실용과제 연구관리 2025-048

소형 건설임대주택 소프트 세대통합 방안 연구

- 충남권역을 대상으로 -

Strategies for Merging Adjacent Public Housing Units: Enhancing Space through Integration

박지영 정소이 우수진 이삼수 이효진

LHRI-P
Land Housing Research Institute Practical

LH 토지주택연구원

연구관리 2025-048

소형 건설임대주택 소프트 세대통합 방안 연구
- 충남권역을 대상으로 -

지 은 이	박지영, 정소이, 우수진, 이삼수, 이효진
발 행 인	정창무
발 행 처	한국토지주택공사 토지주택연구원
주 소	(34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99
홈페이지	http://lhri.lh.or.kr

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

연구관리 2025-048

소형 건설임대주택 소프트 세대통합 방안 연구

- 충남권역을 대상으로 -

Strategies for Merging Adjacent Public Housing Units :
Enhancing Space through Integration

박지영·정소이·우수진·이삼수·이효진

LH 토지주택연구원

참여 연구진

연구책임

박지영 LH 토지주택연구원 선임연구위원

연구진

정소이 LH 토지주택연구원 연구위원
우수진 LH 토지주택연구원 전임연구원
이삼수 대전충남지역본부 주거복지사업처 차장
이효진 대전충남지역본부 주거복지사업처 과장

연구심의위원(가나다순)

이영은 LH 토지주택연구원 선임연구위원 (위원장)
강지연 SH 도시연구원 수석연구원
권혁삼 LH 토지주택연구원 주택주거연구실 팀장
김경진 LH 대전충남지역본부 주거복지사업처 처장
김영훈 대진대학교 교수
김수진 ㈜해마종합건축사사무소 본부장
이상일 LH 인천지역본부 청라영종사업본부 본부장

설계자문

이정우 SmDLN건축사사무소 소장
김준영 SmDLN건축사사무소 실장
김경훈 디자인그룹공장 대표
지관미 디자인그룹공장 이사

현장지원

배두희 아산탕정5단지 관리소장
권지영 내포시현1단지 관리소장
이상욱 석문천년나무4단지 관리소장
신철이 동탄2LH행복주택28단지 관리소장

부분 위탁연구용역 수행기관

㈜코어마인드 건설임대 소형평형 소프트 세대통합 모델 선호도 FGI 조사
㈜인디라인 소프트 세대통합 모델 단위세대 도면 작성

소형 건설임대주택 소프트 세대통합 방안 연구
- 충남권역을 대상으로 -

박지영 선임연구위원 (연구책임) | 정소이 연구위원 | 우수진 연구원 | 이삼수 차장 | 이효진 과장

■ **수요와 공급의 불일치에 의한 초소형 평형의 구조적 공급 과잉으로 건설임대주택의 장기공가 문제가 심화되고 있으며, 특히 충남권역에서 심각한 수준에 이르러 해결이 시급함**

- 과소 평형 문제의 대안으로 제시된 기존의 하드 세대통합 방식은 과도한 사업비, 긴 공사기간, 다수의 민원 발생 등 명확한 한계로 인해 사업 확대가 어려운 실정임
- 이에 기존 방식의 한계를 극복하기 위해 최소한의 공사로 비용과 시간을 절감하며 미래 수요 변화에 유연하게 대응할 수 있는 새로운 방식의 필요성이 제기됨

■ **본 연구에서는 충남권역의 장기공가 초소형 주택을 대상으로, 인접한 두 개의 세대를 최소한의 공사를 통해 연결하여 하나의 세대처럼 공급하는 방식인 '소프트 세대통합' 모델을 개발하고 구체적인 공급 방안을 제안하는 것을 목적으로 함**

❶ 전국 공가 현황과 충남권역 공가 문제 심층 분석과 기존 공가 해소 대책의 한계를 제시

❷ 물리적(Hard) 세대통합과 소프트(Soft) 세대통합 사례를 통해 새로운 대안을 위한 시사점 도출

❸ 충남권역의 대표지구 입주민을 대상으로 심층 그룹 인터뷰(FGI)를 통해 수요 검증

❹ 소프트 세대통합 모델 개발과 경제성 및 실행 가능성 분석과 정책 제언

CONTENTS

❶ 공공임대주택 공가 현황과 과제
❷ 국내외 세대통합 공급 사례와 한계
❸ 소프트 세대통합 모델의 수요자 인식
❹ 소프트 세대통합 모델과 공급 방안

임대주택 공가 # 충남권역 # 세대통합 # 사업모델

1 공공임대주택 공가 현황과 과제

- 최근 5년간 건설임대의 장기공가율은 지속적으로 증가, 수도권(3.5%)보다 지방권(6.5%)이 2배 더 심각한 상황임
- 수요가 부족한 상품 가치를 직접적으로 개선할 수 있는 세대통합과 같은 공급 측면의 해결책 마련이 시급함

■ 전국 공가 현황 및 특징

○ 최근 5년간 건설임대주택의 6개월 이상 장기공가율은 지속적으로 증가하는 추세이며, 수도권(3.5%)보다 지방권(6.5%)의 공가 문제가 약 2배 더 심각한 상황임

○ 공급 유형별로는 영구임대(9.3%)와 행복주택(9.0%)의 공가율이 높으며, 특히 공급 면적 30㎡ 이하의 소형 평형에서 공가율이 현저히 높게 나타나 '과소 평형'이 공가 문제의 핵심 원인임을 확인함

■ 충남권역 공가 문제 심층 분석

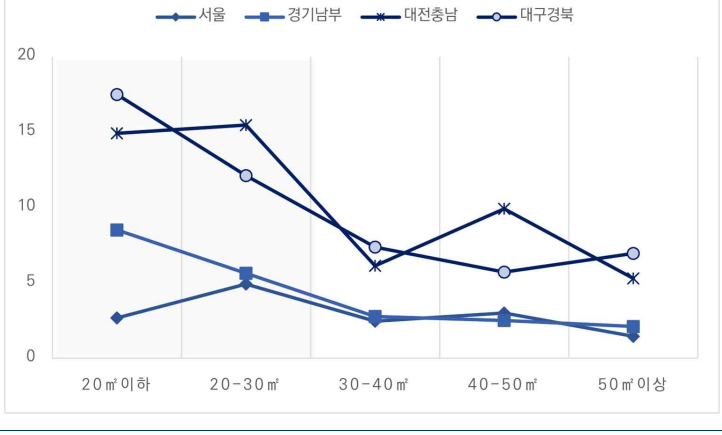
○ 연구 대상지인 대전·충남권역의 공가율(9.4%)은 전국 평균(5.0%)의 약 2배 수준으로 매우 심각하며, 특히 충남 지역은 행복주택의 대량 미임대로 인해 문제가 더욱 두드러짐

○ 당진 석문산단(영구), 내포신도시(국민), 아산 탕정(행복) 등 주요 공가 지구를 분석한 결과, 각 지역의 산업 기반 침체, 신도시 인프라 미성숙 등 입지적 요인과 더불어 '과소 평형'이 공통적인 공가 발생 원인으로 작용하고 있음

■ 기존 공가 해소 대책의 한계

○ 현재의 공가 해소 대책은 소득·자산 기준을 완화하는 등 '입주 자격 완화'에 집중되어 있어, 추가 수요자를 찾는 행정적 접근에 머물러 있음

○ 이러한 방식은 수요가 부족한 '상품(주택)' 자체의 근본적인 경쟁력을 높이지 못하므로, 상품 가치를 직접적으로 개선할 수 있는 세대통합과 같은 공급 측면의 해결책 마련이 시급함



[그림] 수도권 지방권 대표지역의 건설임대 면적별 공가율

2 국내외 세대통합 공급 사례와 한계

- 고비용·고난이도의 하드 세대통합 방식의 한계를 극복하고 공가 문제에 신속하게 대응하기 위해서는 저비용의 소프트 세대통합 모델 도입이 필수적임
- 두 세대의 독립된 기능을 유지하는 '듀얼 기능'의 유연성을 활용하여 재택근무, 세대 분리 등 다양한 수요에 맞춘 공간 가치를 부여하고, 필요시 다시 두 세대로 쉽게 분리할 수 있는 '가역성'을 확보하여 유연하게 대응

■ 국내 물리적(Hard) 세대통합 사례 분석

○ 노후 영구임대 리모델링 사업 및 행복주택 세대통합 시범사업은 면적 확대에 대한 시장의 높은 수요를 실증적으로 확인하는 성과가 있었음

○ 하지만 세대 간 비내력벽 철거, 주방·욕실 설비 통합 등 광범위한 공사가 수반되어 세대 당 약 6,700만 원의 높은 공사비가 소요되었으며, 공사 기간 장기화 및 소음·분진으로 인한 민원 발생 등 사업 추진에 상당한 부담이 따르는 한계가 명확함

■ 해외 소프트(Soft) 세대통합 사례 분석

○ 일본 오사카주택공급공사의 '니코이치(ニコイチ)' 사업은 최소한의 비용으로 인접한 두 세대를 '발코니를 통해 연결'하는 대표적인 소프트 세대통합 사례임

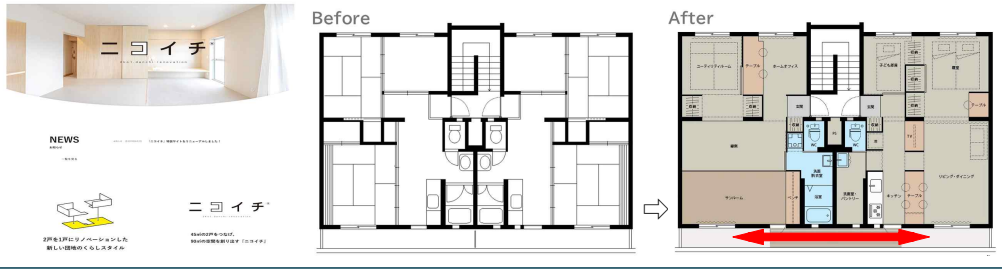
○ 기존 세대의 구조와 설비를 대부분 유지하여 공사비를 획기적으로 절감했으며, 필요시 다시 두 세대로 쉽게 분리할 수 있는 '가역성'을 확보하여 시장 변화에 유연하게 대응할 수 있는 장점이 있음

○ 단순한 주택 개량을 넘어 DIY 작업 공간, 커뮤니티 공간 조성 등 지역 활성화 프로그램과 연계하여 침체된 단지에 새로운 활력을 불어넣는 사회적 가치를 창출함

■ 세대통합 공급을 위한 시사점

○ 고비용·고난이도의 하드 통합 방식의 한계를 극복하고 공가 문제에 신속하게 대응하기 위해서는 저비용의 소프트 세대통합 모델 도입이 필수적임

○ 두 세대의 독립된 기능을 유지하는 '듀얼 기능'의 유연성을 활용하여 재택근무, 세대 분리 등 다양한 수요에 맞춘 공간 가치를 부여하고, 필요시 다시 두 세대로 쉽게 분리할 수 있는 '가역성'을 확보하여 유연하게 대응 필요



[그림] 소프트 세대통합 대표 사례 : 니코이치 (차야마다이 B단지)

3 소프트 세대통합 모델의 수요자 인식

- 행복, 국민, 영구 모든 유형의 거주자들이 현재 주거 공간의 '협소함', 특히 '수납공간 부족'에 대해 높은 불만을 가지고 있었으며, 이는 행복주택(16㎡) 거주자에게서 가장 강하게 나타남
- 두 배로 넓어지는 공간의 가치에 대한 대가로 임대료 인상을 수용할 의향이 매우 높게 나타남

■ 조사 개요

○ 충남권역의 대표적인 공가 지구인 아산탕정(행복), 내포신도시(국민), 당진석문산단(영구)의 실제 입주민을 대상으로 심층 그룹 인터뷰(FGI)를 실시하여 제안 모델의 수요를 검증함

■ 현 주거 만족도 및 공간 확장 수요

○ 행복, 국민, 영구 모든 유형의 거주자들이 현재 주거 공간의 '협소함', 특히 '수납공간 부족'에 대해 높은 불만을 가지고 있으며, 이는 행복주택(16㎡) 거주자에게서 가장 강하게 나타남

○ 공가 발생의 주요 원인으로 '과소 평형' 문제를 공통적으로 인식하고 있어, 면적 확대에 대한 잠재적 수요가 매우 높음을 실증적으로 확인함

■ 소프트 세대통합 모델 수용도 및 선호도

○ 벽을 허물지 않고 발코니를 통해 두 집을 연결하는 방식에 대해 '이웃집에 가는 느낌' 등과 같은 어색함에도 불구하고, 공간이 두 배로 넓어진다는 장점 때문에 전반적으로 높은 수용도를 보임

○ 추가 옵션으로는 의류 및 이불 등을 보관할 수 있는 '드레스룸'과 식료품 등을 정리할 수 있는 '팬트리' 등 수납공간에 대한 선호가 압도적으로 높았음

○ 현관문, 주방, 욕실의 유지 또는 철거 여부에 대해서는 주택 유형 및 가구 특성에 따라 선호가 갈려, 입주자가 선택할 수 있는 옵션 형태로 제공하는 것이 바람직함

■ 비용 지불 의사

○ 두 배로 넓어지는 공간의 가치에 대한 대가로 임대료 인상을 수용할 의향이 매우 높게 나타남

○ 주택 유형별로 영구임대는 1.3~1.5배, 국민임대와 행복주택은 1.5~2.0배 수준까지 추가 임대료를 지불할 의사가 있음을 밝혀, 제안 모델이 충분한 사업 타당성을 가짐을 확인함

[표] 소프트 세대통합 모델 거주 의향과 지불의사

구분	거주의향	최대 수용 가능한 임대료
영구임대		최대 150%까지 수용 가능
국민임대		150~200% 수용 가능
행복주택		150~200% 수용 가능

4 소프트 세대통합 모델과 공급 방안

- 기존 하드 세대통합 방식의 한계를 극복하기 위해 최소한의 공사를 통해 연결하여 하나의 세대처럼 공급하는 방식의 소프트 세대통합 모델을 저비용, 유연성, 멀티기능에 초점을 두고 개발
- 행복주택 소프트 세대통합 모델(32㎡=16㎡+16㎡)의 공사비는 기존 하드 세대통합 방식(약 6,700만 원)의 10% 미만에 불과하여 매우 높은 경제성을 확보함

■ 소프트 세대통합 모델 개발

○ 기존 하드 세대통합 방식의 한계를 극복하기 위해 최소한의 공사를 통해 연결하여 하나의 세대처럼 공급하는 방식의 소프트 세대통합 모델을 저비용, 유연성, 멀티기능에 초점을 두고 개발

○ 기본 유형은 공사비를 최소화한 '발코니이동형'과 거주 편의성을 높인 '벽간이동형'으로 구분하고, 수요 조사를 통해 선호가 높았던 수납공간 강화, 중문 설치 등을 선택 가능한 ±옵션으로 제안함

○ 주택 유형(행복/국민/영구) 및 주요 타겟(청년/신혼/고령자)의 특성을 고려한 맞춤형 평면 모델을 제시함

■ 경제성 및 실행 가능성 분석

○ 행복주택 소프트 세대통합 모델(32㎡=16㎡+16㎡)의 공사비는 기본형 기준 약 127~436만원, 풀옵션 적용 시 약 372~521만원 수준으로, 기존 하드 세대통합 방식(약 6,700만 원)의 10% 미만에 불과하여 매우 높은 경제성을 확보함

○ 법규 검토 결과, 발코니 및 세대 간 비내력벽 철거는 '공동주택관리법'상 행위허가 대상으로, 사업주체가 공가 세대의 동의권을 행사하여 절차 진행이 가능함

○ 소방안전 검토 결과, 발코니 통행 모델은 각 세대가 개별 방화구획을 유지하므로 추가적인 소방시설 설치 없이 현행 기준을 충족하며, 벽간 통행 모델은 통합된 하나의 세대로 간주하여 관련 기준을 적용

■ 사업 추진 방향 및 정책 제언

○ 사업 브랜드 '이음+플러스주택'을 공식화하고, 충남권역 등 공가 심화 지역을 대상으로 시범사업을 신속히 추진하여 사업 모델의 실효성을 검증하고 임대료 등 세부 조건을 정교화할 필요가 있음

○ 본 연구에서 제안한 '소프트 세대통합' 모델은 입주자격 완화 등 단기적 처방을 넘어, 시장에서 외면받는 초소형 평형의 '상품 가치' 자체를 높이는 공가 문제의 근본적인 해결책임

○ 미래 수요 변화 시 재분리가 가능한 '가역성'을 특징으로 하여, 공공임대주택을 시대의 요구에 따라 진화하는 '적응형 자산'으로 관리하는 새로운 패러다임을 제시함

[그림] 소프트 세대통합 기본 유형과 옵션

(1) [청년 1인] 기본형 + (A)발코니창고설치 + (B)중복가구철거

발코니통행

공사비	3,942천원

■ 발코니통행형 적용 예시(1)

■ 활용 방향

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

영역(1)	영역(2)
주거	운동 (홈트레이닝)

"다채로운 라이프 스타일을 반영한 주거"

주 생활공간과 멀티공간을 분리한 형태로
여가활동을 즐길 수 있는 다목적 공간으로 활용 가능하다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: A+B

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
3. **중복 주방가구 철거, 중복 책장 및 책상 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보

■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 발코니 공간의 중복된 세탁실을 발코니 창고로 활용하여 별도의 수납공간 제공
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 생활상의 불편함 (온도차이)과 이동 동선의 불편함

(2) [청년 1인] 기본형 + (B)중복가구철거 + (C)현관중문설치

벽간통행

공사비	4,788천원

■ 벽간통행형 적용 예시(2)

■ 활용 방향

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

영역(1)	영역(2)
거실 주방	침실

"넓은 거실과 침실로 여유롭고 쾌적한 주거"

넓은 거실과 안락한 침실을 갖춘 주거 공간으로,
여유롭고 쾌적한 환경을 제공한다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: B+C

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
3. **중복 주방가구 철거, 중복 책장 및 책상 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
4. **현관 중문 설치**
   외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하고 현관 중문을 설치하여 외부로부터 차단 및 완충공간의 기능

■ 단점

◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

[그림] 행복주택(16㎡+16㎡) 소프트 세대통합 활용 예시

LHRI Practical Report

차례

Ⅰ. 서 론 ····· 1

1. 연구 배경과 목적 ····· 1
2. 연구 범위와 방법 ····· 4
3. 연구의 틀과 주요 개념 ····· 6
4. 선행 연구와 차별성 ····· 9

Ⅱ. 공공임대주택 공가 현황과 과제 ····· 13

1. 건설임대 공가 현황 ····· 13
2. 건설임대 공가 발생 원인 ····· 18
3. 기존 공가해소 대책 평가 ····· 23
4. 소 결 ····· 25

Ⅲ. 세대통합 공급 사례와 한계 ····· 27

1. 검토 배경 ····· 27
2. 노후 영구임대 리모델링 사업 ····· 27
3. 행복주태 세대통합 시범사업 ····· 37
4. 해외 임대주택 세대통합 공급사례 ····· 41
5. 시사점 ····· 54

Ⅳ. 소프트 세대통합 모델 수요자 인식 ····· 57

1. 추진 배경 ····· 57
2. 조사 대상지 선정 ····· 58
3. 조사대상지 현황 분석 ····· 59
4. 소프트 세대통합 수요자 참여 심층 인터뷰 ····· 74
5. 소프트 세대통합 모델 방향 ····· 105

차례

Ⅴ. 소프트 세대통합 모델과 공급 방안 ····· 107
1. 개 요 ····· 107
2. 소프트 세대통합 모델 개념 및 기본 방향 ····· 108
3. 소프트 세대통합 모델 행위허가 및 소방안전 ····· 126
4. 소프트 세대통합 관련 주요 쟁점 ····· 142
5. 소프트 세대통합 사업 추진 방향 ····· 149
6. 정책 제언 ····· 155
Ⅵ. 결 론 ····· 157
1. 연구 성과 ····· 157
2. 연구의 한계 및 향후 과제 ····· 158
참고문헌 ····· 161
부록 1. 소프트 세대통합 모델 수요자 참여 심층 인터뷰 가이드라인 165
부록 2. 소프트 세대통합 모델 ····· 170
부록 3. 소프트 세대통합 모델 설계 도면 ····· 206
부록 4. 소프트 세대통합 모델 공사비 ····· 218

표차례

[표 1-1] 소프트 세대통합 모델 핵심특징 ····· 7
[표 1-2] 수도권과 지방권 신규공급 최소면적 기준변경 ····· 8
[표 1-3] 선행연구 및 연구내용 요약 ····· 9

[표 2-1] 최근 5년간 건설임대 6개월 이상 공가 현황 ····· 14
[표 2-2] 권역별 건설임대 6개월 이상 공가 현황 ····· 15
[표 2-3] 대전충남지역 공가현황 ····· 17
[표 2-4] 공가 발생 원인 ····· 18
[표 2-5] 공급 유형별 주요 미임대 원인 ····· 18
[표 2-6] 분석 대상지 선정 ····· 19
[표 2-7] 충남 주요지역의 공가 발생 원인 ····· 20
[표 2-8] 장기공공임대주택 비교 ····· 20
[표 2-9] 대표지역 건설임대 면적별 공가 현황 ····· 21
[표 2-10] 수도권과 지방권 신규공급 최소면적 기준변경 ····· 22
[표 2-11] 현행 통합공공임대주택 주력평면(8종) ····· 22
[표 2-12] 건설임대 공가해소를 위한 공급·운영제도 총괄표 ····· 23

[표 3-1] 노후 영구임대 리모델링 사업내용 ····· 28
[표 3-2] 노후 영구임대 리모델링 연차별 사업물량 ····· 29
[표 3-3] LH 대전판암 4단지 리모델링 사업개요 ····· 30
[표 3-4] 영구임대 세대통합 리모델링 철거계획 ····· 31
[표 3-5] 영구임대 세대통합 리모델링 공사전후 비교 ····· 32
[표 3-6] 하남 주공 1단지 ····· 34
[표 3-7] 행복주택 세대통합 시범사업 주요 개선사항 ····· 37

표차례

[표 3-8] 행복주택 세대통합 시범사업 산출공사비 ····· 38
[표 3-9] 행복주택 세대통합 시범사업 업무분장 ····· 38
[표 3-10] UR 임대주택 관리개시 연도별 스톡의 특징 ····· 41
[표 3-11] UR 임대주택 스톡 활용·재생 관련 사업 및 사례 ····· 42
[표 3-12] 타마다이라 단지 ····· 44
[표 3-13] 히바리가오카 단지 ····· 45
[표 3-14] 차야마다이 B단지 니코이치 사례 ····· 48
[표 3-15] North Ping Yuen ····· 52
[표 3-16] Quartier du luth ····· 53
[표 3-17] 하드 세대통합과 소프트 세대통합 비교 ····· 54

[표 4-1] 조사 대상지 선정 ····· 58
[표 4-2] 아산탕정5단지 반경 2km 이내 LH 공공임대주택 공급현황 ····· 60
[표 4-3] 아산탕정5단지 행복주택 단지현황 ····· 61
[표 4-4] 내포신도시 인구 현황 ····· 64
[표 4-5] 시현마을1단지 입지 및 주변 여건 분석 ····· 64
[표 4-6] 시현마을1단지 국민임대주택 단지현황 ····· 65
[표 4-7] 당진석문국가산업단지 현황 ····· 67
[표 4-8] 석문천년나무4단지 영구임대주택 단지현황 ····· 68
[표 4-9] 조사설계 ····· 74
[표 4-10] 조사 내용 ····· 75
[표 4-11] 조사수행 절차 ····· 75
[표 4-12] 인터뷰 대상자 프로파일 ····· 76
[표 4-13] '이상적 주거'에 대한 연상 내용 ····· 77

표차례

[표 4-14] 현재 주택에 대한 만족도 평가 - 영구임대 ····· 78
[표 4-15] 현재 주택에 대한 만족도 평가 - 국민임대 ····· 79
[표 4-16] 현재 주택에 대한 만족도 평가 – 행복주택 ····· 80
[표 4-17] 공가 발생 원인 인식 ····· 81
[표 4-18] 공가 발생에 따른 우려 ····· 83
[표 4-19] 소프트 세대통합 모델에 대한 자유연상 ····· 84
[표 4-20] 소프트세대통합모델 시안평가 - 영구임대 ····· 86
[표 4-21] 소프트세대통합모델 시안평가 - 국민임대 ····· 87
[표 4-22] 소프트세대통합모델 시안평가 - 행복주택 ····· 88
[표 4-23] 옵션별 평가-영구임대 ····· 89
[표 4-24] 옵션별 평가-국민임대 ····· 90
[표 4-25] 옵션별 평가-행복주택 ····· 92
[표 4-26] 기타의견-영구임대 ····· 93
[표 4-27] 기타의견-국민임대 ····· 94
[표 4-28] 기타의견-행복주택 ····· 95
[표 4-29] 소프트 세대통합 모델 거주 의향 ····· 96
[표 4-30] 세대통합에 따른 주거비 상승여부 수용도 ····· 98
[표 4-31] 소프트 세대통합 모델 시안 평가 결과 – 긍정 응답 내용 ····· 101
[표 4-32] 소프트 세대통합 모델 시안 옵션별 선호도 평가 ····· 101
[표 4-33] 소프트 세대통합 모델 시안 세대 내 시설물 철거 여부 평가 ····· 102
[표 4-34] 소프트 세대통합 모델 거주 의향 이유 – 긍정 응답 내용 ····· 102
[표 4-35] 소프트 세대통합모델 FGI 조사 결과 요약 ····· 103

표차례

[표 5-1] 소프트 세대통합 모델 핵심특징 ····· 109
[표 5-2] 소프트 세대통합 모델 유형 및 ±옵션 ····· 110
[표 5-3] 건설 공공임대주택 유형별 기본방향 ····· 111
[표 5-4] 행복주택 기본형과 옵션 ····· 112
[표 5-5] 행복주택 발코니통행 활용 예시 ····· 113
[표 5-6] 행복주택 벽간통행 활용 예시 ····· 114
[표 5-7] 국민임대 기본형과 옵션 ····· 115
[표 5-8] 국민임대 발코니통행 활용 예시 ····· 116
[표 5-9] 국민임대 벽간통행 활용 예시 ····· 117
[표 5-10] 영구임대 기본형과 옵션 ····· 118
[표 5-11] 영구임대 발코니통행 활용 예시 ····· 119
[표 5-12] 영구임대 벽간통행 활용 예시 ····· 120
[표 5-13] 동탄2 28단지 행복주택 세대통합 리모델링 시범사업 산출공사비 ····· 121
[표 5-14] 행복주택 16㎡+16㎡(32㎡) 소프트 세대통합 모델 공사비 ····· 122
[표 5-15] 국민임대 26㎡+26㎡(52㎡) 소프트 세대통합 모델 공사비 ····· 123
[표 5-16] 영구임대 26㎡+26㎡(52㎡) 소프트 세대통합 모델 공사비 ····· 124
[표 5-17] 행복주택 16㎡+16㎡(32㎡) 소프트 세대통합 모델 공사비 ····· 125
[표 5-18] 소프트 세대통합 모델의 공사내용 및 범위 ····· 126
[표 5-19] 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준 ····· 128
[표 5-20] 소방안전 검토를 위한 세대 개념 정의 ····· 136
[표 5-21] 소방안전 검토를 위한 세대 관계 법령 ····· 137
[표 5-22] 아파트 대피공간 설치 기준 ····· 139
[표 5-23] 소프트 세대통합 모델의 유형별 소방안전 검토 ····· 140

표차례

[표 5-24] 소프트 세대통합의 행위허가 및 설치기준 검토 종합 ····· 141
[표 5-25] 소프트 세대통합 공급 시 주요 쟁점 사항 ····· 142
[표 5-26] 소프트 세대통합 공급 시 기 투입된 재정 반환 여부 검토 ····· 143
[표 5-27] 소프트 세대통합 모델에 대한 유형별 임대료 지불의사 ····· 145
[표 5-28] 공공임대주택 유형별 임대조건 ····· 146
[표 5-29] 소프트 세대통합 모델 공사 범위 ····· 150
[표 5-30] 행복주택 16㎡+16㎡(32㎡) 소프트 세대통합 모델 공사비 ····· 151
[표 5-31] 이음+플러스주택 도입 시 기대효과 ····· 153
[표 5-32] 대전충남 소형 건설임대 소프트 세대통합 실행율과 공가율 변화 ····· 154

그림차례

[그림 1-1] 공공임대주택 전용면적별 6개월 이상 공가 현황 ····· 1
[그림 1-2] 연구흐름도 ····· 6
[그림 1-3] 소프트 세대통합 모델 개념도 ····· 7

[그림 2-1] 건설임대주택 재고 및 공가 현황 ····· 13
[그림 2-2] 공사전체 건설임대 공가 현황 ····· 14
[그림 2-3] 대전충남 건설임대 공가 현황 ····· 16
[그림 2-4] 충청남도 시군구별 공가 현황 ····· 19
[그림 2-5] 수도권 지방권 대표지역의 건설임대 면적별 공가율 ····· 21

[그림 3-1] 리모델링 (단일세대/세대통합) 사업내용 ····· 28
[그림 3-2] 행복주택 세대통합 시범사업 평면도 ····· 37
[그림 3-3] 행복주택 세대통합 시범사업 대상 세대 ····· 38
[그림 3-4] 하부세대 유무에 따른 욕실위치 ····· 39
[그림 3-5] 일본 오사카주택공급공사 세대통합 모델 니코이치 ····· 47

[그림 4-1] 아산탕정5단지 입지환경 및 조감도 ····· 59
[그림 4-2] 시현마을1단지 입지환경 및 조감도 ····· 63
[그림 4-3] 석문천년나무4단지 입지환경 및 조감도 ····· 67
[그림 4-4] 석문천년나무4단지 입지 및 주변 여건 분석 ····· 68

[그림 5-1] 소프트 세대통합 모델 개념도 ····· 108
[그림 5-2] 동탄2 28단지 행복주택 세대통합 리모델링 공사 전후 평면도 ····· 121
[그림 5-3] 공동주택 행위허가·신고 절차 ····· 135
[그림 5-4]「이음+플러스주택」사업 추진체계 ····· 152

Ⅰ 연구배경 및 목적

Key Point

- 주택의 수요와 공급의 불일치에 의해 발생하는 장기공가는 정책 효과를 감소시키고 공공임대주택 사업의 지속성을 약화
- 장기공가 소형 임대주택의 면적부족을 해소할 수 있는 사업 모델 제안 필요

1 연구 배경과 목적

1) 연구배경

■ 심화되는 소형 임대주택의 구조적 공가 문제

○ 수요와 공급의 불일치로 발생하는 건설임대주택의 장기공가는 정책 효과를 감소시키고 사업의 지속가능성을 약화시키는 심각한 문제임

○ 공가 발생의 주요 원인은 입지 열위, 생활 인프라 미비, 건물 노후화 등 복합적이나, 근본적으로는 1~2인 가구 예측에 기반한 초소형 평형의 과다 공급이 현재의 주거 수요를 충족시키지 못하는 '질적 미스매치' 현상에 기인함

출처 : 조선일보, 공공 임대 '빈집' 5만가구 중 절반 10평 미만 소형주택 (2024.09.20.)

[그림 1-1] 공공임대주택 전용면적별 6개월 이상 공가 현황

■ 충남권역의 특수성과 공가 해소 대책의 시급성

○ 충남권역은 평균 공가율이 13%에 달하는 등 전국적으로 장기공가 문제가 가장 심각한 지역 중 하나로, 맞춤형 해결 방안 마련이 시급한 상황임

○ 특히 행복주택, 영구임대, 국민임대 등 주요 임대주택 유형에서 과다 공급, 과소 평형으로 인한 높은 공가율이 나타나고 있어, 유효 수요 확대를 위한 적극적인 대책 수립이 요구됨

■ 기존 하드 세대통합 방식의 명확한 한계

○ 과소 평형 문제 해결을 위해 소형 평형 2세대를 1세대로 통합하는 리모델링 시범사업이 추진된 바 있음

○ 그러나 벽체 철거, 설비 통합 등 대규모 구조 변경이 수반되는 하드 세대통합 방식은 과도한 사업비와 긴 공사 기간, 민원 발생 등의 문제로 인해 사업 확대에 명확한 한계를 보임

■ 저비용·고효율 대안으로서 '소프트 세대통합'의 필요성

○ 기존 방식의 한계를 극복하기 위한 과도기적 대안으로, 최소한의 공사(철거)를 통해 2개의 인접 세대를 1세대가 탄력적으로 사용할 수 있는 새로운 모델이 필요함

○ 이는 저비용으로 속도감 있게 공급하여 장기공가 해소에 즉각적으로 기여하고, 미래 수요 변화에 유연하게 대응할 수 있는 실용적인 모델을 제안할 필요성에서 출발함

2) 연구목적

■ **장기 공가 소형 건설임대를 ‘소프트 세대통합’ 모델로 공급하는 것을 제안**

○ 본 연구는 충남권역의 장기공가 소형 건설임대주택을 '1세대 2주택' 개념으로 공급하는 '소프트 세대통합' 모델을 제안하는 것을 목적으로 함

○ 이를 통해 주택 규모를 실질적으로 확대하고, 지역 수요 여건과 임대주택 유형을 고려한 새로운 맞춤형 평면 모델을 제시하여 건설임대주택의 유효 수요를 확대하고 자산 가치를 제고하는 데 기여하고자 함

2 연구 범위와 방법

1) 연구범위

■ (시간적 범위)

○ 본 연구의 기준년도는 2025년 6월로, 소형 건설임대주택의 공가 발생 현황 및 관련 최신 통계자료를 기반으로 함

○ 장기공가 발생 원인의 시계열적 추이를 분석하기 위해 최근 5년간의 데이터를 심층적으로 검토하는 것을 원칙으로 함

■ (공간적 범위)

○ 전국적으로 공가 문제가 심각한 충남권역을 주요 연구 대상 지역으로 한정하여 지역 맞춤형 해결 방안을 모색함

○ 충남권역 내 행복주택, 국민임대, 영구임대 등 유형별 대표 공가 발생지구(아산, 내포, 당진)를 선정하여 심층 사례분석을 시행함

■ (내용적 범위)

○ 소형 건설임대주택의 공가 현황 및 원인 분석, 국내외 세대통합 사례 검토를 통해 사업의 한계와 시사점을 도출함

○ 저비용·고효율의 '소프트 세대통합' 모델을 개발하고, 입주자 수요 조사를 통해 검증한 후 구체적인 공급 방안과 정책을 제안함

2) 연구방법

■ 문헌조사 및 자료 조사

○ 관련 제도/기술 문헌 검토 및 선행연구 검토

○ 국내외 세대통합 공급 사례 조사

○ 국내외 청년/고령자 등 수요자를 고려한 새로운 주거유형 조사

■ 전문가 활용 및 전문자문단 구성 운영

○ 학계, 연구계, 설계/시공전문가 등으로 구성된 자문단을 구성하여 연구과정과 결과에 대한 상시 자문

○ 리모델링 관련 유경험자 등 이해도가 높은 전문가를 중심으로 자문단 구성

■ 실무부서 협업 체계 구축

○ 제안부서인 대전충남지역본부 주거복지사업처와 협업 체계 구축, 연구방향 설정, 관련 자료 수집, 연구결과 공유 및 의견 수렴 등

○ 본사 관련 부서인 건설임대사업처 등과 연구결과 공유 및 의견 수렴 등 협업

■ 해외 자료 분석 및 해외 사례 현장 조사

○ 해외 전문가 활용 자문 및 해외 문헌 검토를 통한 시사점 도출

○ 일본 사례 심층 분석을 위한 세대통합 주택 모델, 공급과 운영 관련 담당자 면담

■ 부분위탁용역 : 소프트 세대통합 모델 수요조사 및 시각화(도면작성) 용역

○ 소프트 세대통합 모델 수요자 참여 심층인터뷰 조사 (FGI)

○ 소프트 세대통합 모델 계획안 (도면작성)

3 연구의 틀과 주요 개념

1) 연구의 틀

■ 연구흐름도

[그림 1-2] 연구흐름도

2) 소프트 세대통합 모델 개념

■ (정의) '소프트 세대통합' 모델은 공공임대주택의 공가 발생률이 높은 과소 평형의 인접한 두 개 세대를 최소한의 공사(철거)를 통해 일시적 또는 탄력적으로 연결하여, 하나의 세대처럼 공급하는 방식을 의미

- 저비용 : 공사범위의 최소화 (발코니 세대간 경량벽체 철거)
- 유연성 : (입주자)다양한 수요대응 (공급자)시장변화에 따른 탄력적 운영
- 멀티공간 : 멀티기능이 가능한 공간(기존 영역(1), 추가 영역(2)) 제공

[그림 1-3] 소프트 세대통합 모델 개념도

[표 1-1] 소프트 세대통합 모델 핵심특징

구분	내용	세부내용	기존 세대통합 비교
공사범위	**공사범위 최소화 저비용**	발코니에 위치한 세대간 경량벽체(피난구) 철거하여 통로 확보 (내력벽, 설비 배관, 현관 등 주요 구조 유지)	내력벽 철거, 설비 통합 등 대규모 구조 변경 수반
기능구조	**멀티 기능**	두 세대의 현관, 주방, 욕실 등 주요 설비를 각각 유지한 채 공간만 연결	주방과 욕실을 하나로 줄여 단일 기능으로 통합
공급목적	**유연한 수요 대응 및 공가율 해소**	청년 SOHO, 노인 케어 등 특정 기능 분리가 필요한 1~2인 가구에게 공급하여 거주 만족도 향상	장기적인 세대 규모 상향 트렌드에 근본적으로 대응
재분할 용이성	**필요시 재분할 용이**	공사범위 최소화로 향후 소형 평형 수요 회복 시 원래의 두 세대로 환원 (탄력적 대응 가능)	재분할이 어렵거나 불가능하며 많은 비용 소요

■ **(효과) 기존 초소형 주택의 한계인 '면적부족'을 해소하고 입주자와 공급자의 수요에 유연한 대응을 통해, 소형 임대주택의 만족도 제고 및 공가율 해소**

○ (공가율 해소 및 재정 손실 최소화) 공실 상태의 소형 평형을 활용하여 즉각적인 임대 수입을 창출하고, 고비용의 대규모 리모델링을 회피

○ (주거의 질적 만족도 향상) 좁은 면적(14㎡, 26㎡)에 만족하지 못하는 실수요층에게 기능적으로 분리된 쾌적한 공간(14+14=28㎡, 26+26=52㎡)을 제공하여 주거만족도 향상과 장기 거주를 유도

3) 과소 평형(초소형 주택)의 개념

■ **(정의) 신규 공급 통합공공임대주택의 최소면적 이하를 과소 평형으로 정의**

○ 수도권과 지방권의 수요 편차와 초소형 주택에 대한 비선호를 고려하여 2023년부터 통합공공임대 신규 공급시 최소면적 변경

- (수도권) 단위세대 규모 26㎡ 이상
- (지방권) 단위세대 규모 31㎡ 이상

[표 1-2] 수도권과 지방권 신규공급 최소면적 기준변경

구 분	변경전	변경후
수도권	21㎡ 이상	26㎡ 이상
지방권		31㎡ 이상

* 수도권과 지방권의 수요 편차와 초소형 주택에 대한 비선호를 고려하여 통합공공임대 신규 공급시 최소면적 변경 (자료 : LH 내부자료)

4 선행 연구와 차별성

1) 선행연구 고찰

■ **건설임대 수요평가, 수요가반 주택모델, 세대통합 리모델링 관련 선행연구**

○ 건설임대 수요평가, 수요기반 주택모델, 세대통합 리모델링 등의 키워드로 2010년 이후 LH에서 발간된 선행 연구과제를 대상으로 선정 분석함

[표 1-3] **선행연구 및 연구내용 요약**

저자	연도	선행연구명	내용
신형섭 외 LH토지주택 연구원	2022	통합공공임대주택 대상지 검토를 위한 수요분석모델 연구	[개별공공임대/통합공공임대 수요평가 모델]기존 세분화된 공공임대주택(영구/국민/행복)을 모두 분석 가능하되 각각의 고유한 수요자의 특성을 반영하고 실무적용이 용이한 통합모델
이경애 외 LH토지주택 연구원	2021	입지요소를 고려한 행복주택 수요분석모델 개선연구	[입지적 측면의 행복주택 수요평가 모델]입지적 측면의 공가 원인을 진단하고 후보지 선정 단계에서 활용될 수 있는 주거환경과 관련된 입지 및 수급상황을 고려한 종합적 수요 평가 체계를 구축
김용순 외 LH토지주택 연구원	2014	주택사업 수요평가모델 개선 연구:소규모지구 및 행복주택지구를 중심으로	[행복주택 수요평가 모델] 최근 주택시장 및 정책환경의 급격한 변화에 대응하고 새로운 지표를 반영하기 위해 지방 소규모 주택지구나 대도시내 행복주택지구를 중심으로 수요평가 모델 개발
조승연 외 LH토지주택 연구원	2023	LH 공공임대주택 중장기 관리방안에 관한 연구	[임대주택 재고 활용 방안] LH가 보유하고 있는 자산으로서 임대주택 재고를 활용하기 위한 적극적이고 종합적인 관리방향의 중장기적 관점 방안 제시, 노후 자산의 물리적 환경 개선 측면에서 리모델링 관련 검토 포함
이종성 외 LH토지주택 연구원	2022	노후주택 그린리모델링 활성화 및 지속가능 전략 수립	[그린리모델링 사업모델]정부 그린뉴딜의 10대 대표과제 중 하나인 기축주택 그린리모델링 사업을 LH가 지속적으로 추진하기 위한 사업 모델 제안

박성식 외 LH토지주택 연구원	2021	노후 영구임대주택단지 리모델링 사업모델 구상	[리모델링 기반 단지재생 모델] 영구임대단지 특성을 반영 리모델링 기반 단지재생 이론모델 개발, 리모델링사업에 투입되는 공사비 제반 항목의 내역 제안
박지영 외 LH/주택산업 연구원 국토교통부	2016	기존 주택 세대구분형 모델 방안 연구	[리모델링 기반 세대구분 모델] 중대형 기존 주택을 대상으로 세대구분을 통한 소형 임대주택 공급 방안 마련, 설치 기준, 제도 개선 방안 제시
윤영호 외 LH,SH 국토교통 과학기술 진흥원	2010	노후 공동주택 구조 및 설비성능개선 기술개발(국책R&D)	[영구임대 리모델링 세대통합 모델 실증] LH 가양7단지 영구임대주택을 대상으로 세대통합형, 1인가구형, 장애인가구형, 노인거주형 등의 유형으로 공가를 활용하여 리모델링 실시, 2개 세대 통합을 통한 거주면적 확보 모델 실증
정소이 외 LH토지주택 연구원	2023	청년 주거수요를 반영한 도심 청년주택 모델 개발	[청년특화 임대주택 모델] 도심 거주 청년계층의 주거안정을 지원하고 주거수요를 반영한 도심 청년특화 임대주택의 모델과 특화방안을 제시, 청년층 주거수요에 대한 다각적 분석 포함
권혁삼 외 LH토지주택 연구원	2020	도심내 주거수요에 대응하는 행복주택 발전방안	[도심 주거수요 대응 행복주택 모델] 도심내 주거수요에 대응하고 행복주택으로 대표되는 도심내 공공임대주택의 새로운 비전과 목표를 제시하고 구체적인 실행방안 마련
정소이 외 LH토지주택 연구원	2019	초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구	[고령자용 임대주택 모델]초고령사회에 대응하는 고령자용 공공임대주택의 공급 방향을 제시, 고령자의 주거특성 및 공공임대주택 수요도 검토 포함

■ 건설임대 수요평가 관련 선행연구

○ 영구임대, 국민임대, 행복주택 및 통합공공임대 주택에 대한 수요 분석 모델을 제시하거나, 입지 요소를 고려한 행복주택 수요 분석 모델 개선, 또는 지방 소규모 지구 및 대도시 내 행복주택 지구를 중심으로 한 수요 평가 모델 개발에 초점을 맞춤

■ 세대통합 리모델링 관련 선행연구

○ LH 임대주택 재고 활용을 위한 중장기 관리 방안을 제시하거나, 노후 주택

의 그린 리모델링 활성화 및 지속 가능 전략 수립 등 물리적 환경 개선 및 리모델링 사업 모델 개발에 중점을 둠

■ **수요기반 주택 모델 관련 선행연구**

○ 도심 거주 청년 계층의 주거 수요를 반영한 도심 청년 주택 모델, 도심 내 주거 수요에 대응하는 행복주택 발전 방안, 초고령 사회에 대응하는 고령자용 공공 임대주택 공급 방향 연구 등이 수행되었음

2) 선행연구와의 차별성

■ **저비용, 유연성, 듀얼기능에 초점을 맞춘 '소프트' 세대통합 모델 개발**

○ 본 연구는 기존 연구가 주로 물리적 리모델링이나 광범위한 수요 평가에 중점을 두었던 것과 달리, 저비용/신속공급을 위한 과도기적, 비물리적 통합 방안에 집중한다는 점에서 명확한 차별성을 가짐

- (통합 방식의 차별화) 기존 연구는 세대 간 벽 철거를 포함하는 물리적 세대통합 리모델링을 다루었으나, 본 연구는 세대 내 철거나 가변을 최소화하고 인테리어 수준의 통합을 통해 비용 및 시간을 절감하는 소프트 세대통합 모델을 제안함
- (공간 사용의 유연성) 단순히 면적을 확대하는 것을 넘어, 수요에 맞추어 통합된 공간에 '공간별 새로운 쓰임새'를 부여하고 (예: 다이닝 공간, 홈오피스 등), 거주자가 직접 공간에 가치를 부여할 수 있는 DIY 주택 방안을 제시함
- (정책적 초점의 실용성) 충남권역의 특정 공가 문제(과소평형) 해결을 위해 일시적인 '1세대 2주택' 공급 방식을 타게팅하여, 재정/기금 개선 없이도 신속하게 적용 가능한 실무 현안 과제의 해결책을 모색함

Ⅱ 공공임대주택 공가 현황과 과제

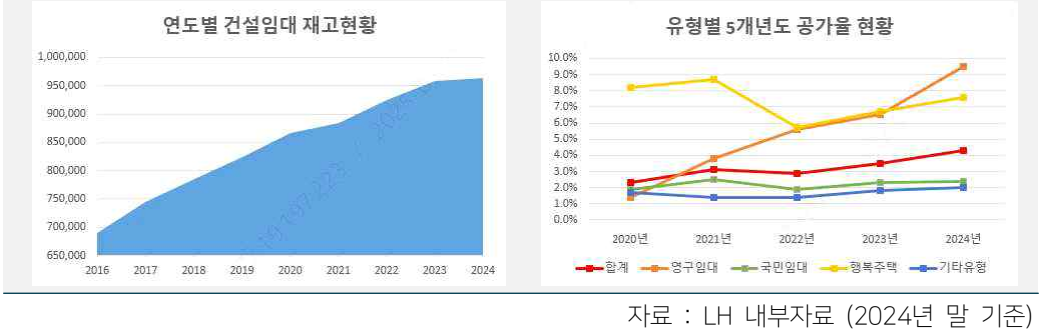
Key Point
- 최근 5년간 6개월 이상 공가 호수 연평균 27%로 공가율 지속 증가 추세
- 입주자격 완화 중심 정책 대신 상품에 대한 근본적인 해결책 필요

1 건설임대 공가 현황

1) 공사전체 건설임대 공가 현황

■ 최근 5년간 공가 현황[1)]

○ (공가현황) 최근 5년간 공사 전체 건설임대 관리호수는 887천호에서 983천호로 연평균 2.7%씩 증가하고, 6개월 이상 공가호수는 20천호에서 46천호로 연평균 27%로 공가율이 지속 증가 추세



자료 : LH 내부자료 (2024년 말 기준)

[그림 2-1] 건설임대주택 재고 및 공가 현황

○ (유형별 공가율) 최근 5년간 영구임대*는 평균 5.4%, 국민임대는 평균 2.2%이며, 행복주택은 7.4%로 국민임대보다 3배 이상 높은 수준

* 노후공공임대 리모델링 사업으로 공가율이 '21년 3.8% ⇨ '25년 6월 9.3%로 급증

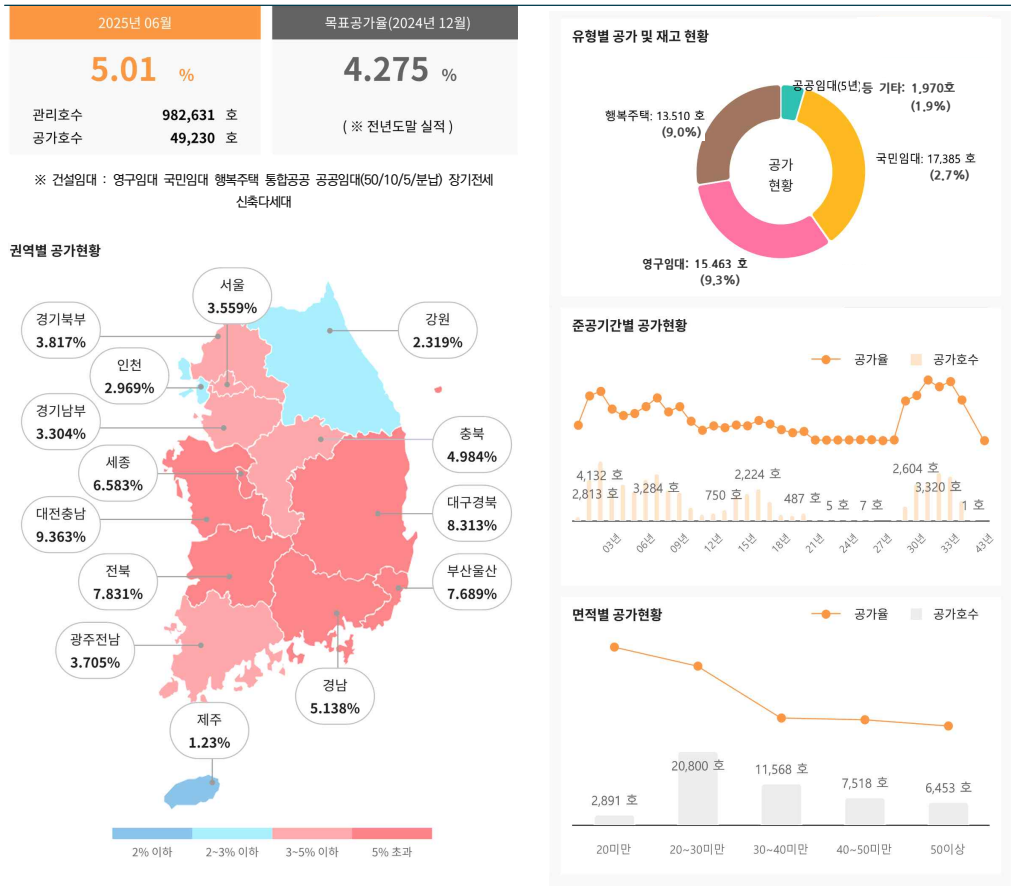
1) LH 내부자료, 건설임대주택 공가해소를 위한 공급·운영제도 적용방안, 2025.06, 건설임대사업처

[표 2-1] 최근 5년간 건설임대 6개월 이상 공가 현황 (단위:천호)

공급 유형	'20년			'21년			'22년			'23년			'24년		
	관리 호수	공가		관리 호수	공가		관리 호수	공가		관리 호수	공가		관리 호수	공가	
		호수	%		호수	%		호수	%		호수	%		호수	%
계	887	20	2.3	908	28	3.1	948	27	2.9	980	35	3.5	983	42	4.3
영구	156	2	1.4	159	6	3.8	162	9	5.6	166	11	6.5	167	16	9.5
국민	525	10	1.9	537	13	2.5	554	10	1.9	563	13	2.3	566	13	2.4
행복	68	6	8.2	82	7	8.7	107	6	5.7	129	9	6.7	139	11	7.6
기타*	138	2	1.7	130	2	1.4	125	2	1.4	122	2	1.8	111	2	2.0

* 5·10·50년 공공임대, 장기전세, 신축다세대 등

■ 공사전체 건설임대 공가 현황 (25년 6월 현재)



자료 : LH 내부자료 (2026년 6월 기준)

[그림 2-2] 공사전체 건설임대 공가 현황

○ (전체 공가율) 전체 건설임대의 공가호수 5만호, 공가율 5.1%임

○ (권역별 공가율) 수도권(3.5%)보다 지방권(6.5%)이 2배 정도 높고 공가물량도 지방권이 수도권에 비해 2정도 높은 상황이며 지역 간 편차는 존재함

[표 2-2] 권역별 건설임대 6개월 이상 공가 현황

권 역		전체		
		관리호수	공가호수	공가율(%)
(전 국)		995,186	50,275	5.1
(수도권)		474,718	16,465	3.5
(지방권)		520,468	33,810	6.5
수도권	서울	35,600	1,267	3.6
	경기남부	206,505	6,822	3.3
	경기북부	173,403	6,618	3.8
	인천	59,210	1,758	3.0
지방권	대전충남	96,024	8,861	9.2
	대구경북	86,924	7,226	8.3
	전북	48,451	3,794	7.8
	부산울산	52,892	4,067	7.7
	세종	13,140	865	6.6
	경남	57,732	2,966	5.1
	충북	49,499	2,467	5.0
	광주전남	71,851	2,662	3.7
	강원	33,221	770	2.3
	제주	10,734	132	1.2

자료 : LH 내부자료 (2025년 6월 기준)

○ (공급유형별 공가율) 영구임대(9.3%), 행복주택(9.0%), 국민임대(2.7%) 순으로 최근 노후공공임대 리모델링 사업으로 영구임대의 공가율이 높아짐

○ (준공기간별 공가율) 공급시기별 공급유형에 따라 공가율이 차이가 있으며 전반적으로 최근 공급된 지구와 영구임대의 공가율이 높게 나타나고 있으며 영구임대 리모델링도 공가율에 영향을 미침

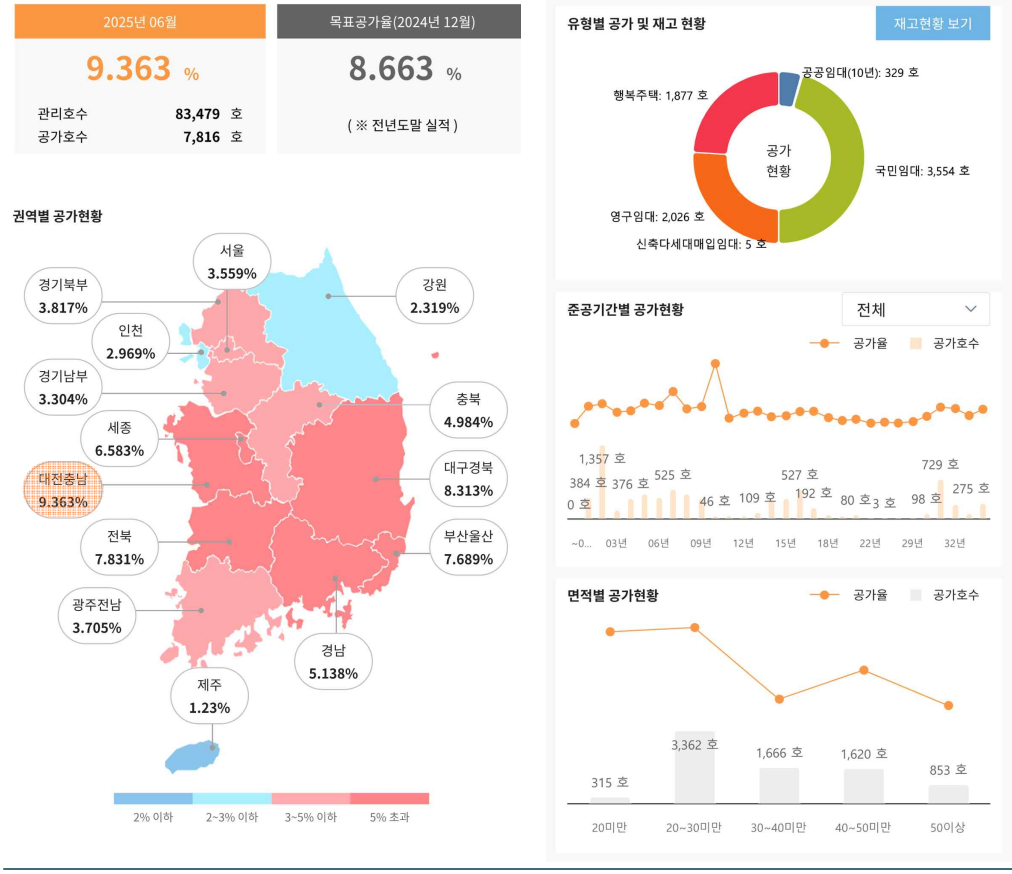
○ (면적별 공가율) 공급 면적별 공가율은 20㎡미만 구간은 11.1%, 20㎡-30㎡ 구간은 9.1%로 소형평형 건설임대의 공가율이 높게 나타났고 전체 공급면적에 비해 5%가 높은 것으로 나타나 소형평형 수요부족 문제가 심각

2) 대전충남지역 공가 현황

■ 공가 발생 현황

○ (전체 공가율) 2025년 6월 현재 대전충남지역의 건설임대 공가율은 9.4%로 LH 전체 공가율 5.0%의 2배 수준임. 특히 충청남도는 행복주택 미임대로 인해 건설임대 공가율이 공사 전체 3배 수준으로 매우 심각

○ (공급유형별 공가율) 대전충남지역의 건설임대 유형별 공가율은 영구임대, 행복주택, 국민임대 순으로 나타나며, 충남권역은 행복주택(19.8%), 영구임대(13.5%), 국민임대(11.3%) 순으로 나타남



자료 : LH 내부자료 (2025년 6월 기준)

[그림 2-3] 대전충남 건설임대 공가 현황

[표 2-3] 대전충남지역 공가현황

지역	공급유형	관리호수	공가호수	공가율(%)
대전	대전 소계	39,021	2,260	5.8%
	공공임대(10년)	1,384	64	4.6%
	공공임대(50년)	1,584	2	0.1%
	공공임대(분납)	196	6	3.1%
	국민임대	14,978	321	2.1%
	영구임대	9,670	1,089	11.3%
	행복주택	1,888	215	11.4%
	기존주택매입임대	9,316	559	6.0%
	신축다세대매입임대	5	4	80.0%
충남	충남 소계	57,003	6,601	11.6%
	공공임대(10년)	1,657	241	14.5%
	공공임대(50년)	1,405	4	0.3%
	공공임대(분납)	67	6	9.0%
	국민임대	32,093	3,091	9.6%
	영구임대	7,205	895	12.4%
	행복주택	11,347	1,640	14.5%
	기존주택매입임대	3,229	724	22.4%
대전충남 합계		96,024	8,861	9.2%

자료 : LH 내부자료 (2025년 6월 기준)

○ (준공기간별 공가율) 대전충남지역의 준공기간에 따른 공가현황은 건령에 관계없이 일정 수준의 공가율을 유지하고 있고, 10년 전후에 입주한 지구의 공가율이 높게 나타나고 있으며 영구임대 리모델링도 공가율에 영향을 미침

○ (면적별 공가율) 대전충남지역의 면적별 공가율은 20㎡미만 구간은 14.9%, 20㎡-30㎡ 구간은 15.5%로 소형평형 건설임대의 공가율이 높게 나타났고 공사전체에 비해 5%가 높은 것으로 나타남

2 건설임대 공가 발생 원인

1) 공가 발생 원인 분석

■ 공가 발생 주요 원인

○ (복합적 요인) 지역별 수요-공급간 편차, 신규 개발 지역의 교통 및 생활인프라 미비, 소형평형 비선호, 건물 노후화 등 다양하고 복합적인 요인으로 발생

[표 2-4] 공가 발생 원인

공급유형	공가 발생 원인
인구·사회 변화	저출생에 따른 인구 감소, 소규모 지방도시 인구 유출과 수도권 편중, 산업구조 변화 등으로 지역별 주택 수요 변화
공급 확대	정부정책에 따른 임대주택 공급물량 확대 및 운영호수 증가, 단기간 내 공급 집중에 따른 지역별 수요-공급간 불일치
시장 비선호	도심외곽 등 불리한 입지, 입주초기 교통 · 생활 인프라 미성숙, 고객 needs에 부합하지 않는 초소형 평형 등
주택 노후화	기 공급 단지의 노후화에 따른 고객 선호도 저하와 유지보수 증가, 노후공공임대 리모델링을 위한 공급 보류 등
단지별 요인	공공기관 · 산업단지 등 입주 지연, 유사시기 인근 단지 동시 공급, 이주 수요 발생 등 개별요인 또는 복합요인으로 공가 발생

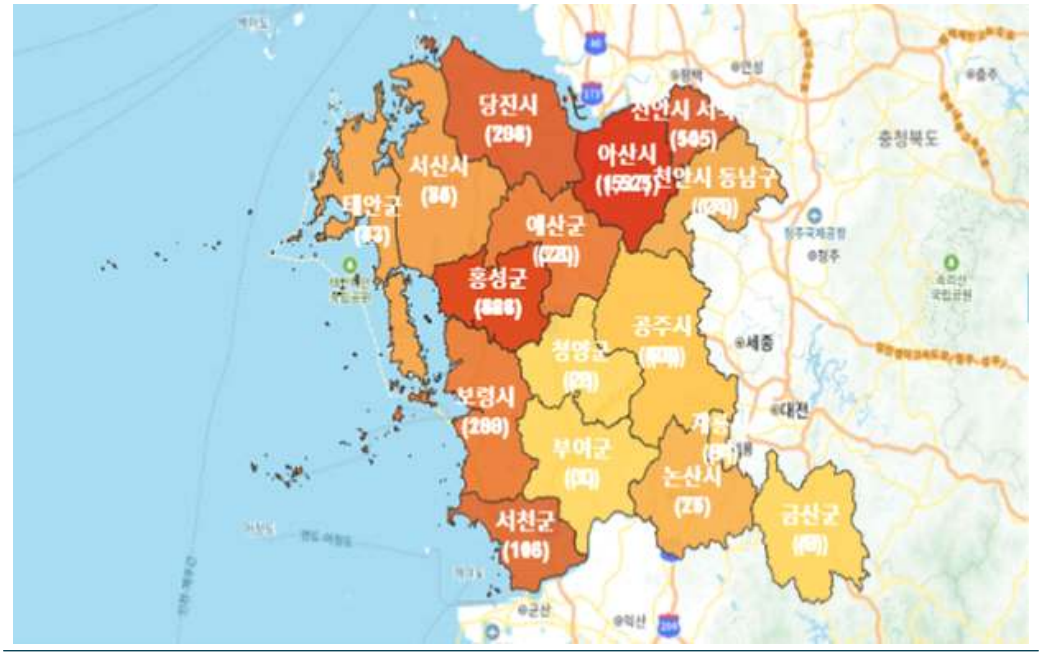
■ 공급 유형별 주요 미임대 원인

[표 2-5] 공급 유형별 주요 미임대 원인

공급유형	공가 발생 원인
영구임대	건물 노후화, 시설 개선(수리·리모델링) 등
국민임대	입주초기 교통·편의시설 등 생활인프라 미비, 열악한 입지 등
행복주택	비선호 소형평형, 열악한 입지, 입주계층 제한, 공급과잉 등

■ 충남지역 공가 발생 원인

○ (분석 대상) 충남지역의 공가 발생 원인 분석을 위해 충남지역에서 공가율이 높은 대표지역을 대상으로 공급유형 별 지구를 선정하여 공가발생 원인을 다각적으로 분석함



자료 : LH 내부자료 (2025년 6월 기준)

[그림 2-4] 충청남도 시군구별 공가 현황

[표 2-6] 분석 대상지 선정

대표지역	지 구	공가율	유 형	최소규모
당진시	당진석문산단	13.5%	영구임대	26㎡
홍성군 예산군	내포신도시 (충남도청이전)	11.3%	국민임대	26㎡
아산시	아산탕정	19.8%	행복주택	16㎡

○ (선정 지구) 공가율이 높고 입주 5년 내외의 신축 지구 중에서 선정된 지구는 영구임대 당진석문산단 지구(공가율 13.5%), 국민임대 내포신도시(공가율 11.3%), 행복주택은 아산탕정 지구(공가율 19.8%)임

[표 2-7] 충남 주요지역의 공가 발생 원인

구분	영구임대	국민임대	행복주택
대상지구 (공가율)	당진석문산단 (19.8%)	내포신도시 (11.3%)	아산탕정 (19.8%)
도시산업 특성관점 수요	지역 개발 정체와 유동인구 부재 등 입지 관련 문제와 배후 산업단지 활성화 실패로 인한 주택 수요 부족	신도시 인프라가 미성숙한 단계에서 주택만 과잉 공급되고, 주변 신축 민간 아파트 대비 경쟁력이 떨어짐	성장하는 산업도시로 청년 수요가 있음에도, 16㎡라는 극소형 평형 자체가 시장의 최소 요구 수준을 충족시키지 못함
공가 발생원인	(입지열위)조기공급에 따른 교통여건, 정주여건 열악, 과도기 공가 불가피	(입지열위)조기공급에 따른 교통여건, 정주여건 열악, 과도기 공가 불가피	(과다공급)충남 행복주택 70.2% 천안아산 밀집
	(수요부족)산업단지 등 입주 지연 등으로 인구 유입 부족	(수요부족)공공기관, 산업단지 등 입주 지연 등으로 인구 유입 부족	(과소평형)천안아산 행복 2년이상 공가 2/3는 16㎡에서 발생
	(과다공급)유시시기 반경 1㎞ 이내 행복, 국민 추가 공급 이주 수요 발생	(과다공급)유시시기 인근 행복, 국민 추가 공급, 이주 수요 발생	(인접지열위) KTX천안아산역 1㎞이내 빌트인 구비 오피스텔 15천호

자료 : LH 내부자료 활용 저자 정리

[표 2-8] 장기공공임대주택 비교

구분	영구임대	국민임대	행복주택
목 적	최저소득계층 주거안정	소득 4분위 이하 계층 주거안정	젊은 계층의 주거불안 해소
사업자	LH, 지자체	LH, 지자체	LH, 지자체
의무임대기간	50년	30년	30년
주택규모 (전용)	40㎡이하 (26㎡~42㎡)	60㎡이하 (23㎡~59㎡)	60㎡이하 (16㎡~59㎡)
입주자격	생계의료급여수급자 국가유공자 등	도시근로자가구 월평균소득 70% 이하	도시근로자가구 월평균소득 100% 이하
임대조건	시세대비 30%	시세대비 60-80%	시세대비 60-80%

자료 : LH 내부자료 활용 저자 정리

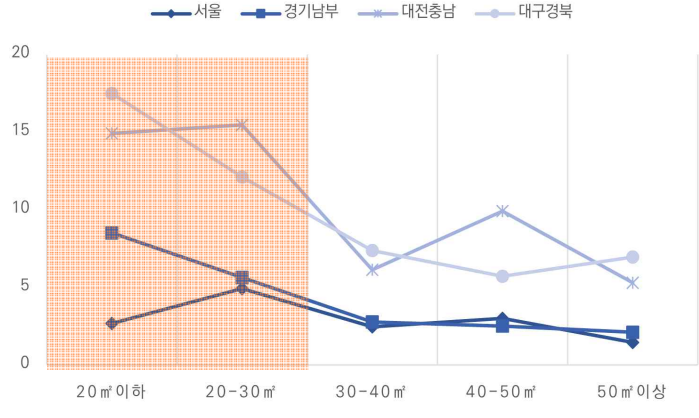
2) 과소면적으로 인한 공가 문제의 중요성

■ 수도권 및 지방권 대표지역 면적별 공가율

○ (지역별 공가율) 공급면적 전체 구간에서 지방권이 수도권에 비해 공가율이 대략 2배정도 높으며 특히 30㎡이하 구간에서 공가율 격차가 심함. 지방권에서는 초소형 주택에 대한 비선호가 두드러지는 것으로 나타남

○ (면적별 공가율) 대전충남의 경우 20㎡이하 구간은 14.9%, 20㎡-30㎡ 구간은 15.5%로 초소형 주택에 대한 비선호가 높게 나타났고, 20㎡-30㎡ 구간이 20㎡이하 구간보다 공가율이 더 높게 나타남

○ (대응 방향) 초소형 임대주택에 대한 비선호 등으로 공가율이 높은 비수도권의 경우 세대통합 등 면적확대를 통한 공가해소 전략 마련 필요



[그림 2-5] 수도권 지방권 대표지역의 건설임대 면적별 공가율

[표 2-9] 대표지역 건설임대 면적별 공가 현황 (단위:천호)

권 역	20㎡이하		20-30㎡		30-40㎡		40-50㎡		50㎡이상	
	공가율	공가호수	공가율	공가호수	공가율	공가호수	공가율	공가호수	공가율	공가호수
서 울	2.7	66	4.9	760	2.5	324	3.0	100	1.5	17
경기남부	8.5	562	5.6	2,322	2.8	1,648	2.5	1,235	2.1	1,055
대전충남	14.9	315	15.5	3,362	6.1	1,666	9.9	1,620	5.3	853
대구경북	17.5	174	12.1	2,738	7.4	2,009	5.7	939	7.0	1,366

■ 신규 공급시 수도권과 지방권의 최소 공급면적 확대

○ 수도권과 지방권의 수요 편차와 초소형 주택에 대한 비선호를 고려하여 2023년부터 통합공공임대 신규 공급시 최소면적 변경

- (수도권) 단위세대 규모 26㎡ 이상
- (지방권) 단위세대 규모 31㎡ 이상

○ 신규공급 최소면적기준의 변화에 따라 기 공급 초소형 임대주택에 대한 비선호 등으로 공가가 발생한 16㎡-26㎡ 단위세대의 면적확대를 통한 공가해소 전략 마련 필요

[표 2-10] 수도권과 지방권 신규공급 최소면적 기준변경

구 분	변경전	변경후
수도권	21㎡ 이상	26㎡ 이상
지방권		31㎡ 이상

* 수도권과 지방권의 수요 편차와 초소형 주택에 대한 비선호를 고려하여 통합공공임대 신규 공급시 최소면적 변경

[표 2-11] 현행 통합공공임대주택 주력평면(8종)

평형	평면도	주 타겟층	인원	컨셉	평면형태		
					Bay	빌트인	발코니
26 /31		·청년층 ·노년층	1	1인가구 위한 빌트인평면	1	적용	비확장
36		·사회초년생	1~2	직장인 위한 침실 겸 재택공간	1.5	미적용	
41		·신혼부부	2	신혼부부 맞춤 (부부공간강화)	2		확장
46		·신혼부부 (+영유아)	2~3	신혼부부 맞춤 (생애주기고려)			
55		·부부+1자녀 ·부/모+부부	3	1자녀부부 맞춤			
65		·부부+자녀1~2인 ·부/모+부부	4	4인가족 맞춤	3		
84		·부부+자녀2인 ·조부/모+부부+자녀	4~	4인 이상을 위한 럭셔리평면	4		

자료 : LH 내부자료, 2024년 통합공공임대주택 주력평면 고도화, 공공주택사업처, 2024.12

3 기존 공가해소 대책 평가

1) 공가 해소 방안

■ 건설임대 공가해소를 위한 공급·운영제도

[표 2-12] 건설임대 공가해소를 위한 공급·운영제도 총괄표

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>국민임대</th><th>영구임대</th><th>행복주택</th><th>통합공공임대</th><th>분양전환형 등</th></tr>
<tr><td colspan="2">입주자격 완화</td><td colspan="5">▸대상주택 요건 충족 여부에 따라 단계별로 순차 적용[1)]
(1단계→2단계→3단계, 최초 공급(재공급) 후 1단계 완화 없이 2단계 완화 불가)</td></tr>
<tr><td rowspan="6"></td><td>1단계</td><td>소득완화</td><td>소득완화</td><td>소득·기간완화
(순위모집)</td><td>소득완화
(소득 50%p 가산)</td><td rowspan="6">소득·총자산 배제,
무주택요건
선택적용 가능</td></tr>
<tr><td>공공주택
업무처리지침</td><td>제94조의3 제1항</td><td>제93조의2 제1항</td><td>제94조의2 제1항</td><td>제94조의4 제1항</td></tr>
<tr><td>2단계
(자체방안)</td><td colspan="4">※ 차량가액 적용[2)], 무주택 요건 완화 가능[3)]</td></tr>
<tr><td>소득·총자산
배제</td><td colspan="3">소득·총자산 완화</td><td></td></tr>
<tr><td>공공주택
업무처리지침</td><td>제94조의3 제2항</td><td>제93조의2 제2항</td><td>제94조의2 제3항</td><td>제94조의4 제2항</td></tr>
<tr><td>3단계</td><td>-</td><td>-</td><td>통합공임
일반대상 공급</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공주택
업무처리지침</td><td>-</td><td>-</td><td>제94조의2
제4항</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">임대조건 완화</td><td colspan="5">▸계약금 인하, 월 임대료 할인, 전세전환</td></tr>
<tr><td colspan="2">계약절차 간소화</td><td colspan="5">▸선계약 후검증, 상시모집 동호지정</td></tr>
<tr><td colspan="2">기타방안</td><td colspan="5">▸기관공급 등</td></tr>
</table>

※ (관련규정) 「공공주택특별법 시행규칙」 제14조제3항, 제15조제2항, 제17항제3항, 제17조의2 제2항, 「공공주택 업무처리지침」 제93조의2, 제94조의2,3,4

1) 완화 공급한 이력이 있는 단지는 직전 공고의 완화 단계를 감안하여 단계별 완화를 순차 적용하고, 대상주택의 미임대율, 미임대기간 등 적용 요건을 준수하여야 함

2) '24.01.05. 개정된 「공공주택 업무처리지침」의 취지를 반영, 입주자격 2단계 완화에서 총자산 배제 시에도 차량가액 적용

3) 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 7의3 삭제(`24.12.18)에도 종전 소형·저가주택의 무주택 요건 기준 (주거전용면적 60㎡이하이고, 1억원(수도권 1.6억원) 이하인 주택 또는 분양권) 유지

※ 2호 또는 2세대 이상의 주택 또는 분양권을 소유하고 있는 사람은 제외

2) 공가해소 대책 평가와 한계

■ **현재 공가 해소 대책은 수요확대 집중된 행정적 접근**

○ 건설임대 공가해소를 이한 공급·운영제도는 입주자격 완화, 임대조건 완화, 계약절차 간소화, 기관공급 등 행정적인 차원의 지원제도로 추가 수요자를 찾는 데 집중되어 있음

- (입주자격 완화) 소득, 자산, 무주택 요건 등을 단계적으로 완화하여 더 넓은 범위의 잠재 수요자를 입주대상으로 포함시키는 것이 핵심 전략
- (임대조건 완화) 계약금 인하, 월 임대료 할인, 전세 전환 등 재정적 혜택을 통해 입주자의 초기 부담을 출여 진입 장벽을 낮추는 방식
- (계약절차 간소화 등) 선계약 후검증, 상시모집, 기관공급 등을 통해 입주절차를 단순화하고 새로운 수요처를 발굴하는 노력을 병행하고 있음

■ **과소평형 등 수요가 부족한 상품에 대한 근본적인 해결책 필요**

○ 수요가 부족한 상품을 그대로 둔 채 행정적인 수요확대에 집중하는 것은 근본적인 상품 경쟁력을 높이지 못하게 되므로 공급(상품) 측면의 문제를 직접적으로 해결할 수 있는 방안 필요

- 노후공공임대 리모델링사업, 행복주택 세대통합 시범사업 등 물리적 개선을 통한 공가해소 사례를 검토하여 향후 추진 방향 마련

4 소 결

■ 공가문제 해소를 위한 대책 마련이 시급하며 지방권 공가문제 더욱 심각

○ 최근 5년간 관리호수는 887→983천호(연평균 2.7%↑), 6개월 이상 공가호수는 20→42천호(연평균 27%↑)로 공가율이 지속 증가 추세이며 지역별 공가율) 지방권(5.0%)이 수도권(2.23%)보다 2배 이상 높은 수준

■ 공가는 주택의 수요와 공급의 불일치에 의해 발생, 원인은 지역별 맥락에 따라 상이

○ 공가 발생 원인은 지역별 수요-공급간 편차, 신규 개발 지역의 교통 및 생활 인프라 미비, 소형평형 비선호, 건물 노후화 등 다양하고 복합적인 요인으로 발생하므로 당진, 내포, 아산 세 지역의 공가 문제의 원인이 지역별 맥락에 따라 상이함

■ 과소평형 등 수요가 부족한 상품에 대한 근본적인 해결책 필요

○ 수요가 부족한 상품을 그대로 둔 채 행정적인 수요 확대에 집중하는 것은 근본적인 상품 경쟁력을 높이지 못하게 되므로 공급상품 측면의 문제를 직접적으로 해결할 수 있는 방안 필요

○ 지방권에서는 공급면적 30㎡이하에서 공가율이 높고 초소형 주택에 대한 비선호가 두드러지므로 공급상품 측면의 문제를 직접적으로 해결방안으로 세대통합 등 면적확대를 통한 공가해소 전략 마련 필요

III 세대통합 공급 사례와 한계

Key Point	• (하드 통합) 노후 영구임대 세대통합 리모델링, 행복주택 세대통합 시범사업 사례 • (소프트 통합) 일본 오사카주태공급공사의 니코이치 사례

1 검토 배경

○ II장에서 확인한 바와 같이, 충남권역의 공가 문제는 소형 평형이라는 '상품 자체의 경쟁력 부재'에 기인하며, 이를 해소하기 위해서는 면적 확대를 통한 공급 측면의 근본적 해결책이 필요

○ 이미 국내에서는 이러한 문제의식 하에 소형 평형 두 세대를 하나로 합치는 '세대통합 리모델링' 시범사업이 추진된 바 있음

○ 본 장에서는 해당 사업의 성과와 한계를 구체적으로 분석하고, 국내 방식의 한계를 극복한 해외 소프트 세대통합 사례를 검토함으로써 새로운 모델 개발의 방향성을 도출하고자 함

2 노후 영구임대 리모델링 사업

1) 사업 개요

■ 추진배경

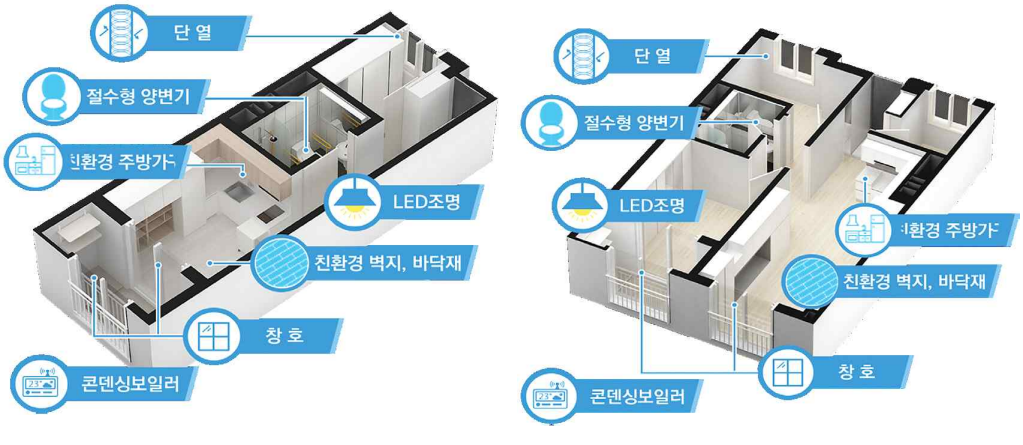
○ (영구임대 노후화) '90년부터 입주를 시작한 영구임대주택의 노후도가 심화되고 취약계층 입주자 삶의 질 저하, 장기 공실 등 악순환이 야기됨에 따라 거주성능 개선 및 에너지 소비량 절감 등 선제적 대응 필요

■ 사업내용

[표 3-1] 노후 영구임대 리모델링 사업내용

구 분		내 용
사업대상		15년 이상 경과 영구임대주택(재정비사업 대상 등 제외)
리모델링	단일세대	노후주택 에너지성능 강화 및 주거환경 개선을 시행하고, 일부 세대는 주거약자용 무장애(Barrier Free) 설계 시공
	세대통합	연접한 소형 평형(26㎡) 2개 세대를 넓은 평형(52㎡)으로 통합 리모델링하여 신혼부부, 다자녀가구 등에 공급
사업방식		영구임대 단지내 공가를 먼저 리모델링한 후 희망입주민 모집·이주를 통해 지속 공가확보 및 순차적으로 리모델링하는 방식
사 업 비		단일세대 26백만원, 세대통합 67백만원을 기준단가로 정부와 LH 50:50 부담

자료 : LH 내부자료



단일세대(26㎡/31㎡)	세대통합(26㎡→52㎡)

자료 : LH 내부자료

[그림 3-1] 리모델링 (단일세대/세대통합) 사업내용

■ 사업실적 및 연차별 사업물량

[표 3-2] 노후 영구임대 리모델링 연차별 사업물량 (단위:호)

구 분	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년	'26년	'27년	계
단일 세대	200	10,409	20,676	8,892	8,990	9,000	9,330	9,310	76,807
세대 통합	100	68	-	-	-	-	-	-	168
계	300	10,477	20,676	8,892	8,990	9,000	9,330	9,310	76,975
사업비 (억)	120	2,752	5,376	2,312	2,338	2,457	2,547	2,542	20,444

2) LH 대전판암 4단지 사례

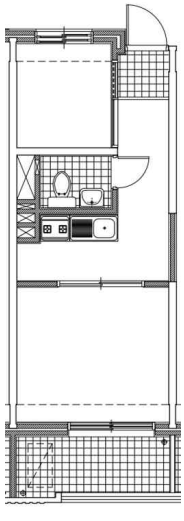
■ 사업 추진 개요

○ (추진현황) 대전판암 4단지는 1992년 준공되어 건령 33년차 노후 영구임대 단지로 2020년부터 현재까지 공가세대를 활용하여 순차적으로 리모델링 공사 진행 중

※ '20년 26호를 시작으로 '24년까지 총 1,319호 완료, '25년 261호 시행중

[표 3-3] LH 대전판암 4단지 리모델링 사업개요

구분	내 용
장소	대전광역시 서구 월평북로 11
세대수	2,415 (15개동)
준공년도	1992년
리모델링 기법	세대통합 및 단일세대 리모델링 / 철근콘크리트조
리모델링 내용	• 소형주택(26㎡) 2채를 하나로 세대통합 리모델링, 단일세대 리모델링 • 3LDK 주방 공간 확장, 거실 확장 및 붙박이장 설치로 수납 강화 • 노후주택에 에너지 성능 강화 공사 및 주거환경 개선을 시행하고, 일부 세대는 주거약자용 무장애 설계 시공



변경전(26㎡)

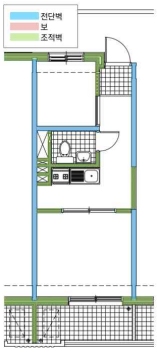
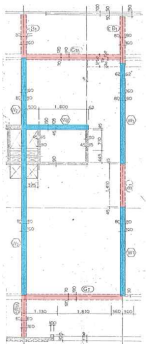
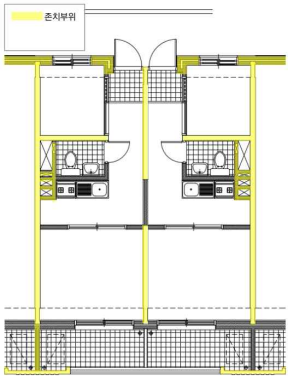
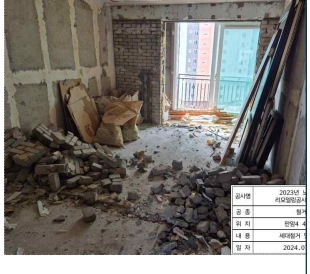
세대통합((26㎡+(26㎡)

일반형(26㎡)

주거약자형(26㎡)

• 단열성능 미흡 • 창호성능 미흡 • 수납공간 부족 • 설비성능 미흡	1. 세대 간 비내력벽 철거 2. 현관 철거, 벽체 설치 3. 침실3 조적벽 철거, 현관 수납장 설치 4. 침실2 문 위치 변경 설치, 실크기 확대 5. 화장실 철거, 주방 확장 6. 바닥철거, 벽체 설치, 화장실 확장 7. 발코니 확장	8. 화장실 비확장 9. 화장실, 발코니, 현관타일 비철거 방식 적용 10. 외벽 미철거 11. 방바닥미장 미철거	12. 화장실 확장(타일 철거) 13. 발코니, 현관타일 비철거 방식 적용 14. 외벽 미철거 15. 방바닥미장 부분철거 (화장실확장부위)

[표 3-4] 영구임대 세대통합 리모델링 철거계획

구분	내 용		
철거 계획			
	26㎡ 단위세대 평면도	구조평면도	세대통합형 철거평면도
철거 공사			
	싱크대 철거	분합문, 거실문 철거	벽타일 철거
	조적 철거	세대문 철거	벽체 홈파기(냉온수 배관)

[표 3-5] 영구임대 세대통합 리모델링 공사전후 비교

구분	내 용		
공사전			
	현관	신발장	거실
	작은방	화장실	부엌
공사후			
	현관	신발장	거실
	작은방	화장실	부엌

■ 사업 추진 결과

○ (거주환경 개선) 노후 영구임대의 연접된 소형평형(26㎡) 2세대를 넓은 평형(52㎡) 1세대로 통합하여 다자녀가구, 신혼부부 등에 공급, 거주환경 개선과 공가세대 해소

○ (에너지 성능 강화) 기존 영구 임대 건축물에 친환경 자재 시공, 에너지 절감 공사를 통해 에너지 성능을 강화함

■ 한 계 점

○ (철거부위 광범위) 세대통합 리모델링의 경우 철거부위가 광범위하고 통합을 위한 부엌, 화장실 설비배관 재배치까지 포함되어 공사의 난이도가 높음

○ (이주·민원 문제) LH가 이주비용을 부담하면서 타 공가세대로 입주민의 이주를 유도하고 있으나 이주에 많은 어려움이 있고 거주 중 공사로 인해 소음, 진동, 분진 민원 발생

○ (공사 방식 변경) 2019년부터 공사가 계속되어 입주민 피로가 누적됨에 따라 소음 발생 최소화를 위한 공사 방식 변경 추진 등 노력

- 이주를 통해 동별, 층별 단위 일괄 공사 시행
- 방음, 방진 가시설 보완, 작업시간 제한
- 조적벽체 전면 철거 대신 기존 벽체 최대 활용
- 전기 콘센트 위치 이동 등을 위한 벽체 홈파기 작업 최소화

3) LH 광주 하남주공 1단지 사례[2)]

■ 사업 개요

○ 장애인, 기초생활보장 수급자, 홀몸노인, 국가유공자, 다문화가정 등 사회적 취약계층 주거 안정을 위해 공급

○ 좁은 승강기, 노후화된 시설, 좁은 화장실 구조로 인해 장애인, 노인이 이용하기 불편 등 여러 문제로 인해 노후 영구임대주택 리모델링 사업을 진행

○ 취약계층 임대주택에서 대학생, 신혼부부 등 다양한 계층의 유형 입주 가능하도록 규정 개정

○ 공동체 활성화 프로그램으로 건강 쑥쑥 콩나물 기르기 시스템, 마이홈 센터 사업 등 다양한 사업을 통해 주민 연대 강화

[표 3-6] **하남 주공 1단지**

구분	내용
장소	광주 광산구 우산동 157-1
세대수	1,884세대
준공년도	1991년
리모델링 기법 / 구조	세대통합 리모델링 / 철근콘크리트조
리모델링 내용	• 2개 세대를 통합한 리모델링을 통한 다양한 세대 면적 공급 • 세면대 높이 조절, 문턱 높이 낮춤 등 배리어프리 공간 제공 • 주거약자는 주거약자 편의시설 설치, 청년 주거호는 주방바 등 가구 유형에 따라 다른 시설 보충

2) 동아일보(2021), “노후한 영구임대아파트 ‘맞춤형 리모델링’으로 인기”, 1월 26일 기사
이하연 외(2022), 노후 공공임대주택 관리를 위한 리모델링 사례연구, 주거학회논문집 33(1), pp.9-18

문턱을 낮춰 배리어프리 공간으로 리모델링

■ 사업 추진 결과

○ (세대통합 수요) 세대통합 리모델링 주택 5세대에 23가구 청약 신청, 경쟁률 4.6대 1로 주거면적 확대 수요가 높음을 확인

○ (비용 문제) 61가구 리모델링에 16억원의 예산이 투입되는 등 고비용 구조의 한계를 확인함

• 세대당 2천6백만원, 세대통합 5천2백만원 규모

○ (공가 축소) 리모델링을 통한 주거환경 개선으로 공가율 200세대(12%)에서 74채(3.9%)로 낮아짐

3) 노후 영구임대 리모델링의 성과와 한계

■ **세대통합을 통한 주거면적 확대 수요가 높음이 확인**

○ 광주 하남주공의 사례에서 다자녀용 통합세대 모집(52㎡)에 4.6대 1의 높은 청약 경쟁률을 기록하여 세대통합을 통한 주거면적 확대 수요가 높음이 확인되었고 강력하고 실질적인 수요가 존재함이 실증적으로 증명됨

■ **물리적으로 하드한 세대통합은 공사비, 공사기간, 각종 민원으로 사업추진에 부담**

○ 노후 영구임대주택의 리모델링은 입주자의 삶의 질 향상과 공가해소를 위해 추진되어 거주성능 개선과 에너지 소비량 절감 등의 소정의 성과를 달성했으나 신혼부부, 다자녀가구 등에 공급하기 위한 세대통합 리모델링은 물리적으로 하드한 통합으로 공사비, 공사기간, 각종 민원으로 사업추진에 부담이 크며 앞으로 추가적인 세대통합 리모델링 추진은 불투명한 현실

3 행복주택 세대통합 시범사업

1) 공가 해소를 위한 행복주택 세대통합 시범사업 개요

■ 추진 배경

○ 행복주택은 소형평형(30㎡) 위주 공급으로 공실이 다수 발생하여 입주민들의 주거생활 편의 개선, 공실해소 등을 위해 기존주택 소형세대통합(16㎡→32㎡) 추진

○ 동탄2 28단지를 시범단지로 선정하고 세대통합을 위한 내부 시설개선공사 추진

* 선정 조건 : 입주시점 3년 이상, 공실률 10% 이상

■ 사업 모델

개선 전 (16㎡) | 개선 후 (16㎡+16㎡)

[그림 3-2] 행복주택 세대통합 시범사업 평면도

[표 3-7] 행복주택 세대통합 시범사업 주요 개선사항

구분	주요개선사항	구분	주요개선사항
거주면적확대	· 세대통합 · 드레스룸 추가 · 거실발코니 확장	마감재상향	· 주방가구 고급화 · 현관타일교체
생활편의시설 추가설치	· 주방가구확대 · 수납강화 · 샤워칸막이 설치 · 미니화단 추가	층간소음완화	· 소음저감형 기능성 룸카펫교체

■ 대상 세대 (8세대, 3층이하 인접세대)

19층(해당 라인 표시)						최고층	19층(해당 라인 표시)			
304	304	305	306	307	308	3층	303	304	305	306
203	204	204	206	207	208	2층	203	304	205	206
103	104	105	106		108	1층	103	104	105	106
전용면적 16.65㎡(16AS)							전용면적 16.65㎡(16AS)			
2801동							2802동			

[그림 3-3] 행복주택 세대통합 시범사업 대상 세대

■ 공사 기간 : 공사 착수일로부터 90일 (24.01.15 준공)

■ 공사 금액 : 32㎡(16㎡+16㎡) 기준 호당 약 67백만원 추정 (임대주택수선비)

[표 3-8] 행복주택 세대통합 시범사업 산출공사비

구 분	호당 공사비(만원)		계(부가세제외)
	추정공사비	견적완료	
폐기물 처리 등	208	226	6,656만원/호 추정공사비(5,096백만원) 대비 30% 상승
건축공사	2,600	4,422	
기계(욕실/배관)공사	1,170	1,270	
전기/통신공사	1,118	737	
계	5,096	6,656	

■ 업무 분장

[표 3-9] 행복주택 세대통합 시범사업 업무분장

업 무	LH		비고
	본사	지역본부	
· 세대통합 설계 및 견적	○		
· 공사발주 (유지보수업체 활용)	△	○	
· 주민설명회	△	○	
· 세대통합 행위허가	△	○	
· 지급자재 및 폐기물 발주	△	○	본사 물량 산출 지원
· 주택공급	△	○	건설임대사업처 방침

2) 행복주택 세대통합 시범사업 추진 결과

■ 추진 결과

○ (입주자 선정) 기존 거주자를 대상으로 4개의 통합세대 입주자 선정함

○ (임대료 부과) 통합세대 면적에 의해 임대료 산정, 약 2배

○ (면적 확대 만족도) 통합세대 면적확대 및 평면구조 변화에 대한 만족도 높음

■ 문 제 점

○ 세대통합 행위허가 : 공동주택 '비내력벽 철거'로 행위허가 추진에 시간 소요됨에 따라 표준화 설계와 더불어 행위허가 절차에 대한 간소화 필요

○ 공사비 문제 : 공사범위가 넓고 자재비 등 물가비 상승, 마감재 상향, 생활편의시설 추가설치, 철거비용 현실화 등에 따른 공사비가 증액됨, 건령 5년 미만의 신축임에도 불구하고 2세대 통합에 67백만원 소요됨

○ 화장실 배관공사 : 통합세대 내부공간을 효율적으로 사용하기 위해 거실화장실 삭제하고 주방 및 거실의 공간 극대화함. 삭제된 화장실 하부층에 노출되는 배관문제로 하부세대 유무에 따라 화장실 설계가 변경됨. 설비 배관을 고려 세대통합 세대 라인별로 선정할 필요가 있음

욕실유지안(하부세대 有)	욕실위치 변경안(하부세대 無)

[그림 3-4] 하부세대 유무에 따른 욕실위치

○ 증복 주방가구 철거 : 중복된 주방가구 철거 시 마감처리 철저 요구됨. 하부 세대에서 누수 민원 발생

○ 공사 소음 민원 : 세대통합 공사 중 세대 병합구간 비내력벽 철거, 온수배관 재설치를 위한 방통철거, 화장실 철거 등 공사 시 소음 민원 발생

■ 시사점

○ 행복주택의 과소평형을 해소하기 위한 세대통합은 우수한 제품으로 설계되었으나 공사비, 공사기간, 각종 민원으로 사업추진에 부담. 특히 신축임에도 불구하고 노후 영구임대 리모델링 사업비와 유사한 비용이 소요됨에 따라 정부 지원 정책 개선 전에는 사업 확대에 어려움. 과소평형 행복주택의 면적확대를 위한 새로운 해법이 요구됨

4 해외 세대통합 공급 사례

1) 일본 UR 임대주택 스톡 활용·재생[1)]

■ UR 임대주택 스톡과 활용·재생 방향

○ UR의 전신인 일본주택공단은 1955년에 고도성장을 동반한 도시권으로의 급속한 유입에 대응하기 위해 중견근로자를 위한 공동주택을 대량 공급하는 역할로 설립

○ 현재 도시재생, 임대주택, 재해부흥, 해외진출지원 사업 등을 추진하고 있고, 신도시 사업은 2018년도 말 종료됨

○ UR 임대주택 스톡은 1955년 이후 경제 성장, 대도시로의 인구집중 등 공급 당시의 사회경제 정세나 주택도시 정책을 반영하고 있으며 단지의 규모, 입지조건, 주택규모, 설비수준 등이 매우 다양하고 노후화된 것도 많음

[표 3-10] UR 임대주택 관리개시 연도별 스톡의 특징 (2018년 말 현재)

구 분	스톡전체	1955~1964	1965~1974	1975~1984	1985~1994	1995~2003	2004~
관리호수	570,23	32,988	309,341	149,508	78,396	103,815	44,008
단지수	1,105	1,532	328	314	348	332	95
단지규모 (호/단지)	469	317	980	463	235	299	359
			대단지 대량공급				
입 지			교외화진행			도심회귀	
세대규모 (㎡/호)		40.0	45.6	56.7	70.7	70.3	68.0
		세대규모협소(저설비수준)			세대규모개선		
주택공급 배경		주택부족 해소	인구 대도시집중 주택부족 해소	거주수준 향상		기존스톡 재생·활용 도시거주 추진	

1) 독립행정법인 도시재생기구(UR), UR 임대주택 스톡 현황과 활용·재생에 대하여, 2019.11.29

○ UR은 2018년 12월 ①저출산 고령화, 1인가구 증가, 입주민 커뮤니티 단절 ②임대주택 스톡 노후화, 입주민 고령화 ③입주민의 라이프스타일 변화와 니즈의 다양화에 대응하여 UR임대주택의 질과 가치향상을 목적으로 'UR 임대주택 스톡 활용·재생 비전' 방침을 세움

○ UR 임대주택 스톡 활용·재생 비전'에서는 ①다양한 세대가 안심하고 살 수 있는 환경정비 ②지속가능하고 활력있는 지역, 도시 만들기 추진 ③임대주택 스톡의 가치 향상을 목표로 하고 관련 사업은 다음 표에서 보이는 바와 같음

[표 3-11] UR 임대주택 스톡 활용·재생 관련 사업 및 사례

목표	관련 사업	사업내용	비고
①다양한 세대가 안심하고 살 수 있는 환경정비	지역의료복지 거점화	-지역과 연계 여유부지를 갖춘 단지를 지역자원으로 활용 지역에 필요한 주택-시설-서비스 정비	-지역 내 의료복지시설 내실화 -고령자 등 다양한 세대에 대응한 거주환경 정비 -청년세대,육아세대 등을 포함한 형성 추진 강증진시설 등
②지속가능하고 활력있는 지역, 도시 만들기 추진	전면 재건축 사업	-재건축을 통한 신규 임대주택 공급 -상업, 공공·공익시설 등의 유치 -공원 활용 방재 기능 강화	-하마미다이라단지(가나가와현 지가사키시) -UR임대+보육원+고령자복지시설+상업시설+민간분양주택+공원+광장 등 -블록 단위 순차적 사업
	집약적 단지재생 사업	-스톡의 가치향상을 위한 세대, 주동, 외부공간 리모델링 -단지 일부 철거 상업시설 유치, 저출산·고령화 대응시설 유치 등	-츠지도단지(가나가와현 후지사와시) -42동(1,911호)→29동(1,311호) -UR임대+보육원+고령자복지시설+상업시설+민간분양주택+공원+광장
	근접지 재건축	-인접 UR정비 부지 활용 순차적 재건축 -신규 상업시설 도입, 단지상가 리모델링	-히가시나카진단지(도쿄도 아키시마시) -이주문제 해결
③임대주택 스톡의 가치 향상	단지 외부환경 정비	-단지 조경 재정비	-수선주기 연계 개량적인 정비

		-텃밭 가꾸기 사업	-단지 내 텃밭 정비 분양
	협업 리모델링	-민간기업 협업 세대 내부 리모델링 사업	-MUJI, IKEA 등 협업을 통한 세대내부 리모델링
		-대학협업 리모델링	-교토여대 협업 리모델링 교내공모 사업
	베리어프리화 등 추진	-재건축, 리모델링 사업시 세대 내부 베리어프리화	-2023년까지 60% 이상 베리어프리화 목표
		-공용부 베리어프리화	-중층 주동 EV설치 -단지 산책로 베리어프리화
		-건강수명 지원주택	-레버형문손잡이, 현관댐퍼, 욕실히터, 센서등 설치
		-고령화 대응 IT 돌봄 서비스 제공, 시설 정비	-민간기술 활용, 저렴한 비용 서비스 제공
	스톡 장수명화, 양질화	-구조체 장수명화(70년 이상) (경년 40년 이상 임대주택 60%이상)	-50년 이상 RC건물 코어추출 건전성 확인(철근부식상태, 콘크리트강도) -정상계획점검+50년이상 건전성확인
		-재래 욕실 UBR화를 통한 설비 양질화	-화장실 바닥 모르타르 철거를 위한 저소음 커터, 파단장치 공법 개발 -배수트랩 노후화를 포함한 일체적 해법

자료 : 전게서 'UR 임대주택 스톡 현황과 활용·재생에 대하여' 인용 저자 정리

○ UR에서는 약 70만호의 임대주택을 보유하고 있고 40년 이상 경과한 주택이 60%에 달하고 있어 UR임대주택의 스톡의 질과 가치향상을 위해 민간, 대학 등 여러 주체와 협업을 통해 다양한 리모델링 등의 사업을 진행하고 있음

○ 구조체를 70년이상으로 장수명화하기 위해 50년 이상 임대주택을 대상으로 코어 추출을 통한 철근부식 상태, 콘크리트강도 등을 점검하는 것으로 구조체의 건전성 확인

■ 일본 UR "타마다이라 단지"[2)]

○ 민간사업자, 도시 재생기구, 주민협의체에 의해 거주자를 고려하고 여러 형태의 가구와 지역 주민이 함께 어울려 살 수 있는 미래지향적인 주택을 만들기 위한 다양한 프로그램이 도입

○ 5개 동을 3개의 부지로 나누어 공사를 실시하였으며 각각 리엔토 타마다이라, URA243 타마다이라의 숲, 유이마루 타마다이라의 숲으로 나눠서 공사를 진행

○ 리엔토 타마다이라는 셰어하우스 형식으로 청년들에게 제공, URA243은 신혼부부, 유이마루는 고령자를 중심으로 진행

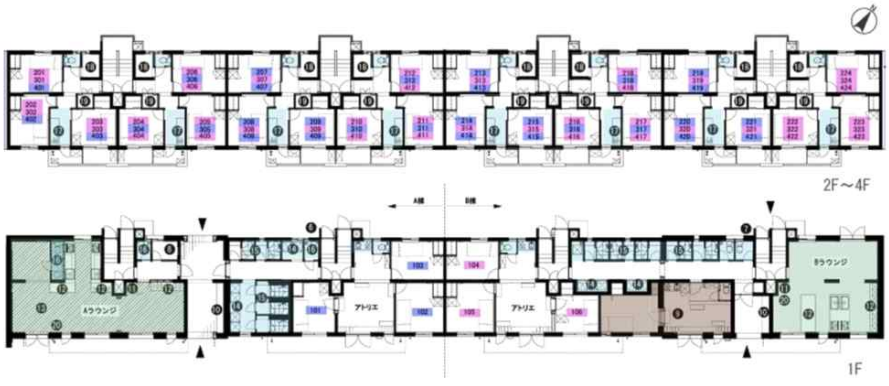
[표 3-12] 타마다이라 단지

구분	내용[3)]
위치	도쿄도 히노시 타마다이라
세대수	1,528세대
준공년도	1960년
리모델링 기법 / 구조	세대통합 및 증가형 리모델링 / 철근콘크리트조
리모델링 내용	리엔토 타마다이라의 경우 기존 실을 3개의 개별실과 하나의 공유공간으로 재조합하여 3인 1유닛으로 하는 셰어하우스로 리모델링 외벽 보수 및 내부 마감재 철거를 통해 천장 높이를 확장 계단실 철거 후 엘리베이터 설치를 통해 배리어프리 건물로 변경

2) 송준환, 르네상스계획에 의한 새로운 단지재생모델-타마무스비테라스 프로젝트, 건축사 559(11), pp.158-161, 2015

3) 유순선(2015), 타마다이라단지를 통해서 본 일본 UR임대주택단지의 지속전환에 관한 연구, 대한건축학회눈문집 31(8), pp.73-80

4) 주식회사 리비타 (https://www.share-place.com/)



리엔토 타마다이라 평면구성4)

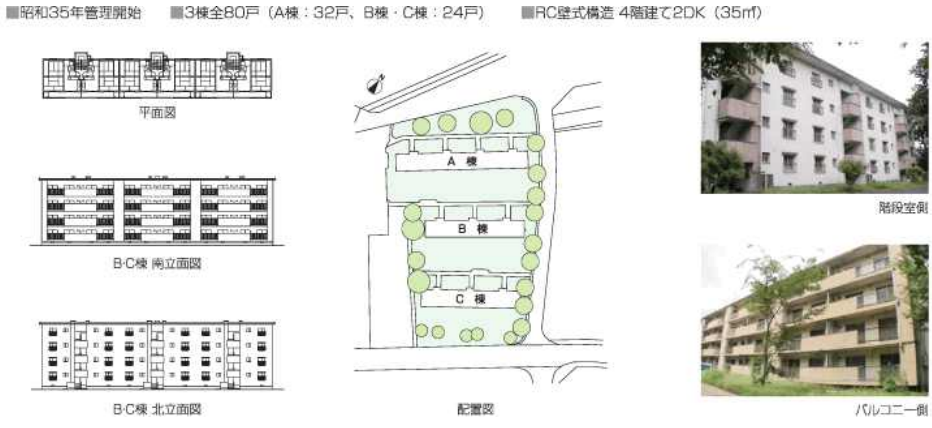
■ 일본 UR "히바리가오카 단지"

○ 히바리가오카 단지는 4명의 개발자와 UR 기구에서 "마치니와 히바리가오카"라는 조직을 설립하여 입주민의 수요를 반영하고 지역자원을 활용하여 단지를 조성, 관리를 통해 주민 중심의 관리시스템 전환

○ 히바리가오카 단지의 리모델링 계획의 주요소는 무장애화, 층고확장 및 주호의 용도 전환

[표 3-13] 히바리가오카 단지

구분	내용
장소	도쿄도 니시도쿄시, 히가시쿠루메시
세대수	2,714세대
준공년도	1959년
리모델링 기법 / 구조	대수선형 리모델링 / 철근콘크리트조
리모델링 내용	기존 내력벽과 대들보의 제거를 통해 수평, 수직적으로 인접한 2개의 유닛을 1개의 유닛으로 병합 및 층고 확장 엘리베이터와 복도를 외부에 설치하여 편복도 형태로 배치를 하여 사생활 보호에 초점을 두어 계획 단열 성능 향상 및 태양열 장비사용 주거시설 내외부에 배리어프리 시설을 도입하여 무장애화 계획에 적용



히바리가오카 단지 구성도 및 평면도

2) 오사카주택공급공사 세대통합 리모델링(니코이치)[5)]

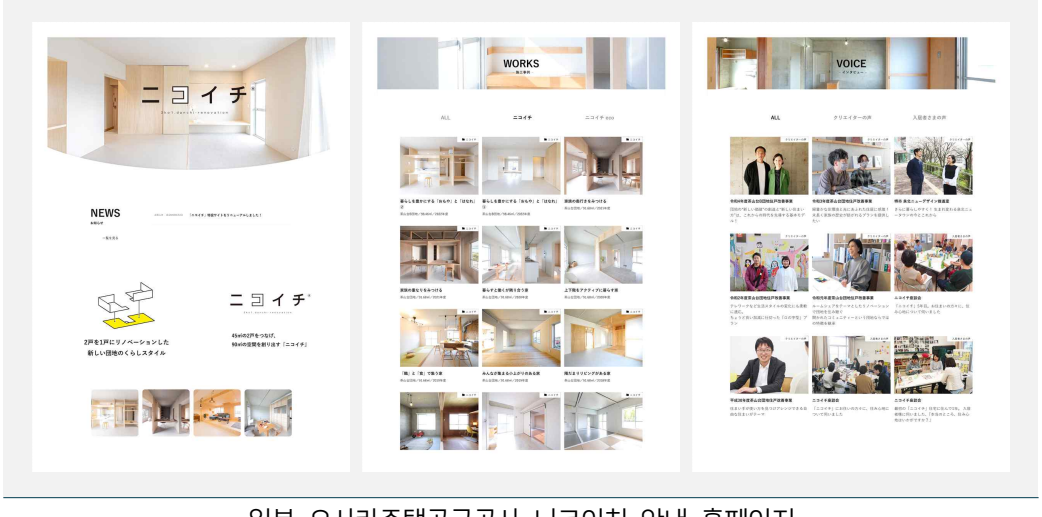
■ 니코이치 개요

○ 오사카주택공급공사에서는 고도 경제성장기에 대량 공급된 공공주택단지의 노후화, 공실률 증가, 거주자 고령화 문제 해결이 중요한 과제로 공공주택 스톡의 효율적 활용과 재생에 노력을 기울이고 있음

○ 임대주택단지 활용 측면에서 ①재건축을 통한 새로운 가치의 창조 ②스톡의 장기 유효 활용 ③단지에서 지역·도시 활성화를 추구하고 있음

○ 스톡의 효율적 활용 사례 중 인접한 2호를 연결해 넓은 주거공간을 실현하여 청년·육아세대 등의 입주 촉진 방안으로 인접한 2호를 하나로 연결하는 리모델링 '니코이치' 사례가 있으며 민간 공모를 통해 디자인

○ 니코이치는 젊은 세대와 자녀가 있는 가족을 유입시켜 고령화된 단지에 새로운 활력을 불어넣는 것으로 물리적 환경개선과 더불어 지역커뮤니티와 연계를 통해 사회적 관계를 재활성화 함



일본 오사카주택공급공사 니코이치 안내 홈페이지

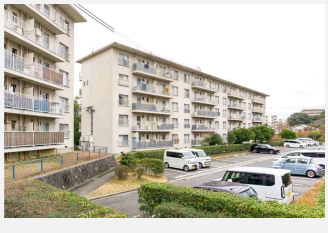
[그림 3-5] 일본 오사카주택공급공사 세대통합 모델 니코이치

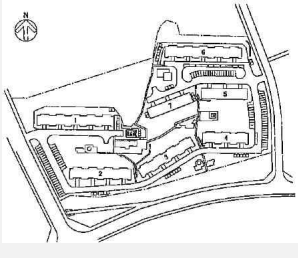
5) 오사카주택공급공사, 미래비전2050-주택공급공사에서 생활공급공사로, 2019.12

■ 차야마다이 B단지 니코이치 사례

[표 3-14] 차야마다이 B단지 니코이치 사례

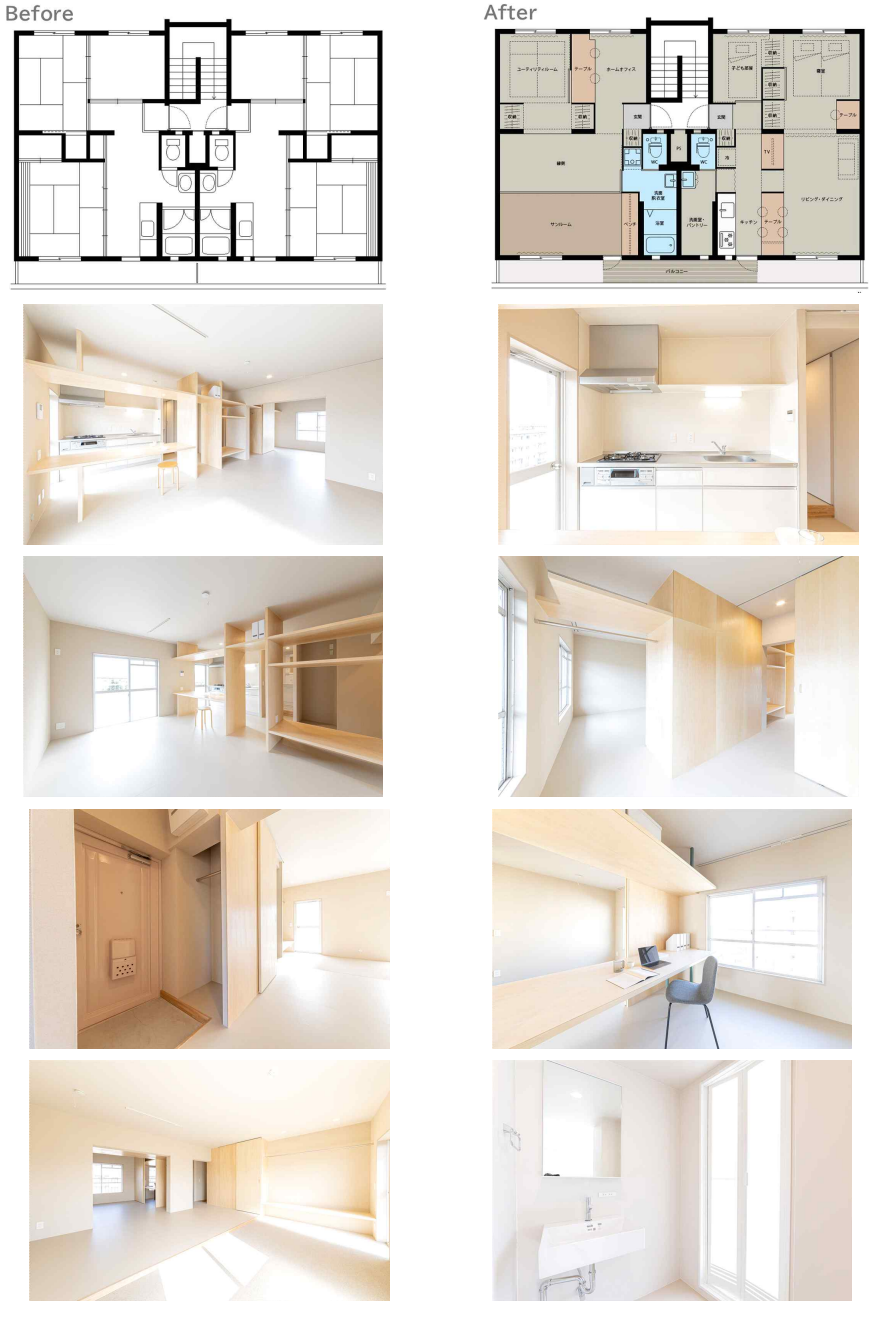
구분	내용[6]
위치	오사카부 사카이시 미나미구 차야마다이 2가 8번
세대수	270세대 (7개동)
준공년도	1974년
리모델링 기법 / 구조	니코이치 세대통합 / 철근콘크리트조
리모델링 내용	일부 인접한 2호를 하나로 연결하는 리모델링 '니코이치' 시행 구조체 철거 없이 발코니 활용 통행, 내부 칸막이벽 일부 철거 넓은 공간으로 활용 일반세대는 2019년에 실시한 리노베이션, 「리노베이션 주택III」 주로 주방, 욕실 등의 개수, LDK화, 가구 설치 등을 실시



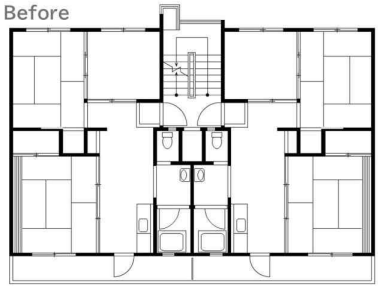


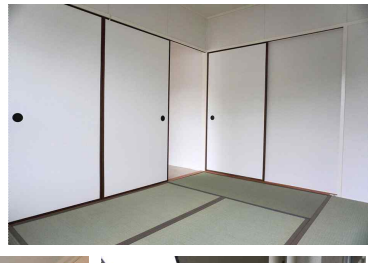
지하철역까지 도보권, 단지주변 공원, 대형쇼핑시설

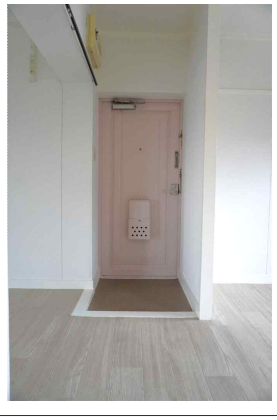
6) https://2ko1.danchi-renovation.com/

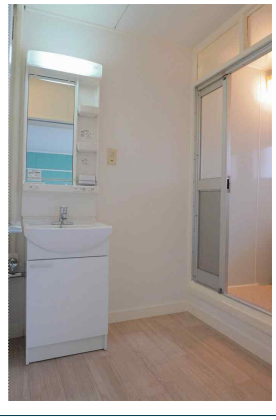


[니코이치 시공사례, 2022] 생활을 풍요롭게 하는 "주실(우)"와 "별채(좌)"
「주실」은 가족 공간 거실·다이닝, 「별채」는 남측에 「선룸」, 북측에 「홈 오피스」를 마련
발코니 통행을 위한 건식화 공간 부여 (49,23㎡+49,23㎡=98.46㎡)









[니코이치eco 시공사례, 2023] 비용을 최소화한 니코이치 시공 사례
(좌) 일본식 방을 없애고 LDK로 변경, (우) 모든 방을 없애고 두 개의 거실로 변경
별도 공사 없이 발코니 공간 통로
4LDK(49,23㎡+49,23㎡=98.46㎡), 임대료 ¥79,700 (일반세대 임대료 2배)

○ (니코이치 개념) 원래 별개의 주택이었던 두 개의 집을 하나로 통합하여 실내 면적을 2배로 확장하는 주택. 새로운 라이프스타일을 추구하는 현대인, 특히 유자녀 세대에게 인기가 높으며, 자유도와 유연성을 겸비한 넓은 평면을 제공함

○ (저비용 접근) 니코이치는 풀 리노베이션을 수행하면서도, 리폼 비용을 가능한 한 억제하여 사용 가능한 설비는 그대로 유지하는 방식을 취함

○ (공간 활용) 사례에서와 같이 통합된 약 89m²의 공간은 젊은 층과 유자녀 가구의 수요를 충족시키며, 유연한 디자인 요소를 활용하여 공간의 자유도를 높임

○ (지역사회 연계) 니코이치 사업은 단순한 주택 개량에 그치지 않고, 빈집을 활용하여 반찬 가게나 DIY 작업 공간 등 지역 활성화 프로그램과 연계하여 추진. 고령자의 고독을 방지하고 상호 돌봄이 가능하도록 커뮤니티 조성에 기여

■ 니코이치 사업 성과 : 소프트 세대통합의 가능성을 보여줌

○ (건축적 가치) 획일적인 기존 공공주택의 한계를 극복하고, 다양한 가족 형태와 현대적 삶의 방식을 수용하는 새로운 주거유형을 제시

○ (경제적 가치) 신축 대비 저렴한 비용으로 노후 스톡 가치를 높이고 공실 문제를 해결하는 경제적으로 효율적인 재생 모델로 평가

○ (사회적 가치) 고령화되고 침체된 공공주택단지에 젊은 세대를 유입시켜 세대 혼합을 유도하고 커뮤니티를 활성화하는 효과적인 수단으로 평가

■ 미국 공공임대주택 리모델링 “North Ping Yuen”[6)]

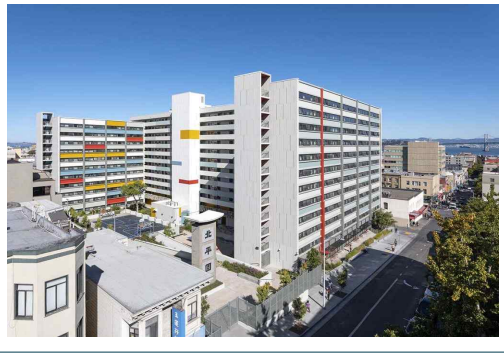
○ 샌프란시스코의 차이나타운 주민들을 수용하기 위해 1951년도에 설계된 공동주택으로 보안시스템 부재와 갱단의 총격전으로 인해 세계 최악의 빈민가로 불리기 시작

○ 미국 정부는 부정적인 이미지를 탈피하기 위해 최초로 공영주택을 임대 지원 시범 프로그램을 통해 민간 개발자에 의해 리모델링 시작

○ 샌프란시스코 주택청에서 토지를 70% 소유한 후 정부로부터 150만 달러를 지원받아 프로젝트 진행

[표 3-15] North Ping Yuen

구분	내용
장소	샌프란시스코 차이나타운
세대수	200세대
준공년도	1951년
리모델링 기법 / 구조	대수선, 수선 리모델링 / 철근콘크리트조
리모델링 내용	유리문에 통행 문을 설계하여 장애인접근이 가능하도록 하였으며 외부공간과 연결 세대통합 리모델링을 통해 1층에 커뮤니티 공간 확보해 접근성 강화



North Ping Yuen 전경[7)]

6) 장은정, 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티공간 활성화 방안 연구, pp.50~52, 2023

■ 프랑스 공공임대주택 리모델링 "Quartier du luth"[8)]

○ 루스 단지는 수도권 외곽 밀집 주거지 개선 사업의 일환으로 사회복지 지원과 함께 추진

○ 주변지역과 연계, 단지의 분위기 쇄신, 저밀화를 주요 목적으로 하였으며 이를 위해 일곱 차례에 걸친 주민대표회의 등을 통해 주민 요구사항을 파악하고 리모델링을 시행

[표 3-16] Quartier du luth

구분	내용
장소	오뜨세인 겐느빌리에
세대수	3,270세대
준공년도	1973년
리모델링 기법 / 구조	세대통합 및 맞춤형 리모델링 / 철골조
리모델링 내용	세대 통합 리모델링으로 주택 규모 다양화 주동 끝부분 세대혼합 리모델링을 통해 단지 내 상업시설 활성화 1층 상업시설 및 복층 주택을 리모델링을 통해 복합용도 건물 신축 단지를 가로지르는 도로를 신설하여 옥외공간 개방성 향상

루스 단지 전경[9)]

7) gelfand-partners (https://www.gelfand-partners.com/projects/the-ping-yuens/)
8) 장한두 외(2010), 프랑스 공공임대 주거단지 재생사례 연구, 대한국토·도시계획학회 45(3), pp.07-26
장은정, 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티공간 활성화 방안 연구, pp.50~52, 2023
9) soundlandscapes (https://soundlandscapes.wordpress.com/2017/09/15/end-of-the-line-les-courtilles/)

5 시사점

1) 하드 세대통합과 소프트 세대통합 비교

[표 3-17] 하드 세대통합과 소프트 세대통합 비교

구분	하드 세대통합		소프트 세대통합
	노후 영구임대 리모델링	행복주택 세대통합 시범사업	일본 니코이치
사업목적	노후 영구임대 성능개선 면적확대	면적확대 공가해소	노후 성능개선 면적확대
사업대상	준공 15년 이상 (실제 30년 이상)	준공 3년 시점 공가해소 시범사업	준공 40년 정도
공급면적	26㎡×2=52㎡ (2DK→3LDK)	16㎡×2=32㎡ (LDK→1LDK)	49,23㎡×2=98.46㎡ (3DK→2LDK+2L)
임 대 료	26㎡세대 임대료 2배	16㎡세대 임대료 2배	49㎡세대 임대료 2배
통합방식	세대병합 구간 조적벽 철거	세대병합 구간 비내력벽 철거	벽체 철거 없이 발코니 활용 통행
공사범위	· 현관 철거, 벽체 설치 · 침실3 조적벽 철거, 현관 수납장 설치 · 침실2 문 위치 변경 설치, 실크기 확대 · 화장실 철거, 주방 확장 · 바닥철거, 벽체 설치, 화장실 확장 · 발코니 확장	· 드레스룸 추가 · 거실발코니 확장 · 주방가구확대 · 수납강화 · 샤워칸막이 설치 · 미니화단 추가 · 주방가구 고급화 · 현관타일교체 · 소음저감형 륨카펫교체	· 내부 칸막이벽 일부 철거 넓은 공간으로 활용 · 주방, 욕실 등의 개수, LDK화, 가구 설치 등 · 니코이치 / 니코이치eco 상이
비 용	67백만원/통합세대 (정부,LH 50:50 부담) 추가비용 발생, LH부담	67백만원/통합세대	니코이치 / 니코이치eco
공사기간	3개월 (실제 7개월 소요)	3개월	-
민 원	소음, 진동 민원	소음, 진동 민원	-
가 역 성	세대통합 재분할 어려움	세대통합 재분할 어려움	세대통합 재분할 용이

2) 소프트 세대통합 연계 시사점

■ 저비용 최소 철거를 통한 공가 문제의 신속한 대응 가능

○ (기존 세대통합 한계) 노후 영구임대 세대통합 리모델링과 행복주택 세대통합 시범사업은 설비 통합 및 벽체 철거를 포함하는 하드한 대규모 변경이 수반되어 사업비 부담이 크고, 공사 기간 중 소음 및 민원 문제 발생

○ (소프트 세대통합 필요) 소프트 세대통합 모델은 기존 통합 모델이 가진 고비용과 공사 고난이도의 단점을 극복하고, 최소 철거, 주요 구조물 유지, 저비용 공사로 속도감 있게 공급 가능함. 이는 특히 충남권역처럼 과도한 장기공가가 발생하고 있는 지역의 문제를 신속하게 해소하는 데 기여할 수 있음

■ '듀얼 기능'의 유연성을 활용한 수요 맞춤형 공간 가치 부여

○ (듀얼 기능 활용) 소프트 세대통합 모델이 채택한 듀얼 기능(현관 2개, 욕실 2개, 주방 2개 유지)은 물리적 통합을 최소화하는 대신 공간의 유연한 활용을 가능하게 함

○ (디자인 및 보상 요소) 소프트 세대통합 모델은 발코니 통행의 불편함이나 중복된 설비(화장실, 현관)의 단점을 상쇄하기 위해, 새로운 공간 쓰임을 부여하는 것 외에도 빌트인 가전 설치나 거주자가 직접 공간 가치를 부여할 수 있는 DIY 주택 옵션 (원상 복구 의무 면제)을 제공하는 방안 검토 필요

■ 주택 공급을 넘어선 '커뮤니티 활성화' 연계

○ (커뮤니티 활성화 연계) 니코이치 주택 공급과 함께 빈집을 활용한 반찬 가게, DIY 작업 공간, 도서실 등을 통해 입주민들이 쉽게 교류할 수 있는 기회를 만들고 안전하고 안심할 수 있는 커뮤니티 조성에 노력. 이는 고령화와 고립 문제에 대응하는 효과를 가져옴

○ (소프트웨어적 접근 강화) 소프트 세대통합 모델을 도입할 때, 주택 규모 확대라는 하드웨어적 개선에 머무르지 않고, 일본 사례처럼 공가나 유휴 공간을 활용하여 문화·복지·보육 공간을 확충하고, 돌봄 연계 서비스, 일자리 상담, 공동체 활동 지원 프로그램 등 소프트웨어적 지원을 결합하여 다양한 세대가 어울려 살 수 있는 환경(소셜 믹스)을 조성하는 것이 장기적인 공가 해소 및 주거 복지 체감도 향상에 중요

Ⅳ 소프트 세대통합 모델 수요자 인식

Key Point

- 충남권 공가율이 높은 영구임대, 국민임대, 행복주택 각 지구의 입주민을 대상으로 소프트 세대통합 모델의 선호도를 심층인터뷰 조사 시행
- 소프트 세대통합 모델의 거주 의향, 추가 비용 수용도 모두 높은 것으로 나타남

1 추진 배경

○ 전장의 사례 분석은 소프트 세대통합 모델이 기존 하드 통합 방식의 한계를 극복하는 현실적 대안임을 보여주고 있음

○ 그러나 일본 니코이치 사례는 노후도와 주거 문화가 국내와 다른 환경에서 도출된 것인 만큼, 모델의 국내 적용 타당성은 별도의 수요 검증을 통해 확인되어야 함

○ 특히 Ⅲ장 시사점에서 설계 방향으로 도출된 ① 듀얼 기능의 공간 활용 선호도, ② 발코니 통행 방식에 대한 수용성, ③ 임대료 인상 지불의사와 같은 세 가지 핵심 질문에 답하기 위해, 본 장에서는 충남권역 공가 대표 3개 지구 입주민을 대상으로 심층 그룹 인터뷰(FGI)를 설계·수행함

2 조사 대상지 선정

■ 조사 배경 및 목적

○ 장기공가 소형 건설임대주택의 선호도 향상 방안으로서 세대통합을 통한 면적 확대가 필요함

○ 기존 물리적 세대통합 리모델링의 사업비 부담과 거주 중 공사의 어려움을 감안, 철거를 최소화 하는 인테리어 수준의 '소프트 세대통합 모델'로 제안

○ 본 조사를 통해 모델의 입주민 선호도 및 수요를 파악하고 공급 방안을 마련하는 데 목적이 있음

■ 조사 대상지 선정

○ 조사 대상지는 충남권 공가율이 높은 3개 지구를 선정 건설임대 유형별 특징과 수요 니즈를 파악하기 위해 행복주택, 영구임대, 국민임대를 대상으로 현장조사와 입주자 심층 인터뷰를 진행함

[표 4-1] 조사 대상지 선정

구분	유형	규모	공가발생원인	거주자 특성
아산탕정	행복	16㎡	과다공급, 과소평형	20-30대 1인
내포신도시	국민	26㎡	인구유입 저하, 입지 및 인프라 부족	20-40대 1-2인
당진석문산단	영구	26㎡	산단 비활성화, 수요 및 인프라부족	60-80대 1인

3 조사 대상지 현황분석

1) 지구별 현황

■ 아산탕정5단지 행복주택

○ **(단지현황)** 충남 아산시 탕정면 아산탕정택지개발지구 2-A5BL 행복주택

- 공급대상 : 대학생 계층(대학생, 취업준비생), 청년계층 (청년, 사회초년생), 신혼부부(예비포함) ·한부모가족 계층, 고령자(만 65세이상)
- 단지구성 : 행복주택 7개동 740세대, 영구임대 1개동 125세대(별도공급)
  - 아파트 : (16㎡) 212세대, (24㎡) 120세대, (26㎡) 210세대, (36㎡) 318세대
  - 복리시설 : 경로당, 무인택배소, 어린이집, 작은도서관, 사회복지관, 사회적기업, 어린이 놀이터
- 준공일·입주일 : 2019년 6월, 2020년 10월

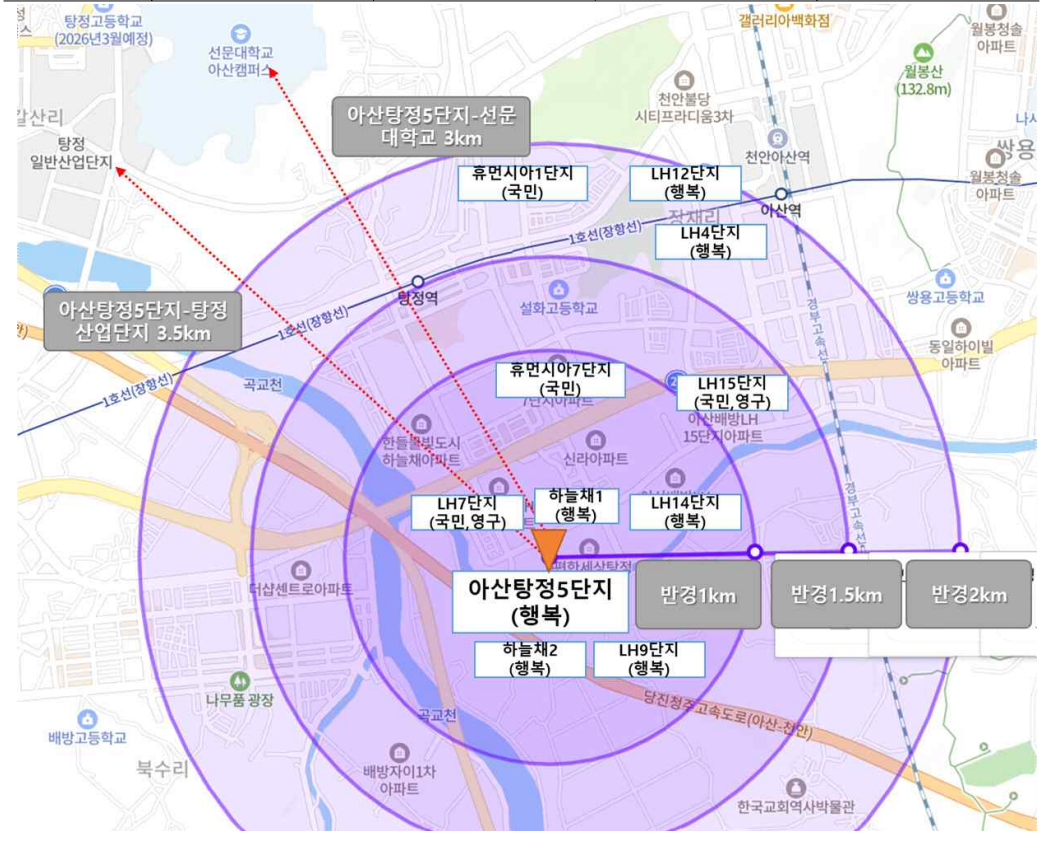
[그림 4-1] 아산탕정5단지 입지환경 및 조감도

○ **(입지 및 사회환경 분석)** 역세권 및 초·중학교, 공원 등으로 생활여건은 갖추어졌으나, 인근 공공임대주택 공급과다로 공가발생 영향

- 입지여건 : 지하철(탕정)역(1.2km), 기차(천안아산)역(3.2km), 한들물빛공원(500m), 초등학교·중학교(500m)
- 아산탕정5단지 반경 2km 이내 LH 공공임대주택(국민, 영구, 행복) 총 11개 단지, 약 9천세대 이상으로 공급물량 과잉

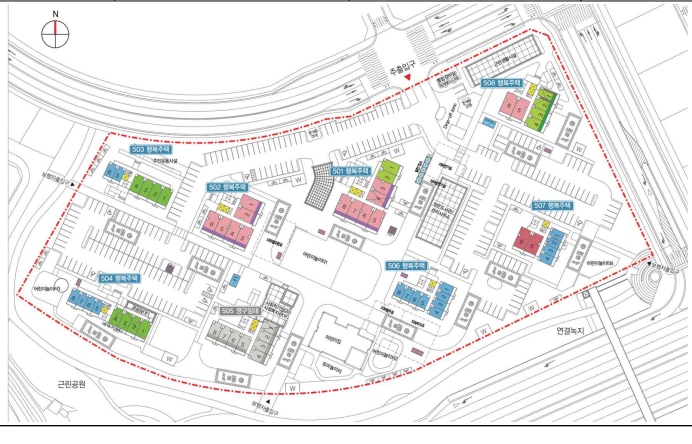
[표 4-2] 아산탕정5단지 반경 2km 이내 LH 공공임대주택 공급현황

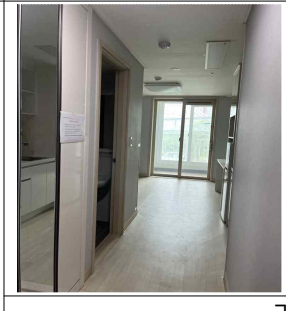
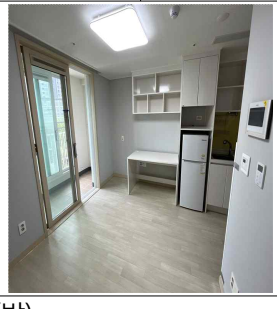
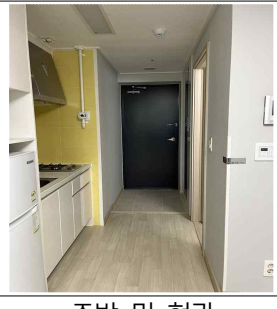
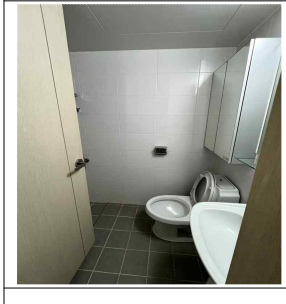
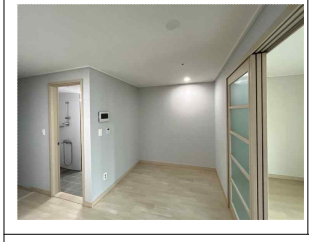
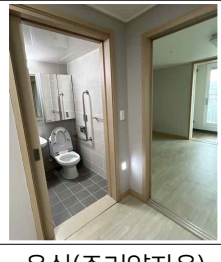
공급 규모(호)	국민임대	영구임대	행복주택	총계
	3,536	646	5,001	9,183



<아산탕정5단지 주변 공공임대주택 공급현황>

[표 4-3] 아산탕정5단지 행복주택 단지현황

대상지	아산탕정 5단지 행복주택				
위치	충청남도 아산시 탕정면 한들물빛1로 7				
입주	2020.10				
공급 유형	총계			865세대	
	행복			**740세대**	
	영구			125세대	
공급 규모 (세대)	공급면적	공급호수	미입주	공급대상	
	24㎡	120	9	영구	
	16㎡	**212**	**45**	**행복**	대학생, 청년
	26㎡	210	32		대학생, 청년, 고령자
	36㎡	318	55		청년, 신혼부부, 고령자, 주거약자
		860	**132(15.3%)**	행복(740), 영구(120)	
단위 세대 평면					
	16㎡	24㎡	26㎡	36㎡	
배치도					

현장사진	외부			
현장사진	16㎡ 세대			
		거실(방)		주방 및 현관
				
		욕실		발코니
	26㎡ 세대			
		거실(방)		욕실(주거약자용)
	36㎡ 세대			
		거실	방	욕실

■ 내포 시현마을1단지 국민임대주택

○ **(단지현황)** 충남도청이전도시(내포신도시) RM6BL 시현마을 LH1단지 국민임대

- 공급대상 : 소득, 자산 등의 자격요건을 충족한 무주택세대구성원
- 단지구성 : 국민임대 4개동 604세대, 영구임대 1개동 250세대(별도공급)
  - 아파트 : (25㎡) 250세대, (26㎡) 192세대, (37㎡) 276세대, (46㎡) 132세대
  - 복리시설 : 경로당, 어린이 놀이터, 어린이집 및 사회복지관, 작은도서관의 커뮤니티공간은 확보되어있으나 수요부족으로 미운영
- 준공일·입주일 : 2019년 12월, 2020년 3월

[그림 4-2] 시현마을1단지 입지환경 및 조감도

○ **(입지 및 사회환경 분석)** 인구유입 부진, 주변 인프라 미개발, 인근지역 공공임대주택 공급으로 복합적 공가 발생 영향

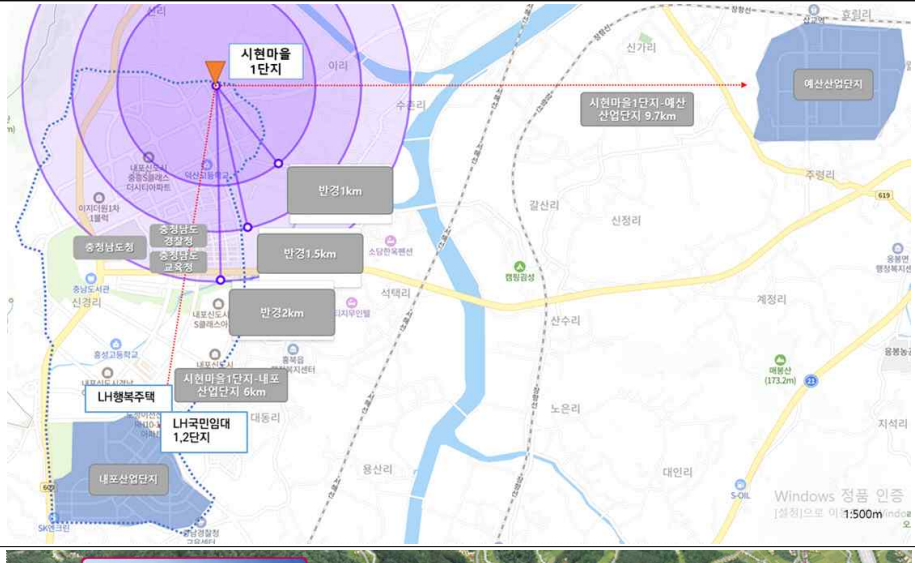
- 내포산업단지 실입주율 부진으로 공공기관 이외 일자리 부족으로 인구 유입 부진 및 인구증가율 둔화
- 시현마을1단지 내포신도시 경계부근위치,주변 미개발, 생활편의시설 부재
- 내포산업단지 인근 LH 행복주택 및 국민임대 1,2단지 공급으로 넓은 면적의 임대주택으로 주거이동이 가능하여 공가 발생에 영향

[표 4-4] 내포신도시 인구 현황

내포신도시 전체면적		9,951,729.1㎡
수용 인구	계획	10만명
	현황	4만4천명
수용 세대	계획	4만2천호
	현황	1만9천호
내포 산업단지	분양률	68%
	실입주율	29%

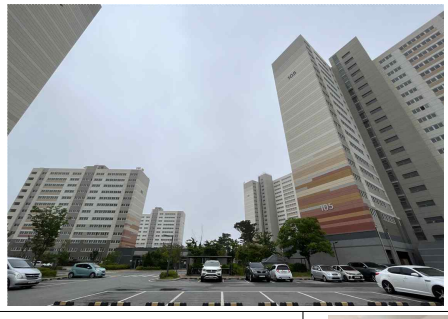
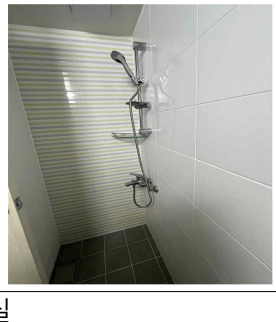
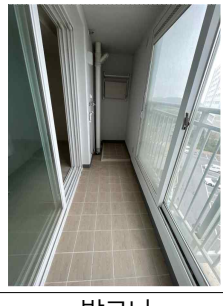
*2025.04.30기준

[표 4-5] 시현마을1단지 입지 및 주변 여건 분석



[표 4-6] 시현마을1단지 국민임대주택 단지현황

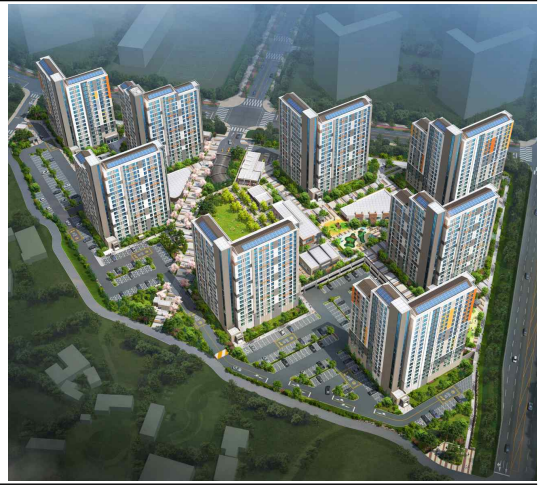
대상지	시현마을1단지 국민임대주택			
위치	충청남도 예산군 삽교읍 충예로			
입주	2020.03			
공급 유형	총계			854세대
	국민			**604세대**
	영구			250세대
공급 규모 (세대)	공급면적	공급호수	미입주	공급대상
	25㎡,	250	97	영구
	26㎡	**192**	**99**	**국민** (주거약자 포함)
	37㎡	276	91	
	46㎡	136	47	
		854	**337(39.1%)**	국민(604), 영구(250)
단위 세대 평면				
	25㎡	26㎡	37㎡	46㎡
투시도 및 배치도				

현장사진	외부			
	26㎡ 세대			
		거실 겸 주방	방	현관
				
		욕실		발코니
	37㎡ 세대			
		거실	방	주방
	46㎡ 세대			
		거실	방	주방

■ 당진석문천년나무4단지 영구임대주택

○ **(단지현황)** 당진 석문국가산업단지 A-4 영구임대주택

- 공급대상 : 기초생활수급자, 국가유공자, 한부모가족, 고령자(65세이상) 외
- 단지구성 : 영구임대 1개동 200세대, 국민임대 7개동 1,228세대(별도공급)
  - 아파트 : (26㎡) 200세대, (29㎡) 390세대, (37㎡) 144세대, (46㎡) 694세대
  - 복리시설 : 경로당, 어린이집, 사회복지관, 작은도서관, 주민운동시설, 어린이 놀이터, 사회적기업
- 준공일·입주일 : 2021년 4월, 2022년 9월



[그림 4-3] 석문천년나무4단지 입지환경 및 조감도

○ **(입지 및 사회환경 분석)** 인근 산업단지 활성화 침체, 주변 인프라 미개발, 인근지역 공공임대주택 공급으로 복합적 공가 발생 영향

- 당진석문국가산업단지 비활성화, 석문산업단지 착공 및 공장가동률 부진으로 일자리 부족, 인구유입 부진

[표 4-7] 당진석문국가산업단지 현황

석문산업단지	분양률	80%
	공장가동률	43.3%

*2024.01기준

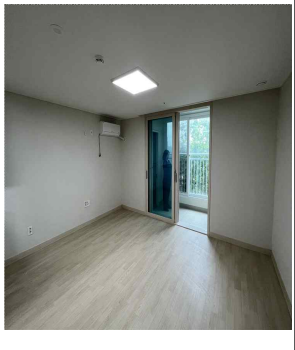
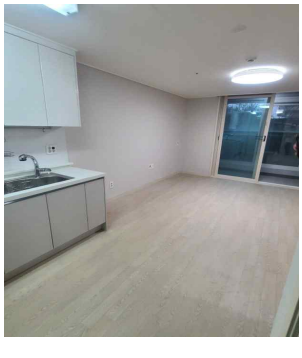
- 당진시 전체인구는 2025년 4월 기준 약 17만 명으로 점진적 증가추세이나, 석문산업단지는 2023년부터 고용인구가 감소함

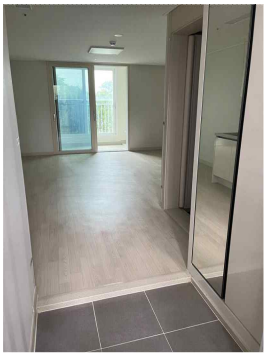
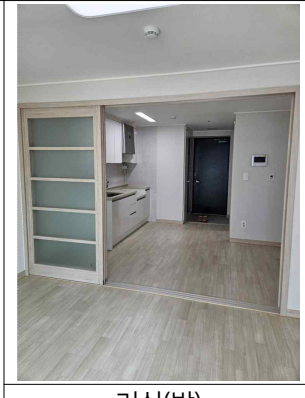
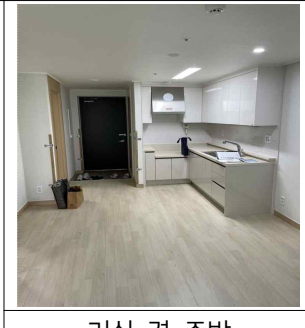
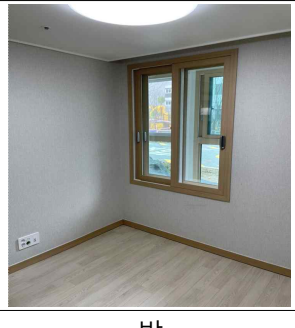
- 석문산단 주변 인프라 및 생활편의시설 부재로 정주여건 미흡
- 석문4단지 반경1km 이내 LH 행복주택 및 국민임대 1,2단지 공공임대주택 공급 쏠림
- 당진시 원도심과의 거리차이(14km), 원도심내 수청지구 개발로 민간분양 공급으로 공가 발생에 영향

[그림 4-4] 석문천년나무4단지 입지 및 주변 여건 분석

[표 4-8] 석문천년나무4단지 영구임대주택 단지현황

대상지	당진석문천년나무4단지 영구임대주택			
위치	충청남도 당진시 고대면 해명1로 21			
입주	2022.09			
공급 유형	총계			1,428세대
	국민			1,228세대
	영구			**200세대**
공급 규모 (세대)	공급면적	공급호수	미입주	공급대상
	26㎡	**200**	**98**	**영구**
	29㎡	390	122	국민 (주거약자 포함)
	37㎡	144	19	
	46㎡	694	135	
		1,428	**374(26.2%)**	영구(200), 국민(1,228)

단위 세대 평면					
		26㎡	29㎡	37㎡	46㎡
투시도 및 배치도					
현장 사진	외부				
	26㎡ 세대				
		거실(방)		주방	

				
		현관	욕실	발코니
	29㎡ 세대			
		거실(방)	주방	욕실
	37㎡ 세대			
		거실 겸 주방	방	욕실
	46㎡ 세대			
		거실 겸 주방	방	욕실

2) 입주자 자격 완화 현황

■ 영구임대 (당진석문산단)

○ (당　　초) 2021년 04월 최초모집

- 공급대상 : 공고일 현재 당진시 거주 성년자인 무주택세대구성원

○ (완　　화) 2024년 10월 자격완화

- 소득요건 완화 : 소득 및 자산요건 배제(단, 자동차가액은 3,708만원이하)
- 주택보유 요건 : 해당지역과 연접지역에 주택이 없으면 입주 허용하고, 소형·저가주택은 무주택으로 간주
  - 해당지역 : 당진시
  - 연접지역 : 충남 아산, 서산, 예산, 경기도 평택시
  - 소형·저가주택 : 전용60㎡이하 주택으로 법령이 정하는 기준에 따른 가격이 1억원(수도권은 1억6천만원)이하인 주택 또는 분양권 (「주택공급에 관한 규칙」 제2조)
- 입주자격 완화자 재계약 요건
  - 소득 및 자산요건 완화자 : 소득 및 자산 요건 미충족 시에도 1회에 한해 재계약 허용하며, 재계약 만료 시 예비입주자가 없는 경우 추가로 1회에 한해 재계약 허용(단, 입주자모집공고일 이후 취득한 차량이 조사시점 자동차가액기준을 초과하는 경우 재계약이 거절되거나 계약이 해지될 수 있음)
  - 주택 보유 요건 완화자 : 공고 전 취득한 주택에 한해 1회 재계약을 허용하며 해당 주택을 계속 보유하거나 새로 주택을 취득한 경우엔 예비입주자가 없어도 2회차 재계약은 불가

■ 국민임대 (내포신도시)

○ (당　　초) 2019년 03월 최초모집

• 공급대상 : 공고일 현재 무주택세대구성원으로서 '소득 및 자산보유 기준'을 충족하는 자

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>소득 및 자산보유 기준</th></tr>
<tr><td colspan="2">소득</td><td>
<table>
<tr><th>가구원수</th><th>월평균소득기준</th><th>참고사항</th></tr>
<tr><td>3인이하가구</td><td>3,781,270원이하</td><td rowspan="6">*가구원수는 세대구성원 전원
*월평균소득액은 세전금액, 세대구성원 전원 합산금액</td></tr>
<tr><td>4인가구</td><td>3,781,270원이하</td></tr>
<tr><td>5인가구</td><td>3,781,270원이하</td></tr>
<tr><td>6인가구</td><td>3,781,270원이하</td></tr>
<tr><td>7인가구</td><td>3,781,270원이하</td></tr>
<tr><td>8인가구</td><td>3,781,270원이하</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">자산</td><td>총자산가액</td><td>세대구성원 전원이 보유하고 있는 모든 총자산가액 합산기준 28,000만원 이하</td></tr>
<tr><td>자동차가액</td><td>세대구성원 전원이 보유하고 있는 개별 자동차가액 2,499만원 이하</td></tr>
</table>

○ (완　　화) 2020년 08월 자격완화

• 입주자격 요건 완화 기준

① 소득기준	적용 배제 [단, 기준소득 초과비율에 따라 계약 시 임대조건(보증금 및 임대료) 할증적용]
② 무주택세대 기준완화	전용면적 60㎡이하로서 소형저가(공시가격 8천만원이하)주택을 소유한 세대원 및 세대주 신청 가능
③ 총자산 기준	43,200만원 이하 (총자산기준의 150%이내 : 28,800만원×150%)
④ 자동차 기준	2,764만원 이하(10년 공공임대 기준으로 완화)
⑤ 거주지역	제한 없음

■ 행복주택 (아산탕정)

○ (당　　초) 2019년 06월 최초모집

• 공급대상 : 대학생 계층(대학생, 취업준비생), 청년계층(청년, 사회초년생), 신혼부부(예비포함)·한부모가족 계층, 고령자(만 65세이상)

○ (완　　화) 2020년 12월 자격완화, 동호지정 선계약

• 공급대상 : 대학생 계층(대학생, 취업준비생), 청년계층 (청년, 사회초년생), 신혼부부(예비포함)·한부모가족 계층, 고령자(만 65세이상)

• 소득요건 완화 (도시근로자 월평균 소득기준 완화)

공급계층	정상	완화
일반*	100%	150%이하
청년(본인)	80%	150%이하
맞벌이·신혼부부	120%	150%이하

* 대학생, 청년(세대원이 있는 세대주), 신혼부부·한부모가족, 고령자 등

• 기간요건 완화

공급계층	입주자격	정상	완화
청년(사회초년생)	소득업무 종사기간	총 5년 이내	총 7년 이내
신혼부부	혼인기간	7년 이내	10년 이내
한부모가족	자녀나이	만 6세 이하	만 9세 이하

4 소프트 세대통합 수요자 참여 심층 인터뷰

1) 조사개요

○ 조사배경

- LH는 충남권역의 주택의 과도한 장기 공가 현상이 발생하는 현 상황에 따라 입지열위, 과다공급, 과소평형을 주요 원인으로 분석하며, 수요 확대를 위한 대책을 수립하고 있음
- 과소평형에 대한 대책으로 소형평형 2세대를 1세대로 통합 리모델링 후 재공급하는 시범사업을 추진한 바 있으나, 사업비 부담 등 재정적 상황으로 인해 가시적인 성과 도출에 어려움이 있는 상황임
- 따라서, 2개 인접 세대를 1세대가 사용할 수 있는 세대 통합 방안인 '소프트 세대 통합 모델'이 제안되었으며, 해당 방안을 통한 대책 마련을 추진하기 위해 입주민 선호도 및 수요조사를 실시하고자 함

○ 조사목적

- 본 조사는 충청남도 내 공가율이 높은 3개 지구 입주민을 대상으로 '1세대 2주택'의 개념이 적용된 소프트 세대 통합 모델에 대한 의견 및 선호도에 대한 심층 분석을 통해 새로운 통합 모델 도입을 위한 근거 자료로 활용하고자 함

○ 조사설계

[표 4-9] 조사설계

구 분	조사 내용
조사 대상	충남권역 소재 공가율이 높은 3개 지구 입주민
조사 방법	Focus group interview (※ 일부 인원은 일정에 따라 1:1 개별심층 방식으로 전환함)
조사 기간	2025. 9. 12 ~ 2025. 9. 15
인터뷰 내용	소프트 세대 통합 모델에 대한 인식, 거주 의향 등

○ 조사내용

- 본 연구의 주요 조사 내용은 다음과 같으며, 소프트 세대통합 모델 평면 대안 및 개념도 등 조사 대상의 이해를 돕기 위한 관련 자료를 제시한 후 입주민의 구체적인 의견을 청취함

[표 4-10] 조사 내용

대분류	조사 내용
주거 경험 및 만족도	- 이상적인 주거 환경 - 현 거주 주택 주거 경험
거주 주택 단지의 공가에 대한 인식	- 주택 단지 공가에 대한 인식
소프트 세대 통합 모델에 대한 의견	- 소프트 세대통합 모델에 대한 인식 - 소프트 세대통합 모델 기대사항 - 소프트 세대통합 모델 평가 - 소프트 세대통합 모델 거주의향
기타 이슈 및 추가 질문	- 임대료 및 관리비 인상 수용 정도

○ 조사수행 절차

- 조사진행 전 각 단지별 입주민을 확인해 5명 이상으로 그룹을 편성하고, 참여자별 인터뷰 방식을 확정함, 전화 인터뷰의 경우 사전에 자료를 공유하였으며, 세션은 녹화·녹음 및 관찰자 기록을 통해 품질을 관리함

[표 4-11] 조사수행 절차

1) 조사 대상 지역 선정	- 조사 대상에 알맞은 주요 조사 지역을 선정 - 각 단지별 입주민 확인
2) 응답자 리스트 추출	- 각 단지별 최소 5명 이상으로 3개의 그룹 편성 - 그룹별 연령 등 기본 정보 정리 - 관계자와 협의 후 최종 리스트 확정
3) 응답자 컨택	- 전화, 메시지 등으로 FGI 일정 안내 및 참여 의향 확인 - 참여자별 인터뷰 방식 확정 - 필요시 사전 안내 자료 공유
4) FGI 실사 진행	- 확정된 그룹별 FGI 세션 진행 - 진행 상황에 따라 전화 인터뷰 또는 IDI 전환 - 세션 녹화 녹음 및 관찰자 기록을 통한 품질 관리

○ 인터뷰 대상자 프로파일

[표 4-12] 인터뷰 대상자 프로파일

구분	성명	출생년도	연령대	성별	거주기간	거주면적	가구원수	비고
영구임대(당진석문천년나무4단지)	유OO	1956	60대	여	7개월	26㎡	1명	
	한OO	1956	60대	남	3년		1명	
	최OO	1954	70대	남	3년		1명	
	김OO	1941	80대	남	3년		1명	
	이OO	1957	60대	남	3년		1명	
국민임대(내포시현마을1단지)	박OO	1999	20대	남	8개월	26㎡	1명	
	박OO	1997	20대	여	3년		1명	
	김OO	1998	20대	여	7년		1명	
	이OO	1977	40대	여	1개월		2명	수해지원 임시거주
	조OO	1999	20대	남	1개월		1명	수해지원 임시거주
행복주택(아산탕정5단지)	한OO	1997	20대	여	1년	16㎡	1명	
	이OO	1994	30대	여	2년		1명	
	정OO	1998	20대	여	10개월		1명	
	임OO	1993	30대	남	6개월		1명	
	김OO	1998	20대	여	8개월		1명	

2) 조사결과

■ 주거 경험 및 만족도

○ 이상적인 주거 환경

- 이상적인 주거의 요건을 연상한 결과 모든 그룹에서 '편안하고 쾌적한 생활환경'을 공통적으로 언급함
- 영구임대 거주자는 '고령층이 사용하기 적합한 구조와 편의시설 확보'를 핵심 요소로 연상했으며, 행복주택 그룹은 '쾌적한 환경' 및 '여유로운 생활공간 확보' 등을 중요 요소로 인식하고 있음
- 한편, 국민임대 거주자는 '설비, 층간소음, 주차공간, 관리소의 운영 능력' 등 구체적인 물리적 요소를 우선적으로 연상하여 여타 그룹 대비 더욱 현실적인 경향을 보임

[표 4-13] '이상적 주거'에 대한 연상 내용

구 분	주요 언급 내용 상세 분석
영구임대	-'주거 환경의 편안함'이란 휠체어 통로, 헬스케어 지원, 소방 시설 등 고령층이 생활하기에 편리한 안전·편의 시설이 충분히 갖춰진 공간을 의미함
국민임대	-주거 환경의 편안함에 대해 '방음, 층간소음 관리, 수압, 변기, 온도 조절' 등 물리적 요소를 언급함 -깔끔하고 트렌디한 인테리어와 최신식 시설 역시 이상적인 주거 환경으로 연상됨 -각종 유지보수 문제에 대해 관리 사무소의 신속한 대응, 주차·공용 공간 관리 등 전반적 관리 운영 능력을 중요시함
행복주택	-쾌적하고 여유있는 생활공간 등이 이상적인 주거 환경으로 언급됨 -방음, 교통 및 편의시설 접근성 등도 주거 만족도에 영향을 주는 요소로 확인됨
영구임대	*"이상적인 주거란 거주할 때 마음과 몸이 모두 편해야 한다고 생각합니다. 나이가 드니 생활에 필요한 조건은 모두 갖춰져 있는 것이 좋다고 생각합니다." (영구임대 유OO님)* *"이상적인 집이란 나갔다 들어왔을 때 편안하고 주위 환경이 좋은 곳이라고 생각합니다."(영구임대 최OO님)* *"몸이 불편한 사람들이 많으니 헬스케어, 소방 시설 등이 완벽하게 되어 있는 것이 중요하다고 생각합니다." (영구임대 이OO님)*
국민임대	*"이상적인 집이란 일상생활을 할 때 불편함이 없는 집이라고 생각합니다."*

	(국민임대 김OO님) *"이상적인 집이란 이웃과의 갈등이 없는 것이라고 생각합니다. 이웃들의 성향도 중요하고, 층간소음이 있더라도 관리사무소에서 방송을 바로 즉각적으로 해주시고 해결하려고 노력하시는 모습에서 신뢰가 생깁니다." (국민임대 박OO님)* *"이상적인 집이란 최신식 시설이 중요하다고 생각합니다. 건물이 깔끔하다던지, 내부의 인테리어가 잘 되어있다면 심리적으로 만족감이 느껴지기 때문에 중요하다고 생각합니다." (국민임대 박OO님)*
행복주택	*"쾌적한 공간에서 편히 쉴 수 있는 나만의 공간이라고 생각합니다. 곰팡이가 없고 벽지가 깨끗해야 한다고 생각합니다. 방음이 잘 되는 것 또한 이상적인 집의 조건이라고 생각합니다." (행복주택 한OO님)* *"주변 인프라가 좋은 집이어야 한다고 생각합니다. 위치 및 교통이 좋아야 한다고 생각합니다." (행복주택 김OO님)* *"여유 공간이 있는 것이 중요하다고 생각합니다. 여유공간이 부족해서 물건이 제대로 정리되어 있지 않고 지저분하다면 이상적인 주거라는 생각이 들지 않을 것 같습니다." (행복주택 이OO님)*

○ 현 거주 주택 주거 만족도

① 영구임대

- 현 거주 주택에 대한 만족도 평가 결과 영구임대 그룹은 매우 높은 만족도를 보였으며, 주된 이유로는 1인 거주에 적합한 주택 규모, 조용한 주변 환경, 단지 외관/조경 관리 상태 등이 긍정적 요소로 언급됨
- 한편, 공용공간의 청소 상태, 실내 유지보수 대응이 부족한 측면, 수납공간이 부족한 부분은 아쉬운 측면으로 나타남

[표 4-14] 현재 주택에 대한 만족도 평가 - 영구임대

만족도 ■■■■■

긍정적 평가	부정적 평가
- 1인 거주용으로는 불편하지 않은 수준의 규모라는 평가 - 조용한 주변 환경으로 쾌적한 주거 환경이라는 평가 - 단지 외관과 조경 관리가 양호하다는 점에 대해 긍정적임	- 공용공간의 청소 상태가 다소 미흡한 편임 - 수납공간이 부족한 편임 - 주택 유지보수 처리가 잘 되지 않는 부분에 대한 불만
주요 응답 내용	
"공동입구에서 엘리베이터를 부르면 바로	*"도배지가 일어나서 곰팡이가 슬거나*

내려오고, 에어컨도 갖춰져 있는 등 시스템이 마음에 듭니다. 또한, 안전장치도 잘 되어 있어서 만족하며 지내고 있습니다." (영구임대 한OO님)	*장판에 물건을 떨어뜨렸을 때 원상복구가 잘 되지 않는 점은 아쉽습니다." (영구임대 최OO님)*
"혼자 거주하기에 알맞은 규모이고 특히 단지 환경이 마음에 듭니다. 조경과 외관이 고급스러운 느낌을 주기 때문에 만족스럽습니다." (영구임대 유OO님)	*"규모가 그렇게 크지 않아서 짐이 많거나 2인 이상이나 가구는 불편할 것 같습니다." (영구임대 이OO님)*
"현재 거주하고 있는 집은 혼자 살기에 평수가 적당하고 주위 환경이 조용해서 만족하고 있습니다. 나이 드신 분이 많아서 조용한데, 거기에서 오는 만족도가 높은 편입니다." (영구임대 최OO님)	*"굳이 아쉬운 점을 뽑자면, 계단 청소가 미흡한 점과 복도에 있는 벌레나 먼지가 현관으로 들어올 때는 호흡기 문제로 이어질 수 있어서 우려되는 점입니다."(영구임대 유OO님)*

② 국민임대

- 국민임대 거주자는 현재 주거에 대해 비교적 높은 만족도를 보였으며, 저렴한 임대료, 신축아파트의 우수한 설비 및 생활 환경 등을 긍정적으로 평가함
- 다만, 거주지 주변 생활편의시설 및 인프라 부족, 2인 이상 거주 시 협소한 주거 면적, 구조·공간활용 변경이 어렵다는 측면 등을 불만족 요인으로 언급함

[표 4-15] 현재 주택에 대한 만족도 평가 - 국민임대

만족도 ■■■■□	
긍정적 평가	**부정적 평가**
- 저렴한 임대료와 조용하고 쾌적한 환경에 대한 높은 만족 - 신축아파트로서 기본 설비 및 구조에 대해 만족하며, 1인 가구/청년 거주 목적에 적합함	- 생활 인프라 부족 및 층간소음 등으로 주거 만족도 저하됨 - 규모가 협소하여 여러명 거주 시 공간 부족으로 불편함 - 고정 설치된 중문, 수납공간 부족으로 인해 공간 활용 효율성 낮은 편임
주요 응답 내용	
"내포에 있는 LH 공공임대주택 중에서 가장 저렴하고, 집 크기 역시 혼자 살기에는 충분하다고 생각합니다."	*"한 가지 아쉬운 점은 주변에 인프라가 부족하다는 것으로, 음식점과 카페 등 상점들이 있으면 더 좋을 것 같습니다."*

(국민임대 박OO님) *"마트가 바로 옆에 위치해 편리하고, 주방 겸 거실과 방이 분리된 구조라 청년 단독 거주에 적합하다고 생각합니다." (국민임대 박OO님)* *"가장 큰 장점은 보증금 납입하면 월세를 저렴하게 낼 수 있다는 점입니다. 또한 수압 등 기본적인 시설이 잘 갖추어져 있어 불편함을 느끼지 않았습니다." (국민임대 김OO님)* *"주변 다른 아파트에 비해 조용하며, 동 사이의 거리가 넓어 쾌적한 환경이라고 생각합니다." (국민임대 이OO님)* *"월세가 비교적 저렴하고, 냉·난방도 중앙 냉방 시스템이 아니라 직접 조절할 수 있어 편리합니다." (국민임대 조OO님)*	*(국민임대 박OO님)* *"저는 어머니와 함께 거주 중인데, 공간이 생각보다 작다고 느꼈습니다. 이사 시 기존 짐을 가져와야 했는데, 짐이 많아 공간을 효율적으로 배치하기 어려웠습니다." (국민임대 이OO님)* *"저는 혼자 살아도 짐이 많은 편인데, 중문으로 인해 짐을 배치하기 어렵다고 느꼈습니다." (국민임대 박OO님)* *"층간소음이 예민한 편이 아님에도 새벽, 아침 시간대에 발소리, 가구 소리 등으로 인해 불편함을 겪은 적 있습니다." (국민임대 조OO님)*

③ 행복주택

- 행복주택 거주자는 타 그룹 대비 상대적으로 가장 낮은 만족도 수준을 보였으며, 거주 만족도를 저해하는 주된 원인으로 '협소한 주택 규모'를 대부분 언급하였음
- 지나치게 좁은 주택 규모로 인해 수납공간 부족, 환기/통풍이 잘 안되는 문제점 등이 주거 만족도에 부정적 영향을 미치는 것으로 판단됨

[표 4-16] 현재 주택에 대한 만족도 평가 - 행복주택

만족도 ■■■□□	
긍정적 평가	**부정적 평가**
- 신축 아파트의 우수한 시설 및 청결한 환경 - 대중교통 접근성 및 주변 인프라의 편리성 - 시세 대비 저렴한 임대료	- 주택 규모에 대해 불만족 모두 언급 - 협소한 규모로 인해 수납공간 부족·환기/통풍 문제가 존재함
주요 응답 내용	
"신축이라는 점과 금액적인 부분이 매력적이었습니다. 이전에 살던 곳은	*"싱크대가 너무 좁아서 음식을 해먹기도 번거롭고 설거지할 때도 불편합니다."*

오래되어서 씻는 게 불편했는데 신축이라 시설이 좋아서 만족합니다." (행복주택 임OO님)	*(행복주택 임OO님)*
"월세가 저렴해서 들어오게 되었습니다. 사실 집을 고를 때 가장 큰 고려 요소가 비용이었는데, 다른 곳에 비해 임대료 부담이 적다는 점이 가장 매력적으로 다가왔습니다." (행복주택 이OO님)	*"막상 입주해보니 생각보다 좁게 느껴져서 아쉬움이 컸습니다. 현관에서 서너 걸음이면 집 끝에 도착할 정도라 불편합니다. 공간이 좁다 보니 샤워 후 금방 습해지고 환기를 자주 시켜도 벽지에 곰팡이가 생깁니다. 창문이 하나뿐이라 환기도 잘 안 되고 음식냄새가 빠지는 데 오래 걸립니다." (행복주택 한OO님)*
"회사와 가깝고 대중교통이나 병원, 서점 등 인프라가 좋아서 편하게 살고 있습니다." (행복주택 한OO님)	*"주방공간도 그렇고 공간 자체가 좁아서 신발장을 옷장으로 사용하고, 수납침대를 사용하고 있습니다. 여유공간이 부족해서 창출해서 쓰고 있습니다." (행복주택 이OO님)*

■ 거주 주택단지의 공가에 대한 인식

○ 공가 발생 원인 인식

- 현 거주지 내 공가 발생에 대해 대부분 직간접적으로 인지하고 있었으며, 공가 발생 원인으로 지역개발이 정체되어 유동인구가 적은 '입지관련 문제'와 협소한 주택 규모로 인해 입주를 주저하는 '주택규모 관련 문제'를 주로 언급함

[표 4-17] **공가 발생 원인 인식**

구 분	주요 언급 내용 상세 분석
영구임대	-지역 활성화 부진, 교통 접근성 한계가 주된 원인임 -짐이 많은 2인 이상 가구는 협소한 규모 때문에 입주에 유보적일 수 있음
국민임대	-타 아파트의 신식 인프라 우위로 청년층의 선호도가 낮음 -중심지와의 거리 및 교통편 부족으로 접근성 저하 -협소한 규모로 가족 구성 변화 시 이주 가능성 높음 -공실 정보 홍보 부족으로 입주 지원 활성화가 미흡함
행복주택	-협소한 주택 규모 및 입지적 한계가 원인으로 지적됨

	입지
영구임대	*“산업단지와 공단이 조성되었으나 실제 공장이 들어서지 않아 활성화되지 못하고 있습니다. 공장이 들어서면 외지 근로자들의 유입으로 아파트 입주가 이어질 수 있으나, 현재는 활성화가 이루어지지 않아 빈집이 자연스럽게 늘어나고 있다고 생각합니다” (영구임대 최OO님)* *“교통편이 불편하고 시내와 다소 떨어져 있는 점이 원인이라고 생각합니다.” (영구임대 유OO님)*
국민임대	*“내포 교통편은 버스 운행이 원활하지 않고, 중심지로 나가기 위해서는 택시를 이용해야 하므로 차량이 없는 경우 이동이 어렵습니다. 따라서 주로 거주하는 청년층과 취약계층에게는 불편한 점이라고 생각합니다.” (국민임대 박OO님)* *“저는 공실 정보를 청약 센터를 통해 알게 되었는데, 공실 자체를 모르는 사람들이 많아 입주자가 적은 것 같습니다.” (국민임대 박OO님)*
행복주택	*“회사들이 위치한 곳과 거리가 멀다 보니 교통망이 잘 갖춰져 있다고 해도 실제 출퇴근 시간은 길어질 수밖에 없습니다. 이런 점이 입주를 주저하게 만드는 요인으로 작용했을 것으로 보입니다.” (행복주택 임OO님)*
	규모
영구임대	*“주택 규모가 협소하다는 점도 입주가 더디게 진행되는 원인으로 보입니다. 혼자 지내는 경우에도 짐을 두거나 가구 배치 공간이 부족하며, 두 명이 살기에는 더 협소하다는 의견이 있습니다.” (영구임대 이OO님)*
국민임대	*“이곳은 주로 청년층이 많이 입주한다고 생각하는데, 거주 중 결혼 계획이 생기면 평수를 넓히기 위해 다른 곳으로 이사하는 경우가 많아서 공실이 생긴다고 생각합니다.” (국민임대 박OO님)*
행복주택	*“아무래도 많은 사람들이 더 큰 평수를 선호하다 보니, 이 단지보다는 상대적으로 넓은 평형을 찾아 입주했을 가능성이 큽니다. 생활의 편리함과 공간적 여유를 고려하면 자연스러운 선택이라고 생각됩니다.” (행복주택 이OO님)*

○ 공가 발생에 따른 우려

- 공가 발생에 대한 우려 정도를 질문한 결과 영구임대 및 행복주택 거주자는 다소 우려하는 가운데, 국민임대 그룹은 공실 자체를 특별한 문제로 인식하지 않았으며, 오히려 세대수가 적을 때의 긍정적인 측면을 주로 언급함
- 공가에 대한 우려로는 ‘아파트에 대한 부정적 이미지 형성’, ‘주변 상권/인프라 활성화에 부정적 영향’ 등이 언급된 반면, 국민임대 그룹을 중심으로 입주민이 적으면 공용공간을 여유롭게 사용할 수 있고, 환경이 쾌적하게 유지될 수 있다는 등의 긍정적인 측면을 연상하는 등 그룹별로 의견 차이가 존재함

[표 4-18] 공가 발생에 따른 우려

구 분	공가 발생에 대한 우려 정도	주요 언급 내용 상세 분석
영구임대	●●●○○	- 아파트 자체에 대해 부정적인 이미지 형성 - 지역 상권·교회 등 생활 인프라 활성화에 부정적인 영향을 미칠 수 있음 - 입주민이 적을 경우 범죄 피해에 대한 우려 있음
국민임대	●○○○○	- 공가의 존재에 대해 인지 정도 낮고 우려하지 않는 편임 - 아파트 자체에 대해 부정적 인식이 형성될 수 있으나, 자가 소유가 아니기 때문에 문제가 아니라 인식함 - 오히려 공가가 많아서 입주민이 적을 경우 주차공간이 여유롭고 환경이 쾌적한 측면을 장점으로 언급함
행복주택	●●●●○	- 주차장이 외부인에게 개방될 가능성에 대한 우려가 제기됨 - 공실이 늘어나 단지가 어둡고 침침해 보이는 점을 우려함 - 아파트에 대한 부정적 인식이나 오해를 불러일으킬 수 있음

	긍정/무관
영구임대	*"올 때부터 세대가 많이 비어 있는 채로 생활해서 그런지 누가 입주하지 않아도 크게 신경 쓰이지 않습니다. 오히려 세대가 적어 조용해서 좋은 편이라고 생각합니다." (영구임대 최OO님)*
국민임대	*"저는 개인적으로 공실이 있는 것이 주차 공간과 환경 측면에서 더 긍정적이라고 생각합니다." (국민임대 조OO님)* *"공실은 제 돈을 투자한 것이라면 신경이 쓰일 것 같지만, 그렇지 않기 때문에 크게 신경 쓰이지 않습니다. 만약 제 집이라면 향후 매각 시 집값 하락이나 주변 아파트 대비 인기 부족 등이 우려될 수 있어 신경이 쓰일 것 같습니다. 하지만 공공임대의 경우에는 신경 쓰지 않습니다." (국민임대 이OO님)*
	부정
영구임대	*"이 아파트가 들어서면서 기대했던 교인 증가나 상권 활성화는 아직 이루어지지 않아 걱정입니다. 입주민이 늘어나야 상권이 발달하고 유동인구가 많아져야 건물도 많이 들어오고 할 텐데 사람이 없어서 걱정입니다." (영구임대 유OO님)* *"입주가 지연되니 단지 이미지가 나빠질까 걱정됩니다. 또한 밤에도 불이 꺼져 있는 집이 많아 단지 분위기가 썰렁해서 활력이 부족해 보입니다." (영구임대 유OO님)*
행복주택	*"외부 차량이 들어와서 아파트 주차장이 공용 주차장처럼 쓰일까, 걱정입니다." (행복주택 김OO님, 이OO님)* *"저렴한 아파트고 입지도 좋은데 빈집이 많다고 하면 위험하거나 부정적 이미지로 오해를 받을 수도 있다고 생각합니다." (행복주택 이OO님)*

■ 소프트 세대통합 모델에 대한 의견

○ 소프트 세대통합 모델에 대한 자유연상

- 소프트 세대통합 모델에 대한 설명을 제시한 결과 공간 확대를 통해 수납공간이 늘어나고, 생활 편의성이 개선되는 등 긍정적인 기대가 언급되었으며, 특히 공간 부족에 대한 니즈가 가장 높은 행복주택 거주자 그룹에서 가장 긍정적 태도를 보임
- 한편, 임대료 증가, 제한적 통합 방식에 대한 우려, 시야 확보가 안 된 세대의 관리상의 위험 등 우려와 유보적 인식이 함께 언급되었음

[표 4-19] 소프트 세대통합 모델에 대한 자유연상

구 분	긍정 평가	유보/부정 평가
영구임대	- 공간 확대를 통해 수납공간이 여유로워지고, 생활편의성이 높아질 것을 기대함 - 지인이나 다른 가족 방문 시 분리된 공간에서 만날 수 있어 활용도가 높음	- 현재 규모에 대해 만족하는 거주자의 경우 필요성을 낮게 인식함 - 임대료 상승 가능성에 대한 우려가 제기됨
국민임대	-주거공간이 확대되는 측면에 대해서는 긍정적으로 인식함 -공간을 분리해 사적·공적 영역으로 활용 가능하다는 점을 긍정적으로 인식함	- 임대료, 관리비 상승에 대한 우려 - 벽 철거를 통한 완전 통합이 아니어서 효과가 제한적이라고 인식함 -공간이 분리된 형태라서 다른 한쪽 세대의 가스·전기 안전사고가 우려됨
행복주택	- 공간 확대를 통해 채광·통풍이 개선되어 보다 쾌적한 환경이 될 것을 기대함 -벽철거 여부에 대해 관심이 있었으나, 통로만으로도 수용 가능하다는 의견이 나타남	- 통로 연결 방식과 관련해 공간 활용 및 시설 배치에 대한 궁금증이 제기됨 - 베란다 구조 변화에 따른 누수 가능성에 대해 우려함 - 임대료 상승 부담에 대한 우려가 제기됨

	긍정
영구임대	*“공간이 더 커지면 넓게 사용하고 좋을 것 같습니다. 지금은 공간이 좁다는 느낌이 들기 때문입니다. 살림살이를 놓을 곳도 부족하고 옷장을 하나라도 더 넣고 싶은데 답답해 보여서 포기했는데, 이렇게 공간이 넓어진다면 좋을 것 같습니다.” (영구임대 한OO님)* *“두 세대가 통로로 연결된다면 친척이나 가족이 방문했을 때 아주 좋을 것 같습니다. 지금은 친척이 온다고 해도 좁아서 더우니 선선해질 때 오라고 거절하는데, 공간이 넓어지면 그런 부담을 덜 수 있을 것 같아서 마음이 편해집니다.” (영구임대 유OO님)*
국민임대	*“재택근무자처럼 한 공간을 사적·공적으로 분리하고자 하는 사람에게는 장점이 될 것 같습니다.” (국민임대 김OO님)* *“아이디어가 참신하며, 거주자 입장에서 사용 공간이 넓어지는 점은 긍정적이라고 생각합니다.” (국민임대 조OO님)*
행복주택	*“두 세대를 합쳐서 쓰면 넓어지고 좋을 것 같다고 생각합니다. 통로를 통해서 두 공간이 이어져 있다면, 하나의 공간처럼 쓸 수 있으니까 불편함은 없을 것 같다고 생각합니다.” (행복주택 한OO님)* *“두 세대를 합치면 21형 이상의 모델이 되는 것이니까 삶이 쾌적해질 것이라고 예상합니다.” (행복주택 이OO님)*
	유보/부정
영구임대	*“보증금이 올라갈 수밖에 없을 것 같은데 너무 많이 올라서 생활에 부담이 될까 우려됩니다.” (영구임대 유OO님)*
국민임대	*“우선 두 집의 비용을 모두 납부해야 하는지 궁금하며, 청년층에게는 금전적으로 부담스러울 수 있다고 생각합니다. 또한 차라리 벽을 허물어 평수를 넓히는 것이라면 이해가 되지만, 나눠진 두 집을 각각 사용하는 방식은 이해하기 어렵습니다.” (국민임대 박OO님)* *“거주 공간을 확장하는 데 드는 공사 비용이 상당할 것으로 보이며, 불필요한 비용이라고 생각합니다.” (국민임대 조OO님)* *“처음 든 생각은 두 배의 비용을 지불해야 하는지 궁금하며, 비용이 증가한다면 그만큼의 효율이 나오지 않을 것이라고 생각합니다.” (국민임대 박OO님)*
행복주택	*“화장실, 부엌, 현관문도 두 개인지 궁금합니다. 중간 벽이 있어서 조금은 불편할 것 같지만 현재 살고 있는 곳보다는 좋은 것 같습니다.” (행복주택 김OO님)* *“월세 걱정도 있고, 벽은 못 허무는지 궁금합니다. 통로만 있어도 괜찮다고 생각합니다. 넓게 써서 좋습니다.” (행복주택 정OO님)* *“가운데 벽이 있다면 환기 문제나 에어컨 설치 방식에 대해 궁금합니다. 또한, 베란다 단차가 없어지면 방과 베란다를 분리시켜주는 문이 사라지는 건데 빗물이 들어온다던가 그런 문제가 없는지 우려됩니다.” (행복주택 한OO님)*

○ 소프트 세대통합 모델 시안 평가

① 영구임대

- 소프트 세대통합 모델에 대한 상세 도면을 제시한 결과, 영구임대 거주그룹 대부분 공간 확대에 대해 긍정적 태도를 보임
- 분리된 공간에서 손님맞이를 할 수 있고, 가족과 각자 공간을 가질 수도 있는 등 활용도가 높을 것이라는 언급과 함께, 거주 중에 공사할 수 있다는 점에서 더욱 긍정적으로 반응함
- 한편, 소프트 세대통합을 원하지 않는 경우 선택권을 부여하여 계속해서 거주할 수 있도록 해야 한다는 의견도 나타남

[표 4-20] 소프트세대통합모델 시안평가 - 영구임대

긍정 언급 분석	유보/부정 언급 분석
- 규모에 대한 불만이 없었던 경우에도 도면 확인 후 공간 확대에 대해 더욱 긍정적 태도를 보임 - 지인 초대, 손님맞이 등 활용도가 높을 것으로 인식함 - 거주 중 공사가 가능하다는 점 역시 긍정적으로 평가됨 - 중간 벽 유지 구조에 대해서도 높은 수용도	- 소프트 통합을 수용하지 않는 세대가 퇴거해야 하는지에 대해 우려함 - 현 주거에 만족하여 리모델링 필요성을 느끼지 않는 거주자도 있어, 자율 선택이 가능하도록 희망함
주요 응답 내용	
"집이 좁아 손님이 하루 묵고 간다고 해도 불편하여 가라고 한 적이 있는데 공간이 트인다면 손님이 2~3일 머물러도 좋을 것 같습니다. 또한 이번 공사는 규모가 크지 않고 실외기 쪽만 트면 되기 때문에 거주 중에도 공사가 가능하다는 점이 장점으로 느껴집니다. 실외기 놓는 쪽이 비상시 두드리면 깨져서 옆집과 연결된다고 알고 있는데, 그 생각을 하니 두 세대가 통로를 공유해서 다니면 좋을 것 같습니다." (영구임대 유OO님) *"지금은 공간이 좁다는 느낌이 있어서 이렇게 더 커진다면 좋을 것 같습니다. 왔다 갔다 하기에도 좋을 것 같고 빨래 널기에도 좋을 것 같습니다." (영구임대*	*"제가 살고 있는 기간 동안 이 사업이 추진되어 제가 수용하지 않는다면 나가라고 할까 봐 걱정입니다. 이대로도 좋고 바꿔도 좋지만, 제가 거주하고 있는 동은 이대로 유지해줬으면 좋겠습니다. 현재도 만족도가 높고 리모델링의 필요성을 느끼지 못하기 때문입니다." (영구임대 이OO님)*

한OO님) *"말로만 들었을 때는 어떻게 두 세대를 쓰는지 상상이 잘 안 갔었는데, 이렇게 실제로 도면을 보고 나니 넓어 보여서 마음에 듭니다." (영구임대 최OO님)*	

② 국민임대

- 국민임대 응답자는 소프트 통합세대에 대해 공간 활용성과 가족 간 프라이버시 보장 측면을 긍정적으로 평가하며, 중문은 옵션으로 설정하도록 활용하는 방안을 희망함
- 다만, 벽을 허물지 않는다면 공간 확장 효과가 미미하고, 임대료 부담, 비효율적 동선 등 실사용이 어렵고, 소프트 통합에 대한 매력을 느끼지 못하며, 차라리 넓은 평형을 선택하고 싶다는 부정적 의견도 언급됨

[표 4-21] **소프트세대통합모델 시안평가 - 국민임대**

긍정 언급 분석	유보/부정 언급 분석
- 친구 초대 및 가족 간 프라이버시 유지 등 활용도 높은 편임 - 분리된 구조로 인해 노년 부부 또는 프라이버시 중시 가구에 적합함 - 중문 제거 등 기존 구조 변경이 가능할 경우 더욱 활용도가 높아질 것임	- 임대료 부담 증가와 벽/중문 유지 시 과도한 공간 분리로 다소 유보적인 입장 - 소프트 통합 세대보다는 넓은 평형의 세대 선택 의향이 보다 높음
주요 응답 내용	
"각자의 생활 공간으로 사용하거나 친구를 초대하는 공간으로 활용할 수 있어 긍정적이라고 생각합니다." (국민임대 이OO님) *"자신의 공간을 넓혀 사용할 수 있다는 점은 긍정적이라고 생각합니다. 벽을 허물지 않더라도 배치를 자율적으로 활용할 수 있어 좋을 것으로 보입니다." (국민임대 조OO님)* *"중문을 없애고 한쪽을 넓게 사용할 수 있다면 활용 방안이 많을 것이라고*	*"벽을 철거하는 방식이 아니라 이웃집에 가는 듯한 느낌이 들 것 같습니다. 또한 임대료 부담이 우려되어 이 공간에 그대로 거주하는 것이 더 낫다고 생각합니다." (국민임대 박OO님)* *"새롭게 입주한다면 처음부터 넓은 평수를 선택해 입주할 것 같습니다." (국민임대 이OO님)* *"만약 중문을 유지해야 한다면 동일 평수 대비 공간 활용이 어려울 것 같습니다.*

생각합니다." (국민임대 박OO님) *"중문을 거주자의 취향에 따라 변형할 수 있다면 좋을 것으로 보입니다. 가벽을 다른 방향으로 세우거나 철거하여 넓게 사용하는 등 활용할 수 있는 방법이 많다고 생각합니다." (국민임대 박OO님)*	*과도하게 공간이 분리되어 효율적으로 사용하기 힘들다고 생각합니다." (국민임대 박OO님)*

③ 행복주택

- 행복주택 그룹에서는 두 세대를 합쳐 더 넓은 공간을 사용할 수 있다는 점에 대해 전반적으로 긍정적인 반응이 나타났으며, 분리된 공간 활용에 대한 기대도 확인됨
- 다수는 벽이 유지되더라도 집을 넓게 활용할 수 있다는 기대감으로 소프트 통합세대 모델에 대해 수용적인 입장을 보임

[표 4-22] **소프트세대통합모델 시안평가 - 행복주택**

긍정 언급 분석	유보/부정 언급 분석
- 생활 공간이 2배로 늘어난다는 점에서 매우 매력적으로 인식함 - 세대 분리형태로 주방겸 거실 공간 및 침실 공간이 완전 분리되어 요리 냄새가 차단되는 등 더욱 쾌적한 환경을 기대함 - 벽을 허무는 완전 통합형 대비 제한적이기는 하지만, 벽이 남아 있는 현재 구조에 대해 대체로 수용적임	- 벽을 허물지 않는 구조의 한계에 대해 여전히 우려함 - 신규 입주자에게는 다소 특이한 구조로 인식되어 입주의향에 부정적 영향을 끼칠 수도 있음
주요 응답 내용	
"벽을 허물지 않는 것을 감안하더라도 분리된 공간이 생기는 점과 더 넓게 사용할 수 있다는 점이 장점으로 다가옵니다." (행복주택 정OO님) *"오히려 벽으로 공간이 완전히 분리되어서*	*"선택의 여지가 없다면 이렇게 공간을 터서 더 넓은 주거를 지원하는 게 지금 사는 집보다는 확실히 매력적이라고 생각합니다. 다만, 36평형과 두 집을 고를 수 있다면, 36평형을 선택할 것 같습니다. 36평형은 거실과 부엌이 이어져 있고 가운데 미닫이가 있어서 안정감을 주지만, 이건 벽이 그대로 있으니 자연스럽게 연결될지 의문입니다." (행복주택 한OO님)* *"현재 거주하고 있는 사람들 말고 새로*

좋다고 생각합니다. 집에서 요리를 하면 음식 냄새가 집안에 모두 배는데, 이렇게 나뉘어져 있으면 냄새가 배지 않을 것 같아서 좋습니다. 그냥 안방에서 거실 부엌으로 나가는 느낌으로 이동한다고 생각될 것 같습니다." (행복주택 김OO님) *"이렇게 두 집을 합쳐서 쓰는 것이 너무 좋다고 생각합니다. 방이 하나 더 생기는 개념이니까 공간을 더 넓게 쓸 수 있고, 공간 분리가 되어 있어서 생활환경이나 패턴에 맞게 사용하기 좋다고 생각합니다." (행복주택 임OO님)*	*입주하는 사람들은 구조가 다소 특이하다고 생각할 것 같습니다." (행복주택 한OO님)*

○ 소프트 세대통합 모델 시안 평가 – 옵션별 평가

① 영구임대

- 통합세대 공간에 대한 활용을 위한 옵션별 선호도 평가 결과, 현관 창고는 부족한 수납 공간을 보완할 수 있다는 점에서 대부분 긍정적으로 평가되었으나, 위급 상황 발생 시 안전한 대피로 확보 차원에서 개조에 유보적인 의견도 언급됨
- 드레스룸은 거주자 모두에게 매우 높게 선호된 옵션으로 의류, 이불 수납 문제 해결을 기대하며 필수 추가 옵션으로 평가됨

[표 4-23] 옵션별 평가-영구임대

옵션	현관창고	드레스룸	확장형 현관창고
이미지			
선호도	●●●●○	●●●●●	●●●●●
주요 내용	- 부족한 수납공간 해결에 도움이 될 것임 - 안전 대피로 확보를 위해 현관 2개 유지를	- 전원 필요성 높게 공감하여 선호도가 가장 높은 옵션임 - 의류, 이불 등 수납	- 휠체어나 부피가 큰 물건들을 보관하는 데 적합함

	선호하는 경우 창고 전환에 대해 유보적임	문제에 대한 근본적 해결이 기대됨	
주요 언급	*"집이 원룸이라 평소에 자주 쓰지 않는 물건을 놓을 곳이 없습니다. 창고가 생기면 그런 물건을 보관할 수 있어서 좋을 것 같습니다." (영구임대 유OO님)* *"현관창고로 쓰는 것보다 비상문 개념으로 쓰는 게 나을 듯합니다. 대피로 차원으로 사용하기 위해 창고로 개조하는 것보다 현관문을 유지하는 것이 좋겠습니다." (영구임대 이OO님)*	*"옷,이불을 보관하는 데 유용할 것이라고 생각합니다. 침실과 드레스룸이 분리된다면 청소 및 관리도 편할 것으로 예상됩니다." (영구임대 한OO님)* *"저렇게 옷만 보관하는 장소가 필요했는데, 욕실을 드레스룸으로 개조한다는 것이 참 좋은 아이디어라고 생각합니다." (영구임대 유OO님)*	*"휠체어 보관 용도나 부피가 큰 짐을 보관하기에 좋을 것 같습니다." (영구임대 이OO님)* *"현관 창고가 거실과 분리된다면 공간 분리 측면에서도 좋을 것 같고, 보기 싫은 큰 짐을 보관하는 데 있어서 좋을 것 같습니다." (영구임대 최OO님)*

② 국민임대

- 국민임대 거주자 그룹 역시 현관창고에 대해 긍정적인 입장을 보이는 한편, 알파룸은 활용 니즈가 있는 가구에 대해 선택에 따라 설치해야 한다는 입장도 언급됨
- 팬트리 옵션에 대해서는 특히 여성 거주자의 선호가 높게 나타났으며, 현관창고 형태보다 짐을 더욱 체계적으로 정리할 수 있다는 측면에서 매우 긍정적 태도를 나타냄

[표 4-24] 옵션별 평가-국민임대

옵션	현관창고	알파룸	팬트리
이미지			

선호도	●●●●●	●●●○○	●●●○○
주요 내용	- 외부·내부 현관 창고는 수납과 이동이 편리하며 공간 활용도가 높음 - 휠체어·유모차 등 부피 큰 물품을 보관 가능해 노인·아이 동반 가정에 실용적임	- 거주자 필요에 따라 선택·변형 옵션으로 제공할 경우 긍정적임 - 아이 놀이공간·개인적인 사무 공간 등 다양한 활용이 가능함 - 일부 거주자는 유리벽 설치는 불필요하다는 의견과 함께, 협소한 공간을 다시 나누는 것을 선호하지 않음	- 넓은 수납공간으로 효율적이라는 평가가 우세하며, 현관 창고보다 실용적이고 깔끔한 수납·정리가 가능함 - 특히 수납공간에 대한 니즈가 높은 여성 거주자의 선호도가 더욱 높은 편임
주요 언급	*"현재는 베란다를 창고처럼 사용하고 있으나, 현관 창고의 경우 외부 이동 중에도 쉽게 수납·사용할 수 있고 공간 분리가 명확해 긍정적이라고 생각합니다." (국민임대 박OO님)* *"어머니와 거주 중이라 노인용 휠체어를 현관문에 두기에는 좁은 상황입니다. 현관 창고가 생기면 휠체어뿐 아니라 아이가 있는 가구의 경우 유모차도 보관할 수 있어 좋을 것 같습니다." (국민임대 이OO님)*	*"개인 취향에 맞게 변형하여 사용한다면 좋을 것 같습니다. 다만 이 공간을 굳이 분리해 사용하는 것보다는 처음부터 넓은 평수를 선택하는 것이 더 적합하다는 생각이 들었습니다." (국민임대 이OO님)* *"아이 놀이 공간이나 아이 용품을 두는 등 독립적인 공간을 만드는 아이디어 자체가 참신하다고 생각합니다." (국민임대 조OO님)* *"아이디어는 좋지만 굳이 유리를 설치해 사용해야 하는지 의문이 들었고, 실제 거주 시 활용도가 높을지 확신이어렵습니다. (국민임대 박OO님)*	*"매우 만족스럽고 실용적으로 사용할 수 있을 것 같아, 개인적으로는 현관 창고보다 더 좋다고 생각합니다." (국민임대 박OO님)* *"깔끔하게 수납·정리할 수 있을 것 같아 펜트리가 현관 창고보다 더 좋을 것 같습니다." (국민임대 이OO님)* *"개인적인 취향이지만 짐이 많지 않아 오히려 붙박이장을 선호할 것 같습니다." (국민임대 조OO님)*

③ 행복주택

- 행복주택 거주자는 현관창고가 수납문제 해결에 도움이 될 것이라는 인식과 함께 외부에서도 열리는 구조에 대한 불안, 추가 공간의 세탁실을 수납공간화할 수 있다는 이유를 들어 필요성을 낮게 인식함

• 드레스룸은 거주자 전원 필요성을 높게 인식하고 있는 반면, 알파 공간은 가벽 설치 시 좁고 답답해 보일 것이라는 의견이 많아 개방형 유지가 바람직하다는 평가가 우세함

[표 4-25] 옵션별 평가-행복주택

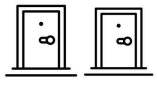
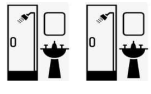
옵션	현관창고	드레스룸	알파공간
이미지			
선호도	●●○○○	●●●●●	●○○○○
주요 내용	- 수납문제 해결에 도움이 될 수 있으나, 세탁실을 수납공간은 불필요, 외부에서 열리는 구조는 부담스럽다는 지적 등이 언급됨	- 거주자 전원 매우 높은 선호를 보임 - 타 옵션 대비 선호도 매우 높은 편임	- 알파공간 조성을 위해 가벽을 세울 경우 개방감이 낮아지고 답답해보일 수 있음을 우려하는 편임
주요 언급	*"현관 창고가 밖에서 열리는 방식은 불필요하다고 생각합니다. 안쪽에서만 열리면 괜찮을 것 같은데, 밖에서도 열 수 있는 건 부담스럽습니다." (행복주택 이OO님 등)* *"현관 창고는 세탁실이 수납창고로 개조된다면 굳이 필요할 것 같지 않습니다." (행복주택 한OO님)* *"현관 창고가 좋다고 생각합니다. 짐을 보관하는 공간이 생겼으면 좋겠다는 생각이어서 유용할것같습니다." (행복주택 임OO님)*	*"드레스룸이 제일 마음에 듭니다. 옷이 많은 편이라 이렇게 옷을 보관해둘 수 있는 장소가 따로 마련된다면 정리정돈에도 도움이 될 수 있으니 집을 더 넓게 사용할 수 있어서 좋다고 생각합니다." (행복주택 한OO님)* *"그렇지 않아도 옷이 많아서 여유 공간이 부족했습니다. 항상 옷수납공간이 생기면 좋겠다고 생각했습니다. 그런 의미에서 드레스룸은 좋은 아이디어라고 생각합니다." (행복주택 이OO님)*	*"알파룸에 가벽을 세우는 건 좁아 보일 것 같아서 별로입니다. 가벽을 세우지 않고 탁 트인 상태로 놓는 것이 공간적으로나 심리적으로나 나을 것으로 생각합니다." (행복주택 임OO님)* *"어찌 되었든 수납공간은 필요하니, 가벽을 세워서 공간을 분리해 놓는다면 물건이나 옷을 정리해 놓기에 알맞을 것 같습니다." (행복주택 한OO님)*

○ 소프트 세대통합 모델 시안 평가 – 기타 의견

① 영구임대

- 소프트 세대통합 시 현관문, 주방, 욕실 철거 희망 여부에 대한 의견을 수렴한 결과 영구임대 그룹 대다수가 현재의 시설에 대해 철거 필요성을 낮게 인식하고 있음
- 한편, 여성 거주자의 경우 현관문이 2개일 경우 보안상 위험에 노출될 수 있는 측면에서, 한쪽 주방을 철거하고 수납에 활용할 수 있다는 측면에서 현관문 폐쇄와 주방 철거를 희망하는 의견도 언급됨
- 욕실은 편의성 차원에서 2개 모두 유지하는 안을 선호하는 것으로 나타남

[표 4-26] 기타의견-영구임대

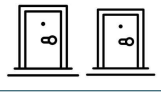
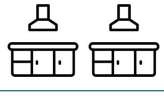
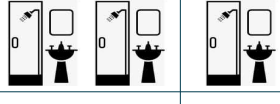
구분	현관문		주방		욕실	
수량						
선호도	●●●●	○	●●●●	○	●●●●●	-
주요 내용	- 위급상황 시 대피로 확보 등 장점이 있어서 현관문 2개 유지가 우세함 - 여성 거주자의 소수의견으로 외부인 침입 가능성을 고려해 1개 철거를 희망함		- 주방 철거 필요성도 낮게 인식하며, 기존의 시설을 그대로 두는 쪽을 선택함 - 일부는 주방 한쪽을 철거하고 수납에 활용하자는 의견을 나타냄		- 거주자 전원 일치된 의견으로 욕실은 2개 유지하는 안을 선택함 - 친구/지인 방문을 대비해서도 욕실이 많을수록 유용하게 인식됨	
주요 언급	*"화재와 같은 위급 상황에 대비하여 비상출입문이 필요하다고 생각합니다. 따라서 현관문이 2개라면 대피로 확보 차원에서 더 안전할 것이라 봅니다." (영구임대 이OO님)*		*"주방이 두 개라면, 손님이 왔을 때 사용할 수도 있고 혹시 같이 사는 사람이 있으면 서로 신경 안 쓰고 요리를 해먹을 수 있다는 점이 장점이라고 생각합니다." (영구임대 한OO님)*		*"욕실은 2개 모두 유지하는 게 좋다고 생각합니다. 욕실이 분리되어 있으면 손님이 방문했을 때 편하게 사용할 수 있을 것 같습니다." (영구임대 유OO님)*	

	"현관은 하나만 있었으면 좋겠습니다. 분리되어 있다면 다른 쪽 현관문으로 외부인이 드나들면 제가 모를 것 같아서 불안합니다." (영구임대 유OO님)	*"주방은 하나를 철거하여 주방이 있는 쪽은 주방 겸 거실로 사용하고, 주방이 없는 쪽은 짐을 두는 공간으로 사용할 것입니다." (영구임대 이OO님)*	

② 국민임대

- 국민임대 거주자 그룹에서는 현관문은 2개 유지 안에 대해 보다 긍정적이었으며, 주방은 1개 철거안을 더욱 선호하는 것으로 나타남
- 욕실은 영구임대 그룹과 마찬가지로 2개 모두 유지하는 안이 보다 선호됨

[표 4-27] 기타의견-국민임대

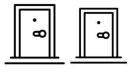
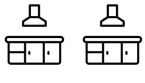
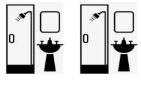
구분	현관문		주방		욕실	
수량						
선호도	●●●●	○	●	○○○○	●●●●●	-
주요 내용	- 공사 효율성 차원에서 기존 구조를 최대한 유지하는 것이 바람직하다는 의견 - 동거인과의 생활패턴에 따라 각자 별도의 출입문을 사용하는 것이 편리할 수 있음		- 한쪽 주방은 제거하고 중문을 터서 공간을 확대해 수납공간, 서재, 작업실, 게임방 등 다양한 용도로 사용하는 방안 선호 - 소수의견으로 주방을 2개 유지하면 필요 시 따로 음식 준비가 가능해 편리할 수 있음		- 욕실은 많을수록 편리하다는 것이 공통적 의견임 - 가구 수와 손님 방문 등 가구별 상황에 맞게 선택할 수 있는 것을 희망함	
주요 언급	*"현관이 두 개인 경우, 부부가 함께 거주하면서 야간 근무 등 생활 패턴이 다를 때 서로의 생활을 존중할 수 있다고 생각합니다." (국민임대*		*"주방 한쪽을 제거한 뒤 수납공간으로 사용하는 것이 좋을 것 같습니다." (국민임대 이OO님)*		*"욕실은 두 개 모두 유지하는 것이 손님 방문 시 사용하기 편리할 것 같습니다." (국민임대 박OO님)*	

	조OO님) *"현관문은 기존 것을 활용하려는 목적에 맞게 공사를 할 필요가 없다고 생각합니다." (국민임대 이OO님)* *"현관은 효율적인 동선을 위해 두 개를 유지하는 것이 좋을 것 같습니다." (국민임대 김OO님)*	*"한쪽 주방을 철거하고 공간을 확장하여 개인 공간으로 사용하는 것이 좋을 것 같습니다." (국민임대 박OO님)* *"주방이 두 개 있는 경우, 지인 방문이나 야간 사용 시 서브 주방으로 활용할 수 있어 장점이 될 것이라고 생각합니다." (국민임대 조OO님)*	*"욕실은 많으면 많을수록 좋다고 생각하며, 가장 중요한 것은 가구 수에 달라질 수 있다고 생각합니다." (국민임대 조OO님)*

③ 행복주택

- 행복주택 거주자는 전원 일치된 의견으로 현관문과 주방을 1개씩만 남겨두는 안에 대해 동의해 타 그룹과의 견해 차이를 보였음
- 욕실 수 및 철거 여부에 대해서는 입장이 엇갈린 상황임

[표 4-28] 기타의견-행복주택

구분	현관문		주방		욕실	
수량						
선호도	-	○○○○○	-	○○○○○	●●	○○○
주요 내용	- 출입문이 하나일 때 심리적으로 안정된다는 이유로 한 쪽 현관문 폐쇄를 전원 희망함		- 거주자 전원 주방은 한쪽에만 두는 안을 선택함		- 욕실 철거여부에 대해서는 의견이 엇갈림	
주요 언급	*"출입문은 하나인 게 좋다고 생각합니다. 아무래도 배달 받을 때 문을 잠깐 여는 것도*		*"주방은 하나만 있어도 충분할 것이라고 생각합니다. 평소에 혼자서 요리하고 혼자서*		*"어느 집에 있다가 욕실에 가고 싶을지 모르는데 욕실 때문에 왔다 갔다 하면 불편할*	

	불안한데, 출입문이 두 개라면 한 공간처럼 느껴지지 않아서 결국 한 개만 쓸 것으로 예상됩니다. 따라서, 애초에 하나는 없애는 것이 바람직하다고 생각합니다." (행복주택 임OO님) *"출입문은 거실이 위치한 곳만 남겨두고 침실이 있는 쪽은 막는 것이 편의성이나 안전상으로도 좋다고 생각합니다." (행복임대 김OO님)*	*먹기 때문에 두 개는 불필요하며, 혹시나 친구나 가족이 온다고 해도 굳이 필요할 것 같지 않습니다." (행복주택 임OO님)*	*것 같습니다. 따라서 욕실을 두 개 모두 유지한다면 불편함을 줄일 수 있을 것 같습니다." (행복주택 김OO님)* *"욕실은 한쪽만 사용할 것 같습니다. 두 개 모두 사용한다면 욕실 청소하기도 번거롭고 혼자 살기에 한쪽에만 있어도 전혀 불편하지 않을 것이라고 생각합니다." (행복주택 정OO님)*

○ 소프트 세대통합 모델 거주 의향

- 소프트 세대통합 모델 거주 의향을 질문한 결과 행복주택 〉 영구임대 〉 국민임대 순으로 높게 희망함
- 즉, 상대적으로 더욱 소규모 평형에 거주 중인 행복주택 거주자의 소프트 세대통합 모델 거주 의향이 가장 높게 나타남

[표 4-29] **소프트 세대통합 모델 거주 의향**

구 분	소프트 세대통합 모델 거주 의향	주요 언급 내용 상세 분석
영구임대		- 대부분 거주의향을 긍정적으로 나타냈으며, 현재 규모에 큰 불만이 없었던 거주자 역시 긍정적으로 태도가 변화함 - 한편, 일부 거주자는 임대료 부담을 이유로 부정적인 태도를 보임
국민임대		- 결혼 등 이유로 2인 이상 거주하게 될 경우 소프트 통합세대 거주를 적극적으로 고려할 것이라는 의견이 우세함 - 한편, 임대료 증가, 관리비 부담 등을 이유로 유보적 태도를 보이는 언급도 나타남
행복주택		- 현재 거주자의 입장에서는 불편을 최소화하면서 확대된 공간을 사용할 수 있어서 입주 의향이 매우 높은 편임

		- 다만, 입주 전 대상자들에게는 다소 생소한 구조이기 때문에 신규 입주자의 수요 측면에서는 다소 유보적인 언급도 나타남

영구임대	*"사업이 진행된다면 거주할 의향이 있습니다. 저는 현재 살고 있는 집도 전반적으로 만족하고 있었지만, 공간이 넓어진다고 하면 생활이 훨씬 쾌적해지고 활용 범위도 다양해질 것 같아 긍정적으로 생각합니다." (영구임대 유OO님 등)* *"두 세대를 모두 사용하게 된다면 임대료가 오를 것으로 생각합니다. 현재도 임대료를 30만 원 정도 내고 있는데 여기서 더 오르게 된다면 부담이 되기 때문에 거주할 의향은 없습니다." (영구임대 이OO님)*
국민임대	*"공간이 넓어진다면 이곳에서 신혼생활을 할 수 있겠다는 생각이 들었습니다. 굳이 넓은 평수로 이사할 필요가 없고, 이사 스트레스가 없어 좋을 것 같습니다." (국민임대 박OO님)* *"실제로 보니 잘 활용하면 좋을 것 같아 거주 의향이 있습니다. 하지만 가격이 가장 중요할 것 같습니다." (국민임대 박OO님)* *"처음에 가족분들이 현재 집에 방문했을 때 숨이 막히고 앉을 공간도 없다고 하셨는데, 이런 곳에 거주한다면 초대할 수 있을 것 같습니다." (국민임대 이OO님)* *"넓은 공간이 되면 좋겠지만 관리할 자신이 없으며, 현재 규모에 만족합니다." (국민임대 김OO님)*
행복주택	*"항상 생활하면서 더 넓은 집으로 이사하고 싶다는 바람이 있었습니다. 그런데 이런 조건에서 이곳에 거주하게 된다면 공간이 넓어지는 만큼 생활의 여유와 만족감이 커질 것이라 생각합니다. 가족이나 지인이 방문했을 때도 보다 편안하게 맞이할 수 있을 것 같아서 거주 의향이 있습니다." (행복주택 정OO님)* *"거주자 입장에서는 더 넓은 공간을 사용할 수 있다는 점에서 긍정적으로 보이며, 저 역시 거주 의향이 있습니다. 다만, 입주 전 사람들에게는 구조가 다소 생소할 수 있고, 기회가 된다면 36평형 집을 더 선호할 것 같습니다."(행복주택 한OO님)*

○ 소프트 세대통합 모델 추가 비용 수용도

- 소프트 세대통합으로 인한 임대료 추가 수용 한도를 질문한 결과 그룹별 다소 차이는 있으나 대략 현재의 1.5배에서 많게는 최대 2배의 임대료까지를 수용하는 것으로 나타남
- 관리비의 경우 사용량에 따른 과금에는 수용 의사를 보였으나, 관리비 부담 증가에 대한 우려 역시 존재함

[표 4-30] 세대통합에 따른 주거비 상승여부 수용도

		100%	150%	200%	
임대료	영구 임대	---------->			130~150%까지 수용가능함
	국민 임대	---------->			기본 상승률 150%로 연상하며, 최대 200%까지 수용가능함
	행복 주택	---------->			150~200%까지 수용가능함
관리비	- 관리비 부담 증가에 대해 우려하는 의견도 존재하나, 사용량에 따른 과금이기 때문에 조절가능하다는 입장이 우세함				

영구임대	*"공간이 넓어진다면 지금 임대료에서 1.5배까지는 수용가능합니다." (영구임대 유OO님)* *"집이 넓어지기 때문에 임대료 상승은 당연하다고 생각합니다. 150%까지는 수용가능하다고 생각합니다."(영구임대 최OO님)* *"임대료를 추가로 납부할 의향은 없습니다. 지금도 생활비나 임대료 등이 부담되기 때문에 추가 부담은 어렵습니다." (영구임대 이OO님)*
국민임대	*"보편적으로 생각하면 임대료는 1.5배 수준까지는 추가로 낼 수 있을 것 같습니다. 그러나 두 개의 공간을 사용한다고 해서 2배를 내야 한다면 선택하지 않을 것 같습니다." (국민임대 김OO님)* *"저는 1.4배 정도라면 임대료를 추가로 낼 수 있을 것 같습니다. 다만 관리비의 경우, 공간이 완전히 분리되어 있어 에어컨과 난방을 두 대씩 가동해야 하므로 부담이 될 것 같습니다." (국민임대 박OO님)* *"저는 동결이 가장 좋다고 생각하긴 하지만, 최대 2배까지는 낼 수 있을 것 같습니다." (국민임대 조OO님)*
행복주택	*"150프로까지는 수용가능할 것 같습니다. 임대료 두 배까지도 고려는 해볼 것 같습니다."(행복주택 정OO등)* *"저는 보증금을 많이 내더라도 임대료는 비슷했으면 합니다. 2-30%도 더 내기는 힘들 것 같습니다. 그리고 관리비가 두 배가 된다면 주저할 것 같습니다."(행복주택 한OO님)* *"보일러가 통합이 되어도 사용 공간이 조절된다면 괜찮을 것으로 생각합니다."(행복주택 이OO님)*

FGI 요약 및 결론

1) 주거 경험 및 만족도

○ 이상적 주거환경

- 이상적 주거환경은 '편안함'을 우선 연상하며, 편안함의 구체적 요건은 다양하게 언급됨
  - 편안한 주거환경에 대해 영구임대 거주자는 '고령층이 사용하기 적합한 구조와 편의시설 확보'를 핵심 요소로 연상했으며, 행복주택 그룹은 '쾌적한 환경' 및 '여유로운 생활공간 확보' 등을 중요 요소로 인식하고 있음
  - 국민임대 거주자는 '설비, 층간소음, 주차공간, 관리소의 운영 능력' 등 구체적인 물리적 요소를 우선적으로 연상하여 여타 그룹 대비 더욱 현실적인 경향을 보임

○ 현 거주 주택 주거 만족도

- 현 주거에 대해 대체로 높은 만족도를 보이는 한편, 규모가 더욱 협소한 행복주택 거주자의 만족도가 상대적으로 낮은 편임
  - 영구임대 거주자는 주택 규모, 주변환경, 단지 외관/조경 관리 등에 매우 만족하는 편으로 현재 주거에 대한 만족도가 매우 높게 나타났고, 국민임대 거주자 역시 저렴한 임대료, 신축아파트로서 우수한 환경 등에 만족하는 의견을 보임
  - 한편, 행복주택 거주자는 지나치게 협소한 주택 규모로 인해 수납공간 부족, 환기/통풍 문제 등 생활공간 부족으로 인한 불편을 겪어 현 주거에 대해 타 그룹 대비 상대적으로 낮은 만족도를 보임

2) 거주 주택단지의 공가에 대한 인식

○ 공가 발생 원인

- 공가 발생 원인으로 '입지' 등 주변인프라, '협소한 주택규모' 등이 주로 거론됨
  - 현 거주지 내 공가 발생에 대해 대부분 직간접적으로 인지하고 있었으며, 공가 발생 원인으로 지역개발이 정체되어 유동인구가 적은 '입지관련 문제'와 협소한 주택 규모로 인해 입주를 주저하는 '주택규모 관련

문제'를 주로 언급함

○ 공가 발생에 따른 우려

• 공가 발생에 대해 영구임대, 행복주택 세대의 우려가 높은 편으로 나타남

- 거주지 내 공가 발생에 대해 영구임대, 행복주택 거주자는 보다 높은 우려를 나타냈으며, 주된 이유로는 '아파트에 대한 부정적 이미지 형성', '주변 상권/인프라 활성화에 부정적 영향' 등이 언급됨

- 국민임대 주택 거주자는 공가 발생에 대해 인지 및 관심 정도가 낮은 편으로 우려보다는 긍정적 효과를 연상하는 차이를 보임

3) 소프트 세대통합 모델에 대한 의견

○ 소프트 세대통합 모델 자유연상

• 소프트 세대통합 모델에 대해 생활환경 개선에 대한 기대와 함께 긍정적 반응을 보임

- 영구임대, 행복주택 거주자를 중심으로 공간 확대를 통해 수납공간이 늘어나고, 생활 편의성이 개선되는 것에 대해 긍정적 태도를 보였으며, 특히 행복주택 거주자가 가장 긍정적 태도를 보임

- 한편, 국민임대 거주자를 중심으로 임대료 증가, 제한적 통합 방식에 대한 우려, 시야확보가 안된 세대의 관리상의 위험 등 우려와 유보적 인식이 함께 언급되었음

○ 소프트 세대통합 모델 시안 평가

• 실제 시안을 제시한 결과 생활공간 분리를 통한 활용도 제고, 효율적 시공 방식, 쾌적한 환경 조성 등을 이유로 더욱 수용적인 태도를 보임

- 실제 도면을 제시한 결과 기존에 규모 확대를 필요시하지 않은 거주자 역시 통합 세대 모델에 대해 더욱 수용적인 태도를 보임

- 벽을 허무는 방식에 비해 다소 한계는 존재하지만, 공간 확대만으로도 충분히 의의가 있으며 거주 만족도에 긍정적 영향을 끼칠 것으로 예상함

[표 4-31] 소프트 세대통합 모델 시안 평가 결과 - 긍정 응답 내용

구 분	주요내용
1. 생활공간 분리를 통한 활용도 제고	- 지인초대, 가족 간 각자 프라이버시/생활공간 확보, 거실/침실 공간 분리를 통한 공간 활용도 제고 가능
2. 간편한 시공을 통한 효율적 개조	- 거주 중 공사가 가능하고 간단한 시공으로 통합 가능한 점에 대해 매력적으로 인식함
3. 생활공간 확대에 따라 쾌적한 환경 조성	- 공간 분리를 통해 통풍/환기 문제 개선, 수납공간 마련을 통해 보다 쾌적한 환경 조성 가능

○ 소프트 세대통합 모델 옵션별 선호도 평가

• 확대된 세대 공간 활용 옵션으로 드레스룸, (특히 여성은) 팬트리, 현관창고 순으로 수납공간에 대한 선호가 높았으며, 공간분리를 통한 알파룸에 대해서는 의견이 엇갈림

- 확대된 공간에 대한 옵션별 선호도 평가 결과 드레스룸 설치를 모든 그룹의 거주자 전원이 희망할 만큼 가장 선호하고 있으며, 다음으로 팬트리, 현관창고 등 공간 역시 수납부족을 해결할 수 있다는 점에서 높게 선호됨

- 한편, 알파룸, 알파공간에 대해서는 좁은 규모에 구획을 다시 나눈다는 측면에서 유보적인 입장도 존재해 세대별 선택에 맡겨야 한다는 의견이 언급됨

[표 4-32] 소프트 세대통합 모델 시안 옵션별 선호도 평가

구 분	옵션별 선호도 평가		
영구임대	현관창고	드레스룸	확장형 현관창고
	●●●●○	●●●●●	●●●●●
국민임대	현관창고	알파룸	팬트리
	●●●●●	●●●○○	●●●○○
행복주택	현관창고	드레스룸	알파룸
	●●○○○	●●●●●	●○○○○

○ 소프트 세대통합 모델 내부 요소 선호도

• 통합 후 내부 시설 철거 질문 결과 현관문은 2개 유지와 1개 폐쇄 간 의견이 엇갈리며, 주방은 1개 철거 의견이 더욱 우세, 욕실은 2개 유지 의견이 우세함

- 통합 후 현관문은 가족간 생활 분리를 희망하는 경우 2개를 유지하는

것이 이상적이라는 의견과 안전/보안을 위해 1개는 폐쇄하자는 의견이 엇갈리는 편임

- 주방의 경우 가족과 분리거주를 희망하는 영구임대 그룹은 2개 유지안이 우세했고, 국민임대, 행복주택은 1개 철거 후 공간 활용을 더욱 선호함
- 욕실은 모든 그룹에서 2개를 유지하는 안을 더욱 선호하는 것으로 나타남

[표 4-33] 소프트 세대통합 모델 시안 세대 내 시설물 철거 여부 평가

구분	현관문		주방		욕실	
수량	현관문 2개 유지	현관문 1개로 변경	주방싱크 2개유지	주방싱크 1개로 변경	욕실 2개 유지	욕실 1개로 변경
영구임대	●●●●	○	●●●●	○	●●●●●	-
국민임대	●●●●	○	●	○○○○	●●●●●	-
행복주택	-	○○○○○	-	○○○○○	●●	○○○

○ 소프트 세대통합 모델 거주 의향

• 소프트 세대통합 모델 거주 의향은 행복주택 〉 영구임대 〉 국민임대 순으로 높게 희망함

- 소프트 세대통합 모델에 대한 거주 의향은 현재 거주지 규모가 협소한 행복주택 그룹에서 가장 높았으며, 다음으로 영구임대, 국민임대 순으로 나타남
- 수용 가능 임대료 수준으로는 국민임대, 행복주택이 최대 200%까지로 높은 편이며, 영구임대 거주자는 최대 150%를 연상해 상대적으로 낮은 수용도를 보임

[표 4-34] 소프트 세대통합 모델 거주 의향 이유 - 긍정 응답 내용

구분	거주의향	최대 수용 가능한 임대료
영구임대		최대 150%까지 수용 가능
국민임대		150~200% 수용 가능
행복주택		150~200% 수용 가능

[표 4-35] 소프트 세대통합모델 FGI 조사 결과 요약

구분		영구임대	국민임대	행복주택
주거 경험 및 만족도	1) 이상적 주거환경	고령층이 사용하기 적합한 구조와 편의시설 확보를 중시	설비, 층간소음, 주차공간, 관리소의 운영 능력 등 물리적 요소가 중요함	'쾌적한 환경' 및 '여유로운 생활공간 확보' 등 연상함
	2) 현재 주거 만족도	1인이 거주하기 알맞은 규모와 주변 환경으로 높은 만족도	저렴한 임대료, 신축 아파트로서 우수한 환경 등으로 비교적 높은 만족도	협소한 주택 규모로 상대적으로 낮은 만족도
거주 단지의 공가 인식	1) 공가발생 원인	지역 활성화 지연, 교통 접근성 한계, 협소한 주택 규모	인근 신축 아파트 대비 낮은 매력도, 입지 관련 문제(교통편, 공실 정보 부족), 협소한 주택 규모	입지적 한계, 협소한 주택규모
	2) 공가발생에 대한 우려	아파트에 대한 부정적 이미지 조성, 인프라 활성화에 악영향, 범죄 피해 우려	상대적으로 우려 낮은편, 오히려 긍정적 효과 언급(공용 공간 여유, 쾌적한 환경 유지)	아파트에 대한 부정적 이미지 조성, 불꺼진 세대로 인한 침침한 단지 분위기, 외부인의 주차장 사용으로 인한 불편
소프트 세대 통합 모델에 대한 의견	1) 세대 통합 모델 자유연상	긍정: 확장을 통한 수납공간 확대 및 생활 편의성 개선에 대한 기대 부정: 임대료 상승 우려	긍정: 주거공간 확대, 사적·공적 분리 활용 가능 부정:임대료·관리비 부담, 안전사고 우려(가스· 전기), 벽체유지로 인해 통합효과 제한적	긍정: 확장을 통한 수납공간 확대 및 쾌적한 환경에 대한 기대 부정: 임대료 상승 우려, 구조 변화에 따른 문제점 우려
	2-1) 세대 통합모델 시안 평가	긍정: 지인 초대, 가족과 공간분리, 거주 중 공사 가능 부정: 통합을 희망하지 않는 경우 선택권이 있기를 희망함	긍정: 친구 초대, 가족간 프라이버시 보장, 노년부부와 같이 독립공간 필요 시 적합 부정: 임대료 부담	긍정: 공간확장으로 수납공간, 생활공간 확대에 대한 기대 부정: 벽을 허물지 않는 구조에 대한 우려 일부 존재
	2-2) 세대 통합모델 시안 평가 - 옵션별 평가	현관창고: ●●●●○ 드레스룸: ●●●●● 확장형 현관창고: ●●●●●	현관창고: ●●●●● 알파룸: ●●●○○ 팬트리: ●●●○○	현관창고: ●●○○○ 드레스룸: ●●●●● 알파공간: ●○○○○
	2-3)세대 통합 모델 시안 평가 - 기타 의견	현관문: 2개 유지(4명) 주방: 2개 유지(4명) 욕실: 2개 유지(5명)	현관문: 2개 유지(4명) 주방: 1개로 통합(4명) 욕실: 2개 유지(5명)	현관문: 1개로 통합(5명) 주방: 1개로 통합(5명) 욕실: 1개로 통합(3명)
	3) 세대통합 모델 거주 의향	대체로 거주의향 높은 편이나, 임대료 부담에 대해 다소 우려함	전반적으로 긍정적인 입장이지만 부담 비용 증가에 대해 유보적인 태도를 보임	소프트 세대통합 모델에 대해 수용도 가장 높고, 전원 거주의향 높은 편임
	4) 세대통합 모델 임대료 증액 수용도	130%~150%까지 수용 가능	대략 150%로 연상하며, 최대 200%까지 수용 가능	150~200%까지 수용 가능

■ 시사점

○ 공가 발생 현상의 원인으로 '협소한 주택규모'의 공감대 형성 및 협소주택일수록 주거 만족도가 낮으며, 소프트 세대통합 모델에 대한 수용도 높음

- 영구임대(26㎡), 국민임대(26㎡), 행복주택(16㎡) 거주자는 현재 주거에 대해 낮은 임대료, 신축아파트의 우수한 시설, 편리한 입지 등을 이유로 보통 이상의 만족 수준을 보였으나, 행복주택 거주자는 타유형에 비해 협소한 주택공간으로 인한 불편을 더욱 높게 체감하고 있음
- 공가 발생 현상에 대해 우려하는 정도는 개인별로 차이가 있었으나, 이유에 대해 '협소한 주택 규모'를 주요 원인으로 인식하는 데 공감함
- 협소한 규모 문제 해결 대안으로 소프트 세대통합 모델에 대한 수용도 확인 결과 영구, 국민, 행복주택 거주자 대부분 규모 확대에 대한 의향을 나타냄
- 규모가 더욱 협소한 행복주택 거주자가 특히 소프트 세대통합 모델에 대한 높은 관심과 선호를 나타냈으며, 벽을 허물지 않는 불완전한 통합 방식에 대한 수용도 역시 높게 나타남

○ 본 조사 결과 소프트 세대통합 모델은 협소한 주택 규모로 인한 생활 불편을 해소하고, 효율적 대안이 될 수 있을 것으로 확인되었으며, 보다 효과적이고 수요 제고를 위해 다음과 같은 측면이 제안됨

- 통합세대 공간 옵션 구성 시 설치 희망 정도가 높았던 드레스룸, 팬트리, 창고 등 수납공간 마련에 중점을 두는 것이 보다 효과적일 것으로 판단됨
- 또한, 통합세대를 활용하는 방안에 대해 2인 이상 거주시 독립 생활공간 확보 또는 거실/침실 등 공간 분리 컨셉 등 다양한 방식의 활용안을 제안해 거주자의 관심도를 높일 수 있음
- 중문 철거, 유리문 설치를 통한 알파룸 구성은 세대별 선호에 맞게 선택할 수 있도록 자유도를 부여하는 방안이 제안됨
- 소프트 통합으로 벽을 허물지 않고 발코니를 통해 이동하는 방식에 대해 대체로 수용적이기는 하나, 소프트 세대통합모델에 대한 정확한 정보 전달을 통해 거주자 및 입주 예정자의 평면이해도 증진이 필요함
- 통합세대 거주의향의 장애요소로 작용할 수 있는 임대료 및 관리비 상승 부분에 대한 충분한 정보전달과 의견수렴 과정이 필요할 것으로 판단됨

5 소프트 세대통합 모델 설계 방향

본 장의 FGI 조사를 통해 소프트 세대통합 모델이 실제 수요자에게 수용 가능한 대안임을 실증적으로 확인하였고 동시에 모델의 실효성을 높이기 위해 반드시 반영되어야 할 설계상의 조건을 다음과 같이 도출함

1) 핵심 타켓은 행복주택 소형 평형

○ 핵심 타겟은 행복주택과 국민임대 소형 평형임. 거주의향과 임대료 지불의사 모두 행복주택(150~200%) 〉 국민임대(150~200%) 〉 영구임대(130~150%) 순으로 나타남

○ 특히 16㎡에 거주하는 행복주택 청년층이 공간 확장에 대한 욕구가 가장 강하고 수용도도 가장 높아 1차 시범사업의 우선 대상으로 적합

2) 수납공간 확보가 옵션 설계의 핵심

○ 모든 유형에서 드레스룸·팬트리·현관창고 등 수납 관련 옵션에 대한 선호가 압도적으로 높았던 반면 알파룸 등 공간 구획 방식은 유형별 선호가 엇갈림

○ 이는 수납 옵션을 기본형에 포함하고 그 외 구성은 선택형으로 제공해야 함을 시사함

3) 주택 유형별 맞춤 모델 필요

○ 현관·주방·욕실의 구성은 주택 유형별로 차별화 필요

○ 행복주택은 현관·주방 각 1개 통합을 선호한 반면, 영구임대는 현관·욕실 2개 유지를 원함. 단일 평면이 아닌 유형별 맞춤 모델이 필요

4) 임대료 상승에 대한 투명한 정보 제공

○ 임대료 상승에 대한 투명한 정보 제공이 거주 의향의 핵심 변수임

○ 거부 의향의 주된 이유는 공간 구조에 대한 거부감이 아니라 추가 비용에 대한 불확실성이므로 수용 가능한 임대료 범위를 사전에 명확히 제시 필요

V 소프트 세대통합 모델과 공급 방안

Key Point

- '소프트 세대통합 모델'은 최소 공사를 통해 저비용, 유연성, 멀티기능에 초점
- '면적부족'을 해소하고 입주자와 공급자의 수요에 유연한 대응 가능

1 개 요

○ 전장의 FGI 조사는 소프트 세대통합 모델의 수요를 검증하는 데 그치지 않고, 모델을 구체적으로 어떻게 설계해야 하는지에 대한 실증적 근거를 제공함

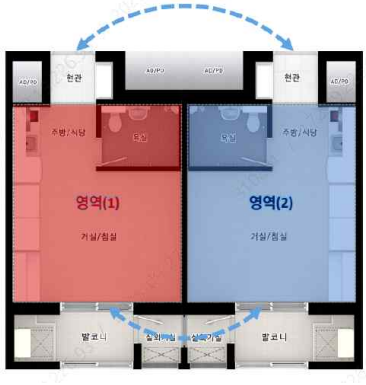
○ 핵심 타겟 유형, 옵션 우선순위, 유형별 평면 방향, 적정 임대료 범위가 모두 FGI 결과로부터 도출됨

○ 본 장에서는 이 결과를 토대로 '이음+플러스주택'의 구체적인 모델 유형과 옵션 체계를 제시하고, 법적 실행 가능성과 사업 추진 방향을 기술함

2 소프트 세대통합 모델 개념 및 기본 방향

1) 소프트 세대통합 모델 개념 및 목표

■ (개념) '소프트 세대통합 모델'은 최소 범위의 공사를 통해 저비용, 유연성, 멀티공간에 초점을 맞춘 탄력적 리모델링 공급 방식



[그림 5-1] 소프트 세대통합 모델 개념도

○ (정의) '소프트 세대통합 모델'은 공공임대주택의 공가 발생률이 높은 지역의 인접한 두 개의 초소형 세대를 최소한의 공사(철거)를 통해 일시적 또는 탄력적으로 연결하여, 하나의 세대처럼 공급하는 방식을 의미

- 저 비 용 : 공사범위의 최소화(발코니 세대간 경량벽체 철거)
- 유 연 성 : (입주자)다양한 수요대응, (공급자)시장변화에 따른 탄력적 운영
- 멀티공간 : 멀티기능이 가능한 공간(기존 영역 1, 추가 영역 2) 제공

■ (목표) 기존 소형평형의 한계인 '면적부족'을 해소하고 입주자와 공급자의 수요에 유연한 대응을 통해, 소형 임대주택의 만족도 제고 및 공가율 해소

○ (공가율 해소 및 재정 손실 최소화) 공실 상태의 소형 평형을 활용하여 즉각적인 임대 수입을 창출하고, 고비용의 대규모 리모델링을 회피

○ (주거의 질적 만족도 향상) 좁은 면적(14㎡, 26㎡)에 만족하지 못하는 실수요

층에게 기능적으로 분리된 쾌적한 공간(14+14=28㎡, 26+26=52㎡)을 제공하여 주거만족도 향상과 장기 거주를 유도

[표 5-1] 소프트 세대통합 모델 핵심특징

구분	내용	기존 세대통합 모델 비교
공사범위	**공사범위 최소화, 저비용** 발코니에 위치한 세대간 경량벽체(피난구) 철거하여 통로 확보 (내력벽, 설비 배관, 현관 등 주요 구조 유지)	내력벽 철거, 설비 통합 등 대규모 구조 변경 수반
기능구조	**멀티 기능(Multi-Functionality)** 두 세대의 현관, 주방, 욕실 등 주요 설비를 각각 유지한 채 공간만 연결	주방과 욕실을 하나로 줄여 단일 기능으로 통합
공급목적	**유연한 수요 대응 및 공가율 해소** 청년 SOHO, 노인 케어 등 특정 기능 분리가 필요한 1~2인 가구에게 공급하여 거주 만족도 향상	장기적인 세대 규모 상향 트렌드에 근본적으로 대응
재분할 용이성	**필요시 재분할 용이** 공사범위 최소화로 향후 소형 평형 수요 회복 시 원래의 두 세대로 환원 (탄력적 대응 가능)	재분할이 어렵거나 불가능하며 많은 비용 소요

2) 소프트 세대통합 모델 적용방식

■ 소프트 세대통합 모델 유형 및 옵션

○ (기본 유형) 소프트 세대통합 모델은 저비용 측면을 제일 우선으로 고려

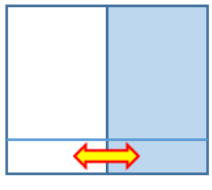
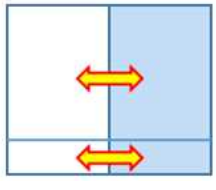
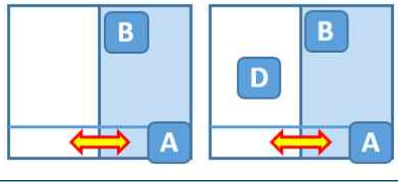
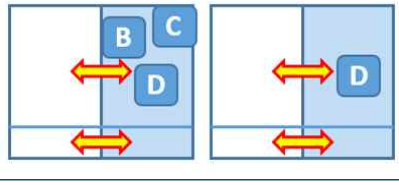
- 발코니통행형 : 최대 경제성을 추구
- 벽간통행형 : 거주자의 최소 이동편리성 고려

○ (±옵션) 저비용 측면을 고려하여 기본 유형에 적용 가능한 4개 아이템

- A(발코니 창고 설치), B(중복가구 제거), C(현관중문 설치), D(분합문 제거)

○ (적용 방식) 1) 주택 유형별, 지역별 수요를 고려하여 기본 유형 선정, 2) 기본 유형 선정 후 공급계층을 고려한 필요 옵션을 취사선택하여 적용

[표 5-2] 소프트 세대통합 모델 유형 및 ±옵션

기본 유형	발코니통행  발코니 공간 이동 (최대 경제성 추구)	벽간통행  발코니 공간 이동 + 세대벽간 이동 (이동편리성 최소 고려)
± 옵션	A 발코니 창고 설치 B 중복 가구 제거 C 현관 중문 설치 D 분합문 제거 (미서기)	
적용방식	1) 주택 유형별, 지역별 수요를 고려하여 기본 유형 선정 2) 기본 유형 선정 후 공급계층을 고려한 필요 옵션을 취사선택하여 적용	
적용예시	발코니통행±옵션  	벽간통행±옵션 

3) 주택유형별 소프트 세대통합 모델안

■ 주택유형별 소프트 세대통합 모델 기본방향

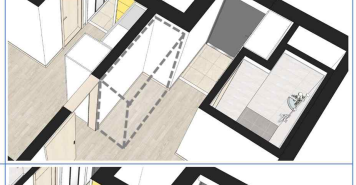
○ 본 연구에서는 행복주택, 국민임대, 영구임대 주택 유형별로 주요 수요 타겟층을 설정하고, 타겟별 특성을 고려하여 기본방향을 설정하였음

[표 5-3] 건설 공공임대주택 유형별 기본방향

주택유형	통합규모(㎡)	주요 타겟	타겟 특성	멀티공간 활용방향
행복주택	32㎡ 16㎡ / 16㎡	청년 1~2인 가구	• 특성 : 개인화/디지털 여가 문화 등 나만의 공간 중시 • 공간수요 : 좁은 면적 불만	**멀티 플러스(+) 공간** 면적 확대를 통해 나만의 공간으로 활용
				주 생활공간+**멀티공간** [멀티공간] 취미/운동/스터디/작업공간 등
국민임대	52㎡ 26㎡ / 26㎡	신혼/ 육아세대	• 특성 : 가족과 개인/육아/일 등의 병행 • 공간수요 : 분리된 공간, 멀티 공간	**생애주기 대응 멀티공간** 신혼-육아 세대의 라이프스타일 대응 공간
				독립 공간+독립 공간 주생활공간+**워킹공간** 주생활공간+**육아공간**
영구임대	52㎡ 26㎡ / 26㎡	고령자/ 부양가족	• 특성 : 노년부부의 개인생활 성향, 부양가족과의 동거생활(돌봄수요) • 공간수요 : 분리된 공간	**따로 또 같이, 케어공간** 황혼 부부와 부양가족의 독립된 생활공간 실현
				주생활공간+**케어공간** or **독립 공간+독립 공간**

■ 행복주택(16㎡+16㎡) 기본형과 옵션

[표 5-4] 행복주택 기본형과 옵션

구분	발코니통행	벽간통행
기본형	■ 기본-Eco형 : 청년들의 다채로운 라이프 스타일 반영이 가능하며, 발코니 통행으로 인해 생활영역이 구분, 공유 가능한 공간 추가 제공 ■ 발코니통행형 (기본형) ■ 공사 범위 ① 발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거 세대간 발코니 통합으로 통행 가능 기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함	■ 통합-Easy형 : 세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보, 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능 ■ 벽간통행형 (기본형) ■ 공사 범위 ① 발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거 세대간 발코니 통합으로 통행 가능 기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함 ② 세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치 / 중복 책장 및 책상 철거 세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보 도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
옵션 및 공사비	■ ± 옵션 A 발코니 창고 설치 기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화 B 중복 가구 철거 다양하게 활용가능한 공간 확보  C 현관 중문 설치 외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능 	■ 공사비 (산출가격) 행복주택 16+16 발코니통행 / 1,274천원 ±옵션: 발코니 창고 설치 / 420천원 ±옵션: 중복 가구 철거 / 2,248천원 ±옵션: 현관 중문 설치 / 420천원 *발코니통행 풀옵션 : 4,362천원 벽간통행 / 3,718천원* ±옵션: 발코니 창고 설치 / 420천원 ±옵션: 중복 가구 철거 / 주방가구 650천원 ±옵션: 현관 중문 설치 / 420천원 *벽간통행 풀옵션 : 5,208천원 *벽간통행은 중복 책상 및 책장 철거가 기본형에 포함됨

■ 행복주택(16㎡+16㎡) 적용 사례

[표 5-5] 행복주택 발코니통행 활용 예시

(1) [청년 1인] 기본형 + (A)발코니창고설치 + (B)중복가구철거

발코니통행

공사비 3,942천원

■ 발코니통행형 적용 예시(1)

■ 활용 방향

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

"다채로운 라이프 스타일을 반영한 주거"

주 생활공간과 멀티공간을 분리한 형태로
여가활동을 즐길 수 있는 다목적 공간으로 활용 가능하다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: A+B

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
3. **중복 주방가구 철거, 중복 책장 및 책상 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보

■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 발코니 공간의 중복된 세탁실을 발코니 창고로 활용하여 별도의 수납공간 제공
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 생활상의 불편함 (온도차이)과 이동 동선의 불편함

(2) [청년 1인] 기본형 + (A)발코니창고설치 + (B)중복가구철거 + (C)현관중문설치

발코니통행

공사비 4,362천원

■ 발코니통행형 적용 예시(2)

■ 활용 방향

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

"라이프 밸런스를 위한 워크앤리빙형 주거"

주 생활공간과 오피스공간을 분리한 구조로,
사용자의 필요에 따라 다양한 용도로 변형이 가능하다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: A+B+C

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
3. **중복 주방가구 철거, 중복 책장 및 책상 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
4. **현관 중문 설치**
   외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 발코니 공간의 중복된 세탁실을 발코니 창고로 활용하여 별도의 수납공간 제공
◆ 기존 현관을 존치하고 현관 중문을 설치하여 외부로부터 차단 및 완충공간의 기능

■ 단점

◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 생활상의 불편함 (온도차이)과 이동 동선의 불편함

[표 5-6] 행복주택 벽간통행 활용 예시

(1) [청년 1인] 기본형 + (A)발코니창고설치 + (B)중복가구철거

벽간통행

공사비	4,788천원

■ 벽간통행형 적용 예시(1)

■ 활용 방향

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

"생활과 여가의 동선을 분리한 효율적 멀티리빙형 주거"

주 생활공간과 멀티공간의 분리한 형태로
손님 초대 시 프라이버시 확보가 가능하다. (ex.홈카페)

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: A+B

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
3. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
4. **중복 주방가구 철거, 중복 책장 및 책상 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보

■ 장점

◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

(2) [청년 1인] 기본형 + (B)중복가구철거 + (C)현관중문설치

벽간통행

공사비	4,788천원

■ 벽간통행형 적용 예시(2)

■ 활용 방향

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

"넓은 거실과 침실로 여유롭고 쾌적한 주거 "

넓은 거실과 안락한 침실을 갖춘 주거 공간으로,
여유롭고 쾌적한 환경을 제공한다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: B+C

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
3. **중복 주방가구 철거, 중복 책장 및 책상 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
4. **현관 중문 설치**
   외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

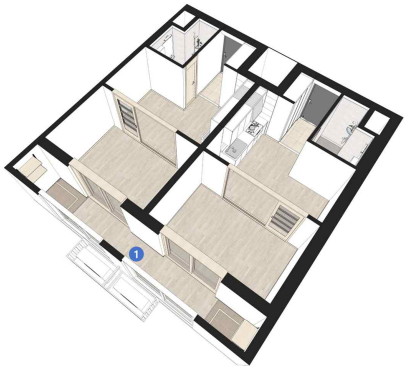
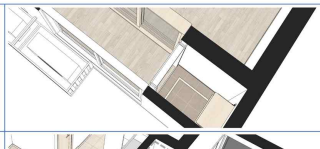
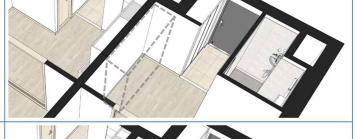
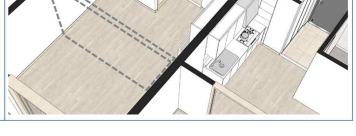
◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하고 현관 중문을 설치하여 외부로부터 차단 및 완충공간의 기능

■ 단점

◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

■ 국민임대(26㎡+26㎡) 기본형과 옵션

[표 5-7] 국민임대 기본형과 옵션

구분	발코니통행	벽간통행
기본형	■ 발코니통행형 (기본형)  ■ 공사 범위 ① **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거** 세대간 발코니 통합으로 통행 가능 기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함	■ 벽간통행형 (기본형) ■ 공사 범위 ① **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거** 세대간 발코니 통합으로 통행 가능 기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함 ② **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치** 세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보 도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
옵션 및 공사비	■ ± 옵션 A 발코니 창고 설치 기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화  B 중복 가구 철거 다양하게 활용가능한 공간 확보  C 현관 중문 설치 외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능 D 분합문 철거 공간 확장 및 개방감 향상 기능적 효율성 증대 	■ 공사비 (산출가격) 국민임대 26+26 발코니통행 1,333천원 — ±옵션: 발코니 창고 설치 435천원 *발코니통행 풀옵션 : 7,609천원 — 중복 가구 철거 2,704천원; 현관 중문 설치 433천원; 분합문 철거 2,704천원 벽간통행 1,970천원 — ±옵션: 발코니 창고 설치 435천원 *벽간통행 풀옵션 : 8,246천원 — 중복 가구 철거 2,704천원; 현관 중문 설치 433천원; 분합문 철거 2,704천원

■ 국민임대(26㎡+26㎡) 적용 사례

[표 5-8] 국민임대 발코니통행 활용 예시

(1) [육아세대] 기본형 + (A)발코니창고설치 + (B)중복가구철거

발코니통행

공사비 4,903천원

■ 발코니통행형 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"가족 교류와 육아를 동시에 만족시키는 주거"

사적인 공간과 공용공간을 분리하여 손님 방문 시에도 자녀 케어에 방해 받지 않고 프라이버시 확보가 가능하다.

■ 적용 옵션

A	B	C	D
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치	분합문 철거

➢ 적용예시 옵션: A+B

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
3. **중복 주방가구 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
4. **현관 중문 설치**
   외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 발코니 공간의 중복된 세탁실을 발코니 창고로 활용하여 별도의 수납공간 제공
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 생활상의 불편함 (온도차이)과 이동 동선의 불편함

(2) [신혼부부] 기본형 + (A)발코니창고설치 + (B)중복가구철거 + (C)현관중문설치 + (D)분합문철거

발코니통행

공사비 7,609천원

■ 발코니통행형 적용 예시(2)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"소통과 휴식이 균형 잡힌 밸런스형 주거"

거실과 주방을 통합하여 넓고 쾌적한 공간을 제공하며,
가족 · 이웃과의 교류 뿐만 아니라
독립적인 휴식과 취미 생활이 가능하다.

■ 적용 옵션

A	B	C	D
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치	분합문 철거

➢ 적용예시 옵션: A+B+C+D

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
3. **중복 주방가구 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
4. **기존 분합문 철거**
   공간 확장 및 개방감 향상 / 기능적 효율성 증대
5. **현관 중문 설치**
   외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 발코니 공간의 중복된 세탁실을 발코니 창고로 활용하여 별도의 수납공간 제공
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 생활상의 불편함 (온도차이)과 이동 동선의 불편함

[표 5-9] 국민임대 벽간통행 활용 예시

(1) [신혼부부] 기본형 + (A)발코니창고설치 + (B)중복가구철거 + (D)분합문철거

벽간통행

공사비 7,813천원

■ 벽간통행형 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"신혼부부의 라이프스타일을 반영한 주거"

개인공간과 공용공간을 분리하고 라이프스타일에 따라 다양한 활동(ex.홈오피스)이 가능한 공간을 제공한다.

■ 적용 옵션

A	B	C	D
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치	분합문 철거

➢ 적용예시 옵션: A+B+D

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
3. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
4. **중복 주방가구 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
5. **기존 분합문 철거**
   공간 확장 및 개방감 향상 / 기능적 효율성 증대

■ 장점

◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

(2) [육아세대] 기본형 + (A)발코니창고설치 + (B)중복가구철거 + (C)현관중문설치 + (D)분합문철거

벽간통행

공사비 8,246천원

■ 벽간통행형 적용 예시(2)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"신혼 부부의 육아 친화적 주거"

가족 활동과 육아를 고려해 동선을 최적화함으로써, 일상 속에서 쉽게 자녀를 돌볼 수 있는 공간을 제공한다.

■ 적용 옵션

A	B	C	D
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치	분합문 철거

➢ 적용예시 옵션: A+B+C+D

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
3. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
4. **중복 주방가구 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
5. **현관 중문 설치**
   외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능
6. **기존 분합문 철거**
   공간 확장 및 개방감 향상 / 기능적 효율성 증대

■ 장점

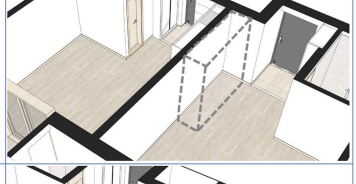
◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하고 현관 중문을 설치하여 외부로부터 차단 및 완충공간의 기능

■ 단점

◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

■ 영구임대(26㎡+26㎡) 기본형과 옵션

[표 5-10] 영구임대 기본형과 옵션

구분	발코니통행	벽간통행
기본형	■ 발코니통행형 (기본형) ■ 공사 범위 ❶ **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거** 세대간 발코니 통합으로 통행 가능 기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함	■ 벽간통행형 (기본형) ■ 공사 범위 ❶ **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거** 세대간 발코니 통합으로 통행 가능 기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함 ❷ **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치** 세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보 도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
옵션 및 공사비	■ ± 옵션 A 발코니 창고 설치 기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화 B 중복 가구 철거 다양하게 활용가능한 공간 확보  C 현관 중문 설치 외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능 ※ 옵션C는 옵션B 선택 시에만 적용 가능	■ 공사비 (산출가격) 영구임대 26+26 발코니통행 920천원* / 1,274천원 — ± 발코니 창고 설치 435천원 *발코니통행 풀옵션 : 5,996천원 — ± 중복 가구 철거 2,927천원; ± 현관 중문 설치 1,330천원 벽간통행 1,970천원 — ± 발코니 창고 설치 435천원 *벽간통행 풀옵션 : 6,662천원 — ± 중복 가구 철거 2,927천원; ± 현관 중문 설치 1,330천원 *발코니통행시 실외기실로 인한 건식공사 미포함의 경우

■ 영구임대(26㎡+26㎡) 적용 사례

[표 5-11] 영구임대 발코니통행 활용 예시

(1) [노년부부] 기본형 + (A)발코니창고설치

발코니통행

공사비	1,355천원

■ 발코니통행형 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

영역(1)	영역(2)
주거 +	주거

"독립적인 생활과 필요시 교류가 가능한 주거"

노년부부 각자의 독립된 생활공간을 확보하고
필요 시에는 발코니를 통해 공유할 수 있다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: A

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화

■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 발코니 공간의 중복된 세탁실을 발코니 창고로 활용하여 별도의 수납공간 제공
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 세대 내에서는 발코니 내 기존 실외기실 공간을 통한 이동으로 동선 불편 (기존 실외기실 벽체 삭제 불가) 및 생활상의 불편함 (온도차이)

(2) [노인+부양자] 기본형 + (B)중복가구철거 + (C)현관중문설치

발코니통행

공사비	5,177천원

■ 발코니통행형 적용 예시(2)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

영역(1)	영역(2)
주거 +	주거

"부양가족과의 동거생활이 가능한 주거"

부양자나 가족 방문 시 머무를 수 있도록 생활 영역이
분리되어 있으면서도, 함께 생활할 수 있는 구조

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: B+C

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **중복 주방가구 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
3. **현관 중문 설치**
   외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 기존 현관을 존치하고 현관 중문을 설치하여 외부로부터 차단 및 완충공간의 기능

■ 단점

◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 생활 상의 불편함(온도차이)
◇ 이동 동선의 불편함

[표 5-12] 영구임대 벽간통행 활용 예시

(1) [고령자1인] 기본형 + (B)중복가구철거

벽간통행

공사비	4,897천원

■ 벽간통행형 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"고령자의 라이프 스타일 반영이 가능한 주거"

개인공간과 공용공간을 분리하고 고령자의 취미생활 및 이웃과의 교류 등, 다양한 활동이 가능한 넓은 공간을 제공한다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: B

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
3. **중복 주방가구 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보

■ 장점

◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

(2) [고령자부부] 기본형 + (B)중복가구철거 + (C)현관중문설치

벽간통행

공사비	6,227천원

■ 벽간통행형 적용 예시(2)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"편리한 동선으로
고령자 케어가 가능한 주거"

거실과 침실을 넓게 확보하여, 쾌적한 생활을 제공하는 고령자 부부형 주택. 짧은 동선으로 고령자 케어가 편리하다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: B+C

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
3. **중복 주방가구 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
4. **현관 중문 설치**
   외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하고 현관 중문을 설치하여 외부로부터 차단 및 완충공간의 기능

■ 단점

◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

4) 주택유형별 소프트 세대통합 모델안별 경제성 비교

■ 기존 시범사업 공사비

○ (공사대상지) 동탄2 28단지 행복주택

- (공사범위) 현관문/화장실/주방가구 등 철거, 세대벽간 문 설치, 드레스룸 추가, 거실발코니 확장, 미니 화단 추가, 샤워칸+막이 설치, 발코니 창고, 주방가구 고급화, 현관타일 교체 등

[그림 5-2] 동탄2 28단지 행복주택 세대통합 리모델링 시범사업 공사 전후 평면도

공사 전(16㎡)	개선 후 (16㎡+16㎡)

○ (산출공사비) 32㎡(16㎡+16㎡) 기준 호당 약 67백만원 산출

[표 5-13] 동탄2 28단지 행복주택 세대통합 리모델링 시범사업 산출공사비

구 분	호당 공사비(만원)		계(부가세제외)
	추정공사비	견적완료	
폐기물 처리 등	208	226	6,656만원/호 추정공사비(5,096백만원) 대비 30% 상승 * 물가상승, 마감재 상향, 생활편의시설 추가설치, 철거비용 현실화
건축공사	2,600	4,422	
기계(욕실/배관)공사	1,170	1,270	
전기/통신공사	1,118	737	
계	5,096	6,656	

*자료 : LH 내부자료

■ 소프트 세대통합 모델 공사비

○ 행복주택 32㎡(16㎡+16㎡)

- 발코니통행 기본형 : 행복주택 32㎡ 기준 호당 약 1,274천원
- 벽간통행 기본형 : 행복주택 32㎡ 기준 호당 약 3,718천원

[표 5-14] 행복주택 16㎡+16㎡(32㎡) 소프트 세대통합 모델 공사비

모델 유형	품명	규격	금액
발코니통행 기본형	피난구 철거 공사	930*2300(경량벽체)	250,000
	폐자재 처리비	1톤 트럭(폐기물 운반)	400,000
	피난구 철거 보강공사	페인트 칠	270,000
	바닥공사(발코니 건식마감)	6.0T	354,000
	계		1,274,000
벽간통행 기본형	세대간 병합구간 벽 철거	870*200*2300(공구손료 포함)	1,020,000
	세대간 병합구간 벽 철거 폐자재 (운반)	1톤 트럭(폐기물 운반)	350,000
	미서기 문 설치 (헤드레일 포함)	850*50*2300(공구손료 포함)	600,000
	중복 책장, 책상 철거		250,000
	책장, 책상(운반)	1톤 (폐기물 운반)	400,000
	도배공사(침실, 거실, 현관)	고급벽지(천장지 포함)	483,600
	바닥공사(침실, 거실)	6.0T	354,000
	몰딩 시공(침실, 거실, 현관)	30*15	260,000
	계		3,717,600
옵션A 발코니창고설치	발코니 창고 설치	목문(930*100*2300)	420,000
	계		420,000
옵션B 중복가구철거	주방가구 및 중복 책장, 책상 철거		250,000
	주방가구 및 책장, 책상(운반)	1톤 트럭(폐기물 운반)	450,000
	도배공사(침실, 거실, 현관)	고급벽지(천장지 포함)	530,100
	바닥공사(침실, 거실)	6.0T	472,000
	몰딩 시공(침실, 거실, 현관)	30*15	286,000
	걸레받이 시공(침실, 거실, 현관)	80*9	260,000
	계		2,248,100
옵션B-1 중복가구철거 (벽간통행)	주방가구 철거		250,000
	주방가구 운반	1톤 (폐기물 운반)	400,000
	계		650,000
옵션C 현관중문설치	현관 중문	목문(1000*120*2300)	420,000
	계		420,000

○ 국민임대 52㎡(26㎡+26㎡)

- 발코니통행 기본형 : 국민임대 52㎡ 기준 호당 약 1,333천원
- 벽간통행 기본형 : 국민임대 52㎡ 기준 호당 약 1,970천원

[표 5-15] 국민임대 26㎡+26㎡(52㎡) 소프트 세대통합 모델 공사비

모델 유형	품명	규격	금액
발코니통행 기본형	경량벽체 철거 공사(폐자재비 포함)	1000*2300(경량벽체)	250,000
	폐자재 처리비	1톤 트럭(폐기물 운반)	400,000
	경량벽체 철거 보강공사	페인트 칠	270,000
	바닥공사(발코니 건식마감)	6.0T	413,000
	계		1,333,000
벽간통행 기본형	세대간 병합구간 벽 철거	980*200*2300(공구손료 포함)	600,000
	세대간 병합구간 벽 철거 폐자재비	1톤 트럭(폐기물 운반)	650,000
	미서기 문 설치(헤드레일 포함)	1000*50*2300(공구손료 포함)	720,000
	계		1,970,000
옵션A 발코니창고설치	발코니 창고	목문(1000*100*2300)	435,000
	계		435,000
옵션B 중복가구철거	중복 가구 철거	주방가구 (2100*650)	250,000
	폐자재 처리비	1톤 트럭(폐기물 운반)	450,000
	도배공사(침실, 거실, 현관)	고급벽지(천장지 포함)	678,900
	바닥공사(침실, 거실)	6.0T	649,000
	걸레받이 시공(침실, 거실, 현관)	80*9	312,000
	몰딩 시공(침실, 거실, 현관)	30*15	364,000
	계		2,703,900
옵션C 현관중문설치	현관 중문	목문(1020*120*2300)	432,750
	계		432,750
옵션D 분합문철거	분합문(미서기) 철거	4050*130*2300	250,000
	폐자재 처리비	1톤 트럭(폐기물 운반)	450,000
	도배공사(침실, 거실, 현관)	고급벽지(천장지 포함)	678,900
	바닥공사(침실, 거실)	6.0T	649,000
	걸레받이 시공(침실, 거실, 현관)	80*9	312,000
	몰딩 시공(침실, 거실, 현관)	30*15	364,000
	계		2,703,900

○ 영구임대 52㎡(26㎡+26㎡)

- 발코니통행 기본형 : 영구임대 52㎡ 기준 호당 약 920천원
- 벽간통행 기본형 : 영구임대 52㎡ 기준 호당 약 1,970천원

[표 5-16] 영구임대 26㎡+26㎡(52㎡) 소프트 세대통합 모델 공사비

모델 유형	품명	규격	금액
발코니통행 기본형(1) 발코니건식공사제외	피난구 철거 공사	800*2300(경량벽체)	250,000
	폐자재 처리비(운반)	1톤 트럭(폐기물 운반)	400,000
	피난구 철거 보강공사	페인트 칠	270,000
	계		920,000
발코니통행 기본형(2) 발코니건식공사포함	피난구 철거 공사	800*2300(경량벽체)	250,000
	폐자재 처리비(운반)	1톤 트럭(폐기물 운반)	400,000
	피난구 철거 보강공사	페인트 칠	270,000
	바닥공사(발코니 건식마감)	6.0T	354,000
	계		1,274,000
벽간통행 기본형	세대간 병합구간 벽 철거	1000*200*2300(공구손료 포함)	600,000
	세대간 병합구간 벽 철거 폐자재 (운반)	1톤 트럭(폐기물 운반)	650,000
	미서기 문 설치(헤드레일 포함)	1000*50*2300(공구손료 포함)	720,000
	계		1,970,000
옵션A 발코니창고설치	발코니 창고	목문(1000*100*2300)	435,000
	계		435,000
옵션B 중복가구철거	주방가구 철거	2100*650	250,000
	폐자재 처리비(운반)	1톤 트럭(폐기물 운반)	450,000
	도배공사(침실, 거실, 현관)	고급벽지(천장지 포함)	739,350
	바닥공사(침실, 거실)	6.0T	708,000
	걸레받이 시공(침실, 거실, 현관)	80*9	364,000
	몰딩 시공(침실, 거실, 현관)	30*15	416,000
	계		2,927,350
옵션C 현관중문설치	현관 중문 설치(간이벽 생성)	(1100*120*2300/405*120*2300)	380,000
		석고보드	25,200
		투바이포	23,500
	미서기 문 설치(헤드레일 포함)	1000*50*2300(공구손료 포함)	600,000
	도배공사(가벽생성)	고급벽지	93,000
	걸레받이 시공(가벽생성)	80*9	104,000
	몰딩 시공(가벽생성)	30*15	104,000
	계		1,329,700

■ 기존 시범사업 공사비 vs 소프트 세대통합 모델 공사비/ 32㎡(16㎡+16㎡) 기준

○ 기존 시범사업 대비 기본형은 2-6%수준

- 발코니통행 기본형 : 행복주택 32㎡ 기준 호당 약 127만원 (1.9%)
- 벽간통행 기본형 : 행복주택 32㎡ 기준 호당 약 372만원 (5.5%)

○ 기존 시범사업 대비 풀옵션형은 7-8%수준

- 발코니통행 풀옵션 : 행복주택 32㎡ 기준 호당 약 436만원 (6.6%)
- 벽간통행 풀옵션 : 행복주택 32㎡ 기준 호당 약 521만원 (7.8%)

[표 5-17] 행복주택 16㎡+16㎡(32㎡) 소프트 세대통합 모델 공사비

<table>
<tr><th>구분</th><th>기존 시범사업 모델</th><th colspan="4">소프트 세대통합 모델</th></tr>
<tr><td>유형</td><td>동탄2 28단지</td><td colspan="2">발코니통행</td><td colspan="2">벽간통행</td></tr>
<tr><td rowspan="2">금액</td><td rowspan="2">6,656만원</td><td>기본형</td><td>127만원
(1.9%)</td><td>기본형</td><td>436만원
(6.6%)</td></tr>
<tr><td>풀옵션</td><td>372만원
(5.5%)</td><td>풀옵션</td><td>521만원
(7.8%)</td></tr>
<tr><td>공사범위</td><td>· 세대통합
· 드레스룸 추가
· 거실발코니 확장
· 주방가구 고급화
· 현관타일교체
· 주방가구확대
· 수납강화
· 샤워칸막이 설치
· 미니화단 추가
· 소음저감형 기능성 륨카펫교체</td><td colspan="2">· 기본형
-발코니 경량벽체 철거
-발코니 바닥 건식마감
· 옵션A:발코니창고설치
· 옵션B:중복가구철거
· 옵션C:현관중문설치
· 옵션D:분합문철거</td><td colspan="2">· 기본형
-병합구간 비내력벽 철거
-발코니 경량벽체 철거
-발코니 바닥 건식마감
· 옵션A:발코니창고설치
· 옵션B:중복가구철거
· 옵션C:현관중문설치
· 옵션D:분합문철거</td></tr>
</table>

※ 소프트 세대통합 모델은 현장 실행가를 기준으로 작성하여 도급공사의 경우 공사비 상승 가능

3 소프트 세대통합 모델 행위허가 및 소방안전

1) 행위허가 및 절차 기준 검토

■ 소프트 세대통합 모델의 행위허가 사항 검토

○ 공동주택 행위허가·신고 제도의 취지 및 원칙[10)]

- 공동주택은 사용검사 이후에 사업계획승인 내용대로 사용하는 것이 원칙이지만, 입주민 등의 수요에 대응하고 주택건설기준에 적합하도록 개선하기 위해 공동주택관리법령에서 규정한 일부 행위에 대해서는 허가를 받거나 신고를 통해 허용함
- 관련 법령은 「공동주택관리법」제35조,「공동주택관리법 시행령」제35조,「공동주택관리법 시행규칙」제14조 등이 해당함

○ 소프트 세대통합 모델 공사 내용과 범위

- 소프트 세대통합 모델의 공사내용 및 범위를 고려하여 「공동주택관리법 시행령」 [별표 3] 행위허가 또는 신고의 기준에 의거 관련 항목 검토

[표 5-18] 소프트 세대통합 모델의 공사내용 및 범위

구 분	공사 내용	행위허가 관련 검토
발코니 통행	발코니 세대간 경량벽체 철거	3. 파손·철거 : 비내력벽 철거
벽간 통행	세대통합 구간 비내력벽 철거 발코니 세대간 경량벽체 철거	3. 파손·철거 : 비내력벽 철거
옵션	① 발코니 창고 문 설치 (+)	6. 증축·증설 : 시설물 증설
	② 중복 가구 철거 (-)	3. 파손·철거 : 시설물 철거
	③ 중복 분합문 철거 (-)	3. 파손·철거 : 비내력벽 철거
	④ 한쪽 현관 중문 설치 (+)	6. 증축·증설 : 시설물 증설

* 시설물 철거·증설의 경우 경미한 사항으로 유관 행정부서의 유권해석을 통해 절차 간소화와 일원화 필요

10) 공동주택 행위허가신고 실무 가이드라인, 2021.3, 국토교통부

- 기존 세대통합 리모델링 사업의 경우, 행위허가 절차 상 [비내력벽 철거] 항목으로 허가 득함.
- 시설물 철거 또는 증설의 경우 경미한 사항으로 유관 행정부서의 유권해석을 통해 절차 간소화와 일원화 필요.
  - 단, 시설물이란 비내력벽 등 건축물의 주요구조부가 아닌 구성요소 또는 건축물 내·외부에 설치되는 건축물이 아닌 공작물 (공동주택관리법 시행령 표3)

○ 소프트 세대통합 모델 행위허가 적용 기준

- 공동주택 세대간 발코니 경량벽체를 철거하는 행위는 「공동주택관리법 시행령」 제35조(행위허가 등의 기준 등) 관련 [별표3] 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준에서 정하는 3.파손·철거에 해당
- 비내력벽 철거 관련 행위허가 구비서류
  - 해당 건축물에서 철거하려는 벽이 비내력벽임을 증명할 수 있는 도면 및 사진 (구조의 안전을 확인했는지 여부를 확인)
  - 해당동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의서 (소음을 유발하는 행위일 때에는 공사기간 및 공사방법 등을 동의서에 명기)
  - 임대주택 공가세대를 관리하는 사업주체의 동의권을 포함하여 동의기준 충족 가능[11)]

<미분양세대가 있는 경우 또는 혼합주택단지의 동의요건>

행위허가(신고) 시 입주자 동의 여부는 공동주택의 재산권에 대한 소유자의 의사표시이고, 다수의 세대를 소유하는 입주자의 경우 더 많은 비용을 부담하는 점을 감안한다면 미분양 세대인 경우 사업주체가 1세대당 1동의권을 가지는 것이 타당하며, 미분양세대를 포함하여 동의 기준을 충족하여야함. 혼합주택단지의 경우에는 임대주택을 포함하여 동의 기준을 충족하여야 함.

11) 법제처 유권해석 사이트(검색일 2025.10.12)
https://casenote.kr/%EB%B2%95%EC%A0%9C%EC%B2%98/25-0319-396ad5
법제처 2025. 7. 25.자 25-0319 [민원인 - 혼합주택단지에서 「공동주택관리법」 제35조에 따른 행위허가 등에 필요한 입주자등의 동의 비율 산정 시 임대사업자 소유의 세대수를 포함하여 계산해야 하는지(「공동주택관리법 시행령」 제26조제1항 등 관련)

○ 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준 (공동주택관리법 시행령 제35조제1항 관련 [별표3]) 〈개정 2025. 4. 15.〉

[표 5-19] 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준

구분		허가기준	신고기준
1. 용도변경	가. 공동주택	법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 영에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설		「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 입주자 공유가 아닌 복리시설로 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 「건축법」 등 관계 법령에 따른다. 1)「주택법 시행령」 제7조제1호 또는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우 2) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터를 각각 전체 면적의 4분의 3 범위에서 주차장 용도로 변경하는 경우[2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」(법률 제6916호 주택건설촉진법개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제33조 및 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축	1)「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이나 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다). 이 경우 필수시설(경로당은 제외하며, 어린이집은 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 1년 동안 「영유아보육법」 제13조에 따른 인가신청이 없는 경우이거

		한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다]로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	나 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지신고일부터 6개월이 지난 경우만 해당한다)은 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다. 가) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의 2) 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조 에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우. 이 경우 필수시설(경로당은 제외하며, 어린이집은 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 1년 동안 「영유아보육법」 제13조에 따른 인가신청이 없는 경우이거나 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지신고일부터 6개월이 지난 경우만 해당한다)은 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경

			할 수 있다. 가) 필수시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의
2. 개축·재축·대수선	가. 공동주택	해당 동(棟) 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	
3. 파손·철거	가. 공동주택	1) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 전유부분의 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공용부분의 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 비내력벽 또는 태양광 설비를 철거하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 2) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신구내중계설비(이하 "이동통신구내중계설비"라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부인 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 태양광 설비를 철거하는 경우에는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 3) 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 이동통신구내중계설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 4) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
4. 세대구분형 공동주택의 설치		「주택법 시행령」 제9조제1항제2호의 요건을 충족하는 경우로서 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 충족하는 경우 가. 대수선이 포함된 경우 1) 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우 2) 그 밖의 경우: 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 나. 그 밖의 경우: 시장·군수·구청	

		장이 구조안전에 이상이 없다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	
5. 용도폐지	가. 공동주택	1) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 「주택법」 제54조에 따 라 공급했으나 전체 세대가 분양되지 않은 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
6. 증축·증설	가. 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	1) 다음의 어느 하나에 해당하는 증축의 경우 가) 증축하려는 건축물의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우 나) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 증축하는 경우 다) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 범위에서 주민공동시설 또는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조제1항제2호의 경비원 등 공동주택 관리 업무에 종	1) 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 경우로 한정한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제2조제2호의 편의시설을 설치하려는 경우 2) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

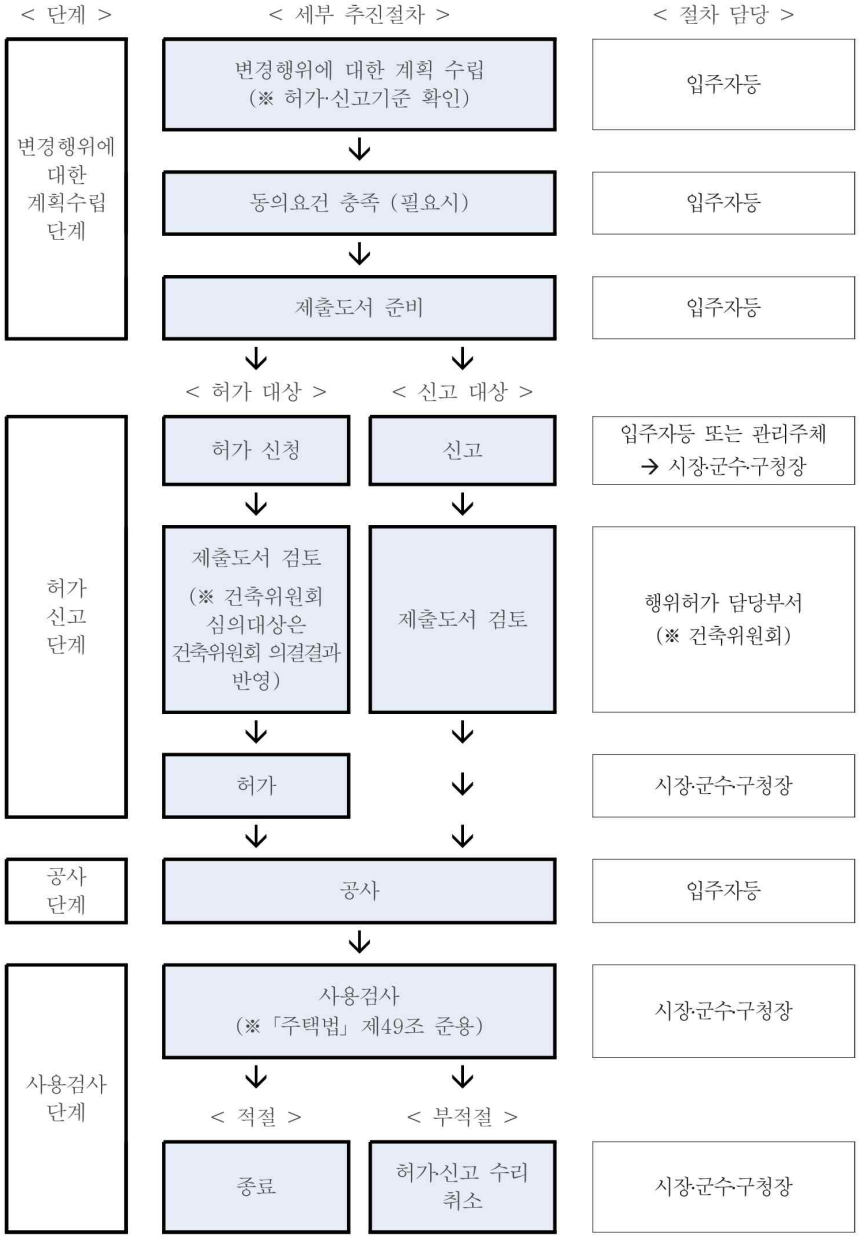
		사하는 근로자를 위한 휴게시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 공동주택의 전유부분인 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공동주택의 공용부분인 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 태양광 설비를 설치하는 경우에는 해당 동 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 증축하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부의 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 태양광 설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	1) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호의 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위(충전기를 교체하는 행위를 포함한다)로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 3) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 4) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

비고

1. "공동주택"이란 법 제2조제1항제1호가목의 공동주택을 말한다.

2. "시·군·구 건축위원회"란 「건축법 시행령」 제5조의5제1항에 따라 시·군·자치구에 두는 건축위원회를 말한다.
3. 삭제 <2021. 1. 5.>
4. "필수시설"이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항 각 호 구분에 따라 설치해야 하는 주민공동시설을 말한다.
5. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 같은 조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물에 대해서는 위 표 제1호다목의 허가기준만 적용하고, 그 외의 개축·재축·대수선 등은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
6. "시설물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
   가. 비내력벽 등 건축물의 주요구조부가 아닌 구성요소
   나. 건축물 내·외부에 설치되는 건축물이 아닌 공작물(工作物)
7. "증설"이란 증축에 해당하지 않는 것으로서 시설물 또는 설비를 늘리는 것을 말한다.
8. "물막이설비"란 빗물 등의 유입으로 건축물이 침수되지 않도록 해당 건축물의 지하층 및 1층의 출입구(주차장의 출입구를 포함한다)에 설치하는 물막이판 등 해당 건축물의 침수를 방지할 수 있는 설비를 말한다.
9. 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축·재축·대수선, 파손·철거 및 증설은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
10. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축법」 제48조제2항에 따라 구조의 안전을 확인해야 하는 사항인 경우 같은 항에 따라 구조의 안전을 확인했는지 여부를 확인해야 한다.
11. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축물관리법」 제2조제7호의 해체에 해당하는 경우 같은 법 제30조를 준수했는지 여부를 확인해야 한다.

○ 공동주택 행위허가·신고 절차[12)]



[그림 5-3] 공동주택 행위허가·신고 절차

12) 공동주택 행위허가신고 실무 가이드라인, 2021.3, 국토교통부

2) 소프트 세대통합 모델의 소방안전 검토

■ 소프트 세대통합 모델의 소방안전 검토를 위한 세대 개념 정의

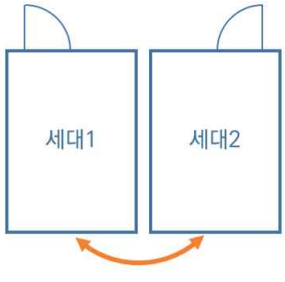
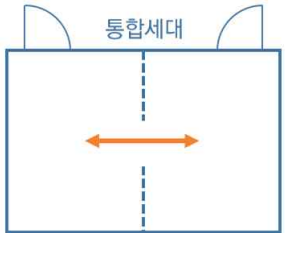
○ 비내력벽 철거 관련 소방 안전 검토 필요

- 일반적 세대통합 리모델링 시 [비내력벽 철거] 행위허가의 조건으로 변경된 세대 공간 구조를 감안, 관계 법령에 맞게 소방시설 설치를 요구함
- 소프트 세대통합 모델은 비내력벽을 철거하여 [발코니 통행]과 [벽간 통행]이 가능한 유형을 제시하고 있으며 변경된 세대 공간 구조를 감안하여 소방 안전에 대한 검토가 필요함

○ 소방 안전 검토를 위한 통행 유형별 세대 개념 정의 필요

- 발코니 통행의 경우 개별 세대로서 소방안전 관련 기준 개별 적용
- 벽간 통행의 경우 하나의 통합세대로서 소방안전 관련 기준 적용

[표 5-20] 소방안전 검토를 위한 세대 개념 정의

구 분	세대 개념	비고
발코니 통행		개별 세대로서 소방안전 관련 기준 개별 적용 (각 세대 내 설치된 소방시설 유효, 화재 시 피난 관련 검토 필요)
벽간 통행		하나의 통합세대로서 소방안전 관련 기준 적용 (각 세대 내 설치된 소방시설 유효, 화재 시 피난 관련 검토 필요)

■ 소프트 세대통합 모델의 소방안전 검토를 위한 관계 법령

○ 「건축법 시행령」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 등을 검토함

[표 5-21] 소방안전 검토를 위한 세대 관계 법령

구 분	관계 법령	비 고
대피공간	건축법 시행령 제46조제4항 공동주택 대피공간 설치 요건	아파트 발코니(발코니의 외부에 접하는 경우를 포함한다)에 인접 세대와 공동으로 또는 각 세대별로 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 대피공간을 하나 이상 설치 1. 발코니와 인접 세대와의 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조 등인 경우 2. 발코니의 경계벽에 피난구를 설치한 경우 3. 발코니의 바닥에 국토교통부령으로 정하는 하향식 피난구를 설치한 경우 4. 국토교통부장관이 제4항에 따른 대피공간과 동일하거나 그 이상의 성능이 있다고 인정하여 고시하는 구조 또는 시설
	건축법 시행령 제46조제5항 공동주택 대피공간 설치 대체 방안	아파트의 4층 이상인 층에서 발코니(제4호의 경우에는 발코니의 외부에 접하는 경우를 포함한다)에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구조 또는 시설을 갖춘 경우에는 대피공간을 설치하지 않을 수 있음 1. 발코니와 인접 세대와의 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조 등인 경우 2. 발코니의 경계벽에 피난구를 설치한 경우 3. 발코니의 바닥에 국토교통부령으로 정하는 하향식 피난구를 설치한 경우 4. 국토교통부장관이 제4항에 따른 대피공간과 동일하거나 그 이상의 성능이 있다고 인정하여 고시하는 구조 또는 시설
하향식피난구	건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제14조제4항 하향식 피난구 설치 기준	하향식 피난구(덮개, 사다리, 승강식피난기 및 경보시스템을 포함한다)의 구조는 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치 1. 피난구의 덮개(덮개와 사다리, 승강식피난기 또는 경보시스템이 일체형으로 구성된 경우에는

구 분	관계 법령	비 고
		그 사다리, 승강식피난기 또는 경보시스템을 포함한다)는 품질시험을 실시한 결과 비차열 1시간 이상의 내화성능을 가져야 하며, 피난구의 유효개구부 규격은 직경 60센티미터 이상일 것 2. 상층·하층간 피난구의 수평거리는 15센티미터 이상 떨어져 있을 것 3. 아래층에서는 바로 위층의 피난구를 열 수 없는 구조일 것 4. 사다리는 바로 아래층의 바닥면으로부터 50센터미터 이하까지 내려오는 길이로 할 것 5. 덮개가 개방될 경우에는 건축물관리시스템 등을 통하여 경보음이 울리는 구조일 것 6. 피난구가 있는 곳에는 예비전원에 의한 조명설비를 설치할 것
발코니 세대간 경계벽	주택건설기준 등에 관한 규정 제14조제5항 발코니 세대간 경계벽 파괴하기 쉬운 경량구조	공동주택의 3층 이상인 층의 발코니에 세대간 경계벽을 설치하는 경우 화재등의 경우에 피난용도로 사용할 수 있는 피난구를 경계벽에 설치하거나 경계벽의 구조를 파괴하기 쉬운 경량구조등으로 할 수 있음. 다만, 경계벽에 창고 설치 시 제외
	주택건설기준 등에 관한 규정 제14조제6항 발코니 세대간 경계벽 피난 관련 정보 표시	피난구를 설치하거나 경계벽의 구조를 경량구조 등으로 하는 경우에는 그에 대한 정보를 포함한 표지 등을 식별하기 쉬운 위치에 부착 또는 설치

■ 아파트 대피공간 설치 기준

- 아파트 대피공간은 바깥 공기와 접하고, 실내의 다른 부분과 방화구획으로 구획되어야 하며, 인접 세대와 공동 설치 시 3㎡, 세대별 설치 시 2㎡ 이상의 바닥면적을 갖춰야 함. 또한 대피공간에는 갑종방화문을 설치하고, 비상시 외부 도움을 받을 수 있는 구조여야 함

[표 5-22] **아파트 대피공간 설치 기준**

구 분	내 용	비 고
구조 및 위치	- 바깥 공기와 접해야 함 - 실내의 다른 부분과 방화구획으로 구획 - 내화구조의 바닥 및 벽으로 구획되어야 하며, 다른 용도로 겸용 안됨	
면적	- 인접 세대와 공동으로 설치하는 경우: 3㎡ 이상 - 각 세대별로 설치하는 경우: 2㎡ 이상	
개구부	- 창호 설치 시 폭 0.7m 이상, 높이 1.0m 이상은 외기에 개방될 수 있어야 함 - 하향식 피난구를 설치하는 경우, 직경 60cm 이상이어야 함	
방화문	- 갑종방화문(비차열 1시간 이상, 차열 30분 이상)을 설치	
마감재료	- 벽, 천장, 바닥의 내부마감재료는 준불연재료 또는 불연재료를 사용	
설치예외조건	- 인접 세대와 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조인 경우 - 경계벽에 피난구를 설치한 경우 - 발코니 바닥에 하향식 피난구를 설치한 경우 - 국토교통부장관이 성능이 동일하다고 인정하는 구조나 시설을 설치한 경우	

■ 소프트 세대통합 모델의 유형별 소방안전 검토

○ 소프트 세대통합 모델 유형별 공사 내용에 따라 소방안전을 검토하여 공사 가능 여부와 옵션별 적용 가능 여부 검토

[표 5-23] **소프트 세대통합 모델의 유형별 소방안전 검토**

구 분	공사 범위	소방안전 검토*
발코니 통행 [개별세대 개념]	발코니 세대간 경량벽체 철거	발코니 세대간 경량벽체는 화재 시 옆집으로 대피하기 위한 구조물로 철거된 경우 화재 시 대피 용이 (경량벽체는 방화벽이 아님)
	① 발코니 창고 문 설치	-
	② 중복 가구 철거 (책상/책장/주방가구)	-
	③ 중복 분합문 철거 (-)	-
	④ 한쪽 현관 중문 설치 (+)	현관 중문은 화재 발생 시 피난 통로 확보에 유의
벽간 통행 [통합세대 개념]	세대통합 구간 경량벽체 철거 발코니 세대간 경량벽체 철거	하나의 통합세대로서 소방안전을 고려하면 발코니에 대피공간 또는 피난구 설치 필요
	① 발코니 창고 문 설치 (+)	-
	② 중복 가구 철거 (책상/책장/주방가구)	-
	③ 중복 분합문 철거 (-)	-
	④ 한쪽 현관 중문 설치 (+)	현관 중문은 화재 발생 시 피난 통로 확보에 유의

* 소방안전을 위한 해당 소방서 등의 확인 필요하고, 유관 행정부서의 유권해석을 통해 절차 일원화 필요

3) 소프트 세대통합 모델의 행위허가 및 소방안전 검토 종합

■ 소프트 세대통합 모델의 행위허가 및 소방안전

[표 5-24] 소프트 세대통합의 행위허가 및 설치기준 검토 종합

구 분	항 목	비 고
행위허가	- 공동주택 세대간 발코니 비내력벽을 철거하는 행위는 「공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준」에서 정하는 3.파손·철거에 해당	「공동주택관리법 시행령」 제35조(행위허가 등의 기준 등) 관련 [별표3]
	- 해당 건축물에서 철거하려는 벽이 비내력벽임을 증명할 수 있는 도면 및 사진 (구조의 안전을 확인했는지 여부를 확인) - 해당동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의서 (소음을 유발하는 행위일 때에는 공사기간 및 공사방법 등을 동의서에 명기) - 임대주택 공가세대를 관리하는 사업주체의 동의권을 포함하여 동의기준 충족	
소방안전	[발코니 세대간 경량벽체 철거] 개별세대 방화구획 - 발코니 세대간 경량벽체는 화재 시 옆집으로 대피하기 위한 파괴하기 쉬운 경량구조로 철거된 경우 화재 시 대피 용이 (발코니 경량벽체는 방화구획 벽체이 아님)	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제14조제5항
	[세대통합 구간 경량벽체 철거] 통합세대 방화구획 - 하나의 통합세대로서 소방안전을 고려하면 발코니에 대피공간 또는 피난구 설치 필요 - 발코니 대피공간 또는 세대간 경계벽에 피난구 설치를 감안하여 발코니 창고 설치 가능 여부 확인 필요	건축법 시행령 제46조제4항제5항

○ 소프트 세대통합 시 중복가구나 분합문과 같은 시설물 철거·증설의 경우 경미한 사항으로 유관 행정부서의 유권해석을 통해 절차 간소화와 일원화 필요

○ 소프트 세대통합 모델의 소방안전을 위한 해당 소방서 등의 확인 필요하고, 유관 행정부서의 유권해석을 통해 절차·내용 일원화 필요

4 소프트 세대통합 모델 관련 주요 쟁점

1) 소프트 세대통합 공급 시 주요 쟁점 사항

○ 소프트 세대통합 모델로 공급 시 관리 호수 축소에 따른 재정 반환 여부

• 사업 목적, 재정 지원 기준, 기존 선례 검토

○ 발코니 통행 등 소프트 세대통합 모델에 대한 적정 임대료

• 입주자 선호도 및 지불의사 (FGI 활용) 검토

○ 세대통합 시, 부과되는 각종 비용에 대한 계량 통합 용이성

• 최근 세대통합 사례 중심 관리 현황 조사

○ 소프트 세대통합의 모델 공급 지역의 재분할 공급 수요 발생 가능성

• 단기(5~10년), 장기(10년이상) 관점 수요변화 가능성 검토

[표 5-25] **소프트 세대통합 공급 시 주요 쟁점 사항**

구 분	내 용	검토방향
재정 반환	- 소프트 세대통합으로 공급 시 관리 호수 축소에 따른 문제점과 재정 반환 여부	사업 목적, 재정 지원 기준, 기존 선례 검토
적정 임대료	- 기존 세대통합과 다른 발코니 통행 등 소프트 세대통합 모델에 대한 적정 임대료	입주자 선호도 및 지불의사 (FGI 활용)
계량 통합	- 세대통합 시, 부과되는 각종 비용에 대한 계량 통합 용이성	기존 세대통합 사례 중심 관리 현황 조사
재분할 공급	- 소프트 세대통합의 모델 공급 지역의 재분할 공급 수요 발생 가능성	단기(5~10년) / 장기(10년이상) 관점 수요변화 가능성

2) 소프트 세대통합 공급 시 재정 반환 여부 검토

■ 검토 필요성과 검토 방향

○ (필요성) 재정이 투입되어 공급된 건설임대를 소프트 세대통합으로 공급 시 공급호수 축소에 따른 재정 반납 여부에 대한 검토 필요

○ (방 향) 소프트 세대통합 사업 목적, 재정 지원 기준, 기존 선례를 종합적으로 고려하여 재정 반납 여부 판단 가능

■ 재정 반환 관련 검토 결과

○ 세대가 통합되어 공급 호수가 변경되더라도, 정부 재정 지원의 목적을 훼손하는 것이 아니라 오히려 더 효과적으로 달성하는 적극적인 자산 가치 제고 활동임

○ 유사한 선례로 세대통합 리모델링이 존재하며, 재정의 '반납'이 아닌 새로운 재정 지원으로 '추가 투자'의 관점에서 접근

○ 향후 사업의 원활한 추진과 확산을 위해 관계 기관과의 사전 협의를 통해 "공가 해소를 위한 세대통합은 정부 재정 지원금 반납 대상이 아님"을 명확히 하는 유권해석이나 지침을 확보해 두는 것이 바람직함

[표 5-26] **소프트 세대통합 공급 시 기 투입된 재정 반환 여부 검토**

검토 항목	주요 사유	검토 내용
사업 목적	'목적 외 사용'이 아닌 '목적의 효과적 달성'	정부 보조금 지원의 반환을 요구하는 핵심 사유는 「보조금 관리에 관한 법률」 등에서 규정하는 '목적 외 사용'
재정 지원 기준	'호당 보조금'이 아닌 '건설원가 기반 지원'	공공임대에 대한 정부 재정 및 기금 지원은 주택 건설 당시의 '건설원가'를 기준으로 일정 비율을 분담하는 방식 영구 : 사업비 85% 재정 국민 : 사업비 30% 재정, 기금 40% 행복 : 사업비 30% 재정, 기금 40%
기존 선례	'세대통합 리모델링' 사업	세대통합 리모델링 사업을 위한 별도의 재원을 투입함. '자산 가치 제고를 위한 추가 투자'로 인식하여 재정지원

3) 발코니 통행 등 소프트 세대통합 모델에 대한 적정 임대료

■ 검토 필요성과 검토 방향

○ (필요성) 기존 여타 세대통합과 달리 발코니 통행 등 소프트 세대통합 모델이 지니는 불편함이 있어 이를 감안한 적정 임대료 검토 필요

○ (방 향) FGI에 근거하여 소프트 세대통합 모델에 대한 입주자의 선호도와 지불가능의사 중심으로 검토

■ 적정 임대료 관련 검토 결과

○ 소형 평형에 대한 불만족이 소프트 세대통합 모델에 대한 선호로 이어짐

- 충남 공가율이 높은 단지 입주민 대상 심층 집단 면접(FGI) 조사 결과
  - 영구임대, 국민임대, 행복주택 거주자 그룹 모두에서 '협소한 주택 규모'는 주거 만족도를 저해하는 핵심 요인으로 일관되게 지적됨

    * LH 공공임대주택 거주자 1만 가구를 대상으로 한 대규모 실태조사[13] 결과 유사
  - 특히 2인 이상 가구의 경우, 부족한 수납공간, 비좁은 생활 공간으로 인한 불편함을 공통적으로 언급
- 면적 확대를 핵심 가치로 제공하는 소프트 세대통합 모델은 이러한 잠재적 불만을 해소하고 새로운 수요 창출 가능성이 충분함

○ 공간 확대에 대한 높은 수요는 임대료 상승에 대한 수용 의사로 이어 짐

- 모든 주택 유형의 거주자들은 소프트 세대통합 모델에 대해 강한 긍정적 반응을 보였으며, 두 배로 넓어지는 공간에 대한 대가로 임대료 인상을 감수할 의향 표시. 단, 주택 유형별로 지불의사액에는 차이가 존재
  - 영구임대주택 거주자 그룹은 주로 고령의 1인 가구로 구성되어 있음에도 불구하고, 넓어진 공간이 제공하는 수납 및 생활 편의성 증대에 대한 기대로 기존 임대료의 130%에서 150% 수준까지는 수용 가능 응답. 다

13) 진미윤 외, 공공임대주택 거주 실태조사 -거주자의 삶의 질과 주거복지 체감도, 2023, LH토지주택연구원
- 전체 응답자의 31%가 현재 거주하는 집이 '좁다'고 인식
- 특히 청년 및 신혼부부 등을 위해 소형 평형 위주로 공급된 행복주택 거주자 그룹에서 40%에 달해 가장 높게 나타났으며, 자녀가 있는 가구의 공간 부족 문제 또한 심각한 것으로 분석됨
- 영구임대주택의 호당 평균 전용면적이 28㎡에 불과하고, 행복주택 재고의 92.6%가 전용 40㎡ 이하

만, 일부 응답자는 고정된 저소득으로 인해 어떠한 임대료 인상도 부담스럽다는 우려를 표명하여, 이들 그룹의 가격 민감도가 높음을 시사함

- 국민임대주택 거주자 그룹은 가장 넓은 범위의 지불의사를 보였다. 이들은 보편적으로 150% 수준을 수용 가능한 선으로 인식했으며, 일부는 향후 결혼이나 자녀 출산 등 가구원 수 증가를 고려하여 최대 200%까지도 지불할 의사가 있다고 표현. 이는 국민임대 입주 계층의 소득 수준이 상대적으로 다양하며, 미래의 주거 확장 수요가 잠재되어 있음을 보여줌
- 행복주택 거주자 그룹은 현재 가장 협소한 공간(16㎡)으로 인해 가장 큰 불편을 겪고 있는 만큼, 공간 확대에 대한 기대가 매우 컸음. 이들은 임대료가 기존의 150%에서 200% 수준으로 인상되더라도 두 배로 넓어지는 주거 공간의 가치가 충분히 매력적이라고 평가함

○ 적정 비용으로 양질의 주거 환경에 대한 욕구와 동시에 '지불 가능 상한선' 존재

- 입주자들이 단순히 저렴한 주거를 넘어, 적정 비용으로 양질의 주거 환경을 누리고자 하는 뚜렷한 욕구와 동시에 '지불 가능 상한선'이 존재
- 따라서 적정 임대료는 입주 희망 가구의 심리적, 재정적 수용 범위 내에서 신중하게 결정되어야 함

[표 5-27] 소프트 세대통합 모델에 대한 유형별 임대료 지불의사 **(단위:천원)**

주택유형	월임대료		시세대비	지불의사	지불가능범위
영구임대 26㎡ (당진석문산단)	수급자	49	13.4%	130%~150%	64 - 74
	일반	110	37.6%		143 - 165
국민임대 26㎡ (내포신도시)	기준소득	143	41.6%	150%~200%	215 - 286
	110%이하	158	46.0%		237 - 316
	110~130%	172	50.0%		258 - 344
	130~150%	201	58.5%		302 - 402
행복주택 16㎡ (아산탕정)	대학생	71	47.3%	150%~200%	107 - 142
	청년소득무	71	47.3%		107 - 142
	청년소득유	75	50.0%		113 - 150

* 월 임대료는 FGI 조사 대상 단지의 임대료 수준을 참고하여 산정한 예시 금액

[표 5-28] 공공임대주택 유형별 임대조건 (단위:천원)

유 형		전용면적		임대 보증금	월 임대료	전세 환산	비교 시세	시대 대비
영구 임대	전체	28.0		2,732	54	13,378	95,868	14.0%
		26		2,584	51	12,629	90,509	14.0%
	당진 석문 산단	26	수급자	2,463	49	12,102	90,509	13.4%
			일반	12,429	110	34,068	90,509	37.6%
국민 임대	전체	43.4		22,727	189	59,938	148,886	40.3%
		36		15,749	156	46,455	125,687	37.0%
	내포 신도 시	26	기준소득	9,552	143	37,683	90,509	41.6%
			110%이하	10,507	158	41,589	90,509	46.0%
			110~130%	11,462	172	45,298	90,509	50.0%
			130~150%	13,372	201	52,913	90,509	58.5%
행복 주택	전체	30.6		38,367	172	72,244	104,817	68.9%
		16		17,988	84	34,519	57,158	60.4%
	아산 탕정	16	대학생	13,056	71	27,023	57,158	47.3%
			청년소득무	13,056	71	27,023	57,158	47.3%
			청년소득유	13,824	75	28,578	57,158	50.0%

자료 : 2024.12 기준, LH 내부자료 인용 저자 정리

14) * 전체평균은 임대주택 전체에 대한 평균값으로 대표평형의 평균값이 아님
* 전세환산 : 임대보증금+(월임대료×12개월/전세환산이율)
* 전세환산이율 : 6.1% (한국부동산원 통계 '24.11월 기준 전국 평균)
* 비교시세 : 전용면적 × 지역별 평균 단위 전세가격(㎡/천원)
* 지역별 평균 단위 전세가격 : 한국부동산원 통계 '24.11월 기준

구분	전세가격(㎡/천원)	비고
전국	3,427	영구, 국민, 행복, 공임50년
수도권	4,801	공임10년, 공임5년, 분납임대
서울	6,802	장기전세

4) 소프트 세대통합 모델의 계량 통합 용이성

■ 검토 필요성과 검토 방향

○ (필요성) 세대통합 시 난방비, 급탕비, 전기료, 수도료, 가스사용료 등 각 세대에서 사용하는 만큼 부과되는 비용에 대한 계량 통합에 대한 검토 필요

○ (방 향) 기존 동탄 행복주택 세대통합 시범사업 지구 중심으로 관리 현황을 조사하여 계량통합 용이성과 물리적 추가시공 여부에 대한 검토

■ 계량 통합 관련 검토 결과

○ 세대통합 시 관리사무소에서 통합 부과 가능하고, 물리적 추가 시공 불필요

- 2세대를 통합세대로 관리하고자 하는 경우 관리사무소에서 난방비, 급탕비, 전기료, 수도료, 가스사용료 통합 부과 가능
- 각 세대별로 되어 있는 원격검침 프로그램 초기 세팅을 한 세대로 변경하면 통합 검침 가능, 물리적 시공 불필요
- 통합 부과하지 않을 경우 기본 요금의 중복 등 발생하기 때문에 통합 사용하는 것이 사용자에게 유리함

5) 소프트 세대통합의 모델의 재분할 공급 수요 발생 가능성

■ 검토 필요성과 검토 방향

○ (필요성) 소프트 세대통합 모델로 면적을 확장하여 공급하였으나 이후 시장의 변화와 수요 증가에 의한 세대통합 모델을 재분할 공금할 가능성 검토 필요

○ (방 향) FGI에 근거하여 소프트 세대통합 모델에 대한 입주자의 선호도와 지불가능의사 중심으로 검토

■ 재분할 공급 관련 검토 결과

○ 단기(5~10년) 내에 통합 세대를 재분할해야 할 만큼 초소형 평형에 대한 수요가 폭발적으로 다시 증가할 가능성은 낮음. 하지만 장기적인 관점(10년 이상)에서는 특정 지역의 환경 변화에 따라 발생할 가능성을 배제할 수는 없음

- 단기(5-10년)적 관점
  - 현재 공가 문제의 근본 원인은 수년에 걸쳐 누적된 초소형 평형의 구조적 공급 과잉임. 이러한 불균형이 단기간에 해소되기 어려움
  - 1인 가구도 삶의 질, 재택근무 등을 이유로 더 넓은 공간을 선호하는 추세가 뚜렷함. FGI 조사에서도 16㎡에 거주하는 청년 1인 가구의 공간 확장 욕구가 가장 강하게 나타남
  - 정부의 주거복지 정책은 저출산 대응을 위해 다자녀·신혼부부 가구 지원에 집중되고 있어, 중형 평형에 대한 정책적 수요는 계속 유지될 가능성이 높음
- 장기(10년이상)적·국지적 관점
  - 인구구조 변화 예측의 어려움이 있음. 장기적으로 특정 지역에 청년 또는 고령 1인 가구가 급격히 유입되는 인구구조 변화가 발생할 수 있음
  - 지역 경제 환경의 급변으로 대규모 대학 캠퍼스, 1인 가구 중심의 연구개발(R&D) 단지, 대규모 산업시설 등이 인근에 조성되어 특정 계층의 소형 주택 수요가 국지적으로 급증 가능

○ 이러한 불확실성으로 '소프트 세대통합' 모델의 '가역성'은 매우 중요한 전략적 자산이 됨. 재분할 가능성은 사업의 리스크가 아니라, 미래 변화에 대응할 수 있는 유연성을 확보하는 강점이 될 수 있음

5 소프트 세대통합 사업 추진 방향

1) 소프트 세대통합 사업 브랜드 : 이음+플러스주택

■ 브랜드 개요

○ (브랜드명) 이음+플러스주택

○ (브랜드 의미)

집과 집을 이어 공간을 넓히고(+) 사람과 세대를 이어 행복을 더하는(+) 주택

• 이음 (Connection)

- 공간의 이음 : 두 집을 연결하는 물리적 결합
- 세대의 이음 : 여러 세대가 함께 사는 공간
- 관계의 이음 : '따로 또 같이' 생활하며 프라이버시와 유대감을 잇는 새로운 가족 관계

• 플러스 (Plus, +)

- 공간의 플러스 : 1+1 주택으로 물리적 공간이 넓어지는 혜택
- 행복의 플러스 : 넓어진 공간만큼 삶의 질과 가족의 행복이 더해짐
- 가치의 플러스 : 공실 해소를 통해 국가 자산에 새로운 가치를 더함

○ (브랜드 슬로건)

집을 잇다, 사람을 잇다. 이음+플러스주택

2) 이음+플러스주택 사업

■ 추진 배경

○ 고착화된 소형 건설임대주택의 공가문제에 대한 새로운 해법으로 발코니를 통한 수평적 연결, '따로 또 같이' 새로운 주거 가치 실현

■ 핵심 개념

: 인접한 두 개의 소형 단위세대를 발코니를 통해 연결

○ 기존 방식 한계 극복 : 비용, 공기, 민원 회피, 효율적 연결방식 채택

○ '따로 또 같이' 새로운 주거 가치 실현

- 따로 : 각 세대의 현관, 주방, 욕실 등 필수 공간은 그대로 유지, 필요시 완전한 독립성 보장, 동거 가족의 프라이버시 존중, 유연한 재택근무 공간 확보 등 다양한 수요 충족
- 같이 : 발코니 통로는 각 세대의 자유로운 왕래 가능, 가족간 유대감 강화, 육아 협력, 상호 돌봄 등 유기적인 생활 지원, 필요에 따라 서대, 놀이방, 취미실 등 다목적 공간으로 활용 가능

■ 사업 범위

[표 5-29] **소프트 세대통합 모델 공사 범위**

구 분	공사 범위	
발코니통행형	발코니 세대간 경량벽체 철거	
	옵션	① 발코니 창고 문 설치 ② 중복 가구(책상/책장/주방가구) 철거 (-) ③ 중복 분합문 철거 (-) ④ 한쪽 현관 중문 설치 (+)
벽간통행형	세대병합 구간 경량벽체 철거 / 발코니 세대간 경량벽체 철거	
	옵션	① 발코니 창고 문 설치 ② 중복 가구(책상/책장/주방가구) 철거 (-) ③ 중복 분합문 철거 (-) ④ 한쪽 현관 중문 설치 (+)

■ 사업 대상

○ **(대상주택)** 비수도권 중심 영구·국민·행복주택 장기공가 대상[15)]

- 영구·국민·행복주택으로 1차례 이상 2단계 완화기준으로 모집한 미임대 주택 또는 최초 입주지정기간 개시일 이후 1년 이상 미임대 주택

○ **(공급대상)** 영구·국민·행복주택 입주 대상자 (자격완화 고려)

■ 임대 조건

○ 입주자의 지불가능 상한선을 고려 시범사업 등을 통해 신중하게 결정 필요

- FGI 결과 영구(130~150%), 국민(150~200%), 행복(150~200%),

■ 사업 비용

○ 최소 인접세대 연결 비용으로 거주 중 사업 추진 가능

[표 5-30] 행복주택 16㎡+16㎡(32㎡) 소프트 세대통합 모델 공사비

구분	기존 시범사업 모델	소프트 세대통합 모델			
유형	동탄2 28단지	발코니통행형		벽간통행형	
금액	기본형	127만원 (1.9%)	기본형	436만원 (6.6%)	193만원 (2.9%)
		풀옵션	372만원 (5.5%)	풀옵션	521만원 (7.8%)
공사범위	· 세대통합 · 드레스룸 추가 · 거실발코니 확장 · 주방가구 고급화 · 현관타일교체 · 주방가구확대 · 수납강화 · 샤워칸막이 설치 · 미니화단 추가 · 소음저감형 륨카펫교체	· 기본형 -발코니 경량벽체 철거 -발코니 바닥 건식마감 · 옵션A:발코니창고설치 · 옵션B:중복가구철거 · 옵션C:현관중문설치 · 옵션D:분합문철거		· 기본형 -병합구간 비내력벽 철거 -발코니 경량벽체 철거 -발코니 바닥 건식마감 · 옵션A:발코니창고설치 · 옵션B:중복가구철거 · 옵션C:현관중문설치 · 옵션D:분합문철거	

15) 건설임대주택 공가해소를 위한 공급운영제도 적용방안 시행 –공급운영 단계-, 2025.6, LH 건설임대사업처, 기관공급 대상주택 참조

■ 운영 측면

○ 통합세대 공급 후 지역 수요 증가로 인해 재분할 공급 가능

(신축 최소 공급면적 : 수도권 26㎡, 비수도권 31㎡)

• 행복주택(16㎡) : 비가역적 설계 추천

• 영구·국민임대(26㎡) : 가역적 설계로 수요에 유연한 대응 가능

3) 이음+플러스주택 사업의 지속가능성 확보

○ **시범 사업 추진** : 이음+플러스주택의 입지(비수도권 중심), 건령, 공급유형 등을 대상으로 시범사업 추진, 사업모델, 임대조건 등 정교화

○ **기존 사업과의 연계성 강화** : 이음+플러스주택을 LH '노후 공공임대주택 리모델링 사업'의 핵심 단위사업으로 공식화 안정적인 예산 확보 및 사업 확장

○ **신축 장수명주택 의무화** : 향후 신축 소형 공공임대주택 가변형 설계 가능한 장수명 임대주택으로 의무화, 미래 수요변화에 유연하게 대응 가능

건 령		대응방식		사업방식
5년미만	⇒	장기공가 대응	⇒	**이음+플러스주택 우선 추진**
5년-15년	⇒	장기공가 대응	⇒	**이음+플러스주택 추진***
15년이상	⇒	노후 대응	⇒	노후 장기공공임대 리모델링 사업내용 중 **이음+플러스주택 포함 추진**

* (가칭)이음+플러스주택 선정위원회 : 이음+플러스 주택 사업대상 선정을 위한 내부 의사결정 절차 마련 필요

[그림 5-4] 「이음+플러스주택」 사업 추진체계

4) 이음+플러스주택 도입 기대효과

■ 공급자와 수요자 측면

[표 5-31] 이음+플러스주택 도입 시 기대효과

구 분	기대효과	
공급자 측면 (정부 및 공공사업자)	공가 문제 해소	장기 공가 주택을 활용하여 자산의 효율성을 극대화하고 단지 전체의 활성화 도모
	재정 부담 경감	공실로 인한 임대료 손실, 유지보수 비용 등 불필요한 지출을 절감하여 공공사업자의 재무건전성 확보에 기여
	저비용 고효율 공급	신축 대비 최소한의 비용만으로 공급이 가능하여 예산의 효율성을 높임
	빠른 사업 속도	대규모 구조 변경이 아닌 발코니 연결 위주이므로 공사기간이 짧아 속도감 있는 공급이 가능
	민원 최소화	철거를 최소화 하여 공사 중 소음 및 진동 민원을 최소화할 수 있어 기존 입주민의 불편을 줄이고 사업 추진 동력 확보
수요자 측면 (입주민)	주거면적 확대	두 세대 면적을 합쳐 확대된 공간을 저렴한 임대료로 누릴 수 있으며, 유자녀가구, 세대간 동거 가구 등 넓은 공간이 필요한 가구의 니즈를 충족
	즉시 입주 가능 거주중 시공	수요 가구에 신속하게 주택 제공 가능
	분리된 공간 활용	한 세대는 주생활 공간, 다른 세대는 재택근무, 자녀학습공간, 취미공간 등으로 활용 가능
	초기 주거비 부담 경감	넓어진 면적 대비 합리적인 임대료로 안정적인 주거 가능

■ 공급자 관점의 비용-편익 분석

○ 공급자(LH) 관점에서의 비용-편익 분석이 보강될 필요가 있음. '소프트 세대통합'에 소요되는 리모델링 비용 추산, 공실 방치 시 발생하는 기회비용(임대료 손실, 관리비 지출) 등을 계량적으로 제시하고, 투자 회수 기간을 산출하여 정책 의사 결정에 기여

○ 대전충남권역 소형 건설임대 소프트 세대통합 실행율과 공가율 변화

- 30㎡ 이하 구간의 소형 건설임대의 소프트 세대통합 실행율 10%, 30%, 50%, 70% 가정
- 70% 실행 시, 30㎡이하 공가율 약 4.5, 전체 공가율 6.3%

[표 5-32] 대전충남 소형 건설임대 소프트 세대통합 실행율과 공가율 변화

구분	현재 (25.06)			실행율 10%			실행율 30%			실행율 50%			실행율 70%		
	관리	공가		관리	공가		관리	공가		관리	공가		관리	공가	
	호수	호수	%	호수	호수	%	호수	호수	%	호수	호수	%	호수	호수	%
전체	83,479	7,816	9.4	83,479	7,448	8.9	83,479	6,713	8.0	83,479	5,978	7.2	83,479	5,242	6.3
20㎡이하	2,112	315	14.9	2,112	284	13.4	2,112	221	10.4	2,112	158	7.5	2,112	95	4.5
20-30㎡	21,742	3,362	15.5	21,742	3,026	13.9	21,742	2,353	10.8	21,742	1,681	7.7	21,742	1,009	4.6
30-40㎡	27,182	1,666	6.1	27,182	1,666	6.1	27,182	1,666	6.1	27,182	1,666	6.1	27,182	1,666	6.1
40-50㎡	16,345	1,620	9.9	16,345	1,620	9.9	16,345	1,620	9.9	16,345	1,620	9.9	16,345	1,620	9.9
50㎡이상	16,097	853	5.3	16,097	853	5.3	16,097	853	5.3	16,097	853	5.3	16,097	853	5.3

* 20㎡이하, 20-30㎡ 소형 건설임대의 소프트 세대통합 실행율 10%, 30%, 50%, 70% 가정

6 정책 제언

1) 소프트 세대통합 사업모델

■ 임대주택 공급 유형별 맞춤형 소프트 세대통합 모델 제안

○ 본 장에서는 FGI 조사 결과를 바탕으로 행복·영구·국민임대주택 입주자들의 각기 다른 요구를 반영한 세 가지 맞춤형 통합 모델을 구체적으로 제시함

○ 행복주택 청년층은 '완전한 통합'을, 영구임대 고령층은 '독립성 유지와 안전'을, 국민임대 그룹은 '생애주기에 따른 유연성'을 중시하는 것으로 나타남

○ 이는 이음플러스주택이 획일적인 평면이 아닌, 입주자의 라이프스타일에 맞춘 '선택 가능한 옵션'으로 제공될 때 그 효과가 극대화될 수 있음

2) 이음+플러스주택 사업 관련 제도 개선 방향

■ 잠재적 우려사항 및 대응 방안

○ (부정적 인식 대응) “두집 살림”, “어색한 구조”, “이웃집 가는 느낌” 등 부정적 인식 불식시키기 위해 **이음+플러스주택** 공식브랜드화 하여 사용하고 하나의 새로운 집이라는 가치를 적극적으로 홍보 필요

○ (관리의 복잡성) 법적으로 분리된 두 세대를 하나로 계약·관리할 때 발생하는 행정적 혼선(공과금, 주소등)을 방지하기 위해 시스템 적용 방안 마련 필요

■ 제도 개선 방안

○ (**이음+플러스주택** 전용 행위허가 간소화 등) 간소화 된 절차 대체할 수 있도록 특례 규정 신설 등 신속한 사업추진을 위해 국토교통부 건의 필요

○ (건축물대장 미합병 원칙) 사업의 핵심가치 인 가역성을 유지하기 위해 건축물대장은 합병하지 않고 두 개의 독립된 자산으로 유지하는 것을 원칙

3) 이음+플러스주택 공급유형별 시범사업 지구 제안

■ **행복주택 : 공가 발생 원인이 과소평형이 주요 원인인 지구 (아산탕정)**

○ 규모확대를 위해 가장 필요한 유형으로 과소평형이 주요 원인으로 발생하는 지구로 충남지역에서 검토된 아산탕정이 유효함

○ 기본 방침과 예산 확보를 위해 본사 현업부서에서 방향 설정 필요

■ **국민임대 : 국민임대 리모델링 시범사업과 연계 추진 가능**

○ '26년부터 국민임대 리모델링 시범사업 추진 예정으로 발코니통행형을 중심으로 리모델링 시범사업을 추진

■ **영구임대 : 기존 노후 영구임대 리모델링 사업과 연계 추진 가능**

○ 현재 노후 영구임대 리모델링 사업에서 거주 중 공사로 인해 세대통합 수요는 있으나 소음 등의 민원으로 추진에 어려움이 있으므로 발코니통행형을 중심으로 리모델링 사업과 연계 추진 가능

Ⅵ 결 론

Key Point

- '공가' 문제를 주택 상품 자체의 경쟁력 문제로 재정의하고, 소프트 세대통합이라는 새로운 해결 패러다임을 제시함
- 소프트 세대통합은 충남권역의 공가 위기를 넘어, 공공임대주택을 '적응형 자산'으로 전환하는 장기 자산관리 전략의 출발점임

1 연구 성과

1) 공가 문제를 바라보는 새로운 시각의 제시

○ 현행 공가 해소 정책은 소득·자산 등 기준 완화를 통해 기존 수요자의 범위를 넓히는 데 집중되어 있음

○ 그러나 과소 평형 자체에 대한 시장의 구조적 비선호가 해소되지 않는 한, 자격 완화는 공가를 일시적으로 줄일 뿐 근본 원인을 제거하지 못함

○ 본 연구는 이 문제의식에서 출발하여, 기존 재고를 최소 비용으로 시장 수요에 부합하는 상품으로 전환하는 소프트 세대통합 모델을 제안함

2) 단계별 검증을 통해 소프트 세대통합의 실현 가능성 제시

○ 본 연구는 단일한 아이디어 제안에 그치지 않고, 사례 분석(Ⅲ장) → 수요 실증(Ⅳ장) → 모델 구체화(Ⅴ장) 라는 세 단계를 통해 소프트 세대통합의 타당성을 다층적으로 검증함

○ Ⅲ장에서는 국내 하드 세대통합 방식이 세대당 6,700만원의 고비용과 7개월의 공사 기간, 소음·민원이라는 구조적 한계를 가짐을 확인하고, 일본 니코이치 사례를 통해 발코니 연결이라는 대안의 실현 가능성을 검증함. Ⅳ장 FGI 조사에서는 충남 3개 지구 실제 입주민이 소프트 세대통합 모델에 높은 수용도를 보이고, 행복주택·국민임대 거주자를 중심으로 현 임대료의 150~200%

까지 지불 의사를 밝혀 사업의 경제적 타당성을 실증함. V장에서는 이를 기반으로 발코니통행형과 벽간통행형의 유형 체계, 유형별 공사비, 행위허가 및 소방안전 적용 기준을 구체화함. 특히 공사비는 하드 세대통합 대비 소프트 세대통합은 최대 12% 수준으로 경제성 확보 가능

○

2 연구의 한계와 향후 과제

1) 연구의 한계

■ 공간적 범위의 제약

○ 연구 대상을 충남권역 3개 지구로 한정하였으므로, 도출된 수요 패턴과 지불의사 수준이 타 권역에 그대로 적용 가능한지는 별도 검증이 필요

■ FGI 방법의 대표성 한계

○ 심층 인터뷰는 정성적 심도를 확보하는 데 강점이 있으나, 표본 규모의 한계로 인해 결과를 통계적으로 일반화하기 어려움. 특히 임대료 지불의사 수준은 대규모 설문조사를 통한 보완 검증이 요구

■ 공급자 비용·편익 분석의 미완성

○ 공가 방치 시 발생하는 기회비용(임대료 손실, 관리비 지출)과 소프트 통합 투자비 간의 정량적 비교 분석은 본 연구의 범위를 초과함. 이는 후속 연구에서 반드시 보완되어야 할 과제임

2) 향후 과제

■ 시범사업을 통한 모델 정교화

○ 본 연구에서 FGI를 수행한 아산탕정·내포·당진 3개 단지를 우선 대상으로 유형별 맞춤 모델을 적용하고, 실제 공사비·공기·입주 경쟁률·주거 만족도 변화를 성과 지표로 체계적으로 측정하여 모델의 실효성을 검증해야 함

■ 법·제도적 기반 마련

○ 소프트 세대통합 전용 행위허가 특례 신설, '공가 해소 세대통합은 재정 반납 대상 아님' 유권해석 확보, 건축물대장 미합병 원칙 제도화 등 V장에서 제시한 제도 개선 과제를 국토교통부와 협력하여 순차적으로 추진

■ 가변형 설계의 신축 의무화

○ 소프트 세대통합의 경험을 기반으로, 향후 신규 공급되는 공공임대주택에 '가변형 설계' 기준을 의무화하는 것을 장기 목표로 설정해야 함. 이는 소형 평형 공가라는 반복되는 정책 실패를 구조적으로 방지하고, 공공임대주택을 시대의 변화에 따라 스스로 진화하는 자산으로 관리하는 새로운 패러다임의 완성이 될 수 있음

참고문헌

1. 연구보고서 및 학술논문

국토교통부. (2017). 기존 공동주택 세대구분 설치 가이드라인.

국토연구원. (2015). 공공임대주택 공급체계 개선방안 연구.

국토연구원. (2019). 저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 연구.

국토연구원. (2019). 연령대별·성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응방향.

김수암, 양현정. (2022). "리모델링 대상 아파트의 성능등급 관점의 물리적 특성과 거주자 만족도에 관한 기초적 연구". 한국생태환경건축학회논문집, 22(6), 57-68.

백혜선, 이영환. (2024). "공공임대주택의 空家 현황 분석 및 계획적 과제". 한국주거학회논문집, 35(5), 113-121.

서수정, 장민영, 김영하. (2021). "지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 정책 방안". auri brief, No.233. 건축공간연구원.

임만택, 박경갑. (2000). "3세대가족의 동거실태와 동거의식에 관한 연구". 한국주거학회지, 11(1), 13-23.

진미윤, 김경미. (2020). "공공 건설임대주택 단지의 공가 발생 원인과 특성 분석". 주택연구, 28(3), 5-36.

진미윤, 정기성, 김경미. (2023). 공공임대주택 거주 실태조사 - 거주자의 삶의 질과 주거복지 체감도. LH 토지주택연구원.

한국보건사회연구원. (2019). 고령자 주거안정과 지역사회 계속 거주(Aging in Place)를 위한 정책과제.

한국토지주택공사. (2025). 건설임대주택 공가해소를 위한 공급·운영제도 적용방안.

한국토지주택공사 토지주택연구원. (2025). 건설임대 소형평형 소프트 세대통합모델 선호도 FGI 조사 보고서.

2. 법령, 행정규칙 및 고시

「건축법」 및 동법 시행령.

「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」.

「공공주택 특별법」 및 동법 시행령, 시행규칙.

「공동주택관리법」 및 동법 시행령, 시행규칙.

「국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료」(국토교통부고시).

「보조금 관리에 관한 법률」.

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」.

「영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 산정기준」(국토교통부고시).

「주택법」 및 동법 시행령.

3. 뉴스 기사 및 보도자료

"9.4평 이하가 대부분…공실만 10만 채". (2025. 8. 14). 머니.

"LH, 1조2,000억 원 규모 노후 공공임대 그린리모델링 추진". (2021. 2. 19). 대한건축사협회 건축사신문.

"LH, 공공임대 공실 5만8000가구 5년간 임대료 손실 '3289억'". (2025. 10. 14). 조선비즈.

"LH, 작년 임대주택 운영으로 2조2000억 적자". (2024. 5. 1). 한국경제.

"내포신도시 임대주택 청약 미달에 기준 완화". (2024. 12. 18). 충청투데이.

"논밭 한가운데 '유령 아파트'… 200가구 중 172가구가 빈집". (2024. 9. 28). 조선일보.

"두 집 합쳐 방 3개로…행복주택 '세대통합 리모델링' 추진". (2023. 2. 13). 이코노미스트.

"비어있는 LH 임대주택 매년 증가…5년 간 임대료 손실만 약 1500억 원". (2024. 9. 22). 인천일보.

"오래된 LH 임대주택 4만 가구 올해 '그린리모델링'". (2021. 7. 25). 한국일보.

"원희룡 "행복주택, 양적 확충에 치중하다 외면받아"". (2023. 2. 13). 연합뉴스.

"텅 빈 영구임대아파트의 변신… '맞춤형 리모델링'에 인기". (2021. 1. 26). 동아일보.

"행복주택 임대료, 시세 60~80% 차등화". (2015. 3. 30). 정책브리핑.

LH 보도자료. (2021. 12. 8). "LH, 대전둔산3 그린리모델링 사업 현장 점검".

김중곤. (2025. 10. 8). "충청권 임대주택 공가율 3년 새 74% 급등, 충남 3년 연속 1위". 충청투데이.

방재혁. (2025. 9. 29). "인구감소지역서 공공임대주택 공실률 15% 넘는 곳도…". 조선비즈.

이지혜. (2025. 10. 1). "LH 임대주택 공실률 첫 5%대 진입…불리한 입지·좁은 평형 탓". 한겨레.

함범호. (2017. 11. 21). "당진 석문국가산단 분양률 20%대 '저조'". LG헬로비전.

4. 웹사이트 및 기타 자료

국토교통부. 주거실태조사.

국회 예산정책처. (2025). 2025 국정감사 공공기관 현황과 이슈.

마이홈포털. 국민임대주택 안내.

통계청. (2022). 2021년 주택소유통계 결과.

한국재정패널. 재정패널조사 데이터.

부동산 정보 플랫폼 (네이버 부동산, 다음 부동산, 디스코, 네오넷 등

송준환, 르네상스계획에 의한 새로운 단지재생모델-타마무스비테라스 프로젝트, 건축사 559(11), pp.158-161, (2015)

유순선, 타마다이라단지를 통해서 본 일본 UR임대주택단지의 지속전환에 관한 연구, 대한건축학회눈문집 31(8), pp.73-80, (2015)

최규선, 고령화사회에 대응하는 도심지 교육시설 리모델링 설계 제안 연구, pp.18~22, (2024)

장은정, 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티공간 활성화 방안 연구, pp.50~52, (2023)

장한두 외, 프랑스 공공임대 주거단지 재생사례 연구, 대한국토·도시계획학회 45(3), pp.07-26, (2010)

LH 보도자료, “대전둔산 3 그린리모델링 사업 현장 점검”, (2021)

건설 이코노미, “LH, 대전둔산3 그린리모델링 사업 현장 점검”, (2021)

군산뉴스,“주공4단지 아파트 불 밝히자”, (2019)

이하연 외, 노후 공공임대주택 관리를 위한 리모델링 사례연구, 주거학회논문집 33(1), pp.9-18, (2022)

동아일보, “노후한 영구임대아파트 ‘맞춤형 리모델링’으로 인기, (2021)

주식회사 리비타 (https://www.share-place.com/)

UR (https://www.ur-net.go.jp/rd/rn1/stock/index.html)

gelfand-partners (https://www.gelfand-partners.com/projects/the-ping-yuens/)

soundlandscapes(https://soundlandscapes.wordpress.com/2017/09/15/end-of-the-line-les-courtilles/)

부록 1. 소프트 세대통합 모델 수요자 참여 심층 인터뷰 가이드라인

소프트 세대통합모델 선호도 FGI - 가이드라인

[진행 FLOW]

항목		시간 배분
Warm-up	0. Introduction	5 분
Main contents	1. 주거 경험 및 만족도	15 분
	2. 거주 주택 단지의 공가에 대한 인식	10 분
	3. 소프트 세대통합 모델에 대한 의견	40 분
Wrap -up	4. 추가 질문	10 분

[그룹 구성]

그룹 프로파일			FGI 일정
G1	행복(16M² 청년)	아산탕정 5 단지	9/11(목) ~9/15(월)
G2	국민(26M²)	내포 시현마을 1 단지	9/11(목) ~9/15(월)
G3	영구(26M² 고령자)	당진석문천년나무 4 단지	9/11(목) ~9/15(월)

* 입주 대기자(의향자)로 대체 가능

1

0	Introduction	5 분	00:05

* 좌담회의 목적 및 인터뷰 진행과정, 응답 대상자의 응답요령 설명
* Moderator 소개 및 개별 참석자 소개

1	주거 경험 및 만족도	15 분	00:20

※ 먼저 지금 거주하고 계시는 주거환경 및 주거환경에 대한 여러분의 기대에 대해 질문 드리겠습니다.

[이상적인 주거 환경]

1-1. 귀하께서는 이상적인 집/주거 환경은 어떤 곳이라 생각하시나요?

- 좋은 집을 떠올렸을 때 어떤 환경을 갖춘 집을 연상하시나요?

(예: 입지(교통, 교육환경, 자연환경), 주변 인프라(편의시설), 내부 구조 (평면), 내부 면적, 수납 공간, 커뮤니티 시설, 층간소음, 하자, 주차장, 안전 및 보안)

입주자 ONLY

[현 거주 주택 주거 경험]

1-2. 현재 거주하고 계신 곳에 입주를 결정하게 된 이유는 무엇인가요?

- 입주 전에 기대하셨던 부분은 무엇인가요?
- 입주 전에 가장 걱정했던 부분은 무엇인가요?

1-3. 현재 거주하고 계신 주택에서 가장 만족하시는 사항은 무엇인가요?

1-4. 그렇다면, 가장 불만족스러운 사항은 무엇인가요?

(예: 입지(교통, 교육환경, 자연환경)/주변 인프라(편의시설)/내부 구조(평면)/내부 면적/주거비용 등)

1-5. 지금 거주하시는 곳은 이상적인 주거 환경과 어느 정도 일치하나요? 그 이유는 무엇인가요?

- 반대로 일치하지 않는 부분은 어떤 측면일까요? 그 이유는 무엇인가요?

▶ 진행자 : 규모에 대한 기대/우려 사항이 나오면 구체적인 내용에 대해 프로빙하고, 작은 평형으로 인한 불편사항을 구체적으로 파악할 것

입주자 대기자 ONLY

[입주 희망 단지에 대한 기대사항]

1-6. 000 단지에 입주를 희망하시게 된 이유는 무엇인가요?

- 입주를 했을 때 기대하는 측면은 무엇인가요?
- 반대로 우려하는 측면이 있다면 무엇인가요?

▶ 진행자 : 규모에 대한 기대/우려 사항이 나오면 구체적인 내용에 대해 프로빙하고, 작은 평형으로 인한 불편사항을 구체적으로 파악할 것

1-7. 향후 입주하실 곳은 이상적인 주거 환경과 어느 정도 일치하나요? 그 이유는 무엇인가요?

- 반대로 일치하지 않는 부분은 어떤 측면일까요? 그 이유는 무엇인가요?

▶ 진행자 : 규모에 대한 기대/우려 사항이 나오면 구체적인 내용에 대해 프로빙하고, 작은 평형으로 인한 불편사항을 구체적으로 파악할 것

2

2	거주 주택 단지의 공가에 대한 인식	10 분	00:30

※ 이번에는 주거 단지의 빈집 문제에 대해서 이야기 해보겠습니다.

[주택 단지 공가에 대한 인식]

입주자 ONLY

2-1. 귀하께서 거주하시는 주거 단지에 장기 공가 현상이 유지되는 것에 대해 어떻게 생각하시나요?

- 장기간 공가 현상이 유지되는 주된 원인이 무엇이라 생각하시나요?
  (예: 시설 노후, 입지, 면적, 커뮤니티 시설 부족, 임대료 등)
- 공가 세대가 계속해서 유지될 경우 어떤 점이 우려되십니까?
  (예: 불안, 범죄 우려, 이미지 하락 등)
- 어떤 점이 개선될 경우 공가 세대가 줄어들 것이라 생각되십니까?

▶ 진행자 : 주거환경만족도 제고 측면에서 평형 확대가 언급되면 프로빙할 것

입주 대기자 ONLY

2-2. 입주 예정인 주거 단지에 장기 공가 현상이 유지되는 것에 대해 어떻게 생각하시나요?

- 장기간 공가 현상이 유지되는 주된 원인이 무엇이라 생각하시나요?
  (예: 시설 노후, 입지, 면적, 커뮤니티 시설 부족, 임대료 등)
- 공가 세대가 계속해서 유지될 경우 어떤 점이 우려되십니까?
  (예: 불안, 범죄 우려, 이미지 하락 등)
- 어떤 점이 개선될 경우 공가 세대가 줄어들 것이라 생각되십니까?

▶ 진행자 : 주거환경만족도 제고 측면에서 평형 확대가 언급되면 프로빙할 것

3	소프트 세대통합 모델에 대한 의견	40 분	01:10

※ 이제부터 소프트 세대통합 모델이라는 새로운 주택 모델에 대해 이야기해보겠습니다.

[SHOW CARD] 텍스트 자료

소프트 세대통합 모델
물리적으로 벽을 허물어 두 세대를 통합해 면적을 넓히는 방식이 아닌 철거나 가변을 최소화하면서 두 세대의 공간을 통합해 사용하는 모델로 소형평형에 대한 입주자 불만족을 개선하기 위한 대안으로 제시되는 모델

[소프트 세대통합 모델에 대한 인식]

3-1. 소프트 세대통합 모델에 대해 어떻게 생각하시나요?

- 어떤 점이 긍정적으로 느껴지나요? 거주 만족도가 높아질 것이라 예상되십니까?
- 한편, 부정적으로 느껴지는 /우려되는 측면은 무엇인가요?

[소프트 세대통합 모델 기대사항]

3-2. 귀하께서는 소프트 세대통합 모델이 적용된다면 어떤 측면을 가장 기대/선호하십니까?

- 소프트 세대통합 모델을 적용했을 때의 장점은 무엇이라 생각하시나요?
  (예, 수납 공간 확대, 주방 확대, 화장실 내 욕실 공간 확보, 수납공간 확보, 알파룸 등)
- 소프트 세대통합 모델의 주거 환경에서 우려되는 점은 어떤 것이 있나요?
  (예, 윗집 화장실 소음 전달, 결로, 난방 등)

3

3-3. 소프트 세대통합 모델이 적용될 때, 추가됐으면 하는 공간이 있다면 무엇인가요?
- 추가 공간은 어떻게 활용되면 좋을까요? 구체적으로 활용하고 싶은 방향에 대해 말씀해 주시겠습니까?

[소프트 세대통합 모델 평가]

[SHOW CARD] 옵션에 대한 평가

[평가 방식] - 평가 방법: 옵션 ① 세대통합(발코니 통행) 이미지 제시 옵션 ② 세대통합(세대 간벽 최소 사이즈 철거) 이미지 제시 - 선호도 점수 평가 (1~5 점 / 5 점 만점) 및 이유를 물을 것

3-4. 옵션 1 에 대해 어떻게 생각하시나요?
- 옵션 1 에 대한 선호도를 평가하자면 몇 점 정도로 평가하시나요? (거수를 통해 평가 확인)
- 옵션 1 에서 어떤 점이 긍정적으로 느껴지시나요?
- 그렇다면 어떤 점이 부정적으로 느껴지시나요? 우려되는 부분이 있으신가요?

3-5. 옵션 2 에 대해서는 어떻게 생각하시나요?
- 옵션 2 에 대한 선호도를 평가하자면 몇 점 정도로 평가하시나요? (거수를 통해 평가 확인)
- 옵션 2 에서 어떤 점이 긍정적으로 느껴지시나요?
- 그렇다면 어떤 점이 부정적으로 느껴지시나요? 우려되는 부분이 있으신가요?

▶ 진행자 : 각 옵션에 대한 의견 및 선호도 점수와 그에 따른 이유를 구체적으로 파악할 것

3-6. 두가지 옵션 중 가장 선호하는 옵션은 무엇인가요?
- 선호하는 옵션에 대해 더욱 만족하기 위해 어떤 점을 개선하면 좋을까요?

[소프트 세대통합 모델 거주의향]

3-7. 귀하께서는 소프트 세대통합 모델에 거주할 의향이 있으신가요?
- (거주 의향이 있다면) 어떤 점이 가장 매력적으로 느껴져서 그렇게 생각하셨습니까?
- (거주 의향이 없다면) 어떤 점이 우려돼서 그렇게 생각하셨습니까?

입주 대기자 ONLY
- 입주 예정 평형을 소프트 세대통합 모델로 변경해 거주할 의향이 있습니까?
- (거주 의향이 있다면) 어떤 점이 가장 매력적으로 느껴져서 그렇게 생각하셨습니까?
- (거주 의향이 없다면) 어떤 점이 우려돼서 그렇게 생각하셨습니까?

[SHOW CARD] 또는 추가 비용에 대한 구체적 안 제시

- 평형 확대로 인한 추가 임대료 안 (평형별 기존/소프트 세대통합 모델 적용 후 비용 비교 표 제시)

3-8. 소프트 세대통합으로 임대료에 추가 비용이 든다면 부담할 의향이 있으실까요?
- 귀하께서는 어느 정도의 임대료까지 지불할 의향이 있으신가요?
- 어느 정도의 비용이 적절하다고 생각하시나요?

4

4	기타 이슈 및 추가 질문	10 분	1:20

[소프트 세대통합 모델 - 철거 소음 수용도]

4-1. 소프트 세대통합 모델 적용을 위해 철거 공사가 진행될 경우, 일정 기간 층간 소음이 발생할 수 있습니다.
귀하께서는 층간소음을 감수할 수 있다고 생각하시나요?
- 층간소음을 감수할 수 있다면 최대 어느정도 기간까지 가능하다고 생각하시나요?

4-2. 추가질문

5

소프트 세대통합 모델
단위세대 도면작성 용역

목 차

01 개요

02 개념도

03 소프트 세대통합 모델

(1) 행복주택

01. 유형 및 옵션

02. 적용 예시

03. 투시도컷

(2) 국민임대

01. 유형 및 옵션

02. 적용 예시

03. 투시도컷

(3) 영구임대

01. 유형 및 옵션

02. 적용 예시

03. 투시도컷

02 개념도

■ 소프트 세대 통합 모델 개념

인접한 두 개의 소형 세대를 최소한의 공사를 통해 연결하여, 하나의 세대처럼 공급하는 방식 (저비용, 유연성, 멀티공간)

■ 주택유형별 소프트 세대통합 모델 기본방향

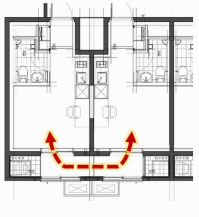
"**좁은 면적**에 만족하지 못하는 실수요층에게 기능적으로 분리된 **쾌적한 공간**을 제공"

행복주택

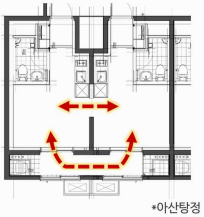
청년 1~2인가구

16+16=26㎡

❶ 발코니 공간 이동



❷ 발코니 공간 이동 + 세대벽간 이동



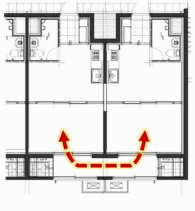
*아산탕정

국민임대

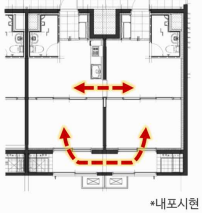
신혼/육아세대

26+26=52㎡

❶ 발코니 공간 이동



❷ 발코니 공간 이동 + 세대벽간 이동



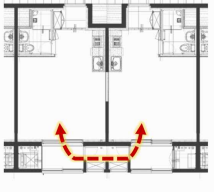
*내포시현

영구임대

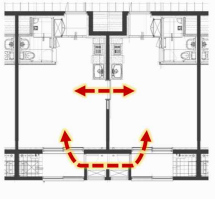
고령자/부양가족

26+26=52㎡

❶ 발코니 공간 이동



❷ 발코니 공간 이동 + 세대벽간 이동



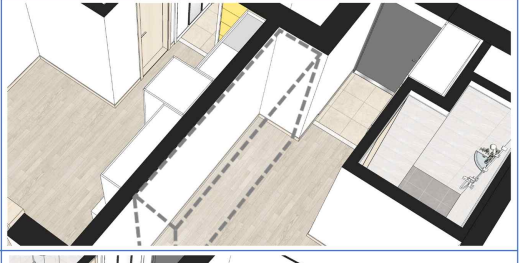
*당진석문

■ 발코니통행형 (기본형)

■ 공사 범위

1 **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
세대간 발코니 통합으로 통행 가능
기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함

■ ± 옵션

A 발코니 창고 설치 기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화	
B 중복 가구 철거 다양하게 활용가능한 공간 확보	
C 현관 중문 설치 외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능	

03 소프트 세대통합 모델
02. 적용 예시

■ 발코니통행형 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"다채로운 라이프 스타일을 반영한 주거"

주 생활공간과 멀티공간을 분리한 형태로
여가활동을 즐길 수 있는 다목적 공간으로 활용 가능하다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: A+B

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
3. **중복 주방가구 철거, 중복 책장 및 책상 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보

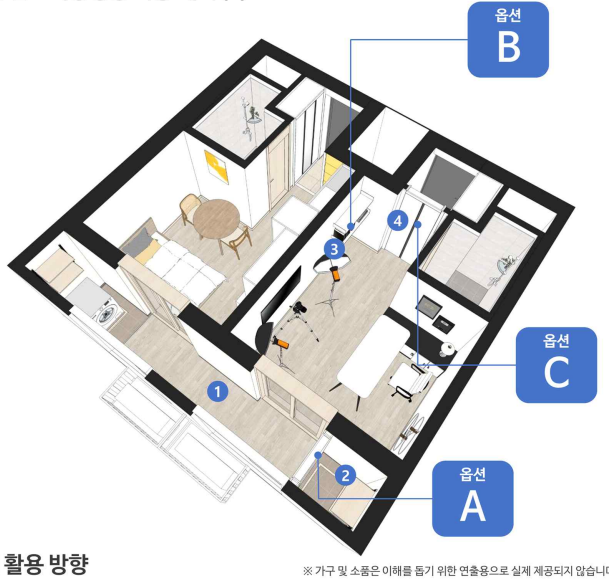
■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 발코니 공간의 중복된 세탁실을 발코니 창고로 활용하여 별도의 수납공간 제공
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 생활상의 불편함 (온도차이)과 이동 동선의 불편함

■ 발코니통행형 적용 예시(2)



※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"라이프 밸런스를 위한 워크앤리빙형 주거"

주 생활공간과 오피스공간을 분리한 구조로,
사용자의 필요에 따라 다양한 용도로 변형이 가능하다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: A+B+C

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
3. **중복 주방가구 철거, 중복 책장 및 책상 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
4. **현관 중문 설치**
   외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 발코니 공간의 중복된 세탁실을 발코니 창고로 활용하여 별도의 수납공간 제공
◆ 기존 현관을 존치하고 현관 중문을 설치하여 외부로부터 차단 및 완충공간의 기능

■ 단점

◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 생활상의 불편함 (온도차이)과 이동 동선의 불편함

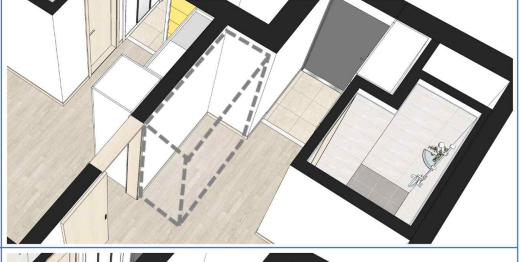
03 소프트 세대통합 모델
01. 유형 및 옵션

■ 벽간통행형 (기본형)

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치 / 중복 책장 및 책상 철거**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능

■ ± 옵션

A 발코니 창고 설치 기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화	
B 중복 가구 철거 다양하게 활용가능한 공간 확보	
C 현관 중문 설치 외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능	

■ 벽간통행형 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"생활과 여가의 동선을 분리한 효율적 멀티리빙형 주거"

주 생활공간과 멀티공간의 분리한 형태로
손님 초대 시 프라이버시 확보가 가능하다. (ex.홈카페)

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: A+B

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
3. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
4. **중복 주방가구 철거, 중복 책장 및 책상 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보

■ 장점

◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

03 소프트 세대통합 모델
02. 적용 예시

■ 벽간통행형 적용 예시(2)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"넓은 거실과 침실로 여유롭고 쾌적한 주거 "

넓은 거실과 안락한 침실을 갖춘 주거 공간으로,
여유롭고 쾌적한 환경을 제공한다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: B+C

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
3. **중복 주방가구 철거, 중복 책장 및 책상 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
4. **현관 중문 설치**
   외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하고 현관 중문을 설치하여 외부로부터 차단 및 완충공간의 기능

■ 단점

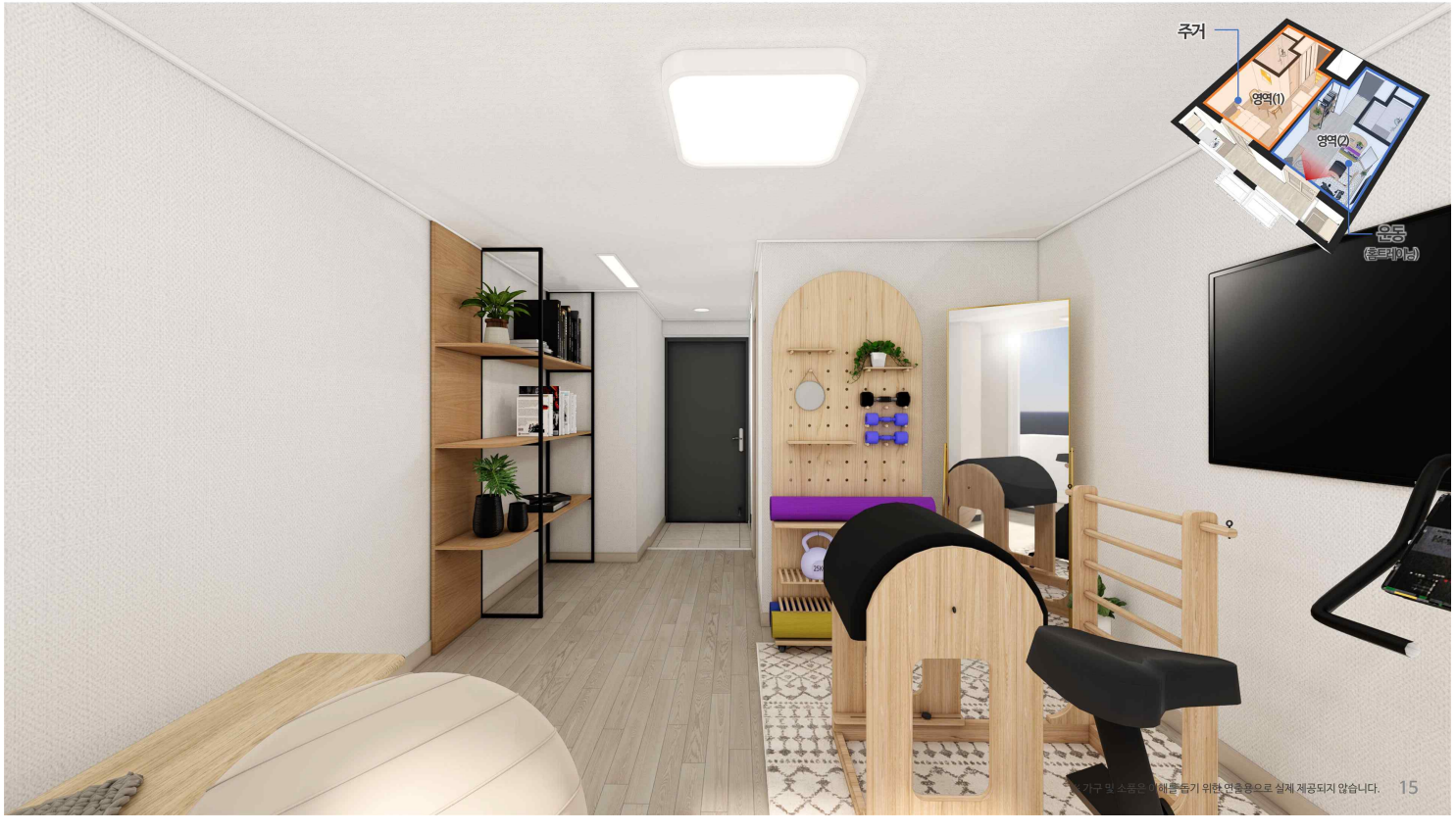
◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

■ 발코니통행형 적용 예시(1)

※가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

03 소프트 세대통합 모델
03. 투시도컷

■ **발코니통행형** 적용 예시(1)



※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다. 15

■ **발코니통행형** 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

03 소프트 세대통합 모델
03. 투시도컷

소프트 세대통합 모델 단위세대 도면작성
(1)행복주택

■ **벽간통행형** 적용 예시(2)

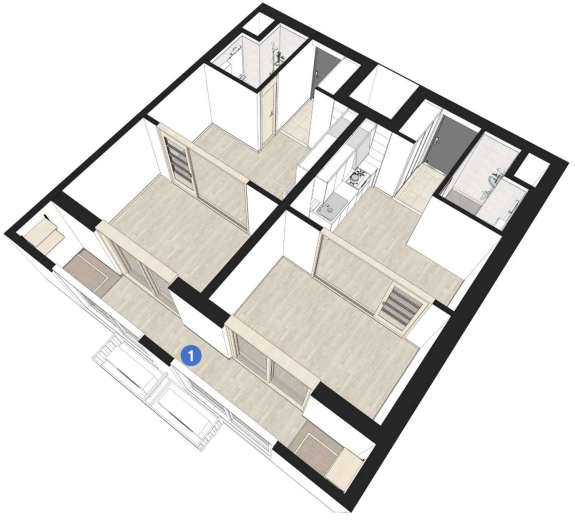
※가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 벽간통행형 적용 예시(2)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다. 18

03 소프트 세대통합 모델
01. 유형 및 옵션

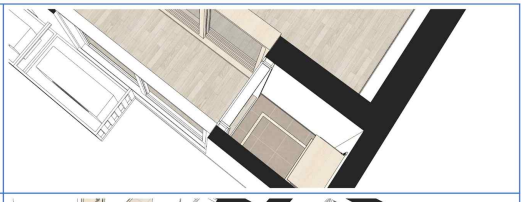
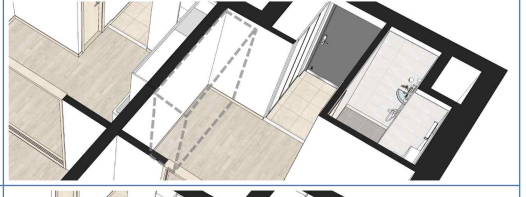
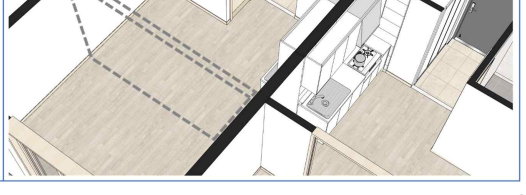
■ 발코니통행형 (기본형)



■ 공사 범위

1 발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거
세대간 발코니 통합으로 통행 가능
기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함

■ ± 옵션

A 발코니 창고 설치 기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화	
B 중복 가구 철거 다양하게 활용가능한 공간 확보	
C 현관 중문 설치 외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능	
D 분합문 철거 공간 확장 및 개방감 향상 기능적 효율성 증대	

■ 발코니통행형 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"가족 교류와 육아를 동시에 만족시키는 주거"

사적인 공간과 공용공간을 분리하여 손님 방문 시에도 자녀 케어에 방해 받지 않고 프라이버시 확보가 가능하다.

■ 적용 옵션

A	B	C	D
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치	분합문 철거

➢ 적용예시 옵션: A+B

■ 공사 범위

① 발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거
세대간 발코니 통합으로 통행 가능
기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함

② 발코니 창고
기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화

③ 중복 주방가구 철거
다양하게 활용가능한 공간 확보

④ 현관 중문 설치
외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 발코니 공간의 중복된 세탁실을 발코니 창고로 활용하여 별도의 수납공간 제공
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

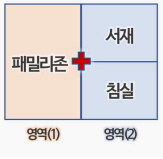
◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 생활상의 불편함 (온도차이)과 이동 동선의 불편함

03 소프트 세대통합 모델
02. 적용 예시

■ 발코니통행형 적용 예시(2)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향



"소통과 휴식이 균형 잡힌 밸런스형 주거"

거실과 주방을 통합하여 넓고 쾌적한 공간을 제공하며,
가족 · 이웃과의 교류 뿐만 아니라
독립적인 휴식과 취미 생활이 가능하다.

■ 적용 옵션

A	B	C	D
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치	분합문 철거

➢ 적용예시 옵션: A+B+C+D

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
3. **중복 주방가구 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
4. **기존 분합문 철거**
   공간 확장 및 개방감 향상 / 기능적 효율성 증대
5. **현관 중문 설치**
   외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 발코니 공간의 중복된 세탁실을 발코니 창고로 활용하여 별도의 수납공간 제공
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 생활상의 불편함 (온도차이)과 이동 동선의 불편함

■ 벽간통행형 (기본형)

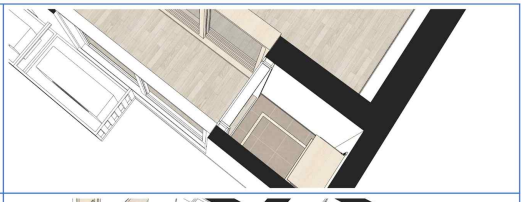
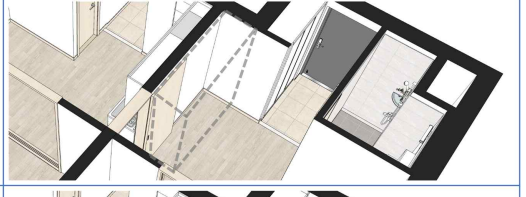
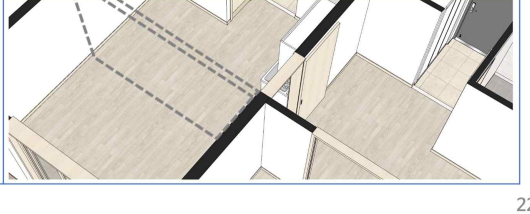
■ 공사 범위

1 발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거
세대간 발코니 통합으로 통행 가능
기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함

2 세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치
세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능

■ ± 옵션

※ 벽간통행형은 옵션B 필수 적용 항목

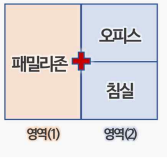
A 발코니 창고 설치 기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화	
B 중복 가구 철거 다양하게 활용가능한 공간 확보	
C 현관 중문 설치 외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능	
D 분합문 철거 공간 확장 및 개방감 향상 기능적 효율성 증대	

03 소프트 세대통합 모델
02. 적용 예시

■ 벽간통행형 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향



"신혼부부의 라이프스타일을 반영한 주거"

개인공간과 공용공간을 분리하고 라이프스타일에 따라 다양한 활동(ex.홈오피스)이 가능한 공간을 제공한다.

■ 적용 옵션

A	B	C	D
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치	분합문 철거

➢ 적용예시 옵션: A+B+D

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
3. **발코니 창고**
   기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화
4. **중복 주방가구 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보
5. **기존 분합문 철거**
   공간 확장 및 개방감 향상 / 기능적 효율성 증대

■ 장점

◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

■ 벽간통행형 적용 예시(2)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"신혼 부부의 육아 친화적 주거"

가족 활동과 육아를 고려해 동선을 최적화함으로써,
일상 속에서 쉽게 자녀를 돌볼 수 있는 공간을 제공한다.

■ 적용 옵션

A	B	C	D
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치	분합문 철거

➢ 적용예시 옵션: A+B+C+D

■ 공사 범위

1 발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거
세대간 발코니 통합으로 통행 가능
기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함

2 세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치
세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능

3 발코니 창고
기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화

4 중복 주방가구 철거
다양하게 활용가능한 공간 확보

5 현관 중문 설치
외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

6 기존 분합문 철거
공간 확장 및 개방감 향상 /
기능적 효율성 증대

■ 장점

◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하고 현관 중문을 설치하여 외부로부터 차단 및 완충공간의 기능

■ 단점

◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

03 소프트 세대통합 모델
03. 투시도컷

■ **발코니통행형** 적용 예시(1)

※가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 발코니통행형 적용 예시(1)

03 소프트 세대통합 모델
03. 투시도컷

■ **발코니통행형** 적용 예시(1)

※가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 벽간통행형 적용 예시(1)

03 소프트 세대통합 모델
03. 투시도컷

소프트세대통합모델단위세대도면작성
(2)국민임대

■ 벽간통행형 적용 예시(1)

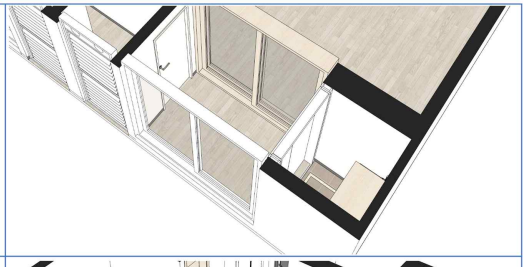
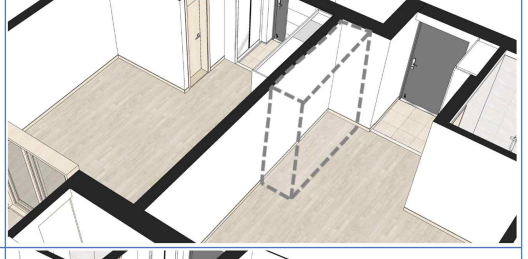
※가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 발코니통행형 (기본형)

■ 공사 범위

1 발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거
세대간 발코니 통합으로 통행 가능
기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함

■ ± 옵션

A 발코니 창고 설치 기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화	
B 중복 가구 철거 다양하게 활용가능한 공간 확보	
C 현관 중문 설치 외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능	 ※ 옵션C는 옵션B 선택 시에만 적용 가능

03 소프트 세대통합 모델
02. 적용 예시

■ 발코니통행형 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"독립적인 생활과 필요시 교류가 가능한 주거"

노년부부 각자의 독립된 생활공간을 확보하고
필요 시에는 발코니를 통해 공유할 수 있다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: A

■ 공사 범위

① 발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거
세대간 발코니 통합으로 통행 가능
기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함

② 발코니 창고
기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화

■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 발코니 공간의 중복된 세탁실을 발코니 창고로 활용하여 별도의 수납공간 제공
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 세대 내에서는 발코니 내 기존 실외기실 공간을 통한 이동으로 동선 불편 (기존 실외기실 벽체 삭제 불가) 및 생활상의 불편함 (온도차이)

■ 발코니통행형 적용 예시(2)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"부양가족과의 동거생활이 가능한 주거"

부양자나 가족 방문 시 머무를 수 있도록 생활 영역이
분리되어 있으면서도, 함께 생활할 수 있는 구조

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: B+C

■ 공사 범위

1 발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거
세대간 발코니 통합으로 통행 가능
기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함

2 중복 주방가구 철거
다양하게 활용가능한 공간 확보

3 현관 중문 설치
외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

◆ 발코니 통합형태로 세대 내부에서 통행동선 확보
◆ 기존 평면타입을 최대한 존치하여 최소비용 발생
◆ 기존 현관을 존치하고 현관 중문을 설치하여 외부로부터 차단 및 완충공간의 기능

■ 단점

◇ 발코니 확장이 아닌 발코니 통합형태로 생활 상의 불편함(온도차이)
◇ 이동 동선의 불편함

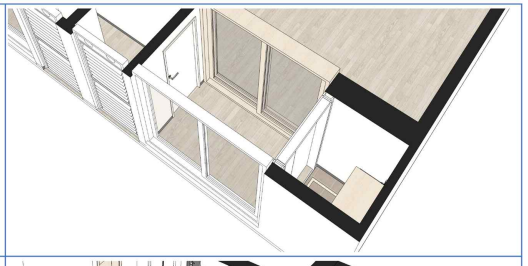
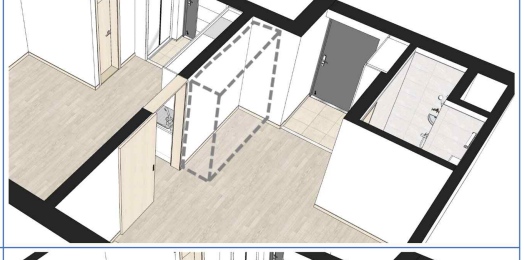
03 소프트 세대통합 모델
01. 유형 및 옵션

■ 벽간통행형 (기본형)

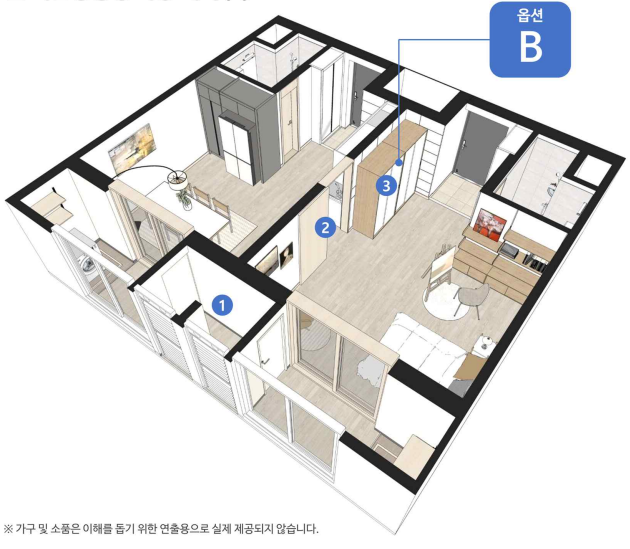
■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능

■ ± 옵션

A 발코니 창고 설치 기존 세탁실을 수납창고로 활용하여 수납 극대화	
B 중복 가구 철거 다양하게 활용가능한 공간 확보	
C 현관 중문 설치 외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능	 ※ 옵션C는 옵션B 선택 시에만 적용 가능

■ 벽간통행형 적용 예시(1)



※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

"고령자의 라이프 스타일 반영이 가능한 주거"

개인공간과 공용공간을 분리하고 고령자의 취미생활 및 이웃과의 교류 등 다양한 활동이 가능한 넓은 공간을 제공한다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: B

■ 공사 범위

1. **발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거**
   세대간 발코니 통합으로 통행 가능
   기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함
2. **세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치**
   세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
   도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능
3. **중복 주방가구 철거**
   다양하게 활용가능한 공간 확보

■ 장점

◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하여 분리된 기능의 공간 확보

■ 단점

◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

03 소프트 세대통합 모델
02. 적용 예시

■ 벽간통행형 적용 예시(2)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 활용 방향

**"편리한 동선으로
고령자 케어가 가능한 주거"**

거실과 침실을 넓게 확보하여, 쾌적한 생활을 제공하는
고령자 부부형 주택. 짧은 동선으로 고령자 케어가 편리하다.

■ 적용 옵션

A	B	C
발코니 창고 설치	중복 가구 철거	현관 중문 설치

➢ 적용예시 옵션: B+C

■ 공사 범위

1 발코니 건식 마감 / 피난경량벽체 철거
세대간 발코니 통합으로 통행 가능
기존 단차이를 무단차로 통행의 편리함

2 세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치
세대간 가벽 철거로 동선의 효율성 확보
도어 설치로 거실과 침실을 분리하여 다양한 공간계획 가능

3 중복 주방가구 철거
다양하게 활용가능한 공간 확보

4 현관 중문 설치
외부와 내부의 분리 및 완충공간의 기능

■ 장점

◆ 세대간 가벽 철거로 편리한 동선
◆ 세대간 벽에 미닫이 도어 설치로 개인공간과 공용공간을 분리
◆ 기존 현관을 존치하고 현관 중문을 설치하여 외부로부터 차단 및 완충공간의 기능

■ 단점

◇ 기본형 대비 공사비 상승, 공사기간 증가
◇ 공사 시 소음 및 민원 발생 가능성
◇ 기존 실외기실 벽체로 인해 통행 불편

■ 발코니통행형 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

03 소프트 세대통합 모델
03. 투시도컷

■ **발코니통행형** 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 발코니통행형 적용 예시(1)

※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

03 소프트 세대통합 모델
03. 투시도컷

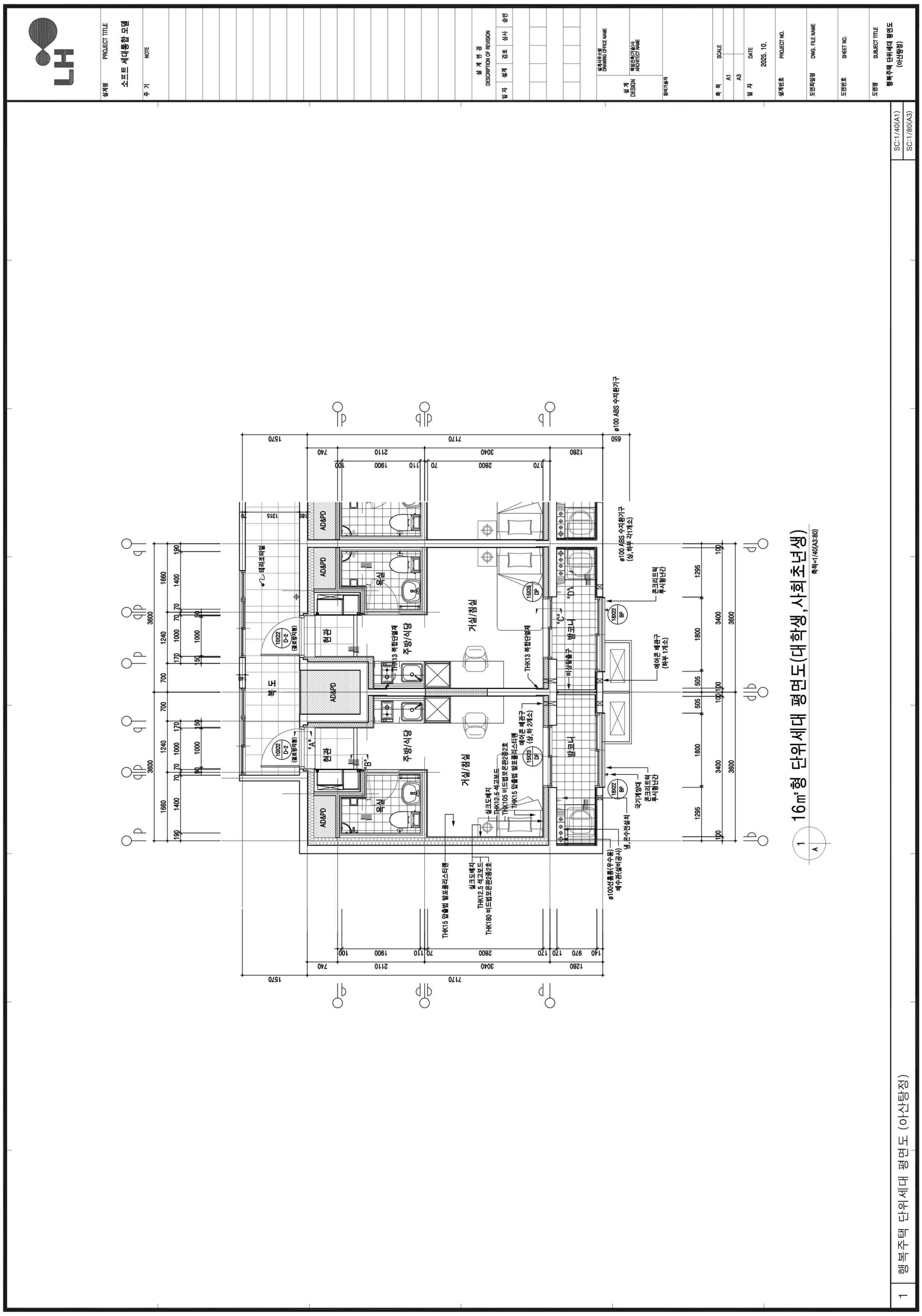
■ **벽간통행형** 적용 예시 (2)

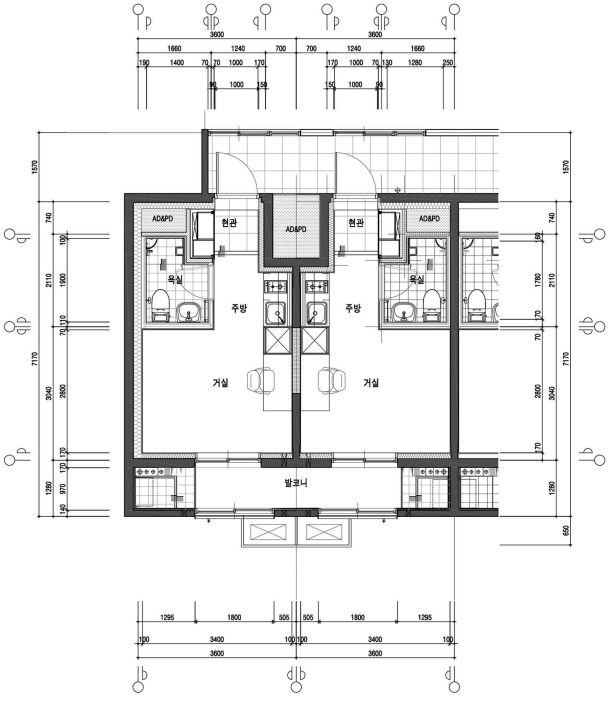
※ 가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

■ 벽간통행형 적용 예시(2)

※가구 및 소품은 이해를 돕기 위한 연출용으로 실제 제공되지 않습니다.

부록 3. 소프트 세대통합 모델 설계 도면





1 행복주택 단위세대 평면도 (기본-Eco형)

축척= 1/40(A3:80)

공사리스트

01	발코니 피난구 철거 공사
02	발코니 건식 마감 바닥공사
03	
04	
05	
06	

1	행복주택 단위세대 평면도 (기본-Eco형)	SC:1/40(A1)	
		SC:1/80(A3)	

LH

설계명 PROJECT TITLE
소프트 세대통합 모델

주 기 NOTE

설 계 변 경
DESCRIPTION OF REVISION

일 자	설계	검토	심사	승인

설계 DESIGN
설계사무소명 DRAWING OFFICE NAME
책임건축기술사 ARCHITECT NAME
참여기술자

축 척 SCALE
A1
A3

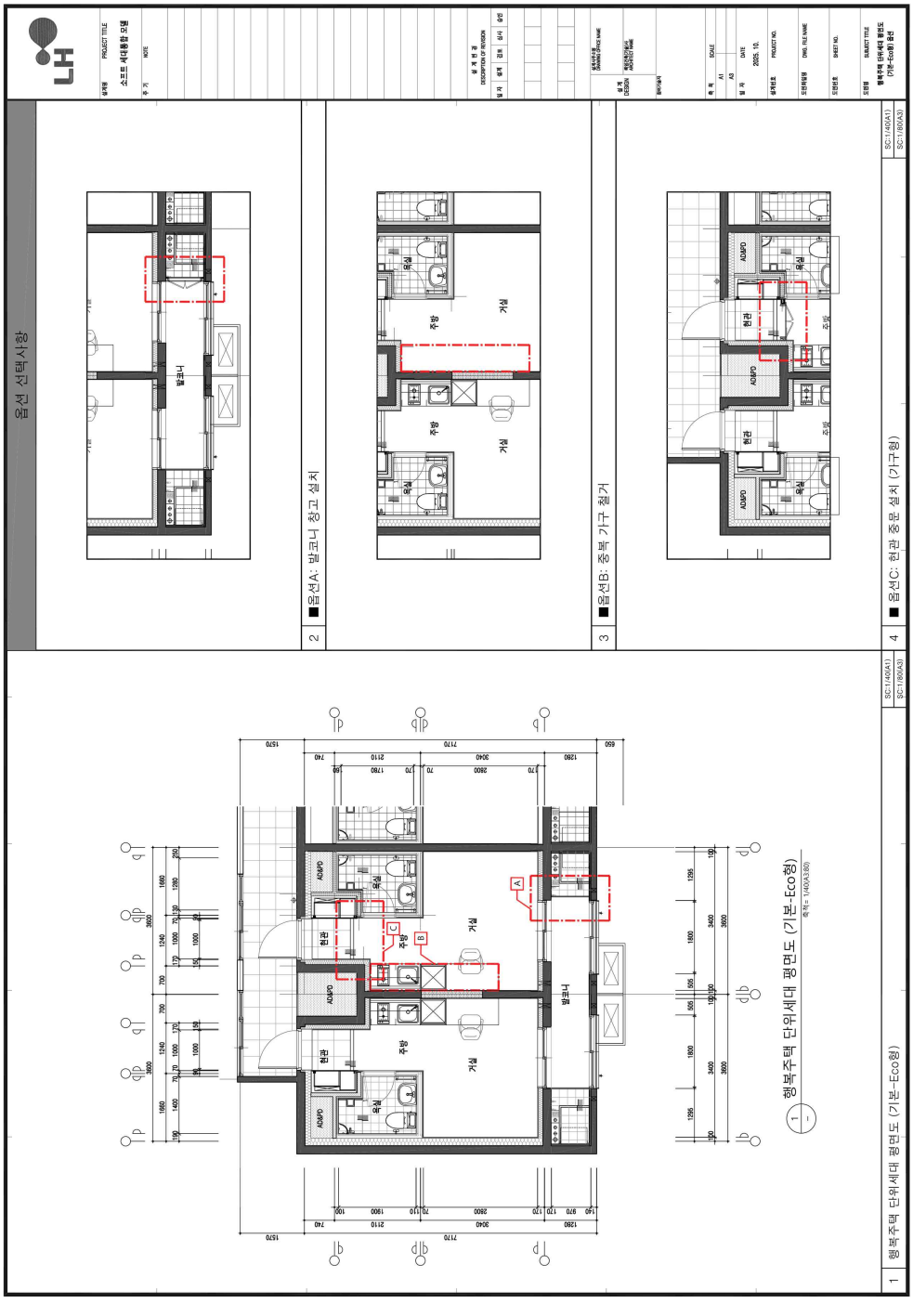
일 자 DATE
2025. 10.

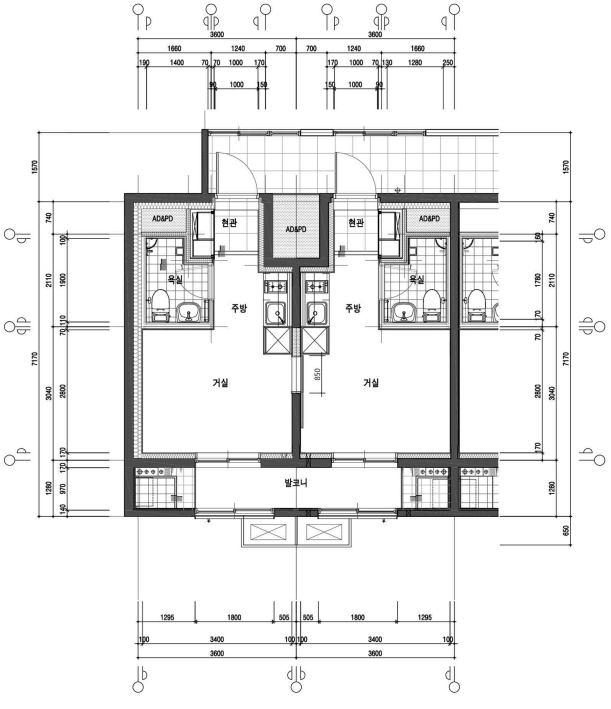
설계번호 PROJECT NO.

도면파일명 DWG. FILE NAME

도면번호 SHEET NO.

도면명 SUBJECT TITLE
행복주택 단위세대 평면도 (기본-Eco형)


옵션 선택사항
■ 옵션A: 발코니 창고 설치
■ 옵션B: 중복 가구 철거
■ 옵션C: 현관 중문 설치 (가구형)
발코니
거실
주방
욕실
현관
ADUPO
행복주택 단위세대 평면도 (기본-Eco형)
축척= 1/40(A3:80)
SC:1/40(A1)
SC:1/80(A3)



1 행복주택 단위세대 평면도 (통합-Easy형)

축척= 1/40(A3:80)

공사리스트

01	발코니 피난구 철거 공사
02	발코니 건식 마감 바닥공사
03	세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치
04	중복 책장 및 책상 철거 (좌,우측세대) + 마감공사 (벽지, 천정지, 몰딩)
05	
06	

1	행복주택 단위세대 평면도 (통합-Easy형)	SC:1/40(A1) SC:1/80(A3)

LH

설계명 PROJECT TITLE
소프트 세대통합 모델

주 기 NOTE

설 계 변 경
DESCRIPTION OF REVISION

일 자	설계	검토	심사	승인

설계 DESIGN
설계사무소명 DRAWING OFFICE NAME
책임건축기술사 ARCHITECT NAME
참여기술자

축 척 SCALE
A1
A3

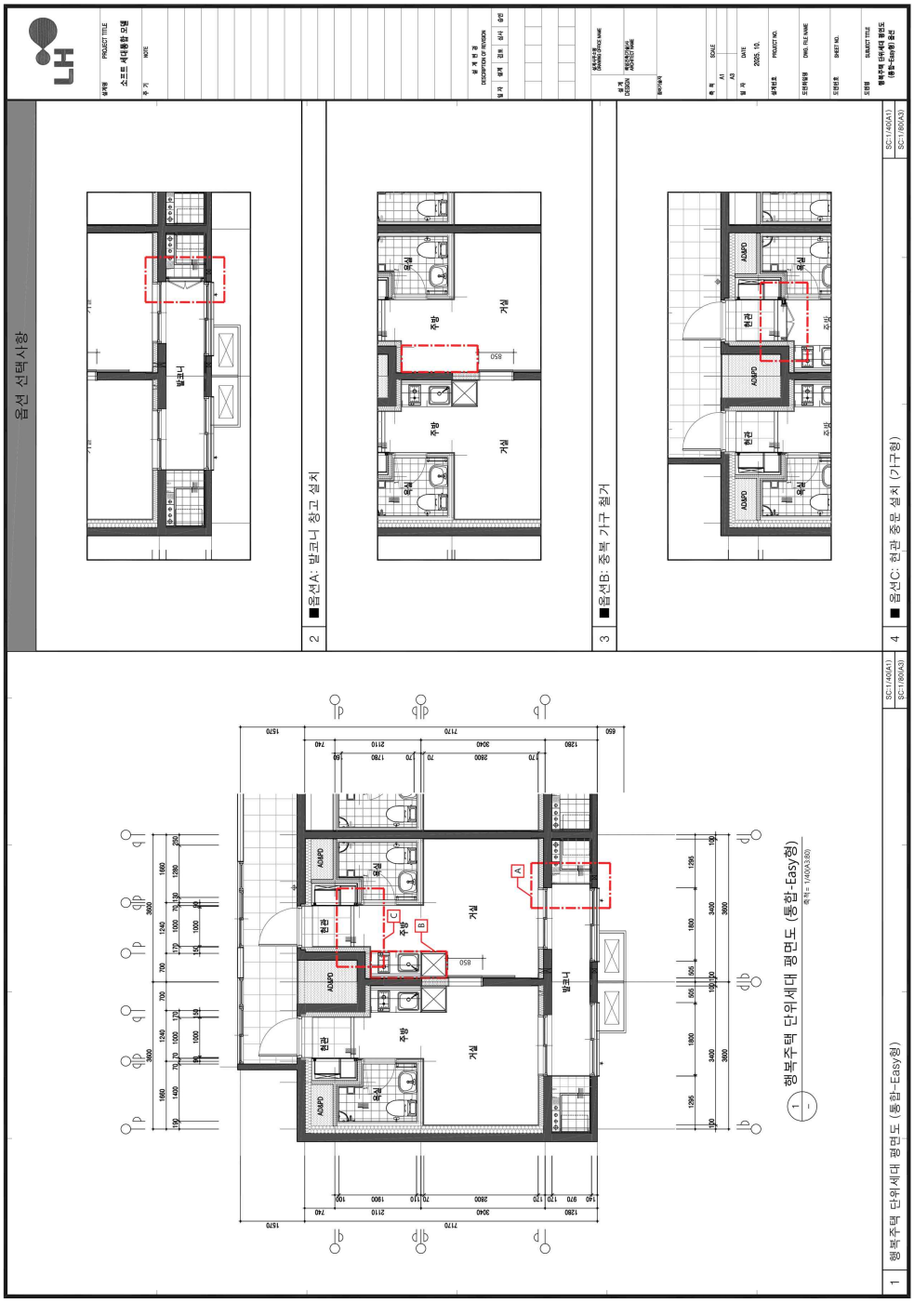
일 자 DATE
2025. 10.

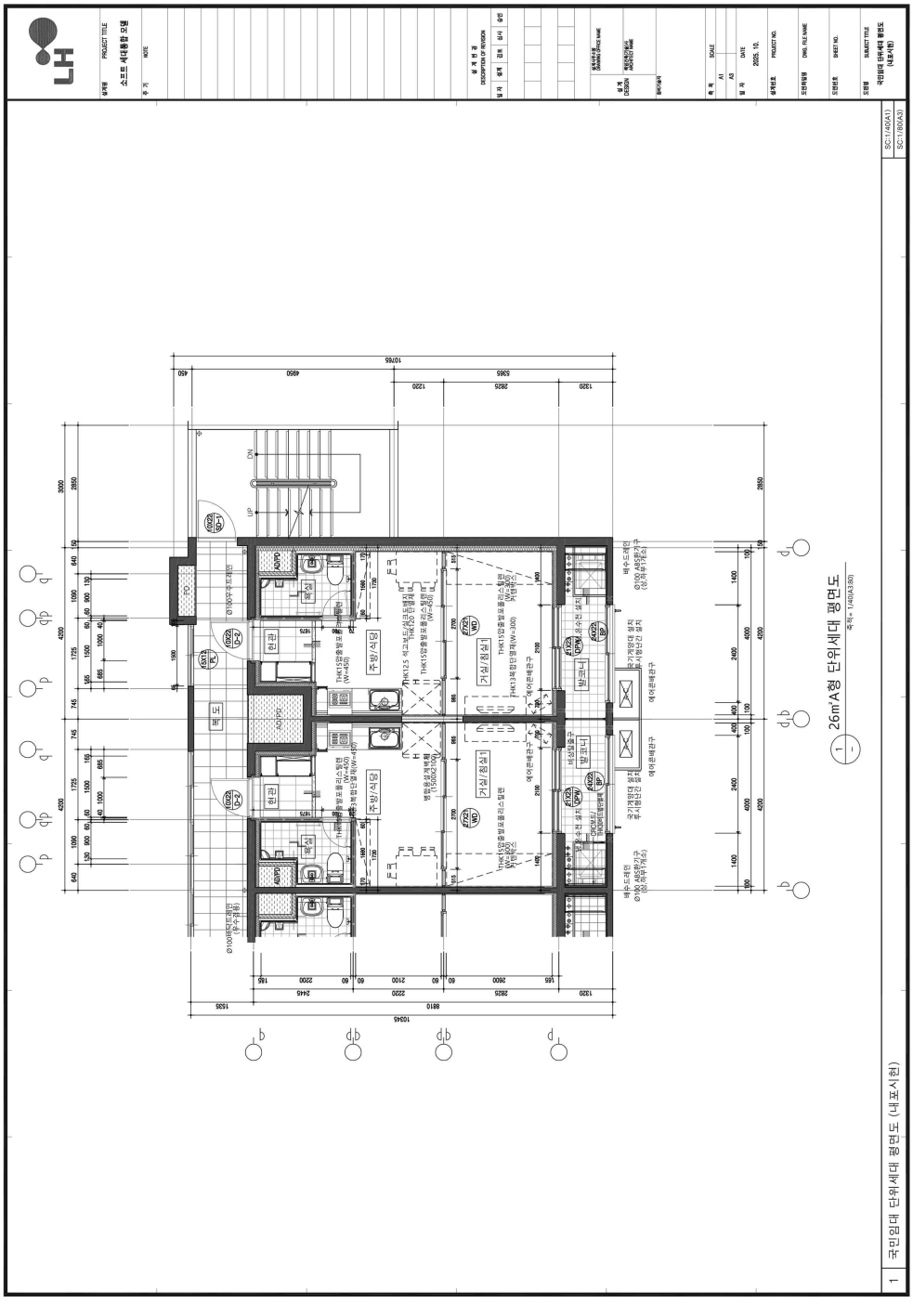
설계번호 PROJECT NO.

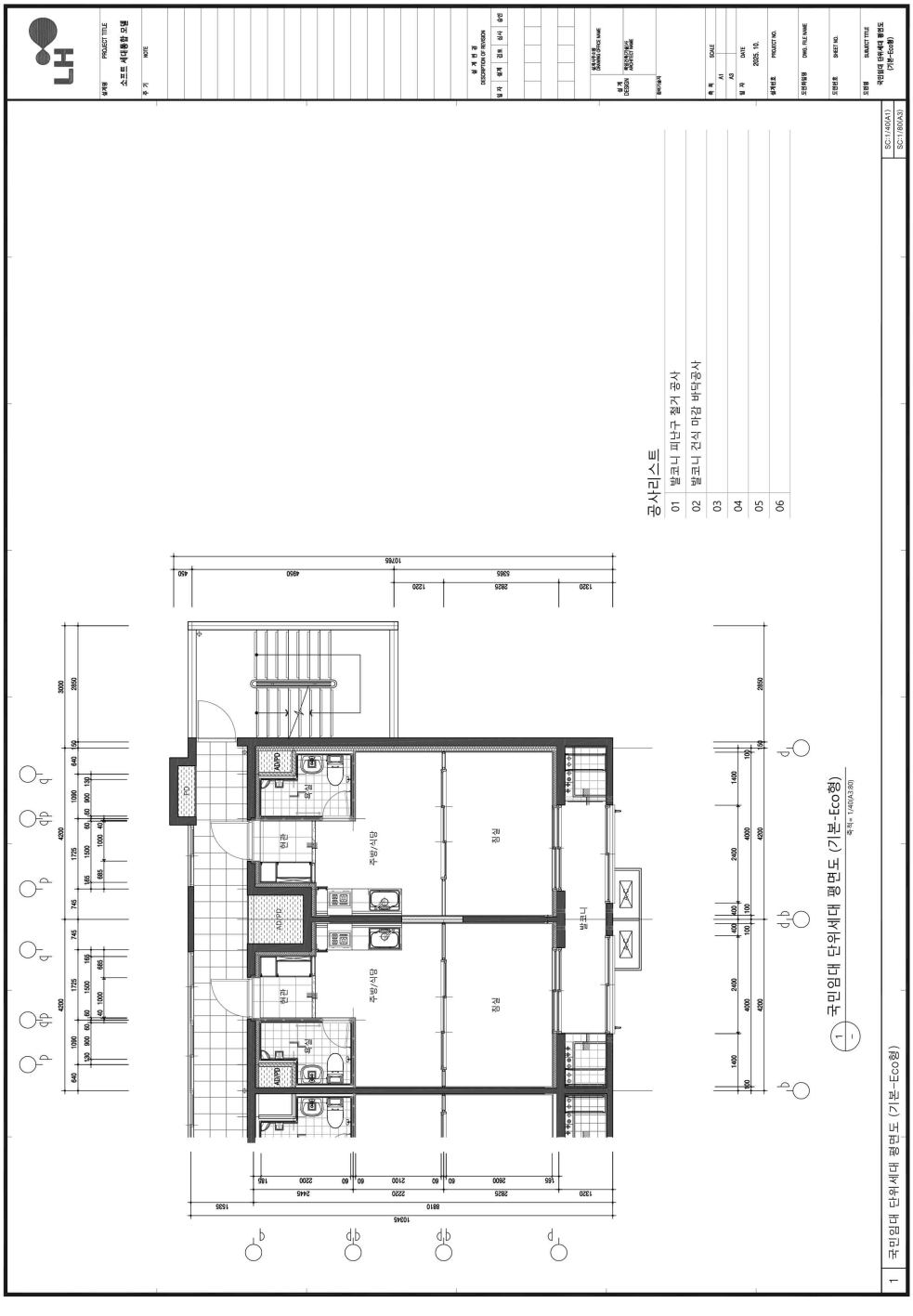
도면파일명 DWG. FILE NAME

도면번호 SHEET NO.

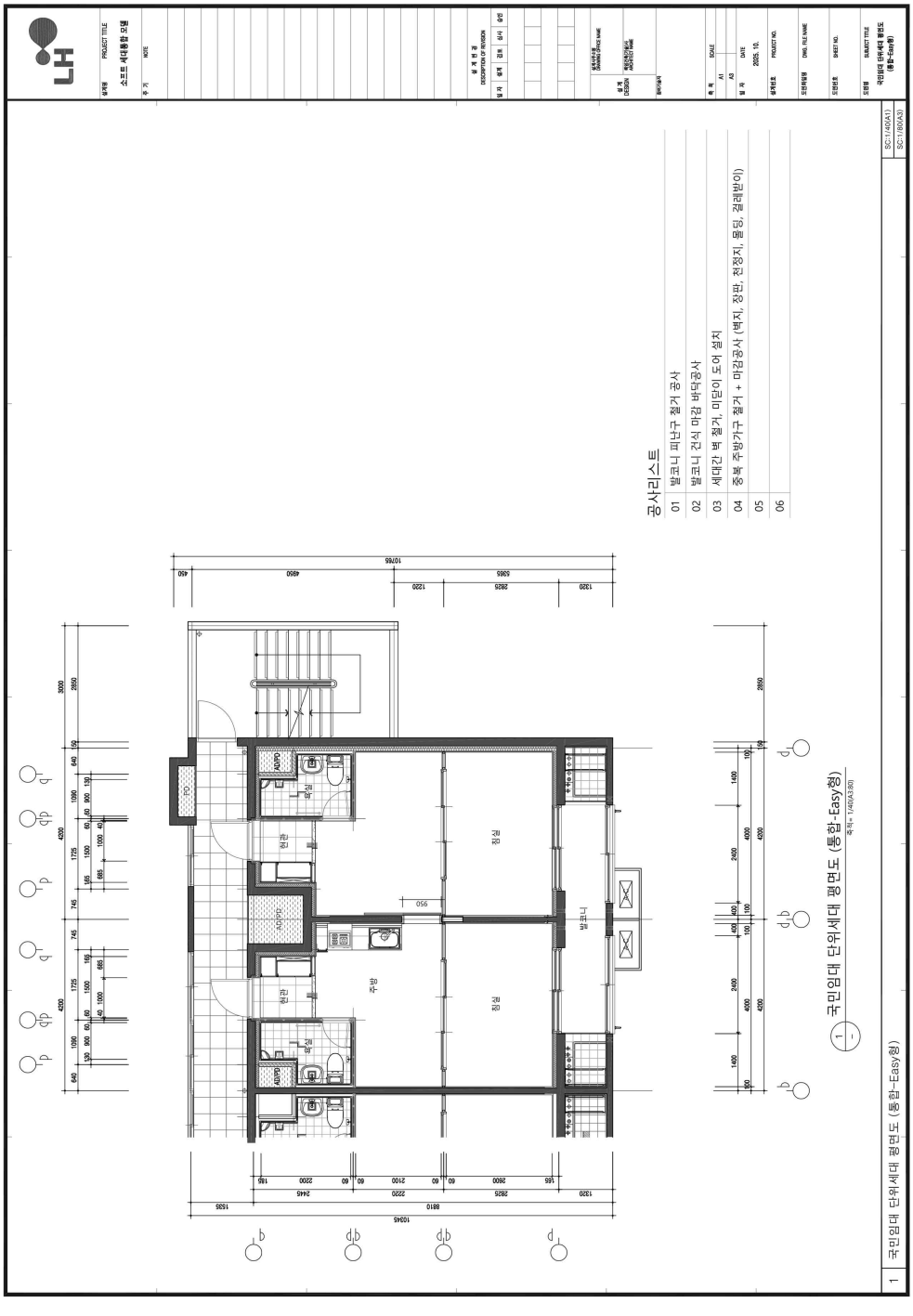
도면명 SUBJECT TITLE
행복주택 단위세대 평면도
(통합-Easy형)


옵션 선택사항
■ 옵션A: 발코니 창고 설치
■ 옵션B: 중복 가구 철거
■ 옵션C: 현관 중문 설치 (가구형)
발코니
거실
주방
욕실
현관
ADAPO
1 형복주택 단위세대 평면도 (통합-Easy형)
축척= 1/40(A3:80)

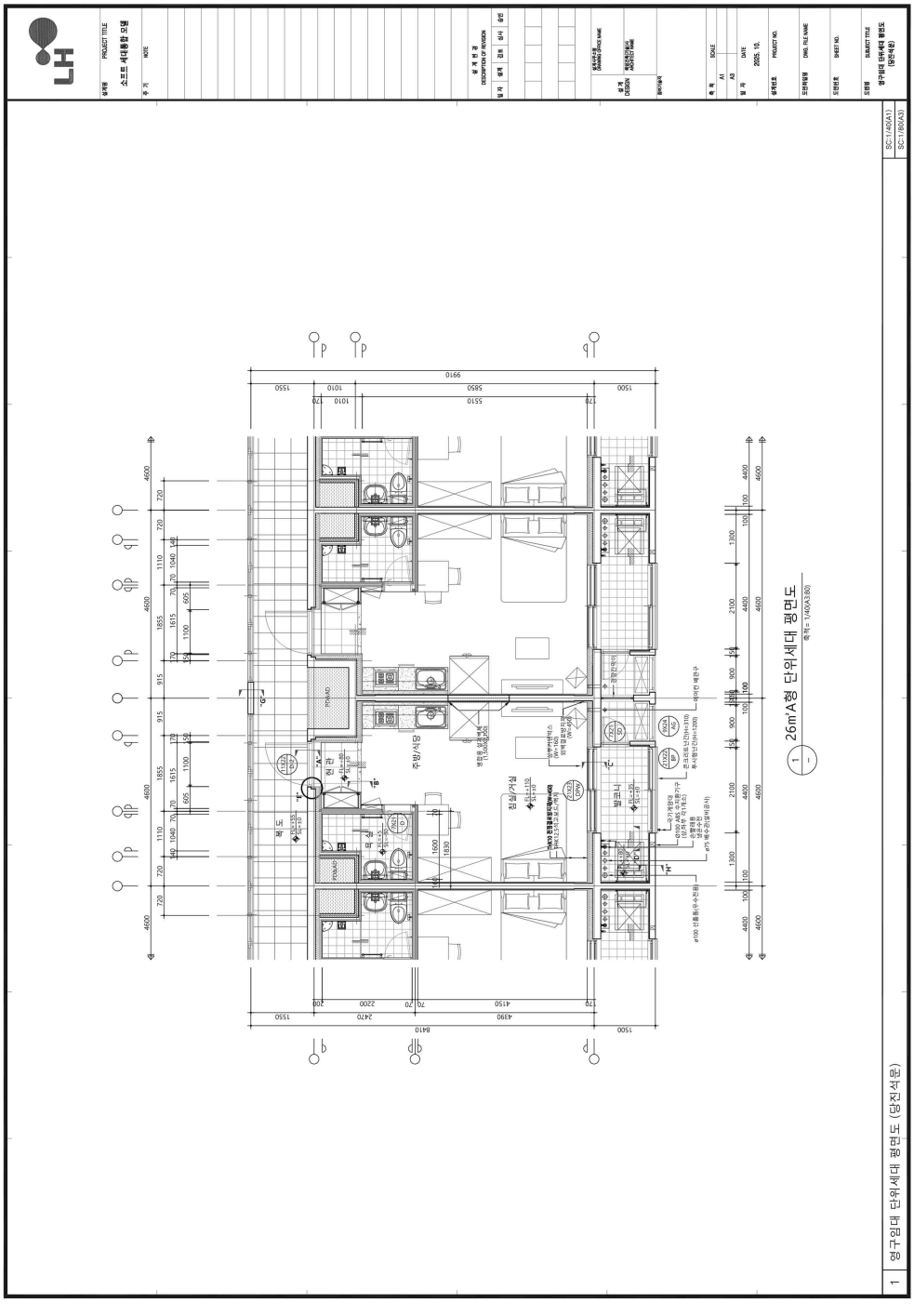

LH
PROJECT TITLE
스드르 세대통합 모델
NOTE
DESCRIPTION OF REVISION
DRAWING NAME
DESIGNER
DATE
2005. 10.
PROJECT NO.
DWG. FILE NAME
SHEET NO.
SUBJECT TITLE
국민임대 단위세대 평면도
(4층~5층)
SCALE
A1
A2
SC:1/40(A1)
SC:1/80(A3)
1
국민임대 단위세대 평면도 (내포시현)
26m²A형 단위세대 평면도
축척: 1/40(A3:1/80)
주방/식당
거실/침실
발코니
현관
욕실
복도
UP
DN

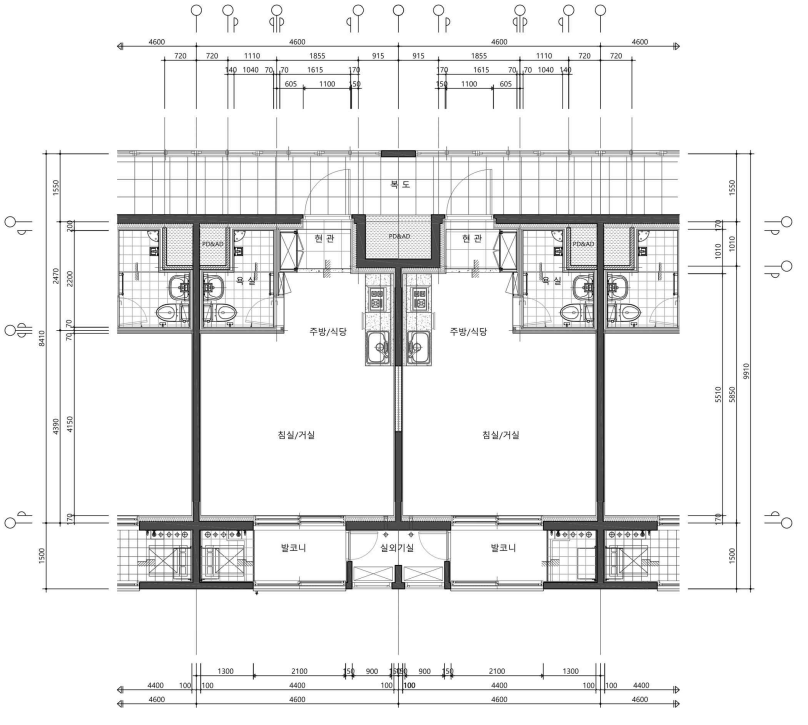

LH
설계명 PROJECT TITLE
스프트 세대통합 모델
주 기 NOTE
변 경 내 용
DESCRIPTION OF REVISION
일 자 설계 검토 심사 승인
설계자명 DESIGNER
도면명 DRAWING NAME
공사리스트
01 발코니 피난구 철거 공사
02 발코니 건식 마감 바닥공사
03
04
05
06
축 척 SCALE
A1 1/40
A3 1/80
일 자 DATE
2025. 10.
설계번호 PROJECT NO.
도면파일명 DWG. FILE NAME
도면번호 SHEET NO.
도면명 SUBJECT TITLE
국민임대 단위세대 평면도 (기본-Eco형)
SC:1/40(A1)
SC:1/80(A3)
1 국민임대 단위세대 평면도 (기본-Eco형)
1 국민임대 단위세대 평면도 (기본-Eco형)
축척= 1:40(A3:1/80)
발코니
침실
주방/식당
현관
욕실
PD

옵션 선택사항
2 ■ 옵션A: 발코니 창고 설치
3 ■ 옵션B: 중복 가구 철거
4 ■ 옵션C: 현관 중문 설치 (가구형)
5 ■ 옵션D: 문합문 철거
1 국민임대 단위세대 평면도 (기본-Eco형)
① 국민임대 단위세대 평면도 (기본-Eco형)
축척: 1/40(A3:1/80)
침실
발코니
주방/식당
현관
욕실
ADPD
SC:1/40(A1)
SC:1/80(A3)


공사리스트
01 발코니 피난구 철거 공사
02 발코니 건식 마감 바닥공사
03 세대간 벽 철거, 미닫이 도어 설치
04 중복 주방가구 철거 + 마감공사 (벽지, 장판, 천정지, 몰딩, 걸레받이)
05
06
국민임대 단위세대 평면도 (통합-Easy형)
국민임대 단위세대 평면도 (통합-Easy형)
SC:1/40(A1)
SC:1/80(A3)

옵션 선택사항
2 ■ 옵션A: 발코니 창고 설치
3 ■ 옵션B: 중복 가구 철거
4 ■ 옵션C: 현관 중문 설치 (가구형)
5 ■ 옵션D: 문합문 철거
1 국민임대 단위세대 평면도 (통합-Easy형)
1 국민임대 단위세대 평면도 (통합-Easy형)
축척: 1/40(A3:1/80)
* 통합-Easy형은 옵션B 필수 적용 항목
SC:1/40(A1)
SC:1/80(A3)
침실
발코니
주방
현관
욕실
ADPD


LH
PROJECT TITLE
스프트 세대통합 모델
NOTE
DROWING TITLE
DRAWING NAME
DRAWER
DATE
2005. 10.
PROJECT NO.
DWG. FILE NAME
SHEET NO.
SUBJECT TITLE
영구임대 단위세대 평면도
(임대사업)
SCALE
A1
A2
SC:1/40(A1)
SC:1/80(A3)
1
영구임대 단위세대 평면도 (임대사업)
26㎡A형 단위세대 평면도
축척= 1/40(A3:80)
주방/식당
침실/거실
복도
욕실
베란다
PONAD



1 영구임대 단위세대 평면도 (기본-Eco형)

축척 = 1/40(A3:80)

공사리스트

01	발코니 피난구 철거 공사
02	발코니 건식 마감 바닥공사
03	
04	
05	
06	

1	영구임대 단위세대 평면도 (기본-Eco형)	SC:1/40(A1)	
		SC:1/80(A3)	

LH

설계명 PROJECT TITLE: 소프트 세대통합 모델

주 기 NOTE

설 계 변 경 DESCRIPTION OF REVISION

일 자	설계	검토	심사	승인

설계 DESIGN: 설계사무소명 DRAWING OFFICE NAME / 책임건축기술사 ARCHITECT NAME

원바기술사

축 척 SCALE: A1 / A3

일 자 DATE: 2025. 10.

설계번호 PROJECT NO.

도면파일명 DWG. FILE NAME

도면번호 SHEET NO.

도면명 SUBJECT TITLE: 영구임대 단위세대 평면도 (기본-Eco형)

소프트 세대통합 단위세대 공사

[인 테 리 어]

2025-10-31

주 식 회 사 인디라인

[공사명] 소프트 세대통합 모델 공사	행복주택[발코니통행형]											
품 명	규 격	단위	수량	재료비		노무비		경비(부자재)		합계		비 고
				단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	
행복주택 16㎡+16㎡(32㎡)	**발코니 공간 이동**											
피난구 철거 공사	930*2300(경량벽체)	인	1	0	0	200,000	200,000	50,000	50,000	250,000	250,000	
폐자재 처리비	1톤 트럭(폐기물 운반)	인	1	0	0	200,000	200,000	200,000	200,000	400,000	400,000	
피난구 철거 보강공사	페인트 칠	인	1	50,000	50,000	200,000	200,000	20,000	20,000	270,000	270,000	
바닥공사(발코니 건식마감)	6.0T	m2	12	19,000	228,000	8,000	96,000	2,500	30,000	29,500	354,000	
합 계					278,000		696,000		300,000		1,274,000	
적용가	100%				278,000		696,000		300,000		1,274,000	
행복주택 16㎡+16㎡(32㎡)	**발코니 창고 설치(옵션A)**											
발코니 창고 설치	목문(930*100*2300)	식	1	357,000	357,000	42,000	42,000	21,000	21,000	420,000	420,000	
합 계					357,000		42,000		21,000		420,000	
적용가	100%				357,000		42,000		21,000		420,000	
행복주택 16㎡+16㎡(32㎡)	**중복 가구 제거(옵션B-1)**											
주방가구 및 중복 책장, 책상 철거		인	1	0	0	200,000	200,000	50,000	50,000	250,000	250,000	
주방가구 및 책장, 책상(운반)	1톤 트럭(폐기물 운반)	식	1	0	0	200,000	200,000	250,000	250,000	450,000	450,000	
도배공사(침실, 거실, 현관)	고급벽지(천장지 포함)	m2	57	1,800	102,600	6,500	370,500	1,000	57,000	9,300	530,100	로스포함
바닥공사(침실, 거실)	6.0T	m2	16	19,000	304,000	8,000	128,000	2,500	40,000	29,500	472,000	
몰딩 시공(침실, 거실, 현관)	30*15	EA	11	3,500	38,500	20,000	220,000	2,500	27,500	26,000	286,000	
걸레받이 시공(침실, 거실, 현관)	80*9	EA	10	3,500	35,000	20,000	200,000	2,500	25,000	26,000	260,000	
합 계					480,100		1,318,500		449,500		2,248,100	
적용가	100%				480,100		1,318,500		449,500		2,248,100	
행복주택 16㎡+16㎡(32㎡)	**현관 중문 설치(옵션C)**											
현관 중문	목문(1000*120*2300)	식	1	357,000	357,000	42,000	42,000	21,000	21,000	420,000	420,000	
합 계					357,000		42,000		21,000		420,000	
적용가	100%				357,000		42,000		21,000		420,000	

[공사명] 소프트 세대통합 모델 공사	행복주택[벽간통행형]											3/7
품 명	규 격	단위	수량	재료비		노무비		경비(부자재)		합계		비 고
				단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	
행복주택 16㎡+16㎡(32㎡)	**발코니 공간 이동 + 세대벽간 이동**											
세대간 병합구간 벽 철거	870*200*2300(공구손료 포함)	인	3	90,000	270,000	200,000	600,000	50,000	150,000	340,000	1,020,000	
세대간 병합구간 벽 철거 폐자재 (운반)	1톤 트럭(폐기물 운반)	인	1	0	0	100,000	100,000	250,000	250,000	350,000	350,000	
미서기 문 설치(헤드레일 포함)	850*50*2300(공구손료 포함)	식	1	300,000	300,000	200,000	200,000	100,000	100,000	600,000	600,000	
합 계					570,000		900,000		500,000		1,970,000	
적용가	100%				570,000		900,000		500,000		1,970,000	
행복주택 16㎡+16㎡(32㎡)	**중복 가구 제거(옵션B'-2)**											
중복 책장, 책상 철거		인	1	0	0	200,000	200,000	50,000	50,000	250,000	250,000	주방 가구 철거 없음
책장, 책상(운반)	1톤 (폐기물 운반)	인	1	0	0	200,000	200,000	100,000	200,000	300,000	400,000	
도배공사(침실, 거실, 현관)	고급벽지(천장지 포함)	m2	52	1,800	93,600	6,500	338,000	1,000	52,000	9,300	483,600	로스포함
바닥공사(침실, 거실)	6.0T	m2	12	19,000	228,000	8,000	96,000	2,500	30,000	29,500	354,000	
몰딩 시공(침실, 거실, 현관)	30*15	EA	10	3,500	35,000	20,000	200,000	2,500	25,000	26,000	260,000	
합 계					356,600		1,034,000		357,000		1,747,600	
적용가	100%				356,600		1,034,000		357,000		1,747,600	

[공사명] 소프트 세대통합 모델 공사	영구임대[발코니통행형]											
품 명	규 격	단위	수량	재료비		노무비		경비(부자재)		합계		비 고
				단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	
영구임대 26㎡+26㎡(52㎡)	**발코니 공간 이동(발코니 건식공사 포함)**											
피난구 철거 공사	800*2300(경량벽체)	인	1	0	0	200,000	200,000	50,000	50,000	250,000	250,000	
폐자재 처리비(운반)	1톤 트럭(폐기물 운반)	인	1	0	0	200,000	200,000	200,000	200,000	400,000	400,000	
피난구 철거 보강공사	페인트 칠	인	1	50,000	50,000	200,000	200,000	20,000	20,000	270,000	270,000	
바닥공사(발코니 건식마감)	6.0T	m2	12	19,000	228,000	8,000	96,000	2,500	30,000	29,500	354,000	
합 계					278,000		696,000		300,000		1,274,000	
적용가	100%				278,000		696,000		300,000		1,274,000	
영구임대 26㎡+26㎡(52㎡)	**발코니 공간 이동(발코니 건식 공사 제외)**											
피난구 철거 공사	800*2300(경량벽체)	인	1	0	0	200,000	200,000	50,000	50,000	250,000	250,000	
폐자재 처리비(운반)	1톤 트럭(폐기물 운반)	인	1	0	0	200,000	200,000	200,000	200,000	400,000	400,000	
피난구 철거 보강공사	페인트 칠	인	1	50,000	50,000	200,000	200,000	20,000	20,000	270,000	270,000	
합 계					50,000		600,000		270,000		920,000	
적용가	100%				50,000		600,000		270,000		920,000	
영구임대 26㎡+26㎡(52㎡)	**발코니 창고 설치(옵션A)**											
발코니 창고	목문(1000*100*2300)	식	1	369,750	369,750	43,500	43,500	21,750	21,750	435,000	435,000	
합 계					369,750		43,500		21,750		435,000	
적용가	100%				369,750		43,500		21,750		435,000	
영구임대 26㎡+26㎡(52㎡)	**중복 가구 제거(옵션B)**											
주방가구 철거	2100*650	인	1	0	0	200,000	200,000	50,000	50,000	250,000	250,000	
폐자재 처리비(운반)	1톤 트럭(폐기물 운반)	인	1	0	0	200,000	200,000	250,000	250,000	450,000	450,000	
도배공사(침실, 거실, 현관)	고급벽지(천장지 포함)	m2	79.5	1,800	143,100	6,500	516,750	1,000	79,500	9,300	739,350	
바닥공사(침실, 거실)	6.0T	m2	24	19,000	456,000	8,000	192,000	2,500	60,000	29,500	708,000	
걸레받이 시공(침실, 거실, 현관)	80*9	EA	14	3,500	49,000	20,000	280,000	2,500	35,000	26,000	364,000	
몰딩 시공(침실, 거실, 현관)	30*15	EA	16	3,500	56,000	20,000	320,000	2,500	40,000	26,000	416,000	
합 계					704,100		1,708,750		514,500		2,927,350	
적용가	100%				704,100		1,708,750		514,500		2,927,350	
영구임대 26㎡+26㎡(52㎡)	**현관 중문 설치(옵션C)**											
현관 중문 설치(간이벽 생성)	(1100*120*2300 / 405*120*2300)	식	1	0	0	280,000	280,000	100,000	100,000	380,000	380,000	
	석고보드	장	7	3,600	25,200		0		0	3,600	25,200	
	투바이포	EA	5	4,700	23,500		0		0	4,700	23,500	
미서기 문 설치(헤드레일 포함)	1000*50*2300(공구손료 포함)	식	1	300,000	300,000	200,000	200,000	100,000	100,000	600,000	600,000	
도배공사(가벽생성)	고급벽지	m2	10	1,800	18,000	6,500	65,000	1,000	10,000	9,300	93,000	
걸레받이 시공(가벽생성)	80*9	EA	4	3,500	14,000	20,000	80,000	2,500	10,000	26,000	104,000	
몰딩 시공(가벽생성)	30*15	EA	4	3,500	14,000	20,000	80,000	2,500	10,000	26,000	104,000	
합 계					394,700		705,000		230,000		1,329,700	
적용가	100%				394,700		705,000		230,000		1,329,700	

[공사명] 소프트 세대통합 모델 공사	영구임대[벽간통행형]											5/7
품 명	규 격	단위	수량	재료비		노무비		경비(부자재)		합계		비 고
				단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	
영구임대 26㎡+26㎡(52㎡)	**발코니 공간 이동 + 세대벽간 이동**											
세대간 병합구간 벽 철거	1000*200*2300(공구손료 포함)	인	3	90,000	270,000	200,000	600,000	50,000	150,000	340,000	1,020,000	
세대간 병합구간 벽 철거 폐자재 (운반)	1톤 트럭(폐기물 운반)	인	1	0	0	100,000	100,000	250,000	250,000	350,000	350,000	
미서기 문 설치(헤드레일 포함)	1000*50*2300(공구손료 포함)	식	1	300,000	300,000	200,000	200,000	100,000	100,000	600,000	600,000	
합 계					570,000		900,000		500,000		1,970,000	
적용가	100%				570,000		900,000		500,000		1,970,000	

[공사명] 소프트 세대통합 모델 공사	국민임대[발코니통행형]											
품 명	규 격	단위	수량	재료비		노무비		경비(부자재)		합계		비 고
				단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	
국민임대 26㎡+26㎡(52㎡)	**발코니 공간 이동**											
피난구 철거 공사(폐자재비 포함)	1000*2300(경량벽체)	인	1	0	0	200,000	200,000	50,000	50,000	250,000	250,000	
폐자재 처리비	1톤 트럭(폐기물 운반)	인	1	0	0	200,000	200,000	200,000	200,000	400,000	400,000	
피난구 철거 보강공사	페인트 칠	인	1	50,000	50,000	200,000	200,000	20,000	20,000	270,000	270,000	
바닥공사(발코니 건식마감)	6.0T	m2	14	19,000	266,000	8,000	112,000	2,500	35,000	29,500	413,000	
합 계					316,000		712,000		305,000		1,333,000	
적용가	100%				316,000		712,000		305,000		1,333,000	
국민임대 26㎡+26㎡(52㎡)	**발코니 창고 설치(옵션A)**											
발코니 창고	목문(1000*100*2300)	식	1	369,750	369,750	43,500	43,500	21,750	21,750	435,000	435,000	
합 계					369,750		43,500		21,750		435,000	
적용가	100%				369,750		43,500		21,750		435,000	
국민임대 26㎡+26㎡(52㎡)	**중복주방가구 철거(옵션B)**											
중복 가구 철거	주방가구 (2100*650)	인	1	0	0	200,000	200,000	50,000	50,000	250,000	250,000	
폐자재 처리비	1톤 트럭(폐기물 운반)	인	1	0	0	200,000	200,000	250,000	250,000	450,000	450,000	
도배공사(침실, 거실, 현관)	고급벽지(천장지 포함)	m2	73	1,800	131,400	6,500	474,500	1,000	73,000	9,300	678,900	
바닥공사(침실, 거실)	6.0T	m2	22	19,000	418,000	8,000	176,000	2,500	55,000	29,500	649,000	
걸레받이 시공(침실, 거실, 현관)	80*9	EA	12	3,500	42,000	20,000	240,000	2,500	30,000	26,000	312,000	
몰딩 시공(침실, 거실, 현관)	30*15	EA	14	3,500	49,000	20,000	280,000	2,500	35,000	26,000	364,000	
합 계					640,400		1,570,500		493,000		2,703,900	
적용가	100%				640,400		1,570,500		493,000		2,703,900	
국민임대 26㎡+26㎡(52㎡)	**현관 중문 설치(옵션C)**											
현관 중문	목문(1020*120*2300)	식	1	369,750	369,750	42,000	42,000	21,000	21,000	432,750	432,750	
합 계					369,750		42,000		21,000		432,750	
적용가	100%				369,750		42,000		21,000		432,750	
국민임대 26㎡+26㎡(52㎡)	**분합문 철거(옵션D)**											
분합문(미서기) 철거	4050*130*2300	인	1	0	0	200,000	200,000	50,000	50,000	250,000	250,000	
폐자재 처리비	1톤 트럭(폐기물 운반)	인	1	0	0	200,000	200,000	250,000	250,000	450,000	450,000	
도배공사(침실, 거실, 현관)	고급벽지(천장지 포함)	m2	73	1,800	131,400	6,500	474,500	1,000	73,000	9,300	678,900	
바닥공사(침실, 거실)	6.0T	m2	22	19,000	418,000	8,000	176,000	2,500	55,000	29,500	649,000	
걸레받이 시공(침실, 거실, 현관)	80*9	EA	12	3,500	42,000	20,000	240,000	2,500	30,000	26,000	312,000	
몰딩 시공(침실, 거실, 현관)	30*15	EA	14	3,500	49,000	20,000	280,000	2,500	35,000	26,000	364,000	
합 계					640,400		1,570,500		493,000		2,703,900	
적용가	100%				640,400		1,570,500		493,000		2,703,900	

[공사명] 소프트 세대통합 모델 공사	국민임대[벽간통행형]											7/7
품 명	규 격	단위	수량	재료비		노무비		경비(부자재)		합계		비 고
				단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	
국민임대 26㎡+26㎡(52㎡)	**발코니 공간 이동 + 세대벽간 이동**											
세대간 병합구간 벽 철거	980*200*2300(공구손료 포함)	인	3	90,000	270,000	200,000	600,000	50,000	150,000	340,000	1,020,000	
세대간 병합구간 벽 철거 폐자재 비	1톤 트럭(폐기물 운반)	인	1	0	0	100,000	100,000	250,000	250,000	350,000	350,000	
미서기 문 설치(헤드레일 포함)	1000*50*2300(공구손료 포함)	식	1	300,000	300,000	200,000	200,000	100,000	100,000	600,000	600,000	
합 계					570,000		900,000		500,000		1,970,000	
적용가	100%				570,000		900,000		500,000		1,970,000	