



## Session 2

# 국민체감형 주거복지를 실현하는 LHRI

- 좌장 : 이영은(LHRI 주택주거연구실 실장)
- 토론 : 김경진(LH 주거복지계획처 처장), 최락우(LH 주거혁신처 처장),  
이승일(한국도시계획가협회 회장), 임재만(한국부동산분석학회 회장),  
진미윤(한국주택학회 회장)

### 주거 불평등 문제와 LH 역할에 대한 기대

김남정(LHRI 주택주거연구실 수석연구원)

### 국민활용형 주택 유지보수 플랫폼 구축방향

황규홍(LHRI 주택주거연구실 단장)

### 저출생대응 육아친화 주거지원방안

정소이(LHRI 주택주거연구실 연구위원)

연구과제성과발표

# 주거불평등 문제와 LH 역할에 대한 기대

김남정 (LHRI 주택주거연구실 수석연구원)



LHRI  
토지주택연구원

## 목차

I 주거불평등 문제

II 국민이 요구하는 LH 역할

# 주거불평등과 사회문제

## ■ 소득 양극화와 주거불평등

헌법에서 보장하는 주거권에도 불구하고, 소득 및 자산에 의해 주택 및 거주지역 차이 발생. 저소득층은 낮은 품질의 주택이나 주거편의시설이 부족한 지역에 주로 거주하여 주거 양극화 발생

주택가격 상승과 주택마련 금융환경 강화로 인해 저소득·중산층의 내집마련 기회 악화(최근에는 주택구입을 위한 대출 증가가 가계부채로 이어져 소득 빈곤 초래)

노동소득보다 자본소득 비중이 높아지는 선진국형 경제구조 진입으로 인해 소득 양극화 및 주거불평등 더욱 심화 예상

## ■ 주거불평등과 사회문제

불평등이 심화되면 시민들은 더 이상 동일한 운명을 공유하고 있다고 생각하지 않게 되고, **평등한 시민성이라는 자치의 토대를 침식** (Michael Sandel, 1996)

상대적 격차의 증가는 사회구성원 간 지위경쟁을 심화시켜 **불안, 우울, 스트레스, 자살** 등의 병리현상을 심화 (Kawachi & Kennedy, 1999)

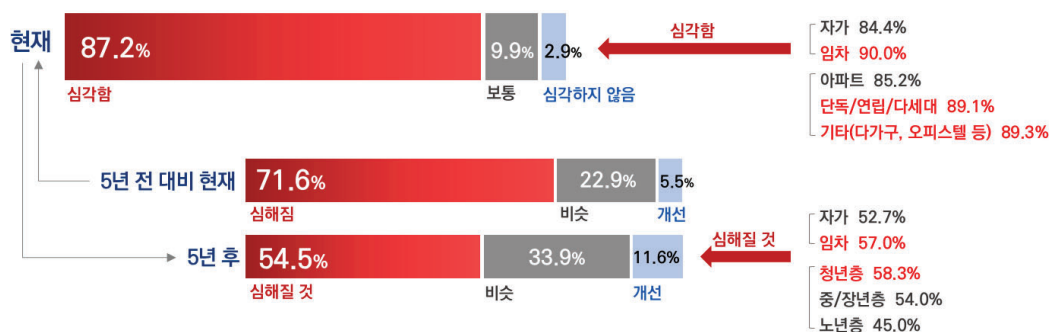
3

# 주거불평등 인식 수준

87.2%, 현재 주거불평등 수준이 '**심각한 수준**'이라고 인식

71.6%, 현재 주거불평등 수준이 5년 전과 비교하여 더 심해진 것으로 인식

54.5%, 주거불평등 수준이 향후 5년 뒤 더 악화될 것으로 인식



조사대상  
수도권 거주 1,000가구  
서울: 365  
경기: 116  
인천: 519

조사기간  
2023.11.22~12.8.

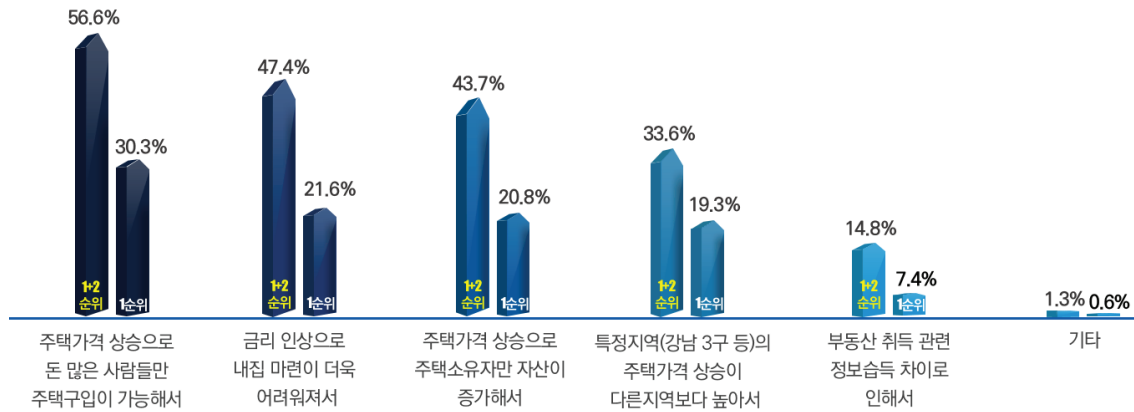
표본오차  
±3.1%p  
(95% 신뢰수준)

조사기관  
한국갤럽조사연구소

4

## 주거불평등 심화 원인

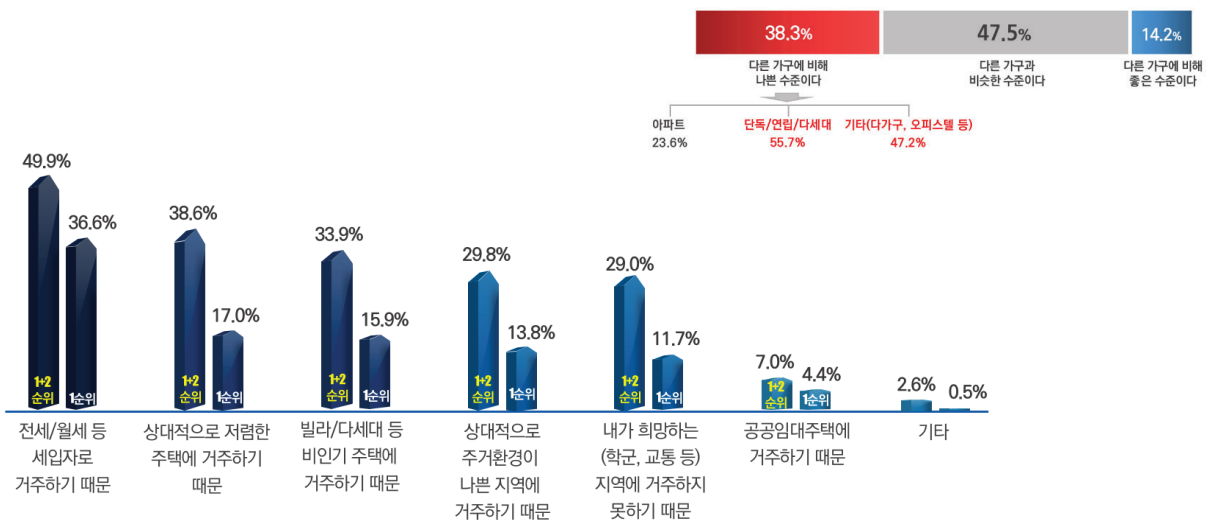
주거불평등이 심화되는 가장 큰 원인은 **내집마련 여건이 과거보다 더 어려워졌기 때문**으로 인식



5

## 주거불평등 심각성

현재의 주거여건이 다른 가구에 비해 '나쁘다'라고 생각하는 가구는 38.3%이며, **가장 큰 이유는 '전세·월세 등 세입자로 거주하기 때문'**, 다음으로 '**저렴한 주택에 거주하고 있기 때문**'으로 나타남.

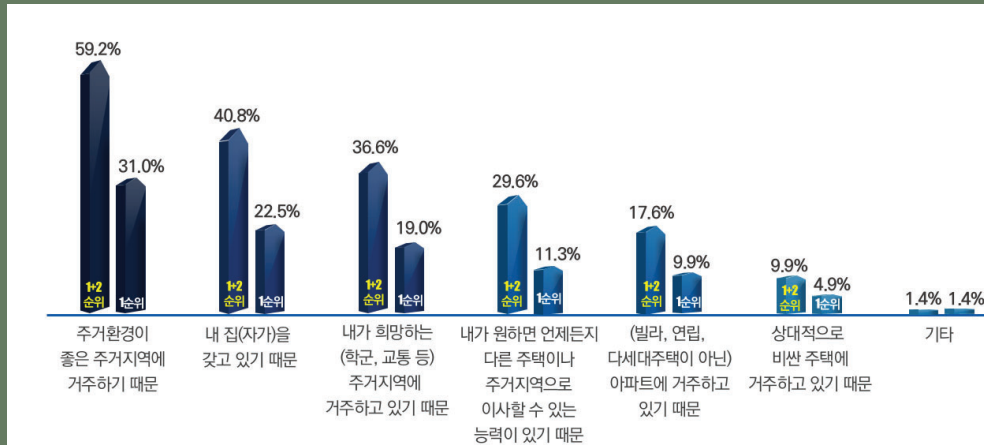


6



## 반면,

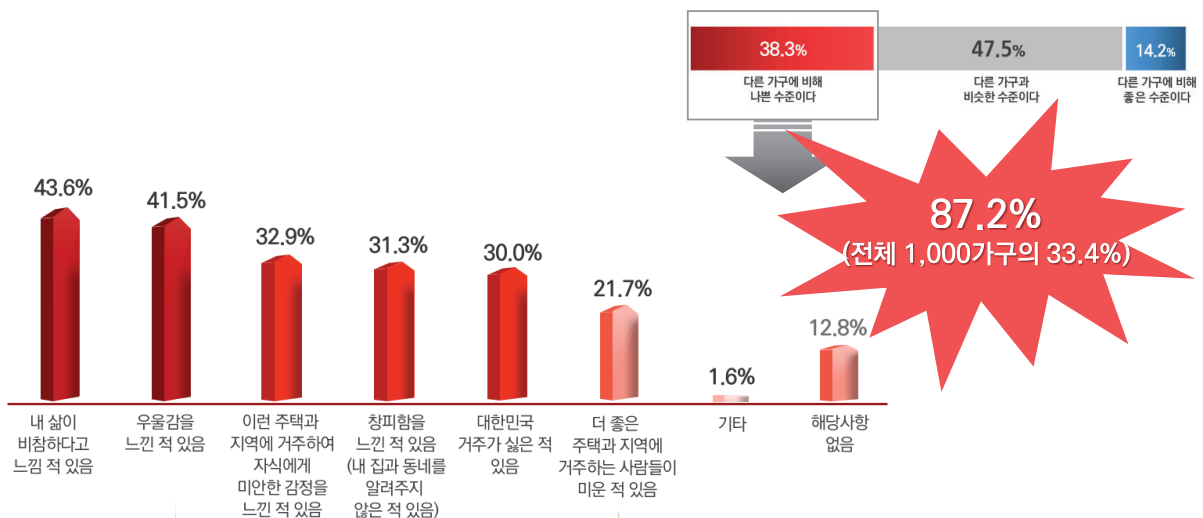
주거생활 수준이 타인보다 좋다고 인식하는 이유는 **내집 소유와 좋은 주거환경에 거주하고 있기 때문**으로 나타남.



7

## 주거불평등 심각성

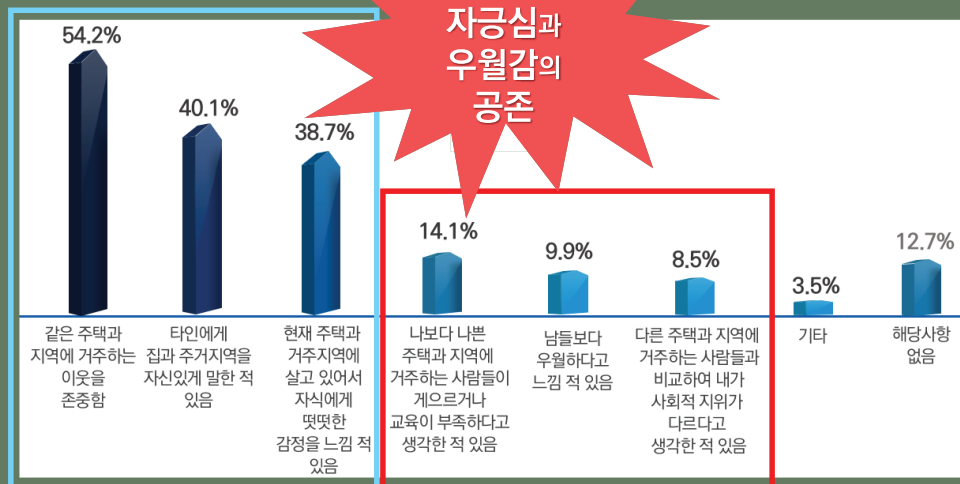
주거생활 수준이 나쁘다고 인식하는 가구의 **10가구 중 8가구 이상**이 '비참함', '우울감' 등을 경험. 이러한 경향은 **임차가구, 비아파트 거주 가구, 저소득 가구**에서 상대적으로 높게 나타남.



8

## 반면,

주거생활 수준이 타인보다 좋다고 인식하는 가구는 **거주지역에 대한 자긍심과 상대적 우월감**을 갖고 있는 것으로 나타남.



9

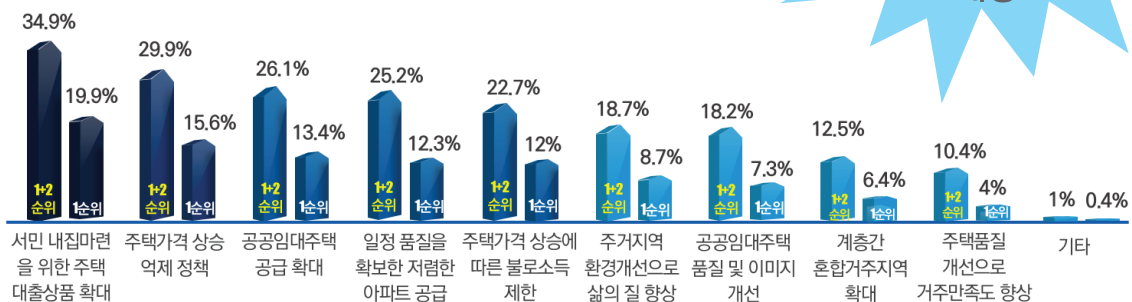
## 주거불평등 해소를 위한 선호 정책

주거불평등 완화·해소는 내집마련 여건 확대·강화에서부터 시작

중·저소득 가구가 진입할 수 있는 다양한 가격대의 주택상품 공급과 주택대출 부담을 완화할 수 있는 금융상품 개발 등을 통해 내집마련 기회 확대·강화 필요

➔ **뉴:홈, 청년 주택드림 청약통장**

**“금융 + 공급”  
LH가 협업해야 할 대상**



10

## I 주거불평등 문제

## II 국민이 요구하는 LH 역할

# 2023년도 LH 추진사업 선호도 분석

### ■ 추진 배경

2023년은 아파트 하자, 건설자재가격 폭등, 전월세 사기, 건설 카르텔, 민간건설사 부도 등 주택품질과 부동산 거래, 건설시장 등 부동산시장 전 분야에서 다양하고 심각한 이슈 발생

LH는 대한민국 대표 건설공기업으로서 부동산 이슈로부터 자유로울 수 없으며, 아파트 하자문제 발생으로 국민 신뢰 회복이 절실한 시점

### ■ 추진 목적

국민 여론을 고려한 LH 의사결정과정 제고

- LH 사업에 대한 국민평가 피드백 과정을 통해 국민 피부에 와닿는 실용적 정책·사업 추진여건 마련

LH 대국민 신뢰도 제고를 위한 맞춤형 언론 보도자료 생산

- LH에 대한 부정적 기업이미지 희석 및 LH 사업에 대한 지지기반 확보

# 언론보도로 살펴본 LH 주요 사업

조사대상

2023년 1월 1일부터  
11월 15일까지 보도된  
언론기사

청년·신혼부부 임대주택 확대  
아이돌봄 클러스터 구축  
전세사기 피해자 지원  
노후 임대주택 리모델링

## 언론보도 기사 키워드

공공임대주택 고급화  
아파트 층간소음 저감기술개발 착수  
건설 신기술 개발·보급  
선교통-후입주 추진

주택  
품질

주거  
복지

부동산  
시장  
안정화

미분양주택 공공매입  
불법건설행위(불법노조) 적발·근절  
3기 신도시 사전청약 시작  
건설경기 회복지원

산불·폭우피해 이재민 임대주택 우선 공급  
공공임대 입주민에게 일자리·취업 알선  
저소득층 난방비 지원  
임대주택 1인 고령가구 생활돌봄서비스 시행

사회  
공헌

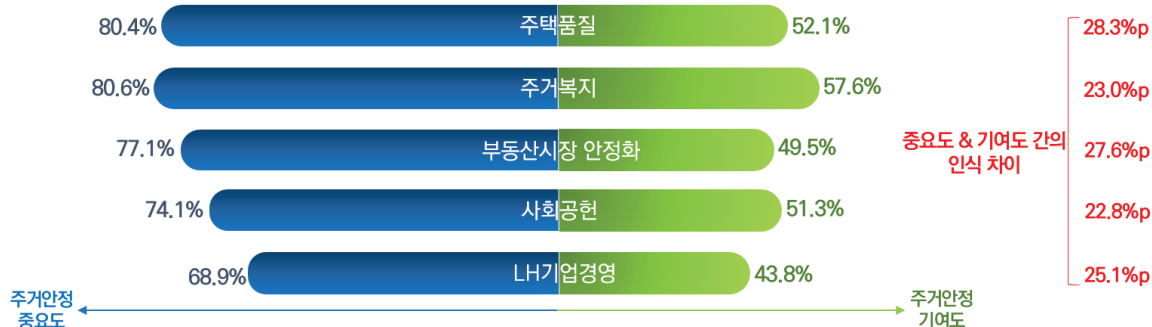
LH  
기업  
경영

신입사원 채용시 자립준비생 가산점 부여  
국민 신뢰회복을 위한 조직 개편·부패방지 강화  
K-신도시·K-산업단지 해외수출

13

# LH 사업부문별 선호도 평가

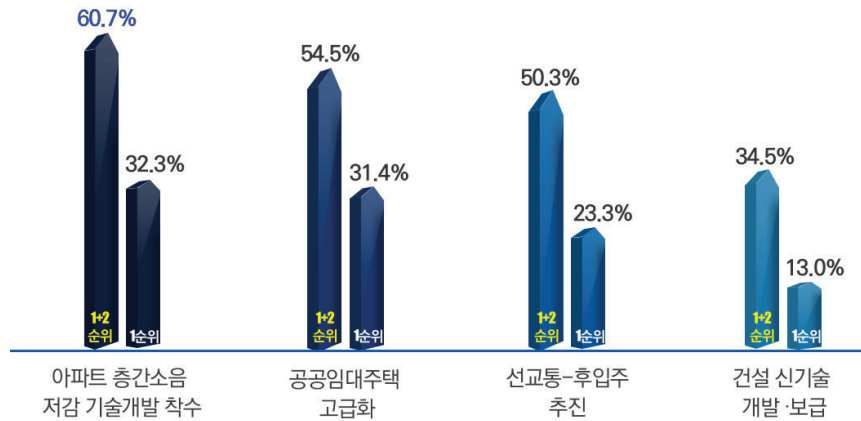
LH 추진사업 중 국민 주거안정에 가장 중요하고 기여도가 큰 사업부문은 '주거복지' 분야  
중요도와 기여도 간의 인식차이 격차를 줄이기 위해서는 신규 사업발굴 및 홍보강화 필요



14

## 국민이 요구하는 주택품질 관련 중점 사업

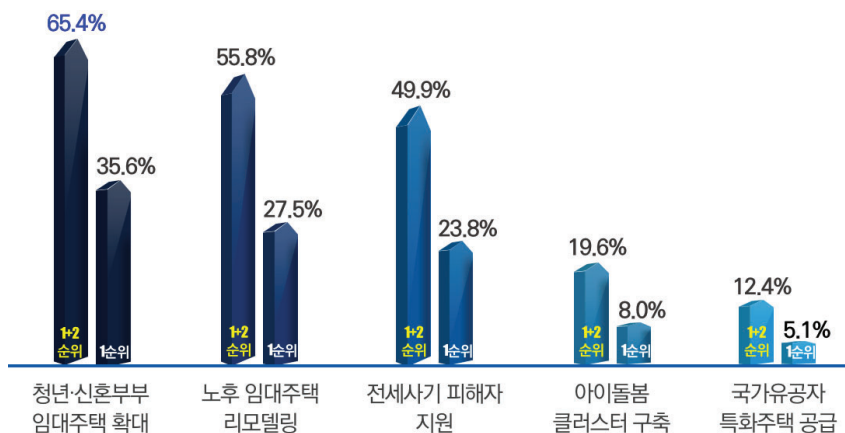
주택품질 관련 LH가 가장 중점적으로 추진해야 할 사업으로 '아파트 층간소음 저감 기술개발 착수', '공공임대주택 고급화' 순으로 나타남.



15

## 국민이 요구하는 주거복지 관련 중점 사업

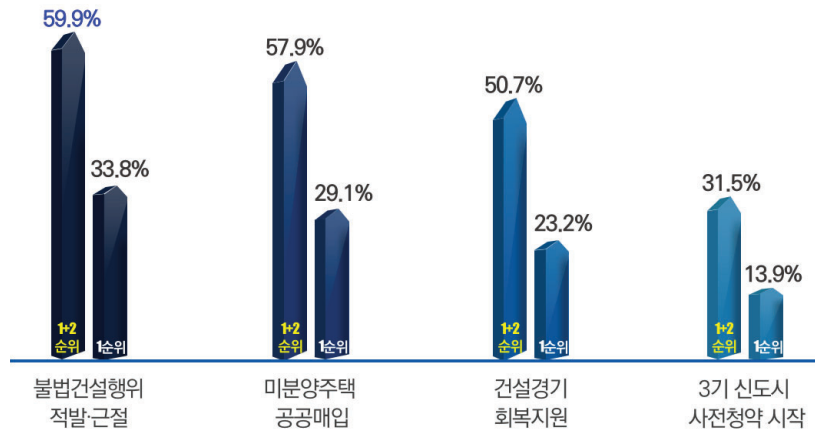
주거복지 관련 LH가 가장 중점적으로 추진해야 할 사업으로 '청년·신혼부부 임대주택 확대', '노후 임대주택 리모델링', '전세사기 피해자 지원' 순으로 나타남.



16

## 국민이 요구하는 부동산시장 안정화 관련 중점 사업

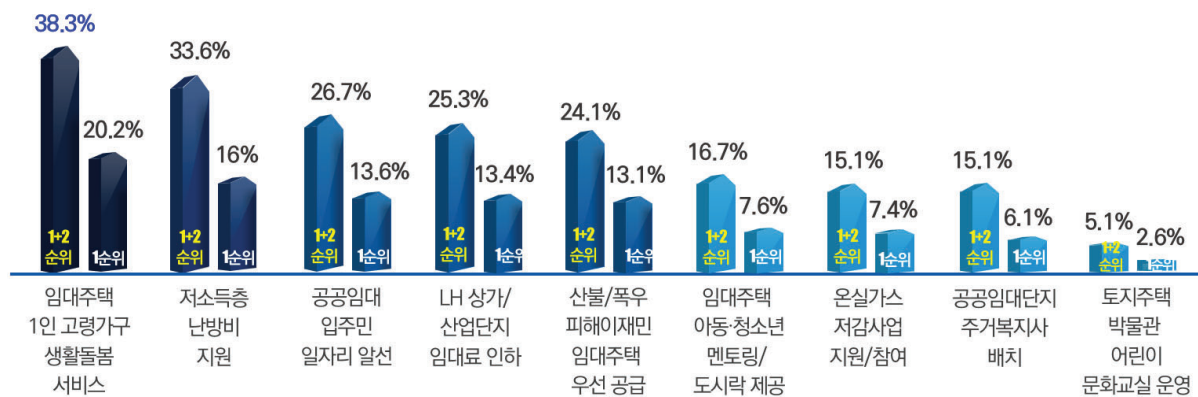
부동산시장 안정화 관련 LH가 가장 중점적으로 추진해야 할 사업으로 '불법건설행위 적발·근절', '미분양주택 공공매입', '건설경기 회복지원' 순으로 나타남.



17

## 국민이 요구하는 사회공헌 관련 중점 사업

사회공헌 관련 LH가 가장 중점적으로 추진해야 할 사업으로 '임대주택 1인 고령가구 생활돌봄서비스', '저소득층 난방비 지원', '공공임대 입주민 일자리 알선' 순으로 나타남.

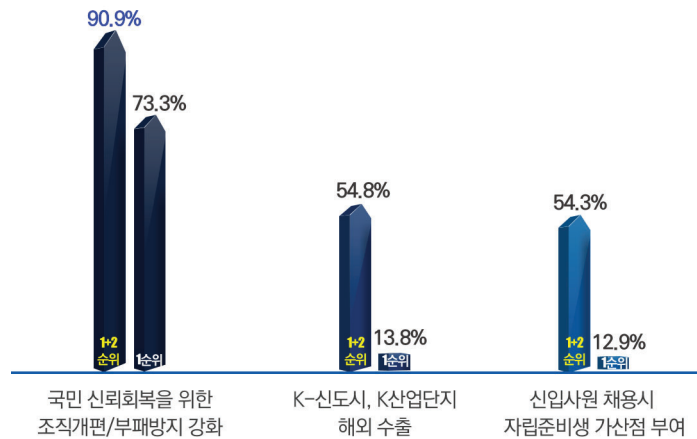


18



## 국민이 요구하는 LH 기업경영 관련 중점 사업

LH 기업경영 관련 LH가 가장 중점적으로 추진해야 할 사업으로 '국민 신뢰회복을 위한 조직개편 · 부패방지 강화', 'K-신도시, K-산업단지 해외수출' 순으로 나타남.



19

중 · 저소득 가구가 진입할 수 있는  
다양한 가격대의 믿을 수 있는 주택상품 공급

‘튼튼’ ‘안전’ ‘안심’ 주택

가계 여건을 고려한 주택금융상품 연계형 주택

협업 필요

사회적 약자가 기댈 수 있는 보금자리

청년, 신혼부부, 노인, 저소득가구, 이주민 등을 위한 노력

역할 강화

◇ 감사합니다 ◇

20

연구과제성과발표

# 국민활용형 주택 유지보수 플랫폼 구축방향

황규홍 (LHRI 주택주거연구실 단장)



## 차례

**제1장** 노후주택 현황과 주택보수 플랫폼 필요성

**제2장** 주택 유지보수 국·내외 지원제도 및 플랫폼 조사

**제3장** LH 및 일반주택 유지보수 현황조사

**제4장** 주택 유지보수 서비스플랫폼 구축방안 제안

**제5장** 지속가능한 서비스플랫폼 운영을 위한 실천과제 도출

# 제1장 노후주택 현황과 주택보수 플랫폼 필요성

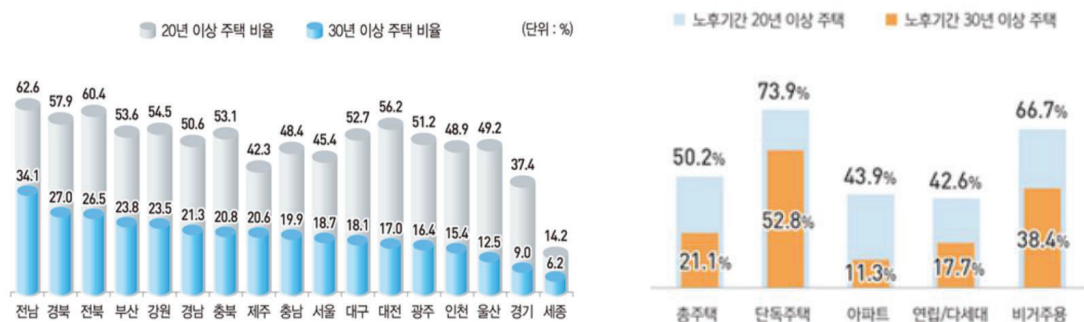
주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 1. 노후주택과 유지보수 플랫폼 필요성

### 추진배경 및 목적

- 전국에 20년 이상된 노후 주택 50.2%, 30년 이상된 주택은 21.1%, 노후화가 지속적으로 진행되고 있음
- 단독주택과 비거주용 건물로서 주택으로 활용되는 건물은 상황이 심각함. 전남, 전북, 경북, 대전 부산등이 노후 주택비율이 많은 상황
- 부족한 유지보수 조치 및 전문성 등 적절한 유지보수가 시행되지 않고 있는것이 현실적이며 이는 비용, 정보, 규제 등 다양한 이유가 있음
- 내의 주택유지보수 노하우를 활용하여 플랫폼 구축마련을 위한 로드맵과 실천과제를 사전기획 차원에서 도출하고자함

### 지역별/유형별 주택노후도



주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 제2장 국내외 유지보수 지원제도 및 플랫폼 조사

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

### 2-1 개요

2장 국내외 지원제도 및 플랫폼 조사

- 주택의 유지보수는 소득 등에 따라 여러 기관에서 지원하는 다양한 제도가 있음
- 이 기관들은 중앙정부, 지자체, 비영리단체 등 다양함
- 또한 이 주택 유지보수 지원제도는 단순 보조금을 지원해 주는 것을 넘어서 사업자를 연결해 주고, 사업자를 관리하는 시스템을 일부 단체는 갖고 있음

### 2-2 국내 지원제도

#### ■ LH 주택 유지보수 관련사업

• LH 공공주택 유지보수 체계	• 주민이 관리소나 콜센터를 통해 신청하고 코티스에 접수등록, 스케줄 조정, 보수종료등록 등 프로세스 진행
• LH 노후 시설개선사업	• 준공15년된 장기공공임대주택 대상으로 배리어프리, 생활안전, 커뮤니티시설, 단지환경 등 공공공간 중심개선사업
• LH 건설임대 그린리모델링	• 준공15년된 건설임대주택 대상으로 에너지성능 강화, 무장애, 세대통합
• LH 매입임대 그린리모델링	• 준공15년된 매입임대주택 대상으로 도장, led등 에너지성능강화 등
• LH 체인지 사업	• 노후 영구임대주택 대상으로 공동시설 강화, 이미지 개선, 디자인 특화

6

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 2-2 국내 지원제도

2장 국내외 지원제도 및 플랫폼 조사

### ■ 중앙정부 주요 지원제도

• 행안부 노인돌봄전달체계 시범사업	• 저소득층 노인대상 보건의료, 요양, 주거지원, 생활지원 등 다양한 분야의 서비스 지원(고령자용 주택개조 관점)
• 국토부 도시재생 집수리 지원사업	• 도시재생사업지역을 지정된 곳의 노후주택의 경관 및 일부 에너지 보수지원
• 국토부 수선유지급여	• 저소득 자가 가구의 노후주택 보수지원으로 경, 중, 대보수로 구분하여 자활기업이 참여
• 국토부 새뜰마을사업	• 달동네, 쪽방촌 등 생활환경 취약지역 생활여건 개조사업으로 주택정비, 안전시설 정비, 생활인프라 정비
• 국토부 민간건축물 그린리모델링 이자지원사업	• 일반 민간건축물 대상 창호교체 등 에너지성능 개선을 위한 공사비 대출이자 지원사업
• 환경부 슬레이트 철거 및 지붕개량 지원	• 슬레이트 재질로 된 주택 지붕을 철거·처리 및 지붕개량 비용 지원
• 산자부 에너지효율 개선사업	• 단열재, 창호, 보일러 교체, 바닥공사 지원을 통해 에너지 사용환경 개선 및 에너지 소비감소 지원

### ■ 지자체 대표 지원제도








서울 안심집수리, 부산 마을지기, 경기도 G하우징/햇살하우징, 수원 녹색건축물, 광명 그린집수리, 전주 해피하우스 등

7

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

2장 국내외 지원제도 및 플랫폼 조사

## 2-3 국내 민간 플랫폼

• 홈닥 	• 빈집관리 서비스 제공, 간단한 집수리 팁 공유 및 집수리 업체를 검색하여 가까운 업체 연결도움
• 집닥 	• 집닥파트너스 등록업체에게 지역 기반의 맞춤 견적 분배 및 홍보 서비스 제공하여 인테리어팁, 시공사례 등 다양한 정보제공
• 코코수리 	• 수리, 설치, 보수 업체를 연결해주는 생활필요서비스 중개 플랫폼으로 고객맞춤견적, 조건업체선택지원, 홍보/교육지원
• 오늘의집 	• 커튼, 조명 등의 설치, 수리부터 종합리모델링의 인테리어 시공까지 폭넓은 서비스를 제공
• 집다 	• [오늘의집]의 자회사로 설치수리의 경우 정찰제 가격과 기사 실력과 신원을 보장하는 신뢰도가 높은 플랫폼
• 픽스맨 	• 자체 등록시스템을 통한 집수리 기사를 확보하여 홈케어 사업을 시행하는 회사로 연구/교육 기능을 보유
• 숨고 	• 집수리, 레슨, 심리상담 등 다양한 생활 서비스를 제공할 수 있는 숨은 고수를 쉽고 빠르게 연결해주는 전문가 매칭 플랫폼

8

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 2-4 국내 시사점

2장 국내외자원제도및플랫폼조사

### [ 노후부위 보수시 에너지효율 강화 ]

- 에너지 효율 개선을 통한 기후위기 대응 및 탄소중립 실현으로 공공의 역할 수행

### [ 사용자로 주거약자 우선 ]

- 고령자 및 장애인 등 주거약자 편의시설에 대한 별도의 항목 보유로 공공의 특화된 지원 가능
- 노후된 부분 유지보수가 아닌 생활 환경 개조 측면의 지원
- 침수 · 화재 방재시설과 고령자 · 장애인 편의시설로 확대 지원
- 지원 대상을 중위소득으로 구분하여 수혜자에 대한 차등을 부여함

### [ 검증된 사업자, 그러나 절차는 간소화 ]

- 사업자 등록제도를 통해 등록된 사업자 pool을 관리하고 수요자에게 연결시킴

### [ 플랫폼 기능의 최소 요소들 ]






- 수요자 입장에서 접근성 향상을 위한 웹 기반 플랫폼 필요
- COTIS를 통해 관리소 및 사업자에게 업무지시 등 연결
- 수선유지급여 주택 노후도 평가 항목 등 집수리 부위체계 참고
- 재능기부와 자원봉사를 통한 집수리는 향후 플랫폼 집수리교육 등에 활용가능할 것

9

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 2-5 해외 플랫폼

2장 국내외자원제도및플랫폼조사

• 영국 HIA		• 전국 네트워크를 가진 공공위탁 비영리 기관으로 주거취약계층 우선 집수리+돌봄 서비스 제공, 핸디퍼슨이라는 파견자가 활동
• 미국 ANGI		• 미국 자본주의 시장의 영향으로 민간회사로 집수리업체의 수수료와 사용자의 회원제로 운용되는 집수리 매칭 플랫폼
• 일본 NAVI		• 집수리 희망 주민과 업체를 연결해주고 플랫폼으로 재단법인 형식으로 운영하며 업체의 후기평가 방식으로 업체신뢰도를 유지
• 독일 Myhammer		• 늦은 집수리 기간과 전문성 없는 업체에 대한 대안을 찾는 주민 니즈와 적절한 업체에게 일감을 연결시켜주는 민간 플랫폼
• 프랑스 AHNA		• 집수리는 물론 노후주거지 활성화사업 등 대규모사업까지 맡고 있는 공공플랫폼으로 영국과 유사하게 공공이 운영하는 플랫폼
• 호주 ALLBETTER		• 집수리를 희망하는 주민에게 적절한 업체를 찾아주는 기능을 갖고 있으며 공사 별점 및 후기가 활성화되어 있음

10

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구



## 2-6 해외 시사점

2장 국내외자원제도및플랫폼조사

### [ 사용자 주거취약자 우선 ]

- 일반주민을 대상으로 하는 것이 일반적이지만 공공 주관인 경우 고령자, 장애자를 우선, 우대함
- 공공이 중앙기관 역할을 하고 로컬에 지역 중간조직을 민간에 맡기는 구조도 국내 적용성 있음

### [ 플랫폼의 교육 · 평가 · 견적 기능 강화 ]

- 플랫폼이라는 중재 기능이 대부분이지만 장기적으로 셀프집수리를 위한 지원시스템으로 발전필요
- 평점제도를 통해 신뢰도 높은 업체를 고객이 직접 검색하여 선택할 수 있음
- 다양한 업체로 일괄 견적신청하여 비교 견적할 수 있는 기능 제공
- 웹플랫폼뿐만 아니라 휴대전화 어플리케이션을 활용하여 더 쉽고 간편하게 사용 가능

### [ 전문기관 협력과 지역 거버넌스 ]

- 업무 담당 팀이 세분화되어 상담을 통해 고객 요구사항에 맞춤제공이 가능하고 전문성이 뛰어남

11

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 2-6 해외 시사점

2장 국내외자원제도및플랫폼조사

### [ 전문기관 협력과 지역 거버넌스 ]

- 기관협력(소방-소방안전, 경찰-보안)으로 보다 전문성 있는 서비스 지원
- 직접 지원이 불가능한 경우 다른 서비스 제공업체 소개를 통해 고객의 만족도와 신뢰성을 높임
- 저소득층, 재난환경 또는 신체변화에 따른 개보수에 대한 요구사항을 전문인 파견으로 상담을 통해 알맞은 수리서비스 제공
- 전담 지역기구가 있어서 지역별로 여건에 맞는 주거개선지원 가능

### [ 기타 ]

- 계절마다 잦은 고장 부위 및 대비해야하는 부위를 미리 확인하여 대비 가능
- 잠재적인 고객을 소개해주고 연결시에 수수료를 부과하는 방식의 서비스를 제공
- 인터넷 사용이 어려운 고령자를 우대하여 웹플랫폼 외 다른 접수방법 고안

12

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

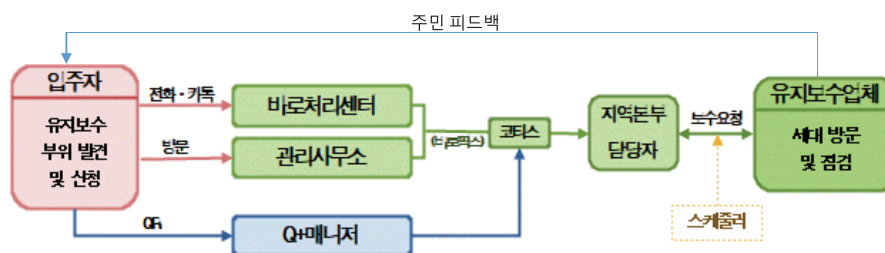
## 제3장 LH 및 일반주택 유지보수 현황조사

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

### 3-1 LH주택 유지보수 절차 및 현황진단

3장 LH 및 일반주택 유지보수 현황조사

#### ■ LH 유지보수 절차 및 추진체계



#### ■ LH유지보수 장단점

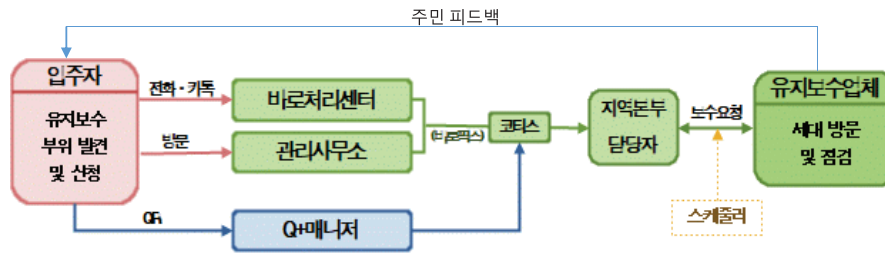
- [한계] 현장확인이 안되는 접수방식의 단점
- 복잡하고 데이터용량의 한계로 과부하 COTIS
- 아직 활성화되지 않은 QR방식과 하자보수를 넘어 유지보수까지 확대
- 바로픽스 활성화를 위한 정교화 필요
- 스케줄러의 효용성 제고

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

### 3-1 내주택 유지보수 절차 및 현황진단

3장 내·외국인주택 유지보수 현황조사

#### ■ LH 유지보수 절차 및 추진체계



#### ■ LH유지보수 장단점

- [장점 및 적용요소] 현재 전화, 방문, QR, 카카오톡 등 다양한 채널로 주택 유지보수 채널이 운영되고 있으며 이러한 신청방식의 다양성은 구축예정인 플랫폼에 적용. 물론 현재 활성화된 방식과 그렇지 않은 방식이 상존하지만 플랫폼도 초기부터 온라인과 오프라인을 병행필요
- 접수, 서버입력, 스케줄링, 수리 등 분업화 부분은 주택 유지보수의 체계가 잘 잡혀있다는 평가를 받고 있으므로 이를 벤치마킹하되, 다소 전체일정이 지연되는 점은 고려하여 적용. 전체 일정 지연 감소를 위해서는 의사결정 간소화 및 가까운 업체 활용을 적극 도입 필요

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

### 3-2 일반주택 유지보수 수준 진단(문헌조사)

3장 내·외국인주택 유지보수 현황조사

#### ■ 일반주택 유지보수 수준 현황

- 한국소비자원이 수행한 「2017년 소비자시장평가 지표」 연구 결과에 따르면 주택수리 및 인테리어 서비스 시장에 대한 소비자 평가는 기대만족도, 신뢰성, 선택가능성 면에서 **소비자지향성 수준이 하위** 수준
- 특히 사업자 신뢰성과 정보의 비교용이성 부분을 낮게 평가하였고 소비자 피해 유형은 하자보수 미이행·지연 등이 가장 큰 비중을 차지함

- 또한, 「2021년 소비자 시장평가지표」에 따르면 주택 수리 및 인테리어 서비스 시장은 ‘미흡 시장’으로 분류되었으며, 해당 시장의 불만 처리 만족도는 60점에 불과하고 불만족 사유는 설비 하자·제품불량(73.1%), 연락 두절·폐업(17.7%), 계약취소·위약금(4.5%) 순으로 나타남
- 한국소비자원 인테리어 관련 소비자 피해유형(2018~2021)을 살펴보면 자재품질·시공·마감 등 불량과 하자보수 미이행 및 지연이 가장 많음

- 통계청 「가계동향조사」에서 인테리어 관련 2021년 월평균 소비지출이 2020년 대비 약19.2% 증가하였으나 집수리·인테리어 수요가 늘어난 동시에 시공 피해 사례도 늘어났으며 그 피해는 부실시공, 하자보수 거부, 먹튀 계약서 작성 등 다양함
- 따라서, 일반주택의 주택 유지보수 관련 시장은 불투명한 시공 가격, 예측하기 어려운 품질, 품질 시공 불량, 하자보수 미이행·지연 등의 신뢰성이 낮아 **소비자들이 합리적인 선택을 하는 데 상당히 어려운 시장임**

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

16

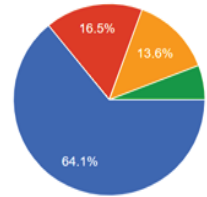
## 3-2 일반주택 유지보수 수준 진단(설문조사)

3장 버팀 일반주택 유지보수 현황조사

### 응답자 정보

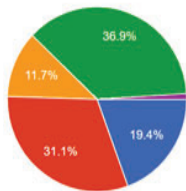
- 아파트 거주자가 64.1%로 가장 높고 연립 또는 다세대주택, 단독주택, 오피스텔 순
- 20년 이상 주택이 30.1%로 가장 많고 11~20년, 6~10년, 1~5년 주택이 골고루 분포함
- 자가 거주자가 54.4%로 세입자보다는 조금 높은 비율
- 응답자 중 20대가 32%로 가장 많으며 30대, 40대, 50대 순으로 집계됨

● 아파트  
● 연립 또는 다세대주택  
● 단독주택  
● 오피스텔(주거용)

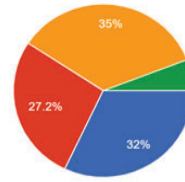


### 집수리 해결 방법

- 간단한 집수리(문고리, 수전 교체)는 직접 수리가 36.9%로 가장 높음
- 복잡한 집수리(누수, 난방)는 집수리 업체 연락을 하는 비율이 35%로 가장 높음



[간단한 집수리]



[복잡한 집수리]

17

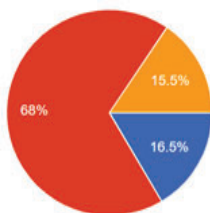
주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 3-2 일반주택 유지보수 수준 진단(설문조사)

3장 버팀 일반주택 유지보수 현황조사

### 집수리 업체 찾기

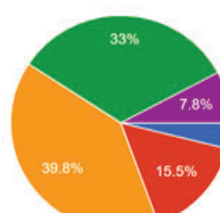
#### [집수리 업체 찾는 방법]



● 동네 집수리 업체  
● 인터넷 검색  
● 지인을 통해서

- 집수리 업체는 68%가 인터넷 검색을 이용

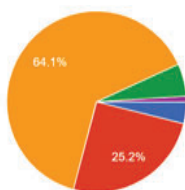
#### [집수리 업체 찾기 어려운 정도]



● 매우 쉬웠다.  
● 쉬웠다.  
● 보통이다.  
● 어려웠다.  
● 매우 어려웠다.

- 집수리 업체를 찾는데 어렵게 느끼는 응답자가 41%

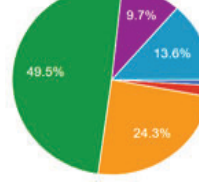
#### [집수리 업체의 방문시간]



● 예상(약속)보다 매우 느렸다.  
● 예상(약속)보다 느렸다.  
● 예상(약속) 대비 적당했다.  
● 예상(약속)보다 빨랐다.  
● 예상(약속)보다 매우 빨랐다.

- 집수리 업체의 방문은 예상(약속) 대비 적당했다는 의견이 64.1%, 느렸다는 의견이 29%

#### [보수 비용]



● 매우 저렴하다.  
● 저렴하다.  
● 적당하다.  
● 비싸다.  
● 매우 비싸다.  
● 직접 지불하지 않아서 모름

- 집수리 비용은 비싸다는 의견이 69%

18

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 3-2 일반주택 유지보수 수준 진단(설문조사)

3장 버팀 일반주택 유지보수 현황조사

### 집수리 처리과정에 대한 의견

- 신뢰할 수 있는 업체를 찾기가 어려웠고 수리비용의 신뢰도가 부족하고 가격 비교가 어려우며 비용이 비싸서 부담이 됨
- 업체와의 시간 약속이 어렵고 휴일이나 늦은 시간 등 연락 불가한 시간에 수리가 필요할 시 불편
- 공구대여소가 있으면 좋겠음. 집수리 관련 사례나 업체 정보를 찾아볼 수 있는 사이트 또는 어플이 있으면 좋겠음
- 지역 내 집수리업체 정보를 공유할 수 있으면 좋겠음. 유지보수에 대한 설명 및 교육 콘텐츠가 있으면 좋겠음

### 설문 교차 분석

- 관리소가 있다고 판단되는 아파트 또는 오피스텔 거주자는 집에 문제가 생겼을 때 간단한 문제는 39%, 복잡한 문제는 36%가 관리소를 의지
- 단독 · 연립 · 다세대주택에 사는 사람 중 자가 거주자는 간단한 집수리의 경우 67%가 직접 수리, 복잡한 집수리는 100%가 집수리 업체에 맡김
- 20대가 공구대여소의 필요성을 가장 많이 느낌

19

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 3-2 일반주택 유지보수 수준 진단(설문조사)

3장 버팀 일반주택 유지보수 현황조사

### 시사점

- **[양호한 점]** 일반 주택의 유지보수는 신속성 측면에서 적당하고, 보수 부위에 대한 만족도는 높으나

- **[문제점]** 비용이 높고 비교견적이 어려운 점과 신뢰성 업체를 찾고 시간 약속을 하는 데에는 어려움을 느낌

- ✓ 집수리 업체를 찾는 데 어려움을 느끼는 비율이 41%, 그 중 인터넷 검색으로 집수리 업체를 찾는 것에 어려움을 느끼는 비율은 49%로 인터넷 검색으로 집수리 업체를 찾기가 더 어려웠음을 간접적으로 알 수 있어 신뢰성 있는 업체 정보를 제공하는 기능이 플랫폼에 필요할 것으로 판단됨

- 이외에도 지역 내 집수리 업체 정보, 보수 교육에 대한 필요성을 느끼고 있어 향후 LH에서 공공성과 신뢰성을 바탕으로 하는 유지보수 플랫폼 운영이 대국민에게 도움이 될 것으로 보임

20

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

### 3-3 수요자 및 사업자 특성

3장 LH 및 일반주택유지보수현황조사

#### 플랫폼 수요자 기준검토

- 내유지보수 플랫폼을 단기, 중기, 장기로 추진범위를 설정할때, 국내외사례 조사분석 결과에 따라 플랫폼 이용 대상자를 초기에는 주거취약 계층으로 시작하여 장기적으로 대국민까지 확대가 필요함
- 초기 단기적 차원에서는 주거취약계층으로 정하기 위하여 내공공임대주택의 입주 공급기준을 파악함

구분	영구임대	국민임대	행복주택	매입임대	전세임대	통합임대
입주자격	기초생활수급자 등의 보호대상	소득 4분위 이하 저소득 가구	소득 6분위 이하 가구 대학생, 청년, 신혼부부, 사회초년생(80%) 주거급여자, 고령자(20%)	저소득층 청년, 신혼부부	저소득층, 청년, 다자녀, 신혼부부	영구+국민+행복
소득기준	50% 이하	70% 이하 80% 이하	100% 이하	50%	50~120%	기준중위소득 150% 이하
주택규모	전용 40㎡(12평)이하	전용 85㎡(25평)이하	전용 59㎡(15평)이하	전용 45㎡(13평) 이하	전용 85㎡(25평) 이하	전용 85㎡(25평)이하
임대기간	50년 이상 또는 영구 (2년마다 갱신)	30년 (2년마다 갱신)	연령층 대상마다 다름 6년/10년/20년 (2년마다 갱신)	최대 20년 (2년마다 갱신)	최대 20년 (2년마다 갱신)	30년
임대료 수준	시세의 30% 이하 (건설원가 기준)	시세의 50~80% 이하 (건설원가 기준)	시세의 60~80% 이하 (시세 기준)	시세의 30~50% 이하	전세보증금의 5% 임대료 2%	소득연동형 임대료 체계 (시세×구간별소득계수×공사시세감액)
비고	가장 저렴	신청자가 가장 많음	입주자격, 재입주요건 완화	공사가 매입후 리모델링 후 임대	공사가 전세금의 95%까지 지원	시범사업완료(과천, 남양주), 저소득층 및 고령자 중심 단지화

주택 유지보수 내 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

### 3-3 수요자 및 사업자 특성

3장 LH 및 일반주택유지보수현황조사

#### 장애인의 종류 및 특성

- 내유지보수 플랫폼의 대상자를 사회적약자로 보았을 때, 대표적인 취약계층자 장애자를 대상으로 선정하기 위하여 법적 기준과 유형을 조사함

대분류	중분류	소분류	세분류
신체적 장애	외부신체 기능의 장애	지체장애	절단장애, 관절장애, 지체기능장애, 변형 등의 장애
		뇌병변장애	뇌의 손상으로 인한 복합적인 장애
		시각장애	시력장애, 시야결손장애
		청각장애	청력장애, 평형기능장애
		언어장애	언어장애, 음성장애, 구어장애
		안면장애	안면부의 추상, 함몰, 비후 등 변형으로 인한 장애
	내부기관의 장애	신장장애	투석치료중이거나 신장을 이식 받은 경우
		심장장애	일상생활이 현저히 제한되는 심장기능 이상
		간장애	일상생활이 현저히 제한되는 만성·중증의 간기능 이상
		호흡기장애	일상생활이 현저히 제한되는 만성·중증의 호흡기기능 이상
정신적 장애	발달장애	장루·요루장애	일상생활이 현저히 제한되는 장루·요루
		간질장애	일상생활이 현저히 제한되는 만성·중증의 간질
		지적장애	지능지수가 70 이하인 경우
		자폐성장애	소아청소년 자폐 등 자폐성 장애
	정신장애		정신분열병, 분열형정동장애, 양극성정동장애, 반복성우울장애

22

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구



### 3-3 수요자 및 사업자 특성

3장 LH 및 일반주택 유지보수 현황조사

- 주거약자 및 장애인 유형별 LH 주택편의시설 설치제거하는 내용은 주거공간내 실별로 아래와 설치항목을 제공

#### LH 주거약자용 주택편의시설 설치 내용

구분	설치항목	제공대상
현관	마루귀틀에 경사로 설치	지체·뇌병변장애인, 휠체어사용자
거실	바닥면에서 1.2M 내외 높이에 비디오폰 설치	청각장애인
	조명밝기 600~900룩스(lux), 세대별 시각경보기	청각장애인
	동체감지기 설치(동작 on/off 선택 가능)	전체세대
부엌	좌식 싱크대 설치	지체·뇌병변장애인, 휠체어사용자
	취사용 가스밸브 바닥면에서 1.2M 높이에 설치	휠체어사용자
욕실	높낮이가 조절되는 세면기 설치	휠체어사용자
	수건걸이 높이조정	휠체어사용자
침실	침실조명 밝기 300~400룩스(lux)	청각장애인
기타	상가, 관리소, 시각장애인이 거주하는 주거동 출입구에 음성유도 신호기 설치	시각장애인

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

#### LH 장애인 편의 증진시설 설치 내용

구분	설치항목	제공대상
현관	마루귀틀 경사로	휠체어 통행을 원활히 할 수 있도록 현관턱에 경사로 설치
욕실	단차 없애기	통행에 지장이 되는 바닥의 단차를 줄임
	출입문 규격확대 및 방향 조정	출입구 폭 80CM 이상 개폐방향 변경(안여닫이→밖여닫이)
	좌식 샤워시설	욕조 미설치, 좌식 샤워시설 및 안전손잡이 설치 (L자형 1개, 일자형 1개)
	좌변기 안전손잡이	좌변기 벽면에 안전손잡이(L자형) 설치
	수건걸이 높이조정	휠체어에 앉아서 이용가능한 높이(1.0~1.2M)
	높낮이조절 세면기	높낮이 조절 가능한 세면기 설치
주방	좌식 싱크대	휠체어 및 의자사용이 가능한 좌식 싱크대 설치
	가스밸브높이조정	휠체어에 앉아서 사용이 가능한 높이(1.2M 내외)
거실	야간센서등	욕실출입구 벽체하부에 설치
	비디오폰높이조정	휠체어에 앉아서 사용이 가능한 높이(1.2M 내외)
	시각경보기	세대내 1개소 설치
기타	음성유도 신호기	상가, 관리소, 시각장애인이 거주하는 주거동 출입구에 설치

23

### 3-3 수요자 및 사업자 특성

3장 LH 및 일반주택 유지보수 현황조사

#### 사업자 법적 유형 검토

- LH 유지보수 플랫폼 운영시 신뢰성과 적절성을 확보하기 위해 법적 사업자 유형을 고려하여 신뢰성이 있고, 경험이 있는 사업자를 선택하는 사업자 기준을 마련해야함

구분	사업범위	사업체 수(개)	실적비 중(%)	주택 실적
건설 사업자 (등록업자)	종합 건설업	신축(3억원 이상)	19,116	24.9%
	총계	-	53,215	9.2%
	전문 건설업	신축(3억원 미만) 개보수 가능	9,912	34.9%
	시설물유지관리업 (2024이후 업종전환)	신축 x 개보수만 가능	7,028	30.8%
	사회적경제 조직	경보수 중심 개보수	220	-
미등록업자	예비사회적기업	경보수 중심 개보수	18	-
	자활기업	경보수 중심 개보수	1,211	-
	자활기업	경보수 중심 개보수	1,211	-

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

#### 사업자 유형

- [종합건설업]** 토목공사업, 건축공사업, 토목건축공사업, 산업환경정비공사업, 조경 공사업 등으로 구분. 건축공사업의 경우 최소 3억 5천만원 이상의 자본금과 기술 능력등을 보유해야함
- [전문건설업]** 실내건축, 토공, 습식방수, 석공, 고장, 비계 금속구조물창호온실 등을 시공하고, 건물 외벽 도색공사, 방수공사 등을 수행함. 최소1억5천만원이상의 자본금과 해당업종 관련기술능력 보유
- [사회적 경제조직]** 사회적 기업이란 영기업과 비영리 기업의 중간 형태로 사회적 목적을 우선적으로 추구화하면서 재화나 서비스의 생산, 판매 등 영업활동을 수행하는 기업을 말함
- 국토형예비사회기업, 자활기업이 있음

규모별	지역자활 기업	광역자활 기업	전국자활 기업	합계
개수	1,179	38	3	1,211
비율	96.6%	31.9%	0.2%	100%

4

### 3-3 수요자 및 사업자 특성

3장 LH 및 일반주택 유지보수 현황조사

#### 주택 유지보수 사업자 등록제도 운영사례

- **[서울시]** 현 건설산업기본법상 종합건설업, 전문건설업으로 등록되지 않는 제도권 밖에 있는 소규모 집수리 시공업체들을 지원하기 위해 서울특별시 집수리센터에서 시행함
- **[광명시]** 주민수요에 부합하는 주민 체감형 주거환경 개선을 목표로 또 관내 업체 풀(Pool)을 운영하여 지역 경제 활성화 및 일자리 창출의 목표로 지원하는 사업임
- **[부천시]** 부천시 단독주택 지원사업은 20년이 지난 노후 단독주택을 대상으로 집수리 보조금 지원사업을 추진함
- **[수선유지급여 자활기업]** 2인 이상의 수급자 또는 차상위자가 상호협력하여, 조합 또는 사업자의 형태로 탈빈곤을 위한 자활사업을 운영하는 업체, 국민기초생활보장법에 의한 자활기업 요건을 갖추고 보장기관으로부터 인정을 받은 자활기업

#### 사업자 등록기준 비교

지역	서울시	광명시	부천시	LH 유지보수	수선유지급여 (자활기업)		종합 분석
사업자 등록 여부	○	○	○	○	개중 보수 △	중대 보수 ○	- 사업자 등록증을 보유하고 있으며, 집수리관련 업을 수행하는 업체
사업자 유형 관계 여부	×	×	×	×	×	×	- 사업자 유형과는 관계성이 없음
자격증 여부	○	○	○	○	×	×	- 집수리 관련 자격증을 소지해야함
실적여부	○	○	○	○	○	○	- 집수리 경력이 필수적임
교육여부	○	×	○	○	○	○	- 광명시와 본사업자를 제외하고, 기초교육을 수강해야지 최종 등록이 가능
세금 계산서	○	○	○	○	○	○	- 국세 및 지방세를 완납이 필수적이고, 세금계산서 발행이 가능해야 함
세금 완납	○	○	○	○	○	○	
사무실	○	○	○	○	×	?	수선유지급여 사업을 제외하고는, 사무실을 운영하고 있어야 함 <sup>25</sup>

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

3장 LH 및 일반주택 유지보수 현황조사

### 3-3 시사점

#### [유지보수 업체 관리관련 시사점]

- 유지보수 업체를 관리하기 위해서 성과를 평가하고, 작업품질, 시간준수, 고객서비스 등을 피드백해주는 곳이 필요함
- 유지보수 업체의 도덕적 해이 발생을 예방하기 위해 윤리적 가이드라인을 수립해 모든 직원이 준수하도록 함

#### [수요자 기준설정관련 시사점]

- 대국민으로 수요자를 확대하는 시점은 장기적으로 설정하고, 공공플랫폼이므로 단기적으로 사회적 약자 중심으로 대상설정하고 중기적으로는 저층 주거지로 확대

#### [공통사항]

- 취약계층, 고령자분들을 안내심을 갖고, 명확하게 설명과 대응하기 위해서 업체 직원들에게 교육프로그램을 제공
- 지역사회기관, 복지단체, 주민센터 등과의 협력으로 고령자 등 취약계층 우대강화로 공공성 제고

## 제4장 일반주택 유지보수 지원을 위한 서비스플랫폼 구축방안

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

### 4-1 플랫폼 특성과 고려사항

4장 주택유지보수서비스플랫폼구축방안

#### ■ 국내외 사례에서 착안한 플랫폼 기능의 고려사항

	사용자 기준 관련 고려사항	주택부위 관련	운영관련	사업자 기준관련
국내사례	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 고령자 및 장애인 등 주거약자 편의시설에 대한 별도의 항목 보유로 공공의 특화된 지원 가능</li> <li>- 노후된 부분 유지보수가 아닌 생활 환경 개조 측면의 지원</li> <li>- 침수·화재 방재시설과 고령자·장애인 편의시설로 확대 지원</li> <li>- 지원 대상을 중위소득으로 구분하여 수혜자에 대한 차등을 부여함</li> <li>- 외부 경관 측면의 집수리는 공동의 의사결정이 수반됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기후위기 대응 및 탄소중립 실현 관련 에너지 효율 개선 부분 강화</li> <li>- 도시지역과 농어촌지역을 구분하여 지원</li> <li>- 간단한 집수리, 공구 대여가 가장 수요가 높을 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수요자 입장에서 접근성 향상을 위한 웹 기반 플랫폼 필요</li> <li>- COTIS를 통해 관리소 및 사업자에게 업무지시 등 연결</li> <li>- 수선유지급여 주택 노후도 평가 항목 등 집수리 부위체계 참고</li> <li>- 재능기부와 자원봉사를 통한 집수리는 향후 플랫폼 집수리교육 등에 활용가능할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업자 등록제도를 통해 등록된 사업자 pool을 관리하고 수요자에게 연결시킴</li> <li>- 집수리 난이도, 경중에 따라서 사업자를 차등화</li> </ul>
해외사례	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 저소득층, 재난환경 또는 신체변화에 따른 개보수에 대한 요구사항을 전문인 파견으로 상담을 통해 알맞은 수리서비스 제공</li> <li>- 인터넷 사용이 어려운 고령자를 우대하여 웹플랫폼 외 다른 접수방법 고안하여 활용하면 좋을 것</li> <li>- 공공 주관인 경우 고령자, 장애자 우선우대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 웹플랫폼 뿐만 아니라 휴대전화 어플리케이션을 활용하여 더 쉽고 간편하게 사용 가능</li> <li>- 기관협력(소방·소방안전, 경찰·보안)으로 보다 전문성있는 서비스 지원</li> <li>- 직접 지원이 불가능한 경우 다른 서비스 제공업체 소개를 통해 고객의 만족도와 신뢰성을 높임</li> <li>- 업무 담당 팀이 세분화되어 상담을 통해 고객 요구사항에 맞춤형공이 가능하고 전문성이 뛰어남</li> <li>- 전담 지역기구가 있어서 지역별로 여건에 맞는 주거개선지원 가능</li> <li>- 잠재적인 고객을 소개해주고 연결시에 수수료를 부과하는 'lead'라는 서비스를 제공</li> <li>- 계절마다 잦은 고장 부위 및 대비해야하는 부위를 미리 확인하여 대비 가능</li> <li>- 공공이 중앙기관 + 지역에 민간 중간지원조직 협력 시스템</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 평점제도를 통해 신뢰도 높은 업체를 고객이 직접 검색하여 선택할 수 있음</li> <li>- 다양한 업체로 일괄 견적신청하여 비교 견적할 수 있는 기능 제공</li> </ul>

28

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 4-1 플랫폼 특성과 고려사항

### ■ 주택 유지보수 서비스플랫폼의 공공주체 필요성

- 해외 및 민간 플랫폼은 특정 분야의 비즈니스 모델을 가지고 있고, 이와 관련된 정보를 제공하여 이용자를 모으는 방식이고,
- 공공영역의 플랫폼은 데이터베이스, 정책홍보, 지원사업 신청창구 정도로 운영되지만, 전국 단위 플랫폼으로 발전되지는 못하는 실정임
- 지자체들에서 집수리 관련 플랫폼 구축을 시도한 사례를 일부 있지만, 활성화 사례는 많지 않는 등 공공플랫폼의 개선이 요구됨

### ■ 공공플랫폼이 갖춰야 할 요소

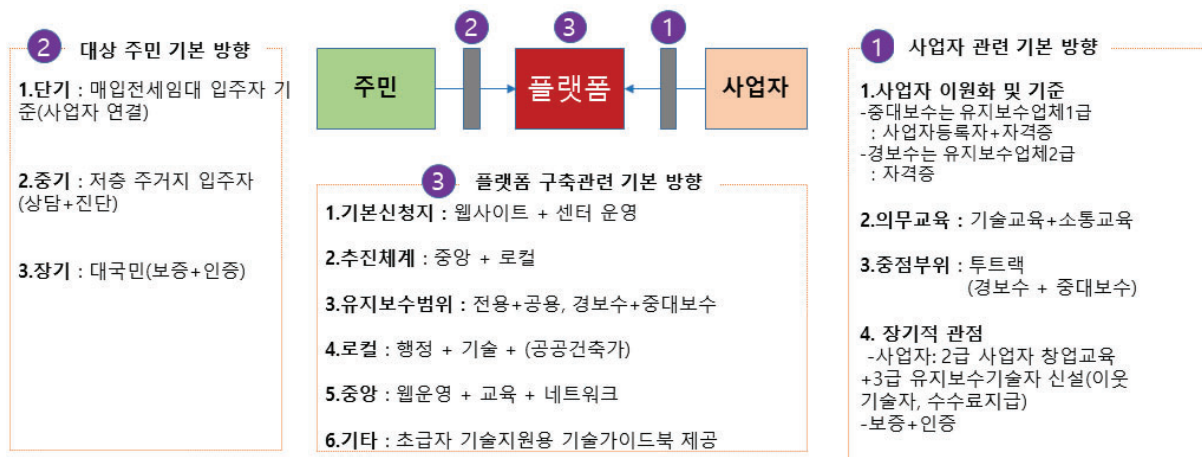
- 기존 공공플랫폼의 한계 극복 : 사용자 편의성과 공급자 인센티브
- 지역별 기존 등록사업자 연결채널
- 주민 접근 편의성 확보 : 웹플랫폼, 코디네이터 등
- 사업자 인센티브와 동시에 기술보수교육과 주민소통교육
- 집수리 통합정보 제공
- 일관되고 지속성 있는 정책을 위한 ‘주택 재고관리 시스템’ 제도마련

29

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 4-2 플랫폼 구축 기본방향

### ■ 플랫폼 기본 방향



30

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 4-3 플랫폼 구축(안)

### 4장 주택유지보수서비스플랫폼구축방안

#### ■ 수요자 : 단계별 수요자 확대

- 단기: 주거취약자
- 중기: 저층 주거지 주택 거주자
- 장기: 전국민

#### ■ 단기(2024) 수요자 기준

- LH 매입임대주택에 입주가능한 자격을 갖춘자
- 장애자 및 고령자

#### ■ 매입임대 유형별 입주자격 전체

구분	매입임대										
	기존주택(다가구)	부도주택	도시정비	미분양주택	신축 다세대	청년매입	사회적 주택	기숙사형 청년주택	고령자	신혼부부	다자녀
목적(최초공급)	도심내 최저소득 계층에게 주거지원(04~)	부도주택 임차인 보증금 보전 및 주거안정(06~)	민간 도시정비사업 의무건설 임대주택 매입(07~)	건설사 유동성 지원 임대주택 활용(07~)	서민층의 전세난에 사전대응(11~)	주거지원 필요한 저소득 청년을 위한 공급(18~)	주거지원이 필요한 저소득층을 위해 공급(18~)	대학생 주거 안정 위해 기숙사 수준 저렴한 거주 공간제공(19~)	도심내 고령자 계층(65세이상) 주거지원(16~)	주거지원 필요한 저소득 신혼부부 등을 위한 공급(18~)	도심내 다자녀가구(2명이상) 주거지원(19~)
근거법령	공공주택 특별법 제43조	공공주택 특별법 제41조	공공주택 특별법 제45조	국토부·지방 미분양아파트 활용방안(07.9.20)	국토부·전월세 시장 안정방안(11.8.18)	공공주택 특별법 제43조	공공주택 특별법 제43조	공공주택 특별법 제43조	공공주택 특별법 제43조	공공주택 특별법 제43조	공공주택 특별법 제43조
입주자격	·생계·의료급여수급자 ·지원대상 한부모가족 ·주거지원 시급가구 등	·(60㎡이하) 국민임대 ·(60㎡~85㎡) 10년 공임 조건과 동일	(재건축) 행복주택과 동일 (재개발) (철거민) 자자체장 등 기관 추천자(일반) 행복주택과 동일	당해지역 거주자	월평균소득 100%이하인 무주택세대 구성원 및 청약저축 가입자	월평균 소득 100%이하인 대학생, 취업생 (출업 2년 이내), 19~39세 청년	주택 유형별 입주자격 기준을 따름	월평균 소득 100%이하인 대학(원)생, 19~39세 청년	고령자	I: 소득70% 이하(예비)신혼부부, 한부모가족(만6세이하자녀) 유자녀 가구(만6세이하자녀) II: 소득100%이하(예비)신혼부부, 한부모가족(만6세이하자녀) 유자녀 가구, 소득120%이하 혼인가구	소득 70%이하 다자녀가구(2명 이상의 직계비속)
임대조건	시세 30%	(60㎡이하) 시세의 60~80% (60~85㎡) 시세의 80%	(기존) 시세의 90% (변경) 시세의 60~80%	(60㎡이하) 시세의 60~80% (60~85㎡) 시세의 80%	시세의 80%	시세의 40~50%	·LH → 운영기관 ·시세 30% ·운영기관 → 입주자 ·시세 50% 이하	시세의 40% (운영기관에는 시세 30%공급)	시세 40%	신혼 I: 시세 30~40% 신혼 II: 시세 70~80%	시세의 30~40%

## 4-3 플랫폼 구축(안)

### 4장 주택유지보수서비스플랫폼구축방안

#### ■ 집수리 부위분석

주택 유형		도시재생가이드라인	수선유지급여	종류별	
				공간	지체
단독다가구주택	공공부	지붕(단열, 방수, 지붕 마감), 외벽(도장, 단열, 철호, 현관문), 옥외공간(마당, 대문, 담장, 옥외계단)	도장, 외벽타일, 방수, 지붕, 치마, 벽체보강, 옥상 및 법면 구조물보강	-	-
	전유부	-	도배, 장판, 편의시설, 주방가구, 철호, 단열, 난방, 화장실, 전기	-	-
다세대 연립주택	공공부	지붕(단열, 방수, 지붕 마감), 외벽(도장, 단열, 현관문, 난간), 옥외공간(주차장포장, 화단조성, 담장)	도장, 외벽타일, 방수, 지붕, 치마, 벽체보강	경비실, 계단, 공동출입구, 공동현관, 공동화장실, 기계실, 녹지공간, 복도, 분리수거장, 송강기, 기계실, 실외기실, 옥상, 외벽, 자전거보관소, 장애인경사로, 주차시설, 지붕 등	계랑기, 배관, 펌프, 난간, 담장, 하수구, 환풍기, 철호, 바닥, 배선, 밸브, 스위치, 조명, 천장, 타일 등
	전유부	철호 및 난간	도배, 장판, 편의시설, 주방가구, 철호, 단열, 난방, 화장실, 전기	가설, 욕실, 현관, 다용도실, 대피소, 보일러실, 복도, 세탁실, 실외기실, 알파룸, 외벽, 주방, 창실, 팬트리	철호, 도배지, 배관, 배수구, 바닥, 방충망, 분전반, 조명, 천장, 타일, 밸브, 수전 등
아파트	공공부	-	도장, 외벽타일, 방수, 벽체보강	경비실, 계단, 공동출입구, 공동현관, 공동화장실, 기계실, 녹지공간, 복도, 분리수거장, 송강기, 기계실, 실외기실, 옥상, 외벽, 자전거보관소, 장애인경사로, 주차시설, 지붕 등	계랑기, 배관, 펌프, 난간, 담장, 하수구, 환풍기, 철호, 바닥, 배선, 밸브, 스위치, 조명, 천장, 타일 등
	전유부	-	도배, 장판, 편의시설, 주방가구, 철호, 단열, 난방, 화장실, 전기	가설, 욕실, 현관, 다용도실, 대피소, 보일러실, 복도, 세탁실, 실외기실, 알파룸, 외벽, 주방, 창실, 팬트리	철호, 도배지, 배관, 배수구, 바닥, 방충망, 분전반, 조명, 천장, 타일, 밸브, 수전 등

#### ■ 플랫폼에서 사용할 집수리 부위체계

분석 결과 (도시재생+수선유지급여+코티스)
지붕 단열, 외벽 단열, 단열, 보온재
지붕 방수, 누수부위 방수(외벽, 화장실 바닥, 발코니 바닥), 역류방지기
지붕마감, 지붕, 치마, 홀통
외벽 도장, 도장, 외벽타일, 벽체 보강, 옥상 및 법면 구조물 보강, 벽면
철호, 창문, 창틀, 방충망
난간, 발코니 난간, 실외기 거치대, 실외기 화분대, 시스템루버, 국기꽃이대
현관문, 대문, 방문
마당, 담장, 주차장 포장, 옥외계단, 화단
도배, 장판, 물딩, 마감재, 바닥재, 천장재, 타일, 우드마감, 대리석
주방가구, 싱크대, 주방 상/하부장, 신발장, 옷장, 화장실 수납장, 천장건조대
편의시설, 안전손잡이, 장애인시설, 레일손잡이
화장실, 샤워실, 세면대, 수전류, 양변기, 위생도기류, 화장실부속품(선반,걸이,거울 등)
전기, 배선기구, 분전반, 조명기구, 콘센트, 스위치, 충전줄, 인터폰, 인덕션
난방, 난방설비, 보일러, 컨트롤러, 온돌파이프
가스설비, 가스레인지
소방설비, 화재감지기, 스프링클러, 소화기
환기설비, 후드, 팬
급수/급탕배관, 오/배수배관, 배수시설, 하수구, 상수(급수/급탕), 하수(오/배수), 수압관련





## 제5장 지속가능한 서비스플랫폼 운영을 위한 실천과제 도출

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

### 5-1 SWOT 분석

5장 플랫폼운영을위한실천과제

#### ■ SWOT분석 채택

- SWOT(Strength, Weakness, Opportunity, Threat) 분석은 내부 강점과 약점, 외부요인의 기회와 위협으로 구분하여 특정 목표에 대한 전략을 세우는 기법임
- 이 분석기법을 채택하여 LH의 주택 유지보수 시행 관점에서의 강점, 약점을 파악하였고, LH 외부환경의 위협, 기회를 조사하였음. SWOT분석을 통하여 주택 유지보수 서비스플랫폼의 내 운영상의 예상되는 개선사항을 도출하고 실천을 위한 세부전략을 제시

#### ■ SWOT요소도출 방법

- 내부 강점과 약점의 모호성, 내부 강점과 외부 기회의 혼돈, 목표설정 약화시 분석에만 치중하는 경향 등 SWOT분석의 오류를 최소화하기 위하여 아래와 같이 사전 조건을 설정 및 정의내리고 분석함
- 목표 : LH가 일반 주택의 유지보수 서비스플랫폼 운영
- 상기 목표에 따라 요인 분류를 운영관리, 수요자 소통관리, 유지보수 업체관리로 구분하고 운영관리는 예산 및 자원, 전문성 및 기술력, 인력 및 관리로 구분

- ① 내부 강점 : LH 자체적으로 통제할 수 있는 잘 하고 있거나 유리한 요인
  - ② 내부 약점 : LH 자체적으로 통제할 수 있으나 역량 수준이 낮게 인식되는 요인
  - ③ 외부 기회 : 외부환경의 변화, 트렌드 중 LH가 통제할 수 없는 요소로서 유리한 요인
  - ④ 외부 위협 : 외부환경의 변화, 트렌드 중 LH가 통제할 수 없는 요소로서 불리한 요인
- 분석절차 : 1차 연구진 발굴, 2차 내부 의견수렴, 3차 전문가 자문

36

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 5-1 SWOT 분석 | SWOT요소도출

### 5장 플랫폼운영을위한실천과제

구분		내부		외부	
		S(강점)	W(약점)	O(기회)	T(위협)
플랫폼 운영, 관리	예산 및 자원	① LH는 업무 채택시 예산확보가 상대적으로 용이 ② 공공기관이기 때문에 안정적	① 과제 또는 사업으로 불채택시 예산 및 인력 확보가 어려움(클라우드, 웹유지관리비용 포함)	① 유지·보수의 수요가 증가하면 정부에 건의하여 관련예산 확보용이	① 주택 유지보수에 대한 중앙정부 장기플랜(로드맵) 및 통합정책의 부재
	전문성 및 기술력	③ 수선유지급, 주거사회서비스 등 관련 전문성 및 기술력 능력을 갖출 수 있음 ④ 신뢰성 있는 서비스 제공 가능	② 관리체계가 다소 복잡하고 느릴 수 있음 ②-2 : 순환보직에 따른 특정 분야는 전문성 약화 우려	② 대규모 언어모델(LLM), OpenAI 등 새로운 기술이나 디지털 솔루션을 도입하여 유지보수 작업의 품질 향상	② 저층일반주택일 경우 도면이 없어 수리가 어려운 경우가 생김 ③ 일부 유지보수업체들은 전문성이 떨어지는 업체들이 있을 수 있음
	인력 및 관리	⑤ 행정과 기술을 하나로 묶어서 운영이 가능함 ⑤-2 : 지사 및 현장이 전국분포	③ 작업품질 향상을 위해서는 관리세대수를 줄여야하는데 인력이 부족함	③ 다른 기업이나 조직과의 협력과 제휴를 통해 시너지 창출 가능	④ 민간 기업들이 진출로 인해 플랫폼 분야도 경쟁이 치열해질 수 있음
수요자 소통, 관리		⑥ 유지보수업체에 대한 종합적인서비스 제공 가능 ⑦ ESG중 거버넌스 지표와 관련해서 사회적 기업을 활용하면, 대응이 신속하게 이루어 질 가능성이 큼	④ 취약계층, 고령자분들은 대상으로 업무추진 빈번하여 업무용어상의 소통이 원활하지 않은 경우가 다수 발생 ⑤ 입주자들과의 시간 조정이 어려울 수 있음 ⑥ 유지보수 요청이 많아 질 경우 직원들의 업무 부담이 크게 늘어나 작업 일정이 늦어 질 수 있음	④ 수요자의 빠른 대응 요구로 서비스 공급의 빠른 대처 확산	⑤ 건물의 유지보수 작업을 방해하거나, 소프트웨어 공격의 악의적인 행위가 발생할 경우, 작업 일정이 크게 지연될 수 있음 ⑤-2 : 주거취약자의 경우 웹기반 소통수단을 어려워함
유지보수 업체 확보, 관리		⑧ LH소유 주택물량이 많아지면 유지보수 신사업이 절대적으로 필요할 수 밖에 없음	⑦ 인사발령에 따른 후임자는 유지·보수 업체를 관리하기가 어려울 수 있음 ⑧ 불성실 업체에 대한 강력한 규제가 부담이 있음	⑤ 지역유대가 강한 지역의 사례를 활용해 지역 커뮤니티와 협력해 사회에 공헌하고, 지속가능한 관계 형성 가능 ⑥ 노후 주택의 물량이 증가하고 있어 신사업 기회가 주어짐	⑥ 일반 유지보수업체의 불성실성으로 도덕적해이가 발생하거나 이력관리업무에 어려워할 수 있음

37

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 5-2 SWOT사용자 편의성 제고를 위한 웹개발 방향

### 5장 플랫폼운영을위한실천과제

### 플랫폼 개발 세부과업 내용

사용자 중심의 서비스 설계 및 디자인 적용	주택 유지보수 사전진단 및 수행프로세스 제공
	사용자 중심의 정보구조 개선 및 관심 콘텐츠 강화
정보플랫폼 기능 고도화 및 신규 구축	브랜드 강화를 위한 디자인 개선 및 메인 비주얼 스토리텔링 적용
	회원제 개발을 통한 고객 맞춤형 차별화된 서비스 구현
	교육정보에 온라인 교육신청 기능 추가개발
	건적미리보기 기능 고도화를 통한 건적산출 방식 세분화
주택 유지보수 사업자 정보제공 강화	전국 집수리 사업자 정보 지도서비스(API) 제공
	지역 지자체 지원제도 해당여부 검색기능 추가
	사업자 정보화면 인터페이스 개선 및 세부정보 추가 설계
홈페이지 운영지원 및 유지보수	사업자 검색기능 강화 및 주민 평점제도 개발
	주택 유지보수 사업을 통한 수리이력 주택DB와 사업자 정보 매칭
	안정적인 플랫폼 운영 관리 및 유지보수 체계 구축
	유지보수 전담인력을 통한 상시지원 및 서비스 품질유지
	배너 및 팝업, 주요 이슈 페이지 디자인/퍼블리싱 지원
	웹 서버 및 DB서버 장애 모니터링 및 장애처리
	사용자 문의사항 대응 등 기타 유지관리에 대한 사항 전반
	제공 콘텐츠 최신화 및 자료 업데이트 지원
	정보 관리 효율을 위한 CMS 기능 강화(관리 및 통계)
	시스템 운영 지원

38

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

## 5-3 단계별 실천과제

## ■ 단계별 실천과제 도출

- 플랫폼 운영의 기반구축단계, 안전화 단계, 고도화 및 확산단계로 구분하여 사업기획, 외부협업, 공론화및홍보, 지원연구, 제도개선 섹터에 대하여 등 총 34개 과제 제안

	①플랫폼 등 운영기반구축, 조직마련, 추가 기반연구 (단기)	②운영 안정화, 시범운영, 고도화 연구(중기)	③운영고도화 및 확산, 거버넌스, 지속성(장기)
사업기획 및 조직혁신6	<ul style="list-style-type: none"> <li>내외주택유지보수 기존업무개선연구</li> <li>내외 유지보수 담당업무 인력규모 증대 및 인건비 확보관련 정부지속적협상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>유지보수 플랫폼 운영비 예산 확보를 위한 정부건의외신사업착수</li> <li>관리체계 단순화 및 신속 의사결정을 위한 최신 AI기술활용도입</li> <li>내내 전문분야의 특성이 있는 업무는 순환보직 융통적운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>안정적인 주거문화확산을 위한 주택재고관리 시스템 구축 및 운영</li> </ul>
외부협업13	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 커뮤니티 활용을 통한 사회공헌 활동 강화와 플랫폼 협업방안</li> <li>내외주택 유지보수 관련 기관/단체 및 MOU 확대</li> <li>집수리 분야 사회적 기업의 특성 파악과 공공업무 활용방안</li> <li>집수리 사업자의 플랫폼 가입 및 이용을 활성화 할 수 있는 방안(유도책) 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택유형별 유지보수 사업자 교육프로그램 개발 및 운영</li> <li>외부기관 협업체계 개선을 통한 유지보수 플랫폼 운영</li> <li>내부족인력에 대하여 외부기관 활용</li> <li>불성실 유지보수업체 평가체계 개선을 통한 물량증가 대비</li> <li>관리체계 개선을 통한 전문성 미흡 유지보수업체 상시관리 전환</li> <li>주거사회서비스 제공 및 운영 경험을 활용한 주거취약자 웹기반소통지원</li> <li>내전국지사를 활용한 지역협력적 거버넌스 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>외부 중간지원조직을 활용한 전문성 유지</li> <li>유지보수업체의 플랫폼 등록 유료화 및 멤버십 운영방안</li> </ul>
공론화 및 홍보6	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택유지보수 플랫폼의 공공성 강화</li> <li>주택유지보수(집수리) 분야의 공공의 역할 세미나/토론회 추진</li> <li>주거인정을 위한 공공의 역할 확대에 대한 토론회</li> <li>쉽게 이해할 수 있는 주거복지 및 주택유지보수 책자발간 및 홍보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>신속한 유지보수 업무 개선을 통한 대국민 신뢰성 회복</li> <li>하후 늘어나는 주택관리 물량대비 내외 인력부족 지속시 문제점 공론화</li> </ul>	
지원 연구과제6	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공데이터를 활용한 주택유지보수 고도화연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>플랫폼 웹개발 및 최신 AI 기술 적용을 통한 사용자 편의성 제고</li> <li>애자일(Agile) 경영방식의 주택 유지보수 업무 도입 연구</li> <li>집수리 포함 주거사회통합서비스의 AI기술도입 진단과 도입에 관한 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전국도면부재 주택대상 도면화 작업 착수</li> <li>IT를 활용한 유지보수 스케줄링 자동화 도입</li> </ul>
제도개선3	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택 유지보수 업무를 내외 자체적으로 상위목표로 설정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택 유지보수와 관련된 사업 현장용 매뉴얼 및 플랫폼 운영용 매뉴얼 개발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재고주택 관리제도 법제화</li> </ul>

39

주택 유지보수 대국민 서비스플랫폼 구축을 위한 사전기획연구

감사합니다

# 저출생 대응 주거지원 방안

정소이 (LHRI 주택주거연구실 연구위원)



## Contents

- 01 저출생 현황 및 정책환경
- 02 저출생 관련 인식조사
- 03 저출생 대응 주거지원방안

### 연구과제명

## 저출생 대응 주거지원 및 육아환경 조성 연구

연구유형 : 정기과제(국민주거혁신실 + 판매기획처 제안)

연구기간 : 2023.4~2023.12 (9개월)

연구진 : 정소이 수석연구원(PM), 신형섭 수석연구원, 이영미 연구원  
김승호 차장, 김정환 차장, 박준휘 차장, 문소희 과장

### 연구배경

- 만혼화 및 저출산 유발의 주된 요인으로 지적되고 있는 '주거문제'는 정부가 해결해야 할 저출산 극복의 최우선 과제
- 국민 주거안정의 주도적 역할을 수행하는 대표 공공기업으로서 세밀하고 종합적인 정책을 적극 발굴하여 저출산 극복 노력을 선도할 필요성

### 연구목표

- 국민주거안정 실현 및 정부 저출생 정책지원을 위해, 저출산시대의 LH 역할을 도출하고 결혼 및 출산장려 주택정책 및 육아친화환경 조성방안 제시

### 연구내용

- 연구내용 ① 저출산 현황 분석
- 연구내용 ② 국내외 저출산 주거정책 및 육아친화환경 사례 분석
- 연구내용 ③ 저출산 관련 주거정책 효과 및 수요 분석
- 연구내용 ④ 저출산 대응 주거정책 및 육아친화환경 조성방안 제시



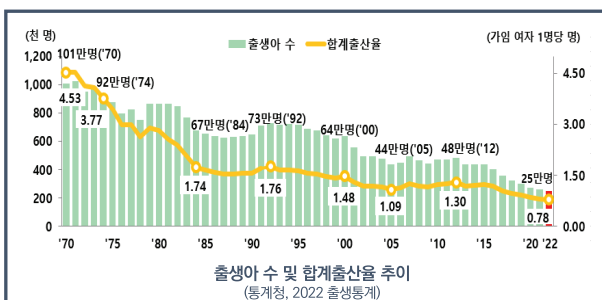
# 01

## 저출생 현황 및 정책환경

# 01 초저출산 시대 : 낳지도 않고 낳을 생각도 없는 사회

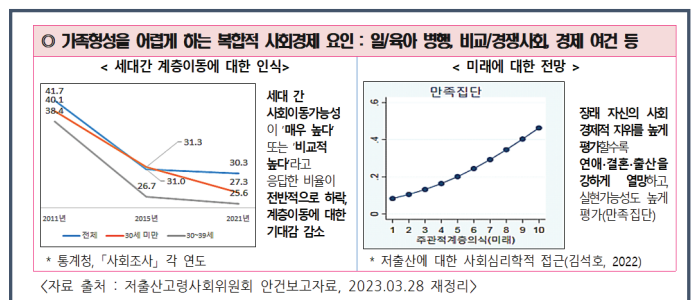
### [저출산 쇼크] 심각한 저출산 현상, 국정 주요 현안 대두

- '22년 국내 합계출산율 0.78명, OECD 국가 중 최하위
- 지속적으로 감소하고 있는 혼인건수, 높아지는 초혼연령
- 저출산에 따른 생산인구 감소, 잠재성장률 둔화, 고령부양 부담 증가, 지방소멸 등 사회 지속가능성과 개인 복지에 부정적 영향



### [저출산 원인] '삶의 불안정성 확대'에 따른 가치관의 변화

- 저출산은 결혼과 출산에 영향을 주는 사회·경제적 요인 및 가치관 변화, 경쟁적 사회환경 등 다양한 요인이 복합적으로 작용한 결과
- 저출산 해결을 위해서는 특정요소의 단기적 개선이 아닌 인식전환과 복지국가 체제로의 개편을 통해 삶의 전반에 걸친 안정성 회복이 중요

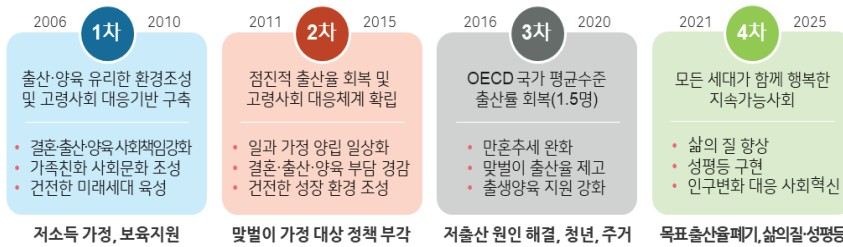


# 01 기존 저출산 정책의 한계 : 저출산의 원인구조와 정책접근의 불일치

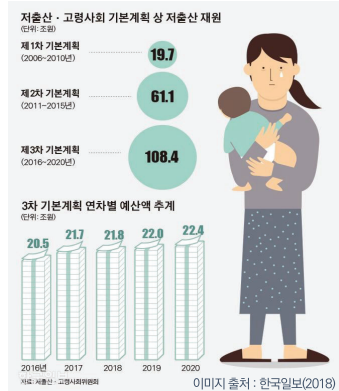
[정책 평가] 국가차원의 다각적 정책추진 및 정책지원 대상과 범위를 지속 확대해 왔으나 초저출산 추세반전에 실패

- 그간 4차에 걸친 「저출산·고령사회 기본계획」을 바탕으로 국가차원의 다각적 정책을 추진
- 국회 예산정책처에 따르면 2005년 저출산·고령사회위원회가 출범한 뒤 2021년까지 16년간 저출산 문제 해결을 위해 280조원 예산 투입
- 불명확한 목표 설정, 근거기반 평가 미흡, 지원위주의 개별사업, 실수요자 요구 반영 부족 등 제도적·현실적 사각지대와 이에 따른 정책 체감도 저하 문제 존재
- 청년·신혼부부의 생애과정 이행을 방해하는 일자리, 주거, 사교육, 돌봄 등 저출산의 구조적 원인을 해결하는 종합적 인구정책 거버넌스 필요

## [저출산·고령화 기본계획 개요]



(LHRI, 정소이 외, 저출산 대응 주택정책 및 계획방향 연구, 2018)



5

# 01 저출산 패러다임의 전환 : 아이를 낳고 키우기 행복한 사회 조성

## 결혼, 출산, 양육이 행복한 선택이 될 수 있는 사회환경 조성

- 저출산문제를 국가적 아젠다로 설정, 국민체감도가 높은 정책 중점 추진
- 5대 핵심분야 : 돌봄과 교육, 일-육아병행, 주거, 양육비용, 건강

### VIP 주재 제1회 저출산고령사회위원회 회의('23.03.28)

“ 아이를 낳고 키우는 즐거움과 자아실현의 목표가 동시에 만족될 수 있도록 국가가 확실히 책임지고 보장한다는 목표 하에 과감한 대책 마련과 필요한 재정을 집중 투자해야 함”  
“ 과학적 근거에 기반해 저출산 정책을 냉정하게 다시 평가하고, 왜 실패했는지 원인을 제대로 파악해야 될 것”

① 출생하고 질 높은 돌봄과 교육 제공	• 아이돌봄서비스·시간제보육 확대, • 유보통합시행, 놀움학교 전국확대, 아동기본법 제정추진
② 일하는 부모에게 아이와의 시간 확대	• 일·육아 병행 지원 제도의 실질적 사용여건 조성 • 부모 직접 돌봄이 가능하도록 육아기 근로환경 개선
③ 가족친화적 주거 서비스	• 신혼부부 주택공급 및 자금지원 확대 • 가구원수 고려 맞춤형 면적의 주거공급 확대
④ 양육비용 부담 경감	• 부모급여 지급, 자녀장려금(CTC) 지급액 및 지급기준 개선 • 가족친화적 세법 개정안 마련
⑤ 건강한 아이, 행복한 부모	• 임신 준비 사전건강관리 및 난임지원확대 • 2세 미만 입원진료비 본인부담 제로화

저출산 고령사회위원회(2023.03)

## 가족친화적 주거서비스

주택공급 확대    유자녀가구 우대    맞춤형 통합정보 제공

- 신혼부부 주택공급 및 자금지원 강화
  - (주택공급) 신혼부부 공공분양(뉴·홈) 15.5만호, 공공임대 10만호, 민간분양 17.5만호 등 총 43만호('23~'27) 공급
  - (자금지원) 신혼부부 대상 구입·전세자금 대출 소득요건 완화
- 아이 있는 가구의 공공주택 입주요건 완화 등 주거지원 강화
  - (입주대상 확대) 출산자녀 1인당 10%p, 최대 20%p(2자녀) 까지 소득·자산요건을 완화
  - (다자녀 기준) 공공주택 다자녀 기준 2자녀로 일원화('23.上)
  - (공급면적 확대) 혼인·자녀 양육 시 넓은 면적에 거주토록 개선
  - (모든 출산가구 지원 검토) 혼인과 관계없이 자녀출산가구에 동일혜택 부여
- 청년·신혼부부 주거정책 통합정보 제공
  - (기준 정비) 소득·연령 등 상이한 지원기준을 신혼·청년 생활패턴, 정책취지, 재원 등을 고려, 관계부처 협의를 거쳐 정비('23.上)
  - (통합정보 제공) 신혼·청년층이 정보를 손쉽게 활용하도록 주거복지 앱(마이홈)을 활용한 맞춤형 통합정보 제공('23.上)

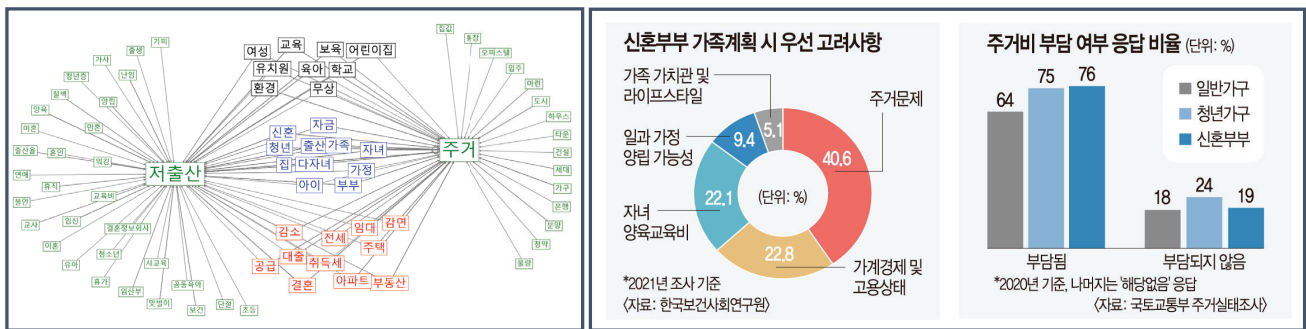
6



## 01 주거문제 : 만혼화 및 저출산 유발의 주된 요인으로 작용

**[주거문제]** 주거와 출산은 긴밀한 관계성 有, 주거비부담 정도, 자가소유 여부, 공공임대주택 거주 등 “주거안정성”이 영향

- 소셜빅데이터 분석 결과 결혼, 출산, 보육을 위한 공통이슈는 '주거'(LHRI, 2018)
- 공공임대주택 지속거주 가구의 평균자녀수가 민간임대주택 지속가구에 비해 더 많음(LHRI, 2018)
- 경제협력개발기구(OECD) 회원국에서 주택가격지수가 1%포인트(p) 증가하면 출산율은 0.072명 낮아진다(육아정책연구소, 2017)
- 공공임대 입주 전 대비 공공임대 입주 후 둘째 출산확률이 3.3배 정도 높음(SH 도시연구원, 2022)
- 인구밀도가 높을수록, 주택가격(전세가격)이 높을수록 합계출산율이 낮아지며, 이는 경쟁압력과 주거불안이 저출산과 연관되어있음을 시사(한국은행, 2023)



소셜빅데이터분석 중 저출산과 주거범주에 공통출현 단어  
(LHRI, 정소이 외, 저출산 대응 주택정책 및 계획방향 연구, 2018)

이미지 출처 : 국민일보(2023)

7

## 01 저출산 대응 주거정책 : 주거복지 로드맵 이후 지속적 정책개선 추진 중

청년·신혼부부 대상 주택공급 확대(공급물량, 특별공급 비율), 주거비지원 확대(소득완화, 한도 상향, 우대금리, 자산형성) 육아친화주거환경 조성(특화주택, 면적 개선, 돌봄서비스 강화), 유자녀가구 지원 강화(신생아 특공/대출)

년도	정 책	내 용
2008.07	주택공급에 관한 규칙 개정	신혼부부 특별공급 제도 신설
2013.04	서민주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책	행복주택 공급계획 발표
2015.09	기존주택 전세임대 업무처리지침 개정	예비 신혼부부 전세임대 입주자격 부여
2015.12	신혼부부 행복주택 특화단지 조성계획 발표	행복주택 신혼부부 특화단지 조성계획 발표
2016.04	맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안	신혼부부 맞춤형 주거지원 강화, 신혼부부 매입임대 리츠 도입, 신혼부부 버팀목 대출지원 강화
2017.11	주거복지로드맵	신혼희망타운 공급, 특별공급 2배 확대, 신혼부부 전용 주택 대출 도입 계획 발표
2018.01	신혼부부 전용 주택구입/전세 대출 출시	생애최초 주택구입 신혼부부 금리인하, 대출한도·비율 상향, 추가 금리 우대 적용
2018.03	공공주택 특별법 시행규칙 개정	신혼부부 공공임대주택 수혜대상 확대
2018.03	공공주택임대차계약지침 개정	국민임대주택 신혼부부 특화단지, 원룸형 의무비율 완화
2018.05	주택청약 공급제도 개선	신혼부부 특별공급 비율 확대 및 자격 기준 완화
2018.07	신혼부부 청년 주거지원방안	신혼부부 공공임대 25만호 공급, 신혼희망타운 10만호 공급, 행복주택 신혼부부 특화단지 넓은 평형 공급(44/59㎡ 위주), 신혼부부 43만가구 주택자금 지원
2018.07	지방세특례 제한법 개정	신혼부부 취득세 50% 감면 추진
2018.09	주택도시보증 기금 및 전세대출 제도 개선	신혼부부 주택구입·전세자금 지원 강화
2018.12	주택공급에 관한 규칙 개정안	신혼기간 중 주택소유 이력이 있는 신혼부부 특별공급 제외
2023.02	*청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획	뉴홈(공공분양주택) 공급
2023.08	청년 등 국민 주거안정 강화방안 - 청년 내집 마련1·2·3	청년 우대 청약통장, 대출
2023.11	저출산 극복을 위한 주거지원 방안	신생아 특공, 신생아특례 대출

8

# 02

## 저출생 관련 인식조사

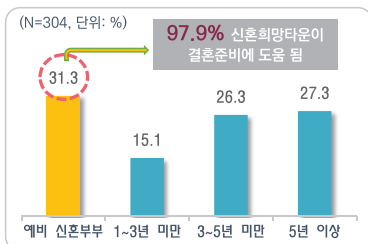
[신혼부부/청년의 결혼·출산 관련 인식 및 주거지원 효과, 주거정책 및 육아환경 수요조사]

공공임대주택 거주 청년/신혼부부	신혼희망타운 거주 신혼부부	민간임대주택 거주 청년/신혼부부
<ul style="list-style-type: none"> <li>개별면접조사 : 400명</li> <li>- 조사대상 : 전국 LH 국민임대주택, 행복주택, 공공자원민간임대주택</li> <li>- 조사규모 : 청년 200명, 신혼부부 200명</li> <li>FGI 조사 : 4그룹</li> <li>- 조사규모 : 수도권/지방별 청년 1그룹, 신혼부부 1그룹</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>개별면접조사 : 600명</li> <li>- 조사대상 : 수도권 내 입주 1년이상 경과된 신혼희망타운</li> <li>- 조사규모 : 자기거주자 304명, 공공임대(행복주택) 거주자 306명</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>온라인 설문조사 : 500명</li> <li>- 조사대상 : 전국 민간임대주택</li> <li>- 조사규모 : 청년 200명, 신혼부부 300명</li> </ul>

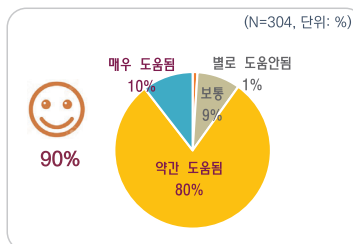
## 02 신혼희망타운의 정책 효과(결혼과 자녀출산 도움 여부)

신혼희망타운은 예비신혼부부의 결혼준비와 청약당첨자의 자녀출산 결정에 도움이 됨, 80%이상이 특화단지를 필요로 함

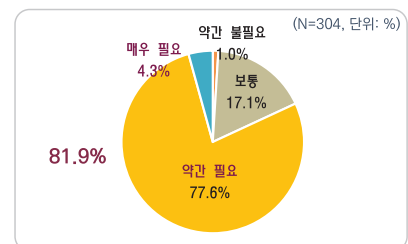
### 청약 당첨 당시 혼인기간/결혼 도움



### 청약이 자녀출산 결정 도움 여부

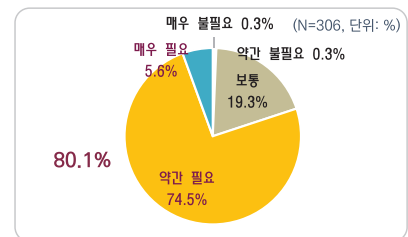
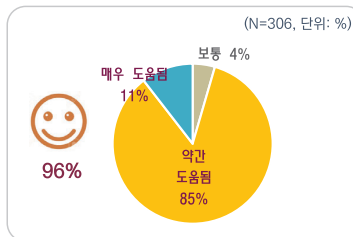
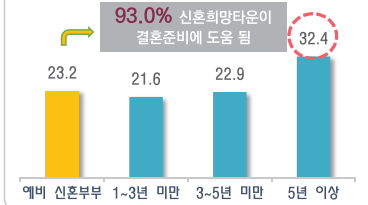


### 신혼/육아 특화단지 공급 필요성



자가

### 공공임대



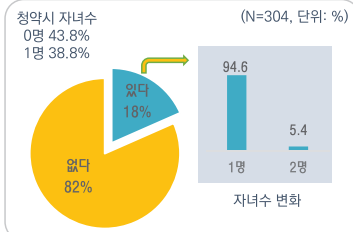


## 02 신혼희망타운 거주자의 자녀 수 및 출산계획

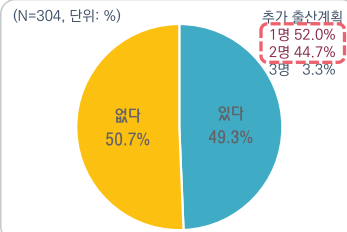
신혼희망타운 입주전후 자녀수 변화율은 낮지만 거주자의 47.4%가 출산계획, 경제적 부담 및 자녀양육 부담 완화 지원 필요

자가

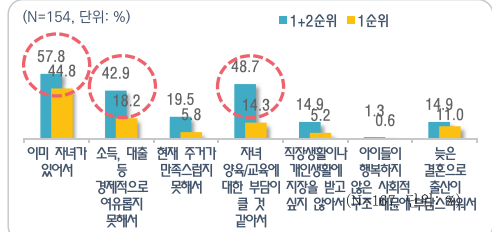
### 청약전후 자녀수 변화



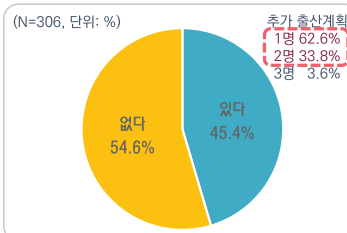
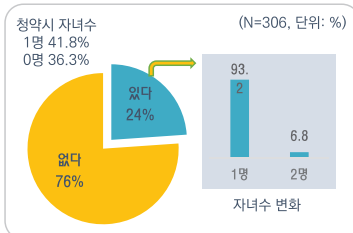
### 추가 출산계획



### 출산계획이 없는 이유



공공임대

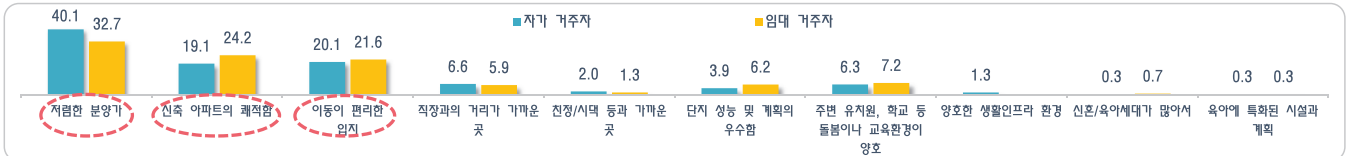


11

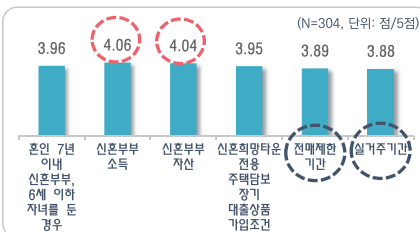
## 02 신혼희망타운 선택이유 및 공급조건 만족도

(공공분양) 소득이 낮고 해당지역 거주기간이 길수록 우선공급하는 것에 만족, 전매제한이나 실거주 의무기간 등에 만족도가 떨어짐 (공공임대) 신혼부부기간(7년 이내)에 만족도가 떨어지며, 임대기간은 현재 대비 좀 더 연장되는 것을 희망

### 신혼희망타운을 선택한 이유

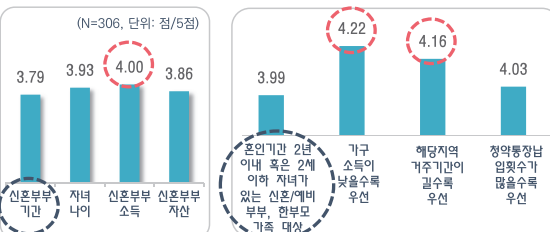


### 신혼희망타운 입주자격 조건 만족도



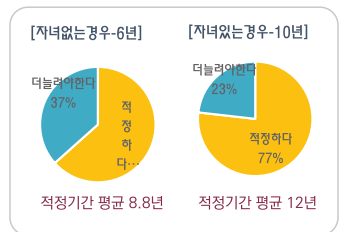
자가

### 신혼희망타운 우선공급 조건 만족도



자가

### 신혼희망타운 임대기간 의견



공공임대

12

## 02 신혼희망타운 만족도 및 출산율과 자녀육아에 영향요소

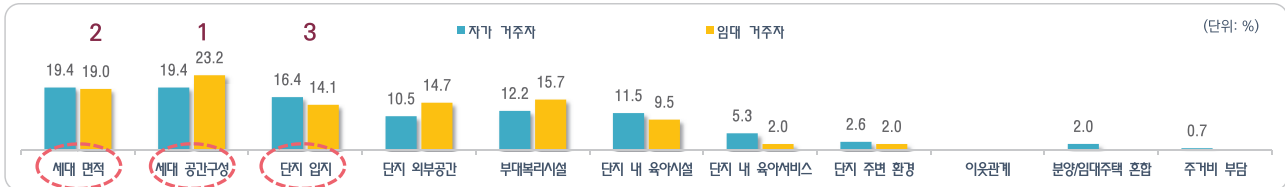
신혼희망타운의 단지입지, 세대공간구성, 단지외부공간, 부대복리시설, 단지 내 육아시설에 대해 만족, 세대면적과 이웃관계 개선 필요  
세대공간구성, 단지입지, 세대면적 등이 출산율과 자녀육아에 영향을 미치는 요소로 “세대면적”에 대한 개선 필요

### 신혼희망타운 만족도

\* 매우 만족 5점, 약간 만족 4점, 보통 3점, 약간 불만족 2점, 매우 불만족 1점



### 출산율 제고와 자녀육아에 영향을 미치는 중요 요소



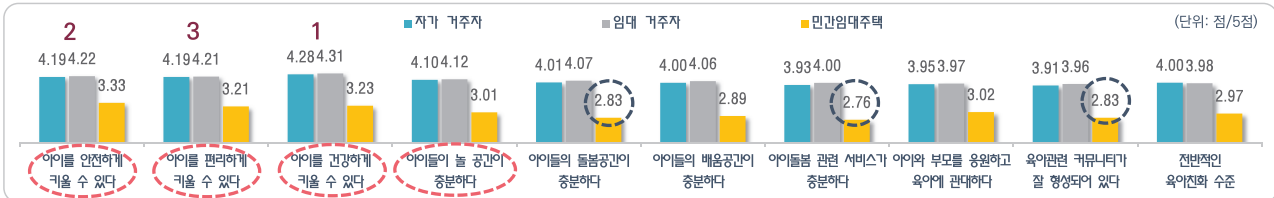
13

## 02 신혼희망타운의 육아친화 수준 및 출산율과 육아에 영향 요소

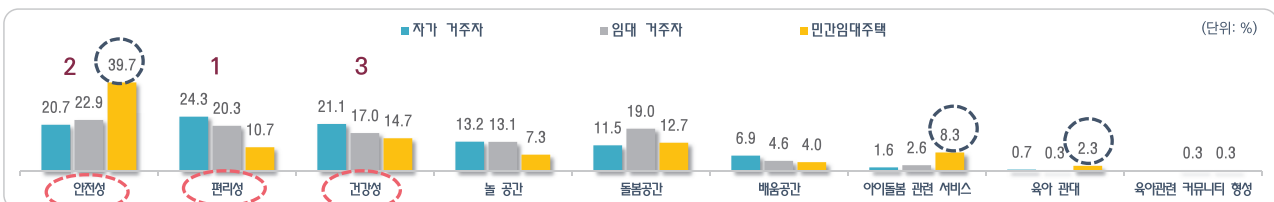
신혼희망타운은 아이를 건강하게, 안전하게, 편리하게 키울 수 있고 이는 출산율과 자녀육아에 중요한 요소임  
일반 민간임대주택 대비 신혼희망타운의 육아친화수준이 높게 나타나며, 민간임대의 경우 안전성을 중요시

### 신혼희망타운(거주주택) 육아친화 수준

\* 매우 만족 5점, 약간 만족 4점, 보통 3점, 약간 불만족 2점, 매우 불만족 1점



### 출산율 제고와 자녀육아에 영향을 미치는 중요 요소

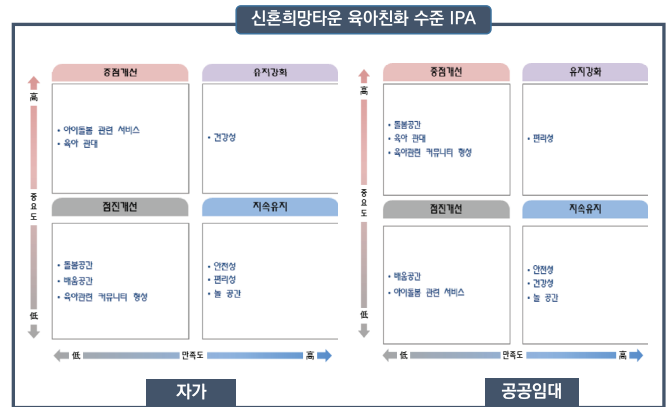
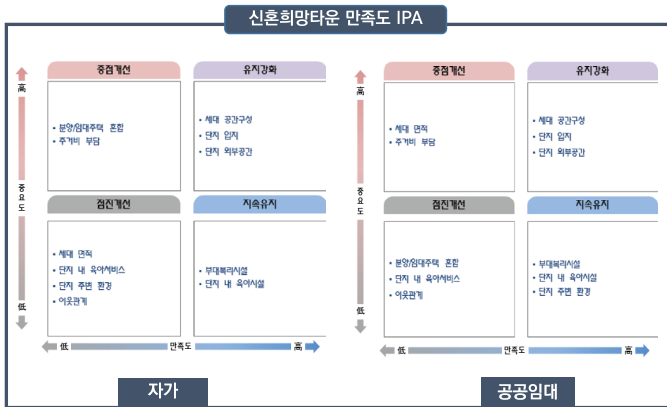


14

## 02 신혼희망타운의 만족도 및 육아친화 수준 관련 IPA 분석

**만족도 중점개선영역**  
(자가거주자) 분양/임대주택 혼합, 주거비 부담  
(공공임대거주자) 세대면적, 주거비부담

**육아친화수준 중점개선영역**  
(자가거주자) 아이돌봄 관련 서비스, 육아에 관대한 문화  
(공공임대거주자) 돌봄공간, 육아커뮤니티, 육아에 관대한 문화



15

## 02 신혼희망타운 거주자의 자녀양육시 선호 주거수요(1)

(자녀양육 시 선호 주거형태) 아파트, 자가, 직장근처(자동차로 30분 이내) 역세권 > 어린이집/학교근처(도보 10분 이내)  
(자녀양육 시 주택 최소면적 및 방 갯수) 1자녀 60~85㎡ 방 2.3개, 2자녀 85~102㎡ 방 3개, 3자녀 102~135㎡ 방 3.4개

자가

N=304  
단위: %

■ 희망 주거유형

아파트 96.1%  
단독주택 2.3%

■ 희망 점유형태

자가 98.7%  
전세 1.0%

■ 희망 입지

역세권 36.2%  
직장근처 29.9%  
어린이집/학교근처 26.0%

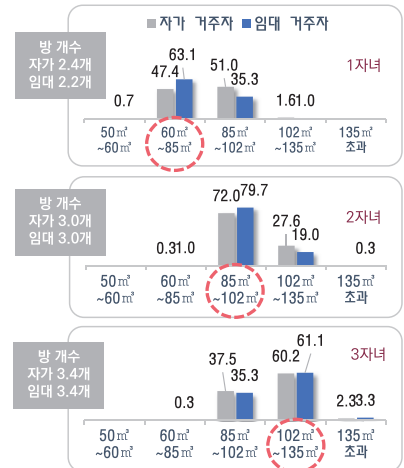
■ 직장과의 거리

자동차로 30분 이내 59.2%  
자동차로 10분 이내 14.8%  
대중교통 10분 이내 11.2%

■ 돌봄시설 거리

도보 10분 이내 52.6%  
자동차로 10분 이내 17.4%  
도보 5분 이내 16.1%

■ 자녀양육 시 주택최소면적 및 방 갯수



공공임대주택

N=306  
단위: %

■ 희망 주거유형

아파트 91.2%  
단독주택 4.2%

■ 희망 점유형태

자가 93.8%  
전세 3.3%

■ 희망 입지

직장근처 41.5%  
어린이집/학교근처 28.4%  
역세권(교통편리) 24.8%

■ 직장과의 거리

자동차로 30분 이내 68.3%  
자동차로 10분 이내 15.4%  
대중교통 10분 이내 8.5%

■ 돌봄시설 거리

도보 10분 이내 57.8%  
자동차로 10분 이내 18.3%  
도보 5분 이내 14.7%

16

## 02 신흥희망타운 거주자의 자녀양육시 선호 주거수요(2)

### 주택 내부 공간계획 중요요소



### 주택 단지 필요시설



### 주택 인근 필요시설



### 주택단지 필요 서비스

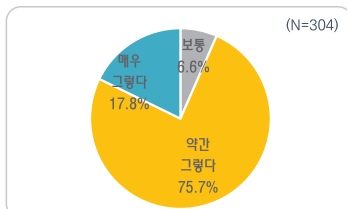


17

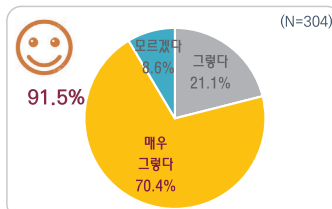
## 02 신흥희망타운 거주자의 저출산 주거정책의 효과성

신흥희망타운 전체 거주자들의 93.8%가 주거문제로 인해 국내 저출산 현상이 심화된다고 인식(매우 그렇다 15.9%)  
주거지원정책에 의한 결혼의향 상승 효과가 있다 91.5%(매우그렇다 70.5%), 출산을 제고 효과가 있다 95.7%(매우그렇다 64.8%)

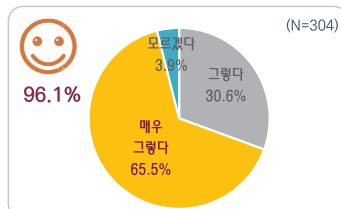
### 주거문제로 인한 국내 저출산 현상 심화



### 주거지원정책에 의한 결혼의향 상승



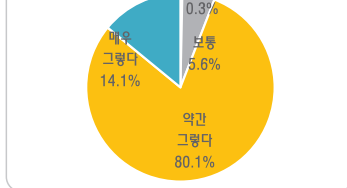
### 주거지원정책에 의한 출산을 제고 효과



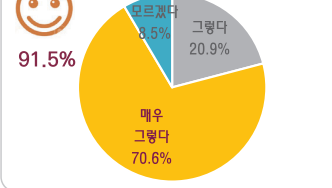
출산을 제고를 위해  
미혼 출산가구 주거  
지원 필요성  
92.1%

자가

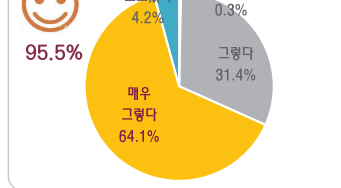
### 주거문제로 인한 국내 저출산 현상 심화



### 주거지원정책에 의한 결혼의향 상승



### 주거지원정책에 의한 출산을 제고 효과



출산을 제고를 위해  
미혼 출산가구 주거  
지원 필요성  
98%

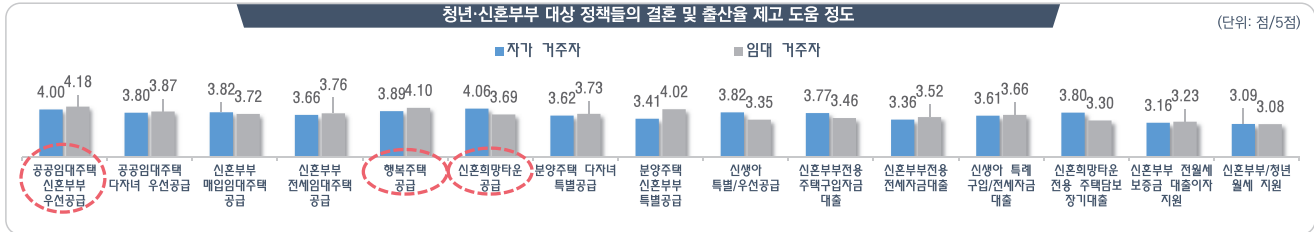
공공  
임대

18

## 02 신혼희망타운 거주자의 저출산 해결에 도움이 되는 정책수요

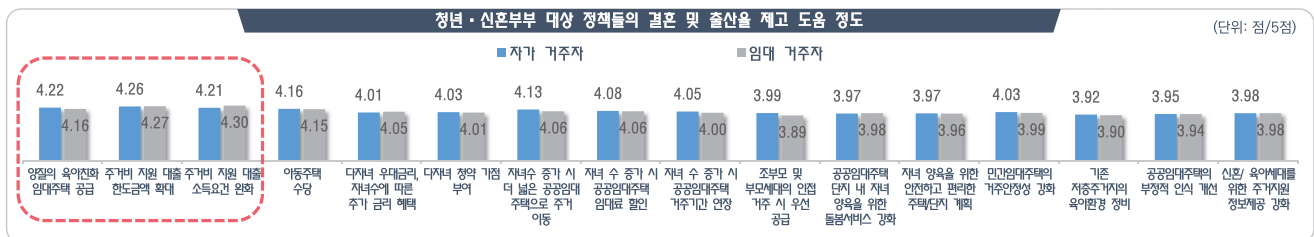
### 청년·신혼부부 대상 정부정책의 결혼 및 출산율 제고 도움 정도

- 결혼지원정책 : 공공임대/공공분양 공급
- 출산지원정책 : 다자녀우선공급, 신생아 특별/우선공급, 신생아 특례대출



### 청년·신혼부부 대상 정책의 결혼 및 출산율 제고 도움 정도

- 결혼지원정책 : 육아친화주택 공급, 주거비지원 확대
- 출산지원정책 : 육아친화주택, 아동수당, 주거이동



19

## 저출생 대응 주거지원 방안

## 03

## 저출생 대응 주거지원 방안

## 03 저출산 대응 주거지원 방향

### 아이를 낳고 싶은 사람들이 걱정없이 출산하고 양육할 수 있는 주거환경 조성

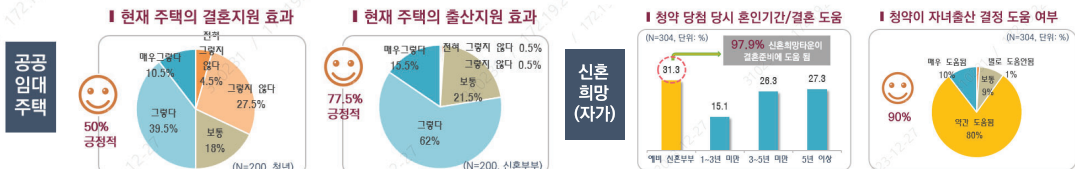
#### 1 저출산 해결을 위해 '유자녀 세대'에 대한 주거지원 강화

저출생 극복을 위한 주거정책은 이전에도 있었지만, 주로 결혼을 앞둔 청년이나 신혼부부에 초점이 맞춰져 있어 '육아세대'를 위한 정책은 상대적으로 미흡, 정책대상을 가족 중심으로 확장해 아이 키우기 좋은 주거환경을 구축하여 출산을 지연하거나 육아에 대한 두려움을 해소해주는 정책 필요

- 신혼희망타운 입주전후 자녀수 변화율은 낮지만 거주자의 47.4%가 출산계획 있음, 경제적 부담 및 자녀양육 부담 완화 지원 필요 (신혼희망타운 설문조사)
- 자녀의 나이(만 6세), 신혼부부 기간(혼인 후 7년 이내), 소득, 임대거주기간(6~10년), 미혼 출산가구 지원 등에 대한 재검토 필요

#### 2 주거지원 정책은 결혼과 출산에 긍정적 영향을 미치며 특히 공공주택이 긍정적 효과가 있는 것으로 나타나므로, 저렴한 내집 마련 기회를 확대하고 주거안정성 확보를 위해 다양한 공공주택(분양 & 임대)의 공급확대 필요

주거안정성은 결혼과 출산에 상당한 영향을 미치는 요인으로 신혼/육아세대의 내집마련을 지원하는 것과 함께 안정적으로 거주가능한 장기임대주택의 공급이 확대되어야 함. 임대주택의 경우 민간주택과의 주거품질 격차를 줄이고 인식개선을 위한 노력이 병행 필요



21

## 03 저출산 대응 주거지원 방향

### 아이를 낳고 싶은 사람들이 걱정없이 출산하고 양육할 수 있는 주거환경 조성

#### 3 양육자와 자녀 모두 행복한 육아친화환경 조성방안 마련 필요

결혼을 하게되면 자연스럽게 출산을 고려하는 신혼부부가 많아 출산으로의 이행을 지원하기 위해 자녀 양육 시 가장 중요하게 고려하는 육아친화환경 조성이 중요. 아이가 있으면 다양한 주거혜택을 누릴 수 있도록 정책을 설계하여 출산(추가출산) 의지를 제고

- 육아세대 대상 맞춤형 육아친화계획이 적용된 다양한 특화주택 공급 확대
- 주택 및 도시환경의 육아친화환경 구축(육아친화 공간디자인 & 커뮤니티 운영 가이드라인, 인증제도 등)
- 주택단지 내 일/육아 병행 지원 서비스, 돌봄서비스 강화

#### 4 정책의 효과적 추진을 위한 저출산 주거정책 관련 국가차원의 정책평가 지표 개발 및 기초 DB 구축 필요

과학적 근거기반의 효과검증을 위해 '정책추진-효과검증-환류 체계 구축'을 위한 정책평가지표 개발 및 기초 DB 구축, 정기적 리포트 발간을 통한 정책 홍보 필요

#### 2018년 실태연구에서 도출된 정책 과제

##### 저출산 대응 주택정책 세부과제

과제목표	세부과제
1) 주거안정성 확보 측면	(1) 가구성향 단계별 맞춤형 주거지원 (2) 양질의 공공임대주택 공급 확대 (3) 정책대상을 신혼부부 중심에서 유자녀 세대로 확대 (4) 민간임대인 거주안정성 제고 (5) 신규 건설되는 외곽 주택을 활용한 육아친화주택 공급
2) 주거비 부담 경감 측면	(1) 다양한 형태의 주거비 지원 강화 (2) 무주택 신혼·육아세대의 자산축적 방안 마련(저축 등 금융 상품과의 연계) (3) 아동 주거비용 지원 (4) 주택 및 도시환경의 육아친화환경 구축 유도
3) 육아친화환경 조성 측면	(1) 공공임대주택 단지 내 돌봄서비스 강화 (2) 기존 주거지 및 단독 다세대 주택의 육아친화환경 정비 강화 (4) 부모-자녀세대의 상호돌봄 지원제도
4) 주거지원 측면	(1) 신혼·육아세대를 위한 주거지원 정책의 강화 (2) 주거비 지원을 위한 시스템 구축 (3) 정책 관련에서 정책평가지표 개발 및 기초 DB 구축 필요
5) 공공주택 개선 측면	(1) 임대주택의 부장적 이미지 개선 (2) 행복주택 개선사항: 면적, 거주기간, 규모 등 (3) 신혼희망타운 개선사항: 면적, 공공제도, 서비스 등

22



# 03 LH 저출생 주거지원 대응방향

## 현재 LH 다양한 부처에서 저출산 관련 청년/신혼부부 주거지원사업을 추진중

- LH 저출산 고령사회 대응 전략 수립 : 저출생 대응 방향, 비전과 전략, 목표 등을 설정하여 일관성 있는 주거지원 추진
- 전담조직 구성 : LH의 저출생 대응 방안을 총괄하여 관리하고 홍보하는 채널 혹은 조직 필요

### 8대 분야, 31개 실행과제

<b>01 공공분양주택 공급제도 개선</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>다자녀 기준 완화 (3자녀 → 2자녀)</li> <li>특공 비율 조정 및 다자녀 특공 추가 검토</li> <li>다자녀 등·호지정 우선권 부여</li> <li>다자녀 대항평형 우선 배정</li> </ul>	<b>02 공공임대주택 공급제도 개선</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>다자녀 범위·배정 확대, 우선공급 확대 등</li> <li>통합공공임대 입주자 선정 제도 개선</li> <li>자녀 증가 시 큰 평형 이동</li> <li>다자녀 가구 LH 희망상가 공급</li> </ul>	<b>03 출산·육아 맞춤 주택 및 서비스</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>분만취약지역 공급선으로 안심스텝이 확대</li> <li>다자녀 가구 맞춤형 주택 공급</li> <li>다자녀 신혼부부 전세임대 지원 강화</li> <li>육아·아동 돌봄서비스 확대</li> <li>돌봄 등 주거서비스 운영비용 재정 지원</li> <li>노후 매입임대 활용 돌봄통합공간 구축</li> </ul>	<b>04 특화주택 공급</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>도시 청년특화 임대주택 추진</li> <li>아이키우기 좋은 특화설계 추진</li> <li>생활 SOC를 결합한 육아인프라 구축</li> <li>생애주기 순환형 공공주택 공급시스템 구축</li> <li>스마트홈 기술 활용</li> <li>인구활력사업 추진</li> <li>국유지를 활용한 주택공급</li> </ul>
<b>05 아이돌봄 도시 및 지역혁신거점 조성</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>아이돌봄시설 클러스터 시범사업 추진</li> <li>LH형 공공 실내놀이터 조성</li> <li>캠퍼스 혁신파크 지속 추진</li> </ul>	<b>06 출산·육아 친화적 인사·복지제도</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>맞춤형 문화 확산 및 출산·육아 친화 인사제도 발굴</li> <li>노사공동 저출생 극복 협력 강화</li> </ul>	<b>07 사회공헌</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>LH형 사회공헌사업 추진</li> <li>LH 주거복지 장학금 선발기준 개선</li> <li>공공임대 신혼부부 "아기방 꾸미기"</li> <li>다문화가정 자녀교육 지원 "엄마학교"</li> </ul>	<b>08 정책연구</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>저출생 현상 대응 주택 및 주거·육아환경 조성방안 연구</li> </ul>

## “아이는 LH 집에서 키우세요”

- LH 육아지원 정보제공 채널- 홈페이지, 마이홈 활용
- LH 저출생 백서 정기발간
- LH 입주자정보 데이터 구축(매년조사 등)
- 육아 커뮤니티 운영, 상담서비스 제공
- LH 공공임대주택 육아친화환경 조성사업 - 체인업 사업의 유형화 등
- LH 청년/신혼부부/육아세대 임대료 할인제도
- LH 육아지원 포인트 제도

## UR 청년/신혼부부/육아세대 임대료 할인제도



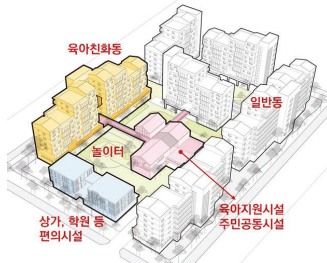
## UR 육아지원 포인트 제도



# 03 육아친화 주거모델 개발안(예시)

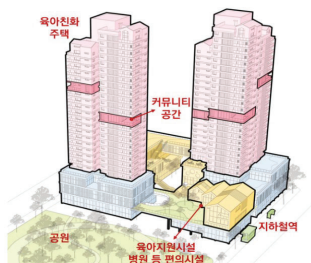
## 육아친화동

공공임대 단지 일부동을 육아세대 전용동으로 계획  
- 일반단지 내 일부 동(혹은 동 저층부)을 '육아친화동'으로 공급  
- 육아지원시설을 인근에 집중배치하여 '육아친화 Zone' 계획



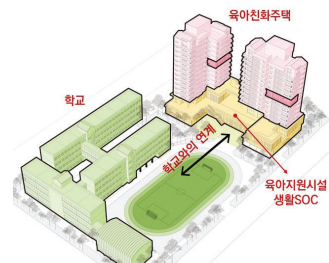
## 도심주상복합형

도심 내 직주근접 가능한 육아친화 주거환경 조성  
- 도심 내 지하철역 등 역세권 인근에 육아친화주택 공급  
- 지역주민도 이용가능한 편의시설, 병원, 육아지원시설 복합



## 학교복합형

학교용지 내 일부를 육아친화주택으로 계획  
- LH 장기미활용 학교용지, 서울시·경기도 교육청에서 추진 중인 주거와 학교(소규모) 복합화 방안 등과의 연계 검토



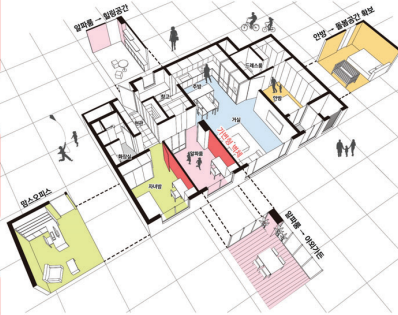
# 03 육아친화 주거단지 계획요소

## 평면계획

- ① 가족의 성장에 맞춰 변화하는 집
- 일가족의 벽체를 가변형 벽체로 설계
  - 대형 드레스룸으로 수납공간 강화
  - 돌봄공간 / 부부의 힐링공간으로 활용
  - 놀이공간 / 장난감 수납공간으로 활용
  - 부부의 자기개발공간으로 활용

- ② 아이케어와 가사동선을 고려한 계획
- 주방 - 식당 - 거실의 연속된 공간 배치
  - 자연광사기 가능한 대면형 주방 배치
  - 가사노동을 덜어주는 다양한 실 배치
  - 주방과 연계된 맘스오피스 (맘스오피스와 인접한 유아놀이방으로 시야창 설치)

- ③ 수납공간의 기능을 강화한 계획
- 현관의 수납기능 강화 및 클린룸 기능
  - 유모차 / 자전거 / 대형 신발장 등
  - 현관 내부의 여유있는 수납
  - 현관 입구의 알코브 공간
  - 자재방의 수납공간
  - 침실 벽책이장 / 주방 / 화장실 등



- ④ 주택 내 안전사고를 방지하는 계획
- 모서리가 없는 벽체와 가구
  - 미닫이문 / 여닫이문 설치
  - 창 창감장치 / 콘센트 보호캡 설치
  - 키친세이프 도어 설치 / 지진 대비 가구 고정
  - IOT 화재감지기 및 360° CCTV 설치

- ⑤ 다양한 수요자 요구를 반영한 배려
- 복층구조로 상층에 키즈룸 배치
  - 바닥탄축재 적용 / 소음저감 기능성 바닥재
  - 놀이 / 바비큐 / 포켓가든 / 조망 발코니 등
  - 스마트 홈 기술 / 친환경 마감재
  - 생활의 편리함을 위한 스마트기술

## 주동계획

- 1층 공동현관과 인접한 소규모 교류공간
- 커뮤니티 휴게공간 / 키즈라운지 / 휴게실터
  - 맘스라운지 / 플레이라운지 / 마을쉼터
  - 커뮤니티 라운지 / 미니도서관
  - 맘스스테이션 / 오픈키친 / 안심육아로비

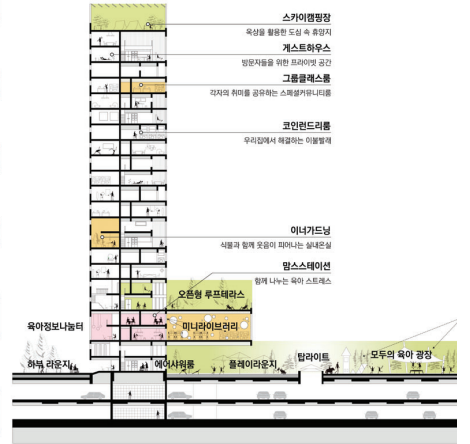
- 밀로티 허브 특화 활용
- 어린이 육아 놀이터 / 운동시설 / 자연거보관소

- 중간층부
- 어린이 실내 놀이터 / 출가드닝 / 그룹플레이스

- 확장층부
- 홈캠핑 테라스 / 루프탑 가든 / 게스트하우스

- 육상 활동
- 커뮤니티 육상정원 (스카이가든)
  - 하늘카페 / 공동보행가로 / 입체공중가로

- 공동복도
- 사이테라스 / 사이마당
  - 포켓가든 / 포켓테라스



25

# 03육아친화 주거단지 계획요소

## 단지계획

- 차량동선과 분리된 안전한 보행자 공간
- 단지 출입구의 명확한 보차 분리
  - 100% 지하주차로 지상공간
  - 안전한 출구로 확보하는 길 / 산책로
  - 광장 / 커뮤니티 가로 형성

- 안전한 드롭오프존 설치
- 어린이집 및 학원차량의 승하차 대기공간
  - 맘스 라운지 등으로부터 감시가능한 위치

- 센터드, 안전
- 방범카메라 / 센서등 설치
  - 낙하물 방지 펜스나 그물망 설치

- 공동육아 및 보육공간
- 종합보육센터 / 에듀플레이스 / 어린이대공원 등
  - 방과후 교실 / 이강보육시설

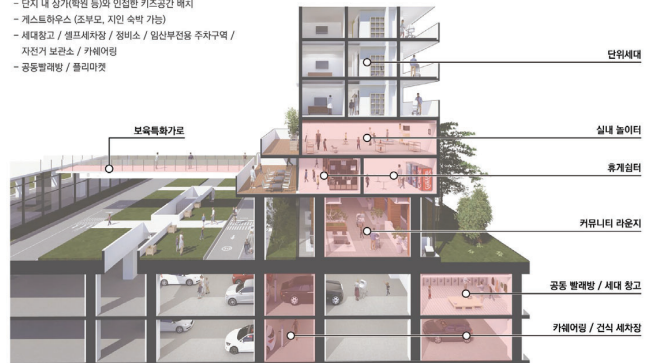
- 자연과 놀이를 통한 배움공간
- 오래마당 / 분수 / 텃밭 / 정원 / 도서관

- 편의시설
- 키즈공간 배치 / 게스트하우스 / 세대창고
  - 셀프세차장 / 자전거 보관소 / 공동발레방
  - 커뮤니티 기호 가든 / 커뮤니티 사잇길 등



### 가. 편의시설

- 단지 내 상가(학원 등)와 인접한 키즈공간 배치
- 게스트하우스 (조부모, 지인 숙박 가능)
- 세대창고 / 셀프세차장 / 정비소 / 임시부전용 주차구역 / 자전거 보관소 / 카셰어링
- 공동발레방 / 플레이켓



'사이마당'  
단지 내 놀이와 휴식을 할 수 있는 공간



'오래마당'과 '놀이공간'  
오래와 젊음 만지며 놀 수 있는 넓은 놀이공간

26





**경청해주셔서 감사합니다.**



Land



Housing



Research



Institute