizing decayed area utilize local idle spaces to build new facility with creative supportive programs. The purpose of this study is to analyze inclusive characteristics of a supportive housing 'The Brook'. A field visit walk through observation and in-depth interview were utilized as research methods. The information of a representative supportive housing field will promote understanding the concept, and create base for further research. As results, state and knowhow of information concerning housing first policy, active government investment, space planning, management, social integration, service providing, architecture and so on offered to facilitate inclusive insights. In conclusion, the characteristics of supportive housing were realistically analyzed through a field research. This research is significant to introduce initially the effective supportive housing which has been practiced for 30 years in USA to that needs alternatives for the socially vulnerable in Korea.

**KEYWORD**

주거복지  
선주거지원 정책  
서포티브주택  
홀리스  
쇠퇴주거지역

Housing Welfare  
Housing First Principle  
Supportive Housing  
Homelessness  
Decayed Residential Area

**ACCEPTANCE INFO**

Received April 20, 2015  
Final revision received March 25, 2016  
Accepted March 28, 2016

© 2016 KIEAE Journal

**1. 서론**

**1.1. 연구의 배경 및 목적**

21세기 한국은 급속한 경제성장으로 무분별한 도시의 개발과 확장을 가속화하였다. 이러한 도시개발은 쇠퇴지역을 양산하였으며, 빈부격차로 인한 양극화현상을 초래하였다. 쇠퇴현상은 사회적 약자의 삶을 더욱 불안정하게 하고 홀리스를 증가시킨다. 현대사회는 재개발을 지양하고 도시를 재생하는 다양한 방법을 모색하고 있으며, 사회취약계층의 재활을 도모한다. 최근 열악한 상황에 대처하는 주거복지 방안의 개발이 이슈가 되고 있는데, 홀리스현상은 정부의 세금부담을 가중시킨다는 점에서 문제가 크기도 하지만 인간존엄성을 중시하는 선진 민주사회에서는 이러한 홀리스에 대해 보다 인본주의적인 관점에서 선도적으로 대안을 강구해왔다. 그 대표적인 정책으로 미국에서 시작한 ‘Housing First (선주거지원 정책)’을 들 수 있는데 이러한 원칙 하에 ‘Supportive Housing (서포티브주택, 이하 SH)’이 주거복지 대안으로 발전해 왔다. SH에 대한 사업성과는 실증적으로 그 효과가 드러나고 있어 주거복지 정책을 추진하는데 힘

이 되고 있다. 이는 북미뿐 아니라 핀란드, 프랑스 등 유럽으로도 확산되고 있으며, 그 실증효과를 도출하기 위한 연구가 유럽지역에서도 최근 실행된 바 있다. 이렇게 적지 않은 지역에서 SH사례들이 실행되었음에도 불구하고, 구체적 사례에 대해 종합적인 이해를 돕고 정보를 공유할 수 있는 국내 연구는 미미하며, 이들에 대한 구체적인 정보는 인터넷 및 기존 아날로그 매체를 통하여 접하기가 쉽지 않다. SH는 대개 사회취약계층이 모여 있는 지역에서 개발되는데 특히 쇠퇴된 주거지역의 재생을 위하여 전략적으로 개발되기도 한다. 쇠퇴지역에는 공가, 공터와 같은 사용되지 않는 유휴공간이 산재한다. 이 공간들을 활용하여 사회취약계층에게 주거를 제공해 주도록 리모델링하는 사업들과 그 지역의 열악한 환경을 개선하고 새로운 SH건물을 전략적으로 개발하여, 주변지역 환경을 개선해 나가는 하나의 거점으로 새롭게 신축하는 경우도 있다. 어떠한 경우이건 SH가 미래주거대안으로 실제 사회적, 정책적 지원의 대상으로 떠오르고 있는 현실점에서 이에 대한 이해를 돕기 위하여 현장에 실존하는 사례를 종합적으로 소개하는 자료는 이후 이 주제에 대한 연구를 활성화시키는 계기가 될 수 있으며, 실제 현장을 통해서 많은 자료를 수집하고 종합할수록 이 분야에 대한 연구와 실천적 사업들을 앞당길 수 있을 것이다.

본 연구의 목적은 쇠퇴지역에 신축된 SH사례가 지니는 종합적인

특성을 파악하는 것이다. 보다 구체적으로 SH의 공급적 측면에서 시설개발 및 발전배경과 시설운영특성, 그리고 SH의 계획적 측면에서는 건축 공간적 특성을 분석하고자 한다. 본 연구를 통하여 분석된 자료는 국내에 적합한 SH를 개발하는데 그 활용도가 높을 것이라 기대된다. 하나의 대표적인 SH현장에 대한 정보는 그 개념에 대한 이해를 증진시키고, 다른 SH들에 대한 이해기반을 형성할 것이다. 본 연구는 사회적 약자에 대한 주거대안이 필요한 한국사회에 실제로 객관적인 효과가 나타나고 잠재성이 높게 평가되는 SH를 국내에 소개한다는 데 의의가 있다. 특히 유휴공간을 활용한 리모델링사례를 분석한 선행연구(1)에 이어서 본 연구는 최근에 신축된 사례를 분석하여 두 가지 방향의 SH개발사례를 분석한다는 데 의의가 있다.

## 2. 문헌고찰

### 2.1. Housing First와 Supportive Housing의 진화(2)

선주거지원 정책은 홈리스에게 영구적으로 거주할 수 있는 주택을 먼저 제공하여 안정시킨 후 필요한 서비스를 맞춤형으로 제공하는 것이다. 이 주택은 서비스를 전제로 제공되는 것이 아닌 독립적인 계약으로 주어진다. 이러한 방법은 과거의 경험을 통해 보다 윤리적으로 홈리스 생활을 종결하게 하고, 예방할 수 있다는 믿음에서 시작되었는데 실제 긍정적인 효과가 다각적으로 증명되고 있다.(3) 선주거지원 정책은 1988년 미국에서 처음 시도(4)되었으며, 현재 미국뿐만 아니라 유럽지역까지 번져가고 있다.

2차 대전 후 미국에서는 도시인구의 증가로 단칸방을 빌려주는 여관(Single Room Occupancy Hotel: 이하 SRO)이 생겨났는데 이곳에서 생활하는 사람들의 주거상황은 굉장히 열악하였다. SRO가 계속 생겨나는 것을 막고자 1970년대, 미국정부는 복지, 의료 등의 서비스를 SRO에 지원하는 정책을 실행하였고, 주택에 서비스를 통합시킨 '서비스주택'의 개념이 생겨났다. 1980년대, 90년대에는 지방정부가 주도하고 비영리단체들이 후원하는 새로운 주택모형이 등장하였으며, 이것이 저렴한 가격의 주택과 서비스가 결합된 SH이다. SH가 탄생하기까지 이를 지원하는 미국의 제도 또한 진화를 거듭해 왔으며, 대표적인 예로 Section 8 주거법이 있다. 미국 주택도시개발부 HUD의 Section 8 주거법은 정부의 주거지원 프로그램으로 저소득 가구를 위해 민간 임대인(NGO)에게 임대보조금을 지원한다. 이 중 임대료와 유틸리티를 지원하는 Housing Choice Voucher 프로그램은 큰 비중을 차지하는데 세입자 중심의 임대보조금을 지급하거나 사업의 기초를 위한 임대보증금을 지급할 수 있게 되어있다(SHNNY, 2014).5)

SH는 지난 30여 년 동안 미국 전역에서 발전해왔으며, 비용효율

적인 주택과 거주자 맞춤형 서비스 제공으로 사회취약계층의 삶을 향상시키고 있다. SH는 단독주택에서 집합주택까지 규모가 다양하며, 정신장애, 알코올 및 약물중독자, 면역결핍바이러스(AIDS/HIV) 감염자, 노인, 신체장애자, 노숙자, 청년, 사회취약계층 개인 및 가족들 등을 대상으로 점점 확대되고 있다. SH에서 제공하는 서비스는 개인과 가족상담, 문화교육, 학습, 변호업무, 재정지원, 건강관리 및 진료, 정신상담, 음주 및 약물사용에 대한 임상서비스, 위기개입, 육아, 직업 및 취업상담 등으로 거주자간 공동체형성 및 지역사회와의 연계를 도모한다.(6)

SH는 사회 여러 계층의 주거문제를 해결해 줄 수 있는 유연성을 지니고 있으며, 그 개인적, 사회적 측면의 이득은 다음과 같다. 개인적 측면의 이득으로 거주자의 주거상태를 현저히 개선시키며, 주거안정성을 80% 이상까지 향상시킨다. 또한, 거주자의 삶의 질을 향상시키며, 정신질환으로 인한 입원을 감소시킨다. 즉, SH에서 지원하는 서비스는 다른 서비스 이용과 관련된 비용을 줄인다. 사회적 측면의 이득으로 SH는 대상지의 가치를 상승시키는데 양질의 디자인으로 지역사회에 경관성을 향상시킨다. 또한, 인근 지역 저소득층에게 제공되어 지역 주거수준을 향상시킬 수 있다. SH의 공용공간은 지역사회의 주민들에게도 제공되어 사회적 교류를 촉진시키며, 방범시스템은 지역사회 안전성을 증진시킨다. 현대의 SH는 개인공간과 공용공간으로 명확히 구분되어 있어, 거주자의 공동생활과 더불어 개인적 상황을 존중해주고 거주자들이 통합되는 것을 배려하다. 또한 실내평면과 외관의 유형이 매우 다양하게 개발되고 있으며, 개인의 주거정체성을 높일 수 있도록 계획되고 있다. SH는 이미 많은 나라에서 주거취약계층 문제에 대응한 수단으로 여겨지고 있으며, 폭넓게 확산되고 있다(Lee et al., 2014).7)

실제 미국 9개 도시의 시설별 관리비용을 분석한 Table 1.(8)은 SH의 가치와 효용성을 증명한다. 이러한 자료는 무주택자들이 대개 활용하게 되는 사회적 시설로서 감옥, 병원 등에서 소요되는 비용과 비교해볼 때, SH가 상당히 비용효율적이라는 것을 알 수 있게 한다. 미국에서는 이러한 사회적 수용시설에서 지출되는 비용에 대한 경험으로 SH에 대한 개발과 보급에 심혈을 기울여 왔다.

Table 1. Facility Management Budgets of 9 Cities in USA (Unit: \$)

	Atlanta	Boston	Columbus	Chicago	Los Angeles	New York	San Francisco	Phoenix	Seattle
Supportive housing	32.88	33.45	30.48	20.55	30.10	41.85	42.10	20.54	26.00
Jail	53.07	91.78	70.00	60.00	63.69	164.57	94.00	45.84	87.67
Prison	47.49	117.08	59.34	61.99	84.74	74.00	84.74	86.60	95.51
Shelter	11.00	40.28	25.48	22.00	37.50	54.42	27.54	22.46	17.00
Mental Hospital	335.00	541.00	451.00	437.00	607.00	467.00	1,278.00	280.00	555.00
Hospital	1,637.00	1,770.00	1,590.00	1,201.00	1,474.00	1,185.00	2,030.00	1,671.00	2,184.00

Source: CSH Chart Book Report (Lewin Group, 2004)

### 2.2. SH에 관한 선행연구

SH는 비용효과적인 홈리스 지원방법으로 홈리스가 일하고 소득을 창출하게 하며, 범죄로 인하여 수감되지 않게 하는 등 사회취약계

1) 이연숙, 박재현 (2015). "미국 뉴욕시 서포티브주택 '더 크리스토퍼' 현장분석 연구"가 선행연구 되었음

2) 전게서 일부분을 재인용하고, 추가적인 내용을 보완하여 재구성하였음

3) Housing First Europe (2013)의 내용을 인용함

4) 선주거지원 접근을 최초로 시작한 곳은 1988년 캘리포니아의 PATH Beyond Shelter라는 비정부 민간단체임. 최근 미국 전역에서는 이 정책이 정부의 재정적 부담을 경감시킨다는 증거가 연구결과로 도출되어 지속적으로 확대되고 있음

5) Section 8 Act (Housing) 개인이 주택을 임대하였을 경우에 개인이 선택한 해당주택의 임차인에게 임대료를 지급하거나, 이들을 위한 SH프로젝트가 개발되었을 때 그 개발된 프로젝트에 해당하는 보조금을 지원하는 방법임

6) Supportive Housing Network New York 홈페이지(www.shnny.org)에서 인용함

7) Yeun-Sook Lee, Ji-Yeong Ko, Hyun-Jung Kim (2014). "A Study on the Potential Value of Supportive Housing as an Alternative Housing for Urban Housing Vulnerable People"에서 인용함

8) Lewin Group(2004), CSH Chart Book Report에서 인용함

층의 회복을 도모하게 하여 사회의 생산적인 구성원으로 적극적인 삶을 살게 한다(National Alliance to End Homelessness, 2007). 정신의학 서비스 분야의 Lipton et al. (2000)은 SH에 오랫동안 거주하고 있는 심각한 정신병을 앓고 있는 사람들을 연구한 결과, 안전하고 저렴한 지원주택이 거주자의 장기적인 주거안정성이 향상에 전제된다고 하였다. 또한 Larimer et al. (2015)은 만성적 홈리스인구가 Housing First 프로그램을 통하여 SH에 오래 거주할수록 그들이 필요로 하는 상당한 서비스와 비용을 줄이는 이러한 이득뿐만 아니라 SH는 거주자의 주거안정성을 향상시킨다고 하였다. Rog et al. (2014)는 그의 연구를 통하여 SH가 다양한 사회취약계층에게 그들의 미래를 보장한다는 증거를 찾았으며, 정책입안자는 이러한 거주대상자를 대상으로 하는 SH지원 서비스가 강구되어야 한다고 하였다. 국제 노인정신의학계의 Henwood et al. (2014)는 아직까지 어떻게 SH프로그램이 노인의 주거안정성을 지원할 수 있는지 잘 알려지지 않았지만 SH는 홈리스를 종결시키는 효과적인 방법이라고 하였으며, SH관리직원들에 대한 훈련과 지원은 성공적인 Aging in place를 향상시킬 것이라고 하였다. Galster et al.(2004)는 SH가 쇠퇴지역에 체계적으로 조성되면 지역의 가치에 부정적인 영향을 준다는 것은 잘못된 편견이라고 하였다. CSH(2014)는 SH는 거주자의 새로운 질병과 부상을 예방하고, 양질의 헬스케어, 사회복지 등의 서비스가 제공되게 하여, 라이프스타일과 행동 그리고 건강을 증진시킨다고 하였다. 또한 SH와 같은 저렴한주택은 지역사회 공공보건의 기제로 작용하여 전반적인 건강균형을 향상시키며, 주택은 특효약이라고 하였다. 이 외에도 많은 연구가 있지만 이상의 연구에서 알 수 있듯이 현재 SH에 관한 연구들은 미국정부를 중심으로 정신치료서비스와 정신건강분야에서는 SH의 효과에 대한 실험이, 사회복지분야에서는 실증적 효과에 대한 분석이, 지역경제분야에서는 그 가치평가에 대한 연구가 수행되고 있다. SH는 홈리스 뿐만 아니라 사회적으로 취약한 정신질환자, 노인에게도 그 적용대상의 범위를 넓히고 있다는 것을 알 수 있다. 현재 SH와 관련된 연구들은 대개 그 실효성에 대한 다양한 증거를 찾는 연구가 주를 이룬다. 이러한 실증적인 연구들이 진행되고 있는 가운데 본 연구에서는 SH에 대한 보다 구체적인 자료를 수집하고자 직접 현장을 방문하여 진행하였다. SH의 공급적, 계획적 특성을 분석하는 본 건축공간적인 연구는 한국형 SH의 개발과 보급에 기여할 수 있을 것이다.

### 3. 연구방법

본 연구는 현장사례연구로 현장방문관찰(Walk Through Observation), 심층인터뷰 그리고 문헌과 웹 조사를 통하여 진행되었다. 먼저, 문헌 및 웹상의 정보인 해당 사례 회사 홈페이지, 인터넷 기사 등을 조사하여 기초자료를 확보하고 대상사례 기업과 접촉하였다. 이 후 일정이 계획되고 현장방문관찰이 이루어졌는데 SH의 건설배경과 운영구조를 파악하기 위하여 전문가인 해당시설의 총괄감독을 심층인터뷰하였다. 다음으로 SH의 건축적 특성을 파악하기 위해서 현장관찰을 진행하였고, 전문가의 안내로 사례주택을 둘러보았다. 인터뷰 내용은 모두 녹음되었으며, 사진촬영으로 현장상황을 기록하였다.

### 3.1. 연구내용

구체적 연구 목적에 따라 첫째, 지역현황과 사회적 여건의 내용을 담는 시설 개발과 발전배경, 둘째, 서비스유형 및 방법, 거주자 특성, 운영조직 등의 내용으로 구성된 시설운영 특성, 셋째, 개별 유니트, 커뮤니티공간, 정원 등 건축적 공간 특성 그리고 네번째로 연구대상 사례의 의미와 성격에 대해서 앞의 세 가지 내용을 정리하여 본 SH 사례가 어떠한 유형인지 종합분석 하였다.

### 3.2. 자료수집과정

본 사례는 외부에 배타성을 지니고 있어 위험하며, 내부를 공개하지 않는 특성이 있어서 운영직원과 특별한 교섭이 필요하였다. 이에 따라 본 사례가 속해있는 Common Ground (이하 CG)라는 기관을 방문하여 추천을 의뢰하고 소개받았다. 이에 따라 방문 일정이 가능하게 되었으며, 방문을 하기 전 인터넷에서 사례에 대한 정보를 검색하고 이를 기반으로 연구목적과 내용에 대하여 심층면접에 대한 반구조적 질문지를 준비하였다. 현장에 사용된 도구는 녹음기, 카메라, 질문지 그리고 관련정보 자료이다. 현장방문 및 심층면접은 2014년 8월 13일에 4시간동안 실시하였다. 안내자와의 심층면접은 사무행정실에서 3시간가량 이루어졌으며, 설립배경, 운영특성, 지역맥락 그리고 건축공간에 대한 내용이 다루어졌다. 안내자인 관리소장은 CG에서 5년 동안 근무하였으며, 총 10년의 홈리스 및 사회취약계층지원 업무경력이 있다. 심층면접 이후 감독의 안내로 건물 전체 공간을 둘러보았으며, 안내자 설명과 연구자의 질문이 병행되었다. 촬영과 녹음을 포함한 현장관찰은 총 3시간가량 소요되었다.

### 3.3. 자료분석

수집된 정보와 자료는 면담 및 관찰시 기록되었으며, 정보의 정확성과 신뢰성 확보를 위해 녹음파일을 녹취하여 재확인하였다. 본 연구에서 주로 사용된 분석방법은 질적분석으로 파악하고자 하였던 자료내용에 대하여 어떤 방법들이 활용되었는가를 정리하면 다음 Table 2와 같다.

Table 2. Contents Source for Analysis

Dimension	Method	Field Observation	In-depth Interview	Literature, Web Search
Background and DVLPMI.	Background Condition	-	●	○
	Evolution & DVLPMI.	-	●	○
	Surrounding Condition	●	○	○
	Architecture Outline	○	○	●
Facility MGMT.	Organization. & Govnc.	-	●	○
	MGMT. Service	-	●	○
	Residents Characteristics	○	●	○
	MGMT. Characteristics	-	●	○
Architecture	Unit Space	●	○	○
	Community Space	●	○	-
	Surrounding ENVMT.	●	○	-
Implication and Uniqueness	Significance	○	●	○
	Uniqueness	○	●	-
	Implications	○	●	-

●: Principle Method, ○: Supplement Method

배경 및 발전 부분 중 개발배경, 발전과정에 대한 자료는 주로 심층면접으로 취득되었고, 주변상황에 대한 자료는 현장관찰이 주된

방법이었다. 시설운영특성부문도 대부분 심층면접의 방법이 주로 활용되었다. 건축공간특성부문은 대부분 현장관찰이 주된 방법이었으며, 사례의미 고유성 특성부문은 모든 방법을 활용하여 그 맥락을 연구자가 창의적으로 해석하였다. 주요 방법은 ●로, 부수적인 방법은 ○로 표시하였다. 9) SH의 공급적 특성 부분은 주로 관리소장과의 인터뷰 내용을 기반으로, 부수적으로 현장관찰 내용을 추가 보완하여 작성하였다. SH의 계획적 특성 부분은 주로 현장관찰 내용을 기반으로, 부수적으로 관리소장과의 인터뷰 내용을 추가 보완하여 작성하였다.

### 3.4. 연구대상

본 연구의 대상 SH는 'The Brook'이며, 뉴욕시 Bronx(Fig. 1)<sup>10)</sup>에 위치한다. 브롱스는 뉴욕의 5개 자치구 중 가장 북쪽에 위치하며, 본래 한적한 지역이었으나, 맨하탄이 도로, 철도로 연결되면서 급속히 발달하여 교외의 주거 및 공업지구가 되었다. 주거지이지만 강가와 바닷가는 항구로 부두, 창고시설이 많고 일대는 소규모 공장이 밀집해있다. 제 2차 대전 이후 거주환경 악화로 백인들이 이곳을 떠나고, 소수민족이 대규모로 이주하여 현재 대부분의 거주민은 히스패닉, 흑인이 차지하고 있으며, 1970년 이후에 주거기능이 쇠퇴하고 뉴욕시에서 범죄율, 실업률이 높은 지역이 되었다. 2003년 뉴욕시 블룸버그 시장은 브롱스 내 Hunts Point Task Force를 결성하여 지역재생을 위한 계획을 완성하였으며, 지역 시민단체들과 함께 노력하여 주거환경을 개선하고 새로운 주택을 공급하여 주거기능을 회복시키고 있다. 현재 뉴욕시 경찰청과 지역주민의 참여로 폭력 및 절도범죄율이 상당히 줄어들었지만 여전히 공가와 나대지가 방치되어 있고 높은 실업률, 열악한 교통시설 그리고 대기오염이 존재한다(Wikipedia, 2014).



Fig. 1. Bronx in New York, USA

본 시설이 위치한 브롱스는 젠트리피케이션이 빚겨간 곳으로 할렘이라고도 불리는 위험하고 쇠퇴한 지역으로 유명한데 이러한 특성으로 지가가 저렴하다. '더 브룩'은 CG에서 개발한 첫 번째 신축형 SH프로젝트로, 본 사례는 홈리스가 정상적인 생활을 할 수 있도록

록 도와주며, 혁신적인 금융전략과 역사복원을 통하여 커뮤니티 재 활성화와 비용효과적인 주거를 동시에 만족시키고 있다. 도시 쇠퇴 지역에 신축되어 사회적으로 취약한 사람들에게 제공되는 SH '더 브룩(Fig. 2)'은 뉴욕 SH의 발전에 핵심을 담당하고 있는 SHNN Y11)에서 추천한 민간주거공급기업 CG가 개발·운영하고 있는 사례이다. 현재 웹에 소개되어 있는 주택개요는 다음 Table 3과 같다.



Fig. 2. Building and Entrance of 'The Brook' in Bronx, NY

Table 3. Housing Characteristics of 'The Brook'

Characteristics	Contents
Location	Bronx, New York
Housing Type	Permanent
Opened	2010
Units	190
Residents	120 formerly homeless single adults, many living with mental illness or HIV/AIDS 70 low-income working adults from the South Bronx
On-site Services	Case management, recreational activities Self-sufficiency workshops Support services provided BronxWorks
Special Features	- Green building: LEED silver certification - High performance boilers - Ventilation/lighting systems maximizing natural light & solar heat - water-saving fixtures, low toxicity materials - green roof and bike storage - 2,400 square foot community event space (available for the neighborhood residents and organizations) - Computer lab, Gym, Outdoor Garden - 24-hour Security
Project Cost	\$43 million

Source: www.commonground.org

현대도시에서 건축물을 새로이 건설할 때는 사회적 화합, 경제적 여건, 문화적 교류, 물리적 환경, 생태적 보존 등의 요소들 고려하여 신중하게 결정할 필요가 있다. '더 브룩' 사례의 현대적인 공간디자인과 첨단시설은 사회적으로 취약한 사람들에게 희망을 그리고 지역사회는 님비(NIMBY)현상을 극복하게 하였다. SH의 개발은 지역사회에 님비현상이 될 수도 있지만 어떻게 접근하는가에 따라 다양한 방법과 해결책을 찾을 수 있음을 보여준다. 이는 미국에서 서포티브주택 운동을 선도하고 있는 기업인 Community Solutions의 대표이사와의 면담내용에서도 확인할 수 있다.<sup>12)</sup>

*"Supportive housing should be identical as a normal housing. The stigma is the problem." ... "Actually, if you want to regenerate the neighborhood you should make it nice. Also, the residents want to stay longer in a nice housing. They would appreciate the nice spaces and that is why it is very powerful (Maguire, 2015)."*

9) 이렇게 자료수집방법을 분류하는 것은 예를 들어, 설립과 진화발전과정은 인터넷상에서 일부를 취득하였지만 실제 현장에 대한 경험은 관리소장과의 심층면접을 통해서도 출할 수 있었기 때문임. 시설운영특성에 대해서는 심층면접으로 자료를 수집하였으나, 서비스 현장과 거주자의 상황은 현장에서 직접 관찰하였음. 건축공간특성의 경우 주로 현장관찰 방법을 활용하였는데 공간사용, 사용의도 등의 세부적인 내용은 심층면접을 통하여 자료를 취득할 수 있었음

10) Wikipedia (2015)의 그림을 재구성하였음

11) Supportive Housing Network New York을 지칭함

12) Community Solutions는 Rosanne Haggerty회장이 이끄는 미국의 저명한 홈리스 종결 운동을 선도하는 기업임. 본 추가적 인터뷰는 2015년 4월 13일 기업 대표이사인 Jake Maguire와 진행되었음

## 4. SH의 공급적 특성

### 4.1. 건설 배경

본 SH가 신축될 당시 지역주민들은 홈리스쉼터에 대한 인식으로 거부감이 심했다. 인근주민, 커뮤니티보드 그리고 정치인들이 수많은 회의를 거쳐 합의를 이루었으며, 쾌적한 공간과 환경을 제공하고 사회적 이슈를 해결하는 본 SH가 건설되었다. 지역주민들은 시간이 지남에 따라 이해의 문을 열고 본 시설을 지역사회에 받아들였다. 건물은 유지관리자가 철저하고 지역과 마을을 부각시키고 있으며, 현장에서 지역주민들에게 사회서비스를 제공하여 공동체이식을 도모하도록 계획되었다. 이해관계자들은 커뮤니티를 조절하는 역할을 하는데 이들은 지역적이며 독립적으로 커뮤니티에서 일어나는 일에 관여한다. 안내자인 관리감독은 건물이 지어지기 전부터 본 프로젝트에 참여했으며, 지역사회와 본 시설의 연계에 노력을 기울였다. 현재 본 SH사례의 성공으로 쇠퇴일로에 있었던 지역사회는 다른 사업으로의 확장에 대하여 호의적인 태도를 보이고 있다. 본 시설의 개발과정은 다음 Fig. 4와 같다.



Fig. 3. Surrounding Environment of 'The Brook'

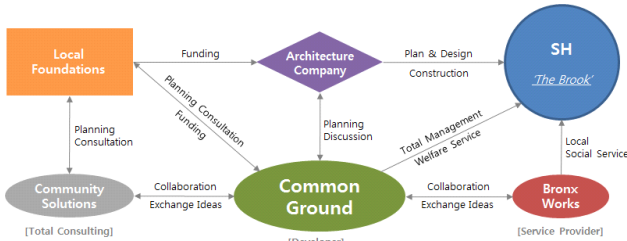


Fig. 4. Development of 'the Brook'

본 프로젝트에서 비정부민간주거공급기업 CG는 지역 민간재단과 협력하여 본 시설개발을 위한 펀딩을 하였는데 건축물의 작품성과 효율성도 중요시하여 건축사를 특별히 섭외하여 계획설계하였다. 운영 및 서비스 전반에 관한 부분은 이 분야에 대한 전문성을 가진 Community Solutions라는 회사가 협력하였고, 특별히 이들 서비스 중에서 복지서비스에 관한 부분은 Bronx Works(이하 BW)가 맡았다. 이러한 구조는 필요한 전문성이 있는 기업들이 네트워크를 이루어 운영되게 하는 것이라 할 수 있다.

### 4.2. 운영구조

케이스 관리, 레크리에이션 활동 및 자활 및 자생 워크샵은 CG가 주최하며, 거주자를 위한 맞춤형 지원 서비스는 BW라는 지역소재 사회복지서비스 회사에서 제공한다. 커뮤니티프로그램 지원기관인 BW와 협업하는 것은 다양한 프로그램을 지원받아 거주자의 자활과

재활을 도울 수 있기 때문에 매우 유용하다. 본 시설에서 CG의 업무 부서는 시설 및 보안부와 프로그램부로 구성된다. 프로그램부는 임대료관리와 공동체 활동을 지원하고 시설 및 보안부에서는 건물 시설 일체를 관리한다. 시설 유지관리인이 그의 가족과 함께 본 건물에서 거주하며 문제가 있을시 24시간 대응하여 응급관리 및 수리를 시행한다.<sup>13)</sup> 더 브룩의 경우 1명의 슈퍼인텐던트와 4명의 하우스키퍼(와싱, 클리닝, 윈도클리닝, 쓰레기관리 등을 담당) 그리고 2명의 엔지니어(파이프, 벽, 등 수리 및 공사업무 담당)가 있다. 거주자 코디네이터는 영화상영, 야구관전 등 프로그램을 활용하여 주민간 상호작용을 유도한다. 사회복지서비스와 프로그램을 담당하는 BW의 경우 프로그램 감독이 3명의 클리니컬수퍼바이저를 관리하고, 각각의 슈퍼바이저는 4명의 케이스매니저를 관리한다. 또한 별도로 전문간호사, 정신과의사, 차트매니저가 1명씩 있으며, 더 필요한 인력은 자원봉사자로 충당하고 지역병원으로부터 인력보조를 받는다. 크게 자활과 진료 프로그램으로 나뉘는 서비스 체계는 총괄팀인 CG와 지역팀인 BW가 서로 조화롭게 수행하고 있다. 지역의 배타성을 감안할 때 그 여건에 익숙한 지역기관의 협조가 필요하기 때문에 이러한 제휴는 상생을 도모한다. 이러한 운영 및 서비스 체계를 도식화하면 Fig. 5와 같다.

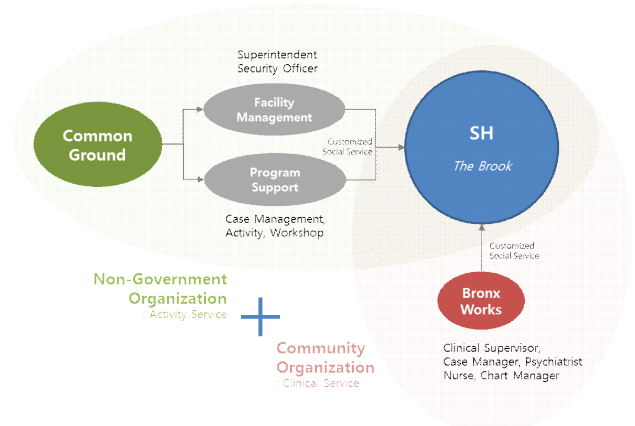


Fig. 5. Management System of 'the Brook'

### 4.3. 거주자

거주자는 홈리스 120명(대부분이 정신질환자 및 HIV/AIDS 환자)과 남부 브롱스의 저소득층 70명으로 총190명이다. 이 시설에는 스페니쉬50-55%, 흑인30-40%, 나머지는 기타인 인구학적 특성이 있다. 거주자의 연령은 24세가 최연소이며, 나머지는 대부분 50-60대이다. 거주자의 60% 특별관리대상자이며, 40%는 저소득층이다. 이러한 거주자 구성비율은 지역 커뮤니티보드의 의견에 영향을 받는다. 저소득층은 한 달에 605달러를 임대료로 지불하며, 특별관리대상자는 본인 수입의 30%를 내는 지원금대상자이다. 다양한 문화와 계층(HIV감염자, 약물중독자 등)이 섞여있으며, 거주자 관리 문서를 따로 비공개로 관리하여 인권을 보호한다. 다른 시설과 다르게 본 SH에는 할렘가의 특성상 스페니쉬와 흑인의 비율이 높는데

13) 관리자(Superintendent)는 매우 중요한 임무를 맡고 있으며, 수십여 개의 자격증과 시설관리 경력을 가지고 있어 건물유지관리에 능수능란함. 가족과 함께 거주하는 관리자의 임대료는 무료이며, 추가적으로 급여를 받고 있음



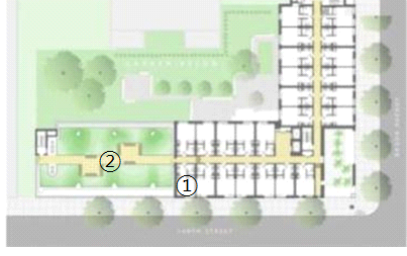
이들은 미국으로 이민하여 어려운 생활을 전전하던 계층으로 파악된다. 또한 특별관리대상자, 저소득층으로 나누는 거주자분포는 생활의 여건이 다양하다는 것을 알려준다.

## 5. SH의 계획적 특성

### 5.1. 건축개요

‘더 브룩’<sup>14)</sup>의 건축면적은 8,547 m<sup>2</sup> 이며, 총 6층의 건물로 190개의 유닛이 있다. Alexander Gorlin Architects에서 설계하였으며, 건축도면은 Table 4와 같다. 본 시설은 2010년 완공되었으며, 미국의 SH중 가장 새롭고 성공적인 사례로 여겨진다. 건설비용은 텍스크레딧시스템과 기부, 투자자를 통하여 이루어졌다. 유닛의 구성은 수퍼인텐던트(1 unit), 저소득층(72 units) 그리고 약물중독, 흡리스 등 특별관리대상자(117 units)이다.

Table 4. Main Floor Plans of 'the Brook'

Floors	Plans
<b>1st Floor</b> ① Service Space ② Outdoor Garden ③ Community Space ④ Management Office ⑤ Maintenance Rooms ⑥ Superintendent's House	
<b>2nd Floor</b> ① Residential Units	
<b>6th Floor</b> ① Residential Units ② Roof Garden	

본 시설에는 지역사회와의 연계를 고려하여 상점이 운영되지 않는다. 처음 시설이 문을 열었을 때, 이 지역에는 문제가 굉장히 많았는데 건물의 바로 앞 가게에서는 마약이 거래되고, 근처에서 매춘이 일어나는 등 굉장히 위험한 지역이었다.<sup>15)</sup> 현재 이 건물은 이 지역

에서 가장 안전한 건물이 되었으며, 정부에서는 세금 감면 등으로 지원을 하고 있다. 5년 전 이곳에는 지역주민의 편의를 위한 시설이 없었는데, 본 건물이 지어진 후 호텔이 건립되었고, 현재 근방에는 쇼펩몰 건설이 이루어지고 있다. 본 시설은 입주자의 행동과 생각을 긍정적으로 변화시키고 있으며, 시설에서 제공되는 서비스는 거주자들에게 직업을 갖거나 학교로 돌아가게 하는 프로그램을 지원한다. 사람들은 자신 인생의 전환점을 갖기 위해 이 시설로 이주한다고도 한다. 지역사회에 용해되어 사회취약계층을 수용하는 본 시설은 하나의 랜드마크로 쇠퇴지역의 재생을 위한 촉매가 되고 있다.

### 5.2. 공간적 특성

#### 1) 출입구 및 로비 (Fig. 6)

출입구는 붉은색으로 건물의 다른 부분보다 구별이 잘되어 건물 입구를 찾기 쉽게 하는데 거주자들 중 정신질환자, 노인 등에게 인지성을 주는 효과가 있다. 로비는 건물 중심에 위치해 있으며, 출입구에서 들어오면 바로 보안 및 안내데스크와 체크인게이트가 있어 거주자의 안전을 확보한다. 또한 로비는 직접적으로 엘리베이터, 실외 정원, 직원 서비스 사무실, 다른 시설공간으로 통하는 복도로 연결되기 때문에, 동선을 최대한 짧게 하여 이동을 용이하게 한다.



Fig. 6. Lobby of 'The Brook'

#### 2) 직원공간 (Fig. 7, 8)

직원의 근무공간은 주로 1층에 있으며, 일반 개인 사무실과 벽이 없는 개방식 공간으로 구성된다. 개방식 근무 공간은 거주자에게 친근감을 주고 거주자가 관리직원을 찾을 때 거부감을 줄여준다. 진료 및 검사실이 1층 직원 공간 옆에 위치하며, 정신과 의사, 간호사 등의 직원이 이곳에서 요일별로 근무한다. 그 옆에는 케이스매니저가 관리하는 파일자료실이 있으며, 여기서 거주자 이주자료를 철저히 관리하고 진료파일을 따로 관리한다. 직원을 위한 라커룸이 성별로 구분되어있고 그 옆에는 창고시설이 있다. 직원들은 개별 공간에서 일하며 직원전용 라운지에서 휴식을 취하기도 한다. 근무공간 복도 끝에는 수퍼인텐던트의 집으로 통하는 개별 출입구가 있다. 복도의 한 측면에는 전화 및 통신 시설을 관리하는 방과 쓰레기수집실이 그 옆에는 자재실이 있다. 수퍼인텐던트의 사무실은 따로 배정되어 있다. 거주자와 구별을 위해 직원공간은 카드키로 개폐된다.

14) ‘더 브룩’이란 이름은 본 시설이 접해있는 Brook Avenue의 이름이며, 이 명칭은 작은 개천을 의미하는데 오래전 이 길 아래로 개천이 흐른 것에서 유래되었다고 함

15) 이러한 이유로 관리소장은 시설의 관리인을 고용할 때 특별히 신중을 기하였으며, 은

퇴한 경찰관, 건축물 수리와 관리에 다재다능한 관리인(Superintendent) 등이 나타날 때까지 오랜 시간을 기다렸다고 함. 대부분의 미국 공무원인 경찰, 보안, 행정 업무자들은 보통 20년 임기를 마치고 은퇴하는데, 은퇴 후 이러한 배경으로 이와 같은 새로운 직업을 갖는다고 함



Fig. 7. Bronx Works Office Space in 'The Brook'



Fig. 8. Common Ground Office Space in 'The Brook'

### 3) 거주자 커뮤니티공간 (Fig. 9)

우선 출입구 및 현관에는 24시간 경비업무 서비스가 있으며, 건물을 출입 할 때에는 아이디카드가 필요하다. 거주자가 외출할 때 아이디카드를 접촉하면 각 방의 전기기기가 꺼지게 되어있어 주거시스템 통제가 가능하며, 이러한 통합시스템은 에너지관리뿐 만 아니라 입주자를 전체적으로 관리하는 기능을 한다.

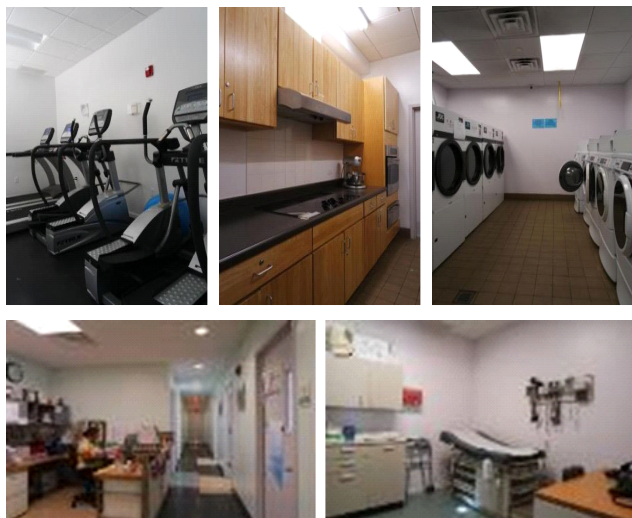


Fig. 9. Residents' Community Service Spaces

거주자를 위한 서비스공간인 다목적 회의실은 출입구가 2개로

지역 커뮤니티와 거주자가 출입하는 문이 분리되어 있다.<sup>16)</sup> 전체 공간 중 커뮤니티공간은 부엌, 세탁실, 체력단련실, 다목적 회의실로 구성된다.<sup>17)</sup> 세탁실에는 24시간 이용할 수 있는 코인세탁기가 있으며, 세탁기는 기기의 회사와 계약으로 설치되어 고장시 회사가 수리에 대한 책임을 가진다.

### 4) 커뮤니티가든과 관리시설 (Fig. 10)

커뮤니티가든은 담당팀이 있어 전문적으로 유지관리된다. 1층 실외정원은 건물 뒷면에 있는데 로비에서 바로 정원으로 들어갈 수 있고, 요가 공간으로도 활용된다. 정원의 수목들은 거주자에게 치유효과를 주며, 정원은 거주자 생활환경 및 공기정화, 소음을 완화시키는 기능을 겸한다. 또한 식물들은 외부로부터 시야를 가려주어 거주자의 프라이버시 확보에도 도움이 된다. 옥상정원은 건물 6층에 있다. 옥상녹화는 건축공간의 이용효율성을 증진시키며 대지가 귀한 도시에서 거주자를 위한 녹지를 확보하게 한다. 옥상녹화는 단열효과로 건물 전체 에너지 절약에도 도움이 되며, 일반 콘크리트 옥상보다 사용 수명이 길다는 장점이 있다. 1층 실외정원 옆에는 자전거보관공간이 있으며, 그 옆에는 시설관리방(Compact Room)이 있다. 측면의 가스미터룸에서는 보일러의 온도를 조절하며, 위험을 대비한 대피소를 따로 구획하였다. 시설관리방은 건물 양측 날개동에 2개있으며, 이 공간 안에는 쓰레기재활용실이 있다. 모든 재활용쓰레기는 쓰레기방에 수집된다. 비상 출입구는 건물 측면에 각각 따로 있고, 총 120개의 보안카메라가 건물 곳곳에 설치되어 거주자의 안전을 보호한다.



Fig. 10. Community Garden & Roof Garden of 'The Brook'

### 5) 거주 유닛 (Fig. 11)

2층부터 6층까지는 거주 유닛으로 계획되어 있다.<sup>18)</sup> 두 유닛 사이는 가변벽체로 분리되어 있으며, 모든 유닛에는 밖으로 향하는 큰 창문이 있어서 채광과 통풍이 용이하다. 개별 유닛에는 주방과 화장실이 있으며, 침대, 책상, 의자, 환풍기, 전화기, 스토브, 냉장고 등의 기기가 갖추어져 있다. 유닛들은 모두 비슷한 형태이며, 크

16) 커뮤니티공간의 수용인원은 시에서 정한 최대 295명으로, 확인증이 벽에 걸려있어서 항상 사용자를 상기하게 함. 또한 커뮤니티공간에는 불만함을 설치하여 거주자는 문제가 있을시 무기명으로 의견을 낼 수 있고 서비스제공기관은 이를 수렴함

17) 이 공간에서는 수업, 트레이닝, 안전교육, 운동, 요가, 짬바댄스 등이 이루어진다. 운동실은 의사에게 검사를 받은 후 발급되는 확인증이 있어야 이용할 수 있고 첫 사용 전 2시간 동안 사용자교육이 시행되며, 만약의 사고에 대한 보험은 BW에서 관리함. '더 브룩'에서는 뉴스레터를 정기적으로 발행하여 거주자들의 상호교류를 증진시키며, 필요시 추가적으로 경비서비스를 고용하여 거주자의 안전을 배려함

18) 모든 유닛은 보조금이 지원되는 임대방식임

기는 24-27㎡이다. 전반적으로는 주거 유닛은 주로 2-6층에 배치되어 있고, 공용시설과 사무실은 1층에 모여 있다. 모든 유닛이 1인실로 설계되었지만 거주자들이 모일 수 있는 공용공간이 잘 계획되어 있어 주민간 교류는 원활하다고 한다. 단순한 L자형 건축디자인 구조는 특히 정신질환자 및 인지성이 다소 낮은 사람들이 거주 공간을 찾는데 수월하게 한다.

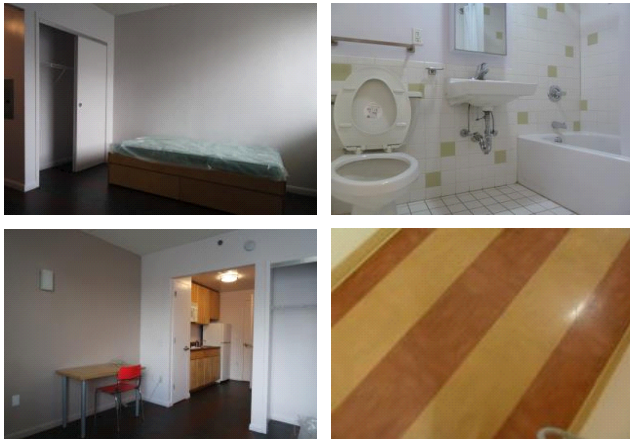


Fig. 11. A Private Unit Interior Space of 'The Brook'

### 6) 복도

거주층의 복도에 있는 벽부등은 한쪽에만 설치되어 양측 유닛이 서로 구별할 수 있는 기호로 계획되었다. 붉은색 문은 흰색 벽과 대비되어 거주자가 방을 찾는데 수월하게 한다. 서비스 공간에 있는 사무실 외벽, 문과 복도의 색채 디자인은 거주공간 층과 다르게 계획되어 구별이 용이하다. 각층 복도에는 쓰레기 집하실이 있는데 이 공간은 재활용품 분리수거용도를 겸하며, 주사바늘과 같은 날카로운 폐기물을 분리하는 용기를 비치하고 있다.

### 7) LEED인증 특성 (Fig. 12)

'더 브룩'은 도시계획가, 디자인평론가이자 작가인 Alexander Gorlin이 디자인한 주택으로 모더니즘 원칙이 반영되었다. 본 프로젝트는 현대적인 디자인의 건물로 LEED의 친환경 인증<sup>19)</sup>과 더불어 지속가능한 디자인 특성을 갖추도록 설계되었다. 본 건물 최상층에 위치한 보일러룸은 컴퓨터로 조절되며, 보일러에 문제가 생기면 관리감독의 이메일로 통보된다. 옥상은 태양광을 반사하는 흰색 페인트로 마감되었으며, 에어컨 실외기가 설치 및 레이블되어 조절과 관리가 용이하다. 옥상층의 환풍구와 환풍기는 건물 내부로 깨끗한 공기를 순환시킨다. 복도의 조명은 모션센서로 조절되어 효율적이며, 바닥재 및 건축재료에는 대부분 재활용 자재가 사용되었다. 6층의 옥상정원은 따로 관리가 필요없는 식재들로 자주생태계형 조경이 계획되었다. 본 건물은 LEED의 실버인증<sup>20)</sup>을 받기위해서 많은

비용을 투자하였는데 CG에서는 10년의 미래를 계획하여 사업을 진행하였다고 한다.<sup>21)</sup>

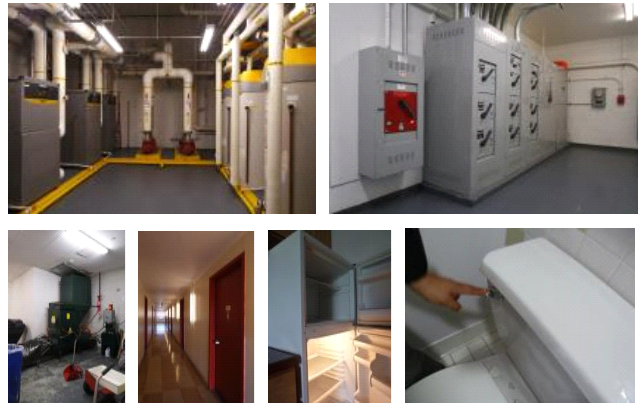


Fig. 12. Eco-friendly Elements of 'The Brook'

## 6. 종합논의

본 연구는 미국의 SH사례분석을 통하여 앞으로의 한국 사회취약 계층을 위한 주거복지 대안의 개발방향 설정에 도움이 되게 하고자 하는 관점에서 시작하였다. 선행연구에서 국내 처음으로 소개된 SH인 '더 크리스토퍼'에 이어 다양한 유형들이 분석·소개된다면 앞으로 폭넓게 SH를 이해하고 한국형 SH를 구체적으로 개발하는데 도움이 될 것이다. 본 장에서는 '더 브룩'사례가 SH 중에서도 어떠한 특성과 차별성을 지니는지를 '더 크리스토퍼' 사례와 비교 논의하고자 한다.

### 6.1. '더 브룩' 사례의 특성

본 사례가 지니는 특성과 차별성을 전반적인 SH의 범위에서 크게 공급적 특성과 계획적 특성으로 나눌 수 있는데 구체적으로는 운영과 서비스 제공방식, 건축적 측면과 사회통합성으로 논하고자 한다.

먼저 '더 브룩'의 공급적 특성은 첫째, 본 사례는 CG라는 민간주택공급기관과 BW라는 지역서비스전문기관이 협력하여 운영하고 있다. 지역공동체의 여건을 잘 이해하고 있는 지역기관과의 협력은 본 SH가 성공적으로 지역사회에 스며들 수 있는 계기를 마련해주었다. 또한 이렇게 프로그램과 서비스에서 서로 역할분담을 이루는 것은 전체 운영 프로그램과 지역 여건에 적합한 맞춤형 서비스가 상호보완적인 시너지효과를 낼 수 있는 기반이 될 수 있다. 둘째, 본 사례는 거주자에게 필요한 서비스가 SH현장에 자연스럽게 배치되어 편리하게 서비스요구를 만족시키며, 서비스 받는 것이 어렵지 않도록 섬세하게 배려하고 있다. 사회적 약자의 인권을 지켜줄 수 있도록 철저하게 사생활기록은 기밀로 유지하면서 다양한 목적으로 거주자의 사회적 활동을 도모하고 신체적, 정신적 건강을 유지하게 하는 체력단련, 진료, 원예프로그램 등은 거주자가 자연스럽게 부담 없이 자율적으로 접할 수 있도록 하였다. 또한 거주자 케이스별로 맞춤형 서비스를 지원할 수 있도록 상담창구와 진료실 등이 예약제로 활용할

19) LEED는 미국 녹색건축위원회(USGBC)에서 개발한 국제적으로 인증받는 녹색건축 인증제도이며, 모든 건물 유형 즉, 주택, 단지개발, 상업용 인테리어, 신규 건축, 코어 앤셸, 학교 및 의료기관, 상업 등에 적용 가능하다. 또한 건물의 라이프사이클 설계, 시공, 운영 등의 모든 단계에서 적용가능한데, 인증기준은 주로 지속 가능한 토지, 수자원 효율, 에너지와 대기환경, 자재와 자원, 실내 환경의 5가지가 있고, 부대적으로 지역과 연계, 지역 특성 및 디자인, 그린 인프라 환경과 빌딩, 위치와 연계, 인식과 교육, 창의적 디자인, 지역적 특성 우선 7가지 기준이 있음 (한국LEED연구소, 2015)

20) 기본 인증점수는 100점이고, 창의적인 디자인 6점과 지역적 특성 4점의 추가점수를 합산한 110점으로 평가된다. 40-49점은 인증, 50-59점은 Silver, 60-79점은 Gold, 80점 이상은 Platinum으로 인정함 (한국LEED연구소, 2015)

21) 실제 민간주거공급기업 CG에서는 LEED 첨단기술의 적용을 제안 및 추진하였으며, 이는 다년간의 운영철학이 반영된 계획임을 알 수 있음. 2015년 현재 5년 동안 운영되고 있으며, 에너지 절약 효율성은 입주 10년 이후에 평가가 가능하다.



수 있게 되어 다수가 함께 진료됨으로써 꺼려질 수 있는 계기를 만들지 않고 프라이버시를 지킬 수 있도록 하여 사용자의 자존감을 지켜준다. ‘더 브룩’에는 주거와 교육장소가 한곳에 있어서 생활과 동시에 교육, 직업훈련 등의 거주자맞춤형 서비스가 편리하게 제공되며, 자립자활역량강화의 목적이 수월하게 달성되도록 지원한다.

‘더 브룩’의 계획적 특성으로는 첫째, 본 SH사례는 대규모 신축형 모델에 속하는데 도시 쇠퇴지역에서 새로이 건설되어 지역을 활성화시키는 촉매제로 작용하고 있다. ‘더 브룩’사례가 지니는 차별적인 공간적 특성은 출입구, 정원 그리고 커뮤니티공간이라고 할 수 있다. 본 건물은 첨단시설을 도입하여 거주자의 출입을 철저하게 보호하고 있어 무엇보다 안전하고 관리가 수월하다. 이러한 환경에서 거주자는 보호받고 있다는 자부심을 느낄 수 있으며, 이는 그들의 심리적 건강을 유지하게 하고 행동과 생활양식에도 긍정적인 영향을 미친다. 지역사회와 함께 사용할 수 있는 일부의 커뮤니티 공간은 폐쇄적일 수 있는 시설을 개방하여 지역공동체와의 화합을 도모한다. 이러한 부분은 배타성과 님비현상을 극복하게 하는 역할을 하였다. 또한, 친환경 첨단기술이 적용된 건축기법은 에너지절약을 실현시키고 있으며, 근 미래에 본 SH의 운영 및 유지관리 부분에서 그 실효성이 증명될 것으로 기대되고 있다. 둘째, 본 사례는 사회적 혼합에 있어 주요 거주대상인 홈리스 외에도 저소득층 그리고 다문화권 계층 등이 혼합되어 있는 중간정도의 성격을 띤다. 홈리스와 같은 빈민에게 주거를 제공하는 데에 있어 가장 어려운 문제는 사회적 배제현상으로 통합성을 증진시키는 것은 어려운 과제이다. 더 브룩의 거주자 구성은 SH공급을 선도해온 CG의 철학과 지역사회의 의견이 반영된 협의의 결과로 자연스러운 혼합과 통합을 지향하며, 현대식 건축물과 첨단기술들은 일반 저소득계층의 거주자들이 홈리스와 함께 사는 것에 거부감을 줄여주는 역할을 하였다.

## 6.2. ‘더 크리스토퍼’와 ‘더 브룩’ 사례 비교논의

선행연구로 이루어진 ‘더 크리스토퍼’ 사례와 본 연구대상인 ‘더 브룩’ 사례가 지니는 유사성을 비교해보면 다음 Table 5와 같다.

Table 5. Comparison of 2 Supportive Housing

		The Christopher	The Brook
Architecture	Construction	Remodelling	New Construction
	Spatial Features	Security Concierge (lobby), Roof garden	Security Concierge (lobby), Outdoor and roof garden
	Certification	Historical Building	LEED Silver
Facilitation	Services	Job Training, Medical Support, Foyer Program, etc	Job Training, Medical Support, Community Activity, etc
	Management	Collaborative Partnership (CG & CUCS)	Collaborative Partnership (CG & BW)
Society	Residents	Midium level mixture (including orphan generation)	Midium level mixture (including immigrant people)
	Community	Naturally permeated	Socially integrated
	Funding	Family Donation	Society Donation

첫째, 건축적 특성으로 ‘더 크리스토퍼’는 기능보강 모델로 기존의 건축물 특성을 그대로 이용하여 천장이 높고 공간이 넓은 로비가 특징적이다. 이러한 특성은 ‘더 브룩’ 사례의 로비공간에 계획된 첨단 출입 통제시스템과는 기능적 차이는 있지만 거주자의 안전을 위한다는 점에서 유사한 점이 있다. 또한 두 건물의 옥상과 일층 옥외

에 계획된 정원은 녹지가 부족한 도시에 활기를 불어 넣는다. ‘더 크리스토퍼’의 경우 역사적 건물을 리모델링하였으며, ‘더 브룩’의 경우는 LEED의 실버메달 인증을 받았다. YMCA라는 근대 역사적 건물을 유지관리 및 보존한다는 점과 에너지 절약 측면에서 다양한 첨단 친환경 기술을 적용했다는 점은 두 사례의 특징적인 건축인증 요소이다. 둘째, 서비스 및 운영 특성으로 ‘더 크리스토퍼’의 경우는 CUCS(Center for Urban Community Service), ‘더 브룩’의 경우는 BW라는 서비스기관이 지역 및 거주자의 특성에 따라 보다 적절하게 시설에 필요한 서비스를 CG와 함께 제공하게 한다. 또한 지원되는 서비스는 맞춤형으로 제공되어 자활 및 자립훈련이 생활에 밀착되어 이루어진다는 공통점이 있다. 셋째, 사회적 특성으로 두 사례는 모두 거주자들의 사회적 혼합에 있어서 여러 계층이 중간정도로 혼합되어 있는 공통점이 있다. ‘더 크리스토퍼’의 경우에는 일반 중노년층 홈리스 외에 연령통합을 위해 고아원출신의 청소년이라는 특수한 거주자가 있고, ‘더 브룩’의 경우는 일반 홈리스 외에 저소득층 이민자가 거주한다는 특성이 있다. 도시의 가장 변화한 맨하탄에 위치한 ‘더 크리스토퍼’와 브롱스의 쇠퇴지역에 위치한 ‘더 브룩’은 입지의 특성이 반영되었다고 할 수 있다. 그 특성은 ‘더 크리스토퍼’의 경우 지역의 맥락을 반영하여 자연스럽게 스며들고 있으며, ‘더 브룩’의 경우에는 사회 통합적으로 지역사회와 협력관계를 유지하고 있다는 것이다. ‘더 크리스토퍼’의 경우 가족재단의 기부로, ‘더 브룩’의 경우는 지역사회 기부 네트워크로 설립되어 모두 기부로 이루어졌다는 공통점이 있다.

## 6.3. 두 사례를 통해 본 한국의 주거복지방향

한국의 SH개발을 위해 다양한 접근이 필요할 것이나 이 두사례는 지역재생과 연계하여 핵심적 요소로 SH를 개발·공급하고 있음을 참조할 가치가 있다. 지역재생을 기반으로 주거복지를 향상시키는 한국형 SH의 개발이 필요하다. 우리나라는 임대주택 공급에 실질적인 어려움이 있고 미국의 경우처럼 대규모 자금이 투자될 수 있는 여건이 마련되어 있지 않다. 또한, 미국 CG와 같은 민간운영기업들이 육성되어 있지 않음뿐더러 서비스와 주택을 통합하는 기술은 이제 시작단계에 와있다. 미래 한국의 주거복지를 이루기 위해서는 첫째, 전문성이 있는 SH 공급기업을 육성하는 일, 둘째, 서비스 제공에 대한 제고, 셋째, 새로이 건설되는 주택의 역할을 신중하게 설정하여 사회통합을 꾀하는 일이 필요하다.

미래 한국의 주거복지모델은 대규모 획일적 공급으로부터 벗어나 수요자 맞춤형이 되어야 한다. 현대인의 삶의 질이 향상됨에 따라 필요로 하는 서비스는 다양해지는데, 무엇보다 고령자, 장애인 등을 비롯한 사회취약계층의 증가는 더욱 서비스 다양화를 필요로 한다. 한국과 같이 예산과 인력이 제한적인 상황에서 효율적인 방법으로 서비스 요구를 충족시킬 수 있는 SH는 거주자와 지역사회의 특성을 반영하고 미래사회 문제의 해결책을 커뮤니티에서 구하는 해안이 될 것이다.

## 7. 결론 및 제언

본 연구는 현재 한국의 사회적 여건과 상황에서 주거복지를 위한

대안의 모색이 절실하다는 인식으로부터 출발하였으며, 국제적으로 가장 선도적인 위치에 서있는 미국의 선주거지원 정책의 흐름과 SH가 유럽까지 전파되고 있는 가운데 이러한 진화과정 상의 많은 특성을 지니고 있는 대표적 사례를 한국사회에 소개하고자 하였다. 궁극적으로 ‘더 브룩’은 신축형 SH로 새로운 시설개발과 계획을 위한 하나의 모델이다. 앞으로 우리나라가 지원주택을 고려할 때 활용할 수 있는 사항들은 다음과 같이 제안할 수 있다. 첫째, SH는 지역 사회와 사회통합을 자연스럽게 이룰 수 있는 방안을 모색해야한다. 현재 우리나라는 사회양극화 현상으로 사회통합이 중요한 이슈가 되고 있는데 ‘더 브룩’ 사례는 사회취약계층들이 지역사회에 자연스럽게 스며들게 하여 사회적 배제 현상을 완화하고 있다. 이는 사회취약계층을 지원하는 물리적, 환경적 계획을 바탕으로 어떻게 하면 사회적 약자를 정상화시킬 것인가에 대한 사회적, 경제적 고민의 결과라고 할 수 있다. 둘째, SH에서는 사회적 약자의 인권을 존중하는 정책과 지원서비스가 이루어져야한다. 임대료 부분에서는 정부의 지원이 필요하며, 일자리와 일거리를 위한 직업교육과 같은 서비스는 거주자가 자활, 자립할 수 있는 여건을 마련해주어야 한다. 이러한 서비스의 경우 대외적이고 공식적이기 보다 사생활을 보호하면서 자연스럽게 이루어질 수 있는 맞춤형으로 계획되어야 할 것이다. 셋째, SH 계획시에는 주거공간 뿐만 아니라 커뮤니티 공간, 정원 등과 같은 편의시설에 대한 고려가 필요하며, 여기에는 첨단기술을 접목하고 섬세한 배려를 도모하는 등 다양한 방법으로 주거환경의 질을 증진시키는 것이 필요하다. 사회취약계층일수록 보다 양질의 공간에서 생활할 수 있도록 하여 위험한 시설이라는 이미지를 벗어나게 할 필요가 있다. 또한 거주자에게 사회적 접촉의 기회를 높여주고 지역사회와 조화로운 커뮤니티를 형성하게 하여 지역의 가치를 증진시키는 계획이 필요하다. 넷째, 사회통합과 더불어 ‘더 브룩’ 사례는 ‘브롱스’라는 쇠퇴지역을 범죄로부터의 안전, 어머니티 향상, 환경보호, 일자리 증가 등으로 건강성을 회복하게 하여 지역사회를 재생시키고 있다는 점에 주목할 필요가 있다. 현대적인 공간디자인과 첨단시설이 갖추어진 본 시설은 주변 지역의 주택보다 나은 환경을 제공하여 사회적으로 취약한 거주자에게 자부심을 주는 동시에 지역의 사회적 배제현상을 완화하게 한다. 이와 같은 전략은 오랜 경력을 가진 주거공급기업의 노하우라고 할 수 있다. SH를 통한 주거복지제도의 지원은 미래에 일어날 수 있는 사고와 손실을 미연에 방지하는 효과를 보여줄 것이다. 본 사례는 다양한 범위의 서비스가 제공되는 SH가 어디까지 발전하고 있는가를 알 수 있게 해준다.

### Acknowledgement

This research was supported by a grant(16AUDP-B068892-04#) from Residential Environment Research Program funded by Ministry of Land, Infrastructure and Transport of Korean government.

This study was conducted by 09 Ultra high-tech urban regeneration project (Project No:07 City-A01) of Korea Agency for Infrastructure Technology Advancement (KAIA) sponsored by Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs.

### Reference

- [1] Busch-Geertsema (2013). "Housing First, Final Report", European Commission
- [2] CSH (2011). "Ending Homelessness among Older Adults and Elders through Permanent Supportive Housing", Revised Policy Paper Prepared for the National Leadership Initiative to End Elder Homelessness
- [3] CSH (2014). "Housing is the Best Medicine: Supportive Housing and the Social Determinants of Health"
- [4] Downtown Emergency Service Center (2007). "Housing First Principles"
- [5] HUD (2007). "The Applicability of Housing First Models to Homeless Persons with Serious Mental Illness", Final Report
- [6] HUD Exchange (2014), "The McKinney-Vento Homeless Assistance Act As Amended by S.896 HEARTH Act of 2009"
- [7] HUD-VASH (2014), "HUD-VASH Resource Guide for Permanent Housing and Clinical Care"
- [8] Mary E. Larimer, Daniel K. Malone, Michelle D. Garner, David C. Atkins, Bonnie Burlingham, Heather S. Lonczak, Kenneth Tanzer, Joshua Ginzler, Seema L. Clifasefi, William G. Hobson, G. Alan Marlatt (2009). "Health Care and Public Service Use and Costs Before and After Provision of Housing for Chronically Homeless Persons with Severe Alcohol Problems", *Journal of American Medical Association*, 301(13), pp.1349-1357
- [9] Lewin Group (2004). "CSH Chart Book Report"
- [10] National Alliance to End Homelessness (2007). "Supportive Housing is Cost Effective" Brief
- [11] Yeun-Sook Lee, Ji-Yeong Ko, Hyun-Jung Kim (2014). "A Study on the Potential Value of Supportive Housing as an Alternative Housing for Urban Housing Vulnerable People", *Urban Design Institute of Korea, Proceeding of Spring Annual Conference of UDIK*
- [12] Yeunsook Lee, Jaehyun Park (2015). "A Field Study of Supportive Housing 'The Christopher' in New York, USA", *Journal of the Korean Housing Association*, 26(1), pp.19-30
- [13] Jae-Hyun Park, Yeun-Sook Lee, Ting Qi (2014) "A Field Visit Case Study of a Supportive Housing 'The Brook' in New York, USA", *The Korean Housing Association, Proceeding of Autumn Annual Conference of KHA*, 26(2)
- [14] Common Ground (2015): <http://www.commonground.org>
- [15] Community Solutions (2015): <http://cmtyolutions.org/>
- [16] LEED Korea Institute (2015): <http://www.leadkorea.or.kr>
- [17] Pathways to Housing (2014): <http://pathwaystohousing.org>
- [18] Supportive Housing Network New York (2015): <http://www.shnny.org>
- [19] Wikipedia, "Housing First" (2014): [http://en.wikipedia.org/wiki/Housing\\_First](http://en.wikipedia.org/wiki/Housing_First)
- [20] Wikipedia, "Supportive Housing" (2014): [http://en.wikipedia.org/wiki/Supportive\\_housing](http://en.wikipedia.org/wiki/Supportive_housing)
- [21] Wikipedia, "Section 8 (Housing)" (2014): [http://en.wikipedia.org/wiki/Section\\_8\\_\(housing\)](http://en.wikipedia.org/wiki/Section_8_(housing))
- [22] National Alliance to End Homelessness (2007). "Supportive Housing is Cost Effective"
- [23] Frank R. Lipton, Carole Sigel, Anthony Hannigan, Judy Samuels, Sherryl Baker (2000). "Tenure in Supportive Housing for Homeless Persons with Severe Mental Illness", *Journal of Psychiatric Services*, 51(4), pp.479-486
- [24] Debra J. Rog, Tina Marshall, Richard H. Dougherty, Preethy George, Allen S. Daniels, Sushmita Shoma Ghose, Miriam E. Delphin-Rittmon (2014). "Permanent Supportive Housing: Assessing the Evidence", *Journal of Psychiatric Services*, 65(3), pp.287-294
- [25] Benjamin F. Henwood, Marian L. Katz, Todd P. Gilmer (2015). "Aging in place within permanent supportive housing", *International Journal of Geriatric Psychiatry*, 2015(30), pp.80-87
- [26] Mary E. Larimer, Daniel K. Malone, Michelle D. Garner, David C. Atkins, Bonnie Burlingham, Heather S. Lonczak, Kenneth Tanzer, Joshua Ginzler, Seema L. Clifasefi, William G. Hobson, G. Alan Marlatt (2009), "Health Care and Public Service Use and Costs Before and After Provision of Housing for Chronically Homeless Persons With Severe Alcohol Problems", *JAMA*, 301(13), pp.1349-1357
- [27] Tia E. Martinez, Martha R. Burt (). "Impact of Permanent Supportive Housing on the Use of Acute Care Health Services by Homeless Adults", *Journal of Psychiatric Services*, 57(7), pp.992-999
- [28] CSH (2014). "Housing is the Best Medicine, Supportive Housing and the Social Determinants of Health", The Source for Housing Solutions