



## 국내 공공임대주택 주거서비스 지원 커뮤니티시설 건축계획을 위한 이론적 고찰

*Theoretical Review of Architectural Planning for Community Facilities of Public Rental Housing in Korea*

윤성훈\*

Yoon, Sung-Hoon\*

\*Dept. of Architecture, College of Engineering, Cheongju Univ., South Korea (shyoon@cju.ac.kr)

## ABSTRACT

With the supply and demand for public rental housing increasing, residents' interest and demand for high quality residential services in terms of the quality of life have been increasing. **Purpose:** In this study, the purpose of the research is to provide theoretical foundations for new architectural approaches of community facility planning that can activate residential community and increase the quality of residential service in public rental housing in Korea. **Method:** This study intend to conduct the research by literature review of research journal, research reports, books, and related regulations related to residential services and their supportive community facilities of public rental housing. **Result:** Based on this research outputs of residential services and community facilities of the public rental housing, the new approaches of architectural planning of community facilities that reflect residents' characteristics and neighborhood's characteristics provide new architectural possibilities for residents' satisfaction and revitalization of the community.

## KEYWORD

공공임대주택  
건축계획  
주거서비스  
커뮤니티 시설

Public Rental Housing  
Architectural Planning  
Residential Service  
Community Facilities

## ACCEPTANCE INFO

Received Jan 24, 2019  
Final revision received Feb 1, 2019  
Accepted Feb 7, 2019

© 2019 KIEAE Journal

## 1. 서론

## 1.1. 연구의 배경 및 목적

2000년대 이후 공공임대주택의 공급확대를 통해 주거안정을 통한 주거복지정책이 추진되고 있다. 우리사회의 저소득층을 위한 단순하고 획일화된 주거공간의 공급에서 벗어나 주거공간에 생활하는 거주자의 삶의 질을 고려하고 이를 향상시키기 위한 다양한 방안들이 고려되고 있다. 특히, 공공임대주택에서는 최소한의 주거기준을 만족하는 주거공간의 공급뿐만 아니라 주거공간에서의 만족도와 삶의 질의 측면에서 보다 수준 높은 다양한 유형의 주거와 규모의 공공임대주택의 공급과 다양한 주거서비스를 지원하기 위한 커뮤니티 시설에 대한 계획이 이루어지고 있다. 2009년 '장기공공임대주택 입주자의 삶의 질 향상 지원법'을 제정을 통해 주거복지 증진을 위한 다양한 방안들이 강구되고 있는 실정이다[1].

가속화되고 있는 인구사회구조의 변화에 따라 우리나라의 공공임대주택에서도 경제적인 공공주택의 보급과 다양한 주거생활편의를 제공하는 주거서비스지원 시설 및 공동체 활성화를 위한 사회적 기업의 운영을 통해 보다 수준 높은 공공임대주택에서의 커뮤니티 활성화를 위한 커뮤니티 시설계획에 대한 건축적 접근

이 시급한 시점이다.

본 연구에서는 공공임대주택을 대상으로 보다 다양하고 생활편의를 제공하는 주거서비스를 지원하기 위한 커뮤니티 시설 건축계획에 관련된 연구동향을 살펴보고 분석하여, 오늘날 우리나라의 공공임대주택에서 요구하고 있는 새로운 주거서비스의 적용과 공유시설의 활용을 통한 주거공동체의 활성화와 사회적 기업 등을 통한 주거서비스의 지원을 보다 활성화할 수 있는 주거 커뮤니티 시설 건축계획의 새로운 접근방향과 이론적 토대를 위한 기초연구자료를 제공하는데 연구의 목적이 있다.

## 1.2. 연구의 방법 및 범위

본 연구에서는 우리나라의 공공임대주택을 중심을 건축분야뿐만 아니라 주거복지 및 정책분야에서의 주거서비스, 커뮤니티 시설 및 건축계획에 관련된 연구논문, 보고서, 저서, 관계법령의 문헌적 고찰을 통해 공공임대주택에서 제공되고 있는 주거서비스의 개념을 파악하고자 한다. 또한 우리나라 공공임대주택의 문제점과 이를 해결하기 위한 다양한 건축적 방법의 모색을 통해 공공임대주택에서의 커뮤니티 시설계획을 위한 연구의 주제와 관련연구내용을 체계적으로 분석하고자 한다. 각 장별 연구의 내용을 살펴보면, 2장에서는 공공임대주택에서의 변화와 커뮤니티 시설의 활용, 그리고 주거서비스와 공동임대주택의 유형에 대해 살펴본다. 3장에서는 커뮤니티 시설 관련제도와 새로운 주

거서비스의 지원 체계와 사회적 기업의 지원에 대해 고찰하고자 한다.

### 1.3. 선행연구 고찰

공동주택에서의 커뮤니티 시설계획 및 설치기준, 커뮤니티의 이용실태 및 운영방안, 이웃주민과의 교류, 커뮤니티 활성화를 위한 것에 관한 연구들이 다양한 수행되었다. 세부적으로 살펴보면, 백혜선 외(2005)의 연구에서는 부대복리시설의 설치기준개선 위한 방안제시 연구와 토지주택공사(2010)연구에서는 커뮤니티 시설의 각 시설별 면적기준의 구체적 제시하는 연구가 수행되었다[2, 3]. 토지주택공사(2009)의 연구, 김혜진 외(2008)의 연구에서는 공동주택 단지 내 거주자 설문조사를 바탕으로 커뮤니티 시설의 이용현황을 통한 분석을 바탕으로 거주자 요구와 특성을 반영할 수 있는 커뮤니티 활성화와 이를 위한 커뮤니티 시설의 연구를 수행하였다[4, 5]. 상대적으로 공공임대주택에서의 거주자를 대상으로 커뮤니티 활성화와 커뮤니티 시설에 관한 연구는 상대적으로 미흡한 실정이다.

Table 1. Key Literature Review of Architectural Planning for Community Facilities in Public Housing Apartment

Research	Contents
H.S. Paek et al. (2015)	Suggestions for Improving the Establishment Criteria of the Service Facilities
LH (2010)	Planning Criteria and Planning Methods for Community facilities
LH (2009)	Community Facilities for the Demand of Residents
H, Kim, Y, Lee (2008)	Consciousness about Community Facility According to Age Group of Residents

## 2. 공공임대주택과 커뮤니티 시설

### 2.1. 공공임대주택의 변화와 커뮤니티 시설의 활용

오늘날 우리사회는 1~2인 가구의 증가와 고령가구의 증가 등 인구사회구조의 급속한 변화로 이하여 새로운 주거환경에 대한 고려가 요구되고 있는 상황에서 주거공간에 대한 사회적인 인식이 변화하고 있으며 주거 편의성의 증대와 다양한 여가문화를 즐기고 새로운 공동체를 형성하기 위한 새로운 주거의 수요가 다변화되고 있다. 이러한 측면에서 우리사회의 공공임대주택은 LH(한국토지주택공사)주도의 공급물량이 대부분을 차지하고 있으며 수요의 다변화와 계층별 정책접근의 속에서 공공임대주택의 유형이 세분화되고 있는 상황이다.

이러한 상황 속에서, 공공임대주택의 커뮤니티 시설은 임대주택을 상품으로 양적 공급방식의 획일적 개발프로세스를 통해 지역의 정체성이 결여되고 거주자의 특성과 변화하는 사회에 대응하지 못하고 거주자들의 이용의 부재와 주민공동체로서의 활동공간의 역할을 수행하지 못했다. 낮은 주거커뮤니티의 소속감과

공동체 의식의 부재, 무관심으로 인한 주거 커뮤니티의 한계는 더욱더 심화되고 있다.

공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구(2017)을 살펴보면, 주민활동(3.8%) 및 커뮤니티 시설 이용(21.3%) 경험은 대체적으로 낮게 조사되었고 단지 내 커뮤니티 시설 이용 빈도는 '어쩌다 한번'이라는 응답이 29.3%로 가장 높았고, '매일 이용한다'는 응답은 15.5%에 그쳤다. 커뮤니티의 이용경험은 '있다'(21.3%), '없다'(78.7%)로 상대적으로 이용경험이 낮게 조사되었다. 대부분의 공공임대주택에서 커뮤니티시설의 만족도는 60%로 상대적으로 낮게 나타났다. 단지 내 이용 커뮤니티 시설도 운동공간으로 편중되어 생활 편의 공간, 교육 공간, 커뮤니티 공간, 그리고 취미활동공간으로서의 커뮤니티 시설의 활용은 매우 낮았다[6].

Table 2. Use of Community Facilities in Public Housing

Community Facilities	Usage Rate
Fitness Facilities	75.1%
Living Convenience Facilities	6.5%
Education Facilities	6.0%
Community Facilities	10.4%
Hobby Activity	2.0%

[Source: SH Urban Research Center, Research Report: Residents' Characteristics and Quality of Life in Public Housing, 2017[6]]

LH 공공임대주택 입주고객만족도 조사(2014)에서도 커뮤니티 활동은 49%가 '거주자가 참여하지 않는다'라는 응답을 보여주고 있다[7]. 공공임대주택 거주자 만족도 설문조사(2016) 결과에서도 커뮤니티 시설의 이용 유무에 대해서 72.8%가 커뮤니티 시설을 '이용한 경험이 없다'는 조사결과를 보여주고 있다[8].

Table 3. Experience Engaging in Activities of Residents & Experience using Community Facilities

Community Experience	Response Rate	
Experience Engaging in Activities of Residents	Yes	3.8%
	No	96.2%
Experience using Community Facilities	Yes	21.3%
	No	78.7%

[Source: SH Urban Research Center, Research Report: Residents' Characteristics and Quality of Life in Public Housing, 2017[6]]

이와 같이, 커뮤니티 시설에 대한 부정적 인식과 커뮤니티 시설의 활용과 이용 빈도가 낮게 나타나고 있다. 또한, 공공임대주택의 획일적이고 대량공급의 현실과 공공임대주택서비스를 부정적 사회시설로 인식하는 상황에서 저소득의 사회취약계층 거주 주거공간으로 삶의 질 측면에서 적절한 커뮤니티의 주거서비스를 제공하지 못하는 상황이다. 또한, 우리사회의 소득불균형과 이로 인한 주거복지 제공의 불균형 속에서 서로 다른 경제적 계

층이 어울려 살아 갈수 있는 소셜믹스의 공간으로서의 공공임대주택 커뮤니티 시설에 대한 새로운 인식의 전환과 건축적 접근의 모색이 시급한 상황이다.

## 2.2. 공공임대주택 주거서비스와 공동임대주택 유형

### 1) 주거서비스의 개념

주거서비스는 “주택에서 창출되는 은신처로서의 기능을 비롯하여 식사하고, 잠자며, 휴식하고, 자녀를 양육하며, 기타 사생활을 할 수 있는 일상적 생활공간과 관련된 각종 편의적인 기능을 제공하는 것”을 말한다고 정의할 수 있다. 또한 “주택은 사회 생산력에 기여하는 사회간접자본이라는 의미에서 주거서비스는 경제적 재화로서 뿐 만 아니라 인간생활에 필요한 기본욕구인 주택소요를 충족시키기 위해 제공하는 사회적 재화로서의 특징을 포함하는 것”으로 볼 수 있다[9].

오늘날 공공임대주택에서 주거복지와 관련되어 주거지원서비스라는 용어는 주거공간의 확보 또는 유지를 위해 독립적인 생활을 영위할 수 있도록 도와주기 위한 각종 서비스를 아우르는 말로 통용되고 있다.

좀 더 세부적으로 살펴보면, 주거서비스는 1차적으로 주거공간이라는 건물 내에서 발생하는 서비스로 한정될 수 있지만 2차적으로는 “건물이 속해 있는 토지로서 주거단지(Housing Complex), 그리고 3차적으로 환경적인 입지(Location)로 확장된 요소들로 구성된 서비스를 포함한다”고 정의할 수 있다[9].

따라서 공공임대주택에서의 주거서비스는 개인영역에서의 가사, 여가, 건강 생활지원서비스 등을 포함되고, 공동체 활동영역에서 공공임대주택 거주자들의 공동체 형성을 위한 다양한 동아리활동, 봉사활동, 공유경제 활동을 위한 지원서비스를 포함한다고 볼 수 있다. 이러한 주거지원서비스는 개인영역과 공동체영역에서의 소프트웨어적인 각종 프로그램의 운영뿐만 아니라 이를 직접적으로 지원하기 위한 하드웨어적인 각종 커뮤니티 시설을 통한 제공서비스라고 할 수 있다. 특히 이러한 주거서비스의 유형은 공공임대주택에 거주하는 입주자계층의 특성에 따라 요구하는 주거서비스가 달라질 수 있고 이에 대한 적합한 커뮤니티 시설계획에 대한 대응이 요구되고 있다.

공공임대주택에서 요구되고 있는 주거지원서비스의 유형은 크게 거주자를 위한 가구생활지원서비스와 공동체 생활지원서비스로 분류할 수 있고, 보다 세부적으로 살펴보면 Table 4.와 같다. 가사생활지원서비스는 식사나 세탁, 가사생활 서비스를 말하며, 건강 및 생활지원서비스는 각종 건강관리, 문화, 주민교류 프로그램 등을 의미한다. 또한 생활편의지원서비스는 택배, 카셰어링, 장보기/배달 대행, 이사/청소 등의 서비스를, 육아지원 교육서비스는 어린이집, 유치원등 보육 및 교육시설의 설치, 학습 프로그램의 운영 등 각종 육아지원을 위한 시설 및 프로그램의 운영지원서비스를 말한다. 공동체 활동지원서비스는 주민커뮤니티 활동과 동호회 지원활동을 지원하는 공동체 활동지원서비스와 공동체내의 마을기업등 사회적 경제활동을 위한 서비스와 경제활동지원서비스를 의미하고 있다.

Table 4. Residential Service of Public Housing

Categories	Residential Service
Residential Service for Resident	Resident Living Support Service
	Health, Leisure Support Service
	Living Convenience Support Service
	Childcare/ Education Service
Residential Service for Community	Community Activity Support Service
	Business /Start-up Support Service

공공분양주택과 비교해보면, 상대적으로 작은 면적으로 공급되는 공공임대주택의 커뮤니티 시설의 면적은 단지규모별 의무설치시설 종류 및 최소면적으로 규정하고 있는 ‘주택건설 기준 등에 관한 규정 [55조의2에 따른 세부사항]’에 따라 제공되고 있다[10]. 현 상황에서는 주변지역의 현황에 대한 미 고려, 건축설계 이후 공사 진행 중 입주자가 선정되는 공공임대주택의 분양상황에서 실제 거주하는 입주자가 요구하는 주거서비스와 커뮤니티 시설에 대한 의견 반영이 어려운 상황이며, 이에 따라 공공임대주택 단지 내 설치된 커뮤니티 시설의 활용이 매우 낮고 이를 통해 지원되는 주거서비스와 이를 지원하는 커뮤니티 시설공간은 획일적이고 제공 주거서비스의 수준은 낮을 수밖에 없는 현실이다.

### 2) 공공임대주택의 유형과 유형별 거주자 특성

공공임대주택은 임대기간, 임대규모, 공급조건, 입주자의 입주조건에 따라 영구임대주택, 국민임대 행복주택, 공공임대주택(50년·30년)과 같이 분류할 수 있다.

이에 대한 세부내용은 Table 5.와 같이 정리할 수 있다. 각 유형별 임대주택의 임대료의 수준을 살펴보면, 영구임대주택(주변시세의 30%), 국민임대주택(주변시세의 60~80%), 행복주택(주변시세의 60~80%), 공공임대10년(주변시세의 80~90%)정도로 공공분양이나 일반분양아파트에 비해 저렴하게 공급되고 있다[11].

공공임대주택에서의 주거실태조사(2016)에 따르면, 공공임대주택에 거주하는 거주자의 연령은 영구임대주택과 공공임대주택(50년)의 경우 50대 이상이 68.4%로 상대적으로 노년층의 거주자가 대부분을 차지하고 있으며, 국민임대주택의 경우 가구주의 연령은 40대(38.6%)가 가장 많았고, 30대에서 60대까지의 다양한 연령층이 고르게 거주하는 것으로 조사되었다. 행복주택은 공급대상조건에 따라 청년층 및 신혼부부 등 상대적으로 젊은 세대가 거주하는 것으로 파악되었다. 가구규모를 살펴보면, 영구임대주택과 공공임대주택(50년)의 경우 2인 이하의 가구가 전체의 75%로 대부분 소규모의 가구구조로 파악되었고, 행복주택에서도 입주조건 특성상 2인 이하의 가구가 대부분으로 거주하는 것을 알 수 있다. 반면, 국민임대주택에서는 2인 이하의 가구(49.7%)와 3인 이상 가구(50.3%)로 소규모 가구와 가족중심의 가구가 같은 비율로 거주하는 것을 알 수 있다[12].

Table 5. Public Housing Type

Type	Public Housing Characteristics	
Permanent Rental Housing	Purpose	Housing Stability in the Lowest Income Class
	Location	Urban Area
	Target	Minimum Income Class (Income 1-Range)
	Unit Size	Below 40m <sup>2</sup>
	Rental Period	Permanent
National Rental Housing	Purpose	Housing stability of Low-Income Class
	Location	New Town
	Target	Low-income class below income quartile range
	Unit Size	Below 60m <sup>2</sup>
	Rental Period	30 Years
Happy Housing	Purpose	Improving Housing Stability and Housing Welfare for Young People
	Location	Around the City, Industrial Complex
	Target	Low-Income Class Below Income 6-Range (Young People, Elder, College Student)
	Unit Size	Below 45m <sup>2</sup>
	Rental Period	6 Years for Young People 20 years for the Others
Public Rental Housing (5-10yrs)	Purpose	Housing Supporting for Buying One's Own House of Low Income Class
	Location	New Town
	Target	Holder with Housing Subscription Deposit Account
	Unit Size	Below 85m <sup>2</sup>
	Rental Period	5~10 Years
Public Rental Housing (50yrs)	Purpose	Housing Stability in the Lowest Income Class
	Location	New Town
	Target	Minimum Income Class (Income 1-Range)
	Unit Size	Below 60m <sup>2</sup>
	Rental Period	50 Years

[Source: MyHome Portal Site, www.myhome.go.kr[13]]

공공임대주택 커뮤니티 시설에 대한 시설 및 건축계획에 대한 연구는 상대적으로 미흡한 실정이며, 공공임대주택에서도 거주자의 가구규모 및 거주자의 특성이 상이한 상태에서 공공임대주택의 특성상 주거취약계층과 사회적 약자가 상대적으로 많이 거주하고, 각 공공임대주택의 유형에 따라 각 거주자의 특성에 적합한 주거서비스의 제공과 이를 지원하기 위한 주거단지 내의 커뮤니티 시설의 거주유형과 거주자 수요를 반영하는 맞춤형 커뮤니티 시설을 제공하기 위한 면밀한 검토와 건축계획의 접근이 필요하다.

특히, 영구임대주택과 공공임대주택(50년)의 경우 경제적인

로 매우 어려운 노년층이나 기초생활수급자, 장애인등 의 거주 비율이 높은 상에서 이를 위한 여가휴게시설뿐만 아니라 이들의 경제생활을 지원할 수 있는 단지 내 사회적 기업, 마을 기업, 사회적 협동조합 등을 통해 거주자의 일자리를 만들고 경제자립을 유도할 수 있는 사회적 경제조직의 활동 지원시설 공간의 계획과 관련 법제의 제도적 개선이 요구되고 있다.

### 3. 공공임대주택 주거서비스 지원을 위한 커뮤니티 시설 관련제도 및 새로운 주거 서비스

#### 3.1. 주거서비스 지원을 위한 커뮤니티시설 관련제도

주거지원서비스를 지원하기 위한 커뮤니티의 시설 설치관련 법적기준을 정리해보면 Table 6.과 같다.

Table 6. Regulations of Community Facilities of Public Housing, Housing Service Operation and Maintenance, and Community Sharing and Community Activation

Regulations	Detail of the Facility Regulations	
Presidential Decree, No 29459: Regulations on Housing Construction Standards	Article 25~44	Subsidiary Facilities
	Article 52	Kindergarten (Over 2,000 Housing Units)
	Article 55, Section 2	Senior Citizen Community Center, Playground, Exercise Facility Infant-Toddler Care Center, Library
	Article 55, Section 2, Attached Table 1	Community Facilities of Permanent Rental Housing
Ministry of Land, Infrastructure and Transport. Ordinance No.1142: Guidelines for Public Housing	Standard of Public Service Space in Happy Housing Standard of Daily Living Support Center for Residents and Living Space of Social Enterprises	
Presidential Decree, No 29360: Enforcement Decree of the Housing Management Act	Can not be used for commercial purposes when residents of neighboring areas are allowed to use public facilities	

[Source: Government Legislation Information Center, Korea Ministry of Government Legislation, http://law.go.kr/[6]]

세부적으로 관련제도를 살펴보면, '주택건설 기준 등에 관한 규정'에 근거하고 있으며 제25조~44조까지는 부대시설에 관한 규정, 52조는 유치원 설치, 55조 2항은 단지 내 경로당, 놀이터, 주민운동시설, 영유아보육시설, 그리고 도서관 등에 대한 설치에 대한 면적 기준을 포함하고 있다. 특히 55조 2항에서는 지원하기 위해, '주민공동시설설치 총량제 운용 가이드라인'을 마련하고 이를 통해 "100세대 이상의 주택단지부터 지역특성 및 주민수요 등을 고려하여 융통성 있는 주민공동시설의 계획 및 설치가 가능하도록 세부설치면적 대신에 설치 총량면적을 제시하고

동시에 필수 시설에 대해서는 의무설치를 규정하고, 필요한 경우 지방자치단체에서 조례로 의무설치 시설의 종류와 면적 등을 정할 수 있도록 한다” 라고 세부적인 사항을 설명하고 있다[14].

‘공동주택 업무처리지침’ 제 34조 6항에서는 공공임대주택단지 내 사회적 기업의 입주 공간 및 입주주민 일상생활지원센터에 관한 설치할 근거를 제시하고 있다. 제34조 8항에서는 행복주택의 주민공동 시설 특화규정을 통해 생활편의시설(공용세탁실, 공용취사장, 방문자숙소(게스트룸) 등), 소통교류시설(주민카페, 주민휴게시설, 다목적회의실 등), 성장발전시설 (도서실, 독서실, 세미나실, 창업지원실, 컴퓨터·사무기기실 등), 건강 체육 시설 (피트니스센터, 단체 운동실, 옥내 외 스포츠·운동시설 등), 취미여가시설 (동아리방, 교육·체험실, 전시·공연장, 영상·음악감상실, 유희실 등), 입주주민 보육·경로시설 등을 설치할 수 있다고 명시하고 있다.

2013년 ‘주민공동시설설치 총량제’ 시행이후, 공공임대주택에서의 보다 융통성 있는 커뮤니티 시설의 설치가 가능하게 되었으나, 의무 설치 시설의 면적을 넓혀 주민 공동시설 설치 총량제를 충족시킬 수 있어 법의 개정 취지와는 달리 현 상황에서는 공공임대주택의 거주자 특성과 주변 여건에 고려 없이 획일적인 커뮤니티 시설의 공급을 통해 ‘주민공동시설 설치 총량제’의 한계가 나타나고 있는 실정이다. 하지만 ‘주민공동시설 설치 총량제’의 시행 이후 공공임대주택 단지 내 커뮤니티 시설의 면적은 규정된 면적보다 넓어진 것으로 나타났으나 거주자의 활용이나 거주자의 요구에 부합하는 주거서비스 지원시설로서의 커뮤니티 시설공간은 부족한 상황이다. 특히 법 개정 전인 2013년 이전에 완공된 공공임대아파트의 경우 이 법에 영향을 받지 않기 때문에 이러한 단지 내 커뮤니티 시설들을 거주자 특성과 요구에 따라 커뮤니티 시설을 변경할 수 있도록 리모델링 등의 방안도 검토되어야 할 것으로 보인다.

### 3.2. 새로운 공공임대주택의 주거서비스

공공임대주택의 커뮤니티 시설을 통한 물리적 환경의 개선뿐만 아니라 보다 효율적이고 효과적인 거주자들의 주거서비스의 개선과 주거단지 내의 커뮤니티 활성화를 위해 공공임대주택에서의 주거서비스 개선을 위한 다양한 움직임들이 일어나고 있다.

거주자 삶의 편의 증진을 위한 공공임대주택 맞춤형 주거생활서비스인 LH 무지개서비스가 2018년도에 시작되었고, 거주자의 가장 큰 불만요인으로 조사되었던 임대주택의 주거품질하자의 체계적 관리를 위해 LH에서 공공임대주택의 품질하자관리를 전문업체에 위탁하여 운영하는 Q플러스 제도도 시작되었다. 하자보수서비스를 제공하던 기존의 ‘하자관리센터’를 ‘LHQ+라운지’로 변경하고 내부시설 확충과 운영기간을 연장했다. 또한 주거취약계층과 사회적 약자의 거주비용이 상대적으로 많은 공공임대주택에서의 단지 내 커뮤니티 활성화와 저소득층 일자리 창출을 통한 거주자의 경제적 자립을 지원하기 위한 사회적기업의 유치와 지원을 위한 다양한 방안들이 강구되고 있다[15].



Fig. 1. LH Rainbow-Housing Service, LH Q-Plus Housing Quality Integration Service, Cloud Funding for Social Enterprises

2016년 개정된 ‘공동주택업무지침’에 따라 장기공공임대주택 300세대 이상의 단지에 사회적 기업을 입주할 수 있는 공간을 의무 설치하여야 하는 상황이다. 사회적기업의 지속적인 운영을 위해 공공임대주택의 단지 내 커뮤니티 시설에 다양한 사회적 기업의 유형(일자리 창출형, 지역사회 공헌형)에 따른 공간을 제공할 수 있는 사회적 기업에 대한 이해와 주거공간과 조화로운 단지 내 커뮤니티의 배치와 시설계획에 대한 새로운 건축적 모색과 다양한 건축디자인의 접근방법이 필요하다.

## 4. 결론

이상에서와 같이 본 연구논문에서는 공공임대주택에서의 삶의 질 향상과 거주자의 주거서비스의 편의제공을 위한 커뮤니티 시설에 대한 건축계획을 위한 공공임대주택에서의 변화와 커뮤니티 시설의 활용, 주거서비스와 공동임대주택의 유형 고찰, 커뮤니티 시설 관련제도, 그리고 공공임대주택에서의 보다 수준 높은 주거서비스의 제공을 위한 움직임에 대해 살펴보았다. 도출된 내용을 바탕으로 시사점을 정리해보면 다음과 같다.

첫째, 공동주택의 커뮤니티 시설을 위한 건축계획 연구는 수행되었지만 공공임대주택의 커뮤니티 활성화와 커뮤니티 시설에 관한 연구는 상대적으로 미흡한 실정이다. 특히 현 상황에서 양적공급과 그 과정에서 획일화된 커뮤니티 시설공급에 따라 지역의 특성이 고려되지 못하고 입주 후 거주자의 사용과 활용이 저하되는 상황에서 공공임대주택의 커뮤니티 소속감 강화와 공동체를 활성화를 가져올 수 있는 단지 내 거주자의 요구와 거주자 특성을 반영하고 공공임대주택의 유형에 따른 특화된 커뮤니티 시설계획과 이를 통한 주거서비스가 제공되어야 할 것이다.

둘째, 건축설계 이후 공사 진행 중 입주자가 선정되는 공공임대주택의 분양상황에서 입주 후 커뮤니티 시설의 용도변경이 어려워, 입주자의 의견수렴을 통한 주거서비스와 이를 지원할 수 있는 커뮤니티 시설의 계획은 한계를 가질 수밖에 없는 실정이다. 따라서 입주 후 활용이 안 되는 커뮤니티 시설의 용도변경이 보다 편리하게 될 수 있는 관련 제도의 개선이 요구되며, 입주 후 커뮤니티 모니터링 제도를 마련해서 거주자의 의견이 반영된 커뮤니티 시설 계획과 운영이 이루어져야 한다.

셋째, 공공임대주택의 주거서비스 지원을 위한 커뮤니티 시설 관련 제도가 지속적으로 개편되고, ‘주민공동시설 총량제’ 시행 이후 융통성 있는 커뮤니티 시설의 설치가 가능해졌으나 여러 편법을 통해 ‘주민공동시설 총량제’의 실효성에 대한 의문과 이 제도에 대한 보완을 통해 사회적 약자이면서 주거취약계층의 비율

이 상대적으로 높은 공공임대주택의 보다 수준 높고 거주자 특성에 맞는 주거서비스와 지원 커뮤니티 시설계획이 이루어져야 할 것이다. 또한 신규 공공임대주택에 적용되는 법적인 설치기준에 대한 지속적인 개선도 중요하지만, 기존에 공급된 공공임대주택에 적합하고 요구되는 커뮤니티 시설의 리모델링 관련 시설의 지원과 용도변경에 관련된 제도의 보완이 필요하다.

넷째, 일반분양주택이나 공공분양주택에 비해 주거지원서비스의 체계적 관리와 지원시스템이 부족한 상황에서 이에 대한 해결방안으로, 현재 양질의 주거서비스의 계획과 지속적 공급과 관리를 위해 민간임대주택인 ‘뉴스테이’ 아파트에서 시행되고 있는 ‘주거서비스 인증제도’를 공공임대주택에 적용검토와 관련 연구가 필요하다[16]. 또한 현재 공공임대주택에서 서비스를 시작한 공공임대주택 맞춤형 주거생활서비스인 LH 무지개서비스, 주거품질하자의 체계적 관리를 위한 Q플러스제도 등의 지속적 보완과 확대가 요구된다.

다섯째, 공공임대주택 커뮤니티 활성화를 위해 각 단지 내 커뮤니티 코디네이터 등과 같이, 거주자의 의견을 수렴하고 갈등요소를 해소하기 위한 지원조직을 마련하고, 거주자의 일자리 창출을 통한 경제적 자립을 유도할 수 있도록 공공임대주택 커뮤니티 시설 내의 다양한 사회적기업의 입주 공간을 위한 배치, 시설 계획 그리고 관련 제도의 연구와 개선이 시급한 실정이다. 즉, 사회적 기업의 육성과 시설 운영을 통해 공동체의 지속가능성을 확보할 수 있는 방향으로 나아가야 할 것이다. 더 나아가 지역사회와 소통하고 공유할 수 있는 지역커뮤니티 공동체의 중심점이 될 수 있는 새로운 커뮤니티 시설을 위한 건축계획의 방향도 모색되어야 할 것이다.

본 연구의 결과를 통해, 중요성이 강조되고 빠르게 변화하고 있는 공공임대주택의 공급 유형에 따라 거주자 맞춤형 주거서비스와 커뮤니티 시설을 위한 건축계획에 지속적인 연구가 활성화 되길 기대한다.

### Acknowledgement

This research was supported by the Special Research Grant of Cheongju University in 2018.

### Reference

[1] 박경옥 외, 공유형 임대주택 사업추진 방안 수립 용역보고서, 한국주거학회, 2017, pp.3-4 // K.O Park et al.(2017), Research Report: Study on Business Promotion Plan for Sharing-Type Rental Housing, The Korean Housing Association, 2017, pp.3-4

[2] 백혜선 외 2인, 국민임대주택 부대복리시설 설치기준 설정연구, 대한주택공사 주택도시연구원, 2005// H.S. Paek, A Study on the Establishment of the Service Facilities for the National Rental Housing, Land & Housing Institute, LH Korea Land & Housing Corporation, 2015

[3] 한국토지주택공사, 보금자리주택의 계획기준 및 계획기법 연구, 한국토지주택공사, 2010 // LH Korea Land & Housing Corporation, A Study on the Planning Criteria and Planning Methods of the Bogeumjari Housing, LH Korea Land & Housing Corporation, 2010

[4] 한국토지주택공사, 거주자 수요에 부응하는 보금자리주택 커뮤니티 시설의 조사 및 적용방안 연구, 한국토지주택공사, 2009 // LH Korea

Land & Housing Corporation, A Study on the Research and Application of Community Facilities for the Demand of Residents of the Bogeumjari Housing, LH Korea Land & Housing Corporation, 2009

[5] 김혜진, 이연숙, 주거단지 내 커뮤니티시설에 대한 연령대별 의식 비교 연구, 한국생태환경건축학회논문집, Vol.8 No.4, 2008 // Hyejin Kim, Yeunsook Lee, Study on the Consciousness about Community Facility According to Age Group of Residents in Apartment Building, KIEAE Journal, Vol.8 No.4, 2008

[6] SH 도시연구원, 공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구-국민임대주택, 2017 // SH Urban Research Center, Seoul Housing & Communities Corporation, Research Paper: Residents' Characteristics and Quality of Life in Public Housing, SH Urban Research Center, Seoul Housing & Communities Corporation, 2017

[7] LH 한국토지주택공사, LH 공공임대주택 입주고객만족도 조사, 2014 // LH Korea Land & Housing Corporation, LH Public Housing Resident Satisfaction Survey Report, LH Korea Land & Housing Corporation, 2014

[8] SH도시연구원, 공공임대주택 거주자 만족도 설문조사, 2016 // SH Urban Research Center, Seoul Housing & Communities Corporation, Public Housing Resident Satisfaction Survey Report, 2016

[9] 윤주현 외, 지역간·계층간 주거서비스 격차 완화방안 연구. 1, 주거서비스 지표의 개발 및 측정, 국토연구원, 2005, p.20 // J.H., Yoon et al.(2005), Study on housing service disparity among regions and classes(I) : development of housing service indicators”, Korea Research Institute for Human Settlements, 2005, p.20

[10] 국가법령정보센터, 주택건설 기준 등에 관한 규정-대통령령 제29459호, 법제처, 2018. // Government Legislation Information Center, Regulations on Housing Construction Standards, No. 29459, Korea Ministry of Government Legislation, 2018

[11] 진미윤, 김용순, 장정근, 기업형 주택임대사업 활성화를 위한 수요조사, 국토교통부-한국토지주택공사, 2015, p.19 // M.Y.Jin, Y.S.Kim, J.K.Jang, Demand survey for activation of Enterprise-Type housing rental business, Ministry of Land, Infrastructure and Transport, ROK.-Korea Land & Housing Corporation, 2015. p.19

[12] 2016년도 주거실태조사-통계보고서, 국토교통부, 2016 // 2016 A Survey on the Actual Condition of Housing - Statistical Report, Ministry of Land, Infrastructure and Transport, ROK. 2016

[13] 마이홈 포털사이트, www.myhome.go.kr // MyHome Portal Site, www.myhome.go.kr

[14] 국토교통부, 주민공동시설설치 총량제 운용 가이드라인, 국토교통부, 2013.12, pp.1-4 // Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Guidelines for the Operation of the Total Amount of Public Facilities, Ministry of Land, Infrastructure and Transport, ROK, 2013.12, pp.1-4

[15] 주택도시연구원, 장기공공임대 단지 내 사회적 기업 유치 및 효율적 운영방안 연구, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2017 // Land & Housing Institute, A Study on Inducement an Efficient Operating Plan of Social Enterprises in Long-Term Public Rental Housing Area, LH Institute, LH Korea Land & Housing Corporation, 2017

[16] 건축도시연구소, 뉴스테이 주거서비스 인증제도 도입 및 운영방안, 건축도시연구소 auri brief no147, 2017 // Architecture & Urban Research Institute, A Study on the Introduction and Operation: Housing Services Certification System of the New-Stay Housing, Architecture & Urban Research Institute, auri brief no147, 2017