

LH 공공임대주택 중장기 관리방안에 관한 연구

연구기획-2023-077

LH 공공임대주택 중장기 관리방안에 관한 연구

지은이 조승연·이영은·최은희·이슬해·손미란·이예희·백석

발행인 김홍배

발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원

주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99

홈페이지 <http://lhi.lh.or.kr>

전화번호 042-866-8540

이메일 urban_cho@lh.or.kr

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와
관계가 없습니다.

우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

LH 공공임대주택 중장기 관리방안에 관한 연구

A Study on the Long-term Management strategy of LH Social Housing

조승연 · 이영은 · 최은희 · 이슬해 · 손미란 · 이예희 · 백 석

참여연구진

연구책임

조승연 LH 토지주택연구원 수석연구원

연구진

이영은 LH 토지주택연구원 선임연구위원

최은희 LH 토지주택연구원 연구위원

이슬해 LH 토지주택연구원 연구원

손미란 LH 건설자산관리처 차장

이예희 LH 주거서비스처 차장

백 석 LH 대전충남지역본부 부장

연구심의위원

김용순 LH 토지주택연구원 선임연구위원(심의위원장)

박근석 한국주거복지연구원 원장

임덕영 한국보건사회연구원 연구위원

이혁진 LH 건설자산관리처 부장

김국중 LH 매입자산관리처 부장

김영호 LH 주거생활서비스처 부장

자문위원 (가나다순)

오정석 서울주택도시공사 수석연구원

윤영호 한국주거학회 주거연구원장

홍인옥 도시사회연구소 소장

위탁용역기관

한국도시연구소

외국사례 외부 필진

남원석 서울연구원 연구위원

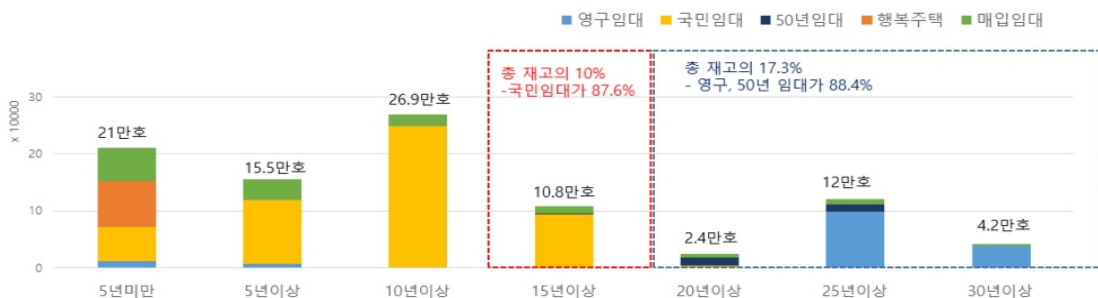
박재희 ICC건축 소장

임원빈 Vatech France 엔지니어

■ 공공임대주택 관리 현황 및 과제

2010년 이후 연간 공급물량은 감소하였으나 LH가 관리하는 영구, 국민, 행복주택 등 장기공공임대 건설이 지속되면서 재고물량은 꾸준히 증가

- 2000년대 이후 양적 공급이 시작되면서 중장기적으로 15년 이상 경과된 노후 임대주택 재고가 급증할 것으로 예상됨에 따라 기존 재고에 대한 종합적인 관점의 관리방안 필요
- LH는 공공임대주택 소유자로서 재고자산의 물리적 환경을 항상적으로 유지하기 위한 관리업무를 수행해 왔으나, 입주자들이 현재 주택에서 지속가능한 생활이 이루어질 수 있도록 주거환경 개선과 주거복지 서비스 제공 등 능동적 관리에 대한 요구도 증대



[그림 1] 연령별 LH 공공임대주택 재고 현황

임대주택관리는 ① LH 등 임대주택사업자가 임대사업을 유지하기 위한 차원에서 행정절차 등의 운영관리 ② 공간의 기능성과 지속가능성이라는 측면에서 시설물 유지 등 물리적 관리 ③ 주민의 생활 안전 등 사회적 관점에서의 입주자 지원의 측면이 있음

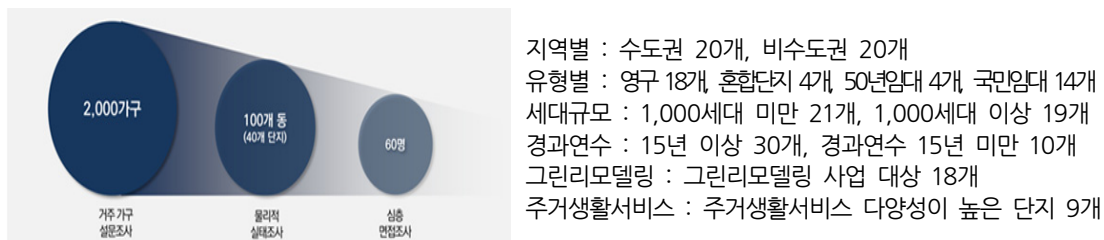
- 공공임대주택 재고 증가에 따라 공공임대사업자의 매출액(임대료수입)은 완만히 증가하는 반면 노후 공공임대주택 재고 증가로 매출원가(임대사업비)는 급속히 증가함으로 공공임대사업자 단기 순손실 지속 증가
- LH는 입주이후 주거시설간 격차를 해소하기 위하여 ‘공동주택관리법’에 의거하는 장기수선계획공사와 ‘장기공공임대주택 지원법’에 의한 시설개선사업, 정책사업인 리모델링 사업으로 노후 임대주택의 항상성 유지 및 주거환경개선을 위한 자산관리를 추진

- 입주자 지원 측면에서 입주민의 공동체 활성화 지원 및 생애주기에 따른 주거생활서비스를 추진하는 한편 공공임대주택을 주거플랫폼으로서 정부, 지자체, 사회적 기업, NGO 단체 등과 MOU를 체결하여 육아, 창업 등의 사회서비스를 연계, 지원

■ LH 공공임대주택단지 관리 및 주거실태

15년 이상 경과된 40개 단지, 2000가구에 대하여 실태조사 및 설문조사를 실시

- LH가 보유한 15년 이상 경과한 영구·50년·국민임대주택 재고는 약 26만호로, 이 중 40개 단지에 대하여 노후시설개선사업 및 리모델링 사업에 대한 물리적 실태조사 및 만족도 평가와 함께 향후 수요파악을 위한 입주민, 관리담당자에 대한 의견조사를 실시



[그림 2] 조사범위 및 조사대상단지

장기공공임대주택은 고령자·장애인 거주 비율이 높으며, 입주자들은 단지 공용부 및 주택 내부 시설 상태에 만족하나 단지 경과연수가 오래될수록 만족도가 낮아 물리적 개편이 필요

- 65세 이상 고령자비율은 영구임대 81%, 국민임대 69.5%, 장애인 비율은 영구임대 56.8%, 국민임대 30.5%
- 단지 공용부 시설에 대한 만족도는 3.75점, 긍정평가가 70.3%로 조경·녹지공간, 이동약자 보행환경, 방범시설에 대해 만족도가 높았으며, 개선항목에 대해서는 CCTV 24.0%, 미끄럼방지시설 18.7%, 경사로 손잡이 18.3% 등 안전 및 보안과 관련한 시설을 개선해야 한다는 응답비율이 높게 나옴
- 주택 내부의 시설개선에 대한 만족도는 3.73점, 긍정평가는 69.3%로 높은 수준이었으며 개선에 대한 요구는 화장실 33.0%, 부엌 26.4%로 높았으며, 단열 22.9%, 주거약자 편의시설 14.9% 순으로 응답

■ 해외 공공임대주택 관리 및 운영 사례

해외사례에서는 주택을 신규 세입자에게 임차하는 시점에 주택이 적절한 기능을 할 수 있도록 유지 관리하며, 기술적 사회적 노후화에 대응하여 에너지효율성 개선 및 현대화 사업을 추진

- 영국은 ‘주택의 안전 및 보건 평가시스템(HHSRS)’에 따라 위해요소가 발생하지 않도록

록 적정주택기준(Decent Homes Standard)를 운영

독일, 영국 등은 입주자들의 고령화에 따라 현재의 거주에서 계속해서 거주할 수 있도록 주거를 개조하거나 고령자 맞춤형 주택으로 이전을 지원

- 현대화 및 개보수에는 단차제거 등 배리어프리가 포함되어 있으며, 고령자 맞춤형 주택으로 영국은 개별주호를 통합하여 공동생활이 가능한 공유주택으로 공급, 독일은 서비스가 포함된 지원주택 이전을 지원

- 발코니/테라스 관리
- 분실 또는 손상된 키 교체
- 벽, 바닥 및 천장 유지 관리(연결부페인팅, 구멍 메우기, 마룻바닥 일부 교체)
- 문과 창호와 관련된 수리
- 블라인드 및 셔터 유지 관리
- 모든 전기 부품(스위치, 소켓, 퓨즈, 전구 등) 교체 및 수리
- 수도관, 가스관 등의 배관, 싱크대, 위생기구 유지보수 및 수리
- 환기, 단열 등으로 곰팡이가 발생하는 경우, 유지관리 또는 환기가 부족한 것으로 판단되어 세입자의 책임



[그림 3] 노후 공공임대주택 임차인의 수선유지 관리범위에 대한 예시 (프랑스)

해외 공공임대주택은 건설 및 운영에 대해 정부의 보조금을 받아 임대사업에서 손실이 발생하지 않는 구조임에도 불구하고, 수선 및 리모델링 사업이 적기에 이루어지도록 비용 일부를 정부가 지원

- 프랑스의 경우 2021/2022 기준 HLM기구들이 공공임대주택 수선 및 유지관리에 28억 유로(임대료의 13.3%수준) 집행. 정부 에너지 절감 지원금은 5억 유로(17.9%)
- 영국 주택협회는 2020/2021 기준 임대료수입 137억 파운드 중 39.4%인 54억 파운드를 수선 및 유지관리에 활용하고 있으며, 이 중 정부 보조금은 7억 파운드(13%)
- 독일은 기후목표 달성을 위하여 호당 최대 5만유로 규모의 대출금액의 25~50%에 달하는 보조금을 지급

해외사례에서는 임대주택과 지역사회의 사회적 통합을 위하여 노후 공공임대단지의 재정비를 정부가 지원

- 프랑스는 노후 공공임대주택 단지 및 주변 지역을 ‘도시 취약 지구(ZUS, Zones Urbaines Sensibles)’로 지정, 주택 및 공공시설의 복합 재개발에 대해 2004-2020 기간 동안 112억 유로의 보조금을 집행

■ 장기공공임대주택 관리방식 개선을 위한 제언

수선유지, 리모델링, 재정비사업 등 물리적 주거환경개선의 적절한 내부 기준을 수립하고, 주거생활서비스 및 주거사회서비스 연계를 통한 입주자 삶의 질 제고를 위한 장기비전을 제시할 필요

- 임대주택의 자산관리 측면에서 노후 임대주택 재고가 증가하면서 임대사업자의 수선 유지비용 부담은 증가하고 있으나 중복적인 사업비 집행 문제 및 한정된 자원배분에 따른 형평성 문제가 발생
- 사회적 요구에 따라 주거생활서비스, 주거 사회 서비스 등 질적 개선을 위해 노력해 왔으나 개별 단지단위로 추진되면서 지역사회와의 연계 부족, 고령화 등 문제 산재

‘제2차 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획’에 국민임대 및 주거복지증진사업에 대한 예산지원 확대 지원을 위한 제도개선 필요

- 기존에 영구 및 50년임대의 노후 시설개선사업으로 국한되던 국비지원을 국민임대까지 확대하고, 공공임대 사업자 및 지방자치단체의 책임으로 있던 주거복지 사업의 국비 지원 확대를 위한 제도개선 필요

‘장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법’ 및 시행령 개정

- 재정비 사업근거 및 이주관련사항, 규제완화에 대하여 규정이 있으나 리모델링사업과 달리 국가의 재정지원 규정이 없으므로 사업성 확보를 위한 추가적 재원지원 규정 마련이 필요
- 입주자 삶의 질 향상을 위하여서는 물리적 환경정비 외에 서비스연계를 위한 주거복지 증진사업의 중요성이 강조되고 있으나 시행령에서 업무부담 주체의 부담으로 되어 있는 부분을 영구임대주택 등 주거취약계층을 위한 경우, 정부가 일부 지원할 수 있도록 규정 개선이 필요

주제어

장기공공임대, 유지관리, 중장기 관리계획, 주거서비스

차례 Contents

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
1.1 연구배경	1
1.2 연구의 목적	3
2. 연구의 내용 및 방법	3
2.1 연구내용	3
2.2 연구범위	4
2.3 연구방법	5
3. 선행연구 검토	5

제2장 공공임대주택 관리 현황 및 과제

1. 공공임대주택 관리 제도 및 체계	9
1.1 공공임대주택 관련 정책 및 제도	9
1.2 공공임대주택 관리 체계	16
2. LH 공공임대주택 관리 현황 및 과제	18
2.1 임대운영	18
2.2 자산관리	21
2.3 입주자 주거지원	33
3. 소결	42

제3장 LH 공공임대주택 단지 주거실태

1. 조사개요	45
1.1 조사배경 및 목적	45
1.2 조사 범위	46
1.3 조사 방법	48
1.4 조사항목	49

2. 장기공공임대주택 단지 물리적 현황	51
3. 장기공공임대주택 입주자 주거현황 및 수요	68
3.1 조사가구 특성	68
3.2 주거실태	72
4. 소결	88
4.1 주거환경 및 유지관리 실태	88
4.2 개선 방안	90

제4장 해외 공공임대주택 운영 사례

1. 영국	93
1.1 개요	93
1.2 노후 주택 관리	98
2. 독일	111
2.1 개요	111
2.2 노후 주택 관리	116
3. 프랑스	123
3.1 개요	123
3.2 노후 주택 관리 및 시설개선	128
4. 시사점	135

제5장 결론 및 제도개선 방안

1. 장기공공임대주택 관리방식 개선 방안	139
1.1 장기임대주택 종합 관리계획 수립	139
1.2 주거복지 플랫폼으로서 공공임대주택 가치 제고	144
2. 제도개선방안	146
2.1 단기적 제도개선 방향 및 제안	146
2.2 중장기적 제도개선 방향 및 제안	149

참고문헌	155
------	-----

1. 물리적 실태조사 체크리스트
2. 장기공공임대주택 거주 가구 설문조사표
3. 장기공공임대주택 거주 가구 설문조사 결과
4. 매입임대주택 거주 가구 설문조사 주요 결과

표 차례 List of Tables

[표 1-1] LH 공공임대주택 자산 현황 (2022년말기준)	1
[표 1-2] 노후 공공임대 정비유형 분류	2
[표 1-3] 주요 선행연구	7
[표 2-1] 연간 주거종합계획 및 장기 주거종합계획의 관리 관련 주요 내용	13
[표 2-2] '21년 주거종합계획상 공공임대주택 관련 과제와 방향	17
[표 2-3] 공공임대주택 임대료 수준	19
[표 2-4] 임대운영 손익 현황	19
[표 2-5] 2021년도 기준 공급유형별 손익계산서	20
[표 2-6] 임대주택 수선유지 공사 (2021년 기준)	22
[표 2-7] 장기수선계획에 따른 수선향목	23
[표 2-8] 시설개선사업 소요공사비 재원 사업주체별 매칭비율	24
[표 2-9] 시설개선사업 연차별 사업추진 기본방향	25
[표 2-10] 영구임대주택 난방비 비교 ('20.1월(동계) 부과기준)	26
[표 2-11] 리모델링 일반모델 및 주거약자용 표준 모델	26
[표 2-12] 리모델링 세대통합형 표준모델	27
[표 2-13] LH 주거생활서비스 주요 전개과정	34
[표 2-14] LH 주거서비스 대분류 개념 정의	35
[표 2-15] 작은도서관 활성화사업 개요	37
[표 2-16] 주거생활서비스 추진 현황	38
[표 2-17] 정부부처별 주요 연계 가능 사업	39
[표 2-18] 사회복지관 증축 사업 추진 현황	40
[표 2-19] 시설개선사업과 리모델링 사업 항목 비교	43
[표 3-1] LH 장기공공임대주택의 경과연수별 재고 (2021년말 기준)	45
[표 3-2] 조사 대상으로 선정한 장기공공임대주택 40개 단지	47
[표 3-3] LH 장기공공임대주택 물리적 실태조사 사업 항목 구분	49

[표 3-4] LH 장기공공임대주택 거주 가구 설문조사 문항	51
[표 3-5] 시설개선사업에 대한 시설관리 담당자 의견	67
[표 3-6] 조사가구의 가구원수	68
[표 3-7] 조사가구의 취약가구원 포함 여부	69
[표 3-8] 조사가구의 생활비 마련 방법	70
[표 3-9] 조사가구의 총소득	71
[표 3-10] 조사가구의 이전소득	71
[표 3-11] 조사가구의 부채 여부	72
[표 3-12] 공공임대주택 입주 후 항목별 개선 여부	72
[표 3-13] 조사가구의 보증금 및 임대료	73
[표 3-14] 단지 공용부 시설 만족도 조사결과	74
[표 3-15] 주택 내부 시설 만족도 조사결과	75
[표 3-16] 단지 공용부 시설개선이 필요한 항목	76
[표 3-17] 물건 적치 여부	76
[표 3-18] 복도·계단에 적치한 물건	77
[표 3-19] 주택 내부 시설개선이 필요한 항목	78
[표 3-20] 낙상·충돌 등 안전사고 경험 여부	78
[표 3-21] 노인·장애인가구를 위한 돌봄 로봇 설치 필요성	80
[표 3-22] 주거환경 개선을 위한 리모델링 필요성	81
[표 3-23] 시설에 문제 생길 때 연락하는 곳	81
[표 3-24] 시설에 문제 생길 때 연락하는 방식	81
[표 3-25] 관리사무소 서비스 중 불만족하는 항목	82
[표 3-26] 문제 행동을 하는 주민에 대한 지원 및 관리 강화 필요성	82
[표 3-27] 주차장 개방의 필요성	83
[표 3-28] 여가에 주로 머무는 공간	84
[표 3-29] 이용하고 있는 단지 내 주민공동시설	85
[표 3-30] 단지 내 주민공동시설을 이용하지 않는 이유	85
[표 3-31] 신규 또는 확대 설치가 필요한 주민공동시설	86
[표 3-32] 생활이 어려울 때 도움을 청할 수 있는 곳	87
[표 3-33] 가장 필요한 사회복지서비스	87
[표 4-1] 영국 공공임대주택의 유형	94

[표 4-2] 공공임대주택(사회주택) 관리 주체별 특성	95
[표 4-3] 공급조직별 부담가능주택 수	96
[표 4-4] 부담가능주택 중 임대유형별 비중(%)	97
[표 4-5] PRPs의 임대주택 운영 관련 수입과 지출	100
[표 4-6] Qualifying repair에 해당하는 항목과 수선기간	101
[표 4-7] HHSRS의 위해요소의 종류	103
[표 4-8] 지방정부 및 ALMOs에 대한 정부의 재정 지원	105
[표 4-9] 연도별·점유형태별 부적정 주택의 비율	106
[표 4-10] 베를린의 공공임대주택 지원 및 임대료	113
[표 4-11] 독일 사회주택 재고량 변화	115
[표 4-12] 주거건물의 연령에 따른 유지보수 비용	117
[표 4-13] 기존 주택에 지원되는 에너지 효율 주택 개조관련 KfW 보조금프로그램	118
[표 4-14] 독일 라인란트팔츠 주의 현대화 프로그램 및 지원 항목	119
[표 4-15] KfW 455 프로그램 개요	120
[표 4-16] 프랑스 공공임대주택 공급 기구(HLM 기구)의 구분	124
[표 4-17] HLM 기구 규모별 관리호수	124
[표 4-18] 공공임대주택 종류 및 지원 기준	126
[표 4-19] 프랑스 공공임대주택사업자 영업비용 및 수익	130
[표 4-20] 프랑스 주택 개보수 관련 주요 정책	131
[표 5-1] 매입임대주택 계약자 연령 분포	147
[표 5-2] 매입임대주택 계약자 중 장애인 비율	147
[표 5-3] 영구 및 50년임대 시설개선사업 추진현황	151
[부표-1] 가구주 특성	175
[부표-2] 취약가구원 포함 여부	175
[부표-3] 가구주 학력	176
[부표-4] 가구주 경제활동 여부	176
[부표-5] 가구주가 일하지 않는 이유	177
[부표-6] 가구주 종사상 지위	177
[부표-7] 생활비 마련 방법	178
[부표-8] 총소득	178
[부표-9] 이전소득	179

[부표-10] 부채 여부	179
[부표-11] 공공임대주택 입주 전 거처 유형	180
[부표-12] 단지 공용부 시설 만족도	180
[부표-13] 단지 공용부 시설개선이 필요한 항목	181
[부표-14] 주택 내부시설 만족도	181
[부표-15] 주택 내부 시설개선이 필요한 항목	182
[부표-16] 낙상·충돌 등 안전사고 경험 여부	182
[부표-17] 시설에 문제가 생겼을 때 연락하는 방식	183
[부표-18] 관리사무소 서비스 중 불만족 하는 항목	183
[부표-19] 이주계획 여부	184
[부표-20] 이주를 계획하는 주택 유형	184
[부표-21] 이주를 계획하지 않는 이유	185
[부표-22] 노인·장애인 가구를 위한 돌봄로봇 설치 필요성	185
[부표-23] 여가에 주로 머무는 공간	186
[부표-24] 단지 내 주민공동시설 이용여부	186
[부표-25] 이용하는 단지 내 주민공동시설	187
[부표-26] 단지 내 주민공동시설 이용 빈도	187
[부표-27] 단지 내 주민공동시설을 이용하지 않는 이유	188
[부표-28] 신규 또는 확대 설치가 필요한 주민공동시설	188
[부표-29] 생활이 어려울 때 도움을 청할 수 있는 곳	189
[부표-30] 가장 필요한 사회복지서비스	189
[부표-31] 단지 내 주거복지사 배치 필요성	190
[부표-32] 매입임대주택 거주 가구 특성	191
[부표-32] 매입임대주택 거주 가구 가구주 특성	191
[부표-33] 매입임대주택 입주 전 거처 유형	192
[부표-34] 매입임대주택 입주 후 항목별 개선 여부	192
[부표-35] 시설에 문제 생길 때 연락하는 곳	192
[부표-36] 건물 관리실태 중 불만족하는 항목	192
[부표-37] LH 주거행복지원센터 확대 필요성	192
[부표-38] 부정적인 주거환경 요소	193
[부표-39] 건물 공용부 시설개선이 필요한 항목	193

[부표-40] 주택 내부 시설개선이 필요한 항목	193
[부표-41] 주거환경 개선을 위한 리모델링 및 재건축 필요성	193
[부표-42] 기존 생활권에 설치가 필요한 주민공동시설	194
[부표-43] 가장 필요한 사회복지서비스	194

그림 차례 List of Figures

[그림 1-1] 연령별 LH 공공임대주택 재고 현황	2
[그림 2-1] 주거플랫폼을 통한 공공임대주택 기능혁신 기본모델	11
[그림 2-2] 주택관련 법제 체계	13
[그림 2-3] 공공임대주택 관련 법 제도 주요 변화	14
[그림 2-4] 공공임대주택 관리 관련 법 규정	15
[그림 2-5] LH 업무추진절차에 따른 임대주택 관리 업무 및 분장	16
[그림 2-6] 공공임대주택 관리의 세 영역	18
[그림 2-7] 연도별 임대주택사업 운영성과 추이	20
[그림 2-8] 건설형 임대주택 공급물량과 재고	21
[그림 2-9] 공동주택의 주거성능 개념 및 성능수준	22
[그림 2-10] 리모델링 후 내부 모습 (좌: 빌트인 가구, 가운데: 주거약자용 욕실, 우: 세대통합형 거실)	28
[그림 2-11] 리모델링 공사방식 개선방안	28
[그림 2-12] 체인지업 사업 단지 모습 (예: 진해자은)	31
[그림 2-13] 재정비사업 대상단지 선정 기준	32
[그림 2-14] 재정비사업 대상단지 유형별 재정비 전략	33
[그림 2-15] LH 주거생활서비스 新 운영체계	36
[그림 2-16] 작은도서관 내부 모습 예 (경남 혁신 3단지)	37
[그림 2-17] 하남1단지 상가 내 서비스 공간 및 마이홈 센터	39
[그림 2-18] 하남1단지 영구임대아파트 사업모델	40
[그림 2-19] 주거복지사 주요 업무	41
[그림 2-20] 2023년도 주거복지사 배치계획	41
[그림 3-1] 조사 방법	48
[그림 3-2] 단지 공용부 배리어프리 항목 사업 실시 예	52
[그림 3-3] 단지 공용부 생활안전 항목 사업 실시 예	54
[그림 3-4] 단지 공용부 에너지 항목 사업 실시 예	56

[그림 3-5] 단지 공용부 커뮤니티 지원 사업 실시 예	56
[그림 3-6] 주거동 공용부 배리어프리 항목 사업 실시 예	58
[그림 3-7] 주거동 공용부 배리어프리 항목 사업 실시 예	60
[그림 3-8] 주거동 공용부 에너지 절약 항목 사업 실시 예	61
[그림 3-9] 주거동 공용부 성능 및 기능향상, 단지환경개선 조성 사업 실시 예	61
[그림 3-10] 주거동 전용부 배리어프리 항목 사업 실시 예	63
[그림 3-11] 주거동 전용부 생활 안전 항목 사업 실시 예	64
[그림 3-12] 주거동 전용부 에너지 절약 항목 사업 실시 예	64
[그림 3-13] 설문조사가구 특성	68
[그림 3-14] 일상생활 중 상당한 어려움을 겪는 활동	69
[그림 3-15] 조사가구의 경제활동 비율	69
[그림 3-16] 조사가구 가구주의 비경제활동 이유	70
[그림 3-17] 낙상·충돌 등 안전사고 발생 장소	79
[그림 3-18] 단지 내 주민공동시설 이용 비율	84
[그림 4-1] 공공임대주택 전달체계	95
[그림 4-2] 적정 주택 프로그램의 운영방식	104
[그림 4-3] 사회주택에 대한 적정 주택 프로그램의 자원	105
[그림 4-4] 런던 내 단지재생이 추진되는 사회주택 단지의 분포	110
[그림 4-5] Stocking Farm, Leicester 현재모습 (좌)과 개발 계획(우)	110
[그림 4-6] 독일 연간 공공임대주택 신축 물량 (2006-2021)	116
[그림 4-7] 독일 주택 항목의 현대화 주기 및 단가	118
[그림 4-8] Eichhorster Weg 파일럿 프로젝트: 장애물없는 입구	122
[그림 4-9] 프랑랑스 공공임대주택(HLM주택) 재고 및 세입자 가구 비율	127
[그림 4-10] 프랑스 지자체별 공공임대주택 비율	127
[그림 4-11] 프랑스 공공임대주택 연도별 공급 비율 및 종류	128
[그림 4-12] 프랑스 임차인과 임대인의 유지관리 및 수리 의무 (예)	129
[그림 4-13] 프랑스 주택 건설 년도 및 공공임대주택(HLM 주택)의 건령	132
[그림 4-14] 공공임대주택(HLM 주택) 내부 개조 사례 (장애인용 화장실, 창호 개선)	133
[그림 4-15] Tour Mireille 공사중 모습과 공사완료 후 전경	134
[그림 5-1] 공공임대주택 재고율 및 고령화 비율 (단위 : %, 만호)	139
[그림 5-2] 연도별 장기공공임대주택 공급 물량	140

[그림 5-3] 장기공공임대주택 관리방식에 대한 전문가 평가	142
[그림 5-4] 장기공공임대주택의 문제점에 대한 전문가 의견	144
[그림 5-5] 장기공공임대주택 입주자 구성	147

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1.1 연구배경

■ 장기공공임대주택 재고 증가에 따른 정책 방향 변화

- 1990년대 이후 장기공공임대주택의 정책목표는 양적 공급이라는 관점에서 추진되어 왔으나 2020년 장기공공임대주택 재고율이 8%를 넘어서면서 정부정책방향도 질적 공급으로 전환되고 있음
- 공공임대주택 사업자인 LH의 장기공공임대주택 재고도 100만호를 넘어서면서 공급 외에 기존 재고자산 및 입주자 관리에 대한 관심이 증가

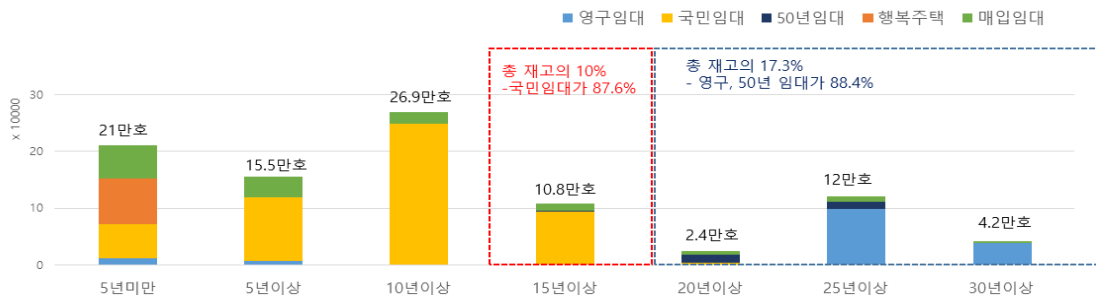
[표 1-1] LH 공공임대주택 자산 현황 (2022년말기준)

구분		단지수	호수	비율(%)	
				소계대비	총계대비
건설	영구임대	135	162,450	17.6	15.0
	국민임대	735	534,865	57.9	49.3
	50년임대	40	26,254	2.8	2.4
	5년/10년임대	178	92,408	10.0	8.5
	장기전세	2	1,899	0.2	0.2
	행복주택	217	106,483	11.5	9.8
	소계		924,359	100.0	85.2
매입	기존주택매입임대		103,808	64.9	9.6
	청년매입임대		16,376	10.2	1.5
	신혼부부매입임대		32,304	20.2	3.0
	기숙사형매입임대		2,167	1.4	0.2
	다자녀임대		1,150	0.7	0.1
	고령자임대		2,197	1.4	0.2
	공공전세주택		1,941	1.2	0.2
	기타		38	0.02	0.004
	소계		159,981	100.0	14.8
총계			1,084,340		100.0

자료 : LH 내부자료 및 LH GIS자산관리정보시스템 (2022.12월말 기준)

■ 노후 재고 증가에 따른 장기공공임대주택 관리 요구

- LH는 공공임대주택 공급자이자 소유자로서 장기공공임대를 적정 자격자에게 차질 없이 재공급하고, 재고자산의 물리적 환경을 유지하기 위한 자산관리 관점에서의 관리업무를 주로 수행해 옴
- 향후 5-10년 이내에 2000년대 이후 양적 공급이 시작된 국민임대가 15년 이상 경과된 노후 재고주택이 증가할 것으로 예상됨에 따라 기존 재고에 대한 종합적인 관점의 관리방안에 대한 관심이 증대



[그림 1-1] 연령별 LH 공공임대주택 재고 현황

- 정책적으로도 공공임대주택에서의 주택 관리는 노후주택 정비나 입주자 관리보다는 주거취약계층에게 적정주택을 공급·배분하는 관점에서의 관리(Management)로 접근되어 왔으나, 최근 주거플랫폼 등 공공임대주택의 적극적인 활용이라는 측면에서 강조되고 있음
 - ‘주거종합계획 수정계획(2018)’, ‘주거복지 로드맵 2.0’ 등은 주택의 품질 제고를 위한 재고주택 관리의 중요성을 강조하였으나, LH는 시설개선사업이나 장기수선유지관리 업무의 일환으로 자산관리업무를 실시해옴
 - 그러나 2021년에 수립된 ‘주거종합계획’에서는 노후 공공임대주택의 물리적 정비유형을 재정비, 전략정비, 유지관리 등으로 구분하여 제시

[표 1-2] 노후 공공임대 정비유형 분류

유형	재정비	전략정비	유지관리
대상	물리적 환경은 열악하나 개발 입지가 우수하고 수요가 풍부한 곳	일부 노후화되어 주택 성능 개선이 필요하거나 여유 부지 및 입주 수요가 있는 곳	관리 상태가 양호하고 정비로 인한 주택공급효과가 상대적으로 낮은 곳
정비 방식	철거 후 신축	그린 리모델링, 유휴부지 별도 증축 등	일상수선 및 유지보수

자료 : 국토교통부, 2021년 주거종합계획

- 또 '2021 주거종합계획'은 주거플랫폼 등 이를 LH가 보유하고 있는 기존 공공임대주택 재고로 확대, 주거환경개선 및 복지서비스 연계방안을 모색할 필요
- 공공임대주택의 품질 및 서비스 개선이라는 측면에서 '주거플랫폼'이 논의되고 있으므로 이러한 측면에서 검토가 필요함
- 공공임대주택의 물리적 향상성을 유지하고 다양한 입주자들의 기본적인 서비스를 제공받고, 다양한 주거복지 수요에 대응해 나가기 위해서는 장기적 관점에서 전체 공공임대주택 재고를 효과적으로 관리하기 위한 방안이 필요함

1.2 연구의 목적

- 본 연구는 기존의 공공임대주택의 적정 재공급, 주택성능 유지관리의 소극적 관리 방식에서 공공임대사업자로서 LH가 보유하고 있는 자산으로서 임대주택 재고를 활용하기 위한 적극적이고 종합적인 관리방향을 전환하기 위한 중장기적 방안을 검토·제시하는 것을 목적으로 함
- 임대주택의 유지관리 및 물리적 환경개선을 위하여 기존의 시설개선사업 등의 성과와 한계를 분석, 재고자산의 활용성 관점에서 장기적 관리 방안을 제시하고자 함
- 기존 임대주택 입주자의 만족도 제고 및 임대주택 이미지 개선을 위하여 주택 및 부대시설 등을 연계한 다양한 프로그램(주거복지증진사업, 주거생활서비스 등) 전개 가능성을 포함하고자 함
- 다만, 관리 서비스의 확대가 입주자(수혜자)의 관리비 증가로 인해 주거비 부담이 늘지 않도록 주거복지 측면에서 정부지원방안과 함께 검토

2. 연구의 내용 및 방법

2.1 연구내용

- 기존 장기공공임대주택 관리 관련 정책 환경 변화 및 수요
 - 공공임대주택 관리 관련 국내외 정책 환경
 - 기존 유관 계획 검토
 - LH 공공임대주택 관리 개선 방향 및 과제 도출
- LH 장기 공공임대주택 중장기 관리 방안
 - 장기공공임대주택 재고의 운영 및 관리 실태

- 노후시설개선사업 사업대상 범위 확대 필요성 (국민임대, 매입임대)
- 기후환경변화에 대응한 신규 사업항목 등 신규 사업 발굴
- 노후 공공임대주택 리모델링 등 재고개편 방안
- 주거복지증진사업(주거생활서비스) 등 주거플랫폼 구축 및 지원방향
- 공공임대주택의 물리적 환경개선 및 입주자 지원을 위한 공공의 지원방향
 - 공공임대주택 시설개선 및 입주자 지원에 대한 정부지원 국내외 사례 검토
 - 공공임대주택 품질 향상을 위한 운영·관리 지원 방안
 - 주거복지 증진사업(주거생활서비스 등)에 대한 공공지원 방안

2.2 연구범위

- (내용적) LH 공공임대주택 재고의 관리 및 활용에 관한 사항
 - 본 연구에서 대상으로 하는 관리의 범위는 1) 유지보수, 시설개선, 리모델링 등 재고의 물리적 관리에 관한 사항 2) 재고자산을 활용한 입주자의 삶의 질을 개선하기 위한 주거복지프로그램, 주거생활서비스 연계 관련 사항
 - ‘장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획(이하 장기임대 기본계획)’에서는 15년 이상 노후화된 임대주택 자산의 향상성을 유지하기 위한 방안을 검토하고 있으나 임대주택 전체 재고의 효과적 관리를 위한 종합적인 관리방안을 검토하고자 함
 - 다만, 본 연구에서는 재고 자산으로서 공공임대주택을 활용하여 주거복지프로그램 등을 연계하는 등 관리방안을 검토하는 연구로서 대상 프로그램의 개발이나 연계방안 자체에 대해서는 기 수행된 연구결과를 반영하는 것으로 하여 본 연구의 범위에는 포함하지 않음
- (시간적) 5~10년
 - 본 연구에서는 장기적 관점에서 노후 공공임대주택의 리모델링 등도 대안의 하나로 포함시키기 위하여 5 - 10년의 중장기적 기간을 대상으로 검토하고자 함
- (공간적) LH 건설형 장기공공임대주택
 - 금번 연구에서는 시간적·비용적 한계를 고려하여 건설임대를 대상으로 한정함
 - 행복주택은 입주 후 5년 미만 물량이 대부분으로 시설개선사업이나 그린리모델링 등 노후주택 관리대상 사업이 진행되지 않았으므로 금번 조사 대상에서는 제외함
 - 매입형 임대주택은 본 연구의 직접적인 연구범위에는 포함하지 않음

2.3 연구방법

- 국내외 문헌연구 및 연구결과 활용
 - 공공임대주택 관리 및 활용 관련 선행연구 검토
 - LH 내부 시설개선사업 실적 및 유지관리 관련 자료 분석
 - 주거생활서비스 등 프로그램 운영 관련 자료 분석
- 국내외 전문가 활용
 - 영국, 독일 등 장기공공임대주택 재고관리에 대한 선진사례
 - 전문가 자문 및 AHP 분석
 - 기존 ‘장기공공임대주택 기본계획’ 성과평가 및 LH 임대주택 관리방안에 도출을 위한 전문가 심층자문 실시
 - 연구진, 관계자 워크숍 및 정책토론회 등을 통해 문제인식 공유 및 대안 발굴
- 위탁연구용역
 - 장기공공임대주택 삶의 질 기본계획 전·후 실태 및 만족도 조사(단지별 물리적 실태조사)
 - 입주자들을 대상으로 하는 평가 및 수요 조사(프로그램 운영실태 및 지원방향)

3. 선행연구 검토

- 그동안 공공임대주택의 양적공급 확대 정책에 따라 재고가 증가하면서 관리에 대한 연구도 다방면에서 추진되어 왔으나, 물리적 자산관리 측면이 강조되어 왔음
 - 공공임대주택의 재고가 증가하면서 물리적 관리 측면에서 수선유지비 증가, 리모델링 방안 등에 대한 연구가 수행됨
 - 신윤석 외(2009), 이학주 외 (2018) 등 공공임대의 항상성 측면에서 수선유지비 집행 및 증가 추이를 통해 임대주택 재고 증가에 따라 공공임대주택의 관리비용 증가문제가 제기되어옴
 - 이를 해소하기 위한 대안으로 자산관리 측면에서 윤영호 외(2011), 박성식 외(2019) 등의 연구에서는 단지를 유형화하고, 리모델링 등 물리적 정비 방안을 검토하였음
 - ‘LH 건설임대단지의 중장기 자산관리 방향 설정 및 방법론 연구(2019)’에서 LH 임대 단지에 대한 중장기 관리유형 4개 방향으로 설정한 바 있으나, 자산관리 측면에서 리모델링 재건축사업 타당성을 검토하기 위한 연구로 본 연구의 목적과는 차이가 있음

- 2000년대 들어서 기존의 임대주택 공급 관점에서의 관리 외에 관리주체, 입주자, 커뮤니티, 주민 참여 등 비물리적 측면에서도 임대주택의 관리에 대한 연구가 수행됨
 - 신흥기 외(2019) 등 공공임대주택 입주자의 주거욕구나 주거만족도에 대한 조사연구들도 꾸준히 진행되어 옴
 - 그러나 물리적 개선보다는 입주자들에 대한 주거서비스 프로그램을 공급하기 위한 관점에서 진행되어 오면서 공공임대사업자로서 물리적 측면과 비물리적 측면을 연계한 종합적인 관점에서의 연구는 수행되지 못함
- 선행연구들은 자산관리 측면에서 유지관리 및 관리방식 관점이나 주거(입주)만족도와 삶의 질 관점, 노후주택 리모델링 등 개별적 측면에서 연구가 진행되어 옴에 따라 공공임대주택 사업자 관점에서의 임대주택 관리방안 및 주거플랫폼과의 연계 등을 제시할 수 있는 연구는 수행되지 못함
 - ‘장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상을 위한 기본계획 수립 등 연구(2018)’는 1차 ‘장기임대 기본계획’을 수립하기 위한 연구로 LH만이 아니라 지자체 장기공공임대주택 전반에 대한 사항을 다루고 있음
 - 본 연구는 LH 관점에서 장기공공임대주택 전반에 대한 관리 방안을 도출하기 위한 연구로서 차별성을 가짐

[표 1-3] 주요 선행연구

제목	주요내용 및 시사점	연구방법
국내 공공임대주택의 자산관리 도입방안(신윤석 외, 2009)	- 공공임대주택의 유지관리 수준을 부동산관리와 자산관리 수준을 세분화 하여 네 단계로 정의 및 확대 - 실무적 측면에서 의사결정 지원 및 관리업무 효율성을 위한 업무지원시스템에 대한 요구	- 문헌고찰, 해외사례 분석 - 국내 부동산관리 현황 분석 - 유지관리 실무자 AHP 설문조사
노후 영구임대주택 특성을 고려한 단지유형별 자산관리 방안(윤영호 외, 2011)	- 자산관리 차원에서 영구임대주택의 특성 파악, 단지유형별 자산관리 방안 제시 - 단지유형화(4) 및 자산관리 차원 단지유형 고려요소 도출(수요/공급)	LH영구임대 14만여호 대상 영구임대주택 현황 및 입주자 특성 분석 및 단지유형화
신노년층 세대에 대비한 공공임대주택의 자산관리에 관한 연구(고석형 외, 2014)	신노년층의 주거복지 요소와 공공임대 자산관리기법 분석하여 유형 및 시나리오 제시	- 자산관리 형태별 SWOT 분석 - LH 실증사례 분석
LH 건설임대단지의 중장기 자산관리 방향 설정 및 방법론 연구(박성식 외, 2019)	- 리모델링 재건축 사업 타당성 검토를 위한 지표개발 및 DB설계방향 제시 - 단지(도시)재생 관점의 중장기 개발 관리방향 제안	- LH임대단지에 대한 중장기 관리유형 4개 방향으로 설정 - 관리유형 분류를 위한 지표 33개 도출
공공임대주택의 유지관리를 위한 수선유지비용 예측(이학주 외, 2018)	- 세대수 구간별 공공임대 연차별 수선유지비 분포 제시 - 수선유지비의 구성비는 단지의 세대규모에 따라 일정한 비율로 증가, 공용부분 장기수선 공사비와 세대내 전용부분 일반수선이 높음	- 임대주택 수선물량산출 - 사례별/단위당 수선 유지비 산출
공공임대주택 입주민의 관리만족도 및 관리방식에 관한 인식조사 연구 - 서울시 다지구매입임대주택 입주민을 중심으로- (박인 외, 2018)	- 다가구매입임대주택의 관리실태 파악 - 입주민 설문조사 분석을 통한 관리효율화 제도 개선방안 마련	- 관리현황 분석 - 입주민 설문조사
장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획 수립 등 연구(국토교통부, 2018)	- 장기공공임대단지 현황 및 여건 분석, 지원사업 운영현황 분석, 국내·외 제도 및 사례분석 등 - 제1차 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획 및 연차별 시행계획 제시	- 단지 및 여건, 운영 현황분석 - 국내·외 관련제도 및 사례 분석
LH 공공임대주택 이미지 개선 방안 연구 - 인식평가와 실천과제 도출(박지영 외, 2019)	- LH 공공임대주택 대국민 인식평가를 통한 이미지 결정요인 분석 - 긍정적·부정적 평가에 따른 이미지 개선과제 도출	- 소셜미디어분석 - 인근주민 인식평가 - 해외사례 분석
공공임대주택 입주자 주거만족도 및 삶의 질에 관한 연구 - 경남지역 LH공공임대주택을 중심으로(신흥기 외, 2019)	- 주거만족도 영향요인을 규명, 삶의 질에 대한 영향 파악 - 관리서비스만족도는 삶의 질에 유의적인 정의 영향을 미치는 것으로 분석	- 가설/연구모형 설정 - 설문조사 분석
공공임대주택 관리 및 주거지원서비스가 입주자 주거만족도에 미치는 영향(조명현, 2019)	주택관리서비스와 입주자 주거만족도는 긍정적 영향 관계로 나타남	LH 입주고객만족도 분석('18, '19)
노후 영구임대주택단지 리모델링 사업모델 구상- 1단계 (박성식 외, 2021)	- LH 리모델링사업의 효율적 추진을 위한 제도 개선 방향 제안 - 이론모델 및 기본설계 방향 설정	- 리모델링 기반 단지 재생 해외사례 분석 - 단지 리모델링 유형 분류, 표본단지 선정 및 이론모델 구상
노후 공공임대주택 관리를 위한 리모델링 사례 연구(이하연 외, 2022)	- 국내외 공공임대주택 리모델링 특성 분석 - 노후공공임대주택 성능개선을 위한 유지관리방법으로 운영·행정관리, 물리적 관리, 생활·안전 관리로 분류	국내외 사례 현황분석

제2장 공공임대주택 관리 현황 및 과제

1. 공공임대주택 관리 제도 및 체계

1.1 공공임대주택 관련 정책 및 제도

■ 공공임대주택 재고 관리 : 공급관리에서 질적관리로

- 우리나라에서 주택관리에 대한 개념은 물리적 자산관리라는 측면에서 주택 소유자 및 사용자의 책임으로 인식되어 왔으며, 1980년대 공동주택이 대표적 주택유형으로 자리 잡으면서 공용공간 관리에 대한 사용자간 갈등을 해소하기 위하여 공동주택을 중심으로 관련 규정이 정비됨
 - 1963년 ‘공영주택법’에서 공공임대주택 사업자에게 소유주로서 주택관리의 의무를 규정¹⁾
 - 1979년의 ‘공동주택관리령’ 및 ‘공동주택관리규칙’, 1984년 ‘표준관리규약’ 등을 통해 장기수선계획 수립, 회계관리지침 및 표준관리규약 등 주택관리에 대한 제도정비가 이루어짐
 - 다만 이 시기에는 기초적이고 기본적 수준의 관리 강화로 노후시설 관리, 안전진단 등 시설물 관리가 중심으로, 점유형태나 주택유형별 접근이 아닌 공동주택에 대한 관리라는 관점에서 공공주택의 관리에 대해서는 사업주체의 소관으로 여겨짐
- 200만호 주택건설계획(1988~1992) 등은 공공임대주택의 공급을 강조하였으며, 2000년대 초반까지의 관리는 공동주택에 대한 관리 강화를 통한 질적 개선이 중심
 - 2000년대 초반까지 공급 및 건축물 관리 측면에서 재건축·재개발·주거환경개선사업 등 노후·불량주택 개량사업 활성화에 집중
 - 공공임대주택에 대해서는 주로 공급 측면에서의 불법전대 등 입주자 관리가 주를 이루었으며, 1997년 주택종합계획에서 주택의 유지관리 강화에 대해 언급하며 영구임대주택 관리·운영의 효율성 제고방안 검토가 포함됨

1) 공영주택법 제10조 (관리규정) ① 사업주체는 그가 건설한 공영주택과 복리시설의 관리에 적정을 기하고 그 운영의 합리화를 도모하여야 한다.

장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 제7조 (사업주체의 관리의무) ① 사업주체는 장기공공임대주택 및 복지서비스시설이 입주자가 사용하기에 적합한 수준을 유지하도록 지속적으로 관리하여야 한다.

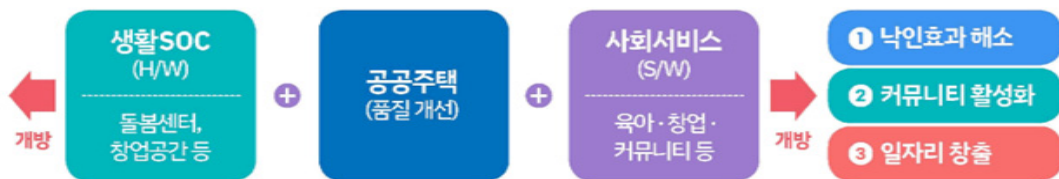
- 2000년대 들어 가구 특성을 고려한 주거생활 지원에 대한 언급이 시작되면서 주거 취약계층에 대한 주거의 질적 측면에서 기존 공공임대주택에 대한 관리가 언급됨
 - 관리에 대한 구체적이고 세부적인 사안이 등장하기 전에 주거의 질에 대한 논의가 진행되면서 장기공공임대주택 입주자 삶의 질에 대한 관심 증가
 - 2000년대 중반 공급 활성화를 위한 관리에서 물량 확대에 따른 체계적 운영 및 질적 관리 등으로 관리의 개념이 확장되면서 임대주택 공급에 따른 입주자 선정 등 공급기준과 입주 후 거주자 관리가 관리 범위에 포함됨²⁾
 - 특히, 관리업무에 대해서는 관리방식 효율화 및 관리비 투명화라는 관점에서 공공임대주택에 대한 언급이 등장³⁾
- 장기주택종합계획이 수립되면서 주거환경 및 주택품질에 대한 관심이 증가하면서 노후 장기공공임대주택에 대해 일부 정부재정을 지원받아 시설개선사업이 시작됨
 - 주택종합계획(2003~2012)에서 주거취약계층의 주거안정에 중점을 두고 국민임대주택 등 장기공공임대주택의 건설·공급 확대를 강조하였으나 여전히 공공임대주택의 관리에 대해서는 언급이 없었음
 - 다만, 주택과 주거환경 정비, 주거생활서비스 확충 등이 언급되면서 주택의 질적 개선에 대한 사회적 흐름이 반영됨
 - 1989년 공급이 재개된 영구임대주택이 15년을 경과하고, 국민임대주택의 양적공급으로 장기임대주택 재고가 증가하면서 공공임대주택에 대한 관리체계 개선의 필요성 및 물리적 측면의 시설개선 논의가 시작됨⁴⁾
 - 영구, 50년, 국민임대의 장기공공임대주택 시설물에 대한 실태조사를 통해 2009년부터 서민 주거복지 지원 차원에서 단지 내 공용·복리 시설물 중심에 대해 일부 정부재정을 지원받아 사업자와 매칭방식으로 법적 기준에 미달하거나 노후화된 시설의 개선을 추진하게 됨
 - 주거안정을 위해서는 단순한 주택 공급이 아닌 지속적 주거환경 개선 및 유지 관리가 이루어져야 한다는 측면이 강조되기 시작하면서 2009년 ‘장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 (이하 장기임대주택법)’이 제정됨

2) 2005년 주택종합계획에서 중점추진과제로 ‘임대주택 건설·공급·관리체계 전반을 전면 재검토’할 것을 제시하고 있는데, 여기서 관리는 주요 정책대상을 위한 원활한 공급을 위한 ‘관리’라는 의미를 담고 있으며, ‘공공임대주택 입주자 선정 및 임대료 부과 등 관리방식 효율화 추진’에서의 ‘관리’는 거주자 관리를 의미

3) 2006년 주택종합계획

4) 연간 국민임대주택 공급 물량 확대로(’05년 9.6만호, ’06년 11만호) 장기공공임대주택(영구·50년·국민) 재고량이 가시적으로 증가하기 시작하면서 관리 체계 구축 및 체계 개선 등 관리 부문을 별도 언급하기 시작, 2009년에는 노후 후 공공임대주택 시설개선 지원을 위해 재정 700억원 배정

- IT나 환경관련 기술개발에 따라 주택 성능개선과 연계한 장기공공임대주택의 품질 개선도 진행됨⁵⁾
- 2010년대 들어 공공지원민간임대주택 공급이 시작되면서 민간부문을 규제하기 위하여 임대주택에 대한 관리방식 및 관리주체의 역할에 대한 규정이 정비되었으며, 공공임대주택 정책도 공급 중심에서 재고 관리로 점차 정책 방향이 전환되고 있음
 - '주택종합계획(2003-2012)' 수립 시점에서는 공공임대주택의 공급 및 배분에 초점이 맞추어져 있었고, 관리와 관련해서는 더 장기적인 측면에서 선언적으로 제시하였으나 '제2차 장기 주거종합계획(2013-2022)'에서는 공공임대주택의 질적 향상과 관리를 함께 언급
 - '장기주거종합계획' 명칭에서 주택대신 주거를 사용하면서 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축 중 공공임대주택의 효율적 운영·관리를 위해 입주자 관리 체계화 및 노후도 개선을 목표로 제시
 - 2018년 '수정 장기종합계획'에서는 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련 중 공공임대주택 품질·관리 업그레이드를 통해 수요자 만족도 제고 측면에서 효율적 관리 및 운영, 품질 및 서비스 개선, 수요자 편의성 강화, 거주비용 절감을 목표로 제시
 - 2020년대 들어 연차별 주거종합계획에서는 공공주택플랫폼을 강조하면서 생활기반 시설(SOC)로서 임대단지 공간을 지역 주거환경으로 활용하는 것을 제안하는 등 지역 사회로 확장을 도모



[그림 2-1] 주거플랫폼을 통한 공공임대주택 기능혁신 기본모델

■ 공공임대 재고의 적극적 관리 : 재정비 및 리모델링

- 양적·질적으로 관리가 확장된 만큼, 공공임대주택의 기능적, 사회적 성능 향상을 위한 리모델링과 재정비는 정책적으로 중요한 요소로 등장
 - 공공임대주택 거주를 통한 주거안정은 경제적 지불가능성을 보장하는 한편, 준공 시기나 입주 시기에 따른 편의성 격차 해소를 위한 관리가 필요
- 2020년 주거종합계획에서 주거환경이 열악한 노후 영구임대단지 재정비·리모델링 시범모델 마련 및 선도지역 선정이 포함됨

5) 2010 저탄소 녹색성장을 위한 에너지 절감 및 환경친화적 그린홈 건설·공급 추진, 2011 노후 영구임대 에너지 절약형 그린홈으로 개보수, 2017 장수명주택을 위한 비용 절감형 모델 개발 등

- 2020년 주거종합계획 : 지역 주민과 함께 하는 주거복지 환경 조성을 위해 기존 단지 내 노후 임대상가(LH 소유 임대 상가) 등을 리모델링하여 생활 SOC 확충 공간을 확보하고 프로그램 제공
- 2000년대 후반 저소득층의 주거환경 개선이라는 측면에서 노후화된 영구 및 50년 임대주택에서 주거복지 지원계획⁶⁾을 통해 승강기 설치, 주민 이용시설 개선 등을 추진
- 특히 2021년 주거종합계획에서는 중점 추진 과제 중 하나로 ‘공공임대주택 품질 혁신과 노후재고 관리’로 노후 공공임대주택 관리 착수가 포함(체계적인 정비, 노후 임대 단지 재생, 그린 리모델링)되며, 공공임대주택을 주거플랫폼으로 활용도 재강조

■ 공공임대주택 관리 관련 법제의 정비

- 2015년 ‘주거기본법’ 제정과 ‘공공주택특별법’이 제정되면서 현행 공공임대주택의 공급 및 관리에 관한 법체계가 정비됨⁷⁾
 - 생활양식의 변화와 주거환경에 대한 인식이 바뀔에 따라 기존의 양적 공급위주의 ‘주택건설촉진법(1972년)’에서 주거환경의 질적 개선 및 관리와 주거복지 향상을 목적으로 하는 ‘주택법(2003년)’을 통해 주택의 건설 · 공급 · 관리와 이를 위한 자금의 조달 · 운용 등에 관한 사항을 정해 왔음
 - 그러나 ‘주택법’은 주택건설 및 공급 관련 사항을 주요내용으로 하고 있어 주택의 양적 절대부족 문제의 해소, 저출산·고령화, 1-2인 가구 증가 등의 시대변화에 따른 주거정책에 대한 국민적 요구를 반영하기에는 한계가 있다는 지적에 따라 ‘주거기본법’을 제정하게 됨
 - 또한 ‘주거기본법’은 주거복지 등 주거정책에 대한 개별법의 제정근거를 마련하고 이 법에 부합되도록 하여 주거정책에 관한 기본법으로서 지위를 가짐
 - 또한 2015년 ‘주택법’ 중 주거권, 주거복지지원센터, 최저주거기준, 주택종합계획 등 포괄적, 선언적인 내용과 관련된 내용은 주거기본법에 담고, 주택의 건설, 공급, 주택 시장에 관한 내용만 ‘주택법’에 담고, ‘주거급여법’, ‘주택도시시기금법’, ‘공동주택관리법’ 등으로 개별법으로 내용을 분법하여 현행 주택관련 법제가 정비됨
 - 기존 ‘국민임대주택특별법’, ‘보금자리주택건설 등에 관한 특별법’ 등 개별법에 근거 하던 규정을 정리하여 ‘공공주택특별법’으로 통합하면서 공공임대주택에 대한 법적 기반이 마련됨

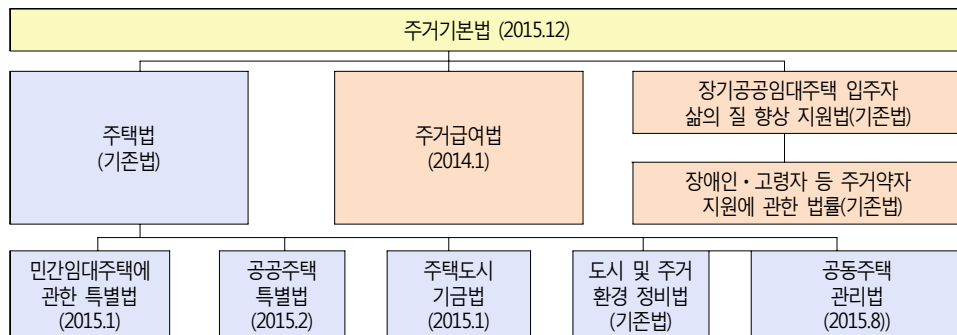
6) 2004년부터 물량계획 외에 고령자나 장애인 등에 대한 생애주기별 맞춤형 지원 등 주거복지 지원계획을 위한 개선 방안을 제안하고 있으며, 여기에 공공임대주택 관리 관련 부분도 포함

7) LH (2021)

[표 2-1] 연간 주거종합계획 및 장기 주거종합계획의 관리 관련 주요 내용

주요계획	주요내용 및 시사점
1984 주택종합계획	• 공공주택관리 효율화 - 전문관리업체 육성, 주택관리 양성제도, 연구, 공동주택 장기수선계획 수립
1993 주택종합계획	• ‘건전한 임대문화의 정착’을 주요 추진시책으로 제시, 임대주택의 사회관리 강화 등 언급(임대료 가장한 가수요 차단, 불법 전대자 등)
1995 주택종합계획	• 공동주택의 관리 강화가 아닌 합리적 관리로 공동주택의 질 개선을 강조
1996 주택종합계획	• 공동주택의 안전관리 강화
1997 주택종합계획	• 주택의 유지관리 강화, 영구임대주택 관리·운영의 효율성 제고방안 검토
2002 주택종합계획	• 주거생활의 질적 수준 제고 - 노인·장애인 등 시장소외계층의 주거생활 수준 개선을 도모
2003 장기주택종합계획	• 임대주택 입주자의 만족도 제고 및 공동체 활성화를 위하여 단지 내 입주자의 자활을 적극 지원하고, 다양한 복지 서비스를 제공(비영리 민간단체 등과 연계하여 「임대주택 단지 내 생활인력배치사업」 실시)
2005 주택종합계획	• 필요한 계층에게, 필요한 곳에, 지불가능한 임대료로 임대주택을 공급할 수 있도록 임대주택 건설·공급·관리체계 전반을 전면 재검토
2006 주택종합계획	• 공공임대주택 대한 관리체계 개선 (①영구·50년·국민 등 30년 이상 임대주택 대상 시설물 실태조사 및 노후·불량시설 개선 추진 ② 주택관리 업무의 광역화·효율화를 위해 본부관리소에서 거점관리 시행)
2007 주택종합계획	• 노후 공공임대주택 시설개선(영구임대주택 등 노후 공공임대주택 단지 내 공용·복리시설물 개선사업 추진)
2009 주거복지지원계획	• 노후화된 영구·50년임대에 대한 시설개선 사업(2,700억원) : 단지 내 운동시설, 경비시스템, 중앙난방설비, 복지관 등 시설개선
2010 주거복지지원계획	• 저소득층 주거환경 개선을 위해 노후화된 영구·50년임대 시설개선(500억원) : 저층단지 승강기 설치, 단지 내 주민이용시설 및 세대내부 환경개선 등
2011 주거복지지원계획	• 임대주택 입주민 주거환경 개선을 위한 시설개선사업 추진(670억) 및 공임대주택 거주가구 주거실태조사 실시
2012 주거복지지원계획	• 서민 주거복지 지원 강화를 위한 노후 공공임대주택 시설개선 사업 확대(765억원), 주택 유지관리 강화 및 친환경주택 공급 확대
2013 주거복지지원계획	• 서민주거복지 지원 강화를 위해 노후 공공임대주택 시설개선 사업 확대(850억원), 단열·발코니샷시 등 에너지효율개선 사업(그린홈)을 중점 시행, 장애인·고령자 등 주거약자의 주거안정 지원(공급 확대, 개조비용 지원, 융자 지원)
2015 주택종합계획	• 서민·중산층 주거안정을 위한 공공임대 운영 효율화·합리화, 적정계층 유도, 임대업무 위탁
2021 주거복지로드맵	• 공공임대주택 품질혁신과 노후 재고 관리 (노후 공공임대주택의 체계적인 정비 추진, 재정비를 통한 노후 임대단지 재생, 그린 리모델링으로 쾌적한 주거환경 제공), 주거플랫폼을 통한 공공임대주택 기능혁신

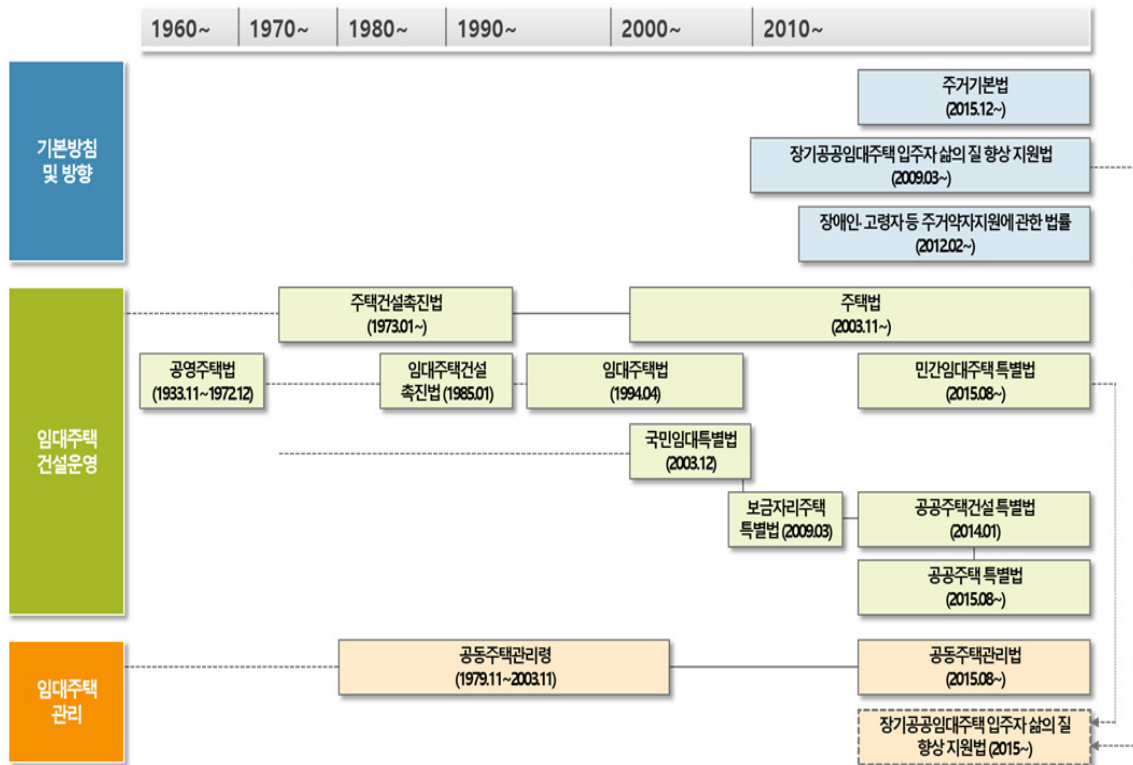
자료 : 연차별 주거종합계획 및 장기주거종합계획, 연구진 작성



[그림 2-2] 주택관련 법제 체계

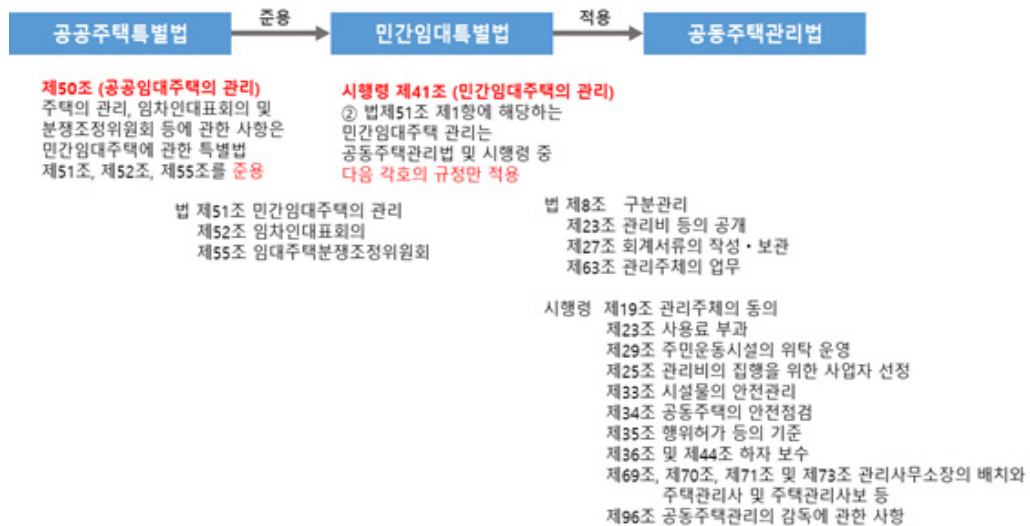
○ 현행 공공임대주택 관련 법체계는 기본방침 및 방향에 관한 규정, 건설 및 운영에 관한 규정, 관리에 대한 규정으로 구분해 볼 수 있음

- 1962년 ‘공영주택법’을 시작으로 ‘국민임대주택 건설에 관한 특별법’, ‘보금자리주택 건설 등에 관한 특별법’ 등 저소득층의 주거안정을 위해 공공임대주택의 양적·질적 공급에 초점이 맞추어져 왔음
- ‘장기임대주택법’, ‘장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(이하 주거약자법)’, ‘주거기본법’ 등이 제정되면서 기존 공공임대주택 거주자의 주거환경개선 및 주거복지증진이라는 관점이 강조됨
- 2015년 주택관련 법체계 정비에 따라 ‘공공주택건설 등에 관한 특별법’, ‘임대주택법’ 등에 산재되어있던 공공임대주택에서도 건설 및 운영과 관련된 규정이 ‘공공주택특별법’으로 일원화됨
- ‘주거기본법’, ‘장기임대주택법’, ‘주거약자법’ 등은 통해 주거취약계층 및 무주택 서민을 위한 공공임대주택 공급과 주거환경 개선의 필요성 및 기본방침을 제시하고, 공공임대주택 공급 및 운영관련은 ‘공공주택특별법’에 따름



[그림 2-3] 공공임대주택 관련 법 제도 주요 변화

- '공공주택 특별법'은 주로 입주자에게 공급(재공급)하기 위한 자격 등과 관련된 사항을 규정하고 있으며, 임대주택의 관리에 관한 사항은 '민간임대주택에 관한 특별법(이하 민간임대주택법)' 및 '공동주택관리법'을 준용하도록 하고 있음
 - 사업주체의 임대주택 관리의무에 대해서는 '장기임대주택법'에서 장기공공임대주택 및 복지서비스시설이 입주자가 사용하기에 적합한 수준을 유지하도록 지속적으로 관리하고, 주요 시설의 교체 및 보수를 위하여 특별수선충당금을 적립하도록 하고 있음(제7조 사업주체의 관리의무)
 - '공공주택특별법' 제8장 제2절 공공주택의 운영관리(제49조~제51조)는 임대조건, 동법 제50조에 일부 규정하고 있으나 공공임대주택 관리의 정의나 내용, 업무 범위에 대해서 관련 법령이나 상위계획에서 다루고 있지 않음
 - '민간임대주택법'에서 임대주택의 관리, 임차인 대표회의, 관리비 부과 및 임대주택분쟁조정위원회에 관한 사항 등을 규정(제 51조~53조, 55조)하고 있으며 나머지 사항에 대해서는 시행령 제41조를 통해 '공동주택관리법' 및 동법 시행령 중 일부만 적용하도록 규정하고 있음
 - 그 외에 '장기임대주택법'에서 리모델링에 대한 정부지원, 재정비사업의 정의 및 실시에 관한 사항, 증축에 관한 사항을 일부 규정하고 있음(법8조~10조)
 - '장기임대주택법'은 입주자의 주거권 및 삶의 질 향상을 위한 방향을 규정하는 기본법인 동시에 각종 임대주택의 물리적 관리에 대한 사항을 규제하고 있는 시행법적 성격을 가짐



[그림 2-4] 공공임대주택 관리 관련 법 규정

1.2 공공임대주택 관리 체계

- 1963년 ‘공영주택법’에서는 공공임대주택 사업주체가 소유주로서 주택관리의무를 규정하였으며, 이러한 법적인 흐름은 2009년 제정된 ‘장기임대주택법’에도 반영되어 사업주체가 관리의무를 갖도록 규정하고 있음
 - ‘민간임대주택법’이 제정되기 전까지 공공임대주택의 관리에 대한 별도의 규정이 없이 민간 분양주택과 동일하게 ‘공동주택관리법’의 규정을 적용받아옴
 - 2009년 ‘장기임대주택법’이 제정되기 전까지 공급시점에 재정지원을 받아 건설되었으므로 임대자산이 항상성을 유지하도록 관리하는 것은 임대사업자의 몫으로 규정되어 왔으나, 법 제정으로 입주자의 삶의 질을 위하여 국가 및 지방자치단체의 재정적 지원을 받을 수 있게 됨
 - 공공임대주택의 자산관리는 국가의 정책목표가 효과적으로 달성되도록 경제적 효율성 제고를 통해 공공임대주택 가치에 대한 관리기능을 감독하는 과정⁸⁾으로서 민간 분양주택이나 임대주택과는 다른 성격을 가지므로 이에 대한 별도의 규정이 필요하다는 의견도 있음
- LH는 임대주택 관리업무 성격보다는 사업추진단계 및 내부조직 구조에 따라 임대운영, 자산관리, 주택관리로 업무를 분류하고 있음

[그림 2-5] LH 업무추진절차에 따른 임대주택 관리 업무 및 분장



8) 노승찬 이윤균 (2021) 공공자산관리 기반의 공공임대주택 관리지표 제안

- 공공임대 관리 문제에 대한 논의는 1990년대 중반 서민 주거복지 지원 차원에서 단지 내 공용·복리 시설물을 중심으로 노후 불량시설 개선이라는 관점에서 등장하였으며, 2017년 ‘주거복지로드맵’에서 영구임대주택 단지의 재건축을 언급하면서 본격적으로 등장
 - 공공임대주택의 양적 공급 확대와 함께 질적 관리의 중요성 증대하면서 임대주택을 어떻게 공급할 것인지에 대한 공급관점의 관리영역은 여전히 중요한 문제임
 - 물리적, 사회적 주거수준 향상에 대한 욕구가 빠르게 증가하면서 공공임대주택의 노후화에 대한 대응이라는 측면에서 노후시설개선사업, 리모델링, 재정비 등의 공공임대주택의 물리적 관리가 중요한 과제로 부상하고 있음
 - 국민임대주택의 양적 공급 이후 공공임대주택에 대한 막연한 부정적 인식과 무분별한 차별이 사회적 갈등을 초래하면서 공공임대주택에 대한 인식 전환이 요구되고 있는 한편, 주거기본법 등에 의한 입주자 삶의 질 향상 등을 위한 대책이 요구되고 있어 물리적 관리와 연계한 공공임대주택 입주자를 지원해 나가는 것이 임대주택 관리의 중요한 축으로 강조되고 있음

[표 2-2] '21년 주거종합계획상 공공임대주택 관련 과제와 방향

과제	세부과제	추진방향	세부 추진방향
주거복지로드맵의 양적·질적 성과 확산 - 공공임대주택 품질혁신과 노후재고 관리	살기좋은 임대주택 공급	오랜 기간 안심하고 거주할 수 있는 주택	• 거주기간 확대 • 소득요건 완화 • 소득연계 임대료 설정
		질 좋고 편리한 주택	• 중형주택 공급 • 주요 마감재 품질개선, 창의적 설계 및 디자인 • 하자관리 강화
		함께 어울려 사는 소통과 교류의 장	• 통합공공임대주택 • 분양과 임대주택의 혼합
	노후 공공임대주택 관리 착수	노후 공공임대주택의 체계적인 정비 추진	• 재정비, 전란정비, 유지관리로 분류
		재정비를 통한 노후 임대단지 재생	• 노후 임대주택 재정비를 통한 소셜믹스
	주거플랫폼을 통한 공공임대주택 기능혁신	그린리모델링으로 쾌적한 주거환경 제공	• 에너지성능 향상 및 주거여건 개선
		생활SOC와 복지서비스를 결합한 주거플랫폼	• 생활SOC 설치 • 사회서비스 제공 • 커뮤니티 활성화
		다양한 유형의 공급	• 대상별, 지역별 맞춤형 공급

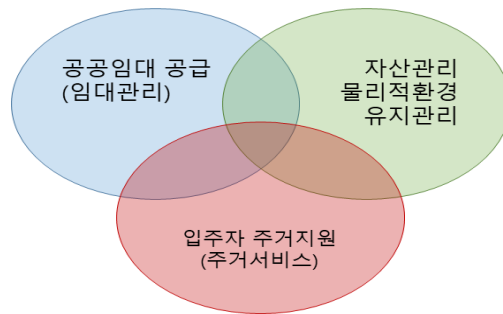
자료 : 국토연구원, 주거안정 강화방안 연구 워크숍 자료, 2023

- 이에 본 연구에서는 공공임대주택 관리를 ① LH 등 임대주택사업자가 임대사업을 유지하기 위한 차원에서 행정절차 등의 운영관리, ② 공간의 기능성과 지속가능성이라는 측면에서 시설물 유지 등 물리적 관리, ③ 주민의 생활 안전 등 사회적 관점

에서의 입주자 지원으로 구분해서 검토해 보고자 함

- 운영관리 : 공공임대주택 사업자가 입주자에게 주택을 공급하는 과정에서 발생하는 입주자격, 임대조건, 거주실태조사, 계약관련 사항들
- 물리적단지 관리(자산관리) : 시설의 기능성 향상과 수명연장을 위한 제반조치들 (일상적 청소나 소독, 수선유지업무, 노후시설관리, 리모델링, 재정비 등)
- 입주자 지원 : 안전한 생활환경을 유지하고, 지속가능한 주거를 제공하기 위한 입주자 지원 서비스 등에 대한 관리를 포함

[그림 2-6] 공공임대주택 관리의 세 영역



2. LH 공공임대주택 관리 현황 및 과제

2.1 임대운영

- 공공임대주택 재고 증가에 따라 공공임대사업자의 매출액(임대료수입)은 완만히 증가하는 반면 노후 공공임대주택 재고 증가로 매출원가(임대사업비)는 급속히 증가함으로 공공임대사업자 단기 순손실 지속 증가
 - 전체 임대주택 재고 증가에 따라 임대사업자의 임대수입에 의한 매출액 총액은 꾸준히 증가하고 있으나, 시세보다 저렴한 임대료 책정, 정부의 임대료 동결 조치 등으로 임대수익은 오히려 감소
 - 장기공공임대주택 건설비에 대한 국가 또는 지방자치단체의 재정지원이 실제 건설비에 미치지 못하고 있으며⁹⁾, 운영과정에서 회수되는 임대료 역시 실제 운영비보다 낮은 수준에서 결정됨에 따라 장기공공임대주택사업은 지속할수록 사업주체에게 적자를 발생시키는 사업
 - 장기공공임대주택의 최초임대료는 영구임대는 주변시세의 30% 수준, 국민임대 등

9) 진미윤(2015)

은 주변시세의 60~80% 수준에서 결정되지만, 임대료 인상이 제한되면서 실제 입주자들은 영구임대는 주변시세대비 13~20% 수준, 국민임대는 주변시세대비 44~50% 수준의 낮은 임대료를 지불하고 거주하고 있음

[표 2-3] 공공임대주택 임대료 수준

구분	영구임대	국민임대	행복주택
기준	시세대비 30% 이하	시세대비 50% 이하	시세대비 80% 이하
실제 임대료 수준	보증금	2,602천원	21,786천원
	월임대료	52천원	181천원
	비고	시세대비 14.8%	41.1%
			65.9%

* 임대보증금+(월임대료×12개월/전세환산이율)으로 계산하여 지역별 평균 전세가격(㎡/천원)과 비교

* 전세환산 이율 4.9%, 지역별 평균 전세가격은 전국 3,686㎡/천원을 적용 (한국부동산원 통계 '22.11월 기준 전국 평균)

자료 : LH 내부자료

- 최근 임대주택의 자산관리비용 증가, 주거서비스 확대 등으로 매출원가가 지속적으로 증가함에 따라 운영손실은 커지는 추세
 - 1990년대 이후 양적으로 공급이 확대된 영구임대 및 국민임대주택의 15년 경과된 노후 임대주택 재고가 증가하고 있으므로 이에 따른 수선유지비가 급증하면서 임대비용이 임대료 수익을 넘어서고 있음
 - 생애주기 관점에서 보면 공공임대주택 운용관리비용은 건물 전체 생애주기 비용의 75~85%를 차지함¹⁰⁾
 - 낮은 임대료 정책은 임대료 수입으로 이자비용 등 임대운영비용을 충당하기 어려운 구조적 문제이나 임대료를 적정임대료 수준으로 부과하는 것은 저소득층의 주거비 부담이 증가되므로 공공임대주택의 본질적인 목적인 주거안정을 저해할 우려가 있음
 - 공공임대사업자로서 LH는 민간임대주택에 입주하기 어려운 주거취약계층에게 시세보다 저렴한 주택을 공급함으로써 주거비 부담을 경감시키고, 임대운영기간의 적자를 감수함으로써 공적역할을 수행함

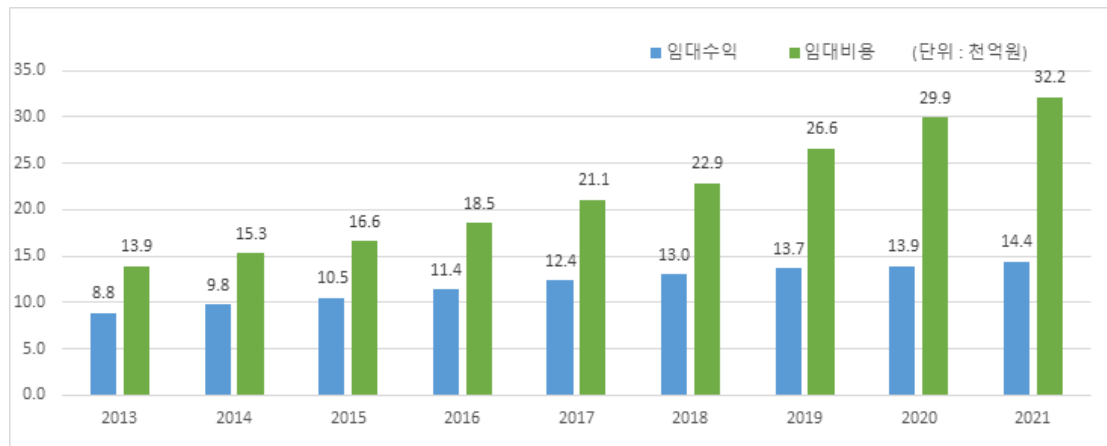
[표 2-4] 임대운영 손익 현황

(단위 : 억원)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
임대수익	8,844	9,771	10,462	11,419	12,362	13,042	13,668	13,941	14,363
임대비용	13,887	15,287	16,610	18,539	21,112	22,890	26,551	29,931	32,155
판매관리비	393	471	886	1,320	1,312	1,790	2,009	1,407	1,804
영업외이자수익	755	42	1	1	-	-	-	-	-
영업외이자비용	4,717	5,615	6,819	6,766	6,385	6,584	7,236	4,932	5,030
법인세	△2,253	△2,752	△4,047	△3,398	△1,160	△4,665	△4,160	△5,455	△6,277
당기순이익	△7,057	△8,621	△9,713	△11,706	△15,184	△13,462	△17,873	△16,828	△18,289

10) 노승찬 이용균 (2021) 전계서

[그림 2-7] 연도별 임대주택사업 운영성과 추이



- 임대주택 전체적으로 1조 가량의 손실이 발생하고 있는데, 주택유형별로 살펴보면 양적으로는 임대주택 재고량의 절반가량을 차지하는 국민임대에서의 손실이 크지만 비율로 살펴보면 행복주택이 오히려 -184% 수준으로 높음

[표 2-5] 2021년도 기준 공급유형별 손익계산서

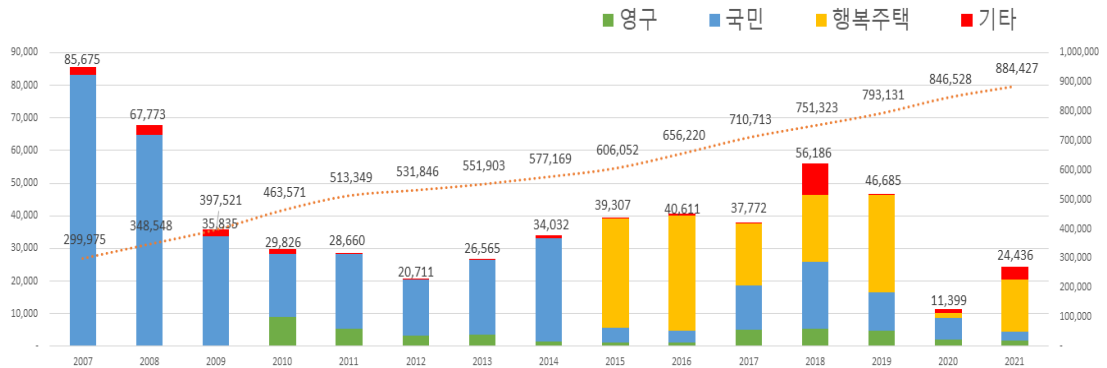
구분	(단위 : 억원)			
	합계	국민임대	영구임대	행복주택
매출액	10,387	8,525	1,182	680
매출원가	22,322	17,360	3,027	1,936
감가상각비	8,065	6,341	659	1,065
수선비	6,369	4,523	1,750	96
임대사업지급이자	4,871	4,399	13	459
매출총이익	△11,935	△8,835	△1,844	△1,255
매출총이익률	△114.90%	△103.64%	△155.98%	△184.60%

자료 : LH 내부자료

- 공공임대 사업자로서 임대운영이 적절히 이루어질 수 있는 방법은 임대료를 적정임대료 수준으로 인상하거나 수선유지비가 증가하는 노후 임대주택 재고를 감소시키는 방법이나 현실적으로 실현되기 어려움
 - 현행 공공임대주택 임대료가 낮은 수준으로 책정되어 영구임대의 경우, 임대사업자나 감가상각비 등을 제외한 수선유지비를 감당하기에도 어려움
 - 임대료를 인상은 것은 입주자의 부담이 될 수 있으며, 주거안정을 저해할 수 있어 공공임대사업자의 당초 설립 목적에 반하므로 신중한 검토가 필요
 - 수선유지비 등은 노후화가 진행될수록 급증하므로, 관리비용이 많이 드는 주택에 대해서는 매각 등의 방안을 검토해 볼 수 있으나 역시나 수급자 및 고령자가 많은 공공임대주택 입주자의 특성상 주거안전성을 저해할 수 있으므로 현실적으로 어려움

2.2 자산관리

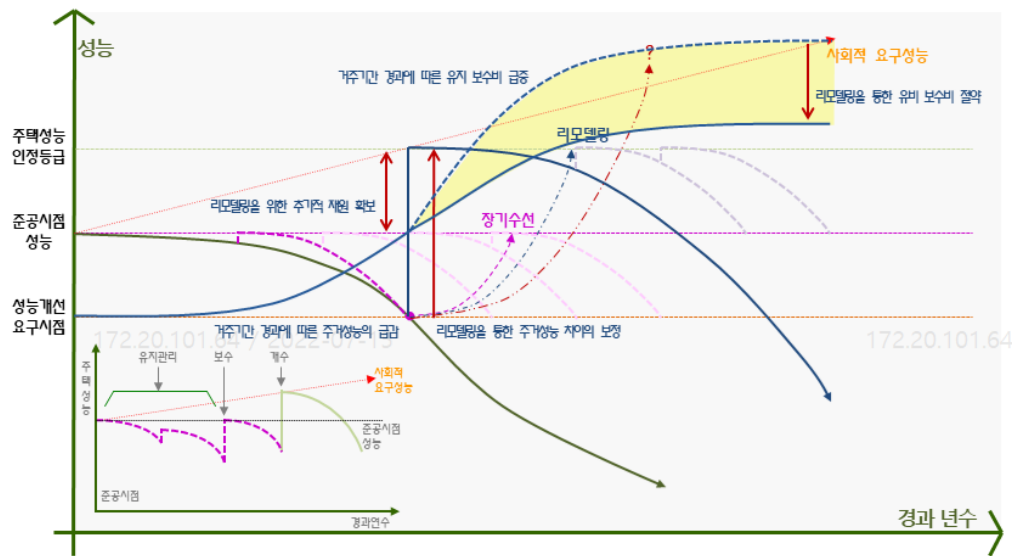
- 2010년 이후 연간공급물량은 감소하였으나, LH가 관리하는 영구·국민·행복주택 등 장기공공임대주택 건설이 지속되면서 건설임대 재고물량은 꾸준히 증가하여 자산관리 대상 물량도 증가
 - 2000년대 이전에는 5/10년 등 단기임대주택 공급이 많았으나, '국민임대주택 100만호 건설계획' 등 양적팽창 정책으로 임대주택의 재고가 급증
 - 2010년대 중반 이후 행복주택 등 다양한 임대주택 유형이 등장하면서 기존의 단지형 주택 외에 소규모 다양한 임대주택 유형이 건설되는 추세
 - 한편 1990년대 이후 양적으로 공급된 주택들이 물리적, 기능적으로 노후화되면서 수선유지 대상 물량이 급증



* 전체 물량은 5년/10년등 분양전환 공공임대 제외 물량. 기타는 부도매입, 미분양매입, 정비사업매입, 통합공공임대 포함
 자료 : 국토교통통계누리 홈페이지

[그림 2-8] 건설형 임대주택 공급물량과 재고

- LH 등 공공임대사업자는 공급시점에 장기수선계획을 수립, 이에 근거하여 지속적으로 물리적 성능유지를 위한 수선유지 사업 등을 실시하고 있음
 - 선행연구에 따르면 준공이후 경과연수에 따라 주거성능이 저하되는 부분을 장기수선계획에 따라 유지보수하여 성능을 일정하게 유지할 수 있으나, 시간이 지남에 따라 사회적 성능 요구수준이 높아지면서 리모델링 등을 통한 주거성능 개선이 필요
 - 따라서 장기공공임대주택의 사회적·성능적 기능을 유지하기 위한 공공임대사업자의 재정적 부담은 임대주택이 노후화됨에 따라 계속 증가하게 됨
 - 공공임대주택의 물리적 관리를 위해 사업에는 수선의 성격과 시행주체, 재원 등에 따라 '공동주택관리법'에 의한 장기수선계획공사와 '장기임대주택법'에 의한 노후시설개선사업, 한시적 사업인 그린리모델링 외에 재정비사업 등이 있음



자료: 윤영호 (2016) 공동주택 리모델링 사업모델 유형 및 프로세스 제한 설정, 노후 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책세미나

[그림 2-9] 공동주택의 주거성능 개념 및 성능수준

- ‘공동주택관리법’ 제29조에 의한 장기수선계획은 전용부분을 제외한 공용부분의 주요 시설물을 대상으로 하고 있으나 공공임대주택은 사업자가 공용 및 전용부분을 포함하여 수선계획을 수립·시행
 - 공동주택은 생애주기 동안 주요 시설의 교체 또는 보수가 필요한 경우를 대비하여 ‘장기수선계획’을 수립하도록 하고 있음
 - 장기수선계획은 시설물의 교체 및 보수를 적기에 시행함으로써 시설물의 수명을 연장하고, 과다한 수선비용의 발생을 최소화하여 입주자의 쾌적한 주거환경을 유지하도록 하고 있음
 - 시설물 노후, 고장, 하자 등으로 인한 입주자의 생활불편을 해소하기 위한 보수공사나 재계약세대에 대한 보수공사는 ‘유지보수 공사’로 진행하고 있음

[표 2-6] 임대주택 수선유지 공사 (2021년 기준)

구분	유지보수공사	발주공사	기 타
공사내용	시설물 노후, 고장, 하자 등으로 인한 입주자의 생활불편을 해소하기 위한 보수공사, 재계약세대 보수공사	장기수선계획에 의한 시설물 부분 및 전면 교체공사, 안전확보·성능개선을 위한 추가시설물 설치공사 등	경미한 보수 등 (관리소 인력 활용, 자재는 LH구매·지급)
공사수행	권역별 유지보수업체(124권역 253계약건)	시공사 (전문공사)	관리사무소 등
수선비	5,429억원	3,154억원	1,866억원
비고	‘21년 유지보수 684,565건 처리	그린 리모델링(344억원) 및 시설개선(710억원) 포함	

○ LH¹¹⁾는 입주자들의 생활불편을 해소하기 위한 유지보수공사 외에 공동주택관리법에서 규정하고 있는 73개 항목에 비해 3배 더 많은 225개 항목에 대해 ‘장기수선계획’을 수립, 발주공사를 진행하고 있음

- 건물 준공시에 수립된 장기수선계획에 따라 법상은 6개 항목으로 구분하고 있으나 실제 LH는 건축·토목·기계설비·전기·승강기 등 4개 분야별로 장기수선계획을 수립, 집행하고 있음
- LH는 경미한 사항에 대해서는 자체적으로 지급한 자재로 관리소 자체인력을 활용하여 직접 보수공사를 진행하고 있음
- 따라서 공공임대사업자는 입주민의 관리비성 경상적 수선유지비 외의 유지관리비를 부담하고 있으므로 시설물관리에 대한 부담이 높음¹²⁾

[표 2-7] 장기수선계획에 따른 수선편목

구분	분양주택	LH 임대주택
건물외부	지붕, 외부, 외부창문 3개 항목	지붕, 외벽, 창문, 그 밖의 부분 등 4개 항목
건물내부	천장, 내벽, 바닥, 계단 4개 항목	천장, 내벽, 바닥, 계단, 베란다, 창문, 빌트인 가전, 기타** 8개 항목
전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	예비전원(자가발전) 설비, 변전설비, 자동화재감지설비, 소화설비, 승강기 및 인양기, 피뢰설비 및 옥외전등, 통신 및 방송설비, 보일러실 및 기계실, 보안·방범시설, 지능형 홈네트워크 설비 10개 항목	예비전원(자가발전) 설비, 변전설비, 감시반시 설, 옥내배선설비, 자동화재감지설비, 소화설비, 승강기 및 인양기, 피뢰설비 및 옥외전등, 통신 및 방송설비, 인터폰 및 비디오폰 설비, 보일러실 및 기계실, 무인택배함 12개 항목
급수·가스·배수 및 환기설비	급수설비, 가스설비, 배수설비, 환기설비 4개 항목	급수설비, 가스설비, 배수설비, 위생설비, 환기설비, 자동제어기기 6개 항목
난방 및 급탕설비	난방설비, 급탕설비 2개 항목	난방설비, 급탕설비 2개 항목
옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	옥외부대시설 및 옥외 복리시설 1개 항목	옥외부대시설 및 옥외 복리시설 1개 항목

○ 2009년부터 장기수선편목계획상의 항목 외에 입주민의 삶의 질 향상을 위하여 공용 시설에 대한 노후 시설개선사업을 전개해 오고 있음

- ‘장기임대주택법’에 의거하여 공공임대사업자는 장기공공임대주택 및 복지서비스 시설이 입주자가 사용하기에 적합한 수준을 유지하도록 지속적으로 관리할 의무가 있으며 이 법에 근거하여 국비 지원을 받고 있음¹³⁾

11) SH의 경우 공동주택관리법에서 규정하는 항목 이외에는 별도 일반수선계획을 수립, 수선유지업무를 수행하고 있으나 LH는 장기수선계획으로 수선유지 업무를 진행

12) 정용찬 외 (2022) 노후 장기공공임대주택의 경과 연수별 유지관리비 분석 및 예측 모형

13) 장기공공임대주택 지원법 제3조는 입주자의 삶의 질 향상을 위하여 다음 각호의 지원을 실시하도록 규정

1. 입주자의 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램 개발 및 재정 지원

- 2009년부터 추진된 노후 공공임대주택의 시설개선사업은 준공이후 15년 이상 경과된 영구임대와 50년임대 단지를 대상으로 시기별로 정책지원의 필요성에 따라 사업항목이 선정됨
- 시설개선사업 소요공사비는 사업주체별 공공임대주택 보유비율, 국비지원 한도 등을 고려하여 2016년 이후에는 LH는 50% 출자금으로 지원을 받고 있음

[표 2-8] 시설개선사업 소요공사비 재원 사업주체별 매칭비율

기간구분	LH		서울시		지자체	
	국비지원	사업자부담	국비지원	사업자부담	국비지원	사업자부담
2009~2015년까지	85%	15%	50%	50%	70%	30%
2016년 이후	50%	50%	30%	70%	50%	50%

자료 : 국토교통부 (2018) 전계서

- 2018년부터는 ‘장기공공임대주택 입주자 삶의 질 지원을 위한 기본계획(이하 장기임대 기본계획)’을 수립, 배리어프리, 에너지절약, 성능 및 기능향상, 커뮤니티 강화, 단지환경조성 항목에 대해 국비지원을 받아 노후 시설개선사업을 수행 중
 - 지원 항목은 시설개선의 시급성, 비용지출의 효율성, 수혜그룹의 만족도, 시설부위의 이용도, 사업유형간 연계성 5개 평가요소와 정부 주거복지 정책방향, 개별사업의 사업비 규모 및 사업물량 진행률을 고려하여 70개 풀 중 35개 지원항목을 선정
 - 전체 장기공공임대주택 중 15년 이상 경과된 영구·50년임대주택을 대상으로 하며, 개별 항목에는 항목별 성격에 따라 전용부위와 공용부위가 혼합되어 있음
 - 실제 집행과정에서도 단지별로 지역본부별로 배정된 예산의 일부를 국비사업으로 진행하고 있어, 실제 현장에서는 국비사업인지 장기수선계획에 의한 사업인지 구분하기 어려움
 - 2021년 말 기준 국비지원금은 영구 및 50년임대주택 총 수선유지비의 14.6%(300억 원) 수준임
 - 2022년 말 기준 경과연수별 재고를 보면 5년 전 1차 기본계획 수립당시에는 영구·50년임대주택이 대상이었으나 2차 기본계획 수립 기간 중에 대상물량의 대부분은 국민임대 주택으로 확대될 예정
 - 특히 국민임대주택은 재고 물량이 많아 이미 영구·50년임대주택에 비해 2배가량의 수선유지비 발생 중에 있으므로 노후 시설개선사업의 국비지원 대상범위 확대가 시급함

2. 노약자·장애인을 위한 승강기 등 편의시설 설치 및 보수비용 지원
3. 시설물 노후화 등으로 인한 유지보수 및 기능 향상에 필요한 비용 지원
4. 복지서비스시설 공간 내 장비 설치 및 시설운영에 필요한 비용 지원
5. 그 밖에 입주자의 주거복지증진을 위하여 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사항

[표 2-9] 시설개선사업 연차별 사업추진 기본방향

연도	사업구분	사업추진 기본방향
2009	중점사업	입주인이 체감할 수 있는 주거환경 개선시설에 중점
	기타사업	주민공동이용시설 중 비용 대비 만족도가 큰 시설 위주
	시범사업	예산 과다소요 또는 시급성 낮은 시설은 시범사업 추진
2010	내부공사	세대내부환경 개선공사
	외부공사	외부 공용부분을 중심으로 개선
2011	에너지효율 개선	에너지 절감 효과성 고려 관련시설에 적용
	시설개선사업	저소득층 주거환경 개선 고려(단지 내 모든 시설)
2012	에너지효율 개선	에너지 절감 효과성 고려 관련시설에 적용
	시설개선사업	저소득층 주거환경 개선 고려(단지 내 모든 시설)
2013	에너지효율 개선	발코니샷시, 난방시스템개선, 외부창호설치 등 3개 항목 우선 시행
	시설개선사업	설문조사결과 입주민 선호도가 높은 사업 우선 선정
2014	세대내부 환경개선 주민공동 이용시설	입주민 선호도가 높은 사업 우선적 선정, 사업주체의 현지실사 결과 반영
2015	일반항목	국고 일정비율(10%)을 주거약자용 편의시설 설치 할당
	안전항목	노후 임대주택 시설낙후 및 슬럼화에 따른 안전사고와 범죄방지 사업 포함
2016	일반항목	국고 일정비율(10%)을 주거약자용 편의시설 설치 할당
	안전항목	안전사고 예방 최우선, 단지 입주민이 사업추진 효과를 체감할 수 있는 사업 중점 실시
2017	안전항목	관리사업항목을 단일화, 여건변화 고려 “안전”과 “에너지절약”으로 항목 재편성
	에너지효율 개선	에너지 절감 효과성 고려 관련시설에 적용
	기타사업	세대내부 환경개선 등 상기 항목외 사업
2018	생활안전/ 전기안전 노후시설/ 교통안전	사업주체의 수요조사(현지조사)를 반영하여 생활안전, 전기안전, 교통안전, 노후시설 등 주거안전 중점 추진
2019	장기임대 기본계획에 의한 노후시설개선사업	배리어프리 6개, 생활안전 18개, 에너지절약 7개, 성능 및 기능향상 2개, 커뮤니티 강화 1개, 단지환경조성 1개 항목으로 구성됨

자료 : 국토교통부 (2018) 장기공공임대주택 삶의 질 기본계획

- 2020년 '코로나19 이후 경제위기 극복 및 경제부흥 토대마련을 위해 한국판 뉴딜¹⁴⁾'의 일환으로 공공임대주택의 개별 주호 및 공용공간에 대한 그린리모델링사업¹⁵⁾이 도입됨

14) 한국뉴딜 종합계획은 총사업비 67.7조원 투자, 88.7만개 일자리 창출하기 위하여 디지털뉴딜 (① 데이터 댐, ② 지능형 정부, ③ 스마트 의료인프라), 융합과제 (④ 그린 스마트 스쿨, ⑤ 디지털 트윈, ⑥ 국민안전SOC 디지털화, ⑦ 스마트 그린 산단), 그린 뉴딜(⑧ 그린 리모델링, ⑨ 그린 에너지, ⑩ 친환경 미래 모빌리티)의 3개 항목 10대 대표과제를 선정 (2020.7.14 발표)

15) 2023년부터 리모델링으로 명칭 변경

- 1990년대에 건설된 영구임대주택은 설비 및 자재 측면에서 최근에 공급된 임대주택에 비해 단열성능이 낮고, 보일러 등 난방설비의 열효율이 낮아 상대적으로 단위면적당 난방비가 높음
- 따라서 주거취약계층의 에너지 비용 절감이라는 에너지 복지 측면에서 15년 이상 경과된 노후 영구임대주택 및 매입임대주택을 대상으로 그린리모델링 사업을 도입

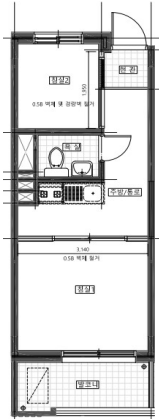
[표 2-10] 영구임대주택 난방비 비교('20.1월(동계) 부과기준)

단지명		대전 A	춘천 B	서산 C	수원 D	시흥 F
입주		'91.08월	'93.11월	'95.06월	'16.02월	'16.06월
세대수(호)		768	686	775	712	756
난방비	단위면적(원/㎡)	2,359	2,554	2,449	1,963	1,733
	호당금액(원/월)	61,334	66,404	63,674	51,038	45,058

자료 : LH 내부자료

- 리모델링사업 대상은 재정비 대상으로 검토된 단지 등 일부를 제외한 영구임대주택 전체를 대상으로 하며, 기존 공개세대 및 재공급 대상세대를 중심으로 세대내부 공간에 대한 철거 및 리모델링 작업을 추진
- 시범사업을 통해 26㎡와 31㎡ 표준모델을 개발하고, 그동안 문제로 지적되어 왔던 수납공간 부족의 문제, 단열과 설비 측면에서 주택 성능을 개선하고자 함

[표 2-11] 리모델링 일반모델 및 주거약자용 표준 모델

종전 주택		리모델링 모델			
26 기존세대	31 기존세대	26 일반세대	31 일반세대	26 주거약자	31 주거약자
					

- 전용부분에 대해서는 불박이 형태의 수납장을 설치하고, 현관 및 창호의 기밀성능을 강화, 벽체 단열기능 강화, 주방 및 욕실 설비 개선 등 전면적으로 개별 주호의 성능을 개선
- 공용부문에서는 에너지 효율개선을 위한 태양광 패널설치, 엘리베이터홀 개선, 전동 출입문 설치 등 동출입구 개선 등도 리모델링사업으로 추진됨

- 사업 이후, 일부 빌트인 가구 및 가전이 입주자의 기존 물품과 맞지 않다는 의견이나 단열성능을 강화하면서 벽체가 두꺼워져 내부 공간이 오히려 협소해졌다는 의견도 일부 있음
- 주거약자용 모델은 휠체어 진출입이 가능하도록 욕실단차를 확대, 단차도 제거하였으나, 시범사업에서 민원이 주로 발생했던 타일공사를 비철거 방식으로 진행함으로써 단차해소가 어려워짐
- 리모델링 사업을 통해 영구임대 등의 고령화 문제를 해소하고 계층혼합을 도모하기 위하여 연접한 2호의 조적벽체를 일부 철거하는 다자녀가구를 위한 세대통합형 모델도 개발하여 청년, 신혼부부를 대상으로 공급하고자 함

[표 2-12] 리모델링 세대통합형 표준모델

기존	세대통합형 모델	
26㎡ 2호	52㎡	

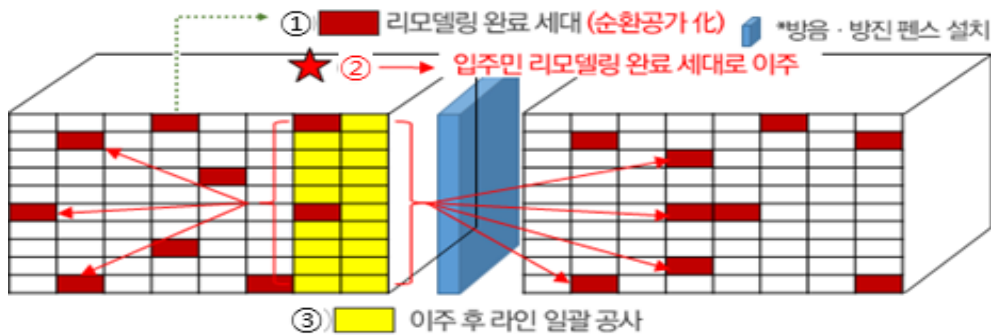
- LH는 2020년 10,300호에 대한 시범사업을 토대로 세대 통합 및 단일세대 리모델링을 추진하였으며, 매년 1만호씩 추진해 나갈 예정임
 - 시범사업 결과 일반적으로 에너지 성능은 34%이상 향상되는 것으로 기대하고 있으며, 세대통합의 경우 에너지 성능 개선은 41% 수준임¹⁶⁾
 - 기존 주택에 비해 기밀성능과 단열성능이 향상됨에 따라 냉난방 성능 향상으로 관리비 중 개별 사용량에 따라 부과되는 에너지 비용 부담이 경감될 수 있으므로 고령자 및 주거취약계층의 주거비 부담에도 효과적인 것으로 평가
 - 실제 사업 초기에는 리모델링에 부정적이던 입주자들 일부도 개선된 주거로 이주를 희망하는 경우가 발생하고 있음

16) 목표량 기준 (자료 :LH, 2021년 노후임대주택 그린 리모델링 사업 추진방안)



[그림 2-11] 리모델링 후 내부 모습 (좌: 빌트인 가구, 가운데 : 주거약자용 욕실, 우 : 세대통합형 거실)

- 다만 시범사업 이후 입주자들의 요구에 따라 거주상태에서 공사가 가능한 항목에 따라 창호, 화장실 LED 전등 등을 개조하는 부분적 리모델링인 거주상태 리모델링¹⁷⁾과 입주민을 리모델링 완료 세대로 이주하고 동별, 층별로 라인별 공사를 시행하는 순환 방식을 도입하고 있음
- 인접세대를 위한 임시거주시설이나, 쉼터 등도 병행하고 있으나 실제 현장에서 고령 등을 이유로 공사 중 이주를 거부하는 경우 이를 강제하기 힘들다는 한계가 있음



[그림 2-12] 리모델링 공사방식 개선방안

- 리모델링 사업은 기존의 부분적 시설개선에서 전면적으로 세대 내부를 개선함으로써 에너지 효율성 증대로 인한 에너지 복지 실현 및 입주자의 주거편익을 향상시키는 방식으로 평가할 수 있으나, 장기적인 계획 없이 사업이 추진됨에 따라 형평성 등의 측면에서 문제가 잔존

17) 현관, 창호, LED, 욕실, 주방, 발코니, 기계 부문별로 실시

- 중장기 계획 없이 리모델링 사업이 도입되면서 시범사업에서 기 설치품목의 경과연수 등을 감안하지 않고, 전면 교체하는 경우도 있었으며, 입주민들의 특성을 고려하지 않은 빌트인 가구나 가전에 대한 불만도 높음
 - 대상 단지 선정에서 재정비사업 대상으로 선정된 단지나 표준형이 모델이 아닌 단지는 리모델링 대상에서 제외되어 있으나 재정비사업이 바로 시작될 수 없으므로 입주민의 삶의 질 측면에서 적용 기준의 형평성 문제가 발생할 수 있음
 - 리모델링 세대수가 증가하면서 입주민 거주 단지 내 공사로 인한 소음, 분진 민원 등이 증가하고 있으며, 외부 숙박시설이나 단지 내 쉼터 마련 등으로 민원에 따른 관리비용도 추가 발생
- 2020년 LH는 자체적으로 단지 이미지 개선, 입주민 편의성 증진을 위한 외부공간 개선을 위한 “체인지 업(Change Up)” 사업을 진행함
- 기존의 노후시설개선사업이나 리모델링 사업과 달리 디자인 및 기능 전환에 중점을 두고, 공공임대의 이미지 개선을 통해 임대주택의 사회적 배제 문제를 해소하고, 입주만족도를 제고하기 위한 사업임
 - 임대주택의 물리적 노후화 외에 입주자들의 고령화, 노상 음주 등 반사회적 행동 증가, 주변 지역사회와의 갈등 등으로 인한 공공임대주택의 사회적 배제 문제를 해소하기 위한 방안으로 검토
 - 입주민들의 고령화로 인한 체육시설이나 어린이 놀이터 등 미사용 공간이 음주, 탈선 장소로 오용됨에 따라 입주민의 수요를 반영한 고령자 운동시설, 텃밭 등으로 개조하여 단지 내 커뮤니티 활성화를 도모하고자 함
 - 쓰레기 적치, 노후화된 단지 상가, 담장, 안내 표지판 등 외부에서 공공임대주택을 인지하는 공간에 대해 외부인들의 시선은 물론 입주 고령자들의 인지건강까지 고려한 기능 및 디자인 개선작업을 통해 임대주택에 대한 인식을 개선하고자 함
 - 임대주택에 대한 인식 개선을 위하여 외관 환경 개선과 입주자 고령화로 인한 미사용 공동시설에 대한 개선 요구가 증대됨에 따라 LH 자체 재원 및 노후시설개선사업 재원을 활용하여 디자인과 공간 활용성을 개선하는데 초점을 둔 사업임¹⁸⁾
 - 2020년 ‘노후임대주택 외부공간 개선사업’ 시범사업으로 춘천 효자, 진해자은의 2개 단지를 정비하였으며, 2021년 4개 단지를 추가 총 6개 단지에 대한 시범사업을 실시, 2022년부터 준공 후 25년 경과된 단지를 대상으로 확대
 - 기존의 사업과 달리 설문조사를 통해 외부공간에 대한 불편사항, 개선필요 및 요구

18) 지구에 따라 설계용역비와 조경, 토목, 도장 공사비 등 12~50억원 규모의 예산이 소요되고 있는데 LH의 노후시설개선사업비, 수선유지비 및 자본예산을 활용하여 추진하고 있음

시설 등에 대해 입주자 의견을 수렴하고, 시설변경과 관련된 입주자 동의를 받아 사업을 수행하였다는 점에서 기존의 일방적인 사업추진과 과정에서 차이가 있음

- 체인지업 사업은 노후화된 임대주택의 외부공간을 개선하고, 입주자 및 지역주민의 인식을 개선하기 위하여 커뮤니티 공간 강화, 임대주택 이미지 쇄신, 인지건강 디자인 특화라는 세 가지 관점에서 사업을 실시함

- 커뮤니티 공간 강화는 포켓 정원, 커뮤니티 팜 등 주민 커뮤니티 활성화를 위한 공간을 마련하거나, 미·저이용 되고 있는 놀이터 등을 고령자 운동공간이나 산책로 등으로 재조성하여 입주민들 간 교류를 촉진하고자 하고 있음
- 임대주택 이미지 개선은 단지 주출입구, 중심가로 재정비, 외벽 디자인 등 경관 디자인을 개선하고, 상가외관 리모델링, 재활용품 보관소 정비, 경계 담장 개선 등 디자인적 측면에서 개선을 통해 임대주택에 대한 부정적 이미지를 쇄신하고자 함
- 마지막으로 주거취약계층이 집중되어 있는 임대주택의 속성과 기존 거주자들의 고령화 현상을 반영하여 보행로 정비, 동출입구 사인 디자인 개선 등에 인지건강 및 유니버설 디자인을 적용하고, 안전손잡이 및 전동휠체어 보관소를 추가적으로 설치하여 입주자들의 편의성을 향상시키고자 함

- 경남 진해의 자은 영구임대주택은 2020년 ‘노후임대주택 외부공간 개선 사업’ 시범단지로 선정되었으며, 입주자 설문조사 등을 거쳐 2021년 본 사업이 완료됨

- 1994년 입주한 영구임대 단지로 10개동 456호 규모의 6층 이하의 저층주거단지로 입주민의 고령화가 진행되는 단지¹⁹⁾
- 엘리베이터가 없음에도 불구하고 주변 분양주택 시세대비 2%의 낮은 임대료로 인하여 공실이 거의 없으나 입주민의 고령화, 시설 노후화로 인하여 체인지업 대상 단지로 선정됨
- 체인지업 사업으로 재활용 보관소(2개소), 상자형 텃밭(2개소), 노약자 운동시설(3개소), 전동휠체어 충전 및 보관소, 주민휴게공간을 신설하고, 임대상가 주위의 화단 및 보도블럭 개선과 단지 외곽 펜스를 교체함

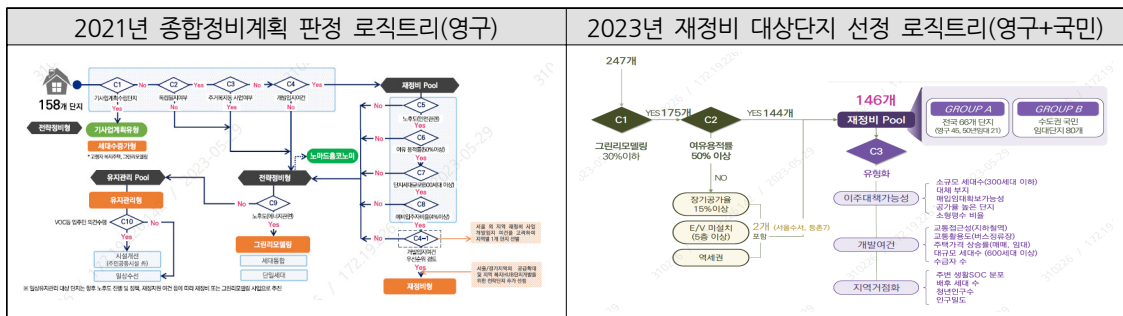
19) 2022년 10월 기준 (주택관리공단 자료) 전체 입주자 중 72.8%인 332세대가 수급자이고, 대부분 1인 가구이며 이 중 독거노인 세대가 179세대로 고령 1인 가구 비율이 높음



[그림 2-13] 체인지업 사업 단지 모습 (예: 진해자은)

- 준공단지에 대한 입주자 만족도 조사결과 약 95%가 긍정적으로 평가하였으며, 입주자들의 문제 행동 감소로 사회적 이미지 제고에도 효과적인 것으로 평가되고 있음
 - 내부 설문결과 매우만족 50%, 만족 45%였으며 항목별로는 노인전용 운동공간과 단지 내 텃밭(LH정원)에 대한 만족도가 높게 나타남
 - 공간의 이미지 개선 이후 입주자들의 음주나 탈선행위 등이 감소하였다는 의견도 있어 실제 입주자들의 편의성 증진뿐만 아니라 행동에도 영향을 미침으로써 임대주택의 이미지 개선에도 효과가 있을 것으로 기대됨
 - 지구에 따라 설계용역비와 조경, 토목, 도장 공사비 등 12~50억원 규모의 예산이 소요되고 있는데 LH의 노후시설개선사업비, 수선유지비 및 자본예산을 활용하여 추진하고 있음
- 이상의 수선유지, 노후 시설개선사업, 리모델링 등으로 물리적 환경을 개선하고 있음에도 불구하고, 장기공공임대주택이 갖는 본질적인 문제는 해소되기 어렵다는 관점에서 재정비사업이 검토되고 있음

- 장기공공임대에 대한 시설개선사업으로 공공임대주택의 물리적 시설은 양호한 편이나, 생활편의시설 부족, 주변과의 단절, 낙인 효과 등 사회문화적 문제는 해소되기 어려운 한계가 있으므로, 2023년 국정과제로 ‘공공임대주택 재정비 시범사업’이 추진되기에 이룸
- 정부는 2022년 8월 “국민주거안정 실현 방안”에서 공공임대주택의 질적 혁신을 통해 부정적 인식을 개선하고 지역 커뮤니티 허브로 조성하여 소셜믹스를 실현하기 위해 노후 영구임대에 대한 재정비시범사업을 추진하겠다고 발표함²⁰⁾
- 서울시의 공공임대주택 사업자인 SH는 준공 후 30년이 경과한 임대단지를 대상으로, 각 단지별 여건을 분석, 실현가능성·단지노후도·개발파급력 등의 기준에 따라 우선순위를 검토한 후 사업여건이 성숙하거나 전략적으로 시급한 추진이 필요한 선도단지와 후속단지를 선정하여 순차적으로 재정비사업을 추진하고자 하고 있음
- LH는 2021년 ‘노후임대자산 종합정비계획’을 통해 최근의 법적·사회적 요구 수준에 미달하는 슬래브 두께, 단열재, 내진성능, 좁은 주거면적 등을 개선, 도심 내 요지에 입지한 노후 공공임대주택 재건축을 통한 주택공급 확대를 위해 재정비를 검토, 이를 바탕으로 시범사업지구를 선정한 바 있음
- 2023년에는 1차 대상단지 선정기준에 수도권 1기 신도시에 공급된 국민임대단지를 포함하여, 그린리모델링 실시여부, 여유용적율, 장기공가율, E/V설치 유무, 역세권 등의 개발여건을 고려하여 146개 대상단지에 대한 유형화를 실시함
- 이영은 외(2023)²¹⁾은 146개 단지에 대해 이주대책가능성, 개발여건, 지역거점화의 관점으로 재정비 대상단지에 대한 복합개발형 재정비, 장기적 고밀형 재정비, 기능전환형 재정비, 복지강화형 점진적 재정비로 4가지 방식의 재정비 전략을 제시



[그림 2-14] 재정비사업 대상단지 선정 기준

20) 국토교통부, ‘국민 주거안정 실현방안’ (2022년 8월 16일 보도자료)

21) 이영은 외 (2023) 장기공공임대주택단지의 재정비 및 지역거점화를 위한 전략



자료 : 이영은 외 (2023) 전거서

[그림 2-15] 재정비사업 대상단지 유형별 재정비 전략

- 2023년 현재 재정비사업에 대한 필요성은 인식하고 있으나, 시범사업을 추진 중인 SH는 물론 LH에서도 사업 후 재임주시 임대조건 유지, 통합공공임대 공급 원칙에 따른 사업자의 부담 증가, 이주대책 마련 어려움 등 현실적 한계로 사업 추진이 쉽지 않은 것으로 예상하고 있음
- SH 및 LH 모두 시범사업에서 계층혼합을 위하여 지역사회와 연계를 강화하기 위하여 공공임대주택의 질적 개선은 물론 지역과 연계하는 생활공유가로 조성 및 단지 내 부대복리시설과 생활SOC 등 커뮤니티 기능 집적 등을 도모하고 있음
- 다만 실제 사업에서는 기존입주자들의 주거안전성 확보를 위하여 이주부지에 임시주거를 공급하거나 주변 임대주택을 활용한 순환주택이 확보되어야 하고, 기존의 영구임대 외에 추가 공공임대주택을 공급하도록 하고 있는데 장기공공임대주택 자체가 정부의 재정지원을 받고 성립되는 비수익사업으로 재정비사업에서 분양주택을 포함하더라도 수익이 발생하기 어려운 구조로 사업 추진이 난항을 겪을 것으로 예상됨

2.3 입주자 주거지원

- LH는 2016년부터 물리적 공간 제공 외에 입주자의 복지 증진과 생활 지원을 위한 다양한 프로그램을 도입, 현재 ‘주거생활서비스’라는 이름으로 입주민의 공동체 활

성화 지원 및 생애주기에 따른 다양한 서비스를 제공해 오고 있음

- 임대주택 입주민의 삶의 질 향상과 편익 증진을 위해 계속적·지속적으로 제공되는 주(主) 생활관련 서비스를 ‘주거생활서비스’로 정의
- 2010년 이후 임대단지 어린이 급식 사업, 아동 멘토링 등 입주민 대상 사회공헌 사업으로 시작되었다가, 2015년 ‘주거 종합서비스 강화’ 방안을 수립하고 전담조직을 신설, 제공 서비스를 체계화하여 2016년 ‘무지개 서비스’라는 브랜드를 론칭함
- 2017년에는 NCS(국가직무능력표준)에 주거서비스가 편입되고, 생애주기별 서비스 개념이 도입되면서 육아, 아동, 노인돌봄 등 5개 분야에 대해 맞춤형 서비스를 제공해 오고 있음
- 2019년에는 ‘주거생활서비스 품질평가체계’를 시행, 2022년부터는 입주민 중심 서비스 강화를 위해 ‘주거서비스 新운영체계’를 도입

[표 2-13] LH 주거생활서비스 주요 전개과정

연도	주요 내용
2005	주거생활서비스 시작 (행복한 밥상)
2006	임대주택 입주민 커뮤니티 활성화 지원체계 도입
2007	온라인 서비스 시행 (디지털 도서관)
2010	고령자 대상 일자리 창출형 서비스 시행 (시니어 사원)
2013	공유경제형 카셰어링 서비스 도입 (LH 행복카)
2016	본사내 전담조직 “생활지원부” 신설 서비스 브랜드 “LH 무지개” 론칭
2017	취약계층 돌봄 특화형 서비스 강화 (가사대행서비스, 꿈높이 선생님) 무지개서비스 특화단지 구축 (성남여수 A-1BL)
2018	세대통합형 종합돌봄서비스 “돌봄나눔동지” 도입 공공임대주택 「가정어린이집 설치 운영 지원방안」 최초 시행 취약계층 돌봄 강화를 위한 시니어사원 제도 개편 (돌봄사원) 매입·전세임대로 서비스 영역 확대
2019	주거생활서비스 품질평가체계 개발 및 평가 시행
2022	입주민 중심 서비스 강화를 위해 LH주거생활서비스 新 운영체계를 구축
2023	주거서비스처로 변경되면서 4분류 29개 서비스로 강화

자료 : 한국주거서비스소사이어티 (2023) LH 주거서비스 중장기 발전방안 수립 연구용역

- 2022년 시행된 주거서비스 新 운영체계는 기존의 공급자 측면에서 제공하던 서비스 분류를 수요자 입장에서 개편, 기초생활서비스, 생활편의서비스, 수요맞춤서비스, 주거관리서비스의 4개 항목으로 재분류
 - 기초생활서비스 : LH공공임대주택에 거주하는 입주민이 기본적으로 세대 내·외부, 세대 간 주거생활을 유지하고 안전한 생활을 영위하기 위해 누구에게나 보편적으로

제공하는 서비스로 단지 내에서 주거생활의 기반 마련을 위해 모든 입주민이 참여해야 하는 서비스를 포함

- 생활편의서비스 : 입주민의 개인생활과 공동체생활의 편의를 지원하는 서비스로 개인 생활편의서비스는 개인의 생활을 편리하게 지원할 수 있는 가사, 교통, 상담 등 서비스이며, 공동체생활 편의서비스는 입주민이 함께 공동으로 즐기며 나눌 수 있는 주민축제 등의 프로그램
- 수요맞춤 서비스 : 수요자의 특성(장애인, 고령자, 청년, 신혼부부, 육아가구, 1인 가구 등)에 따라 제공하는 서비스
- 주거관리서비스 : 관리사무소가 주거생활서비스의 효율적으로 시행하기 위하여 홍보, 외부협력, 자원연계 등을 할 수 있도록 지원하는 서비스

[표 2-14] LH 주거서비스 대분류 개념 정의

구분	범위 및 특징		개념
기초생활 서비스	공공임대주택에서의 기본적인 주거생활을 유지하기 위해 제공하는 서비스		LH공공임대주택에 거주하는 입주민이 기본적인 주거생활을 유지할 수 있도록 지원하는 서비스. 단지 내에서 주거생활의 기반 마련을 위해 입주민이 참여해야 하는 서비스를 포함
생활편의 서비스	주민 누구나 이용할 수 있는 서비스	공동체생활과 개인생활의 편의증진을 위해 제공하는 서비스로, 제공되지 않아도 기본적인 생활에 지장을 주지 않는 서비스	공동체생활과 개인생활의 편의를 증진하기 위해 제공하는 서비스. 공동체생활은 입주민이 함께 공동으로 즐길 수 있는 서비스(주민축제 등)이며 개인생활은 개인의 생활을 편리하게 지원할 수 있는 서비스(가사지원, 동행서비스, 빨래, 짐 옮기기, 금융 등) 등을 포함
수요맞춤 서비스	수요자의 특성별로 제공 가능한 서비스		수요자의 특성(장애인, 고령자, 청년, 육아가구, 1인 가구 등)에 따라 제공하는 맞춤형 서비스
협력 서비스	공공임대주택에서의 주거생활을 유지하기 위해 지원하는 서비스		주거행복지원센터에서 주거서비스의 효율적인 시행을 할 수 있도록 지원하는 서비스. LH본사에서 조성하는 홍보자료, 외부협력기반, 연계자원 등을 활용하여 단지 특성에 맞는 서비스 운영 및 지원

자료: 한국주거서비스소사이터티 (2023) 전세서



[그림 2-16] LH 주거생활서비스 新 운영체계

- 현재 LH 건설임대 아파트에서 시행 중인 주거생활서비스를 조사한 결과²²⁾ 국공립 어린이집, 공동체 활성화 등의 비중이 높은 것으로 응답되었으나 단지 규모 및 주택유형에 따라 격차가 존재함
 - 도입율이 20% 이상인 주거서비스는 국공립어린이집(63.4%), 공동체활성화(61.2%), 돌봄사원(60.1%), 관리홈닥터(28.6%), 마음건강위원회(24.6%), 작은도서관(23.4%), 특화서비스(20.2%)순임
 - 다만 단지 규모가 작을수록 주거서비스 도입 비율이 낮아지는 경향이 나타났으며, 특히 300세대 미만 단지에서는 모든 주거서비스의 제공 비율이 낮은 것으로 나타남

22) 한국주거서비스소사이터 (2023) 전제서, 2021년 말 현재 기준 건설형 장기공공임대주택 1,051개 단지의 주거서비스 시행현황을 분석

- 기초생활서비스와 생활편의서비스는 국민임대에서 시행률이 높으며, 취약계층 돌봄, 관리홈닥터는 영구임대와 50년 공공임대에서 시행 비율이 높았음
- 주거서비스는 시설공사 하자보수 기간이 끝나고 관리 운영의 안정기에 접어드는 5년 이상 10년 미만의 단지에서 가장 활발하게 시행되고 있는 것으로 나타났으며, 10년 이상의 노후 단지에서는 돌봄자원과, 관리홈닥터의 서비스 제공률이 높았으나, 이 외의 주거서비스에 대해서는 5년 이상~10년 미만 단지와 격차가 발생함. 또한, 10년 이상의 단지는 노후화 등 관리 현안 문제에 치중하고 있을 가능성이 큼
- 임대주택 입주민 설문조사 결과²³⁾ 주거서비스 이용 경험이 있는 응답자는 23.2%이며, 그 중 경험이 가장 많은 서비스는 작은도서관(40.4%)임
 - ‘작은도서관 사업’은 단지 내 도서관 공간을 정비하고, 전 연령층이 활용 가능한 주민 자율 복합문화공간으로 제공하기 위해 시설물개선 및 코디네이터 운영을 지원하여 마을공동체를 형성하여 지원기간 종료 후 입주민 자율운영을 목표로 함
 - 노후시설개선사업과 연계하여 단지 외부 공간을 정비하고, 작은도서관 내 복합문화공간 정비를 위한 인테리어를 지원하여 아동 및 어르신 등 남녀노소 다양한 계층을 위한 프로그램을 진행

[표 2-15] 작은도서관 활성화사업 개요

구분	사업 내용
채용	• 대상 단지내 입주민 중심 코디 채용
지원 내용	• (시설물 개선) 작은도서관 공간 리모델링('21~'25년, 5년간 232개소) • (자율 운영역량 강화) 지원센터 운영 및 입주민 커뮤니티 매니저(CM) 운영 ('22년 기준 237명) • (운영경비 지원) 작은도서관 프로그램 비용 및 운영경비 (비품 등) 지원



자료 : LH 주거복지 블로그 (<https://m.blog.naver.com/PostList.naver?blogId=lhhousingwelfare>)

[그림 2-17] 작은도서관 내부 모습 예 (경남 혁신 3단지)

23) 한국주거서비스소사이터(2023) LH 건설임대 거주 입주민 대상 2022.11.17~12.2 16일간 가구방문조사를 통해 설문조사 실시 (607가구)

- LH 건설임대 재고 증가 및 사회적 요구가 증가하면서 주거생활서비스의 프로그램도 증가하고 있으며, 연간 예산도 2016년 65억 원 규모에서 200억 원 이상으로 매년 증가함
 - 2023년부터는 주거생활서비스 품질평가 결과 및 입주민 만족도 등을 반영하여 4분류 29개 서비스로 강화됨에 따라 예산도 275억 원 규모로 증가 예상
 - '장기임대주택법' 상 공동체 활성화 등을 위한 재정지원 근거는 있으나, 현재는 LH 자체 비용으로 운영하고 있으므로 LH 재무건전성 등을 감안할 경우 지속적 확산이나 질적 개선에는 한계가 있음

[표 2-16] 주거생활서비스 추진 현황

구분	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
서비스수	13개	17개	28개	30개	24개	21개	23개
예 산	65억원	67억원	95억원	179억원	170억원	205억원	198억원
수혜자	43.9만명	49.6만명	68.7만명	77.5만명	79.6만명	83.2만명	93.4만명
일자리	1,105명	1,147명	2,630명	3,180명	3,766명	2,797명	

자료 : LH 내부자료

- 한편 정부는 2021년 연차별 ‘주거종합계획’을 통해 공공주택의 질적 개선을 위해 단순한 주거공간에서 생활SOC(H/W)와 복지서비스(S/W)를 결합하고 지역과 소통하는 ‘주거플랫폼’으로 활용하여 돌봄, 육아, 일자리 지원 등 다양한 주거·사회서비스 제공하겠다는 정책 방향을 발표
 - 새 정부의 국정과제에서도 공공임대주택의 품질향상 및 생활 SOC 결합 등을 통해 공공임대의 질적 혁신을 추진할 방침을 밝힘
 - 국토교통부도 공공임대 질적 혁신을 위해 ①품질개선과 생활SOC 결합(H/W), ②양질의 주거·복지서비스(S/W), ③지역 개방을 통해 커뮤니티 기반 주거복지 실현(주거플랫폼 확산) 추진하고자 함
- LH는 한정된 공간·서비스 자원의 효율적 활용을 위해 정부, 지자체, 사회적 기업, NGO 단체 등과 MOU를 체결하여 사회서비스 연계하고자 하고 있음
 - 주거생활서비스가 단지 내 입주민에 대한 서비스로 범위를 한정한다면 주거사회서비스는 지역사회 전반으로 그 대상과 범위가 넓음
 - 단지주민과 지역주민이 함께 사용하는 생활SOC 공급으로 공공임대주택이 지역커뮤니티 허브로 기능함으로써 소셜믹스(Social Mix) 실현 및 공공임대주택에 대한 부정적 인식 개선을 기대

[표 2-17] 정부부처별 주요 연계 가능 사업

구 분	아동	노인	장애인
복지부	지역사회 통합돌봄	지역사회 통합돌봄	지역사회 통합돌봄
	어린이집, 보육수당 다함께돌봄센터 등	건강생활지원센터 노인복지시설(요양보험)	건강생활지원센터 영유아 보육지원
여가부	아이돌봄, 공동육아나눔터	-	-
교육부	방과후돌봄, 방과후아카데미	평생교육지원	특수교육지원
고용부	직장어린이집 지원	국민취업지원제도	장애인취업지원, 직업능력개발
문화부	문화예술지원	문화예술지원	문화예술지원

○ ‘공공주택 업무처리지침’에 따라 신축 임대주택은 지역편의시설 및 특화시설, 사회적 기업 입주 공간 등의 물리적 공간 확보가 이루어지고 있으나, 기축주택은 공간 확보를 위해 증축리모델링 등이 필요

- 광주 하남 1단지는 LH가 영구임대아파트 내 공가주택 및 임대상가를 사업 추진을 위해 제 공하고, 지자체와 민간기업 등 협력모델을 통해 ‘지역사회중심 통합서비스(Community-based integrated care)’로 고령자 주거와 서비스를 연계한 사례임
- 단지 내 주거약자 및 요양병원 퇴소희망자 중 영구임대주택 입주 자격을 갖춘 자가 입 주²⁴⁾대상으로 리모델링 사업에서 주거약자용 주택을 공급함
- 또 단지 내 공실 상가 제공 및 리모델링을 통해 지자체에서 노인돌봄, 건강관리 등에 대한 수요에 대응하기 위한 마을주치의 센터 및 커뮤니티 센터, 건강밥상 협동조합 공 간 등 통합돌봄서비스 제공 공간으로 활용하고 있음
- 마을 주치의센터는 사회복지사 및 간호사가 상주하면서 지역사회통합돌봄회의, 치매 예방프로그램 등의 돌봄의 중심이 되고 있으며, 음식 나눔 및 판매 협동조합은 지역 주 민을 고용하여 지역 내 돌봄을 통한 신중년 일자리사업도 추진 중
- 광주 하남 사례는 LH의 기존 임대자산을 물리적 공간을 활용하고 지자체 및 정부 부처 사업을 연계하여 단지 내 입주민 및 지역주민을 대상으로 서비스를 공급한 사례로서 입 주자 만족도 제고는 물론 지역사회 연계 측면에서도 긍정적으로 작용한 것으로 평가



[그림 2-18] 하남1단지 상가 내 서비스 공간 및 마이홈 센터

24) 당초에는 80-100만 원의 이사비용이 부족하여 접수율이 낮았으나, 이사비용을 지원하면서 신청자가 생김



[그림 2-19] 하남1단지 영구임대아파트 사업모델

- 다만 신축 임대주택 외에 기존 임대주택 단지에서 주거지원서비스를 제공하기 위해서는 예산·인력 추가 확보가 필요
 - 국민임대 단지 내 유희 주민공동시설 리모델링을 통해 단지 내 지역아동센터 설치 및 운영 지원하여 2021년 말 기준 37개소 운영되고 있음
 - 그러나 영구임대 단지에서는 시설개선사업, 도시재생인정사업, 주거복지동 사업, 고령자복지주택사업 등을 활용하여 사회복지관 증축, 생활 SOC를 확대하고자 하였으나 정부 재정 지원 중단 또는 부족으로 현재는 사업이 중단된 상황

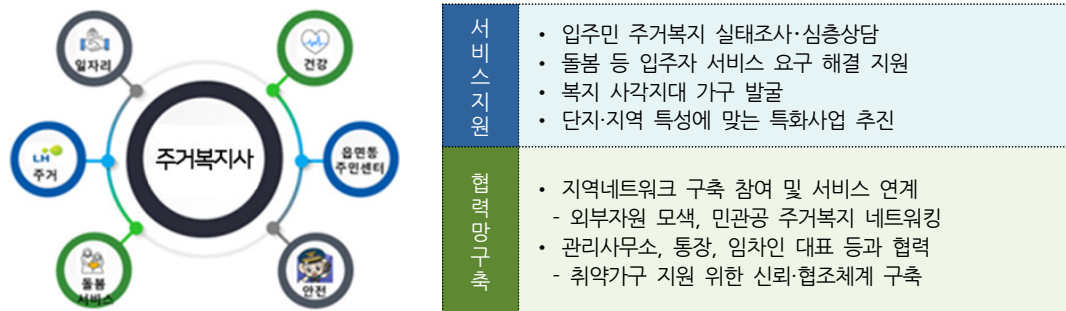
[표 2-18] 사회복지관 증축 사업 추진 현황

구 분	복지관 증축		공동주택+복지관 증축		계
사업명	시설개선	도시재생	고령자복지주택	주거복지동	
사업추진 영구임대	변동5 등	광주오치 등	서울변동3 등	서울중계3 등	22개 단지
	8개 단지	2개 단지	3개 단지	9개 단지	
재정지원	중단		계속(1/2지원)	중단	
사업제안	지자체			LH	
복지관운영	지자체				

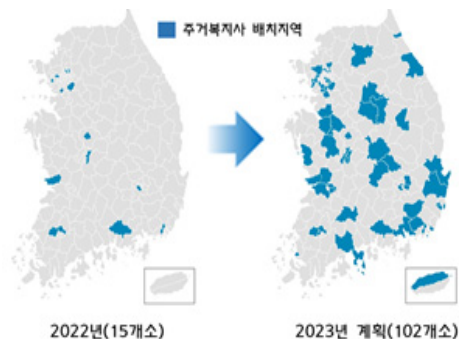
자료 : LH 내부자료

- 영구임대단지의 입주민 고령화 및 취약계층 밀집거주에 따라 정신건강 위기, 생계 곤란, 독거노인 등 문제가 심화돼 밀착형 서비스 필요하다는 인식에 따라 2019년부터 주거복지사 배치 시범사업(‘찾아가는 마이홈센터’)을 추진해오고 있음
 - 찾아가는 마이홈센터에는 주거복지사를 배치, 주거복지사는 입주민 상담, 돌봄 등 서비스 연계 지원, 위기가구 발굴, 지역네트워크 구축 등 업무 수행
 - 2019년부터 시범사업으로 도입된 찾아가는 마이홈센터는 2022년도 기준 주택관리 공단에 위탁하여 15곳이 운영 중
 - 찾아가는 마이홈을 통해 배치된 주거복지사는 입주민 주거복지 실태조사, 상담을 통해

- 복지 사각지대에 있는 단지 내 입주민을 발굴, 지역 내 자원과 연계해주는 업무를 수행하면서 영구임대주택 단지 내 주거복지 전달체계를 구축하는데 기여하는 것으로 평가
- 한편 영구임대단지 내 사회복지관이 기 배치되어 다양한 복지업무 전담인력이 있음에도 불구하고, 영구임대단지에 주거복지 전담인력을 추가적으로 배치함으로써 복지관이 존재하지 않는 국민임대 등 타 임대주택에 비해 상대적으로 중복지원이 이루어지고 있다는 의견도 있음
 - 다만 영구임대 내 사회복지관은 지역 전체를 대상으로 하고, 찾아가는 마이홈은 단지 내 전체 입주민을 대상으로 한다는 차별성을 가지며, 영구임대에 지원이 집중되더라도 그 수혜대상은 많지 않음
 - 현재 주거복지사의 주거서비스 업무가 '공동주택관리법' 상 관리주체의 업무에 해당하지 않고, 주택관리에 관한 국가직무능력표준에 따른 직무에서도 주거서비스에 대한 내용은 없으며 기존 관리소 직원들과의 업무적 내부 혼선이나 인력배치에 부조화 등이 발생하여 효율적인 주거서비스 업무를 수행하기 어려울 수 있다는 우려²⁵⁾가 있음
 - 2023년부터 정부는 찾아가는 마이홈 등의 성과와 영구임대주택 단지 내 주거복지 전달체계 구축을 위하여 주거복지사 배치를 확대할 계획임



[그림 2-20] 주거복지사 주요 업무



구분		상반기	하반기
총계	135	68	35
1000세대 이상	소계	67	
	기배치	14	
	신규배치	53	
500-999세대	소계	1	35
	기배치	1	
	신규배치		35

[그림 2-21] 2023년도 주거복지사 배치계획

25) 한국주거복지소사이터(2023) 전계서

3. 소결

- 본 장에서는 장기공공임대의 관리에 대해 임대 운영, 자산관리, 입주자 지원이라는 세 가지 측면에서 검토하였음
- 먼저 임대 운영 측면에서 공공임대사업자인 LH는 장기임대주택 재고가 급증하고 있으나 취약계층 주거안정을 위해 시세보다 낮은 임대료 기준을 적용받고 있어, 노후화에 따른 수선유지비 급증, 주거서비스 요구에 따른 비용 증가 등으로 임대비용이 임대 수익을 상회함에 따라 운영손실이 점차 증가하는 추세
 - 새 정부 들어서 공공임대 50만호 공급계획을 발표하는 등 정책사업 추진에 따라 임대주택 관리 물량은 지속적으로 증가, 2028년에는 LH의 임대주택 재고가 200만호로 전망되는 등 임대운영호수 증가에 따라 임대 운영손실은 가중될 것으로 예상됨
 - 행복주택 등 공공임대 입주계층은 도시근로자 월평균 소득 120%(맞벌이 기준 140%)까지 완화되었음에도 불구하고 임대료는 여전히 시세보다 낮게 부과
 - 최근 공급되는 주택들은 공공주택 질적 수준 개선 및 주거복지 플랫폼 등 주민 공공시설이나 서비스 수준은 높아지고 있음에도 불구하고 임대료 규제는 동일
 - 공공임대사업자의 재무건전성에 대한 논의가 계속되는 가운데 공익사업으로서 공공임대주택에서도 시설이나 서비스 수준에 따른 임대료 적정화, 소득수준에 따른 임대료 차등화에 대한 검토가 필요
- 임대주택의 자산관리 측면에서 노후 임대주택 재고가 증가하면서 임대사업자의 수선유지비용 부담이 증가하고 있으므로 장기적 관점에서 적절한 정비방향 수립 및 국비지원 확대가 필요
 - 공공임대주택의 물리적·기능적 향상성을 유지하기 위하여 LH는 장기수선계획 및 입주자의 요구, 신규 임차인 입주 등에 따라 일상적인 수선유지를 하고 있으며 임대사업자의 수선유지비는 지속적으로 증가하고 있음
 - 노후주택 자산관리를 위하여 정부는 영구임대 및 50년임대의 노후시설개선사업과 리모델링에 국비를 지원하고 있으나 항목별 중복이 발생
 - 영구 및 50년임대에 대해서는 노후시설개선사업을 통해 14.5%의 국비지원이 이루어지고 있으나 15년 이상 노후임대주택 재고의 36.9%를 차지하고 있는 국민임대에 대해서는 지원이 전무한 실정임

[표 2-19] 시설개선사업과 리모델링사업 항목 비교

구분		시설개선사업	리모델링
사업 항목	전 공 부 위	(에너지 절약, 성능 및 기능향상) 콘덴싱보일러 설치 및 개선, LED 등기구 교체, 세대외부창호, 발코니새시 설치 및 교체, 수전교체	(에너지 절감) 고효율 콘덴싱보일러 교체, 고효율 LED 전등 교체, 고성능 단열재 교체, 기밀 외부창호 교체, 고기밀 세대현관문 교체, 절수형 설비(수전, 양변기 등) 교체
		(배리어프리, 생활안전) 주거약자 편의시설, 욕실안전 개선, 세대분전반, 가스타미어콕 설치	(성능 개선) 세대통합 및 구조변경, 현관, 욕실 단차 제거(주거약자) 빌트인 가전 설치, 수납강화 및 거실발코니 확장, 창호·타일·도기류 교체, 기능성룸카펫(6t) 적용, 조명·배선기구 콘센트류 교체
	공 공 부 위	(배리어프리) 동출입구 장애인경사로, 보도블럭 보수, 아스콘 포장 등, 승강기 설치 및 개선, 동출입구 자동출입문 설치 (생활안전) 굴뚝 철거 및 보수, 동배전반 등 (성능 및 기능향상) 동 피로티 환경개선 (커뮤니티 지원) 녹지환경조성 및 주민 휴게시설 개선 (단지환경조성) 외벽도장	(친환경) TVOC, HCHO, 톨루엔 기준치 이내 적용 태양광 발전설비, 동출입구 개선, E/V홀 개선 관리사무소 개선

- 재정비사업 대상단지 선정은 여전히 건축물의 노후화보다는 추가주택공급 가능성 및 주택수요가 우선시 되고 있으며, 재정비 대상으로 검토된 단지는 리모델링 사업에서 제외되면서 기존 입주자 측면에서 노후주택에 계속 거주해야 하는 불편을 초래
- 마지막으로 공공임대주택의 정책 목표가 물량 중심에서 질적 개선으로 확대되면서 기존주택의 물리적 개선 외에 주거생활서비스, 사회서비스 등 서비스에 대한 수요도 지속적으로 증가하고 있으므로 관리적 측면에서 함께 검토될 필요
- 공공주택의 질적 개선과 함께 공공임대주택 플랫폼 기능이 강조되면서 기존 임대주택의 물리적 개선, 수요자 맞춤형 다양한 서비스의 제공이 요구되고 있음
- 현재는 LH 건설임대 입주자를 대상으로 하는 '주거생활서비스'와 LH 임대주택 공간을 활용하여 타 부처 사업을 연계하는 '주거사회서비스' 등이 진행되고 있으나, 사업자의 재무건전성 측면에서 사업의 지속성을 담보하기 어려움
- 주거취약계층이자 사회적 약자로서 장기공공임대주택 거주자의 지속가능한 거주를 위한 다양한 지원을 발굴하고, 임대주택과 주변 사회와의 연계 등을 통한 사회적 배재문제를 최소화하기 위해서도 입주자지원은 중요
- 특히, 임대주택을 주거복지플랫폼으로서 활용하여 공공임대사업자가 임대주택의 관리 및 수요맞춤형 서비스를 제공하기 위해서는 지속적인 인력과 비용이 요구됨에 따라 정부 재정 지원이 필요

제3장 LH 공공임대주택 단지 주거실태

1. 조사개요

1.1 조사배경 및 목적

- 공공임대주택에 대한 중장기 관리방안을 도출하기 위하여 먼저 LH의 장기공공임대주택 전반에 대한 유지관리 실태와 입주자들의 주거환경 및 주거서비스에 대한 수요요를 파악할 필요가 있음
 - '1차 장기임대주택 기본계획(2018~2023)'이 수립된 지 5년이 지나 이에 대한 객관적 조사와 평가가 필요한 시점임을 고려하여, 본 조사는 노후 시설개선사업 등에 대한 사후 평가를 겸하여 진행하고자 하였음
 - 물리적 관리 실태조사 및 시설개선에 대한 만족도 평가와 함께 향후 수요파악을 위한 입주민, 관리담당자에 대한 의견조사가 필요

[표 3-1] LH 장기공공임대주택의 경과연수별 재고(2021년말 기준)

(단위 : 호, %)

구분	5년 미만	5~10년 미만	10~15년 미만	15년 이상				
					15~20년 미만	20~25년 미만	25~30년 미만	30년이상
합계	72,337	118,589	249,095	263,498	95,722	17,579	110,929	39,268
영구임대	15.5	6.5	0.0	53.1	0.0	9.0	89.3	100.0
50년임대	0.0	0.0	0.0	10.0	1.5	73.8	10.7	0.0
국민임대	84.5	93.5	100.0	36.9	98.5	17.2	0.0	0.0

자료 : LH 내부자료

- 물리적 실태조사와 심층인터뷰, 거주가구 설문조사 등 다각적 조사 결과를 토대로 물리적 측면에서 관리방식 개선방안과 주거지원서비스 개선방안을 도출하고자 함
 - 장기공공임대주택 단지의 물리적 실태조사 및 시설관리자·관리소장 등에 대한 심층면접조사를 통해 시설개선사업 등의 효과를 평가
 - 장기공공임대주택 거주 가구 설문조사 통해 시설개선사업 등에 대한 의견 및 주거지원 프로그램에 대한 수요를 파악

1.2 조사 범위

- 조사 범위는 전국으로 설정하되 수도권과 비수도권으로 분석이 이루어질 수 있도록 LH가 공급한 장기공공임대주택 40개 단지(영구·50년·국민임대)를 선정함
 - 지역별 : 수도권 20개(서울 4개, 인천 4개, 경기 12개), 비수도권 20개(부산 4개, 충북 4개, 전북 4개, 경남 2개, 대전 2개, 제주 2개, 강원 2개)
 - 유형별 : 영구임대 18개, 영구·50년임대 혼합 2개, 영구·국민임대 혼합 2개, 50년임대 4개, 국민임대 14개
 - 세대규모 : 1,000세대 미만 21개, 1,000세대 이상 19개
 - 경과연수 : 15년 이상 30개, 경과연수 15년 미만 10개 (2022년 기준)
 - 시설개선사업 : 기본계획에 따른 시설개선사업 지원 항목 수가 다양한 단지 24개
 - 그린리모델링 : 그린리모델링 사업 대상 18개
 - 주거생활서비스 : 다양한 주거생활서비스가 시행 중인 단지 9개
- 수도권 조사대상 단지 중 영구임대는 1,000세대 이상의 단지가 많은 반면, 50년임대와 국민임대는 영구임대보다는 적은 규모를 보이고 경과연수가 짧은 국민임대와 영구·국민임대 혼합단지는 1,500세대 이상의 대규모 단지임
 - 영구임대는 재정비와 체인지업 단지가 포함된 경과연수 27년~32년 된 8개 단지, 경과연수 26년, 28년의 50년임대 2개 단지, 8년~21년 된 국민임대 8개 단지, 경과연수 7~8년으로 비교적 최근에 공급된 영구와 국민임대 혼합단지 2개 단지로 구성
 - 국민임대는 LH 장기공공임대주택 중 총 재고가 가장 많은 유형이며, 2001년 경기도 수원시에서 처음으로 준공된 이후 15년 이상 경과한 재고가 누적되고 있어 시설개선에 대한 수요가 증가하고 있음에도 불구하고 기본계획의 사업 대상에서 누락되어 있으나 본 연구에서는 조사 대상에 포함
 - 비수도권 조사대상 단지 중 세대규모가 1,000세대 이상인 단지는 영구임대 6개 단지, 국민임대 2개 단지이며, 50년임대와 영구·50년임대 혼합단지는 모두 1,000세대 미만임. 500세대 미만 소규모 단지도 조사대상에 포함했는데 영구임대 2개 단지, 국민임대 2개 단지임
 - 영구임대는 재정비와 체인지업 단지가 포함된 경과연수 27년~31년의 10개 단지, 경과연수 25~26년의 50년임대 2개 단지, 경과연수 9년~19년의 국민임대 6개 단지, 경과연수 27~28년으로 영구임대와 공급 시기가 유사한 영구·50년임대 혼합단지 2개 단지로 구성
 - 영구임대는 재정비 대상인 단지를 제외하고 모두 리모델링사업이 시행된 단지임

[표 3-2] 조사 대상으로 선정한 장기공공임대주택 40개 단지

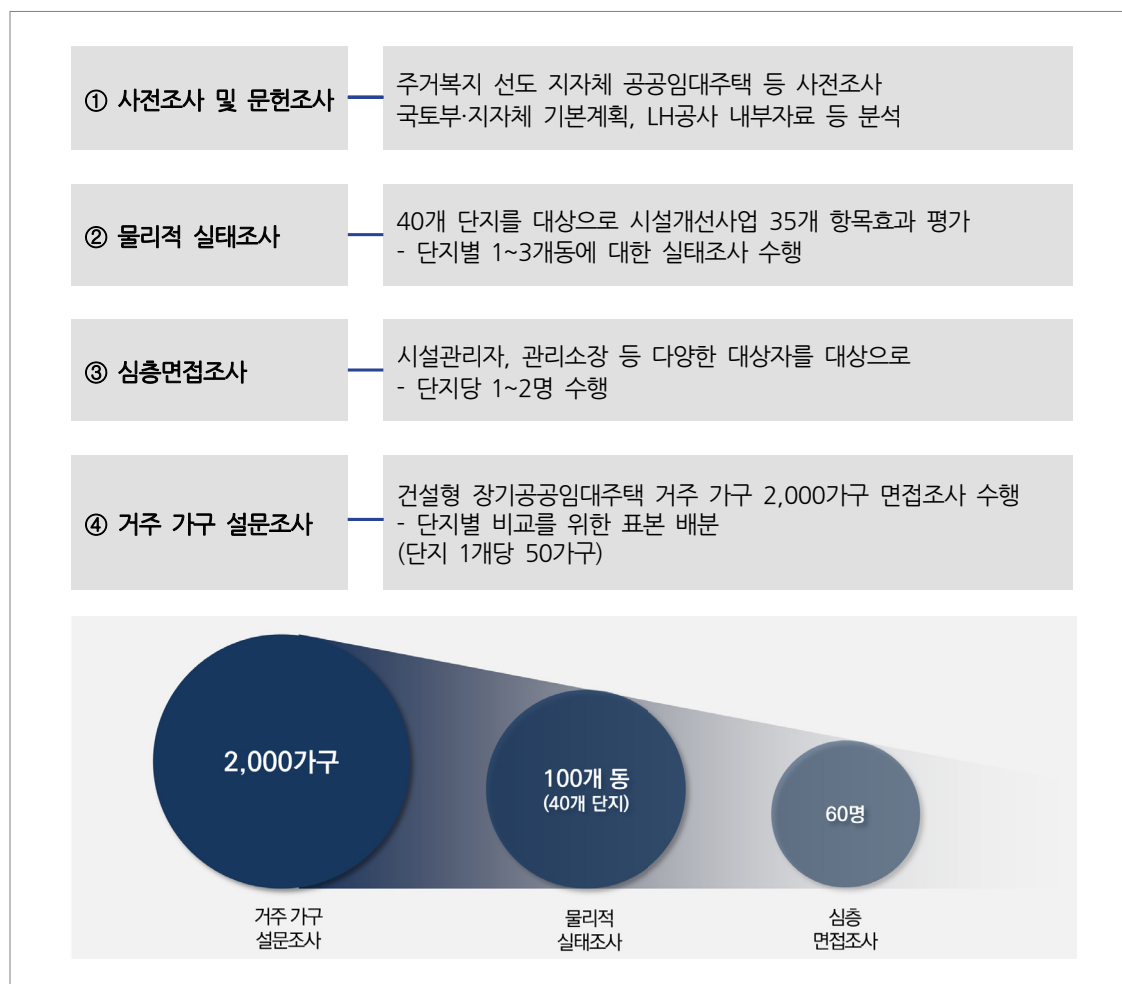
(단위 : 호, 년, 개)

no.	지역	임대유형	단지명	세대규모	경과연수	리모델링	시설개선사업 지원 항목 수	주거생활서비스 수	비고
1	수도권	영구	서울A	1,292	32	O	12		'21년 체인지업
2		영구	서울B	1,146	28	O	4		
3		국민	서울C	350	18			10	
4		영구	서울D	882	32		4		'26년 재정비
5		영구	인천A	1,466	32	O	9	6	
6		50년	인천B	630	28		12		
7		50년	인천C	446	26		7	4	
8		국민	인천D	1,696	18		8		
9		영구	고양A	645	27	O	8		
10		영구·국민	고양B	1,578	8			12	
11		영구	광명A	3,292	32	O	15		
12		국민	광명B	1,354	12			12	
13		영구	성남A	1,420	28	O	15		
14		국민	성남B	1,722	8			12	
15		영구	수원A	1,213	30	O	17	6	
16		국민	수원B	341	21				
17		국민	시흥A	438	13				
18		국민	시흥B	556	14				
19		영구·국민	하남A	1,152	7				
20		국민	하남B	748	14				
21	비수도권	영구	부산A	1,460	28		7		'28년 재정비
22		영구	부산B	1,937	28	O	7		
23		50년	부산C	802	26		13		
24		국민	부산D	1,350	19				
25		영구	대전A	984	31	O	10		'22년 체인지업
26		영구	대전B	1,386	29	O	10		
27		영구·50년	동해A	803	28	O	11	4	
28		국민	동해B	416	17				
29		영구	청주A	1,209	31	O	12		
30		영구	청주B	776	29	O	10		
31		국민	청주C	1,215	15				
32		국민	청주D	553	9				
33		영구·50년	남원A	625	27	O	5		
34		국민	남원B	996	11				
35		영구	전주A	1,650	31	O	5		
36		영구	전주B	1,223	27	O	7		
37		영구	사천A	447	27	O	6		
38		국민	사천B	496	13				
39		영구	제주A	400	29	O	4		
40		50년	제주B	590	25		3	4	

자료 : LH 내부자료, 2021.12.16 기준, 마이홈포털 기존임대주택 목록

1.3 조사 방법

- 본조사에 앞서 사전조사 및 문헌조사를 수행하여 조사 대상 장기공공임대주택 단지 40개를 선정하고, 물리적 실태조사 및 거주 가구 설문조사를 수행함
 - 물리적 실태조사 : 시설개선사업 35개 항목에 대한 체크리스트를 작성하여 100여개 주거동(단지별 1~3개 동) 조사
 - 심층면접조사 : 단지별 시설관리자 및 관리소장 60여명(단지별 1~2명)을 대상으로 하며, 단지 내 종합사회복지관이 설치된 영구임대주택의 경우 복지관 시설관리 담당자 등에 대해서도 심층면접조사를 수행
 - 거주 가구 설문조사 : 1개 단지 당 50가구를 대상으로 수행하여 단지별, 권역별, 임대유형별 비교가 가능하도록 함



[그림 3-1] 조사 방법

1.4 조사항목

1) 물리적 실태조사

- 1차 '장기임대 기본계획'의 사업항목을 기준으로 노후시설개선사업 대상범위에 따라 단지 공용부, 주거동 공용부, 주거동 전용부로 재구분하고 이를 토대로 체크리스트를 작성하여 사업 항목별 시행 여부, 수선주기, 개선 사항 등을 조사함
 - '장기임대주택 기본계획'에서는 '장기임대주택법'에 의거하여 배리어프리, 생활안전, 에너지 절약, 성능 및 기능 향상, 단지환경 조성, 커뮤니티 강화의 6개 항목에서 노후 시설개선사업의 국비지원 대상 35개 항목을 선정함
- 물리적 실태조사의 품질 제고 및 일관성 확보를 위해 체크리스트 지침서를 작성하였고, 시설개선사업 대상인 15년 이상 경과한 영구임대·50년임대의 경우 LH 내부자료인 시설개선사업 예산 집행 내역을 활용하여 실태조사 결과를 보완함

[표 3-3] LH 장기공공임대주택 물리적 실태조사 사업 항목 구분

구분	사업 유형	사업 항목
단지 공용부	배리어프리	보도블록 보수, 아스콘·포장
	생활 안전	수배전반, 통합경비시스템, 공동배관 교체, 오수처리시설 폐쇄, 지하저수조 방수처리, 차량출입통제 방법시스템, 굴뚝 철거·보수
	에너지 절약	발열선시스템 교체·개선, LED보안등 교체
	커뮤니티 강화	녹지환경 조성 및 주민휴게시설 개선
주거동 공용부	배리어프리	동출입구 장애인 경사로, 동출입구 자동출입문 설치, 승강기 설치·개선
	생활 안전	CCTV 성능 개선, 동배전반, 소방용 자동개폐장치 설치, 옥상 방수, 옥상 안전난간 설치, 낙하물 안전시설, 난간·논슬립 교체
	에너지 절약	복도새시 설치
	성능 및 기능 향상	동 필터티 환경개선
	단지환경 조성	외벽도장
주거동 전용부	배리어프리	주거약자 편의시설 설치
	생활 안전	방화문 교체, 욕실 안전 개선, 세대분전반, 가스타이머록 설치
	에너지 절약	LED등기구 교체, 세대 외부창호, (개별난방의 경우) 콘덴싱보일러 설치·교체, 발코니새시 설치·교체
	성능 및 기능 향상	수전 교체

2) 심층면접조사

- 물리적 실태조사 전후 시설관리자 및 관리소장 등 관리사무소 직원, 입주민을 대상으로 심층면접조사를 수행하여 시설개선사업에 대한 의견과 추가 지원이 필요한 항목에 대한 수요를 조사함
 - 입주민에게는 설문조사의 주요 항목을 기반으로 하되 특성별 욕구를 파악할 수 있는 항목을 중심으로 간략한 면담을 진행
 - 관리사무소 직원에게는 주요 민원, 관리에서 어려운 점, 단지 내 시설에 대한 평가, 필요한 시설개선사업, 공동체 프로그램 현황 및 개선방안 등을 조사
- 영구임대단지의 경우 종합사회복지관의 시설개선사업에 대한 의견과 수요를 파악하기 위해 복지관장·시설관리 담당자 등을 대상으로 심층면접조사를 수행
 - 종합사회복지관 담당자에게는 시설개선사업에 대한 수요 외에도 주요 지원 대상 및 프로그램, 지원 기관 간 네트워크 현황 등을 조사함

3) 거주가구 설문조사

- 장기공공임대주택 거주 가구에 대한 설문조사 문항은 가구의 주거실태, 주거복지 프로그램 및 공동체 활성화 수요, 가구 현황, 선택문항으로 구성
 - 가구의 주거실태 : 장기공공임대주택 직전 주거실태, 관리사무소 서비스 만족도, 주택 내부 시설 및 공용부 시설 만족도, 시설개선 필요 항목, 이주 계획 여부 등
 - 주거복지 프로그램 및 공동체 활성화 수요 : 주민공동시설 이용 현황, 하루 평균 식사 횟수, 신규 또는 확대 설치가 필요한 시설, 주민 조직·모임 참여 현황, 사회복지서비스 소요 등
 - 가구 현황 : 가구주 및 가구원 정보, 경제활동 여부, 종사상 지위, 총소득 등
 - 선택문항 : 상가 및 사회복지관이 설치된 경우 시설개선의 필요성, 노인·장애인이 포함된 가구의 경우 돌봄로봇, 동작감지기, 비상벨 설치 필요성 등
- 거주 가구가 시설개선사업 항목을 구체적으로 파악하지 못하기 때문에 사업에 대해 직접적으로 묻기보다는 전반적인 주거실태를 질문해 시설개선사업 및 커뮤니티 프로그램에 대한 수요를 파악함
- 조사가 이루어진 조사표는 부호화(coding) 작업을 통해 전산입력 후 오류 점검을 수행하고, 데이터 정제처리(data cleaning)를 거쳐 파이썬(Python) 프로그램을 활용하여 빈도분석, 교차분석 등을 실시함

[표 3-4] LH 장기공공임대주택 거주 가구 설문조사 문항

구분	내용
가구의 주거실태	· 장기공공임대주택 입주 직전에 살던 집의 종류, 직전에 살던 집보다 개선된 점 · 단지에 대한 만족도, 낙상·충돌 등 안전사고 경험 및 사고 발생 장소 · 시설 문제 발생 시 연락하는 곳 및 연락 방식 · 관리사무소 서비스 불만족 항목, 단지 주거환경에 부정적 영향을 미치는 항목 · 주택 내부 시설 만족도 및 시설개선 필요 항목, 공용부 시설 만족도 및 시설개선 필요 항목 · 이주 계획 여부, 이주를 계획하는 이유 및 주택 유형, 이주 계획이 없는 이유 · 단지의 주거환경 개선을 위해 필요한 항목 · 단지 내 주차장 개방에 대한 의견
주거복지 프로그램 및 공동체 활성화 수요	· 여가에 주로 머문 공간 · 주민공동시설 이용 여부, 이용하는 시설 및 이용 빈도, 이용하지 않는 이유 · 하루 평균 식사 횟수, 무료·저렴식당(도시락) 이용 이유 및 이용하지 않는 이유 · 단지에 신규 또는 확대 설치가 필요한 시설 · 단지·지역 주민 조직·모임 참여 여부, 참여하는 조직·모임, 참여하지 않는 이유 · 생활이 어려울 때 도움 청할 곳, 가장 필요한 사회복지서비스 · 단지 내 주거복지사 배치에 대한 의견
가구 현황	· 가구주 연령·성별·혼인상태, 가구원별 연령 및 가구주와의 관계 · 외국인·귀화한국인 및 금융채무불이행자인 가구원 포함 여부, 활동 제약이 있는 가구원 포함 여부 · 가구주 경제활동 여부, 종사상 지위, 일하지 않은 이유, · 가구의 생활비 마련 방법, 총소득 및 이전소득, 부채 여부
선택문항	· 상가 및 사회복지관 시설개선 필요성 · 노인·장애인을 위한 돌봄로봇, 동작감지기, 비상벨 설치 필요성

2. 장기공공임대주택 단지 물리적 현황

1) 단지 공용부

- 단지의 경과연수 뿐만 아니라 단지가 위치한 지역, 세대 규모, 재정비 사업 대상 여부, 분양단지와의 설비 공유, 장기공공임대주택 유형 등에 따라 주거환경 개선관련 사업들이 다양하게 적용되고 있는 것으로 분석됨
 - 단지가 위치한 지역에 따라 건물 형태나 디자인이 달라 적용되고 있는 수선유지 항목이 다르고 장애인이나 노인이 많이 거주하고 있는 영구임대와 다른 유형 장기공공임대주택에서 노후 시설개선사업 항목도 달리 수행됨
 - 재정비 사업이 예정된 단지는 개선사업이 소극적으로 진행될 수밖에 없는 실정이며 분양단지와 설비를 공유하고 있는 단지는 분양단지와 합의가 있어야 하므로 오수처리 시설 폐쇄 등과 같은 시설개선사업 진행에 어려움을 겪고 있음

① 배리어프리

- 경과연수가 오래된 영구·50년임대단지에서 보도블록과 아스콘 포장을 전면 교체한 사례가 많으며, 경과연수가 짧은 국민임대 단지는 수시보수를 진행함
 - 50년임대 단지의 경우 수도권에서 모두 전면 교체되었으나, 비수도권에서는 전면 교체된 단지가 없으며 혼합단지의 경우 수도권 영구·국민 혼합단지는 보수를 하지 않았지만, 비수도권의 영구·50년임대 혼합단지에서는 전면 교체되었음
 - 휠체어 이용자가 많은 영구임대에서는 보도블록과 아스콘 포장을 전면 교체한 경우가 많음
 - 보도블록 보수를 위해 LH의 협조를 요청했으나 보수가 지연되고 있다는 영구임대 단지 1개, 아스콘 포장의 전면 교체를 희망하는 영구임대 단지 1개가 있음
 - 휠체어 이용자가 적은 국민임대 단지 중에는 보도블록을 전면 교체한 곳이 없고, 일부 단지에서는 보도블록에 대한 보수가 잘 이루어지지 않음



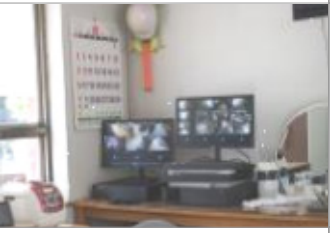
[그림 3-2] 단지 공용부 배리어프리 항목 사업 실시 예

② 생활안전

- 수배전반의 경우 전면 교체하는 사례는 많지 않았으며, 대부분 특별한 고장이 있거나 용량 증설이 필요한 경우 교체·수시보수를 진행하고 있음
- 공동배관의 경우 경과연수가 30년 이상 긴 단지의 경우 전면 교체한 반면, 경과연수가 짧은 국민임대 및 영구·국민 혼합단지는 대부분 교체하지 않고 수시보수를 진행하고 있으며, 노후 공동배관 교체 예산이 꾸준히 투입된 영구임대단지의 경우 상태가 비교적 양호함

- 수도권 영구임대 1개 단지는 인접한 분양단지와 설비를 공동으로 사용하고 있어 비용 부담 문제로 교체하지 못하고 있으며, 비수도권 영구·50년임대 혼합단지의 경우 경과 연수가 길지만 2개 중 1개 단지는 전면 교체하지 않음
- 공동배관의 청소작업이 관리담당 직원이 수행하기에는 어려운 작업으로 시설개선사업을 통해 지원하는 공동배관 교체 사업은 관리사무소의 선호도가 높음
- 통합경비시스템은 수도권 모든 조사단지에 설치되어 있으며, 비수도권의 경우 영구임대 단지는 모두 설치, 일부 50년임대와 국민임대 단지에는 설치되지 않음
 - 일부 관리소에서는 경비원을 줄이려는 목적의 통합경비시스템이라고 인식하고 있으며, 경비초소에서 CCTV를 모니터링하는 경우 단지 청소, 재활용 분리수거 등의 업무가 많은 경비원 업무의 특성상 모니터링할 수 있는 시간이 부족하다는 문제가 있음
 - 통합경비시스템이 설치된 단지 중 경비인력이 없는 경우도 있으며, 일부 단지에서는 사회복지요원이 방재실에서 CCTV 모니터링 업무를 담당하고 있음
 - 비수도권 부산C단지의 경우 화재신호를 수신하는 복합식 수신기 교체가 필요하나 부품이 없어 보수할 방법이 없는 상황임
 - 통합경비시스템이 설치된 영구임대주택 단지에는 기존에 동별로 설치된 초소가 미활용 상태로 방치되어 있는데, 이를 철거하여 통로를 확보하거나 보다 효율적인 용도로 전환하는 것이 필요함
- 차량출입통제 시스템은 수도권 20개 단지 중 9개에 설치, 이 중 영구임대 3개 단지는 운영인력 부족의 이유 등으로 운영하지 못하고 있으며, 비수도권 단지에서는 차량출입통제 시스템(차단기)을 설치한 사례가 본 조사에서는 없었음
 - 차량출입통제 시스템이 설치되어 있으나 운영하지 않고 있는 수도권 영구임대 3개 단지 중 2개 단지는 인력부족 문제로, 1개 단지는 '사회복지관 방문자, 요양보호사 등 방문자가 많아 운영이 어렵다'는 의견임
 - 상가, 분양단지와 인접한 단지 혹은 주차난을 겪고 있는 단지 등 차량출입통제 시스템 설치를 희망하고 있지만 인력이 충원되지 않아 설치하지 못하고 있는 단지가 있는 반면, 분양단지와 주차장을 공동으로 사용하여 차단기 설치가 효율적이지 못할 것이라는 의견이 있음
 - 또한, 차량 보유 가구가 적은 영구임대 단지도 지역 및 입지에 따라 외부 방문자 출입이 많아 차량출입통제 시스템에 대한 의견이 엇갈림
- 오수처리시설은 수도권의 일부 단지(영구 2, 50년 1)를 제외하고 모두 폐쇄하였으며, 경과연수가 비교적 짧은 국민임대와 영구·국민임대 혼합단지는 지자체 오수처리시설을 사용하고 있어 단지 내 시설이 없음

- 비수도권의 인접한 분양단지와 시설을 공동으로 사용하고 있던 2개 단지가 분양단지와 폐쇄 비용에 대해 합의하지 못하는 상황
- 지자체 오수처리시설과 거리가 멀어 기존 단지 내 오수처리시설을 계속 사용하고 있는 단지는 거주자들이 악취에 대한 불만을 제기함
- 수도권의 경우 중앙난방 굴뚝은 영구임대 2개 단지와 50년임대 1개 단지에서 철거하지 못하고 있으며, 일부 비수도권 지역과 같이 굴뚝을 여전히 사용하거나, 철거비용 등으로 인하여 철거하지 못하고 있는 사례가 확인되었음

공동배관			
	전면 교체	수시보수	미교체
통합경비시스템			
	통합경비실	경비초소	방재실
오수처리시설			
	사용중	미사용/미철거	
굴뚝			
	사용중	미사용/미철거	

[그림 3-3] 단지 공용부 생활안전 항목 사업 실시 예

- 수도권 영구임대 1개 단지는 중앙난방 단지로 굴뚝을 사용하고 있으며, 또 다른 영구임대 1개 단지는 비용 문제로, 영구임대와 50년임대 각 1개 단지는 굴뚝 위치상 작업

공간이 부족하여 철거하지 못하고 있음

- 비수도권의 대전, 청주, 부산, 남원 등 영구임대주택 단지의 난방방식은 중앙난방으로 굴뚝이 가동 중이며 주기적인 보수가 이루어지고 있음
- 지하저수조는 모든 단지에서 PE라이닝 방수처리를 하고 있으며, 지하저수조실에 철제 물탱크와 부스터 펌프를 설치한 단지가 있음
 - 옥상 물탱크가 있는 영구임대 2개 단지 중 분양주택과 혼합된 1개 단지는 분양단지와 비용을 합의하지 못해 부스터 방식으로 교체하지 못하고 있음
 - 경과연수가 짧은 단지에 설치되고 있는 철제 물탱크는 기존 지하물탱크에 비해 청소 등의 유지관리와 안전관리가 용이한 것으로 평가됨

③ 에너지 절약

- 수도권의 경우 소방관에 대한 발열선 시스템은 모든 단지에 설치되어 있으나, 소방관과 세대 발코니의 세탁하수관에 대한 발열선 시스템이 모두 설치된 곳은 영구임대 4개 단지이며, 비수도권의 경우 영구-국민임대 일부단지에만 발열선 시스템이 설치됨
 - 지하주차장 경사로의 경우 캐노피가 설치되어 있어 발열선 시스템이 설치되지 않음
 - 세탁하수관은 발코니에 세탁기가 설치된 장기공공임대 특성상 경과연수가 오래된 단지의 경우 주거동 하층부에 설치된 단지가 있음
 - 제주A단지, 제주B단지의 경우 연중 기온이 동파가 발생할 정도로 낮아지지 않으므로 발열선시스템 설치가 필요하지 않다는 의견임
- LED 보안등은 수도권의 경우 영구임대 6개 단지, 50년임대 1개 단지에서만 LED로 전면 교체되었으며, 비수도권은 영구임대 10개 단지 중 7개 단지, 영구-50년임대 2개 혼합단지, 국민임대 6개 단지 중 1개 단지가 전면 교체 됨
 - 수도권 4개 단지는 수시로 교체, 9개 단지는 교체하지 않음
 - LED 보안등으로 전면 교체 된 영구임대 단지에서는 'LED의 조사각이 기존의 나트륨등 보다 작아 단지가 전반적으로 어두워져 보안등을 추가 설치해야 한다'는 의견이 있음
 - 50년임대인 부산C단지는 LH 지역본부에 LED 보안등 교체 사업을 요청했으나 예산 지원이 어렵다는 통보로 단지 일부만 교체함. 시설관리자는 50년임대가 영구임대보다 예산 지원의 우선순위에서 떨어지는 것이 문제라고 평가함
 - 또한, 예산 제약으로 공용부 등기구를 LED로 전면적으로 교체되지 못한 비수도권 단지에서는 전등 관리가 쉽지 않고, 지하주차장 전등은 조도가 낮아서 소방설비, 기계실, CCTV 등 보수 업무 등 작업환경이 열악하다는 의견이 있음



[그림 3-4] 단지 공용부 에너지 항목 사업 실시 예

④ 커뮤니티 지원

- 수도권외의 경우 영구임대 5개 단지와 국민임대 2개 단지가 녹지환경과 주민휴게시설을 수시로 보수하고 있는데, 비수도권의 경우는 조사대상 단지 중 18개 단지가 녹지환경과 주민휴게시설을 수시로 보수하고 있어 수도권 단지와 차이를 보임
 - 수도권 대부분의 단지에서 벤치, 정자 등 휴게시설에 대한 유지보수가 제대로 이루어지지 못하고 있으며, 비수도권 국민임대 일부 단지에서도 주민들의 이용이 잦은 벤치, 정자 등 주민휴게시설이 훼손되어도 즉각적인 수리가 어렵다는 의견이 있음
 - 비수도권 영구임대 단지 중에는 LH팜(공동텃밭)을 새로 조성한 곳이 있음
 - 관리사무소 직원 및 청소·경비노동자 등이 이용하는 휴게시설은 별도로 설치되지 않거나 열악하여 신규 설치에 대한 지원을 필요로 하고 있음



[그림 3-5] 단지 공용부 커뮤니티 지원 사업 실시 예

2) 주거동 공용부 시설

① 배리어프리

- 수도권에서 동출입구 장애인 경사로를 전면 교체한 곳은 영구임대 5개 단지이며, 비수도권의 경우 영구임대 8개 단지와 영구·50년임대 혼합단지 1개에서 전면 교체됨
 - 전동휠체어의 폭이 커지면서 경과연수가 오래된 영구임대와 50년임대 단지에서는 경

- 사로가 파손되는 사례가 적지 않으며, 국민임대 단지의 경사로는 아직 휠체어보다 노 인용 보행기나 택배 배달원의 이용이 많은 것으로 조사됨
 - 비수도권 영구임대 단지 중 휠체어 이동 보장을 위해 동출입구의 장애인 경사로를 전 면 교체, 코너를 확장한 사례가 있으며, 50년임대 단지 1곳은 확장보수공사를 했지만 여전히 경사도가 높아 추가 공사가 필요하다는 지적도 있음
 - 영구임대 단지 중 주거동 출입구 두 곳 중 한쪽에만 경사로가 설치되어 있고, 일부 주거 동은 경사로가 인도를 가로막고 설치되어 있는 사례도 있음
- 수도권에서 동출입구에 자동출입문이 설치된 단지는 50년임대를 제외한 유형별로 설치된 사례의 비율이 있으나, 비수도권의 경우 동출입구에 자동출입문이 설치된 단 지는 영구임대 4개 단지뿐이며, 나머지 단지는 설치되어 있지 않음
 - 주거복지동이 신축된 영구임대 단지에서는 주거복지동에만 자동출입문이 설치되었 으며, 국민임대 중에는 경사로가 있는 출입문에는 자동출입문이 설치된 반면 후면 출 입문은 일반 문인 단지가 있고, 50년임대에는 동출입문 자체가 없는 등 겨울철 난방효 율 측면에서 자동출입문 설치가 요구됨
 - 비수도권은 대부분 동출입구에 자동출입문이 설치되지 않았으며, 일부 단지는 자동출 입문이 설치되어 있으나, 전동휠체어가 부딪치는 문제가 있어 고장 및 사고 위험으로 센서를 꺼놓고 개방하고 있음
- 승강기는 LH 수선주기에 따라 전면 교체되고 있어 경과연수가 오래된 영구임대와 50년임대 단지는 모두 교체되었으며, 교체주기가 도래하지 않은 국민임대 단지는 수 시 보수를 통해 대응하고 있음
 - 영구임대의 경우 승강기가 전동휠체어의 충돌 등으로 인한 고장이 잦아 관리사무소에 서 수시로 보수 점검을 하고 있으며 현재 15년인 승강기 수선·교체 주기를 단축해야 한 다는 의견도 있음
 - 승강기가 전면 교체되었지만, 교체 전후 색상과 소재, 디자인 등이 유사해 개선으로 인 식되지 않는 경우가 적지 않음
 - 수도권 국민임대 1개 단지는 승강기의 디자인 변화와 성능개선으로 단지 이미지가 제 고되었다는 의견도 있으므로 기능 외에 디자인 적인 측면도 검토할 필요가 있음
 - 승강기가 없던 저층 복도형 제주도의 한 영구임대 단지는 승강기 설치 후 고령자와 장 애인 거주민의 외출이 잦아지고, 커뮤니티가 활성화되는 등 단지에 큰 변화를 가져온 것으로 평가됨

동출입구 장애인 경사로			
	전면 교체	미교체	미교체
승강기			
	전면 교체	전면 교체	미교체
자동 출입문			
	설치	일부만 설치	미설치

[그림 3-6] 주거동 공용부 배리어프리 항목 사업 실시 예

② 생활 안전

- CCTV 성능개선은 조사대상 단지의 일부를 제외하고 대부분의 단지에서 모두 전면 개선됨
 - 수도권은 1개 단지를 제외한 19개 단지에 개선, 비수도권은 4개 단지를 제외한 16개 단지에서 개선됨
 - 영구임대 및 국민임대 등 일부 단지에서는 지상 주차장, 분리수거장, 물건 투척 등을 감시하는 CCTV 추가 설치를 희망하고 있음
- 동배전반은 영구임대와 영구·50년임대 혼합단지 일부에서 전면 교체 되었으며, 교체 시기가 도래하지 않은 50년임대와 국민임대에서는 전면 교체되지 않음
 - 수도권 20개 단지 중 영구임대 4개 단지가 전면 교체, 영구임대 1개 단지가 수시보수하고 있으며, 비수도권은 영구임대 단지 4개와 영구·50년임대 혼합단지 2개에서만 전면 교체되었음
 - 다만 동배전반을 전면 교체하지 않은 영구임대 단지는 용량 부족 문제를 겪고 있으며, 전면 교체되지 않은 단지에서도 보수가 제대로 이루어지지 않고 있다는 의견도 있음

- 2021년부터 집중적으로 설치하고 있는 소방용 자동개폐장치는 수도권의 경우 20개 단지 중 15개 단지에 설치되었으며, 비수도권의 경우 50년임대 단지를 제외한 유형별 일부단지에 설치됨
 - 소방용 자동개폐장치가 설치되지 않은 단지는 열쇠로 개폐하거나 비상열쇠를 사용하면 관리소로 비상벨이 울리게 됨
 - 일부 단지는 경사 지붕으로 옥상에 피난공간이 없어 자동개폐장치가 설치되지 않는 등 옥상 피난공간 여부에 따라 일괄적인 기준을 적용하기 어려움
- 대부분의 단지는 세대 누수 시 옥상방수를 수시로 보수하고 있으며, 경과연수가 오래된 영구임대 등의 단지는 대부분 전면 보수함
 - 옥상에 태양광시설을 설치하는 경우 옥상방수를 전면 교체하며, 국민임대 일부 단지의 경우 예산 제약으로 누수 피해를 입은 세대가 있는 일부 주거동에서만 실시하기도 함
- 옥상 안전난간의 경우 단지의 경과연수와 관계가 있으며, 경과연수가 오래된 영구임대는 옥상 파라펫(parapet)²⁶⁾이 높아 설비를 보수하는 부분에만 안전난간을 일부 설치하는 반면, 경과연수가 짧을수록 파라펫을 낮게 설치하여 옥상 전체에 별도의 안전난간을 설치하고 있음
 - 파라펫이 성인 가슴 높이까지 오거나 옥상이 지붕으로 덮여 난간이 필요 없는 구조인 경우 난간을 설치하지 않으며, 옥상에 태양광 설비가 있는 단지에는 전체적으로 안전난간이 설치되어 있음
 - 일부 영구임대 단지에서는 파라펫 높이 기준미달로 안전난간 설치가 필요함
- 낙하물 안전시설은 대부분 그물망 형태로 주거동 전체에 설치된 단지는 많지 않음
 - 수도권의 경우 영구임대와 국민임대의 설치비율이 동일하고, 비수도권의 경우 영구임대 10개 단지 중 6개, 국민임대 6개 단지 중 4개 단지는 설치되지 않음
 - 필로티로 계획된 주거동에서는 주출입구 부분은 캐노피 형태로, 반대쪽은 낙하물 안전시설을 설치하는 형태가 많음
 - 투척이 많이 발생하는 영구임대의 경우 낙하물 안전시설 설치 필요성이 높음²⁷⁾

26) 파라펫은 교량 구조에서 교대의 상부 안쪽이나 바깥쪽에 본체와 이어지도록 가슴 높이 정도로 만든 벽체를 의미하는 것으로 홍벽난간으로도 불림. 발코니, 지붕, 교량 등의 건축물에는 반드시 설치해야 하는 난간임

27) 영구임대인 청주A단지에는 현재 낙하물 안전시설이 설치되어 있지 않은데, 경비원이 세대 발코니와 면한 부분을 청소하다가 주민이 창문 밖으로 투척한 물건에 사고를 당한 이후 관리사무소에서 청소 시 반드시 안전모를 착용해야 한다는 지침을 수립함

- 동해A단지와 같이 그물망이 아닌 캐노피 구조의 낙하물 방지망은 비와 눈을 피할 수 있는 용도로도 활용할 수 있어 긍정적으로 평가
- 수도권에서 난간 및 논슬립을 전면 교체한 단지는 영구임대 4개 단지, 50년임대 1개 단지이며, 비수도권은 8개 단지에서 전면 교체되었는데, 준공 시 설치되지 않았던 단지를 위주로 시행되었음
- 대부분의 단지에서 지하주차장 출입계단에 입주민의 고령자로 인한 안전사고 방지를 위한 논슬립 설치가 필요하다는 의견을 제시

옥상 파라펫			
	일부 설치	일부 설치	전체 설치
낙하물 방지장치			
	설치	설치	미설치

[그림 3-7] 주거동 공용부 배리어프리 항목 사업 실시 예

③ 에너지 절약

- 복도새시는 모든 조사대상 단지에 설치되어 있으며, 특히 경과연수가 오래된 영구·50년 임대단지는 대부분 전면 교체됨
 - 다만, 복도새시를 교체하지 않는 중앙통로 부분이나, 코킹제 노후화로 인한 누수가 많이 발생하고 있으므로 이에 대한 유지보수 기준 마련이 필요
- 20층 내외 복도형 구조인 장기공공임대주택 단지 중 1990년대 건설된 주택은 소방 관련 법령에 의한 규제로 스프링클러가 설치되어 있지 않아 복도새시 설치 불가
 - 부산C단지는 20층 높이 건물로 1층 일부를 제외한 건물 복도새시 윗부분이 뚫려있는 구조여서 매해 동파 민원이 50건 이상 발생하고 있어 갤러리창 등을 설치하는 것이 필요²⁸⁾

28) 청주D단지는 20층 높이 건물인데 복도새시 윗부분이 갤러리창으로 막혀있는 구조임



[그림 3-8] 주거동 공용부 에너지 절약 항목 사업 실시 예

④ 성능 및 기능향상

- 대부분의 조사대상단지에서 시설관리자나 입주자들은 동 필로티의 환경 개선이 없었다고 인식하고 있음
 - 영구·국민임대 혼합단지는 동 필로티가 없는 구조이거나, 동 필로티에 벤치가 설치된 단지와 거주자들이 개인 의자를 갖다 놓거나 휴게공간으로 꾸며놓은 단지도 있음
 - 일부 영구·50년임대 혼합단지의 경우 필로티 천장이 석면재질로 되어 있어, 주민 휴게시설로 사용하기 위해서는 교체가 필요하다는 의견도 있음

⑤ 단지환경 조성

- 대부분의 조사대상 단지는 수선주기에 따라 외벽도장을 하고 있으며, 경과연수가 오래된 단지는 대부분 외벽도장이 전면 개선됨
 - 비수도권 중 영구임대 단지 10개 중 8개 단지가 외벽도장이 전면 개선되었지만, 시간 경과에 따라 추가 보수가 필요한 단지가 있음



[그림 3-9] 주거동 공용부 성능 및 기능향상, 단지환경개선 조성 사업 실시 예

3) 주거동 전용부 시설²⁹⁾

① 배리어프리

- 안전손잡이 등 주거약자 편의시설은 거주자가 거동이 불편한 노인이나 장애인일 경우 요청 시 설치하고 있으며, 비수도권의 경우 원상복구에 대한 부담으로 인해 설치를 지원하지 않는 단지가 더 많은 것으로 조사됨
 - ‘공공주택 업무처리지침’ 제34조의3에 의하면 최초 입주자에 대해서만 장애인 편의증진시설(주거약자 편의시설) 설치를 지원하도록 하고 있으므로 준공 후 입주한 가구, 거동이 불편해진 기존 거주 가구는 편의증진시설 설치를 지원받지 못하는 문제가 있다는 지적도 있음
 - 주거약자 편의시설을 거주자가 직접 설치한 경우와 지자체 등 외부기관이 지원해서 설치한 경우가 있으며, 외부기관이 지원한 경우 안전손잡이와 함께 침실에 안전봉을 설치한 사례가 많음³⁰⁾
 - 비수도권 일부 단지는 편의시설 추가 설치를 지원하지 않지만, 이미 세대 내 시설이 설치된 경우 유지보수는 지원함
- 입주민의 고령화 및 생활의 변화와 개별 임대주택 성능 및 공간 구조가 맞지 않는 경우가 존재함
 - 국민임대주택의 경우 오히려 최신 설비로 설치된 주방, 욕실 시설이 고령 이용자의 특성에 맞지 않게 설계되었다는 지적이 있음³¹⁾
 - 영구임대주택 거주 가구 중 공간이 좁아 거실 미닫이문을 제거하는 경우가 적지 않은데, 문턱 제거 지원에 대한 수요가 있으며, 주방에서 거실로 연결된 미닫이문을 직접 분리하여 발코니에 적치해두는 경우가 적지 않음

29) 시설개선사업의 10개 항목이 적용되는 주거 전용 부분은 단지 차원의 보수·설치 기준과 방문세대의 실태를 결합하여 분석하였음. 보수 기준에 따라 LH가 보수·설치하는 항목과 거주자가 설치하거나 다양한 기관의 지원을 받아 보수·설치하는 항목에는 차이가 있음

30) 안전손잡이의 경우 탈락 시 사고가 발생할 수 있어 LH가 설치해 준 사례는 매우 적음

31) 페달형 싱크대 절수기와 터치형 욕실 환풍기 관련 고령자도 이용하기 편리하도록 싱크대 절수기는 페달형이 아닌 터치형으로, 욕실 환풍기 전원은 터치형이 아닌 일반 스위치로 교체할 필요가 있다는 의견



[그림 3-10] 주거동 전용부 배리어프리 항목 사업 실시 예

② 생활 안전

- 영구임대와 50년임대, 영구·50년 혼합단지 일부에서 세대 방화문을 전면 교체하였고, 나머지 단지는 고장 발생시나 그린리모델링사업으로 교체
 - 대부분의 조사단지에서 관리사무실은 방화문 고장 시 교체하고 있으나 세대 요청에 의한 것으로 미요청 시 방화문 상태가 열악하더라도 교체가 이루어지지 않음
- 욕실은 세대별로 고장이 나거나 수선을 요청한 경우 개선해주고 있으며, 욕실 노후 상태 및 입주자의 고령화에 따라 성능 개선 및 편의시설 설치를 지원하기도 함
 - 경과연수가 오래된 단지는 UBR 욕실³²⁾ 설치된 경우가 많은데, 전면 개선이 필요하다는 의견이 많음
 - 비수도권 단지 중 관리사무소에서 고령자 등 기존 입주자를 대상으로 수요조사를 실시해 욕실 안전바 등 주거약자 편의시설 설치를 지원한 사례도 있음
- 세대분전반의 경우 노후도에 따라 수도권 9개 단지 및 비수도권 7개 단지에서 전면 교체를 진행함
- 가스타이머콕의 경우 수도권에서는 일부 단지 전 세대에 설치되었으나, 비수도권의 경우는 영구임대 등 노후시설개선사업을 실시한 단지에만 설치되어 있음
 - 경과연수가 짧은 단지의 경우 입주 시점부터 설치되어 있었으며, 노인이 많이 거주하는 세대의 가스타이머콕 설치 비율이 높음
 - 국민임대 단지 중에는 전면 교체한 곳이 없으나, 사천 B단지의 경우 치매를 진단받은 노인가구만 화재 위험으로 인하여 교체를 지원함
 - 가스타이머콕을 설치했음에도 불구하고, 배터리를 교체하지 않거나 부품하자 등으로 작동하지 않거나 고장 시 교체하지 않는 사례가 있음

32) UBR욕실(Unit Bathroom)은 바닥·벽·천장·내부 설비를 공장에서 만들어 현장에서 조립하는 욕실을 의미함. UBR은 일체형 욕실이기 때문에 추후 욕실 공사를 할 경우 어느 부분만 따로 공사 불가능하고 전체를 철거 및 공사해야 한다는 단점이 있음

세대내 분전반		가스타이머록	
			
교체	미교체	설치	미설치

[그림 3-11] 주거동 전용부 생활 안전 항목 사업 실시 예

③ 에너지 절약

- 대부분의 단지에서 LED 등기구로 전면 교체함³³⁾
 - 대부분의 단지에서 교체하였으나, 입주자가 원하지 않는 경우 교체하지 못함
- 경과연수가 오래된 단지는 대부분 단열 강화를 위해 발코니새시가 전면 교체되었고, 경과연수가 짧은 국민임대 단지는 수시로 보수되고 있음
 - 영구임대 단지의 경우 에너지재단 지원을 받거나, 리모델링 사업 시행으로 발코니 새시가 전면 교체되었음
 - 경과연수가 오래된 단지에서 초기에 개인이 발코니새시를 설치한 경우가 있음
- 영구임대는 대부분 중앙난방이나, 개별난방 방식의 경우 수도권 국민임대 3개 단지 및 비수도권 50년 임대단지에서만 콘덴싱보일러로 교체
 - 영구임대 및 50년임대단지는 중앙난방 및 지역난방을 이용하고 있음
 - 영구임대 단지는 대부분 중앙난방이므로 세대 내에 콘덴싱보일러를 설치하지 않는데, 개별난방인 사천A단지는 수리비가 설치비보다 큰 경우에만 교체를 지원함

에너지 절약			
	LED 등기구	발코니새시	콘덴싱 보일러

[그림 3-12] 주거동 전용부 에너지 절약 항목 사업 실시 예

33) 일부 영구임대 단지 중에는 산업통상자원부 지원사업을 통해 실시

④ 성능 및 기능향상

- 수전은 수도권의 경우 경과연수가 높은 단지에서 주로 전면 교체하고 있음
 - 수전은 하자가 가장 많은 설비 중 하나로 교체주기를 단축해야 한다는 시설관리자의 의견이 있음

4) 시설개선사업 관련 관리담당자 의견 조사 결과

- 가장 효과가 좋은 시설개선사업 항목으로 'LED 등기구 교체'가 공통적으로 높게 나타났다으며, 복도새시와 수전 교체 항목도 효과가 좋은 것으로 응답
 - 경과연수가 긴 영구임대에서는 전반적으로 다양한 항목이 효과적이라고 응답하였으며, 경과연수가 짧은 영구·국민 혼합단지와 일부 영구임대단지에서는 '차량출입통제 시스템'이, 국민임대단지에서는 '옥상의 안전난간'이 효과적이라는 의견도 나타남
 - 또한 시설개선사업 항목은 아니지만 영구임대에서는 태양광 설치, 50년임대에서는 분리수거장, 국민임대에서는 주방기구 교체가 효과적이라는 의견이 있음
- 개선이 필요한 항목으로는 차량출입통제 시스템과 주거동 경사로, CCTV 추가와 욕실 개선 등의 의견이 높게 나타남
 - 차량출입통제 시스템은 인력 부족 문제로 운영하지 못하는 단지와 인근 상가지역의 외부 차량 무단주체 등의 어려움으로 설치를 희망하는 단지 모두 공통적으로 인력 충원을 희망함
 - 영구임대에서는 휠체어 폭이 커짐에 따라 출입구 경사로의 폭을 넓히고, 지상주차장과 폐기물 투척 등을 감시하는 CCTV 추가 설치를 희망함
 - 주거동 필로티에 문이 없는 50년임대 단지의 경우 동 출입문 설치, 국민임대에서는 동 자동출입문 설치, UBR 욕실 개선, 영구·국민 혼합단지의 경우 유니버설디자인 도입에 대한 의견이 있음
 - 시급히 시행되어야 할 항목으로 에너지 효율에 영향을 미치는 방화문 교체와 외부 창호 교체 등과 함께 UBR 욕실 및 누수 개선, 보도블록 전면 교체 등의 의견이 다수
 - 신규 도입이 필요한 시설개선사업의 항목으로 원격검침시스템이 영구·국민 임대에서 도출되었으며, 국민임대에서는 주기적 전정 작업이, 영구임대의 경우 어린이놀이터 및 어린이집의 전용에 대한 의견이 많이 나타남
- 도입이 필요한 항목으로 원격검침시스템과 화재감지기 및 계량기 노후화에 따른 보수, 누수개선, 주차문제 및 주차장 개선 등 다양한 의견이 도출되었으며, 모든 유형의 단지에서 공통적으로 '경비원/청소원 휴게공간 부실'에 대한 항목이 문제로 지적됨

- 영구임대 단지의 경우 화재감지기 노후화와 동파·누수 등 시급히 개선이 필요한 항목들이 있었으며, 특히, 어린이놀이터 전용 및 유희공간의 용도변경과 운동시설 등의 주민공동시설 설치에 대한 의견이 높게 나타남. 또한 전동휠체어 충전소, 복도 물건적치 등 주거약자 이동 편리를 위한 항목들이 도출됨
- 국민임대 단지는 원격검침시스템과 함께 에너지 절감방안, 주기적인 오수관 통수, 열선보수, 주차장 및 주차문제 개선, 균열보수, 전정 작업 등의 항목이 나타났으며, 세대내 발코니 빨래건조대 설치 항목에 대한 의견도 있었음
- 영구·국민 혼합단지의 경우 동작감지센서와 정신건강위기 세대에 대한 항목이 도입필요 항목으로 제시되어 혼합단지에서의 입주민 갈등 문제를 유추할 수 있음
- 현재 시설개선사업의 운영방식에 대해서는 공통적으로 관리소와 협의 없이 진행되고 있어 단지 특성에 맞게 진행되지 못한다는 의견과 보수업체의 인력이 부족하여 시급한 보수가 지연되는 문제를 제기함
 - 주민의견 혹은 관리소와 협의 없이 진행되어 공사 적기와 보수 지연, 수선주기 불일치 등의 문제가 함께 발생하고 있으며, 민원이 많은 항목부터 우선 개선이 필요하다는 의견이 제시됨
 - 선정된 보수 업체에 대해서도 비전문성과 인력부족의 문제가 대두되고 있으며, 관리담당자의 과도한 서류작업에 대한 불만, 관리직원에 대한 하대 문제 및 민원 등에 따른 직원 보호 방안에 대한 의견이 제시됨

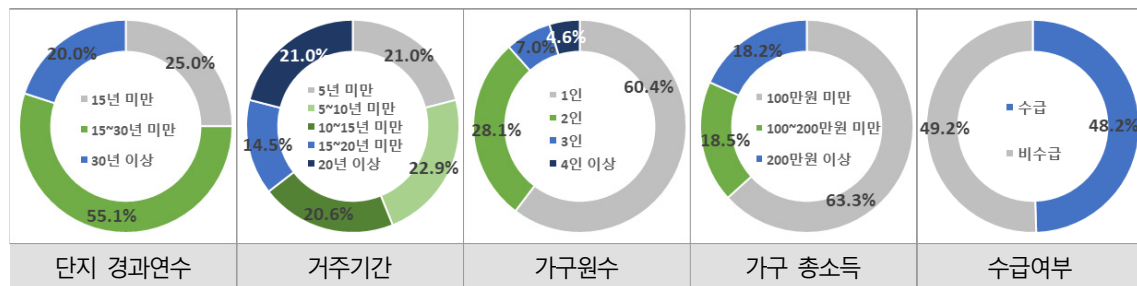
[표 3-5] 시설개선사업에 대한 시설관리 담당자 의견

구분	영구임대	50년임대	국민임대	영구+국민
효과 좋은 항목	-장애인 경사로 -LED 등기구 교체(동출입구, 주택내부 등) -아스콘, 포장(휠체어 이용자) -차량출입시스템 -세대 외부창호 -태양광, 동 자동 출입문	-LED 등기구 교체 -복도 새시 -수전교체 -분리수거장 -주거약자편의시설	-LED 등기구 교체, 주방기구 등 -수전 교체 -보일러교체 -동 자동출입문 설치 -CCTV 설치 -옥상안전난간	-차량출입 시스템
개선 필요 항목	-주차차단기(인력 부족) -장애인 경사로 폭 넓힘 -CCTV 설치(폐기물, 지상주차장) -자동출입문 설치 -승강기호출 기동, 장애인 승강기 호출 버튼, 승강기 안전점검 기준 강화 -세대 방화문 및 외부창호 전면 교체 -세대 보안등 LED 교체 -UBR육실 타일로 교체, 안전손잡이 설치 -복도등 추가설치 -복도새시 실리콘 작업 -부스터방식(분양 공동설비) -배관 노후화 및 동배전반 교체 -굴뚝철거 -휴게시설로 경자, 운동시설 필요 -임대상가 유지관리 -공사자재(LED 등) 불량률 높음 -태양광 설비하중 대응 보강 필요	-동 출입문 설치 -차량출입시스템 설치 -누수, 방수, 외벽도장 -오수정화조 폐쇄 -방화문 교체 -누수 보수 -인터폰 전면 교체 -CCTV추가 -LED 설치/보수 업체 다름, 품질개선, 보안등 추가	-차량출입시스템 설치 및 이동 -동 자동출입문 설치 -공용부 주거약자 편의시설 설치 -공동시설 리모델링 -발코니 새시 보수 -UBR 육실 개선 -싱크대 교체 -외부도장 -보도블록 전면 교체 -노후 아스콘 전면 교체 -수전 교체주기 단축 필요	-유니버설 디자인 도입 (사용자 맞춤형 디자인) -놀이터 노후화 개선 -스텐볼라드 안전위험개선
도입 필요 항목	-원격검침시스템, 화재감지기 노후화, 계량기, 배관 등 동파 -누수개선, 소독, 통수작업 -공용부 LED 교체 -세대 창호교체 -어린이놀이터 전용 등 유희공간 용도변경 -주민공동시설 설치(운동시설 부족) -전동휠체어 충전소 -주기적 전정작업 -복도 물건정리 개선 -분양단지 주차문제 -상가 리모델링 -경비실 환경 열악 -주차장 부족	-누수 개선-조립식 -지하주차장 캐노피 설치 -경비원/청소원 휴게실 설치	-원격검침시스템 -에너지 절감방안 -주기적 오수관 통수 -세탁하수관 열선장치 설치 및 열선교체 -분리수거장 설치 -놀이터 전용 -지하주차장 및 공용부 LED 교체 -중고층 주차배분 불합리 개선 -개방형 지하주차장 출입게단 -균열에 대한 수시 보수 -주거동 식재문제, 전정작업 -발코니 빨래건조대 설치 -경비원/청소원 휴게실 설치	-동작감지센서 (고독사예방) -정신건강위기 세대 대응
운영 방식 문제	-관리소와 협의 없는 교체항목 선정, 공사업체 관리소 협의 안함 등 관리소 의견 반영 필요 -민원이 많은 항목부터 개선 필요, 주민 입장에서 개선 필요 -적기에 공사 진행 및 보수 지연 등 공사기간 문제 -보수업체 인력 확충 필요 -과도한 서류작업 -유지보수 혁신적 시스템 필요 -관리소 직원 보호 방안 필요 -그린 리모델링 민원 다수 발생	-LH 수선주기/실제 보 수주기 불일치(재임대 보수기간 길어짐 등) -민원항목 우선수행 필요 -관리소가 주도 및 협의 필요 -업무영역 구분 필요	-관리소와 협의 없이 교체항목 선정 등 관리소 의견 반영 필요 -보수 지연 발생, 우선순위 처리 필요 -수선주기 불일치 -보수업체 전문화 및 인력 확충 필요(공사업체 비전문적) -관리소 인원배치 조정 필요 -과도한 서류작업 -담당자에 따라 다름 -중대재해처벌법 대응 -잡수익 확보 방안 필요	-관리소와 협의 없음 -주민들 의견 청취 필요 -권위적 -관리소 직원 하대 문제

3. 장기공공임대주택 입주자 주거현황 및 수요

3.1 조사가구 특성

- LH 공급 장기공공임대주택에 거주하는 2,000가구를 대상으로 실시한 설문조사의 조사가구 특성은 다음과 같음
 - 설문대상은 영구임대 입주자 51.2%(1,024 가구), 국민임대 입주자 36.1%(721 가구), 50년임대 12.8%(255 가구)로 지역별로는 수도권 49.9% 및 비수도권 50.2%로 구성함
 - 경과연수는 15~30년 미만인 55.1%로 가장 많았으며, 거주기간은 고르게 나타남
 - 평균 가구원수는 1.6명으로 1인 가구가 60.4%로 가장 높게 나타나며, 영구임대가 평균 1.3명으로 1인 가구 비중이 79.6%에 달했으며, 국민임대는 평균 1.9명으로 1인 가구와 2인가구 비율이 비슷하게 나타남
 - 가구 총소득은 100만 원 미만이 63.3%로 가장 높았으며, 수급여부는 비슷한 수준으로 집계됨



[그림 3-13] 설문조사가구 특성

[표 3-6] 조사가구의 가구원수

(단위 : 명, %)

구분		평균	1인	2인	3인	4인 이상
임대주택 유형	영구임대	1.3	79.6	16.8	2.2	1.4
	50년임대	1.8	44.7	35.7	12.2	7.5
	국민임대	1.9	38.7	41.3	11.8	8.2
지역	수도권	1.6	55.1	32.1	7.8	5.0
	비수도권	1.5	65.7	24.0	6.1	4.2

- 거주주의 경우 평균연령은 70.2세로 70~79세(30.3%) 연령대가 가장 많았으며, 여성의 비율이 58.8%로 높은 편임
- 가구원에 노인과 장애인 등 취약가구원이 포함된 비율은 영구임대와 수도권, 수급가구에서 상대적으로 높게 나타남

- 가구원에 노인이 포함된 비율은 74.1%, 장애인은 43.0%, 금융채무불이행자는 3.0%이며, 영구임대의 경우 타 유형에 비해 노인(81.0%)과 장애인(56.8%), 금융채무불이행자(3.8%)의 비율이 높음

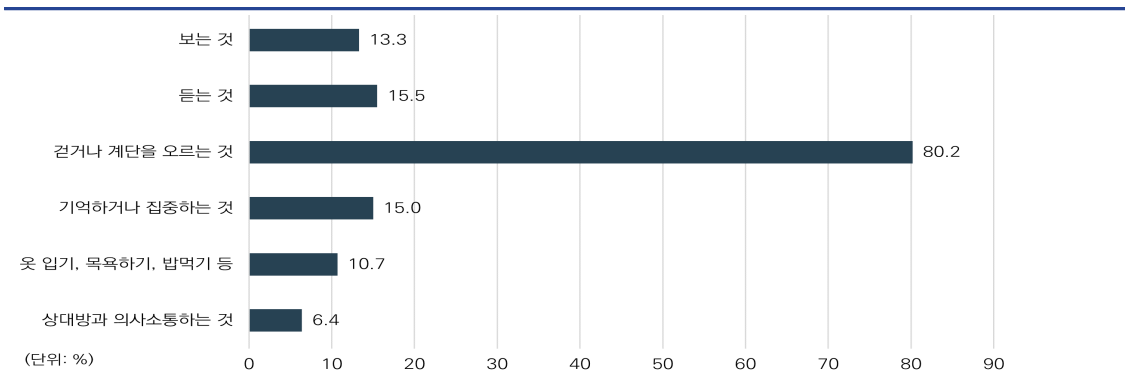
[표 3-7] 조사가구의 취약가구원 포함 여부

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	노인	장애인	외국인	금융채무불이행자
전체		2,000	74.1	43.0	0.8	3.0
임대 주택 유형	영구임대	1,024	81.0	56.8	0.8	3.8
	국민임대	721	69.5	30.5	0.6	2.2
	50년임대	255	59.2	22.4	1.6	2.0
지역	수도권	997	78.9	48.2	1.0	0.8
	비수도권	1,003	69.2	37.7	0.6	5.2
수급 여부	수급가구	964	81.7	58.3	0.4	3.9
	비수급가구	983	67.2	28.2	1.1	2.1

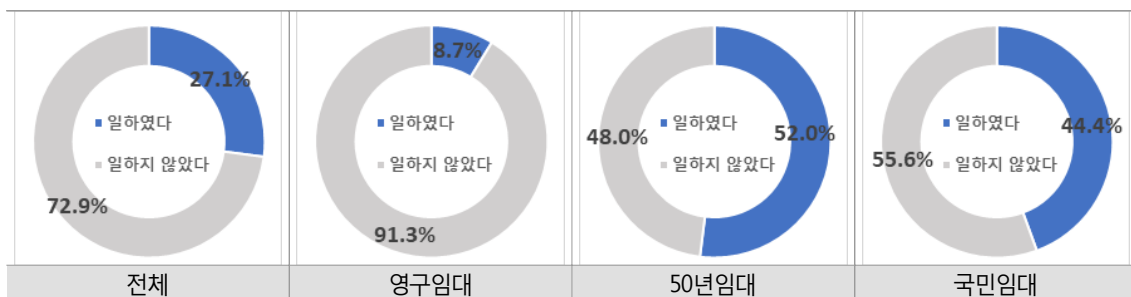
주 : 복수응답이며, 장애인은 활동에 상당한 어려움이 있다고 응답한 가구원을 의미함

- 장애는 주로 ‘걸거나 계단을 오르는 것(80.2%)’, ‘듣는 것(15.5%)’, ‘기억하거나 집중하는 것(15.0%)’, ‘보는 것(13.3%)’ 순으로 나타남



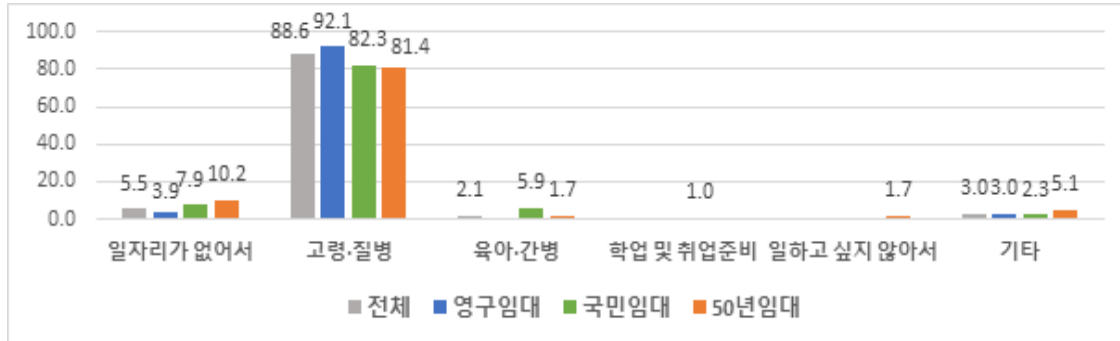
[그림 3-14] 일상생활 중 상당한 어려움을 겪는 활동

- 가구주가 지난 1주일간 일한 경제활동 가구는 전체평균 27.1%로 나타났는데, 영구임대에서는 8.7%만 경제활동을 수행함



[그림 3-15] 조사가구의 경제활동 비율

- 가구주가 지난 1주일간 일하지 않은 이유로는 ‘고령·질병·장애’가 88.6%로 대부분을 차지하며, ‘일자리가 없어서(5.5%)’, ‘육아·간병·가사(2.1%)’ 비율 순으로 나타남. 기타로는 ‘수급비가 줄어서’ 등이 포함됨
- 영구임대의 경우 고령 및 장애가 있다고 응답한 응답자 및 가구원이 많아 경제활동 가구가 적은 것으로 보임



[그림 3-16] 조사가구 가구주의 비경제활동 이유

- 전체 가구에서 기초연금·장애인연금(64.9%) 및 생계급여(50.5%)로 생활비를 마련하는 가구 비율이 절반 이상이며, 근로·사업소득(32.4%) 순으로 비율이 높음
- 영구임대는 생계급여(79.4%), 기초연금·장애인연금(75.0%) 비율이 크게 높고, 근로·사업소득(11.0%) 비율은 낮아 앞서 비경제활동 가구가 적은 것과 연관됨
- 반면, 국민임대와 50년임대는 근로·사업소득 비율이 50% 이상이며, 공적연금 및 ‘가족의 도움’ 비율도 10% 이상으로 영구임대보다 높음
- 생활비를 마련하는 방법이 생계급여인 비율은 수도권(45.4%)이 비수도권(55.6%)보다 낮지만, 기초연금·장애인연금인 비율은 수도권(69.1%)이 비수도권(60.6%)보다 높음

[표 3-8] 조사가구의 생활비 마련 방법

(단위 : %)

구분		근로·사업소득	생계급여	기초연금·장애인연금	공적연금	가족의 도움	기타
전체		32.4	50.5	64.9	11.7	9.5	3.5
임대주택 유형	영구임대	11.0	79.4	75.0	6.8	6.1	1.6
	국민임대	53.9	20.7	57.3	16.9	12.3	5.0
	50년임대	57.5	18.5	45.3	16.5	15.0	6.7
지역	수도권	34.7	45.4	69.1	9.7	10.4	2.5
	비수도권	30.0	55.6	60.6	13.7	8.6	4.4

주 : 복수응답

- 월평균 가구 총소득은 117.9만 원이며, 총소득이 100만 원 미만인 비율이 63.3%로 가장 높고, 영구임대와 수급가구에서 이 비율이 가장 높게 나타남

- 총소득이 200만 원 이상인 가구 비율은 50년임대(36.4%)와 국민임대(34.3%)가 영구임대(3.1%)보다 크게 높음
- 비수도권(68.6%)은 총소득이 100만 원 미만인 비율이 수도권(58.1%)에 비해 높음

[표 3-9] 조사가구의 총소득

(단위 : 만 원, %)

구분		평균	100만 원 미만	100~200만 원 미만	200만 원 이상
전체		117.9	63.3	18.5	18.2
임대주택 유형	영구임대	77.2	83.7	13.2	3.1
	국민임대	157.2	40.7	25.0	34.3
	50년임대	177.8	41.3	22.3	36.4
지역	수도권	123.9	58.1	21.8	20.1
	비수도권	111.7	68.6	15.0	16.3
수급 여부	수급가구	72.8	86.6	13.4	-
	비수급가구	163.6	40.7	22.1	37.2

주 : 수급가구의 경우 행정자료로 연계한 임대료를 이전소득에 합산함

- 월평균 이전소득은 전체가구 평균 60.6만 원으로 50~75만 원 미만인 비율이 가장 높고(57.8%), 500만 원 미만(18.3%), 100만 원 이상(12.1%) 순으로 나타남
- 월평균 이전소득은 영구임대(66.2만 원), 국민임대(54.5만 원), 50년임대(51.9만 원) 순으로 높으며, 특히 영구임대의 경우 50~75만 원 미만(73.8%) 비율이 대부분을 차지하는데, 이는 1인 가구 생계급여와 주거급여를 합한 금액이 해당하는 구간임

[표 3-10] 조사가구의 이전소득

(단위 : 만 원, %)

구분		평균	50만 원 미만	50~75만 원 미만	75~100만 원 미만	100만 원 이상
전체		60.6	18.3	57.8	11.8	12.1
임대주택 유형	영구임대	66.2	7.5	73.8	9.1	9.6
	국민임대	54.5	36.2	32.4	15.3	16.1
	50년임대	51.9	28.7	39.5	16.8	15.0

주 : 수급가구의 경우 행정자료로 연계한 임대료를 이전소득에 합산함

- 부채가 있는 가구 비율은 전체평균 13.5%로 50년임대, 비수도권, 비수급가구에서 상대적으로 높음
- 50년임대가 25.2%로 타 유형에 비해 부채가 있는 가구 비율이 가장 높았으며, 비수도권(18.5%)이 수도권(8.5%)보다, 비수급가구(17.8%)가 수급가구(9.1%)보다 높게 나타남

[표 3-11] 조사가구의 부채 여부

(단위 : %)

구분		있다	없다
전체		13.5	86.5
임대주택 유형	영구임대	8.7	91.3
	국민임대	16.2	83.8
	50년임대	25.2	74.8
지역	수도권	8.5	91.5
	비수도권	18.5	81.5
수급 여부	수급가구	9.1	90.9
	비수급가구	17.8	82.2

3.2 주거실태

1) 공공임대주택 입주 후 만족도

① 거주 안정성

- 점유 안정성, 부담가능성, 집의 성능, 주변 환경, 서비스 접근성 측면에서 공공임대주택 입주 후 개선된 정도를 조사한 결과 5개 항목 모두에서 공공임대주택이 주거생활 개선에 긍정적인 영향을 미친 것으로 나타남

- ‘점유 안정성(4.35점)’, ‘단열·환기·채광 등 집의 성능(4.15점)’, ‘교통·편의시설 등 주변 환경(4.07점)’, ‘임대료 부담가능성(4.03점)’, ‘복지관 등 서비스 접근성(3.97점)’ 순임
- ‘점유 안정성(0.9%)’과 ‘집의 성능(4.4%)’ 개선에 대한 부정 평가는 거의 없음

[표 3-12] 공공임대주택 입주 후 항목별 개선 여부

(단위 : 점, %)

구분	평점	부정 평가			보통이다	긍정 평가		
			전혀 그렇지 않다	그렇지 않다			그렇다	매우 그렇다
점유 안정성	4.35	0.9	0.1	0.8	7.2	91.9	48.3	43.6
임대료 부담가능성	4.03	7.5	0.7	6.8	15.1	77.4	43.8	33.6
단열·환기·채광 등 집의 성능	4.15	4.4	0.9	3.5	12.4	83.2	46.6	36.6
교통·편의시설 등 주변 환경	4.07	7.9	1.0	7.0	11.0	81.1	46.5	34.6
복지관 등 서비스 접근성	3.97	7.8	0.8	7.0	18.8	73.5	41.4	32.1

주 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 공공임대주택 입주로 주거생활이 개선되었다는 것을 의미함.

- 가구의 보증금은 평균 1,444만 원으로 1,000만 원 미만 비율이 가장 높고, 월 임대료는 평균 12만 원으로 10만 원 미만 비율이 가장 높게 나타남
 - 보증금과 월임대료 모두 영구임대, 비수도권, 수급가구에서 상대적으로 낮게 나타나 공공임대주택 입주 후 임대료 부담가능성이 개선된 것을 보여줌

[표 3-13] 조사가구의 보증금 및 임대료

(단위 : 만 원, %)

구분		보증금				임대료			
		평균	1,000만 원 미만	1,000~2,000만 원 미만	2,000만 원 이상	평균	10만 원 미만	10~20만 원 미만	20만 원 이상
전체		1,444	47.6	24.7	27.7	12.0	49.7	34.5	15.8
임대주택 유형	영구임대	483	87.5	9.4	3.1	6.8	87.7	10.5	1.8
	국민임대	2,670	4.3	33.7	62.0	18.0	8.8	56.0	35.3
	50년임대	1,890	8.7	60.5	30.8	16.2	11.5	70.8	17.8
지역	수도권	1,787	38.2	26.1	35.7	13.8	40.8	37.2	21.9
	비수도권	1,105	57.0	23.3	19.7	10.2	58.4	31.8	9.8
수급 여부	수급가구	670	79.3	12.1	8.6	7.8	79.2	16.2	4.7
	비수급가구	2,220	16.6	36.8	46.6	16.1	20.8	51.9	27.3

주 : 조사한 가구 명단에 행정자료를 연계하여 분석함

② 주거환경 만족도

- 단지 공용부 시설에 대한 전체 만족도는 평균 3.75점 및 긍정평가(만족, 매우만족)가 70.3%로 높은 수준으로 나타남
 - 단지 공용부 시설에 대한 전체 만족도는 경과연수에 따라 만족도 점수가 점차 낮아지며, 국민임대단지에서 가장 높게 나타났으나 세부항목에서는 영구임대의 만족도가 고르게 높은 것을 볼 수 있음
 - 수도권 단지에 비해 비수도권 단지의 만족도가 높게 나타나 지역차가 존재
 - ‘조경 및 녹지공간에 대한 만족도’는 전체 평균 3.93점 및 긍정평가 비율이 79.4%이며, 수도권 만족도가 상대적으로 높고 50년 임대에서 상대적으로 낮게 나타남
 - ‘이동약자 보행환경에 대한 만족도’는 전체평균 3.92점 및 긍정평가 비율이 80.2%이며, 영구임대와 국민임대, 수도권 단지에서 전체 평균보다 만족도가 높게 나타남
 - ‘CCTV 및 방범시설에 대한 만족도’는 전체평균 3.75점 및 긍정평가 비율이 70.3%이며, 영구임대 및 수도권 가구에서 평균보다 높게 나타남
- 주택 내부(전용부)에 대한 전체 만족도는 평균 3.73점 및 긍정평가(만족, 매우만족)가 69.3%로 높은 수준으로 나타남

- 임대주택 유형 중 국민임대 단지가 3.85점 및 77.9%의 긍정평가로 평균 이상의 만족도를 보였으며, 50년임대 단지는 3.49점으로 타 유형에 비해 만족도가 낮음
- 비수도권이 3.81점 및 73.3%의 긍정평가로 수도권에 비해 높은 만족도를 보이고 있어 단지 시설 공용부와 주택내부 전용부 모두 비수도권에서 상대적으로 만족도가 높다고 할 수 있음
- 15년 미만 단지가 3.94점 및 84.7%의 긍정평가로 세부 유형 중 가장 높은 만족도를 나타내며 경과연수에 따라 만족도가 점차 낮아지고 있어 15년 이상 단지의 시설 개선이 지속적으로 필요하다고 할 수 있음

[표 3-14] 단지 공용부 시설 만족도 조사결과

(단위 : 점, %)

대상	구분		평점	부정 평가			보통	긍정 평가		
					매우 불만	불만			만족	매우 만족
단지 공용부 전체	전체		3.75	3.6	0.6	3.1	26.1	70.3	61.2	9.1
	임대 주택 유형	영구임대	3.73	3.9	0.7	3.2	29.2	66.9	55.7	11.2
		국민임대	3.86	2.2	0.4	1.8	18.2	79.6	70.5	9.0
		50년임대	3.52	6.3	0.4	5.9	35.7	58.0	57.3	0.8
	지역	수도권	3.70	2.8	0.4	2.4	29.4	67.8	61.8	5.9
		비수도권	3.80	4.4	0.7	3.7	22.7	72.9	60.7	12.2
	경과 연수	15년 미만	3.95	1.6	0.2	1.4	13.1	85.3	73.8	11.5
		15~30년 미만	3.71	4.6	0.8	3.7	27.6	67.8	59.3	8.5
		30년 이상	3.63	3.5	0.3	3.3	37.8	58.6	50.9	7.8
조경· 녹지 공간	전체		3.93	4.2	0.7	3.5	16.4	79.4	61.2	18.3
	임대 주택 유형	영구임대	3.98	4.3	0.5	3.8	14.4	81.3	60.1	21.2
		국민임대	3.98	3.1	0.1	2.9	13.2	83.7	65.7	18.0
		50년임대	3.58	6.7	2.8	3.9	33.1	60.2	52.8	7.5
	지역	수도권	4.03	0.9	0.3	0.6	12.3	86.8	69.0	17.8
		비수도권	3.82	7.5	1.0	6.4	20.4	72.1	53.4	18.7
이동 약자 보행 환경	전체		3.92	4.7	0.7	4.0	15.1	80.2	63.5	16.7
	임대 주택 유형	영구임대	3.95	4.3	0.8	3.5	14.4	81.3	62.9	18.4
		국민임대	3.97	4.5	0.3	4.2	12.6	82.9	64.2	18.7
		50년임대	3.65	6.7	1.2	5.5	25.1	68.2	63.9	4.3
	지역	수도권	4.02	2.8	0.3	2.5	11.3	85.8	66.9	18.9
		비수도권	3.82	6.5	1.0	5.5	18.9	74.6	60.1	14.5
CCTV· 방범 시설	전체		3.75	7.6	1.4	6.2	22.1	70.3	57.2	13.1
	임대 주택 유형	영구임대	3.83	5.9	0.6	5.3	20.0	74.2	58.5	15.6
		국민임대	3.70	9.0	1.8	7.2	22.4	68.5	56.3	12.3
		50년임대	3.52	10.2	3.1	7.1	29.5	60.2	54.7	5.5
	지역	수도권	3.82	6.2	0.5	5.7	18.3	75.5	62.7	12.8
		비수도권	3.67	8.9	2.2	6.7	25.9	65.2	51.8	13.4

[표 3-15] 주택 내부 시설 만족도 조사결과

(단위 : 점, %)

대상	구분		평점	부정 평가			보통	긍정 평가		
					매우 불만	불만			만족	매우 만족
주택 내부 시설	전체		3.73	5.9	1.1	4.8	24.8	69.3	58.2	11.1
	임대 주택 유형	영구임대	3.72	5.9	1.2	4.7	27.5	66.6	54.1	12.5
		국민임대	3.85	4.5	0.4	4.1	17.6	77.9	66.2	11.6
		50년임대	3.49	9.4	2.4	7.1	34.1	56.5	52.5	3.9
	지역	수도권	3.66	5.6	0.8	4.8	29.1	65.2	58.5	6.8
		비수도권	3.81	6.1	1.3	4.8	20.6	73.3	58.0	15.3
	경과 연수	15년 미만	3.94	3.3	0.4	2.9	12.1	84.7	71.8	12.9
		15~30년 미만	3.67	7.3	1.6	5.7	26.6	66.2	56.1	10.1
		30년 이상	3.65	5.3	0.5	4.8	35.7	59.0	47.5	11.6

2) 거주환경의 문제점 및 개선사항

① 단지 공용부

- 단지 공용부에서는 안전 및 보안과 관련한 시설을 개선해야 한다는 응답비율이 높은데, 세부 항목에 대한 소요는 특성에 따라 차이가 있음
 - 전체 평균은 ‘CCTV 설치·성능개선(24.0%)’, ‘LED보안등 설치·교체(22.3%)’, ‘난간 및 미끄럼 방지시설 설치·교체(18.7%)’, ‘경사로 및 안전손잡이 설치·교체(18.3%)’ 순으로 높게 나타남
 - 유형별로 영구임대주택에서는 ‘난간 및 미끄럼 방지시설 설치·교체’와 ‘경사로 및 안전손잡이 설치·교체’ 등 안전에 대한 소요가 가장 높게 나타났으나, 국민임대와 50년임대에서는 ‘CCTV 설치·성능개선’ 및 ‘LED보안등 설치·교체’의 보안성에 대한 소요가 높게 타나남
 - 지역적 차이로 수도권에서 ‘경사로 및 안전손잡이 설치·교체’ 소요가 상대적으로 높은 반면 비수도권에서는 ‘난간 및 미끄럼 방지시설 설치·교체’ 및 ‘엘리베이터 설치·교체’에 대한 소요가 상대적으로 높게 나타남
 - 경과연수가 30년 미만인 단지에서는 ‘CCTV 설치·성능개선’과 ‘LED보안등 설치·교체’에 대한 소요가 높게 나타나고 있으나, 30년 이상 단지에서는 ‘경사로 및 안전손잡이 설치·교체’와 ‘복도새시 및 창호 설치·교체’에 대한 소요가 높게 나타나고 있음
 - 특성에 관계없이 모두 높은 소요를 나타내는 항목은 ‘LED보안등 설치·교체’임

[표 3-16] 단지 공용부 시설개선이 필요한 항목

(단위 : %)

구분		경사로, 손잡이	CCTV	복도 새시, 창호	LED 보안등	엘리베이터	미끄럼 방지시설	보도블럭 도로포장	외벽 도장	옥상 방수	놀이터, 체육시설	기타
전체		18.3	24.0	16.2	22.3	14.4	18.7	5.8	7.6	2.7	13.7	4.3
임대주택 유형	영구임대	21.2	18.4	16.9	20.3	17.3	22.0	6.9	7.9	1.7	12.9	3.0
	국민임대	15.9	34.7	15.1	25.2	7.2	15.6	4.0	6.9	3.7	14.9	4.8
	50년임대	11.2	23.6	16.1	24.2	18.6	11.8	5.0	8.1	4.3	14.3	9.3
지역	수도권	20.3	22.3	23.1	22.0	8.8	15.4	3.3	4.1	3.3	13.8	4.1
	비수도권	16.3	25.9	9.1	22.6	20.3	22.2	8.4	11.4	2.0	13.5	4.6
경과 연수	15년 미만	18.8	37.7	6.7	28.5	4.2	17.6	4.2	3.3	2.5	19.2	3.8
	15~30년 미만	15.4	24.7	17.2	20.8	16.3	18.7	6.0	10.2	3.4	13.8	6.1
	30년 이상	23.7	13.0	21.0	20.7	17.8	19.5	6.5	5.6	1.2	9.5	1.2
수급 여부	수급가구	20.7	20.3	15.4	21.0	15.4	22.3	6.5	8.6	2.2	10.2	3.2
	비수급가구	16.2	28.4	16.8	23.9	13.1	15.3	4.6	6.9	3.3	17.0	5.7

주 : 복수응답으로, 1·2·3순위를 가중치 없이 종합한 결과임

- 특히 공공임대주택의 경우 단지 공용부인 복도 및 계단 등에 물건을 적치한 사례가 많이 발견되는데, 복도·계단 등에 물건을 적치한 가구 비율은 국민임대와 수도권에서 상대적으로 높고 가구원수가 많을수록 높아 과밀 문제가 물건 적치와 밀접하게 연관되는 것으로 판단됨
 - 복도·계단 등에 물건을 적치한 가구의 전체 비율은 35.9%로, 국민임대(39.3%), 영구임대(34.6%), 50년임대(29.8%) 순으로 높으며, 지역별로는 수도권(44.1%)이 비수도권(25.7%)보다 적치 비율이 높게 나타남
 - 가구원수가 많을수록 물건을 적치한 가구 비율이 높아, 4인 이상 가구는 58.8%이며 1인 가구는 30.7%임

[표 3-17] 물건 적치 여부

(단위 : %)

구분		있음			없음
			복도	계단	
전체		35.9	35.2	0.7	64.1
임대주택 유형	영구임대	34.6	34.5	0.1	65.4
	국민임대	39.3	37.8	1.6	60.7
	50년임대	29.8	29.3	0.5	70.2
지역	수도권	44.1	43.8	0.3	55.9
	비수도권	25.7	24.4	1.3	74.3
가구원수	1인	30.7	30.6	0.2	69.3
	2인	41.4	40.0	1.4	58.6
	3인	41.3	40.5	0.8	58.7
	4인 이상	58.8	55.3	3.5	41.2

○ 적치한 물건의 종류는 각종 살림 등이 대부분이나, 보행기 및 휠체어 등 고령임차인의 보행보조기구에 해당하는 물건도 높게 나타남

- 적치 물건 종류에는 상자·가구 등 각종 살림(39.6%), 화분(24.4%), 자전거·킥보드(20.3%) 순으로 비율이 높으며, 기타에는 건조대, 대야, 생수통, 식재료 등이 포함됨

[표 3-18] 복도·계단에 적치한 물건

(단위 : %)

구분		자전거·킥보드	유모차·보행기	카트·바구니	휠체어	각종 살림	우산·우산꽃이	재활용·쓰레기통	화분	기타
전체		20.3	8.1	10.4	8.1	39.6	3.1	7.4	24.4	7.9
임대주택 유형	영구임대	12.5	9.5	10.5	11.1	44.3	1.4	4.1	33.1	6.4
	국민임대	35.3	8.2	7.1	4.9	31.0	6.5	10.3	8.7	9.2
	50년임대	13.1	1.6	19.7	3.3	42.6	1.6	14.8	29.5	11.5
지역	수도권	20.8	9.9	8.8	7.9	45.3	2.0	3.8	28.1	6.7
	비수도권	19.6	5.0	13.1	8.5	29.6	5.0	13.6	18.1	10.1
경과연수	15년 미만	34.5	15.0	3.5	12.4	22.1	8.0	9.7	6.2	6.2
	15~30년 미만	14.6	5.6	14.6	7.5	38.4	3.0	9.3	20.9	9.0
	30년 이상	20.0	7.5	8.1	6.3	53.8	-	2.5	43.1	7.5
가구 원수	1인	13.7	9.2	11.6	11.6	40.1	0.7	7.0	29.2	4.9
	2인	20.9	9.3	10.5	5.8	39.0	2.9	7.0	22.1	11.6
	3인	35.6	2.2	8.9	2.2	33.3	6.7	11.1	17.8	15.6
	4인 이상	47.5	2.5	2.5	-	45.0	17.5	7.5	7.5	5.0

주 : 복수응답으로, 복도·계단에 물건을 적치한 가구만을 대상으로 함

② 주택 내부

○ 주택 내부 시설개선을 위해 필요한 항목으로는 화장실 공사와 도배·장판 교체, 부엌 공사, 단열 강화 항목이 공통적으로 높게 나타남

- 전체 평균으로 ‘변기·타일 등 화장실 공사’가 33.0%로 가장 높게 나타났으며, ‘도배·장판 교체(31.7%)’, ‘싱크대 등 부엌공사(26.4%)’, ‘새시·창호·현관문 교체 등 단열강화(22.9%)’ 항목 순으로 나타남
- 유형별로 영구임대와 50년임대에서는 ‘변기·타일 등 화장실 공사’ 항목이 가장 높게 타났으나 국민임대에서는 ‘도배·장판 교체’ 및 ‘싱크대 등 부엌공사’ 항목이 가장 높음
- 수도권에서는 ‘변기·타일 등 화장실 공사’ 항목이 31.2%로 가장 높았지만, 비수도권 지역에서는 ‘도배·장판 교체’ 항목이 35.0%로 가장 높았음
- 경과연수가 15년 미만인 단지와 30년 이상인 단지에서는 ‘도배·장판 교체’ 항목이 각각 가장 높았으나 15~30년 미만 단지에서는 ‘변기·타일 등 화장실 공사’ 항목이 가장 높음. 또한 15년 이상 단지에서는 ‘새시·창호·현관문 교체 등 단열강화’에 대한 소요가 상대적으로 높게 나타나고 있음

- 유형에 관계없이 모두 높은 소요를 보이고 있는 항목은 '변기·타일 등 화장실 공사'와 '도배·장판 교체' 항목임

[표 3-19] 주택 내부 시설개선이 필요한 항목

(단위 : %)

구분		주거약자 편의시설	수납공 간 확보	도배·장 판 교체	소음문 제 개선	화장실 공사	부엌 공사	누수문 제 해결	단열 강화	녹물 해결	정전·누전 해결	기타
전체		14.9	11.9	31.7	7.1	33.0	26.4	8.5	22.9	0.9	0.5	10.1
임대 주택 유형	영구임대	19.4	12.4	34.6	8.3	35.0	26.9	7.6	22.2	0.4	0.8	7.5
	국민임대	10.6	9.8	29.6	6.0	29.4	29.6	10.8	21.7	1.3	0.2	13.7
	50년임대	8.3	15.1	26.0	5.2	34.4	15.6	5.7	29.2	1.6	0.5	10.9
지역	수도권	15.3	6.8	28.6	4.2	31.2	26.7	9.2	27.5	0.7	0.7	10.3
	비수도권	14.5	17.2	35.0	10.2	34.8	26.1	7.8	18.1	1.1	0.4	9.9
경과 연수	15년 미만	15.7	10.9	33.2	5.1	27.5	23.0	10.3	18.1	1.5	0.3	12.4
	15~30년 미만	13.0	13.3	29.3	5.9	34.6	27.1	7.9	23.6	1.0	0.4	12.0
	30년 이상	18.6	9.5	36.1	11.8	34.3	28.1	8.3	26.0	-	1.2	3.3
수급 여부	수급가구	18.6	11.6	33.4	7.8	33.8	23.6	7.4	22.5	0.4	0.5	7.9
	비수급가구	11.2	11.9	29.6	6.4	31.9	29.0	9.9	23.2	1.3	0.6	12.2

주 : 복수응답으로, 1·2·3순위를 가중치 없이 종합한 결과임

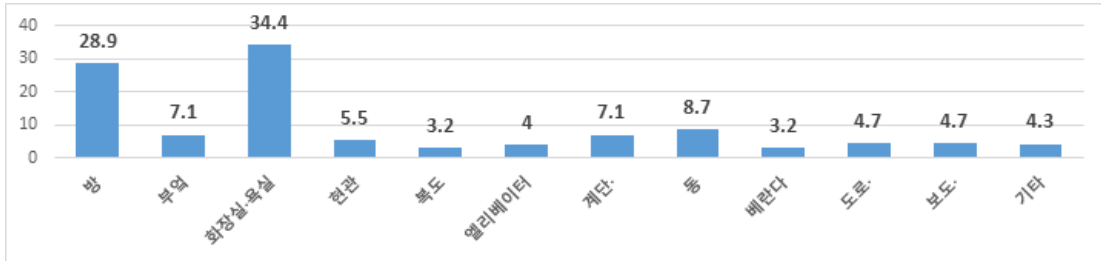
- 주거약자가 많이 거주하는 공공임대주택의 특성상 주택 내부에서 상 등의 안전사고가 빈번히 발생하는데, 지난 1년간 집과 단지에서 '낙상·충돌 등 안전사고를 경험한 가구' 비율은 영구임대, 고령층, 수급가구에서 상대적으로 높게 나타남
 - 안전사고를 경험한 가구의 전체 비율은 13.0%로, 영구임대(18.1%)는 50년임대(10.2%)와 국민임대(6.7%)보다 안전사고를 경험한 가구 비율이 높음
 - 안전사고를 경험한 가구 비율은 대체로 가구주 연령대가 높을수록 높아, 80세 이상(18.6%)에서 가장 높으며, 70~79세(11.9%)와 60~69세(11.5%)가 60세 미만보다 높음
 - 수급가구(18.3%)는 비수급가구(8.0%)보다 안전사고 경험 비율이 높음

[표 3-20] 낙상·충돌 등 안전사고 경험 여부

(단위 : %)

구분		경험했다	경험하지 않았다
전체		13.0	87.0
임대주택 유형	영구임대	18.1	81.9
	국민임대	6.7	93.3
	50년임대	10.2	89.8
가구주 연령대	50세 미만	8.8	91.2
	50~59세	8.7	91.3
	60~69세	11.5	88.5
	70~79세	11.9	88.1
	80세 이상	18.6	81.4
수급 여부	수급가구	18.3	81.7
	비수급가구	8.0	92.0

- 이러한 안전사고가 발생한 장소로 화장실·욕실(34.4%), 방(28.9%), 동 출입구(8.7%), 부엌(7.1%) 및 계단·난간(7.1%) 순으로 비율이 높게 나타타 특히 주택 내부의 주거약자 편의시설 설치가 매우 중요하다고 할 수 있음



[그림 3-17] 낙상·충돌 등 안전사고 발생 장소

- 장기공공임대주택의 입주자 특성을 반영하여 노인 및 장애인 가구를 위한 돌봄 로봇 및 동작감지기, 비상벨 설치에 대한 소요를 조사한 결과, 영구·50년임대와 비수도권, 1인 가구에서 상대적으로 높은 소요를 보임
 - 말벗과 약복용시간 알림 등을 위한 돌봄 로봇 설치에 대해서는 ‘필요없다’는 의견이 전체 평균 61.0%로 나타났지만, 세부적으로 영구임대와 50년임대, 비수도권 지역, 1인 가구에서 상대적으로 높은 소요를 보임
 - 동작감지기 설치에 ‘필요하다’는 의견이 전체 평균 34.9%로 돌봄 로봇에 비해 다소 높았으며, 역시 영구임대와 50년임대, 비수도권 지역 및 1인 가구에서 ‘필요하다’는 의견이 높게 나타나고 있음
 - 비상벨 설치의 경우 ‘필요하다’는 의견이 전체 평균 49.9%로 가장 높은 소요를 보이고 있으며, 타 항목에 비해 국민임대와 2인 가구까지 상대적으로 높은 비율을 보이고 있음

[표 3-21] 노인·장애인가구를 위한 돌봄 로봇 설치 필요성

(단위 : 점, %)

구분	구분	평점	필요함			보통이다	필요없음		
				매우 필요하다	필요하다			필요없다	전혀 필요없다
돌봄로봇 설치	전체	2.64	27.2	9.0	18.2	11.8	61.0	49.9	11.2
	임대 주택 유형	영구임대	2.73	29.8	12.4	17.4	11.4	58.8	47.9
		국민임대	2.46	21.7	3.1	18.6	13.2	65.1	51.7
		50년임대	2.66	28.1	5.9	22.2	9.6	62.2	56.3
	지역	수도권	2.44	20.5	2.0	18.5	11.7	67.8	56.7
		비수도권	2.85	34.0	16.1	17.9	11.9	54.1	42.8
	가구 원수	1인	2.76	30.5	11.4	19.1	12.7	56.8	48.0
		2인	2.41	21.0	4.1	17.0	10.1	68.9	53.9
		3인	2.34	18.6	3.4	15.3	10.2	71.2	54.2
		4인 이상	2.16	16.0	4.0	12.0	8.0	76.0	48.0
동작감지 기 설치	전체	2.89	34.9	13.9	21.1	14.1	50.9	42.4	8.5
	임대 주택 유형	영구임대	2.94	35.1	16.3	18.8	16.1	48.8	39.9
		국민임대	2.74	31.6	9.2	22.4	12.6	55.8	45.3
		50년임대	3.10	44.9	13.2	31.6	6.6	48.5	-
	지역	수도권	2.55	23.3	2.9	20.4	15.9	60.8	50.9
		비수도권	3.24	46.9	25.1	21.8	12.3	40.8	33.7
	가구 원수	1인	3.01	38.4	16.0	22.4	15.8	45.7	38.4
		2인	2.71	29.7	9.9	19.8	10.4	59.9	50.8
		3인	2.41	18.6	8.5	10.2	11.9	69.5	52.5
		4인 이상	2.28	20.0	4.0	16.0	12.0	68.0	40.0
비상벨 설치	전체	3.19	49.9	16.0	33.9	11.6	38.6	30.6	8.0
	임대 주택 유형	영구임대	3.25	51.2	18.5	32.7	12.1	36.7	28.5
		국민임대	3.02	44.3	11.0	33.3	12.1	43.6	33.6
		50년임대	3.42	59.6	16.2	43.4	6.6	33.8	-
	지역	수도권	2.90	41.4	4.1	37.3	12.5	46.1	36.6
		비수도권	3.50	58.6	28.2	30.4	10.6	30.8	24.4
	가구 원수	1인	3.32	54.1	18.5	35.6	12.1	33.8	27.0
		2인	3.02	44.8	11.6	33.2	9.6	45.6	36.7
		3인	2.59	23.7	8.5	15.3	16.9	59.3	45.8
		4인 이상	2.40	28.0	4.0	24.0	8.0	64.0	36.0

주 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 조치가 필요하다는 것을 의미함

③ 기타 운영·관리 방식

- 단지의 주거환경 개선을 위한 리모델링 필요성에 대해서는 전체적으로 ‘필요없음’이 60.2%로 높게 나타나고 있지만, 세부적으로 영구임대와 50년임대, 비수도권 지역, 30년 이상 단지에서는 ‘필요하다’는 의견이 상대적으로 높게 나타남
 - 특히 수도권/비수도권의 지역차가 크고, 경과연수가 높을수록 필요하다는 의견이 점차 증가하며, 비수도권 지역의 30년 이상 경과된 영구·50년 임대의 리모델링 선호도가 높다고 볼 수 있음

[표 3-22] 주거환경 개선을 위한 리모델링 필요성

(단위 : 점, %)

구분		평점	필요함			보통이다	필요없음		
				매우 필요하다	필요하다			필요없다	전혀 필요없다
전체		2.57	27.3	5.6	21.7	12.5	60.2	44.1	16.1
임대 주택 유형	영구임대	2.69	32.4	5.8	26.6	12.1	55.5	41.8	13.7
	국민임대	2.31	18.9	6.0	12.9	10.8	70.3	46.9	23.4
	50년임대	2.79	30.6	3.9	26.7	18.8	50.6	45.5	5.1
지역	수도권	2.32	17.6	3.5	14.1	10.4	72.1	54.9	17.2
	비수도권	2.82	37.1	7.8	29.3	14.6	48.3	33.4	14.9
경과 연수	15년 미만	1.97	10.3	1.2	9.1	10.8	78.9	43.4	35.5
	15~30년 미만	2.67	27.1	8.4	18.7	14.5	58.4	48.3	10.1
	30년 이상	2.74	35.8	4.3	31.5	8.3	55.9	45.3	10.6

주 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 조치가 필요하다는 것을 의미함

- 단지 및 주택 내 시설에 문제 발생 시 주로 97.8%가 관리사무소에 연락을 하고 있었으며, 대면과 전화로 연락을 취하고 있음

[표 3-23] 시설에 문제 생길 때 연락하는 곳

(단위 : 가구, %)

구분	관리사무소	NH공사	직접 해결	기타
전체	97.8	0.6	1.3	0.4

- 연락방법은 대면 51.2%, 전화 48.7%로 대면으로 연락하는 비율은 영구임대(62.0%)에서 상대적으로 높고, 전화로 연락하는 비율은 50년임대(68.4%)와 국민임대(57.1%)에서 상대적으로 높음

[표 3-24] 시설에 문제 생길 때 연락하는 방식

(단위 : %)

구분		대면	전화	카카오톡 채널 및 SNS	기타
전체		51.2	48.7	0.1	0.1
임대 주택 유형	영구임대	62.0	37.9	0.1	-
	국민임대	42.7	57.1	-	0.1
	50년임대	31.6	68.4	-	-
지역	수도권	56.9	43.0	0.1	-
	비수도권	45.4	54.5	-	0.1
수급 여부	수급가구	59.5	40.5	-	-
	비수급가구	42.7	57.1	0.1	0.1

주 : 관리사무소, NH공사에 연락하는 가구만 조사함

- 관리사무소 서비스 중 입주민들이 불만족하는 주요 항목으로 ‘시설관리 및 수선’, ‘바퀴벌레 등 해충 방역’, ‘공용공간의 청소’ 순으로 나타남

- 영구임대는 ‘해충 방역(44.7%)’, 국민임대는 ‘청소(38.9%)’, 50년임대는 ‘주차 관리(28.8%)’, ‘경비 및 방범(11.5%)’에 대한 불만이 있는 비율이 상대적으로 높음
- 수도권은 청소(37.3%), 주차 관리(12.8%)에 불만이 있는 비율이 상대적으로 높음
- 경과연수가 높을수록 ‘해충 방역’에 불만이 있는 비율이 높음

[표 3-25] 관리사무소 서비스 중 불만족하는 항목

(단위 : %)

구분		공용공간 청소	시설관리 및 수선	경비 및 방범	입주민간 갈등중재	해충 방역	쓰레기장 관리	주차 관리	민원응대·안내방송	기타
전체		32.9	53.0	5.1	7.5	34.2	11.8	7.6	1.5	1.6
임대주택 유형	영구임대	31.5	54.0	3.9	8.8	44.7	10.8	4.9	1.0	1.1
	국민임대	38.9	57.0	5.6	5.6	15.2	13.2	7.0	2.3	2.0
	50년임대	23.1	32.7	11.5	5.8	24.0	14.4	28.8	2.9	3.8
지역	수도권	29.3	64.6	5.3	5.3	36.3	11.4	3.4	0.8	1.6
	비수도권	37.3	38.9	4.8	10.3	31.6	12.4	12.8	2.5	1.7
경과연수	15년 미만	39.7	56.8	3.8	5.6	15.0	15.0	4.3	1.7	1.3
	15~30년 미만	31.3	47.8	7.4	9.7	30.3	10.4	11.7	2.1	2.3
	30년 이상	31.1	60.0	1.5	4.9	55.4	12.3	2.5	0.3	0.6
수급여부	수급가구	31.0	56.3	4.0	7.7	43.2	10.7	4.0	1.1	0.8
	비수급가구	36.0	49.7	6.1	7.3	22.6	13.2	11.8	2.2	2.4

주 : 복수응답으로, 1·2·3순위를 가중치 없이 종합한 결과임

- 문제 행동을 하는 주민에 대한 지원 및 관리 강화 필요성에 대해, ‘지원 관리 강화가 필요하다’는 비율은 비수도권, 경과연수 15~30년 미만에서 상대적으로 높음
- 문제 행동을 하는 주민에 대한 지원 및 관리 강화에 대한 전체 의견은 ‘필요없음’ 비율이 37.3%, ‘필요함’ 비율이 36.6%로 큰 차이가 없게 나타남
- 비수도권(47.7%)은 수도권(25.9%)에 비해 ‘필요함’ 비율이 높음

[표 3-26] 문제 행동을 하는 주민에 대한 지원 및 관리 강화 필요성

(단위 : 점, %)

구분		평점	필요함			보통이다	필요없음		
				매우 필요하다	필요하다			필요없다	전혀 필요없다
전체		3.00	36.6	8.7	27.9	26.2	37.3	29.6	7.7
임대주택 유형	영구임대	3.08	37.6	11.1	26.6	29.0	33.4	25.8	7.6
	국민임대	2.90	34.0	6.6	27.4	24.4	41.6	32.4	9.1
	50년임대	3.00	39.5	5.2	34.3	19.8	40.7	37.1	3.6
지역	수도권	2.80	25.9	6.9	19.1	29.4	44.7	36.9	7.8
	비수도권	3.21	47.7	10.6	37.1	22.7	29.6	22.0	7.6
경과연수	15년 미만	2.68	25.9	4.3	21.6	27.3	46.8	31.6	15.3
	15~30년 미만	3.21	46.0	11.6	34.4	21.7	32.2	28.0	4.2
	30년 이상	2.92	28.2	7.2	21.0	32.3	39.5	35.6	3.8

주 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 조치가 필요하다는 것을 의미함

- 주차장을 지역사회에 개방하여 얻는 수입을 단지의 운영·관리비로 활용하는 방안에 대해서는 ‘반대’하는 비율이 ‘찬성’보다 높음
 - 주차장 개방에 대한 전체 의견은 ‘반대한다’는 의견이 32.2%, ‘잘 모르겠다’ 48.7%, ‘찬성한다’가 19.1%로 나타남
 - 50년임대(55.7%)에서는 ‘반대함’ 비율이 국민임대(36.6%), 영구임대(23.3%)에 비해 크게 높는데, 이는 앞서 살펴보았듯 관리사무소의 주차 관리에 대한 불만이 높은 것과 연관이 있는 것으로 해석됨

[표 3-27] 주차장 개방의 필요성

(단위 : 점, %)

구분	평점	찬성함			잘 모르겠다	반대함		
			매우 찬성한다	찬성한다			반대한다	매우 반대한다
전체	2.83	19.1	2.6	16.5	48.7	32.2	25.3	6.9
임대주택 유형	영구임대	2.95	19.6	3.5	16.1	57.1	23.3	18.7
	국민임대	2.78	21.7	1.8	19.9	41.7	36.6	27.7
	50년임대	2.44	9.8	1.2	8.6	34.5	55.7	44.7
지역	수도권	2.92	19.5	1.7	17.7	53.6	26.9	24.8
	비수도권	2.73	18.8	3.5	15.3	43.7	37.5	25.7

주 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 주차장 개방에 찬성한다는 것을 의미함

3) 주거복지 프로그램 및 공동체 활성화 수요

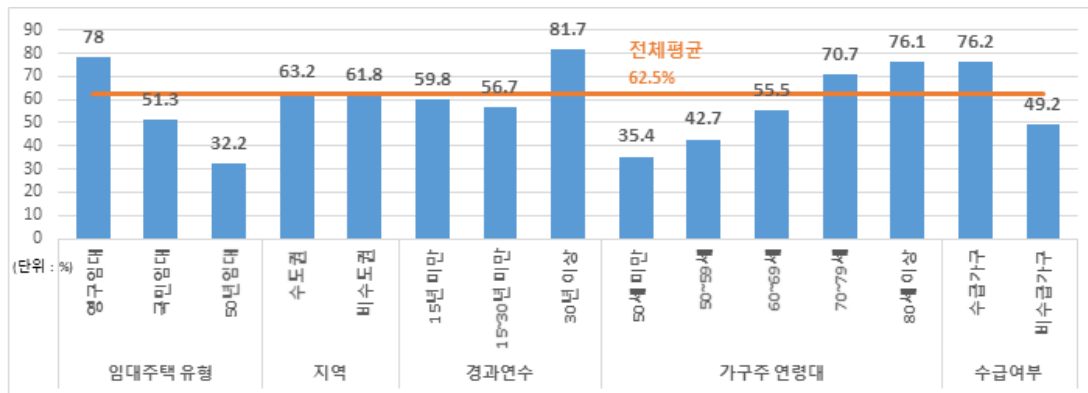
① 단지 내 여가활동

- 여가에 주로 머무는 공간은 ‘현재 살고 있는 집’, ‘단지 내 휴게시설(공원·정자벤치 등)’, ‘경로당’이며, 단지 내 주민공동시설을 이용하는 가구 비율은 영구임대와 수급가구에 서 높고 연령대가 높을수록 높음
 - 여가에 주로 머무는 공간은 ‘현재 살고 있는 집’이 59.1%로 가장 높게 나타났으며, ‘단지 내 휴게시설(22.4%)’, ‘경로당(9.5%)’, ‘사회복지시설(3.4%)’ 순으로 조사됨
 - 영구임대 거주자의 경우 ‘단지 내 휴게시설(35.1%)’, 50년임대는 ‘공원·체육시설 등 단지 외부 시설(9.4%)’ 비율이 상대적으로 높음
 - 가구주 연령대가 높을수록 여가에 ‘현재 살고 있는 집’에 머무는 비율이 낮게 나타나는 데, 80세 이상과 70~79세는 휴게시설과 경로당을 이용하는 비율이 상대적으로 높음

[표 3-28] 여가에 주로 머무는 공간

(단위 : %)

구분	살고있는 집	단지 내 휴게시설	경로당	사회복지시설	종교시설	단지 외부 시설	기타
전체	59.1	22.4	9.5	3.4	1.3	2.1	2.1
임대주택 유형	영구임대	44.8	35.1	11.1	5.3	0.9	1.0
	국민임대	74.7	9.9	9.9	1.5	1.3	1.1
	50년임대	72.5	6.7	2.4	1.2	3.1	9.4
가구주 연령대	50세 미만	83.6	10.3	-	1.4	1.4	-
	50~59세	77.5	13.3	0.9	0.9	2.3	2.8
	60~69세	64.5	24.7	2.2	2.2	1.6	3.0
	70~79세	49.8	25.5	12.6	5.5	1.2	2.9
	80세 이상	49.8	23.9	19.5	3.8	0.8	0.8
수급 여부	수급가구	46.9	33.7	9.7	5.0	0.9	2.0
	비수급가구	70.3	11.7	9.7	2.0	1.5	2.2



[그림 3-18] 단지 내 주민공동시설 이용 비율

- 이용하는 주민공동시설은 휴게시설의 비율(71.8%)이 가장 높고, 다음으로는 경로당 (31.9%), 사회복지관(28.4%), 체육시설(14.3%) 순으로 특성에 따라 이용하는 시설에 차이가 있음
- 유형별로는 영구임대에서는 사회복지관(40.5%), 국민임대에서 경로당(43.3%), 50년 임대에서 체육시설(37.8%)을 이용한다는 비율이 상대적으로 높으며, 연령별로는 80세 이상은 경로당(52.1%)과 사회복지관(36.0%), 50세 미만은 체육시설(33.3%), 어린이 놀이터(22.9%) 이용 비율이 상대적으로 높음

[표 3-29] 이용하고 있는 단지 내 주민공동시설

(단위 : %)

구분		휴게시설	체육시설	경로당	사회 복지관	아동 보육시설	어린이 놀이터	독서실· 작은도서관	공동 텃밭	기타
전체		71.8	14.3	31.9	28.4	0.5	2.5	0.8	0.7	0.5
임대 주택 유형	영구임대	77.2	9.4	26.5	40.5	0.1	1.5	0.4	1.0	0.6
	국민임대	66.4	19.7	43.3	7.5	1.1	4.2	1.4	-	0.3
	50년임대	42.7	37.8	34.1	2.4	1.2	4.9	2.4	1.2	-
지역	수도권	74.8	6.5	38.8	29.6	0.5	1.3	0.5	0.5	0.3
	비수도권	68.7	22.3	24.9	27.2	0.5	3.8	1.1	1.0	0.7
경과 연수	15년 미만	75.2	17.2	40.3	14.1	1.0	3.4	1.7	-	0.3
	15~30년 미만	64.0	18.0	36.7	32.6	0.5	2.7	0.6	0.3	0.6
	30년 이상	83.7	4.6	15.4	32.9	-	1.2	0.3	2.2	0.3
가구주 연령대	50세 미만	66.7	33.3	2.1	8.3	6.3	22.9	2.1	-	2.1
	50~59세	69.6	28.3	9.8	6.5	1.1	6.5	8.7	1.1	-
	60~69세	78.2	16.8	13.2	23.2	0.7	1.8	0.4	1.1	0.4
	70~79세	73.3	10.0	33.7	31.7	-	1.0	-	1.0	-
	80세 이상	67.3	11.6	52.1	36.0	-	1.3	-	0.3	-
수급 여부	수급가구	76.3	12.2	25.8	39.8	0.3	1.8	0.3	1.0	0.3
	비수급가구	65.7	17.4	41.6	10.9	0.8	3.6	1.7	0.2	0.6

- 단지 내 주민공동시설을 이용하지 않는 주된 이유로는 ‘현재 필요한 시설이 없음’, ‘거동이 불편함’, ‘커뮤니티 활동을 원하지 않음’, ‘시간이 없음’ 순으로 나타남
 - 유형별로 영구임대에서는 ‘거동이 불편함(35.5%)’ 비율이 가장 높는데, 50년임대와 국민임대에서는 ‘필요한 시설이 없음’ 비율이 가장 높으며, 가구주 연령대가 낮을수록 ‘필요한 시설 없음’ 비율이 높고, 연령대가 높을수록 ‘거동이 불편함’ 비율이 높음

[표 3-30] 단지 내 주민공동시설을 이용하지 않는 이유

(단위 : %)

구분		필요한 시설 없음	커뮤니티 활동을 원하지 않음	시간이 없음	거동이 불편함	돌봄 가족이 있음	나이가 적음	기타
전체		39.7	18.2	17.8	19.3	0.5	1.4	3.0
임대 주택 유형	영구임대	29.9	21.0	7.9	35.5	0.5	1.4	3.7
	국민임대	42.0	15.8	24.4	14.4	-	0.6	2.9
	50년임대	47.4	19.7	16.8	9.2	1.7	2.9	2.3
가구주 연령대	50세 미만	55.9	9.7	29.0	4.3	-	-	1.1
	50~59세	46.3	17.9	24.4	7.3	-	3.3	0.8
	60~69세	42.6	20.2	19.3	11.7	0.9	0.9	4.5
	70~79세	40.5	24.9	12.1	17.9	0.6	0.6	3.5
	80세 이상	14.0	12.4	8.3	58.7	0.8	2.5	3.3
수급 여부	수급가구	31.2	21.3	5.9	36.2	0.9	1.8	2.7
	비수급가구	43.8	16.6	22.7	12.0	0.4	1.2	3.2

주 : 주민공동시설을 이용하지 않는 가구만을 대상으로 설문함

- 전체적으로 단지 내 신규 또는 확대 설치가 필요한 주민공동시설로 건강증진시설³⁴⁾ 비율이 가장 높는데, 영구임대, 경과연수 30년 이상, 고령 가구, 수급가구는 휴게시설에 대한 소요가 큰 것으로 나타남
 - 영구임대는 휴게시설(45.8%), 국민임대는 체육시설(34.8%), 50년임대도 체육시설(32.4%)이 필요하다는 비율이 상대적으로 높음
 - 가구주 연령대가 높을수록 휴게시설, 건강증진시설, 공동주방·식당에 대한 소요가 크며, 연령대가 낮을수록 체육시설에 대한 소요가 큼. 80세 이상은 건강증진시설(52.3%), 공동주방·식당(16.6%), 50세 미만은 체육시설(47.7%), 공동텃밭(13.1%)에 대한 소요가 상대적으로 큼
 - 수급가구는 휴게시설(44.1%), 비수급가구는 체육시설(33.3%)에 대한 소요가 높음

[표 3-31] 신규 또는 확대 설치가 필요한 주민공동시설

(단위 : %)

구분		휴게시설	체육시설	건강증진시설	공동주방·식당	공동화장실	공동텃밭	공동작업장	다목적공간	기타
전체		35.5	27.7	47.2	11.7	10.3	7.2	0.8	2.0	4.9
임대주택 유형	영구임대	45.8	22.1	46.6	11.2	13.7	7.6	0.9	1.8	2.8
	국민임대	25.0	34.8	46.8	12.2	4.3	6.8	0.6	1.9	6.4
	50년임대	19.7	32.4	50.9	12.7	12.7	6.9	1.2	3.5	10.4
지역	수도권	41.9	22.0	50.9	13.5	7.3	6.8	0.1	1.6	2.5
	비수도권	28.5	33.9	43.1	9.7	13.6	7.8	1.6	2.5	7.6
경과연수	15년 미만	34.7	33.8	49.7	14.2	3.4	6.3	-	3.7	4.8
	15~30년 미만	29.7	30.3	42.1	13.9	9.5	8.4	1.4	1.9	5.5
	30년 이상	50.8	14.6	57.0	3.7	19.8	5.6	0.3	0.6	3.7
가구주 연령대	50세 미만	18.7	47.7	31.8	3.7	9.3	13.1	-	-	16.8
	50~59세	32.1	35.9	37.2	5.8	14.7	8.3	1.9	3.8	6.4
	60~69세	33.9	31.9	46.4	9.4	13.5	5.9	1.0	2.3	4.3
	70~79세	36.2	24.3	50.7	13.6	9.4	9.2	1.1	2.0	4.0
	80세 이상	42.6	18.2	52.3	16.6	6.4	4.3	-	1.6	2.7
수급여부	수급가구	44.1	22.0	46.2	10.5	13.7	6.2	0.8	1.5	3.2
	비수급가구	26.8	33.3	48.8	12.8	6.8	7.9	0.7	2.6	6.7

주 : 복수응답

② 복지서비스

- 생활이 어려울 때 주로 도움을 청하는 곳으로 가족·친척이 가장 높고, 다음으로 행정복지센터(주민센터)·시군구청(22.1%), 사회복지시설(15.1%) 순이며, 도움을 청할 곳이 없는 가구 비율은 27.3%임

34) 물리치료실, 의료서비스를 받을 수 있는 케어센터 등

- 영구임대(38.3%)는 국민임대(58.2%)·50년임대(56.3%)에 비해 가족·친척에게 도움을 청할 수 있는 가구 비율이 낮으며, 수급가구(36.8%) 역시 비수급가구(58.5%)에 비해 가족·친척에게 도움을 청할 수 있는 비율이 낮음

[표 3-32] 생활이 어려울 때 도움을 청할 수 있는 곳

(단위 : %)

구분	가족·친척	친구·직장 동료	이웃 주민	종교단체	사회복지 시설	주민센터·시군구청	관리사무소	기타	없음
전체	47.8	3.4	5.2	3.5	15.1	22.1	1.9	0.2	27.3
임대 주택 유형	영구임대	38.3	1.4	6.1	4.7	25.9	33.3	2.7	0.3
	국민임대	58.2	5.6	3.9	2.0	3.8	11.4	1.1	0.1
	50년임대	56.3	5.5	5.1	2.8	3.9	7.5	0.8	-
수급 여부	수급가구	36.8	1.6	5.3	5.1	26.5	36.0	2.4	0.2
	비수급가구	58.5	5.3	5.1	1.8	4.3	8.4	1.4	0.2

주 : 복수응답

- 삶의 질 향상을 위해 가장 필요하다고 생각하는 사회복지서비스는 ‘생계급여·기초연금 등 소득 지원’인 가구 비율이 가장 높고, 다음으로 의료급여·활동보조·심리상담 등 의료·건강관리 지원(16.7%)’, ‘현물 지원(16.1%)’ 순이며, 영구임대, 수도권, 수급가구에서 ‘도시락 배달·생필품 등 현물 지원’ 비율이 상대적으로 높음
 - 영구임대는 ‘소득 지원(55.7%)’, ‘현물 지원(20.6%)’, 국민임대는 ‘주거급여·집수리 등 주거 지원(19.8%)’, 50년임대는 ‘직업훈련·취업연계 등 일자리 지원(10.2%)’ 비율이 각각 타 유형에 비해 상대적으로 높음
 - 수급가구는 ‘소득 지원(58.3%)’, ‘현물 지원(21.1%)’, 비수급가구는 ‘의료 지원(19.9%)’, ‘주거 지원(17.8%)’ 비율이 상대적으로 높음

[표 3-33] 가장 필요한 사회복지서비스

(단위 : %)

구분	소득지원	주거지원	현물지원	의료지원	일자리 지원	문화생활 지원	아동보육 지원	기타
전체	47.7	10.7	16.1	16.7	5.0	2.6	1.1	0.1
임대 주택 유형	영구임대	55.7	4.8	20.6	15.2	2.2	1.5	-
	국민임대	33.7	19.8	12.9	19.0	7.5	4.3	2.7
	50년임대	52.9	10.7	5.3	16.4	10.2	3.1	1.3
지역	수도권	44.3	13.7	19.4	13.4	5.7	2.5	1.1
	비수도권	51.7	7.3	12.1	20.5	4.3	2.9	1.1
수급 여부	수급가구	58.3	3.6	21.1	13.9	1.2	1.6	0.2
	비수급가구	37.1	17.8	10.5	19.9	8.7	3.8	2.1

4. 소결

4.1 주거환경 및 유지관리 실태

- LH는 공용부 및 전용부 시설에 대한 장기수선계획을 수립³⁵⁾하고 있으며, 국토교통부는 경과연수 15년 이상인 영구·50년임대 단지에 시설개선사업 시행을 위한 재정을 지원함
 - 2018년 수립된 ‘장기임대 기본계획’에 의한 시설개선사업으로 투입되는 예산에 비해 훨씬 큰 LH공사 자체 예산에 의해 시설 개선이 이루어지고 있기 때문 현장에서는 국비 지원 사업에 대해 제대로 인지하지 못하고 있음
 - ‘장기임대 기본계획’에 의한 시설개선사업 대상에 속하지 않는 국민임대 단지나 15년 미만 영구임대·50년임대 단지에서는 장기수선계획에 따라 시설을 유지관리함
- 시설개선사업 등이 시행된 장기공공임대주택 단지의 경우 경과연수 뿐만 아니라 입지, 세대규모, 체인지업이나 재정비 사업 시행 여부, 분양단지와의 설비 공유, 장기공공임대주택 유형 등에 따라 다양한 모습이 나타나고 있음
- 노후 공공임대단지의 경우, 시설개선사업 등을 통해 인접한 분양주택 단지에 비해 노인·장애인 접근성이 크게 개선된 성과가 확인되었으며 리모델링 사업을 통한 에너지 절감 효과도 나타나고 있음
 - 분양주택의 경우 저층 아파트에는 엘리베이터가 없거나 휠체어 통행을 위한 경사로가 없는 경우가 적지 않은데, 시설개선사업이 시행된 영구임대 단지의 주거환경이 상대적으로 양호한 것을 확인할 수 있음
 - 엘리베이터가 없었던 5~6층 높이의 장기공공임대주택 단지에 대대적인 공사를 통해 엘리베이터를 설치한 것은 고령화 대응이라는 시대적 사명을 완수하기 위한 중요한 진전이라 판단됨
 - 제주도를 비롯한 전국에서 장기공공임대주택 단지가 노인, 장애인, 저소득 가구 등에 계 양질의 부담 가능한 주거를 제공하는 역할을 통해, 주거안정성이라는 측면에서의 주거권 향상에도 크게 기여하고 있다고 판단됨
 - 공용부와 전용부 시설에 대해 거주 가구의 약 70%가 만족³⁶⁾하는 등 단지 공용부와 주택 내부 시설에 대한 거주 가구의 만족도는 전반적으로 높음

35) '공동주택관리법' 제29조 및 하위법령에 의하면 공동주택을 건설·공급하는 사업주체는 공용부 시설에 대한 장기수선계획을 의무적으로 수립해야 함

36) 단지의 조경 및 녹지공간, 이동약자 보행환경, CCTV 등 방범시설에 대해 만족하는 가구 비율이 모두 70% 이상임

- 영구임대에서 시행 중인 리모델링사업은 시행 중 공사 소음·먼지 관련 민원이 많고, 공사 후 전용부 면적이 줄어드는 문제와 가구 옵션을 선택할 수 없던 문제가 거주 가구의 주요 불만족 요인이었음
- 그러나 리모델링사업이 완료된 세대가 누적되면서, 에너지 비용 감소를 비롯한 가시적인 개선 효과를 직접 보게 된 주민들이 이사 부담을 감수하면서 자발적으로 사업을 신청하는 경우도 발생하고 있음
- 입주민 설문조사 결과 여가에 주로 머무는 공간은 대부분이 살고 있는 집과 단지 내 시설이라는 응답이 높아 공용부 및 전용부에서 이루어진 시설개선사업이 입주민의 여가 생활 및 삶의 질 만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 판단됨
- 항목별로는 공동배관, 승강기, LED 등기구 등 일부 항목은 주기적으로 전면 교체하고 있으나 주거동의 수배전반, 동배전반, 옥상방수, 방화문 등은 전면 교체한 단지가 적고 적절히 보수되지 않는 단지도 있음
 - 일부 분양주택에서는 비용 문제로 인해 승강기도 주기에 따른 전면 교체가 이루어지지 않고 있는 것과 비교할 때 LH공사 장기공공임대주택 단지에서의 시설개선사업은 상대적으로는 적절하게 이루어지고 있다고 판단됨
 - LED 등기구와 수전 교체, 동 출입구 자동문 설치의 주민 만족도가 높은 시설개선사업 항목으로, 특히 발코니 새시, 세대 외부창호, 복도새시 등 에너지 절약과 관련한 시설개선사업 항목이 시행된 단지에서 동파 관련 민원이 크게 감소함
 - 동 출입구 자동문과 차량출입통제 방법시스템은 주거동 디자인과 단지 입구 특성에 따라 설치하기 어려운 단지가 있고, 차량출입통제 방법시스템을 설치하고도 인력 부족으로 운영하지 못하고 있는 단지가 있는 등 단지별 차이가 큼
 - 단지 특성에 따라 개선이 시급한 항목이 있음에도 불구하고, 관리사무소 의견을 수렴하지 않고 단지 외부에서 수립된 계획에 따라 사업이 진행됨에 따라 민원이 가중되는 경우가 적지 않다는 의견도 있음
- 사업 대상적 측면에서 15년 이상 경과한 국민임대 단지도 영구·50년임대 단지와 마찬가지로 시설개선에 대한 소요가 증가하고 있고 분양임대 혼합단지 경우 비용문제로 단지 내 공용시설 노후화에 따른 사업 시행이 어려운 경우도 발생함
 - 재정비사업이 예정된 단지는 시설개선사업이 소극적으로 시행되고 있음
 - 영구임대 거주 가구는 단지 시설에 대한 만족도가 전반적으로 높아, 철거 후 재건축이 필요하다고 응답한 가구 비율은 크게 낮음
 - 분양주택 단지와 설비를 공유하고 있는 경우 단지 간 비용 분담과 관련한 합의가 쉽지 않아 오수처리시설 폐쇄 등과 같은 사업 시행에 어려움을 겪고 있음

- 장기공공임대주택의 유형에 따라 관리소에서 제공하는 주거생활서비스는 차이가 있는 것으로 파악됨
 - 관리홈닥터, LH마음건강위원회, 사례관리 등 서비스는 대부분 단지에서 시행하고 있음
 - 영구임대에서는 사회복지관과 연계하여 주거생활서비스를 제공하고, 국민임대에서는 작은 도서관, 돌봄센터 등의 주민공동시설을 설치하고 서비스를 제공하고 있으나, 주민공동시설이 거의 없고 사회복지관이 설치되지 않은 50년임대에서는 기본적인 서비스만 제공됨

4.2 개선 방안

- 현재 시설개선사업, 장기수선계획 및 주거생활서비스 등 LH가 추진 중 인 공공임대 단지 관리는 기후위기 심화, 초고령 사회 진입, 안전한 작업환경 확보 등과 같은 시대적 과제에도 함께 대응해 나갈 수 있어야 함
 - 기후위기로 폭한, 폭염, 폭우 피해가 반복되고 있는데, 수선주기와 별도로 옥상방수 보수, 복도새시 등에 대해서는 사업을 신속하게 지원할 필요가 있음
 - 공용전기료 절감을 위한 태양광 패널, 단지 내 전동휠체어 및 전기차 충전 시설 확충, 택배 물품 보관을 위한 공용공간, 말뚝 로봇을 이용하기 위한 인터넷 설치 및 사용료 지원 등도 요구되고 있음
 - 이동약자의 보행환경 개선을 위해 경사로, 승강기 등의 설치 및 개선이 필요함
 - 특히 노인, 장애인, 저소득층 등 사회적 약자에 대한 다양한 주거생활서비스를 제공하는 것이 필요하다는 의견이 제시됨
 - 안전한 작업환경 확보를 위한 시설개선사업 지원 및 인력 확대³⁷⁾ 및 경비·청소노동자 및 관리사무소 직원 휴게시설 신규 설치 확대 필요³⁸⁾
- 공용공간에서는 주민 휴게시설의 개선, 어린이 놀이터 등 미사용 시설에 대한 적극적인 활용을 통해 휴게 공간, 건강증진시설 등의 소요에 대응하도록 함
 - 동 출입구 주변을 휴게 공간화하는 경우, 주민들이 주택 내부에 고립되는 것을 예방하고 교류가 확대될 수 있을 것으로 기대됨
 - 고령자들은 실내보다 야외 휴게공간을 선호하므로 정자, 파고라, 파라솔, 접이식 의자

37) 중앙난방 단지는 관리 인력의 업무 부담이 가중되지 않게 적어도 2인 1조 당직이 이루어질 수 있도록 인력을 확대해야 한다는 의견도 있음

38) 관리사무소 직원 및 청소·경비노동자 등이 이용하는 휴게시설이 별도로 설치되지 않거나 시설이 설치되었더라도 대부분 지하층에 위치해 있거나 상태가 열악함

- 등 다양한 휴게시설을 설치하되 여름철에 햇빛 차단이 가능하고 겨울에도 이용할 수 있도록 보온성을 높인 휴게시설을 설치에 대한 요구가 있음
- 지자체와 협의하여 운영되지 않고 있는 단지 내 어린이집 등 주민공동시설은 주민 특성에 맞는 용도로 전환, 활용도를 제고하는 방안 마련³⁹⁾
- 통합경비시스템 설치로 인한 경비인력 감축으로 경비초소가 사용되지 않고 있는 단지가 적지 않은데, 주민들을 위한 공간으로 조성할 필요가 있음
- 전용부 시설은 수선주거나 압·퇴거에 따라 교체가 이루어지는데, 장기거주가구의 경우, 요청하는 일부 가구에 대해서만 교체가 지원되면서 준공 이후 전혀 개선이 이루어지지 않은 경우도 있음
 - 세대 내 안전시설, 환풍기(부엌·화장실), 문턱, 미닫이 방문, 싱크대, 변기, 세면대, 욕조, LED 등기구, 수납공간 등 다양한 항목에 대한 시설개선 소요가 있음
 - LED 등기구, 발코니새시, 창호 교체 등 에너지 효율 개선에 기여하는 항목에 대해서는 수선주기 단축을 검토할 필요가 있음⁴⁰⁾
 - 고령화가 빠르게 심화하고 있고 거동이 불편한 주민이 증가하는 것을 고려해 최초 입주자가 아닌 거동이 불편해진 기존 거주가구에 대해서도 욕실 안전개선과 주거약자 편의시설 설치에 대한 지원을 대폭 확대하는 것이 필요⁴¹⁾
 - 노인·장애인을 비롯한 이동약자는 화재가 발생할 경우 신속한 대피가 어려워 위험에 처할 가능성이 높기 때문에 세대분전반 등 항목에 문제가 없도록 사전에 조치해야 함
 - 전용부 면적이 충분하지 않은 단지의 경우 복도·계단 등에 물건을 적치하는 가구가 적지 않으므로, 세대 내 불박이장 설치, 주거동 내 창고 조성 등을 통해 수납공간 확보를 지원할 필요가 있음
 - 물건 투척으로 인한 안전사고가 발생하고 있어 전체 주거동에 낙하물 안전시설 또는 캐노피 설치를 지원할 필요가 있음
- 영구·50년임대 단지와 마찬가지로, 15년 이상 경과한 국민임대 단지도 시설개선사업 대상에 포함하도록 사업 범위를 확장해야 함
 - 국민임대 단지는 대체로 사회복지관 접근성이 낮으므로 경로당을 주민공동시설로서

39) 노인과 어린이가 함께 이용할 수 있는 연령 통합 놀이터 개발도 추진함

40) 주택의 에너지 효율이 낮으면 거주 가구의 관리비 부담이 증가하고, 적정 실내온도를 유지하지 못할 경우 건강에 악영향을 미치는 문제가 있으므로 관련 시설개선사업 항목을 적극적으로 확대하는 것이 필요함

41) 물리적 실태조사 결과 노인·장애인 가구를 대상으로 주거약자 편의시설 수요를 조사하여 설치를 지원한 단지가 있는 반면, 일부 단지에서는 LH공사나 관리사무소로부터 안내를 받지 못해 자비로 편의시설을 설치하는 가구가 있어 지역별 편차가 있는 것으로 확인됨

급식, 휴게, 놀이, 교류, 교육, 상담, 치료 등 다양한 기능을 하는 다목적 공간으로 조성하는 것이 바람직함

- 국민임대에서는 경로당을 이용하지 않는 한 노인·장애인 등 취약계층이 이웃과 교류하기보다 집에만 머무는 경우가 많으므로, 이들이 고립되지 않고 단지 내 주민공동시설에서 교류할 수 있도록 지원하는 방안이 필요함
- 체육시설과 휴게시설을 다양화하고 관리를 강화하여 거주자 간 교류 기회를 확대할 필요가 있음
- 경로당 이용을 위한 연령기준을 충족하지 못하거나 회비가 부담스러워 이용하지 못하는 수급가구에 대한 지원방안 마련이 필요함
- 부분적인 물리적 환경개선만으로 장기공공임대단지가 갖고 있는 주민공동시설 및 수납공간 부족, 사회적배제 등에 대응하는 것은 한계가 있음
 - 고령자 등의 주거안정에 기여한 바가 높으므로 공공주택사업자가 민간 분양주택과 같은 기준을 적용하여, 경과연수가 30년이 도래했다는 이유로 재정비사업을 추진하기보다 주민 재정착, 지속가능 거주 측면을 고려하여 신중히 접근할 필요가 있음
- 물리적 환경개선 및 수선주기에 따른 시설개선 시 성능 외에도 디자인적 측면을 고려하여 주민 체감도를 제고하도록 함
 - 실제 엘리베이터를 전면 교체한 경우에도 색상, 디자인이 비슷하여 주민이 체감하지 못하는 경우도 있었음
- ‘장기임대주택법’에 의한 ‘장기임대 기본계획’에는 물리적 시설상태의 개선뿐만 아니라 공동체 활성화와 주거복지증진을 위한 프로그램도 포함되므로, 관련 예산과 인력 지원을 확대해야 함
 - 현재 일부 단지에서는 공동텃밭과 문화예술행사 등 주민 대상 프로그램을 적극적으로 제공하고 있으나, 인력과 예산이 부족하고 지역사회 내에서 협력할 기관이 없어 프로그램을 제공하지 못하고 있는 단지도 적지 않음
 - 종합사회복지관, 마이홈센터가 설치되지 않은 50년임대와 국민임대 단지에도 거주 가구를 대상으로 주거복지서비스를 제공하는 거점을 조성할 필요가 있음⁴²⁾

42) 2018년 3월 ‘공공주택 업무처리지침’ 개정으로 300세대 이상 장기공공임대주택 단지에는 취약계층에게 일자리와 주거복지서비스를 제공하는 입주민 일상지원센터를 설치하도록 함에 따라 기존 단지에서도 주거복지서비스를 제공하기 위한 공간을 조성할 필요. 다만 2018년 3월 전에 공급된 단지에는 해당 조항이 적용되지 않지만, 입주민 대상 주거복지서비스가 한정적이고 공동체 활성화 필요성이 큰 것을 고려해 기존 단지에서도 입주민 일상지원센터를 위한 공간을 조성하여 일자리와 서비스를 제공할 필요가 있음

제4장 해외 공공임대주택 운영 사례

1. 영국⁴³⁾

1.1 개요

■ 공공임대주택의 정의

- 영국에서 공공임대주택을 의미하는 ‘사회주택(social housing)’은 2008년 ‘주택 및 재생법(Housing and Regeneration Act)’를 통해 ‘시장가격보다 저렴한 임대주택 또는 분양주택’으로 규정한 바 있음
- 현재 영국 중앙정부는 통계자료를 공표하거나 정책프로그램을 운영할 때 사회주택 보다 부담가능주택(affordable housing) 용어를 일반적으로 사용하고 있으나, 부담가능주택이 자가 지원까지 포괄하는 개념으로, 본 장에서는 사회주택을 중심으로 부담가능주택의 개념을 일부 포함하여 영국의 공공임대주택으로 범위를 정의하고자 함
 - ‘부담가능주택’은 법적으로 정의된 용어가 아니지만, 중앙정부가 작성하는 전국계획 정책프레임워크(National Planning Policy Framework, NPPF)에서 “주택시장에서 자신의 주거소요를 충족시킬 수 없는 이들을 위한 임대 또는 분양주택”으로 규정하고 있으므로 우리의 공공주택의 정의와 맥락을 같이 한다고 볼 수 있음
 - 두 용어는 중복적이고, 논의되는 맥락에 따라 혼란을 유발할 수도 있으며⁴⁴⁾, 주택운영 현황에서는 입주자 관점에서 부담가능주택 용어를 사용하는 경향이 있어 다양한 유형의 주택을 종합적으로 설명하고자 함
 - 본 고에서는 영국의 사회적 임대와 부담가능 임대를 공공임대주택으로 정의하되, 문맥상 정의를 명확히 하기 위하여 필요한 경우 부담가능주택의 용어를 사용하고자 함

43) 영국(the United Kingdom)은 잉글랜드(England), 스코틀랜드(Scotland), 웨일스(Wales), 북아일랜드(Northern Ireland)로 구성돼 있는데, 1990년대 후반 주택정책에 대한 분권화가 이루어져 지역별로 상이한 정책이 시행되고 있으므로, 본 원고는 잉글랜드로 공간적 범위를 한정함

44) Government Statistical Service, 2019

- 영국의 공공임대주택은 공급주체와 임대료 수준에 따라 부담 가능한 주택(affordable housing)은 사회적 임대(social rent), 부담 가능한 임대(affordable rent), 중간주택(intermediate housing)으로 분류

[표 4-1] 영국 공공임대주택의 유형

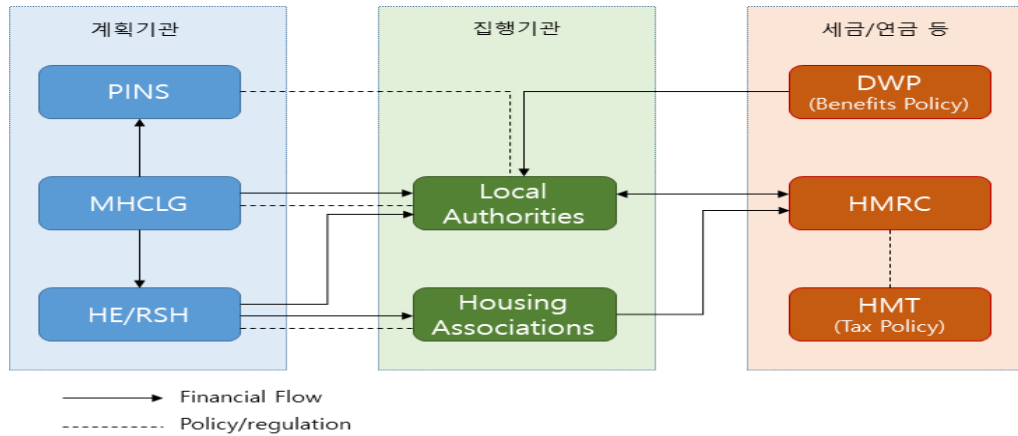
구분	유형	공급자	임대료	비고
사회적 임대 (social rent)	임대	지방정부, HA 등 민간	시장임대료 40-60%	임대료 상승률 : 소비자 물가지수 상승률+1.5%
부담가능 임대 (affordable rent)	임대	지방정부, HA 등 민간	시장임대료 80%이하	물가상승률을 고려하여 임대료 인상 가능
중간 주택 (intermediate housing)	임대 자가	HA 등 민간	시장임대료 80% 수준	교사, 간호사와 같은 keyworkers 대상 · 자가소유를 원하나 보증금 마련의 여력이 없는 계층 · 공동소유, 고정지분, 기타 저비용 매매 등 여러 유형이 있음

자료: Chaloner et al., 2019 재정리

■ 공급 및 관리조직

- 세계대전 이후 주택부족문제를 해소하기 위하여 지방정부 주도로 대량공급이 이루어졌으나, 1960년대 이후 주택협회(Housing Association; HA) 등 민간 등록업체(Registered Provider)로 주도권이 점진적으로 이양되면서 현재 주된 공급자는 사회주택감독청(Regulator of Social Housing, RSH)에 등록된 공급조직들(Registered Providers, RPs)임
 - 중앙정부⁴⁵⁾는 주택정책 전반의 관점에서 공공임대주택에 대한 투자 프로그램이나 수선 보조금에 대한 계획을 수립하며, 주거복지 및 주택공급 등과 관련된 업무는 각 지방정부의 자치구(district council) 단위에서 사회주택감독청(RSH) 등의 재정지원 및 감독을 받아 등록된 공급조직(RP)이 집행함
 - RP는 다시 민간등록공급조직(Private Registered Providers, PRPs)과 지방정부등록공급조직(Local Authority Registered Providers, LARPs)으로 구분
 - 민간부문인 PRPs는 전통적으로 비영리 기반의 주택협회(Housing Associations)가 주축을 이루고 있지만, 2008년부터 제도적으로 영리 기반의 공급조직도 참여할 수 있게 되었음

45) 주택관련 업무를 담당하는 중앙정부 부처의 이름은 정권에 따라 목적이나 기능에 따라 변경되는데, [그림 4-1]의 MHCLG(Ministry of Housing, Communities and Local Government)는 2023년 현재 Department for Levelling Up, Housing & Communities(DLUHC) 로 변경되었음



주 : 2021년 기준 PINS (Planning Inspectorate); MHCLG(Ministry of Housing, Communities and Local Government); HE (Homes England); DWP (Department for Work & Pensions); HMT (HM Treasury); HMRC (HM Customs & Revenue)

자료 : 조승연 외 (2022) 전계서

[그림 4-1] 공공임대주택 전달체계

- 사회주택감독청(RSH)의 연간보고서에 의하면, 2021년 3월말 현재 잉글랜드 전국에서 활동하는 주택협회 등 민간부문의 주택공급기관(PRP)은 1,344개이며, 지방정부 조직(LARPs)은 213개임
- 런던(Greater London Authority)의 경우, 341개의 PRPs와 32개의 LARPs가 부담가능 주택 공급에 참여하고 있음
- 또한, PRPs 중에는 1,000호 미만의 주택을 소유하고 있는 공급조직이 다수를 차지하고 있는데, 그 비율은 런던이 78%, 잉글랜드가 81.6%에 이릅니다

[표 4-2] 공공임대주택(사회주택) 관리 주체별 특성

주체	특성
RP	· 등록 주택업체로 실제 임대주택(사회주택)을 소유하고 있으며, 관리업무도 담당 · 2021년말 잉글랜드 기준 크고작은 PRPs 1,344개, LARPs 213개
ALMO	· 사회주택 관리를 목적으로 지방정부가 설립한 비영리조직임 · 사회주택 소유권은 지방정부가 유지하고 ALMO는 주택관리를 담당함 · 2020년 현재 30개의 ALMO가 33개 지방, 412,900호 주택을 관리 중
TMO	· 임차인이 스스로 자신이 살고 있는 주택의 관리하기 위하여 설립한 기관으로 1970년대 중반 이후 영국 전역에 200여개 이상의 TMO가 설립됨 · 임대주택사업자(소유자)와 계약을 맺고 관리업무를 수행하기 위한 관리 및 유지보수 수당을 지급받아, TMO가 직접 주택관리자, 수리공 등을 고용 · TMO는 독립된 법적기구로서 임차인주도로 관리위원회를 구성하고, 관리 범위는 1개 단지에서 수천 호규모의 지역까지 다양한 규모의 TMO가 존재

자료 : 조승연 외 (2022) 전계서 및 박지영 외 (2018)

- 1997년 집권한 토니블레어의 민주당 정권은 RSL(Registered social landlord, RP)⁴⁶⁾ 외에 공공임대주택 관리에 효율성을 확대하기 위하여 민간부문 보조금을 확대하면서 ALMO

(Arms Length Management Organization), TMO (Tenant Management Organization)
등이 공공임대주택 관리에 참여하고 있음

■ 재고

- 잉글랜드 내 부담가능주택은 총 4,380.7천 호로, 전체 주택 24,658천 호 대비 17.8%를 차지함
 - 부담가능주택 중에는 일반저소득가구 대상의 임대주택이 83.6%(3,663.7천 호)로 가장 많음
 - 공급조직별로는 PRPs가 전체 부담가능주택의 64%(2,804.4천 호)를 차지하고 있으며, 특히 LCHO의 경우, 대부분의 주택은 PRPs에 의해 공급됨
- 런던에서는 부담가능주택이 총 859.9천 호로 런던 내 전체 주택 3,634 천 호의 약 23.7%를 차지하고 있어 전국 비율을 상회하고 있음
 - 런던 내 부담가능주택의 85.9%(738.5천 호)가 일반저소득가구를 대상으로 공급되었으며, PRPs 소유의 부담가능주택이 전체의 54.6%(469.7천 호)를 차지하고 있음
 - 전국 경향과 마찬가지로 LCHO는 PRPs가 주도적으로 공급함

[표 4-3] 공급조직별 부담가능주택 수

(천 호, %)

Category		England			London		
		PRPs	LARPs	Total	PRPs	LARPs	Total
Low Cost Rental	General Interest	2,195.4 (59.9) (78.3)	1,468.3 (40.1) (93.1)	3,663.7 (100) (83.6)	363.5 (49.2) (77.4)	375.0 (50.8) (96.1)	738.5 (100) (85.9)
	Supported Housing	403.2 (79.7) (14.4)	102.7 (20.3) (6.5)	505.8 (100) (11.5)	55.1 (79.7) (11.7)	14.0 (20.3) (3.6)	69.1 (100) (8.0)

자료: Regulator of Social Housing(www.gov.uk/government/organisations/regulator-of-social-housing)

■ 임대료 및 관리비

- 영국의 공공임대주택 공급 기관은 채권을 발행하거나 정부보조금, 일부 자가주택 및 상업용부동산 판매수익으로 저렴주택 개발자금을 마련하고 있으며, 운영비용과 건설비용을 고려하여 사업상 적자가 발생하지 않는 수준에서 임대료를 책정

46) 영국 정부는 HA를 대표적인 RSL(Registered Social Landlord)로서 영국 공공주택 정책의 주요 전달주체로 정의. 정권에 따라 공공주택 정책에서 공공부문을 강화하거나 민간의 자율성을 강조할때마다 HA는 공공 혹은 민간 부문으로 재분류되기도 하였으나 HA가 주택정책의 주요 전달주체임은 명확함

- 영국정부는 공공임대주택 사업자에게 공급비용에 대해 호당 25% 정도를 보조금을 지급하고 있으며, 공공임대 운영주체가 저렴한 임대료책정으로 인해 운영상의 손실이 발생하지 않도록 보조금(Housing Revenue Account Subsidy)을 지급
- 단, 민간부문도 공공의 보조금 및 자금을 지원받는 경우 임대료 및 운영관리, 재무현황, 관리 및 개발사업의 적정성에 대한 연차별 보고서를 중앙정부기관이 관리
- 공공임대주택은 임대료 수준에 따라서 사회임대(Social Rent)와 부담가능 임대(Affordable Rent)로 구분할 수 있음
 - 사회임대는 전통적인 사회주택 정책을 토대로 설정되는 임대료가 적용되지만, 부담가능 임대는 그보다 더 높은 수준으로서 시장임대료의 80% 이하로 임대료가 설정됨
 - 이러한 구분에 따라 부담가능 주택 중 임대주택의 유형별 분포를 정리하면 잉글랜드에서는 사회임대가 92.1%를 차지하고 있어 부담가능 주택 중 임대주택의 대부분이 사회임대로 구성되어 있음을 알 수 있는데, 런던은 그 비율이 약간 더 높음
 - 공급조직을 세분화하여 살펴보면, 잉글랜드에서 LARPs는 98%가 사회임대인 반면 PRPs는 88.2%가 사회임대이며, 민간공급조직인 PRPs에서 부담가능임대의 비중이 상대적으로 높은 편이라 할 수 있음
- 선행연구 및 영국정부의 자료⁴⁷⁾에 의하면 부담가능 임대의 임대료수준은 사회임대에 비해 약 30% 더 높으며, 사회임대의 임대료는 시장임대료의 평균 6~70% 수준에서 형성되어 있음⁴⁸⁾

[표 4-4] 부담가능주택 중 임대유형별 비중(%)

Category	PRPs			LARPs			Total		
	Social Rent	Affordable Rent	Total	Social Rent	Affordable Rent	Total	Social Rent	Affordable Rent	Total
England	88.2	11.8	100	98.0	2.0	100	92.1	7.9	100
London	89.7	10.3	100	98.7	1.3	100	94.3	5.7	100

자료: Regulator of Social Housing(www.gov.uk/government/organisations/regulator-of-social-housing)

- 잉글랜드 지역의 일반저소득가구 대상의 부담가능주택을 기준으로 사회임대와 부담가능임대의 평균 임대료 수준을 비교하면, 부담가능임대의 임대료가 사회임대에 비해 1.4~1.5배 더 높음
- PRPs와 LARPs 소유주택의 임대료를 비교하면, PRPs의 임대료가 LARPs에 비해 1.1~1.4배 더 높음

47) Office for National Statistics, 2021; Grayston, 2021; Adam et al., 2015

48) 주택가격이 높은 지역인 런던과 잉글랜드 남동부는 60% 수준

- 런던에서 부담가능임대의 임대료는 사회임대에 비해 1.6-1.7배 높으며, PRPs의 임대료는 LARPs보다 1.1-1.3배 더 높음
- 런던 민간임대주택의 평균 임대료(월 £1,597)와 부담가능주택의 평균 임대료를 비교하면, 일반저소득가구를 대상으로 하는 사회임대의 임대료는 민간임대주택의 31.1%, 부담가능임대의 임대료는 민간임대주택의 53.2%로 나타났음

1.2 노후 주택 관리

■ 정책방향

- 영국은 1980년대 대처정권의 작은 정부 정책과 맞물려 지방정부가 소유한 공공임대주택을 민간 부문에 이양하였고, 1997년 토니블레어의 민주당 정권 역시 공공임대 관리에 있어서 민간 부분의 참여를 확대하고자 함
- 모든 임대사업자는 Landlord and Tenant Act 1985의 section9A에 의거하여 수리가 필요한 사항과 해당 문제가 임차인의 건강에 미치는 영향을 고려하여 주택이 안전한 상태(fitness for human habitation)를 제공하고 유지해야 하며, RSH는 이를 감독할 권한이 있음
- 지방정부는 임대사업자가 HHRS에 따라 주택의 유지관리를 하도록 주거조건을 평가하고, 주택의 문제를 해결하도록 규제하고 있음
 - 주택의 안전 및 보건 평가 시스템(Housing Health and Safety Rating System, HHRS)에서 규정하는 범주1의 위해요소(Category1 hazards)에 해당되지 않아야 함
 - 위해요소는 심각성에 따라 등급이 매겨지며, 조사를 통해 부여된 점수에 따라 위해요소가 범주1(Category1) 또는 범주2(Category2)로서 기술되는데, 가장 위험한 위해요소는 범주1임
 - HHRS는 지방정부가 주거조건 평가 시 사용하는 시스템으로서, HHRS가 규정하는 위해요소가 있는 주택의 문제를 해결할 의무와 권한이 있음
 - 위해요소는 화재위험(불안정한 피복, 잘못된 전기장치, 화재경보기 미비), 곰팡이 또는 습기, 과도한 추위 또는 더움, 석면 또는 위험한 가스(보일러에서 새어 나오는 일산화탄소 등), 과밀, 시건장치 또는 도둑경보 장치 미흡, 소음 또는 조명 미흡, 감염위험(하수, 상하수도시설 미흡 등), 사고위험(낙하물, 전기위험, 건물붕괴 등) 등이 해당됨
 - 만약 임대사업자가 적절한 수선서비스를 제공하지 않는다면, 임차인은 지방정부에게 신고할 수 있음

■ 수선 및 유지관리(repair and maintenance)

- 임대사업자는 벽, 지붕, 기초, 배수, 외부 파이프, 창문, 외부분 등 주택외부 구조, 화장실, 싱크대, 욕조, 세면대 및 이와 관련된 배관, 수도관, 가스관, 전선, 물탱크, 보일러, 라디에이터, 조리도구, 난방시설, 건물출입구, 계단, 승강기 등 공용부분의 상태를 적정하게 유지할 책임이 있음
 - 임대사업자는 그 수선비용을 임차인에게 전가할 수 없음
 - 임차인은 임대사업자에게 필요한 수선에 관해 이야기해야 하며, 임대사업자는 문제가 있음을 인지할 경우 즉시 수선을 시행해야 함
 - 단, 임차인 또는 임차인의 지인이 유발한 피해는 임차인에게 수리의 책임이 있음
 - RSH는 임대사업자가 경제적인 측면과 임차인(소비자) 측면의 기준을 충족하고 있는지를 감독하는데, 경제적 측면은 거버넌스와 재정적 지속가능성을 의미하며, 임차인(소비자) 측면은 주택을 적정수준으로 유지하고 민원을 효과적으로 관리하고, 임차인이 참여할 수 있는 기회를 제공하는 것을 포함함
 - 이에 근거하여 사회주택 임대사업자는 임차인의 소요에 부응하는 수선 및 유지관리 조직과 시스템을 가지고 있어야 함
 - 또한 임차인의 건강과 안전을 위한 요건으로서 적정주택기준(Decent Homes Standard, DHS)을 충족하도록 해야 함
- 이를 위해 임대사업자는 계획수선(planned maintenance), 일상적 유지관리(routine maintenance), 대수선(major repairs), 자본적 대수선(capitalized major repairs)으로 구분하여 수선 및 유지관리 업무를 수행함
 - 매년 임대사업자가 수선 적용 주택과 수선대상의 목록을 공지하며, 수선업체가 방문하여 수선 진행하는 것을 계획수선이라고 함
 - 계획수선에는 주택 내외부의 요소를 개선하고 현대화하는 작업으로서, 부엌, 욕실, 창문, 출입문, 전기시스템, 난방시스템, 배관, 가스, 굴뚝, 담장, 조명, 지붕, 열감지기, 공용계단, 승강기, 내외장 등으로 각각에 대한 수선주기에 따름
 - 계획수선은 임대사업자에 따라 다양한 접근을 취하고 있으나 일반적으로 정기적인 주택상태조사를 수행하고, 그 결과를 바탕으로 3-5년 주기의 계획을 수립하며 30년간 소요되는 예산을 배정함
 - 계획수선과 별도로 주기적 유지관리(cyclical maintenance) 업무로서 법적 필수요건인 전기, 가스 등의 검사 외에 주택 내외비의 페인팅 등의 서비스, 흡통 등 청소 등의 관리는 1-7년 단위로 시행

- 자본적 대수선은 자산 가치에 포함되는 비용으로서, 일회성 비용이 아니라 주택의 생애주기에 걸쳐 지출되는 대수선 업무임
- 2020/21년 RSL 자료에 의하면 주택협회 등 민간 등록 공급업자(PRP)는 총 54억 파운드를 공공임대주택 수선 및 유지관리 비용으로 지출하였는데, 207개 주택협회가 278.6만 호를 관리하고 있으므로, 평균적으로 연간 호당 약 1,923파운드 수준임
- 2019/20년은 57억 파운드 지출 중 계획수선 9.84억 파운드, 일상적 유지관리 23억 파운드, 대수선 5.44억 파운드, 자본적 대수선 16억 파운드를 지출함
- 임대운영에 대한 중앙정부 보조금은 총 7억 파운드로, 주택협회 당 약 340만 파운드, 호당 약 250파운드 규모로 전체 수선 및 유지관리비용의 약 13% 수준으로 추정됨

[표 4-5] PRPs의 임대주택 운영 관련 수입과 지출

구분		금액(10억 파운드)
수입	Rents	13.7
	Service charge income	1.5
	Capital grant released to income	0.5
	Other & revenue grant	0.2
	계	15.9
지출	Management	3.0
	Service charge costs	1.8
	Routine maintenance	2.3
	Planned maintenance	1.0
	Major repairs expenditure	0.5
	Bad debts	0.1
	Lease costs	0.1
	Depreciation of housing properties	2.4
	Impairment of housing properties	0.0
	Other costs	0.2
	계	11.4
Operating surplus		4.5

자료: Regulator of Social Housing, 2021, 2021 Global accounts of private registered providers (<https://www.gov.uk/government/publications/2021-global-accounts-of-private-registered-providers>)

- PRPs의 임대주택 임대료 수입이 137억 파운드로 운영비 114억 파운드를 상회하고 있으며, 전체 회계 상에서도 총 45억 파운드의 흑자가 발생하고 있음에도 중앙정부의 운영 보조금을 지급하고 있음
- 지방정부 등 공공 부문(PRP)은 Secure Tenants of Local Housing Authorities Regulations 1994 (Right to repair) 에 따라 보유하고 있는 임대주택(council housing)에 대해 수선프로그램(Right to Repair Scheme)을 수립해야함⁴⁹⁾

- 창문, 출입문, 전력소켓 등 전기설비, 지붕, 인터폰 등 법규에서 정하는 수선험목 (Qualifying repairs)에 대해 임차인이 수선을 요청할 수 있음
- 지방정부는 조사⁵⁰⁾ 후, 계약된 수선업체에게 발주하고 임차인에게는 수선프로그램이 어떻게 작동하는지에 관한 정보를 제공해야 함

[표 4-6] Qualifying repair에 해당하는 항목과 수선기간

Repair type	Response time (working days)
Total loss of electric power	1
Partial loss of electric power	3
Unsafe power or lighting socket or electrical fitting	1
Total loss of water supply	1
Partial loss of water supply	3
Total or partial loss of gas supply	1
Blocked flue to open fire or boiler	1
Heating or hot water not working between 31 October and 1 May	1
Heating or hot water not working between 1 May and 31 October	3
Blocked/leaking foul drain, soil stack or toilet	1
Toilet not flushing (if there is only one toilet in the property)	1
Blocked sink, bath or basin	3
Tap cannot be turned	3
Leak from a water pipe, tank or cistern	1
Leaking roof	7
Insecure external window, door or lock	1
Loose or detached banister or hand rail	3
Rotten timber flooring or stair tread	3
Door entry phone not working	7
Mechanical extractor fan not working	7

- 250파운드의 비용을 초과하거나 해당 수선에 대해 지방정부가 책임이 없는 경우, 조사가 제대로 진행되지 못한 경우 등에는 이 프로그램 적용이 배제됨
- 만약 정해진 시간 내에 수선이 이뤄지지 않으면 임차인이 임대사업자에게 이익을 제기하고, 제3의 수선업체가 처리하도록 요청할 수 있으며, 이때 지방정부는 이를 보상해야 함⁵¹⁾

49) 임대사업자가 주택협회 등인 경우 지방정부처럼 Right to Repair Scheme을 운영해야 할 의무는 없음. 그러나 지방정부의 수선프로그램과 유사한 방식으로 자체 프로그램을 가지고 있는 경우가 다수임

50) 지방정부는 해당 수선험목이 qualifying repair인지의 여부를 결정하기 위해 조사를 진행함

51) 지방정부는 10파운드의 보상과 연기된 날짜에 대해 하루당 2파운드를 추가하여 최대 50파운드까지 보상해야 하며, 임대료 연체가 있었다면 연체액에서 공제함

■ 적정 주택 프로그램(Decent Homes Program)

- 2000년 DCLG(Department for Communities and Local Government)는 주택의 환경개선을 위해 적정주택 기준(Decent Homes Standard, DHS)에 맞춰 사회주택 개선을 위해 예산을 지원하는 프로그램을 도입함⁵²⁾
 - 이 프로그램은 임대주택의 수선 등에 상당한 비용이 필요하나 비용문제로 상당 부분 공사가 미뤄진다는 점을 고려하여 이 프로그램은 주거환경과 주택관리에 투자하여 낙후된 주거환경을 개선하고자 하는 목적에서 도입됨
 - 2001년에 NSNR(National Strategy for Neighbourhood Renewal)이 발표되면서 ‘적정 주택’을 공급하는 것이 강조됨에 따라 정부는 2010년까지 모든 사회주택을 적정 주택으로 개선할 것을 목표로 설정⁵³⁾
 - 2006년부터 Housing Act 2004에 의해 기존의 주택 적합 기준(fitness-standard)을 폐지하고, 주택의 안전 및 보건 평가 시스템(Housing Health and Safety Rating System, HHSRS)을 새롭게 도입함에 따라 적정주택 기준도 HHSRS가 대체하게 됨
- 적정 주택(Decent home)은 현행 법적 최소기준으로서 HHSRS에 의한 범주1로 평가되는 위해요소가 없어야 함
 - 하나 이상의 핵심 건물 요소가 교체 또는 대수선이 필요한 경우 혹은 두개 이상의 건물 요소가 교체 또는 대수선이 필요한 경우를 제외하여 사업자는 공공임대주택의 합리적인 수선 상태를 유지해야 함⁵⁴⁾
 - 20년 이하의 현대적 부엌, 적절한 공간과 설계를 갖춘 부엌, 30년 이하의 현대적 욕실, 적절한 위치의 욕실과 화장실, 외부 소음에 대한 적절한 차단, 공동주택의 경우 공용부분의 적절한 크기와 설계 중 세 개 이상 충족하는 현대적 시설과 서비스를 갖추어야 하며, 효과적인 단열과 난방 설비를 통해 합리적인 온도 유지가 가능해야 함
 - 특히 HHSRS가 규정하고 있는 거주자의 건강에 대한 29개의 잠재 위해요소의 효과를 계산하여 리스크를 평가하되, 다음 12개월 동안 문제발생의 가능성과 문제발생의 범위를 종합적으로 고려하여 위험요소를 범주 1(category 1 serious), 범주 2 (category 2 other)로 평가

52) 2008년 이후 해당 사업의 담당주체는 DCLG에서 HCA(Homes and Communities Agency)로 이양되었으며, 현재는

53) 민간주택에 대해서는 2010년까지 취약계층의 70%를 적정 주택에서 거주하도록 한다는 목표를 설정

54) 외벽, 지붕, 창문, 출입문, 굴뚝, 보일러, 가스난방, 배관, 전기 등등 핵심 건물 요소는 문제 발생 시 즉각적으로 건물의 통합성에 영향을 주고 다른 요소들의 쇠퇴를 야기할 수 있는 것으로 정의

[표 4-7] HHSRS의 위해요소의 종류

구분	구성요소	위해요소
생리적 요건	10개	습기 및 곰팡이, 추위, 더위, 석면, 일산화탄소, 살생물제, 납, 방사능, 휘발성 유기화합물, 연소되지 않은 연료가스
심리적 요건	4개	공간 및 과밀, 보안(침입), 채광, 소음
감염으로부터 보호	4개	주택 내 위생·해충·폐기물, 음식 안전, 개인 위생과 배수, 상수도
사고로부터 보호	11개	육실, 계단, 바닥 표면, 단차, 전기, 화재, 고온 표면, 충돌 및 끼임, 폭발, 인체공학(편의시설의 위치와 사용), 구조적 붕괴 및 낙하물

- 중앙정부는 임대사업자들이 가급적 자체 재원을 활용하여 적정 주택 프로그램에 참여하도록 유도하였으나, 지방정부의 수선유지비 부담을 경감시키기 위하여 ALMO의 설립, PFI 방식 선택, 주택협회 등에 소유권 이양 중 하나의 운영방식을 택하는 경우 DHS에 대한 보조금을 지급함
 - 임대사업자들이 자산의 유지관리에 높은 우선순위를 부여할 수 있도록 RSH 등을 통해 규제함
 - ALMO(Arms Length Management Organisation)는 지방정부의 주택소유를 유지하되, 지방정부에 의해 설립된 기관이 주택 관리를 별도로 하는 방안
 - PFI(Private Finance Initiative) 형식의 주체 설립하고, PFI 협약 하에서 공공은 민간과 협력하여 주택관리를 수행하는 방식임
 - 지방정부의 노후 자산을 축소함으로서 장기적인 수선유지비 부담을 경감시키기 위해 주택협회 등 비영리민간조직에 주택 소유권을 이양하도록 함
 - 충분한 재원이 있는 지방정부는 종전과 같이 별도의 운영방식 선택 없이 소유권을 지속 유지할 수 있음
 - 주택소유권을 이양하거나 ALMO를 설립하는 경우, 해당 사회주택에 거주하는 임차인들의 투표 결과를 반영해야 함
 - 지방정부 등은 자원마련을 위해 중앙정부가 주관하는 경쟁 입찰에 참여해야 함
 - 주택협회 등 비영리민간조직이 소유하고 있는 사회주택은 자체 재원으로 적정 주택 프로그램 수행

주택소유	주택협회 등 비영리민간조직 소유 사회주택	지방정부 소유 사회주택			
지방정부의 선택지		주택소유 유지	ALMOs 설립	대규모 주택 소유권 이양	PFI 활용
적정 주택 사업 시행주체	비영리 민간조직	지방정부	ALMOs	비영리 민간조직	PFI 계약업체
중앙정부 지원	없음	없음	있음	있음	있음

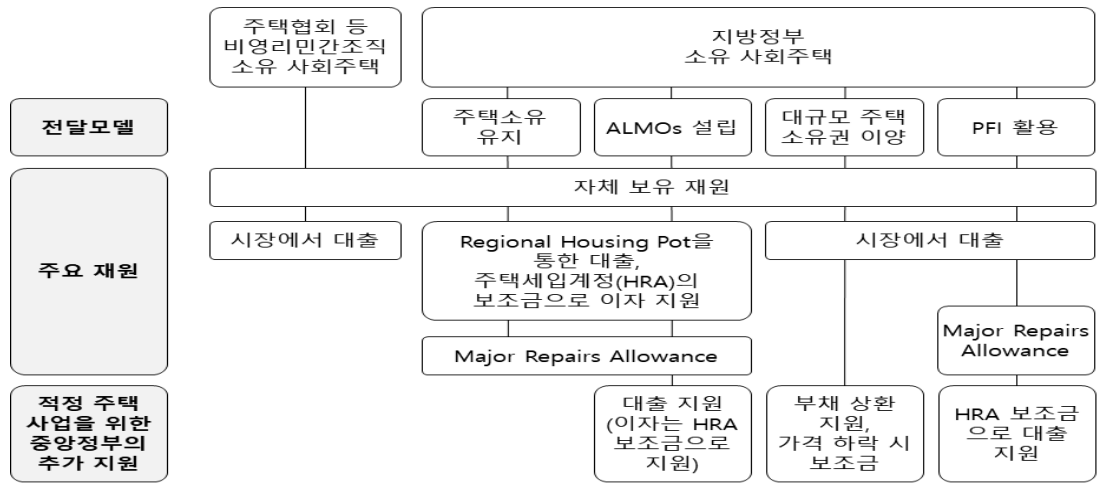
자료: NAO(2010)

[그림 4-2] 적정 주택 프로그램의 운영방식

- 중앙정부의 공공임대주택 등에 대한 지원은 임대사업자들이 자신의 재원을 활용하는 것을 기본전제로 부족한 금액을 보완해주는 역할을 수행함
 - 중앙정부는 지방정부가 선택한 운영방식과 재원마련을 위해 경쟁 입찰에 제출된 서류를 통해 실제 예산 지원이 이뤄지기 전에 개별 계획에 대한 올바른 수준의 투자계획이 확립되도록 함
 - 정부지원은 정부가 직접 지원하는 예산과 타 정책수단을 통해 배분되는 예산이 섞여 있음
 - 타 정책수단으로는 Major Repairs Allowance, Regional Housing Pot이 있는데, 전자는 주택수선비용 조달을 위해 2001/02년에 도입된 것이며, 후자는 광범위한 지역단위에서 주택사업에 대한 예산을 융자 형식으로 지원하는 기금의 성격⁵⁵⁾
 - 지방정부 소유 사회주택과 ALMOs가 관리하는 사회주택은 Regional Housing Pot을 통해 대출을 받고 이자에 대해서는 지방정부의 주택세입계정을 통해 지원 받으며, Major Repairs Allowance의 예산도 활용할 수 있으며, PFI 계약방식도 Major Repairs Allowance의 예산을 활용할 수 있음
 - 대규모 주택소유권 이양의 경우, 소유권 이양으로 받는 대금이 부채보다 적은 경우 중앙정부가 그 차이를 보조할 수 있으며, 이양 후 열악한 주거조건으로 인해 주택가격이 하락하면 그 갭을 메우기 위한 보조금이 새로운 임대사업자에게 제공되기도 함
 - ALMOs가 관리하는 사회주택과 PFI 계약방식에 대해서는 주택세입계정으로 보조금이 제공됨
 - 2008년 12월 기준으로 120개의 지방정부가 주택협회로 사회주택을 이양하였고, 112개 지방정부는 지속해서 직접적인 관리를 이어나가기로 했으며, 66개의 지방정부는 ALMO를 설립, 14개 지방정부는 PFI 방식을 활용함

55) 타 정책수단에 대한 정부의 예산지원은 연속적이기 때문에 지방정부는 그 재원을 효과적으로 활용할 수 있음

- 일부 사회주택 단지는 재생사업에 참여하며 추가로 적정 주택 프로그램 지원금을 활용하는 경우도 있었음



자료: NAO(2010)

[그림 4-3] 사회주택에 대한 적정 주택 프로그램의 자원

- 정부추산에 따르면 지방정부 및 ALMOs에 투입된 정부 재정 지원은 2001년부터 2011년까지 10년 동안 약 280억 파운드 규모임⁵⁶⁾
 - 적정 주택 프로그램을 위해 특화된 지원이 약 90억 파운드, 타 정책수단을 통해 투입된 지원은 약 190억 파운드

[표 4-8] 지방정부 및 ALMOs에 대한 정부의 재정 지원

(단위: 10억 파운드)

구분		2001~2009 (실제 지출)	2009~2011 (지출 계획)	계
적정 주택 프로그램을 위한 지원	ALMO	4.41	1.68	6.09
	PFI	1.32	1.04	2.36
	주택이양을 위한 갭 펀딩	0.24	0.22	0.46
	계	5.97	2.94	8.91
기존 주택수선 프로그램 등을 통한 지원	Major Repairs Allowance	11.12	2.39	13.51
	Regional Housing Pot	4.79	0.53	5.32
	계	15.91	2.92	18.83
	총계	21.88	5.86	27.74

자료: NAO(2010)

56) 보통 임대사업자들은 적정 주택 프로그램에 소요된 비용과 각종 자본투자를 혼합하여 지출하는 경향이 있기 때문에 소요예산을 분리하기 어려우며, 타 정책수단으로 투입되는 예산의 경우, 어느 정도의 예산이 적정 주택 프로그램에 사용되었는지 구분하기 어려움

- 2009년까지 적정 주택 프로그램은 100만 호 이상의 주거 질 개선을 지원하였으며 의사 결정과정에 임차인들의 참여를 확대, 자산에 대한 관리가 개선된 것으로 평가되나 중앙지원은 2016년 중단됨
 - ALMO를 설립하고 전체 주택을 조사하는 데 상당히 오랜 시간이 소요됨에 따라 사업 진행속도가 느려서 당초 목적으로 2010년 이내에 모든 공공임대주택의 주거 질을 기준 이상으로 끌어 올리는 데에는 실패하였음
 - 그러나 사회주택을 감독하는 RSH는 임대사업자로 하여금 사회주택이 정부의 적정 주택 기준을 충족시키도록 하고 있으므로 사회주택 중 부적정 주택의 비중은 2006년 28.8%에서 2020년 11.3%로 감소하여 지난 15년 동안 17.5%p 감소함
 - 같은 기간 자가는 34.4%에서 13.8%로 감소, 민간임대주택은 46.7%에서 22.8%로 감소했으며, 전체 주택은 34.9%에서 15%로 감소하는 등 다른 주택점유형태에 비해 사회주택의 부적정 주택 비중이 가장 낮음
 - 임차인들은 의사결정 과정에 참여함으로써 자신들에 대한 주거서비스에 중요한 영향을 미칠 수 있게 되었으며, 주거서비스와 자산에 대한 더 효과적인 관리가 가능해졌고, 일자리 창출에도 기여하였다고 평가됨
 - 2010년 보수당과 자유민주당이 참여하는 연합정부가 들어서면서 노동당정부가 추진했던 적정 주택 프로그램이 약화되었고 2016년에 정부 지원이 중단됨

[표 4-9] 연도별·점유형태별 부적정 주택의 비율

(단위: %)

연도	전체	민간주택			사회주택		
		자가	민간임대	소계	지방정부	주택협회	소계
2006	34.9	34.4	46.7	36.2	32.2	25.0	28.8
2010	26.5	25.6	37.2	27.9	21.7	18.3	19.9
2015	19.4	18.3	28.5	20.7	14.8	11.7	13.0
2020	15.0	13.8	22.8	15.8	13.1	10.1	11.3

자료: DLUHC, English Housing Survey

- 그렌펠 타워 사건 이후 2020년 11월의 사회주택백서(Social housing white paper) 및 2022년 2월 지역균형발전을 위한 백서(Levelling up white paper)에서도 적정주택 기준을 강조함
 - 2020년 에너지 성능을 업그레이드하기 위한 비용의 2/3를 지원하는 녹색주택 보조금(Green Home Grant)을 공공임대 사업자까지도 확대하였으며, 공공임대주택의 저탄소화(Decarbonisation) 시범프로젝트에 10년간 약 38억 파운드를 지원하기로 발표 2021년 8억 파운드를 지원

- 중앙정부는 양질의 주택과 살기 좋은 근린을 만들기 위해 적정 주택 기준을 재검토하겠다고 발표했음
- 중앙정부는 건물 및 근린의 안전, 기후변화에 대한 대응 등의 측면에서 기존의 적정 주택 기준이 더 이상 효과적이지 않고, 현행의 주요 정책적 과제를 반영하기 어렵다고 판단
- 이에 새로운 적정주거기준에서는 옥외녹지에 대한 접근성, 탈탄소(decarbonization) 및 에너지 효율성, 주민안전을 위한 범죄 및 반사회적 행동에 대한 대응 등 주택뿐만 아니라 근린으로까지 적정 주택 기준의 적용범위를 확대하는 기준을 검토할 것을 발표함
- 적정 주택기준을 공공임대주택 외에도 민간부문까지 확대하는 것이 검토되고 있음

■ 단지재생(Estate Regeneration)

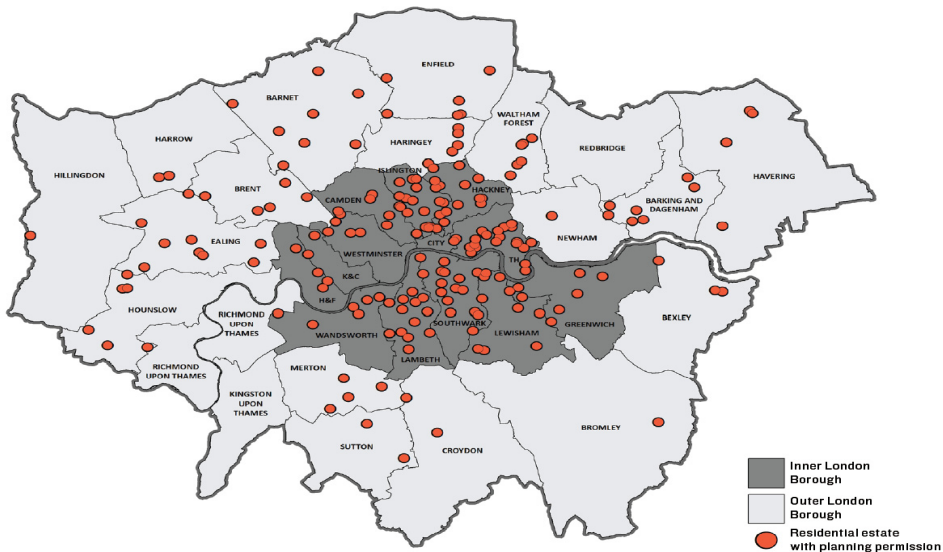
- 단지재생⁵⁷⁾은 2014년 노후 공공임대주택 단지를 물리적으로 개선하는 주거개선 사업으로 전면 철거 후 신축하는 재개발 방식뿐만 아니라 주택개량(refurbishment), 증축(extension), 단지 내 여유 부지를 활용한 충전식 개발(infill development) 등 다양한 사업방식이 존재함
 - 사회주택 단지의 노후화가 진행되면서 유지관리에 비용이 많이 들고 에너지 이용은 비효율적인 단지가 증가함에 따라, 철거 후 신축이 지속적인 수선에 비해 장기적으로 더 저렴하다면 재개발도 허용하는 단지재생사업을 추진하게 됨
 - 물리적 노후화로 수요가 없는 단지나 침실1개 위주로 구성된 아파트를 재설계하여 가족용 주택이 장애인용 주택을 공급할 수 있을 것으로 기대함
 - 물리적·사회적·경제적으로 주변 지역사회와 단절되었고, 주민들에 대한 기회의 결핍 현상이 상당히 집중된 곳을 새롭게 설계된 주택과 공공공간을 통해 더 나아진 삶의 질, 주민을 위한 새로운 기회 부여 등 지역사회 활성화 측면에서도 필요함
 - 주택공급 측면에서도 도시지역에 수천 호의 주택을 추가 공급할 수 있을 것으로 기대함
- 2014년 정부는 1.4억 파운드의 단지재생기금(Estate Regeneration Fund)을 설치하고, 2016년 단지재생국가전략(National Strategy for Estate Regeneration)을 발간하면서 1.72억 파운드의 단지재생기금에 대한 설명서를 발표함
 - 단지재생기금은 주거단지의 사회적·물리적 투자를 확대하고자 시행했던 1980년대의 Housing Action Trusts(HATs), 1990년대 후반 및 2000년대 초반의 New Deal for Communities 가 보조금 형식으로 지원된 것과 달리 융자 방식으로 지원하는 점에서 기존 정책과 차이

57) Town and Country Planning Act 1990의 Part9, Housing and Planning Act 2016의 Part7, Housing Act 1985의 Section17 에 근거하여 시행

- 공공임대주택 사업자들(지방정부, 주택협회 등 비영리민간조직)은 민간부문의 파트너들과 함께 진행해야 하므로 민간투자를 유도한다는 점에서도 차이가 있음
- 예산배분을 위해 런던은 런던광역시(Greater London Authority, GLA)가 관여하며, 그 외 지역은 HCA가 관여함
- 임대사업자는 단지재생이 필요한지의 여부, 어떤 계획을 추진할지 등에 대해 주민들과 협의하는 과정을 거치고 협의 결과를 사업계획서에 반영해야 함
 - 단지재생은 단지재생의 파트너로서 커뮤니티의 참여, 지방정부의 리더십 발휘, 민간부문과의 협력을 통해 상업적 기술에 대한 접근성을 높이고, 민간투자 참여라는 세 가지가 핵심 원칙이 됨
 - 단지재생 사업은 매우 복잡하고 많은 시간이 소요되는 과정으로서 가장 큰 영향을 받는 주체는 주민들이므로 임대사업자와 주민들은 충분한 시간과 정보를 토대로 협의가 이뤄져야 함
 - 제한된 선택지를 놓고 협의하거나 일부 선택지를 임대사업자가 일방적으로 철회하는 것은 불법으로 간주함
 - 임대사업자는 단지재생 사업의 추진을 결정할 때 주민의 의견을 신중하게 고려해야 함
 - 단지재생 사업이 단지의 일부 또는 전체를 철거하는 것이 포함된 경우, 임대사업자는 모든 사람들이 이주하도록 해야 함⁵⁸⁾
 - 단지재생으로 인한 혼란을 최소화하고 기존의 커뮤니티 관계를 지속적으로 유지하며, 단지재생 이후에도 단지관리에 주민 참여 활성화할 수 있도록 해야 함
- 단지재생은 기본적으로는 중앙정부가 배분하는 융자 지원에 의존하나, 단지재생을 매개로 해당 단지 및 주변 지역의 부동산가격이 상승하는 것을 전제로 민간의 자본투자를 유도함
 - 단지재생은 Land Value Uplift Model에 기초하여 토지가치가 잠재적으로 상승 하고, 사회적 혼합, 밀도 상승, 주택공급 증가 등 단지재생과 상업적 프로젝트 연계, 공공용자로 투자유도를 통해 부동산 가치 상승을 기대함
 - 필요한 경우, 임대사업자와 민간부문파트너는 조인트벤처를 구성할 수 있으며, 공공부문의 예산을 절약하기 위해 민간부문파트너가 개발 후 신규주택 일부를 보유 및 매각하도록 할 수도 있음

58) 자발적인 이주를 조건으로 주민들에 대한 보상 또는 타주택 입주에 대한 협상이 이루어짐. 단지재생 사업으로 이주하는 주민들에게는 지방정부를 통해 Home Loss Payment(주거상실 보상), Disturbance Payment(주택이주 비용)가 제공됨

- 중앙정부는 1.4억 파운드의 용자 지원 외에 가능성 펀드(Enabling Fund) 3천만 파운드 및 역량향상 보조금(Capacity Building Grant)으로서 2백만 파운드를 조성하였으며, 경쟁 입찰방식으로 사업대상지를 선정하여 예산을 배분함
 - 용자는 민간부문의 개발사업자 또는 주택협회 등 비영리민간조직을 대상으로 토지병합 및 정리, 주민이주 및 재 입주, 건물철거, 건설 준비작업 등에 대한 비용을 4년간 지원함
 - 용자를 받기 위해서는 해당 단지재생 사업이 근본적으로 실행가능하다는 점을 입증해야 하며, 커뮤니티와 지방정부를 지원하는 내용을 사업계획서에 반영해야 함
 - 가능성 펀드는 임대사업자가 초기에 시행하는 사업타당성 분석, 종합계획 수립, 커뮤니티 참여, 자문 등에 소요되는 비용에 대한 보조금임
 - 역량향상 보조금은 지방정부가 상업적 기술역량을 키울 수 있도록 지원. 지방정부 실무인력의 기술 격차나 경험 부족이 확인되는 곳에 지원되며, 사업추진 관련 외부자문을 얻는 데 활용될 수도 있음
 - 이상의 지원 외에도 부담가능주택 공급을 위해 정부가 조성한 70억 파운드, 주택 기반 시설 펀딩을 위한 23억 파운드 등 다른 중앙정부 지원프로그램을 결합하여 이용할 수도 있음
 - 그 외 중앙정부 및 지방정부 소유의 부지를 매각하고 그 수입으로 교차보조에 활용할 수도 있음
- 2020년 현재, 런던에서는 200개 단지에서 단지재생 사업이 완료됐거나 추진 중으로 신규 주택공급과 근린 재생에서 효과적인 것으로 평가되었으나, 2019년 프로그램이 종료되면서 더 이상 신청을 받고 있지 않음
 - 단지재생사업을 통해 공급되는 주택은 계획 승인 기준으로 총 90,267호로 기존 주택수 35,954호에서 순증가량은 54,313호로, 기존 주택수 대비 251%가 증가했으며, 이 중 부담가능주택은 총 43,026호로 전체 주택공급량의 48%에 달함
 - 단지재생은 주택공급이라는 양적 측면뿐만 아니라, 주택의 품질 개선, 사회적 혼합(mixed tenure communities), 도시경관의 개선 등의 효과도 거둘 수 있었음
 - 다만 노후화가 진행된 사회주택 단지가 지니고 있는 문제들은 복합적이어서 단순히 물리적 개선만으로 해결하기 어렵고, 민간부문의 투자를 유치해야 하므로 부동산 가격상승이 가능한 단지 위주로 진행되고 있다는 한계가 있음
 - 2021년 One Public Estate Programme(OPE)이라는 커뮤니티를 재생하고 지역균형 발전을 꾀하기 위한 프로그램으로서, 공공서비스 및 주거단지에 대한 소요와 관련하여 공공부문의 지역주도 파트너십을 지원하는 정책을 도입하면서 Brownfield Land Release Fund(BLRF2)의 예산 일부로 단지재생사업을 지속추진하기로 함



자료: Lichfields, 2021, Great estates: planning for estates regeneration in London.

[그림 4-4] 런던 내 단지재생이 추진되는 사회주택 단지의 분포

- Leicester에서 가장 빈곤한 지역의 중심부에 위치해 있는 시의회 소유의 오래된 사회주택 부지에 대하여 OPE 프로그램을 활용하여 45호의 신규 주거를 포함하는 단지재생사업을 추진함
 - 영국 내에서도 빈곤이 집중된 지역(most deprived wards)로, Leicester 재생단지내 위치한 공공임대단지(Stocking Farm Estate) 중심부에 위치한 노후 주택을 철거하고 신규 복합개발을 추진
 - 2021년 49만 파운드의 비용을 들여 철거 및 부지 정비 사업을 시작하는 한편 설문조사와 지역 학생들이 참여하는 'House of the Future' 공모를 통해 지역사회에서 바라는 디자인을 제안 받는 등 주민참여를 통해 주거 및 복합시설로 정비해 나갈 예정임



자료: Local Government Association 홈페이지

<https://www.local.gov.uk/case-studies/ope-regenerate-deprived-council-estate-leicester>

[그림 4-5] Stocking Farm, Leicester 현재모습 (좌)과 개발 계획(우)

2. 독일

2.1 개요

■ 공공임대주택의 정의

- 독일의 공공임대주택은 공급 주체의 구분 없이, 공공의 보조금이 지원되어 저소득층, 장애인, 노인 등 사회 취약 계층을 위하여 낮은 임대료로 제공되는 주거를 의미함
 - 독일에서 공적지원주택(öffentliche geförderte wohnungen)은 공공 보조금을 받아 건설 혹은 현대화(리모델링)되는 주택을 통칭하며, 입주 자격 및 임대료를 지방정부가 통제함
 - 공적지원주택에는 저소득층을 위한 사회주택(Soziale Wohnungen) 뿐만 아니라 소득이 중위 소득의 60% 미만인 사람들을 위해 저렴한 임대료로 제공되는 주택도 포함
 - 본 고에서는 정부 보조금을 받는 대신 임대료 통제 및 임차인에 대해 제한하는 주택으로서 사회주택과 공적지원주택을 포함하는 개념으로 공공임대주택을 정의함
- 2001년 ‘주택 촉진법(Wohnraumförderungsgesetz, WoFG)’ 이후 공공임대주택 입주 대상 계층은 일반 주택 시장에서 스스로 주택을 구할 수 없는 저소득층 등 사회취약계층으로 제한⁵⁹⁾
 - 전후에는 전체 주택의 50% 가량이 주택 보조금을 받았기에 인구의 약 70%가 공공임대주택 입주자격을 갖고 있었으나 현재 공공임대주택에 입주할 수 있는 가구는 저소득층으로 제한됨⁶⁰⁾
 - 2007년 공공임대주택에 대한 권한이 연방정부에서 지방정부로 이양됨에 따라⁶¹⁾ 지방정부 별로 공공임대주택 입주 자격이 되는 소득 한도를 조정할 수 있음
 - 전체 독일 인구의 약 절반은 공공임대주택으로 이사할 수 있는 거주자격 증명서를 받을 수 있음⁶²⁾

59) Süddeutsche Zeitung, ‘Welche politischen Maßnahmen sind nötig?’ 2018.8.4 논평

60) 2023년 기준 연 소득 합계가 약 12,000유로 이하인 1인 가구이거나 2인 가구의 연 소득 합계가 18,000유로 이하 Mietstufe 1 기준, 가구 구성원이 추가될때마다 4,100유로씩 증가.
(https://www.wohngeld.org/einkommen/#Wohngeldtabellen_fuer_Mietstufe_1)

61) 2007년 ‘연방제도 개혁(Federalismusreform)’으로 독일 전체 차원에서 주택은 부족하지 않다는 판단에 따라 주택문제는 국가정책이 아닌 시장화와 지역에서 해결해야 하는 문제로 인식

62) 공동복지협회(Paritätischen Wohlfahrtsverbands) 추산

■ 공급 및 관리 조직

- 연방정부는 공공임대주택의 건설 및 리모델링에 대한 지원금(보조금)을 광역지방정부(주정부)에 할당하고, 광역 지방정부가 다시 이를 기초자치단체에 배분함
 - 연방정부는 저렴한 금액으로 토지를 제공하거나 다양한 보조금과 건설자금을 저금리로 제공하여 공공임대주택 건설 및 리모델링을 촉진하는 역할을 함
 - 1998년 수립된 독일 사회민주당과 녹색당의 연립정부가 들어서면서 독일 주택정책은 시장주의 노선으로 전환하는 개편이 이루어지면서 연방정부의 역할이 축소되고, 공공 임대주택에 대한 보조금도 계속 축소됨
 - 공공임대주택 건설에 대한 근거법이 2001년 '주택건설법(Wohnungsbaugesetz)'에 '주택 보조금법(WoFG)'으로 변경되면서, 신규 건설보다 기존의 주택을 보존하고 현대화하는 것에 초점이 맞추어짐
 - 2006년에는 공공임대주택에 대한 보조금이 일시적으로 폐지되면서 신규 주택 건설을 위한 투자가 급격히 위축됨
- 공공임대주택 공급은 공공 건설회사⁶³⁾, 주택협동조합, 비영리단체(건축협회), 민간 투자 건축회사, 개인 등 다양한 조직을 통해 공급되고 있음
 - 공공임대주택을 짓는 회사는 주식회사(GmbH)나 유한회사(AG) 형태로 설립되며 투자금의 약정된 상환기간(사회적 구속 약정: Sozialbindung)⁶⁴⁾ 동안 정부의 지원을 받음
 - 총수익율은 3%대로 낮지만 상대적으로 계약 기간에 따라 수십 년 동안 안정적인 수요와 100%에 가까운 높은 점유율을 보장 받을 수 있기 때문에 주택에 대한 장기적인 투자가 가능하다는 점에서 민간부문에서도 참여⁶⁵⁾
- 2000년대 전후로 주택보조금이 주거급여로 전환되면서, 공공임대주택에 공급에 대한 지원이 중단되거나 축소되었으며, 관리 효율성 측면에서 민간 부문으로 재고를 이양하기도 함
 - 공공부문보다는 민간부문의 투자를 통해 주택을 유지관리, 현대화하는 것이 바람직하다는 논리에 따라 지방정부가 보유하던 재고의 일부를 민간부문에 매각이 이루어지면서 공공임대주택 재고 감소가 가속화됨

63) 국영 또는 지방정부 출자 회사

64) 20년에서 40년 사이의 상환기간

65) 기본 국가 보조금은 건설 비용이 3,000유로/㎡를 초과하지 않는 경우, 총 건설 비용의 최대 80%까지 지원하고, 주에 따라 지역 비교 임대료보다 34% 이상 낮은 임대료로 사회 주택을 제공하는 경우, 주에서 추가 보조금을 지급함. 일 1.2%의 저리 대출을 신청할 수 있음 이를 통해 약 3% 정도의 임대수익을 발생(Hüttig & Rompf AG)

- 인구감소 예측과 달리 이민유입 등으로 인구가 지속 증가하고, 주택가격이 상승하면서 오히려 저렴한 공공임대주택에 대한 수요가 증가함
- 2010년 이후 인구증가, 주택가격 상승으로 저렴주택 부족문제가 대두되면서 무이자 저리융자 방식을 통해 공공임대주택에 대한 지원이 재 확대⁶⁶⁾ 되고 있음
 - 2018년 독일정부는 약 150만 호의 신규 주택 공급을 골자로 하는 포괄적 주택 전략을 수립하면서 공공임대주택에 대한 재정지원을 확대하는 방향을 밝힘⁶⁷⁾
 - 16개 광역 지방정부도 장기적으로 사회주택에 대한 임대료 규제를 유지하기 위해 다양한 정책 프로그램에 투입할 수 있는 재정지원을 확대해 가고 있음
 - 특히 지방정부들은 2020년과 2021년에 중앙정부에서 할당된 예산을 활용하여 사회주택 건설에 대한 투자를 촉진하고, 건설 분야의 에너지 및 기후 목표 달성을 위해 기존 주택 재고의 현대화를 추진하고 있음

■ 임대료

- 공공임대주택은 정부의 보조금을 받는 대신 지역의 기준임대료보다 낮은 금액으로 임차인에게 주택을 임대해야 함

[표 4-10] 베를린의 공공임대주택 지원 및 임대료

구 분	제1촉진형	제2촉진형
보조금	· 대출금의 25%(1호당 16,000유로)는 상환면제	· WoFG 소득기준의 120% 이하는 2유로/㎡, 120% 초과~140%는 1유로/㎡
대 출	· 무이자대출 : 최대 64,000유로, ㎡당 1,200유로까지	· 무이자대출 : 최대 50,000유로, ㎡당 1,000유로까지
대출상환	· 매년 최초 대출금의 1.0% 이상을 상환(매월 상환)하며, 나머지는 20년 만기 후 일시 상환	· 매년 최초 대출금의 1.5% 이상을 상환(매월 상환)
임대료제한(20년)	· 사회임대인과 협의 : ㎡당 6.50유로/월 정도 · 2년마다 0.20유로 인상 가능	· ㎡당 8유로/월(6유로/월까지 조정 가능) · 2년마다 0.20유로 인상 가능
입주자격	· 모든 사회주택을 소득기준의 140% 이하 계층에게 배분함	· 사회주택의 2/3 이상을 소득기준의 140% 이하 계층에게 배분하고, 나머지는 소득기준의 160% 이하 계층에게 배분

주 : 베를린시의 경우 입주자격 및 임대료 수준에 따라 제1촉진형과 제2촉진형으로 구분

자료 : Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015(WFB 2015). 박은철 재인용

66) 조승연 외 (2018) 글로벌 금융위기 이후 유럽 공공지원주택 정책동향에 관한 연구

67) FMI, 2019, Joint Federal, State and Local Government Housing Strategy, Federal Ministry of the Interior and Community 및 FMI, 2020, The Housing Strategy and its implementation status, Federal Ministry of the Interior and Community 참조

- 공공임대주택의 임대료는 ‘비용임대료(Kostenmiete)’를 기준으로 자본 및 관리 비용 외에 평방미터 당 유지보수 비용이 포함되어 결정됨
- 다만 공공임대주택의 임대료는 지역 평균 시세의 임대료보다 약 40 - 50% 정도 저렴한 비용임대료가 책정되는 것이 일반적임⁶⁸⁾
- 인구증가, 학생인구 유입 등 일부 지역에서는 주택 부족으로 인해 민간 임대주택의 임대료가 급격히 상승하면서 독일정부는 2015년 임대료 인상에 대한 법적 제한을 도입, 신규 임대 시에도 임대료 상승분은 3년 동안 최대 20%를 넘을 수 없도록 제한하고 있음⁶⁹⁾
 - 임대료가 가파르게 상승하는 지역⁷⁰⁾에 대해 주정부는 최대 5년까지 새로운 임대계약 체결 시 해당 지역의 임대료수준(Ortsüblichen Miete)의 초과 10%를 넘지 못하도록 하는 임대료 브레이크 제도(Mietpreisbremse)를 도입
 - 현재 임대료 브레이크 제도는 13개 광역지방정부에서 운영 중임
 - 그러나 새로운 ‘건물 에너지법’에 따라 에너지 현대화로 인한 임대료 인상은 이 경우에 해당 되지 않지만, 이 경우에도 임대료 상승은 m²당 2유로 이내로 제한받음⁷¹⁾
 - 지역 비교 임대료 수준으로 임대료를 인상하려면 항상 세입자의 동의가 필요⁷²⁾
- 민간임대주택에 비해 공공임대주택의 임대료는 소비자 물가수준으로 상승함에 따라 공공임대주택의 재공급에 대한 요구가 증가
 - 공공임대주택의 약정이 만료되더라도 임차인(세입자)은 그대로 머무를 수 있으며, 임대료는 동일하게 적용하나, 신규 계약 시는 이를 적용하지 않음
 - 공공임대주택의 경우 임대료 상한선 제한 또는 지역 비교 임대료까지만 임대료를 올려 받을 수 있음
 - 2016- 2020년 베를린 기준 민간 임대주택의 임대료는 40% 신규 및 재임대시 40% 가까이 상승한 것에 비해 공공임대주택의 임대료는 매년 1.1-1.6%씩 증가해 2018년 1.6%, 2019-2020년 1.4%로 소비자 물가 지수와 유사한 수준으로 상승
 - 공공임대주택 임대인은 운영과정에서 정부로부터 임대료지수에 따른 비교임대료와의 차액 외에도 추가적인 인센티브를 지원받을 수 있음

68) 공공임대주택의 임대료는 주변의 시세보다 적어도 15%는 저렴해야 한다는 제한이 있음

69) cf. § 558 Para. 3BGB: 독일민법 3항 섹션 558 참조

70) 전국평균보다 임대료가 상승하는 지역, 가구의 평균 임대료가 전국 평균보다 높은 지역, 주택 공급이 낮고 공가가 적은 지역

71) 민법(Bürgerlichen Gesetzbuch) 제 558조 3항 및 559조 3a항

72) 이를 위해 입법부는 3개월의 심사 기간을 둔다. 집주인은 세입자에게 임대료 인상에 대해 서면으로 통지한 후 2개월의 통지 기간을 주어야 한다.(독일 민법섹션 561 참조). 만약 그가 서면 답변을 받지 못하고 세입자가 암묵적으로 임대료 인상에 동의하지 않는다면, 집주인은 법정에서 결정해야 함

■ 재고

- 공공임대주택의 건설이 축소되고 시간이 흐름에 따라 사회적 구속 약정에서 해지되는 주택들이 늘어나면서 공공임대주택의 재고는 감소 추세임
 - 공공임대주택은 임대 의무기간(약정기간)⁷³⁾이 지나면 재계약시 임대료를 통상적인 수준으로 올릴 수 있으므로, 이러한 주택은 공공임대주택에서 해제되어 민간 임대 부분의 주택에 포함되므로 독일에서 공공임대주택의 수는 지속적으로 감소함
 - 특히 2010년 이후 광역 지방 정부가 시장주의 정책노선을 선택하면서, 개인 투자자에게 공공임대주택을 포함한 대규모 부동산을 매각함으로써 공공임대주택 감소 속도가 가속화됨
 - 2022년 기준 공공임대주택 공급은 2만2천호로 전체 주거용 주택의 공급물량의 10%에 불과하며, 신규 공급물량을 넘어서는 주택이 임대료 통제대상에서 제외되면서 공공임대주택 재고가 감소추세는 계속될 것으로 예상
 - 결국, 중앙정부부가 연간 10만호의 공공임대주택을 공급하겠다는 목표를 세우면서 2010년대 중반이후 공공임대주택 공급이 증가하였음에도 전체 공공임대주택 재고는 1990년의 287만호에서 2020년에는 107만호로 감소함
 - 2020년 기준 독일의 총 주택의 수는 4280만 호로 이중 107만호가 사회주택이므로 총 주택 수 대비 사회주택의 비율은 2.5%수준이며, 공적지원주택을 합하여도 5% 수준에 불과함

[표 4-11] 독일 사회주택 재고량 변화

(단위: 백만호)

구분	1990	-	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
사회주택 재고량	2.87		2.58	2.51	2.31	2.07	1.84	1.63	1.51	1.36	1.24	1.15	1.07

자료: BAG Wohnungslhilfe

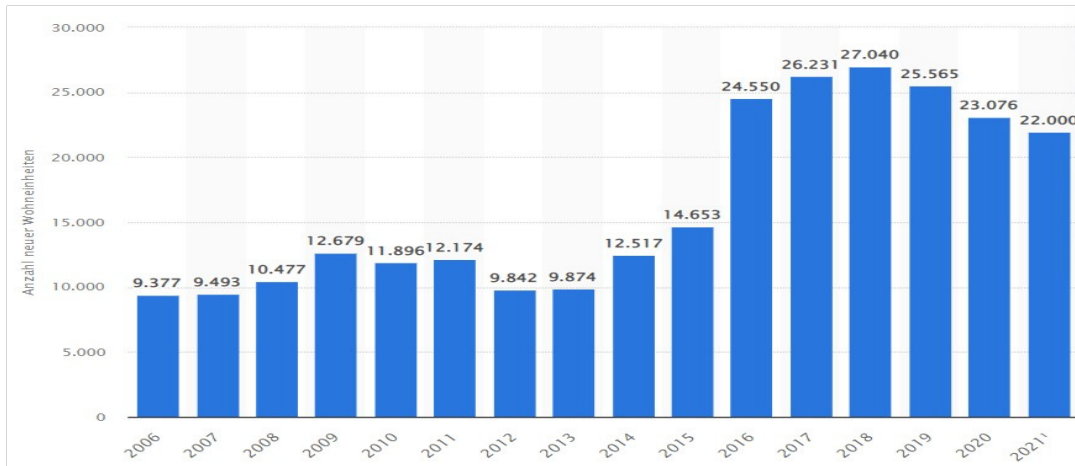
- 연방정부는 사회주택 건설 지원을 위해 2018년부터 2021년까지 최소 5억 유로의 공적 자금을 투입하여 약 10만 호 이상의 사회주택을 추가공급 지원을 발표하고, 사회주택 건설에 대한 지속적인 재정지원을 위해 기본법을 2019년 4월 개정·입법함
 - 2022년 GdW 주택 산업 협회의 계산에 따라 주거안정을 위해서는 신규 공급물량의 1/4 가량인 약 10만호가 공공임대주택으로 공급되어야 한다는 의견⁷⁴⁾을 반영하여 중

73) 임대 의무 기간은 정부 보조금 등 공적자금의 상환 예정 기간

74) 공동복지협회(Paritätischen Wohlfahrtsverbands)는 공공임대주택의 수요를 충족시키기 위해서는 연간 10만세대(2022년 기준)의 공공임대주택이 건설되어야 한다고 주장

양정부는 5년 동안 145억 유로를 지원금으로 배당함⁷⁵⁾

- 그러나 정부 보조금이 연간 100억 유로 수준으로 늘어난다고 해도 건축비의 상승 등으로 실제 공공임대주택이 10만호 공급되는 것은 사실상 어렵다는 주장도 있음⁷⁶⁾
- 오히려 공공임대주택이 약정 이후에도 계속 공공임대주택으로 남을 수 있게 하는 제도적 장치가 마련되어야 한다는 의견도 있음⁷⁷⁾



자료: 독일 통계청 홈페이지 (<https://de.statista.com>)

[그림 4-6] 독일 연간 공공임대주택 신축 물량 (2006-2021)

2.2 노후 주택 관리

■ 정책방향

○ ‘주택법’에 따른 ‘유지 보수’와 ‘현대화’ 규정

- 유지관리(보수)는 집주인이 정기적으로 집에 결함이 생기지 않도록 수행하는 작업으로, 임대료에 전가될 수 없는 항목들임
- 현대화는 방음 개선, 욕실 리뉴얼, 에너지 절약 조치 등 아파트의 효용 가치의 지속 가능한 상승을 위한 것으로서 임대료 증가가 가능함
- 공공임대주택의 경우 유지보수비는 비용임대료에 이미 산정되어 반영됨

75) 클라라게이비츠(Klara Geywitz) 건설부장관(SPD)이 일반주택건설의 연간 목표를 40만으로 정하고 그 중 25%를 공공임대주택으로 건설하는 목표를 수립하고, 145억 유로를 지원하기로 발표. Die Ziet, ‘Zahl der Sozialwohnungen ist weiter rückläufig’ 2022.7.12 보도기사

76) Pestel Institute, 2022, Bezahlbarer Wohnraum 2022

77) Die Ziet, 2022, 전계서

○ 공공임대주택 소유자는 유지 보수를 위한 예비비를 조성해야 함⁷⁸⁾

- 유지보수를 위한 예비비 항목 및 금액은 주택소유법(Wohnungseigentumsgesetz, WEG)에 명시되어 있음
- 유지보수비가 사용될 수 있는 항목은 오래된 난방 시스템 교체, 지붕 수리, 정면(파사드)의 손상 제거, 외벽 손상, 창문의 교체, 엘리베이터의 정기 점검 등으로 규정함
- 유지보수금액(예비비 확보)은 주택의 건축연령에 따라 연간 m^2 당 최대 28 유로까지 사용할 수 있도록 규정함

[표 4-12] 주거건물의 연령에 따른 유지보수 비용

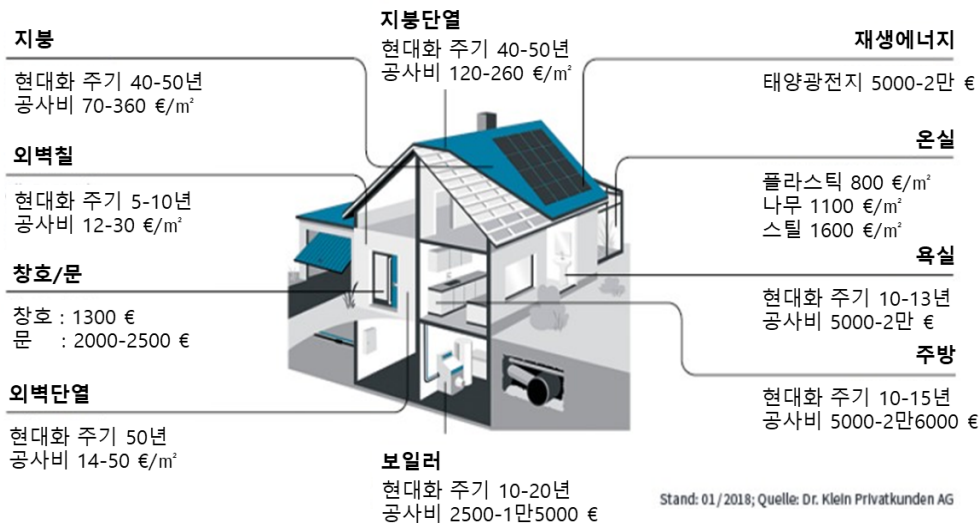
건물의 연령	최대 €/m ² (엘리베이터 제외)	최대 €/m ² (엘리베이터 포함)
최대 21년	7.10유로	8.10유로
22-31년	9.00유로	10.00유로
32년 이상	11.50유로	12.50유로

자료 : Immowelt GmbH 홈페이지 참조

○ 노후 공공임대주택의 현대화 사업의 조치는 건물의 연식에 따라 다르며, 현대화에 발생하는 비용은 독일재건은행(KfW) 또는 연방 경제수출통제국(BAFA)에서 제공하는 보조금 및 저리 대출을 이용할 수 있음

- 노후 공공임대주택의 현대화는 세입자와 소유주 간의 합의 문제이기는 하나 원칙적으로 임대사업자가 현대화 작업을 수행한 이후, 발생한 비용을 임대료로 전가하여 임차인이 부담하도록 할 수 있음
- 현대화 작업이 완료된 후 집주인은 공지된 비용의 최대 8%까지 연간 임대료에 할당할 수 있으며, 현대화 비용이 임대료에 포함 될 경우 그 금액은 도시마다 다르나 최장 6년까지 m^2 당 3유로까지 추가 부과할 수 있음
- 단, 임대료가 m^2 당 7유로 미만인 경우 현대화로 인한 임대료의 인상분은 6년 이내에 최고 2유로까지만 인상할 수 있음

78) 주택소유법 제21조 (Wohnungseigentumsgesetz (WEG) § 21 Abs. 5 Nr. 4)



자료: Dr. Klein Privatkunden AG 홈페이지 참조

[그림 4-7] 독일 주택 항목의 현대화 주기 및 단가

■ 에너지 효율화 사업

- 독일 연방정부는 파리협정에 따라 합의된 목표뿐만 아니라 독일 및 유럽의 기후 목표 달성을 위해 임대주택사업자가 기존 주택의 에너지 개선을 시행하는 경우 보조금 및 세액공제를 제공하고 있음
 - 효율성 지수에 따라 건축물의 에너지효율 향상을 위한 비용의 20%에 대한 세액 공제, 석유 난방 시스템 교체에 대한 인센티브 등이 있음
 - 임대사업자들이 가장 많이 이용하는 프로그램은 독일재건은행(KfW)에서 에너지 효율적인 현대화(리노베이션)에 대해 제공하는 보조금임

[표 4-13] 기존 주택에 지원되는 에너지 효율 주택 개조관련 KfW 보조금프로그램

효율성 지수	보조금
효율주택(Effizienzhaus) 40	대출금액의 25%
효율주택(Effizienzhaus) 55	대출금액의 20%
효율주택(Effizienzhaus) 70 ⁷⁹⁾	대출금액의 15%
효율주택(Effizienzhaus) 85	대출금액의 10%
유물건축물의 효율주택화	대출금액의 10%
전문가 조언 및 기술 감독	대출금액의 50%
지속가능성 인증서	대출금액의 50%

자료 : Dr. Klein Privatkunden AG 홈페이지 참조

- 라인란트팔츠주의 경우 ISB 은행을 통해 공공임대주택 현대화를 위해 공동주택 당 5천 유로에서 최고 12만 5천 유로까지 지원함
 - 개별 프로그램에 대한 현대화 자금은 최대 25%를 상환의무가 없는 보조금으로 지급하며, ISB은행은 모기지로 확보된 ISB 은행의 후순위 대출 및 저리 대출을 제공함
 - 어린이 놀이터, 녹지, 주차 공간 및 기타 교통 시설과 같은 비공개 공용 시설의 설치 및 확장 등의 주거 환경개선은 구조적 현대화 조치에 포함되지 않고 독립적인 프로그램으로 따로 자금이 지원됨

[표 4-14] 독일 라인란트팔츠 주의 현대화 프로그램 및 지원 항목

구분	1차에너지 절감	대체 및 재생에너지 사용	효용 가치의 지속 가능한 증가	생활 여건 개선
항목	수도계량기, 절약버튼,	태양광 설치, 중정 복원, 보도블럭제거 잔디화	조명, 방음 등	승강기 설치, 건물 증축 등

자료: Immowelt GmbH 홈페이지 참조

- 2019년 사회주택 보조금 (104d)이 기본법에 삽입되어 연방정부의 사회주택 건설에 대한 책임이 강화됨에 따라 2020년부터 2024년까지 기후 친화적 사회주택을 위한 프로그램 기금에 10억 유로가 추가 할당됨

■ 노인친화적 주택 보조금

- KfW는 ‘연령에 적합한 주택개조(Altersgerecht Umbauen)’ 프로그램을 통해 노인 친화적인 주택으로 개조하는 경우 저금리 대출을 지원해주고 있음
 - 독일 통계조사에 따르면 노인들의 93%가 자기 주택에 계속 거주하고 싶다고 응답함에 따라 정부는 기존에 살고 있는 주택을 고령자 주거에 적합하게 개조할 수 있도록 지원해주고 있음⁸⁰⁾
 - 연령이나 소유자에 상관없이 주택을 노년기에 적합하게 개조하는 경우에 최대 5만유로까지 지원 가능함
- KfW 455⁸¹⁾지급 프로그램은 국가 재건 대출 공사의 연방 정부에 의한 보조금(지원금) 프로그램으로 주택 당 최대 6250유로(공사금액의 최대 12.5%)를 지원하는데, 신축주택은 신청이 불가능함

79) 많은 도시들이 이 수준을 기준으로 삼고 현대화 하고 있다.

80) 성지혜, 독일, 죽음의 순간까지 자택에서 행복하게 살도록 돕는다, 북지타임즈(<http://www.bokjitime.com>) 2021.5.25 기사

81) 연령에 적합한 개조(노인 친화적인 전환)를 보조하기 위한 보조금

- KfW 455 프로그램의 목표는 궁극적으로 생활의 편안함을 높이고 노년기에 가능한 한 자신의 거주 공간에 불편 없이 머물 수 있도록 하기 위함임
- 정부의 보조금은 상환할 필요가 없으며, 다른 KfW 프로그램⁸²⁾과 결합 가능함

[표 4-15] KfW 455 프로그램 개요

지원 유형	장벽 감소	도난 방지
지원 방법	일회성 보조금(지원금)	일회성 보조금(지원금)
전제 조건	공사가 시작되기 전에 신청	공사가 시작되기 전에 신청
지원금	적격비용의 10% (최대 5천 유로) 지원, "연령에 적합한 주택" 기준을 달성하기 위한 조치에는 최대 12.5% (최대 지원액 6천2백5십 유로) 지원	1천유로 이하의 자체 투자는 적격 비용의 20%, 1천유로 이상의 자체 투자에서는 적격비용의 10% 지원
호당 최대 지원금액	5만유로	만 5천유로
필요한 최소한의 투자금	2천유로	5백유로
상환금액	상환 필요 없음	상환 필요 없음
신청 경로	직접 신청	직접 신청
지원항목	무장애 진입로 및 주차공간의 전환 또는 조성(예: 보행로용) 아파트 입구 구역의 장벽 제거(예: 전동 도어 드라이브) 계단 조치(예: 경사로 램프/계단 리프트 시스템) 위생실에서의 조치(예: 욕조용 이동식 리프트 시스템)	도난 방지 아파트 문 및 차고 문 창문, 출입구, 발코니 및 파티오 도어용 개조 시스템 도난 방지 그릴, 접이식 및 롤러 셔터 침입자 및 대기 경보 시스템 현관에서 밖을 내다보는 구멍(peep hole) 인터콤 시스템과 같은 지원 시스템

자료: <https://www.drklein.de/altersgerecht-umbauen-zuschuss-kfw455.html>

- 2020년 10월부터 2023년까지 고령자들이 노년기에 친숙한 생활환경에서 계속해서 살아갈 수 있도록 ‘기존에 살았던 것처럼 살기(Leben wie gewohnt)’ 프로그램이 신규 도입됨⁸³⁾

- 기존의 주택을 고령자 맞춤형 주거로 개선할 수 있도록 지원
- 이 프로그램은 기술적 측면에서 디지털 기능을 확대하여 아날로그에 익숙한 노인들이 디지털화된 소통 창구를 가질 수 있도록 유관 기관이나 지인들과 영상통화 등을 할 수 있는 네트워크 설치까지도 포함됨
- 건물 내 외부 공간에 장애인과 비장애인 간 연대와 결속력을 강화할 수 있도록 이동과 생활에 장애가 없도록 개조하는 것을 포함

82) KfW 124 프로그램 124 :주택 소유지원 프로그램 (대출프로그램)

KfW261,162 프로그램 (주거용 건물대출 프로그램)

83) 연방 예산법 § 23, 44에 따른 프로젝트 자금 지원

■ 노후 공공임대주택단지 정비

- 전후 공급된 독일 동부 지역의 대규모 주택단지 중 공실률이 높고, 도시환경이 열악한 지역들은 도시재생 관점에서 주거환경개선을 통한 도시재건 프로그램(Stadtumbau program)으로 접근
 - 통일이후 대규모 공공 및 민간투자에도 불구하고 동독 지역의 실업률로 인해 약 120만 호로 공가가 증가하면서 공실해소 및 잔여 주택들의 주거환경 개선을 위한 프로그램이 요구됨
 - 동독지역의 노후화된 35만 채의 주택을 철거하거나, 설계변경, 외관변경 등을 통해 기존 건물을 재정비하고, 유휴 공간을 녹지로 바꾸는 것 등을 통해 주거 환경을 개선하고자 함
 - 그러나 물리적 환경개선만으로는 사회경제적 문제를 해소할 수 없다는 판단에 따라 연방정부는 고용, 경제, 생태, 사회, 청년, 문화, 도시 개발 분야의 정책을 통합하고, 관련된 모든 이해당사자 간의 협력을 촉진하고 주민들의 참여를 도모하기 위하여 사회 통합 도시프로그램(Soziale Stadt)을 도입하기도 함
- 서베를린의 마르키슈 비에르텔(Märkisches Viertel) 단지는 1960년대에 지어진 대규모 주택단지로서, 2008년부터 2015년까지 설비 현대화 및 고령자를 위한 주택 개조사업을 진행한 사례임⁸⁴⁾
 - 마르키슈 비에르텔 지역은 원래 교외 빈민가였으나 1964년부터 1974년까지 정비사업을 통해 공공임대주택⁸⁵⁾ 단지로 정비된 지구임
 - 이후 1980-90년대 1차적으로 노후화된 건물 외벽, 창문, 상수도관 등을 리모델링하고자 하였으나 입주민들이 리모델링 비용을 부담할 수 없어서 연방정부의 재정 보조금을 통해 유지보수를 진행한 바 있음
 - 2008년부터 2015년까지 마르키슈 비에르탈의 주요 사업자인 GESOBAU AG가 저에너지 주거지역으로 전화하기 위한 종합적인 현대화 조치에 5억6천만 유로를 투자하여 에너지 효율성을 개선하는 사업을 추진하는 계획을 발표함
 - 이후 도시 계획가, 지역 정치인, 건축가 및 임차인이 참여하여 ‘자문 위원회’를 구성, 지역사회 차원에서 필요한 편의시설, 공원 및 레저시설을 정비해 줌
- 공공임대 현대화 사업을 통해 임차인의 난방비 부담 절감, 고령자 친화형 단지 구성

84) GESOBAU, 2009, Modernisation of the Märkisches Viertel in Berlin 및 GESOBAU AG 홈페이지 (<https://www.gesobau.de/>)를 참조하여 작성

85) 총 16,916호 중 15,043호는 사회주택 건설회사 GESOBAU, 나머지는 지방정부인 Degewo 614호, 사회주택공급회사인 Debausic 812로 304호만 민간이 공급 (https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin-M%C3%A4rkisches_Viertel)

외 단지 이미지 개선을 통한 낙인효과 해소에도 일부 효과적인 것으로 평가됨

- GESOBAU 사회주택 현대화 사업은 임차인의 난방비 부담을 절감시켰을 뿐만 아니라 이산화탄소 배출량을 절감하여 독일 최초로 탄소중립 주택단지로 평가됨⁸⁶⁾
- 2009년 조사당시 1인 가구가 37%로 증가하고, 거주인구의 39%가 60세 이상으로 고령화되면서 보유주택의 약 1/4에 해당되는 3,000가구에 배리어프리를 적용하고, 913호는 노인주거로 설계⁸⁷⁾하는 등 고령 임차인을 위한 지원을 시작하였음
- 일부 주택은 파일럿 프로젝트로서 140㎡의 주택 2개를 결합하여 개인욕실이 있는 방으로 리모델링하고, 거실과 주방의 공용공간을 만듦으로서 복지 및 사회서비스와 연계, 소득이 감소한 고령자를 위한 주택 모델을 도입함
- 이 외에도 실외시설과 주동 1층의 색채 및 표지 등의 디자인 개선을 통해 주민들의 안전성을 개선하고, 식재 등을 확대하여 생태환경 개선으로 단지의 이미지를 높이고자 하고 있음
- 이 모든 과정에서 GESOBAU는 2년마다 시행하는 입주자 설문조사 결과를 반영하였을 뿐만 아니라 모든 과정 전반에 대한 정보를 공개하고 적극적으로 임차인을 참여시키는 등을 입주민들의 높은 만족도 외에 낙인 효과에 대해서도 효과적일 것으로 기대함



자료: GESOBAU (2009) 전경서

[그림 4-8] Eichhorster Weg 파일럿 프로젝트: 장애물없는 입구

86) ㎡당 278-643유로를 투자하여 현대화 사업을 추진하였으나, 장기적으로는 임대료 상승 및 유지관리비용 절감으로 상쇄되는 것으로 판단함. 현대화 조치로 이산화탄소 배출량(CO₂)은 이전 43,000톤에서 연간 11,000톤으로 3분의 2 이상 감소하였으며, 2014년부터 바이오매스 화력 발전소에서 에너지를 공급받으면서 독일에서 처음으로 CO₂ 중립단지가 됨

87) 화장실 개조, 단차제거, 엘리베이터 개선, 경사로 설치 등(GESOBAU, 2009, Modernisation of the Märkisches Viertel in Berlin)

3. 프랑스

3.1 개요

■ 공공임대주택의 정의

- 프랑스는 시장보다 낮은 임대료의 주택을 사회주택(Logement Social) 또는 HLM주택(Habitation à loyer modéré)이라고 부르고 있음⁸⁸⁾
 - HLM이라는 명칭은 1889년부터 사회주택을 의미하는 HBM(Habitation bon marché, 저렴한 주택)이라는 명칭에서 시작되었으며, 1950년에 이르러 현재의 명칭인 HLM(Habitation à loyer modéré)으로 변경됨⁸⁹⁾
- HLM주택 등은 정부의 건설비용 지원 정도, 공적 용자에 따라 임대료가 결정되므로 대출과 보조금이 클수록 소득이 낮은 사람을 위한 저렴한 임대료의 주택이 됨
 - 이들 HLM 주택은 임대료 수준에 따라 PLAI, PLUS, PLS, PLI 등으로 구분하며 본 연구에서는 이러한 공적지원을 받은 HLM 주택을 공공임대주택으로 정의하고자 함

■ 공급 및 관리주체

- 공공임대주택 건설에 대한 결정과 방향은 국가 및 지방정부가 결정하고, HLM 기구라 불리는 공공임대주택 사업자가 국가와 협약을 통해 대출과 보조금 지원을 받아 저렴한 토지 위에 공공임대주택을 공급함
 - 프랑스 정부는 공공임대주택 공급목표를 정책적으로 수립하고, 법률로서 지자체가 일정 비율 이상의 공공임대주택 재고를 확보하도록 규정하고 있음⁹⁰⁾
 - 지자체는 토지개발허가권한, 보조금 등을 통해 공공임대주택 건설 비용이 높아지지 않도록 지원하며, HLM기구의 설립 자본을 투자하기도 함
 - 프랑스 예금공탁공사(Caisse des dépôts et consignations, CDC)는 일반적인 예금을 재원으로 공공임대주택 공급업체에 30~70년까지 장기대출을 제공하는 역할을 수행하며, CDC 대출이 공공임대주택 공급 자금에서 70% 이상을 차지함

88) Le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et le Ministère de la Transition énergétique 홈페이지 참조 (<https://www.ecologie.gouv.fr/>)

89) 조승연 외 (2011) 선진 주택도시 전문기관 비교분석

90) 2000년 제정된 '사회 연대 및 도시 재생에 관한 법률'(SRU법: Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain)은 공공임대주택 건설 및 확보를 위한 지자체의 의무를 규정하고 있음. 동 법에 의하여 인구 3,500명 이상(파리는 1,500명 이상) 자치구는 2020년까지 전체 주택에서 공공임대주택을 20% 의무적으로 확보해야 하며, 이는 2013년 개정되어 2025년까지 25%를 확보하도록 하고, 이를 준수하지 않는 자치구에는 벌금으로 세금을 부과하고 있음.

- 그 외에 고용주가 적립하는 기금을 재원으로 하는 Action logement⁹¹⁾도 공공임대주택 건설 및 개조, 임차인에 대한 대출업무를 수행함
- 공공임대주택을 공급하는 기구들은 HLM 기구(Organisme d'HLM)라고 칭함
- HLM기구들은 ‘도시계획’법과 ‘주택법’ 상에 해당되는 도시개발 및 주택건설 행위를 할 수 있으며, 공공임대주택을 공급 및 관리하는 주요 역할을 수행하고 있음
- 전후 주택난을 해소하기 위하여 HLM기구들은 지가가 저렴하고 토지확보가 용이한 도시외곽에 대규모 단지를 조성하여 공공임대주택을 공급해 옴
- HLM 기구는 공공부문과 민간부문으로 나눌 수 있으며, 상법상 5종류로 구분

[표 4-16] 프랑스 공공임대주택 공급 기구(HLM 기구)의 구분

구분	명칭	성격
공공	OPH (Offices Publics de l'Habitat)	지방정부에 의하여 설립된 공공주택 사무소, 도시개발업무도 수행
민간*	SA d'HLM (les sociétés anonymes d'habitations à loyer modérés ou HLM)	주식회사형태의 HLM 회사
	les sociétés coopératives d'HLM	협동조합형태의 HLM 회사
	SEM (les sociétés d'économie mixte)	민간-공공 합동투자(자본) 회사
	les organismes agréés pour leur activité de maîtrise d'ouvrage	기타 정부의 승인을 받은 사회주택 건설업체

주 : 민간 HLM 조직은 HLM 개발을 통해 제한적인 이윤을 취하는 회사, 상법상 구분

- 2019년 기준 프랑스 전역에는 233개의 OPH와 186개의 SA d'HLM이 존재하는 등 크고 작은 HLM 기구를 통해 공공임대주택이 공급되고 있음⁹²⁾

[표 4-17] HLM 기구 규모별 관리호수

구분	조직수	주택수
대규모 HLM기구(12,000호이상)	108개 OPH 54개, SA d'HLM 54개	2,849,589호 (중간값 18,385호)
중간규모 HLM기구	265개 OPH 163개, SA d'HLM 102개	1,660,185호 (중간값 5,888호)
소규모 HLM기구(1,500호 미만)	25개 OPH 12개, SA d'HLM 13개	19,139호 (중간값 681호)

자료 : Ministère charge du logement, Logement social 2021

91) 1943년 사회주택 건설에 대한 고용주의 의무를 규정하는 주택지원 시스템으로 프랑스 북부에서 도입되었으며, 1953년 기업의 건설노력에 대한 참여(PEEC, Participation des Employeurs à l'Effort de Construction)를 제도화하면서 전년도 급여의 1%를 기금으로 징수한다 하여 1% 주택기금(1% Logement)이라고 불리기도 함. 현재 PEEC는 급여의 0.45% 수준임. 2017년 지역별로 달리 운영되던 제도를 전국단위로 효율적으로 배분하기 위하여 기존의 1% 주택기금을 관리하던 CIL(Comités Interprofessionnels du Logement)을 개편하여 자금 징수 및 분배를 Action Logement으로 통합
(자료 : Action Logement 홈페이지 <https://www.actionlogement.fr/guides/trouver-un-logement/1-patronal-logement>)

92) Ministère charge du logement (2021) 전제서

- 1970년대 이후 교외지역에 공급된 HLM 주택단지들이 노후화되면서 인구유출 및 단지 슬럼화 문제가 부각되면서 HLM 기구들은 공공임대주택단지 리모델링과 함께 기성 시가지 주택공급을 위한 도시정비사업도 추진해 오고 있음
- 교외 HLM 단지가 외국인 등 저소득층의 집단 거주지로 변모하면서 사회적 문제가 증가함에 따라 '도시재개발을 위한 국가 프로그램(Programme National de Rénovation Urbaine, PNRU)'를 실시하기 위한 국가기관으로 ANRU(Agence nationale pour la rénovation urbaine)가 설립됨⁹³⁾
 - PNRU는 공공임대주택의 신축 및 노후화된 40만호의 공공임대주택의 재정비를 주 내용으로 하는 대규모 도시재생 계획임
 - 실업과 인종차별, 빈약한 교육 기회, 마약, 범죄 등이 집중된 600개 쇠퇴지구에 대해 PNUR을 실현하기 위한 핵심기관으로서 ANRU가 설립됨
 - 2004년부터 2020년까지 ANRU를 통해 지역경제의 활성화, 고용 창출, 문화시설 개발 등을 위한 PNRU 프로그램에 120억 유로가 집행되었으며, 이를 통해 500억 유로의 민간 투자와 54만개의 일자리를 창출한 것으로 평가됨⁹⁴⁾
 - ANRU는 2014년 신 PNRU를 통해 새롭게 450개 지구를 지정, 추가적으로 120억 유로를 집행함으로써 지역개발, 주택공급, 공공장소 개선 및 지역 내 공공시설 조직화를 통해 사회 경제적으로 소외된 해당 지역 거주민들의 사회적 통합을 이끌어내고자 하고 있음

■ 임대료

- 공공임대주택은 정부의 건설비용 지원 정도, 공적 용자, 입주자의 소득 수준에 따라 분류되며, 이에 따라 임대료 상한도 달리 적용됨
 - PLAI(prêt locatif aidé d'intégration)는 정부 재정 지원비율이 가장 높고 공적 용자 금리가 가장 낮은 공공임대주택으로 사회통합을 위해 사회경제적으로 가장 취약한 계층에게 낮은 임대료로 공급되는 공공임대주택임
 - PLUS(prêt locatif à usage social)는 사회적 임대주택으로 저소득층 뿐 아니라 일부 중산층까지도 포괄하며 전체 공공임대주택의 80% 이상이 여기에 해당함
 - PLS(prêt locatif social)는 별도의 정부 재정 지원은 없지만 PLAI 및 PLUS와 동일하게 5.5%의 부가가치세를 적용 및 25년간 재산세 면제를 받을 수 있는 대신, 임대료 규제를 적용받는 공공임대주택으로써 시장안정을 위해 공급됨

93) 조승연 외 (2011) 전계서 참조

94) ANRU 홈페이지 <https://www.anru.fr/les-chiffres-cles-de-lanru>

- 프랑스 공공임대주택의 임대료는 매년 경제 상황, 인플레이션, 주택 정책에 따라 조정되며 소득 기준도 같이 정해지는데 2023년 주택 종류에 따른 임대료 및 소득기준은 [표 4-18]과 같음
- 최근 금리가 상승하면서 2022년에는 PLAI는 1.85%, PLUS는 2.6~3.11%로 상승하며 HLM가구들의 부담도 증가

[표 4-18] 공공임대주택 종류 및 지원 기준

주택 종류	건설비 중 정부재정지원	CDC 금리*	월임대료 (€/m ²)	가구 연간 소득기준 (€)**		
				파리 및 인근	일드프랑스	기타지역
PLAI	20%	livret A -0.2%p	4,56-5,97	1인 13,845 2인 22,567	1인 13,845 2인 22,567	1인 12,032 2인 17,531
PLUS	5%	livret A +0.6%p	5,14-6,70	1인 25,165 2인 37,611	1인 25,165 2인 37,611	1인 21,878 2인 29,217
PLS		livret A +1.1%p	7,71-13,07	1인 32,715 2인 48,894	1인 32,715 2인 48,894	1인 28,441 2인 37,982

* CDC 금리는 일반예금 (Livret A)에 연동되어 적용되며 40~80년까지 장기상환

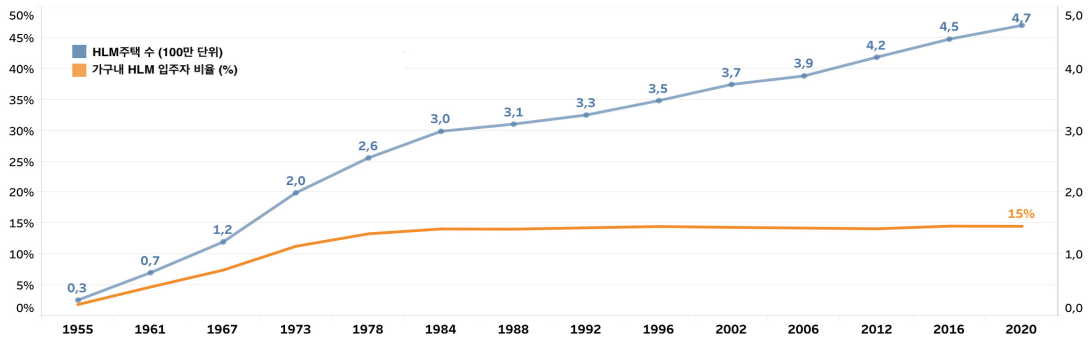
** 독신, 부양가족없는 1인이나 장애있는 독신 등 2인, 가구 인원수에 따라 금액기준은 차등

자료 : Action logement 홈페이지 <https://www.actionlogement.fr/>

- 2015년부터 중간주택으로 PLI(Prêt Locatif Intermédiaire)를 도입, 소득이 높아서 HLM 주택 등 공공임대주택에는 입주할 수 없지만, 민간 부문에서도 주택을 구하기 힘든 중산층까지 주택을 공급하고 있음
 - PLAI 등에 비해 다소 높은 금리를 적용 받아 2022년 기준 3.4%의 금리로 35년간 상환하며 부가가치세는 10%, 20년간 재산세 면제를 적용받음
 - 임대료 구간은 5개 지역(Zone)으로 구분, 1인 가구 연간소득은 41,855~30,704유로 이하, 2인 가구는 62,555~41,001유로 이하이며 임대료는 8.74~16.82€/m² 수준임
- 프랑스의 공공임대주택 임대료는 일반 민간임대주택의 50%이하로 지역에 따라서는 30% 수준으로 낮은 수준임
 - 2021년 기준 민간 주택 평균 임대료의 경우 파리는 36.61€/m², 일드 프랑스 지역은 26.36€/m², 지방 도시는 13.55€/m² 수준으로, 공공임대주택의 평균 임대료는 5.99 €/m²이며, 파리를 포함하는 일드 프랑스 지역은 7.02€/m², 지방 도시는 5.66 €/m²
 - 금리상승으로 인해 2020-2021년 공공임대주택 평균 임대료가 1.4% 증가하였음에도 불구하고 여전히 민간임대보다 낮은 수준으로 주거비가 높은 대도시일 수록 공공임대 주택에 대한 수요가 높음

■ 재고

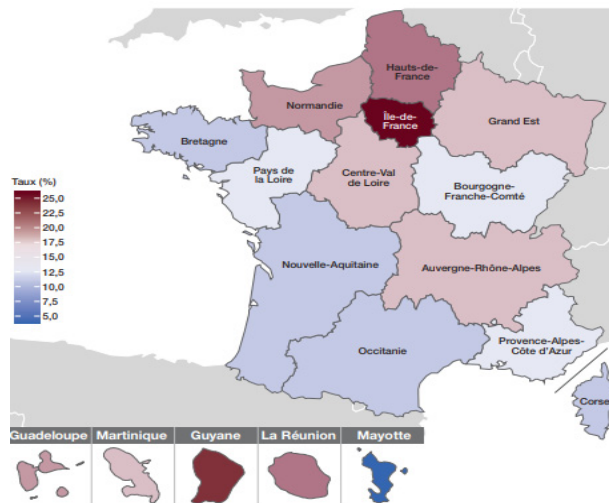
- 프랑스의 공공임대주택 재고는 꾸준히 증가해왔으나 인구증가에 따라 민간부문의 주택공급도 증가하면서 공공임대주택 비율은 크게 늘지 않고 있음
 - 2021년 기준 프랑스 전체 주택 중 15.6%인 약 520만 호가 공공임대주택임
 - 공공임대주택의 85%가 공동주택이며, 나머지 15%가 단독 주택형태로 공급함



자료: USH, Hlm en chiffres 2021

[그림 4-9] 프랑스 공공임대주택(HLM주택) 재고 및 세입자 가구 비율

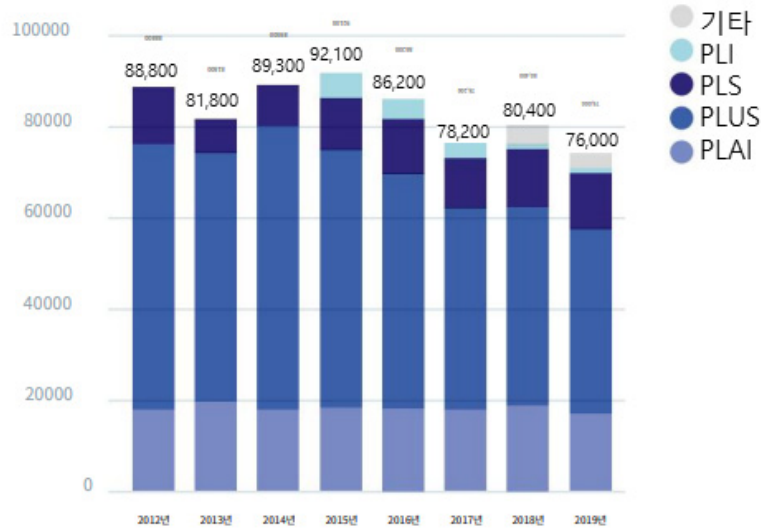
- 공공임대주택의 법정비율은 25%이나, 인구 20만 이상인 도시의 평균 공공임대주택 비율은 17%이며, Hauts-de-France 20%, Île-de-France 22 % 등 파리지 주변은 공공임대주택 비율이 높으나, 인구 2만 미만의 소도시의 경우 11% 미만임



자료: Ministère de la transition écologique, Le parc locatif social au 1er janvier 2021

[그림 4-10] 프랑스 지자체별 공공임대주택 비율

- 2020년 기준 7,800호의 공공임대주택이 철거되고, 11,700호의 주택이 시장에서 판매되었음에도 76,600개의 신규 공공임대주택이 공급되면서 재고는 꾸준히 증가추세임
 - 최근 신규 공급되는 주택의 대부분은 PLUS 방식으로 중간계층을 위해서 공급되고 있음



자료: Ministère de charge du logement (2021) Les organismes de logement social Chiffres des 2019

[그림 4-11] 프랑스 공공임대주택 연도별 공급 비율 및 종류

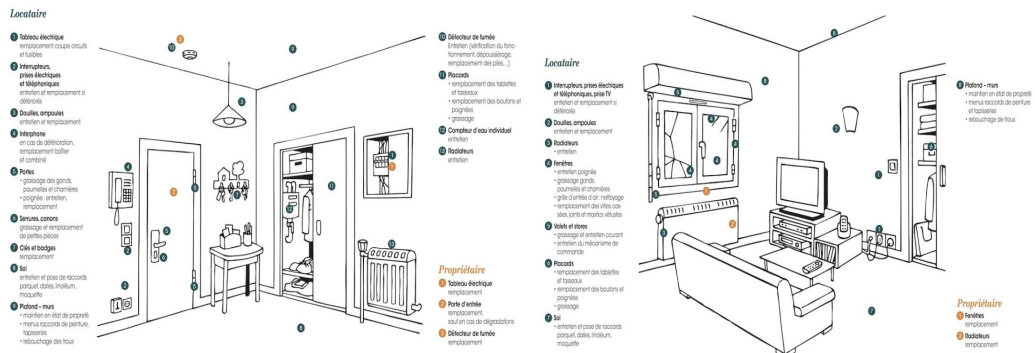
3.2 노후 주택 관리 및 시설개선

■ 유지 및 관리

- 1989년 법으로 인해 임차인이 공공임대주택에 거주하든, 민간주택에 거주하든 임대주택의 일상적인 유지 보수 및 수리(réparations locatives)는 임대 기간 동안 임차인의 책임으로 내부 및 외부와 관련 장비에 대한 비용을 부담하도록 하고 있음⁹⁵⁾
- 임차인이 부담해야 하는 유지 및 관리 항목은 다음과 같음
 - 발코니/테라스 관리
 - 분실 또는 손상된 키 교체
 - 벽, 바닥 및 천장 유지 관리(연결부 페인팅, 구멍 메우기, 마룻바닥 일부 교체)
 - 문과 창호와 관련된 수리

95) le Décret du 26 août 1987 및 par la Loi du 6 juillet 1989 규정에 의함 (프랑스 공공서비스국 홈페이지 <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>)

- 블라인드 및 셔터 유지 관리,
- 모든 전기 부품(스위치, 소켓, 퓨즈, 전구 등) 교체 및 수리
- 수도관, 가스관 등의 배관, 싱크대, 위생기구 유지보수 및 수리
- 환기, 단열 등으로 곰팡이가 발생하는 경우, 유지관리 또는 환기가 부족한 것으로 판단 되면 세입자의 책임
- 이상의 항목들에 대해서 주요 수리 작업을 할 때에는 예상되는 작업의 성격을 지정하여 임대사업자의 사전 동의를 받아야 함



자료: Ministère du Logement et de l'habitat durable, en partenariat avec la Commission nationale de concertation

[그림 4-12] 프랑스 임차인과 임대인의 유지관리 및 수리 의무 (예)

- 공공임대주택 임대인은 주택이 노후화되지 않고, 사회적으로 고립되지 않도록 공용 공간 관리와 함께 개별 공간의 리모델링, 현대화에 대한 의무를 가짐
- 2016년 법 개정으로 노후화로 발생한 교체에 대해서는 1989년 법 규정에도 불구하고 임차인이 부담하지 않도록, 모든 비품 등의 노후화 목록을 작성하도록 권고함
- 외부인의 침입에 의한 것이거나 불가항력적으로(폭풍우와 같은 자연재해 등) 인한 경우에는 임대인이 책임을 짐
- 양호하고 적절한 상태의 주택이 제공될 수 있도록 임대사업자는 노후화된 바닥재, 가구류, 공용 공간 등에 지속적인 투자를 통해 양호한 상태로 유지해야 함
- 안전과 건강에 대한 위험 측면에서 해충과 기생충에 대한 방역도 임대사업자의 의무에 포함됨
- 냉난방 시설, 계단, 복도 등 공동영역의 개선, 단열 및 보일러 등 에너지 성능을 향상시키기 위한 작업은 임대인의 의무로 수리해야 함
- LED 등이나 단열재, 냉난방 설비는 주거취약계층이 임대료 외에 지불해야 하는 주거비(광열비)와 직접적으로 관련되므로 공공임대사업자가 특히 관심을 갖고 있는 관리하는 항목임

- 2021년 기준 HLM 가구들은 공공임대주택을 관리에 27억 5900만 유로를 집행, 호당 577유로를 집행⁹⁶⁾
 - 2021년 사회주택 연합(USH, L'Union sociale pour l'habitat)에 의하면 HLM 가구들은 216억 유로 규모의 임대수익이 발생하고 있으며, 전체 운영비용은 269억 원으로 32억 원 정도의 순이익이 발생함
 - 주택의 유지관리비용은 임대료의 13.3%를 집행함
 - 2018/2019년 공공임대주택사업자(HLM 및 OPH) 임대료 매출은 약 216억 유로로, 30억 유로의 순이익이 발생함

[표 4-19] 프랑스 공공임대주택사업자 영업비용 및 수익

운영비용 (백만유로)		운영이익 (백만유로)	
감가상각 및 예비비	8,719	감가상각비환입	1,329
인건비	3,332	임대료 회수	5,106
기타 지출비용(회수불가능)	9,514	임대료 수익	21,602
기타 지출비용(회수가능)	5,340	판매 수익	771
계	26,905	기타 수익	1,143
		계	29,953

자료 : USH (2021) Annual Report

■ 에너지 성능개선을 위한 리모델링

- 프랑스 정부는 기존 건물의 탄소 영향을 줄이는 동시에 저소득 임차인들의 에너지 비용을 절감하기 위하여 공공임대주택 리모델링을 강조하고 있음
 - 프랑스 지속 가능 발전 감독원(commissariat général au développement durable)에 따르면 일반 가구는 평균적으로 소득의 8.6%를 건물 관리비로 지출하고 있으면서 사회주택에 거주하는 저소득층 가구의 경우 관리비로 인한 부담이 더 큼
 - 현재 가스 및 전기 가격이 상당히 상승하하면서, 최저소득층 가구들은 빠르게 에너지 빈곤 상황에 처할 위험이 있으며, 세입자 인구의 고령화에 따라 당사자들의 임대 유지를 보장할 수 있는 것이 필수적이 되고 있음
 - 2021년에 공포된 기후회복법은 1차 에너지뿐만 아니라 온실가스 배출까지 포함

96) Ministère de charge du logement (2021) 전게서

[표 4-20] 프랑스 주택 개보수 관련 주요 정책

년도	계획 및 법령 명	목표
2015	녹색성장을 위한 에너지 전환법 (LTECV, La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte)	· 에너지 빈곤 방지를 우선순위로 매년 500,000건의 주택 대규모 개조 목표. · 2050까지 모든 건물 저소비건물(BBC, bâtiment basse consommation)로 전환.
2018	건축 에너지 혁신 계획 (PREB, Plan de Rénovation Énergétique des bâtiments)	· 에너지 빈곤 방지를 우선순위로 매년 500,000건의 주택 대규모 개조 목표. · 에너지 소비가 심한 주택 없애기 위해 매년 100,000건의 사회주택 리모델링. · 국가 에너지 혁신 전망대(Observatoire national de la rénovation énergétique ONRE)설립.
2019	총 사회주택 이해관계자들이 서명한 사회주택 투자조약	· 매년 에너지등급을 최소 1개 이상 개선하는 125,000건의 에너지 리모델링 목표 기약
2019	에너지기후법(Loi relative à l'énergie et au climat de 2019)	· 2029년까지 에너지 소비가 제일 심한 주택 (F, G등급)소멸
2020	국가 저탄소 전략(SNBC, Stratégie nationale bas-carbone)	· 2050년까지 탄소중립 · 에너지 빈곤 방지를 우선순위로 매년 500,000건의 주택 대규모 개조 목표.
2020	2021-2022 복구 계획 (Plan de relance 2021-2022)	· 최초의 유럽 주요 저탄소 경제로 변환 목표. · 2년 사이 40,000건의 주택 대규모 개조 자금조달. · Energiesprong 프로젝트 같은 산업 리모델링 10,000건 자금조달
2021	기후회복법 (loi Climat et résilience, 2021년8월24일법)	· 2025년부터 G 등급, 2028년 F 주택, 2034년 E 주택 포함하여 임대 금지

○ 프랑스의 공공임대주택의 대부분은 1990년 이전에 지어진 건물로 에너지 성능 개선을 위한 리모델링 사업이 진행되고 있음

- 2009년 사회주택 시장의 친환경 및 지속 성장 개발목표를 규제하는 그르넬 법(Loi Grenelle de l'environnement)이 채택된 후 매년 10만 호의 공공임대주택이 에너지 혁신을 위한 리모델링 사업을 추진하고 있음
- 프랑스 정부는 온실 가스 감축과 같은 공적 목표 달성을 위해 공공임대주택과 관련된 에너지 친화적 정책을 강조⁹⁷⁾
- 공공임대주택의 에너지 리모델링은 정부의 온실 가스 감축 과제임과 동시에 입주자들의 에너지 비용 절감을 위해 추진되고 있음
- 특히 기후회복법(loi Climat et résilience, 2021년 8월 24일) 공포 이후, 2025년부터 G 등급 주택이 임대 금지, 2028년엔 F 등급주택, 그리고 2034년에 E 등급 주택이 임대가 금지 됨에 따라 공공임대 사업자들이 에너지 설비 개선에 집중하고 있음
- 공공임대주택의 부분 리모델링을 추진 결과, 중앙 가스 난방을 사용하는 공공임대주택이 민간주택보다 에너지 효율이 높게 나타나고 있음

97) 정부의 2021-2022 복구 계획(Plan de relance 2021-2022) 범위 내에서 에너지 혁신을 위해 2년에 걸쳐 5억 유로를 지급함



자료: USH (2021) 전제서

[그림 4-13] 프랑스 주택 건설년도 및 공공임대주택(HLM 주택)의 건령

- HLM기구들은 건설과 마찬가지로 주택 리모델링에도 CDC의 저리 대출 등을 활용할 수 있으며 그 외에 에너지 개선과 관련된 보조금 제도를 활용할 수 있음
 - 공공임대주택 개선보조금(PALULOS, Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale)은 리노베이션 공사비의 일부를 지원하는 제도로 2009년 이후에는 외국노동자를 위한 숙소(FTM)의 업그레이드에 활용됨
 - 주택 개선 보조금 (PAH, Prêt à l'amélioration de l'Habitat)은 CDC 대출로 공공임대주택 재개발을 위한 운영자금으로 주로 활용됨
 - 중앙정부는 2020/21년도 에너지 등급 E, F 및 G에 속하는 주택들을 대상으로 난방 개조와 관련하여 호당 평균 4,000유로, 최대 12,500유로를 지원⁹⁸⁾
 - 공공임대주택 친환경 대출(L'éco-prêt logement social, eco-PLS)은 작업 종료 시 에너지 효율등급 획득 수준에 따라 호당 9,000~22,000유로를 지원받아 주택을 개조하고 있음
 - 다만 일부 사업자들은 기후회복법에 의해 정해진 기한 내에 모든 주택들을 개조하기 어려울 것으로 우려하면서, 2025년(G의 경우), 2028년(F의 경우) 이후 일정 수의 주택이 임대료에 더 이상 적합하지 않게 될 위험을 논의함
 - 아직 170만 가구가 공공임대주택 대기리스트에 있는데, 한 주택을 E등급에서 A로 업그레이드하는 작업에는 85,000~90,000유로가 소요된다는 점을 고려하면, 잠재적으로 신규 공공임대주택에 대한 투자가 부족할 수 있다는 우려도 있음

■ 임차인의 지속가능한 거주를 위한 리모델링

- 공공임대사업자에 따라 고령자, 장애인 등의 맞춤형 주택을 위한 리모델링도 진행하여 지속가능한 거주를 지원함

98) 2021/22 복구 계획(Plan de relance 2021-2022)

- 정부는 CDC를 통해 자금 대출을 지원하고 있으며, 기준은 일반적으로 PLUS 수준인 livret A +0.6%p의 우대 금리를 적용함
- Terre d'Opale Habitat의 경우 5,500~7,000유로를 들여 주택을 맞춤형으로 개조하지만, 어려울 경우 신규 고령자나 장애인 등 맞춤형 주택으로 이주를 지원하기도 함
- 고령자나 장애인을 위하여 안전사고가 자주 발생하는 화장실을 개조하거나, 에너지 효율 및 환기성능을 개조한 창호 등을 신규 설치하여 임차인이 나이를 먹어도 현재 거주하는 주택에서 지속적으로 거주할 수 있도록 리모델링을 실시함



자료: TOH 홈페이지 <https://www.terredopalehabitat.fr/>

[그림 4-14] 공공임대주택(HLM 주택) 내부 개조 사례 (장애인용 화장실, 창호 개선)

■ 공공임대주택 단지에 대한 재생사업

- PNRU 프로그램은 취약계층이 밀집되어 있는 공공임대주택 단지를 중심으로 도시 취약 지구(ZUS, Zones Urbaines Sensibles)를 지정하고, 주택과 공공시설의 복합 재개발을 수행함
 - PNRU는 공공임대주택과 민간주택의 혼합을 통해 다양성을 강화하고, 학교, 공원, 도서관 등 공공시설, 상점, 교통 등을 정비하여 도시와의 연계성을 강화함으로써 사회적으로 배제, 고립되었던 공공임대주택단지들의 문제를 해소하고자 함
 - 2004년부터 2020년까지의 1차 프로젝트 기간 동안에 112억⁹⁹⁾의 PNRU 보조금이 ANRU를 통해서 집행되었으며, 이를 통해 약 16만호의 공공임대주택을 철거하고, 14만호의 신규주택을 공급 및 34만호를 리모델링함
 - PNRU에서 ANRU는 정부 및 지자체와 도시정비협약을 통해 주거 및 생활여건 개선, 도시기능의 다양화, 지역고립성 및 접근성 개선을 포함하는 사업계획을 수립하고, HLM기구는 보조금 및 자금조달을 통해 사업을 수행함
 - 재정비시 원주민 재정착을 개발계획의 조건으로 하고 있음

99) 상업시설 개발 등에 대한 민간투자를 포함하면 48.4 백만 유로

- Metz 지역에 위치한 Tour Mireille은 1968년 지어진 OPH Metz의 76호 규모의 공공 임대주택으로 PNRU 프로젝트를 통해 주택 품질과 에너지 성능 개선을 위한 개보수 작업이 진행됨¹⁰⁰⁾
 - 3년간의 공사를 통해 2022년 봄 1단계 41호, 2022년 가을 36호의 주택의 작업이 완료되었고, 전체 주택 중 52가구 및 5개 기구의 재정착이 이루어진 것으로 평가받음
 - 1층에 위치했던 4채의 주택은 지역사회 상업공간으로 재정비하고, 거동이 불편한 사람들을 위하여 공용공간 개선, 승강기 및 주변환경 접근성을 개선함
 - 외벽에 대한 단열을 보강하고, LED 조명 및 엘리베이터를 에너지 절감형으로 설치, 온도조절장치가 장착된 라디에이터 설치 및 단열도어 설치로 에너지 성능을 향상시켜 D에서 주택의 70%를 A등급으로(일부 B) 개선함
 - 전체 사업비 7.5백만 유로 중 ANRU의 교부금이 전체 사업비의 10%이상인 78만 유로, ANRU 및 Action logement의 추가 지원(대출) 2백만 유로, 소유주인 OPH Metz의 부담은 2.3%인 17만 유로, 나머지는 CDC의 기존 대출과 자금운영 계획을 보완하여 조달



자료: Eurometropole Metz Habitat 홈페이지 <https://www.eurometropolemetzhabitat.fr/>

[그림 4-15] Tour Mireille 공사중 모습과 공사완료 후 전경

100) ANRU 홈페이지 <https://www.anru.fr/> 및 OPH Metz 홈페이지 <https://www.eurometropolemetzhabitat.fr/> 참조

4. 시사점

- 본장에서는 공공임대주택 재고가 일정 이상이면서 최근에도 공공임대주택 재고확대를 위해 노력하고 있는 국가들을 대상으로 선정, 국내에의 시사점을 도출하고자 함
 - 영국의 경우 전통적으로 비영리 사회적기관이 주거취약계층의 주거안정을 위하여 자선적 관점에서 시장가격보다 저렴한 임대주택을 공급해왔으며, 전후 주택난을 해소하기 위하여 지방정부가 적극적으로 공공임대주택을 공급하였으나, 현재는 민간 비영리 부문에서 저렴 주택을 주도하고 있음
 - 독일은 공급기관에 상관없이 정부의 보조를 받는 주택은 모두 그 보조금을 받는 만큼 일정기간 임대료를 제한해 왔는데, 2000년대 들어 시장주의 정책이 확대되며 정부 보조금 삭감으로 공공임대주택이 일시적으로 감소하였으나, 2010년 후반이후 주택가격이 폭등하면서 다시 공공의 개입이 강조되고 있음
 - 프랑스는 비교적 이들 국가보다 국가가 적극적으로 개입하여 민관협력 형태의 공공 HLM기구를 설립하여 공공임대주택을 꾸준히 공급해 왔으며, HLM 주택 등에 취약계층이 집중되면서 사회적 고립 등이 문제가 되면서 지역재생차원에서 적극적으로 임대주택의 재정비에도 개입하고 있음
- 따라서 영국, 독일, 프랑스 국가별로 공공임대주택 정책, 민간 부문 참여의 특징 등 공공임대정책에 대한 개요를 고찰하고, 본 연구과제와 관련하여 공공임대주택의 유지관리 측면에서 주요 특징에 대하여 간략하게 살펴본 결과 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있었음

■ 공공임대주택의 유지 관리

- 공공임대주택의 일상적인 관리에 대한 책임은 국가에 따라 다소 차이가 있으나, 일반적으로 주택을 신규 세입자에게 임차하는 시점에 주택이 주택으로서 적절한 기능을 할 수 있도록 내부공간을 정비하고, 이후 공용공간 등에 대해서만 임대 사업자가 지속적인 유지관리의 의무를 가짐
 - 영국, 독일, 프랑스 모두 주기적인 주택의 수선에 대해서는 임대사업자가 제품의 주기에 따라 계획을 세우고 유지·관리를 하도록 하고 있음
 - 다만, 프랑스의 경우 임차 이후 개별 공간에 대해서는 시간에 따라 물리적으로 노후화되는 것이 아닌 사용상의 유지·보수는 임차인의 의무로 규정하고 있음
- 사례 국가들은 1950년대 이후부터 공공임대주택의 양적공급이 진행되면서 1970, 1980년대에 이미 1차적인 리노베이션을 진행했음에도 불구하고 기술적, 사회적 노

후화가 진행됨에 따라 이러한 주택들의 현대화를 추진하고 있음

- 영국에서는 적정주택프로그램을 통해 공공임대 주택이 HHSRS의 기준에 부합하도록 의무화 하고 있으며, 이를 위한 수선비용의 일부를 정부가 지원하고 있음
 - 독일은 정해진 수선 주기에 따라 현대화 작업을 수행하고, 정부의 보조금도 있으나 현대화 작업 이후 이를 반영하여 임대인이 임대료를 올릴 수 있음
 - 프랑스는 PNRU 프로그램에서 ANRU를 통해 노후화된 주택의 정비를 위한 직간접 보조금을 임대사업자에게 지급함
 - 공공임대주택의 현대화는 단순히 노후화된 시설의 개선이 목적이 아니라 입주자들이 안전하게 살 수 있도록 하기 위한 목적에서 진행 됨
 - 특히 공공임대주택의 현대화 사업은 냉난방비용을 절감할 수 있어 관리비 부담이 높은 주거취약계층의 주거비 부담을 절감할 수 있고, 탈탄소화 정책에 동참할 수 있다는 점에서도 독일, 프랑스에서 국비를 지원하는 근거가 되고 있음
- 해외 공공임대주택은 운영에서 임대료가 영업이익의 대부분을 차지하고, 임대료 수입이 유지관리비를 상회하여 수익이 발생하는 구조임에도 정부에서 시설의 현대화를 위한 비용을 지원하고 있음
- 영국의 경우 공공부문의 노후 임대주택 재고로 인한 유지관리 비용부담을 감소시키기 위하여 민간에 임대주택 재고를 매각하기도 하였으나 결과적으로 사회주택 임대료 상승으로 저렴한 공공임대주택 감소에 대한 비판이 나오기도 함
 - 독일이나 프랑스의 경우, 공급(건설)에 대한 보조금을 통해 운영기간 동안의 운영비는 물론 임대료 시세차익으로 인한 사업자의 손실을 보전해주고 있음에도 불구하고 현대화 사업에 대한 추가적인 정부보조금을 지원하고 있음
 - 프랑스의 경우 공공임대사업자(HLM기구)의 공공임대주택 수선 및 유지관리는 연간 28억 유로로 임대료의 13.3% 수준이며, 영국은 54억 파운드로 총 임대료수입의 39.4% 수준임

■ 임차인의 지속가능한 거주를 위한 리모델링

- 해외사례에서 고령자의 주거특성을 고려하여 현 주거에서 지속 거주할 수 있도록 주택 개조를 지원하거나 고령자 맞춤형 주택으로 이전을 지원하고 있음
- 해외사례에서 모두 공공임대주택 입주자들의 고령화가 진행되고 있으며, 고령자의 특성상 현재의 주거에서 계속해서 거주할 수 있도록 지속가능한 거주를 위한 정책을 마련하고 있음
 - 고령자들의 낙상이나 미끄러짐 등의 안전사고를 예방하기 위한 장치를 설치하거나 거주공간이나, 문턱, 화장실 등을 고령자 특성에 맞게 개조하고 있음

- 그 외 독립생활이 어려운 고령자를 위하여 영국과 같이 주호를 통합하여 공동생활이 가능한 공유주택을 공급하거나, 독일과 같이 고령자·장애인용으로 공급된 지원주택으로 이전을 지원하기도 하고 있음

■ 임대주택 재정비를 통한 지역사회통합

- 최근 공공임대주택의 개선은 단순히 물리적인 주거환경 외에 공용공간의 개선, 지역사회와의 연결이 중요한 요소가 되고 있음
 - 영국에서는 단지재생은 OPE 프로그램의 일환으로 공공서비스 개선과 주택공급을 연계하여, 노후화된 공공임대주택의 개선 외에 지역사회 필요시설과 주변지역과의 통합이라는 관점에서 추진되고 있음
 - 프랑스에서는 과거 대규모 단지로 공급된 사회주택들에 이민자, 실업자 등 주거취약 계층이 밀집되면서 지역사회로부터 고립 등으로 인하여 문제를 해소하기 위하여 국가적 프로젝트로서 PNRU를 시행 중임
 - 임대주택의 외부를 미각적으로 개선하는 한편 교통을 개선하고, 단지 내외부의 공원 등 공용공간을 정비하고 저층부에 외부에서 접근가능성을 개선하여 임대주택과 지역사회와의 연결을 만들고자 하고 있음
 - 특히나 이러한 임대주택의 환경개선은 해외 사례를 통해서도 부분적이거나 사회적으로 고립 해소에 기여하고 있는 것으로 평가되고 있음

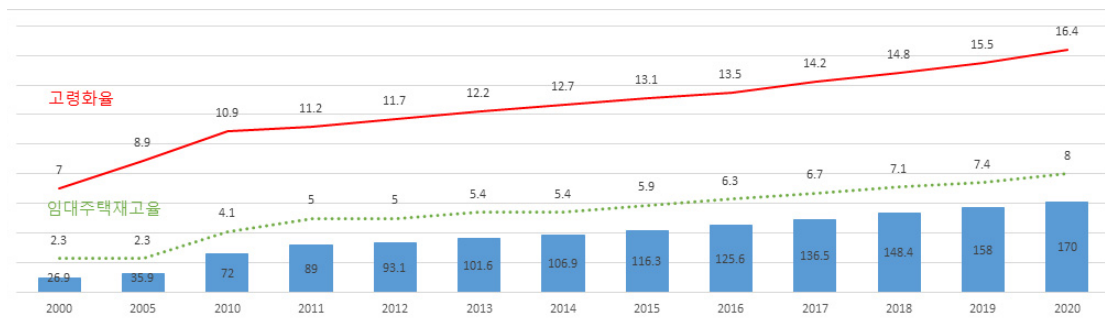
제5장 결론 및 제도개선 방안

1. 장기공공임대주택 관리방식 개선 방안

1.1 장기임대주택 종합 관리계획 수립

■ 공공임대 재고증가에 따른 관리 패러다임 전환에 대응

- 장기공공임대주택 재고가 9.5%¹⁰¹⁾로 재고 물량이 증가하면서, 정부 정책목표도 물량 중심에서 질적 개선으로 전환됨에 따라 기존주택의 관리에도 관심이 증가
 - 장기공공임대주택 재고가 증가하면서 2013년 주거종합계획에서 임대주택의 효율적 재고 관리, 노후시설 개선 등이 언급되는 등 공급 외에 관리에 대한 관심도 증가
 - 특히 2018년 수정 주거종합계획에서는 공공임대주택의 품질 뿐만 아니라 서비스 업그레이드 측면에서 재고관리가 강조됨
 - 또 생애주기 맞춤형 공급으로 청년, 신혼부부를 위한 다양한 서비스, 고령자의 지속 가능한 거주를 위한 주거지원¹⁰²⁾이 강조되면서 이러한 서비스를 전달하기 위한 관리적 측면도 강조되고 있음



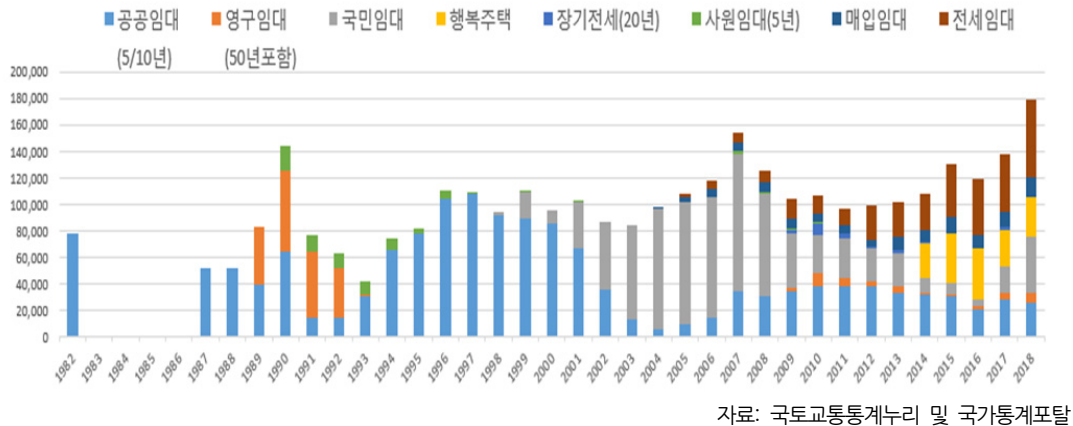
자료: 국토교통통계누리 및 국가통계포털

[그림 5-1] 공공임대주택 재고율 및 고령화 비율 (단위 : %, 만호)

101) 다만 장기공공임대주택 재고에는 분양전환을 전제로 하는 10년 공공임대 및 민간부문을 활용하는 전세임대 주택이 포함되어 있음

102) 영구 및 국민임대 입주자들의 고령화율은 계약자 기준 각 57.9%, 36.3%, 실태조사결과 81%, 61.9%로 고령자들이 집중되어 있으므로 이들을 지속가능 거주를 위한 지원이 필요

- 장기공공임대주택이 증가하면서 임대주택 입주자의 반사회적 행동 증가뿐만 아니라 임대주택에 대한 사회적배제 현상도 증가하고 있어 단순한 물리적 개선 외에 지역 사회 통합, 복지서비스 연계 등 종합적 관점에서의 관리가 요구되고 있음
- 장기공공임대주택 재고가 증가하면서 주택의 공급유형 및 공급대상이 다양해짐에 따라 관리 방식에도 다양성이 필요함
 - 1989년 주거 취약계층을 위한 영구임대가 도입된 이후, 건설방식 외에도 매입 및 전세 임대 등 공급 방식이 다양해짐
 - 국민총생산 및 1인당 국민소득 증가 등 경제적 성장에 따라 양적인 공급에서 질적인 공급으로 사회적인 요구가 증대함에 따라 공급대상도 생애주기 맞춤형으로 저소득층 외에 청년, 고령자, 지역별 맞춤형 자격 부여 등 다변화되는 추세임
 - 단순히 표준화된 물리적 주택관리만 요구되던 수준에서 다변화된 주택유형과 공급유형을 반영한 관리방식이 요구되고 있음
 - 특히, 장기공공임대주택 입주대상계층이 확대되면서 소득계층도 다변화되면서 주거안전망으로서 단순히 집만 제공하는 것이 아니라 연계된 서비스를 포함하여 공공임대주택 관리의 질적 수준개선에 대한 요구도 증가하고 있음



[그림 5-2] 연도별 장기공공임대주택 공급 물량

- 공공임대사업자로서 LH는 임대주택 재고가 증가하면서 물리적 자산관리 외에 입주자 관리 등 임대비용이 임대 수익을 상회하면서 운영손실이 발생하는 구조
 - 공공임대주택의 질적 개선 요구로 정부지원단가도 실제 비용보다 낮으며, 임대료 규제로 운영과정에서도 수익이 발생하기 어려운 구조임에도, 임대주택 입주민들의 지속가능한 거주라는 측면에서 물리적 향상성을 유지할 수 있도록 꾸준한 유지관리가 요구됨

- LH는 취약계층의 주거안정을 위한 주거복지사업으로서 공공임대주택사업을 추진하고 있으며, 이 과정에서 임대주택 재고 증가 및 노후화에 따른 수선유지비 급증, 신규 서비스 확대 등으로 적자폭이 확대되고 있음
- 새 정부 들어서 공공임대 50만호 공급계획을 발표하는 등 정책사업 추진에 따라 임대주택 관리 물량은 지속적으로 증가, 2028년에는 LH의 임대주택 재고가 200만호로 전망되는 등 임대운영호수 증가에 따라 임대 운영손실은 가중될 것으로 예상됨
- 현 정부 들어서 공공부문의 주요사업 중 민간부문과 결합하거나, 중보, 유사업무에 대하여 일부 매각을 통한 민영화·사유화(Privatization) 논의가 진행¹⁰³⁾되면서, LH의 재무건전성 확보 및 공공임대주택 사업의 효율적 관리라는 측면에서 민간참여 방안이 검토되고 있음
- 그러나 해외사례에서 이미 시도된 바와 같이 민간부문의 효율성은 공공임대주택 관리에서 공공사업자의 재무건전성 개선 및 주거환경 개선효과가 크지 않고¹⁰⁴⁾, 우리나라와 같이 비수익사업에서는 민간의 참여를 기대하기 어려움
- 다만 지금과 같이 공공임대사업자의 재무건전성 논의가 지속되면 비용이 지속 투입되는 임대주택 관리 운영은 축소될 우려가 있음
- 지속가능한 장기공공임대사업을 위해서는 임대공급 시점에 관리운영을 고려한 현실적인 정부 재정지원을 포함한 공급이 이루어질 필요가 있음

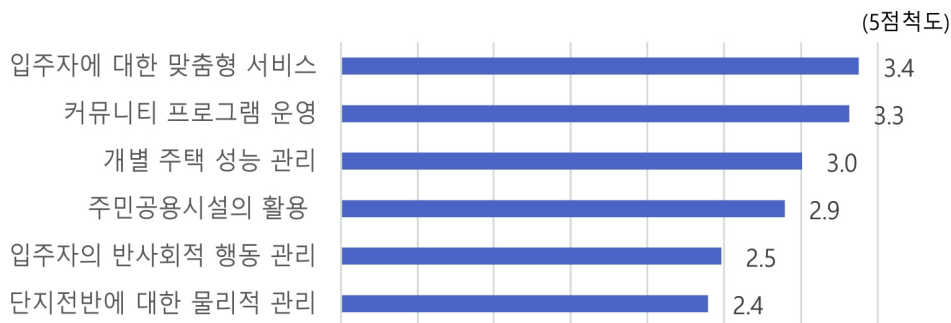
■ 종합적 관점에서의 임대주택 관리 마스터플랜

- LH에서는 임대주택 관리에 대해 자산 관리, 주거서비스 등 부문별 중장기 관리 계획 등이 있지만, 대부분 담당부서의 신규 사업방향을 검토한 사업계획으로 장기공공임대에 대한 종합적 관점의 마스터플랜은 부재함
 - 2021년 수립된 '노후 공공임대주택 중장기 관리방안'은 자산관리 관점에서 영구임대주택에 대해 리모델링 및 재정비대상을 검토한 연구로서, 국민임대 등 타 임대주택은 포함되어 있지 않으며, 입주자 등 주거복지 측면은 고려되지 못한 한계가 있음
 - 2023년 수립된 '주거서비스 중장기 발전방안'은 입주민에 대한 주거지원 관점에서 주거생활서비스에 한정하여 프로그램 측면에서만 검토되면서 물리적 공간 등은 부분적으로 서비스제공 장소에 한하여 검토된 한계가 있음

103) 공공기관 구조조정은 공공부문의 기능을 축소하고, 민간에 이관하여 사업 효율성을 높이는 목적에서 검토됨

104) 독일의 경우 2000년대 들어 시장주의 노선을 선택하면서 공공임대를 일부 민간에 매각하였으나, 전체 주거복지 금액 대비 일시적으로 유입된 자금 규모가 크지 않고, 장기적으로 공공임대주택 재고가 감소함에 따라 주거불안을 초래. 또 민간부문은 약정한 주거환경개선을 이행하지 않거나, 리모델링 후 임대료 상승을 야기 시킨 것으로 나타남 (조승연 2015, 전계서)

- 따라서 LH 내부에서도 업무 분장에 따라 각각 하드웨어인 물리적 공간 정비 및 개선의 자산관리와 이를 활용하고 주민들에 대한 지원서비스를 제공하는 소프트웨어로서의 주거서비스가 각각 주거복지 플랫폼과 지역사회 통합을 논의하고 있으나 두 사업이 연계되지 못하는 한계를 가짐
- 따라서 전사적 차원에서 중장기적, 종합적 관점을 가지고 물리적인 부분과 소프트웨어적인 측면의 질적 개선을 어떻게 해 나갈 것인지에 대한 고민이 필요한 시점이라 할 수 있음
- 전문가 의견조사 결과¹⁰⁵⁾ 전문가들은 입주자에 대한 맞춤형 서비스나 커뮤니티 프로그램 운영 등에 대해서는 비교적 양호한 평가를 하였으나, 주민공용시설의 활용이나, 단지전반에 대한 물리적 관리, 입주자의 반사회적 행동에 대해서는 미흡한 것으로 평가함
- 그러나 앞서 3장에서 검토한 바와 같이 입주자들은 대부분 현 주택내·외부 시설에 만족하고 있는 것으로 나타났으며 지역적 특성을 고려할 때 수도권의 경우 상대적으로 주택내부에 대한 만족도가 낮은 반면, 비수도권은 녹지공간이나 보행, 방법시설에 대한 만족도가 낮게 나타남
- 다만, 입주자들의 반사회적 행동이나, 이미지로 인한 지역사회와 분리문제를 해소하기 위해서, 물리적 개선은 필수적이며 LH 장기임대주택의 입주자들의 고령화가 진행되면서 단지 활력이 저하됨에 따라 단지에 새로운 기능을 추가하여 다양한 연령세대의 교류를 촉진할 필요도 있음
- 장기적으로 재정비사업을 통해 지역사회에서 부족한 생활 SOC추가 공급하거나 기존 단지의 주민편의시설, 상가 등을 정비하면서 지역사회에서 요구하는 생활SOC 등을 정비하여 임대주택단지와 지역사회와의 통합을 도모해 나가는 것이 필요함



[그림 5-3] 장기공공임대주택 관리방식에 대한 전문가 평가

105) 2023년 5월 22일부터 26일 까지 온라인을 통하여 전문가 40명에 대한 설문조사를 통해 장기공공임대주택 관리방안에 대한 설문조사를 실시함

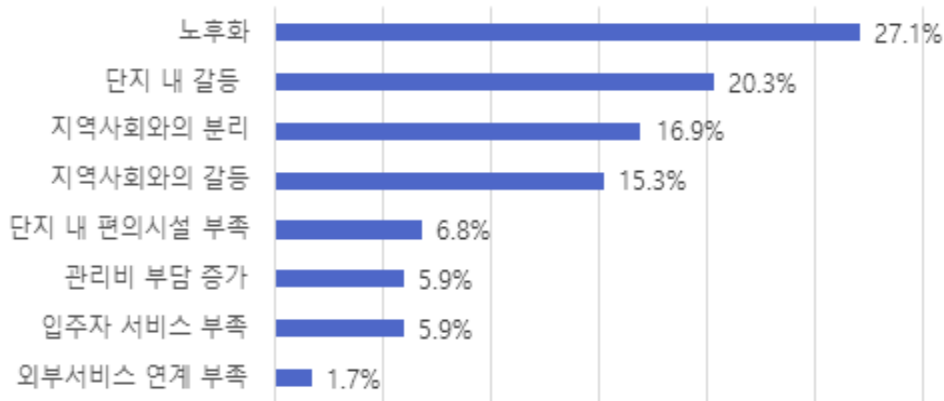
- LH 자체적으로 장기공공임대주택 재고는 증가하고 있으나 관리방향이 정립되지 않은 가운데, 정부의 개별 사업이나 각 부처별 사업이 추진되면서 중복적인 사업비 집행 문제 및 한정된 자원배분에 따른 형평성 문제가 발생함
 - 국가정책 사업으로 리모델링 사업이 전면 추진되면서 국비지원을 받아 리모델링이 추진 중인 단지는 중·단기적으로 재정비사업을 추진 할 수 없으며¹⁰⁶⁾ 리모델링 사업과 노후시설개선사업 간에 항목의 중복 발생
 - 또한 재정비사업 대상단지로 검토된 단지는 리모델링 사업에서 제외되면서 입주자 측면에서 형평성의 문제가 우려됨
 - 2010년대 중반이후 주거복지동 사업이 영구임대주택 단지 내 여유부지에서 추진되었으나, 개별사업으로 추진되면서 장기적인 재정비의 제약요인으로 작용하고 있음
 - 부처 간 사업 추진 시 협의 등을 하고 있으나 주거생활서비스, 주거사회서비스 등 유사한 사업이 각각 다른 부서별로 추진되고 있음
- 따라서 물리적, 비물리적 접근이 종합적으로 이루어질 필요가 있으며, 대상 단지나 방향에 대해서는 전체 재고자산 관점에서 중장기적으로 검토, 이를 단지별로 운영 매뉴얼을 정립할 필요가 있음
 - 사회적 요구 수준을 만족시킬 수 있는 물리적 성능 개선과 함께 지역사회와의 연계, 고령화로 침체된 단지 활력을 제고할 수 있도록 비물리적 프로그램 도입이 필요함
 - 현재는 재정비대상에 대해서도 사회적 합의나 입주민들의 의견보다는 주택수요 및 추가 주택공급가능성 측면에서의 영구임대주택 중 재정비 대상을 선정, 시범사업 추진이 검토되고 있음
 - 일본의 경우 철근콘크리트 건물의 내구연한을 70년으로 보고 50년 이상 된 건축물부터 단계적으로 정비해 나가는 내용으로 임대주택사업자가 가지고 있는 전체 재고에 대한 재고개편계획을 수립하고, 있으며, 재정비사업 전까지 개수, 리모델링으로 대응해 나가도록 하고 있음
 - LH도 장기임대주택에 대해 상위 계획에 따라 재정비 대상, 리모델링 대상, 유지관리에 대해서 단지별로 분류하고, 각 단지별로 대응 매뉴얼이 필요함
 - 일례로 임대주택법에서 재정비 대상 주택의 경우 임대 의무기간을 적용하지 않고 있으므로 입주자 재계약시 사전에 설명을 하거나, 최소한의 수리를 해나가는 등의 매뉴얼이 필요함

106) 국비지원으로 리모델링 사업이 추진되면서 재정 중복성 등의 이유로 실질적으로 보일러 등 비품의 감가상각이 끝나는 10년 이내에 정비 사업을 추진하기 어려움

1.2 주거복지 플랫폼으로서 공공임대주택 가치 제고

■ 주거복지플랫폼 : 지역사회 통합

- 전문가들은 장기공공임대주택 단지의 노후화와 함께 단지내외의 갈등, 사회적 배제 등의 문제를 해소하기 위하여 주거복지 플랫폼으로서 공공임대주택의 기능을 강화해야 한다고 제시함
 - 임대주택이 노후화됨에 따라 입주자들도 고령화되고 1인 가구 비율이 증가하면서 커뮤니티 활동도 위축, 결과적으로 단지 쇠퇴 및 지역사회 내 고립 심화에 대한 우려가 증대¹⁰⁷⁾
 - 외부와 단절된 임대주택의 외부공간 개선을 통해 임대주택 이미지 개선은 물론 지역사회와의 통합 가능성을 모색하는 방안이 필요함
 - 내부적으로도 입주민들의 반사회적 행동에 대한 관리, 지역과 어울릴 수 있는 프로그램 운영이 필요함



[그림 5-4] 장기공공임대주택의 문제점에 대한 전문가 의견

- 적극적으로 기존 장기임대단지의 노후화되었거나 미사용되고 있는 주민편의시설, 상가 등을 활용하여 지역사회 생활SOC 등을 정비하거나, 주민 프로그램운영을 통해 지역사회 통합을 도모하는 방안도 검토할 필요가 있음
 - 현재는 작은도서관 사업이 입주민 위주로 진행되고 있으나, 외부에서도 이용할 수 있도록 하여 단지 활력 창출 및 지역사회 통합을 도모할 필요가 있음
 - 그러나 부분적인 개선만으로 문제가 근본적으로 해소되기 어려우므로 장기적으로 재정비사업을 통해 지역사회에서 부족한 생활 SOC추가 공급, 디자인 개선 등이 가능할 것으로 기대됨

107) 남원석 (2023) 노후 공공임대주택의 재생 시도와 향후 과제

■ 공공임대주택의 지속가능성

- 물리적으로 노후화되어가는 기존 장기임대주택 재고에 대해 적절한 유지관리와 리모델링 등을 통해 입주민들이 적절한 환경에서 거주할 수 있도록 기술적, 재정적 지원이 필요함
 - 신규 기술의 적용, 내외부 공간 리모델링, 미사용 시설의 기능전환 등을 통해 입주민들의 요구에 대응해 나갈 필요가 있음
 - 실제 공공임대주택은 민간주택과 달리 엘리베이터 미설치 단지에 엘리베이터를 추가 설치하는 등의 개선이 이루어지고 있으며, 유사 단지에 비해 유지관리가 양호한 편임
 - 다만 장기임대주택 입주자들의 속성을 고려할 때 관리비 상승이 우려되는 과도한 주민공동시설이나 편의시설 등의 설치에 제약을 받을 수 있으므로 이러한 부분에 대해서는 운영관리비를 포함한 정부 지원이 검토될 필요가 있음
 - 일정 시간 이후에는 리모델링 사업비가 재정비사업비를 상회하거나, 기능적으로 변화된 입주자들의 요구에 대체하기 어려운 노후 임대단지에 대하여 재정비사업을 추진할 필요가 있음
- 장기임대주택 입주민들이 나이를 먹어도 계속해서 임대주택에서 거주할 수 있도록 고령자를 위한 주거환경개선 및 다양한 주거지원 서비스 연계가 필요함
 - 장기공공임대주택의 입주민들의 주거안전 확대에 기여하였으나, 입주민들의 주거상향이동이 이루어지지 않으면서 고령화된 입주자들이 현재 살고 있는 단지에서 지속가능한 거주가 가능하도록 다양한 주거지원에 대한 요구도 증가되고 있음
 - 이에 따라 입주자들의 고령화에 따른 무장애화 구현, 돌봄서비스 확대 등이 시도되고 있음
 - 임대주택이 항상성을 갖고 기능하기 위해서 요구되는 물리적 개선에 있어서도 지역별, 단지별로 다를 수 있으므로 일괄적 적용보다는 입주민들의 의견을 반영하여 유연하게 운영될 필요가 있음
- LH 장기임대주택의 입주자들의 고령화로 인한 단지 활력 저하, 지역사회에서 고립 등의 문제를 해소할 수 있도록 단지에 새로운 기능을 추가하거나 다양한 연령세대 간 교류 촉진에 대한 수요도 증가하고 있음
 - 단지 활력 회복을 위해 고령자 이외에 청년 및 자녀양육 세대 등 다양한 세대가 유입될 수 있는 매력적인 주거환경과 서비스 전달체계 구축을 검토이 요구되고 있음
 - 리모델링에서 인접한 두세대를 통합하여, 세대통합형으로 자녀양육세대를 위한 주택을 공급하거나, 행복주택 입주자에 청년 외에 고령자계층까지 확대하는 부분 등이

그러한 시도가 할 수 있음

- 장기공공임대주택 내 공실상가나 미활용 주민공용시설을 활용하여 고령자 맞춤형 서비스 시설을 공급하는 것 외에 지역 의료시설, 창업지원시설 등의 기능을 유치하는 것도 검토해 볼 수 있음
- 다만 지역별, 주택유형별로 소득과 입주자 구성에 차이를 보이므로 입주자가 요구하는 물리적 개선의 범위나 주거지원서비스에도 차이가 있음을 고려하여¹⁰⁸⁾, 다양한 시도가 이루어질 필요가 있음

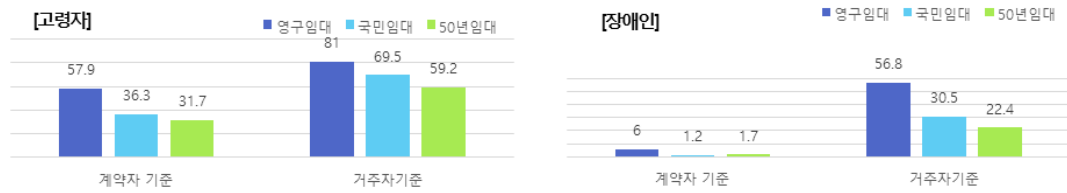
2. 제도개선방안

2.1 단기적 제도개선 방향 및 제안

■ 노후 시설개선사업 국비지원 대상의 확대

- 현재 신규 공급되는 장기공공임대주택이 통합공공임대주택으로 공급되고 있으므로 기존 장기공공임대주택에 대한 지원도 유형을 구분하지 않고 모든 장기공공임대주택 유형으로 확대될 필요가 있음
 - 현재 물리적 환경개선은 ‘장기임대 기본계획’에 의한 노후시설개선사업과 한시적 사업으로 리모델링 사업이 있으나 그 대상이 각각 영구 및 50년임대, 영구임대로 한정되어 있음
 - 영구임대주택 공급이 중단되었던 시기에는 국민임대로 영구임대 입주대상계층이 입주하였으며, 영구임대의 절대적 물량이 낮으므로 국민임대에도 최저주거계층이 다수 입주하고 있음
 - 영구임대 및 국민임대의 고령자 비율은 계약자 기준으로 각 57.9%, 36.3%이나, 실태조사 결과 (거주자)는 각 81%, 69.5%로 우리나라 일반 사회의 고령자 비율인 17.5%를 넘어서는 초고령 지역사회를 구성하고 있음
 - 장애인 비율에 있어서도 계약자 기준은 6%, 1.2%로 장애인 비율인 5.1%와 비슷한 수준으로 보이나, 실제 거주자 중 일상생활에 장애를 느낀다고 응답하는 응답자 비율은 영구임대 56.8%, 국민임대 30.5%로 높음
 - 이렇듯 장기공공임대주택 입주자 구성이 주택별로 다소 다르지만 일반 사회에 비해 취약계층이 집중되어 있는 만큼 형평성 차원에서 정부지원이 확대될 필요가 있음

108) 현장조사 결과, 수도권 일부단지에서는 주거비 외에 생활비 부담 등으로 수급자들도 일자리 알선 등 취업 프로그램에 대한 선호가 높은 편이나, 지방 일부 단지에서는 수급자격 탈락에 대한 우려로 취업 등에 소극적인 모습이 나타나기도 함



[그림 5-5] 장기공공임대주택 입주자 구성

- 다만 국민임대나 행복주택의 경우, 엘리베이터나 복도창호 등이 정착된 이후에 공급된 주택으로서 물리적 노후화보다 사회적 수요 변화에 따른 기능적 노후화에 따른 수요가 높음
- 이에 2차 ‘장기임대 기본계획’에서는 국민임대주택의 노후시설개선사업에 대해 일부 부족한 주민공용시설을 중심으로 정부재정지원을 확대해 나가고자 하고 있음
- 건설임대는 아니나 기존주택 매입임대주택의 경우, 영구임대와 동일하게 소득 1,2분위의 수급자 거주비율이 높을 뿐만 아니라 장애인 및 고령자 등 주거취약계층의 비율이 높음¹⁰⁹⁾
 - 특히 매입임대는 건설임대에 비해 물리적 주거환경이 열악하고, 장애인이나 고령자 편의시설 설치가 미비하며, 단지 단위로 제공되고 있는 다양한 주거서비스 지원에서도 사각지대에 놓여있음
 - 그러나 매입임대주택은 장기공공임대주택의 재고수에는 포함되나, ‘장기임대 기본계획’의 대상이 되지 않아 노후시설개선사업의 지원 대상이 아님

[표 5-1] 매입임대주택 계약자 연령 분포

계	20대미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대	90대이상
60,482	30	2,296	5,378	13,344	17,938	10,165	6,824	3,017	1,490
100%	0%	3.8%	8.9%	22.1%	29.7%	16.8%	11.3%	5.0%	2.5%

주 : 주거취약계층(단체), 공동생활가정, 무상임대, 사회적주택, 갭생, 기존임차인(전환전)등은 제외

[표 5-2] 매입임대주택 계약자 중 장애인 비율

구분	장애인	전체
자격자수	2,065(3.2%)	65,535

주 : 장애인은 다음과 같은 자격입주자를 합한 빈도 및 퍼센트를 의미 : 기존임차인(장애인(소득100%이하)), 기존임차인(장애인(소득70%이하)), 장애인(소득100%이하), 저소득층장애인(신체), 저소득층장애인(정신)

- 매입임대 거주자 중 고령자 및 장애인 비율이 높아지면서 매입임대에 입주자에 대한 설문조사 결과¹¹⁰⁾ 건물 공용부 ‘난간 및 계단 미끄럼 방지시설 설치·교체(44.8%)’, ‘엘

109) 이 비율은 계약자 기준으로 실제 거주하는 장애인 및 고령자 비율은 더 높을 것으로 예상됨

리베이터 설치·교체(20.7%)’에 대한 시설개선 요구가 높게 나타남

- 따라서 임대주택의 노후화로 인한 에너지 손실 방지나 입주자의 신체능력 저하에 따른 지속가능 주거를 실현하기 위한 물리적 환경 개선 등을 위한 설비개선은 주택유형을 구분하지 않고 정부차원의 지원이 필요함
- 현재 ‘장기임대주택법’ 상 30년 이상으로 되어 있는 장기임대주택 규정을 20년으로 수정하여 ‘장기임대 기본계획’의 대상에 매입임대주택을 포함하여, 모든 장기공공임대주택에 대한 국비지원을 확대 적용할 필요가 있음¹¹¹⁾

현행	개정(안)
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “장기공공임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다. 가. 30년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “장기공공임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다. 가. 20년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택

■ 주거복지증진사업에 대한 국비지원 확대

- ‘장기임대 기본계획’에 의거하면 ‘주거복지증진사업’은 입주자가 필요로 하는 다양한 프로그램으로 공동체 형성을 지원하고, 이웃 간 유대감을 강화, 이를 바탕으로 수요자가 필요한 서비스를 직접 기획·제공할 수 있는 기반 마련에 기여하는 일련의 사업임
 - 그동안 주거복지증진사업은 임대사업자의 책임 하에 개별적으로 추진되어 왔는데 LH 자체적으로 주거생활서비스나 지자체 등과 연계한 주거사회서비스를 추진해 온
 - 2023년부터 장기공공임대주택 입주자의 고령화, 취약계층 밀집거주에 따라 정신건강 위기, 생계곤란, 독거노인 등 임대단지의 문제가 대두되면서 생활밀착형, 맞춤형 서비스를 제공하기 위하여 국비지원을 받아 우선적으로 영구임대주택에 주거복지사를 배치하는 사업이 도입됨¹¹²⁾

110) LH 장기공공임대주택 시설개선사업 등 적용단지 실태조사의 일환으로 LH 매입임대주택에 거주하는 200가구를 대상으로 파일럿 조사를 실시 (부록참조)

111) 최근 리모델링 사업으로 매입임대 주택에 대해서도 국비지원을 도입한 바 있으므로 장기적으로 노후시설개선사업에서도 매입임대주택까지 국비지원의 확대 적용할 수 있을 것으로 기대. 특히 매입임대주택은 업무처리지침 제17조 ⑦항에 의거 고령자의 경우 재계약횟수를 제한하지 않고 있어 실질적으로 30년 이상 임대가 이루어질 수 있는 법적 근거가 됨

112) 본 사업은 19년도부터 추진해 온 시범사업 ‘찾아가는 마이홈’ 서비스를 전면 확대한 것으로서 2023년부터 정부·LH 매칭사업(1곳당 7,000만원)으로 영구임대단지 111개소(공단 102개소, 민간9개소)에 주거복지사 순차적 배치해 나갈 예정임

- ‘장기임대주택법’ 제3조의2¹¹³⁾항에는 국가 재정 지원에 대한 법령 근거가 마련되어 있음에도 불구하고, 동법 시행령 제3조제4항에서 업무부담 주체가 각각 부담하도록 규정되어 있음

- 그동안 주거복지증진사업과 관련하여 업무 담당 주체는 지자체나 해당 임대주택소유자인 공공임대사업자로 해석하면서 그동안 LH가 자체 예산을 활용하여 입주자 서비스를 시행해 왔으나 LH 재무건전성 등 감안 시 지속적 확산과 질적 개선에 한계가 있음
- 광의적 관점에서 공공임대주택의 담당은 국토교통부에 해당되며, 공공임대의 질적 개선, 주거복지 플랫폼 등이 강조되면서 2차 ‘장기임대 기본계획’에는 주거복지사 예산 반영이 논의되고 있음
- 저소득층이 주로 거주하는 공공임대에서는 주거서비스의 확대 및 질적 개선은 관리비 추가 부담으로 이어질 수 있으므로, 안정적 서비스 지원을 위한 중앙정부의 재정 지원 및 지역주민 주거복지 확대 측면에서 지방정부의 관심이 필요함

현행	개정(안)
시행령 제3조(기본계획 및 시행계획의 수립·시행 등) ④ 제3항에 따른 사업을 시행하는 데에 소요되는 비용은 관련 법령에 따라 업무를 담당하는 주체가 각각 부담한다.	삭제

2.2 중장기적 제도개선 방향 및 제언

■ 장기 공공임대주택의 질적 개선을 위한 재정지원 현실화

- 공공임대주택 관리의무는 직접적으로 공급 및 운영 주체인 사업주체에게 있으나, 공공임대가 갖는 주거 안전망적 성격과 공공재의 성격을 고려할 때 광의적으로 정부에게도 그 책임이 있으므로 정부지원이 확대될 필요가 있음
- 해외 국가들은 개발시점에 운영비용을 감안하여 보조금을 지급하고 있으나, 추가적으

113) 법 제3조(삶의 질 향상을 위한 기본 계획의 수립·시행 등)

② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 입주자 삶의 질 향상의 기본방향 및 목표
2. 입주자 공동체 활성화를 위한 프로그램 개발 및 재정 지원에 관한 사항
3. 노약자·장애인을 위한 승강기 등 편의시설 설치 및 보수비용 지원에 관한 사항
4. 시설물 노후화 등으로 인한 유지보수 및 기능 향상에 필요한 비용 지원에 관한 사항
5. 복지서비스시설 내 장비 설치 및 시설 운영에 필요한 비용 지원에 관한 사항
6. 그 밖에 입주자의 주거복지증진을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

법 제3조의 2(삶의 질 향상을 위한 국가 등의 지원) 국가 및 지방자치단체는 기본계획 및 시행계획을 효율적으로 수행하기 위하여 재정적 지원을 하여야 한다.

로 운영과정에서 공적임대주택의 시세대비 낮은 임대료로 인한 손실을 정부가 추가적으로 보전하여 재무안전성을 확보함

- 영국의 경우, 중앙정부 및 지방정부의 직접적인 보조금은 감소하였으나, 2018년 기준 임대료 차액에 대한 보조금(Rent rebate)은 여전히 월 149파운드/호 수준으로 지급되고 있음
- 영국 공공임대주택의 임대료는 시세대비 40-80% 수준이지만 임대료 수익을 통한 매출이 임대주택 운영비용을 상회¹¹⁴⁾하고 있기 때문에 공공임대주택의 유지관리 및 입주자에 대한 주거지원 서비스를 안정적으로 제공할 수 있음
- 프랑스도 2018/2019년 공공임대주택사업자의 임대료 매출은 약 216억 유로로, 30억 유로의 순이익이 발생하고 있는데, 호당 이익은 연간 672유로 수준으로 이를 재투자하여 공공임대주택의 질적 개선을 도모할 수 있음
- 따라서 공공재로서 공공임대주택 사업의 안정적 운영을 위해서는 임대료의 현실화 혹은 이를 보완할 수 있는 정부지원이 필요함
- 해외 공공임대주택 임대료는 주변 시세를 고려하되, 수선유지비 등 임대사업비를 충당할 수 있는 수준에서 책정되고 있으나, 한국은 임대료보다 유지관리비가 더 높은 수준임
 - 영구임대 기준 호당 수선비는 83천 원/월 로, 평균 임대료 52천 원의 159%수준으로 공공임대주택을 물리적으로 유지하는 것만으로도 사업자의 추가 부담이 높은 구조
 - 프랑스의 경우 2021/2022 공공임대사업자의 수선 및 유지관리 비용은 28억 유로로 전체 임대료의 13.3% 수준으로 호당 538만원 수준임
 - 영국의 공공임대사업자는 2020/2021 임대료수입이 137억 파운드 중 54억 파운드를 수선 및 유지관리에 집행하고 있으며, 총 임대료수입의 39.4% 수준임
- 정부에서 노후시설개선사업으로 영구 및 50년임대의 수선유지비에 대해 일부 지원하고 있으나, 2022년 기준 전체 수선유지비용의 3,544억 원의 10%인 355억 원 수준으로 호당 연간 23만 원 수준임
 - 정부의 재정지원은 노후시설개선사업을 추진하는데 일부 보조로 작용하고 있으나 매칭방식이므로 사업을 전개할수록 임대주택사업자의 부담도 증가할 수밖에 없음
 - 공공임대주택의 유지관리 수준 개선, 입주자를 위한 주거서비스 확대 등을 위해서는 지속가능한 임대주택 운영이 가능하도록 장기적으로 정부의 재정지원이 현실화될 필요가 있음

114) 영국의 대표적인 공적임대주택사업자인 L&Q 2021년도 매출은 1,052백만 파운드로 전체 매출액의 57%가 사회주택 등의 임대사업에서 발생, 영업이익률은 30% 수준 (조승연, 2021 전계서)

[표 5-3] 영구 및 50년임대 시설개선사업 추진현황

(단위 : 억원)

구분	2018	2019	2020	2021	2022*	평균
수선유지비	1,628	2,144	2,178	2,092	3,544	2,317
시설개선사업비	784	980	740	710	710	785
국비지원금액 (비율)	392 (23%)	490 (26%)	370 (17%)	355 (17%)	355 (10%)	392 (17%)

*리모델링 사업비 포함

■ 공공임대주택 관리 관련 규정 마련

- 현재 공공임대주택 관리 규정은 민간사업자의 임대주택을 규정하는 ‘민간임대특별법’ 및 분양주택 위주의 ‘공동주택관리법’의 규정에 위임되어 있어 별도의 규정이 없음
 - ‘민간임대특별법’에서는 임대주택 관리에 관해 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 ‘공동주택관리법’을 적용하도록 하고 있으나, 시행령 제 41조 제2항에서는 임대주택의 관리를 위해서는 ‘공동주택관리법’ 4개 조항 및 시행령 9개 조항 총 13개 조항만 적용하도록 규정하고 있어 나머지 부분은 내부의 별도 지침 등으로 운영함
 - ‘주거기본법’이나 ‘장기임대주택법’에서는 공동주택의 관리에 관한 사항에 ‘공동주택관리법’을 적용하는 것으로 규정하고 있으나 ‘공동주택관리법’에서 규정하고 있는 분양주택과 임대주택의 혼합주택단지가 ‘민간임대특별법’에는 누락되어 있는 등 공공임대주택 관리에 필요한 사항이 누락된 부분이 다수 존재함
 - 장기수선계획이나 장기수선충당금에서 민간 공동주택은 소유주체와 관리주체가 다르고, 추가 비용부담이 발생할 수 있으므로 입주자 대표회의의 의결을 통해 집행하도록 되어 있으나, 공공임대사업자의 경우 소유주체와 관리주체, 비용부담주체가 동일하므로 임차인대표회의 등을 거치는 것이 불필요한 행정절차라는 의견도 있음
 - 따라서 공공임대주택이 갖는 특수성 등을 고려하여 장기적으로 공공임대주택 관리 관련 표준화된 규정을 마련할 필요가 있음
- 공공임대사업자의 유지관리 범위, 공공임대주택의 필수적 서비스 제공 범위에 대한 규정 마련과 공공임대주택의 관리비 현실화에 대한 논의가 필요함
 - 분양주택에 비해 공공임대주택은 임대사업자가 개별 주호 내부의 소모품까지 교체해주고 있으나, 이러한 비용은 관리비에 반영되지 않고 있음
 - 프랑스 등 해외사례에서 공공임대사업자는 입주시점에 주택이 적절히 기능할 수 있을 정도로 유지 관리된 주택을 제공하고, 내부 소모품은 임차인이 부담하도록 하고 있음
 - 공공임대주택의 임대료는 단지규모나 편의시설 설치여부, 다양한 주거복지 프로그램 운영 여부와 상관없이 표준건축비, 주변시세 등을 고려하여 결정되며 관리비에는

법적으로 정해진 비용이 아닌 이러한 시설의 유지관리 및 운영비용이 반영되지 못함

- 임대사업자는 ‘민간임대특별법’ 시행규칙 제22조에 의해 규정된 항목 외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없으므로 서비스의 수준 등의 차이에 의한 관리비 현실화가 어려우므로 적극적인 관리서비스를 제공하는데 한계가 있음
- 따라서 공공임대사업자가 기본적인 서비스 외에 추가적인 서비스를 제공하는 것은 일정 비용을 입주자가 부담하거나 현실화하는 방안이 필요함
- 선택서비스로 인해 증가하는 관리비에 대해서는 장기적으로 주거급여 범위에 관리비를 포함시키는 방안을 통해 대응할 수 있을 것으로 판단됨

■ 재정비사업 추진을 위한 환경 정비

- 최근 물리적 노후화 및 사회적 배제 등의 임대주택의 문제를 근본적으로 해소하고, 도심 내 신규 주택 공급을 위한 대안으로서 영구임대 등 노후 공공임대주택 재정비방안이 검토되고 있으므로 이를 위한 제도적, 환경적 검토가 필요함
 - 1990년대 및 2000년대 초반에 공급된 임대주택 단지는 사회적 요구 변화에 따른 주민 편의시설이나 공용시설이 부족하거나, 신규 시설의 설치가 어렵고 리모델링을 통한 부분적 개선으로 대응해 오고 있음
 - 따라서 임대주택이 가진 지역사회로부터의 고립문제를 근본적으로 해소하기 위해 설계단계부터 외부 녹지공간과 연계하거나, 지역에서 요구되는 생활SOC를 설치하는 등의 지역사회통합 시도가 요구되고 있음
 - 그러나 현재 논의되고 있는 재정비사업은 도심 내 개발가능지가 감소함에 따라 비교적 양호한 입지에 자리 잡은 저밀 노후 임대주택단지를 고밀로 개발하여 도심 내 신규 주택공급 수요에도 대응하고자 하는 목적도 있음
 - ‘장기임대주택법’에 의하면 재정비사업은 현재 세대 이상을 공급해야 하므로 재정비 시범사업은 비교적 입지가 양호하고 주택수요가 높은 지역을 대상으로 하고 있음
 - 따라서 도심외곽에 임대수요가 감소하거나, 리모델링으로 엘리베이터 등 편의시설을 설치하는 비용이 재정비비용보다 높이 소요되더라도 수요가 없는 지역은 재정비 대상에 검토되기 어렵다는 의견도 있음
 - 무엇보다도 장기공공임대주택의 재정비사업은 사업추진 과정에서 임대주택에 대한 넘비현상으로 인한 주변 지역과의 갈등, 입주자들의 주거안전성 확보 문제 등의 측면에서 충분한 사회적 합의가 이루어진 이후에 추진될 필요가 있음
- 실제 노후 장기공공임대주택에 대한 재정비사업이 현재 제도 하에서 추진된다면 사업성 확보 및 소셜믹스 측면에서 현재 호수 이상의 장기공공임대주택 추가공급은 어

려우며, 운영과정에서 사업자의 손실도 가중될 수밖에 없으므로 사업 현실화를 위해
서는 제도적 보완이 필수적임

- 2023년 LHRI¹¹⁵⁾에서는 15년 이상 노후 장기공공임대주택을 대상으로 재정비사업
사업성을 검토한 결과, 기존 입주자의 재정착을 고려하여 임대주택 호수를 증가시키
지 않더라도 건축비의 증가¹¹⁶⁾나 물가상승, 낮은 공공분양가격(시세의 80%의 분양
가) 등에서 비롯되는 손실분이 포함됨에 따라 사업성이 없는 것으로 나타남
- 기존 입주자의 재정착을 위하여 신규 공급되는 임대주택에 대해 법정 표준임대보증
금 및 임대료보다 낮은 수준의 임대료를 적용하게 되므로 운영과정에서 임대사업에
의한 손실액은 현재보다 증가할 것으로 예측됨
- 또한 소셜믹스 측면에서도 현재 수준 이상의 임대주택 공급보다는 다양한 소득계층의
입주를 통해 임대단지의 이미지 개선을 도모할 필요가 있음
- 따라서 장기공공임대주택의 재정비사업이 현실적으로 추진되기 위해서는 사업자의
손실을 보완할 수 있는 정부 재정지원 확대 및 임대주택 공급물량 축소를 포함한 소셜
믹스에 대한 사회적 합의가 필요함

○ ‘장기임대주택법’ 상에 사업성 확보를 위한 추가적 재원지원 규정 마련이 필요함

- 제9조에 ‘건축물 관리법’에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 해체하고
‘공공주택 특별법’에 따른 공공주택을 건설·공급하는 사업을 재정비사업으로 정의
하고 있으나 기존 장기공공임대주택 이상의 세대수를 장기공공임대주택으로 공급해
야 하는 규정을 지역별 특성을 반영하여 적용할 수 있도록 제언함
- 지역별 임대수요, 공가율 등을 고려할 때 기존보다 임대주택을 감하여 공급하는 것이
가능하도록 규정을 보완할 필요가 있음
- 동법 제8조에서는 리모델링 사업에 대해 국가의 재원지원의무를 규정하고 있으므로
재정비사업에도 재정지원 근거가 마련될 필요가 있음

115) 이영은 외 (2023) 전거서

116) 최근 주거용공사비지수의 급격한 상승으로 인해 과거 4%대에서 6.25%를 추세연장할 경우, 급격한 공사비 증가가 예상

참고문헌 Reference

국내문헌

- 건설교통부, 주택건설종합계획(1981-1997)
- 건설교통부, 각년도 주택건설종합계획(1998-2003)
- 건설교통부, 각년도 주택종합계획(2004-2015)
- 국토교통부, 각년도 임대주택업무편람
- 국토교통부, 각년도 주거종합계획(2016-2021)
- 국토교통부, 각년도 주택업무편람
- 국토교통부, 주택종합계획(2003-2012)
- 국토교통부, 제2차 장기 주택종합계획(2013-2022)
- 국토교통부, 제2차 장기 주거종합계획(2013-2022) 수정계획
- 국토교통부, 2017. 주거복지로드맵
- 국토교통부, 2020. 주거복지로드맵 2.0
- 통계청, 각년도 임대주택 통계(2018-2020)
- 국토교통부(2018), “장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획 수립 등 연구”
- 국토연구원(2023), “주거안정 강화방안 연구 워크숍” 자료
- 서울주택도시공사(2017), “공공임대주택 입주민의 지역사회 참여 활성화 방안”
- 서울특별시(2018), “노후 공공주택단지 재정비 사례 및 추진방안 연구”
- 윤영호(2016), “공동주택 리모델링 사업모델 유형 및 프로세스 제안 설정”, 노후 공동주택 리모델링 활성화 정책세미나 자료
- 이영은·이종관·권차홍·김옥연·조승연·이형철·최용운·김소연·최보미(2023), “장기공공임대단지의 재정비 및 지역거점화를 위한 중장기 전략”, 토지주택연구원
- 조승연·최은화·이슬해(2022), “소규모 분산형 공공임대주택 관리 및 운영체계 개선방안 연구”, 토지주택연구원

한국주거서비스소사이어티(2023), “LH 주거서비스 중장기 발전방안 수립 연구용역”, 한국
토지주택공사

한국주거서비스소사이어티(2017), “신규 주거서비스 개발 연구”, 한국토지주택공사

국외문헌

Adam, S., Chandler, D., Hood, A., & Joyce, R. (2015), Social housing in England: a
survey (Briefing Note 178). London: IFS

AgeUK(2021), Home improvements and repairs, Factsheet 67

Almond Housing Association(2017), Vulnerable Tenants Strategy

Brown, T. & Jones, I.(2020), Making estate regeneration happen, Housing Quality
Network

DCLG & HCA(2016), Estate Regeneration Programme: Prospectus for 2016/17

DCLG(2006), A decent home: definition and guidance for implementation

DCLG(2016), Estate Regeneration National Strategy: Executive Summary

DCLG(2016), Estate Regeneration National Strategy: Financing and Delivering Estate
Regeneration

DCLG(2016), Estate Regeneration National Strategy: resident engagement and
protection

DCLG(2016), Estate Regeneration National Strategy: the role of local authorities

DLUHC(2021), English Housing Survey

DLUHC(2021), Estate Regeneration 2021 funding opportunity: Prospectus

DWP & DCLG(2016), Supported accommodation review

Geoffrey, M., & Whitehead, C(2020), Understanding affordability, Bristol University
Press

Government Statistical Service(2019), Affordable housing statistics in the UK, London:
GSS

Grayston, R.(2021), Squeezed out: the impact of build costs and planning reform on
social housing supply in England. London: NEF

House of Commons(2019), The Housing Health and Safety Rating System

House of Commons(2022), Social housing reform in England: What next?

Housing Right Service(2014), Policy Briefing on the Housing Health and Safety Rating System

Lancaster City Council(2008), The Housing Health & Safety Rating System

Lichfields(2021), Great estates: planning for estates regeneration in London

London First(2017), Estate regeneration: more and better homes for London

MHCLG(2020), The Charter for Social Housing Residents: Social Housing White Paper

NAO(2010), The Decent Homes Programme

Nottingham Community Housing Association(2019), Supported Customers Policy

ODPM(2006), Housing Health and Safety Rating System: Enforcement Guidance

Office for National Statistics(2021), Private rental market statistics

Regulator of Social Housing(2021), Global accounts of private registered providers

Tower Hamlets(2020), The Estate Regeneration Pathway for the Council's Engagement with Social Landlords

Watt, P.(2021), Estate Regeneration and Its Discontents, Bristol University Press

White, S.(2017), Estate regeneration, Housing Matters Issue 118

ANCOLS(2022), Étude sur la rénovation thermique des logements du parc social

Ministère de la transition écologique(2021), datalab essentiel 265 le parc locatif social au 1er janvier

Ministère de la transition écologique cohésion des territoires(2019), Les aides financières au logement

Ministères Écologie Énergie Territoires(2021), Plan de Relance : restructuration, réhabilitation lourde et rénovation thermique de logements locatifs sociaux

Ministères Écologie Énergie Territoires(2021), Éco-prêt logement social

CDC Habitat(2021), CDC Habitat achève la rénovation de 140 logements sociaux dans le quartier Sauzelong à Toulouse

Est Métropole Habitat(2020), Visite d'une réhabilitation énergétique d'exception :
résidences Noirettes et Grand Bois à Vaulx-en-Velin

웹사이트

국가통계포털 kosis.kr

국가법령정보센터 www.law.go.kr

국토교통부 통계누리 stat.molit.go.kr

독일 통계청 de.statista.com

마이홈포털 www.myhome.go.kr

일본 정부 통계청 e-Stat www.e-stat.go.jp

Action logement www.actionlogement.fr

Dr. Klein Privatkunden www.drklein.de/altersgerecht-umbauen-zuschuss-kfw455.html

Eurometropole Metz Habitat www.eurometropolemetzhabitat.fr

Immowelt GmbH www.immowelt.de

Local Government Association

www.local.gov.uk/case-studies/open-regenerate-deprived-council-estate-leicester

LH 주거복지 블로그 blog.naver.com/PostList.naver?blogId=lhhousingwelfare

TOH 홈페이지 www.terredopalehabitat.fr

부 록 Appendix

1. 물리적 실태조사 체크리스트

□ 단지개요

단지명	경과연수	세대수	사업 수	주거서비스
그린 리모델링	거주자 주요 연령대	주요 가족수	장애인 비율	조사일시(조사자)
○	()대	()명	()%	

□ 시설개선사업 단지 부분 (해당 난에 0표 하거나 조사내용을 적어 주세요)

사업항목 (사업유형)	개선여부	수선주기	특기사항	장단점/개선사항
수배전반 (생활안전)	전면 교체 수시보수 안했음			
통합경비시스템 (생활안전)	설치 미설치			
공동배관 교체 (생활안전)	전면 교체 수시보수 안했음			
오수처리시설 폐쇄 (생활안전)	있음 폐쇄 없음			
지하저수조 방수처리 (생활안전)	PE라이닝 수시보수 안했음			
차량출입통제 방범시스템 (생활안전)	설치 미설치			
발열선시스템 교체/개선 (에너지절약)	설치 미설치			
보도블럭 보수 (베리어프리)	전면 교체 수시보수 안했음			
아스콘, 포장 (베리어프리)	전면 교체 수시보수 안했음			
LED보안등 교체 (에너지절약)	전면 교체 수시보수 안했음			
굴뚝 철거/보수 (생활안전)	있음 철거 없음			
녹지환경 조성, 주민휴게시설개선 (커뮤니티 강화)	전면 개선 수시보수 안했음			

□ 조사동 개요

동번호	주거동 층수	1개층 세대수	주택규모	비고
			()평/㎡	

□ 시설개선사업 주거동 부분 (해당 난에 0표 하거나 조사내용을 적어 주세요)

사업항목 (사업유형)	개선여부	수선주기	특기사항	장단점/개선사항
동출입구 장애인 경사로 (베리어프리)	전면 교체 수시보수 안했음			
승강기 설치/개선 (베리어프리)	전면 교체 수시보수 안했음			
동출입구 자동출입문 설치 (베리어프리)	설치 미설치			
CCTV 성능 개선 (생활안전)	전면 교체 수시보수 안했음			
동배전반 (생활안전)	전면 교체 수시보수 안했음			
소방용 자동개폐장치 (생활안전)	설치 미설치			
옥상 방수 (생활안전)	전면 교체 수시보수 안했음			
옥상 안전난간 설치 (생활안전)	전면 교체 수시보수 안했음			
낙하물 안전시설 (생활안전)	설치 미설치			
복도새시 설치 (에너지절약)	전면 교체 수시보수 안했음			
난간/논슬립 교체 (생활안전)	전면 교체 수시보수 안했음			
동 필로티 환경개선 (성능향상)	전면 개선 수시보수 안했음			
외벽도장 (단기환경조성)	전면 교체 수시보수 안했음			

□ 조사 세대 개요

세대 호수	주택규모	관리비	세대주 연령/가구원수	거주기간
	()평/㎡	()만 원	()대 / ()명	()년

□ 시설개선사업 전용 부분 (해당 난에 O표 하거나 조사내용을 적어 주세요)

사업항목 (사업유형)	개선여부	수선주기	특기사항	장단점/개선사항
방화문 교체 (생활안전)	전면 교체 수시보수 안했음			
주거약자 편의시설 (베리어프리)	설치 미설치 거주자설치		(안전손잡이, 문턱 없앰, 욕실미서기문, 센서등)	
욕실안전 개선 (생활안전)	전면 교체 수시보수 안했음			
세대분전반 (생활안전)	전면 교체 수시보수 안했음			
LED등기구 교체 (에너지절약)	전면 교체 수시보수 안했음			
가스타이머콕 설치 (생활안전)	전면 교체 수시보수 안했음			
수전 교체 (성능향상)	전면 교체 수시보수 안했음 거주자보수			
세대 외부창호 (에너지절약)	전면 교체 수시보수 안했음			
발코니새시 설치/교체 (에너지절약)	전면 교체 수시보수 안했음			
콘덴싱보일러 설치/교체 (에너지절약)	-	-	지역난방	-

※ 지역난방/중앙난방인 경우에는 세대 내부에 보일러 없음

□ 거주자 면담

구분	거주자 의견
현 주택의 가장 좋은 점	
현 주택의 가장 불편한 점	
주로 이용하는 단지시설/공간	
복지관 참여 여부/프로그램/시설	
식사 해결 방법	

실태조사 참여 관리자 면담조사지

연령	현 아파트 근무기간	장기공공임대 근무 경력

□ 개선사업에 대한 의견

구분	관리자 의견
시행된 개선사업 중 효과가 좋은 항목	
개선사업 중 개선이 필요한 항목 (개선방안)	
시급히 시행되어야 할 항목	
개선사업 운영 방식에 대한 의견	
개선사업 이외의 도입 이 필요한 항목	
기타 의견	
조사자의 전반적 평가 (단지 관찰에 의한) -주민 행태/요구 -특이사항 -개선방안 등	

관리소장 면담조사지

연령	현 아파트 근무기간	장기공공임대 근무 경력

□ 개선사업에 대한 의견

구분	의견
시행된 개선사업 중 효과가 좋은 항목	
개선되어야 할 항목 (사업시행의 문제점)	
개선사업 이외의 도입이 필요한 항목	
개선사업이 입주민의 반사회적 행동에 미치는 영향	
개선사업에 대한 건의사항	

□ 주거복지서비스에 대한 의견

구분	의견
주거복지서비스 종류 (프로그램)	
소요비용 확보 방안	
이용율/만족도가 가장 높은 주거복지서비스	
도입이 필요한 주거복지서비스	
주민이 가장 많이 이용하는 공동시설	
설치가 필요한 새로운 주민 공동시설	
단지 인터넷 환경과 헬스케어서비스 도입 필요성 (말벗 로봇 등)	
사회복지관과 업무분장 및 연계방안	

2. 장기공공임대주택 거주 가구 설문조사표

「통계법」 제33조(비밀의 보호)

- ① 통계의 작성 과정에서 알려진 사항으로서 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.
- ② 통계 작성을 위하여 수집된 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 자료는 통계 작성 외의 목적으로 사용되어서는 아니된다.

2022년 LH 장기공공임대주택 시설개선사업 등 적용단지 거주 가구 설문조사

LH 토지주택연구원에서는 한국도시연구소와 공동으로 『2022년 LH 장기공공임대주택 시설개선사업 등 적용단지 실태조사』를 실시하고 있습니다. 본 조사는 장기공공임대주택 거주 가구를 대상으로 실시되며, 조사 결과는 시설 및 지원 프로그램 개선을 위한 기초자료로 활용됩니다.

귀하께서 응답하신 내용은 「통계법」 제33조에 따라 연구목적에만 사용되며, 비밀이 엄격히 보장되오니 안심하시고 적극적인 협조와 정확한 응답 부탁드립니다.

※ 아래는 조사원이 기입하는 난입니다.

사·도	사·군·구		읍·면·동
단지명	동		호수
임대주택 종류	① 영구 ② 국민 ③ 50년임대		
물건 적치 여부와 내용	적치 여부	① 복도 ② 계단 ③ 적치 없음	
	적치 물건		

조사원 성명		주의사항	가구주는 주민등록상의 세대주와 관계없이 가구를 실질적으로 대표하는 사람입니다. 설문은 가구주가 아니어도 가구의 상황을 잘 알고 있는 가구원이 응답할 수 있습니다.
--------	--	------	---

※ 객관식 문항의 경우 특별한 언급이 없을 때는 1개의 번호에만 표시해 주시고, '없음'은 무응답 처리해 주십시오.

가구의 주거실태

1. 공공임대주택에 입주하기 직전에 살던 집의 종류는 무엇입니까?

- ① 단독주택(다가구주택·다중주택 포함) ② 아파트
- ③ 연립주택·다세대주택 ④ 오피스텔
- ⑤ 숙박업소의 객실·판잣집·비닐하우스 ⑥ 기타 ()

2. 직전에 살던 집과 비교하여 다음 사항이 개선되었다고 생각하는지 각각 응답해 주십시오.

구분	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통이다	그렇다	매우 그렇다
1) 원하는 기간만큼 살 수 있게 되었다	①	②	③	④	⑤
2) 임대료가 저렴해졌다	①	②	③	④	⑤
3) 단열, 환기, 채광 등 집의 성능이 좋아졌다	①	②	③	④	⑤
4) 교통, 편의시설 등 주변 환경이 좋아졌다	①	②	③	④	⑤
5) 복지관 등 서비스 접근성이 개선되었다	①	②	③	④	⑤

3. 현재 살고 있는 단지에 대한 만족도를 각각 응답해 주십시오.

구분	매우 불만이다	불만이다	보통이다	만족한다	매우 만족한다
1) 조경 및 녹지공간	①	②	③	④	⑤
2) 이동약자 보행환경	①	②	③	④	⑤
3) CCTV 등 방법 시설	①	②	③	④	⑤

4. 지난 1년(2021년 1월 1일~12월 31일) 동안 집과 단지에서 가구원이 낙상, 충돌 등의 안전사고를 경험했습니까?

- ① 있다 ② 없다

4-1. 어디에서 사고가 발생했습니까? 모두 선택해 주십시오.

- ① 방 ② 부엌 ③ 화장실·욕실
④ 현관 ⑤ 복도 ⑥ 엘리베이터
⑦ 계단·난간 ⑧ 동출입구 ⑨ 기타 ()

5. 시설에 문제가 생길 때 주로 어디에 연락하십니까?

① 관리사무소

② LH공사(주거복지지사 등)

③ 민간 집수리 업체

④ 직접 해결

⑤ 기타 ()

5-1. (관리사무소·LH공사일 경우) 주로 어떤 방식을 이용하십니까?

① 대면

② 전화

③ 카카오톡 채널 및 SNS

④ 기타 ()

6. 관리사무소에서 제공하는 서비스 중 불만족하는 항목 세 가지를 응답해 주십시오.

1순위나 2순위까지만 응답하셔도 됩니다.

1순위

2순위

3순위

① 공용공간의 청소

② 시설 관리 및 수선

③ 경비 및 방범

④ 입주인 사이 갈등 중재

⑤ 바퀴벌레 등 해충 방역

⑥ 쓰레기·분리수거장 관리

⑦ 주차 관리

⑧ 기타 ()

7. 단지의 주거환경에 부정적인 영향을 미치고 있는 항목을 모두 선택해 주십시오.

① 공공장소에서의 음주

② 기물 파손

③ 물건 투척

④ 협박과 괴롭힘

⑤ 공용공간의 물건 적치

⑥ 세대 내 저장강박

⑦ 층간, 세대간 소음

⑧ 복도 등에서의 흡연

⑨ 노상 방뇨

⑩ 기타 ()

8. 주택 내부(전용부)의 시설에 전반적으로 만족하십니까?

① 매우 불만이다

② 불만이다

③ 보통이다

④ 만족한다

⑤ 매우 만족한다

9. 주택 내부의 시설 개선을 위해 필요한 항목 세 가지를 응답해 주십시오.

1순위나 2순위까지만 응답하셔도 됩니다.

1순위		2순위		3순위	
-----	--	-----	--	-----	--

- | | |
|------------------------|------------------------|
| ① 안전손잡이 등 주거약자 편의시설 설치 | ② 수납공간 확보 |
| ③ 도배·장판 교체 | ④ 바닥재 공사 등 소음 문제 개선 |
| ⑤ 번기·타일 등 화장실 공사 | ⑥ 싱크대 등 부엌 공사 |
| ⑦ 누수 문제 해결 | ⑧ 새시·창호·현관문 교체 등 단열 강화 |
| ⑨ 녹물 해결 | ⑩ 잦은 정전·누전 해결 |
| ⑪ 기타 () | |

10. 단지 공용부의 시설에 전반적으로 만족하십니까?

- ① 매우 불만이다 ② 불만이다 ③ 보통이다 ④ 만족한다 ⑤ 매우 만족한다

11. 단지 공용부의 시설 개선을 위해 필요한 항목 세 가지를 응답해 주십시오.

1순위나 2순위까지만 응답하셔도 됩니다.

1순위		2순위		3순위	
-----	--	-----	--	-----	--

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| ① 경사로 및 안전손잡이 설치·교체 | ② CCTV 설치·성능개선 |
| ③ 복도 새시 및 창호 설치·교체 | ④ LED 보안등 설치·교체 |
| ⑤ 엘리베이터 설치·교체 | ⑥ 난간 및 계단 미끄럼 방지 시설 설치·교체 |
| ⑦ 보도블럭 보수, 도로포장 등 | ⑧ 외벽 도장 |
| ⑨ 옥상 방수 | ⑩ 놀이터 및 체육시설 설치·교체 |
| ⑪ 기타 () | |

12. 향후 이주 계획이 있습니까?

① 있다



② 없다



12-1. 어디로 이주할 계획입니까?

- ① 다른 공공임대주택
- ② 분양 주택
- ③ 민간임대주택
- ④ 기타 ()

12-3. 이주 계획이 없는 이유는 무엇입니까?

- ① 이사하는 것이 번거로워서
- ② 경제적 여유가 없어서
- ③ 현재의 이웃과 모여 살고 싶어서
- ④ 기타 ()

12-2. 이주 계획이 있는 이유는 무엇입니까?

- ① 더 넓은 집으로 가려고
- ② 임대료가 더 저렴한 집으로 가려고
- ③ 시설 상태가 더 나은 집으로 가려고
- ④ 기타 ()

13. 단지의 주거환경 개선을 위해 다음 항목이 필요하다고 생각하는지 각각 응답해 주십시오.

구분	매우 필요하다	필요하다	보통이다	필요없다	매우 필요없다
1) 리모델링	①	②	③	④	⑤
2) 철거 후 재건축	①	②	③	④	⑤
3) 문제 행동을 하는 주민에 대한 지원 및 관리 강화	①	②	③	④	⑤

14. 단지 내 주차장을 지역사회에 개방하여 얻는 수입을 단지의 운영·관리비로 활용하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

- ① 매우 찬성한다 ② 찬성한다 ③ 잘 모르겠다 ④ 반대한다 ⑤ 매우 반대한다

II

주거복지 프로그램 및 공동체 활성화 수요

15. 지난 1주일(2022년 10월 10일~10월 16일) 동안 여가에 주로 머문 공간은 어디입니까?

여가란 일하고 남은 시간에서 생리적 필수 시간(취침, 식사시간)을 제외한 자유 시간을 의미합니다.

- | | | |
|-----------|---------------------------|-------------------------------|
| ① 살고 있는 집 | ② 단지 내 휴게시설(공원, 정자, 벤치 등) | ③ 경로당 |
| ④ 사회복지시설 | ⑤ 종교시설 | ⑥ 기타 () |

16. 현재 공공임대주택 단지 내 주민공동시설을 이용하고 계십니까?

① 그렇다

16-1. 이용하는 주민공동시설을 모두 선택해 주십시오.

- | | |
|-------------------------------|----------|
| ① 공원·정자·벤치 등 휴게시설 | ② 체육시설 |
| ③ 경로당 | ④ 사회복지관 |
| ⑤ 어린이집·지역아동센터·공동육아실 | ⑥ 어린이놀이터 |
| ⑦ 독서실·작은도서관 | ⑧ 공동텃밭 |
| ⑨ 기타 () | |

16-2. 주민공동시설을 얼마나 자주 이용하십니까?

- | | |
|------------------|-----------|
| ① 거의 매일(주 4회 이상) | ② 주 1~3회 |
| ③ 월 2~3회 | ④ 월 1회 이하 |

② 아니다

16-3. 이용하지 않는 이유는 무엇입니까?

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| ① 현재 필요한 시설이 없음 | ② 커뮤니티 활동을 원하지 않음 |
| ③ 시간이 없음 | ④ 거동이 불편함 |
| ⑤ 기타 () | |

① 생계급여·기초연금 등 소득 지원 ② 주거급여·집수리 등 주거 지원

③ 도시락 배달·생필품 등 현물 지원 ④ 의료급여·활동보조·심리상담 등 의료·건강관리 지원

⑤ 직업훈련·취업연계 등 일자리 지원 ⑥ 음악·미술교육 등 문화생활 지원

⑦ 긴급돌봄·등하원 등 아동보육 지원 ⑧ 기타 ()

① 매우 필요하다 ② 필요하다 ③ 보통이다 ④ 필요하지 않다 ⑤ 전혀 필요하지 않다

구분	있다	없다
1) 외국인 또는 귀화 한국인	①	②
2) 금융채무불이행자(신용불량자)	①	②

① (안경을 써도) 보는 것이 어려움 ② (보청기 사용에도 불구하고) 듣는 것이 어려움
③ 걸거나 계단을 오르는 것이 어려움 ④ 기억하거나 집중하는 것이 어려움
⑤ 스스로 옷 입기, 목욕하기, 밥 먹기 등이 어려움 ⑥ 상대방과 의사소통하는 것이 어려움

☐ ① 남성 ☐ ② 여성 ☐ ③ 기타

① 중학교 졸업 이하 ② 고등학교 졸업
③ 대학교 졸업 ④ 대학원 졸업 이상

① 미혼 ② 배우자 있음 ③ 사별 ④ 이혼

부업, 아르바이트 등 수입이 있는 일을 1시간 이상 한 경우, 가족의 수입이 있는 일을 18시간 이상 도와준 경우 일한 것에 포함됩니다.

- ① 상용근로자
- ② 임시·일용근로자
(아르바이트·부업·자활·공공근로 포함)
- ③ 자영업자
- ④ 무급 가족 종사자

↓

- ① 일자리를 찾을 수 없어서
- ② 고령·질병·장애
- ③ 육아·간병·가사
- ④ 학업 및 취업준비
- ⑤ 일하고 싶지 않아서
- ⑥ 기타()

① 근로, 사업소득 ② 생계급여

③ 기초연금, 장애인연금 ④ 공적 연금(국민연금, 공무원연금 등)

⑤ 개인 연금(은행, 보험 등) ⑥ 금융 자산(예금, 적금, 주식, 펀드, 채권 등)

⑦ 가족의 도움 ⑧ 기타 ()

***가구 총소득**은 가구주와 전 가구원의 근로 소득, 사업 소득, 재산 소득, 이전 소득, 비경상 소득의 합계입니다.

***이전 소득**은 생계급여·주거급여·기초연금 등 정부 지원금과 가족·친척·친구·민간단체 지원금의 합계입니다.

총소득

--	--	--	--

 만 원

↳ 총소득 중 이전 소득

--	--	--	--

 만 원

① 있다 ② 없다

IV

선택 문항

※ 다음 문항의 경우 해당 사항이 있는 가구만 응답해 주십시오.

33. (상가가 있는 경우) 단지 내 상가의 시설 개선이 전반적으로 필요합니까?

- ① 매우 필요하다 ② 필요하다 ③ 보통이다 ④ 필요하지 않다 ⑤ 전혀 필요하지 않다

34. (사회복지관이 있는 경우) 단지 내 사회복지관의 시설 개선이 전반적으로 필요합니까?

- ① 매우 필요하다 ② 필요하다 ③ 보통이다 ④ 필요하지 않다 ⑤ 전혀 필요하지 않다

35. (가구원에 노인·장애인이 포함된 경우) 다음의 시설이 필요합니까?

구 분	매우 필요하다	필요하다	보통이다	필요하지 않다	전혀 필요 하지않다
1) 말벗, 약복용시간 알림 등을 위한 돌봄 로봇	①	②	③	④	⑤
2) 동작감지기	①	②	③	④	⑤
3) 비상벨	①	②	③	④	⑤

*응답 내용에 대해 추가로 질문이 있을 경우에만 전화번호를 사용하며, 다른 목적으로는 사용하지 않습니다.

응답자	성명		전화 번호		답 레 품 수령여부	
-----	----	--	----------	--	---------------	--

귀중한 시간을 내어 주셔서 대단히 감사합니다.

3. 장기공공임대주택 거주 가구 설문조사 결과

3.1 가구특성

[부표 -1] 가구주 특성

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	비율	남성	여성	기타
전체		2,000	100.0	41.2	58.8	0.1
임대 주택 유형	영구임대	1,024	51.2	36.6	63.4	-
	국민임대	721	36.1	44.4	55.5	0.1
	50년임대	255	12.8	50.6	49.4	-
지역	수도권	997	49.9	38.8	61.1	0.1
	비수도권	1,003	50.2	43.6	56.4	-
수급 여부	수급가구	964	48.2	36.3	63.6	0.1
	비수급가구	983	49.2	46.3	53.7	-
가구주 연령대	50세 미만	147	7.4	66.7	33.3	-
	50~59세	220	11.0	50.0	50.0	-
	60~69세	507	25.4	50.5	49.5	-
	70~79세	599	30.0	40.6	59.3	0.2
	80세 이상	524	26.2	22.3	77.7	-
경과 연수	15년 미만	499	25.0	42.3	57.7	-
	15~30년 미만	1,102	55.1	42.8	57.1	0.1
	30년 이상	399	20.0	35.3	64.7	-

[부표-2] 취약가구원 포함 여부

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	노인	장애인	외국인	금융채무불이행자
전체		2,000	74.1	43.0	0.8	3.0
임대 주택 유형	영구임대	1,024	81.0	56.8	0.8	3.8
	국민임대	721	69.5	30.5	0.6	2.2
	50년임대	255	59.2	22.4	1.6	2.0
지역	수도권	997	78.9	48.2	1.0	0.8
	비수도권	1,003	69.2	37.7	0.6	5.2
수급 여부	수급가구	1,003	78.6	56.0	0.4	3.8
	비수급가구	983	67.2	28.2	1.1	2.1
가구주 연령대	50세 미만	147	17.0	12.2	4.8	2.0
	50~59세	220	15.0	28.6	0.5	3.6
	60~69세	507	59.2	29.4	0.8	6.3
	70~79세	599	100.0	44.4	0.3	2.5
	80세 이상	524	100.0	69.1	0.4	0.4
경과 연수	15년 미만	499	70.5	39.5	0.6	2.0
	15~30년 미만	1,102	72.6	37.2	0.5	3.4
	30년 이상	399	82.5	63.2	1.8	3.3

[부표-3] 가구주 학력

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	중학교 졸업 이하	고등학교 졸업	대학교 졸업	대학원 졸업 이상
전체		1,981	62.9	30.3	6.2	0.5
임대 주택 유형	영구임대	1,018	77.8	19.1	3.0	0.1
	국민임대	710	47.9	42.3	9.0	0.8
	50년임대	253	45.5	42.3	11.1	1.2
지역	수도권	991	65.2	28.5	6.1	0.3
	비수도권	990	60.7	32.2	6.4	0.7
수급 여부	수급가구	962	77.8	18.6	3.6	-
	비수급가구	971	48.7	41.4	8.9	1.0
가구주 연령대	50세 미만	146	8.2	60.3	28.1	3.4
	50~59세	216	22.2	64.8	12.0	0.9
	60~69세	503	50.1	43.7	5.8	0.4
	70~79세	593	78.4	19.6	2.0	-
	80세 이상	520	90.0	6.9	2.9	0.2
경과 연수	15년 미만	489	55.0	36.4	8.0	0.6
	15~30년 미만	1,094	59.5	33.1	6.8	0.6
	30년 이상	398	82.2	15.3	2.5	-

[부표-4] 가구주 경제활동 여부

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	일하였다	일하지 않았다
전체		1,995	27.1	72.9
임대 주택 유형	영구임대	1,022	8.7	91.3
	국민임대	719	44.4	55.6
	50년임대	254	52.0	48.0
지역	수도권	994	27.6	72.4
	비수도권	1,001	26.6	73.4
수급 여부	수급가구	964	0.1	99.9
	비수급가구	981	52.1	47.9
가구주 연령대	50세 미만	147	72.1	27.9
	50~59세	219	51.6	48.4
	60~69세	506	33.2	66.8
	70~79세	598	17.6	82.4
	80세 이상	522	9.0	91.0
경과 연수	15년 미만	496	35.5	64.5
	15~30년 미만	1,100	30.1	69.9
	30년 이상	399	8.3	91.7

[부표-5] 가구주가 일하지 않는 이유

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	일자리를 찾을 수 없어서	고령·질병· 장애	육아·간병·가 사	학업 및 취업준비	일하고 싶지 않아서	기타
전체		1,433	5.5	88.6	2.1	0.3	0.6	3.0
임대 주택 유형	영구임대	925	3.9	92.1	0.5	-	0.4	3.0
	국민임대	390	7.9	82.3	5.9	1.0	0.5	2.3
	50년임대	118	10.2	81.4	1.7	-	1.7	5.1
지역	수도권	707	4.5	88.7	3.4	0.1	0.6	2.7
	비수도권	726	6.5	88.4	0.8	0.4	0.6	3.3
수급 여부	수급가구	949	3.8	91.6	0.9	-	0.4	3.3
	비수급가구	462	8.7	82.5	4.5	0.9	0.9	2.6
가구주 연령대	50세 미만	40	17.5	55.0	7.5	5.0	2.5	12.5
	50~59세	106	12.3	74.5	7.5	-	1.9	3.8
	60~69세	329	11.6	79.3	4.0	0.3	0.9	4.0
	70~79세	487	3.3	91.8	1.2	-	0.2	3.5
	80세 이상	469	1.1	97.7	-	0.2	0.2	0.9
경과 연수	15년 미만	314	8.3	84.7	3.8	0.3	1.0	1.9
	15~30년 미만	754	5.4	89.4	2.0	0.4	0.4	2.4
	30년 이상	365	3.3	90.1	0.8	-	0.5	5.2

[부표-6] 가구주 종사상 지위

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	상용근로자	임시·일용근로자 (아르바이트·부 업·자활·공공근 로 포함)	자영업자	무급 가족 종사자
전체		539	43.6	48.4	7.8	0.2
임대 주택 유형	영구임대	89	22.5	73.0	4.5	-
	국민임대	318	45.6	45.9	8.2	0.3
	50년임대	132	53.0	37.9	9.1	-
지역	수도권	273	42.9	52.0	5.1	-
	비수도권	266	44.4	44.7	10.5	0.4
수급 여부	수급가구	1	-	100.0	-	-
	비수급가구	510	44.7	47.1	8.0	0.2
가구주 연령대	50세 미만	105	66.7	25.7	7.6	-
	50~59세	113	60.2	27.4	12.4	-
	60~69세	168	45.8	44.0	9.5	0.6
	70~79세	105	16.2	81.0	2.9	-
	80세 이상	47	6.4	91.5	2.1	-
경과 연수	15년 미만	175	41.1	49.1	9.7	-
	15~30년 미만	331	47.4	45.0	7.3	0.3
	30년 이상	33	18.2	78.8	3.0	-

[부표-7] 생활비 마련 방법

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	근로, 사업소득	생계급여	기초연금, 장애인연금	공적 연금(국민연금, 공무원연금 등)	개인 연금(은행, 보험 등)	금융 자산(예금, 주식, 펀드, 채권 등)
전체		1,986	32.4	50.5	64.9	11.7	0.9	1.2
임대 주택 유형	영구임대	1,018	11.0	79.4	75.0	6.8	0.3	0.5
	국민임대	714	53.9	20.7	57.3	16.9	1.5	1.3
	50년임대	254	57.5	18.5	45.3	16.5	1.6	3.9
지역	수도권	994	34.7	45.4	69.1	9.7	0.5	1.0
	비수도권	992	30.0	55.6	60.6	13.7	1.3	1.4
수급 여부	수급가구	964	-	100.0	73.3	2.2	0.2	0.1
	비수급가구	983	61.4	-	57.3	21.3	1.6	2.3
가구주 연령대	50세 미만	147	80.3	17.0	21.8	4.8	1.4	4.1
	50~59세	217	55.8	37.8	28.1	1.8	0.5	1.4
	60~69세	502	40.8	48.4	52.2	12.2	1.2	1.8
	70~79세	598	22.4	55.5	81.1	19.9	0.7	1.0
	80세 이상	519	12.3	61.5	85.9	7.9	1.0	-
경과 연수	15년 미만	491	43.6	30.3	61.3	13.4	1.4	1.6
	15~30년 미만	1,097	35.5	48.9	63.4	12.7	1.0	1.3
	30년 이상	398	10.1	79.9	73.4	6.8	-	0.5

[부표-8] 총소득

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	평균	50만원 미만	50-100만 원 미만	100-150만원 미만	150-200만원 미만	200만원 이상
전체		1,903	117.9	4.3	59.0	12.7	5.8	18.2
임대 주택 유형	영구임대	997	77.2	3.6	80.1	10.4	2.8	3.1
	국민임대	664	157.2	6.2	34.6	15.9	9.0	34.3
	50년임대	242	177.8	2.1	39.3	12.8	9.5	36.4
지역	수도권	972	123.9	4.2	53.9	14.9	6.9	20.1
	비수도권	931	111.7	4.4	64.3	10.3	4.7	16.3
수급 여부	수급가구	940	72.8	1.4	85.2	12.6	0.9	0.0
	비수급가구	919	163.6	7.2	33.7	12.3	9.8	37.1
가구주 연령대	50세 미만	133	246.1	2.2	14.9	9.0	10.4	63.4
	50~59세	201	184.0	1.5	33.3	15.9	7.0	42.3
	60~69세	484	130.2	2.7	51.4	13.6	9.1	23.1
	70~79세	584	90.8	3.8	71.3	13.5	3.1	8.4
	80세 이상	499	76.9	8.2	73.9	10.4	4.2	3.2
경과 연수	15년 미만	451	132.0	8.2	43.8	15.3	8.2	24.6
	15~30년 미만	1,058	126.9	2.6	57.9	12.1	6.2	21.1
	30년 이상	394	77.8	4.3	79.2	11.1	2.0	3.3

[부표-9] 이전소득

(단위 : 가구, 만원, %)

구분		가구수	평균	50만원 미만	50~75만원 미만	75~100만원 미만	100만원 이상
전체		1,596	60.6	18.3	57.8	11.8	12.1
임대 주택 유형	영구임대	951	66.2	7.5	73.8	9.1	9.6
	국민임대	478	54.5	36.2	32.4	15.3	16.1
	50년임대	167	51.9	28.7	39.5	16.8	15.0
지역	수도권	805	60.6	22.2	49.9	14.0	13.8
	비수도권	791	60.7	14.3	65.9	9.5	10.4
수급 여부	수급가구	930	72.0	1.6	72.6	13.1	12.7
	비수급가구	632	47.3	42.7	36.2	9.3	11.7
가구주 연령대	50세 미만	54	31.1	37.0	40.7	9.3	13.0
	50~59세	111	50.6	19.8	45.0	15.3	19.8
	60~69세	375	59.8	18.1	55.7	13.3	12.8
	70~79세	566	65.7	16.4	61.0	10.6	12.0
	80세 이상	489	64.7	18.2	60.5	11.5	9.8
경과 연수	15년 미만	341	55.8	31.1	39.6	16.1	13.2
	15~30년 미만	875	59.5	18.1	58.6	11.1	12.2
	30년 이상	380	68.5	7.4	72.4	9.5	10.8

[부표-10] 부채 여부

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	있다	없다
전체		1,983	13.5	86.5
임대 주택 유형	영구임대	1,015	8.7	91.3
	국민임대	714	16.2	83.8
	50년임대	254	25.2	74.8
지역	수도권	987	8.5	91.5
	비수도권	996	18.5	81.5
수급 여부	수급가구	960	9.1	90.9
	비수급가구	973	17.8	82.2
가구주 연령대	50세 미만	145	32.4	67.6
	50~59세	216	28.7	71.3
	60~69세	505	20.6	79.4
	70~79세	595	7.2	92.8
	80세 이상	519	2.3	97.7
경과 연수	15년 미만	494	14.0	86.0
	15~30년 미만	1,092	15.5	84.5
	30년 이상	397	7.6	92.4

3.2 주거실태

[부표-11] 공공임대주택 입주 전 거처 유형

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	단독주택 (다가구주택 ·다중주택 포함)	아파트	연립주택·다 세대주택	오피스텔	숙박업소의 객실·판잣집· 비닐하우스	기타
전체		1,993	57.6	23.7	16.7	0.3	1.0	0.7
임대 주택 유형	영구임대	1,021	71.3	13.4	12.3	0.1	2.0	0.9
	국민임대	719	42.1	36.2	21.1	0.4	-	0.1
	50년임대	253	46.2	30.0	21.3	0.8	-	1.6
지역	수도권	995	50.5	26.1	21.6	0.2	1.1	0.5
	비수도권	998	64.7	21.3	11.7	0.4	0.9	0.9
수급 여부	수급가구	962	67.8	17.0	12.5	0.1	1.8	0.8
	비수급가구	979	46.7	30.9	20.9	0.5	0.3	0.6
가구주 연령대	50세 미만	146	34.2	34.2	28.1	0.7	-	2.7
	50~59세	220	51.4	27.7	18.2	0.9	1.4	0.5
	60~69세	505	55.6	25.0	17.2	0.4	0.8	1.0
	70~79세	597	63.7	20.1	14.7	0.2	0.8	0.5
	80세 이상	522	61.7	22.0	14.6	-	1.5	0.2
경과 연수	15년 미만	497	46.1	30.6	22.7	0.4	-	0.2
	15~30년 미만	1,097	59.6	22.6	15.7	0.4	0.7	1.0
	30년 이상	399	66.4	18.3	11.8	-	3.0	0.5

[부표-12] 단지 공용부 시설 만족도

(단위 : 가구, 점, %)

구분		가구수	평점	부정 평가	매우 불만이다	불만이다	보통이다	긍정 평가	만족한다	매우 만족한다
전체		1,992	3.75	3.6	0.6	3.1	26.1	70.3	61.2	9.1
임대 주택 유형	영구임대	1,018	3.73	3.9	0.7	3.2	29.2	66.9	55.7	11.2
	국민임대	719	3.86	2.2	0.4	1.8	18.2	79.6	70.5	9.0
	50년임대	255	3.52	6.3	0.4	5.9	35.7	58.0	57.3	0.8
지역	수도권	993	3.70	2.8	0.4	2.4	29.4	67.8	61.8	5.9
	비수도권	999	3.80	4.4	0.7	3.7	22.7	72.9	60.7	12.2
수급 여부	수급가구	962	3.77	3.4	0.6	2.8	26.7	69.9	59.0	10.8
	비수급가구	980	3.74	3.8	0.5	3.3	25.3	70.9	63.3	7.7
가구주 연령대	50세 미만	146	3.81	4.8	0.7	4.1	20.5	74.7	63.0	11.6
	50~59세	219	3.66	4.6	0.5	4.1	31.5	63.9	56.6	7.3
	60~69세	506	3.71	3.8	0.8	3.0	28.3	68.0	60.9	7.1
	70~79세	597	3.72	3.7	0.3	3.4	29.5	66.8	58.1	8.7
	80세 이상	521	3.86	2.7	0.6	2.1	19.4	77.9	66.8	11.1
경과 연수	15년 미만	496	3.95	1.6	0.2	1.4	13.1	85.3	73.8	11.5
	15~30년 미만	1,097	3.71	4.6	0.8	3.7	27.6	67.8	59.3	8.5
	30년 이상	399	3.63	3.5	0.3	3.3	37.8	58.6	50.9	7.8

[부표-13] 단지 공용부 시설개선이 필요한 항목

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	경사로, 손잡이	CCTV	복도 새시, 창호	LED 보안등	엘리베이터	미끄럼 방지시설	보도블록, 도로포장	외벽 도장	옥상 방수	놀이터, 체육시설	기타
전체		1,244	18.3	240	16.2	22.3	14.4	18.7	5.8	7.6	2.7	13.7	4.2
임대 주택 유형	영구임대	706	21.2	18.4	16.9	20.3	17.3	22.0	6.9	7.9	1.7	12.9	2.8
	국민임대	377	15.9	34.7	15.1	25.2	7.2	15.6	4.0	6.9	3.7	14.9	4.8
	50년임대	161	11.2	23.6	16.1	24.2	18.6	11.8	5.0	8.1	4.3	14.3	8.7
지역	수도권	637	20.3	22.3	23.1	22.0	8.8	15.4	3.3	4.1	3.3	13.8	3.9
	비수도권	607	16.3	25.9	9.1	22.6	20.3	22.2	8.4	11.4	2.0	13.5	4.4
수급 여부	수급가구	629	20.7	20.3	15.4	21.0	15.4	22.3	6.5	8.6	2.2	10.2	2.9
	비수급가구	582	16.2	28.4	16.8	23.9	13.1	15.3	4.6	6.9	3.3	17.0	5.7
가구주 연령대	50세 미만	97	8.2	36.1	22.7	17.5	18.6	15.5	4.1	6.2	1.0	23.7	5.2
	50~59세	145	9.7	33.1	17.2	29.7	16.6	11.7	6.2	10.3	2.1	14.5	4.1
	60~69세	339	14.5	26.5	15.6	27.1	13.3	17.7	8.3	9.7	2.9	15.0	5.9
	70~79세	380	16.8	20.8	17.6	20.0	15.3	18.4	5.5	7.1	3.2	10.3	2.9
	80세 이상	282	32.6	16.7	12.4	17.4	12.1	25.2	3.5	5.0	2.1	12.8	3.5
경과 연수	15년 미만	239	18.8	37.7	6.7	28.5	4.2	17.6	4.2	3.3	2.5	19.2	3.8
	15~30년 미만	667	15.4	24.7	17.2	20.8	16.3	18.7	6.0	10.2	3.4	13.8	6.0
	30년 이상	338	23.7	13.0	21.0	20.7	17.8	19.5	6.5	5.6	1.2	9.5	0.9

[부표-14] 주택 내부시설 만족도

(단위 : 가구, 점, %)

구분	가구수	평점	부정 평가	매우 불만이다	불만이다	보통이다	긍정 평가	만족한다	매우 만족한다
전체	1,975	3.7	5.9	1.1	4.8	24.8	69.3	58.2	11.1
임대 주택 유형	영구임대	1,015	3.7	5.9	1.2	4.7	27.5	66.6	12.5
	국민임대	705	3.8	4.5	0.4	4.1	17.6	77.9	11.6
	50년임대	255	3.5	9.4	2.4	7.1	34.1	56.5	3.9
지역	수도권	975	3.7	5.6	0.8	4.8	29.1	65.2	6.8
	비수도권	1,000	3.8	6.1	1.3	4.8	20.6	73.3	15.3
수급 여부	수급가구	954	3.7	5.2	0.8	4.4	26.5	68.2	12.1
	비수급가구	971	3.7	6.4	1.2	5.1	23.1	70.5	10.5
가구주 연령대	50세 미만	146	3.8	4.8	1.4	3.4	19.2	76.0	13.7
	50~59세	218	3.7	7.8	1.4	6.4	26.1	66.1	9.2
	60~69세	500	3.7	6.4	1.8	4.6	27.4	66.2	9.8
	70~79세	592	3.7	7.1	0.7	6.4	26.2	66.7	10.8
	80세 이상	516	3.8	3.3	0.4	2.9	21.9	74.8	12.6
경과 연수	15년 미만	489	3.9	3.3	0.4	2.9	12.1	84.7	12.9
	15~30년 미만	1,088	3.7	7.3	1.6	5.7	26.6	66.2	10.1
	30년 이상	398	3.6	5.3	0.5	4.8	35.7	59.0	11.6

[부표-15] 주택 내부 시설개선이 필요한 항목

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	안전손잡이 등 주거약자 편의시설 설치	수납공 간 확보	도배·장 판 교체	바닥재 공사 등 소음 문제 개선	변기·타 일 등 화장실 공사	싱크대 등 부엌 공사	누수 문제 해결	새시·창 호·현관 교체 단열 강화	녹물 해결	잡은 정전·누 전 해결	기타
전체		1,484	14.9	11.9	31.7	7.1	33.0	26.4	8.5	22.9	0.9	0.5	10.1
임대 주택 유형	영구임대	772	19.4	12.4	34.6	8.3	35.0	26.9	7.6	22.2	0.4	0.8	7.5
	국민임대	520	10.6	9.8	29.6	6.0	29.4	29.6	10.8	21.7	1.3	0.2	13.7
	50년임대	192	8.3	15.1	26.0	5.2	34.4	15.6	5.7	29.2	1.6	0.5	10.9
지역	수도권	765	15.3	6.8	28.6	4.2	31.2	26.7	9.2	27.5	0.7	0.7	10.3
	비수도권	719	14.5	17.2	35.0	10.2	34.8	26.1	7.8	18.1	1.1	0.4	9.9
수급 여부	수급가구	730	18.6	11.6	33.4	7.8	33.8	23.6	7.4	22.5	0.4	0.5	7.9
	비수급가구	714	11.2	11.9	29.6	6.4	31.9	29.0	9.9	23.2	1.3	0.6	12.2
가구주 연령대	50세 미만	115	4.3	16.5	30.4	8.7	33.0	33.0	10.4	26.1	-	-	10.4
	50~59세	165	7.9	16.4	31.5	7.9	34.5	25.5	11.5	22.4	3.0	-	11.5
	60~69세	402	14.2	14.9	34.1	8.5	38.3	27.9	7.2	22.9	0.2	0.7	10.7
	70~79세	444	11.5	9.5	32.4	5.9	33.3	24.8	10.6	22.5	1.4	0.2	10.1
	80세 이상	357	26.6	7.8	28.6	6.2	25.8	24.9	5.3	22.4	0.3	1.1	8.7
경과 연수	15년 미만	331	15.7	10.9	33.2	5.1	27.5	23.0	10.3	18.1	1.5	0.3	12.4
	15~30년 미만	815	13.0	13.3	29.3	5.9	34.6	27.1	7.9	23.6	1.0	0.4	12.0
	30년 이상	338	18.6	9.5	36.1	11.8	34.3	28.1	8.3	26.0	-	1.2	3.3

[부표-16] 낙상·충돌 등 안전사고 경험 여부

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	경험했다	경험하지 않았다
전체		1,994	13.0	87.0
임대 주택 유형	영구임대	1,020	18.1	81.9
	국민임대	719	6.7	93.3
	50년임대	255	10.2	89.8
지역	수도권	993	9.5	90.5
	비수도권	1,001	16.5	83.5
수급 여부	수급가구	962	18.3	81.7
	비수급가구	981	8.0	92.0
가구주 연령대	50세 미만	147	8.8	91.2
	50~59세	219	8.7	91.3
	60~69세	505	11.5	88.5
	70~79세	598	11.9	88.1
	80세 이상	522	18.6	81.4
경과 연수	15년 미만	497	5.8	94.2
	15~30년 미만	1,100	14.9	85.1
	30년 이상	397	16.6	83.4

[부표-17] 시설에 문제가 생겼을 때 연락하는 방식

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	대면	전화	카카오톡 채널 및 SNS	기타
전체		1,949	51.2	48.7	0.1	0.1
임대 주택 유형	영구임대	995	62.0	37.9	0.1	-
	국민임대	707	42.7	57.1	-	0.1
	50년임대	247	31.6	68.4	-	-
지역	수도권	976	56.9	43.0	0.1	-
	비수도권	973	45.4	54.5	-	0.1
수급 여부	수급가구	936	59.5	40.5	-	-
	비수급가구	964	42.7	57.1	0.1	0.1
가구주 연령대	50세 미만	145	29.7	69.7	0.7	-
	50~59세	211	32.2	67.8	-	-
	60~69세	495	46.3	53.7	-	-
	70~79세	587	56.0	44.0	-	-
	80세 이상	509	64.4	35.4	-	0.2
경과 연수	15년 미만	487	53.4	46.4	-	0.2
	15~30년 미만	1,077	47.3	52.6	0.1	-
	30년 이상	385	59.2	40.8	-	-

[부표-18] 관리사무소 서비스 중 불만족 하는 항목

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	공용공간 청소	시설 관리 및 수선	경비 및 방법	입주민간 갈등중재	해충 방역	쓰레기 장 관리	주차 관리	민원응 대·안내 방송	기타
전체		1,166	32.9	53.0	5.1	7.5	34.2	11.8	7.6	1.5	1.6
임대 주택 유형	영구임대	720	31.5	54.0	3.9	8.8	44.7	10.8	4.9	1.0	1.1
	국민임대	342	38.9	57.0	5.6	5.6	15.2	13.2	7.0	2.3	2.0
	50년임대	104	23.1	32.7	11.5	5.8	24.0	14.4	28.8	2.9	3.8
지역	수도권	641	29.3	64.6	5.3	5.3	36.3	11.4	3.4	0.8	1.6
	비수도권	525	37.3	38.9	4.8	10.3	31.6	12.4	12.8	2.5	1.7
수급 여부	수급가구	625	31.0	56.3	4.0	7.7	43.2	10.7	4.0	1.1	0.8
	비수급가구	509	36.0	49.7	6.1	7.3	22.6	13.2	11.8	2.2	2.4
가구주 연령대	50세 미만	74	29.7	50.0	5.4	8.1	27.0	9.5	17.6	4.1	2.7
	50~59세	125	29.6	40.8	8.0	13.6	32.0	17.6	11.2	2.4	1.6
	60~69세	326	35.6	53.4	7.1	9.5	30.1	12.3	12.0	1.2	1.2
	70~79세	361	33.5	55.7	4.4	6.9	36.8	10.8	4.4	0.8	1.9
	80세 이상	278	31.3	55.8	2.2	3.2	38.5	10.8	2.5	1.8	1.4
경과 연수	15년 미만	234	39.7	56.8	3.8	5.6	15.0	15.0	4.3	1.7	1.3
	15~30년 미만	607	31.3	47.8	7.4	9.7	30.3	10.4	11.7	2.1	2.3
	30년 이상	325	31.1	60.0	1.5	4.9	55.4	12.3	2.5	0.3	0.6

[부표-19] 이주계획 여부

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	있다	없다
전체		1,993	5.0	95.0
임대 주택 유형	영구임대	1,020	3.9	96.1
	국민임대	718	5.3	94.7
	50년임대	255	8.6	91.4
지역	수도권	994	2.9	97.1
	비수도권	999	7.1	92.9
수급 여부	수급가구	962	3.4	96.6
	비수급가구	980	6.3	93.7
가구주 연령대	50세 미만	147	15.0	85.0
	50~59세	220	7.3	92.7
	60~69세	506	6.1	93.9
	70~79세	596	3.4	96.6
	80세 이상	521	2.1	97.9
경과 연수	15년 미만	498	5.4	94.6
	15~30년 미만	1,096	5.6	94.4
	30년 이상	399	3.0	97.0

[부표-20] 이주를 계획하는 주택 유형

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	다른 공공임대주택	분양 주택	민간임대주택	기타
전체		97	60.8	16.5	14.4	8.2
임대 주택 유형	영구임대	40	72.5	-	20.0	7.5
	국민임대	35	40.0	40.0	11.4	8.6
	50년임대	22	72.7	9.1	9.1	9.1
지역	수도권	27	59.3	25.9	11.1	3.7
	비수도권	70	61.4	12.9	15.7	10.0
수급 여부	수급가구	33	72.7	-	18.2	9.1
	비수급가구	59	52.5	27.1	11.9	8.5
가구주 연령대	50세 미만	22	45.5	36.4	13.6	4.5
	50~59세	16	43.8	25.0	25.0	6.3
	60~69세	28	67.9	10.7	10.7	10.7
	70~79세	20	70.0	5.0	20.0	5.0
	80세 이상	11	81.8	-	-	18.2
경과 연수	15년 미만	24	37.5	41.7	16.7	4.2
	15~30년 미만	61	72.1	9.8	6.6	11.5
	30년 이상	12	50.0	-	50.0	-

[부표-21] 이주를 계획하지 않는 이유

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	이사하는 것이 번거로워서	경제적 여유가 없어서	현재의 이웃과 모여 살고 싶어서	현 거처에 만족	끝까지 산다	기타
전체		1,821	27.7	54.9	6.0	8.0	2.1	1.3
임대 주택 유형	영구임대	939	27.2	54.1	7.9	6.9	3.0	1.0
	국민임대	651	29.2	55.9	3.8	8.0	1.2	1.8
	50년임대	231	25.5	55.4	4.3	12.6	0.9	1.3
지역	수도권	911	25.2	65.5	4.5	3.8	0.3	0.5
	비수도권	910	30.1	44.3	7.5	12.2	3.8	2.1
수급 여부	수급가구	895	26.1	54.9	7.5	7.5	2.8	1.2
	비수급가구	884	29.2	54.9	4.8	8.5	1.5	1.2
가구주 연령대	50세 미만	118	22.9	57.6	0.8	13.6	0.8	4.2
	50~59세	198	22.7	60.6	4.0	10.1	1.0	1.5
	60~69세	461	26.7	54.7	6.9	9.1	0.7	2.0
	70~79세	553	30.4	54.8	5.4	6.9	1.8	0.7
	80세 이상	488	28.5	52.5	7.8	6.1	4.5	0.6
경과 연수	15년 미만	442	27.1	60.0	2.3	8.6	0.5	1.6
	15~30년 미만	1,023	26.6	52.4	7.0	9.1	3.3	1.6
	30년 이상	356	31.5	55.9	7.6	4.2	0.6	0.3

[부표-22] 노인·장애인 가구를 위한 돌봄로봇 설치 필요성

(단위 : 가구, 점, %)

구분		가구수	평점	필요함	매우 필요하다	필요하다	보통이다	필요하지 않음	필요하지 않다	전혀 필요하지 않다
전체		1,450	2.6	27.2	9.0	18.2	11.8	61.0	49.9	11.2
임대 주택 유형	영구임대	868	2.7	29.8	12.4	17.4	11.4	58.8	47.9	10.8
	국민임대	447	2.5	21.7	3.1	18.6	13.2	65.1	51.7	13.4
	50년임대	135	2.7	28.1	5.9	22.2	9.6	62.2	56.3	5.9
지역	수도권	735	2.4	20.5	2.0	18.5	11.7	67.8	56.7	11.0
	비수도권	715	2.8	34.0	16.1	17.9	11.9	54.1	42.8	11.3
수급 여부	수급가구	819	2.7	30.3	12.2	18.1	11.8	57.9	46.4	11.5
	비수급가구	601	2.5	23.0	5.0	18.0	11.5	65.6	55.2	10.3
가구주 연령대	50세 미만	35	2.3	20.0	2.9	17.1	8.6	71.4	54.3	17.1
	50~59세	62	2.6	27.4	9.7	17.7	11.3	61.3	50.0	11.3
	60~69세	307	2.5	27.7	8.5	19.2	6.5	65.8	49.5	16.3
	70~79세	555	2.5	22.9	7.9	15.0	10.1	67.0	55.0	12.1
	80세 이상	490	2.9	32.0	10.8	21.2	17.3	50.6	44.1	6.5
경과 연수	15년 미만	302	2.4	17.9	1.0	16.9	15.6	66.6	52.0	14.6
	15~30년 미만	790	2.8	32.7	14.2	18.5	9.7	57.6	47.8	9.7
	30년 이상	358	2.5	22.9	4.2	18.7	13.1	64.0	52.5	11.5

3.3 주거복지 프로그램 및 공동체 활성화 수요

[부표-23] 여가에 주로 머무는 공간

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	살고 있는 집	단지 내 휴게시설 (공원, 정자 벤치 등)	경로당	사회복지 시설	종교시설	단지 외부 공원·체육 시설	기타
전체		1,992	59.1	22.4	9.5	3.4	1.3	2.1	2.1
임대 주택 유형	영구임대	1,022	44.8	35.1	11.1	5.3	0.9	1.0	1.9
	국민임대	715	74.7	9.9	9.9	1.5	1.3	1.1	1.5
	50년임대	255	72.5	6.7	2.4	1.2	3.1	9.4	4.7
지역	수도권	994	57.0	21.4	14.3	3.9	0.8	1.4	1.1
	비수도권	998	61.1	23.4	4.8	2.9	1.8	2.8	3.1
수급 여부	수급가구	963	46.9	33.7	9.7	5.0	0.9	2.0	1.8
	비수급가구	978	70.3	11.7	9.7	2.0	1.5	2.2	2.5
가구주 연령대	50세 미만	146	83.6	10.3	-	1.4	1.4	-	3.4
	50~59세	218	77.5	13.3	0.9	0.9	2.3	2.8	2.3
	60~69세	507	64.5	24.7	2.2	2.2	1.6	3.0	2.0
	70~79세	596	49.8	25.5	12.6	5.5	1.2	2.9	2.5
	80세 이상	522	49.8	23.9	19.5	3.8	0.8	0.8	1.3
경과 연수	15년 미만	496	73.2	13.1	8.3	2.4	1.0	0.8	1.2
	15~30년 미만	1,097	60.1	17.9	10.9	3.2	1.8	3.3	2.8
	30년 이상	399	38.8	46.6	7.3	5.3	0.3	0.5	1.3

[부표-24] 단지 내 주민공동시설 이용여부

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	이용한다	이용하지 않는다
전체		1,995	62.5	37.5
임대 주택 유형	영구임대	1,022	78.0	22.0
	국민임대	718	51.3	48.7
	50년임대	255	32.2	67.8
지역	수도권	994	63.2	36.8
	비수도권	1,001	61.8	38.2
수급 여부	수급가구	963	76.2	23.8
	비수급가구	981	49.2	50.8
가구주 연령대	50세 미만	147	35.4	64.6
	50~59세	220	42.7	57.3
	60~69세	506	55.5	44.5
	70~79세	597	70.7	29.3
	80세 이상	522	76.1	23.9
경과 연수	15년 미만	498	59.8	40.2
	15~30년 미만	1,098	56.7	43.3
	30년 이상	399	81.7	18.3

[부표-25] 이용하는 단지 내 주민공동시설

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	공원·정 자·벤치 등 휴게시설	체육 시설	경로당	사회 복지관	어린이집· 지역아동 센터·공동 육아실	어린이 놀이터	독서실· 작은도 서관	공동 텃밭	기타
전체		1,237	71.9	14.3	31.9	28.4	0.5	2.5	0.8	0.7	0.2
임대 주택 유형	영구임대	795	77.5	9.4	26.5	40.5	0.1	1.5	0.4	1.0	0.3
	국민임대	360	66.4	19.7	43.3	7.5	1.1	4.2	1.4	-	-
	50년임대	82	42.7	37.8	34.1	2.4	1.2	4.9	2.4	1.2	-
지역	수도권	626	74.8	6.5	38.8	29.6	0.5	1.3	0.5	0.5	-
	비수도권	611	69.1	22.3	24.9	27.2	0.5	3.8	1.1	1.0	0.3
수급 여부	수급가구	729	76.4	12.2	25.8	39.8	0.3	1.8	0.3	1.0	-
	비수급가구	478	65.7	17.4	41.6	10.9	0.8	3.6	1.7	0.2	0.4
가구주 연령대	50세 미만	48	66.7	33.3	2.1	8.3	6.3	22.9	2.1	-	2.1
	50~59세	92	69.6	28.3	9.8	6.5	1.1	6.5	8.7	1.1	-
	60~69세	280	78.2	16.8	13.2	23.2	0.7	1.8	0.4	1.1	0.4
	70~79세	419	73.3	10.0	33.7	31.7	-	1.0	-	1.0	-
	80세 이상	397	67.3	11.6	52.1	36.0	-	1.3	-	0.3	-
경과 연수	15년 미만	290	75.2	17.2	40.3	14.1	1.0	3.4	1.7	-	-
	15~30년 미만	622	64.3	18.0	36.7	32.6	0.5	2.7	0.6	0.3	0.3
	30년 이상	325	83.7	4.6	15.4	32.9	-	1.2	0.3	2.2	-

[부표-26] 단지 내 주민공동시설 이용 빈도

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	거의 매일(주 4회 이상)	주 1~3회	월 2~3회	월 1회 이하
전체		1,169	68.9	25.4	3.8	1.9
임대 주택 유형	영구임대	769	80.6	16.3	1.8	1.3
	국민임대	324	50.0	39.8	7.1	3.1
	50년임대	76	31.6	56.6	9.2	2.6
지역	수도권	579	72.9	24.2	2.1	0.9
	비수도권	590	65.1	26.6	5.4	2.9
수급 여부	수급가구	700	78.7	18.0	2.1	1.1
	비수급가구	441	55.1	35.4	6.6	2.9
가구주 연령대	50세 미만	50	46.0	44.0	6.0	4.0
	50~59세	89	51.7	39.3	6.7	2.2
	60~69세	266	63.5	25.9	6.0	4.5
	70~79세	398	73.9	21.9	3.5	0.8
	80세 이상	365	74.8	23.0	1.4	0.8
경과 연수	15년 미만	258	60.9	29.5	6.2	3.5
	15~30년 미만	590	66.3	27.5	4.4	1.9
	30년 이상	321	80.4	18.4	0.6	0.6

[부표-27] 단지 내 주민공동시설을 이용하지 않는 이유

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	현재 필요한 시설이 없음	커뮤니티 활동을 원하지 않음	시간이 없음	거동이 불편함	돌볼 가족이 있어서	나이가 안 되어서	기타
전체		735	39.7	18.2	17.8	19.3	0.5	1.4	3.0
임대 주택 유형	영구임대	214	29.9	21.0	7.9	35.5	0.5	1.4	3.7
	국민임대	348	42.0	15.8	24.4	14.4	-	0.6	2.9
	50년임대	173	47.4	19.7	16.8	9.2	1.7	2.9	2.3
지역	수도권	364	34.6	26.1	20.9	16.8	-	0.3	1.4
	비수도권	371	44.7	10.5	14.8	21.8	1.1	2.4	4.6
수급 여부	수급가구	221	31.2	21.3	5.9	36.2	0.9	1.8	2.7
	비수급가구	493	43.8	16.6	22.7	12.0	0.4	1.2	3.2
가구주 연령대	50세 미만	93	55.9	9.7	29.0	4.3	-	-	1.1
	50~59세	123	46.3	17.9	24.4	7.3	-	3.3	0.8
	60~69세	223	42.6	20.2	19.3	11.7	0.9	0.9	4.5
	70~79세	173	40.5	24.9	12.1	17.9	0.6	0.6	3.5
	80세 이상	121	14.0	12.4	8.3	58.7	0.8	2.5	3.3
경과 연수	15년 미만	198	40.9	10.6	29.8	14.6	-	-	4.0
	15~30년 미만	466	42.3	21.5	14.4	17.0	0.9	1.7	2.4
	30년 이상	71	19.7	18.3	7.0	47.9	-	2.8	4.2

[부표-28] 신규 또는 확대 설치가 필요한 주민공동시설

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	공원·정 자·벤치 등 휴게시설	체육 시설	건강증 진시설	공동주 방·식당	공동 화장실	공동 텃밭	공동 작업장	다목적 공간 (회의, 소모임 등)	기타
전체		1,476	35.5	27.8	47.2	11.7	10.3	7.2	0.8	2.0	4.9
임대 주택 유형	영구임대	788	45.8	22.1	46.6	11.2	13.7	7.6	0.9	1.8	2.8
	국민임대	515	25.0	35.0	46.8	12.2	4.3	6.8	0.6	1.9	6.4
	50년임대	173	19.7	32.4	50.9	12.7	12.7	6.9	1.2	3.5	10.4
지역	수도권	768	41.9	22.1	50.9	13.5	7.3	6.8	0.1	1.6	2.5
	비수도권	708	28.5	33.9	43.1	9.7	13.6	7.8	1.6	2.5	7.6
수급 여부	수급가구	723	44.1	22.0	46.2	10.5	13.7	6.2	0.8	1.5	3.2
	비수급가구	720	26.8	33.5	48.8	12.8	6.8	7.9	0.7	2.6	6.7
가구주 연령대	50세 미만	107	18.7	47.7	31.8	3.7	9.3	13.1	-	-	16.8
	50~59세	156	32.1	35.9	37.2	5.8	14.7	8.3	1.9	3.8	6.4
	60~69세	392	33.9	31.9	46.4	9.4	13.5	5.9	1.0	2.3	4.3
	70~79세	448	36.2	24.6	50.7	13.6	9.4	9.2	1.1	2.0	4.0
	80세 이상	373	42.6	18.2	52.3	16.6	6.4	4.3	-	1.6	2.7
경과 연수	15년 미만	352	34.7	33.8	49.7	14.2	3.4	6.3	-	3.7	4.8
	15~30년 미만	801	29.7	30.5	42.1	13.9	9.5	8.4	1.4	1.9	5.5
	30년 이상	323	50.8	14.6	57.0	3.7	19.8	5.6	0.3	0.6	3.7

[부표-29] 생활이 어려울 때 도움을 청할 수 있는 곳

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	가족·친척	친구·직장 동료	이웃 주민	종교단체	사회복지시설	행정복지센터·시군구청	관리사무소	기타	없음
전체		1,981	47.8	3.4	5.2	3.5	15.1	22.1	1.9	0.2	27.3
임대주택 유형	영구임대	1,014	38.3	1.4	6.1	4.7	25.9	33.3	2.7	0.3	26.9
	국민임대	713	58.2	5.6	3.9	2.0	3.8	11.4	1.1	0.1	26.6
	50년임대	254	56.3	5.5	5.1	2.8	3.9	7.5	0.8	-	30.7
지역	수도권	991	52.7	3.3	3.6	2.0	18.4	27.4	1.4	0.1	23.8
	비수도권	990	42.8	3.5	6.8	4.9	11.9	16.8	2.3	0.3	30.8
수급 여부	수급가구	958	36.8	1.6	5.3	5.1	26.5	36.0	2.4	0.2	24.6
	비수급가구	975	58.5	5.3	5.1	1.8	4.3	8.4	1.4	0.2	29.9
가구주 연령대	50세 미만	146	56.2	12.3	0.7	3.4	6.8	11.6	0.7	0.7	28.1
	50~59세	220	45.9	6.8	5.0	5.9	8.2	18.2	1.8	-	32.7
	60~69세	503	43.9	3.6	4.0	4.0	11.9	20.5	1.4	0.2	31.2
	70~79세	592	45.8	2.7	6.6	2.2	18.2	26.4	1.7	0.2	26.2
	80세 이상	517	52.0	0.2	6.2	3.5	20.1	23.4	2.9	0.2	22.4
경과 연수	15년 미만	492	51.8	6.1	2.2	1.4	8.3	15.7	1.2	0.2	27.2
	15~30년 미만	1,090	46.3	2.9	6.7	2.0	8.4	17.0	1.8	0.2	29.6
	30년 이상	399	46.6	1.5	4.8	10.0	41.9	44.1	2.8	0.3	21.1

[부표-30] 가장 필요한 사회복지서비스

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	생계급여·기초연금 등 소득 지원	주거급여·집수리 등 주거 지원	도시락 배달·생필품 등 지원	의료급여·활동보조·심리상담 등 의료·건강관리 지원	직업훈련·취업연계 등 일자리 지원	음악·미술·교육 등 문화생활 지원	간접돌봄 등 아동보육 지원	기타
전체		1,813	47.7	10.7	16.1	16.7	5.0	2.6	1.1	0.1
임대주택 유형	영구임대	961	55.7	4.8	20.6	15.2	2.2	1.5	-	0.1
	국민임대	627	33.7	19.8	12.9	19.0	7.5	4.3	2.7	0.2
	50년임대	225	52.9	10.7	5.3	16.4	10.2	3.1	1.3	-
지역	수도권	973	44.3	13.7	19.4	13.4	5.7	2.5	1.1	-
	비수도권	840	51.7	7.3	12.1	20.5	4.3	2.9	1.1	0.2
수급 여부	수급가구	900	58.3	3.6	21.1	13.9	1.2	1.6	0.2	0.1
	비수급가구	873	37.1	17.8	10.5	19.9	8.7	3.8	2.1	0.1
가구주 연령대	50세 미만	128	27.3	18.0	4.7	15.6	12.5	12.5	9.4	-
	50~59세	187	43.9	17.6	7.5	16.0	10.7	4.3	-	-
	60~69세	457	46.6	15.3	12.3	15.1	7.2	2.8	0.7	-
	70~79세	551	51.7	8.0	16.9	18.7	3.1	0.9	0.5	0.2
	80세 이상	488	51.0	4.9	25.0	16.2	1.0	1.2	0.4	0.2
경과 연수	15년 미만	429	29.6	16.6	23.1	16.3	7.2	4.4	2.8	-
	15~30년 미만	1,000	52.0	10.9	12.7	15.5	5.3	2.6	0.8	0.2
	30년 이상	384	56.8	3.6	16.9	20.1	1.8	0.8	-	-

[부표-31] 단지 내 주거복지사 배치 필요성

(단위 : 가구, 점, %)

구분		가구수	평점	필요함	매우 필요하다	필요하다	보통이다	필요하지 않음	필요하지 않다	전혀 필요하지 않다
전체		1,984	3.3	50.0	9.1	40.9	27.1	22.9	21.1	1.8
임대 주택 유형	영구임대	1,017	3.4	49.1	12.1	37.0	31.3	19.7	18.5	1.2
	국민임대	714	3.3	51.8	5.2	46.6	22.8	25.4	22.4	2.9
	50년임대	253	3.3	48.6	7.9	40.7	22.5	28.9	28.1	0.8
지역	수도권	991	3.1	39.5	2.5	36.9	31.7	28.9	26.6	2.2
	비수도권	993	3.6	60.5	15.6	44.9	22.6	16.9	15.6	1.3
수급 여부	수급가구	959	3.4	50.8	12.1	38.7	30.0	19.2	17.6	1.6
	비수급가구	976	3.3	49.3	6.1	43.1	24.3	26.4	24.5	1.9
가구주 연령대	50세 미만	147	3.2	49.7	4.8	44.9	21.1	29.3	25.9	3.4
	50~59세	220	3.4	50.5	11.4	39.1	26.8	22.7	19.5	3.2
	60~69세	505	3.4	52.9	11.7	41.2	23.6	23.6	22.0	1.6
	70~79세	595	3.3	46.7	7.4	39.3	30.1	23.2	21.7	1.5
	80세 이상	515	3.4	50.9	8.5	42.3	28.9	20.2	19.0	1.2
경과 연수	15년 미만	491	3.2	49.5	2.9	46.6	22.4	28.1	23.4	4.7
	15~30년 미만	1,096	3.5	57.9	12.8	45.2	21.7	20.3	19.4	0.9
	30년 이상	397	3.1	28.7	6.5	22.2	47.9	23.4	22.9	0.5

4. 매입임대주택 거주 가구 설문조사 주요 결과¹¹⁷⁾

[부표-32] 매입임대주택 거주 가구 특성

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	비율
전체		208	100.0
가구원수	1인	96	46.2
	2인	43	20.7
	3인	39	18.8
	4인 이상	30	14.4
가구 총소득	100만원 미만	47	38.5
	100~200만원 미만	21	17.2
	200만원 이상	54	44.3
수급 여부	수급가구	55	30.9
	비수급가구	123	69.1
취약 가구원 유무	노인	43	20.7
	장애인	62	29.8
	외국인	3	1.4
	금융채무불이행자	13	7.8

주 : 장애인은 활동에 상당한 어려움이 있다고 응답한 가구원을 의미함

[부표-32] 매입임대주택 거주 가구 가구주 특성

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	비율
전체		208	100.0
연령대	50세 미만	92	53.2
	50~59세	33	19.1
	60~69세	17	9.8
	70~79세	18	10.4
	80세 이상	13	7.5
성별	남성	92	49.7
	여성	91	49.2
	기타	2	1.1
학력	중학교 졸업 이하	33	18.5
	고등학교 졸업	68	38.2
	대학교 졸업	68	38.2
	대학원 졸업 이상	9	5.1
혼인상태	미혼	35	19.3
	배우자 있음	77	42.3
	사별	30	16.5
	이혼	40	22.0
경제활동 여부	일하였음	100	55.0
	일하지 않음	82	45.1

주 : 경제활동 여부는 지난 1주일 동안 수입을 목적으로 일을 하였는지 기준임

117) 2023년 1월 9일~2월 3일간 수도권 LH 매입임대주택에 거주하는 208가구를 대상으로 설문조사를 실시함. 수행함

[부표-33] 매입임대주택 입주 전 거처 유형

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	단독주택	아파트	연립·다세대 주택	오피스텔	숙박업소의 객실·판잣집· 비닐하우스	기타
전체	205	28.3	15.1	46.8	7.3	2.4	0.7
수급 여부	수급가구	54	33.3	9.3	48.1	1.9	7.4
	비수급가구	121	24.0	19.8	46.3	9.1	0.8

[부표-34] 매입임대주택 입주 후 항목별 개선 여부

(단위 : 가구, 점, %)

구분	가구수	평점	부정 평가			보통이다	긍정 평가		
				전혀 그렇지 않다	그렇지 않다			그렇다	매우 그렇다
점유 안정성	203	4.01	5.9	3.0	3.0	17.2	76.8	43.8	33.0
임대료 부담가능성	199	3.75	15.6	7.0	8.5	19.1	65.3	33.2	32.2
단열·환기·채광 등 집의 성능	195	3.66	14.4	6.7	7.7	24.6	61.0	34.9	26.2
교통·편의시설 등 주변 환경	195	3.62	14.9	4.6	10.3	26.2	59.0	36.9	22.1

주 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 공공임대주택 입주로 주거생활이 개선되었다는 것을 의미함

[부표-35] 시설에 문제 생길 때 연락하는 곳

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	LH 주거행복지원센터	LH 바로처리콜센터	민간 집수리 업체	기타
전체	206	92.7	1.5	5.3	0.5

[부표-36] 건물 관리실태 중 불만족하는 항목

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	공용공간 청소	시설관리 및 수선	경비 및 방법	입주민간 갈등중재	해충방역	쓰레기장 관리	주차 관리	기타
전체	162	24.7	31.5	9.3	13.6	13.0	33.3	21.6	9.9

주 : 복수응답으로, 1·2순위를 가중치 없이 종합한 결과임

[부표-37] LH 주거행복지원센터 확대 필요성

(단위 : 가구, 점, %)

구분	가구수	평점	필요함			보통이다	필요없음		
				매우 필요하다	필요하다			필요하지 않다	전혀 필요하지 않다
전체	202	3.73	58.9	23.3	35.6	33.2	7.9	6.9	1.0

주 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 조치가 필요하다는 것을 의미함

[부표-38] 부정적인 주거환경 요소

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	공공장소 음주	기물 파손	물건 투척	협박· 괴롭힘	물건 적치	저장강박	층간소음	복도 등 흡연	노상방뇨	기타
전체		154	4.7	4.1	12.2	2.0	31.1	4.1	60.8	25.0	4.1	13.5
수급 여부	수급가구	50	4.9	7.3	17.1	4.9	41.5	4.9	48.8	24.4	7.3	14.6
	비수급가구	81	4.7	2.4	11.8	1.2	22.4	4.7	68.2	23.5	2.4	14.1

주 : 복수응답으로, 1·2·3순위를 가중치 없이 종합한 결과임

[부표-39] 건물 공용부 시설개선이 필요한 항목

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	경사로, 손잡이	CCTV	복도새시, 창호	LED 보안등	엘리 베이터	미끄럼 방지시설	외벽 도장	옥상 방수	건물 자동 출입문	기타
전체		154	15.6	31.2	18.8	24.0	16.9	27.9	15.6	16.2	13.6	8.4
수급 여부	수급가구	50	18.0	24.0	22.0	22.0	18.0	28.0	24.0	16.0	12.0	4.0
	비수급가구	81	11.1	33.3	14.8	22.2	19.8	25.9	9.9	13.6	14.8	13.6

주 : 복수응답으로, 1·2·3순위를 가중치 없이 종합한 결과임

[부표-40] 주택 내부 시설개선이 필요한 항목

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	주거약자 편의시설	수납공간 확보	도배·장 판 교체	소음문제 개선	화장실 공사	부엌 공사	누수문제 해결	단열 강화	보일러 교체	기타
전체		167	17.4	40.7	22.2	29.9	15.6	15.6	17.4	27.5	3.0	4.8
수급 여부	수급가구	50	28.0	28.0	28.0	22.0	10.0	28.0	24.0	34.0	2.0	6.0
	비수급가구	91	7.7	45.1	18.7	36.3	17.6	8.8	12.1	26.4	2.2	4.4

주 : 복수응답으로, 1·2·3순위를 가중치 없이 종합한 결과임

[부표-41] 주거환경 개선을 위한 리모델링 및 재건축 필요성

(단위 : 가구, 점, %)

항목	가구수	평점	필요함			보통이다	필요 없음		
				매우 필요하다	필요하다			필요하지 않다	전혀 필요하지 않다
리모델링	191	2.88	31.4	11.0	20.4	25.1	43.5	33.0	10.5
철거 후 재건축	156	2.42	16.0	6.4	9.6	24.4	59.6	38.5	21.2

주 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 조치가 필요하다는 것을 의미함

[부표-42] 기존 생활권에 설치가 필요한 주민공동시설

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	경로당	작은 도서관	공동 빨래방	다목적 공간	체육시설	공동텃밭	공동주방· 식당	기타
전체	78	9.0	38.5	9.0	35.9	53.8	30.8	3.8	1.3

주 : 커뮤니티시설 설치가 필요하다고 응답한 가구만을 대상으로 한 설문이며, 필요 시설은 복수응답임

[부표-43] 가장 필요한 사회복지서비스

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	소득 지원	주거 지원	현물 지원	의료 지원	일자리 지원	문화생활 지원	아동보육 지원	기타
전체		150	33.3	26.0	7.3	10.7	5.3	4.7	12.0	0.7
수급 여부	수급가구	41	56.1	12.2	9.8	17.1	2.4	-	2.4	-
	비수급가구	90	21.1	33.3	4.4	8.9	6.7	7.8	17.8	-