

# 거주 후 평가 <sup>2024 POE</sup> 결과를 반영한 LH 주택 계획방향

LH Housing Planning & Design Strategies based on 2024 Post Occupancy  
Evaluation (POE)

이영환 백혜선 김민준 권오준 박윤재



거주 후 평가 <sup>2024 POE</sup> 결과를 반영한 LH 주택 계획방향



연구관리 2024-095호

## 거주 후 평가<sup>2024 POE</sup> 결과를 반영한 LH 주택 계획방향

---

지은이 이영환 · 백혜선 · 김민준 · 권오준 · 박윤재  
발행인 정창무  
발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원  
주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99  
홈페이지 <http://lhri.lh.or.kr>

전화번호 042-866-8653  
이메일 [takiron@lh.or.kr](mailto:takiron@lh.or.kr)

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

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

# 거주 후 평가 <sup>2024 POE</sup> 결과를 반영한 LH 주택 계획방향

LH Housing Planning & Design Strategies based on 2024 Post Occupancy Evaluation (POE)

이영환 · 백혜선 · 김민준 · 권오준 · 박윤재

## 참여연구진

### 연구책임

이영환 LH 토지주택연구원 연구위원

### 연구진

백혜선 LH 토지주택연구원 연구위원

김민준 LH 토지주택연구원 수석연구원

권오준 LH 토지주택연구원 연구원

박윤재 LH 토지주택연구원 연구원

### Technical Support

김태민 LH 토지주택연구원 수석연구원

### 연구심의위원회

전주영 LH 토지주택연구원 실장

김영훈 대진대학교 교수

김희정 실내건축사무소 TOOL 대표

박지영 LH 토지주택연구원 선임연구위원

송상훈 LH 토지주택연구원 연구위원

노태극 LH 주거혁신처 팀장

신인영 LH 공공주택기획처 부장(現 인천지역본부 팀장)

김용환 LH 주거혁신처 차장

김지민 LH 공공주택기획처 차장(現 서울지역본부 차장)

### 2024 POE 위탁용역 수행기관

(주)마크로밀 엠브레인

## 연구요약 Summary

### ■ LH, 국민에게 양질의 공공주택을 공급하기 위해 정기적으로 POE 실시

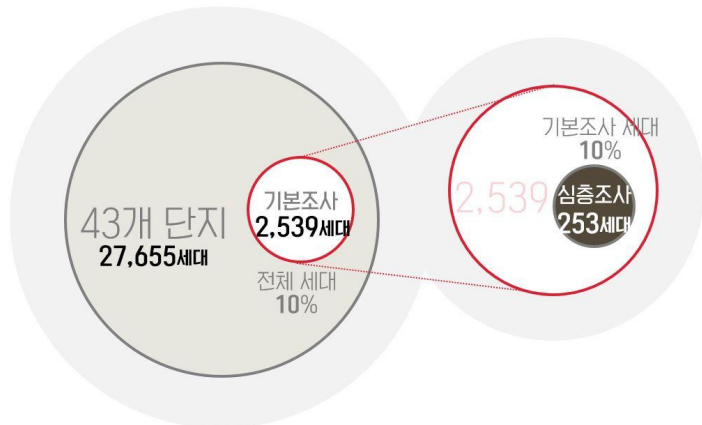
거주 후 평가(POE)는 건축물 실태를 사용자 입장에서 진단 후, 차기 설계에 반영하는 프로세스로 LH는 2016년부터 공공임대·공공분양 단지에 대한 POE를 2년 단위로 추진



LH 공공임대·공공분양주택 POE 추진과정

2024 POE는 2022년 이후 공급된 신규 건설 단지 34개소, 그리고 2022 POE 단지 중 추적조사 사용 단지 6개소 등을 포함하여 43개 단지의 거주자 2,539세대를 대상으로 진행

- LH POE 최초로 동일한 설문 문항으로 민간과 LH 아파트 POE 비교 분석 시도
- 민간 아파트는 LH 아파트가 위치한 지자체 내에서 선정을 원칙으로 했으며, 조사세대수는 1,100세대

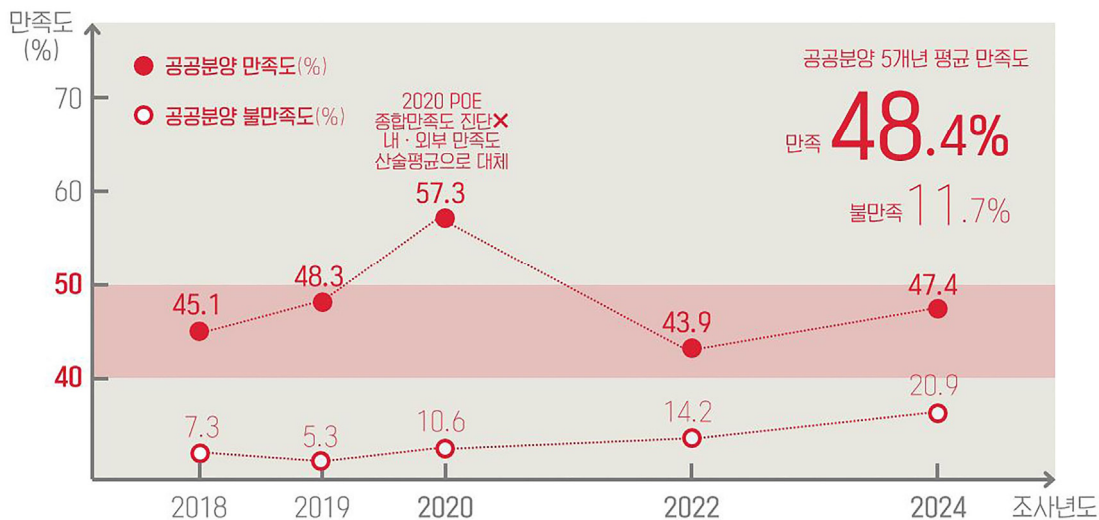
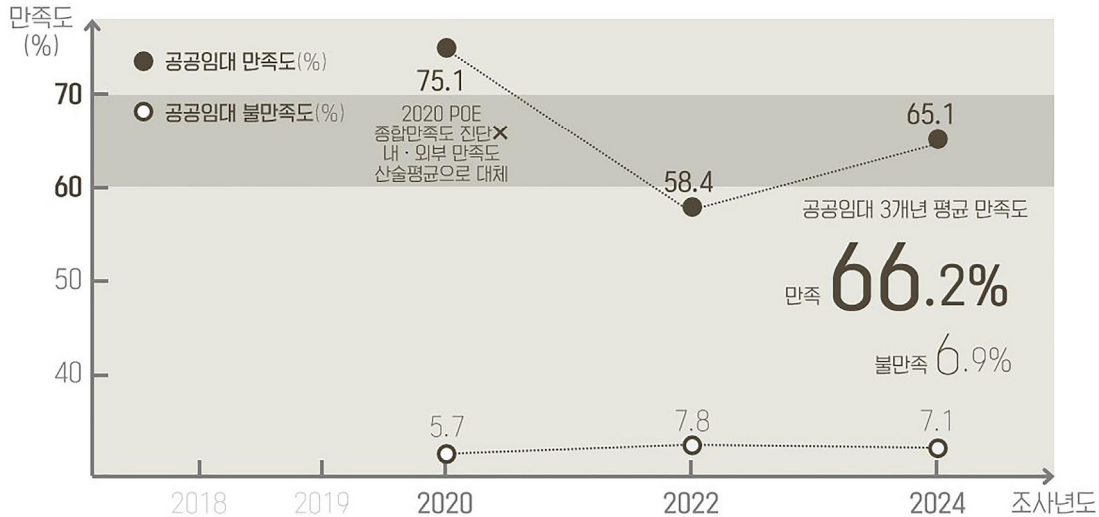


2024 POE 거주자 설문조사 규모

## ■ 공공임대 · 공공분양 거주자 만족도, 2022 POE 대비 상승 추세로 전환

전국 단위로 진행된 POE 결과를 기반으로 거주자 만족도를 시계열적으로 모니터링하면,  
2022 POE 대비 공공임대 6.7% 상승, 공공분양 4.5% 상승

- 공공임대는 평균적으로 만족 수준의 결과이나, 공공분양은 불만족 수준 지속



### LH 공공임대 · 공공분양주택 POE 추진과정

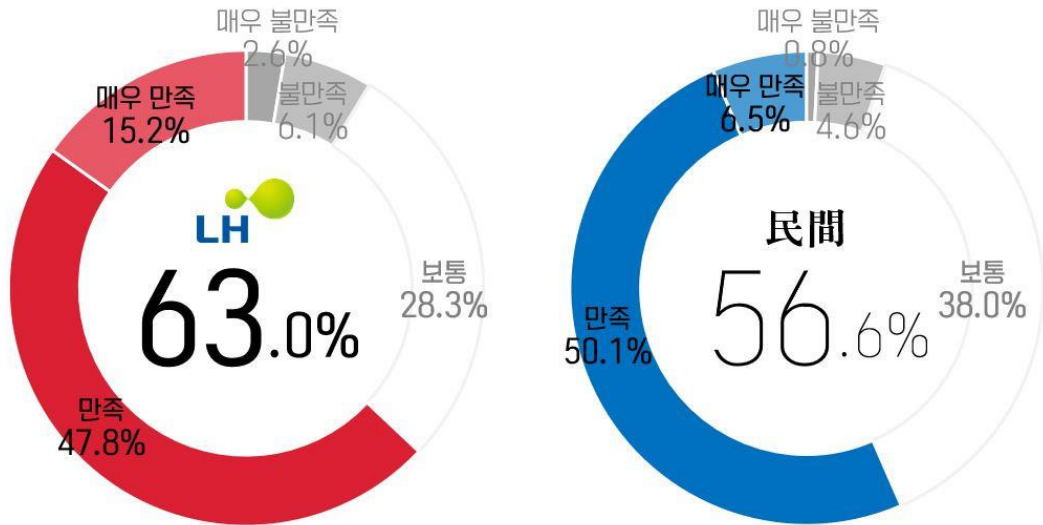
※ 응답자 만족도 비율에 따라 평가등급 설정 ⇨ 만족(60% 이상), 보통(59~50%), 불만족(50% 미만)

2024 POE 결과의 세부적 내용은 본보고서를 참고하기 바라며, **핵심내용과 LH 아파트의 정채성 확립 · 역량 축적을 위한 계획 분야 과제**를 정리하면 다음과 같음

## ■ 결론 I 거주자 만족도 양호한 LH 아파트

2024 POE는 LH 아파트의 객관적 비교·진단을 위해 POE 조사 최초로 동일한 설문조사를 민간 아파트 거주자에게도 실시하였는데, 거주자의 만족도는 민간 아파트보다 높게 나타남

- LH 아파트는 만족 수준(63.0%), 민간 아파트는 보통 수준(56.6%)로 확인



LH 아파트 · 민간 아파트 거주자 POE 결과

## ■ 결론 II 디테일이 강한 내부공간 지향

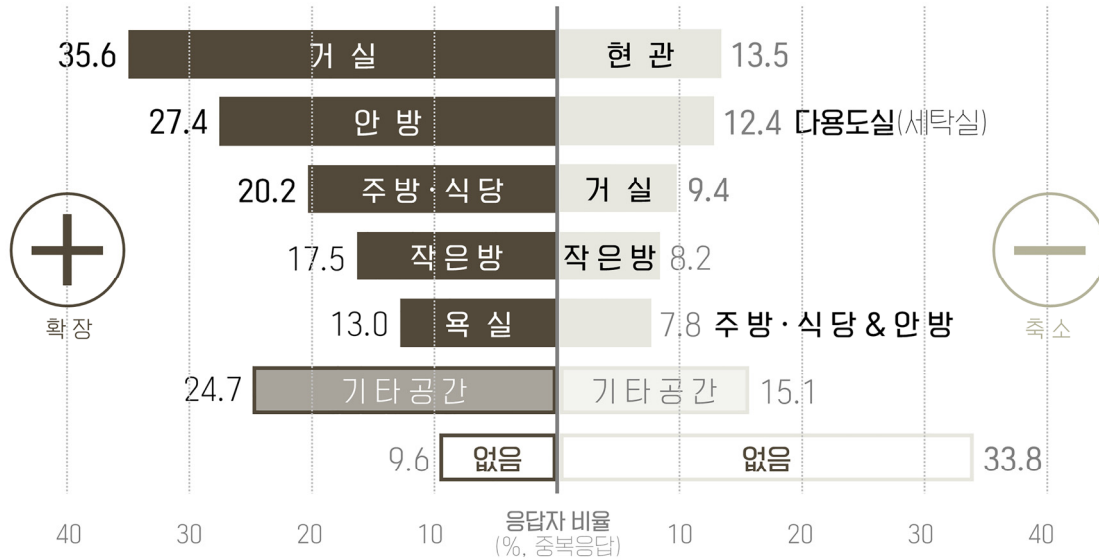
단기적으로는 면적 확대보다는 주택 내부의 설비·시설 측면의 불만족 사항 개선에 집중하고, 신속한 피드백 및 설계 반영을 통해 디테일이 강한 주택으로 이미지 쇄신

LH 아파트 내 단위공간별 거주자 불만족 1순위 및 차순위 항목

단 위 공 간	불만족 1순위	디테일에 강한 LH를 위한 전략적 개선 포인트	
거 실	좁은 면적	콘센트 위치 · 개수	2순위
안 방	좁은 면적	콘센트 위치 · 개수	3순위
작 은 방	좁은 면적	채광창 확대	3순위
주 방 · 식 당	조리공간 협소	콘센트 위치 · 개수	4순위
욕 실	좁은 면적	싱크대 사이즈	3순위
현 관	중문 없음	환풍기 성능	2순위
드 레 스 룸	좁은 면적	샤워부스 유리벽	3순위
		전신 거울	3순위
		수납구조	2순위

단위공간 면적이 좁다는 의견은 공통적으로 나왔으나, 전용면적 확대는 쉽지 않으므로, 면적 트레이드 결과를 활용한 선택과 집중 관점의 단위공간 계획 시도

- 축소 허용 단위공간에서 필요한 면적을 확보하여 전체 면적 확장 없이 평면 개선



#### 단위세대 내 단위공간별 면적 트레이드 조사 결과

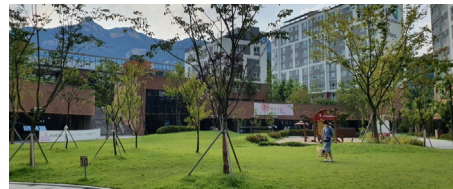
※ 면적 트레이드 ⇒ 전용면적 변화 없이 거주자의 사용 경험을 토대로 확장·축소를 허용할 수 있는 단위공간 파악

### ■ 결론 Ⅲ 명료한 동선·사인 체계를 가지는 외부공간

단지 외부에 대한 개별적 불만족 사항에 대한 1:1 대응보다는 LH아파트 정체성 확립에 주력할 필요가 있으며, 브랜드 아파트의 고급화 전략과는 다른 접근 필요

외부공간에 대한 불만족 사항 중 시인성이 나쁜 동선체계 및 안내판 등에 주목하여, 동선·사인 체계를 리뉴얼하여 알기 쉽고 찾아가기 쉬운 단지로 조성

- 지상·지하주차장, 안내판, 주민공동시설, 부대시설 등에 사용하는 서체·심볼 개발·통일 등 디테일 강화 전략을 통한 만족도 제고
- 조경은 제품이 아니라, 시간의 경과에 따라 만들어지는 환경이기 때문에 처음부터 수목이 풍부해야 한다는 고정관념 탈피 ⇒ LH아파트 아이덴티티 아이템으로 잔디광장 검토



잔디광장 설치 사례 : 위스टे이 별내

#### ■ 결론 IV POE DB 구축 및 열람이 용이한 정보 포털 구축

LHPOE는 2016년 시작되었으나, 전국 단위 대규모 조사는 2020년부터이며 조사기관이 자주 변경되어 일관성 있는 data 축적은 현재도 시행착오 중

- 외부 조사기관이 공정성을 이유로 변경되고 있어, POE 조사기관의 역량 축적 및 커뮤니케이션에 애로 상존 ⇒ 최소 3회 이상은 동일기관이 수행 가능하도록 제도적 보완 필요

2년 단위 POE 조사가 끝난 후, 조사 data의 지속적인 보관 및 상시 열람이 가능한 POE 정보 포털(POE Info-Platform) 구축에 대한 논의가 지금부터 진행되어야 할 시기

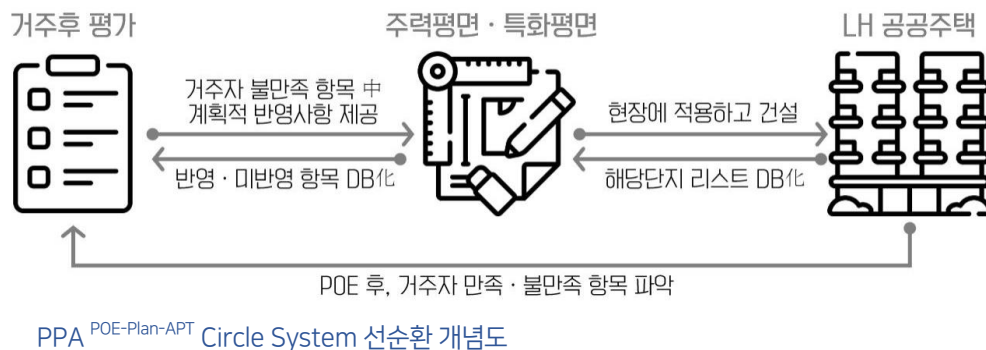
#### ■ 결론 V POE · 평면 · 아파트 상호연계 이력 관리체계 마련

POE 추진 이유는 거주자의 불만족 사항을 파악하고 차기 평면에 반영하여 新평면을 개발하고, 해당 新평면으로 공급된 주택을 POE를 통해 진단 · 개선의 선순환 구조 필요

그러나 그동안 POE 결과가 주력평면 개발에 어떻게 반영되었는지에 대한 이력 관리가 이루어지지 않고 있어 주력평면 개발이 민간 트렌드 따라하기로 진행

- 주력평면, 신규 개발 특화평면을 반영하여 실제 건설된 단지까지 이력 관리 부재

POE 결과와 주력평면 상호연계 이력, 주력평면과 적용단지 상호연계 이력 관리체계 구축을 통해 반복적이고 소모적 행위를 최소화하고 LH 평면의 정체성 강화 추진



#### 주제어

거주 후 평가, 공공임대, 공공분양, 단위세대, 외부공간, 디자인, 커뮤니티, 주변지역





---

# 차례 Contents

## 제1장 서론

1. 연구 추진배경	1
2. 연구목적·범위	4
3. 연구구성·프로세스	6
4. 선행연구 검토결과	7

## 제2장 2016~2020년 LH 아파트 POE 리뷰

1. 2016~2020 공공임대 POE	9
2. 2016~2020 공공분양 POE	15
3. 2022 공공주택 POE	21
4. 소 결	27

## 제3장 2022년 LH 아파트 POE 추가분석

1. 단지별 만족도 분석	31
2. 공급유형×가구유형 교차분석	38
3. 소 결	44

## 제4장 2024년 LH 아파트 POE 기획 및 추진방향

1. 기본방향 설정	49
2. 2024 POE 조사단지 선정	51
3. 2024 POE 거주자 설문조사 구상	59
4. 소 결	64

## 제5장 민간 아파트 트렌드 및 LH 접근방향

1. 검토배경 및 방향	65
2. 민간 건설업계 동향	66
3. 민간 아파트를 둘러싼 입지환경 변화	67
4. 아파트 외부공간 핵심, 커뮤니티시설 변화	70
5. 사적공간인 단위세대 변화	73
6. 소 결	75

## 제6장 2024년 LH 아파트 POE 결과 part I : 종합 & 주제별

1. 2024 POE 진행 프로세스	77
2. 2024 POE 응답자 기본정보	78
3. 2024 POE 거주자 종합만족도	80
4. 민간 아파트 POE 결과 종합	82
5. 2024 POE 주제별 분석결과	84
6. 소 결	89

## 제7장 2024년 LH 아파트 POE 결과 part II : 평가영역 & OSC

1. 2024 POE 5대 평가영역별 만족도	91
2. POE를 통한 OSC 주택 진단	111
3. 기타 맞춤형 설문 및 추적조사 결과	121
4. 소 결	127

## 제8장 결 론 : 계획적 관점의 제언 및 향후 과제

[참 고 문 헌]	137
-----------	-----

[부 록] 2024 LH 아파트 POE 조사단지 단위세대 평면	142
------------------------------------	-----

---

## 표 차례 List of Tables

### 제1장 서 론

[표 1-1] 우리나라 전체 주택호수 및 아파트 호수 변화 추이(2015~2022)	1
[표 1-2] 2022년 LH 공공주택 POE 조사단지 유형 및 단지수	5
[표 1-3] POE 주제로 수행한 LHRI 연구과제	7

### 제2장 2016~2022년 LH 아파트 POE 리뷰

[표 2-1] 2020년 LH 공공임대 조사단지 유형 및 단지수	13
[표 2-2] 2020년 LH 공공분양 조사단지 유형 및 단지수	19
[표 2-3] 2022년 LH 공공주택 조사단지 유형 및 단지수	21
[표 2-4] 공급유형별 LH 아파트 종합만족도(2022)	22
[표 2-5] 가구유형별 LH 아파트 종합만족도(2022)	23
[표 2-6] 공급유형별 LH 아파트 단위세대 만족도(2022)	23
[표 2-7] 가구유형별 LH 아파트 단위세대 만족도(2022)	24
[표 2-8] 공급유형별 LH 아파트 외부공간 만족도(2022)	24
[표 2-9] 가구유형별 LH 아파트 외부공간 만족도(2022)	25

### 제3장 2022년 LH 아파트 POE 결과 추가분석

[표 3-1] 2022 POE 46개 단지, 공급유형별 단위세대 종합만족도 순위	32
[표 3-2] 2022 POE 46개 단지, 공급유형별 인테리어 만족도 순위	33
[표 3-3] 2022 POE 46개 단지, 공급유형별 외부공간 종합만족도 순위	34
[표 3-4] 2022 POE 46개 단지, 공급유형별 공용시설 만족도 순위	34

[표 3-5] 2022 POE 46개 단지, 공급유형별 커뮤니티시설 만족도 순위	35
[표 3-6] 2022 POE 46개 단지, 공급유형별 주민 간 친밀도 순위	36
[표 3-7] 2022 POE 46개 단지, 분야별 최고·최저 단지 세부정보	36
[표 3-8] 주택건설기준 등에 관한 규정 상 세대 규모별 의무설치 주민공동시설 종류	37
[표 3-9] 국민임대 가구유형별 단위공간 불만족도	38
[표 3-10] 국민임대 가구유형별 주방공간 불만족 내용	39
[표 3-11] 국민임대 가구유형별 욕실공간 불만족 내용	40
[표 3-12] 공공분양 가구유형별 단위공간 불만족도	41
[표 3-13] 공공분양 가구유형별 주방공간 불만족 내용 (1/2)	41
공공분양 가구유형별 주방공간 불만족 내용 (2/2)	42
[표 3-14] 공공분양 가구유형별 욕실공간 불만족 내용 (1/2)	42
공공분양 가구유형별 욕실공간 불만족 내용 (2/2)	43
[표 3-15] LH 공공주택 공급유형별 만족도 종합	44
[표 3-16] 파주시·완도군 2023년 주택수 및 주택유형	46

#### 제4장 2024년 LH 아파트 POE 기획 및 추진방향

[표 4-1] 2024 POE 후보단지 중 통합공공임대 선정 단지	52
[표 4-2] 2024 POE 후보단지 중 국민임대 선정 단지	52
[표 4-3] 2024 POE 후보단지 중 1차 Screen 통과 단지	53
[표 4-4] 2024 POE 공공임대 조사 비율	54
[표 4-5] 2022 POE 조사단지 중 추적조사 6개 단지	56
[표 4-6] 2024 POE 신규 조사단지 <sup>(no 01~17)</sup> : 수도권	56
[표 4-7] 2024 POE 신규 조사단지 <sup>(no 18~34)</sup> : 비수도권	57
[표 4-8] 2024 POE 맞춤형 설문 조사단지 <sup>(no 35~37)</sup>	58
[표 4-9] 2024 POE 추적조사 단지 <sup>(no 38~43)</sup>	58
[표 4-10] 2024 POE 단지별 설문조사 규모 (1/3)	60
2024 POE 단지별 설문조사 규모 (2/3)	61
2024 POE 단지별 설문조사 규모 (3/3)	62

## 제6장 2024년 LH 아파트 POE 결과 part I : 종합 & 주제별

[표 6-1] LH 아파트 기본조사 대비 민간 아파트 조사 패널 규모	82
[표 6-2] 2024 POE : 공급유형별 거주자 종합만족도	84
[표 6-3] 2024 POE : 공급면적별 거주자 종합만족도	85
[표 6-4] 2024 POE : 공급지역별 거주자 종합만족도	86
[표 6-5] 2024 POE : 세대규모별 거주자 종합만족도	87
[표 6-6] 2024 POE : 가구유형별 <sup>(1인가구)</sup> 종합만족도	87
[표 6-7] 2024 POE : 가구유형별 <sup>(2인가구)</sup> 종합만족도	88
[표 6-8] 2024 POE : 가구유형별 <sup>(3인가구 이상)</sup> 종합만족도	88

## 제7장 2024년 LH 아파트 POE 세부 결과 part II : 평가영역 & OSC

[표 7-1] 2024 POE : 가구유형별 단위세대 진단결과	92
[표 7-2] 2024 POE : 공급유형별 단위세대 진단결과	93
[표 7-3] 2024 POE : 공급면적별 단위세대 진단결과	93
[표 7-4] 2024 POE : 공급시기별 단위세대 진단결과	94
[표 7-5] 2024 POE : 단위세대 4대 생활하자(소음 · 결로 · 단열 · 누수) 경험유무	94
[표 7-6] 2024 POE : 공급면적별 면적 트레이드 확장 희망 단위공간	96
[표 7-7] 2024 POE : 공급면적별 면적 트레이드 축소 허용 단위공간	97
[표 7-8] 2024 POE : 가구유형별 단지 외부환경 <sup>(공용시설)</sup> 진단결과	98
[표 7-9] 2024 POE : 공급유형별 단지 외부환경 <sup>(공용시설)</sup> 진단결과	98
[표 7-10] 2024 POE : 세대규모별 단지 외부환경 <sup>(공용시설)</sup> 진단결과	99
[표 7-11] 2024 POE : 공급시기별 단지 외부환경 <sup>(공용시설)</sup> 진단결과	99
[표 7-12] 2024 POE : 가구유형별 단지 외부환경 <sup>(주민공동시설)</sup> 진단결과	100
[표 7-13] 2024 POE : 공급유형별 단지 외부환경 <sup>(주민공동시설)</sup> 진단결과	101
[표 7-14] 2024 POE : 세대규모별 단지 외부환경 <sup>(주민공동시설)</sup> 진단결과	101
[표 7-15] 2024 POE : 공급시기별 단지 외부환경 <sup>(주민공동시설)</sup> 진단결과	102
[표 7-16] 2024 POE : 가구유형별 단지 디자인 진단결과	103
[표 7-17] 2024 POE : 공급유형별 단지 디자인 진단결과	104
[표 7-18] 2024 POE : 세대규모별 단지 디자인 진단결과	104

[표 7-19] 2024 POE : 공급시기별 단지 디자인 진단결과	105
[표 7-20] 2024 POE : 가구유형별 단지 내 커뮤니티(교류 · 친밀도) 진단결과	106
[표 7-21] 2024 POE : 세대규모별 단지 내 커뮤니티(교류 · 친밀도) 진단결과	107
[표 7-22] 2024 POE : 가구유형별 단지 내 커뮤니티(교류 · 친밀도) 진단결과	107
[표 7-23] 2024 POE : 스마트 기술 적용 서비스 수요 조사결과 종합	108
[표 7-24] 2024 POE : 가구유형별 주변지역 진단결과	109
[표 7-25] 2024 POE : 공급유형별 주변지역 진단결과	109
[표 7-26] 2024 POE : 공급지역별 주변지역 진단결과	110
[표 7-27] 2024 POE : OSC 주택 세대 내 · 외부 결로 발생 설문결과	113
[표 7-28] 2024 POE : OSC 주택 세대 내부 단열 불량 설문결과	114
[표 7-29] 2024 POE : OSC 주택 세대 내부 소음 경험 여부 설문결과	115
[표 7-30] 2024 POE : 신혼희망타운 입주 후 육아지원시설 이용 경험	121
[표 7-31] 2024 POE : 1인 청년가구가 희망하는 주거면적	122
[표 7-32] 2024 POE : 1인 청년가구가 희망하는 주민공동시설	123
[표 7-33] 2024 POE : 종합만족도와 5대 평가영역 영향력	126

## 제8장 결 론 : 주택 · 단지 계획적 관점의 제언

[표 8-1] 2024 POE 민간단지 브랜드별 · 지역별 응답세대수	129
[표 8-2] LH 아파트 단위공간별 거주자 불만족 1순위 및 차순위 항목	133

---

## 그림 차례 List of Figures

### 제1장 서론

[그림 1-1] 동일한 전용면적(84㎡) 아파트의 시대별 평면 변화	2
[그림 1-2] 경기도 광주역 자연 & 자이(2021)	2
[그림 1-3] LH 공공임대 · 공공분양주택 POE 추진과정	3
[그림 1-4] 본 연구의 전체 구성 및 진행 프로세스	6

### 제2장 2016~2022년 LH 아파트 POE 리뷰

[그림 2-1] 2016 공공임대 POE 조사단지 위치 및 공간적 규모	9
[그림 2-2] 2016 공공임대 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수	10
[그림 2-3] 2018 공공임대 POE 조사단지 위치 및 공간적 규모	11
[그림 2-4] 2018 공공임대 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수	12
[그림 2-5] 2020 공공임대 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수	13
[그림 2-6] 2016 공공분양 POE 조사단지 위치 및 공간적 규모	15
[그림 2-7] 2016 공공분양 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수	16
[그림 2-8] 2018 공공분양 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수	17
[그림 2-9] 2019 공공분양 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수	18
[그림 2-10] 2020 공공분양 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수	20
[그림 2-11] 2022 공공주택 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수	21
[그림 2-12] LH 공공임대 POE 조사 결과, 거주자 만족도 변화 추세	27
[그림 2-13] LH 공공분양 POE 조사 결과, 거주자 만족도 변화 추세	28
[그림 2-14] 2022 POE 부대복리시설 진단 결과	29



### 제3장 2022년 LH 아파트 POE 결과 추가분석

[그림 3-1] 2022 POE 단위세대 만족도 최고·최저 단지 평면 비교	33
[그림 3-2] 샤워부스 유리벽 미설치가 일반적인 LH 20㎡대 주택	40
[그림 3-3] 2인가구 이상 거주가 예상되는 40~80㎡대 LH 분양주택 욕실 내부 모습	43
[그림 3-4] 완도군내, 파주운정3 단지 전체 조감도	44
[그림 3-5] 완도군내 LH 1단지 지상부 모습	45
[그림 3-6] 저층주거지로 이루어진 완도군내 LH 1단지 주변지역	46

### 제4장 2024년 LH 아파트 POE 기획 및 추진방향

[그림 4-1] 2022 POE · 2024 POE 조사방법 차이점	49
[그림 4-2] LH 공공주택 준공지구 현황 자료(부분 발췌)	51
[그림 4-3] 2022년 이후 준공 단지 중 2024 POE에 선별된 34개 단지	54
[그림 4-4] 2024 POE 최종 조사단지 43개 단지	55
[그림 4-5] LH에서 추진하고 있는 OSC 주택 2가지 유형 시공 현장	58
[그림 4-6] 2022 POE 방식을 준용한 2024 POE 설문조사 방향	59
[그림 4-7] 2022 POE · 2024 POE 설문조사 차이점	60
[그림 4-8] 5대 평가영역별 진단결과 레이더 차트 표현 예시	63
[그림 4-9] 2024 POE 설문조사 기본방향 및 규모	64

### 제5장 민간 아파트 트렌드 진단 및 접근방향

[그림 5-1] 민간 아파트 트렌드 분석을 위한 시간적 범위 · 내용적 범위	65
[그림 5-2] 2024년 상반기 국내 건설업체 시공능력평가 Top 10	66
[그림 5-3] 2024년 11월 국내 아파트 브랜드 평판지수	66
[그림 5-4] 민간 아파트를 둘러싼 사회적 트렌드 변화 I : ○세권	67
[그림 5-5] 민간 아파트를 둘러싼 사회적 트렌드 변화 II : 必환경	68
[그림 5-6] 현재 주택으로 이사를 결정한 주요 고려 요인	69
[그림 5-7] 2024년 직주근접 단지 평균 경쟁률과 사례 단지(이천 부발역 에피트)	69

[그림 5-8] 민간 아파트 단지 커뮤니티시설 트렌드 변화	70
[그림 5-9] 2024년 커뮤니티시설 트렌드 : 풀패키지형 5세대 커뮤니티	71
[그림 5-10] 2024년 민간 건설사의 차별화 전략 I : 지하주차장	72
[그림 5-11] 2024년 민간 건설사의 차별화 전략 II : 프로그램 · 서비스	72
[그림 5-12] 민간 아파트 단지 단위세대 내부공간 트렌드 변화	73
[그림 5-13] 2024년 단위세대 트렌드 I : 各自共生(각자공생, 따로 또 같이)	74
[그림 5-14] 2024년 단위세대 트렌드 II : 가성비 인테리어	74
[그림 5-15] 아파트에 대한 LH와 민간 건설사의 접근방식 · 관점의 차이점	75

## 제6장 2024년 LH 아파트 POE 결과 part I : 종합 & 주제별

[그림 6-1] 실무부서와 LHRI의 2024 POE 협업 프로세스	77
[그림 6-2] 2024 POE 거주자 기본조사(1차 설문조사) 응답자 속성	78
[그림 6-3] 2024 POE 거주자 심층조사(2차 설문조사) 응답자 속성 · 설문작성 예시	79
[그림 6-4] 2024 POE : LH 아파트 거주자 종합만족도	80
[그림 6-5] LH 공공임대 · 공공분양 거주자 만족도 변화 추이	81
[그림 6-6] 민간 아파트 POE 조사 규모 및 브랜드 아파트 비중	82
[그림 6-7] 2024 POE : LH · 민간 아파트 거주자 종합만족도 비교	83
[그림 6-8] 2024 POE : LH 아파트 수도권 · 비수도권 거주자 종합만족도 비교	85

## 제7장 2024년 LH 아파트 POE 세부 결과 part II : 평가영역 & OSC

[그림 7-1] 2024 POE : 5대 평가영역별 LH · 민간 아파트 거주자 평가결과	91
[그림 7-2] 2024 POE : 단위공간 면적 트레이드에 대한 거주자 인식	96
[그림 7-3] OSC 주택 확산을 위한 LH의 중장기 로드맵	111
[그림 7-4] OSC 주택 부재 생산 및 현장설치 과정	112
[그림 7-5] 2024 POE : OSC 주택 인지 여부	113
[그림 7-6] OSC 주택 세대 간벽 단면도	116
[그림 7-7] 2024 POE : RC 주택(일반주택) · OSC 주택 거주자 종합만족도 비교	116

[그림 7-8] 2024 POE : 모듈러 주택 · PC 주택 거주자 종합만족도 비교	117
[그림 7-9] 2024 POE : 모듈러 주택 · PC 주택 5대 평가영역별 거주자 만족도 비교	117
[그림 7-10] 아산탕정 2A-15BL 내 동일평면 PC 주택(1509동)과 RC 주택(1514동) 위치	118
[그림 7-11] 아산탕정 2A-15BL, 39D type(복층구조) 평면 · 엑소노	119
[그림 7-12] 2024 POE : 동일평면 RC · PC 주택 5대 평가영역별 거주자 만족도 비교	120
[그림 7-13] 2024 POE : 2022 POE 추적조사 단지, 5대 평가영역별 거주자 만족도	124
[그림 7-14] 주변지역 평가로 상이한 거주자 만족도 결과(上 광주첨단(상업지역) · 下 대전상서(산업단지))	125

## 제8장 결 론 : 주택 · 단지 계획적 관점의 제언

[그림 8-1] LH 아파트 거주자 만족도 변화 추이	130
[그림 8-2] LH · 민간 아파트 거주자 종합만족도 결과 <sup>([그림 6-7] 인용)</sup>	131
[그림 8-3] 2024 POE 중, 단위공간별 면적 트레이드 조사결과 <sup>([그림 7-2] 인용)</sup>	133
[그림 8-4] 현재 LH 아파트 20 · 30㎡대 주택의 욕실 평균 면적	134
[그림 8-5] 아파트 내 잔디광장 설치 사례 : 위스테이 별내	134
[그림 8-6] UR(日), 모두의 정원 프로젝트 : 조경 공간을 활용한 커뮤니티 활성화	135
[그림 8-7] PPA Circle System 선순환 개념도	136

# 제1장 서론

## 1. 연구 추진배경

- 주택은 당시의 건축기술·생활양식 변화에 맞춰 내외부 공간을 개선·조정하면서 끊임없이 변화·진화
- 우리나라는 **보편적·대중적 주택**으로 아파트가 자리 잡고 있어, 우리나라 주거 트렌드를 선도하는 주택 유형으로 볼 수 있음
  - 통계청 주택총조사는 우리나라 주택 유형을 7가지로 분류하고 있는데, **2022년 기준 아파트가 전체 주택의 64% 차지** ([표 1-1] 참조)
  - 단독주택 비율은 2015년 24.3%에서 2022년 20.2%로 지속적으로 감소하고 있으며, **단독주택 감소 비율(-4.1%)만큼 아파트 비율 증가(+4.1%)**

[표 1-1] 우리나라 전체 주택호수 및 아파트 호수 변화 추이 (2015~2022)

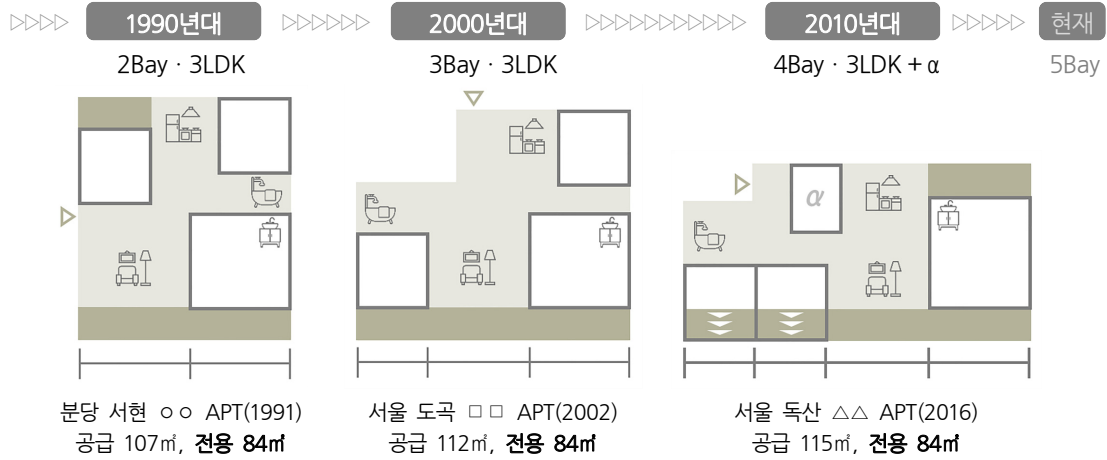
(단위 : 호)

년도	계	단독주택				공동주택				비거주용 건물내 주택
		소계	일반	다가구	영업겸용	소계	아파트	연립주택	다세대주택	
2015	16,367,006	3,973,961	2,714,279	865,154	394,528	12,189,501	<b>9,806,062</b>	485,349	1,898,090	203,544
	주택별 점유비율	(24.3%)	(16.6%)	(5.3%)	(2.4%)	(74.5%)	(59.9%)	(3%)	(11.6%)	(1.2%)
2016	16,692,230	3,967,776	2,698,092	853,855	415,829	12,522,896	<b>10,029,644</b>	492,469	2,000,783	201,558
2017	17,122,573	3,963,072	2,683,979	839,644	439,449	12,950,782	<b>10,375,363</b>	502,514	2,072,905	208,719
2018	17,633,327	3,948,984	2,675,516	829,973	443,495	13,474,593	<b>10,826,044</b>	508,664	2,139,885	209,750
2019	18,126,954	3,917,683	2,651,613	820,408	445,662	13,996,328	<b>11,287,048</b>	514,337	2,194,943	212,943
2020	18,525,844	3,897,729	2,642,821	808,157	446,751	14,414,244	<b>11,661,851</b>	521,606	2,230,787	213,871
2021	18,811,627	3,870,987	2,628,637	793,956	448,394	14,727,931	<b>11,948,544</b>	526,229	2,253,158	212,709
2022	19,155,585	3,860,997	2,627,158	783,463	450,376	15,083,196	<b>12,268,973</b>	530,985	2,283,238	211,392
	주택별 점유비율	(20.2%)	(13.7%)	(4.1%)	(2.4%)	(78.7%)	(64%)	(2.8%)	(11.9%)	(1.1%)

자료출처 : 통계청 '주택총조사, 2015~2022' (검색일 2024.06.21)

- 주택 유형의 다양성 확보는 필요하나, 국민의 60% 이상이 살고 있는 아파트를 타겟으로 한 건설사의 상품성 제고 노력은 현재도 진행형

- 아파트 중 대중의 선호도가 높은 **전용면적 84㎡ 아파트 평면**의 변화를 10년 단위로 보면, 주거 트렌드 변화를 **확연히** 알 수 있음 (그림 1-1) 참조



자료출처 : 시대별 아파트 평면의 진화 (2014.02.06, 세계일보)

[그림 1-1] 동일한 전용면적(84㎡) 아파트의 시대별 평면 변화

- 1990년대 아파트는 거실을 중심으로 실을 방사형으로 배치하여 비슷한 거리에 각 실을 위치시키고 있으며, 남측은 2Bay에 거실, 안방이 위치한 평면이 일반적
- 2000년대에 들어서면서 채광이 좋은 남측 Bay 수가 늘어난 평면이 인기를 끌면서 3Bay 평면은 대중화되었고, 이에 따라 평면은 정방형에서 장방형으로 변화
- 2010년대에도 남측 Bay 수 확장은 지속되었으며, 2005년말 합법화된 발코니 확장은 이 시기에 완전히 정착되어 발코니 확장형 평면이 기본인 아파트 양산
- 현재도 남측 Bay 수를 확장하는 추세는 계속되고 있으며, 최근에는 전용 84㎡에 5Bay 평면까지 등장 (그림 1-2) 참조



[그림 1-2] 경기도 광주역 자연 & 자이 (2021)

○ 당시 주거 트렌드에 부합하는 아파트(단지)를 공급하기 위해 국내 건설사는 **다양한 방식으로 소비자의 요구를 분석**하고 있는데, 대표적인 조사방법 중 하나가 POE

- POE(Post Occupancy Evaluation, 거주후 평가)  
건축물 실태를 사용자 입장에서 진단 후, 설계에 필요한 정보를 도출하여 차기 계획 · 설계에 반영

○ LH도 국민 요구에 부합하는 **양질의 공공주택을 제공**하기 위해 LH 아파트 거주자를 대상으로 **정기적으로 POE를 실시**하고, 개선점을 도출하여 차기 계획에 반영 중

- LH는 통상적으로 **2년 단위로 POE를 진행**하고 있으며, 해당 시기에 **신규로 건설한 LH 아파트(임대 · 분양)를 대상으로** 하고 있음
- LH는 [그림 1-3]의 POE를 전사 차원의 POE로 보고 있으나, 대외 환경변화 등으로 **신규 추진 사업에 대한 1회성 POE도 다수 존재** ⇒ **행복주택 · 고령자복지주택 등**



[그림 1-3] LH 공공임대 · 공공분양주택 POE 추진과정

- **2022년 LH 아파트에 대한 POE를 진행**한 후, 2년이 경과한 **2024년이 도래**함에 따라 2022~2023년에 신규로 건설 · 공급한 LH 아파트에 대한 **POE가 필요한 시점**
- 지금까지 LH 아파트 POE는 공공주택 건설 · 공급을 총괄하는 공공주택본부가 추진해 온 실무 주도 project였으나, **2024년은 토지주택연구원(LHRI)과 협업**으로 진행<sup>1)</sup>

1) 그동안 진행된 LH POE를 통해 마감재 개선, 통합공공임대 평면개발 등 소기의 성과도 있었으나, 다음과 같은 한계점도 존재

- ① LH 아파트에 대한 거주자 만족도는 외부 설문조사 전문기관에 의뢰하기 때문에 설문조사의 통계적 분석은 우수하나, 건축적 · 계획적 관점의 제언은 한계
- ② 실무 담당자의 1~2년 단위 순환배치로 인해 POE 결과를 지속적으로 축적하기 어려운 환경

## 2. 연구목적 · 범위

### 2.1 연구목적

- 2024년 LH 아파트 POE 추진 시점에 맞춰 진행되는 본 연구는 앞의 추진배경에서 언급한 한계점(각주 1 참조) 등을 고려하여 **2가지 연구목적**을 설정하고 진행

#### ① 2022년 기존 LH 아파트 POE 추가분석

- 기 완료된 **2022년 POE 결과를 재검토**하여, 공공주택 신규 공급 시 LH에 참고가 될 수 있는 시사점 추가 발굴 · 제언

#### ② 2024년 신규 LH 아파트 POE 기획 · 추진

- 2022년 POE 이후, **변화된 대내외 환경**(ex. 임대주택 체계 개편) 등을 고려하여 2024년 POE 기획 및 단지 선정 후, 전문기관과 협업으로 **2024년 POE 추진**

### 2.2 연구범위

- 연구목적에 부합하도록 연구는 2022년과 2024년 POE 시점으로 구분하였으며, **해당 시기의 POE 조사대상 단지**가 본 연구의 물리적 범위이자 공간적 범위
- 연구의 시간적 범위는 LH 아파트 POE가 진행되는 **2년 주기**로 볼 수 있으며, 원칙적으로 조사 시점에 입주가 이루어져 **거주기간이 1년 이상** 된 단지가 대상
- 2022년 POE 연구범위는 **2020년 이후 입주가 이루어진 46개 LH 아파트**로 장기임대

공공주택본부는 앞의 한계점을 보완할 수 있는 방안으로 LH 내부 상황에 대한 이해도가 높은 LHRI와 협업으로 POE를 진행하는 것이라 판단하고 연구과제로 의뢰

POE를 LHRI가 수행함에 따른 장점

- LHRI 내 건축 전공자가 다수 존재하므로 외부기관의 설문조사 결과를 바탕으로 건축적 재해석 가능



- LHRI는 실무와 같은 급격한 인력배치가 없는 조직이기 때문에 POE 결과의 축적 및 DB化 가능



단지(영구·국민·행복·임대혼합) 35개, 분양형 단지 11개 ([표 1-2] 참조)

- 기 작성된 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서 재검토 및 보완을 기본으로 진행

[표 1-2] 2022년 LH 공공주택 POE 조사단지 유형 및 단지수

공급유형	공공임대	영 구	국 민	행 복	임대혼합 (영+국+행)	공공분양	10년임대 (분양전환형)	분 양	분양+임대혼합	계
단 지 수	35	1	6	20	8	11	4	4	3	46

공급유형	단 지 명			세대수	공급유형	단 지 명			세대수
공 공 임 대 (35)	영구	1	제천청전 공공실버주택	90	공 공 임 대 (35)	행복	24	광주호천1 LH 3단지	264
	국민	2	울산송정 LH 2단지	946			25	여수관문 행복주택	200
		3	원주태장 LH 천년나무 6단지	464			26	서귀포서흥 행복주택	90
		4	청주동남 1단지	1,486			27	천안두정 LH 1단지	40
		5	김해울하2 LH 1단지	1,442		국+영	28	하남갈일 스윗시티 8단지	1,088
		6	서귀포성산 LH 아파트	346			29	시흥은계 LH 7단지	1,445
		7	세종 가온마을 7단지	1,538			30	청주산남 주공 2단지 주거복지동	130
	행복	8	양주고읍 LH 13단지	508			31	계룡대실 LH 4단지	842
	국+행+영	9	인천서창 LH 14단지	950			32	군산내흥 7단지	820
		10	파주운정 가람마을 14단지	580		국+행	33	완도군내 LH 1단지	410
		11	고양향동 LH 4단지	498		행+영	34	대구연경 LH 천년나무 2단지	916
		12	김포장기 11단지	196		국+행+영	35	창원가포 LH 1단지	670
		13	평택고덕 LH 17단지 (Ca1)	296	10년임대 (4)		36	하남강일 스윗시티 10단지	753
		14	평택고덕 LH 17단지 (Ca2)	298			37	서봉마을 센텀벨라 19단지	357
		15	의왕고천 오봉산마을 1단지	2,200			38	해오름마을 12단지 휴아름 아파트	748
		16	화성동탄2 LH 행복주택 2단지	1,640			39	화성봉담2 그랑드비체 아파트	1,456
		17	LH 행복주택 청년이룸 1단지	110	공공분양 (4)		40	한화포레나 동탄호수 아파트	800
		18	LH 김포한강 1단지	443			41	DMC 두산위브 더퍼스트 아파트	1,059
		19	부산좌동 행복주택	100			42	시흥시청역 트리플포레 아파트	614
		20	충주호암 LH 행복주택	550	분양+임대 (행복주택)혼합 (3)		43	춘천 파크에뷰 아파트	979
		21	청주개신 행복주택	226			44	판교 제2테크노밸리 LH 1단지	281
		22	대전상서 행복주택	296			45	위례 로제비앙 아파트	508
		23	광주첨단 LH 1단지	100			46	평택고덕 LH 르플로랑 아파트	891

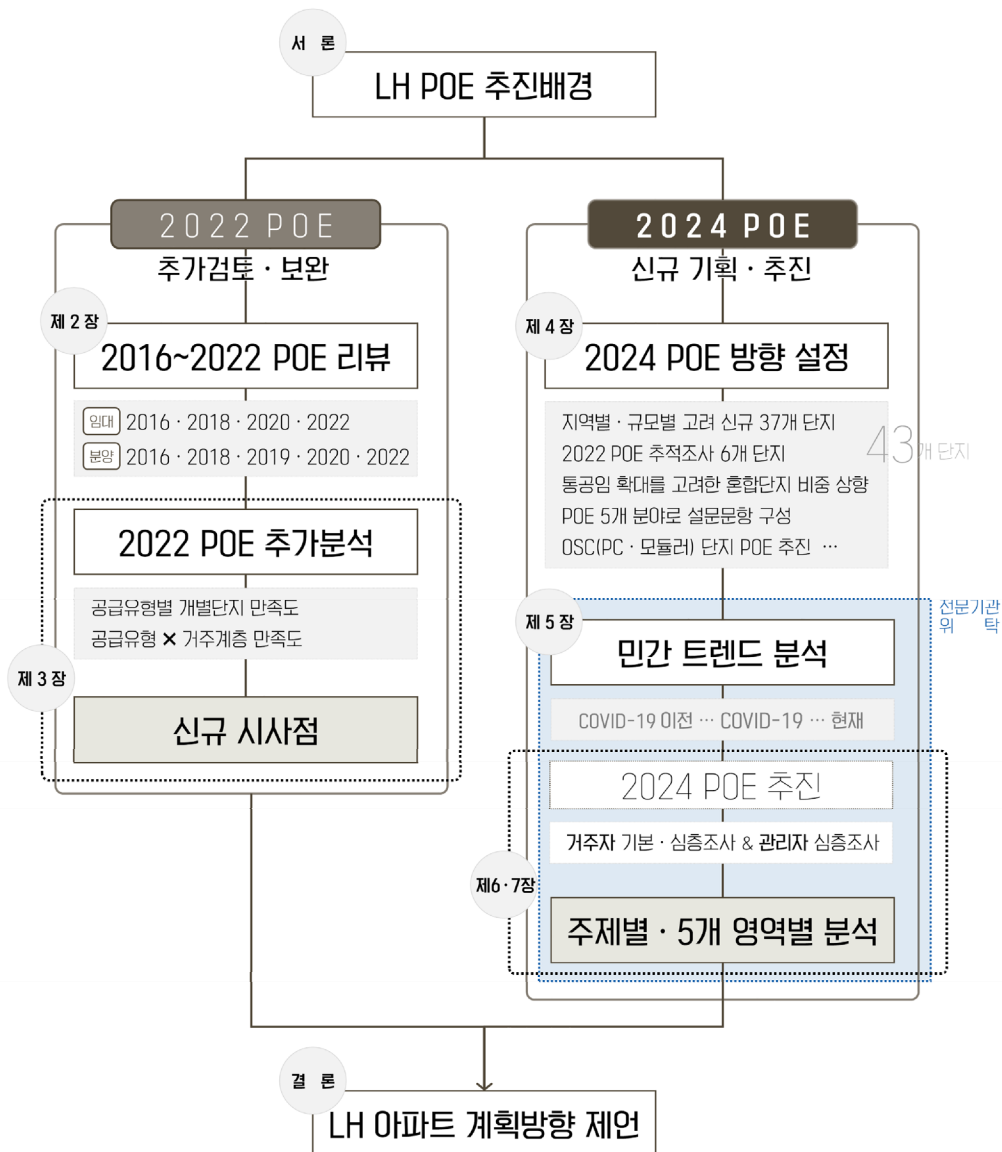
자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 만족도 조사 보고서(2022.11, LH)

- 2024년 POE 연구범위는 2022년 이후 입주가 이루어진 34개 신규 단지, 맞춤형 설문 3개 단지, 2022년 POE 단지 중 추적조사 6개 단지를 포함하여 43개 단지로 설정
- LH POE는 지금까지 조사 시점에 해당 단지를 한 번만 조사하여, 시간의 경과에 따른 동일 단지의 만족도 변화 data가 없어서 2024년 POE에는 추적조사 신규 추가



### 3. 연구구성 · 프로세스

- 본 연구는 전체적으로 8장으로 구성되어 있으며, 2022년 POE 추가 검토는 연구의 전반부(2~3장)에 2024년 POE 내용은 연구의 후반부(4~7장)에 배치 ([그림 1-4] 참조)
- 6장 · 7장은 LHRI가 선별한 43개 단지에 대한 대규모 설문조사 결과에 대한 분석이 핵심이며, 설문조사는 외부 전문기관인 **마크로밀 엠브레인**과 **협업**으로 진행



[그림 1-4] 본 연구의 전체 구성 및 진행 프로세스

#### 4. 선행연구 검토결과

- LHRI 내부에서 진행된 연구 중 주제어를 거주 후 평가, POE로 검색한 결과, 관련 선행연구는 5건 확인
- 5건의 연구과제 중 4건은 통합 이전 1980~1990년대 대한주택공사 주택연구소에서 수행된 과제이며, 통합 이후 LHRI에서는 1건 수행 (표 1-3) 참조

[표 1-3] POE 주제로 수행한 LHRI 연구과제

no	년도	연구과제명	주요 연구내용	비고
1	1986	공동주택 거주후 평가방법 개발에 관한 연구	· 기존 실태조사 방식을 보완한 평가방법 개발 · 새롭게 공급된 병합형 아파트 POE 후 계획방향 제시	주택연구소 (대한주택공사)
2	1990	거주후 평가	· 주택 성격에 맞는 평가방법 정립 (일반주택·특화주택) · 新주택 4개 유형 POE 실시 (초고층·상가·3대 가족형·6층)	
3	1992	공사주택 거주후 평가모델 개발연구 1 : 표준설문에 의한 평가모델	· 주공아파트 POE 실용화를 위해 표준화된 평가모델 제시	
4		공사주택 거주후 평가모델 개발연구 2 : 평가모델에 의한 조사·분석결과	· 평가모델 검증을 위해 786세대 대상 시험 시행	
5	2014	LH 주거단지 공동체공간 활용실태 POE 및 개선방안 연구	· 단지 내 주민공동시설에 대한 POE를 실시하여 공급유형별 시설 계획 제시	LHRI

자료출처 : LH 전자도서관 (검색일\_2023.05.12)

- 외부 선행연구는 학술연구 정보제공 사이트 (**DBpia**, **KISS**)를 이용하여 2000년 이후 건축분야 유관학회에서 발표된 POE 관련 논문 검색
- 대부분이 특정 주택사업 완료 후 동일 사업 추진 시 필요한 근거 마련을 위해 필요한 거주자 평가체계 구상, 거주자 만족도 제고를 위한 제도적·계획적 개선점 제언
  - 특정 주택사업 ⇨ 친환경건축물 인증 공동주택, 분양임대혼합단지, 제로에너지 공동주택, 리모델링 공동주택, 모듈러 공동주택, 공공실버주택 등
- 반면 POE 결과의 실질적 사용주체인 설계자 관점에서, POE 결과의 접근성·활용성을 높일 수 있도록 웹기반 검색모델을 제시한 차별화된 연구도 존재



## 제2장 2016~2022년 LH 아파트 POE 리뷰

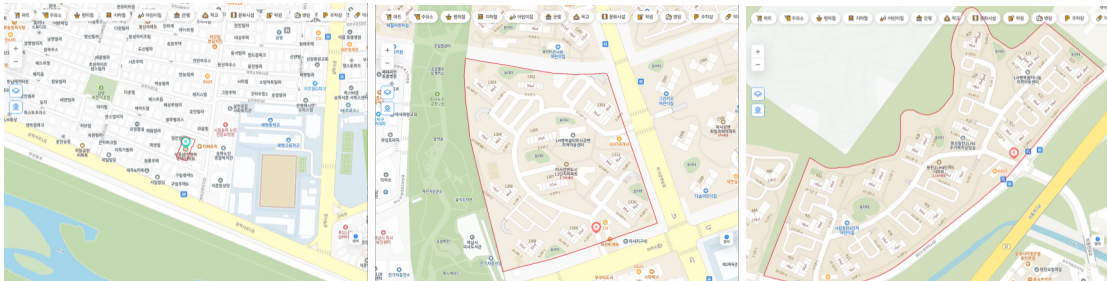
### 1. 2016~2020 공공임대 POE

- 공공임대주택만을 대상으로 진행한 POE는 2016년부터 2020년까지 2년 주기로 3회 실시되었고, 2022년에 처음으로 공공분양주택과 함께 진행

#### 1.1 2016 공공임대 POE

##### 1) 2016 공공임대 POE 기본정보

- 조사대상 단지는 수도권 소재 행복주택 1개 단지, 국민+영구 혼합단지 2개 단지로 **총 3개 단지를 대상으로 POE 진행** (그림 2-1 참조)
  - 단지별 세대규모 ⇒ **삼전 행복주택**① 40세대, **하남미사 강변도시 13단지**② 2,742세대, **동탄2 LH 4단지**③ 2,147세대(총 4,929세대)
  - 혼합단지 중 **하남미사**는 국민임대와 영구임대를 주동별 **분리배치**, **동탄2**는 국민임대와 영구임대를 주동내 **혼합배치**한 단지라는 점에서 차이가 있음



삼전 행복주택

(서울 송파구 백제고분로32길 40-5)

하남미사 강변도시 13단지

(경기 하남시 아리수로 565)

동탄2 LH 4단지

(경기 화성시 동탄순환대로24길 101)

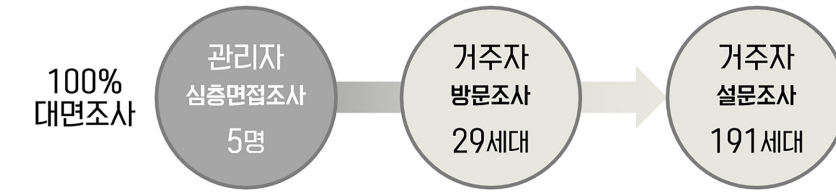
※ 동일한 축척으로 캡처한 지도 이미지로 **붉은색 윤곽선 안쪽**이 해당 단지

지도출처 : LH 마이홈 포털 (검색일\_2024.09.09)

[그림 2-1] 2016 공공임대 POE 조사단지 위치 및 공간적 규모

- 2016 공공임대 POE<sup>2)</sup>는 **100% 대면조사**로 진행되었으며 관리자 심층조사, 거주자 방문조사(심층조사), 거주자 설문조사를 통해 단지의 거주성 파악


- **LH 주택 조사내용** 거주자 특성, 단위세대 진단, 단지 외부환경 진단



[그림 2-2] 2016 공공임대 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수

## 2) 2016 공공임대 POE 주요결과

- 단위세대 종합만족도 결과는 만족 48.7%, 불만족 15.2%로 나타나, LH 아파트에 만족하는 거주자가 불만족하는 거주자보다 3배 많은 결과이나 **전체적으로 50% 미만**
  - 불만족 요인은 **좁은 면적 · 공간구성**으로 나타나, 수납공간과 같은 단위세대 내부 디테일보다는 단위세대 **평면 자체에 대한 불만** 高
  - 조사 결과를 토대로 소형주택 단위공간(주방, 거실 · 침실, 발코니) 개선방안 제언
- 단지 외부환경 종합만족도 조사는 이루어지지 않았고, **공급유형별**(행복주택 · 혼합단지) **부대복리시설 만족도** 조사
  - **행복주택**은 커뮤니티시설 · 지역편의시설(지역개방) 모두 **이용률 · 만족도가 현저히 낮게** 나타남 ⇨ 스터디룸 9%, 주민카페 4.5%, 회의실 4.5%, 동아리방 4.5%
  - **혼합단지**(국민+영구)는 **부대복리시설** 만족 응답자 14%, 불만족 응답자 10.4% (무응답 66.6%)
- 공공임대를 대상으로 진행한 첫 번째 POE이나, **조사 단지가 3개 단지뿐**이어서 LH 공공임대 거주자의 **일반적 의견**이라고 말할 수 있는 수준은 아니라고 판단

2) 2016 공공임대 POE 조사는 세종대 산하 연구기관인  (Space Syntax Lab., KOREA)에서 수행

## 1.2 2018 공공임대 POE

### 1) 2018 공공임대 POE 기본정보

- 2016년 이후 입주가 이루어진 행복주택 1개 단지, 혼합단지 2가지 유형(국+영, 국+영+장기전세) 3개 단지, **총 4개 단지를 대상으로 POE 진행** (그림 2-3 참조)
  - 단지별 세대규모 ⇨ **가좌 행복주택**① 362세대, **LH 강남 3단지**② 873세대, **부산전포 LH 아파트**③ 794세대, **LH 서초 3단지**④ 780세대(총 2,809세대)
  - **강남 3단지, 부산전포**는 국민임대 · 영구임대 혼합단지, **서초 3단지**는 국민임대 · 영구임대 · 장기전세의 혼합단지



가좌 행복주택  
(서울 마포구 성암로 28)



LH 강남 3단지  
(서울 강남구 자곡로3길 22)



부산전포 LH 아파트  
(부산 부산진구 중앙대로 862)



LH 서초 3단지  
(서울 서초구 양재대로2길 34)

※ 동일한 축척으로 캡처한 지도 이미지로 **붉은색 윤곽선 안쪽**이 해당 단지  
지도출처 : LH 마이홈 포털 (검색일\_2024.09.09)

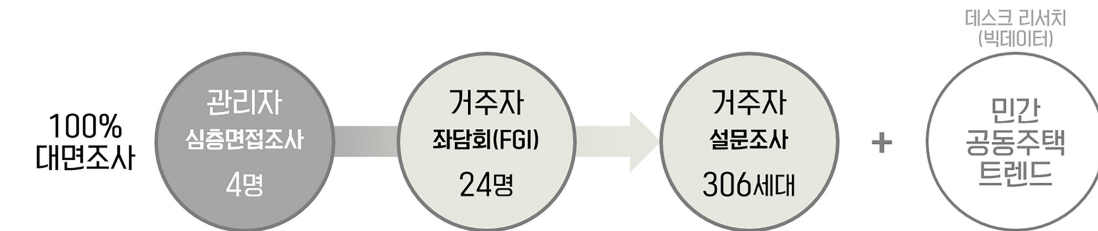
[그림 2-3] 2018 공공임대 POE 조사단지 위치 및 공간적 규모

- 2018 공공임대 POE<sup>3)</sup>는 **100% 대면조사**로 진행되었으며, 관리자 심층조사, 거주자 좌담회(심층조사), 거주자 설문조사를 통해 단지의 거주성 파악
  - **LH 주택 조사내용** 거주자 특성, 단위세대 진단(면적 트레이드<sup>4)</sup>), 단지 외부환경 진단

3) 2018 공공임대 POE 조사는 **MEGA Research** (메가리서치)에서 수행

4) 면적 트레이드(trade)는 주택을 구성하는 단위공간(방, 거실, 주방, 현관, 욕실 등)을 대상으로 현재 면적보다 줄이거나, 늘리고 싶은 단위공간에 대한 거주자의 생각을 파악하여 차기 평면계획 시 참고할 목적으로 진행

- LH 아파트에 대한 진단 외, 빅데이터를 활용한 **민간 아파트 트렌드 분석** 처음으로 시도



[그림 2-4] 2018 공공임대 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수

## 2) 2018 공공임대 POE 주요결과

- **단지 종합만족도** 결과는 **만족 응답자가 82.3%**로 양호한 수준으로 나타남
  - 2018 공공임대 POE는 종합만족도를 단위세대와 단지 외부공간으로 구분하지 않고, **단지 전체에 대한 종합만족도**로만 파악
  - 만족도 1위 항목은 단지 내부가 아닌 입지와 관련된 **쾌적한 주변 환경**이었으며, 불만족도 1위 항목은 단위세대의 **좁은 면적·수납**으로 나타남
- **단위세대**는 조사항목별(주거면적·방 개수·단위공간 등)로 만족도 조사
  - **주거면적** ⇨ 불만족 37.3%, 만족 5.5% / **방 개수** ⇨ 불만족 31.4%, 만족 2.3%
  - **면적 트레이드** 조사결과, 국민임대의 경우 **주방·식당 면적 확대 의견 35.8%**, **욕실 면적 축소 의견 23.3%**로 나타나 두 단위공간 간 면적 트레이드 가능성 시사
- **단지 외부환경**은 2016 공공임대 POE 조사와 동일하게 부대복리시설별 만족도 조사
  - 13개 시설 구분하여 조사한 부대복리시설 만족도 중 **최고 시설은 주차장**, **최하 시설은 실외운동시설**로 나타남
- **지방(부산)까지 조사 범위가 확장**된 것은 의미가 있으나, 조사 단지 수는 4개로 2016 공공임대 POE와 마찬가지로 **대표성을 가지는 결론으로 보기는 어려움**
  - 조사 단지 4개 중 강남 3단지(**디자인특화 단지**), 부산전포(**라멘조 단지**) 2개 단지는 **특수 목적으로 건설된 단지**

### 1.3 2020 공공임대 POE

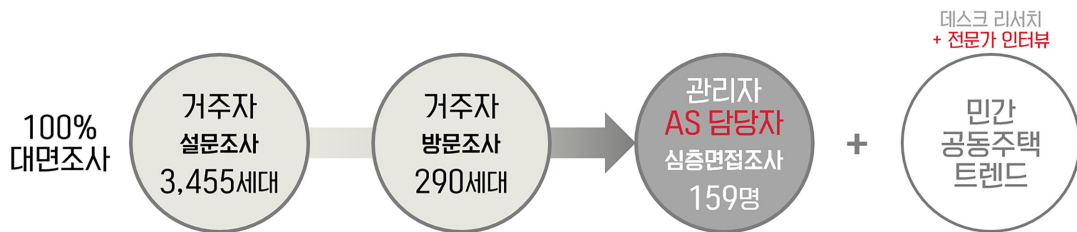
#### 1) 2020 공공임대 POE 기본정보

- 2018년 이후 입주한 전국의 공공임대 30개 단지를 대상으로 POE 진행 ([표 2-1] 참조)

[표 2-1] 2020년 LH 공공임대 POE 조사단지 유형 및 단지수

공급유형	계	영 구	국 민	행 복	임대혼합 (영구+국민)	임대혼합 (국민+행복)	임대혼합 (영구+국민+행복)
단 지 수	30	-	5	19	4	1	1

- 2020 공공임대 POE는 **공급면적 제한**(60㎡ 미만)에서 나오는 불만을 극복하기 위해, **외부환경 · 주거생활 서비스**(커뮤니티 활동 지원, 카세어링 서비스)에 주목
- 2020 공공임대 POE<sup>5)</sup>는 **100% 대면조사**로 진행되었으며, 거주자 설문조사, 거주자 방문조사(심층조사), 관리자(+AS 담당자) 심층조사를 통해 단지의 거주성 파악
  - **LH 주택 조사내용** 거주자 특성, (가족 생애주기 기반) 단위세대 진단, 단지 외부환경 진단
  - LH 아파트에 대한 진단 외, 2018 공공임대 POE에 이어서 **민간 아파트 트렌드 분석** 및 신규로 **전문가 인터뷰** 추가



[그림 2-5] 2020 공공임대 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수

#### 2) 2020 공공임대 POE 주요결과

- 단위세대 **종합만족도**는 **만족 69.6%**(보통 23.2%, 불만족 7.2%)로 나타났는데, 2016 공공임대 POE 당시의 단위세대 종합만족도(48.7%)와 비교하면 20.9% 상승

5) 2020 공공임대 POE 조사는 **Hankook Research** (한국리서치)에서 수행



- 가족 생애주기 관점에서 보면, 단위세대 만족도는 유(有)자녀 부부가 가장 낮게 나타났으나(만족 52.8%) 응답자의 절반 이상은 만족하는 수준
- 단지 외부환경 종합만족도는 만족 80.6%(보통 15.3%, 불만족 4.1%)로 나타났는데, 이는 상당히 높은 결과이며 단위세대 종합만족도보다 11% 높게 나타남
- 만족도가 가장 낮은 응답자 그룹은 단위세대와 마찬가지로 유(有)자녀 부부였으나, 만족 응답자 비율이 74.6%로 단위세대 만족도 비율(52.8%)보다 양호한 결과
- 주거생활 서비스 종합만족도는 만족 55.3%(보통 40%, 불만족 4.7%)로 나타났는데, 3가지 종합만족도 중 가장 낮은 결과
- 그러나 주거생활 서비스 경험자로 국한하면 만족도는 70%로 상승하는 것으로 나타나, 거주자가 서비스를 쉽게 접할 수 있는 환경 조성이 중요한 것으로 나타남
- 2020 공공임대 POE는 공공임대를 대상으로 진행한 첫 번째 전국 단위 대규모 POE로 일반성·객관성을 가지는 data라 할 수 있음

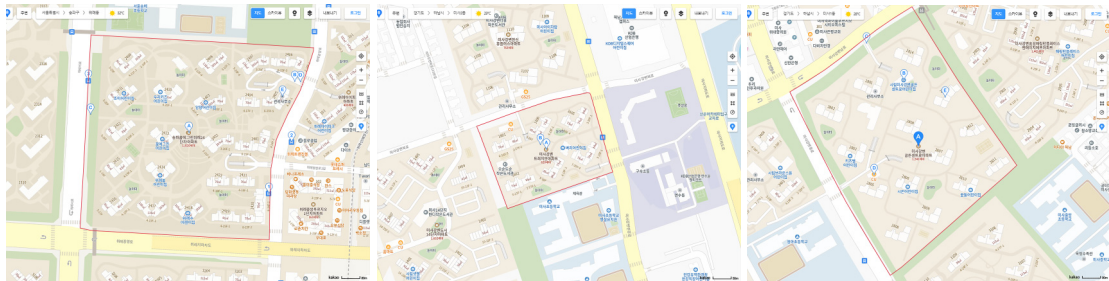
## 2. 2016~2020 공공분양 POE

- 공공분양주택만을 대상으로 진행한 POE는 2016년부터 2020년까지 4회 실시되었  
고(2016 · 2018 · 2019 · 2020), 2022년은 공공임대주택과 함께 진행

### 2.1 2016 공공분양 POE

#### 1) 2016 공공분양 POE 기본정보

- 2014년 이후 입주가 이루어진 수도권 소재 **분양형 공공주택 3개** 단지를 대상으로  
POE 진행 (그림 2-6) 참조)
  - 단지별 세대규모 ⇨ **위례 24단지**<sup>①</sup> 1,810세대, **하남미사 16단지**<sup>②</sup> 620세대, **동탄2  
LH 4단지**<sup>③</sup> 2,147세대(총 4,929세대)
  - 3개 단지 모두 분양형 공공주택이지만 위례 24단지는 **공공분양**, 하남 16단지는 **분  
납임대**<sup>6)</sup>, 하남미사 24단지는 **10년임대**라는 차이점이 있음



위례 24단지\_송파 꿈에그린 (서울 송파구 위례광장로 121)      하남미사 16단지\_미사강변 트래지안 (경기 하남시 미사강변북로 130)      하남미사 28단지\_미사강변 골든센트로 (경기 화성시 미사강변동로 50)  
※ 동일한 축척으로 캡처한 지도 이미지로 **붉은색 윤곽선 안쪽**이 해당 단지

지도출처 : 카카오맵 (검색일\_2024.09.09)

[그림 2-6] 2016 공공분양 POE 조사단지 위치 및 공간적 규모

- 2016 공공분양 POE<sup>7)</sup>는 **100% 대면조사**로 진행되었으며, 거주자 설문조사, 거주자  
방문조사(심층조사), 관리자 심층조사를 통해 단지의 거주성 파악

6) 분납임대는 2008년 11월에 도입된 공공분양주택의 한 유형으로 10년 동안 임대주택으로 거주하면서 집값을 분납하여 해당 임대주택을 자가로 취하는 방식인데, 입주 전 집값의 30%, 입주 4·8년차에 각 집값의 20%, 분양전환 시점(10년)에 나머지 30%를 납입하는 것이 일반적임

7) 2016 공공분양 POE 조사는  (코리아리서치센터)에서 수행

- **LH 주택 조사내용** 거주자 특성, 단위세대 진단(면적 트레이드), 단지 외부환경 진단, 단지세대 공간 트렌드
- LH POE에서 처음으로 민간 아파트 트렌드 분석이 이루어졌으며, 이후 LH POE에서 고정항목으로 포함



[그림 2-7] 2016 공공분양 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수

## 2) 2016 공공분양 POE 주요결과

- 단위세대 조사결과, 응답자의 81%가 수납공간에 대해 불만 표시
  - 단위세대 종합만족도 조사는 이루어지지 않았으며, 단위공간 사용실태 등 **현황 파악 중심**으로 진행
  - **면적 트레이드** 조사결과, 전용면적 74·84㎡ 거주자는 **현관, 주방, 안방** 면적에 대해 지금보다 **축소해도 괜찮다**는 의견 제시
- **단지 외부환경** 조사결과, 응답자의 50%가 주차장 폭에 대해 불만 표시
  - 단위세대와 마찬가지로 종합만족도 조사는 진행하지 않고, 부대복리시설 사용실태 등 **현황 파악 중심**으로 진행
- 공공분양을 대상으로 진행한 첫 번째 POE이나, 조사 단지가 3개 단지뿐이어서 LH 공공분양 거주자의 **일반적 의견**이라고 말할 수 있는 수준은 아니라고 판단
  - 5대 건설사 중심의 **민간 아파트 트렌드 분석**에 더 많은 비중을 두고 진행

## 2.2 2018 공공분양 POE

### 1) 2018 공공분양 POE 기본정보

- 2017년 이후 입주가 이루어진 **분양형 공공주택 34개<sup>8)</sup>** 단지를 대상으로 POE 진행
  - 공급유형별 세대규모 ⇨ **공공분양** 11,748세대, **10년임대** 19,767세대 (총 31,515세대)
- 2018 공공분양 POE<sup>9)</sup>는 **100% 대면조사**로 진행되었으며, 거주자 설문조사, 거주자 방문조사(심층조사), 관리자(+AS 담당자) 심층면접조사를 통해 단지의 거주성 파악
  - **LH 주택 조사내용** 거주자 특성(+라이프스타일(관심사·여가활동)), **단지 종합만족도**, 단위세대 진단, 단지 외부환경 진단
  - LH 아파트에 대한 진단 외, 2016 공공분양 POE에 이어서 **민간 아파트 트렌드 분석** 진행



[그림 2-8] 2018 공공분양 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수

### 2) 2018 공공분양 POE 주요결과

- 현재 거주하고 있는 **단지 종합만족도** 조사결과, 응답자 **45.1%**가 **만족** 표시
  - 세대주 연령대가 높을수록 만족도가 높아지는 경향
- **단위세대 종합만족도** 조사결과, 응답자의 **42.8%**가 **만족** 표시
  - 만족도 최고(57.8%) ⇨ **평면구조**, 만족도 최저(31.2%) ⇨ **수납공간**


8) 2018 공공분양 POE 당초 조사대상 단지 수는 36개 단지였으며 그에 따라 관리자 조사는 36개 단지가 이루어졌으나, 거주자 조사 시 2개 단지가 진행되지 못하여 거주자 조사는 34개 단지를 대상으로 진행됨

9) 2018 공공분양 POE 조사는 **Gallup** (한국갤럽)에서 수행

- 단지 외부환경 종합만족도 조사결과, 응답자의 42.3%가 만족 표시
  - 10년임대(25.6%)보다 공공분양(15.4%)의 만족도가 낮았으며, 시설 중에는 커뮤니티 시설의 만족도(21.8%)가 가장 최저
- 2018 공공분양 POE는 공공주택을 대상으로 진행한 첫 번째 전국 단위 대규모 POE로 2016 공공분양 POE와 비교하면 객관성을 가지는 data라 할 수 있음

## 2.3 2019 공공분양 POE

### 1) 2019 공공분양 POE 기본정보

- 2018년 이후 입주가 이루어진 분양형 공공주택 35개 단지를 대상으로 POE 진행
  - 공급유형별 세대규모 ⇒ 공공분양 8,236세대, 5·10년임대 19,521세대 (총 27,757세대)
- 2019 공공분양 POE는 100% 대면조사로 진행되었으며, 거주자 설문조사, 거주자 방문조사(심층조사), 관리자(+AS 담당자) 심층조사를 통해 단지의 거주성 파악
  - 2018 공공분양 POE 조사기관과 동일한 기관( Gallup)이 진행함에 따라 조사방법의 통일성 유지·고도화
  - LH 주택 조사내용 거주자 특성, 단지 종합만족도, 단위세대 진단, 단지 외부환경 진단
  - 한국갤럽은 2018 공공임대 POE 조사방법에 추가로 LH 외 공공주택 공급기관인 SH·GH 주택과 비교 분석도 진행



[그림 2-9] 2019 공공분양 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수

## 2) 2019 공공분양 POE 주요결과

- 현재 거주하고 있는 **단지 종합만족도** 조사결과, 응답자 **48.3%가 만족** 표시
  - 전년도(45.1%) 대비 종합만족도 **소폭 상승**하였으며, 연령대가 높을수록 만족도가 높아지는 경향은 동일
- **단위세대 종합만족도** 조사결과, 응답자의 **48.2%가 만족** 표시
  - 2018 공공분양 POE의 최고 만족도 항목인 **평면구조** 만족도(57.8% ⇒ **61%**) 소폭 상승, **4Bay 판상형 평면** 만족도 70%
- **단지 외부환경 종합만족도** 조사결과, 응답자의 **45.4%가 만족** 표시
  - 전년도(21.8%) 대비 **커뮤니티 시설** 만족도는 **상승(29.7%)**하였으나, 여전히 다른 외부환경 요소(시설)의 진단결과보다 낮게 나타남
- 3개 공사(LH·SH·GH) 주택 비교는 거주자 POE가 아닌 **데스크 리서치**를 통한 평면 분석이었으나, **공공주택 공급기관 상호비교는 유의미한 시도**

## 2.4 2020 공공분양 POE

### 1) 2020 공공분양 POE 기본정보

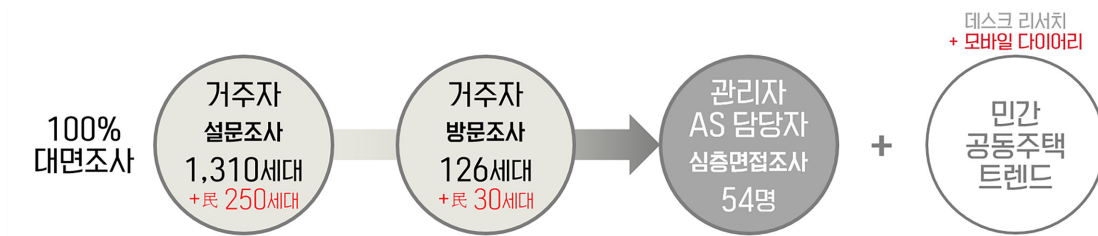
- 2019년 이후 입주가 이루어진 **분양형 공공주택 18개** 단지를 대상으로 POE 진행<sup>(표 2-2 참조)</sup>
  - LH 분양형 공공주택 POE와 병행하여 **민간 분양주택 POE**(5개 단지, 250명) 진행

[표 2-2] 2020년 LH 공공분양 POE 조사단지 유형 및 단지수

공급유형	계	공공분양	10년임대	공공분양+10년임대
단 지 수	<b>18</b>	5	12	1

- 2020 공공임대 POE<sup>10)</sup>는 **100% 대면조사**로 진행되었으며, 거주자 설문조사, 거주자 방문조사(심층조사), 관리자(+AS 담당자) 심층조사를 통해 단지의 거주성 파악

- 2020 공공임대 POE 조사기관과 동일한 기관(**HankookResearch**)이 진행함에 따라 동일한 조사방법으로 인해 공공임대 · 공공분양의 조사항목 간 비교 가능
- **LH 주택 조사내용** 거주자 특성, (가족 생애주기 기반) 단위세대 진단, 단지 외부환경 진단
- LH 아파트에 대한 진단 외, **코로나 팬데믹 이후 주거문화 진단** 추가



[그림 2-10] 2020 공공임대 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수

## 2) 2020 공공분양 POE 주요결과

- 단위세대 종합만족도는 만족 60.3%(보통 30.9%, 불만족 8.8%)로 나타났는데, 2019 공공분양 POE 단위세대 종합만족도(48.2%)와 비교하면 **12.1% 상승**
  - 민간 분양주택 단위세대 종합만족도(75.2%)보다 낮게 나타났는데, **협소한 단위공간 면적이 주된 원인**
  - 2019 공공분양 POE보다 종합만족도는 상승하였으나, **드레스룸 · 세탁실 개선 희망**
- 단지 외부환경 종합만족도는 만족 54.3%(보통 33.3%, 불만족 12.4%)로 나타났는데, 단위세대 종합만족도보다 낮은 결과
  - 단지 외부환경은 민간 분양주택(84.8%)과 비교했을 때, 최우선 개선이 필요한 부분으로 , 특히 **피트니스 센터**에 대한 만족도 차이가 심각한 수준(민간 대비 - 42.4%)
- 2020년은 **코로나 팬데믹이 절정**이었던 시기로, 이와 같은 사회적 현상을 반영하여 **코로나 사태 이후 공공주택 내 · 외부공간 변화**를 진단한 것은 시의적절한 검토

10) 2020 공공분양 POE 조사는 **HankookResearch** (한국리서치)에서 수행

### 3. 2022 공공주택 POE

- 2022 공공주택 POE는 그동안 **공공임대와 공공분양**으로 분리하여 진행해 온 POE를 동일한 시기에 동일한 조사내용으로 진행한 **첫 번째 통합 POE**
- 1인가구 · 젊은층의 설문 참여가 수월하도록 기존 오프라인(대면조사)와 병행하여 처음으로 **온라인 설문 도입**
- 특정 목적으로 건설된 단지(주거약자 · 모듈러) 평가를 위한 별도의 **맞춤형 설문 실시**

#### 3.1 2022 공공주택 POE 기본정보

- 2019년부터 2020년 사이에 준공된 243개 단지 중 46개 단지 선별 ([표 2-3] 참조)
- 46개 단지에 거주하고 있는 30,352세대의 8% 규모인 **2,434세대**를 대상으로 POE 진행

[표 2-3] 2022년 LH 공공주택 POE 조사단지 유형 및 단지수

공급유형	공공임대	영 구	국 민	행 복	임대혼합 (영+국+행)	공공분양	10년임대	분 양	분양+임대혼합	계
단 지 수	35	1	6	20	8	11	4	4	3	46

※ 본보고서 제1장 [표 1-2](5page)에서 일부 발췌



※ 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서(LH, 2022)의 조사방법 내용 도식화

[그림 2-11] 2022 공공주택 POE 조사 프로세스 및 조사방식별 샘플 수



- 2022 공공주택 POE는 비대면조사(온라인) 80%, 대면조사 20% 비율로 진행되었으며, 2020년 POE 수행기관(Hankook Research)이 다시 한 번 수행
- **LH 주택 조사내용** 거주자 특성, 단지 종합만족도, (가족 생애주기 기반) 단위세대 진단, 단지 외부환경 진단 + **맞춤형 설문**(주거약자 · 모듈러 · 신혼희망타운 등)
- LH 아파트에 대한 진단 외, 아파트 관련 분야 **전문가 그룹을 상시 운영**하면서 진행 과정 중 자문 및 피드백 실시

### 3.2 2022 공공주택 POE 주요결과

#### 1) LH 아파트 종합만족도

- **LH 아파트 종합만족도** 결과, 응답자 중 **만족 54.9%, 불만족 9.4%**로 LH가 조성한 단지의 주거환경은 전반적으로 양호한 수준으로 판단 가능 ([표 2-4] 참조)
- **영구임대** 응답자 중 **만족 비율은 84%**로 모든 주택유형 중 최고 수치
- **공공분양**이 공공임대보다 **불만족도가 2배** 가까이 높은 것으로 나타남

[표 2-4] 공급유형별 LH 아파트 종합만족도(2022)

[단위 : 5점 척도 응답비율, %]

공급유형	전 체	공공임대	행 복	국 민	영 구	공공분양	10년임대	분 양
세대수(명)	2,434	1,849	946	803	100	585	234	351
만 족 (4점+5점)	<b>54.9</b>	58.4	50.7	64.3	84.0	43.9	37.2	48.4
보 통	35.7	33.8	39.4	29.8	13.0	41.9	42.7	41.3
불만족 (1점+2점)	<b>9.4</b>	<b>7.8</b>	9.9	5.9	3.0	<b>14.2</b>	20.1	10.3

자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서 (LH, 2022)

- 생애주기를 고려한 가구유형별 **LH 아파트 종합만족도** 결과, **고령자 · 주거약자** 세대의 불만족도 매우 낮은 것으로 나타남 ([표 2-5] 참조)
- **사회적 약자 · 소외계층의 주거안정 실현** 측면에서 보면 LH 아파트는 소기의 목적을 달성하고 있음

[표 2-5] 가구유형별 LH 아파트 종합만족도(2022)

[단위 : 5점 척도 응답비율, %]

공급유형	전 체	2030 1인가구	無자녀 부부가구	영유아 부부가구	학령기 부부가구	4064 1인가구	노년 1인가구	그 외 동거형태	주 거 약 자 비 중	
									주거약자 세대	일반세대
세대수(명)	2,434	976	329	325	205	325	166	108	173	2,261
만 족 (4점+5점)	54.9	52.8	52.6	47.4	48.3	63.4	81.3	50.9	88.4	52.4
보 통	35.7	38.1	35.0	39.1	41.5	31.4	17.5	37.0	11.0	37.6
불만족 (1점+2점)	9.4	9.1	12.4	13.5	10.2	5.2	1.2	12.1	0.6	10.0

자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서 (LH, 2022)

## 2) LH 아파트 단위세대 만족도

○ LH아파트 단위세대 만족도 결과, 만족 54.8%, 불만족 14%로 나타나 불만족도가 타 조사항목 대비 높은 편이지만, 품질이 낮다고 말하기에는 어려운 수치 (표 2-6 참조)

- 단위세대 평가에서는 공공임대가 공공분양보다 불만족도가 높은 것으로 나타남
- 전체 공급유형 중 행복주택 단위세대의 불만족도가 가장 높은 것으로 나타남

[표 2-6] 공급유형별 LH 아파트 단위세대 만족도(2022)

[단위 : 5점 척도 응답비율, %]

공급유형	전 체	공공임대	공공분양			10년임대	분 양
			행 복	국 민	영 구		
세대수(명)	2,434	1,849	946	803	100	585	351
만 족 (4점+5점)	54.8	54.7	47.0	60.0	84.0	55.4	59.3
보 통	31.2	30.4	33.3	29.3	12.0	33.8	31.1
불만족 (1점+2점)	14.0	14.9	19.7	10.7	4.0	10.8	9.6

자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서 (LH, 2022)

○ 생애주기를 고려한 가구유형별 LH 아파트 단위세대 만족도 결과, 종합만족도와 유사하게 고령자·주거약자 세대의 만족도가 높게 나타남 (표 2-7 참조)

- 2030 1인가구·영유아 부부가구의 단위세대 불만족도는 평균(14%)보다 높게 나타나, 젊은 계층이 선호하는 주거 트렌드 파악이 필요한 것으로 판단

[표 2-7] 가구유형별 LH 아파트 단위세대 만족도(2022)

[단위 : 5점 척도 응답비율, %]

공급유형	전 체	2030 1인가구	無자녀 부부가구	영유아 부부가구	학령기 부부가구	4064 1인가구	노년 1인가구	그 외 동거형태	주 거 약 자 비 중	
									주거약자 세대	일반세대
세대수(명)	2,434	976	329	325	205	325	166	108	173	2,261
만 족 (4점+5점)	54.8	49.8	53.8	53.2	55.6	60.9	81.3	48.1	88.4	52.3
보 통	31.2	33.6	31.3	30.5	32.2	29.5	16.3	38.0	11.0	32.8
불만족 (1점+2점)	14.0	16.6	14.9	16.3	12.2	9.6	2.4	13.9	0.6	14.9

자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서 (LH, 2022)

### 3) LH 아파트 외부공간 만족도

- LH 아파트 외부공간 만족도 결과, 만족 57.8%, 불만족 11.6%로 나타났으며 외부공간이 단위세대보다 만족도가 높은 것으로 파악됨 ([표 2-8] 참조)
- 그러나 공공분양의 외부공간 불만족도는 20.4%로 전체 조사항목 중 가장 높은 불만족도로 나타남

[표 2-8] 공급유형별 LH 아파트 외부공간 만족도(2022)

[단위 : 5점 척도 응답비율, %]

공급유형	전 체	공공임대	행 복 (소셜믹스 제외)	국 민	영 구	공공분양	10년임대	분 양 (소셜믹스 제외)	소셜믹스
세대수(명)	2,434	1,753	850	803	100	585	234	282	165
만 족 (4점+5점)	57.8	62.0	52.7	68.9	85.0	43.0	35.5	49.3	60.0
보 통	30.6	28.5	33.9	24.7	13.0	36.6	39.3	34.4	34.5
불만족 (1점+2점)	11.6	9.5	13.4	6.5	2.0	20.4	25.2	16.3	5.5

자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서 (LH, 2022)

- 생애주기를 고려한 가구유형별 LH 아파트 외부공간 만족도 결과, 젊은 계층(2030 1인가구·신혼부부)의 불만족도가 평균(11.6%) 이상으로 나타남 ([표 2-9] 참조)
- 고령자·주거약자 세대는 종합·단위세대·외부공간 전 분야에서 모두 만족도가 높은 것으로 나타남

[표 2-9] 가구유형별 LH 아파트 외부공간 만족도(2022)

[단위 : 5점 척도 응답비율, %]

공급유형	전 체	2030 1인가구	無자녀 부부가구	영유아 부부가구	학령기 부부가구	4064 1인가구	노년 1인가구	그 외 동거형태	주 거 약 자 비 중	
									주거약자 세대	일반세대
세대수(명)	2,434	976	329	325	205	325	166	108	173	2,261
만 족 (4점+5점)	57.8	54.8	54.7	52.0	53.2	65.5	88.0	50.9	93.6	55.1
보 통	30.6	32.2	30.4	33.2	38.0	28.9	10.8	30.6	5.8	32.5
불만족 (1점+2점)	11.6	13.0	14.9	14.8	8.8	5.6	1.2	18.5	0.6	12.4

자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서 (LH, 2022)

#### 4) LH 아파트 맞춤형 설문결과

- 신혼희망타운, 창업지원주택, OSC(모듈러·PC) 주택, 소셜믹스, 특화평면 단지 등은 맞춤형 설문을 통해서 **특화단지 만족도 진단**
  - 맞춤형 설문에서 LH 아파트 만족도는 해당 특화단지를 제외하고 산출한 만족도이기 때문에 검토 대상 특화단지가 달라짐에 따라 LH 아파트의 만족도도 달라지게 됨

##### ① 신혼희망타운 설문 주요내용

- LH 아파트 만족도(54.6%)보다 **신혼희망타운 만족도가 높게 나타남** ⇨ 61%
- 無자녀 부부가구의 만족도(78%)만 평균(61%)을 상회하고, 有자녀 부부가구의 만족도는 **급격한 하락** 추세(영유아 53.1%, 학령기 37.5%)

##### ② 창업지원주택 설문 주요내용

- LH 아파트 만족도(55.4%)보다 **창업지원주택 만족도가 매우 낮게 나타남** ⇨ 31.4%
- 창업지원주택이라는 특성을 부여하는 핵심 시설인 단지 내 **창업지원센터 미이용자 비율이 80.4%로 유명무실한 시설**

##### ③ OSC(모듈러·PC) 주택 설문 주요내용

- LH 아파트 만족도(55.5%)보다 **OSC 주택 만족도가 낮게 나타남** ⇨ 41.9%

- OSC 주택 중 모듈러 주택의 불만족도(37.5%)가 PC 주택 불만족도(8.6%) 보다 4배 이상 높게 나타남

④ 소셜믹스 단지 설문 주요내용

- LH 아파트 만족도(54.6%)보다 소셜믹스(분양+행복) 단지 만족도가 약간 높게 나타남 ⇒ 58.5%
- 소셜믹스 단지 공급은 응답자의 64.2%가 찬성으로 긍정적인 결과 도출

⑤ 특화평면 단지 설문 주요내용

- 가구 빌트인 주택, 공유주택, 세대분리형 주택 3가지 특화평면에 대해 조사
- 전용면적이 넓은 세대분리형 주택 외, 빌트인(46.9%) · 공유주택(42.9%)의 만족도는 3가지 특화평면 단지의 평균 만족도(47.5%) 이하로 나타남

## 4. 소 결

### 4.1 거주자 만족도 변화 추세

#### 1) 공공임대주택

- 공공임대 POE는 2016년부터 이루어졌지만, 전국 단위 POE는 2020년이 처음으로 2회분 data로 정확한 진단은 어려우나, 전차 대비 만족도 하락 추세 ([그림 2-12] 참조)
- 공공임대 거주자 만족도 하락의 주요 원인은 행복주택 거주자의 만족도 급락으로 판단되므로 이에 대한 대책 마련 필요
- 행복주택 단위세대 만족도 변화 -19.2%(66.2%(2020) ⇨ 47%(2022))
- 행복주택 외부환경 만족도 변화 -25.7%(78.4%(2020) ⇨ 52.7%(2022))

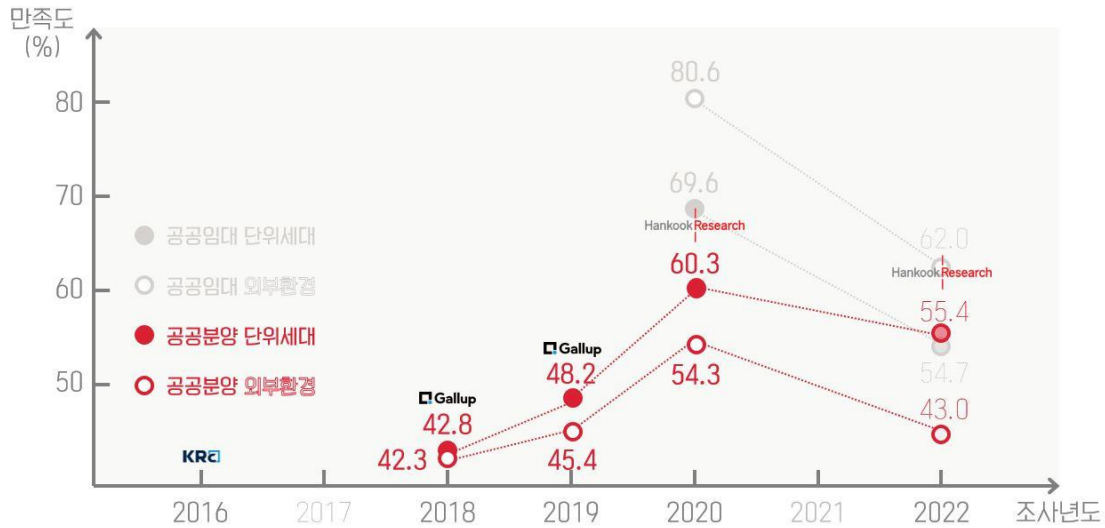


[그림 2-12] LH 공공임대 POE 조사 결과, 거주자 만족도 변화 추세

#### 2) 공공분양주택

- 공공분양은 공공임대보다 이른 시기에 전국 단위 POE를 시작하여 2022년까지 4회분 data가 축적되어 있어 상대적으로 객관적 data를 통한 진단 가능
- 동일 시기, 동일 기관이 진행한 공공임대 거주자 만족도 결과와 비교 시, 공공분양 거주자 만족도가 낮게 나타남 ([그림 2-13] 참조)

- 2020 POE 결과 ⇒ 공공임대 만족도 75.1% : 공공분양 만족도 57.3%(-17.8%)
- 2022 POE 결과 ⇒ 공공임대 만족도 58.4% : 공공분양 만족도 49.2%(-9.2%)



[그림 2-13] LH 공공분양 POE 조사 결과, 거주자 만족도 변화 추세

- 그러나 민간과 비교하면 기본적으로 재정적 제약을 가지는 공공주택, 특히 공공분양에서 민간 수준의 만족도를 요구하는 것 자체가 잘못된 평가로 판단
- 분양가격과 결합한 만족도 평가(가성비) 등의 새로운 평가 방식 발굴 필요
- POE 조사기관이 시기마다 상이하여 설문내용 및 분석 관점이 다른 것도 시계열적 검토에서는 결과의 신뢰도 저하 요인 ⇒ 단일 기관과 장기 협업체계 필요

## 4.2 2022 공공주택 POE 검토 결과

### 1) 단위세대 결과 요약

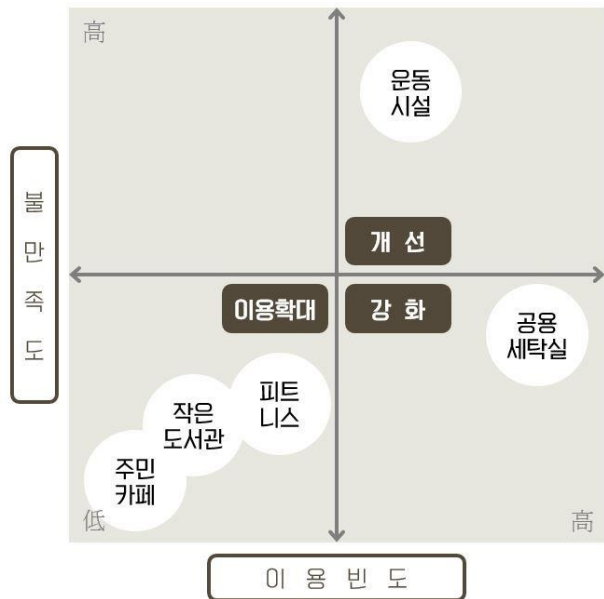
- 2022 POE에서는 전용면적 40㎡를 기준으로 소형주택, 중형주택으로 구분하여 주요 개선사항 제언
- 소형주택 ⇒ 전용면적 40㎡ 미만
- 중형주택 ⇒ 전용면적 40~60㎡ 미만 · 60㎡ 이상 2가지 규모로 구분

- 소형주택은 개선 요구가 높았던 **주방·욕실** 공간에 대한 해결방안 제시
  - **주방** ⇨ **가변형 소품**(접이식 조리대 등), **공간활용 극대화 상품**(코너 싱크) 적극 도입
  - **욕실** ⇨ **세면기-변기-샤워기의 관습적 일렬 배치**를 벗어나 **배치의 다각화** 제언
- 중형주택은 개선 요구가 높았던 **드레스룸·세탁실** 공간의 해결방안 제시
  - **드레스룸** ⇨ 공간 활용성 제고를 위해 **가벽, 슬라이딩 도어 등으로 공간 구획** 제언
  - **세탁실** ⇨ **건조기 일반화** 등 오늘날 변화된 라이프스타일을 반영한 공간으로 조정

## 2) 단지 외부환경 결과 요약

- **만족도·이용빈도** 결과를 기반으로 **부대복리시설을 진단**하고 **활성화 방안 제언** (그림 2-14 참조)

- **주민운동시설**  
1인용 기구 배치가 아닌  
**멀티코트** 등 다수가  
함께하는 공간으로 개선
- **공용세탁실**  
이용빈도가 가장 많은  
시설로 **1인가구의  
커뮤니티·휴게 장소**가  
될 수 있도록 강화
- **이용빈도 낮은 시설**  
거주자가 직접 운영하는  
방식을 도입하여 해당  
시설의 이용 확대 유도



[그림 2-14] 2022 POE 부대복리시설 진단 결과

## 3) 2022 POE 결과에 대한 추가 해석

- POE가 거주자 **불만사항을 파악**하고 **그를 개선하는 것**이 주된 목적이라고 한다면, LH 아파트에 대한 거주자 **불만족 비율은 9.4%로 상당히 양호한 결과**



- 만족도가 낮은 항목에 대한 개선도 필요하지만 **불만족도가 낮은 주택을 강조하는 홍보 전략도** 향후 필요하다고 판단
- 여러 **특화단지**를 시도하고 있으나, **신혼희망타운** 거주 일부 계층 외에는 **만족도가 일반단지보다 높지 않은 상태**이므로, **기본형 고도화에 집중**
  - 기본적으로는 **전용면적 확대가 최우선 과제**이며, 이를 뒷받침할 수 있는 POE data 축적 필요
  - 2022 POE 조사에서 불만족도가 가장 높았던 **모듈러 주택은 사업방향 재설정 필요**  
⇒ 상시 주거용이 아닌 재난·재해 등 **임시 주거용으로 특화**
- **생애주기·공급유형**을 중심으로 한 분석을 통해 의미있는 시사점을 제시하고 있으나, 설문조사 raw data를 활용하면 보다 다양한 참고자료 생성 가능
  - 공개 수준이 문제이나, **단지별·지역별** 진단도 단지 계획 단계에서 **활용가치 有**
  - 임대주택이 **통합공공임대주택으로 일원화**되었으므로 단위세대 **면적 기반 진단 강화 필요**

## 제3장 2022년 LH 아파트 POE 추가분석

- 제2장에서 2022 POE 세부 내용 리뷰 결과, 거주자 설문조사 시 확보된 **raw data**를 적극적으로 활용하면 추가적으로 다양한 정보 생성이 가능하다고 판단
- 2022 POE 결과는 공급유형(장기임대 · 10년임대 · 공공분양 등)별로 통합 제시되어 단지별 장 · 단점 등 개별 특성 파악에 애로
  - 개별 단지 간 비교를 통해 LH 아파트의 장 · 단점을 보다 직관적으로 파악할 수 있다고 예상  
⇒ **추가** 단지별 만족도 분석
- 또한, 2022 POE 결과는 공급유형 내 가구유형별 불만족도 등 세부 내용을 파악하기에는 한계가 있으나, 실제로는 이와 같은 data가 활용도가 높다고 판단
  - **example** 국민임대에 거주하는 40~64세 1인가구가 만족하는 단위공간은?  
⇒ **추가** 공급유형 × 가구유형 교차분석

### 1. 단지별 만족도 분석(추가분석 ①)

- 단지별 만족도는 동일 공급유형 내에서 1차 정리하고, 그 결과를 기반으로 개별 단지의 만족도를 정리하는 process로 진행
  - 공급유형으로 구분하지 않고 46개 단지를 하나의 그룹으로 분석하면, 조사 물량이 많은 유형에 편중되어 거주자 만족도 결과가 특정 공급유형에 집중된 결과 예상
  - 공급유형 중 영구임대는 1개 단지(6명)만 조사한 것으로, 이 결과를 영구임대 거주자의 일반적 의견으로 보기는 어렵다고 판단하여 영구임대는 분석에서 제외
- 검토항목은 2022 POE 만족도 조사 항목 중, 단위세대, 외부공간, 공동체 특성을 전반적으로 파악할 수 있는 대표 문항의 응답 결과로 분석
  - 단위세대 ⇒ ① 종합만족도, ② 인테리어 만족도

- 외부공간 ⇨ ③ 종합만족도, ④ 공용시설 만족도, ⑤ 커뮤니티시설 만족도
- 공동체 ⇨ ⑥ 주민 간 친밀도

## 1.1 단위세대 종합만족도

- 46개 단지 중 **완도군내(임대혼합)**가 가장 높았으며, 공급유형별로 보면 **행복주택** 만족도가 가장 낮게 나타남 ([표 3-1] 참조)
- 공공분양은 최고, 최저 만족도의 평균 점수 차이가 공공임대보다 적어 상대적으로 일정 수준의 품질이 유지된다고 판단

[표 3-1] 2022 POE 46개 단지, 공급유형별 단위세대 종합만족도 순위

만족도 (5점 척도)	공공임대			공공분양			평균
	국민	행복	임대혼합 (임대+임대)	10년임대	분양	분양혼합 (분양+임대)	
최고 <sup>㉔</sup>	원주태장	충주호암 대전상서 서귀포서흥	완도군내	화성향남	한화포레나	위례 로제비앙	3.9
	3.9	3.5	4.6	4.0	3.9	3.7	
평균	4.0			3.9			
최저 <sup>㉕</sup>	서귀포성산	광주첨단	시흥은계	해오름마을	DMC 두산	판교 테크노밸리	3.1
	3.2	2.2	3.5	3.0	3.2	3.4	
평균	3.0			3.2			
격차 <sup>㉖-㉗</sup>	0.7	1.3	1.1	1.0	0.7	0.3	0.9
평균	1.0			0.7			

- 광주첨단(최저·행복)은 완도군내(최고·임대혼합)와 유사한 단위세대 평면 구성을 한 단계 아래 면적대에서 구현하여 거주자에게 협소한 공간감 제공 ([그림 3-1] 참조)
  - 종합만족도 최저 단지인 광주첨단은 전용면적 21㎡에 1Bay·1DK 평면을 제공하고 있지만, 종합만족도 최고 단지인 완도군내는 전용면적 26㎡에서 동일 평면 제공
    - ⇨ 완도군내 대비 광주첨단의 전용면적 20% 협소
  - 또한 광주첨단은 2Bay·2LDK 평면을 전용면적 39㎡에서 제공하고 있지만, 완도군내는 전용면적 46㎡에서 동일 평면 제공
    - ⇨ 완도군내 대비 광주첨단의 전용면적 크기가 15% 협소

- 주어진 면적 내 공간을 압축적으로 사용하는 것이 잘못되었다고 할 수는 없지만, 무리한 평면계획은 거주자에게 오히려 부정적 이미지를 줄 수 있음



[그림 3-1] 2022 POE 단위세대 만족도 최고(완도군내) · 최저(광주첨단) 단지 평면 비교

## 1.2 단위세대 인테리어 만족도

- 완도군내가 가장 높았으며, 공급유형별 종합만족도 결과와 동일한 단지 8개 ([표 3-2] 참조)
- 인테리어 품질 · 마감 수준이 단위세대 종합만족도에 미치는 영향력 70%로 추정

[표 3-2] 2022 POE 46개 단지, 공급유형별 인테리어 만족도 순위

만족도 (5점 척도)	공공임대			공공분양			평균
	국민	행복	임대혼합 (임대+임대)	10년임대	분양	분양혼합 (분양+임대)	
최고 <sup>㉔</sup>	원주태장	청주개신	완도군내	화성향남	한화포레나	평택고덕	4.0
평균	4.1	4.0	4.7	3.6	3.8	3.9	
단위세대 종합 (순위)	1/6	11/20	1/8	1/4	1/4	2/3	
최저 <sup>㉕</sup>	서귀포성산	평택고덕 <sup>Ca2</sup>	시흥은계	하남감일	DMC 두산	판교 테크노밸리	3.2
평균	3.4	3.0	3.5	2.9	3.2	3.4	
단위세대 종합 (순위)	최하위	7/20	최하위	2/4	최하위	최하위	
격차 <sup>㉔·㉕</sup>	0.7	1.0	1.2	0.7	0.6	0.5	0.8
평균	1.0			0.6			

※ 인테리어 만족도 순위와 단위세대 종합만족도 순위가 일치하는 단지는 노란색 □ 으로 음영 처리

### 1.3 외부공간 종합만족도

- 완도군내가 가장 높았으며, 공공임대보다 공공분양 만족도가 낮게 나타남 ([표 3-3] 참조)

[표 3-3] 2022 POE 46개 단지, 공급유형별 외부공간 종합만족도 순위

만족도 (5점 척도)	공공임대			공공분양			평균
	국민	행복	임대혼합 (임대+임대)	10년임대	분양	분양혼합 (분양+임대)	
최고 <sup>㉔</sup>	원주태장	고향향동 충주호암	완도군내	하남감일 화성봉담2	춘천 파크에뷰	평택고덕	3.8
	3.9	3.7	4.6	3.2	3.7	3.9	
평균	4.1			3.6			
단위세대 종합 (순위)	1/6	6/20 · 1/20	1/8	2/4 · 3/4	2/4	2/3	
최저 <sup>㉕</sup>	서귀포성산	대전상서	청주산남 군산내흥 시흥은계	해오름마을	시흥 트리플포레	판교 테크노밸리	3.1
	3.2	2.7	3.6	2.6	2.8	3.4	
평균	3.2			2.9			
단위세대 종합 (순위)	최하위	2/20	4/8 · 7/8 · 최하위	최하위	최하위	최하위	
격차 <sup>㉖-㉗</sup>	0.7	1.0	1.0	0.6	0.9	0.5	0.7
평균	0.9			0.7			

※ 외부공간 종합만족도 순위와 단위세대 종합만족도 순위가 일치하는 단지는 노란색  으로 음영 처리

### 1.4 외부공간 공용시설 만족도

- 완도군내가 가장 높았으며, 공급유형별 종합만족도 결과와 동일한 단지 9개 ([표 3-4] 참조)

[표 3-4] 2022 POE 46개 단지, 공급유형별 공용시설 만족도 순위

만족도 (5점 척도)	공공임대			공공분양			평균
	국민	행복	임대혼합 (임대+임대)	10년임대	분양	분양혼합 (분양+임대)	
최고 <sup>㉔</sup>	원주태장	천안두정	완도군내	화성향남	한화포레나	위례 로제비앙	4.0
평균	4.0	3.9	4.5	3.8	3.9	3.9	
외부공간 종합 (순위)	1/6	18/20	1/8	3/4	2/4	2/3	
최저 <sup>㉕</sup>	서귀포성산	김포장기 대전상서	군산내흥 시흥은계	해오름마을	시흥 트리플포레	판교 테크노밸리	3.3
	3.3	3.4	3.6	3.0	2.9	3.6	
평균	3.4			3.2			
외부공간 종합 (순위)	최하위	15/20 · 최하위	최하위	최하위	최하위	최하위	
격차 <sup>㉖-㉗</sup>	0.7	0.5	0.9	0.8	1.0	0.3	0.7
평균	0.7			0.7			

※ 공용시설 만족도 순위와 외부공간 종합만족도 순위가 일치하는 단지는 노란색  으로 음영 처리

## 1.5 외부공간 커뮤니티시설 만족도

- 완도군내·창원가포(임대혼합)가 가장 높았으며, 공급유형별로 보면 행복주택 만족도가 가장 낮게 나타남 (표 3-5 참조)

[표 3-5] 2022 POE 46개 단지, 공급유형별 커뮤니티시설 만족도 순위

만족도 (5점 척도)	공공임대			공공분양			평균
	국민	행복	임대혼합 (임대+임대)	10년임대	분양	분양혼합 (분양+임대)	
최고 <sup>㉔</sup>	원주태장	청주개신	완도군내 창원가포	화성향남	한화포레나	평택고덕	3.8
	3.9	3.6	4.2	3.7	3.7	3.8	
평균	3.9			3.7			
공용시설 (순위)	1/6	3/20	1/8 · 2/8	1/4	1/4	2/3	
외부공간 종합 (순위)	1/6	9/20	1/8 · 3/8	3/4	1/4	1/3	
최저 <sup>㉔</sup>	서귀포성산	천안두정	청주산남 군산내홍	화성봉담	DMC 두산위브	위례 로제비앙	2.9
	2.8	2.1	3.3	3.0	2.9	3.0(2.95)	
평균	2.7			3.0			
공용시설 (순위)	최하위	1/20	5/8 · 최하위	2/4	3/4	1/3	
외부공간 종합 (순위)	최하위	17/20	최하위	1/4	3/4	2/3	
격차 <sup>㉔·㉕</sup>	1.1	1.5	0.9	0.7	0.8	0.8	0.7
평균	1.2			0.8			

※ 커뮤니티시설 만족도 순위와 공용시설·외부공간 종합만족도 순위가 일치하는 단지는 노란색  으로 음영 처리

## 1.6 주민 간 친밀도

- 주민 간 친밀도에 대한 만족도는 단위세대·외부공간 관련 항목과 비교하면 낮게 나타났다으나, 아파트가 불특정 다수가 집단 거주하는 특성 고려 필요 (표 3-6 참조)
  - 물리적 시설에 대한 만족도는 공공임대가 높게 나왔으나, 친밀도와 같은 무형의 가치에 대한 평가는 공공분양에서 높게 나타남
    - ⇒ 자산가치 유지·제고 등 공동의 목표가 공공분양에서 존재하기 때문으로 판단
  - 공동주택(아파트)은 익명성이 높은 주거이기 때문에 과거 동네와 같이 상호 간 친밀도가 높을 수 없다는 점은 인정하고 접근할 필요가 있다고 판단
    - ⇒ 따라서, 주민 간 친밀도 평균 점수 3.0은 양호한 결과로 볼 수 있음
  - 특히 행복주택의 거주자 간 친밀도가 매우 낮은 것은 개인의 사생활을 중시하는 청년 계층 1인가구가 다수 거주하는 것이 원인으로 판단

[표 3-6] 2022 POE 46개 단지, 공급유형별 주민 간 친밀도 순위

친 밀 도 만 족 도 (5점 척도)	공 공 임 대			공 공 분 양			평 균
	국 민	행 복	임대혼합 (임대+임대)	10년임대	분 양	분양혼합 (분양+임대)	
최 고 <sup>㉔</sup>	서귀포성산	청년이룸1	하남감일	하남감일	한화포레나	위례 로제비앙	3.0
평 균	2.5	2.1	3.7	2.6	3.8	3.2	
커뮤니티시설 (순위)	최하위	17/20	3/8	2/4	1/4	최하위	
최 저 <sup>㉕</sup>	청주동남	광주첨단	청주산남	화성향남 해오름마을	춘천 파크에뷰	판교 테크노밸리	1.9
	1.8	1.0	1.6	2.4	2.9	1.5	
평 균	1.5			2.3			
커뮤니티시설 (순위)	2/6	16/20	최하위	1/4 · 2/4	2/4	2/3	
격 차 <sup>㉔·㉕</sup>	0.7	1.1	2.1	0.2	0.9	1.7	2.1
평 균	1.3			0.9			

※ 주민 간 친밀도 순위와 커뮤니티시설 만족도 순위가 일치하는 단지는 노란색  으로 음영 처리

1.7 단지별 만족도 최종결과

- 공급유형 중에서 완도군내 · 창원가포와 같은 임대혼합단지의 만족도가 전체적으로 높게 나타남 <sup>(표 3-7 참조)</sup>
  - 지속적으로 축적한 POE Data에서 임대혼합단지의 결과가 양호하게 나오면, 혼합단지이자 신규 공급유형인 통합공공임대 공급 확대의 논거가 될 수 있을 것으로 판단

[표 3-7] 2022 POE 46개 단지, 분야별 최고 · 최저 단지 세부 정보

만 족 도 (5점 척도)			단 지 명	점 수	세대수	공급유형
최 고	내 부	단위세대 종합	완도군내 LH 1단지	4.6	410	임대혼합
		인테리어		4.7		
	외 부	외부공간 종합		4.6		
		공용시설		4.5		
		커뮤니티시설	창원가포 LH 1단지	4.2	670	
		주민 간 친밀도	한화포레나 동탄호수 아파트	3.8	800	분 양
최 저	내 부	단위세대 종합	광주첨단 LH 1단지	2.2	100	행 복
		인테리어	하남감일 스위트시티 10단지	2.9	753	10년임대
	외 부	외부공간 종합	해오름마을 12단지 휴아름아파트	2.6	748	10년임대
		공용시설	시흥시청역 트리플포레 아파트	2.9	614	분 양
		커뮤니티시설	천안두정 LH 1단지	2.1	40	행 복
		주민 간 친밀도	광주첨단 LH 1단지	1.0	100	행 복

○ 또, 만족도가 낮게 나온 단지 중 50%에 해당하는 단지는 기본적으로 주민공동시설이 소수로 설치되는 100세대 미만의 소규모 단지로 세대 규모별 세분화된 분석 필요

- 주택건설기준 등에 관한 규정에는 세대 규모에 따라 주민공동시설 설치 종류를 규정하고 있는데, 대규모 단지일수록 다양한 주민공동시설이 설치됨 (표 3-8 참조)

[표 3-8] 주택건설기준 등에 관한 규정 상 세대 규모별 의무설치 주민공동시설 종류

제55조의2 (주민공동시설)	
... 전 략 ...	
③ 제1항에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 한다. 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있다.	
1. 150세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터	
2. 300세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집	
3. 500세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터	
... 후 략 ...	
※ 사업시행자는 세대 규모에 따라 상기 시설 외, 거주자의 일상편의를 위해 추가로 시설을 설치하고 있으나, 최소 상기 시설만 설치하여도 법적 문제는 없음	



## 2. 공급유형 × 가구유형 교차분석<sup>(추가분석 ②)</sup>

- 공급유형과 가구유형 간 교차분석은 동일 공급유형이라도 가구유형에 따라 만족도 차이를 알 수 있어 **가구유형별 맞춤형 대응**이 가능하다고 판단
  - 전용면적으로 검토하려 하였으나, 2022 POE는 **전용면적 40㎡ 기준으로 검토**가 이루어져 **전용면적별 세부 검토 불가능** ⇒ 공급유형별 가구유형 인식 진단으로 진행
- 공공임대는 조사세대 수로만 보면 **행복주택**이 가장 많으나, **가구유형 편중이 심하여** (2030세대 69.7%) 가구유형이 다양한 **국민임대**로 분석
  - 국민임대는 803세대 중 **2030 1인가구(32.8%)**, **4064 1인가구(26.3%)**, **노년 1인가구(12.6%)**, **2인 이상 가구(22.8%)** 등 행복주택 대비 가구유형의 다양성 존재
  - 단위공간은 2022 POE 조사 시 **불만족도가 가장 높았던 단위공간(주방, 욕실 등)** 중 심으로 공급유형별 · 가구유형별 특성 파악 ⇒ **공공분양도 동일하게 검토**
- 공공분양은 10년임대와 분양으로 구성되어 있으나, 실제 주택 소유자인 **분양주택 거주자**를 대상으로 분석

### 2.1 국민임대 가구유형별 불만족 단위공간

- 국민임대는 **욕실공간**이 가장 불만족스러운 단위공간으로 파악되었는데, 불만족도는 **학령기 부부가구, 無자녀 부부가구, 노년 1인가구 순으로 나타남** <sup>([표 3-9] 참조)</sup>

[표 3-9] 국민임대 가구유형별 단위공간 불만족도

[단위 : 세대(응답자) · %(가구유형)]

단 위 공 간	응답자	2030 1인가구	無자녀 부부가구	영유아 부부가구	학령기 부부가구	4064 1인가구	노년 1인가구	그 외 동거형태
응답자	803	268	82	27	74	211	101	40
주 방	203	28	26.8	25.9	20.3	31.8	31.7	30
거 실	108	13.8	11	14.8	14.9	16	7.9	12.5
안 방	0							
욕 실	286	32.8	<b>42.7<sup>②</sup></b>	18.5	<b>45.9<sup>①</sup></b>	32.7	<b>39.6<sup>③</sup></b>	37.5
현 관	58	7.1	6.1	3.8	10.8	8.1	5	7.5
드 레 스 룸 (미설치)	0							
세탁실 · 다용도실 (미설치)	0							
발 코 니	121	18.3	13.4	<b>37</b>	8.1	11.4	15.8	12.5

- 주방도 욕실 다음으로 불만족도가 높은 공간이었으나, 학령기 부부가구와 무자녀 부부가구의 불만족도는 욕실 대비 절반 수준
- 영유아 부부가구는 가장 불만족스러운 단위공간으로 발코니를 선택(37%)하여 발코니 공간에 대한 계획적 개선점 검토 필요
- 타 가구유형의 발코니 불만족도 평균 비율이 13.3%인 점을 고려하면 신혼부부 등 영유아 부부가구의 발코니 불만족도는 상당히 높은 수치

## 2.2 국민임대 가구유형별 주방공간 불만족 내용

- 40대 이상은 주방 본연의 기능인 조리 편의성에 불만족이 집중되지만 2030세대는 디자인·가전 등 디테일한 부분까지 광범위하게 존재 ([표 3-10] 참조)
- 40대 이상은 좁은 면적, 조리대·조리공간 등에 불만족이 집중되어 있고, 가구·설비의 디자인에는 불만족도가 전무하나, 2030세대는 콘센트 개수까지 불만족 표시
- 좁은 면적에 대한 불만족은 전 가구유형 공통사항이나 2030세대가 상대적으로 낮은 반면, 조리대·조리공간에 대해서는 타 가구유형 대비 가장 높은 불만족 제시

[표 3-10] 국민임대 가구유형별 주방공간 불만족 내용

[단위 : 세대(응답자) · % (가구유형)]

주방 불만족 내용(국민임대)	응답자	2030 1인가구	無자녀 부부가구	영유아 부부가구	학령기 부부가구	4064 1인가구	노년 1인가구	그 외 동거형태
응답자	386	140	32	12	31	104	47	20
<b>좁은 면적</b>	168	28.6 <sup>①</sup>	62.5 <sup>①</sup>	41.7 <sup>①</sup>	45.2 <sup>①</sup>	51 <sup>①</sup>	63.8 <sup>①</sup>	30 <sup>①</sup>
싱크대, 조리대 등 위치·동선	24	7.9			16.1 <sup>②</sup>	3.8	4.3	10
주방 가구 및 타일 디자인	23	7.1	3.1	8.3	6.5	5.8	6.3	
주방 가구 수납공간	29	8.6			12.9	9.5	4.3	5
<b>조리대·조리공간</b>	72	25 <sup>②</sup>	15.6 <sup>②</sup>	16.8 <sup>②</sup>	3.2	17.3 <sup>②</sup>	8.5 <sup>②</sup>	35 <sup>②</sup>
싱크대(싱크볼) 사이즈	28	7.9	6.3	8.3		5.8	8.5	20
가스레인지 성능	0							
렌지 후드 디자인·성능	9	2.9	3.1	8.3	6.5	1		
수전 디자인·성능	1	0.7						
냉장고 설치 위치	11	1.4	3.1	8.3	9.6	3.8		
조명 개수·위치	3	1.4		8.3				
콘센트 개수·위치	6	2.1	6.3			1		
기 타	12	6.4				1	4.3	

## 2.3 국민임대 가구유형별 욕실공간 불만족 내용

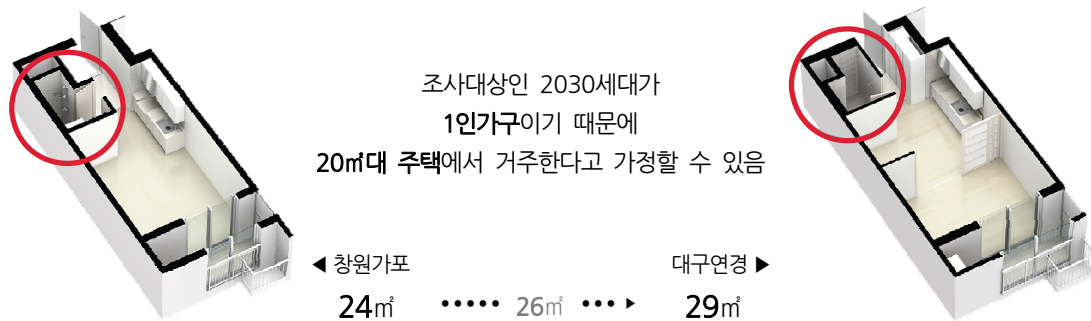
- 전 가구유형이 공통적으로 지적인 면적의 협소함을 제외하면 노년가구의 욕실기구 위치 개선 관련 요구에 대해서는 검토 필요 <sup>([표 3-11] 참조)</sup>

[표 3-11] 국민임대 가구유형별 욕실공간 불만족 내용

[단위 : 세대(응답자) · %(가구유형)]

욕실 불만족 내용(국민임대)	응답자	2030 1인가구	無자녀 부부가구	영유아 부부가구	학령기 부부가구	4064 1인가구	노년 1인가구	그 외 동거형태
응답자	487	154	57	13	48	123	69	23
<b>좁은 면적</b>	244	<b>32.5<sup>①</sup></b>	<b>61.3<sup>①</sup></b>	<b>46.2<sup>①</sup></b>	<b>62.5<sup>①</sup></b>	<b>58.5<sup>①</sup></b>	<b>58<sup>①</sup></b>	<b>47.9<sup>①</sup></b>
세면기, 변기, 샤워부스 위치 · 동선	42	7.1	12.2 <sup>②</sup>		8.3	3.3	17.4 <sup>②</sup>	17.5 <sup>②</sup>
타일 디자인 · 색상 · 재질	41	9.7	10.5		12.5 <sup>②</sup>	8.9 <sup>②</sup>	2.9	4.3
벽면 선반 수납장	15	2.6	3.5		2.1	3.3	5.8	
세면대 사이즈 · 디자인	3	1.4				0.8		
변기 사이즈 · 디자인	4	0.7				0.8	1.4	4.3
거울 사이즈 · 위치	2	1.4						
수건장 크기 · 수납량	12	3.9	1.8	7.7		3.3		
콘센트 개수 · 위치	5	1.9				0.8		4.3
조명 개수 · 위치	7	1.9		7.7	2.1	0.8		4.3
환풍시스템 성능	35	10.4	5.3	15.3 <sup>②</sup>	4.1	6.5	2.9	8.8
수전 디자인 · 성능	7	3.2				0.8		4.3
샤워부스 유리벽 미설치	33	13.6 <sup>②</sup>	1.8	7.7	2.1	5.7	1.5	4.3
욕조 미설치	16	2.6	1.8	7.7	2.1	5.7	2.9	
배수구 위치 · 구조로 물고임 발생	78	3.2			2.1		2.9	
기 타	13	3.9	1.8	7.7	2.1	0.8	4.3	

- 2030세대가 좁은 면적 다음 순위로 언급한 불만족 내용인 샤워부스 유리벽 미설치는 단기에 개선하여 만족도 상승을 기대할 수 있는 항목 <sup>([그림 3-2] 참조)</sup>



[그림 3-2] 샤워부스 유리벽 미설치가 일반적인 LH 20㎡대 주택

## 2.4 공공분양 가구유형별 불만족 단위공간

- 욕실에 대해 전 가구유형의 불만족이 높았던 국민임대와 달리 공공분양은 가구유형에 따라 불만족 단위공간 상이 ([표 3-12] 참조)
  - 공공분양이 국민임대보다 공급면적 범위가 넓은 것(27~84㎡)이 원인으로 판단
- 공공분양에서 응답자 수가 가장 많은 영유아 부부가구의 경우, 불만족도가 가장 높은 공간은 거실
  - 학령기 부부가구는 세탁실·다용도실, 2030 1인가구는 주방, 무자녀 부부가구는 드레스룸을 가장 불만족스러운 단위공간으로 선택함

[표 3-12] 공공분양 가구유형별 단위공간 불만족도

[단위 : 세대(응답자) · %(가구유형)]

단 위 공 간	응답자	2030 1인가구	無자녀 부부가구	영유아 부부가구	학령기 부부가구	4064 1인가구	노년 1인가구	그 외 동거형태
응답자	351	17	60	188	53	11	5	17
주 방	70	29.4 <sup>㉔</sup>	13.3	22.3	17	9.1	40	17.6
거 실	65	17.6	11.7	22.9 <sup>㉔</sup>	13.2	18.2	20	11.8
안 방	23		3.3	9	5.7	9.1		
욕 실	36	5.9	13.3	10.6	3.8	9.1		23.5
현 관	11	11.8		3.2	1.9	9.1	20	
드 레 스 룸	58	11.8	26.7 <sup>㉓</sup>	14.9	13.2	18.2		17.6
세탁실·다용도실	64	5.9	21.7	13.3	32.1 <sup>㉑</sup>	18.2	20	29.5
발 코 니	24	17.6	10	3.7	13.2	9.1		

## 2.5 공공분양 가구유형별 주방공간 불만족 내용

- 불만족 내용 1위인 좁은 면적을 제외하고 본다면, 무자녀(영유아·학령기) 부부가구의 불만족 내용 중 주방 디자인 개선 요구사항에 대해서는 검토 필요 ([표 3-13] 참조)

[표 3-13] 공공분양 가구유형별 주방공간 불만족 내용 (1/2)

[단위 : 세대(응답자) · %(가구유형)]

주방 불만족 내용(공공분양)	응답자	2030 1인가구	無자녀 부부가구	영유아 부부가구	학령기 부부가구	4064 1인가구	노년 1인가구	그 외 동거형태
응답자	118	9	14	70	16	4	2	3
좁은 면적	41	44.5 <sup>㉑</sup>	21.4 <sup>㉑</sup>	41.4 <sup>㉑</sup>	18.8 <sup>㉑</sup>	25		33.4
싱크대, 조리대 등 위치·동선	14	11.1	28.7 <sup>㉔</sup>	10	12.5			

[표 3-13] 공공분양 가구유형별 주방공간 불만족 내용 (2/2)

[단위 : 세대(응답자) · %(가구유형)]

주방 불만족 내용(공공분양)	응답자	2030 1인가구	無자녀 부부가구	영유아 부부가구	학령기 부부가구	4064 1인가구	노년 1인가구	그 외 동거형태
응답자	118	9	14	70	16	4	2	3
<b>주방 가구 및 타일 디자인</b>	20	11.1	7.1	18.6 <sup>②</sup>	18.8 <sup>②</sup>	25	50	
주방 가구 수납공간	16		21.4	10	25	25	50	
조리대 · 조리공간	8		14.3	4.3	6.3	25		33.3
싱크대(싱크볼) 사이즈	6	11.1		5.7	6.3			
가스레인지 성능	1				6.3			
렌지 후드 디자인 · 성능	6	11.1		4.3	6.3			33.3
수전 디자인 · 성능	0							
냉장고 설치 위치	1			1.4				
조명 개수 · 위치	3	11.1		2.9				
콘센트 개수 · 위치	0							
기 타	2		7.1	1.4				

## 2.6 공공분양 가구유형별 욕실공간 불만족 내용

- 국민임대와 비교하면 욕실 면적에 대한 불만은 낮으며, 젊은 부부가구(無자녀 · 영유아) 등에서 불만족도가 높은 타일 개선 요구에 대한 검토 필요 ([표 3-14] 참조)

[표 3-14] 공공분양 가구유형별 욕실공간 불만족 내용 (1/2)

[단위 : 세대(응답자) · %(가구유형)]

욕실 불만족 내용(공공분양)	응답자	2030 1인가구	無자녀 부부가구	영유아 부부가구	학령기 부부가구	4064 1인가구	노년 1인가구	그 외 동거형태
응답자	72	4	15	40	5	3	0	5
<b>좁은 면적</b>	16		26.7 <sup>①</sup>	20 <sup>②</sup>	40			40
세면기, 변기, 샤워부스 위치 · 동선	5			10	20			
<b>타일 디자인 · 색상 · 재질</b>	29	25	26.7 <sup>①</sup>	55 <sup>①</sup>		33.4		20
벽면 선반 수납장	2				20			20
세면대 사이즈 · 디자인	3	25				33.3		20
변기 사이즈 · 디자인	3	25	6.7	2.5				
거울 사이즈 · 위치	1			2.5				
수건장 크기 · 수납량	0							
콘센트 개수 · 위치	1					33.3		
조명 개수 · 위치	0							
환풍시스템 성능	4	25		5	20			
수전 디자인 · 성능	3		13.3 <sup>②</sup>	2.5				
샤워부스 유리벽 미설치	0							
욕조 미설치	0							

[표 3-14] 공공분양 가구유형별 욕실공간 불만족 내용 (2/2)

[단위 : 세대(응답자) · %(가구유형)]

욕실 불만족 내용(공공분양)	응답자	2030 1인가구	無자녀 부부가구	영유아 부부가구	학령기 부부가구	4064 1인가구	노년 1인가구	그 외 동거형태
응답자	72	4	15	40	5	3	0	5
배수구 위치 · 구조로 물고임 발생	1		6.7					
기 타	4		20	2.5				

- 홍보용 팸플릿에 있는 2인가구 거주가 예상되는 단위세대 욕실 인테리어를 보면, 민간과 비교하여도 큰 차이가 보이지 않는다고 판단되므로 조사 data 축적 필요

([표 3-14] 참조)



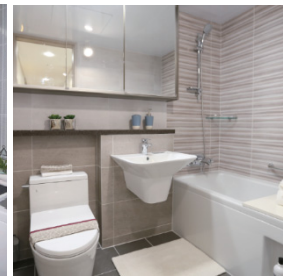
시흥장현 49㎡



평택고덕 55㎡



고향향동 59㎡



화성동탄2 84㎡

사진출처 : 해당단지 홍보용 팸플릿

[그림 3-3] 2인가구 이상 거주가 예상되는 40~80㎡대 LH 분양주택 욕실 내부 모습

### 3. 소 결

#### 3.1 2022 POE 추가분석 ① 단지별 만족도

- 임대혼합(임대+임대), 분양혼합(분양+임대)단지가 타 공급유형보다 만족도가 높게 나온 것은 의미있는 결과로, 혼합단지 계획기법에 대한 다양한 검토 필요 ([표 3-15] 참조)
- 공공임대 중 행복주택이 전 분야 최저 만족도로 나타난 것도 매우 중요하고 심각한 결과

[표 3-15] LH 공공주택 공급유형별 만족도 종합

만족도(5점 척도)		공공임대			공공분양		
		국민	행복	임대혼합	10년임대	분양	분양혼합
내부	단위세대 종합	3.5	최저 3.2	최고 3.9	3.5	최고 3.6	3.5
	인테리어	3.7	최저 3.5	최고 4.0	최저 3.3	3.5	최고 3.7
외부	외부공간 종합	3.6	최저 3.3	최고 3.9	최저 3.0	3.3	최고 3.6
	공용시설	3.7	최저 3.6	최고 4.0	최저 3.3	3.4	최고 3.7
	커뮤니티시설	3.3	최저 3.1	최고 3.8	최저 3.1	최고 3.3	3.2
주민 간 친밀도		2.1	최저 1.6	최고 2.6	2.5	최고 3.2	최저 2.4

- 그러나 해당단지 거주자 만족도와 단지의 물리적 환경 우수성과는 반드시 일치하지 않는다는 점은 유의할 필요가 있음



외부공간 종합만족도 1위 완도군내(임대혼합)  
[그림 3-4] 완도군내, 파주운정3 단지 전체 조감도



외부공간 종합만족도 최하위 파주운정3(10년임대)



- 완도군내 현장조사(2024.10.16) 결과, 3단으로 조성된 지상공간은 출입구 쪽 일부에 조성된 근생시설·어린이집을 제외한 나머지 공간은 전부 주차장으로 조성  
([그림 3-5] 참조)



완도군내 지상부 대부분을 차지하고 있는 주차장



완도군내 단지 진입로 부근에 조성된 부대복리시설



진입로 부근에 설치된 어린이집·어린이놀이터

촬영일자 : 2024.10.16

[그림 3-5] 완도군내 LH 1단지 지상부 모습

- 물리적 환경만 본다면 파주운정3 단지의 지상부가 녹지공간으로 조성되어 더 좋다고 할 수 있으나, 완도군내의 만족도가 높은 이유는 아파트 주거에 대한 경험치 차이
  - 파주시 아파트 보급률은 71.4%로 시민 대다수가 아파트에 거주하고 있다고 볼 수 있으며, 이로 인해 아파트의 물리적 환경에 대한 기대치 高 ([표 3-16] 참조)



[표 3-16] 파주시·완도군 2023년 주택수 및 주택유형

만 족 도(5점 척도)		계	단독주택	아 파 트	연립주택	다세대주택	비거주용주택 內 주택
파주운정3	(호)	177,997	26,540	127,094	4,035	19,004	1,324
파 주 시	(%)	100	14.9	71.4	2.3	10.7	0.7
완도군내	(호)	22,236	18,122	2,523	673	389	529
완 도 군	(%)	100	81.5	11.3	3.0	1.7	2.4

자료출처 : 통계청 주택총조사, 주택의 종류별 주택 - 읍면동, 시군구



지도출처 : Kakao map

[그림 3-6] 저층주거지로 이루어진 완도군내 LH 1단지 주변지역

### 3.2 2022 POE 추가분석 ② 공급유형 × 가구유형 교차분석

○ 공급유형과 가구유형 속성을 교차분석한 결과, 2022 POE 결과와 동일한 내용도 있었으나, 유형별로 세분화했기 때문에 발견할 수 있는 차이점도 존재

- 국민임대는 주방·욕실 외에도 발코니 공간에 대한 계획적 검토 필요  
⇒ 영유아 부부 불만족도 37%
- 공공분양은 욕실에 대한 불만보다 거실 공간에 대한 불만이 더 높게 나타남  
⇒ 영유아 부부 불만족도 22.9%

- 공급유형별 가구유형 맞춤형 진단을 통해 단기에 실행 가능한 개선점 파악 가능
  - 20㎡대 주택의 욕실 샤워부스 유리벽 설치 ⇨ 2030 1인가구 만족도 상승 기대
  - 신규 공급 공공분양 욕실 타일 교체 ⇨ 젊은 부부가구 만족도 상승 기대
  - 단위공간 면적 확대 요구는 1순위이나 정부부처와 협의·승인이 필요하기 때문에 단기간 개선이 어렵지만, 2순위 이하는 LH 자체적으로 실행할 수 항목이 다수
- 상기 방식을 통해 세부적인 개선방안 도출이 가능했으므로, 향후 전용면적 기준으로 가구유형별 분석을 실시하면 有의미한 결과 도출 예상



## 제4장 2024년 LH 아파트 POE 기획 및 추진방향

### 1. 기본방향 설정

- 과거 POE 조사내용 및 결과, 특히 2022 POE와 내용적 연결을 고려하여 기존 조사내용을 승계하면서 부분적 보완을 통해 2024 POE를 추진하는 것이 바람직하다고 판단

- 2022 POE 조사내용

- ① 건설형 공공주택 중 입주 1~2년차 단지 거주자 설문조사
- ② 상기 조사대상 단지 중 사안에 따라 맞춤형 설문 추가

- **착안점** 시간의 경과에 따라 변화하는 거주자 만족도도 중요한 자료라 판단하여, 2024 POE에서는 2022 POE 조사단지 중 일부 단지에 대해 추적조사 추가

- 2024 POE 조사내용

- ① 건설형 공공주택 중 입주 1~2년차 단지 거주자 설문조사 ⇒ 유지
- ② 맞춤형 설문은 입주시점에 제한을 두지 않고 조사가 필요한 단지는 시행 ⇒ 조정
- ③ 2022 POE 단지 중 선별 단지 만족도 추적조사 ⇒ 신규
- ④ 결과의 객관화를 위해 타 공공기관의 공공주택 비교 POE 실시 ⇒ 신규



[그림 4-1] 2022 POE · 2024 POE 조사방법 차이점

- **착안점** 30년간 이어온 공공임대 공급체계가 2022년 **통합공공임대<sup>11)</sup>**로 **일원화됨**에 따라 그에 맞는 POE 조사방법론 구상 및 시범 적용
  - 공공임대 유형이 단일화됨에 따라 공급유형보다는 **공급면적 중심의 분석** 진행
- 그러나 2022년 이후 **준공된 통합공공임대 물량이 적기** 때문에, 대안으로 기존 POE 보다 **혼합단지 비율 상향**
  - 2022년 1월, 과천시식 S-10, 남양주별내 A1-1 지구 2개소 최초 입주자 모집
  - 상기 **대안적 방식**(혼합단지 비율 상향)은 실무부서 의견 수렴 시에도 필요하다는 의견 다수

---

11) 통합공공임대는 입주자격인 소득기준을 기존 중위소득 150% 이하로 설정하여, 중산층까지 입주자격이 확장되었기 때문에 이론적으로는 소셜믹스 단지로 볼 수 있으며, 2024년 기준 3인가구의 경우 월평균소득 707만원 이하면 통합공공임대에 입주 가능

## 2. 2024 POE 조사단지 선정

- 2024 POE 조사단지는 공공주택본부로부터 제공받은 **현황 자료** (그림 4-2 참조)를 기반으로 선정하였고, **조사대상 후보단지**(2022년 이후 준공단지) 184개 단지

- 184개 단지 중, **공공임대 125개 단지 · 공공분양 59개 단지**
- **공공임대 5가지 유형** ⇨ 영구, 국민, 행복, 임대혼합, **통합공공임대**
- **공공분양 3가지 유형** ⇨ 분양, 분양+행복, **분양전환형 임대(5년 · 10년)**

2	경기남부	2	평택고덕	Aa-6	행복	1,600	2022-05-08	2022-08-05	
3	경기북부	3	파주운정3	A-34	행복, 영구	1,448	2022-05-11	2022-08-26	
4	전북	4	군산신역세권	A-3	국민, 영구	1,108	2022-05-13	2022-08-29	
5	충북	5	청주동남	A-3	국민	1,299	2022-05-16	2022-08-31	
6	부산울산	6	부산연산2	1	행복	150	2022-05-19	2022-10-31	22년 미준공
7	대전충남	7	석문국가산단	A-4	국민, 영구	1,428	2022-05-25	2022-09-01	
8	경기남부	8	화성동탄2	지원6-2	행복	280	2022-05-29	2022-09-15	
9	광주전남	9	광주도산	1	행복	50	2022-06-03	2022-08-31	
10	대구경북	10	영양서부	1	공급유형	공급호수	준공일자	입주일자	22년 미준공
11	광주전남	11	나주미항	1	행복	150	2022-06-12	2022-09-16	
12	대전충남	12	이산탕정	2-A14	국민	1,139	2022-06-16	2022-09-16	
13	전북	13	전주1산단	1	행복	601	2022-06-20	2022-10-08	
14	대구경북	14	대구도남	A1	국민, 행복	820	2022-07-09	2022-10-29	
15	부산울산	15	부산장안	A-1	국민, 영구	428	2022-07-10	2022-10-21	
16	대전충남	16	장항성주	1	행복, 영구	100	2022-07-15	2022-10-08	
17	광주전남	17	강진동성	1	행복, 국민, 영구	150	2022-07-19	2022-10-28	
18	광주전남	18	영암남동(마을정비형)	1	국민, 행복, 영구	150	2022-07-25	2022-11-16	
19	대전충남	19	도청이전신도시	RH10-1	행복	1,400	2022-07-29	2022-10-31	

[그림 4-2] LH 공공주택 준공지구 현황 자료(부분 발췌)

### 2.1 조사단지 1차 Screen : 94개 단지

- 2022년 이후 준공 단지 중, 일정 기간 거주가 이루어져야 객관적인 POE가 가능하다고 판단하여 **입주 1년 이상 된 단지로 선정**하는 것을 원칙으로 진행
- 최소 1년은 거주하면서 봄 · 여름 · 가을 · 겨울에 대한 경험치가 필요하다고 판단
- 2024 POE 진행을 동년 상반기로 예상<sup>12)</sup>하였기 때문에 **최소 2023년 상반기 이전 입주 단지가 1차 선정 대상**

12) 설문 문항 구성 시 실무 관계부서와 논의가 예상보다 길어져 실제 2024 POE는 8월부터 진행되었음

- 1차 Screen은 **공급유형별로 입주시기(1년 이상)를 기준으로 선정**하였는데, 본 보고서에는 공급유형별 선정 과정의 예시로 **통합공공임대**와 **국민임대**를 수록

## 1) 통합공공임대

- 통합공공임대(이하, 통공임)는 1차 **선정 기준**(2023년 상반기 이전 입주)을 **충족하는 단지는 없으나**, 신규 공급유형이라는 **상징적 의미**가 있어서 **남양주별내** 1개소 포함  
([표 4-1] 참조)

- 남양주별내가 과천시식정보타운과 비교하면 **거주기간이 길어서(11개월)** 선정

[표 4-1] 2024 POE 후보단지 중 통합공공임대 선정 단지

no	사 업 지 구	블 록	유 형	호 수	입주시기	담당본부	비 고
1	<b>남양주별내</b>	A1-1	통공임	576	2023.10	경기북부	선정 기준 미충족
2	과천시식정보타운	S-10	통공임	605	2024.01	경기남부	선정 기준 미충족

## 2) 국민임대

- 2022년 이후 준공된 국민임대 9개 단지 중 **입주시기 기준으로 보면 7개 단지가 해당**하나, 미준공 단지(인천검단) 1개 단지를 제외한 **6개 단지가 조사대상 단지** ([표 4-2] 참조)

[표 4-2] 2024 POE 후보단지 중 국민임대 선정 단지

no	사 업 지 구	블 록	유 형	호 수	입주시기	담당본부	비 고
1	<b>증평송산</b>	A-5	국 민	605	<b>2022.07</b>	충 북	
2	<b>청주동남</b>	A-3	국 민	1,299	<b>2022.08</b>	충 북	
3	<b>경기연천</b>	2	국 민	140	<b>2022.12</b>	경기북부	
4	<b>음성금석</b>	A-2	국 민	500	<b>2022.12</b>	충 북	
5	<b>김포마송</b>	B-7	국 민	712	<b>2022.12</b>	경기북부	
6	<b>양주회천</b>	A-14	국 민	957	<b>2023.02</b>	경기북부	
7	<b>인천검단</b>	AA-34	국 민	1,746	<b>2023.06</b>	인 천	미준공(2022)
8	성남판교대장	A-9	국 민	221	2023.07	경기남부	선정 기준 미충족
9	태백장성	-	국 민	189	2023.12	강 원	선정 기준 미충족



### 3) 1차 Screen 결과

- 184개 단지를 입주시기(2023년 상반기 이전 입주) 기준으로 1차 Screen한 결과, 2022년 이후 준공 단지 중 기준을 만족하는 단지는 총 94개 단지 ([표 4-3] 참조)
- 연구예산 · 연구기간 · 2022 POE 조사 규모 등을 종합적으로 고려하여 본 연구 시행계획에서 설정한 POE 조사단지 수는 50개 이하 수준으로 2차 Screen

[표 4-3] 2024 POE 후보단지 중 1차 Screen 통과 단지

공 공 임 대	유 형	대 상	선 정	계	공 공 분 양	유 형	대 상	선 정	계
	영 구	9	3	62		분 양	27	11	32
	국 민	9	6			5년임대	3	2	
	행 복	61	28			분 + 행	27	17	
	국 + 영	22	10			분 + 10년	1	1	
	국 + 행	6	4			분 + 행 + 10년	1	1	
	행 + 영	8	5						
	국 + 행 + 영	8	5						
	통공임	2	1						

## 2.2 조사단지 2차 Screen : 43개 단지

- 2022 POE 조사 규모와 유사한 규모로 조정하기 위해 2차 Screen을 아래와 같은 단계로 실시하여 조사단지 수 압축
- **step 1** 재개발사업지구에 공급된 공공주택 제외 ⇨ 12개 단지 감소
- **step 2** 공공분양 카테고리에 포함된 분양전환형 임대 제외 ⇨ 5개 단지 감소
  - 동일 카테고리 내 물량이 많은 타 공급유형(분양 · 행복)과 단위세대 면적 중복
- **step 3** 장기임대는 공급물량 비례형이 아닌 공급유형(영구 · 국민 · 행복)별 조사 비율 균형감 확보를 위해 행복주택 조사단지 수 하향 조정
  - 1차 Screen 94개 단지 중, 행복주택을 포함하고 있는 단지 60개 단지이며, 그중에서 행복주택만으로 구성된 단지는 28개 단지



○ **step 4** 수도권·비수도권 단지 비율을 최대한 **균등하게 배분**

- 물량이 많은 수도권 특성에 편중된 결과는 바람직하지 않다고 판단

○ 그 결과, 2022년 이후 준공된 단지 중, 2024 POE를 위해 최종적으로 선별된 단지는 **34개 단지** ([그림 4-3] 참조)

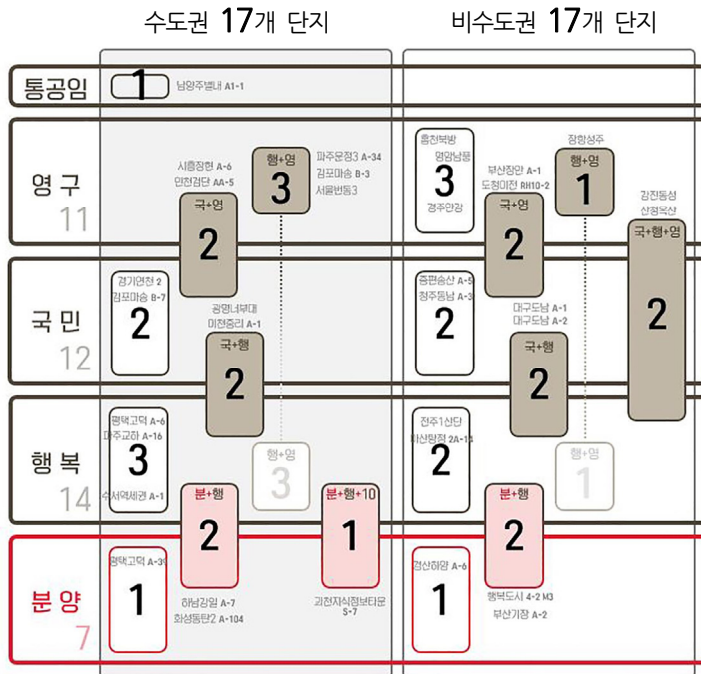
- 수도권·비수도권 단지 각 17개 단지 씩 **동일하게 선별**

- 공공임대 공급유형별  
조사단지 비율 격차 최소화 ([표 4-4] 참조)

[표 4-4] 2024 POE 공공임대 조사 비율

POE 시기	영 구	국 민	행 복
2024	11 (29.8%)	12 (32.4%)	14 (37.8%)
2022	8 (18.2%)	13 (29.6%)	23 (52.2%)

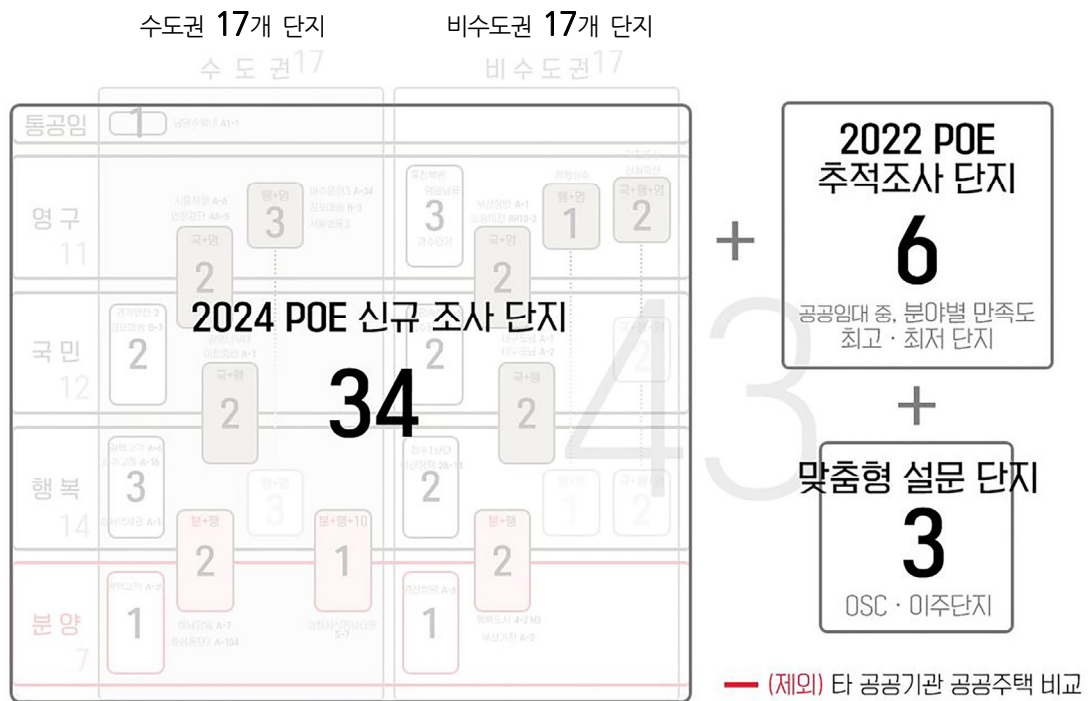
- 통공임 시대를 대비하여 **혼합단지 조사 비율 상향** (24%(2022) ⇨ **59%(2024)**)



[그림 4-3] 2022년 이후 준공 단지 중 2024 POE에 선별된 34개 단지

## 2.3 2024 POE 최종 조사단지 : 43개 단지

- 2차 Screen을 통해 2022년 이후 준공 단지 중, 선별한 단지 수는 **34개 단지**
- **추가** 현재 LH 현안을 검토하여 **맞춤형 설문 조사단지 3개 추가** ([그림 4-4] 참조)
  - **OSC 주택 확대** ⇒ 모듈러 주택(웅진백령), PC 주택(아산탕정)
  - **노후계획도시 정비사업 지원** ⇒ 이주단지(성남여수 A-1)
- **추가** 2022 POE 단지 중 **추적조사를 위해 6개 단지 추가**
  - 본 보고서 제3장 2022 POE 추가분석 결과에서 **분야별 만족도 최고·최하 단지 중** 거주자 협조가 용이한 **공공임대에서 선정** ([표 4-5] 참조)



[그림 4-4] 2024 POE 최종 조사단지 43개 단지

- **제외** 타 기관 공공주택 POE ⇒ 해당 기관과 사전 협의 결과, 상호 결과 비교에 부담을 나타내 2024 POE에서 제외
  - 타 기관 공공주택 POE를 대신하여 **민간 아파트 POE 추진**

[표 4-5] 2022 POE 조사단지 중 추적조사 6개 단지

만 족 도 최 고 단 지 (공공임대)		만 족 도 최 하 단 지 (공공임대)	
단 지 명	조 사 분 야	단 지 명	조 사 분 야
완도군내 LH 1단지	내부 · 외부공간	광주첨단 LH 1단지(H-1)	내부 · 친밀도
창원가포 LH 1단지(A-1)	커뮤니티시설	대전상서 행복주택	외부공간
하남감일 스위트시티 8단지(A-3)	주민 간 친밀도	천안두정 행복주택	커뮤니티시설

## 2.4 2024 POE 43개 단지 세부 정보

### 1) 신규 조사단지 : 수도권

- 수도권에 위치하고 있는 2022년 이후 준공 단지는 17개 단지 ⇒ 단일단지 7개 단지, 혼합단지 10개 단지 (표 4-6 참조)

[표 4-6] 2024 POE 신규 조사단지<sup>(no 01~17)</sup> : 수도권

no	사 업 지 구	블 록	세대수	공 급 유 형					입주시기	거주기간 (2024.08 기준)	비 고	
				영구	국민	행복	분양	10년				
1	남양주별내	A1-1	576	통공임	18	26	36	46	56	2023.10	11개월	경기북부
2	시흥장현	A-6	1,058	●	●					2022.10	23개월	경기남부
3	인천검단	AA-5	1,000	●	●					2022.11	22개월	인 천
4	파주운정3	A-34	1,448	●		●				2022.08	25개월	경기북부
5	김포마송	B-3	498	●		●				2022.10	23개월	경기북부
6	<div>고령자</div> 서울번동3	(303동)	268	●		●				2023.04	17개월	서 울
7	경기연천	2	140		●					2022.12	21개월	경기북부
8	김포마송	B-7	712		●					2022.12	21개월	경기북부
9	평택고덕	A-6	1,600			●				2022.08	25개월	경기남부
10	파주교하	A-16	320			●				2022.12	21개월	경기북부
11	서울수서역세권	A-1	830			●				2023.02	19개월	서 울
12	광명너부대*	-	70 (240)		●	○ 미준공				2023.01	20개월	경기남부
13	이천중리	A-1	658		●	●				2023.06	15개월	경기남부
14	파주운정3**	A-16	1,498				●			2023.12	9개월	경기남부
15	<div>신혼희망</div> 하남감일	A-7	510			●	●			2022.08	25개월	경기북부
16	<div>신혼희망</div> 화성동탄2	A-104	1,171			●	●			2022.09	24개월	경기남부
17	<div>신혼희망</div> 과천시식정보타운	S-7	472			●	●	●		2023.06	15개월	경기남부

※ 광명너부대는 국민+행복주택 혼합단지이나, 현재 국민임대만 먼저 준공되어 입주한 상태

※※ 당초 평택고덕 A-39지구였으나, 설문조사가 어렵다는 화신으로 파주운정3 A-16지구로 변경하여 거주기간이 짧음

## 2) 신규 조사단지 : 비수도권

- 비수도권에 위치하고 있는 2022년 이후 준공 단지는 17개 단지 ⇨ 단일단지 8개 단지, 혼합단지 9개 단지 (표 4-7 참조)

[표 4-7] 2024 POE 신규 조사단지<sup>(no 18~34)</sup> : 비수도권

no	사 업 지 구	블 록	세대수	공 급 유 형					입주시기	거주기간 (2024.08 기준)	비 고
				영구	국민	행복	분양	10년			
18	고령자 홍천북방	-	128	●					2023.01	20개월	강 원
19	고령자 영암남풍	-	100	●					2023.04	17개월	광주전남
20	고령자 경주안강	-	103	●					2023.05	16개월	대구경북
21	부산장안	A-1	428	●	●				2022.10	23개월	부산울산
22	도청이전신도시	RH10-2	1,196	●	●				2022.10	23개월	대전충남
23	장항성주	-	100	●		●			2022.10	23개월	대전충남
24	강진동성	-	150	●	●	●			2022.10	23개월	광주전남
25	산청옥산	-	150	●	●	●			2022.12	21개월	경 남
26	증평송산	A-5	605		●				2022.07	26개월	충 북
27	청주동남	A-3	1,299		●				2022.08	25개월	충 북
28	전주1산단	-	601			●			2022.10	23개월	전 북
29	아산탕정	2A-14	1,139			●			2022.09	24개월	대전충남
30	대구도남	A-1	820		●	●			2022.10	23개월	대구경북
31	대구도남	A-2	1,200		●	●			2023.04	17개월	대구경북
32	경산하양	A-6	626				●		2023.01	20개월	대구경북
33	신혼희망 행복도시	4-2 M3	597			●	●		2022.08	25개월	세 중
34	신혼희망 부산기장	A-2	728			●	●		2022.08	25개월	부산울산

## 3) 맞춤형 설문 조사단지

- 계층별(고령자·신혼희망타운) 설문 외, LH 현안과제(OSC·이주단지) 추진 시 참고 자료의 선제적 확보 차원에서 필요하다고 판단한 단지 3개 추가 (표 4-8 참조)

[표 4-8] 2024 POE 맞춤형 설문 조사단지<sup>(no 35~37)</sup>

no	사 업 지 구	블 록	세대수	공 급 유 형					입주시기	거주기간 (2024.08 기준)	비 고
				영구	국민	행복	분양	10년			
35	모듈러 웅진백령	-	152	●	●				2020.07	50개월	인천
36	PC 아산탕정*	2A-15 (1509동)	36+60 (1,442)	●	●				2022.10	23개월	대전충남
37	이주단지 성남여수	A-1	103	●	●				2017.09	83개월	경기남부

※ 아산탕정 2A-15지구는 총1,442 세대이나, PC조 1509동(36세대)과 동일 평형의 RC조 1514동(60세대) 2개동만 대상으로 설문조사 실시



웅진백령 모듈러 주택 시공 현장(2020.01.15)      평택고덕 A-58BL PC 주택 시공 현장(2023.09.25)  
[그림 4-5] LH에서 추진하고 있는 OSC 주택 2가지 유형 시공 현장

#### 4) 추적조사 단지

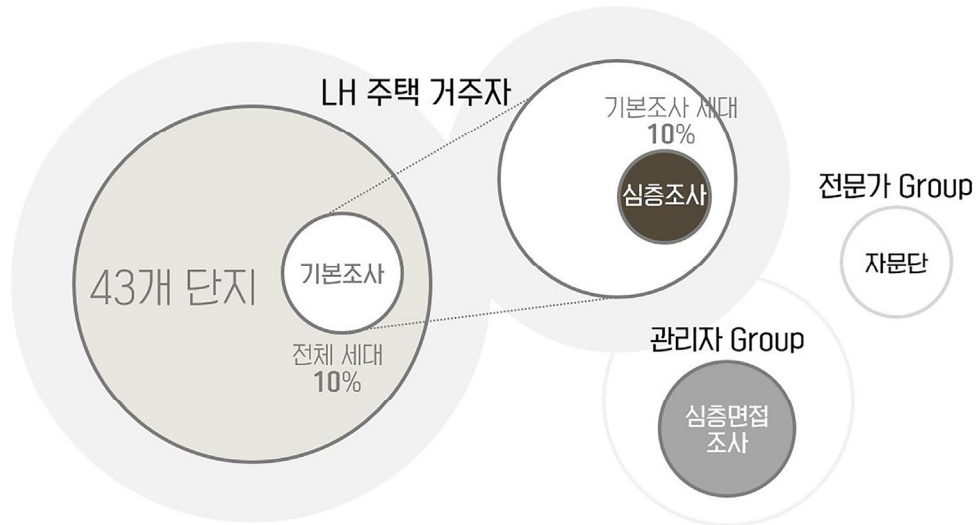
- 동일 단지 거주자 만족도가 시간의 흐름에 따라 어떻게 변화하는지를 파악하기 위해  
2022 POE 조사단지 중 6개 단지 선정 <sup>(표 4-9] 참조)</sup>

[표 4-9] 2024 POE 추적조사 단지<sup>(no 38~43)</sup>

no	사 업 지 구	블 록	세대수	공 급 유 형					비 고
				영구	국민	행복	분양	10년	
38	완도군내	-	410	●	●				내부·외부공간 만족도 최고단지
39	창원가포	A-1	670	●	●	●			커뮤니티시설 만족도 최고단지
40	하남감일	A-3	1,088	●	●				주민 간 친밀도 최고단지
41	광주첨단	H-1	100			●			내부공간 만족도·친밀도 최저단지
42	대전상서	-	296			●			외부공간 만족도 최저단지
43	모듈러 천안두정	-	40			●			커뮤니티시설 만족도 최저단지

### 3. 2024 POE 거주자 설문조사 구상

- 2024 POE에서 진행할 3가지 설문조사는 2022 POE의 설문조사 방식을 준용
  - 3가지 설문조사 ⇨ ① 거주자 기본조사, ② 거주자 심층조사, ③ 관리자 심층조사

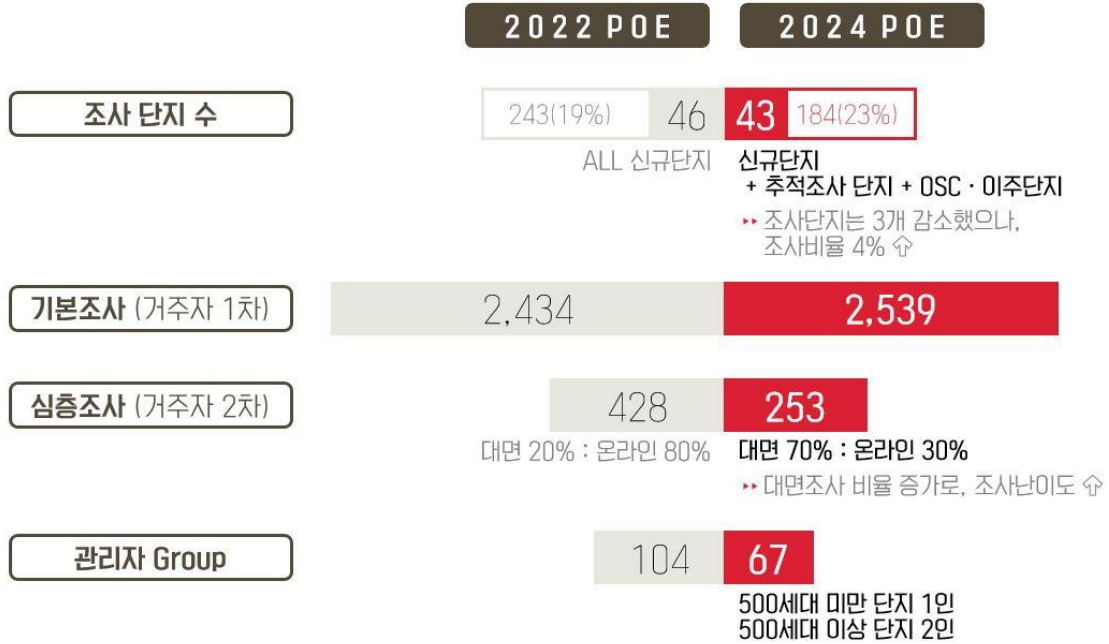


[그림 4-5] 2022 POE 방식을 준용한 2024 POE 설문조사 방향

#### 3.1 2024 POE 설문조사 규모 설정

- 2024 POE 조사단지 43개 단지 총 세대 수 ⇨ 27,655세대
  - 거주자 POE 외, 단지 관리자 Group 대상으로 별도 심층면접 진행 ⇨ 67인 (500세대 미만 단지 1인, 500세대 이상 단지 2인)
- 거주자 대상 기본조사는 전체 세대의 10% 규모로 실시 ⇨ 2,539세대
  - 거주자 기본조사(1차 설문)는 온라인조사(80%), 대면조사(20%)를 병행하여 진행
  - 총 세대수 10% 적용을 원칙으로 하나, 1,000세대가 넘는 단지는 100세대만 조사하고 10% 적용 시 샘플 수가 30세대 미만 단지는 30세대로 일괄 상향하여 조사
- 거주자 대상 심층조사는 기본조사 세대의 10% 규모로 실시 ⇨ 253세대
  - 거주자 심층조사(2차 설문)는 대면조사 비율 상향하여(20% ⇨ 70%) 진행

- 거주자 심층조사 대상이 3세대 이하일 경우 전부 대면조사



[그림 4-6] 2022 POE · 2024 POE 설문조사 차이점

[표 4-10] 2024 POE 단지별 설문조사 규모 (1/3)

구 분		no	사업지구	블 록	세대수	설 문 조 사 대 상 · 규 모							
						입 주 자						관 리 자	
						기본	온라인	대 면	심층	온라인	대 면		
2024 POE 신규 조사 단지 (37)	수 도 권	1	<span>통공임</span> 남양주별내	A1-1	576	58	46	12	6	2	4	2	
		별내 별헤임 아파트						경기 남양주시 덕송3로 45-13					
		2	시흥장현	A-6	1,058	100	80	20	10	3	7	2	
		시흥장현 LH 23단지						경기 시흥시 장현장곡로 68					
		3	인천검단	AA-5	1,000	100	80	20	10	3	7	2	
		인천검단 LH 13단지						인천 서구 서로3로 49					
		4	파주운정3	A-34	1,448	100	80	20	10	3	7	2	
		초롱꽃마을 3단지						경기 파주시 초롱꽃로 17					
		5	김포마송	B-3	498	50	40	10	5	1	4	1	
		김포마송 LH 6단지						경기 김포시 통진읍 율마로 450번길 51					
		6	<span>고령자</span> 서울번동3 (309동)		268	30	0	30	3	0	3	1	
		서울번동3 행복주택						서울 강북구 오현로 208					
		7	경기연천	2	140	30	24	6	3	0	3	1	
		LH 연천 수레울 1단지						경기 연천군 연천읍 문화로 108번길 27					

[표 4-10] 2024 POE 단지별 설문조사 규모 (2/3)

구 분		no	사업지구	블 록	세대수	설 문 조 사 대 상 · 규 모						관 리 자	
						입 주 자							
						기본	온라인	대면	심층	온라인	대면		
2024 POE 신규 조사 단지 (37)	수 도 권	8	김포마송	B-7	712	71	57	14	7	2	5	2	
		김포마송 LH 4단지						경기 김포시 통진읍 마송1로 74					
		9	평택고덕	A-6	1,600	100	80	20	10	3	7	2	
		평택고덕 LH 2단지						경기 평택시 고덕국제대로 232					
		10	파주교하	A-16	320	32	26	6	3	0	3	1	
		노을빛마을 16단지						경기 파주시 노을빛로 41					
		11	서울수서역세권	A-1	830	83	66	17	8	2	6	2	
		LH 수서 1단지						서울 강남구 밤고개로 165					
		12	광명너부대		70	30	24	6	3	0	3	1	
		광명너부대 국민임대아파트 (미준공 170)						경기 광명시 오리로 1047번길 1					
		13	이천중리	A-1	658	66	53	13	7	2	5	2	
		이천중리 LH 1단지						경기 이천시 시청중앙로 10					
	14	파주운정3	A-16	1,498	81	65	16	8	2	6	2		
	물향기마을 3단지 해링턴플레이스 GTX 운정아파트						경기 파주시 물향기1로 194						
	15	신혼희망 하남감일	A-7	510	51	41	10	5	2	4	2		
	감일 한라비발디 2차						경기 하남시 감일순환로 40						
	16	신혼희망 화성동탄2	A-104	1,171	100	80	20	10	3	7	2		
	동탄2 디에트르포레						경기 화성시 동탄신리천로2길 65						
	17	신혼희망 과천시식경보타운	S-7	472	47	38	9	5	1	4	1		
	과천 그랑레브 데시아						경기 과천시 과천대로8길 68						
	18	모듈러 웅진백령		152	30	24	6	3	0	3	1		
	웅진백령 공공실버주택+행복마을						인천 옹진군 백령로 278번길 133-20 & 31						
	19	이주단지 성남여수	A-1	658	30	24	6	3	0	3	1		
	성남여수 LH 1단지 (국 534)						경기 성남시 중원구 둔촌대로 63번길 11						
	비 수 도 권	20	고령자 홍천북방		128	30	0	30	3	0	3	1	
		홍천북방 고령자복지주택						강원 홍천군 북방면 홍천로 211					
		21	고령자 영암남풍		100	30	0	30	3	0	3	1	
영암남풍 LH 2단지						전남 영암군 영암읍 장곡동길 81							
22		고령자 경주안강		103	30	0	30	3	0	3	1		
경주안강 고령자복지주택						경북 경주시 안강읍 화전길 61-2							
23		부산장안	A-1	428	43	34	9	4	1	3	1		
부산장안 LH 1단지						부산 기장군 장안읍 신좌천로 7							
24	도청이전신도시	RH10-2	1,196	100	80	20	10	3	7	2			
한울마을 LH 2단지						충남 홍성군 홍북읍 홍예로 163							
25	장항성주		100	30	24	6	3	0	3	1			
장항성주 LH 천년나무아파트						충남 서천군 장항읍 성주새길 8							
26	강진동성		150	30	24	6	3	0	3	1			
강진동성 LH 1단지						전남 강진군 강진읍 동성로 34-13							
27	산청옥산		150	30	24	6	3	0	3	1			
산청옥산 LH 아파트						경남 산청군 산청읍 꽃봉산로 39							



[표 4-10] 2024 POE 단지별 설문조사 규모 (3/3)

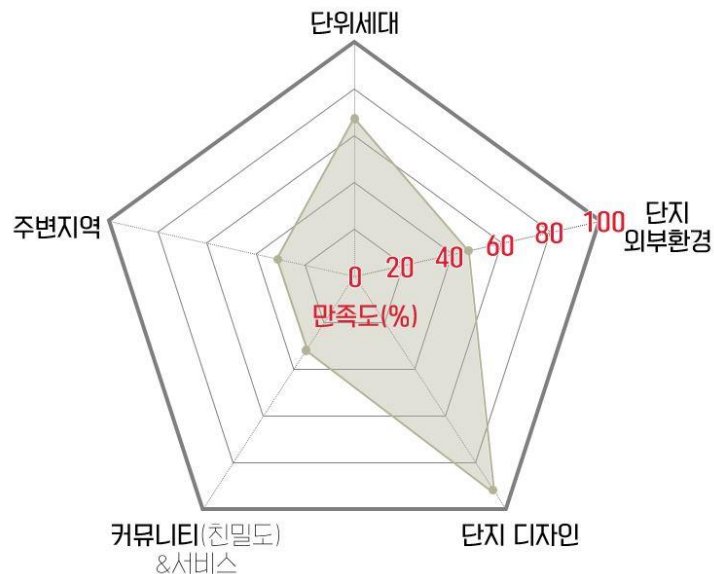
구 분		no	사업지구	블 록	세대수	설 문 조 사 대 상 · 규 모						
						입 주 자					관 리 자	
		기본	온라인	대 면	심층	온라인	대 면					
2024 POE 신규 조사 단지 (37)	비 수 도 권	28	증평송산	A-5	605	61	49	12	6	2	4	2
		증평송산 LH 5단지					충북 증평군 증평읍 송산로 30					
		29	청주동남	A-3	1,299	100	80	20	10	3	7	2
		청주동남 LH 3단지					충북 청주시 상당구 호미로 60					
		30	전주1산단		601	60	48	12	6	2	4	2
		전주팔복 LH 아파트					전북 전주시 덕진구 팔과정로 168					
		31	아산탕정	2A-14	1,139	100	80	20	10	3	7	2
		아산배방 LH 14단지					충남 아산시 배방읍 동방로 131					
		32	대구도남	A-1	820	82	66	16	8	2	6	2
		대구도남 LH 1단지					대구 북구 도남길 96					
		33	대구도남	A-2	1,200	100	80	20	10	3	7	2
대구도남 LH 2단지					대구 북구 도남중앙로 22길 10							
34	경산하양	A-6	626	63	50	13	6	2	4	2		
경산하양 금호어울림					경북 경산시 하양읍 서사도리로 31							
35	신혼희망 행복도시	4-2 M3	597	60	48	12	6	2	4	2		
새나루마을 10단지					세종시 시청대로 643							
36	신혼희망 부산기장	A-2	728	73	58	15	7	2	5	2		
기장 웨이브리즈					부산 기장군 기장을 대변로 43							
37	P C 아산탕정	2A-15	1,442	30	24	6	3	0	3	2		
아산배방 LH 15단지					충남 아산시 배방읍 동방로 114							
맞춤 (96)					1,935			223			59	
소 계					25,051							

2022 POE 추적 조사 단지 (6)	최 고	38	추적 완도군내	410	41	33	8	4	1	3	1
		완도군내 LH 1단지					전남 완도군 완도읍 중앙길 79				
		39	추적 창원가포	A-1	670	67	54	13	7	2	5
	창원가포 LH 1단지					경남 창원시 마산합포구 가포본동5길 37					
	40	추적 하남감일	A-3	1,088	100	80	20	10	3	7	2
	감일 스위트시티 8단지					경기 하남시 감일순환로 95					
최 저	41	추적 광주첨단	H-1	100	30	24	6	3	0	3	1
	광주첨단 LH 1단지					광주 광산구 첨단중앙로 152번길 6-8					
	42	추적 대전상서		296	30	24	6	3	0	3	1
대전상서 행복주택					대전 대덕구 새마을3길 41						
43	추적 모듈러 천안두정		40	30	24	6	3	0	3	1	
천안두정 행복주택					충남 천안시 서북구 오성1길 12-10						
소 계					2,604	604			30		8

계		27,655	2,539		253		67
---	--	--------	-------	--	-----	--	----

### 3.2 2024 POE 거주자 설문조사 구상

- 설문조사(기본조사)는 기존 4개 평가영역(단위세대 · 공용시설 · 커뮤니티시설 · 생활서비스)을 조정 · 보완하여 5개 평가영역으로 재설정  
 ⇒ ① 단위세대, ② 단지 외부환경, ③ 단지 디자인, ④ 커뮤니티&서비스, ⑤ 주변지역
  - 공용시설과 커뮤니티시설로 분리하여 실시한 평가를 단지 외부환경 평가영역으로 일원화
  - 주동 형태 등의 심미성 및 시각적 평가를 위해 단지 디자인 평가영역 신설
  - 기타 설문의 일부로 포함되었던 주변지역을 독립된 평가영역으로 분리
- 거주자 설문조사(기본조사)의 5대 평가영역 결과는 독자의 시각적 인지 및 직관적 판단에 도움이 되도록 레이더 차트 방식으로 표현 (그림 4-8) 참조

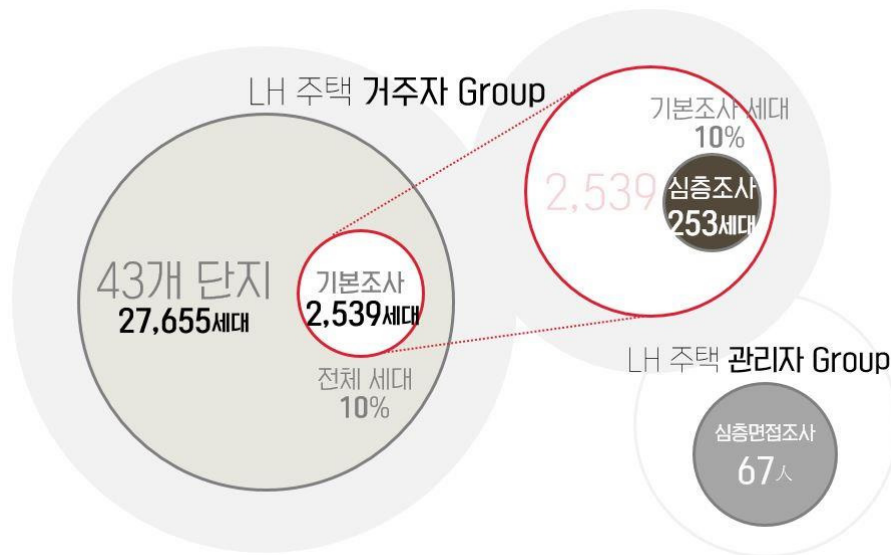


[그림 4-8] 5대 평가영역별 진단결과 레이더 차트 표현 예시

- 향후 LH 아파트 POE는 상기 5대 평가영역으로 고정시켜 지속적인 진단을 진행한다면, 일관성 있는 Data 축적 가능
  - 5개 평가영역은 고정하고, 세부 평가항목을 시대의 변화에 맞춰 추가 · 삭제 · 조정하는 것으로 큰 틀은 유지 가능하다고 판단

## 4. 소 결

- 2024 POE 조사단지 선정은 2022 POE 단지 선정 기준을 최대한 수용하면서 **부분적으로 새로운 시도 추가**
  - 2024 POE 조사단지 43개 단지 중, **입주 1년 이상 신규 단지는 34개 단지(81%)**
  - **시간의 경과에 따른 만족도 변화**를 파악하기 위해 2022 POE 6개 단지 **추적조사**
  - LH가 건설현장 혁신방안으로 적극 검토 및 확산을 추진하고 있는 **OSC 방식** 단지는 지속적으로 조사하여 **Data 축적**
- 43개 조사단지 거주자 등의 **설문조사 기본 체계도** 결과의 연속성을 위해 2022 POE를 유지하면서 **평가영역을 5개 영역으로 재설정**하고, 이를 기반으로 **Data 축적 추진**
  - 거주자 **기본조사** 2,539세대(전체 세대 10%) ⇨ **심층조사** 253세대(기본조사 10%) + 관리자 그룹 인터뷰(단지규모에 따라 1~2인) (그림 4-9) 참조)



[그림 4-9] 2024 POE 설문조사 기본방향 및 규모

- 재설정 평가영역 ⇨ **단위세대, 단지 외부환경(조정), 커뮤니티&서비스(조정), 단지 디자인(신규), 주변지역(조정)**

## 제5장 민간 아파트 트렌드 진단 및 접근방향

### 1. 검토배경 및 방향

- LH 아파트에 대한 본격적인 POE에 앞서 **민간 건설사가 공급하는 최근 아파트 개발 트렌드 진단**을 통해 LH의 방향 설정
  - 민간 트렌드의 **맹목적인 추종이 아니라**, LH 상황을 고려한 **취사선택 차원의 검토**
- 민간 아파트 분석을 위한 **시간적 범위**와 **내용적 범위** 설정 ([그림 5-1] 참조)
  - 시간적 범위 ⇨ **코로나 19 발생 전 시기, 코로나 19 유행 시기, 코로나 19 종식 이후** 시기의 3단계로 구분하였는데 연도로 보면 **2018년부터 2024년까지 7년**의 기간
  - 내용적 범위 ⇨ 다양한 관점으로 검토가 이루어질 수 있으나, 본 연구에서는 아파트(공동주택) 개발을 둘러싼 **입지환경(地)**, 아파트 외부공간을 좌우하는 **커뮤니티시설(隣)**, 사적 주거공간인 **단위세대(家)** 3가지 관점으로 검토



[그림 5-1] 민간 아파트 트렌드 분석을 위한 시간적 범위 · 내용적 범위

## 2. 민간 건설업계 동향

- 국토부 자료에 의하면 2024년 상반기 국내 건설업체 **시공능력평가** 순위는 1위는 삼성물산이며, 1~10위까지의 순위권은 소폭 변화만 있을 뿐 거의 동일 그룹 유지



자료출처 : '24년도 건설업체 시공능력평가 결과 공시 (국토부 보도자료, 2024.07.31.)

[그림 5-2] 2024년 상반기 국내 건설업체 시공능력평가 Top 10

- 반면 **브랜드 평판지수**<sup>13)</sup>는 시공능력평가 순위와 다소 상이한 결과로 나타났는데, 현대엔지니어링(4위), SK 에코플랜트(9위) 대신 **한양, 금호건설**이 10위권 형성

- 브랜드 단지 선호 이유 ⇨ ① 건설사 네임벨류, ② 품질, ③ 평판, ④ 광고 접촉 빈도



자료출처 : 한국기업평판연구소 (https://brikorea.com, 검색일자 2024.11.20)

[그림 5-3] 2024년 11월 국내 아파트 브랜드 평판지수

13) 한국기업평판연구소에서 매일 발표하는 아파트 브랜드 평판지수는 관련 소비자 활동 빅데이터를 참여지수, 미디어지수, 소통지수, 커뮤니티지수의 4가지 지수로 산출하고, 그 합계로 순위 설정

### 3. 민간 아파트를 둘러싼 입지환경 변화

#### 3.1 입지환경 트렌드 변화 I : ○세권

- **코로나19 이전** 전철역과 인접한 입지적 특성을 마케팅 수단으로 활용하기 위해 **역세권**이라는 신조어가 등장한 이후, 주변 시설을 활용한 다양한 ○세권 양산
  - 학세권 : 초·중·고등학교, 대학교 등 교육시설과 인접한 생활권
  - 몰세권 : 대형마트, 쇼핑몰 등과 인접한 생활권
  - 맥세권 : 맥도널드 매장과 인접한 생활권
  - 스세권 : 스타벅스 매장과 인접한 생활권
- **코로나19** 외부 활동에 대한 제약으로 **동네상권**이 잘 조성된 곳·**온라인 배송**이 가능한 지역에 대한 관심이 높아짐
  - 슬세권 : 슬리퍼 차림과 같은 편한 복장으로 편의시설을 이용할 수 있는 생활권
  - 쿠세권 : 쿠팡의 로켓배송 서비스가 가능한 생활권
- **코로나19 이후** 단일 ○세권이 아닌 **멀티 인프라를 갖춘 다세권** 단지 인기
  - 수도권 1순위 마감단지 21개 단지 중, 18개 단지가 다세권에 입지(청약률)



[그림 5-4] 민간 아파트를 둘러싼 사회적 트렌드 변화 I : ○세권

### 3.2 입지환경 트렌드 변화Ⅱ : 必환경

- **코로나19 이전** 미세먼지 · 황사 위험으로부터 **청정한 주택 내부**에 대한 관심 증가
  - 2019년 일간지 기사 검색결과, 부동산 트렌드 · 주택설계 트렌드의 핵심키워드로 **미세먼지 막아주는 30평 아파트** 등 아파트와 미세먼지 관련어 자주 등장
  - 당시 주택산업연구원에서 조사한 **주거 선택 시 우선 요인**을 보면, **1위 쾌적성 (35%)**, **2위 교통편리성(24%)**, **3위 생활편의시설(19%)** 등으로 나타남
- **코로나 19** 코로나 19의 높은 전염성으로 **안전한 외부공간**에 대한 수요가 폭발적으로 증가하여 **숲 · 공원 · 호수**와 인접한 단지 인기
  - **[ex]** 천안 한양수자인 에코시티(2021) ⇨ 주변에 **청룡산 · 태학산 자연휴양림** 위치
  - **[ex]** 군산 은파호수공원 유태유블레스(2022) ⇨ **은파호수공원** + 풍부한 생활인프라
- **코로나19 이후** 코로나 종식 이후 **자연에 대한 소비자 요구는 일반화**가 되었으나, 그에 부합하는 입지 확보는 제한적이어서 **단지 내 조경을 강화한 아파트**가 유행
  - **[ex]** 반포 래미안 원베일리(2023) ⇨ 단지 내 **가든 베일리 · 그린 캐스케이드**로 명명한 조경공간은 **아시아 디자인 프라이즈 2024 공간 · 건축부문 대상 · 금상 수상**
  - **[ex]** 다산역 자연앤 푸르지오(2023) ⇨ 단지 내 **주민자치센터의 벽면을 수직정원**으로 활용

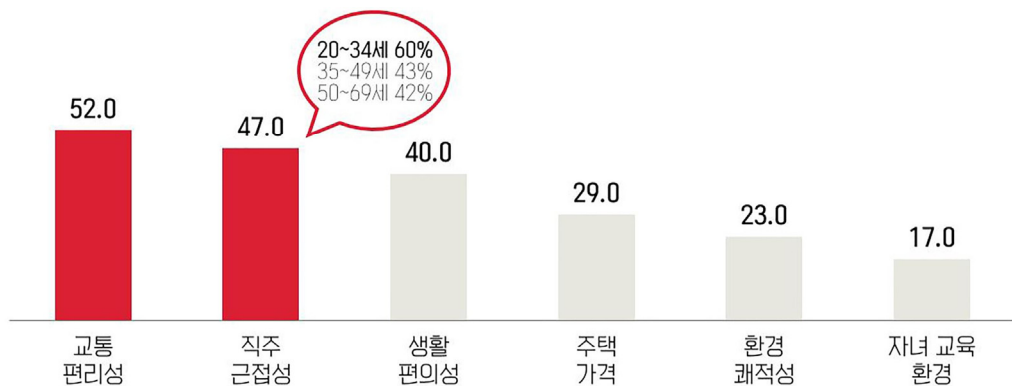


[그림 5-5] 민간 아파트를 둘러싼 사회적 트렌드 변화Ⅱ : 必환경



### 3.3 입지환경 2024년 Hot 트렌드 : 시간

- 2024년은 젊은층 중심으로 **교통편리성 · 직주근접성**이 주거 선택의 **중요 요인**으로 부각 ⇒ **시성비(時性比, 시간 대비 성능)** ([그림 5-6] 참조)
- 시성비에 대한 인식은 출퇴근 등 업무뿐만 아니라 생활 전반으로 확산되어 **one-stop infra(다세권) 단지 선호** ([그림 5-7] 참조)
- 2018년 유사한 인식 조사결과(68page [그림 5-5] 참조)와 비교해보면 **쾌적성에서 일상의 효율성 중시**로 인식이 변화하고 있음을 알 수 있음



자료출처 : 부동산 트렌드 2024

[그림 5-6] 현재 주택으로 이사를 결정한 주요 고려 요인



자료출처 : 부동산 R114

[그림 5-7] 2024년 직주근접 단지 평균 경쟁률과 사례 단지(이천 부발역 에피트)



## 4. 아파트 외부공간 핵심, 커뮤니티시설 변화

### 4.1 커뮤니티시설 트렌드 변화 : 고급화 무한경쟁

- **코로나19 이전** **일상 속 휴가**(스테이케이션<sup>14</sup>)라는 트렌드를 활용하고, 판매 포인트로 연결하기 위해 민간 건설사는 **단지 내 커뮤니티시설 차별화**에 주목
  - 법제도상 요구하는 획일적 커뮤니티시설에서 **단지 내 수영장, 유아풀, 스크린골프장** 등 스테이케이션 트렌드에 맞춘 시설 등장
- **코로나 19** 코로나 19 이전이 나갈 수 있지만 안 나간 시기라 하면, 코로나 19 시기는 **나가고 싶어도 못 나가는 시기**의 장기화로 **커뮤니티시설 프리미엄화** 가속
  - **[ex]** 서초 그랑자이(2021) ⇒ CGV와 5년간 독점계약을 통해 단지 내 CGV 입점
- **코로나19 이후** 아파트 브랜드화에서 **커뮤니티시설 브랜드화**로 민간 건설사 간 경쟁이 심화되면서 **하이엔드 커뮤니티시설 · 서비스**를 전면에 내세운 무한경쟁 시대 돌입
  - **[ex]** 왕길역 로열파크시티 푸르지오(2024) ⇒ **아라뱃길 요트 투어**를 입주민 전용 서비스로 제공(5년간 무상 제공)



[그림 5-8] 민간 아파트 단지 커뮤니티시설 트렌드 변화

14) 스테이케이션(staycation) : stay와 vacation의 합성어로 사전적 정의는 휴가철에 먼 곳으로 떠나지 않고 집이나 집 근처에서 휴가를 즐기는 일. 2007~2010년 금융위기 동안 미국에서 인기를 얻었으며 2020년 코로나 19로 인해 전세계적으로 보편화됨

## 4.2 커뮤니티시설 2024년 Hot 트렌드 : 5세대 커뮤니티

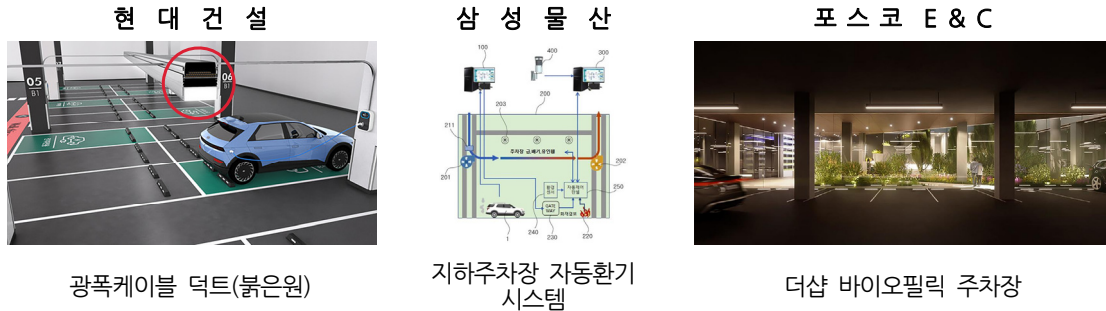
- 아파트 전체 거래량은 감소하는 가운데, 라이프스타일 다변화 · 소득수준 증가로 **고급 아파트에 대한 수요는 지속적으로 발생**
  - [ex] 장학 **파크 한남**(2020) ⇨ 전용면적 268.67㎡ 매매가 **180억원**(2023)
  - [ex] 반포 **래미안 원베일리**(2023) ⇨ 전용면적 200.93㎡ **매매가 100억원**(2023)
- 고급 아파트에 걸맞은 차별화된 커뮤니티시설 · 서비스 제공을 강조하기 위해 **5세대 커뮤니티**라는 이름으로 **호텔급에 준하는 시설 · 서비스 제공**
  - [ex] 반포 **더팰리스 73**(계획) ⇨ 입주민을 위한 프라이빗 짐 예약 서비스 및 **5성급 호텔 부대시설**(명품관 · 수영장 · 스파 · 티룸 · 골프장 · 영화관 등) 설치
  - [ex] 압구정 **A.P.G**(계획) ⇨ 수직정원 · 스카이라운지, **5성급 호텔 드롭오프 & 컨시어지 서비스** 제공



[그림 5-9] 2024년 커뮤니티시설 트렌드 : 풀패키지형 5세대 커뮤니티

- 최근에는 커뮤니티시설에만 머물지 않고, **부대시설도 상품성을 제고**하고 있는데 대표적인 공간이 **지하주차장** ([그림 5-10] 참조)
  - [ex] **현대건설** ⇨ 지하주차장 천정부에 설치할 수 있는 **광폭케이블 덕트**를 개발하여 전기자동차 충전기의 자유로운 배치 실현

- [ex] **삼성물산** ⇨ 자동차 진출입 빅데이터를 활용하여 지하주차장 내 쾌적한 환경을 유지하는 **자동환기 시스템** 도입
- [ex] **포스코 E&C** ⇨ 지하주차장의 어두운 이미지를 쇄신하기 위해 지하까지 햇빛을 유입시키고 정원을 조성한 **바이오필릭 주차장** 공급



그림출처 : 현대건설(左) · 비즈월드(中) · 포스코(右)

[그림 5-10] 2024년 민간 건설사의 차별화 전략 I : 지하주차장

- 단지 내 물리적 시설의 고급화 · 첨단화뿐만 아니라, **거주자 대상 서비스도 강화하여 자사 브랜드에 대한 선호도 · 충성도 제고** ([그림 5-11] 참조)

- 자사 아파트 거주자를 대상으로 **단발성이 아니라 장기간에 걸쳐** 다양한 이벤트 및 생활지원서비스 제공
- IT · 스마트 기술 발전에 맞춰 **로봇 배송** 등 자사 아파트만의 **특화서비스** 제공



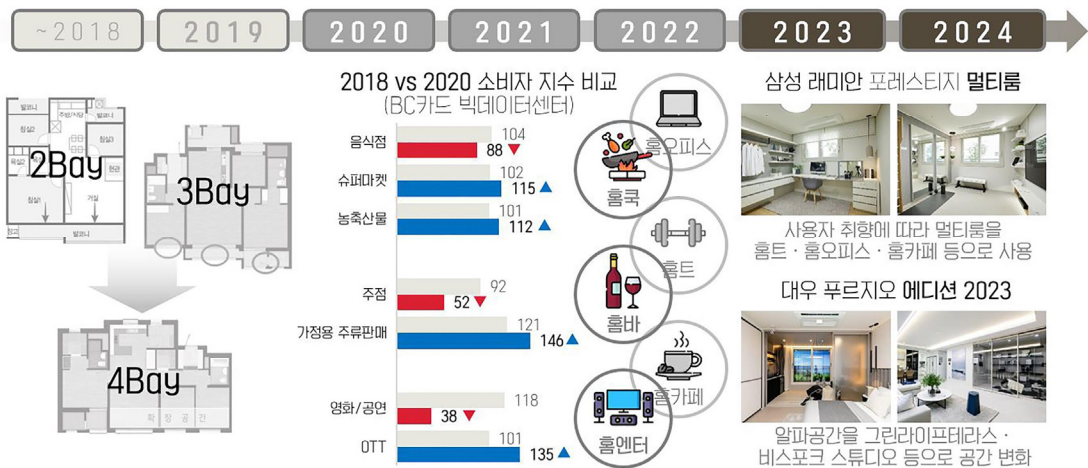
사진출처 : 현대건설 · 비즈월드 · 조선일보

[그림 5-11] 2024년 민간 건설사의 차별화 전략 II : 프로그램 · 서비스

## 5. 사적공간인 단위세대 변화

### 5.1 단위세대 트렌드 변화 : DIY

- **코로나19 이전** 단위세대 평면 자체에 대한 개선·개발이 주를 이루던 시기로 가장 큰 특징은 **채광이 좋은 남측 면의 Bay수 증가**
  - 남측 면 Bay수 증가는 **현재도 진행형**으로 전용면적 84㎡에 5Bay, 5.5Bay도 등장
- **코로나 19** 코로나 19로 시작된 재택근무는 집을 단순한 휴식의 공간에서 업무·자기계발·문화생활 등 그동안 외부에서 해온 **다양한 행위를 담아내는 공간으로 변화**
  - 신용카드 사용 패턴을 보면 음식점, 주점 사용 비율이 줄고, 슈퍼마켓이나 주류판매점에서의 사용 비율이 증가하는 등 **식당·주점·카페의 대체공간으로 주택이 활용**
  - 그동안 확장을 통한 내부공간으로 인식되어 오던 **발코니 공간이 주택에서 외기를 접할 수 있는 공간으로 재평가**되면서 발코니 공간에 대한 다양한 활용사례 등장
- **코로나19 이후** 코로나 19 종식 이후에도 **주택을 다양한 용도로 활용하는 트렌드는 지속**되어, 개인의 취향을 반영할 수 있는 **다용도 공간 제공이 새로운 마케팅 포인트**
  - **[ex]** 온천 래미안 포레스티지(2024) ⇨ **멀티룸**을 제공하여 홈트·홈오피스로 사용
  - **[ex]** 푸르지오 에디션 2023 ⇨ **알파공간**을 제공하여 사용자 취향에 따라 변경



[그림 5-12] 민간 아파트 단지 단위세대 내부공간 트렌드 변화



## 5.2 단위세대 2024년 Hot 트렌드 : 各自共生

- 2024년 단위세대 트렌드는 **나만의 공간**으로, 가족 구성원 각자의 라이프 스타일을 고려하여 같은 주택 내 독립적 생활이 가능한 개인 공간만들기(各自共生)가 확산
- 원룸이지만 트윈플로어를 만들어 따로 또 같이 사는 1인가구 등장 ([그림 5-13] 左 참조)



트윈플로어를 제공하는 공유주택



각자의 취향대로 주택 내 개인공간을 만든 사례(中·右)



사진출처 : 오늘의 집

[그림 5-13] 2024년 단위세대 트렌드 I : 各自共生(각자공생, 따로 또 같이)

- 각자공생 주택을 희망하나 **공사비 상승**으로 인해 전체 리모델링은 부담이 되자, 단위 공간 단위로 리모델링이 가능한 **가성비 인테리어 시장의 성장**도 2024년의 트렌드



트렌디7  
욕실 패키지  
벽·바닥 타일  
워생도기  
수전금구  
액세서리



오가닉7  
현관 패키지  
바닥 타일  
중문  
벽지

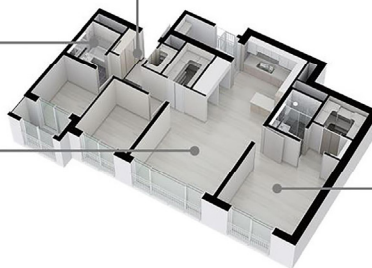
소프트5 침실 패키지



평형·예산·주택유형  
·현재 사용여부 등  
입력한 후 상담진행



오가닉7  
거실 패키지  
아트월  
바닥재  
ABS도어  
창호  
벽지



사진출처 : HomeCC 홈페이지

[그림 5-14] 2024년 단위세대 트렌드 II : 가성비 인테리어

## 6. 소 결

### 6.1 민간 아파트 시장 트렌드 요약

- 도심 내 부지를 활용한 주택 건설 · 판매가 핵심으로 아파트 단지의 입지조건 및 주변 여건이 중요한 마케팅 포인트로 작용
  - 기후변화, 감염병 등 환경적 이슈 · 공포를 자연친화 아파트 이미지로 상쇄
- 아파트 브랜드를 통한 경쟁에서 아파트 내 커뮤니티(시설) 브랜드 런칭을 통해 타사 아파트와 차별화를 더욱 강화하는 브랜드 경쟁 시즌 2 돌입
  - 단지 내 커뮤니티는 시설(HW) 고급화와 함께 해당 시설을 기반으로 제공하는 서비스(SW)에도 심혈을 기울이고 있는 추세
- 코로나 19 이후, 주거공간의 multi-use가 보편화되면서, 다용도 공간이 새로운 이슈로 주목받고 있으며, 개인 DIY 공간 확산 추세

### 6.2 민간 트렌드와 LH 방향성

- 최근 7년간 민간 아파트 시장의 트렌드 분석결과를 한마디로 요약하면, 도심 내 대규모 사업비 투입을 통한 고급화로 정리 가능



[그림 5-15] 아파트에 대한 LH와 민간 건설사의 접근방식 · 관점의 차이점

- 그러나 민간아파트 트렌드 검토를 위해 설정한 3가지 관점(입지환경 · 커뮤니티시설 · 단위세대)으로 보면 LH는 모든 조건이 민간 건설사와 다른 상황
  - 입지환경 관점에서 보면, 민간은 생활인프라가 기 조성된 도심 내 재건축이 중심이고 LH는 無의 상태에서 택지 조성부터 시작하는 것이 일반적
    - ⇒ 기존 땅의 메리트를 활용하는 자와 새로운 땅에 성격을 부여하는 자
  - 커뮤니티시설의 경우, 민간은 분양 후 유지관리비용은 거주자 부담으로 전환되기 때문에 고급화를 추구할 수 있지만, 임대주택 기반의 LH는 유지관리비 부담
  - 단위세대의 경우, 민간은 전용면적 · 공급대상에 제한이 없는 반면 LH는 이 2가지 요건에 대한 제한이 있어 동등한 경쟁을 하기 어려운 환경
- 따라서 LH 아파트는 민간 트렌드를 쫓아 계획 · 건설 · 공급하는 방식보다 LH 관점에서 사회적 변화 · 요구를 해석하고 전략을 수립하는 업무방식 필요

## 제6장 2024년 LH 아파트 POE 결과 Part I : 종합 & 주제별

### 1. 2024 POE 진행 프로세스

- LH POE는 단순한 학술적 프로젝트가 아니라, 실무부서가 실제 공공주택 건설에 필요로 하는 정보를 사전에 확인하고 수집하는 작업에 중점을 두고 있음
- 따라서 LH POE는 기획 단계부터 공공주택 공급을 책임지고 있는 실무의 사업기획·설계·시공·설비·운영관리 등 다수의 관련 부서와 협업이 필수
  - 2024 POE에서 LHRI의 실무 파트너이자 실무부서 간 의견 취합 및 조율 역할은 공공주택본부 주거혁신처의 스마트하우징사업팀에서 담당
- LHRI가 2023년 11월 POE 추진(안)을 수립한 후, 2024년 8월 거주자 설문조사 전까지 9개월간 실무부서와 수시로 의견 교환 및 조율 ([그림 6-1] 참조)
  - 본사 11개 처, 15개 지역본부·지사의 협조 및 지원으로 진행



[그림 6-1] 실무부서와 LHRI의 2024 POE 협업 프로세스

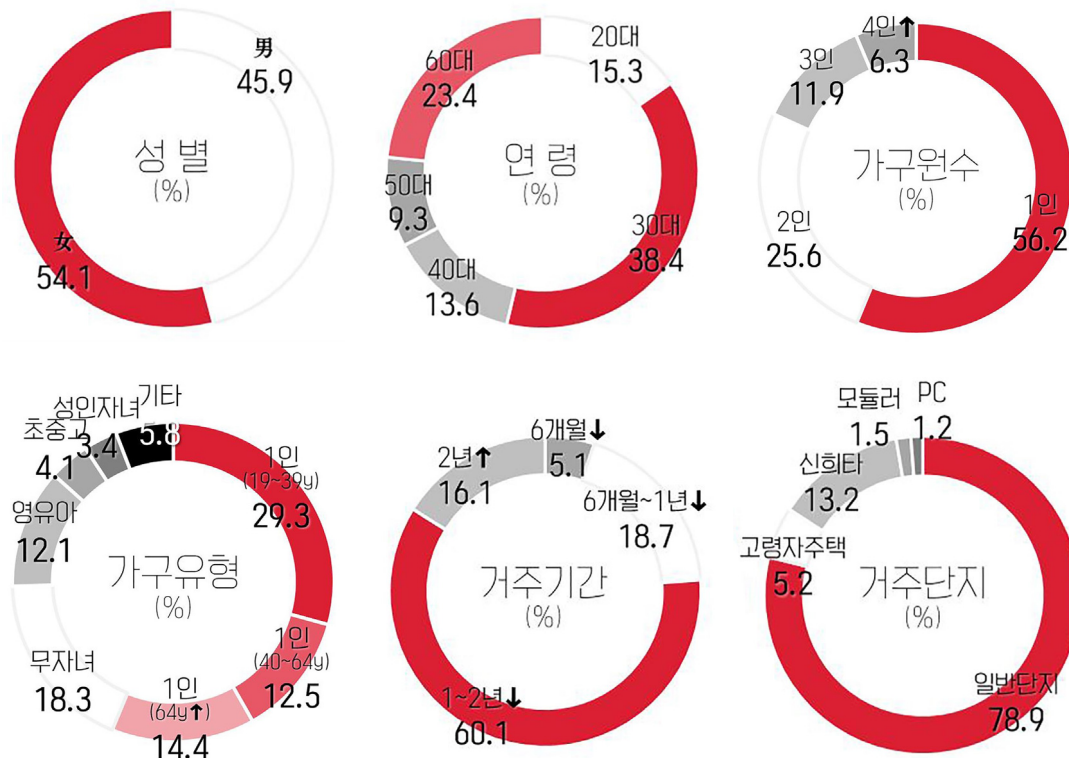


## 2. 2024 POE 응답자 기본정보

### 2.1 거주자 기본조사 응답자 : 2,539세대

○ 43개 조사단지의 27,655세대의 10% 규모인 2,539세대를 대상으로 기본조사 실시

- 기본조사는 설문 참여 편의성을 위해 온라인조사 비율(80%)을 높여 진행

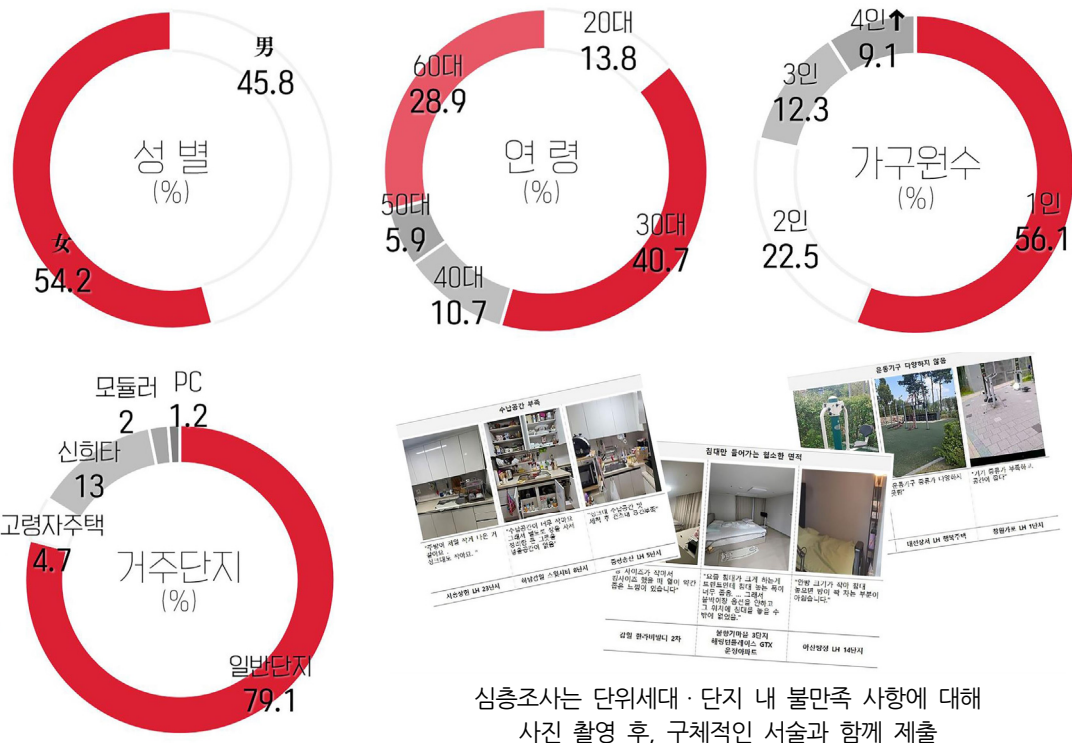


[그림 6-2] 2024 POE 거주자 기본조사(1차 설문조사) 응답자 속성

- 기본조사 응답자 2,539세대의 속성을 보면, 남자가 45.9%, 여자가 54.1%로 여성 응답자 비율이 10% 정도 높으나, 남녀비율 5:5 수준으로 조사 진행
- 응답자 연령대는 30대가 가장 많았고(38.4%), 60대가 다음을 차지(23.4%)하는 것으로 나타나, LH 아파트 거주자의 고령화 현상을 간접적으로 알 수 있음
- 가구원수는 1인가구가 56.2%로 압도적인 비율로 1위 차지

## 2.2 거주자 심층조사 응답자 : 253세대

- 기본조사 응답자 2,539세대의 10% 규모인 253세대를 대상으로 심층조사 실시
- 설문이 서술식 문항 중심으로 구성되어 **대면조사 비율(70%)을 높여 진행**

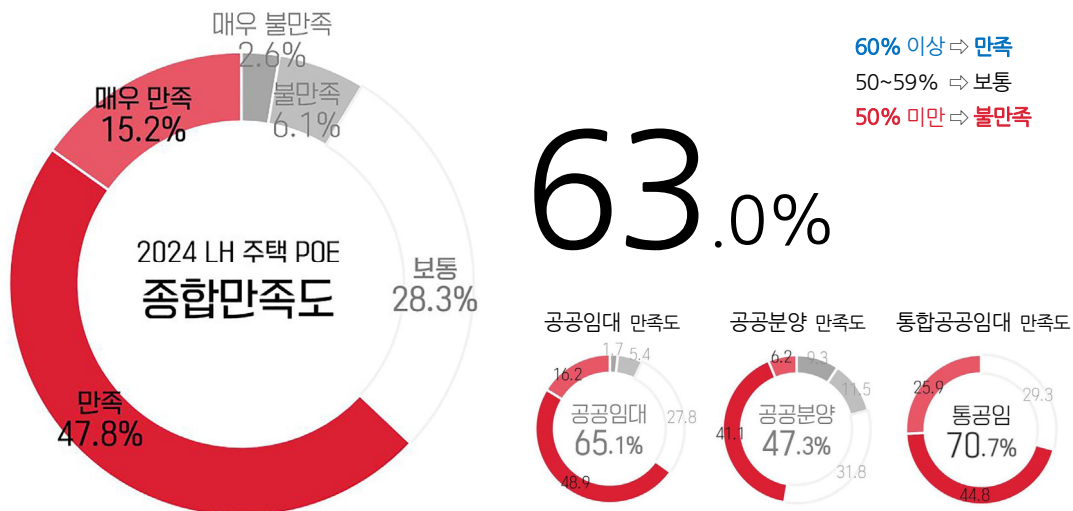


[그림 6-3] 2024 POE 거주자 심층조사(2차 설문조사) 응답자 속성 · 설문작성 예시

- 심층조사 응답자 속성은 기본조사(1차 설문조사) 응답자 속성과 유사하게 나타나, 설문조사 결과 해석 시 응답자 속성으로 인한 왜곡은 없을 것으로 판단
- 응답자 비율은 **남자 45.8%, 여자 54.2%**로, 5:5 수준의 비율 유지
- 응답자 연령대는 1차 기본조사와 동일하게 30대(40.7%)가 가장 많았으며, 다음이 60대(28.9%)로 나타남
- 가구원수도 1차 기본조사와 마찬가지로 **1인가구가 56.1%**로 가장 많았고, 2인가구까지 포함하면 78.6%

### 3. 2024 POE 거주자 종합만족도

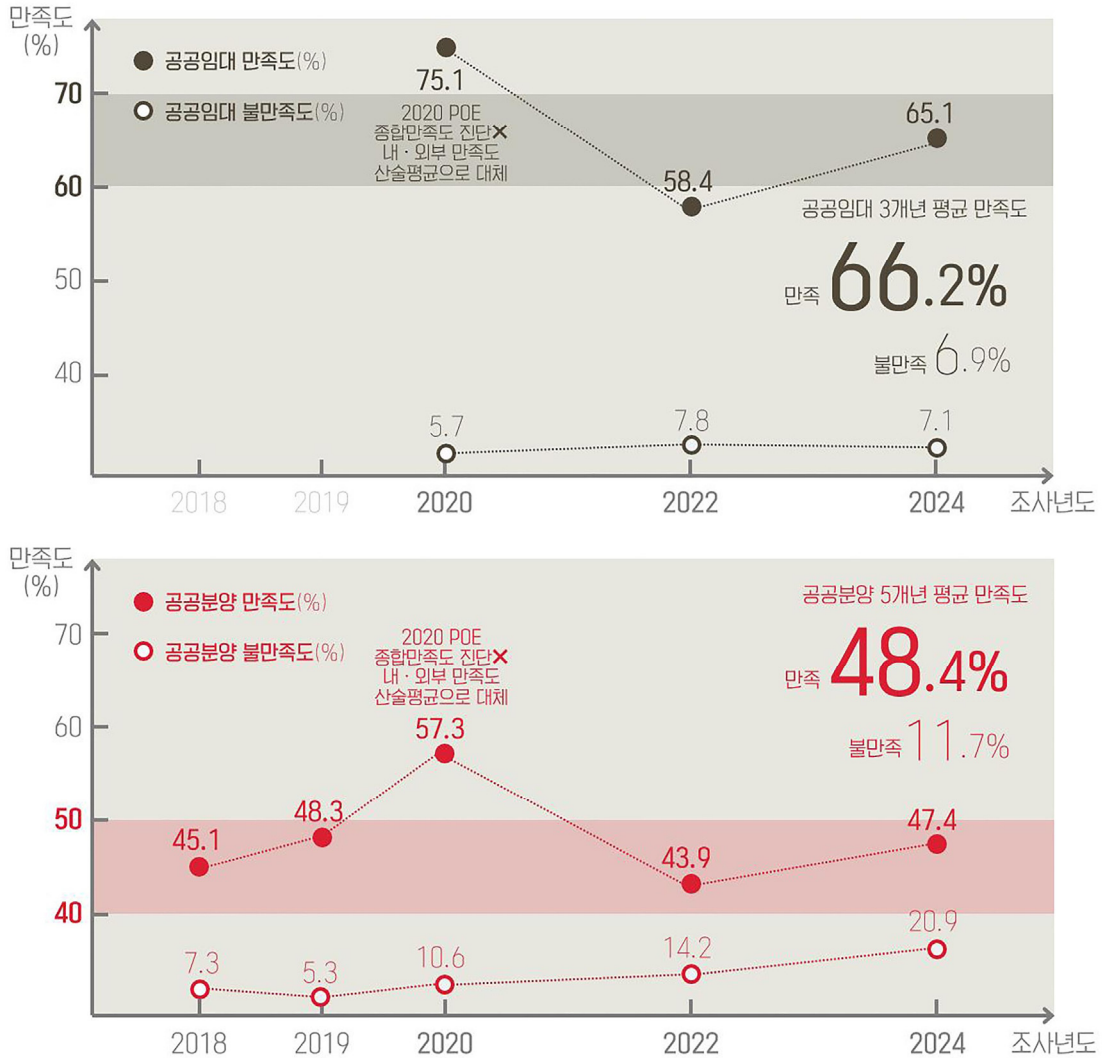
- 2024 POE 실시 결과, LH 아파트에 대해 **만족(만족+매우 만족)**한다는 거주자 비율은 **63%**로 나옴
  - 설문조사기관(엠브레인)에서는 거주자의 만족 응답 비율이 **60% 이상이면 만족**, **50~59% 사이면 보통**, **50% 미만이면 불만족**으로 분류
- **종합만족도 63%**는 LH 아파트의 **품질 수준을 만족**으로 평가할 수 있는 결과
  - 불특정 다수가 거주하는 아파트라는 특성을 감안하면, **양호한 결과**



[그림 6-4] 2024 POE : LH 아파트 거주자 종합만족도

- 거주자 종합만족도를 공급유형별(공공임대 · 공공분양 · 통공임)로 보면, **공공임대** 거주자가 느끼는 **종합만족도는 65.1%**로 만족 수준의 결과 확인
- 공공임대 중, 금번 POE에서 처음으로 진단한 **통공임**의 거주자 **종합만족도는 70.7%**로 나타나 **전체 종합만족도(63%)를 상회**
  - 통공임 조사단지는 1개소로 일반화된 결과로 보기는 어렵지만, **소셜믹스 단지에 대한 거주자의 긍정적 반응 확인**  
⇒ 향후 통공임 공급물량 증가 후, 재확인 필요

- 반면 공공분양의 거주자 **종합만족도 47.3%**는 불만족 수준의 결과로 현재 공공분양 상품개발 · 공급전략에 대한 내부적 검토 필요

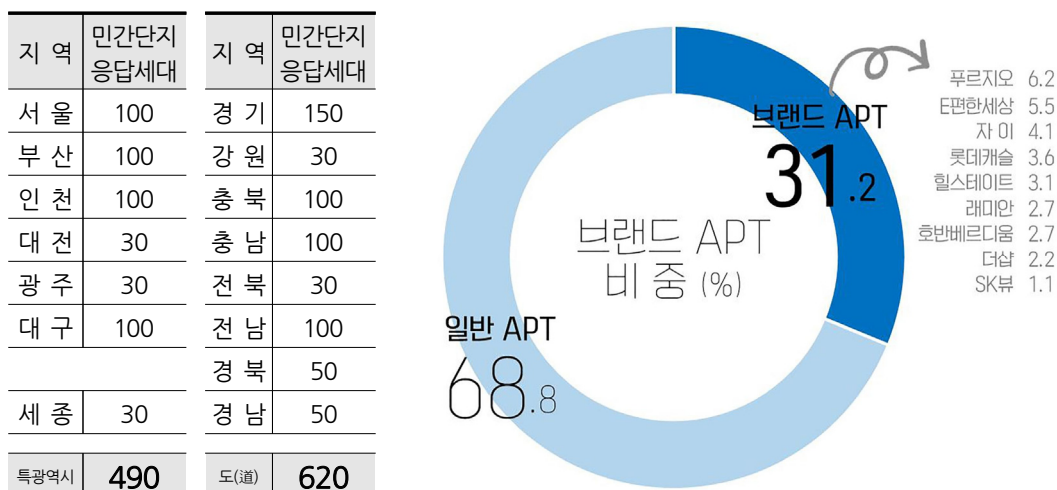


[그림 6-5] LH 공공임대 · 공공분양 거주자 종합만족도 변화 추이

- 금번 POE의 종합만족도 결과를 과거 POE와 비교하면, 급격한 하락을 보였던 2022년 결과보다 상승 추세로 전환되어 향후에도 긍정적인 결과 기대
- 그러나 공공분양 거주자의 불만족 비율이 급격히 상승하고 있는 것은 문제로 2024 POE에서는 5세대 중 1세대는 불만족(20.9%)으로 나타남

## 4. 민간 아파트 POE 결과 종합

- 그동안 진행된 LH 아파트 POE는 결과에 대한 비교 대상이 없어서, 객관적으로 결과를 해석·판단하기가 어려웠음
- 2024 POE는 상기 언급한 문제점을 개선해 보고자 최초로 민간 아파트 거주자 1,100 세대를 대상 (그림 6-6 참조) 으로 동일한 내용의 POE 진행



[그림 6-6] 민간 아파트 POE 조사 규모 및 브랜드 아파트 비중

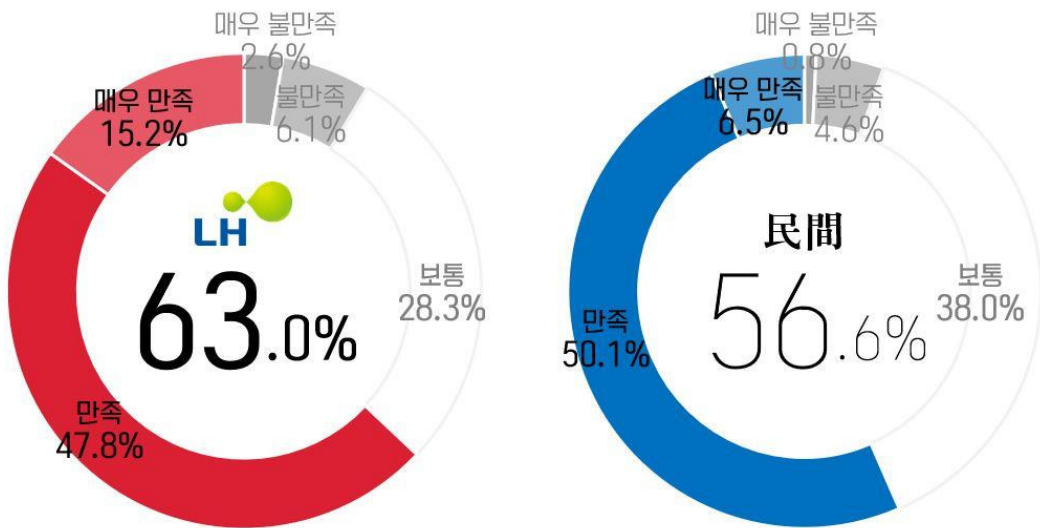
- 민간 아파트 거주자 선정 및 POE 진행은 아래와 같은 프로세스로 진행
  - ① LHRI에서 선별한 2024 POE LH 조사단지 리스트 설문조사기관에 전달
  - ② 설문조사기관은 LH 조사단지 인근에 위치한 민간 아파트 거주 자사 패널 확인
  - ③ 설문조사기관은 LH 아파트 기본조사 규모를 고려하여 조사 패널 규모 설정  
([표 6-1] 참조)

[표 6-1] LH 아파트 기본조사 대비 민간 아파트 조사 패널 규모

지역별 LH 기본조사 규모	60샘플 이하	61~100샘플	101~1,000샘플	1,000샘플 초과
민간 아파트 조사 패널 규모	30샘플	50샘플	100샘플	150샘플

- ④ LH 아파트 기본조사 설문과 동일한 내용으로 자사 패널 대상 온라인 설문 실시

- 민간 아파트 응답자 1,100세대 중 **브랜드 아파트**(래미안·힐스테이트·자이·푸르지오 등) 거주자 비율 **31.2%**
- **민간 아파트** 대상으로 본인이 거주하는 아파트에 대한 만족도를 진단한 결과, **만족**(만족+매우 만족)한다는 **응답자 비율은 56.6%**로 **보통** 수준으로 나옴
- LH 아파트 결과와 비교하면, 민간 아파트 거주자가 느끼는 종합만족도가 **LH 보다 낮은 것으로 나타남** (그림 6-7 참조)



[그림 6-7] 2024 POE : LH · 민간 아파트 거주자 종합만족도 비교

- 민간 아파트는 자가로 직접 구입한 경우가 많고, 그에 따라 기대치가 높아서 만족도가 낮을 수 있으나, 그럼에도 불구하고 **LH 아파트 만족도가 높다는 점은 유의미한 결과**
- LH도 **공공분양으로 한정할 경우 만족도는 낮게 나타나**, 3가지 주택유형의 만족도는 **공공주택(임대+분양) 63% ⇨ 민간분양 56.6% ⇨ 공공분양 47.4% 순**

## 5. 2024 POE 주제별 분석결과

### 5.1 공급유형별 거주자 만족도

- 공공임대를 LH가 현재 공급하고 있는 4가지 유형(영구·국민·행복·임대혼합)으로 구분하여 거주자 만족도 파악
- 공공임대 중에서는 영구임대 거주자 만족도가 86.6%로 가장 높게 나타났으며, 행복주택 거주자 만족도가 60.2%로 가장 낮게 나타남 (표 6-2 참조)
  - 행복주택은 2022 POE에 이어 2회 연속 만족도가 가장 낮은 주택으로 나타남
  - 금번 POE에서 통공임 단지는 1개소이나 불만족 비율이 0인 점은 주목할 포인트

[표 6-2] 2024 POE : 공급유형별 거주자 종합만족도

평 가 (%)	공 공 임 대								통 공 임		공 공 분 양 (분양·분+임)	
	영 구 (고령자복지주택)		국 민		행 복		임대혼합					
매우 만족	17.5	86.6	16.4	68.8	13.8	60.2	17.2	64.8	25.9	70.7	6.2	47.4
만 족	69.1		52.4		46.4		47.6		44.8		41.1	
보 통	11.3		24.0		30.4		28.7		29.3		31.8	
불 만 족	1.05	2.1	5.8	7.2	7.7	9.4	4.6	6.5	0	0	11.5	20.9
매우 불만족	1.05		1.4		1.7		1.9		0		9.3	

※ 제6장의 모든 표 안의 붉은색으로 표시한 비율은 LH 아파트 거주자 종합만족도 63%보다 낮은 수치를 의미

### 5.2 공급면적별 거주자 만족도

- 공급면적을 10㎡ 단위로 구분하여 거주자 만족도를 보면, 전용면적 20~39㎡ 주택의 거주자 만족도가 종합만족도(63%)를 상회 (표 6-3 참조)
- 특히 20㎡대(20~29㎡) 주택은 거주자 불만족도가 5% 미만으로 나타나, 설문결과로만 보면 LH가 강점을 가지는 면적대의 주택으로 판단 가능
  - 20~39㎡ 면적 외 공공임대 거주자 만족도는 보통(만족도 비율 50~59%) 수준으로 나타남
  - LH는 앞으로 10㎡대(10~19㎡) 주택의 공급계획이 없으므로 10㎡대 관련 문제는 시간이 지나면 사라지겠지만, 40㎡ 이상 주택은 만족도 제고를 위한 노력 필요



○ 특히 전용면적 60㎡ 이상 주택의 거주자 만족도는 상당히 심각한 수준으로, 금번 POE에서 만족(만족+매우 만족) 비율은 16.7%로 나타남

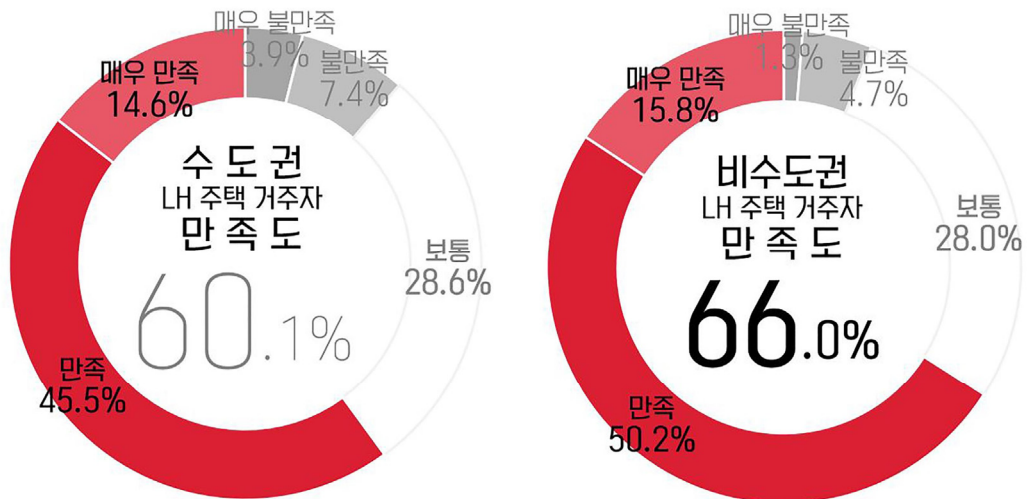
- 공급면적으로 보면 공공분양으로 판단되며, 60㎡ 이하의 공공임대와는 다른 계획적 접근이 필요하다고 판단

[표 6-3] 2024 POE : 공급면적별 거주자 종합만족도

평 가 (%)	공 급 면 적 (㎡)											
	10 ~ 19		20 ~ 29		30 ~ 39		40 ~ 49		50 ~ 59		60 이상	
매우 만족	16.2	58.8	19.4	71.6	15.0	64.6	12.7	55.9	10.9	58.0	0	16.7
만 족	42.6		52.2		49.6		43.2		47.1		16.7	
보 통	31.8		23.6		27.6		34.2		29.1		36.7	
불 만 족	8.1	9.4	3.4	4.8	6.7	7.8	6.7	9.9	8.1	12.9	20.0	46.6
매우 불만족	1.3		1.4		1.1		3.2		4.8		26.6	

### 5.3 공급지역별 거주자 만족도

○ 거주자 만족도를 수도권·비수도권으로 구분해서 보면, 2권역 모두 만족 수준의 결과이나, 비수도권 거주자의 만족도가 더 높은 것으로 나타남 ([그림 6-8] 참조)



[그림 6-8] 2024 POE : LH 아파트 수도권·비수도권 거주자 종합만족도 비교



- 수도권<sup>2</sup>의 경우 서울에 공급된 주택의 거주자 만족도는 만족 수준이나, 경기도에 공급된 주택의 거주자 만족도(59.4%)는 보통 수준으로 서울 대비 만족도 7.5% 하회

([표 6-4] 참조)

- 서울 지역의 조사단지가 2개소이기 때문에 일반화는 어렵지만, LH가 강점을 가지는 20~30㎡대 주택이 60% 이상 공급된 점도 높은 만족도에 영향을 준 것으로 판단

- 비수도권은 충남에 공급된 주택의 거주자 만족도가 종합만족도(63%)보다 낮았으며, 전북은 조사단지가 1개소(행복)이기 때문에 일반적 결과로 보기 어려워 제외

([표 6-4] 참조)

- 강원 지역은 LH POE에서 높은 만족도를 보여주는 영구임대 · 고령자 모두 포함하는 고령자복지주택이 조사단지여서 거주자 만족도가 높게 나타난 것으로 판단

[표 6-4] 2024 POE : 공급지역별 거주자 종합만족도

평 가 (%)	공 급 지 역																	
	서 울		서울 외 수도권	강 원		충 북		충 남		전 북		전 남		경 북		경 남		
매우 만족	16.1	66.9	14.4	59.4	34.3	94.3	16.1	71.3	10.9	60.9	6.7	45.0	22.6	80.5	13.8	64.8	20.4	64.1
만 족	50.8		44.9		60.0		55.2		50.0		38.3		57.9		51.0		43.7	
보 통	24.6		29.1		5.7		24.1		30.0		41.7		16.5		30.4		31.4	
불 만 족	8.5	8.5	7.2	4.8	0	0	3.5	4.6	7.1	9.1	10.0	13.3	3.0	3.0	4.9	4.9	2.5	4.5
매우 불만족	0		4.3		0		1.1		2.0		3.3		0		0		2.0	

## 5.4 세대규모별 거주자 만족도

- 주택건설기준 등에 관한 규정에서 규정하고 있는 세대규모로 보면, 150세대 미만 소규모 단지의 거주자 만족도(78.5%)가 타 비교 대상 단지보다 10% 이상 높게 나타남

([표 6-5] 참조)

- 금번 POE에서는 세대규모가 커질수록 만족도가 낮아지는 경향을 보였으나, 세대규모별 모두 만족 수준의 결과
- 2022 POE에서 세대규모가 작은 단지는 행복주택이 다수였으나, 금번 POE는 편의시설 등이 충실한 고령자복지주택이 다수이다 보니 2022 POE와는 상반된 결과

[표 6-5] 2024 POE : 세대규모별 거주자 종합만족도

평 가 (%)	단 지 규 모							
	150 세대 미만		150 ~ 299 세대		300 ~ 499 세대		500 세대 이상	
매우 만족	20.5	78.5	19.4	66.9	17.6	61.6	14.0	61.2
만 족	58.0		47.5		44.0		47.2	
보 통	16.5		27.6		31.0		29.3	
불 만 족	4.0	5.0	3.3	5.5	5.6	7.4	6.6	9.5
매우 불만족	1.0		2.2		1.9		2.9	

## 5.5 가구유형별 거주자 만족도

### 1) 1 인 가 구

○ LH 아파트에 대한 1인가구 만족도는 전 연령층에서 만족 수준으로 나타남 ([표 6-6] 참조)

- 19~39세 ⇒ 만족도 비율 63.4%로 만족 수준(다수가 행복주택 거주자로 예상)
- 40~64세 ⇒ 만족도 비율 61.5%로 만족 수준이나, 3그룹 중 가장 낮은 만족도
- 65세 이상 ⇒ 만족도 비율 82.8%로 만족 수준이며, LH 아파트에 대한 신뢰도 高

[표 6-6] 2024 POE : 가구유형별<sup>(1인가구)</sup> 종합만족도

평 가 (%)	1 인 가 구 (1,428세대, 56%)		19 ~ 39 세 (745세대)		40 ~ 64 세 (317세대)		65 세 이상 (306세대)	
	매우 만족	19.5	69.2	16.0	63.4	16.7	61.5	26.0
만 족	49.7	47.4		44.8		56.8		
보 통	24.8		28.9		29.3		16.1	
불 만 족	4.6	5.0	2.1	7.7	7.0	9.2	0.6	1.1
매우 불만족	1.4		1.6		2.2		0.5	

### 2) 2 인 가 구

○ 2인가구(부부)는 1인가구보다는 LH 아파트에 대한 만족도가 상대적으로 낮았으나, 전체적으로 만족(63.7%) 수준 ([표 6-7] 참조)

- 19~39세 ⇒ 만족도 비율 53.1%로 보통 수준이며, 동연령대 1인가구보다 低

- 40~64세 ⇨ 만족도 비율 65.1%로 만족 수준이며, 동연령대 1인가구보다 高
- 65세 이상 ⇨ 만족도 비율 72.9%로 만족 수준이며, 동연령대 1인가구보다 低

[표 6-7] 2024 POE : 가구유형별(2인가구) 종합만족도

평 가 (%)	2 인 가 구 (465세대, 18%)		19 ~ 39 세 부부가구 (254세대)		40 ~ 64 세 부부가구 (126세대)		65 세 이상 부부가구 (85세대)	
매우 만족	12.3	63.7	9.4	53.1	11.1	65.1	16.5	72.9
만 족	51.4		43.7		54.0		56.4	
보 통	28.0		31.9		28.6		23.5	
불 만 족	5.1	5.0	9.5	15.0	4.7	6.3	1.2	3.6
매우 불만족	3.2		5.5		1.6		2.4	

### 3) 3 인 가 구 이상

○ 3인<sup>이상</sup>가구 만족도는 60% 미만으로, 보통 수준으로 나타남 ([표 6-8] 참조)

- 영유아 가구 ⇨ 만족도 비율 55.5%로 보통 수준이며, 동일 그룹 내 62% 차지
- 초중고 가구 ⇨ 만족도 비율 52.9%로 보통 수준이며, 그 외 가구를 제외하면 전체 계층에서 최하위 결과
- 성인자녀 가구 ⇨ 만족도 비율 59.3%로 보통 수준이며, 만족에 가까운 결과

[표 6-8] 2024 POE : 가구유형별(3인가구 이상) 종합만족도

평 가 (%)	3 인 이 상 가 구 (498세대, 20%)		영유아 자녀가구 (308세대)		초중고 자녀가구 (104세대)		성인 자녀가구 (86세대)	
매우 만족	10.6	55.9	12.7	55.5	8.7	52.9	10.5	59.3
만 족	45.3		42.8		44.2		48.8	
보 통	33.3		31.5		33.7		34.9	
불 만 족	7.0	10.8	7.8	13.0	9.6	13.4	3.5	5.8
매우 불만족	3.8		5.2		3.8		2.3	

## 6. 소 결

- 2024 POE 결과, LH 아파트에 대한 거주자 종합만족도는 63%로 전체적으로 만족 수준의 결과 도출
- 2022 POE 결과와 비교하면 공공임대 · 공공분양 모두 만족도 상승 추세로 전환
  - 공공임대 만족도 58.4%(2022) ⇨ 65.1%(2024), 보통에서 만족으로 전환
  - 공공분양 만족도 43.9%(2022) ⇨ 47.4%(2024), 2022 POE에 이어 불만족 수준 유지
- 2024 POE에서 최초로 시도한 민간 아파트와 동일한 POE 비교 진단 결과, 민간 아파트(56.6%)보다 LH 아파트의 거주자 만족도(63%)가 높게 나타남
  - 계량화된 평가가 아닌 거주자의 주관적 · 정성적 평가라는 점은 감안할 필요 있음
  - 민간과 비교 진단은 지속적으로 필요하며, 나아가 타 공공주택 공급기관과의 비교 등 다양한 상대적 비교 data를 통한 LH 아파트 품질에 대한 객관화 필요
- 거주자의 체감 만족도가 민간과 비교하여 떨어지지 않으므로, 5장(민간 아파트 트렌드 분석) 결론에서도 언급하였듯이 LH 아파트만의 강점 발굴 · 강화 필요
  - LH는 60㎡ 이하 주택(단지)에서 강점을 보이고 있으며, 대형 평형 주택(단지)에서는 상대적으로 취약한 것으로 나타남
  - 수도권 · 비수도권의 거주자 만족도에 차이가 있으므로, 각 권역의 특성을 검토하여 맞춤형 공급 전략 검토 필요
- POE 결과의 주제별 검토에서 행복주택은 2022 POE에 이어 공공임대 내에서 2회 연속 만족도 최하의 주택으로 나타남



## 제7장 2024년 LH 아파트 POE 결과 Part II : 평가영역 & OSC

### 1. 2024 POE 5대 평가영역별 만족도

- 2022 POE 평가방식을 보완하여, 향후 동일한 조사 data가 축적될 수 있도록 LH 아파트 평가를 5대 영역으로 조정하였으며, 민간 아파트도 동일하게 진행
  - 5대 평가영역 ⇨ 단위세대(내부공간)<sup>①</sup>, 단지 외부환경<sup>②</sup>, 단지 디자인<sup>③</sup>, 커뮤니티 & 서비스<sup>④</sup>, 주변지역<sup>⑤</sup>
  - 민간 아파트는 5대 평가영역 중, 커뮤니티&서비스 영역 평가는 미 실시
- 5대 평가영역별 LH와 민간 아파트 거주자 만족도 결과는 주변지역을 제외한 나머지 평가영역에서 LH 아파트가 높은 만족도를 나타냄 (그림 7-1 참조)
  - 주변지역 평가는 단지가 위치한 지역의 생활인프라 만족도에 대한 평가로 이것은 신규 택지에 단지를 건설하는 LH 입장에서는 민간 대비 열위에 있는 영역
  - 주변지역 외 나머지 평가영역는 사업주체가 직접 조성하는 공간(아파트)에 해당하며, 이 부분에서 LH 아파트 거주자 만족도가 높은 것은 의미있는 결과

5대 평가영역	LH 43개 단지 평균 만족도	민간 아파트	
단위세대	만족 62.8%	51.5	+11.3
	불만족 12.8		
단지 외부환경	만족 54.9	39.8	+15.1
	불만족 15.0		
단지 디자인	만족 57.9	35.1	+22.8
	불만족 8.7		
커뮤니티 & 서비스	만족 21.2	미 실시	
	불만족 48.8		
주변지역	만족 50.6	55.6	-5.0
	불만족 20.9		



[그림 7-1] 2024 POE : 5대 평가영역별 LH · 민간 아파트 거주자 평가결과

1.1 단위세대 진단결과

1) 단위세대 만족도

- 65세 이상 1인가구 만족도가 80.6%로 나타나, LH 아파트에 대한 고령자의 만족도가 높은 것을 알 수 있었는데 이것은 2022 POE와 동일한 결과
  - 단위세대에 대한 전체 거주자 만족도는 LH가 62.8%, 민간이 51.5%로 나타나, LH 아파트 만족도가 상대적으로 높게 나타남
- 거주자가 불만족을 느끼는 단위공간은 욕실(26.3%)·주방(22.4%) 순으로 나타나 2022 POE의 40㎡대 이하 주택과 동일한 결과 <sup>([표 7-1] 참조)</sup>
  - 민간 아파트는 불만족 단위공간 1순위는 세탁실·다용도실, 2순위는 주방·식당으로 나타남
  - 세탁실·다용도실은 2022 POE 시 LH 아파트 60㎡ 이상에서 불만족 단위공간으로 나왔던 공간으로 민간·공공 관계없이 중대형 평형에서는 개선 필요 단위공간 유사

[표 7-1] 2024 POE : 가구유형별 단위세대 진단결과

구 분		응답세대	단위세대 中, 불만족 단위공간 상위 5 (%)				
			욕 실	주 방 식 당	세탁실 다용도실	작 은 방	불만없음 (= 만족)
전 체 (1+2+3순위)		2,539	26.3	22.4	14.3	12.6	30.1 <sup>①</sup>
1인가구	19~39 세	745	27.0 <sup>②</sup>	29.7 <sup>①</sup>	13.0	7.9	26.3
	40~64 세	317	30.3 <sup>①</sup>	20.5 <sup>②</sup>	13.6	8.8	33.1
	65 세 이상	366	13.1 <sup>①</sup>	9.3 <sup>②</sup>	6.0	3.3	59.6
2인가구	무자녀 부부	465	30.5 <sup>①</sup>	23.0 <sup>②</sup>	17.0	16.6	24.7
3인가구 이상	영유아 자녀가구	308	24.7 <sup>①</sup>	20.5	21.8 <sup>②</sup>	20.5	19.2
	초중고 자녀가구	104	31.7 <sup>①</sup>	21.2	22.1	29.8 <sup>②</sup>	16.3
	성인 자녀가구	86	29.1 <sup>①</sup>	17.4 <sup>②</sup>	17.4 <sup>②</sup>	15.1	26.7
그 외 가구		148	31.1	28.4	10.8	24.3	20.9
민 간 아 파 트		1,100	26.5 <sup>③</sup>	29.8 <sup>②</sup>	37.5 <sup>①</sup>	21.5 <sup>④</sup>	14.0

※ 그 외 가구 : 형제·자매 가구, 3대 동거가구 등 부부·자녀 중심 이외의 가구

- 공급유형별 단위세대 결과를 보면, 영구임대는 단위공간별 불만족도가 10% 미만으로 낮게 나타나 전반적으로 만족도가 높은 주택(불만없음 비율 68%) <sup>([표 7-2] 참조)</sup>
  - 주요 불만족 단위공간은 공공임대(욕실)와 공공분양(세탁실·다용도실)이 상이

[표 7-2] 2024 POE : 공급유형별 단위세대 진단결과

구 분		응답세대	단위세대 中, 불만족 단위공간 상위 5 (%)				
			욕 실	주 방 식 당	세탁실 다용도실	작 은 방	불만없음 (=만족)
전 체 (1+2+3순위)		2,539	26.3	22.4	14.3	12.6	30.1
임 대	영 구 임 대	97	7.2 <sup>①</sup>	5.2 <sup>②</sup>	4.1		68.0
	국 민 임 대	292	30.8 <sup>①</sup>	28.8 <sup>②</sup>	13.0	16.4	22.6
	행 복 주 택	448	26.1 <sup>②</sup>	27.7 <sup>①</sup>	10.9	12.5	27.0
	임 대 혼 합	1,166	28.9 <sup>①</sup>	22.0 <sup>②</sup>	11.0	10.5	34.0
	통 공 임	58	17.2 <sup>①</sup>	15.5 <sup>②</sup>	13.8	8.6	41.4
분 양	공 공 분 양	144	30.6 <sup>②</sup>	18.8	32.6 <sup>①</sup>	13.2	10.4
	공 분 + 행 복	334	18.6	18.9 <sup>②</sup>	26.3 <sup>①</sup>	20.4	22.8

- 공급면적별로 단위세대 결과를 보면, 모두 침실 외 공간(욕실, 주방, 세탁실)에 대해 불만족하고 있으나, 면적대별로는 불만족 단위공간이 다르게 나타남 ([표 7-3] 참조)

- 30㎡ 미만 주택은 주방 · 식당을 불만족 단위공간 1순위(26.7%)로 선택
- 30~49㎡ 주택은 욕실을 불만족 단위공간 1순위(32.5%)로 선택
- 50㎡ 이상 주택은 세탁실 · 다용도실을 불만족 단위공간 1순위(41.5%)로 선택

[표 7-3] 2024 POE : 공급면적별 단위세대 진단결과

구 분		응답세대	단위세대 中, 불만족 단위공간 상위 5 (%)				
			욕 실	주 방 식 당	세탁실 다용도실	작 은 방	불만없음 (=만족)
전 체 (1+2+3순위)		2,539	26.3	22.4	14.3	12.6	30.1
	10 ~ 19 ㎡	148	26.4 <sup>②</sup>	30.4 <sup>①</sup>	15.5	3.4	27.7
	20 ~ 29 ㎡	855	19.8 <sup>②</sup>	22.9 <sup>①</sup>	9.6	1.4	42.9
	30 ~ 39 ㎡	508	28.1 <sup>①</sup>	18.1	9.6	20.3 <sup>②</sup>	30.3
	40 ~ 49 ㎡	565	36.8 <sup>①</sup>	23.9 <sup>②</sup>	13.6	19.8	22.3
	50 ~ 59 ㎡	433	21.7	21.9 <sup>②</sup>	26.3 <sup>①</sup>	19.2	17.1
	60 ㎡ 이상	30	46.7 <sup>②</sup>	20.0	56.7 <sup>①</sup>	13.3	6.7

- 공급시기별 단위세대 불만족 공간은 금번 POE 기준이 된 2022년 이전 · 이후로 구분 해서 보았는데, 주요 단위공간의 불만족도는 모두 상승하는 경향 ([표 7-4] 참조)
- 주택 품질에 대한 거주자의 요구가 점점 높아지고 있는 것을 알 수 있는결과



[표 7-4] 2024 POE : 공급시기별 단위세대 진단결과

구 분	응답세대	단위세대 中, 불만족 단위공간 상위 5 (%)									
		욕 실		주 방 식 당		세탁실 다용도실		작 은 방		불만없음 (≒ 만족)	
전 체 (1+2+3순위)	2,539	26.3		22.4		14.3		12.6		30.1	
2022년 이후 공급단지 (35개 단지)	2,202	27.0		23.2		15.2		13.5		28.1	
2022년 이전 공급단지 (8개 단지)	337	21.4	+5.6	17.5	+5.7	8.3	+6.9	6.5	+7.0	43.0	-14.9
※ 2022 POE 단지(6)+웅진백령+성남여수											

○ 단위세대 내 4대 생활하자(소음·결로·단열·누수)는 소음을 경험한 비율이 가장 높았으나, 65세 이상 거주자의 경험은 다른 가구유형의 절반 수준(23%) ([표 7-5] 참조)

- 소음 종류 중 층간소음(48.2%), 횡간소음(39.4%)에 대한 불만이 높게 나타남
- 층간·횡간소음 ⇨ 거주자 간 문제가 상당 부분 차지하므로 기술적 해결은 한계

[표 7-5] 2024 POE : 단위세대 4대 생활하자(소음·결로·단열·누수) 경험유무

구 분		응답세대	단위세대 內, 4대 생활하자 경험 (%)				
			소 음	결 로	단 열	누 수	경험한 적 없음
전 체 (1+2순위)		2,539	49.8	19.1	10.6	5.7	29.3
1인가구	19~39 세	745	57.6	21.6	11.8	4.4	22.4
	40~64 세	317	47.0	14.8	10.1	5.4	32.2
	65 세 이상	366	23.0	6.0	3.8	4.6	63.9
2인가구	무자녀 부부	465	54.0	21.9	10.8	5.8	23.7
3인가구 이상	영유아 자녀가구	308	52.9	26.9	15.6	9.7	17.5
	초중고 자녀가구	104	56.7	24.0	15.4	8.7	19.2
	성인 자녀가구	86	47.7	18.6	8.1	4.7	30.2
그 외 가구		148	59.5	19.6	8.8	5.4	20.9
민 간 아 파 트		※ 민간 아파트는 4대 생활하자 관련 설문조사 미실시					

## 2) 단위세대 관련 거주자 의견

### ① 욕 실

- 욕실 공간에서 불만이 많았던 항목은 좁은 면적(31.9%), 환풍기 환기 미흡·샤워부스 유리벽 미설치(20.5%), 타일 디자인(19.0%) 순으로 나타남

- 샤워부스 유리벽 미설치는 2022 POE 추가분석 시에도 언급한 내용으로 즉시 평면에 반영하여 만족도를 높일 수 있는 항목으로 판단

“유리문이 있든가 위치가 자연스러워야 하는데.. 만들다가 만 느낌입니다”



파주운정3 A-34

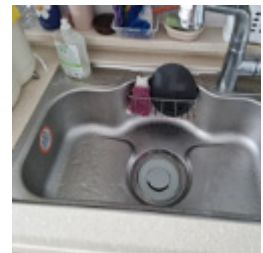
## ② 주 방 · 식 당

- 주방·식당 공간에서 불만이 많았던 항목은 조리공간 협소(52.9%), 좁은 면적(35.1%), 싱크대 사이즈(34.4%), 소형가전 설치공간 부족(27.6%) 순으로 나타남

- 주방·식당 개선 항목 3순위로 나온 싱크대 사이즈는 싱크볼 좌우 폭이 좁다는 의견도 있지만, 싱크볼 깊이가 얕다는 의견도 존재

- 공간·시설 모두 면적 확대 관련 요구가 많으나, 주방 공간 자체를 확대하는 것은 당장 어려우므로 시설(싱크대) 확대 등의 차선안 강구

“설거지 공간이 좁습니다. 좀 더 넓고 깊었으면 좋겠습니다”



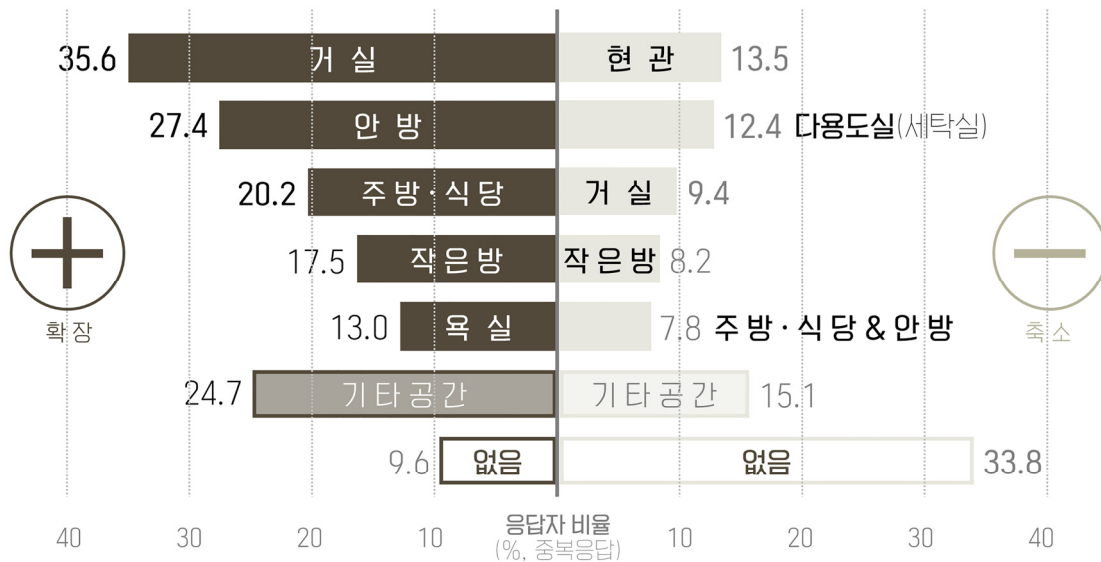
도청이전신도시 RH10-2

## 3) 단위공간 면적 트레이드

- 주택 면적의 변화 없이 현재 단위공간 내에서 면적 가감을 할 경우, 거주자의 사용 경험상 확장·축소를 허용할 수 있는 단위공간 파악 (그림 7-2 참조)

- 다른 공간을 줄이더라도 현재보다 확장이 필요한 공간은 거실, 안방, 주방·식당 순으로 응답
- 현재 면적보다 조금 좁아도 괜찮다는 공간은 현관, 세탁실·다용도실, 거실 순으로 응답
- 면적 트레이드 결과는 거주자의 만족도를 높일 수 있는 면적 조정 근거로 활용할 수 있고, 지속적인 모니터링을 통해 평면 개선·보완 가능

- 거주자 의견을 반영하여 **현관의 일부를 축소하고 거실을 확장한 평면**, 또 축소 허용 면적으로 **주방, 욕실을 확장한 평면** 등 다양한 맞춤형 평면 제공 가능
- 세탁실의 경우 **후면 발코니(서비스 면적)**를 확장하여 세탁실로 제공한 주택에 거주하는 응답자가 세탁실을 전용면적으로 오인하여 응답한 경우 소수 존재  
⇒ 43개 단지 중 8개 단지의 50㎡대 이상 주택은 발코니 확장형 세탁실 제공



[그림 7-2] 2024 POE : 단위공간 면적 트레이드에 대한 거주자 인식

- 공급면적별 확장 희망 단위공간을 보면, 60㎡ 이하는 종합 결과([그림 7-2])와 유사하나, 60㎡ 이상은 세탁실·다용도실 등이 상위권을 차지하는 상이한 결과  
([표 7-6] 참조)

[표 7-6] 2024 POE : 공급면적별 면적 트레이드 확장 희망 단위공간

구 분	응답세대	공급면적별 확장 희망 단위공간 순위				
		1 순위	2 순위	3 순위	4 순위	5 순위
전 체 (1+2+3순위)	2,539	거 실	안 방	주방·식당	작 은 방	욕 실
10 ~ 19 ㎡	148	거 실	안 방	주방·식당	욕 실	현 관
20 ~ 29 ㎡	855	거 실	주방·식당	안 방	욕 실	현 관
30 ~ 39 ㎡	508	안 방	거 실	작 은 방	주방·식당	욕 실
40 ~ 49 ㎡	565	거 실	안 방	작 은 방	주방·식당	욕 실
50 ~ 59 ㎡	433	거 실	안 방	작 은 방	드레스룸	주방·식당
60 ㎡ 이상	30	세탁실 다용도실	작 은 방	거 실	안 방	현 관

- 공급면적별 축소 허용 단위공간도 전반적으로 종합 결과([그림 7-2])와 유사하나, 30㎡대는 주방·식당, 60㎡ 이상은 안방이 1순위로 도출 <sup>(표 7-7 참조)</sup>
- LH는 50㎡대 이상부터 안방 전용 드레스룸·화장실을 제공하는 평면이 많은데, 이와 같은 평면의 효용성에 대한 검토 필요(안방이 전용면적의 30% 이상 차지)

[표 7-7] 2024 POE : 공급면적별 면적 트레이드 축소 허용 단위공간

구 분	응답세대	공급면적별 축소 허용 단위공간 순위				
		1 순위	2 순위	3 순위	4 순위	5 순위
전 체 (1+2+3순위)	2,539	현 관	세탁실 다용도실	거실	작은방	안방
10 ~ 19㎡	148	현 관	세탁실 다용도실	욕실	거실 & 작은방 & 주방·식당	
20 ~ 29㎡	855	현 관	세탁실 다용도실	욕실	거실	안방
30 ~ 39㎡	508	주방·식당	현 관	작은방	거실	안방
40 ~ 49㎡	565	세탁실 다용도실	현 관	거실	작은방	안방
50 ~ 59㎡	433	세탁실 다용도실	작은방	거실	현 관	드레스룸
60㎡ 이상	30	안방	세탁실·다용도실 & 거실 & 드레스룸			작은방

## 1.2 단지 외부환경 진단결과

### 1) 단지 내 공용시설 만족도

- 단지 내 공용시설 만족도는 단위세대와 마찬가지로 고령자의 만족도가 높았고, 신혼부부 등 젊은 부부는 불만족도가 높게 나타남
  - 단지 외부환경을 형성하는 요소 중 공용시설 만족도는 LH가 54.9%, 민간이 39.8%로 나타나, LH 아파트가 만족도 측면에서 양호한 것으로 나타남
- 거주자가 불만족을 느끼는 공용시설은 지하주차장(31.9%)·주동 내 부속공간(20.9%) 순으로 나타남 <sup>(표 7-8 참조)</sup>

[표 7-8] 2024 POE : 가구유형별 단지 외부환경(공용시설) 진단결과

구 분		응답세대	단지 외부환경 中, 불만족 공용시설 상위 5 (%)				
			지 하 주차장	주 동 입구 · 복도 · EV홀	지 상 주차장	조 경	불만없음 (=만족)
전 체 (1+2순위)		2,539	31.9	20.9	11.5	9.9	45.9 <sup>①</sup>
1인가구	19~39 세	745	35.0 <sup>①</sup>	19.1 <sup>②</sup>	15.0	6.0	45.0
	40~64 세	317	25.9 <sup>①</sup>	19.9 <sup>②</sup>	8.8	8.5	54.3
	65 세 이상	366	5.7	8.2 <sup>②</sup>	9.3 <sup>①</sup>	9.3 <sup>①</sup>	73.5
2인가구	무자녀 부부	465	36.8 <sup>①</sup>	26.7 <sup>②</sup>	9.9	12.7	35.7
3인가구 이상	영유아 자녀가구	308	48.1 <sup>①</sup>	29.9 <sup>②</sup>	8.8	15.3	30.2
	초중고 자녀가구	104	44.2 <sup>①</sup>	33.7 <sup>②</sup>	9.6	8.7	31.7
	성인 자녀가구	86	34.9 <sup>①</sup>	17.4 <sup>②</sup>	11.6	10.5	47.7
그 외 가구		148	34.5	20.3	16.2	14.2	37.8
민 간 아 파 트		1,100	36.3 <sup>①</sup>	24.5 <sup>③</sup>	28.7 <sup>②</sup>	11.5 <sup>④</sup>	14.0

※ 그 외 가구 : 형제 · 자매 가구, 3대 동거가구 등 부부 · 자녀 중심 이외의 가구

- 공급유형별 공용시설 만족도는 단위세대와 마찬가지로 영구임대 거주자가 전반적으로 만족도가 높았으나, 지상주차장은 불만족도(18.6%)가 높게 나타남 ([표 7-9] 참조)
- 금번 POE 조사대상 영구임대는 150세대 미만 단지로 지하주차장이 미설치 또는 소 규모로 설치되어서, 지하주차장에 대한 경험치가 낮은 것이 원인의 하나로 판단
- 영구임대 외 타 공공임대 유형(국민 · 행복 · 임대혼합 · 통공임)은 전체 결과와 동일하게 지하주차장, 주동 내 부속공간 순으로 나타남
- 공공분양도 불만족 공용시설 1 · 2순위는 공공임대와 동일하였으나, 3순위는 공공임대(지상주차장)와는 달리 조경 공간으로 나타남

[표 7-9] 2024 POE : 공급유형별 단지 외부환경(공용시설) 진단결과

구 분		응답세대	단지 외부환경 中, 불만족 공용시설 상위 5 (%)				
			지 하 주차장	주 동 입구 · 복도 · EV홀	지 상 주차장	조 경	불만없음 (=만족)
전 체 (1+2순위)		2,539	31.9	20.9	11.5	9.9	45.9
임 대	영 구 임 대	97	4.1	6.2	18.6 <sup>①</sup>	8.2 <sup>②</sup>	67.0
	국 민 임 대	292	26.7 <sup>①</sup>	23.6 <sup>②</sup>	12.3	8.2	47.6
	행 복 주 택	448	34.6 <sup>①</sup>	19.6 <sup>②</sup>	14.3	8.0	43.3
	임 대 혼 합	1,166	26.0 <sup>①</sup>	16.9 <sup>②</sup>	12.0	8.7	52.6
	통 공 임	58	22.4 <sup>①</sup>	12.1 <sup>②</sup>		5.2	67.2
분 양	공 공 분 양	144	70.1 <sup>①</sup>	48.6 <sup>②</sup>	4.2	20.8	14.6
	공 분 + 행 복	334	46.7 <sup>①</sup>	28.1 <sup>②</sup>	8.1	14.7	28.1

- 세대규모별 공용시설 만족도를 보면 300세대 미만 단지는 **불만없음 비율이 60%** 이상이나, 300세대 이상 단지는 41.6%로 상대적으로 높게 나타남
- 가장 불만족스러운 공간으로 300세대 미만 단지는 **지상주차장(17.9%)**을, 300세대 이상 단지는 **지하주차장(34.8%)**을 꼽고 있음

[표 7-10] 2024 POE : 세대규모별 단지 외부환경(공용시설) 진단결과

구 분	응답세대	단지 외부환경 中, 불만족 공용시설 상위 5 (%)					불만없음 (≒ 만족)
		지 하 주차장	주 동 입구 · 복도 · EV홀	지 상 주차장	조 경		
전 체 (1+2순위)	2,539	31.9	20.9	11.5	9.9		45.9
150 세대 미만	200	7.0	11.5	17.5 <sup>①</sup>	7.0		64.0
150 ~ 299 세대 미만	181	15.5	13.8	18.2 <sup>①</sup>	9.9		56.4
300 ~ 499 세대 미만	216	33.8	26.4	11.6	13.4		39.4
500 세대 이상	1,942	35.8	21.9	10.2	9.8		43.8

- 공급시기별 공용시설 만족도는 단위세대와 마찬가지로 2022년 이후 공급된 단지 거주자의 불만족도가 높은 것으로 나타남
- 불만족 공용시설 중 지상주차장 불만족도는 큰 변화가 없으나(+0.2%), 지하주차장 불만족도가 큰 폭으로 상승(+22%, 2.7배)
- 지하주차장 불만족도 상승 폭이 큰 이유는 공급유형별 분석의 영구임대와 동일하게 2022년 이전 단지는 지하주차장이 미설치 또는 소규모 설치된 단지가 다수 존재

[표 7-11] 2024 POE : 공급시기별 단지 외부환경(공용시설) 진단결과

구 분	응답세대	단지 외부환경 中, 불만족 공용시설 상위 5 (%)					불만없음 (≒ 만족)
		지 하 주차장	주 동 입구 · 복도 · EV홀	지 상 주차장	조 경		
전 체 (1+2순위)	2,539	31.9	20.9	11.5	9.9		45.9
2022년 이후 공급단지 (35개 단지)	2,202	34.8	22.0	11.5	10.5		42.8
2022년 이전 공급단지 (8개 단지)	337	12.8	13.9	11.3	5.6		65.9
※ 2022 POE 단지(6)+웅진백령+성남여수							

## 2) 단지 내 주민공동시설 만족도

- 단지 내 주민공동시설은 전반적으로 불만이 없다고 볼 수 있으나(불만없음 비율 74.2%), 젊은 유자녀 부부층의 불만족은 높게 나타남
  - 공용시설과 함께 단지 외부환경을 형성하는 주민공동시설에 대한 만족도는 LH가 53.0%, 민간이 38.2%로 나타나, 공용시설과 유사한 결과
- 불만족 주민공동시설은 주민운동시설(7.6%) · 어린이 놀이터(6.6%) 순으로 나타남  
([표 7-12] 참조)

[표 7-12] 2024 POE : 가구유형별 단지 외부환경(주민공동시설) 진단결과

구 분		응답세대	단지 외부환경 중, 불만족 주민공동시설 상위 5 (%)				
			주 민 운동시설	어 린 이 놀 이 터	피트니스 센 터	공용세탁실	불만없음 (=만족)
전 체 (1+2순위)		1,479	7.6	6.6	5.4	3.8	74.2 <sup>①</sup>
1인가구	19~39 세	337	4.5	1.8	4.7	12.5	75.1
	40~64 세	141	9.9	4.3	2.8	4.3	74.5
	65 세 이상	248	5.6	1.2	0.8		85.1
2인가구	무자녀 부부	283	8.5	3.5	9.9	1.1	76.0
3인가구 이상	영유아 자녀가구	278	8.3	19.4	5.8	1.1	64.7
	초중고 자녀가구	74	14.9	17.6	5.4	1.4	63.5
	성인 자녀가구	47	12.8	4.3	2.1		78.7
그 외 가구		71	8.5	5.6	12.7	1.4	70.4
민 간 아 파 트		772	8.8 <sup>②</sup>	16.1 <sup>①</sup>	12.6 <sup>②</sup>	0.6 <sup>④</sup>	62.3

※ 전체 2,539세대 중 주민공동시설 이용 경험이 있는 1,470세대(57.9%)의 응답 결과

- 공급유형별로 보면 공급유형에 따라 불만족을 느끼는 주민공동시설이 상이한 것으로 나타나, 거주자 요구에 맞춰 개선하는 방식이 필요할 것으로 판단 ([표 7-13] 참조)
  - 영구임대 ⇨ 주민공동시설에 대한 만족도가 90%에 가까워 **현행 유지에 노력**
  - 국민임대 ⇨ 주민공동시설 중 피트니스 센터(불만족 12.5%) **개선방안 검토 필요**
  - 행복주택 ⇨ 주민공동시설 중 공용세탁실(불만족 14.7%) **개선방안 검토 필요**
  - 임대혼합 ⇨ 주민공동시설 중 주민운동시설(불만족 8.6%) **개선방안 검토 필요**
  - 통 공 임 ⇨ 주민공동시설 중 어린이놀이터(불만족 11.1%) **개선방안 검토 필요**

- **공공분양** ⇨ 주민공동시설 중 **피트니스 센터**(불만족 19.5%) 개선방안 검토 필요
- **공분+행복** ⇨ 주민공동시설 중 **어린이놀이터**(불만족 11%) 개선방안 검토 필요

[표 7-13] 2024 POE : 공급유형별 단지 외부환경(주민공동시설) 진단결과

구 분		응답세대	단지 외부환경 中, 불만족 주민공동시설 상위 5 (%)				
			주 민 운동시설	어 린 이 놀 이 터	피트니스 센 터	공용세탁실	불만없음 (≒만족)
전 체 (1+2순위)		1,479	7.6	6.6	5.4	3.8	74.2
임 대	영 구 임 대	65	4.6 <sup>①</sup>		1.5 <sup>②</sup>		89.2
	국 민 임 대	160	8.8 <sup>②</sup>	5.6	12.5 <sup>①</sup>	1.9	73.1
	행 복 주 택	258	5.4 <sup>②</sup>	4.7	3.9	14.7 <sup>①</sup>	70.9
	임 대 혼 합	583	8.6 <sup>①</sup>	4.3 <sup>②</sup>	0.3	2.6	79.2
	통 공 임	18	5.6 <sup>②</sup>	11.1 <sup>①</sup>			83.3
분 양	공 공 분 양	87	10.3	18.4 <sup>②</sup>	19.5 <sup>①</sup>		54.0
	공 분 + 행 복	308	7.1	11.0 <sup>①</sup>	9.7 <sup>②</sup>		70.1

※ 전체 2,539세대 중 주민공동시설 이용 경험이 있는 1,470세대(57.9%)의 응답 결과

- 세대규모별 주민공동시설 만족도를 보면 300세대를 기준으로 만족도의 차이가 발생  
하는 것으로 나타나고 있으며, 특히 300~499세대 규모 단지의 불만족이 높음  
([표 7-14] 참조)

- 주민운동시설은 세대규모에 관계없이 공통적으로 개선 요구가 높은 시설로 집중적  
인 검토가 필요한 시설로 판단
- 300~499세대 규모 단지는 공용세탁실에 대한 개선요구(불만족 6.5%)가 존재하  
고 있는데, 공급유형별 조사결과를 고려할 때 행복주택의 불만족으로 유추 가능

[표 7-14] 2024 POE : 세대규모별 단지 외부환경(주민공동시설) 진단결과

구 분		응답세대	단지 외부환경 中, 불만족 주민공동시설 상위 5 (%)				
			주 민 운동시설	어 린 이 놀 이 터	피트니스 센 터	공용세탁실	불만없음 (≒만족)
전 체 (1+2순위)		1,479	7.6	6.6	5.4	3.8	74.2
150 세대 미만		111	5.4 <sup>①</sup>	0.9	1.8	2.7 <sup>②</sup>	87.4
150 ~ 299 세대 미만		80	5.0 <sup>①</sup>	2.5 <sup>②</sup>	2.5 <sup>②</sup>	1.3	85.0
300 ~ 499 세대 미만		138	10.1 <sup>②</sup>	10.9 <sup>①</sup>	5.1	6.5	70.3
500 세대 이상		1,150	7.7 <sup>①</sup>	7.0 <sup>②</sup>	6.0	3.7	72.7

※ 전체 2,539세대 중 주민공동시설 이용 경험이 있는 1,470세대(57.9%)의 응답 결과



○ 공급시기별 주민공동시설 만족도는 2022년 이후 공급단지의 만족도가 감소하고 있으나, 다른 평가영역과 비교하면 감소폭은 소폭으로 나타남 <sup>(표 7-15 참조)</sup>

- 2022년 전후 단지의 평가영역별 불만없음 감소 비율을 보면 단위세대는 -14.9% 감소, 공용시설은 -23.1% 감소한 반면, 주민공동시설은 -8.2%만 감소
- 금번 POE 결과로만 본다면, 주민공동시설보다 주차장, 주동 내 부속공간 등의 공용 시설 불만족 사항 개선을 우선하는 것이 만족도 제고에는 효과적일 수 있음

[표 7-15] 2024 POE : 공급시기별 단지 외부환경(주민공동시설) 진단결과

구 분	응답세대	단지 외부환경 中, 불만족 주민공동시설 상위 5 (%)									
		주 민 운동시설		어 린 이 놀 이 터		피트니스 센 터		공용세탁실		불만없음 (≒ 만족)	
전 체 (1+2순위)	1,479	7.6		6.6		5.4		3.8		74.2	
2022년 이후 공급단지 (35개 단지)	1,270	7.8		7.1		6.2		4.3		73.1	
2022년 이전 공급단지 (8개 단지)	209	6.7	+1.1	3.8	+3.3	0.5	+5.7	1.0	+3.3	81.3	-8.2
※ 2022 POE 단지(6)+웅진백령+성남여수											

※ 2022 POE 단지(6)+웅진백령+성남여수

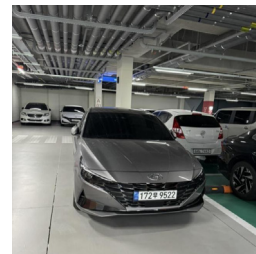
※ 전체 2,539세대 중 주민공동시설 이용 경험이 있는 1,470세대(57.9%)의 응답 결과

### 3) 단지 외부환경 관련 거주자 의견

#### ① 지 하 주 차 장

○ 지하주차장에서 불만이 많았던 항목은 주차면수 부족(63.7%), 환기(25.9%), 이동 동선(21.7%), 출입구 위치(13.5%), 안내판(13.0%) 순으로 나타남

- 주차면수 확대는 공사비와 연동되는 부분이기 때문에 종합적 검토가 필요하며, 우선 동선 · 사인체계 정비 선행
- 주동 EV 관련해서는 에어컨 미설치로 탑승 시 내부가 덥다는 의견이 많음



과천시식정보타운 S-7

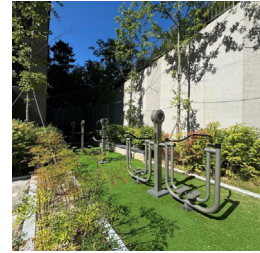
#### ② 주 민 운 동 시 설

○ 주민운동시설에서 불만이 많았던 항목은 획일적 운동기구(55.8%), 날씨 영향

(33.6%), 운동기구 수·설치개소 부족, 좁은 면적(22.1%) 순으로 나타남

- 거의 모든 단지에서 주민운동시설은 공중걸기, 팔돌리기, 허리돌리기 등의 1인용 운동기구 설치로 고착화

“ 203동 운동시설은 너무 구석지고, 저녁에는 어두워서 사용하기가 꺼려집니다”



부산기장 A-2

### 1.3 단지 디자인 진단결과

#### 1) 단지 디자인 만족도

- 단지 외관 디자인은 **불만없음**으로 응답한 비율이 58%로 과반 이상을 차지하고 있으며, 가구유형 중에서는 젊은 부부(유자녀 포함)의 불만족이 높음
  - 단지 이미지를 결정짓는데 많은 영향을 주는 외관 디자인에 대한 만족도는 LH가 57.9%, 민간이 35.1%로 나타남
- 거주자가 디자인 측면에서 불만족을 느끼는 공간·시설은 주민공동시설(15.3%)·조경(11.7%), 지상주차장(8.6%), 문주(7.8%) 순으로 나타남 ([표 7-16] 참조)

[표 7-16] 2024 POE : 가구유형별 단지 디자인 진단결과

구 분		응답세대	단지 디자인 中, 불만족 공간·시설 상위 5 (%)				
			주 민 공동시설	조 경	지 상 주 차 장	문 주	불만없음 (=만족)
전 체 (1+2순위)		2,539	15.3	11.7	8.6	7.8	58.0 <sup>①</sup>
1인가구	19~39 세	745	18.0 <sup>①</sup>	6.7	7.8 <sup>②</sup>	4.4	62.8
	40~64 세	317	16.1 <sup>①</sup>	12.0 <sup>②</sup>	8.5	5.7	60.6
	65 세 이상	366	10.7 <sup>①</sup>	10.1 <sup>②</sup>	7.9	5.7	67.5
2인가구	무자녀 부부	465	16.3 <sup>①</sup>	14.8 <sup>②</sup>	11.2	11.0	50.5
3인가구 이상	영유아 자녀가구	308	14.3	17.9 <sup>①</sup>	5.2	14.9 <sup>②</sup>	50.3
	초중고 자녀가구	104	14.4 <sup>②</sup>	16.3 <sup>①</sup>	10.6	14.4 <sup>②</sup>	49.0
	성인 자녀가구	86	10.5	12.8 <sup>②</sup>	14.0 <sup>①</sup>	3.5	52.3
그 외 가구		148	13.5	13.5	8.8	6.8	53.4
민 간 아 파 트		1,100	18.3 <sup>②</sup>	12.8 <sup>③</sup>	20.7 <sup>①</sup>	6.9 <sup>④</sup>	62.3

※ 그 외 가구 : 형제·자매 가구, 3대 동거가구 등 부부·자녀 중심 이외의 가구

- 공급유형별 단지 외관 디자인 만족도는 공공임대 중에서는 통공임의 만족도가 가장 낮게 나왔으며(55.2%), 공공분양이 모든 공급유형 중 최하위 만족도(28.5%) 기록  
([표 7-17] 참조)

- 통공임 단지 내 부대복리시설 만족도는 상위권으로 나왔으나 디자인 만족도가 낮게 나온 것을 보면, 디자인 품질 향상을 위한 노력 필요

[표 7-17] 2024 POE : 공급유형별 단지 디자인 진단결과

구 분		응답세대	단지 디자인 中, 불만족 공간·시설 상위 5 (%)				
			주 민 공동시설	조 경	지 상 주 차 장	문 주	불만없음 (=만족)
전 체 (1+2순위)		2,539	15.3	11.7	8.6	7.8	58.0
임 대	영 구 임 대	97	9.3 <sup>②</sup>	5.2	12.4 <sup>①</sup>	0.0	73.2
	국 민 임 대	292	15.1 <sup>①</sup>	11.6 <sup>②</sup>	8.6	5.8	61.0
	행 복 주 택	448	18.5 <sup>①</sup>	8.5 <sup>②</sup>	8.0	6.0	60.9
	임 대 혼 합	1,166	14.7 <sup>①</sup>	9.4 <sup>②</sup>	9.1	5.9	61.1
	통 공 임	58	24.1 <sup>①</sup>	15.5 <sup>②</sup>	8.6	1.7	55.2
분 양	공 공 분 양	144	27.8 <sup>②</sup>	36.8 <sup>①</sup>	9.7	11.1	28.5
	공 분 + 행 복	334	8.1	14.4 <sup>②</sup>	6.0	20.1 <sup>①</sup>	49.4

- 세대규모별 단지 외관 디자인 만족도도 300세대를 기준으로 차이가 나타나는데, 300세대 이상 단지의 만족도가 300세대 미만 단지보다 -13.7% 낮게 나타남 ([표 7-18] 참조)

- 150세대 미만 단지는 의무 설치해야 하는 주민공동시설이 없기 때문에 상대적으로 지상에서 자주 접하게 되는 주차장에 대한 불만이 많은 것으로 예상
- 500세대 이상 단지는 의무 설치해야 하는 주민공동시설이 최소 5종류가 되므로 150세대 미만 단지보다는 거주자가 자주 주민공동시설을 접하게 되는 상황

[표 7-18] 2024 POE : 세대규모별 단지 디자인 진단결과

구 분		응답세대	단지 디자인 中, 불만족 공간·시설 상위 5 (%)				
			주 민 공동시설	조 경	지 상 주 차 장	문 주	불만없음 (=만족)
전 체 (1+2순위)		2,539	15.3	11.7	8.6	7.8	58.0
150 세대 미만		200	10.0 <sup>②</sup>	5.0	11.0 <sup>①</sup>	1.5	69.5
150 ~ 299 세대 미만		181	12.2 <sup>①</sup>	6.1 <sup>②</sup>	12.2 <sup>①</sup>	3.9	67.4
300 ~ 499 세대 미만		216	11.6	12.0 <sup>②</sup>	9.7	16.7 <sup>①</sup>	53.2
500 세대 이상		1,942	16.5 <sup>①</sup>	12.9 <sup>②</sup>	7.9	7.8	56.4

- 공급시기별 단지 외관 디자인 만족도도 2022년 이후 공급단지의 만족도가 감소하고 있으나, 주민공동시설 만족도 감소폭과 동일하게 소폭 감소(-8.2%) ([표 7-19] 참조)

- 시기별 불만족도 증가율로 보면 조경 공간의 불만족 비율 증가폭이 5.3%로 최대로 나타나, 거주자의 단지 내 조경 공간에 대한 관심이 높아짐을 알 수 있음

[표 7-19] 2024 POE : 공급시기별 단지 디자인 진단결과

구 분	응답세대	단지 디자인 中, 불만족 공간·시설 상위 5 (%)							
		주 민 공동시설	조 경	지 상 주 차 장	문 주	불만없음 (≒ 만족)			
전 체 (1+2순위)	2,539	15.3	11.7	8.6	7.8	58.0			
2022년 이후 공급단지 (35개 단지)	2,202	15.7	12.4	8.6	7.9	56.4			
2022년 이전 공급단지 (8개 단지)	337	12.5	7.1	8.3	6.5	68.0			
※ 2022 POE 단지(6)+웅진백령+성남여수			+3.2		+5.3		+0.3		+1.4
									-8.2

## 2) 단지 디자인 관련 거주자 의견

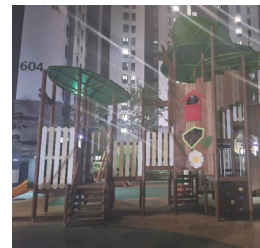
### ① 주 민 공 동 시 설

- 주민공동시설에서 불만이 많았던 항목은 형태적 통일성(30.7%), 안내판 등 시인성(27.8%), 야간조명(27.3%), 자재 수준, 주동 저층부 주민공동시설 순으로 나타남

- 주동 저층부에 주민공동시설을 일체형으로 배치하여 시설의 위치 파악이 어렵다는 의견 존재

- LH는 단위세대(내부)에 대한 개선 노력은 지속적으로 하고 있으나, 단지 차원의 디자인은 취약한 부분으로 판단

⇒ LH 아파트 사인·심볼 디자인북 제작 필요



경산하양 A-6

“어린이 놀이터 부근에 가로등이 더 많으면 좋겠습니다”

### ② 조 경

- 조경에서 불만이 많았던 항목은 수목 수량·종류 부족(38.0%), 시설물 디자인(37.0%), 야간조명 활용 명소화(34.7%) 순으로 나타남

- 조경은 제품이 아니라 시간의 경과에 따라 만들어지는 환경이라 판단 ⇨ 수목량 확대보다는 주민공동시설과 함께 시설 디자인 개선으로 접근



“나무가 너무 작고 풍성해 보이지 않습니다”

시흥장현 A-6

## 1.4 커뮤니티 & 서비스 진단결과

### 1) 주민 간 커뮤니티 결과

- 단지 내 이웃과 교류는 만족도가 아닌 경험 유무 비율로 파악하였는데, 36.2% 정도가 교류 경험이 있다고 응답하여 다른 평가영역보다 낮은 결과
- 이웃과 만났을 때 인사(35.7%)가 가장 많은 교류 행위로 나타남(2순위 가정 방문)
- 아파트는 익명성이 높은 주거유형으로 커뮤니티 양보다 질이 중요하다고 판단되며, 교류를 필요로 하는 가구(고령 · 육아세대)는 현재도 높은 교류 비율 보임 ([표 7-20] 참조)

[표 7-20] 2024 POE : 가구유형별 단지 내 커뮤니티(교류 · 친밀도) 진단결과

구 분		응답세대	이웃과 교류 유무 (%)		교류 활성화 프로그램 유무 (%)	
			有	無	有	無
전 체 (1+2순위)		2,539	36.2	63.8	10.9	89.1
1인가구	19~39 세	745	19.6	80.4	8.2	91.8
	40~64 세	317	28.7	71.3	9.5	90.5
	65 세 이상	366	66.1	33.9	12.0	88.0
2인가구	무자녀 부부	465	33.8	66.2	9.2	90.8
3인가구 이상	영유아 자녀가구	308	60.1	39.9	19.2	80.8
	초중고 자녀가구	104	36.5	63.5	16.3	83.7
	성인 자녀가구	86	33.7	66.3	12.8	87.2
그 외 가구		148	21.6	78.4	8.1	91.9
민 간 아 파 트		※ 민간 아파트는 커뮤니티 & 서비스 관련 설문조사 미 실시				

※ 그 외 가구 : 형제 · 자매 가구, 3대 동거가구 등 부부 · 자녀 중심 이외의 가구

- 공급유형별 이웃과 교류는 영구임대를 제외하면 공공임대가 공공분양보다 낮은 것으로 나타났는데, 특히 신규로 공급된 통공임이 이웃과 교류가 낮음 ([표 7-21] 참조)

- 공공임대에서는 영구임대 다음으로 임대혼합이 이웃과 교류가 많은 것으로 나타남
- 단지 내 이웃과 자연스런 만남을 가질 수 있는 활성화 프로그램의 부재도 낮은 교류의 원인이 될 수 있으므로, 사회적 기업 등과 협업으로 프로그램 기획·개최 확대

[표 7-21] 2024 POE : 공급유형별 단지 내 커뮤니티(교류·친밀도) 진단결과 종합

구 분		응답세대	이웃과 교류 유무 (%)		교류 활성화 프로그램 유무 (%)	
			有	無	有	無
전 체 (1+2순위)		2,539	36.2	<b>63.8</b>	10.9	<b>89.1</b>
임 대	영 구 임 대	97	79.4	20.6	12.4	87.6
	국 민 임 대	292	25.7	74.3	16.1	83.9
	행 복 주 택	448	25.0	75.0	5.1	94.9
	임 대 혼 합	1,166	35.6	64.4	10.9	89.1
	통 공 임	58	15.5	84.5	3.4	96.6
분 양	공 공 분 양	144	40.3	59.7	4.9	95.1
	공 분 + 행 복	334	52.1	47.9	17.7	82.3

- 세대규모별 이웃과 교류는 세대규모가 커질수록 낮아지는 경향은 보이나, 금번 POE 의 150세대 미만 단지는 교류도가 높은 영구임대 비율이 높아서 지속적인 조사 필요  
([표 7-22] 참조)

[표 7-22] 2024 POE : 세대규모별 단지 내 커뮤니티(교류·친밀도) 진단결과 종합

구 분		응답세대	이웃과 교류 유무 (%)		교류 활성화 프로그램 유무 (%)	
			有	無	有	無
전 체 (1+2순위)		2,539	36.2	<b>63.8</b>	10.9	<b>89.1</b>
150 세대 미만		200	53.5	46.5	11.5	88.5
150 ~ 299 세대 미만		181	48.1	51.9	4.4	95.6
300 ~ 499 세대 미만		216	40.3	59.7	7.9	92.1
500 세대 이상		1,942	32.9	67.1	11.8	88.2

## 2) 스마트서비스 수요 진단

- 스마트 기술의 발전으로 로봇 등 다양한 스마트 서비스가 민간 아파트에서 시범적용 중인 점을 감안하여, 최근 언론 등에 노출된 사례 중 선별·제시하고 수요 파악

- 사례로 제시한 5가지 스마트 서비스 중 가장 수요가 많았던 서비스는 **주차공간 스마트폰 확인서비스(36.2%)**였으며, 다음이 **쓰레기 분리수거 로봇서비스** 순으로 나타남

([표 7-23] 참조)

- 신체기능이 저하된 **65세 이상 고령자**는 무게가 있는 쓰레기를 직접 옮기는 것이 불편하기 때문에 **쓰레기 분리수거 로봇서비스**를 많이 희망(33.6%)하는 것으로 판단

[표 7-23] 2024 POE : 스마트 기술 적용 서비스 수요 조사결과 종합

구 분		응답세대	스마트 기술 적용 주민편의 서비스 (%)				
			주차공간 스마트폰 확인서비스	쓰레기 분리수거 로봇서비스	층간소음 알림시스템	IOT 활용 맞춤형 환경 제공	단지 내 방범순찰 로봇서비스
전 체 (1+2순위)		2,539	<b>36.2</b>	32.6	31.0	21.7	19.7
1인가구	19~39 세	745	<b>42.1<sup>①</sup></b>	33.6	28.9	26.6	19.3
	40~64 세	317	27.8	26.8	<b>34.1<sup>①</sup></b>	20.8	23.0
	65 세 이상	366	14.2	<b>33.6<sup>①</sup></b>	23.5	15.8	25.4
2인가구	무자녀 부부	465	<b>41.1<sup>①</sup></b>	32.9	35.3	22.6	14.8
3인가구 이상	영유아 자녀가구	308	<b>47.4<sup>①</sup></b>	32.5	35.4	18.5	16.6
	초중고 자녀가구	104	33.7	<b>41.3<sup>①</sup></b>	30.8	22.1	23.1
	성인 자녀가구	86	<b>34.9<sup>①</sup></b>	30.2	25.6	19.8	18.6
그 외 가구		148	41.9	32.4	34.5	18.9	19.6
민 간 아 파 트		※ 민간 아파트는 커뮤니티 & 서비스 관련 설문조사 미 실시					

## 1.5 주변지역 진단결과

- LH 아파트 거주자는 **주변지역 인프라 중 일상편의시설**(마트 · 병원 · 학원, 32.5%), **교통**(32.1%) 측면에서 이전 주거지보다 만족도가 높은 것으로 나타남 ([표 7-24] 참조)

- 전체적인 결과는 일상편의시설 · 교통으로 나타났지만, 계층별로 세분화하면 자녀가 있는 세대(영유아 · 초중고)는 **교육시설 만족도가 40% 상회**
- 주변지역 인프라(생활편의, 교통, 안전, 교육, 복지) 만족도를 보면 **복지시설 만족도가 가장 낮게 나타났으며, 고령세대 보다 유자녀 세대의 만족도가 낮음**

[표 7-24] 2024 POE : 가구유형별 주변지역 진단결과

구 분		응답세대	주변지역에서 만족하는 생활인프라 · 환경 (%)						
			생활편의	교 통	안 전	교 육	복 지	기 타	해당사항 없음
전 체 (1+2순위)		2,539	32.5	32.1	25.4	24.3	14.9	1.1	20.6
1인가구	19~39 세	745	34.1 <sup>①</sup>	33.7 <sup>②</sup>	21.3	21.5	7.2	1.9	25.0
	40~64 세	317	34.1 <sup>②</sup>	39.4 <sup>①</sup>	25.2	19.9	13.6	1.3	17.7
	65 세 이상	366	33.9	37.7 <sup>①</sup>	35.5 <sup>②</sup>	8.2	35.0	0.3	13.9
2인가구	무자녀 부부	465	33.1 <sup>①</sup>	28.4	25.2	30.8 <sup>②</sup>	14.6	1.5	18.5
3인가구 이상	영유아 자녀가구	308	24.4	19.5	24.7 <sup>②</sup>	41.2 <sup>①</sup>	14.6		22.4
	초중고 자녀가구	104	28.8	30.8 <sup>②</sup>	19.2	42.3 <sup>①</sup>	7.7		21.2
	성인 자녀가구	86	36.0 <sup>②</sup>	37.2 <sup>①</sup>	26.7	16.3	15.1		18.6
그 외 가구		148	32.4	30.4	26.4	23.6	12.8	1.4	24.3
민 간 아 파 트		1,100	48.7 <sup>②</sup>	49.3 <sup>①</sup>	22.8 <sup>④</sup>	45.1 <sup>③</sup>	8.8 <sup>⑤</sup>	0.9 <sup>⑥</sup>	5.3

※ 생활편의 : 대형마트, 병원, 학원 등 일상에 필요한 시설이 인근에 위치  
 교 통 : 대중교통으로 아파트까지 접근 가능  
 안 전 : 자연재해가 아닌 범죄와 같은 인재(人災)로부터 안전  
 교 육 : 초·중·고교 및 기타 교육시설이 도보권에 위치  
 복 지 : 육아·노인시설이 도보권에 위치

- 공급유형별 주변지역 만족도는 공공임대의 경우 대중교통 접근성에서 만족도가 높았으며, 공공분양은 교육환경에서 만족도가 높게 나타남 ([표 7-25] 참조)
- 영구임대(고령자) · 행복주택(청년) 거주자는 자차 비율이 높지 않기 때문에 대중교통 이용 편의성의 만족도가 높을 수 있음
- 공공분양 중에서 신혼희망타운(공분+행복)은 영유아 부부세대가 많으므로 주변의 교육환경에 더 많은 관심과 만족도를 나타내고 있다고 판단

[표 7-25] 2024 POE : 공급유형별 주변지역 진단결과

구 분		응답세대	주변지역에서 만족하는 생활인프라 · 환경 (%)						
			생활편의	교 통	안 전	교 육	복 지	기 타	해당사항 없음
전 체 (1+2순위)		2,539	32.5	32.1	25.4	24.3	14.9	1.1	20.6
임 대	영 구 임 대	97	40.2 <sup>②</sup>	28.9	46.4 <sup>①</sup>	6.2	41.2		10.3
	국 민 임 대	292	51.0 <sup>①</sup>	29.1 <sup>②</sup>	27.4	26.7	16.4	2.4	7.9
	행 복 주 택	448	32.4 <sup>②</sup>	42.4 <sup>①</sup>	18.8	19.2	6.3	1.8	26.1
	임 대 혼 합	1,166	30.4 <sup>②</sup>	32.5 <sup>①</sup>	25.1	21.4	17.5	1.0	21.4
	통 공 임	58	36.2 <sup>②</sup>	65.5 <sup>①</sup>	20.7	13.8	6.9		17.2
분 양	공 공 분 양	144	30.6 <sup>①</sup>	20.8 <sup>②</sup>	19.4	17.4	8.3		39.6
	공 분 + 행 복	334	21.3	19.5	30.5 <sup>②</sup>	49.1 <sup>①</sup>	12.6	0.3	16.8



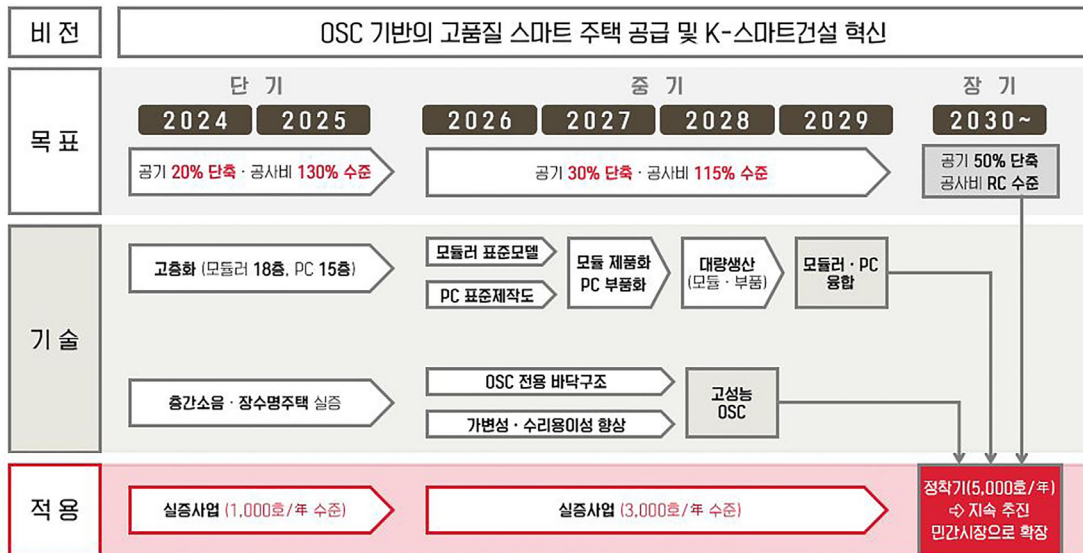
- 그러나 주변지역 만족도는 특정 공공주택 유형과 직접적인 상관관계가 있다고 보기에는 무리가 있으므로 금번 결과로 일반화하기는 어려움
- 공급지역별 주변지역 만족도는 수도권보다 비수도권이 다소 높게 나타났으며, 주변지역 인프라 중 생활편의시설 이용 편의성 부분에서 만족도가 높음 (표 7-26 참조)
- 수도권에 공급된 LH 아파트에 거주하는 자는 생활편의시설보다 대중교통 접근성이 1순위를 차지해 비수도권과는 만족하는 항목에 있어서 다소 차이 존재

[표 7-26] 2024 POE : 공급지역별 주변지역 진단결과

구 분		응답세대	주변지역에서 만족하는 생활인프라 · 환경 (%)						
			생활편의	교 통	안 전	교 육	복 지	기 타	해당사항 없 음
전 체 (1+2순위)		2,539	32.5	32.1	25.4	24.3	14.9	1.1	20.6
수 도 권	전 체	1,295	30.4 <sup>㉔</sup>	35.0 <sup>㉑</sup>	22.9	26.6	15.7	0.5	19.8
	서 울	118	34.7 <sup>㉔</sup>	46.6 <sup>㉑</sup>	27.1	4.2	25.4	0.8	22.9
	서 울 외 수 도 권	1,177	30.0 <sup>㉔</sup>	33.8 <sup>㉑</sup>	22.5	28.8	14.7	0.5	19.5
비수도권	전 체	1,244	34.6 <sup>㉑</sup>	29.1 <sup>㉔</sup>	27.9	21.9	14.1	1.7	21.3
	강 원	35	5.7	22.9	71.4 <sup>㉑</sup>		57.1 <sup>㉔</sup>		5.7
	충 북	174	66.1 <sup>㉑</sup>	24.7	28.7 <sup>㉔</sup>	27.6	11.5	2.3	5.7
	충 남	350	27.7	30.6 <sup>㉔</sup>	27.1	35.7 <sup>㉑</sup>	12.0	2.3	19.4
	전 북	60	18.3 <sup>㉔</sup>	38.3 <sup>㉑</sup>	18.3 <sup>㉔</sup>	6.7			41.7
	전 남	133	41.4 <sup>㉑</sup>	41.4 <sup>㉑</sup>	39.8 <sup>㉔</sup>	18.0	22.6		7.5
	경 북	247	32.4 <sup>㉑</sup>	19.4	22.7 <sup>㉔</sup>	19.4	11.3	2.4	28.7
	경 남	245	28.6 <sup>㉔</sup>	31.8 <sup>㉑</sup>	23.3	9.4	14.3	1.2	32.2

## 2. POE를 통한 OSC 주택 진단

- LH는 모듈러·PC 주택(단지)의 고성능·고품질 기술력을 확보하여 K-스마트 건설을 선도하기 위해 2024년 OSC 주택 중장기 로드맵 수립 (그림 7-3 참조)
- 2030년(정착기) 이후에는 매년 5,000호의 OSC 주택 공급을 목표로 설정



[그림 7-3] OSC 주택 확산을 위한 LH의 중장기 로드맵

- 모듈러·PC 주택<sup>15)</sup>은 건설에 필요한 유닛과 부재를 공장에서 생산 후 현장으로 운송하여 조립·건설 (그림 7-4 참조)
- 모듈러 유닛 ⇨ 세대 전체 또는 일부분이 입체적(3D) 형태로 구성
- PC 부재 ⇨ 세대가 콘크리트 보 · 기둥 · 슬래브 · 벽체의 부재 형태로 구성
- 모듈러 유닛 · PC 부재는 운반 시간 및 도로 여건에 따라 하자 발생 우려 상존
- 모듈러 유닛 · PC 부재는 현장조립 시 접합부가 발생하는데, 접합부 품질관리 필요

15) 2024 POE 조사대상 단지 중 모듈러주택(39세대)은 웅진백령(no.35) & 천안두정(no.43) 2개 단지이며, PC주택(30세대)은 아산탕정 2A-15(no.37) 단지임

## 모듈러 주택



공장제작



현장운송



현장조립

자료출처 : 포스코 A&C 모듈러시스템 소개  
(<https://www.poscoanc.com/kr/mainbusiness/moduleringintroduce/contentsid/475/index.do>)

## P C 주택



공장제작 (2024.03.15)



현장운송 (2024.07.08)



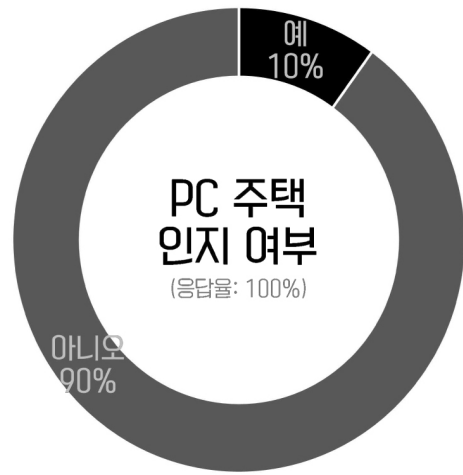
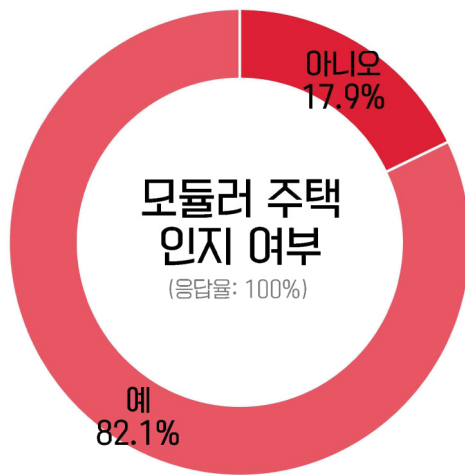
현장조립 (2023.09.06)

[그림 7-4] OSC 주택 부재 생산 및 현장설치 과정

## 2.1 OSC 주택 생활하자

### 1) OSC 주택 인지 여부

- 모듈러 주택으로 인지하는 비율은 82.1%이나 ([그림 7-5] 참조) 외관상으로는 RC 주택과 차이를 못 느끼고 있어, 실제 거주하면서 느끼는 이질적 체험이 주원인으로 판단
  - 천안두정 모듈러 주택은 2가지 방식(인필, 적층)으로 건설되었으나, 천안두정 모듈러 주택 거주자는 외관상으로 일반 주택과 차이를 모르겠다고 응답
  - 따라서 실제 거주하면서 인지하는 구조 부재의 차이(철골 기둥)의 이질감 등이 모듈러 주택으로 인지하는 요인으로 작용한다고 판단
- 2024 POE의 PC 주택은 RC 주택과 동일한 재료 및 외부 마감으로 건설되어 모듈러 주택 대비 이질감이 낮게 나타났다고 판단(90% 미인지) ([그림 7-5] 참조)
  - 아산탕정 2A-15지구는 전체 22개 동 중 PC 주택으로 1개 동 건설(1509동)



[그림 7-5] 2024 POE : OSC 주택 인지 여부

## 2) OSC 주택 결로 발생

- OSC 주택 거주자의 결로 경험 비율은 모듈러 주택(15.4%)이 PC 주택(13.3%)보다 높게 나타났음 ([표 7-27] 참조)

[표 7-27] 2024 POE : OSC 주택 세대 내 · 외부 결로 발생 설문결과

[단위 : 인(중복응답)]

주택 유형	설문 응답 세대 결로 경험 세대	비 율 (%)	세 대 내 부								설문 응답 세대 결로 경험 세대	비 율 (%)	세 대 외 부		
			발 생 위 치				발 생 시 기						발 생 위 치		
			벽	발코니	창문	불박이장	일교차 큰 날	항상	겨울철	가습기 or 조리 후			공용 복도	공용 계단	공용 현관
모듈러	39	15.4	●	●	●	-	●	●	-	●	39	15.4	●	-	-
	6		4	3	2	-	4	1	-	1	6		6	-	-
PC	30	13.3	●	●	●	●	-	●	●	●	30	16.6	●	●	●
	4		2	2	2	2	-	2	2	2	5		2	2	2

- 세대 내부 결로는 개구부 · 외기에 면한 곳에서 발생하는 것으로 나타남
  - 거주자 설문결과, 결로 발생 위치는 벽, 발코니, 창문 등으로 RC 주택과 유사한 경향
  - 모듈러 주택 접합부는 운반 중 뒤틀림이 발생할 경우, 기밀성이 저하될 가능성이 크므로 이에 대한 품질관리 대책 필요

- PC 주택은 세대 내부 **불박이장에 결로가 발생**한 것으로 보아, **접합부 결로가 내부까지 침투할 수 있음**을 인지하고 이에 대한 기밀성 확보 방안 필요
- 세대 외부 결로는 창호가 설치되고 외기에 직접 면하는 **공용공간**(복도, 현관, 계단)에서 주로 발생
  - **공용복도, 공용계단의 접합부를 통하여 유입된 외기**가 결로 원인으로 판단
  - **공용현관**은 거주자의 출입이 빈번하여 외기 · 내기 온도 차가 적기 때문에 **결로보다는 외부로부터 침투한 빗물** 등이 원인으로 추정
  - RC 주택과 유사하게 **공용공간 창호로 유입된 외기**도 결로 원인의 하나로 보임

### 3) OSC 주택 단열 불량

- OSC 주택 거주자의 **단열 불량 경험 비율**은 **모듈러 주택 7.8%, PC 주택 10%**로 나타났으며, RC 주택과 유사하게 **개구부와 외기에 면한 곳 또는 접합부**에서 발생

([표 7-28] 참조)

- 거주자 실제 체감도에서 **외단열<sup>16)</sup> 방식의 모듈러 주택**이 **내단열<sup>17)</sup> 방식의 PC 주택**보다 **단열 성능이 양호한 것으로 나타남**

[표 7-28] 2024 POE : OSC 주택 세대 내부 단열 불량 설문결과

[단위 : 인(중복응답)]

주택 유형	설문 응답 세대 불량 경험 세대	비율 (%)	발 생 위 치			
			창문 등 개구부	현관 출입구	공동복도 및 발코니에 면한 벽	발코니
모듈러	39	7.8	●	●	●	●
	3		3	2	1	1
PC	30	10	●	●	●	●
	3		2	2	2	2

16) 벽체가 외기와 직접 면하는 외부에 단열재를 부착하는 방식

17) 벽체가 외기와 직접 면하지 않는 내부에 단열재를 부착하는 방식

○ 모듈러 주택의 단열 불량 발생 위치는 창문 등 개구부 비율이 높았는데, 이는 모듈러 유닛 운반 시 발생할 수 있는 뒤틀림 등이 원인으로 추정 ([그림 7-4] 참조, 112page)

- 모듈러 주택은 공장에서 현장까지 차량으로 운송되기 때문에 이동거리, 도로 여건에 따라 모듈러 유닛의 변형 가능성이 있음

#### 4) OSC 주택 소음 경험

○ OSC 주택 거주자의 소음 경험 비율은 모듈러 · PC 주택 모두 100%로 나타났으며, 세대 외부 · 옆집(횡간) · 윗집(충간)에서 주로 유입되는 것으로 나타남 ([표 7-29] 참조)

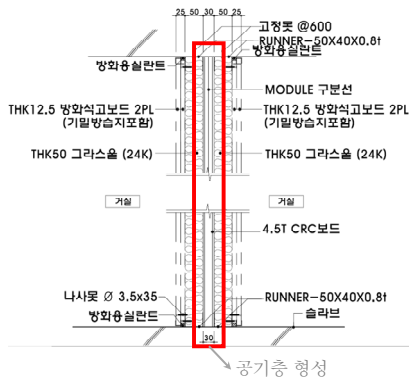
- 세대 외부 소음은 엘리베이터 및 현관과 같이 거주자 동선이 많은 곳에서 주로 발생

○ 모듈러 주택의 경우 세대 접합부의 간벽 사이에 공기층이 형성되기 때문에 PC 주택보다 세대간 소음이 낮게 나타난 것으로 판단 ([그림 7-6] 참조)

[표 7-29] 2024 POE : OSC 주택 세대 내부 소음 경험 여부 설문결과

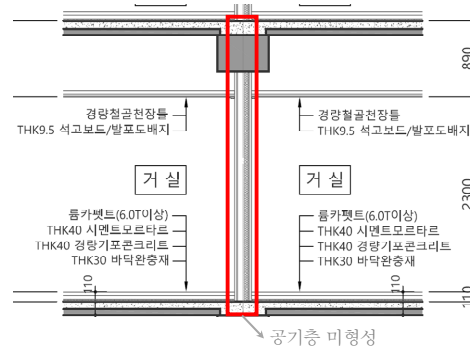
[단위 : 인(중복응답)]

주택 유형	설문 응답 세대 소음 경험 세대	비 율 (%)	발 생 순 위						
			1 순 위	2 순 위	3 순 위	4 순 위	5 순 위	6 순 위	7 순 위
모듈러	39	100	엘리베이터 · 현 관	벽 (횡간소음) · 창문	천정 · 바닥 (충간소음)	발코니	화장실 배관	방문을 통한 세대 내 소음	주방배관
	39		13	11	7	6	4	3	2
PC	30	100	벽 (횡간소음)	엘리베이터 · 현 관	창문 · 천정 · 바닥 (충간소음)	방문을 통한 세대 내 소음	화장실 배관	발코니	주방배관
	30		31	9	7	4	3	2	1



모듈러 주택 세대 간벽 단면도(웅진백령)

[그림 7-6] OSC 주택 세대 간벽 단면도

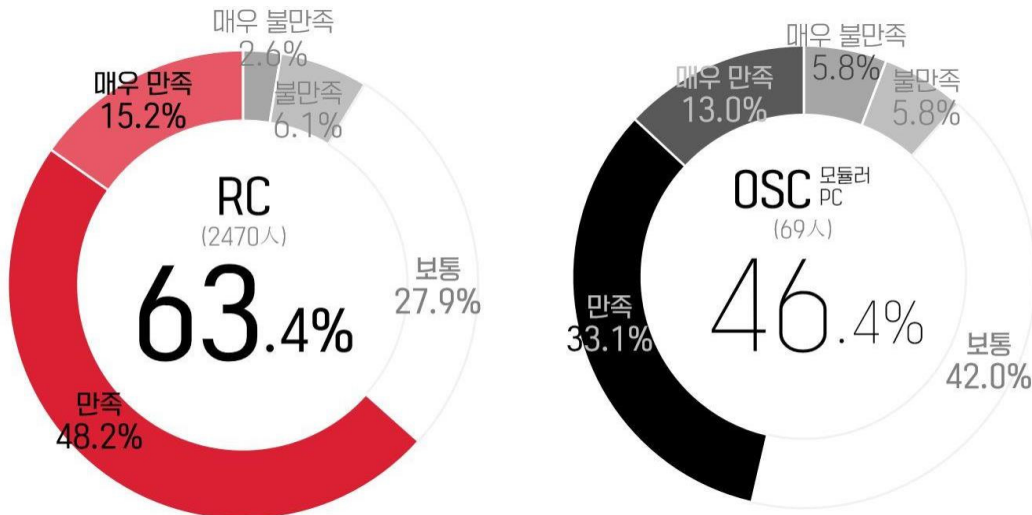


PC 주택 세대 간벽 단면도(아산탕정)

## 2.2 OSC 주택 거주자 만족도

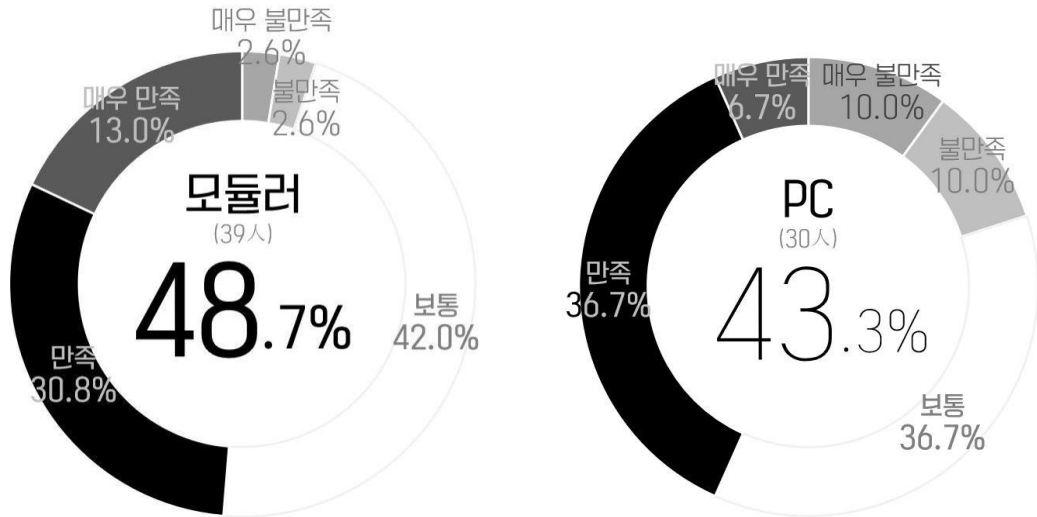
- OSC 주택 거주자 종합만족도를 RC 주택과 비교해 보면, OSC 주택(46.4%)이 RC 주택(63.4%) 대비 73% 수준 ([그림 7-기 참조])

- 금번 POE에서는 모듈러·PC 주택 모두 RC 주택처럼 대규모로 조성된 곳이 없어 조사 샘플 확보에 한계가 있어 69인(세대)의 응답 결과로 분석



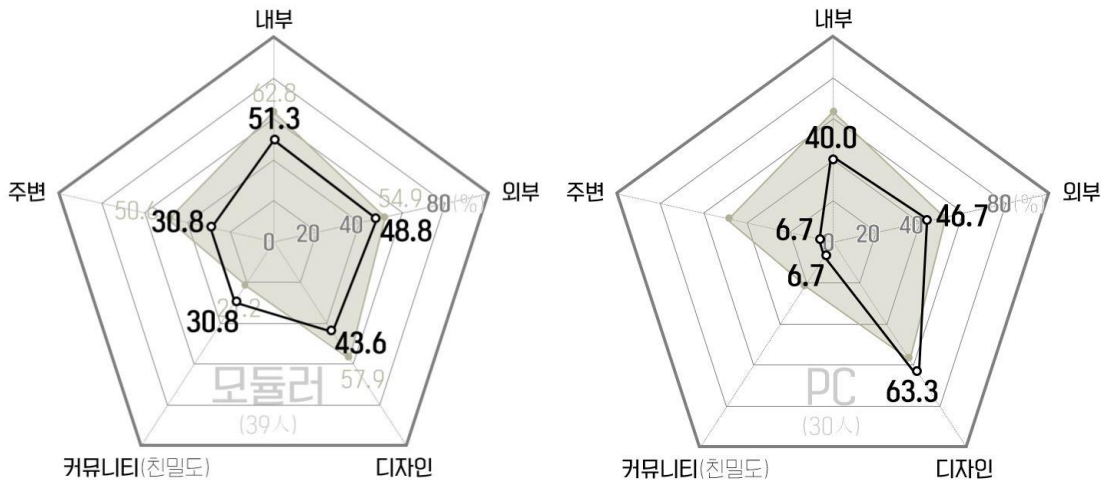
[그림 7-7] 2024 POE : RC 주택(일반주택) · OSC 주택 거주자 종합만족도 비교

- 모듈러 · PC 주택 중에서는 모듈러 주택 만족도가 5% 높게 나타남 (그림 7-8 참조)



[그림 7-8] 2024 POE : 모듈러 주택 · PC 주택 거주자 종합만족도 비교

- 5대 평가영역별 만족도 결과에서도 PC 주택은 디자인 영역에서만 우위를 점하고, 나머지 4개 평가영역에서는 모듈러 주택의 만족도가 높게 나타남 (그림 7-9 참조)



[그림 7-9] 2024 POE : 모듈러 주택 · PC 주택 5대 평가영역별 거주자 만족도 비교

- 그러나 금번 POE의 모듈러 주택과 PC 주택은 여러 가지 측면에서 상황이 상이하여 현재 결과만으로 성능 비교는 어려움



- 모듈러(천안두정) ⇨ 기존 도심에 입지 · 40세대(1동) · 도보권 내 생활인프라 충실
- PC(아산탕정 2A-15) ⇨ 신규 택지개발지구에 조성 · 1,442세대(20동 중 1동) · 생활인프라 조성 중

## 2.3 동일조건 RC 주택 · PC 주택 비교

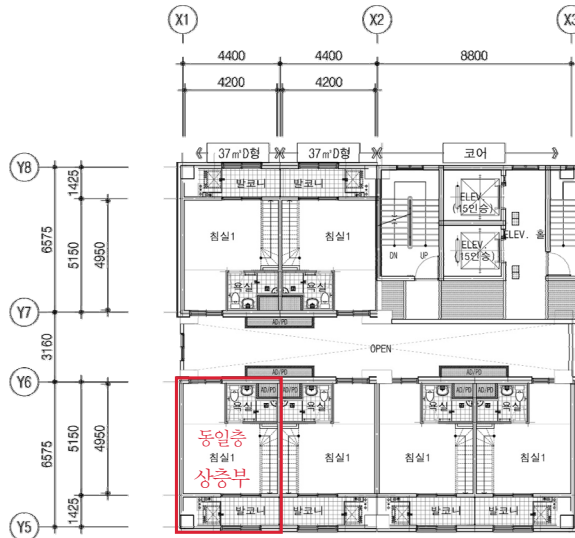
- 모듈러 주택과 PC 주택의 상황이 상이한 관계로 객관적 검토가 어렵다고 판단하여 동일조건으로 건설된 RC 주택과 PC 주택의 비교를 추가로 실시 (그림 7-10 참조)



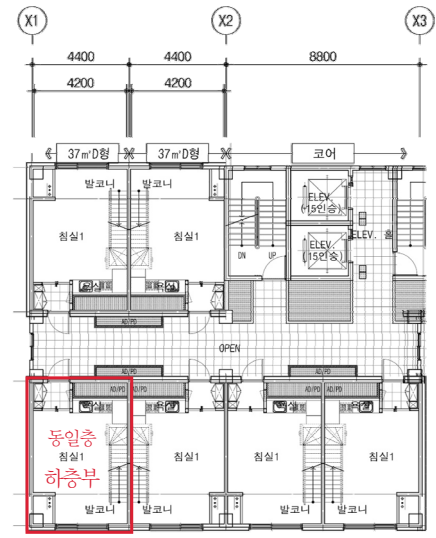
지도출처 : Kakao map

[그림 7-10] 아산탕정 2A-15BL 내 동일평면 PC 주택(1509동)과 RC 주택(1514동) 위치

- 아산탕정 A2-15BL의 PC 주택(1509동)과 RC 주택(1514동)은 건설방식만 다를 뿐 나머지 조건은 동일(평면·재료·입지 등)하여 상호 비교 가능
- 동일한 평면을 가지는 1509동(PC)과 1514동(RC)은 전용면적 37㎡의 복층 구조의 주택으로 내부 계단을 통해 2층으로 갈 수 있도록 계획 (그림 7-11 참조)



아산탕정 2A-15BL 1509동 37D형 13F 평면



아산탕정 2A-15BL 1509동 37D형 12F 평면

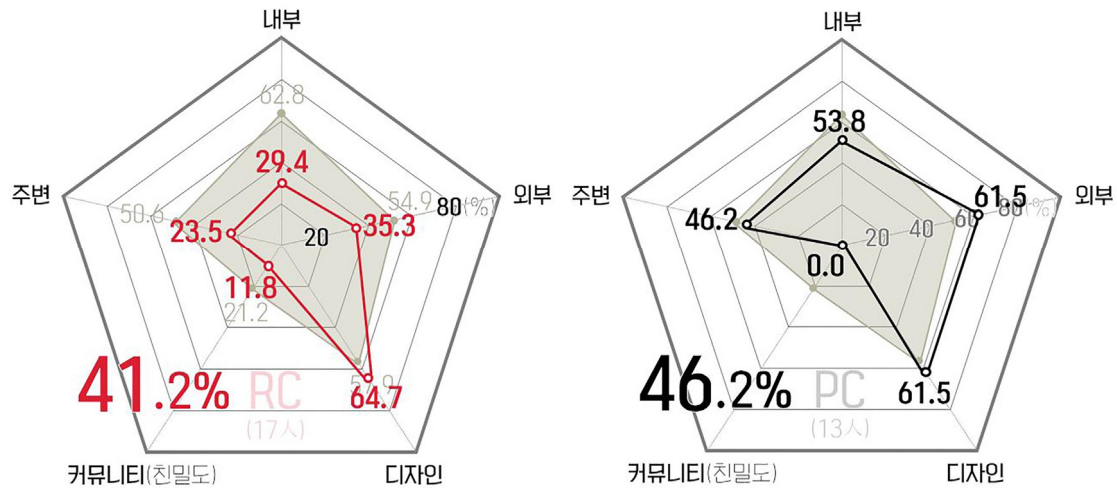


아산탕정 2A-15BL 1509동 37D형 복층구조 엑소노메트릭

[그림 7-11] 아산탕정 2A-15BL, 39D type(복층구조) 평면·엑소노

- 1509동(PC)과 1514동(RC)에 대한 거주자 종합만족도는 PC 주택(46.2%)이 일반 주택(RC, 41.2%)보다 5% 정도 만족도가 높게 나타남 (그림 7-12 참조)
- 5대 평가영역별 만족도 결과를 보면 PC 주택이 3개 영역에서, RC 주택이 2개 영역에서 우위를 보여 거주자가 체감하는 만족도 차이는 크지 않음

- PC 주택이 우위를 차지한 평가영역 중 주변지역은 해당 주택을 직접 평가한 것이 아니므로, 실질적으로 PC 주택과 RC 주택의 만족도 결과는 동등하다고 볼 수 있음



[그림 7-12] 2024 POE : 동일평면 RC · PC 주택 5대 평가영역별 거주자 만족도 비교

- 현재 건설시장 상황을 고려하면, LH가 OSC 주택 공급을 확대하는 것은 바람직하나 모듈러 · PC 주택의 만족도 제고를 위해서는 다양한 시도가 요구된다고 판단
  - 상시주거에 적합한 OSC 주택을 위한 새로운 공법 개발, 재료 발굴 등의 노력 필요
- 또한 현재 OSC 주택에서 주재료로 사용되는 steel, concrete 외 목재도 OSC 주택으로 잠재력을 가지고 있으므로 목재 활용 방안에 대한 검토 필요

### 3. 기타 맞춤형 설문 및 추적조사 결과<sup>18)</sup>

#### 3.1 신혼희망타운

- **신혼희망타운**은 신혼부부가 주된 거주층이기 때문에 단지 내 조성된 **육아지원시설** 관련 질문과 함께 **빌트인 선택품목 추가·확대**에 대한 의견 조사
- **육아지원시설을 이용한 적이 없다는 비율이 42.8%**로 응답자의 절반 정도가 사용하지 않는 것으로 나타났으며, 이용시설 중에서는 **실내놀이터 비율이 높음** <sup>([표 7-30] 참조)</sup>
  - 정부가 공적 돌봄 확대 차원에서 설치하는 시설인 **공동육아나눔터, 다함께돌봄센터**는 놀이도구 부족·프로그램 미흡 등의 이유로 **이용자 비율이 낮게 나타남**

[표 7-30] 2024 POE : 신혼희망타운 입주 후 육아지원시설 이용 경험

구 분		응답세대	단지 내 육아지원시설 이용 경험 (%)				
			실내놀이터	테마놀이터	공동육아 나눔터	다함께 돌봄센터	이용경험 無
전 체		334	43.1	27.2	13.2	6.9	42.8
1인가구	19~39 세	4	25.0				75.0
2인가구	무자녀 부부	111	8.1	5.4	1.8		85.6
3인가구 이상	영유아 자녀가구	185	65.4	40.0	20.5	11.4	16.8
	초중고 자녀가구	31	41.9	35.5	12.9	6.5	35.5
	성인 자녀가구	2					100
그 외 가구		1					100

※ 테마놀이터 : 특정 테마를 주제로 조성된 어린이놀이터  
 공동육아나눔터 : 육아세대가 정보를 공유하고 품앗이 활동 등을 통해 육아부담을 경감할 수 있도록 조성된 공간  
 (담당조직 여성가족부 산하 한국건강가정진흥원)  
 다함께돌봄센터 : 초등학교생의 공적 돌봄을 확대하기 위해 방과후 또는 방학 때 돌봄서비스를 제공하는 시설  
 (담당조직 보건복지부 산하 아동권리보장원 담당)

- 가구·가전 등을 **선택품목으로 추가 설치 시 임대료 상승**에 대한 질문에 **73.1%는 추가 지불 의향이 있다고 응답**하여, 시범 적용 및 사후 모니터링 필요
  - 빌트인 선택품목으로 수요가 높았던 품목은 **시스템에어컨(78.1%)**, **드레스룸 선반(54.5%)**, **불박이장(54.2%)**, **식기세척기**, **현관 클린시스템<sup>19)</sup>** 순으로 파악됨

18) LHRI의 의뢰로 (주)마크로밀 엠브레인이 수행한 ‘2024년 공공주택 거주 후 평가(POE)’ 결과 중 일부를 발췌하였으며, 상세 내용은 해당 보고서 참조

19) 현관 청정시스템으로도 불리우며, 현관에 빌트인 공기청정기, 에어샤워, 에어브러쉬 등을 설치하여 외부에서 유입된 오염물질을 차단하는 시스템을 말함

### 3.2 고령자복지주택

- 고령자복지주택은 돌봄시설이 결합된 저소득 고령자용 임대주택으로 세대 내부에 설치된 고령자용 편의·안전시설, 단위공간 면적 트레이드 등의 의견 조사
- 욕실 손잡이·비상연락장치 등 세대 내 설치된 편의·안전시설에 대한 의견은 만족 90.6%, 불만족 3.9%로 나타나 고령자 맞춤형 주거로서 역할을 충실히 수행
  - 소수의 불만족 의견으로 시설의 불편한 위치(3인)·어려운 사용방법(2인)이 있었음
  - 편의·안전시설 중 만족도가 높은 시설은 욕실에 설치된 시설로 안전 손잡이, 좌식 의자, 욕실문 규격 확대·문 개폐방식 조정이 1위부터 3위까지 차지
- 단지 내 설치된 사회복지시설(돌봄시설)의 이용 경험에 대한 질문에 이용한 적이 없다는 응답자 비율이 54.3%로 높게 나와, 보다 적극적인 안내 및 홍보 필요
- 단위공간 면적 트레이드에 대한 자료 수집의 일환으로 욕실 면적 확대를 위한 면적 트레이드 조사결과, 응답자의 91.3%가 현재의 평면 유지를 선호하는 것으로 나타남

### 3.3 행복주택 : 1인 청년

- 행복주택은 1인가구 청년층을 중심으로 그들이 희망하는 주거형태 파악에 중점을 두고 의견 조사
- 1인가구 청년층이 희망하는 주거면적은 30㎡대가 가장 높게 나타났으며(69.3%), LH가 그동안 공급해 온 10㎡대·20㎡대 초반의 주택은 10%대 미만<sup>([표 7-31] 참조)</sup>
  - LH도 1인가구 주거 쾌적성을 위해 30㎡대 주택 공급을 지향하고, 26㎡ 이하 주택의 공급 물량을 축소하는 등 거주자 요구에 대응하기 위해 노력 중

[표 7-31] 2024 POE : 1인 청년가구가 희망하는 주거면적

구 분		응답세대	1인가구가 희망하는 주거면적 (㎡)			
			16	21	24~26	30~40 (작은방 1개 포함)
전 체		236	3.0	5.9	20.8	70.3
1인가구	19~39 세	225	3.1	5.8	21.8	69.3
	40~64 세	11		9.1		90.9

- 1인가구 청년층이 희망하는 주민공동시설로는 좁은 세대 면적을 보완할 수 있는 개별 창고에 대한 수요가 많았는데, 이 결과는 차기 단지 계획에 반영 필요 ([표 7-32] 참조)

[표 7-32] 2024 POE : 1인 청년가구가 희망하는 주민공동시설

구 분		응답세대	1인가구 희망 주민공동시설 상위 5 (%)				
			개별창고	스터디룸	공용작업실 (취미·동호회)	업무공간 & 미디어실	필요시설 없음
전 체 (1+2순위)		236	36.0	28.0	25.0	14.4	17.8
1인가구	19~39 세	225	36.9	28.9	25.3	14.2	16.4
	40~64 세	11	18.2	9.1	18.2	18.2	45.5

### 3.4 순환용 이주단지 : 성남여수 LH 1단지

- LH의 순환용 이주단지를 선택한 이유는 주거비용 등 경제적 여건(66.7%)이 첫 번째였고, 다음으로 교통 편리성, 이주 편리성 순으로 나타남
  - 2017년 기준 직전 거주지의 임대보증금은 3,122만원, 임대료는 51만원 수준이었지만, LH 성남여수 단지는 현재도 임대보증금 3,700만원, 임대료는 25만원 수준
- 재개발사업 종료 후에도 이주단지에 계속 거주하는 이유는 현재 주거환경에 대한 높은 만족(53.3%), 주거비 등의 경제적 부담 완화 순으로 나타남

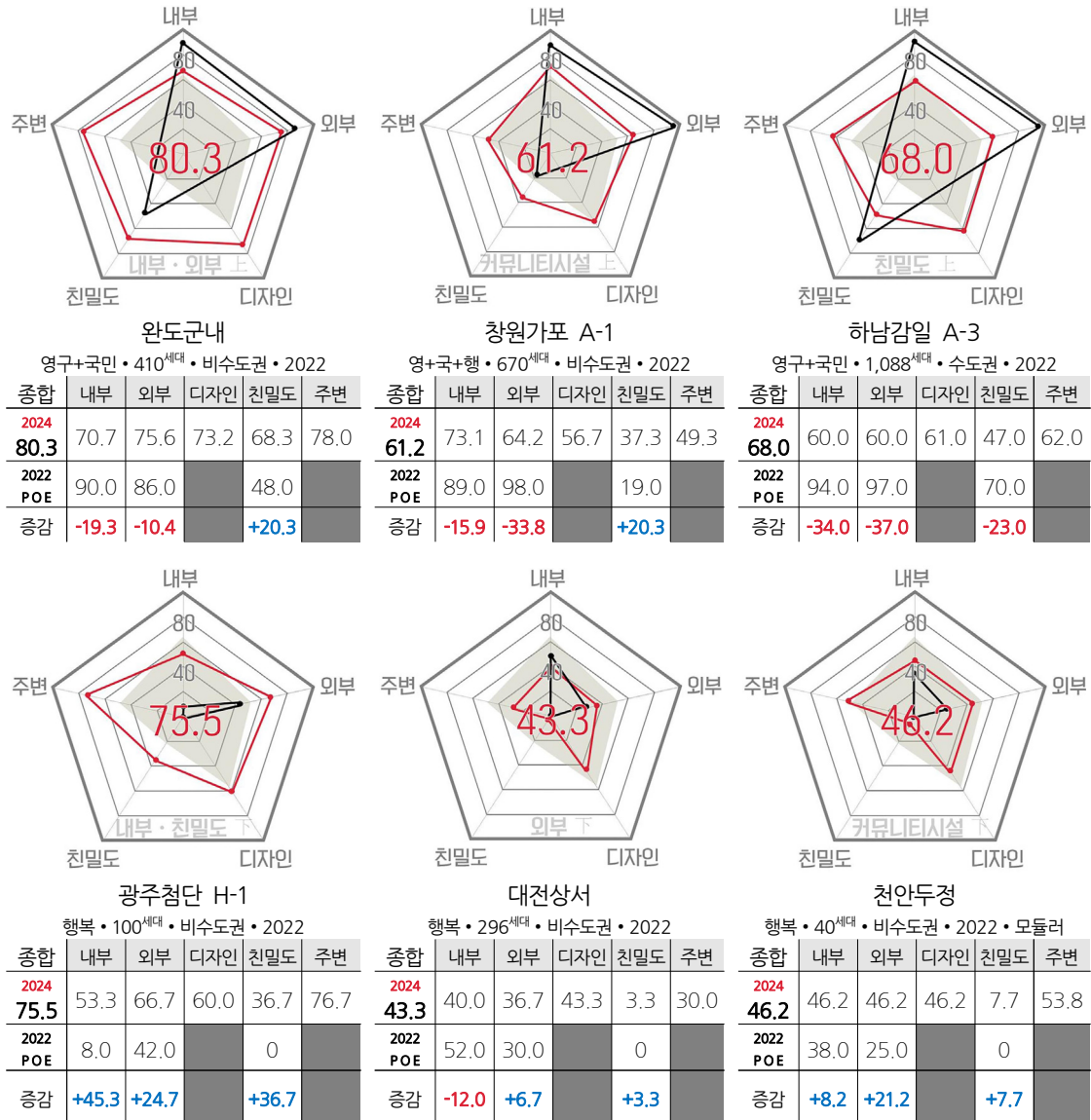
### 3.5 공공분양

- 공공분양은 공공임대와 달리 공공분양 품질 제고를 위해 설치한 설비·시설에 대한 거주자 만족도 파악을 위한 설문조사 실시
  - 욕실 내 비누대 ⇨ 만족 21.5% · 보통 40.8% · 불만족 37.7%  
부부 2인가구(12.5%) · 수도권 거주자(14%)의 만족도 낮음
  - 욕실 내 수납형 수전 ⇨ 만족 32.4% · 보통 42.4% · 불만족 25.2%  
부부 2인가구(23.8%) · 수도권 거주자(26.6%)의 만족도 낮음
  - 욕실 내 세면대 하부장 ⇨ 만족 39.7% · 보통 46.0% · 불만족 14.3%  
무자녀 부부가구(22.2%)의 만족도 낮음

### 3.6 2022 POE 조사단지 추적조사

- 2024 POE는 최초로 동일단지의 시간경과에 따른 만족도 변화를 알아보기 위해, 2022 POE 단지 중 만족도 최고·최하 단지를 선별하여 추적조사 실시 (그림 7-13] 참조)

- 조사결과, HW 만족도는 감소하지만 주민 간 친밀도는 2022년보다 증가하는 경향



※ 종합만족도는 독립된 질문으로 파악한 결과로, 5개 평가영역의 평균 data가 아님

[그림 7-13] 2024 POE : 2022 POE 추적조사 단지, 5대 평가영역별 거주자 만족도



○ 2022 POE 당시 최하위 단지의 경우, 금번 POE에서 신규로 추가한 주변지역에 대한 평가를 추가해 보니 입지조건에 따라 거주자 만족도가 상당한 차이를 보임

- 2022 POE 최하위 단지 광주첨단은 주변지역 평가 후 추적조사 2위 단지로 상승



[그림 7-14] 주변지역 평가로 상이한 거주자 만족도 결과 (上 광주첨단(상업지역) · 下 대전상서(산업단지))



○ 2024 POE에서 사용한 5대 평가영역 중 종합만족도에 영향을 준 평가영역에 대해 거주자 설문을 한 결과, 주변지역이 가장 영향력이 큰 것으로 나타남 ([표 7-33] 참조)

- 종합만족도 영향력 조사결과, 1순위는 주변지역, 2순위는 단위세대, 3순위는 단지 내 외부환경 순으로 나타남
- LH POE는 설계 개선항목 파악 등이 목적이기 때문에 단지 내부 공간에 집중하였지만, 금번처럼 주변지역 평가를 통해 LH 아파트의 실질적 평가도 가능하다고 판단

[표 7-33] 2024 POE : 종합만족도와 5대 평가영역 영향력

구 분		응답세대	1 순 위	2 순 위	3 순 위	4 순 위	5 순 위
			주변지역	단위세대	외부환경	커뮤니티	디자인
전 체 (1+2순위)		2,539	30.9	26.7	21.9	10.4	10.1
1인가구	19~39 세	745	34.1 <sup>①</sup>	28.3 <sup>②</sup>	21.1	5.4	11.1
	40~64 세	317	33.8 <sup>①</sup>	26.2 <sup>②</sup>	24.0	6.6	9.5
	65 세 이상	366	25.7 <sup>①</sup>	24.9	25.4 <sup>②</sup>	13.7	10.4
2인가구	무자녀 부부	465	32.7 <sup>①</sup>	25.4 <sup>②</sup>	21.7	10.5	9.7
영유아 자녀가구		308	26.6	28.9 <sup>①</sup>	18.5	20.1	5.8
초중고 자녀가구		104	23.1	26.9 <sup>①</sup>	24.0 <sup>②</sup>	19.2	6.7
성인 자녀가구		86	26.7 <sup>①</sup>	22.1	25.6 <sup>②</sup>	10.5	15.1
그 외 가구		148	33.1	25.7	16.9	8.8	15.5

## 4. 소 결

- 5대 평가영역별 진단결과, **단위세대(평면)에 대한 거주자 만족도(62.8%)**가 타 평가 영역보다 높게 나타났으며, **유일하게 만족 수준(만족도 60% 이상)의 결과** 도출
  - **평가영역별 만족도** ⇒ 단위세대 62.8%, 단지외부 54.9%, 디자인 57.9%, 커뮤니티 21.2%, 주변지역 50.6%
  - 민간 아파트와 비교 결과, **주변지역 만족도 외 나머지 평가영역은 LH 아파트가 우위**
- 단위세대는 **욕실·주방(식당)을 중점 개선 단위공간으로 설정**하고 평면 개발
  - 면적 확대보다는 우선은 **시설·설비 측면의 불만족 요인 개선에 집중**하는 전략 필요
  - 제한된 면적 내 거주자가 원하는 평면을 제공하는 방안의 하나로 **면적 트레이드 결과 등을 참조**하여 단위공간 면적 조정 검토
- 외부공간은 개별적 대응보다는 **LH아파트 정체성**을 전달할 수 있는 **디자인·안내판(사인)·심볼 체계 수립 선행**
  - 민간처럼 머니게임을 할 필요는 없다고 판단되며, **찾아가기 쉬운·알기쉬운 단지 조성**을 목표로 설정
- 2024 POE에 신규로 도입한 평가영역인 **주변지역이 거주자 종합만족도에 가장 많은 영향을 미치는 것으로 나타났으므로**, 주변지역 평가의 지속적 추진 필요
  - **주변지역 영향력 30.9%**, 단위세대 영향력 26.7%, 단지 내 외부환경 영향력 21.9% 순으로 나타났으며, 단지 내 커뮤니티·디자인 영향력은 10% 수준
  - 동일 단지를 시간적 간격을 두고 만족도를 파악하는 **추적조사 시에 주변지역에 대한 만족도 평가 결과는 중요한 변수로 작용**
- 현재 OSC 주택에 대한 **거주자의 만족도는 RC 주택(일반주택)의 73% 수준**
  - **거주자 만족도** ⇒ RC 주택 63.4%, 모듈러 주택 48.7%, PC 주택 43.3%
- POE와 같은 모니터링 결과를 통해 **모듈러 주택과 PC 주택의 효율적 공급방식에 대한 결정**이 필요하며, 그에 맞춘 선택과 집중 필요
  - steel, concrete 외 **목재도 OSC 주택에서 적용범위가 확대**되는 추세로 검토 필요



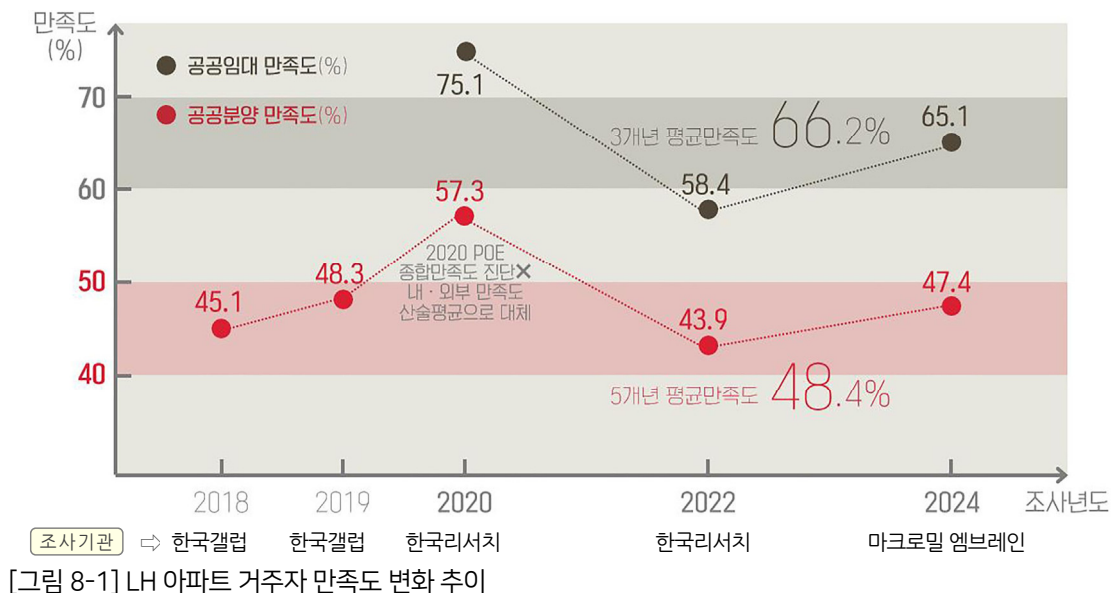
## 제8장 결 론 : 계획적 관점의 제언 및 향후 과제

- LH는 신규로 건설·공급한 공공주택의 품질을 높이기 위해 **거주자의 불만·개선사항을 POE를 통해 파악하여 차기 계획에 반영**하는 노력을 지속 중
  - LH는 통상 2년 주기로 POE를 진행하여 왔으며, 전국 규모의 POE 조사는 공공임대는 2020년부터, 공공분양은 2018년부터 이루어짐
  - 공공임대·공공분양 POE는 독립적으로 진행되어 왔으나, 2022년부터 통합 추진
- 2024 POE는 기존 POE data 활용을 위해 조사의 기본 틀은 2022 POE 방식을 유지하면서 지속적인 data 축적 및 **새로운 data 확보를 위해 다양한 시도**
  - **기존방식 유지** 거주자·관리자 2개 그룹의 의견을 파악하고, 거주자는 기본조사·심층조사 2단계로 진행, 관리자는 인터뷰(심층조사) 진행

[표 8-1] 2024 POE 민간단지 브랜드별·지역별 응답세대수

지역	푸르지오 (%) 6.2	e편한세상 5.5	자이 4.1	롯데캐슬 3.6	힐스테이트 3.1	래미안 2.7	호반 베르디움 2.7	더샵 2.2	SK뷰 1.1	브랜드 APT 31.2	기타 APT 68.8	응답세대
서울	5	3	4	5	5	14			3	39	61	100
부산	5	7	4	7	2	4			2	31	69	100
인천	3	4	2	5	7	1	4	9	2	37	63	100
광주		1	1		2		2			6	24	30
대구	7	7	4	4		2		1		25	75	100
대전	3	2	5					1		11	19	30
강원	3	2	2	3		1	1	1		13	17	30
경기	14	11	10	3	7	5	5	7	4	66	84	150
경남	3	3	1	1	2			2		12	38	50
경북	3	3			2					8	42	50
전남	9	4	2	3			4		1	23	77	100
전북	1									1	29	30
충남	6	10	3	3		3	6			31	69	100
충북	4	2	5	6	3		3	1		24	76	100
세종	2	1	2		4		5	2		16	14	30
	68	60	45	40	34	30	30	24	12	343	757	1,100

- **[신규 도입·시도]** 민간단지 거주자 1,100세대를 대상으로 LH 아파트 거주자 설문내용과 동일하게 POE 진행하여 LH 아파트(단지)의 상대적 비교 실시 (표 8-1 참조)
  - **[신규 도입·시도]** 시간의 경과에 따른 만족도 변화를 파악하기 위해 2022 POE 조사단지 추적조사
  - **[신규 도입·시도]** LH 현안 사안에 대한 선제적 data 확보를 위한 POE 실시 ⇨ OSC(웅진 백령, 천안두정, 아산탕정 2A-15) · 이주단지(성남여수 A-1)
  - **[신규 도입·시도]** 동일한 POE 결과의 축적을 위해 그동안 POE 결과를 기반으로 조사내용을 재조정하여 5대 평가영역으로 진단
- 2024 POE 결과를 보면, 2022 POE 결과보다 공공임대 · 공공분양 모두 거주자 만족도가 상승으로 전환 (그림 8-1 참조)
- 공공임대는 2022년 58.4%에서 2024년 65.1%로 거주자 만족도 6.7% 상승  
⇨ 만족도 수준 보통에서 만족으로 전환
  - 공공분양은 2022년 43.9%에서 2024년 47.4%로 거주자 만족도 4.5% 상승  
⇨ 만족도 수준 불만족 상태 지속



- 43개 단지를 대상으로 진행한 2024 POE 결과를 바탕으로 본 연구에서는 계획적 접근방향 및 향후 과제로 필요한 사항을 5가지로 제안

**결론 I** 거주자 만족도 측면에서 민간 대비 양호한 LH 아파트

⇒ Better than Private Sector

**결론 II** 단위세대 내부 디테일이 강한 아파트 계획

⇒ Well-Detailed Interior

**결론 III** 동선·사인 체계 리뉴얼을 통한 찾아가기 쉬운 단지 조성

⇒ Well-Defined Exterior

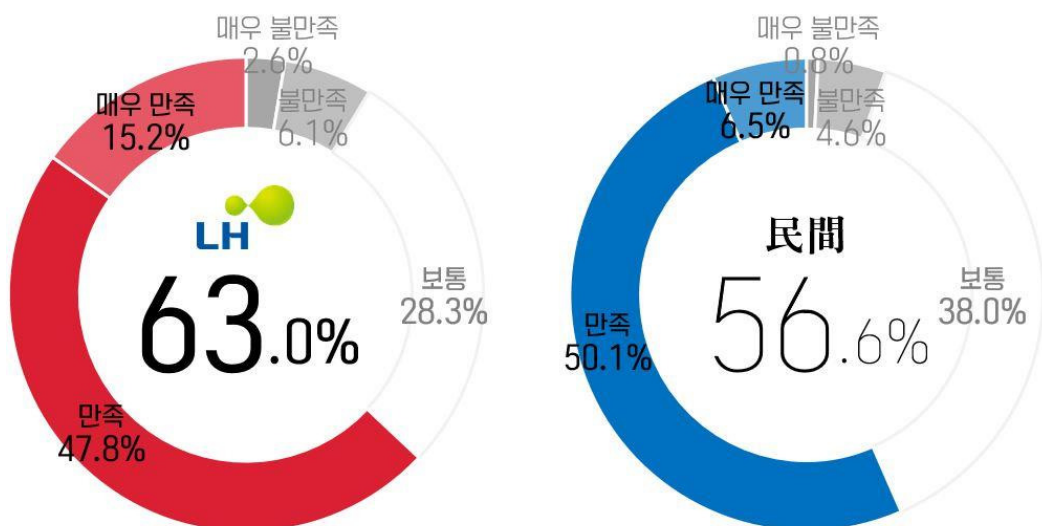
**결론 IV** POE data 축적 및 활용 효율성을 높일 수 있는 정보체계 마련

⇒ POE Info-Platform

**결론 V** POE, 설계도면, 건설단지가 연결되는 이력 관리 시스템 마련

⇒ PPA<sup>POE-Plan-APT</sup> Circle System

- **결론 I** 2024 POE는 LH 아파트 거주자 평가 결과를 객관적으로 알기 위해 LH POE 최초로 동일한 설문조사를 민간 아파트 거주자에게 실시
- 거주자 만족도 결과, LH 아파트에 만족하는 거주자 비율은 63.0%, 민간 아파트는 56.6%로 LH 아파트가 민간 아파트보다 높은 만족도를 보임 ([그림 8-2] 참조)



[그림 8-2] LH · 민간 아파트 거주자 종합만족도 결과 ([그림 6-7] 인용)

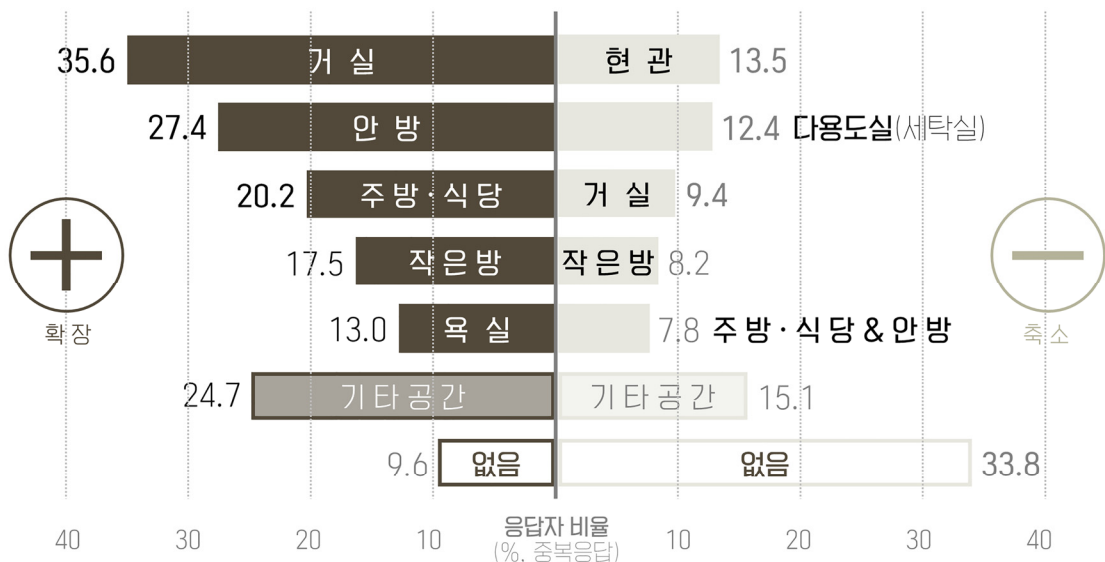
- 막대한 사업비를 투입하고 고급화된 시설을 설치하더라도 **거주자의 만족도와 직결되지 않는다**는 것을 보여주는 결과로, LH는 제한된 여건 내 본연의 역할 충실히 수행
  - 높은 분양가로 입주한 거주자는 **본인이 지불한 비용에 비례하여 기대치가 높아지므로** 고가의 아파트가 반드시 좋은 아파트가 될 수 없음
  - LH 아파트 거주자 만족도 중 **행복주택**이 2022 POE에 이어 **2회 연속 최하위**
- **분양주택으로 국한해서 보면 LH의 공공분양이 민간 아파트보다 낮지만**, 전체적으로 보았을 때 거주자 만족도가 **민간 대비 높게 나온 것은 유의미한 결과**
  - **공공분양 거주자 만족도** ⇨ 47.3%(민간 아파트 대비 만족도 9.3%↓)
- **결론Ⅱ** LH 아파트 단위세대 내부에 대한 거주자의 불만족 사항은 과거 POE 결과와 마찬가지로 **좁은 면적이 압도적인 비율로 다수의 단위공간에서 1순위 차지**
- LH도 좁은 단위세대·단위공간에 대한 거주자의 불만을 해소하기 위해 **전용면적 확대를 위한 지속적인 노력**을 통해 점진적으로 전용면적 확대 중
  - LH는 2023년부터 1인가구용 주택에 있어서 전용면적 10㎡대는 공급을 억제하고 있으며, **전용면적 30㎡ 이상으로 공급하도록 노력 중**
- **1인가구의 주거 쾌적성을 위해 확대된 면적으로** 공급된 공공주택에 대한 POE 결과는 **2028년 POE부터 본격적으로 파악될 것으로 예상**
  - **2026년 POE 조사 시**, 확대된 전용면적에 거주하는 1인가구의 POE 결과를 일부 확보할 수 있으나, 2026년에는 **10㎡대 주택의 POE도 상존할 것으로 예상**
- 그러나 **전용면적을 확대하더라도**, 지금보다 넓은 주거면적을 요구하는 거주자의 욕구는 강하기 때문에 **좁은 면적에 대한 불만족은 사라지지 않을 것으로 판단**
- 현 단계에서는 면적 확대보다 **차순위 불만족 사항으로 파악된 설비·시설 등의 개선 요구에 역량을 집중하여 디테일에 강한 주택으로 이미지 쇄신 필요** (표 8-2 참조)
  - 전용면적별로 거주자 만족도를 보면 20~39㎡ 면적대의 주택에서 만족도가 높은 것을 보면 LH는 **소형주택에 강하다고 볼 수 있음**

[표 8-2] LH 아파트 단위공간별 거주자 불만족 1순위 및 차순위 항목

단 위 공 간	불만족 1순위	디테일에 강한 LH를 위한 전략적 개선 포인트	
거 실	좁은 면적	콘센트 위치 · 개수	2순위
안 방	좁은 면적	콘센트 위치 · 개수	3순위
작 은 방	좁은 면적	채광창 확대	3순위
주 방 · 식 당	조리공간 협소	콘센트 위치 · 개수	4순위
욕 실	좁은 면적	싱크대 사이즈	3순위
현 관	중문 없음	환풍기 성능	2순위
드 레 스 룸	좁은 면적	샤워부스 유리벽	3순위
		전신 거울	3순위
		수납구조	2순위

○ 단위세대 전용면적은 무조건 넓힐 수 없으므로, 제한된 면적 내 효과적인 공간구성을 위해 **면적 트레이드 결과를 활용한 선택과 집중 관점의 단위공간 계획** 시도

- **면적 트레이드** ⇨ 전용면적 변화 없이 거주자가 사용 경험을 토대로 확장 · 축소를 허용할 수 있는 단위공간 파악 (그림 8-3) 참조)
- 2024 POE의 면적 트레이드 결과를 참고하면, **축소 허용 공간 면적을 활용하여 다양한 행위가 발생하는 거실, 주방 · 식당, 욕실 면적 확장에 사용**
- **[ex] 아파트 욕실 면적을 0.5㎡만 확장하면 주거약자도 이용이 수월** (그림 8-4) 참조)



[그림 8-3] 2024 POE 중, 단위공간별 면적 트레이드 조사결과 (그림 7-2) 인용)



LH 주거약자용 주택 욕실·화장실 면적 ⇨ 평균 **3.6m<sup>2</sup>**



그림출처 : 주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구 (LHRI, 2023)

[그림 8-4] 현재 LH 아파트 20·30㎡대 주택의 욕실 평균 면적

- **결론 Ⅲ** LH 아파트 외부공간은 거주자 불만족 사항에 대한 1:1 대응보다는 **LH 아파트 정체성 확립에 주력**할 필요가 있으며, **브랜드 아파트의 고급화 전략과 다른 방향의 접근 필요**
- 외부공간에 대한 불만족 사항 중 **시인성이 나쁜 동선체계 및 안내판** 등에 주목하여, 동선·사인 체계를 리뉴얼하여 **알기 쉽고 찾아가기 쉬운 단지로 조성**
  - 지상·지하주차장, 안내판, 주민공동시설, 부대시설 등에 사용하는 **서체·심볼 개발·통일 등 디테일 강화 전략**을 통한 만족도 제고
- 특히 **조경**은 제품이 아니라, **시간의 경과에 따라 만들어지는 환경**이기 때문에 처음부터 수목이 풍부해야 한다는 고정관념에서 탈피
  - LH 아파트의 **외부공간 아이덴티티 아이템**으로 **잔디광장** 적용도 가능 ([그림 8-5] 참조)



[그림 8-5] 아파트 내 잔디광장 설치 사례 : 위스테이 별내

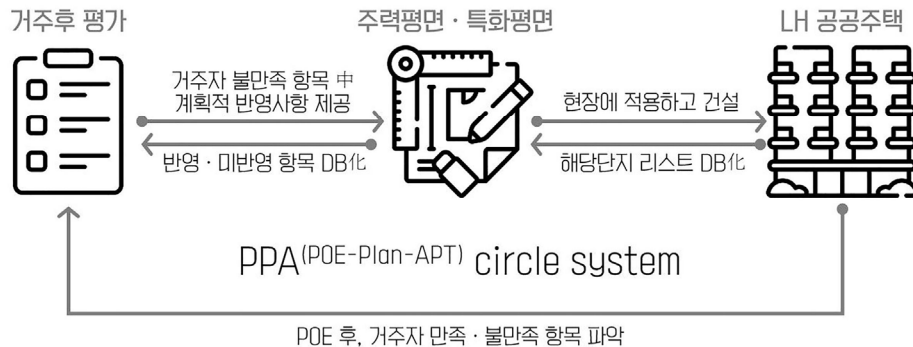
- UR(日)은 단지 내 조경은 거주자와 함께 만들어 가는 공간으로 정의하고, 거주자의 커뮤니티 활동을 지원 (그림 8-6) 참조)



[그림 8-6] UR(日), 모두의 정원 프로젝트 : 조경 공간을 활용한 커뮤니티 활성화

- **결론 IV** LHPOE는 2016년 시작되었으나, 전국 단위 대규모 조사는 2020년부터이며 조사기관의 잦은 변경으로 일관성 있는 조사방식 확립을 위해 현재도 시행착오 중
  - LH가 양질의 공공주택을 공급하기 위해서는 POE 추진은 필수과정으로 판단되며, 지속적인 추진을 위해 실무부서와 LHRI간 명확한 역할 정립 필요
  - 대규모 거주자 설문조사를 담당하는 외부 조사기관이 공정성을 이유로 빈번히 변경되어, 조사기관의 LH POE 역량 축적 및 커뮤니케이션 애로
    - ⇒ 최소 3회 이상은 동일기관이 수행할 수 있도록 사규 등 제도적 보완 필요
- 공공분양은 LH 소유 자산이 아니기 때문에 POE 추진에 상당한 어려움이 있으므로, 공공분양 POE의 원활한 진행을 위한 계약 시 사전 동의 등의 제도적 보완 필요
  - 2024 POE 시에도 입주시기 기준을 충족한 공공분양 단지가 설문조사 직전에 거절 의사를 표하여, 입주시기 기준을 충족하지 못하는 공공분양 단지로 대체 조사
  - 2023년 12월, 국토부는 공공주택사업을 민간에 전면 개방(민간시행 공공주택)하고, 상호 평가를 하겠다고 발표하였는데 POE는 중요한 평가수단 중 하나로 활용
- 앞으로 공공주택 POE 결과가 정책 결정에도 중요한 역할을 할 것으로 예상되는데, 조사 data 축적·상시 열람이 가능한 POE 정보 포털 구축 필요

- **결론 V** POE-Plan-APT로 이어지는 프로세스 간 원활한 피드백이 이루어지는 체계가 만들어져야 LH 아파트(아파트) 경쟁력 확보 가능
  - POE는 LH 아파트 거주자의 요구 사항을 파악하여, 개량된 주력평면(Plan)을 개발하고, 아파트(APT)로 공급하는 일련의 프로세스의 첫 단계이자 마지막 단계
- 그동안 LH는 POE 결과가 주력평면에 어떻게 반영되었는지에 대한 **이력 관리가 제대로 이루어지지 않아**, 주력평면 개발이 **민간 아파트 트렌드 따라하기**로 진행
  - 본 연구는 2018년부터 2023년까지 LH 주력평면의 시계열적 변화 · 개선 이력을 파악해 보고자 하였으나 실패 ⇨ **평면의 시계열적 연관성 미흡**
  - 주력평면이나 특화평면을 반영하여 실제 건설된 공공주택 이력 또한 부재
- POE 결과와 주력평면 간 피드백 이력, 주력평면과 건설단지 간 피드백 이력 관리체계 구축을 통해 **불필요한 업무 최소화** 및 **LH 아파트 정체성 강화 필요** ([그림 8-7] 참조)



[그림 8-7] PPA Circle System 선순환 개념도

## 참고문헌 Reference

### [연구보고서 · 논문]

- 이영환, 백혜선, 박윤재(2023), 주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구, 한국토지주택공사 토지주택연구원
- 박준영, 이상준, 정소이, 정재진, 박우장(2014), LH 주거단지 공동채공간 활용실태 POE 및 개선방안 연구, 한국토지주택공사 토지주택연구원
- 강인호, 백혜선(2003), 초고층 아파트 거주자의 건강에 관한 조사연구, 대한주택공사 주택도시연구원
- 이규인, 이재준, 황경희(1994), 거주단지 공동체시설 활성화를 위한 배치계획 연구, 대한주택공사 주택연구소
- 박인석, 강인호, 강부성, 백혜선, 김정미(1992), 공사주택 거주후 평가모델 개발 연구 1 : 표준설문에 의한 평가모델, 대한주택공사 주택연구소
- 박인석, 강인호, 강부성, 백혜선, 김정미(1992), 공사주택 거주후 평가모델 개발 연구 2 : 평가모델에 의한 조사 · 분석결과, 대한주택공사 주택연구소
- 강인호, 박인석, 이광훈(1990), 거주후 평가 : 상계초고층아파트 · 상계상가아파트 · 3대가죽형아파트 · 평택합정 6층아파트, 대한주택공사 주택연구소
- 김명환, 송용식, 박상수(1986), 공동주택 거주후 평가방법 개발에 관한 연구, 대한주택공사 주택연구소
- 박영기(1990), “공동주택의 주거환경에 대한 거주후 평가연구”, 대한건축학회논문집 6(1), pp.41~49
- 강인호(1996), “거주후 평가연구 결과의 디자인 적용성 저하요인 분석”, 대한건축학회 논문집 12(7), pp.3~13
- 이용민, 권오정(2011), “국내 거주 후 평가(POE) 연구동향분석과 발전방안 연구”, 한국주거학회 춘계학술발표대회 논문집, pp.209~214
- 김보람, 안동만(2012), “POE를 통한 친환경건축물 인증 공동주택 인공환경 녹화 관리 실태 및 개선방안 연구”, 한국조경학회지 40(6), pp.1~12
- 박소연, 이경훈(2014), “설계활용성 증진을 위한 거주후 평가의 결과제시모델 개발에 관한 연구”,

대한건축학회논문집 30(6), pp.49~58

김응용, 강부성(2015), “동일 주동 내 분양임대 혼합방식을 적용한 공동주택 단지의 소셜믹스에 대한 거주후 평가”, 한국주거학회 추계학술발표대회 논문집, pp.135~140

김현아, 이명주(2022), “제로에너지 공동주택 거주자 만족도 분석을 위한 평가체계 제안 : 노원 에너지제로주택을 중심으로”, 대한건축학회논문집 38(8), pp.31~42

### [LH POE 보고서]

한국토지주택공사(2022), 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서, 한국리서치  
한국토지주택공사(2020), 2020 공공분양주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서, 한국리서치

한국토지주택공사(2020), 2020 장기임대주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사, 한국리서치

한국토지주택공사(2019), 2019 공공분양주택 POE(거주 후 평가) 조사 결과 보고서, 한국갤럽

한국토지주택공사(2019), 2019 공공분양주택 POE(거주 후 평가) 용역, 한국갤럽

한국토지주택공사(2018), 2018 공공분양주택 POE(거주 후 평가) 용역, 한국갤럽

한국토지주택공사(2018), 2018년 LH 장기임대 입주자 거주후 평가, MEGA research

한국토지주택공사(2016), LH 분양주택 POE 실시 및 주택 트렌드 조사, KRC

한국토지주택공사(2016), LH 임대주택 POE 실시 용역, Space Syntax Lab. Korea

한국토지주택공사(2019), 2019년 고령자복지주택 입주자 만족도 조사 결과 보고서, GRI리서치

한국토지주택공사(2017), 2017년 공공실버주택 및 주거복지주택 입주고객 만족도 조사 보고서,

Research & Research

### [2024 POE 조사 단지 팸플릿]

한국토지주택공사(2022), 별내별가람역 역세권, 내게도 기회家 (남양주별내 A1-1)

한국토지주택공사(2021), 미래성장, 지금실현 (시흥장현 A-6)

한국토지주택공사(2021), 부담없는 주거비에 마음이 먼저, 완성된 인프라에 감탄에 솔깃 (인천검단 AA-5)

한국토지주택공사(2020), 파주운정3 A34블록 영구임대

한국토지주택공사(2020), 스마트한 선택, 행복의 시작 (파주운정 3 A-34, 행복)

한국토지주택공사( - ), 더 빨라진 서울, 완성된 인프라, 새로워진 김포, 다시 (김포마송 B-3)

한국토지주택공사(2021), 생활은 새롭게! 주거비는 가볍게! 행복이 당동! 희망의 반동! (서울반동3)

한국토지주택공사(2021), 연천역 가까이, 모든걸 맘편히 (경기연천 2)

한국토지주택공사(2021), 더 새로워진 마송이라 기대된다! 부담없는 주거비에 설레이다! (김포마송 B-7)

한국토지주택공사(2021), 출퇴근, 고만끝. BRT, 서정리역, 덕택에 (평택고덕 A-6)

한국토지주택공사(2021), 책과 숲의 향기에 빠지다 (파주교하 A-16)

한국토지주택공사(2020), 신의 한 수 in 서울 (서울수서역세권 A-1)

한국토지주택공사(2021), Re New All 마침내 너부대 (광명너부대)

한국토지주택공사(2022), 이천 중심, 주거 안심 (이천중리 A-1)

한국토지주택공사(2022), GTX 가까이, 공원 가까이, 학교 가까이, 내 집 마련 가까운 정답 (파주 운정3 A-16)

한국토지주택공사(2019), 서울과 공감, 일상은 송파 (하남감일 A-7, 행복)

한국토지주택공사(2019), 달콤한 감일\*, 상큼한 내일\* (하남감일 A-7, 공공분양)

한국토지주택공사(2020), 동탄2 A104블록 신희희망타운

한국토지주택공사(2022), 일상은 신희, 생활은 행복 (과천시식정보타운 S-7, 행복)

한국토지주택공사(2020), 역전 HOME RUN! 과천 지정타! (과천시식정보타운 S-7, 10년임대 · 공공분양)

한국토지주택공사(2016), 여유로운 삶을 꿈꾸는 당신께... 수려한 청정자연까지 선사합니다 (성남여수 A-1, 영구)

한국토지주택공사(2017), 여유로운 삶을 꿈꾸는 당신께... 수려한 청정자연까지 선사합니다 (성남여수 A-1, 국민)

한국토지주택공사(2021), 영암에 부는 세상 행복한 바람, 마음든든 행복공간 (영암남풍 고령자복지주택)

한국토지주택공사(2021), 편안한 집, 건강한 집 (경주안강 고령자복지주택)

한국토지주택공사( - ), 아이키우기 좋은 아파트, 아이러브 하우스 (부산장안 A-1)

한국토지주택공사( - ), 도청이전신도시 RH10-2블록, 국민 · 영구임대

한국토지주택공사(2021), 성공을 위한! 주거징검다리 (장항성주)

한국토지주택공사(2021), 행복한 동행, 성공 예감 (강진동성)

한국토지주택공사(2021), 산(山) 좋고 물 맑은(淸) 내 고향 산청 (산청옥산)

한국토지주택공사( - ), 중평송산 A5블록, 국민임대주택  
 한국토지주택공사( - ), 내 집 걱정 없이 든든하게 사세요 (청주동남 A-3)  
 한국토지주택공사(2021), 산단에 산다. 행복을 산다 (전주1산단)  
 한국토지주택공사(2021), 생활든든, 미래탄탄 (아산탄정 2A-14)  
 한국토지주택공사( - ), 도남에서 꿈에 그린 집, 삶을 그릴 집 (대구도남 A-1)  
 한국토지주택공사(2021), 도남을 만나 모두 다에 있다 (대구도남 A-2)  
 한국토지주택공사( - ), 도남에서 꿈에 그린 집, 삶을 그릴 집 (대구도남 A-1)  
 한국토지주택공사( - ), 행복에서-행복으로 (행복도시 4-2 M3, 행복)  
 한국토지주택공사(2021), 행복도시 신흠꽃길 (행복도시 4-2 M3, 공공분양)  
 한국토지주택공사( - ), LH가 당신에게 하는 프로포즈 (부산기장 A-2, 행복)  
 한국토지주택공사(2019), 두근두근 가슴뛰는 첫 희망 (부산기장 A-2, 공공분양)  
 한국토지주택공사(2021), 한바탕 웃음의 정답! (아산탕정 2A-15)  
 한국토지주택공사(2018), 완도군내지구, 영구임대주택  
 한국토지주택공사(2018), 완도군내지구, 국민임대주택  
 한국토지주택공사( - ), 창원가포 A-1블록, 영구임대주택  
 한국토지주택공사( - ), 가족의 새공간, 포근한 잠자리, 창원가포 A-1블록, 국민임대주택  
 한국토지주택공사( - ), 가벼운 임대료, 포근한 내 공간, 창원가포 A-1블록, 행복주택  
 한국토지주택공사( - ), 하남감일 A-3블록, 영구임대  
 한국토지주택공사(2019), 하남감일 A-3블록, 국민임대  
 한국토지주택공사(2018), 대한민국 최초 청년 창업인을 위한 혁신주거공간. 광주첨단 창업지원주택  
 (광주첨단 H-1)  
 한국토지주택공사(2020), 즐거운 상상, 상서로운 기운 (대전상서)  
 한국토지주택공사( - ), Cheonan Dujung Happy House, 행복주택 (천안두정)

## [웹사이트]

마이홈포털 : <https://www.myhome.go.kr>  
 LH 청약+ : <https://apply.lh.or.kr>  
 한국토지주택공사 : <https://www.lh.or.kr>  
 한국기업평판연구소 : <https://brikorea.com>





## 부 록 : 2024 LH 아파트 POE 조사단지 단위세대 평면

1	2024 LH 주택 POE 조사단지 기본정보	145
2	<b>공공임대</b> 통합공공임대주택	
2-1.	남양주별내 A1-1BL	146
3	<b>공공임대</b> 영구임대주택	
3-1.	홍천북방	148
3-2.	영암남풍	150
3-3.	경주안강	152
4	<b>공공임대</b> 국민임대주택	
4-1.	경기연천 2BL	154
4-2.	김포마송 B-7BL	156
4-3.	증평송산 A-5BL	158
4-4.	청주동남 A-3BL	160
5	<b>공공임대</b> 행복주택	
5-1.	평택고덕 A-6BL	162
5-2.	파주교하 A-16BL	164
5-3.	서울수서역세권 A-1BL	166
5-4.	전주1산단	168
5-5.	아산탕정 2A-14BL	170

6 **공공임대** 국민임대주택+영구임대주택

6-1. 시흥장현 A-6BL	172
6-2. 인천검단 AA-5BL	174
6-3. 부산장안 A-1BL	176
6-4. 도청이전신도시 RH10-2BL	178

7 **공공임대** 국민임대주택+행복주택

7-1. 광명너부대	180
7-2. 이천중리 A-1BL	182
7-3. 대구도남 A-1BL	184
7-4. 대구도남 A-2BL	186

8 **공공임대** 행복주택+영구임대주택

8-1. 파주운정3 A-34BL	188
8-2. 김포마송 B-3BL	190
8-3. 서울번동 3	192
8-4. 장항성주	194

9 **공공임대** 국민임대주택+행복주택+영구임대주택

9-1. 강진동성	196
9-2. 산청옥산	198

10 **공공분양** 공공분양

10-1. 파주운정3 A-16BL	200
10-2. 경산하양 A-6BL	202

11 **공공분양** 공공분양+행복주택

11-1. 하남감일 A-7BL	204
11-2. 화성동탄2 A-104BL	206

11-3. 행복도시 4-2 M3BL	208
11-4. 부산기장 A-2BL	210
<b>12</b> <b>공공분양</b> 공공분양+행복주택+10년임대	
12-1. 과천시식정보타운 S-7BL	212
<b>13</b> <b>기타 2024 POE 조사 단지</b>	
13-1. 아산탄정 2A-15(PC주택)	215
13-2. 웅진백령(모듈러 주택)	220
13-3. 성남여수 A-1(이주단지)	222
<b>14</b> <b>2022 LH 주택 POE 추적조사 단지</b>	
14-1. 완도군내	224
14-2. 창원가포 A-1BL	226
14-3. 하남감일 A-3BL	228
14-4. 광주첨단 H-1BL	230
14-5. 대전상서	232
14-6. 천안두정	234

# 1 2024 LH 주택 POE 조사단지 기본정보

[부록 표 1-1] 2024 POE 조사단지 요약 정보

	no	사 업 지 구	블 록	세대수	공 급 유 형					입주시기	거주기간 (2024.08 기준)	비 고
					영구	국민	행복	분양	10년			
수 도 권 (신규)	01	남양주별내	A1-1	576	통공임 18 · 26 · 36 · 46 · 56					2023.10	11개월	경기북부
	02	시흥장현	A-6	1,058	●	●				2022.10	23개월	경기남부
	03	인천검단	AA-5	1,000	●	●				2022.11	22개월	인 천
	04	파주운정3	A-34	1,448	●		●			2022.09	25개월	경기북부
	05	김포마송	B-3	498	●		●			2022.10	23개월	경기북부
	06	서울번동3	(303동)	268	●		●			2023.04	17개월	서 울
	07	경기연천	2	140		●				2022.12	21개월	경기북부
	08	김포마송	B-7	712		●				2022.12	21개월	경기북부
	09	평택고덕	A-6	1,600			●			2022.08	25개월	경기남부
	10	파주교하	A-16	320			●			2022.12	21개월	경기북부
	11	서울수서역세권	A-1	830			●			2023.02	19개월	서 울
	12	광명너부대	-	70		●	○			2023.01	20개월	경기남부
	13	이천중리	A-1	658		●	●			2023.06	15개월	경기남부
	14	파주운정3	A-16	1,498				●		2023.12	9개월	경기남부
	15	하남감일	A-7	510			●	●		2022.08	25개월	경기북부
	16	화성동탄2	A-104	1,171			●	●		2022.09	24개월	경기남부
	17	과천시식경보타운	S-7	472			●	●	●	2023.06	15개월	경기남부
비 수 도 권 (신규)	18	홍천북방	-	128	●					2023.01	20개월	강 원
	19	영암남풍	-	100	●					2023.04	17개월	광주전남
	20	경주안강	-	103	●					2023.05	16개월	대구경북
	21	부산장안	A-1	428	●	●				2022.10	23개월	부산울산
	22	도청이전신도시	RH10-2	1,196	●	●				2022.10	23개월	대전충남
	23	장항성주	-	100	●		●			2022.10	23개월	대전충남
	24	강진동성	-	150	●	●	●			2022.10	23개월	광주전남
	25	산청옥산	-	150	●	●	●			2022.12	21개월	경 남
	26	증평송산	A-5	605		●				2022.07	26개월	충 북
	27	청주동남	A-3	1,299		●				2022.08	25개월	충 북
	28	전주1산단	-	601			●			2022.10	23개월	전 북
	29	아산탕정	2A-14	1,139			●			2022.09	24개월	대전충남
	30	대구도남	A-1	820		●	●			2022.10	23개월	대구경북
	31	대구도남	A-2	1,200		●	●			2023.04	17개월	대구경북
	32	경산하양	A-6	626				●		2023.01	20개월	대구경북
	33	행복도시	4-2 M3	597			●	●		2022.08	25개월	세 종
	34	부산기장	A-2	728			●	●		2022.08	25개월	부산울산
맞 춤 형	35	아산탕정	2A-15	1,442	●	●				2022.10	23개월	대전충남
	36	웅진백령	-	152	●	●				2020.07	50개월	인천
	37	성남여수	A-1	658	●	●				2017.09	83개월	경기남부
추 적 조 사	38	완도군내	-	410	●	●				내부·외부공간 만족도 최고단지		
	39	창원가포	A-1	670	●	●	●			커뮤니티시설 만족도 최고단지		
	40	하남감일	A-3	1,088	●	●				주민 간 친밀도 최고단지		
	41	광주첨단	H-1	100			●			내부공간 만족도·친밀도 최저단지		
	42	대전상서	-	296			●			외부공간 만족도 최저단지		
	43	천안두정	-	40			●			커뮤니티시설 만족도 최저단지		

## 2 공공임대 통합공공임대주택

### 2-1. 남양주별내 A1-1BL [부록 표 1-1] no 01

[부록 표 2-1] 남양주별내 A1-1BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	남양주별내 A1-1BL								단 지 명				별내 별헤임아파트													
준공시기	2023.11								입주시기				2024.01													
위 치	경기 남양주시 덕송3로 45-13																									
공급유형	통공임		영구				국민				행복				분양				10년임대							
	●																		계							
공급세대 (주거약자용 주택)	576 中 48																						576 中 48			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84	
			●					●				●						●				●				

단위세대 평면			
	18㎡(A, B)	26㎡(A)	36㎡(A, B)
			
	46㎡(A)	56㎡(A)	

자료출처 : LH 청약+, 해당단지 홍보 팸플릿



조감도



배치도

자료출처 : **NI** **점막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 2-1] 남양주별내 A1-1BL 단지 조감도 및 배치도

### 3 공공임대 영구임대주택

#### 3-1. 홍천북방 [부록 표 1-1] no18

[부록 표 3-1] 홍천북방 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	홍천북방										단 지 명			홍천북방 고령자복지주택											
준공시기	2022.10										입주시기			2023.01											
위 치	강원 홍천군 북방면 하화계리 산6																								
공급유형	통공임	영구			국민			행복			분양			10년임대							계				
		●																							
공급세대 (주거약자용 주택)			128																			128			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
								●				●													

단위세대 평면		
	26㎡	36㎡

자료출처 : 네이버 블로그





조감도



배치도

자료출처 : 네이버 블로그

[부록 그림 3-1] 홍천북방 단지 조감도 및 배치도




3-2. 영암남풍 [부록 표 1-1] no19

[부록 표 3-2] 영암남풍 단지 정보 및 단위세대 평면

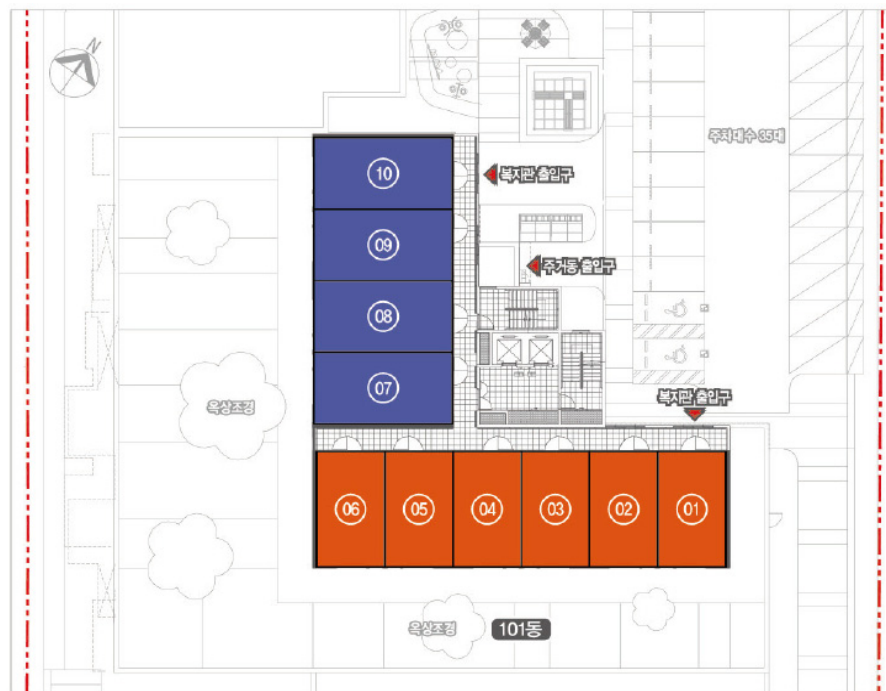
사업지구명	영암남풍										단 지 명				영암남풍 LH 2단지													
준공시기	2023.01										입주시기				2023.04													
위 치	전남 영암군 영암읍 잠곡동길 81																											
공급유형	통공임	영구				국민				행복				분양				10년임대										
		●																				계						
공급세대 (주거약자용 주택)											100																100	
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
								●				●																

단위세대 평면																								
	26㎡												36㎡											

자료출처 : , 해당단지 홍보 팸플릿



조감도



배치도

자료출처 : **내 집막+**, 해당단지 홍보 팸플릿


[부록 그림 3-2] 영암남풍 단지 조감도 및 배치도

3-3. 경주안강 [부록 표 1-1] no 20

[부록 표 3-3] 경주안강 단지 정보 및 단위세대 평면

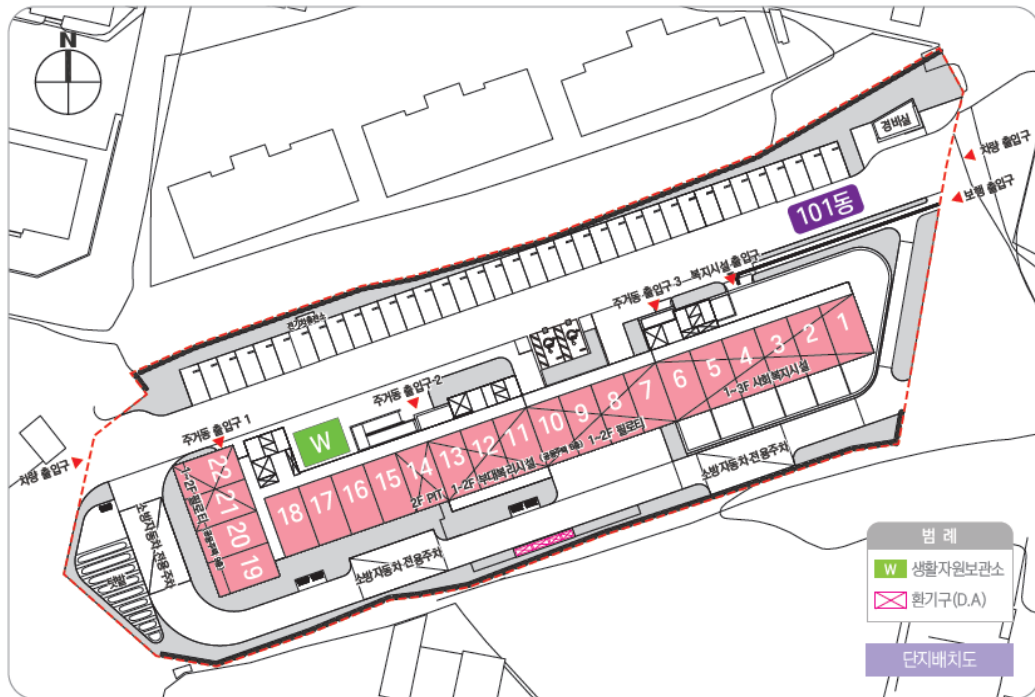
사업지구명	경주안강										단 지 명		경주안강 고령자복지주택												
준공시기	2023.02										입주시기		2023.05												
위 치	경남 경주시 안강읍 화전길 61-2																								
공급유형	통공임	영구		국민		행복		분양		10년임대												계			
		●																				103			
공급세대 (주거약자용 주택)			103																				103		
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
								●																	

단위세대 평면																						
	26㎡																					

자료출처 :  , 해당단지 홍보 팸플릿



조감도



배치도

자료출처 : **NI+첨삭+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 3-3] 경주안강 단지 조감도 및 배치도



## 4 공공임대 국민임대주택

### 4-1. 경기연천 2BL [부록 표 1-1] no 07

[부록 표 4-1] 경기연천 2BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	경기연천 2BL								단 지 명				LH 연천 수레울 1단지															
준공시기	2022.09								입주시기				2022.12															
위 치	경기도 연천군 연천읍 옥산리 468-9																											
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대				계			
									●																			
공급세대 (주거약자용 주택)									140 中 12																140 中 12			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
										●	●							●		●								

단위세대 평면		
	29㎡ (A, B)	33㎡ (A)
		
	46㎡ (A)	54㎡ (A)

자료출처: **내 평막+** 해당단지 홍보 팸플릿



조감도



배치도

자료출처: **내침막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 4-1] 경기연천 2BL 단지 조감도 및 배치도

## 4-2. 김포마송 B-7BL [부록 표 1-1] no08

[부록 표 4-2] 김포마송 B-7BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	김포마송 B-7BL				단 지 명				김포마송 LH 4단지																
준공시기	2022.10				입주시기				2022.12																
위 치	경기 김포시 통진읍 마송리 518																								
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대														
					●																				
공급세대					712								712												
(주거약자용 주택)					中 66								中 66												
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
										●			●		●				●						

단위세대 평면		
	29㎡ (A, B)	37㎡ (A, B)
		
	43㎡	51㎡

자료출처: **내팜**, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **NI 팜막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 4-2] 김포마송 B-7BL 단지 조감도 및 배치도



4-3. 증평송산 A-5BL [부록 표 1-1] no26

[부록 표 4-3] 증평송산 A-5BL단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	증평송산 A-5BL								단 지 명				증평송산 LH 5단지																			
준공시기	2022.04								입주시기				2022.07																			
위 치	충북 증평군 증평읍 송산리 722																															
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대											
									●																							
공급세대									605																계							
(주거약자용 주택)									中 31																中 31							
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84							
										●			●					●														

단위세대 평면		
	29㎡	37㎡
		
	46㎡	

자료출처 : , 해당단지 홍보 팸플릿



조감도




배치도


자료출처: **네임작**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 4-3] 증평송산 A-5BL 단지 조감도 및 배치도

4-4. 청주동남 A-3BL [부록 표 1-1] no27

[부록 표 4-4] 청주동남 A-3BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	청주동남 A-3BL										단 지 명				청주동남 LH 3단지																			
준공시기	2022.05										입주시기				2022.08																			
위 치	충북 청주시 상당구 호미로 60																																	
공급유형	통공임		영구				국민				행복				분양				10년임대															
							●																계											
공급세대							1,299																1,299											
(주거약자용 주택)							中 40																中 40											
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84									
										●			●					●																

단위세대 평면		
	29㎡(A, B)	37㎡(A, B)
		
	46㎡(A, B)	

자료출처 :  평택+, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처 : **NAI** **정막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 4-4] 청주동남 A-3BL 단지 조감도 및 배치도

## 5 공공임대 행복주택

### 5-1. 평택고덕 A-6BL [부록 표 1-1] no09

[부록 표 5-1] 평택고덕 A-6BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	평택고덕 A-6BL						단 지 명			평택고덕 LH 2단지															
준공시기	2022.05						입주시기			2022.08															
위 치	경기 평택시 고덕국제대로 232																								
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대		계												
							●																		
공급세대 (주거약자용 주택)							1,600 中 128						1,600 中 128												
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
		●		●				●				●													

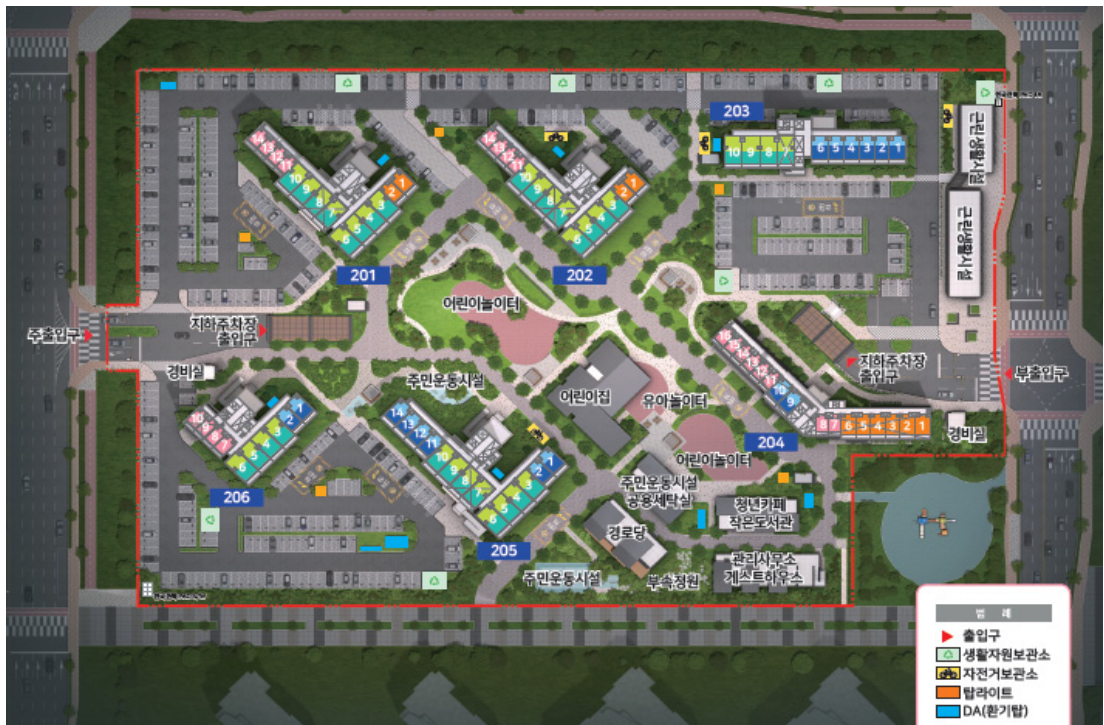
단위세대 평면		
	16㎡	21㎡
		
	26㎡ (A, B)	36㎡ (A, B)

자료출처 : , 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처 : **NI 정막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 5-1] 평택고덕 A-6BL 단지 조감도 및 배치도

## 5-2. 파주교하 A-16BL [부록 표 1-1] no10

[부록 표 5-2] 파주교하 A-16BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	파주교하 A-16BL				단 지 명				노을빛마을 16단지																			
준공시기	2022.11				입주시기				2022.12																			
위 치	경기 파주시 노을빛로 41																											
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대				계			
													●															
공급세대													320												320			
(주거약자용 주택)													中 34												中 34			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
				●				●				●				●												

단위세대 평면			
	21㎡(A)	26㎡(A)	26㎡(B)
			
	36㎡(A, B)	44㎡(A)	

자료출처: , 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **NI** **정막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 5-2] 파주교하 A-16BL 단지 조감도 및 배치도



### 5-3. 서울수서역세권 A-1BL [부록 표 1-1] no11

[부록 표 5-3] 서울수서역세권 A-1BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	서울수서역세권 A-1BL								단 지 명				LH 수서 1단지												
준공시기	2022.12								입주시기				2023.02												
위 치	서울 강남구 밤고개로 165																								
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대														
							●								계										
공급세대							830						830												
(주거약자용 주택)							中 84						中 84												
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
	●							●				●				●									

단위세대 평면			
	14㎡(A)	26㎡(A, B)	36㎡(A)
			
	36㎡(B)	44㎡(A)	

자료출처: **내팜+**, 해당단지 홍보 팸플릿



조감도



배치도

자료출처: **NAI** **점막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 5-3] 서울수서역세권 A-1BL 단지 조감도 및 배치도

## 5-4. 전주1산단 [부록 표 1-1] no28

[부록 표 5-4] 전주1산단 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	전주1산단				단 지 명				전주팔복 LH 아파트																	
준공시기	2022.06				입주시기				2022.10																	
위 치	전북 전주시 덕진구 팔괴정로 168																									
공급유형	통공임		영구				국민				행복				분양				10년임대							
											●															
공급세대											601												계			
(주거약자용 주택)											中 33												中 33			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84	
	●							●				●					●									

단위세대 평면		
	14㎡(A)	26㎡(A, B)
		
	36㎡(A, B)	44㎡(A)

자료출처 : **내팜**, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **NI 팜막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 5-4] 전주1산단 단지 조감도 및 배치도

## 5-5. 아산탕정 2A-14BL [부록 표 1-1] no29

[부록 표 5-5] 아산탕정 2A-14BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	아산탕정 2A-14BL				단 지 명				아산탕정 LH 14단지																
준공시기	2022.06				입주시기				2022.09																
위 치	충남 아산시 배방읍 동방로 131																								
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대														
							●																		
공급세대							1,139						1,139												
(주거약자용 주택)							中 60						中 60												
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
				●				●				●				●									

단위세대 평면																								
	21㎡(A, A-1)												26㎡(A, A-1)											
																								
	36㎡(A, B))												44㎡(A,B)											

자료출처: , 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처 : **네임작**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 5-5] 아산탕정 2A-14BL 단지 조감도 및 배치도

## 6 공공임대 국민임대주택+영구임대주택

### 6-1. 시흥장현 A-6BL [부록 표 1-1] no02

[부록 표 6-1] 시흥장현 A-6BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	시흥장현 A-6BL				단 지 명		시흥장현 LH 23단지																		
준공시기	2022.07				입주시기		2022.10																		
위 치	경기 시흥시 장현장곡로 68																								
공급유형	통공임	영구		국민		행복		분양		10년임대															
		●		●																					
공급세대 (주거약자용 주택)			350 中 80		708 中 18						1,058 中 98														
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
								●		●			●					●							

단위세대 평면			
	26㎡_영구	29㎡(A)_국민	29㎡(B)_국민
			
	37㎡_국민	46㎡_국민	

자료출처: **내 평막+** 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **NI** **정막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 6-1] 시흥장현 A-6BL 단지 조감도 및 배치도



## 6-2. 인천검단 AA-5BL [부록 표 1-1] no03

[부록 표 6-2] 인천검단 AA-5BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	인천검단 AA-5BL						단 지 명				인천검단 LH 13단지																					
준공시기	2022.09						입주시기				2022.11																					
위 치	인천 서구 서로3로 49																															
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대												계									
			●		●																											
공급세대			250		750																		1,000									
(주거약자용 주택)			中 52		中 28																		中 80									
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84							
								●		●			●					●														

단위세대 평면			
	26㎡_영구	29㎡ (A, B)_국민	37㎡ (A, C)_국민
			
	46㎡ (A)_국민	46㎡ (B)_국민	

자료출처 :  팜플릿, 해당단지 홍보 팜플릿



조감도



배치도

자료출처: **NI** **점막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 6-2] 인천검단 AA-5BL 단지 조감도 및 배치도

### 6-3. 부산장안 A-1BL [부록 표 1-1] no21

[부록 표 6-3] 부산장안 A-1BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	부산장안 A-1BL						단 지 명				부산장안 LH 1단지															
준공시기	2022.07						입주시기				2022.10															
위 치	부산 기장군 장안읍 신좌천로 7																									
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대															
			●		●																					
공급세대			96		332								계													
(주거약자용 주택)			中 24										中 24													
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84	
								●		●			●					●								

단위세대 평면		
	26㎡_영구	29㎡_국민
		
	37㎡_국민	46㎡_국민

자료출처 :  평민+, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도


자료출처: **네임작**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 6-3] 부산장안 A-1BL 단지 조감도 및 배치도

6-4. 도청이전신도시 RH10-2BL [부록 표 1-1] no22

[부록 표 6-4] 도청이전신도시 RH10-2BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	도청이전신도시 RH10-2BL										단 지 명				한울마을 LH 2단지																					
준공시기	2022.07										입주시기				2022.10																					
위 치	충남 홍성군 홍북읍 신경리 1372																																			
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대				계											
					●				●																1,196											
공급세대 (주거약자용 주택)					200				996																1,196											
					中 24				中 62																中 86											
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84											
								●		●			●					●																		

단위세대 평면		
	26㎡_영구	29㎡_국민
		
	37㎡(A,B)_국민	46㎡_국민

자료출처 : 내·팜+ , 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

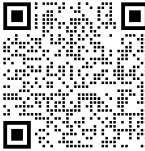
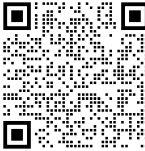
자료출처: **내 집 앞+**, 해당단지 홍보 팸플릿



[부록 그림 6-4] 도청이전신도시 RH10-2BL 단지 조감도 및 배치도

## 7 공공임대 국민임대주택+행복주택

### 7-1. 광명너부대 [부록 표 1-1] no12

[부록 표 7-1] 광명너부대 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	광명너부대		단 지 명		광명너부대 국민임대아파트																				
준공시기	2022.09		입주시기		2023.01																				
위 치	경기 광명시 오리로 1047번지 1																								
공급유형	통공임	영구	국민	행복	분양	10년임대																			
공급세대			●	●			계																		
(주거약자용 주택)			70	(170)			70																		
				(추후공급)			中 0																		
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
		●		●				●					●			●									

단위세대 평면			행복주택 (추후공급)
	26㎡(A)_국민	37㎡(A)_국민	16㎡(A)_행복
	행복주택 (추후공급)	행복주택 (추후공급)	행복주택 (추후공급)
	21㎡(A) 행복	26㎡(B) 행복	44㎡(A) 행복

자료출처: LH 평택+, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **네임작업**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 7-1] 광명너부대 단지 조감도 및 배치도

## 7-2. 이천중리 A-1BL [부록 표 1-1] no13

[부록 표 7-2] 이천중리 A-1BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	이천중리 A-1BL				단 지 명				이천중리 A-1 공공임대																			
준공시기	2023.03				입주시기				2023.06																			
위 치	경기 이천시 증일동 95-1																											
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대				계			
									●				●															
공급세대									258				400												658			
(주거약자용 주택)									中 31				中 36												中 67			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
				●				●				●	●				●	●										

단위세대 평면			
	21㎡ (A, B)_행복	26㎡ (A, A1)_행복	36㎡ (A, A1)_행복
			
	44㎡ (A, A1)(B, B1)_행복	37㎡_국민	46㎡_국민

자료출처: **내팜**, 해당단지 홍보 팸플릿








자료출처: **내침막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 7-2] 이천중리 A-1BL 단지 조감도 및 배치도

### 7-3. 대구도남 A-1BL [부록 표 1-1] no30

[부록 표 7-3] 대구도남 A-1BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	대구도남 A-1BL								단 지 명				대구도남 LH 1단지																			
준공시기	2022.07								입주시기				2022.10																			
위 치	대구 북구 도남길 96																															
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대				<div>계</div>							
									●				●																			
공급세대									258				562												820							
(주거약자용 주택)									中 10				中 36												中 46							
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84							
				●				●		●						●	●															

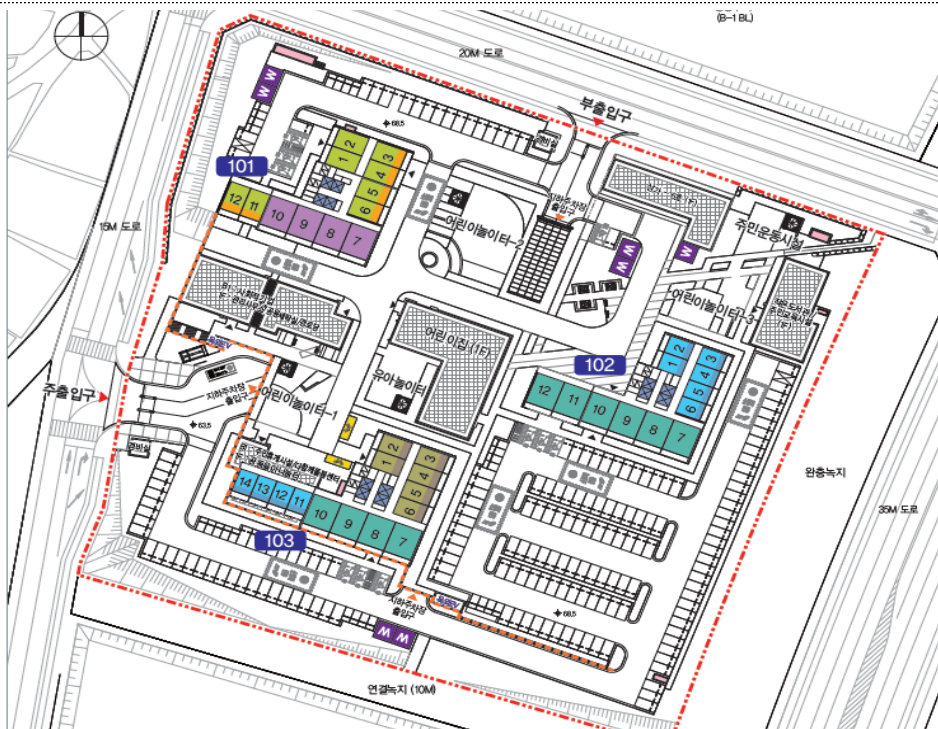
단위세대 평면			
	21㎡(A, B)_행복	26㎡(A, B)_행복	44㎡_행복
			
	29㎡(A, B)_국민	43㎡(A)_국민	

자료출처 :  팜플릿, 해당단지 홍보 팜플릿





조감도



배치도

자료출처: **네임작**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 7-3] 대구도남 A-1BL 단지 조감도 및 배치도

## 7-4. 대구도남 A-2BL [부록 표 1-1] no31

[부록 표 7-4] 대구도남 A-2BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	대구도남 A-2BL								단 지 명				대구도남 LH 2단지															
준공시기	2022.12								입주시기				2023.04															
위 치	대구 북구 도남중앙로 22길 10																											
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대							
									●				●												계			
공급세대 (주거약자용 주택)									800				400												1,200			
									中 34				中 34												中 68			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
		●						●		●			●			●		●										

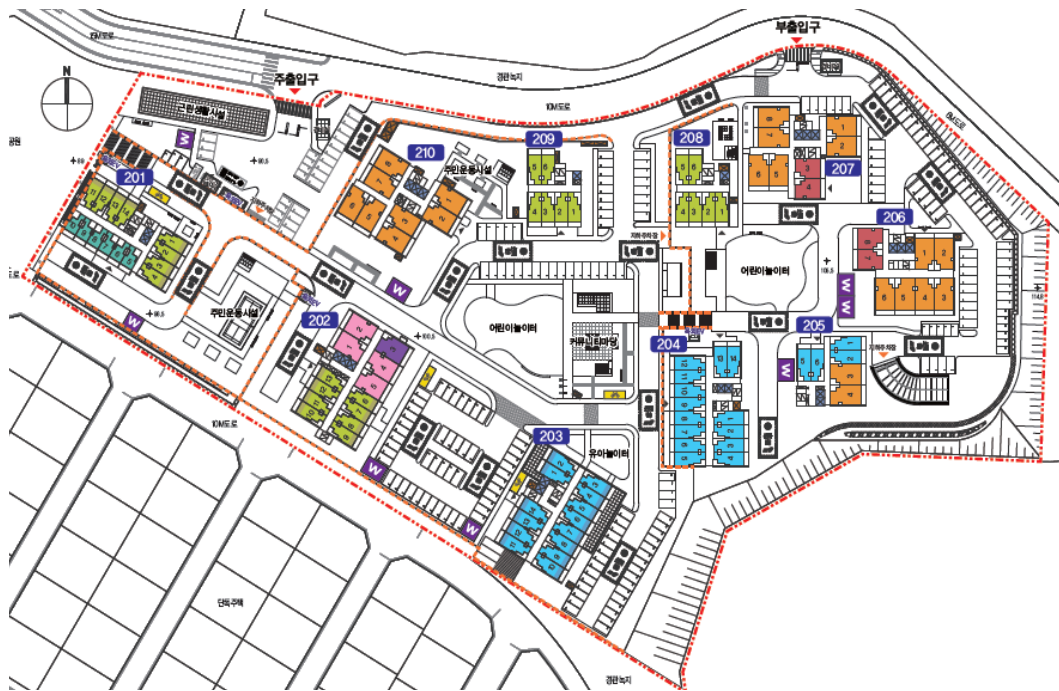
단위세대 평면			
	16㎡(A)_행복	26㎡(A, B)_행복	44㎡(B)_행복
단위세대 평면			
	29㎡(A, B)_국민	37㎡(A)_국민	46㎡(A)_국민

자료출처: , 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **네 집막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 7-4] 대구도남 A-2BL 단지 조감도 및 배치도

## 8 공공임대 행복주택+영구임대주택

### 8-1. 파주운정3 A-34BL [부록 표 1-1] no 04

[부록 표 8-1] 파주운정3 A-34BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	파주운정3 A-34BL								단 지 명				초롱꽃마을 3단지															
준공시기	2022.05								입주시기				2022.09															
위 치	경기 파주시 초롱꽃로 17																											
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대										계							
			●				●																					
공급세대 (주거약자용 주택)			241				1,207														1,448							
			中 122																		中 122							
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
							●	●										●										

단위세대 평면		
	24㎡_행복	26㎡_행복
		
	46㎡_행복	26㎡(A, B)_영구

자료출처: LH 평택+, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처 : **네임팩트**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 8-1] 파주운정3 A-34BL 단지 조감도 및 배치도

8-2. 김포마송 B-3BL [부록 표 1-1] no05

[부록 표 8-2] 김포마송 B-3BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	김포마송 B-3BL								단 지 명				김포마송 LH 6단지																	
준공시기	2022.10								입주시기				2022.10																	
위 치	경기 김포시 동진읍 마송리 570																													
공급유형	통공임		영구				국민				행복				분양				10년임대				<div>계</div>							
			●								●																			
공급세대			48								450												498							
(주거약자용 주택)											中 45												中 45							
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84					
				●				●				●						●												

단위세대 평면		
	21㎡ (A, B)_행복	36㎡ (A, B)_행복
		
	46㎡ (A, B)_행복	26㎡ 영구

자료출처 : LH **팜악+**, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도



자료출처: **네임작**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 8-2] 김포마송 B-3BL 단지 조감도 및 배치도

### 8-3. 서울반동3 [부록 표 1-1] no 06

[부록 표 8-3] 서울반동3 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	서울반동3				단 지 명				서울반동3 행복주택																
준공시기	2022.12				입주시기				2023.04																
위 치	서울 강북구 오현로 208																								
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대														
			●				●																		
공급세대			100				168						계												
(주거약자용 주택)													268												
													中 0												
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
		●		●				●								●									

단위세대 평면		
	16㎡_행복	21㎡_행복
		
	44㎡_행복	26㎡_영구

자료출처 : LH **팜악+**, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: LH **점막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 8-3] 서울반동3 단지 조감도 및 배치도

## 8-4. 장항성주 [부록 표 1-1] no23

[부록 표 8-4] 장항성주 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	장항성주							단 지 명				장항성주 LH 천년나무아파트																							
준공시기	2022.07							입주시기				2022.10																							
위 치	충남 서천군 장항읍 성주리 241-17																																		
공급유형	통공임			영구				국민				행복				분양				10년임대															
				●								●																							
공급세대				10								90												계											
(주거약자용 주택)												中 6												中 6											
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84										
		●					●	●				●																							

단위세대 평면		
	16㎡_행복	26㎡_행복
		
	36㎡_행복	24㎡_영구

자료출처 :  **평민+**, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **NI** **정막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 8-4] 장항성주 단지 조감도 및 배치도

## 9 공공임대 국민임대주택+행복주택+영구임대주택

### 9-1. 강진동성 [부록 표 1-1] no24

[부록 표 9-1] 강진동성 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	강진동성				단 지 명		강진동성 LH 1단지																		
준공시기	2022.07				입주시기		2022.10																		
위 치	전남 강진군 강진읍 동성리 231-1																								
공급유형	통공임	영구		국민		행복		분양		10년임대															
		●		●		●																			
공급세대 (주거약자용 주택)			40		70 中 8		40						150 中 8												
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
		●					●			●		●						●							

단위세대 평면			
	16㎡_행복	36㎡_행복	24㎡_영구
			
	29㎡ (A, B)_국민	46㎡_국민	

자료출처: **내팜**, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **내 집값+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 9-1] 강진동성 단지 조감도 및 배치도

## 9-2. 산청옥산 [부록 표 1-1] no25

[부록 표 9-2] 산청옥산 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	산청옥산				단 지 명				산청옥산 LH 아파트																			
준공시기	2022.09				입주시기				2022.12																			
위 치	경남 산청군 산청읍 꽃봉산로 39																											
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대		<div>계</div>															
			●		●		●																					
공급세대	20				100				30				150															
(주거약자용 주택)					中 8								中 8															
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
		●					●			●		●						●										

단위세대 평면			
	16㎡_행복	36㎡_행복	24㎡_영구
			
	29㎡(A,B)_국민	46㎡_국민	

자료출처 :  팜플릿, 해당단지 홍보 팜플릿





조감도



배치도

자료출처: **NI** **점막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 9-2] 산청옥산 단지 조감도 및 배치도

# 10 공공분양 공공분양

## 10-1. 파주운정3 A-16BL [부록 표 1-1] no14

[부록 표 10-1] 파주운정3 A-16BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	파주운정3 A-16BL										단 지 명				해링턴플레이스GTX운정													
준공시기	2023.08										입주시기				2023.12													
위 치	경기도 파주시 물향기1로 194																											
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대				<div>계</div>			
																	●											
공급세대 (주거약자용 주택)																	1,498								1,498 中 0			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
																								●	●	●		

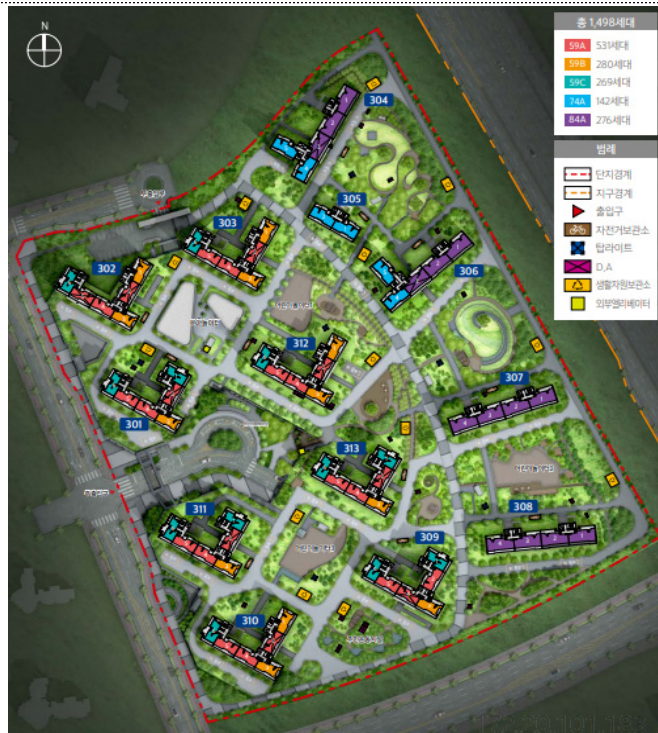
단위세대 평면		
	59㎡(A)	59㎡(B)
		
	59㎡(C)	74㎡(A)
		
	84㎡(A)	

자료출처:  해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: 내·청각+, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 10-1] 파주운정3 A-16BL 단지 조감도 및 배치도

[부록 표 1-1] no 32

[부록 표 10-2] 경산하양 A-6BL 단지 정보 및 단위세대 평면

[illegible]

	<p>59㎡ (A)</p>	<p>59㎡ (B)</p>
단위세대 평면	<p>59㎡ (C)</p>	<p>59㎡ (D)</p>

자료출처 : 네이버 블로그





조감도



배치도

자료출처 : 네이버 블로그

[부록 그림 10-2] 경산하양 A-6BL 단지 조감도 및 배치도

# 11 공공분양 공공분양+행복주택

## 11-1. 하남감일 A-7BL [부록 표 1-1] no 15

[부록 표 11-1] 하남감일 A-7BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	하남감일 A-7BL								단 지 명				감일 한라비발디 2차															
준공시기	2022.06								입주시기				2022.08															
위 치	경기 하남시 감일순환로 40																											
공급유형	통공임	영구				국민				행복				분양				10년임대										
										●				●														
공급세대 (주거약자용 주택)													170				340								510			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
																		●			●							

단위세대 평면		
	46㎡ (A)_행복/분양	46㎡ (B)_행복/분양
		
	55㎡ (A, A-1)_행복/분양	

자료출처: LH 평택+, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도


자료출처 : **NI 팜막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 11-1] 하남감일 A-7BL 단지 조감도 및 배치도

## 11-2. 화성동탄2 A-104BL [부록 표 1-1] no16

[부록 표 11-2] 화성동탄2 A-104BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	화성동탄2 A-104BL								단 지 명				동탄2 디에트르포레															
준공시기	2022.06								입주시기				2022.09															
위 치	경기 화성시 동탄산리천로2길 65																											
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대				계			
													●				●											
공급세대													390				781								1,171			
(주거약자용 주택)													中 32												中 32			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
																		●				●						

단위세대 평면		
	46㎡(A)_행복/분양	55㎡(A)_행복/분양
		
	55㎡(B)_행복/분양	

자료출처 : **내팜**, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **NAI** **팜막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 11-2] 화성동탄2 A-104BL 단지 조감도 및 배치도

### 11-3. 행복도시 4-2 M3BL [부록 표 1-1] no33

[부록 표 11-3] 행복도시 4-2 M3BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	행복도시 4-2 M3BL								단 지 명				새나루마을 10단지																			
준공시기	2022.05								입주시기				2022.08																			
위 치	세종시 시청대로 643																															
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대				<div>계</div>							
													●				●															
공급세대													199				398								597							
(주거약자용 주택)													中 10												中 10							
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84							
																						●										

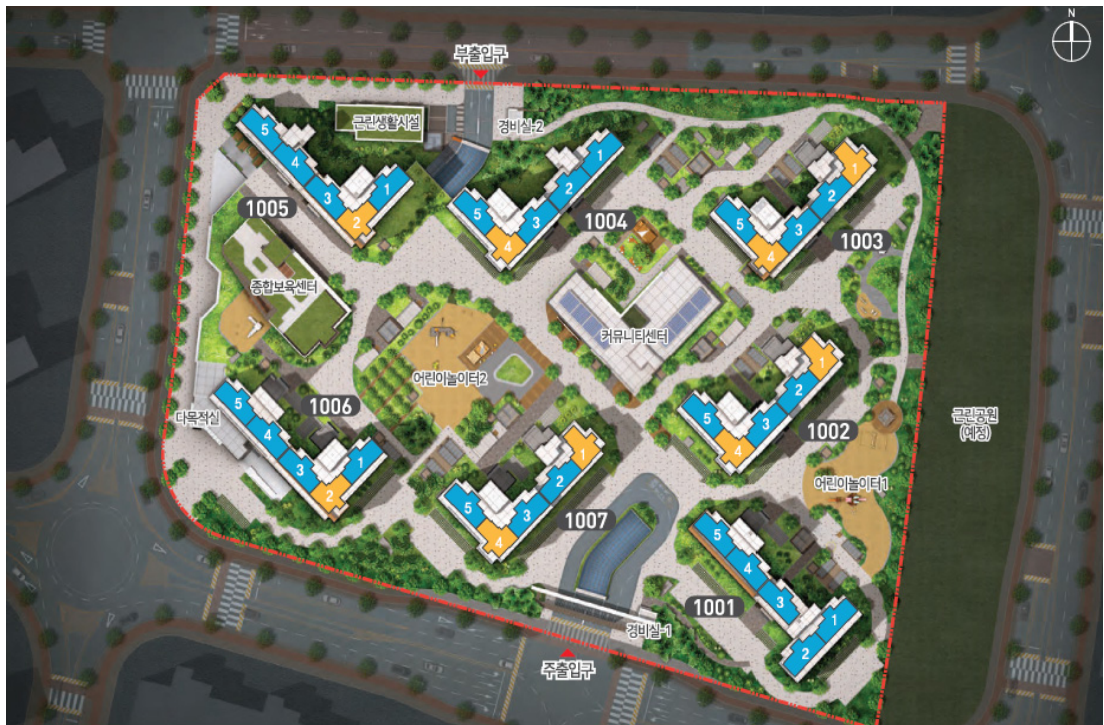
단위세대 평면		
	55m(A)_행복/분양	55m(B)_행복/분양

자료출처 : LH **팜막+**, 해당단지 홍보 팜플릿





조감도



배치도

자료출처: **NI 팜막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 11-3] 행복도시 4-2 M3BL 단지 조감도 및 배치도

## 11-4. 부산기장 A-2BL [부록 표 1-1] no 34

[부록 표 11-4] 부산기장 A-2BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	부산기장 A-2BL								단 지 명				기장 웨이브리즈															
준공시기	2022.06								입주시기				2022.08															
위 치	부산 기장군 기장을 대변로 43																											
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대				계			
													●				●											
공급세대													242				486								728			
(주거약자용 주택)													中 14												中 14			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
																						●	●					

단위세대 평면	 <p>55㎡(A)_행복/분양</p>	 <p>55㎡(B)_행복/분양</p>
	 <p>55㎡(C)_행복/분양</p>	 <p>59㎡(A)_행복/분양</p>
	 <p>59㎡(B)_행복/분양</p>	

자료출처 :  해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **NAI** **점막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 11-4] 부산기장 A-2BL 단지 조감도 및 배치도

## 12 공공분양 공공분양+행복주택+10년임대

### 12-1. 과천시식정보타운 S-7BL [부록 표 1-1] no17

[부록 표 12-1] 과천시식정보타운 S-7BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	과천시식정보타운 S-7BL												단 지 명				과천 그랑레브 데시앙											
준공시기	2023.04												입주시기				2023.06											
위 치	경기도 과천시 과천대로8길 68																											
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대				계			
													●				●				●							
공급세대													140				280				52				472			
(주거약자용 주택)													中 12												中 12			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
																					●				●			

단위세대 평면



55m(A)\_행복



55m(B)\_행복



55m(A)\_분양



55m(B)\_분양

자료출처: **내팜**, 해당단지 홍보 팸플릿

단위세대 평면		
	84㎡(A)_10년임대	84㎡(B)_10년임대
	84㎡(T)_10년임대	

자료출처 : **팜막+**, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처 : **팜막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 12-1] 과천시식정보타운 S-7BL 단지 조감도 및 배치도

# 13 공공분양 기타 2024 POE 조사단지

## 13-1. 아산탕정 2A-15(PC주택) [부록 표 1-1] no35









[부록 표 13-1] 아산탕정 2A-15(PC주택) 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	아산탕정 2A-15								단 지 명				아산탕정 LH 15단지																			
준공시기	2022.07								입주시기				2022.10																			
위 치	충남 아산시 배방읍 동방로 114																															
공급유형	통공임				영구				국민				행복				분양				10년임대											
					●				●																							
공급세대					360				1082																1,442							
(주거약자용 주택)					中 62				中 15																中 77							
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84							
								●					●					●														


단위세대 평면			
	26㎡(A)_영구/국민, 26㎡(E)_국민	26㎡(B)_영구, 26㎡(F)_국민	26㎡(C)_영구
			
	26㎡(H)_영구, 26㎡(AH)_국민	26㎡(E1)_국민	26㎡(G)_국민
			
	37㎡(A)_국민	37㎡(B, BH)_국민	

자료출처 :  팜막+, 해당단지 홍보 팸플릿











단위세대 평면		
	(상부층)	(상부층)
		
	(하부층)	(하부층)
	37m(D)_PC(1509동)_국민	37m(E)_국민
		
	(상부층)	(상부층)
		
	(하부층)	(하부층)
	37m(F)_국민	37m(G)_국민

자료출처: **내 집 값+**, 해당단지 홍보 팸플릿

단위세대 평면	 <p>(상부층)</p>	 <p>(상부층)</p>
	 <p>(하부층)</p>	 <p>(하부층)</p>
	37㎡( I )_국민	37㎡(H)_국민
		
	46㎡(A, AH, BH)_국민	46㎡(C)_국민
		
	46㎡(D)_국민	46㎡(E)_국민

자료출처 : , 해당단지 홍보 팸플릿

단위세대 평면		
	(상부층)	(상부층)
		
	(하부층)	(하부층)
	46㎡(F)_국민	46㎡(G)_국민
		
	(상부층)	(상부층)
		
	(하부층)	(하부층)
	46㎡(H)_국민	46㎡(I)_국민

자료출처 : **내 집 막+**, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도





자료출처: **NAI** **정막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 13-1] 아산탕정 2A-15(PC주택) 단지 조감도 및 배치도

## 13-2. 웅진백령(모듈러 주택) [부록 표 1-1] no 36

[부록 표 13-2] 웅진백령(모듈러 주택) 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	웅진백령			단 지 명		웅진백령 공공실버주택+웅진백령 행복마을																			
준공시기	2020.04			입주시기		2020.07																			
위 치	인천 웅진군 백령로 278번길 133-31																								
공급유형	통공임	영구	국민	행복	분양	10년임대																			
		●	●				계																		
공급세대		102	50				152																		
(주거약자용 주택)		中 79					中 79																		
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
								●			●				●										

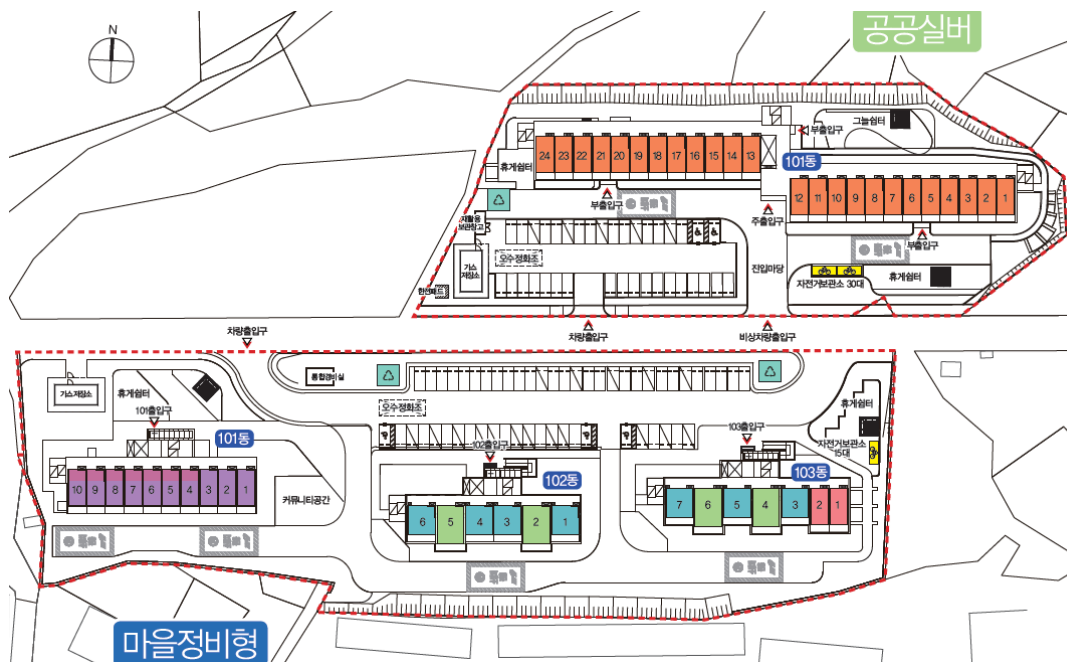
단위세대 평면		
	26㎡(A, B, C)_국민	33㎡_국민
		
	43㎡_국민	26㎡_영구

자료출처: LH **팜악+**, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: 내<sup>내</sup>침<sup>+</sup>막, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 13-2] 웅진백령(모듈러 주택) 단지 조감도 및 배치도

### 13-3. 성남여수 A-1(이주단지) [부록 표 1-1] no37

[부록 표 13-3] 성남여수 A-1(이주단지) 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	성남여수 A-1						단 지 명				성남여수 LH 1단지															
준공시기	2017.09						입주시기				2017.09															
위 치	경기도 성남시 중원구 둔촌대로 63번길 11																									
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대		계													
			●		●																					
공급세대 (주거약자용 주택)			124 中 18		534 中 18								658 中 36													
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84	
							●	●					●				●									

단위세대 평면																								
	24㎡(A, B)_영구												24㎡(C)_영구											
																								
	26㎡(A, B)_국민												37㎡(A, B)_국민											
													45㎡_국민											

자료출처 : , 해당단지 홍보 팸플릿



조감도



배치도

자료출처: **NAI** **팜막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 13-3] 성남여수 A-1(이주단지) 단지 조감도 및 배치도

# 14 공공분양 2022 LH 주택 POE 추적 조사단지

## 14-1. 완도군내 [부록 표 1-1] no 38

[부록 표 14-1] 완도군내 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	완도군내				단 지 명		완도군내 LH 1단지																		
준공시기	2020.03				입주시기		2020.05																		
위 치	전남 완도군 완도읍 중앙길 79																								
공급유형	통공임	영구		국민		행복		분양				10년임대													
		●		●													계								
공급세대 (주거약자용 주택)			90		320										410										
					中 24										中 24										
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
						●		●				●						●							

단위세대 평면			
	23㎡_영구	26㎡(A)_국민	26㎡(B)_국민
			
	36㎡_국민	46㎡_국민	

자료출처: LH 평면+, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **내 집막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 14-1] 완도군내 단지 조감도 및 배치도



## 14-2. 창원가포 A-1BL [부록 표 1-1] no 39

[부록 표 14-2] 창원가포 A-1BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	창원가포 A-1BL				단 지 명		창원가포 LH 1단지																		
준공시기	2020.09				입주시기		2020.11																		
위 치	경남 창원시 마산합포구 가포본동5길 37																								
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대		<div>계</div>												
			●		●		●																		
공급세대			110		310		250						670												
(주거약자용 주택)			中 14		中 12		中 8						中 34												
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84
		●			●		●	●				●						●							

단위세대 평면			
	22㎡(A, B)_영구	24㎡(A, B)_국민	46㎡_국민
			
	16㎡_행복	26㎡(A, B)_행복	36㎡_행복

자료출처: **내팜+**, 해당단지 홍보 팸플릿



조감도



배치도

자료출처: **내정막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 14-2] 창원가포 A-1BL 단지 조감도 및 배치도

### 14-3. 하남감일 A-3BL [부록 표 1-1] no40

[부록 표 14-3] 하남감일 A-3BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	하남감일 A-3BL				단 지 명		감일 스위트시티 8단지																					
준공시기	2020.08				입주시기		2020.09																					
위 치	경기 하남시 감일순환로 95																											
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대																	
			●		●																							
공급세대			475		613								계															
(주거약자용 주택)			中 59		中 29								1,088															
													中 88															
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
					●				●	●			●					●										

단위세대 평면			
	22㎡(A,B)_영구	27㎡(A,B)_영구	29㎡(A,B,C)_국민
			
	37㎡(A,C)_국민	46㎡(C)_국민	

자료출처:  팜믹+, 해당단지 홍보 팜플릿





조감도





배치도



자료출처: **NAI** **점막+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 14-3] 하남감일 A-3BL 단지 조감도 및 배치도

#### 14-4. 광주첨단 H-1BL [부록 표 1-1] no41

[부록 표 14-4] 광주첨단 H-1BL 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	광주첨단 H-1BL										단 지 명				광주첨단 LH 1단지											
준공시기	2020.02										입주시기				2020.02											
위 치	광주 광산구 첨단중앙로 152단지 6-8																									
공급유형	통공임		영구				국민				행복				분양				10년임대							
											●															
공급세대											100												계			
(주거약자용 주택)											中 5												中 5			
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84	
				●										●												

단위세대 평면		
	21(A,B)㎡	39㎡

자료출처 : **내팜**, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **NAI 평택+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 14-4] 광주첨단 H-1BL 단지 조감도 및 배치도

## 14-5. 대전상서 [부록 표 1-1] no.42

[부록 표 14-5] 대전상서 단지 정보 및 단위세대 평면

사업지구명	대전상서				단 지 명				대전상서 행복주택																			
준공시기	2020.10				입주시기				2020.11																			
위 치	대전 대덕구 새말3길 41																											
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대																	
							●																					
공급세대							296						계															
(주거약자용 주택)							296						296															
							中 15						中 15															
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
		●						●				●																

단위세대 평면		
	16㎡(A)	26㎡(A)
		
	26㎡(B)	36㎡(A)

자료출처 :  **주택**, 해당단지 홍보 팸플릿





조감도



배치도

자료출처: **네임작**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 14-5] 대전상서 단지 조감도 및 배치도

## 14-6. 천안두정 [부록 표 1-1] no43

[부록 표 14-6] 천안두정 단지 정보 및 단위세대 평면

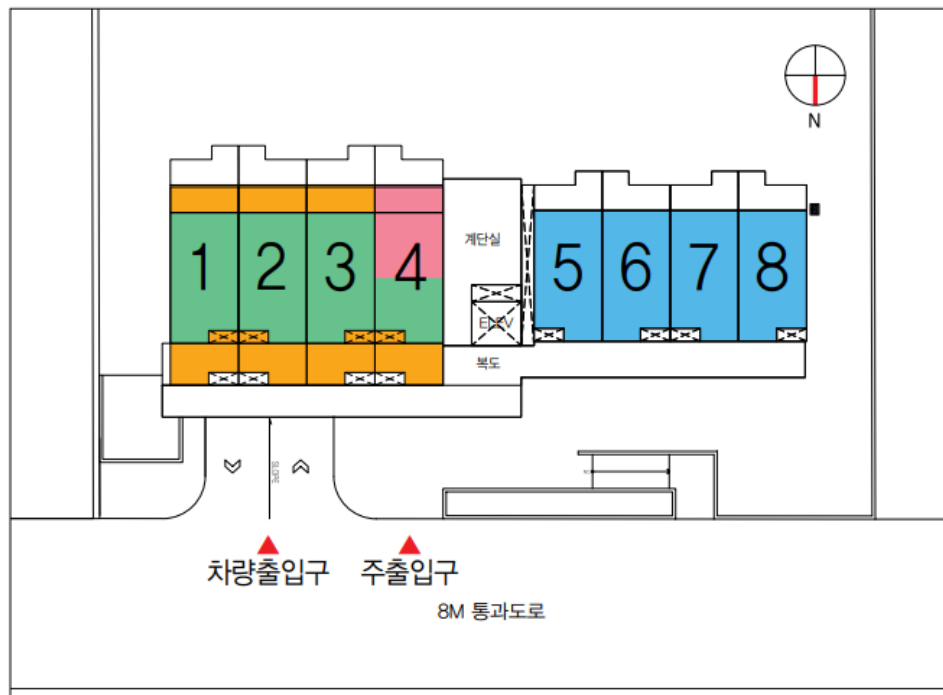
사업지구명	천안두정				단 지 명				천안두정 행복주택																			
준공시기	2019.04				입주시기				2019.10																			
위 치	충남 천안시 서북구 오성1길 12-10																											
공급유형	통공임		영구		국민		행복		분양		10년임대																	
							●																					
공급세대							40						계															
(주거약자용 주택)							中 2						40 中 2															
공급면적 (㎡)	14	16	18	21	22	23	24	26	27	29	33	36	37	39	43	44	45	46	51	54	55	56	59	74	84			
		●						●																				

단위세대 평면		
	16㎡(A)	16㎡(B)
		
	26㎡(A, B)	

자료출처 : , 해당단지 홍보 팸플릿



조감도



배치도

자료출처: **내 집+**, 해당단지 홍보 팸플릿

[부록 그림 14-6] 천안두정 단지 조감도 및 배치도