KIEAE Journal, Vol. 20, No. 6, Dec. 2020, pp.185-190.

KIEAE Journal

Korea Institute of Ecological Architecture and Environment

106

공공임대주택에서 주거 커뮤니티 활성화를 위한 건축계획 방향 설정
- 공공임대주택 커뮤니티시설 사례분석을 중심으로 -

Architectural Planning for the Revitalization of Residential Community in Public Rental Housing
- Based on the Case Study in Community Facilities of Public Rental Housing, Korea -

윤성훈*
Sung-Hoon Yoon*

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

ABSTRACT

Purpose: Today, various housing policies are being implemented to stabilize housing under the situation of rapid income polarization in our society. In particular, after the introduction of the public rental housing system in Korea, its importance has been emphasized day by day in terms of providing the role of the safety net for the common people's living in our society. The purpose of this study is to systematically identify and analyze the current status and problems appearing in the residential community of public rental housing, and to explore the architectural planning direction to promote the residential community. **Method:** In this study, it is to conduct research by reviewing literature such as research reports and research papers on community facilities and building plans for public rental housing in Korea and by analyzing cases of happy housing, national rental housing, and permanent rental housing, which are types of public rental housing in Korea. **Result:** Based on the findings derived from the analysis, this research is to provide a theoritical foundation for the establishment of a new architectural planning approach strategy for the residential community facility plan for the revitalization of residential communities required by public rental housing in Korea.

ⓒ 2020 KIEAE Journal

KEYWORD
공공임대주택
건축계획
커뮤니티시설
활성화

Public Rental Housing
Architectural Planning
Community Facility
Revitalization

ACCEPTANCE INFO
Received Dec. 2, 2020
Final revision received Dec. 15, 2020
Accepted Dec. 18, 2020

1.서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

오늘날 우리 사회의 급격한 소득 양극화의 상황에서 주거 안정을 위한 다양한 주택정책들이 펼쳐지고 있다. 특히, 우리나라에서의 공공임대주택 제도의 도입 이후, 우리 사회 서민주거 안전망의 역할 제공 측면에서 그 중요성을 날로 강조되고 있다. 2017년 정부는 '주거복지 로드맵'의 발표를 통해, 2018년도부터 2022년까지 공공임대주택 65만호, 민간임대주택 20 만호 등 임대주택 85 만호와 공공분양주택 15 만호 등 총 100 만호의 공적주택을 공급한다고 밝혔다. 이를 통해 현재 6.3%인 공적임대주택의 비율을 2022년 9%까지 올려 경제협력개발기구(OECD) 평균인 8%를 넘는 공공임대주택을 공급할 예정이다[1].

하지만 우리나라의 공공임대주택은 공급된 주거공간의 수준과 삶의 질 측면에서 누구나 살고 싶은 주거공간의 제공보다는 단기간 내에 양적인 공급에 치중한 획일화된 임대주택 보급에 주력하였다. 그 결과 현재 보급된 공공임대주택에서 나타나는 주거공간의 획일성, 주변환경과의 단절, 주거상품화의 미흡이라는 모습으로 많은 거주자의 불만, 사회적 갈등 등 다양한 문제점을 보여주고 있다. 저소득층을 위한 공공임대주택의 지속적이고 안정적 공급 확대를 위해서는 기존의 공공임대주택의 부정적인 이미지의 개선과 공공임대주택 거주자들의 주거 커뮤니티를 활성화하고 이를 통한 거주자의 삶의 질 향상을 위한 공공임대주택에서의 새로운 공공임대주택 건축계획의 방향 설정과 이를 통한 지속적인 개선과 보급이 필요한 시점이다. 이러한 상황과 파생된 문제점에 대응하고 공공임대주택의 새로운 패러다임을 만들어나가기 위한 변화의 움직임이 나타나고 있다.

본 연구에서는 현재 공공임대주택 주거 커뮤니티에서 나타나고 있는 현황과 문제점을 사례분석을 통해 체계적으로 파악하고 , 주거 커뮤니티를 활성화하기 위한 건축계획적인 방향을 모색 하는데 본 연구의 목적이 있다. 이를 통해, 오늘날 우리나라의 공공임대주택에서 요구되고 있는 주거 공동체의 활성화를 위한 주거커뮤니티 시설 계획의 새로운 건축계획적 접근 전략 설정을 위한 기초연구자료를 제공하고자 한다.

1.2. 연구의 방법 및 범위

본 연구에서는 주거 커뮤니티 활성화를 위한 우리나라 공공임대주택의 커뮤니티 시설 및 건축계획 관련 연구보고서, 연구논문 등 문헌 고찰과 공공임대주택 유형인 행복주택과 국민임대주택, 영구임대주택의 사례분석을 통해 연구를 수행하고자 한다. 2장에서 우리나라에서 공급되고 있는 공공임대주택의 유형 분석, 관련 법령 검토, 그리고 공공임대주택의 커뮤니티 시설의 현황과 문제점을 파악하였다.

pISSN 2288-968X, eISSN 2288-9698
http://dx.doi.org/10.12813/kieae.2020.20.6.185

ⓒ 2020. Korea Institute of Ecological Architecture and Environment all rights reserved.

Table 1. Case Study in Community Facilities of Public Housing

No.	Public Houisng	Public Houisng Type	Housing Unit	
1	'A' (Kyeryong)	Permanent Rental Housing	114 units	842 units
		Public Rental Housing	728 units	
2	'B' (Namyang)	Happy Housing	410 units	
3	'C' (Gawcheon)	Permanent Rental Housing	250 units	610 units
		Public Rental Housing	360 units	
4	'D' (Daegu)	Permanent Rental Housing	232 units	916 units
		Public Rental Housing	684 units	
5	'E' (Suwon)	Happy Housing	500 units	

3장에서는 2015년도 이후 완공된 국내 공공임대주택의 300세대 이상으로 구성된 공공임대주택 중, Table 1.과 같이, 공공 임대주택 유형별로 행복주택과 국민임대주택, 영구임대주택 5개 단지를 선정하였다. 사례분석 대상 공공임대주택의 커뮤니티 시설 사례분석을 바탕으로, 총량제 등에 따른 공공임대주택 커뮤니티 시설의 최소설치 시설 면적 규정과 완공된 실시도면에 나타난 커뮤니티 시설 실제 공급면적을 산출하고 실제 공급된 공공임대주택의 커뮤니티 시설의 공급면적 비교분석을 수행하였다. 이를 통해, 현재의 공공임대주택 내의 계획된 커뮤니티 시설의 실제 공급 현황을 분석하고 현재의 문제점을 파악하고자 하였다. 4장에서는 앞서 분석을 통해 도출된 내용을 바탕으로 주거 커뮤니티 활성화를 위한 해결방안을 모색하고, 삶의 질 측면에서 공공임대주택의 거주자 주거 만족도 향상과 누구나 살고 싶은 공공임대주택의 새로운 커뮤니티 시설 건축계획의 방향을 제시하고자 한다.

2. 공공임대주택의 커뮤니티 시설

2.1 공공임대주택의 개념과 유형

우리나라의 공공임대주택은 1963년 '공영주택법'이 제정된 이후, 2003년 '주택법'을 통해 공공임대주택의 개념이 도입되었고, 2009년 '장기공공임대주택 입주자의 삶의 질 지원법' 제정을 통해 주거복지 측면에서의 정부의 체계적인 대응이 시작되었다.

공공임대주택의 개념을 살펴보면, 공공임대주택은 정부지원을 받아 건설되고 도시의 서민에게 임대되는 주택을 말한다[2]. 공공임대주택은 임대유형에 따라 주변시세의 30%~90% 정도 수준의 저렴한 임대료로 거주가 가능하며[3], 크게 입주자의 입주조건, 공급조건, 입대규모, 그리고 임대 기간에 따라 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 공공임대주택으로 분류할 수 있으며 유형별 세부사항은 Table 2.와 같이 정리할 수 있다.

2.2 공공임대주택 커뮤니티 시설

'주택법'에서 부대시설과 복리시설로 구분하고 정의하고 있으나, 본 연구에서는 커뮤니티 시설의 범위를 공공임대주택의 부대복리

Table 2. Public Housing Type in Korea

Type	Public Housing Characteristics	
Permanent Rental Housing	Purpose	- Housing Stability in the Lowest Income Class (Unit Size: Below 40㎡) - Rental Period: Permanent
	Location	Urban Area
	Target	Minimum Income Class (Income 1-Range)
National Rental Housing	Purpose	- Housing stability of Low-Income Class (Unit Size: Below 60㎡) - Rental Period:30 Years
	Location	New Town
	Target	Low-income class below income quartile range
Happy Housing	Purpose	- Improving Housing Stability and Housing Welfare for Young People (Unit Size: Below 45㎡) - Rental Period: 6 Years for Young People 20 years for the Others
	Location	Around the City, Industrial Complex
	Target	Low-Income Class Below Income 6-Range (Young People, Elder, College Student)
Public Rental Housing (5-10yrs)	Purpose	- Housing Supporting for Buying One's Own House of Low Income Class (Unit Size: Below 85㎡) - Rental Period: 5~10 Years
	Location	New Town
	Target	Holder with Housing Subscription Deposit Account
Public Rental Housing (50yrs)	Purpose	- Housing Stability in the Lowest Income Class (Unit Size: Below 60㎡) - Rental Period: 50 Years
	Location	New Town
	Target	Minimum Income Class (Income 1-Range)

[Modified from Source: MyHome Portal Site, www.myhome.go.kr[4]]

Table 3. Legal Classification of Community Facilities in Public Housing

Type	Legal Classification of Community Facilities
Auxiliary Facility	Parking Lots, Management Ofices, Fences, Roads in Complex, Building Facilities, Security Lights, Gateways, Security Rooms, Bicycle Storage, Public Restrooms, Water Storage Facilities, Evacuation Facility, Waste Disposal Facility, Sewage Treatment Facility, Septic Tanks, Fire-fighting Systems, Heating and Cooling Facility, Crime Prevention Facility, Electric Vehicle Charging Facility, etc.
Welfare Facility	Community Facility, Playground, Neighborhood :iving Facility, Kindergarten, Fitness Facility, Senior Citizen Center, Religious Facility, Sales Facility, Educational Research Facility, Children's Day Care Centers, Joint Workplace , Community Facility, etc.

시설 중에서 주차장, 설비시설, 관리사무소 등 부대시설을 제외하고 거주자의 교류를 촉진하는 복리시설로 한정하고 연구를 수행하였다.

현재 LH 공공임대주택에 적용되고 있는 부대복리 시설 설치기준은 Table 4.와 같다. 공공임대주택의 커뮤니티 시설의 최소 설치 커뮤니티 시설과 면적에 관련된 규정(주택건설기준 등에 관한 규정, 제 55조 2에 따른 세부사항)으로 제시되고 있다. '커뮤니티 시설의 총량 면적 내에서 법정 최소설치시설을 제외한 면적을 주변 지역 및

Table 4. Regulations on Minimum Installation Facilities and Area of Community Facilities for Public Rental Housing [Criteria for the Installation of Auxiliary Welfare Facilities in LH Public Rental Housing] Modified from Regulations on Housing Construction Standards, etc.(Details according to article 55-2)[5]

Community Facilities			Community Facilities Area Criteria by Public Housing Complex Size			
			100-299 Units	300-499 Units	500-999 Units	Over 1000 Units
Auxiliary Facilities	Management Offices		Public Housing Complex with more than 50 Households: 10㎡ + (Household −5 0) × Over 0.05㎡			
Minimum Requirement of Community Facilities [Legal Standard]	Playgrounds		200 + (1 × Household)			500 + (0.7 × Household)
	Senior Citizen Centers		50 + (0.1 × Household)			
	Day Care Center	Permanent Rental Housing, National Rental Housing, Public Rental Housing(5-10yrs), Public Rental Housing(50yrs)	Over (Household × 0.1)		Over [50 + (Household − 500) × 0.02]	
		Happy Housing	Over [A Newly Married Couple × 0.33 + Socially Disadvantaged Class × 0.1]			
		Area	Over 4.29㎡ per Infant			
	Fitness Facilities		-		Installation	
	Small Size Library		-		Installation	

거주자의 특수성에 맞도록 자유롭게 계획하여 공급하도록 규정하는 주민공동시설 총량제를 적용하고 있다[6]. 즉, 공공임대주택이 위치한 지역의 특성이나 거주자의 특성 등을 고려하여 주민공동시설의 계획 및 설치가 가능 하도록 커뮤니티 시설의 세부 설치 면적을 대신하여 설치할 수 있는 총량 면적으로만 제시하고 있다. 법정설치 필수시설에 대해서는 의무규정으로 규정하고 있고 지방자치단체에서 필요한 경우 조례로 의무설치 시설의 종류와 면적을 정할 수 있도록 하고 있다.

2.3 공공임대주택 커뮤니티시설에서 나타나고 있는 문제점

오늘날, 공공임대주택은 우리사회의 서민주거 안전망의 측면에서 중요한 주거형태로 자리 잡아가고 있지만 획일적이고 취약 및 저소득 위주의 고립된 형태의 양적 공급에 집중하고 있는 현재 공공임대주택의 공급 속에서 사회의 부정적인 이미지가 더해가고 있다. 또한 인구구조의 급속한 변화와 삶의 질을 강조하는 우리 사회 흐름 속에서, 1인 주거와 노령인구의 급속한 증가와 같은 가구 구성에 변화에 따른 주거 수요 다양성에 대응하는 새로운 공공임대주택 주거공간의 변화와 이에 따른 커뮤니티 시설의 계획이 요구되고 있다.

'2.2 공공임대주택 커뮤니티 시설'에서 언급한 바와 같이, 공공임대주택의 거주자 커뮤니티를 위한 시설계획은 법적인 기준에 의해 계획되고 설치되고 있으나, 거주자의 특성과 수요를 반영하지 못해 커뮤니티 시설의 활용 정도도 매우 낮은 상황이다.

2016년 SH 도시연구원에 의해 수행된 '공공임대주택 거주자 만족도 설문조사'에 의하면 커뮤니티 시설을 이용한다는 거주자의 비율은 18.6%, 이용하지 않는다는 거주자의 비율은 81.3%로 공공임대주택 거주자의 대부분이 커뮤니티 시설의 활용이 없고 이웃 주민과의 교류가 거의 없다고 볼 수 있다[7]. 이러한 상황은 입주자의 수요를 파악하지 못해 거주자 특성이 반영되지 못한 커뮤니티 시설의 프로그램 미흡과 시설 운영계획이 사전에 고려되지 못한 결과라고 할수 있다.

Table 5. Public Rental Housing Residents' Satisfaction Survey (Modified), SH Urban Research Institute(2016)[7]

Public Rental Housing	Experience and frequency of use of community facilities	
	Use	Do not use
Permanent Rental Housing	18.8%	81.2%
Public Rental Housing (50yrs)	15.1%	84.9%
National Rental Housing	22.1%	77.9%
Total	18.6%	81.3%

계획단계에서 운영 및 관리에 대한 체계적인 계획 없이 획일적인 주거 단위 디자인 중심의 공공임대주택 건축계획의 결과라고 볼 수 있다. 현재 대부분의 공공주택 커뮤니티 시설 중 이러한 거주자의 무관심과 요구에 만족하지 못하고 있는 주민공동시설, 주민운동시설 등 이미 설치된 커뮤니티 시설의 상당 부분이 활용되지 못하고 빈 공실로 방치되고 있는 상황이다[8].

또한 강미선(2016)의 연구에서 '공공임대주택과 분양아파트의 커뮤니티 시설에 있어서 아파트의 유형에 따른 배치유형, 공간구성, 면적 규정의 설치기준에 따른 큰 타이가 없으며, 건축설계사무소에 공공주택을 계획 시에도 임대와 분양에 따른 차별화된 접근 없이 획일적 계획되고 있다' 고 밝히고 있다[9]. 커뮤니티 시설에서의 계획 방향이 구체적으로 설정되어 제시되지 못하고 필수 설치시설 이외의 공동시설의 구체적인 세부 전략이나 지침이 제공되지 못하고 있다. 공동주택의 특성의 반영 없이 반복적으로 동일한 형태의 공간구성과 공공주택의 거주자의 수요 특성 분석이 매우 미흡하고 주변을 고려한 커뮤니티 시설의 계획 이루어지고 있지 않다. 특히, 현재 국내 대부분의 공공 임대주택의 설계지침에 있어 커뮤니티 시설의 계획 방향의 설정, 커뮤니티 시설의 종류, 커뮤니티시설의 면적 기준은 공공임대주택에서의 사전기획 단계에서 심도있는 검토없이 형식적인 상태로 제공되고 있다.

ⓒ 2020. Korea Institute of Ecological Architecture and Environment all rights reserved.

또한, LH나 SH에 의해 공급된 공공임대주택은 준공 이후 이러한 커뮤니티 시설을 운용하는 주체가 주택관리공단이나 민간관리업체로 운영관리가 이관되어 위탁 운영되고 있기 때문에 보다 커뮤니티 활성화를 위한 주거 서비스 운영에 대한 사후평가체계와 관련 연구는 매우 미흡하다. 따라 커뮤니티시설의 보다 적극적인 활용과 활성화를 위해서는 공공임대주택 주거지원서비스의 체계적인 관리 및 운영 시스템이 획기적인 보완이 반드시 필요하다.

거주자의 관심 없이 외면받고 방치되고 있는 공공임대주택의 커뮤니티 시설에 대한 새로운 계획 방향의 모색과 이를 통해 커뮤니티 활성화를 위한 보다 심도 있는 지속적인 연구가 시급하게 요구된다. 하지만 공공임대주택의 단위세대 및 공용공간, 건물 입면 디자인 등 관련 연구에 비해 커뮤니티 활용을 늘리고 활성화를 위한 커뮤니티 시설의 배치 및 시설계획 등 공공임대주택 유형별 커뮤니티 시설 건축계획에 대한 체계적인 연구는 상대적으로 미흡한 상황이다.

3. 공공임대주택 커뮤니티 시설공간 분석

3장에서는 사례분석대상의 행복주택과 국민임대주택, 영구임대주택의 커뮤니티 시설의 법적 설치기준과 실제 공급된 커뮤니티 시설의 면적 분석을 통해 현재 공급되어 활용되지 못하고 방치 되어지고 있는 커뮤니티 시설의 공급 상황을 분석하였다. 또 도출된 분석자료를 통해 공공임대주택 커뮤니티 활성화를 위한 공공임대주택 주거 서비스와 연계되고 거주자의 특성이 고려된 커뮤니티 시설의 건축계획과 새로운 방향을 제시를 기초자료를 도출하고자 한다.

본 연구를 위해 2015년도 이후 완공된 300세대 이상 행복주택 2개 단지, 영구임대 및 국민 임대주택 3개 단지 등, 준공 후 사용되고 있는 전국 총 5개의 유형별 사례분석대상 공공임대주택에서의 세대수에 따라 Table 4.에 제시된 법정 설치기준에 따른 법정 의무 커뮤니티 시설의 면적을 도출하였고, 사례분석대상 공공임대주택의 실시도면을 통해 산출한 실제 커뮤니티 시설의 공급면적을 비교분석하였다.

각 공공임대주택마다 법정 설치기준 이외의 다양한 커뮤니티 시설이 설치되어있으나 객관적인 비교분석을 위해 법정설치 기준에 의해 요구되고 있는 놀이터, 경로당, 소규모도서관, 주민운동시설, 보육시설을 중심으로 면적을 비교분석을 수행하였다.

커뮤니티 시설 총량제에 따라 규정된 커뮤니티 시설 최소면적과 실제 공급된 커뮤니티 시설 면적의 비교분석 결과는 Table 7.과 같다. 사례조사를 바탕으로 공급된 커뮤니티 시설의 면적은 행복주택, 영구임대주택 및 국민임대주택에서 모두 법정 커뮤니티 시설 최소면적을 초과하여 공급되었음을 확인할 수 있다.

공공임대주택의 유형에 따른 커뮤니티 시설 면적 초과율을 도출해보면, 영구임대 및 국민임대주택에서의 커뮤니티 시설 초과율은 8.96%로 행복주택에서의 커뮤니티 시설 면적 초과율 18.76%에 비해 상대적으로 작은 면적이 공급되고 있다.

공공분양주택과의 비교할 때, 현재 공공임대주택에서 커뮤니티 시설은 상대적으로 부족하며 커뮤니티 시설의 질적인 수준은 매우 낮은 상황이다. 이는 국민임대주택 및 영구임대주택에서의 경우 사회적 기업을 위한 공간, 사회복지관 등과 같이 주거복지를 위한 공간이 같이 계획되어 공급되기 때문에 상대적으로 법적인 기준을 만족하고 이를 조금 초과하는 정도의 시설면적들이 계획되고 있다고 볼 수 있다. 현재 국민임대주택 및 영구임대주택에서 거주하는 사회취약계층에 대한 주거복지와 제한된 예산의 범위에서 최대한의 임대주택을 공급하려는 정책에 기인한다고 볼 수 있다.

Table 6. Mandatory Installation Community Facility in Public Rental Housing

	Mandatory Installation Community Facility
Public Rental Housing	Playgrounds, Senior Citizen Centers, Small Size Library, Fitness Facilities, Day Care Center

Table 7. Case Study in Community Facilities of Public Housing, Comparative Analysis of Community Space Area based on the Mandatory Installation Facility

Public Houisng	Type	Housing Unit		Legal Minimum Area of Community Facilities	Current Actual Area of Community Facilities
'A' (Kyeryong)	Permanent Rental Housing	114 units	842 units	2,105㎡	2,182㎡
	Public Rental Housing	728 units			Excess Rate: 3.66%
'B' (Namyang)	Happy Housing	410 units		1,025㎡	1,261㎡
					Excess Rate: 22.93%
'C' (Gawcheon)	Permanent Rental Housing	250 units	610 units	1,525㎡	1,738㎡
	Public Rental Housing	360 units			Excess Rate: 13.97%
'D' (Daegu)	Permanent Rental Housing	232 units	916 units	2,290㎡	2,502㎡
	Public Rental Housing	684 units			Excess Rate: 9.26%
'E' (Suwon)	Happy Housing	500 units		1,563㎡	1,791㎡
					Excess Rate: 14.59%

Table 8. Welfare Facilities Installed other than Mandatory Installation Facilities

Overinstallation of Community Facilities	Public Rental Housing Type	
	Permanent Rental Housing	Happy Housing
	Public Rental Housing	
Excess Rate : Overinstallation of Community Facilities	8.96%	18.76%

조사대상 공공임대주택의 실시도면을 통해 도출한 법정의무설치시설 이외의 설치된 커뮤니티 관련 시설과 면적을 Table 9.와 같이 정리하였다. 앞서 공공임대주택 커뮤니티 시설의 문제점에서 기술한 바와 같이, 현재의 공공임대주택의 부대복리 시설의 계획 방향과 설계지침을 통해 실제 거주자의 특성과 주변 입지의 특수성을 구체적으로 반영하지 못하고 포괄적인 지침의 방향과 커뮤니티 총량제의 범위 내에서 계획되어 실제 공급되어지는 커뮤니티 시설의 면적은 유형에 따라 법적 의무 설치기준 면적대비 8.96%~18.76%가 많은 커뮤니티 시설의 공급으로 예전에 비해 크게 증가하였으나 유사한 형태의 커뮤니티시설계획의 획일화되고 단순히 반복되어 거주자와 지역사회 특성이 반영되지 못하였다. 즉, 거주자의 관심 없이 외면받고 방치되고 있는 커뮤니티 시설로 전락하고 있는 상황이다. 이는 현재의 포괄적인 커뮤니티 시설 계획방향에 제시와 총량 범위 내에서의 세부 설치면적 대신 설치할수 있는 커뮤니티 시설의 총량 면적 만을 제시하는 현재의 '주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드 라인'을 통해 공급되고 있는 커뮤니티 시설 계획의 한계와 문제점을 분명히 보여주고 있으며, 커뮤니티 시설의 건축계획 방향에 대한 새로운 접근이 매우 필요하다는 것을 보여주고 있다.

4. 공공임대주택 커뮤니티 시설 건축계획 방향설정

국내 공공임대주택의 사례분석대상 공공임대주택 커뮤니티 시설의 면적분석을 통해 공공임대주택의 유형에 있어서도 법적의무 설치기준 대비, 실제 공급된 공공임대주택에서의 커뮤니티 시설의 공급면적의 정도와 초과 공급면적의 정도, 공공주택의 유형별 차이를 분석을 통해 제시하였다. 현재 국내 공공임대주택은 건축기획과 설계단계 이후 거주자가 선정되는 조성 프로세스를 갖고 있기 때문에 거주자의 의견을 반영하기 어려운 상황이다. 이러한 상황 하에서 거주자의 주거 만족도 향상과 보다 적극적인 이용, 주거 커뮤니티의 활성화를 유도할 수 있는 효율적이고 효과적인 커뮤니티 시설 건축계획의 방향을 제시하고자 한다.

Table 9. Case Study in Community Facilities of Public Housing, Welfare facilities installed other than mandatory installation facilities

Public Houisng	Type	Welfare Facilities Installed other than Mandatory Installation Facilitie	Area
'A' (Kyeryong)	Permanent Rental Housing	After-school Classroom, Resident Cafe Neighborhood Living Facility, Social Welfare Center, Social Enterprise	543㎡
	Public Rental Housing		
'B' (Namyang)	Happy Housing	Neighborhood Living Facility, Guest House Regional Convenience Facility, Laundry Room	454㎡
'C' (Gawcheon)	Permanent Rental Housing	Resident Cafe, Neighborhood Living Facility, Social Welfare Center, Social Enterprise	432㎡
	Public Rental Housing		
'D' (Daegu)	Permanent Rental Housing	Community space, Neighborhood Living Facility, Social Welfare Center, Social Enterprise	761㎡
	Public Rental Housing		
'E' (Suwon)	Happy Housing	Multi-program Space, Guest House. Infant Playground, Social Enterprise	402㎡

4.1 공공임대주택 유형별 커뮤니티 시설계획 방향

거주 예정자의 소득과 자산규모에 따라 공급되었던 공공임대주택을 거주자의 특성에 따라 세분화하고 신혼부부, 청년, 육아, 장년 및 노년으로 나누어 다양한 유형의 주거 공간의 공급과 이에 대응하는 주거 서비스의 새로운 기준설정이 필요하다. Table 10.에서 제시한 바와 같이, 커뮤니티 시설 건축계획에 있어서 거주 예정자에 대한 특화된 주거 서비스의 설정과 이를 지원하기 위한 시설계획의 방향 설정이 필요하다.

4.2 주거지원서비스와 연계된 커뮤니티 시설계획과 사후 평가체계의 도입

현재, 준공 및 입주 이전에 커뮤니티 시설 계획을 위한 거주예정자의 의견수렴이 불가능한 상황이지만, 공공임대주택을 실질적으로 거주하고 생활하게 될 사용자 측면에서 거주자에 요구에 따른 주거 서비스의 제공이 필요하다는 것을 부정할 수 없다. 공공임대주택의 완공 이후, 대부분의 경우 공급 이후 주거 서비스는 관리사무소 또는 위탁업체 등 다른 주체에 의해 관리 운용되어 거주자의 수요를 반영할 수 있는 의견수렴의 한계가 있으며, 운영 주체의 역량에 따라 주거 서비스의 질이 상이하고 커뮤니티 시설의 활용 차이가 크게 나타날 수 밖에 없다. LH에서는 2018년부터 'LH 무지개서비스'을 통해 맞춤형 주거생활 서비스를 제공하고 주거품질 하자관리를 위한 'Q-Plus제도'를 운영 중에 있다[10]. 이를 보완 확대하여공공임대주택에서의 거주자의 주거만족도 향상과 커뮤니티 활성화를 위한 주거 서비스 기획과 운영 전담조직 신설이 요구된다. 커뮤니티를 활성화하고 주거공동체 형성을 지원하기 위해 각 공공임대주택의 거주자의 의견을 수렴하고 주거 서비스 운영하는 '커뮤니티 코디네이터(가칭)'의 커뮤니티시설 전담 운영 조직체계의 구성이 필요하다. 공공임대주택의 입주 초기단계에서 커뮤니티 시설의 시범 운영과 모니터링을 통해 거주자들에게 필요한 맞춤형 주거 서비스의 확정하고 공급된 커뮤니티 시설 내에서 운영 프로그램별 공간을 확정하

Table 10. Proposing the direction of community facilities planning by type reflecting the characteristics of residents

Type	Direction of Community Facilities Planning
Permanent Rental Housing	· Linkage between community activities and income generation · Expanded operation of programs linked to Social Welfare Centers · Providing programs that can be shared with the community · Vitalization of community in the complex
National Rental Housing	· Providing community programs where different classes can participate and mingle · Providing employment, Child Education, Youth Support Facility · Providing Community programs linked to resident life problems
Happy Housing	· Providing Community Programs for the Youth · Providing customized services such as support for start-ups and shared spaces · Responding to the demand for housing services in conjunction with other external agencies

ⓒ 2020. Korea Institute of Ecological Architecture and Environment all rights reserved.

는 시설 공급 방법이 현실적인 대안이 될 것이다. 즉 거주자의 요구와 특성이 반영된 주거 서비스가 결정된 이후, 커뮤니티 시설의 내부 레이아웃 등을 계획하고 공급하는 새로운 접근방법의 모색이 필요하다. 그리고, 현재 공공임대주택에서의 커뮤니티 시설의 실제 활용과 운영현황 파악이 미흡한 상황에서, 커뮤니티 시설의 시설 만족도, 시설공간 활용, 문제점 등에 대한 체계적이고 지속적인 모니터링를 통한 커뮤니티 시설의 사후 평가체계의 도입을 통해 공공임대주택 유형별 커뮤니티 시설의 구체적 건축계획 방향 설정과 세부 계획지침의 보완이 지속적으로 요구된다.

5. 결론

이상과 같이, 본 연구에서는 공공임대주택의 질적인 수준향상과 거주 만족도의 향상을 꾀하고, 거주자의 외면과 방치되고 있는 현재의 커뮤니티 시설의 현황과 문제점을 파악하였다. 주거 커뮤니티를 활성화하기 위하여 공공임대주택 유형별 커뮤니티 시설의 사례분석을 바탕으로 커뮤니티 시설의 법정 의무면적과 실제 공급면적과의 비교 분석을 수행하였다. 실제 공급 커뮤니티 시설의 면적은 유형에 따라 법적 의무설치 기준보다 많은 커뮤니티 시설면적의 공급을 확인하였으나, 획일화되고 단순히 반복된 시설계획으로 거주자와 지역사회 특성이 반영이 반영되지 못하고 있음을 확인할 수 있었다. 현재의 '주민 공동시설 설치 총량제 운용 가이드 라인'을 통한 커뮤니티 시설 계획의 한계와 문제점 보여주며, 주거 커뮤니티 활성화를 위한 커뮤니티 시설의 건축계획 방향에 대한 새로운 접근이 필요하다. 향후 추후 연구를 통해, 공공임대주택 대상을 확대하고 커뮤니티 시설 세부 유형별 건축계획의 방향 설정, 공공 및 일반분양주택과의 비교분석, POE 평가분석, 주거 서비스 유형별 건축계획 연구를 지속적으로 수행하고자 한다. 수준 높은 공공임대주택의 공급을 위해 거주자의 특성이 반영되고 주거 만족도가 높은 커뮤니티 시설을 공급하기 위한 체계적이고 지속적인 관련 연구가 요구된다.

Acknowledgements

This research was supported by the Research Grant of Cheongju University(2019.03.01.~2021.02.28.).

Reference

[1] 김문관, 공적주택 100만호 공급, https://biz.chosun.com, 2017, // (M.G. Kim, Supply of 1 million public housing units, https://biz.chosun.com, 2017.)
[2] 국토교통부, '임대주택업무편람', 2008, p.6. // (Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Manual of Rental Housing Business, Ministry of Land, Infrastructure and Transpor, ROK, 2008, p.6.)
[3] 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.)
[4] 마이홈 포탈사이트, www.myhome.go.kr. // (MyHome Portal Site, www.myhome.go.kr.)
[5] LH, 새로운 임대주택 100만호를 위한 공공임대주택의 방향 설정 및 디자인 품격향상 방안연구 보고서, p.207, 2019, 새건축사협의회. // (LH, Directional and Design Enhancement of Public Rental Housing for 1 Million New Rental Housing, p.207, 2019, KAI.)
[6] 국토교통부, 주민공동시설설치 총량제 운용 가이드라인, 2013.12, pp.1-4. // (Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Guideline for the Operation of the Total Amount of Public Facilites, 2013.12, pp.1-4.)
[7] SH도시연구원, 공공임대주택 거주자 만족도 설문조사 보고서, SH도시연구원, 2016. // (SH Urban Research Institute, Public Rental Housing Residents' Satisfaction Survey, SH Urban Research Institute, 2016.)
[8] SH도시연구원, 공공주택 커뮤니티시설 활용 및 공급정책 개선방안 연구, SH도시연구원, 2016. // (SH Urban Research Institute, A Study on the Improvement of Public Housing Community Facility Utilization and Supply Policy, SH Urban Research Institute, 2016.)
[9] 강희선, 공공임대아파트와 공공분양아파트의 커뮤니티시설 비교분석, 한국실내디자인학회논문집, 제25권 제1호, 2016, pp.24-131. // (H.S. Kang, A Study on the Community of Facilities Comparison Analysis Between Public Rental Apartments and Public Sales Apartments, Journal of KIID, 25(1), 2016, pp.24-131.)
[10] 윤성훈, 국내 공공임대주택 주거서비스 지원 커뮤니티 시설 건축계획을 위한 이론적 고찰, KIEAE Journal, 제19권 제1호, 2019, pp.41-46. // (S.H. Yoon, Theoritical Review of Architectural Planning for Community Facilities of Public Rental Housing in Korea, KIEAE Journal, 19(1), 2019, pp.41-46.)